

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen

**Richtlinien über die Anschlußförderung
von Sozialwohnungen
der Wohnungsbauprogramme 1972 bis 1976
(AnschlußförderungRL 1988)**

Vom 20. Mai 1988

BauWohn IV A 32

Tel.: 8 67 - 48 44 oder 8 67 - 1, intern 95 - 48 44

Aufgrund des § 6 Abs. 2 Buchstabe a und b AZG und des § 14 Abs. 2 und 3 des Gesetzes über die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin wird im Einvernehmen mit dem Senator für Finanzen bestimmt:

1 Allgemeine Grundsätze

Die Errichtung von Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues ist in Berlin vom Wohnungsbauprogramm 1972 an mit degressiven Aufwendungsdarlehen gefördert worden. Die Mittel wurden für einen Zeitraum von längstens 15 Jahren bewilligt. Diese Förderung läuft sukzessive aus. Um die bei Auslaufen der Förderung – trotz schrittweisem Förderungsabbau – eintretende erhebliche Steigerung der Mietbelastung allgemein tragbar zu halten, tritt neben die Förderung nach den Richtlinien über die Gewährung von Mietausgleich für Sozialwohnungen in der jeweils geltenden Fassung eine Anschlußförderung.

Die Anschlußförderung gewährleistet, daß die Belastung der Mieter dauerhaft vertretbar bleibt, verhindert gravierende Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Investitionen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau und begrenzt den öffentlichen Aufwand auf das sachlich zwingend erforderliche Maß.

- 1.1 Erfaßt werden Objekte der Wohnungsbauprogramme 1972 bis 1976, die nach § 5 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WobauG) als öffentlich gefördert gelten und bei denen die Aufwendungsdarlehen voll ausbezahlt sind.
- 1.2 Über die Gewährung der Anschlußförderung entscheidet der Bewilligungsausschuß (Nummer 58 Abs. 2 Wohnungsbauauförderungsbestimmungen 1977) objektbezogen und nur auf Antrag des Eigentümers durch Bewilligungsbescheid.

Grundlage der Entscheidung ist eine fortgeschriebene Wirtschaftlichkeits- bzw. Lastenberechnung.

- 1.3 Dem Eigentümer können degressive Aufwendungszuschüsse bis zur Tilgung der in der Wirtschaftlichkeits- bzw. Lastenberechnung eingesetzten Fremdfinanzierungsmittel – längstens jedoch für 15 Jahre – gewährt werden. Die Aufwendungszuschüsse werden in vierteljährlichen Raten zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November eines jeden Jahres ausgezahlt. Der Verwaltungskostenbeitrag beträgt 3 v. H. der vierteljährlichen Rate und wird davon in Abzug gebracht.

2 Mietwohnungen

- 2.1 Mietobjekte sind vor Gewährung der Anschlußförderung von der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin (WBK) zu besichtigen. Soweit erhebliche Mängel festgestellt werden, hat die WBK Berlin auf deren Behebung hinzuwirken, nötigenfalls auch von den Rechten aus der Schuldurkunde für das Aufwendungsdarlehen Gebrauch

zu machen. Die Anschlußförderung kann unabhängig von der Mängelbeseitigung gewährt werden.

- 2.2 Die eingesetzten Aufwendungszuschüsse sind keine öffentlichen Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG.
- 2.3 Der zuletzt gewährte Förderungsbetrag (zuzüglich der zuletzt gewährten Aufwendungszuschüsse zur Begrenzung förderungsbedingter Mietsteigerungen) wird um 0,20 DM/m² monatlich gekürzt und verringert sich nach Ablauf jedes weiteren Förderungsjahres jeweils um 0,20 DM/m² monatlich. Die Möglichkeit eines verstärkten Förderungsabbaues bleibt vorbehalten, wenn dies
 - a) im Hinblick auf die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere auf die allgemeine Einkommensentwicklung der breiten Schichten der Bevölkerung, vertretbar ist oder
 - b) infolge einer allgemeinen Anhebung des Mietniveaus oder aus anderen Gründen im Rahmen der Wirtschaftlichkeit der Grundstücke möglich wird
 und allgemein oder für eine Gruppe von Fällen durch das für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Mitglied des Senats angeordnet wird.

Der Förderungsabbau wird bis 1990 nur insoweit verlangt, als eine durchschnittliche Mietbelastung von 4,90 DM/m² monatlich (ohne Betriebskosten) nicht überschritten wird.

- 2.4 Neben der Anschlußförderung werden Aufwendungszuschüsse für familiengerechte Wohnungen (AZFam) nicht gewährt.
- 2.5 Der Eigentümer hat sich bei Annahme der Förderungsmittel insbesondere zu verpflichten,
 - 2.5.1 auf Verlangen der WBK Berlin finanztechnische Änderungen (z. B. Umfinanzierungen oder Konditionsanpassungen) zu veranlassen, soweit diese wirtschaftlich zumutbar sind. Werden die hierdurch gegebenenfalls eingesparten Kapitalkosten zur verstärkten Fremdmitteltilgung verwendet, werden die Aufwendungszuschüsse in unveränderter Höhe weitergewährt; andernfalls werden die Aufwendungszuschüsse entsprechend gekürzt. Das gilt auch für Maßnahmen, die auf eine Anregung des Eigentümers zurückgehen und im Einvernehmen mit der WBK Berlin erfolgen.

Ersetzt der Eigentümer Fremdmittel durch Eigenmittel, ist insoweit nur noch bis zum vorgesehenen planmäßigen Auslaufen der Fremdfinanzierungsmittel der zulässige Ansatz für die Verzinsung von Eigenkapital möglich.

Von der finanztechnischen Änderung kann abgesehen werden, wenn der Eigentümer widerspricht und sein Interesse das öffentliche Interesse an einem effizienten Förderungsmitelesatz überwiegt;

- 2.5.2 in Höhe der durch die vollständige Tilgung sämtlicher Fremdmittel reduzierten Aufwendungen Kosten gegenüber den Mietern nicht geltend zu machen; Verzichte bei der Verzinsung des Eigenkapitals oder sonstiger Ansätze sind nicht zu erbringen. Sind Fremdmittel durch Eigenmittel ersetzt worden, darf in diesem Umfang nach Beendigung der ursprünglichen planmäßigen Tilgung der Fremdmittel gegenüber den Mietern keine Verzinsung geltend gemacht werden. Der Zeitpunkt der planmäßigen Tilgung bestimmt sich nach den Finanzierungsbedingungen für die zum Zeitpunkt des Ersatzes durch Eigenmittel in der Wirtschaftlichkeitsberechnung eingesetzten Fremdmittel;
- 2.5.3 diese in Höhe des miethpreisrechtlich zulässigen Kapitalkostenansatzes für planmäßig ausgelaufene Fremdmittel zur verstärkten Tilgung der verbleibenden Fremdmittel

einzusetzen, um die Laufzeit der Fremdmittel mit der Dauer der öffentlichen Förderung abzustimmen und gegenüber den Mietern in dieser Höhe keine Kosten geltend zu machen. Kann im Einzelfall dieser Freiraum nicht oder nicht vollständig zur verstärkten Tilgung genutzt werden, sind die Förderungsmittel in Höhe der verbleibenden freien Beträge zu reduzieren;

- 2.5.4 nach Tilgung sämtlicher Fremdmittel das Aufwendungsdarlehen aus dem Überschuß, der sich aus den um die Eigenkapitalverzinsung sowie die Bewirtschaftungskosten (wobei das Mietausfallwagnis von dem Mietentgelt - abzüglich Umlagen, Vergütungen und Zuschlägen - zu berechnen ist, das von den Mietern tatsächlich gefördert wird) geminderten Mieteinnahmen (Verpflichtungsmiete) ergibt, in vollem Umfang nach Maßgabe der Nummer 2.9 zu bedienen. Zur Ermittlung dieses Überschusses sind höchstens die zulässigen Ansätze nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) oder einer diese ersetzende gesetzlichen Regelung für die Eigenkapitalverzinsung und die Bewirtschaftung des Objekts - unter Beachtung der Nummer 2.5.2 Satz 2 - von der höchstens zulässigen Verpflichtungsmiete in Abzug zu bringen;
- 2.5.5 nach Ablauf des Förderungszeitraumes mit Aufwendungszuschüssen die bis dahin verlangte Durchschnittsmiete je m² monatlich nach Ablauf eines jeden Jahres um 0,20 DM/m² monatlich zu erhöhen (Verpflichtungsmiete). Unter den Voraussetzungen der Nummer 2.3 Satz 2 kann die WBK Berlin darüber hinausgehende Mieterhöhungen verlangen.
- 2.6 Erhöhungen der Pauschalen für Bewirtschaftungskosten nach der II. BV oder einer diese ersetzende gesetzlichen Regelung erhöhen entsprechend die höchstens zulässige Verpflichtungsmiete.
- 2.7 Der Eigentümer kann eine Erhöhung der zulässigen Verpflichtungsmiete verlangen, wenn die laufenden Aufwendungen für die nach der II. BV oder einer diese ersetzende gesetzlichen Regelung zulässigen Ansätze für die Eigenkapitalverzinsung und die Bewirtschaftung des Objekts nicht gedeckt sind.
- 2.8 Der Bewilligungsbescheid soll insbesondere zu den Mitteilungspflichten der Eigentümer bei Minderung der Durchschnittsmiete, zur zweckentsprechenden Verwendung der Aufwendungszuschüsse, zum Einsichtsrecht der WBK Berlin in die Förderungsunterlagen und zur Übertragung der vereinbarten Bindungen auf den Rechtsnachfolger bei Veräußerung des Grundstückes weitere Verpflichtungen regeln und den Widerruf von bewilligten Förderungsmitteln bei Leistungsstörungen vorsehen.
- 2.9 Der Überschuß nach Nummer 2.5.4 ist nach folgender Maßgabe zur Bedienung der Aufwendungsdarlehen zu verwenden:
- 2.9.1 Der Verwaltungskostenbeitrag der WBK Berlin für das Aufwendungsdarlehen beträgt 0,5 v. H. jährlich vom jeweiligen Restkapital des Aufwendungsdarlehens, mindestens aber 0,5 v. H. jährlich von 20 v. H. des Ursprungskapitals und ist vorrangig zu zahlen.
- 2.9.2 Der verbleibende Betrag ist für die Tilgung des Aufwendungsdarlehens von bis zu 2. v. H. jährlich, danach für die Verzinsung von bis zu 7. v. H. jährlich zu verwenden.
- 2.9.3 Ein eventuell verbleibender Restbetrag wird zur verstärkten Tilgung des Aufwendungsdarlehens herangezogen.
- 2.10 Die bisher abgegebenen Forderungsrücktrittserklärungen für die Aufwendungsdarlehen nach § 88 II. WoBauG

werden bei Bewilligung der Förderungsmittel durch folgende Erklärung ersetzt:

- 2.10.1 Zur Abwendung einer möglichen Überschuldung im Sinne der handels- und konkursrechtlichen Vorschriften wird gemäß § 88 Abs. 3 II. WoBauG vereinbart, daß die WBK Berlin als Gläubigerin mit ihrer persönlichen Forderung hinter die Forderungen aller anderen Gläubiger in der Weise zurücktritt, als sie nur aus künftigen Gewinnen oder aus dem die sonstigen Verbindlichkeiten des Schuldners übersteigenden Vermögen bedient zu werden braucht.
- 2.10.2 Die Rechte aus der/den Grundschuld(en) werden durch diese Erklärung nicht berührt.
- 2.10.3 Auf Antrag des Eigentümers kann die Erklärung zum Forderungsrücktritt auch ausgesprochen werden, wenn eine derartige Erklärung bisher nicht beansprucht wurde.
- 2.11 Werden die öffentlichen Aufwendungsdarlehen vorzeitig zurückgezahlt, endet von diesem Zeitpunkt an die Auszahlung der bewilligten Aufwendungszuschüsse. Der Eigentümer hat sich zu verpflichten, bis zum Auslaufen der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ nur die zulässige Verpflichtungsmiete zu fordern.
- 2.12 Außergewöhnliche Instandsetzungsmaßnahmen, die nicht im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung getragen werden können und deren Finanzierung aus anderen Mitteln für den Eigentümer nicht zumutbar ist, kann die WBK Berlin durch geeignete Finanzierungsmaßnahmen wie beispielsweise Vorrangeinräumung, Stundung, Einsatz eigener Mittel und Zustimmung zu Mietanpassungen unterstützen. Erhöhungen der höchstens zulässigen Verpflichtungsmiete bedürfen der Zustimmung des für das Bau- und Wohnungswesen zuständigen Mitglieds des Senats.
- ### 3 Eigentumsmaßnahmen
- 3.1 Die Aufwendungszuschüsse sind öffentliche Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG.
- 3.2 Die Aufwendungszuschüsse werden nur für eigengenutztes Wohneigentum und für solche Eigentümer gewährt, deren Wohnraum aufgrund eines noch valutierenden Aufwendungsdarlehens als öffentlich gefördert im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes gilt. Für zweite Wohnungen in (Kauf-)Eigenheimen und (Träger-)Kleinsiedlungen können Förderungsmittel gewährt werden, wenn die Wohnungen höchstens zur Vergleichsmiete nach § 8 Abs. 3 des Wohnungsbindungsgesetzes oder einer diese ersetzende gesetzlichen Regelung vermietet sind.
- 3.3 Eine Anschlußförderung wird Eigentümern gewährt, die durch eine Bescheinigung des bezirklichen Wohnungsamtes nachweisen, daß das Gesamteinkommen innerhalb der nach § 25 in Verbindung mit § 116 Nr. 1 II. WoBauG bestimmten Einkommensgrenze liegt. Nach Ablauf des fünften und zehnten Jahres der Anschlußförderung ist dieser Nachweis innerhalb von drei Monaten erneut zu erbringen. Der Anspruch auf weitere Zahlung der Aufwendungszuschüsse erlischt, wenn diese Frist nicht eingehalten wird und der Eigentümer dieses zu vertreten hat.
- 3.4 Der zuletzt gewährte Förderungsbetrag wird um 0,20 DM/m² monatlich gekürzt und verringert sich nach Ablauf eines jeden Förderungsjahres um 0,20 DM/m² monatlich. Ein verstärkter Förderungsabbau bleibt unter den Voraussetzungen der Nummer 2.3 Satz 2 vorbehalten.

- 3.5 In dem Maße, in dem durch Tilgung von Fremdmitteln Kapitalkosten entfallen, sind die freiwerdenden Beträge zur verstärkten Tilgung der verbleibenden Fremdmittel zu verwenden. Kann im Einzelfall nach Entscheidung der WBK Berlin dieser Freiraum nicht vollständig zur verstärkten Tilgung verwendet werden, sind die verbleibenden freien Beträge zu einem verstärkten Förderungsabbau zu nutzen.
- 3.6 Der Förderungssatz ist im Einzelfall so weit zu kürzen, daß die Belastung des Eigentümers (ohne Betriebskosten) bei Auslaufen des Bewilligungszeitraumes nicht niedriger ist als die bei Bewilligung von Mietobjekten im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau maßgebende Mietobergrenze (§ 72 Abs. 3 II. WoBauG).

4 **Schlußbestimmungen**

- 4.1 Die Aufwendungszuschüsse werden vom ersten des Monats der Antragstellung, frühestens nach Auslaufen des Bewilligungszeitraumes der Aufwendungsdarlehen gewährt. Bei Eigentumsmaßnahmen werden Aufwendungszuschüsse nur gewährt, wenn der Antrag auf Gewährung der Anschlußförderung mit den erforderlichen Nachweisen innerhalb von sechs Monaten nach Auslaufen des Bewilligungszeitraumes bei der WBK Berlin eingegangen ist (Ausschlußfrist). Können die erforderlichen Voraussetzungen bis zum Ablauf dieser Frist ohne eigenes Verschulden des Antragstellers nicht nachgewiesen werden, kann der Zeitraum zur Beibringung der erforderlichen Nachweise verlängert werden.

Für Mietwohnungen soll der Antrag auf Gewährung der Anschlußförderung vor dem Auslaufen des Bewilligungszeitraumes bei der WBK Berlin gestellt werden.

Der Eigentümer wird von der WBK Berlin rechtzeitig, in der Regel spätestens sechs Monate vor Auslaufen des 15jährigen Bewilligungszeitraumes, über das weitere Verfahren unterrichtet.

- 4.2 Die bei Bewilligung der Bauvorhaben durch Bescheid über die Förderung mit Aufwendungsdarlehen vereinbarten Bedingungen, Bestimmungen und Auflagen gelten – soweit sie diesen Richtlinien nicht widersprechen – bis zum Ablauf der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ weiter.
- 4.3 Über Ausnahmen von diesen Richtlinien entscheidet das für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Mitglied des Senats; haben sie jedoch finanziell bedeutsame Auswirkungen, so können sie nur im Einvernehmen mit dem für die Finanzen zuständigen Mitglied des Senats zugelassen werden.
- 4.4 Diese Richtlinien treten am 1. Juni 1988 in Kraft. Sie treten am 31. Dezember 1995 außer Kraft.

Der Senator für Gesundheit und Soziales

**Richtlinien
über die Gewährung von finanziellen Hilfen
an einkommensschwache ausländische Arbeitnehmer
bei der Rückkehr in ihr Heimatland
(Rückkehrhilferichtlinien)**

Vom 23. März 1988

GesSoz AuslB A 1

Tel.: 26 04 - 23 53 oder 26 04 - 1, intern 9 76 - 23 53

1 - Grundsatz

- (1) Ausländer, die sich rechtmäßig zum Zwecke der unselbständigen Erwerbstätigkeit im Land Berlin aufhalten (ausländische Arbeitnehmer), und ihre Familienangehörigen erhalten nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen zu den Kosten der Rückkehr in ihr Heimatland einen einmaligen steuerfreien Zuschuß (Rückkehrhilfe).

(2) Die Rückkehrhilfe gliedert sich in den Zuschuß zu den Reisekosten (Reisekostenhilfe) und in den Zuschuß zu den Umzugskosten (Umzugskostenhilfe).

(3) Die Rückkehrhilfe wird im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel gewährt. Ein Rechtsanspruch auf die Bewilligung und Zahlung der Rückkehrhilfe besteht nicht.

2 - Begünstigter Personenkreis

Die Rückkehrhilfe wird ausländischen Arbeitnehmern und ihren Familienangehörigen gewährt,

- a) die Angehörige eines Staates sind, mit dem die Bundesrepublik Deutschland eine Vereinbarung über die Anwerbung und Vermittlung oder Beschäftigung von Arbeitnehmern abgeschlossen hat und der nicht Mitglied der Europäischen Gemeinschaften ist,
- b) die im Zeitpunkt der Antragstellung seit mindestens einem Jahr rechtmäßig ihren dauernden Aufenthalt im Land Berlin haben,
- c) deren durchschnittliches Einkommen der letzten sechs Monate einen Grundbetrag in Höhe des Doppelten des jeweiligen Regelsatzes eines Haushaltsvorstandes (nach Sozialhilferecht)
 - aa) zuzüglich eines Familienzuschlages in Höhe des auf volle Deutsche Mark aufgerundeten Betrages von 80 vom Hundert des jeweiligen Regelsatzes eines Haushaltsvorstandes für den nicht getrennt lebenden Ehegatten und jedes weitere Familienmitglied, welches vom Antragsteller oder seinem nicht getrennt lebenden Ehegatten überwiegend unterhalten wird, und
 - bb) zuzüglich der Kosten der Unterkunft und Heizung (nach Sozialhilferecht)
 um nicht mehr als 30 vom Hundert übersteigt.

3 - Bewilligungsvoraussetzungen

Die Rückkehrhilfe wird auf Antrag gewährt, wenn der Antragsteller und sein sich im Geltungsbereich des Ausländergesetzes dauernd aufhaltender Ehegatte

- a) für sich und die mitreisenden minderjährigen Familienangehörigen die Erklärungen abgeben, auf Dauer in ihr Heimatland zurückzukehren, das Recht auf weiteren Aufenthalt im Geltungsbereich des Ausländergesetzes aufzugeben zu haben und keine Zahlungen an öffentliche Kassen zu schulden, und
- b) sich verpflichten, die auf Grund dieser Bestimmungen erhaltenen Leistungen zurückzuzahlen, wenn sie innerhalb von 5 Jahren nach der Rückkehr in ihr Heimatland ihren dauernden Aufenthalt wieder in den Geltungsbereich des Ausländergesetzes verlegen, es sei denn, dies geschieht rechtmäßig zum Zwecke der Aus- oder Fortbildung.

4 - Feststellung des Einkommens

- (1) Als Einkommen gelten die Nettoeinkünfte des Antragstellers sowie seines Ehegatten und seiner minderjährigen Kinder.
- (2) Einkommen im Sinne dieser Richtlinien sind alle laufenden oder einmaligen Einkünfte in Geld oder Geldeswert mit Ausnahme der Zuwendungen Dritter, denen keine rechtliche Verpflichtung zugrunde liegt.
- (3) Zu den nach Absatz 2 zu berücksichtigenden Einkünften gehören insbesondere alle ganz oder teilweise steuerpflichtigen Einkünfte sowie Arbeitslosengeld, Arbeitslosenhilfe, Erziehungshilfe, Kindergeld, Krankengeld, Unterhaltsgeld nach dem Arbeitsförderungsgesetz, Wohngeld nach dem Wohngeld-