

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

Runderlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft

Vom 26.02.2014

Inhaltsübersicht

- 1 Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage
- 2 Gegenstand der Förderung
- 3 Zuwendungsempfänger und Zuwendungsempfängerinnen
- 4 Zuwendungsvoraussetzungen
- 5 Art und Umfang, Höhe der Zuwendung
- 6 Sonstige Zuwendungsbestimmungen
- 7 Verfahren
- 8 Übergangsbestimmungen
- 9 Geltungsdauer

1 Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage

- 1.1 Das Land Brandenburg gewährt auf der Grundlage des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) nach Maßgabe dieser Richtlinie und der Verwaltungsvorschriften (VV) zu § 44 Landeshaushaltsordnung (LHO) Darlehen für die Schaffung von generationsgerechten Mietwohngebäuden. Ziel ist die Förderung von Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung zur generationsgerechten Anpassung sowie des modellhaften Neubaus von Mietwohnungen zu sozial verträglichen Mieten insbesondere für die Zielgruppe Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind, Menschen mit Behinderungen und/oder Seniorinnen und Senioren im Alter ab 55 Jahren in der unter Nummer 4.1 genannten Förderkulisse und zur nachhaltigen Energieeinsparung sowie Verminderung der CO₂-Emission. Dazu zählt auch die Umsetzung neuer Konzepte für Mehrgenerationswohnen, Wohngemeinschaften im Alter oder anderer innovativer Formen des Zusammenlebens und der Selbsthilfe im Alter.
- 1.2 Rechtsgrundlagen sind
 - Gesetz über die soziale Wohnraumförderung,
 - das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz - EEWärmeG)
 - die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV)
 - das Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Brandenburg (VwVfGBbg) sowie
 - die Landeshaushaltsordnung einschließlich der dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften.
- 1.3 Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Zuwendung besteht nicht. Die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) entscheidet als Bewilligungsstelle nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

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

2 Gegenstand der Förderung

2.1 Zuwendungsfähige Ausgaben

Zuwendungsfähig sind Ausgaben für die generationsgerechte Anpassung der Mietwohnungen durch eine Modernisierung und Instandsetzung mittlerer Intensität (siehe Anlage 1). Dazu gehören insbesondere Ausgaben zur

- familienfreundlichen, generationsgerechten Anpassung des Gebäudes (z. B. Kinderspielmöglichkeiten in Nebenräumen wie Dachboden oder Keller, der barrierefreie Zugang zu den Wohnungen, Abstellmöglichkeiten für Rollstühle, Kinderwagen oder Spielgeräte, 2. Handlauf für Seniorinnen, Senioren und Kinder, separate Aufenthaltsräume für Kinder oder Seniorinnen und Senioren, direkter Zugang nach draußen für Erdgeschoss- und Hochparterrewohnungen);
- generationsgerechten und barrierefreien Gestaltung der zum geförderten Gebäude gehörenden Hof- und Freiflächen und ggf. vorhandener Nebengebäude, insbesondere zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Familien, Kinder, Seniorinnen und Senioren, z. B. Spiel- und Klettermöglichkeiten für Kinder, Begrünung, Verweilmöglichkeiten für Senioren;
- Senkung des Energieverbrauches und Verminderung der CO₂-Emission auf der Grundlage der Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils geltenden Fassung und unter Beachtung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG). ; Die Gewährung der Grundförderung nach Nummer 5.6.1 wird an folgende energetische Kennziffern geknüpft (Basis ist der Neubaustandard der EnEV 2009):
 - a) Bestandssanierung: Primärenergiebedarf (Q_P) maximal 115 Prozent des Referenzgebäudes;
Transmissionswärmeverlust (H_T) maximal 130 Prozent des Referenzgebäudes und
 - b) Mietwohnungsneubau: Primärenergiebedarf (Q_P) maximal 90 Prozent des Referenzgebäudes
Transmissionswärmeverlust (H_T) maximal 90 Prozent des Referenzgebäudes.
- Senkung des Wasserverbrauches;
- Wiederherstellung stadtbildprägender Mietwohngebäude zum generationsgerechten Wohnen in der Innenstadt im Rahmen der Spitzenfinanzierung (Kombination von Fördermitteln nach dieser Richtlinie mit Mitteln der Städtebauförderung).

- 2.2 Zuwendungsfähig sind auch Ausgaben für den kleinteiligen Mietwohnungsneubau von generationsgerechten und zielgruppenorientierten Mietwohnungen zur qualitativen Bestandsergänzung und/oder zur Baulückenschließung in den Innenstädten im Rahmen der gezielten Quartiersentwicklung unter Beachtung der sich aus den jeweils geltenden Gesetzen und Vorschriften ergebenden spezifische Anforderungen, wie z.B. Energieeffizienz und Barrierefreiheit.
- 2.3 Darüber hinaus können gefördert werden:
- die modellhafte Modernisierung von Wohnungen, Wohngebäuden und deren Umfeld zum Zweck der Erprobung zeitgemäßer Wohnformen für Familien, Seniorinnen und Senioren, sowie von Wohngemeinschaften für selbstbestimmtes betreutes Wohnen für die ältere Mietergeneration mit Möglichkeiten der Inanspruchnahme von individuellen Betreuungs- und Pflegeleistungen. Hier sind insbesondere Vorhaben zu testen, die vor Maßnahmenbeginn voll bzw. teilvermietet sind;
 - die modellhafte energetische Sanierung von Mietwohngebäuden unter Beachtung der geltenden Bestimmung (EEWärmeG, EnEV) zur nachhaltigen Einsparung von Energie (Niedrigenergie- bzw. Passivhaus im Bestand) und des Einsatzes von regenerativen Energien
 - Hausanschlusskosten für technische Anlagen von außerhalb eines Gebäudes liegenden Übergabepunkten der Ver- und Entsorgungsunternehmen bis zur technischen Gebäudeanlage;
 - Baunebenkosten (nach DIN 276 Kostengruppe 700, z. B. Behördengebühren, Kosten für Architekten- und Ingenieurleistungen) bis zur Obergrenze von 25 % der anerkannten förderfähigen Kosten. Dazu gehören z. B. auch Aufwendungen für Umzugsmanagement und kooperative Planungen verschiedener Wohnungsunternehmen, besonders für komplexe Anlagen zur Verbrauchsreduzierung und Energieeinsparung (Ermittlung von Energiebedarf bzw. -verbrauch), intensive Mieterbeteiligung und -betreuung, sofern sie im Zusammenhang mit der zu fördernden Maßnahme stehen;
 - Maßnahmen für die Nutzung von Informations- und Kommunikationstechnik, z. B. als Voraussetzung für Facility-Management oder Telearbeit, soweit notwendig, auch Kosten für Antennenanlagen bzw. Kabelanschluss.
- 2.4 Zuwendungsfähig ist ferner die modellhafte integrierte und nachhaltige (ökologische, soziale, energetische und barrierefreie) Quartiersentwicklung unter Einbeziehung der im Quartier agierenden Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften sowie der weiteren Akteure vor Ort (z. B. Versorgungsunternehmen). Hierzu treffen die Stadt und das Land sowie die sonstigen im Quartier handelnden Akteure über den Abschluss von mehrjährigen Kooperationsvereinbarungen unter Beachtung von Wohnraumbedarfs- und -entwicklungskonzepten sowie z. B. der Festlegung von verbindlichen Zielvereinbarungen bezüglich der CO₂-Minimierung entsprechende Vereinbarungen.
- 2.5 Instandsetzungsmaßnahmen werden über dieses Programm gefördert, wenn diese im Zusammenhang mit umfassenden baulichen Maßnahmen zur Erreichung des Modernisierungsstandards der mittleren Intensität (siehe Anlage 1) durchgeführt werden müssen.
- 2.6 Bei der Bauausführung sind Materialien zu bevorzugen, die hinsichtlich ihrer Gewin-

nung, Verarbeitung, Funktion und Entsorgung eine hohe Umweltverträglichkeit aufweisen. Bei der Gestaltung der zum Gebäude gehörenden Hof- und Freiflächen ist bei der Begrünung eine gesundheitlich unbedenkliche Bepflanzung vorzusehen.

2.7 Nicht zuwendungsfähig sind Ausgaben für

- die Anlage von öffentlichen Stellplätzen;
- den Einbau ölbefuerter Heizungsanlagen im Wohngebäude, wenn der Anschluss an ein Erdgasnetz oder eine Anlage zur Lieferung von Fernwärme und Warmwasser möglich ist;
- Einbauküchen;
- Bauleistungen, die durch den Antragsteller in Eigenleistung ausgeführt werden
- die Geldbeschaffungskosten und Zinsen und
- Umsatzsteuererträge, die nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes als Vorsteuer abziehbar sind.

3 Zuwendungsempfänger

Natürliche und juristische Personen als Eigentümer, Eigentümerinnen Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügungsberechtigte.

4 Zuwendungsvoraussetzungen

4.1 Die Förderung ist innerhalb der innerstädtischen Sanierungs- und Entwicklungsgebiete möglich. Zudem ist insbesondere in den Städten der regionalen Wachstumskerne (RWK), den vom MIL geförderten Stadtumbaustädten sowie den Mittelzentren gemäß zentralörtlicher Gliederung des Landes Brandenburg die Förderung auch in den durch die Städte definierten innerstädtischen „Vorranggebieten Wohnen“ möglich.

Darüber hinaus ist die generationsgerechte Anpassung von Mietwohnungen durch Modernisierung und Instandsetzung auch in den abgestimmten „Konsolidierungsgebieten der Wohnraumförderung“ möglich.

Die Ausweisung der Gebietskulissen setzt voraus, dass die innerstädtischen Stadtstrukturen über die Sanierungs- und Entwicklungsgebiete hinausgehen.

Die Vorranggebiete Wohnen und die Konsolidierungsgebiete der Wohnraumförderung sind durch Selbstbindungsbeschluss der Städte und in Form einer konkreten Abgrenzung dieser Bereiche festzulegen. Die Festlegung dieser Bereiche erfolgt in Abstimmung mit dem Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) unter Beachtung der stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Zielvorstellungen des Landes. Das LBV informiert die Bewilligungsstelle zeitnah über die abgestimmten Bereiche.

4.2 Die Mietwohngebäude müssen nach Baufertigstellung bzw. nach Abschluss der Modernisierung und Instandsetzung nach § 2 Absatz 1 Nummer 1 und 2 WoFG in Verbindung mit § 16 Absatz 1 und Absatz 3 mindestens drei Mietwohnungen je Gebäude enthalten, die insbesondere zur dauerhaften Wohnungsversorgung von Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind und/oder Seniorinnen und Senioren im Alter ab 55 Jahren (Zielgruppe) geeignet und bestimmt sind.

Sofern in einem Gebäude eine Wohnung zur Selbstnutzung durch den Eigentümer bzw. die Eigentümerin vorgesehen ist, sollte diese in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtwohnfläche des Gebäudes stehen.

Wohnraum kann auch in Gebäuden mit Gewerberäumen gefördert werden, wenn mehr als 2/3 der anrechenbaren Grundfläche (§ 4 der Wohnflächenberechnungsverordnung [WoFIV]) des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit (i. S. von § 2 Absatz 2 der Zweiten Berechnungsverordnung [II. BV]) auf Wohnraum entfällt und der Wohnwert oder der Nutzungswert der Freiflächen auf dem Grundstück durch die Art der Nutzung der Gewerberäume nicht unzumutbar gemindert werden.

4.3 Das Vorhaben darf nur gefördert werden, wenn

- aus städtebaulicher Sicht die Aufwertung des Mietwohngebäudes von Bedeutung ist bzw. durch den Neubau ein städtebaulicher Missstand (z.B. Baulückenschließung) beseitigt wird;
- die Umsetzung des Vorhabens einer nachhaltigen Stabilisierung des Quartiers auf der Grundlage des INSEK / Stadtumbaukonzeptes dient;
- die Wohnungen im Sinne von Maßnahmen gemäß Nummer 2.1 bis 2.3 verbessert werden und die langfristige Vermietbarkeit sichergestellt wird;
- bei Maßnahmen im Gebäudebestand mindestens ein Drittel der als förderfähig anerkannten Kosten auf die Modernisierung entfällt;
- unter Berücksichtigung der Nummern 5.5 bis 5.6.2 die Tragfähigkeit der Finanzierung der Gesamtmaßnahme anhand der Liquiditätsberechnung, der Prüfung der Bruttobaukosten (inkl. Nebenkosten) und der festgesetzten Förderhöhe nachgewiesen wird;
- im Gebäudebestand erhebliche Energieeinsparungen und Reduzierungen der CO₂-Emission erreicht werden, die durch einen Energiebedarfsausweis als Anlage zum Förderantrag nachzuweisen sind;
- nach Fertigstellung der Maßnahmen mindestens die unter Nummer 2.1 (3. Spiegelstrich) genannten Kennziffern zur Energieeinsparung (Basis EnEV 2009 und EEWärmeG) erfüllt werden;
- planungs- und/oder baurechtliche Belange nicht entgegenstehen und eine ggf. notwendige Baugenehmigung vorliegt.

4.4 Die Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für Mietwohnungen, bei denen der Standard der mittleren Intensität vorliegt, ist grundsätzlich ausgeschlossen.

4.5 Bindung/Belastung/Miete

Im Fördervertrag werden die Belegungsbindungen als allgemeine Belegungsrechte, Belegungsrechte für besondere Personengruppen und Benennungsrechte (§ 26 Absatz 2 WoFG) unter Beachtung folgender Grundsätze über einen Zweckbindungszeitraum von 15 Jahren nach Fertigstellung der Maßnahmen begründet:

- Belegungsbindungen werden regelmäßig unter Beachtung des § 44 Nummer 2 WoFG zwischen dem Zuwendungsempfänger bzw. die Zuwendungsempfängerin und der zuständigen Stelle (Amt, amtsfreie Gemeinde, kreisfreie Stadt) für die Dauer der Zweckbindung entsprechend dem Bedarf der Kommune vereinbart

und werden Bestandteil der Förderzusage. Auf Grundlage des LEP B-B beträgt der Anteil der Mietpreis- und Belegungsbindungen im Mietwohnungsbestand in der Regel 75 Prozent der geförderten Wohnungen im Berliner Umland und 50 Prozent im Berlin fernen Raum. Im Mietwohnungsneubau beträgt die Bindungsquote in der Regel 100 Prozent der geförderten Wohnungen im Berliner Umland und mindestens 75 Prozent im Berlin fernen Raum.

- Zum Zwecke der Schaffung bzw. des Erhalts sozial stabiler Bewohnerstrukturen können die Belegungsrechte nach § 26 Absatz 1 Nummer 2 oder 3 WoFG 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 geförderten Wohnungen und Wohnfläche (bei Neubau 25 Prozent) nicht überschreiten.
- Bei vollständig vermieteten Wohngebäuden werden die Mietpreis- und Belegungsbindungen bis zur vereinbarten Höhe mit jeder nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen frei werdenden Wohnung für den Zweckbindungszeitraum aktiviert. Der Freizug ist der zuständigen Stelle zu melden, damit diese dem Eigentümer bzw. Eigentümerin Mieter benennen kann, die die Zugangsvoraussetzungen (Wohnberechtigungsschein) erfüllen und der Zielgruppe der Förderung zuzuordnen sind. Diese Regelung gilt bis zum Zeitpunkt der vollständigen Rückzahlung des Förderdarlehens.
- Bei Erstvermietung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen nach Baufertigstellung beim Neubau bzw. nach Abschluss der Modernisierung und Instandsetzung an den betreffenden Personenkreis mit Wohnberechtigungsschein nach § 9 Absatz 2 WoFG darf die Nettokaltmiete 5,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (Kappungsgrenze) im Berliner Umland und 4,60 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Berlin fernen Raum nicht überschreiten. Das gilt auch für zweckgebundene Wohnungen nach dauerhaftem Leerstand.

Bei Anwendung des § 559 Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen darf bei der Förderung des Gebäudebestands die Modernisierungumlage insgesamt 1,53 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich nicht übersteigen (Kappungsgrenze).

Nach Maßgabe des § 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 § 557ff BGB, die Vereinbarung einer Staffelmiete nach § 557a BGB sowie die Vereinbarung einer Indexmiete nach § 557b BGB sind nicht zulässig.

Für die Miete der nicht belegungsgebundenen Wohnungen gelten vorbehaltlich nachfolgender Regelungen die allgemeinen mietrechtlichen Bestimmungen über Wohnraummietverhältnisse des BGB. Bei der Erstvermietung von Wohnungen nach dauerhaftem Leerstand richtet sich die Nettokaltmiete nach dem aktuellen Mietspiegel bzw. nach der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Bei freiwilliger, vorzeitiger und vollständiger Rückzahlung der gewährten Darlehen dauern die Bindungen längstens bis zu dem im Fördervertrag bestimmten Ende der Zweckbindung.

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

- 4.6 Verstößt die Zuwendungsempfängerin bzw. der Zuwendungsempfänger gegen die Verpflichtungen aus dem Fördervertrag bzw. gegen die Bindungen aufgrund des Fördervertrages oder gibt er den Zweckbindungszweck auf, kann der Fördervertrag sofort gekündigt und die Erstattung ausgezahlter Darlehen verlangt werden, sofern ein weiteres Festhalten am Fördervertrag unzumutbar ist.

5 Art und Umfang, Höhe der Zuwendung

- 5.1 Zuwendungsart: Projektförderung
5.2 Finanzierungsart: Anteilfinanzierung
5.3 Form der Zuwendung: Darlehen
5.4 Darlehensbedingungen

- 5.4.1 Der Zuwendungsempfänger bzw. die Zuwendungsempfängerin ist verpflichtet, die bestimmungsgemäße Verwendung des Darlehens und die Rückzahlungsverpflichtung durch ein Grundpfandrecht (Grundschild oder Hypothek) an rangbereitetester Stelle zu sichern. Ihr dürfen grundsätzlich nur Grundpfandrechte für objektbezogene eingetragene Altschulden nach dem Altschuldenhilfegesetz (AHG) bzw. 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.
- 5.4.2 Bei geförderten baulichen Maßnahmen in der unter Nummer 4.1 genannten Förderkulisse wird das Darlehen für 15 Jahre, gerechnet von dem auf die Vollauszahlung folgenden Quartal zinsfrei gewährt. Nach Ablauf der 15-jährigen Zweckbindung kann der Zinssatz bei gegebener Objektwirtschaftlichkeit auf den zu diesem Zeitpunkt geltenden Marktzinssatz jährlich festgelegt werden. Der Mindestzinssatz nach Ablauf der Zweckbindung beträgt jährlich 1 Prozent.

Das Darlehen ist ab dem auf die Vollauszahlung folgenden Quartal für 15 Jahre mit 4 Prozent (2 Prozent für Vorhaben des Mietwohnungsneubaus) jährlich zuzüglich des ersparten laufenden Entgeltes zu tilgen. Danach beträgt die Tilgung mindestens jährlich 1 Prozent vom Nominalkapital zuzüglich der ersparten Zinsen und des ersparten laufenden Entgeltes.

Bei den Vorhaben der Spitzenfinanzierung (Kombination von Fördermitteln nach dieser Richtlinie mit Mitteln der Städtebauförderung), in Gebieten mit einem regional angespannten Wohnungsmarkt oder bei zusätzlich eingeräumten Mietpreis- und Belegungsbindungen (über 50 Prozent der geförderten Wohnungen) kann der Regeltilgungssatz während des Zweckbindungszeitraumes auf jährlich 3 Prozent reduziert werden.

Zur Sicherung einer weiterhin langfristigen Wirtschaftlichkeit des Fördervorhabens und/oder im Falle des durch die Kommune nachgewiesenen Bedarfes an der Fortführung der Zweckbindung um weitere 10 Jahre besteht die Möglichkeit der Verlängerung der geschlossenen Fördervereinbarung. Die Konditionen des För-

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

5.4.3 Mit dem Abschluss eines Fördervertrages nach dieser Richtlinie wird ein einmaliges Entgelt in Höhe von 1 Prozent des bewilligten Darlehens erhoben. Dieser 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 0,7 Prozent zu zahlen.

5.4.4 Die weiteren Darlehensbedingungen werden in der Förderzusage nach § 13 Absatz 3 WoFG (in Form eines Fördervertrages) zwischen der Bewilligungsstelle und dem Zuwendungsempfänger vereinbart.

5.5 Berücksichtigung der steuerlichen Förderungen und Eigenkapital

5.5.1 Bei Vorhaben der Spitzenfinanzierung werden die erhöhten Absetzungen nach dem Einkommensteuergesetz bei der Gewährung des Baukostenzuschusses aus der Städtebauförderung berücksichtigt.

5.5.2 Der Zuwendungsempfänger bzw. die Zuwendungsempfängerin hat Eigenkapital zur Deckung der anerkannten Gesamtkosten in Höhe von mindestens 15 Prozent (beim Neubau 20 Prozent einschließlich ggf. vorhandenem Grundstück) zu erbringen.

Sofern der Zuwendungsempfänger bzw. die Zuwendungsempfängerin erhöhte Absetzungen (§§ 7h, 7i Einkommensteuergesetz - EStG) oder Absetzungen für Abnutzungen nach § 7 Abs. 5 EStG in Anspruch nimmt, ist Eigenkapital in Höhe von mindestens 20 Prozent der anerkannten Gesamtkosten zu erbringen.

5.6 Höhe der Förderung

5.6.1 Die Höhe der Grundförderung bei Maßnahmen der Modernisierung nach § 16 Absatz 3 WoFG an Mietwohngebäuden beträgt maximal 40 Prozent der anerkannten Baukosten.

Die Förderobergrenze beträgt dabei 650 Euro je m² Wohnfläche und ist auf 100 m² Wohnfläche je Mietwohnung begrenzt.

5.6.2. Die Höhe der Grundförderung für die Schaffung von Mietwohnungen nach § 16 Absatz 1 WoFG beträgt bei Fördervorhaben im Berliner Umland maximal 1.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

Bei Fördervorhaben im Berlin fernen Raum beträgt die Grundförderung

- 800 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, bei einer Bindungsquote von mindestens 75 % der geförderten Wohnungen,
- 900 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, bei einer Bindungsquote von mindestens 85 % der geförderten Wohnungen und
- 1.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, für Maßnahmen gemäß § 16 Absatz 1 Nummern 2-4 WoFG, bei einer Bindungsquote von mindestens 75 %,

5.6.3. Um wirksame Beiträge zur Stadterneuerung und Imageverbesserung von Wohnquartieren, z. B. durch Verbesserungen der stadtbildprägenden Elemente eines

Gebäudes, des Wohnumfelds oder andere Identität stiftende Maßnahmen zu leisten, energetischen und ökologischen Forderungen nachzukommen und auf geänderte Anforderungen aus der Wohn- und Arbeitswelt (z. B. Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten) reagieren zu können sowie die Wohnungsbestände bzw. den Mietwohnungsneubau familiengerecht zu gestalten, kann zur Unterstützung von Aufwertungsstrategien in innerstädtischen Wohnquartieren und zur Anpassung des Wohnraums an geänderte Wohn- und Lebensstile, die über den Standard der mittleren Intensität hinaus gehen, bei Bestandsgebäuden und Mietwohnungsneubauten eine erhöhte Förderung gewährt werden. Die Boni betragen

- bei Bestandsgebäuden 150 Euro je Quadratmeter, wenn auf der Basis des Neubaustandards der EnEV 2009 der Q_P -Wert des Referenzgebäudes maximal 100 Prozent und/oder die für den Neubau verbindlichen Vorgaben des EEWärmeG erfüllt werden sowie der H_T - Wert maximal 115 Prozent des Referenzgebäudes beträgt.

Beim Mietwohnungsneubau gemäß § 16 Absatz1 Nummer 1 WoFG wird dieser Bonus nur gewährt, sofern der Q_P -Wert maximal 80 Prozent des Referenzgebäudes und/oder die für den Neubau verbindlichen Vorgaben des EEWärmeG werden mindestens um 50 Prozent übererfüllt werden sowie der H_T - Wert maximal 80 Prozent des Referenzgebäudes beträgt.

- 70 Euro je Quadratmeter, wenn vollständig barrierefreie und/oder durch Grundrissänderungen (Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen) besonders familien- oder seniorengerechte Grundrisse geschaffen werden;
- 70 Euro je Quadratmeter, wenn bei Bestandssanierungen Balkone oder andere Freisitze neu geschaffen werden;
- 70 Euro je Quadratmeter, wenn besondere Maßnahmen zur Gestaltverbesserung der Wohngebäude (z.B. Wiederherstellung ursprünglich vorhandener Fassadengliederung durch Stuckelemente) bzw. zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität von Hof- und Freiflächen für Kinder, Familien, Seniorinnen und Senioren (z.B. Schaffung von Spielplätzen, intensive naturnahe Gestaltung, besondere Gemeinschaftsanlagen) durchgeführt werden.

Zusätzlich kann für denkmalpflegerischen Mehraufwand bei Wohngebäuden in Denkmalbereichen eine um 50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, bei Einzeldenkmalen bis zu 100 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhte Förderung gewährt werden. Die denkmalschutzrechtlichen Auflagen sind auf der Grundlage der Stellungnahme der Denkmalbehörde nachzuweisen.

6 Sonstige Zuwendungsbestimmungen

6.1 Gesamtfinanzierung

Zur Sicherung einer stabilen Gesamtfinanzierung für die Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen kann neben dem 15prozentigen Eigenkapitalanteil (beim Neubau 20 Prozent) und der Förderung aus Landesmitteln der verbleibende offene Finanzierungsbedarf mit den entsprechenden Programmen der KfW Bankengruppe zur Wohnraumförderung und Energieeinsparung bzw. mit Mitteln des Kapitalmarktes geschlossen werden.

Die Kumulation mit weiteren Förderprogrammen zur Erreichung des Förderzieles und einer stabilen Gesamtfinanzierung ist zulässig.

6.2 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen

6.2.1 Der Zuwendungsempfänger bzw. die Zuwendungsempfängerin hat die beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen über seine Verpflichtung nach § 554 Absatz 3 BGB hinaus nach Art und Umfang mit dem Ziel einer abgestimmten einvernehmlichen Lösung mit den Mietern zu erörtern.

6.2.2 Der Zuwendungsempfänger bzw. die Zuwendungsempfängerin muss die für die Gewährung der Fördermittel erforderlichen Voraussetzungen im Sinne von § 11 Absatz 3 WoFG erfüllen.

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

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

6.2.4 Die Bauleistungen sind auf der Grundlage der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) nach Fachlosen auszuschreiben und an die ausführenden Unternehmen direkt zu vergeben. Von einer Vergabe der Bauleistungen auf der Grundlage der VOB kann gemäß Ziffer 3.1 der ANBest-P abgesehen werden, wenn alle Zuwendungen zur Durchführung des Vorhabens einen Gesamtbetrag von 50.000 Euro nicht überschreiten.

6.2.5 Eine qualifizierte technische Betreuung durch einen Bauvorlageberechtigten nach der Brandenburgischen Bauordnung ist zu gewährleisten. Architekten- bzw. Ingenieurverträge sind vorzulegen.

6.2.6 Nicht zuwendungsfähig 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.

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

6.2.8 Für die Abwicklung des Zahlungsverkehrs ist ein Baugeldsonderkonto einzurichten.

7 Verfahren

7.1 Antragsverfahren

Anträge zur Aufnahme in das Förderprogramm nach dieser Richtlinie sind fortlaufend auf dem vorgeschriebenen Antragsformular einschließlich der städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Stellungnahmen der Kommune unter Beachtung der integrierten Stadtentwicklungskonzepte (INSEK) und vorliegender Stadtumbaukonzepte bei der Bewilligungsstelle einzureichen.

Die Bewilligungsstelle schlägt dem MIL monatlich auf der Grundlage der landes- und wohnungspolitischen Kriterien des MIL und dieser Richtlinie nach pflichtgemäßem Er-

messen die zur Aufnahme in das Landesprogramm vorgesehenen Anträge vor und informiert die Antragsteller über die getroffene Entscheidung. Dabei sind nachfolgende Prioritäten zu beachten:

- höchste Priorität haben die Anträge, bei denen die zu fördernden Mietwohngebäude sich im Sanierungsgebiet / Aufwertungsgebiet des Stadtumbaus befinden und gleichzeitig die Spitzenfinanzierung in Anspruch nehmen bzw. ohne Spitzenfinanzierung auskommen,
- danach folgen Anträge, die Bestandteil der Stadtumbaustategie Programmteil Aufwertung sind,
- danach folgen Antragstellungen, die in Kombination mit der Richtlinie zur Förderung der Herstellung des barrierefreien Zuganges zu den Wohnungen in Mietwohngebäuden (AufzugsR) umgesetzt werden und
- danach Anträge, die sich in der entsprechenden Kulisse in einem Ober- oder Mittelzentrum befinden.

Vergleichbare Vorhaben in den RWK sind vorrangig zu bearbeiten und zu entscheiden.

7.2 Bewilligungsverfahren

7.2.1 Die Bewilligungsstelle ist die ILB. Sie entscheidet auf der Grundlage der Ergebnisse der fachlichen Prüfung nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel und verwaltet die bewilligten Darlehen.

Liegen die Zuwendungsvoraussetzungen nicht vor, teilt die Bewilligungsstelle dem Antragssteller bzw. der Antragstellerin mit, dass ein Angebot zum Abschluss eines Fördervertrages nicht gemacht 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 § 32 Absatz 2 WoFG sowie zur Überwachung der Einhaltung der Verpflichtungen des Zuwendungsempfängers bzw. der Zuwendungsempfängerin, die mit dem Abschluss des Fördervertrages verbunden sind, die notwendigen Informationen an die für die Überwachung der Zweckbindung gemäß § 1 Absatz 2 der Wohnungswesenzuständigkeitsverordnung zuständigen Ämter, amtsfreien Gemeinden und kreisfreien Städte übermitteln.

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

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

Der Zuwendungsempfänger bzw. die Zuwendungsempfängerin ist verpflichtet, binnen drei Monaten nach Abschluss des Fördervertrages mit den Bauarbeiten zu beginnen

und 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 fertig zu stellen.

7.3 Verwendungsnachweisverfahren

Der Zuwendungsempfänger bzw. die Zuwendungsempfängerin hat bis zum Ablauf einer ihm von der Bewilligungsstelle gesetzten Frist einen Verwendungsnachweis zu führen. Der Verwendungsnachweis ist mit den Belegen (Rechnungen, Zahlungsbelege und -nachweise) im Original der Bewilligungsstelle zur Prüfung vorzulegen. Die Bewilligungsstelle kann auf Antrag des Zuwendungsempfängers bzw. der Zuwendungsempfängerin die Frist angemessen verlängern, wenn ihre Einhaltung ihm aus Umständen, die er nicht zu vertreten hat, nicht möglich ist.

Die Belege sind zehn Jahre nach Vorlage des Verwendungsnachweises aufzubewahren.

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.

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

Die Bestimmungen dieser Richtlinie treten zum 01.01.2014 in Kraft. Sie treten am 31. Dezember 2015 außer Kraft.

Potsdam, 26.02. 2014

Im Auftrag

gez. Schweinberger

Anlage 1

Modernisierungsstandard mittlerer Intensität zur Herstellung von Generationengerechtigkeit und Gewährleistung der Energieeffizienz von Mietwohngebäuden

Nach Durchführung der Modernisierung und Instandsetzung sollen die geförderten Gebäude und Wohnungen folgenden Standard aufweisen:

1. Energieeffizienz

- Der Primärenergiebedarf und die Transmissionswärmeverluste müssen die Anforderungen aus der Nummer 2.1, 3. Spiegelstrich der Mietwohnungsbauförderungsrichtlinie in vollem Umfang erfüllen .
- Ausnahmen bei Baudenkmälern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz:
Sind bei der Modernisierung und Instandsetzung Auflagen des Denkmalschutzes zu erfüllen oder sind die Baumaßnahmen mit dem Ziel des Erhaltes sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz nur eingeschränkt durchführbar, kann der Primärenergiebedarf die Anforderungen an den Neubau ausnahmsweise um mehr als 30 Prozent überschreiten. Das Erreichen einer möglichst weitgehenden Energieeinsparung ist nachzuweisen.
- Die Wärmeversorgung erfolgt mit einer modernen und energiesparenden Sammelheizung und Warmwasserbereitungsanlage mit fortschrittlicher Regelungstechnik entsprechend den Anforderungen der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV).

2. Generationengerechtigkeit

- Die Planung der Wohnungen erfolgt unter Beachtung der DIN 18040 Barrierefreies Bauen. Dies betrifft auch die Ausstattung und Gestaltung von Treppenhäusern und Aufzügen.
- Die allgemein zugänglichen Bereiche des Gebäudes sowie die Wohnungen und deren einzelne Räume und Freisitze sind nach Möglichkeit barrierefrei erreichbar.
- Die Wohnungsgrundrisse sind zweckmäßig, weisen abgeschlossene Räume angemessener Größe auf und tragen insgesamt heutigen Wohnansprüchen Rechnung. Dazu gehören insbesondere ausreichende Bewegungsflächen innerhalb der Wohnung einschließlich der Freisitze, nach Möglichkeit die Vermeidung gefangener Räume und die Einhaltung von Geruchsschleusen. Der Zugang zu Toiletten erfolgt nicht über Wohnräume oder Küchen. Jeder Raum (ausgenommen Flure) ist natürlich belichtet und belüftet. Innen liegende Bäder sind ausnahmsweise zulässig, sofern es die Gebäudestruktur erfordert.
- Die Außenanlagen sind generationsgerecht und barrierefrei mit Wegen und Sitzmöglichkeiten gestaltet und begrünt. Bei Bedarf werden Spielmöglichkeiten, Wäschetrocken- und Müllplätze sowie wohnungsgebundene Kfz-Stellplätze (möglichst nicht im Hofbereich) und Fahrradabstellmöglichkeiten angeboten.

3. Weitere Ausstattungsmerkmale

Die vorhandenen Bauschäden sind im Rahmen der Instandsetzung beseitigt. Die Gebäude weisen folgende weitere Ausstattungsmerkmale auf:

- Die Bäder sind in den Fußboden- und Wandbereichen in zeitgemäßer Weise gefliest und mit Badewanne oder Dusche, WC, Waschbecken mit Wasser sparenden Armaturen sowie Warm- und Kaltwasserzählern ausgestattet.
- Die Elektroinstallation entspricht den geltenden Normen (insbesondere ausreichende Steigeleitungen, Zählerzentralisation, normgerechte Verteilung in den Wohnungen sowie Klingel mit Gegensprechanlage und integriertem Türöffner für die Hauseingangstür).
- Nach Möglichkeit sind alle Wohnungen mit Balkonen oder Terrassen als Freisitze ausgestattet.

4. Wohnungsgrößen

Die Wohnungsgrößen sind angemessen und der Wohnungsschlüssel ist marktgerecht.

Folgende Wohnungsgrößen dienen der Orientierung:

- 2-Raum-Wohnungen: bis zu 55 Quadratmeter (für Einpersonenhaushalte),
- 2-Raum-Wohnungen: bis zu 65 Quadratmeter (für Zweipersonenhaushalte),
- 3-Raum-Wohnungen: bis zu 80 Quadratmeter,
- 4-Raum-Wohnungen: bis zu 90 Quadratmeter,
- 1-Raum-Wohnungen sind grundsätzlich zu vermeiden.

5. Planungsabweichungen

Planungsabweichungen zu den Punkten 2. bis 4. sind durch den Antragsteller sachgerecht zu begründen. Über die Zulässigkeit der Abweichung im Einzelfall entscheidet die Bewilligungsstelle.

Anlage 2 Förderung von Mietwohnungsneubau

Städtebauliche Stellungnahme

Allgemeine Angaben

Objektanschrift (PLZ/Ort/Straße/Hausnr.)

Bauherrschaft

Stadtverwaltung (Ansprechpartner)

Das Bauvorhaben befindet sich in einem

- förmlich festgelegten innerstädtischen Sanierungsgebiet i. S. d. § 142 BauGB.
Name des Gebietes _____ Satzungsbeschluss vom _____
- förmlich festgelegten innerstädtischen städtebaulichen Entwicklungsbereich i. S. d. § 165 BauGB.
Name des Gebietes _____ Satzungsbeschluss vom _____
- vom Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) bestätigten innerstädtischen Vorranggebiet
Ein Selbstbindungsbeschluss der Stadt/Gemeinde zu dem definierten Vorranggebiet Wohnen liegt vor.
Gebietsname _____ Beschluss vom _____

Es handelt sich um einen

- Neubau mit mind. % Mietpreis- und Belegungsbindungen in Kombination mit der Modernisierung und Instandsetzung von Beständen und/oder Maßnahmen der Wohneigentumsbildung im teilträumlichen Kontext (Quartiersentwicklung).
- Neubau mit mind. Mietpreis- und Belegungsbindungen in Form von Baulückenschließung und auf innerörtlichen Recyclingflächen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände.
Anzahl Wohneinheiten Neubau _____ davon barrierefrei _____
Anzahl Wohneinheiten Bestand _____ davon barrierefrei _____
- Es werden kommunale Beiträge zur Umsetzung der Maßnahme, z. B. durch Bereitstellung kostengünstiger Grundstücke erbracht (welche?)

- Das Bauvorhaben entspricht den Zielen der Sanierung, der Wohnraumversorgung und der Stadtentwicklung
- Der Wohnungsbedarf wird in Bezug auf den vorliegenden Wohnungsschlüssel bestätigt
- Das Bauvorhaben fügt sich ein in die gezielte Quartiersentwicklung
Ein Quartiersentwicklungskonzept liegt vor liegt nicht vor

Ein aussagekräftiger Lageplan mit Kennzeichnung der Grundstückslage i. d. Stadt/Gemeinde ist der Auskunft beigelegt.

Bestätigung der Stadt (Ort, Datum, Unterschrift)