

Erläuterungen zur Amtlichen Kostenschätzung gemäß § 15 Absatz 1 Satz 1 Abstimmungsgesetz zum Volksbegehren „Mietenvolksentscheid“

1. Gesamtübersicht zur Kostenschätzung

Lfd. Nr.	§ und Absatz des Gesetzesentwurfs	Kostenart in Stichworten	Kosten im ersten Jahr (2017) in Mio. €	Kosten in fünf Jahren (2017 - 2021) in Mio. €
1	§§ 5 , 7 (2)	Zuführungen an den Wohnraumförderfonds	321,9	1.609,7
2	§§ 10 – 12, 22 (9)	Umwandlung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Anstalten öffentlichen Rechts	109,1	545,3
3	§§ 30 - 35	Mietensubvention für Sozialmieter einschließlich Verfahrenskosten	152,2	606,1
4	§ 37 (2)	Übertragung von Sozialmietwohnungen auf Berlin	208,1	520,2
	Insgesamt	Summe der Kosten (lfd. Nrn. 1 - 4)	791,3	3.281,3

2. Vorbemerkung zur amtlichen Kostenschätzung

- (1) Die Initiatoren des Mietenvolksentscheides haben einen umfänglichen Gesetzesvorschlag (im Folgenden „GE“ abgekürzt) ausgearbeitet. Würde dieser im Volksentscheid angenommen, so träte das Gesetz im letzten Quartal 2016 in Kraft.
- (2) Das erste vollständige Haushaltsjahr, in dem der GE Kosten verursachen würde, wäre dann das Jahr 2017. Für dieses Haushaltsjahr wurde die Kostenschätzung vorgenommen.
- (3) Der angenommene GE würde dann vermutlich während der der Legislaturperiode 2016 – 2020 längere Zeit unverändert fortgelten. Zusätzlich zur Kostenschätzung für 2017 wurden deshalb eine jahresweise Kostenschätzung für den Zeitraum 2017 – 2021 erstellt sowie die Gesamtkosten 2017 – 2021 addiert.
- (4) Für die Vorschriften des GE zur Wohnraumförderung bei Modernisierung und Neubau (§§ 38 bis 49 GE) wurden keine Kosten geschätzt. Es bleibt jeweils dem Berliner Abgeordnetenhaus vorbehalten, darüber zu entscheiden, welches Fördermittelvolumen für die Förderung der Modernisierung und Instandsetzung und des Neubaus von Wohnungen bereitgestellt werden soll.
- (5) Für die Regelung des GE zur Fehlförderabgabe in § 40 wurde gleichfalls keine Kostenschätzung vorgenommen; da Umfang und Höhe einer solchen Abgabe vom Erlass einer Rechtsverordnung abhängen, deren Maßgaben aktuell nicht feststehen oder abgeschätzt werden könnten. Hieraus erzielte Einnahmen/ Minderausgaben wären zudem kostenneutral, weil sie zusätzlich dem Förderfonds zufließen sollten. Zudem gilt diese Regelung der Fehlförderabgabe nur für neu errichtete und geförderte Wohnungen ab 2017. Wäh-

rend des fünfjährigen Betrachtungszeitraums ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen, weil ab 2017 bewilligte Bauvorhaben sukzessive mit einer Bauzeit von durchschnittlich zwei Jahren bezugsfertig werden und Einkommensprüfungen im Regelfall erst alle 3 bis 5 Jahre auch wegen des damit verbundenen Verwaltungs- und Kostenaufwandes stattfinden.

- (6) Die nachfolgenden Erläuterungen der amtlichen Kostenschätzung sind in folgende Maßnahmenblöcke des GE gegliedert:
- A. Errichtung eines Wohnungsneubaufonds
 - B. Umwandlung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Anstalten öffentlichen Rechts
 - C. Einkommensabhängige Mietensubventionierung in Sozialwohnungsbeständen mit und ohne Anschlussförderung
 - D. Übertragung von Sozialwohnungsbeständen von privaten Eigentümern auf die neuen Anstalten öffentlichen Rechts

In jedem der genannten Abschnitte werden jeweils die Annahmen erläutert, aufgrund derer die Kostenschätzung erfolgte. Zu diesen Annahmen sollten noch folgende allgemeine Vorbemerkungen beachtet werden:

- (7) Die Kosten des GE sind zum einen wesentlich von den heutigen Bedingungen der Berliner Sozialen Wohnungsbaus abhängig, insbesondere von
- (a) den im Sozialen Wohnungsbau aktuell verlangten und gezahlten Mieten,
 - (b) den Einkommensverhältnissen der Mieterinnen und Mieter im Sozialen Wohnungsbau,
 - (c) den Eigentumsverhältnissen an den Berliner Sozialwohnungen sowie
 - (d) der bestehenden Förderung und Wirtschaftlichkeit der Sozialwohnungen.
- Zu allen genannten Merkmalen hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im Rahmen einer von ihr einberufenen Expertengruppe zeitnahe Datenerhebungen in Auftrag gegeben und ausgewertet. Diese Datenerhebungen bilden eine wesentliche Grundlage der Kostenschätzung.
- (8) Jede Form von Datenerhebung – gleich ob Stichprobe oder Totalerhebung - ist mit gewissen Ungenauigkeiten und Unsicherheiten verbunden. Sie stellt insofern immer nur eine Annäherung an die „Realität“ dar.
- (9) Eine zusätzliche Schwierigkeit der Kostenschätzung ergab sich daraus, dass der GE – sofern er Gesetzeskraft erlangen würde – erst gegen Ende des Jahres 2016 in Kraft treten wird. In der Zwischenzeit gelten die bestehenden Rechtsgrundlagen für den Sozialen Wohnungsbau fort. Es mussten somit Prognoseannahmen getroffen werden, ob und wie sich die durch aktuelle Erhebungen erfassten Verhältnisse des Sozialen Wohnungsbaus bis zum Zeitpunkt des möglichen Inkrafttretens des GE verändern würden. Dabei war im Einzelnen auch einzuschätzen, ob die bisherigen Entwicklungen des Sozialen Wohnungsbaus sich in den kommenden Jahren so wie bisher fortsetzen würden oder ob bereits die Veröffentlichung der Gesetzesinitiative einen „Ankündigungseffekt“ auslösen könnte, der bereits vor dem Volksentscheid das Verhalten von Mieterinnen und Mietern, Eigentümerinnen und Eigentümern im Sozialen Wohnungsbau beeinflussen würde.
- (10) Schließlich war auch zu prognostizieren, wie Eigentümerinnen und Eigentümer, Mieterinnen und Mieter im Sozialen Wohnungsbau nach einem möglichen Inkrafttreten des GE auf diesen reagieren würden. Hier ist im Folgenden jeweils erläutert, welches die aus der fachlichen Sicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt plausibelsten Reaktionsformen sein werden.
- (11) Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ist bei ihrer Kostenschätzung jeweils von den Annahmen zu Ist-Situation sowie Verhalten der Beteiligten bis zur und

nach der möglichen Gesetzeskraft des GE ausgegangen, die ihr am plausibelsten erschienen. Angesichts der Komplexität der vorzunehmenden Schätzungen wurde darauf verzichtet, zusätzlich noch Alternativrechnungen mit alternativen Annahmen zum Verhalten der Beteiligten vorzulegen.

A. Errichtung eines Wohnraumförderfonds

Zu lfd. 1:

§ 5 Einnahmen des Wohnraumförderfonds

Einnahmen aus der Wohnraumförderung werden im Landeshaushalt im Einzelplan der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bei Kapitel 12 95 veranschlagt. Von 2010 bis 2014 hat Berlin hier insgesamt 1.132,7 Mio. € aus den Rückflüssen (Verzinsung und Tilgung) von Darlehen der Wohnungsbauförderung früherer Förderjahrgänge vereinnahmt.

Ist-Einnahmen aus der Wohnungsbauförderung 2010 – 2014 (in Mio. €)

Haushaltstitel	Einnahme	2010	2011	2012	2013	2014	gesamt
1295/16141	Zinsen	29,2	30,7	23,3	21,4	17,0	121,6
1295/18141	Tilgung	91,5	148,6	229,0	281,0	261,0	1.011,1
Summe Ist		120,7	179,3	252,3	302,4	278,0	1.132,7
Ansätze		117,0	102,0	102,0	104,0	102,0	527,0

Der geltende Haushaltsplan 2015 sowie die Finanzplanung 2016 bis 2021 erwarten Einnahmen von insgesamt 885,3 Mio. €.

Die Einnahmeerwartungen für den Wohnraumförderfonds werden in Höhe der durchschnittlich Einnahmen der letzten drei Jahre veranschlagt. Diese Einnahmen bzw. Einnahmeerwartungen teilen sich wie folgt auf die einzelnen Haushaltsjahre auf:

Veranschlagtes Einnahmen-Soll aus der Wohnungsbauförderung 2015 - 2021 (in Mio. €)

Haushaltstitel	Einnahme	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	gesamt
1295/16141	Zinsen	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	168,0
1295/18141	Tilgung	251,0	251,0	251,0	251,0	251,0	251,0	251,0	1.757,0
Summe		275,0	275,0	275,0	275,0	275,0	275,0	275,0	1.925,0

Bisher fließen die genannten Einnahmen dem allgemeinen Landeshaushalt zu und können für sämtliche Zwecke verwendet werden, die das Berliner Abgeordnetenhaus bei seinen Entscheidungen über den Landeshaushalt beschließt. Würde der Gesetzesvorschlag geltendes Recht, so würde die Entscheidungskompetenz des Landesgesetzgebers entsprechend eingeschränkt, und gemäß § 5 Nr. 1 und 2 des Gesetzentwurfs würden entsprechende Einnahmen ausschließlich dem Wohnraumförderfonds zufließen.

Nach geltender Rechtslage enden die **Kompensationszahlungen des Bundes nach dem Entflechtungsgesetz** (bisher rd. 32,5 Mio. € pro Jahr) im Jahr 2019. Da eine Verstetigung der Mittel wahrscheinlich ist, wurde bei der Einnahmeposition § 5 Nr. 1 deshalb für 2020 und 2021 die Einnahmeerwartung weiterhin mit 32,5 Mio. € angesetzt.

Da das Gesetz erst ab Ende 2016 rechtskräftig werden könnte, wird für den Zeitraum 2017 bis 2021 noch nicht mit wesentlichen Einnahmen aus § 5 Nr. 3 und 4 gerechnet. Für diese Einnahmenpositionen wird deshalb jeweils ein „Erinnerungsbetrag“ von 0,1 Mio. € pro Jahr und Einnahmegruppe angesetzt. Für § 5 Nr. 5 und 6 werden keine Kosten veranschlagt.

Der GE sieht in § 5 Nr. 7 zudem vor, dass Mittel aus dem Europäischen Regionalfonds (EFRE) für die energetische Sanierung des privaten Wohnungsbestandes und die Nutzung erneuerbarer Energien in den Fonds fließen sollen. Berlin erhält in der bis 2020 laufenden Strukturfondsperiode des Europäischen Regionalfonds voraussichtlich rd. 635 Mio. € EFRE-Mittel. Die EU-Kommission hat am 16.12.2014 das von Berlin vorgelegte operationelle Programm für die Berliner EFRE-Förderung genehmigt. Im operationellen Programm sind EFRE-Mittel in Höhe von rd. 95 Mio. € für Maßnahmen der CO₂-Minderung vorgesehen (Prioritätsachse 3). Diese Mittel sollen in etwa gleich hohen Jahresraten von rd. 14 Mio. € pro Jahr für Projekte der CO₂-Minderung einschließlich der Sanierung öffentlicher Gebäude fließen. Erhielte das Wohnraumversorgungsgesetz Gesetzeskraft, so müssten dann die für 2017 bis 2020 vorgesehenen Jahresraten von insgesamt rd. 56 Mio. € aus den bisher im operationellen Programm vorgesehenen Verwendungen abgezogen und dem Wohnraumförderfonds zugeführt werden. Da zumindest bisher die Förderung der Modernisierung und Instandsetzung des Wohngebäudebestandes und des Wohnungsbaus mittels EFRE-Förderung durch eine Partnerschaftsvereinbarung zwischen der EU und Deutschland ausgeschlossen ist, müsste diese Vereinbarung geändert werden, um über diese EU-Mittel für die angedachten Maßnahmen verfügen zu können.

