

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen  
- IV A 25 -

Berlin, den 23. August 2022  
Telefon 9(0)139 - 4797  
michael.havlin@senstadt.berlin.de

**0490**

An die

Vorsitzende des Hauptausschusses

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über

Senatskanzlei - G Sen -

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

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

Kapitel 1295 – Förderung des Wohnungsbaus –  
Titel 88402 – Zuführung an das Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin (SWB) –

Ansatz 2020	26.657.000,00 €
Ansatz 2021:	174.285.000,00 €
Ansatz 2022 (Entwurf):	233.000.000,00 €
Ist 2021:	173.285.000,00 €
Ist 2022:	0,00 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (Stand 16.05.2022):	0,00 €

Der Hauptausschuss hat in seiner oben bezeichneten Sitzung 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:

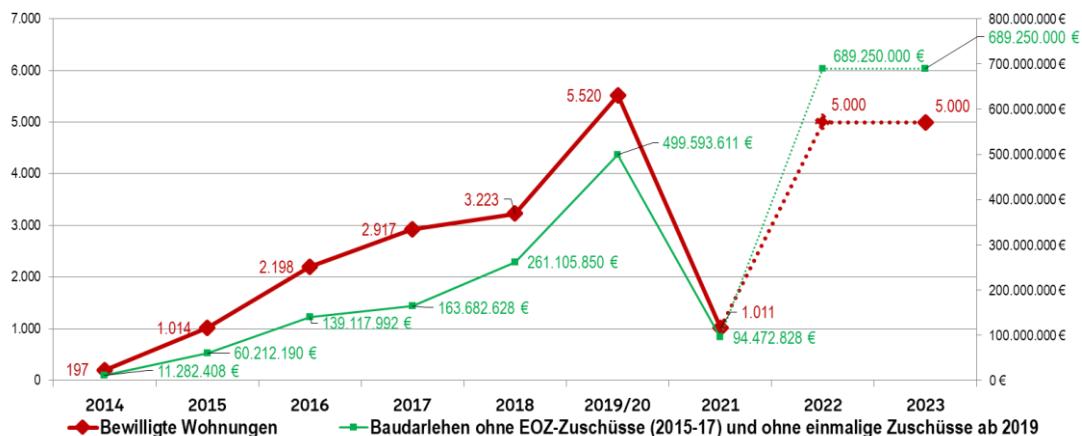
Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

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, WFB 2019). Die aktuellen WFB 2019 wurden in den Programmjahren 2019 bis 2021 überwiegend von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Anspruch genommen.

Seit 2014 wurden 16.080 Wohneinheiten (WE) bewilligt, davon sind 8.319 bezugsfertig. Bei weiteren 3.986 erfolgte bereits der Baubeginn.



Die mangelnde Nachfrage im Programmjahr 2021 ist auf die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen zurückzuführen. Der Baukostenindex für Wohngebäude ist seit 2019 um rund 28 % (Stand Mai 2022) gestiegen und angesichts der aktuellen Inflations- und Lieferkettenproblematik ist ein Ende der Kostensteigerungen aktuell nicht abzusehen. Parallel dazu sind auch die Bodenkosten im Land Berlin weiter gestiegen: Eine erste vorläufige Analyse der Bodenwertentwicklung von unbebauten Grundstücken für den Geschosswohnungsbau auf Grundlage der Daten des Gutachterausschusses zeigt eine Zunahme zwischen 10 bis 25 % zwischen 2019 und 2021. Der faktische Wegfall für Bundesförderung für Effiziente Gebäude (BEG) beeinträchtigt stark die Finanzierungskonditionen der Projekte. Schließlich sind die Zinsen für Immobiliendarlehen seit Januar 2022 dramatisch auf einen neuen 10-Jahres-Hoch gestiegen (je nach Laufzeit +300 bis +400%). In Summe treffen die WFB 2022 auf ein momentan extrem volatiles und - mit Blick auf künftige Entwicklungen - nahezu unprognostizierbares Marktumfeld.

Der Senat reagiert auf diese außergewöhnlich schwierige Situation für das Baugeschehen im Land Berlin mit einer außergewöhnlichen Anhebung der Fördersätze. Betrug noch bei den WFB 2014 der maximale Mitteleinsatz 64.000 EUR/WE, so liegt der erwartete durchschnittliche Mitteleinsatz bei den WFB 2022 bei 168.850 EUR/WE. Die Darlehen-Höchstfördersumme steigt im Modell 1 von 1.800 EUR/m<sup>2</sup> (WFB 2019) auf 3.350 EUR/m<sup>2</sup> (+86 %) und im Modell 2 von 1.500 EUR/m<sup>2</sup> (WFB

2019) auf 3.050 EUR/m<sup>2</sup> (+103 %). Hinzu kommt noch eine Erhöhung der Teilverzichte und der Baukostenzuschüsse.

Mit dieser Vorlage werden nun die überarbeiteten Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2022 - WFB 2022 - dem Hauptausschuss zur Kenntnis gegeben und sollen unmittelbar anschließend Anwendung finden. Die Wohnungsbauprogramme 2022 und 2023 sehen jeweils bis zu 5.000 geförderte Wohnungen vor.

## 2. Wesentliche Änderungen in den WFB 2022

Die WFB 2022 setzen mit verschiedenen Maßnahmen das Ziel um, die Förderintensität zu erhöhen, die Wirtschaftlichkeit der Förderobjekte zu verbessern und mehr Fördernehmer zu gewinnen. Fördertechnisch handelt es sich um eine inhaltliche Fortschreibung der WFB 2019. Das erreichte Förderniveau soll durch neu eingeführten Prüfmechanismus fortgeschrieben werden (Nr. 4.7 VV-Entwurf). Dies soll den Fördernehmern mit Blick auf das Programmjahr 2023 bessere Planungssicherheit geben.

### 2.1. Öffentliches Baudarlehen

Die Höhe des öffentlichen Baudarlehens wird im Modell 1 auf bis zu 3.350 €/m<sup>2</sup> (WFB 2019: max. 1800 €/m<sup>2</sup>), im Modell 2 auf bis zu 3.050 €/m<sup>2</sup> (WFB 2019: max. 1.500 €/m<sup>2</sup>) angehoben und hängt vom jeweiligen Grundstückswert ab. Die Grundstückswertabelle wird auf bis zu 1.701 €/m<sup>2</sup> (WFB 2019: 1.201 €/m<sup>2</sup>) erweitert. Damit können Vorhaben in höherpreisigen Lagen wesentlich besser gefördert werden. Der Teilverzicht des Baudarlehens steigt auf 35 % (WFB 2019: 25%) im Modell 1 bzw. wird erstmalig im Modell 2 mit 15 % eingeführt.

### 2.2. Zuschüsse

Bestehende Zuschusstatbestände werden weitergeführt und aufgestockt. Neu hinzukommen Zuschüsse für:

- Effizienzhaus 55 und höheren Standards, entsprechend der Anforderung der Bundesländer-Verwaltungsvereinbarung „Klimagerechter Sozialer Wohnungsbau“ (Nr. 4.6.5 VV-Entwurf).
- Einführung einer Übergangsregelung zur Kompensation der weggefallenen BEG-Förderung, die für einzelne Standards zu 24.01.2022 gestoppt bzw. für einzelne Standards zum 20.04.2022 mit reduzierter Förderung pro Wohnung und limitierten, bereits am 21.04.2022 ausgeschöpften Programmvolumen fortgeführt wurde. Zahlreiche Bauvorhaben wurden mit diesen Standards geplant. Deren Umsetzung soll ermöglicht werden (Nr. 4.6.6.-4.6.8 VV-Entwurf).
- Einführung einer Übergangsregelung zur Kompensation der weggefallenen BEG-Förderung für in wirtschaftliche Schwierigkeiten befindliche Bewilligungen nach den WFB 2019, bei denen noch kein Vorhabenbeginn vorliegt (Nr. 4.6.9 VV-Entwurf).

Mit den Zuschüssen nach Nummern 4.6.6 bis 4.6.8 werden alle Vorhaben mit den jeweiligen förderfähigen energetischen Standards in Bezug auf die Höhe des ursprünglichen BEG-Tilgungszuschusses gleichgestellt. Sofern keine BEG-Förderung aufgrund von Antragsverlauf oder Ausschöpfung des BEG-Programmvolumens bewilligt werden konnte, wird der Wegfall des BEG-Tilgungszuschusses in ursprünglicher Höhe durch Landesmittel aufgefangen. Analog dazu sollen

bereits bewilligte Vorhaben, deren Realisierung aufgrund der weggefallenen BEG-Förderung gefährdet ist, mit Zuschüssen nach 4.6.9 unterstützt werden.

Unabhängig von den Zuschüssen nach 4.6.6 bis 4.6.9 wird entsprechend der Zielstellung der Bundesländer-Verwaltungsvereinbarung der Soziale Wohnungsbau, gestaffelt nach energetischem Niveau, mit ergänzenden Zuschüssen nach Nr. 4.6.5 befördert.

### 2.3. Miethöhen

Die anfängliche monatliche Miethöhe wird auf 7,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche (Modell 1: WFB 2019 ø 6,60 €) bzw. 9,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche angehoben (Modell 2: WFB 2019 8,20 €). Die Binnenunterteilung im Modell 1 (WBS 100 bzw. WBS 140) wird aus Praktikabilitätsgründen aufgehoben.

### 2.4 Systematik und Allgemeines

Zusätzlich zu den regelmäßigen Neubau-Modellen 1 und 2 bestehen für die Schaffung von Wohnraum durch Aus- und Umbau von Bestandsgebäuden zwei gesonderte Fördermodelle. Die bisherige Förderung von Aufstockungen und Dachgeschossausbauten wird künftig als eigenes Fördermodell 3 geführt. Um die Konversion von nicht genutzten Gewerbeflächen zu Wohnraum zu ermöglichen, wird eine neues Fördermodell 4 eingeführt. Bisherige Mindestquoten zur Inanspruchnahme der Modelle 1 und 2 werden gestrichen. Die Streichung setzt die Richtlinien der Regierungspolitik um, um durch Flexibilisierung der Mindestanforderungen mehr Fördernehmer auch im Modell 2 zu gewinnen und stadtstrukturell besser gemischte (Neubau-)Quartiere zu ermöglichen.

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

## 3. Haushalts- und Finanzplanung

Im Entwurf des Doppelhaushaltsplans 2022/2023 sind Kassenmittel für das Haushaltsjahr 2022 in Höhe von 233.000.000 € und für das Haushaltsjahr 2023 in Höhe von 340.000.000 € vorgesehen. Die Kassenmittel 2022 sind ausschließlich und die Kassenmittel 2023 weit überwiegend (zu 89 %) für die Umsetzung der bis 2021 bewilligten Mietsozialwohnungen (2014-2021 insg. 16.080 WE; Jahresverlauf siehe oben 1.) vorgesehen.

Im Weiteren sind im Entwurf des Doppelhaushaltsplans für 2022 und 2023 Verpflichtungsermächtigungen von jeweils 739.250.000 € veranschlagt. Mit dem im Haushaltplanentwurf veranschlagten Bewilligungsvolumen können nach den WFB 2022 jeweils bis zu 5.000 Wohnungen inklusive der nach den WFB 2022 erhöhten bzw. zusätzlich hinzugekommenen Zuschusskomponenten eine Förderzusage erhalten.

## 4. Verwaltungsvorschrift Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2022- WFB 2022-

Nachfolgend ist die zu erlassene Förderrichtlinie zur Umsetzung der Wohnungsbauförderung 2022 aufgeführt.

