

Mitteilung – zur Kenntnisnahme –

**Umsetzung und Folgen der Einstellung der Anschlussförderung im öffentlich
geförderten Wohnungsbau (Jahresbericht 2017)**

Drucksachen 15/1542, 15/2945, 15/4210, 16/0191, 16/1431, 16/2358, 16/3259,
16/4223, 17/0434, 17/1098, 17/1803, 17/2517, 17/3173 und 18/0845

Der Senat von Berlin
- StadtWohn 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 2017)

- Drucksachen Nrn. 15/1542, 15/2945, 15/4210, 16/0191, 16/1431, 16/2358, 16/3259, 16/4223, 17/0434, 17/1098, 17/1803, 17/2517, 17/3173 und 18/0845

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 Miet-

verhältnisse 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 2017 eingetretenen Auswirkungen der Einstellung der Anschlussförderung. Es ist der dreizehnte Jahresbericht und basiert auf den in den vorangegangenen zwölf Berichten sowie den in dem ergänzenden Bericht vom 19.09.2008 ausführlich dargelegten Zusammenhängen. Im dreizehnten Bericht werden die statistischen Daten zum Stand 31.12.2017 aktualisiert und aktuelle Sachverhalte dargestellt, die 2017 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.

Geregelt wurde für das Jahr 2017 der Mietzuschuss in den

- Mietzuschussvorschriften 2016 – Geltung bis 30. Juli 2017
- Mietzuschussvorschriften 2017 – Geltung ab 31. Juli 2017.¹

1.2 Stand des Wegfalls der Anschlussförderung

Insgesamt sind vom Wegfall der Anschlussförderung 536 Unternehmen mit 713 Objekten und 27.786 Mietwohnungen betroffen, das Ende der Grundförderung ist bei sämtlichen Objekten ohne Anschlussförderung bis Ende 2017 eingetreten.

Von den insgesamt 713 Objekten sind 28 Objekte mit 807 Mietwohnungen von karitativen Einrichtungen, Stiftungen und Genossenschaften vom Wegfall der Anschlussförderung

¹ Ab 1.1.2016 regelten zunächst die Mietzuschussvorschriften 2016 (ABl. S 41) und in 2017 sodann ab deren Inkrafttreten am 31. Juli 2017 die Mietzuschussvorschriften 2017 (ABl. S. 5563) die Gewährung finanzieller Hilfen zur Begrenzung der Mietbelastung auch für Mieterhaushalte in Objekten ohne Anschlussförderung.

betroffen. Bei diesen Objekten war die Grundförderung vor Jahresende 2017 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 2017 insgesamt
Pankow	4.666
Mitte	3.547
Neukölln	3.401
Tempelhof-Schöneberg	2.904
Lichtenberg	2.473
Friedrichshain-Kreuzberg	2.245
Reinickendorf	2.174
Spandau	1.797
Treptow-Köpenick	1.643
Steglitz-Zehlendorf	1.130
Charlottenburg-Wilmersdorf	996
Marzahn-Hellersdorf	810
Summe	27.786

2. Stand im Rechtsstreitverfahren

Der Stand im Rechtsstreitverfahren hat sich gegenüber dem Jahresbericht 2016 (Drs. Nr. 18/0845/) 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) ² am 10. Juli 2011 änderten sich in verschiedenen Situationen die bis dahin geltenden Auswirkungen auf das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“.

Gemäß § 5 Wohnraumgesetz Berlin endeten für Objekte ohne Anschlussförderung bei Zwangsversteigerungen, Verkäufen und Veräußerungen von Geschäftsanteilen usw. die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ mit Erteilung des Zuschlags oder wirksamer Übertragung des – im Einzelfall auch allein wirtschaftlichen - Eigentums. Ab diesem Zeitpunkt galt das allgemeine Mietrecht nach BGB. In diesen Fällen musste der Eigentümer die Miete gegebenenfalls auf die ortsübliche Vergleichsmiete reduzieren. Diese Regelung wurde durch Artikel I Erstes Änderungsgesetz zur Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin vom 20.7.2017 (GVBl. S. 380) aufgehoben.

² Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnraumgesetz Berlin – WoG Bln) vom 1. Juli 2011 (GVBl. S. 319), das zuletzt durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (GVBl. S. 380) geändert worden ist

Nach der ebenfalls, nämlich bis zum 31.12.2013 befristeten Regelung für die Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen zum Barwert, endeten die Bindungen für jede zweite frei 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 Mieta zu verlangen als den im jeweils geltenden Berliner Mietspiegel benannten, nach Wohnlage, Baualter und Wohnungsgröße zutreffenden Mietspiegelmittelwert.

Bei allen anderen Objekten und Wohnungen, für die sich keine Änderungen durch das Wohnraumgesetz Berlin ergeben, gelten die Vorschriften des § 15 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)³. Bei Nichtgewährung der Anschlussförderung sind die betroffenen Wohnungen weiterhin an Belegungsbindungen und das Kostenmietpreisrecht gebunden, bis die gewährten Aufwendungsdarlehen vollständig zurückgezahlt sind.

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

4.1 Kürzungsverzichte zugunsten einer verstärkten Tilgung

In den Wohnungsbauförderungsbestimmungen, die Grundlage der Bewilligungsbescheide der mit öffentlichen Mitteln geförderten Mietwohnungen waren, war folgende Regelung enthalten: „Verringert sich der für Kapitalkosten und Tilgungen aufzubringende Gesamtbetrag der zur Finanzierung der Gesamtkosten in Anspruch genommenen Fremdmittel, wird die bewilligte Aufwendungshilfe entsprechend gekürzt.“ Danach hätte eine Zinsneufestsetzung der vorrangigen Darlehen auf derzeit günstigere Kapitalmarktkonditionen oder eine Umstellung auf das Restkapital eine Kürzung der Fördermittel zur Folge. Der Bewilligungsausschuss hatte entschieden, dass bei gleichbleibender Annuität die eingesparten Ausgaben für Zinsen für eine höhere Tilgung eingesetzt werden dürfen. Die Entscheidungen erfolgten nach einer abgestimmten Verfahrensweise, deren Anwendung bis 31.12.2013 befristet war. Aktuell hat die Regelung keine praktische Relevanz mehr, da sich kein Objekt ohne Anschlussförderung mehr in der Auszahlungsphase befindet. Gegenüber dem letzten Jahresbericht 2016 (Drs. Nr. 18/0845) haben sich somit hierzu keine Änderungen ergeben.

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

5.1. Mieterhöhungen durch Wegfall der Anschlussförderung

Bei 359 Objekten mit 12.511 Wohnungen (inkl. Wohnheime) war bis Ende 2017 die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ noch nicht beendet. Die Verfügungsberechtigten dieser Bestände wurden um Auskunft zur Miethöhe gebeten. Für 273 Objekte mit 8.967 Wohnungen gingen Antworten ein. Das sind 72 Prozent der bis Ende 2017 von der Einstellung der Anschlussförderung betroffenen Wohnungen mit bis dahin weiterhin bestehenden öffentlichen Wohnungsbindungen.

Mit Stand: 31.12.2017 ergibt sich folgendes Bild:

Geforderte Miethöhe in €/m² Wohnfläche monatlich für alle Bezirke

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

<u>geforderte Mieten in EUR</u>	<u>Anzahl Objekte</u>	<u>Anzahl WE</u>	<u>Anteil WE in %</u>
unter 5,00	4	75	0,84
5,00 bis unter 5,50	11	195	2,17
5,50 bis unter 6,00	21	613	6,84
6,00 bis unter 6,50	37	2.541	28,34
6,50 bis unter 7,00	44	1.656	18,47
7,00 bis unter 7,50	45	1.282	14,30
7,50 bis unter 8,00	55	1.199	13,37
ab 8,00	56	1.406	15,68
insgesamt	273	8.967	100,00

Für rund 10% der ausgewerteten Wohnungen werden Mieten von unter 6,00 €/m² Wohnfläche/monatlich verlangt.

Für rund 61 % der ausgewerteten Wohnungen werden Mieten zwischen 6,00 bis unter 7,50 €/m² Wohnfläche/monatlich verlangt.

Für rund 29 % der ausgewerteten Wohnungen werden Mieten ab 7,50 €/m² Wohnfläche / monatlich verlangt.

Die Angaben zur Miethöhe per 31.12.2017 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-Wilmersdorf	Objekte	0	1	1	0	4	2	4	7	19
	WE	0	6	14	0	112	51	201	144	528
	Anteil WE in %	0,00	1,14	2,65	0,00	21,21	9,66	38,07	27,27	100,00
Friedrichshain-Kreuzberg	Objekte	0	1	0	1	2	1	0	8	13
	WE	0	15	0	20	90	21	0	173	319
	Anteil WE in %	0,00	4,70	0,00	6,27	28,21	6,58	0,00	54,23	100,00
Lichtenberg	Objekte	0	0	1	4	4	3	1	0	13
	WE	0	0	3	61	324	93	17	0	498
	Anteil WE in %	0,00	0,00	0,60	12,25	65,06	18,67	3,41	0,00	100,00
Marzahn-Hellersdorf	Objekte	0	0	0	2	0	0	0	0	2
	WE	0	0	0	471	0	0	0	0	471
	Anteil WE in %	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00
Mitte	Objekte	1	2	2	3	10	1	12	3	34
	WE	2	51	64	42	269	4	130	60	622
	Anteil WE in %	0,32	8,20	10,29	6,75	43,25	0,64	20,90	9,65	100,00
Neukölln	Objekte	0	1	2	5	8	8	10	5	39
	WE	0	5	103	148	366	251	182	67	1.122
	Anteil WE in %	0,00	0,45	9,18	13,19	32,62	22,37	16,22	5,97	100,00
Pankow	Objekte	0	0	0	6	4	6	5	11	32
	WE	0	0	0	529	180	222	201	255	1.387
	Anteil WE in %	0,00	0,00	0,00	38,14	12,98	16,01	14,49	18,39	100,00
Reinickendorf	Objekte	0	1	4	5	2	7	5	5	29
	WE	0	13	57	238	53	140	100	97	698
	Anteil WE in %	0,00	1,86	8,17	34,10	7,59	20,06	14,33	13,90	100,00
Spandau	Objekte	0	3	4	3	4	6	2	2	24
	WE	0	67	222	63	68	97	62	50	629
	Anteil WE in %	0,00	10,65	35,29	10,02	10,81	15,42	9,86	7,95	100,00
Steglitz-Zehlendorf	Objekte	2	1	0	1	1	2	3	7	17
	WE	38	5	0	3	19	20	92	126	303
	Anteil WE in %	12,54	1,65	0,00	0,99	6,27	6,60	30,36	41,58	100,00
Tempelhof-Schöneberg	Objekte	1	0	6	5	3	7	11	6	39
	WE	35	0	98	339	102	337	178	316	1.405
	Anteil WE in %	2,49	0,00	6,98	24,13	7,26	23,99	12,67	22,49	100,00
Treptow-Köpenick	Objekte	0	1	1	2	2	2	2	2	12
	WE	0	33	52	627	73	46	36	118	985
	Anteil WE in %	0,00	3,35	5,28	63,65	7,41	4,67	3,65	11,98	100,00
									Objekte	273
									WE	8.967

Mietentwicklung seit dem Ende der 15-jährigen Förderungszeit

<u>Mieterhöhung</u> <u>in €/m²Wfl. mtl.</u>	<u>Anzahl Objekte</u>	<u>Anzahl WE</u>	<u>Anteil WE in %</u>
Mietsenkung	6	274	3,06
unveränderte Miete	0	0	0,00
Mieterhöhung unter 0,50	10	312	3,48
Mieterhöhung 0,50 bis unter 1,00	18	1.470	16,39
Mieterhöhung 1,00 bis unter 2,00	56	1.661	18,52
Mieterhöhung 2,00 bis unter 3,00	44	829	9,25
Mieterhöhung ab 3,00 und mehr	10	360	4,01
keine Angabe*	129	4.061	45,29
insgesamt	273	8.967	100,00

* Rückmeldungen ohne Angabe der Miethöhe per Auslaufdatum

Diese Auswertung zeigt, dass sich die Mieten bei rd. 20 Prozent der ausgewerteten Wohnungen nach dem Ende der Grundförderung von unter 1,00 €/m² Wfl. mtl. erhöht haben. Bei 3 % der Wohnungen sank die Miete. Rund 19 % der Wohnungen erhielten eine Mieterhöhung von 1,00 €/m² Wfl. bis unter 2,00 €/m² Wfl. Darüber hinaus erhielten rd. 13 % der ausgewerteten Wohnungen eine Mieterhöhung von mehr als 2,00 €/m² Wfl. Für 45 % der Wohnungen konnten keine Rückläufe mit Angaben der Verfügungsberechtigten zur Miethöhe verzeichnet werden.

5.2. Mieterschützende Maßnahmen

Um die Auswirkungen der Einstellung der Anschlussförderung für die betroffenen Mieterinnen und Mieter abzufedern, wurde bei Erfüllung der Voraussetzungen seit 2003 bis Ende 2015 befristet Mietausgleich und einmalig Umzugskostenhilfe gewährt. Die bis Ende 2015 erfolgten Bewilligungen von Mietausgleich von bis zu acht Jahren werden planmäßig abgewickelt (einschließlich der Überprüfung der Voraussetzungen alle drei Jahre). Seit dem 1. Januar 2016 haben Mieterhaushalte, deren Wohnungen von der Einstellung der Anschlussförderung betroffen sind, wie alle anderen Mieterinnen und Mieter im Sozialen Wohnungsbau (Erster Förderweg), bei einer hohen Mietbelastung Anspruch auf Mietzuschuss. Die Grundlage für die Gewährung von Mietzuschuss bildet § 2 Wohnraumgesetz Berlin. Näheres zum Verfahren und zur Vermeidung unbilliger Härten regeln die Mietzuschussvorschriften 2017 vom 31. Juli 2017 (ABl. S. 5563).

Die Umsetzung der Mietzuschussvorschriften erfolgt durch die beauftragte Dienstleisterin, die zgs consult GmbH, die seit Januar 2016 über alle Fragen im Zusammenhang mit der Gewährung von Mietzuschuss informiert und berät. Die Mieterhaushalte in den betroffenen Wohnobjekten wurden zudem über die hierzu bestehenden Möglichkeiten der finanziellen Unterstützung informiert.

5.2.1. Bewilligungsstatistik

Betrachtungszeitraum 2003 bis 2017

Maßnahme	Anzahl der Bewilligungen	Bewilligung in €	Durchschnitt je Bewilligung	Anzahl der Ablehnungen	Auszahlungen in €
Mietausgleich (bis 2015 bewilligt*)	2.119	5.572.906	2.714 € gesamt; 1,02 €/m ² Wfl. mtl.	746	5.558.895
Umzugskostenhilfe (bis 2015 bewilligt*)	951	2.172.000	2.284 €/Haushalt	229	2.173.206
Mietzuschuss (seit 2016 bewilligt)	326	469.354	1.440 €/Haushalt (regelmäßig für ein Jahr)	163	453.235

* einschließlich Nachbewilligungen und Ablehnungen ab 2016

Seit dem 1. Januar 2016 wird die Mietbelastung aus der Nettokaltmiete bzw. seit Juli 2017 aus der Bruttowarmmiete durch die Gewährung von Mietzuschuss auf grundsätzlich 30 % zum anrechenbaren Haushalteinkommen gesenkt, sofern die weiteren Voraussetzungen vorliegen. Im Unterschied zum Mietausgleich, der dem Grunde nach einmalig für fünf bzw. acht Jahre bewilligt wurde, wird der Mietzuschuss seit dem Jahr 2016 jeweils für ein Jahr bewilligt und kann bei regelmäßigem Nachweis der Voraussetzungen dauerhaft gezahlt werden.

Die Statistik der einzelnen Jahre zeigt Folgendes:

Jahr	Mietausgleich / Mietzuschuss ab 2016		Umzugskostenhilfe	
	Anzahl der Bewilligungen	Anzahl der Ablehnungen	Anzahl der Bewilligungen	Anzahl der Ablehnungen
2003	222	73	97	13
2004	133	70	89	10
2005	204	68	112	14
2006	143	57	75	14
2007	355	64	136	27
2008	137	73	90	27
2009	88	54	57	26
2010	153	49	51	22
2011	152	77	61	25
2012	330	83	85	29
2013	95	35	47	12
2014	41	13	39	6
2015*	66	30	12	1
2016	146	90	0	3
2017	180	163	0	0
Summe	2.445	999	951	229

* einschließlich Nachbewilligungen und Ablehnungen Mietausgleich in den Folgejahren

Im Jahr 2017 war kein Objekt des Sozialen Wohnungsbaus (Erster Förderweg) neu von der Einstellung der Anschlussförderung betroffen. Die Anzahl der Bewilligungen von Mietzuschuss im Jahr 2017 ist gegenüber dem Vorjahr um 23 Prozent gestiegen (2016 = 146 Bewilligungen; 2017 = 180 Bewilligungen).

5.2.2. Verwaltungskosten

Für die Abwicklung der Mietausgleichsvorschriften erhebt die IBB Verwaltungskosten, die ihre tatsächlich anfallenden Sach- und Personalkosten abdecken. Zahlungen erfolgten in den Jahren 2003 bis 2017 in Höhe von 2.364.688 € aus Kapitel 1295, Titel 54010, davon im Jahr 2017 in Höhe von 16.585 €.

Seit dem Jahr 2016 erfolgen für die Gewährung von Mietzuschuss an Mieterhaushalte in allen Sozialwohnungen Zahlungen zur Deckung der Verwaltungskosten an die beauftragte Dienstleisterin, die zgs consult GmbH. Eine Differenzierung der aufgewandten Verwaltungskosten für die Prüfung und Zahlbarmachung von Mietzuschuss an Mieterhaushalte in Sozialwohnungen, die von der Einstellung der Anschlussförderung betroffen sind und den anderen Sozialwohnungen, erfolgt nicht und kann daher auch nicht dargestellt werden.

6. Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung auf die Erwerber öffentlich geförderten Wohneigentums unter Berücksichtigung der Härtefallregelungen

Alle Eigentümer von selbstgenutztem Wohneigentum, für die die Möglichkeit der Anschlussförderung nach Ablauf der 15jährigen Grundförderung gegeben war, sind bereits mit der Situation der Einstellung der Anschlussförderung konfrontiert worden.

Eigentümern, die durch die Einstellung der Anschlussförderung in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten, wurden zur Vermeidung eines Notverkaufs bzw. einer Zwangsversteigerung weitere Zuschüsse im Härtefall gewährt. Die Zuschüsse wurden für drei Jahre bewilligt. Der weitere Anspruch ist nach Ablauf dieser Zeit erneut an Hand aktueller Einkommens- und Belastungsbelege nachzuweisen. Die hierzu erlassenen Härteausgleichsvorschriften 2012⁴ galten bis zum 31.12.2014; die im Anschluss hierzu erlassenen Härteausgleichsvorschriften 2015⁵ galten bis zum 31.12.2016. Insgesamt haben bisher 464 Eigentümer weitere finanzielle Hilfen erhalten. Gegenwärtig werden noch an fünf Eigentümer regelmäßige Zahlungen geleistet. Diese Zahl wird sich in den nächsten Jahren weiter reduzieren. Im Berichtszeitraum 2017 wurden entsprechend dem Auslauf der Verwaltungsvorschriften zum 31.12.2016 keine neuen Härtefälle im geförderten Wohneigentum bewilligt.

6.1. Bewilligungsstatistik

Jahr	Anzahl Bewilligung	davon		Durchschnitt je Bewilligung über 3 Jahre in EUR	Anzahl der Ablehnungen
		Erstbewilligung	Folgebewilligung		
2017	0	0	0	10.581,83 €	0

Insgesamt wurden bisher im Rahmen der Härtefallregelung für gefördertes Wohneigentum 15.253.081,13 EUR bewilligt, von denen bis Ende 2017 insgesamt 15.206.545,09 EUR ausgezahlt sind.

6.2. Verwaltungskosten

Zahlungen von Verwaltungskosten an die IBB erfolgten in den Jahren 2003 bis Ende 2017 in Höhe von insgesamt 524.775 € aus Kapitel 1295, Titel 54010. Aufgrund nicht erfolgter Neubewilligungen im Rahmen des Härteausgleichs in 2017 sind dem entsprechend im Berichtsjahr auch keine Verwaltungskosten neu angefallen.

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 Haushaltsjahr 2012 Titel 54010). Weiterhin wird Mieterinnen und Mie-

⁴ Verwaltungsvorschriften über die Gewährung eines Härteausgleichs für vom Wegfall der Anschlussförderung betroffene Eigentümer von eigengenutztem Eigentum (Härteausgleichsvorschriften 2012) vom 23. September 2011 (ABl. 2011 S. 2999)

⁵ Verwaltungsvorschriften über die Gewährung eines Härteausgleichs für vom Wegfall der Anschlussförderung betroffene Eigentümer von eigengenutztem Eigentum (Härteausgleichsvorschriften 2015) vom 2. Dezember 2014 (ABl. 2015 S. 190)

tern in Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus seit 2017 ein Mietzuschuss gewährt (siehe hierzu oben zu 5.2)

Ausgaben in den Jahren 2005 bis 2017:

Kapitel 1295/ Titel	Ist 2005 in T €	Ist 2006 in T €	Ist 2007 in T €	Ist 2008 in T €	Ist 2009 in T €	Ist 2010 in T €	Ist 2011 in T €	Ist 2012 in T €
68143	3.685,1	4.597,5	3.179,3	3.031,6	1.482,1	2.061,9	2.614,4	2.383,9
86343	81,9	824,3	342,9	335,7	328,1	321,0	653,8	615,5
54010	229,9	241,7	358,3	252,3	138,2	182,4	316,4	425,7
gesamt	3.996,9	5.663,5	3.863,5	3.619,6	1.948,4	2.565,3	3.584,6	3.425,1

Kapitel 1295/ Titel	Ist 2013 in T €	Ist 2014 in T €	Ist 2015 in T €	Ist 2016 in T €	Ist 2017 in T €
68143	2.211,1	2.036,5	1.788,1	1.598,9	823,4
86343	605,0	593,0	584,5	540,2	293,9
54010	288,5	121,4	82,6	1.272,3	1.424,0
gesamt	3.104,6	2.750,9	2.455,2	3.411,4	2.541,3

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 2017 insgesamt 104 eigene Wohnanlagen mit 3.870 Mieteinheiten sowie 8 Fonds mit 788 Mieteinheiten, an denen die Gesellschaften beteiligt sind bzw. als Initiatoren tätig waren, betroffen.

Die Folgen aus dem Wegfall der Anschlussförderung haben die Gesellschaften in den Jahresabschlüssen 2002 bis 2017 berücksichtigt. Aus der Überprüfung der Wertansätze für die betroffenen Objekte ergab sich ein Abschreibungsbedarf bei den eigenen Verwaltungseinheiten in Höhe von 22,1 Mio. €; des Weiteren haben die Gesellschaften in Höhe von 8,3 Mio. € (Vorjahr: 10,3 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 getroffen.

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

9.1. Sonderregelung für Genossenschaften, Stiftungen und karitative Einrichtungen

Für Stiftungen, karitative Einrichtungen und Genossenschaften, in deren geförderten Wohnungen teilweise auch Sonderwohnformen u. a. für geistig oder körperlich behinderte Menschen integriert sind, wurden in Konkretisierung des Senatsbeschlusses die Voraussetzungen festgelegt, unter denen aufgrund einer Entscheidung im Einzelfall weitere Subventionen

gewährt werden konnten. Bewilligungen wurden für drei Objekte in Höhe von 12,5 Mio. € erteilt. Gegenüber dem Vorjahr 2016 ergibt sich hierzu 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 2017 die Eigentümer von 182 Objekten von Insolvenz betroffen waren. Bei fünf Objekten wurde die Eröffnung des Insolvenzverfahrens abgelehnt und bei neun Objekten das Verfahren nach Eröffnung aufgehoben. Die Anzahl der Objekte in Insolvenzverfahren hat sich gegenüber dem letzten Bericht nicht verändert.

Auslauf im Jahr	Anzahl der Objekte gesamt	Anzahl der Objekte mit Insolvenzverfahren
2003	75	46
2004	62	28
2005	71	24
2006	60	16
2007	99	39
2008	53	12
2009	56	6
2010	72	4
2011	73	3
2012	67	2
2013	18	1
2014	6	1
2015	0	0
2016	1	0
2017	0	0
Gesamt	713	182

Bei den bis Ende 2017 von Insolvenz betroffenen Objekten endete auch die Grundförderung bis zum 31.12.2017.

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

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

Die Zahlen bestätigen nach wie vor die Annahme der damaligen Expertenkommission, dass insbesondere Objekte von Eigentümern, die nicht mit dem persönlichen Vermögen haften - d. h. GmbH, KG und Aktiengesellschaften - von Insolvenzen betroffen sein würden. Die Anzahl von insgesamt 290 Objekten, von der die Expertenkommission ausgegangen ist, wurde bisher nicht und auch nicht in Relation zu den bis jetzt vom Auslaufen der Grundförderung betroffenen Objekten erreicht. Die Ursache für das insgesamt unveränderte Ergebnis in Sachen Insolvenzverfahren gegenüber dem Vorjahr liegt einerseits darin begründet, dass seit 2009 zunehmend Eigentümer von der Einstellung der Anschlussförderung betroffen sind, die

mit ihrem persönlichen Eigentum haften (Einzelpersonen und GbR). Diese Eigentümer sind in aller Regel gezwungen, wirtschaftliche Unterdeckungen zunächst – d. h. vor Einleitung eines Insolvenzverfahrens - durch Eigenmittel auszugleichen. In den anderen Fällen sind die Insolvenzverfahren bereits in den Vorjahren eingeleitet worden, sodass sich aktuell im Vergleich zum Vorjahr im Ergebnis nur geringfügige Veränderungen ergeben haben.

9.2.2 Stand der Zwangsverwertungsverfahren (ZV-Verfahren)

Auslauf	Anzahl der Objekte gesamt	Anzahl der Objekte mit ZV
in		
2003	75	46
2004	62	26
2005	71	27
2006	60	22
2007	99	39
2008	53	11
2009	56	7
2010	72	4
2011	73	5
2012	67	4
2013	18	1
2014	6	3
2015	0	0
2016	1	0
2017	0	0
Gesamt	713	196

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

Der Senat hat sein Interesse am Erwerb von Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus durch städtische Wohnungsunternehmen zum Ausdruck gebracht, bei denen die Eigentümer von Insolvenz betroffen sind. Die Senatsverwaltung für Finanzen hatte mit Schreiben vom 17. Februar 2010 die Vorstände bzw. Geschäftsführer der sechs städtischen Wohnungsunternehmen aufgefordert, an Bieterverfahren teilzunehmen. Die IBB hat die Voraussetzungen der rechtzeitigen Information der städtischen Wohnungsunternehmen über vorgesehene Verwertungsmaßnahmen geschaffen. Im Geschäftsjahr 2017 hat keine der landesseigenen Wohnungsgesellschaften Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus aus insolventen Immobilienfonds erworben, da keine ZV-Verfahren stattgefunden haben.

9.2.4 Risiken für Ausfälle von Aufwendungsdarlehen

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

	Anzahl der Insolvenzverfahren	Aufwendungsdarlehen Restkapital nominal	festgestellter Ausfall von Aufwendungsdarlehen + sonst. Darlehen (VKB-Darlehen, Bundessondermittel)
Gesellschaft ohne persönliche Haftung	163	29.297.747 €	309.109.013 €
Privatperson / Gesellschaften mit persönlicher Haftung	17	6.502.276 €	14.170.810 €
Karitative Einrichtung, Stiftung, Verein, etc.	2	0 €	8.574.932 €
gesamt	182	35.800.023 €	331.854.755 €

Insgesamt wurden für die 713 betroffenen Objekte Aufwendungsdarlehen in Höhe von nominal 1.332,2 Mio. € ausgezahlt. Das Restkapital per 31.12.2017 beträgt 601,4 Mio. €

Bürgschaftsübernahmen für Ib-Darlehen bestehen Ende 2017 insgesamt in Höhe von 1.854.359.370 Mio. €

Der tatsächlich zum Stichtag: 31.12.2017 festgestellte Ausfall von Aufwendungsdarlehen und sonstigen Darlehen hat sich gegenüber dem Vorjahr (Stand 31.12.2016: 332.283.925 €) um 429.170 € verringert. Die Veränderung ist auf Korrekturen ursprünglicher Feststellungen zu Ausfällen im Zuge des Voranschreitens der Insolvenz- und Zwangsverwertungsverfahren zurückzuführen.

9.2.5 Inanspruchnahme der Bürgschaft

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat bis 31.12.2017 in 184 Fällen bei Objekten ohne Anschlussförderung insgesamt 463,6 Mio. € für Zahlungen aus Inanspruchnahme der Bürgschaft geleistet, davon in 169 Fällen vollständig und in 15 Fällen als Abschlagzahlung.

Von den 184 Fällen handelt es sich in 159 Fällen um Darlehensnehmer in der Rechtsform der GmbH & Co. KG, in 18 Fällen um Privatpersonen/GbR, in 7 Fällen um KG und um karitative Einrichtungen.

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

10. Auseinandersetzung mit dem Bund über Zahlungsverpflichtungen aus der Rückbürgschaft in Anschlussförderungsfällen

10.1 Ergebnis in Sachen Bundesrückbürgschaften

Die Klage des Landes Berlin gegen die Bundesrepublik Deutschland in einem Musterverfahren auf Zahlung aus einer vom Bund zugunsten des Landes übernommenen Rückbürgschaft für Darlehensforderungen fremdfinanzierender Kreditinstitute gegen Wohnungsbau-Gesellschaften wurde erstinstanzlich durch das Landgericht Berlin am 13.10.2009 abgewiesen. Die Klageabweisung wurde damit begründet, dass das Land Berlin die Zahlung aus der Rückbürgschaft nicht geltend machen könne, da die Geschäftsgrundlage des Rückbürgschaftsvertrages aufgrund der Nichtgewährung einer Anschlussförderung weggefallen sei. Die Entscheidung des Landgerichts hat das Kammergericht mit Urteil vom 23.09.2010 im Ergebnis bestätigt und die Revision zum Bundesgerichtshof nicht zugelassen. Das Land Berlin hat hiergegen Nichtzulassungsbeschwerde zum Bundesgerichtshof eingelegt. Der Bundesgerichtshof hat die Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision zum Kammergericht am 05.07.2011 zurückgewiesen. Diese Entscheidung ist endgültig. Damit sind die aus der Inanspruchnahme der Bürgschaft zu leistenden Zahlungen allein vom Land Berlin zu tragen.

Die Expertenkommission hatte bis Ende 2017 ein Bürgschaftsrisiko von insgesamt 963,6 Mio. € angenommen. Hiervon waren 50% durch den Bund rückverbürgt. Der Einnahmeverlust Berlins aus nicht geleisteten Rückbürgschaften betrüge somit max. 481,8 Mio. €.

Tatsächlich sind bis zum 31.12.2017 lediglich 463,6 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, 52,1 Mio. € aus der Rückbürgschaft geleistet.

10.2. Verfahren in Sachen Landesrückbürgschaften

Die Bundesrepublik Deutschland hat gegen das Land Berlin in einem Verfahren Klage auf Zahlung aus einer vom Land Berlin zugunsten des Bundes übernommenen Rückbürgschaft für Darlehensforderungen fremdfinanzierender Kreditinstitute gegen Wohnungsbau-Gesellschaften erhoben. Mit der Klage verlangt der Bund die vollständige Freistellung von den Verpflichtungen, die ihn aufgrund einer Bürgschaftsübernahme zugunsten von 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 hatte der Bund Berufung eingelegt. Hierzu wurde am 02.06.2015 vom Kammergericht eine Entscheidung zu Gunsten des Landes Berlin getroffen. Das Urteil ist nunmehr nach Beschluss des BGH vom 26.04.2016, die Nichtzulassungsbeschwerde des Bundes zurückzuweisen, rechtskräftig.

11. Vom Wegfall der Anschlussförderung betroffene Erbbaurechte

Zum 31.12.2017 hatte der Liegenschaftsfonds noch insgesamt 55 Wohnerbbaurechtsverträge mit Objekten des sozialen Wohnungsbaus im Bestand. Davon waren 54 Verträge, bei denen die Objekte vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen sind.

Die vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Erbbaurechte erwirtschafteten in 2017 einen Erbbauzins in Höhe von 4.886.195,06 €.

12. Reformoptionen zum vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Wohnungen

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

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

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

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

Für diese Reform sowie weitere Verbesserungen bei Sozialmietwohnungen mit und ohne Anschlussförderung wird aufbauend auf den Ergebnissen der im Jahr 2016 tagenden Expertengruppe sowie den Stellungnahmen der im zweiten Halbjahr 2017 von den Regierungsfractionen beauftragten Experten aktuell ein eigenes Berliner Gesetz für den sozialen Wohnungsbau erarbeitet.

13. Fazit – Zusammenfassung der Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung

Vom Wegfall der Anschlussförderung sind die Wohnungsbauprogrammjahre 1987 bis 1997 vollständig betroffen, teilweise auch bereits einzelne Förderobjekte ab Wohnungsbauprogramm 1985, die noch keine Anschlussförderung bis 31.12.2002 erhalten hatten. Bei Weitergewährung der Anschlussförderung zu den bis 2002 geltenden Vorschriften wären bis Ende 2017 Ausgaben in Höhe von ca. 1.713,7 Mio. € auf den Landeshaushalt zugekommen⁶. Diese Mittel wurden durch die Entscheidung zur Einstellung der Anschlussförderung nicht ausge-

⁶ Siehe Übersicht empirica zum Gutachten der Expertenkommission zur Anschlussförderung im öffentlich geförderten Wohnungsbau im Land Berlin – Endbericht – vom 27. Januar 2003

zahlt. Für die Unterstützung der Mieter und Eigentümer (42,9 Mio. €) sowie die Inanspruchnahme aus Bürgschaften in Folge des Wegfalls der Anschlussförderung (463,6 Mio. €) wurden von Berlin bis Ende 2017 Ausgaben in Höhe von insgesamt 506,5 Mio. € geleistet. Unter Gegenrechnung dieser Ausgaben verbleiben Einsparungen von 1.207,2 Mio. € für den Landeshaushalt gegenüber einer Weitergewährung der Anschlussförderung.

Mit der Abweisung der Klage des Landes Berlin gegen den Bund auf Zahlung aus der Rückbürgschaft des Bundes sind Inanspruchnahmen aus der Bürgschaft allein vom Land Berlin zu leisten. Die Expertenkommission hatte insgesamt eine Inanspruchnahme aus Bürgschaften in Höhe von 963,6 Mio. € eingeschätzt, die hälftig vom Bund und Berlin zu tragen wären (Anteil Berlin: 481,8 Mio. €). Eingetreten sind bisher jedoch nur 463,6 Mio. €, woraus sich aktuell eine positive Bilanz ergibt. Hinzu kommt, dass der Bund Rückerstattungen in Höhe von 52,1 Mio. € in Fällen gezahlt hat, bei denen die Einstellung der Anschlussförderung nicht ursächlich für die wirtschaftlichen Probleme des Eigentümers und damit für die Inanspruchnahmen aus der Bürgschaft war.

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

	Senatsbeschluss zum Wegfall der Anschlussförderung (AFÖ) Einschätzungen		Ist
	Zeitraum insgesamt	Zeitraum 2003 bis 2017	Zeitraum 2003 bis 2017
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. €	1.713,7 Mio. €	1.713,7 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. €	- 99,2 Mio. €	- 5,6 Mio. € Mietausgleich - 0,5 Mietzuschuss - 2,2 Mio. € Umzugskostenhilfe - 3,5 Mio. € Verwaltungskosten IBB - 0,2 Mio. € SPAS - 12,5 Mio. € karitative Einrichtungen - 15,8 Mio. € Härteausgleich für Eigentum (inkl. VKB) - 40,2 Mio. € gesamt
Ausgaben Dagegen zu rechnen die Inanspruchnahme aus Bürgschaften	2003 bis 2016 963,6 Mio. € davon - Land 481,8 Mio. € - Bund 481,8 Mio. €	963,6 Mio. € davon - 481,8 Land Mio. € - 481,8 Bund Mio. €	- 463,6 Mio. € davon - Land 411,5 Mio. € - Bund 52,1 Mio. €
Einsparungen (+) gesamt	+ 2.111,5 Mio. €	+ 1.132,7 Mio. €	+ 1.262,0 Mio. €

Aktuell befinden sich 26 Prozent der bisher von der Einstellung der Anschlussförderung betroffenen Objekte in der Insolvenz. Die Expertenkommission war davon ausgegangen, dass Eigentümer von insgesamt 290 Objekten (entspricht rd. 41 Prozent der insgesamt betroffenen Wohnungen) Insolvenz anmelden müssten.

Der Ausfall von Aufwendungsdarlehen wurde zum 31.12.2017 nominal in Höhe von 331,9 Mio. € festgestellt. Das ist eine Verringerung gegenüber 2016 um rd. 0,4 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

⁷ Vergleich der ermittelten voraussichtlichen Ausgaben lt. Expertenkommission mit den tatsächlichen Ist-Ausgaben (ohne Berücksichtigung des Ausfalls von Förderdarlehen)

gewährten Aufwendungsdarlehen setzt sukzessive ab dem Jahr 2018 ein, sodass die Darstellung in der Gesamtbilanz für den Landeshaushalt derzeit noch nicht relevant ist.

Die Befragung der Eigentümer/Verfügungsberechtigten zu den verlangten Durchschnittsmieten und den Mietänderungen seit dem Auslaufen der Grundförderung hat gezeigt, dass sich die Mehrzahl der Eigentümer bei der Mietpreisgestaltung stärker an der Mietzahlungsfähigkeit der Mieterschaft sowie an der Höhe des Berliner Mietspiegels als an der Höhe der Kostenmiete orientiert.

Härtefälle werden durch Mieterinnen und Mieter schützende Maßnahmen abgedeckt. Für 12,4 Prozent der bisher vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Wohnungen haben Mieterinnen und Mieter Mietzuschüsse erhalten. Umzüge sind hierdurch bedingt tatsächlich bisher in deutlich geringerem Maße als ursprünglich befürchtet eingetreten.

Wir bitten, den Beschluss für das Jahr 2017 und die Folgejahre als erledigt anzusehen, da Änderungen gegenüber Vorjahren aller Voraussicht nach nur noch in geringem Umfang erfolgen.

Berlin, den 3. Juli 2018

Der Senat von Berlin

Michael Müller

.....
Regierender Bürgermeister

Katrin Lompscher

.....
Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen