



# Übersicht Förderungen Wohnungsbau

Schönefeld, 24.05.2024

Stefan Heinrich

**Zentrales Förderinstitut des  
Landes Brandenburg**

**Förderung und Finanzierung  
von öffentlichen und privaten  
Investitionsvorhaben**

Investitionsbank  
des Landes  
Brandenburg **ILB**



**866  
Mitarbeiterinnen  
und Mitarbeiter**

**Förderbereiche  
Wirtschaft,  
Infrastruktur,  
Wohnungsbau und  
Arbeit**

**Zuschüsse,  
Darlehen und  
Beteiligungen**

**Wer wir sind**

**Eigene  
Förderprogramme**

**Geschäfts-  
besorgung für die  
Regierung des  
Landes  
Brandenburg**

# Agenda

---

1. Mietwohnraumförderung Richtlinie 2024 / 2025
2. Belegungsbindungsmodelle
3. Brandenburg-Kredite für die Wohnungswirtschaft

# Agenda

---

## Mietwohnraumförderung Richtlinie 2024 / 2025

# Mietwohnungsbauförderung - Übersicht

---

## Wer wird gefördert?

- Natürliche und juristische Personen
- Eigentümer, Erbbauberechtigte, sonstige Verfügungsberechtigte

## Was wird gefördert?

- ✓ Neubau/ Wiederherstellung
- ✓ Modernisierung und Instandsetzung
- ✓ Schaffung von barrierefreien Zugängen zu Mietwohngebäuden und Mietwohnungen
- Junges Wohnen für Studierende oder Auszubildende
- Modellhafte Erprobung zeitgemäßer Wohnformen für Familien, Senioren oder Wohngemeinschaften für selbstbestimmtes betreutes Wohnen

## Wie wird gefördert?

Mit zinsfreien Darlehen und Zuschüssen

# Neubau von Mietwohnraum – Grundförderung

## Förderhöhe

### Zuschuss und Darlehen kombiniert

- bis zu 500 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche Zuschuss
- bis zu 3.000 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche Darlehen
- Förderhöhe beeinflusst durch Objektwirtschaftlichkeit – „schwarze Null“

### Zweckbindung

- ab Erstvermietung 25 Jahre
- Geteilt in drei Einkommensgrenzen, mind. 45% in der ersten Einkommensgrenze

### Kombinationsmöglichkeiten

- Förderung für den Ein- und Anbau von Aufzügen (gleiche Richtlinie)
- Zuschuss aus der Städtebauförderung (Spitzenfinanzierung) für Umnutzung
- KfW-Mittel

## Konditionen

	Zinsen	Lfd. Entgelt	Tilgung
1. - 25. Jahr	0,00%	0,50%	mind. 2,00%
Nach dem 25. Jahr	mind. 1,00%	0,50%	mind. 1,00%
+ Einmaliges Entgelt in Höhe von 1,00% (bezogen auf Darlehens- und Zuschusshöhe)			

# Neubau von Mietwohnraum – Verlängerung Bindung

## Förderhöhe

### Zuschuss und Darlehen kombiniert

- bis zu 700 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche Zuschuss
- bis zu 2.800 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche Darlehen
- Förderhöhe beeinflusst durch Objektwirtschaftlichkeit – „schwarze Null“

### Zweckbindung

- ab Erstvermietung 35 Jahre
- Geteilt in drei Einkommensgrenzen, mind. 45% in der ersten Einkommensgrenze

### Kombinationsmöglichkeiten

- Förderung für den Ein- und Anbau von Aufzügen (gleiche Richtlinie)
- Zuschuss aus der Städtebauförderung (Spitzenfinanzierung) für Umnutzung
- KfW-Mittel

## Konditionen

	Zinsen	Lfd. Entgelt	Tilgung
1. - 35. Jahr	0,00%	0,50%	mind. 2,00%
Nach dem 35. Jahr	mind. 1,00%	0,50%	mind. 1,00%
+ Einmaliges Entgelt in Höhe von 1,00% (bezogen auf Darlehens- und Zuschusshöhe)			

# Fördervoraussetzungen

## Gebietskulisse

- Innerstädtische Sanierungsgebiete, Entwicklungsgebiete,
- Vorranggebiete Wohnen, Konsolidierungsgebiete

Ausweisung dieser Gebietskulissen auf Basis von INSEK bzw. WUS

## Eigenleistung

- 20% Neubau und Umnutzung
- 15% Modernisierung/Instandsetzung, Aufzüge

## Vergabe von Aufträgen

- 3 vergleichbare Angebote oder Preisvergleiche für Aufträge ab 3.000 Euro
- Öffentliche Auftraggeber oberhalb Schwellenwerte (§106 Abs. 2 GWB) beachten vergaberechtliche Bestimmungen

## Belegungsbindungen und Mietpreisbindungen

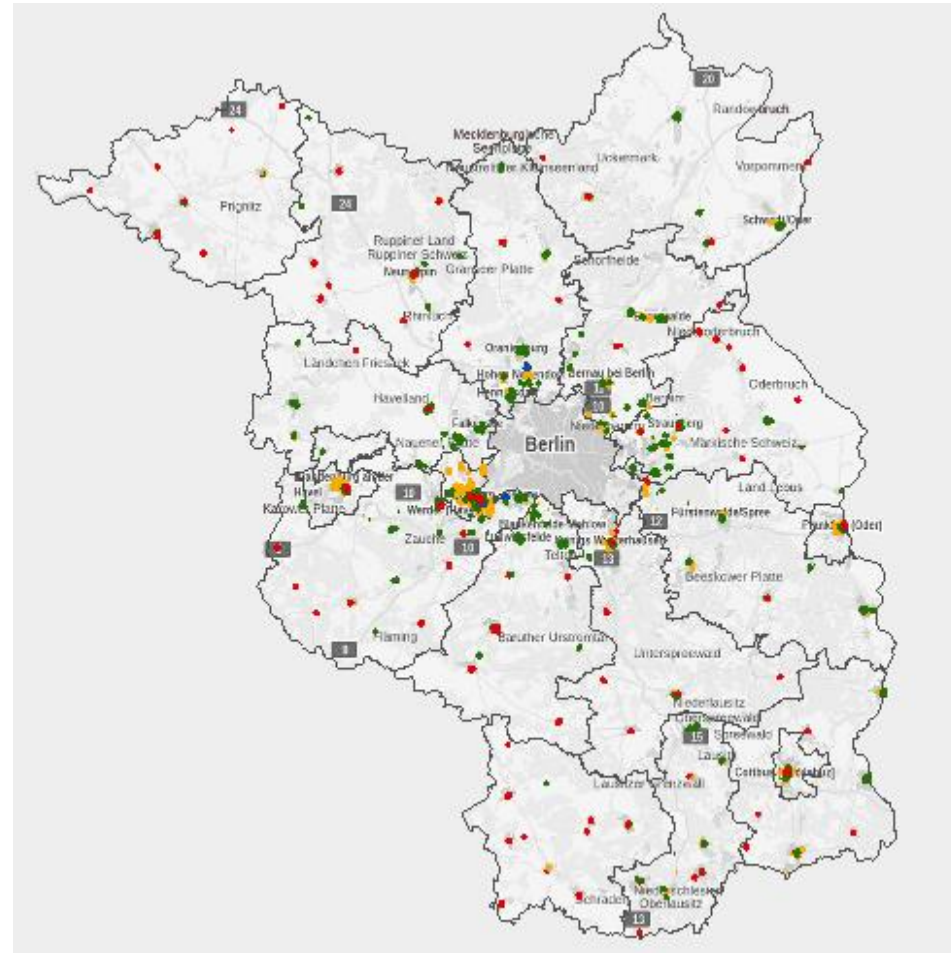
- Für 25 bzw. 35 Jahre

Maßnahmebeginn erst nach Förderzusage bzw. Erteilung Unschädlichkeitsbestätigung



# Gebietskulissen

- Maßnahmen sind an eine Gebietskulisse gebunden
- innerstädtische Sanierungsgebiete
  - ModInst, Umnutzung und Neubau möglich
- „Vorranggebiete Wohnen“
  - ModInst, Umnutzung und Neubau möglich
- Konsolidierungsgebiete
  - ModInst und Umnutzung möglich, Neubau nur innerhalb von Gemeinden der Anlage 2
- [Link](#) zur Übersicht



# Zweckbindung

- Mietpreis- und Belegungsbindung für die geförderten Wohnungen
- Bindungszeitraum von 25 bzw. 35 Jahren
- Gemeinden d. Anlage 2:
  - 1. Einkommensgrenze: 6,50 EUR/m<sup>2</sup>
  - 2. Einkommensgrenze: 9,00 EUR/m<sup>2</sup>
  - 3. Einkommensgrenze: 12,00 EUR/m<sup>2</sup>
- übrige Gemeinden:
  - 1. Einkommensgrenze: 6,00 EUR/m<sup>2</sup>
  - 2. Einkommensgrenze: 8,00 EUR/m<sup>2</sup>
  - 3. Einkommensgrenze: 10,00 EUR/m<sup>2</sup>



## Anpassung der Einkommensgrenzen für den WBS

Einkommensgrenzen	Bis Ende 2023	Seit Beginn 2024
Einpersonenhaushalte	15.600 EUR	18.500 EUR
Zweipersonenhaushalte	22.000 EUR	26.000 EUR
Jede weitere Person	4.900 EUR	5.800 EUR

Gesamtzahl der Mieterhaushalte im Land Brandenburg, welche die Einkommensgrenzen 2024 einhalten:

- 40,0 % der Mieterhaushalte die 1. Einkommensgrenze (WBS)
- 70,5 % der Mieterhaushalte die 2. Einkommensgrenze (WBS + 40%)
- 80,6 % der Mieterhaushalte die 3. Einkommensgrenze (WBS + 60%)

(Basis: Mikrozensus 2022)

# Einkommengrenzen

Einkommengrenzen des § 22, Abs. 2 BbgWoFG:

- Einpersonenhaushalt: 18.500 €
- Zweipersonenhaushalt: 26.000 €
- weitere Person zzgl. je: 5.800 €
- haushaltsangehörige Kinder zzgl. je: 2.000 € gemäß Abs. 4

Typische Haushaltsguppen - Übersicht

Erwachsene	Kinder	§ 22	+ 40% 2.Einkommengrenze	+60% 3.Einkommengrenze
1	0	18.500 €	25.900 €	29.600 €
1	1	28.000 €	39.200 €	44.800 €
2	0	26.000 €	36.400 €	41.600 €
2	1	33.800 €	47.320 €	54.080 €
2	2	41.600 €	58.240 €	66.560 €
2	3	49.400 €	69.160 €	79.040 €

# Einkommengrenzen - Mieterhaushalte

Welches monatliche Bruttoeinkommen lässt sich aus den EK-Grenzen überschlägig ableiten?

Auswahl von typischen Haushaltsgruppen

- Durchschnittsbetrachtung 12 Gehälter, Werbungskostenpauschale(n), Steuer, RV- und KV-Pflicht
- Ohne Berücksichtigung eventueller Frei- und Abzugsbeträge

Erwachsene	Kinder	§ 22	+ 40%	+ 60%
1	0	2.286 €	3.167 €	3.607 €
1	1	3.417 €	4.750 €	5.417 €
2	0	3.262 €	4.500 €	5.119 €
2	1	4.190 €	5.800 €	6.605 €
2	2	5.119 €	7.100 €	8.090 €
2	3	6.048 €	8.400 €	9.576 €

# Musterrechnung Grundförderung

## Annahmen:

- Finanzierung von 40 WE
- Wohnfläche gesamt: 2.600 m<sup>2</sup> (durchschnittliche Wohnungsgröße: 65 m<sup>2</sup>)
- 40 Wohnungen über Aufzüge barrierearm erreichbar
- Baukosten insgesamt 4.000 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche

Kosten	
Baukosten (KGR 100-700)	10.400.000 EUR
gesamt	<b>10.400.000 EUR</b>

Finanzierung	
Eigenleistung 20% (inkl. Grundstück)	2.080.000 EUR
<b>möglicher Zuschuss</b>	1.300.000 EUR
<b>möglicher Zuschuss Aufzug</b>	200.000 EUR
mögliches Förderdarlehen	5.652.300 EUR
mögliches Aufzugsdarlehen	800.000 EUR
Restfinanzierung (Kapitalmarkt)	367.700 EUR
gesamt	<b>10.400.000 EUR</b>

# Musterrechnung Grundförderung

## Objektwirtschaftlichkeit zum Zeitpunkt der Erstvermietung

Mieteinnahmen durchschnittlich ca. 8,63 EUR/m <sup>2</sup> Wfl. 18 WE für 1. EK-Grenze 6,50 EUR/m <sup>2</sup> 12 WE für 2. EK-Grenze 9,00 EUR/m <sup>2</sup> 10 WE für 3. EK-Grenze 12,00 EUR/m <sup>2</sup> ➤ Zzgl. Stellplatzmiete 12.000 EUR p.a. ➤ Mietanpassungen alle 3 Jahre um 10 % möglich	281.100 EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß II.BV	- 52.649 EUR
<b>Reinertrag</b>	<b>= 228.451 EUR</b>
Kapitaldienst Förderung Land Brandenburg (0% Zinsen p.a., 2,00% Tilgung p.a., 0,5% Verwaltungskosten p.a. fest für 25 Jahre)	- 161.308 EUR
Kapitaldienst Restfinanzierung (3,50% Zinsen p.a., 2,00% Tilgung p.a.)	- 20.224 EUR
<b>mögliche Eigenkapitalverzinsung 2,25% (bei 2.080.000 EUR EK)</b>	<b>46.919 EUR</b>

# Musterrechnung Verlängerung Bindung

## Annahmen:

- Finanzierung von 40 WE
- Wohnfläche gesamt: 2.600 m<sup>2</sup> (durchschnittliche Wohnungsgröße: 65 m<sup>2</sup>)
- 40 Wohnungen über Aufzüge barrierearm erreichbar
- Baukosten insgesamt 4.000 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche

Kosten	
Baukosten (KGR 100-700)	10.400,000 EUR
<b>gesamt</b>	<b>10.400.000 EUR</b>

Finanzierung	
Eigenleistung 20% (inkl. Grundstück)	2.080.000 EUR
<b>möglicher Zuschuss</b>	1.300.000 EUR
<b>möglicher Zuschuss Aufzug</b>	200.000 EUR
<b>Möglicher Zuschuss Bindung</b>	520.000 EUR
mögliches Förderdarlehen	4.699.000 EUR
mögliches Aufzugsdarlehen	800.000 EUR
Restfinanzierung (Kapitalmarkt)	801.000 EUR
<b>gesamt</b>	<b>10.400.000 EUR</b>



# Musterrechnung Verlängerung Bindung

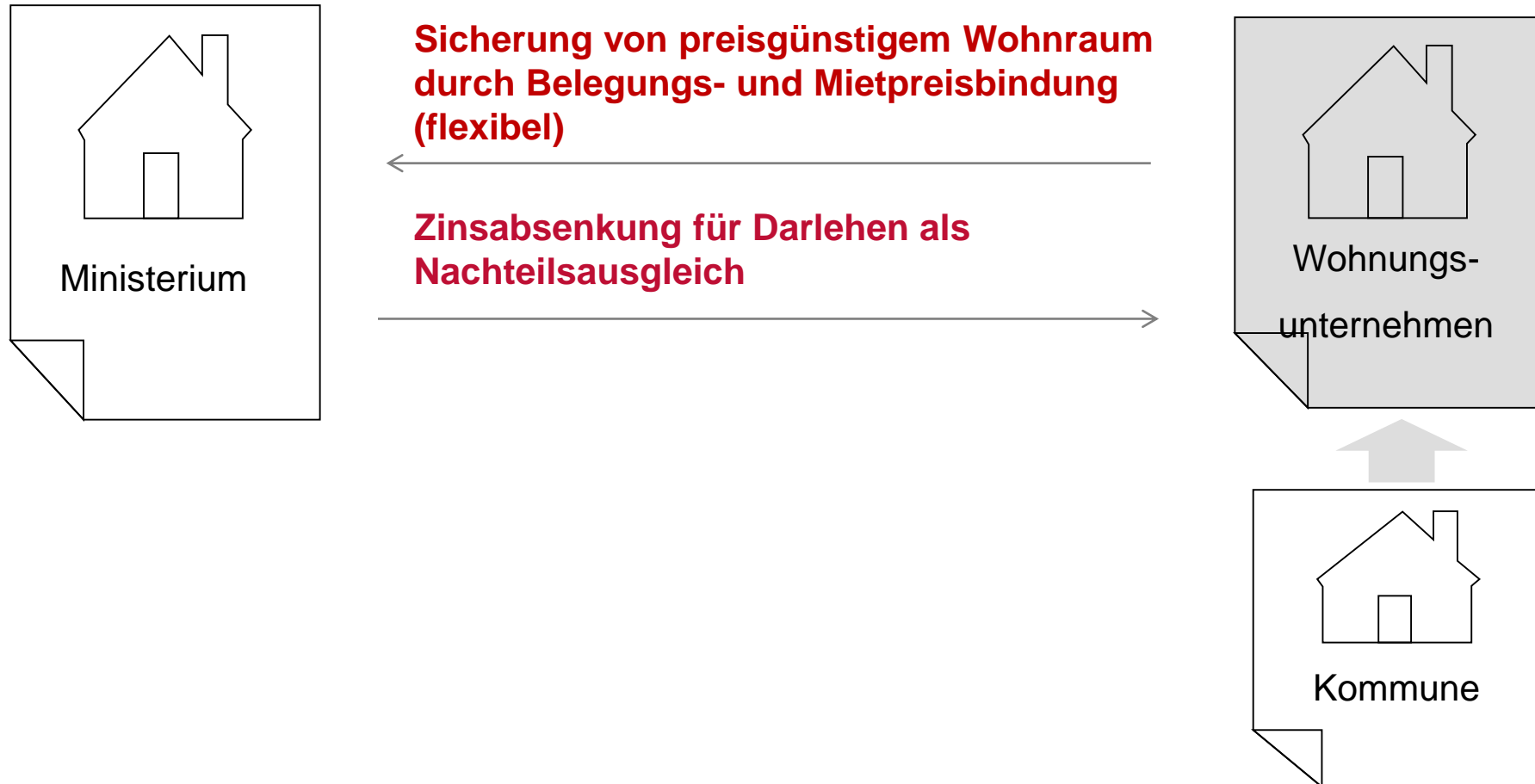
Objektwirtschaftlichkeit zum Zeitpunkt der Erstvermietung	
Mieteinnahmen durchschnittlich ca. 8,63 EUR/m <sup>2</sup> Wfl. 18 WE für 1. EK-Grenze 6,50 EUR/m <sup>2</sup> 12 WE für 2. EK-Grenze 9,00 EUR/m <sup>2</sup> 10 WE für 3. EK-Grenze 12,00 EUR/m <sup>2</sup> ➤ Zzgl. Stellplatzmiete 12.000 EUR p.a. ➤ Mietanpassungen alle 3 Jahre um 10 % möglich	281.100 EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß II.BV	- 52.649 EUR
<b>Reinertrag</b>	<b>= 228.451 EUR</b>
Kapitaldienst Förderung Land Brandenburg (0% Zinsen p.a., 2,00% Tilgung p.a., 0,5% Verwaltungskosten p.a. fest für 35 Jahre)	- 137.475 EUR
Kapitaldienst Restfinanzierung (3,50% Zinsen p.a., 2,00% Tilgung p.a.)	- 44.055 EUR
<b>mögliche Eigenkapitalverzinsung 2,25% (bei 2.080.000 EUR EK)</b>	<b>46.921 EUR</b>

# Agenda

---

## Belegungsbindungsmodelle

# Grundstruktur Belegungsbindungsmodell



## Belegungsbindungsmodelle

---

- Abschmelzen von Belegungsbindungen trotz hoher Neuzusagen
- Daher sind Bindungsmodelle eine Alternative zum Neubau von preisgünstigen Wohnungen (haushaltsschonend und kurzfristig erreichbar)
- Reaktivierung, Verlängerung oder Neugenerierung von Belegungsbindungen
- Grundstruktur:
  - Vereinbarung von (flexiblen) Bindungen
  - Nachteilsausgleich durch Zinsreduzierungen
  - Laufzeiten nach Bedarf

# Agenda

---

## Brandenburg-Kredite für die Wohnungswirtschaft

# Brandenburg-Kredite für die Wohnungswirtschaft



## Allgemeine Ziele

- Schaffen finanzieller Anreize für die Brandenburgische Wohnungswirtschaft
- Sozial verträgliche Mieten
- Entspannung der Wohnungsmärkte durch Neubau
- Unterstützung des Landes für zukunftsorientierten energieeffizienten und generationengerechten Wohnraum

**Die Fördervorteile der Brandenburg-Kredite werden finanziert aus dem ILB-Förderfonds**

# Brandenburg-Kredite für die Wohnungswirtschaft

Das fördern wir im Segment Neubau

## Mietwohnungsneubau (BK-MWN)

Neubau von Mietwohnraum, vor allem in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt

- Darlehen zu Kapitalmarktkonditionen und banküblichen Sicherheiten
- Tilgungszuschuss in Höhe von 5% des Darlehensbetrages

## Energieeffizienter Wohnungsbau (BK-EW)

Förderung besonders energieeffizienter Wohnungsbauprojekte, Erreichen einer KfW-Effizienzhausstufe

- Grundlage ist das KfW-Programm Klimafreundlicher Neubau
- Effizienzhausstufe 40 (Klimafreundliches Wohngebäude QNG)
- Darlehen bis zu 150.000 EUR je WE
- Aktuelle Konditionen der KfW: 2,90 % p.a. (Stand 16.05.2024) bei Laufzeit bis 25 Jahre, Zinsbindung 10 Jahre
- Tilgungszuschuss in Höhe von 5% des Darlehensbetrages



# Ihr Ansprechpartner

Stefan Heinrich

Telefon: 0331/ 660-1714

E-Mail: [stefan.heinrich@ilb.de](mailto:stefan.heinrich@ilb.de)