

Info-Telegramm

Ausstieg aus der Anschlussförderung – Merkblatt -

Allgemeines

Von den zuständigen Senatsverwaltungen wurden eindeutige Kriterien festgelegt, in deren Rahmen sich das Land Berlin an Sanierungsvereinbarungen beteiligen kann:

Inanspruchnahme aus der Landesbürgschaft

Eine Inanspruchnahme aus der Landesbürgschaft im Rahmen von Forderungsverzichten des Ib-Gläubigers ist nicht möglich.

Verzicht auf das Aufwendungsdarlehen

Ein vollständiger oder teilweiser Verzicht auf das Aufwendungsdarlehen kommt nur unter folgenden Bedingungen in Betracht:

- ein aussagefähiges Sanierungskonzept liegt vor
- die Landesbürgschaft wird zurückgegeben
- eine wirtschaftliche nachhaltige Sanierung ist ohne (Teil-)Verzichte nicht möglich
- die Bonität des Eigentümers / Darlehensnehmers lässt eine spätere planmäßige Rückzahlung des Aufwendungsdarlehens nicht zu

Für die Bonitätsprüfung sind folgende aussagefähige Unterlagen einzureichen:

Einzeleigentümer / GbR /OHG:

- unterschriebene Selbstauskunft aller Gesellschafter mit Testat des Steuerberaters
- Eigenauskunft von der Schufa aller Gesellschafter inklusive Schufa-Scoring für Banken

GmbH/GmbH &Co.KG/AG:

- testierte Jahresabschlüsse ggf. mit Lageberichten sowie testierte Konzernabschlüsse mit Konzernlageberichten für die letzten 3 Jahre
- Unterlagen für das laufende Jahr (z.B. Zwischenabschlüsse, unterjährige betriebswirtschaftliche Auswertungen etc.)

Barwertablösung des Aufwendungsdarlehens

Der Berliner Senat hat in seiner Sitzung am 20. September 2011 die Verwaltungsvorschriften für die Umsetzung des am 10. Juli in Kraft getretenen „Gesetz über den sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnraumgesetz Berlin-WoG Bln)“ beschlossen. Diese regeln die vorzeitige barwertige Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen im sozialen Wohnungsbau einschließlich der Objekte, die vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen sind.

Info-Telegramm

Ausstieg aus der Anschlussförderung – Merkblatt -

Weitere Informationen finden Sie unter folgendem Link

- [Informationen zur barwertigen Rückzahlungen von Aufwendungsdarlehen](#)
- [Ausführungsvorschriften zum Wohnraumgesetz Berlin](#)
- [Wohnraumgesetz](#)

Verkauf der Immobilie

Ein freihändiger Verkauf der Immobilie ist nur möglich, wenn:

- der Kaufpreis nach Prüfung der IBB angemessen ist
- der Kaufpreis ausreicht, um das Ib-Darlehen vollständig abzulösen oder
- der Eigentümer im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung den Fehlbetrag für das Ib- Darlehen aus Eigenmitteln ausgleicht
- eine Einigung über die Rückzahlung der weiteren nachrangigen Belastungen (z. B. VKB-Darlehen, Aufwendungsdarlehen) mit der IBB erzielt wurde. Verzichte können in diesem Fall nur nach Maßgabe der o. g. Bedingungen ausgesprochen werden.

Kürzungsverzicht während der Grundförderung

Einsparungen beim Kapitaldienst der vorrangigen Banken führen in der Regel zu einer Kürzung der Fördermittel. Wird die Einsparung in voller Höhe zur verstärkten Tilgung der vorrangigen Darlehen verwendet, liegt für diese Fälle eine Entscheidung des Landes Berlins vor, auf die Kürzung der Fördermittel zu verzichten. Die Entscheidung des Landes Berlins ist befristet bis zum 31.12.2013

Umfinanzierung

Eine Umfinanzierung ist nur in Höhe der valutierenden Beträge möglich. Die Leistungsraten sind auf das Restkapital zu berechnen. Nach Umstellung auf das Restkapital ist der ursprünglich vereinbarte Grundtilgungsbetrag bezogen auf das bisherige Nominalkapital beizubehalten. Sollte die bisherige Annuität beibehalten werden, kann die Kapitalkosteneinsparung in voller Höhe zur verstärkten Tilgung der vorrangigen Darlehen verwendet werden. Die Entscheidung des Landes Berlins ist befristet bis zum 31.12.2013.

