

Inanspruchnahme der WFB 2018, WFB 2019 oder WFB 2022 vorsehen, können weiterhin Anträge im Rahmen des Berliner Wohnraumförderungsprogramms zu Konditionen der WFB 2018, WFB 2019 oder WFB 2022 bewilligt werden.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

**Verwaltungsvorschriften
für die Förderung des genossenschaftlichen Wohnens in Berlin 2023
(Genossenschaftsförderungsbestimmungen - GFB 2023)**

Bekanntmachung vom 12. Juni 2023

Stadt IV A 24

Telefon: 90139-4767 oder 90139-3000, intern 9139-4767

Inhaltsübersicht

- 1 - Zweck und Ziele
- 2 - Fördervoraussetzungen
- 3 - Förderung
- 4 - Nutzungsentgelt- und Belegungsbindungen
- 5 - Zuständigkeiten und Verfahren
- 6 - Finanzierung
- 7 - Beihilferechtliche Bestimmungen
- 8 - Verwaltungskostenbeitrag
- 9 - Auszahlung der öffentlichen Darlehen
- 10 - Sicherung der öffentlichen Darlehen
- 11 - Dingliches Vorkaufsrecht
- 12 - Verwendungsnachweis
- 13 - Schlussbestimmungen
- 14 - Inkrafttreten

Aufgrund § 6 Absatz 2 Buchstabe a des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes in der Fassung vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302, 472), das zuletzt durch das Dreizehnte Gesetz zur Änderung des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes vom 13. Mai 2022 (GVBl. S. 191) geändert worden ist,

und

§ 4 Absatz 2 Nummer 1 d des Gesetzes über die Errichtung der Investitionsbank Berlin als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts (Investitionsbankgesetz - IBBG) vom 7. Juni 2021, verkündet als Artikel 2 des Gesetzes zur Neuregelung der Rechtsverhältnisse der Investitionsbank Berlin vom 7. Juni 2021 (GVBl. S. 624)

sowie

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

und

§ 44 der Landeshaushaltsordnung (LHO) in der Fassung vom 30. Januar 2009, die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Februar 2023 (GVBl. S. 30) geändert worden ist,

werden zur Ausführung des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 12 des Zwölften Gesetzes zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und anderer Gesetze - Einführung eines Bürgergeldes (Bürgergeld-Gesetz) vom 16. Dezember 2022 (BGBl. S. 2328) geändert worden ist, gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 und § 5 Absatz 2 WoFG

im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen die folgenden Verwaltungsvorschriften erlassen. Sie sind zum Gegenstand der Bewilligung für die im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften zu gewährenden Fördermittel zu machen.

1 - Zweck und Ziele

Berlin fördert den Bau und den Erwerb von Wohnungen durch Wohnungsbaugenossenschaften, darunter insbesondere auch neu gegründete Wohnungsbaugenossenschaften, mit den Zielen, das Genossenschaftswesen zu stärken, preiswerten Wohnraum für Haushalte mit geringen Einkommen bereitzustellen, die sozialen Nachbarschaften in Wohnquartieren zu stärken, das Wohnungsangebot nachhaltig zu erhöhen und dabei die Anbieterstruktur auf dem Wohnungsmarkt zu diversifizieren.

2 - Fördervoraussetzungen

2.1 - Antragsberechtigung

Antragsberechtigt sind im Genossenschaftsregister eingetragene Wohnungsbaugenossenschaften (e.G.), die die Voraussetzungen des § 11 Absatz 3 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) erfüllen. Antragsberechtigt sind ferner Genossenschaften in Gründung (i.G.).

2.2 - Fördervoraussetzungen für den Neubau

Genossenschaften, die neuen Wohnraum unter Inanspruchnahme der Förderung nach diesen Vorschriften schaffen möchten, müssen die nachfolgend aufgeführten verbindlichen Voraussetzungen beachten:

- Nachweis einer Verfügungsberechtigung (Eigentum oder Erbbaurecht) über ein zu bebauendes Grundstück in Berlin oder der Nachweis, dass eine Verfügungsberechtigung zeitnah erhalten wird.
- Durchführung eines Vorhabens zur Schaffung neuen Wohnraums unter Inanspruchnahme der sozialen Wohnraumförderung des Landes Berlin gemäß den geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen für mindestens 30 Prozent der neu entstehenden Geschossfläche für das Wohnen. Sofern als Ergebnis von Konzeptverfahren oder in städtebaulichen Verträgen mit dem Land Berlin ein geringerer Förderanteil vereinbart wird, ist eine Förderung ebenfalls möglich.

2.3 - Fördervoraussetzungen für den Bestandserwerb

Genossenschaften oder Mietergemeinschaften mit dem Ziel, von ihren Mitgliedern bewohnte Gebäude in Berlin in der Rechtsform einer Genossenschaft zu bewirtschaften, die bestehenden Wohnraum unter Inanspruchnahme der Förderung nach diesen Vorschriften erwerben möchten, müssen die nachfolgend aufgeführten verbindlichen Voraussetzungen beachten:

- Vorlage einer schriftlichen Einverständniserklärung des Eigentümers gegenüber der Genossenschaft oder der Mietergemeinschaft (Genossenschaft i.G.) über die Verkaufsbereitschaft einschließlich einer Angabe zur Höhe des erwarteten Kaufpreises. Übt das Land Berlin zugunsten Dritter, also der erwerbwilligen Genossenschaft, ein Vorkaufsrecht aus, entfällt die Anforderung einer schriftlichen Einverständniserklärung des Eigentümers.
- Im Bestand zu erwerbende Wohnungen dürfen mit Abschluss des Fördervertrags grundsätzlich keinen anderweitigen Zweckbindungen unterliegen und müssen zur dauerhaften Nutzung als Wohnraum bestimmt und geeignet sein.

2.4 - Vorhabenbeginn

Gemäß Nummer 1.4 AV § 44 LHO dürfen Zuwendungen nur für solche Vorhaben bewilligt werden, die noch nicht begonnen worden sind. Als Vorhabenbeginn beim Neubau ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags zu werten. Bei Baumaßnahmen gelten Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb nicht als Beginn des Vorhabens, es sei denn, sie sind alleiniger Zuwendungszweck. Beim Bestandserwerb ist eine Förderung nach Abschluss eines Kauf- oder Erbbaurechtsvertrags, durch den die Bestandsimmobilie in das Eigentum beziehungsweise den Besitz der Genossenschaft übergeht, abgeschlossen.

3 - Förderung

3.1 - Fördergegenstand

Fördergegenstand ist die Unterstützung von Neubau- und Bestandserwerbsvorhaben von Wohnungsbaugenossenschaften, wodurch im Land Berlin insbesondere preisgünstiger Wohnraum für die in § 1 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) genannte Zielgruppe zur Verfügung gestellt wird.

3.2 - Neubau von Wohnungen

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

3.2.2 - Gewährt wird ein ergänzendes öffentliches Darlehen zusätzlich zur Förderung nach den geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB), sofern nachgewiesen wird, dass das Vorhaben andernfalls wirtschaftlich nicht tragfähig ist. Die Höhe des Darlehens beträgt bis zu 10 Prozent der Gesamtkosten, maximal jedoch 30 000 Euro je im Objekt geschaffener Wohneinheit.

3.2.3 - Die insgesamt gewährte Förderung zuzüglich des Eigenkapitalanteils darf die entstehenden Kosten für den geförderten Anteil des Vorhabens nicht übersteigen. Sind die Entstehungskosten niedriger als die rechnerisch mögliche maximale Förderhöhe, reduziert sich das Ergänzungsdarlehen entsprechend.

3.2.4 - Die Möglichkeit der mittelbaren Belegung nach den geltenden WFB bleibt bestehen, soweit anderweitige Vereinbarungen dem nicht entgegenstehen.

