

17. Wahlperiode

Mitteilung – zur Kenntnisnahme –

**Umsetzung und Folgen der Einstellung der Anschlussförderung im öffentlich
geförderten Wohnungsbau (Jahresbericht 2014)**

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

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

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Mitteilung

- zur Kenntnisnahme -

über

Umsetzung und Folgen der Einstellung der Anschlussförderung im öffentlich geförderten Wohnungsbau (Jahresbericht 2014)
- Drucksachen Nrn. 15/1542, 15/2945, 15/4210, 16/0191, 16/1431, 16/2358, 16/3259, 16/4223, 17/0434, 17/1098 und 17/1803 -

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 2014 eingetretenen Auswirkungen der Einstellung der Anschlussförderung. Es ist der zehnte Jahresbericht und basiert auf den in den vorangegangenen neun Berichten sowie den in dem ergänzenden Bericht vom 19.09.2008 ausführlich dargelegten Zusammenhängen. Im zehnten Bericht werden die statistischen Daten zum Stand 31.12.2014 aktualisiert und aktuelle Sachverhalte dargestellt, die 2014 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 Härteaushleichs für vom Wegfall der Anschlussförderung betroffene Eigentümer von eigengenutztem Wohneigentum (Härteaushleichsvorschriften 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 2014 - 712 Objekte mit 27.773 Mietwohnungen und
mit Ende der Grundförderung im Jahr 2016 - 1 Objekt mit 13 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 2014 ausgelaufen.

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

Vom Wegfall der Anschlussförderung betroffene Mietwohnungen nach Bezirken

Bezirk	Anzahl der Wohnungen 2003 bis 2016 insgesamt	Anzahl der Sozialwoh- nungen bei denen die Grundförderung 2003 bis einschl. 2014 ausgelau- fen ist
Pankow	4.666	4.666
Mitte	3.547	3.547
Neukölln	3.401	3.401
Tempelhof-Schöneberg	2.904	2.904
Lichtenberg	2.473	2.473
Friedrichshain-Kreuzberg	2.245	2.232
Reinickendorf	2.174	2.174
Spandau	1.797	1.797
Treptow-Köpenick	1.643	1.643
Steglitz-Zehlendorf	1.130	1.130
Charlottenburg-Wilmersdorf	996	996
Marzahn-Hellersdorf	810	810
Summe	27.786	27.773

2. Stand im Rechtsstreitverfahren

Der Stand im Rechtsstreitverfahren hat sich gegenüber dem Jahresbericht 2013 (Drs. Nr. 17/1803) 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) ¹ am 10. Juli 2011 ändern sich in verschiedenen Situationen die bis dahin geltenden Auswirkungen auf das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“.

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

Bei der bis zum 31.12.2013 befristeten Regelung für die Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen zum Barwert enden die Bindungen für jede zweite frei werdende 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.

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

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

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

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

4.1 Kürzungsverzichte zugunsten einer verstärkten Tilgung

In den Wohnungsbauförderungsbestimmungen, die Grundlage der Bewilligungsbescheide der mit öffentlichen Mitteln geförderten Mietwohnungen sind, ist folgende Regelung enthalten: „Verringert sich der für Kapitalkosten und Tilgungen aufzubringende Gesamtbetrag der zur Finanzierung der Gesamtkosten in Anspruch genommenen Fremdmittel, wird die bewilligte Aufwendungshilfe entsprechend gekürzt.“ Danach hätte eine Zinsneufestsetzung der vorrangigen Darlehen auf derzeit günstigere Kapitalmarktkonditionen oder eine Umstellung auf das Restkapital eine Kürzung der Fördermittel zur Folge. Der Bewilligungsausschuss 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 Anschlussförderung mehr in der Auszahlungsphase befindet. Gegenüber dem letzten Jahresbericht 2013 (Drs. Nr. 17/1803) haben sich somit keine Änderungen ergeben.

4.2 Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen zum Barwert

Die in §§ 3, 4 und 6 Absatz 2 Wohnraumgesetz Berlin – WoG Bln – enthaltene Regelung zur barwertigen Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen auf der Grundlage von Kooperationsverträgen war bis zum 31.12.2013 befristet. Entsprechende Verträge für barwertige Rückzahlungen wurden daher im Jahr 2014 – auch für Objekte ohne Anschlussförderung - nicht mehr geschlossen.

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

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

5.1. Mieterhöhungen durch Wegfall der Anschlussförderung

Von der IBB wurden die Verfügungsberechtigten von 479 Objekten mit einem Wohnungsbestand von 19.778 Wohnungen, bei denen bis Ende 2014 die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ noch nicht beendet war, um Auskunft zur Miethöhe gebeten. Es haben die Eigentümer von 355 Objekten mit einem Wohnungsbestand von 15.431 Wohnungen geantwortet und dabei Angaben zu den Mieten gemacht. Das sind 78 Prozent der bis Ende 2014 von der Einstellung der Anschlussförderung betroffenen Wohnungen mit bis dahin weiterhin bestehenden öffentlichen Wohnungsbindungen. Mit Stand: 31.12.2014 ergibt sich folgendes Bild:

Geforderte Miethöhe in €/m² Wohnfläche monatlich für alle Bezirke

Tatsächlich geforderte Miethöhe	Anzahl der Objekte	Anzahl der WE	Anteil WE
unter 5,00	7	335	2,17 %
5,00 bis unter 5,50	19	563	3,65 %
5,50 bis unter 6,00	41	1.578	10,23 %
6,00 bis unter 6,50	84	5.370	34,80 %
6,50 bis unter 7,00	83	4.316	27,97 %
7,00 bis unter 7,50	60	1.574	10,20 %
7,50 bis unter 8,00	34	826	5,35 %
8,00 und mehr	27	869	5,63 %
Gesamt	355	15.431	100,00 %

Für 6 % der ausgewerteten Wohnungen werden Mieten von unter 5,50 €/m² Wohnfläche/monatlich verlangt.

Für 83 % der ausgewerteten Wohnungen werden Mieten zwischen 5,50 bis unter 7,50 €/m² Wohnfläche/monatlich verlangt.

Für 11 % der ausgewerteten Wohnungen werden Mieten ab 7,50 €/m² Wohnfläche / monatlich verlangt.

Die höchste Mietforderung unterhalb der Kostenmiete betrug im Berichtszeitraum nach Angaben des Verfügungsberechtigten eines Objektes mit 14 Wohnungen in Berlin-Mitte 10,43 €/m² Wohnfläche/monatlich.

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

		unter 5,00	5,00 bis unter 5,50	5,50 bis unter 6,00	6,00 bis unter 6,50	6,50 bis unter 7,00	7,00 bis unter 7,50	7,50 bis unter 8,00	8,00 und mehr	insgesamt
Charlottenburg-	Objekte	0	0	1	1	4	6	3	4	19
Wilmerdorf	WE	0	0	14	19	190	102	49	84	458
	Anteil WE in %	0	0	3,06	4,15	41,48	22,27	10,7	18,34	100
Friedrichshain-	Objekte	0	0	1	5	3	4	8	3	24
Kreuzberg	WE	0	0	12	198	111	136	261	99	817
	Anteil WE in %	0	0	1,47	24,24	13,59	16,65	31,95	12,12	100
Lichtenberg	Objekte	2	3	6	7	4	1	1	2	26
	WE	14	105	93	439	770	50	19	22	1.512
	Anteil WE in %	0,93	6,94	6,15	29,03	50,93	3,31	1,26	1,46	100
Marzahn-	Objekte	0	0	1	3	2	0	0	0	6
Hellersdorf	WE	0	0	220	342	162	0	0	0	724
	Anteil WE in %	0	0	30,39	47,24	22,38	0	0	0	100
Mitte	Objekte	1	2	3	15	11	11	3	2	48
	WE	2	56	57	353	392	166	95	80	1.201
	Anteil WE in %	0,17	4,66	4,75	29,39	32,64	13,82	7,91	6,66	100
Neukölln	Objekte	2	4	7	13	14	11	3	3	57
	WE	168	112	248	490	761	168	15	36	1.998
	Anteil WE in %	8,41	5,61	12,41	24,52	38,09	8,41	0,75	1,8	100
Pankow	Objekte	0	0	1	14	11	9	5	2	42
	WE	0	0	25	1.653	790	392	139	19	3.018
	Anteil WE in %	0	0	0,83	54,77	26,18	12,99	4,61	0,63	100
Reinickendorf	Objekte	1	4	5	7	5	3	0	4	29
	WE	123	78	237	486	132	42	0	244	1.342
	Anteil WE in %	9,17	5,81	17,66	36,21	9,84	3,13	0	18,18	100
Spandau	Objekte	0	2	9	7	5	3	1	0	27
	WE	0	24	479	119	76	106	34	0	838
	Anteil WE in %	0	2,86	57,16	14,2	9,07	12,65	4,06	0	100
Steglitz-	Objekte	1	0	2	2	7	3	3	6	24
Zehlendorf	WE	28	0	86	22	235	90	70	129	660
	Anteil WE in %	4,24	0	13,03	3,33	35,61	13,64	10,61	19,55	100
Tempelhof-	Objekte	0	1	4	8	12	8	7	1	41
Schöneberg	WE	0	33	67	481	486	279	144	156	1.646
	Anteil WE in %	0	2	4,07	29,22	29,53	16,95	8,75	9,48	100
Treptow-	Objekte	0	3	1	2	5	1	0	0	12
Köpenick	WE	0	155	40	768	211	43	0	0	1.217
	Anteil WE in %	0	12,74	3,29	63,11	17,34	3,53	0	0	100
									Objekte	355
									WE	15.431

Mietentwicklung seit dem Ende der 15-jährigen Förderungszeit

Mieterhöhung	Anzahl Objekte	Anzahl WE	Anteil WE in %
in €/m ² Wfl. mtl.			
Mietsenkung	17	800	4,04
unveränderte Miete	9	123	0,62
Mieterhöhung unter 0,50	47	2.048	10,35
Mieterhöhung 0,50 bis unter 1,00	69	3.857	19,5
Mieterhöhung 1,00 bis unter 2,00	107	3.686	18,64
Mieterhöhung 2,00 bis unter 3,00	29	884	4,47
Mieterhöhung ab 3,00 und mehr	21	653	3,3
keine Angabe*	180	7.727	39,07
insgesamt	479	19.778	100
* Rückmeldungen ohne Angabe der Miethöhe per Auslaufdatum			

Diese Auswertung zeigt, dass rd. 35 Prozent der ausgewerteten Wohnungen nach dem Ende der Grundförderung keine oder Mieterhöhungen von unter 1,00 €/m² Wfl. mtl. erhalten haben. Bei rd. 4 % der Wohnungen erfolgte eine Mietsenkung.

5.2. Mieterschützende Maßnahmen - Mietausgleichsvorschriften

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

5.2.1. Bewilligungsstatistik

Betrachtungszeitraum 2003 bis 2014

Maßnahme	Anzahl der Bewilligungen	Bewilligung in €	Durchschnitt je Bewilligung	Anzahl der Ablehnungen	Aus- zahlungen in €
Mietausgleich	2.053	5.134.955	2.501 € gesamt; 0,96 €/m ² Wfl. mtl.	716	4.744.549
Umzugskostenhilfe	939	2.150.500	2.290 €/Haushalt	225	2.151.706

Die durchschnittliche Mieterhöhung über alle Jahre betrachtet beträgt 1,64 €/m² Wohnfläche monatlich. Der Mietausgleich deckte im Durchschnitt im ersten Bewilligungsjahr rund 59 v. H. der Mieterhöhungen ab. Bei 721 Bewilligungen (= 35 v. H.) wurde der Mietausgleich über acht Jahre bewilligt, da besondere Härtefälle vorlagen.

Die Statistik der einzelnen Jahre zeigt Folgendes:

Jahr	Mietausgleich		Umzugskostenhilfe	
	Anzahl der Bewilligungen	Anzahl der Ablehnungen	Anzahl der Bewilligungen	Anzahl der Ablehnungen
2003	222	73	97	13
2004	133	70	89	10
2005	204	68	112	14
2006	143	57	75	14
2007	355	64	136	27
2008	137	73	90	27
2009	88	54	57	26
2010	153	49	51	22
2011	152	77	61	25
2012	330	83	85	29
2013	95	35	47	12
2014	41	13	39	6
	2.053	716	939	225

Die Anzahl der (Neu-)Bewilligungen von Mietausgleich und Umzugskostenhilfe ist im Jahr 2014 gegenüber dem Vorjahr, insbesondere wegen der geringen Zahl neu betroffener Sozialwohnungen, erheblich zurückgegangen.

5.2.2. Verwaltungskosten der IBB

Für die Abwicklung der Mietausgleichsvorschriften erhebt die IBB Verwaltungskosten, die ihre tatsächlich anfallenden Sach- und Personalkosten abdecken. Zahlungen an die IBB erfolgten in den Jahren 2003 bis 2014 in Höhe von 2.228.547 € aus Kapitel 1295, Titel 54010, davon im Jahr 2014 in Höhe von 78.192 €.

5.3. Zusätzliche Beratung und Hilfen

Für Mieterinnen und Mieter bestanden insbesondere Probleme im Zusammenhang mit dem Verkauf von meist in Innenstadtlagen gelegenen Objekten. Hier wurden von den Eigentümern in einzelnen Wohnobjekten oder Wohnungen erhebliche Mieterhöhungen verlangt. Dies war Anlass, den betroffenen Mieterinnen und Mietern gezielt eine zusätzliche Beratung anzubieten. Seit September 2010 bietet daher die Arbeitsgemeinschaft für Sozialplanung und angewandte Stadtforschung e.V. (AG SPAS) den Mieterhaushalten in den 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, die Suche nach individuellen Lösungswegen sowie die Unterstützung bei der Beantragung von Mietausgleich und Umzugskostenhilfe. 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.

Entsprechend der öffentlichen Ausschreibung der Mieterberatung im Jahr 2012 und dem geschlossenen Vertrag wurde aufgrund des erkennbaren weiterbestehenden Beratungsbedarfs die ursprünglich bis Ende Oktober 2014 bestehende Beauftragung der AG SPAS bis Ende Oktober 2016 verlängert. Für die Mieterinnen und Mieter in Objekten des Sozialen Wohnungsbaus, die aufgrund des Wegfalls der Anschlussförderung eine erhebliche Mieterhöhung erhalten, ist damit die zusätzliche Beratung und Hilfestellung durch die AG SPAS über Oktober 2014 hinaus gesichert.

Die AG SPAS wurde bis zum 31.12.2014 beauftragt, für 26 Objekte mit 1.880 Wohnungen die zusätzliche Beratung und Hilfe anzubieten. Für die bis zum 31.12.2014 abgerechneten

Leistungen sind aus Kapitel 1295, Titel 54010 (Dienstleistungen) Zahlungen an die AG SPAS in Höhe von insgesamt 167.955 € geleistet worden; darunter im Jahr 2014 in Höhe von 35.989 €.

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, werden zur Vermeidung eines Notverkaufs bzw. einer Zwangsversteigerung weitere Zuschüsse im Härtefall gewährt. Die Zuschüsse werden für drei Jahre bewilligt. Der weitere Anspruch ist nach Ablauf dieser Zeit erneut an Hand aktueller Einkommens- und Belastungsbelege nachzuweisen. Die hierzu erlassenen Härteausgleichsvorschriften 2012 vom 23. September 2011 galten bis zum 31.12.2014.

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

6.1. Bewilligungsstatistik

Jahr	Anzahl der Bewilligungen	davon		Durchschnitt je Bewilligung über 3 Jahre in €	Anzahl der Ablehnungen
		Erstbewilligungen	Folgebewilligungen		
2003	97	97	0	20.309	55
2004	248	248	0	18.000	91
2005	106	87	19	15.811	58
2006	104	24	80	17.873	8
2007	70	7	63	17.235	64
2008	51	1	50	15.882	10
2009	63	0	63	17.285	8
2010	45	0	45	15.081	8
2011	22	0	22	11.294	4
2012	34	0	34	14.481	9
2013	20	0	20	16.205	7
2014	14	0	14	15.673	1
	874	464	410	16.261	323

Insgesamt wurden bisher 15,0 Mio. € bewilligt, von denen 14,7 Mio. € ausgezahlt sind.

6.2. Verwaltungskosten

Zahlungen von Verwaltungskosten an die IBB erfolgten in den Jahren 2003 bis Ende 2014 in Höhe von 517.167 € aus Kapitel 1295, Titel 54010, davon im Jahr 2014 in Höhe von 7.259 €.

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

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

Ausgaben in den Jahren 2005 bis 2014:

Kapitel 1295/ Titel	Ist 2005 in T €	Ist 2006 in T €	Ist 2007 in T €	Ist 2008 in T €	Ist 2009 in T €	Ist 2010 in T €	Ist 2011 in T €	Ist 2012 in T €	Ist 2013 in T €	Ist 2014	Ansatz 2015 in T €
68143	3.685,1	4.597,5	3.179,3	3.031,6	1.482,1	2.061,9	2.614,4	2.383,9	2.211,1	2.036,5	1820,0
86343	81,9	824,3	342,9	335,7	328,1	321,0	653,8	615,5	605,0	593,0	584,0
54010	229,9	241,7	358,3	252,3	138,2	182,4	316,4	425,7	288,5	121,4	130,0
gesamt	3.996,9	5.663,5	3.863,5	3.619,6	1.948,4	2.565,3	3.584,6	3.425,1	3.104,6	2750,9	2534,0

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 2014 insgesamt 101 eigene Wohnanlagen mit 4.127 Mieteinheiten sowie 6 Fonds mit 749 Mieteinheiten, an denen die Gesellschaften beteiligt sind bzw. als Initiatoren tätig waren, betroffen. Die Zahlen gegenüber dem Bericht 2013 wurden korrigiert.

Die Folgen aus dem Wegfall der Anschlussförderung haben die Gesellschaften in den Jahresabschlüssen 2002 bis 2014 berücksichtigt. Aus der Überprüfung der Wertansätze für die betroffenen Objekte ergab sich ein Abschreibungsbedarf bei den eigenen Verwaltungseinheiten in Höhe von 108,4 Mio. €; des Weiteren haben die Gesellschaften in Höhe von 15 Mio. € (Vorjahr: 19,8 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 0,3 Mio. € getroffen.

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

9.1. Sonderregelung für Genossenschaften, Stiftungen und karitative Einrichtungen

Für Stiftungen, karitative Einrichtungen und Genossenschaften, in deren geförderten Wohnungen teilweise auch Sonderwohnformen u. a. für geistig oder körperlich behinderte Menschen integriert sind, wurden in Konkretisierung des Senatsbeschlusses die Voraussetzungen festgelegt, unter denen aufgrund einer Entscheidung im Einzelfall weitere Subventionen gewährt werden können. Bewilligungen wurden für drei Objekte erteilt. Gegenüber 2013 ergibt sich hierzu im Jahr 2014 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 2014 die Eigentümer von 176 Objekten von Insolvenz betroffen waren. Bei fünf Objekten wurde die Eröffnung des Insolvenzverfahrens abgelehnt und bei zwei Objekten das Verfahren nach Eröffnung aufgehoben. Die Anzahl der Objekte in Insolvenzverfahren hat sich gegenüber dem letzten Bericht (letzter Bericht: 177 Objekte) um ein Objekt verringert, da ein Verfahren aufgehoben wurde..

Auslauf im Jahr	Anzahl der Objekte gesamt	Anzahl der Objekte mit Insolvenzverfahren bis 31.12.2014
2003	75	43
2004	62	28
2005	71	22
2006	60	16
2007	99	39
2008	53	12
2009	56	6
2010	72	4
2011	73	2
2012	67	2
2013	18	1
2014	6	1
2003 bis 2014	712	176
2015 bis 2016	1	0
Gesamt	713	176

Bei den bis Ende 2014 von Insolvenz betroffenen 176 Objekten endete auch die Grundförderung bis zum 31.12.2014. Die Verringerung in der Summe gegenüber dem Vorjahr um ein Verfahren resultiert aus der Rücknahme von Insolvenzanträgen im Jahr 2014.

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	157 Insolvenzverfahren
Fördernehmer karitativ	<u>2 Insolvenzverfahren</u>
gesamt	176 Insolvenzverfahren.

Die Zahlen bestätigen nach wie vor die Annahme der Expertenkommission, dass insbesondere Objekte von Eigentümern, die nicht mit dem persönlichen Vermögen haften - d. h. GmbH, KG und Aktiengesellschaften - von Insolvenzen betroffen sein würden. Die Anzahl von insgesamt 290 Objekten, von der die Expertenkommission ausgegangen ist, wurde bisher nicht und auch nicht in Relation zu den bis jetzt vom Auslaufen der Grundförderung betroffenen Objekten erreicht. Die Ursache für den geringen Anstieg der Insolvenzverfahren gegenüber dem Vorjahr liegt darin, 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 Eigenmit-

tel auszugleichen.

9.2.2 Stand der Zwangsverwertungsverfahren (ZV-Verfahren)

Auslauf in	Anzahl der Objekte gesamt	Anzahl der Objekte mit ZV bis 31.12.2014
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
2003 bis 2014	712	195
2015 bis 2016	1	0
Gesamt	713	195

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

Hierzu ergibt sich in 2014 kein neuer Sachstand gegenüber der Berichterstattung des Vorjahres 2013 (Drs. Nr. 17/1803).

9.2.4 Risiken für Ausfälle von Aufwendungsdarlehen

Die Übersicht der IBB über 176 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	Aufwendungs-darlehen Restkapital nominal	festgestellter Ausfall von Aufwendungs-darlehen + sonst. Darlehen (VKB-Darlehen, Bundessondermittel)	verbürgtes Ib- Darlehen
Gesellschaft ohne persönliche Haftung	157	173.935.712 €	306.600.670 €	538.106.029 €
Privatperson / Gesellschaften mit persönlicher Haftung	17	11.526.054 €	16.250.673 €	37.797.247 €
Karitative Einrichtung, Stiftung, Verein, etc.	2	2.051.739 €	4.327.647 €	12.364.111 €
gesamt	176	187.513.504 €	327.178.991 €	588.267.388 €

Insgesamt wurden für die 713 betroffenen Objekte Aufwendungsdarlehen in Höhe von nominal 1.336,2 Mio. € ausbezahlt.

Das Restkapital per 31.12.2014 beträgt 817,2 Mio. €

Bürgschaftsübernahmen für Ib-Darlehen bestehen insgesamt in Höhe von 1.943,2 Mio. €

Der festgestellte Ausfall von Aufwendungsdarlehen und sonstigen Darlehen hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 7,1 Mio. € erhöht. Der Anstieg ist auf eine erhöhte Verwertungsquote der Objekte und das Voranschreiten der Insolvenzverfahren zurückzuführen.

9.2.5 Inanspruchnahme der Bürgschaft

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat bis 31.12.2014 in 184 Anschlussförderungsfällen insgesamt 460,8 Mio. € für Zahlungen aus Inanspruchnahme der Bürgschaft geleistet, davon in 156 Fällen vollständig und in 28 Fällen als Abschlagzahlung. Im Jahr 2014 sind davon 1,7 Mio. € in einem Bürgschaftsfall gezahlt worden. Von den 184 Fällen handelt es sich in 158 Fällen um Darlehensnehmer in der Rechtsform der GmbH & Co. KG, in 18 Fällen jeweils um eine Privatperson oder eine GbR, in 7 Fällen um eine KG und um karitative Einrichtungen.

Gegenüber dem letzten Jahr ist die Ausfallquote von 68 % konstant geblieben. Damit liegen diese Fälle weiterhin unter dem von der Expertenkommission angenommenen Bürgschaftsausfall von 86 % des nominal verbürgten Bürgschaftsvolumens.

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 abgewie-

sen. 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 rechtskräftig. Insofern waren die aus der Inanspruchnahme der Bürgschaft zu leistenden Zahlungen allein vom Land Berlin zu tragen.

Die Expertenkommission hatte bis Ende 2014 ein Bürgschaftsrisiko von insgesamt 963,6 Mio. € angenommen. Hiervon waren 50% durch den Bund rückverbürgt. Der Einnahmeverlust Berlins aus nicht geleisteten Rückbürgschaften betrage somit max. 481,8 Mio. €.

Tatsächlich sind bis zum 31.12.2014 lediglich 460,8 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, 49,2 Mio. € aus der Rückbürgschaft geleistet.

10.2. Verfahren in Sachen Landesrückbürgschaften

Die Bundesrepublik Deutschland hat gegen das Land Berlin in einem Verfahren Klage auf Zahlung aus einer vom Land Berlin zugunsten des Bundes übernommenen Rückbürgschaft für Darlehensforderungen fremdfinanzierender Kreditinstitute gegen Wohnungsbaugesellschaften erhoben. Mit der Klage verlangt der Bund die vollständige Freistellung von den Verpflichtungen, die ihn aufgrund einer Bürgschaftsübernahme zugunsten von Wohnungsbauvorhaben im Ostteil Berlins und den neuen Bundesländern treffen. Der Bund argumentiert, diese Konstellation sei vergleichbar mit dem vom Kammergericht bereits entschiedenen Fall der Bundesrückbürgschaften. Es liege insoweit nur ein zufälliger Rollentausch vor. Dadurch, dass das Land keine Anschlussförderung gewährt habe, habe es den Bürgschaftsfall herbeigeführt und müsse daher die Haftung aus dem Bürgschaftsfall vollständig (und nicht nur zu 50 %) übernehmen. Hierauf hat das Land Berlin ausführlich erwidert und Klageabweisung beantragt. Der Bund habe sich aus Gründen der Wiedervereinigung im gesamtstaatlichen Interesse die Aufgabe der Wohnungsbauförderung in den neuen Bundesländern und Ostberlin zu eigen gemacht. Er habe deswegen die Bundesbürgschaften ausgereicht, für die sich das Land Berlin zudem erst später zu 50 % rückverbürgt hat. Das Landgericht Berlin hat die Klage mit Urteil vom 31.1.2013 abgewiesen. Hiergegen hat der Bund Berufung eingelegt. Hierzu wurde am 02.06.2015 vom Kammergericht eine Entscheidung zu Gunsten des Landes Berlin getroffen. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Der Bund lässt die Erfolgsaussichten des Rechtsmittels der Nichtzulassungsbeschwerde beim Bundesgerichtshof (BGH) prüfen und hat dieses fristwährend einlegen lassen.

11. Vom Wegfall der Anschlussförderung betroffene Erbbaurechte

Zum Jahresende 31.12.2014 hatte der Liegenschaftsfonds (LF) noch 60 Wohnerbbaurechtsverträge im Bestand, die vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen sind. Die Differenz zu den Vorjahren (zuletzt 65) ergibt sich aus Zwangsversteigerungen von Erbbaurechten.

	Anzahl/Verträge	
	Bestand 31.12.2014	Bestand 31.12.2013
	60	65
davon Sanierungsfälle mit der IBB	5	2
Laufende Insolvenzen	-	3
Laufende Zwangsversteigerungen	-	5
Fälle vor Gericht	-	5
Zahlungen eingestellt/ Mahnverfahren	3	3
Zwangsverwaltung	-	-
Kürzungen Erbbauzins	4	3
Zahlungen unter Vorbehalt	1	1
Erbbauzins wird in voller Höhe gezahlt	47	43

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 vereinzelte aber erst ab ca. 1996 erhalten. Voraussetzung ist eine Vertragsänderung, der beide Vertragsparteien und die grundbuchlich gesicherten Gläubiger zustimmen müssen. Bei allen Verträgen, die älter sind, entfällt der Erbbauzins bei der Zwangsversteigerung, weil er im Rang hinter den jeweiligen Grundschulden der Banken steht. Der Ersteigerer hat den Vorteil, ein Erbbaurecht zu erlangen, das bis zum Ende der Laufzeit erbbauzinsfrei ist. Versuche, mit Ersteigerern einen freiwilligen Erbbauzins zu verhandeln, waren bisher nicht erfolgreich. Versuche, dem Ersteigerer das Grundstück anzubieten, waren in vielen Fällen erfolgreich.

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

Die vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Erbbaurechte erwirtschaften einen Erbbauzins in Höhe von 5,1 Mio. € (Vorjahr 5,2 Mio. €) pro Jahr.

Der aufgelaufene Erbbauzins (Forderungen) aller vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Erbbaurechte beträgt insgesamt 2,0 Mio. € (Vorjahr 3,5 Mio. €).

Die Aussagen in Prozent über die Gesellschaftsformen haben sich nur unwesentlich verändert: Von den betroffenen Erbbaurechtsnehmern sind 54 % Kapitalgesellschaften, 36 % Personengesellschaften, 10 % natürliche Personen. Beim Anteil der Kapitalgesellschaften sind vier Genossenschaften enthalten.

12. Fazit – Zusammenfassung der Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung

Vom Wegfall der Anschlussförderung sind die Wohnungsbauprogrammjahre 1987 bis 1997 vollständig betroffen, teilweise auch bereits einzelne Förderobjekte ab Wohnungsbauprogramm 1985, die noch keine Anschlussförderung bis 31.12.2002 erhalten hatten. Bei Weitergewährung der Anschlussförderung zu den bis 2002 geltenden Vorschriften wären bis Ende 2014 Ausgaben in Höhe von ca. 1.172,6 Mio. € auf den Landeshaushalt zugekommen. Diese Mittel wurden durch die Entscheidung zur Einstellung der Anschlussförderung nicht ausgezahlt. Für die Unterstützung der Mieter und Eigentümer (36,4 Mio. €) sowie die Inanspruch-

nahme aus Bürgschaften in Folge des Wegfalls der Anschlussförderung (411,6 Mio. €) wurden von Berlin bis Ende 2014 Ausgaben in Höhe von insgesamt 448 Mio. € geleistet. Unter Gegenrechnung dieser Ausgaben verbleiben Einsparungen von 724,6 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 460,8 Mio. €, woraus sich aktuell eine positive Bilanz ergibt. Hinzu kommt, dass der Bund Rückerstattungen in Höhe von 49,2 Mio. € in Fällen gezahlt hat, bei denen die Einstellung der Anschlussförderung nicht ursächlich für die wirtschaftlichen Probleme des Eigentümers und damit für die Inanspruchnahmen aus der Bürgschaft war. Zudem hatte die Expertenkommission 86 Prozent des nominal verbürgten Bürgschaftsvolumens als Bürgschaftsausfall eingeschätzt. Die Ausfallquote beträgt aktuell jedoch nur 68% und ist damit gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben.

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

	Senatsbeschluss zum Wegfall der Anschlussförderung (AFÖ) Einschätzungen		Ist
	Zeitraum insgesamt	Zeitraum 2003 bis 2014	Zeitraum 2003 bis 2014
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. €	1.172,6 Mio. €	1.172,6 Mio. €
Ausgaben Dagegen zu rechnen sind die Ausgaben für Ausgleichszahlungen an und für die vom Wegfall der AFÖ betroffenen Mieter und Eigentümer	2003 bis 2024 -123,9 Mio. €	- 74,5 Mio. €	- 4,7 Mio. € Mietausgleich - 2,2 Mio. € Umzugskostenhilfe - 2,2 Mio. € Verwaltungskosten IBB - 0,2 Mio. € SPAS - 12,5 Mio. € karitative Einrichtungen - 14,7 Mio. € Härteausgleich für <u>Eigentum</u> - 36,4 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. €	963,6 Mio. € davon - Land 481,8 Mio. € - Bund 481,8 Mio. €	- 460,8 Mio. € davon - Land 411,6 Mio. € - Bund 49,2 Mio. €
Einsparungen (+) gesamt	+ 2.111,5 Mio. €	+ 616,3 Mio. €	+ 724,6 Mio. €

Aktuell befinden sich 25 Prozent der bisher von der Einstellung der Anschlussförderung betroffenen Objekte in der Insolvenz. Die Expertenkommission war davon ausgegangen, dass Eigentümer von insgesamt 290 Objekten (entspricht rd. 41 Prozent der insgesamt betroffenen Wohnungen) Insolvenz anmelden müssten.

Der Ausfall von Aufwendungsdarlehen wurde zum 31.12.2014 nominal in Höhe von 327,2 Mio. € festgestellt. Das ist eine Erhöhung gegenüber 2013 um rd. 7,1 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 Mieter schützende Maßnahmen abgedeckt. Für 7,3 Prozent der bisher vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Wohnungen haben Mieterinnen und Mieter Mietzuschüsse erhalten. Umzüge sind in deutlich geringerem Maße als befürchtet eingetreten. Mit dem Inkrafttreten des Berliner Wohnraumgesetzes am 10. Juli 2011 wurde die Überlegungs- und Kündigungsfrist bei Mieterhöhungen verlängert. Damit bleibt den Mieterinnen und Mietern mehr Zeit für ihre Entscheidungen. Die Möglichkeit, die Mieten im Zusammenhang mit dem Verkauf von Objekten ganz oder teilweise bis zur Höhe der Kostenmiete anzuheben, ist durch § 5 des Wohnraumgesetzes Berlin deutlich eingeschränkt worden.

Wir bitten, den Beschluss für das Jahr 2014 als erledigt anzusehen.

Berlin, den 20. Oktober 2015

Der Senat von Berlin

Michael Müller
.....
Regierender Bürgermeister

Andreas Geisel
.....
Senator für Stadtentwicklung und Umwelt