

**Mitteilung – zur Kenntnisnahme –**

**Umsetzung und Folgen der Einstellung der Anschlussförderung im öffentlich geförderten Wohnungsbau (Jahresbericht 2016)**

Drucksachen 15/1542, 15/2945, 15/4210, 16/0191, 16/1431, 16/2358, 16/3259, 16/4223, 17/0434, 17/1098, 17/1803, 17/2517 und 17/3173



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

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

### M i t t e i l u n g

- zur Kenntnisnahme -

über

Umsetzung und Folgen der Einstellung der Anschlussförderung im öffentlich geförderten Wohnungsbau (Jahresbericht 2016)

- Drucksachen Nrn. 15/1542, 15/2945, 15/4210, 16/0191, 16/1431, 16/2358, 16/3259, 16/4223, 17/0434, 17/1098, 17/1803, 17/2517 und 17/3173 -

---

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 einstwei-

ligen Rechtsschutz erhalten haben.“

Hierzu wird berichtet:

Der nachfolgende Bericht ist ein Sachstandsbericht über die bis Ende 2016 eingetretenen Auswirkungen der Einstellung der Anschlussförderung. Es ist der zwölftes Jahresbericht und basiert auf den in den vorangegangenen elf Berichten sowie den in dem ergänzenden Bericht vom 19.09.2008 ausführlich dargelegten Zusammenhängen. Im zwölften Bericht werden die statistischen Daten zum Stand 31.12.2016 aktualisiert und aktuelle Sachverhalte dargestellt, die 2016 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 Wohnungsbauprogramm Jahr 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 mit Maßgaben für den Berichtszeitraum geregelt in den

- Verwaltungsvorschriften über die Gewährung von Mietzuschuss an Mieterhaushalte in Sozialwohnungen 2016 (Mietzuschussvorschriften 2016) vom 09.12.2015 (ABI. 2016, S. 41)<sup>1</sup> sowie
- Verwaltungsvorschriften über die Gewährung eines Härteausgleichs für vom Wegfall der Anschlussförderung betroffene Eigentümer von eigengenutztem Wohneigentum (Härteausgleichsvorschriften 2015) vom 2.12.2015 (ABI. S. 190).

### 1.2 Stand des Wegfalls der Anschlussförderung

Insgesamt sind vom Wegfall der Anschlussförderung 536 Unternehmen mit 713 Objekten und 27.786 Mietwohnungen betroffen, das Ende der Grundförderung ist bei sämtlichen Objekten ohne Anschlussförderung bis Ende 2016 eingetreten.

---

<sup>1</sup> Die Mietausgleichsvorschriften 2011 sind gemäß Nr. 12 Absatz 4 der Verwaltungsvorschriften über die Gewährung von Mietzuschuss an Mieterhaushalte in Sozialwohnungen 2016 (Mietzuschussvorschriften 2016) vom 22.12.2015 (ABI. S. 41) mit Ablauf des 31.12.2015 außer Kraft getreten. Die Mietausgleichsvorschriften 2011 fanden somit im Berichtszeitraum keine Anwendung mehr. Ab 1.1.2016 regeln die Mietzuschussvorschriften 2016 auch für Mieterhaushalte in Objekten ohne Anschlussförderung die Gewährung finanzieller Hilfen zur Begrenzung der Mietbelastung.

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 2016 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
Pankow	4.666
Mitte	3.547
Neukölln	3.401
Tempelhof-Schöneberg	2.904
Lichtenberg	2.473
Friedrichshain-Kreuzberg	2.245
Reinickendorf	2.174
Spandau	1.797
Treptow-Köpenick	1.643
Steglitz-Zehlendorf	1.130
Charlottenburg-Wilmersdorf	996
Marzahn-Hellersdorf	810
<b>Summe</b>	<b>27.786</b>

## **2. Stand im Rechtsstreitverfahren**

Der Stand im Rechtsstreitverfahren hat sich gegenüber dem Jahresbericht 2015 (Drs. Nr. 17/3173) nicht verändert, da insbesondere über die Klagen im Verwaltungs- und Zivilgerichtszug sämtlich zugunsten des Landes entschieden wurde und aktuell keine weiteren Klagen vor Gericht anhängig sind. Ausnahme hiervon ist lediglich ein Verfahren vor dem Kammergericht, das durch Insolvenz unterbrochen ist.

## **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)<sup>2</sup> am 10. Juli 2011 änderten sich in verschiedenen Situationen die bis dahin geltenden Auswirkungen auf das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“.

