

## Sozialer Wohnungsbau in Berlin

### Wer wird gefördert?

- kommunale und private Wohnungsunternehmen
- Wohnungsgenossenschaften
- Vermieter und Investoren

Der Investitionsstandort muss in Berlin sein.

### Was wird gefördert?

- Neubau von Mietwohnungen
- Neuschaffung von Mietwohnungen durch Aus- und Umbau von Bestandsgebäuden
- Kauf von neu zu errichtenden Immobilien vor deren Baubeginn

Die geförderten Wohnungen sind gemäß den aktuellen Wohnungsbauförderungsbestimmungen zu errichten und müssen zu sozialverträglichen Mieten angeboten werden.

### Wie wird gefördert?

#### Fördermodell 1 und Dachausbauten

- öffentliches zinsloses Baudarlehen von bis zu 1.800 EUR/ m<sup>2</sup> pro geförderter Wohnfläche unter Beachtung der Wohnflächengrenzen
- Teilverzicht von 25% auf den ausgezahlten Betrag des öffentlichen Baudarlehens nach mittlerer Bezugsfertigkeit

#### Fördermodell 2

- öffentliches zinsloses Baudarlehen von bis zu 1.500 EUR/ m<sup>2</sup> pro geförderter Wohnfläche unter Beachtung der Wohnflächengrenzen

Eine Kombination der Fördermodelle pro Vorhaben ist möglich. Zusätzlich zum öffentlichen Baudarlehen können für die geförderten Wohnungen einmalige Zuschüsse gewährt werden.

#### Einmalige Zuschüsse

- Aufzugsanlagen bei Aufstockung und Dachgeschossausbauten: bei Schaffung von geförderten Wohneinheiten wird der nachträglicher Einbau von Aufzugsanlagen für die ersten 3 Stationen mit je 20.000 EUR, für jede weitere Station je 5.000 EUR bezuschusst
- Barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen: die Schaffung von Wohnungen nach DIN 18040-2 („R“) wird pauschal mit 14.000 EUR je geförderter Wohnung bezuschusst
- Nachhaltiges Bauen: ein pauschaler Zuschuss wird in Höhe von 1.200 EUR je geförderter Wohnung gezahlt (Zertifizierung erforderlich)
- Architektonische, städtebauliche oder gebäudebedingte Mehrkosten: ein Zuschuss von bis zu 6.000 EUR je geförderter Wohnung wird gewährt bei Begründung und Nachweis der Mehrkosten

### Zu welchen Konditionen?

- Die Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt 30 Jahre ab festgestellter mittlerer Bezugsfertigkeit.
- Die monatliche Miethöhe (Bewilligungsmiete, nettokalt) beträgt für das Fördermodell 1 maximal 6,50 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche (Einkommensgrenze 100 %) bzw. 6,70 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche (Einkommensgrenze 140%) und für das Fördermodell 2 (Einkommensgrenze 180 %) sowie für Dachausbauten maximal 8,20 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

- Der Anteil von Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen sollte mindestens ein Drittel der im Investitionsobjekt geförderten Wohneinheiten betragen.
- Mindestens ein Viertel der geförderten Wohnungen soll an WBS-Inhaber mit besonderem Wohnbedarf vermietet werden.
- Bei vorzeitiger vollständiger Rückzahlung bleiben die Mietpreis- und Belegungsbindungen bis zum Ablauf des 11. Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, längstens jedoch bis zu dem in der Förderzusage bestimmten Ende der Bindungen bestehen.
- Das öffentliche Baudarlehen ist grundsätzlich zinslos. Es werden keine Bereitstellungsstellungszinsen und Vorfälligkeitsentschädigungen erhoben.
- Die Tilgung für das öffentliche Baudarlehen beträgt mind. 1,0 % p.a. des Darlehensursprungsbetrags ohne Berücksichtigung eines Teilverzichts.
- Für das öffentliche Baudarlehen fällt ein laufender Verwaltungskostenbeitrag (VKB) in Höhe von 0,3 % p.a. auf das Darlehensursprungskapital unter Abzug des Tilgungsverzichts an. Sofern das Darlehensursprungskapital geringer als 2,5 Mio. EUR ist, betragen die VKB 0,4 % p.a.. Sollte es unter 1,5 Mio. EUR liegen, werden 0,6 % p.a. VKB in Rechnung gestellt.
- Die Besicherung erfolgt in der Regel im Rang nach weiteren, für die Finanzierung der geförderten Wohnungen aufgenommenen Mitteln.

Weitere Förderbedingungen sind in den aktuellen Wohnungsbauförderungsbestimmungen geregelt.

### Welche weiteren Finanzierungsmöglichkeiten gibt es?

Über das Förderdarlehen hinaus kann die IBB die Gesamtfinanzierung durch Einbindung weiterer Fördermittel abdecken. Sollte der Bauträger die Stellung eines Zahlungsverfalls während der Bauphase fordern, kann dies ebenfalls über die IBB beantragt werden.

- KfW-Energieeffizient Bauen (siehe Produktblatt H)
- IBB Förderergänzungsdarlehen (siehe Produktblatt D)

### Wie verläuft die Antragstellung?

Für die Förderung eines sozialen Wohnungsbaus ist zunächst ein Antrag auf Aufnahme ins Wohnungsneubauprogramm bei der Programmleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu stellen.

Investitionsbank Berlin  
 Immobilien- und Stadtentwicklung  
 Bundesallee 210, 10719 Berlin  
 Telefon: 030 / 2125-2662  
 E-Mail: immobilien@ibb.de

Programmleitstelle  
 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
 – IV A 2 –  
 Württembergische Straße 6, 10707 Berlin

Frau Martina Weeger  
 Tel.: 030 / 90139-4763  
 E-Mail: martina.weeger@SenSW.berlin.de

Herr André Moschke  
 Tel.: 030 / 90139-4767  
 E-Mail: andre.moschke@SenSW.berlin.de

Im Auftrag der Senatsverwaltung  
 für Stadtentwicklung und Wohnen

