

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin 2022 (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2022 - WFB 2022)

Bekanntmachung vom 23. August 2022

SBW IV A 25

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

Inhaltsübersicht

Grundsätzliches

1. Ziele der Förderung
2. Allgemeine Maßgaben für die Förderung

Finanzierung im Rahmen der Förderung

3. Förder- und Finanzierungsanteile, Einsatz der Fördermittel
4. Art und Höhe der Förderung
5. Verzinsung und Tilgung des öffentlichen Baudarlebens
6. Verwaltungskostenbeitrag des öffentlichen Baudarlebens
7. Sicherung des öffentlichen Baudarlebens
8. Beihilferechtliche Bestimmungen

Bindungen

9. Belegungsrechte
10. Mietbindungen

Förderverfahren

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

Auszahlung und Abrechnung der Fördermittel

14. Auszahlungsverfahren für die Fördermittel
15. Verwendungsnachweis

Schlussbestimmungen

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

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

und

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

sowie

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

werden zur Ausführung des Gesetzes des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 42 des Zweiten Gesetzes zur Anpassung des Datenschutzrechts an die Verordnung (EU) 2016/679 und zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2016/680 (Zweites Datenschutz-Anpassungs- und Umsetzungsgesetz EU - 2. DSAnpUG-EU) vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1626) geändert worden ist, gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 und § 5 Absatz 2 WoFG im

Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen die folgenden Verwaltungsvorschriften erlassen. Sie sind zum Gegenstand der Förderzusage für die im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften zu gewährenden Fördermittel zu machen.

Grundsätzliches

1 - Ziele der Förderung

Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung fördert das Land Berlin die Neuschaffung von Wohnraum in Miet- und Genossenschaftswohnungen, um die sozialen Nachbarschaften in Wohnquartieren zu stärken, das Wohnungsangebot nachhaltig zu erhöhen und dabei insbesondere preiswerten Wohnraum für einkommensschwache Wohnungssuchende bereitzustellen. Die Vorhaben sollen eine oder mehrere Zielsetzungen verfolgen, indem sie

- die Wohnraumversorgung der nach § 1 Absatz 2 Nummer 1 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) genannten Zielgruppe sichern und verbessern,
- das generationenübergreifende, altersgerechte und barrierefreie Wohnen fördern,
- den Anforderungen von Rollstuhlfahrern und Menschen mit Behinderungen gerecht werden,
- die Idee des genossenschaftlichen Wohnens unterstützen,
- eine beispielhafte architektonische und städtebauliche Qualität aufweisen,
- das flächensparende, energieeffiziente, innovative, experimentelle, ökologische oder nachhaltige Bauen umsetzen.

2 - Allgemeine Maßgaben für die Förderung

2.1 - Fördergegenstand

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

2.2 - Förderempfänger

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

2.3 - Fördermittel

Die Förderung erfolgt durch öffentliche Baudarlehen und einmalige Zuschüsse aus dem „Sondervermögen 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 (Fördermodell 4) können auf Antrag von den Wohnflächengrenzen abweichende geförderte Wohnflächen genehmigt werden.

2.5 - Geförderte Gemeinschaftsflächen

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

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 soll im Regelfall der geförderte Anteil 75 % der Neubauwohnungen nicht überschreiten. Bei Bauvorhaben innerhalb des S-Bahnringes können unabhängig von der Anzahl der Neubauwohnungen bis zu 100 % der Neubauwohnungen 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 Baudarlehen und einmalige Zuschüsse sowie
- gegebenenfalls weitere Fremd- und Fördermittel.

Die üblicherweise während der Bauphase geforderten Zahlungsbürgschaften können durch die IBB im eigenen Risiko und nach Maßgabe ihrer Kreditentscheidung übernommen werden.

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 vier Fördermodellen, die im 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 bei vorgesehener mittlerer Bezugfertigkeit im Kalenderjahr 2022:

Bodenwert in €/m ² Nutzungsfläche	Darlehenshöhe Fördermodell 1 pro m ² geförderter Wohnfläche (Nummer 4.1)	Darlehenshöhe Fördermodell 2 pro m ² geförderter Wohnfläche (Nummer 4.2)	Darlehenshöhe Fördermodell 3 pro m ² geförderter Wohnfläche (Nummer 4.3)
bis 500 €	2 250 €	1 750 €	2.050 €
501 € bis 600 €	2 350 €	1 850 €	2 150 €
601 € bis 700 €	2 450 €	1 950 €	2 250 €
701 € bis 800 €	2 550 €	2 050 €	2 350 €
801 € bis 900 €	2 650 €	2 150 €	2 450 €
901 € bis 1 000 €	2 750 €	2 250 €	2 550 €
1 001 € bis 1 100 €	2 850 €	2 350 €	2 650 €
1 101 € bis 1 200 €	2 950 €	2 450 €	2 750 €
1 201 € bis 1 300 €	3 050 €	2 550 €	2 850 €
1 301 € bis 1 400 €	3 150 €	2 650 €	2 950 €
1 401 € bis 1 500 €	3 250 €	2 750 €	3 050 €
1 501 € bis 1 600 €	3 350 €	2 850 €	3 150 €
1 601 € bis 1 700 €	3 450 €	2 950 €	3 250 €
ab 1 701 €	3 550 €	3 050 €	3 350 €

Die Höhe des öffentlichen Baudarlehens des Fördermodells 1 verringert sich um je 50 Euro pro m² geförderter Wohnfläche in jedem weiteren dem Jahr 2022 nachfolgenden Kalenderjahr der vorgesehenen mittleren Bezugfertigkeit. Die Höhe des öffentlichen Baudarlehens der Fördermodelle 2 bis 4 verringert sich nicht.

Wird ein Teilverzicht des öffentlichen Baudarlehens gewährt, wird das Restkapital des öffentlichen Baudarlehens um den Betrag des Teilverzichts reduziert. Im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung des Darlehensbetrags oder einer Kündigung des öffentlichen Baudarlehens während des Bindungszeitraums kann der Teilverzicht nicht in Anspruch genommen werden und der dem Teilverzicht entsprechende Darlehensbetrag ist zurückzuzahlen.

4.1 - Fördermodell 1: Öffentliches Baudarlehen für Neubauten

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

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

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

4.3 - Fördermodell 3: Öffentliches Baudarlehen bei Aufstockungen und Dachausbauten

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

4.4 - Fördermodell 4: Öffentliches Baudarlehen bei Nutzungsänderung

Wird geförderter Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand in bestehenden Gebäuden durch Nutzungsänderung von Räumen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bisher anderen als Wohnzwecken dienten, geschaffen, wird ein öffentliches Baudarlehen gegebenenfalls einschließlich eines Teilverzichts gewährt. Die Darlehenshöhe sowie die Höhe des Teilverzichts sind durch die IBB so zu bemessen, dass den gesamten Umständen nach eine angemessene Wirtschaftlichkeit des Vorhabens hergestellt wird. Dabei darf die Darlehenshöhe die Höhe der nachgewiesenen Baukosten pro m² Nutzungsfläche nicht übersteigen. Wesentlicher Bauaufwand liegt vor, wenn die nachgewiesenen Baukosten pro m² Nutzungsfläche 1 150 € übersteigen. Die Darlehenshöhe, die Höhe des Teilverzichts, die Anteile der berechtigten Haushalte nach Nummer 9.3 sowie die anfänglichen monatlichen Miethöhen nach Nummer 10.1 werden in der Förderzusage geregelt.

4.5 - Ermittlung des Bodenwerts

4.5.1 - Ermittlung über Bodenrichtwert oder Gutachten

Grundsätzlich wird der Bodenwert 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 €/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 €/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 €/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 ist auf Basis des gültigen Bodenrichtwerts anzupassen.

4.6 - Einmalige Baukostenzuschüsse

Zusätzlich zu den öffentlichen Baudarlehen können für die geförderten Wohnungen einmalige Baukostenzuschüsse gewährt werden. Die einzelnen Zuschüsse können miteinander kumuliert werden. Sofern das 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 20 000 €, für jede weitere Station je 5 000 €.

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 15 000 € je geförderter Wohnung bezuschusst. Die bezuschussten Wohnungen sind anerkannten Rollstuhlfahrern vorbehalten und nach Nummer 9.3 zu überlassen. 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 € je geförderter Wohnung gezahlt.

4.6.4 - Architektonische, städtebauliche oder gebäudebedingte Mehrkosten

Für Mehrkosten, die nachweislich auf städtebaulichen, denkmalpflegerischen und weiteren behördlichen Anforderungen (beispielsweise die Durchführung von Wettbewerben oder Anforderungen an die Fassadengestaltung) basieren, sowie für Mehrkosten für besondere architektonische Gestaltungselemente und für herausragend innovative, experimentelle, ökologische oder nachhaltige Bau- und Nutzungsweisen kann ein Zuschuss von bis zu 20 000 € je geförderter Wohnung gewährt werden. Mehrkosten, die zur Erreichung eines Effizienzhaus-Standards Effizienzhaus 55 bis einschließlich Effizienzhaus 40 Plus entsprechend Nummer 4.6.5 notwendig sind, sind nicht förderfähig. Der Förderempfänger hat die Mehrkosten 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 55	mit 1 000 €,
Effizienzhaus 55 Erneuerbare-Energien-Klasse	mit 2 000 €,
Effizienzhaus 55 Nachhaltigkeits-Klasse	mit 2 000 €,
Effizienzhaus 40	mit 3 000 €,
Effizienzhaus 40 Erneuerbare-Energien-Klasse	mit 5 000 €,
Effizienzhaus 40 Nachhaltigkeits-Klasse	mit 5 000 €,
Effizienzhaus 40 Plus	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. Die Inanspruchnahme des Zuschusses schließt nicht die weitere Inanspruchnahme nach Nummern 4.6.6 bis einschließlich 4.6.8 aus.

4.6.6 - Übergangsregelungen Effizienzhaus 55 und 40

Sofern keine Bundesförderung für effiziente Gebäude in Anspruch genommen wird, können Mehrkosten zur Erreichung eines Effizienzhaus 55 mit 18 000 € je geförderter Wohnung, eines Effizienzhaus 55 Erneuerbare-Energien-Klasse oder Nachhaltigkeits-Klasse mit 26 250 € je geförderter Wohnung sowie eines Effizienzhaus 40 mit 24 000 € je geförderter Wohnung pauschal bezuschusst werden. Die Erreichung des Effizienzhaus-Standards mittels Bestätigung eines Energieeffizienz-Experten sowie die Nicht-Inanspruchnahme der Bundesförderung für effiziente Gebäude sind durch den Förderempfänger gegenüber der IBB nachzuweisen. Der Zuschuss für Effizienzhaus 55, Effizienzhaus 55 Erneuerbare-Energien-Klasse und Nachhaltigkeits-Klasse wird längstens bis zum 30. Juni 2023 sowie für Effizienzhaus 40 längstens bis zum 30. September 2023 bewilligt.

4.6.7 - Übergangsregelung Effizienzhaus 40 NH, 40 EE, 40 Plus (BEG-Antrag ab 20. April 2022)

Sofern die Bundesförderung für effiziente Gebäude mit den ab 20. April 2022 geltenden Konditionen in Anspruch genommen wird, können Mehrkosten zur Erreichung eines Effizienzhaus 40 Nachhaltigkeits-Klasse mit 15 000 € je geförderter Wohnung, eines Effizienzhaus 40 Erneuerbare-Energien-Klasse mit 18 750 € je geförderter Wohnung und eines Effizienzhaus 40 Plus mit 18 750 € je geförderter Wohnung pauschal bezuschusst werden. Die Erreichung des Effizienzhaus-Standards mittels Bestätigung eines Energieeffizienz-Experten sowie die Inanspruchnahme der Bundesförderung für effiziente Gebäude sind durch den Förderempfänger gegenüber der IBB nachzuweisen.

4.6.8 - Übergangsregelung Effizienzhaus 40 NH, 40 EE, 40 Plus (BEG-Antrag ab 20. April 2022)

Sofern die Bundesförderung für effiziente Gebäude mit den ab 20. April 2022 geltenden Konditionen nicht in Anspruch genommen wird, können Mehrkosten zur Erreichung eines Effizienzhaus 40 Nachhaltigkeits-Klasse mit 33 750 € je geförderter Wohnung, eines Effizienzhaus 40 Erneuerbare-Energien-Klasse mit 33 750 € je geförderter Wohnung und eines Effizienzhaus 40 Plus mit 37 500 € je geförderter Wohnung pauschal bezuschusst werden. Die Erreichung des Effizienzhaus-Standards mittels Bestätigung eines Energieeffizienz-Experten sowie die Nicht-Inanspruchnahme der Bundesförderung für effiziente Gebäude sind durch den Förderempfänger gegenüber der IBB nachzuweisen.

4.6.9 - Übergangsregelung WFB 2019

Sofern die Voraussetzung nach Nummer 2.6 vorliegt oder die IBB einem Antrag des Förderempfängers auf vorzeitigen Vorhabenbeginn zugestimmt hat, kann für Vorhaben, für die öffentliche Darlehen nach den Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin 2019 (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019 - WFB 2019) vom 25. Juli 2019 (Abl. S. 5411) bewilligt wurden, auf Antrag des Förderempfängers eine Förderung nach Nummern 4.6.6 bis 4.6.8 gewährt werden, sofern nachgewiesen wird, dass das Vorhaben andernfalls wirtschaftlich nicht tragfähig wäre. Die Gültigkeit der Vorschriften der WFB 2019 bleibt davon unberührt. Der Zuschuss wird längstens bis zum 31. Dezember 2022 bewilligt.

4.6.10 - Ausschluss der Inanspruchnahme der Übergangsregelungen/Kumulierungsverbot

Eine Inanspruchnahme der Zuschüsse nach 4.6.6 bis 4.6.8 ist ausgeschlossen, sofern im Rahmen eines Nachfolgeprogramms der Bundesförderung für effiziente Gebäude die entsprechenden energetischen Maßnahmen beziehungsweise Standards förderfähig sind.

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 2023. Eine daraus resultierende Änderung dieser Verwaltungsvorschriften bedarf der Zustimmung des Hauptausschusses.

5 - Verzinsung und Tilgung des öffentlichen Baudarlehens

5.1 Das öffentliche Baudarlehen wird grundsätzlich zinslos gewährt. In den Fällen der Nummer 8.5 kann sich eine Verzinsung ergeben.

Die Tilgung für das öffentliche Baudarlehen in Höhe von mindestens 1,0 % des Darlehensursprungsbetrags ohne Berücksichtigung eines Teilverzichts setzt drei Monate nach Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit ein und ist 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 Zustimmung der IBB. Die IBB soll dem Förderempfänger ihre Entscheidung binnen vier Wochen mitteilen.

6 - Verwaltungskostenbeitrag des öffentlichen Baudarlehens

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

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

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.

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 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.

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)
- Teilverzichte nach Nummern 4.1 bis 4.4
- Einmalige Baukostenzuschüsse nach Nummern 4.6.1 bis 4.6.9

abzüglich

- laufender Aufwand für die geförderten Wohnungen.

Dieser setzt sich regelmäßig zusammen aus:

Finanzierungsaufwand:

- Verwaltungskostenbeitrag der IBB für das öffentliche Baudarlehen pro anno
- Verzinsung der Ergänzungsfinanzierung pro anno
- Absetzung für Abnutzung in Höhe des gesetzlichen Abschreibungssatzes pro anno

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 Ertragsatz - Internal Rate of Return (IRR)), die der Förderempfänger während des Förderzeitraums mit seinem investierten Kapital erzielt.

8.5 - Überschreitet die Kapitalrendite (IRR) innerhalb des Förderzeitraums 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 außer in den Fällen der Nummer 9.6 allgemeine, unmittelbare Belegungsrechte gemäß § 26 Absatz 1 Nummer 1 und Absatz 2 Satz 2 WoFG für die geförderten Wohnungen begründet und bestimmt.

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

- die Hälfte der Wohnungen, die nach Nummer 4.1 gefördert wurden, nur an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Grenzen nach § 9 Absatz 2 WoFG nicht überschreitet (Einkommensgrenze 100 %) zu überlassen, und
- die Hälfte der Wohnungen, die nach Nummer 4.1 gefördert wurden, nur an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Grenzen nach § 1 Absatz 1 der Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes nicht überschreitet (Einkommensgrenze 140 %),

- Wohnungen, die nach Nummern 4.2 und 4.3 gefördert wurden, nur an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Grenzen nach § 1 Absatz 3 der Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes nicht überschreitet (Einkommensgrenze 180 %),
- Wohnungen, die nach Nummer 4.4 gefördert wurden, entsprechend der Förderzusage nur an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Grenzen nach § 9 Absatz 2 WoFG oder § 1 Absatz 1 oder Absatz 3 der Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes (Einkommensgrenzen 100 % oder 140 % oder 180 %) nicht überschreitet, zu überlassen.

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

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

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

9.6 - Die Möglichkeit der verbundenen oder mittelbaren Belegung nach § 26 Absatz 1 Nummern 2 und 3 WoFG kann in geeigneten Bauvorhaben in Abstimmung mit der Programmleitstelle, nach Prüfung der IBB und auf Beschluss des Bewilligungsausschusses angewendet werden. Die geförderten und mit einer verbundenen oder mittelbaren Belegungsbindung gebundenen Neubauwohnungen sind in der Förderzusage festzulegen und im Wohnungsspiegel nach Nummer 9.5 gesondert auszuweisen.

Voraussetzung für eine verbundene oder mittelbare Belegungsbindung ist, dass die gleichwertige Ersatzwohnung des Förderempfängers zum Zeitpunkt des Übergangs der Belegungsbindung nicht vermietet und nicht bewohnt ist. Die IBB stellt die Gleichwertigkeit der Ersatzwohnungen nach Maßgabe des § 31 WoFG fest. Der Nachweis über eine verbundene oder mittelbare Belegungsbindung kann bis Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens erbracht werden. Die Förderhöhe nach Nummer 4 ist so zu bemessen, dass die beihilferechtlichen Bestimmungen nach Nummer 8 eingehalten werden.

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

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

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

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

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

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) bei vorgesehener mittlerer Bezugsfertigkeit im Kalenderjahr 2022 beträgt für

- die nach Nummer 4.1 geförderten Wohnungen, die Haushalten, deren Einkommen die Grenzen nach § 9 Absatz 2 WoFG (Einkommengrenze 100 %) sowie § 1 Absatz 1 der Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommengrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes (Einkommengrenze 140 %) nicht überschreiten, zu überlassen sind, maximal 6,60 € je m² Wohnfläche, und
- die nach Nummern 4.2 und 4.3 geförderten Wohnungen, die Haushalten, deren Einkommen die Grenzen nach § 1 Absatz 3 der Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommengrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes nicht überschreiten (Einkommengrenze 180 %), zu überlassen sind, maximal 9 € je m² Wohnfläche, und
- die nach Nummer 4.4 geförderten Wohnungen, die entsprechend der Förderzusage Haushalten, deren Einkommen die Grenzen nach § 9 Absatz 2 WoFG oder § 1 Absatz 1 oder Absatz 3 der Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommengrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes (Einkommengrenzen 100 % oder 140 % oder 180 %) nicht überschreiten, zu überlassen sind, maximal 7 € oder 9 € je m² Wohnfläche.

Die anfängliche monatliche Bewilligungsmiete der nach Nummer 4.1 geförderten Wohnungen erhöht sich um je 10 Cent je m² Wohnfläche in jedem weiteren dem Jahr 2022 nachfolgenden Kalenderjahr der vorgesehenen mittleren Bezugsfertigkeit. Die anfängliche monatliche Bewilligungsmiete der nach Nummer 4.2 bis Nummer 4.4 geförderten Wohnungen erhöht sich nicht.

10.2 - Die monatliche Bewilligungsmiete darf alle zwei Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit des Förderobjektes um bis zu 0,20 € je m² Wohnfläche erhöht werden; erstmalig zum Monatsersten, der nach Ablauf von zwei Jahren ab mittlerer Bezugsfertigkeit des Förderobjektes folgt.

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 Förderempfänger ist verpflichtet, die Wohnungsnutzer schriftlich in einer Anlage zum Miet- oder Nutzungsvertrag über die voraussichtliche Mietentwicklung bis zum planmäßigen Ende des Bindungszeitraums zu informieren.

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 im Nachgang einer Mieterversammlung 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 - Im Falle der Bildung von Wohneigentum für die geförderten Wohnungen verpflichtet sich der Förderempfänger, auf die Geltendmachung von Eigenbedarf gemäß § 573 Absatz 2 BGB sowie auf den Abverkauf einzelner geförderter Wohnungen bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Ende des Bindungszeitraums zu verzichten.

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, 4.6.3, 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 Zuordnung zu einem Wohnungsbauförderungsprogramm mit. Der Antragssteller wird hierüber 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 einschließlich der Prüfung von Anträgen nach Nummer 4.6.9,
- 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 Bezirksamter,
- die Prüfung der Einhaltung der EU-Beihilferechtskonformität sowie des Verwendungsnachweises.

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 zugrunde liegenden 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 in maximal 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 werden grundsätzlich bei 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 € 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.

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 und treten mit Ablauf des 30. September 2023 außer Kraft. Die Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin 2019 (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019 - WFB 2019) vom 25. Juli 2019 (Abl. S. 5411) 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 beziehungsweise WFB 2019 vorsehen, können weiterhin Anträge im Rahmen des Berliner Wohnraumförderungsprogramms zu Konditionen der WFB 2018 beziehungsweise WFB 2019 bewilligt werden.