

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
IV A 22

Berlin, den 2. Januar 2013
Telefon 90139 (9139) 4763
Fax 90139 (9139) 4732
martina.weeger@senstadtum.berlin.de

An den
Vorsitzenden des Hauptausschusses
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

0733

**Kapitel 1295 – Förderung des Wohnungsbaus
Mietenkonzept für den Sozialen Wohnungsbau 2013 bis 2017**

15. Sitzung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 14. Juni 2012
Drucksache Nr. 17/0400 (II.A.01)

Ansätze

Kapitel 1295, Titel 66106 – Schuldendiensthilfen für die Eigentumsförderung –

Ansatz 2011	121.000.000,00 €
Ist 2011:	108.901.188,60 €
Ansatz 2012:	106.871.000,00 €
Verfügungsbeschränkungen 2012	1.151.251,85 €
Ansatz 2013:	102.081.000,00 €
Ist 2012 (per 31.12.2012):	95.137.271,50 €

**Kapitel 1295, Titel 66310 – Aufwendungszuschüsse für den sozialen
Wohnungsbau (1. Förderungsweg) in der Förderungsphase I –**

Ansatz 2011:	41.500.000,00 €
Ist 2011:	42.348.000,00 €
Ansatz 2012:	14.000.000,00 €
Verfügungsbeschränkungen 2012:	0,00 €
Ansatz 2013:	3.039.000,00 €
Ist 2012 (per 31.12.2012):	12.661.000,00 €

**Kapitel 1295, Titel 66311 – Aufwendungszuschüsse für den sozialen
Wohnungsbau (1. Förderungsweg) im Anschluss an die Förderungsphase I –**

Ansatz 2011:	82.450.000,00 €
Ist 2011:	67.265.000,00 €
Ansatz 2012:	56.000.000,00 €
Verfügungsbeschränkungen 2012:	0,00 €
Ansatz 2013:	42.000.000,00 €
Ist 2012 (per 31.12.2012):	51.157.000,00 €

Kapitel 1295, Titel 16141 – Erträge aus Wohnungsbauförderdarlehen-

Ansatz 2011:	30.000.000,00 €
Ist 2011:	30.709.461,25 €
Ansatz 2012:	30.000.000,00 €
Ansatz 2013:	32.000.000,00 €
Ist 2012 (per 31.12.2012):	23.254.918,35 €

Kapitel 1295, Titel 18141 – Rückflüsse von Wohnungsbauförderdarlehen-

Ansatz 2011:	72.000.000,00 €
Ist 2011:	148.632.909,81 €
Ansatz 2012:	72.000.000,00 €
Ansatz 2013:	72.000.000,00 €
Ist 2012 (per 31.12.2012):	229.013.751,61 €

Der Hauptausschuss hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„Der Senat und die Bezirke werden ersucht, bei überplanmäßigen Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen sowie bei Einnahmeverzichten in grundsätzlichen (d.h. auch bei neuen Baumaßnahmen) oder finanziell bedeutsamen Fällen vorab das Einvernehmen mit dem Hauptausschuss herbeizuführen...“

Hierzu wird berichtet:

Es wird gebeten,

1. den nachfolgenden Bericht,
2. die Absicht der Senatsverwaltung für Finanzen zur Umsetzung des Mietenkonzpts 2013 bis 2017 im Haushaltsjahr 2013 bei den Titeln 66106, 66310 und 66311 des Kapitels 1295 folgende außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigungen (VE) zuzulassen

	66106	66310	66311	Summe
außerplanmäßige VE 2013	436.100 €	272.600 €	4.742.500 €	5.451.300€
<i>Jahresbetrag 2014</i>	<i>98.900 €</i>	<i>61.800 €</i>	<i>1.075.200 €</i>	<i>1.235.900€</i>
<i>Jahresbetrag 2015</i>	<i>116.500 €</i>	<i>72.800 €</i>	<i>1.266.600 €</i>	<i>1.455.900€</i>
<i>Jahresbetrag 2016</i>	<i>113.300 €</i>	<i>70.800 €</i>	<i>1.231.800 €</i>	<i>1.415.900€</i>
<i>Jahresbetrag 2017</i>	<i>93.700 €</i>	<i>58.600 €</i>	<i>1.018.600 €</i>	<i>1.170.900€</i>
<i>Jahresbetrag 2018</i>	<i>13.800 €</i>	<i>8.600 €</i>	<i>150.300 €</i>	<i>172.700€</i>

3. sowie folgende Einnahmereduzierungen in den Haushaltsjahren 2013 bis 2018 in Höhe von insgesamt rd. 32.748.000 € im Kapitel 1295 bei den Titeln 16141 und 18141

	16141 / 18141
gesamt	32.748.000 €
<i>2013</i>	<i>1.375.000 €</i>
<i>2014</i>	<i>3.708.000 €</i>
<i>2015</i>	<i>5.823.000 €</i>
<i>2016</i>	<i>8.023.000 €</i>
<i>2017</i>	<i>10.537.000 €</i>
<i>2018</i>	<i>3.282.000 €</i>

zustimmend zur Kenntnis zu nehmen.

1. Ausgangssituation

Im Sozialen Wohnungsbau erfolgt zum 1. April eines jeden Jahres ein Förderabbau bei Förderobjekten, die sich noch in der Auszahlungsphase der Förderung befinden bzw. eine Zinsanhebung bei Förderobjekten, die sich in der Bedienphase der Förderdarlehen befinden (sogenannte „Förderdegression“). Dadurch werden die jeweiligen Eigentümer in die Lage versetzt, die nach dem Kostentrecht preisrechtlich zulässige Miete um rd. 0,13 €/m² monatlich anzuheben.

Die jährliche Fördermitteldegression bereitet insbesondere einkommensschwächeren Mieterhaushalten erhebliche Schwierigkeiten bei der Mietzahlung. In den vergangenen Jahren hat der Senat mit Zustimmung des Berliner Abgeordnetenhauses deshalb mehrfach sogenannte Mietenkonzpte beschlossen, mit denen der Förderabbau für bestimmte Wohnungsbestände ausgesetzt wurde.

Die zuletzt beschlossenen Mietenkonzpte für die Jahre 2010 und 2011 galten jeweils für drei Jahre. Sie erfassten Wohnungen in Großsiedlungen der Kategorie I, welche als sozial problematisch eingestuft wurden, sofern deren Ist-Miete mit der Förderdegression mindestens den Wert von 5,35 €/m² (netto kalt monatlich) erreichte oder überschritt.

2012 wurde kein weiteres Mietenkonzept aufgelegt. Zudem hatte das Berliner Abgeordnetenhaus seinerzeit den Senat gebeten, eine Gesamtlösung für den Sozialen Wohnungsbau zu entwickeln, die künftige Mietenkonzepte entbehrlich macht. Ein Entwurf dieser Gesamtlösung wurde zwar 2010 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Finanzen und der Investitionsbank Berlin erstellt. Er stieß im Rahmen der Anhörung der Vermieter- und Mietverbände aber auf so deutlich vorgetragene verfassungsrechtliche Bedenken der Vermieterseite, dass keine Gesamtvorlage in das parlamentarische Verfahren eingebracht wurde. Vielmehr wurde ein reduzierter Entwurf des Wohnraumgesetzes Berlin erarbeitet und vom Abgeordnetenhaus beschlossen, welcher wichtige Teilprobleme des Sozialen Wohnungsbaus löst, aber nicht die generelle Degressionsproblematik.

Die Regelungen des Wohnraumgesetzes Berlin werden derzeit unter Beteiligung externer Fachleute evaluiert. Nach Vorliegen der Evaluierungsergebnisse voraussichtlich zur Jahresmitte 2013 wird politisch zu entscheiden sein, ob es möglich sein wird, im Rahmen einer gesetzlichen Neuregelung auch eine Lösung des generellen Fördermittelabbaus zu erreichen.

Somit stellt sich vor dem Hintergrund der zum 1. April 2013 anstehenden nächsten Fördermitteldegression erneut die Frage des weiteren Umgangs mit den Beständen des auf drei Jahre befristeten Mietenkonzepts. Für diese können in den Jahren 2013 und 2014 neben dem planmäßigen Degressionsabbau von 0,13 €/m² Wfl. monatlich weitere 0,13 €/m² Wfl. monatlich als Mieterhöhung umgesetzt werden (Nachholeffekt).

Für die rd. 35.000 Wohnungen in den Großsiedlungen des Maßnahmenprogramms zur Sicherung und Verbesserung des Sozialgefüges, die von den Belegungsbindungen freigestellt sind, sollte ein Mietenkonzept zum Aussetzen der in den Jahren 2013 bis 2017 jeweils zum 1. April anstehenden Fördermitteldegression in Höhe von 0,1278 €/m² Wfl. monatlich beschlossen werden, sofern

- a. in den Jahren 2013 und 2014 die Ist-Miete von 5,50 €/m² Wfl. monatlich (netto kalt) und
- b. in den Jahren 2015, 2016 und 2017 die Ist-Miete von 5,70 €/m² Wfl. monatlich (netto kalt) überschritten wird.

