

An den
Vorsitzenden des Hauptausschusses

0941

über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin 2017 (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2017 – WFB 2017)

**Kapitel 1295, Titel 88402 Zuführungen an das Sondervermögen
Wohnraumförderfonds Berlin (SWB)**

| | |
|--|---------------|
| Ansatz 2016: | 54.382.000 € |
| Ansatz 2017 (einschl. Nachtrags-HH) | 123.644.000 € |
| Geplanter Ansatz 2018: | 115.530.000 € |
| Ist 2016: | 75.457.160 € |
| Ist per 30.05.2017: | 91.519.000 € |

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 16. Juni 1993 Folgendes beschlossen:

„Der Senat wird aufgefordert, dem Hauptausschuss alle Richtlinien der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, die die Wohnungsbauförderung und -finanzierung regeln, vor in-Kraft-Treten rechtzeitig (15 fach) vorzulegen...“

Hierzu wird berichtet:

Beschlussempfehlung

Es wird gebeten, den nachfolgenden **Bericht zur Kenntnis zu nehmen.**

1. Allgemeines

Um dem gestiegenen Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen insbesondere zur Bereitstellung von Wohnraum für einkommensschwache Haushalte gerecht zu werden, fördert das Land Berlin seit dem Jahr 2014 wieder den Wohnungsneubau. Das Land Berlin unterstützt im Jahr 2017 mit der Neubauförderung die Errichtung von 3.000 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen. Diese Förderung wird in den folgenden Jahren noch ausgeweitet.

Zur Realisierung dieser Programmzahlen müssen neben den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die aktuell den überwiegenden Teil der Fördermittel in Anspruch nehmen, **auch andere Bauherren in die Förderung einbezogen werden.** Um dieses Ziel zu erreichen sowie auf die veränderten Bedingungen am Markt zu reagieren (gestiegene Grundstücks- und Baukosten) werden die geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen - WFB 2015 - angepasst. Mit dieser Vorlage werden die überarbeiteten Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2017- WFB 2017 - dem Hauptausschuss zur Kenntnis gegeben und sollen unmittelbar anschließend Anwendung finden.

Der Entwurf der WFB 2017 wurde den beteiligten Akteuren übersandt und diesen die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Eingebunden waren:

- Investitionsbank Berlin / IBB
- BBU / Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen
- BFW Landesverband Berlin-Brandenburg
- Wohnbund e.V., Verband zur Förderung wohnungspolitischer Initiativen
- Prüfverband kleiner und mittlerer Genossenschaften / PkmG

Hinweise und Anregungen aus diesem Beteiligungsverfahren wurden im beiliegenden Entwurf der WFB 2017 berücksichtigt.

2. Anpassungen in den WFB 2017/ Fördermodelle

Die wesentlichen Änderungen in den WFB 2017 betreffen **die Verlängerung des Bindungszeitraums auf 30 Jahre** sowie die verbesserte Förderung für familiengerechte Wohnungen. Die Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen und sogenannte mittelbare Bindungsmodelle sind zulässig und werden ermöglicht. Nachfolgend wird eine zusammenfassende Übersicht zu den zukünftigen Fördermodellen mit den entsprechenden Konditionen gegeben.

Um eine Förderoption für ein mittleres Einkommenssegment anbieten zu können, wurde ein **zweites Modell** entwickelt, in dessen Rahmen die geförderten Wohnungen **für 8,00 €/m² nettokalt mtl.** - bei verringerter Fördersumme - und für Mieter mit einem Einkommen **bis zu 80%** über den Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG - angeboten werden können. Die Förderung mit einkommensorientierten Zuschüssen würde bei einer Verlängerung des Förderungszeitraums auf 30 Jahre finanziell nicht leistbar sein. **Das zweite Fördermodell kann nur zusätzlich und in Verbindung mit der Inanspruchnahme der öffentlichen Baudarlehen gemäß Modell 1 für maximal 20 % der insgesamt zu errichtenden Wohnungen als ergänzende Förderalternative** in Anspruch genommen werden.

Modell 1

- Mietpreisbindung **anfänglich 6,50 €/m² nettokalt mtl.**
- Förderdarlehen von **1.300 €/m² errichteter Wohnfläche** (bisher 1.200 €/m²)
- **Tilgungsverzicht von 25%** der Darlehenssumme
- **Erhöhte Kappung** des Förderdarlehens **bei 91.000 €** pro Wohnung (bisher Kappung bei 64.000 €) Damit verringert sich die Förderung pro m² erst ab einer Wohnungsgröße **von 70 m² (vorher ab rd. 53 m²)**, um die Anreize für die Errichtung familiengerechter, **größerer Wohnungen** zu verbessern.
- Wohnberechtigung mit WBS (**Einkommen bis 40%** über den Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG)

Modell 2

- Mietpreisbindung anfänglich 8,- €/m² nettokalt mtl.
- Förderdarlehen von 1.000 €/m² errichteter Wohnfläche
- **Kein Tilgungsverzicht**
- Kappung des Förderdarlehens bei 70.000 € pro Wohnung
- Einkommen bis 80% über den Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG
- Kann für max. 20% der insgesamt errichteten Wohnungen in Anspruch genommen werden, jedoch nur in Verbindung mit mindestens 30% geförderter Wohnungen nach Modell 1

Die Einkommensgrenzen für den Bezug einer geförderten Wohnung richtet sich nach der Größe des Haushalts und der Anzahl von Kindern.

| Haushaltsgröße | Jahreseinkommen | |
|-----------------------------|---|---|
| | Modell 1 6,50 €/m Wfl. mtl. nettokalt 40% über den Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG | Modell 2 8,00 €/m Wfl. mtl. nettokalt 80% über den Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG |
| 1 Person | 16.800 € | 21.600 € |
| 2 Personen | 25.200 € | 32.400 € |
| 3 Personen (davon 1 Kind) | 31.640 € | 40.680 € |
| 4 Personen (davon 2 Kinder) | 38.080 € | 48.960 € |
| 5 Personen (davon 3 Kinder) | 44.520 € | 57.240 € |

3. Haushalts- und Finanzplanung

Gegenüber den WFB 2015 erfordern die WFB 2017 höhere Finanzierungsbedarfe. Die maximal zu fördernde Wohnfläche hat sich aufgrund des Förderziels, **mehr familiengerechte Wohnungen zu fördern von 53 m² auf 70 m² Wohnfläche erhöht**. Auch die Förderhöhe je m² Wohnfläche ist von max. 1.200 €/m² Wfl. auf 1.300 €/m² Wfl. erhöht worden.

Insgesamt sind für Bewilligungen in den Jahren 2018 bis 2021 folgende Bewilligungsvolumina erforderlich:

| Programmjahr | Euro | Sozialmietwohnungen |
|--------------|-------------|---------------------|
| 2018 | 266.700.000 | 3.500 |
| 2019 | 304.800.000 | 4.000 |
| 2020 | 342.900.000 | 4.500 |
| 2021 | 381.000.000 | 5.000 |

Davon können aus Bundesmitteln refinanziert werden:

2018: 89,44 Millionen Euro

2019: 64,02 Millionen Euro

Die o.g. Bewilligungsvolumina werden voraussichtlich **in vier Jahresraten** bereitzustellen sein:

1. Jahr: 10%
2. Jahr: 20%
3. Jahr: 40% und
4. Jahr: 30%.

Für 2017 wird damit gerechnet, dass die im Wohnraumförderfonds ausgewiesenen Mittel ausreichen, um das Programmziel zu erreichen. Die für die Jahre 2018/2019 erforderlichen Bewilligungsvolumina sind in die Beschlussfassung des Senats zur Haushaltsplanaufstellung 2018/2019 eingeflossen.

4. Verwaltungsvorschrift Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2017- WFB 2017-

Nachfolgend ist die zu erlassene Förderrichtlinie zur Umsetzung der Wohnungsbauförderung 2017 aufgeführt:

Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnbaus in Berlin 2017 (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2017 – WFB 2017 -)

StadtWohn IV A 2
Telefon: 90139-4760, intern (9139)-4760

Inhaltsübersicht

Grundsätzliches

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

Förderverfahren

3. Zuständigkeiten
4. Programmaufnahme und Förderungsbearbeitung
5. Bewilligungsentscheidung
6. Widerruf der Förderzusage/ Kündigung des Darlehensvertrages

Finanzierung im Rahmen der Förderung

7. Finanzierungsanteile
8. Einsatz der Fördermittel
9. Öffentliches Baudarlehen
10. Verzinsung und Tilgung
11. Auszahlungsvoraussetzungen für das öffentliche Baudarlehen
12. Auszahlungsverfahren für das öffentliche Baudarlehen
13. Verwaltungskostenbeitrag
14. Sicherung des öffentlichen Baudarlehens

Abrechnung der Fördermittel

15. Verwendungsnachweis

Schlussbestimmungen

16. Auskunftspflicht
17. Bestimmungen verschiedenen Inhalts
18. Inkrafttreten

Aufgrund § 6 Abs. 1 des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes i. d. F. vom 22. Juli 1996 (Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin, GVBl., S. 302,472), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 7. Juli 2016 (GVBl. S. 423),

und

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe d des Gesetzes über die Errichtung der Investitionsbank Berlin als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts vom 25. Mai 2004 (Investitionsbankgesetz –

IBBG, GVBl. S. 277), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin vom 24. November 2015 (GVBl. S. 422),

sowie

§ 44 der Landeshaushaltsordnung (LHO)

werden zur Ausführung des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610), gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 und § 5 Abs. 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.

Grundsätzliches

1. Ziele der Förderung

1.1 Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung fördert Berlin den Bau von Miet- und Genossenschaftswohnungen, um die sozialen Nachbarschaften in Wohnquartieren zu stärken, das Wohnungsangebot nachhaltig zu erhöhen und dabei **insbesondere preiswerten Wohnraum für einkommensschwache Wohnungsuchende** bereitzustellen.

1.2 Projekte **mit bis zu 50 Neubauwohnungen** können **innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings bis zu 100 % gefördert** werden.

1.3 Bei Projekten mit **mehr als 50 Neubauwohnungen soll** der Anteil von **nach Nr. 9.1** geförderter Wohnungen **nicht mehr als 50%** der insgesamt zu errichtenden Wohnungen betragen. Der Anteil von **nach Nr. 9.2** geförderten Wohnungen soll **nicht mehr als 20%** betragen. Im **Einzelfall** können diese Anteile überschritten werden.

2. Allgemeine Maßgaben für die Förderung

2.1 Fördergegenstand

Fördergegenstand ist die Neuschaffung preisgünstigen Wohnraumes im Mietwohnungsneubau im Land Berlin im Rahmen des sozialen Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus für die in § 1 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz – WoFG – genannte Zielgruppe durch Neubau. **Förderfähig ist auch der Kauf einer neu zu errichtenden Immobilie vor deren Baubeginn.**

2.2 Förderempfänger

Förderempfänger sind Eigentümer und sonstige Verfügungsberechtigte, welche die Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 Wohnraumförderungsgesetz – WoFG – erfüllen.

2.3 Fördermittel

Die Förderung erfolgt durch öffentliche Baudarlehen aus dem **„Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin“**.

2.4 Wohnflächen

Die maximal geförderte Wohnfläche der geförderten Wohnungen beträgt ohne Balkone und Loggien 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 |

Bei größeren Wohnungen darf sich die Wohnfläche mit jedem weiteren Zimmer um jeweils 11 m² erhöhen. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen sollen eine Fläche von insgesamt 5 m² nicht überschreiten. Sie werden jeweils mit der Hälfte ihrer Fläche, maximal jedoch für eine Fläche von 2,5 m² gefördert.

Wegen der erforderlichen Bewegungsflächen insbesondere im Flur und im Bad dürfen die o.g. Wohnflächen bei barrierefrei nutzbaren Wohnungen um maximal 4 m² überschritten werden. Für barrierefrei und uneingeschränkt mit Rollstuhl nutzbare Wohnungen („rb“) können hiervon abweichende Wohnflächen genehmigt werden.

Zur **Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen** kann ein Anteil der individuell genutzten Wohnfläche auf eine Gemeinschaftsfläche übertragen werden. In begründeten Fällen kann hierfür eine Überschreitung der Wohnflächengrenzen von maximal 5% genehmigt werden.

Der **Anteil von 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen** soll **mindestens ein Drittel** der im Investitionsobjekt geförderten Wohneinheiten betragen.

2.5 Bindungen

2.5.1 Belegungsbindungen und –fristen, Vorkaufsrecht

Mindestens ein Viertel der geförderten Wohnungen soll an WBS-Inhaber mit besonderem Wohnbedarf vermietet werden.

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

Die Förderzusage soll in der Anlage einen Wohnungsspiegel zur exakten Bezeichnung der belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen enthalten.

Werden die als Darlehen gewährten öffentlichen Fördermittel ohne rechtliche Verpflichtung **vorzeitig vollständig zurückgezahlt**, so bleiben die Belegungs- und Mietbindungen bis zum Ablauf des **elften Kalenderjahres** nach dem Jahr der Rückzahlung, **längstens jedoch bis zu dem in der Förderzusage bestimmten Ende der Bindungen bestehen.**

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 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WoFG), bestehen.

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 erlöschen sind (§ 29 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 WoFG).

Der Förderempfänger räumt dem Land Berlin ein **dingliches Vorkaufsrecht** für das Förderobjekt ein, für den Fall, dass das Objekt innerhalb des Bindungszeitraums, aber frühestens beginnend **ab dem 3. 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 zwei Monaten** nach dem Empfang der Mitteilung ausgeübt werden.

2.5.2 Mietpreisbindung

- a) Bei Inanspruchnahme der Förderung gemäß Nr. 9.1 beträgt die anfängliche Miete (Bewilligungsmiete – nettokalt – ohne kalte und warme Betriebskosten) für die geförderten Wohnungen **maximal 6,50 €** je m² Wohnfläche monatlich.

Für die Wohnungen, die in der Förderalternative gemäß Nr. 9.2 gefördert wurden, beträgt die anfängliche Miete (Bewilligungsmiete – nettokalt – ohne kalte und warme Betriebskosten) **maximal 8,00 €** je m² Wohnfläche monatlich.

- b) Die **Bewilligungsmiete** darf alle zwei Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit des Förderobjektes um **bis zu 0,20 €/m² Wohnfläche monatlich** erhöht werden; erstmalig zum Monatsersten, der nach Ablauf von zwei Jahren ab mittlerer Bezugsfertigkeit des Förderobjektes folgt.
- c) Die unter a) und b) geregelten Mietbindungen (anfängliche Miethöhe und Mietentwicklung) dürfen die **Miethöhe vergleichbarer, nicht preisgebundener Wohnungen nicht überschreiten**.
- d) Provisionen für die Vermittlung und Vermietung geförderter Wohnungen dürfen bei der Vermietung der geförderten Wohnungen nicht gefordert werden. Für den Bezug erforderliche **Genossenschaftsanteile** dürfen **nicht mehr als das Dreifache der** unter Berücksichtigung der Mietpreisbindungen für die Nettokaltmiete nach Nr. 2.5.2 a) anzusetzenden **monatlichen Bruttowarmmiete** kosten.
- e) Der Förderempfänger darf
- eine Leistung zur Abgeltung von Betriebskosten nur nach Maßgabe der §§ 556, 556 a und 560 BGB und
 - eine einmalige oder sonstige Nebenleistung nur insoweit, als sie nach den Vorschriften des Landes oder nach den Bestimmungen der Förderzusage zugelassen ist, fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.
- f) Der Förderempfänger darf Mieterhöhungen **während des 30-jährigen Belegungsbindungszeitraumes** aufgrund **Modernisierungsmaßnahmen** nur geltend machen, soweit er gegenüber der Investitionsbank Berlin als zuständige Stelle belegen kann, dass diese **auf Umständen beruhen, die er nicht zu vertreten hat** oder die betroffenen Mie-

ter ihr zugestimmt haben. In diesem Falle ist eine Genehmigung zu erteilen. Für die Umlage der daraus resultierenden Kosten gilt das allgemeine Mietpreisrecht des BGB.

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

2.5.3 Belegungsbindung

- a) Mit der Förderzusage werden allgemeine Belegungsrechte entsprechend § 26 WoFG nur für die unmittelbar geförderten Wohnungen begründet und bestimmt.
- b) Die Überlassung einer im Rahmen dieser Vorschriften geförderten Wohnung hat gegen Übergabe eines gemäß § 27 Abs. 2 WoFG ausgestellten und im Zeitpunkt der Übergabe im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheines (WBS) zu erfolgen. Wohnungen, die von Klienten anerkannt gemeinnütziger, sozialpädagogischer oder therapeutischer Einrichtungen genutzt werden, können gemäß § 30 WoFG auf Antrag von der zuständigen Stelle von der Pflicht zur Übergabe gegen einen Wohnberechtigungsschein freigestellt werden.
- c) Die Wohnungen, die mit der ergänzenden Förderalternative gemäß Nr. 9.2 errichtet wurden, können Mietern mit einem entsprechenden Nachweis der Wohnberechtigung überlassen werden, soweit deren Einkommen nicht die maßgeblichen Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG um mehr als 80% übersteigt.

Förderverfahren

3. Zuständigkeiten

3.1 Zuständig für die Aufstellung des Wohnungsbauförderungsprogramms und für die Aufnahme von Vorhaben in das Wohnungsbauförderungsprogramm ist die für das Bauen und Wohnen zuständige Senatsverwaltung.

3.2 Entscheidungen über die Gewährung von Fördermitteln im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften trifft auf Vorlage der Investitionsbank Berlin der Bewilligungsausschuss.

3.3 Zuständig für die Durchführung der Förderentscheidungen ist die Investitionsbank Berlin (IBB).

3.4 Der IBB obliegt insbesondere

- die Erteilung der Förderzusage namens und im Auftrag des Bewilligungsausschusses,
- die **Überwachung der in der Förderzusage enthaltenen Maßgaben**, insbesondere der Förderauflagen zu Mietpreisbindungen innerhalb des Förderzeitraumes, sowie die Auszahlung und Verwaltung der bewilligten Fördermittel,
- **die Übermittlung aller für die Führung des Wohnungskatasters notwendigen Informationen aus der Förderzusage an die Bezirksamter.**

4. Programmaufnahme und Förderungsbearbeitung

4.1 Anträge auf Wohnraumförderung nach diesen Verwaltungsvorschriften sind bei der für das Bauen und Wohnen zuständigen Senatsverwaltung – Programmleitstelle – zu stellen. Die Antragstellung muss vor Baubeginn erfolgen.

4.2 Die Programmleitstelle holt die zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Informationen und Stellungnahmen ein und teilt der IBB die Zuordnung zu einem Wohnungsbauförderungsprogramm mit. Der Antragssteller wird hierüber ebenfalls informiert.

4.3 Die IBB prüft den Förderantrag hinsichtlich der Einhaltung dieser Verwaltungsvorschriften und legt das Prüfergebnis dem Bewilligungsausschuss zur Entscheidung vor.

5. Bewilligungsentscheidung

5.1 Nach Abschluss der Prüfung des Förderantrages entscheidet der Bewilligungsausschuss als Bewilligungsstelle auf Vorlage der IBB über den Antrag nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel.

5.2 Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.

5.3 Fördermittel werden nur bewilligt, sofern der Förderempfänger die **notwendige Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit** besitzt.

5.4 Die durch die IBB zu erteilende Förderzusage enthält auch die für die Bewilligung der Fördermittel relevanten Maßgaben zu Mietpreis- und Belegungsbindungen in dem nach diesen Vorschriften geförderten Objekt bzw. den geförderten Wohnungen.

6. Widerruf der Förderzusage / Kündigung des Darlehensvertrages

6.1 Die IBB kann die Förderzusage ganz oder teilweise widerrufen, den Darlehensvertrag 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 18 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 Mietern des geförderten Teils erhoben werden,
- Auflagen und Bedingungen dieser Verwaltungsvorschrift oder des Darlehensvertrages 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 Objekt 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 Wohneinheiten länger als drei Monate beträgt und der Förderempfänger die dafür maßgeblichen Gründe zu vertreten hat oder
- sonstige wichtige Gründe vorliegen.

6.2 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.

Finanzierung im Rahmen der Förderung

7. Finanzierungsanteile

Spätestens zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage über die Wohnungsneubauförderung nach Maßgabe dieser Verwaltungsvorschriften muss die Gesamtfinanzierung des Bauvorhabens durch den Förderempfänger nachgewiesen werden. Als Fremdmittel sind in der Regel langfristige Tilgungs-/Annuitätendarlehen einzusetzen. Die Gesamtfinanzierung für die geförderten Wohneinheiten setzt sich wie folgt zusammen:

- **Eigenkapital - mindestens 20 %**,
- öffentliches Baudarlehen und
- ggf. 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.

8. Einsatz der Fördermittel

8.1 Fördermittel dürfen nur für den zu fördernden Teil des Bauvorhabens bewilligt werden. Der Förderempfänger hat gegenüber der IBB vor Baubeginn den Nachweis zu führen, dass die im Finanzierungsplan nach Nr. 7 aufgeführten Finanzierungsmittel termingerecht zur Verfügung stehen.

8.2 Das öffentliche Baudarlehen ist zur Deckung der Investitionskosten einzusetzen.

8.3 **Erfordert ein Bauvorhaben den Abriss von Wohngebäuden, ist eine Förderung grundsätzlich ausgeschlossen.** Der Bewilligungsausschuss kann im begründeten Einzelfall nach Prüfung auf Vorschlag der IBB **Ausnahmen** hiervon zulassen, insbesondere wenn durch den Neubau mindestens 30 % mehr Wohnungen und Wohnfläche als zuvor vorhanden geschaffen werden und damit dem Förderungsziel der Schaffung preiswerten Wohnraumes ausreichend Rechnung getragen wird.

8.4 **Im Falle der Bildung von Wohnungseigentum für die geförderten Wohnungen verpflichtet sich der Fördernehmer, auf die Geltendmachung von Eigenbedarf gemäß § 573 Abs. 2 BGB bis zum Ablauf von zehn Jahren nach dem Ende des Förderzeitraumes zu verzichten. Der Abverkauf einzelner geförderter Wohnungen ist während dieses Zeitraumes ausgeschlossen.**

8.5 Der Förderempfänger hat sich zu verpflichten, die Wohnungsnutzer schriftlich in einer Anlage zum Miet- oder Nutzungsvertrag über die voraussichtliche Mietentwicklung bis zum planmäßigen Ende der Wohnungsbindung zu informieren.

9. Öffentliches Baudarlehen

9.1 Die Höhe des öffentlichen Baudarlehens beträgt maximal 91.000 € je im Objekt geförderter Wohnung sowie maximal 1.300 € pro m² je im Objekt geschaffener und vom baubegleitenden Architekten oder einem Gutachter ermittelten Wohnfläche.

Auf den ausgezahlten Betrag des öffentlichen Baudarlehens wird nach Ablauf des 30-jährigen Bindungszeitraums und Erfüllung sämtlicher Auflagen der geschlossenen Fördervereinbarung ein **Teilverzicht von 25 % des ausgezahlten Baudarlehens** gewährt. Der Teilverzicht wird im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung des Darlehensbetrags oder einer Kündigung des Förderdarlehens nicht gewährt.

9.2 Ergänzende Förderalternative ohne Teilverzicht

Die Höhe des Baudarlehens in dieser Förderalternative beträgt maximal 70.000 € je geförderter Wohnung sowie maximal 1.000 € pro m² der **hiermit** errichteten Wohnfläche.

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

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

10. Verzinsung und Tilgung

10.1 **Das Baudarlehen ist grundsätzlich zinslos.** Hiervon Abweichendes ist in Nr. 10.4.4 geregelt.

Die Tilgung für das öffentliche Baudarlehen in Höhe von 1,0 v. H. des Darlehensursprungsbeitrages (Mindesttilgung) setzt drei Monate nach Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit ein und ist in monatlichen Raten jeweils zum Monatsultimo zu leisten.

10.2 **Das öffentliche Baudarlehen ist nach Ablauf der Laufzeit von 30 Jahren in einer Summe in Höhe des valutierenden Restkapitals unter Berücksichtigung des Tilgungsverzichts zurückzuführen.**

10.3 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 Fördernehmer ihre Entscheidung binnen vier Wochen mitteilen.

10.4 Die Förderung nach Nr. 9 erfolgt auf Grundlage des Beschlusses der EU-KOM vom 20.12.2011 ("**DAWI-Freistellungsbeschluss**", veröffentlicht im Amtsblatt der EU Nr. L 7/3 vom 11.01.2012).

Gemäß Artikel 1 und Artikel 2 Abs. 1 Buchstabe c) in Verbindung mit Artikel 2 Abs. 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 Abs. 3 des Vertrages über die Arbeitsweise der europäischen Union (AEUV) befreit.

Gemäß Artikel 5 Abs. 1 DAWI-Freistellungsbeschluss darf die Höhe der Ausgleichsleistung unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns nicht über das hinausgehen, was zur Abdeckung der Nettokosten der Dienstleistung erforderlich ist.

Die IBB prüft die Einhaltung der EU-Beihilferechtskonformität im Zuge der Bewilligung der Förderung nach Nr. 9 und sodann in dreijährlichem Turnus. Wird hierbei eine beihilferechtlich relevante Überkompensation festgestellt, ist diese durch eine entsprechende Verzinsung des öffentlichen Baudarlehens auszugleichen. Bei der Überprüfung der Beihilfekonformität sind folgende Ansätze zugrunde zu legen:

- Mietertrag (Ist-Miete der geförderten Wohneinheiten - netto-kalt)

abzüglich

- laufender Aufwand für die geförderten Wohneinheiten.

Dieser setzt sich zusammen aus

Finanzierung:

- Verwaltungskostenbeitrag der IBB für das Förderdarlehen p. a.,
- Verzinsung der Ergänzungsfinanzierung p. a.,
- Abschreibung (Gebäude-AfA) in Höhe von 2,00 v. H. p. a.

Sonstigen laufenden Kosten:

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

10.4.3 Die Differenz zwischen Ist-Miete und laufendem Aufwand stellt den **beihilferechtlich relevanten Gewinn/Verlust** dar. Dieser wird bezogen auf das im Rahmen der Finanzierung einzusetzende Eigenkapital als Eigenkapitalrendite in Prozent p. a. angegeben.

10.4.4 Ergibt die Berechnung zu 10.4.3 eine Eigenkapitalrendite, die nicht mehr als 100 Basispunkte über dem Swapsatz für Finanzierungsmittel mit 30-jähriger Laufzeit liegt, so ist gemäß Artikel 5 Abs. 7 Satz 1 DAWI-Freistellungsbeschluss die Angemessenheit gegeben. Übersteigt die Eigenkapitalrendite diesen Vergleichswert, so wird die IBB ergänzende Ermittlungen des angemessenen Gewinns gemäß Artikel 5 Abs. 5 DAWI-Freistellungsbeschluss unter Berücksichtigung der typischerweise mit dem Wohnungsbau verbundenen Risiken vornehmen. Die IBB informiert den Fördernehmer auf Antrag über den aktuell verwendeten Wert.

Übersteigt die Eigenkapitalrendite den angemessenen Gewinn gemäß Artikel 5 Abs. 5 DAWI-Freistellungsbeschluss, so ist nach Vorlage im Bewilligungsausschuss für das öffentliche Baudarlehen ein Zins zu verlangen, dessen **Höhe der Überschreitung des durch die IBB ermittelten angemessenen Gewinns gemäß Artikel 5 Abs. 5 DAWI-Freistellungsbeschluss entspricht.**

11. Auszahlungsvoraussetzungen für das öffentliche Baudarlehen

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

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

12. Auszahlungsverfahren für das öffentliche Baudarlehen

Der Förderempfänger kann die Auszahlung des öffentlichen Baudarlehens in maximal fünf kostenfreien Teilbeträgen nach Vorlage des durch den baubegleitenden Architekten bzw. eines anerkannten Sachverständigen bestätigten Baufortschritts für das geförderte Objekt beantragen. Der vorrangige Einsatz des Eigenkapitals ist durch den Förderempfänger nachzuweisen.

13. Verwaltungskostenbeitrag

13.1 Für das öffentliche Baudarlehen ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag der IBB von 0,3 v. H. jährlich vom Darlehensursprungskapital zu zahlen. In der Auszahlungsphase ist der Verwaltungskostenbeitrag auf das aktuell ausgereichte Darlehenskapital zu zahlen.

13.2 Beträgt das pro gefördertem Bauvorhaben ausgereichte öffentliche Baudarlehen weniger als 2.500.000 €, ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag der IBB von 0,4 v. H. jährlich vom Darlehensursprungskapital zu zahlen. Beträgt das pro gefördertem Bauvorhaben ausgereichte öffentliche Baudarlehen weniger als 1.500.000 €, ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag der IBB von 0,6 v. H. jährlich vom Darlehensursprungskapital zu zahlen. In der Auszahlungsphase ist der Verwaltungskostenbeitrag auf das aktuell ausgereichte Darlehenskapital zu zahlen.

13.3 Die Berechnung des für die Bemessung des Verwaltungskostenbeitrags nach Abs. 1 und 2 maßgeblichen Darlehensursprungskapitals erfolgt unter Abzug des Tilgungsverzichts.

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

14. Sicherung des öffentlichen Baudarlehens

14.1 Darlehensverträge über das öffentliche Baudarlehen sind zwischen der IBB und dem Förderempfänger zu schließen.

14.2 Das Darlehen ist durch Eintragung eines Grundpfandrechts mit dem von der IBB vorzuschreibenden Rang zu sichern (in der Regel nachrangig). Bei vorrangigen Grundschulden von Drittgläubigern ist zu verlangen, dass Grundstückseigentümerinnen/ Grundstückseigentümer sämtliche schuldrechtlichen Ansprüche gegen die Grundschuldgläubiger an die Investitionsbank Berlin abtreten.

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

14.4 Bei der Besicherung soll gewährleistet werden, dass die geförderten Wohnungen nicht mit Risiken aus der Finanzierung und Bewirtschaftung der nicht geförderten Wohnungen belastet werden. Dies kann z. B. durch die Realteilung von Grundstücken geschehen. Im Falle der Bildung von Wohnungseigentum soll für die geförderten Wohnungen lediglich ein gemeinsames Wohnungsgrundbuchblatt angelegt werden. Für Gebäude mit bis zu 50 Wohnungen können in begründeten Fällen Einzelfallentscheidungen für alternative Wege der Besicherung der geförderten Wohnungen getroffen werden.

14.5 Die öffentlichen Baudarlehen sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück dinglich zu sichern. In Ausnahmefällen kann 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.

14.6 Landesbürgschaften werden im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften nicht übernommen.

Abrechnung der Fördermittel

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 durch den Architekten bestätigten, wohnungsbezogenen Berechnung der errichteten Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung

einzureichen.

Bei der Förderung schlüsselfertig erworbener Objekte kann die Kostenfeststellung nach DIN 276 durch den Nachweis der Erwerbskosten ersetzt werden.

15.2 Zur Errichtung des nach diesen Vorschriften 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 EU-Beihilfekonformität vorliegt, ist die Gesamtfinanzierung entsprechend anzupassen.

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

Schlussbestimmungen

16. Auskunftspflicht

Der Förderempfänger ist verpflichtet, der IBB, dem Rechnungshof von Berlin und der für das Bauen und Wohnen zuständigen Senatsverwaltung jederzeit, auch nach Beendigung der Bauarbeiten, Auskünfte zu erteilen, die Besichtigung und Untersuchung des Grundstücks durch Beauftragte zu ermöglichen und die Einsicht in die Bau-, Abrechnungs- und Bewirtschaftungsunterlagen zu gewähren.

Die Unterlagen zum geförderten Bauvorhaben sind mindestens zehn Jahre nach Ende des Bindungszeitraumes aufzubewahren.

17. Bestimmungen verschiedenen Inhalts

17.1 Die Möglichkeit der sogenannten mittelbaren Belegung nach § 31 Wohnraumförderungsgesetz kann in geeigneten Bauvorhaben in Abstimmung mit der Programmleitstelle erprobt werden.

17.2 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.

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

17.4 Über Ausnahmen von diesen Vorschriften entscheidet der Bewilligungsausschuss.

18. Inkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschriften treten am 01.01.2018 in Kraft. Die WFB 2015 treten am 01.01.2018 außer Kraft. Die nach den WFB 2014 und WFB 2015 bewilligten Vorhaben werden nach den zum Zeitpunkt der Bewilligung geltenden Regelungen weitergeführt.

In Vertretung

Regula Lüscher
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen