



Neues Eldorado
für findige
Geschäftsleute

Wieso neues Eldorado?

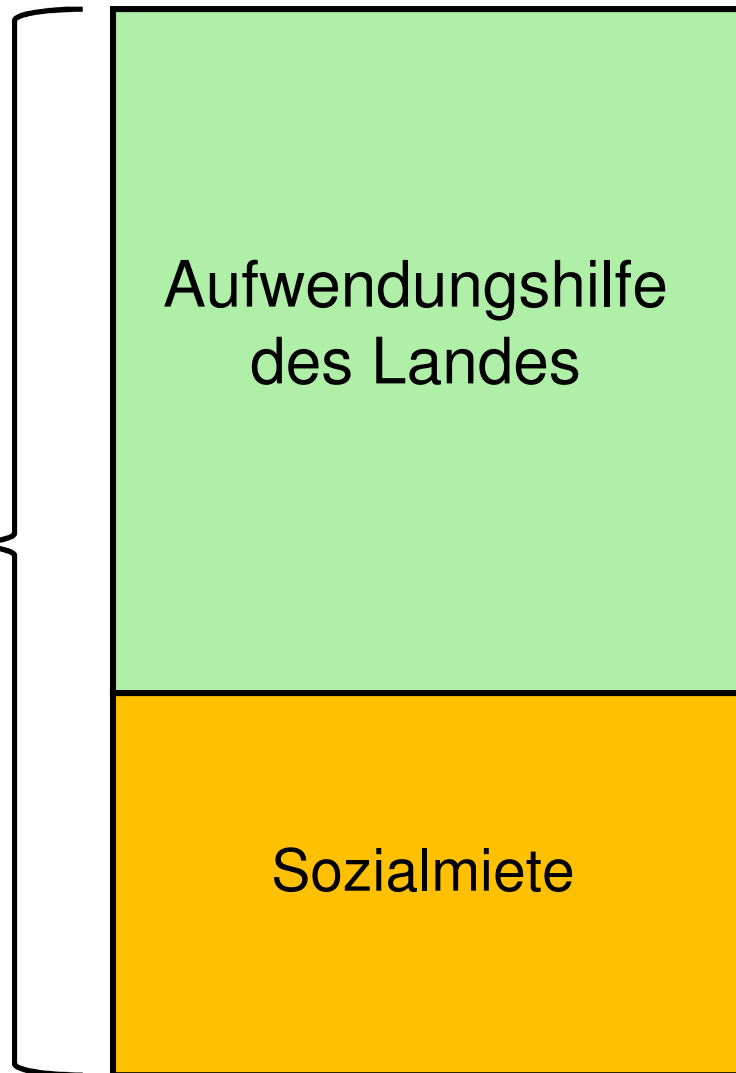
Seit dem Wegfall der Anschlussförderung
klafft eine riesige Finanzierungslücke
zwischen Kosten- und Sozialmiete!

Zusammensetzung der Kostenmiete

Bis zum Wegfall der
Anschlussförderung

Seit dem Wegfall der
Anschlussförderung

Kostenmiete



Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

§ 8 Abs. 1 Satz 1

„Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch überlassen, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (Kostenmiete).“

Die laufenden Aufwendungen setzen sich zusammen aus

Kapitalkosten

Zinsen und Verwaltungskosten für Fremdmittel,
Zinsen auf den Wert der Eigenleistung

Bewirtschaftungskosten

Abschreibung, Verwaltungskosten,
Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis

Betriebskosten

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

§ 8a Abs. 1 Satz 2

„In der Wirtschaftlichkeitsberechnung darf für den Wert der Eigenleistung, soweit er 15 vom Hundert der Gesamtkosten des Bauvorhabens nicht übersteigt, eine Verzinsung von 4 vom Hundert angesetzt werden; für den darüber hinausgehenden Betrag darf angesetzt werden [...] b) in den übrigen Fällen eine Verzinsung in Höhe von 6,5 vom Hundert.“



31,5% p.a.

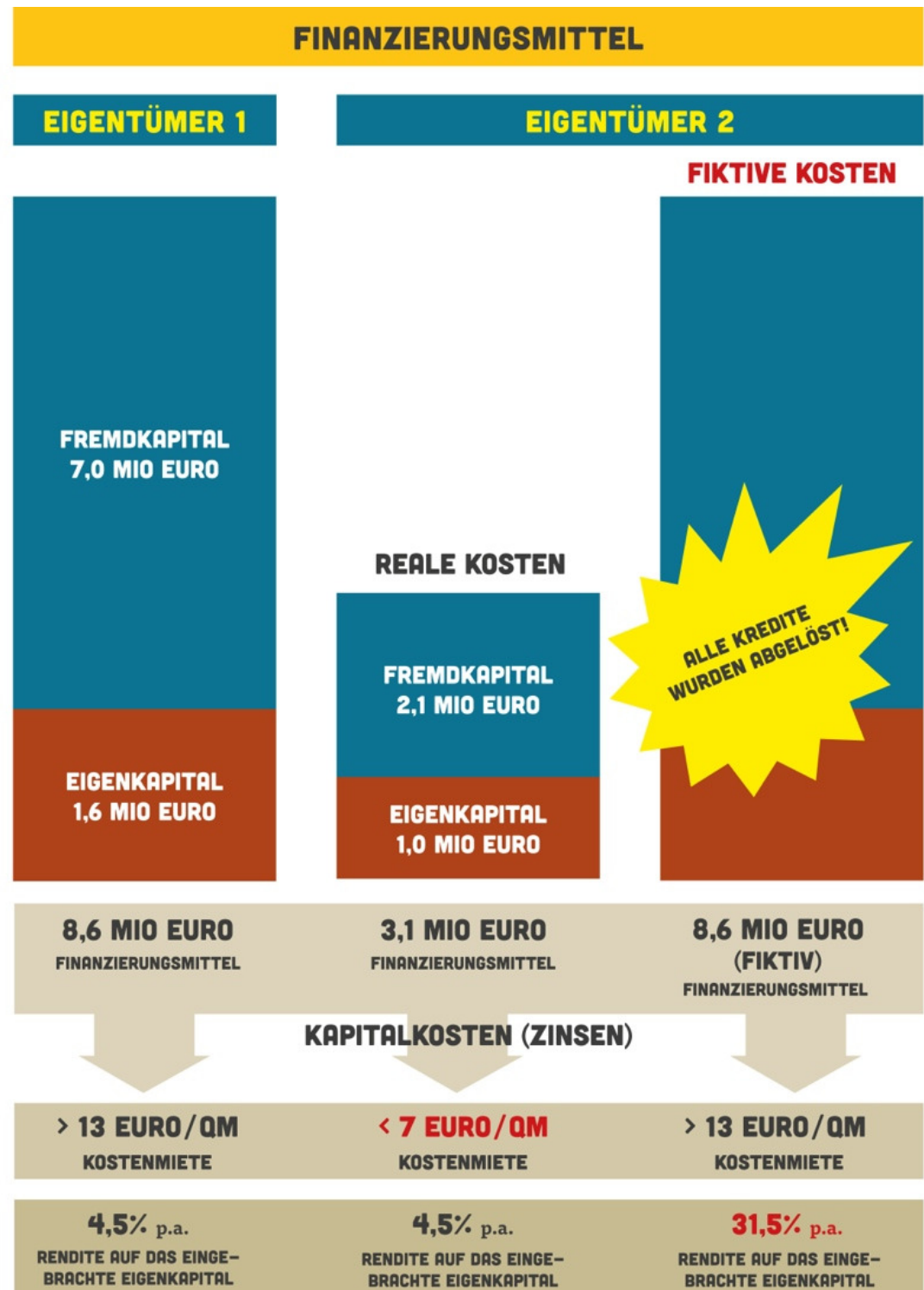
**Rendite durch
fiktive Kosten**

Beispiel Fanny-Hensel-Kiez:

Freihändiger Verkauf und Eigentümerwechsel

Eigentümer 2 erwirtschaftet auf das eingebrachte Eigenkapital eine **siebenfach höhere Rendite (31,5 % p.a.)** als Eigentümer 1 (4,5% p.a.).

Die aufgrund tatsächlicher Kosten ermittelte Kostenmiete beträgt **weniger als 7 €**. Die aufgrund fiktiver Kosten ermittelte Kostenmiete beträgt **mehr als 13 €**.





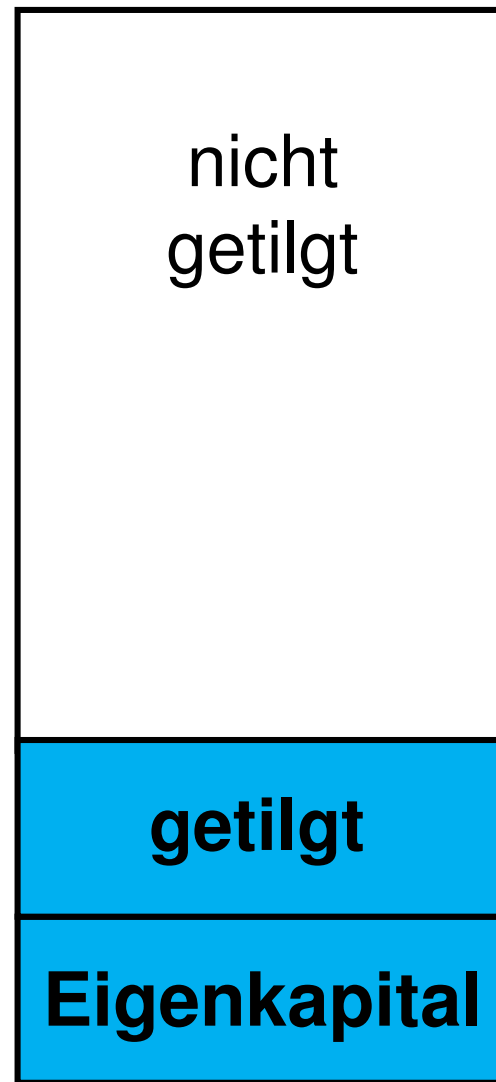
Verzinsung von
394 Mio. Euro
Steuergeld

Finanzierungsmittel von Eigentümer 1

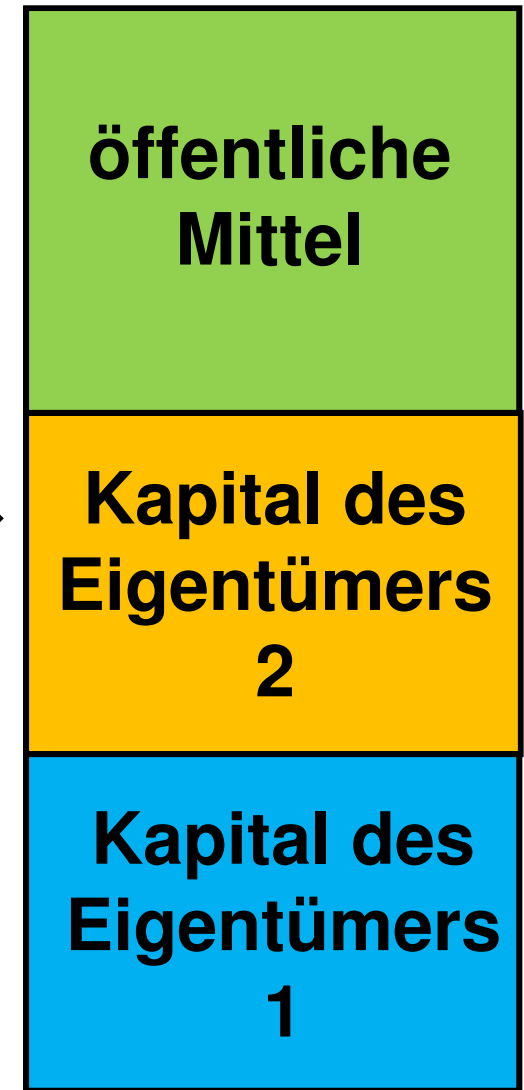


zum Zeitpunkt der
Errichtung des Objekts

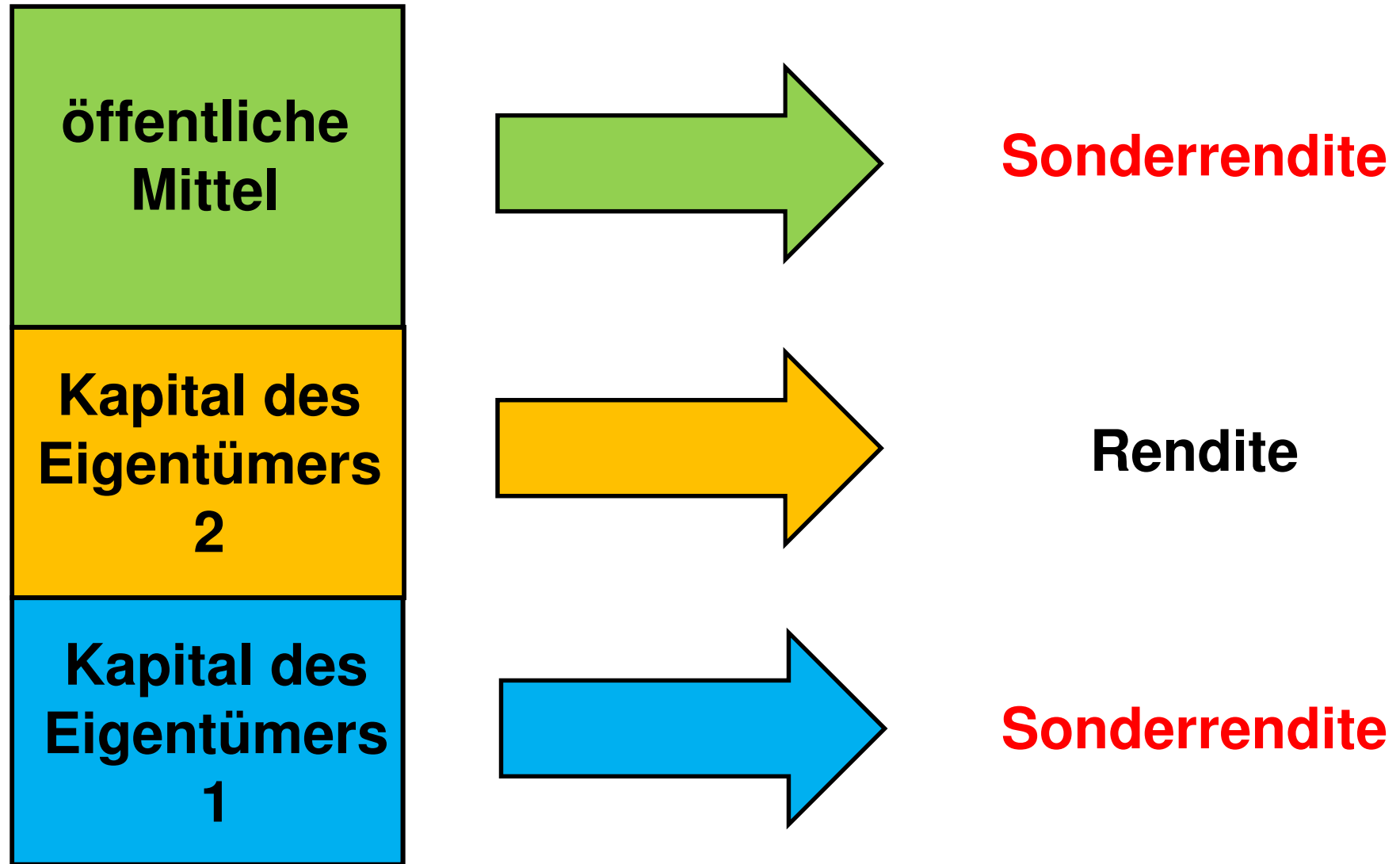
Finanzierungsmittel von Eigentümer 2



zum Zeitpunkt
der Insolvenz



Eigentümer 2 lässt sich verzinsen ...

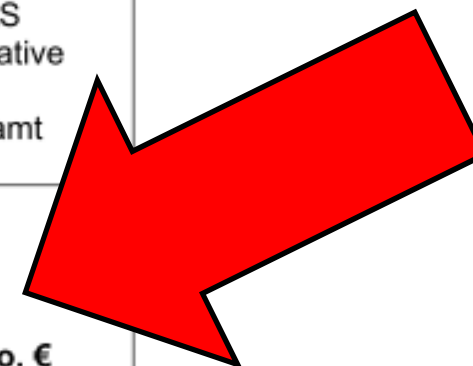


**Um welches
Steuergeld (395 Mio. Euro)
handelt es sich?**

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

Jahresbericht 2011
über die Umsetzung
und Folgen der
Einstellung der
Anschlussförderung im
öffentlich geförderten
Wohnungsbau,
Drs. 17/0434, Seite 20

	Senatsbeschluss zum Wegfall der Anschlussförderung (AFÖ) Einschätzungen		Ist
	Zeitraum insgesamt	Zeitraum 2003 bis 2011	Zeitraum 2003 bis 2011
Einsparungen Haushaltsmittel, die erforderlich gewesen wären, wenn die AFÖ auf der Basis der bis dahin geltenden Konditionen weiter gewährt worden wäre = Einsparungen für den Haushalt	2003 bis 2029 2.717,2 Mio. €	617,1 Mio. €	617,1 Mio. €
Ausgaben Dagegen zu rechnen sind die Ausgaben für den Mieterschutz für die vom Wegfall der AFÖ Betroffenen	2003 bis 2024 -123,9 Mio. €	- 41,4 Mio. €	- 3,5 Mio. € Mietausgleich - 1,8 Mio. € Umzugskostenhilfe - 1,6 Mio. € Verwaltungskosten IBB - 0,1 Mio. € SPAS - 8,7 Mio. € karitative <u>Einrichtungen</u> 15,7 Mio. € gesamt
Ausgaben Dagegen zu rechnen die Inanspruchnahme aus Bürgschaften	2003 bis 2014 963,6 Mio. € davon - Land 481,8 Mio. € - Bund 481,8 Mio. €	840,0 Mio. € davon - Land 420,0 Mio. € - Bund 420,0 Mio. €	- 394,0 Mio. € davon - Land 375,3 Mio. € - Bund 18,7 Mio. €
Einsparungen (+)gesamt	+ 2.111,5 Mio. €	+ 155,7 Mio. €	+ 226,1 Mio. €





**Verzinsung von
Steuergeld für
die nächsten
30 Jahre?**

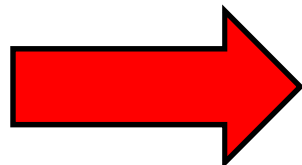
Was ist mit dem Wohnraumgesetz Berlin?

a) Verkauf / Eigentümerwechsel vor dem 10.07.2011:

Gesetz findet keine Anwendung.

b) Verkauf / Eigentümerwechsel nach dem 10.07.2011:

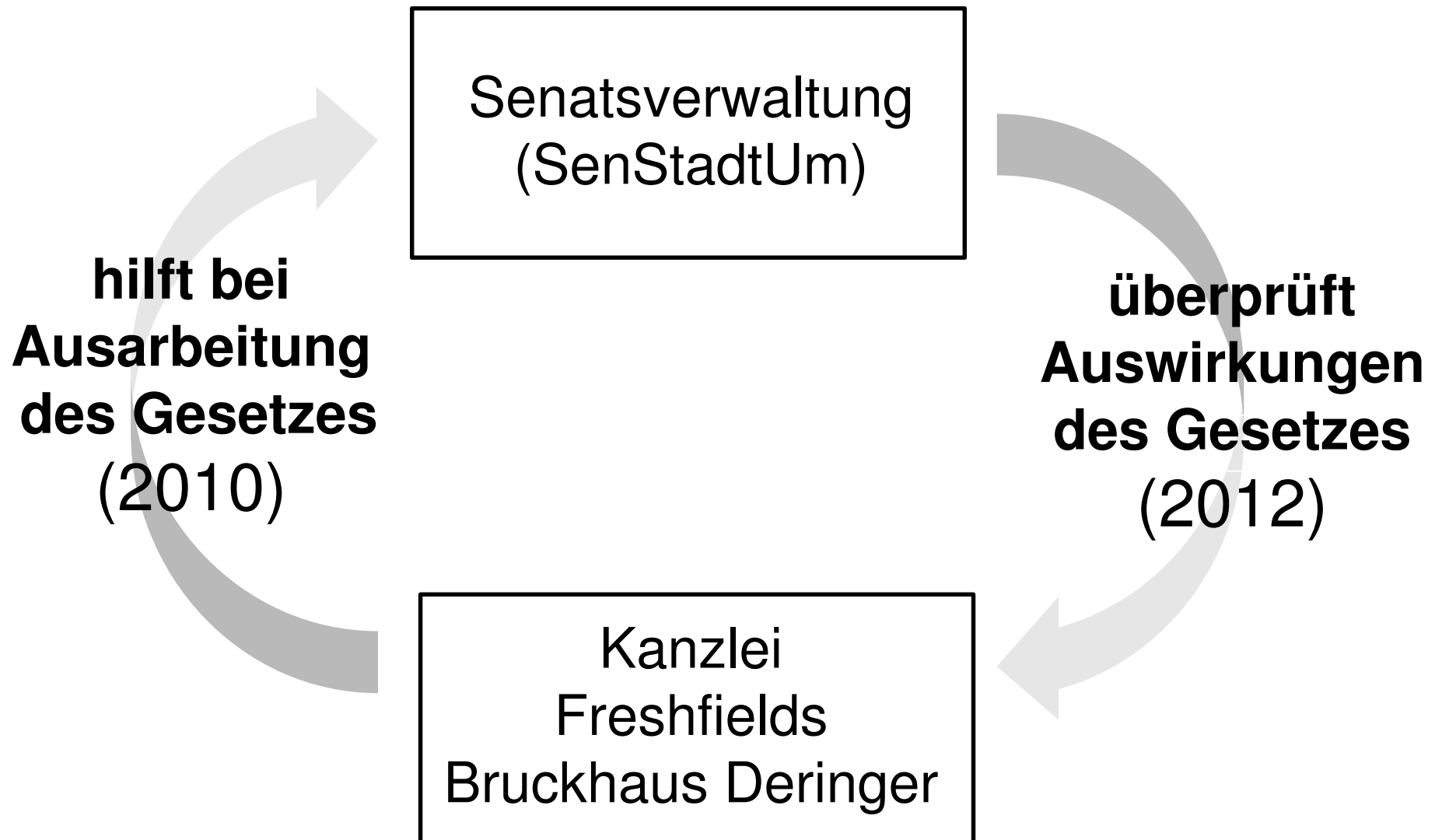
**Beim Wechsel des Eigentümers entfallen
alle Belegungsrechte des Landes, ohne
dass hierfür eine Gegenleistung erbracht wird.**



keine Lösung!

Wohnraumgesetz Berlin:

Selbstkontrolle der Senatsverwaltung



Möglichkeiten zur Senkung der Kostenmieten ohne Belastung des Berliner Landeshaushalts:

1. Feststellung des endgültigen Verlusts der vom Land geleisteten Bürgschaftszahlungen (375,3 Mio. Euro) / formaler Schuldnachlass gegenüber Alteigentümern
2. Klarstellung durch Rechtsverordnung:
Bei der Berechnung der Kostenmiete dürfen ausschließlich Kosten abgerechnet werden, mit denen der Vermieter auch tatsächlich belastet ist.
3. Schaffung eines neuen Wohnraumgesetzes oder eines Wohnraumfördergesetzes

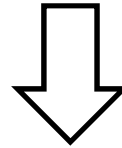
1. Feststellung des endgültigen Verlusts der vom Land geleisteten Bürgschaftszahlungen (375,3 Mio. €) / formaler Schuldnachlass gegenüber Alteigentümern

II. Berechnungsverordnung

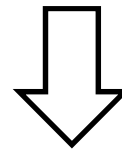
§ 23 Abs. 5 Satz 3

„Ist ein Schuldnachlaß gewährt worden, dürfen Kapitalkosten für den erlassenen Darlehnsbetrag nicht angesetzt werden.“

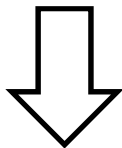
**Gezogene Bürgschaften: Land hat an
Banken 375,3 Mio. Euro gezahlt**



uneinbringliche Regressansprüche
des Landes gegen Alteigentümer



Feststellung des endgültigen Verlusts der
375,3 Mio. Euro / formaler Schuldnachlass



**Senkung der Kostenmieten durch Senkung
der Finanzierungsmittel um 375,3 Mio. €**

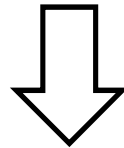
Wie groß ist der Nutzen, wenn das Land den endgültigen Verlust der 375,3 Mio. Euro feststellt?

Anhaltspunkte: Informationen aus dem Jahresbericht 2011 (Stand 31.12.2011)

- Vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen:
713 Objekte bzw. 27.786 Wohnungen Seite 2
- Die Bürgschaft wurde in 162 Förderfällen gezogen Seite 17
- Von den 394,0 Mio. € Bürgschaftszahlungen hat das
Land Berlin 375,3 Mio. € geleistet Seite 20

Annahme: 1 Förderfall = 1 Objekt

**Feststellung des endgültigen
Verlusts der 375,3 Mio. Euro**



**Senkung der Kostenmieten
für 162 Objekte bzw. 6313 Wohnungen**

durch Senkung der Finanzierungsmittel

um durchschnittlich **2,32 Mio. Euro/ Objekt** bzw.

um durchschnittlich **59.448 Euro/ Wohnung**

2. Klarstellung durch Rechtsverordnung: Bei der Berechnung der Kostenmiete dürfen ausschließlich Kosten abgerechnet werden, mit denen der Vermieter auch tatsächlich belastet ist.

Wohnungsbindungsgesetz

28 Abs. 1 Buchstabe a

„Die Landesregierungen werden ermächtigt [...] durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über die Berechnung der Wirtschaftlichkeit, namentlich auch über die Ermittlung und Anerkennung der Gesamtkosten, der Finanzierungsmittel, der laufenden Aufwendungen (Kapitalkosten und Bewirtschaftungskosten) und der Erträge, die Ermittlung und Anerkennung von Änderungen der Kosten und Finanzierungsmittel, die Begrenzung der Ansätze und Ausweise sowie die Bewertung der Eigenleistung“

3. Schaffung eines neuen Wohnraumgesetzes oder eines Wohnraumförderungsgesetzes

Seit der Föderalismusreform im Jahr 2006 hat das Land Berlin die Gesetzgebungskompetenz für den Sozialen Wohnungsbau inne, die zuvor beim Bund lag.

Kontakt:

0179-1379353

info@mieterstadt.de

mieterstadt.de

Netzwerk für soziales Wohnen und
bürgernahe Stadtentwicklung e.V.

(i.G.)