2. Mietenkonzept 2013 bis 2017

Es wird gebeten, folgenden Maßnahmen zuzustimmen:

- Für die 16 Großsiedlungen des Sozialen Wohnungsbau im Maßnahmenprogramm wird ein Mietenkonzept über fünf Jahre für die Jahre 2013 bis 2017 beschlossen. Das Mietenkonzept gilt auch für Objekte in der ehemaligen Großsiedlung des Sozialen Wohnungsbaus der Kategorie I „Wollankstraße“, sofern für diese Bewilligungen in den Mietenkonzepten 2010 oder 2011 ausgesprochen wurden.
- Hinsichtlich des planmäßigen Fördermittelabbaus im Sozialen Wohnungsbau jährlich zum 1. April wird für die Netto-Kaltmiete eine Kappungsgrenze von 5,50 €/m² Wfl. monatlich für die Jahre 2013 und 2014 festgelegt. Für die Jahre 2015 bis 2017 beträgt die Kappungsgrenze 5,70 €/m² Wfl. monatlich.
- Der mit dem Mietenkonzept gewährte Aufwendungszuschuss bzw. Bedienenverzicht gilt längstens bis zum 31. März 2018.
- Das Mietenkonzept orientiert sich hinsichtlich der Bewilligung von Aufwendungszuschüssen bzw. Bedienenverzicht analog den Mietenkonzepten 2010 und 2011 an den tatsächlichen Ist-Mieten. Als Stichtag für die relevanten Ist-Mieten soll der 01.01.2013 gelten.

Zu den Großsiedlungen des Sozialen Wohnungsbaus im Maßnahmenprogramm gehören Folgende:

- Ackerstraße im Bezirk Mitte
- Brunnenstraße im Bezirk Mitte
- Heinrich-Zille-Siedlung im Bezirk Mitte
- Mariannenplatz im Bezirk Friedrichshain/ Kreuzberg
- Mehringplatz im Bezirk Friedrichshain/ Kreuzberg
- Wassertorplatz im Bezirk Friedrichshain/ Kreuzberg
- Werner-Düttmann-Platz im Bezirk Friedrichshain/ Kreuzberg
- Heerstraße im Bezirk Spandau
- Bülowstraße im Bezirk Tempelhof/ Schöneberg
- Terrassen Schöneberg im Bezirk Tempelhof/ Schöneberg
- Tirschenreuther Ring im Bezirk Tempelhof/ Schöneberg
- WaK „Sozialpalast“ im Bezirk Tempelhof/ Schöneberg
- Buckower Damm im Bezirk Neukölln
- Dammweg-Siedlung im Bezirk Neukölln
- Rollbergsiedlung im Bezirk Neukölln
- Sonnenallee im Bezirk Neukölln

Von den insgesamt rd. 35.000 Wohnungen in diesen Gebieten liegt nur ein Teil der Objekte mit ihren Mieten über der Kappungsgrenze von 5,50 €/m³ Wfl. monatlich.

Nach Hochrechnungen auf Grundlage der jährlichen Mietenauswertungen der IBB liegen im Jahr 2013 rd. 19.600 Wohnungen (rd. 60 %) der in Frage kommenden Wohnungen über der Kappungsgrenze. 2014 erhöht sich der Anteil auf rd. 71 % mit rd. 22.400 Wohnungen.

Mit der Anhebung der Kappungsgrenze zum 1. April 2015 auf 5,70 €/m² Wfl. monatlich werden noch rd. 19.400 Wohnungen (rd. 64 %) von einer Kappung der Mieterhöhung profitieren können.

Um zu verhindern, dass Eigentümer kurzfristig vor dem maßgeblichen Stichtag 1. April 2013 die Miete auf die preisrechtlich zulässige Miete anheben, damit sie vom Mietenkonzept profitieren können, wird als Stichtag der relevanten Ist-Mieten der 1. Januar 2013 festgelegt.

Die zu diesem Stichtag festgeschriebene Miete ist Grundlage für die Gewährung von Zuschüssen bzw. Bedienenverzichten aus dem Mietenkonzept 2013 bis 2017. Zum 1. April 2013 wird nur die degressionsabhängige Mieterhöhung von rd. 0,13 €/m² Wfl. monatlich bzw. bei Bewilligung aus dem Mietenkonzept 2010 von weiteren rd. 0,13 €/m² Wfl. monatlich zugelassen.

Sonstige Mieterhöhungen, die rechtlich möglich sind, da in der Vergangenheit ein Mietverzicht geleistet wurde, werden nicht berücksichtigt.

Für die Jahre 2014 bis 2017 werden desgleichen nur Erhöhungen um rd. 0,13 €/m² Wfl. mtl bzw. bei Bewilligung aus dem Mietenkonzept 2011 von weiteren rd. 0,13 €/m² Wfl. monatlich in 2014 gegenüber der Miethöhe zum 1. April 2013 zugelassen.

Erhöhungen der Pauschalen gemäß §§ 26 und 28 II. BV nach dem 01. Januar 2013 werden ebenfalls zugelassen und bei der Bemessung der Aufwendungszuschüsse bzw. Bedienenverzichte in Ansatz gebracht.

3. Umsetzung der Maßnahmen

Nach Vorliegen der haushaltsmäßigen Voraussetzungen wird die Investitionsbank Berlin durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit der Durchführung der Maßnahmen beauftragt.

4. Haushaltsmäßige Auswirkungen im Kapitel 1295

Die Ausgaben für das Mietenkonzept 2013 bis 2017 betragen voraussichtlich insgesamt rd. 6,04 Mio. €, die sich auf die Haushaltsjahre 2013 bis 2018 wie folgt aufteilen (Kapitel 1295, Titel 66106, 66310 und 66311):

	66106	66310	66311	Summe
Ausgaben 2013	47.200 €	29.500 €	512.600 €	589.300€
außerplanmäßige VE 2013	436.200 €	272.600 €	4.742.500 €	5.451.300€
<i>Jahresbetrag 2014</i>	<i>98.900 €</i>	<i>61.800 €</i>	<i>1.075.200 €</i>	<i>1.235.900€</i>
<i>Jahresbetrag 2015</i>	<i>116.500 €</i>	<i>72.800 €</i>	<i>1.266.600 €</i>	<i>1.455.900€</i>
<i>Jahresbetrag 2016</i>	<i>113.300 €</i>	<i>70.800 €</i>	<i>1.231.800 €</i>	<i>1.415.900€</i>
<i>Jahresbetrag 2017</i>	<i>93.700 €</i>	<i>58.600 €</i>	<i>1.018.600 €</i>	<i>1.170.900€</i>
<i>Jahresbetrag 2018</i>	<i>13.800 €</i>	<i>8.600 €</i>	<i>150.300 €</i>	<i>172.700€</i>

Für das Mietenkonzept 2013 sind im Doppelhaushalt 2012/ 2013 keine Ausgaben veranschlagt. Bezüglich der im Haushaltsjahr 2013 zur Umsetzung des Mietenkonzepts erforderlichen Ausgaben von rd. 590.000 € wird davon ausgegangen, dass diese haushaltswirtschaftlich im Wege der Deckungsfähigkeit im Rahmen der Ausgaben des Kapitels 1295 bei Titel 66106 finanziert werden können.

Zur haushaltsrechtlichen Absicherung des Mietenkonzepts 2014 bis 2017 ist die Zulassung außerplanmäßiger Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von insgesamt 5.451.200 € erforderlich (siehe vorstehende Tabelle). Die daraus resultierenden Ausgaben werden bei der Aufstellung der Haushaltspläne und der Finanzplanungen für die betroffenen Haushaltsjahre berücksichtigt.

Da sich bereits die Mehrzahl der betroffenen Objekte in der Bedienphase der gewährten Aufwendungsdarlehen befinden, ergeben sich in den Haushaltsjahren 2013 bis 2018 Mindereinnahmen in Kapitel 1295 bei den Einnahmetiteln 16141 und 18141 in Höhe von insgesamt rd. 32.748.000 €. Die Fördernehmer müssen für die Wohnungen, deren Miete die Kappungsgrenze überschreitet, entsprechend geringere Bedienungsraten zahlen.

Das Gesamtvolumen an zu tilgenden Aufwendungsdarlehen verringert sich nicht, lediglich die Darlehenslaufzeit verlängert sich.

Michael Müller
Senator für Stadtentwicklung und Umwelt