

Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr

**Verwaltungsvorschriften
zur Änderung der Richtlinien
über die Gewährung von Zuwendungen
zur Modernisierung und Instandsetzung
von Altbauten – Programmteil
„Soziale Stadterneuerung“
(ModInstRL 95 – soziale Stadterneuerung)**

Vom 30. Juni 1999

BauWohnV IV C 55

Telefon: 90 12 - 48 64 oder 90 - 0, intern 9 12 - 48 64

Aufgrund des § 6 Abs. 2 Buchstabe b AZG und des § 10 des Gesetzes über die Errichtung der Investitionsbank Berlin vom 25. November 1992 (GVBl. S. 345) wird im Einvernehmen mit den Senatsverwaltungen für Finanzen, für Wirtschaft und Betriebe sowie für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie bestimmt:

I.

Die Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Modernisierung und Instandsetzung von Altbauten – Programmteil „Soziale Stadterneuerung“ (ModInstRL 95 – soziale Stadterneuerung) vom 21. September 1994 (ABl. S. 3467/DBl. VI S. 184), geändert durch Verwaltungsvorschriften vom 17. April 1997 (ABl. S. 1331), werden wie folgt geändert:

1. Satz 5 der Nummer 1.3 wird wie folgt neu gefasst:

Die anteiligen Kosten der Baumaßnahmen für Wohnungen, die der Eigentümer oder Anteilseigentümer selbst bewohnt, werden nur in die Förderung einbezogen, wenn der Eigentümer die zu fördernde Wohnung mit erstem Wohnsitz bewohnt.

2. Die Nummern 5.2 bis 5.6 werden wie folgt neu gefasst:

5.2 Die Eigenleistung des Eigentümers beträgt mindestens 40 % der zuwendungsfähigen Kosten. Die Eigenleistung beträgt mindestens 900 DM je m² geförderte Fläche.

Die vom Eigentümer zu erbringende Eigenleistung kann auch mit Fremdmitteln finanziert werden, soweit hierdurch nicht die Möglichkeit der dinglichen Sicherung der Fremdfinanzierung der mit Aufwendungszuschüssen geförderten Kosten der Baumaßnahmen beeinträchtigt wird.

5.3 Es werden Baukostenzuschüsse in Höhe von 20 % der zuwendungsfähigen Kosten gewährt. Soweit sich eine höhere Eigenleistung als 40 % der zuwendungsfähigen Kosten ergibt, vermindern sich die Baukostenzuschüsse um den übersteigenden Betrag.

5.4 und 5.4.1 entfallen.

5.5 Auf 40 % der zuwendungsfähigen Kosten werden im 1. Jahr nach Fertigstellung Aufwendungszuschüsse in Höhe von 5,0 %, höchstens jedoch 4,50 DM je m² Wohnfläche monatlich, gewährt.

5.5.1 entfällt.

5.6 Die Aufwendungszuschüsse nach Nummer 5.5 vermindern sich jährlich

- vom 2. bis 4. Jahr nach Fertigstellung um 0,20 DM/m² monatlich,
- vom 5. bis 10. Jahr um 0,25 DM/m² monatlich und
- ab dem 11. Jahr um 0,30 DM/m² monatlich.

3. Die Nummern 6.3 bis 6.5 werden wie folgt neu gefasst:

6.3 Mieterhöhungen nach Modernisierung sind auf der Grundlage des § 3 MHG zulässig. Im 1. Jahr nach Fertigstellung darf jedoch eine Netto-Kaltmiete von 8,28 DM/m² monatlich nicht überschritten werden; dies gilt auch für die Neuvermietung freier Wohnungen; sofern die örtlich zuständigen Bezirke im Rahmen ihrer Genehmigungen nach §§ 144, 145 und 172 BauGB für ein zu förderndes Projekt eine niedrigere Obergrenze festlegen, gilt diese im 1. Jahr nach Fertigstellung.

6.3.1 und 6.3.2 entfallen.

6.4 Im Bindungszeitraum der Förderung (Nummer 6.11) dürfen über die erstmalige Mieterhöhung aus den geförderten Maßnahmen nach Nummer 6.3 hinaus Mieterhöhungen nach dem MHG nur bis zu einem Durchschnittswert aus den nach Maßgabe des Baualters, der Ausstattung und der Wohnlage maßgeblichen Mittelwerten des Mietspiegels für Wohnungen der Größe 40 bis 60 m² und für Wohnungen der Größe 60 bis 90 m² verlangt werden.

Satz 2 der Nummer 6.4 entfällt.

6.4.1 Für im Bindungszeitraum freie und freiwerdende Wohnungen dürfen keine höheren Mieten verlangt werden, als sich bei Zugrundelegung der Nummern 6.3 bis 6.4 für Bestandsmietverhältnisse ergibt.

6.4.2 Im Falle der Wärme- und Warmwasserlieferung durch Dritte (gewerbliche Wärmelieferung) muss die Lieferung an den Vermieter erfolgen. Direkte Lieferverträge mit den Mietern sind nicht zulässig. Gewerbliche Wärmelieferung ist förderungsfähig, wenn die wirtschaftlichste Beheizungskonzeption im Wettbewerb der Anbieter ermittelt wurde und die Anschlusskostenbeiträge zur Reduzierung des Wärmepreises führen. Anschlusskostenbeiträge können als zuwendungsfähige Kosten gemäß Nummer 5.1 Satz 2 anerkannt werden. Über die gewerbliche Wärmelieferung sind Vereinbarungen nach dem Muster des Berliner Energieleistungsstandards (B.E.ST.) zu treffen.

6.5 Satz 2 erhält folgende Fassung: Die maßgebliche heranzuziehende Durchschnittsmiete im sozialen Wohnungsbau beträgt 7,09 DM/m² monatlich (Netto-Kaltmiete); sie gilt bis zur Bekanntgabe im Amtsblatt für Berlin über einen ermittelten fortgeschriebenen Wert.

4. Nummer 6.8 wird durch folgende Sätze ergänzt:

Werden nach Abschluss des Fördervertrages bis zum Ablauf des Bindungszeitraumes (Nummer 6.11) Wohnungen als Wohneigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) veräußert, darf der Verkaufspreis den anteiligen Kaufpreis (einschließlich Erwerbsnebenkosten) um nicht mehr als 400 DM/m² Wohnfläche überschreiten. Werden die Baumaßnahmen vor Veräußerung durchgeführt, können die zuwendungsfähigen Kosten nach Nummer 5.1 Satz 2 abzüglich der Baukostenzuschüsse nach Nummer 5.3 hinzugerechnet werden. Die Nichtbeachtung führt zum Ausschluss von der Förderung bzw. zur Kündigung des Fördervertrages. Bereits ausgezahlte Förderungsmittel sind zurückzuzahlen. Im Falle langjähriger Bestandsgrundstücke (einschließlich Erbschaft und Restitution) darf anstelle des Kaufpreises der anteilige Verkehrswert bis 1000 DM/m² Wohnfläche angesetzt werden. Wird eine Wohnung an den bisherigen Mieter veräußert, bleibt die Förderung für diese Wohnung erhalten.

5. Nummer 7.2.1 Satz 3 wird wie folgt neu gefasst:

Über die Förderung von Vorhaben mit einem Fördermittelbedarf über 1 700 DM je m² entscheidet ein Ausschuss, der sich aus Vertretern der IBB, der Senatsverwaltung für Finanzen, des örtlich zuständigen Bezirksamtes und der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr zusammensetzt.

6. Nummer 8.8 wird hinzugefügt:

8.8 Für die Umrechnung von DM in Euro sind die Förderberechnungen vollständig in DM durchzuführen. Erst die Ergebnisse werden in Euro umgerechnet.

7. Nummer 9.2 Satz 2 erhält folgende Fassung.

Sie treten mit Ablauf des 31. Dezember 1999 außer Kraft.

II.

Diese Verwaltungsvorschriften treten mit Wirkung vom 1. Januar 1999 in Kraft.

**Richtlinien über die Gewährung
von Zuwendungen zur Modernisierung
und Instandsetzung von Wohnraum,
zur Nutzung regenerativer Energiequellen sowie
zur Qualifizierung und Beschäftigung
(ModInstRL 99 – stadtweit)**

Vom 30. Juni 1999

BauWohnV IV C 5

Telefon: 90 12 - 48 55 oder 90 - 0, intern 9 12 - 48 55

Auf der Grundlage des § 6 Abs. 2 Buchstabe b AZG, des § 44 LHO und des § 10 des Gesetzes über die Errichtung der Investitionsbank Berlin vom 25. November 1992 (GVBl. S. 345) werden für Zuwendungen zu Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Wohnraum im Einvernehmen mit den Senatsverwaltungen für Finanzen, für Wirtschaft und Betriebe, für Arbeit, Berufliche Bildung und Frauen sowie für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie die nachstehenden Richtlinien erlassen:

1 Zuwendungszweck, Rechtsgrundlagen

1.1 Das Land Berlin gewährt nach Maßgabe dieser Richtlinien Zuwendungen für

- a) die Modernisierung von Wohnraum (Nummer 2.1),
- b) die Instandsetzung von Wohnraum (Nummer 2.2),
- c) Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen im Wohnungsbestand (Nummer 2.3) sowie
- d) die Förderung von Qualifizierung und Beschäftigung bei Modernisierung von Wohnraum sowie bei Infrastrukturmaßnahmen in Verbindung mit Mitteln der Europäischen Union, des Bundes oder der Bundesanstalt für Arbeit (Nummer 2.4).

1.2 Zuwendungszwecke sind

- die sozialverträgliche Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern,
- die beschleunigte Durchführung von Maßnahmen zur Energieeinsparung und Minderung des Kohlendioxidaustrittes im Wohngebäudebestand,

- die Instandsetzung von Wohngebäuden, welche aufgrund ihrer Lage in Sanierungsgebieten und in Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf (Quartiersmanagementgebiete) erhebliche Instandsetzungsmängel aufweisen oder an deren Instandsetzung besondere städtebauliche oder denkmalpflegerische Anforderungen gestellt werden,

- die Erschließung von Qualifizierungs- und Beschäftigungsfeldern im städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Bereich für Arbeitslose und beschäftigungslose Jugendliche, soweit für entsprechende Maßnahmen ergänzend Mittel zur Qualifizierungs- oder Beschäftigungsförderung in Anspruch genommen werden.

1.3 Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Zuwendungen (Förderung) besteht nicht. Die Förderungsstelle entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der ihr für die jeweiligen Förderzwecke übertragenen Deckungsmittel.

2 Gegenstand der Förderung

2.1 Modernisierungsmaßnahmen: Gefördert werden stadtweit die in Nummer 5.1 aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden mit mindestens drei Mietwohnungen. Maßnahmen an vom Eigentümer selbstgenutzten Wohnungen werden nur dann gefördert, wenn der Eigentümer diese Wohnung bereits vor der Bildung von Wohneigentum nach WEG als Mieter bewohnte.

2.2 Instandsetzungsmaßnahmen

2.2.1 Gefördert werden die zur Erhaltung, Wiedervermietbarkeit oder Gewährleistung der weiteren Vermietbarkeit von Wohnraum notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden mit mindestens drei Mietwohnungen in Sanierungsgebieten und Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf und bei Baudenkmalen (stadtweit), die in die Denkmalliste eingetragen sind. Nummer 2.1 Satz 2 gilt entsprechend.

2.2.2 Instandsetzungsförderung nach diesen Richtlinien wird nicht gewährt für Gebäude, die im Ostteil Berlins in industrieller Bauweise oder im Westteil Berlins mit Fördermitteln des Ersten oder Zweiten Wohnungsbaugesetzes errichtet worden sind.

2.2.3 Instandsetzungsförderung wird nicht für gewerblich genutzte Flächen gewährt. Der Eigentümer hat sich zu verpflichten, notwendige Instandsetzungsmaßnahmen an den geförderten Gebäudeteilen, die gewerblich genutzten Flächen zuzurechnen sind, zeitgleich mit den geförderten Maßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen. Grundstücke, bei denen der Anteil der gewerblich genutzten Flächen mehr als 20 % beträgt, werden nicht gefördert.

2.3 Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen:

Gefördert werden stadtweit an bis zum 31. Dezember 1990 fertiggestellten Wohngebäuden die in Nummer 5.3 aufgeführten Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen. Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen werden auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern gewährt. Die Obergrenze der Baukostenzuschüsse beträgt 25 000 DM je Wohnung. Nicht gefördert werden Maßnahmen für Einrichtungen, die nicht zur üblichen Wohnnutzung gehören (z.B. Warmwasserbereitung für Schwimmbäder).

2.4 Qualifizierung und Beschäftigung: Gefördert werden stadtweit die in Nummer 5.4.1 aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen. Die in Nummer 5.4.2 bis 5.4.4 aufgeführten