
Verwaltungsvorschriften zur Förderung des studentischen Wohnens und Wohnens für Auszubildende (Junges-WohnenRL 2023)

Fragen und Antworten
Stand: 29.04.2024

Wie erfolgt die Programmaufnahme?

Als erster formaler Schritt ist die Aufnahme des Bauvorhabens in das Programm zur Förderung des studentischen Wohnens und Wohnens für Auszubildende bei der Programmleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zu stellen. Nach einer erfolgten Programmaufnahme kann, wenn erforderlich, ein Antrag auf einen vorzeitigen Maßnahmenbeginn bei der IBB gestellt werden.

Kontakt Programmleitstelle: wohnungsbaufoerderung@senstadt.berlin.de

Welche Parameter sind bei der Gestaltung der Flächen sind zu berücksichtigen?

- Es können Individualwohnplätze oder auch Wohnplätze (WP) in Wohngemeinschaften errichtet werden. Für die Förderung gilt eine Mindestanzahl von 20 Wohnplätzen in einem Bauvorhaben.
- In Hinblick auf die Förderfähigkeit gelten gemäß Punkt 3.5 der Richtlinie folgende Vorgaben an die Flächen und Ausstattung.

Pro Individualwohnplatz gilt:	Pro Wohnplatz in einer Wohngemeinschaft gilt:
Max. 30 m² Wohn- und Gemeinschaftsfläche pro Wohnplatz, ggf. + 5 m ² / Wohnplatz aus besonderen Gründen (z.B. Barrierefreiheit)	
+ max. förderfähige Fläche Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen bis zu ½ der Grundfläche, jedoch max. 2 m ² / Wohnplatz	
- mind. 14 m ² Wohnschlafraum + Vorraum mit Kochgelegenheit + Sanitärraum (1 x Bad/WC); <u>oder</u> bei Kochgelegenheit im Wohnschlafraum entsprechend > 14 m ² (mind. 15,5 m ²) + Sanitärraum (1 x Bad/WC);	- ein Wohnschlafraum von mind. 14 m ² je Person + Vorraum mit Kochgelegenheit und einem Essplatz je Person + entsprechenden Sanitärräumen: WP in 2-er WG: 1x Bad/WC WP in 3-er WG: 1x Bad/WC+1 WC inkl. Handwaschbecken WP in 4-er WG: 2 x Bad/WC u.s.w
Als Kochgelegenheit ist mindestens eine Pantry-Küche bereitzustellen.	
+ Gemeinschaftsräume in Höhe von mind. 1 m ² / WP für bis zu 60 Wohnplätzen; - ab dem 61. Wohnplatz + 0,5 m ² / WP ab dem 140 WP - keine weitere darüberhinausgehende Gemeinschaftsfläche erforderlich Keine Räume im Kellergeschoss räumliche Nähe von Gemeinschafts- und Wohnräumen Gemeinschaftsräume sollten den im Wohnheim wohnenden Studierenden/Auszubildenden und ggf. deren persönlichen Gästen z. B. als Aufenthaltsraum, Gemeinschaftsküche, Arbeitsraum oder auch Partyraum zur Verfügung stehen.	

Weitere Ausstattung:

Waschmaschinen:	Trockner:
Wohnheime ab 20 bis 40 Wohnplätzen mindestens 1 Waschmaschine	mindestens 1 Trockner, ein Trockner pro 3 Waschmaschinen
Wohnheime ab 41 bis 500 Wohnplätzen mindestens 2 Waschmaschinen	
Großwohnheime ab 500 Wohnplätzen 1 Waschmaschine pro je 90 Wohnplätze	

Wie wird der Bodenwert für die Bemessung des Förderdarlehens ermittelt?

Beispiel:

Bodenwert BORIS	750,00 EUR	GFZ 0,8	Umrechnungskoeffizient* 0,4176
Bebauung	XXXXX EUR	GFZ 1,7	Umrechnungskoeffizient* 0,8679
			*Umrechnungskoeffizient lt. Tabelle des Gutachterausschusses

750 EUR : 0,4176 x 0,8679 = 1.558,73 EUR an das Bauvorhaben angepasster Bodenwert je m²

1.558,73 EUR x 1.919 m² = 2.991.202,87 EUR
 angepasster Bodenwert Grundstücksfläche angepasster Bodenwert des Grundstücks

2.991.202,87 EUR : 2.365,80 m² = 1.264,35 EUR
 angepasster Bodenwert Gesamtnutzfläche Bodenwert / m² Nutzungsfläche

⇒ Ermittlung Darlehenshöhe gem. Tabelle in Nr. 5.1 Junges-WohnenRL 2023

In welcher Reihenfolge sind die Förderkomponenten in der Finanzierung zur Bewilligung zu berücksichtigen?

- Die Förderung nach den Junges-WohnenRL 2023 setzt sich aus einem öffentlichen Baudarlehen und Zuschüssen zusammen. Anker und Grundlage der Förderung ist das Baudarlehen, welches sich anhand des Bodenrichtwerts und der errichteten förderfähigen Wohn- und Gemeinschaftsfläche errechnet.
- Zusätzlich können gemäß Nr. 5.4 einmalige Zuschüsse zweckgebunden beantragt werden, z. B. für Rb-Wohnungen oder klimagerechten sozialen Wohnungsbau.
- Letztlich kann ergänzend zum öffentlichen Baudarlehen ein einmaliger Baukostenzuschuss gewährt werden. Die Höhe ist begrenzt auf max. bis zu 2.200 EUR pro gefördertem m² Fläche. Die Höhe ist weiterhin absolut begrenzt durch die Gesamtkosten des geförderten Wohnteils unter Berücksichtigung der Baudarlehen sowie sonstigen einmaligen zweckgebundenen Zuschüssen gemäß Nr. 5.4 und des Eigenkapitals.

Beispielhafte Finanzierungsdarstellung zur Bewilligung des Bauvorhabens:

Gesamtkosten nach DIN 276 geförderter Wohnteil

abzgl. EK-Anteil (lastenfreies Baugrundstück zum Bodenwert*, grdsl. mind. 20%)

abzgl. Baudarlehen

abzgl. Einmalige Zuschüsse gemäß Nr. 5.4

abzgl. Einmaliger verlorener Baukostenzuschuss gemäß Nr. 5.2 (Differenz; bis max. 2.200 EUR/m² geförderter Fläche)

ggf. weitere Fremdfinanzierung (wenn max. einmaliger Zuschuss nach Nr. 5.2 berücksichtigt)
* Bemessung Nr. 5.3 der Junges-WohnenRL 2023

Werden auch freifinanzierte Wohnungen und/ oder Gewerbeflächen in dem Vorhaben errichtet, werden die Gesamtkosten im Verhältnis der Wohn-/ Nutzflächen aufgeteilt.

Wie gestaltet sich die Auszahlung?

- Die Auszahlung der Förderkomponenten gemäß Nr. 12 erfolgt nach dem bestätigten Bautenstand in Bezug auf die Baukosten zunächst aus dem öffentlichen Baudarlehen. Nach der Vollausszahlung des Baudarlehen erfolgen weitere Zahlungen aus dem einmaligen verlorenen Baukostenzuschuss gemäß Nr. 5.2.
- Es sind höchstens 5 kostenfreie Teilauszahlungen pro Bauvorhaben möglich.
- Die Auszahlung der weiteren einmaligen Zuschüsse nach Nr. 5.4 erfolgt bei Erbringung des jeweiligen Nachweises nach Fertigstellung bzw. nach vollständiger Abrechnung (Verwendungsnachweisprüfung).

Was passiert bei Minderkosten nach Baufertigstellung?

- Sollte sich zur Verwendungsnachweisprüfung ergeben, dass die bei Bewilligung veranschlagten Baukosten nicht in voller Höhe entstanden sind, ist die Finanzierung entsprechend anzupassen. Dies kann zu einer Kürzung des Baukostenzuschusses gemäß Nr. 5.2., ggf. auch der Baudarlehen, sowie einer entsprechenden Rückforderung führen.
- Eine Nachbewilligung von Fördermitteln ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Übertragung von Fördermitteln bei Veräußerung des Projekts

Eine Übertragung der bewilligten Fördermittel auf einen Rechtsnachfolger ist nach vorheriger Zustimmung der IBB grundsätzlich zulässig.

Die Kreditwürdigkeitsprüfung eines eventuellen Rechtsnachfolgers darf keinen Anlass zu Bedenken geben. Der Rechtsnachfolger muss in den bestehenden Fördervertrag eintreten und die Verpflichtungen aus diesem und aus der Fördermittelzusage übernehmen.

Zu beachten ist, dass der Fördernehmer dem Land Berlin für die Dauer des 30-jährigen Förderzeitraums ein dingliches Vorkaufsrecht für den Fall einräumt, dass das Förderobjekt innerhalb dieses Zeitraumes.