

WEBSESSION 1: BAUEN & WOHNEN IM SOZIAL- GEMEINNÜTZIGEN BEREICH

- BESTEHENDE UND KÜNFTIGE FÖRDERMÖGLICHKEITEN -

Dirk Böttcher, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

BERLIN



Förderung des Wohnungsbaus

Aktueller Auftrag vom Abgeordnetenhaus (Haushaltsplan 2022/23)

- Konzept/Förderprogramm zur Schaffung von Wohnungen für Wohnungslose
- Konzeptentwicklung eines Landesprogramms bei der IBB, über das gemeinnützige Träger Darlehen erhalten können, wenn sie Wohnungen **bauen** oder **Unterkünfte in Wohnungen für Wohnungslose umbauen**

 Überblick zu bestehenden Fördermöglichkeiten

Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung

- Wiedereinführung der Wohnraumförderung im Jahr 2014
- § 1 Absatz 2 WoFG: „Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung sind **Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können** und auf Unterstützung angewiesen sind.“ (Wohnberechtigungsschein)
- Seither Inkrafttreten mehrerer Förderprogramme:
 - Soziale Neubauförderung (Wohnungsbauförderungsbestimmungen seit 2014)
 - Genossenschaftsförderung - Neubau und Bestandserwerb (seit 2018)
 - Eigentumsförderung (Mieterhaushalte umgewandelte Wohnungen, seit 2020)
 - Neubauförderung von Wohnraum für soziale Träger (seit 2020)
 - Modernisierungsförderung (in Arbeit)
 - **In Vorbereitung: Konzept zur Förderung von Wohnungen für Wohnungslose (bis Sommer 2023 zu erstellen)**

Neubauförderung WFB 2022

Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin 2022 (WFB 2022)

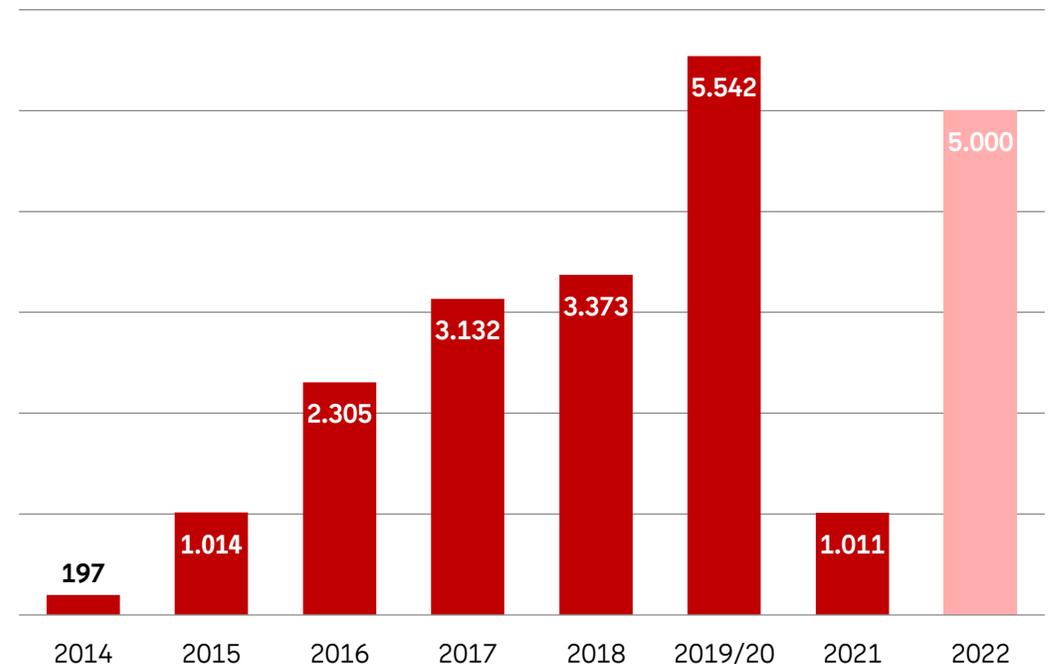
Hintergrund

- Hoher Bedarf nach Sozialmietwohnungen
- Aktuelle Förderrichtlinie: WFB 2022 (in Kraft seit 30.9.2022)

