

Förderstopp im sozialen Wohnungsbau endgültig

Mieterhöhungen und neue Leerstände befürchtet

Nun steht es endgültig fest: Die sogenannte Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau fällt weg. Das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig hat diesen Beschluss des Landes Berlin in der letzten Instanz für rechtens erklärt. Davon betroffen sind etwa 28.000 West-Berliner Sozialwohnungen, die nach dem Jahre 1987 gebaut worden sind.

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) befürchtet nun Mieterhöhungen und neue Leerstände in den Wohnanlagen. Bei Kleinanlegern wird auch mit

Insolvenzen gerechnet. Das Land Berlin hatte in den Jahren von 1972 bis 1999 den sozialen Wohnungsbau mit erheblichen Beträgen gefördert. Jährlich müssen dafür rund eine Milliarde Euro aufgebracht werden. Durch den Förderstopp nach 15 Jahren entgehen den jetzt betroffenen BBU-Mitgliedsunternehmen (darunter auch die landeseigenen Gesellschaften) etwa eine Milliarde Euro. Dieses Geld fehlt für Investitionen und Schuldenabbau im sozialen Wohnungsbau.

→ Lesen Sie weiter auf Seite 2



Förderstopp im sozialen Wohnungsbau endgültig

28.000 Wohnungen betroffen • Fortsetzung von Seite 1

BBU-Vorstand Ludwig Burkardt spricht deshalb auch von einem „Pyrrhussieg des Berliner Senats auf Kosten der Sozialmieter“.

Früher war den Unternehmen vom Senat nach den ersten 15 Jahren immer eine Anschlussförderung für weitere 15 Jahre gewährt worden. Anfang 2003 stellte die Landesregierung wegen der allgemeinen Finanznot das Signal auf rot. Die betroffenen Unternehmen ste-

hen nun vor einer sehr komplizierten Situation. Die tatsächliche Kostenmiete ist in den Wohnanlagen nicht zu realisieren, denn die wäre viel zu hoch. In Einzelfällen können Bewohner zwar Hilfen beim Senat beantragen. Doch ist vorerst nicht mit einem drastischen Anstieg der Mieten zu rechnen. „Für die Mieter gibt es keinen Grund zur Beunruhigung“, heißt es bei den Unternehmen.

Paul F. Duwe

Anschlussförderung im Wohnungsbau: Alte Zöpfe endgültig abgeschnitten

Jetzt wissen alle, woran sie sind: Mit der Bestätigung der Rechtmäßigkeit des Ausstiegs aus der Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau durch das Bundesverwaltungsgericht am 10. Mai kann der Finanzsenator aufatmen. Thilo Sarrazin spart bis zum Jahr 2026 bis zu 2,4 Mrd. € Fördergelder. Die betroffenen Wohnungsunternehmen müssen allerdings bei der Finanzierung umdenken, wenn sie es nicht bereits still und leise getan haben. Allerdings lässt die entspannte Marktlage kaum größere Mietsteigerungen zu.

Der 10. Mai aus Sicht der öffentlichen Hand ein guter Tag. Mit der Entscheidung der Leipziger



Für neuere Sozialwohnungen endet nach 15 Jahren die Förderung.

Richter (Az: BVerwG 5 C 10.05) trennt sich Berlin von marktfeindlichen Subventionen, die dem Steuerzahler teuer zu stehen gekommen sind. Die staatliche Wohnungsbauförderung war zu Mauerzeiten notwendig für die Menschen und die Wirtschaft im Westteil Berlins. Doch seit 16 Jahren sind beide Stadthälften wieder vereint, bezahlbaren Wohnraum gibt es in Berlin und im Umland genug. Das Urteil ist aber auch ein wichtiges Signal für die Richter in Karlsruhe, weil es zeigt, dass Berlin sich ernsthaft bemüht, den maroden Landeshaushalt zu sanieren.

Etwas anders sehen es die Wohnungsbau-gesellschaften der betroffenen 28 000 Wohnungen. Der Landesverband Freier Wohnungsbauunternehmen erwartet Masseninsolvenzen und eine Lawine zivilrechtlicher Prozesse. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen spricht gar von einem Pyrrhussieg des Senats und rechnet mit steigendem Leerstand und Mieten. Doch bisher ist die Zahl der Insolvenzen gering und die Mieten liegen nach Auslauf der Förderung unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die volle Sparsumme kann der Finanzsenator nicht einplanen, denn es gibt eine Härtefallregelung für Mieter, die von Mietanhebungen besonders betroffen sind. Et

Sozialwohnungsbau: Wegfall der Anschlussförderung rechtens

BBU befürchtet steigende Mieten

Das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig hat den Wegfall der Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau Berlins für rechtmäßig erklärt. Davon betroffen sind rund 25.000 Sozialwohnungen. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) befürchtet durch den Förderstopp steigende Sozialmieten und Leerstände. Allein den 28 BBU-Mitgliedsunternehmen – darunter neben privaten Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften auch die landeseigenen Wohnungsunternehmen – entgeht eine Fördersumme von rund eine Milliarde Euro.

„Dies ist ein Pyrrhussieg des Berliner Senats. Auf das Land kommen nun aufgrund der eingeräumten Bürgschaften erhebliche Kosten zu“, kommentierte Ludwig Burkardt, Vorstandsmitglied des

BBU, das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts. Denn neben den Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften seien vom Wegfall der Anschlussförderung vor allem Fondsgesellschaften und private Kapitalanleger betroffen, die ihre Kredite nun nicht mehr bedienen könnten. Der BBU geht davon aus, dass sich die Banken, die diese Kredite gewährt haben, an das Land Berlin wenden werden.

Außerdem müsse das Land mit einer Welle von Schadenersatzforderungen der Kapitalanleger rechnen. Mit der Förderung und Bürgschaftsgewährung wäre das Land selbst von einer auf die Dauer von 30 Jahren gesicherten Finanzierung ausgegangen. Nur unter dieser Voraussetzung hätten Kapitalanleger in den Berliner sozialen Wohnungsbau investiert.

ANSCHLUSSFÖRDERUNG IM SOZIALEN WOHNUNGSBAU

Senat zufrieden, Anleger schäumen, Mieter gelassen

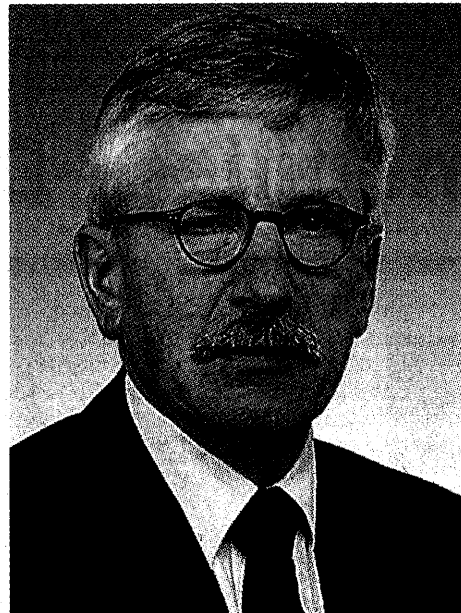
Das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig hat dieser Tage erwartungsgemäß den Ausstieg des Landes Berlin aus der milliardenschweren Förderung des sozialen Wohnungsbaus endgültig für rechtens erklärt. Während der rot-rote Senat die Entscheidung als Sieg feiert und hofft, viel Geld zu sparen, schreien die Anleger Verrat und bezweifeln die positiven haushalterischen Effekte.

15.000 Anleger, rund 200 Fonds und Firmen sowie die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind von dem höchstrichterlichen Spruch betroffen. Den Eigentümern von 28.000 Wohnungen gehen in den nächsten 15 Jahren 2,4 Mrd. EUR Subventionen verloren, die das Land nun nicht mehr zahlen muss. In einem Musterprozess wiesen die Leipziger Richter die Klage eines Wohnungsbaunternehmens gegen den Stopp der Förderung ab. Der Berliner Senat hatte vor gut drei Jahren auf Grund der katastrophalen Haushaltslage des Landes entschieden, die kostspieligen Zuschüsse auf 15 Jahre zu beschränken. Bis dahin war das System auf 30 Jahre angelegt gewesen. Im vorliegenden Fall hatte ein Unternehmen geklagt, dem der Senat 1987 eine Unterstützung für 15 Jahre von rund 3,9 Mio. EUR gewährt hatte. Ein Antrag auf Anschlussförderung für weitere 15 Jahre von rund 2,8 Mio. EUR wurde abgelehnt.

Kein Wiederholungszwang

Das Unternehmen berief sich vor Gericht auf seinen damaligen Bescheid, in dem auf die Möglichkeit weiterer Zahlungen verwiesen worden sei. Die Richter kamen jedoch zu dem Schluss, dass das Land mit dem Förderbescheid für die ersten 15 Jahre keine Verpflichtung für weitere eineinhalb Jahrzehnte eingegangen sei, auch wenn das Finanzierungsmodell der Wohnungseigentümer erkennbar auf 30 Jahre angelegt gewesen sei.

Betroffen sind Wohnungen der Baujahre 1986 bis 1997. Mit den jetzt gestrichenen Geldern waren die Mieten auf ein bezahlbares Niveau heruntersubventioniert worden. So zahlten die Mieter des klagenden Wohnungsunternehmens Sistra für ihre Wohnungen im Berliner Arbeiterbezirk Neukölln statt 12 EUR/m² Kostenmiete nur 5 EUR/m². Die Differenz bestritt Vater Staat.



Berlins Finanzsenator und Schuldenkönig Thilo Sarrazin ist froh und erleichtert, die Wohnungsbauförderung 2019 endgültig aus den Büchern zu haben. Bild: Land Berlin

In den Strudel nicht enden wollender hoher Verpflichtungen geriet die Stadt zu Mauerzeiten. Damals wurden Investoren nach Westberlin gelockt, um dort Sozialwohnungen zu errichten. Die Förderung war üppig, Wohnraum knapp, die Mieteinnahmen für die Quartiere waren also garantiert. Nach der deutsch-deutschen Vereinigung wendete sich das Blatt. Heute stehen 100.000 Wohnungen leer.

Die Leipziger Entscheidung schlug in Berlin jetzt hohe Wellen. Heftig gestritten wird über die Frage, ob der Ausstieg aus der Anschlussförderung tatsächlich zu den erhofften Einsparungen in Milliardenhöhe führt.

Berlins Finanzsenator Thilo Sarrazin (SPD) ist fest davon überzeugt. Der Kassenwart schiebt 60 Mrd. EUR Schulden vor sich her, Jahr für Jahr sind für diesen gigantischen Berg von Verbindlichkeiten 2,4 Mrd. EUR Zinsen fällig.

Sieg der Vernunft

Er bezeichnet das Urteil als „einen Sieg der Vernunft – und einem Sieg für die Konsolidierung des Landeshaushalts und damit für die Zukunft Berlins“. Derzeit steckt das Land noch Jahr für Jahr über 1 Mrd. EUR in die Wohnungsbauförderung. „Durch das Nichtgewähren der Anschlussförderung sinkt dieser Wert bis zum Jahr 2019 auf null“, rechnet Sarrazin vor.

Die wohnungswirtschaftlichen Organisationen der Stadt sehen in der getroffenen Entscheidung keinen Segen – weder, logischerweise, für ihre Klientel, noch für den Landeshaushalt. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) befürchtet, dass der Förderstopp steigende Sozialmieten und Leerstände nach sich zieht.

Diese Sorgen teilt der Berliner Mieterverein nicht. Er rät den Vermietern, den Ball flach zu halten. Die rechtlich zwar möglichen kräftigen Mieterhöhungen seien nicht durchzusetzen, da es in Berlin genug preiswerten Wohnraum als Ersatz gebe. Mit größeren Auswirkungen auf den hauptstädtischen Wohnungsmarkt rechnet der Berliner Mieterverein auch deshalb nicht, weil die Förderung für die Wohnungen ja nach und nach über mehrere Jahre verteilt wegfälle.

„Dies ist ein Pyrrhussieg des Berliner Senats. Auf das Land kommen nun auf Grund der eingeräumten Bürgschaften erhebliche Kosten zu“, kommentiert Ludwig

Burkhardt, Vorstandsmitglied des BBU, das Urteil. Burkhardt geht davon aus, dass Fondsgesellschaften und private Kapitalanleger ihre Kredite nicht mehr bedienen können und dass sich die Banken darum an das Land Berlin wenden.

Als misslich bezeichnet in diesem Zusammenhang der haushaltspolitische Sprecher der oppositionellen FDP-Fraktion, Martin Lindner, dass der Finanzsenator immer noch keine Einigung mit dem Bund über die Übernahme der Rückbürgschaften bei Insolvenz von Gesellschaften zu Stande gebracht habe. „Außerdem muss Berlin den Ausstieg für Genossenschaften, Selbstnutzer im Eigentum und Mieter abfedern“, sagt Lindner. Auch dies führe zu erheblichen Kosten für den Steuerzahler.

Dass das Ende der Subventionen „gerade nicht zu Einsparungen führt, sondern wegen der dann unvermeidbaren Masseninsolvenzen erhebliche Mehrbelastungen des Berliner Haushalts bewirkt“, glaubt auch der Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Berlin/Brandenburg e.V. (LFW).

Spareffekte für Berlin umstritten

Das Land Berlin müsse „mit einer Welle von Schadenersatzforderungen der Kapitalanleger rechnen“, nennt BBU-Chef Burkhardt als weiteren Nachteil für die öffentliche Hand. Der LFW befürchtet gar, dass auf die Stadt „eine mit den Dimensionen der Massenklage in Sachen Bankgesellschaft vergleichbare Prozesslawine zukommt“. Die betroffenen Anleger könnten sich – gestützt auf ein Gutachten eines renommierten Berliner Rechtsprofessors – auf zivilrechtlichem Weg am Land Berlin schadlos halten.

Doch der nach dem gesprochenen Urteil sichtlich entspannte Thilo Sarrazin lässt sich nicht bange machen. „Mit diesem rechtskräftigen Urteil im Musterverfahren dürfte der Schlusstrich auch für alle weiteren noch offenen Klagen gezogen sein“, gibt sich Berlins Schuldenwart überzeugt. (gg)

Der Ausstieg aus dem sozialen Wohnungsbau ist rechtens – Unternehmen befürchten schlimme Folgen für 28 000 Mieter

Berlin siegt vor Verwaltungsgericht

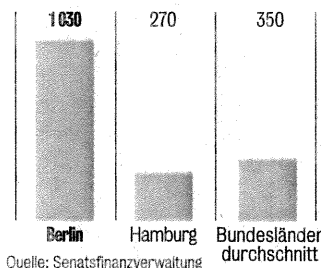
■ Von Gilbert Schomaker

Die Erleichterung im Berliner Senat war gestern spürbar, denn es ging um Milliarden-Summen. „Ich freue mich, daß unser mutiger Beschluß jetzt auch vor dem Bundesverwaltungsgericht Bestand hat“, sagte der Regierende Bürgermeister Klaus Wowereit (SPD). Sein Finanzsenator fühlte sich als Sieger. „Das Urteil ist ein Sieg der Vernunft und ein Sieg für die Konsolidierung des Landeshaushaltes“, kommentierte Thilo Sarrazin (SPD). Das Bundesverwaltungsgericht hatte den vom rot-roten Senat beschlossenen Ausstieg aus der Anschlußförderung im sozialen Wohnungsbau für rechtens erklärt. Die Leipziger Richter wiesen in einem Musterprozeß eine Klage der Sistra KG über 2,6 Millionen Euro ab (Az: BVerwG 5 C 10.05).

Durch den Stop der Zahlungen an Wohnungseigentümer spart das Land Berlin Milliarden Euro, die es sonst in den nächsten Jahren hätte zahlen müssen, um Mieten von Sozialwohnungen niedrig zu halten. Allein in diesem Jahr zahlt der Senat für Altlasten aus der Wohnungsbauförderung einer Milliarde Euro. Gestern warnten Wohnungsbauverbände aber noch einmal vor den Folgen für die 28 000 betroffenen Wohnungen, die Mieter und die Eigentümer. Der Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen erwartet Masseninsolvenzen. Zudem befürchtet der Eigentümerverband steigende Mieten für sozialschwache Mieter. Tausende

SO FÖRDERT BERLIN VERMIETER

Öffentliche Subventionen für den Wohnungsbau 2006



Sozialer Wohnungsbau Berlin förderte von 1972 bis 1998 den Bau von 28 000 Sozialwohnungen. Steuerliche Vergünstigungen lockten die Investoren. Mit einem Senatszuschuß von bis zu einer Milliarde Euro pro Jahr sollten die Mieten niedrig gehalten werden. Die Förderung wurde zunächst auf 15 Jahre begrenzt. In der Regel erhielten die Investoren deshalb eine sogenannte Anschlußförderung für weitere 15 Jahre. Diesen Zuschuß kappte der rot-rote Senat 2003. sco

müßten wegen der wachsenden Wohnkosten sogar mit Umzügen in billigere Wohnungen rechnen, hieß es in einer Pressemitteilung. Der Verband rechnet trotz der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts mit einer Prozeßlawine, weil die Eigentümer, denen eine langfristige Absicherung der Mieten im sozialen Wohnungsbau durch das Land versprochen worden seien, nun zivilrechtliche Klagen anstreben. Auch der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) befürchtet steigende Mieten und

Leerstand in Sozialwohnungen. „Dies ist ein Pyrrhussieg des Senats“, betonte der Verband, zu dem auch die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen gehören.

Der Mieterverein begrüßte das Urteil. „Der Ausstieg aus einem widersinnigen Fördersystem war überfällig“, sagte Hauptgeschäftsführer Hartmann Vetter. Der Senat sei aber jetzt in der Verantwortung, daß es nicht zu unkontrollierten Insolvenzen komme. „Es sind einzelfallbezogene Förderverträge zu prüfen, um Konsequenzen wie Einstellung der Versorgung mit Wasser und Wärme zu verhindern.“ Vetter sagte, daß bei den bisher betroffenen 6000 Wohnungen nur in wenigen Fällen höhere Mieten genommen werden.

Manuela Damianakis, Sprecherin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, hob die Regelung für sogenannte Härtefälle hervor, mit der der Senat Mieter im sozialen Wohnungsbau direkt unterstützt, die von Mietanhebungen besonders betroffen sind. „Bisher wurden kaum derartige Anträge gestellt“, sagte Damianakis.

Der CDU-Landeschef Ingo Schmitt warf Wowereit eine „anlegerfeindliche Politik“ vor. Martin Lindner, Fraktionschef der FDP, sagte: „Das Vertrauen der Investoren auf beständige Rahmenbedingungen hat der Senat jedenfalls verspielt.“ Oliver Schruoffeneger (Grüne) sagte: „Das Urteil ermutigt zu weiteren strukturellen Schritten.“ SPD- und Linkspartei.PDS hingegen sehen ihre Politik des „konsequenten Subventionsabbaus“ bestätigt.

Tausenden Berlinern drohen Mieterhöhungen

LEIPZIG/BERLIN – Im Streit um Subventionen für den sozialen Wohnungsbau in Berlin hat das Bundesverwaltungsgericht dem Land recht gegeben. Nach dem gestern in Leipzig in einem Musterverfahren verkündeten Urteil durfte Berlin die Förderung auf 15 Jahre begrenzen und die früher übliche Anschlußförderung streichen. Finanzsenator Thilo Sarrazin

(SPD) wertete das Urteil als „Sieg für die Konsolidierung des Landeshaushalts und damit für die Zukunft Berlins“ (Az: 5 C 10.05).

Betroffen sind nach Angaben des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) 28 000 Wohnungen. Der Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen rechnet mit teils drasti-

schen Mieterhöhungen. Die Subventionen wurden bisher dafür eingesetzt, die Mieten der Sozialwohnungen billig zu halten – diese könnten nun steigen.

„Auf Berlin rollt eine Schadenslawine der Anleger zu“, sagte Verbandschefin Hiltrud Sprungala. Rund 15 000 Anleger seien betroffen. Zudem drohe etwa 200 Wohnungsgesellschaften die Insolvenz. Der Ver-

band rechnet außerdem mit einer Prozeßlawine, weil die Eigentümer der Wohnungen nun zivilrechtliche Klagen anstreben könnten.

Berlin förderte von 1972 bis 1998 den sozialen Mietwohnungsbau. Durch die Streichung der Anschlußförderung spart das Land laut Senat bis 2012 insgesamt 2,4 Milliarden Euro.

Ausstieg aus sozialem Wohnungsbau ist rechtens

Unternehmen befürchten Folgen für 28 000 Mieter

VON GILBERT SCHOMAKER

Die Erleichterung im Berliner Senat war gestern spürbar, denn es ging um Milliarden-Summen. „Ich freue mich, daß unser mutiger Beschluß jetzt auch vor dem Bundesverwaltungsgericht Bestand hat“, sagte der Regierende Bürgermeister Klaus Wowereit (SPD). Sein Finanzsenator fühlte sich als Sieger. „Das Urteil ist ein Sieg der Vernunft und ein Sieg für die Konsolidierung des Landeshaushaltes“, kommentierte Thilo Sarrazin (SPD).

Das Bundesverwaltungsgericht hatte den vom rot-roten Senat beschlossenen Ausstieg aus der Anschlußförderung im sozialen Wohnungsbau für rechtens erklärt. Die Leipziger Richter wiesen in einem Musterprozeß eine Klage der Sistra KG über 2,6 Millionen Euro ab (Az: BVerwG 5 C 10.05).

Durch den Stop der Zahlungen

„Das Urteil ist ein Sieg der Vernunft und ein Sieg für die Konsolidierung des Landeshaushaltes“

Finanzsenator Thilo Sarrazin

an Wohnungseigentümer spart das Land Berlin 2,4 Milliarden Euro, die es sonst bis zum Jahr 2026 hätte zahlen müssen, um Mieten von Sozialwohnungen niedrig zu halten.

Gestern warnten Wohnungsbauverbände aber noch einmal vor den Folgen für die 28 000 betroffenen Wohnungen, die Mieter und die Eigentümer. Der Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen erwartet Masseninsolvenzen. Zudem befürchtet der Eigentümerverband steigende Mieten für sozialschwache Mieter. Tausende müßten wegen steigender Wohnkosten sogar mit Umzügen in billigere Wohnungen rechnen, hieß es in einer Pressemitteilung.

Der Verband rechnet trotz der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts mit einer Prozeßlawine, weil die Eigentümer, denen eine langfristige Absicherung der Mieten im sozialen Wohnungsbau durch das Land versprochen worden seien, nun zivilrechtliche Klagen anstreben. Auch der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) befürchtet steigende Mieten und Leerstand in Sozialwohnungen. „Dies ist ein Pyrrhussieg des Senats“, betonte der Verband, zu dem auch die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen gehören.

Der Mieterverein begrüßte das Urteil. „Der Ausstieg aus einem widersinnigen Fördersystem war überfällig“, sagte Hauptgeschäftsführer Hartmann Vetter. Der Senat sei aber jetzt in der Verantwortung, daß es nicht zu unkontrollierten Insolvenzen komme. „Es sind einzelfallbezogene Förderverträge zu prüfen, um Konsequenzen wie Einstellung der Versorgung mit Wasser und Wärme zu verhindern.“ Vetter verwies darauf, daß bei den bisher betroffenen 6000 Wohnungen „nur in wenigen Fällen“ deutlich höhere Mieten genommen werden.

Manuela Damianakis, Sprecherin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, hob die Regelung für sogenannte Härtefälle hervor, mit der der Senat Mieter im sozialen Wohnungsbau direkt unterstützt, die von Mietanhebungen besonders betroffen sind. „Bisher wurden aber kaum derartige Anträge gestellt“, sagte Damianakis.

Der CDU-Landesvorsitzende Ingo Schmitt warf dem Regierenden Bürgermeister eine „anlegerfeindliche Politik“ vor. Er verlangte einen sanften Ausstieg.

Martin Lindner, Fraktionschef der FDP, sagte: „Das Vertrauen der Investoren auf beständige Rahmenbedingungen hat der Senat jedenfalls verspielt.“ Oliver Schruoffeneger von den Grünen: „Das Urteil ermutigt zu weiteren strukturellen Schritten.“ Die Fraktionschefs von SPD- und Linkspartei-PDS hingegen sehen ihre Politik des „konsequenten Subventionsabbaus“ bestätigt.

Ende der Wohnungsbau-Förderung rechtmäßig

Bundesrichter bestätigen Berliner Ausstieg aus Förderprogrammen- 15 000 Fondsanleger betroffen

Leipzig/Berlin – Der Ausstieg Berlins aus der Förderung des sozialen Wohnungsbaus ist rechtmäßig. Das hat am Donnerstag das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig entschieden. Die Klage eines Wohnungsunternehmens blieb damit ohne Erfolg. Es hatte mehr als 2,8 Mio. Euro vom Berliner Senat gefordert. Die Leipziger Richter bestätigten in dem Musterverfahren ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin von 2004 (Az.: BVerwG 5 C 10.05).

Die rot-rote Landesregierung hatte 2003 nach Ablauf einer Förderphase von 15 Jahren weitere Subventionen wegen der katastrophalen Haushaltslage abgelehnt. Von dem Ende der Förderung sind in Berlin knapp 28 000 Wohnungen betroffen. Für diese hätte das Land bis zum Jahr 2026 insgesamt 2,4 Mrd. Euro bezahlen müssen. Finanzsenator Thilo Sarrazin (SPD) zeigte sich erleichtert. „Das Urteil ist ein Sieg der Vernunft und ein Sieg für die Konsolidierung des Landeshaushaltes und damit für

die Zukunft Berlins“, sagte er. Damit dürfte der Schlußstrich auch unter alle weiteren noch offenen Klagen zur Wohnungsbauförderung gezogen sein.

Verbände von Wohnungsunternehmen reagierten enttäuscht. Der Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen erklärte, das Land habe nun höhere Kosten zu tragen als bei einer weiteren Förderung. „Auf Berlin rollt eine Schadenslawine der Anleger zu“, sagte Verbandssprecherin Hiltrud Sprungala. Rund 15 000 Anleger seien betroffen. Zudem drohe etwa 200 Wohnungsgesellschaften die Insolvenz. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen verwies auf eingeräumte Bürgschaften. „Auf das Land kommen erhebliche Kosten zu, weil sich die Banken bei Zahlungsunfähigkeit der Unternehmen an Berlin wenden werden“, sagte Verbandschef Ludwig Burkardt.

Der Sprecher des Senatsverwaltungs, Matthias Kolbeck, wies dies

zurück: „Die Angaben beruhen auf Spekulationen und Schätzungen.“ Bislang wisse niemand wie viele Unternehmen tatsächlich von der Insolvenz bedroht seien. Gefragt seien gute Sanierungskonzepte. Die Subventionen wurden bisher dafür eingesetzt, die Mieten der betroffenen Sozialwohnungen billig zu halten – diese könnten nun drastisch steigen. Die Wohnungsbau-Gesellschaften fürchten, daß in diesem Fall viele Mieter ausziehen werden und sie Insolvenz anmelden müssen.

Das klagende Unternehmen hatte argumentiert, das Projekt sei auf 30 Jahren ausgelegt gewesen. Für eine solide Finanzierung sei die Anschlußfinanzierung unverzichtbar. Dies habe das Land gewußt. Laut Urteil ergibt sich aus Absichtserklärungen jedoch kein Rechtsanspruch auf weitere Zahlungen. Der Förderbescheid enthalte keine bindende Zusicherung, sagte Richter Horst Sacker. Um eine weitere Verschärfung des Haushaltes zu vermeiden, sei zu

Lasten des Unternehmens entschieden worden. Dies sei im Sinne des öffentlichen Interesses.

Der Berliner Mieterverein begrüßte das Urteil. „Der Ausstieg aus einem widersinnigen Fördersystem war überfällig“, sagte Hauptgeschäftsführer Hartmann Vetter. Der Mieterverein habe dies schon vor 20 Jahren gefordert, weil es weder sozial-, noch finanzpolitisch sinnvoll war. „Das ganze System der Wohnungsbauförderung war preistreibend. Je höher die Kosten der Wohnungsbau-Gesellschaften waren, desto höher fiel die Förderung für die Sozialwohnungen aus.“

Sollten Wohnungsbaugesellschaften in Insolvenz gehen, müßten die Mieter womöglich fürchten, daß die Versorgung mit Strom und Wasser eingestellt wird, sagte Vetter. In diesem Fall seien einzelfallbezogene Förderungsverträge für das Wohnungsunternehmen zu prüfen. Er verwies zugleich darauf, daß es für betroffene Mieter Härtefallregelungen gibt. dpa

Bundesrichter bestätigen Förderstopp

Berlin darf Subventionen für Sozialbauten streichen

Finanzsenator Thilo Sarrazin hat sich mit seiner Entscheidung zum Stopp der Förderung des sozialen Wohnungsbaus nach 15 Jahren auch vor dem Bundesverwaltungsgericht durchgesetzt. Für die Richter, die in letzter Instanz über einen Musterprozess in der Sache urteilten, hat die Konsolidierung des Berliner Haushaltes Vorrang gegenüber Interessen von Wohnungsbauinvestoren. „Das Vertrauen in den zeitlich unbegrenzten Fortbestand einer Subvention ist nicht schutzwürdig“, hieß es zur Begründung.

Das Land Berlin hatte von 1972 bis 1999 den sozialen Mietwohnungsbau gefördert. Die Subventionen sind daran gebunden, dass die Wohnungen später günstig vermietet werden. Im Frühjahr 2003 beschloss der Senat, dass nach 15 Jahren Schluss ist mit Landeshilfen. Zuvor waren Anträge von Hauseigentümern auf eine „Anschlussfinanzierung“ über weitere 15 Jahre regelmäßig genehmigt worden. Deshalb zogen Eigentümer einer Wohnanlage in Neukölln, die einen ablehnenden Bescheid erhalten hatten, vor Gericht – vergeblich. Mit dem letztinstanzlichen Urteil zugunsten des Landes Berlin gelten auch weitere Klagen auf Anschlussfinanzierung als aussichtslos.

„Das Urteil ist ein Sieg der Vernunft – und ein Sieg für die Konsolidierung des Landeshaushaltes und damit für die Zukunft Berlins“, sagte Finanzsenator Sarrazin. Dagegen zeigte sich Rechtsanwalt Thomas Tyczewski „überrascht über die Deutlichkeit des Urteils“. Er hatte für die Eigentümer der Neuköllner Wohnanlage Klage geführt. Das Urteil werde zu zahlreichen Insolvenzen führen, auch von privaten Kleinanlegern. Rund 15 000 private Anleger, 200 Fonds und Firmen sowie sechs landeseigene Berliner Wohnungsunternehmen sind betroffen. Die Wohnungsbauförderung kostet Berlin jährlich eine Milliarde Euro. *ball*

Senat kann auf Gericht bauen

Das Bundesverwaltungsgericht erspart dem Senat 2,4 Milliarden Euro. Die Leipziger Richter weisen eine Musterklage gegen Berlins Stopp der Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau ab

VON MATTHIAS LOHRE

Im Kampf um 2,4 Milliarden Euro hat sich der Senat gegen mehrere Wohnungsunternehmen durchgesetzt. Das Bundesverwaltungsgericht entschied gestern in einem Musterprozess: Der umstrittene Stopp der Wohnungsbauförderung durch den rot-roten Senat war rechters. Wohnungsunternehmen haben jetzt kaum noch Aussicht auf Landesgelder. Bei einer Niederlage vor Gericht hätte das Land an die Unternehmen 2,4 Milliarden Euro zahlen müssen.

Nach einer 15-jährigen Förderphase hatte der Senat im Jahr 2003 die so genannte Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau radikal beendet. Im Jahr 1987 hatte der damalige Senat Westberlins für den Bau von

Wohnungen bis zu 30 Jahre währende Förderungen in Aussicht gestellt. In der eingeschnürten Frontstadt sollten so preiswerte Unterkünfte entstehen.

Zur zweiten Förderungsphase ist es durch das Nein des Senats nie gekommen. Grob gesagt besagt die Linie der Landesregierung: Aus Subventionen resultieren keine Rechtsansprüche. Wenn es die Finanzlage erfordert, darf Berlin sein Geld auch anderweitig ausgeben. Dieser Haltung haben sich die Leipziger Richter nun angeschlossen. Das Urteil betrifft knapp 28.000 Westberliner Wohnungen.

Der Regierende Bürgermeister Klaus Wowereit (SPD) fasste das Urteil als Bestätigung auf, „dass wir mit unserer Entscheidung richtig lagen“. Davon profitieren auch Berlins Klage vor dem Bundesverfassungsgericht auf

Haushaltshilfen. Finanzsenator Thilo Sarrazin (SPD) sprach von einem „Schlussstrich“ unter die insgesamt rund einhundert Klagen.

CDU-Landeschef Ingo Schmitt beurteilte den Ausstieg als rechtmäßig, aber „moralisch und sozial bedenklich“. Der Grünen-Haushaltsexperte Oliver Schruoffeneger fühlte sich in seiner Haltung bestätigt, „dass angesichts der extremen Haushaltsnotlage unkonventionelle Schritte notwendig sind“.

Anders sieht das der Anwalt des unterlegenen Wohnungsunternehmens. Ex-SPD-Bausenator Klaus Riebschläger: „Für viele Firmen ist das der wirtschaftliche Ruin.“ Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) befürchtet nun steigende Mieten und Leerstände bei etwa 25.000 Sozial-

wohnungen, da diese auf dem Markt kaum vermittelbar seien.

Hingegen begrüßte der Berliner Mieterverein das Urteil. „Der Ausstieg aus einem widersinnigen Fördersystem war überfällig“, sagte Hauptgeschäftsführer Hartmann Vetter. „Das ganze System der Wohnungsbauförderung war preistreibend. Je höher die Kosten der Wohnungsbaugenossenschaften waren, desto höher fiel die Förderung für die Sozialwohnungen aus.“

Viele Unternehmen hatten sich auf das Urteil vorbereitet. Frank Schrecker, Sprecher von 24 kooperierenden Wohnungsbaugenossenschaften, zeigte sich zwar enttäuscht. „Aber keine Genossenschaft wird deshalb in Konkurs gehen.“ Stattdessen werde man bei der Instandsetzung sparen und höhere Kosten auf die Mitglieder umlegen.

Urteil schreckt Berliner Mieter

Bundesverwaltungsgericht bestätigt Stopp der Förderung im sozialen Wohnungsbau / Unternehmen sagen drastische Mieterhöhungen voraus

VON ULRICH PAUL

LEIPZIG/BERLIN. Nach dem Sieg des Landes Berlin im Rechtsstreit um den Förderstopp im sozialen Wohnungsbau rechnen die unterlegenen Vermieterverbände mit teils drastischen Mieterhöhungen. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) erklärte gestern, 28 seiner Mitgliedsunternehmen entgegen der durch den Stopp der Förderung ein Betrag von rund einer Milliarde Euro. Es sei zu befürchten, dass die Sozialmieten nun angehoben würden. Der Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (LFW) teilte mit, er rechne damit, dass wegen steigender Mieten tausende von Mietern ihre Wohnungen verlassen müssten. Bei den betroffenen Wohnungsunternehmen werde es zu „Masseninsolvenzen“ kommen.

Das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig hatte gestern entschieden, dass der Ausstieg Berlins aus der Förderung des sozialen Wohnungsbaues rechtmäßig ist. In einem Musterprozess wiesen die Richter die Forderung eines Wohnungsunternehmens zurück, das vom Land Berlin mehr als 2,8 Millionen Euro Förderung erhalten wollte. Das Land Berlin sei mit dem Förderbescheid für die ersten 15 Jahre keine Verpflichtung auf eine Anschlussförderung über weitere 15 Jahre eingegangen, auch wenn das Finanzierungsmodell der Wohnungseigentümer erkennbar auf 30 Jahre angelegt gewesen sei, urteilten die Richter.

Mieterverein fordert Augenmaß

Der rot-rote Senat hatte im Jahr 2003 entschieden, die nach 1986 erbauten Sozialwohnungen nach Ablauf einer 15-jährigen Förderung nicht für weitere 15 Jahre zu subventionieren. Rund 28 000 Mietwohnungen sind davon betroffen. Für sie hätte das hochverschuldete Land Berlin bis zum Jahr 2026 rund 2,4 Milliarden Euro zahlen müssen. Mit den Zuschüssen waren die Mieten auf ein bezahlbares Niveau herunter subventioniert worden.

So zahlten die Mieter des Wohnungsunternehmens Sistra, das in Leipzig geklagt hatte, für ihre Wohnungen in der Neuköllner Silbersteinstraße statt rund zwölf Euro pro Quadratmeter Wohnfläche eine monatliche Kaltmiete von rund fünf Euro. Sistra-Geschäftsführer Joachim Wilke sagte gestern der Berliner Zeitung, er gehe davon aus, dass es „insolvenzrechtlich notwendig“ sei, die Miete auf rund zwölf Euro je Quadratmeter zu erhöhen. In anderen Fällen werde es ähnlich sein.

Der Berliner Mieterverein (BMV) forderte die Vermieter auf, mit Augenmaß vorzugehen. Eine Erhöhung der Mieten bringe nichts, weil die Mieter die Wohnungen dann verlassen würden, da es auf dem Markt preiswerteren Ersatz gebe, sagte BMV-Hauptgeschäftsführer Hartmann Vetter. Mit größeren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt rechnet Vetter nicht, da die Förderung für die Wohnungen nach und nach über mehrere Jahre weg falle.

Berlins Regierender Bürgermeister Klaus Wowereit (SPD) begrüßte die Entscheidung von Leipzig. „Dieses Urteil bestätigt, dass wir mit unserer Entscheidung richtig lagen“, sagte er. Finanzsenator Thilo Sarrazin (SPD) sagte, bei dem Verfahren „stand nicht nur für Berlin viel auf dem Spiel. Wenn die Gegenseite recht bekommen hätte, wäre damit ein Rechtsanspruch auf staatliche Zahlungen auch nach Ablauf der festgelegten Förderzeit bejaht worden.“ Mit dem Musterprozess dürfte der Schlussstrich unter alle noch anhängigen Klagen gezogen sein.