

DIE SERIE ÜBER DIE FÜHRENDEN BERLINER IMMOBILIENUNTERNEHMEN UND DEREN DIENSTLEISTER.

IBB und Land kurbeln Wohnungsneubau kräftig an

In Berlin boomt der Wohnungsbau. 2014 wurden 8.744 neue Wohnungen fertiggestellt, doppelt so viele wie noch 2011 und knapp ein Drittel mehr als im Vorjahr. Die meisten neuen Wohnungen entstanden in den Bezirken Pankow, gefolgt von Mitte und Treptow-Köpenick. Der Trend zu mehr neuen Wohnungen wird sich angesichts der Baugenehmigungen in den ersten neun Monaten 2015 von weiteren 14.860 Wohnungen fortsetzen. Aktuelle Bevölkerungsprognosen zufolge, die eine Einwohnerzunahme für Berlin auf rund 3,9 Millionen Einwohner bis zum Jahr 2030 voraussagen, tut dieser Trend auch Not. „Das Grundeigentum“ hat Andreas Tied, Bereichsleiter Immobilien- und Stadtentwicklung in der Investitionsbank Berlin (IBB), befragt, wie das Land und die IBB die Schaffung von neuem Wohnraum in Berlin weiter ankurbeln wollen.

Herr Tied, Berlin will den Wohnungsbau noch weiter beschleunigen. Wie soll das geschehen?

Bereits im vergangenen Jahr hatte der Senat die „Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin“ – kurz: WFB 2014 - beschlossen. Diese Bestimmungen hat er im Oktober 2015 noch einmal angepasst. Sie bieten nun für sämtliche Bauherrenschaften wie zum Beispiel städtische Wohnungsunternehmen, Genossenschaften aber auch private Investoren deutlich mehr finanziellen Anreiz und eine deutlich höhere Eigenkapitalrendite für die Errichtung von gefördertem Wohnungsneubau als bisher.

Wie viele Wohnungen will Berlin denn mittels der neuen Förderung in den kommenden Jahren finanzieren?

Im laufenden Jahr sollen 1.000 Wohnungen gefördert werden, im kommenden Jahr 2.500 und 3.000 im Jahr 2017. Weiterhin vorrangiges Ziel des Programms bleiben der Erhalt und die Förderung der sozialen Mischung.

Und wie sieht die Förderung konkret aus?

Es handelt sich um eine vereinbarte Förderung über 20 Jahre durch öffentliche Baudarlehen aus dem „IBB-Wohnungsneubaufonds“ und ergänzende sogenannte „einkommensorientierte Zuschüsse“ oder einen Tilgungszuschuss. Seit Oktober 2015 stehen zwei Förderalternativen zur Auswahl.



Andreas Tied, Bereichsleiter Immobilien- und Stadtentwicklung in der IBB.



Das Gebäude der Investitionsbank Berlin an der Bundesallee 210. Foto: IBB

Wer eine Förderung in Anspruch nehmen will, muss sich vor Beginn seines Vorhabens für eine der beiden Varianten entscheiden.

Alternative 1 betrifft die Förderung mit öffentlichen Baudarlehen bis 64.000 Euro pro geförderter Wohnung und maximal 1.200 Euro pro Quadratmeter geförderter Wohnfläche. Auf den ausgezahlten Betrag des öffentlichen Baudarlehens wird ein Tilgungszuschuss in Höhe von 25 % gewährt. Die durchschnittliche Anfangsmiete im Förderobjekt beträgt 6,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Dabei können die Einzelmieten vom Bauherren eigenverantwortlich zwischen 6,00 und 7,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich festgelegt werden.

Alternative 2 betrifft die Förderung mit öffentlichen Baudarlehen bis 50.000 Euro pro geförderter Wohnung und maximal 1.000 Euro pro Quadratmeter geförderter Wohnfläche sowie einkommensorientierte Zuschüsse – kurz EOZ – zur Gewährleistung sozial verträglicher Mieten. Die Anfangsmieten von 8,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich werden, je nach Haushaltseinkommen, durch gestaffelte einkommensorientierte Zuschüsse auf bis zu 6,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich verringert.

Bei beiden Varianten ist für den Bezug der Wohnung die Vorlage eines in Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheins (WBS) erforderlich. Bei Alternative 2 muss zudem eine vom bezirklichen Wohnungsamt ausgestellte

Einkommensbescheinigung vorgelegt werden. Generell soll mindestens ein Viertel der geförderten Wohnungen an WBS-Inhaber mit besonderem Wohnbedarf vermietet werden.

Wie sehen die Konditionen des Wohnungsneubaufonds aus?

Das Besondere ist die Zinsbindung von 20 Jahren zu 0 % Zinsen. Die Tilgung beträgt mindestens 1,0 % bzw. 1,5 % p.a. Hinzu kommen laufende Verwaltungskostenbeträge von grundsätzlich 0,5 % p.a. Die Darlehen sind Förderdarlehen nach DAWI-Freistellungsbeschluss. Das heißt im Wesentlichen, dass alle Förderzuwendungen gleich große Gegenleistungen durch die genannten Mietminderungen erfordern. Dabei – und das ist auch neu gegenüber der WFB 2014 – wird eine sehr interessante Kapitalrendite von bis zu 5 % zugebilligt. Daneben darf der Investor auch Kosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfall nach der II. BV ansetzen.

Stichwort „Einkommensorientierte Zuschüsse“: Können Sie dieses Element im Rahmen der Förderung etwas näher erläutern?

Ganz einfach: Die EOZ kommen nur bei der Förderalternative 2 zur Anwendung und sind eine Ergänzung zum öffentlichen Baudarlehen. Sie dienen dazu, die Mietbelastung für Mietparteien mit geringem Einkommen sozialverträglich zu erhalten. Zuschussempfänger der EOZ ist der Investor, der die Förderung für sein Vorhaben erhält. Die Zusage des Zuschussan-

spruchs erfolgt durch die Förderzusage für den gesamten Förderzeitraum von 20 Jahren.

Sind die Zuschüsse starr fixiert?

Wir haben versucht, die Förderung möglichst unkompliziert zu gestalten, und zugleich die gesetzlichen Mindestvoraussetzungen einzuhalten. Dabei zahlen wir vierteljährlich die Zuschüsse konstant über 3 Jahre aus. Änderungen der Mieterschaft und deren Einkommensniveaus werden am Ende der 3-Jahres-Frist ausgeglichen und zugleich werden die Zuschüsse für die folgende Periode neu vorläufig festgelegt. Die Eigentümer legen uns dabei eine Aufstellung vor, die die Basis der Abrechnung darstellt. Die Einhaltung der Einkommensgrenzen übernehmen die Eigentümer entweder in Eigermittlung oder mittels WBS und Einkommensbescheinigungen der Wohnungsämter. Dabei genügt die Prüfung bei Mietbeginn und vor Ablauf des 3-Jahreszeitraumes.

Zurück zur eigentlichen Förderung. Gibt es Flächenobergrenzen bei der Förderung?

Ja, die gibt es. Bei Ein-Zimmer-Wohnungen beträgt die maximal geförderte Wohnfläche 40 Quadratmeter. Bei 1,5- und Zwei-Zimmer-Wohnungen sind es 54 Quadratmeter, bei Drei-Zimmer-Wohnungen 70 und bei Vier-Zimmer-Wohnungen 82 Quadratmeter. Sind die Wohnungen noch größer, darf sich die geförderte Wohnfläche mit jedem weiteren Zimmer um jeweils elf Quadratmeter erhöhen. Dabei dürfen die Wohneinheiten auch etwas größer sein, es werden aber nur die Höchstgrenzen der zulässigen Wohneinheiten-Größen gefördert.

Wie sieht es mit der Entwicklung des Mietzinses bei den neuen, mit öffentlichen Fördermitteln gebauten Wohnungen aus?

Der Belegungsbindungszeitraum der geförderten Wohnungen beträgt 20 Jahre. Die Bewilligungsmiete erhöht sich alle zwei Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit der Wohnung um monatlich bis zu 20 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche.

Und wie geht es nach 20 Jahren weiter?

Wir haben aus den Fehlern der alten sozialen Wohnraumförderung gelernt. Bei dieser Förderung gibt es einen klaren Anfang und ein klares Ende. Nach 20 Jahren endet die Förderung. Eine Anschlussfinanzierung wird nicht nötig, denn nach 20 Jahren sind alte Darlehen somit getilgt, sodass eine Folgefinanzierung im Rahmen banküblicher Finanzierungsparameter möglich wird. Es gibt zwar eine 10-jährige Nachbindungsfrist für Bestandsmieter, allerdings kann der Vermieter die Mieten ab dem 21. Jahr um 15 % alle 4 Jahre bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete bezogen auf die letzte vom Mieter tatsächlich gezahlte Miete steigern.

Wenn sich ein Investor für die Inanspruchnahme von Fördergeldern entschlossen hat, wo kann er die Mittel beantragen?

Anträge auf Wohnraumförderung müssen bei der Programmleitstelle in der Senatsverwaltung für Bauen und Wohnen gestellt werden. Wichtig ist, dass dies möglichst frühzeitig vor Baubeginn geschieht.

Und wie geht es dann weiter?

Der Kunde beantragt die Förderung bei der IBB und legt alle erforderlichen Unterlagen vor. Die IBB prüft dann den Förderantrag und legt das Ergebnis anschließend dem Bewilligungsausschuss vor. Dieser entscheidet anschließend, ob das Vorhaben gefördert wird oder nicht.

Wird eine Förderzusage erteilt, muss der Förderempfänger spätestens dann die Gesamtfinanzierung des Bauvorhabens nachweisen. Als Fremdmittel sind in der Regel langfristige Tilgungs- bzw. Annuitätendarlehen einzusetzen. Hinzu können auch das KfW-Wachstumsprogramm oder Förderergänzungsdarlehen der IBB eingesetzt werden. Es sind aber auch alle anderen Hypothekendarlehen der Banken und Sparkassen zulässig.

Wie setzt sich die Gesamtfinanzierung für die geförderten Wohnungen zusammen?

Der Investor sollte wenigstens 20 Prozent der Gesamtfinanzierung aus Eigenkapital bestreiten. Der Rest kann durch öffentliche Baudarlehen aus dem „Wohnungsneubaufonds“ und gegebenenfalls durch weitere Fremdmittel gedeckt werden. Die üblicherweise während der Bauphase geforderten Zahlungsbürgschaften können durch die IBB im eigenen Risiko und nach Maßgabe der Kreditentscheidung übernommen werden.

Und wie kann die Besicherung gestaltet werden?

Die vorgenannten Darlehen dürfen dem Wohnungsneubaufonds-Darlehen im Range vorgehen. Damit wird dem bedingt durch die niedrigen Mieten geringeren Beleihungswert Rechnung getragen. Allerdings müssen die Sicherheiten für die Darlehen der geförderten Wohnungen von denen der nicht gebundenen Wohnungen getrennt betrachtet werden. Es können aber auch Ersatzsicherheiten gestellt werden.

Sie sprachen vorhin von einer einfachen Förderung. Welche Faktoren sind noch unkompliziert?

Im Gegensatz von manch alten dezidierten Bauauflagen gibt es hier keine erschwerenden Auflagen, weder bezüglich der Grundrisse und Raumgestaltung noch in der Verwendung der Baumaterialien. Weiterhin gibt es bis zu 5 Teilauszahlungen während der Bauphase. Zwar behält sich die IBB

**Haushaltseinkommen
nach § 9 Absatz 2 WoFG**

**Einkommensorientierter
Zuschuss pro m² monatlich**

bis +60 %

–

bis +40 %

1,00 €

bis +20 %

2,00 €

Liegt das Einkommen eines Haushalts um bis zu 20 % über der im § 9 Absatz 2 WoFG fixierten Einkommensgrenze, ist ein monatlicher einkommensorientierter Zuschuss von 2,00 Euro pro Quadratmeter möglich. Liegt das Einkommen um bis zu 40 % über der Einkommensgrenze, kann der Zuschuss 1,00 Euro pro Quadratmeter betragen.



Bauinvestor: Aus Plänen wird Wohnraum – bei der IBB sind Vermieter und Investoren an der richtigen Adresse.

Prüfungen vor, grundsätzlich wird aber gegen Bautenstandbestätigung ausgezahlt. Und soweit es geht, kann auch auf eine Zwischenfinanzierung verzichtet werden. Wir wollen damit schnelles und kostengünstiges Bauen unterstützen und nicht erschweren.

Ab 1. Januar 2016 führt die EnEV 2014 den erhöhten Energie-Standard für Neubauten ein. Welche Auswirkungen hat das für die Investoren?

Ob die erhöhten Anforderungen gelten, hängt zunächst davon ab, wann der Bauherr den Bauantrag beim Bauamt einreicht. Stichtag für die modifizierte EnEV 2014 ist der 1. Januar 2016. Mit dem erhöhten Energie-Standard ab 2016 soll die Energieeffizienz des Gebäudes erhöht werden. Der höchstzulässige Jahres-Primärenergiebedarf sinkt dabei im Vergleich zur aktuellen EnEV 2014 um 25 Prozent. Auch in Bezug auf den Wärmeschutz der Gebäudehülle wird ab Januar 2016 ein höherer Standard angesetzt. Hierbei gilt dann, dass der maximal erlaubte, mittlere Wärmeverlust durch die Gebäudehülle im Vergleich zur aktuell geltenden EnEV 2014 um etwa 20 Prozent sinkt. Das wirkt sich natürlich auch auf die Baukosten und damit auch auf den Investor aus. So werden schätzungsweise die Baukosten dadurch um ca. 100 bis 200 Euro pro Quadratmeter steigen.

Ändert sich auch etwas in Punkto Förderung?

Tatsächlich ergeben sich dadurch ab dem 1. April 2016 auch in Bezug auf die KfW-Förderungen einige Änderungen. So entfällt mit dem Jahresbeginn die KfW-Förderung für den Standard „KfW-Effizienzhaus 70“. Den Investoren stehen dann neben den bereits bestehenden Förderstandards „KfW-Effizienzhaus 55“ und „40“ ein weiterer Standard „KfW-Effizienzhaus 40 Plus“ zur Verfügung. Zudem erhöht sich der Förderhöchstbetrag pro Wohneinheit von 50.000 Euro auf 100.000 Euro. Zusätzlich wird ab dem 1. April 2016 eine 20-jährige Zinsbindung angeboten, die dem Investor hilft, sein Zinsänderungsrisiko zu minimieren.

Wie stellt sich das genau dar?

Der Investor hat zwei Möglichkeiten: Zum einen kann er bei Einhaltung der dann geltenden Mindestverordnungen gemäß modifizierter EnEV 2014 eine KfW-Förderung der gerade genannten Förderstandards mit attraktivem Zins und Tilgungszuschuss nutzen. Zum anderen besteht für ihn aber auch die Möglichkeit, ein IBB Förderergänzungsdarlehen (FED) in Anspruch zu nehmen. Das FED bietet ebenfalls einen attraktiven Zinssatz. Es ist insbesondere dann für den Investor vorteilhaft, wenn er den Standard „KfW-Effizienzhaus 55“ nicht erreicht oder aus anderen Gründen keine KfW-Förderung in Anspruch nehmen will. Hier gilt es, individuell zu prüfen.



Investitionsbank Berlin
Immobilien- und Stadtentwicklung
 Bundesallee 210
 10719 Berlin
 Telefon: 030 - 2125 - 2662
 E-Mail: immobilien@ibb.de
 Internet: www.ibb.de/wohnen_modernisieren

Impressum: Das Berliner Immobilien-Interview wird regelmäßig im Grundeigentum veröffentlicht. © Idee, Konzeption und Umsetzung sind beim Verlagsservice:Berlin geschützt. Kontakt: VERLAGSSERVICE:BERLIN, Gerald Gause, Telefon 030 / 8940 8950. Bisher veröffentlichte Interviews finden Sie unter: www.Grundeigentum-Verlag.de