

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
- IV A 22 -

Berlin, den 05.03.2025
Telefon 9(0)173 - 3822
martina.weeger@senstadt.berlin.de

1807 F

An den

Vorsitzenden des Hauptausschusses

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über

Senatskanzlei - G Sen -

**Bericht über Zuführungen an den Wohnraumförderfonds Berlin (SWB) im Haushaltsplan
2024/2025 und aktuelle Kürzungen**

64. Sitzung des Hauptausschusses am 26.06.2024 Bericht SenStadt - Z F 10 - vom 21.06.2024,
rote Nr. 1807

70. Sitzung des Hauptausschusses am 11.12.2024 Bericht SenStadt - IV A 22 - vom 15.08.2024,
rote Nr. 1807 D

71. Sitzung des Hauptausschusses am 22.01.2025 Bericht SenStadt - IV A 22 - vom 15.08.2024,
rote Nr. 1807 D

Kapitel 1295 - Förderung des Wohnungsbaus -
Titel 86341 - Darlehen für die Wohnungsbauförderung -

Ansatz 2024:	0 €
Ansatz 2025:	100.000.000 €
Ist 2024:	0 €
Verfügungsbeschränkungen:	0 €
Aktuelles Ist (Stand: 12.02.2025):	7.500.000 €
Verpflichtungsermächtigungen 2024:	0 €
Verpflichtungsermächtigungen 2025:	1.115.000.000 €

Die Verpflichtungsermächtigungen 2025 sind in Höhe von 100.000.000 € gesperrt.

Kapitel 1295 - Förderung des Wohnungsbaus -
Titel 88402 - Zuführungen an das Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin (SWB) -

Ansatz 2024:	350.000.000 €
Ansatz 2025:	285.000.000 €
Ist 2024*1:	0 €
Verfügungsbeschränkungen:	7.700.000 €
Aktuelles Ist (Stand: 29.01.2025):	277.300.000 €
Verpflichtungsermächtigungen 2024:	1.500.000.000 €
Verpflichtungsermächtigungen 2025:	600.000.000 €

Die Verpflichtungsermächtigungen 2025 sind in Höhe von 100.000.000 € gesperrt.

*1 Der Ansatz wurde komplett zum Ausgleich der dezentralen Minderausgaben bei Kapitel 2910, Titel 71903 verwendet, deshalb keine Zuführung an das Sondervermögen.

Kapitel 1295 - Förderung des Wohnungsbaus -
Titel 88405 - Zuführungen an das Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin zur Förderung von Genossenschaften

Ansatz 2024:	25.000.000 €
Ansatz 2025:	1.000.000 €
Ist 2024:	48.624.699 €
Verfügungsbeschränkungen:	0 €
Aktuelles Ist (Stand: 12.02.2025):	0 €
Verpflichtungsermächtigungen 2024:	0 €
Verpflichtungsermächtigungen 2025:	0 €

Kapitel 1295 - Förderung des Wohnungsbaus -
Titel 88409 - Zuführungen an das Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin zur Förderung von Klimagerechtem Bauen -

Ansatz 2024:	44.038.000 €
Ansatz 2025:	58.717.000 €
Ist 2024:	33.028.000 €
Verfügungsbeschränkungen:	10.216.000 €
Aktuelles Ist (Stand: 12.02.2025):	0 €
Verpflichtungsermächtigungen 2024:	62.386.000 €
Verpflichtungsermächtigungen 2025:	62.386.000 €

Kapitel 1295- - Förderung des Wohnungsbaus -
Titel 88410 -Zuführungen an das Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin zur Förderung von
Junges Wohnen

Ansatz 2024:	13.496.000 €
Ansatz 2025:	10.243.000 €
Ist 2024:	13.496.000 €
Verfügungsbeschränkungen:	0 €
Aktuelles Ist (Stand: 12.02.2025):	0 €
Verpflichtungsermächtigungen 2024:	28.676.000 €
Verpflichtungsermächtigungen 2025:	13.676.000 €

Der Hauptausschuss hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„SenStadt wird gebeten, dem Hauptausschuss darzustellen, wie hoch der Anteil WFB 2023 an den Auszahlungen ist. Weiter wird um eine Erläuterung bzw. Berechnung des Ansatzes vor der Umstellung mit Sondervermögen im Vergleich zu Sondervermögen mit Transaktionskrediten gebeten.“

Beschlussentwurf:

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

1. Auszahlungen aus dem Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin (SWB) im Haushaltsjahr 2024

Die Wohnungsbauförderungsbestimmungen WFB 2023 sind mit der Veröffentlichung am 30.06.2023 in Kraft getreten und haben die bisherigen Wohnungsbauförderungsbestimmungen WFB 2022 ersetzt.

Im Wohnungsbauprogrammjahr 2023 wurden insgesamt 3.492 Wohnungen bewilligt, davon 151 Wohnungen nach den WFB 2022 (4,3 %) und 3.341 Wohnungen (95,7 %) nach den WFB 2023. Im Wohnungsbauprogrammjahr 2024 erfolgte die Förderung aller 5.188 Wohnungen nach den WFB 2023.

Für diese beiden Programmjahre wurden im Haushaltsjahr 2024 Auszahlungen in Gesamthöhe von 149.869.249,80 € vorgenommen. Dabei ist in den Auszahlungen für das Programmjahr 2023 nicht zu differenzieren, welchen Anteil die Bewilligungen der 151 Wohnungen nach den WFB 2022 am Auszahlungsvolumen ausmachen. Insgesamt machen die Auszahlungen für die WFB 2023 bzw. die Wohnungsbauprogrammjahre 2023 und 2024 an den Auszahlungen gesamt für die Neubauförderung rund 50 % aus.

2. Umstellung der Wohnungsbauförderung auf Transaktionskredite

Die Wohnungsbauförderung wurde bis zur Umstellung auf Transaktionskredite haushaltsmäßig durch Zuführungen aus dem Landeshaushalt an das Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin (SWB) umgesetzt. In den jährlichen Haushaltsansätzen wurden für die jeweiligen Förderprogramme die Kassemittelbedarfe für Neuverpflichtungen sowie bereits erforderliche Altverpflichtungen aus Bewilligungen in den Vorjahren veranschlagt. Diese Ansätze wurden dann jährlich dem Sondervermögen zugeführt. Die Auszahlungen erfolgten direkt aus dem Sondervermögen.

Mit dem 3. NHG 2024/2025 wurde der Darlehensanteil der Wohnungsbauförderungsprogramme ab dem Wohnungsbauprogrammjahr (WP) 2024 gemäß § 3(4) BerlSchuldenG schuldenbremsenkonform auf Kreditfinanzierung umgestellt. Voraussetzung für die schuldenbremsenkonforme Kreditaufnahme ist eine Darlehensvergabe aus dem Kernhaushalt. Die Darlehen müssen direkt an die Kreditnehmer und ohne Umweg über das Sondervermögen Wohnraumförderfonds (SWB) vergeben werden, wobei die Auszahlungen weiterhin über die Förderstelle IBB erfolgen. Weiterhin müssen die Rückflüsse der Förderdarlehen, für die Kredite aufgenommen worden sind, zwingend zur Tilgung der Landesschulden verwendet werden.

In diese Umstellung wurden alle Wohnungsbauprogramme mit Darlehensanteilen ab WP 2024 einbezogen. Das sind

- Wohnungsneubauförderung (1295/88402)
- Genossenschaftsförderung (1295/88405)
- Junges Wohnen (1295/88410).

Die Wohnungsneubauförderung erfolgt gemäß den geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen WFB 2023 mit zinslosen bzw. zinsgünstigen Baudarlehen sowie ergänzenden Zuschüssen und einmaligen Zuschüssen für bestimmte Merkmale. Bereits mit dem WP 2024 wurde das Finanzierungssystem in der Wohnungsbauförderung umgestellt, so dass die Finanzierung künftig aus zwei Titeln erfolgt. Aus dem Sondervermögen (aus 1295/88402) werden generell die Zuschüsse und die bis zum WP 2023 eingegangenen Altverpflichtungen aus Bewilligungen der Vorjahre finanziert. Die Förderdarlehen werden ab dem Programmjahr 2024 aus dem neu eingerichteten Titel 86341 -Darlehen für die Wohnungsbauförderung- bei Kapitel 1295 ausgezahlt. Auch die Verpflichtungsermächtigungen wurden auf die beiden Finanzierungstitel aufgeteilt. Für die Umstellung wurde für die Wohnungsneubauförderung die Annahme getroffen, dass der Darlehensanteil der Förderung zwei Drittel beträgt, der Zuschussanteil ein Drittel. Der zukünftig über Kredite zu finanzierende Darlehensanteil der Förderung beträgt damit bei einem Programmvolumen von 1,5 Mrd. € perspektivisch 1,0 Mrd. € p. a. Der Zuschussanteil beträgt perspektivisch bis zu 500 Mio. €. Das Verhältnis von Darlehen und Zuschüssen hängt maßgeblich von den Bodenwerten und den jeweils bewilligten Fördermodellen ab. Da dies nicht exakt vorherbestimmbar ist, wurden im Haushalt 2025 die Verpflichtungsermächtigungen für den Darlehens- und Zuschussanteil um jeweils 100 Mio. € erhöht, aber auch gesperrt, bis der Bedarf nachgewiesen wird.

Hinsichtlich der im Rahmen der Genossenschaftsförderung und des Programms „Junges Wohnen“ ausgereichten Darlehen wird analog verfahren. Für das Programm „Junges Wohnen“ wird ein Darlehensanteil von 50 % unterstellt. In der Genossenschaftsförderung werden vorrangig Darlehen gewährt, in bestimmten Fällen kann ergänzend ein geringfügiger Zuschuss gewährt werden.

Im Fazit kann festgehalten werden, dass die im Haushalt 2025 eingestellten Fördermittel für die Wohnungsbauförderprogramme in der Gesamthöhe gleichgeblieben sind, allerdings die Finanzierung aus zwei Haushaltstiteln erfolgt.

In Vertretung

Stephan Machulik
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen