

# Übersichtsblatt

## Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019 (WFB 2019)

<b>Ziele der Förderung</b>	Die WFB 2019 sind das zentrale Instrument, um die sozialen Nachbarschaften in Wohnquartieren zu stärken, das Wohnungsangebot nachhaltig zu erhöhen und dabei insbesondere preiswerten Wohnraum für einkommensschwache Wohnungssuchende bereitzustellen																		
<b>Fördergegenstand</b>	Gefördert werden die <b>Neuschaffung preisgünstigen Wohnraums im Geschosswohnungsbau</b> im Rahmen des sozialen Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus durch Neubau sowie durch Aus- bzw. Umbau von Bestandsgebäuden. Förderfähig ist auch der Kauf einer neu zu errichtenden Immobilie vor deren Baubeginn																		
<b>Förderempfänger</b>	<b>Eigentümer und sonstige Verfügungsberechtigte</b> , welche die Voraussetzungen des § 11 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) erfüllen																		
<b>Voraussetzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Vorhaben bis zu 100 Neubauwohnungen Förderung von bis zu 100 % der Neubauwohnungen möglich</li> <li>- Bei Vorhaben mit mehr als 100 Neubauwohnungen Förderung von bis zu 75 % der Neubauwohnungen möglich</li> <li>- Beachtung der maximal geförderten Wohnflächen</li> </ul>																		
<b>Finanzierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eigenkapital mindestens 20 %</li> <li>- Öffentliches Baudarlehen und einmalige Zuschüsse</li> <li>- Ggf. weitere Fremd- und Fördermittel</li> </ul>																		
<b>Fördersystematik</b>	<p><b>Fördermodell 1:</b> Öffentliches Baudarlehen mit 25 % Teilverzicht</p> <p><b>Fördermodell 2:</b> Öffentliches Baudarlehen ohne Teilverzicht</p> <p>Inanspruchnahme des Modells 2 (bis zu 20 %) in der Regel nur bei Inanspruchnahme von mindestens 30 % der Wohnungen nach Modell 1</p>																		
<b>Fördermittel (öffentliches Baudarlehen) und Mietbindungen</b>	<p><b>Öffentliches Baudarlehen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zinslos im Bindungszeitraum von 30 Jahren</li> <li>- Verwaltungskostenbeitrag 0,3 bis 0,6 % (darlehensabhängig)</li> <li>- Darlehenshöhe abhängig vom Bodenwert €/m<sup>2</sup> Nutzungsfläche</li> </ul> <p><b>Fördermodell 1:</b> Öffentliches Baudarlehen mit 25 % Teilverzicht</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Bodenwert €/m<sup>2</sup></th> <th>&lt; 600 €</th> <th>&gt; 601 €</th> <th>&gt; 701 €</th> <th>&gt; 801 €</th> <th>&gt; 901 €</th> <th>&gt; 1.001 €</th> <th>&gt; 1.101 €</th> <th>&gt; 1.201 €</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: left;">Darlehen €/m<sup>2</sup>Wfl.</td> <td>1.450 €</td> <td>1.500 €</td> <td>1.550 €</td> <td>1.600 €</td> <td>1.650 €</td> <td>1.700 €</td> <td>1.750 €</td> <td>1.800 €</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Mietpreisbindungen</b> im Bindungszeitraum mit anfänglicher Miethöhe jeweils für die Hälfte der nach Fördermodell 1 geförderten Wohnungen <ul style="list-style-type: none"> <li>o max. 6,50 €/m<sup>2</sup> (WBS bis 100 % Einkommensgrenze)</li> <li>o max. 6,70 €/m<sup>2</sup> (WBS bis 140 % Einkommensgrenze)</li> </ul> </li> </ul>	Bodenwert €/m <sup>2</sup>	< 600 €	> 601 €	> 701 €	> 801 €	> 901 €	> 1.001 €	> 1.101 €	> 1.201 €	Darlehen €/m <sup>2</sup> Wfl.	1.450 €	1.500 €	1.550 €	1.600 €	1.650 €	1.700 €	1.750 €	1.800 €
Bodenwert €/m <sup>2</sup>	< 600 €	> 601 €	> 701 €	> 801 €	> 901 €	> 1.001 €	> 1.101 €	> 1.201 €											
Darlehen €/m <sup>2</sup> Wfl.	1.450 €	1.500 €	1.550 €	1.600 €	1.650 €	1.700 €	1.750 €	1.800 €											

## Fördermodell 2: Öffentliches Baudarlehen ohne Teilverzicht

Bodenwert €/m <sup>2</sup>	< 600 €	> 601 €	> 701 €	> 801 €	> 901 €	> 1.001 €	> 1.101 €	> 1.201 €
Darlehen €/m <sup>2</sup> Wfl.	1.150 €	1.200 €	1.250 €	1.300 €	1.350 €	1.400 €	1.450 €	1.500 €

- **Mietpreisbindungen** im Bindungszeitraum mit anfänglicher Miethöhe für alle nach Fördermodell 2 geförderten Wohnungen
  - o max. 8,20 €/m<sup>2</sup> (WBS bis 180 % Einkommensgrenze)
- **Mietpreisanstieg** max. bis zu 20 ct/m<sup>2</sup> alle zwei Jahre **in beiden Fördermodellen**

### Fördermittel (verlorene Zuschüsse)

#### Einmalige Zuschüsse (zusätzlich zum öffentlichen Baudarlehen) für

- den nachträgliche Bau von Aufzugsanlagen bei Aufstockungen und Dachgeschossausbauten
- die Errichtung von „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbarer Wohnungen“ gemäß DIN 18040-2 („R“)
- die Zertifizierung von Nachhaltigem Bauen
- die Schaffung von innovativen, experimentellen, ökologischen oder nachhaltigen Bau- und Nutzungsweisen sowie für städtebauliche und denkmalpflegerische Mehrkosten

### Belegungs- bindungen

- **Allgemeine Belegungsrechte für den Zeitraum von 30 Jahren** mit nach Fördermodell unterschiedlichen Einkommensgrenzen gem. § 9 Abs. 2 WoFG
- Mindestens 25 % der geförderten Wohnungen an WBS mit **besonderem Wohnbedarf**
- Möglichkeit der verbundenen und mittelbaren Belegung in geeigneten Vorhaben nach Absprache Programmleitstelle

### Weitere Regelungen

- Förderung von Gemeinschaftsflächen möglich
- Information der Mieter über voraussichtliche Mietentwicklung
- Dingliches Vorkaufsrecht für das Land Berlin
- Keine Geltendmachung von Eigenbedarf und Abverkauf einzelner Wohnungen bis zehn Jahre nach Ende des Bindungszeitraums

### Antragsverfahren

Anträge auf **Aufnahme in das Wohnungsbauförderungsprogramm** sind bei der Programmleitstelle zu stellen. Zur Durchführung der Förderentscheidung ist die Investitionsbank Berlin (IBB) beauftragt, die Förderentscheidung wird vom Bewilligungsausschuss getroffen

---

### Programm- leitstelle der Senatsverwaltung

Name	Tel.	E-Mail
Martina Weeger	030/90139-4763	wohnungsbaufoerderung@sensw.berlin.de
André Moschke	030/90139-4767	