

Richtlinie

Wohnungsbau

MietwohnungsbauförderR

Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten und barrierefreien Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus (MietwohnungsbauförderR)

Runderlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 01. Dezember 2023

Inhaltsübersicht

- 1 Förderzweck, Rechtsgrundlage
- 2 Gegenstand der Förderung
- 3 Förderempfängerinnen und Förderempfänger
- 4 Fördervoraussetzungen
- 5 Art und Umfang, Höhe der Förderung
- 6 Sonstige Förderbestimmungen
- 7 Verfahren
- 8 Übergangsbestimmungen
- 9 Geltungsdauer

1 Förderzweck, Rechtsgrundlage

1.1 Förderzweck

Das Land Brandenburg gewährt auf der Grundlage des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung im Land Brandenburg (Brandenburgisches Wohnraumförderungsgesetz - BbgWoFG) nach Maßgabe dieser Richtlinie sowie der §§ 23 und 44 der Landeshaushaltsordnung (LHO) und der dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften (VV) zu § 44 LHO Darlehen und Zuschüsse für die Schaffung von generationsgerechten Mietwohngebäuden.

Ziel ist die Förderung von Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung zur generationsgerechten Anpassung, der Wiederherstellung, Erweiterung, Nutzungsänderung und Anpassung von Gebäuden beziehungsweise Wohnungen an geänderte Wohnbedürfnisse, des Neubaus von Mietwohnungen zu sozial verträglichen Mieten sowie die Herstellung des barrierefreien und generationsgerechten Zugangs zu den Mietwohnungen durch Ein- oder Anbau von Aufzügen sowie die Schaffung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende. Dabei sind insbesondere die Zielgruppen der Haushalte mit Kindern, Menschen mit Behinderungen, Seniorinnen und Senioren, Studierenden und Auszubildenden sowie der Personen in sozialen Notlagen, wie zum Beispiel Wohnungslose und geflüchtete Menschen, zu berücksichtigen. Ferner soll eine nachhaltige Energieeinsparung, insbesondere von Wärmeenergie zur Minderung des CO₂-Ausstoßes, sowie die Beseitigung baulicher Missstände unter Beachtung der regionalen baukulturellen Gegebenheiten erreicht werden. Im Rahmen dieser Richtlinie sind die Fördergrundsätze des § 5 des Brandenburgischen Wohnraumförderungsgesetzes, insbesondere die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohner- und ausgewogener Siedlungsstrukturen, zu berücksichtigen.

Richtlinie

Wohnungsbau

MietwohnungsbauförderR

Die geförderten Maßnahmen dienen sozialen und gemeinnützigen Zwecken, die nicht oder nur in zu geringer Anzahl am Markt angeboten werden und mit denen die Zuwendungsempfänger betraut werden. Die Maßnahmen stellen eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse im Sinne des Artikels 2 Absatz 1 Buchstabe c des DAWI-Freistellungsbeschlusses dar.

1.2 Rechtsgrundlagen

- Gesetz über die soziale Wohnraumförderung im Land Brandenburg (Brandenburgisches Wohnraumförderungsgesetz - BbgWoFG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV)
- Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Brandenburg (VwVfGBbg)
- Landeshaushaltsordnung (LHO) einschließlich der dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften (VV)
- Verordnung über die Einkommensgrenzen bei der sozialen Wohnraumförderung im Land Brandenburg (Wohnraumförderungseinkommensgrenzenverordnung - BbgWoFGEGV)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)

1.3 Gewährung der Förderung

Die Zuwendungen werden als Ausgleichsleistungen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse im Sinne von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union („AEUV“) gewährt und erfolgen im Rahmen der Vorgaben des Beschlusses der Kommission 2012/21/EU vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (ABl. L 7 vom 11.1.2012, S. 3, „DAWI-Freistellungsbeschluss“).

Der nach Artikel 4 des DAWI-Freistellungsbeschlusses erforderliche Betrauungsakt setzt sich aus der vorliegenden Förderrichtlinie sowie den jeweiligen Förderverträgen zusammen.

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Förderung besteht gemäß § 11 Absatz 4 BbgWoFG nicht. Die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) entscheidet als gemäß § 27 Absatz 2 Satz 1 BbgWoFG zuständige Bewilligungsstelle nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

1.4 Ausnahmen

Ausnahmeentscheidungen von dieser Richtlinie im Einzelfall bedürfen der vorherigen Zustimmung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL). Ausnahmeentscheidungen, die über den Einzelfall hinaus von Bedeutung sind, ergehen im Einvernehmen mit dem Ministerium der Finanzen und für Europa.

2 Gegenstand der Förderung

2.1 Gegenstand

Gefördert werden

- a die generationsgerechte Anpassung der Mietwohnungen durch Modernisierung und Instandsetzung im Sinne des § 8 Nummer 2 und 4 in Verbindung mit § 3 Absatz 6 BbgWoFG,
- b die Wiederherstellung, Erweiterung, Nutzungsänderung und Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse im Sinne des § 8 Nummer 1 in Verbindung mit § 3 Absatz 5 Nummer 2 bis 4 BbgWoFG, wobei neuer Wohnraum entsteht oder Gebäude auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden,
- c der Mietwohnungsneubau im Sinne des § 8 Nummer 1 in Verbindung mit § 3 Absatz 5 Nummer 1 BbgWoFG sowie
- d der Ein- beziehungsweise Anbau von Aufzügen einschließlich der Herstellung des möglichst barrierefreien Zugangs zu den Wohnungen und in das Gebäude.

Ferner können Vorhaben zur Schaffung und Erhaltung von Wohnheimplätzen durch Maßnahmen im Sinne der Buchstaben a) bis d) für Studierende und Auszubildende gefördert werden.

Die Kombination mit der Städtebauförderung ist möglich.

2.2 Besondere Wohnformen

Darüber hinaus können Maßnahmen im Sinne des § 20 BbgWoFG; insbesondere zur modellhaften Erprobung zeitgemäßer Wohnformen für Familien, Seniorinnen und Senioren, Studierende und Auszubildende, Menschen mit Behinderungen sowie von Wohngemeinschaften für selbstbestimmtes betreutes Wohnen für die ältere Mietergeneration mit Möglichkeiten der Inanspruchnahme von individuellen Betreuungs und Pflegeleistungen gefördert werden.

2.3 Anerkennungsfähige Kosten

Grundsätzlich anerkennungsfähig sind die anrechenbaren Kosten gemäß der DIN 276.

2.4 Förderfähige Ausgaben

2.4.1 Für Maßnahmen gemäß Nummer 2.1 Buchstabe a und d sind durch die ILB anerkannte Ausgaben der Kostengruppen 300 bis 700 der DIN 276 förderfähig.

2.4.2 Für Maßnahmen gemäß Nummer 2.1 Buchstabe b und c sind durch die ILB anerkannte Ausgaben der Kostengruppen 100 bis 700 der DIN 276 förderfähig.

2.4.3 Förderfähig sind auch Ausgaben gemäß DIN 276 für bauliche Maßnahmen zur Herstellung des möglichst barrierefreien Zuganges (DIN 18040) zu Mietwohnungen in Mietwohngebäuden, die zur dauerhaften Wohnungsversorgung geeignet sind.

2.4.4 Berücksichtigt werden ferner die Kosten für Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung von Kooperationsverträgen im Sinne des § 12 BbgWoFG. Hierzu treffen die im Quartier handelnden Akteure unter Beachtung von Wohnraumbedarfs- und Stadtentwicklungskonzepten entsprechende schriftliche Vereinbarungen.

2.4.5 Instandsetzung

Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 8 Nummer 4 BbgWoFG können gefördert werden, sofern diese im Zusammenhang mit umfassenden baulichen Maßnahmen der Modernisierung durchgeführt werden müssen.

3 Förderempfängerinnen und Förderempfänger

Förderempfängerinnen und Förderempfänger sind natürliche und juristische Personen als Eigentümerinnen, Eigentümer, Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügungsberechtigte.

Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger muss die für die Gewährung der Fördermittel erforderlichen Voraussetzungen gemäß § 10 Absatz 2 BbgWoFG, insbesondere die persönliche und wirtschaftliche Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit, erfüllen.

Eigentümergeinschaften werden im Rahmen der Förderung nicht berücksichtigt.

4 Fördervoraussetzungen

4.1 Gebietskulisse

Die Förderung ist innerhalb der innerstädtischen förmlich festgelegten Sanierungs- und Entwicklungsgebiete sowie in den durch die Gemeinde definierten und mit dem Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) abgestimmten innerstädtischen „Vorranggebieten Wohnen“ und „Konsolidierungsgebieten der Wohnraumförderung“ möglich. Die Ausweisung dieser auf Basis von konzeptionellen Grundlagen, insbesondere Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (INSEK) und Wohnungswirtschaftliche Umsetzungsstrategien (WUS), abgestimmten Gebietskulissen setzt voraus, dass die innerstädtischen Stadtstrukturen über die Sanierungs- und Entwicklungsgebiete hinausgehen. Die raumordnerischen Festlegungen der Landes- und Regionalplanung sind bei der räumlichen Abgrenzung der Fördergebietskulissen zu beachten.

Die „Vorranggebiete Wohnen“ und die „Konsolidierungsgebiete der Wohnraumförderung“ sind durch Selbstbindungsbeschluss der Gemeinde und in Form einer konkreten Abgrenzung dieser Bereiche festzulegen. Nach Aufhebung der Sanierungs- und Entwicklungssatzung werden anerkannte innerstädtische Sanierungs- und Entwicklungsgebiete zu „Vorranggebieten Wohnen“.

In den jeweiligen Gebietskulissen ist folgende Förderung möglich:

- in innerstädtischen Sanierungs- und Entwicklungsgebieten sowie innerhalb der „Vorranggebiete Wohnen“: alle Gegenstände gemäß Nummer 2.1

- innerhalb der „Konsolidierungsgebiete der Wohnraumförderung“ in den Gebieten der Anlage 2: alle Gegenstände gemäß Nummer 2.1
- in den „Konsolidierungsgebiete der Wohnraumförderung“ außerhalb der Anlage 2: die Gegenstände nach Nummer 2.1 Buchstabe a, b und d.

Im Vorgriff auf Verfahren zur Festsetzung von Gebietskulissen kann im Ausnahmefall die Förderung auch dann zugelassen werden, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb der bestehenden Fördergebietskulissen liegt. Voraussetzung in diesen Fällen ist jedoch, dass die Gemeinde die Einleitung eines Verfahrens zur Gebietskulissenfestlegung für diesen Bereich zeitnah und aktiv betreibt und die Übereinstimmung mit den planerischen Zielvorgaben der Gemeinde bestätigt.

4.2 Eigenleistungen

Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat zur Deckung der anerkannten Gesamtkosten eine angemessene Eigenleistung zu erbringen.

Für Maßnahmen gemäß Nummer 2.1 Buchstabe b und c beträgt deren Höhe mindestens 20 Prozent der Gesamtkosten. Angerechnet werden im Sinne des § 15 II. BV neben Eigenkapital auch der Wert von Sach- und Arbeitsleistungen sowie der Wert des eigenen Baugrundstücks und der Wert vorhandener Gebäudeteile.

Für die übrigen Maßnahmen gemäß Nummer 2.1 Buchstabe a und d sind mindestens 15 Prozent der Gesamtkosten als Eigenleistung einzubringen. Hier werden abweichend von § 15 II. BV nur Eigenkapital und der Wert von Sach- und Arbeitsleistungen anerkannt.

4.3 Anforderungen an das Bauvorhaben

Die geförderten Mietwohngebäude müssen nach Baufertigstellung oder nach Abschluss der Modernisierung und Instandsetzung zur dauerhaften Wohnungsversorgung geeignet und bestimmt sein.

Die geförderten Mietwohngebäude sollen wirksame Beiträge zur Stadterneuerung und Imageverbesserung von Wohnquartieren, zum Beispiel durch Verbesserungen der stadtbildprägenden Elemente eines Gebäudes, des Wohnumfelds oder andere Identität stiftende Maßnahmen leisten, energetischen und ökologischen Forderungen nachkommen und auf geänderte Anforderungen aus der Wohn- und Arbeitswelt (zum Beispiel Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten) reagieren. Sie sollen generationsgerecht gestaltet werden, der Unterstützung von Aufwertungsstrategien in innerstädtischen Wohnquartieren und zur Anpassung des Wohnraums an geänderte Wohn- und Lebensstile dienen.

4.3.1 Bauvorhaben sollen nur gefördert werden, wenn

- eine nachhaltige und langfristige Vermietung sichergestellt ist,
- bei Maßnahmen im Gebäudebestand mindestens ein Drittel der förderfähigen Kosten auf die Modernisierung entfällt,
- die Objektivwirtschaftlichkeit gegeben und die dauerhafte Tragbarkeit der Belastung gesichert ist,

Richtlinie

Wohnungsbau

MietwohnungsbauförderR

- die Planung der Bauvorhaben auf eine wirtschaftliche, kostengünstige und zudem im Neubau auf eine flächensparende Bauausführung gerichtet ist.

Darüber hinaus sollen die Zugänge zu den Gebäuden und Wohnungen möglichst barrierefrei gestaltet werden. Sofern dies nachweislich aus bautechnischen Gründen mit vertretbarem Aufwand nicht möglich oder wirtschaftlich nicht darstellbar ist, sollen die Zugänge so barrierefrei wie möglich errichtet werden.

4.3.2 Die Förderung eines Aufzugs gemäß Nummer 2.1 Buchstabe d setzt voraus, dass die Mietwohngebäude in der Vergangenheit bereits nachhaltig modernisiert und instandgesetzt wurden beziehungsweise in Verbindung mit der Herstellung des möglichst barrierefreien Zugangs zu den Wohnungen gleichzeitig nachhaltig modernisiert und instandgesetzt werden. Die Aufzugsanlage soll möglichst behindertengerecht ausgestattet sein.

4.4 Wohnungsgrößen

Die Wohnungsgrößen sind angemessen und der Wohnungsschlüssel ist marktgerecht zu planen. Folgende Wohnungsgrößen dienen der Orientierung:

- 1-Raum-Wohnungen bis zu 45 Quadratmeter (für Einpersonenhaushalte)
- 2-Raum-Wohnungen bis zu 50 Quadratmeter (für Einpersonenhaushalte)
- 2-Raum-Wohnungen bis zu 65 Quadratmeter (für Zweipersonenhaushalte)
- 3-Raum-Wohnungen bis zu 80 Quadratmeter (für Dreipersonenhaushalte)
- 4-Raum-Wohnungen bis zu 90 Quadratmeter (für Vierpersonenhaushalte).

Für jeden weiteren Wohnraum werden bis zu 10 Quadratmeter anerkannt.

Für rollstuhlgerechte Wohnungen gemäß DIN 18040 sind 10 Quadratmeter Mehrfläche anerkennungsfähig.

4.5 Belegungsbindungen

Im Fördervertrag werden die Belegungsbindungen gemäß § 13 in Verbindung mit § 3 Absatz 9 bis 12 BbgWoFG als allgemeine Belegungsrechte sowie Benennungs- und Besetzungsrechte unter Beachtung folgender Grundsätze über einen Zweckbindungszeitraum von mindestens 25 Jahren nach Fertigstellung der Maßnahmen begründet:

- Belegungsbindungen werden unter Beachtung der §§ 13 bis 18 BbgWoFG zwischen der Förderempfängerin beziehungsweise dem Förderempfänger und der nach § 27 BbgWoFG zuständigen Stelle für die Dauer der Zweckbindung entsprechend dem Bedarf der Kommune vereinbart und werden Bestandteil der Förderzusage.
- Mindestens 45 Prozent der geförderten Wohnungen sind Berechtigten und von der zuständigen Stelle Benannten zu überlassen, die die Einkommensgrenzen des § 22 Absatz 2 bis 4 BbgWoFG einhalten und einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein (WBS) nachweisen. Weitere 30 Prozent der geförderten Wohnungen sollen Berechtigten überlassen werden, die die Einkommensgrenzen des § 22 Absatz 2

Richtlinie

Wohnungsbau

MietwohnungsbauförderR

bis 4 BbgWoFG um bis zu 40 Prozent überschreiten. Die verbleibenden geförderten Wohnungen sind in Abhängigkeit des durch die zuständige Stelle bestätigten Bedarfs Berechtigten zu überlassen, die die Einkommensgrenzen des § 22 Absatz 2 bis 4 BbgWoFG um maximal 60 Prozent überschreiten. Die Wohnberechtigung ist über eine entsprechend erteilte Bescheinigung nachweisen. Die jeweiligen Quoten der Belegungsbindungen sind unter Berücksichtigung des konkreten Wohnungsbedarfs im Vorfeld zwischen der Förderempfängerin beziehungsweise dem Förderempfänger und der zuständigen Stelle nach § 27 BbgWoFG abzustimmen und festzulegen.

- Sofern für Maßnahmen gemäß Nummer 2.1 Buchstabe b und c Zuschüsse nach Nummer 5.4.3 gewährt werden, beträgt der Zweckbindungszeitraum für diese Maßnahmen 35 Jahre.
- Zum Zwecke der Schaffung oder des Erhalts sozial stabiler Bewohnerstrukturen können die Belegungsrechte nach § 17 Absatz 3 BbgWoFG auch an anderen Wohnungen begründet werden, wenn die geförderten Wohnungen und Ersatzwohnungen unter Berücksichtigung des Förderzwecks gleichwertig sind und in der unter Nummer 4.1 genannten Förderkulisse liegen. Der Anteil der mittelbar gebundenen Wohnungen darf 50 Prozent der zweckgebundenen Wohnungen und Wohnfläche nicht überschreiten. Aus der Verlagerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen darf für die Zuwendungsempfängerin oder den Zuwendungsempfänger kein wirtschaftlicher Vorteil entstehen.

Abweichende Regelungen zu den Bindungen können, insbesondere im Zusammenhang mit Kooperationsverträgen im Sinne des § 12 BbgWoFG oder für besondere Wohnformen im Sinne des § 20 BbgWoFG, vereinbart werden.

Bei vollständig vermieteten Wohngebäuden werden die Mietpreis- und Belegungsbindungen bis zur vereinbarten Höhe mit jeder nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen freiwerdenden Wohnung für den Zweckbindungszeitraum aktiviert. Der Freizug ist der zuständigen Stelle zu melden, damit diese der verfügungsberechtigten Person Mieterinnen oder Mieter benennen kann, die die Zugangsvoraussetzungen nach § 13 BbgWoFG (WBS) erfüllen und der Zielgruppe der Förderung nach § 2 Absatz 4 BbgWoFG zuzuordnen sind.

Darüber hinaus verpflichtet sich die Förderempfängerin beziehungsweise der Förderempfänger für den Zweckbindungszeitraum von 25 oder 35 Jahren nach Fertigstellung der Wohnungen.

- bei Neuvermietung einer frei werdenden Wohnung den belegungsgebundenen Wohnraum nur an Haushalte zu vermieten, deren Gesamteinkommen die für die jeweilige Wohnung maßgebliche Einkommensgrenze (§ 22 Absatz 2 bis 4 BbgWoFG oder § 22 Absatz 5 in Verbindung mit § 1 WoFGEGV) nicht übersteigt und die hinsichtlich der Zahl der Haushaltsangehörigen die auf die Wohnung bezogene maßgebliche Wohnungsgröße (nach der Anzahl der Räume oder der Wohnfläche) einhalten und der Zielgruppe der Förderung zuzuordnen sind. Die Wohnberechtigung ist durch eine Bescheinigung nach § 14 BbgWoFG nachzuweisen, die von der für die Erteilung des WBS zuständigen Stelle nach § 27 BbgWoFG ausgestellt wurde;
- eine neu geschaffene beziehungsweise freiwerdende belegungsgebundene Wohnung nur einem von der zuständigen Stelle nach § 27 BbgWoFG benannten Wohnungssuchenden zum Gebrauch zu überlassen. Die zuständige Stelle benennt der verfügungsberechtigten Person mindestens drei wohnberechtigte Wohnungssuchende zur Auswahl;
- auf das Kündigungsrecht nach § 573 Absatz 2 Nummer 2 und 3 BGB zu verzichten (Verzicht auf Eigenbedarfskündigung und Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung).

Verbleiben Mieterinnen beziehungsweise Mieter nach Fertigstellung in ihren Wohnungen und weisen eine aktuelle Wohnberechtigung nach, beginnt der Bindungszeitraum für diese Wohnung ebenfalls mit Fertigstellung.

Bei freiwilliger, vorzeitiger und vollständiger Rückzahlung der gewährten Darlehen gemäß § 16 Absatz 1 Satz 2 BbgWoFG gelten die Bindungen bis zu dem im Fördervertrag bestimmten Ende der Zweckbindung weiter fort.

4.6 Höchstzulässige Miete

Bei Erstvermietung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen an den betreffenden Personenkreis mit WBS nach § 14 BbgWoFG darf nach Baufertigstellung beim Neubau oder nach Abschluss der Modernisierung und Instandsetzung die höchstzulässige Nettokaltmiete 6,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche in Gemeinden der Anlage 2 und 6,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche in den übrigen Gemeinden nicht überschreiten.

Für den Personenkreis, der die Einkommensgrenzen nach § 22 Absatz 2 bis 4 gemäß § 22 Absatz 5 BbgWoFG und § 1 BbgWoFGEGV maximal um 40 Prozent überschreitet, darf die Nettokaltmiete höchstens 9,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche in Gemeinden der Anlage 2 und höchstens 8,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche in den übrigen Gemeinden betragen.

Für den Personenkreis, der die Einkommensgrenzen nach § 22 Absatz 2 bis 4 gemäß § 22 Absatz 5 BbgWoFG und § 1 BbgWoFGEGV maximal um 60 Prozent überschreitet, darf die Nettokaltmiete im Jahr 2024 höchstens 12,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche in Gemeinden der Anlage 2 und höchstens 10,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche in den übrigen Gemeinden betragen.

Das gilt auch für zweckgebundene Wohnungen nach dauerhaftem Leerstand.

Für Maßnahmen gemäß § 12 BbgWoFG (Kooperationsverträge) oder gemäß § 20 BbgWoFG (Besondere Wohnformen) können durch die ILB abweichende Mietobergrenzen zugelassen werden.

Abweichend von § 558 BGB sind etwaige Mieterhöhungen innerhalb von jeweils drei Jahren während der Zweckbindung auf 10 Prozent, maximal bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete, zu begrenzen. Abweichende Vereinbarungen nach § 557 BGB, die Vereinbarung einer Staffelmiete nach § 557a BGB sowie die Vereinbarung einer Indexmiete nach § 557b BGB sind nicht zulässig.

Weitere Regelungen zur Mietpreis- und Belegungsbindung werden im Fördervertrag vereinbart.

5 Art und Umfang, Höhe der Förderung

5.1 Förderart: Projektförderung

5.2 Finanzierungsart: Anteilfinanzierung

5.3 Form der Förderung: Darlehen und Zuschüsse

5.4 Höhe der Förderung

5.4.1 Die Höhe der Förderung für Maßnahmen gemäß Nummer 2.1 Buchstabe a bis c wird auf Basis der Objektwirtschaftlichkeit durch die Bewilligungsstelle im Einzelfall ermittelt und festgesetzt. Sie muss ihrer Höhe nach für die Objektwirtschaftlichkeit erforderlich sein.

5.4.2 Die Grundförderung für Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung gemäß Nummer 2.1 Buchstabe a beträgt 300 Euro je Quadratmeter Wohnfläche in Form von Zuschüssen. Ferner werden bis zu 2.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche in Form von Baudarlehen gewährt. Die Förderung ist auf 100 Quadratmeter Wohnfläche je Mietwohnung begrenzt.

5.4.3 Die Grundförderung für Maßnahmen zur Schaffung von Mietwohnungen nach Nummer 2.1 Buchstabe b und c beträgt 500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche in Form von Zuschüssen. Ferner werden bis zu 3.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche in Form von Baudarlehen gewährt.

Sofern Mietpreis- und Belegungsbindungen für die Dauer von mindestens 35 Jahren begründet werden, werden weitere Zuschüsse in Höhe von 200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gewährt. Die Höhe der Baudarlehensobergrenze gemäß Nummern 5.4.2 und 5.4.3 wird entsprechend um 200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche reduziert.

5.4.4 Für Maßnahmen gemäß Nummer 2.1 Buchstabe d beträgt das Baudarlehen für den Ein-/Anbau von Aufzügen maximal 20.000 Euro pro erschlossene Wohnung. Darüber hinaus wird ein Zuschuss pro erschlossene Wohnung von maximal 5.000 Euro gewährt.

Die ermittelten Förderbeträge sind auf volle 100 Euro aufzurunden.

Sofern mit der Installation des Aufzugs das Gebäude und alle Wohnungen barrierefrei erreichbar gestaltet werden, wird ein Baudarlehen von maximal 15.000 Euro und ein Zuschuss von maximal 10.000 Euro pro erschlossener Wohnung gewährt.

5.4.5 Für Maßnahmen gemäß § 12 BbgWoFG (Kooperationsverträge) oder gemäß § 20 BbgWoFG (Besondere Wohnformen) kann die Höhe der Förderung von den vorstehenden Regelungen abweichen, sofern dies zur Erreichung der Objektivwirtschaftlichkeit erforderlich ist.

5.4.6 Darüber hinaus können zur nachhaltigen Einsparung von Förderungsmitteln alternative Finanzierungsmodelle entwickelt werden, die von vorstehenden Regelungen abweichen können. Diese sind im Vorfeld mit der ILB unter Einbeziehung des MIL abzustimmen.

5.5 Darlehenskonditionen

5.5.1 Das Darlehen wird, gerechnet von dem auf die Vollauszahlung folgenden Quartal, für 25 oder 35 Jahre zinsfrei gewährt. Nach Ablauf der Zweckbindungszeit kann der Zinssatz bei gegebener Objektivwirtschaftlichkeit auf den zu diesem Zeitpunkt geltenden Marktzinssatz festgelegt werden.

5.5.2 Das Darlehen ist ab dem auf die Vollauszahlung folgenden Quartal zu tilgen. Der Tilgungssatz für die ersten 25 oder 35 Jahre beträgt in Abhängigkeit der Objektivwirtschaftlichkeit jährlich in der Regel 2 Prozent. Die Tilgung erfolgt zuzüglich des ersparten laufenden Entgeltes.

Danach beträgt die Tilgung mindestens jährlich 1 Prozent vom Nominalkapital zuzüglich der ersparten Zinsen und des ersparten laufenden Entgeltes.

5.5.3 Zur Sicherung einer weiterhin langfristigen Wirtschaftlichkeit des Fördervorhabens oder im Falle des durch die Kommune nachgewiesenen Bedarfes an der Fortführung der Zweckbindung um weitere zehn Jahre besteht die Möglichkeit der Verlängerung der geschlossenen Fördervereinbarung. Die Konditionen des Förderdarlehens

sind bei einer Verlängerung des Zweckbindungszeitraumes unter Berücksichtigung der Objektivwirtschaftlichkeit festzulegen.

5.5.4 Die Förderempfängerin beziehungsweise der Förderempfänger ist verpflichtet, die bestimmungsgemäße Verwendung der Förderung und die Rückzahlungsverpflichtung durch ein Grundpfandrecht (Grundschuld oder Hypothek) an rangbereiteter Stelle zu sichern. Ihm dürfen grundsätzlich nur Grundpfandrechte für objektbezogene eingetragene Altschulden nach dem Altschuldenhilfegesetz (AHG) oder für frühere Werterhaltungsmaßnahmen am Gebäude und für Fremdmittel, die im Finanzierungsplan zur Deckung der Gesamtkosten ausgewiesen sind, im Range vorgehen. Bei noch nicht abgeschlossener Grundstücksübertragung ist die dingliche Sicherung nachzuholen, sobald die grundbuchmäßigen Voraussetzungen dafür vorliegen.

5.5.5 Die weiteren Darlehensbedingungen werden in der Förderzusage nach § 11 BbgWoFG in Form eines Fördervertrages zwischen der Bewilligungsstelle und der Förderempfängerin beziehungsweise dem Förderempfänger vereinbart.

5.6 Entgelt

Mit dem Abschluss eines Fördervertrages nach dieser Richtlinie wird ein einmaliges Entgelt in Höhe von 1 Prozent des bewilligten Darlehens beziehungsweise des bewilligten Zuschusses erhoben. Dieses wird in zwei Raten einbehalten, 85 Prozent zum Zeitpunkt der ersten Auszahlung und 15 Prozent nach der Verwendungsnachweisprüfung. Auf den jeweiligen Darlehensrestbetrag ist ein laufendes Entgelt von jährlich 0,5 Prozent zu zahlen.

5.7 Ausschluss von Überkompensation

Die weitere Konkretisierung der Zahlungen (Ausgleichsmechanismus) sowie der Parameter für die Berechnung auch hinsichtlich eventueller Änderung der Ausgleichsleistungen erfolgen entsprechend den Anforderungen des DAWI-Freistellungsbeschlusses im Rahmen des jeweiligen Fördervertrages. Die Förderverträge enthalten zudem einen entsprechenden Rückforderungsmechanismus für eventuelle Überkompensationen.

6 Sonstige Förderbestimmungen

6.1 Gesamtfinanzierung

Zur Sicherung einer stabilen Gesamtfinanzierung für die Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen kann neben dem Eigenleistungsanteil und der Förderung aus Landesmitteln der verbleibende offene Finanzierungsbedarf mit Mitteln des Kapitalmarktes geschlossen werden. Die Bedingungen dürfen nicht ungünstiger sein als die marktüblichen Bedingungen für Darlehen gleicher Art zur Zeit der Darlehenszusage. Die Zinsbindung soll mindestens für die Dauer von zehn Jahren vereinbart werden.

Die Kumulation mit weiteren Förderprogrammen zur Erreichung des Förderzieles und einer stabilen Gesamtfinanzierung ist zulässig, sofern diese zur Erreichung des Förderzieles und einer stabilen Gesamtfinanzierung beiträgt und die Objektivwirtschaftlichkeit nicht negativ beeinflusst wird.

6.2 Bekämpfung illegaler Beschäftigung

Die geltenden Bestimmungen zur Bekämpfung von Schwarzarbeit und illegaler Beschäftigung sind zu beachten.

Nach erfolgter Programmaufnahme hat die Bauherrin beziehungsweise der Bauherr eine Einverständniserklärung zur Weitergabe von Daten an die örtlich zuständigen Bearbeitungsstellen zur Bekämpfung der illegalen Beschäftigung abzugeben.

6.3 Vergabe von Aufträgen

Es gilt der Grundsatz einer wirtschaftlichen und sparsamen Mittelverwendung.

Abweichend von den Bestimmungen der Allgemeinen Nebenbestimmungen zur Projektförderung (ANBest-P) gilt Folgendes:

6.3.1 Sofern die oder der Zuwendungsempfängende **kein** Auftraggeber im Sinne des Vierten Teils des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) ist und auch **nicht** aus anderen Rechtsgründen an die Einhaltung des Vergaberechts gebunden ist, findet Nummer 3 ANBest-P keine Anwendung. Ab einem Auftragswert von 3.000 Euro ohne Umsatzsteuer sind mindestens drei vergleichbare Angebote anzufordern oder Preisvergleiche einzuholen. Auf Anforderung der Bewilligungsbehörde ist die Dokumentation nachzuweisen.

6.3.2 Sofern die oder der Zuwendungsempfängende Auftraggeber im Sinne des Vierten Teils des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) ist und/oder aus anderen Rechtsgründen an die Einhaltung des Vergaberechts (Haushaltsrecht) gebunden ist, hat er oder sie die jeweils für ihn geltenden vergaberechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Soweit eine solche Verpflichtung unterhalb der nach § 106 Absatz 2 GWB jeweils aktuell geltenden Schwellenwerte nicht besteht, sind mindestens drei vergleichbare Angebote anzufordern oder Preisvergleiche einzuholen. Auf Anforderung der Bewilligungsbehörde ist die Dokumentation nachzuweisen.

6.3.3 Die oder der Zuwendungsgebende beziehungsweise die Bewilligungsbehörde ist berechtigt, Vergabeverpflichtungen beziehungsweise Prüfungen in Bezug auf die Einhaltung des Grundsatzes einer wirtschaftlichen und sparsamen Mittelverwendung durchzuführen.

6.4 Baubetreuung

Eine qualifizierte technische Betreuung durch eine Bauvorlageberechtigte beziehungsweise einen Bauvorlagenberechtigten nach der Brandenburgischen Bauordnung ist zu gewährleisten. Architekten- oder Ingenieurverträge sind vorzulegen.

6.5 Baubeginn und Förderausschluss

Die Förderempfängerin beziehungsweise der Förderempfänger ist verpflichtet, binnen drei Monaten nach Abschluss des Fördervertrages mit den Bauarbeiten zu beginnen und diese in einer angemessenen Frist (in der Regel zwölf Monate) zu vollenden. Vorhaben des Mietwohnungsneubaus sind in der Regel in einer Frist von längstens 18 Monaten fertigzustellen.

Nicht förderfähig sind Ausgaben für Maßnahmen, mit denen vor Abschluss des Fördervertrages begonnen wurde. Als Vorhabenbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- und Leistungsvertrages zu werten. Der Erwerb des Objektes, die Planung und eine Baugrundstücksuntersuchung gelten nicht als Baubeginn.

Auf schriftlichen Antrag kann die Bewilligungsstelle bestätigen, dass aus einem Baubeginn kein Grund zur Versagung eines Angebotes zum Abschluss eines Fördervertrages hergeleitet wird (Unschädlichkeitsbestätigung).

6.6 Baugeldsonderkonto

Für die Abwicklung des Zahlungsverkehrs ist ein Baugeldsonderkonto einzurichten.

6.7 Kündigungsrecht

Verstößt die Förderempfängerin oder der Förderempfänger gegen die Verpflichtungen aus dem Fördervertrag beziehungsweise gegen die Bindungen aufgrund des Fördervertrages oder wird der Förderzweck aufgegeben, kann der Fördervertrag sofort gekündigt und die Erstattung ausgezahlter Förderungen verlangt werden, sofern ein weiteres Festhalten am Fördervertrag unzumutbar ist.

7 Verfahren

7.1 Antragsverfahren

Anträge zur Aufnahme in das Förderprogramm nach dieser Richtlinie sind fortlaufend auf dem vorgeschriebenen Antragsformular einschließlich der Stellungnahmen der Kommune (Anlage 1) unter Beachtung des INSEK, der WUS sowie vorliegender Stadtentwicklungskonzepte bei der Bewilligungsstelle einzureichen.

Die Bewilligungsstelle unterbreitet dem MIL auf der Grundlage der landes- und wohnungspolitischen Kriterien und dieser Richtlinie nach pflichtgemäßem Ermessen Vorschläge für die zur Aufnahme in das Landesprogramm vorgesehenen Anträge und informiert die Antragsteller über die getroffene Entscheidung. Dabei sind nachfolgende Prioritäten zu beachten:

- höchste Priorität haben die Anträge, bei denen sich die zu fördernden Mietwohngebäude im innerstädtischen Sanierungsgebiet oder „Vorranggebiet Wohnen“ befinden,
- danach folgen Anträge des aus städtebaulichen Gründen oder zur Diversifizierung des Mietwohnungsbestandes erforderlichen Mietwohnungsneubaus in den übrigen Kommunen im weiteren Metropolitanraum,
- danach folgen Anträge, die die Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohngebäuden in der Kombination mit der Herstellung des barrierefreien Zuganges zu den Wohnungen beinhalten.

Vorhaben die durchgängig barrierefrei errichtet oder gestaltet werden, Vorhaben mit erhöhten energetischen Standards sowie vergleichbare Vorhaben in den Regionalen Wachstumskernen (RWK) sind vorrangig zu bearbeiten und zu entscheiden.

7.2 Bewilligungsverfahren

7.2.1 Die Bewilligungsstelle ist gemäß § 27 Absatz 2 Satz 1 BbgWoFG die ILB. Sie entscheidet auf der Grundlage der Ergebnisse der baufachlichen Prüfung nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel und verwaltet die bewilligten Darlehen.

Liegen die Fördervoraussetzungen nicht vor, teilt die Bewilligungsstelle der oder dem Antragstellenden mit, dass kein Angebot zum Abschluss eines Fördervertrages unterbreitet werden kann.

Die Bewilligungsstelle kann sich bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben Beauftragter bedienen.

7.2.2 Die Bewilligungsstelle wird zur Durchführung der Bestands- und Belegungskontrolle gemäß §§ 17, 18, 19 und 21 BbgWoFG sowie zur Überwachung der Einhaltung der Verpflichtungen der Förderempfängerin beziehungsweise des Förderempfängers, die mit dem Abschluss des Fördervertrages verbunden sind, die notwendigen Informationen an die für die Überwachung der Zweckbindung gemäß § 27 Absatz 1 BbgWoFG zuständige Stellen übermitteln.

Das gilt auch für den Rücktritt vom Fördervertrag, die Änderung, Kündigung oder Ergänzung des Fördervertrages sowie bei Versagung des Angebotes zum Abschluss eines Fördervertrages.

7.2.3 Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Förderungen sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendungen und die gegebenenfalls erforderliche Kündigung oder Anpassung des Fördervertrages und die Rückforderung der gewährten Förderungen gelten die Verwaltungsvorschriften zu § 44 LHO, soweit nicht in dieser Förderrichtlinie Abweichungen zugelassen worden sind.

7.3 Verwendungsnachweisverfahren

Die Förderempfängerin beziehungsweise der Förderempfänger hat bis zum Ablauf einer von der Bewilligungsstelle gesetzten Frist einen Verwendungsnachweis zu führen. Einzelheiten regelt der Fördervertrag.

7.4 Auszahlungsverfahren

Die Auszahlung des bewilligten Darlehens erfolgt bis zu 85 Prozent nach Baufortschritt, wobei die einzelnen Auszahlungsraten mindestens 20 Prozent des benötigten Darlehens betragen sollen. Die restlichen 15 Prozent werden nach Prüfung des Verwendungsnachweises gezahlt. Gewährte Zuschüsse werden dabei unter Berücksichtigung des Baufortschrittes vorrangig ausgezahlt.

Das im Finanzierungsplan berücksichtigte Eigenkapital ist vorrangig einzusetzen.

7.5 Vordrucke und Vertragsmuster

Soweit einheitliche Vordrucke und Vertragsmuster vorgesehen sind, hat der Antragsteller diese zu verwenden.

8 Übergangsbestimmungen

Alle der Bewilligungsstelle vorliegenden und noch nicht entschiedenen Förderanträge aus Vorjahren können auf Grundlage dieser Richtlinie abschließend beschieden werden.

9 Geltungsdauer

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2024 in Kraft. Sie tritt am 31. Dezember 2025 außer Kraft.