

**Freitagscafé  
Netzwerkagentur Generationenwohnen  
28.08.2020**

**Dirk Böttcher**

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen**

---

# Neubauförderung

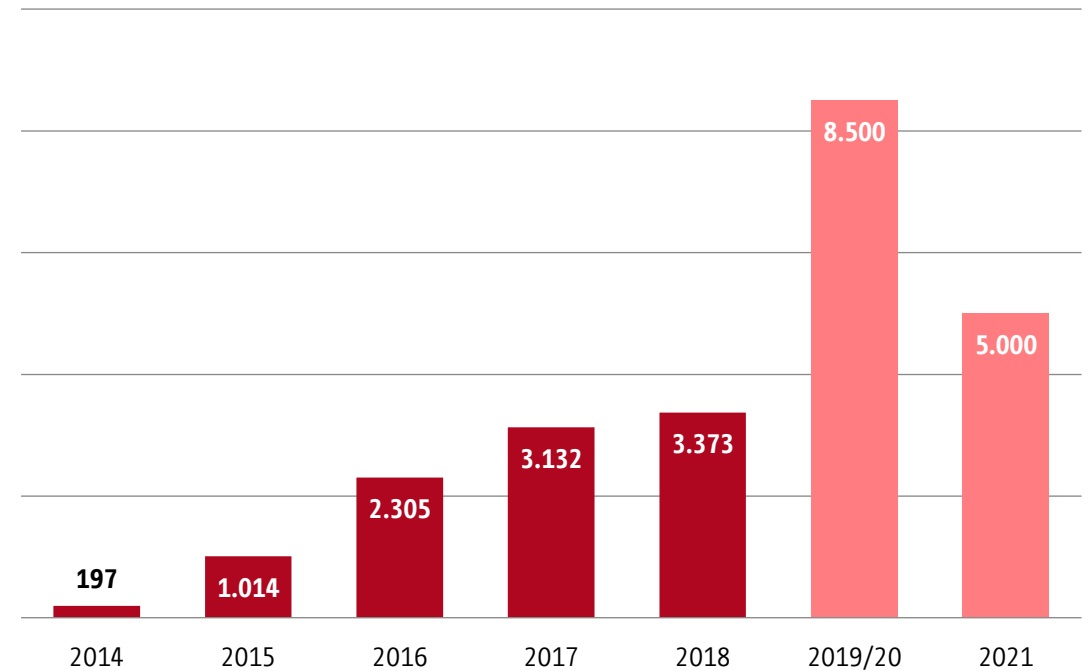
Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin 2019 (WFB 2019)

## Hintergrund

- Wiedereinführung der Neubauförderung im Jahr 2014
- Höherer Bedarf nach Sozialmietwohnungen aufgrund Auslaufen der Bindungen im Sozialen Wohnungsbau
- Aktuelle Förderrichtlinie: **WFB 2019**

## Förderanteile

- Projekte bis 100 Wohnungen: **100 %** Förderanteil möglich
- Projekte mit mehr als 100 Wohnungen: max. **75 %** Förderanteil
- Fördermodell 2 für bis zu **20%** der Wohnungen, wenn **30 %** nach Fördermodell 1 gefördert werden



# Neubauförderung

Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin 2019 (WFB 2019)

## Förderfähige Wohnfläche

- **Maximal geförderte Wohnfläche** für geförderte Wohnungen (ohne Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen)
- **Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen** sollen eine Grundfläche von **5 m<sup>2</sup>** nicht überschreiten
- Überschreitung der Wohnflächengrenzen für barrierefreie Ausstattung von Wohnungen um bis zu **4 m<sup>2</sup>**

## Gemeinschaftsflächen

- **Übertragung eines Teils der individuellen Wohnfläche auf eine gemeinschaftlich genutzte Wohnfläche** möglich (bis zur Ausschöpfung der Wohnflächengrenzen, sofern die Wohnungen kleiner sind)
- In begründeten Fällen: **Überschreitung der Wohnflächengrenzen um bis zu 10 %** zur Schaffung von Gemeinschaftsflächen möglich

## Wohnflächengrenzen

- 1-Zimmer-Wohnungen: **40 m<sup>2</sup>**
- 1,5- und 2-Zimmer-Wohnungen: **54 m<sup>2</sup>**
- 3-Zimmer-Wohnungen: **70 m<sup>2</sup>**
- 4-Zimmer-Wohnungen: **82 m<sup>2</sup>**
- 5-Zimmer-Wohnungen: **93 m<sup>2</sup>**
- Für jedes weitere Zimmer: **+ 11 m<sup>2</sup>**

# Neubauförderung

Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin 2019 (WFB 2019)

## Fördermodell 1

- **Konditionen:**
  - Öffentliches Baudarlehen (zinslos)
  - **1.450 bis 1.800 EUR** (abhängig vom Bodenwert)
  - **Tilgungszuschuss i.H.v. 25 Prozent**
  - Mindesttilgung: 1 % p.a.
  - Eigenkapital: mind. 20 % der Gesamtkosten
  - Verwaltungskostenbeitrag: 0,3 bis 0,6 % p.a. (darlehensabhängig)
- **Mietpreis- und Belegungsbindungen:**
  - Bindungsdauer: 30 Jahre
  - Miethöhe: **6,50 bis 6,70 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche** (nettokalt)
  - Mietsteigerung: 0,20 EUR/m<sup>2</sup> alle zwei Jahre
  - Belegungsbindung: Vermietung nur gegen WBS
  - Einkommensgrenze: **100 bis 140 %** gem. § 9 Abs. 2 WoFG

## Fördermodell 2

- **Konditionen:**
  - Öffentliches Baudarlehen (zinslos)
  - **1.150 bis 1.500 EUR** (abhängig vom Bodenwert)
  - **Kein Tilgungszuschuss (Ausnahme: Dachaufstockung/-ausbau)**
  - Mindesttilgung: 1 % p.a.
  - Eigenkapital: mind. 20 % der Gesamtkosten
  - Verwaltungskostenbeitrag: 0,3 bis 0,6 % p.a. (darlehensabhängig)
- **Mietpreis- und Belegungsbindungen:**
  - Bindungsdauer: 30 Jahre
  - Miethöhe: **8,20 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche** (nettokalt)
  - Mietsteigerung: 0,20 EUR/m<sup>2</sup> alle zwei Jahre
  - Belegungsbindung: Vermietung nur gegen WBS
  - Einkommensgrenze: **bis 180 %** gem. § 9 Abs. 2 WoFG

# Neubauförderung

Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin 2019 (WFB 2019)

## Einmalige Zuschüsse für ...

- den Bau von Aufzugsanlagen bei Aufstockungen und Dachgeschossbauten (**20.000 EUR für die ersten drei Stationen, für jede weitere Station 5.000 EUR**)
- die Errichtung barrierefreier und mit dem Rollstuhl nutzbarer Wohnungen (**14.000 EUR je geförderter Wohnung**)
- die Zertifizierung von nachhaltigem Bauen (**1.200 EUR je geförderter Wohnung**)
- die Schaffung innovativer, experimenteller, ökologischer oder nachhaltiger Bau- und Nutzungsweisen sowie für städtebauliche Mehrkosten (**bis zu 6.000 EUR je geförderter Wohnung**)



# Genossenschaftsförderung

Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektauftrags zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnens in Berlin 2019

## Hintergrund

- Richtlinien der Regierungspolitik und Programm zur Beschleunigung des Wohnungsneubaus formulieren Unterstützung von Genossenschaften als politisches Ziel
- Unterstützung durch Bereitstellung von Baugrundstücken (20 Grundstücke, Stadtquartiere) und ergänzendes Förderangebot
- Förderrichtlinien seit Ende 2018 in Kraft

## Drei Förderbausteine

- Neubau (Projektauftrag)
- Bestandserwerb (Projektauftrag)
- Erwerb von Geschäftsanteilen

## Fördermittel

- Mit dem Doppelhaushalt 2020/21 zzgl. SIWA-Mitteln stehen insgesamt 33,6 Mio. EUR zur Verfügung (zzgl. 25 Mio. EUR an Verpflichtungsermächtigungen)
- Max. die Hälfte der Fördermittel darf für den Bestandserwerb verwendet werden
- Ein Beurteilungsgremium entscheidet über die Förderwürdigkeit der Vorhaben (Programmaufnahme)



# Genossenschaftsförderung

Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektauftrags zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnens in Berlin 2019

## Förderung des genossenschaftlichen Neubaus

- **Konditionen:**
  - Zinsloses, nachrangiges Darlehen als Eigenkapitalergänzung i.H.v. 10 % der Gesamtkosten (max. 21.000 EUR je WE)
  - Mindesttilgung: 1 % p.a.
- **Voraussetzungen:**
  - Nachweis, dass das Bauvorhaben ohne Förderung unwirtschaftlich wäre
  - Eigenkapitalanteil: mind. 10 % der Gesamtkosten
  - Mind. **30 % geförderte WE** beim Bauvorhaben gemäß WFB 2019
- **Nutzungsentgelt- und Belegungsbindungen:**
  - Bindungsdauer: 30 Jahre
  - Nutzungsentgelt: **6,50 bis 6,70 EUR/m<sup>2</sup>** Wohnfläche (mind. 15 % der WE), weitere 15 % können gemäß Fördermodell 2 gefördert werden (Nutzungsentgelt: **8,20 EUR/m<sup>2</sup>**)
  - Mietsteigerung: 0,20 EUR/m<sup>2</sup> alle zwei Jahre



# Genossenschaftsförderung

Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektauftrags zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnens in Berlin 2019



## Förderung des genossenschaftlichen Bestandserwerbs

- **Konditionen:**
  - Zinsloses, nachrangiges Darlehen
  - Darlehenshöhe kann frei beantragt werden
  - Mindesttilgung: 1 % p.a.
- **Voraussetzungen:**
  - Einverständniserklärung des Eigentümers (entfällt bei Ausübung kommunaler Vorkaufsrechte)
  - Keine Zweckbindungen
  - Eigenkapitalanteil: mind. 10 Prozent der Gesamtkosten
- **Nutzungsentgelt- und Belegungsbindungen:**
  - Begründung von Entgeltnutzungs- und Belegungsbindungen für mind. **25 % der Wohnungen** bei deren Freiwerden
  - Bindungsdauer: 30 Jahre
  - Nutzungsentgelt: **6,70 EUR/m<sup>2</sup>** Wohnfläche bei innerhalb der ersten fünf Jahre nach Erwerb, Fortschreibung ab dem sechsten Jahr nach Erwerb mit 2 % p.a.
  - Nutzungsentgelt für Förderanteile ab 25 %: **8,20 EUR/m<sup>2</sup>**



# Genossenschaftsförderung

Verwaltungsvorschriften für die Förderung des Erwerbs von Geschäftsanteilen von Wohnungsbaugenossenschaften in Berlin 2019

## Förderung des Erwerbs von Geschäftsanteilen

- **Konditionen:**
    - Zinsloses Darlehen
    - Darlehenshöhe: **Max. 50.000 EUR** (Mindestbetrag: 2.000 EUR)
    - Mindesttilgung: **2 %** p.a. (bis zu fünf Tilgungsfreijahre)
    - Tilgungszuschuss: **25 %** des Darlehensbetrags nach drei Viertel der Darlehenslaufzeit, sofern dann weiterhin die Voraussetzungen zum Erhalt eines WBS vorliegen
  - **Voraussetzungen:**
    - Beabsichtigter Bezug von Wohnraum bei einer Wohnungsbaugenossenschaft in Berlin
    - Notwendigkeit des Erwerbs von Geschäftsanteilen bzw. der Zahlung eines Projektbeitrags für den Bezug der Wohnung (Nachweis)
    - Haushaltseinkommen innerhalb der Einkommensgrenze für einen WBS in Berlin (bis zu 180 % der Bundeseinkommensgrenze)
    - Positive Bonitätsprüfung durch die IBB
-

# SIWA-Programmteil Experimenteller Geschosswohnungsbau

Projektaufruf 2015

## Hintergrund

- Mittelvolumens von 30 Mio. € für den Programmteil „Experimenteller Geschosswohnungsbau“ im Rahmen des Sondervermögens Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA)
- Ziel: Förderung von experimentellem und innovativem Bauen im Geschosswohnungsbau
- Inanspruchnahme der Förderung verpflichtet die Vermietung der zu errichtenden Wohnung zu einem Mietpreis von anfänglich 6,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche über einen Zeitraum von 20 Jahren
- 10 durch ein Auswahlgremium prämierte Projekte

## 6 fertiggestellte Projekte



### Wohnen und Werken im Wedding

Wohnungsbaugenossenschaft am Ostseeplatz e.G.  
98 Wohnungen, davon 46 gefördert

- Bauen mit Holz
- Serielle Bauweise
- Gewinner des Holzbaupreises 2019
- Demografiefestes Gebäudekonzept durch Nutzungsmischung
- Flexibel nutzbare Cluster



### Süderoog / Mitte

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin + Studentendorf Schlachtensee eG  
39 Wohnungen und 17 Wohnplätze

- Demografiefestes Gebäudekonzept durch zonierte Cluster
- Grundrisse mit Wohnen und Arbeiten für unterschiedliche Nutzergruppen und vielfältige, gemeinschaftliche Nutzungskonzepte
- Transluzente Außenhülle aus Profilglaselementen mit integrierter Wärmedämmung



### Norderoog / Mitte

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin + Studentendorf Schlachtensee eG  
42 Wohnungen und 42 Wohnplätze

- Demografiefestes Gebäudekonzept durch zonierte Cluster
- Grundrisse mit Wohnen und Arbeiten für unterschiedliche Nutzergruppen und vielfältige, gemeinschaftliche Nutzungskonzepte
- Transluzente Außenhülle aus Profilglaselementen mit integrierter Wärmedämmung



### Karl-Pokern-Straße / Treptow-Köpenick

degewo AG  
72 Wohnungen in 4 MFH, 20 gefördert

- Nachverdichtung eines bestehenden Quartiers
- Durchmischung der Nutzerstruktur
- Flexible, barrierefreie Grundrisstypen für unterschiedliche Nutzer
- Freiraumkonzept zur Unterstützung des gemeinschaftlichen Wohnens

# SIWA-Programmteil Experimenteller Geschosswohnungsbau

Projektaufruf 2015

## 6 fertiggestellte Projekte



### Wohnpark Mariendorf / Tempelhof-Schöneberg

GEWOBAG Wohnungsbau-  
Aktiengesellschaft Berlin

73 Mietwohnungen, davon alle gefördert

- Dachgeschossaufstockung
- Barrierearme Grundrisse
- Modernisierung und energetische Sanierung der Bestandsgebäude
- Innovative Energiequellen und reduzierter Wärmeverbrauch



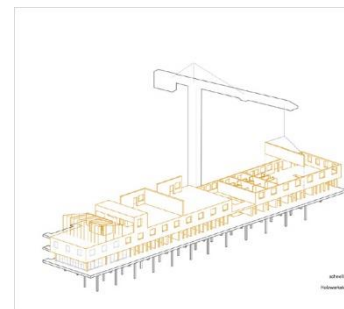
### Neu-/Umbau der Wohnanlage am Nettelbeckplatz / Mitte

Berliner Bau und Wohnungsgenossenschaft  
von 1892 eG

48 Wohnungen und 2 WGs

- Flächeneffiziente Ergänzung einer Wohnanlage durch Überbauung einer Tiefgarage
- Demografiefestigkeit durch Erweiterung des Wohnspektrums der vorhandenen Wohnanlage
- Durchmischung
- Flächen- und Ressourceneffizienz

## 4 noch ausstehende Projekte



### Wohnen und Arbeiten am Rollberg / Neukölln

Stiftung Edith Marion /  
VOLLGUT UG  
haftungsbeschränkt  
und Co. KG  
67 Wohnplätze

Demografiefestigkeit  
Holzbau/serielles  
Bauen



### Alltag 8/ Neukölln

Stiftung Edith  
Marion / VOLLGUT  
UG  
haftungsbeschränkt  
und Co. KG  
44 Wohnungen

Demografiefestigkeit  
Holzbau/serielles  
Bauen



### Punkthochhaus aus Infraleichtbeton / Friedrichshain

WBM.  
44 Wohnungen

Intelligente, nachhaltige  
Bauweise  
Prototypisches Bauen  
Nutzungsmischung



### Besondere Wohnformen / Mitte

WBM.  
71 Wohnungen und  
77 Wohnplätze

Ergänzung  
bestehendes  
Ensemble  
Flexibilität/Nutzungs-  
mischung

# Förderung des Neubaus für soziale Träger

Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektauftrags zur Förderung des Neubaus von Wohnraum für soziale Träger

## Entwicklung

- Trägerwohnungen für einzelne Haushalte förder technisch abgedeckt über WFB 2019
- Förderlücke für Wohngemeinschaften für soziale Träger
- Umwidmung von nicht genutzten SIWA-Mitteln aus Programmteil „Experimenteller Geschosswohnungsbau“ i. H. v. **3,5 Mio. €** für ein Pilotprogramm zur Unterstützung von sozialen Trägern bei der **Neuschaffung von Wohnraum für betreute Wohngemeinschaften**

## Teilnahmeberechtigt

Anerkannte soziale Träger oder sonstige Vorhabenträger, die bei der Errichtung von Wohnraum mit anerkannten sozialen Trägern kooperieren

## Zuschüsse

- **22.500 €** je geschaffenem Wohnplatz (einschließlich Gemeinschaftsfläche)
- **15.000 €** je in der Wohngemeinschaft geschaffenem Dienstzimmer/Betreuerraum
- **Zusätzlich 5.000 €** je geschaffenem Wohnplatz für uneingeschränkt mit Rollstuhl nutzbare, barrierefreie Wohnungen gemäß DIN 18040-2R
- Förderhöchstsumme je Bauvorhaben: **500.000 €**

## Finanzierung

Nachweis von **Eigenkapitalanteil** i.H.v. mindestens **10 %** für Inanspruchnahme des Zuschusses

# Förderung des Neubaus für soziale Träger

Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektauftrags zur Förderung des Neubaus von Wohnraum für soziale Träger

## Anforderungen

- Berücksichtigung des Merkblatts für Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung der SenIAS vom 07.11.2017 (soweit zutreffend)
- Schaffung von Wohnraum für **mindestens 2, maximal 10 Menschen**

## Bindungen

- Nutzung der geförderten Wohnungen darf ausschließlich durch einen Leistungserbringer nach Definition im Rahmen des **§ 3 Abs. 1 Zweckentfremdungsverbot-VO** erfolgen.
- **Bindungszeitraum** für die Nutzung der geförderten Wohnungen = **25 Jahre** ab mittlerer Bezugsfertigkeit

## Miethöhe

- **Anfängliche Miethöhe** darf bei Neuüberlassung/Bewohnerwechsel die jeweils gültigen Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten nach **AV-Wohnen** nicht überschreiten.

## Zuständigkeiten und Verfahren

- Antragsstellung zur Förderung bei der **Programmleitstelle**
- Aufnahme in das Programm durch **Aufnahmegremium** bestehend aus SenSW, SenIAS, SenGPG, SenBJF und IBB
- Entscheidung über Gewährung von Fördermitteln durch **Bewilligungsausschuss** auf Vorlage der IBB
- **Durchführung** der Förderentscheidung durch **IBB**
- Vollständige Auszahlung der Fördermittel erst nach Erfüllung der Auflagen/Bedingungen

# Förderprogramme zur Modernisierung von Bestandsgebäuden

KfW – IBB – Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe

## KfW-Energieeffizient Sanieren (Nr.151/152)

- **Konditionen:**
  - Ab 0,75% effektiver Jahreszins
  - Zinsbindung bis zu 10 Jahre
  - Bis zu 50.000 € je WE (Einzelmaßnahme)
  - Bis zu 120.000 € je WE (Energieeffizienzhaus)
  - Bis zu 48.000 € je WE Tilgungszuschuss
- **Maßnahmen:**
  - Sanierung zum KfW-Effizienzhaus
  - Einzelne energetische Maßnahmen
  - Energetische Sanierung eines Baudenkmals
  - Kauf von saniertem Wohnraum

## IBB Energetische Gebäudesanierung

- IBB-eigenes Programm setzt auf dem entsprechenden KfW-Programm (Nr.151/152) auf und wird aus dessen Darlehensmitteln angeboten.
- Verbesserte Zinskonditionen durch Zinssubvention von bis zu 0,6% auf KfW-Zinssatz.

## KfW-Altersgerecht Umbauen (Nr.159)

- **Konditionen:**
  - Zinssubvention von bis zu 0,6% auf KfW-Zinssatz
  - Zinsbindung bis zu 10 Jahre
  - Bis zu 50.000 € je WE
- **Maßnahmen:**
  - Förderung von barrierefreien Wohnkonzepten für altersgerechtes Wohnen
  - Modernisierungsmaßnahmen zur Reduzierung von Barrieren
  - Erhöhung des Wohnkomforts
  - Einbruchschutz
  - Einzelmaßnahmen

## IBB Altersgerecht Wohnen

- IBB-eigenes Programm setzt auf dem entsprechenden KfW-Programm (Nr.159) auf und wird aus dessen Darlehensmitteln angeboten.
  - Verbesserte Zinskonditionen durch Zinssubvention von bis zu 0,6% auf KfW-Zinssatz.
-

# Förderprogramme zur Modernisierung von Bestandsgebäuden

KfW – IBB – Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe

## IBB Wohnraum modernisieren

- **Konditionen:**
  - Individuelle Ermittlung des effektiven Jahreszins
  - Zinsbindung bis zu 20 Jahre
  - Bis zu 100.000 € je WE
- **Maßnahmen:**
  - Verbesserung der Energieeffizienz (Wärmedämmung, Fenstererneuerung, Erneuerung der Heizungstechnik, etc.)
  - Barrierereduzierende Maßnahmen (Nachrüstung von Aufzügen, etc.)
  - Allgemeine Instandsetzung und Modernisierung von Wohnraum (Veränderung des Wohnungszuschnittes, Erneuerung der Sanitärinstallationen, etc.)
  - Erweiterung durch Aufstockung, Anbau und Ausbau
  - Sonstige Baumaßnahmen (Lärmschutz, etc.)
- Angebot schließt die Lücke zwischen gesetzlichen Anforderungen (z.B. EnEV) und den weit darüber liegenden Anforderungen der KfW-Programme.

## ENEO – Energieberatung für Effizienz und Optimierung (IBB)

- **Konditionen:**
  - Zuschüsse für Gutachtenerstellung von bis zu 2.000 €
  - Höhe des Zuschusses richtet sich nach Anzahl WE und den tatsächlichen Kosten des Gutachtens
- **Maßnahmen:**
  - Energiegutachten mit konkreten Modernisierungsempfehlungen
  - Individuelle Energieberatung und -betreuung
  - Qualifizierte Energieberater und -sachverständige

## Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe Förderprogramm für energetische Gebäudesanierung

- Zur Steigerung der Sanierungsrate erarbeitet die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe aktuell ein neues Landes-Programm zur Förderung der energetischen Gebäudesanierung in Berlin.