Folgende Unterlagen sind uns zunächst einzureichen:

- verbindliche Darlehenszusage
- Darlehensvertrag bzw. Grundschuldbestellungsurkunde
- vollständige Wirtschaftlichkeitsberechnung vor bzw. nach Umfinanzierung

Info-Telegramm

Ausstieg aus der Anschlussförderung – Merkblatt -

- Angabe des bisherigen Gläubigers über Höhe der Valuta zum Zeitpunkt der Umschuldung und Laufzeit des bisherigen Darlehens
- Rückgabe der Bürgschaftsurkunde

Sofern im Falle der Anschlussfinanzierungen von verbürgten Darlehen bei gleichzeitigem Gläubigerwechsel die bestehende Landesbürgschaft auf den neuen Gläubiger übertragen werden soll, ist die Antragstellung nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich:

- Die Bürgschaft wird maximal in Höhe der planmäßigen Restvaluta übernommen.
- Der Eigentümer bestätigt, dass durch diese Maßnahme die Bedienung der Darlehen über die Laufzeit gewährleistet ist und somit auch die Insolvenz abgewendet werden kann.

Wurden die vorgenannten Kriterien erfüllt, kann ein Antrag anhand der von uns zur Verfügung gestellten Vordrucke eingereicht werden. Die bisherige/n Bürgschaftsurkunde/n ist/sind uns zurückzureichen. Für die Übernahme der Landesbürgschaft wird ein Entgelt in Höhe 0,5 % der neuen Darlehenssumme erhoben.

Umstellung auf das Restkapital

vor Auslauf der Grundförderung:

Bei einer Umstellung der Fremdmittel auf das Restkapital ist der ursprünglich vereinbarte Grundtilgungsbetrag bezogen auf das bisherige Nominalkapital beizubehalten. Sollten die eingesparten Kapitalkosten zur verstärkten Tilgung herangezogen werden, so wird auf die Kürzung der Fördermittel verzichtet. Wir bitten an dieser Stelle zu beachten, dass dieser Kürzungsverzicht zunächst bis zum 31.12.2013 befristet ist.

nach Auslauf der Grundförderung:

Sollte aufgrund des Auslaufs der Grundförderung die Tilgung verringert werden (eine Mindesttilgung i. H. v. 1 % ist jedoch aufgrund bundesrechtlicher Vorschriften unerlässlich), benötigen wir zur Prüfung unserer Zustimmung eine Bestätigung des Eigentümers, dass durch diese Maßnahme die Bedienung der Darlehen über die Laufzeit gewährleistet ist und somit auch die Insolvenz abgewendet werden kann. Des Weiteren benötigen wir die Mitteilung, ob noch weitere Maßnahmen zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit des Objektes und damit des Eigentümers ergriffen werden.

Info-Telegramm

Ausstieg aus der Anschlussförderung – Merkblatt -

Stundungen/ Tilgungsaussetzungen

Eine zeitlich begrenzte Stundung oder Tilgungsaussetzung fälliger Raten ist möglich, wenn dies zur Erstellung oder Durchführung eines nachhaltigen Sanierungskonzeptes nötig ist. Die Stundung oder Tilgungsaussetzung (auch für die verbürgten Ib-Darlehen) ist schriftlich unter Angabe von Gründen bei der IBB zu beantragen.

Rangrücktrittserklärung

Zur Bearbeitung eines Antrages auf Abschluss einer Rangrücktrittsvereinbarung nach § 88 Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) in Verbindung mit § 48 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) ist uns eine Bestätigung eines von dem Eigentümer beauftragten Wirtschaftsprüfers, Steuerberaters oder Fachanwalts für Steuerrecht einzureichen, dass der Überschuldungstatbestand des Eigentümers in der betragsmäßig zu beziffernden Höhe gegeben ist und durch Vereinbarung eines Rangrücktritts bezüglich des Aufwendungshilfedarlehens bzw. in Höhe eines Aufwendungshilfedarlehensteilbetrages nicht fortbestehen würde.

Eine solche Bestätigung des Wirtschaftsprüfers, Steuerberaters oder Fachanwalts für Steuerrecht muss uns jährlich eingereicht werden, sofern die Erklärung aufrechterhalten werden soll. Entsprechende Formulare werden nach Antragstellung übersandt.

Zur Prüfung der Antragsvoraussetzung, dass heißt zum Nachweis der nachhaltigen wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Objektes ist der IBB ein vereinfachter Sanierungsentwurf vorzulegen, der folgende Punkte beinhaltet:

- Aktuelle Liquiditätsrechnung
Einfacher Liquiditätsplan für das aktuelle Jahr unter Berücksichtigung der Ist-Mieten, aktuellen Leerstandsquoten, Bewirtschaftungskosten und der noch zufließenden Fördermittel
- Sanierungsbeiträge
Darstellung der geplanten Sanierungsbeiträge des Landes Berlin (vertreten durch die IBB) und der Eigentümer. Die Sanierungsbeiträge des Landes müssen den Vorgaben dieses Merkblatts entsprechen. Für die Sanierungsbeiträge der Eigentümer ist die Vorteilhaftigkeit einer Sanierung gegenüber einer Insolvenz darzustellen. Sofern Sanierungsbeiträge der anderen beteiligten Kreditinstitute vorgesehen sind, muss entweder eine Grundsatzklärung des Kreditinstituts vorliegen oder eine nachvollziehbare Erläuterung eingereicht werden, warum das Kreditinstitut Zugeständnisse machen wird.

Info-Telegramm

Ausstieg aus der Anschlussförderung – Merkblatt -

• Zukünftige Liquiditätsrechnung

Liquiditätsplan für das erste Jahr nach Auslauf der Förderung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Rangrücktrittsvereinbarung erlischt und an uns zurückgegeben werden muss, wenn

- die o.g. Bestätigung eines Wirtschaftsprüfers, Steuerberaters oder Fachanwalts für Steuerrecht nicht bis zum 31.03. eines jeden Jahres eingereicht wird,
- die bilanzielle Überschuldung auch im Fall der Passivierung des Aufwendungshilfedarlehens nicht mehr vorliegen würde
- nach Abschluss der Vereinbarung Entnahmen durch die Gesellschafter bzw. Ausschüttungen an die Gesellschafter vorgenommen wurden/ werden oder
- das Objekt veräußert wird.

Belegungsbindung

Auch bei Nichtgewährung der Anschlussförderung wären rechtlich gesehen die betroffenen Wohnungen weiterhin belegungsgebunden.

Zur Unterstützung der Vermieter wird aber bei den betroffenen Objekten vorerst bis zum 31.12.2013 auf die Wahrnehmung der Belegungsbindungen verzichtet. Die Freistellung gilt bereits auch in einem Zeitraum von fünf Jahren vor dem Zeitpunkt der Beendigung der Grundförderung. Damit dürfen die Wohnungen in dem o.g. Zeitraum ohne belegungsbindungsrechtliche Einschränkungen vermietet werden.

Allerdings müssen Wohnungen, die speziell für Rollstuhlfahrer errichtet wurden, weiterhin an diesen Personenkreis vermietet werden.

Hinweis

Stand: Februar 2012

Wir weisen darauf hin, dass die vorangestellten Kriterien die derzeitige mit dem Land Berlin abgestimmte Bearbeitungspraxis widerspiegelt. Ein Rechtsanspruch auf die Anwendung der vorangestellten Maßnahmen besteht nicht. Die entsprechenden Anträge sind schriftlich an die IBB zu richten und werden von uns entschieden.

Info-Telegramm

Ausstieg aus der Anschlussförderung – Merkblatt -

Ansprechpartner

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern wie folgt zur Verfügung:

Investitionsbank Berlin -Bundesallee 210, 10719 Berlin

Telefon 030/ 21253742/ Frau Linck, 030/ 21253787/ Frau Clausewitz,
030 / 21253690/ Herr Sellner, 030/ 21253760 Herr Lohse

Telefax 030 / 2125 3602