Netzwerkagentur
GenerationenWohnen

Freitagscafé am 25.04.2014

Wohnungsbauförderung

Präsentation von Dr. Jochen Hucke und
Verwaltungsvorschriften für soz. Wohnraumförderung

STATTBAU BERLIN

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Umwelt

Berlin

Wohnungsbauförderungs-bestimmungen 2014

Beitrag für Freitagscafé Netzwerkagentur GenerationenWohnen am 25.04.2014

1. Fördergegenstand und Förderbindungen

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt | be Berlin

Fördergegenstand:	**Errichtung / Erwerb von mietpreis- und belegungs-gebundenen Mietwohnungen**
Rechtsgrundlagen:	**Wohnraumförderungsgesetz des Bundes (WoFG) i.V.m. EU-Beihilferecht (DAWI)**
Bindungsdauer:	**20 Jahre 10 Jahre Nachwirkungsfrist für Bestandsmieter zum Ende des Bindungszeitraums (Mieterhöhung maximal 15% binnen 4 Jahren)**
Wohnberechtigung:	**bis 140% der Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG**
Miethöhe:	**Vereinbarte Förderung mit Anfangsmieten 6,-- bis 7,50 €/m² Wohnfläche mtl. (NKM) davon 1/3 zu anfangs 6,-- €/m² Durchschnittsmiete im Objekt 6,50 €/m² WFl. mtl. NKM**
Mieterhöhung:	**0,20 €/m² mtl. alle 2 Jahre**

WFB 2014 - Wohnungsspiegel mit Durchschnittsgröße / WE = rd. 50 m²

Anzahl-Zimmer	1 - 1 1/2	2	3	4	5
max. m²	42,5	56,5	72,5	84,5	95,5
%tualer Anteil	60%	30%	10,0%	0,0%	0,0%
m²*Anteil %	25,50	16,95	7,25	0,00	0,00
	Gesamt				
	49,7 m²				

WFB 2014 - Wohnungsspiegel mit Durchschnittsgröße / WE = rd. 55 m²

Anzahl-Zimmer	1 - 1 1/2	2	3	4	5
max. m²	42,5	56,5	72,5	84,5	95,5
%tualer Anteil	45%	30%	15,0%	10,0%	0,0%
m²*Anteil %	19,13	16,95	10,88	8,45	0,00
	Gesamt				
	55,4 m²				

WFB 2014 - Wohnungsspiegel mit Durchschnittsgröße / WE = rd. 60 m²

Anzahl-Zimmer	1 - 1 1/2	2	3	4	5
max. m²	42,5	56,5	72,5	84,5	95,5
%tualer Anteil	40,0%	15,0%	30,0%	10,0%	5,0%
m²*Anteil %	17,00	8,48	21,75	8,45	4,78
	Gesamt				
	60,45 m²				

WFB 2014 - Wohnungsspiegel mit Durchschnittsgröße / WE = rd. 65 m²

Anzahl-Zimmer	1 - 1 1/2	2	3	4	5
max. m²	42,5	56,5	72,5	84,5	95,5
%tualer Anteil	50,0%	20,0%	20,0%	10,0%	0,0%
m²*Anteil %	21,25	11,30	14,50	8,45	0,00
	Gesamt				
	55,5 m²				

Wohnberechtigung

Haushalte innerhalb der Berliner EK-Grenzen von 140% § 9 Abs. 2 WoFG

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt | be Berlin

	Haushalte insgesamt	Haushalte innerhalb 140% § 9 Abs. 2 WOFG	Anteil	Einkommensgrenzen (netto, 140 % § 9 Abs. 2 WoFG)		
				Ohne Kind	Alleinerziehend m. Kind(ern)	Ehepaare/Lebens-gemeinschaft m. Kind(ern)
1 Person	1.102.700	688.400	62,4%	16.800 €/Jahr **1.400 €/Monat**		
2 Personen	588.000	255.000	43,4%	25.200 €/Jahr **2.100 €/Monat**	25.900 €/Jahr **2.158 €/Monat**	
3 Personen	186.400	93.400	50,1%	30.940 €/Jahr **2.578 €/Monat**	32.340 €/Jahr **2.695 €/Monat**	31.640 €/Jahr **2.637 €/Monat**
4 Personen	153.300	87.000	56,8%	37.311 €/Jahr **3.109 €/Monat**	39.488 €/Jahr **3.291 €/Monat**	38.788 €/Jahr **3.232 €/Monat**
insgesamt	**2.030.400**	**1.123.800**	**55,3%**			

Quelle: Mikrozensus 2012 und Berechnungen SenStadtUm

Mietbelastungsquoten und WAV-Fähigkeit

m²-Miete (Netto-kalt)	Pers. je Haus-halt	Warm-miete (inkl. 2,10€ NK)	WAV-fähig?[1]	Ein-kommen nach WoFG (netto)[2]	Anteil Warm-miete am Netto-einkommen						
7,50 €				**140%**		**120%**		**100%**		**80%**	
42,5 m²	1	408,00 €	ja	1.400 €	29,1%	1.200 €	34,0%	1.000 €	40,8%	800 €	51,0%
56,5 m²	2	542,40 €	nein	2.100 €	25,8%	1.800 €	30,1%	1.500 €	36,2%	1.200 €	45,2%
72,5 m²	3	696,00 €	nein	2.578 €	27,0%	2.210 €	31,5%	1.842 €	37,8%	1.473 €	47,2%
84,5 m²	4	811,20 €	nein	3.057 €	26,5%	2.620 €	31,0%	2.183 €	37,2%	1.747 €	46,4%
7,00 €				**140%**		**120%**		**100%**		**80%**	
42,5 m²	1	386,75 €	ja	1.400 €	27,6%	1.200 €	32,2%	1.000 €	38,7%	800 €	48,3%
56,5 m²	2	514,15 €	möglich	2.100 €	24,5%	1.800 €	28,6%	1.500 €	34,3%	1.200 €	42,8%
72,5 m²	3	659,75 €	nein	2.578 €	25,6%	2.210 €	29,9%	1.842 €	35,8%	1.473 €	44,8%
84,5 m²	4	768,95 €	nein	3.057 €	25,2%	2.620 €	29,3%	2.183 €	35,2%	1.747 €	44,0%
6,50 €				**140%**		**120%**		**100%**		**80%**	
42,5 m²	1	365,50 €	ja	1.400 €	26,1%	1.200 €	30,5%	1.000 €	36,6%	800 €	45,7%
56,5 m²	2	485,90 €	ja	2.100 €	23,1%	1.800 €	27,0%	1.500 €	32,4%	1.200 €	40,5%
72,5 m²	3	623,50 €	nein	2.578 €	24,2%	2.210 €	28,2%	1.842 €	33,9%	1.473 €	42,3%
84,5 m²	4	726,70 €	nein	3.057 €	23,8%	2.620 €	27,7%	2.183 €	33,3%	1.747 €	41,6%
6,00 €				**140%**		**120%**		**100%**		**80%**	
42,5 m²	1	344,25 €	ja	1.400 €	24,6%	1.200 €	28,7%	1.000 €	34,4%	800 €	43,0%
56,5 m²	2	457,65 €	ja	2.100 €	21,8%	1.800 €	25,4%	1.500 €	30,5%	1.200 €	38,1%
72,5 m²	3	587,25 €	ja	2.578 €	22,8%	2.210 €	26,6%	1.842 €	31,9%	1.473 €	39,9%
84,5 m²	4	684,45 €	ja	3.057 €	22,4%	2.620 €	26,1%	2.183 €	31,3%	1.747 €	39,2%

1 gemäß WohnaufwendungsVO (WAV)

2 gemäß § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)

2. Programmvolumen und Förderprioritäten

Programmvolumen:

- **Je 64 Mio. € in 2014 und 2014**
  - ✓ **entspricht ca. 1.000 Mietwohnungen pro Jahr**
  - ✓ **Angestrebt 320 Mio. € in fünf Jahren (entspricht ca. 5.000 geförderten Wohnungen im Gesamtprogramm)**

Vorrangige Förderung:

- ✓ **in der Berliner Innenstadt (S-Bahn-Ring)**
- ✓ **Angrenzende Gebiete mit vergleichbar hohen Angebotsmieten**
- ✓ **im Rahmen von Kooperations- (§§ 14, 15 WoFG) oder städtebaulichen Verträgen (§§ 11, 12 BauGB)**
- ✓ **auf den bauplanungsrechtlich geeigneten Flächen für die Soziale Wohnraumförderung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)**

Soziale Mischung:

- **Begrenzung des Anteils der geförderten Wohnungen auf ca. 20 - 33 % der Wohnungen eines Gesamtprojektes (Ausnahme: Baulückenschließung / Nachverdichtung bei Gebäuden mit weniger als 50 Wohnungen)**

3. Finanzierungsstruktur und Konditionen des Baudarlehens

1. Eigenkapital mindestens 20 v.H. der Gesamtkosten

2. Baudarlehen aus dem Wohnungsneubaufonds maximal 64.000 € pro WE und maximal 1.200 €/m² Wohnfläche (d.h. Maximum an Baudarlehen wird bei durchschnittlicher Wohnungsgröße von 53,33 m² erreicht).

- Darlehenslaufzeit 20 Jahre
- Dingliche Sicherung im Rang nach der Fremdfinanzierung für den geförderten Teil des Bauvorhabens
- Auszahlung anteilig nach Baufortschritt
- Tilgung 2,0% p.a. des Darlehensursprungsbetrages
- Verwaltungskostenbeitrag der IBB 0,45 % des jeweiligen Darlehensrestbetrages

3. KfW-Neubauförderung (50.000 € pro Wohnung; 10 Jahre Zinsverbilligung)

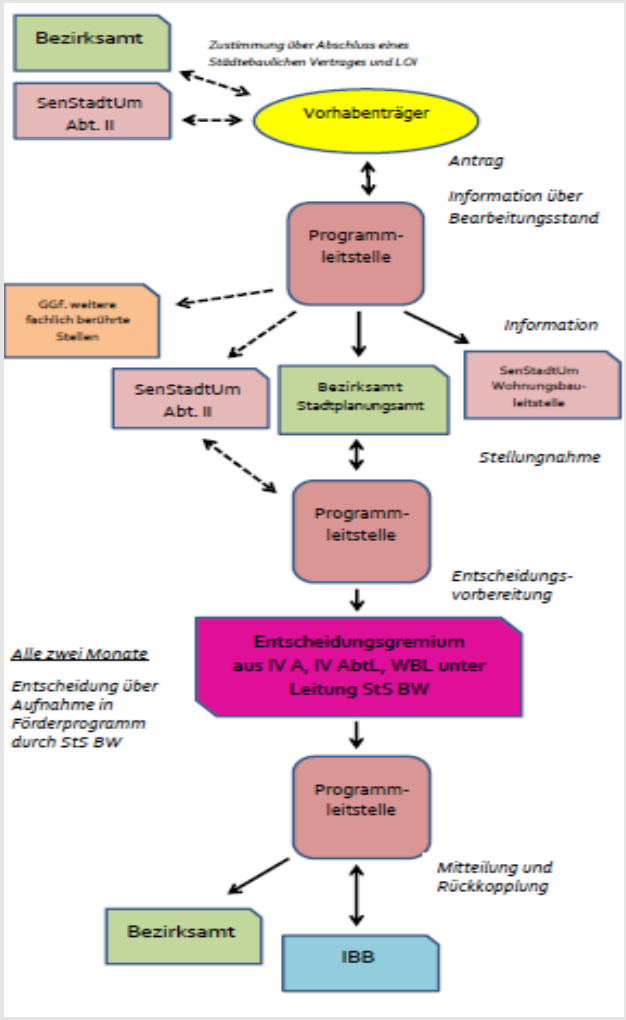
4. Sofern erforderlich, IBB-Förderergänzungsdarlehen zu marktüblichen Konditionen

Gesamtkosten/m² Wohnfläche	2.300	2.500	2.700
20% Eigenkapital	460	500	540
Baudarlehen	1.200	1.200	1.200
KfW-Darlehen	640	800	937
Finanzierungsmittel	0	0	23

Gesamtkosten/m² Wohnfläche	**2.300**	**2.500**	**2.700**
Mietertrag im 1. Jahr	6,50	6,50	6,50
1,7% Zins KfW-Darlehen	0,91	1,13	1,33
3% Tilgung KfW-Darlehen	1,60	2,00	2,34
2% Tilgung Baudarlehen	2,00	2,00	2,00
0,45% VKB auf Baudarlehen	0,45	0,45	0,45
5% Annuität auf Ergänzungsdarlehen	0,00	0,00	0,10
Verwaltungskosten	0,44	0,44	0,44
2% Mietausfallwagnis	0,13	0,13	0,13
4 €/m² Inst-Rücklage	0,33	0,33	0,33
Überschuss/Defizit	**0,64**	**0,02**	**-0,62**

Gesamtkosten/m² Wohnfläche	**2.300**	**2.500**	**2.700**
Mietertrag im 11. Jahr	7,50	7,50	7,50
5,5% Annuität auf umgestelltes KfW-Darlehen	1,44	2,48	2,90
2% Tilgung auf Baudarlehen	2,00	2,00	2,00
0,45% VKB auf Baudarlehen	0,36	0,36	0,36
5% Annuität auf Ergänzungsdarlehen	0,00	0,00	0,10
Verwaltungskosten	0,48	0,48	0,48
2% Mietausfallwagnis	0,15	0,15	0,15
12 €/m² Inst-Rücklage	1,00	1,00	1,00
Überschuss/Defizit	**2,07**	**1,03**	**0,51**

Gesamtkosten/m² Wohnfläche	**2.300**	**2.500**	**2.700**
Mietertrag bei Bindungsende	8,50	8,50	8,50
5,5% Annuität auf umgestelltes KfW-Darlehen	1,44	2,48	2,90
5,5% Annuität auf umgestelltes Baudarlehen	3,30	3,30	3,30
5% Annuität auf Ergänzungsdarlehen	0,00	0,00	0,10
Verwaltungskosten	0,53	0,53	0,53
2% Mietausfallwagnis	0,17	0,17	0,17
12 €/m² Inst-Rücklage	1,00	1,00	1,00
Überschuss/Defizit	**2,06**	**1,03**	**0,50**


Bezirksamt
Zustimmung über Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages und LOI
SenStadtUm Abt. II
Vorhabenträger
Antrag
Information über Bearbeitungsstand
Programm-leitstelle
GGf. weitere fachlich berührte Stellen
Information
SenStadtUm Abt. II
Bezirksamt Stadtplanungsamt
SenStadtUm Wohnungsbau-leitstelle
Stellungnahme
Programm-leitstelle
Entscheidungs-vorbereitung
Alle zwei Monate
Entscheidung über Aufnahme in Förderprogramm durch StS BW
Entscheidungsgremium aus IV A, IV AbtL, WBL unter Leitung StS BW
Programm-leitstelle
Mitteilung und Rückkopplung
Bezirksamt
IBB

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

bitte Scannen und Sinje macht daraus + Präsi Hocke ein Doko.

Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2014 - WFB 2014 -)

Vom 25. März 2014

StadtUm IV A 21

Telefon: 90139-4761, intern 9139-4761 oder 90139-3000

Inhaltsübersicht

A. Grundsätzliches
1. Ziele der Förderung
2. Allgemeine Maßgaben für die Förderung
B. Förderverfahren
3. Zuständigkeiten
4. Programmaufnahme und Förderungsbearbeitung
5. Bewilligungsentscheidung
6. Widerruf des Bewilligungsbescheides/Kündigung des Darlehensvertrages
C. Finanzierung im Rahmen der Förderung
7. Finanzierungsanteile
8. Einsatz der Fördermittel
9. Höhe des öffentlichen Baudarlehens
10. Verzinsung und Tilgung
11. Auszahlungsvoraussetzungen für das öffentliche Baudarlehen
12. Auszahlungsverfahren für das öffentliche Baudarlehen
13. Verwaltungskostenbeitrag
14. Sicherung des öffentlichen Baudarlehens
D. Abrechnung der Fördermittel
15. Verwendungsnachweis
E. Schlussbestimmungen
16. Auskunftspflicht
17. Bestimmungen verschiedenen Inhalts
18. Inkrafttreten

Aufgrund § 6 Absatz 1 des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes i. d. F. vom 22. Juli 1996 (Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin GVBl. S. 302,472), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140, 734),

und

§ 5 Absatz 2 Nr. 1 Buchstabe d des Gesetzes über die Errichtung der Investitionsbank Berlin als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts vom 25. Mai 2004 (Investitionsbankgesetz – IBBG, GVBl. S. 277), zuletzt geändert durch Art. II des Gesetzes zur Änderung zuständigkeitsrechtlicher Vorschriften vom 3. Februar 2010 (GVBl. S. 45),

sowie

§ 44 der Landeshaushaltsordnung (LHO)

werden zur Ausführung des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1885),

im Einvernehmen mit den Senatsverwaltungen für Finanzen und Wirtschaft, Technologie und Forschung die folgenden Verwaltungsvorschriften erlassen. Sie sind zum Gegenstand der Bewilligung für die im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften zu gewährenden Fördermittel zu machen.

A. Grundsätzliches

1. Ziele der Förderung

(1) Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung fördert Berlin den Bau von Miet- und Genossenschaftswohnungen, um die sozialen Nachbarschaften in Wohnquartieren zu stärken, das Wohnungsangebot nachhaltig zu erhöhen und dabei insbesondere preiswerten Wohnraum für einkommensschwache Wohnungsuchende bereitzustellen.

(2) Vorrangig gefördert werden Bauvorhaben auf der Grundlage von Kooperationsverträgen gemäß §§ 14 und 15 Wohnraumförderungsgesetz oder städtebaulichen Verträgen gemäß § 11 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 7 Baugesetzbuch. Vorrangig gefördert werden ferner Bauvorhaben innerhalb des Berliner S-Bahn-Ringes sowie angrenzender Gebiete mit durchschnittlich vergleichbar hohen Angebotsmieten.

(3) Bauvorhaben außerhalb der Förderkulisse nach Absatz 2 sind nachrangig förderfähig.

(4) Bei Projekten mit mindestens 50 Neubauwohnungen soll der Anteil der geförderten Wohnungen am Projekt nicht mehr als 33 von Hundert der insgesamt zu errichtenden Wohnungen betragen.

(5) Die im Rahmen der Förderung nach diesen Vorschriften zu errichtenden Bauvorhaben sollen sich ergänzend an einer oder mehreren der nachfolgenden Zielsetzungen orientieren, indem sie

- die Wohnraumversorgung der nach § 1 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz - WoFG - vordringlich unterzubringenden Bevölkerungsgruppen sichern und verbessern,

- eine beispielhafte architektonische und städtebauliche Qualität aufweisen,

- eine bauliche Integration von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorsehen,

- neuen Anforderungen des Gesundheits-, Umwelt-, Natur und Landschaftsschutzes genügen,

- das flächensparende Bauen umsetzen,

- ihrer Konzeption nach neue Wohnformen, insbesondere solche des generationenübergreifenden, seniorengerechten und barrierefreien Wohnens, beinhalten,

- den Wohnbedürfnissen Alleinerziehender Rechnung tragen,

- Wohngemeinschaften mit sozialpädagogischen oder therapeutischen Zielsetzungen in Bebauungen integrieren,

- der Selbsthilfe in der Baudurchführung Raum geben,

- die Baudurchführung mit sozialorientierten Ausbildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen verknüpfen,

- anteilig nach BauO barrierefreie Wohnungen schaffen.

2. Allgemeine Maßgaben für die Förderung

(1) *Fördergegenstand*

Fördergegenstand ist die Neuschaffung preisgünstigen Wohnraumes im Mietwohnungsneubau im Land Berlin im Rahmen des sozialen Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus für die in § 1 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz - WoFG - genannte Zielgruppe durch Neubau. Förderfähig ist auch der Kauf einer neu zu errichtenden Immobilie vor deren Baubeginn.

(2) *Förderempfänger*

Förderempfänger sind Eigentümer und sonstige Verfügungsberechtigte, welche die Voraussetzungen des § 11 Absatz 3 Wohnraumförderungsgesetz - WoFG - erfüllen.

(3) *Fördermittel*

Die Förderung erfolgt durch öffentliche Baudarlehen aus dem „Wohnungsneubaufonds",

(4) *Wohnflächen*

Die maximal geförderte Wohnfläche der geförderten Wohnungen beträgt ohne Balkone und Loggien bei

1 – und 1 ½ - Zimmer-Wohnungen	40 m^2
2-Zimmer-Wohnungen	54 m^2
3-Zimmer-Wohnungen	70 m^2
4-Zimmer-Wohnungen	82 m^2

Bei größeren Wohnungen darf sich die Wohnfläche mit jedem weiteren Zimmer um jeweils 11 m^2 erhöhen.

Wegen der erforderlichen Bewegungsflächen insbesondere im Flur und im Bad dürfen die o. g. Wohnflächen bei Wohnungen, die barrierefrei so errichtet werden, dass ein jederzeitiger Umbau nach den Bedürfnissen der Bewohner möglich ist, um maximal 4 m^2 überschritten werden.

Balkone und Loggien werden jeweils mit der Hälfte ihrer Fläche zusätzlich gefördert. Die hierbei maximal förderfähige Fläche beträgt 2,50 m^2 pro geförderter Wohnung.

Der Anteil von 1- bis 2-Zimmer Wohnungen soll mindestens die Hälfte der im Investitionsobjekt geförderten Wohneinheiten betragen.

(5) *Bindungen*

a) Belegungsbindungen und Belegungsfristen

Mit dem Bewilligungsbescheid werden Bestimmungen gemäß § 13 Absatz 2 WoFG getroffen. Für die geförderten Wohnungen gelten die §§ 26 bis 33 und 52 WoFG.
Ein Viertel der geförderten Wohnungen soll an WBS-Inhaber mit besonderem Wohnbedarf vermietet werden.

Der Bindungszeitraum für die öffentlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen beträgt 20 Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen. Die mittlere Bezugsfertigkeit wird durch die IBB festgelegt.

Im Falle von Erlass, unbefristeter Niederschlagung oder Notverkauf ist § 7 Wohnraumgesetz Berlin entsprechend anzuwenden.

b) Mietpreisbindung

ba) Die durchschnittliche anfängliche Miete (Bewilligungsmiete – nettokalt – ohne kalte und warme Betriebskosten) beträgt für die geförderten Wohnungen maximal 6,50 €/m^2. Im Rahmen der Mietobergrenze nach Satz 1 sind die Einzelmieten vom Fördernehmer / Bauherren eigenverantwortlich festzulegen; diese dürfen 6,00 bis 7,50 €/m^2 Wfl./monatlich betragen.

bb) Die Anfangsmiete erhöht sich alle zwei Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit des Förderobjektes um 0,20 €/m^2 Wohnfläche monatlich; erstmalig zum Monatsersten, der nach Ablauf von zwei Jahren ab mittlerer Bezugsfertigkeit des Förderobjektes folgt. Die für das Bauen und Wohnen zuständige Senatsverwaltung kann im Fall einer wesentlichen Veränderung der wohnungswirtschaftlichen Eckdaten durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin abweichende Fristen und Höhen für die Mieterhöhung während des Bindungszeitraums festlegen.

Die zukünftige anfängliche Bewilligungsmiete für Bauvorhaben in den Folgejahren erhöht sich alle zwei Jahre um 0,20 €/m^2 Wfl./mtl. Die für das Bauen und Wohnen zuständige Senatsverwaltung kann im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen hiervon abweichende Beträge festsetzen.

bc) Provisionen für die Vermittlung und Vermietung geförderter Wohnungen dürfen bei der Vermietung der geförderten Wohnungen nicht gefordert werden.

bd) Für Bestandsmietverhältnisse im 20. Jahr nach mittlerer Bezugsfertigkeit gilt hinsichtlich der öffentlichen Mietpreisbindung eine Nachwirkungsfrist von 10 Jahren. Innerhalb dieser Nachwirkungsfrist darf die Miete nach Ablauf von jeweils vier Jahren um nicht mehr als 15% bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Ausgangsbasis für die Berechnung der Mieterhöhung ist die letzte tatsächlich vom Bestandsmieter gezahlte Miete.

be) 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 Vor-

schriften des Landes oder nach den Bestimmungen der Förderzusage zugelassen ist,

fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.

bf) Der Förderempfänger darf Mieterhöhungen während des 20-jährigen Belegungsbindungszeitraumes aufgrund Modernisierung nur im Einvernehmen mit den betroffenen Mietern geltend machen; es sei denn, die Maßnahme beruht auf Umständen, die er nicht zu vertreten hat.

bg) Der Förderempfänger darf die Vermietung der im Rahmen dieser Vorschriften geförderten Wohnung nicht von der Vermietung von zu Wohnzwecken ungeeigneter Räume (z. B. Kellerräume, Garagen) abhängig machen.

c) Belegungsbindung

ca) Mit dem Bewilligungsbescheid werden allgemeine Belegungsrechte entsprechend § 26 WoFG nur für die unmittelbar geförderten Wohnungen begründet und bestimmt.

cb) Die Überlassung einer im Rahmen dieser Vorschriften geförderten Wohnung hat gegen Übergabe eines gemäß § 27 WoFG ausgestellten und im Zeitpunkt der Übergabe im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheines (WBS) zu erfolgen.

cb) Erfolgt die Nutzung des nach diesen Vorschriften geförderten Wohnraumes ab Erstbezug als therapeutische oder sozialpädagogische Wohnform (Sondernutzung), so wird dieser für die Dauer der bestimmungsgemäßen Nutzung von der Verpflichtung zur Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines bei der Vermietung ausgenommen.

B. Förderverfahren

3. Zuständigkeiten

(1) Zuständig für die Aufstellung des Wohnungsbauförderungsprogramms und für die Aufnahme von Vorhaben in das Wohnungsbauförderungsprogramm ist die für das Bauen und Wohnen zuständige Senatsverwaltung.

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

(3) Zuständig für die Durchführung der Förderentscheidungen ist die Investitionsbank Berlin (IBB).

(4) Der IBB obliegt insbesondere

- die Erteilung des Bewilligungsbescheides namens und im Auftrag des Bewilligungsausschusses,

- die Überwachung der im Bewilligungsbescheid enthaltenen Maßgaben, insbesondere der Förderauflagen zu Mietpreis- und Belegungsbindungen innerhalb des Förderzeitraumes, sowie die Auszahlung und Verwaltung der bewilligten Fördermittel,

- die Übermittlung aller für die Führung des Wohnungskatasters notwendigen Informationen aus der Förderzusage an die Bezirksämter.

4. Programmaufnahme und Förderungsbearbeitung

(1) Anträge auf Wohnraumförderung sind bei der für das Bauen und Wohnen zuständigen Senatsverwaltung – Programmleitstelle - zu stellen. Die Antragstellung muss frühzeitig vor Baubeginn erfolgen.

(2) Die Programmleitstelle holt die zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Informationen und Stellungnahmen ein und teilt der IBB die Zuordnung in ein Wohnungsbauförderungsprogramm mit. Der Antragssteller wird hierüber ebenfalls informiert.

(3) Die IBB prüft den Förderantrag hinsichtlich der Einhaltung dieser Verwaltungsvorschriften und legt das Prüfergebnis dem Bewilligungsausschuss zur Entscheidung vor.

5. Bewilligungsentscheidung

(1) Nach Abschluss der Prüfung des Förderantrages entscheidet der Bewilligungsausschuss als Bewilligungsstelle auf Vorlage der IBB über den Antrag nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel.

(2) Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.

(3) Fördermittel werden nur bewilligt, sofern der Förderempfänger die notwendige Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit besitzt.

(4) Der durch die IBB zu erstellende Bewilligungsbescheid enthält auch die für die Bewilligung der Fördermittel relevanten Maßgaben zu Mietpreis- und Belegungsbindungen in dem nach diesen Vorschriften geförderten Objekt bzw. den geförderten Wohnungen.

6. Widerruf des Bewilligungsbescheides/Kündigung des Darlehensvertrages

(1) Die IBB kann den Bewilligungsbescheid ganz oder teilweise widerrufen, den Darlehensvertrag kündigen, Zahlungen einstellen und bereits geleistete Zahlungen zurückfordern, wenn

a) der Förderempfänger unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen hat, die für die Beurteilung der Förderungswürdigkeit des Bauvorhabens von Bedeutung waren,

b) Tatsachen bekannt werden, aus denen sich ergibt, dass der Förderempfänger nicht mehr leistungsfähig, kreditwürdig oder zur Erfüllung seiner Verpflichtungen in der Lage ist,

c) der Bau nicht innerhalb von sechs Monaten nach Aushändigung des Bewilligungsbescheides aus vom Förderempfänger zu vertretenden Gründen auf der Baustelle begonnen ist,

d) der Förderempfänger bei der Durchführung des Bauvorhabens ohne Zustimmung der IBB von den im Bewilligungsbescheid zugrunde gelegten Maßgaben für den geförderten Wohnungsanteil des Bauvorhabens und damit von der der Bewilligung der Fördermittel

zugrunde liegenden Baubeschreibung abweicht,

e) unzulässige Finanzierungsbeiträge erhoben werden,

f) Auflagen und Bedingungen dieser Verwaltungsvorschrift, des Bewilligungsbescheides bzw. des Darlehensvertrages nicht erfüllt oder eingehalten werden,

g) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung für das Grundstück angeordnet worden ist, das Insolvenzverfahren beantragt und bewilligt wurde, oder die Einleitung dieses Verfahrens mangels Masse abgelehnt wurde,

h) das Objekt während der Förderlaufzeit nicht ordnungsgemäß in Stand gehalten wird,

i) eine Leistungsstörung beim öffentlichen Baudarlehen oder bei vorrangigen Fremdmitteln eintritt,

j) der Leerstand bei geförderten Wohneinheiten länger als drei Monate beträgt und der Förderempfänger die dafür maßgeblichen Gründe zu vertreten hat,

k) ein Verkauf ohne Zustimmung der IBB erfolgt,

l) sonstige wichtige Gründe vorliegen.

(2) Wird maßgeblich gegen Bedingungen und Auflagen des Bewilligungsbescheides oder die Bestimmungen der Schuldurkunden schuldhaft verstoßen, kann die IBB

a) für die Dauer des Verstoßes Zinsen für das öffentliche Baudarlehen in Höhe von 5,0 v. H. über dem jeweiligen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank (§ 247 BGB) erheben und die Zinsen zur sofortigen Zahlung fällig stellen,

b) das öffentliche Baudarlehen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zur sofortigen Rückzahlung fällig stellen. Die Kündigung des öffentlichen Baudarlehens kann auf die Teilbeträge beschränkt werden, die während der Dauer des Verstoßes ausgezahlt worden sind. Die gekündigten Darlehensbeträge sind vom Tage der Fälligkeit an mit 5,0 v. H. über dem jeweiligen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank (§ 247 BGB) zu verzinsen.

C. Finanzierung im Rahmen der Förderung

7. Finanzierungsanteile

Zur Bewilligung des Förderdarlehens muss die Gesamtfinanzierung des Bauvorhabens durch den Förderempfänger nachgewiesen werden. Als Fremdmittel sind in der Regel langfristige Tilgungs-/Annuitätendarlehen einzusetzen. Die Gesamtfinanzierung für die geförderten Wohneinheiten setzt sich wie folgt zusammen:

a) *Eigenkapital* - mindestens 20 v. H.,

b) *öffentliches Baudarlehen aus dem Sondervermögen „Wohnungsneubaufonds“*,

c) *optionale Anteilsfinanzierung* zur Schließung der Finanzierung durch

Förderprogramme der KfW – Höchstbeträge und Konditionen gemäß jeweils aktueller Förderrichtlinien.

Die üblicherweise während der Bauphase geforderten Zahlungsbürgschaften können durch die IBB im eigenen Risiko und nach Maßgabe ihrer Kreditentscheidung übernommen werden.

8. Einsatz der Fördermittel

(1) Fördermittel dürfen nur für den zu fördernden Teil des Bauvorhabens bewilligt werden. Der Förderempfänger hat gegenüber der IBB vor Baubeginn den Nachweis zu führen, dass die im Finanzierungsplan nach Nummer 7 aufgeführten Finanzierungsmittel termingerecht zur Verfügung stehen.

(2) Das öffentliche Baudarlehen ist zur Deckung der Investitionskosten einzusetzen.

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

(4) Im Falle der Bildung von Wohnungseigentum für die geförderten Wohnungen verpflichtet sich der Fördernehmer, auf die Geltendmachung von Eigenbedarf gemäß § 573 Absatz 2 BGB bis zum Ablauf von 10 Jahren nach dem Ende des Förderzeitraumes zu verzichten. Der Abverkauf einzelner geförderter Wohnungen ist während dieses Zeitraumes ausgeschlossen.

(5) Der Förderempfänger hat sich zu verpflichten, die Wohnungsnutzer schriftlich in einer Anlage zum Miet- oder Nutzungsvertrag über die voraussichtliche Mietentwicklung bis zum planmäßigen Ende der Wohnungsbindung zu informieren.

9. Höhe des öffentlichen Baudarlehens

Die Höhe des öffentlichen Baudarlehens beträgt maximal 64.000 € je im Objekt geförderter Wohnung sowie maximal 1.200 € pro m^2 je im Objekt geschaffener und vom baubegleitenden Architekten oder einem Gutachter ermittelten Wohnfläche. Der Bewilligungsausschuss kann auf Vorlage der IBB im begründeten Einzelfall Ausnahmen hiervon zulassen. Die Darlehenslaufzeit beginnt mit Abschluss des Darlehensvertrages und endet 20 Jahre nach Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit.

10. Verzinsung und Tilgung

(1) Die Tilgung für das öffentliche Baudarlehen in Höhe von 2,0 v.H. des Darlehensursprungsbetrages (Mindesttilgung) jährlich setzt drei Monate nach Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit ein und ist in monatlichen Raten jeweils zum Monatsultimo zu leisten.

(2) Das öffentliche Baudarlehen ist nach Ablauf der Laufzeit in einer Summe in Höhe des valutierenden Restkapitals zurückzuführen.

(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.

(4) Die Förderung mittels des grundsätzlich zinslos zur Verfügung gestellten öffentlichen Baudarlehens erfolgt auf Grundlage des Beschlusses der EU-KOM vom 20.12.2011 ("DAWI-Freistellungsbeschluss", veröffentlicht im Amtsblatt der EU Nr. L 7/3 vom 11.01. 2012).

Gemäß Artikel 1 und Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe c) in Verbindung mit Artikel 2 Absatz 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 Absatz 3 des Vertrages über die Arbeitsweise der europäischen Union (AEUV) befreit.

Gemäß Artikel 5 Absatz 1 darf die Höhe der Ausgleichsleistung unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns nicht über das hinausgehen, was zur Abdeckung der Nettokosten der Dienstleistung erforderlich ist.

Die IBB prüft die Einhaltung der EU-Beihilferechtskonformität im Zuge der Bewilligung des öffentlichen Baudarlehens und sodann in dreijährlichem Turnus. Wird hierbei eine beihilferechtlich relevante Überkompensation festgestellt, ist diese durch eine entsprechende Verzinsung des öffentlichen Baudarlehens auszugleichen.

Bei der Überprüfung der Beihilfekonformität sind folgende Ansätze zugrunde zu legen:

1. Mietertrag (Sollmiete der geförderten Wohneinheiten - netto-kalt)

abzüglich

2. laufender Aufwand für die geförderten Wohneinheiten.

   Dieser setzt sich zusammen aus

   <u>Finanzierung:</u>

2.1 Verwaltungskostenbeitrag der IBB für das Förderdarlehen p. a.,

2.2 Verzinsung der Ergänzungsfinanzierung p. a.,

2.3 Abschreibung (Gebäude-AfA) in Höhe von 2,00 v.H. p. a.

   <u>Sonstigen laufenden Kosten:</u>

2.4 Verwaltungskosten gemäß § 26 II. BV,

2.5 Instandhaltungskosten gemäß § 28 II. BV,

2.6 und Mietausfallwagnis gemäß § 29 II. BV.

3. Die Differenz zwischen Sollmiete und laufendem Aufwand stellt den beihilferecht-

lich relevanten Gewinn / Verlust dar. Dieser wird bezogen auf das im Rahmen der Finanzierung einzusetzende Eigenkapital als Eigenkapitalrendite in Prozent p. a. angegeben.

4. Ergibt die Berechnung zu 3. eine Eigenkapitalrendite, die nicht mehr als 100 Basispunkte über dem Swapsatz für Finanzierungsmittel mit 20-jähriger Laufzeit liegt, so ist gemäß Artikel 5 Absatz 7 Satz 1 DAWI-Freistellungsbeschluss die Angemessenheit gegeben.

   Übersteigt die Eigenkapitalrendite diesen Vergleichswert, so sind bei Nachweis des besonderen wirtschaftlichen oder vertraglichen Risikos durch den Bauherren/Fördernehmer durch die IBB ergänzende Ermittlungen des angemessenen Gewinns gemäß Artikel 5 Absatz 5 DAWI-Freistellungsbeschluss vorzunehmen. Übersteigt die Eigenkapitalrendite den angemessenen Gewinn gemäß Artikel 5 Absatz 5 DAWI-Freistellungsbeschluss, so ist für das öffentliche Baudarlehen ein Zins zu verlangen, dessen Höhe der Überschreitung des angemessenen Gewinns gemäß Artikel 5 Absatz 5 DAWI-Freistellungsbeschluss entspricht.

11. Auszahlungsvoraussetzungen für das öffentliche Baudarlehen

(1) Fördermittel werden erst nach Erfüllung der im Bewilligungsbescheid und im Darlehensvertrag enthaltenen Auflagen und Bedingungen vollständig ausgezahlt.

(2) Weitere Auszahlungsbedingungen werden im Darlehensvertrag unter Berücksichtigung bankülblicher Vorgehensweisen geregelt.

12. Auszahlungsverfahren für das öffentliche Baudarlehen

Der Förderempfänger kann 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 geförderte Objekt beantragen. Der vorrangige Einsatz des Eigenkapitals ist durch den Förderempfänger nachzuweisen.

13. Verwaltungskostenbeitrag

Für das öffentliche Baudarlehen ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag der IBB von 0,45 v. H. jährlich vom jeweiligen Darlehensrestkapital zu zahlen. Die Verpflichtung zur Zahlung des laufenden Verwaltungskostenbeitrags beginnt mit erster Teilauszahlung und ist jeweils zum Monatsultimo zu leisten.

14. Sicherung des öffentlichen Baudarlehens

(1) Darlehensverträge über das öffentliche Baudarlehen sind zwischen der IBB und dem Förderempfänger zu schließen.

(2) Das Darlehen ist durch Eintragung eines Grundpfandrechts mit dem von der IBB vorzuschreibenden Rang zu sichern. Bei vorrangigen Grundschulden von Drittgläubigern ist zu verlangen, dass Grundstückseigentümerinnen / Grundstückseigentümer sämtliche schuldrechtlichen Ansprüche gegen die Grundschuldgläubiger an die Investitionsbank Berlin abtreten.

(3) Sollen Tilgungsdarlehen durch eine Grundschuld dinglich gesichert werden, so ist sicherzustellen, dass die Grundschuld vor vollständiger Tilgung des Darlehens nicht erneut zur Sicherung weiterer Forderungen verwendet wird.

(4) Bei der Besicherung soll gewährleistet werden, dass die geförderten Wohnungen nicht mit Risiken aus der Finanzierung und Bewirtschaftung der nicht geförderten Wohnungen belastet werden. Dies kann z. B. durch die Realteilung von Grundstücken geschehen. Im Falle der Bildung von Wohnungseigentum soll für die geförderten Wohnungen lediglich ein gemeinsames Wohnungsgrundbuchblatt angelegt werden.

(5) Die öffentlichen Baudarlehen sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück dinglich zu sichern. In Ausnahmefällen kann 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.

(6) Landesbürgschaften werden im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften nicht übernommen.

D. Abrechnung der Fördermittel

15. Verwendungsnachweis

(1) Der Förderempfänger hat der IBB unverzüglich, spätestens fünf Monate nach der Schlussabnahme des Bauvorhabens

(a) eine Kostenaufstellung gemäß DIN 276 und

(b) eine durch den Architekten bestätigte, wohnungsbezogene Berechnung der errichteten Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung

einzureichen.

(2) Zur Errichtung des nach diesen Vorschriften 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 EU-Beihilfekonformität vorliegt, ist die Gesamtfinanzierung entsprechend anzupassen.

E. Schlussbestimmungen

16. Auskunftspflicht

Der Förderempfänger ist verpflichtet, der IBB, dem Rechnungshof von Berlin und der für das Bauen und Wohnen zuständigen Senatsverwaltung jederzeit, auch nach Beendigung der Bauarbeiten, Auskünfte zu erteilen, die Besichtigung und Untersuchung des Grundstücks durch Beauftragte zu ermöglichen und die Einsicht in die Bau-, Abrechnungs- und Bewirtschaftungsunterlagen zu gewähren.

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

17. Bestimmungen verschiedenen Inhalts

(1) 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.

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

(3) Über Ausnahmen von diesen Vorschriften entscheidet der Bewilligungsausschuss.

18. Inkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschriften treten am 01.01.2014 in Kraft. Sie treten mit Ablauf des 31.12.2018 außer Kraft.