

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
- IV A 22 -

Berlin, den 23. Oktober 2018
90139 (9139) 4763
90139 (9139) 4732
martina.weeger@sensw.berlin.de

1528

An den
Vorsitzenden des Hauptausschusses

über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Kapitel 1295 – Förderung des Wohnungsbaus

Sozialer Wohnungsbau – Angebot an die Fördernehmer zur Bedienung von Aufwendungsdarlehen bei Objekten ohne Anschlussförderung und mit IBB-Baudarlehen

Kapitel 1295 Förderung des Wohnungsbaus

Titel 16141 Erträge aus Wohnungsbauförderdarlehen

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| Ansatz 2017: | 24.000.000,00 € |
| Ansatz 2018: | 8.625.000,00 € |
| Ansatz 2019: | 4.200.000,00 € |
| Ist 2017: | 9.886.519,66 € |
| Verfügungsbeschränkungen: | 0 € |
| Aktuelles Ist (22.10.2018): | 9.758.808,62 € |

Titel 18141 Rückflüsse von Wohnungsbauförderdarlehen

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Ansatz 2017: | 261.027.000,00 € |
| Ansatz 2018: | 195.000.000,00 € |
| Ansatz 2019: | 195.000.000,00 € |
| Ist 2017: | 347.149.330,40 € |
| Verfügungsbeschränkungen: | 0 € |
| Aktuelles Ist (22.10.2018): | 149.001.686,42 € |

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung vom 6. Dezember 2017 folgende Auflagen zum Haushalt 2018/2019 beschlossen:

„Der Senat und die Bezirke werden aufgefordert, bei über- oder außerplanmäßigen Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen sowie bei Einnahmeverzichten in grundsätzlichen (d. h. auch bei neuen Baumaßnahmen) oder finanziell bedeutsamen Fällen den Hauptausschuss vorab zu unterrichten (Kenntnisnahme).“

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

1. Ausgangssituation

Aktuell befinden sich 8.570 Wohnungen in 191 Objekte, denen keine Anschlussförderung gewährt wurde und die noch nicht die Aufwendungsdarlehen zurückgezahlt haben bzw. gekündigt wurden. Das Restkapital der Aufwendungsdarlehen in diesen Objekten beträgt mit Stand 01.01.2018 insgesamt 420,3 Mio. €

Für die ersten dieser Objekte beginnt im Jahr 2018 nach Ablauf von 30 Förderjahren die Bedienung der Aufwendungsdarlehen.

Die nachfolgende Übersicht stellt den zeitlichen Beginn der Bedienung dieser Objekte dar:

| | Anzahl Objekte | Anzahl Wohnungen | Restkapital Aufwendungsdarlehen (in Mio. €) |
|--------------|----------------|------------------|---|
| 2018 | 8 | 357 | 12,7 |
| 2019 | 7 | 130 | 4,0 |
| 2020 | 15 | 528 | 20,0 |
| 2021 | 7 | 338 | 16,5 |
| ab 2022 | 154 | 7.217 | 367,1 |
| Summe | 191 | 8.570 | 420,3 |

Bei ersten Objekten, die mit IBB-Baudarlehen geförderten wurden (ab Wohnungsbauprogramm 1989) setzt ebenfalls 30 Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit die Bedienphase ein. Insgesamt betrifft dies 10.312 Wohnungen in 213 Objekten. Das Restkapital dieser Objekte beträgt insgesamt 65,6 Mio. €.

Die nachfolgende Übersicht stellt den zeitlichen Beginn der Bedienung dieser Objekte dar:

| | Anzahl Objekte | Anzahl Wohnungen | Restkapital Aufwendungsdarlehen (in Mio. €) |
|--------------|----------------|------------------|---|
| 2020 | 30 | 2 | 0,2 |
| 2021 | 302 | 15 | 1,1 |
| 2022 | 560 | 25 | 2,4 |
| ab 2022 | 9.420 | 171 | 61,9 |
| Summe | 10.312 | 213 | 65,6 |

Die Konditionen für die Bedienung dieser Darlehen sind in der Schuldurkunde mit einer Annuität von insgesamt 9,5% (7,0% Zins, 2,0% Tilgung, 0,5% Verwaltungskostenbeitrag der IBB (VKB)) festgelegt.

Aufgrund der deutlich günstigeren Finanzierungskonditionen für Darlehen am Kapitalmarkt ist daher davon auszugehen, dass die Eigentümer dieser Objekte, bei denen es wirtschaftlich möglich ist, mit Beginn der Bedienung die Aufwendungsdarlehen vorzeitig zurückzahlen werden. Die Folgewirkung ist die Verkürzung der öffentlichen Bindung des Objekts auf die gesetzliche Nachbindungsfristen (12 Jahre).

Die hohe Annuität aus der Schuldurkunde wirkt sich auch deutlich mieterhöhend aus. Während bei den Objekten ohne Anschlussförderung grundsätzlich eine drastische Erhöhung der laufenden Aufwendungen und damit auf die Miethöhe eintritt, variiert die Erhöhung bei den Objekten mit Baudarlehensförderung wegen der sehr unterschiedlichen Höhe der gewährten Aufwendungsdarlehen erheblich. Die Spanne liegt hier zwischen wenigen Cent und mehreren EUR pro m².

Nachfolgend sind für je ein konkretes Beispielobjekt die Mieterhöhungen dargestellt:

- Objekt ohne Anschlussförderung:
Höhe des Aufwendungsdarlehens: 466.932,39 EUR
Wohnfläche: 611,20 m²
Erhöhung der laufenden Aufwendungen 6,17 EUR / m² mtl.
- öffentliches Baudarlehen
Höhe des Aufwendungsdarlehens: 122.310,00 EUR
Wohnfläche: 1.328,99 m²
Erhöhung der laufenden Aufwendungen 0,74 EUR / m² mtl.

Da Fördernehmer bereits seit Jahren ihre Aufwendungsdarlehen vorzeitig vollständig zurückzahlen, wurde zur Vermeidung dieser Praxis bereits 2015/2016 ein „Zinssenkungsprogramm“ initiiert (Zinssenkung auf bis zu 0,5 % p. a. zur Gewährleistung von Mieten bis 6,00 €/m²/mtl.). Dieses Angebot wurde jedoch von keinem Fördernehmer in Anspruch genommen. Es besteht somit Bedarf an neuen Lösungsansätzen. Ein solches Angebot muss für die Fördernehmer deutliche wirtschaftliche Anreize zum Abschluss individueller vertraglicher Vereinbarungen aufweisen, um die ansonsten zu erwartende vorzeitige vollständige Rückzahlung der Aufwendungsdarlehen zu vermeiden.

Aufgrund eines bestehenden Darlehensverhältnisses kann eine Vertragsanpassung den Fördernehmern nicht zwingend vorgegeben werden. Sie ist nur im beiderseitigen Einvernehmen möglich.

2. Konzept zur Verringerung der Bedienung von Aufwendungsdarlehen

Das Konzept sieht vor, die Bedienung der Aufwendungsdarlehen nicht nach den Bestimmungen der Schuldurkunde mit einer Annuität von insgesamt 9,5 % zu verlangen, sondern den Fördernehmern wirtschaftlich günstigere Konditionen zur Bedienung dieser Darlehen anzubieten.

Folgende Regelungen sind vorgesehen:

a) Objekte, die vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen sind:

Höhe der Bedienung der Aufwendungsdarlehen:

Es wird keine Verzinsung der Darlehen verlangt (Zinssatz 0 %).

Der Verwaltungskostenbeitrag der Investitionsbank Berlin bleibt gemäß Schuldurkunde bei 0,5 %.

Die konkrete Höhe der Tilgung kann der Fördernehmernehmer im Rahmen von festgelegten Grenzen selbst bestimmen. Hierfür wird ein Bereich von 2 % bis 5 % vorgegeben. Diese Erhöhung der Tilgungsleistung wird zwar in Einzelfällen auch den Restbindungszeitraum gegenüber der planmäßigen Tilgung verringern, jedoch nicht so erheblich, wie dies mit lediglich 12 Jahren Nachbindung bei vorzeitiger vollständiger Rückzahlung des Aufwendungsdarlehen der Fall wäre.

Miethöhen:

Die Objekte ohne Anschlussförderung sind aufgrund der förderrechtlichen Möglichkeit der Anhebung der Mieten bis maximal zur Kostenmiete keine Alternative für einkommensschwache Haushalte. Demzufolge sollten die Miethöhen so festgelegt werden,

dass bei einer Neuvermietung dieser Wohnungen wieder sozialverträglichere, marktübliche Mieten zugelassen werden.

Demzufolge sollen für die Miethöhe die tatsächlich realisierten Ist-Mieten maßgeblich sein. Diese werden stichtagsbezogen festgeschrieben. Jährliche Mietsteigerungen um bis zu 2 % bis zur zulässigen Kostenmiete sind zulässig.

Für Bestandsmieter mit geringeren Einkommen, die diese Miete nicht bezahlen können, besteht die Möglichkeit, einen Antrag auf Mietzuschuss zu stellen.

Die Miethöhe an der ortsüblichen Vergleichsmiete auszurichten, ist nicht umsetzbar, da damit ggf. Mietenenkungen möglich würden. Dies wäre in diesen Objekten nicht durchsetzbar, da die Fördernehmer aktuell jederzeit die hohen Kostenmieten verlangen können und sich ihre Rechtsposition bei Bindung an die ortsübliche Vergleichsmiete insfern verschlechtern würde.

Hinweis zum Anwendungsbereich:

Diese Regelung gilt nur für Objekte ohne Anschlussförderung, für die noch kein Bescheid über das Ende der Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ (EdF-Bescheid) nach dem aufgehobenen § 5 WoG Bln erteilt wurde. Für Objekte mit EdF-Bescheid gelten keine Mietpreis- und Belegungsbindungen mehr. Die Aufwendungsdarlehen mussten jedoch nicht zwingend zurückgezahlt werden. Die Bedienung dieser Darlehen erfolgt nach den Bestimmungen der Schuldurkunde. Sollte es solche Fälle geben, sollen die vergünstigten Bedingungen für die Bedienung der Aufwendungsdarlehen nach diesem Konzept nicht für diese Objekte ohne Bindungen gelten.

b) IBB-Baudarlehen:

Beginn und Höhe der Bedienung:

Gemäß den Richtlinien beginnt die Bedienung der Aufwendungsdarlehen im 30. Jahr der Förderung. Da die Baudarlehen zu diesem Zeitpunkt in der Regel noch nicht zurückgezahlt sind, wird der Beginn der Bedienung auf den Zeitpunkt unmittelbar nach Rückzahlung der Baudarlehen verschoben (ca. im 40. Förderjahr).

Die Bedienung sollte analog den Objekten, die mit einer Anschlussförderung gefördert wurden, aus dem wirtschaftlichen Überschuss erfolgen.

Jährliche Mieterhöhungen um 0,1278 €/m² Wfl. mtl. werden zugelassen.

Insgesamt verlängern sich die Bindungszeiträume dieser Objekte.

3. Sonstige Festlegungen

- Da mit dem Abschluss der Förderverträge die Bedienung der Aufwendungsdarlehen in den Schuldurkunden mit der hohen Annuität vereinbart wurde, müssen zur Anwendung dieser vorgeschlagenen Regelung abändernde vertragliche Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern geschlossen werden (zweiseitig).
- Eine Verpflichtung für die Fördernehmer, für einen bestimmten Zeitraum auf die vorzeitige Rückzahlung der Aufwendungsdarlehen zu verzichten, soll nicht erfolgen. Aus den Erfahrungen des Zinssenkungsprogramms war diese Vorgabe in den meisten Fällen ausschlaggebend dafür, dass die Fördernehmer das Angebot nicht angenommen haben. Erwägt ein Fördernehmer, die Darlehen vorzeitig zurückzuzahlen, wird er dies auch trotz

des vorgestellten Angebots tun und das Angebot nicht annehmen. Nimmt ein Fördernehmer jedoch dieses Angebot aufgrund des wirtschaftlichen Vorteils an, ist davon auszugehen, dass er während der Vertragslaufzeit der Vereinbarung keine vorzeitige Rückzahlung der Aufwendungsdarlehen vornehmen wird.

- Der Fördernehmer kann die Vertragslaufzeit selbst bestimmen. Als Mindestlaufzeit werden fünf Jahre vorgegeben. Kommt es nach Ablauf der Vertragslaufzeit nicht zu einer Verlängerung der Vereinbarung und werden die Darlehen nicht vorzeitig vollständig zurückgezahlt, wären dann die Konditionen der Schuldkunde für die Bedienung der Darlehen maßgeblich.

4. Haushaltsmäßige Auswirkungen im Kapitel 1295

Die haushaltsmäßigen Auswirkungen dieser Maßnahme sind nur schwer einschätzbar. Die Einnahmen aus den Zins- und Tilgungsleistungen in Höhe von 9 % Annuität, die mit planmäßigem Beginn der Bedienung nach Schuldkunde fällig werden, fließen direkt dem Landeshaushalt zu.

Allerdings ist diese Einnahmebeobachtung nur theoretisch. Es ist anzunehmen, dass Fördernehmer bei diesem Kapitaldienst unter den gegebenen günstigen Marktbedingungen das Darlehen unmittelbar vor Bedienbeginn zurückzahlen werden. In diesem Fall hätte das Land Berlin in dem Jahr der Gesamtrückzahlung des Darlehens insgesamt höhere Einnahmen. Dauerhafte Erträge aus der Vergabe der Darlehen können allerdings durch Berlin nicht realisiert werden, nur kurzfristig hohe Einnahmen aus Tilgungsleistungen.

Schließen die Fördernehmer Verträge zu dem vorgeschlagenen Konzept ab, entfallen die Zinsleistungen vollständig für diese Objekte. Die Tilgungsleistungen können sich dagegen erhöhen. Der Tilgungsbetrag ist auf max. 5 % festgeschrieben und kann vom Fördernehmer in den vorgegebenen Begrenzungen frei vereinbart werden. Der Verwaltungskostenbeitrag der IBB bleibt in der Höhe unverändert.

Da die Zahl der Verträge, die ein solches Angebot annehmen würden, nicht vorhersehbar ist, kann die Höhe der tatsächlichen Auswirkungen auf die Einnahmen im Landeshaushalt nicht eingeschätzt werden. Um die möglichen finanziellen Auswirkungen dennoch zu verdeutlichen, wurden beispielhaft für die 8 Objekte ohne Anschlussförderung, die im Jahr 2018 in die Bedienphase kommen, die Rückflüsse in den Landeshaushalt aus der Bedienung der Darlehen für das erste Jahr der Bedienung verglichen.

Das Restkapital dieser Objekte in 2018 beträgt rd. 12,65 Mio. €. Bei einer förderrechtlich festgelegten Annuität von 9,5 % würden sich Rückflüsse bzw. Einnahmen in Höhe von insgesamt 1.201 T€ ergeben. Davon entfallen auf Zinsleistungen 886 T€. Diese Einnahmen würden bei Vertragsabschluss vollständig entfallen.

Die vereinbarten Einnahmen aus der Tilgung der Darlehen von 253 T€ (2%) könnten sich ggf. erhöhen, wenn die Fördernehmer sich zur schnelleren Tilgung seiner Darlehen mit einem höheren Tilgungsbetrag verpflichten. Bei einer angenommenen Tilgung von 4% würde sich die Einnahmen im Landeshaushalt aus diesen Objekten auf 506 T€ verdoppelt.

5. Umsetzung

Die Investitionsbank Berlin wird nach Kenntnisnahme dieser Vorlage durch den Hauptausschuss mit der Umsetzung beauftragt. Die Maßnahme gilt unmittelbar. Die Eigentümer werden von der Investitionsbank über dieses Angebot informiert.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass mit diesem Angebot erreicht werden könnte, dass Fördernehmer die Aufwendungsdarlehen aufgrund der drohenden hohen Annuität von

9,5 % p. a. nicht in jedem Fall unmittelbar mit Bedienungsbeginn vorzeitig zurückzahlen. Wohnungspolitisch kann der Erhalt langfristiger Wohnungsbindungen sowie tragbarer Mieten im sozialen Wohnungsbau gesichert werden.

In Vertretung

Sebastian Scheel
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen