

# Mit der IBB zu mehr Mietwohnungsbau

## Zwei Förderalternativen stehen zur Auswahl

In Berlin stehen die Zeichen auf Wohnungsbau. Für jedermann sichtbar drehen sich inzwischen überall in der Stadt die Baukräne. Und auch die Zahlen können sich sehen lassen. 2015 lag die Zahl der Baugenehmigungen bei 22 365 (plus 16,5 Prozent gegenüber 2014). Knapp 11 000 Wohnungen wurden fertiggestellt, ein Fünftel mehr als 2014.

Um den Wohnungsbau noch mehr anzukurbeln will das Land die aktuelle Wohnungsbauförderung weiter verbessern. Dabei spielt die Investitionsbank Berlin (IBB) eine wesentliche Rolle. Sie ist im Rahmen des „IBB-Wohnungsneubaufonds“ zum einen mit der Umsetzung des Förderprogramms betraut und übernimmt zum anderen das Management der Fördermittel.

„Von allen in einem Projekt errichteten Wohnungen, das einem städtebaulichen Vertrag unterliegt, sollen bis zu einem Drittel - in besonderen Fällen bis zu 70 Prozent - mietpreisgebunden errichtet werden“, sagt Andreas Tied, Bereichsleiter Immobilien- und Stadtentwicklung in der IBB. „Diese Wohnungen können durch öffentliche Baudarlehen aus dem IBB-Wohnungsneubaufonds zu sehr attraktiven Konditionen gefördert werden. Es wird ein Darlehen zu 0 Prozent Zinsen für eine Laufzeit von 20 Jahren herausgegeben.“

Seit 2015 stehen zwei Förderalternativen zur Auswahl: ein Baudarlehen mit einem Tilgungszuschuss oder ein Baudarlehen mit einem einkommensorientierten Mietzuschuss (EOZ). Hierdurch entstehen sehr attraktive Eigenkapitalverzinsungen.

Alternative 1 betrifft die Förderung mit öffentlichen Baudarlehen bis 64 000 Euro pro geförderter Wohnung und maximal 1 200 Euro pro Quadrat-



Aus Plänen wird Wohnraum - bei der IBB ist man an der richtigen Adresse.

IBB

meter geförderter Wohnfläche. „Auf den ausgezahlten Betrag des öffentlichen Baudarlehens wird ein Tilgungszuschuss in Höhe von 25 Prozent gewährt“, so Tied. „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 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 Wohnberechtigungs-

scheins (WBS) erforderlich“, erklärt der IBB-Experte. „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.“

Tied weist darauf hin, dass die EOZ nur bei der Förderalternative 2 zur Anwendung kommen und eine Ergänzung zum öffentlichen Baudarlehen sind: „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 Zuschussanspruchs erfolgt durch die Förderzusage für den gesamten Förderzeitraum von 20 Jahren.“

Wichtig: Bei der Förderung gibt es Flächenobergrenzen. So beträgt die maximal geförderte Wohnfläche bei Ein-Zimmer-Wohnungen 40 Quadratmeter. Bei 1,5- und Zwei-Zimmer-Wohnungen sind es 52

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.

Der Investor sollte wenigstens 20 Prozent der Gesamtfinanzierung aus Eigenkapital bestreiten. Der Rest kann durch öffentliche Baudarlehen aus dem Wohnungsneubaufonds und gegebenenfalls durch weitere Fremd- und Fördermittel gedeckt werden.

## SERVICE

### IBB - Starker Partner für Berlin

Die Investitionsbank Berlin (IBB) ist die Förderbank des Landes Berlin mit den Geschäftsfeldern Wirtschaftsförderung sowie Immobilien- und Stadtentwicklung.

Im Geschäftsfeld Immobilien- und Stadtentwicklung richtet sich die IBB mit vielfältigen Angeboten an Vermieter, Investoren, kommunale Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sowie einzelne Wohneigentümer und Wohneigentümergeinschaften.

Im Bereich der Energieeffizienz fördert die IBB die umweltpolitischen Ziele des Landes unter anderem durch das Darlehensprogramm „IBB Energetische Gebäudesanierung“. Um den Unternehmen der Immobilienwirtschaft bei den Herausforderungen der demografischen Entwicklung in Berlin helfen zu können, hat die Bank ihr Programm „IBB Altersgerecht Wohnen“ im Angebot.



Das Gebäude der Investitionsbank Berlin an der Bundesallee 210

IBB

Darüber hinaus fördert sie den Neubau von Mietwohnungen und den Eigentumswerb von Wohnimmobilien in der Stadt.

**Weitere Infos unter:**  
[www.ibb.de/wohnen\\_modernisieren](http://www.ibb.de/wohnen_modernisieren)