

Der Senat von Berlin
- Stadt IV A 23 -
Tel.: 9012 (912) 4894

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Mitteilung

- zur Kenntnisnahme -

über

Umsetzung und Folgen der Einstellung der Anschlussförderung im öffentlich geförderten Wohnungsbau (Jahresbericht 2008)

- Drucksachen Nrn. 15/1542, 15/2945, 15/4210, 16/0191 und 16/1431

Der Senat legt nachstehende Mitteilung dem Abgeordnetenhaus zur Besprechung vor.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung am 26.08.2004 Folgendes beschlossen:

„Der Senat wird aufgefordert, die Umsetzung und Folgen der Einstellung der Anschlussförderung im öffentlich geförderten Wohnungsbau in jährlichen Berichten an das Abgeordnetenhaus darzustellen. Die Berichte sollen Aussagen enthalten zu den Auswirkungen auf die

- a) Mieter der betroffenen Objekte unter Berücksichtigung der Wirkung der Härtefallregelungen,
- b) Erwerber öffentlich geförderten Wohneigentums unter Berücksichtigung der Härtefallregelungen,
- c) städtischen Wohnungsbaugesellschaften unter Berücksichtigung der jeweiligen betrieblichen Situation,
- d) sonstigen Wohnungsunternehmen einschließlich der betroffenen Fondsgesellschaften und Anleger.

Die Berichte sollen auch den aktuellen Stand der mit der Einstellung der Anschlussförderung verbundenen rechtlichen und haushaltsbezogenen Aspekte darstellen.“

Im Vorfeld hatte der damalige Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr am 09.06.2004 Folgendes beschlossen:

„Der Senat wird einvernehmlich aufgefordert, erstmalig zum Ende des Jahres 2004 zu berichten und in dem Bericht auch die Rechtslage und die Mietpreisentwicklung für die Mietverhältnisse darzustellen, deren Vermieter den Klageweg beschritten und zunächst einstweiligen Rechtsschutz erhalten haben.“

Hierzu wird berichtet:

Der nachfolgende Bericht ist der vierte Jahresbericht. Er basiert auf den in den ersten drei Berichten sowie dem ergänzenden Bericht vom 19.09.2008 ausführlich dargelegten Zusammenhängen. Es werden nur Textpassagen wiederholt, die zum Gesamtverständnis für erforderlich erachtet werden. Ansonsten werden statistische Zahlen aktualisiert und aktuelle Sachverhalte zum Stand 31.12.2008 dargestellt.

1. Einführung

Aufgrund der angespannten Haushaltsslage Berlins sowie der anstehenden Entscheidung über eine eventuelle Weiterführung der Anschlussförderung für die Wohnungsbauprogramme 1987-89 wurde im Jahr 2002 eine Expertenkommission einberufen, um Modelle für einen Ausstieg aus der Anschlussförderung sowie zu Einsparungen im Sozialen Wohnungsbau zu entwickeln. Ausgehend von dem Ende des Jahres 2002 vorliegenden Bericht der „Expertenkommission Anschlussförderung“ hat der Senat mit Beschlüssen vom 04.02. und 11.02.2003 über den Ausstieg aus der Anschlussförderung sowohl für den Mietwohnungsbau als auch für das selbstgenutzte Wohneigentum entschieden.

Danach erhalten Eigentümer ab dem 01.01.2003 nach Ablauf der 15-jährigen Grundförderung grundsätzlich keine weiterführende Förderung mehr. Hiervon betroffen sind sämtliche Objekte ab dem Wohnungsbauprogrammjahr 1985, bei denen die Grundförderung nach dem 31.12.2002 ausläuft.

Als Sonderfall wurde im Senatsbeschluss vom 11.02.2003 geregelt, dass insbesondere für Stiftungen und Genossenschaften – nach Prüfung der Ertragslage nach dem Wegfall der Anschlussförderung - festgelegt wird, ob und in welchem Umfang weitere Unterstützung erforderlich ist. Dies resultiert aus dem Ziel, diesen grundsätzlich gemeinnützigen Eigentümern die weitere Bewirtschaftung ihrer Sozialwohnungsbestände im gemeinnützigen Interesse zu ermöglichen und Insolvenzen dieser Einrichtungen zu vermeiden.

Ebenfalls wurden zur Abfederung der erwarteten Mietsteigerungen und zur Vermeidung nicht vertretbarer Härten bei den Mieterinnen und Mietern und selbstnutzenden Eigentümerinnen und Eigentümern Härtefallregelungen beschlossen. Diese wurden bisher geregelt in den

- Verwaltungsvorschriften über die Gewährung von Mietausgleich und Umzugskostenhilfe für vom Wegfall der Anschlussförderung betroffene Mieter im Sozialen Wohnungsbau¹ sowie
- Verwaltungsvorschriften über die Gewährung eines Härteausgleichs für vom Wegfall der Anschlussförderung betroffene Eigentümer von eigengenutztem Wohneigentum².

Insgesamt sind vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen

- 538 Unternehmen mit 713 Objekten und 27.994 Mietwohnungen, davon

mit Ende der Grundförderung 2003 bis 2008 - 420 Objekte mit 13.323 Mietwohnungen und
Ende der Grundförderung 2009 bis 2016 - 293 Objekte mit 14.671 Mietwohnungen.

Von den 713 Objekten sind 28 Objekte mit 807 Mietwohnungen von karitativen Einrichtungen, Stiftungen und Genossenschaften betroffen,

¹ Mietausgleichsvorschriften 2003 – MietA-VV 2003 vom 28.03.2003 (ABl. S. 1798), Mietausgleichsvorschriften 2005 – MietA-VV 2005 vom 10.11.2004 (ABl. S. 4763); beide geändert durch VV vom 11.04.2006 (ABl. S. 1636) sowie Mietausgleichsvorschriften 2007 – MietA-VV 2007) vom 27.12.2006 (ABl. S. 143)

² Härteausgleichsvorschriften 2003 vom 28.03.2003 (ABl. S. 1801 sowie Verwaltungsvorschriften zur Änderung der Härteausgleichsvorschriften 2003 vom 8.02.2005 (ABl. S. 667), Härteausgleichsvorschriften 2006 vom 8.11.2005 ABl. S. 4611 und Härteausgleichsvorschriften 2008 vom 01.10.2007 (ABl. S. 2998)

davon

mit Ende der Grundförderung 2003 bis 2008 - 22 Objekte mit 584 Mietwohnungen und
Ende der Grundförderung 2009 bis 2011 - 6 Objekte mit 223 Mietwohnungen sowie

- 3.395 Wohnungen im eigengenutztem Wohneigentum, die alle bereits vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen sind.

Vom Wegfall der Anschlussförderung betroffene Mietwohnungen nach Bezirken

Bezirk	Anzahl der Wohnungen 2003 bis 2016	davon Anzahl der Wohnungen 2003 bis einschl.2008
Pankow	4.665	218
Mitte	3.707	2.711
Neukölln	3.401	2.438
Tempelhof-Schöneberg	2.898	2.225
Lichtenberg	2.439	14
Friedrichshain-Kreuzberg	2.246	1.556
Reinickendorf	2.170	1.345
Spandau	1.825	1.066
Treptow-Köpenick	1.643	-
Steglitz-Zehlendorf	1.130	927
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.060	823
Marzahn-Hellersdorf	810	-
Summe	27.994	13.323

2. Stand im Rechtsstreitverfahren

2.1. Instanzen der Verwaltungsgerichtsbarkeit

Der Verwaltungsgerichtszug wurde von den Klägern in dem von Ihnen betriebenen Musterverfahren ausgeschöpft. Sämtliche Instanzen haben einen Anspruch der Kläger auf Gewährung der Anschlussförderung verneint – zuletzt das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 11.05.2006.

Derzeit sind noch zwei Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Berlin anhängig. Davon ist eine Klage seit Ende 2008 rechtsanhängig. Die Klägerin hatte mit dem Land Berlin einen Städtebaulichen Vertrag geschlossen und meint deshalb, dass ihr – abweichend zu dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts – ein Anspruch auf Anschlussförderung zustehe. Die Klageerwiderung erfolgt in Kürze.

Vor dem Oberverwaltungsgericht sind keine Verfahren mehr anhängig.

2.2. Verfahren vor dem Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte (EGMR)

Nachdem die Klagen im Verwaltungsgerichtszug sowie die Beschwerde vor dem Bundesverfassungsgericht erfolglos geblieben sind, wurde in dem bis dato von den Klägern betriebenen Musterverfahren Mitte des Jahres 2007 Individualbeschwerde vor dem EGMR eingereicht. Über die Zulassung der Beschwerde gibt es noch keine Entscheidung.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird hinsichtlich der Begründung auf die Ausführungen in der Mitteilung zur Kenntnisnahme an das Abgeordnetenhaus „Anschlussförderung - Ausstieg mit Transparenz“ dritter Jahresbericht (Drucksache 16/1431) verwiesen.

2.3. Zivilrechtsweg

2.3.1 Landgericht

Nach dem für die Kläger erfolglosen Ausschöpfen des Verwaltungsgerichtszugs in dem betriebenen Musterverfahren wurden bisher 133 Zivilklagen bei dem Landgericht Berlin – teilweise auch vor dem Landgericht anderer Bundesländer, in denen die Kläger ihren Haupt-Wohnsitz haben – eingereicht. Hinsichtlich der Begründung wird auf die Ausführungen in der Mitteilung zur Kenntnisnahme an das Abgeordnetenhaus „Anschlussförderung - Ausstieg mit Transparenz“ dritter Jahresbericht (Drucksache 16/1431) verwiesen.

Die Ansprüche wurden in allen Fällen verneint, und es kann im Ergebnis von einer einheitlichen und gefestigten Rechtsprechung des Landgerichts zugunsten Berlins in Sachen Anschlussförderung ausgegangen werden.

2.3.2. Kammergericht

Bisher sind Zurückweisungsbeschlüsse einiger Senate des Kammergerichts zugunsten Berlins in Berufungsverfahren gegen Urteile des Landgerichts in Sachen Anschlussförderung ergangen. Die Zurückweisungsbeschlüsse des Kammergerichts sind unanfechtbar.

Nachdem der 26. Senat die Berufungen von Fondsgesellschaften durch Urteil zurückgewiesen und die Revision nicht zugelassen hat, sind in vier Fällen Nichtzulassungsbeschwerden beim Bundesgerichtshof eingelegt worden. In einem Verfahren hat die Klägerin die Nichtzulassungsbeschwerde inzwischen zurückgenommen. Für zwei der Beschwerden liegen die Begründungen vor. Die Klägerinnen stützen ihre Nichtzulassungsbeschwerden darauf, dass die Verfahren Fragen von grundsätzlicher Bedeutung im Zusammenhang mit dem für sie überraschenden Ausbleiben der Anschlussförderung aufwerfen und dass eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich sei. Die grundsätzliche Bedeutung ergebe sich auch mit Blick auf die zahlreichen anderen Verfahren zum Komplex der Berliner Wohnungsbauförderung. In materieller Hinsicht stützen sich die Klägerinnen in dem Zulassungsverfahren nur auf Ansprüche nach den Grundsätzen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage. Sie rügen u. a., dass das Kammergericht seiner Entscheidung die Prämisse zugrunde gelegt habe, dass die Bewilligung der Anschlussförderung als unternehmerisches Risiko in die Sphäre der Klägerin falle. Dagegen bringen die Klägerinnen ihrerseits vor, dass den Bewilligungsbescheiden zugrunde liegende Subventionsverhältnis sei öffentlich-rechtlicher Natur und damit bei der Beurteilung des Wegfalls der Geschäftsgrundlage nicht heranzuziehen. Ferner sind sie der Auffassung, dass im Rahmen der Abwägungsentscheidung insbesondere die besondere Intensität eines sonst eintretenden Schadens und die Beherrschbarkeit der zum „Schaden“ führenden Situation von wesentlicher Bedeutung für die Anpassung, jedenfalls aber für die anzunehmende Risikoverteilung sei.

2.4. Rückabwicklung vorläufiger finanzieller Hilfen

Die zu Beginn des Verwaltungsstreitverfahrens aufgrund von einstweiligen Anordnungen in 44 Streitfällen gezahlten vorläufigen finanziellen Hilfen mit einem Gesamtvolumen von 15.314.743 € werden zurückgefordert. In sechs Fällen wurden die finanziellen Hilfen bis 31.12.2008 vollständig und in zwei Fällen als Teilzahlung in Höhe von insgesamt 1.504.210 € zurückgeführt (Fördernehmer sind sieben GbR und eine GmbH & Co KG). Bei einem Fall wurde im Rahmen eines Sanierungskonzepts auf die Rückforderung in Höhe von 88.978 € verzichtet.

In den übrigen 35 Fällen wird die Rückforderung weiterhin im Rahmen von Verhandlungen zu Sanierungskonzepten, Objektverkäufen, Barwertablösungen, Ratenzahlungsvereinbarung oder im Wege von Vollstreckungsmaßnahmen betrieben.

In neun Fällen wurde Klage vor den Verwaltungsgerichten Berlin und Düsseldorf erhoben und Rückforderungsansprüche geltend gemacht. Die Ansprüche stützen sich auf den öffentlich-rechtlichen Erstattungsanspruch und den Schadenersatzanspruch gemäß § 123 Abs. 3 Verwaltungsgerichtsordnung i. V. m. § 945 Zivilprozessordnung.

Bei 25 der 35 Eigentümer laufen Insolvenzverfahren. Zwei der 25 Eigentümer sind Gesellschaften mit persönlicher Haftung (GbR) mit Rückzahlungsforderungen in Höhe von 250.929 €. Die weiteren 23 Eigentümer sind Gesellschaften ohne persönliche Haftung (GmbH & Co. KG) mit Rückzahlungsforderungen in Höhe von 10.002.528 €. Bei den 23 GmbH & Co. KG ist davon auszugehen, dass keine oder nur eine geringe Quote im Rahmen der Schlussverteilung nach Abschluss des Insolvenzverfahrens auf die Rückforderung entfallen wird.

3. Mietpreis- und Belegungsbindung sowie gesetzliches Eintreten des Endes der Eigenschaft „öffentlich gefördert“

Auch bei Nichtgewährung der Anschlussförderung sind die betroffenen Wohnungen entsprechend Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)³ weiterhin an Belegungsbindungen und das Kostenmietpreisrecht gebunden. Dies gilt grundsätzlich, bis die gewährten Aufwendungsdarlehen vollständig zurückgezahlt sind. Im Falle einer Zwangsversteigerung endet gemäß § 17 WoBindG die Mietpreis- und Belegungsbindung mit Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr des Zuschlages.

Zur Unterstützung der betroffenen Vermieter wird unter weitgehender Ausschöpfung der gesetzlichen Freistellungsregelungen auf die Einhaltung der Belegungsbindungen in den vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Objekten – zunächst befristet bis 31.12.2011 – verzichtet. Diese Freistellung gilt bereits 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. Ausgenommen von den Freistellungsregelungen sind nur Wohnungen, die bei Bewilligung der öffentlichen Mittel ausdrücklich für den Personenkreis „Schwerbehinderte/Rollstuhlbenutzer“ zweckbestimmt worden sind.

Der Wegfall der Anschlussförderung hat auf das gesetzliche Eintreten des Endes der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ keine gesonderten Auswirkungen; die diesen Zeitpunkt definierenden Vorschriften der §§ 15 bis 17 WoBindG sind anzuwenden.

4. Entscheidungen des Landes Berlin zur Abfederung der Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung auf die Eigentümer von Mietwohnungen

4.1 Kürzungsverzichte zugunsten einer verstärkten Tilgung

In den Wohnungsbauförderungsbestimmungen, die Grundlage der Bewilligungsbescheide der mit öffentlichen Mitteln geförderten Mietwohnungen sind, ist folgende Regelung enthalten: „Verringert sich der für Kapitalkosten und Tilgungen aufzubringende Gesamtbetrag der zur Finanzierung der Gesamtkosten in Anspruch genommenen Fremdmittel, wird die bewilligte Aufwendungshilfe entsprechend gekürzt.“ Danach hätte eine Zinsneufestsetzung der vorrangigen Darlehen auf derzeit günstigere Kapitalmarktkonditionen oder eine Umstellung auf das Restkapital eine Kürzung der Fördermittel zur Folge. Entsprechend der abgestimmten Verfahrensweise des Bewilligungsausschusses, die vorerst bis 31.12.2009 befristet ist,

³ Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) in der Neufassung vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2404), geändert durch Gesetz vom 31.10.2006 (BGBl. I S.2407, 2417)

können bei gleichbleibender Annuität die eingesparten Ausgaben für Zinsen für eine höhere Tilgung eingesetzt werden.

Mit Hilfe dieser Maßnahmen werden seit mehreren Jahren nach Entscheidung im Einzelfall die Auswirkungen des künftigen Wegfalls der Anschlussförderung bereits in der Phase der Grundförderung abgedeckt. Im ergänzenden Bericht vom 19.09.2008 zum Bericht „Anschlussförderung – Ausstieg mit Transparenz“ (Drucksache 16/1431) wurden an einem Beispiel die wesentlichen Auswirkungen einer solchen Maßnahme dargestellt.

Die IBB hat bisher in ca. 400 Fällen demgemäß entschieden. Aufgrund der ergänzenden Informationswünsche des Hauptausschusses werden seit Juli 2008 Anträge auf Kürzungsverzichte von Fördermitteln während der Grundförderung und der damit verbundenen verstärkten Tilgung der vorrangigen Darlehen im Informationssystem der IBB erfasst.

Danach wurde von Juli bis Dezember 2008 in neun Fällen der Einsatz der durch Umfinanzierung eingesparten Kapitalkosten zur verstärkten Tilgung des Fremdkapitals wie folgt gewährt:

Eigentümerstruktur	Auslaufjahr	WE	Gesamthöhe der Konditionsanpassungen bis zum Auslauf der Grundförderung in €
Gesellschaft ohne persönliche Haftung	2011	87	154.613
Gesellschaft ohne persönliche Haftung	2011	18	500.637
Karitative Einrichtung, Stiftung, Verein etc.	2011	13	50.398
Privatperson/Gesellschaft mit persönlicher Haftung	2011	58	79.489
Privatperson/Gesellschaft mit persönlicher Haftung	2012	161	365.080
Privatperson/Gesellschaft mit persönlicher Haftung	2012	55	1.327.137
Privatperson/Gesellschaft mit persönlicher Haftung	2013	26	459.082
Privatperson/Gesellschaft mit persönlicher Haftung	2013	10	64.441
Genossenschaft	2013	2	12.577
		430	3.013.454

4.2 Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen zum Barwert

Um die Sanierungsbemühungen der vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Objekte zu unterstützen und damit auch erhebliche Ausgaben im Fall einer Insolvenz zu vermeiden, wird den Fördernehmern die Möglichkeit gegeben, die gewährten Aufwendungsdarlehen vorzeitig zum wirtschaftlichen Barwert zurückzuzahlen. Für das Land ergibt sich der Vorteil, dass es infolge der zwingend erforderlichen Rückgabe der Landesbürgschaft zu einer sofortigen Reduzierung der Bürgschaftswaluten kommt. Damit wird das Risiko einer späteren Bürgschaftsinanspruchnahme vorzeitig und dauerhaft ausgeschlossen.

Für alle Objekte ist jederzeit eine Barwertablösung möglich. Bis zum 31.12.2008 haben 27 Fördernehmer die Aufwendungsdarlehen barwertig mit einem Volumen von rd.14,3 Mio. € zurückgezahlt. Die Rückzahlung erfolgte in 12 Fällen ohne besondere vertragliche Regelung; in 15 Fällen wurden Rückzahlungsvereinbarungen abgeschlossen:

	Eigentümerstruktur	WE	ausgezahltes Kapital Nominalbetrag	Zahlungseingang Barwert
1 bis 24	Privatperson/ Gesellschaften mit persönlicher Haftung	542	23.160.496,83€	10.760.497,76€
25	Städtische Wohnungs- baugesellschaft	14	340.092,45 €	146.177,84 €
26	Gesellschaft ohne persöhn- liche Haftung	72	2.379.887,31 €	1.089.834,62 €
27	Genossenschaft	120	5.386.509,16 €	2.341.261,47 €
	27	748	31.266.985,75 €	14.337.771,69 €

Die Verträge enthalten neben den Festlegungen zur Barwertrückzahlung jeweils die Maßgabe zur generellen Freistellung der öffentlich geförderten Objekte von den Belegungsbindungen bis zum Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ ab Zahlungseingang. Ausgenommen sind nur die mit der Zweckbestimmung der für Schwerbehinderte und Rollstuhlbenutzer vorbehaltenen Wohnungen. Bei Barwertrückzahlungen ohne besondere vertragliche Vereinbarung erhält der Eigentümer die Zusage der Erteilung wohnungsbezogener Einzelfreistellungen von Amts wegen im Rahmen genereller Freistellungsregelungen, die befristet sind.

5. Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung auf die Mieterinnen und Mieter der betroffenen Objekte unter Berücksichtigung der Wirkung der Härtefallregelungen

5.1. Mieterhöhungen durch Wegfall der Anschlussförderung

Mit dem Wegfall der Anschlussförderung dürfen die Eigentümer die Miete über die ortsübliche Vergleichsmiete für nichtpreisgebundenen Wohnraum nach dem Berliner Mietspiegel hinaus bis zur Höhe der vollen Kostenmieten anheben. Dies ist gemäß den Regelungen des Wohnungsbindungsgesetzes zur Kostenmiete (§§ 8 ff. WoBindG) zulässig. Die Werte des Berliner Mietspiegels 2007 liegen jedoch in aller Regel deutlich unter den Kostenmieten der betreffenden Wohnungsbauprogrammjahre.

In den letzten Jahren, seit über die Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung berichtet wurde, zeigte sich eine relativ moderate Mietentwicklung. Die Eigentümer haben nicht wie befürchtet flächendeckend massive Mieterhöhungen vorgenommen. Im letzten Berichtsjahr lagen etwa 50 % der Wohnungen in dem als moderat zu bezeichnenden Mietbereich von unter 5,50 €/m² Wfl. mtl. Im Jahr 2008 endete für 1.445 Wohnungen die Grundförderung. Die Zahl der Bescheide über Mietausgleich und Umzugskostenhilfen lag im Durchschnitt der Vorjahre. Dies ist ein Hinweis darauf, dass sich offenbar die Tendenz der moderaten Mieterhöhungen fortgesetzt hat und die Eigentümer nach wie vor in aller Regel nicht die Kostenmieten verlangen und die geforderten Mieten zum größten Teil unter den Spannmittelwerten des Berliner Mietspiegels 2007 liegen. Vor diesem Hintergrund wurde für diesen Bericht auf die Abfrage der aktuell geforderten Nettokaltmieten per 31.12.2008 verzichtet. Je nach Entwicklung des Berliner Mietspiegels 2009 ist für den Bericht per 31.12.2009 wieder eine Abfrage der Mietdaten bei den Eigentümern vorgesehen.

5.2. Mieterschützende Maßnahmen - Mietausgleichsvorschriften

Zum Schutz der vom Wegfall der Anschlussförderung im Sozialen Wohnungsbau betroffenen Mieterinnen und Mieter wurden Mietausgleichsvorschriften erlassen. Die Mietausgleichsvorschriften regeln die Gewährung von Mietausgleich und Umzugskostenhilfe. Die derzeit geltenden Mietausgleichsvorschriften 2007 regeln die Leistungsgewährung für die Hilfebedürftigen bis Ende des Jahres 2011. Die Maßnahmen in den Mietausgleichsvorschriften zum Mietausgleich und zur Umzugskostenhilfe wurden im letzten Bericht detailliert dargestellt.

Die Mietausgleichsvorschriften werden durch die IBB umgesetzt. Die Mieterhaushalte in den betroffenen Objekten werden vor dem Ende der Grundförderung schriftlich über die Tatsache der Nichtgewährung der Anschlussförderung und die gegebenen Hilfeangebote informiert. Die IBB berät die Mieterinnen und Mieter zur Gewährung von Mietausgleich und Umzugskostenhilfe.

5.2.1. Bewilligungsstatistik

Maßnahme	Anzahl der Bewilligungen	Bewilligung in €	Durchschnitt je Bewilligung	Anzahl der Ablehnungen	Auszahlungen in € 2003 bis 2008
Mietausgleich	1.194	rd. 3.134.000	2.625 € gesamt; 1,03 €/m ² Wfl. mtl.	405	rd. 2.227.000
Umzugskostenhilfe	599	rd. 1.389.000	2.319 €/Haushalt	104	rd. 1.387.000

Die durchschnittliche Mieterhöhung für die Mieterhaushalte, an die Mietausgleich gezahlt wird, betrug 1,78 €/m² Wohnfläche monatlich. Der Mietausgleich deckte im Durchschnitt im ersten Bewilligungsjahr rund 58 v. H. der Mieterhöhungen ab.

Bei 336 Bewilligungen (= 28 v. H.) wurde der Mietausgleich über 8 Jahre bewilligt, da besondere Härtefälle vorlagen.

Die Statistik der einzelnen Jahre zeigt Folgendes:

Jahr	Mietausgleich		Umzugskostenhilfe	
	Anzahl der Bewilligungen	Anzahl der Ablehnungen	Anzahl der Bewilligungen	Anzahl der Ablehnungen
2003	222	73	97	13
2004	133	70	89	10
2005	204	68	112	14
2006	143	57	75	14
2007	355	64	136	27
2008	137	73	90	26
	1.194	405	599	104

5.2.2. Verwaltungskosten der IBB

Für die Abwicklung der Mietausgleichsvorschriften erhebt die IBB Verwaltungskosten, die ihre tatsächlich anfallenden Sach- und Personalkosten abdecken sollen. Gemäß einer Vereinbarung zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der IBB stehen ihr für die Bearbeitung der einzelnen Anträge bzw. Anfragen pro Fall (Mietausgleich, Umzugskostenhilfe, Beratungen) Pauschalen zu. Die Abrechnung mit der IBB erfolgt quartalsweise.

Zahlungen an die IBB erfolgten in den Jahren 2003 bis 2008 in Höhe von 1.118.000 € aus Kapitel 1295, Titel 540 21, davon im Jahr 2008 in Höhe von 153.000 €.

6. Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung auf die Erwerber öffentlich geförderten Wohneigentums unter Berücksichtigung der Härtefallregelungen

Betroffen vom Wegfall der Anschlussförderung sind 3.395 Wohneigentümer, denen in den Jahren 1986 bis 1990 eine Förderung im Eigentumsprogramm A gewährt wurde. Erfahrungsgemäß erfüllte jedoch nur etwa ein Viertel der Fördernehmer nach Ablauf der 15-jährigen Grundförderung die Voraussetzungen, um einen Anspruch auf Anschlussförderung zu haben. Dies wären etwa 900 selbstnutzende Eigentümer. Zum Schutz der vom Wegfall der Anschlussförderung Betroffenen und deshalb in wirtschaftliche Schwierigkeiten geratenen selbstnutzenden Eigentümer wurden Härteausgleichsvorschriften erlassen. Diese wurden nach Ablauf der jeweiligen Geltungsdauer verlängert und sind als Härteausgleichsvorschriften 2008 bis vorerst 31.12.2009 gültig. Im zweiten Halbjahr 2009 ist zu entscheiden, ob eine weitere Verlängerung erforderlich ist.

Bei nahezu allen Fördernehmern ist die 15jährige Grundförderung abgelaufen. Im Jahr 2008 hat nur noch ein Eigentümer erstmalig eine Bewilligung von Zuschüssen im Härtefall erhalten. 50 Folgebewilligungen wurden Eigentümern erteilt, die bereits befristet eine Förderung im Härtefall erhalten hatten. Ab dem Jahr 2009 werden nur noch Entscheidungen über Folgebewilligungen in Frage kommen, wenn die auf bis zu drei Jahre befristete Gewährung weiterer Zuschüsse abgelaufen ist. Die Eigentümer müssen an Hand aktueller Einkommens- und Belastungsbelege den Anspruch auf Zahlung weiterer Zuschüsse nachweisen.

Insgesamt haben 464 Eigentümer weitere finanzielle Hilfen erhalten. Gegenwärtig werden nur noch 176 Eigentümern regelmäßig Zahlungen geleistet. Gegenüber dem Bericht per 31.12.2007 hat sich diese Zahl der Eigentümer um 71 verringert. Sie wird sich in den nächsten Jahren weiter reduzieren.

6.1. Bewilligungsstatistik

Jahr	Anzahl der Bewilligungen	davon		Durchschnitt je Bewilligung über 3 Jahre in €	Anzahl der Ablehnungen
		Erstbewilligungen	Folgebewilligungen		
2003	97	97	-	20.309	55
2004	248	248	-	18.000	91
2005	106	87	19	15.811	58
2006	104	24	80	17.873	8
2007	70	7	63	17.235	64
2008	51	1	50	15.882	10
	676	464	212	17.729	286

Insgesamt wurden bisher 12,0 Mio. € bewilligt, von denen bereits 10,6 Mio. € ausgezahlt sind.

6.2. Verwaltungskosten

Für die Abwicklung der Härteausgleichsvorschriften erhebt die IBB Verwaltungskosten, die ihre tatsächlich anfallenden Sach- und Personalkosten abdecken. Gemäß einer Vereinbarung zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der IBB stehen ihr für die Be-

arbeitung der einzelnen Anträge Pauschalen zu. Die Abrechnung mit der IBB erfolgt quartalsweise.

Zahlungen von Verwaltungskosten an die IBB erfolgten in den Jahren 2003 bis Ende 2008 in Höhe von 410.000 € aus Kapitel 1295, Titel 540 21, davon im Jahr 2008 in Höhe von 28.000 €.

7. Haushaltmäßiger Nachweis der Ausgaben für den Miet- und Härteausgleich

Mittel für den Miet- und Härteausgleich sind im jeweiligen Haushaltsplan bei Kapitel 1295 veranschlagt. Dies sind Zuschüsse und Darlehen für Maßnahmen für die vom Wegfall der Anschlussförderung Betroffenen (Titel 681 43 und 863 43) sowie die Bearbeitungskosten der IBB (bei Titel 540 21).

Ausgaben für die Jahre 2005 bis 2009:

Kapitel 1295/ Titel	Ist 2005	Ist 2006	Ist 2007	Ist 2008	HH-Ansatz 2009
681 43	3.685.100 €	4.597.547 €	3.179.311 €	3.031.613 €	5.010.000 €
863 43	81.934 €	824.279 €	342.940 €	335.707 €	490.000 €
540 21 (anteilig)	229.898 €	241.653 €	358.273 €	252.329 €	355.000 €

8. Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung auf die städtischen Wohnungsgesellschaften unter Berücksichtigung der jeweiligen betrieblichen Situation

Bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind insgesamt 92 eigene Wohnanlagen mit 3.370 Wohnungen sowie 1.857 Wohnungen in 19 Fondsobjekten, an denen die Gesellschafter beteiligt sind bzw. als Initiator tätig waren, vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen.

Die bisher erkennbaren Risiken aus dem Wegfall der Anschlussförderung haben die Gesellschaften in den Jahresabschlüssen 2002 bis 2007 berücksichtigt. Aus vorgenommenen Abschreibungen und Zuführungen zu Drohverlustrückstellungen entstanden bisher Gesamtaufwendungen in Höhe von 141,7 Mio. €. Die liquiditätsmäßigen Auswirkungen werden jedoch überwiegend erst in den Folgejahren auftreten. Aus der Überprüfung der Wertansätze für die betroffenen Objekte ergab sich ein Abschreibungsbedarf bei den eigenen Verwaltungseinheiten in Höhe von 51,4 Mio. €. Des Weiteren haben die Gesellschaften Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften gemäß § 249 Abs. 1 Satz 1 HGB in Höhe von 82,5 Mio. € gebildet. Für Risiken aus der Beteiligung an Fonds, die ebenso vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen sind bzw. aus der Tätigkeit als Initiator dieser Fonds wurde ebenfalls bilanzielle Vorsorge in Höhe von insgesamt 7,8 Mio. € getroffen.

Mit Insolvenzen städtischer Unternehmen ist danach nicht zu rechnen.

9. Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung auf sonstige Wohnungsunternehmen einschließlich der betroffenen Fondsgesellschaften und Anleger

9.1. Sonderregelung für Genossenschaften, Stiftungen und karitative Einrichtungen

Für Stiftungen und karitative Einrichtungen und Genossenschaften, in deren geförderten Wohnungen z. T. auch Sonderwohnformen u. a. für geistig oder körperlich behinderte Menschen integriert sind, wurden in Konkretisierung des Senatsbeschlusses die Voraussetzungen festgelegt, unter denen aufgrund einer Entscheidung im Einzelfall weitere Subventionen

gewährt werden können. Auch weiterhin ist es Ziel des Senats, dass Stiftungen, karitative Einrichtungen und Genossenschaften durch das Auslaufen der Förderung nicht in unüberwindbare wirtschaftliche Problemlagen kommen, in denen diese die als besonders schützenswert anerkannten Wohnungsbestände nicht mehr bewirtschaften können. Auch hierdurch werden letztendlich soziale Härten für die Mieter bzw. Bewohner der Bestände abgefangen. Bisher sind zwei Bewilligungen erteilt worden. Trotz dieser Unterstützung konnte ein Objekt aufgrund später bekanntgewordener anderer Sachverhalte nicht wirtschaftlich weiterbetrieben werden. Es wurde am 05.11.2008 zwangsversteigert.

Folgende Auszahlungen wurden geleistet:

	Aufwendungszuschüsse Haushaltstitel 681 43	Aufwendungsdarlehen Titel 863 43
Erstes Objekt bewilligt 2004 ausgezahlt bis 2006	397.351 €	297.212 €
Zweites Objekt bewilligt 2005 ausgezahlt ab 2006	2.711.569 €	1.355.926 €
gesamt	3.108.920 €	1.653.138 €

Von 28 Objekten karitativer Einrichtungen, Stiftungen und Genossenschaften mit insgesamt 807 Wohnungen ist für 22 Objekte mit 584 Wohnungen die Grundförderung bis Ende des Jahres 2008 beendet. Für 6 Objekte mit 223 Wohnungen läuft die Grundförderung in den Jahren bis 2011 ab. Mit weiteren wirtschaftlichen Problemfällen muss somit noch gerechnet werden. Bis Jahresende 2008 lagen jedoch keine Anträge mit entscheidungsreifen Unterlagen vor.

Für Wohnungsgenossenschaften war bisher eine solche Sonderregelung mit weiteren Zahlungen nicht erforderlich, da Genossenschaften in der Regel einen Ausgleich der finanziellen Folgen nach Auslaufen der Grundförderung im Rahmen der Bewirtschaftung ihrer weiteren Bestände und unter Einbringung ihres Vermögens vornehmen können und somit nicht insolvenzgefährdet sind.

Bei den jetzt noch anstehenden sechs Fällen von karitativen Einrichtungen, Stiftungen und Genossenschaften, bei denen die Grundförderung bis zum Jahr 2011 endet, könnte aus heutiger Sicht eine Sonderregelung in zwei Fällen erforderlich sein.

Die betroffenen Fondsgesellschaften/Anleger werden im Rahmen der Berichterstattung über die Insolvenzverfahren dargestellt.

9.2. Insolvenzen

Die folgende Übersicht der IBB zeigt, dass von insgesamt 713 vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Objekten bisher 140 Objekte von Insolvenz betroffen waren. Zum Jahresende 2008 sind bei 132 Objekten Insolvenzverfahren noch anhängig. Bei 6 Objekten wurde die Insolvenz abgelehnt, bei einem Objekt nach Eröffnung aufgehoben und bei einem Objekt einer GmbH & Co. KG ist das Insolvenzverfahren abgeschlossen.

