

Stadtteilbüro Friedrichshain (Rainer Wahls, stb-fhain@gmx.de)

Sozialberatung am Heinrichplatz (Michael Breitkopf, sb-heinrichplatz@web.de)

Entwurf 01 / 29.08.12

Berlin: Ein wohnungspolitisches Handlungskonzept muß durchgesetzt werden!

Vorspann: *Mietenprogression, Angebotsmieten, Kostenmieten/auslaufende Wohnungsbauförderung, energetische Sanierung, Segregation, kein WE-Angebot für einkommensschwache Haushalte.*

Die in diesem Vortrag dargelegten Überlegungen wurden bereits 1999 unter Leitung des ehemaligen ostberliner Bürgeraktivisten und MdA Bernd Holtfreter entwickelt (gestorben Mai 2003)¹. Von den Prenzelberger Bürgeraktivist_innen um Holtfreter stammt übrigens auch das Motto „WBA“; dies stand ursprünglich für die Ostberliner Wohnungsbezirksausschüsse, und wurde nach der Wiedervereinigung umfunktioniert zu „Wir bleiben alle“.

Die Realisierbarkeit der Holtfreter'sch Ideen wurde seinerzeit intern auch von SenStadt bestätigt. Tatsächlich verfiel der Senat jedoch mit der Abschaffung der sog. Anschlußförderung 2003 in einen wohnungspolitischen Tiefschlaf.

Im heutigen Vortrag soll in einem ersten Block zunächst mal ein Überblick zur wohnungspolitischen Situation in Berlin gegeben werden. Im zweiten Block werden dann Exkpunkte dargestellt, wie ein wohnungspolitisches Handlungskonzept für Berlin aussehen könnte.

Interview mit Holtfreter, WBA: http://www.youtube.com/watch?v=M_udxq4IPUg



¹ <http://www.bmgev.de/uploads/media/me278heft.pdf>, S. 5ff

I. Bevölkerungsentwicklung, Entwicklung des Wohnungsleerstandes	3
<i>I.1. Bevölkerungszunahme</i>	<i>3</i>
<i>I.2. WE-Leerstand, Umwandlung, Neubau.....</i>	<i>3</i>
<i>I.3. Preisverteilung Angebotsmieten.....</i>	<i>5</i>
II. Marktlage der einkommensschwachen Haushalte	8
<i>II.1. Anzahl der einkommensschwachen Haushalte</i>	<i>8</i>
<i>II.2. Verteilung der ek-schwachen Haushalte in Berlin:</i>	<i>9</i>
III. Die Wohnungsaufwendungsverordnung (WAV), die Jobcenter machen die Drecksarbeit.....	10
<i>III.1. Kostensenkungsverfahren der Jobcenter (JC):</i>	<i>10</i>
<i>III.2 Das WAV-Verdrängungspotenzial</i>	<i>12</i>
<i>III.3. Kritik der WAV</i>	<i>13</i>
IV. Wie die WAV angreifen?	14
<i>IV.1. Verfestigte BSG-Rechtsprechung als Problem</i>	<i>14</i>
<i>IV.2. Ansatzpunkt Normenkontrollklage nach § 55a SGG.....</i>	<i>14</i>
<i>IV.3. Ansatzpunkt Datenerfassung durch die IBB</i>	<i>15</i>
V. Wohnungspolitisches Handlungskonzept - Eckpunkte	16
<i>V.1. „Sagen, was ist“ (Ferdinand Lassalle, 1863).....</i>	<i>16</i>
<i>V.2. Finanzielle Dimension und finanzielle Organisation.....</i>	<i>18</i>
<i>V.2.1. Finanzielle Dimension und zeitlicher Ablauf</i>	<i>19</i>
<i>V.2.2. Öffentliche Finanzierungs-Struktur: Sondervermögen, öffentlich-rechtliche Körperschaft „Wohnungsversorgung Berlin“, Staatsbank IBB</i>	<i>19</i>
<i>V.2.3. Mit welchem Kapital soll das Sondervermögen gespeist werden?.....</i>	<i>22</i>
VI. Womit beginnen?	23
<i>VI.1. Grundversorgung der Bevölkerung mit erschwinglichem Wohnraum</i>	<i>23</i>

I. Bevölkerungsentwicklung, Entwicklung des Wohnungsleerstandes

I.1. Bevölkerungszunahme

War die Bevölkerungsentwicklung in Berlin bis 2004 negativ, gibt es seit 2005 einen positiven Trend, dessen Dynamik sich seither verstärkt²:

2005	7.200
2006	8.800
2007	12.200
2008	15.300
2009	10.900
2010	18.000
2011	41.100

Zunahme 2005 bis 2011 **insg. 113.500 Einwohner, geschätzt 70.000 Haushalte und WE, Geschätzte Zunahme bis 2020 (BBU): 130.000 Haushalte**

I.2. WE-Leerstand, Umwandlung, Neubau

Mietwohnungsbestand Ende 2010 1,63 Mio. WE³

Umwandlung in Wohnungseigentum 2001 bis 2010 insg. 76.200 WE⁴

wünschenswerte Fluktuationsreserve 3 % ca. 50.000 marktaktive WE

Bis zum Ende ihrer Amtszeit im Herbst 2011 ging die ehemalige Senatorin für Stadtentwicklung von einem angeblichen Leerstand von 100.000 WE aus.

Leerstand tatsächlich Ende 2010⁵: **im Angebot 50.000 WE**

Verkauf bzw. in Sanierung: 75.000 WE

Neubau WE 2001 bis 2010 37.000 WE, davon 2010 3.650 WE⁶

geschätzter physisch bedingter WE-Abgang pro Jahr 1 %, ca. 16.000 WE p.a.

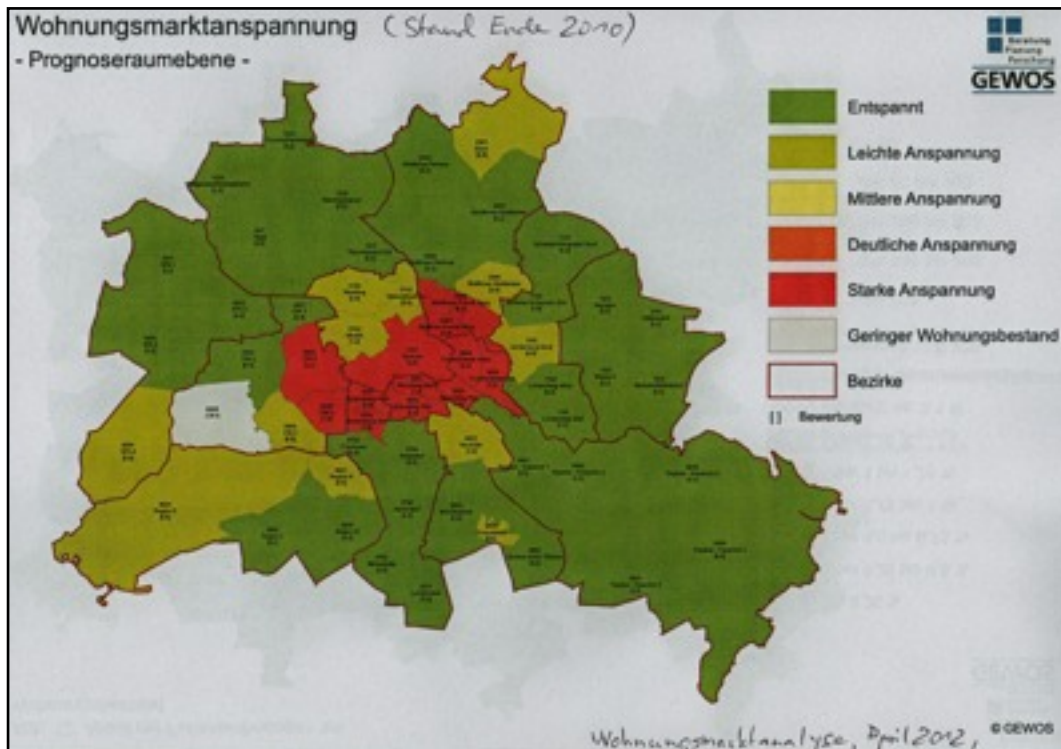
2 IBB, Wohnungsmarktbericht 2011 – Tabellenband (i.F. zitiert als WMB11-T), http://www.youtube.com/watch?v=M_udxq4IPUg, Tabelle 29

3 WMB11-T, Tabelle 7

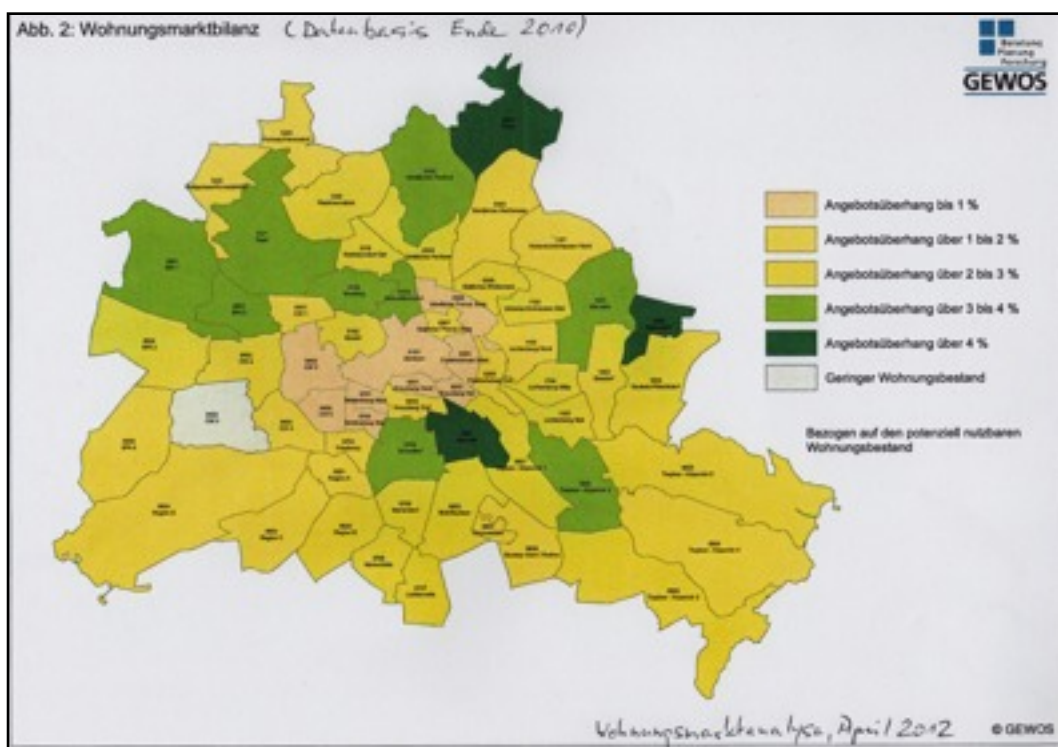
4 WMB11-T, Tabelle 15

5 IBB Wohnungsmarktbericht 2011, zitiert als WMB11, http://www.ibb.de/Portaldata/1/Resources/content/download/ibb_service/publikationen/IBB_Wohnungsmarktbericht_2011.pdf, S.56f

6 WMB11-T, Tabelle 8



Grafik: Gewos-WA⁷, Wohnungsmarktspannung Berlin



Grafik: Gewos-WA, Wohnungsmarktbilanz Angebotsüberhänge in Berlin

Fazit 1: Mit der Bevölkerungszunahme 2011/2012 ist der Wohnungsmarkt in Berlin

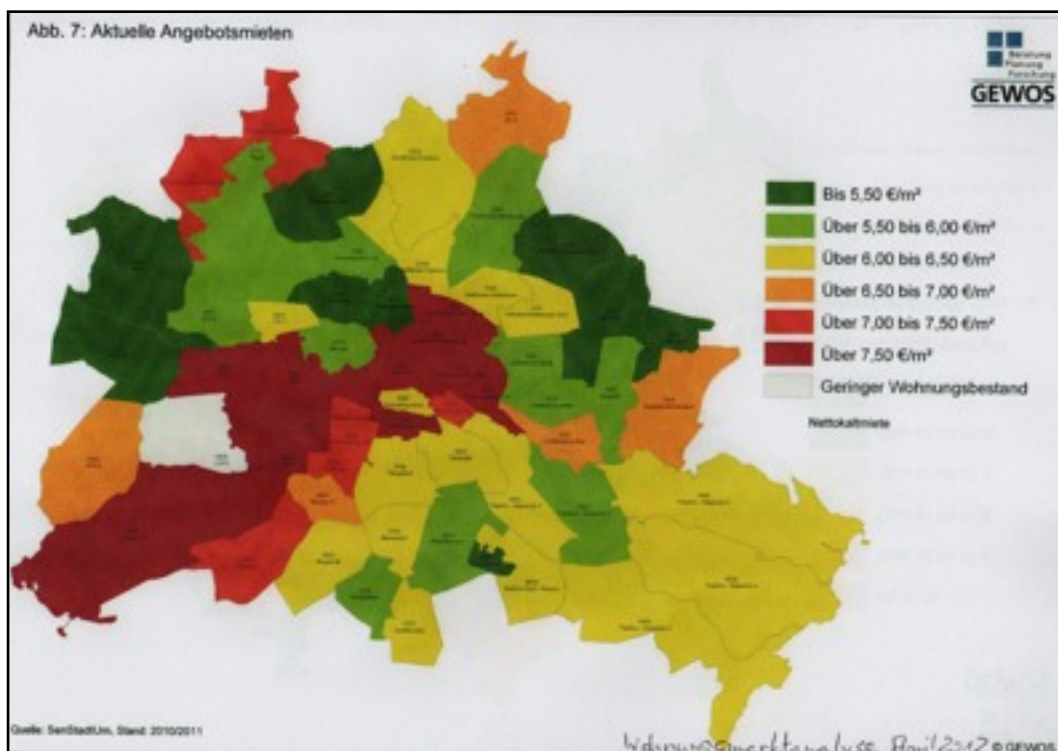
7 Gewos, Wohnungsmarktsanalyse, April 2012; erstellt im Auftrag von SenStadt zur Unterlegung der beabsichtigten sog. Wohnraumzweckentfremdungsverordnung

weitgehend dicht. Selbst in den Außenbezirken wie MH und Spandau registrierte der BBU Mitte 2011⁸ einen Leerstand von ca. 3 % (noch funktionierender Markt); im Innenstadtring 1 bis 2 %. Der prognostizierte Bevölkerungszuwachs bis 2020 kann vom Wohnungsmarkt nicht aufgenommen werden.

Fazit 2: Koalitionsvertrag beabsichtigt bis 2016 WE-Neubau von 30.000 WE (entspricht WE-Neubau von 6.000 WE pro Jahr; der BBU fordert ein Programm von 60.000 Neubau-WE. Da ein derart großes WE-Programm 2 – 3 Jahre Anlaufzeit benötigt (s. Wohnungsbauförderung der 90er Jahre), ist es sinnvoll auf 10 Jahre bis 2023 zu planen, und von einem Neubaubedarf von 100.000 WE auszugehen.

I.3. Preisverteilung Angebotsmieten

Ist ein Haushalt aus Gründen der Mietsteigerung oder der Nebenkostenentwicklung gezwungen, die WE zu wechseln, sind die sog. Angebotsmieten ausschlaggebend. Also die nettokalt-Mieten, zu denen überhaupt WE am Markt angeboten werden. Zu diesen nettokal-Mieten pro qm müssen durchschnittlich 3,- €/qm Betriebskosten hinzugerechnet werden. Folgende Grafiken zeigen Verteilung und durchschnittliche Höhe (sog. Mediane) der Angebotsmieten in Berlin, sie sagen jedoch nicht aus, wieviele WE tatsächlich am Markt angeboten werden:



Grafik: Gewos-WA, Verteilung aktuelle Angebotsmieten Berlin

8 BBU, Schwindender Leerstand und fehlende Wohnungspolitik des Senates, 10.05.2011; <http://www.bmgev.de/mietercho/mietercho-online/bbu-fordert-neubauforderung.html>

IBB, WMB 2011, Tabellenband, April 2012

Tab. 23 Angebotsmieten nach Bezirken 2009 und 2010* (nettokalt in EUR/m²)

Bezirke	Mittelwert (Median)	Spanne der überwiegenden Angebote (80 % der Angebote)
Mitte	6,18	4,53-12,04
Friedrichshain-Kreuzberg	7,00	5,28-9,32
Pankow	6,73	5,12-9,66
Charlottenburg-Wilmersdorf	7,53	5,68-11,59
Spandau	5,28	4,16-6,79
Steglitz-Zehlendorf	6,88	5,28-9,52
Tempelhof-Schöneberg	6,23	4,96-8,53
Neukölln	5,57	4,42-7,38
Treptow-Köpenick	5,80	4,69-7,54
Marzahn-Hellersdorf	4,85	3,85-6,79
Lichtenberg	5,65	4,56-7,11
Reinickendorf	5,49	4,34-7,72
Berlin	6,17	4,64-9,37

*Bis einschli. 3. Quartal

Quelle: empirica Preisdatenbank (IDN Immobilien GmbH)

Folie: Tabelle Mediane qm-nettokalt nach Bezirken⁹

Die Mediane der Nettokalt-Angebotsmieten differieren Ende 2010 von 4,85 €(qm (Marzahn-Hellersorf) bis 7,53 €/qm Charlottenburg-Wilmersorf, Berliner Durchschnitt Ende 2010 6,17 €/qm; FK 7,00 €/qm

Tab. 25 Verteilung der Mietpreisangebote für Wohnungen in den Berliner Bezirken 2010 und 2011*, Anteile in %

Bezirke	Preisklassen	5 bis	6 bis	7 bis	8 bis	9 bis	10 EUR/m ²
	unter 5 EUR/m ²	unter 6 EUR/m ²	unter 7 EUR/m ²	unter 8 EUR/m ²	unter 9 EUR/m ²	unter 10 EUR/m ²	und mehr
Pankow	3,2	17,6	26,3	20,0	13,3	6,7	13,0
Tempelhof-Schöneberg	7,4	25,5	28,5	17,9	9,8	4,0	7,0
Mitte	12,5	22,6	18,2	10,3	7,2	5,4	23,8
Charlottenburg-Wilmersdorf	1,1	9,4	20,2	19,7	15,9	10,1	23,6
Neukölln	15,5	36,5	26,5	13,4	4,9	1,6	1,6
Steglitz-Zehlendorf	4,3	16,3	26,9	21,3	13,9	7,6	9,7
Friedrichshain-Kreuzberg	3,1	12,5	20,8	22,6	20,0	9,9	11,1
Lichtenberg	15,2	35,3	26,9	12,3	7,4	1,9	1,0
Marzahn-Hellersdorf	57,7	24,4	11,0	4,5	1,7	0,4	0,3
Reinickendorf	20,7	37,1	21,5	11,0	6,4	1,7	1,5
Treptow-Köpenick	12,8	36,0	29,2	13,2	5,1	2,0	1,7
Spandau	33,7	37,2	20,1	5,8	1,7	0,6	0,8
Berlin	13,5	24,3	22,9	14,8	9,5	4,9	10,2

*Bis einschli. 3. Quartal – Quelle: empirica Preisdatenbank (IDN Immobilien GmbH)

IBB, WMB 2011, Tabellen, April 2012

Folie: Tabelle Preisverteilung in den Bezirken¹⁰

9 WMB11-T, Tabelle 23

10 WMB11-T, Tabelle 25

Beispiel Bezirk FK. Leider absolute Anzahl der erfaßten WE-Angebote nicht bekannt.
Prozentuale Preisspannen der WE-Angebote:

bis 5,- €/qm: 3,1 %

5 – 6 €/qm: 12,5 %

6 – 7 €/qm: 20,8 %

7 – 8 €/qm: 22,6 %

8 – 9 €/qm: 20,0 %

nachrichtlich Neubau: ca. 10 €/qm

nachrichtlich durchschnittliche Betriebskosten: 3,- €/qm

nachrichtlich: **Umzüge in Berlin seit Jahren ca. 10 % pro Jahr, ca. 160.000 Umzüge**,
in diesen WE besteht somit die Möglichkeit, je nach Marktlage höhere Angebotsmieten
zu verlangen. Der Berliner Mietspiegel setzt hier keine Begrenzungen.

II. Marktlage der einkommensschwachen Haushalte

II.1. Anzahl der einkommensschwachen Haushalte

SGB-II:	320.000
SGB-XII (außerh.Eintr.):	65.000
AsylbLG in WE:	60.000
Wohngeld:	38.000

Insgesamt sehen wir nach dieser Definition **in Berlin 483.000 Haushalte** als einkommensschwach an, was knapp 30 % aller Mieterhaushalte entspricht.

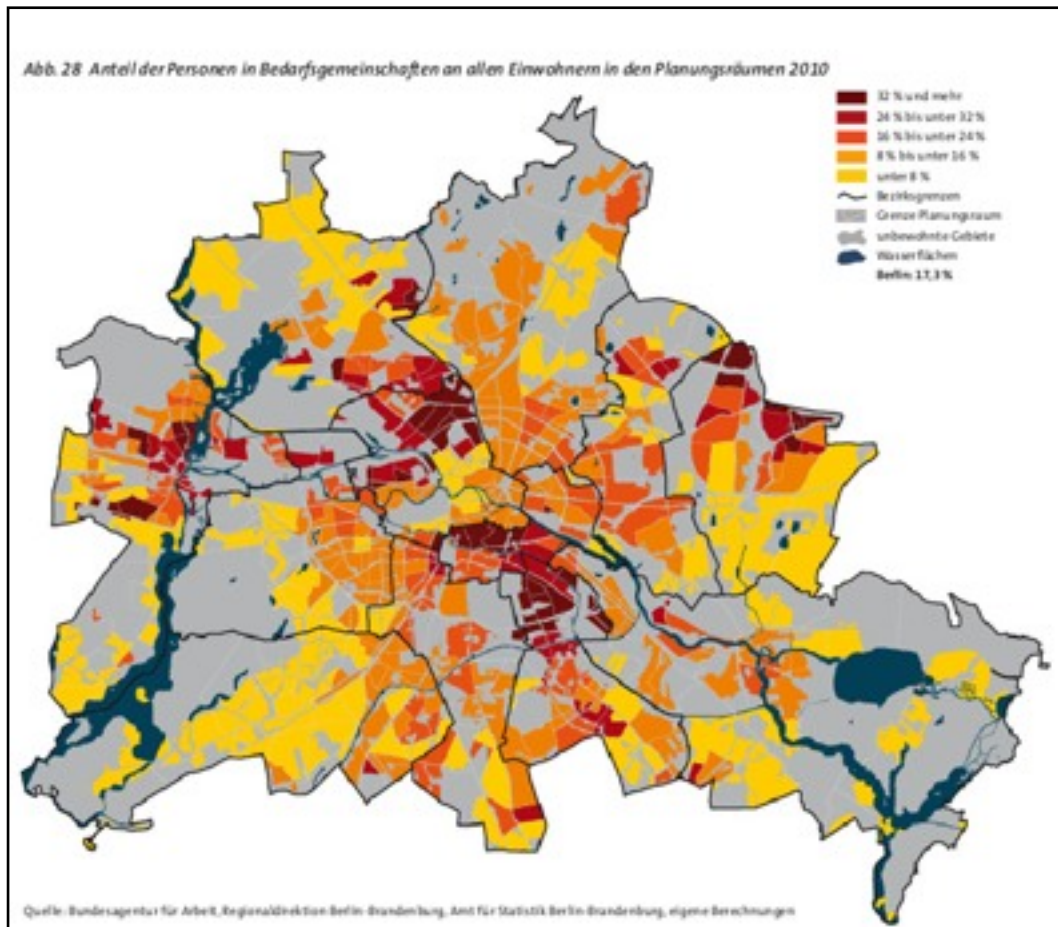
Um zu zeigen, was wir in diesem Sinne als „ek-schwache Haushalte“ definieren, wird im folgenden als quasi oberes limit eine Tabelle des BMVBS gezeigt, die die Einkommensgrenzen nach Haushaltsgröße für Anspruchsberechtigte nach dem Wohngeldgesetz zeigt:

Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder	Monatliches Gesamteinkommen von				
1	0-650 Euro PDF_110 KB	650 - 870 Euro PDF_53 KB			
2	0-700 Euro PDF_144 KB	700-1150 Euro PDF_120 KB	1150-1190 Euro PDF_25 KB		
3	0-750 Euro PDF_169 KB	750-1200 Euro PDF_148 KB	1200-1450 Euro PDF_64 KB		
4	0-800 Euro PDF_190 KB	800-1250 Euro PDF_172 KB	1250-1700 Euro PDF_144 KB	1700-1900 Euro PDF_51 KB	
5	0-800 Euro PDF_199 KB	800-1250 Euro PDF_195 KB	1250-1700 Euro PDF_174 KB	1700-2150 Euro PDF_151 KB	2150-2180 Euro PDF_28 KB

Grafik: BMVBS, Wohngeldanspruch nach Haushaltsgröße¹¹

Hier wird deutlich, daß sich der Anspruch auf Wohngeld nur knapp über dem H4-Niveau bewegt. An dieser Stelle: Eine spürbare Anhebung dieser Einkommensgrenzen ist ebenso überfällig, wie die Anhebung des Wohngeldes selbst.

¹¹ Bundesministerium für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung (BMVBS), Wohngeldtabellen (Stand August 2012); <http://www.bmvbs.de/SharedDocs/DE/Artikel/SW/wohngeldtabellen.html>



Grafik: BG's in Planungsräumen¹²

II.2. Verteilung der ek-schwachen Haushalte in Berlin:

Starke Konzentration im nördlichen Neukölln bis nördliches Kreuzberg,
im nördlichen Marzahn-Hellersdorf
im nördlichen Mitte bis südwestliches Spandau

Fazit 3: Im gesamten Innenstadtbereich wird – bedingt durch die Mietenprogression – der Verdrängungsdruck auf die einkommensschwachen Haushalte zunehmen. Angesichts der aktuellen **Marktdynamik besonders stark im nördlichen Neukölln bis Kreuzberg**. Mitte, Prenzlberg und Friedrichshain sind bereits weitgehend von ek-schwachen Haushalten entmietet.

Fazit 4: Für ek-schwache Haushalte, die ihre Wohnung aufgeben müssen, wird absehbar nicht allein in der Innenstadt, sondern auch in den Außenbezirken kein bezahlbarer Wohnraum verfügbar sein. Da das Angebots-Mietniveau im Berliner Umland in etwa dem der Außenbezirke vergleichbar ist, **werden diese Haushalte absehbar in die äußeren Regionen Brandenburgs verdrängt**. Eine 3,5-Mio.-Einwohner-Metropole entsorgt nach heutiger Marktlogik perspektivisch ihre ek-schwachen Haushalte in ein 1,7-Mio.-Einwohner-Bundesland.

III. Die Wohnungsaufwendungsverordnung (WAV), die Jobcenter machen die Drecksarbeit

III.1. Kostensenkungsverfahren der Jobcenter (JC):

- a) Die Miete und/oder die Nebenkosten, somit die sog. Kosten der Unterkunft (KdU), übersteigen die sog. Angemessenheitsgrenze. Diese sind je nach Haushaltsgröße (= Personenzahl) in der seit 2009 gültigen Ausführungsvorschrift Wohnen (AV Wohnen), bzw. der seit Mai 2012 gültigen Nachfolgeverordnung WAV definiert.
- b) Dem betroffenen Haushalt werden 6 Monate Zeit gegeben, die Kosten zu senken.
 - Entweder durch Verhandlungen mit dem Vermieter (haha!);
 - Durch Aufnahme eines zahlenden Untermieters;
 - Durch Umzug in eine preisgünstigere WE;
 - Indem der die Angemessenheitsgrenze übersteigende Betrag aus eigener Tasche bezahlt wird.
- c) Falls nicht wenige Härtefall-Situationen einschlägig sind (dann wird die Grenze um 10 % angehoben), **frieren die JC die KdU nach 6 Monaten auf der Höhe der Angemessenheitsgrenzen ein.** Dort bleibt sie, bis die Verordnung geändert wird.

Eine diesbezügliche Datenerfassung (sog. Controlling KdU) hat der Senat erst 2010 eingeführt. Dies bezieht sich aber auch nur auf die Haushalte, die ALG-II beziehen. **Überhaupt keine Datenerfassung gibt es angeblich im Bereich des SGB-XII (z. B. Grundsicherung im Alter), und des AsylbLG.**

Nicht erfaßt durch das SGB-II-Controlling wird die Anzahl der ausgesprochenen KdU-Einfrierungen, wir mußten sie indirekt erschließen. Insgesamt erhielten (Stand September 2011) 99.148 Haushalte (somit 31 % aller SGB-II-Haushalte) KdU oberhalb der KdU-Grenzen¹³. Das kann auf Entscheidungen der Vorjahre beruhen.

Die JC haben 2010 insg. 71.187 Aufforderungen zur Kostensenkung ausgesprochen, 2011 waren es 65.511 Aufforderungen¹⁴.

Nicht verlangt wurde eine Kostensenkung 2010 von 11.400 Haushalten, 2011 von 21.923 Haushalten¹⁵.

Härtefälle (Grenze plus 10 %) wurden 2010 anerkannt für 25.123 Haushalte, 2011 für

13 SenSoz, Antwort auf die kleine Anfrage der MdA Elke Breitenbach und Katrin Lompscher (Linke), Ds 17/10149, Frage 1; <http://www.parlament-berlin.de:8080/starweb/adis/citat/VT/17/KlAnfr/ka17-10149.pdf>

14 SenSoz, Antwort auf die kleinen Anfrage des MdA Alexander Spies (Piraten), Ds 17/10186, Frage 1; <http://www.parlament-berlin.de:8080/starweb/adis/citat/VT/17/KlAnfr/ka17-10186.pdf>

15 Ders., Ds 17/1087, Frage 4; <http://www.parlament-berlin.de:8080/starweb/adis/citat/VT/17/KlAnfr/ka17-10187.pdf>

36.335 Haushalte¹⁶. Die Anhebung der Angemessenheitsgrenze um 10 % ist keineswegs gleichbedeutend mit der vollständigen Übernahme der KdU. Auch viele Härtefall-Haushalte zahlen da noch aus eigener Tasche drauf.

Durch Kostensenkungsverfahren bedingte Umzüge (also sog. Zwangsumzüge. Umzüge insgesamt gab's natürlich viel mehr; es wird nur nicht erfaßt, ob die auf Preissteigerungen zurückgehen) gab es 2010 bei 1.195 Haushalten, 2011 bei 1.313 Haushalten¹⁷.

Daraus ergibt sich folgende Tabelle:

	2010	2011
(nachr. oberhalb Grenze	?	99.148)
Aufforderung Kostensenkung	71.187	65.511
nicht verlangt	11.400	29.923
anerkannte Härtefälle	25.123	36.335
Einfrierung KdU mindestens	34.664	747
(nachr. Zwangsumzüge	1.195	1.313)

Also alles kein Problem, wie SenSoz behauptet? Von wegen: Daten erfassen nur das, was man erfassen will, oder wie Churchill sagte: „Glaube nur der Statistik, die du selbst gefälscht hast“.

Insgesamt wurden wesentlich mehr KdU eingefroren: Die aber vor 2010 nicht erfaßt sind, oder eben auch über die Härtefallgrenze hinausgehen. Der Rückgang im Jahr 2011 erklärt sich nach unserer Erfahrung daraus, daß die JC in Erwartung einer neuen Verordnung wesentlich eher geneigt waren, „noch mal ein Auge zuzudrücken“, bzw. die Härtefall-Regelung zu gewähren. Mit der neuen WAV endet diese Tolerierungsphase.

Aber warum gibt es angeblich so wenige Zwangsumzüge, wie sich sowohl der rot-rote, wie der heutige rot-schwarze Senat rühmend auf die soziale Fahne schreibt? Die Antwort ist einfach, aber brutal: Wenn die JC das Geschirr erst mal zertöppert haben (keine volle KdU-Übernahme), kommt der Haushalt irgendwann in finanzielle Probleme. **Der Kehraus erfolgt gerichtlich**. Bei zwei ausstehenden Monatsmieten kann der Vermieter fristlos kündigen. Falls der Mieter nicht auszieht, wird eine Räumungsklage beim Amtsgericht (AG) angestrengt. Dieses unterrichtet zwar das zuständige Sozialamt und/oder JC (§ 22 Abs. 9 SGB II sowie § 36 Abs. 2 SGB XII), doch übt man sich dort weitgehend in Geduld, sitzt die Sache aus. Die Räumungsklage geht beim AG 100%ig durch. Falls der Mieter nicht schon bis dahin geflüchtet ist, wird er nun per Gerichtsvollzieher entsorgt (die eigentlichen Zwangsumzüge).

16 Ders., Ds 17/10149, Frage 4;

17 SenSoz, Antwort auf die kleine Anfrage der MdA Elke Breitenbach und Katrin Lompscher (Linke), Ds 17/10149, Frage 6; <http://www.parlament-berlin.de:8080/starweb/adis/citat/VT/17/KlAnfr/ka17-10149.pdf>

Ganz hilfreich bei der Statistik-Fälschung: In Berlin wird ungefähr die Anzahl der eingegangenen Räumungsklagen erfaßt (Meldungen), deutlich unschärfer sieht's aus bei der Anzahl der erfolgten Zwangsräumungen. **2009 soll es 9.072 Räumungsklagen gegeben haben, 2010 9.934 Räumungsklagen.** Die Gerichtsvollzieher versandten 2009 5.021 Räumungsmittelungen, 2010 waren es 5.603¹⁸.

Nicht erfaßt wird generell, wenn sich Haushalte bereits nach fristloser Kündigung durch den Vermieter vom Acker machen, ohne die Räumungsklage überhaupt abzuwarten. So macht man das. Allein in Friedrichshain, wo wir schwerpunktmäßig arbeiten (heute ist der Einzugsbereich größer), sind nach unserer Schätzung seit 2009 auf diese Weise ca. 2.500 Haushalte entsorgt worden.

III.2 Das WAV-Verdrängungspotenzial

Nach Ansicht des Berliner Sozialsentors Czaja, gibt es mit der neuen WAV kein Verdrängungspotenzial¹⁹. Das stimmt aber nicht.

Im Auftrag des Berliner Mietervereins hat das Institut TOPOS Stadtforschung (Sigmar Gude) im Mai 2012 eine Untersuchung zur WAV vorgelegt²⁰. Schon zu Zeiten der AV-Wohnen haben sich die Einschätzungen von TOPOS frühzeitig als zutreffend erwiesen, es sei denn, man wollte das reale Umzugspotenzial auf die statistisch runtergebeamteten JC-Zwangsumzüge begrenzen.

Bezüglich der WAV kommt Topos zu dem Ergebnis, **dass auch die neuen, minimal angehobenen WAV-Werte von mindestens 70.000 Haushalten überschritten werden**, eine reale Verfügbarkeit von i.S.d. WAV angemessenen Wohnraum zudem „faktisch ausgeschlossen“ ist.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Bereich der SGB-XII-Haushalte (z.B. Armutsrentner_innen) solche Daten überhaupt nicht verfügbar sind. Diese sind aber ganz besonders auf Wohnungen angewiesen, die behindertengerecht und barrierefrei gestaltet sind, somit i.d.R. deutlich teurer sind, als konventionelle SGB-II-Wohnungen.

Natürlich ist der Verdrängungsdruck dort am massivsten, wo die Mietenprogression am stärksten ist – im Innenstadtring. Im Ergebnis führt das perspektivisch zu folgendem:

SGB II: Ab in die Außenbezirke, oder gar nach Brandenburg;

SGB XII: Ab ins Alters- oder Pflegeheim;

AsylbLG: Sammelunterkünfte.

18 Antwort auf die kleine Anfrage des MdA Andreas Otto (Grüne), Ds 17/10269, Fragen 1 und 2; <http://www.parlament-berlin.de:8080/starweb/adis/citat/VT/17/K1Anfr/ka17-10269.pdf>

19 Berliner Morgenpost vom 29.05.2012, Senator erwartet weniger Zwangsumzüge

20 Topos-Gutachten, Auswirkungen der Wohnungsaufwendungsverordnung (WAV) auf Hartz-IV-Empfänger in Berlin, Mai 2012; <http://www.berliner-mieterverein.de/presse/pressearchiv/pm1211%20topos-studie.pdf>

III.3. Kritik der WAV²¹

- a) **Die Angemessenheitsgrenzen der WAV sind zu niedrig.** Der Berliner Mieterverein schlägt deutlich höhere Werte vor, wobei ein Mietpreis nettokalt von 6,- €/qm für 1-2-Personenhaushalte und von 5,21 €/qm für Mehrpersonenhaushalte zugrunde gelegt wird²².
- b) **Ein Mietspiegel ist, entgegen der Rechtsprechung des BSG, keine geeignete Grundlage,** um die Kosten der Unterkunft sachgerecht zu bestimmen²³.
- Die Datenbasis ist zu schmal (beim letzten MS nur 10.000 Sätze), zu alt (3 – 4 Jahre), berücksichtigt nur Datensätze mit Mieterhöhungen in den letzten vier Jahren;
 - Er bildet keine Angebotsmieten ab;
 - Bildet Progressionen durch energetische Sanierung nicht ab;
 - Sagt nichts aus über die reale Verfügbarkeit von Wohnraum (anders widerum BSG);
 - Bildet keine unterschiedlichen Teil-Wohnungsmärkte in Berlin ab.
- c) **Keine Berücksichtigung von „Personen mit besonderen Bedarfen“ nach § 35a SGB XII (z.B. behindertengerechter Wohnraum),** wie ja kürzlich auch das LSG Berlin-Brandenburg festgestellt hat. Für das SGB-XII ist die WAV schon kassiert²⁴.
- d) **Die Einführung von sog. Quadratmeter-Höchstmieten ist in Berlin problematisch.** Aufgrund der Marktsituation müssen H4rer oft in winzigen Buden leben, die trotzdem reichlich übersteuert sind, wenn man den Mietpreis auf den qm umrechnet. Das ist nach WAV unzulässig, auch wenn die Angemessenheitsgrenze an sich nicht überschritten wird.

21 Eine detaillierte Fassung von uns: Sozialberatung am Heinrichplatz, Neuregelung „Kosten der Unterkunft“ in Berlin, April 2012; <http://www.berliner-mieterverein.de/presse/pressearchiv/pm1211%20topos-studie.pdf>

22 Berliner Mieterverein, PE zur WAV, Mai 2012, S. 6; <http://www.berliner-mieterverein.de/presse/pressearchiv/pm1211%20topos-studie.pdf>

23 Ausführlich: RA Holger Gautzsch (Dortmund), Die Bedeutung von Mietspiegeln und modernisierungsbedingten Mieterhöhungen für die Bestimmung der Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und SGB XII, WuM November 2011; http://www.harald-thome.de/media/files/Gautzsch_Mietspiegel+Modernisierung_KdU_SGB_II_XII.pdf

24 LSG Berlin-Brandenburg, PM zum Verfahren L 36 AS 1162/12 NK; http://www.lsg.berlin.brandenburg.de/sixcms/media.php/4417/pressemitteilung_210812.pdf

IV. Wie die WAV angreifen?

IV.1. Verfestigte BSG-Rechtsprechung als Problem

Dem BSG wurde offenbar noch nie vorgetragen, wie die Wohnungsmarktsituation in Berlin konkret aussieht. Das ist ja auch normalerweise kein Thema für Fachanwälte für Sozialrecht bzw. Sozialrichter. Leider hat sich auf diesem Hintergrund eine verfestigte BSG-Rechtsprechung heraus gebildet, die ziemlich problematisch ist²⁵:

- a) **Einheitlicher Vergleichsraum:** Das gesamte Stadtgebiet wird als Bezugsbasis angesehen, weil es ja verkehrsmäßig ja so gut vernetzt ist, dass ein Umzug nach Spandau oder Marzahn nicht unzumutbar wäre. Eine Betrachtung von Teilwohnungsmärkten sei nicht erforderlich, obwohl der Gesetzgeber dies ausdrücklich zulässt.
- b) **WE-Verfügbarkeit:** Der Bezug auf den Mietspiegel wird anerkannt, sowohl hinsichtlich der Preisdefinition, als auch hinsichtlich der angeblichen Verfügbarkeit von Wohnraum.
- c) **Bruttowarmmiete:** Nach der sog. - ihrerseits vom BSG ersonnenen - Produkttheorie setzt sich diese aus den Faktoren Kaltmiete, Nebenkosten und Heizkosten zusammen (Stromkosten werden ja ohnehin nicht übernommen). Die AV-Wohnen fasste diese Faktoren zusammen, was unzulässig gewesen sei. Im Ergebnis kommt nun eine WAV mit definierten Einzelfaktoren, die die praktische Anwendung für die Verwaltungen ausgesprochen kompliziert macht. Dem H4rer nützt das gar nichts.

Will man die WAV gewissermaßen vom Kopf auf die Füße stellen, ist man gezwungen, diese BSG-Rechtsprechung durch entsprechenden Sachvortrag zu erschüttern.

IV.2. Ansatzpunkt Normenkontrollklage nach § 55a SGG²⁶

Diese Möglichkeit gibt es erst seit April 2011. Die WAV ist u.W. die erste Satzung, die auf diese Weise überhaupt angreifbar ist. Das Ganze ist allerdings juristisches Neuland. Das können Anwälte nicht mal so eben, nur weil sie Fachanwälte für Sozialrecht sind.

- a) SGB-XII: Hat das LSG Berlin-Brandenburg bereits erledigt.
- b) Die Datenbasis muß realistisch und entsprechend breit sein, der Mietspiegel kann bestenfalls entfernt Orientierung bieten.
- c) Gleiches gilt für die Betriebs- und Heizkosten.
- d) Die Quadratmeter-Höchstmiete muß ersatzlos gestrichen werden.

²⁵ BSG, B 14 AS 50/10 R vom 19.10.2011, RN 24 - 27; <http://juris.bundessozialgericht.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bsg&Art=en&nr=11916>

²⁶ § 55a SGG; <http://dejure.org/gesetze/SGG/55a.html>

- e) Die Angebotsmieten müssen berücksichtigt werden (§ 22c Abs. 1 SGB II).
- f) Die reale Verfügbarkeit von Wohnraum muß nachgewiesen werden (§ 22a Abs. 3 Nr. 2 SGB II).
- g) In Berlin muß unbedingt auf Teil-Wohnungsmärkte abgehoben werden, deren Werte je nach Marktlage definiert werden (§ 22b Abs. 1 SGB II).

Es liegt auf der Hand, dass eine derartige Normenkontrollklage weniger sozialrechtlich, als mietenpolitisch geführt werden muss. Um hier Erfolg zu haben, bedarf es entsprechender Anwaltsteams, Daten-Aufbereitung durch Gutachten, öffentlicher Unterstützung des Verfahrens, usw. Aktuell sollen u.W. 4 Verfahren dieser Art beim LSG laufen. Wir befürchten Rohrkrepiierer, oder sogar angesichts der verfestigten Rechtsprechung Eigentore.

IV.3. Ansatzpunkt Datenerfassung durch die IBB

Die IBB ist die letzte dem Land Berlin verbliebene Staatsbank. Zweimal im Jahr erfolgt von dort aus eine sehr detaillierte Berichterstattung zum Berliner Wohnungsmarkt (Wohnungsmarktbericht Ende 1. Quartal, Wohnungsmarktbarometer Ende 3. Quartal). Datenerfassung und Datenauswertung erfolgt dabei mit einer enormen Tiefenschärfe. Nicht lediglich auf der Ebene der Stadtbezirke (in Berlin 12), sondern weit drunter auf der Ebene der Prognoseräume (in Berlin 60), einzelne Daten können bis in die Ebene der sog. Lebensweltlich orientierten Räume (LOR) zugeordnet werden (in Berlin 448). Das ist wirklich ein Instrument, mit dem man was anfangen kann.

Schwerpunkt dieser Berichterstattung sind die Angebotsmieten, die Berichte sollen ja ein Werkzeug für die Marktteilnehmer sein. Nur peripher wird auf die Entwicklung der Bestandsmieten und der Nebenkosten eingegangen.

Nach Auskunft der IBB ist SenSoz noch nie an die IBB heran getreten, um deren Expertise zum Berliner Wohnungsmarkt zur Datenerfassung hinsichtlich der Wohnungsmarktsituation ek-schwacher Haushalte zu nutzen. Dazu wäre sicher ein gesonderter Berichtsauftrag erforderlich. SenSoz bewegt sich aber offenbar lieber im Blindflug.

V. Wohnungspolitisches Handlungskonzept - Eckpunkte

V.1. „Sagen, was ist“ (Ferdinand Lassalle, 1863)

Mit Vorstehendem hoffen wir, eine Erkenntnis hergeleitet zu haben: Wo keine WE konkret verfügbar sind, muss über die Entwicklung der Mietpreise nur sekundär gesprochen werden. Das „regelt“ dann in der Tat der Markt, wohnungspolitisch kann man nur subventionierend hinterher hinken.

Der Markt verfügt heute noch in den Aussenbezirken über einen Leerstand von ca. 3 %. Dieser Leerstand wird immobilienwirtschaftlich allgemein als notwendige sog. Fluktuationsreserve anerkannt, um überhaupt eine Elastizität im Wohnungsmarkt zu ermöglichen. Im Berliner Innenstadtring sind die Leerstände, im Sinne eines aktiven Mietwohnungsmarktes, auf 1 bis 2 % abgesunken. **Von einem funktionierenden Mietermarkt kann nicht mehr gesprochen werden.**

Das gilt für alle Wohnungsinteressenten, unabhängig vom Einkommen. Es hat schon Gründe, **warum sich Zuzügler nach Berlin zunehmend über Wohneigentum einkaufen.** Das ist der einzige funktionierende WE-Markt in Berlin.

Selbst für einkommensstarke Zuzügler wird der verengte WE-Markt zum wachsenden Problem. **Für ek-schwache Haushalte ist der WE-Markt seit Jahren so gut wie tot.** Wer aus der WE rausfliegt, landet immer häufiger im off.

Natürlich ist die seit Jahren laufende **Gentrifizierungs-Debatte** aus der Sicht der „angestammten“ Bevölkerung verständlich, weil sie konkret sieht, durch Zuzügler von Verdrängung bedroht zu werden. **Die Debatte lenkt jedoch vom eigentlichen Problem ab:** Vom Mangel an Wohnraum allgemein, von der verzweifelten Wohnungslage ek-schwacher Haushalte, von der Trägheit und einseitigen Rendite-Orientierung der Immobilienwirtschaft, von der seit über 10 Jahren bestehenden wohnungspolitischen Handlungsunfähigkeit des Berliner Senates sowie des establishments ganz allgemein, und – nicht zuletzt – von der eigenen Ideenlosigkeit, von der eigenen Unfähigkeit, konkret und aktiv ein wohnungspolitisches Handlungskonzept für Berlin zu entwerfen, und letztlich durchzusetzen.

Die Gentrifizierungs-Debatte baut vorwiegend nutzlose Feindbilder auf. Natürlich ist sie insoweit richtig, als darüber zu reden wäre, wie der jeweilige Stadtteil künftig aussehen soll (Rahmenbedingungen). Eine wohnungspolitische Dimension kann sie nicht haben. Nichts kann nach heutiger Systematik z.B. in Kreuzkölln die laufende Mietenexplosion stoppen, auch wenn gar niemand mehr zuziehen oder ein Geschäft eröffnen dürfte. Allerdings verlief sie langsamer, das stimmt. Aber wollen wir wirklich eine derart statische Lebensumgebung?

Seit neuestem füllen weitere politische Modeworte das wohnungspolitische Vakuum: **Neuvermietungszuschlag** (Linke) und **Klimabonus** (Grüne). Zunächst mal sind sie völlig undefiniert. Aber sie führen auch in die falsche Richtung. Ein Neuvermietungszuschlag für quasi teureres Wohnen im Innenstadtring, setzt ja wohl erst mal voraus, dass ein Mieterhaushalt sich die ehemalige Wohnung nicht mehr

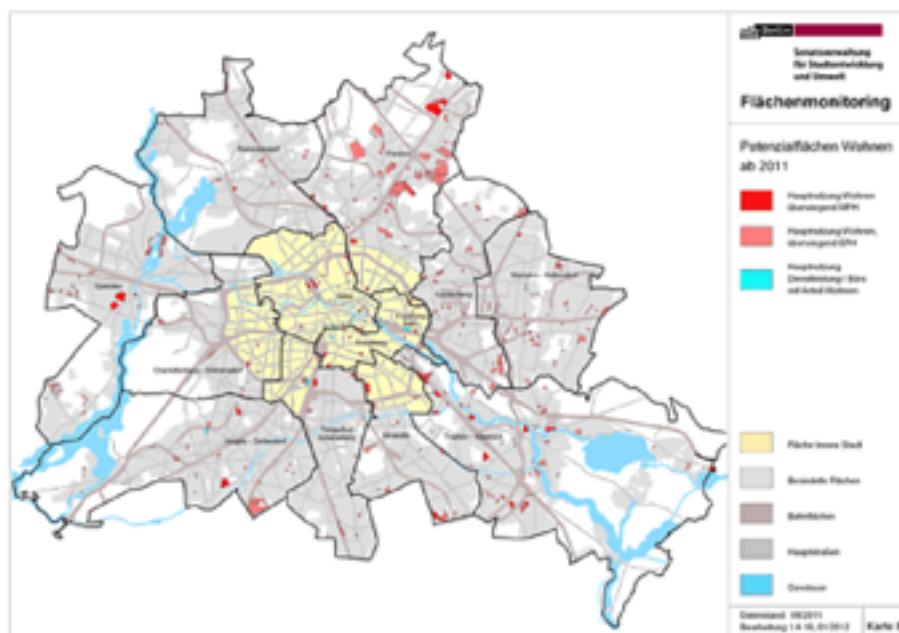
leisten kann. Nichts aber ist teurer, als ein Neuvermietungszuschlag – dann lieber die alte WE subventionieren. Genauso der sog. Klimabonus. An sog. energetischer Sanierung, so wünschenswert sie aus ökologischer Sicht auch sein mag, verdienen die Immobilienbesitzer prächtig, die Mieter bezahlen die Zeche. Da soll der Staat nochmal über ek-schwache Haushalte subventionieren?

Das zentrale Problem wird ignoriert: Es fehlt generell an Wohnungen in Berlin, besonders schmerzhaft fehlt es an Wohnungen für ek-schwache Haushalte.

Angesichts des seit Jahren positiven Bevölkerungswachstums, und v.a. angesichts des bis 2020 prognostizierten Zuwachses um 130.000 Haushalte, steht Berlin vor der Herausforderung, ein Handlungskonzept enormer Größenordnung aufzulegen und umzusetzen. Die Immobilienwirtschaft hat dies erkannt²⁷, der Senat verschließt nach wie vor die Augen²⁸.

„Sagen, was ist“ (Ferdinand Lassalle, 1863), hat schon einer der Gründer der deutschen Arbeiterbewegung und Sozialdemokratie hergeleitet. Nur von den nackten Tatsachen aus lässt sich Politik sinnvoll konzipieren und umsetzen.

Im Koalitionsvertrag hat sich der rot-schwarze Senat bis 2016 einen Wohnungsneubau von 30.000 WE vorgenommen. Reicht nicht, sagt der BBU, es müssen 60.000 WE sein.



Grafik: SenStadt, StEP Wohnen, Potenzialflächen Wohnungsbau²⁹

27 BBU, Jahrespressekonferenz Berlin, Zeit zu handeln, 10.05.12; http://web1.bbu.de/publicity/bbu/internet.nsf/index/de_pm2012.htm?OpenDocument&BBB610CFEB902509C12579FA002F2171

28 z. B. Tagesspiegel vom 13.08.12, Neubauboom in Berlin – Preise steigen trotzdem; <http://www.tagesspiegel.de/berlin/wohnungsmarkt-neubauboom-in-berlin-preise-steigen-trotzdem/6996902.html>

29 SenStadt, StEP Wohnen – Arbeitsstand, Potenzialflächen Wohnungsbau ab 2011; <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/wohnen/arbeitsstand.shtml>

Wir halten es für angemessen, auf 10 Jahre gesehen (2023) mit einem Neubaubedarf von 100.000 WE zu planen. Da verfügbare Flächen vorwiegend in den Aussenbezirken vorhanden sind, muss ein Handlungskonzept, dass die Wohnraumversorgung auch ek-schwacher Haushalte im Innenstadtring im Blick hat, auch ein Immobilien-Ankaufsprogramm in einer Größenordnung von 50.000 WE umfassen.

Es ist eine gigantische Aufgabe, ein derartiges Handlungskonzept zu konzipieren, zu finanzieren, die Umsetzung zu organisieren, die jeweils ansässige und betroffene Bevölkerung zu beteiligen, und dies – soweit es die Wohnraumversorgung ek-schwacher Haushalte angeht, wettbewerbsneutral zu gestalten, ohne – wie zu seeligen Zeiten – lediglich die Immobilienwirtschaft zu subventionieren.

Unbestritten aber ist: Die Wohnraumversorgung ek-schwacher Haushalte gehört zum Kernbestand kommunaler und staatlicher Daseinsvorsorge³⁰. Sie ist eine öffentliche Pflichtaufgabe. Dies ist bis hin zu den europäischen Verträgen anerkannt³¹.

Es ist eine Herausforderung, deren Bewältigung ohne das Engagement aller wohnungspolitischen und immobilienwirtschaftlichen Akteure nicht vorstellbar ist. Angesichts des herrschenden, wohnungspolitischen Stoizismus der etablierten Politik, dürfte es jedoch **zunächst eine Aufgabe der bürgerschaftlichen Akteure sein**, in Berlin ein Handlungskonzept dieser Größenordnung durchzusetzen.

V.2. Finanzielle Dimension und finanzielle Organisation

Hier sind wir bei den einleitend erwähnten Grundideen (Sondervermögen, Verwaltung über die Staatsbank IBB, revolvingender Wohnungsbaufonds, Mieter-Wohnungsgenossenschaften), die 1999 bis 2002 von einem lockeren Arbeitsteam unter Leitung von Bernd Holtfreter (seinerzeit MdA-PDS, gestorben 2003) entwickelt wurden. Die konkrete Machbarkeit dieser Konzeption wurde seinerzeit sogar mit SenStadt und BBU-Unternehmen intern abgeprüft. Wir waren seinerzeit an der Herausbildung dieser Konzeption beteiligt.

Holtfreter war es leider nicht mehr vergönnt, die Umsetzung zu erleben. Zwischenzeitlich sind aber andernorts Teile dieser Konzeption umgesetzt worden, z. B. der revolvingende Wohnungsbaufonds ab 2006 in Salzburg³², über den Kredite zu Niedrig-Zinsen vergeben werden. Bislang einzig konkretes Berliner Ergebnis dieser Pionierarbeit, war die Herausbildung der Mieter-Wohnungsgenossenschaft „Bremer Höhe eG“, die 2000 quasi über Nacht ca. 500 sanierungsbedürftige WE von der Wohnungsgesellschaft WiP übernahm (Prenzlauer Berg), und zwischenzeitlich ihr

30 Wiki-Lexikon, Daseinsvorsorge, Abruf 29.08.12; <http://de.wikipedia.org/wiki/Daseinsvorsorge>

31 Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union, Artikel 14; <http://dejure.org/gesetze/AEUV/14.html>

32 EU-Verbindungsbüro Brüssel in Salzburg, Salzburger Wohnbaufonds, Juni 2012; http://www.salzburg.gv.at/infosheet42_salzburgerwohnbaufonds_juni2012.pdf

10jähriges Bestehen feiern konnte³³.

Im Folgenden werden die Eckpunkte dieses Konzeptes auf die heutige Marktsituation in Berlin fortgeschrieben, auf die 2006 aus der BGB bzw. LBB herausgelöste Investitionsbank Berlin (IBB), aber auch die seitdem deutlich fortentwickelten gesetzlichen Rahmenbedingungen.

V.2.1. Finanzielle Dimension und zeitlicher Ablauf

Nur um die Größenordnung der finanziellen Dimension abschätzen zu können, es handelt sich um folgende Komponenten:

- Wohnungsneubau verdichtet (Geschosswohnungsbau) und nicht verdichtet (Ein-Zwei-Familienhäuser, Townhouses) 100.000 WE;
- Ankauf, ggffls. Sanierung Altbau in Innenstadt-Quartieren 50.000 WE.

Mithilfe von Schlüsselzahlen lässt sich allein der Aufwand für Wohnungsneubau annähernd berechnen: Legt man einen qm/Durchschnitt pro WE von 70 qm an, und einen finanzierten Errichtungspreis von 2.000 €/qm (Errichtungspreis ohne Finanzierung 2010 pro qm 1.255 €³⁴), ergibt sich ein Investitionsvolumen von ca. 14 Mrd. €. Der Aufwand für ein Ankaufsprogramm lässt sich gar nicht schätzen, aber mit einer Größenordnung von 6 Mrd. € liegt man wohl nicht ganz daneben.

Dann reden wir hier von einer finanziellen Dimension von ca. 20 Mrd. €, über 10 Jahre verteilt von im Durchschnitt 2 Mrd. € Investitionen pro Jahr. Da die Vorarbeiten für ein derartiges Programm ca. zwei bis drei Jahre benötigen, das war bei dem Wohnungsbauförderprogramm der 90er Jahre genauso (1992 bis 1994), ergibt sich eine Ablaufkurve: Erst mal passiert fast nichts, dann gibt's eine ansteigende Bugwelle, bis das Programm sukzessive ausläuft.

Das gilt es, zu bewältigen. Wenn ein hübsches Städtchen wie Salzburg auf diese Weise pro Jahr 270 Mio. € Investitionen bewegen kann, ist es keineswegs abwegig, Berlin ein 10fach höheres Investitionsvolumen zuzutrauen.

V.2.2. Öffentliche Finanzierungs-Struktur: Sondervermögen, öffentlich-rechtliche Körperschaft „Wohnungsversorgung Berlin“, Staatsbank IBB

- a) Voraussetzung für die Finanzierbarkeit ist, ein derartiges Konzept gesetzlich als **Staatsziel bzw. Staatsaufgabe** zu definieren. Nur dann ist eine öffentliche Subvention, die ja einen Markteingriff darstellt, überhaupt zulässig. Den Ansatzpunkt liefert Artikel 28 der Verfassung von Berlin, in dem „die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen“,

33 Ulf Heitmann, Die Bremer-Höhe-Saga, März 2000; http://www.bremer-hoehe.de/media/pdf/BH-Kap7-8_kl_S_85.pdf

34 WMB11-T, Tabelle 01

als Staatsziel Berlins festgeschrieben ist³⁵.

- b) **Sondervermögen:** Es sollte gesetzlich ein Sondervermögen errichtet werden (§ 26 und § 113 Landeshaushaltsordnung Berlin/LHO). Dies ist ein Vermögen, das zwar öffentlich gespeist werden kann, jedoch vom üblichen Haushalt getrennt verwaltet wird, um die gesetzlich definierten Aufgaben zu erfüllen. Dem Abgeordnetenhaus und dem Landesrechnungshof Berlin stehen hier spezifische Vorgabe- bzw. Prüfungsrechte zu. Insbesondere muß das Abgeordnetenhaus den jährlich aufzustellenden Wirtschaftsplan des Sondervermögens genehmigen, in dem die wesentlichen Einnahmen und Ausgaben festgesetzt werden. Dies ermöglicht es, unter öffentlicher Kontrolle das Wohnungsbauprogramm je nach Marktverlauf zu modifizieren.

Vorbild sollte das ERP-Sondervermögen des Bundes sein (European Recovery Program), besser bekannt unter dem Begriff Marshall-Plan³⁶. Das gibt es immer noch. Auch das ERP-Sondervermögen ist als revolvinges Vermögen angelegt, d.h. Die vergebenen Mittel fließen letztlich wieder zurück. Das ist gemeint, wenn hier von einem **revolvierenden Wohnungsbaufonds** gesprochen wird. Im Unterschied zur heutigen ERP-Struktur³⁷, schlagen wir allerdings vor, dieses Vermögen nicht in die Staatsbank einzubringen (hier: KfW), sondern in eine gesetzlich zu gründende ...

- c) **Öffentlich-rechtliche Körperschaft „Wohnungsversorgung Berlin“:** Wir wollen nicht, dass – wie in den letzten 40 Jahren Berliner Wohnungsbauförderung – die üblichen Verdächtigen ihren üblichen Markt-Freunden hinter dem Rücken der Öffentlichkeit die Steuergelder zuschanzen. Eine K.ö.R. ist eine mitgliedschaftlich verfasste und unabhängig vom Wechsel der Mitglieder bestehende Organisation, die ihre Rechtssubjektivität einem Hoheitsakt verdankt. Ihre Verfassung ist öffentliches Recht³⁸. In Berlin einschlägig – jedenfalls wenn die Bezirke einzubinden sind – ist der 6. Abschnitt des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes/AZG (§§ 28 bis 30).

Mitglieder sollten die Geldgeber sein (Staat), wissenschaftliche und bürgerschaftliche Begleiter des Programms (Berufung), die Berliner Bezirke, und vor allem diejenigen wohnungspolitischen Akteure, die als Schuldner den Zweck der ö-Körperschaft konkret umsetzen, z.B. Mieter-Wohnungsgenossenschaften. Hier wird konkret entschieden, wofür Kapital eingesetzt werden soll, und wie das Kapital sachgerecht zu verwalten ist. Wir reden ja zeitlich nicht allein über die

35 VvB, Artikel 28, Recht auf Wohnraum; <http://www.bundesrecht24.de/cgi-bin/lexsoft/bundesrecht24.cgi?chosenIndex=0708&source=link&highlighting=off&xid=641395,29>

36 Wiki-Lexikon, ERP-Sondervermögen, Abruf 29.08.12; <http://de.wikipedia.org/wiki/ERP-Sonderverm%C3%B6gen>

37 Bundestag, Gesetz zur Neuordnung der ERP-Wirtschaftsförderung; <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/16/046/1604664.pdf>

38 Wiki-Lexikon, Körperschaft des öffentlichen Rechts (Deutschland), Abruf 29.08.12; http://de.wikipedia.org/wiki/K%C3%B6rperschaft_des_%C3%B6ffentlichen_Rechts_%28Deutschland%29

Investitionsphase. Wir reden über einen Zeitraum von ca. 50 Jahren, bis der letzte investierte Euro an den Landeshaushalt usw. zurückgeflossen ist.

Zwischen KöR und IBB sollte ein Geschäftsbesorgungsvertrag zur Verwaltung der Geschäfte abgeschlossen werden. Niemand in Berlin kann ein derartiges Programm so zuverlässig bewältigen, wie die IBB. Falls dies KWG-rechtlich wegen eines Interessenskonfliktes nicht möglich sein sollte (s. gleich Abschnitt V.2.2.d), muß die KöR jedoch eine eigenständige Verwaltung entwickeln. Bei dem Programm und der Laufzeit lohnt sich das ja.

Aus den der KöR zur Verfügung stehenden Finanzmitteln sollten Investoren (z. B. auch Mieter-Genossenschaften) lediglich Eigenkapital zur Verfügung gestellt bekommen. Verbunden sollte dies sein mit einem EK-Anteil der KöR selbst, um den Einblick in die Geschäftstätigkeit der Zuwendungsnehmer zu gewährleisten (§ 65 und 67 LHO). Das Fremdkapital für die Investitionen sollte aufgenommen werden über die.....

- d) **Investitionsbank Berlin (IBB):** Sie ist die letzte Staatsbank im Eigentum Berlins. Berlin hat in vollem Umfang die Anstaltslast und Gewährträgerhaftung für die IBB (sog. Brüsseler Verständigung II)³⁹. Die IBB ist somit eine sog. Anstalt öffentlichen Rechts. Als solche kann sie sich – wie Berlin selbst - am Kapitalmarkt zu den niedrigsten Zinsen refinanzieren, die heute denkbar sind (Zinssatz sog. Euribor, aktuell 0,75 %, mit Aufschlägen je nach Emission), weil sie über die Bonität des Landes Berlin verfügt⁴⁰. Dieses aufgenommene Kapital kann die IBB deshalb auch mit einem niedrigeren Zins als Kredit verleihen, als dies sonstigen Banken möglich ist. Als ör-Bank ist es ihr jedoch nicht erlaubt, mit dieser Kreditvergabe zu Niedrig-Zinsen den Wettbewerb zu verzerren. Die Kreditvergabe muß deshalb nachweislich in jedem Einzelfall im öffentlichen Interesse Berlins liegen. Dies ist mit Sicherheit der Fall, wenn Kredite im Rahmen eines Wohnungsbauprogramms des Landes Berlin vergeben werden.

Wie jede andere Bank, unterliegt die IBB den Vorschriften des Kreditwesengesetzes (KWG). Als ör-Bank treffen jedoch zahlreiche gesetzliche Bestimmungen zu, die andere Banken so nicht nutzen können – auch bezüglich der Mindesteigenkapitalbestimmungen nach § 10ff KWG und deren Konkretisierung in der sog. Solvabilitätsverordnung. Kurz gesagt, muß der Risikoanteil eines Kredites (also der Anteil nach Anrechnung der Kreditsicherheiten, sog. Adressenausfallrisiken) je nach der Bonität des Kreditnehmers zu einem bestimmten Prozentsatz mit Eigenkapital der Bank unterlegt sein. Sinn dieser Regelungen ist, das Volumen der möglichen Kreditvergaben durch das vorhandene Eigenkapital zu begrenzen.

Warum ist das hier wichtig? Wir schlagen vor, die Kreditvergabe der IBB im Rahme

39 IBB, Investor Relations, Abruf 30.08.12; <http://www.ibb.de/desktopdefault.aspx/tabid-9/>

40 IBB, Eigene Wertpapier-Emissionen der IBB, Abruf 30.08.12; <http://www.ibb.de/desktopdefault.aspx/tabid-144/>

der Wohnungsbauförderung in vollem Umfang durch das Land Berlin zu verbürgen, z.B. im **Bürgschaftsrahmen des Landeshaushaltes**. „Das Risikogewicht der durch Gewährleistung der öffentlichen Hand besicherten Positionen reduziert sich auf den Wert 0 %“, muß somit eben nicht mit Eigenkapital unterlegt werden⁴¹. Im Übrigen sind bei der IBB Ende 2011 noch 230 Mio. € Eigenmittel zur Kreditvergabe verfügbar (ebd., S. 10).

Verbürgt also Berlin die Kreditvergabe, gibt es quantitativ theoretisch kein Limit. Praktisch schon, weil die Refinanzierung der IBB auf dem Kapitalmarkt durch dessen Kapitalverfügbarkeit begrenzt ist. Und vor allem: Kredite müssen ja konkret umgesetzt und investiert werden. Dazu braucht es schon geeignete Kreditnehmer. Der dargestellte Zusammenhang soll aber verdeutlichen, dass auf diese Weise ganz bestimmt ein Berliner Wohnungsprogramm von 20 Mrd. € langfristig finanzierbar ist. Und langfristig heisst hier: Über den gesamten Abschreibungszeitraum der kreditnehmenden Immobilie von ca. 40 Jahren, bis also der letzte € zurückgeflossen ist.

Für den Bürgschaftsrahmen des Landeshaushaltes gibt es auch in Zeiten der Schuldenbremse kein Limit. Die Schuldenbremse greift erst, wenn aus Bürgschaften kassenwirksame Zahlungen wegen Kreditausfalls werden (über die dann möglicherweise höhere sog. Nettokreditaufnahme des Landeshaushaltes). Aber: Besteht für den Landeshaushalt durch Wohnungsbau-Bürgschaften ein Ausfallrisiko? Bei der von uns vorgeschlagenen Konstruktion nur dann, wenn in den kreditierten Häusern nicht genug Mieter wohnen, die mit ihren Mieten den Kredit über 40 Jahre zurückzahlen. Wenn man also entweder die falschen Häuser baut/ kauft, an der falschen Stelle baut, oder die Gesamt-Bevölkerung in Berlin in den kommenden 40 Jahren wieder massiv zurückgeht. Selbst dann werden die derart finanzierten Häuser langfristig die günstigsten Mieten aufweisen.

Zusammengefaßt: Die IBB bewirtschaftet die Fremdkapital-Kreditvergabe für die Immobilie, das Sondervermögen (in der KöR) bewirtschaftet die quasi Eigenkapital-Kreditvergabe. In beiden Fällen erfolgt die Kreditvergabe langfristig zu einem denkbar niedrigen Zins.

V.2.3. Mit welchem Kapital soll das Sondervermögen gespeist werden?

Das Sondervermögen muß zunächst durch Zuweisungen des Landeshaushaltes Berlin gespeist werden. Durch die Kreditvergabe wird das Vermögen zwar nicht bilanziell, aber liquiditätsmässig aufgezehrt, erst langfristig fließen die Gelder wieder zurück. Das Sondervermögen muß also in der Investitionsphase immer wieder aufgestockt werden. Woher soll der Landeshaushalt das Geld nehmen, Berlin ist doch pleite?

⁴¹ Wer das alles etwas genauer wissen möchte lese bitte: IBB, Bericht zu den Offenlegungspflichten der Kreditinstitute nach Basel II Säule 3 zum 31.12.2011, Zitat dort S. 16; http://www.ibb.de/PortalData/1/Resources/content/download/ir/Bericht_zu_den_Offenlegungspflichten_der_Kreditinstitute_nach_Basel_II_2011.pdf

Anlage zu Nr. 44
(MSO 123105)

Anlage zum Berichtsauftrag

	2009		2010		2011	
	88144 KdU/ 68108 Zuschuss Azubi	23105 Bundes beteil.	68144 KdU/ 68108 Zuschuss Azubi	23105 Bundes Beteil.	68144 KdU/ 68108 Zuschuss Azubi/ 68319 Darlehen KdU abzgl. Tilgung	23105 Bundes beteil.
Mitte	190.308.528	48.207.541	194.147.636	44.685.766	200.075.120	71.515.445
Friedr.-K.	148.256.904	37.731.588	147.168.390	33.904.123	144.505.011	51.594.937
Pankow	116.348.301	29.665.802	113.273.493	26.267.081	111.539.529	39.730.670
Charl.-W.	104.889.020	26.656.717	105.340.307	24.300.631	105.037.779	37.404.597
Spandau	105.341.993	26.822.183	106.108.071	24.570.497	108.249.159	38.483.262
Stegl.-Z.	62.304.196	15.873.750	62.417.649	14.425.331	61.386.943	21.842.598
Temp.-S.	122.806.629	31.277.490	125.113.348	28.829.050	18.249.627	45.801.248
Neuk.	182.147.327	45.964.303	186.179.896	42.800.405	185.722.622	65.886.074
Trept.-K.	71.437.303	18.158.716	70.298.557	16.257.811	68.997.846	24.563.639
Marz.-H.I.	108.501.106	27.628.515	107.969.282	24.808.020	111.338.989	39.905.029
Licht.	101.693.267	25.815.538	102.435.262	23.614.894	105.243.229	37.361.927
Reinickd.	92.790.757	23.600.434	97.486.303	21.619.892	97.065.664	34.841.904
Berlin	1.406.825.332	357.405.547	1.414.938.781	326.081.489	1.427.365.137	508.831.331

Quelle: Übersicht SenFin

Abgh Berlin, Nov 2012
neue WAK + 11 Mio €

Grafik: Abgeordnetenhaus, KdU-Entwicklung 2009 bis 2011

VI. Womit beginnen?

