



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 m² Wohnfläche Zuschuss
- bis zu 3.000 € je m² 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 ² Wohnfläche Zuschuss
• bis zu 2.800 € je m ² 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

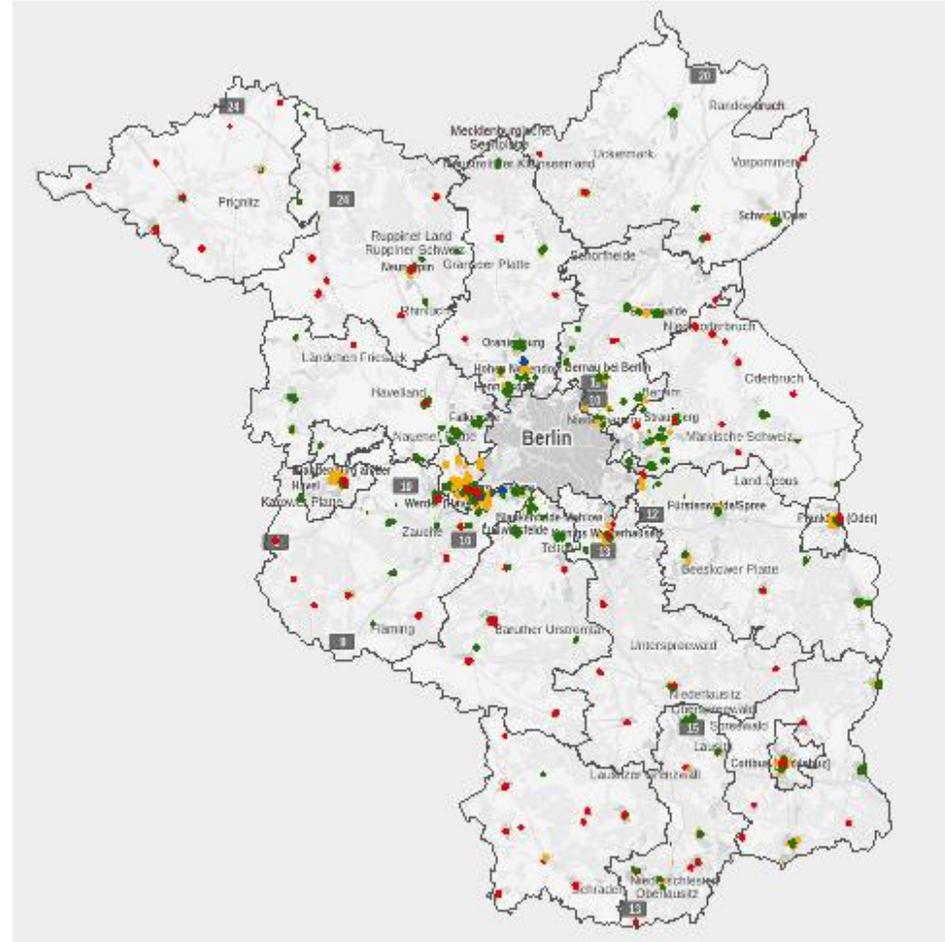
Belegungsbindungen und Mietpreisbindungen

- 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/m²
 - 2. Einkommensgrenze: 9,00 EUR/m²
 - 3. Einkommensgrenze: 12,00 EUR/m²
- übrige Gemeinden:
 - 1. Einkommensgrenze: 6,00 EUR/m²
 - 2. Einkommensgrenze: 8,00 EUR/m²
 - 3. Einkommensgrenze: 10,00 EUR/m²



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 Haushaltsgruppen - 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 m² (durchschnittliche Wohnungsgröße: 65 m²)
- 40 Wohnungen über Aufzüge barrierearm erreichbar
- Baukosten insgesamt 4.000 EUR je m² Wohnfläche

Kosten	
Baukosten (KGR 100-700)	10.400.000 EUR
gesamt	10.400.000 EUR

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

Musterrechnung Grundförderung

Objektwirtschaftlichkeit zum Zeitpunkt der Erstvermietung

Mieteinnahmen durchschnittlich ca. 8,63 EUR/m ² Wfl. 18 WE für 1. EK-Grenze 6,50 EUR/m ² 12 WE für 2. EK-Grenze 9,00 EUR/m ² 10 WE für 3. EK-Grenze 12,00 EUR/m ² ➤ Zzgl. Stellplatzmiete 12.000 EUR p.a. ➤ Mietanpassungen alle 3 Jahre um 10 % möglich	281.100 EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß II.BV	- 52.649 EUR
Reinertrag	= 228.451 EUR
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
mögliche Eigenkapitalverzinsung 2,25% (bei 2.080.000 EUR EK)	46.919 EUR

Musterrechnung Verlängerung Bindung

Annahmen:

- Finanzierung von 40 WE
- Wohnfläche gesamt: 2.600 m² (durchschnittliche Wohnungsgröße: 65 m²)
- 40 Wohnungen über Aufzüge barrierearm erreichbar
- Baukosten insgesamt 4.000 EUR je m² Wohnfläche

Kosten	
Baukosten (KGR 100-700)	10.400,000 EUR
gesamt	10.400.000 EUR

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

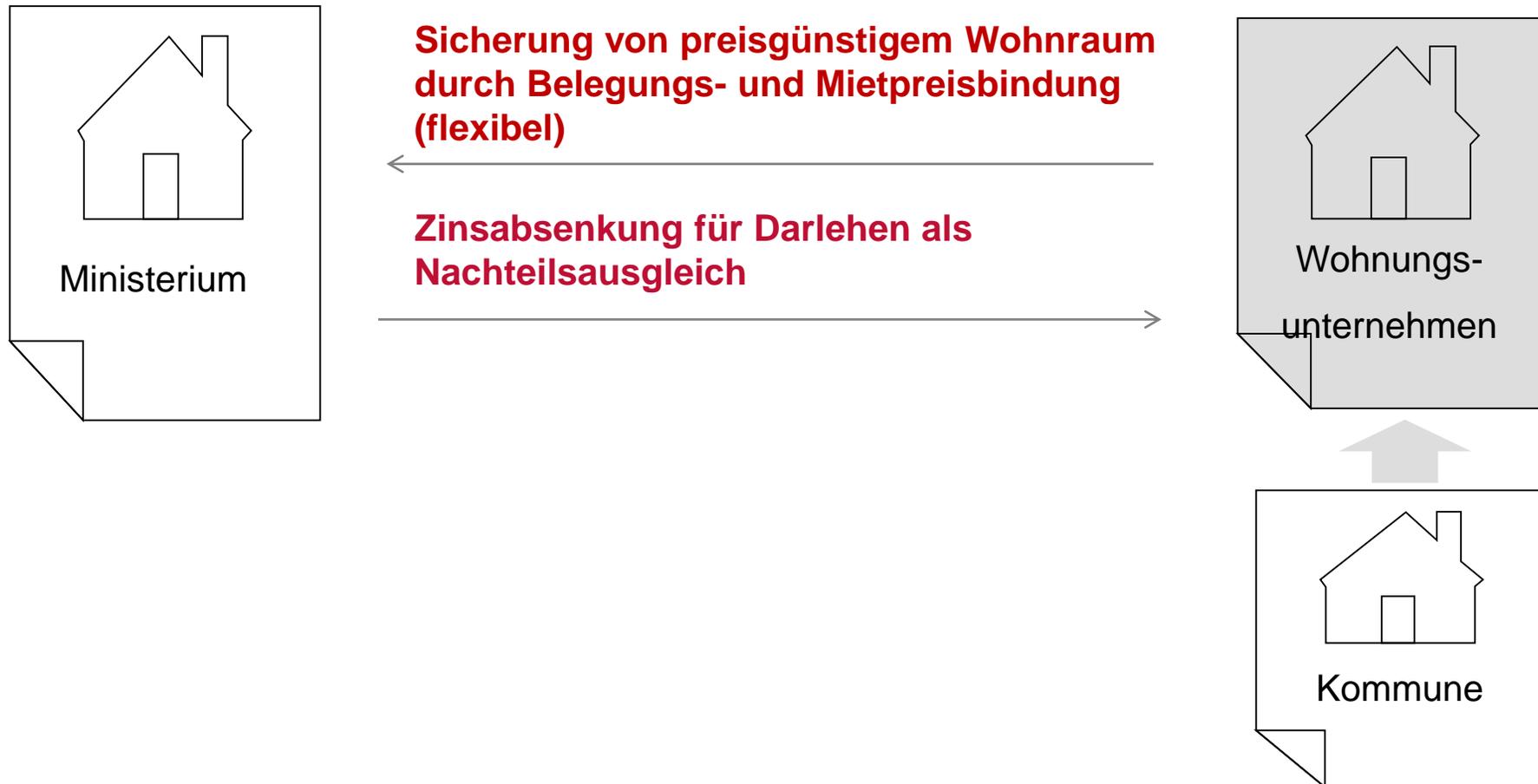
Musterrechnung Verlängerung Bindung

Objektwirtschaftlichkeit zum Zeitpunkt der Erstvermietung	
Mieteinnahmen durchschnittlich ca. 8,63 EUR/m ² Wfl. 18 WE für 1. EK-Grenze 6,50 EUR/m ² 12 WE für 2. EK-Grenze 9,00 EUR/m ² 10 WE für 3. EK-Grenze 12,00 EUR/m ² ➤ Zzgl. Stellplatzmiete 12.000 EUR p.a. ➤ Mietanpassungen alle 3 Jahre um 10 % möglich	281.100 EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß II.BV	- 52.649 EUR
Reinertrag	= 228.451 EUR
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
mögliche Eigenkapitalverzinsung 2,25% (bei 2.080.000 EUR EK)	46.921 EUR

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