

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektaufrufs zur Förderung des Neubaus von Wohnraum für soziale Träger

Bekanntmachung vom 10. November 2025

Stadt IV A 27

Telefon: 90173-3827 oder 90173-0, intern 9173-3827

Inhaltsübersicht

- 1 - Zweck und Ziele
- 2 - Teilnahmeberechtigung
- 3 - Förderung
- 4 - Belegungs- und Mietbindungen
- 5 - Zuständigkeiten und Verfahren
- 6 - Finanzierung
- 7 - Auszahlung des öffentlichen Zuschusses
- 8 - Verwendungsnachweis
- 9 - Schlussbestimmungen
- 10 - Inkrafttreten/Außerkräfttreten

Aufgrund § 6 Absatz 2 Buchstabe a des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes in der Fassung vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302, 472), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. November 2025 (GVBl. S. 542, 549) geändert worden ist,

sowie

§ 4 Absatz 2 Nummer 1 Buchstabe d des Gesetzes über die Errichtung der Investitionsbank Berlin als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts vom 7. Juni 2021, das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 270, 283) geändert worden ist

und

der §§ 23 und 44 der Landeshaushaltsordnung in der Fassung vom 30. Januar 2009 (GVBl. S. 31, S. 486), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 270, 281) geändert worden ist,

werden im Einvernehmen mit den Senatsverwaltungen für Wissenschaft, Gesundheit und Pflege, für Bildung, Jugend und Familie, für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration und Antidiskriminierung, sowie 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

1.1 - Die beständig angespannte Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt führt insbesondere für Menschen, die aus sozialen oder gesundheitlichen Gründen auf dauerhafte oder zeitweise Unterstützung und Betreuung angewiesen sind, zu Versorgungsproblemen. Soziale Träger haben zunehmend Schwierigkeiten, für ihre Klienten ambulante Wohnangebote vorzuhalten. Mit dem Projektaufruf unterstützt Berlin soziale Träger und andere Vorhabenträger dabei, Wohnraum für betreute Wohngemeinschaften und Cluster-Wohngemeinschaften für besondere Zielgruppen neu zu schaffen. Insgesamt stehen im Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA, Kapitel 98 10, Titel 800 47) zur Förderung des Baus von Gemeinschaftswohnungen sozialer Träger im Rahmen dieses Projektaufrufs ca. 9,7 Millionen Euro zur Verfügung.

1.2 - Berlin fördert den Bau von Wohnungen, sowie den Erwerb von schlüsselfertigen Neubauwohnungen, die als betreute Wohneinrichtungen anerkannter sozialer Träger genutzt werden können, mit dem Ziel, dass Menschen, die unterstützungsbedürftig sind, in angemessener Weise mit Wohnraum versorgt werden können.

2 - Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind anerkannte soziale Träger, die neuen Wohnraum zu dem oben genannten Zweck schaffen. Teilnahmeberechtigt sind auch sonstige Vorhabenträger, die bei der Errichtung von Wohnraum mit anerkannten sozialen Trägern kooperieren. Antragsberechtigt ist ausschließlich der Grundstückseigentümer, dies ist anhand eines entsprechenden Grundbuchauszugs nachzuweisen.

3 - Förderung

3.1 - Fördergegenstand

Fördergegenstand ist die Unterstützung von sozialen Trägern beziehungsweise Vorhabenträgern, die im Land Berlin gemeinschaftlichen Wohnraum für die unter Nummer 4.1 genannte Zielgruppe im Neubau schaffen oder diesen in schlüsselfertigen Neubauobjekten erwerben. Als gemeinschaftlichen Wohnraum im Sinne dieser Verwaltungsvorschriften werden folgende Wohnformen mit dem Projektauftrag unterstützt:

- a) Betreute Wohngemeinschaften in Mehrzimmerwohnungen mit gemeinschaftlicher Nutzung von Nasszelle, Küche und gegebenenfalls Wohnzimmer.
- b) Betreute Cluster-Wohngemeinschaften für besondere Zielgruppen, die aus besonderen sozialen oder gesundheitlichen Gründen auf eine Ausstattung der Clusterwohneinheit mit persönlicher Nasszelle und eigenem Küchenbereich angewiesen sind. Eine Betreute Cluster-Wohngemeinschaft ist ein Zusammenschluss mehrerer privater Wohneinheiten mit privater Nasszelle und eigener Küchenausstattung mit Gemeinschaftsräumen, die unmittelbar an die privaten Wohneinheiten der Nutzerinnen und Nutzer anschließen und zugleich der inneren Erschließung dienen.

3.2 - Zuschüsse

3.2.1 - Gewährt werden als Projektförderung die folgenden Zuschüsse als Festbetragsfinanzierung:

- a) 30 000 Euro je geschaffenem Wohnplatz (einschließlich Gemeinschaftsfläche).
- b) 20 000 Euro je in der Wohngemeinschaft/Cluster-Wohngemeinschaften geschaffenem Dienstzimmer beziehungsweise Betreuerraum. Gilt nicht für Pflege-Wohngemeinschaften.
- c) Zusätzlich 6 500 Euro je geschaffenem Wohnplatz für uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare, barrierefreie Wohnungen gemäß DIN 18040-2R.

3.2.2 - Die Förderhöchstsumme je Bauvorhaben beträgt 750 000 Euro.

3.3 - Anforderungen

In den geförderten Betreuten Wohngemeinschaften und Betreuten Cluster-Wohngemeinschaften gemäß Nummer 3.1 soll Wohnraum für mindestens zwei, maximal jedoch zehn Menschen geschaffen werden.

3.4 - Einsatz der Fördermittel

3.4.1 - Der öffentliche Zuschuss ist zur Deckung der Investitionskosten für die Neuschaffung von Wohnraum oder den Erwerb von Wohnraum in schlüsselfertigen Neubauobjekten 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 Investitionsbank Berlin (IBB) Ausnahmen hiervon zulassen, insbesondere, 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 Bildung von Wohneigentum für die geförderten Wohnungen verpflichtet sich der Förderempfänger, auf die Geltendmachung von Eigenbedarf gemäß § 573 Absatz 2 BGB bis zum Ablauf von zehn Jahren nach dem Ende des Bindungszeitraums zu verzichten (Nachwirkungsfrist). Der Abverkauf einzelner geförderter Wohnungen ist bis zum Ende der Nachwirkungsfrist ausgeschlossen.

4 - Bindungen

4.1 - Nutzung der geförderten Wohnplätze

Die Nutzung der geförderten Wohnplätze darf ausschließlich durch einen Leistungserbringer nach Definition im Rahmen des § 3 Absatz 1 der Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-VO) erfolgen:

- an Leistungserbringer der Kinder- und Jugendhilfe, der Sozialhilfe sowie der Eingliederungshilfe, mit denen eine Vereinbarung nach §§ 78a ff. SGB VIII, §§ 76, 75 Absatz 4 SGB XII oder §§ 123 und 125 SGB IX mit dem Land Berlin abgeschlossen worden ist, für die Dauer der Vereinbarung,
- an Leistungserbringer, die Schutz der von Gewalt betroffenen Frauen und deren Kindern gewähren, die ein Frauenhaus, eine Zufluchtswohnung oder eine sogenannte Zweite-Stufe-Wohnung betreiben und von der für Frauenpolitik zuständigen Senatsverwaltung mit Haushaltsmitteln nach §§ 23, 44 LHO des Landes Berlin über Zuwendungen finanziert werden,
- an Vermieter von Pflege-Wohngemeinschaften, die ausschließlich den Wohnraum bei einer Wohneinheit mindestens an drei Pflegebedürftige nach SGB XI vermieten,
- an Leistungserbringer, die im Rahmenfördervertrag des Landes Berlin mit den Wohlfahrtsverbänden in den Förderprogrammen Integriertes Gesundheits-Pflegeprogramm (IGPP), Integriertes Sozialprogramm (ISP) und Infrastruktur-förderprogramm Stadtteilzentren (IFP) in den Bereichen Gesundheit, Pflege und Soziales gefördert werden.

4.2 - Bindungszeitraum

Der Bindungszeitraum für die Nutzung der geförderten Wohnplätze, wie sie unter Nummer 4.1 festgelegt ist, beträgt 25 Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnplätze. Die mittlere Bezugsfertigkeit wird durch die IBB festgelegt.

4.3 - Miethöhe

Bei Inanspruchnahme der Förderung nach diesen Vorschriften darf die anfängliche Miethöhe (bruttokalt - ohne Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung) für die geförderten Wohnplätze bei Neuüberlassung beziehungsweise bei einem Bewohnerwechsel die jeweils gültigen Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten der Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und §§ 35 und 36 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (AV-Wohnen) nicht überschreiten.

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 das Förderprogramm ist die für das Bauen und Wohnen zuständige Senatsverwaltung - Programmleitstelle. Anträge zur Förderung sind bei der Programmleitstelle zu stellen. Die Antragsstellung muss vor Baubeginn oder vor dem Erwerb von schlüsselfertigen Neubauwohnungen sein.

5.2 - Zuständig für die Aufnahme in das Programm ist ein Gremium unter Vorsitz der für das Bauen und Wohnen zuständigen Senatsverwaltung. Das Aufnahmegremium setzt sich des Weiteren aus Vertreterinnen und Vertretern der jeweils für Gesundheit/ Pflege, für Jugend sowie für das Soziale zuständigen Senatsverwaltungen zusammen.

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

5.4 - Zuständig für die Durchführung der Förderentscheidung ist die IBB.

5.5 - Der IBB obliegt insbesondere

- die Erteilung der Förderzusage namens und im Auftrag des Bewilligungsausschusses,
- die Überwachung der in der Förderzusage enthaltenen Maßgaben, insbesondere der Förderauflagen zur Miethöhe innerhalb des Förderzeitraumes, sowie die Auszahlung und Verwaltung der bewilligten Mittel.

5.6 - Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.

6 - Finanzierung

6.1 - Nachweis der Gesamtfinanzierung

Spätestens zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage nach Maßgabe dieser Vorschriften muss die Gesamtfinanzierung des Vorhabens durch den Förderempfänger nachgewiesen werden.

6.2 - Eigenkapital und Fremdmittel

Für die Inanspruchnahme des Zuschusses gemäß Nummer 3.1 ist ein Eigenkapital in Höhe von mindestens zehn Prozent erforderlich und nachzuweisen. Als Fremdmittel sind in der Regel langfristige Tilgungs-/Annuitätendarlehen einzusetzen und nachzuweisen.

6.3 - Beihilferechtliche Bestimmung

Die Förderung 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) und der Verordnung (EU) 2023/2832 der Kommission vom 13. Dezember 2023 („DAWI-De-minimis-Verordnung“, veröffentlicht im Amtsblatt der EU, Abl. L, 2023/2832). Die im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften gewährte Förderung nach Nummer 3 ist dem Regelungskreis der EU-Kommission für DAWI zuzuordnen und mit dem Binnenmarkt vereinbar. Es besteht daher die Befreiung von der Anmeldepflicht bei der EU-Kommission nach Artikel 108 Absatz 3 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV).

7 - Auszahlung des öffentlichen Zuschusses

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

8 - Verwendungsnachweis

8.1 - Für geförderte Neubauvorhaben gemäß 3.1 hat der Förderempfänger der IBB spätestens sechs Monate nach der Schlussabnahme des Bauvorhabens den Verwendungsnachweis mit

- einer Kostenfeststellung gemäß DIN 276 und
- einer bestätigten, 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.

8.2 - 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 vorliegt, ist die Gesamtfinanzierung entsprechend anzupassen.

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

9 - Schlussbestimmungen

9.1 - Ein Verwaltungskostenbeitrag wird gegenüber dem Förderempfänger von der IBB nicht erhoben.

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

9.3 - Über Ausnahmen von diesen Vorschriften entscheidet der Bewilligungsausschuss.

9.4 - Der Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verwaltungsvorschriften ist gleichbedeutend mit dem Beginn des durch diese geregelten Projektaufrufs.

10 - Inkrafttreten/Außerkräfttreten

Diese Verwaltungsvorschriften treten am Tag der Veröffentlichung im Amtsblatt für

Berlin in Kraft. Sie treten am 31. Dezember 2030 außer Kraft. Die Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektauftrags zur Förderung des Neubaus von Wohnraum für soziale Träger vom 29. Februar 2024 (ABl. S. 1905) treten gleichzeitig außer Kraft.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel)

Bekanntmachung vom 18. Februar 2026

Stadt I A 22

Telefon: 90139-3000

Aufgrund des § 17 Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe a sowie Absatz 4 Satz 1 des Landesorganisationsgesetzes (LOG BE) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 270), in Verbindung mit § 33 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285) geändert worden ist, wird bestimmt:

Inhaltsverzeichnis

- 1 - Allgemeines
- 1.1 - Zweck der Ausführungsvorschriften
- 1.2 - Grundlagen und übergeordnete Vorgaben
- 1.3 - Adressierte Stellen
- 1.4 - Anwendungsbereich
- 2 - Begriffsbestimmungen
- 2.1 - Planungsrechtlich relevante Betriebsformen des Einzelhandels
- 2.2 - Zentren
- 2.2.1 - Städtische Zentren
- 2.2.2 - Zentrale Versorgungsbereiche
- 2.3 - Ansiedlungsstandorte für Fachmärkte
- 2.3.1 - Fachmarkt
- 2.3.2 - Fachmarkttagglomerationen
- 2.3.3 - Übergeordnete Fachmarktstandorte
- 2.3.4 - Bezirkliche Fachmarktstandorte
- 2.4 - Agglomeration
- 2.5 - Kumulation
- 2.6 - Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht
- 2.7 - Sonstige städtebaulich integrierte Lage (siL)
- 2.8 - Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)
- 3 - Aspekte der Einzelhandelssteuerung in der verbindlichen Bauleitplanung
- 3.1 - Erhebliches Gesamtinteresse
- 3.2 - Einzelhandelsrelevante Erfordernisse der Raumordnung
- 3.2.1 - Ziele und Grundsätze der Raumordnung
- 3.2.2 - Raumverträglichkeitsprüfung
- 3.3 - Maßgaben des Flächennutzungsplans (FNP)
- 3.4 - Maßgaben des Stadtentwicklungsplans Zentren