

Finanzierung in schwierigen Zeiten

# Wie baut man günstige Neubauwohnungen?

Dass in deutschen Ballungsräumen mehr Wohnungen gebaut werden müssen, ist mittlerweile unbestritten. Wie aber lässt es sich erreichen, dass die Neubaumieten für breite Bevölkerungsschichten erschwinglich sind? Mit dieser Frage befasste sich die zweite Veranstaltung einer vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) organisierten Tagungsreihe.

Die zweite BBU-Neubautagung zum Thema „Finanzierung des Wohnungsneubaus“ hätte kaum besser terminiert sein können. Kurz zuvor hatte der neue Berliner Senat aus SPD und CDU seinen Koalitionsvertrag verabschiedet, der dem Thema Wohnungsbau einen prominenten Platz einräumt: 30.000 Wohnungen sollen demnach in den kommenden fünf Jahren in der Hauptstadt errichtet werden. Das Land Berlin will durch die vergünstigte Abgabe von landeseigenen Grundstücken dazu beitragen, dass die Mieten der neuen Wohnungen bezahlbar bleiben, und zudem neue Finanzierungsinstrumente über die landeseigene Investitionsbank Berlin (IBB) prüfen. Gleichzeitig nimmt der Wohnungsbau bereits jetzt Fahrt auf, wie die Zahlen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zeigen. Demnach genehmigten die Behörden in den ersten neun Monaten des Jahres 2011 in Berlin den Bau von gut 5.600 Wohnungen. Rechnet man diese Zahl auf das Gesamtjahr hoch und nimmt an, dass alle genehmigten Einheiten tatsächlich errichtet werden, so könnte das vom Senat vorgegebene Ziel von 6.000 Wohnungen pro Jahr demnächst übertroffen werden.

Diese verstärkte Planungs- und Bautätigkeit ist allerdings auch dringend nötig, wie BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern auf der Tagung ausführte. Zwischen 2005 und 2010 seien in Berlin nämlich lediglich 15.500 Wohnungen errichtet worden, während die Zahl der Haushalte im selben Zeitraum um 100.000 zugenommen habe. „Die Neubauforderung stellt sich jedoch nicht nur für Berlin, sondern auch für das Land Brandenburg“, betonte Kern. Insbesondere in Potsdam herrsche Wohnungsknappheit. „Aber“, so Kern weiter, „auch im äußeren Entwicklungsraum geht es nicht nur um Abriss, sondern auch um Ersatzneubau und den Bau von Spezialimmobilien.“

## Unsichere Finanzierungsbedingungen

Wie aber können die Wohnungsunternehmen ihre Neubauaktivitäten



Johns Home heißt dieses Neubauprojekt von BBT und Berliner Volksbank in Berlin-Prenzlauer Berg, in dem dank strikter Kostenkontrolle relativ günstige Eigentumswohnungen entstehen.

Quelle: BBT GmbH

finanzieren? Jan Bettink, Vorstand der Landesbank Berlin, machte deutlich, dass die Finanzierungsbedingungen trotz derzeit günstiger Zinsen alles andere als einfach sind. „Finanzierungen werden teurer und knapper“, erklärte Bettink unter Verweis auf die neuen regulatorischen Anforderungen, die Basel III an die Banken stellt. Da die Kreditinstitute ihre Kernkapitalquote erhöhen müssten, seien sie gezwungen, das Neugeschäft zu reduzieren. Bettinks düstere Prognose: „Wenn das so weiter geht, laufen wir – was ich bisher immer bestritten habe – auf eine Kreditklemme zu.“

Ein Trost für die Zuhörer: Berliner Wohnungsunternehmen, die Neubau planen, sind von dieser drohenden Kreditklemme nicht betroffen. Die Finanzierung von Wohnungsbauprojekten in der Hauptstadt bleibe für die Banken attraktiv, da das Risiko gering sei, sagte Bettink. Denn alles deute darauf hin, dass die Nachfrage nach Wohnungen und damit auch das Mietniveau weiter ansteigen würden.

Unternehmen, die eine Finanzierung zu günstigen Konditionen erhalten wollen, müssen sich allerdings darauf einstellen,

dass sie und ihr Projekt auf Herz und Nieren geprüft werden. Wichtig seien die Zukunftsperspektiven des Standorts, aber auch die wirtschaftliche Stärke des Unternehmens, sagte Ludger Kortemeyer-Lanvers, Direktor der WL Bank. Als „kritische Grenze“ beim Verschuldungsgrad gelte bei der WL Bank das Neunfache der Jahresnettokaltmieteinnahmen. Ein „sehr hartes Kriterium“ sei außerdem, dass maximal 40 Prozent der Jahresnettokaltmiete für Zinsen eingesetzt werden dürften.

Dass der Erfolg eines Neubauprojekts nicht nur von den Finanzierungsbedingungen abhängt, unterstrich Henri Lüdeke, Geschäftsführer des Beratungsunternehmens BBT GmbH. Von entscheidender Bedeutung sei insbesondere die Wahl des Standorts. Dabei sei es empfehlenswert, zunächst die Nachverdichtungspotenziale auf Bestandsgrundstücken auszunutzen und erst dann neue Grundstücke zu erschließen.

Wichtig sei außerdem die Qualität der Bauausführung. Um das Zeit- und Kostenbudget einzuhalten, brauche es einen bautechnischen Projektsteuerer. Denn jeder

Monat Bauverzug führe zu Mehrkosten, betonte der BBT-Chef. Er appellierte an die Zuhörer, die Investitionskosten präzise nachzurechnen und so aus jedem Projekt für die Zukunft zu lernen. „Hinterfragen Sie Prämissen!“, sagte Lüdeke. „Denn es besteht immer die Gefahr, die Kosten schönzurechnen.“

### Sechs oder zehn Euro pro Quadratmeter?

Damit war die Tagung bei ihrer Kernfrage angelangt: Wie teuer ist Wohnungsbau heute? Und mit welchen Mieten müssen die Unternehmen kalkulieren? Um es vorwegzunehmen: Die Antworten auf diese Fragen hätten unterschiedlicher kaum ausfallen können.

Andreas Tied, Bereichsleiter Immobilien- und Stadtentwicklung der Investitionsbank Berlin (IBB), wählte als Berechnungsbeispiel ein Bauvorhaben mit 51 Wohneinheiten in mittlerer Berliner Wohnlage. Bei einem Grundstückspreis von 350 Euro und Baukosten von 1.202 Euro pro Quadratmeter (plus zehn Prozent Baunebenkosten plus sechs Prozent Kosten für Außenanlagen) resultiert nach seiner Kalkulation eine Nettokaltmiete von 9,30 Euro pro Quadratmeter (plus 2,20 Euro Betriebskosten). Würde man das gleiche Projekt als KfW-Effizienzhaus 70 realisieren, würde man laut Tied bei einer Kaltmiete von 10,60 Euro (plus 1,70 Euro Betriebskosten) landen. Die Miete lässt sich laut Tied jedoch um bis zu 2,50 Euro pro Quadratmeter senken – durch drei Maßnahmen: die Subventionierung des Grundstückspreises durch die öffentliche Hand, die Reduzierung der Ausstattungsqualität sowie die Ausnutzung von Förderprogrammen von KfW und künftig auch IBB. Bei einer Halbierung des Grundstückspreises und einem um zehn Prozent gesenkten Ausstattungsstandard käme man dann Tied zufolge auf eine Nettokaltmiete von nur noch 8,25 Euro.

Doch diese Rechnung blieb nicht unwidersprochen. „Ich wäre sehr daran interessiert, zu erfahren, wie man auf Baukosten von 1.200 Euro pro Quadratmeter kommt“, sagte Ilse Knospe, Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Köpenick Nord eG. Diese realisierte 2006 einen Neubau mit 75 seniorengerechten Wohnungen und landete bereits damals bei Baukosten von 1.586 Euro pro Quadratmeter Mietfläche. Derzeit bereitet die Köpenick Nord eG den Bau eines Mehrgenerationenhauses vor und stellt dabei laut Knospe fest, dass die Baukosten seit dem letzten Projekt um 15 bis 20 Prozent gestiegen sind. „Mittlerweile sind Baukosten von rund 1.800 Euro pro Quadratmeter Mietfläche zu erwarten“, sagte Knospe. „Deshalb ist es realistisch, dass man beim Neubau auf eine Miete von zehn Euro pro Quadratmeter kommt.“

„Unter zehn Euro pro Quadratmeter ist Neubau eigentlich nicht möglich“, sagte auch Jörn von der Lieth, Geschäftsführer der Hilfswerk-Siedlung GmbH. Er gab darüber hinaus zu bedenken, dass eine Subventionierung des Grundstückspreises auf lange Sicht die Miete nur „marginal“ senke. Dr. Jörg Lehmann, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Merkur eG, erklärte, er könne die Diskussion um eine Senkung des Ausstattungsstandards „nicht ganz nachvollziehen“. Seine Genossenschaft plane in Berlin-Karlshorst einen Neubau, bei dem allein schon Tiefgarage und Aufzug erhebliche Kosten verursachten.

Ganz anders die Aussage, die Fred Weber, Regionalleiter Berlin/Brandenburg des Bauträgers NCC, nur einen Tag nach der BBU-Tagung auf einer anderen Veranstaltung machte: NCC könne

heute für eine Miete von acht bis 8,50 Euro bauen und Investoren trotzdem eine Rendite von fünf Prozent garantieren. Wenn das Land Berlin ihm ein Grundstück umsonst zur Verfügung stelle, versicherte Weber, baue er auch für eine Miete von sechs Euro.

### Einsparpotenzial ausschöpfen

Eine Mittelposition vertrat Henri Lüdeke von der BBT, der zu kostengünstigem Bauen bei gleichzeitig hohem Qualitätsanspruch aufrief. So müsse man nicht immer Markenprodukte verwenden, erläuterte er. Auch die Wahl des richtigen Architekten und das Vermeiden von Nachträgen senkten Kosten. Die BBT schafft es auf diese Weise, in Prenzlauer Berg ein Neubauprojekt namens Johns Home mit 45 relativ günstigen Eigentumswohnungen zu realisieren.

Dass Wohnungsunternehmen in Regionen weit weg von Berlin mit ganz anderen Herausforderungen zu kämpfen haben, verdeutlichte Dr. Hans-Jörg Löther, Geschäftsführer der Gebäude- und Wohnungsverwaltung GmbH Wittstock. Er führt eine Lückenschließung im Zentrum der Kleinstadt Wittstock durch und rechnet dafür mit Baukosten von 2.550 Euro pro Quadratmeter – unter anderem deshalb, weil eine alte Fachwerkfassade rekonstruiert werden muss. Dabei lässt sich in Wittstock eine Miete von lediglich fünf Euro erzielen. Die Schlussfolgerung von Dr. Löther: „Im metropolenfernen Raum ist zur Beseitigung von städtebaulichen Defiziten neben der Kreditförderung eine Zuschuss-Neubauförderung zwingend notwendig.“

*Christian Hunziker, Berlin*

## Heizungsanlage optimieren und Energiekosten senken

Mit dem Heizungs-EKG – von ista

- Einsparpotenziale von bis zu 30 %
- Attraktivität des Wohnraums steigern
- von kurzer Amortisationszeit profitieren



ista Deutschland GmbH  
Grugaplatz 2 · 45131 Essen

Tel.: +49 201 459-02  
info@ista.de · www.ista.de

**ista**