

Modernisierung und Instandsetzung sowie Neubau von Mietwohngebäuden (MietwohnungsbauförderungsR)

Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten und barrierefreien Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus (MietwohnungsbauförderungsR) in der Fassung der ersten Änderung vom 8. März 2017

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 Zuwendungszweck

Das Land Brandenburg gewährt auf der Grundlage des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) nach Maßgabe dieser Richtlinie sowie der §§ 23 und 44 der Landeshaushaltsordnung (LHO) und der dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften (VV) zu § 44 Darlehen 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. Dabei sind insbesondere die Belange von Familien mit Kindern, Menschen mit Behinderungen, Seniorinnen und Senioren und geflüchteten Menschen zu berücksichtigen. Ferner soll eine nachhaltige Energieeinsparung, insbesondere von Wärmeenergie zur Minderung des

- CO₂-Ausstoßes, sowie die Beseitigung baulicher Missstände erreicht werden. Im Rahmen dieser Richtlinie sind
- die Stärkung der Innenstädte,

Modernisierung und Instandsetzung sowie Neubau von Mietwohngebäuden (MietwohnungsbauförderungsR)

- die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohner- und ausgewogener Siedlungsstrukturen,
- die konzeptionellen Anforderungen des generationsgerechten Wohnens,
- die Nutzung des vorhandenen Wohnungs- und Gebäudebestandes,
- der Vorrang der Innenentwicklung und die Konzentration neuer Siedlungsflächen auf räumlich geeignete Schwerpunkte der Landesplanung bei Maßnahmen des Mietwohnungsneubaus nach § 16 Absatz 1 Nummer 1 des Wohnraumförderungsgesetzes
- die Anforderungen des kostensparenden Bauens und der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie
- die Anforderungen des ökologischen Bauens, insbesondere die nachhaltige Reduzierung des Energiebedarfs und der CO₂-Emission,
- das Ziel der Erreichung der städtebaulichen Ordnung sowie der Verbesserung der Stadt- und Ortsbilder,
- eine ÖPNV-orientierte Verkehrserschließung, die auf die Reduzierung motorisierten Individualverkehrs ausgerichtet ist, bei Maßnahmen des Mietwohnungsneubaus nach § 16 Absatz 1 Nummer 1 des Wohnraumförderungsgesetzes

besonders zu beachten.

1.2 Rechtsgrundlagen

- Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG)
- Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energie-WärmeGesetz - EEWärmeG)
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV)
- 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)

Modernisierung und Instandsetzung sowie Neubau von Mietwohngebäuden (MietwohnungsbauförderungsR)

- Verordnung zur Anhebung der Einkommensgrenzen des Wohnraumförderungsgesetzes (Wohnraumförderungseinkommensgrenzenverordnung - WoFGEGV)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

1.3 Gewährung der Zuwendung

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Zuwendung besteht gemäß § 13 Absatz 4 WoFG nicht. Die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) entscheidet als 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.

2 Gegenstand der Förderung

2.1 Gegenstand

Gefördert wird

- a eine generationsgerechte Anpassung der Mietwohnungen durch Modernisierung und Instandsetzung mittlerer Intensität (siehe Anlage 1) nach § 16 Absatz 3 WoFG,
- b die Wiederherstellung, Erweiterung, Nutzungsänderung und Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse gemäß § 16 Absatz 1 Nummer 2 bis 4 WoFG, wobei neuer Wohnraum entsteht oder Gebäude auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden,
- c der Mietwohnungsneubau nach § 16 Absatz 1 Nummer 1 WoFG sowie
- d der Ein- beziehungsweise Anbau von Aufzügen einschließlich der Herstellung des barrierefreien Zugangs zu den Wohnungen und in das Gebäude.

Bei Maßnahmen gemäß den Buchstaben a und b ist die Kombination mit der Städtebauförderung im Rahmen der Spitzenfinanzierung möglich.

Darüber hinaus kann 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,

Modernisierung und Instandsetzung sowie Neubau von Mietwohngebäuden (MietwohnungsbauförderungsR)

- die modellhafte energetische Sanierung von Mietwohngebäuden unter Beachtung der geltenden Bestimmungen zur nachhaltigen Einsparung von Energie (Niedrigenergie- beziehungsweise Passivhaus im Bestand) und des Einsatzes von regenerativen Energien, soweit die gesetzlichen Höchstwerte deutlich unterschritten werden.

2.2 Anerkennungsfähige Kosten

Grundsätzlich anerkennungsfähig sind die anrechenbaren Kosten gemäß der DIN 276.

2.3 Zuwendungsfähige Ausgaben

2.3.1 Zuwendungsfähig sind Ausgaben der Kostengruppen 300 bis 700 der DIN 276 für die generationsgerechte und energetische Anpassung der Mietwohnungen durch eine Modernisierung und Instandsetzung mittlerer Intensität (siehe Anlage 1).

2.3.2 Ausgaben der Kostengruppen 100 bis 700 der DIN 276 für die Neuschaffung von Mietwohnungen beziehungsweise die Wiedernutzbarmachung von Gebäuden zur dauerhaften Wohnnutzung durch Wiederherstellung, Erweiterung, Nutzungsänderung und Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse sind ebenfalls zuwendungsfähig.

2.3.3 Ferner zuwendungsfähig sind Ausgaben der Kostengruppen 100 bis 700 der DIN 276 für den sozialen Mietwohnungsneubau insbesondere in Gemeinden innerhalb der Anlage 3.

Darüber hinaus werden Ausgaben der Kostengruppen 100 bis 700 der DIN 276 für den Mietwohnungsneubau von generationsgerechten und zielgruppenorientierten Mietwohnungen zur Diversifizierung des Mietwohnungsbestandes oder zur Baulückenschließung in den Innenstädten im Rahmen der gezielten Quartiersentwicklung unter Beachtung der sich aus den jeweils geltenden Gesetzen und Vorschriften ergebenden spezifischen Anforderungen, wie zum Beispiel Energieeffizienz und Barrierefreiheit, in Gemeinden auch außerhalb der Anlage 3 berücksichtigt.

2.3.4 Zuwendungsfähig sind auch Ausgaben gemäß DIN 276 für bauliche Maßnahmen zur Herstellung des vollständigen barrierefreien Zuganges (DIN 18040) zu Mietwohnungen in Mietwohngebäuden, die zur dauerhaften Wohnungsversorgung geeignet sind und soweit die Wohngebäude bereits die Anforderungen des Standards der mittleren Intensität (siehe Anlage 1) erfüllen.

2.3.5 Berücksichtigt werden ferner die Kosten für Maßnahmen im Rahmen der

Umsetzung von mehrjährigen Kooperationsvereinbarungen zur modellhaften integrierten und nachhaltigen Quartiersentwicklung unter Einbeziehung der im Quartier agierenden Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften sowie der weiteren Akteure vor Ort (zum Beispiel Versorgungsunternehmen). Hierzu treffen die Stadt und das Land sowie die im Quartier handelnden Akteure unter Beachtung von Wohnraumbedarfs- und Entwicklungskonzepten sowie weitergehender Festlegungen zum Beispiel von verbindlichen Zielvereinbarungen bezüglich der CO₂-Minimierung entsprechende Vereinbarungen und Maßnahmen.

2.3.6 Instandsetzung

Modernisierung und Instandsetzung sowie Neubau von Mietwohngebäuden (MietwohnungsbauförderungsR)

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.

3 Zuwendungsempfänger und Zuwendungsempfängerinnen

Zuwendungsempfänger und Zuwendungsempfängerinnen sind natürliche und juristische Personen als Eigentümer, Eigentümerinnen, Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügungsberechtigte.

Der Zuwendungsempfänger oder die Zuwendungsempfängerin muss die für die Gewährung der Fördermittel erforderlichen Voraussetzungen gemäß § 11 Absatz 3 WoFG erfüllen.

Eigentümergeinschaften werden im Rahmen der Förderung nicht berücksichtigt.

4 Zuwendungsvoraussetzungen

4.1 Gebietskulisse

Die Förderung ist innerhalb der innerstädtischen förmlich festgelegten Sanierungs- und Entwicklungsgebiete möglich.

Darüber hinaus können insbesondere in den

- Städten der regionalen Wachstumskerne (RWK)
- vom MIL geförderten Stadtumbaustädten
- Mittelzentren gemäß zentralörtlicher Gliederung des Landes Brandenburg (MZ)
- Gemeinden gemäß Anlage 3 (Berliner Umland)

innerstädtische „Vorranggebiete Wohnen“ und „Konsolidierungsgebiete der Wohnraumförderung“ als Fördergebietskulissen ausgewiesen werden. Dabei sind insbesondere für Maßnahmen des Mietwohnungsneubaus nach § 16 Absatz 1 Nummer 1 WoFG die raumordnerischen Festlegungen der Landes- und Regionalplanung zur Konzentration der Wohnsiedlungsentwicklung zu beachten beziehungsweise zu berücksichtigen.

Nach Aufhebung der Sanierungs- und Entwicklungssatzung sind anerkannte innerstädtische Sanierungs- und Entwicklungsgebiete als „Vorranggebiet Wohnen“ zu betrachten.

Die konkrete Abgrenzung der „Vorranggebiete Wohnen“ und der „Konsolidierungsgebiete der Wohnraumförderung“ durch die Kommune erfolgt grundsätzlich auf Basis von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (INSEK) oder in Gemeinden des Berliner Umlands, die über kein INSEK verfügen, auf Basis von Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategien (WUS).

Dabei setzt die Ausweisung der „Vorranggebiete Wohnen“ durch die Kommunen voraus, dass die innerstädtischen Stadtstrukturen über die Sanierungs- und Entwicklungsgebiete hinausgehen und nachhaltig stabil sind.

Modernisierung und Instandsetzung sowie Neubau von Mietwohngebäuden (MietwohnungsbauförderungsR)

„Konsolidierungsgebiete der Wohnraumförderung“ sind weitere Stadtquartiere mit sanierungsbedürftigem Mietwohnraum oder in Gebieten der Anlage 3 mit Potenzialen zur Mietwohnraumschaffung, der auch zukünftig/langfristig maßgeblich zur Wohnraumversorgung benötigt wird.

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

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 RWK, Stadtumbaustädten und MZ: die generationsgerechte Anpassung von Mietwohnungen durch Modernisierung und Instandsetzung gemäß Nummer 2.1 Buchstabe a und der Ein- oder Anbau von Aufzügen einschließlich der Herstellung des barrierefreien Zugangs zu den Wohnungen und in das Gebäude gemäß Nummer 2.1 Buchstabe d
- innerhalb der „Konsolidierungsgebiete der Wohnraumförderung“ in den Gebieten der Anlage 3 die Wiederherstellung, Erweiterung, Nutzungsänderung gemäß Nummer 2.1 Buchstabe b und der Mietwohnungsneubau gemäß Nummer 2.1 Buchstabe c.

4.2 Eigenleistungen

Der Zuwendungsempfänger beziehungsweise die Zuwendungsempfängerin hat zur Deckung der anerkannten Gesamtkosten eine angemessene Eigenleistung zu erbringen.

Für Maßnahmen gemäß Nummern 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 Nummern 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.

Sofern der Zuwendungsempfänger beziehungsweise die Zuwendungsempfängerin erhöhte Absetzungen gemäß §§ 7h und 7i des Einkommensteuergesetzes (EStG) oder Absetzungen für Abnutzungen nach § 7 Absatz 5 EStG in Anspruch nimmt, ist ein Eigenleistungsanteil in Höhe von mindestens 20 Prozent der anerkannten Gesamtkosten zu erbringen.

4.3 Objektanforderungen

Die geförderten Mietwohngebäude müssen nach Baufertigstellung oder nach Abschluss der Modernisierung und Instandsetzung mindestens drei Mietwohnungen je Gebäude enthalten, die insbesondere auch zur dauerhaften Wohnungsversorgung von Familien mit Kindern oder Seniorinnen und Senioren geeignet und bestimmt sind.

Modernisierung und Instandsetzung sowie Neubau von Mietwohngebäuden (MietwohnungsbauförderungsR)

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 und mindestens den Standard der mittleren Intensität (siehe Anlage 1) erreichen.

Für Bestandswohngebäude gemäß Nummer 2.1 Buchstabe a und b gilt:

- mindestens zu den Wohnungen im Erdgeschoss sollen barrierefreie Zugänge geschaffen werden,
- bei Bestandssanierungen sollen Balkone nachgerüstet oder andere Freisitze geschaffen werden.
- Für Neubauobjekte gemäß Nummer 2.1 Buchstabe c gilt:
- der Zugang zu den Wohnungen sowie die Wohnungen selbst sind barrierefrei im Sinne der DIN 18040 zu planen,
- bei kleinteiligen Mietwohnungsneubaumaßnahmen, zum Beispiel eine Baulückenschließung, ist ein Aufzug vorzusehen. Soweit dieser wirtschaftlich nicht betrieben werden kann, ist zumindest der barrierefreie Zugang zum Erdgeschoss vorzusehen,
- bei Vorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild oder die städtebauliche Struktur sollte ein Auswahlverfahren vorgeschaltet werden, zum Beispiel im Rahmen eines Planungswettbewerbs.

Für die Förderung des Aufzugs gemäß Nummer 2.1 Buchstabe d gilt, dass nach Abschluss der Baumaßnahme alle Wohnungen barrierefrei erreichbar sein müssen.

Wohnraum kann auch in Gebäuden mit Gewerberäumen gefördert werden, wenn nach Abschluss der Baumaßnahme der Wohnwert oder der Nutzungswert der Freiflächen auf dem Grundstück durch die Art der Nutzung der Gewerberäume nicht unzumutbar gemindert wird.

Das Vorhaben darf ferner nur gefördert werden, wenn

- die Umsetzung des Vorhabens einer nachhaltigen Stabilisierung oder Entwicklung des Quartiers auf der Grundlage des INSEK/Stadtumbaukonzeptes oder der wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie dient;
- aus städtebaulicher Sicht die Aufwertung des Mietwohngebäudes von Bedeutung ist oder durch den Neubau ein städtebaulicher Mangel (zum Beispiel durch Baulückenschließung) beseitigt wird;
- für die Wohnungen durch die Umsetzung der förderfähigen Maßnahmen eine langfristige Vermietbarkeit sichergestellt wird;

Modernisierung und Instandsetzung sowie Neubau von Mietwohngebäuden (MietwohnungsbauförderungsR)

- bei Maßnahmen im Gebäudebestand mindestens ein Drittel der als förderfähig anerkannten Kosten auf die Modernisierung entfällt;
- die Objektivwirtschaftlichkeit gegeben ist und die dauerhafte Tragfähigkeit der Finanzierung der Gesamtmaßnahme anhand der Liquiditätsberechnung nachgewiesen wird;
- nach Fertigstellung der nach Nummer 2.1 Buchstabe a und b geförderten Maßnahmen mindestens die in der Anlage 1 genannten Kennziffern zur Energieeinsparung erreicht werden und für den nach Nummer 2.1 Buchstabe c geförderten Mietwohnungsneubau mindestens die jeweiligen Anforderungen aus der EnEV und dem EEWärmeG erfüllt werden;
- planungs- oder baurechtliche Belange nicht entgegenstehen und eine gegebenenfalls notwendige Baugenehmigung vorliegt.

4.4 Kosten- und flächensparendes Bauen

Die Planung der Bauvorhaben soll auf eine wirtschaftliche, kostengünstige und zudem im Neubau auf eine flächensparende Bauausführung gerichtet sein. Für Maßnahmen im Gebäudebestand sind die in der Anlage 1 beschriebenen baulichen, funktionellen und ökologischen Anforderungen an die Planung und Realisierung der Vorhaben zu beachten.

4.5 Belegungsbindungen

Im Fördervertrag werden die Belegungsbindungen gemäß § 26 Absatz 2 WoFG als allgemeine Belegungsrechte sowie Benennungs- und Besetzungsrechte unter Beachtung folgender Grundsätze über einen Zweckbindungszeitraum von regelmäßig 20 Jahren nach Fertigstellung der Maßnahmen begründet:

- Belegungsbindungen werden regelmäßig unter Beachtung des § 44 Nummer 2 WoFG zwischen dem Zuwendungsempfänger beziehungsweise der Zuwendungsempfängerin und der nach der Wohnungswesenzuständigkeitsverordnung (WoweZV) zuständigen Stelle für die Dauer der Zweckbindung entsprechend dem Bedarf der Kommune vereinbart und werden Bestandteil der Förderzusage. Der Anteil der Mietpreis- und Belegungsbindungen beträgt
- für Maßnahmen gemäß Nummer 2.1 Buchstabe a und d mindestens 75 Prozent der geförderten oder über Aufzüge erschlossenen Wohnungen in den Gemeinden der Anlage 3 und mindestens 50 Prozent in den übrigen Gemeinden,
- für Maßnahmen gemäß Nummern 2.1 Buchstabe b und c mindestens 75 Prozent der geförderten Wohnungen.
- Mindestens die Hälfte der zu bindenden Wohnungen ist Berechtigten zu überlassen, die die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG einhalten und einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein (WBS) nachweisen. Die verbleibenden gebundenen Wohnungen sind Berechtigten zu überlassen, die die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG um maximal 40 Prozent überschreiten und dies über eine entsprechend erteilte Bescheinigung nachweisen. Die jeweiligen Quoten der Belegungsbindungen sind unter Berücksichtigung des konkreten Wohnungsbedarfs im Vorfeld zwischen dem

Modernisierung und Instandsetzung sowie Neubau von Mietwohngebäuden (MietwohnungsbauförderungsR)

Zuwendungsempfänger beziehungsweise der Zuwendungsempfängerin und der zuständigen Stelle nach der Wohnungswesenzuständigkeitsverordnung abzustimmen.

- Sofern innerhalb der Gemeinden der Anlage 3 für Maßnahmen gemäß Nummer 2.1 Buchstabe b und c Zuschüsse nach Nummer 5.4.3 gewährt werden, beträgt der Zweckbindungszeitraum für diese Maßnahmen 25 Jahre. .
- Zum Zwecke der Schaffung oder des Erhalts sozial stabiler Bewohnerstrukturen können die Belegungsrechte nach § 26 Absatz 1 Nummer 2 und 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 nach § 26 Absatz 1 Nummer 3 WoFG mittelbar gebundenen Wohnungen darf 50 Prozent der zweckgebundenen Wohnungen und Wohnfläche 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 oder der Eigentümerin Mieter oder Mieterinnen benennen kann, die die Zugangsvoraussetzungen (WBS) erfüllen und der Zielgruppe der Förderung zuzuordnen sind. Diese Regelung gilt bis zum Zeitpunkt der vollständigen Rückzahlung des Förderdarlehens.
- Darüber hinaus verpflichtet sich der Zuwendungsempfänger beziehungsweise die Zuwendungsempfängerin für den Zweckbindungszeitraum von 20 oder 25 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 (§ 9 Absatz 2 WoFG oder § 1 WoFGEGV in Verbindung mit § 9 Absatz 2 WoFG) 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 § 27 WoFG nachzuweisen, die von der für die Erteilung des WBS zuständigen Stelle nach der Wohnungswesenzuständigkeitsverordnung ausgestellt wurde;
- eine neugeschaffene beziehungsweise frei werdende belegungsgebundene Wohnung nur einem von der zuständigen Stelle nach Wohnungswesenzuständigkeitsverordnung benannten Wohnungssuchenden zum Gebrauch zu überlassen. Die zuständige Stelle benennt der oder dem Verfügungsberechtigten 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 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 gilt für die Bindungen eine Nachwirkungsfrist von zehn Jahren, längstens bis zu dem im Fördervertrag bestimmten Ende der Zweckbindung.

4.6 Höchstzulässige Miete

Modernisierung und Instandsetzung sowie Neubau von Mietwohngebäuden (MietwohnungsbauförderungsR)

Bei Erstvermietung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen an den betreffenden Personenkreis mit WBS nach § 9 Absatz 2 WoFG darf nach Baufertigstellung beim Neubau oder nach Abschluss der Modernisierung und Instandsetzung die höchstzulässige Nettokaltmiete 5,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche in Gemeinden der Anlage 3 und 4,90 Euro je Quadratmeter Wohnfläche in den übrigen Gemeinden nicht überschreiten.

Für den Personenkreis, der die Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 WoFG maximal um 40 Prozent überschreitet, darf die Nettokaltmiete höchstens 7,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche in Gemeinden der Anlage 3 und höchstens 6,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche in den übrigen Gemeinden betragen.

Das gilt auch für zweckgebundene Wohnungen nach dauerhaftem Leerstand.

Bei Anwendung des § 559 BGB für die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen darf bei der Förderung des Gebäudebestands die Modernisierungsumlage insgesamt 1,53 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich nicht übersteigen. Die höchstzulässige Miete gemäß Absatz 1 muss zudem eingehalten werden. Bei der Aufzugsförderung beträgt die Modernisierungsumlage nur 1,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

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.

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

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

5 Art und Umfang, Höhe der Zuwendung

5.1 Zuwendungsart: Projektförderung

5.2 Finanzierungsart: Anteilfinanzierung

5.3 Form der Zuwendung: 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 in einem angemessenen Verhältnis zu den anererkennungsfähigen Gesamtkosten stehen und ihrer Höhe nach für die Objektwirtschaftlichkeit erforderlich sein.

5.4.2 Die Förderobergrenze für Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung gemäß Nummer 2.1 Buchstabe a beträgt maximal 1 100 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und ist auf 100 Quadratmeter Wohnfläche je Mietwohnung begrenzt. Für Maßnahmen gemäß Nummer 2.1 Buchstabe a wird die Förderung ausschließlich in Form von Baudarlehen gewährt.

5.4.3 Die Förderung für Maßnahmen zur Schaffung von Mietwohnungen nach Nummer 2.1 Buchstabe b und c beträgt maximal 1 800 Euro je Quadratmeter Wohnfläche in Form von Baudarlehen.

Modernisierung und Instandsetzung sowie Neubau von Mietwohngebäuden (MietwohnungsbauförderungsR)

Sofern für Maßnahmen in Gemeinden innerhalb der Anlage 3 Mietpreis- und Belegungsbindungen von mindestens 25 Jahren begründet werden, wird für Maßnahmen nach Nummer 2.1 Buchstabe b und c zunächst ein Zuschuss in Höhe von 350 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gewährt. Darüber hinaus wird ein Baudarlehen in Höhe von bis zu 1 450 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gewährt.

5.4.4 Für ausschließliche Maßnahmen gemäß Nummer 2.1 Buchstabe d beträgt das Baudarlehen für den Ein-/Anbau von Aufzügen einschließlich der Herstellung des barrierefreien Zuganges in das Gebäude und zu den Wohnungen maximal 25 000 Euro pro barrierefrei erschlossene Wohnung.

5.4.5 Für die Kombination der Modernisierung und Instandsetzung des Mietwohngebäudes mit der Aufzugsnachrüstung kommt die Förderung entsprechend Nummer 2.1 Buchstabe a und d zur Anwendung.

5.4.6 Bei der Förderung von Baumaßnahmen nach Nummer 2.1 Buchstabe b und c sind die Kosten für den Aufzug in der Förderobergrenze enthalten. Es wird keine zusätzliche Förderung nach Nummer 2.1 Buchstabe d gewährt.

Die ermittelten Förderbeträge sind auf volle 100 Euro aufzurunden.

5.5 Darlehensbedingungen

5.5.1 Das Darlehen wird, gerechnet von dem auf die Vollauszahlung folgenden Quartal, für 20 oder 25 Jahre zinsfrei gewährt. Nach Ablauf der Zweckbindungszeit kann der Zinssatz bei gegebener Objektwirtschaftlichkeit auf den zu diesem Zeitpunkt geltenden Marktzinssatz festgelegt werden. Der Mindestzinssatz nach Ablauf der Zweckbindung beträgt jährlich 1 Prozent.

5.5.2 Das Darlehen ist ab dem auf die Vollauszahlung folgenden Quartal zu tilgen. Der Tilgungssatz für die ersten 20 oder 25 Jahre beträgt in Abhängigkeit der Objektwirtschaftlichkeit jährlich mindestens 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 Objektwirtschaftlichkeit festzulegen.

5.5.4 Der Zuwendungsempfänger beziehungsweise die Zuwendungsempfängerin ist verpflichtet, die bestimmungsgemäße Verwendung der Zuwendung und die Rückzahlungsverpflichtung durch ein Grundpfandrecht (Grundschuld oder Hypothek) an rangbereitetester 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.

Modernisierung und Instandsetzung sowie Neubau von Mietwohngebäuden (MietwohnungsbauförderungsR)

5.5.5 Die weiteren Darlehensbedingungen werden in der Förderzusage nach § 13 Absatz 3 WoFG in Form eines Fördervertrages zwischen der Bewilligungsstelle und dem Zuwendungsempfänger beziehungsweise der Zuwendungsempfängerin 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 Berücksichtigung der steuerlichen Förderungen

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

6 Sonstige Zuwendungsbestimmungen

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 Objektwirtschaftlichkeit nicht negativ beeinflusst wird.

6.2 Mieterinformation

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

6.3 Bekämpfung illegaler Beschäftigung

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.

6.4 Ausschreibung der Bauleistungen

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 Nummer 3.1 der Allgemeinen Nebenbestimmungen für

Modernisierung und Instandsetzung sowie Neubau von Mietwohngebäuden (MietwohnungsbauförderungsR)

Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) abgesehen werden, wenn alle Zuwendungen zur Durchführung des Vorhabens einen Gesamtbetrag von 50.000 Euro nicht überschreiten.

6.5 Baubetreuung

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

6.6 Baubeginn und Förderausschluss

Der Zuwendungsempfänger beziehungsweise die Zuwendungsempfängerin 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 fertig zu stellen.

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.

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

6.7 Baugeldsonderkonto

Für die Abwicklung des Zahlungsverkehrs ist ein Baugeldsonderkonto einzurichten.

6.8 Kündigungsrecht

Verstößt die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger gegen die Verpflichtungen aus dem Fördervertrag beziehungsweise gegen die Bindungen aufgrund des Fördervertrages oder wird der Zuwendungszweck aufgegeben, kann der Fördervertrag sofort gekündigt und die Erstattung ausgezahlter Zuwendungen 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 2) unter Beachtung des INSEK, der WUS sowie vorliegender Stadtumbaukonzepte 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:

Modernisierung und Instandsetzung sowie Neubau von Mietwohngebäuden (MietwohnungsbauförderungsR)

- höchste Priorität haben die Anträge, bei denen sich die zu fördernden Mietwohngebäude im innerstädtischen Sanierungsgebiet/ „Vorranggebiet Wohnen“ befinden und gleichzeitig die Spitzenfinanzierung in Anspruch genommen oder ohne Spitzenfinanzierung ausgekommen wird sowie Mietwohnungsneubau in Kommunen gemäß Anlage 3,
- danach folgen Anträge, die Bestandteil der Stadtumbaustategie Programmteil Aufwertung sind und der aus städtebaulichen Gründen oder zur Diversifizierung des Mietwohnungsbestandes erforderliche Mietwohnungsneubau in den übrigen Kommunen im weiteren Metropolenraum,
- danach folgen Anträge, die die Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohngebäuden in der Kombination mit der Herstellung des barrierefreien Zuganges zu den Wohnungen beinhalten.

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 bau-fachlichen Prüfung nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel und verwaltet die bewilligten Darlehen.

Liegen die Zuwendungsvoraussetzungen nicht vor, teilt die Bewilligungsstelle dem oder der 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 § 32 Absatz 2 WoFG sowie zur Überwachung der Einhaltung der Verpflichtungen des Zuwendungsempfängers beziehungsweise der Zuwendungsempfängerin, die mit dem Abschluss des Fördervertrages verbunden sind, die notwendigen Informationen an die für die Überwachung der Zweckbindung gemäß § 1 Absatz 2 Wohnungswesenzuständigkeitsverordnung zuständigen Ämter, amtsfreien Gemeinden und kreisfreien Städte 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 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.

7.3 Verwendungsnachweisverfahren

Der Zuwendungsempfänger beziehungsweise die Zuwendungsempfängerin hat bis zum Ablauf einer 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 beziehungsweise der Zuwendungsempfängerin die Frist angemessen verlängern, wenn ihre Einhaltung aus Umständen, die sie oder er nicht zu vertreten hat, nicht möglich ist.

Modernisierung und Instandsetzung sowie Neubau von Mietwohngebäuden (MietwohnungsbauförderungsR)

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. 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 2016 in Kraft. Sie tritt am 31. Dezember 2018 außer Kraft.