

**Verwaltungsvorschriften für die Erhaltung preisgünstigen Wohnraums bei der Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen in Berlin
(Wohnungsmodernisierungsbestimmungen 2018 – WMB 2018)**

Vom 2018

SenStadtWohn IV A 2

Telefon: 90139-4760, intern 9139-4760

Inhaltsübersicht

1. Ziele der Förderung
2. Allgemeine Maßgaben für die Förderung
3. Höhe der Förderung
4. Einsatz der Fördermittel
5. Verzinsung und Tilgung
6. Finanzierungsanteile
7. Beihilferechtliche Bestimmungen
8. Bindungen
9. Baukostenzuschuss
10. Mietzuschuss zur Sicherung tragbarer Mieten
11. Schlussbestimmungen
12. Inkrafttreten; Außerkrafttreten

Aufgrund § 6 Absatz 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 G zur Änd. des AG-SGB XII und des AZG vom 7. 7. 2016 (GVBl. S. 423),

und

§ 5 Absatz 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 Berliner Wohnraumversorgungsgesetz vom 24. 11. 2015 (GVBl. S. 422),

sowie

§ 44 der Landeshaushaltsordnung (LHO), in der Fassung vom 30. Januar 2009 (Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin GVBl. S. 31,486), zuletzt geändert durch Art. I G zur Änd. der LHO und des BerlBG vom 4. 11. 2013 (GVBl. S. 578),

werden zur Ausführung des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Art. 3 WohngeldreformG vom 2. 10. 2015 (BGBl. I S. 1610),

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. Ziele der Förderung

- 1.1. Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung nach § 6 Nr. 6 WoFG gewährt das Land Berlin Zuwendungen für die Erhaltung preisgünstigen Wohnraums im Falle der Modernisierung. Damit wird das wohnungs- und sozialpolitische Ziel verfolgt, einkommensschwache Haushalte vor Verdrängung zu schützen und gleichzeitig die klimapolitischen Ziele Berlins durch die Einsparung von Energie im Gebäudesektor zu erreichen.
- 1.2. In den geförderten Wohnungen werden Mietpreisbindungen sowie **allgemeine Belegungsrechte nach § 26 Abs. 1 Nr. 1 WoFG begründet**. Die Wohnungen bleiben nach Abschluss der Modernisierung bis Mieterwechsel bzw. Neuvermietung vorrangig den bisherigen Mietern vorbehalten. Bei Mieterwechsel bzw. Neuvermietung ist die Wohnung an einen WBS-berechtigten Haushalt zu vermieten.
- 1.3. Gefördert werden Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nr. 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB an Wohngebäuden (wohnwirtschaftlich genutzte Flächen), für die vor dem 01.02.2002 der Bauantrag gestellt oder Bauanzeige erstattet wurde. Förderfähig sind auch Investitionskosten, die durch die fachgerechte Durchführung dieser Maßnahmen unmittelbar bedingt sind einschließlich der Beratungs-, Planungs- und Baubegleitungsleistungen durch einen Sachverständigen sowie die Kosten notwendiger Nebenarbeiten, die zur ordnungsgemäßen Fertigstellung und Funktion des Gebäudes notwendig sind (zuwendungsfähige Kosten). Der Kostenanteil für Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nr. 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB muss überwiegen.
- 1.4. Wohngebäude im Sinne dieses Förderprogramms sind Gebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dienen. Keine Wohngebäude im Sinne dieser Verwaltungsvorschriften sind Boardinghäuser (als Beherbergungsbetriebe mit hotelähnlichen Leistungen), Ferienhäuser und -wohnungen sowie Wochenendhäuser.
- 1.5. In diesen Verwaltungsvorschriften ist unter „Wohnung“ stets auch die Genossenschaftswohnung zu verstehen, also eine Wohnung, bei der die Nutzerinnen und Nutzer durch Anteilszeichnung ein eigentumsähnliches Recht zur Wohnungsnutzung erhalten.
- 1.6. Anträge für Wohnungen in förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungs- und Erhaltungsgebieten sollen vorrangig berücksichtigt werden.
- 1.7. **Wohnungen, die zum Zeitpunkt der Antragstellung einer Mietpreis- oder Belegungsbindung unterliegen, sind nicht förderfähig.**
- 1.8. In diesen Verwaltungsvorschriften ist unter „Miete“ stets die Wohnungsmiete nettokalt (also ohne kalte und warme Betriebskosten) zu verstehen.
- 1.9. Gefördert werden Anträge mit einem Gesamtdarlehensvolumen nach Nr. 3.1 von mindestens 30.000 €.

2. Allgemeine Maßgaben für die Förderung

2.1. Fördergegenstand

Fördergegenstand ist die geförderte Wohnung zur Erhaltung preisgünstigen Mietwohnraumes im Land Berlin im Rahmen der Modernisierungsförderung für die in § 1 Abs. 2 WoFG genannte Zielgruppe.

2.2. Förderempfänger

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

Mieterhaushalte der geförderten Wohnungen, deren Einkommen die Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG um bis zu 40 v.H. überschreitet (Berliner Einkommensgrenze), können einen **Mietzuschuss beantragen**.

2.3. Fördermittel

Die Förderung erfolgt aus dem SIWANA-Sondervermögen, eingerichtet durch das Gesetz über die Errichtung eines Sondervermögens Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Errichtung eines Nachhaltigkeitsfonds vom 17. Dezember 2014 (GVBl. S. 521), zuletzt geändert durch Art. 1 Erstes ÄndG vom 6. 2. 2017 (GVBl. S. 215), als

- a) einmaliger Baukostenzuschuss zu den zuwendungsfähigen Kosten,
- b) zinsvergünstigtes Baudarlehen,
- c) ergänzender laufender Mietzuschuss zur Sicherung tragbarer Mieten.

2.4. Bauplanung und -ausführung

Die Planung von Modernisierungsmaßnahmen soll eine wirtschaftliche Baudurchführung ermöglichen. Es sind alle Möglichkeiten der Kostensenkung auszuschöpfen. Kostensenkende Bauausführungen sollen nicht zu Lasten eines wirtschaftlichen Energie- und Wasserverbrauchs erfolgen. Bei der Bauausführung sind Materialien zu bevorzugen, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Entsorgung eine hohe Umweltverträglichkeit aufweisen.

Auf den Ersatz funktionsfähiger Holzkastendoppelfenster wird grundsätzlich verzichtet.

Dies bezieht sich nicht auf Fenster, die aufgrund technischer und rechtlicher Bestimmungen auszutauschen oder die nicht erhaltungsfähig (z.B. bei Schwammbefall) sind.

3. Höhe der Förderung

3.1. Baukostenzuschüsse nach Nr. 2.3.a) werden dem Eigentümer und sonstigen Verfügungsberechtigten gewährt

- bei Modernisierungsmaßnahmen für Darlehen im Rahmen des Programms „IBB Energetische Gebäudesanierung“ in Höhe von 15 v.H. der zuwendungsfähigen Kosten, höchstens jedoch **60.000 € zuwendungsfähige Kosten pro Wohnung**,
- bei Modernisierungsmaßnahmen für Darlehen im Rahmen des Programms „IBB Wohnraum Modernisieren“ in Höhe von 15 v.H. der zuwendungsfähigen Kosten, **höchstens jedoch 30.000 € zuwendungsfähige Kosten pro Wohnung**.

3.2. **Mietzuschüsse** nach Nr. 2.3.c) werden auf Antrag dem Mieterhaushalt gewährt, maximal in Höhe von **monatlich 5,00 Euro pro Quadratmeter** der angemessenen Wohnfläche, soweit die weiteren Voraussetzungen nach Nr. 10. vorliegen. **Der Mietzuschuss darf die Hälfte der Bruttowarmmiete nicht übersteigen.**

4. Einsatz der Baukostenzuschüsse

4.1. Die Baukostenzuschüsse dürfen nur für den zu fördernden Teil des Bauvorhabens bewilligt werden.

4.2. Die Baukostenzuschüsse sind zur Deckung der Kosten in den geförderten Wohnun-

gen einzusetzen.

5. Verzinsung und Tilgung

5.1. Die Darlehen nach Nr. 3.1 sind im Bindungszeitraum zinslos.

5.2. Tilgung und Laufzeit des Darlehens nach Nr. 3.1 werden banküblich vereinbart.

6. Finanzierungsanteile

6.1. Spätestens zum Zeitpunkt der Erteilung des Bewilligungsbescheides nach Maßgabe dieser Verwaltungsvorschriften muss die Gesamtfinanzierung des Modernisierungsvorhabens durch den Förderempfänger nachgewiesen werden.

6.2. Die Kumulation mit weiteren Förderprogrammen ist zulässig, sofern diese zur Erreichung des Förderzieles und einer stabilen Gesamtfinanzierung beiträgt und die Objektwirtschaftlichkeit nicht negativ beeinflusst wird. Dabei darf die Summe der öffentlichen Förderzusagen 80 v. H. der zuwendungsfähigen Kosten nicht überschreiten.

