

Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin 2026 (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2026 – WFB 2026)

vom 9. Februar 2026

SenStadt IV A 25

Telefon: 90173-3825 oder 90173-3000, intern (9173)-3825

Inhaltsübersicht

Grundsätzliches

1. Ziele der Förderung
2. Allgemeine Maßgaben für die Förderung

Finanzierung im Rahmen der Förderung

3. Förder- und Finanzierungsanteile, Einsatz der Fördermittel
4. Art und Höhe der Förderung
5. Verzinsung und Tilgung des öffentlichen Baudarlehens
6. Verwaltungskostenbeitrag des öffentlichen Baudarlehens
7. Sicherung des öffentlichen Baudarlehens sowie des Baukostenzuschusses
8. Beihilferechtliche Bestimmungen

Bindungen

9. Belegungsrechte
10. Mietbindungen

Förderverfahren

11. Programmaufnahme
12. Bewilligungsentscheidung und Förderzusage
13. Widerruf der Förderzusage

Auszahlung und Abrechnung der Fördermittel

14. Auszahlungsverfahren für die Fördermittel
15. Verwendungsnachweis

Schlussbestimmungen

16. Auskunft- und Aufbewahrungspflichten
17. Bestimmungen verschiedenen Inhalts
18. Inkrafttreten / Außerkrafttreten

Aufgrund § 17 Abs. 1 des Gesetzes über die Organisation der Landesverwaltung
(Landesorganisationsgesetz - LOG BE) vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 270)

und

§ 4 Abs. 2 Nr. 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 Neuordnung der Rechtsverhältnisse der Investitionsbank Berlin vom 7. Juni 2021 (GVBl. S. 624), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes zur Neuordnung der Beziehungen zwischen Senat und Bezirken vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 270, 283)

sowie

§ 44 der Landeshaushaltsordnung (LHO) in der Fassung vom 30. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuordnung der Beziehungen zwischen Senat und Bezirken vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 270, 281)

werden zur Ausführung gemäß der §§ 3 Abs. 2 und Satz 2 und 5 Abs. 2 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 11 Abs. 2 des Dreizehnten Gesetzes zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und anderer Gesetze vom 16. April 2026 (BGBl. S. 2026)

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

Grundsätzliches

1. Ziele der Förderung

Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung fördert das Land Berlin die Neuschaffung von Wohnraum in Miet- und Genossenschaftswohnungen, um die sozialen Nachbarschaften in Wohnquartieren zu stärken, das Wohnungsangebot nachhaltig zu erhöhen und dabei insbesondere preiswerten Wohnraum für einkommensschwache Wohnungssuchende bereitzustellen. Die Vorhaben sollen eine oder mehrere Zielsetzungen verfolgen, indem sie

- die Wohnraumversorgung der nach § 1 Abs. 2 Nr. 1 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) genannten Zielgruppe sichern und verbessern,
- das generationenübergreifende, altersgerechte und barrierefreie Wohnen fördern,
- den Anforderungen von Rollstuhlfahrern und Menschen mit Behinderungen gerecht werden,
- die Idee des genossenschaftlichen Wohnens unterstützen,
- eine beispielhafte architektonische und städtebauliche Qualität aufweisen,
- das flächensparende, energieeffiziente, innovative, experimentelle, ökologische oder nachhaltige Bauen umsetzen.

2. Allgemeine Maßgaben für die Förderung

2.1 Fördergegenstand

Fördergegenstand ist die Neuschaffung preisgünstigen Wohnraums im Geschosswohnungsbau im Rahmen des sozialen Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus durch Neubau sowie durch Aus- bzw. Umbau von Bestandsgebäuden im Land Berlin. Förderfähig ist auch die Nutzungsänderung zu Wohnräumen sowie der Kauf einer neu zu errichtenden Immobilie vor deren Baubeginn. Nicht förderfähig sind einzelne Eigentumswohnungen.

2.2 Förderempfänger

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 der Förderempfänger die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt.

2.3 Fördermittel

Die Förderung erfolgt durch öffentliche Baudarlehen und einmalige Zuschüsse aus Mitteln des Landes Berlin.

2.4 Geförderte Wohnflächen

Die geförderten Wohnungen sind in sich abgeschlossene und zu dauerhaften Wohnzwecken bestimmte Räume, die die Führung eines Haushalts ermöglichen (eigener abschließbarer Zugang, Zimmer, Küche/Kochnische und Bad/WC).

Für die Berechnung der geförderten Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden. Die Größe der geförderten Wohnungen muss entsprechend ihrer Zweckbestimmung angemessen sein.

Die maximal geförderte Wohnfläche (Wohnflächengrenze) der geförderten Wohnungen beträgt einschließlich Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen bei

1-Zimmer-Wohnungen	42,5 m ²
1 ½ - und 2-Zimmer-Wohnungen	56,5 m ²
3-Zimmer-Wohnungen	72,5 m ²
4-Zimmer-Wohnungen	84,5 m ²
5-Zimmer-Wohnungen	95,5 m ² .

Bei größeren geförderten Wohnungen erhöht sich die Wohnflächengrenze mit jedem weiteren Zimmer um jeweils 11 m².

Die maximal geförderte Wohnfläche der geförderten Wohnungen kann um bis zu 4 m² überschritten werden, wenn dies aus planerischen Gründen, insbesondere zur Schaffung von barrierefreie nutzbaren Wohnungen gemäß § 50 Abs. 1 BauO Bln, zweckmäßig ist.

Auf Antrag können abweichende geförderte Wohnflächen genehmigt werden für

- Barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen gemäß DIN 18040-2 („R“),
- Wohnungen, die nach den Nummern 4.4.1 und 4.4.2 gefördert werden, oder
- Wohnungen, die in seriellen, modularen oder systemischen Wohnungsbauweisen entstehen.

Die dem Mietpreis zugrundeliegende Wohnfläche muss der geförderten Wohnfläche entsprechen.

2.5 Geförderte Gemeinschaftsflächen für Cluster-Wohnungen

Zur Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen kann für Cluster-Wohnungen, bei denen mehrere einzelne Wohneinheiten, welche den Mindestanforderungen des § 48 Abs. 1, 3 BauO Bln entsprechen, in einer großen Wohnung zusammengefasst sind, ein Anteil der nach Nr. 2.4 zur alleinigen Nutzung bestimmten geförderten Wohnfläche der geförderten Einzel-Wohnungen des Clusters auf eine gemeinschaftlich genutzte Wohnfläche des Clusters übertragen werden. Die Übertragung von geförderten Wohnflächenanteilen auf Gemeinschaftsräume ist bis zur vollen Ausschöpfung der jeweiligen Wohnflächengrenzen nach Nr. 2.4 zulässig. Die Übertragung erfolgt anteilig gemäß dem Anteil der Wohnfläche der Einzel-Wohnung an der gesamten Wohnfläche des Clusters.

2.6 Vorhabenbeginn

Gemäß Nr. 1.4 AV § 44 LHO dürfen Zuwendungen nur für solche Vorhaben bewilligt werden, die noch nicht begonnen worden sind. Als Vorhabenbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten. Bei Baumaßnahmen gelten Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb nicht als Beginn des Vorhabens, es sei denn, sie sind alleiniger Zuwendungszweck.

2.7 Dingliches Vorkaufsrecht

Der Förderempfänger räumt dem Land Berlin ein dingliches Vorkaufsrecht ein für den Fall, dass das Förderobjekt innerhalb des Bindungszeitraums, aber frühestens beginnend ab dem dritten Jahr nach mittlerer Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen, verkauft wird. Der Förderempfänger hat dem Land Berlin den Inhalt des mit dem Dritten geschlossenen Kaufvertrags

unverzögerlich mitzuteilen. Das Vorkaufsrecht kann bis zum Ablauf von drei Monaten nach dem Empfang der Mitteilung ausgeübt werden.

2.8 Bauschild

Der Förderempfänger ist verpflichtet, auf dem Bauschild auf die Förderung des Bauvorhabens durch das Land Berlin, durch den Bund und durch gegebenenfalls weitere Fördermittelgeber sowie auf die Ausreichung der Fördermittel durch die Investitionsbank Berlin hinzuweisen.

Finanzierung im Rahmen der Förderung

3. Förder- und Finanzierungsanteile, Einsatz der Fördermittel

3.1 Bei Bauvorhaben mit bis zu 100 Neubauwohnungen können bis zu 100 % der Neubauwohnungen gefördert werden. Bei Bauvorhaben mit mehr als 100 Neubauwohnungen können bis zu 100 % der Neubauwohnungen gefördert werden, sofern eine Mischung von mindestens zwei Fördermodellen nach den Nummern 4.1 bis 4.3. erreicht wird. Bei Bauvorhaben innerhalb des S-Bahnringes können unabhängig von der Anzahl der Neubauwohnungen bis zu 100 % der Neubauwohnungen gefördert werden.

Sofern eine Förderung nach Nr. 4.3 in Anspruch genommen wird, müssen in einem Bauvorhaben mindestens 30 % der Neubauwohnungen nach Nr. 4.1 gefördert werden.

3.2 Spätestens zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage muss die Gesamtfinanzierung des Bauvorhabens durch den Förderempfänger gegenüber der Investitionsbank Berlin (IBB) nachgewiesen werden. Als Fremdmittel sind in der Regel langfristige Tilgungs- bzw. Annuitätendarlehen einzusetzen. Die Gesamtfinanzierung für die geförderten Wohnungen setzt sich wie folgt zusammen:

- Eigenkapital – grundsätzlich mindestens 20 %,
- öffentliches rückzahlbares Baudarlehen und einmalige nicht rückzahlbare (verlorene) Zuschüsse sowie
- ggf. weitere Fremd- und Fördermittel.

Im Förderzeitraum tilgungspflichtige/kündbare Nachrangdarlehen sowie mezzanine Finanzierungsformen werden nicht als Eigenkapitalersatz anerkannt.

3.3 Fördermittel dürfen nur für den zu fördernden Teil des Bauvorhabens bewilligt werden. Der Förderempfänger hat gegenüber der IBB vor erster Auszahlung den Nachweis zu führen, dass die im Finanzierungsplan aufgeführten Finanzierungsmittel termingerecht zur Verfügung stehen.

3.4 Fördermittel nach diesen Verwaltungsvorschriften sind zur Deckung der förderfähigen Investitionskosten einzusetzen.

3.5 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.

4. Art und Höhe der Förderung

Die Förderung erfolgt im Rahmen von unterschiedlichen Fördermodellen, die in einem Vorhaben wohnungsbezogen miteinander kombiniert werden können. Die Wahl eines Fördermodells nach den Nummern 4.1 bis 4.4. bedingt die jeweilige Förderhöhe, Belegungsbindung nach Nr. 9.3 und Mietbindung nach Nr. 10.1.

Die Höhe des öffentlichen Baudarlehens nach den Nummern 4.1 bis 4.4 wird bemessen anhand der im Förderobjekt geschaffenen und vom baubegleitenden Architekten oder einem Gutachter ermittelten geförderten Wohnfläche unter Beachtung der Wohnflächengrenzen der einzelnen geförderten Wohnungen nach Nummern 2.4. und 2.5. Die Darlehenshöhe pro m² geförderter Wohnfläche ist abhängig von der Höhe des kaufmännisch gerundeten Bodenwerts (in €/m² Nutzungsfläche) und beträgt bis zu:

Bodenwert in €/m² vermietbare Nutzungsfläche	Darlehenshöhe Fördermodell 1 pro m² geförderter Wfl. (Nr. 4.1)	Darlehenshöhe Fördermodell 2 bis 4 pro m² geförderter Wfl. (Nr. 4.2, 4.3 und 4.4.1)
bis 500 €	2.200 €	3.700 €
501 € bis 600 €	2.300 €	3.800 €
601 € bis 700 €	2.400 €	3.900 €
701 € bis 800 €	2.500 €	4.000 €
801 € bis 900 €	2.600 €	4.100 €
901 € bis 1.000 €	2.700 €	4.200 €
1.001 € bis 1.100 €	2.800 €	4.300 €
1.101 € bis 1.200 €	2.900 €	4.400 €
1.201 € bis 1.300 €	3.000 €	4.500 €
1.301 € bis 1.400 €	3.100 €	4.600 €
1.401 € bis 1.500 €	3.200 €	4.700 €
1.501 € bis 1.600 €	3.300 €	4.800 €
1.601 € bis 1.700 €	3.400 €	4.900 €
1.701 € bis 1.800 €	3.500 €	5.000 €
1.801 € bis 1.900 €	3.600 €	5.100 €
1.901 € bis 2.000 €	3.700 €	5.200 €
Ab 2.001 €	3.800 €	5.300 €

Vorrangig zum öffentlichen Baudarlehen kann in Abhängigkeit der Fördermodelle einmalig ein verlorener Baukostenzuschuss gewährt werden. Die Bemessung der Förderung erfolgt für die einzelnen Fördermodelle getrennt. Im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung des Darlehensbetrags

oder einer Kündigung des öffentlichen Baudarlehen während des Bindungszeitraums ist der Baukostenzuschuss dem Restbindungszeitraum nach anteilig zurückzuzahlen.

4.1 Fördermodell 1: Öffentliches Baudarlehen für Neubauten

Wird geförderter Wohnraum in Neubauwohnungen zur Berücksichtigung von Haushalten mit Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung geschaffen, wird vorrangig zu dem öffentlichen Baudarlehen ein verlorener Baukostenzuschuss in Höhe von 1.500 € pro m² geförderter Wohnfläche gewährt.

4.2 Fördermodell 2: Öffentliches Baudarlehen für Neubauten zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

Wird geförderter Wohnraum in Neubauwohnungen zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen geschaffen, wird kein verlorener Baukostenzuschuss gewährt.

4.3 Fördermodell 3: Öffentliches Baudarlehen für Neubauten zur Berücksichtigung von Haushalten mit Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung (mittlere Einkommen)

Wird geförderter Wohnraum in Neubauwohnungen zur Berücksichtigung von Haushalten mit mittlerem Einkommen, die Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung haben, geschaffen, wird kein verlorener Baukostenzuschuss gewährt.

4.4.1 Fördermodell 4.1: Öffentliches Baudarlehen bei Aufstockungen und Dachausbauten

Wird geförderter Wohnraum durch Aufstockungen und Dachausbauten geschaffen, wird kein verlorener Baukostenzuschuss gewährt.

4.4.2 Fördermodell 4.2: Öffentliches Baudarlehen bei Nutzungsänderung

Wird geförderter Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand in bestehenden Gebäuden durch Nutzungsänderung von Räumen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bisher anderen als Wohnzwecken dienten, geschaffen, können ein öffentliches Baudarlehen und ein verlorener Baukostenzuschuss gewährt werden. Die Höhe des öffentlichen Baudarlehen sowie die Höhe des verlorenen Baukostenzuschusses sind durch die IBB so zu bemessen, dass den gesamten Umständen nach eine angemessene Wirtschaftlichkeit des Vorhabens hergestellt wird. Dabei darf die Förderhöhe die Höhe der nachgewiesenen Baukosten pro m² Nutzungsfläche nicht übersteigen. Wesentlicher Bauaufwand liegt vor, wenn die nachgewiesenen Baukosten pro m² Nutzungsfläche 1.500 € übersteigen. Die Darlehenshöhe, die Höhe des Baukostenzuschusses, die Anteile der berechtigten Haushalte nach Nr. 9.3 sowie die Miethöhen nach Nummern 10.1 und 10.2.4 werden in der Förderzusage geregelt.

4.5 Ermittlung des Bodenwerts der Baugrundstücksfläche

4.5.1 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 €/m² vermietbarer Nutzungsfläche wird sodann unter vollständiger Berücksichtigung des geplanten Maßes der baulichen Nutzung (Summe aller vermietbaren Nutzungsflächen) des Grundstücks ermittelt.

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

4.5.2 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 bzw. übertragen wurden, wird der Bodenwert in €/m² vermietbarer Nutzungsfläche anhand des der Übertragung zugrundeliegenden, ggf. reduzierten Bodenwertes (Einbringungswert) unter vollständiger Berücksichtigung des geplanten Maßes der baulichen Nutzung des Grundstücks bemessen. Wird für das Grundstück ein Betrauungsakt im Bereich des Wohnungsbaus erlassen, ist der dem Betrauungsakt zugrundeliegende Bodenwert in €/m² vermietbarer Nutzungsfläche anzusetzen.

4.5.3 Ermittlung bei Bauvorhaben gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Bei Bauvorhaben, bei denen das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung zur Anwendung kommt,- einschließlich bei übertragenen Grundstücken nach Nr. 4.5.2 - wird der in der Angemessenheitsprüfung ermittelte und zum Zeitpunkt der Bewilligung aktualisierte „Zielwert Wohnen“ für die Bodenwertermittlung zugrunde gelegt. Sofern der Bodenwert durch ein aktuelles Verkehrswertgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen unter vollständiger Berücksichtigung des geplanten Maßes der baulichen Nutzung des Grundstücks ermittelt wird, kann der Verkehrswert angesetzt werden.

4.5.4 Ermittlung bei Erbbaurechtsgrundstücken

Für geeignete Grundstücke, für die ein Erbbaurecht von angemessener Dauer bestellt ist oder für die nachgewiesen wird, dass der Erwerb eines derartigen Erbbaurechts gesichert ist, wird der Bodenwert gemäß Nummern 4.5.1 bis 4.5.3 ermittelt.

4.6 Einmalige Zuschüsse und Zusatzförderungen

Zusätzlich zu den öffentlichen Baudarlehen und dem verlorenen Baukostenzuschuss können für die geförderten Wohnungen einmalige verlorene Zuschüsse gewährt werden. Die einzelnen Zuschüsse können miteinander kumuliert werden, wobei dasselbe Zuschussziel nicht mehrfach bezuschusst werden kann. Sofern ein Zuschussziel als bauordnungsrechtlicher Mindeststandard verpflichtend ist, kann kein Zuschuss gewährt werden.

4.6.1 Aufzugsanlagen bei Aufstockungen und Dachgeschossausbauten

Der nachträgliche Bau von Aufzugsanlagen bei der Schaffung von gefördertem Wohnraum nach diesen Verwaltungsvorschriften durch Aufstockungen und Dachgeschossausbauten bestehender Gebäude wird bezuschusst. Der Zuschuss beträgt je Aufzugsanlage für die ersten drei Stationen je 25.000 €, für jede weitere Station je 7.000 €.

Werden Bestandswohnungen im Gebäude erschlossen, darf die Umlage der nach § 559 Abs. 1 und § 559a Abs. 1 BGB für die Bestandswohnungen aufgewendeten Modernisierungskosten der geförderten Aufzugsanlage höchstens 6 % betragen. Die Verteilung der Umlage hat den unterschiedlichen Gebrauchswert der geförderten Aufzugsanlage für die erschlossenen Wohnungen angemessen zu berücksichtigen, wobei Erdgeschosswohnungen grundsätzlich nicht belastet werden sollen. Wenn geförderte Aufzugsanlagen auch gewerblich genutzte Flächen oder selbst genutzte Sondereigentumsflächen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306) geändert worden ist, erschließen, wird die Förderhöhe der Aufzugsanlage entsprechend dieser Flächenanteile anteilig reduziert.

4.6.2 Barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen

Die Schaffung von „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbarer Wohnungen“ gemäß DIN 18040-2 („R“) wird pauschal mit 20.000 € je geförderter Wohnung bezuschusst. Die bezuschussten Wohnungen sind Haushalten vorbehalten und nach Nr. 9.3 zu überlassen, in denen mindestens ein Haushaltsmitglied anerkannt auf die Verwendung eines Rollstuhls angewiesen ist. Näheres regelt die Förderzusage.

4.6.3 Barrierefrei nutzbare Wohnungen gemäß § 50 Abs. 1 BauO Bln

Zur Schaffung von barrierefrei nutzbaren Wohnungen wird gemäß § 50 Abs. 1 BauO Bln pauschal die Hälfte der geförderten Wohnungen eines Förderobjekts mit 10.000 € je geförderter Wohnung

bezuschusst, sofern alle Wohnungen dieses Förderobjekts mindestens eine Barrierefreiheit gemäß § 50 Abs. 1 BauO Bln aufweisen. Eine gleichzeitige Inanspruchnahme der Förderung nach Nummern 4.6.2 und 4.6.3 für eine geförderte Wohnung ist ausgeschlossen.

4.6.4 Nachhaltiges Bauen

Für die Zertifizierung durch Systeme für das nachhaltige Bauen von Mehrfamilienhäusern, die durch das für Bauen zuständige Bundesministerium geprüft und anerkannt sind, wird ein pauschaler Zuschuss in Höhe von 2.000 € je geförderter Wohnung gezahlt.

4.6.5 Zusätzliche Förderung für Mehraufwand

Gemäß § 12 Abs. 2 WoFG kann eine zusätzliche Förderung für notwendigen Mehraufwand insbesondere gewährt werden bei

1. Ressourcen schonenden Bauweisen, die besonders wirksam zur Entlastung der Umwelt, zum Schutz der Gesundheit und zur rationellen Energieverwendung beitragen,
2. besonderen baulichen Maßnahmen, mit denen Belangen behinderter oder älterer Menschen Rechnung getragen wird,
3. einer organisierten Gruppenselbsthilfe für den bei der Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen entstehenden Aufwand,
4. besonderen experimentellen Ansätzen zur Weiterentwicklung des Wohnungsbaus.

Der Mehraufwand kann als verlorener Zuschuss in Höhe von bis zu 25.000 € je geförderter Wohnung gewährt werden. Mehraufwände, die zur Erreichung einer Förderung nach Nummern 4.6.2 und 4.6.3 notwendig sind, sind nicht förderfähig. Verpflichtungen aus städtebaulichen Verträgen, die kalkulatorisch in der Angemessenheitsprüfung berücksichtigt sind, sind ebenfalls nicht förderfähig. Der Förderempfänger hat die Mehraufwände zu begründen und nachzuweisen.

4.6.6 Zusatzförderungen

Die Förderung nach diesen Verwaltungsvorschriften kann ergänzt werden durch in gesonderten Verwaltungsvorschriften geregelten Förderungen des Landes Berlin in der jeweils geltenden Fassung. Zum Inkrafttreten dieser Verwaltungsvorschriften besteht eine Zusatzförderung für „Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen“ und eine Zusatzförderung des Neubaus durch Wohnungsbaugenossenschaften „für die Förderung des genossenschaftlichen Wohnens in Berlin“.

4.7 Prüfung der Änderung der Förderbeträge

Auf der Basis des vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg festgestellten Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer im Land Berlin überprüft die für Wohnen zuständige Senatsverwaltung im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen jährlich den Wirkungsgrad des Fördersystems, erstmalig nach Veröffentlichung des Baukostenindex Februar 2027. Eine daraus resultierende Änderung dieser Verwaltungsvorschriften bedarf der Zustimmung des Hauptausschusses.

5. Verzinsung und Tilgung des öffentlichen Baudarlehens

5.1 Das öffentliche Baudarlehen wird grundsätzlich zinslos gewährt. In den Fällen einer Förderung nach Nr. 4.3 beträgt die jährliche Verzinsung 0,5 % des Restkapitals. In den Fällen der Nr. 8.5 kann sich für die Fördermodelle nach den Nummern 4.1 bis 4.4. im Bindungszeitraum eine zusätzliche Verzinsung ergeben.

Die Tilgung für das öffentliche Baudarlehen beträgt mindestens 1,5 % jährlich des Darlehensursprungsbetrags. Zins und Tilgung setzen drei Monate nach Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit ein und sind in monatlichen Raten jeweils zum Monatsultimo zu leisten. Der Bewilligungsausschuss kann bei einer besonders hohen Kapitaldienstfähigkeit davon abweichende Mindesttilgungen beschließen.

Bei Erbbaurechtsgrundstücken kann der Bewilligungsausschuss eine Reduzierung der Mindesttilgung um bis zu 0,5 % jährlich des Darlehensursprungsbetrags beschließen, höchstens jedoch um den Betrag des auf den geförderten Teil entfallenden Erbbauzinses.

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

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

6. Verwaltungskostenbeitrag des öffentlichen Baudarlehens

6.1 Für das öffentliche Baudarlehen nach Nummern 4.1 bis 4.4 ist im Bindungszeitraum durch den Förderempfänger ein laufender Verwaltungskostenbeitrag an die IBB zu zahlen. Der Verwaltungskostenbeitragssatz wird anhand des Ursprungskapitals des öffentlichen Baudarlehens bemessen (Bemessungsgrundlage).

6.2 Beträgt die Bemessungsgrundlage mehr als 12.500.000 €, ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,15 % jährlich von der Bemessungsgrundlage zu zahlen. Beträgt die Bemessungsgrundlage 12.500.000 € oder weniger, ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,25 % jährlich zu zahlen.

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

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

7. Sicherung des öffentlichen Baudarlehens sowie des Baukostenzuschusses

7.1 Das öffentliche Baudarlehen und der Baukostenzuschuss sind durch Eintragung von Grundpfandrechten zu sichern. Sofern Fremdkapitalmittel für das Bauvorhaben eingesetzt werden, können diese vorrangig besichert werden. In diesem Fall ist zu verlangen, dass Grundstückseigentümer sämtliche schuldrechtlichen Ansprüche gegen die Grundschuldgläubiger an die IBB abtreten.

7.2 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.

7.3 Das öffentliche Baudarlehen sowie der Baukostenzuschuss nach Nr. 4.1 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.

7.4 Landesbürgschaften werden im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften nicht übernommen.

8. Beihilferechtliche Bestimmungen

8.1 Die Förderung nach Nr. 4 erfolgt auf Grundlage des Beschlusses der EU-KOM 2025/2630 vom 16. Dezember 2025 („DAWI-Freistellungsbeschluss“), veröffentlicht im Amtsblatt der Europäischen Union Reihe L vom 19. Dezember 2025).

8.2 Gemäß Artikel 1 und Artikel 2 Abs. 1 Buchstabe d) in Verbindung mit Artikel 2 Abs. 3 Satz 2 DAWI-Freistellungsbeschluss ist eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) in Bezug auf sozialen Wohnraum mit dem Binnenmarkt vereinbar und von der Anmeldepflicht bei der EU-Kommission nach Artikel 108 Abs. 3 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) befreit.

8.3 Gemäß Artikel 5 Abs. 1 DAWI-Freistellungsbeschluss darf die Höhe der Ausgleichsleistungen unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, um die Nettokosten der Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung zu decken.

Die IBB prüft gemäß Artikel 7 Abs. 1 DAWI-Freistellungsbeschluss die Einhaltung der EU-Beihilferechtskonformität im Zuge der Bewilligung der Förderung, sodann regelmäßig in mindestens fünfjährlichem 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 Wohnungen - nettokalt)
- Einmaliger Baukostenzuschuss nach Nr. 4.1 (Ansatz mit Ablauf des Bindungszeitraums)

abzüglich

- laufender Aufwand für die geförderten Wohnungen.

Dieser setzt sich regelmäßig zusammen aus:

Finanzierungsaufwand:

- Verwaltungskostenbeitrag der IBB für das öffentliche Baudarlehen p. a.
- ggf. Verzinsung des öffentlichen Baudarlehens
- ggf. Verzinsung weiterer Fremd- und Fördermittel p. a.
- Absetzung für Abnutzung in Höhe des gesetzlichen Abschreibungssatzes p. a.
(einmalige Zuschüsse nach Nummern 4.6.1 bis 4.6.5 sind von den Investitionskosten abzuziehen)

Und sonstigen laufenden Betriebskosten:

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

8.4 Die Differenz zwischen Mietertrag und laufendem Aufwand für die geförderten Wohnungen stellt den beihilferechtlich relevanten Gewinn des Förderempfängers im Sinn des Artikels 6 Abs. 1 DAWI-Freistellungsbeschluss dar. Der Gewinn bezeichnet die Kapitalrendite (interner Zinsfuß - Internal Rate of Return (IRR)), die der Förderempfänger während des Bindungszeitraums mit seinem investierten Kapital erzielt.

8.5 Überschreitet die Kapitalrendite (IRR) innerhalb des Bindungszeitraums den angemessenen Gewinn in Höhe von 5,0 %, so fordert die IBB nach Vorlage im Bewilligungsausschuss gem. Artikel 7 Abs. 4 DAWI-Freistellungsbeschluss vom Förderempfänger entweder die Rückzahlung der Überkompensation oder verlangt für das öffentliche Baudarlehen einen Zins, dessen Höhe die Überschreitung des angemessenen Gewinns kompensiert.

Bindungen

9. Belegungsrechte

9.1 Der Bindungszeitraum für die Belegungsbindungen beträgt 30 Jahre. Die Belegungsbindungen beginnen ab mittlerer Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen und enden mit dem Ablauf des Monats des dreißigsten Jahres, welcher der mittlerer Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen folgt. Die mittlere Bezugsfertigkeit wird durch die IBB festgelegt.

9.2 Mit der Förderzusage werden grundsätzlich unmittelbare und allgemeine Belegungsrechte gemäß § 26 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Satz 2 WoFG für die geförderten Wohnungen begründet und

bestimmt. In den Fällen der Nr. 9.6 werden mit der Förderzusage verbundene oder mittelbare allgemeine Belegungsrechte gemäß § 26 Abs. 1 Nr. 2 oder Nr. 3 und Abs. 2 Satz 2 WoFG für die geförderten Wohnungen begründet und bestimmt.

9.3 Die Überlassung einer im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften geförderten Wohnung hat gemäß § 27 Abs. 1 WoFG gegen Übergabe eines, im Zeitpunkt der Überlassung der Wohnung im Land Berlin gültigen, Wohnberechtigungsscheins zu erfolgen. Dabei sind

- Wohnungen, die nach Nr. 4.1 gefördert wurden, nur an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Einkommensgrenze gemäß § 9 Abs. 2 WoFG in Höhe von 140 % nicht überschreitet,
- Wohnungen, die nach Nummern 4.2 und 4.4.1 gefördert wurden, nur an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Einkommensgrenze gemäß § 9 Abs. 2 WoFG in Höhe von 180 % nicht überschreitet,
- Wohnungen, die nach Nummer 4.4.2 gefördert wurden, entsprechend der Förderzusage nur an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Einkommensgrenze von 140 % oder 180 % oder 220 % nicht überschreitet,
- Wohnungen, die nach Nr. 4.3 gefördert wurden, nur an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Einkommensgrenze gemäß § 9 Abs. 2 WoFG in Höhe von 220 % nicht überschreitet, zu überlassen.

Die Einkommensgrenzen richten sich bei Überlassung nach der jeweils geltenden Fassung der Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes.

Soweit Wohnungen nach der Förderzusage bestimmten Haushalten vorbehalten sind, dürfen diese Wohnungen nur diesen berechtigten Wohnungssuchenden und seinen Haushaltsangehörigen überlassen werden.

9.4 Bei Bauprojekten mit mehr als 15 geförderten Wohnungen ist mindestens ein Viertel der insgesamt geförderten Wohnungen an Haushalte mit einem im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsschein (WBS) mit besonderem Wohnbedarf gemäß § 27 Abs. 5 WoFG zu überlassen.

9.5 Die Förderzusage hat in der Anlage einen Wohnungsspiegel zur exakten Bezeichnung der miet- und belegungsgebundenen Wohnungen unter Angabe des berechtigten Haushalts (Einkommensgrenzen) und etwaiger Zweckbindungen (darunter Wohnungen für WBS-Haushalte mit besonderem Wohnbedarf oder „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen“) zu enthalten. Mit Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen kann ein Nachtrag zur Anlage Wohnungsspiegel zur exakten Bezeichnung der miet- und belegungsgebundenen Wohnungen erfolgen.

9.6 Die Möglichkeit der verbundenen oder mittelbaren Belegung nach § 26 Abs. 1 Nummern 2 und 3 WoFG kann in geeigneten Bauvorhaben in Abstimmung mit der Programmleitstelle, nach Prüfung der IBB und auf Beschluss des Bewilligungsausschusses angewendet werden. Die geförderten und mit einem verbundenen oder mittelbaren allgemeinen Belegungsrecht

gebundenen Neubauwohnungen sind in der Förderzusage festzulegen und im Wohnungsspiegel nach Nr. 9.5 gesondert auszuweisen.

Voraussetzung für eine verbundene oder mittelbare Belegung ist, dass die gleichwertige Ersatzwohnung des Förderempfängers zum Zeitpunkt des Übergangs des allgemeinen Belegungsrechts nicht vermietet und nicht bewohnt ist. Die IBB stellt die Gleichwertigkeit der Ersatzwohnungen nach Maßgabe des § 31 WoFG fest. Der Nachweis über eine verbundene oder mittelbare Belegung kann bis zur Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens erbracht werden. Die Förderhöhe bemisst sich je nach Einzelfall nach dem barwertigen Underrent der verbundenen oder mittelbaren Ersatzwohnungen. Weiterhin ist die Förderhöhe so zu bemessen, dass die beihilferechtlichen Bestimmungen nach Nr. 8 eingehalten werden.

9.7 Eine Freistellung von Belegungsbindungen gemäß § 30 WoFG kann nur in begründeten Ausnahmefällen erfolgen. Über die Freistellung entscheidet ausschließlich die zuständige Stelle (bezirkliches Wohnungsamt). Ein Anspruch auf Freistellung besteht nicht. Im Falle einer Freistellung kann eine Ausgleichsleistung nach Maßgabe des § 30 WoFG festgesetzt werden.

Förderempfänger haben Freistellungsanträge, insbesondere im Zusammenhang mit der Nutzung geförderter Wohnungen durch gemeinnützige, sozialpädagogische oder therapeutische Einrichtungen, vorab der für die Kontrolle der Mietpreisbindungen zuständigen IBB zur Kenntnis zu geben.

9.8 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.

9.9 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 (§ 29 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WoFG), bestehen.

9.10 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 (§ 29 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 WoFG).

9.11 Bei der Gewährung von Zuschüssen bleiben die Bindungen im Falle der Rückforderung der Zuschüsse wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen der Förderzusage längstens zwölf Kalenderjahre nach dem Jahr der Rückzahlung, im Falle der Zwangsversteigerung des Grundstücks bis zum Zuschlag bestehen (§ 29 Abs. 1 Satz 3 WoFG).

10. Mietbindungen

10.1 Der Bindungszeitraum für die Mietbindungen beträgt 30 Jahre. Die Mietbindungen beginnen ab mittlerer Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen und enden mit dem Ablauf des Belegungsbindungszeitraums nach Nr. 9.1. Die mittlere Bezugsfertigkeit wird durch die IBB festgelegt.

Die anfängliche monatliche Miethöhe (Bewilligungsmiete - nettokalt - ohne kalte und warme Betriebskosten) beträgt ab mittlerer Bezugsfertigkeit für

- die nach Nr. 4.1 geförderten Wohnungen, die an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Einkommensgrenze gemäß § 9 Abs. 2 WoFG in Höhe von 140 % nicht überschreitet, zu überlassen sind, maximal 7,00 € je m² Wohnfläche, und
- die nach Nummern 4.2 und 4.4.1 geförderten Wohnungen, die an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Einkommensgrenze gemäß § 9 Abs. 2 WoFG in Höhe von 180 % nicht überschreitet, zu überlassen sind, maximal 9,50 € je m² Wohnfläche, und
- die nach Nr. 4.3 geförderten Wohnungen, die an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Einkommensgrenze v gemäß § 9 Abs. 2 WoFG in Höhe von 220 % nicht überschreitet, zu überlassen sind, maximal 11,50 € je m² Wohnfläche, und
- die nach Nr. 4.4.2 geförderten Wohnungen, die entsprechend der Förderzusage an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Einkommensgrenzen gemäß § 9 Abs. 2 WoFG in Höhe von 140 % oder 180 % oder 220 % nicht überschreitet, zu überlassen sind, maximal 7,00 € oder 9,50 € oder 11,50 € je m² Wohnfläche.

Die Einkommensgrenzen richten sich bei Überlassung nach der jeweils geltenden Fassung der Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes.

10.2 Die monatliche Bewilligungsmiete darf alle zwei Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit des Förderobjektes erhöht werden; erstmalig zum Monatsersten, der nach Ablauf von zwei Jahren ab mittlerer Bezugsfertigkeit des Förderobjektes folgt.

10.2.1 Für Wohnungen, die nach Nr. 4.1 gefördert wurden, beträgt die Erhöhung bis zum Ablauf des vierzehnten Jahres nach Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit bis zu 0,20 € je m² Wohnfläche, danach bis zu 0,25 € je m² Wohnfläche.

10.2.2 Für Wohnungen, die nach Nummern 4.2 und 4.4.1 gefördert wurden, beträgt die Erhöhung bis zum Ablauf des vierzehnten Jahres nach Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit bis zu 0,25 € je m² Wohnfläche, danach bis zu 0,30 € je m² Wohnfläche.

10.2.3 Für Wohnungen, die nach Nr. 4.3 gefördert wurden, beträgt die Erhöhung bis zum Ablauf des vierzehnten Jahres nach Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit bis zu 0,30 € je m² Wohnfläche, danach bis zu 0,35 € je m² Wohnfläche.

10.2.4 Für Wohnungen, die nach Nr. 4.4.2 gefördert wurden, wird die Erhöhung in der Förderzusage geregelt.

10.3 Die unter Nummern 10.1 und 10.2 geregelten Mietbindungen (anfängliche Miethöhe und Mietentwicklung) dürfen die Miethöhe vergleichbarer, nicht preisgebundener Wohnungen nicht überschreiten.

10.4 Der Mieter kann sich gegenüber dem Vermieter auf die Bestimmung der Förderzusage über die höchstzulässige Miete und auf die sonstigen Bestimmungen der Förderzusage zur Mietbindung berufen. Hierzu hat ihm der Vermieter die erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

10.5 Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Der Abschluss eines Staffelmietvertrags während des Mietpreis- oder Belegungsbindungszeitraums ist unzulässig. Ebenso ist kein Mietvertrag abzuschließen, der ein bedingt aufschiebendes Mieterhöhungsverlangen nach Bindungsende enthält.

10.6 Im Mietvertrag ist für den Fall einer Untervermietung eine Anzeigepflicht des Mieters bzw. Wohnungsinhabers an den Förderempfänger bzw. an den Verfügungsberechtigten oder einem berechtigten Vertreter vorzusehen.

10.7 Provisionen für die Vermittlung und Vermietung der geförderten Wohnungen dürfen nicht gefordert werden.

10.8 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 Vorschriften des Landes oder nach den Bestimmungen der Förderzusage zugelassen ist,

fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.

10.9 Der Förderempfänger darf die Vermietung der im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften geförderten Wohnungen nicht von der Vermietung von zu Wohnzwecken ungeeigneten Räumen (z. B. Kellerräume, Garagen) abhängig machen.

10.10 Der Förderempfänger darf Mieterhöhungen während des Bindungszeitraums aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nur geltend machen, soweit er gegenüber der IBB als zuständige Stelle belegen kann, dass diese auf Umständen beruhen, die er nicht zu vertreten hat, oder dass die betroffenen Mieterhaushalte der Mieterhöhung zugestimmt haben. In diesen Fällen ist eine Genehmigung zu erteilen. Die Umlage der nach § 559 Abs. 1 und § 559a Abs. 1 BGB angewendeten Modernisierungskosten darf höchstens 6 % betragen.

10.11 Die Bildung von Wohneigentum für die geförderten Wohnungen während des Bindungszeitraums ist nicht zulässig.

10.12 Während des Bindungszeitraums ist der Verkauf aller geförderten Wohnungen insgesamt an einen einzigen Erwerber sowie die Übertragung von Fördermitteln auf einen Rechtsnachfolger zulässig, sofern die IBB dem Verkauf und der Übertragung vorher zugestimmt hat. Der Förderempfänger hat den Erwerber und Rechtsnachfolger dazu zu verpflichten, alle vertraglichen Rechte und Pflichten aus der Förderzusage zu übernehmen.

Förderverfahren

11. Programmaufnahme

11.1 Zuständig für die jährliche Aufstellung des Wohnungsbauförderungsprogramms und für die Aufnahme von Bauvorhaben in das Wohnungsbauförderungsprogramm ist die für das Wohnen zuständige Senatsverwaltung (Programmleitstelle).

11.2 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 Wohnungen sowie Gewerbeeinheiten, zum Wohnungsschlüssel, zur Visualisierung des Bauvorhabens, ggf. zum Abschluss städtebaulicher Verträge und ggf. zu Anträgen nach Nummern 2.4, 7.3 und 17.1 dieser Verwaltungsvorschriften.

11.3 Die Programmleitstelle holt ggf. weitere zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Informationen und Stellungnahmen ein und teilt der IBB die Aufnahme in das Wohnungsbauförderungsprogramm mit (Programmaufnahme). Der Antragssteller wird durch die Programmleitstelle über die Programmaufnahme informiert.

12. Bewilligungsentscheidung und Förderzusage

12.1 Zuständig für die Durchführung der Förderentscheidungen 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,
- die Rückforderung von Fördermitteln oder die Anweisung zu einer zusätzlichen Verzinsung des öffentlichen Baudarlebens.

12.2 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.

12.3 Die durch die IBB gemäß § 13 Abs. 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 sowie zur Auszahlung der Fördermittel.

13. Widerruf der Förderzusage

13.1 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 Förderungswürdigkeit des Bauvorhabens von Bedeutung waren,
- Tatsachen bekannt werden, aus denen sich ergibt, dass der Förderempfänger nicht mehr leistungsfähig, kreditwürdig oder zur Erfüllung seiner Verpflichtungen in der Lage ist,
- der Bau nicht innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der Förderzusage aus vom Förderempfänger zu vertretenden Gründen auf der Baustelle begonnen ist,
- der Förderempfänger bei der Durchführung des Bauvorhabens 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 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,
- der Leerstand bei geförderten Wohnungen mehr als drei Monate beträgt und dieser Leerstand nach § 27 Abs. 7 Nr. 2 WoFG von der zuständigen Stelle nicht genehmigt wurde und der der Förderempfänger die dafür maßgeblichen Gründe zu vertreten hat oder
- sonstige wichtige Gründe vorliegen.

13.2 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.

Auszahlung und Abrechnung der Fördermittel

14. Auszahlungsverfahren für die Fördermittel

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

14.2 Der Förderempfänger kann bei der IBB die Auszahlung des verlorenen Baukostenzuschusses nach Nr. 4.1 und die Auszahlung des öffentlichen Baudarlebens in insgesamt höchstens fünf kostenfreien Teilbeträgen nach Vorlage des durch den baubegleitenden Architekten bzw. eines anerkannten Sachverständigen bestätigten Baufortschritts für das Förderobjekt beantragen, wobei der verlorene Baukostenzuschuss zuerst zur Auszahlung kommt. Die Vorlage eines Baubuchauszuges bzw. einer Baukostenaufstellung sowie ggf. weiterer Unterlagen ergibt sich aus der Fördermittelzusage. Der Förderempfänger reicht der IBB spätestens beim Abschluss des Fördervertrages eine Mittelabrufplanung ein. Der vorrangige Einsatz des Eigenkapitals sowie der anteiligen Fremdmittel bezogen auf den geförderten Anteil ist durch den Förderempfänger gegenüber der IBB nachzuweisen.

14.3 Einmalige Zuschüsse nach Nr. 4.6 werden grundsätzlich erst nach vollständiger Abrechnung der Fördermittel nach Nr. 15 in einer Summe ausgezahlt.

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

15. Verwendungsnachweis

15.1 Der Förderempfänger hat 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 in der jeweils geltenden Fassung

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 den Förderempfänger in € je m² Wohnfläche beziffert werden.

15.2 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 Nr. 8 vorliegt, ist die Gesamtfinanzierung entsprechend anzupassen. Die Anpassung kann durch die Rückzahlung von Fördermitteln oder durch eine zusätzliche Verzinsung des öffentlichen Baudarlebens erfolgen.

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

Schlussbestimmungen

16. Auskunfts- und Aufbewahrungspflichten

16.1 Der Förderempfänger ist verpflichtet, der IBB, dem Rechnungshof von Berlin und der für das Bauen und 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.

16.2 Sämtliche Unterlagen zum geförderten Objekt, zur Förderzusage sowie zum Förderverhältnis sind bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Ende des Bindungszeitraums aufzubewahren. Satz 1 gilt nicht für solche Unterlagen, welche ausschließlich das Verhältnis Mieter-Vermieter betreffen oder nicht in Bezug zum Förderverhältnis stehen (zum Beispiel Betriebskostenabrechnungen).

17. Bestimmungen verschiedenen Inhalts

17.1 Erfordert ein Bauvorhaben den Abriss von Wohngebäuden, ist eine Förderung grundsätzlich ausgeschlossen. Der Bewilligungsausschuss kann im begründeten Einzelfall auf Antrag Ausnahmen prüfen und hiervon zulassen, insbesondere, wenn durch den Neubau mindestens 30 % mehr Wohnungen und Wohnfläche als zuvor vorhanden geschaffen werden und den Förderzielen nach Nr. 1 ausreichend Rechnung getragen wird.

17.2 Über Ausnahmen von diesen Verwaltungsvorschriften entscheidet der Bewilligungsausschuss.

18. Inkrafttreten / Außerkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschriften treten mit Veröffentlichung im Amtsblatt von Berlin in Kraft. Die Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnbaus in Berlin 2023 (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023 – WFB 2023) vom 31. Mai 2023 (Abl. S. 3139) treten gleichzeitig außer Kraft. Die nach früheren Wohnungsbauförderungsbestimmungen bewilligten Bauvorhaben werden nach den zum Zeitpunkt der Bewilligung geltenden Regelungen weitergeführt.

Sofern städtebauliche Verträge nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung oder Ausschreibungen zur Vergabe landeseigener Grundstücke eine Inanspruchnahme der WFB 2018, WFB 2019, WFB 2022 oder WFB 2023 vorsehen, können weiterhin Anträge im Rahmen des

Berliner Wohnraumförderungsprogramms zu Konditionen der WFB 2018, WFB 2019, WFB 2022 oder WFB 2023 bewilligt werden.