3.3 - Erwerb von Wohnungsbestand

3.3.1 - Förderung wird gewährt für den Erwerb von Bestandsgebäuden, die gemessen an der Nutzfläche mindestens zu drei Vierteln dem Wohnen dienen, durch eine bestehende Wohnungsbaugenossenschaft oder eine von Mieterinnen und Mietern des jeweiligen Objekts gegründete Genossenschaft. Eine Förderung kann auch zur Mitfinanzierung von Investitionskosten beim Erwerb von Bestandsgebäuden mit Erbbaurechtsvereinbarung gewährt werden. Nach dieser Richtlinie nicht förderfähig sind in dem zu erwerbenden Objekt anfallende Modernisierungs- und Instandsetzungskosten sowie der Erwerb neu errichteter Gebäude vor Erstbezug.

3.3.2 - Als Förderung wird ein öffentliches Darlehen gewährt. Die Förderhöhe beträgt bis zu 3 500 Euro je im Objekt bestehendem Quadratmeter Wohnfläche, maximal jedoch 90 Prozent der auf den Wohnanteil entfallenden Kosten. Die Gewährung eines Tilgungsverzichts ist im Rahmen dieser Förderung ausgeschlossen.

3.3.3 - Zusätzlich zur Förderung nach Nummer 3.3.2 kann ein Zuschuss gewährt werden, sofern eine Genossenschaft Wohnraum in einem sozialen Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Absatz 1 Nummer 2 BauGB erwirbt. Die Höhe des Zuschusses beträgt bis zu 10 Prozent des ursprünglich vereinbarten Kaufpreises.

3.3.4 - Für Bestandserwerbsvorhaben, die allein mit der Förderung nach Nummer 3.3.2 (öffentliches Darlehen zuzüglich Eigenkapitalanteil) wirtschaftlich tragfähig durchgeführt werden können, ist die Gewährung eines Zuschusses nach Nummer 3.3.3 ausgeschlossen.

3.4 - Einsatz der Fördermittel

3.4.1 - Das öffentliche Darlehen ist zur Deckung der Investitionskosten für die Neuschaffung von Wohnraum beziehungsweise den Erwerb von Bestandsgebäuden einzusetzen.

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

3.4.3 - Im Falle der Umwandlung der Genossenschaft in eine Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet sich die förderempfangende Genossenschaft beziehungsweise deren Rechtsnachfolger, für die geförderten Wohnungen auf die Geltendmachung von Eigenbedarf gemäß § 573 Absatz 2 BGB bis zum Ablauf von zehn Jahren nach dem Ende des Förderzeitraums zu verzichten. Der Abverkauf einzelner geförderter Wohnungen ist während dieses Zeitraums ausgeschlossen.

4 - Nutzungsentgelt- und Belegungsbindungen

4.1 - Neubau

Für geförderte Neubauwohnungen nach Nummer 3.2 sind die Regelungen über Mietpreis- beziehungsweise Nutzungsentgelt- und Belegungsbindungen in den geltenden WFB anzuwenden, sofern in diesen Verwaltungsvorschriften nichts Abweichendes geregelt ist.

