

Mipim Special

Ideen für eine neue Wohnungsbauförderung in Berlin

Berlin wächst. Seit einigen Jahren zieht die deutsche Bundeshauptstadt immer mehr Menschen an. Doch die wachsende Wohnungsnachfrage trifft auf ein zu geringes Angebot. Inzwischen steigen die Mieten und Kaufpreise so schnell, dass die Politik gegensteuern will. So ist mit den kommunalen Wohnungsbau-gesellschaften eine Begrenzung der Mieterhöhungen vereinbart worden – ein Modell, das sich im SPD-Programm zur anstehenden Bundestagswahl wiederfindet. Zudem ist geplant, den Wohnungsneubau im niedrigen Mietpreissegment durch Zinssubventionen zu fördern, wie der Autor darstellt. Er weiß allerdings, dass darüber hinaus auch die Regeln einfach, die Renditen auskömmlich und angemessene Mieterhöhungen möglich sein müssen. (Red.)

Steigende Mieten, geringer Neubau, rapide abnehmender Wohnungsleerstand – es klemmt am Berliner Wohnungsmarkt. Seit Jahren wächst die Zahl der privaten Haushalte in der deutschen Hauptstadt kontinuierlich an. Ursache dafür sind sowohl die steigenden Einwohnerzahlen als auch die Verkleinerung der Haushalte.

Politische Initiativen für bezahlbares Wohnen

Nach einer ersten Einschätzung der zukünftigen Haushaltsentwicklung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (mittlere Variante) wird die Zahl der Haushalte in Berlin von 2011 bis 2020 voraussichtlich um rund 119 000 (etwa sechs Prozent) steigen. Von 2020 bis 2025 erhöht sich die Haushaltszahl um weitere rund 23 000 (zirka ein Prozent).

Insgesamt gehen Prognosen für das Jahr 2030 von einer Bevölkerungszahl von 3,752 Millionen Personen aus. Gegenüber 2011 ist dies eine Zunahme von gut sieben Prozent oder knapp 254 000 Personen.

Der Autor



Ulrich Kissing

Vorsitzender des Vorstands,
Investitionsbank Berlin, Berlin

Keine Frage, dass dies massive Auswirkungen auf die Entwicklung des Berliner Wohnungsmarkts haben wird. Allein bis 2016 strebt der Berliner Senat den Neubau von rund 30 000 Wohnungen in der Stadt an. Ob dies tatsächlich erreicht werden kann, ist nicht sicher.

Tatsache ist, dass die Zahl der leerstehenden, marktfähigen Wohnungen seit einiger Zeit kontinuierlich abnimmt. Demgegenüber reicht die derzeitige Neubautätigkeit in der Stadt nicht aus, um den Bedarf mittel- bis langfristig zu decken. So wurden etwa im Jahr 2011 nur rund 3 500 Wohnungen fertig gestellt nach 3 700 im Jahr zuvor.

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Verknappung auf dem Wohnungsmarkt und dem damit einhergehenden Anstieg der Mieten vor allem im unteren und mittleren Preissegment (siehe Grafiken), hat der Senat mit den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften im September 2012 ein „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ geschlossen.

Darin verpflichten sich die Gesellschaften, die Mieten für ihre derzeit rund 277 000 Wohnungen künftig in einem bezahlbaren Rahmen zu halten. Konkret bedeutet dies, dass die Unternehmen Mieterhöhungen nur maximal um 15 Prozent in vier Jahren durchführen werden. Bisher waren Erhöhungen im Zwei-Jahres-Rhythmus um bis zu 20 Prozent möglich.

Gleichzeitig wird auf Initiative des Senats in Berlin seit dem vergangenen Jahr der „Stadtentwicklungsplan Wohnen“ (StEP Wohnen) entwickelt. An ihm sind neben Vertretern der Senatsverwaltung

und der Bezirke die Investitionsbank Berlin (IBB) sowie die Wohnungsverbände, der Mieterverein und die wohnungspolitischen Sprecher der im Abgeordnetenhaus von Berlin vertretenen Parteien beteiligt.

Mit dem „StEP Wohnen“ soll die Planungsgrundlage für die Neubau- und Bestandsentwicklung von Wohnungen in Berlin bis zum Jahre 2025 erarbeitet werden. Dabei benennt er neben den wohnungspolitischen Zielen verschiedene Instrumente und Maßnahmen für den geplanten Neubau und für die Bestandsentwicklung von Wohnungen.

Ein Element des StEP Wohnen ist ein Förderprogramm, das die Bereitstellung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zum Ziel hat. Kern dieses Programms ist die Reduzierung der Mietermiete (Bruttowarmmiete) auf ein für die breite Bevölkerung bezahlbares Maß.

Derzeit liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete bei neuerrichteten Wohnungen in Berlin am unteren Ende zwischen neun und elf Euro pro Quadratmeter. Ziel des Senats ist eine Nettokaltmiete, die in etwa um 6,50 Euro pro Quadratmeter liegt. Um dieses Ziel zu erreichen, soll ein Förderprogramm entwickelt werden, das den Investoren eine Miete gewährleistet, die die Belastung der Investitionsaufwendungen auffängt.

Niedrigere Mieten durch Zinssubvention

Die Ziele des Senats sind keineswegs utopisch. So wäre die Reduzierung der Nettokaltmiete durchaus möglich, wenn unter anderem der langfristige Kreditzins, den der Investor zu leisten hat, durch entsprechende Zinssubventionen reduziert würde. Erreicht werden könnte dies durch langfristige Fremdkapitaldarlehen, in die zusätzliche Zinssubventionen eingebaut werden.

Da zudem die Neubauten mit einem energetisch niedrigen Niveau errichtet werden sollen, kann auch zusätzlich das

KfW-Förderprogramm „Energieeffizient Bauen“ mit einem jährlichen Zinssatz von derzeit nominal 1,40 Prozent in die Finanzierungsstruktur eingebaut werden. Neben der ermäßigten Nettokaltmiete ergibt sich für den Mieter letztlich gegenüber einem herkömmlichen Neubau auch eine niedrigere Bruttowarmmiete.

Anforderungen an die Investoren

Aber keine Leistung ohne Gegenleistung: Für die erhaltene Zinssubvention muss der Investor eine adäquate Gegenleistung erbringen. Dies geschieht, indem er die Miete auf eine vertraglich beziehungsweise öffentlich festgelegte Mietpreisobergrenze (Mietpreisbindung) festsetzt. Hierzu müssen die berechtigten Mieter über die zuständigen Behörden (in Berlin die Bezirksämter) eine entsprechende Bescheinigung beantragen, die ein maximales Einkommen und somit die Berechtigung zum Bezug solcher Wohnungen testiert (Belegungsbindung).

Mietpreis- und Belegungsbindung dürfen und werden aber nicht für alle Zeit gelten. Entgegen der alten Förderprogramme des Sozialen Wohnungsbaus muss für dieses Programm ein klares Ende der Förderung und somit ein Ende der Mietpreis- und Belegungsbindung formuliert sein.

Zum einen, damit das Objekt nach Ablauf der Förderung mit herkömmlichen Kapitalmarkt-Darlehen mit den entsprechend gültigen Marktkonditionen fortgeführt werden kann und zum anderen, damit sich die Immobilie über einen mittelfristigen Zeitraum dem normalen Marktniveau annähern kann. Sollte der Investor das aktuell günstige Zinsniveau für die Zeit nach der Förderung konservieren wollen, ist es zudem denkbar, hierfür während der Förderlaufzeit einen langfristigen „Forward Swap“ separat abzuschließen.

Weniger Bürokratie bei Baugenehmigungen nötig

Grundsätzlich muss ein neues Förderprogramm so gestaltet sein, dass es vom Markt auch angenommen wird. Dazu gehören nicht zuletzt ein möglichst unkompliziertes Regelwerk, die Berück-

Abbildung 1: Aktuelle Angebotssituation von Mietwohnungen in Berlin – unteres Preissegment

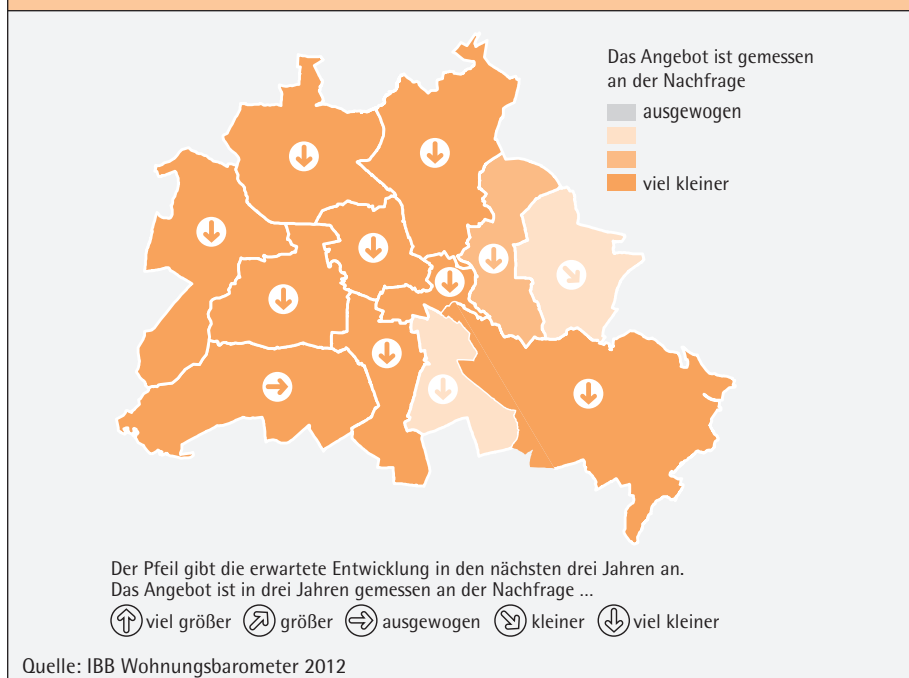
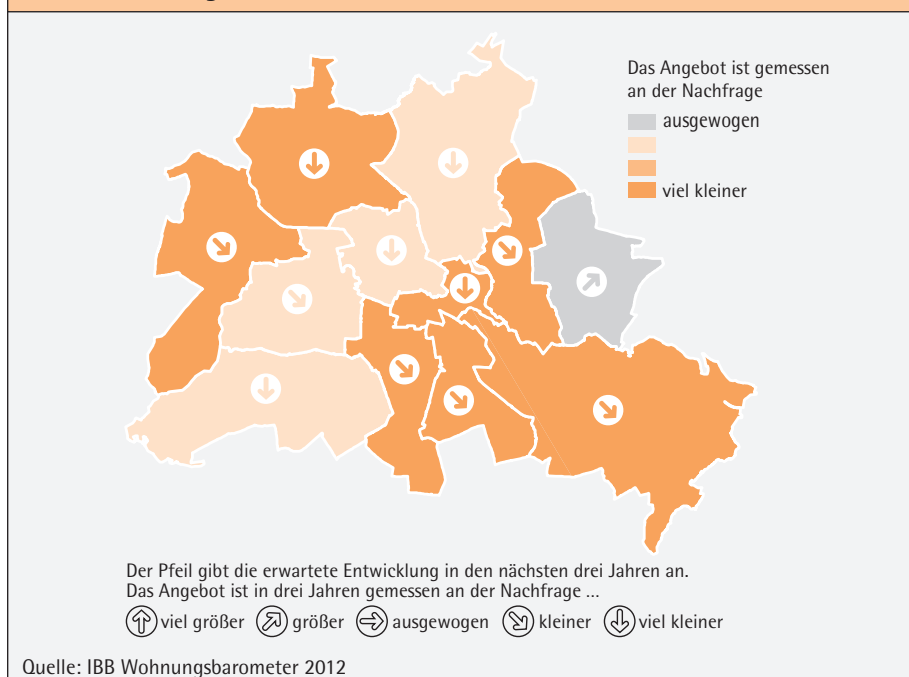


Abbildung 2: Aktuelle Angebotssituation von Mietwohnungen in Berlin – mittleres Preissegment



sichtigung einer angemessenen Eigenkapitalrendite und eine während des Förderzeitraums hinreichend große Mietersteigerungsmöglichkeit entlang der Inflationsrate.

Einiges spricht gegenwärtig dafür, dass ein solches Programm in Berlin bald Realität werden könnte, wenn auch nicht vor 2014, da die haushaltspolitischen Voraussetzungen geschaffen werden müssen.

Klar muss aber jetzt schon sein, dass dieses Programm nur ein Baustein neben weiteren wohnungspolitischen Instrumenten sein kann. Um den Wohnungsmarkt in der Hauptstadt nachhaltig zu entspannen, bedarf es eines ganzen Bündels an Maßnahmen, allen voran ein deutlicherer Bürokratieabbau bei den Baugenehmigungsverfahren, um zügig und mit wenigen bezirksspezifischen Auflagen die Voraussetzungen für Wohnungsneubau zu schaffen.