Die Anzahl der Objekte in Insolvenzverfahren hat sich gegenüber dem letzten Bericht um 42 Objekte erhöht.

In den 153 Zwangsversteigerungsverfahren (ZV) wurden bisher 54 Objekte versteigert und bei drei Objekten wurde das Verfahren eingestellt, so dass per Jahresende noch 96 Verfahren anhängig sind.

Auslauf in	Anzahl der Objekte gesamt	Anzahl der Objekte mit Insolvenzverfahren	Anzahl der Objekte mit ZV
2003	75	37	40
2004	62	26	26
2005	71	20	25
2006	60	13	16
2007	99	31	27
2008	53	6	6
2003 bis 2008	420	133	140
2009 bis 2016	293	7	13
Gesamt	713	140	153

Da es Objekte mit Insolvenzverfahren gibt, bei denen gleichzeitig ein ZV läuft, aber auch Objekte, bei denen ein ZV ohne Insolvenzverfahren besteht, ist eine Addition der Objektzahlen nicht sachgerecht.

Die Anzahl der Objekte mit Insolvenzverfahren und ZV ist nach Eigentümerstrukturen wie folgt unterteilt:

Fördernehmer Privatpersonen (Einzelpersonen und GbR)	10 Insolvenzverfahren
Fördernehmer GmbH & Co. KG	128 Insolvenzverfahren
Fördernehmer karitativ	<u>2 Insolvenzverfahren</u>
gesamt	140 Insolvenzverfahren
	(davon sind 11 Verfahren ohne ZV)

Fördernehmer Privatpersonen (Einzelpersonen und GbR)	14 ZV ohne Insolvenz
Fördernehmer GmbH & Co. KG	9 ZV ohne Insolvenz
Fördernehmer karitativ	<u>1 ZV ohne Insolvenz</u>
gesamt	24 ZV ohne Insolvenz

Anzahl von Objekten, die bisher verkauft wurden:

	Privatpersonen	Gesellschaften ohne persönliche Haftung	Karitative	Summe
Verkäufe ohne Insolvenzverfahren	5	3	1	9
Verkäufe bei Insolvenzverfahren	3	58	1	62
	8	61	2	71

Die Zahlen bestätigen nach wie vor die Annahme der Expertenkommission, dass insbesondere bei Objekten mit Eigentümern, die nicht mit dem persönlichen Vermögen haften - d. h. GmbH, KG und Aktiengesellschaften - von Insolvenzen betroffen sein werden. Die Anzahl von insgesamt 290 Objekten, von der die Expertenkommission ausgegangen ist, wurde bisher nicht und auch nicht in Relation zu den bis jetzt betroffenen Objekten erreicht.

Die Übersicht der IBB über 140 Insolvenzverfahren zeigt folgende Situation in Bezug auf Risiken für Ausfälle und Ausgaben für das Land Berlin:

	Anzahl der Verfahren	Aufwendungs-darlehen Restkapital nominal	festgestellter Ausfall von Aufwendungs-darlehen + sonst. Darlehen (VKB-Darlehen, Bundessondermittel)	verbürgtes lb- Darlehen
Gesellschaft ohne persönliche Haftung	128	238.670.770 €	42.260.514 €	462.278.018€
Privatperson / Gesellschaften mit persönlicher Haftung	10	7.578.290 €	5.348.722 €	22.514.840 €
Karitative Einrichtung, Stiftung, Verein, etc.	2	6.529.240 €	4.477.537 €	12.364.111 €
gesamt	140	252.778.300 €	52.086.773 €	497.156.969 €

Bei den 140 von Insolvenz betroffenen Objekten konnte die IBB durch Widerruf von Fördermitteln in der Grundförderung Einsparungen von 8.073.044,71 € erzielen.

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat bis 31.12.2008 in 36 Anschlussförderungsfällen insgesamt 97,8 Mio. € für Zahlungen aus Inanspruchnahme der Bürgschaft geleistet, davon in 25 Fällen vollständig und in 11 Fällen als Abschlagzahlung. Von den 36 Fällen handelt es sich in 34 Fällen um Darlehensnehmer in der Rechtsform der GmbH & Co. KG und in zwei Fällen um GbR. Bei den Objekten, bei denen die Ausfälle der verbürgten Darlehen in vollem Umfang erstattet wurden, ist über die Jahre 2007 und 2008 eine Ausfallquote von 67 % eingetreten. Damit liegen diese Fälle weiterhin unter dem von der Expertenkommission angenommenen Bürgschaftsausfall von 86 % des nominal verbürgten Bürgschaftsvolumens.

10. Stand der Auseinandersetzung mit dem Bund über seine Zahlungsverpflichtung aus der Rückbürgschaft in Anschlussförderungsfällen

Der Bund hatte Ende August 2007 die Erstattung des hälftigen Bundesanteils aus der Rückbürgschaftsverpflichtung in einem Präzedenzfall endgültig abgelehnt. Er vertritt die Auffassung, dass er wegen des Ausstiegs des Landes Berlin aus der Anschlussförderung aus der Rückbürgschaft nicht mehr verpflichtet sei. Verhandlungen zwischen dem Bund und dem Land Berlin hatte der Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung mit Schreiben vom 12. März 2008 endgültig abgelehnt. Das Land Berlin hatte daraufhin mit Schriftsatz vom 26. Juni 2008 in dem oben genannten Musterfall eine Zahlungsklage gegen den Bund erhoben. Mit einem endgültigen Abschluss des Verfahrens ist nicht vor 2012 zu rechnen.

Die Senatsverwaltung für Finanzen hatte dem Hauptausschuss in seiner 44. Sitzung am 09.07.2008 einen Bericht SenFin –IE – vom 27.06.2008 (rote Nummer 1096) zur Kenntnis gegeben.

11. Vom Wegfall der Anschlussförderung betroffene Erbbaurechtsgrundstücke

Eine besondere Problematik ergibt sich bei der Zwangsversteigerung von Objekten, die auf Erbbaurechtsgrundstücken errichtet wurden. Bei den vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Objekten ist in den meisten Fällen die Eintragung des Erbbauzinses als Forderung gegen den Besitzer des Erbbaurechts im Grundbuch der Abteilung III im Range nach der Eintragung der Grundschuld gesichert. Im Zwangsversteigerungsfall wird das Recht auf die Forderung eines zu zahlenden Erbbauzinses in diesen Fällen gelöscht. Der meistbieten-

de Ersterer erhält das Objekt und das Grundstück und muss an den Erbbaurechtsgeber keine Erbbauzinsen mehr zahlen.

Von den vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen 713 Objekten mit Mietwohnungen befinden sich 134 Objekte im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds Berlin. Die Erbbaurechtsnehmer haben folgende Rechtsformen:

Privatpersonen/Gesellschaften mit persönlicher Haftung	10
Karitative Einrichtung, Stiftung, Vereine etc.	1
Gesellschaft ohne persönliche Haftung	123

Derzeit sind 35 Insolvenzverfahren über Erbbaurechtsobjekte des Liegenschaftsfonds Berlin anhängig. Von diesen 35 Insolvenzverfahren wurden bis Ende 2008 16 Erbbaurechte zwangsversteigert, davon im Jahr 2008 15 Erbbaurechte. Bis 2008 hat der Liegenschaftsfonds rund 7,5 Mio. € Erbbauzinsforderungen aus betroffenen Objekten im Wert berichtigen müssen. Um Zwangsversteigerungen mit den genannten Auswirkungen möglichst zu vermeiden, wird in geeigneten Fällen als Teil eines Sanierungskonzepts gegebenenfalls auch eine Veräußerung des Erbbaurechtsgrundstücks in Erwägung gezogen. Die in diesen Fällen erzielbaren Kaufpreise bleiben jedoch teilweise hinter dem Verkehrswert zurück.

12. Fazit – Zusammenfassung der Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung

Vom Wegfall der Anschlussförderung sind die Wohnungsbauprogrammjahre 1985 bis 1997 betroffen. Mit der Einstellung der Anschlussförderung wurde bis einschließlich 2008 eine Haushaltsmitteleinsparung von ca. 257,5 Mio. € ermittelt. Unter Gegenrechnung der Ausgaben für den Mieterschutz und die Inanspruchnahme aus Bürgschaften in Folge des Wegfalls der Anschlussförderung werden Einsparungen von 155 Mio. € für den Landeshaushalt erzielt.

Diese positive Bilanz gegenüber der Einschätzung der Expertenkommission (16,3 Mio. € Einsparungen) ergibt sich im Wesentlichen aus der bislang geringen Inanspruchnahme aus Bürgschaften. Hier ist, mit zunehmendem Abschluss von Insolvenz- und Zwangsversteigerungsverfahren, jedoch mit einem Ansteigen der Fälle zu rechnen. Da die Ausfallquote mit derzeit 67 % des nominalverbürgten Bürgschaftsvolumens bisher deutlich unter der Einschätzung der Expertenkommission von 86 % liegt, gibt es Grund für eine positive Einschätzung in Bezug auf die Gesamthöhe der möglichen Inanspruchnahme aus Bürgschaften. Die Zahlungen sind bisher ausschließlich aus dem Landeshaushalt geleistet worden.

Gesamtbilanz des Ausstiegs aus der Anschlussförderung für den Landeshaushalt

	Senatsbeschluss zum Wegfall der Anschlussförderung (AFÖ) Einschätzungen		Ist 2003 bis 2008
	Zeitraum insgesamt	Zeitraum 2003 bis 2008	
Haushaltsmitteleinsparung bei Einstellung der AFÖ auf der Basis der bis dahin geltenden Konditionen	2003 bis 2029 2.717,2 Mio. €	257,5 Mio. €	
Dagegen zu rechnen die Ausgaben für den Mieterschutz für die vom Wegfall der AFÖ Betroffenen	2003 bis 2024 -123,9 Mio. €	- 13,8 Mio. €	- 2,2 Mio. € Mietausgleich - 1,4 Mio. € Umzugskostenhilfe - 1,1 Mio. € Verwaltungskosten IBB - 4,7 Mio. € gesamt
Dagegen zu rechnen die Inanspruchnahme aus Bürgschaften (incl. Rückbürgschaft des Bundes)	2003 bis 2014 -481,8 Mio. €	-227,4 Mio. €	-97,8 Mio. € (vorerst ohne Rückbürgschaft des Bundes)
Einsparungen (+) gesamt	+ 2.111,5 Mio. €	+ 16,3 Mio. €	+ 155,0 Mio. € (vorerst)

Die Zahl der Insolvenzverfahren hat sich gegenüber 2008 um 42 Verfahren auf 140 Verfahren erhöht. Damit sind rd. ein Drittel der Objekte, die bisher vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen sind, in Insolvenz. Die Anzahl von insgesamt 290 Objekten, von der die Expertenkommission ausgegangen ist, wurde bisher nicht erreicht.

Der Ausfall von Aufwendungsdarlehen wurde nominal in einer Höhe von 52,1 Mio. € festgestellt. Wenn die Insolvenz- und Zwangsversteigerungsverfahren abgeschlossen und alle Sicherheiten verwertet wurden, können durchaus noch Forderungen erstattet werden. Insofern ist dieser Betrag noch nicht als endgültiger Ausfall zu werten.

In Bezug auf Auswirkungen auf die Mieterinnen und Mieter kann man nach wie vor im Durchschnitt der Fälle von moderaten Mieterhöhungen sprechen. Härtefälle werden durch mieterschützende Maßnahmen abgefedert. Für 9 Prozent der bisher vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Wohnungen haben Mieterinnen und Mieter Mietzuschüsse erhalten. Umzügen sind bisher in deutlich geringerem Maße als befürchtet eingetreten.

Wir bitten, den Beschluss damit für das Jahr 2008 als erledigt anzusehen.

Berlin, den 28.04.2009

Der Senat von Berlin

Klaus W o w e r e i t
.....
Regierender Bürgermeister

Ingeborg J u n g e – R e y e r
.....
Senatorin für Stadtentwicklung