

Senat von Berlin  
Fin I B 4 - BT 0022-1/2018-13-3

Berlin, den 23.07.2019  
Tel.: 9020 3483  
[Wenke.Snelinski@senfin.berlin.de](mailto:Wenke.Snelinski@senfin.berlin.de)

An die

**1829**

Vorsitzende des Hauptausschusses

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

**SIWANA-Mittel: Erweiterung des Kapitels 9810, Globaltitel 82016 Eigenkapitalzuführungen an städtische Wohnungsbaugesellschaften und Grundstückserwerbe um Zuschussmöglichkeiten an Wohnungsgenossenschaften zur bezirklichen Vorkaufsrechtsausübung**

**rote Nummer:** neu

**Vorgang:** neu

**Ansatz zu Kapitel 9810, Titel 82016**

(Globaltitel Eigenkapitalzuführungen an Wohnungsunternehmen und Grundstückserwerbe)

abgelaufene Haushaltsjahre (Ansatz 2017):	99.998.000,00 €
laufendes Haushalt Jahr (fortgeschriebenes Soll):	97.035.068,07 €
kommandes Haushalt Jahr:	0,00 €
Ist der abgelaufenen Haushalt Jahre:	0,00 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
aktueller Ist (Stand 01.07.2019):	0,00 €

**Ansatz zu Kapitel 9810, Titel 82017**

(Eigenkapitalzuführungen an städtische Wohnungsbaugesellschaften)

abgelaufene Haushalt Jahr (Ansatz 2017):	1.000,00 €
laufendes Haushalt Jahr (fortgeschriebenes Soll):	20.000.000,00 € <sup>1</sup>
kommandes Haushalt Jahr:	0,00 €
Ist der abgelaufenen Haushalt Jahre:	0,00 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
aktueller Ist (Stand: 01.07.2019):	0,00 €

<sup>1</sup> Verstärkung des Ansatzes i.H.v. 1.000 € um 19.999.000 € von SIWANA Verstärkungsreserve Titel 97111, s. RN 1697

## **Ansatz zu Kapitel 9810, Titel 82018**

(Wahrnehmung von Vorkaufsrechten im Zusammenhang mit Stadtentwicklungsvorhaben, sonstige Grundstückserwerbe)

abgelaufene Haushaltsjahre (Ansatz 2017):	1.000,00 €
laufendes Haushalt Jahr (fortgeschriebenes Soll):	761.045,65 €
kommandes Haushalt Jahr:	0,00 €
Ist der abgelaufenen Haushalt Jahr:	2.202.886,28 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
aktueller Ist (Stand 01.07.2019):	761.045,65 €

### **I. Beschlussempfehlung:**

Der Hauptausschuss stimmt der Erweiterung der Mittelverwendung der SIWANA-Mittel gemäß § 4a des Gesetzes über die Errichtung eines Sondervermögens Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Errichtung eines Nachhaltigkeitsfonds (SIWANA ErrichtungsG) um Zuschussmöglichkeiten an Wohnungsgenossenschaften zur bezirklichen Vorkaufsrechtsausübung zu.

### **II. Bericht:**

#### **A: Erläuterung des Globaltitels Eigenkapitalzuführungen an Wohnungsunternehmen und Grundstückserwerbe sowie des Spezialtitels 82017**

Im SIWANA-Haushaltsplan stehen im Deckungskreis 33 bei den Titeln 82016, 82017 und 82018 Mittel für Eigenkapitalzuführungen an städtische Wohnungsunternehmen und Grundstückserwerbe des Landes zur Verfügung. Die Titel 82017 (Eigenkapitalzuführungen an städtische Wohnungsbaugesellschaften) und 82018 (Wahrnehmung von Vorkaufsrechten im Zusammenhang mit Stadtentwicklungsvorhaben, sonstige Grundstückserwerbe) werden aus dem Globaltitel 82016 (Eigenkapitalzuführungen an Wohnungsunternehmen und Grundstückserwerbe) gespeist.

Nachfolgende Übersicht gibt einen Überblick, welche Mittel aktuell mit Stand vom 27.06.2019 noch zur Verfügung stehen:

	<b>Summe</b>	<b>Titel 82017</b>	<b>Titel 82018</b>
SIWANA III, Kapitel 9810, Titel 82016	100.000.000 €		
Nachtragshaushalt 2019, Kapitel 2990, Titel 91943	16.000.000 €		
Verstärkung Titel 82017 durch Entnahme aus Verstärkungsreserve	20.000.000 €		
SIWANA V	88.500.000 €		
<b>Verfügbare Mittel</b>	<b>224.500.000 €</b>		

Auszahlungen für Vorkaufsrechte	2.963.932 €	1.916.000 €	1.047.932 €
Auszahlungen für sonstige Erwerbe	- €		
<b>Freie Mittel nach Auszahlungen</b>	<b>221.536.068 €</b>		
Zusagen für Vorkaufsrechte	32.138.468 €	27.609.600 €	4.528.868 €
Zusagen für sonstige Erwerbe	109.562.000 €	104.500.000 €	5.062.000 €
<b>Freie Mittel</b>	<b>79.835.600 €</b>		
Planungen für Vorkaufsrechte	44.900.000 €		44.900.000 €
Planungen für sonstige Erwerbe	9.862.000 €	9.862.000 €	
<b>Mittel nach Auszahlungen, Zusagen, Planungen</b>	<b>25.073.600 €</b>		

Ein Folgebericht zur Finanzierung der Ausübung von Vorkaufsrechten und Grundstückserwerben wird dem Hauptausschuss zur Sitzung am 04.09.2019 vorgelegt (rote Nummer 1649 A).

## B: Erweiterung der Zweckbindung des Globaltitels 82016 für Wohnungsgenossenschaften

Bedingt durch stark gestiegende Grundstückspreise insbesondere in Gebieten innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings können die städtischen Wohnungsbaugesellschaften vielfach wegen mangelnder Wirtschaftlichkeit nicht als begünstigte Dritte bei der Ausübung von bezirklichen Vorkaufsrechten nach § 24 i.V.m. § 27a BauGB zur Verfügung stehen. Dies ist insbesondere für die jeweils betroffene Mieterschaft eines Vorkaufsobjektes keine befriedigende Lösung. Auch aus wohnungspolitischer und städtebaulicher Sicht ist dieser Entwicklung entgegenzuwirken.

Aus diesem Umstand heraus hat sich mit Schwerpunkt im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg eine neue Wohnungsgenossenschaft gegründet („Diese eG“). Ziel der „Diese eG“ ist es, ergänzend zu den städtischen Wohnungsbaugesellschaften als Dritterwerberin für das bezirkliche Vorkaufsrecht gemäß § 24 i.V.m. § 27a BauGB zur Verfügung zu stehen.

Der Senat von Berlin unterstützt diese Form der Eigentumsbildung von Mieterinnen und Mietern und sieht Genossenschaften als wichtige Akteure für den Schutz vor Verdrängung und zum Erhalt der Berliner Mischung an. Die Ziele der sozialen Erhaltungsverordnungen können mit Wohnungsgenossenschaften erreicht werden.

Daher sollen Wohnungsgenossenschaften mit einem Zuschuss in Höhe von bis zu 10% des Kaufpreises aus dem Kapitel 9810, Titel 82016 zur Deckung einer Finanzierungslücke unterstützt werden können. Der Zuschuss zum Kaufpreis hat nachrangig zur bestehenden Genossenschaftsförderung zu erfolgen. Das heißt, zunächst sind alle Fördermöglichkeiten aus der Genossenschaftsförderung auszuschöpfen (siehe dazu Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektaufrufs zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnens in Berlin 2018, Mittelumfang 20 Mio. €, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - Anlage 1)

und ergänzend dazu kann ein Zuschuss zum Kaufpreis gewährt werden. Die inhaltliche Prüfung und die Ermittlung der Finanzierungslücke erfolgt durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zusammen mit der Investitionsbank Berlin ÄöR (IBB) im Rahmen der erforderlichen Prüfungen für die Zuschüsse der bestehenden Genossenschaftsförderung. Eine Doppelprüfung wird vermieden. Die Senatsverwaltung für Finanzen nimmt die Auszahlung des Zuschusses nach entsprechendem Ergebnis der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vor.

Kumulativ müssen nachstehende Voraussetzungen für einen möglichen Zuschuss an eine Genossenschaft erfüllt sein:

1. Das Vorkaufsobjekt befindet sich im Mileuschutzgebiet, der Bezirk hat folglich die Möglichkeit zur bezirklichen Vorkaufsrechtsausübung.
2. Mit dem ursprünglichen Käufer kann keine Abwendungserklärung erwirkt werden. Prioritäres Ziel bleibt der Abschluss von Abwendungsvereinbarungen.
3. Nach Prüfung des Objekts steht keine städtische Wohnungsbaugesellschaft als begünstigte Dritte zur Verfügung.
4. Das Genossenschaftsmodell wird vom weitaus überwiegenden Teil der Bewohnerchaft eines Vorkaufsrechtsobjektes gewollt.
5. Vorrangige Förderung im Rahmen der bestehenden Genossenschaftsförderung.
6. Der Zuschuss dient zur Schließung einer etwaig verbleibenden Finanzierungslücke.
7. Im Gegenzug erhält das Land Berlin Belegungsrechte, bei denen das Land Mieterinnen/ Mieter benannt.
8. Das Land erhält ein im Grundbuch verankertes Vorkaufsrecht, falls die Genossenschaft veräußert.

Die Bezeichnung des Titels 82017 wird dementsprechend wie folgt angepasst:  
„Eigenkapitalzuführungen an städtische Wohnungsbaugesellschaften und Förderung von Wohnungsgenossenschaften zwecks bezirklicher Vorkaufsrechtsausübung“.

Senat von Berlin

Michael Müller  
Regierender Bürgermeister

Sandra Scheeres  
Senatorin für den Senator für Finanzen

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
- IV A 24 -

Berlin, den 22. Juni 2018  
9(0)139 4767  
andre.moschke@sensw.berlin.de

**Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektaufrufs zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnens in Berlin 2018**

**vom 17.05.2018 (aktualisiert am 22.06.2018)**

SenStadtWohn IV A 2

Telefon: 90139-4760, intern (9139)-4760

**Inhaltsübersicht**

- 1 Zweck und Ziele
- 2 Teilnahmeberechtigung
- 3 Förderung
- 4 Nutzungsentgelt- und Belegungsbindungen
- 5 Zuständigkeiten und Verfahren
- 6 Finanzierung
- 7 Auszahlung des öffentlichen Darlehens
- 8 Verwaltungskostenbeitrag
- 9 Verwendungsnachweis
- 10 Schlussbestimmungen
- 11 Inkrafttreten

Aufgrund § 6 Abs. 2 Buchstabe a des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes i. d. F. vom 22. Juli 1996 (Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin, GVBl., S. 302, 472), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Umsetzung der Seveso-III-RL und zur Änd. zuständigkeitsrechtlicher Vorschriften vom 16. März 2018 (GVBl. S. 186),

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

sowie

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

und

§ 44 der Landeshaushaltssordnung (LHO) i. d. F. vom 30. Januar 2009 (GVBl. S. 31,486), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes zur Anpassung der Formanforderungen im Berliner Landesrecht vom 2. Februar 2018 (GVBl. S. 160),

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 zur Reform des Wohngeldrechts und zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WoGRefG) 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.

## 1 **Zweck und Ziele**

- 1.1 Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat mit dem Doppelhaushalt 2018/2019 die Summe von 20 Millionen Euro zur Unterstützung von Genossenschaften zur Verfügung gestellt. Mit dem Projektaufruf werden die Berliner Genossenschaften aufgerufen, Projekte einzureichen, die insbesondere durch Neubau oder Bestandserweiterung zur Stärkung des Genossenschaftswesens in Berlin beitragen. Die Hälfte der vom Abgeordnetenhaus zur Verfügung gestellten Mittel soll zur Förderung von Wohnungsbaugenossenschaften, die seit dem 01.01.2013 gegründet wurden oder sich noch in Gründung (i.G.) befinden, verwendet werden. Darüber hinaus soll ein Teil der Mittel für ein gesondertes Programm zur Finanzierung von Genossenschaftsanteilen für einkommensschwache Haushalte zur Verfügung stehen.
- 1.2 Berlin fördert den Bau und den Erwerb von Wohnungen durch Wohnungsbaugenossenschaften, darunter insbesondere auch neu gegründete Wohnungsbaugenossenschaften, mit den Zielen, das Genossenschaftswesen zu stärken, preiswerten Wohnraum für Haushalte mit geringen Einkommen bereitzustellen, die sozialen Nachbarschaften in Wohnquartieren zu stärken, das Wohnungsangebot nachhaltig zu erhöhen und dabei die Anbieterstruktur auf dem Wohnungsmarkt zu diversifizieren.

## 2 **Teilnahmeberechtigung**

### 2.1 **Teilnahmevoraussetzung**

Teilnahmeberechtigt sind im Genossenschaftsregister eingetragene Wohnungsbaugenossenschaften (e.G.), die die Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 Wohnraumförderungsgesetz – WoFG – erfüllen. Teilnahmeberechtigt sind ferner Genossenschaften in Gründung (i.G.), sofern deren Eintragung in das Genossenschaftsregister zügig erwirkt werden kann.

### 2.2 **Anforderungen für den Neubau**

Die teilnehmenden Genossenschaften müssen die folgenden verbindlichen Anforderungen erfüllen:

- Die Verfügungsberechtigung (Eigentum oder Erbbaurecht) über ein zu bebauendes Grundstück in Berlin oder der Nachweis, dass eine Verfügungsberechtigung zeitnah erhalten wird.
- Die Durchführung eines Vorhabens zur Schaffung neuen Wohnraums unter Inanspruchnahme der sozialen Wohnraumförderung des Landes Berlin gemäß den geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB 2018) für mindestens 30 Prozent der Neubauwohnungen.
- Für mindestens die Hälfte der geförderten Neubauwohnungen (15 Prozent der insgesamt zu errichtenden Wohneinheiten) ist Förderalternative 1 gemäß Nr. 9.1 WFB 2018 in Anspruch zu nehmen. Abweichend von den in den WFB 2018 getroffenen Regelungen kann Förderalternative 2 für die Hälfte der geförderten Wohnungen in Anspruch genommen werden, soweit anderweitige Vereinbarungen (z.B. städtebauliche Verträge) dem nicht entgegenstehen.
- Für das Vorhaben besteht ein gesichertes Planungsrecht (d.h. das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Errichtung von Wohnungen zulässt, oder die Bebauung ist gemäß § 34 Baugesetzbuch zulässig) oder die Aussicht, dass das notwendige Planungsrecht zeitnah herbeigeführt werden kann.
- Für das zu fördernde Vorhaben liegt eine Vorentwurfsplanung vor und ein projektleitendes Architekturbüro ist gebunden.

### **2.3 Anforderungen für den Bestandserwerb**

Genossenschaften oder Mietergemeinschaften, die von ihren Mitgliedern bewohnte Gebäude zur Selbstnutzung erwerben und in der Rechtsform einer Genossenschaft bewirtschaften möchten, müssen die folgenden verbindlichen Anforderungen erfüllen:

- Vorlage einer schriftlichen Einverständniserklärung des Eigentümers gegenüber der Mietergemeinschaft (Genossenschaft i.G.) beziehungsweise der Genossenschaft über die Verkaufsbereitschaft einschließlich einer Angabe zur Höhe des erwarteten Kaufpreises. Übt das Land Berlin zugunsten Dritter, also der erwerbswilligen Genossenschaft, ein Vorkaufsrecht aus, entfällt die Anforderung einer schriftlichen Einverständniserklärung des Eigentümers.
- Die im Bestand zu erwerbenden Wohnungen sollen spätestens bei Bezugsfertigkeit keinen anderweitigen Zweckbindungen unterliegen und zur dauerhaften Nutzung als Wohnung bestimmt und geeignet sein.
- Für jede der im erworbenen Objekt bestehenden Wohnungen werden bei Neuüberlassung bzw. bei einem Bewohnerwechsel innerhalb des Bindungszeitraums Mietpreis- und Belegungsbindungen begründet, bis mindestens 25 Prozent der Wohnungen gebunden sind.

### **3 Förderung**

Fördergegenstand ist die Unterstützung von Wohnungsbaugenossenschaften, die im Land Berlin insbesondere preisgünstigen Wohnraum für die in § 1 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz – WoFG – genannte Zielgruppe im Neubau oder im Bestand zur Verfügung stellen.

#### **3.1 Neubau von Wohnungen**

3.1.1 Förderung wird gewährt für die Neuschaffung von Wohnraum durch Wohnungsbaugenossenschaften, der im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus mit öffentlichen Mitteln des Landes Berlin gefördert wird und für den entsprechende Nutzungsentgeltpreis- und Belegungsbindungen gelten (Neubauförderung).

3.1.2 Für die Förderung von Neubauvorhaben gelten die folgenden Eckpunkte:

- Dem Vorhabenträger wird ein öffentliches Darlehen zur Ergänzung des Eigenkapitals gewährt, wenn nachgewiesen wird, dass das Vorhaben andernfalls wirtschaftlich nicht tragfähig ist. Die Höhe des Darlehens beträgt bis zu zehn Prozent der Gesamtkosten, maximal jedoch 21.000 EUR je im Objekt geschaffener Wohneinheit.
- Ferner wird dem Vorhabenträger ein öffentliches Darlehen gemäß den WFB 2018 gewährt (Neubauförderung). Auf den ausgezahlten Betrag des Förderdarlehens wird zu Beginn der Laufzeit ein Baukostenzuschuss i.H.v. 10 Prozent gewährt. Das Förderdarlehen wird im Gegenzug um den Betrag des Baukostenzuschusses reduziert. Nach Ablauf des 30-jährigen Bindungszeitraums und Erfüllung sämtlicher Auflagen der geschlossenen Fördervereinbarung wird auf den ausgezahlten Betrag des Förderdarlehens ein Teilverzicht von 15 Prozent gewährt. Im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung des Darlehensbetrags oder einer Kündigung des Förderdarlehens kann ein Teilverzicht nicht in Anspruch genommen werden und der Baukostenzuschuss ist zurückzuzahlen. Die in den WFB 2018 getroffenen Regelungen zum Tilgungsverzicht finden bei Inanspruchnahme der in diesen Verwaltungsvorschriften geregelten Förderung keine Anwendung.
- Die in den WFB 2018 eröffnete Möglichkeit der mittelbaren Belegung bleibt bestehen, soweit anderweitige Vereinbarungen dem nicht entgegenstehen.

#### **3.2 Erwerb von Wohnungsbestand**

3.2.1 Förderung wird gewährt für den Erwerb von Bestandsgebäuden durch eine bestehende Wohnungsbaugenossenschaft oder eine von Mieterinnen und Mietern des jeweiligen Objekts gegründete Genossenschaft, wodurch Nutzungsentgelt- und Belegungsbindungen begründet werden. Nicht förderfähig ist der Erwerb neu errichteter Gebäude vor Erstbezug.

3.2.2 Dem Vorhabenträger wird ein öffentliches Darlehen gewährt. Über die Höhe des Darlehens wird im Einzelfall nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens entschieden.

### 3.3 Einsatz der Fördermittel

3.3.1 Das öffentliche Darlehen ist zur Deckung der Investitionskosten für die Neuschaffung von Wohnraum bzw. den Erwerb von Bestandsgebäuden einzusetzen.

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

3.3.3 Im Falle der Umwandlung der Genossenschaft in eine Wohnungseigentümergeellschaft verpflichtet sich der Fördernehmer bzw. sein Rechtsnachfolger, für die geförderten Wohnungen auf die Geltendmachung von Eigenbedarf gemäß § 573 Abs. 2 BGB bis zum Ablauf von zehn Jahren nach dem Ende des Förderzeitraums zu verzichten. Der Abverkauf einzelner geförderter Wohnungen ist während dieses Zeitraums ausgeschlossen.

## 4 Nutzungsentgelt- und Belegungsbindungen

### 4.1 Neubau

Für geförderte Neubauwohnungen gemäß Nr. 3.1 sind die Regelungen über Mietpreis- bzw. Nutzungsentgelt- und Belegungsbindungen in den WFB 2018 maßgeblich, sofern in diesen Verwaltungsvorschriften nichts anderes geregelt ist.

### 4.2 Bestandserwerb

#### 4.2.1 Belegungsbindung

- a) Im Falle des Erwerbs von Wohnungsbestand werden mit der Förderzusage für gemäß Nr. 3.2 geförderte Genossenschaften allgemeine Belegungsrechte entsprechend § 26 WoFG für die unmittelbar geförderten Wohnungen, mindestens jedoch 25 Prozent der im Objekt befindlichen Wohnungen bei deren Neuüberlassung bzw. bei einem Bewohnerwechsel, begründet und bestimmt. Der Bindungszeitraum für die öffentlichen Belegungsbindungen beträgt 30 Jahre ab dem Nutzen-Lasten-Übergang an die Genossenschaft.
- b) Bei Nutzerwechsel innerhalb des Bindungszeitraums hat die Überlassung einer im Rahmen dieser Vorschriften geförderten Wohnung gegen Übergabe eines gemäß § 27 Abs. 2 WoFG ausgestellten und im Zeitpunkt der Übergabe im Land Berlin gülti-

gen Wohnberechtigungsscheins (WBS) zu erfolgen, wobei das Haushaltseinkommen nicht die maßgeblichen Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG um mehr als 40 Prozent übersteigen darf. Wohnungen, die von Klienten anerkannt gemeinnütziger, sozialpädagogischer oder therapeutischer Einrichtungen genutzt werden, können gemäß § 30 WoFG auf Antrag von der zuständigen Stelle von der Pflicht zur Übergabe gegen einen Wohnberechtigungsschein freigestellt werden.

#### **4.2.2 Nutzungsentgelt**

- a) Bei Inanspruchnahme der Förderung gemäß Nr. 3.2 i.V.m. Nr. 4.2.1 a) beträgt das anfängliche Nutzungsentgelt (bewilligtes Nutzungsentgelt – nettokalt – ohne kalte und warme Betriebskosten) für die belegungsgebundenen Wohnungen bei Neuüberlassung bzw. bei einem Bewohnerwechsel für die ersten fünf Jahre nach Erwerb maximal 6,50 EUR je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.
- b) Das bewilligte monatliche Nutzungsentgelt der nach dem Erwerb neu überlassenen und wieder genutzten Wohnungen darf um zwei Prozent p.a. erhöht werden; erstmalig zum Monatsersten, der nach Ablauf von fünf Jahren nach Erwerb des Förderobjekts folgt.
- c) Die unter a) und b) geregelten Preisbindungen (anfängliches Nutzungsentgelt und Nutzungsentgeltentwicklung) dürfen die Höhe vergleichbarer, nicht preisgebundener Wohnungen nicht überschreiten.

#### **4.3 Höhe von Geschäftsanteilen**

Die für den Bezug der nutzungsentgelt- und belegungsgebundenen Neubauwohnungen erforderlichen Geschäftsanteile können die in den WFB 2018 festgelegte maximale Höhe (das Dreifache der Bruttowarmmiete) überschreiten. Diese Überschreitungsmöglichkeit gilt auch für nutzungsentgelt- und belegungsgebundene Wohnungen in gemäß Nr. 3.2 geförderten Beständen (Bestandserwerb).

### **5 Zuständigkeiten und Verfahren**

- 5.1 Projektvorschläge zur Förderung nach diesen Verwaltungsvorschriften sind bei der für das Bauen und Wohnen zuständigen Senatsverwaltung – Programmleitstelle – zu stellen. Die Antragstellung muss vor Baubeginn bzw. vor dem Erwerb erfolgen.
- 5.2 Zuständig für die Aufnahme in das Programm ist die für das Bauen und Wohnen zuständige Senatsverwaltung. Für die vor Aufnahme durchzuführende Prüfung der eingereichten Vorschläge wird ein beratendes Beurteilungsgremium, das sich u.a. aus Vertreterinnen und Vertretern der Wohnungswirtschaft, der Prüfverbände für Genossenschaften, Verwaltung und IBB zusammensetzt, gegründet. Zusätzlich können Sachverständige eingeladen werden.

- 5.3 Entscheidungen über die Gewährung von Fördermitteln im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften trifft auf Vorlage der Investitionsbank Berlin (IBB) der Bewilligungsausschuss.

## **6 Finanzierung**

### **6.1 Nachweis der Gesamtfinanzierung**

Spätestens zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage nach Maßgabe dieser Vorschriften muss die Gesamtfinanzierung des Vorhabens durch den Förderempfänger nachgewiesen werden.

### **6.2 Eigenkapital und Fremdmittel**

Für die Inanspruchnahme des Darlehens gemäß Nr. 3.1 und des Darlehens gemäß Nr. 3.2 ist ein Eigenkapital i.H.v. mindestens zehn Prozent erforderlich und nachzuweisen. Als Fremdmittel sind in der Regel langfristige Tilgungs-/Annuitätendarlehen einzusetzen und nachzuweisen.

### **6.3 Verzinsung und Tilgung**

6.3.1 Das Darlehen ist grundsätzlich zinslos. Hiervon Abweichendes ist in Nr. 6.4 geregelt.

6.3.2 Die Tilgung für das öffentliche Darlehen gemäß Nr. 3.1 (Neubau) in Höhe von 1,0 Prozent des Darlehensursprungsbetrags (Mindesttilgung) setzt drei Monate nach Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit ein und ist in monatlichen Raten jeweils zum Monatsultimo zu leisten.

6.3.3 Die Tilgung für das öffentliche Darlehen gemäß Nr. 3.2 (Bestandserwerb) beträgt mindestens 1,0 Prozent des Darlehensursprungsbetrags. Weitere Modalitäten werden im Einzelfall festgelegt.

6.3.3 Das öffentliche Darlehen gemäß Nr. 3.1 und Nr. 3.2 ist nach Ablauf der Laufzeit von 30 Jahren in einer Summe in Höhe des valutierenden Restkapitals zurückzuführen.

### **6.4 Beihilferechtliche Bestimmung**

6.4.1 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 gewährte Förderung nach Nr. 3.1 und 3.2 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).

- 6.4.2 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 und sodann in dreijährlichem Turnus.
- 6.4.3 Die Differenz zwischen Ist-Nutzungsentgelt und laufendem Aufwand stellt den beihilfrechtlich relevanten Gewinn/Verlust dar. Dieser wird bezogen auf das im Rahmen der Finanzierung einzusetzende Eigenkapital als Eigenkapitalrendite in Prozent p. a. angegeben.
- 6.4.4 Übersteigt die Eigenkapitalrendite innerhalb des Förderzeitraums den angemessenen Gewinn gemäß Artikel 5 Abs. 5 DAWI-Freistellungsbeschluss i.H.v. 5 Prozent, 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.

## **7 Auszahlung des öffentlichen Darlehens**

- 7.1 Fördermittel werden erst nach Erfüllung der in der Förderzusage enthaltenen Auflagen und Bedingungen vollständig ausgezahlt.
- 7.2 Weitere Auszahlungsbedingungen werden im Darlehensvertrag unter Berücksichtigung banküblicher Vorgehensweisen geregelt.

## **8 Verwaltungskostenbeitrag**

- 8.1 Für das öffentliche Darlehen gemäß Nr. 3.1 und Nr. 3.2 und ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag der IBB i.H.v. 0,3 Prozent jährlich vom Darlehensursprungskapital zu zahlen. Beträgt das je gefördertem Vorhaben ausgereichte Darlehen weniger als 2,5 Millionen EUR ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,4 Prozent jährlich vom Darlehensursprungskapital zu zahlen. Bei einem je gefördertem Vorhaben ausgereichten Darlehen von weniger als 1,5 Millionen EUR ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,6 Prozent jährlich vom Darlehensursprungskapital zu zahlen. In der Auszahlungsphase ist der Verwaltungskostenbeitrag auf das aktuell ausgereichte Darlehenskapital zu zahlen.
- 8.2 Die Berechnung des für die Bemessung des Verwaltungskostenbeitrags maßgeblichen Darlehensursprungskapitals erfolgt unter Abzug von Zuschüssen und Tilgungsverzichten.
- 8.3 Die Verpflichtung zur Zahlung des laufenden Verwaltungskostenbeitrags beginnt mit erster Teilauszahlung und ist jeweils zum Monatsultimo zu leisten.

## **9 Verwendungsnachweis**

- 9.1 Für geförderte Neubauvorhaben gemäß 3.1 hat der Förderempfänger 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 Neubauobjekte kann die Kostenfeststellung gemäß DIN 276 durch den Nachweis der Erwerbskosten ersetzt werden.
- 9.2 Bei der Förderung des Erwerbs von Bestandsobjekten gemäß 3.2 sind spätestens sechs Monate nach Eigentümerwechsel die angefallenen Erwerbskosten nachzuweisen.
- 9.3 Zur Errichtung bzw. zum Erwerb des nach diesen Vorschriften geförderten Objekts dürfen Finanzierungsmittel maximal in Höhe der hierfür tatsächlich anfallenden Kosten eingesetzt werden. Sollte im Rahmen der Verwendungsnachweisprüfung festgestellt werden, dass ein Verstoß gegen diese Maßgabe oder gegen die EU-Beihilfekonformität vorliegt, ist die Gesamtfinanzierung entsprechend anzupassen.
- 9.4 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.

## **10 Schlussbestimmungen**

- 10.1 Der Förderempfänger hat keinen Anspruch auf Ersatz von Kosten, die ihm durch die Bearbeitung der Anträge auf Bewilligung von Fördermitteln nach diesen Verwaltungsvorschriften und durch die Beschaffung erforderlicher Unterlagen entstehen.
- 10.2 Über Ausnahmen von diesen Vorschriften entscheidet der Bewilligungsausschuss.
- 10.3 Der Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verwaltungsvorschriften ist gleichbedeutend mit dem Beginn des durch diese geregelten Projektaufrufs.

## **11 Inkrafttreten**

Diese Verwaltungsvorschriften treten am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin in Kraft. Sie treten am 31.08.2023 außer Kraft.