



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2014 (WFB 2014)

30.06.2014 Fachinformation

Mit der Veröffentlichung der WFB 2014 am 13. Juni 2014 im Berliner Amtsblatt haben nunmehr zwei Jahre Entwicklungsarbeit und politische Diskussion zur Notwendigkeit und Ausgestaltung einer neuen Wohnungsbauförderung ein vorläufiges Endergebnis erreicht.

Das Land Berlin stellt ab 2014 zunächst für die kommenden fünf Jahre eine Förderung durch zinsfreie Baudarlehen aus einem Wohnungsneubaufonds mit einem Gesamtvolumen von 320 Millionen Euro zur Verfügung. Ziel ist es, die Errichtung zusätzlicher Wohnungen für solche Haushalte zu unterstützen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Der Anteil der geförderten Wohnungen wird bei größeren Bauvorhaben so angestrebt, dass eine soziale Durchmischung in den Projekten erreicht werden kann. Alle öffentlichen und privaten Bauherren förderwürdiger Projekte können die Neubauförderung beantragen, sofern die Projekte der in den WFB 2014 beschriebenen Gebietskulisse entsprechen und von der Programmleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt für prinzipiell förderwürdig eingestuft werden.

Die Durchschnittsmiete der geförderten Wohnungen eines Objekts soll 6,50 Euro/Quadratmeter monatlich netto kalt betragen. Die Eigentümer können dabei Mieten zwischen 6,00 bis 7,50 Euro/Quadratmeter in Abhängigkeit vom Wohnwert und der Größe der Wohnungen bilden. Innerhalb des Bindungszeitraums von 20 Jahren kann die Miete um 0,20 Euro/Quadratmeter alle zwei Jahre angehoben werden. Die Miete ist eine vertraglich vereinbarte Miete und keine Kostenmiete im Sinne des WoBindG (wie im sozialen Wohnungsbau üblich).

Angestrebt wird die Förderung von etwa 1.000 Wohnungen jährlich, für die ein zinsloses Baudarlehen von max. 64.000 Euro pro Wohnung gewährt wird bzw. maximal 1.200 Euro/Quadratmeter geförderter Wohnfläche. Das jährliche Gesamtförderbudget liegt dementsprechend bei 64 Millionen Euro.

Die weiteren Förderbestimmungen sind den WFB 2014 zu entnehmen. Besonders zu beachten sind Vorgaben zu den geförderten Wohnungsgrößen und die weiteren Finanzierungsbedingungen. Die Finanzierung des geförderten Objektes setzt einen Eigenkapitalanteil von mindestens 20 Prozent voraus. Die IBB bietet darüber hinaus Förderergänzungsdarlehen aus eigenen Mitteln oder durch die KfW an, sodass eine geschlossene Finanzierung des Objektes durch die IBB möglich wird. Landesbürgschaften für nachrangig besicherte Fremdkapitaldarlehen werden nicht übernommen. Der Tilgungsanteil des Förderdarlehens beträgt mind. zwei Prozent p.a., der Verwaltungskostenbeitrag für die IBB beträgt 0,45 Prozent per anno.

Die Antragstellung muss frühzeitig vor Baubeginn erfolgen. Anders als in früheren Wohnungsbauprogrammen des Landes sind Förderungsanträge zunächst nicht bei der Investitionsbank Berlin (IBB), sondern bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt einzureichen. In der dortigen Abteilung IV wurde hierfür eine Programmleitstelle eingerichtet, die die eingehenden Förderanträge sichtet, die zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Informationen und Stellungnahmen einholt und der IBB die Zuordnung in das Wohnungsbauförderungsprogramm mitteilt. Der Antragssteller wird hierüber ebenfalls informiert.

Die IBB prüft den Förderantrag hinsichtlich der Einhaltung der weiteren Verwaltungsvorschriften und legt das Prüfergebnis dem Bewilligungsausschuss zur Entscheidung vor. Dieser entscheidet als Bewilligungsstelle über den Antrag nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel.

Die Wohnungsbauförderbestimmungen 2014 werden regelmäßig auf etwaige Anpassungsnotwendigkeiten, insbesondere mit Blick auf wirtschaftliche Einsetzbarkeit und Ausgestaltung der Förderung, überprüft.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die derzeitige Förderstruktur unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten anspruchsvoll ist und wohl nur für langfristig orientierte Wohnungsunternehmen von Interesse sein wird.

<http://www.ibb.de/Vermieter-Investoren/IBB-Wohnungsneubaufonds.aspx>

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/foerderung/>

Downloads

wfb_2014_uebersichtsblatt	66.39 KB PDF
wfb_2014_wohnungsbaufoerderungsbestimmungen_editiert	1.48 MB PDF

<https://bbu.de/beitraege/wohnungsbaufoerderungsbestimmungen-2014-wfb-2014-0>