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

vom 23.08.2022

SenSBW IV A 25  
Telefon: 90139-4797, intern (9139)-4797

Inhaltsübersicht

Grundsätzliches

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

Finanzierung im Rahmen der Förderung

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

Bindungen

9. Belegungsrechte
10. Mietbindungen

Förderverfahren

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

Auszahlung und Abrechnung der Fördermittel

14. Auszahlungsverfahren für die Fördermittel
15. Verwendungs nachweis

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. 1 des Gesetzes vom 27. September 2021 über die Einbindung der für das Geoinformations- und Vermessungswesen zuständigen Senatsverwaltung bei der Durchführung von Bodenordnungsmaßnahmen (GVBl. S. 1119),

und

§ 4 Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe d des Gesetzes über die Errichtung der Investitionsbank Berlin als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts (Investitionsbankgesetz – IBBG) vom 7. Juni 2021,

verkündet als Artikel 2 des Gesetzes zur Neuregelung der Rechtsverhältnisse der Investitionsbank Berlin vom 7. Juni 2021 (GVBl. S. 624),

sowie

§ 44 der Landeshaushaltssordnung (LHO) in der Fassung vom 30. Januar 2009, zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Neuregelung dienstrechlicher Einstellungshöchstaltersgrenzen vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 1482),

werden zur Ausführung des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 42 des Zweiten Gesetzes zur Anpassung des Datenschutzrechts an die Verordnung (EU) 2016/679 und zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2016/680 (Zweites Datenschutz-Anpassungs- und Umsetzungsgesetz EU – 2. DSAAnpUG-EU) vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1626), 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 die Neuschaffung von Wohnraum in Miet- und Genossenschaftswohnungen, um die sozialen Nachbarschaften in Wohnquartieren zu stärken, das Wohnungsangebot nachhaltig zu erhöhen und dabei insbesondere preiswerten Wohnraum für einkommensschwache Wohnungssuchende bereitzustellen. Die Vorhaben sollen eine oder mehrere Zielsetzungen verfolgen, indem sie

- die Wohnraumversorgung der nach § 1 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 die Nutzungsänderung zu Wohnräumen sowie 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 (WoFlV) 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 <sup>2</sup>
1 ½ - und 2-Zimmer-Wohnungen	54 m <sup>2</sup>
3-Zimmer-Wohnungen	70 m <sup>2</sup>
4-Zimmer-Wohnungen	82 m <sup>2</sup>
5-Zimmer-Wohnungen	93 m <sup>2</sup> .

Bei größeren geförderten Wohnungen erhöht sich die Wohnflächengrenze mit jedem weiteren Zimmer um jeweils 11 m<sup>2</sup>. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen sollen eine Grundfläche von insgesamt 5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Sie werden zur Hälfte ihrer Grundfläche, maximal jedoch mit einer Wohnfläche von 2,50 m<sup>2</sup>, gefördert.

Die maximal geförderte Wohnfläche der geförderten Wohnungen kann um bis zu 4 m<sup>2</sup> überschritten werden, wenn dies aus planerischen Gründen, insbesondere zur Schaffung von barrierefreien nutzbaren Wohnungen gemäß § 50 Abs. 1 BauO Bln, zweckmäßig ist. Für „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen“ gemäß DIN 18040-2

(„R“) sowie für eine Förderung nach Nr. 4.4 (Fördermodell 4) können auf Antrag von den Wohnflächengrenzen abweichende geförderte Wohnflächen genehmigt werden.

## 2.5 Geförderte Gemeinschaftsflächen

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

## 2.6 Vorhabenbeginn

Gemäß 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 drei Monaten nach dem Empfang der Mitteilung ausgeübt werden.

## 2.8 Bauschild

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

## **Finanzierung im Rahmen der Förderung**

### 3. Förder- und Finanzierungsanteile, Einsatz der Fördermittel

3.1 Bei Bauvorhaben mit bis zu 100 Neubauwohnungen können bis zu 100 % der Neubauwohnungen gefördert werden. Bei Bauvorhaben mit mehr als 100 Neubauwohnungen soll im Regelfall der geförderte Anteil 75 % der Neubauwohnungen nicht überschreiten. Bei innerstädtischen Lagen innerhalb des S-Bahnringes können grundsätzlich bis zu 100 % der Wohnungen des Bauvorhabens gefördert werden, sofern im Wohnquartier sozial gemischte Strukturen bestehen.

3.2 Spätestens zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage muss die Gesamtfinanzierung des Bauvorhabens durch den Förderempfänger gegenüber der Investitionsbank Berlin (IBB) nachgewiesen werden. Als Fremdmittel sind in der Regel langfristige Tilgungs- bzw. Annuitätendarlehen einzusetzen. Die Gesamtfinanzierung für die geförderten Wohnungen setzt sich wie folgt zusammen:

- Eigenkapital – grundsätzlich 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.

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

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

3.5 Förderempfänger haben keinen Anspruch auf Ersatz von Kosten, die ihnen durch die Bearbeitung der Anträge auf Bewilligung von Fördermitteln nach diesen Verwaltungsvorschriften und durch die Beschaffung erforderlicher Unterlagen entstehen.

#### 4. Art und Höhe der Förderung

Die Förderung erfolgt im Rahmen von vier Fördermodellen, die im Vorhaben wohnungsbezogen miteinander kombiniert werden können. Die Wahl eines Fördermodells nach den Nummern 4.1 bis 4.4. bedingt die jeweilige Förderhöhe, Belegungsbindung nach Nr. 9.3 und Mietbindung nach Nr. 10.1.

