

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
- IV A 25 -

Berlin, den 7. Dezember 2016
Telefon 90139 4764
Fax 90139 4732
kristof.laser@senstadtum.berlin.de

0094

An den
Vorsitzenden des Hauptausschusses
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

Bestückungsliste Sondervermögen Infrastruktur Wachsende Stadt (SIWA)
hier: konkrete Maßnahmen zur lfd. Nr. 1
Zuschüsse pro qm geförderter Wohneinheit und Projektkalkulation
(Berichtsauftrag aus der 109. Sitzung vom 08.06.2016)

111. Sitzung des Hauptausschusses am 07.09.2016

Bericht SenStadtUm – IV A 25 – vom 02.08.2016, rote Nummer 1719 P

Der Hauptausschuss hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„SenStadtUm wird darum gebeten, dem Hauptausschuss zum 31.12.2016 einen ergänzenden Bericht zur roten Nummer 1719 P vorzulegen, in dem vergleichend dargestellt wird, wie hoch die Kosten für die öffentliche Hand im Rahmen der bisherigen Wohnraumförderung (Darlehen) und der Wohnraumförderung aus dem SIWA (Ausgleich des Mietverzichts) sind und hierbei den mietensubventionierenden Effekt jeweils einzubeziehen.

Herr StS Gaebler (SenStadtUm) sagt zu, die Projektdarstellungen für die weiteren neun Vorhaben entsprechend der Projektdarstellung in der roten Nummer 1719 P nachzureichen, sobald diese vorliegen.“

Hierzu wird berichtet:

Beschlussempfehlung

Es wird gebeten, den nachfolgenden Bericht zur Kenntnis zu nehmen.

1. Kosten für die öffentliche Hand im Rahmen der unterschiedlichen Fördermodelle

Die betrachteten Fördermodelle unterscheiden sich grundsätzlich darin, dass die Soziale Wohnraumförderung nach den Wohnraumförderungsbestimmungen 2015 (WFB 2015) im Rahmen eines revolvingierenden Fondsmodells als Darlehen mit Zuschussanteilen ausgereicht wird. Die Mittel des SIWA Programmteils „Experimenteller Geschosswohnungsbau (preiswertes Segment)“ sind vollständig nicht rückzahlbare Baukostenzuschüsse.

In beiden Förderprogrammen entstehen Wohnungen mit 20-jähriger Mietpreis- und Belegungsbindung (keine Belegungsbindungen bei geförderten Wohnplätzen im SIWA Programmteil) für eine Anfangsmiete von 6,50 €/m² (bzw. 6 € - 8 €/m² im Modell mit einkommensorientierten Zuschüssen (EOZ)) Wohnfläche nettokalt monatlich.

Kosten Fördermodell SIWA Programmteil

Gemäß des Projektauftrags zum Programmteil „Experimenteller Geschosswohnungsbau (preiswertes Segment)“ beträgt die Höhe der maximalen Baukostenzuschüsse 22.500 € pro geförderten Wohnplatz und 55.000 € pro geförderter Wohnung. Um eine beihilferechtlich unzulässige Überkompensation auszuschließen, orientiert sich die genaue Höhe des Zuschusses pro errichteter Wohnung oder errichtetem Wohnplatz am Verzicht auf eine marktübliche Miete (orientiert am fortgeschriebenen Mietspiegelwert), der über den Förderzeitraum unter Berücksichtigung des zum Zeitpunkt der Bewilligung jeweils gültigen Basissatzes abgezinst wird. Der abgezinste Mietverzicht pro Quadratmeter liegt im Rahmen dieser Berechnung bei rund 860 €.

Kosten Fördermodell WFB 2015

Im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung nach den aktuell gültigen Wohnraumförderungsbestimmungen stehen zwei Förderoptionen zur Verfügung - ein Förderdarlehen i.H.v. max. 64.000 € mit einem 25prozentigen Tilgungsverzicht sowie ein vollständig rückzahlbares Förderdarlehen i.H.v. 50.000 € mit ergänzenden einkommensorientierten Zuschüssen (EOZ) von bis zu 2 €/m² Wfl. (angenommen wird ein Durchschnitt von 1,10 €/m² Wfl.).

Die Förderkosten (Baudarlehen + ggf. EOZ - Barwert der periodischen Rückflüsse) betragen im gegenwärtigen Fördermodell rd. 30.000 € (Darlehen mit 25% Tilgungsverzicht) bzw. rd. 26.000 € (Darlehen mit EOZ) pro Wohnung. Pro Quadratmeter ergeben sich somit für eine Wohnung bis 53 m² Förderkosten i.H.v. rund 566,- € bzw. 490,- €. Durch die Begrenzung der Darlehenshöhen reduziert sich der Fördervorteil bei größeren Wohnungen entsprechend.

2. Darstellung der bisher bewilligten Vorhaben (SIWA)

Um eine beihilferechtliche Überkompensation auszuschließen, kann die Höhe des Baukostenzuschusses den geleisteten Verzicht gegenüber einer marktüblichen Miete nicht übersteigen. Daher wird für jedes Vorhaben der Barwert des über den Bindungszeitraum von 20 Jahren kumulierten Mietverzichts für die gesamte geförderte Wohnfläche ermittelt. Die Berechnung des kumulierten Mietverzichts basiert auf der fortgeschriebenen ortsüblichen Vergleichsmiete zum voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfähigkeit. Diese Miete berechnet sich aus der ortsüblichen Vergleichsmiete (wohnlagenspezifischer Mietspiegelmittelwert einschließlich eines gehobenen, experimentellen Baustandards) und allgemeinen Mietpreissteigerungen zwischen dem Datum der Datenerhebung für den Berliner Mietspiegel (Stichtag 01.09.2014 für den Mietspiegel 2015) und dem Jahr der Bezugsfähigkeit (3% pro Jahr, also Faktor $1,03^n$):

$$\left[\begin{array}{l} \text{wohnlagenspezifischer} \\ \text{Mietspiegelmittelwert für} \\ \text{Wohnungen von} \\ 60\text{m}^2 \text{ bis unter } 90\text{m}^2 \end{array} \right] + 0,8 \cdot (\text{Obergrenze} - \text{Mittelwert}) \cdot 1,03^n$$

$n = \text{Jahr der geplanten Bezugsfähigkeit} - \text{Jahr der Bewilligung}$

Für die vier aufgeführten Vorhaben wurde nach Zugrundelegen der folgenden Werte ein Mietverzicht gegenüber einer erzielbaren Miete von 11,36 €/m² Wfl. mtl. ermittelt.

Wohnlage:	einfach
Mietspiegelmittelwert 2015:	9,36 EUR/m ² Wfl. mtl.
Spanne:	7,92 bis 10,66 EUR/m ² Wfl. mtl.
Fortgeschriebene ortsübliche Vergleichsmiete (nettokalt) zum voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfähigkeit (n=3):	11,36 €/m ²

Sofern der zwischen gebundener Miete von 6,50 €/m² und der fortgeschriebenen ortsüblichen Vergleichsmiete ermittelte Barwert des Mietverzichts gleich oder größer als der bewilligte Baukostenzuschuss ist, liegt keine beihilferechtliche Überkompensation vor.

Für die Berechnung des Mietverzichts wird – analog der Wohnungsneubauförderung – der gesamte geförderte Anteil betrachtet, unabhängig ob Wohnplatz oder Wohnung. Für das Bauvorhaben Adolfstr. 1-3 / Pasewalker Str. 6-8 der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft 1892 eG hat sich eine Erhöhung der Zuschusssumme um 26.460,49 € (rd. 2,2%) ergeben.

Nachfolgend wird jeweils eine Übersicht über Verzichte, maximale Fördersummen und Zuschüsse pro m² der bisher bewilligten Bauvorhaben aufgeführt.

Vorhaben: Adolfstr. 1-3 / Pasewalker Str. 6-8

Bauherrin: Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft 1892 eG

Bauherrin: Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft 1892 eG

- Neu- und Ausbau der Wohnanlage am Nettelbeckplatz durch Teilabbruch eines Parkdecks
- Neubau eines Wohngebäudes und Ausbau der Luftgeschosse im Erdgeschoss zwei bestehender Wohngebäude

Wohnfläche insgesamt:	rd. 3.111 m ²
geförderte Wohnfläche insgesamt:	rd. 1.432 m ²
geförderte Wohnungen:	19 (davon 8 Studentenapartments)
durchschnittliche Wohnfläche je geförderte Wohnung:	rd. 54 m ²
Geförderte Wohnplätze:	10 (Wohngemeinschaft für Senioren)
durchschnittliche Wohnfläche je geförderter Wohnplatz:	rd. 41 m ²
Freifinanzierte Wohnfläche insgesamt:	rd. 2.394 m ²
Freifinanzierte Wohnungen:	31
durchschnittliche Wohnfläche je freifinanzierter Wohnung:	rd. 77 m ²
KFZ-Stellplätze:	26

Berechnung Förderzuschuss

	Gesamt
Geförderte Wohnfläche (SIWA)	1432,03 m ²
Summe Mietverzicht (Barwert)	1.227.174,12 €
Summe Zuschüsse maximal	1.270.000,00 €
Zuschüsse insgesamt	1.227.174,12 €
Zuschuss pro m² Wohnfläche	856,95 €

Vorhaben: Amrumer Straße 16**Bauherrin: GEWOBAG AG**

- Das Gebäude ist für kostengünstiges studentisches Wohnen bestimmt. Knappe Individualräume in den Wohnmodulen werden ergänzt durch Angebote an gemeinschaftlich genutzten Räumen auf den Etagen (Gemeinschaftsküchen, Studios, Wohnlandschaften).
- Alle Wohnungen im Objekt sind mietpreisgebunden und dürfen ausschließlich an Studentinnen und Studenten vermietet werden.
- Ein Teil der Mietpreisbindungen (14 % der Wohn- und Gemeinschaftsfläche) entstehen durch die mietenpolitische Projektverpflichtung durch die Übertragung des Baugrundstücks.

Wohnungen insgesamt:	34
Wohnplätze insgesamt:	17
Wohnfläche insgesamt:	2.329,8 m ²
davon Gemeinschaftsfläche:	900,5 m ²
geförderte Wohnfläche (SIWA) insgesamt:	2004,4 m ²
davon Gemeinschaftsfläche:	781,6 m ²
geförderte Wohnungen (SIWA):	30
durchschnittliche Wohnfläche je geförderte Wohnung:	rd. 32,77 m ² zzgl. Gemeinschaftsflächen
geförderte Wohnplätze:	14
durchschnittliche Wohnfläche je geförderter Wohnplatz:	rd. 17,12 m ² zzgl. Gemeinschaftsflächen
durch Projektvertrag gebundene Wohnungen:	4
durch Projektvertrag gebundene Wohnplätze:	3
durch Projektvertrag gebundene Wohnfläche insgesamt:	325,4 m ²
Gewerbereinheiten (freifinanziert):	2
Gewerbefläche (freifinanziert):	239,5 m ²

Berechnung Förderzuschuss

	Gesamt
Geförderte Wohnfläche (SIWA)	2.004,4 m ²
Summe Mietverzicht (Barwert)	1.709.316,84 €
Summe Zuschüsse maximal	1.965.000,00 €
Zuschüsse insgesamt	1.709.316,84 €
Zuschuss pro m² Wohnfläche	852,78 €

Vorhaben: Amrumer Straße 36**Bauherrin: GEWOBAG AG**

- Das Gebäude ist für kostengünstiges studentisches Wohnen bestimmt. Knappe Individualräume in den Wohnmodulen werden ergänzt durch Angebote an gemeinschaftlich genutzten Räumen auf den Etagen (Gemeinschaftsküchen, Studios, Wohnlandschaften).
- Alle Wohnungen im Objekt sind mietpreisgebunden und dürfen ausschließlich an Studentinnen und Studenten vermietet werden.
- Ein Teil der Mietpreisbindungen (14,7 % der Wohn- und Gemeinschaftsfläche) entstehen durch die mietenpolitische Projektverpflichtung durch die Übertragung des Baugrundstücks.

Wohnungen insgesamt:	42
Wohnplätze insgesamt:	42
Wohnfläche insgesamt:	3580,3 m ²
davon Gemeinschaftsfläche:	1498,2 m ²
geförderte Wohnfläche (SIWA) insgesamt:	3052,8 m ²
davon Gemeinschaftsfläche:	1295 m ²
geförderte Wohnungen (SIWA):	33
durchschnittliche Wohnfläche je geförderte Wohnung:	rd. 34,33 m ² zzgl. Gemeinschaftsflächen
geförderte Wohnplätze:	42
durchschnittliche Wohnfläche je geförderter Wohnplatz:	rd. 14,89 m ² zzgl. Gemeinschaftsflächen
durch Projektvertrag gebundene Wohnungen:	9
durch Projektvertrag gebundene Wohnplätze:	0
durch Projektvertrag gebundene Wohnfläche insgesamt:	527,5 m ²
Gewerbereinheiten (freifinanziert):	2
Gewerbefläche (freifinanziert):	239,5 m ²

Berechnung Förderzuschuss

	Gesamt
Wohnfläche (SIWA)	3052,80
Summe Mietverzicht (Barwert)	2.603.373,80 €
Summe Zuschüsse maximal	2.760.000,00 €
Zuschüsse insgesamt	2.603.373,80 €
Zuschuss pro m² Wohnfläche	852,78 €

Vorhaben: Rathausstraße 30 E-F / Prühßstraße 1, 9, 11 u.a.

Bauherrin: GEWOBAG AG

- Bestandsgebäude mit 734 Wohnungen werden umfassend modernisiert.
- Der Bestand wird um 73 Wohnungen erweitert. Auf den 4- und 6-geschossigen Gebäuden sollen eingeschossige Dachaufbauten errichtet werden.
- Durch barrierearme Grundrisse und die Erschließung durch Aufzüge sind diese Wohnungen insbesondere für ältere Menschen und Rollstuhlfahrer geeignet.

Wohnungen insgesamt:	73
Wohnfläche insgesamt:	4105 m ²
geförderte Wohnfläche (SIWA) insgesamt:	4105 m ²
geförderte Wohnungen (SIWA):	73
durchschnittliche Wohnfläche je geförderte Wohnung:	rd. 56,24 m ²

Berechnung Förderzuschuss

	Gesamt
Wohnfläche (SIWA)	4105 m ²
Summe Mietverzicht (Barwert)	3.500.671,33 €
Summe Zuschüsse maximal	4.015.000,00 €
Zuschüsse insgesamt	3.500.671,33 €
Zuschuss pro m² Wohnfläche	852,78 €

Der Senat beabsichtigt, die Fördermittel für drei weitere Vorhaben noch in 2016 zu bewilligen. Die Bewilligung der restlichen drei Vorhaben ist für Anfang 2017 avisiert.

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt