

7 - Schlussbestimmungen

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

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

8 - Inkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschriften treten am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin in Kraft und treten am 31. Dezember 2027 außer Kraft. Die Verwaltungsvorschriften für die Förderung des Erwerbs von Geschäftsanteilen von Wohnungsbau-genossenschaften in Berlin 2019 vom 18. Juli 2019 (ABl. S. 8390) treten gleichzeitig zum Inkrafttreten dieser Verwaltungsvorschriften außer Kraft.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

**Verwaltungsvorschriften
für die soziale Wohnraumförderung
des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin 2023
(Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023 - WFB 2023)**

Bekanntmachung vom 31. Mai 2023

Stadt 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 und des Baukostenzuschusses
- 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 - Auskunfts- und Aufbewahrungspflichten
- 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 3 des Gesetzes zur Änderung des Bürger- und Polizeibeauftragengesetzes und weiterer Gesetze vom 9. Februar 2023 (GVBl. S. 30) geändert worden ist,

werden zur Ausführung des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 12 des Zwölften Gesetzes zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und anderer Gesetze - Einführung eines Bürgergeldes (Bürgergeld-Gesetz) vom 16. Dezember 2022 (BGBl. S. 2328) geändert worden ist, 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, 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 Wohnraumförderfonds 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 ²
1 ½ - und 2-Zimmer-Wohnungen	54 m ²
3-Zimmer-Wohnungen	70 m ²
4-Zimmer-Wohnungen	82 m ²
5-Zimmer-Wohnungen	93 m ²

Bei größeren geförderten Wohnungen erhöht sich die Wohnflächengrenze mit jedem weiteren Zimmer um jeweils 11 m². Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen sollen eine Grundfläche von insgesamt 5 m² nicht überschreiten. Sie werden zur Hälfte ihrer Grundfläche, maximal jedoch mit einer Wohnfläche von 2,50 m², gefördert.

Die maximal geförderte Wohnfläche der geförderten Wohnungen kann um bis zu 4 m² 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 4.4.2 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.

2.6 - Vorhabenbeginn

Gemäß Nummer 1.4 AV § 44 LHO dürfen Zuwendungen nur für solche Vorhaben bewilligt werden, die noch nicht begonnen worden sind. Als Vorhabenbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten. Bei Baumaßnahmen gelten Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb nicht als Beginn des Vorhabens, es sei denn, sie sind alleiniger Zuwendungszweck.

2.7 - Dingliches Vorkaufsrecht

Der Förderempfänger räumt dem Land Berlin ein dingliches Vorkaufsrecht für das Förderobjekt ein, im Falle, dass das Objekt innerhalb des Bindungszeitraums, aber frühestens beginnend ab dem dritten Jahr nach mittlerer Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen, verkauft wird. Der Förderempfänger hat dem Land Berlin den Inhalt des mit dem Dritten geschlossenen Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen. Das Vorkaufsrecht kann bis zum Ablauf von drei Monaten nach dem Empfang der Mitteilung ausgeübt werden.

2.8 - Bauschild

Der Förderempfänger ist verpflichtet, auf dem Bauschild auf die Förderung des Bauvorhabens durch das Land Berlin hinzuweisen.

Finanzierung im Rahmen der Förderung

3 - Förder- und Finanzierungsanteile, Einsatz der Fördermittel

3.1 - Bei Bauvorhaben mit bis zu 100 Neubauwohnungen können bis zu 100 % der Neubauwohnungen gefördert werden. Bei Bauvorhaben mit mehr als 100 Neubauwohnungen können bis zu 100 % der Neubauwohnungen gefördert werden, sofern eine Mischung von mindestens zwei Fördermodellen nach den Nummern 4.1 bis 4.3 erreicht wird. Bei Bauvorhaben innerhalb des S-Bahnringes können unabhängig von der Anzahl der Neubauwohnungen bis zu 100 % der Neubauwohnungen gefördert werden.

Sofern eine Förderung nach Nummer 4.3 in Anspruch genommen wird, müssen in einem Bauvorhaben mindestens 30 % der Neubauwohnungen nach Nummer 4.1 gefördert werden.

3.2 - Spätestens zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage muss die Gesamtfinanzierung des Bauvorhabens durch den Förderempfänger gegenüber der Investitionsbank Berlin (IBB) nachgewiesen werden. Als Fremdmittel sind in der Regel langfristige Tilgungs- beziehungsweise Annuitätendarlehen einzusetzen. Die Gesamtfinanzierung für die geförderten Wohnungen setzt sich wie folgt zusammen:

- Eigenkapital - grundsätzlich mindestens 20 %,
- öffentliches rückzahlbares Baudarlehen und einmalige nicht rückzahlbare (verlorene) Zuschüsse sowie
- gegebenenfalls weitere Fremd- und Fördermittel.

3.3 - Fördermittel dürfen nur für den zu fördernden Teil des Bauvorhabens bewilligt werden. Der Förderempfänger hat gegenüber der IBB vor erster Auszahlung den Nachweis zu führen, dass die im Finanzierungsplan aufgeführten Finanzierungsmittel termingerecht zur Verfügung stehen.

3.4 - Fördermittel nach diesen Verwaltungsvorschriften sind zur Deckung der Investitionskosten einzusetzen.

3.5 - 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.

4 - Art und Höhe der Förderung

Die Förderung erfolgt im Rahmen von unterschiedlichen Fördermodellen, die in einem Vorhaben wohnungsbezogen miteinander kombiniert werden können. Die Wahl eines Fördermodells nach den Nummern 4.1 bis 4.4 bedingt die jeweilige Förderhöhe, Belegungsbindung nach Nummer 9.3 und Mietbindung nach Nummer 10.1.

Die Höhe des öffentlichen Baudarlehens nach den Nummern 4.1 bis 4.4 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 m² geförderter Wohnfläche ist abhängig von der Höhe des kaufmännisch gerundeten Bodenwerts (in €/m² Nutzungsfläche) und beträgt bis zu:

Bodenwert in €/m ² Nutzungsfläche	Darlehenshöhe Fördermodell 1 pro m ² geförderter Wohnfläche (Nummer 4.1)	Darlehenshöhe Fördermodell 2 bis 4 pro m ² geförderter Wohnfläche (Nummer 4.2, 4.3 und 4.4.1)
bis 500 €	1 900 €	3 700 €
501 € bis 600 €	2 000 €	3 800 €
601 € bis 700 €	2 100 €	3 900 €
701 € bis 800 €	2 200 €	4 000 €
801 € bis 900 €	2 300 €	4 100 €
901 € bis 1 000 €	2 400 €	4 200 €
1 001 € bis 1 100 €	2 500 €	4 300 €
1 101 € bis 1 200 €	2 600 €	4 400 €

Bodenwert in €/m ² Nutzungsfläche	Darlehenshöhe Fördermodell 1 pro m ² geförderter Wohnfläche (Nummer 4.1)	Darlehenshöhe Fördermodell 2 bis 4 pro m ² geförderter Wohnfläche (Nummer 4.2, 4.3 und 4.4.1)
1 201 € bis 1 300 €	2 700 €	4 500 €
1 301 € bis 1 400 €	2 800 €	4 600 €
1 401 € bis 1 500 €	2 900 €	4 700 €
1 501 € bis 1 600 €	3 000 €	4 800 €
1 601 € bis 1 700 €	3 100 €	4 900 €
1 701 € bis 1 800 €	3 200 €	5 000 €
1 801 € bis 1 900 €	3 300 €	5 100 €
1 901 € bis 2 000 €	3 400 €	5 200 €
Ab 2 001 €	3 500 €	5 300 €

Subsidiär zum öffentlichen Baudarlehen kann in Abhängigkeit der Fördermodelle einmalig ein verlorener Baukostenzuschuss gewährt werden. Im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung des Darlehensbetrags oder einer Kündigung des öffentlichen Baudarlehens während des Bindungszeitraums ist der Baukostenzuschuss dem Restbindungszeitraum nach anteilig zurückzuzahlen.

4.1 - Fördermodell 1: Öffentliches Baudarlehen für Neubauten

Wird geförderter Wohnraum in Neubauwohnungen zur Berücksichtigung von Haushalten mit Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung geschaffen, kann subsidiär zu dem öffentlichen Baudarlehen unter Berücksichtigung der maximal förderfähigen Baukosten ein verlorener Baukostenzuschuss in Höhe von bis zu je 1 800 Euro pro m² geförderter Wohnfläche gewährt werden.

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 kein verlorener Baukostenzuschuss gewährt.

4.3 - Fördermodell 3: Öffentliches Baudarlehen für Neubauten zur Berücksichtigung von Haushalten mit Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung (mittlere Einkommen)

Wird geförderter Wohnraum in Neubauwohnungen zur Berücksichtigung von Haushalten mit mittleren Einkommen, die Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung haben, geschaffen, wird kein verlorener Baukostenzuschuss gewährt.

4.4.1 - Fördermodell 4.1: Öffentliches Baudarlehen bei Aufstockungen und Dachausbauten

Wird geförderter Wohnraum durch Aufstockungen und Dachausbauten geschaffen, wird kein verlorener Baukostenzuschuss gewährt.

4.4.2 - Fördermodell 4.2: 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 dienen, geschaffen, können ein öffentliches Baudarlehen und ein verlorener Baukostenzuschuss gewährt werden. Die Höhe des öffentlichen Baudarlehens sowie die Höhe des verlorenen Baukostenzuschusses sind durch die IBB so zu bemessen, dass den gesamten Umständen nach eine angemessene Wirtschaftlichkeit des Vorhabens hergestellt wird. Dabei darf die Förderhöhe die Höhe der nachgewiesenen Baukosten pro m² Nutzungsfläche nicht übersteigen. Wesentlicher Bauaufwand liegt vor, wenn die nachgewiesenen Baukosten pro m² Nutzungsfläche 1 500 Euro übersteigen. Die Darlehenshöhe, die Höhe des Baukostenzuschusses, die Anteile der berechtigten Haushalte nach Nummer 9.3 sowie die Miethöhen nach Nummern 10.1 und 10.2.4 werden in der Förderzusage geregelt.

4.5 - Ermittlung des Bodenwerts der Baugrundstücksfläche

4.5.1 - Ermittlung über Bodenrichtwert oder Gutachten

Grundsätzlich wird der Bodenwert der Baugrundstücksfläche anhand des zum Zeitpunkt der Bewilligung gültigen Bodenrichtwerts des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin bemessen. Sofern das Maß der geplanten baulichen Nutzung in Bezug auf die Geschossflächenzahl (GFZ) von der typischen GFZ des Bodenrichtwerts abweicht, ist der Bodenwert mit Hilfe der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten anzupassen. Der Bodenwert in Euro/m² Nutzungsfläche wird sodann unter voller Berücksichtigung des geplanten Maßes der baulichen Nutzung (Summe aller vermietbaren Nutzungsflächen) des Grundstücks ermittelt.

Davon abweichend kann der Bodenwert in Euro/m² Nutzungsfläche auch durch ein aktuelles Verkehrswertgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen unter voller Berücksichtigung des geplanten Maßes der baulichen Nutzung des Grundstücks ermittelt werden.

4.5.2 - Ermittlung bei Übertragungsgrundstücken

Bei Grundstücken, die innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren vor Bewilligung aus Beständen des Berliner Immobilienmanagements oder der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben beziehungsweise übertragen wurden, wird der Bodenwert in Euro/m² Nutzungsfläche anhand des der Übertragung zugrundeliegenden, gegebenenfalls reduzierten Bodenwertes (Einbringungswert) unter voller Berücksichtigung des geplanten Maßes der baulichen Nutzung des Grundstücks bemessen.

4.5.3 - Ermittlung bei Bauvorhaben gemäß Berliner Modell

Soweit der Bodenrichtwert nicht dem für das Bauvorhaben notwendigen Planungsrecht entspricht, wird bei Bauvorhaben gemäß Berliner Modell - einschließlich übertragener Grundstücke nach Nummer 4.5.2 - der in der Angemessenheitsprüfung ermittelte Zielwert Planung für die Bodenwertermittlung zugrunde gelegt. Dieser Zielwert kann auf Basis des zum Zeitpunkt der Bewilligung gültigen Bodenrichtwerts angepasst werden.

4.6 - Einmalige Zuschüsse

Zusätzlich zu den öffentlichen Baudarlehen und dem verlorenen Baukostenzuschuss können für die geförderten Wohnungen einmalige verlorene Zuschüsse gewährt werden. Die einzelnen Zuschüsse können miteinander kumuliert werden, wobei dasselbe Zuschussziel nicht mehrfach bezuschusst werden kann. Sofern ein Zuschussziel als bauordnungsrechtlicher Mindeststandard verpflichtend ist, kann kein Zuschuss gewährt werden.

4.6.1 - Aufzugsanlagen bei Aufstockungen und Dachgeschossausbauten

Der nachträgliche Bau von Aufzugsanlagen bei der Schaffung von gefördertem Wohnraum nach diesen Verwaltungsvorschriften durch Aufstockungen und Dachgeschossausbauten bestehender Gebäude wird bezuschusst. Der Zuschuss beträgt je Aufzugsanlage für die ersten drei Stationen je 25 000 Euro, für jede weitere Station je 7 000 Euro.

Werden Bestandswohnungen im Gebäude erschlossen, darf die Umlage der nach § 559 Absatz 1 und § 559a Absatz 1 BGB für die Bestandswohnungen aufgewendeten Modernisierungskosten der geförderten Aufzugsanlage höchstens 6 % betragen. Die Verteilung der Umlage hat den unterschiedlichen Gebrauchswert der geförderten Aufzugsanlage für die erschlossenen Wohnungen angemessen zu berücksichtigen, wobei Erdgeschosswohnungen grundsätzlich nicht belastet werden sollen. Wenn geförderte Aufzugsanlagen auch gewerblich genutzte Flächen oder selbst genutzte Sondereigentumsflächen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes erschließen, wird die Förderhöhe der Aufzugsanlage entsprechend dieser Flächenanteile anteilig reduziert.

4.6.2 - Barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen

Die Schaffung von „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbarer Wohnungen“ gemäß DIN 18040-2 („R“) wird pauschal mit 20 000 Euro je geförderter Wohnung bezuschusst.

Die bezuschussten Wohnungen sind Haushalten vorbehalten und nach Nummer 9.3 zu überlassen, in denen mindestens ein Haushaltsmitglied anerkannt auf die Verwendung eines Rollstuhls angewiesen ist. Näheres regelt die Förderzusage.

4.6.3 - Nachhaltiges Bauen

Für die Zertifizierung durch Systeme für das nachhaltige Bauen von Mehrfamilienhäusern, die durch das für Bauen zuständigen Bundesministerium geprüft und anerkannt sind, wird ein pauschaler Zuschuss in Höhe von 2 000 Euro je geförderter Wohnung gezahlt.

4.6.4 - Zusätzliche Förderung für Mehraufwand

Gemäß § 12 Absatz 2 WoFG kann eine zusätzliche Förderung für notwendigen Mehraufwand insbesondere gewährt werden bei

1. Ressourcen schonenden Bauweisen, die besonders wirksam zur Entlastung der Umwelt, zum Schutz der Gesundheit und zur rationellen Energieverwendung beitragen,
2. besonderen baulichen Maßnahmen, mit denen Belangen behinderter oder älterer Menschen Rechnung getragen wird,
3. einer organisierten Gruppenselbsthilfe für den bei der Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen entstehenden Aufwand,
4. besonderen experimentellen Ansätzen zur Weiterentwicklung des Wohnungsbaus.

Der Mehraufwand kann als verllorener Zuschuss in Höhe von bis zu 25 000 Euro je geförderter Wohnung gewährt werden. Mehraufwände, die zur Erreichung eines klimafreundlichen Wohngebäudes nach Nummer 4.6.5, mit Ausnahme der Klasse „Passivhaus, Niedrigstenergie-Haus, Effizienzhaus-Plus“ notwendig sind, sind nicht förderfähig. Der Förderempfänger hat die Mehraufwände zu begründen und nachzuweisen.

4.6.5 - Klimagerechter Sozialer Wohnungsbau

Mehrkosten zur Erreichung eines Effizienzhaus-Standards werden je geförderter Wohnung pauschal bezuschusst bei einem erreichten Standard von

Effizienzhaus 40 (BEG)	mit	3 000 €,
Effizienzhaus 40 Erneuerbare-Energien-Klasse (BEG)	mit	5 000 €,
Effizienzhaus 40 Nachhaltigkeits-Klasse (BEG)	mit	5 000 €,
Effizienzhaus-Stufe 40 (KFN)	mit	5 000 €,
Effizienzhaus 40 Plus (BEG)	mit	7 500 €,
Effizienzhaus-Stufe 40 QNG (KFN)	mit	7 500 €,
Passivhaus, Niedrigstenergie-Haus, Effizienzhaus-Plus	mit	10 000 €.

Die Erreichung des jeweiligen Effizienzhaus-Standards ist durch den Förderempfänger mittels Bestätigung eines Energieeffizienz-Experten gegenüber der IBB nachzuweisen.

4.7 - Prüfung der Änderung der Förderbeträge

Auf der Basis des vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg festgestellten Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer im Land Berlin überprüft die für Wohnen zuständige Senatsverwaltung im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen jährlich den Wirkungsgrad des Fördersystems, erstmalig nach Veröffentlichung des Baukostenindex Februar 2025. Eine daraus resultierende Änderung dieser Verwaltungsvorschriften bedarf der Zustimmung des Hauptausschusses.

5 - Verzinsung und Tilgung des öffentlichen Baudarlebens

5.1 - Das öffentliche Baudarlehen wird grundsätzlich zinslos gewährt. In den Fällen einer Förderung nach Nummer 4.3 beträgt die jährliche Verzinsung 0,5 % des Restkapitals. In den Fällen der Nummer 8.5 kann sich für die Fördermodelle nach den Nummern 4.1 bis 4.4 im Bindungszeitraum eine zusätzliche Verzinsung ergeben.

Die Tilgung für das öffentliche Baudarlehen beträgt mindestens 1,5 % des Darlehensursprungsbetrags. Zins und Tilgung setzen drei Monate nach Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit ein und sind in monatlichen Raten jeweils zum Monatsultimo zu leisten.

5.2 - Das öffentliche Baudarlehen ist nach Ablauf der Laufzeit von 30 Jahren in einer Summe in Höhe des valutierenden Restkapitals zurückzuführen.

5.3 - Sollen weitere vorrangige Fremdmittel zur Gesamtfinanzierung aufgenommen werden, sind sämtliche Änderungen der Zins- und Tilgungsleistungen für die Finanzierungsmittel eines Bauvorhabens vom Förderempfänger der IBB unverzüglich mitzuteilen und bedürfen der Kenntnisnahme der IBB. Die IBB soll dem Förderempfänger ihre Kenntnisnahme binnen vier Wochen mitteilen.

6 - Verwaltungskostenbeitrag des öffentlichen Baudarlehens

6.1 - Für das öffentliche Baudarlehen nach Nummern 4.1 bis 4.4 ist im Bindungszeitraum durch den Förderempfänger ein laufender Verwaltungskostenbeitrag an die IBB zu zahlen. Der Verwaltungskostenbeitragsatz wird anhand des Ursprungskapitals des öffentlichen Baudarlehens bemessen (Bemessungsgrundlage).

6.2 - Beträgt die Bemessungsgrundlage mehr als 12 500 000 Euro, ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,15 % jährlich von der Bemessungsgrundlage zu zahlen. Beträgt die Bemessungsgrundlage von 2 500 000 Euro bis einschließlich 12 500 000 Euro, ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,25 % jährlich zu zahlen. Beträgt die Bemessungsgrundlage von 1 500 000 Euro bis einschließlich 2 500 000 Euro, ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,4 % jährlich zu zahlen. Beträgt die Bemessungsgrundlage weniger als 1 500 000 Euro ist laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,6 % jährlich zu zahlen.

6.3 - In der Auszahlungsphase ist der Verwaltungskostenbeitrag auf das aktuell ausgereichte Darlehenskapital zu zahlen.

6.4 - Die Verpflichtung zur Zahlung des laufenden Verwaltungskostenbeitrags beginnt mit erster Teilauszahlung und ist jeweils zum Monatsultimo zu leisten.

7 - Sicherung des öffentlichen Baudarlehens sowie des Baukostenzuschusses

7.1 - Das öffentliche Baudarlehen ist durch Eintragung eines nachrangigen Grundpfandrechts zu sichern. Bei vorrangigen Grundschulden von Drittgläubigern ist zu verlangen, dass Grundstückseigentümer sämtliche schuldrechtlichen Ansprüche gegen die Grundschuldgläubiger an die IBB abtreten. Der Baukostenzuschuss nach Nummer 4.1 ist durch Eintragung einer Grundschuld zur Sicherung eines Rückforderungsanspruches zu sichern.

7.2 - Werden Tilgungsdarlehen durch eine Grundschuld dinglich gesichert, so ist sicherzustellen, dass die Grundschuld vor vollständiger Tilgung des Darlehens nicht erneut zur Sicherung weiterer Forderungen verwendet wird.

7.3 - Das öffentliche Baudarlehen sowie der Baukostenzuschuss nach Nummer 4.1 sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück dinglich zu sichern. In Ausnahmefällen kann auf Antrag nach Zustimmung der IBB die dingliche Sicherung auf einem anderen Grundstück erfolgen. Die IBB kann ferner verlangen, dass neben dem Baugrundstück weitere Sicherheiten beizubringen sind.

7.4 - Landesbürgschaften werden im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften nicht übernommen.

8 - Beihilferechtliche Bestimmungen

8.1 - Die Förderung nach Nummer 4 erfolgt auf Grundlage des Beschlusses der EU-KOM vom 20. Dezember 2011 („DAWI-Freistellungsbeschluss“), veröffentlicht im Amtsblatt der EU Nummer L 7/3 vom 11. Januar 2012).

8.2 - Gemäß Artikel 1 und Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe c) in Verbindung mit Artikel 2 Absatz 2 Satz 2 dieses Beschlusses ist der soziale Wohnungsbau als Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) mit dem Binnenmarkt vereinbar und von der Anmeldepflicht bei der EU-Kommission nach Artikel 108 Absatz 3 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) befreit.

8.3 - Gemäß Artikel 5 Absatz 1 DAWI-Freistellungsbeschluss darf die Höhe der Ausgleichsleistungen unter Berücksichtigung eines „angemessenen Gewinns“ nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, um die durch die Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen verursachten Nettokosten abzudecken.

Die IBB prüft gemäß Artikel 6 Absatz 1 DAWI-Freistellungsbeschluss die Einhaltung der EU-Beihilferechtskonformität im Zuge der Bewilligung der Förderung, sodann regelmäßig in mindestens dreijährlichem Turnus während des Bindungszeitraums sowie am Ende des Bindungszeitraums. Bei der Überprüfung der EU-Beihilfekonformität sind folgende Ansätze zugrunde zu legen:

- Mietertrag (mietvertragliche Soll-Miete der geförderten Wohnungen - nettokalt)
- Einmaliger Baukostenzuschuss nach Nummer 4.1 (Ansatz mit Ablauf des Bindungszeitraums)
- Einmalige Zuschüsse nach Nummern 4.6.1 bis 4.6.5 (Ansatz im ersten Jahr des Bindungszeitraums)

abzüglich

- laufender Aufwand für die geförderten Wohnungen.

Dieser setzt sich regelmäßig zusammen aus:

Finanzierungsaufwand:

- Verwaltungskostenbeitrag der IBB für das öffentliche Baudarlehen p. a.
- gegebenenfalls Verzinsung des öffentlichen Baudarlehens
- gegebenenfalls Verzinsung weiterer Fremd- und Fördermittel p. a.
- Absetzung für Abnutzung in Höhe des gesetzlichen Abschreibungssatzes p. a.

Und sonstigen laufenden Betriebskosten:

- Verwaltungskosten analog § 26 II. Berechnungsverordnung
- Instandhaltungskosten analog § 28 II. Berechnungsverordnung
- und Mietausfallwagnis analog § 29 II. Berechnungsverordnung

8.4 - Die Differenz zwischen Mietertrag und laufendem Aufwand für die geförderten Wohnungen stellt den beihilferechtlich relevanten Gewinn des Förderempfängers im Sinn des Artikel 5 Absatz 5 DAWI-Freistellungsbeschluss dar. Der Gewinn bezeichnet die Kapitalrendite (interner Ertragssatz - Internal Rate of Return (IRR)), die der Förderempfänger während des Bindungszeitraums mit seinem investierten Kapital erzielt.

8.5 - Überschreitet die Kapitalrendite (IRR) innerhalb des Bindungszeitraums den „angemessenen Gewinn“ in Höhe von 5,0 %, so fordert die IBB nach Vorlage im Bewilligungsausschuss gemäß Artikel 6 Absatz 2 DAWI-Freistellungsbeschluss vom Förderempfänger entweder die Rückzahlung der Überkompensation oder verlangt für das öffentliche Baudarlehen einen Zins, dessen Höhe die Überschreitung des „angemessenen Gewinns“ kompensiert.

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 unmittelbare und allgemeine Belegungsrechte gemäß § 26 Absatz 1 Nummer 1 und Absatz 2 Satz 2 WoFG für die geförderten Wohnungen begründet und bestimmt. In den Fällen der Nummer 9.6 werden mit der Förderzusage verbundene oder mittelbare allgemeine Belegungsrechte gemäß § 26 Absatz 1 Nummer 2 oder Nummer 3 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

- Wohnungen, die nach Nummer 4.1 gefördert wurden, nur an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Einkommensgrenze von 140 % nicht überschreitet,
- Wohnungen, die nach Nummern 4.2 und 4.4.4.1 gefördert wurden, nur an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Einkommensgrenze von 180 % nicht überschreitet,
- Wohnungen, die nach Nummer 4.4.2 gefördert wurden, entsprechend der Förderzusage nur an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Einkommensgrenze von 140 % oder 180 % oder 220 % nicht überschreitet,

- Wohnungen, die nach Nummer 4.3 gefördert wurden, nur an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Einkommensgrenze von 220 % nicht überschreitet, zu überlassen.

Die Einkommensgrenzen richten sich bei Überlassung nach der jeweils geltenden Fassung der Berliner Verordnung zur Abweichung der Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes.

Soweit Wohnungen nach der Förderzusage bestimmten Haushalten vorbehalten sind, dürfen diese Wohnungen nur diesen berechtigten Wohnungssuchenden und seinen Haushaltsangehörigen überlassen werden.

9.4 - Bei Bauprojekten mit mehr als 15 geförderten Wohnungen ist mindestens ein Viertel der insgesamt geförderten Wohnungen an Haushalte mit einem im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsschein (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-Haushalte 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 einem verbundenen oder mittelbaren allgemeinen Belegungsrecht gebundenen Neubauwohnungen sind in der Förderzusage festzulegen und im Wohnungsspiegel nach Nummer 9.5 gesondert auszuweisen.

Voraussetzung für eine verbundene oder mittelbare Belegung ist, dass die gleichwertige Ersatzwohnung des Förderempfängers zum Zeitpunkt des Übergangs des allgemeinen Belegungsrechts 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 Belegung kann bis zur Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens erbracht werden. Die Förderhöhe bemisst sich je nach Einzelfall nach dem barwertigen Underrent der verbundenen oder mittelbaren Ersatzwohnungen. Weiterhin ist die Förderhöhe 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 Förderzu-

sage längstens zwölf Kalenderjahre nach dem Jahr der Rückzahlung, im Falle der Zwangsversteigerung des Grundstücks bis zum Zuschlag bestehen (§ 29 Absatz 1 Satz 3 WoFG).

10 - Mietbindungen

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

Die anfängliche monatliche Miethöhe (Bewilligungsmiete - nettokalt - ohne kalte und warme Betriebskosten) beträgt ab mittlerer Bezugsfertigkeit für

- die nach Nummer 4.1 geförderten Wohnungen, die an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Einkommensgrenze von 140 % nicht überschreitet, zu überlassen sind, maximal 7 Euro je m² Wohnfläche, und
- die nach Nummern 4.2 und 4.4.1 geförderten Wohnungen, die an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Einkommensgrenze von 180 % nicht überschreitet, zu überlassen sind, maximal 9,50 Euro je m² Wohnfläche, und
- die nach Nummer 4.3 geförderten Wohnungen, die an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Einkommensgrenze von 220 % nicht überschreitet, zu überlassen sind, maximal 11,50 Euro je m² Wohnfläche, und
- die nach Nummer 4.4.2 geförderten Wohnungen, die entsprechend der Förderzusage an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Einkommensgrenzen von 140 % oder 180 % oder 220 % nicht überschreitet, zu überlassen sind, maximal 7 Euro oder 9,50 Euro oder 11,50 Euro je m² Wohnfläche.

Die Einkommensgrenzen richten sich bei Überlassung nach der jeweils geltenden Fassung der Berliner Verordnung zur Abweichung der Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes.

10.2 - Die monatliche Bewilligungsmiete darf alle zwei Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit des Förderobjektes erhöht werden; erstmalig zum Monatsersten, der nach Ablauf von zwei Jahren ab mittlerer Bezugsfertigkeit des Förderobjektes folgt.

10.2.1 - Für Wohnungen, die nach Nummer 4.1 gefördert wurden, beträgt die Erhöhung bis zum Ablauf des vierzehnten Jahres nach Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit bis zu 0,20 Euro je m² Wohnfläche, danach bis zu 0,25 Euro je m² Wohnfläche.

10.2.2 - Für Wohnungen, die nach Nummern 4.2 und 4.4.1 gefördert wurden, beträgt die Erhöhung bis zum Ablauf des vierzehnten Jahres nach Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit bis zu 0,25 Euro je m² Wohnfläche, danach bis zu 0,30 Euro je m² Wohnfläche.

10.2.3 - Für Wohnungen, die nach Nummer 4.3 gefördert wurden, beträgt die Erhöhung bis zum Ablauf des vierzehnten Jahres nach Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit bis zu 0,30 Euro je m² Wohnfläche, danach bis zu 0,35 Euro je m² Wohnfläche.

10.2.4 - Für Wohnungen, die nach Nummer 4.4.2 gefördert wurden, wird die Erhöhung in der Förderzusage geregelt.

10.3 - Die unter Nummern 10.1 und 10.2 geregelten Mietbindungen (anfängliche Miethöhe und Mietentwicklung) dürfen die Miethöhe vergleichbarer, nicht preisgebundener Wohnungen nicht überschreiten.

10.4 - Der Mieter kann sich gegenüber dem Vermieter auf die Bestimmung der Förderzusage über die höchstzulässige Miete und auf die sonstigen Bestimmungen der Förderzusage zur Mietbindung berufen. Hierzu hat ihm der Vermieter die erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

10.5 - Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Der Abschluss eines Staffelmietvertrags während des Mietpreis- oder Belegungsbindungszeitraums ist unzulässig. Ebenso ist kein Mietvertrag abzuschließen, der ein bedingt aufschiebendes Mieterhöhungsverlangen nach Bindungsende enthält.

10.6 - Provisionen für die Vermittlung und Vermietung der geförderten Wohnungen dürfen nicht gefordert werden.

10.7 - 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.

10.8 - Der Förderempfänger darf die Vermietung der im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften geförderten Wohnungen nicht von der Vermietung von zu Wohnzwecken ungeeigneten Räumen (zum Beispiel Kellerräume, Garagen) abhängig machen.

10.9 - Der Förderempfänger darf Mieterhöhungen während des Bindungszeitraums aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nur geltend machen, soweit er gegenüber der IBB als zuständige Stelle belegen kann, dass diese auf Umständen beruhen, die er nicht zu vertreten hat, oder dass die betroffenen Mieterhaushalte der Mieterhöhung zugestimmt haben. In diesen Fällen ist eine Genehmigung zu erteilen. Die Umlage der nach § 559 Absatz 1 und § 559a Absatz 1 BGB aufgewendeten Modernisierungskosten darf höchstens 6 % betragen.

10.10 - Die Bildung von Wohneigentum für die geförderten Wohnungen während des Bindungszeitraums ist nicht zulässig.

Förderverfahren

11 - Programmaufnahme

11.1 - Zuständig für die jährliche Aufstellung des Wohnungsbauförderungsprogramms und für die Aufnahme von Bauvorhaben in das Wohnungsbauförderungsprogramm ist die für das Bauen und Wohnen zuständige Senatsverwaltung (Programmleitstelle).

11.2 - Anträge zur Programmaufnahme sind formlos bei der Programmleitstelle zu stellen. Die Anträge sollen das Bauvorhaben hinreichend beschreiben und Angaben enthalten zur Belegenheit, Anzahl der geförderten und frei finanzierten Wohnungen sowie Gewerbeeinheiten, zum Wohnungsschlüssel, zur Visualisierung des Bauvorhabens, gegebenenfalls zum Abschluss städtebaulicher Verträge und gegebenenfalls zu Anträgen nach Nummern 2.4, 2.5, 7.3, 9.4 und 17.1 dieser Verwaltungsvorschriften.

11.3 - Die Programmleitstelle holt gegebenenfalls weitere zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Informationen und Stellungnahmen ein und teilt der IBB die Aufnahme in das Wohnungsbauförderungsprogramm mit (Programmaufnahme). Der Antragssteller wird durch die Programmleitstelle über die Programmaufnahme informiert.

12 - Bewilligungsentscheidung und Förderzusage

12.1 - Zuständig für die Durchführung der Förderentscheidungen ist die IBB. Der IBB obliegt insbesondere

- die Prüfung hinsichtlich der Einhaltung dieser Verwaltungsvorschriften,
- das Vorlegen des Prüfergebnisses dem Bewilligungsausschuss zur Entscheidung,
- die Erteilung der Förderzusage namens und im Auftrag des Bewilligungsausschusses,
- die Überwachung der in der Förderzusage enthaltenen Maßgaben, insbesondere der Auflagen zu Mietbindungen innerhalb des Bindungszeitraums, sowie die Auszahlung und Verwaltung der bewilligten Fördermittel,
- die Übermittlung aller für die Führung des Wohnungskatasters notwendigen Informationen aus der Förderzusage an die Bezirksämter,
- die Prüfung der Einhaltung der EU-Beihilferechtskonformität sowie des Verwendungsnachweises,
- die Rückforderung von Fördermitteln oder die Anweisung zu einer zusätzlichen Verzinsung des öffentlichen Baudarlebens.

12.2 - Der Bewilligungsausschuss entscheidet als Bewilligungsstelle über die Gewährung von Fördermitteln im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

12.3 - Die durch die IBB gemäß § 13 Absatz 2 WoFG zu erteilende Förderzusage enthält insbesondere die für die Bewilligung der Fördermittel relevanten Maßgaben zu Miet- und Belegungsbindungen für die nach diesen Verwaltungsvorschriften geförderten Wohnungen.

13 - Widerruf der Förderzusage

13.1 - Die IBB kann die Förderzusage ganz oder teilweise widerrufen oder kündigen, Zahlungen einstellen und bereits geleistete Zahlungen zurückfordern, wenn

- der Förderempfänger unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen hat, die für die Beurteilung der Förderungswürdigkeit des Bauvorhabens von Bedeutung waren,
- Tatsachen bekannt werden, aus denen sich ergibt, dass der Förderempfänger nicht mehr leistungsfähig, kreditwürdig oder zur Erfüllung seiner Verpflichtungen in der Lage ist,
- der Bau nicht innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der Förderzusage aus vom Förderempfänger zu vertretenden Gründen auf der Baustelle begonnen ist,
- der Förderempfänger bei der Durchführung des Bauvorhabens ohne Zustimmung der IBB von den in der Förderzusage zugrunde gelegten Maßgaben für den geförderten Wohnungsanteil des Bauvorhabens und damit von der der Bewilligung der Fördermittel zugrundeliegenden Baubeschreibung maßgeblich abweicht,
- unzulässige Finanzierungsbeiträge bei den Mieterhaushalten des geförderten Teils erhoben werden,
- Auflagen und Bedingungen dieser Verwaltungsvorschriften oder der Förderzusage nicht erfüllt oder eingehalten werden,
- die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung für das Grundstück angeordnet worden ist, das Insolvenzverfahren beantragt wurde, oder die Einleitung dieses Verfahrens mangels Masse abgelehnt wurde,
- das Förderobjekt während der Förderlaufzeit nach Maßgabe der bestehenden rechtlichen und vertraglichen Vorgaben nicht ordnungsgemäß in Stand gehalten wird,
- eine Leistungsstörung beim öffentlichen Baudarlehen oder bei vorrangigen Fremdmitteln eintritt,
- der Leerstand bei geförderten Wohnungen mehr als drei Monate beträgt und dieser Leerstand nach § 27 Absatz 7 Nummer 2 WoFG von der zuständigen Stelle nicht genehmigt wurde und der der Förderempfänger die dafür maßgeblichen Gründe zu vertreten hat oder
- sonstige wichtige Gründe vorliegen.

13.2 - Wird maßgeblich gegen Bedingungen und Auflagen der Förderzusage oder die Bestimmungen der Schuldurkunden schuldhaft verstoßen, kann die IBB für die Dauer des Verstoßes Zinsen für das öffentliche Baudarlehen in Höhe von 5,0 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank (§ 247 BGB) erheben und die Zinsen zur sofortigen Zahlung fällig stellen.

Auszahlung und Abrechnung der Fördermittel

14 - Auszahlungsverfahren für die Fördermittel

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

14.2 - Der Förderempfänger kann bei der IBB die Auszahlung des öffentlichen Baudarlehens sowie des verlorenen Baukostenzuschusses nach Nummer 4.1 in höchstens fünf kostenfreien Teilbeträgen nach Vorlage des durch den baubegleitenden Architekten beziehungsweise eines anerkannten Sachverständigen bestätigten Baufortschritts für das Förderobjekt beantragen. Der vorrangige Einsatz des Eigenkapitals ist durch den Förderempfänger nachzuweisen.

14.3 - Einmalige Zuschüsse nach Nummer 4.6 werden erst nach vollständiger Abrechnung der Fördermittel nach Nummer 15 in einer Summe ausgezahlt.

14.4 - Weitere Auszahlungsbedingungen können in der Förderzusage unter Berücksichtigung banküblicher Vorgehensweisen geregelt werden.

15 - Verwendungsnachweis

15.1 - Der Förderempfänger hat der IBB spätestens sechs Monate nach der Schlussabnahme des Bauvorhabens den Verwendungsnachweis mit

- einer Kostenfeststellung gemäß DIN 276 und
- einer wohnungsbezogenen Berechnung der errichteten Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung in der jeweils geltenden Fassung

einzureichen.

Bei der Förderung schlüsselfertig erworbener Objekte kann die Kostenfeststellung nach DIN 276 durch den Nachweis der Erwerbskosten ersetzt werden. Dabei soll die Grundstückskostengruppe 100 durch den Förderempfänger in Euro je m² Wohnfläche beziffert werden.

15.2 - Zur Errichtung des nach diesen Verwaltungsvorschriften geförderten Bauvorhabens dürfen Finanzierungsmittel maximal in Höhe der hierfür tatsächlich anfallenden Kosten eingesetzt werden. Sollte im Rahmen der Verwendungsnachweisprüfung festgestellt werden, dass ein Verstoß gegen diese Maßgabe oder gegen die beihilferechtlichen Bestimmungen nach Nummer 8 vorliegt, ist die Gesamtfinanzierung entsprechend anzupassen. Die Anpassung kann durch die Rückzahlung von Fördermitteln oder durch eine zusätzliche Verzinsung des öffentlichen Baudarleihens erfolgen.

15.3 - 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 entsprechend; die IBB hat insoweit die Befugnisse der Bewilligungs- und Prüfungsbehörde.

Schlussbestimmungen

16 - Auskunft- und Aufbewahrungspflichten

16.1 - Der Förderempfänger ist verpflichtet, der IBB, dem Rechnungshof von Berlin und der für das Bauen und Wohnen zuständigen Senatsverwaltung jederzeit nach Erteilung der Förderzusage bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Ende des Bindungszeitraums Auskünfte zu erteilen, Besichtigungen und Untersuchungen des Grundstücks zu ermöglichen und Einsichtnahmen in die Bau-, Abrechnungs- und Bewirtschaftungsunterlagen zu gewähren.

16.2 - Sämtliche Unterlagen zum geförderten Objekt, zur Förderzusage sowie zum Förderverhältnis sind bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Ende des Bindungszeitraums aufzubewahren. Satz 1 gilt nicht für solche Unterlagen, welche ausschließlich das Verhältnis Mieter-Vermieter betreffen oder nicht in Bezug zum Förderverhältnis stehen (zum Beispiel Betriebskostenabrechnungen).

17 - Bestimmungen verschiedenen Inhalts

17.1 - Erfordert ein Bauvorhaben den Abriss von Wohngebäuden, ist eine Förderung grundsätzlich ausgeschlossen. Der Bewilligungsausschuss kann im begründeten Einzelfall auf Antrag Ausnahmen prüfen und hiervon zulassen, insbesondere, wenn durch den Neubau mindestens 30 % mehr Wohnungen und Wohnfläche als zuvor vorhanden geschaffen werden und den Förderzielen nach Nummer 1 ausreichend Rechnung getragen wird.

17.2 - Über Ausnahmen von diesen Verwaltungsvorschriften entscheidet der Bewilligungsausschuss.

18 - Inkrafttreten/Außerkräfttreten

Diese Verwaltungsvorschriften treten mit Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin in Kraft. Die Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin 2022 (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2022 - WFB 2022) vom 23. August 2022 (ABl. S. 2633) treten gleichzeitig außer Kraft. Die nach früheren Wohnungsbauförderungsbestimmungen bewilligten Bauvorhaben werden nach den zum Zeitpunkt der Bewilligung geltenden Regelungen weitergeführt.

Sofern städtebauliche Verträge nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung oder Ausschreibungen zur Vergabe landeseigener Grundstücke eine

Inanspruchnahme der WFB 2018, WFB 2019 oder WFB 2022 vorsehen, können weiterhin Anträge im Rahmen des Berliner Wohnraumförderungsprogramms zu Konditionen der WFB 2018, WFB 2019 oder WFB 2022 bewilligt werden.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

**Verwaltungsvorschriften
für die Förderung des genossenschaftlichen Wohnens in Berlin 2023
(Genossenschaftsförderungsbestimmungen - GFB 2023)**

Bekanntmachung vom 12. Juni 2023

Stadt IV A 24

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

Inhaltsübersicht

- 1 - Zweck und Ziele
- 2 - Fördervoraussetzungen
- 3 - Förderung
- 4 - Nutzungsentgelt- und Belegungsbindungen
- 5 - Zuständigkeiten und Verfahren
- 6 - Finanzierung
- 7 - Beihilferechtliche Bestimmungen
- 8 - Verwaltungskostenbeitrag
- 9 - Auszahlung der öffentlichen Darlehen
- 10 - Sicherung der öffentlichen Darlehen
- 11 - Dingliches Vorkaufsrecht
- 12 - Verwendungsnachweis
- 13 - Schlussbestimmungen
- 14 - Inkrafttreten

Aufgrund § 6 Absatz 2 Buchstabe a des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes in der Fassung vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302, 472), das zuletzt durch das Dreizehnte Gesetz zur Änderung des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes vom 13. Mai 2022 (GVBl. S. 191) geändert worden ist,

und

§ 4 Absatz 2 Nummer 1 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

§ 2 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und Satz 2 des Gesetzes über die Errichtung des „Sondervermögens Wohnraumförderfonds Berlin“ vom 24. November 2015 (GVBl. S. 422)

und

§ 44 der Landeshaushaltsordnung (LHO) in der Fassung vom 30. Januar 2009, die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Februar 2023 (GVBl. S. 30) geändert worden ist,

werden zur Ausführung des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 12 des Zwölften Gesetzes zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und anderer Gesetze - Einführung eines Bürgergeldes (Bürgergeld-Gesetz) vom 16. Dezember 2022 (BGBl. S. 2328) geändert worden ist, 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 Bewilligung für die im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften zu gewährenden Fördermittel zu machen.

1 - Zweck und Ziele

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 - Fördervoraussetzungen

2.1 - Antragsberechtigung

Antragsberechtigt sind im Genossenschaftsregister eingetragene Wohnungsbaugenossenschaften (e.G.), die die Voraussetzungen des § 11 Absatz 3 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) erfüllen. Antragsberechtigt sind ferner Genossenschaften in Gründung (i.G.).

2.2 - Fördervoraussetzungen für den Neubau

Genossenschaften, die neuen Wohnraum unter Inanspruchnahme der Förderung nach diesen Vorschriften schaffen möchten, müssen die nachfolgend aufgeführten verbindlichen Voraussetzungen beachten:

- Nachweis einer Verfügungsberechtigung (Eigentum oder Erbbaurecht) über ein zu bebauendes Grundstück in Berlin oder der Nachweis, dass eine Verfügungsberechtigung zeitnah erhalten wird.
- Durchführung eines Vorhabens zur Schaffung neuen Wohnraums unter Inanspruchnahme der sozialen Wohnraumförderung des Landes Berlin gemäß den geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen für mindestens 30 Prozent der neu entstehenden Geschossfläche für das Wohnen. Sofern als Ergebnis von Konzeptverfahren oder in städtebaulichen Verträgen mit dem Land Berlin ein geringerer Förderanteil vereinbart wird, ist eine Förderung ebenfalls möglich.

2.3 - Fördervoraussetzungen für den Bestandserwerb

Genossenschaften oder Mietergemeinschaften mit dem Ziel, von ihren Mitgliedern bewohnte Gebäude in Berlin in der Rechtsform einer Genossenschaft zu bewirtschaften, die bestehenden Wohnraum unter Inanspruchnahme der Förderung nach diesen Vorschriften erwerben möchten, müssen die nachfolgend aufgeführten verbindlichen Voraussetzungen beachten:

- Vorlage einer schriftlichen Einverständniserklärung des Eigentümers gegenüber der Genossenschaft oder der Mietergemeinschaft (Genossenschaft i.G.) 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.
- Im Bestand zu erwerbende Wohnungen dürfen mit Abschluss des Fördervertrags grundsätzlich keinen anderweitigen Zweckbindungen unterliegen und müssen zur dauerhaften Nutzung als Wohnraum bestimmt und geeignet sein.

2.4 - Vorhabenbeginn

Gemäß Nummer 1.4 AV § 44 LHO dürfen Zuwendungen nur für solche Vorhaben bewilligt werden, die noch nicht begonnen worden sind. Als Vorhabenbeginn beim Neubau ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags zu werten. Bei Baumaßnahmen gelten Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb nicht als Beginn des Vorhabens, es sei denn, sie sind alleiniger Zuwendungszweck. Beim Bestandserwerb ist eine Förderung nach Abschluss eines Kauf- oder Erbbaurechtsvertrags, durch den die Bestandsimmobilie in das Eigentum beziehungsweise den Besitz der Genossenschaft übergeht, abgeschlossen.

3 - Förderung

3.1 - Fördergegenstand

Fördergegenstand ist die Unterstützung von Neubau- und Bestandserwerbsvorhaben von Wohnungsbaugenossenschaften, wodurch im Land Berlin insbesondere preisgünstiger Wohnraum für die in § 1 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) genannte Zielgruppe zur Verfügung gestellt wird.

3.2 - Neubau von Wohnungen

3.2.1 - Förderung wird gewährt für die Neuschaffung von Wohnraum, 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).

3.2.2 - Gewährt wird ein ergänzendes öffentliches Darlehen zusätzlich zur Förderung nach den geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB), sofern nachgewiesen wird, dass das Vorhaben andernfalls wirtschaftlich nicht tragfähig ist. Die Höhe des Darlehens beträgt bis zu 10 Prozent der Gesamtkosten, maximal jedoch 30 000 Euro je im Objekt geschaffener Wohneinheit.

3.2.3 - Die insgesamt gewährte Förderung zuzüglich des Eigenkapitalanteils darf die entstehenden Kosten für den geförderten Anteil des Vorhabens nicht übersteigen. Sind die Entstehungskosten niedriger als die rechnerisch mögliche maximale Förderhöhe, reduziert sich das Ergänzungsdarlehen entsprechend.

3.2.4 - Die Möglichkeit der mittelbaren Belegung nach den geltenden WFB bleibt bestehen, soweit anderweitige Vereinbarungen dem nicht entgegenstehen.

3.3 - Erwerb von Wohnungsbestand

3.3.1 - Förderung wird gewährt für den Erwerb von Bestandsgebäuden, die gemessen an der Nutzfläche mindestens zu drei Vierteln dem Wohnen dienen, durch eine bestehende Wohnungsbaugenossenschaft oder eine von Mieterinnen und Mietern des jeweiligen Objekts gegründete Genossenschaft. Eine Förderung kann auch zur Mitfinanzierung von Investitionskosten beim Erwerb von Bestandsgebäuden mit Erbaurechtsvereinbarung gewährt werden. Nach dieser Richtlinie nicht förderfähig sind in dem zu erwerbenden Objekt anfallende Modernisierungs- und Instandsetzungskosten sowie der Erwerb neu errichteter Gebäude vor Erstbezug.

3.3.2 - Als Förderung wird ein öffentliches Darlehen gewährt. Die Förderhöhe beträgt bis zu 3 500 Euro je im Objekt bestehendem Quadratmeter Wohnfläche, maximal jedoch 90 Prozent der auf den Wohnanteil entfallenden Kosten. Die Gewährung eines Tilgungsverzichts ist im Rahmen dieser Förderung ausgeschlossen.

3.3.3 - Zusätzlich zur Förderung nach Nummer 3.3.2 kann ein Zuschuss gewährt werden, sofern eine Genossenschaft Wohnraum in einem sozialen Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Absatz 1 Nummer 2 BauGB erwirbt. Die Höhe des Zuschusses beträgt bis zu 10 Prozent des ursprünglich vereinbarten Kaufpreises.

3.3.4 - Für Bestandserwerbsvorhaben, die allein mit der Förderung nach Nummer 3.3.2 (öffentliches Darlehen zuzüglich Eigenkapitalanteil) wirtschaftlich tragfähig durchgeführt werden können, ist die Gewährung eines Zuschusses nach Nummer 3.3.3 ausgeschlossen.

3.4 - Einsatz der Fördermittel

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

3.4.2 - 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 dann, 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.

3.4.3 - Im Falle der Umwandlung der Genossenschaft in eine Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet sich die förderempfangende Genossenschaft beziehungsweise deren 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 nach Nummer 3.2 sind die Regelungen über Mietpreis- beziehungsweise Nutzungsentgelt- und Belegungsbindungen in den geltenden WFB anzuwenden, sofern in diesen Verwaltungsvorschriften nichts Abweichendes geregelt ist.

4.2 - Bestandserwerb

4.2.1 - Belegungsrechte

- a) Für ausschließlich nach Nummer 3.3.2 geförderte Vorhaben (öffentliches Darlehen) werden allgemeine Belegungsrechte entsprechend § 26 WoFG für die unmittelbar geförderten Wohnungen, mindestens jedoch ein Drittel der im Objekt befindlichen Wohnungen bei deren Freiwerden, begründet und bestimmt. Der Bindungszeitraum für die öffentlichen Belegungsbindungen beträgt 40 Jahre ab dem Nutzen-Lasten-Übergang an die Genossenschaft.
- b) Für nach Nummer 3.3.2 und Nummer 3.3.3 geförderte Vorhaben (öffentliches Darlehen und Zuschuss) werden allgemeine Belegungsrechte entsprechend § 26 WoFG für die unmittelbar geförderten Wohnungen, mindestens jedoch die Hälfte der im Objekt befindlichen Wohnungen bei deren Freiwerden, begründet und bestimmt. Der Bindungszeitraum für die öffentlichen Belegungsbindungen beträgt 40 Jahre ab dem Nutzen-Lasten-Übergang an die Genossenschaft.
- c) Bei Nutzerwechsel innerhalb des Bindungszeitraums hat die Überlassung bei aufgrund Nummer 4.2.1 a) belegungsgebundenen Wohnungen für das erste Drittel der Wohnungen dieser Vorschriften sowie bei aufgrund Nummer 4.2.1 b) belegungsgebundenen Wohnungen für die erste Hälfte der Wohnungen 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 überschreiten darf. Für freiwillig darüber hinaus belegungsgebundene Wohnungen darf das Einkommen der begünstigten Haushalte die maßgeblichen Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG um höchstens 80 Prozent überschreiten. 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 - Nutzungsentgeltbindungen

- a) Bei ausschließlicher Inanspruchnahme der Förderung nach Nummer 3.3.2 (öffentliches Darlehen) in Verbindung mit Nummer 4.2.1 a) beträgt das anfängliche Nutzungsentgelt (bewilligtes Nutzungsentgelt - nettokalt - ohne kalte und warme Betriebskosten) für das erste Drittel der freiwerdenden, dann belegungsgebundenen Wohnungen bei Neuüberlassung beziehungsweise bei einem Bewohnerwechsel für die ersten fünf Jahre nach Erwerb maximal 7 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Für freiwillig darüber hinaus belegungsgebundene Wohnungen beträgt das anfängliche Nutzungsentgelt für die ersten fünf Jahre nach Erwerb maximal 9 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.
- b) Bei Inanspruchnahme der Förderung nach Nummer 3.3.2 und Nummer 3.3.3 (öffentliches Darlehen und Zuschuss) in Verbindung mit Nummer 4.2.1 b) beträgt das anfängliche Nutzungsentgelt (bewilligtes Nutzungsentgelt - nettokalt - ohne kalte und warme Betriebskosten) für die erste Hälfte der freiwerdenden, dann belegungsgebundenen Wohnungen bei Neuüberlassung beziehungsweise bei einem Bewohnerwechsel für die ersten fünf Jahre nach Erwerb maximal 7 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Für freiwillig darüber hinaus belegungsgebundene Wohnungen beträgt das anfängliche Nutzungsentgelt für die ersten fünf Jahre nach Erwerb maximal 9 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.
- c) Das bewilligte monatliche Nutzungsentgelt der nach dem Erwerb neu überlassenen und wieder genutzten Wohnungen darf um 2 Prozent p.a. erhöht werden; erstmalig zum Monatsersten, der nach Ablauf von fünf Jahren nach Erwerb des Förderobjekts folgt.

- d) Die unter a) bis c) geregelten Preisbindungen (anfängliches Nutzungsentgelt und Nutzungsentgeltentwicklung) dürfen die Miethöhe vergleichbarer, nicht preisgebundener Wohnungen nicht überschreiten.

5 - Zuständigkeiten und Verfahren

5.1 - Programmaufnahme

5.1.1 - Anträge 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.

5.1.2 - Zuständig für die Aufnahme in das Programm ist die für das Bauen und Wohnen zuständige Senatsverwaltung.

5.1.3 - Die Programmleitstelle holt gegebenenfalls weitere zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Informationen und Stellungnahmen ein und teilt der IBB die Zuordnung zu einem Wohnungsbauförderungsprogramm mit. Der Antragssteller wird hierüber informiert.

5.2 - Bewilligung und Förderzusage

5.2.1 - Zuständig für die Durchführung der Förderentscheidungen ist die Investitionsbank Berlin (IBB). Der IBB obliegt insbesondere

- die Prüfung hinsichtlich der Einhaltung dieser Verwaltungsvorschriften,
- das Vorlegen des Prüfergebnisses dem Bewilligungsausschuss zur Entscheidung,
- die Erteilung der Förderzusage namens und im Auftrag des Bewilligungsausschusses,
- die Überwachung der in der Förderzusage enthaltenen Maßgaben, insbesondere der Auflagen zu Nutzungsentgeltbindungen innerhalb des Bindungszeitraums, sowie die Auszahlung und Verwaltung der bewilligten Fördermittel,
- die Übermittlung aller für die Führung des Wohnungskatasters notwendigen Informationen aus der Förderzusage an die Bezirksämter,
- die Prüfung der Einhaltung der EU-Beihilferechtskonformität sowie des Verwendungsnachweises.

5.2.2 - Der Bewilligungsausschuss entscheidet als Bewilligungsstelle über die Gewährung von Fördermitteln im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

5.2.3 - Die durch die IBB gemäß § 13 Absatz 2 WoFG zu erteilende Förderzusage enthält insbesondere die für die Bewilligung der Fördermittel relevanten Maßgaben zu Nutzungsentgelt- und Belegungsbindungen für die nach diesen Verwaltungsvorschriften geförderten Wohnungen.

5.3 - Widerruf der Förderzusage

5.3.1 - Die IBB kann die Förderzusage ganz oder teilweise widerrufen oder kündigen, Zahlungen einstellen und bereits geleistete Zahlungen zurückfordern, wenn

- die Genossenschaft unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen hat, die für die Beurteilung der Förderungswürdigkeit des Vorhabens von Bedeutung waren,
- Tatsachen bekannt werden, aus denen sich ergibt, dass die Genossenschaft nicht mehr leistungsfähig, kreditwürdig oder zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen in der Lage ist,
- Neubauvorhaben nicht innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der Förderzusage aus von der Genossenschaft zu vertretenden Gründen auf der Baustelle begonnen werden,
- die Genossenschaft bei der Durchführung des Neubaubauvorhabens ohne Zustimmung der IBB von den in der Förderzusage zugrunde gelegten Maßgaben für den geförderten Wohnungsanteil des Bauvorhabens und damit von der der Bewilligung der Fördermittel zugrundeliegenden Baubeschreibung maßgeblich abweicht,

- unzulässige Finanzierungsbeiträge bei den Bewohnerhaushalten des geförderten Teils erhoben werden,
- Auflagen und Bedingungen dieser Verwaltungsvorschriften oder der Förderzusage nicht erfüllt oder nicht eingehalten werden,
- die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung für das Grundstück angeordnet worden ist, das Insolvenzverfahren beantragt wurde, oder die Einleitung dieses Verfahrens mangels Masse abgelehnt wurde,
- das Förderobjekt während der Förderlaufzeit nach Maßgabe der bestehenden rechtlichen und vertraglichen Vorgaben nicht ordnungsgemäß in Stand gehalten wird,
- eine Leistungsstörung beim öffentlichen Darlehen oder bei vorrangigen Fremdmitteln eintritt,
- der Leerstand bei geförderten Wohnungen mehr als drei Monate beträgt und dieser Leerstand gemäß § 27 Absatz 7 Nummer 2 WoFG von der zuständigen Stelle nicht genehmigt wurde und die Genossenschaft die dafür maßgeblichen Gründe zu vertreten hat oder
- bei Bestandserwerbsvorhaben bekannt wird, dass die Genossenschaft das Freiwerden von Wohnraum nicht unverzüglich dem zuständigen Wohnungsamt angezeigt hat,
- sonstige wichtige Gründe vorliegen.

5.3.2 - Wird maßgeblich gegen Bedingungen und Auflagen der Förderzusage oder die Bestimmungen der Schuldurkunden schuldhaft verstoßen, kann die IBB für die Dauer des Verstoßes Zinsen für das öffentliche Baudarlehen in Höhe von 5,0 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank (§ 247 BGB) erheben und die Zinsen zur sofortigen Zahlung fällig stellen.

6 - Finanzierung

6.1 - Nachweis der Gesamtfinanzierung

Spätestens zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage muss die Gesamtfinanzierung des Vorhabens durch die antragstellende Genossenschaft gegenüber der IBB nachgewiesen werden.

6.2 - Eigenkapital und Fremdmittel

6.2.1 - Bei Inanspruchnahme des öffentlichen Darlehens nach Nummer 3.2 (Neubau) ist ein Eigenkapital in Höhe von mindestens 10 Prozent der Kosten für den geförderten Wohnraum erforderlich und nachzuweisen. Die Eigenkapitalanforderung bei der Inanspruchnahme eines Förderdarlehens nach den geltenden WFB (Neubauförderung) reduziert sich entsprechend.

6.2.2 - Bei Inanspruchnahme des öffentlichen Darlehens nach Nummer 3.3 (Bestandserwerb) ist ein Eigenkapital in Höhe von mindestens zehn Prozent der Kosten für den Wohnteil erforderlich und nachzuweisen.

6.2.3 - Als Eigenkapital akzeptiert werden ausschließlich

- verfügbare liquide Mittel (aus dem operativen Geschäftsbetrieb resultierende Vermögenswerte),
- der Wert des zu bebauenden Grundstücks (nur Neubau im Falle des unbelasteten Eigentums),
- eingezahlte Geschäftsanteile oder projektabhängige Beiträge von Mitgliedern der Genossenschaft.

6.2.4 - Als Fremdmittel sind in der Regel langfristige Tilgungs-/Annuitätendarlehen einzusetzen und nachzuweisen.

6.3 - Verzinsung und Tilgung

6.3.1 - Die öffentlichen Darlehen sind grundsätzlich zinslos. Hiervon Abweichendes ist in Nummer 7 geregelt.

6.3.2 - Die Tilgung für das öffentliche Darlehen nach Nummer 3.2 (Neubau) in Höhe von 1,0 Prozent des Darlehensursprungsbetrags (Mindesttilgung) setzt drei Monate

nach Feststellung der mittleren Bezugfertigkeit ein und ist in monatlichen Raten jeweils zum Monatsultimo zu leisten.

6.3.3 - Die Tilgung für das öffentliche Darlehen nach Nummer 3.3 (Bestandserwerb) beträgt mindestens 1,0 Prozent des Darlehensursprungsbetrags. Weitere Modalitäten werden im Einzelfall festgelegt.

6.3.4 - Die öffentlichen Darlehen nach Nummer 3.2 und Nummer 3.3 sind jeweils nach Ablauf der Laufzeit von 40 Jahren in einer Summe in Höhe des valutierenden Restkapitals zurückzuführen.

7 - Beihilferechtliche Bestimmungen

7.1 - Die Förderung nach Nummer 3.2 und Nummer 3.3 erfolgt auf Grundlage des Beschlusses der EU-KOM vom 20. Dezember 2011 („DAWI-Freistellungsbeschluss“), veröffentlicht im Amtsblatt der EU Nummer L 7/3 vom 11. Januar 2012.

7.2 - Gemäß Artikel 1 und Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe c) in Verbindung mit Artikel 2 Absatz 2 Satz 2 DAWI-Freistellungsbeschluss ist der soziale Wohnungsbau als Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWI) mit dem Binnenmarkt vereinbar und von der Anmeldepflicht bei der EU-Kommission gemäß Artikel 108 Absatz 3 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) befreit.

7.3 - Gemäß Artikel 5 Absatz 1 DAWI-Freistellungsbeschluss darf die Höhe der Ausgleichsleistungen unter Berücksichtigung eines „angemessenen Gewinns“ nicht über das hinausgehen, was zur Abdeckung der Nettokosten der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen erforderlich ist. Die IBB prüft gemäß Artikel 6 Absatz 1 DAWI-Freistellungsbeschluss die Einhaltung der EU-Beihilferechtskonformität im Zuge der Bewilligung der Förderung und sodann regelmäßig in mindestens dreijährlichem Turnus sowie am Ende der Darlehenslaufzeit. Bei der Überprüfung der EU-Beihilfekonformität sind folgende Ansätze zugrunde zu legen:

- Mietertrag (vereinbartes Soll-Nutzungsentgelt der geförderten Wohnungen - nettokalt)

abzüglich

- laufender Aufwand für die geförderten Wohnungen.

Dieser setzt sich regelmäßig zusammen aus:

Finanzierungsaufwand:

- Verwaltungskostenbeitrag der IBB für das öffentliche Baudarlehen p.a.
- Verzinsung der Ergänzungsfinanzierung p.a.
- Absetzung für Abnutzung in Höhe des gesetzlichen Abschreibungssatzes p.a.
- gegebenenfalls zu entrichtender Erbbauzins p.a.

Und sonstigen laufenden Betriebskosten:

- Verwaltungskosten analog § 26 II. Berechnungsverordnung,
- Instandhaltungskosten analog § 28 II. Berechnungsverordnung und
- Mietausfallwagnis gemäß § 29 II. Berechnungsverordnung

7.4 - Die Differenz zwischen Nutzungsentgeltertrag und laufendem Aufwand für die geförderten Wohnungen stellt den beihilferechtlich relevanten Gewinn/Verlust im Sinne des Artikels 5 Absatz 5 DAWI-Freistellungsbeschluss dar. Dieser Gewinn/Verlust bezeichnet die Kapitalrendite (interner Ertragssatz - Internal Rate of Return [IRR]), die auf das während des Förderzeitraums investierte Kapital erzielt wird.

7.5 - Überschreitet die Kapitalrendite innerhalb des Förderzeitraums den angemessenen Gewinn in Höhe von fünf Prozent, so fordert die IBB gemäß Artikel 6 DAWI-Freistellungsbeschluss nach Vorlage im Bewilligungsausschuss entweder die Rückzahlung der Überkompensation oder einen Zins für das öffentliche Darlehen, dessen Höhe die Überschreitung des angemessenen Gewinns kompensiert.

8 - Verwaltungskostenbeitrag

8.1 - Für die öffentlichen Darlehen nach Nummer 3.2 und Nummer 3.3 ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag an die IBB zu zahlen. Der Verwaltungskostenbeitragssatz wird anhand des Ursprungskapitals des jeweiligen öffentlichen Darlehens bemessen (Bemessungsgrundlage).

8.2 - Bei der Förderung des Neubaus werden das Ursprungskapital der Förderung nach Nummer 3.2 und das Ursprungskapital des Darlehens nach WFB zu einer Bemessungsgrundlage zusammengefasst. Die Höhe des Verwaltungskostenbeitrags ist in den geltenden WFB geregelt.

8.3 - Bei der Förderung des Bestandserwerbs nach Nummer 3.3 errechnet sich die Höhe des Verwaltungskostenbeitrags wie folgt: Beträgt die Bemessungsgrundlage mehr als 2 500 000 Euro, ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,25 Prozent jährlich von der Bemessungsgrundlage zu zahlen. Beträgt die Bemessungsgrundlage von 1 500.000 Euro bis einschließlich 2 500.000 Euro, ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,4 Prozent jährlich zu zahlen. Beträgt die Bemessungsgrundlage weniger als 1 500 000 Euro ist laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,6 Prozent jährlich zu zahlen.

8.4 - In der Auszahlungsphase ist der Verwaltungskostenbeitrag auf das aktuell ausgereichte Darlehenskapital zu zahlen.

8.5 - Die Verpflichtung zur Zahlung des laufenden Verwaltungskostenbeitrags beginnt mit erster Teilauszahlung und ist jeweils zum Monatsultimo zu leisten.

9 - Auszahlung der öffentlichen Darlehen

9.1 - Fördermittel werden erst nach Erfüllung der im Fördervertrag enthaltenen Auflagen und Bedingungen vollständig ausgezahlt.

9.2 - Weitere Auszahlungsbedingungen werden im Fördervertrag unter Berücksichtigung banküblicher Vorgehensweisen geregelt.

10 - Sicherung der öffentlichen Darlehen

10.1 - Die Sicherung des öffentlichen Darlehens nach Nummer 3.2 (Neubau) erfolgt in Übereinstimmung mit den Regelungen zur Sicherung des öffentlichen Baudarlehens gemäß den geltenden WFB.

10.2 - Das öffentliche Darlehen nach Nummer 3.3 (Bestandserwerb) ist durch Eintragung eines Grundpfandrechts nachrangig zu sichern. Bei vorrangigen Grundschulden von Drittgläubigern ist zu verlangen, dass Grundstückseigentümer sämtliche schuldrechtlichen Ansprüche gegen die Grundschuldgläubiger an die IBB abtreten.

10.3 - Sollen vorrangige Tilgungsdarlehen durch eine Grundschuld auf dem Förderobjekt dinglich gesichert werden, so ist sicherzustellen, dass die Grundschuld vor vollständiger Tilgung des Darlehens nicht erneut zur Sicherung weiterer Forderungen verwendet wird.

10.4 - Das öffentliche Darlehen ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück dinglich zu sichern. In Ausnahmefällen kann auf Antrag nach Zustimmung der IBB die dingliche Sicherung auf einem anderen Grundstück erfolgen. Die IBB kann ferner verlangen, dass neben dem Baugrundstück weitere Sicherheiten beizubringen sind.

10.5 - Landesbürgschaften werden im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften nicht übernommen.

11 - Dingliches Vorkaufsrecht

Bei Inanspruchnahme der Förderung nach Nummer 3.2 (Bestandserwerb) wird dem Land Berlin ein dingliches Vorkaufsrecht für das Förderobjekt eingeräumt für den Fall, dass das Objekt innerhalb des Bindungszeitraums, aber frühestens beginnend ab dem dritten Jahr nach Erwerb, verkauft wird. Die Genossenschaft hat dem Land Berlin den Inhalt des mit dem Dritten geschlossenen Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen. Das Vorkaufsrecht kann bis zum Ablauf von drei Monaten nach dem Empfang der Mitteilung ausgeübt werden.

12 - Verwendungsnachweis

12.1 - Für geförderte Neubauvorhaben nach Nummer 3.2 ist der IBB spätestens sechs Monate nach der Schlussabnahme des Bauvorhabens den Verwendungsnachweis mit

- einer Kostenfeststellung gemäß DIN 276 und
- einer wohnungsbezogenen Berechnung der errichteten Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung

einzureichen. Bei der Förderung schlüsselfertig erworbener Neubauobjekte kann die Kostenfeststellung gemäß DIN 276 durch den Nachweis der Erwerbskosten ersetzt werden. Dabei soll die Grundstückskostengruppe 100 in Euro je Quadratmeter Wohnfläche beziffert werden.

12.2 - Bei der Förderung des Erwerbs von Bestandsobjekten nach Nummer 3.3 sind spätestens sechs Monate nach Eigentümerwechsel die angefallenen Erwerbskosten nachzuweisen.

12.3 - Zur Errichtung beziehungsweise zum Erwerb des nach diesen Vorschriften geförderten Objekts dürfen Finanzierungsmittel maximal in Höhe der hierfür tatsächlich anfallenden Kosten eingesetzt werden. Sollte im Rahmen der Verwendungsnachweisprüfung festgestellt werden, dass ein Verstoß gegen diese Maßgabe oder gegen die EU-Beihilfekonformität vorliegt, ist die Gesamtfinanzierung entsprechend anzupassen.

12.4 - 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 entsprechend; die IBB hat insoweit die Befugnisse der Bewilligungs- und Prüfungsbehörde.

13 - Schlussbestimmungen

13.1 - Es besteht kein Anspruch auf Ersatz von Kosten, die durch die Bearbeitung der Anträge auf Bewilligung von Fördermitteln nach diesen Vorschriften und durch die Beschaffung erforderlicher Unterlagen entstehen.

13.2 - Über Ausnahmen von diesen Vorschriften entscheidet der Bewilligungsausschuss.

14 - Inkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschriften treten am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin in Kraft. Die Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektauftrags zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnens in Berlin 2019 vom 18. Juli 2019 (ABl. Nummer 54 S. 8384) treten gleichzeitig außer Kraft.

Berliner Wasserbetriebe (BWB)

Klärwerk Ruhleben - Klärschlammverwertungsanlage Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ergebnisse der Emissionsmessungen

Bekanntmachung vom 20. Juni 2023

Telefon: 8644-2745 oder 8644-0

Die Berliner Wasserbetriebe unterrichten als Betreiber der Klärschlammverwertungsanlage Ruhleben die Öffentlichkeit entsprechend § 23 der 17. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (17. BImSchV) über die Ergebnisse kontinuierlicher und diskontinuierlicher Emissionsmessungen sowie deren Bewertung durch die zuständige Behörde (Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz).

Die Klärschlammverwertungsanlage Ruhleben wird seit 1985 betrieben. Die emissionsbegrenzenden Anforderungen der 17. BImSchV beziehungsweise laut gültiger Genehmigung werden betriebssicher eingehalten. Dies konnte der zuständigen Behörde durch die Ergebnisse der kontinuierlichen und einmal jährlich stattfindenden diskontinuierlichen Emissionsmessungen nachgewiesen werden.

Die Klärschlammverwertungsanlage Ruhleben verfügt über eine den Anforderungen der 17. BImSchV entsprechende Anlage zur Erfassung, Registrierung und Auswertung der Massenkonzentrationen der Emissionen an Schwefeldioxid, Staub, Stickstoffoxide, Kohlenmonoxid, Chlorwasserstoff sowie Quecksilber. Die Verbrennungsbedingungen werden über den Gehalt an Kohlenmonoxid im Abgas und durch die Messung der Verbrennungstemperatur nach der letzten Verbrennungsluftzuführung (Mindestverbrennungstemperatur 850 °C) kontinuierlich überwacht:

Eine Mindestverweildauer der Rauchgase von > 2 Sekunden bei Mindesttemperatur wird zuverlässig eingehalten.

In der folgenden Abbildung sind die kontinuierlich ermittelten Emissionen aller drei Verbrennungslinien als Jahresmittelwerte 2022 in Bezug auf den Tagesmittel-Grenzwert dargestellt: