Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektaufrufs zum Erhalt preisgünstigen Wohnraums im Rahmen der energetischen Modernisierung von Mietwohnungsbeständen in Berlin (Soziale Wohnraummodernisierung 2023 - SWM 2023)

Bekanntmachung vom 27. Dezember 2022 (ABl. Nr. 8 / 24. Februar 2023, S. 737)
zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 20.04.2023 (ABl. Nr. 23, 26.Mai 2023, S. 2383)

SBW IV A 2

Telefon: 90139-4762 oder 90139-3000, intern 9139-4762

Inhaltsübersicht

1. Förderziel und Förderzweck
2. Rechtsgrundlage
3. Begriffsbestimmungen
4. Gegenstand der Förderung
5. Förderempfänger
6. Fördervoraussetzungen
7. Art und Höhe der Förderung
8. Zuwendungsbestimmungen, Bindungen
9. Verfahren
10. Geltungsdauer

1. Förderziel und Förderzweck

Berlin hat sich mit der Novelle des Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz einen Rahmen für den Zielpfad zur Klimaneutralität Berlins bis 2045 gesteckt. Demnach sollen die CO_2-Emissionen im Vergleich zur Gesamtsumme der CO_2-Emissionen des Jahres 1990 um mindestens 70 % bis 2030 und um mindestens 90 % bis 2040 gesenkt werden. Da rund zwei Fünftel der Berliner CO_2-Emissionen auf den Gebäudesektor entfallen, haben Maßnahmen im Bereich des gebäudebezogenen Klimaschutzes im Bestand eine wesentliche Rolle für das Erreichen klimapolitischer Ziele.

Mit Förderungen nach diesem Projektaufruf wird das Ziel verfolgt, Investitionen in die umfängliche energetische Sanierung von Mietwohnungsbeständen zur Steigerungen der Energieeffizienz und Reduzierungen der CO2-Emissionen in Berlin bei Sicherstellung der Leistbarkeit umzusetzen.

Die Förderung hat entsprechend § 6 Nr. 6 Wohnraumförderungsgesetz den Erhalt preisgünstigen Wohnraums nach Modernisierung in Berlin zum Ziel, insbesondere durch Begründung von Mietpreisbindungen sowie Belegungsrechten.

Die Förderung erfolgt im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung und setzt Finanzmittel des Bundes für klimagerechten sozialen Wohnungsbau ein.

2. Rechtsgrundlage

Diese Verwaltungsvorschriften werden zur Ausführung des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) vom 13. September 2001 (BGBI. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 42 des Zweiten Gesetzes zur Anpassung des Datenschutzrechts an die Verordnung (EU) 2016/679 und zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2016/680 (Zweites Datenschutz-Anpassungs- und Umsetzungsgesetz EU - 2. DSAnpUG-EU) vom 20. November 2019 (BGBI. I S. 1626), gemäß § 3 Abs. 2 und § 5 Abs. 2 WoFG im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen erlassen.

Die Förderung auf Grundlage dieser Richtlinie wird nach Maßgabe insbesondere folgender Regelungen in der jeweils gültigen Fassung gewährt:

- § 6 Absatz 2 Buchstabe a des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes i. d. F. vom 22. Juli 1996 (Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin, GVBl., S. 302, 472), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807),
- § 4 Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe d des Gesetzes über die Errichtung der Investitionsbank Berlin als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts (Investitionsbankgesetz - IBBG) vom 7. Juni 2021, verkündet als Artikel 2 des Gesetzes zur Neuregelung der Rechtsverhältnisse der Investitionsbank Berlin vom 7. Juni 2021 (GVBl. S. 624),
- §§ 23 und 44 der Landeshaushaltsordnung (LHO), in der Fassung vom 30. Januar 2009, zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Neuregelung dienstrechtlicher Einstellungshöchstaltersgrenzen vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 1482), der dazu erlassenen Ausführungsvorschriften (AV) sowie den Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P),
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

3. Begriffsbestimmungen

a) **Mehrfamiliengebäude:** Gebäude, welche mindestens drei Wohneinheiten besitzen;
b) **Mietwohnraum**: Wohnraum, der den Bewohnern aufgrund eines Mietverhältnisses oder eines genossenschaftlichen oder sonstigen ähnlichen Nutzungsverhältnisses zum Gebrauch überlassen wird;

c) **Mietwohnungsbestände**: Gebäude nach § 3 Absatz 1 Nummer 33 GEG, die nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dienen und deren Bauantrag bzw. Bauanzeige zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens fünf Jahre zurückliegt;

d) **Effizienzhaus:** Wohngebäude, die sich durch eine energetisch optimierte Bauweise und Anlagentechnik auszeichnen und die die in den technischen Mindestanforderungen in der Anlage zur „Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG)“ in der Fassung vom 09.12.2022 definierten Vorgaben an die Gesamtenergieeffizienz (Bezugsgröße: Primärenergiebedarf QP) und an die Energieeffizienz der Gebäudehülle (Bezugsgröße: Transmissionswärmeverlust H'T) für eine Effizienzhaus-Stufe erreichen;

e) **Wohneinheiten:** in einem abgeschlossenen Zusammenhang liegende und zu dauerhaften Wohnzwecken bestimmte Räume in Wohngebäuden, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen und daher mindestens über die nachfolgende Ausstattung verfügen: eigener abschließbarer Zugang, Versorgungsanschlüsse für Küche, Badezimmer und Toilette;

f) **Miete:** In diesen Verwaltungsvorschriften ist unter „Miete“ stets die Wohnungsmiete nettokalt zu verstehen;

g) **Energieeffizienz-Experte**: die in der Expertenliste für Förderprogramme erfassten Fachkräfte für energieeffizientes Bauen und Sanieren der Kategorien „Wohngebäude“ (www.energie-effizienz-experten.de);

h) **Fachunternehmer:** Personen bzw. Unternehmen, die auf einen oder mehrere Leistungsbereiche (Gewerke) der Bauausführung spezialisiert und in diesem Bereich gewerblich tätig sind;

i) **Umfeldmaßnahmen:** alle Maßnahmen, die zur Vorbereitung und Umsetzung eines Sanierungsvorhabens oder zur Inbetriebnahme eines Gebäudes oder der darin eingebauten Anlagen erforderlich sind; hierzu zählen beispielsweise: Arbeiten zur Baustelleneinrichtung, Rüst- und Entsorgungsarbeiten, Baustoffuntersuchungen und bautechnische Voruntersuchungen, Deinstallation und Entsorgung von Altanlagen, Verlegungs- und Wiederherstellungsarbeiten, Maßnahmen zur Einregulierung mitgeförderter Wärmeerzeuger, Maßnahmen zur Optimierung des Heizungsverteilsystems und zur Absenkung der Systemtemperatur, die Erschließung von Wärmequellen für Wärmepumpen, Anschlussleitungen von geförderten Anlagen und digitale Systeme zur Betriebs- und Verbrauchsoptimierung.

4. Gegenstand der Förderung

Gefördert wird die umfängliche Sanierung von Mietwohnraum in Bestandsgebäuden durch bauliche und anlagentechnische Maßnahmen, die durch Fachunternehmen durchgeführt werden und wodurch nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen erstmals mindestens das energetische Niveau eines Effizienzhauses 85 erreicht wird.

Dabei müssen die Sanierungsmaßnahmen den in der Anlage zur „Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG)“ festgelegten technischen Mindestanforderungen für eine Effizienzhaus-Stufe in der Fassung vom 09.12.2022 entsprechen.

Förderfähig sind auch Investitionskosten, die durch die fachgerechte Durchführung dieser Maßnahmen unmittelbar bedingt sind, einschließlich der Beratungs-, Planungs- und Baubegleitungsleistungen durch eine Sachverständige/einen Sachverständigen sowie die Kosten notwendiger Umfeldmaßnahmen.

Stromerzeugende Anlagen auf Basis erneuerbarer Energien wie Photovoltaik, Windkraftanlagen, Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen sowie Stromspeicher für die Eigenstromversorgung können mitgefördert werden, wenn für diese Anlagen keine Förderung nach dem Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien in Anspruch genommen wird.

Der Ein- und Umbau und die Optimierung von mit Heizöl betriebenen Wärmeerzeugern sowie der zugehörigen Umfeldmaßnahmen ist nicht förderfähig. Ebenso sind mit Gas betriebene Wärmeerzeuger (z.B. Gas-Brennwertkessel, gasbetriebene Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen, Gasstrahler, Gas-Warmlufterzeuger) sowie die zugehörigen Umfeldmaßnahmen nicht förderfähig.

Sofern neben der umfänglichen Sanierung von Mietwohnraum in Bestandsgebäuden im Zuge der Baumaßnahmen weitere Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555b Nr. 3, 4, 5 und 6 BGB (altengerechte, demographiefeste und nachhaltige Modernisierungsmaßnahmen) umgesetzt werden, sind auch diese förderfähig.

5. Förderempfänger

Antragsberechtigt sind Eigentümerinnen und Eigentümer sowie sonstige Verfügungsberechtigte von Mietwohnungsbeständen, welche die Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 WoFG erfüllen.

6. Fördervoraussetzungen

6.1. Zielbestände

Gefördert werden Wohneinheiten in bestehenden Mehrfamiliengebäude, deren Standort das Land Berlin ist und die nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dienen.

Vorrangig werden Wohneinheiten gefördert, die eine schlechte Gesamtenergieeffizienz aufweisen, insbesondere Wohnungen der Energieeffizienzklassen F, G und H gemäß eines gültigen Energieausweises.

6.2. Vorhabenbeginn

Gemäß Nr. 1.4 AV § 44 LHO dürfen Zuwendungen nur für solche Vorhaben bewilligt werden, die noch nicht begonnen worden sind. Als Vorhabenbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten. Bei Baumaßnahmen gelten Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb nicht als Beginn des Vorhabens, es sei denn, sie sind alleiniger Zuwendungszweck.

6.3. Beihilferechtliche Bestimmungen

a) Die Förderung erfolgt auf Grundlage des Beschlusses der EU-KOM vom 20. Dezember 2011 („DAWI-Freistellungsbeschluss“, veröffentlicht im Amtsblatt der EU Nummer L 7/3 vom 11. Januar 2012).

b) Gemäß Artikel 1 und Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe c in Verbindung mit Artikel 2 Absatz 2 Satz 2 dieses Beschlusses ist der soziale Wohnungsbau als Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) mit dem Binnenmarkt vereinbart und von der Anmeldepflicht bei der EU-Kommission nach Artikel 108 Absatz 3 des Vertrages über die Arbeitsweise der europäischen Union (AEUV) befreit. Gemäß Artikel 5 Absatz 1 des DAWI-Freistellungsbeschlusses darf die Höhe der Ausgleichsleistung unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns nicht über das hinausgehen, was zur Abdeckung der Nettokosten der Dienstleistung erforderlich ist. Die IBB prüft die Einhaltung der EU-Beihilferechtskonformität im Zuge der Bewilligung der Förderung und sodann in dreijährlichem Turnus. Hierfür stellt der Förderempfänger der IBB alle erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Verfügung. Wird hierbei eine beihilferechtlich relevante Überkompensation festgestellt, ist diese durch eine entsprechende Anpassung der Fördermittel oder durch anteilige Rückforderung der Fördermittel, auszugleichen.

7. Art, Umfang und Höhe der Förderung

7.1. Art der Förderung

Die Förderung erfolgt als Projektförderung (vorhabenbezogen) in Form der Anteilsfinanzierung durch einen nicht rückzahlbaren Zuschuss als Pauschale pro m^2.

7.2. Kombination mit anderen öffentlichen Förderprogrammen

Die Kumulation mit anderen öffentlichen Förderungen ist möglich.
Sofern Fördermittel aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude (oder gleichartige Fördermaßnahmen) in Anspruch genommen werden, ist bei einer Kumulation eine Förderung oberhalb der maximalen Förderquote der Bundesförderung möglich, soweit mit der zusätzlichen Förderung nach dieser Richtlinie entsprechende Mietpreis- und Belegungsbindungen nach Nr. 8 verbunden sind.
Es gilt die Förderhöchstgrenze nach Nr. 7.7.

7.3. Mindestfördersumme

Gefördert werden Anträge mit einer Mindestfördersumme von 250.000 Euro.

7.4. Zuschuss

Bei umfänglicher Sanierung auf eines der nachfolgenden Effizienzhausniveaus werden folgende Zuschüsse als Pauschale pro m^2 Wohnfläche für die zu fördernden Wohneinheiten gewährt:

Effizienzhaus	Pauschale pro m2
85	480 €/m^2 Wfl.
70	520 €/m^2 Wfl.
55	560 €/m^2 Wfl.
40	650 €/m^2 Wfl.

7.5. Zusatzkomponente wohnwertsteigernde Modernisierungsmaßnahmen

Sofern neben der umfänglichen energetischen Sanierung weitere Modernisierungsmaßnahmen (altengerechte, demographiefeste, nachhaltige Modernisierungsmaßnahmen) gemäß § 555b Nr. 3, 4, 5 und 6 BGB, die nach § 559 BGB auf die Miete umgelegt werden können, durchgeführt werden, wird zusätzlich zum gewährten Zuschuss nach Nr. 7.4 ein pauschaler Zuschuss von 150 €/m² Wfl. gewährt.

7.6. Zusatzkomponente besondere gebäudebedingte Mehrkosten

Für Mehrkosten, die nachweislich einer besonderen Gebäudesubstanz, insbesondere aufgrund belasteter Baustoffe, oder besonderen öffentlichen Anforderungen, insbesondere Denkmalschutz, geschuldet sind, kann ein zusätzlicher Zuschuss von bis zu 100 €/m² Wohnfläche gewährt werden. Der Förderempfänger hat die Mehrkosten zu begründen und nachzuweisen.

7.7. Förderhöchstbetrag

Gefördert werden maximal 100 % der investiven Kosten für die förderfähigen Maßnahmen gemäß Nr. 4.

8. Förderbestimmungen, Bindungen

8.1. Zum Zeitpunkt der Bewilligung nicht gebundene Wohnungen

Ungebundene Wohnungen, welche bis zum Zeitpunkt der Bewilligung einer Förderung nach diesen Richtlinien nicht als „öffentlich gefördert“ gelten (frei finanzierte Wohnungen oder nicht mehr gebundene Wohnungen), unterliegen ab dem nachfolgend definierten Zeitpunkt einer Mietpreis- und Belegungsbindung gemäß Nr. 8.1.1 und 8.1.2.

8.2. Belegungsbindung

a) Ab dem unter 8.1.2 festgelegten Zeitpunkt werden allgemeine Belegungsrechte nach § 26 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Satz 2 WoFG nur für die unmittelbar geförderten Wohneinheiten begründet und bestimmt. Sofern innerhalb eines Objektes lediglich anteilig eine Förderung nach diesen Verwaltungsvorschriften in Anspruch genommen wird, sind diese entsprechend für den geförderten Anteil zu begründen.

b) Der Belegungsbindungszeitraum beträgt 15 Jahre.

c) Bei Mieterwechsel beziehungsweise Neuvermietung innerhalb des Belegungsbindungszeitraums sind nur Haushalte, deren Einkommen die Grenzen nach § 1 Abs. 1 der Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG nicht überschreiten, bezugsberechtigt. Dabei sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Der Abschluss eines Staffelmietvertrages während des Mietpreis- und Belegungsbindungszeitraums ist unzulässig. Ebenso unzulässig ist ein Mietvertrag, der eine aufschiebend bedingte Mieterhöhungsforderung nach Bindungsende enthält.

8.3. Mietpreisbindung

a) Der Mietpreisbindungszeitraum für die geförderten Wohneinheiten beginnt mit dem ersten Tag des auf die mittlere Bezugsfertigkeit folgenden Monats bzw. nach Abschluss der Baumaßnahmen, sofern die Maßnahmen im bewohnten Zustand durchgeführt werden. Förderempfänger sind verpflichtet, den Tag der Bezugsfertigkeit der IBB schriftlich zu bestätigen.

b) Bezüglich des Betrages der Erhöhung der Miete nach energetischer Modernisierung gelten die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 559 und 559a BGB entsprechend, höchstens jedoch 0,50 Euro pro m^2 Wohnfläche monatlich und höchstens bis zum maßgeblichen Mittelwert des jeweiligen Mietspiegelfeldes des geltenden Berliner Mietspiegels. Abweichend von Satz 1 ist bei Bestandsmieten unter 5,50 Euro pro m^2 Wohnfläche monatlich (nettokalt) eine Mieterhöhung nach den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 559 und 559a BGB zulässig, höchstens jedoch bis 6,00 Euro pro m^2 Wohnfläche monatlich (nettokalt). Hinsichtlich der formalen Anforderungen an die Mieterhöhung nach energetischer Modernisierung gilt § 559b BGB entsprechend.

c) Erhöhungen der Miete über die erstmalige Mieterhöhung nach Nr. 8.1.2 b) hinaus dürfen für die geförderten Wohneinheiten innerhalb des Mietpreisbindungszeitraums um nicht mehr als 2% pro Jahr und höchstens bis zum maßgeblichen Mittelwert des jeweiligen Mietspiegelfeldes des geltenden Berliner Mietspiegels gefordert werden.

d) Bei Wiedervermietung innerhalb des Mietpreisbindungszeitraums ist die sich aus b) und c) ergebende Miethöhe zulässig. Eine zum Nachteil des Mieterhaushalts abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

e) Eine weitere Mieterhöhung aufgrund von künftigen Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 innerhalb des Mietpreisbindungszeitraums ist nur mit Zustimmung der IBB zulässig.

8.4. Zum Zeitpunkt der Bewilligung gebundene Wohnungen

Wohnungen, die zum Zeitpunkt der Bewilligung einer Förderung nach diesen Richtlinien bereits aufgrund der früheren Förderung mit öffentlichen Mitteln im Rahmen des sozialen Mietwohnungsneubaus (Erster Förderweg nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz - II. WoBauG) als „öffentlich gefördert“ gelten oder aufgrund einer Förderung auf Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegen, unterliegen aufgrund der Modernisierungsförderung sodann einer Mietpreis- und Belegungsbindung gemäß Nr. 8.2.1 bis 8.2.3.

8.4.1. Belegungsbindung

Bei Inanspruchnahme der Modernisierungsförderung verlängert sich bei Objekten mit bestehenden Belegungsbindungen bis zu 15 Jahren die Belegungsbindung der geförderten Wohneinheiten auf insgesamt 20 Jahre, sowie bei Objekten mit bestehenden Belegungsbindungen über 15 Jahren um weitere fünf Jahre.

8.4.2. Mietpreisbindung

a) Der Mietpreisbindungszeitraum für die geförderten Wohneinheiten verlängert sich mit dem ersten Tag des auf die mittlere Bezugsfertigkeit folgenden Monats bzw. nach Abschluss der

Baumaßnahmen, sofern die Maßnahmen im bewohnten Zustand durchgeführt werden. Förderempfänger sind verpflichtet, den Tag der Bezugsfertigkeit der IBB schriftlich zu bestätigen.

b) Für die Erhöhung der Miete nach energetischer Modernisierung gelten die Bestimmungen der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) für Modernisierungen nach § 11 Abs. 5-7 II. BV oder für nach dem Wohnraumförderungsgesetz gebundene Wohnungen die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 559 und 559a BGB, jedoch begrenzt auf höchstens 0,50 Euro pro m^2 Wohnfläche monatlich; die zulässige Gesamtmiete darf 8,00 Euro pro m2 Wohnfläche monatlich (nettokalt) insgesamt nicht übersteigen.

c) Für eine Änderung der Kostenmiete über die erstmalige Mieterhöhung nach diesen Richtlinien hinaus gelten die bestehenden kostenmietrechtlichen oder förderrechtlichen Mietpreisregelungen fort; im verlängerten Bindungszeitraum nach 8.2.1 sind jedoch Erhöhungen der Miete entsprechend Nr. 8.1.2 c zulässig.

8.2.3 Übergangsregelungen für im Rahmen der Bestandsankaufsförderung geförderte Objekte

Für Wohnungen, für die aufgrund einer Förderung vor den nach dieser Richtlinie geförderten Modernisierungsmaßnahmen die Mietpreis- und Belegungsbindung erst nach den Modernisierungsmaßnahmen einsetzt (ab Neuvermietung), gelten die Bindungen nach 8.2.1 und 8.2.2.c) entsprechend.

8.5. Sonstige Bestimmungen

a) Die mit der Förderung verbundenen Mietpreis- und Belegungsbindungen sind in Abteilung II des Grundbuches als beschränkte persönliche Dienstbarkeit an rangbereiter Stelle durch den Eigentümer auf eigene Kosten für den gesamten Bindungszeitraum zu sichern.

b) Förderempfänger sind verpflichtet, die Mieterhaushalte schriftlich in einer Anlage zum Miet- oder Nutzungsvertrag über die voraussichtliche Mietpreisentwicklung bis zum planmäßigen Ende des Mietpreisbindungszeitraums zu informieren. Dies gilt auch bei Neuvermietungen der geförderten Wohneinheiten innerhalb des Mietpreisbindungs-zeitraums.

c) Provisionen für die Vermittlung und Vermietung dürfen bei der Vermietung der geförderten Wohneinheiten innerhalb des Bindungszeitraums nicht von den Mieterhaushalten gefordert werden.

d) Förderempfänger dürfen die Vermietung der geförderten Wohneinheiten innerhalb des Mietpreis- und Belegungsbindungszeitraums nicht von der Vermietung von zu Wohnzwecken ungeeigneter Räume (wie Kellerräumen, Garagen) oder der Anmietung von Möbeln abhängig machen.

e) Förderempfänger dürfen innerhalb des Mietpreis- und Belegungsbindungszeitraums

- eine Leistung zur Abgeltung von Betriebskosten nur nach Maßgabe der §§ 556, 556a und 560 BGB und
- eine einmalige oder sonstige Nebenleistung nur insoweit, als sie nach den Vorschriften des Landes oder nach den Bestimmungen der Förderzusage zugelassen ist,

fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.

f) Die geförderten Wohneinheiten dürfen innerhalb des Mietpreis- und Belegungsbindungszeitraums nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.
g) Bei einer Rückforderung des gewährten Zuschusses aufgrund des Verstoßes gegen die Bestimmungen der Förderzusage nach diesen Verwaltungsvorschriften, bleiben die Bindungen nach Nr. 8 bis zu dem in der Förderzusage bestimmten Ende der Bindungen bestehen, längstens jedoch zwölf Kalenderjahre nach dem Jahr der Rückzahlung (§ 29 Abs. 1 Satz 3 WoFG).
h) Bei einer Zwangsversteigerung gilt bezüglich des Bestehenbleibens der Bindungen § 29 Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 WoFG.

9. Verfahren

9.1. Zuständigkeiten

a) Zuständig für die Durchführung der Förderentscheidung ist die IBB.
   - Die IBB erteilt die Förderzusage namens und im Auftrag der Bewilligungsstelle.
   - Sie überwacht die in der Förderzusage enthaltenen Maßgaben, insbesondere der Förderauflagen zu Mietpreisbindungen innerhalb des Bindungszeitraums nach Nr. 8 sowie die Auszahlung, Verwaltung und gegebenenfalls Anpassung der bewilligten Fördermittel.
   - Sie übermittelt alle für die Führung des Wohnungskatasters notwendigen Informationen aus der Förderzusage an die Bezirksämter.
b) Die Kontrolle der Belegungsbindungen obliegt den bezirklich zuständigen Stellen.

9.2. Antragsstellung

Der Antrag auf Gewährung der Förderung ist bei der IBB zu stellen. Die Antragsstellung muss gemäß Nr. 6.3 vor Baubeginn erfolgen.

Für die Antragsstellung sind die von der IBB bereitgestellten Formulare zu verwenden.

Es ist außerdem ein gültiger Energieausweis (Bedarfsausweis), welcher die Einstufung der zu fördernden Wohneinheiten in die jeweiligen Energieeffizienzklassen aufzeigt, vorzulegen.

9.3. Einbindung eines Energie-Effizienzexperten
Im Rahmen der Planung, Antragsstellung und Durchführung des Vorhabens ist ein Energieeffizienz-Experte einzubinden.
Dieser entwickelt das energetische Gesamtkonzept für den baulichen Wärmeschutz und die energetische Anlagentechnik zur Erreichung eines Effizienzhausniveaus gemäß Nr. 4 dieser Verwaltungsvorschriften.
Er erstellt für die förderrelevanten Maßnahmen die „Bestätigung zum Antrag“. Hierfür stellt die IBB ein entsprechendes Formular zur Verfügung.

Nach Abschluss des Vorhabens bestätigt der Energieeffizienz-Experte die Einhaltung der Technischen Mindestanforderungen.

Der Energieeffizienz-Experte ist für das Bauvorhaben unabhängig zu beauftragen.

9.4. Zusage- und Bewilligungsverfahren

a) Die IBB prüft den Förderantrag hinsichtlich der Anwendbarkeit dieser Richtlinie.
b) Nach Abschluss der Prüfung des Förderantrags entscheidet der Bewilligungsausschuss als Bewilligungsstelle auf Vorlage der IBB über den Antrag nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel.
c) Die IBB erteilt in einem schriftlichen Bescheid, ob und in welcher Höhe der Zuschuss gewährt wird.
d) Die Förderzusage enthält außerdem die für die Bewilligung der Fördermittel relevanten Maßgaben zu Mietpreis- und Belegungsbindungen in den nach diesen Verwaltungsvorschriften geförderten Wohneinheiten. Die Anlage zur Förderzusage soll einen Wohnungsspiegel zur exakten Bezeichnung der belegungs- und mietpreisgebundenen Wohneinheiten enthalten.
e) Die Gewährung von Fördermitteln im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften erfolgt nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel. Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.

9.5. Auszahlung der Fördermittel und Nachweis der Mittelverwendung

a) Der Zuschuss wird in der Regel in einer Summe nach Durchführung der Maßnahmen und Prüfung des Verwendungsnachweises von der IBB ausgezahlt.
b) Förderempfänger haben der IBB spätestens sechs Monate nach Abschluss der Modernisierung den Verwendungsnachweis mit
    - einer Kostenfeststellung mit Rechnungsliste und Zahlungsstand und
    - einer Aufstellung der Modernisierungskosten der geförderten Fläche
    - der Bestätigung des Energieeffizienz-Experten über die Einhaltung der Technischen Mindestanforderungen gemäß der Anlage zur Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude - Wohngebäude (BEG WG) in der Fassung vom 9. Dezember 2022, einschließlich der Einsparungen des Jahres-Primärenergiebedarfs, des Endenergiebedarfs und der CO2- und Treibhausgas-Reduktion.

    einzureichen.
c) Im Übrigen gelten für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung der Fördermittel durch den Förderempfänger die Regelungen in Nr. 10 (Nachweis der Verwendung) und Nr. 11 (Prüfung der Verwendung) AV § 44 LHO entsprechend; die IBB hat insoweit die Befugnisse der Prüfungsbehörde.

9.6. Auskunfts- und Prüfungsrechte

a) Förderempfänger sind verpflichtet, der IBB, dem Rechnungshof von Berlin und der für Wohnen zuständigen Senatsverwaltung jederzeit, auch nach Beendigung der Bauarbeiten, Auskünfte zu erteilen, die Besichtigung und Untersuchung des Grundstücks durch Beauftragte zu ermöglichen und die Einsicht in die Bau-, Abrechnung- und Bewirtschaftungsunterlagen zu

gewähren. Die Unterlagen zum geförderten Bauvorhaben sowie der Mietpreis- und Belegungsbindungen sind im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten nach Ende des Bindungszeitraums aufzubewahren.

b) Förderempfänger sind verpflichtet, auf dem Bauschild auf die Förderung des Bauvorhabens durch das Land Berlin hinzuweisen.

9.7. sonstige Bestimmungen

a) Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Förderung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die ggf. erforderliche Aufhebung des Bewilligungsbescheides und die Rückforderung der gewährten Zuschüsse gelten die Ausführungsvorschriften zu § 44 LHO sowie § 48 bis 49 a Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG), soweit nicht in diesen Förderrichtlinien Abweichungen zugelassen sind.

b) Über Ausnahmen bei der Anwendung dieser Verwaltungsvorschriften in besonders gelagerten Einzelfällen entscheidet der Bewilligungsausschuss.

10. Geltungsdauer

Diese Verwaltungsvorschriften treten mit Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin in Kraft.
Sie treten am 31.12.2025 außer Kraft.