Gemäß § 5 Wohnraumgesetz Berlin endeten 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 galt das allgemeine Mietrecht nach BGB. In diesen Fällen musste der Eigentümer die Miete gegebenenfalls auf die ortsübliche Vergleichsmiete reduzieren. Diese Regelung wurde durch

<sup>2</sup> Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnraumgesetz Berlin – WoG Bln) vom 1. Juli 2011 (GVBl. S. 319), zul. geändert durch Art. I Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin – Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG Bln - vom 24. November 2015 (GVBl. S. 422)

Artikel I Erstes Änderungsgesetz zur Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin vom 20.7.2017 (GVBl. S. 380) aufgehoben.

Nach der ebenfalls, nämlich bis zum 31.12.2013 befristeten Regelung für die Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen zum Barwert, endeten die Bindungen für jede zweite frei wendende Wohnung. Für die in den Bindungen verbleibenden Wohnungen verpflichteten sich die Verfügungsberechtigten 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 Wohnungsbindungsge setz (WoBindG)<sup>3</sup>. Bei Nichtgewährung der Anschlussförderung sind die betroffenen Wohnungen weiterhin an Belegungsbindungen und das Kostenmietpreisrecht gebunden, bis die gewährten Aufwendungsdarlehen vollständig zurückgezahlt sind.

#### **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 waren, war 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 hatte entschieden, dass bei gleichbleibender Annuität die eingesparten Ausgaben für Zinsen für eine höhere Tilgung eingesetzt werden dürfen. Die Entscheidungen erfolgten nach einer abgestimmten Verfahrensweise, deren Anwendung bis 31.12.2013 befristet war. Aktuell hat die Regelung keine praktische Relevanz mehr, da sich kein Objekt ohne An schlussförderung mehr in der Auszahlungsphase befindet. Gegenüber dem letzten Jahresbericht 2015 (Drs. Nr. 17/3173) haben sich somit hierzu keine Änderungen ergeben.

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

##### **5.1. Mieterhöhungen durch Wegfall der Anschlussförderung**

Bei 423 Objekten mit 17.244 Wohnungen (inkl. Wohnheime) war bis Ende 2016 die Eigenschaft „öffentliche gefördert“ noch nicht beendet. Die Verfügungsberechtigten dieser Bestände wurden um Auskunft zur Miethöhe gebeten. Für 208 Objekte mit 7.267 Wohnungen gingen Angaben zu den Mieten ein. Das sind 42 Prozent der bis Ende 2016 von der Einstellung der Anschlussförderung betroffenen Wohnungen mit bis dahin weiterhin bestehenden öffentlichen Wohnungsbindungen. Mit Stand: 31.12.2016 ergibt sich folgendes Bild:

---

<sup>3</sup> Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), das zu letzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Geforderte Miethöhe in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich für alle Bezirke

<u>geforderte Mieten in EUR</u>	<u>Anzahl Objekte</u>	<u>Anzahl WE</u>	<u>Anteil WE in %</u>
unter 5,00	3	40	0,55
5,00 bis unter 5,50	4	65	0,89
5,50 bis unter 6,00	12	296	4,07
<b>6,00 bis unter 6,50</b>	<b>35</b>	<b>2.473</b>	<b>34,03</b>
<b>6,50 bis unter 7,00</b>	<b>45</b>	<b>1.729</b>	<b>23,79</b>
<b>7,00 bis unter 7,50</b>	<b>23</b>	<b>842</b>	<b>11,59</b>
7,50 bis unter 8,00	53	998	13,73
ab 8,00	33	824	11,34
<b>insgesamt</b>	<b>208</b>	<b>7.267</b>	<b>100,00</b>

Für rund 5 % der ausgewerteten Wohnungen werden Mieten von unter 6,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche/monatlich verlangt.

Für rund 70 % der ausgewerteten Wohnungen werden Mieten zwischen 6,00 bis unter 7,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche/monatlich verlangt.

Für rund 25 % der ausgewerteten Wohnungen werden Mieten ab 7,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche / monatlich verlangt.

Die Angaben zur Miethöhe per 31.12.2016 verteilen sich wie folgt auf die Bezirke:

<b>Miethöhe per 31.12.2016</b>										
		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	Insgesamt
Charlottenburg-Wilmersdorf	Objekte	0	1	1	0	3	2	4	6	17
	WE	0	6	14	0	93	51	89	95	348
	Anteil WE in %	0,00	1,72	4,02	0,00	26,72	14,66	25,57	27,30	100,00
Friedrichshain-Kreuzberg	Objekte	0	0	0	2	1	1	3	5	12
	WE	0	0	0	47	79	12	47	146	331
	Anteil WE in %	0,00	0,00	0,00	14,20	23,87	3,63	14,20	44,11	100,00
Lichtenberg	Objekte	0	0	0	3	6	0	0	0	9
	WE	0	0	0	51	392	0	0	0	443
	Anteil WE in %	0,00	0,00	0,00	11,51	88,49	0,00	0,00	0,00	100,00
Marzahn-Hellersdorf	Objekte	0	0	0	6	0	0	0	0	6
	WE	0	0	0	724	0	0	0	0	724
	Anteil WE in %	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00
Mitte	Objekte	1	1	1	4	8	2	11	4	32
	WE	2	45	11	57	241	24	99	96	575
	Anteil WE in %	0,35	7,83	1,91	9,91	41,91	4,17	17,22	16,70	100,00
Neukölln	Objekte	1	0	2	3	3	8	9	2	28
	WE	3	0	79	163	135	427	160	10	977
	Anteil WE in %	0,31	0,00	8,09	16,68	13,82	43,71	16,38	1,02	100,00
Pankow	Objekte	0	0	0	0	7	3	8	4	22
	WE	0	0	0	0	362	78	247	86	773
	Anteil WE in %	0,00	0,00	0,00	0,00	46,83	10,09	31,95	11,13	100,00
Reinickendorf	Objekte	0	1	3	6	2	1	8	1	22
	WE	0	13	53	254	41	15	135	29	540
	Anteil WE in %	0,00	2,41	9,81	47,04	7,59	2,78	25,00	5,37	100,00
Spandau	Objekte	0	1	1	3	4	0	0	0	9
	WE	0	1	54	199	72	0	0	0	326
	Anteil WE in %	0,00	0,31	16,56	61,04	22,09	0,00	0,00	0,00	100,00
Steglitz-Zehlendorf	Objekte	0	0	0	0	1	3	2	5	11
	WE	0	0	0	0	2	72	22	103	199
	Anteil WE in %	0,00	0,00	0,00	0,00	1,01	36,18	11,06	51,76	100,00
Tempelhof-Schöneberg	Objekte	1	0	4	6	5	2	7	6	31
	WE	35	0	85	351	156	55	185	259	1.126
	Anteil WE in %	3,11	0,00	7,55	31,17	13,85	4,88	16,43	23,00	100,00
Treptow-Köpenick	Objekte	0	0	0	2	5	1	1	0	9
	WE	0	0	0	627	156	108	14	0	905
	Anteil WE in %	0,00	0,00	0,00	69,28	17,24	11,93	1,55	0,00	100,00
									Objekte	208
									WE	7.267

## Mietentwicklung seit dem Ende der 15-jährigen Förderungszeit

### Mieterhöhung

<u>Mieterhöhung in €/m<sup>2</sup>Wfl. mtl.</u>	<u>Anzahl Ob- jekte</u>	<u>Anzahl WE</u>	<u>Anteil WE in %</u>
Mietenkung	2	113	1,55
unveränderte Miete	0	0	0,00
<b>Mieterhöhung unter 0,50</b>	<b>17</b>	<b>628</b>	<b>8,64</b>
<b>Mieterhöhung 0,50 bis &lt; 1,00</b>	<b>29</b>	<b>2.029</b>	<b>27,92</b>
Mieterhöhung 1,00 bis unter 2,00	64	1.773	24,40
Mieterhöhung 2,00 bis unter 3,00	38	701	9,65
Mieterhöhung ab 3,00 und mehr	10	351	4,83
keine Angabe*	48	1.672	23,01
<b>insgesamt</b>	<b>208</b>	<b>7.267</b>	<b>100,00</b>

\* Rückmeldungen ohne Angabe der Miethöhe per Auslaufdatum

Diese Auswertung zeigt, dass sich die Mieten bei rd. 37 Prozent der ausgewerteten Wohnungen nach dem Ende der Grundförderung von unter 1,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. mtl. erhöht haben. Bei unter 2 % der Wohnungen sank die Miete. Rund 24 % der Wohnungen erhielten eine Miet erhöhung von 1,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis unter 2,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. Darüber hinaus erhielten rd. 15 % der ausgewerteten Wohnungen eine Mieterhöhung von mehr als 2,00 €/m<sup>2</sup> Wfl..

### 5.2. Mieterschützende Maßnahmen – Mietzuschussvorschriften 2016

Um die Auswirkungen der Einstellung der Anschlussförderung für die betroffenen Mieterinnen und Mieter abzufedern, wurde bei Erfüllung der Voraussetzungen bis Ende 2015 befristet Mietausgleich und einmalig Umzugskostenhilfe gewährt. In den Mietausgleichsvorschriften 2011 war das Verfahren zur Gewährung von Mietausgleich und Umzugskostenhilfe geregelt. Die Mietzuschussvorschriften 2016 vom 9. Dezember 2015 (ABI. 2016, S. 41) regeln neben der Zahlung von Mietzuschüssen an Mieterhaushalte in allen Sozialwohnungen ab 1. Januar 2016 in Nummer 13 Absatz 4 das Außerkrafttreten der Mietausgleichsvorschriften 2011 mit Ablauf des 31. Dezember 2015. Seit dem 1. Januar 2016 haben Mieterhaushalte, deren Wohnungen von der Einstellung der Anschlussförderung betroffen sind, wie alle anderen Mieterinnen und Mieter im Sozialen Wohnungsbau (Erster Förderweg), bei einer hohen Mietbelastung Anspruch auf Mietzuschuss.

Die Umsetzung der Mietzuschussvorschriften 2016 erfolgte ab dem Jahr 2016 durch den extern beauftragten Dienstleister, die zgs consult GmbH. Die Mieterhaushalte in den betroffenen Objekten wurden vor dem Ende der Grundförderung schriftlich über die Tatsache der Nichtgewährung der Anschlussförderung, die möglichen Folgen und die bestehenden

Hilfsangebote informiert. Die IBB hat die Mieterinnen und Mieter zu den Möglichkeiten der Gewährung von Mietausgleich und Umzugskostenhilfe beraten.

### 5.2.1. Bewilligungsstatistik

Betrachtungszeitraum 2003 bis 2016

Maßnahme	Anzahl der Bewilligungen	Bewilligung in €	Durchschnitt je Bewilligung	Anzahl der Ablehnungen	Auszahlungen in €
Mietausgleich	2.116	5.482.568	2.591 € gesamt; 0,99 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	728	5.105.385
Mietzuschuss	146	180.845	1.238,66 €/Haushalt/Jahr	90	125.951
Umzugskostenhilfe	950	2.170.500	2.285 €/Haushalt	226	2.171.706

Die durchschnittliche Mieterhöhung über alle Jahre betrachtet beträgt 1,75 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Der Mietausgleich deckte im Durchschnitt im ersten Bewilligungsjahr rund 56 %. der Mieterhöhungen ab. Bei 746 Bewilligungen (= 35 %) wurde der Mietausgleich über acht Jahre bewilligt, da besondere Härtefälle vorlagen. Die in 2016 bewilligten Mietzuschussleistungen decken mit durchschnittlich 1,47 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche/monatlich einen deutlich höheren Mieterhöhungsbetrag ab.

Die Statistik der einzelnen Jahre zeigt Folgendes:

Jahr	Mietausgleich / Mietzuschuss ab 2016		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
2014	41	13	39	6
2015	63	12	11	1
2016	146	90	0	3
	2.262	818	950	229

Obwohl im Jahr 2016 kein Objekt des Sozialen Wohnungsbaus (Erster Förderweg) neu von der Einstellung der Anschlussförderung betroffen war, ist die Anzahl der (Neu-)Bewilligungen von Mietzuschuss im Jahr 2016 gegenüber dem Vorjahr (Mietausgleich) hinsichtlich der Anzahl der bewilligten Anträge um mehr als das Doppelte (2015 = 63 Bewilligungen; 2016 = 146 Bewilligungen) gestiegen. Demgegenüber hat sich die Anzahl der bewilligten Umzugskostenhilfen nicht verändert; hier wurden in 2016 keine Umzugskostenhilfen bewilligt.

## **5.2.2. Verwaltungskosten der IBB**

Für die Abwicklung der Mietzuschussvorschriften erhebt die IBB Verwaltungskosten, die ihre tatsächlich anfallenden Sach- und Personalkosten abdecken. Zahlungen erfolgten in den Jahren 2003 bis 2016 in Höhe von 2.290.831 € aus Kapitel 1295, Titel 54010, davon im Jahr 2016 in Höhe von 62.284 €.

## **5.3. Zusätzliche Beratung und Hilfen**

Im Zusammenhang mit Verkäufen von Wohnobjekten des Sozialen Wohnungsbaus (Erster Förderweg), für die keine Anschlussförderung gewährt wurde, sind Ende des letzten Jahrzehnts und Anfang diesen Jahrzehnts vereinzelt erhebliche Mieterhöhungen verlangt worden. Deshalb wurde für die Mieterhaushalte in den betroffenen Wohnobjekten ein zusätzliches Beratungsangebot bereitgestellt. Im Zeitraum September 2010 bis Oktober 2016 bot die Arbeitsgemeinschaft für Sozialplanung und angewandte Stadtforschung e.V. (AG SPAS) den Mieterhaushalten in den benannten Objekten Hilfe und Unterstützung an. Die Hilfen erstreckten sich auf Beratungsleistungen über die Auswirkungen der Einstellung der Anschlussförderung, die Suche nach individuellen Lösungswegen sowie die Unterstützung bei der Beantragung von Mietausgleich und Umzugskostenhilfe bzw. Mietzuschuss seit Anfang 2016. Sollte ein Umzug unausweichlich sein, versuchte die AG SPAS die Mieterinnen und Mieter vor allem in Zusammenarbeit mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin bei der Suche nach Ersatzwohnraum zu unterstützen. Insgesamt hatte die Nachfrage nach Beratungsleistungen bei der AG SPAS kontinuierlich abgenommen und kam mit der Einführung des Mietzuschusses zum 1. Januar 2016 fast ganz zum Erliegen. Eine Neuaufgabe der besonderen Mieterberatung nach Auslaufen der Beauftragung der AG SPAS Ende Oktober 2016 kam daher nicht in Betracht. Seit Januar 2016 berät und informiert die zgs consult GmbH über alle Fragen im Zusammenhang mit dem Mietzuschuss.

Die AG SPAS bot im Zeitraum September 2010 bis Ende Oktober 2016 in insgesamt 27 Objekten mit 1.950 Wohnungen die zusätzliche Beratung und Hilfe an. Für die bis zum Ende der Beauftragung abgerechneten Leistungen sind aus Kapitel 1295, Titel 54010 (Dienstleistungen) Zahlungen an die AG SPAS in Höhe von insgesamt 191.153 € geleistet worden; darunter im Jahr 2016 in Höhe von 10.602 €

## **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.

Eigentümern, die durch die Einstellung der Anschlussförderung in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten, wurden zur Vermeidung eines Notverkaufs bzw. einer Zwangsversteigerung weitere Zuschüsse im Härtefall gewährt. Die Zuschüsse wurden 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 galten bis zum 31.12.2014; die im Anschluss hierzu erlassenen Härteausgleichsvorschriften 2015 vom 2. Dezember 2015 galten bis zum 31.12.2016. Insgesamt haben bisher 464 Eigentümer weitere finanzielle Hilfen erhalten. Ende 2016 wurden noch an 32 Eigentümer regelmäßig Zahlungen geleistet. Diese Anzahl wird sich aller Voraussicht nach weiter reduzieren und die Leistungen werden dementsprechend sukzessive auslaufen.

## 6.1. Bewilligungsstatistik

Jahr	Anzahl der Bewilligun- gen	davon		Durchschnitt je Bewilligung über 3 Jahre	Anzahl der Ablehnungen
		Erstbewilli- gungen	Folgebewilli- gungen		
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	25.082 €	8
2011	22	0	22	22.394 €	4
2012	34	0	34	14.481 €	9
2013	20	0	20	16.205 €	7
2014	14	0	14	15.673 €	1
2015	13	0	13	14.409 €	2
	<b>887</b>	<b>464</b>	<b>423</b>	<b>17.741 €</b>	<b>325</b>

Insgesamt wurden bisher 15.253.081,13 € bewilligt, von denen 15.183.339,20 € ausgezahlt sind.

## 6.2. Verwaltungskosten

Zahlungen von Verwaltungskosten an die IBB erfolgten in den Jahren 2003 bis Ende 2016 in Höhe von 524.775 € aus Kapitel 1295, Titel 54010, davon im Jahr 2016 in Höhe von 6.257,50 €.

## 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). Weiterhin wird Mieterinnen und Mietern in Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus seit 2016 ein Mietzuschuss gewährt (siehe hierzu oben zu 5.2)

Ausgaben in den Jahren 2005 bis 2016:

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 €
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
86343	81,9	824,3	342,9	335,7	328,1	321,0	653,8	615,5
54010	229,9	241,7	358,3	252,3	138,2	182,4	316,4	425,7
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

Kapitel 1295/ Titel	Ist 2013 In T €	Ist 2014 In T €	Ist 2015 In T €	Ist 2016 in T €
68143	2.211,1	2.036,5	1.788,1	1.598,9
86343	605,0	593,0	584,5	540,2
54010	288,5	121,4	82,6	1.272,3
gesamt	3.104,6	2.750,9	2.455,2	3.411,4

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

Bei den Städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind vom Wegfall der Anschlussförderung per 31. Dezember 2016 insgesamt 104 eigene Wohnanlagen mit 4.141 Mieteinheiten sowie 6 Fonds mit 749 Mieteinheiten, an denen die Gesellschaften beteiligt sind bzw. als Initiatoren tätig waren, betroffen.

Die Folgen aus dem Wegfall der Anschlussförderung haben die Gesellschaften in den Jahresabschlüssen 2002 bis 2016 berücksichtigt. Aus der Überprüfung der Wertansätze für die betroffenen Objekte ergab sich ein Abschreibungsbedarf bei den eigenen Verwaltungseinheiten in Höhe von 95,3 Mio. €; des Weiteren haben die Gesellschaften in Höhe von 10,3 Mio. € (Vorjahr: 11,9 Mio. €) Rückstellungen für drohende Verluste aus schwierigen Geschäften gemäß § 249 Abs. 1 Satz 1 HGB 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 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 konnten. Bewilligungen wurden für drei Objekte in Höhe von 12,5 Mio. € erteilt. Gegenüber den Vorjahren 2014 und 2015 ergibt sich hierzu im Jahr 2016 kein neuer Sachstand.

## **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 2016 die Eigentümer von 182 Objekten von Insolvenz betroffen waren. Bei fünf Objekten wurde die Eröffnung des Insolvenzverfahrens abgelehnt und bei neun Objekten das Verfahren nach Eröffnung aufgehoben. Die Anzahl der Objekte in Insolvenzverfahren hat sich gegenüber dem letzten Bericht um sechs Insolvenzverfahren erhöht..

Auslauf im Jahr	Anzahl der Objekte gesamt	Anzahl der Objekte mit Insolvenzverfahren
2003	75	46
2004	62	28
2005	71	24
2006	60	16
2007	99	39
2008	53	12
2009	56	6
2010	72	4
2011	73	3
2012	67	2
2013	18	1
2014	6	1
2015	0	0
2016	1	0
<b>Gesamt</b>	<b>713</b>	<b>182</b>

Bei den bis Ende 2016 von Insolvenz betroffenen 182 Objekten endete auch die Grundförderung bis zum 31.12.2016.

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

Fördernehmer Privatpersonen (Einzelpersonen und GbR)	17 Insolvenzverfahren
Fördernehmer GmbH & Co. KG	163 Insolvenzverfahren
Fördernehmer karitativ	<u>2 Insolvenzverfahren</u>
gesamt	182 Insolvenzverfahren.

Die Zahlen bestätigen nach wie vor die Annahme der damaligen 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. Die Ursache für das insgesamt nur wenig veränderte Ergebnis in Sachen Insolvenzverfahren gegenüber dem Vorjahr liegt einerseits darin begründet, dass seit 2009 zunehmend Eigentümer von der Einstellung der Anschlussförderung betroffen sind, die mit ihrem persönlichen Eigentum haften (Einzelpersonen und GbR). Diese Eigentümer sind in aller Regel gezwungen, wirtschaftliche Unterdeckungen zunächst – d. h. vor Einleitung eines Insolvenzverfahrens - durch Eigenmittel auszugleichen. In den anderen

Fällen sind die Insolvenzverfahren bereits in den Vorjahren eingeleitet worden, sodass sich aktuell im Vergleich zum Vorjahr im Ergebnis nur geringfügige Veränderungen ergeben haben.

### **9.2.2 Stand der Zwangsverwertungsverfahren (ZV-Verfahren)**

Auslauf	Anzahl der Objekte gesamt	Anzahl der Objekte mit ZV
in		
2003	75	46
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	4
2013	18	1
2014	6	3
2015	0	0
2016	1	0
<b>Gesamt</b>	<b>713</b>	<b>195</b>

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

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. Geschäftsführer der sechs städtischen Wohnungsunternehmen aufgefordert, an Bieterverfahren teilzunehmen. Die IBB hat die Voraussetzungen der rechtzeitigen Information der städtischen Wohnungsunternehmen über vorgesehene Verwertungsmaßnahmen geschaffen. Im Geschäftsjahr 2016 hat die WBM Wohnungsbau-gesellschaft Mitte GmbH zwei Objekte mit 83 Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus aus insolventen Immobilienfonds erworben.

### **9.2.4 Risiken für Ausfälle von Aufwendungsdarlehen**

Die Übersicht der IBB über 182 Insolvenzverfahren zeigt folgende Situation in Bezug auf Risiken für Ausfälle der Aufwendungsdarlehen und damit verbundene Reduzierung möglicher Einnahmen für das Land Berlin:

	Anzahl der Insolvenzverfahren	Aufwendungs-darlehen Restkapital nominal	festgestellter Ausfall von Aufwendungs-darlehen + sonst. Darlehen (VKB-Darlehen, Bundessondermittel)
Gesellschaft ohne persönliche Haftung	163	42.857.499 €	309.538.184 €
Privatperson / Gesellschaften mit persönlicher Haftung	17	7.093.668 €	14.170.810 €
Karitative Einrichtung, Stiftung, Verein, etc.	2	0 €	8.574.932 €
<b>gesamt</b>	<b>182</b>	<b>49.951.167 €</b>	<b>332.283.925 €</b>

Insgesamt wurden für die 713 betroffenen Objekte – Stand: 31.12.2016 - Aufwendungsdarlehen in Höhe von nominal 1.332,2 Mio. € ausgezahlt.

Das Restkapital per 31.12.2016 beträgt 733,2 Mio. € (ohne offene Posten).

Bürgschaftsübernahmen für Ib-Darlehen bestehen insgesamt in Höhe von 1.861,3 Mio. €.

Der tatsächlich zum Stichtag: 31.12.2016 festgestellte Ausfall von Aufwendungsdarlehen und sonstigen Darlehen hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 6,9 Mio. € erhöht. Die Veränderung ist auf Korrekturen ursprünglicher Feststellungen zu Ausfällen im Zuge des Vorauszahlens der Insolvenz- und Zwangsverwertungsverfahren zurückzuführen.

### 9.2.5 Inanspruchnahme der Bürgschaft

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat bis 31.12.2016 in 183 Fällen bei Objekten ohne Anschlussförderung insgesamt 463,5 Mio. € für Zahlungen aus Inanspruchnahme der Bürgschaft geleistet, davon in 156 Fällen vollständig und in 27 Fällen als Abschlagzahlung.

Von den 183 Fällen handelt es sich in 158 Fällen um Darlehensnehmer in der Rechtsform der GmbH & Co. KG, in 18 Fällen um Privatpersonen/GbR, in 7 Fällen um KG und um karitative Einrichtungen.

Damit liegen diese Fälle weiterhin unter dem von der damaligen Expertenkommission angenommenen Bürgschaftsausfall von 86 % des nominal verbürgten Bürgschaftsvolumens. Gegenüber dem letzten Jahr ist die Ausfallquote konstant geblieben.

## **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 bis Ende 2016 ein Bürgschaftsrisiko von insgesamt 963,6 Mio. € angenommen. Hiervon waren 50% durch den Bund rückverbürgt. Der Einnahmeverlust Berlins aus nicht geleisteten Rückbürgschaften betrüge somit max. 481,8 Mio. €.

Tatsächlich sind bis zum 31.12.2016 lediglich 463,5 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, 50,5 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 Wohnungsbau- gesellschaften erhoben. Mit der Klage verlangt der Bund die vollständige Freistellung von den Verpflichtungen, die ihn aufgrund einer Bürgschaftsübernahme zugunsten von Wohnungs- bauvorhaben 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 Klage- abweisung beantragt. Der Bund habe sich aus Gründen der Wiedervereinigung im gesamt- staatlichen 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 hatte der Bund Berufung eingelegt. Hierzu wurde am 02.06.2015 vom Kammergericht eine Entscheidung zu Gunsten des Landes Berlin getroffen. Das Urteil ist nunmehr nach Beschluss des BGH vom 26.04.2016, die Nichtzulassungsbeschwerde des Bundes zurückzuweisen, rechtskräftig.

## **11. Vom Wegfall der Anschlussförderung betroffene Erbbaurechte**

Zum 31.12.2016 hatte der Liegenschaftsfonds noch insgesamt 58 Wohnerbbaurechtsverträge mit Objekten des Sozialen Wohnungsbaus im Bestand. Davon waren drei Verträge, bei denen die Objekte vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen sind.

Die vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Erbbaurechte erwirtschafteten in 2016 einen Erbbauzins in Höhe von 175.502,85 €

## **12. Reformoptionen zum vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Wohnungen**

Auf Wunsch des Berliner Abgeordnetenhauses und in Abstimmung der Fraktionen wurde im Februar 2016 eine Expertengruppe zur Reform des sozialen Wohnungsbaus einberufen. Die 12-köpfige Expertengruppe mit Vertreterinnen und Vertretern von Mieter- und Vermieterverbänden, der Politik, der Wissenschaft, der IBB-Förderbank sowie externen Verwaltungen erarbeitete bis Juli 2016 einen umfassenden 3-teiligen Bericht, der Fakten zum sozialen Wohnungsbau sowie differenzierte Reformvorschläge für die Segmente des sozialen Wohnungsbaus – den Bestand ohne Anschlussförderung sowie Bestände mit Anschlussförderung mit unterschiedlichen Förderverläufen – enthält.

Zum besonders komplexen Wohnungssegment ohne Anschlussförderung lagen im Jahr 2016 zwei alternative Reformvorschläge vor:

- genereller Umstieg auf das Vergleichsmietensystem mit Härtefallregelung und die Beschränkung der Belegungsbindung bei Neubezug auf jede zweite Wohnung oder
- Erhalt der Belegungsbindungen auch im Verkaufsfall durch Streichung von § 5 WoG Bln sowie dem Verbot der Geltendmachung fiktiver Kostenansätze durch Erwerber von Sozialwohnungen mittels Präzisierung des sog. Einfrierungsgrundsatzes.

Aktuell umgesetzt wurde bereits der Vorschlag des Erhalts der öffentlichen Wohnungsbindungen für Objekte ohne Anschlussförderung bei Verkauf oder wirtschaftlichem Eigentumsübergang durch Streichung des bisherigen § 5 Wohnraumgesetz Berlin. Diese Änderung erfolgte im Rahmen des Ersten Gesetzes zur Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin vom 20. Juli 2017 (GVBl. S. 380).

Für diese Reform sowie weitere Verbesserungen bei Sozialmietwohnungen mit und ohne Anschlussförderung wird aufbauend auf den Ergebnissen der im Jahr 2016 tagenden Expertengruppe aktuell ein eigenes Berliner Gesetz für den sozialen Wohnungsbau erarbeitet.

## **13. 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 2016 Ausgaben in Höhe von ca. 1.536,2 Mio. € auf den Landeshaushalt zugekommen<sup>4</sup>. Diese Mittel wurden durch die Entscheidung zur Einstellung der Anschlussförderung nicht ausgezahlt. Für die Unterstützung der Mieter und Eigentümer (39,8 Mio. €) sowie die Inanspruchnahme aus Bürgschaften in Folge des Wegfalls der Anschlussförderung (413 Mio. €) wurden

---

<sup>4</sup> Siehe Übersicht empirica zum Gutachten der Expertenkommission zur Anschlussförderung im öffentlich geförderten Wohnungsbau im Land Berlin – Endbericht – vom 27. Januar 2003

von Berlin bis Ende 2016 Ausgaben in Höhe von insgesamt 452,8 Mio. € geleistet. Unter Gegenrechnung dieser Ausgaben verbleiben Einsparungen von 1.083,4 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 963,6 Mio. € eingeschätzt, die hälftig vom Bund und Berlin zu tragen wären (Anteil Berlin: 481,8 Mio. €). Eingetreten sind bisher jedoch nur 463,5 Mio. €, woraus sich aktuell eine positive Bilanz ergibt. Hinzu kommt, dass der Bund Rückerstattungen in Höhe von 50,5 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.

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

	Senatsbeschluss zum Wegfall der Anschlussförderung (AFÖ) <b>Einschätzungen</b>		Ist
	Zeitraum insgesamt	Zeitraum 2003 bis 2016	Zeitraum 2003 bis 2016
<b>Einsparungen</b> 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. €	1.536,2 Mio. €	1.536,2 Mio. €
<b>Ausgaben</b> 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. €	- 91,9 Mio. €	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 5,5 Mio. € Mietausgleich</li> <li>- 0,2 Mietzuschuss</li> <li>- 2,2 Mio. € Umzugskostenhilfe</li> <li>- 3,5 Mio. € Verwaltungskosten IBB</li> <li>- 0,2 Mio. € SPAS</li> <li>- 12,5 Mio. € karitative Einrichtungen</li> <li>- 15,7 Mio. € Härteausgleich für Eigentum (inkl. VKB)</li> <li><b>- 39,8 Mio. € gesamt</b></li> </ul>
<b>Ausgaben</b> Dagegen zu rechnen die Inanspruchnahme aus Bürgschaften	2003 bis 2016 963,6 Mio. € davon - <b>Land 481,8 Mio. €</b> - Bund 481,8 Mio. €	963,6 Mio. € davon - <b>Land 481,8 Mio. €</b> - Bund 481,8 Mio. €	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 463,5 Mio. € davon</li> <li><b>- Land 413 Mio. €</b></li> <li>- Bund 50,5 Mio. €</li> </ul>
Einsparungen (+) gesamt	+ 2.111,5 Mio. €	+ 962,5 Mio. €	<b>+ 1.083,4 Mio. €<sup>5</sup></b>

<sup>5</sup> Vergleich der ermittelten voraussichtlichen Ausgaben lt. Expertenkommission mit den tatsächlichen Ist-Ausgaben (ohne Berücksichtigung des Ausfalls von Förderdarlehen)

Aktuell befinden sich 26 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 31.12.2016 nominal in Höhe von 332,3 Mio. € festgestellt. Das ist eine Erhöhung gegenüber 2015 um rd. 6,9 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 Mietzahlungsfähigkeit der Mieterschaft sowie an der Höhe des Berliner Mietspiegels als an der Höhe der Kostenmiete orientiert.

Härtefälle werden durch Mieterinnen und Mieter schützende Maßnahmen abgedeckt. Für 11,5 Prozent der bisher vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Wohnungen haben Mieterinnen und Mieter Mietzuschüsse erhalten. Umzüge sind hierdurch bedingt tatsächlich bisher in deutlich geringerem Maße als ursprünglich befürchtet eingetreten.

Wir bitten, den Beschluss für das Jahr 2016 als erledigt anzusehen.

Berlin, den 13. Februar 2018

Der Senat von Berlin

Michael Müller

.....

Regierender Bürgermeister

Katrin Lompscher

.....

Senatorin für Stadtentwicklung  
und Wohnen