Die Höhe des öffentlichen Baudarlehens nach den Nummern 4.1 bis 4.4 wird bemessen anhand der im Förderobjekt geschaffenen und vom baubegleitenden Architekten oder einem Gutachter ermittelten geförderten Wohnfläche unter Beachtung der Wohnflächengrenzen der einzelnen geförderten Wohnungen nach Nummern 2.4. und 2.5. Die Darlehenshöhe pro  $m^2$  geförderter Wohnfläche ist abhängig von der Höhe des kaufmännisch gerundeten Bodenwerts (in €/ $m^2$  Nutzungsfläche).

Bodenwert in €/m <sup>2</sup> Nutzungsfläche	Darlehenshöhe Fördermodell 1 pro m <sup>2</sup> geförderter Wfl. (Nr. 4.1)	Darlehenshöhe Fördermodell 2 pro m <sup>2</sup> geförderter Wfl. (Nr. 4.2)	Darlehenshöhe Fördermodell 3 pro m <sup>2</sup> geförderter Wfl. (Nr. 4.3)
bis 500 €	2.050 €	1.750 €	2.050 €
501 € bis 600 €	2.150 €	1.850 €	2.150 €
601 € bis 700 €	2.250 €	1.950 €	2.250 €
701 € bis 800 €	2.350 €	2.050 €	2.350 €
801 € bis 900 €	2.450 €	2.150 €	2.450 €
901 € bis 1.000 €	2.550 €	2.250 €	2.550 €
1.001 € bis 1.100 €	2.650 €	2.350 €	2.650 €
1.101 € bis 1.200 €	2.750 €	2.450 €	2.750 €
1.201 € bis 1.300 €	2.850 €	2.550 €	2.850 €
1.301 € bis 1.400 €	2.950 €	2.650 €	2.950 €
1.401 € bis 1.500 €	3.050 €	2.750 €	3.050 €
1.501 € bis 1.600 €	3.150 €	2.850 €	3.150 €
1.601 € bis 1.700 €	3.250 €	2.950 €	3.250 €
ab 1.701 €	3.350 €	3.050 €	3.350 €

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

#### 4.1 Fördermodell 1: Öffentliches Baudarlehen für Neubauten

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

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

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

#### 4.3 Fördermodell 3: Öffentliches Baudarlehen bei Aufstockungen und Dachausbauten

Wird geförderter Wohnraum durch Aufstockungen und Dachausbauten geschaffen, wird auf den ausgezahlten Betrag des öffentlichen Baudarlehens ab Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit

der geförderten Wohnungen ein Teilverzicht von 25 % des ausgezahlten öffentlichen Baudarlehens gewährt.

#### 4.4 Fördermodell 4: Öffentliches Baudarlehen bei Nutzungsänderung

Wird geförderter Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand in bestehenden Gebäuden durch Nutzungsänderung von Räumen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bisher anderen als Wohnzwecken dienten, geschaffen, wird ein öffentliches Baudarlehen ggf. einschließlich eines Teilverzichts gewährt. Die Darlehenshöhe sowie die Höhe des Teilverzichts sind durch die IBB so zu bemessen, dass den gesamten Umständen nach eine angemessene Wirtschaftlichkeit des Vorhabens hergestellt wird. Dabei darf die Darlehenshöhe die Höhe der nachgewiesenen Baukosten pro m<sup>2</sup> Nutzungsfläche nicht übersteigen. Wesentlicher Bauaufwand liegt vor, wenn die nachgewiesenen Baukosten pro m<sup>2</sup> Nutzungsfläche 1.150 € übersteigen. Die Darlehenshöhe, die Höhe des Teilverzichts, die Anteile der berechtigten Haushalte nach Nr. 9.3 sowie die anfänglichen monatlichen Miethöhen nach Nr. 10.1 werden in der Förderzusage geregelt.

#### 4.5 Ermittlung des Bodenwerts

##### 4.5.1 Ermittlung über Bodenrichtwert oder Gutachten

Grundsätzlich wird der Bodenwert anhand des zum Zeitpunkt der Bewilligung gültigen Bodenrichtwerts des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin bemessen. Sofern das Maß der geplanten baulichen Nutzung in Bezug auf die Geschossflächenzahl (GFZ) von der typischen GFZ des Bodenrichtwerts abweicht, ist der Bodenwert mit Hilfe der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten anzupassen. Der Bodenwert in €/m<sup>2</sup> Nutzungsfläche wird sodann unter voller Berücksichtigung des geplanten Maßes der baulichen Nutzung (Summe aller vermieter Nutzungsflächen) des Grundstücks ermittelt.

Davon abweichend kann der Bodenwert in €/m<sup>2</sup> Nutzungsfläche auch durch ein aktuelles Verkehrswertgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen unter voller Berücksichtigung des geplanten Maßes der baulichen Nutzung des Grundstücks ermittelt werden.

##### 4.5.2 Ermittlung bei Übertragungsgrundstücken

Bei Grundstücken, die innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren vor Bewilligung aus Beständen des Berliner Immobilienmanagements oder der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben bzw. übertragen wurden, wird der Bodenwert in €/m<sup>2</sup> Nutzungsfläche anhand des der Übertragung zugrundeliegenden, ggf. reduzierten Bodenwertes (Einbringungswert) unter voller Berücksichtigung des geplanten Maßes der baulichen Nutzung des Grundstücks bemessen.

##### 4.5.3 Ermittlung bei Bauvorhaben gemäß Berliner Modell

Soweit der Bodenrichtwert nicht dem für das Bauvorhaben notwendigen Planungsrecht entspricht, wird bei Bauvorhaben gemäß Berliner Modell – einschließlich übertragener Grundstücke nach Nr.

4.5.2 - der in der Angemessenheitsprüfung ermittelte Zielwert Planung für die Bodenwertermittlung zugrunde gelegt. Dieser Zielwert ist auf Basis des gültigen Bodenrichtwerts anzupassen.

#### 4.6 Einmalige Baukostenzuschüsse

Zusätzlich zu den öffentlichen Baudarlehen können für die geförderten Wohnungen einmalige Baukostenzuschüsse gewährt werden. Die einzelnen Zuschüsse können miteinander kumuliert werden. Sofern das Zuschussziel als bauordnungsrechtlicher Mindeststandard verpflichtend ist, kann kein Zuschuss gewährt werden.

##### 4.6.1 Aufzugsanlagen bei Aufstockungen und Dachgeschossausbauten

Der nachträgliche Bau von Aufzugsanlagen bei der Schaffung von gefördertem Wohnraum nach diesen Verwaltungsvorschriften durch Aufstockungen und Dachgeschossausbauten bestehender Gebäude wird bezuschusst. Der Zuschuss beträgt je Aufzugsanlage für die ersten drei Stationen je 20.000 €, für jede weitere Station je 5.000 €.

Werden Bestandswohnungen im Gebäude erschlossen, darf die Umlage der nach § 559 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.

##### 4.6.2 Barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen

Die Schaffung von „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbarer Wohnungen“ gemäß DIN 18040-2 („R“) wird pauschal mit 15.000 € je geförderter Wohnung bezuschusst. Die bezuschussten Wohnungen sind anerkannten Rollstuhlfahrern vorbehalten und nach Nr. 9.3 zu überlassen. Näheres regelt die Förderzusage.

##### 4.6.3 Nachhaltiges Bauen

Für die Zertifizierung durch Systeme für das nachhaltige Bauen von Mehrfamilienhäusern, die durch das für Bauen zuständigen Bundesministerium geprüft und anerkannt sind, wird ein pauschaler Zuschuss in Höhe von 2.000 € je geförderter Wohnung gezahlt.

##### 4.6.4 Architektonische, städtebauliche oder gebäudebedingte Mehrkosten

Für Mehrkosten, die nachweislich auf städtebaulichen, denkmalpflegerischen und weiteren behördlichen Anforderungen (beispielsweise die Durchführung von Wettbewerben oder Anforderungen an die Fassadengestaltung) basieren, sowie für Mehrkosten für besondere architektonische Gestaltungselemente und für herausragend innovative, experimentelle, ökologische oder nachhaltige Bau- und Nutzungsweisen kann ein Zuschuss von bis zu 20.000 € je

geförderte Wohnung gewährt werden. Mehrkosten, die zur Erreichung eines Effizienzhaus-Standards Effizienzhaus 55 bis einschließlich Effizienzhaus 40 Plus entsprechend Nr. 4.6.5 notwendig sind, sind nicht förderfähig. Der Förderempfänger hat die Mehrkosten zu begründen und nachzuweisen.

#### 4.6.5 Klimagerechter Sozialer Wohnungsbau

Mehrkosten zur Erreichung eines Effizienzhaus-Standards werden je geförderte Wohnung pauschal bezuschusst bei einem erreichten Standard von

Effizienzhaus 55	mit 1.000 €,
Effizienzhaus 55 Erneuerbare-Energien-Klasse	mit 2.000 €,
Effizienzhaus 55 Nachhaltigkeits-Klasse	mit 2.000 €,
Effizienzhaus 40	mit 3.000 €,
Effizienzhaus 40 Erneuerbare-Energien-Klasse	mit 5.000 €,
Effizienzhaus 40 Nachhaltigkeits-Klasse	mit 5.000 €,
Effizienzhaus 40 Plus	mit 7.500 €,
Passivhaus, Niedrigstenergie-Haus, Effizienzhaus-Plus	mit 10.000 €.

Die Erreichung des jeweiligen Effizienzhaus-Standards ist durch den Förderempfänger mittels Bestätigung eines Energieeffizienz-Experten gegenüber der IBB nachzuweisen. Der Zuschuss wird längstens bis zum 31.12.2023 bewilligt. Die Inanspruchnahme des Zuschusses schließt nicht die weitere Inanspruchnahme nach Nummern 4.6.6 bis einschließlich 4.6.8 aus.

#### 4.6.6 Übergangsregelungen Effizienzhaus 55 und 40

Sofern keine Bundesförderung für effiziente Gebäude in Anspruch genommen wird, können Mehrkosten zur Erreichung eines Effizienzhaus 55 mit 18.000 € je geförderte Wohnung, eines Effizienzhaus 55 Erneuerbare-Energien-Klasse oder Nachhaltigkeits-Klasse mit 26.250 € je geförderte Wohnung sowie eines Effizienzhaus 40 mit 24.000 € je geförderte Wohnung pauschal bezuschusst werden. Die Erreichung des Effizienzhaus-Standards mittels Bestätigung eines Energieeffizienz-Experten sowie die Nicht-Inanspruchnahme der Bundesförderung für effiziente Gebäude sind durch den Förderempfänger gegenüber der IBB nachzuweisen. Der Zuschuss für Effizienzhaus 55, Effizienzhaus 55 Erneuerbare-Energien-Klasse und Nachhaltigkeits-Klasse wird längstens bis zum 30.06.2023 sowie für Effizienzhaus 40 längstens bis zum 31.12.2023 bewilligt.

#### 4.6.7 Übergangsregelung Effizienzhaus 40 NH, 40 EE, 40 Plus (BEG-Antrag ab 20.4.2022)

Sofern die Bundesförderung für effiziente Gebäude mit den ab 20.4.2022 geltenden Konditionen in Anspruch genommen wird, können Mehrkosten zur Erreichung eines Effizienzhaus 40 Nachhaltigkeits-Klasse mit 15.000 € je geförderte Wohnung, eines Effizienzhaus 40 Erneuerbare-Energien-Klasse mit 18.750 € je geförderte Wohnung und eines Effizienzhaus 40 Plus mit 18.750 € je geförderte Wohnung pauschal bezuschusst werden. Die Erreichung des Effizienzhaus-Standards mittels Bestätigung eines Energieeffizienz-Experten sowie die Inanspruchnahme der Bundesförderung für effiziente Gebäude sind durch den Förderempfänger gegenüber der IBB nachzuweisen. Der Zuschuss wird längstens bis zum 31.12.2023 bewilligt.

#### 4.6.8 Übergangsregelung Effizienzhaus 40 NH, 40 EE, 40 Plus (BEG-Antrag ab 20.4.2022)

Sofern die Bundesförderung für effiziente Gebäude mit den ab 20.4.2022 geltenden Konditionen nicht in Anspruch genommen wird, können Mehrkosten zur Erreichung eines Effizienzhaus 40 Nachhaltigkeits-Klasse mit 33.750 € je geförderter Wohnung, eines Effizienzhaus 40 Erneuerbare-Energien-Klasse mit 33.750 € je geförderter Wohnung und eines Effizienzhaus 40 Plus mit 37.500 € je geförderter Wohnung pauschal bezuschusst werden. Die Erreichung des Effizienzhaus-Standards mittels Bestätigung eines Energieeffizienz-Experten sowie die Nicht-Inanspruchnahme der Bundesförderung für effiziente Gebäude sind durch den Förderempfänger gegenüber der IBB nachzuweisen. Der Zuschuss wird längstens bis zum 31.12.2023 bewilligt.

#### 4.6.9 Übergangsregelung WFB 2019

Sofern die Voraussetzung nach Nr. 2.6 vorliegt oder die IBB einem Antrag des Förderempfängers auf vorzeitigen Vorhabenbeginn zugestimmt hat, können für Vorhaben, für die öffentliche Darlehen nach den Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin 2019 (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019 - WFB 2019) vom 25. Juli 2019 (Abl. S. 5411) bewilligt wurden, auf Antrag des Förderempfängers Zuschüsse nach Nummern 4.6.6 bis 4.6.8 gewährt werden, sofern nachgewiesen wird, dass das Vorhaben andernfalls wirtschaftlich nicht tragfähig wäre. Die Gültigkeit der Vorschriften der WFB 2019 bleibt davon unberührt. Der Zuschuss wird längstens bis zum 31.12.2022 bewilligt.

#### 4.6.10 Ausschluss der Inanspruchnahme der Übergangsregelungen/Kumulierungsverbot

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

#### 4.7 Prüfung der Änderung der Förderbeträge

Auf der Basis des vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg festgestellten Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer im Land Berlin überprüft die für Wohnen zuständige Senatsverwaltung im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen jährlich den Wirkungsgrad des Fördersystems, erstmalig nach Veröffentlichung des Baukostenindex Februar 2023. Eine daraus resultierende Änderung dieser Verwaltungsvorschriften bedarf der Zustimmung des Hauptausschusses.

### 5. Verzinsung und Tilgung des öffentlichen Baudarlehens

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

Die Tilgung für das öffentliche Baudarlehen in Höhe von mindestens 1,0 % des Darlehensursprungsbetrags ohne Berücksichtigung eines Teilverzichts setzt drei Monate nach

Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit ein und ist in monatlichen Raten jeweils zum Monatsultimo zu leisten.

5.2 Das öffentliche Baudarlehen ist nach Ablauf der Laufzeit von 30 Jahren in einer Summe in Höhe des valutierenden Restkapitals zurückzuführen.

5.3 Sollen weitere vorrangige Fremdmittel zur Gesamtfinanzierung aufgenommen werden, sind sämtliche Änderungen der Zins- und Tilgungsleistungen für die Finanzierungsmittel eines Bauvorhabens vom Förderempfänger der IBB unverzüglich mitzuteilen und bedürfen der Zustimmung der IBB. Die IBB soll dem Förderempfänger ihre Entscheidung binnen vier Wochen mitteilen.

## 6. Verwaltungskostenbeitrag des öffentlichen Baudarlehens

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

6.2 Beträgt die Bemessungsgrundlage mehr als 2.500.000 €, ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,25 % jährlich von der Bemessungsgrundlage zu zahlen. Beträgt die Bemessungsgrundlage von 1.500.000 € bis einschließlich 2.500.000 €, ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,4 % jährlich zu zahlen. Beträgt die Bemessungsgrundlage weniger als 1.500.000 € ist laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,6 % jährlich zu zahlen.

6.3 In der Auszahlungsphase ist der Verwaltungskostenbeitrag auf das aktuell ausgereichte Darlehenskapital zu zahlen.

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

## 7. Sicherung des öffentlichen Baudarlehens

7.1 Das öffentliche Baudarlehen ist durch Eintragung eines nachrangigen Grundpfandrechts zu sichern. Bei vorrangigen Grundschulden von Drittgläubigern ist zu verlangen, dass Grundstückseigentümer sämtliche schuldrechtlichen Ansprüche gegen die Grundschuldgläubiger an die IBB abtreten.

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

7.3 Das öffentliche Baudarlehen ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück dinglich zu sichern. In Ausnahmefällen kann auf Antrag nach Zustimmung der IBB die dingliche Sicherung auf einem

anderen Grundstück erfolgen. Die IBB kann ferner verlangen, dass neben dem Baugrundstück weitere Sicherheiten beizubringen sind.

7.4 Landesbürgschaften werden im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften nicht übernommen.

## **8. Beihilferechtliche Bestimmungen**

8.1 Die Förderung nach 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 Ausgleichsleistungen unter Berücksichtigung eines „angemessenen Gewinns“ nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, um die durch die Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen verursachten Nettokosten abzudecken.

Die IBB prüft gemäß Artikel 6 Abs. 1 DAWI-Freistellungsbeschluss die Einhaltung der EU-Beihilferechtskonformität im Zuge der Bewilligung der Förderung, sodann regelmäßig in mindestens dreijährlichem Turnus während des Bindungszeitraums sowie am Ende des Bindungszeitraums. Bei der Überprüfung der EU-Beihilfekonformität sind folgende Ansätze zugrunde zu legen:

- Mietertrag (mietvertragliche Soll-Miete der geförderten Wohnungen - nettokalt)
- Teilverzichte nach Nummern 4.1 bis 4.4
- Einmalige Baukostenzuschüsse nach Nummern 4.6.1 bis 4.6.9

abzüglich

- laufender Aufwand für die geförderten Wohnungen.

Dieser setzt sich regelmäßig zusammen aus:

**Finanzierungsaufwand:**

- Verwaltungskostenbeitrag der IBB für das öffentliche Baudarlehen p. a.
- Verzinsung der Ergänzungsfinanzierung p. a.
- Absetzung für Abnutzung in Höhe des gesetzlichen Abschreibungssatzes p. a.

Und sonstigen laufenden Betriebskosten:

- Verwaltungskosten analog § 26 II. Berechnungsverordnung

- Instandhaltungskosten analog § 28 II. Berechnungsverordnung
- und Mietausfallwagnis analog § 29 II. Berechnungsverordnung

8.4 Die Differenz zwischen Mietertrag und laufendem Aufwand für die geförderten Wohnungen stellt den beihilferechtlich relevanten Gewinn des Förderempfängers im Sinn des Artikel 5 Abs. 5 DAWI-Freistellungsbeschluss dar. Der Gewinn bezeichnet die Kapitalrendite (interner Ertragssatz – Internal Rate of Return (IRR)), die der Förderempfänger während des Förderzeitraums mit seinem investierten Kapital erzielt.

8.5 Überschreitet die Kapitalrendite (IRR) innerhalb des Förderzeitraums den „angemessenen Gewinn“ in Höhe von 5,0 %, so fordert die IBB nach Vorlage im Bewilligungsausschuss gem. Artikel 6 Abs. 2 DAWI-Freistellungsbeschluss vom Förderempfänger entweder die Rückzahlung der Überkompensation oder verlangt für das öffentliche Baudarlehen einen Zins, dessen Höhe die Überschreitung des „angemessenen Gewinns“ kompensiert.

## Bindungen

### 9. Belegungsrechte

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

9.2 Mit der Förderzusage werden außer in den Fällen der Nr. 9.6 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

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

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

9.4 Mindestens ein Viertel der insgesamt nach Nummern 4.1 bis 4.4 geförderten Wohnungen ist an Inhabende eines im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheins (WBS) mit besonderem Wohnbedarf gemäß § 27 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 unter Angabe des berechtigten Haushalts (Einkommensgrenzen) und etwaiger Zweckbindungen (darunter Wohnungen für WBS-Inhabende mit besonderem Wohnbedarf oder „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen“) zu enthalten. Mit Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen kann ein Nachtrag zur Anlage Wohnungsspiegel zur exakten Bezeichnung der miet- und belegungsgebundenen Wohnungen erfolgen.

9.6 Die Möglichkeit der verbundenen oder mittelbaren Belegung nach § 26 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 Belegungsbinding gebundenen Neubauwohnungen sind in der Förderzusage festzulegen und im Wohnungsspiegel nach Nr. 9.5 gesondert auszuweisen.

Voraussetzung für eine verbundene oder mittelbare Belegungsbinding ist, dass die gleichwertige Ersatzwohnung des Förderempfängers zum Zeitpunkt des Übergangs der Belegungsbinding 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 Belegungsbinding 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 zwölften Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, längstens jedoch bis zu dem in der Förderzusage bestimmten Ende der Bindungen bestehen.

9.9 Bei einer Rückzahlung des öffentlichen Baudarlehens aufgrund einer Kündigung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen der Förderzusage, im Falle eines teilweisen oder vollständigen Erlases 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 Falle der Rückforderung der Zuschüsse wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen der Förderzusage längstens zwölf Kalenderjahre nach dem Jahr der Rückzahlung, im Falle der Zwangsversteigerung des Grundstücks bis zum Zuschlag bestehen (§ 29 Abs. 1 Satz 3 WoFG).

## 10. Mietbindungen

10.1 Der Bindungszeitraum für die Mietbindungen beträgt 30 Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen. Die mittlere Bezugsfertigkeit wird durch die IBB festgelegt. Die anfängliche monatliche Miethöhe (Bewilligungsmiete – nettokalt – ohne kalte und warme Betriebskosten) beträgt für

- 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 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes nicht überschreitet [Einkommensgrenze 140 %], zu überlassen sind, maximal 7,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche, und
- die nach Nummern 4.2 und 4.3 geförderten Wohnungen, die Haushalten, deren Einkommen die Grenzen nach § 1 Abs. 3 der Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes nicht überschreitet [Einkommensgrenze 180 %], zu überlassen sind, maximal 9,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche, und
- die nach Nr. 4.4 geförderten Wohnungen, die entsprechend der Förderzusage Haushalten, deren Einkommen die Grenzen nach § 1 Abs. 1 oder Abs. 3 der Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes nicht überschreitet, zu überlassen sind, maximal 7,00 € oder 9,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

10.2 Die monatliche Bewilligungsmiete darf alle zwei Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit des Förderobjektes um bis zu 0,20 € je m<sup>2</sup> 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 zuständigen Stelle belegen kann, dass diese auf Umständen beruhen, die er nicht zu vertreten hat, oder dass die betroffenen Mieterhaushalte der Mieterhöhung im Nachgang einer Mietersammlung zugestimmt haben. In diesen Fällen ist eine Genehmigung zu erteilen. Die Umlage der nach § 559 Abs. 1 und § 559a Abs. 1 BGB aufgewendeten Modernisierungskosten darf höchstens 6 % betragen.

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

## Förderverfahren

### 11. Programmaufnahme

11.1 Zuständig für die jährliche Aufstellung des Wohnungsbauförderungsprogramms und für die Aufnahme von Bauvorhaben in das Wohnungsbauförderungsprogramm ist die für das Bauen und Wohnen zuständige Senatsverwaltung (Programmleitstelle).

11.2 Anträge zur Programmaufnahme sind formlos bei der Programmleitstelle zu stellen. Die Anträge sollen das Bauvorhaben hinreichend beschreiben und Angaben enthalten zur Belegenheit, Anzahl der geförderten und frei finanzierten Wohnungen sowie Gewerbeeinheiten, zum Wohnungsschlüssel, zur Visualisierung des Bauvorhabens, ggf. zum Abschluss

städtebaulicher Verträge und ggf. zu Anträgen nach Nummern 2.4, 2.5, 4.6.3, 7.3, 9.4 und 17.1 dieser Verwaltungsvorschriften.

11.3 Die Programmleitstelle holt 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 einschließlich der Prüfung von Anträgen nach Nr. 4.6.9,
- das Vorlegen des Prüfergebnisses dem Bewilligungsausschuss zur Entscheidung,
- die Erteilung der Förderzusage namens und im Auftrag des Bewilligungsausschusses,
- die Überwachung der in der Förderzusage enthaltenen Maßgaben, insbesondere der Auflagen zu Mietbindungen innerhalb des Bindungszeitraums, sowie die Auszahlung und Verwaltung der bewilligten Fördermittel,
- die Übermittlung aller für die Führung des Wohnungskatasters notwendigen Informationen aus der Förderzusage an die Bezirksämter,
- 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 24 Monaten nach Erteilung der Förderzusage aus vom Förderempfänger zu vertretenden Gründen auf der Baustelle begonnen ist,
- der Förderempfänger bei der Durchführung des Bauvorhabens ohne Zustimmung der IBB von den in der Förderzusage zugrunde gelegten Maßgaben für den geförderten

Wohnungsanteil des Bauvorhabens und damit von der der Bewilligung der Fördermittel zugrunde liegenden Baubeschreibung maßgeblich abweicht,

- unzulässige Finanzierungsbeiträge bei den Mieterhaushalten des geförderten Teils erhoben werden,
- Auflagen und Bedingungen dieser Verwaltungsvorschriften oder der Förderzusage nicht erfüllt oder eingehalten werden,
- die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung für das Grundstück angeordnet worden ist, das Insolvenzverfahren beantragt wurde, oder die Einleitung dieses Verfahrens mangels Masse abgelehnt wurde,
- das Förderobjekt während der Förderlaufzeit nach Maßgabe der bestehenden rechtlichen und vertraglichen Vorgaben nicht ordnungsgemäß in Stand gehalten wird,
- eine Leistungsstörung beim öffentlichen Baudarlehen oder bei vorrangigen Fremdmitteln eintritt,
- der Leerstand bei geförderten Wohnungen mehr als drei Monate beträgt und dieser Leerstand nach § 27 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 erworberner Objekte kann die Kostenfeststellung nach DIN 276 durch den Nachweis der Erwerbskosten ersetzt werden. Dabei soll die Grundstückskostengruppe 100 durch den Förderempfänger in € je m<sup>2</sup> 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. Auskunfts- und Aufbewahrungspflichten

16.1 Der Förderempfänger ist verpflichtet, der IBB, dem Rechnungshof von Berlin und der für das Bauen und Wohnen zuständigen Senatsverwaltung jederzeit nach Erteilung der Förderzusage bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Ende des Bindungszeitraums Auskünfte zu erteilen, Besichtigungen und Untersuchungen des Grundstücks zu ermöglichen und Einsichtnahmen in die Bau-, Abrechnungs- und Bewirtschaftungsunterlagen zu gewähren.

16.2 Sämtliche Unterlagen zum geförderten Objekt, zur Förderzusage sowie zum Förderverhältnis sind bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Ende des Bindungszeitraums aufzubewahren. Satz 1 gilt nicht für solche Unterlagen, welche ausschließlich das Verhältnis Mieter-Vermieter betreffen oder nicht in Bezug zum Förderverhältnis stehen (zum Beispiel Betriebskostenabrechnungen).

### 17. Bestimmungen verschiedenen Inhalts

17.1 Erfordert ein Bauvorhaben den Abriss von Wohngebäuden, ist eine Förderung grundsätzlich ausgeschlossen. Der Bewilligungsausschuss kann im begründeten Einzelfall auf Antrag Ausnahmen prüfen und hiervon zulassen, insbesondere wenn durch den Neubau mindestens 30 %

mehr Wohnungen und Wohnfläche als zuvor vorhanden geschaffen werden und den Förderzielen nach Nr. 1 ausreichend Rechnung getragen wird.

17.2 Über Ausnahmen von diesen Verwaltungsvorschriften entscheidet der Bewilligungsausschuss.

#### 18. Inkrafttreten / Außerkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschriften treten mit Veröffentlichung im Amtsblatt von Berlin in Kraft. Die Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbau in Berlin 2019 (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019 - WFB 2019) vom 25. Juli 2019 (Abl. S. 5411) treten gleichzeitig außer Kraft. Die nach früheren Wohnungsbauförderungsbestimmungen bewilligten Bauvorhaben werden nach den zum Zeitpunkt der Bewilligung geltenden Regelungen weitergeführt.

Sofern städtebauliche Verträge nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung oder Ausschreibungen zur Vergabe landeseigener Grundstücke eine Inanspruchnahme der WFB 2018 beziehungsweise WFB 2019 vorsehen, können weiterhin Anträge im Rahmen des Berliner Wohnraumförderungsprogramms zu Konditionen der WFB 2018 beziehungsweise WFB 2019 bewilligt werden.

In Vertretung

Christian Gaebler  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen