

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und
Wohnen

Berlin, den 14.04.2026

Telefon 9(0)173 - 3829
Alexandra.Wittke@senstadt.berlin.de

An den
Vorsitzenden des Hauptausschusses

2965

über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über
Senatskanzlei - G Sen -

**Verwaltungsvorschriften für die Förderung sozialverträglicher und CO2-einsparender
Modernisierung von Mietwohnungsbeständen in Berlin - (VV-CO2)**

Anlagen

Sitzung des Hauptausschusses vom 16. Juni 1993

Kapitel 1295 - Förderung des Wohnungsbaus -
Titel 86341 - Darlehen für die Wohnungsbauförderung-

Ansatz 2025:	755.253.000,00 €
Ansatz 2026:	1.085.339.000,00 €
Ansatz 2027:	1.383.469.000,00 €
Ist 2025:	361.477.742,86 €
Verfügungsbeschränkungen 2026:	*785.339.000 €
Verfügungsbeschränkungen 2027:	1.383.469.000,00 €
Aktuelles Ist (Stand: 09.04.2026):	27.587.171,28 €
Verpflichtungsermächtigungen 2026:	875.255.000,00 €
davon gesperrt gem. § 1 Abs. 2 HG 26/27:	**0,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2027:	875.255.000,00 €
davon gesperrt gem. § 1 Abs. 2 HG 26/27:	875.255.000,00 €

*Zustimmung SenFin zur Teilaufhebung der Sperre i.H.v. 300 Mio. € vom 21.01.2026.

**Zustimmung SenFin zur Aufhebung der Sperre vom 05.03.2026.

Kapitel 1295 - Förderung des Wohnungsbaus -
Titel 88409 - Zuführungen an das Sondervermögen Wohnraumförderfonds
Berlin zur Förderung von klimagerechten Bauen -

Ansatz 2025:	58.717.000,00 €
Ansatz 2026:	42.583.000,00 €
Ansatz 2027:	38.363.000,00 €
Ist 2025:	48.501.000,00 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (Stand: 09.04.2026):	8.683.000,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2026:	9.000.000,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2027:	9.000.000,00 €

Der Hauptausschuss hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„Der Senat wird aufgefordert, dem Hauptausschuss alle Richtlinien der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, die die Wohnungsbauförderung und -finanzierung regeln, vor deren Inkrafttreten rechtzeitig (15fach) vorzulegen...“

Beschlussentwurf:

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

1. Allgemeines: Ziele der Modernisierungsförderung

Das Land Berlin hat sich mit dem Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz einen Zielpfad zur Erreichung der Klimaneutralität Berlins bis zum Jahr 2045 gesetzt. Demnach müssen die CO₂-Emissionen bereits 2030 um mindestens 70 % im Vergleich zur Gesamtsumme der CO₂-Emissionen des Jahres 1990 gesenkt werden. Da rund zwei Fünftel der Berliner CO₂-Emissionen auf den Gebäudesektor zurückzuführen sind, spielen Maßnahmen im Bereich des gebäudebezogenen Klimaschutzes, insbesondere im Bestand, eine besondere Rolle.

Die Sanierungsrate in Deutschland stagniert jedoch seit Jahren bei knapp unter 1 %, aktuell liegt sie für energetische Sanierungen bei 0,69 %. Aus diesem Grund sind u. a. wirtschaftliche Anreize für Eigentümer¹ durch ein gut aufeinander abgestimmtes Förderportfolio sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene erforderlich, um die notwendigen privaten Investitionen in die energetische Bestandsoptimierung und insbesondere in Maßnahmen der direkten Einsparung von CO₂-Emissionen zu mobilisieren. Die Umsetzung der angestrebten massiven CO₂-Einsparung im Gebäudesektor ist bei gleichbleibender niedriger Sanierungsrate und mit den gegenwärtigen

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Text das generische Maskulinum verwendet, dies bezieht sich auf Personen aller Geschlechter.

Förderungen nur bedingt zu erreichen. Aktuell umfassen die Förderungen überwiegend eine indirekte Einsparung der CO₂-Emissionen und zielen primär auf Effizianzforderungen ab. Diese Form der Förderung verlangt hohen finanziellen Einsatz, hat ab einem bestimmten Effizienzgrad ein ungünstiges Kosten-Nutzen-Verhältnis der Maßnahmen sowie hohe Umlagen auf Mieterhaushalte im Rahmen der Sanierung von Wohngebäuden zur Folge. Vor diesem Hintergrund soll mit der neuen Modernisierungsförderung mit Fokus auf die Einsparung von CO₂ der aktuellen Förderlandschaft ein weiterer Baustein hinzugefügt werden. Dementsprechend wurde ein neues Förderprogramm für die energetische Sanierung erarbeitet, welches mit der Bundesförderung kumulierbar ist, überwiegend darlehensbasiert fördert und zusätzlich Zuschüsse anbietet.

Entsprechend den Richtlinien der Regierungspolitik 2023 - 2026 wird mit dieser Verwaltungsvorschrift ein Programm geschaffen, welches aktiv und direkt die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes in den Fokus setzt und ebenso die sozialen Belange und damit die Sozialverträglichkeit energetischer Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt. Mit der Förderung verbunden sind reduzierte Modernisierungsumlagen; im Rahmen des zusätzlichen Fördermoduls „Bonus“ werden Mietpreis- und Belegungsbindungen nach § 26 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Satz 2 WoFG begründet.

Zur Umsetzung des neuen Förderprogramms werden die nachfolgenden Verwaltungsvorschriften zur Förderung sozialverträglicher und CO₂-einsparender Modernisierung (VV-CO₂) erlassen. Mit dieser Vorlage werden diese dem Hauptausschuss zur Kenntnis gegeben und sollen unmittelbar anschließend Anwendung finden.

Im Zuge der Erstellung des Förderprogramms wurden zu den inhaltlichen Schwerpunkten eine umfassende Verbändebeteiligung durchgeführt.

2. Förderkonzept

Gefördert wird die energetische Sanierung von Mietwohnraum. Der neue Förderschwerpunkt liegt in der direkten Einsparung von CO₂e (CO₂e = CO₂-Äquivalenten). Als zentrale Mindestanforderung ist nach der Umsetzung der (baulichen) Maßnahmen ein maximaler Ausstoß an CO₂e/m²/Wfl. einzuhalten. Es gelten dabei die in der Richtlinie festgelegten technischen Mindestanforderungen, orientiert an dem Gebäudeenergiegesetz (GEG). Zur Erreichung der Fördervoraussetzungen können die Fördernehmer eigenständig die Maßnahmen bestimmen und umsetzen (Maßnahmenfreiheit). Für die Planung, Antragsstellung und Durchführung des Vorhabens ist die Einbindung eines Energieexperten verpflichtend.

Aufbau der Förderung

Die Förderung besteht aus zwei Modulen; einem Grundmodul für die Erreichung der CO₂-Einsparungen und einem frei wählbaren, ergänzenden Bonusmodul, mit dem Mietpreis- und Belegungsbindungen begründet werden. Die Förderung ist in darlehensbasierter Form als Pauschale pro m² angelegt, im Bonusmodul wird ergänzend ein Zuschuss gewährt.

Die Förderung soll neben einer Steigerung der energetischen Sanierungsquote die langfristige Bezahlbarkeit der Mieten gewährleisten. So sollen Vorhaben gefördert werden, die mit geringem Maßnahmenumfang hohe CO₂e-Einsparungen erreichen (vorzugsweise maßvolle energetische Teilsanierungen bzw. energetische Einzelmaßnahmen). Somit kann sichergestellt werden, dass eine Breitenwirkung erzielt wird, hohe Baukosten mit anschließend hohen Modernisierungsumlagen vermieden sowie CO₂e-Emissionen eingespart werden.

I. Grundmodul:

Die Mindestanforderungen im Grundmodul beziehen sich auf die Gebäude- und Bauteilqualität. Nach Abschluss der energetischen Sanierung sind folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Es dürfen maximal 15 kg CO₂-Äquivalenten pro m² Wohnfläche und Jahr ausgestoßen werden.

Die Förderhöhe beträgt 20,00 EUR pro m² Wohnfläche pro eingespartem Kilogramm CO₂e bei Erreichung und Einhaltung der Mindestanforderungen im Grundmodul (maximal 100% der investiven Kosten für förderfähige Maßnahmen). Im Rahmen der Förderung werden Mietpreisreduzierungen begründet: Fördernehmende dürfen die jährliche Miete nach energetischer Modernisierung nur um 6 Prozent der aufgewendeten Kosten anstelle von 8 Prozent erhöhen. Weitere Modernisierungsmaßnahmen innerhalb des Mietpreisbindungszeitraums sind nur mit Zustimmung der IBB zulässig. Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB sind zulässig.

II. Bonusmodul:

Das Bonusmodul ist ein wählbares ergänzendes Modul, welches nur in Kombination mit dem Grundmodul in Anspruch genommen werden kann. Mit der Förderung werden Mietpreis- und Belegungsbindungen begründet, dafür wird ein Zuschuss gewährt. Der Zuschuss beträgt 20 Prozent der Höhe des Darlehens im Grundmodul. Der Zuschuss und das Darlehen dürfen die förderfähigen Kosten und die maximale Förderhöhe nicht überschreiten. Der Zuschuss kann nur in Kombination mit dem durch Maßnahmen gemäß Grundmodul erworbenem Darlehen beantragt werden.

Mit dem Bonusmodul werden Mietpreis- und Belegungsbindungen für 20 Jahre für die Hälfte der Wohnungen in einem geförderten Gebäude begründet. Der Bindungszeitraum für die geförderten Wohneinheiten beginnt ab dem erstmaligen Zustandekommen eines Mietvertrages, der die Anforderungen der Richtlinie erfüllt (WBS-berechtigte Haushalte). Bei Neuvermietung sind lediglich WBS-berechtigte Haushalte bezugsberechtigt, deren Einkommen die Grenzen nach § 1

Abs. 3 der Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG nicht überschreiten (180 Prozent der Bundeseinkommensgrenze), die Miethöhe berechnet sich anhand der Ausgangsmiete und der reduzierten Modernisierungumlage, darf jedoch maximal 9,50 €/m² Wfl. monatlich (nettokalt) nicht übersteigen.

3. Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung

Im Doppelhaushaltsplan 2026/2027 ist für die Umsetzung des Förderprogramms im Haushaltsjahr 2026 ein Fördervolumen von insgesamt 119,00 Mio. € vorgesehen. Dies setzt sich zusammen aus Darlehen (Titel 1295/86341) und Zuschüssen (Titel 1295/88409).

Mit dem 3. Nachtragshaushalt zum Doppelhaushalt 2024/25 wurde die Finanzierung der Wohnungsbauförderung umgestellt. Für alle Darlehensanteile der Förderprogramme wurde ein neuer kreditfinanzierter Darlehensartikel (1295/86341) eingeführt, so dass im Haushaltsplan nicht abgebildet ist, wie die Verteilung auf die einzelnen Förderschwerpunkte geplant ist. Im Folgenden werden nun die durch den Fachbereich für die neue Modernisierungsförderung geplante Mittel dargestellt:

Im Darlehensartikel (1295/86341) sind Mittel für die Wohnungsbauprogramme Wohnungsneubauförderung, Genossenschaftsförderung, klimagerechtes Bauen und Junges Wohnen enthalten. Für die Modernisierungsförderung, welche Bestandteil des klimagerechten Bauens ist, wurden in diesem Titel Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von je 50,0 Mio. € in 2026 und 2027, sowie Kassenmittel in Höhe von 50,0 Mio. € in 2026 und 100,0 Mio. € in 2027 veranschlagt. Im Titel 1295/88409 sind für die Modernisierungsförderung Verpflichtungsermächtigungen für Zuschüsse in Höhe von je 9,0 Mio. € in 2026 und 2027, sowie Kassenmittel in Höhe von rund 10,0 Mio. € in 2026 und rund 19,0 Mio. € in 2027 für Neuverpflichtungen verfügbar. Der Ansatz umfasst darüber hinaus Mittel für Altverpflichtungen in Höhe von 32.582.270 € in 2026 und 19.362.120 € in 2027. Für die mittelfristige Finanzplanung ist vorgesehen, die Mittel auf diesem Niveau zu verstetigen.

Mit dem im Haushaltplan veranschlagten Bewilligungsvolumen können bei einer angenommenen durchschnittlichen Wohnfläche (74,8 m²) bis zu 1.900 Wohneinheiten eine Förderzusage erhalten. Zu beachten ist, dass dieser Annahme gering- bis mittelinvestive Maßnahmen an den Gebäuden zugrunde liegen (Einsparung von 35 kg CO₂-Äquivalenten/m² Wfl./a), um für die zur Verfügung stehenden Fördermittel ein Maximum an CO₂e-Einsparung im Gebäudesektor zu erreichen.

Das Darlehen wird zinsfrei gewährt, ergänzt um den Verwaltungskostenbeitrag (VKB).

Die Höhe des VKB ist gestaffelt und umfasst:

- 0,55 % p.a., wenn sich das öffentliche Förderdarlehen auf mehr als 3 Mio. EUR beläuft
- 0,85 % p.a., wenn sich das öffentliche Förderdarlehen auf mehr als 1,0 Mio. EUR bis einschließlich 3,0 Mio. EUR beläuft

- 1,5 % p.a., für öffentliche Förderdarlehen von weniger als 1,0 Mio. EUR

Für die Förderung des Bonusmoduls können Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau eingesetzt werden.

4. Verwaltungsvorschrift zur Förderung sozialverträglicher und CO₂-einsparender Modernisierung (VV-CO₂)

Nachfolgend ist die zu erlassene Förderrichtlinie zur Umsetzung der VV-CO₂ aufgeführt.

Verwaltungsvorschrift zur Förderung sozialverträglicher und CO₂-einsparender Modernisierung (VV-CO₂) vom [Datum Schlusszeichnung]

SenStadt IV A 29

Telefon: 90173-3829 oder 90173-3000, intern (9173)-3829

Inhaltsübersicht

1. Förderzweck
2. Ziel der Förderung
3. Begriffsbestimmungen
4. Antragsberechtigte
5. Fördervoraussetzungen
6. Art und Höhe der Förderung
7. Gegenstand der Förderung
8. Module
9. Anforderungen an Planung und Ausführung
10. Verfahren
11. Darlehenskonditionen
12. Verwendungsnachweis
13. Sonstige Bestimmungen
14. Kein Rechtsanspruch
15. Inkrafttreten/Außerkräfttreten

Aufgrund § 17 Absatz 1 des Gesetzes über die Organisation der Landesverwaltung (Landesorganisationsgesetz - LOG BE) vom 10. Juli 2025, und § 4 Absatz 2 Nummer 1 Buchstabe d des Gesetzes über die Errichtung der Investitionsbank Berlin als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts (Investitionsbankgesetz - IBBG) vom 7. Juni 2021, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.06.2025 (GVBl. S. 239), und § 44 der Landeshaushaltsordnung

(LHO) in der Fassung vom 30. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GVBl. S. 270, 281), sowie § 5 Absatz 2 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) das zuletzt durch Artikel 12 Absatz 15 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2328) geändert worden ist, werden im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen die folgenden Verwaltungsvorschriften erlassen:

1. Förderzweck

Berlin hat sich mit der Novelle des Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz einen Rahmen für den Zielpfad zur Klimaneutralität Berlins bis 2045 gesteckt. Demnach sollen die CO₂-Emissionen im Vergleich zur Gesamtsumme der CO₂-Emissionen des Jahres 1990 um mindestens 70 % bis 2030 und um mindestens 90 % bis 2040 gesenkt werden. Da rund zwei Fünftel der Berliner CO₂-Emissionen auf den Gebäudesektor entfallen, haben Maßnahmen im Bereich des gebäudebezogenen Klimaschutzes im Bestand eine wesentliche Rolle für das Erreichen klimapolitischer Ziele. Um möglichst umfassende CO₂-Einsparungen zu erreichen, wird eine Förderung in die Breite und nicht länger in die Tiefe angestrebt.

2. Ziel der Förderung

Mit der Förderung nach dieser Verwaltungsvorschrift (Verwaltungsvorschriften zur Förderung sozialverträglicher und CO₂-einsparender Modernisierung) wird das Ziel verfolgt, direkte CO₂e-Emissionen im Gebäudesektor durch bauliche Maßnahmen zu reduzieren.

Es sollen Investitionen in die energetische Modernisierung von Mietwohngebäuden getätigt werden, deren Baufertigstellung älter als 20 Jahre ist.

Die Förderung hat Erhalt und Schaffung preisgünstigen Wohnraums nach Modernisierung zum Ziel, insbesondere durch reduzierte Mieterhöhungsmöglichkeiten im Förderzeitraum sowie die Begründung von Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Die Förderung ausschließlich im Grundmodul (Ziffer 8.1.) erfolgt dabei nicht mit Mitteln und im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG), sondern aus dem Haushalt nur auf Grundlage der §§ 23,44 LHO, da nur eine Mietpreisreduzierung besteht.

Die Förderung im Bonusmodul (Ziffer 8.2) erfolgt hingegen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG), da auch Belegungsbindungen begründet werden.

3. Begriffsbestimmungen

- a) CO₂e-Emissionen/Bezugsgröße: CO₂-Äquivalenten in Kilogramm pro Quadratmeter im Jahr (kg/m²a). Die Bezugsfläche für die Berechnung der Energiebedarfe ist die

Gebäudenutzfläche (AN) nach § 3 Absatz 1 Nummer 10 GEG. Die Förderung nach dieser Verwaltungsvorschrift umfasst die Wohnfläche;

- b) Mehrfamiliengebäude: Gebäude, welche mindestens 3 Wohneinheiten besitzen;
- c) Mietwohnraum: Wohnraum, der den Bewohnern aufgrund eines Mietverhältnisses oder eines genossenschaftlichen oder sonstigen ähnlichen Nutzungsverhältnisses zum Gebrauch überlassen wird;
- d) Mietwohnungsbestände: Gebäude nach § 3 Absatz 1 Nummer 33 GEG, die nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dienen;
- e) Wohneinheiten: in einem abgeschlossenen Zusammenhang liegende und zu dauerhaften Wohnzwecken bestimmte Räume in Wohngebäuden, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen und daher mindestens über die nachfolgende Ausstattung verfügen: eigener abschließbarer Zugang, Versorgungsanschlüsse für Küche, Badezimmer und Toilette;
- f) Wohnfläche: Grundlage zur Ermittlung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung;
- g) Miete: In diesen Verwaltungsvorschriften ist unter „Miete“ stets die Wohnungsmiete nettokalt zu verstehen;
- h) Energieexperte: Eine nachweislich qualifizierte Fachkraft, vorzugsweise BAFA-zertifiziert und in der Energieeffizienz-Experten Liste der Deutschen Energie-Agentur (dena) gelistet ist. Energieexperten analysieren den energetischen Ist-Zustand von Gebäuden oder Anlagen, identifizieren Verbesserungspotenziale und entwickeln Sanierungskonzepte. Sie unterstützen darüber hinaus bei der Planung, Fördermittelbeantragung und begleiten die Umsetzung der energetischen Sanierung;
- i) Fachunternehmer: Personen bzw. Unternehmen, die auf einen oder mehrere Leistungsbereiche (Gewerke) der Bauausführung spezialisiert und in diesem Bereich gewerblich tätig sind;
- j) Umfeldmaßnahmen: alle Maßnahmen, die zur Vorbereitung und Umsetzung eines Sanierungsvorhabens oder zur Inbetriebnahme eines Gebäudes oder der darin eingebauten Anlagen erforderlich sind; hierzu zählen beispielsweise: Arbeiten zur Baustelleneinrichtung, Rüst- und Entsorgungsarbeiten, Baustoffuntersuchungen und bautechnische Voruntersuchungen, Deinstallation und Entsorgung von Altanlagen, Verlegungs- und Wiederherstellungsarbeiten, Maßnahmen zur Einregulierung mitgeförderter Wärmeerzeuger, Maßnahmen zur Optimierung des Heizungsverteilsystems und zur Absenkung der Systemtemperatur, die Erschließung von Wärmequellen für Wärmepumpen, Anschlussleitungen von geförderten Anlagen und digitale Systeme zur Betriebs- und Verbrauchsoptimierung.
- k) Instandsetzung/Instandhaltungsmaßnahmen: alle Maßnahmen, die zum Erhalt des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache während der Nutzungsdauer erforderlich sind. Insbesondere bauliche oder sonstige Mängel, die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstanden sind und im Rahmen von regelmäßigen Bauunterhaltsmaßnahmen durch den Eigentümer zu beseitigen sind.

- l) **Baufertigstellung:** Der Zeitpunkt der erstmaligen Bezugsfertigkeit des Gebäudes nach der baulichen Herstellung/Errichtung.
- m) **Förderfähige Kosten:** Beihilfefähig sind die Investitionsmehrkosten, die für die Reduzierung der CO₂-Äquivalenten durch bauliche und/oder anlagentechnische Maßnahmen im Rahmen dieser Verwaltungsvorschrift erforderlich sind. Nicht direkt mit der Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes in Zusammenhang stehende Kosten sind nicht beihilfefähig.

4. Antragsberechtigte

Antragsberechtigt sind Eigentümer sowie sonstige Verfügungsberechtigte von Berliner Mietwohnungsbeständen. Eine Förderung von Wohneigentümern in Sinne des Wohneigentumsgesetzes (WEG) ist ausgeschlossen.²

5. Fördervoraussetzungen

5.1 Zielbestände

Gefördert werden Mehrfamiliengebäude mit mindestens 3 Wohneinheiten, deren Standort das Land Berlin ist und die nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dienen. Die Förderung bezieht sich auf die Gesamtheit der Wohnungen in einem Gebäude, einzelne Wohneinheiten sind nicht förderfähig.

Vorrangig werden Vorhaben gefördert, die mit geringem Maßnahmenumfang hohe CO₂e-Einsparungen erreichen (vorzugsweise maßvolle energetische Teilsanierungen bzw. energetische Einzelmaßnahmen).

5.2 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.

5.3 Kumulierung / Kumulierungsverbot / Kombinierbarkeit

Die Förderung ist grundsätzlich kumulierbar mit weiteren Förderprogrammen der IBB oder anderweitigen öffentlichen Förderungen, wobei die Gesamtfinanzierungssumme der Förderungen die Gesamtkosten nicht übersteigen darf.

Hierzu hat der Antragsteller der IBB alle erforderlichen Unterlagen einzureichen, um die IBB in die Lage zu versetzen, die Förderung auch bei einer Kumulierung mit anderen staatlichen Mitteln im Einklang mit den Beihilfevorschriften der Europäischen Union zu bewilligen.

² Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Text das generische Maskulinum verwendet, dies bezieht sich auf Personen aller Geschlechter.

Hiernach gilt für die Kumulierung insbesondere: Grundsätzlich dürfen Fördermittel nach dieser Verwaltungsvorschrift, bei denen sich die beihilfefähigen investiven Kosten bestimmen lassen, kumuliert werden mit

- anderen staatlichen Beihilfen, sofern diese Maßnahmen unterschiedliche bestimmbare beihilfefähige Kosten betreffen;
- anderen staatlichen Beihilfen für dieselben, sich teilweise oder vollständig überschneidenden beihilfefähigen Kosten, jedoch nur, wenn durch diese Kumulierung die in dieser Verwaltungsvorschrift bestimmte jeweilige Beihilfeshöhe (Subventionswert Grundmodul bzw. Bonusmodul) nicht überschritten wird.

6. Art und Höhe der Förderung

Die Förderung erfolgt vorhabenbezogen und durch ein öffentliches Darlehen (Grundmodul). Darüber hinaus wird für Miet- und Belegungsbindungen ein Zuschuss (Bonusmodul) gewährt. Der Darlehensbetrag und der Zuschuss werden unter Berücksichtigung des jeweiligen Investitionsvorhabens und Modulumfang berechnet. Die Förderhöhen sind den jeweiligen Modulen, siehe Nummer 8, zu entnehmen.

Förderfähig sind bis zu 100 Prozent der beihilfefähigen investiven Kosten für die förderfähigen Maßnahmen gemäß Nr. 7 und Nr. 8, jedoch nur bis zu einer Einsparung von insgesamt 50 kg/CO₂e/m² Wfl. und nur bis zur Erreichung der Einhaltung der Mindestanforderungen (hier 15 kg CO₂e/m² Wfl.). Für CO₂e-Einsparungen von über 50 kg hinaus sowie für weitere Einsparungen von unter 15 kg CO₂e/m² Wfl. erfolgt keine weitere Erhöhung der Fördermittel.

Förderfähig sind auch beihilfefähige Investitionskosten, die durch die fachgerechte Durchführung dieser Maßnahmen unmittelbar bedingt sind, einschließlich der Beratungs-, Planungs- und Baubegleitungsleistungen durch einen Sachverständigen sowie die Kosten notwendiger Umfeldmaßnahmen. Ausgenommen sind hiervon Energieeffizienzberatungen durch einen Energieexperten gemäß Nummer 10.3 dieser Verwaltungsvorschrift.

Nicht gefördert werden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

7. Gegenstand der Förderung

Gefördert werden die direkte CO₂e-Einsparung und energetische Modernisierung von Wohnraum in Bestandsgebäuden durch bauliche und/oder anlagentechnische Maßnahmen sowie ergänzend begründete Mietpreis- und Belegungsbindungen (Bonusmodul).

Es besteht grundsätzlich Maßnahmenfreiheit: Fördernehmer können eigenständig die Art der Maßnahmen und den Umfang bestimmen, der zur Zielerreichung erforderlich ist. Zielerreichung ist die Umsetzung der förderrechtlich gesetzten Anforderungen.

Die Maßnahmen müssen durch Fachunternehmen durchgeführt und die in der Förderung definierten Bedingungen müssen nach Abschluss der Maßnahme erreicht werden (Verwendungsnachweisprüfung).

Stromerzeugende Anlagen auf Basis erneuerbarer Energien wie Photovoltaik, Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen sowie Stromspeicher für die Eigenstromversorgung können mitgefördert werden, wenn für diese Anlagen keine Förderung nach dem Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien oder anderer Förderprogramme in Anspruch genommen wird. Ist eine Förderung aus Mitteln des Programms SolarPLUS³ möglich, ist diese vorrangig zu beantragen.

Die technischen Anforderungen, der Umfang und das Verfahren zu den jeweiligen Modulen werden in Nummer 8 erläutert.

8. Module

Übersicht

energetische Modernisierung von Mietwohnungsbeständen	Verwaltungsvorschriften zur Förderung sozialverträglicher und CO ₂ -einsparender Modernisierung (VV-CO ₂)	
	Grundmodul (obligatorisch)	Bonusmodul
Gegenstand der Förderung	Energetische Modernisierung - max. 15kg CO ₂ e -Ausstoß p.a./m ²	Mietpreis- und Belegungsbindungen
Förderart	öffentliches Darlehen für CO ₂ e - Einsparung in Höhe von 20 €/m ² Wohnfläche pro kg CO ₂ e-Einsparung	20 % Zuschuss für Mietpreis- und Belegungsbindungen
Auflage	reduzierte Modernisierungsumlage	Bindungsdauer: 20 Jahre Zielgruppe: WBS 180 Miethöhe: bis 9,50 €/m ²

8.1 Grundmodul

Es wird ein öffentliches Darlehen für das zu fördernde Wohngebäude bei Erreichung der vorgegebenen Mindestanforderungen gewährt. Die Förderung erfolgt nach der Höhe der direkten CO₂e-Einsparungen, jedoch nur bis zu einer Einsparungshöhe von insgesamt maximal 50 kg-CO₂e-Einsparung sowie bis zur Erreichung der Mindestanforderung von 15 kg CO₂e-Einsparung.

³ <https://www.ibb-business-team.de/solarplus/>

Art, Anforderungen und Umfang sowie Höhe der Förderung

8.1.1 Art der Förderung

Die Förderung erfolgt vorhabenbezogen durch ein öffentliches Darlehen als Pauschale pro CO₂e-Einsparung pro m²/Wohnfläche.

8.1.2 Mindestanforderungen

Es dürfen maximal 15 kg CO₂-Äquivalenten pro m² Wohnfläche und Jahr ausgestoßen werden.

Die Mindestanforderungen sind nach Abschluss der energetischen Modernisierung in der Gebäude-, -anlagen und Bauteilqualität zu erreichen bzw. zu erfüllen unter Beachtung nachfolgender Bestimmungen:

1. Energetischer Förderstandard

(1) Alle Maßnahmen sind nach dem Grundsatz der nachhaltigen und sparsamen Verwendung von Flächen und Ressourcen auszuführen.

(2) Die Hauptanforderung an das Gebäude ist die Einhaltung von CO₂-Äquivalenten in Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr (kg/m²a). Förderfähig sind Vorhaben mit einem Ausstoß nach Abschluss der Maßnahme von maximal 15 kg/m²a/Wfl. /CO₂-Äquivalenten oder weniger.

Die Bezugsfläche ist dabei die Gebäudenutzfläche (AN). Die Förderung gemäß dieser Verwaltungsvorschrift bezieht sich auf die Wohnfläche (Wfl.). Eine Umrechnung der Bezugsfläche (AN) auf die förderfähige Fläche (Wfl.) ist vom Fördernehmer vorzunehmen.

(3) Auf der Grundlage der geplanten Maßnahmen sind gem. den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) der Jahres-Primärenergiebedarf (QP) und die Treibhausgasemissionen, gemessen an dem Endenergiebedarf, zu berechnen. Die Berechnung soll den Stand vor der Maßnahme sowie nach Abschluss der Maßnahme aufzeigen. Es sind die ermittelten Einsparungen von Treibhausgasemissionen bzw. CO₂-Äquivalenten darzustellen.

(4) Die Anforderungen der jeweils gültigen Fassung des GEG bzw. einschlägiger geltender gesetzlicher Folgeregelungen sind zu erfüllen.

(5) Zur Ermittlung der für die Förderung relevanten Treibhausgasemissionen ist die in § 85 Absatz 6 GEG beschriebene Vorgehensweise anzuwenden.

(6) Abweichend von den in Anlage 9 GEG festgelegten Emissionsfaktoren kann für den Nachweis der Energiebedarfe der aktuelle Faktor ausgegeben vom Umweltbundesamt (Liste mit Emissionsfaktoren zur Treibhausgasbilanzierung) angesetzt werden. Es sind sämtliche Energiemengen des Gebäudes zu berücksichtigen. Die Berechnungen vor der Maßnahme und nach Abschluss der Maßnahme sind nach gleicher Methodik durchzuführen.

(7) Der Ein- und Umbau und die Optimierung von mit fossilen Brennstoffen sowie mit Wasserstoff (H₂) betriebenen Wärmeerzeugern sowie dazugehörigen Umfeldmaßnahmen sind nicht förderfähig. Die Nutzung von Heizungstechnik durch Mietkauf, Miete, Leasing und Contracting ist grundsätzlich nicht förderfähig.

2. Besondere Berechnungsmethodik

(1) Für den Anschluss an ein Fernwärmenetz kann der ausgewiesene Treibhausgasemissionsfaktor für Strom (deutscher Strommix) einer handelsüblichen Wärmepumpe, die alternativ für das Fördervorhaben Verwendung finden könnte, angesetzt werden. Dementsprechend werden die Emissionsfaktoren eines Fernwärmenetzes in Berlin und die Emissionsfaktoren (Strom, deutscher Strommix) einer handelsüblichen Wärmepumpe als gleichwertig angenommen. Für die handelsübliche Wärmepumpe wird eine durchschnittliche Jahresarbeitszahl (JAZ) von 3,0 angenommen.

Abweichend von den in Anlage 9 GEG festgelegten Emissionsfaktoren kann daher für den Nachweis für den Einsatz von Wärmepumpen bzw. einen Anschluss an ein Fernwärmenetz der aktuelle Faktor ausgegeben vom Umweltbundesamt (Liste mit Emissionsfaktoren zur Treibhausgasbilanzierung) angesetzt werden.

(2) Allein der Anschluss an ein Fernwärmenetz wird im Rahmen dieser Verwaltungsvorschrift nicht gefördert.

(3) Als Bilanzierungsgrenze gilt die Grenze des Grundstücks, auf dem das Gebäude errichtet ist.

(4) Für die energetische Bilanzierung ist der Jahres-Endenergiebedarf nach der jeweils gültigen Fassung des GEG in Verbindung mit DIN V 18599 zu ermitteln.

3. Anforderungen an die Heizungsanlage

Die nachfolgenden Anforderungen sind einzuhalten, sofern Maßnahmen an der Heizungsanlage im Zuge der energetischen Sanierung bzw. im Rahmen dieser Förderung umgesetzt werden:

(1) Heizungsanlagen zur Wärmeversorgung und ggf. zur Warmwasserversorgung sind als bedarfsgerechte, energiesparende sowie ressourceneffiziente Systeme anzulegen und darauf auszurichten, einen möglichst hohen Anteil erneuerbarer Energien - idealerweise mindestens 65 % erneuerbare Energien - zu nutzen.

(2) Fördermaßnahmen sind grundsätzlich ausgeschlossen, wenn fest installierte elektrische Widerstandsheizungen (Nachtspeicherheizung oder elektrische Direktheizung) vorhanden bleiben bzw. eingebaut werden sollen.

(3) Anlagen zur dezentralen Warmwassererzeugung sind dann zulässig, wenn diese elektrisch betrieben werden. Anlagen zur dezentralen Warmwassererzeugung mit fossilen Brennstoffen, wie bspw. Gas-Brennwertthermen, sind nicht zulässig.

(4) Bei geförderten Gebäuden gemäß dieser Verwaltungsvorschrift ist ein hydraulischer Abgleich durchzuführen, zu dokumentieren und im Bedarfsfall nachzuweisen. Der hydraulische Abgleich ist gemäß § 60c GEG bzw. der jeweils gültigen Fassung durchzuführen. Abweichend der Regelungen des § 60c GEG Punkt 1 soll ein hydraulischer Abgleich auch für Gebäude mit mindestens drei Wohnungen durchgeführt werden.

8.1.3 Beihilferechtliche Voraussetzungen

Sofern es sich bei den Begünstigten um Unternehmen im beihilferechtlichen Sinn handelt und die weiteren Voraussetzungen einer Beihilfe nach Art. 107 Abs. 1 AEUV vorliegen, wird die Förderung

auf der Grundlage der AGVO oder der De-minimis-VO gewährt. Die bewilligende Stelle prüft, insbesondere zur Einhaltung der zulässigen Höchstbeträge nach der De-minimis-VO, die von den antragstellenden Unternehmen vorzulegende Erklärung zu bereits erhaltenen Beihilfen nach der De-minimis-VO.

Soweit es sich bei der Zuwendung nicht um eine Förderung auf Grundlage der De-minimis-VO handelt, muss im beihilferelevanten Bereich die Zuwendung auf Grundlage der AGVO nach Maßgabe der dort festgelegten Voraussetzungen gewährt werden. Insbesondere sind die allgemeinen Anmeldeschwellen (Art. 4 AGVO), die Berechnungsregeln zur Beihilfenintensität und den beihilfefähigen Kosten (Art. 7 AGVO) und die Kumulierungsregeln (Art. 8 AGVO) zu beachten. Die Höhe der Zuwendung im Einzelfall richtet sich nach den jeweils einschlägigen Regelungen über die beihilfefähigen Kosten und die zulässige Beihilfehchstintensität, insbesondere nach Art. 38a Ziffer 6 AGVO.

8.1.4 Höhe der Förderung

Bei Erreichung und Einhaltung der unter 8.1.2 formulierten Mindestanforderungen wird eine Förderung in Höhe von 20,00 EUR pro m² Wohnfläche pro kg CO₂e-Einsparung für das zu fördernde Wohngebäude gewährt.

8.1.5 Förderbestimmungen

Mietpreisreduzierung

1. Der Zeitraum der Mietpreisreduzierung für die geförderten Wohneinheiten beginnt mit dem ersten Tag des auf die mittlere Bezugsfertigkeit folgenden Monats, sofern die Maßnahmen im unbewohnten Zustand durchgeführt werden. Werden die Maßnahmen im bewohnten Zustand durchgeführt so beginnt der Zeitraum der Mietpreisreduzierung für die geförderten Wohneinheiten mit dem Tag des Abschlusses der Baumaßnahmen. Förderempfänger sind verpflichtet, den maßgeblichen Tag der IBB schriftlich zu bestätigen.
2. Der Zeitraum der Mietpreisreduzierung beträgt 20 Jahre (Mietpreisreduzierungszeitraum).
3. Für die Erhöhung der Miete nach energetischer Modernisierung gelten die gesetzlichen Bestimmungen des § 559 Absatz 1 Satz 1 BGB mit der Maßgabe, dass der Fördernehmer die jährliche Miete höchstens um 6 Prozent der für die jeweilige Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen darf. Die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn nach Modernisierung im unbewohnten Zustand ergibt sich aus § 556e Absatz 2 BGB und unter Beachtung der Maßgabe aus Satz 1.
4. Sollten abweichende vertragliche oder gesetzliche Bestimmungen (zum Beispiel Kostenmietrecht) bisher für die Erhöhung der Miete nach energetischer Modernisierung maßgeblich sein, so sind diese weiter anzuwenden.
5. Weitere Modernisierungsmaßnahmen mit der Möglichkeit zur Mieterhöhung gemäß § 559 BGB innerhalb des Mietpreisreduzierungszeitraums sind nur mit Zustimmung der IBB zulässig. Die IBB kann eine Genehmigung erteilen, soweit der Fördernehmer belegt, dass die Modernisierungsmaßnahmen auf Umständen beruhen, die er nicht zu vertreten hat

oder Maßnahmen aus einem individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) durchgeführt werden. Der Sanierungsfahrplan ist der IBB auszuhändigen.

6. Mieterhöhungen gemäß §§ 557 Abs. 1, § 557a, § 557b und 558 BGB sowie Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB sind im Mietpreisreduzierungszeitraum zulässig.

8.2 Bonusmodul - Mietpreis- und Belegungsbindungen

Das Bonusmodul ist ein wählbares ergänzendes Modul, welches nur in Kombination mit dem Grundmodul in Anspruch genommen werden kann. Für die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen der zu fördernden Wohneinheiten wird ein Zuschuss gewährt.

Art, Anforderungen und Umfang sowie Höhe der Förderung

8.2.1 Art der Förderung

Die Förderung erfolgt in Form eines Zuschusses in Höhe von 20 % des Darlehens für das geförderte Gebäude. Das Darlehen wird um den Zuschussbetrag reduziert.

8.2.2 Anforderungen und Umfang

Mit dem Bonusmodul werden Miet- und Belegungsbindungen im Umfang der Hälfte der im geförderten Gebäude befindlichen Wohnungen nach 8.2.4 und 8.2.5 bei deren Freiwerden begründet. Die Bindungen sollen in erster Linie in Wohnungen ohne bestehende Miet- und Belegungsbindung entstehen. Für den Fall, dass die Zahl der geforderten Bindungen die Zahl der im geförderten Gebäude zur Verfügung stehenden Wohnungen ohne bestehende Miet- und Belegungsbindung übersteigt, werden die Bindungen an gebundenen Wohnungen begründet.