6.3. Die IBB kann im eigenen Risiko und nach Maßgabe ihrer Kreditentscheidung weitere Finanzierungsanteile stellen.

7. Beihilferechtliche Bestimmungen

7.1. Die Förderung 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) und der Verordnung Nr. 360/2012 der EU-KOM vom 25. April 2012 („DAWI-De Minimis Verordnung“, veröffentlicht im Amtsblatt der EU Nr. L 114/8). Die im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften geförderte Modernisierung ist dem Regelungskreis der EU-Kommission für DAWI zuzuordnen und mit dem Binnenmarkt vereinbar. Es besteht daher die Befreiung von der Anmeldepflicht bei der EU-Kommission nach Artikel 108 Absatz 3 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV).

7.2. 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. Wird hierbei eine beihilferechtlich relevante Überkompensation festgestellt, ist diese durch eine entsprechende Anpassung des Baukostenzuschusses auszugleichen.

8. Bindungen

8.1. Belegungsbindung

a) Mit dem Bewilligungsbescheid werden allgemeine Belegungsrechte nach § 26 Abs. 1 Nr. 1 WoFG nur für die unmittelbar geförderten Wohnungen begründet und bestimmt (Belegungsbindung).

b) Der Belegungsbindungszeitraum für die geförderten Wohnungen beträgt 10 Jahre nach Schlussabnahme.

8.2. Mietpreisbindung

- a) Der Mietpreisbindungszeitraum für die geförderten Wohnungen beträgt 10 Jahre nach Schlussabnahme.
- b) Für eine geförderte Wohnung kann nach Schlussabnahme eine Mieterhöhung nach Modernisierung gemäß § 559 BGB in Höhe von höchstens 30 v. H., maximal jedoch bis zum Mittelwert des jeweiligen Mietspiegelfeldes nach Modernisierung, vorgenommen werden (Miete nach Modernisierung). Sollte die Miete der Wohnung vor Modernisierung bereits über dem Mittelwert nach Modernisierung liegen, so erfolgt keine Mieterhöhung nach Modernisierung gemäß § 559 BGB.
- c) Die Miete nach Modernisierung kann im Mietpreisbindungszeitraum um nicht mehr als 4 % innerhalb von 2 Jahren steigen. Liegt die Miete im Mietpreisbindungszeitraum bereits über dem Mittelwert des jeweiligen Mietspiegelfeldes, erfolgt so lange keine Mietanhebung, bis der aktuelle Mittelwert erreicht ist.
- d) Die sich aus b bis c) ergebende Miethöhe ist auch im Falle der Wiedervermietung während der Mietpreisbindung einzuhalten. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.
- e) Nach Auslauf der Mietpreisbindung gelten für die geförderten Wohnungen die mietrechtlichen Regelungen des BGB zur Ermittlung der Mietpreishöhe. Ausgangsbasis ist die letzte tatsächlich gezahlte Miete.
- f) Eine weitere Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nr. 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB während des Mietpreisbindungszeitraums ist nur möglich, wenn die hierfür erforderliche Zustimmung der IBB vorliegt.
- g) Der Förderempfänger ist verpflichtet, im Zuge der Modernisierungsankündigung die Wohnungsnutzer schriftlich über die Möglichkeit der Beantragung eines Mietzuschusses nach Nr. 10. zu informieren. Dies gilt auch bei Neuvermietungen während des Bindungszeitraums.
- h) Der Förderempfänger ist verpflichtet, die Wohnungsnutzer schriftlich in einer Anlage zum Miet- oder Nutzungsvertrag über die voraussichtliche Mietpreisentwicklung bis zum planmäßigen Ende der Mietpreisbindung zu informieren. Dies gilt auch bei Neuvermietungen während des Bindungszeitraums.

8.3. Allgemeine Regelungen der Bindungen

- a) Die mit der Förderung verbundenen Mietpreis- und Belegungsbindungen sind in Abteilung II des Grundbuches als Grunddienstbarkeit an rangbereiter Stelle durch den Eigentümer auf eigene Kosten für den gesamten Förderzeitraum zu sichern.
- b) Bei Mieterwechsel bzw. Neuvermietungen innerhalb des Bindungszeitraumes sind nur WBS-berechtigte Haushalte bezugsberechtigt. Dabei sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Der Abschluss eines Staffelmietvertrages während des Bindungszeitraumes ist unzulässig.
- c) Provisionen für die Vermittlung und Vermietung dürfen bei der Vermietung der geförderten Wohnung nicht von den Mietern gefordert werden.
- d) 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) oder der Anmietung von Möbeln abhängig machen.
- 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 des Bewilligungsbescheides zugelassen ist, fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.
- f) Bei einer vorzeitigen vollständigen Rückzahlung der Darlehen nach Nr. 3.1 bleiben die Bindungen bis zu dem im Bewilligungsbescheid bestimmten Ende der Bindungen bestehen.
- g) Bei einer Rückzahlung der Darlehen nach Nr. 3.1 aufgrund einer Kündigung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen des Bewilligungsbescheides, im Falle eines teilweisen oder vollständigen Erlasses sowie im Falle einer unbefristeten Niederschlagung bleiben die Bindungen bis zu dem im Bewilligungsbescheid bestimmten Ende der Bindungen bestehen.
- h) Bei einer Rückzahlung des Darlehens nach Nr. 3.1 aufgrund einer Kündigung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen des Darlehensvertrages oder des Bewilligungsbescheides nach diesen Verwaltungsvorschriften bleiben die Bindungen bis zu dem im Bewilligungsbescheid bestimmten Ende der Bindungen bestehen.
- i) Bei einer Zwangsversteigerung des Grundstücks bleiben Bindungen bis zu dem im Bewilligungsbescheid nach diesen Verwaltungsvorschriften 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 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 WoFG).

9. Baukostenzuschuss

9.1. Antrags- und Bewilligungsverfahren

- a) Anträge auf Förderung durch einen Baukostenzuschuss nach Nr. 3.1 sind bei der IBB zu stellen. Die Antragstellung muss vor Baubeginn erfolgen.
- b) Die IBB prüft den Förderantrag hinsichtlich der Einhaltung dieser Verwaltungsvorschriften.
- c) Nach Abschluss der Prüfung des Förderantrages entscheidet der Bewilligungsausschuss auf Vorlage der IBB als Bewilligungsstelle über den Antrag nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel.

9.2. Zuständigkeiten

- a) Zuständig für die Durchführung der Förderentscheidungen ist die IBB.
- b) Der IBB obliegt insbesondere
 - die Beratung der Förderempfänger in der Antragsphase
 - die Erteilung des Bewilligungsbescheides namens und im Auftrag des Bewilligungsausschusses,
 - die Überwachung der im Bewilligungsbescheid 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 dem Bewilligungsbescheid an die Bezirksämter.
- c) Die Kontrolle der Belegungsbindung obliegt den bezirklich zuständigen Stellen.

9.3. Bewilligungsentscheidung

- a) Der Bewilligungsbescheid enthält die für die Bewilligung der Fördermittel relevanten Maßgaben zu Mietpreis- und Belegungsbindungen in den nach diesen Vorschriften geförderten Wohnungen. Die Anlage zum Bewilligungsbescheid soll einen Wohnungsspiegel zur exakten Bezeichnung der belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen enthalten.
- b) Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.
- c) Fördermittel werden nur bewilligt, sofern der Förderempfänger die notwendige Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit besitzt.

9.4. Auszahlung

- a) Der Baukostenzuschuss nach Nr. 3.1 wird erst nach Erfüllung der im Bewilligungsbescheid enthaltenen Auflagen und Bedingungen vollständig ausgezahlt.
- b) Der Baukostenzuschuss wird als einmaliger Tilgungsnachlass des Darlehens gewährt. Zins- und Tilgungsleistungen werden vom reduzierten Darlehen erhoben.

9.5. Verwendungsnachweis

Der Förderempfänger hat der IBB spätestens sechs Monate nach Abschluss der Modernisierung den Verwendungsnachweis mit

- einer Kostenfeststellung gemäß DIN 276 und
 - einer wohnungsbezogenen Aufstellung der Modernisierungskosten
- einzureichen.

10. Mietzuschuss zur Sicherung tragbarer Mieten

Mietzuschüsse nach Nr. 3.2 können für Mieterhaushalte der nach Nr. 3.1 geförderten Wohnung, deren Einkommen § 9 Abs. 2 WoFG bis zu 40 v.H. überschreitet, zur weiteren Subventionierung der Miete nach Modernisierung auf Antrag des Mieterhaushalts für die Dauer des Mietpreisbindungszeitraums bewilligt werden. § 2 WoG Berlin und die zugehörigen Verwaltungsvorschriften werden analog angewendet. Dies gilt auch bei Neuvermietung der geförderten Wohnung.

11. Schlussbestimmungen

- 11.1. 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 Zeitraumes der Mietpreis- und Belegungsbindung aufzubewahren.
- 11.2. 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.
- 11.3. Der Förderempfänger ist verpflichtet, auf dem Bauschild auf die Förderung des Bauvorhabens durch das Land Berlin hinzuweisen.

11.4. Über Ausnahmen bei der Anwendung dieser Verwaltungsvorschriften in besonders gelagerten Einzelfällen entscheidet der Bewilligungsausschuss.

12. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

12.1. Diese Verwaltungsvorschriften treten am _____ in Kraft. Sie treten mit Ablauf desaußer Kraft.