

17. Wahlperiode

Mitteilung – zur Kenntnisnahme –

**Umsetzung und Folgen der Einstellung der Anschlussförderung im öffentlich
geförderten Wohnungsbau (Jahresbericht 2013)**

Drucksachen 15/1542, 15/2945, 15/4210, 16/0191, 16/1431, 16/2358, 16/3259, 16/4223,
17/0434 und 17/1098

Der Senat von Berlin
- StadtUm IV A 21 -
Tel.: 90139 (9139) 4761

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Mitteilung

- zur Kenntnisnahme -

über

Umsetzung und Folgen der Einstellung der Anschlussförderung im öffentlich geförderten Wohnungsbau (Jahresbericht 2013)
- Drucksachen Nrn. 15/1542, 15/2945, 15/4210, 16/0191, 16/1431, 16/2358, 16/3259, 16/4223, 17/0434 und 17/1098.

Der Senat legt nachstehende Mitteilung dem Abgeordnetenhaus zur Besprechung vor.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung am 26.08.2004 Folgendes beschlossen:

„Der Senat wird aufgefordert, die Umsetzung und Folgen der Einstellung der Anschlussförderung im öffentlich geförderten Wohnungsbau in jährlichen Berichten an das Abgeordnetenhaus darzustellen. Die Berichte sollen Aussagen enthalten zu den Auswirkungen auf die

- a) Mieter der betroffenen Objekte unter Berücksichtigung der Wirkung der Härtefallregelungen,
- b) Erwerber öffentlich geförderten Wohneigentums unter Berücksichtigung der Härtefallregelungen,
- c) städtischen Wohnungsbaugesellschaften unter Berücksichtigung der jeweiligen betrieblichen Situation,
- d) sonstigen Wohnungsunternehmen einschließlich der betroffenen Fondsgesellschaften und Anleger.

Die Berichte sollen auch den aktuellen Stand der mit der Einstellung der Anschlussförderung verbundenen rechtlichen und haushaltsbezogenen Aspekte darstellen.“

Im Vorfeld hatte der damalige Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr am 09.06.2004 Folgendes beschlossen:

„Der Senat wird einvernehmlich aufgefordert, erstmalig zum Ende des Jahres 2004 zu berichten und in dem Bericht auch die Rechtslage und die Mietpreisentwicklung für die Mietverhältnisse darzustellen, deren Vermieter den Klageweg beschritten und zunächst einstweiligen Rechtsschutz erhalten haben.“

Hierzu wird berichtet:

Der nachfolgende Bericht ist ein Sachstandsbericht über die bis Ende 2013 eingetretenen Auswirkungen der Einstellung der Anschlussförderung. Es ist der neunte Jahresbericht und basiert auf den in den vorangegangenen acht Berichten sowie den in dem ergänzenden Bericht vom 19.09.2008 ausführlich dargelegten Zusammenhängen. Im neunten Bericht werden die statistischen Daten zum Stand 31.12.2013 aktualisiert und aktuelle Sachverhalte dargestellt, die 2013 eingetreten sind.

1. Einführung

1.1 Regelungen zum Wegfall der Anschlussförderung

Der Senat hat mit Beschlüssen vom 04. und 11.02.2003 über den Ausstieg aus der Anschlussförderung sowohl für den Mietwohnungsbau als auch für das selbstgenutzte Wohneigentum entschieden. Danach erhalten ab dem 01.01.2003 Eigentümerinnen und Eigentümer nach Ablauf der 15-jährigen Grundförderung grundsätzlich keine weiterführende Förderung mehr. Hiervon betroffen sind sämtliche Objekte ab dem Wohnungsbauprogrammjahr 1985, bei denen die Grundförderung nach dem 31.12.2002 ausläuft.

Als Sonderfall wurde im Senatsbeschluss vom 11.02.2003 geregelt, dass insbesondere für Stiftungen und Genossenschaften nach Prüfung der Ertragslage nach dem Wegfall der Anschlussförderung festgelegt wird, ob und in welchem Umfang weitere Unterstützung erforderlich ist. Dies resultiert aus dem Ziel, diesen dem Grunde nach gemeinnützigen Eigentümern die weitere Bewirtschaftung ihrer Sozialwohnungsbestände im gemeinnützigen Interesse zu ermöglichen und Insolvenzen dieser Einrichtungen zu vermeiden.

Ebenfalls wurden zur Abfederung der erwarteten Mietsteigerungen und zur Vermeidung nicht vertretbarer Härten bei den Mieterinnen und Mietern und selbstnutzenden Eigentümerinnen und Eigentümern Härtefallregelungen beschlossen. Diese wurden zuletzt neu geregelt in den

- Verwaltungsvorschriften über die Gewährung von Mietausgleich und Umzugskostenhilfe für vom Wegfall der Anschlussförderung betroffene Mieter im Sozialen Wohnungsbau 2011 (Mietausgleichsvorschriften 2011 – MietA-VV 2011) vom 20.09.2011 (ABl. S. 2345) sowie
- Verwaltungsvorschriften über die Gewährung eines Härteausgleichs für vom Wegfall der Anschlussförderung betroffene Eigentümer von eigengenutztem Wohneigentum (Härteausgleichsvorschriften 2012) vom 23. 09.2011 (ABl. S. 2999).

1.2 Stand des Wegfalls der Anschlussförderung

Insgesamt sind vom Wegfall der Anschlussförderung 536 Unternehmen mit 713 Objekten und 27.786 Mietwohnungen betroffen, davon mit Ende der Grundförderung 2003 bis 2013 - 706 Objekte mit 27.686 Mietwohnungen und mit Ende der Grundförderung 2014 bis 2016 - 7 Objekte mit 100 Mietwohnungen.

Von den insgesamt 713 Objekten sind 28 Objekte mit 807 Mietwohnungen von karitativen Einrichtungen, Stiftungen und Genossenschaften vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen. Bei diesen Objekten war die Grundförderung vor Jahresende 2013 ausgelaufen.

Zudem sind 3.395 Wohnungen im eigengenutzten Wohneigentum bereits vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen.

Vom Wegfall der Anschlussförderung betroffene Mietwohnungen nach Bezirken

Bezirk	Anzahl der Wohnungen 2003 bis 2016 insgesamt	Anzahl der Sozialwoh- nungen bei denen die Grundförderung 2003 bis einschl. 2013 ausgelau- fen ist
Pankow	4.666	4.666
Mitte	3.547	3.547
Neukölln	3.401	3.401
Tempelhof-Schöneberg	2.904	2.904
Lichtenberg	2.473	2.448
Friedrichshain-Kreuzberg	2.245	2.232
Reinickendorf	2.174	2.174
Spandau	1.797	1.797
Treptow-Köpenick	1.643	1.581
Steglitz-Zehlendorf	1.130	1.130
Charlottenburg-Wilmersdorf	996	996
Marzahn-Hellersdorf	810	810
Summe	27.786	27.686

2. Stand im Rechtsstreitverfahren

2.1. Instanzen der Verwaltungsgerichtsbarkeit

Der Verwaltungsgerichtszug wurde von den Klägern in den von ihnen betriebenen Musterverfahren ausgeschöpft. Sämtliche Instanzen haben einen Anspruch der Kläger auf Gewährung der Anschlussförderung verneint – zuletzt das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 11.05.2006 (BVerwGE 126, S. 33 ff).

Die letzte noch vor dem Verwaltungsgericht Berlin anhängige Klage gegen das Land Berlin auf Gewährung der Anschlussförderung auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages wurde am 21.01.2011 abgewiesen. Die Berufung wurde nicht zugelassen. Die Klägerin hat einen Antrag auf Berufungszulassung vor dem Obergericht gestellt. Bis zur Entscheidung über den Antrag ist die Rechtskraft des Urteils des Verwaltungsgerichts gehemmt.

2.2. Verfahren vor dem Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte (EGMR)

Nachdem die Klagen im Verwaltungsgerichtszug sowie die Beschwerde vor dem Bundesverfassungsgericht erfolglos geblieben sind, wurde in dem bis dato von den Klägern betriebenen Musterverfahren Mitte des Jahres 2007 Individualbeschwerde vor dem Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte eingereicht. Da die Beschwerde bis heute der Bundesrepublik Deutschland nicht zugestellt worden ist, ist davon auszugehen, dass sie für unzulässig erklärt worden ist.

2.3. Zivilrechtsweg

2.3.1 Landgericht

Bisher sind insgesamt 198 Zivilklagen von Fondsgesellschaften und Fondsanlegern beim Landgericht Berlin und teilweise auch vor Landgerichten anderer Bundesländer, in denen die Kläger ihren Hauptwohnsitz haben, eingereicht worden. In diesen Klagen wird insbesondere Schadensersatz geltend gemacht. Die Ansprüche wurden in allen Fällen verneint. Ge-

genwärtig ist kein Verfahren in diesem Zusammenhang mehr bei dem Landgericht Berlin anhängig.

2.3.2. Kammergericht

Das Kammergericht hat bisher sämtliche gegen die Urteile des Landgerichts Berlin in Sachen Anschlussförderung eingelegten Berufungen zugunsten Berlins zurückgewiesen, den Großteil im Beschlusswege ohne mündliche Verhandlung.

Soweit der 26. und der 28. Senat des Kammergerichts Berufungen durch Urteil zurückgewiesen und die Revision nicht zugelassen haben, sind in sechs Fällen Nichtzulassungsbeschwerden beim Bundesgerichtshof (BGH) eingelegt worden. In einem Verfahren hat die Klägerin die Nichtzulassungsbeschwerde zurückgenommen. In fünf Fällen hat der BGH die Nichtzulassungsbeschwerden zurückgewiesen, zuletzt durch Beschluss vom 29.11.2012.

Gegenwärtig ist bei dem Kammergericht lediglich noch ein Verfahren anhängig, das durch Insolvenz unterbrochen ist.

2.4. Rückabwicklung vorläufiger finanzieller Hilfen

Die zu Beginn der Verwaltungsstreitverfahren aufgrund von einstweiligen Anordnungen in 44 Streitfällen gezahlten vorläufigen finanziellen Hilfen mit einem Gesamtvolumen von 15.334.655 € werden zurückgefordert. In neun Fällen wurden die finanziellen Hilfen vollständig und in vier Fällen als Teilzahlung in Höhe von insgesamt 2.116.718 € zurückgeführt (Fördernehmer sind zehn GbR und drei GmbH & Co KG). In einem Fall wurde im Rahmen eines Sanierungskonzepts auf die Rückforderung in Höhe von 88.978 € verzichtet. Bei den Fördernehmern, die bis zum Jahr 2013 zurückgezahlt haben, bestanden keine Insolvenzverfahren.

In den übrigen 30 Fällen wird die Rückforderung weiterhin im Rahmen von Verhandlungen zu Sanierungskonzepten, Objektverkäufen, Barwertablösungen, Ratenzahlungsvereinbarung oder im Wege von Vollstreckungsmaßnahmen betrieben.

Bei 26 der 30 Eigentümergesellschaften werden aktuell Insolvenzverfahren durchgeführt. Drei der 26 Eigentümer sind Gesellschaften mit persönlicher Haftung (GbR) mit Rückzahlungsforderungen in Höhe von 934.508 €. Bei den weiteren 23 Eigentümern handelt es sich um Gesellschaften ohne persönliche Haftung (GmbH & Co. KG) mit Rückzahlungsforderungen in Höhe von 10.056.629 €.

In zehn Fällen wurden Klagen des Landes Berlin - vertreten durch die Investitionsbank Berlin (IBB) - vor den Verwaltungsgerichten Berlin und Düsseldorf erhoben und Rückforderungsansprüche gegen Fondsgesellschaften geltend gemacht. In zwei Fällen wurde zusätzlich zur Klage gegen die Fondsgesellschaft auch Klage gegen die persönlich haftenden Gesellschafter erhoben. Die Ansprüche stützen sich auf den öffentlich-rechtlichen Erstattungsanspruch und den Schadensersatzanspruch gemäß § 123 Abs. 3 VwGO i. V. m. § 945 ZPO.

Von den insgesamt 12 anhängig gemachten Klagen haben sich im Jahr 2009 zwei und im Jahr 2010 eine durch Anerkenntnisurteil zugunsten des Landes erledigt. Im Jahr 2012 wurde ein Verfahren mit einem Anerkenntnisteil- und Kostenschlussurteil beendet. Zwei Verfahren sind aufgrund von Insolvenz der Fondsgesellschaften (Forderungsanmeldung 2009) während des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht unterbrochen.

In den vier verbliebenen streitigen Verfahren gegen die Fondsgesellschaften fand im Februar 2010 die mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Berlin statt. Den Klagen des Landes Berlin wurde hinsichtlich der Hauptsacheforderung und der Prozesszinsen stattgegeben, bezogen auf die daneben geltend gemachten Verzugszinsen wurden die Klagen abgewiesen. In einem Verfahren wurde die Berufung aufgrund der Insolvenzanmeldung der

Fondsgesellschaft (Forderungsanmeldung 2010) zurückgezogen; in den übrigen drei Verfahren wurde die Berufung zurückgewiesen.

In den zwei Klagen gegen die persönlich haftenden Gesellschafter sind die Verfahren in erster Instanz anhängig.

3. Mietpreis- und Belegungsbindung sowie gesetzliches Eintreten des Endes der Eigenschaft „öffentlich gefördert“

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnraumgesetz Berlin – WoG Bln) ¹ am 10. Juli 2011 ändern sich in verschiedenen Situationen die bis dahin geltenden Auswirkungen auf das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“.

Gemäß § 5 Wohnraumgesetz Berlin endet für Objekte ohne Anschlussförderung bei Zwangsversteigerungen, Verkäufen und Veräußerungen von Geschäftsanteilen usw. die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ mit Erteilung des Zuschlags oder wirksamer Übertragung des – im Einzelfall auch allein wirtschaftlichen - Eigentums. Ab diesem Zeitpunkt gilt das allgemeine Mietrecht nach BGB. In diesen Fällen muss der Eigentümer die Miete gegebenenfalls auf die ortsübliche Vergleichsmiete reduzieren.

Bei der Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen zum Barwert enden die Bindungen für jede zweite frei werdende Wohnung. Für die in den Bindungen verbleibenden Wohnungen verpflichtet sich der Verfügungsberechtigte in einem Kooperationsvertrag, bis zum Ende der Bindungen bei der Neuvermietung sowie bei bestehenden Mietverhältnissen keine höhere Miete zu verlangen als den im jeweils geltenden Berliner Mietspiegel benannten, nach Wohnlage, Baualter und Wohnungsgröße zutreffenden Mietspiegelmittelwert.

Bei allen anderen Objekten und Wohnungen, für die sich keine Änderungen durch das Wohnraumgesetz Berlin ergeben, gelten die Vorschriften des § 15 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) ². Bei Nichtgewährung der Anschlussförderung sind die betroffenen Wohnungen weiterhin an Belegungsbindungen und das Kostenmietpreisrecht gebunden, bis die gewährten Aufwendungsdarlehen vollständig zurückgezahlt sind.

Zur Unterstützung der betroffenen Vermieter wird unter weitgehender Ausschöpfung der gesetzlichen Freistellungsregelungen teilweise auf die Einhaltung der Belegungsbindungen in Objekten ohne Anschlussförderung – zunächst befristet bis 31.12.2015 – verzichtet. Damit dürfen diese Wohnungen in dem o. g. Zeitraum auch an Wohnungssuchende überlassen werden, die keinen Wohnberechtigungsschein vorlegen. Ausgenommen von den Freistellungsregelungen sind lediglich Wohnungen, die bei Bewilligung der öffentlichen Mittel ausdrücklich für den Personenkreis „Schwerbehinderte/Rollstuhlbenutzer“ zweckbestimmt worden sind. Diese Freistellung gilt in einem Zeitraum von fünf Jahren vor dem Zeitpunkt der Beendigung der Grundförderung. Damit sind jetzt alle von der Einstellung der Anschlussförderung betroffenen Objekte eingebunden.

¹ Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnraumgesetz Berlin – WoG Bln) vom 1. Juli 2011 (GVBl. S. 319)

² Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) in der Neufassung vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Gesetzes zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften vom 09. November 2012 (BGBl. I S. 2291, 2292)

4. Entscheidungen des Landes Berlin zur Abfederung der Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung auf die Eigentümer von Mietwohnungen

4.1 Kürzungsverzichte zugunsten einer verstärkten Tilgung

In den Wohnungsbauförderungsbestimmungen, die Grundlage der Bewilligungsbescheide der mit öffentlichen Mitteln geförderten Mietwohnungen sind, ist folgende Regelung enthalten: „Verringert sich der für Kapitalkosten und Tilgungen aufzubringende Gesamtbetrag der zur Finanzierung der Gesamtkosten in Anspruch genommenen Fremdmittel, wird die bewilligte Aufwendungshilfe entsprechend gekürzt.“ Danach hätte eine Zinsneufestsetzung der vorrangigen Darlehen auf derzeit günstigere Kapitalmarktkonditionen oder eine Umstellung auf das Restkapital eine Kürzung der Fördermittel zur Folge. Der Bewilligungsausschuss hat entschieden, dass bei gleichbleibender Annuität die eingesparten Ausgaben für Zinsen für eine höhere Tilgung eingesetzt werden dürfen. Die Entscheidung erfolgt nach einer abgestimmten Verfahrensweise, deren Anwendung bis 31.12.2013 verlängert wurde. Danach werden nach Entscheidung im Einzelfall die Auswirkungen des künftigen Wegfalls der Anschlussförderung bereits in der Phase der Grundförderung abgedeckt. Seit Juli 2008 werden die Anträge auf Kürzungsverzichte von Fördermitteln während der Grundförderung und der damit verbundenen verstärkten Tilgung der vorrangigen Darlehen im Informationssystem der IBB erfasst. Seit Juli 2008 sind bis zum 31.12.2013 in 43 Fällen 16.758.970,91 € an Fördermitteln nicht gekürzt und zur verstärkten Tilgung eingesetzt worden. Da im Jahr 2013 keine weiteren Kürzungsverzichte genehmigt wurden, ergibt sich hier keine Änderung gegenüber dem Vorjahr.

Anzahl der Objekte	Eigentümerstruktur	WE	Gesamthöhe aller zu Gunsten einer verstärkten Tilgung nicht gekürzten Fördermittel bis zum Auslauf der Grundförderung in €
20	Privatperson / Gesellschaften mit persönlicher Haftung	1.152	7.362.622,97
3	Städtische Wohnungsbaugesellschaft	134	1.713.780,71
18	Gesellschaft ohne persönliche Haftung	1.310	7.465.763,71
2	Karitative Einrichtung, Stiftung, Verein, etc.	41	216.803,52
43	gesamt	2.637	16.758.970,91

4.2 Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen zum Barwert

Seit Inkrafttreten des Wohnraumgesetzes Berlin am 10.07.2011 ist die vorzeitige barwertige Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen ausschließlich im Rahmen kooperationsvertraglicher Vereinbarungen mit Maßgaben zur Miethöhe und Mietentwicklung vorgesehen. Eine spezielle Rückzahlungsmöglichkeit für Objekte ohne Anschlussförderung besteht seitdem nicht mehr. Diese Regelung war befristet bis zum 31.12.2013. Bis zum 31.12.2013 wurden im Rahmen der kooperationsvertraglichen Vereinbarungen für 76 Objekte mit 1.173 Wohnungen Barwertzahlungen in Höhe von insgesamt 67,8 Mio. € geleistet. Hiervon waren 35 Objekte vom Wegfall der Anschlussförderung mit einem barwertigen Rückzahlungsbetrag von 14,98 Mio. € betroffen.

5. Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung auf die Mieterinnen und Mieter der betroffenen Objekte unter Berücksichtigung der Wirkung der Härtefallregelungen

5.1. Mieterhöhungen durch Wegfall der Anschlussförderung

Von der IBB wurden die Verfügungsberechtigten von 518 Objekten mit einem Wohnungsbestand von 20.392 Wohnungen, bei denen im Jahr 2013 die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ noch nicht beendet war, um Auskunft zur Miethöhe gebeten. Es haben die Eigentümer von 389 Objekten mit einem Wohnungsbestand von 15.575 Wohnungen geantwortet und dabei Angaben zu den Mieten gemacht. Das sind 76 Prozent der bis Ende 2013 von der Einstellung der Anschlussförderung betroffenen Wohnungen.

Mit Stand: 31.12.2013 ergibt sich folgendes Bild:

Geforderte Miethöhe in €/m² Wohnfläche monatlich für alle Bezirke

Tatsächlich geforderte Miethöhe	Anzahl der Objekte	Anzahl der WE	Anteil WE
unter 5,00	8	91	0,58 %
5,00 bis unter 5,50	23	669	4,30 %
5,50 bis unter 6,00	69	3.089	19,83 %
6,00 bis unter 6,50	93	3.791	24,34 %
6,50 bis unter 7,00	95	3.875	24,88 %
7,00 bis unter 7,50	52	1.809	11,62 %
7,50 bis unter 8,00	30	1.729	11,10 %
8,00 und mehr	19	522	3,35 %
Gesamt	389	15.575	100,00 %

Hiernach werden bei 69 Prozent der ausgewerteten Wohnungen Mieten zwischen 5,50 bis unter 7,00 €/m² Wohnfläche/monatlich verlangt.

Die höchste Mietforderung in Richtung der maximal rechtlich zulässigen Kostenmiete beträgt nach Angaben des Verfügungsberechtigten eines Objekts in Tempelhof - Schöneberg (8 Wohneinheiten) derzeit 10,50 €/m² Wfl. monatlich.

Die Angaben zur Miethöhe verteilen sich wie folgt auf die Bezirke:

		unter 5,00	5,00 bis unter 5,50	5,50 bis unter 6,00	6,00 bis unter 6,50	6,50 bis unter 7,00	7,00 bis unter 7,50	7,50 bis unter 8,00	8,00 und mehr	gesamt
Charlottenburg-Wilmersdorf	Objekte	0	1	2	5	6	0	2	0	16
	WE	0	19	25	117	135	0	185	0	481
Friedrichshain-Kreuzberg	Objekte	0	2	2	5	4	5	4	2	24
	WE	0	72	82	193	92	150	62	78	729
Lichtenberg	Objekte	1	2	5	3	5	4	1	3	24
	WE	14	26	563	684	126	165	136	28	1.742
Marzahn-Hellersdorf	Objekte	0	2	1	2	0	0	0	0	5
	WE	0	147	96	280	0	0	0	0	523
Mitte	Objekte	1	1	8	11	15	6	4	1	47
	WE	10	22	206	256	322	148	65	13	1.042
Neukölln	Objekte	1	2	13	15	19	10	2	2	64
	WE	4	57	200	491	824	291	41	23	1.931
Pankow	Objekte	1	2	13	15	10	5	2	3	51
	WE	12	22	1.094	687	997	301	116	170	3.399
Reinickendorf	Objekte	2	3	7	8	4	11	4	14	2
	WE	26	62	139	255	737	98	45	114	1.476
Spandau	Objekte	1	2	5	14	8	4	4	3	41
	WE	12	22	155	457	104	130	99	43	1.022
Steglitz-Zehlendorf	Objekte	1	1	6	6	4	7	3	1	29
	WE	13	3	111	178	89	200	101	17	712
Tempelhof-Schöneberg	Objekte	0	3	3	7	9	4	5	2	33
	WE	0	93	164	136	306	242	249	36	1.226
Treptow-Köpenick	Objekte	0	2	4	2	4	3	2	0	17
	WE	0	124	254	57	143	84	630	0	1.292
gesamt	Objekte	8	23	69	93	95	52	30	19	389
	WE	91	669	3.089	3.791	3.875	1.809	1.729	522	15.575

Mietsteigerungen seit dem Ende der 15-jährigen Förderungszeit

Mieterhöhung in €/m ² Wfl. mtl.	Anzahl der Objekte	Anzahl der WE	Anteil der WE in Prozent
keine	59	1.939	12,45
unter 0,50	51	1.823	11,70
0,50 bis unter 1,00	68	4.015	25,78
1,00 bis unter 2,00	116	4.540	29,16
2,00 bis unter 3,00	36	1.765	11,33
ab 3,00 und mehr	15	293	1,88
ohne Angabe	44	1.200	7,70
Gesamt	389	15.575	100,00

Diese Auswertung zeigt, dass rd. 50 Prozent der ausgewerteten Wohnungen nach dem Ende der Grundförderung keine oder Mieterhöhungen von unter 1,00 €/m² Wfl. mtl. erhalten haben.

5.2. Mieterschützende Maßnahmen - Mietausgleichsvorschriften

Um die Auswirkungen der Einstellung der Anschlussförderung für die betroffenen Mieterinnen und Mieter abzufedern, wird bei der Erfüllung der Voraussetzungen einmalig Mietausgleich und Umzugskostenhilfe gewährt. In den Mietausgleichsvorschriften 2011, die bis zum 30.09.2021 gelten, ist das Verfahren geregelt. Die Mietausgleichsvorschriften werden durch die IBB umgesetzt. Die Mieterhaushalte in den betroffenen Objekten werden vor dem Ende der Grundförderung schriftlich über die Tatsache der Nichtgewährung der Anschlussförderung, die möglichen Folgen und die bestehenden Hilfsangebote informiert. Die IBB berät die Mieterinnen und Mieter zu den Möglichkeiten der Gewährung von Mietausgleich und Umzugskostenhilfe.

5.2.1. Bewilligungsstatistik

Betrachtungszeitraum 2003 bis 2013

Maßnahme	Anzahl der Bewilligungen	Bewilligung in €	Durchschnitt je Bewilligung	Anzahl der Ablehnungen	Auszahlungen in €
Mietausgleich	2.012	4.944.589	2.458 € gesamt; 0,95 €/m ² Wfl. mtl.	703	4.320.129
Umzugskostenhilfe	900	2.072.500	2.303 €/Haushalt	219	2.071.846

Die durchschnittliche Mieterhöhung über alle Jahre betrachtet beträgt 1,60 €/m² Wohnfläche monatlich. Der Mietausgleich deckte im Durchschnitt im ersten Bewilligungsjahr rund 59 v. H. der Mieterhöhungen ab. Bei 699 Bewilligungen (= 35 v. H.) wurde der Mietausgleich über acht Jahre bewilligt, da besondere Härtefälle vorlagen.

Die Statistik der einzelnen Jahre zeigt Folgendes:

Jahr	Mietausgleich		Umzugskostenhilfe	
	Anzahl der Bewilligungen	Anzahl der Ablehnungen	Anzahl der Bewilligungen	Anzahl der Ablehnungen
2003	222	73	97	13
2004	133	70	89	10
2005	204	68	112	14
2006	143	57	75	14
2007	355	64	136	27
2008	137	73	90	27
2009	88	54	57	26
2010	153	49	51	22
2011	152	77	61	25
2012	330	83	85	29
2013	95	35	47	12
	2.012	703	900	219

Die Anzahl der (Neu-)Bewilligungen von Mietausgleich und Umzugskostenhilfe ist im Jahr 2013 gegenüber dem Vorjahr, insbesondere aufgrund der starken Abnahme der neu betroffenen Sozialwohnungen, erheblich zurückgegangen.

5.2.2. Verwaltungskosten der IBB

Für die Abwicklung der Mietausgleichsvorschriften erhebt die IBB Verwaltungskosten, die ihre tatsächlich anfallenden Sach- und Personalkosten abdecken. Zahlungen an die IBB erfolgten in den Jahren 2003 bis 2013 in Höhe von 2.150.355 € aus Kapitel 1295, Titel 54010, davon im Jahr 2013 in Höhe von 239.985 €

5.3. Zusätzliche Beratung und Hilfen

Für Mieterinnen und Mieter bestanden im Berichtszeitraum insbesondere Probleme im Zusammenhang mit dem Verkauf von in Innenstadtlagen gelegenen Objekten. Hier wurden von den Eigentümern in einzelnen Wohnobjekten oder Wohnungen erhebliche Mieterhöhungen verlangt. Dies war Anlass, den betroffenen Mieterinnen und Mietern gezielt eine auf die jeweils individuelle Situation abgestellte umfangreiche Beratung anzubieten. Seit September 2010 bietet daher die Arbeitsgemeinschaft für Sozialplanung und angewandte Stadtforschung e.V. (AG SPAS) den Mieterhaushalten der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt benannten Objekte Hilfe und Unterstützung an. Die Hilfen erstrecken sich auf Beratungsleistungen über die Auswirkungen der Einstellung der Anschlussförderung, Suche nach individuellen Lösungswegen sowie Unterstützung bei der Beantragung von Mietausgleich und Umzugskostenhilfen. Sollte ein Umzug unausweichlich sein, unterstützt die AG SPAS die Mieterinnen und Mieter vor allem in Zusammenarbeit mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin bei der Suche nach Ersatzwohnraum.

Die AG SPAS wurde bis zum 31.12.2013 beauftragt, für 24 Objekte mit 1.478 Wohnungen diese zusätzliche Beratung und Hilfe anzubieten. Für die bis zum 31.12.2013 abgerechneten Leistungen sind aus Kapitel 1295, Titel 54010 (Dienstleistungen) Zahlungen an die AG SPAS in Höhe von insgesamt 131.966 € geleistet worden; darunter im Jahr 2013 in Höhe von 27.908 €

6. Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung auf die Erwerber öffentlich geförderten Wohneigentums unter Berücksichtigung der Härtefallregelungen

Alle Eigentümer von selbstgenutztem Wohneigentum, für die die Möglichkeit der Anschlussförderung nach Ablauf der 15jährigen Grundförderung gegeben war, sind bereits mit der Situation der Einstellung der Anschlussförderung konfrontiert worden. 2013 traten keine weiteren Fälle mehr hinzu.

Eigentümern, die durch die Einstellung der Anschlussförderung in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten, werden zur Vermeidung eines Notverkaufs bzw. einer Zwangsversteigerung weitere Zuschüsse im Härtefall gewährt. Die Zuschüsse werden für drei Jahre bewilligt. Der weitere Anspruch ist nach Ablauf dieser Zeit erneut an Hand aktueller Einkommens- und Belastungsbelege nachzuweisen. Die hierzu erlassenen Härteausgleichsvorschriften 2012 vom 23. September 2011 gelten bis zum 31.12.2014.

Insgesamt haben bisher 464 Eigentümer weitere finanzielle Hilfen erhalten. Gegenwärtig werden noch an 59 Eigentümer regelmäßig Zahlungen geleistet. Diese Anzahl wird sich in den nächsten Jahren weiter reduzieren.

6.1. Bewilligungsstatistik

Jahr	Anzahl der Bewilligungen	davon		Durchschnitt je Bewilligung über 3 Jahre in €	Anzahl der Ablehnungen
		Erstbewilligungen	Folgebewilligungen		
2003	97	97	0	20.309	55
2004	248	248	0	18.000	91
2005	106	87	19	15.811	58
2006	104	24	80	17.873	8
2007	70	7	63	17.235	64
2008	51	1	50	15.882	10
2009	63	0	63	17.285	8
2010	45	0	45	15.081	8
2011	22	0	22	11.294	4
2012	34	0	34	14.481	9
2013	20	0	20	16.205	7
	860	464	396	16.314	322

Insgesamt wurden bisher 14,8 Mio. € bewilligt, von denen 14,3 Mio. € ausgezahlt sind.

6.2. Verwaltungskosten

Zahlungen von Verwaltungskosten an die IBB erfolgten in den Jahren 2003 bis Ende 2013 in Höhe von 509.908 € aus Kapitel 1295, Titel 54010, davon im Jahr 2013 in Höhe von 14.517 €

7. Haushaltsmäßiger Nachweis der Ausgaben für den Miet- und Härteausgleich

Mittel für den Miet- und Härteausgleich sind im jeweiligen Haushaltsplan im Kapitel 1295 veranschlagt. Dies sind Zuschüsse und Darlehen für Maßnahmen für die vom Wegfall der Anschlussförderung Betroffenen (Titel 68143 und 86343) sowie die Bearbeitungskosten der IBB (Titel 54021, ab Haushaltsjahr 2012 Titel 54010).

Ausgaben in den Jahren 2005 bis 2013:

Kapitel 1295/ Titel	Ist 2005 in T €	Ist 2006 in T €	Ist 2007 in T €	Ist 2008 in T €	Ist 2009 in T €	Ist 2010 in T €	Ist 2011 in T €	Ist 2012 in T €	Ist 2013 in T €	Ansatz 2014 in T €
68143	3.685,1	4.597,5	3.179,3	3.031,6	1.482,1	2.061,9	2.614,4	2.383,9	2.211,1	2.010,0
86343	81,9	824,3	342,9	335,7	328,1	321,0	653,8	615,5	605,0	594,0
54010	229,9	241,7	358,3	252,3	138,2	182,4	316,4	425,7	288,5	140,0
gesamt	3.996,9	5.663,5	3.863,5	3.619,6	1.948,4	2.565,3	3.584,6	3.425,1	3.104,6	2.744,0

8. Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung auf die städtischen Wohnungsgesellschaften unter Berücksichtigung der jeweiligen betrieblichen Situation

Bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind per 31.12.2013 insgesamt 90 eigene Wohnanlagen mit 4.094 Mieteinheiten sowie 1.008 Mieteinheiten in 8 Fonds, an denen die Gesellschaften beteiligt sind bzw. als Initiatoren tätig waren, vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen.

Der vollständige Wegfall der Anschlussförderung stellt eine erhebliche Belastung für die Unternehmen dar. Durch den Wegfall können die betroffenen Wohneinheiten in der Regel nicht mehr rentabel bewirtschaftet werden. Die Folgen aus dem Wegfall der Anschlussförderung haben die Gesellschaften in den bis dato vorliegenden Jahresabschlüssen berücksichtigt. Aus der Überprüfung der Wertansätze für die betroffenen Objekte ergab sich nach Angaben der Gesellschaften ein Abschreibungsbedarf bei den eigenen Verwaltungseinheiten in Höhe von 106,6 Mio. €. Des Weiteren haben die Gesellschaften in Höhe von 19,8 Mio. € (Vorjahr: 60,5 Mio. €) Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften gemäß § 249 Abs. 1 Satz 1 HGB in der Konzernbilanzierung gebildet. Für Risiken aus der Beteiligung an Fonds, die ebenso vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen sind, bzw. aus der Tätigkeit als Initiator dieser Fonds wurde ebenfalls bilanzielle Vorsorge in Höhe von insgesamt 0,3 Mio. € (Vorjahr: 0,1 Mio. €) getroffen.

9. Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung auf sonstige Wohnungsunternehmen einschließlich der betroffenen Fondsgesellschaften und Anleger

9.1. Sonderregelung für Genossenschaften, Stiftungen und karitative Einrichtungen

Für Stiftungen, karitative Einrichtungen und Genossenschaften, in deren geförderten Wohnungen teilweise auch Sonderwohnformen u. a. für geistig oder körperlich behinderte Menschen integriert sind, wurden in Konkretisierung des Senatsbeschlusses die Voraussetzungen festgelegt, unter denen aufgrund einer Entscheidung im Einzelfall weitere Subventionen gewährt werden können. Bewilligungen wurden für drei Objekte erteilt. Für ein Objekt wurde die Förderung widerrufen. Für alle 28 Objekte karitativer Einrichtungen, Stiftungen und Genossenschaften mit insgesamt 807 Wohnungen ist die Grundförderung bis Ende des Jahres 2013 beendet.

Folgende Auszahlungen wurden bis 31.12.2013 geleistet:

	Aufwendungszuschüsse Haushaltstitel 681 43	Aufwendungsdarlehen Titel 863 43
Arbeiter-Samariter-Bund Berlin Afrikanische Str. 2-6 ger., Seestr. 120-122, 94 WE bewilligt 2004 ausgezahlt bis 2006	594 378 €	297.189 €
BWS-Blindenwohnstätten gGmbH Niederneuendorfer Allee 6-9, 110 WE bewilligt 2005 Auszahlung ab 2006	5.848.223 €	2.924.249 €
BWS-Blindenwohnstätten in Weißen- see gGmbH Berliner Allee 193-197 ung. 115 WE bewilligt 2010 Auszahlung ab 2011	1.908.497 €	954.249 €
gesamt	8.351.098 €	4.175.549 €

9.2. Auswirkungen von Insolvenzen und Zwangsversteigerungen

9.2.1 Stand der Insolvenzverfahren

Die folgende Übersicht der IBB zeigt, dass von insgesamt 713 vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Objekten bis Ende 2013 die Eigentümer von 177 Objekten von Insolvenz betroffen waren. Es wurden bereits 16 Insolvenzverfahren abgeschlossen, so dass zum Jahresende 2013 noch bei 161 Objekten Insolvenzverfahren anhängig waren. Bei fünf Objekten wurde die Eröffnung des Insolvenzverfahrens abgelehnt und bei zwei Objekten das Verfahren nach Eröffnung aufgehoben. Die Anzahl der Objekte in Insolvenzverfahren hat sich gegenüber dem letzten Bericht (letzter Bericht: 175 Objekte) um zwei Objekte erhöht.

Auslauf im Jahr	Anzahl der Objekte gesamt	Anzahl der Objekte mit Insolvenzverfahren bis 31.12.2013
2003	75	43
2004	62	28
2005	71	22
2006	60	16
2007	99	39
2008	53	12
2009	56	6
2010	72	4
2011	73	2
2012	67	2
2013	18	1
2003 bis 2013	706	175
2014 bis 2016	7	2
Gesamt	713	177

Bei den bis Ende 2013 von Insolvenz betroffenen 177 Objekten endete auch die Grundförderung bis zum 31.12.2013.

Die Anzahl der Objekte insgesamt mit Insolvenzverfahren ist nach Eigentümerstrukturen wie folgt unterteilt:

Fördernehmer Privatpersonen (Einzelpersonen und GbR)	18 Insolvenzverfahren
Fördernehmer GmbH & Co. KG	157 Insolvenzverfahren
Fördernehmer karitativ	<u>2 Insolvenzverfahren</u>
gesamt	177 Insolvenzverfahren

(davon sind 7 Verfahren ohne Zwangsversteigerung)

Die Zahlen bestätigen nach wie vor die Annahme der Expertenkommission, dass insbesondere Objekte von Eigentümern, die nicht mit dem persönlichen Vermögen haften - d. h. GmbH, KG und Aktiengesellschaften - von Insolvenzen betroffen sein würden. Die Anzahl von insgesamt 290 Objekten, von der die Expertenkommission ausgegangen ist, wurde bisher nicht und auch nicht in Relation zu den bis jetzt vom Auslaufen der Grundförderung betroffenen Objekten erreicht. Gegenüber dem letzten Jahr sind lediglich zwei neue Insolvenzverfahren hinzugekommen. Die Ursache ist darin zu sehen, dass seit 2009 zunehmend mehr Eigentümer von der Einstellung der Anschlussförderung betroffen sind, die mit ihrem

persönlichen Eigentum haften (Einzelpersonen und GbR). Bis einschließlich 2013 endete bereits bei rund 98 Prozent aller Gesellschaften ohne persönliche Haftung die Grundförderung. Hierbei handelte es sich zumeist um GmbH & Co. KG, welche kurze Zeit nach Auslauf der Grundförderung in Insolvenz gegangen sind.

Anzahl von Objekten, die bisher verkauft wurden bzw. für die Verkaufsverhandlungen geführt werden:

	Privatpersonen	Gesellschaften ohne persönliche Haftung	Karitative Einrichtungen	Summe
Verkäufe ohne Insolvenzverfahren davon				
- in Vorbereitung	0	0	1	1
- abgeschlossen	5	4	0	9
Verkäufe bei Insolvenzverfahren davon				
- in Vorbereitung	3	34	1	38
- abgeschlossen	4	56	0	60
	11	94	2	108

9.2.2 Stand der Zwangsverwertungsverfahren (ZV-Verfahren)

Auslauf	Anzahl der Objekte gesamt	Anzahl der Objekte mit ZV bis 31.12.2013
in		
2003	75	44
2004	62	26
2005	71	27
2006	60	22
2007	99	39
2008	53	11
2009	56	7
2010	72	4
2011	73	5
2012	67	3
2013	18	1
2003 bis 2013	706	189
2014 bis 2016	7	3
Gesamt	713	192

In 192 ZV-Verfahren wurden bisher 97 Objekte versteigert. Bei 78 Objekten wurde das Verfahren eingestellt, so dass per Jahresende noch 17 Verfahren anhängig sind.

Die Anzahl der Objekte mit ZV ohne Insolvenzverfahren ist nach Eigentümerstrukturen wie folgt unterteilt:

Fördernehmer Privatpersonen (Einzelpersonen und GbR)	21 ZV ohne Insolvenz
Fördernehmer GmbH & Co. KG	12 ZV ohne Insolvenz
Fördernehmer karitativ	1 ZV ohne Insolvenz
gesamt	<u>34 ZV ohne Insolvenz</u>

Da es Objekte mit Insolvenzverfahren gibt, bei denen gleichzeitig eine ZV läuft, aber auch Objekte, bei denen eine ZV ohne Insolvenzverfahren besteht, ist eine Addition der Objektzahlen nicht sachgerecht. Per Jahresende 2013 gibt es 178 Insolvenzverfahren mit ZV und 32 ZV ohne Insolvenzverfahren, sodass insgesamt 210 Objekte mit 7.656 Wohnungen von Insolvenz oder ZV oder von beidem betroffen sind. Das sind 30 Prozent der Objekte und 28 Prozent der Wohnungen, die bis zum 31.12.2013 von der Einstellung der Anschlussförderung betroffen sind.

9.2.3 Erwerb von Sozialwohnungen, deren Eigentümer von Insolvenz und Zwangsversteigerung betroffen sind

Zum Erwerb notleidender Sozialwohnungen durch städtische Wohnungsunternehmen hat der Senat dem Abgeordnetenhaus durch Mitteilung zur Kenntnisnahme mit Drucksache 16/4165 vom 23.05.2011 berichtet. Dem Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses wurde der Bericht – IV A 23 - vom 16.11.2010 - rote Nr. 2103 D - und der ergänzende Bericht – IV A 23 – vom 28.03.2011 - rote Nr. 2103 G – vorgelegt.

Der Senat hat sein Interesse am Erwerb von Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus durch städtische Wohnungsunternehmen zum Ausdruck gebracht, bei denen die Eigentümer von Insolvenz betroffen sind. Die Senatsverwaltung für Finanzen hatte mit Schreiben vom 17. Februar 2010 die Vorstände bzw. Geschäftsführungen der sechs städtischen Wohnungsunternehmen aufgefordert, an Bieterverfahren teilzunehmen. Die IBB hat die Voraussetzungen der rechtzeitigen Information der städtischen Wohnungsunternehmen über vorgesehene Verwertungsmaßnahmen geschaffen. Bis Jahresende 2013 hat die GEWOBAG fünf insolvente Objekte des Sozialen Wohnungsbaus mit insgesamt 84 WE in Berlin-Charlottenburg erworben.

9.2.4 Risiken für Ausfälle von Aufwendungsdarlehen

Die Übersicht der IBB über 177 Insolvenzverfahren zeigt folgende Situation in Bezug auf Risiken für Ausfälle der Aufwendungsdarlehen und damit verbundene Reduzierung möglicher Einnahmen für das Land Berlin:

	Anzahl der Verfahren	Aufwendungsdarlehen Restkapital nominal	festgestellter Ausfall von Aufwendungsdarlehen + sonst. Darlehen (VKB-Darlehen, Bundessondermittel)	verbürgtes lb- Darlehen
Gesellschaft ohne persönliche Haftung	157	258.573.363 €	298.721.313 €	538.106.030 €
Privatperson/ Gesellschaft mit persönlicher Haftung	18	15.742.331 €	17.062.503 €	39.916.552 €
Karitative Einrichtung, Stiftung, Verein, etc.	2	2.051.739 €	4.327.647 €	12.364.111 €
gesamt	177	276.367.433 €	320.111.463 €	590.386.693 €

Insgesamt wurden für die 713 betroffenen Objekte Aufwendungsdarlehen in Höhe von nominal 1.336,2 Mio. € ausgezahlt. Das Restkapital per 31.12.2013 beträgt 827,9 Mio. €. Bürgschaftsübernahmen für lb-Darlehen bestehen insgesamt in Höhe von 1.963,9 Mio. €. Der festgestellte Ausfall von Aufwendungsdarlehen und sonstigen Darlehen hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 1,2 Mio. € erhöht. Der Anstieg ist auf eine erhöhte Verwertungsquote der Objekte und das Voranschreiten der Insolvenzverfahren zurückzuführen.

9.2.5 Inanspruchnahme der Bürgschaft

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat bis 31.12.2013 in 183 Anschlussförderungsfällen insgesamt 459,1 Mio. € für Zahlungen aus Inanspruchnahme der Bürgschaft geleistet, davon in 156 Fällen vollständig und in 27 Fällen als Abschlagzahlung. Im Jahr 2013 sind davon 10,2 Mio. € in 6 Bürgschaftsfällen gezahlt worden. Von den 183 Fällen handelt es sich in 157 Fällen um Darlehensnehmer in der Rechtsform der GmbH & Co. KG, in 18 Fällen jeweils um eine Privatperson oder eine GbR, in 7 Fällen um eine KG und um karitative Einrichtungen.

Bei den Objekten, bei denen die Ausfälle der verbürgten Darlehen in vollem Umfang erstattet wurden, ist über die Jahre 2007 bis 2013 eine Ausfallquote von 68 % eingetreten. Damit liegen diese Fälle weiterhin unter dem von der Expertenkommission angenommenen Bürgschaftsausfall von 86 % des nominal verbürgten Bürgschaftsvolumens. Gegenüber dem letzten Jahr (67 %) ist die Ausfallquote damit nur geringfügig gestiegen.

10. Auseinandersetzung mit dem Bund über Zahlungsverpflichtungen aus der Rückbürgschaft in Anschlussförderungsfällen

10.1 Ergebnis in Sachen Bundesrückbürgschaften

Die Klage des Landes Berlin gegen die Bundesrepublik Deutschland in einem Musterverfahren auf Zahlung aus einer vom Bund zugunsten des Landes übernommenen Rückbürgschaft für Darlehensforderungen fremdfinanzierender Kreditinstitute gegen Wohnungsbau-Gesellschaften wurde erstinstanzlich durch das Landgericht Berlin am 13.10.2009 abgewiesen. Die Klageabweisung wurde damit begründet, dass das Land Berlin die Zahlung aus der Rückbürgschaft nicht geltend machen könne, da die Geschäftsgrundlage des Rückbürgschaftsvertrages aufgrund der Nichtgewährung einer Anschlussförderung weggefallen sei. Die Entscheidung des Landgerichts hat das Kammergericht mit Urteil vom 23.09.2010 im Ergebnis bestätigt und die Revision zum Bundesgerichtshof nicht zugelassen. Das Land Berlin hat hiergegen Nichtzulassungsbeschwerde zum Bundesgerichtshof eingelegt. Der Bundesgerichtshof hat die Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision zum Kammergericht am 05.07.2011 zurückgewiesen. Diese Entscheidung ist endgültig. Damit sind die aus der Inanspruchnahme der Bürgschaft zu leistenden Zahlungen allein vom Land Berlin zu tragen.

Die Expertenkommission hatte ein Bürgschaftsrisiko von insgesamt 963,3 Mio. € angenommen, davon bis 31.12.2013 961,7 Mio. €. Hiervon waren 50% durch den Bund rückverbürgt. Der Einnahmeverlust Berlins aus nicht geleisteten Rückbürgschaften betrage somit max. 481,8 Mio. €, davon bis 31.12.2013 480,9 Mio. €.

Tatsächlich sind bis zum 31.12.2013 lediglich 459,1 Mio. € an Zahlungen aus der Bürgschaft insgesamt eingetreten.

Der Bund hat zudem in Einzelfällen, in denen die Nichtgewährung der Anschlussförderung nachweislich nicht ausschlaggebend für den Eintritt des Bürgschaftsfalles war, 44,7 Mio. € aus der Rückbürgschaft geleistet.

10.2. Verfahren in Sachen Landesrückbürgschaften

Die Bundesrepublik Deutschland hat gegen das Land Berlin in einem Verfahren Klage auf Zahlung aus einer vom Land Berlin zugunsten des Bundes übernommenen Rückbürgschaft für Darlehensforderungen fremdfinanzierender Kreditinstitute gegen Wohnungsbaugesellschaften erhoben. Mit der Klage verlangt der Bund die vollständige Freistellung von den Verpflichtungen, die ihn aufgrund einer Bürgschaftsübernahme zugunsten von Wohnungsbauvorhaben im Ostteil Berlins und den neuen Bundesländern treffen. Der Bund argumentiert, diese Konstellation sei vergleichbar mit dem vom Kammergericht bereits entschiedenen Fall der Bundesrückbürgschaften. Es liege insoweit nur ein zufälliger Rollentausch vor. Dadurch, dass das Land keine Anschlussförderung gewährt habe, habe es den Bürgschaftsfall herbeigeführt und müsse daher die Haftung aus dem Bürgschaftsfall vollständig (und nicht nur zu 50 %) übernehmen. Hierauf hat das Land Berlin ausführlich erwidert und Klageabweisung beantragt. Der Bund habe sich aus Gründen der Wiedervereinigung im gesamtstaatlichen Interesse die Aufgabe der Wohnungsbauförderung in den neuen Bundesländern und Ostberlin zu eigen gemacht. Er habe deswegen die Bundesbürgschaften ausgereicht, für die sich das Land Berlin zudem erst später zu 50 % rückverbürgt hat. Das Landgericht Berlin hat die Klage mit Urteil vom 31.1.2013 abgewiesen. Hiergegen hat der Bund Berufung eingelegt. Mit einer mündlichen Verhandlung vor dem Kammergericht ist voraussichtlich im Jahr 2014 zu rechnen.

11. Vom Wegfall der Anschlussförderung betroffene Erbbaurechte

Zum Jahresende 31.12.2013 hatte der Liegenschaftsfonds (LF) noch 65 Wohnerbbaurechtsverträge im Bestand, die vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen sind. Die Differenz zu den Vorjahren (zuletzt 70) ergibt sich aus Verkäufen von Erbbaurechtsgrundstücken.

Bestand	Anzahl/Verträge	Bestand	Anzahl/Verträge
31.12.2013		31.12.2012	
	65		70
davon Sanierungsfälle mit der IBB	2		3
Laufende Insolvenzen	3		3
Laufende Zwangsversteigerungen	5		6
Fälle vor Gericht	5		5
Zahlungen eingestellt/ Mahnverfahren	3		3
Zwangsverwaltung	-		1
Kürzungen Erbbauzins	3		3
Zahlungen unter Vorbehalt	1		1
Erbbauzins wird noch gezahlt	3		45

Die besondere Problematik, dass bei der Zwangsversteigerung der Erbbauzins wegfällt, hat sich nicht verändert und wirkt sich weiterhin negativ aus. Der Wegfall der Erbbauzinsen konnte erst gestoppt werden, nachdem die Verträge mit einer Klausel zur „Zwangsversteigerungsfestigkeit“ ergänzt werden konnten. Dies war nach einer Gesetzesänderung im Jahre 1994 erst in den Folgejahren möglich. Die Berliner Verträge haben eine solche Klausel vereinzelt aber erst ab ca. 1996 erhalten. Voraussetzung ist eine Vertragsänderung, der beide Vertragsparteien und die grundbuchlich gesicherten Gläubiger zustimmen müssen. Bei allen Verträgen, die älter sind, entfällt der Erbbauzins bei der Zwangsversteigerung, weil er im Rang hinter den jeweiligen Grundschulden der Banken steht. Der Ersteigerer hat den Vorteil, ein Erbbaurecht zu erstehen, das bis zum Ende der Laufzeit erbbauzinsfrei ist. Versuche, mit Ersteigerern einen freiwilligen Erbbauzins zu verhandeln, waren bisher nicht erfolgreich. Versuche, dem Ersteigerer das Grundstück anzubieten, waren in vielen Fällen erfolgreich.

In den Altfällen (Verträge vor 1994 abgeschlossen), bei denen der Liegenschaftsfonds nachträglich die Zustimmung der Erbbauberechtigten sowie den Gläubigerbanken erhalten, nimmt der Liegenschaftsfonds die Zwangsversteigerungsfestigkeit in die Erbbaurechtsverträge im Rahmen einer notariellen Vertragsänderung auf.

Das Thema Wegfall der Anschlussförderung hat im Land Berlin in den letzten Jahren breiten Raum eingenommen, nachdem mehrere Klageverfahren von Erbbaurechtsnehmern angestrengt wurden, die zu teilweise unterschiedlichen Ergebnissen führten.

In seiner Urteilsbegründung hat das Kammergericht Berlin (KG, AZ 4 U152/08 und 4 U 158/08) den Klägern teilweise Recht gegeben und bezieht sich dabei auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage. Nach der Begründung des Gerichts können die beiden Kläger ihren Erbbauzins erheblich senken. Das Gericht legt bei der Berechnung des abgesenkten Erbbauzinses tatsächliche Mieten, Wohnungsgrößen, Leerstandszahlen, Fördermittel, den Darlehensanteil, etc. zugrunde und kommt zu einem Erbbauzins, der bei 30 % des bisherigen Erbbauzinses liegt.

Die vom KG vorgeschlagene Kürzung des Erbbauzinses soll zunächst vom 01.01.2010 bis zum 31.12.2014 Gültigkeit haben. Weitere Kürzungen für die Folgejahre bis 2024 hält das KG nicht für ausgeschlossen. Die beiden Urteile gelten jeweils für den Einzelfall.

Das KG hat die Revision zu den beiden Urteilen nicht zugelassen, die hiergegen eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde beim Bundesgerichtshof (BGH) blieb erfolglos.

In der Zwischenzeit hat der Liegenschaftsfonds ein weiteres Urteil vor dem Kammergericht Berlin (KG) erstritten. In diesem Urteil schätzt der 7. Senat des KG (AZ 7 U 231/11, vom 2.11.2012) die Rechtslage grundlegend anders ein als der 4. Senat mit seiner Entscheidung vom 23.8.2011.

Insbesondere weicht der 7. Senat von der früher ergangenen Entscheidung mit dem Argument ab, dass der Wegfall der Geschäftsgrundlage nicht erfolgt sei. Aus den Förderbescheiden habe sich eindeutig ergeben, dass die Förderdauer auf 15 Jahre befristet gewesen sei. Mit dem Wegfall der Förderung haben die Subventionsempfänger also rechnen müssen. Insbesondere habe die Insellage Berlins nach dem Fall der Mauer seit geraumer Zeit (zum Vertragsschluss 18.12.1992) nicht mehr bestanden. Deshalb konnten die bisherigen Erwartungen an eine Anschlussförderung auf den vorliegenden Fall nicht übertragen werden.

Gegen das Urteil des KG hat die Gegenseite Revision beim BGH eingelegt. Im Februar 2014 hat der BGH die Revision gegen das Urteil des KG zurückgewiesen. Damit ist das die Klage abweisende Urteil rechtskräftig geworden.

Die vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Erbbaurechte erwirtschaften einen Erbbauzins in Höhe von 5,2 Mio. € (Vorjahr 5,2 Mio. €) pro Jahr.

Der aufgelaufene Erbbauzins (Forderungen) aller vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Erbbaurechte beträgt insgesamt 3,5 Mio. € (Vorjahr 3,5 Mio. €). Die Beträge haben sich nicht verändert.

Die Aussagen in Prozent über die Gesellschaftsformen haben sich nur unwesentlich verändert:

Von den betroffenen Erbbaurechtsnehmern sind 54 % Kapitalgesellschaften, 36 % Personengesellschaften, 10 % natürliche Personen. Beim Anteil der Kapitalgesellschaften sind vier Genossenschaften enthalten.

12. Fazit – Zusammenfassung der Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung

Vom Wegfall der Anschlussförderung sind die Wohnungsbauprogrammjahre 1987 bis 1997 vollständig betroffen, teilweise auch bereits einzelne Förderobjekte ab Wohnungsbauprogramm 1985, die noch keine Anschlussförderung bis 31.12.2002 erhalten hatten. Bei Weitergewährung der Anschlussförderung zu den bis 2002 geltenden Vorschriften wären bis Ende 2013 Ausgaben in Höhe von ca. 988,6 Mio. € auf den Landeshaushalt zugekommen. Diese Mittel wurden durch die Entscheidung zur Einstellung der Anschlussförderung nicht ausgezahlt. Für die Unterstützung der Mieter und Eigentümer (36,0 Mio. €) sowie die Inanspruchnahme aus Bürgschaften in Folge des Wegfalls der Anschlussförderung (414,4 Mio. €) wurden von Berlin bis Ende 2013 Ausgaben in Höhe von insgesamt 450,4 Mio. € geleistet. Unter Gegenrechnung dieser Ausgaben verbleiben Einsparungen von 538,2 Mio. € für den Landeshaushalt gegenüber einer Weitergewährung der Anschlussförderung.

Mit der Abweisung der Klage des Landes Berlin gegen den Bund auf Zahlung aus der Rückbürgschaft des Bundes sind Inanspruchnahmen aus der Bürgschaft allein vom Land Berlin zu leisten. Die Expertenkommission hatte insgesamt eine Inanspruchnahme aus Bürgschaften in Höhe von 961,8 Mio. € eingeschätzt, die hälftig vom Bund und Berlin zu tragen wären (Anteil Berlin: 480,9 Mio. €). Eingetreten sind bisher jedoch nur 459,1 Mio. €, woraus sich aktuell eine positive Bilanz ergibt. Hinzu kommt, dass der Bund Rückerstattungen in Höhe von 44,7 Mio. € in Fällen gezahlt hat, bei denen die Einstellung der Anschlussförderung nicht ursächlich für die wirtschaftlichen Probleme des Eigentümers und damit für die Inanspruchnahmen aus der Bürgschaft war. Zudem hatte die Expertenkommission 86 Prozent des nominal verbürgten Bürgschaftsvolumens als Bürgschaftsausfall eingeschätzt. Die Ausfallquote beträgt aktuell jedoch nur 68% und ist damit gegenüber dem Vorjahr (67 %) nur geringfügig gestiegen.

Gesamtbilanz des Ausstiegs aus der Anschlussförderung für den **Landeshaushalt**

	Senatsbeschluss zum Wegfall der Anschlussförderung (AFÖ) Einschätzungen		Ist
	Zeitraum insgesamt	Zeitraum 2003 bis 2013	Zeitraum 2003 bis 2013
Einsparungen Haushaltsmittel, die erforderlich gewesen wären, wenn die AFÖ auf der Basis der bis dahin geltenden Konditionen weiter gewährt worden wäre = Einsparungen für den Haushalt	2003 bis 2029 2.717,2 Mio. €	988,6 Mio. €	988,6 Mio. €
Ausgaben Dagegen zu rechnen sind die Ausgaben für Ausgleichszahlungen an und für die vom Wegfall der AFÖ betroffenen Mieter und Eigentümer	2003 bis 2024 -123,9 Mio. €	- 64,3 Mio. €	- 4,3 Mio. € Mietausgleich - 2,1 Mio. € Umzugskostenhilfe - 2,7 Mio. € Verwaltungskosten IBB - 0,1 Mio. € SPAS - 12,5 Mio. € karitative Einrichtungen - 14,3 Mio. € Härteausgleich für <u>Eigentum</u> - 36,0 Mio. € gesamt
Ausgaben Dagegen zu rechnen die Inanspruchnahme aus Bürgschaften	2003 bis 2014 963,6 Mio. € davon - Land 481,8 Mio. € - Bund 481,8 Mio. €	961,8 Mio. € davon - Land 480,9 Mio. € - Bund 480,9 Mio. €	- 459,1 Mio. € davon - Land 414,4 Mio. € - Bund 44,7 Mio. €
Einsparungen (+) gesamt	+ 2.111,5 Mio. €	+ 443,4 Mio. €	+ 538,2 Mio. €

Die Zahl der Insolvenzverfahren hat sich gegenüber 2012 um zwei auf 177 Verfahren erhöht. Damit befinden sich 25 Prozent der bisher von der Einstellung der Anschlussförderung betroffenen Objekte in der Insolvenz. Die Expertenkommission war davon ausgegangen, dass Eigentümer von insgesamt 290 Objekten (entspricht rd. 41 Prozent der insgesamt betroffenen Wohnungen) Insolvenz anmelden müssten.

Der Ausfall von Aufwendungsdarlehen wurde zum 31.12.2013 nominal in Höhe von 320,1 Mio. € festgestellt. Das ist eine Erhöhung gegenüber 2012 um rd. 1,2 Mio. €, die sich aufgrund der zwischenzeitlichen Verwertungen sowie des fortgeschrittenen Standes der Insolvenzverfahren ergibt. Sobald die Insolvenz- und Zwangsversteigerungsverfahren abgeschlossen und sämtliche Sicherheiten verwertet wurden, können auch künftig durchaus noch Forderungen anteilig erstattet werden. Insofern ist auch der o. g. Betrag noch nicht als endgültiger Ausfall zu werten. Die planmäßigen Rückzahlungen der in der Grundförderung gewährten Aufwendungsdarlehen setzt sukzessive ab dem Jahr 2018 ein, sodass die Darstellung in der Gesamtbilanz für den Landeshaushalt derzeit noch nicht relevant ist.

Die Befragung der Eigentümer/Verfügungsberechtigten zu den verlangten Durchschnittsmieten und den Mietänderungen seit dem Auslaufen der Grundförderung hat gezeigt, dass sich die Mehrzahl der Eigentümer bei der Mietpreisgestaltung stärker an der Mietzahlungsfähig-

keit der Mieterschaft sowie an der Höhe des Berliner Mietspiegels als an der Höhe der Kostenmiete orientiert.

Härtefälle werden durch Mieter schützende Maßnahmen abgefedert. Für 7,3 Prozent der bisher vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Wohnungen haben Mieterinnen und Mieter Mietzuschüsse erhalten. Umzüge sind in deutlich geringerem Maße als befürchtet eingetreten. Mit dem Inkrafttreten des Berliner Wohnraumgesetzes am 10. Juli 2011 wurde die Überlegungs- und Kündigungsfrist bei Mieterhöhungen verlängert. Damit bleibt den Mieterinnen und Mietern mehr Zeit für ihre Entscheidungen. Die Möglichkeit, die Mieten im Zusammenhang mit dem Verkauf von Objekten ganz oder teilweise bis zur Höhe der Kostenmiete anzuheben, ist durch § 5 des Wohnraumgesetzes Berlin deutlich eingeschränkt worden.

Da die Grundförderung in den Jahren 2014 bis 2016 bei lediglich 7 weiteren Objekten mit insgesamt 100 Mietwohnungen endet und hieraus gegenüber dem aktuellen Bericht voraussichtlich nur marginale Änderungen ableitbar sein werden, wird vorgeschlagen, von Berichten ab dem Berichtsjahr 2014 abzusehen.

Wir bitten, den Beschluss damit als erledigt anzusehen.

Berlin, den 2. September 2014

Der Senat von Berlin

Klaus W o w e r e i t

Regierender Bürgermeister

Michael M ü l l e r

Senator für Stadtentwicklung und
Umwelt