

## Wohnraumförderung 2016

# Neuausrichtung der Förderung des Mietwohnungsneubaus

Jürgen Schweinberger, Abteilungsleiter Stadtentwicklung und  
Wohnungswesen im MIL

Gemeinden mit INSEK / WUS



Gemeinden des Berliner Umlandes

- Gemeinde mit INSEK bzw. INSEK in Aufstellung
- Gemeinde mit WUS bzw. WUS in Aufstellung
- sonstige Gemeinde

Landesplanerische Siedlungssteuerung

- Gestaltungsraum Siedlung (LEP B-B)

Grenzen

- Bundesland
- Gemeinde / Berliner Prognoseraum
- Berliner Umland



Kartenbasis: © GeoBasis-DE / BKG 2014 / LGB 2014, LBE 02/14

Datenbasis: MIL20, GL6, LBV36, 201

Gemeinden mit Mietpreisbremse



Gemeinden des Berliner Umlandes

- Gemeinde mit Mietpreisbremse
- sonstige Gemeinde

Landesplanerische Siedlungssteuerung

- Gestaltungsraum Siedlung (LEP B-B)

Grenzen

- Bundesland
- Gemeinde / Berliner Prognoseraum
- Berliner Umland

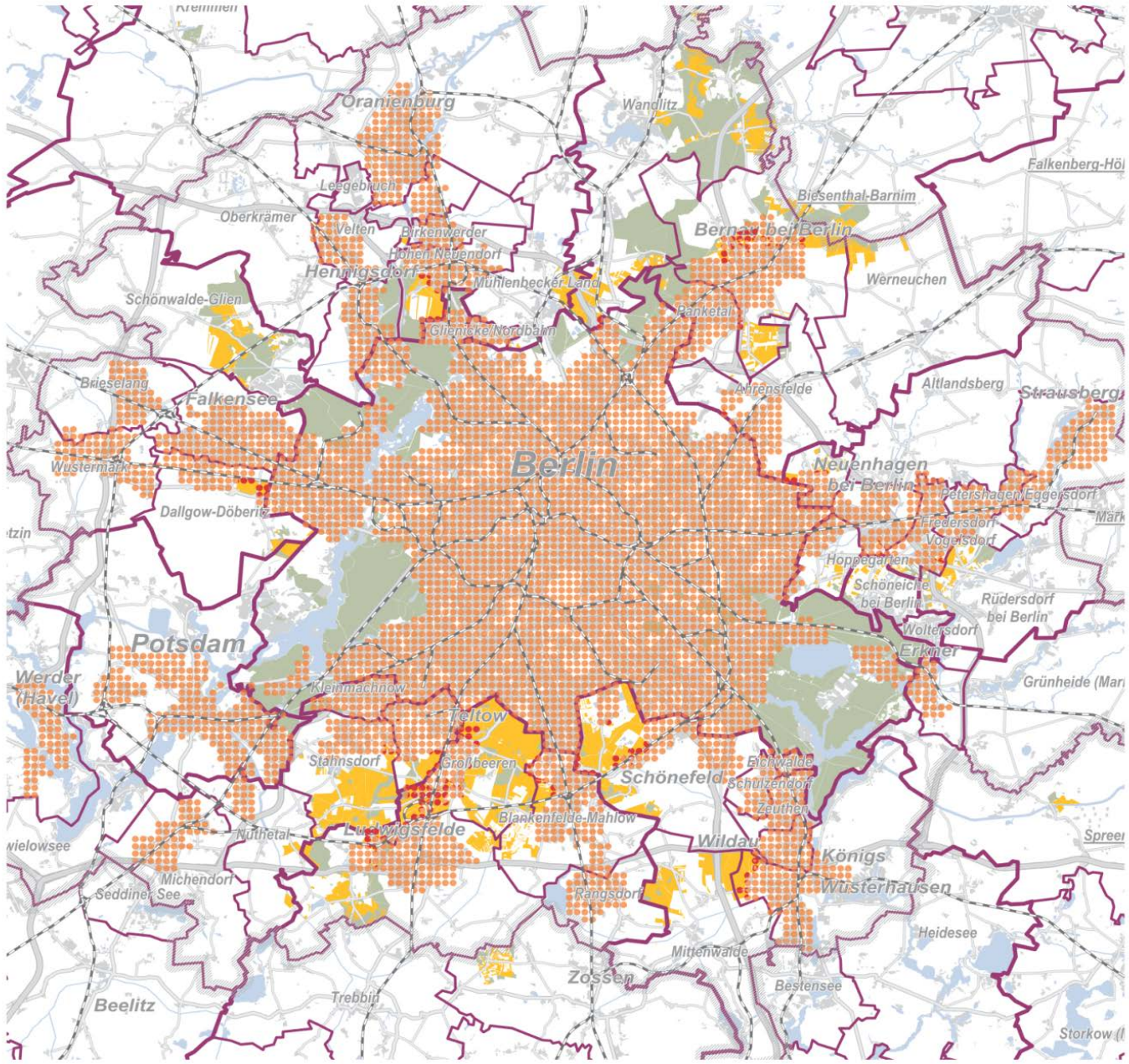





Kartenbasis: © GeoBasis-DE / BKG 2014 / LGB 2014, LBE 02/14,

Datenbasis: MIL20, GL6, LBV36, 2015;



# Wohnsiedlungsentwicklung in Berlin und Berliner Umland



-  Berliner Stadtgüter
-  Berliner Stadtgüter im Gestaltungsraum Siedlung
-  Berliner Forsten

## nach Ämtern und amtsfreien Gemeinden

Verwaltungseinheit	Anzahl mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen (WE) zum Stichtag 31.12. des Jahres (ohne Berücksichtigung von Einzelfreistellungen)																
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Amt Lieberose/Oberspreewald	5	5	5	3													
Amt Schenkenländchen	25	25	25	24	14	14	14	12	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Amt Unterspreewald	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Gemeinde Bestensee	39	39	39	36	30	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Gemeinde Eichwalde	3	3	3														
Gemeinde Heideblick	104	104	104	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Gemeinde Heidesee																	
Gemeinde Märkische Heide	21	3	3	3													
Gemeinde Schönefeld	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162
Gemeinde Schulzendorf	1	1															
Gemeinde Zeuthen	97	97	97	97	94	94	70	70	70	70	70	70	70	34	34	34	34
Stadt Königs Wusterhausen	238	238	226	216	123	104	104	104	104	95	95	95	95	95	95	95	95
Stadt Lübben (Spreewald)	110	110	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Stadt Luckau	175	166	166	162	149	133	105	75	68	61	53	53	53	53	52	51	51
Stadt Mittenwalde	109	109	100	100	87	83	83	77	77	77	77	77	77	61	53	53	53
Stadt Wildau	771	771	769	515	511	477	477	109	109	109	109	80	66	48	48	48	48
<b>insgesamt</b>	<b>1.864</b>	<b>1.837</b>	<b>1.733</b>	<b>1.356</b>	<b>1.208</b>	<b>1.125</b>	<b>1.073</b>	<b>667</b>	<b>653</b>	<b>637</b>	<b>629</b>	<b>600</b>	<b>586</b>	<b>516</b>	<b>507</b>	<b>506</b>	<b>506</b>

## Die Wohnraumförderung in Brandenburg

- Land Brandenburg hat bislang mit rund 5,4 Mrd. € ca. 161.500 Wohnungen gefördert
- Von 2016 bis 2019 sollen jährlich ca. 70 Mio. € für die Wohnraumförderung zur Verfügung stehen
  - Zusätzliche Bundesmittel i. H. von ca. 10 – 15 Mio. € jährlich bis 2019 werden im Zusammenhang mit dem Bedarf zur Unterbringung von Flüchtlingen erwartet
- Aktuell größte Herausforderung: Bedarf an preiswerten Wohnungen in den Wachstumsregionen insbesondere vor dem Hintergrund des aktuellen Zustroms an Flüchtlingen

## Einführung einer zweiten Mietpreis- und Einkommens-grenze

### Warum?

- Um einem erweiterten Kreis von Haushalten Zugang zu mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum zu ermöglichen

### Geplantes Fördermodell

- Mietwohnungsneubau und Förderung im Bestand
- Kombination:
  - Einkommensgrenze § 9 Abs. 2 WoFG (ggf. einschl. Flüchtlinge)
  - Einkommensüberschreitung um max. 40 %
  - Keine Einkommensbeschränkung
- jeweils mit differenzierten Mieten

### Ziel

- Bessere Durchmischung im Gebäude und Quartier
- Mehr Miet- und Belegungsbindungen für untere und mittlere Einkommensgruppen



Förderung Mietwohnungs- neubau 2016	ausschließlich Darlehen Gebietskulissen gemäß MietwohnungsbauR	Darlehen und Zuschüsse Berliner Umland (ca. 2.000 WE in 4 Jahren)
Förderhöhe	Baudarlehen bis zu 1.800 €/m <sup>2</sup> Wfl.	Zuschüsse 350 €/m <sup>2</sup> Wfl. zusätzliche Baudarlehen bis zu 1.450 €/m <sup>2</sup> Wfl.
Bindungen	75 %, mind. Hälfte zugunsten § 9 (2) WoFG, Rest 2. Einkommensgrenze (max. 40 % Überschreitung), max. die Hälfte aller Bindungen mittelbar	75 %, mind. 25 % zugunsten § 9 (2) WoFG, <b>25 % Besetzungsrechte für Flüchtlinge<sup>1</sup></b> , Rest 2. Einkommensgrenze (max. 40 % Überschreitung), max. die Hälfte mittelbar
Miete	Berliner Umland: 5,50 €/m <sup>2</sup> Wfl. bei Einhaltung § 9 (2) WoFG, 7 €/m <sup>2</sup> Wfl. bei Überschreitung d. Einkommensgrenze um max. 40 %  Berlin ferner Raum: 4,90 € bzw. 6 € /m <sup>2</sup> Wfl.	Berliner Umland: 5,50 €/m <sup>2</sup> Wfl. bei Einhaltung § 9 (2) WoFG, 7 €/m <sup>2</sup> Wfl. bei Überschreitung d. Einkommensgrenze um max. 40 %
Zweck- und Zinsbindung	20 Jahre (zinslos)	25 Jahre (zinslos)
Tilgung	2 %	2 %

<sup>1</sup> Soweit Besetzungsrechte für die zu vermietenden Wohnungen nicht benötigt werden, können diese entsprechend des sonst üblichen Verfahrens der Belegungsbindung vergeben werden (3-fach Benennungsrecht der zuständigen Stellen)

## Die Mietwohnungsneubauförderung in Brandenburg ab 2016

	MietwohnungsbauförderungsR derzeitiger Abstimmungsstand		Kombinierte Zuschuss- und Darlehensförderung	
Gesamtkosten	4.500.000 €	2.500 €/m <sup>2</sup>	4.500.000 €	2.500 €/m <sup>2</sup>
Eigenleistung (20%)	900.000 €		900.000 €	
Baudarlehen	3.240.000 €	bis zu 1.800 €/m <sup>2</sup>	2.610.000 €	bis zu 1.450 €/m <sup>2</sup>
Zuschuss	-	-	630.000 €	350 €/m <sup>2</sup>
Fremddarlehen	360.000 €		360.000 €	
Bindungsanteil	75%		75%	
davon §9	37,5%		50% (zur Hälfte Besetzungsrechte)	
davon § 9 + 40%	37,5%		25%	
Freie Wohnungen	25%		25%	



## Mögliche Äquivalenzleistungen zur Inanspruchnahme des Zuschussprogramms:

obligatorisch: Vereinbarung von Besetzungsrechten zur Unterbringung von Flüchtlingen für 25 % der Wohnungen

Darüber hinaus mindestens ein weiteres Kriterium:

- Mehraufwendungen im Zusammenhang (z. B. Managementleistungen, Kooperative Verfahren zwischen Kommunen und Wohnungsunternehmen, Integrationsaufgaben im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen)
- Aufwendungen im Zusammenhang mit städtebaulichen Auflagen
- Aufwendungen für Flächenmobilisierung, insbesondere Ankauf von geeigneten Grundstücken
- Verzicht auf frei vermietbare Wohnungen (max. 25 %) zugunsten des Klientels, das die Einkommensgrenze § 9 Abs. 2 WoFG um max. 40 % überschreitet

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**