Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 17 / 16 351
Schriftliche Anfrage

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Lompscher (LINKE)

vom 03. Juni 2015 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. Juni 2015) und **Antwort**

Rückzahlung und Ablösung von Fördermitteln im „alten“ sozialen Wohnungsbau durch städtische Wohnungsbaugesellschaften und deren Auswirkungen auf Miethöhe, Mietenbündnis und Mietenkonzept

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

Frage 1: Welche Auswirkungen hat die Erhöhung der Zinsen durch die IBB für Auswendungsdarlehen auf die Höhe der Sozialmiete?

Antwort zu 1: Bei Förderobjekten des Sozialen Wohnungsbaus, die sich in der Bedienungsphase (Tilgung und Verzinsung) der Aufwendungsdarlehen befinden, ist die jährliche Anhebung des Darlehenszinssatzes Voraussetzung für die jährliche Anhebung der Verpflichtungsmiete um 0,1278 €/m² Wohnfläche monatlich.

Frage 2: Welche Auswirkungen hat die vorfristige Rückzahlung der Aufwendungsdarlehen auf die Höhe der Sozialmiete?

Antwort zu 2: Bei der vor dem Inkrafttreten des Wohnraumgesetzes Berlin möglichen vorzeitigen Ablösung von Aufwendungsdarlehen zum Barwert sind zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und den Fördernehmern jeweils Aufwendungsdarlehens-Rückzahlungsverträge abgeschlossen worden, welche u.a. die Höhe der Verpflichtungsmiete zum Rückzahlungszeitpunkt und die Fortführung der jährlichen Erhöhung um 0,1278 €/m² Wohnfläche monatlich beinhalten.

Bei den von Mitte 2011 bis Ende 2013 möglichen Barwertablösungen von Aufwendungsdarlehen auf der Grundlage des Wohnraumgesetzes Berlin erfolgte jeweils per Kooperationsvertrag eine Neuregelung der vereinbarten Mieten. Dies bewirkte für insgesamt 711 geförderte Wohnungen Mietsenkungen zum Zeitpunkt der Barwertablösung auf Beträge zwischen 5,50 €/m² Wohnfläche (bei Objekten in einfacher Wohnlage) bis 6,-- €/m² Wohnfläche (bei Objekten in guter Wohnlage). Der jährliche Mieterhöhungssatz wurde mit 1,5 % vereinbart.

Bei der Ablösung von Aufwendungsdarlehen zum Nominalwert sind gemäß § 12 Absatz 5 Satz 1 Zweite Berechnungsverordnung im Finanzierungsplan der Kostenmietberechnung die zur Ablösung aufgewandten Finanzierungsmittel anstelle des abgelösten Aufwendungsdarlehens anzusetzen. Dabei dürfen gemäß § 18 Absatz 4 Zweite Berechnungsverordnung keine höheren Aufwendungen angesetzt werden, als sie zum Zeitpunkt der Ablösung des Aufwendungsdarlehens zu entrichten waren. Ob diese Regelung zu einem „Einfrieren“ der Miete auf dem zum Zeitpunkt der nominalwertigen Ablösung bestehenden führt, hängt von den jeweiligen Bedingungen des einzelnen Förderfalls ab. Ist die preisrechtlich zulässige Miete ausgeschöpft, so ist eine weitere Erhöhung bis zum Zeitpunkt des Endes der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ (Ablauf des zehnten Jahres nach dem Jahr der vollständigen vorzeitige Rückzahlung der Aufwendungsdarlehen; siehe § 16 Absatz 1 Satz 1 Wohnungsbindungsgesetz) nur noch im Umfang der turnusmäßigen Anpassungen der Verwaltungskosten- und Instandhaltungskostenpauschalen (siehe § 26 Absatz 4 und § 28 Absatz 5a Zweite Berechnungsverordnung) möglich. Leistet der Fördernehmer Verzichte, welche er zulässigerweise nachholen darf, so ist er möglicherweise berechtigt, diese unter Beachtung der Verpflichtungserklärung mittels o.a. jährlicher Mietanhebung abzubauen.

Frage 3: Trifft es zu, dass städtische Wohnungsbaugesellschaften Aufwendungsdarlehen ohne eine entsprechende gesetzliche oder vom Gesellschafter vorgegebene Verpflichtung vorzeitig vollständig ablösen, aus welchen Gründen und wie bewertet der Senat das?

Antwort zu 3: Gesetzliche Verpflichtungen zur vorzeitigen Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen gibt es nicht. In den Jahren, in denen der Berliner Landeshaushalt mittels Nettoneuverschuldung ausgeglichen werden musste, bot die Barwertablösung den Vorteil, dass dem Landeshaushalt vorzeitig Mittel aus Forderungen zu deren

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Barwert zugeführt wurden, die bei planmäßiger Bedienung erst über Jahre und Jahrzehnte hinweg ratenweise fällig geworden wären. Da der Berliner Landeshaushalt nunmehr Einnahmenüberschüsse erwirtschaftet, besteht aktuell kein Bedarf an der Wiederauflage von Barwertablösungen.

Von der Möglichkeit der vorzeitigen Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen zum Nominalwert machen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften i.d.R. dann Gebrauch, wenn die Verzinsung des Aufwendungsdarlehens zuzüglich des Verwaltungskostenbeitrags der Investitionsbank Berlins höher ist als der Zinssatz eines Kapitalmarktdarlehens mit zehnjähriger Zinsfestschreibung.

Seit dem Auslaufen der entsprechenden Regelung des Wohnraumgesetzes Berlin besteht keine Möglichkeit der Barwertablösung.

Frage 4: Für wie viele und welche Wohnungen des alten sozialen Wohnungsbaus haben städtische Wohnungsbaugesellschaften die vorzeitige Ablösung von Aufwendungsdarlehen in den Jahren 2012 bis 2014 durchgeführt bzw. planen dies in den Jahren 2015 und 2016 (bitte nach Gesellschaften, Anzahl der Wohnungen und Bezirken aufgliedern)?

Antwort zu 4: 2012 und 2013 haben die degewo und die GESOBAU AG bei insgesamt 593 Wohnungen Aufwendungsdarlehen zum Barwert nach Wohnraumgesetz Berlin abgelöst. Die Wohnungen verteilen sich wie folgt auf die Bezirke:

Städtische Wohnungsbaugesellschaft	Lage des/der Förderobjekte/s im Bezirk	Zahl der Wohnungen
degewo	Charlottenburg-Wilmersdorf	35
degewo	Mitte	117
degewo	Neukölln	189
degewo	Tempelhof-Schöneberg	146
GESOBAU	Mitte	106
Insgesamt	Berlin	593

Zum Nominalwert sind gemäß den Angaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften seit 2012 Aufwendungsdarlehen für insgesamt 4.959 Wohnungen wie folgt abgelöst worden: Geplante Ablösungen für 2016 wurden nicht benannt.

Städtische Wohnungsbaugesellschaft	Lage des/der Förderobjekte/s im Bezirk	Jahr der Ablösung	Zahl der Wohnungen
degewo	Mitte	2012	28
degewo	Mitte	2013	432
degewo	Mitte	2014	84
degewo	Mitte	2015	303
GESOBAU	Mitte	k.A.	175
GESOBAU	Pankow	k.A.	47
GESOBAU	Reinickendorf	k.A.	20
Gewobag	Charlottenburg-Wilmersdorf	2012	105
Gewobag	Friedrichshain-Kreuzberg	2012	51
Gewobag	Spandau	2012	526
Gewobag	Charlottenburg-Wilmersdorf	2013	349
Gewobag	Friedrichshain-Kreuzberg	2013	399
Gewobag	Neukölln	2013	283
Gewobag	Spandau	2013	86
Gewobag	Tempelhof-Schöneberg	2013	51
Gewobag	Charlottenburg-Wilmersdorf	2014	104
Gewobag	Friedrichshain-Kreuzberg	2014	192
Gewobag	Neukölln	2014	385
Gewobag	Reinickendorf	2014	43
Gewobag	Spandau	2014	46
Gewobag	Tempelhof-Schöneberg	2014	254
Gewobag	Charlottenburg-Wilmersdorf	2015	73
Gewobag	Friedrichshain-Kreuzberg	2015	254
Gewobag	Spandau	2015	70
Gewobag	Tempelhof-Schöneberg	2015	253
STADT UND LAND	Steglitz - Zehlendorf	2013	300
WBM	Mitte	2012	46
Insgesamt	Berlin	2012-2015	4.959

Frage 5: Für wie viele Wohnungen im Brunnenviertel hat die degewo die Aufwendungsdarlehen vorfristig zurückgezahlt, zu welchem Zeitpunkt ist dies geschehen und welche Auswirkungen hatte dies auf die Miethöhe und auf die Kappung der Miethöhe nach dem Mietenkonzept des Senats?

Antwort zu 5: Die degewo hat angabegemäß im Brunnenviertel bei insgesamt 11 Förderobjekten mit 852 Wohnungen Aufwendungsdarlehen vorzeitig vollständig zurückgezahlt. Die Rückzahlung verteilt sich zeitlich wie folgt:

Jahr der vorzeitigen Rückzahlung	Zahl der Wohnungen
2011	79
2012	28
2013	432
2014	10
2015	303
Insgesamt	852

Frage 6: Inwieweit plant die degewo bzw. ist sie durch den Senat dazu angehalten, Kostenersparnisse aus der Umfinanzierung an die Mieterinnen und Mieter weiterzugeben oder ist eine Klarstellung per Verordnung o.ä. erforderlich?

Antwort zu 6: Gemäß Auskunft der degewo bleibt durch die Ablösung der Aufwendungsdarlehen die Durchschnittsmiete – von Erhöhungen der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten abgesehen – bis zum jeweiligen Ende der Eigenschaft öffentlich gefördert unverändert.

Rechtlich ist die vorzeitige Ablösung von Aufwendungsdarlehen in § 18 Absatz 4 in Verbindung mit § 12 Absatz 5 Zweite Berechnungsverordnung abschließend und vollständig geregelt.

Frage 7: Wie werden im Fall vorfristig zurückgezahlter Aufwendungsdarlehen künftig Mietsteigerungen begründet: mit der Fördermiete (Soll-Miete) oder mit der ortsüblichen Vergleichsmiete oder ist in der anschließenden Nachwirkungsfrist eine Mieterhöhung gänzlich ausgeschlossen?

Antwort zu 7: Die vorzeitige Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen lässt grundsätzlich die Eigenschaft öffentlich gefördert unberührt. Die geförderten Wohnungen unterliegen somit weiterhin dem Kostenmietrecht des Sozialen Wohnungsbaus. Ausnahme: Bei der Barwertablösung nach Wohnraumgesetz Berlin endet für jede zweite frei werdende Wohnung die Eigenschaft öffentlich gefördert. Für diese Wohnungen gilt ab dem Freiwerden das Vergleichsmietrecht.

Frage 8: Wie werden die im sozialen Wohnungsbau generell höheren Mietkosten (z.B. Verwaltungs- und Instandhaltungspauschalen und deren regelmäßige Erhöhungen, zusätzliche Kostenposten wie Mietausfallwagnis etc. aufgrund II. Berechnungsverordnung) im Mietenbündnis berücksichtigt?

Antwort zu 8: Zutreffend ist, dass die preisrechtlich zulässigen Mieten des Sozialen Wohnungsbaus Positionen enthalten, die im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand von der Vermieterin oder vom Vermieter zu tragen sind. Daraus lässt sich aber nicht herleiten, dass die Einbeziehung dieser Positionen in das Mietpreisbildungssystem die Hauptursache dafür sei, dass Sozialwohnungen in Berlin z.T. höhere Mietpreise aufweisen als vergleichbare nicht preisgebundene Wohnungen. Denn beide Mietpreisbildungssysteme unterscheiden sich auch noch durch eine Vielzahl weiterer Faktoren, die sich auf die Miethöhe auswirken, insbesondere Finanzierungsstruktur, Mieterhöhungsspielräume und Höhe der Wiedervermietungsmieten.

Beim Mietenbündnis wird somit nicht danach unterschieden, ob es sich bei den einzelnen Wohnungen um eine Wohnung handelt, für die das Vergleichsmietensystem oder das Mietrecht des Sozialen Wohnungsbaus gilt. Entscheidend sind vielmehr die Miethöhe nach Mieterhöhung, das Haushaltsnettoeinkommen, die Haushaltsgröße und die Angemessenheit der vom Haushalt angemieteten Wohnfläche.

Frage 9: Ist eine Fallkonstellation möglich, bei der die nach Mietenbündnis abgesenkte Miete dennoch höher liegt als die im Mietenkonzept für Großsiedlungen des sozialen Wohnungsbaus vorgesehene Miethöhe von 5,70 €?

Antwort zu 9: Ja.

Frage 10: Wie bewertet der Senat diese Tatsache vor dem Hintergrund, dass Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung Haushalte sind, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind?

Antwort zu 10: Der Senat strebt eine einkommensbezogene Mietenbegrenzung für den Sozialen Wohnungsbau an und wird hierzu nach erfolgter Abstimmung ein Konzept vorlegen, welches im Rahmen der Beratungen zum Doppelhaushalt 2016/17 auch Gegenstand der parlamentarischen Beratungen werden soll.

Berlin, den 19. Juni 2015

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Juni 2015)