
Wohnungsbauförderbestimmungen 2023 (WFB 2023)

Fragen und Antworten

Stand: 28.09.2023

Wie erfolgt die Programmaufnahme?

Als erster formaler Schritt ist die Aufnahme des Bauvorhabens in das Wohnungsbauprogramm bei der Programmleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zu stellen. Nach einer erfolgten Programmaufnahme kann, wenn erforderlich, ein Antrag auf einen vorzeitigen Maßnahmenbeginn bei der IBB gestellt werden.

Kontakt Programmleitstelle: wohnungsbaufoerderung@senstadt.berlin.de

Wie wird der Bodenwert für die Bemessung des Förderdarlehens ermittelt?

Beispiel:

Bodenwert BORIS	750,00 EUR	GFZ 0,8	Umrechnungskoeffizient* 0,4176
Bebauung	XXXXX EUR	GFZ 1,7	Umrechnungskoeffizient* 0,8679
			*Umrechnungskoeffizient lt. Tabelle des Gutachterausschusses

750 EUR : 0,4176 x 0,8679 = 1.558,73 EUR an das Bauvorhaben angepasster Bodenwert je m²

1.558,73 EUR x 1.919 m² = 2.991.202,87 EUR
 angepasster Bodenwert Grundstücksfläche angepasster Bodenwert des Grundstücks

2.991.202,87 EUR : 2.365,80 m² = 1.264,35 EUR
 angepasster Bodenwert Gesamtnutzfläche Bodenwert / m² Nutzungsfläche

- ⇒ Ermittlung Darlehenshöhe je nach Fördermodell gem. WFB Tabelle in Nr. 4 WFB 2023
- ⇒ Für Aufstockungen/ Ausbauten nach Nr. 4.4.1 kann der anteilige Grundstückswert in % für den Neubauanteil der Nutzfläche als EK-Anteil angesetzt werden.

In welcher Reihenfolge sind die Förderkomponenten in der Finanzierung zur Bewilligung zu berücksichtigen?

- Die Förderung nach den WFB 2023 setzt sich aus öffentlichen Baudarlehen und Zuschüssen zusammen. Anker und Grundlage der Förderung ist das Baudarlehen, welches sich anhand des Bodenrichtwerts und der errichteten Wohnfläche errechnet. Die Fördermodelle des Baudarlehens sind kombinierbar; bei der Wahl des Fördermodells 3 ist eine Kopplung an das Fördermodell 1 (30% der geförderten Wohnungen) zwingend zu beachten.
- Zusätzlich können gemäß Nr. 4.6 einmalige Zuschüsse zweckgebunden beantragt werden, z.B. für Rb-Wohnungen oder klimagerechten sozialen Wohnungsbau.
- Letztlich kann ergänzend zum öffentlichen Baudarlehen nur im Fördermodell 1 ein einmaliger Baukostenzuschuss gewährt werden. Die Höhe ist begrenzt auf max. bis zu 1.800 EUR pro gefördertem m² Wohnfläche. Die Höhe ist weiterhin absolut begrenzt durch die Gesamtkosten des geförderten Wohnteils unter Berücksichtigung der Baudarlehen sowie sonstigen einmaligen zweckgebundenen Zuschüssen gemäß Nr. 4.6 und des Eigenkapitals.

Beispielhafte Finanzierungsdarstellung zur Bewilligung des Bauvorhabens:

Gesamtkosten nach DIN 276 geförderter Wohnteil

abzgl. EK-Anteil (lastenfreies Baugrundstück zum Bodenwert*, grdsl. mind. 20%)

abzgl. Baudarlehen (je nach Fördermodell/en)

abzgl. Einmalige Zuschüsse gemäß Nr. 4.6

abzgl. Einmaliger verlorener Baukostenzuschuss gemäß Nr. 4.1 (Differenz; bis max. 1.800 EUR/m² geförderter Wohnfläche)

ggf. weitere Fremdfinanzierung (wenn max. einmaliger Zuschuss nach Nr. 4.1 berücksichtigt)

* Bemessung Nr. 4.5 der WFB 2023

Werden auch freifinanzierte Wohnungen und/ oder Gewerbeflächen in dem Vorhaben errichtet, werden die Gesamtkosten im Verhältnis der Wohn-/ Nutzflächen aufgeteilt.

Wie gestaltet sich die Auszahlung?

- Die Auszahlung der Förderkomponenten gemäß Nr. 14 erfolgt nach dem bestätigten Bautenstand in Bezug auf die Baukosten zunächst aus dem öffentlichen Baudarlehen für die bewilligten Fördermodelle. Nach der Vollausszahlung des Baudarlehens erfolgen weitere Zahlungen aus dem einmaligen verlorenen Baukostenzuschuss gemäß Nr. 4.1.
- Es sind bis zu 5 Teilausszahlungen kostenfrei, maximal insgesamt 7 Teilausszahlungen pro Bauvorhaben möglich (für die beiden weiteren Auszahlungen gilt das Preisverzeichnis der IBB)
- Die Auszahlung der weiteren einmaligen Zuschüsse nach Nr. 4.6 erfolgt bei Erbringung des jeweiligen Nachweises nach Fertigstellung bzw. nach vollständiger Abrechnung (Verwendungsnachweisprüfung).

Was passiert bei Minderkosten nach Baufertigstellung?

- Sollte sich zur Verwendungsnachweisprüfung ergeben, dass die bei Bewilligung veranschlagten Baukosten nicht in voller Höhe entstanden sind, ist die Finanzierung entsprechend anzupassen. Dies kann zu einer Kürzung des Baukostenzuschusses gemäß Nr. 4.1., ggf. auch der Baudarlehen, sowie einer entsprechenden Rückforderung führen.
- Eine Nachbewilligung von Fördermitteln ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Ist eine Übertragung von Fördermitteln bei Veräußerung des Projekts möglich?

Eine Übertragung der bewilligten Fördermittel auf einen Rechtsnachfolger ist nach vorheriger Zustimmung der IBB grundsätzlich zulässig.

Die Kreditwürdigkeitsprüfung eines eventuellen Rechtsnachfolgers darf keinen Anlass zu Bedenken geben. Der Rechtsnachfolger muss in den bestehenden Fördervertrag eintreten und die Verpflichtungen aus diesem und aus der Fördermittelzusage übernehmen.

Zu beachten ist, dass der Fördernehmer dem Land Berlin für die Dauer des 30-jährigen Förderzeitraums ein dingliches Vorkaufsrecht für den Fall einräumt, dass das Förderobjekt innerhalb dieses Zeitraumes, frühestens jedoch ab dem dritten Jahr nach Eintritt der mittleren Bezugsfertigkeit, verkauft wird.

Was ist in Bezug auf Wohneigentum zu beachten?

Gemäß Nr. 10.10 ist die Bildung von Wohneigentum für die geförderten Wohnungen während des Bindungszeitraums nicht zulässig.