4.2 - Bestandserwerb

4.2.1 - Belegungsrechte

- a) Für ausschließlich nach Nummer 3.3.2 geförderte Vorhaben (öffentliches Darlehen) werden allgemeine Belegungsrechte entsprechend § 26 WoFG für die unmittelbar geförderten Wohnungen, mindestens jedoch ein Drittel der im Objekt befindlichen Wohnungen bei deren Freiwerden, begründet und bestimmt. Der Bindungszeitraum für die öffentlichen Belegungsbindungen beträgt 40 Jahre ab dem Nutzen-Lasten-Übergang an die Genossenschaft.
- b) Für nach Nummer 3.3.2 und Nummer 3.3.3 geförderte Vorhaben (öffentliches Darlehen und Zuschuss) werden allgemeine Belegungsrechte entsprechend § 26 WoFG für die unmittelbar geförderten Wohnungen, mindestens jedoch die Hälfte der im Objekt befindlichen Wohnungen bei deren Freiwerden, begründet und bestimmt. Der Bindungszeitraum für die öffentlichen Belegungsbindungen beträgt 40 Jahre ab dem Nutzen-Lasten-Übergang an die Genossenschaft.
- c) Bei Nutzerwechsel innerhalb des Bindungszeitraums hat die Überlassung bei aufgrund Nummer 4.2.1 a) belegungsgebundenen Wohnungen für das erste Drittel der Wohnungen dieser Vorschriften sowie bei aufgrund Nummer 4.2.1 b) belegungsgebundenen Wohnungen für die erste Hälfte der Wohnungen gegen Übergabe eines gemäß § 27 Absatz 2 WoFG ausgestellten und im Zeitpunkt der Übergabe im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheins (WBS) zu erfolgen, wobei das Haushaltseinkommen nicht die maßgeblichen Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG um mehr als 40 Prozent überschreiten darf. Für freiwillig darüber hinaus belegungsgebundene Wohnungen darf das Einkommen der begünstigten Haushalte die maßgeblichen Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG um höchstens 80 Prozent überschreiten. Wohnungen, die von Klienten anerkannt gemeinnütziger, sozialpädagogischer oder therapeutischer Einrichtungen genutzt werden, können gemäß § 30 WoFG auf Antrag von der zuständigen Stelle von der Pflicht zur Übergabe gegen einen Wohnberechtigungsschein freigestellt werden.

4.2.2 - Nutzungsentgeltbindungen

- a) Bei ausschließlicher Inanspruchnahme der Förderung nach Nummer 3.3.2 (öffentliches Darlehen) in Verbindung mit Nummer 4.2.1 a) beträgt das anfängliche Nutzungsentgelt (bewilligtes Nutzungsentgelt - nettokalt - ohne kalte und warme Betriebskosten) für das erste Drittel der freiwerdenden, dann belegungsgebundenen Wohnungen bei Neuüberlassung beziehungsweise bei einem Bewohnerwechsel für die ersten fünf Jahre nach Erwerb maximal 7 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Für freiwillig darüber hinaus belegungsgebundene Wohnungen beträgt das anfängliche Nutzungsentgelt für die ersten fünf Jahre nach Erwerb maximal 9 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.
- b) Bei Inanspruchnahme der Förderung nach Nummer 3.3.2 und Nummer 3.3.3 (öffentliches Darlehen und Zuschuss) in Verbindung mit Nummer 4.2.1 b) beträgt das anfängliche Nutzungsentgelt (bewilligtes Nutzungsentgelt - nettokalt - ohne kalte und warme Betriebskosten) für die erste Hälfte der freiwerdenden, dann belegungsgebundenen Wohnungen bei Neuüberlassung beziehungsweise bei einem Bewohnerwechsel für die ersten fünf Jahre nach Erwerb maximal 7 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Für freiwillig darüber hinaus belegungsgebundene Wohnungen beträgt das anfängliche Nutzungsentgelt für die ersten fünf Jahre nach Erwerb maximal 9 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.
- c) Das bewilligte monatliche Nutzungsentgelt der nach dem Erwerb neu überlassenen und wieder genutzten Wohnungen darf um 2 Prozent p.a. erhöht werden; erstmalig zum Monatsersten, der nach Ablauf von fünf Jahren nach Erwerb des Förderobjekts folgt.

- d) Die unter a) bis c) geregelten Preisbindungen (anfängliches Nutzungsentgelt und Nutzungsentgeltentwicklung) dürfen die Miethöhe vergleichbarer, nicht preisgebundener Wohnungen nicht überschreiten.

5 - Zuständigkeiten und Verfahren

5.1 - Programmaufnahme

5.1.1 - Anträge zur Förderung nach diesen Verwaltungsvorschriften sind bei der für das Bauen und Wohnen zuständigen Senatsverwaltung - Programmleitstelle - zu stellen. Die Antragstellung muss vor Baubeginn beziehungsweise vor dem Erwerb erfolgen.

5.1.2 - Zuständig für die Aufnahme in das Programm ist die für das Bauen und Wohnen zuständige Senatsverwaltung.

5.1.3 - Die Programmleitstelle holt gegebenenfalls weitere zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Informationen und Stellungnahmen ein und teilt der IBB die Zuordnung zu einem Wohnungsbauförderungsprogramm mit. Der Antragssteller wird hierüber informiert.

5.2 - Bewilligung und Förderzusage

5.2.1 - Zuständig für die Durchführung der Förderentscheidungen ist die Investitionsbank Berlin (IBB). Der IBB obliegt insbesondere

- die Prüfung hinsichtlich der Einhaltung dieser Verwaltungsvorschriften,
- das Vorlegen des Prüfergebnisses dem Bewilligungsausschuss zur Entscheidung,
- die Erteilung der Förderzusage namens und im Auftrag des Bewilligungsausschusses,
- die Überwachung der in der Förderzusage enthaltenen Maßgaben, insbesondere der Auflagen zu Nutzungsentgeltbindungen innerhalb des Bindungszeitraums, sowie die Auszahlung und Verwaltung der bewilligten Fördermittel,
- die Übermittlung aller für die Führung des Wohnungskatasters notwendigen Informationen aus der Förderzusage an die Bezirksamter,
- die Prüfung der Einhaltung der EU-Beihilferechtskonformität sowie des Verwendungsnachweises.

5.2.2 - 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.

5.2.3 - Die durch die IBB gemäß § 13 Absatz 2 WoFG zu erteilende Förderzusage enthält insbesondere die für die Bewilligung der Fördermittel relevanten Maßgaben zu Nutzungsentgelt- und Belegungsbindungen für die nach diesen Verwaltungsvorschriften geförderten Wohnungen.

5.3 - Widerruf der Förderzusage

5.3.1 - Die IBB kann die Förderzusage ganz oder teilweise widerrufen oder kündigen, Zahlungen einstellen und bereits geleistete Zahlungen zurückfordern, wenn

- die Genossenschaft unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen hat, die für die Beurteilung der Förderungswürdigkeit des Vorhabens von Bedeutung waren,
- Tatsachen bekannt werden, aus denen sich ergibt, dass die Genossenschaft nicht mehr leistungsfähig, kreditwürdig oder zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen in der Lage ist,
- Neubauvorhaben nicht innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der Förderzusage aus von der Genossenschaft zu vertretenden Gründen auf der Baustelle begonnen werden,
- die Genossenschaft bei der Durchführung des Neubaubauvorhabens ohne Zustimmung der IBB von den in der Förderzusage zugrunde gelegten Maßgaben für den geförderten Wohnungsanteil des Bauvorhabens und damit von der der Bewilligung der Fördermittel zugrundeliegenden Baubeschreibung maßgeblich abweicht,

- unzulässige Finanzierungsbeiträge bei den Bewohnerhaushalten des geförderten Teils erhoben werden,
- Auflagen und Bedingungen dieser Verwaltungsvorschriften oder der Förderzusage nicht erfüllt oder nicht 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 Darlehen oder bei vorrangigen Fremdmitteln eintritt,
- der Leerstand bei geförderten Wohnungen mehr als drei Monate beträgt und dieser Leerstand gemäß § 27 Absatz 7 Nummer 2 WoFG von der zuständigen Stelle nicht genehmigt wurde und die Genossenschaft die dafür maßgeblichen Gründe zu vertreten hat oder
- bei Bestandserwerbsvorhaben bekannt wird, dass die Genossenschaft das Freiwerden von Wohnraum nicht unverzüglich dem zuständigen Wohnungsamt angezeigt hat,
- sonstige wichtige Gründe vorliegen.

5.3.2 - 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.

6 - Finanzierung

6.1 - Nachweis der Gesamtfinanzierung

Spätestens zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage muss die Gesamtfinanzierung des Vorhabens durch die antragstellende Genossenschaft gegenüber der IBB nachgewiesen werden.

6.2 - Eigenkapital und Fremdmittel

6.2.1 - Bei Inanspruchnahme des öffentlichen Darlehens nach Nummer 3.2 (Neubau) ist ein Eigenkapital in Höhe von mindestens 10 Prozent der Kosten für den geförderten Wohnraum erforderlich und nachzuweisen. Die Eigenkapitalanforderung bei der Inanspruchnahme eines Förderdarlehens nach den geltenden WFB (Neubauförderung) reduziert sich entsprechend.

6.2.2 - Bei Inanspruchnahme des öffentlichen Darlehens nach Nummer 3.3 (Bestandserwerb) ist ein Eigenkapital in Höhe von mindestens zehn Prozent der Kosten für den Wohnteil erforderlich und nachzuweisen.

6.2.3 - Als Eigenkapital akzeptiert werden ausschließlich

- verfügbare liquide Mittel (aus dem operativen Geschäftsbetrieb resultierende Vermögenswerte),
- der Wert des zu bebauenden Grundstücks (nur Neubau im Falle des unbelasteten Eigentums),
- eingezahlte Geschäftsanteile oder projektabhängige Beiträge von Mitgliedern der Genossenschaft.

6.2.4 - Als Fremdmittel sind in der Regel langfristige Tilgungs-/Annuitätendarlehen einzusetzen und nachzuweisen.

6.3 - Verzinsung und Tilgung

6.3.1 - Die öffentlichen Darlehen sind grundsätzlich zinslos. Hiervon Abweichendes ist in Nummer 7 geregelt.

6.3.2 - Die Tilgung für das öffentliche Darlehen nach Nummer 3.2 (Neubau) in Höhe von 1,0 Prozent des Darlehensursprungsbetrags (Mindesttilgung) setzt drei Monate

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

6.3.3 - Die Tilgung für das öffentliche Darlehen nach Nummer 3.3 (Bestandserwerb) beträgt mindestens 1,0 Prozent des Darlehensursprungsbetrags. Weitere Modalitäten werden im Einzelfall festgelegt.

6.3.4 - Die öffentlichen Darlehen nach Nummer 3.2 und Nummer 3.3 sind jeweils nach Ablauf der Laufzeit von 40 Jahren in einer Summe in Höhe des valutierenden Restkapitals zurückzuführen.

7 - Beihilferechtliche Bestimmungen

7.1 - Die Förderung nach Nummer 3.2 und Nummer 3.3 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.

7.2 - Gemäß Artikel 1 und Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe c) in Verbindung mit Artikel 2 Absatz 2 Satz 2 DAWI-Freistellungsbeschluss ist der soziale Wohnungsbau als Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWI) mit dem Binnenmarkt vereinbar und von der Anmeldepflicht bei der EU-Kommission gemäß Artikel 108 Absatz 3 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) befreit.

7.3 - Gemäß Artikel 5 Absatz 1 DAWI-Freistellungsbeschluss darf die Höhe der Ausgleichsleistungen unter Berücksichtigung eines „angemessenen Gewinns“ nicht über das hinausgehen, was zur Abdeckung der Nettokosten der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen erforderlich ist. Die IBB prüft gemäß Artikel 6 Absatz 1 DAWI-Freistellungsbeschluss die Einhaltung der EU-Beihilferechtskonformität im Zuge der Bewilligung der Förderung und sodann regelmäßig in mindestens dreijährlichem Turnus sowie am Ende der Darlehenslaufzeit. Bei der Überprüfung der EU-Beihilfekonformität sind folgende Ansätze zugrunde zu legen:

- Mietertrag (vereinbartes Soll-Nutzungsentgelt der geförderten Wohnungen - nettokalt)

abzüglich

- laufender Aufwand für die geförderten Wohnungen.

Dieser setzt sich regelmäßig zusammen aus:

Finanzierungsaufwand:

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

Und sonstigen laufenden Betriebskosten:

- Verwaltungskosten analog § 26 II. Berechnungsverordnung,
- Instandhaltungskosten analog § 28 II. Berechnungsverordnung und
- Mietausfallwagnis gemäß § 29 II. Berechnungsverordnung

7.4 - Die Differenz zwischen Nutzungsentgeltertrag und laufendem Aufwand für die geförderten Wohnungen stellt den beihilferechtlich relevanten Gewinn/Verlust im Sinne des Artikels 5 Absatz 5 DAWI-Freistellungsbeschluss dar. Dieser Gewinn/Verlust bezeichnet die Kapitalrendite (interner Ertragssatz - Internal Rate of Return [IRR]), die auf das während des Förderzeitraums investierte Kapital erzielt wird.

7.5 - Überschreitet die Kapitalrendite innerhalb des Förderzeitraums den angemessenen Gewinn in Höhe von fünf Prozent, so fordert die IBB gemäß Artikel 6 DAWI-Freistellungsbeschluss nach Vorlage im Bewilligungsausschuss entweder die Rückzahlung der Überkompensation oder einen Zins für das öffentliche Darlehen, dessen Höhe die Überschreitung des angemessenen Gewinns kompensiert.

8 - Verwaltungskostenbeitrag

8.1 - Für die öffentlichen Darlehen nach Nummer 3.2 und Nummer 3.3 ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag an die IBB zu zahlen. Der Verwaltungskostenbeitragssatz wird anhand des Ursprungskapitals des jeweiligen öffentlichen Darlehens bemessen (Bemessungsgrundlage).

8.2 - Bei der Förderung des Neubaus werden das Ursprungskapital der Förderung nach Nummer 3.2 und das Ursprungskapital des Darlehens nach WFB zu einer Bemessungsgrundlage zusammengefasst. Die Höhe des Verwaltungskostenbeitrags ist in den geltenden WFB geregelt.

8.3 - Bei der Förderung des Bestandserwerbs nach Nummer 3.3 errechnet sich die Höhe des Verwaltungskostenbeitrags wie folgt: Beträgt die Bemessungsgrundlage mehr als 2 500 000 Euro, ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,25 Prozent 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 Prozent jährlich zu zahlen. Beträgt die Bemessungsgrundlage weniger als 1 500 000 Euro ist laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,6 Prozent jährlich zu zahlen.

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

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

9 - Auszahlung der öffentlichen Darlehen

9.1 - Fördermittel werden erst nach Erfüllung der im Fördervertrag enthaltenen Auflagen und Bedingungen vollständig ausgezahlt.

9.2 - Weitere Auszahlungsbedingungen werden im Fördervertrag unter Berücksichtigung banküblicher Vorgehensweisen geregelt.

10 - Sicherung der öffentlichen Darlehen

10.1 - Die Sicherung des öffentlichen Darlehens nach Nummer 3.2 (Neubau) erfolgt in Übereinstimmung mit den Regelungen zur Sicherung des öffentlichen Baudarlehens gemäß den geltenden WFB.

10.2 - Das öffentliche Darlehen nach Nummer 3.3 (Bestandserwerb) ist durch Eintragung eines Grundpfandrechts nachrangig zu sichern. Bei vorrangigen Grundschulden von Drittgläubigern ist zu verlangen, dass Grundstückseigentümer sämtliche schuldrechtlichen Ansprüche gegen die Grundschuldgläubiger an die IBB abtreten.

10.3 - Sollen vorrangige Tilgungsdarlehen durch eine Grundschuld auf dem Förderobjekt dinglich gesichert werden, so ist sicherzustellen, dass die Grundschuld vor vollständiger Tilgung des Darlehens nicht erneut zur Sicherung weiterer Forderungen verwendet wird.

10.4 - Das öffentliche Darlehen ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück dinglich zu sichern. In Ausnahmefällen kann auf Antrag nach Zustimmung der IBB die dingliche Sicherung auf einem anderen Grundstück erfolgen. Die IBB kann ferner verlangen, dass neben dem Baugrundstück weitere Sicherheiten beizubringen sind.

10.5 - Landesbürgschaften werden im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften nicht übernommen.

11 - Dingliches Vorkaufsrecht

Bei Inanspruchnahme der Förderung nach Nummer 3.2 (Bestandserwerb) wird dem Land Berlin ein dingliches Vorkaufsrecht für das Förderobjekt eingeräumt für den Fall, dass das Objekt innerhalb des Bindungszeitraums, aber frühestens beginnend ab dem dritten Jahr nach Erwerb, verkauft wird. Die Genossenschaft 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.

12 - Verwendungsnachweis

12.1 - Für geförderte Neubauvorhaben nach Nummer 3.2 ist der IBB spätestens sechs Monate nach der Schlussabnahme des Bauvorhabens den Verwendungsnachweis mit

- einer Kostenfeststellung gemäß DIN 276 und
- einer wohnungsbezogenen Berechnung der errichteten Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung

einzureichen. Bei der Förderung schlüsselfertig erworbener Neubauobjekte kann die Kostenfeststellung gemäß DIN 276 durch den Nachweis der Erwerbskosten ersetzt werden. Dabei soll die Grundstückskostengruppe 100 in Euro je Quadratmeter Wohnfläche beziffert werden.

12.2 - Bei der Förderung des Erwerbs von Bestandsobjekten nach Nummer 3.3 sind spätestens sechs Monate nach Eigentümerwechsel die angefallenen Erwerbskosten nachzuweisen.

12.3 - Zur Errichtung beziehungsweise zum Erwerb des nach diesen Vorschriften geförderten Objekts dürfen Finanzierungsmittel maximal in Höhe der hierfür tatsächlich anfallenden Kosten eingesetzt werden. Sollte im Rahmen der Verwendungsnachweisprüfung festgestellt werden, dass ein Verstoß gegen diese Maßgabe oder gegen die EU-Beihilfekonformität vorliegt, ist die Gesamtfinanzierung entsprechend anzupassen.

12.4 - 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.

13 - Schlussbestimmungen

13.1 - Es besteht kein Anspruch auf Ersatz von Kosten, die durch die Bearbeitung der Anträge auf Bewilligung von Fördermitteln nach diesen Vorschriften und durch die Beschaffung erforderlicher Unterlagen entstehen.

13.2 - Über Ausnahmen von diesen Vorschriften entscheidet der Bewilligungsausschuss.

14 - Inkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschriften treten am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin in Kraft. Die Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektauftrags zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnens in Berlin 2019 vom 18. Juli 2019 (ABl. Nummer 54 S. 8384) treten gleichzeitig außer Kraft.

Berliner Wasserbetriebe (BWB)

Klärwerk Ruhleben - Klärschlammverwertungsanlage Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ergebnisse der Emissionsmessungen

Bekanntmachung vom 20. Juni 2023

Telefon: 8644-2745 oder 8644-0

Die Berliner Wasserbetriebe unterrichten als Betreiber der Klärschlammverwertungsanlage Ruhleben die Öffentlichkeit entsprechend § 23 der 17. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (17. BImSchV) über die Ergebnisse kontinuierlicher und diskontinuierlicher Emissionsmessungen sowie deren Bewertung durch die zuständige Behörde (Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz).

Die Klärschlammverwertungsanlage Ruhleben wird seit 1985 betrieben. Die emissionsbegrenzenden Anforderungen der 17. BImSchV beziehungsweise laut gültiger Genehmigung werden betriebssicher eingehalten. Dies konnte der zuständigen Behörde durch die Ergebnisse der kontinuierlichen und einmal jährlich stattfindenden diskontinuierlichen Emissionsmessungen nachgewiesen werden.

Die Klärschlammverwertungsanlage Ruhleben verfügt über eine den Anforderungen der 17. BImSchV entsprechende Anlage zur Erfassung, Registrierung und Auswertung der Massenkonzentrationen der Emissionen an Schwefeldioxid, Staub, Stickstoffoxide, Kohlenmonoxid, Chlorwasserstoff sowie Quecksilber. Die Verbrennungsbedingungen werden über den Gehalt an Kohlenmonoxid im Abgas und durch die Messung der Verbrennungstemperatur nach der letzten Verbrennungsluftzuführung (Mindestverbrennungstemperatur 850 °C) kontinuierlich überwacht:

Eine Mindestverweildauer der Rauchgase von > 2 Sekunden bei Mindesttemperatur wird zuverlässig eingehalten.

In der folgenden Abbildung sind die kontinuierlich ermittelten Emissionen aller drei Verbrennungslinien als Jahresmittelwerte 2022 in Bezug auf den Tagesmittel-Grenzwert dargestellt: