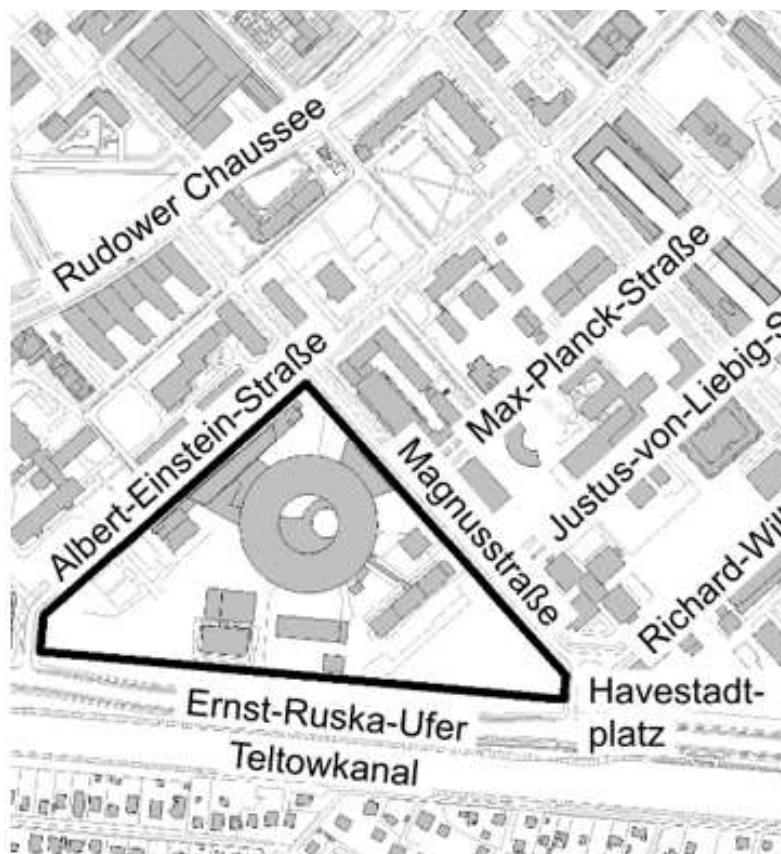


Geltungsbereich Bebauungsplan XV-51j-1



Quelle: Geoportal Berlin/Bearbeitung WISTA.Plan GmbH

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Verwaltungsvorschriften zur Förderung des studentischen Wohnens und Wohnens für Auszubildende (Junges-WohnenRL 2023)

Bekanntmachung vom 14. September 2023

Stadt IV A 23

Telefon: 90139-4931 oder 90139-3000, intern 9139-4931

Inhaltsübersicht

- 1 - Rechtsgrundlagen
- 2 - Zweck und Ziel der Förderung
- 3 - Allgemeine Maßgaben der Förderung
 - 3.1 - Gegenstand der Förderung
 - 3.2 - Förderempfängerin und Förderempfänger
 - 3.3 - Zielgruppe
 - 3.4 - Fördermittel
 - 3.5 - Geförderte Flächen
 - 3.5.1 - Individualwohnplatz
 - 3.5.2 - Wohnplätze in einer Wohngemeinschaft

- 3.5.3 - Gemeinschaftsräume
- 3.6 - Abweichung von Flächenvorgaben
- 3.7 - Barrierefreiheit
- 3.8 - Vorhabenbeginn
- 3.9 - Dingliches Vorkaufsrecht
- 3.10 - Bauschild
- 4 - Fördergrundsätze
 - 4.1 - Allgemeine Fördergrundsätze
 - 4.2 - Finanzierungsgrundsätze
 - 4.3 - Eigenkapital
 - 4.4 - Kumulation
- 5 - Art und Höhe der Förderung
 - 5.1 - Baudarlehen
 - 5.2 - Baukostenzuschuss
 - 5.3 - Ermittlung des Bodenwerts der Baugrundstücksfläche
 - 5.4 - Einmalige Zuschüsse
 - 5.4.1 - Barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen
 - 5.4.2 - Klimagerechter Sozialer Wohnungsbau
- 6 - Verzinsung und Tilgung des öffentlichen Baudarlehens
- 7 - Verwaltungskostenbeitrag des öffentlichen Baudarlehens
- 8 - Sicherung des öffentlichen Baudarlehens sowie des Baukostenzuschusses
- 9 - Beihilferechtliche Bestimmungen
- 10 - Zweckbindung
 - 10.2 - Bindungszeitraum
 - 10.2 - Belegungsbindung
 - 10.3 - Mietbindung
 - 10.4 - Befristung von Mietverhältnissen
 - 10.5 - Umwandlungsverbot
 - 10.6 - Bindungsregeln
- 11 - Förderverfahren
 - 11.1 - Programmaufnahme
 - 11.2 - Bewilligungsentscheidung und Förderzusage
 - 11.3 - Widerruf der Förderzusage
- 12 - Auszahlungsverfahren für die Fördermittel
- 13 - Verwendungsnachweis
- 14 - Auskunft- und Aufbewahrungspflichten
- 15 - Bestimmungen verschiedenen Inhalts
- 16 - Inkrafttreten/Außerkräfttreten

1 - Rechtsgrundlagen

Es gelten die aktuellen Fassungen folgender Vorschriften:

- Gesetz über die Zuständigkeiten in der Allgemeinen Berliner Verwaltung (Allgemeines Zuständigkeitsgesetz - AZG) vom 22. Juli 1996
- Gesetz über die Errichtung der Investitionsbank Berlin als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts (Investitionsbankgesetz - IBBG) vom 7. Juni 2021
- Landeshaushaltsordnung (LHO) vom 30. Januar 2009

- Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) vom 13. September 2001

2 - Zweck und Ziel der Förderung

Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung fördert das Land Berlin im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel die Neuschaffung von Wohnraum des studentischen Wohnens und des Wohnens für Auszubildende. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Damit soll die Wohnraumversorgung von Studierenden und Auszubildenden, die sich insbesondere aufgrund ihres Einkommens am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, durch Wohnheimplätze unterstützt werden.

3 - Allgemeine Maßgaben der Förderung

3.1 - Gegenstand der Förderung

Gefördert werden Baumaßnahmen - einschließlich der Erstmöblierung -, durch die mindestens 20 Wohnheimplätze oder Gemeinschaftsräume für Studierende an staatlichen und staatlich anerkannten Hochschulen im Land Berlin oder Auszubildende im Land Berlin

- a) in einem neuen selbstständigen Gebäude (Neubau) oder
 - b) durch Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden
- geschaffen werden.

Maßnahmen nach Buchstabe b) werden nur gefördert, wenn die Baukosten inklusive Baunebenkosten gemäß § 5 Absatz 3 Satz 1 II. BV mindestens 1 500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche betragen (wesentlicher Bauaufwand).

3.2 - Förderempfängerin und Förderempfänger

Förderempfängerin beziehungsweise 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 die Förderempfängerin beziehungsweise der Förderempfänger die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt.

3.3 - Zielgruppe

Geförderte Wohnheimplätze werden für die Nutzung durch Auszubildende mit Ausbildungsplatz im Land Berlin oder Studierende an staatlichen und staatlich anerkannten Hochschulen im Land Berlin zweckgebunden.

3.4 - Fördermittel

Die Förderung erfolgt durch öffentliche Baudarlehen und einmalige Zuschüsse aus dem „Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin“.

3.5 - Geförderte Flächen

Förderfähig sind Flächen ohne Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen nach Nummern 3.5.1 bis 3.5.3 bis maximal 30 m² Wohn- und Gemeinschaftsfläche pro Wohnplatz.

Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen werden zur Hälfte ihrer Grundfläche, maximal jedoch mit einer Fläche von 2 m² je Wohnplatz, gefördert.

Die maximal geförderten Flächen können um bis zu 5 m² je Wohnheimplatz überschritten werden, wenn dies aus planerischen Gründen, insbesondere zur Schaffung von barrierefrei nutzbarem Wohnraum gemäß § 50 BauO Bln, zweckmäßig ist.

Für „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnraum“ gemäß DIN 18040-2 („R“) 4.4.2 können auf Antrag von den Flächengrenzen abweichende geförderte Flächen genehmigt werden.

3.5.1 - Individualwohnplätze

Individualwohnplätze sollen jeweils einen Wohnschlafraum, einen Vorraum, einen Sanitärraum und eine Kochgelegenheit erhalten. Der Wohnschlafraum zur Nutzung durch eine Person darf die Größe von 14 Quadratmetern nicht unterschreiten. Sofern die Kochgelegenheit im Wohnschlafraum untergebracht werden soll, muss der Raum entsprechend größer als 14 Quadratmeter geplant werden.

3.5.2 - Wohnplätze in einer Wohngemeinschaft

Wohnplätze in einer Wohngemeinschaft für zwei und mehr Personen sind mit einem Vorraum, ausgestattet mit Kochgelegenheit und einem Essplatz je Person, einem Wohnschlafraum von mindestens 14 Quadratmetern je Person und mit Sanitärräumen für höchstens drei Personen zu errichten. Bei drei Personen ist zusätzlich ein räumlich getrenntes WC mit Handwaschbecken erforderlich.

3.5.3 - Gemeinschaftsflächen

Zum Aufenthalt für die Bewohnerinnen und Bewohner sind zusätzlich zu den Wohnplätzen Gemeinschaftsräume vorzusehen. Diese dürfen nicht im Kellergeschoss liegen. Gemeinschaftsräume können auch Lernräume und Spielräume, Gemeinschaftsküchen oder Ähnliches sein. Für jedes Wohnheim mit bis zu 60 Wohnplätzen muss die Fläche dieser Gemeinschaftsräume mindestens einen Quadratmeter je Wohnplatz betragen. Für Wohnheime mit mehreren Hauseingängen und mit mehr als 60 Wohnplätzen sind darüber hinaus ab dem 61. Wohnplatz 0,5 Quadratmeter je Wohnplatz hinzuzurechnen. Insgesamt müssen je Wohnheim nicht mehr als 100 Quadratmeter Gemeinschaftsfläche zum Aufenthalt für die Bewohnerinnen und Bewohner errichtet werden. Darüber hinaus sind in jedem Wohnheim Wasch- und Trockenräume in angemessener Größe vorzuhalten.

3.6 - Abweichung von Flächenvorgaben

Bei Baumaßnahmen gemäß Nummer 3.1 Satz 1 Buchstabe b) kann mit Zustimmung der Bewilligungsstelle eine Abweichung von den Flächenvorgaben zugelassen werden, wenn dies aus planerischen Gründen im Sinne eines ausgewogenen Kosten-Nutzen-Verhältnisses zweckmäßig ist.

3.7 - Barrierefreiheit

Die Anforderungen an Barrierefreiheit der Bauordnung von Berlin sind zu erfüllen.

3.8 - Vorhabenbeginn

Gemäß Nummer 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.

3.9 - Dingliches Vorkaufsrecht

Die Förderempfängerin beziehungsweise der Förderempfänger räumt dem Land Berlin ein dingliches Vorkaufsrecht für das Förderobjekt ein, falls das Objekt innerhalb des Bindungszeitraums verkauft wird. Die Förderempfängerin beziehungsweise 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.

3.10 - Bauschild

Die Förderempfängerin beziehungsweise der Förderempfänger ist verpflichtet, auf dem Bauschild auf die Förderung des Bauvorhabens durch das Land Berlin und des Bundes hinzuweisen.

4 - Fördergrundsätze

4.1 - Allgemeine Fördergrundsätze

Die Förderung von Baumaßnahmen zur Schaffung von Wohnraum nach Nummer 3 setzt voraus, dass

- a) ein entsprechender nachhaltiger Bedarf besteht,
- b) die im Förderantrag angegebenen Gesamtkosten angemessenen Kosten entsprechen und
- c) der Wohnraum nachhaltig an den begünstigten Personenkreis vermietet werden kann.

4.2 - Finanzierungsgrundsätze

Eine Förderung setzt voraus, dass die Finanzierung der im Förderantrag angesetzten Gesamtkosten des Bauvorhabens gesichert ist.

Vor Erteilung der Förderzusage muss die Gesamtfinanzierung des Bauvorhabens durch die Förderempfängerin beziehungsweise dem Förderempfänger gegenüber der Investitionsbank Berlin (IBB) nachgewiesen werden.

Als Fremdmittel sind in der Regel langfristige Tilgungs- beziehungsweise Annuitätendarlehen einzusetzen.

4.3 - Eigenkapital

Das zu erbringende Eigenkapital der Antragstellenden an den Gesamtkosten beträgt grundsätzlich mindestens 20 %.

Das zu erbringende Eigenkapital des Studierendenwerks Berlin oder gleichartiger Anstalten öffentlichen Rechts des Landes Berlin an den Gesamtkosten beträgt abweichend von Satz 1 mindestens 10 %.

4.4 - Kumulation

Die gleichzeitige Inanspruchnahme von Fördermitteln aus anderen Programmen für die nach diesen Bestimmungen geförderten Maßnahmen ist zulässig. Insgesamt darf die Summe der Fördermittel und Eigenmittel die Gesamtkosten nicht übersteigen.

5 - Art und Höhe der Förderung

5.1 - Baudarlehen

Die Höhe des öffentlichen Baudarlehen wird bemessen anhand der im Förderobjekt geschaffenen und vom baubegleitenden Architekten oder einem Gutachter ermittelten förderfähigen Wohn- und Gemeinschaftsfläche. Die Darlehenshöhe pro m² geförderter Fläche ist abhängig von der Höhe des kaufmännisch gerundeten Bodenwerts (in €/m² Nutzungsfläche) und beträgt bis zu:

Bodenwert in €/m ² Nutzungsfläche	Darlehenshöhe pro m ² geförderter Fläche
bis 500 €	2.000 €
501 € bis 600 €	2 100 €
601 € bis 700 €	2 200 €
701 € bis 800 €	2 300 €
801 € bis 900 €	2 400 €
901 € bis 1 000 €	2 500 €
1 001 € bis 1 100 €	2 600 €
1 101 € bis 1 200 €	2 700 €
1 201 € bis 1 300 €	2 800 €
1 301 € bis 1 400 €	2 900 €
1 401 € bis 1 500 €	3 000 €
1 501 € bis 1 600 €	3 100 €
1 601 € bis 1 700 €	3 200 €
1 701 € bis 1 800 €	3 300 €
1 801 € bis 1 900 €	3 400 €
1 901 € bis 2 000 €	3 500 €
Ab 2 001 €	3 600 €

5.2 - Baukostenzuschuss

Zusätzlich zum öffentlichen Baudarlehen wird einmalig ein verlorener Baukostenzuschuss in Höhe von bis zu je 2 200 Euro pro m² geförderter Wohnfläche gewährt.

Im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung des Darlehensbetrags oder einer Kündigung des öffentlichen Baudarlehen während des Bindungszeitraums ist der Baukostenzuschuss dem Restbindungszeitraum nach anteilig zurückzuzahlen.

5.3 - Ermittlung des Bodenwerts der Baugrundstücksfläche

5.3.1 - Ermittlung über Bodenrichtwert oder Gutachten

Grundsätzlich wird der Bodenwert der Baugrundstücksfläche 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 Euro/m² Nutzungsfläche wird sodann unter voller Berücksichtigung des geplanten Maßes der baulichen Nutzung (Summe aller vermietbaren Nutzungsflächen) des Grundstücks ermittelt.

Davon abweichend kann der Bodenwert in Euro/m² Nutzungsfläche auch durch ein aktuelles Verkehrswertgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen unter voller Berücksichtigung des geplanten Maßes der baulichen Nutzung des Grundstücks ermittelt werden.

5.3.2 - 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 beziehungsweise übertragen wurden, wird der Bodenwert in Euro/m² Nutzungsfläche anhand des der Übertragung zugrundeliegenden, gegebenenfalls reduzierten Bodenwertes (Einbringungswert) unter voller Berücksichtigung des geplanten Maßes der baulichen Nutzung des Grundstücks bemessen.

5.4 - Einmalige Zuschüsse

Eine zusätzliche Förderung für notwendigen Mehraufwand kann insbesondere gewährt werden bei

- besonderen baulichen Maßnahmen, mit denen Belangen von Menschen mit Behinderung Rechnung getragen wird oder
- Mehrkosten zur Erreichung eines Effizienzhaus-Standards.

Die einzelnen Zuschüsse können miteinander kumuliert werden. Sofern das Zuschussziel als bauordnungsrechtlicher Mindeststandard verpflichtend ist, kann kein Zuschuss gewährt werden.

5.4.1 - Barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen

Die Schaffung von barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbarer Wohnplätze gemäß DIN 18040-2 („R“) wird pauschal mit 10 000 Euro je gefördertem Wohnplatz bezuschusst.

Die bezuschussten Wohnplätze sind anerkannten Rollstuhlfahrenden vorbehalten und zu überlassen. Näheres regelt die Förderzusage.

5.4.2 - Klimagerechter Sozialer Wohnungsbau

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

Effizienzhaus 40 (BEG)	mit 1 500 Euro,
Effizienzhaus 40 Erneuerbare-Energien-Klasse (BEG)	mit 2 500 Euro,
Effizienzhaus 40 Nachhaltigkeits-Klasse (BEG)	mit 2 500 Euro,
Effizienzhaus-Stufe 40 (KFN)	mit 2 500 Euro,
Effizienzhaus 40 Plus (BEG)	mit 3 750 Euro,
Effizienzhaus-Stufe 40 QNG (KFN)	mit 3 750 Euro,
Passivhaus, Niedrigstenergie-Haus, Effizienzhaus-Plus	mit 5 000 Euro.

Die Erreichung des jeweiligen Effizienzhaus-Standards ist durch die Förderempfängerin beziehungsweise den Förderempfänger mittels Bestätigung eines Energieeffizienz-Experten gegenüber der IBB nachzuweisen.

6 - Verzinsung und Tilgung des öffentlichen Baudarlebens

6.1 - Das öffentliche Baudarlehen wird grundsätzlich zinslos gewährt. In den Fällen der Nummer 9 (Beihilferechtliche Bestimmungen) kann sich eine Verzinsung ergeben.

6.2 - Die Tilgung für das öffentliche Baudarlehen in Höhe von mindestens 1,5 % des Darlehensursprungsbetrags setzt drei Monate nach Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit ein und ist in monatlichen Raten jeweils zum Monatsultimo zu leisten.

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

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

7 - Verwaltungskostenbeitrag des öffentlichen Baudarlehens

7.1 - Für das öffentliche Baudarlehen nach Nummer 5.1 ist durch die Förderempfängerin beziehungsweise den Förderempfänger ein laufender Verwaltungskostenbeitrag an die IBB zu zahlen. Der Verwaltungskostenbeitragsatz wird anhand des Ursprungskapitals des öffentlichen Baudarlehens bemessen (Bemessungsgrundlage).

7.2 - Beträgt die Bemessungsgrundlage mehr als 12 500 000 Euro, ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,15 % jährlich von der Bemessungsgrundlage zu zahlen.

Beträgt die Bemessungsgrundlage mehr als 2 500 000 Euro bis einschließlich 12 500 000 Euro, ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,25 % jährlich von der Bemessungsgrundlage zu zahlen.

Beträgt die Bemessungsgrundlage von 1 500 000 Euro bis einschließlich 2 500 000 Euro, ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,4 % jährlich zu zahlen.

Beträgt die Bemessungsgrundlage weniger als 1 500 000 Euro ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,6 % jährlich zu zahlen.

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

7.4 - Die Verpflichtung zur Zahlung des laufenden Verwaltungskostenbeitrags beginnt mit erster Teilzahlung und ist jeweils zum Monatsultimo zu leisten.

8 - Sicherung des öffentlichen Baudarlehens sowie des Baukostenzuschusses

8.1 - Das öffentliche Baudarlehen sowie der Baukostenzuschuss nach Nummer 5 sind 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.

8.2 - 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.

8.3 - Das öffentliche Baudarlehen sowie der Baukostenzuschuss nach Nummer 5 sind 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.

8.4 - Von einer dinglichen Sicherung soll abgesehen werden, wenn das Studierendewerk Berlin oder gleichartige Anstalten öffentlichen Rechts des Landes Berlin Darlehensnehmende sind.

8.5 - Landesbürgschaften werden im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften nicht übernommen.

9 - Beihilferechtliche Bestimmungen

9.1 - Die Förderung nach Nummer 5 erfolgt auf Grundlage des Beschlusses der EU-KOM vom 20. Dezember 2011 („DAWI-Freistellungsbeschluss“), veröffentlicht im Amtsblatt der EU Nummer L 7/3 vom 11. Januar 2012).

9.2 - 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 Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) befreit.

9.3 - Gemäß Artikel 5 Absatz 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 Absatz 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 Wohnheimplätze)
- Einmaliger Baukostenzuschuss nach Nummer 5.2 (Ansatz mit Ablauf des Bindungszeitraums)
- Einmalige Zuschüsse nach Nummer 5.3 ff. (Ansatz im ersten Jahr des Bindungszeitraums)

abzüglich

- laufender Aufwand für die geförderten Wohnheimplätze.

Dieser setzt sich regelmäßig zusammen aus:

Finanzierungsaufwand:

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

Und sonstigen laufenden Betriebskosten:

- 200 % der Verwaltungskosten analog § 26 II. Berechnungsverordnung (erhöhter Heimvermietungsaufwand),
- 200 % der Instandhaltungskosten analog § 28 II. Berechnungsverordnung (erhöhter Fluktuationaufwand) und
- Mietausfallwagnis analog § 29 II. Berechnungsverordnung.

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

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

10 - Zweckbindung

10.1 - Bindungszeitraum

Die Zweckbindung (Belegung und Miete) tritt mit Bestandskraft der Förderzusage ein. Die Zweckbindungsfrist beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnplätze folgt und endet mit Ablauf von 30 Jahren.

10.2 - Belegungsbindung

10.2.1 - Die geförderten Wohnheimplätze sind im Bindungszeitraum an Auszubildende oder Studierende, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG maximal um 40 % übersteigt zu vermieten; die Einhaltung der Einkommensgrenzen kann durch eine von den zuständigen Wohnungsämtern erteilte Einkommensbescheinigung nach § 9 Absatz 2 WoFG oder den Besitz eines gemäß § 27 Absatz 2 WoFG ausgestellten und im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheins nachgewiesen werden.

10.2.2 - Auszubildende haben ihre Wohnberechtigung gegenüber der Förderempfängerin beziehungsweise dem Förderempfänger oder der Trägerin beziehungsweise

dem Träger der Einrichtung durch einen Ausbildungsvertrag oder eine Bescheinigung der Arbeitgeberin beziehungsweise des Arbeitgebers, Studierende über eine Studienbescheinigung nachzuweisen.

10.2.3 - Die Förderempfängerin beziehungsweise der Förderempfänger oder die Trägerin beziehungsweise der Träger der Einrichtung hat eine Belegungsliste zu führen, der die jeweils aktuellen Bescheinigungen der Bewohnerinnen und Bewohner beizufügen sind.

10.3 - Mietbindung

10.3.1 - Zulässige Miete

Die monatliche Bruttokaltmiete je Wohnplatz darf 320 Euro insgesamt nicht übersteigen. Die Bruttokaltmiete muss die Wohnungswirtschaftlichen üblichen Betriebskosten enthalten; als Betriebskosten gelten die Kosten gemäß geltender gesetzlicher Regelungen, insbesondere der Betriebskostenverordnung.

Zusätzlich können Aufschläge für Möblierung, Internetanschluss und Strom erhoben werden; die Aufschläge sollen anfänglich 60 Euro monatlich je Wohnplatz nicht übersteigen.

10.3.2 - Mietenentwicklung

Der Höchstbetrag der zulässigen Bruttokaltmiete erhöht sich entsprechend der prozentualen Erhöhungen des Bedarfs nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz - BAföG für Auszubildende, die nicht bei ihren Eltern wohnen (§ 13 Absatz 2 BAföG), oder entsprechender Nachfolgeregelungen.

Der Höchstbetrag für Aufschläge erhöht sich um 3 Prozent alle 24 Monate, erstmalig nach Ablauf von 24 Monaten ab Bezugsfertigkeit.

10.4 - Befristung von Mietverhältnissen

Mietverhältnisse für nach diesen Verwaltungsvorschriften geförderte Wohnplätze können nach den Vorgaben des BGB befristet werden (§ 549 Absatz 3 BGB).

10.5 - Umwandlungsverbot

Die Bildung von Wohn- oder Wohnungseigentum für den geförderten Wohnraum während des Bindungszeitraums ist nicht zulässig.

10.6 - Bindungsregelungen

10.6.1 - 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.

10.6.2 - Bei einer Rückzahlung des öffentlichen Baudarlehens aufgrund einer Kündigung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen der Förderzusage, im Falle eines teilweisen oder vollständigen Erlasses sowie im Falle einer unbefristeten Niederschlagung bleiben die Bindungen bis zu dem in der Förderzusage bestimmten Ende der Bindungen, längstens jedoch bis zum Ablauf des zwölften Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung bestehen.

10.6.3 - 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.

10.6.4 - Bei der Gewährung von Zuschüssen bleiben die Bindungen im Falle der Rückforderung der Zuschüsse wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen der Förderzusage längstens bis zum Ablauf des zwölften Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, im Falle der Zwangsversteigerung des Grundstücks bis zum Zuschlag bestehen.

11 - Förderverfahren

11.1 - Programmaufnahme

11.1.1 - Zuständig für die Aufnahme von Bauvorhaben in das Programm zur Förderung des studentischen Wohnens und Wohnens für Auszubildende ist die für das Wohnen zuständige Senatsverwaltung (Programmleitstelle).

11.1.2 - 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 Wohnplätze, zum Wohn- und Nutzungskonzept (Individual-/Gemeinschaftswohnplätze und Gemeinschaftsräumlichkeiten) sowie gegebenenfalls zu weiteren Wohn- und Gewerbeeinheiten, zur Visualisierung des Bauvorhabens und gegebenenfalls zu Anträgen nach diesen Verwaltungsvorschriften.

11.1.3 - Die Programmleitstelle holt gegebenenfalls weitere zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Informationen und Stellungnahmen ein und teilt der IBB die Aufnahme in das Programm mit. Die Antragsstellenden werden durch die Programmleitstelle über die Programmaufnahme informiert.

11.2 - Bewilligungsentscheidung und Förderzusage

11.2.1 - Zuständig für die Durchführung der Förderentscheidungen ist die IBB. Der IBB obliegt insbesondere

- die Prüfung hinsichtlich der Einhaltung dieser Verwaltungsvorschriften,
- das Vorlegen des Prüfungsergebnisses 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 Prüfung der Einhaltung der EU-Beihilferechtskonformität sowie des Verwendungsnachweises,
- die Rückforderung von Fördermitteln oder die Anweisung zu einer zusätzlichen Verzinsung des öffentlichen Baudarlebens.

11.2.2 - 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.

11.2.3 - Die durch die IBB gemäß § 13 Absatz 2 WoFG zu erteilende Förderzusage enthält insbesondere die für die Bewilligung der Fördermittel relevanten Maßgaben zu Bindungen für die nach diesen Verwaltungsvorschriften geförderten Wohnheimplätze.

11.3 - Widerruf der Förderzusage

11.3.1 - 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 Förderwürdigkeit des Bauvorhabens von Bedeutung waren,
- Tatsachen bekannt werden, aus denen sich ergibt, dass die Förderempfängerin beziehungsweise der Förderempfänger nicht mehr leistungsfähig, kreditwürdig oder zur Erfüllung der übernommenen Verpflichtungen in der Lage ist,
- der Bau nicht innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der Förderzusage aus von der Förderempfängerin beziehungsweise vom Förderempfänger zu vertretenden Gründen auf der Baustelle begonnen ist,
- die Förderempfängerin beziehungsweise der Förderempfänger bei der Durchführung des Bauvorhabens ohne Zustimmung der IBB von den in der Förderzusage zugrunde gelegten Maßgaben für den geförderten Teil des Bauvorhabens und damit von der der Bewilligung der Fördermittel zugrundeliegenden 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 oder
- sonstige wichtige Gründe vorliegen.

11.3.2 - 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.

12 - Auszahlungsverfahren für die Fördermittel

12.1 - Fördermittel werden erst nach Erfüllung der in der Förderzusage enthaltenen Auflagen und Bedingungen vollständig ausgezahlt.

12.2 - Die Förderempfängerin beziehungsweise der Förderempfänger kann bei der IBB die Auszahlung des öffentlichen Baudarlehens sowie des verlorenen Baukostenzuschusses nach Nummern 5.1 und 5.2 in höchstens fünf kostenfreien Teilbeträgen nach Vorlage des durch den baubegleitenden Architekten beziehungsweise eines anerkannten Sachverständigen bestätigten Baufortschritts für das Förderobjekt beantragen. Der vorrangige Einsatz des Eigenkapitals ist durch den Förderempfänger nachzuweisen.

12.3 - Einmalige Zuschüsse nach Nummer 5.4 werden erst nach vollständiger Abrechnung der Fördermittel nach Nummer 13 in einer Summe ausgezahlt.

Weitere Auszahlungsbedingungen können in der Förderzusage unter Berücksichtigung banküblicher Vorgehensweisen geregelt werden.

13 - Verwendungsnachweis

13.1 - Die Förderempfängerin beziehungsweise der Förderempfänger hat der IBB spätestens sechs Monate nach der Schlussabnahme des Bauvorhabens den Verwendungsnachweis mit

- einer Kostenfeststellung gemäß DIN 276 und
- einer Berechnung der errichteten Wohn- und Gemeinschaftsflächen einzureichen.

Bei der Förderung schlüsselfertig erworbener Objekte kann die Kostenfeststellung nach DIN 276 durch den Nachweis der Erwerbskosten ersetzt werden. Dabei soll die Grundstückskostengruppe 100 durch die Förderempfängerin beziehungsweise den Förderempfänger in Euro je m² Wohn- und Gemeinschaftsfläche beziffert werden.

13.2 - 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 Nummer 9 vorliegt, ist die Gesamtfinanzierung entsprechend anzupassen. Die Anpassung kann durch die Rückzahlung von Fördermitteln oder durch eine zusätzliche Verzinsung des öffentlichen Baudarlehens erfolgen.

13.3 - Im Übrigen gelten für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung der Fördermittel die Regelungen in Nummer 10 (Nachweis der Verwendung) und Nummer 11 (Prüfung der Verwendung) AV § 44 LHO entsprechend; die IBB hat insoweit die Befugnisse der Bewilligungs- und Prüfungsbehörde.

14 - Auskunft- und Aufbewahrungspflichten

14.1 - Die Förderempfängerin beziehungsweise der Förderempfänger ist verpflichtet, der IBB, dem Rechnungshof von Berlin und der für das 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.

14.2 - Sämtliche Unterlagen zum geförderten Objekt, zur Förderzusage sowie zum Förderverhältnis sind bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Ende des Bindungszeitraums aufzubewahren.

15 - Bestimmungen verschiedenen Inhalts

15.1 - Erfordert ein Bauvorhaben den Abriss von Wohngebäuden oder Wohnheimen, ist eine Förderung grundsätzlich ausgeschlossen. Der Bewilligungsausschuss kann im begründeten Einzelfall auf Antrag Ausnahmen prüfen und hiervon zulassen.

15.2 - Über Ausnahmen von diesen Verwaltungsvorschriften entscheidet der Bewilligungsausschuss.

16 - Inkrafttreten/Außerkräfttreten

Diese Verwaltungsvorschriften treten mit Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin in Kraft. Sie treten am 31. Dezember 2026 außer Kraft.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe

Richtlinien für die Gewährung von Überbrückungshilfen für straßenbaugeschädigte Gewerbetreibende in Berlin

Bekanntmachung vom 9. Oktober 2023

WiEnBe IV D 27

Telefon: 9013-7877 oder 9013-0, intern 913-7877

§ 1 - Allgemeines

Gewerbetreibenden, die von außergewöhnlichen, das heißt besonders umfangreichen und lange andauernden Straßenbaumaßnahmen beeinträchtigt werden und dadurch existenzgefährdende Umsatzrückgänge erleiden, kann eine Überbrückungshilfe gewährt werden. Hierbei handelt es sich um freiwillige Leistungen des Landes Berlin im Rahmen von Billigkeitserwägungen auf der Grundlage von § 53 der Landeshaushaltsordnung (LHO) und den jeweils in den Haushaltsplänen des Landes Berlin dafür bereitgestellten Haushaltsmitteln.

§ 2 - Zweck

Durch eine Überbrückungshilfe soll Gewerbetreibenden, die durch Straßenbaumaßnahmen des Landes Berlin nur mittelbar betroffen sind und über ein zumutbares Maß hinaus beeinträchtigt werden, das Überdauern der Bauzeit erleichtert werden. Die aus Billigkeitserwägungen möglichen Zuschüsse sind auf die persönliche Belastung der Gewerbetreibenden abgestellt und dienen ausschließlich der Vermeidung von Existenzverlusten und dem Erhalt von Arbeitsplätzen (Existenzgefährdung). Es erfolgt kein pauschaler Ausgleich von Umsatzrückgängen. Reine Umsatzerwartungen werden bei der Festlegung der Höhe der Überbrückungshilfe nicht berücksichtigt.

§ 3 - Definitionen

(1) Straßenbaumaßnahmen sind besonders umfangreich und lang andauernd, wenn sie eine grundlegende Sanierung bewirken sollen und eine Dauer von drei Monaten überschreiten.

(2) Umsatzrückgänge sind dann existenzgefährdend, wenn die betroffenen Gewerbetreibenden aus den verbleibenden Einnahmen der gesamten Geschäftstätigkeit ihren Lebensunterhalt nicht mehr decken können und dafür auch keine weiteren Einkünfte und/oder privates Vermögen zur Verfügung steht. Die Gewerbetreibenden sind des Weiteren vorrangig verpflichtet, ihre zur Verfügung stehenden Kreditrahmen auszuschöpfen oder in zumutbarem und möglichem Umfang selbst eine Übergangsfinanzierung durch eine Kreditaufnahme sicher zu stellen. Bei der Ermittlung der Vermögensverhältnisse sind auch die Einkünfte und das Vermögen der jeweiligen Eheleute sowie der Personen einer Lebenspartnerschaft heranzuziehen.

§ 4 - Antragsvoraussetzungen

(1) Antragsberechtigt sind nur natürliche Personen, zum Beispiel bei Gesellschaften in der Form einer GmbH die einzelnen Personen der Betriebsgesellschaft. Angestellte eines Gewerbebetriebes sind nicht antragsberechtigt.

(2) Die Straßenbaumaßnahmen müssen unmittelbar vom Land Berlin durchgeführt werden oder wegen seiner Beteiligung an den Leitungsbetrieben und mehrerer Dienststellen vom Land Berlin koordiniert werden.