

Unsoziale Sozialwohnungen und wie sie haushaltsneutral wieder sozial werden können

mieterstadt.de

Netzwerk für soziales Wohnen und
bürgernahe Stadtentwicklung e.V.



Sozialwohnungen	mit Eigentümerwechsel	ohne Eigentümerwechsel
mit Anschluss- förderung		
ohne Anschluss- förderung	Eigentümerwechsel vor Inkrafttreten des WoG Bln	
	Eigentümerwechsel <i>nach</i> Inkrafttreten des WoG Bln	

Senator Michael Müller am 22. Mai 2013 im Abgeordnetenhaus von Berlin



„Das ist ein Finanzsystem, von dem einige wenige auf Kosten der Allgemeinheit profitieren und was so auf Dauer nicht mehr zu finanzieren ist. – Aus diesem Grund ist die Stadt aus der Anschlussförderung ausgestiegen.“

Luxuriös modernisierte, öffentlich geförderte Wohnungen...

IMMOBILIEN

In Immobilien die Nr.1

ImmobilienScout24.de - 05. Januar 2011

URL: <http://www.immobilienscout24.de/58197726>

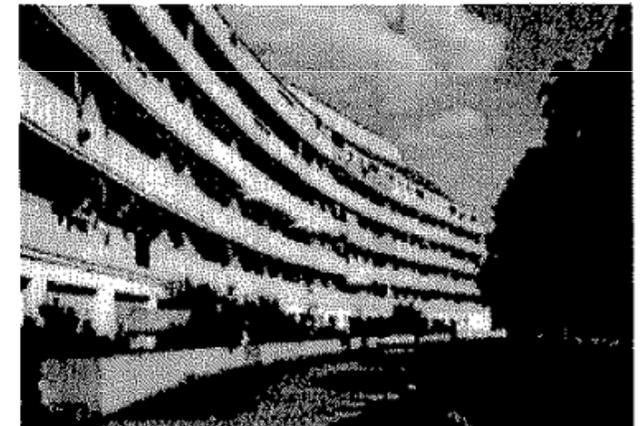
5 Zimmer nahe Potsdamer Platz: luxuriös modernisiert mit großem Südbalkon und Tiefgaragenplatz

Scout-ID: 58197726

Schöneberger Strasse 5
10963 Berlin

Anbieter

Frau Diana Schlotze
Double F GmbH Immobilien
Koenigsallee 44a
14193 Berlin
Tel: +49 30 260 64 303



IMG0603

- aber nicht für Sozialmieter!



<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/anschlussfoerderung/>

„Belegungsbindungen

*Auch bei Nichtgewährung der Anschlussförderung wären rechtlich gesehen die betroffenen Wohnungen weiterhin belegungsgebunden. **Zur Unterstützung der betroffenen Vermieter** wird aber bei den betroffenen Wohnhäusern vorerst bis zum 31. Dezember 2013 auf die Wahrnehmung der Belegungsbindungen verzichtet. Diese Freistellung gilt bereits auch in einem Zeitraum von fünf Jahren vor dem Zeitpunkt der Beendigung der Grundförderung. Damit dürfen diese Wohnungen in dem o.g. Zeitraum ohne belegungsbindungsrechtliche Einschränkungen vermietet werden.“*

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:

Kapitalkosten

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

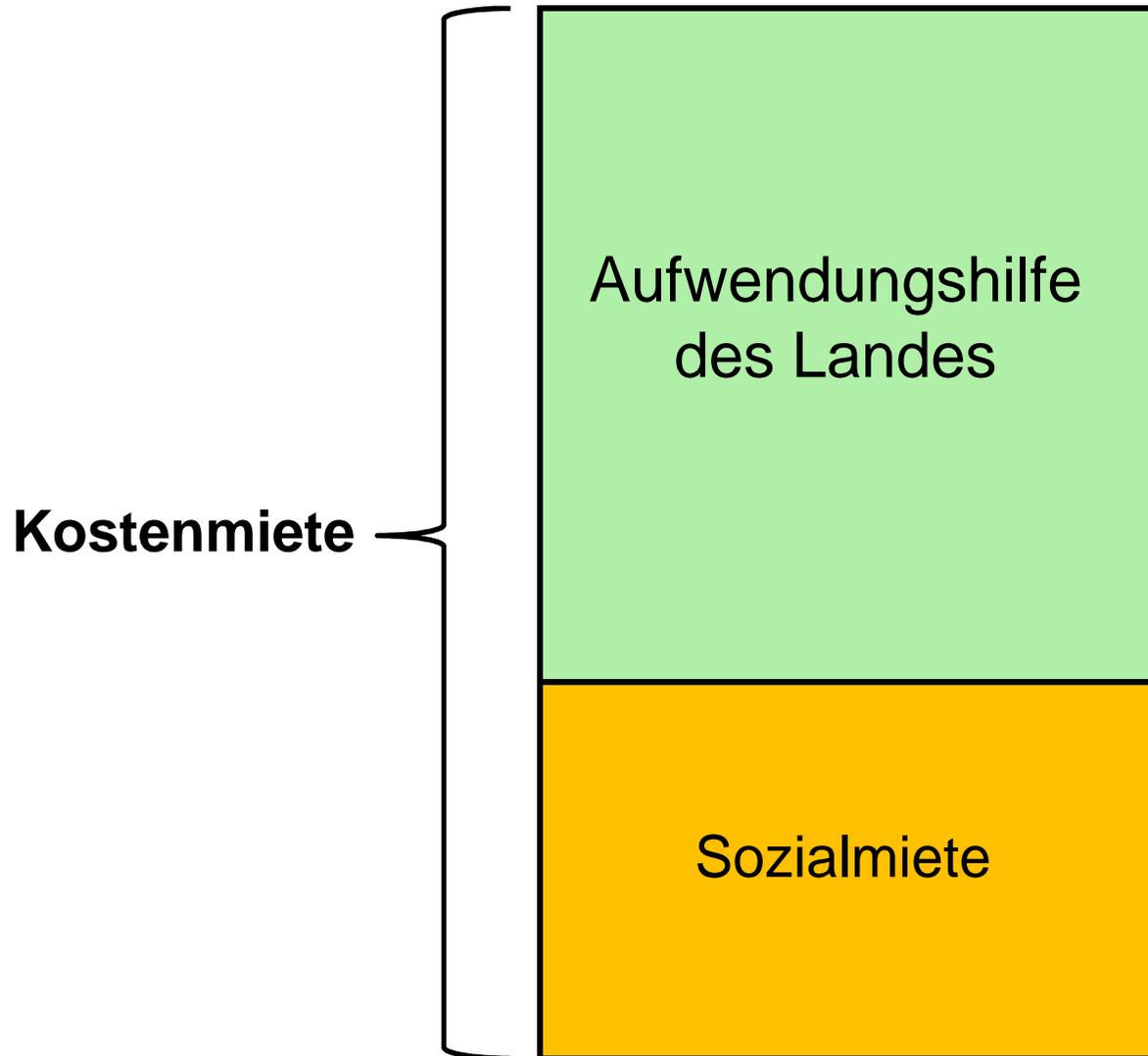
Bewirtschaftungskosten

Abschreibung, Verwaltungskosten,
Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis

Betriebskosten

Wer die Kostenmiete bezahlt:

Bis zum Wegfall der
Anschlussförderung

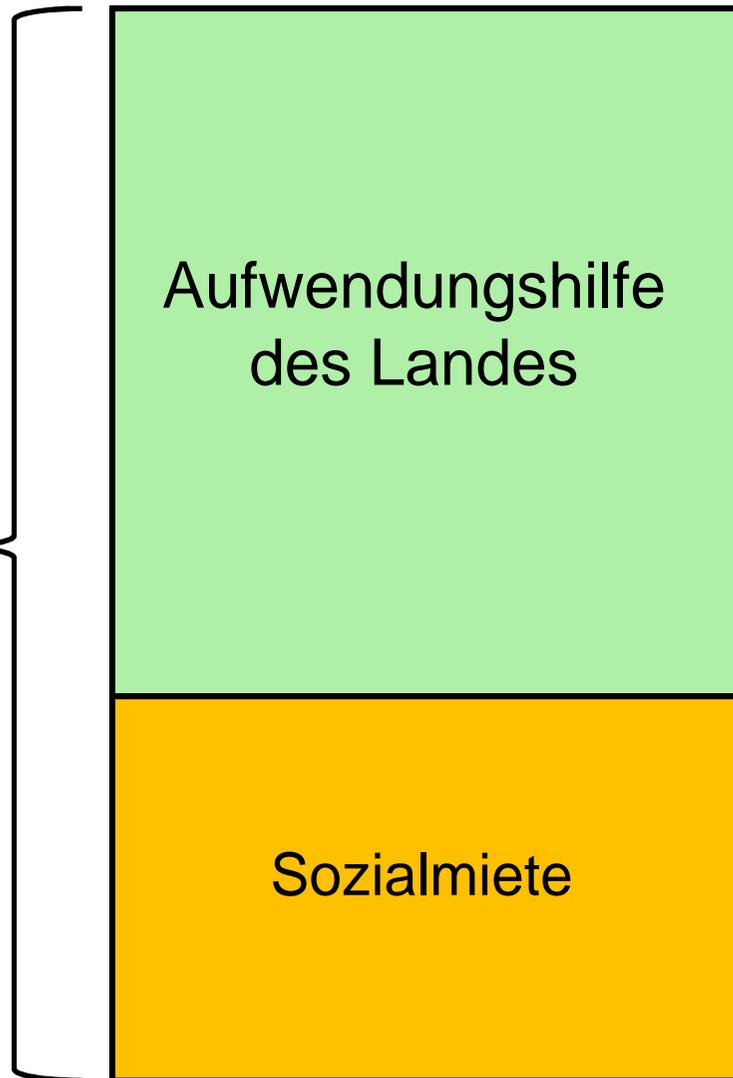


Wer die Kostenmiete bezahlt:

Bis zum Wegfall der
Anschlussförderung

Seit dem Wegfall der
Anschlussförderung

Kostenmiete



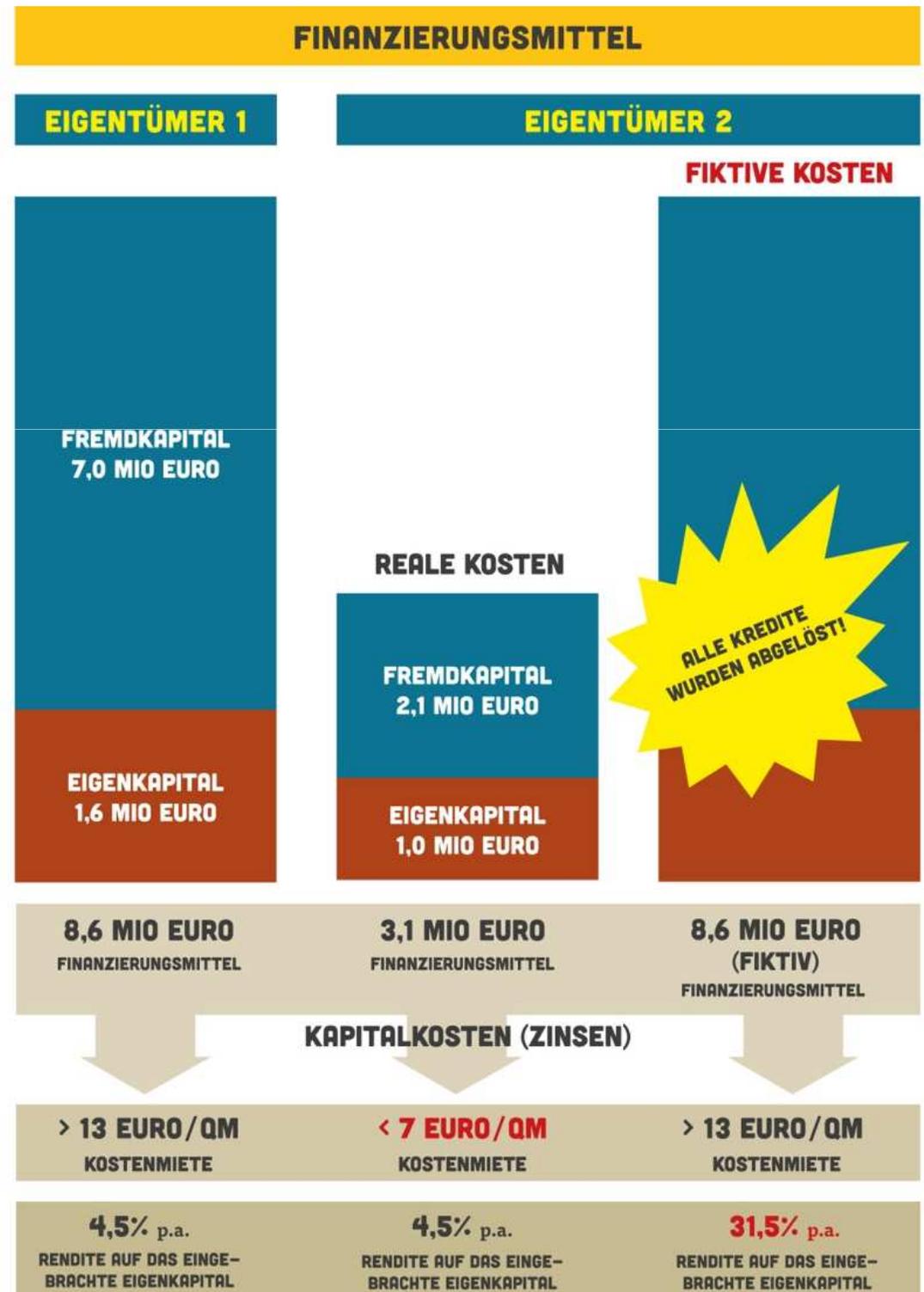
**Versteckt preisgünstige
Sozialwohnungen
in der Innenstadt
(bis zum Jahr 2040 bzw. 2050)**

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 tatsächlichen Kosten ermittelte Kostenmiete beträgt **weniger als 7 €**. Die aufgrund fiktiven Kosten ermittelte Kostenmiete beträgt **mehr als 13 €**.



DAS GRUNDEIGENTUM, 2013 [8], 527, 532

„Bei den Urteilen, die [...] von verschiedenen Berliner Amtsgerichten bekannt wurden [...], hätte die Durchschnittsmiete zumindest bei den Immobilien ohne Anschlussförderung in einigen Fällen auf Beträge von 4,50 € bis 6,00 €/m² Wohnfläche gesenkt (!!!) werden müssen - ohne Mieterhöhungsmöglichkeiten in den nächsten Jahrzehnten - [...].

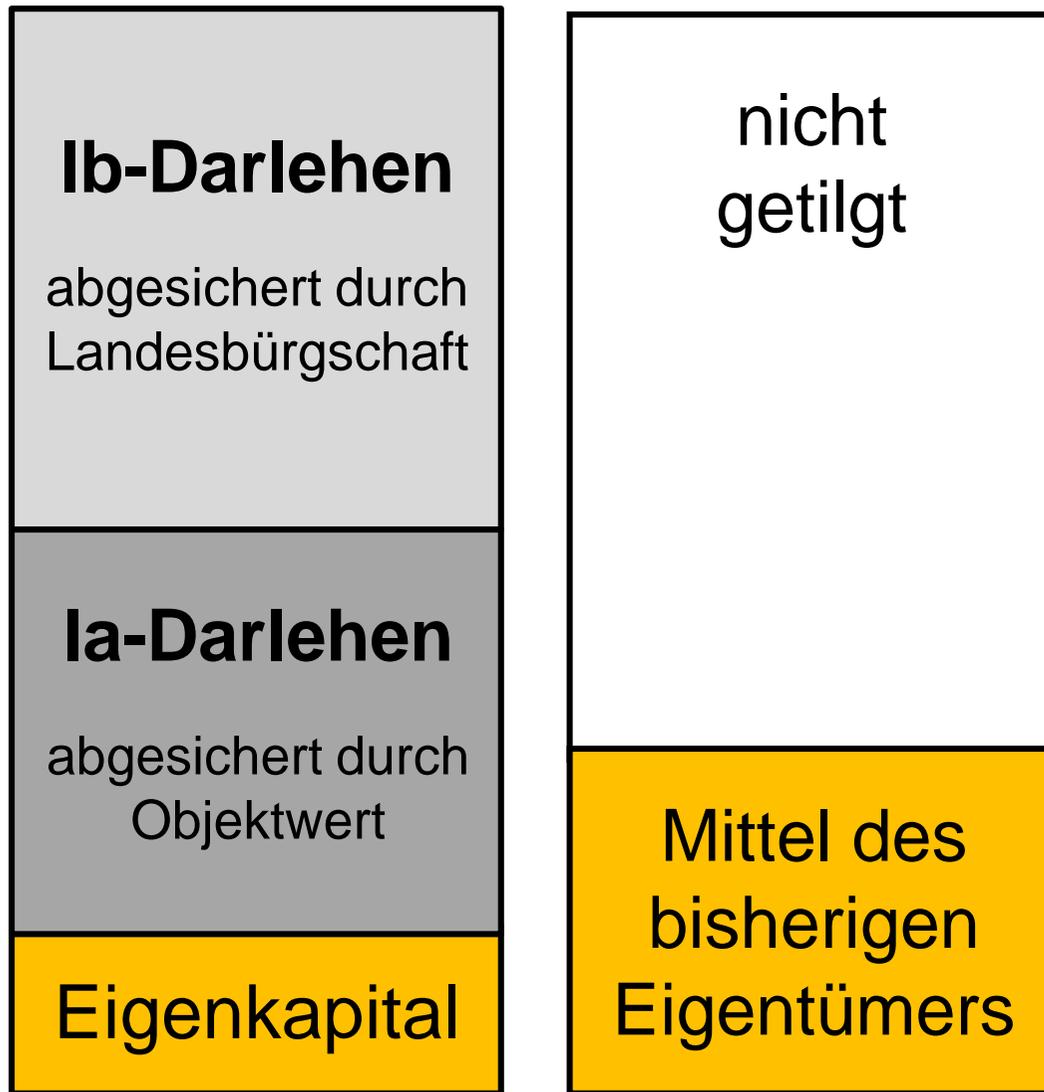
Hinweis: Der Autor des Artikels ist ehemaliger Leiter der Abteilung „Förderung Mietwohnungen“ der IBB.

Versteckt preisgünstige Sozialwohnungen in der Innenstadt



Finanzierung des bisherigen Eigentümers

Versteckt preisgünstige Sozialwohnungen in der Innenstadt



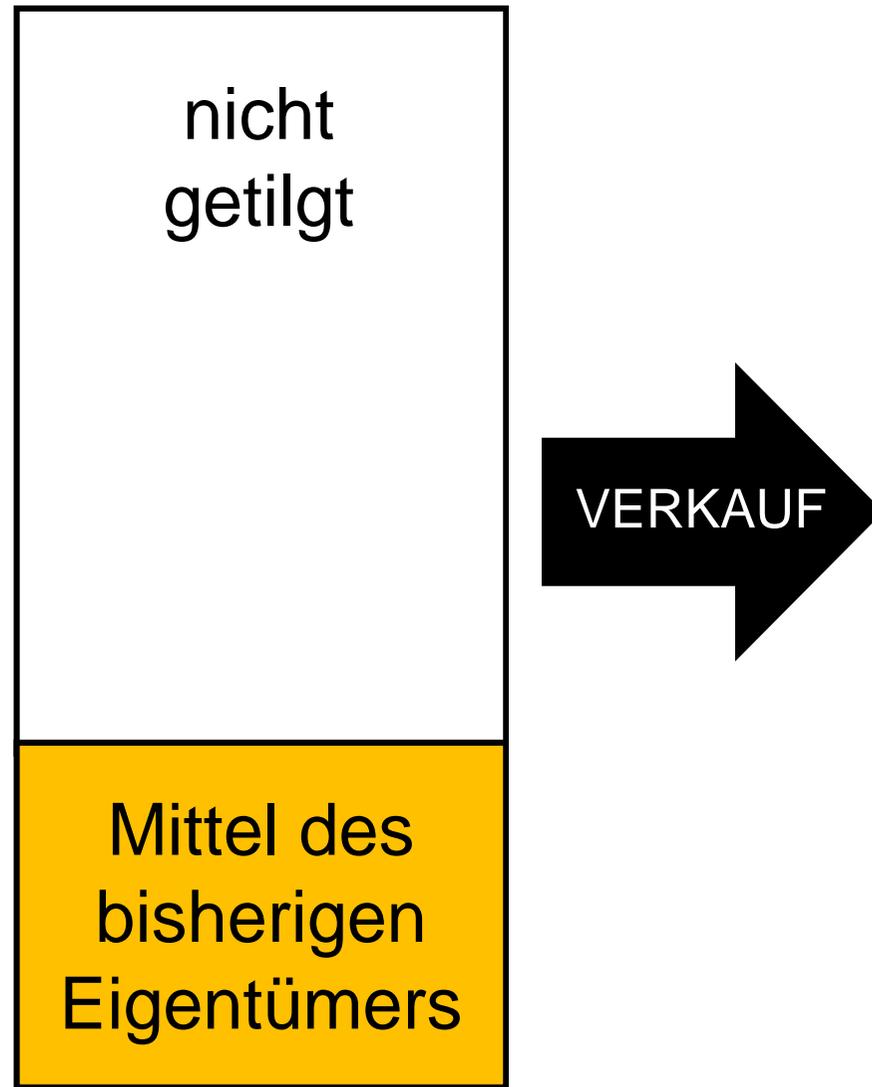
Finanzierung des bisherigen Eigentümers

Versteckt preisgünstige Sozialwohnungen in der Innenstadt



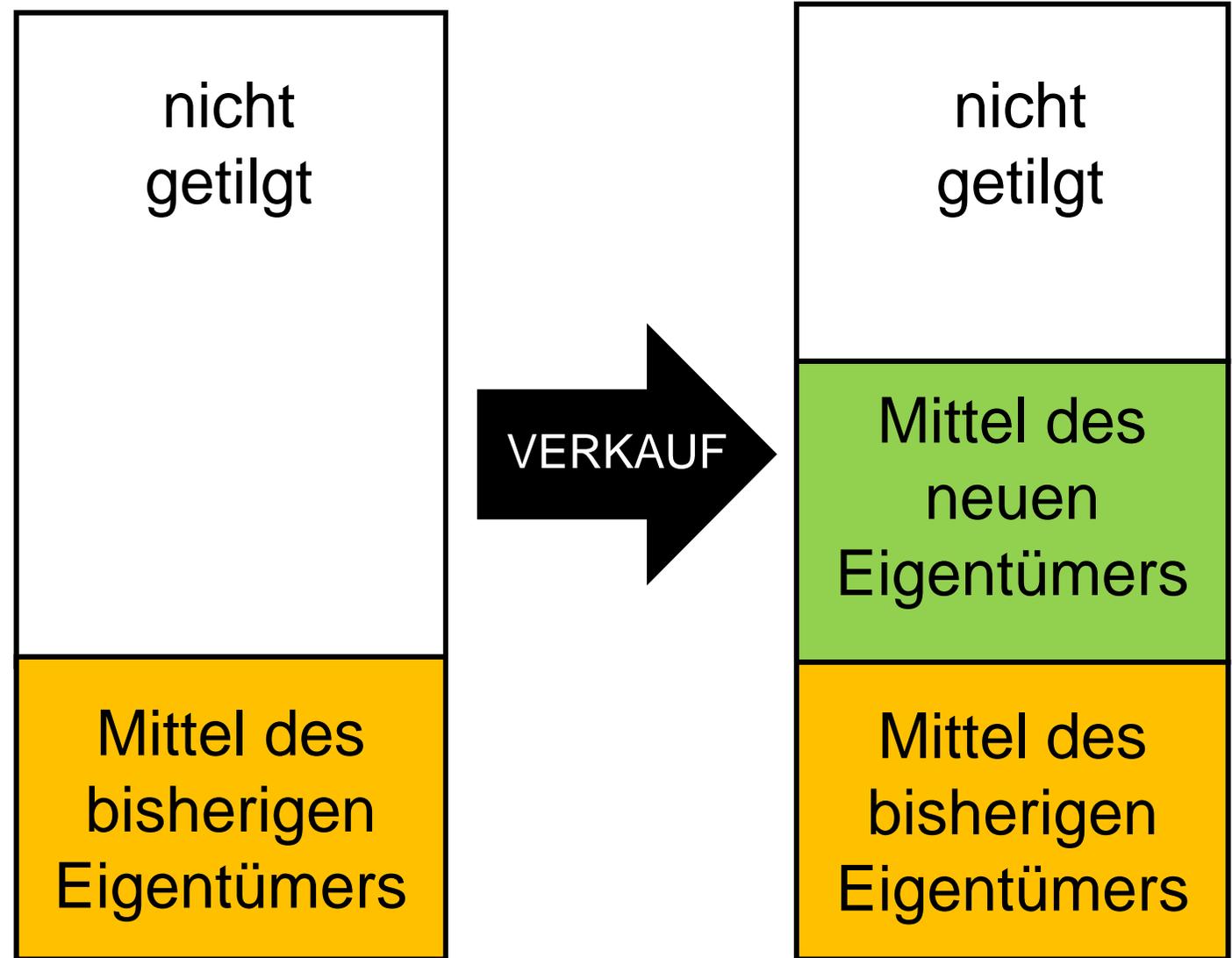
Finanzierung des bisherigen Eigentümers

Versteckt preisgünstige Sozialwohnungen in der Innenstadt



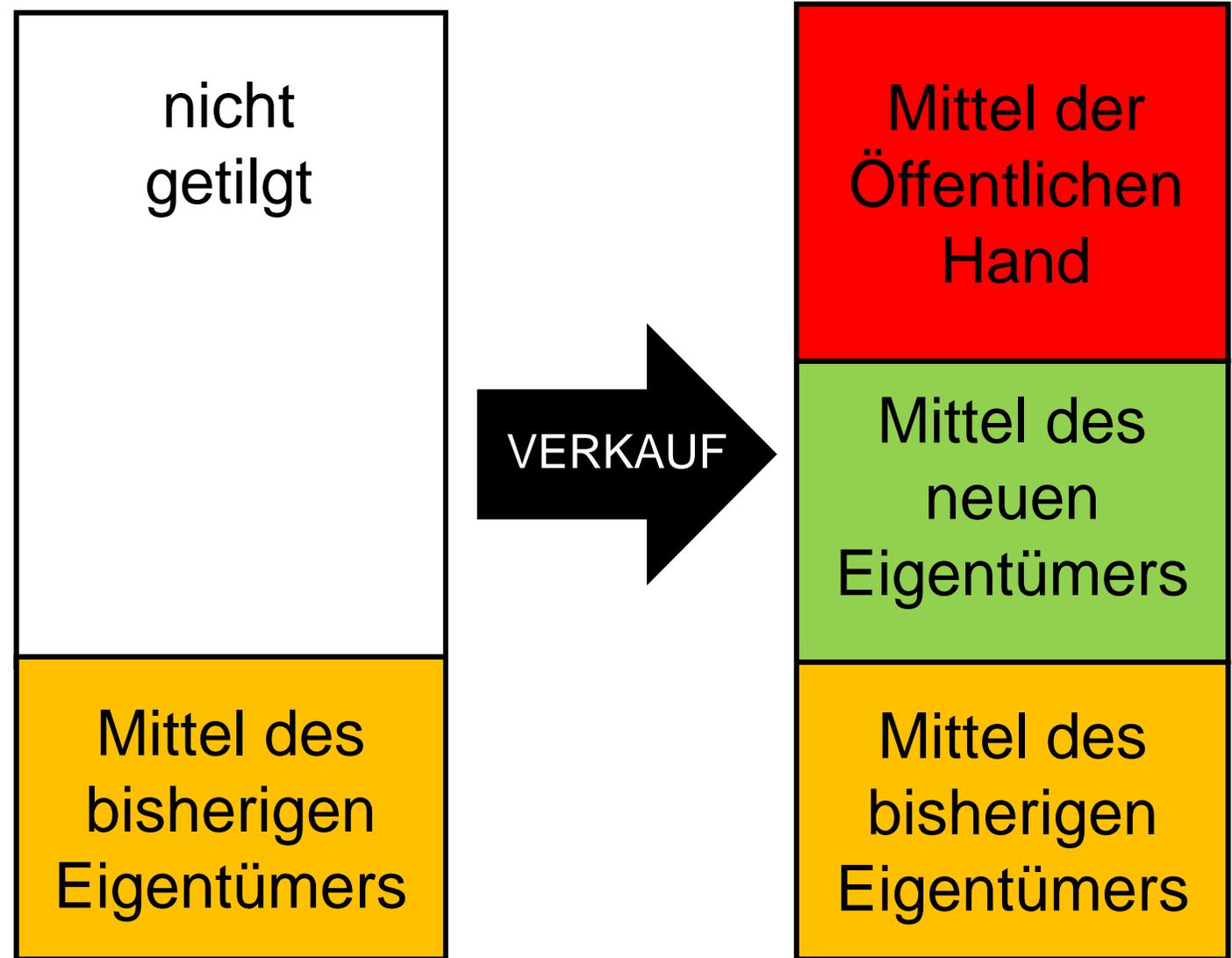
Finanzierung des bisherigen Eigentümers

Versteckt preisgünstige Sozialwohnungen in der Innenstadt



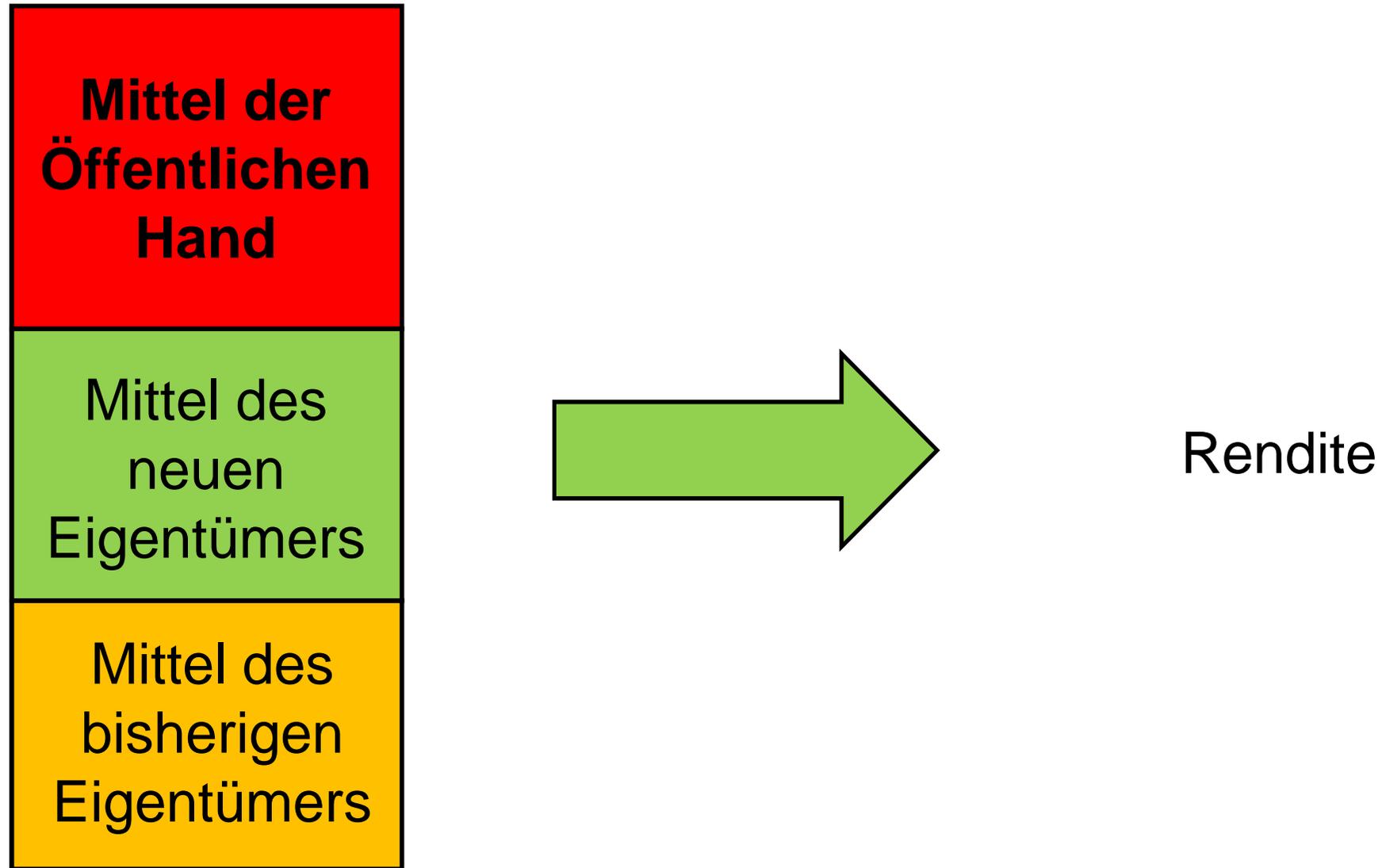
Finanzierung des neuen Eigentümers

Versteckt preisgünstige Sozialwohnungen in der Innenstadt



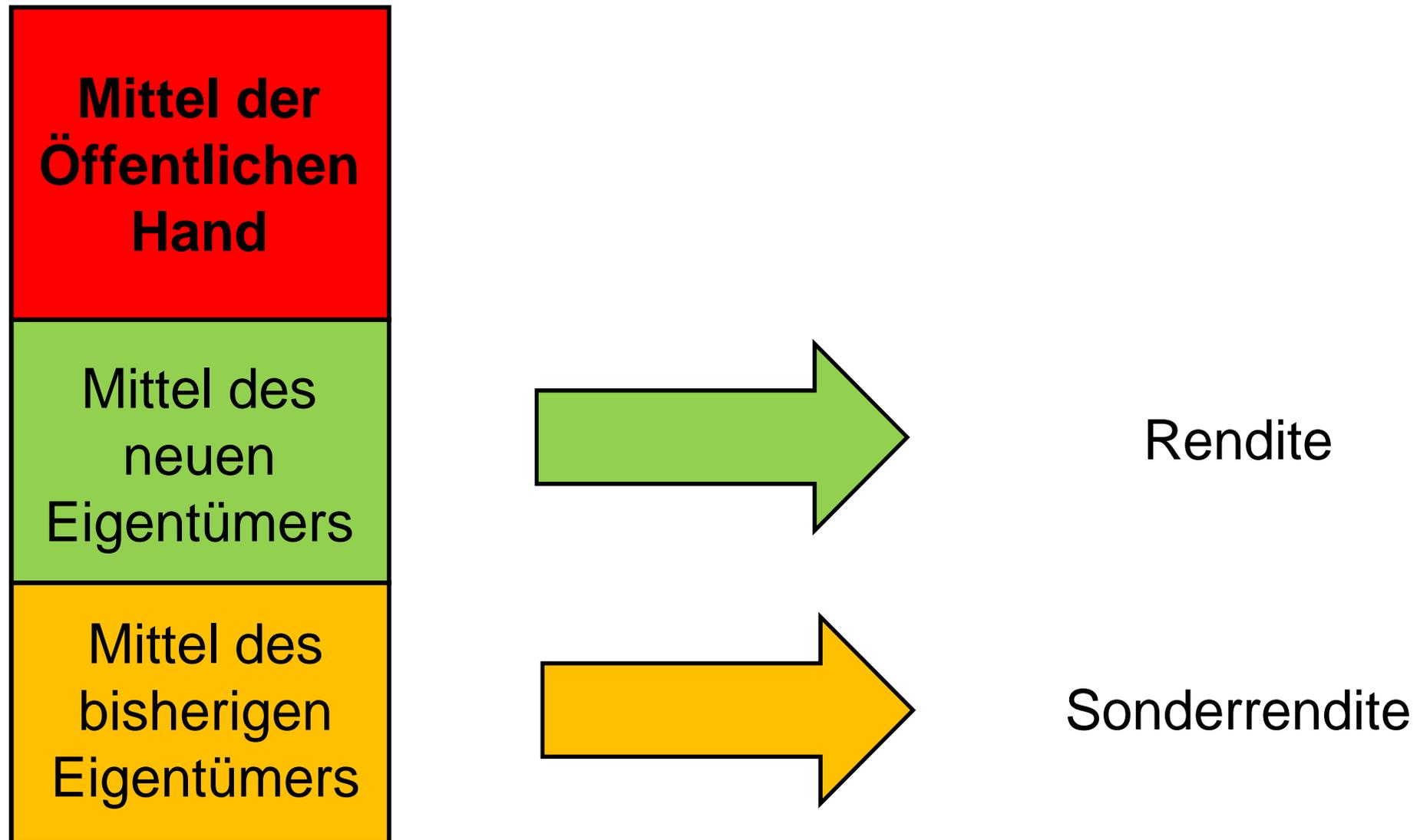
Finanzierung des neuen Eigentümers

Versteckt preisgünstige Sozialwohnungen in der Innenstadt



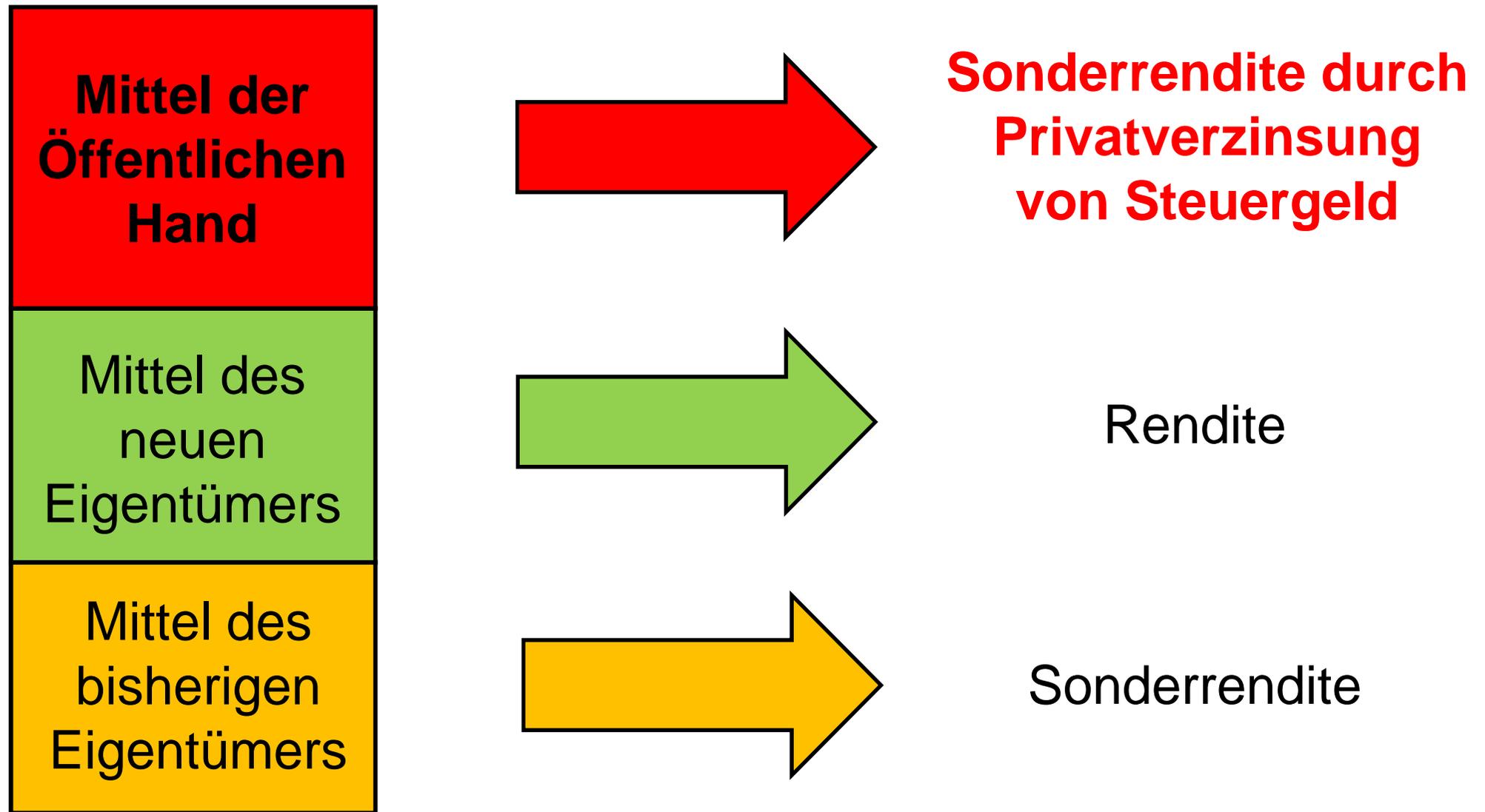
Finanzierung des neuen Eigentümers

Versteckt preisgünstige Sozialwohnungen in der Innenstadt



Finanzierung des neuen Eigentümers

Versteckt preisgünstige Sozialwohnungen in der Innenstadt

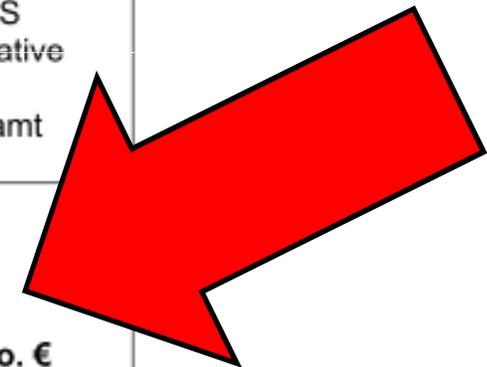


Finanzierung des neuen Eigentümers

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. €



Senkung der Kostenmiete ohne Belastung des Landeshaushalts

**375,3
Mio. €**

Berlin hat bis Ende 2011 aus der Inanspruchnahme aus Bürgschaften 375,3 Mio. € gezahlt. Dieses Geld ist uneinbringlich **verloren**.

Was hat Berlin dafür bekommen? - Nichts.

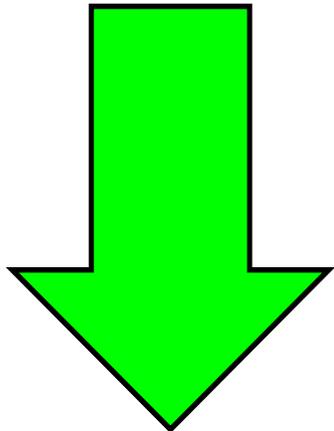
Senkung der Kostenmiete ohne Belastung des Landeshaushalts

**375,3
Mio. €**

Berlin hat bis Ende 2011 aus der Inanspruchnahme aus Bürgschaften 375,3 Mio. € gezahlt. Dieses Geld ist uneinbringlich **verloren**.

Was hat Berlin dafür bekommen? - Nichts.

Was könnte Berlin dafür bekommen?



Senkung der Kostenmieten für ca. 6300 Wohnungen durch Senkung der Finanzierungsmittel um ca. 60.000 Euro/ Wohnung (Prognose)

Zusammenfassung

Mieter:

Mietsteigerungen um bis zu mehrere hundert Prozent

Vermieter:

Traumrenditen von mehr als 30% (auch durch Privatverzinsung von Steuergeldern)

Das ist **kein ausgewogenes Verhältnis!**

Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts - 1 BvR 2285/03 - vom 16. Januar 2004

„Die Eigentumsgarantie des Artikels 14 Abs. 1 Grundgesetz schützt nicht nur die Eigentumsposition des Vermieters, auch das Besitzrecht des Mieters einer gemieteten Wohnung ist Eigentum Sinne von Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz. Die Befugnisse von Mieter und Vermieter zuzuordnen und abzugrenzen, ist Aufgabe des Gesetzgebers. Er muss die schutzwürdigen Interessen beider Seiten berücksichtigen und in ein ausgewogenes Verhältnis bringen.“

Sehr ähnliche Entscheidung des
Bundesverfassungsgerichts vom 26. Mai 1993,
NJW 1993, 2035

2011

Das
soziale
BERLIN
DIE LINKE.



Kohlekraftwerk
in Lichtenberg
verhindert

DIE LINKE.

DIE LINKE.

Keine Tricks mehr! keine Tricks mehr!

Keine Tricks mehr!

Stoppt die erfundene Kostenumiete
Und... Millionphprofite!



**Keine versteckt preisgünstigen
Sozialwohnungen in der
Innenstadt verschenken!**

Beatrix-Blog (2) Königin Beatrix auf Berlin-Besuch vom 13.04.2011



„Königin Beatrix gibt sich beeindruckt von dem Hotel, stellt aber schnell kritische Fragen: `Wohnen denn auch Leute hier?` fragt sie in die Runde und meint die umliegende Gegend der Mediaspree. [...] Darauf zielt auch die nächste Frage des hohen Gasts: ‚Betreibt Berlin sozialen Wohnungsbau?‘ - `Den haben wir gerade abgeschafft‘, antwortet Wowereit.

§ 5 Absatz 1 Wohnraumgesetz Berlin

Bei mit öffentlichen Mitteln in Form von Aufwendungshilfen geförderten Objekten, deren erste Förderphase mit einer Dauer von 15 Jahren (Grundförderung) nach dem 31. Dezember 2002 ausläuft, endet die Eigenschaft „öffentlich gefördert“

1. im Falle der Zwangsversteigerung des Grundstücks oder Erbbaurechts mit der Erteilung des Zuschlags;

2. im Falle eines freihändigen Verkaufs im Zeitpunkt der wirksamen Übertragung des Eigentums an dem Grundstück oder der Wohnung auf den Erwerber;

§ 5 Absatz 1 Wohnraumgesetz Berlin

3. im Falle der Übertragung der Befugnis zur wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks oder der Wohnung auf einen Dritten, insbesondere durch Fälle der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums im Sinne des § 39 Absatz 2 Nummer 1 der Abgabenordnung, oder durch die Einräumung eines Nießbrauchsrechts oder einer Reallast;
4. mit der Eintragung des Beitritts neuer Gesellschafter beziehungsweise eines Wechsels von Gesellschaftern einer Kommanditgesellschaft, die Verfügungsberechtigte des betreffenden Grundstücks oder der betreffenden Wohnungen ist, in das Handelsregister, sobald die Summe der Haftsummen aller nach Inkrafttreten dieses Gesetzes beigetretenen Kommanditisten die Summe der Haftsummen jener Kommanditisten, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes Gesellschafter der Kommanditgesellschaft waren, übersteigt;

§ 5 Absatz 1 Wohnraumgesetz Berlin

5. mit Eintragung der Auswechslung des Komplementärs einer Kommanditgesellschaft, die Verfügungsberechtigte des betreffenden Grundstücks oder der betreffenden Wohnungen ist, in das Handelsregister;

6. mit der Veräußerung von mehr als 50 vom Hundert der Gesellschaftsanteile an der Komplementär-Gesellschaft einer Kommanditgesellschaft, die Verfügungsberechtigte des betreffenden Grundstücks oder der betreffenden Wohnungen ist, zu dem Zeitpunkt, zu dem der Erwerber seine Rechte gegenüber der Komplementär-Gesellschaft erstmalig ausüben darf;

7. In Fällen, die mit den Nummern 3 bis 5 wirtschaftlich gleich gelagert sind, insbesondere indem – ohne dass ein Wechsel des Verfügungsberechtigten an dem betreffenden Grundstück oder der betreffenden Wohnung eintritt – das überwiegende wirtschaftliche Interesse am Grundstücks- oder Wohnungseigentum oder der bestimmende Einfluss auf die Gesellschaft, die Grundstücks- oder Wohnungseigentümerin ist, von den bisherigen Gesellschaftern auf Dritte, insbesondere neue Gesellschafter, übergeht.

DAS GRUNDEIGENTUM, 2013 [8], 527, 532

„Bei den Urteilen, die [...] von verschiedenen Berliner Amtsgerichten bekannt wurden [...], hätte die Durchschnittsmiete zumindest bei den Immobilien ohne Anschlussförderung in einigen Fällen auf Beträge von 4,50 € bis 6,00 €/m² Wohnfläche gesenkt (!!!) werden müssen - ohne Mieterhöhungsmöglichkeiten in den nächsten Jahrzehnten - [...]. Diese Immobilien bzw. Geschäftsanteile müssten dann schnell veräußert werden, um das sofortige Ende (§ 5 WoG Bln) der Mietpreisbindung zu erreichen.“

Hinweis: Der Autor des Artikels ist ehemaliger Leiter der Abteilung „Förderung Mietwohnungen“ der IBB.

**Gemeinsame Forderung von Mietern *und*
Steuerzahlern:**

**Keine versteckt preisgünstigen
Sozialwohnungen in der Innenstadt
verschenken!**

**Sicherung von preisgünstigen
Sozialwohnungen in der Innenstadt *ohne*
Belastung des Landeshaushalts durch:**

**Sicherung von preisgünstigen
Sozialwohnungen in der Innenstadt *ohne*
Belastung des Landeshaushalts durch:**

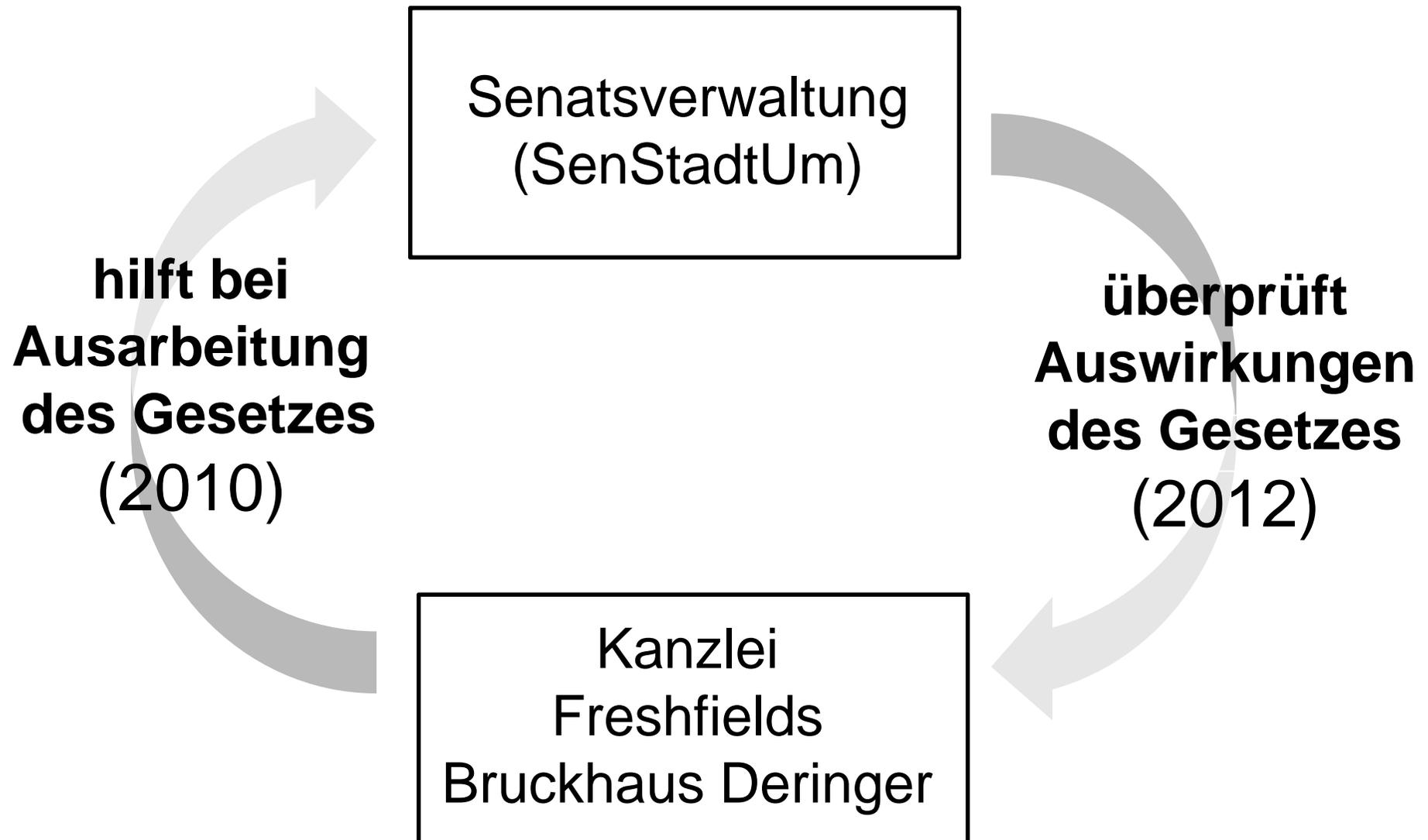
- Ersatzlose und sofortige Streichung
von § 5 WoG Bln *und*

Sicherung von preisgünstigen Sozialwohnungen in der Innenstadt *ohne* Belastung des Landeshaushalts durch:

- Rechtliche Klarstellung durch Verordnung (gem. § 28 WoBindG) oder Gesetz, dass im Erwerbsfall an die Stelle der ursprünglichen Gesamtkosten die Erwerbskosten der Sozialwohnungen treten - es sei denn, dass diese höher sind als die ursprünglichen Gesamtkosten.

Wohnraumgesetz Berlin:

Selbstkontrolle der Senatsverwaltung



**Als erstes Grenzen der
Regelungskompetenz
des Landes ausloten!**

Sozialwohnungen	mit Eigentümerwechsel	ohne Eigentümerwechsel
mit Anschluss- förderung		
ohne Anschluss- förderung	Eigentümerwechsel vor Inkrafttreten des WoG Bln	
	Eigentümerwechsel <i>nach</i> Inkrafttreten des WoG Bln	

Micha Ulsen & Susanne Claassen

DAS
ABSCHREIBUNGS - DSCHUNGBUCH

GESCHÄFTE MIT DEM WOHNUNGSBAU
Zweite, erweiterte und verbesserte Auflage



LitPol

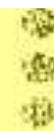
Aus einem Anschreiben zu einem Fondsprospekt

Es ist im sozialen Wohnungsbau nicht der Preis pro qm Nutzfläche oder pro Kubikmeter umbauter Raum, sondern die Höhe dieser Eigenkapitalverzinsung, die Ihnen sagt, ob die Kosten angemessen oder überzogen sind. Man erkennt an der Höhe des prozentualen Überschusses die Höhe der Initiatorerlöse. Die auf dem Markt üblichen Beteiligungsangebote im sozialen Wohnungsbau haben in der Regel eine Ausschüttung zwischen 1 % und 1,5 %.

Die Rendite ist somit unendlich.

Eine Beteiligung am sozialen Wohnungsbau kann nicht unter Substanzwertgesichtspunkten betrachtet werden. Die Effizienz dieser Beteiligung liegt darin, daß durch die steuerliche Verlustzuweisung von über 200 % eine vollständige Refinanzierung des eingesetzten Eigenkapitals aus Steuern vom ersten Jahr realisiert wird und die steuerfreie Ausschüttung von 2,5 % - bezogen auf das Beteiligungskapital - auf ein real gebundenes Kapital von DM Null gezahlt wird.

Mietgenehmigung



Investitionsbank
Berlin

Grundstück Berlin- Kreuzberg, Hafenplatz [REDACTED]

Für öffentlich geförderte Mietwohnungen, an denen Wohnungselgentum begründet worden ist, müssen gemäß § 8 b Abs. 3 des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) und § 2 Abs. 5 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) Wirtschaftlichkeitsberechnungen für die einzelnen Wohnungen aufgestellt werden.

Gemäß § 8 b Abs. 3 WoBindG und § 5 a Abs. 3 der Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970) stimmen wir namens und im Auftrage des Bewilligungsausschusses der Aufteilung der Wirtschaftseinheit zu und genehmigen namens und im Auftrage des Bewilligungsausschusses aufgrund der Wirtschaftlichkeitsberechnung vom 18.08.2011, die die anteiligen Gesamtkosten, deren Finanzierung, die laufenden Aufwendungen sowie die Erträge umfasst, eine Miete in Höhe von

12,6511 EUR pro m² Wohnfläche monatlich

(ohne Umiagen, Zuschläge und Vergütungen). Diese Miete bildet ab heute die Grundlage der Kostenmiete.

Die o. g. Wirtschaftlichkeitsberechnung, die Bestandteil dieses Bescheides ist, haben wir als Anlage beigelegt. Hierin sind alle Baukosten berücksichtigt, die bis zum jetzigen Zeitpunkt für die Eigentumswohnung entsprechend den Vorschriften der II. BV anzusetzen sind. Die Kosten können sich in der Zukunft nur durch zusätzliche Maßnahmen gemäß § 11 Abs. 1 und 6 II. BV ändern.

Von unserer Genehmigung wird nicht die Frage berührt, ob der / die Mieter zur Zahlung dieser Miete verpflichtet ist / sind. Etwaige Streitfragen hätten allein die Zivilgerichte zu entscheiden.

Berlin braucht eine Enquête- Kommission zum Sozialen Wohnungsbau im Bestand

mieterstadt.de

Netzwerk für soziales Wohnen und
bürgernahe Stadtentwicklung e.V.

