

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
- IV A 2 -

Berlin, den 25. Juli 2019
Telefon 9(0)139 - 4760
Fax 9(0)139 - 4732
dirk.boettcher@sensw.berlin.de

An die
Vorsitzende des Hauptausschusses

0941 A

über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin 2019 (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019 – WFB 2019)

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

Ansatz 2018:	102.460.000,00 €
Ansatz 2019:	165.450.000,00 €
Ansatz 2020 (Entwurf)	148.407.000,00 €
Ist 2018:	102.460.000,00 €
Ist per 26.06.2019:	165.450.000,00 €

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...“

Beschlussentwurf:

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis

Hierzu wird berichtet:

1. Allgemeines

Um dem gestiegenen Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen insbesondere zur Bereitstellung von neuem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte gerecht zu werden, fördert das Land Berlin seit dem Jahr 2014 wieder den Wohnungsneubau. Die Förderung wurde seitdem kontinuierlich ausgeweitet und die Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) regelmäßig an die sich ändernden Marktbedingungen angepasst (WFB 2014, WFB 2015, WFB 2018). Die aktuellen WFB 2018 werden überwiegend von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Anspruch genommen. Um vermehrt private Investoren für die Förderung zu gewinnen und auf die stark gestiegenen Grundstücks- und Baukosten zu reagieren, sollen die Förderkonditionen verbessert werden.

Der Hauptausschuss hat auf seiner 48. Sitzung am 29.05.2019 ein Eckpunktepapier zur künftigen Förderung des Wohnungsneubaus in Berlin zur Kenntnis genommen (rote Nummer 1795). Mit dieser Vorlage werden nun die überarbeiteten Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019 - WFB 2019 - dem Hauptausschuss zur Kenntnis gegeben und sollen unmittelbar anschließend Anwendung finden. Die Wohnungsbauprogramme 2019 und 2020 mit insgesamt 8.500 geförderten Wohnungen werden mit verbesserten Förderkonditionen zusammengefasst. Würden die Verbesserungen der Förderkonditionen erst mit dem neuen Doppelhaushalt 2020/21 in Kraft treten, wäre in 2019 ein Attentismus die Folge. Bauherrn würden in diesem Jahr keine Anträge stellen, da sie auf die verbesserten Konditionen im Folgejahr warteten.

2. Wesentliche Änderungen in den WFB 2019

Die WFB 2019 setzen mit verschiedenen Maßnahmen das Ziel um, die Förderintensität zu erhöhen und die Wirtschaftlichkeit der Förderobjekte zu verbessern.

2.1. Öffentliches Baudarlehen

Die Höhe des öffentlichen Baudarlehens wird pauschal um 150 € je m² Wohnfläche in beiden Fördermodellen angehoben. Zusätzlich wird eine grundstückswertabhängige Komponente eingeführt, so dass höhere Bodenwerte mit bis zu weiteren 350 € je m² Wohnfläche Baudarlehen gefördert werden. Schließlich wird der bisher zu Ende des Belegungsbindungszeitraumes gewährte Teilverzicht des öffentlichen Darlehens in Höhe von 25 v. H. bereits nach Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit gewährt.

2.2. Zuschüsse

Erstmals werden einmalige Zuschüsse gewährt, um die Schaffung besonderer Merkmale der Förderwohnungen zu berücksichtigen. Bezuschusst werden

- der nachträgliche Bau von Aufzugsanlagen bei Aufstockungen und Dachgeschossausbauten bestehender Gebäude (für die ersten drei Stationen je 20.000 €, für jede weitere Station je 5.000 €.),
- die Schaffung von „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbarer Wohnungen“ gemäß DIN 18040-2 („R“) (pauschal 14.000 €/Wohnung),

- die Zertifizierung von nachhaltigen Bauweisen (pauschal 1.200 €/Wohnung),
- Mehrkosten, die nachweislich auf städtebaulichen, denkmalpflegerischen und weiteren behördlichen Anforderungen basieren, sowie Mehrkosten für besondere architektonische Gestaltungselemente und für herausragend innovative, experimentelle, ökologische oder nachhaltige Bau- und Nutzungsweisen (bis zu 6.000 €/Wohnung).

2.3. Miethöhen

Die anfängliche monatliche Miethöhe wird um 20 ct je m² Wohnfläche auf 6,70 € für die Hälfte der nach Modell 1 geförderten Wohnungen angehoben. Die Miethöhe der nach Modell 2 geförderten Wohnungen wird ebenfalls um 20 ct auf 8,20 € angehoben.

Die Neufassung der WFB wird auch zum Anlass genommen, redaktionelle Änderungen und Klarstellungen im Text vorzunehmen.

3. Haushalts- und Finanzplanung

Im Haushalt 2019 stehen Kassenmittel für die Zahlungsraten der bisher bewilligten rund 10.000 Mietsozialwohnungen und die Neubauförderung von 4.000 Wohnungen nach den geltenden WFB 2018 von insgesamt 165.450.000 € zur Verfügung. Das Bewilligungsvolumen für diese 4.000 Wohnungen ist mit insgesamt 304.800.000 € veranschlagt. Durch die Beschlussfassung zu den WFB 2019 ergeben sich erhöhte Haushaltsmittelbedarfe. Zur haushaltsmäßigen Umsetzung werden die Programmjahre 2019 (4.000 Wohnungen) und 2020 (4.500 Wohnungen) zu einem gemeinsamen Programm 2019/2020 mit insgesamt 8.500 Wohnungen zusammengefasst.

Mit dem im Haushalt 2019 veranschlagten Bewilligungsvolumen können nach den WFB 2019 insgesamt rd. 3.000 Wohnungen inklusive der nach den WFB 2019 neu aufgenommenen Zuschusskomponenten eine Förderzusage erhalten. Für die Bewilligung der verbleibenden 1.000 Wohnungen ist im Entwurf zum Doppelhaushalt 2020/2021 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 88.000.000 € eingestellt. Sollte das geplante Bewilligungsvolumen in 2019 von 3.000 Wohnungen aufgrund des zeitlich begrenzten Bewilligungszeitraums nicht erfüllt werden können, ist im Entwurf zum Doppelhaushalt 2020/ 2021 haushaltsmäßig Vorsorge getroffen worden. Es wurde hierzu eine weitere Verpflichtungsermächtigung für 1.000 Wohnungen in Höhe von 90.741.300 € angemeldet, die jedoch gesperrt werden soll.

4. Verwaltungsvorschrift Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019- WFB 2019-

Nachfolgend ist die zu erlassene Förderrichtlinie zur Umsetzung der Wohnungsbauförderung 2019 aufgeführt:

**Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des
Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin 2019
(Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019 – WFB 2019)**

vom 25.07.2019

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

Inhaltsübersicht

Grundsätzliches

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

Finanzierung im Rahmen der Förderung

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

Bindungen

9. Belegungsrechte, Dauer der Bindungen
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 / Außerkrafttreten

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 Abs. 1 des Gesetzes vom 4. März 2019 (GVBl. S. 210),

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 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 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 Wohnungssuchende bereitzustellen. Die Bauvorhaben sollen eine oder mehrere Zielsetzungen verfolgen, indem sie

- die Wohnraumversorgung der nach § 1 Abs. 2 Nr. 1 Wohnraumförderungsgesetz (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- bzw. Umbau von Bestandsgebäuden im Land Berlin. 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 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 gemäß WoFIV in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte ihrer Grundfläche als Wohnfläche angerechnet und gefördert.

Die Wohnflächengrenzen können um bis zu 4 m² überschritten werden, wenn dies aus planerischen Gründen, insbesondere bei barrierefreier Ausstattung der Wohnung gemäß § 50 Abs. 1 BauO Bln, zweckmäßig ist. Für „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen“ gemäß DIN 18040-2 („R“) können auf Antrag von den Wohnflächengrenzen abweichende geförderte Wohnflächen genehmigt werden.

2.5 Geförderte Gemeinschaftsflächen

Zur Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen kann ein Anteil der nach Nr. 2.4 zur alleinigen Nutzung bestimmten geförderten Wohnfläche 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 Nr. 2.4 zulässig. Die jeweiligen Wohnflächengrenzen können zur Schaffung von Gemeinschaftsflächen in begründeten Fällen auf Antrag um bis zu 10 % überschritten werden.

2.6 Vorhabenbeginn

Gemäß Nr. 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 zwei 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 der geförderte Anteil 75 % der Neubauwohnungen nicht überschreiten.

3.2 Werden mindestens 30 % der Neubauwohnungen mit dem öffentlichen Baudarlehen nach Nr. 4.1 (Fördermodell 1) gefördert, kann der Förderempfänger zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen zusätzlich für bis zu 20 % der Neubauwohnungen eine Förderung nach Nr. 4.2 (Fördermodell 2) in Anspruch nehmen. Sofern die örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse dies erfordern, kann auf Antrag eine Abweichung von diesem Verhältnis genehmigt werden. Wird geförderter Wohnraum durch Aufstockungen und Dachgeschossausbauten geschaffen oder werden Fördermittel nach diesen Verwaltungsvorschriften ohne rechtliche Verpflichtung in Anspruch genommen, kann eine Inanspruchnahme des Fördermodells 2 auch ohne gleichzeitige Inanspruchnahme des Fördermodells 1 erfolgen.

3.3 Eine Förderung nach Nr. 4.2 (Fördermodell 2) kann nicht zur Erfüllung von Vereinbarungen zur Errichtung miet- und belegungsgebundener Wohnungen im Rahmen städtebaulicher Verträge nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung eingesetzt werden.

3.4 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- bzw. Annuitätendarlehen einzusetzen. Die Gesamtfinanzierung für die geförderten Wohnungen setzt sich wie folgt zusammen:

- Eigenkapital - mindestens 20 %,
- öffentliches Baudarlehen und einmalige Zuschüsse sowie
- 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.

3.5 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 aufgeführten Finanzierungsmittel termingerecht zur Verfügung stehen.

3.6 Fördermittel nach diesen Verwaltungsvorschriften sind zur Deckung der Investitionskosten einzusetzen.

3.7 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

4.1 Öffentliches Baudarlehen mit Teilverzicht (Fördermodell 1)

Die Höhe des öffentlichen Baudarlehens nach Fördermodell 1 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 Wohnfläche

ist abhängig von der Höhe des kaufmännisch gerundeten Bodenwerts (in €/m² Nutzungsfläche).

Bodenwert in €/m² Nutzungsfläche	bis 600€	601€ bis 700€	701€ bis 800€	801€ bis 900€	901€ bis 1.000€	1.001€ bis 1.100€	1.101€ bis 1.200€	ab 1.201€
Darlehenshöhe Fördermodell 1 je €/m ² Wfl.	1.450€	1.500€	1.550€	1.600€	1.650€	1.700€	1.750€	1.800€

Auf den ausgezahlten Betrag des öffentlichen Baudarlehens des Fördermodells 1 wird ab Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen ein Teilverzicht von 25 % des ausgezahlten öffentlichen Baudarlehens gewährt. Das Restkapital des öffentlichen Baudarlehens wird somit 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.

4.2 Öffentliches Baudarlehen ohne Teilverzicht (Fördermodell 2 – Ergänzende Förderalternative und Dachausbauten)

Die Höhe des öffentlichen Baudarlehens nach Fördermodell 2 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 Wohnfläche ist abhängig von der Höhe des kaufmännisch gerundeten Bodenwerts (in €/m² Nutzungsfläche).

Bodenwert in €/m² Nutzungsfläche	bis 600€	601€ bis 700€	701€ bis 800€	801€ bis 900€	901€ bis 1.000€	1.001€ bis 1.100€	1.101€ bis 1.200€	ab 1.201€
Darlehenshöhe Fördermodell 2 je €/m ² Wfl.	1.150€	1.200€	1.250€	1.300€	1.350€	1.400€	1.450€	1.500€

Ein Teilverzicht des öffentlichen Baudarlehens des Fördermodells 2 wird grundsätzlich nicht gewährt.

Davon abweichend bemisst sich für durch Aufstockungen und Dachgeschossausbauten geschaffenen Wohnraum die Höhe des öffentlichen Baudarlehens einschließlich der Gewährung eines Teilverzichts nach Nr. 4.1.

4.3 Ermittlung des Bodenwerts

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.

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

Soweit der Bodenrichtwert nicht dem für das Bauvorhaben notwendigen Planungsrecht entspricht, wird bei Bauvorhaben gemäß Berliner Modell der in der Angemessenheitsprüfung ermittelte Zielwert Planung für die Bodenwertermittlung zugrunde gelegt. Dieser Zielwert ist auf Basis des gültigen Bodenrichtwerts anzupassen.

4.4 Einmalige Zuschüsse

Zusätzlich zum öffentlichen Baudarlehen können für die geförderten Wohnungen einmalige Zuschüsse gewährt werden.

4.4.1 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 Abs. 1 und § 559a Abs. 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.

4.4.2 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 14.000 € je geförderter Wohnung bezuschusst.

Die bezuschussten Wohnungen sind anerkannten Rollstuhlfahrern vorbehalten und nach Nr. 9.3 zu überlassen. Näheres regelt die Förderzusage.

4.4.3 Nachhaltiges Bauen

Für die Zertifizierung durch Systeme für das nachhaltige Bauen von Mehrfamilienhäusern, die durch das für Bauen zuständige Bundesministerium geprüft und anerkannt sind, wird ein pauschaler Zuschuss in Höhe von 1.200 € je geförderter Wohnung gezahlt. Gleichwertige internationale Zertifizierungen sind auf Antrag ebenfalls förderfähig.

4.4.4 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 6.000 € je

geförderter Wohnung gewährt werden. Der Förderempfänger hat die Mehrkosten zu begründen und nachzuweisen.

5. Verzinsung und Tilgung des öffentlichen Baudarlehens

5.1 Außer in den Fällen der Nr. 8.5 wird das öffentliche Baudarlehen grundsätzlich zinslos gewährt.

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 und 4.2 ist durch den Förderempfänger ein laufender Verwaltungskostenbeitrag an die IBB zu zahlen. Der Verwaltungskostenbeitragssatz 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 0,3 % 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 Grundpfandrechts mit dem von der IBB vorzuschreibenden Rang zu sichern (in der Regel nachrangig). Bei vorrangigen Grundschulden von Drittgläubigern ist zu verlangen, dass Grundstückseigentümer sämtliche schuldrechtlichen Ansprüche gegen die Grundschuldgläubiger an die IBB abtreten.

7.2 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.

7.3 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 auf Antrag Einzelfallentscheidungen für alternative Wege der Besicherung der geförderten Wohnungen getroffen werden.

7.4 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.

7.5 Landesbürgschaften werden im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften nicht übernommen.

8. Beihilferechtliche Bestimmungen

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

8.2 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 Vertrags über die Arbeitsweise der europäischen Union (AEUV) befreit.

8.3 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 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 Wohnungen - nettokalt)

abzüglich

- laufender Aufwand für die geförderten Wohnungen.

Dieser setzt sich regelmäßig zusammen aus:

Finanzierungsaufwand:

- Verwaltungskostenbeitrag der IBB für das öffentliche Baudarlehen p. a.
- Verzinsung der Ergänzungsfinanzierung p. a.
- Abschreibung (Gebäude-AfA) in Höhe von 2,00 % p. a.

Und sonstigen laufenden Betriebskosten:

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

8.4 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.

8.5 Übersteigt die Eigenkapitalrendite innerhalb des Förderzeitraums den angemessenen Gewinn gemäß Artikel 5 Abs. 5 des DAWI-Freistellungsbeschlusses in Höhe von 5 %, 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 entspricht.

Bindungen

9. Belegungsrechte, Dauer der Bindungen

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

9.2 Mit der Förderzusage werden allgemeine, unmittelbare Belegungsrechte gemäß § 26 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 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 Abs. 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 Nr. 4.1 gefördert wurden, nur an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Grenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG nicht überschreitet [Einkommensgrenze 100 %] zu überlassen, und
- die Hälfte der Wohnungen, die nach Nr. 4.1 gefördert wurden, nur an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Grenzen nach § 1 Abs. 1 der Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG nicht überschreitet [Einkommensgrenze 140 %], zu überlassen, und
- Wohnungen, die nach Nr. 4.2 gefördert wurden, nur an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Grenzen nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 der Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG nicht überschreitet [Einkommensgrenze 180 %], 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 und 4.2 geförderten Wohnungen ist an Inhaber eines im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheins (WBS) mit besonderem Wohnbedarf gemäß § 27 Abs. 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 einschließlich der Wohnungen für WBS-Inhaber mit besonderem Wohnbedarf und der „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen“ zu enthalten.

9.6 Die Möglichkeit der verbundenen oder mittelbaren Belegung nach § 26 Abs. 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 Nr. 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 Nr. 4 ist so zu bemessen, dass die beihilferechtlichen Bestimmungen nach Nr. 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 Abs. 1 und 7 Satz 1 Nr. 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 elften 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 Abs. 1 Satz 2 Nr. 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 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 WoFG).

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

10. Mietbindungen

10.1 Die anfängliche monatliche Miethöhe (Bevolligungsmiete – nettokalt – ohne kalte und warme Betriebskosten) beträgt für

- die nach Nr. 4.1 geförderten Wohnungen, die Haushalten, deren Einkommen die Grenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG nicht überschreitet [Einkommensgrenze 100 %], zu überlassen sind, maximal 6,50 € je m² Wohnfläche,
- die nach Nr. 4.1 geförderten Wohnungen, die Haushalten, deren Einkommen die Grenzen nach § 1 Abs. 1 der Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG nicht überschreitet [Einkommensgrenze 140 %], zu überlassen sind, maximal 6,70 € je m² Wohnfläche und
- die nach Nr. 4.2 geförderten Wohnungen, die Haushalten, deren Einkommen die Grenzen nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 der Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG nicht überschreitet [Einkommensgrenze 180 %], zu überlassen sind, maximal 8,20 € je m² Wohnfläche.

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, 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.

10.8 Der Förderempfänger darf die Vermietung der im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften geförderten Wohnungen nicht von der Vermietung von zu Wohnzwecken ungeeigneten Räumen (z. B. 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 ihr im Rahmen einer Mieterversammlung zugestimmt haben. In diesem Falle ist eine Genehmigung zu erteilen. Die Umlage der nach § 559 Abs. 1 und § 559a Abs. 1 BGB aufgewendeten Modernisierungskosten darf höchstens 6 % betragen.

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, ggf. zum Abschluss städtebaulicher Verträge und ggf. zu Anträgen nach Nummern 2.4, 2.5, 3.2, 4.4.3, 7.3, 7.4, 9.4, 9.6 und 17.2 dieser Verwaltungsvorschriften.

11.3 Die Programmleitstelle holt ggf. 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,
- 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 Abs. 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 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 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 Abs. 7 Nr. 2 WoFG von der zuständigen Stelle nicht genehmigt wurde und 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 bzw. 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 Nr. 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 Nr. 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 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

16.1 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.

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

17. Bestimmungen verschiedenen Inhalts

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

17.2 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 Nr. 1 ausreichend Rechnung getragen wird.

17.3 Über Ausnahmen von diesen Verwaltungsvorschriften entscheidet der Bewilligungsausschuss.

18. Inkrafttreten / Außerkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschriften treten mit Veröffentlichung im Amtsblatt von Berlin in Kraft. Die WFB 2018 vom 11. Oktober 2017 (GVBl. S. 5671) treten gleichzeitig außer Kraft. Die nach früheren Wohnraumförderungsbestimmungen 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 vorsehen, können weiterhin Anträge im Rahmen des Berliner Wohnraumförderungsprogramms zu Konditionen der WFB 2018 bewilligt werden.

In Vertretung

Regula Lüscher
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen