

Förderung des studentischen Wohnens und Wohnens für Auszubildende



Bild: iStock / svetikd

Die Verwaltungsvorschriften zur Förderung des studentischen Wohnens und Wohnens für Auszubildende (Junges-WohnenRL 2023) sind seit 01.12.2023 in Kraft.

Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung soll die Neuschaffung von Wohnraum des studentischen Wohnens und des Wohnens für Auszubildende durch attraktive Förderkonditionen zusätzlich gestärkt werden.

Mit der Förderung soll die Wohnraumversorgung von Studierenden und Auszubildenden, die sich insbesondere aufgrund ihres Einkommens am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, durch zusätzliche Wohnheimplätze unterstützt werden.

Eckpunkte

- Fördergegenstand ist die Neuschaffung von Wohnraum des studentischen Wohnens und des Wohnens für Auszubildende.
- Die Förderung erfolgt auf der Grundlage der geltenden Junges-Wohnen RL durch zinsloses Baudarlehen und ergänzenden Zuschüssen.
- Mindesttilgung 1,5 % des Darlehensursprungsbetrags.

- Verwaltungskostenbeitrag 0,15 % bis 0,6 % (darlehenshöhenabhängig).
- Baukostenzuschuss bis zu 2.200 Euro pro m² geförderter Wohnfläche.
- Einmalige Zuschüsse für die Schaffung von barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbarer Wohnplätze gemäß DIN 18040-2 („R“).
- Einmalige Zuschüsse für die Erreichung eines Energieeffizienzhaus-Standards.
- Bindungsdauer von 30 Jahren.
- Anfängliche Bruttokaltmiete je Wohnplatz bis zu 320 Euro zzgl. mögliche Aufschläge für Möblierung etc. von bis zu 60 Euro.
- Mietentwicklung analog prozentualer Erhöhung des Bedarfs nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz – BAföG.
- Einkommen bis zu 140 % über der Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz.
- Eigenanteil von mindestens 20 %.

Verfahren

Anträge auf Förderung sind frühzeitig (vor Baubeginn oder vor dem Erwerb von schlüsselfertigen Neubauwohnungen) bei der für Wohnen zuständigen Senatsverwaltung zu stellen.

Die Anträge sollen das Bauvorhaben hinreichend beschreiben und Angaben enthalten zur Belegenheit, Anzahl der geförderten und frei finanzierten Wohnplätze, zur Visualisierung des Bauvorhabens.

Nach Aufnahme in das Förderprogramm erfolgt die weitere Bearbeitung der Anträge durch die Investitionsbank Berlin (IBB), die diese nach Prüfung dem Bewilligungsausschuss zur Entscheidung vorlegt.

Nach positiver Entscheidung des Bewilligungsausschusses schließt die IBB im Auftrag des Landes Berlin mit dem Förderempfänger den Fördervertrag, in dem die Rechte und Pflichten aus der Förderung im Einzelnen geregelt werden.

Werden Renovierungsprojekte ebenfalls gefördert?

Ja, bestehende Renovierungsprojekte können unter bestimmten Bedingungen förderfähig sein. Gemäß den Verwaltungsvorschriften der Junges-WohnenRL 2023 sind nicht nur Neubauten förderfähig, sondern auch Bauprojekte, die eine Umnutzung oder Erweiterung bestehender Gebäude beinhalten.

Bedingungen für die Förderung von Renovierungsprojekten:

- Das Projekt muss mindestens 20 Wohnheimplätze oder Gemeinschaftsräume für Studierende oder Auszubildende schaffen.
- Es muss eine Nutzungsänderung oder Erweiterung des bestehenden Gebäudes beinhalten.
- Die Baukosten, einschließlich Nebenkosten, müssen mindestens 1.500 € pro m² Wohnfläche betragen (erheblicher baulicher Aufwand).

Diese Regelung stellt sicher, dass nur umfassende Renovierungen mit erheblichem baulichen Aufwand förderfähig sind, während kleinere Renovierungs- oder Instandhaltungsarbeiten nicht berücksichtigt werden.

Wie können ausländische Investoren von diesen Förderprogrammen in Berlin profitieren?

Ausländische Investoren, die von Förderprogrammen in Berlin profitieren möchten, sollten mindestens eine geschäftliche Präsenz in Berlin haben. Hier sind einige Möglichkeiten, diese Präsenz zu etablieren:

1. Partnerschaft mit einem Berliner Unternehmen

- Kooperationen, Joint Ventures oder Projektbeteiligungen mit Berliner Unternehmen, die Erfahrung mit Immobilientransaktionen und den damit verbundenen steuerlichen Regelungen haben, können den Zugang zu Förderprogrammen erleichtern.

2. Gründung einer Niederlassung oder Tochtergesellschaft

- Die Gründung einer GmbH (Gesellschaft mit beschränkter Haftung) ist eine gängige Vorgehensweise.
- Eine eingetragene Genossenschaft (eG) ist ebenfalls eine Option, wenn das Investitionsvorhaben im genossenschaftlichen Modell erfolgen soll.
- Eine Zweigniederlassung (unselbstständige Betriebsstätte) ist eine weitere Möglichkeit, hat jedoch weniger Rechte als ein eigenständiges Unternehmen.

3. Geschäftsadresse in Berlin

- Einige Förderprogramme setzen einen Sitz oder Geschäftsräume in Berlin voraus, auch wenn sich der Hauptsitz des Unternehmens im Ausland befindet.

4. Eintragung ins Handelsregister (falls erforderlich)

- Abhängig von der gewählten Rechtsform kann eine Eintragung ins Handelsregister beim Amtsgericht Charlottenburg erforderlich sein.

Vorteile für ausländische Investoren, die bereits Immobilien in Berlin besitzen

Es ist deutlich einfacher, Fördermittel zu beantragen, wenn ausländische Investoren bereits eine Immobilie in Deutschland besitzen.

1. Nachweis einer bestehenden Präsenz

- Der Besitz von Immobilien in Berlin signalisiert eine etablierte wirtschaftliche Präsenz, was sich positiv auf Förderanträge auswirken kann.

2. Erleichterte Finanzierung

- Immobilien können als Sicherheiten für Kredite oder Förderprogramme dienen, wodurch die Genehmigungschancen steigen.
- Die Investitionsbank Berlin (IBB) prüft regelmäßig die Gesamtfinanzierung eines Projekts – der Besitz von Grundstücken kann die Eigenkapitalanforderungen senken.

3. Direkte Nutzung für förderfähige Bauprojekte

- Wenn die Immobilie für studentisches oder ausbildungsbezogenes Wohnen vorgesehen ist, kann sie direkt in ein gefördertes Projekt integriert werden.
- Förderprogramme wie „Junges-WohnenRL 2023“ setzen eine Mindestanzahl an Wohneinheiten und bestimmte Baukosten voraus – vorhandenes Bauland erleichtert die Umsetzung.

4. Flexiblere Nutzungsmöglichkeiten

- Falls das Grundstück bereits über bestehende Gebäude verfügt, kann eine Umnutzung oder Renovierung unter bestimmten Bedingungen förderfähig sein.
- Der Ausbau bestehender Gebäude kann durch Zuschüsse und zinsfreie Darlehen unterstützt werden.