

Auf dem Baugelände vorhandene, noch brauchbare Materialien (zum Beispiel Plattenbeläge, Pflaster, Betonfertigteile), Einrichtungen, Geräte (zum Beispiel Bänke, Papierkörbe, Spielgeräte) sind bei Bedarf zu sichern und wiederzuverwenden (Re-Use). Eine Wiederaufarbeitung von Baumaterial vor Ort (Recycling) ist vor der Anschaffung von neuwertigen Materialien unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit zu prüfen.

Die vorgenannten Ausführungen sind zu beachten und anzuwenden.

## Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

---

### **Verwaltungsvorschriften für die Zusatzförderung „Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen“ (VV Wohnungslose)**

Bekanntmachung vom 16. April 2026

Stadt IV A 27

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

#### **Inhaltsübersicht**

- 1 - Zweck und Ziele
- 2 - Allgemeine Maßgaben für die Förderung
- 3 - Art und Höhe der Förderung
- 4 - Bindungen
- 5 - Zuständigkeiten und Verfahren
- 6 - Finanzierung
- 7 - Auszahlung der Fördermittel
- 8 - Verwendungsnachweis
- 9 - Schlussbestimmungen
- 10 - Inkrafttreten

Aufgrund § 17 Absatz 1 des Landesorganisationsgesetzes (LOG BE) vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 270)

und

§ 4 Absatz 2 Nummer 1 Buchstabe d des Investitionsbankgesetzes (IBBG) vom 7. Juni 2021, das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 270, 283) geändert worden ist

sowie

§ 44 der Landeshaushaltsordnung (LHO) in der Fassung vom 30. Januar 2009 (GVBl. S. 31, S. 486), die zuletzt durch Gesetz vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 270) geändert worden ist, werden zur Ausführung gemäß der § 3 Absatz 2 und Satz 2 und § 5 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 12 Absatz 15 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. S. 2328) geändert worden ist, im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen sowie der Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung die folgenden Verwaltungsvorschriften erlassen. Sie sind zum Gegenstand der Förderzusage für die im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften zu gewährenden Fördermittel zu machen.

#### **1 - Zweck und Ziel der Förderung**

Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung soll der Wohnungsbau im preisgünstigen Segment für Haushalte mit besonderem Wohnbedarf, insbesondere für die Bedarfsgruppe Wohnungs- und Obdachlose durch attraktive Förderkonditionen gestärkt werden. Unterstützt wird der sogenannte Housing First-Ansatz sowie der Geschützte Wohnungsmarkt durch begleitende Neubauförderbedingungen. Die Förderung erfolgt auf Grundlage und ergänzend zu den geltenden Wohnungsbauförderbestimmungen (WFB).

## 2 - Allgemeine Maßgaben für die Förderung

### 2.1 - Gegenstand der Förderung

Fördergegenstand ist die Begründung von Belegungs- und Mietbindungen im Rahmen der geförderten Wohnungen der aktuell geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen.

### 2.2 - Förderempfänger

Förderempfänger sind Eigentümer und sonstige Verfügungsberechtigte, welche die Voraussetzungen des § 11 WoFG erfüllen. Die Zusatzförderung richtet sich an alle Bauherren (private und öffentliche Investoren), die günstigen Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen und für besondere Bedarfsgruppen schaffen wollen. Eine Kooperation von privaten/öffentlichen Investoren mit sozialen Trägern ist insbesondere im Zusammenhang mit dem Programm Housing First im Rahmen dieser Zusatzförderung ausdrücklich möglich und gewünscht.

### 2.3 - Fördermittel

Die Förderung erfolgt durch einmalige zu den WFB ergänzenden Zuschüsse aus dem „Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin“.

## 3 - Art und Höhe der Förderung

**3.1** - Die Zusatzförderung erfolgt ausschließlich ergänzend für Wohnungen, die auf Grundlage der aktuell gültigen Wohnungsbauförderungsbestimmungen eine Förderung für die Schaffung von Wohnraum für Haushalte, deren Einkommen die Grenzen nach § 9 Absatz 2 WoFG um bis zu 40 % überschreiten, erhalten.

**3.2** - Für die Förderung des Erwerbs von Belegungsrechten für Inhabende eines im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheins (WBS) mit besonderem Wohnbedarf gemäß § 27 Absatz 5 WoFG wird dem Förderempfänger ein einmaliger Zuschuss von 300 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche gewährt. Der Zuschuss erfolgt ergänzend zur aktuell geltenden WFB. Der Zuschuss ist von eventuellen Kürzungs- oder Rückzahlungsanforderungen im Rahmen der aktuell geltenden WFB nicht berührt.

**3.3** - Für den Wohnraum, der nach den gültigen Wohnungsbauförderungsbestimmungen verpflichtenden Anteil an Haushalte mit einem im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsschein (WBS) mit besonderem Wohnbedarf gemäß § 27 Absatz 5 WoFG zu überlassen ist, ist eine Zusatzförderung auf Grundlage dieser Verwaltungsvorschriften ausgeschlossen.

## 4 - Bindungen

### 4.1 - Nutzung der geförderten Wohnungen

**4.1.1** - Die im Zusatzprogramm geförderten Wohnungen sind ausschließlich an Inhabende eines im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheins (WBS) mit besonderem Wohnbedarf gemäß § 27 Absatz 5 WoFG zu vermieten.

**4.1.2** - Zur gezielten Unterbringung von Wohnungs- und Obdachlosen ermöglicht die Zusatzförderung Wohnungen ganz oder teilweise mit einem Housing First-Ansatz zu verknüpfen. Zur Absicherung und Stabilisierung der Wohnverhältnisse sind wohnbegleitende Hilfen im Programm Housing First durch den Förderempfänger sicherzustellen. Soweit Housing First zuwendungsfinanziert durchgeführt wird, bedarf der Projektträger einer Zuwendung durch die für Soziales zuständige Senatsverwaltung. Für den Fall einer Finanzierung aus den §§ 67 ff SGB XII, muss es sich um einen Träger mit einer Vereinbarung nach § 76 SGB XII handeln.

**4.1.3** - Die durch diese Zusatzförderung geförderten Wohnungen können auch für den Geschützten Wohnungsmarkt (GWM) bereitgestellt werden. Eine Anrechnung auf die Quote des jeweils gültigen Kooperationsvertrages zum Geschützten Wohnungsmarkt erfolgt nicht.

**4.1.4** - Die Übernahme von Kosten für wohnbegleitende Hilfen ist nicht Teil dieser Zusatzförderung. Der Förderempfänger hat in seinem Konzept zu belegen, dass die Finanzierung der wohnbegleitenden Hilfen durch die Betreuung bei einem Träger von Housing First im Sinne der Nummer 4.1.2 oder durch den Geschützten Wohnungsmarkt gesichert ist.

### 4.2 - Bindungszeitraum

Der Zeitraum für die Belegungs- und Mietbindungen entspricht dem Bindungszeitraum der Förderung nach den geltenden WFB.

## 4.3 - Miethöhe

4.3.1 - Die zulässige Miethöhe bestimmt sich nach der Miethöhe für nach den geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen geförderte Wohnungen, die an Haushalte, deren Einkommen die Grenzen nach § 9 Absatz 2 WoFG bis zu 40 % überschreiten, zu überlassen sind.

4.3.2 - Für die geförderten Wohnungen, die gezielt zur Unterbringung von Wohnungs- und Obdachlosen nach dem Grundprinzip von Housing First oder über den Kooperationsvertrag zum Geschütztem Wohnungsmarkt (GWM) errichtet werden, bestimmt sich abweichend von Nummer 4.3.1 die zulässige Miethöhe (bruttokalt) bei Neuüberlassung nach dem jeweils gültigen Richtwert für angemessene Bruttokaltmieten der Ausführungsvorschriften für Gewährung von Leistungen gemäß § 22 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und §§ 35 und 36 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (AV-Wohnen). Mieterhöhungen sind unter Maßgaben des § 558 Absatz 1 und 3 bis zu den Richtwerten der gültigen AV-Wohnen oder entsprechender Nachfolgeregelungen für die angemessenen Unterkunftskosten im Rahmen der Grund-sicherung möglich.

## 5 - Zuständigkeiten und Verfahren

5.1 - Zuständig für die Aufstellung des Programmes zur Förderung von Vorhaben nach diesen Verwaltungsvorschriften und für die Aufnahme von Vorhaben in die Zusatzförderung ist die für das Bauen und Wohnen zuständige Senatsverwaltung (Programtleitstelle).

5.2 - Anträge zur Förderung sind formlos bei der Programtleitstelle zu stellen. Im Antrag sind exakte Bezeichnungen der miet- und belegungsgebundenen Wohnungen unter Angabe der Zweckbindungen (Wohnungen für WBS-Haushalte mit besonderem Wohnbedarf) sowie Anwendung des Housing First-Ansatzes oder Geschützter Wohnungsmarkt zu benennen.

5.3 - Zuständig für die Durchführung der Förderentscheidung ist die IBB. Der IBB obliegt insbesondere

- die Prüfung hinsichtlich der Einhaltung dieser Verwaltungsvorschriften,
- das Vorlegen des Prüfergebnisses dem Bewilligungsausschuss zur Entscheidung,
- die Erteilung der Förderzusage namens und im Auftrag des Bewilligungsausschusses,
- die Überwachung der in der Förderzusage enthaltenen Maßgaben, insbesondere der Auflagen zu Mietbindungen innerhalb des Bindungszeitraums, sowie die Auszahlung und Verwaltung der bewilligten Fördermittel,
- die Übermittlung aller für die Führung des Wohnungskatasters notwendigen Informationen aus der Förderzusage an die Bezirksämter,
- die Prüfung der Einhaltung der EU-Beihilferechtskonformität sowie des Verwendungsnachweises.

5.4 - Der Bewilligungsausschuss entscheidet als Bewilligungsstelle über die Gewährung von Fördermitteln im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

5.5 - Die durch die IBB gemäß § 13 Absatz 2 WoFG zu erteilende Förderzusage enthält insbesondere die für die Bewilligung der Fördermittel relevanten Maßgaben zu Miet- und Belegungsbindungen für die nach diesen Verwaltungsvorschriften geförderten Wohnungen.

## 6 - Finanzierung

### 6.1 - Eigenkapital

Im Fall der Inanspruchnahme des Zuschusses gemäß Nummer 3.2 dieser Verwaltungsvorschriften reduziert sich für die geförderten Wohnungen das nach geltenden WFB mindestens einzusetzende Eigenkapital auf zehn Prozent. Der reduzierte Eigenkapitalansatz bezieht sich nur auf nach diesen Verwaltungsvorschriften geförderte Wohneinheiten.

## 6.2 - Beihilferechtliche Bestimmung

Die beihilferechtliche Prüfung der Förderung nach diesen Verwaltungsvorschriften erfolgt im Rahmen des Vorhabens nach der aktuell geltenden WFB unter Berücksichtigung der Zusatzförderung.

## 7 - Auszahlung der Fördermittel

**7.1** - Fördermittel werden erst nach Erfüllung der im Fördervertrag enthaltenen Auflagen und Bedingungen vollständig ausgezahlt.

**7.2** - Weitere Auszahlungsbedingungen werden im Fördervertrag unter Berücksichtigung banküblicher Vorgehensweisen geregelt.

## 8 - Verwendungsnachweis

**8.1** - Für geförderte Neubauvorhaben gemäß Nummer 2.1 dieser Verwaltungsvorschriften hat der Förderempfänger der IBB spätestens sechs Monate nach der Schlussabnahme des Bauvorhabens den Verwendungsnachweis mit der Bestätigung aller belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen für Haushalte mit besonderem Wohnbedarf sowie der Anwendung von Housing First oder Geschütztem Wohnungsmarkt einzureichen.

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

## 9 - Schlussbestimmungen

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

**9.2** - Über Ausnahmen von diesen Vorschriften entscheidet der Bewilligungsausschuss.

## 10 - Inkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschriften treten mit Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin in Kraft. Sie treten am 30. Juni 2031 außer Kraft. Die gleichnamigen Verwaltungsvorschriften für die Zusatzförderung „Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen“ vom 17. November 2023 (ABl. S. 4530) treten gleichzeitig außer Kraft.

Baukammer Berlin

## Veränderungen in der Vertreterversammlung

Bekanntmachung vom 6. Juli 2026

Telefon: 797443-0

Der Vorstand teilt mit, dass Dipl.-Ing. Hans Stieffermann aus der Baukammer Berlin ausgeschieden ist und somit sein Mandat als Mitglied der XIV. Vertreterversammlung der Baukammer Berlin erlischt. Gemäß Wahlordnung der Baukammer Berlin vom 21. Mai 2012 ist zum Zeitpunkt des Ausscheidens als Mitglied der Vertreterversammlung nachgerückt:

| Name                         | Fachgruppe | Mitgliedsart    |
|------------------------------|------------|-----------------|
| Dipl.-Ing.<br>Mustafa Karaca | 4          | Pflichtmitglied |

Der neue Vertreter wurde umgehend nach dem Ausscheiden des bisherigen Mitgliedes der Vertreterversammlung über das Nachrücken in Kenntnis gesetzt.