

17. Wahlperiode

Mitteilung – zur Kenntnisnahme –

Umsetzung und Folgen der Einstellung der Anschlussförderung im öffentlich geförderten Wohnungsbau (Jahresbericht 2011)

- Drucksachen Nrn. 15/1542, 15/2945, 15/4210, 16/0191, 16/1431, 16/2358, 16/3259 und 16/4223

Der Senat von Berlin
- StadtUm IV A 23 -
Tel.: 90139 (9139) 4764

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 2011)
- Drucksachen Nrn. 15/1542, 15/2945, 15/4210, 16/0191, 16/1431, 16/2358, 16/3259 und 16/4223

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 2011 eingetretenen Auswirkungen der Einstellung der Anschlussförderung. Es ist der siebente Jahresbericht. Er basiert auf den in den ersten sechs Berichten sowie den in dem ergänzenden Bericht vom 19.09.2008 ausführlich dargelegten Zusammenhängen. Im siebenten Bericht werden die statistischen Daten zum Stand 31.12.2011 aktualisiert und aktuelle Sachverhalte dargestellt, die 2011 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 2011 - 621 Objekte mit 23.631 Mietwohnungen und mit Ende der Grundförderung 2012 bis 2016 - 92 Objekte mit 4.155 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 2011 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 Wohnungen bei denen die Grund- förderung 2003 bis einschl. 2011 aus- gelaufen ist
Pankow	4.666	3.133
Mitte	3.547	3.513
Neukölln	3.401	3.301
Tempelhof-Schöneberg	2.904	2.512
Lichtenberg	2.473	2.064
Friedrichshain-Kreuzberg	2.245	2.009
Reinickendorf	2.174	2.094
Spandau	1.797	1.528
Treptow-Köpenick	1.643	1.280
Steglitz-Zehlendorf	1.130	1.130
Charlottenburg-Wilmersdorf	996	835
Marzahn-Hellersdorf	810	232
Summe	27.786	23.631

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 Oberverwaltungsgericht 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 bisher verhandelten Fällen verneint. Auch hier kann im Ergebnis von einer einheitlichen und gefestigten Rechtsprechung der Landgerichte zugunsten Berlins in Sachen Anschlussförderung ausgegangen werden.

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. Die Zurückweisungsbeschlüsse des Kammergerichts sind unanfechtbar.

Soweit der 26. und der 28. Senat des Kammergerichts Berufungen durch Urteil zurückgewiesen und die Revision nicht zugelassen hat, sind in sechs Fällen Nichtzulassungsbeschwerden beim Bundesgerichtshof (BGH) eingelegt worden. In einem Verfahren hat die Klägerin die Nichtzulassungsbeschwerde zurückgenommen. In vier Fällen hat der BGH die Nichtzulassungsbeschwerden zurückgewiesen, zuletzt durch Beschluss vom 11.10.2010. In einem Verfahren steht die Begründung der Nichtzulassungsbeschwerde noch aus.

2.4. Rückabwicklung vorläufiger finanzieller Hilfen

Die zu Beginn des Verwaltungsstreitverfahrens 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 bis 31.12.2011 vollständig und in fünf Fällen als Teilzahlung in Höhe von insgesamt 2.083.593 € zurückgeführt (Fördernehmer sind zehn GbR und vier 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 2011 zurückgezahlt haben, bestanden keine Insolvenzverfahren.

In den übrigen 29 Fällen wird die Rückforderung weiterhin im Rahmen von Verhandlungen zu Sanierungskonzepten, Objektverkäufen, Barwertablösungen, Ratenzahlungsvereinbarung oder im Wege von Vollstreckungsmaßnahmen betrieben.

Bei 26 der 29 Eigentümergesellschaften laufen Insolvenzverfahren. Drei der 26 Eigentümer sind Gesellschaften mit persönlicher Haftung (GbR) mit Rückzahlungsforderungen in Höhe von 934.508 €. Die weiteren 23 Eigentümer sind Gesellschaften ohne persönliche Haftung (GmbH & Co. KG) mit Rückzahlungsforderungen in Höhe von 10.056.630 €.

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. Drei Verfahren sind aufgrund von Insolvenz der Fondsgesellschaften während des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht bzw. des Berufungsverfahrens unterbrochen. In zwei Verfahren wurde die Hauptforderung anerkannt, und es wird lediglich noch um die vom Land geltend gemachten Verzugszinsen gestritten.

In vier der verbliebenen streitigen Verfahren 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 drei dieser Verfahren ist das Berufungsverfahren vor dem OVG Berlin-Brandenburg anhängig, davon in zwei Verfahren sowohl hinsichtlich der Hauptsacheforderung als auch der Verzugszinsen, in einem Verfahren beschränkt auf die Verzugszinsen.

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 Auswirkungen auf das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“.

Gemäß § 5 Wohnraumgesetz Berlin endet bei Zwangsversteigerungen, Verkäufen und Veräußerungen von Geschäftsanteilen usw. die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ mit Erteilung des Zuschlags oder wirksamer Übertragung des Eigentums. Ab diesem Zeitpunkt gilt das allgemeine Mietrecht nach BGB. In diesen Fällen muss der Eigentümer ggf. die Miete 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 Objekte 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 auf die Einhaltung der Belegungsbindungen in den vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Objekten – zunächst befristet bis 31.12.2013 – verzichtet. Damit dürfen diese Wohnungen in dem o. g. Zeitraum ohne belegungsbindungsrechtliche Einschränkungen vermietet werden. Ausgenommen von den Freistellungsregelungen sind nur 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 von der Belegungsbindung freigestellt.

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 ent-

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 87 der Verordnung vom 31.10.2006 (BGBl. I S. 2407, 2417)

halten: „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 31.12.2011 in 43 Fällen 16.758.970,91 € an Fördermitteln nicht gekürzt und zur verstärkten Tilgung eingesetzt worden.

Anzahl der Objekte	Eigentümerstruktur	WE	Gesamthöhe aller zu Gunsten einer verstärkten Tilgung nicht gekürzten Fördermittel bis zum Auslauf der Grundförderung in €
21	Privatperson / Gesellschaften mit persönlicher Haftung	1583	8.360.060,19
3	Städtische Wohnungsbaugesellschaft	134	1.713.780,71
17	Gesellschaft ohne persönliche Haftung	879	6.468.326,49
2	Karitative Einrichtung, Stiftung, Verein, etc.	41	216.803,52
43	gesamt	2637	16.758.970,91

4.2 Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen zum Barwert

Um die Sanierungsbemühungen der vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Objekte zu unterstützen und damit auch erhebliche Ausgaben im Fall einer Insolvenz zu vermeiden, wurde den Fördernehmern die Möglichkeit gegeben, die gewährten Aufwendungsdarlehen vorzeitig zum Barwert zurückzuzahlen. Für das Land ergab sich der zusätzliche Vorteil, dass es infolge der zwingend erforderlichen Rückgabe der Landesbürgerschaft zu einer sofortigen Reduzierung der Bürgschaftsaluten kam. Damit wurde das Risiko einer späteren Bürgschaftsinanspruchnahme vorzeitig und dauerhaft ausgeschlossen.

Bis zum 31.12.2011 haben 46 Fördernehmer (bis Ende 2010: 44 Fördernehmer) die Aufwendungsdarlehen barwertig mit einem Volumen von rd. 31,5 Mio. € zurückgezahlt. Die Rückzahlung erfolgte in 12 Fällen ohne besondere vertragliche Regelung; in 34 Fällen wurden Rückzahlungsvereinbarungen abgeschlossen:

Die bis Ende 2011 vorgenommenen Rückzahlungen wurden vor Inkrafttreten des Wohnraumgesetzes Berlin am 10.07.2011 beantragt und erfolgten nach den bisherigen Vereinbarungen. Nach Inkrafttreten des Wohnraumgesetzes Berlin wurden Verwaltungsvorschriften über die vorzeitige barwertige Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen im Sozialen Wohnungsbau – AD-Rückzahlungsvorschriften 2011 – vom 20.09.2011 erarbeitet und ab 01.10.2011 in Kraft gesetzt. Rückzahlungen auf der Grundlage dieser Verwaltungsvorschriften sind bis Jahresende 2011 nicht vorgenommen worden.

Anzahl der Objekte	Eigentümerstruktur	WE	ausgezahltes Kapital Nominalbetrag	Zahlungseingang Barwert
41	Privatperson/ Gesellschaften mit persönlicher Haftung	1.144	50.284.455,96 €	25.966.015,09€
1	Städtische Wohnungs- baugesellschaft	14	340.092,45 €	146.177,84 €
2	Gesellschaft ohne persöhn- liche Haftung	116	5.171.570,85 €	2.469.689,71 €
2	Genossenschaft	135	6.420.740,44 €	2.920.855,35 €
46	gesamt	1.409	62.216.859,70 €	31.502.737,99 €

Diese Verträge enthalten neben den Festlegungen zur Barwertrückzahlung jeweils die Maßgabe zur generellen Freistellung der öffentlich geförderten Objekte von den Belegungsbindungen bis zum Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ ab Zahlungseingang. Bei Barwertrückzahlungen ohne besondere vertragliche Vereinbarung unterliegen die Objekte den Freistellungsregelungen, die befristet sind.

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

Mit dem Wegfall der Anschlussförderung dürfen die Eigentümer die Miete über die ortsübliche Vergleichsmiete für nicht preisgebundenen Wohnraum nach dem Berliner Mietspiegel hinaus bis zur Höhe der vollen Kostenmiete anheben. Dies ist gemäß den Regelungen des Wohnungsbindungsgesetzes zur Kostenmiete (§§ 8 ff. WoBindG) zulässig.

Im Januar/Februar 2012 erfolgte eine Befragung der Eigentümer/Verfügungsberechtigten, deren Objekte bis Ende 2011 von der Einstellung der Anschlussförderung betroffen sind, zu den aktuellen Durchschnittsmieten sowie den Mietänderungen seit dem Auslauf der Grundförderung. Es haben die Eigentümer von 357 Objekten mit einem Wohnungsbestand von 14.314 WE geantwortet und dabei Angaben zu den Mieten gemacht. Das sind 61 Prozent der bis 2011 von der Einstellung der Anschlussförderung betroffenen Wohnungen. Für Objekte, die sich in unterschiedlichen Phasen von Insolvenz-/Zwangsversteigerungsverfahren befinden, wurden die Insolvenzverwalter teilweise nicht mehr angeschrieben bzw. haben die Insolvenzverwalter zwar auf die Anfrage reagiert, aber keine Angaben zur Miethöhe gemacht. In Anbetracht dessen, dass 201 Objekte mit 7.360 Wohnungen von Insolvenz und/oder ZV betroffen sind, sind die auswertbaren Daten als repräsentativ anzusehen.

Geforderte Miethöhe in €/m² Wohnfläche monatlich für alle Bezirke

Tatsächlich geforderte Miethöhe	Anzahl der Objekte	Anzahl der WE	Anteil WE
unter 5,00	18	1.018	7,11 %
5,00 bis unter 5,50	54	1.870	13,07 %
5,50 bis unter 6,00	102	5.532	38,65 %
6,00 bis unter 6,50	84	2.977	20,80 %
6,50 bis unter 7,00	45	1.686	11,78 %
7,00 bis unter 7,50	23	475	3,32 %
7,50 bis unter 8,00	17	470	3,28 %
8,00 und mehr	14	286	1,99 %
Gesamt	357	14.314	100,00 %

Knapp 60 Prozent der ausgewerteten Wohnungen haben Mieten zwischen 5,50 und 6,50 €/m² Wfl. mtl. Die höchste Mietforderung in Richtung der maximal rechtlich zulässigen Kostenmiete beträgt nach Angaben des Verfügungsberechtigten eines Objekts mit 14 Wohnungen in Mitte derzeit 10,43 €/m² Wfl. monatlich.

Die Befragung der Eigentümer und Verfügungsberechtigten hat ergeben, dass für 106 Wohnungen in 10 Objekten die Kostenmiete verlangt wird. Davon befinden sich jeweils 1 WE in Friedrichshain-Kreuzberg und Steglitz-Zehlendorf, 18 WE in Neukölln, 29 WE in Pankow und 57 WE in Spandau.

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	0	3	3	6	5	5	0	22
	WE	0	0	56	118	139	79	110	0	502
Friedrichshain-Kreuzberg	Objekte	0	5	3	4	8	1	1	2	24
	WE	0	145	78	146	320	72	15	68	844
Lichtenberg	Objekte	1	4	11	3	0	0	0	0	19
	WE	431	186	1.134	212	0	0	0	0	1.963
Marzahn-Hellersdorf	Objekte	0	0	1	0	0	0	0	0	1
	WE	0	0	220	0	0	0	0	0	220
Mitte	Objekte	3	11	17	8	5	2	0	1	47
	WE	78	351	475	126	81	44	0	14	1.169
Neukölln	Objekte	4	12	23	15	3	1	2	3	63
	WE	179	409	721	661	161	22	10	59	2.222
Pankow	Objekte	1	4	14	7	4	1	1	3	35
	WE	36	303	1.333	384	173	38	30	88	2.385
Reinickendorf	Objekte	5	6	7	8	6	5	1	0	38
	WE	244	86	296	225	392	56	45	0	1.344
Spandau	Objekte	3	8	7	8	2	0	1	5	34
	WE	22	317	264	230	44	0	20	57	954
Steglitz-Zehlendorf	Objekte	1	0	5	7	2	4	4	0	23
	WE	28	0	86	217	60	82	49	0	522
Tempelhof-Schöneberg	Objekte	0	2	9	16	6	3	2	0	38
	WE	0	36	242	513	135	63	191	0	1.180
Treptow-Köpenick	Objekte	0	2	2	5	3	1	0	0	13
	WE	0	37	627	145	181	19	0	0	1.009
gesamt	Objekte	18	54	102	84	45	23	17	14	357
	WE	1.018	1.870	5.532	2.977	1.686	475	470	286	14.314

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	95	4.584	32,02
unter 0,50	110	4.904	34,26
0,50 bis unter 1,00	67	2.144	14,98
1,00 bis unter 2,00	53	1.715	11,98
2,00 bis unter 3,00	20	627	4,38
ab 3,00 und mehr	12	340	2,38
Gesamt	357	14.314	100,00

Diese Auswertung zeigt, dass rd. 81 Prozent der ausgewerteten Wohnungen nach dem Ende der Grundförderung 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, werden ein Mietausgleich sowie Umzugskostenhilfen 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, den möglichen Folgen und die gegebenen Hilfeangebote informiert. Die IBB berät die Mieterinnen und Mieter zu den Möglichkeiten der Gewährung von Mietausgleich und Umzugskostenhilfe. Die wesentlichen Regelungsinhalte der Mietausgleichsvorschriften 2007, die bis zum 30.09.2011 galten, wurden im Jahresbericht 2009 (Drucksache 16/3259) aufgezeigt.

Die Mietausgleichsvorschriften 2011 enthalten gegenüber den Mietausgleichsvorschriften 2007 folgende Änderungen:

Mietausgleich

- Der Antrag auf Bewilligung ist bis zum Ablauf von zehn Jahren nach dem Ende der Grundförderung zulässig.
- Mieterhöhungen werden maximal bis zur Höhe des Mittelwertes der ortüblichen Vergleichsmiete von nicht preisgebundenen Wohnungen berücksichtigt.
- Mieterhaushalte, denen bei Einzug in die öffentlich geförderte Sozialbauwohnung bekannt ist, dass die Wohnung von der Einstellung der Anschlussförderung mit der Folge möglicher Mieterhöhungen betroffen ist, haben keinen Anspruch auf Mietausgleich und Umzugskostenhilfe

Umzugskostenhilfe

- Umzugskostenhilfe kann gewährt werden, wenn die Mieterhöhung, abgesehen von Erhöhungen nach Modernisierung und Betriebskostenerhöhungen, mindestens 10 v. H. oder innerhalb von vier Jahren mindestens 15 v. H. beträgt.

Mit Inkrafttreten des Wohnraumgesetzes Berlin am 10. Juli 2011 traten für Mieterinnen und Mieter Verbesserungen zum Ausüben des Sonderkündigungsrechts bei erheblichen Mieterhöhungen ein. Bisher hatten Mieterinnen und Mieter im ungünstigsten Fall nur 18 Tage Überlegungsfrist, um das Mietverhältnis zum Ablauf von zwei weiteren Monaten zu kündigen. Gemäß § 1 Wohnraumgesetz Berlin kann der Mieterhaushalt bis zum Ablauf des dritten Monats nach dem Monat, in dem die Mieterhöhungserklärung zugegangen ist (Überlegungsfrist), außerordentlich mit Wirkung bis spätestens zum Ablauf des sechsten Monats nach Zugang der Erklärung kündigen. Überlegungs- und Kündigungsfrist wurden somit gegenüber den bisher geltenden Vorgaben erheblich ausgeweitet.

5.2.1. Bewilligungsstatistik

Maßnahme	Anzahl der Bewilligungen	Bewilligung in €	Durchschnitt je Bewilligung	Anzahl der Ablehnungen	Auszahlungen in € 2003 bis 2011

Mietausgleich	1.587	rd. 4.000.720	2.521 € gesamt; 0,97 €/m ² Wfl. mtl.	585	rd. 3.477.080
Umzugs- kostenhilfe	768	rd. 1.777.000	2.314 €/Haushalt	178	rd. 1.773.766

Die durchschnittliche Mieterhöhung über alle Jahre betrachtet beträgt 1,87 €/m² Wohnfläche monatlich. Der Mietausgleich deckte im Durchschnitt im ersten Bewilligungsjahr rund 52 v. H. der Mieterhöhungen ab. Bei 496 Bewilligungen (= 31 v. H.) wurde der Mietausgleich über 8 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
	1.587	585	768	178

Die Zahl der Bescheide zur Gewährung eines Mietausgleichs ist im Jahr 2011 gegenüber dem letzten Jahr gleich geblieben. Die Bereitstellung der Umzugskostenhilfen ist gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen. Anhand dieser Zahlen ist keine Änderung der grundlegenden Situation bei Mieterhöhungen zu erkennen.

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 2011 in Höhe von 1.637.464 € aus Kapitel 1295, Titel 54021, davon im Jahr 2011 in Höhe von 215.384 €.

5.3. Zusätzliche Beratung und Hilfen

Die Probleme für Mieterinnen und Mieter, die in Einzelfällen insbesondere im Zusammenhang mit dem Verkauf von Objekten grundsätzlich in Innenstadtlagen aufgetreten sind, bei denen Eigentümer in einzelnen Wohnungen Mieterhöhungen bis zur vollen Höhe der Kostenmiete verlangten, waren Anlass, den betroffenen Mieterinnen und Mietern gezielt umfangreichere Beratung anzubieten. Am 22. September 2010 wurde deshalb nach öffentlicher Ausschreibung mit der Arbeitsgemeinschaft für Sozialplanung und angewandte Stadtforschung e.V. (AG SPAS) ein Vertrag geschlossen. Die AG SPAS bietet den Mieterhaushalten der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt benannten Objekten 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 auf Gewährung 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 im Jahr 2011 beauftragt, für zehn Objekte mit 642 Wohnungen diese zusätzliche Beratung und Hilfe anzubieten. Für im Jahr 2011 abgerechnete Leistungen sind aus Kapitel 1295, Titel 54021 (Dienstleistungen) 58.820,80 € an die AG SPAS gezahlt worden. Insgesamt sind an die AG SPAS per 31.12.2011 Zahlungen in Höhe von 69.952,17 € für die Betreuung von 15 Objekte mit 1.005 Wohnungen geleistet worden.

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. 2011 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 Härteausgleichsvorschriften 2012 vom 23. September 2011 gelten bis zum 31.12.2014.

Insgesamt haben 464 Eigentümer weitere finanzielle Hilfen erhalten. Gegenwärtig werden noch an 92 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
	806	464	342	17.371	306

Insgesamt wurden bisher 14,0 Mio. € bewilligt, von denen 12,8 Mio. € ausgezahlt sind.

6.2. Verwaltungskosten

Zahlungen von Verwaltungskosten an die IBB erfolgten in den Jahren 2003 bis Ende 2011 in Höhe von 480.122 € aus Kapitel 1295, Titel 54021, davon im Jahr 2011 in Höhe von 12.014 €

7. Haushaltmäßiger 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 Haushaltsplan 2012 Titel 54010).

Ausgaben in den Jahren 2005 bis 2011:

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 €	HH-An- satz 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	2.850,0
86343	81,9	824,3	342,9	335,7	328,1	321,0	653,8	700,0
54021	229,9	241,7	358,3	252,3	138,2	182,4	316,4	447,0
gesamt	3.996,9	5.663,5	3.880,5	3.619,6	1.948,4	2.565,3	3.584,6	3.997,0

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

Bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind per 31.12.2010 insgesamt 93 eigene Wohnanlagen mit 3.407 Wohnungen sowie 1.814 Wohnungen in 18 Fondsobjekten, an denen die Gesellschaften beteiligt sind bzw. als Initiatoren tätig waren, vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen.

Der vorgesehene 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 Jahresabschlüssen 2002 bis 2010 berücksichtigt. Aus der Überprüfung der Wertansätze für die betroffenen Objekte ergab sich ein Abschreibungsbedarf bei den eigenen Verwaltungseinheiten in Höhe von 95,4 Mio. €. Des Weiteren haben die Gesellschaften in Höhe von 86,6 Mio. € (Vorjahr: 86,3 Mio. €) Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden 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 in Höhe von insgesamt 61,8 Mio. € (Vorjahr: 95,7 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 z. T. 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 2011 beendet.

Folgende Auszahlungen wurden bis 31.12.2011 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	397.351 €	297.212 €
BWS-Blindenwohnstätten gGmbH Niederneuendorfer Allee 6-9, 110 WE bewilligt 2005 Auszahlung ab 2006	4.639.490 €	2.318.690 €
BWS-Blindenwohnstätten in Weißen- see gGmbH Berliner Allee 193-197 ung. 115 WE bewilligt 2010 Auszahlung ab 2011	680.400 €	340.200 €
gesamt	5.717.241 €	2.956.102 €

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 bisher die Eigentümer von 169 Objekten von Insolvenz betroffen waren. Zum Jahresende 2011 sind noch bei 160 Objekten Insolvenzverfahren anhängig. Bei fünf Objekten wurde die Eröffnung des Insolvenzverfahren abgelehnt, bei einem Objekt das Verfahren nach Eröffnung aufgehoben und bei drei Objekten (zwei GmbH & Co. KG und einer Karitativen Einrichtung) ist das Insolvenzverfahren abgeschlossen. Die Anzahl der Objekte in Insolvenzverfahren hat sich gegenüber dem letzten Bericht um zwei Objekte von Gesellschaften ohne persönliche Haftung erhöht.

Auslauf im Jahr	Anzahl der Objekte gesamt	Anzahl der Objekte mit Insolvenzver- fahren bis 31.12.2011
2003	75	43
2004	62	27
2005	71	22
2006	60	15
2007	99	39
2008	53	12
2009	56	5
2010	72	3
2011	73	1
2003 bis 2011	621	167

2012 bis 2016	92	2
Gesamt	713	169

Von den bis zum 31.12.2011 von Insolvenz betroffenen 169 Objekten endete bei 167 Objekten die Grundförderung bis zum 31.12.2011. Da von Insolvenz betroffene Eigentümer teilweise mehrere Objekte besitzen, sind weitere zwei Objekte in Mitleidenschaft gezogen, bei denen die Grundförderung erst ab 2012 geendet hätte.

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

Fördernehmer Privatpersonen (Einzelpersonen und GbR)	14 Insolvenzverfahren
Fördernehmer GmbH & Co. KG	153 Insolvenzverfahren
Fördernehmer karitativ	<u>2 Insolvenzverfahren</u>
gesamt	169 Insolvenzverfahren

(davon sind 12 Verfahren ohne ZV)

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's, KG's 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 nur 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 2011 endete bereits bei rund 94 Prozent aller Gesellschaften ohne persönliche Haftung die Grundförderung. Hierbei handelte es sich zumeist um GmbH & Co. KG's, 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	Summe
Verkäufe ohne Insolvenzverfahren davon				
- in Vorbereitung	1	2	2	5
- abgeschlossen	2	1	0	3
Verkäufe bei Insolvenzverfahren davon				
- in Vorbereitung	4	42	1	47
- abgeschlossen	3	51	0	54
	10	96	3	109

9.2.2 Stand der Zwangsversteigerungen (ZV)

Auslauf in	Anzahl der Objekte gesamt	Anzahl der Objekte mit ZV bis 31.12.2011
2003	75	44
2004	62	27
2005	71	27
2006	60	21
2007	99	40

2008	53	11
2009	56	7
2010	72	4
2011	73	4
2003 bis 2011	621	185
2012 bis 2016	92	4
Gesamt	713	189

In 189 ZV wurden bisher 92 Objekte versteigert. Bei 46 Objekten wurde das Verfahren eingestellt, so dass per Jahresende noch 51 Verfahren anhängig sind.

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

Fördernehmer Privatpersonen (Einzelpersonen und GbR)	19 ZV ohne Insolvenz
Fördernehmer GmbH & Co. KG	12 ZV ohne Insolvenz
Fördernehmer karitativ	<u>1 ZV ohne Insolvenz</u>
gesamt	32 ZV ohne Insolvenz

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 2011 gibt es 157 Insolvenzverfahren mit ZV, 12 Insolvenzverfahren ohne ZV und 32 ZV ohne Insolvenzverfahren, sodass insgesamt 201 Objekte mit 7.360 Wohnungen von Insolvenz oder ZV oder von beidem betroffen sind. Das sind 32 Prozent der Objekte und 32 Prozent der Wohnungen, die bis zum 31.12.2011 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 2011 hat kein städtisches Wohnungsunternehmen ein Objekt erworben bzw. auf Grund der gebotenen Preise erwerben können. Die städtischen Wohnungsunternehmen sind gehalten, Kaufpreise nur bis zur Höhe des Verkehrswertes zu bieten.

Erstmals hat die GEWOBAG am 23.03.2012 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 169 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	153	268.046.457€	287.334.882 €	529.100.747 €
Privatperson / Gesellschaften mit persönlicher Haftung	14	14.877.678 €	14.704.708 €	34.589.509 €
Karitative Einrichtung, Stiftung, Verein, etc.	2	5.187.038 €	4.694.562 €	12.364.111 €
gesamt	169	288.111.172 €	306.734.152 €	576.054.368 €

Insgesamt wurden für die 713 betroffenen Objekte Aufwendungsdarlehen in Höhe von nominal 1.322,8 Mio. € ausgezahlt. Das Restkapital beträgt per 31.12.2011 907,4 Mio. €. Bürgschaftsübernahmen für lb-Darlehen bestehen insgesamt in Höhe von 1.981,8 Mio. €. Der festgestellte Ausfall von Aufwendungsdarlehen und sonstiger Darlehen hat sich gegenüber dem Vorjahr um etwa 100 Mio. € erhöht. Der Anstieg begründet sich in einer erhöhten Verwertungsquote der Objekte und dem Voranschreiten des Standes der Insolvenzverfahren.

9.2.5 Inanspruchnahme der Bürgschaft

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat bis 31.12.2011 in 162 vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Förderfällen insgesamt 394,0 Mio. € für Zahlungen aus Inanspruchnahme der Bürgschaft geleistet, davon in 104 Fällen vollständig und in 58 Fällen als Abschlagzahlung. Im Jahr 2011 sind davon 47,9 Mio. € in 25 Bürgschaftsfällen gezahlt worden. Von den 162 Fällen handelt es sich in 147 Fällen um Darlehensnehmer in der Rechtsform der GmbH & Co. KG, in 13 Fällen um Privatpersonen/GbR, in einem Fall um eine KG und in einem Fall um eine karitative Einrichtung. Der Bund hat aus der übernommenen Rückbürgschaft in 17 Fällen Zahlungen in Höhe von 18,7 Mio. € geleistet. Bei diesen Objekten traten die Insolvenzverfahren bzw. Zahlungsrückstände bereits während der Grundförderung ein, so dass die Einstellung der Anschlussförderung nicht ursächlich für die wirtschaftlichen Schwierigkeiten waren.

Bei den 104 Objekten, bei denen eine vollständige Erstattung erfolgte, ist über die Jahre 2007 bis 2011 eine Ausfallquote von 69 % eingetreten. Damit liegen diese Fälle weiterhin unter dem von der Expertenkommission angenommenen Bürgschaftsausfall von 86 % des nominal verbürgten Bürgschaftsvolumens.

10. Ergebnis der Auseinandersetzung mit dem Bund über seine Zahlungsverpflichtung aus der Rückbürgschaft in Anschlussförderungsfällen

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 963,6 Mio. € angenommen, davon bis 31.12.2011 840,0 Mio. €. Hiervon wurden 50 % durch den Bund rückverbürgt. Der Einnahmeverlust Berlins aus nicht geleisteten Rückbürgschaften betrüge somit maximal 481,8 Mio. €, davon bis 31.12.2011 420,0 Mio. €. Da tatsächlich bis zum 31.12.2011 nur 394,0 Mio. € an Zahlungen aus der Bürgschaft insgesamt eingetreten sind und der Bund in Einzelfällen 18,7 Mio. € aus der Rückbürgschaft geleistet hat, betragen die Gesamtforderungen aus der nicht geleisteten Rückbürgschaft des Bundes per Jahresende 2011 insgesamt 178,3 Mio. €.

11. Vom Wegfall der Anschlussförderung betroffene Erbbaurechtsgrundstücke

Zum Jahresende 31.12.2011 hatte der Liegenschaftsfonds 76 Wohnerbbaurechtsverträge im Bestand, die vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen sind. Die Differenz zu der Vorjahreszahl (Bestand 91) stellen Verkäufe von Erbbaurechtsgrundstücken im Zeitraum 2010/2011 dar.

Von den 76 Wohnerbbaurechtsverträgen sind

- 3 Sanierungsfälle mit der IBB,
- 7 laufende Insolvenzverfahren,
- 7 laufende Zwangsversteigerungsverfahren,
- 7 beim Gericht anhängige Fälle,
- 2 Zahlungen eingestellt, Mahnverfahren laufen und

50 Erbbaurechtsnehmer sind noch in der Lage den Erbbauzins zu zahlen.

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 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 Range hinter den jeweiligen Grundschulden der Banken steht. Der Ersteigerer hat den Vorteil, ein Erbbaurecht zu erlangen, das bis zum Ende der Laufzeit erbbauzinsfrei ist.

Versuche des Liegenschaftsfonds, mit Ersteigerern einen freiwilligen Erbbauzins zu verhandeln, waren bisher nicht erfolgreich. Versuche, dem Ersteigerer das Grundstück anzubieten, waren in vielen Fällen erfolgreich.

Im Jahr 2008 haben zwei vom Wegfall der Anschlussförderung betroffene Erbbaurechtsnehmer den Liegenschaftsfonds auf Wegfall des Erbbaurechtszinses verklagt. In der zweiten Instanz vor dem Kammergericht Berlin (KG) sind am 23. August 2011 (AZ 4 U152/08

U152/08 und 4U 158/08) die beiden Urteile gesprochen worden, nachdem das Landgericht Berlin erstinstanzlich die beiden Klagen abgewiesen hatte.

In seiner Urteilsbegründung hat das KG den Klägern teilweise Recht gegeben. Nach der Begründung des Gerichts können die beiden Kläger ihren Erbbauzins erheblich senken. Nach einer äußerst komplexen Berechnung, die das Gericht angestellt hat, können die Kläger anhand ihrer tatsächlichen Mieten, der erzielbaren Mieten, der jeweiligen Wohnungsgrößen, der Leerstandszahlen, der erhaltenen Fördermittel, des Darlehensanteils etc. den Erbbauzins neu berechnen.

Die beiden Urteile gelten jeweils für den Einzelfall. Das Kammergericht hat die Revision zu den beiden Urteilen nicht zugelassen. Der Liegenschaftsfonds Berlin hat inzwischen in Abstimmung mit dem Treugeber – Land Berlin, Senatsverwaltung für Finanzen – beim Bundesgerichtshof in Karlsruhe (BGH) Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt. In einem der Fälle ist die Klage vom BGH zurückgewiesen worden. In dem anderen Fall steht die Entscheidung noch aus.

Die vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Erbbaurechte erwirtschaften einen Erbbauzins in Höhe von 6,8 Mio. € pro Jahr. Der aufgelaufene Erbbauzins (Forderungen) aller vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Erbbaurechte beträgt per 31.12.2011 insgesamt 4,2 Mio. €.

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

12. Fazit – Zusammenfassung der Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung

Vom Wegfall der Anschlussförderung sind die Wohnungsbauprogrammjahre 1987 bis 1997 vollständig betroffen, teilweise aber schon 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 2011 Ausgaben in Höhe von ca. 617,1 Mio. € auf den Landeshaushalt zugekommen. Diese Mittel wurden durch die Entscheidung zur Einstellung der Anschlussförderung nicht ausgezahlt. Für den Mieterschutz und die Inanspruchnahme aus Bürgschaften in Folge des Wegfalls der Anschlussförderung wurden bis Ende 2011 Ausgaben in Höhe von 391 Mio. € geleistet. Unter Gegenrechnung dieser Ausgaben verbleiben Einsparungen von 226 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 eine Inanspruchnahme aus Bürgschaften in Höhe von 840 Mio. € eingeschätzt. Eingetreten sind bisher jedoch nur 394,0 Mio. €, woraus sich aktuell eine positive Bilanz ergibt. Hinzu kommt, dass der Bund Rückerstattungen in Höhe von 18,7 Mio. € in Fällen gezahlt hat, bei denen die Einstellung der Anschlussförderung nicht ursächlich für die wirtschaftlichen Probleme des Eigentümers und damit für die Inanspruchnahme aus der Bürgschaft war.

Zudem hatte die Expertenkommission 86 Prozent des nominal verbürgten Bürgschaftsvolumens als Bürgschaftsausfall eingeschätzt. Die Ausfallquote beträgt aktuell jedoch nur 69 % und ist damit gegenüber dem Vorjahr geringfügig gesunken.

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

	Senatsbeschluss zum Wegfall der Anschlussförderung (AFÖ) Einschätzungen		Ist
	Zeitraum insgesamt	Zeitraum 2003 bis 2011	Zeitraum 2003 bis 2011
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. €	617,1 Mio. €	617,1 Mio. €
Ausgaben Dagegen zu rechnen sind die Ausgaben für den Mieterschutz für die vom Wegfall der AFÖ Betroffenen	2003 bis 2024 -123,9 Mio. €	- 41,4 Mio. €	- 3,5 Mio. € Mietausgleich - 1,8 Mio. € Umzugskostenhilfe - 1,6 Mio. € Verwaltungskosten IBB - 0,1 Mio. € SPAS - 8,7 Mio. € karitative <u>Einrichtungen</u> 15,7 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. €	840,0 Mio. € davon - Land 420,0 Mio. € - Bund 420,0 Mio. €	- 394,0 Mio. € davon - Land 375,3 Mio. € - Bund 18,7 Mio. €
Einsparungen (+)gesamt	+ 2.111,5 Mio. €	+ 155,7 Mio. €	+ 226,1 Mio. €

Die Zahl der Insolvenzverfahren hat sich gegenüber 2010 um zwei auf 169 Verfahren erhöht. Damit befinden sich 27 Prozent der bisher von der Einstellung der Anschlussförderung betroffenen Objekte in der Insolvenz. Die Anzahl von insgesamt 290 Objekten (entspricht rd. 41 Prozent der insgesamt betroffenen Wohnungen), von der die Expertenkommission ausgegangen ist, dass deren Eigentümer Insolvenz anmelden müssten, ist bisher nicht eingetreten.

Der Ausfall von Aufwendungsdarlehen wurde nominal in Höhe von 306,7 Mio. € festgestellt. Das ist ein Anstieg gegenüber 2010 um 108,9 Mio. €, der sich durch die zwischenzeitlichen Verwertungen und dem Voranschreiten des Standes der Insolvenzverfahren ergibt. Wenn die Insolvenz- und Zwangsversteigerungsverfahren abgeschlossen und alle Sicherheiten verwertet wurden, können durchaus noch Forderungen anteilig erstattet werden. Insofern ist

dieser 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 Auslauf 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 Mieter schützende Maßnahmen abgedeckt. Für 6,7 Prozent der bisher vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Wohnungen haben Mieterinnen und Mieter Mietzuschüsse erhalten. Umzüge sind in deutlich geringerem Maße als befürchtet eingetreten. Die Aussage zu den Mieten ist eine Durchschnittsbetrachtung und nur für die Objekte möglich, zu denen die Eigentümer Angaben gemacht haben. Mit dem Inkrafttreten des Berliner Wohnraumgesetzes am 10. Juli 2011 wurde die Überlegungs- und Kündigungsfrist bei Mieterhöhungen verlängert. Damit bleibt den Mieterinnen und Mieter mehr Zeit für Ihre Entscheidungen. Die Möglichkeit, dass im Zusammenhang mit dem Verkauf von Objekten Mieten ganz oder teilweise bis zur Höhe der Kostenmiete verlangt werden, ist durch § 5 des Wohnraumgesetzes Berlin eingeschränkt worden.

Wir bitten, den Beschluss damit für das Jahr 2011 als erledigt anzusehen.

Berlin, den 17.07.2012

Der Senat von Berlin

Klaus W o w e r e i t

.....
Regierender Bürgermeister

Sybille v o n O b e r n i t z

.....
Senatorin
für den
Senator für Stadtentwicklung
und Umwelt