

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 20. Mai 2015 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Mai 2015) und **Antwort**

Verkauft und versickert: Einnahmen aus der alten Wohnungsbauförderung und Wohnungsverkäufen

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1: Wie hoch waren die Einnahmen für den Landeshaushalt aus den Tilgungen und Rückflüssen der gewährten Wohnungsbauförderungen (aufgeschlüsselt nach Jahren seit 2000 und nach Förderwegen und Förderprogrammen)?

Antwort zu 1: Im Einzelplan 12 95 des Haushalts der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt werden bei Titel 16141 die Zinsleistungen sowie bei Titel 18141 die Tilgungsleistungen der Investitionsbank Berlin aus Darlehen für die Wohnungsbauförderung nachgewiesen. Daneben werden in den genannten Titeln auch bestimmte Zins- und Tilgungsleistungen aus Darlehen der

Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum sowie des Grunderwerbs im ehemaligen Sanierungsgebiet Kreuzberg – Kottbusser Tor vereinnahmt. Eine Aufgliederung der Einnahmen nach Teilprogrammen ist nicht möglich. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der weit überwiegende Anteil der erzielten Einnahmen aus Darlehen der Wohnungsbauförderung stammt.

Im Zeitraum 2000 bis 2014 hat das Land in den beiden genannten Titeln Einnahmen von insgesamt rd. 2,866 Milliarden Euro erzielt. Davon entfallen rd. 406 Mio. Euro auf Zinseinnahmen und rd. 2,46 Mrd. Euro auf Tilgungseinnahmen. Die Aufgliederung der Ist-Einnahmen nach Einnahmenarten und Haushaltsjahren ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Haushaltsjahr	Kapitel 1295 Titel 16141: Zinseinnahmen	Kapitel 12 95 Titel 18141: Tilgungseinnahmen	Summe der Einnahmen in Euro
2000	6.701.734,42	31.365.846,07	38.067.580,49
2001	8.210.031,87	89.277.047,66	97.487.079,53
2002	19.512.479,92	70.758.230,66	90.270.710,58
2003	27.363.614,12	96.737.309,56	124.100.923,68
2004	48.621.205,85	164.296.502,84	212.917.708,69
2005	28.693.437,04	184.115.959,93	212.809.396,97
2006	26.197.086,97	254.217.504,94	280.414.591,91
2007	44.297.064,75	232.189.487,75	276.486.552,50
2008	35.130.323,87	143.210.451,64	178.340.775,51
2009	39.664.555,19	182.964.639,89	222.629.195,08
2010	29.202.534,67	91.496.219,32	120.698.753,99
2011	30.709.461,25	148.632.909,81	179.342.371,06
2012	23.254.918,35	229.013.751,61	252.268.669,96
2013	21.347.615,97	281.042.046,00	302.389.661,97
2014	17.047.747,92	260.986.834,82	278.034.582,74
insgesamt	405.953.812,16	2.460.304.742,49	2.866.258.554,66

Frage 2: Wie hoch lagen die jährlichen Einnahmen für den Landeshaushalt aus dem vollständigen oder anteiligen Verkauf von städtischen Wohnungsunternehmen (seit dem Jahr 2000)?

Antwort zu 2: Seit 2000 wurden insgesamt rd. 588 Mio. Euro vereinnahmt, davon im Jahr 2001 aus dem Verkauf der Berliner Anteile an der GEHAG 153,6 Mio. Euro und 2004 insgesamt 405 Mio. Euro aus dem Verkauf der GSW. Im Zusammenhang mit dem Verkauf der GSW erfolgte 2008 eine weitere Zahlung in Höhe von 30 Mio. € als Kompensation für den vorzeitigen Börsengang der GSW.

Frage 3: In welcher Höhe sind Schulden des Landes Berlin aus den Wohnungsbauförderprogrammen entstanden (bitte aufgegliedert in die Zeiträume von 1980 bis 1989 und ab 1990)?

Antwort zu 3: Eine solche Aufgliederung existiert nicht, weil gemäß dem Prinzip der Gesamtdeckung des Haushalts (siehe § 7 Haushaltsgrundsätzegesetz) alle Einnahmen zur Deckung aller Ausgaben dienen und somit keine Zuordnung bestimmter Ausgabenblöcke zu aufgenommenen Schulden erfolgt.

Frage 4: Werden in den Aufwendungsdarlehensverträgen oder in sonstigen Verträgen, die das Land Berlin oder die Investitionsbank (IBB bzw. die damalige WBK) mit Vermietern von Sozialwohnungen geschlossen hat, die den Verträgen zugrunde liegenden Kostenmieten betragsmäßig ausgewiesen? Oder wird in den Aufwendungsdarlehens- bzw. sonstigen Verträgen die Höhe der Kostenmieten nicht betragsmäßig beziffert, sondern stattdessen darauf hingewiesen, dass sich die Höhe der Kostenmieten nach den gesetzlichen Vorschriften ergibt?

Frage 5: Falls in den Aufwendungsdarlehens- bzw. sonstigen Verträgen die Höhe der Kostenmieten betragsmäßig beziffert wird: Bei welchen Verträgen trifft dies und aus welchen Gründen?

Antwort zu 4. und 5.: In den Bewilligungsbescheiden und sonstigen Verträgen, welche die Investitionsbank Berlin¹ (bzw. die damalige Wohnungsbaukreditanstalt [WBK]) mit den jeweiligen Fördernehmern abschließt, ist grundsätzlich die jeweils maßgebliche Kostenmiete per Bewilligung der öffentlichen Mittel nicht ausgewiesen. Vielmehr nehmen diese Bescheide oder Verträge auf die Wirtschaftlichkeitsberechnung Bezug, welche der Bewilligung der Fördermittel zugrunde liegt. Aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung lässt sich dann die Höhe der Kostenmiete errechnen.

Frage 6: Ist dem Senat bekannt, dass es in einer „Mietgenehmigung“ der IBB für eine Wohnung ohne Anschlussförderung heißt: „Von unserer Genehmigung wird nicht die Frage berührt, ob der/die Mieter zur Zahlung dieser Miete verpflichtet ist/sind. Etwaige Streitfragen hätten allein die Zivilgerichte zu entscheiden.“?

Frage 7: a) Wie bewertet der Senat diese Aussage? Wird in Mietgenehmigungen der IBB standardmäßig auf diesen Umstand hingewiesen?

b) Falls dies so ist: aus welchen Gründen und seit wann ist das so?

Antwort zu 6. und 7.: Die zitierte Formulierung ist weder dem Senat noch der IBB bekannt. Sie wird gemäß Auskunft der IBB in Mietgenehmigungen grundsätzlich nicht verwendet.

Frage 8: In welcher Höhe wurden die Einnahmen aus dem Verkauf von städtischen Wohnungen und den Einnahmen aus Tilgungen/Rückflüssen zur Tilgung der Schulden von Berlin verwendet?

Antwort zu 8: Gemäß dem Gesamtdeckungsprinzip (siehe Antwort zu 3.) wird auch bei der Tilgung von Schulden keine Zuordnung von bestimmten Einnahmen zu bestimmten Ausgaben des Landeshaushaltes vorgenommen. Vielmehr dienen sämtliche Einnahmen zur Deckung aller Ausgaben. Ist das Finanzierungssaldo eines Haushaltsjahres unter Berücksichtigung besonderer Finanzierungsvorgänge (wie etwa Rücklagenbildung u. a.) positiv, so werden Schulden zurückgeführt.“

Frage 9: In welchem Umfang sind durch vorzeitige Rückzahlungen/Tilgungen von Fördermitteln (Darlehen, Aufwendungshilfen) Bindungs- Verkürzungen entstanden (Wohnungsanzahl aufgeschlüsselt nach Jahren seit 2000), und in wie vielen Fällen werden in den kommenden Jahren die Bindungen vorzeitig auslaufen (Aufteilung nach Bezirken)?

Frage 10: Wie viele Bindungsjahre gingen durch die vorzeitigen Rückzahlungen verloren?

Antwort zu 9. und 10: Die Investitionsbank Berlin führt keine Datei, anhand derer sich die laufenden Darlehenstilgungen mit der Anzahl der Wohnungen verknüpfen ließen, deren Errichtung jeweils mit diesen Darlehen gefördert wurde. Deshalb liegen die erbetenen Informationen weder der IBB noch dem Senat vor.

¹ IBB

Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bis zum Inkrafttreten des Wohnraumgesetzes Berlin abgeschlossenen Verträge zur barwertigen Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen verkürzen grundsätzlich die Bindungszeiträume der Förderobjekte nicht, da sich die Eigentümer jeweils verpflichtet haben, die letzte Rate der Barwertablösung erst zum Zeitpunkt des planmäßigen Endes der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ zurückzahlen. Mit diesen Verträgen wurde gleichzeitig die Freistellung der betroffenen Wohnungen von den Belegungsbindungen vereinbart. Dies betrifft insgesamt 16.275 Wohnungen.

Auf der Grundlage des Wohnraumgesetzes Berlin hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt insgesamt 76 Kooperationsverträge zur Barwertablösung abgeschlossen. Diese betreffen insgesamt 1.753 Wohnungen. Bei maximal jeder zweiten dieser Wohnungen endet gemäß den Regelungen des Wohnraumgesetzes die Eigenschaft „öffentlich gefördert“, wenn die Wohnung durch Auszug der bisherigen Mietpartei frei wird.

Frage 11: Wie viel geförderte Objekte bzw. wie viele Wohnungen gibt es heute noch (bitte aufschlüsseln nach dem jeweiligen Förderprogramm)?

Antwort zu 11: Zum Stand 30.04.2015 gab es in Berlin insgesamt 158.466 Wohnungen, für welche Wohnungsbindungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz bestehen. Diese teilen sich wie folgt auf:

- 123.149 Sozialmietwohnungen,
- 9.810 Wohnungen in selbstgenutzten Wohneigentumsmaßnahmen sowie
- 25.507 Wohnungen in Altbauten, deren umfassende Modernisierung und Instandsetzung im Rahmen der Stadterneuerungsprogramme gefördert worden ist.

Berlin, den 03. Juni 2015

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

.....
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Juni 2015)