Förderung

- Gewährung zinsloser Baudarlehen
- Teilverzicht Darlehen
- Gewährung einmaliger Zuschüsse
- WFB 2022 mit deutlicher Erhöhung der Darlehen um bis zu 80 %
- Fördervolumen 2022/23: je 740 Mio. EUR

Bewilligungen



WFB 2022: Fördermodelle

- **Modell 1** **Neubau für Haushalte mit Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung**
(keine prinzipielle Änderung - „klassisches Fördermodell“ WBS bis 100/140)
- **Modell 2** **Neubau zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen**
(keine prinzipielle Änderung - „ergänzendes Fördermodell“ bis WBS 180)
- **Modell 3** **Geförderter Wohnraum durch Aufstockungen und Dachausbauten**
(vorher integriert in Modell 2 - jetzt eigenes Modell WBS 180)
- **Modell 4** **Geförderter Wohnraum durch Nutzungsänderung**
(Konversion von v.a. Gewerbeflächen zu Wohnflächen)

WFB 2022: Determinanten Fördermodelle 1 bis 4

Determinanten	Fördermodell 1 (klassische Förderung)	Fördermodell 2 (stabile Bewohnerstruktur)	Fördermodell 3 (Dachaufstockung)	Fördermodell 4 (Umbau/Nutzungsänderung)
Eigenkapital	mind. 20 %			
Teilverzicht Darlehen	35%	15%	25%	Regelung in Förderzusage (Mindestbauaufwand 1.150 €/m ²)
Mindesttilgung	1,00 % (Darlehensursprungsbetrags ohne Berücksichtigung eines Teilverzichts)			
IBB-Verwaltungskosten	0,25 % bis zu 0,6 % (abhängig von Darlehenshöhe)			
Miethöhe max.	6,60 €/m ² (Baufertigstellung 2022) steigt p.a. 10 ct	9,00 €/m ²	9,00 €/m ²	
Mietstaffel	max. 20 ct/m ² alle 2 Jahre ab Fertigstellung			
Belegung	50 % WBS bis 100 50 % WBS bis 140	WBS bis 180	WBS bis 180	
Besonderer Wohnbedarf	mind. 25 % aller geförderten WE			
Dauer Bindungen	30 Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit			

WFB 2022: qualitative Hinweise

- Nutzungsänderung von bspw. Gewerbe- zu Wohnräumen förderfähig (2.1; 4.4 WFB 2022; Fördermodell 4)
- Für alle Fördermodelle gilt:
 - ➔ zusätzliche Zuschüsse für rollstuhlgerechte Wohnungen sowie nachhaltiges/klimagerechtes Bauen (4.6 WFB)
- Möglichkeit der Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen mit eigenständige Wohneinheiten (Clusterwohnungen; 2.5 WFB 2022)
- Mindestens 25 % der geförderten Wohnungen sind an WBS Inhabende mit besonderem Wohnbedarf zu überlassen (9.4 WFB 2022)

Neubauförderung von Wohnraum für soziale Träger

- Trägerwohnungen für abgeschlossene Wohnungen sind fördertechnisch über die WFB 2022 abgedeckt.
 - betreutes Einzelwohnen in Apartments
 - gemeinschaftliches Wohnen in Clusterwohnungen

➔ Förderlücke für betreute Wohngemeinschaften für soziale Träger

- Umwidmung von Restmitteln aus SIWA-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.

➔ Inkrafttreten des Projektauftrags mit Veröffentlichung im Amtsblatt von Berlin am 12. Juni 2020

Neubauförderung von Wohnraum für soziale Träger

	Neubauförderung von Wohnraum für soziale Träger
Teilnahmeberechtigt	anerkannte soziale Träger oder sonstige Vorhabenträger, die bei der Erichtung von Wohnraum mit anerkannten sozialen Trägern kooperieren
Zuschüsse	22.500 € je geschaffenem Wohnplatz 15.000 € je geschaffenem Dienstzimmer/Betreuerraum 5.000 € zusätzlich je geschaffenem Wohnplatz für barrierefreie Wohnungen gem. DIN 18040-2R
Förderhöchstsumme je Bauvorhaben	500.000 €
Bindungszeitraum	25 Jahre
Miethöhe	Die anfängliche Miethöhe darf die jeweils gültigen Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten nach AV-Wohnen nicht überschreiten

Neubauförderung 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

Zuständigkeiten und Verfahren

- Antragsstellung bei der Programmleitstelle (SenSBW)
- Beurteilungsgremium (SenSBW, SenIAS, SenWGPG, SenBJF) entscheidet über Programmaufnahme
- Entscheidung über Gewährung von Fördermitteln durch Bewilligungsausschuss auf Vorlage IBB
- Durchführung der Förderentscheidung durch die IBB

Ausblick

- Aktuell finden Abstimmungen mit den beteiligten Fachverwaltungen zu Anpassungen der Förderrichtlinie statt:
 - Erhöhung der Zuschüsse aufgrund der steigenden Baukosten
 - Öffnung der Förderung für die Wohnform des Clusterwohnens für besondere Zielgruppen

Sozial bauen, wie kann das gelingen?

1. Träger mit Wohnungsgesellschaft; degewo Gotenburger Straße 4 in Berlin Mitte (im Bau)
2. Trägergenossenschaft Genius eG; RUXX, Robert-Uhrig-Straße in Berlin Lichtenberg (in Vorbereitung)



Konzept für Programm Wohnungen für Wohnungslose

Erste Fachgespräche mit der für Wohnungslosenhilfe zuständigen Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales ergaben folgende Herangehensweisen

- Housing First
- Bereitstellung (vollwertiger) Wohnungen zur Überwindung von Wohnungslosigkeit

➔ These:

Bestehende Förderprogramme bieten hinreichend Spielraum für

- a) Bau (vollwertige) Wohnungen für Zielgruppe Wohnungslose
- b) Umbau bisheriger Unterkünfte zu „normalem“ Wohnraum (v.a. Fördermodell 4)

➔ **Welche Lücken gibt es bei den Förderprogrammen für die Zielgruppe Wohnungslose?**

Vielen Dank.

BERLIN



Auszug aus dem

Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin

1.2 Liegenschaftspolitik

„Das Land Berlin verpflichtet sich, bei der Vergabe von Erbbaurechten für Wohnungsbauvorhaben **gemeinwohlorientierten Projekten den Vorzug** vor einer gewerblichen Nutzung zu geben. Das im August 2021 initiierte Pilotprojekt mit **16 landeseigenen Grundstücken für soziale Träger ist zu verstetigen**, Bedarfe für das „**geschützte Marksegment**“ oder „**Housing First**“, sowie ähnliche soziale Belange (inkl. Barrierefreiheit) sind vorrangig zu behandeln. Um entsprechend preisgünstigen Mietwohnungsbau durch soziale Träger zu ermöglichen, soll der **Erbbauzins einen Maximalwert von 1,8 %** des Verkehrswertes nicht übersteigen.

- ➔ der Erbbauzins für **soziale, kulturelle und sportliche Nutzungen** und für den **Geschosswohnungsbau** liegt bei **1,8 %**
- ➔ 2. Runde zur Vergabe von landeseigenen Einfamilienhausgrundstücken im Erbbaurecht an **soziale Träger** aktuell im laufenden Verfahren