8.2.3 Beihilferechtliche Voraussetzungen

- Die Förderung des Bonusmoduls erfolgt auf Grundlage des Beschlusses der EU-KOM 2025/2630 vom 16. Dezember 2025 („DAWI-Freistellungsbeschluss“, veröffentlicht im Amtsblatt der Europäischen Union Reihe L vom 19. Dezember 2025).
- Gemäß Artikel 1 und Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe d in Verbindung mit Artikel 2 Absatz 3 Satz 2 DAWI-Freistellungsbeschluss ist der soziale Wohnungsbau eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) in Bezug auf sozialen Wohnraum mit dem Binnenmarkt vereinbart und von der Anmeldepflicht bei der EU-Kommission nach Artikel 108 Absatz 3 des Vertrages über die Arbeitsweise der europäischen Union (AEUV) befreit. Gemäß Artikel 5 Absatz 1 des DAWI-Freistellungsbeschlusses darf die Höhe der Ausgleichsleistung unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns nicht über das hinausgehen, um die Nettokosten der Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung zu decken. Die IBB prüft die Einhaltung der EU-Beihilferechtskonformität im Zuge der Bewilligung der Förderung und sodann in fünfjährlichem Turnus. Hierfür stellt der Förderempfänger der IBB alle erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Verfügung. Wird hierbei eine beihilferechtlich relevante Überkompensation festgestellt, ist diese durch eine entsprechende Anpassung der Fördermittel oder durch anteilige Rückforderung der Fördermittel, auszugleichen.

8.2.4 Zum Zeitpunkt der Bewilligung **nicht gebundene** Wohnungen

Ungebundene Wohnungen, welche bis zum Zeitpunkt der Bewilligung einer Förderung nach dieser Verwaltungsvorschrift nicht als „öffentlich gefördert“ gelten (frei finanzierte Wohnungen oder nicht mehr gebundene Wohnungen), unterliegen ab dem nachfolgend definierten Zeitpunkt einer Mietpreis- und Belegungsbindung gemäß Nummer I und II:

I. Belegungsbindung

- a) Der Belegungsbindungszeitraum für die geförderten Wohneinheiten beginnt ab dem erstmaligen Zustandekommen eines Mietvertrages, der die Anforderungen der hier festgelegten Bindungen erfüllt. Ab diesem Zeitpunkt werden allgemeine Belegungsrechte nach § 26 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Satz 2 WoFG für die geförderten Wohneinheiten begründet und bestimmt.
- b) Der Belegungsbindungszeitraum beträgt 20 Jahre.
- c) Bei Mieterwechsel beziehungsweise Neuvermietung innerhalb des Belegungsbindungszeitraums sind nur Haushalte, deren Einkommen die Grenzen nach § 1 Abs. 3 (180 Prozent der Bundeseinkommensgrenze) der Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG nicht überschreitet, bezugsberechtigt. Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Ein Kündigungsausschluss bzw. eine Mindestvertragslaufzeit ist nicht zulässig. Der Abschluss eines Staffelmietvertrages während des Mietpreis- und Belegungsbindungszeitraums ist unzulässig. Ebenso unzulässig ist ein Mietvertrag, der eine aufschiebend bedingte Mieterhöhungsforderung nach Bindungsende enthält.

II. Mietpreisbindung

- a) Der Zeitraum der Mietpreisreduzierung für die geförderten Wohneinheiten beginnt ab dem erstmaligen Zustandekommen eines Mietvertrages, der die Anforderungen der hier festgelegten Bindungen erfüllt. Bis zur Begründung der Mietpreisbindung gelten die Regelungen zur Mietpreisreduzierung im Grundmodul (8.1.5).
- b) Der Mietpreisbindungszeitraum beträgt 20 Jahre.
- c) Für die Erhöhung der Miete nach energetischer Modernisierung gelten die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 559 ff. BGB. § 559 Absatz 1 Satz 1 BGB gilt mit der Maßgabe, dass der Fördernehmer die jährliche Miete höchstens um 6 Prozent der für die jeweilige Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen darf. Die jeweilige Wohnungsmiete darf aufgrund der Mieterhöhung nach Satz 1 und unter Beachtung Satz 2 den Betrag in Höhe von 9,50 Euro pro m² Wohnfläche (nettokalt) monatlich nicht übersteigen. Die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn nach Modernisierung im unbewohnten Zustand ergibt sich aus § 556e Absatz 2 BGB und unter Beachtung der Maßgabe aus Satz 2.
- d) Weitere Erhöhungen der Miete nach § 558 BGB nach erstmaliger Mieterhöhung nach energetischer Modernisierung dürfen für die geförderten Wohneinheiten innerhalb des Mietpreisbindungszeitraums um nicht mehr als 2 Prozent pro Jahr und höchstens bis zur

ortsüblichen Vergleichsmiete des maßgeblichen Mietspiegelfeldes des geltenden Berliner Mietspiegels erfolgen.

- e) Bei Wiedervermietung innerhalb des Mietpreisbindungszeitraums sind weitere Mieterhöhungen über c und d hinaus nicht zulässig.

8.2.5 Zum Zeitpunkt der Bewilligung **gebundene** Wohnungen

Wohnungen, die zum Zeitpunkt der Bewilligung einer Förderung nach dieser Verwaltungsvorschrift bereits aufgrund einer früheren staatlichen Förderung Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegen, unterliegen aufgrund der Modernisierungsförderung sodann einer Mietpreis- und Belegungsbindung gemäß Nummer I und II.

I. Belegungsbindung

Bei Inanspruchnahme der Modernisierungsförderung verlängern sich die bestehenden Belegungsbindungen um 20 Jahre nach dem Auslaufen der bereits bestehenden Belegungsbindungen.

II. Mietpreisbindung

- a) Der Mietpreisbindungszeitraum für die geförderten Wohneinheiten verlängert sich um den unter Nummer I genannten Zeitraum mit dem ersten Tag nach dem Auslaufen der bereits bestehenden Mietpreisbindung. Förderempfänger sind verpflichtet, den Tag des Beginns des neuen Bindungszeitraums der IBB schriftlich zu bestätigen.
- b) Für die Erhöhung der Miete nach energetischer Modernisierung gelten die der jeweiligen ursprünglichen Förderung zugrunde liegenden vertraglichen und gesetzlichen Bestimmungen (zum Beispiel das II. WoBauG, die II. BV und die jeweiligen Anschlussförderungsrichtlinien), ansonsten sind die gesetzlichen Bestimmungen für Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen der §§ 559 ff. BGB anzuwenden, jedoch begrenzt auf höchstens 6 Prozent der aufgewendeten Kosten oder auf maximal 2,00 Euro pro m² Wohnfläche monatlich; die zulässige Gesamtmiete der jeweiligen Wohneinheit darf in allen Fällen 9,50 Euro pro m² Wohnfläche (nettokalt) monatlich insgesamt nicht übersteigen.
- c) Bei Wiedervermietung innerhalb des Mietpreisbindungszeitraums sind weitere Mieterhöhungen über a und b hinaus nicht zulässig.

8.2.6 Höhe der Förderung

Bei Inanspruchnahme des Bonusmoduls wird ein Zuschuss in Höhe von 20 Prozent für CO₂-einsparende Maßnahmen in Form eines Investitionsanteils gewährt. Der Zuschuss bezieht sich unmittelbar auf die Höhe des Darlehens im Grundmodul. Das Darlehen reduziert sich um die Zuschusshöhe.

Der Zuschuss und das Darlehen dürfen die förderfähigen Kosten und die maximale Förderhöhe nicht überschreiten. Der Zuschuss kann nur in Kombination mit dem durch Maßnahmen gemäß Grundmodul erworbenem Darlehen beantragt werden.

8.2.7 Sonstige Bestimmungen

- a) Die mit der Förderung verbundenen Mietpreis- und Belegungsbindungen sind in Abteilung II des Grundbuches als beschränkte persönliche Dienstbarkeit an rangbereiter Stelle durch den Eigentümer auf eigene Kosten für den gesamten Bindungszeitraum zu sichern. Der Mieter kann sich gegenüber dem Vermieter auf die Bestimmungen dieser Verwaltungsvorschrift über die höchstzulässige Miete berufen. Hierzu hat ihm der Vermieter die erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Provisionen für die Vermittlung und Vermietung dürfen bei der Vermietung der geförderten Wohneinheiten innerhalb des Bindungszeitraums nicht von den Mieterhaushalten gefordert werden.
- b) Förderempfänger dürfen die Vermietung der geförderten Wohneinheiten innerhalb des Mietpreis- und Belegungsbindungszeitraums nicht von der Vermietung von zu Wohnzwecken ungeeigneter Räume (wie Kellerräumen, Garagen) oder der Anmietung von Möbeln abhängig machen.
- c) Förderempfänger dürfen innerhalb des Mietpreis- und Belegungsbindungszeitraums
 - eine Leistung zur Abgeltung von Betriebskosten nur nach Maßgabe der §§ 556, 556a 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.
- d) Die geförderten Wohneinheiten dürfen innerhalb des Mietpreis- und Belegungsbindungszeitraums nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.
- e) Die Anmeldung von Eigenbedarf ist während des Förderzeitraumes ausgeschlossen.
- f) Bei einer Rückforderung des gewährten Darlehens aufgrund eines Verstoßes gegen die Bestimmungen dieser Verwaltungsvorschriften, bleiben die Bindungen nach Nummer 8 bis zu dem planmäßig bestimmten Ende der Bindungen bestehen, längstens jedoch 15 Kalenderjahre nach dem Jahr der Rückzahlung.
- g) Werden die als öffentliches Darlehen 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 planmäßig bestimmten Ende der Bindungen bestehen.
- h) Bei einer Zwangsversteigerung gilt bezüglich des Bestehenbleibens der Bindungen § 29 Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 WoFG.

9. Anforderungen an Planung und Ausführung

9.1 Maßnahmenfreiheit

Bei der Umsetzung der Anforderungen im Grundmodul besteht grundsätzlich Maßnahmenfreiheit, d. h. der Fördernehmer kann zur Erreichung der vorgegebenen Zielsetzungen eigenständig die

baulichen Erfordernisse definieren und durchführen, unter Beachtung der technischen Voraussetzungen und Vorgaben im Rahmen dieser Verwaltungsvorschrift.

9.2 Baubeginn, Abschlussmeldung und Schlussabrechnung

Die Baumaßnahmen müssen nach der Bewilligung innerhalb eines Jahres begonnen und spätestens nach 3 Jahren fertiggestellt werden. Bei einer Verzögerung kann die IBB Ausnahmeregelungen treffen.

Der Abschluss der Baumaßnahme ist der IBB unverzüglich anzuzeigen.

10. Verfahren

10.1 Zusage- und Bewilligungsverfahren

- a) Die IBB erteilt die Förderzusage im Grundmodul.
- b) Bei Inanspruchnahme des Bonusmoduls entscheidet der Bewilligungszuschuss und die IBB erteilt die Förderzusage im Auftrag dessen.
- c) Die Förderzusage für das Bonusmodul enthält außerdem die für die Bewilligung der Fördermittel relevanten Maßgaben zu Mietpreis- und Belegungsbindungen in den nach diesen Verwaltungsvorschriften geförderten Wohneinheiten. Die Anlage zur Förderzusage soll einen Wohnungsspiegel zur exakten Bezeichnung der belegungs- und mietpreisgebundenen Wohneinheiten enthalten.
- d) Die Gewährung von Fördermitteln im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften erfolgt nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel.

10.2 Antragsstellung

Der Antrag auf Gewährung der Förderung ist bei der IBB zu stellen. Die Antragsstellung muss gemäß Nr. 5.2 vor Baubeginn erfolgen.

Es ist außerdem ein gültiger und aktueller Energieausweis (Bedarfsausweis) vorzulegen, welcher die Einstufung des zu fördernden Wohngebäudes in die jeweiligen Energieeffizienzklassen, den Endenergiebedarf, sowie die Treibhausgasemissionen aufzeigen.

10.3 Einbindung eines Energieexperten

Voraussetzung für eine Förderung ist die Einbindung eines Energieeffizienz-Experten durch den Fördernehmer im Rahmen der Planung, Antragsstellung und Durchführung des Vorhabens über die am betroffenen Gebäude sinnvollen Maßnahmen zur CO₂e-Einsparung. Zugelassen sind alle Experten für Energieeffizienz, die in der Expertenliste für Förderprogramme des Bundes bei der Deutschen Energie-Agentur (dena) geführt sind. Die Beauftragung eines Energieeffizienz-Experten erfolgt durch den Fördernehmer, dieser trägt auch die anfallenden Kosten. Hierzu verfügbare öffentliche Förderprogramme können in Anspruch genommen werden.

Die Energieberatung beinhaltet eine umfassende Beratung zu förderfähigen CO₂e-Einsparmaßnahmen, die sachgerechte Erfassung und Berechnung des Gebäudes im Ist- und Soll-

Zustand sowie die energetische Bilanzierung gemäß Nummer 8.1.2 der zur Förderung beantragten Modernisierungsmaßnahmen.

Nach Abschluss des Vorhabens bestätigt der Energieexperte die Einhaltung der Mindestanforderungen im Grundmodul.

10.4 Zuständigkeiten

- a) Zuständig für die Durchführung der Förderentscheidung ist die IBB.
- Die IBB prüft den Förderantrag hinsichtlich der Anwendbarkeit dieser Verwaltungsvorschrift.
 - Die IBB teilt schriftlich mit, ob und in welcher Höhe die Förderung gewährt wird.
 - Sie überwacht die in der Förderzusage enthaltenen Maßgaben, insbesondere der Förderauflagen zu Mietpreisbindungen innerhalb des Bindungszeitraums nach Nummer 8 sowie die Auszahlung, Verwaltung und gegebenenfalls Anpassung der bewilligten Fördermittel.
 - Sie übermittelt alle für die Führung des Wohnungskatasters notwendigen Informationen aus der Förderzusage an die Bezirksämter.
- b) Die Kontrolle der Belegungsbindungen obliegt den bezirklich zuständigen Stellen.

10.5 Aufhebung der Förderzusage

Die Förderzusage kann von der IBB aufgehoben werden, insbesondere wenn

1. der Antragsteller der IBB unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen hat, die für die Beurteilung der Förderwürdigkeit des Vorhabens von Bedeutung waren,
2. der Antragsteller die in der Förderzusage enthaltenen Nebenbestimmungen nicht einhält,
3. Tatsachen eintreten oder bekannt werden, aus denen sich ergibt, dass der Antragsteller nicht mehr leistungsfähig, zuverlässig, kreditwürdig oder zur Erfüllung seiner Verpflichtungen nicht mehr in der Lage ist,
4. unzulässige Finanzierungsbeiträge erhoben werden oder
5. die Maßnahmen nicht innerhalb einer von der IBB gesetzten Frist begonnen oder fertiggestellt wurde,
6. die Mindestanforderungen nach Abschluss der Maßnahme nicht erfüllt werden.

10.6 Auskunfts- und Prüfungsrechte

- a) Förderempfänger sind verpflichtet, der IBB, dem Rechnungshof von Berlin und der für 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-, Abrechnung- und Bewirtschaftungsunterlagen zu gewähren. Die Unterlagen zum geförderten Bauvorhaben sowie der Mietpreis- und Belegungsbindungen sind 10 Jahre nach Ende des Bindungszeitraums aufzubewahren.

- b) Fördernehmer sind verpflichtet Daten und Kennwerte der Energieverbräuche des geförderten Gebäudes jährlich, beginnend mit der ersten Abrechnung nach Abschluss der auf die Maßnahmen folgenden Heizperiode, bezogen auf die Wohnfläche und witterungsbereinigte Werte, insgesamt für drei Jahre, zu übermitteln.
Sollte im Rahmen der Datensichtung eine Nichterreicherung der Zielwerte nachgewiesen werden, hat dies keinen Einfluss auf die Förderung bzw. die Förderungshöhe. Die Daten dienen ausschließlich statistischen Zwecken.
- c) Förderempfänger sind verpflichtet, auf dem Bauschild auf die Förderung des Bauvorhabens durch das Land Berlin, und bei Inanspruchnahme des Bonusmoduls durch den Bund, hinzuweisen sowie die Gestaltungsvorgaben einzuhalten.

11. Konditionen der Förderung

Die Darlehenshöhe pro m² geförderter Wohnfläche ist abhängig von der Höhe der eingesparten CO₂e-Einsparung; vgl. Mindestanforderungen und Förderhöhe gemäß Nummern 8.1.2 und 8.1.4.

Verzinsung und Tilgung des öffentlichen Darlehens

11.1 Das öffentliche Darlehen wird grundsätzlich zinslos gewährt.

Die Tilgung für das öffentliche Darlehen beträgt jährlich mindestens 1,5 % des Darlehensursprungsbetrags. Die Verpflichtung zur Zahlung der laufenden Tilgung beginnt mit erster Teilzahlung und ist jeweils zum Monatsultimo zu leisten.

11.2 Das öffentliche Darlehen ist nach Ablauf der Laufzeit von 20 Jahren in einer Summe in Höhe des valutierenden Restkapitals zurückzuführen.

11.3 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 Kenntnisnahme der IBB. Die IBB soll dem Förderempfänger ihre Kenntnisnahme binnen vier Wochen mitteilen.

Verwaltungskostenbeitrag des öffentlichen Darlehens

11.4 Für das öffentliche Darlehen nach Nummer 8.1 ist durch den Förderempfänger ein laufender Verwaltungskostenbeitrag (VKB) auf das Darlehensursprungskapital an die IBB zu zahlen.

Der Verwaltungskostenbeitragsatz wird anhand des Ursprungskapitals des öffentlichen Darlehens bemessen (Bemessungsgrundlage).

11.5 Beläuft sich das öffentliche Förderdarlehen auf mehr als 3 Mio. EUR, beträgt der VKB 0,55 % p.a. Sofern sich das öffentliche Förderdarlehen auf mehr als 1,0 Mio. EUR bis einschließlich 3,0 Mio. EUR beläuft, ist ein VKB in Höhe von 0,85 % p.a. zu zahlen. Für öffentliche Förderdarlehen von weniger als 1,0 Mio. EUR wird ein VKB in Höhe von 1,5 % p.a. erhoben. Die Darlehenshöhe wird von der IBB fallbezogen festgelegt.

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

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

Auszahlung der Fördermittel

11.8 Der Förderempfänger kann bei der IBB die Auszahlung des öffentlichen Darlehens in höchstens drei kostenfreien Teilbeträgen nach Vorlage des durch den baubegleitenden Architekten beziehungsweise eines anerkannten Sachverständigen bestätigten Baufortschritts für das Fördervorhaben beantragen. Die IBB kann die Auszahlung der einzelnen Raten von der Erfüllung weiterer Voraussetzungen abhängig machen.

Die Auszahlung der letzten Teilrate des öffentlichen Darlehens erfolgt gemäß Bautenstand nach Durchführung der Maßnahmen sowie nach Vorlage und Prüfung des Verwendungsnachweises.

11.9 Der Zuschuss nach Nummer 8.2 wird in der Regel nach Durchführung der Maßnahmen und Prüfung des Verwendungsnachweises von der IBB gemäß Nummer 12 in einer Summe ausgezahlt.

Sicherung des öffentlichen Darlehens sowie des Zuschusses

11.10 Das öffentliche Darlehen 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. Der Zuschuss nach Nummer 8.2 ist durch Eintragung einer Grundschuld zur Sicherung eines Rückforderungsanspruches zu sichern.

11.11 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.

11.12 Das öffentliche Darlehen sowie der Zuschuss nach Nummer 8.2 sind 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.

11.13 Landesbürgschaften werden im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften nicht übernommen

11.14 Im Falle einer ergänzenden Finanzierung sollen die Förderdarlehen für die nachrangige Finanzierung bewilligt werden. Ein an dem Grundstück bestelltes Erbbaurecht muss mindestens der durch die Förderung entstehenden Dauer der Zweckbindung und der Laufzeit des Darlehens zuzüglich 10 Jahre entsprechen.

12. Verwendungsnachweis

12.1 Förderempfänger haben der IBB spätestens sechs Monate nach Abschluss der energetischen Modernisierung den Verwendungsnachweis und Schlussabrechnung mit

- einer Kostenfeststellung mit Rechnungsliste und Zahlungsstand und
- einer Aufstellung der Modernisierungskosten der geförderten Fläche

- der Bestätigung des Energieexperten über die Einhaltung der förderrechtlichen Anforderungen gemäß dieser Verwaltungsvorschrift, einschließlich der Einsparungen des Jahres-Primärenergiebedarfs, des Endenergiebedarfs und der CO₂e-Reduktion sowie den dazugehörigen Belegen

einzureichen.

12.2 Im Übrigen gelten für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung der Fördermittel durch den Förderempfänger 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 Prüfungsbehörde.

13. Sonstige Bestimmungen

13.1 Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Förderung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die ggf. erforderliche Aufhebung des Bewilligungsbescheides und die Rückforderung der gewährten Zuschüsse gelten die Ausführungsvorschriften zu § 44 LHO sowie § 48 bis 49 a Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG), soweit nicht in dieser Verwaltungsvorschrift Abweichungen zugelassen sind.

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

14. Kein Rechtsanspruch

Es gibt weder einen Rechtsanspruch auf Gewährung noch auf Erhöhung bereits gewährter Fördermittel. Die IBB entscheidet im Rahmen der verfügbaren Mittel.

15. Inkrafttreten/Außerkräfttreten

Diese Verwaltungsvorschriften treten mit Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin in Kraft. Sie treten am 31. Dezember 2031 außer Kraft.

In Vertretung

Stephan Machulik

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Beispielberechnung: Kosten Sanierung und Förderungshöhe bei bspw. 35 kg CO₂e-Einsparung - Annahmen Kosten und Förderumfang

Ø Wfl. MFH: 810 m²

Ø Wfl. WE: 74,8 m²

Ø Einsparung CO₂: 35 kg

Förderhöhe: 20 EUR/eingespartes kg CO₂e

Anmerkung: eine 60%-Darlehenshöhe ist voraussichtlich der Regelfall, es können auch Darlehen bis zu 100% der investiven Kosten ausgereicht werden. Die jeweilige Darlehenshöhe ist vom individuellen Fördernehmer abhängig und bezieht auf ggf. anderweitige Förderungen (bspw. KfW-Förderung/Kumulierungsgrenzen). Die Förderhöhe übersteigt nicht die tatsächlichen Kosten bzw. es gibt Kappungsgrenzen.

Durchschnittsgebäude Berlin (810 m²)

15 kg CO ₂ /m ² /Wfl. Zielsetzung	Ergebnis	Einsparung kg	Ø Invest.-Kosten (Minimum)	Ø Invest-Kosten m ² (Minimum)	Ø Invest.-Kosten (Maximum)	Ø Invest-Kosten m ² (Maximum)	Förderung (20 EUR/m ² /kg-CO ₂)	Darlehen (60%)
Teilsanierung	15	35	392.040 €	484 €	588.870 €	727 €	567.000 €	340.200 €

Berechnung Förderung:

$$35 \text{ kg} \times 20 \text{ EUR} \times 810 \text{ m}^2 = 567.000 \text{ EURO}$$

Durchschnittswohnung Berlin (74,8 m²)

15 kg CO ₂ /m ² /Wfl. Zielsetzung	Ergebnis	Einsparung	Ø Invest.-Kosten (Minimum)	Ø Invest-Kosten m ² (Minimum)	Ø max. Invest.-Kosten (Maximum)	Ø Invest-Kosten m ² (Maximum)	Förderung (20 EUR/m ² /kg-CO ₂)	Darlehen (60%)
Teilsanierung	15	35	36.203 €	484 €	54.379 €	727 €	52.360 €	31.416 €

Berechnung Förderung:

$$35 \text{ kg} \times 20 \text{ EUR} \times 74,8 \text{ m}^2 = 52.360 \text{ EURO}$$