

8. Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage von Artikel 6 Absatz 1 Satz 1 e) der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit §§ 22, 22b) und 27a) des Berliner Straßengesetzes (BerlStrG). Die Verarbeitung der Daten ist zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben der Anhörungsbehörde erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit erhobenen Einwendungen, Äußerungen und Stellungnahmen und die darin mitgeteilten personenbezogenen Daten ausschließlich für das oben genannte Verfahren verarbeitet werden. Die personenbezogenen, nicht anonymisierten Daten werden benötigt, um die Einwendungen hinsichtlich der Betroffenheit angemessen auswerten zu können; zu diesem Zweck werden die personenbezogenen Daten auch an Vorhabenträgerin und Planfeststellungsbehörde sowie beauftragte Büros weitergegeben. Nähere Informationen zur Datenverarbeitung nach Artikel 13 und 14 DSGVO können den Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten bei der Durchführung eines Anhörungsverfahrens im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens entnommen werden, die zusammen mit dem Plan sowohl in der Auslegung als auch im Internet unter oben genannten Link eingesehen werden können.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Verwaltungsvorschriften für die Zusatzförderung „Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen“

Bekanntmachung vom 14. September 2023

Stadt IV A 27

Telefon: 90139-4792 oder 90139-3000, intern 9139-4792

Inhaltsübersicht

- 1 - Zweck und Ziele
- 2 - Allgemeine Maßgaben für die Förderung
- 3 - Art und Höhe der Förderung
- 4 - Bindungen
- 5 - Zuständigkeiten und Verfahren
- 6 - Finanzierung
- 7 - Auszahlung der Fördermittel
- 8 - Verwendungsnachweis
- 9 - Schlussbestimmungen
- 10 - Inkrafttreten

Aufgrund § 6 Absatz 1 des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes in der Fassung vom 22. Juli 1996 (GVBl., S. 302, 472), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes über die Neuordnung der Zuständigkeiten in Staatsangehörigkeitsangelegenheiten vom 11. Juli 2023 (GVBl. S. 262) geändert worden ist,

und

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

sowie

§ 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, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Bürger- und Polizeibeauftragengesetzes und weiterer Gesetze vom 9. Februar 2023 (GVBl. S. 30),

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 sowie der Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung die folgenden Verwaltungsvorschriften erlassen. Sie sind zum Gegenstand der Förderzusage für die im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften zu gewährenden Fördermittel zu machen.

1 - Zweck und Ziel der Förderung

Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung soll der Wohnungsbau im preisgünstigen Segment für Haushalte mit besonderem Wohnbedarf insbesondere für die Bedarfsgruppe Wohnungs- und Obdachlose durch attraktive Förderkonditionen gestärkt werden. Unterstützt wird der sogenannte Housing First-Ansatz sowie das Geschützte Marktsegment durch begleitende Neubauförderbedingungen. Die Förderung erfolgt auf Grundlage und ergänzend zu den geltenden Wohnungsbauförderbestimmungen (WFB).

2 - Allgemeine Maßgaben für die Förderung

2.1 - Gegenstand der Förderung

Fördergegenstand ist die Begründung von Belegungs- und Mietbindungen im Rahmen der geförderten Wohnungen der aktuell geltenden Wohnungsbauförderbestimmungen.

2.2 - Förderempfänger

Förderempfänger sind Eigentümer und sonstige Verfügungsberechtigte, welche die Voraussetzungen des § 11 WoFG erfüllen. Die Zusatzförderung richtet sich an alle Bauherren (private und öffentliche Investoren), die günstigen Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen und für besondere Bedarfsgruppen schaffen wollen. Eine Kooperation von privaten/öffentlichen Investoren mit sozialen Trägern ist insbesondere im Zusammenhang mit dem Programm Housing First im Rahmen dieser Zusatzförderung ausdrücklich möglich und gewünscht.

2.3 - Fördermittel

Die Förderung erfolgt durch einmalige zu den WFB ergänzenden Zuschüsse aus dem „Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin“.

3 - Art und Höhe der Förderung

3.1 - Die Zusatzförderung erfolgt ausschließlich ergänzend für Wohnungen, die auf Grundlage der aktuell gültigen Wohnungsbauförderbestimmungen eine Förderung für die Schaffung von Wohnraum für Haushalte, deren Einkommen die Grenzen nach § 9 Absatz 2 WoFG um bis zu 40 % überschreiten, erhalten.

3.2 - Für die Förderung des Erwerbs von Belegungsrechten für Inhabende eines im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsschein (WBS) mit besonderem Wohnbedarf gemäß § 27 Absatz 5 WoFG wird dem Förderempfänger ein einmaliger Zuschuss von 300 Euro je m² Wohnfläche gewährt. Der Zuschuss erfolgt ergänzend zur aktuell geltenden WFB. Der Zuschuss ist von eventuellen Kürzungs- oder Rückzahlungsanforderungen im Rahmen der aktuell geltenden WFB nicht berührt.

3.3 - Für den Wohnraum, der nach den gültigen Wohnungsbauförderbestimmungen verpflichtenden Anteil an Haushalte mit einem im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsschein (WBS) mit besonderem Wohnbedarf gemäß § 27 Absatz 5 WoFG zu überlassen ist, ist eine Zusatzförderung auf Grundlage dieser Verwaltungsvorschriften ausgeschlossen.

4 - Bindungen

4.1 - Nutzung der geförderten Wohnungen

4.1.1 - Die im Zusatzprogramm geförderten Wohnungen sind ausschließlich an Inhabende eines im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheins (WBS) mit besonderem Wohnbedarf gemäß § 27 Absatz 5 WoFG zu vermieten.

4.1.2 - Zur gezielten Unterbringung von Wohnungs- und Obdachlosen ermöglicht die Zusatzförderung Wohnungen ganz oder teilweise mit einem Housing First-Ansatz zu verknüpfen. Zur Absicherung und Stabilisierung der Wohnverhältnisse sind wohn-

begleitende Hilfen im Programm Housing First durch den Förderempfänger sicherzustellen. Soweit Housing First zuwendungsfinanziert durchgeführt wird, bedarf der Projektträger einer Zuwendung durch die für Soziales zuständige Senatsverwaltung. Für den Fall einer Finanzierung aus den §§ 67 ff. SGB XII, muss es sich um einen Träger mit einer Vereinbarung nach § 76 SGB XII handeln.

4.1.3 - Die durch diese Zusatzförderung geförderten Wohnungen können auch für das Geschützte Marktsegment (GMS) bereitgestellt werden. Eine Anrechnung auf die Quote des jeweils gültigen Kooperationsvertrages zum Geschützten Marktsegment erfolgt nicht.

4.1.4 - Die Übernahme von Kosten für wohnbegleitende Hilfen ist nicht Teil dieser Zusatzförderung. Der Förderempfänger hat in seinem Konzept zu belegen, dass die Finanzierung der wohnbegleitenden Hilfen durch die Betreuung bei einem Träger von Housing First im Sinne der Nummer 4.1.2 oder durch das Geschützte Marktsegment gesichert ist.

4.2 - Bindungszeitraum

Der Zeitraum für die Belegungs- und Mietbindungen entspricht dem Bindungszeitraum der Förderung nach den geltenden WFB.

4.3 - Miethöhe

4.3.1 - Die zulässige Miethöhe bestimmt sich nach der Miethöhe für nach den geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen geförderte Wohnungen, die an Haushalte, deren Einkommen die Grenzen nach § 9 Absatz 2 WoFG bis zu 40 % überschreiten, zu überlassen sind.

4.3.2 - Für die geförderten Wohnungen, die gezielt zur Unterbringung von Wohnungs- und Obdachlosen nach dem Grundprinzip von Housing First oder über den Kooperationsvertrag zum Geschütztem Marktsegment (GMS) errichtet werden, bestimmt sich abweichend von Nummer 4.3.1 die zulässige Miethöhe (bruttokalt) bei Neuüberlassung nach den jeweils gültigen Richtwert für angemessene Bruttokaltmieten der Ausführungsvorschriften für Gewährung von Leistungen gemäß § 22 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und §§ 35 und 36 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (AV-Wohnen). Mieterhöhungen sind unter Maßgaben des § 558 Absatz 1 und 3 bis zu den Richtwerten der gültigen AV-Wohnen oder entsprechender Nachfolgeregelungen für die angemessenen Unterkunftskosten im Rahmen der Grundsicherung möglich.

5 - Zuständigkeiten und Verfahren

5.1 - Zuständig für die Aufstellung des Programmes zur Förderung von Vorhaben nach diesen Verwaltungsvorschriften und für die Aufnahme von Vorhaben in die Zusatzförderung ist die für das Bauen und Wohnen zuständige Senatsverwaltung (Programmleitstelle).

5.2 - Anträge zur Förderung sind formlos bei der Programmleitstelle zu stellen. Im Antrag sind exakte Bezeichnungen der miet- und belegungsgebundenen Wohnungen unter Angabe der Zweckbindungen (Wohnungen für WBS-Haushalte mit besonderem Wohnbedarf) sowie Anwendung des Housing First-Ansatzes oder Geschütztes Marktsegment zu benennen.

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

5.4 - Zuständig für die Durchführung der Förderentscheidung ist die 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 Mietbindungen innerhalb des Bindungszeitraums, sowie die Auszahlung und Verwaltung der bewilligten Fördermittel,
- die Übermittlung aller für die Führung des Wohnungskatasters notwendigen Informationen aus der Förderzusage an die Bezirksämter,

- die Prüfung der Einhaltung der EU-Beihilferechtskonformität sowie des Verwendungsnachweises.

5.5 - 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.

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

6 - Finanzierung

6.1 - Eigenkapital

Im Fall der Inanspruchnahme des Zuschusses gemäß Nummer 3.2 dieser Verwaltungsvorschriften reduziert sich für die geförderten Wohnungen das nach geltenden WFB mindestens einzusetzende Eigenkapital auf zehn Prozent. Der reduzierte Eigenkapitalansatz bezieht sich nur auf nach diesen Verwaltungsvorschriften geförderten Wohneinheiten.

6.2 - Beihilferechtliche Bestimmung

Die beihilferechtliche Prüfung der Förderung nach dieser Verwaltungsvorschriften erfolgt im Rahmen des Vorhabens nach der aktuell geltenden WFB unter Berücksichtigung der Zusatzförderung.

7 - Auszahlung der Fördermittel

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

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

8 - Verwendungsnachweis

8.1 - Für geförderte Neubauvorhaben gemäß Nummer 2.1 dieser Verwaltungsvorschriften hat der Förderempfänger der IBB spätestens sechs Monate nach der Schlussabnahme des Bauvorhabens den Verwendungsnachweis mit der Bestätigung aller belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen für Haushalte mit besonderem Wohnbedarf sowie der Anwendung von Housing First oder Geschütztem Marktsegment einzureichen.

8.2 - Es 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.

9 - Schlussbestimmungen

9.1 - Der Förderempfänger hat keinen Anspruch auf Ersatz von Kosten, die ihm durch Bearbeitung der Anträge auf Bewilligung von Fördermitteln nach diesen Verwaltungsvorschriften und durch die Beschaffung erforderlicher Unterlagen entstehen.

9.2 - Über Ausnahmen von diesen Vorschriften entscheidet der Bewilligungsausschuss.

10 - Inkrafttreten

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