

Info-Telegramm zu den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2026 (WFB 2026)

Weitere wichtige Informationen zu der Bearbeitung von Neubauvorhaben nach den WFB 2026:

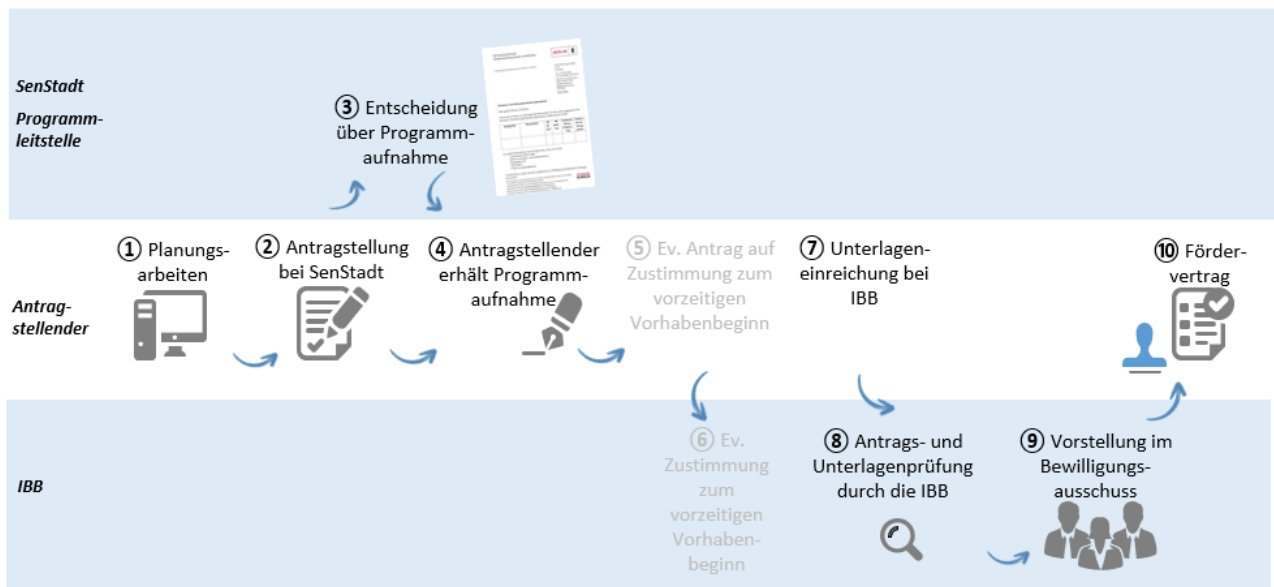
Wie erfolgt die Programmaufnahme?

Als erster formaler Schritt ist ein formloser Antrag auf Aufnahme des Bauvorhabens in das Wohnungsbauprogramm bei der Programmleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zu stellen unter wohnungsbaufoerderung@senstadt.berlin.de

Darf mit dem Bau vor der Bewilligung begonnen werden?

Nein, aber nach einer erfolgten Programmaufnahme kann, wenn erforderlich, ein begründeter Antrag auf einen vorzeitigen Vorhabenbeginn bei der IBB gestellt werden. Mit der Erteilung der Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn erfolgen sämtliche vorbereitende Tätigkeiten bis zu einer möglichen Bewilligung auf eigenes Risiko des Antragstellers.

Wie verläuft die Antragstellung bis zum Abschluss des Fördervertrages?



Eine Übersicht der erforderlichen Standardunterlagen für die Bearbeitung des Antrags finden Sie auf der Homepage der IBB – Unterlagenanforderung für Vermieter und Investoren.

In der Bearbeitung hilft es, wenn folgende wesentliche Punkte geklärt sind:

- Die langfristige Finanzierung des Vorhabens ist geplant. Vor Abschluss etwaiger weiterer Darlehen zur Mitfinanzierung des Bauvorhabens kann eine Abstimmung sinnvoll sein.
- Der Eigenkapitaleinsatz ist sichergestellt.

- Die Grundbuchsituation ist geklärt – die dingliche Sicherung kann direkt umgesetzt werden.
- Die Wohnungsgrößen gemäß Richtlinie werden eingehalten.
- Die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens ist gegeben.
- Die Kreditwürdigkeit des Antragstellenden gibt keinen Anlass zu Bedenken.

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. Tabelle in Nr. 4 WFB 2026
- ⇒ Bei Übertragungsgrundstücken wird der Bodenwert anhand des Einbringungswertes bemessen.
- ⇒ Bei Grundstücken gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wird grundsätzlich der in der Angemessenheitsprüfung ermittelte „Zielwert Wohnen“ für die Bodenwertermittlung zugrunde gelegt.

Welche Anforderungen gibt es an das Bauschild?

Auf dem Bauschild ist auf die Förderung des Bauvorhabens durch das Land Berlin, durch den Bund, ggf. weiterer Fördermittelgeber sowie auf die Ausreichung der Fördermittel durch die IBB hinzuweisen. Das Logo der IBB steht auf der Homepage der IBB zur Verfügung (Verlinkung).

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

- Die Förderung nach den WFB 2026 setzt sich aus öffentlichen Baudarlehen und Zuschüssen zusammen.
- Im Fördermodell 1 und 4.4.2 wird vorrangig zum öffentlichen Baudarlehen ein einmaliger Baukostenzuschuss gewährt werden. Die Höhe beträgt im Fördermodell 1 1.500 EUR pro gefördertem m² Wohnfläche.
- Die Fördermodelle sind kombinierbar; bei der Wahl des Fördermodells 3 ist eine Kopplung an das Fördermodell 1 (30% der Neubauwohnungen im Bauvorhaben) zwingend zu beachten.
- Zusätzlich können gemäß Nr. 4.6 einmalige Zuschüsse zweckgebunden beantragt werden, z.B. für barrierefreie oder Rb-Wohnungen.

Beispielhafte Finanzierungsdarstellung zur Bewilligung des Bauvorhabens:

Gesamtgestehungskosten nach DIN 276 geförderter Wohnteil

abzgl. EK-Anteil (lastenfreies Baugrundstück zum Bodenwert*, grdsl. mind. 20%)
abzgl. Einmaliger verlorener Baukostenzuschuss gemäß Nr. 4.1 (1.500 EUR/m² geförderter Wohnfläche)
abzgl. Baudarlehen (je nach Fördermodell/en)
abzgl. Einmalige Zuschüsse gemäß Nr. 4.6
ggf. weitere Fremdfinanzierung

* Bemessung gemäß Nr. 4.5 der WFB 2026

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

Wie berechnet sich der Zuschuss für Barrierefreiheit gem. Nr. 4.6.3 der WFB 2026?

- Wenn sämtliche Wohneinheiten in dem gesamten Bauvorhaben barrierefrei gemäß §50 Abs. 1 BauO Bln errichtet werden, kann von geförderten Wohneinheiten die über die Mindestanforderungen der BauO hinausgehende Hälfte der WE mit 10.000 WE pro Wohneinheit bzw. die geförderten WE mit 5.000 EUR pro Wohneinheit bezuschusst werden.
Einfach gesagt: Nur wenn alle Wohnungen im Förderobjekt barrierefrei errichtet werden, können für die über den gesetzlichen Mindestanteil (von 50 % nach § 50 Abs. 1 BauO Bln) hinausgehenden Wohnungen Zuschüsse beantragt werden (in Höhe von 10.000 EUR je Wohnung). Es können maximal die Hälfte der geförderten Wohnungen einen Zuschuss bekommen.

Beispiel:

100 WE werden insgesamt errichtet - alle mindestens barrierefrei
davon 80 WE gefördert, 20 freifinanziert

davon 10 geförderte WE werden als Rb-WE errichtet und mit jeweils 20 TEUR gefördert
→ entspricht 200 TEUR Zuschuss nach Nr. 4.6.2 WFB 2026

70 restliche geförderte WE (35 x 10 TEUR bzw. 70 x 5 TEUR)
→ entspricht 350 TEUR Zuschuss nach Nr. 4.6.3 WFB 2026

Was sind förderfähige Investitionskosten?

- Förderfähig sind alle Kosten, die unmittelbar mit der Schaffung von gefördertem Wohnraum in dem Bauvorhaben zusammenhängen – Grundstücks-, Bau- und Baunebenkosten. Die Kosten definieren sich über die DIN 276 und den entsprechenden Kostengruppen.
- Sofern für Bauvorhaben im Rahmen des Berliner Modells der Kooperativen Baulandentwicklung als Grundstückskosten der Zielwert nach Entwicklung eingerechnet wird, sind Kosten gemäß städtebaulichem Vertrag für soziale Infrastruktur und Kosten für Ausgleich und Ersatz nicht anrechnungsfähig.

Wie ist der Zusammenhang zwischen einer besonders hohen Kapitaleinstufung im Zusammenhang mit einer abweichenden Mindesttilgung zu verstehen (Nr. 5.1 der WFB)?

- Wenn das gesamte Bauvorhaben unter Berücksichtigung der vorgegebenen Parameter (u.a. Ansätze entsprechend der II. Berechnungsverordnung, Prolongationszinssätze) eine Kapitaleinstufung insgesamt über 160 % erreicht, wird eine verstärkte Tilgung erforderlich. Die Berechnung und ggf. Abstimmung mit Ihnen erfolgt im Zuge der Vorlagenvorbereitung für den Bewilligungsausschuss durch die IBB.

Was wird als Eigenkapital anerkannt?

- Grundsätzlich sind mind. 20 % „echtes“ EK zu erbringen (i.d.R. das lastenfreie Grundstück); Eigenkapital sind liquide Mittel, die langfristig verfügbar sind, nicht verzinst werden und keiner Rückzahlungsverpflichtung unterliegen. Die Eigenmittel sind vorrangig beim Bauvorhaben einzusetzen. Dies wird bei der ersten beantragten Auszahlung berücksichtigt.

Welche Eigenleistung / Selbsthilfe wird anerkannt?

- Bauleistungen z.B. von Genossenschaftsmitgliedern, welche unentgeltlich erbracht werden, können unter bestimmten Umständen als Eigenleistung anerkannt werden.
- Wichtig ist, dass diese schriftlich betragsmäßig nachvollziehbar dargestellt sind.

Welche Wohnflächen sind nach den WFB 2026 förderfähig?

Basis für die Bemessung der Fördermittel nach den WFB ist die geförderte Wohnfläche in dem Bauvorhaben. Gemäß Nr. 2.4 erfolgt die Berechnung der geförderten Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der jeweils geltenden Fassung. Diese sind grundsätzlich einzuhalten, damit die Mietbelastung entsprechend der Wohnfläche für den Mieterhaushalt finanziell tragbar bleibt.

Die maximal geförderte Wohnfläche der geförderten Wohnungen richtet sich nach den Wohnflächengrenzen der WFB 2026; hier ist die maximal förderfähige Wohnfläche für die einzelnen Wohnungstypen nach der Zimmeranzahl geregelt. In Cluster-Wohnungen (mehrere einzelne Wohneinheiten, welche den Mindestanforderungen des § 48 Abs. 1, 3 Bauordnung Berlin entsprechen, in einer großen Wohnung zusammengefasst) sind zusätzlich gemeinschaftlich genutzte Wohnflächen förderfähig.

Was wird nicht als Wohnfläche anerkannt (gemäß WoFIV)?

- gemeinschaftlich genutzte Treppenhäuser
- Laubengänge, Kellerräume
- Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung
- Waschküchen, Trockenräume
- allgemeine Verkehrsflächen in dem Bauvorhaben

Wie gestaltet sich die Auszahlung?

- Die Auszahlung der Förderkomponenten gemäß Nr. 14 erfolgt nach Erfüllung der formalen Auszahlungsvoraussetzungen gemäß Fördermittelzusage entsprechend dem bestätigten Bautenstand in Bezug auf die Baukosten. Dabei wird der einmalige verlorene Baukostenzuschuss gemäß Nr. 4.1 zuerst in die Auszahlung gebracht. Nach der Vollausszahlung des Baukostenzuschusses erfolgen weitere Zahlungen aus dem bzw. den Baudarlehen. Mit der Unterzeichnung des Fördervertrags wird die Einreichung einer konkreten Mittelabrufplanung für die Fördermittel erforderlich.
- Es sind bis zu 5 Teilaussahlungen kostenfrei, maximal insgesamt 7 Teilaussahlungen 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 Minder- oder Mehrkosten 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 der Baudarlehen, ggf. des Baukostenzuschusses gemäß Nr. 4. sowie einer entsprechenden Rückforderung führen.
- Eine Nachbewilligung von Fördermitteln ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Übertragung von Fördermitteln bei Veräußerung des Projekts

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 alle 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?

Nicht förderfähig sind einzelne Eigentumswohnungen (Nr. 2.1).

Gemäß Nr. 10.11 ist die Bildung von Wohneigentum für die geförderten Wohnungen während des Bindungszeitraums nicht zulässig.