Gemäß § 5 Nr. 8 entscheidet der Haushaltsgesetzgeber darüber, ob und wie viele weitere Haushaltsmittel dem Wohnraumförderfonds noch zuzuführen sind. Da heute nicht vorhergesagt werden kann, wie der Haushaltsgesetzgeber jeweils entscheidet, wird für diese Einnahmenposition keine zusätzliche Einnahme angesetzt.

Insgesamt ergibt sich somit folgende Einnahmeschätzung für den Zeitraum 2017 bis 2021:

§ 5 Nr, ...	2017	2018	2019	2020	2021	gesamt
1	32,5	32,5	32,5	32,5	32,5	162,5
2	275,0	275,0	275,0	275,0	275,0	1.375,0
3	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,5
4	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,5
5	0	0	0	0	0	0
6	0	0	0	0	0	0
7	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0	70,0
Gesamt	321,7	321,7	321,7	321,7	321,7	1.608,5

§ 7 Personal- und Sachmittelaufwand für die Verwaltung des Wohnraumförderfonds

Es wird davon ausgegangen, dass die Verwaltung des als nicht rechtsfähiges Sondervermögen zu führenden Wohnraumförderfonds etwa vier zusätzliche Personalstellen erfordert mit folgenden Eingruppierungen:

- Eine Dienstkraft höherer Dienst als Fondsverantwortliche Titelverwaltung mit Titelverwaltungsbefugnissen und Aufgabenschwerpunkten Vertretung des Fonds nach außen, Finanzmanagement (Gehaltsstufe E 14),
- Eine Dienstkraft gehobener Dienst (Gehaltsstufe E 12) als Stellvertretung der Fondsverantwortlichen sowie Aufgabenschwerpunkt Liquiditätsplanung, Controlling und Reporting
- Zwei Dienstkräfte gehobener Dienst (Gehaltsstufen E 9 und E 10) mit Aufgabenschwerpunkten Finanzbuchhaltung und Rechnungswesen

Da das Sondervermögen keine Rechtsfähigkeit haben soll, wird davon ausgegangen, dass es innerhalb der öffentlichen Verwaltung angesiedelt ist und dort bereits vorhandene Räumlichkeiten und Ausstattungen nutzt. Als Sachkosten werden somit die üblichen Kosten für vier Büroarbeitsplätze in der Hauptverwaltung angesetzt

Kostenschätzung zu Lfd. Nr. 1:

Personal- kosten	2017	2018	2019	2020	2021	Gesamt
E 14	68.240 €	69.605 €	70.997 €	72.417 €	73.865 €	355.124 €
E 12	57.150 €	58.293 €	59.459 €	60.648 €	61.861 €	297.411 €
E 10	54.450 €	55.539 €	56.650 €	57.783 €	58.938 €	283.360 €
E 9	48.110 €	49.072 €	50.054 €	51.055 €	52.076 €	250.366 €
Sachkosten	9.024 €	9.204 €	9.389 €	9.576 €	9.768 €	46.961 €
insgesamt	236.974 €	241.713 €	246.548 €	251.479 €	256.508 €	1.233.222 €

(Erhöhung um 2% p.a.)

B. Umwandlung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Anstalten öffentlichen Rechts

Zu lfd. Nr. 2:

§§ 10 – 12 Umwandlung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Anstalten öffentlichen Rechts

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden Ende 2015 voraussichtlich einen Bestand von rd. 300.000 Wohnungen haben (mindestens aber Ende 2016).

§ 11 Abs. 1 GE sieht vor, dass die Nominalkapitalausstattung der in Anstalten öffentlichen Rechts umzuwandelnden Wohnungsbaugesellschaften um 1.800 € pro Wohnung erhöht werden soll.

Die insgesamt zuzuführende Erhöhung des Nominalkapitals beläuft sich somit auf rd.

300.000 Wohnungen x 1.800 €/Wohnung = **rd. 540 Millionen €.**

Von diesen werden die fünf Jahresraten 2017 bis 2021 in der Kostenschätzung angesetzt.

Zur Bildung von gemeinsamen Tochtergesellschaften ist für jede Tochtergesellschaft ein Stammkapital von 25.000 € erforderlich. Somit fallen für vier Gesellschaften einmalige Kosten von insgesamt **100.000 €** an.

Für die zusätzliche zu erbringenden Sozialarbeitsleistungen nach § 11 SGB XII werden 1 Mio. € jährlich eingeschätzt. Damit sind für 2017 bis 2021 **insgesamt 5 Mio. €** zu veranschlagen.

Anmerkung zu § 15 Gewährträgerhaftung, Anstaltslast und Rechtsaufsicht:

Als Gewährträger für die Gesellschaften übernimmt das Land Berlin die Haftung für die Gesellschaften, wenn Zahlungsansprüche der Kreditinstitute. Die derzeitigen Kreditverbindlichkeiten bei Kreditinstituten betragen rd. 8.000.000.000 €.

§ 22 Absatz 9: Vermögensschadenshaftpflicht für Gesamt-Mieterrat

Als Kosten für den Abschluss einer Haftpflichtversicherung für die Mietglieder des Gesamtmieterbeirats werden insgesamt 30.000 € pro Jahr geschätzt (**insgesamt 150.000 €**).

C. Einkommensabhängige Mietensubventionierung in Sozialwohnungsbeständen mit und ohne Anschlussförderung

Zu lfd. Nrn. 3: §§ 30 – 33 GE

Erläuterung des Verfahrens der Kostenschätzung

Der Vierte Abschnitt des Gesetzentwurfs (§§ 29 – 37 GE) regelt die Mietensubvention für Mieterhaushalte im vorhandenen Bestand von Sozialwohnungen. Bei Vorliegen entsprechender Einkommensvoraussetzungen sollen zusätzliche Mietensubventionen gezahlt werden,

- a) wenn das Einkommen der Mieterhaushalte die in § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes festgelegten Einkommensgrenzen um bis zu 40% überschreitet: Regelung der Mietensubvention in § 30 GE.
- b) wenn das Einkommen der Mieterhaushalte die in § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes festgelegten Einkommensgrenzen unterschreitet: Regelung der Mietensubvention in § 31 GE.
- c) wenn die Mieterhaushalte Leistungen nach Sozialgesetzbuch II, Sozialgesetzbuch XII oder nach dem Asylbewerberleistungsgesetz empfangen: Regelung der Mietensubvention in § 32 GE.
- d) Dabei sollen gemäß § 33 Abs. 3 GE auch die Haushalte einen Anspruch auf Mietsubventionen haben, die bereits vor dem Ende der Eigenschaft öffentlich gefördert Mieterinnen und Mieter in Häusern ohne Anschlussförderung waren und diese auch weiterhin noch bewohnen.

Für die Kostenschätzung zu den vorstehend genannten Vorschriften des GE müssen folgende Abschätzungen vorgenommen werden:

- (1) Schätzung der **Miethöhen**, die von der jeweiligen Mietpartei zu zahlen sind, bzw. die durch eine zusätzliche Mietensubvention ausgeglichen werden sollen: Diese Werte werden jeweils als monatliche Nettomiete pro m² Wohnfläche geschätzt.
- (2) Schätzung der **Sozialwohnungsbestände**, deren Mieterinnen und Mieter jeweils bei Vorliegen der entsprechenden Einkommensvoraussetzungen eine Mietensubvention erhalten würden.
- (3) Schätzung der **Quoten von Mietparteien**, welche in die jeweiligen Berechtigengruppen gemäß §§ 30 – 33 GE fallen würden.
- (4) Die **Kosten der Mietsubvention** ergeben sich dann aus der Anzahl der berechtigten Mietparteien, multipliziert mit den von ihnen genutzten Wohnflächen im Sozialwohnungsbestand, multipliziert mit dem Mietsubventionsbetrag pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich, sowie multipliziert mit der Anzahl der Monate des betrachteten Kostenschätzungszeitraums.
- (5) Verfahrenskosten der Mietensubventionierung.

Vorbemerkung zum Verständnis des Gesetzentwurfs

Diverse Formulierungen der §§ 29 – 37 GE sind unklar. Zudem stimmen die Texte der Gesetzesbegründung in einigen Punkten nicht mit den Texten des Gesetzentwurfs überein. Deshalb wird der folgenden Kostenschätzung zunächst eine Erläuterung vorangestellt, wie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt den vorgelegten Gesetzentwurf im Falle bestehender Unklarheiten bzw. fehlender Übereinstimmung zwischen Gesetzestext und Text der Gesetzesbegründung auslegt:

- (1) Stichtag der Mietaufschlagung: Aus § 30 Abs. 1 Satz 1 GE ergibt sich, dass „die vertraglich geschuldete Einzelmiete auf den Durchschnitt aller vertraglich geschuldeten Einzelmieten noch zum 31. Dezember des Kalenderjahres vor Inkrafttreten dieses Gesetzes geförderten Wohnungen festzulegen“ ist. Dies ist der 31.12.2015. Denn im Falle der Durchführung eines Volksentscheids gleichzeitig mit den Wahlen zum Berliner Abgeordnetenhaus im Jahre 2016 würde der GE bei Annahme im Volksentscheid gemäß § 40 Abs. 1 Abstimmungsgesetz noch im Jahr 2016 Gesetzeskraft erlangen. Falsch ist dagegen die Erläuterung in der Gesetzesbegründung zu § 30 Abs. 1, wonach die Obergrenze der dann aktuell festzusetzenden vertraglich geschuldeten Einzelmiete 5,74 €/m² betragen solle. Bei dem Wert 5,74 €/m² monatlich handelt es sich um die von der Investitionsbank Berlin ermittelte durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche im Sozialen Wohnungsbaus im Jahr 2013 (siehe IBB Wohnungsmarktbericht 2014, S. 65). Offensichtlich war es nicht die Absicht der Initiatoren, einen bestimmten Mietaufschlagbetrag als Bezugsgröße für die Bemessung der Mietensubvention zu benennen. Daraus ergibt sich für die amtliche Kostenschätzung die Schwierigkeit, eine Prognose darüber aufzustellen, wie hoch der Durchschnitt aller vertraglich geschuldeten Einzelmieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau zum 31.12.2015, 31.12.2017 sowie 31.12.2019 voraussichtlich sein wird.
- (2) Begriff der vertraglich geschuldeten Einzelmiete: Mangels genauerer Erläuterung in der Gesetzesbegründung wird aus dem Sinnzusammenhang „vertraglich geschuldete“ Miete heraus davon ausgegangen, dass hiermit die Miete gemeint ist, zu deren fristgemäßer Zahlung sich die jeweilige Mietpartei mit Unterzeichnung des Mietvertrages dem jeweiligen Vermieter gegenüber verpflichtet hat. Nicht gemeint sein dürfte hingegen die sich aus der Kostenmiete gemäß § 8 Abs. 1 Wohnungsbindungsgesetz errechnende Einzelmiete gemäß § 8 a Abs. 5 Wohnungsbindungsgesetz. Diese Unterscheidung ist deshalb wichtig, weil die aktuell im Sozialen Wohnungsbau tatsächlich verlangten Mieten z.T. deutlich unterhalb der mietpreisrechtlich zulässigen Kostenmiete liegen. Für die amtliche Kostenschätzung ist somit zu prognostizieren, wie hoch der Durchschnitt der geschuldeten Einzelmieten gemäß der vorstehend erläuterten Auslegung des § 30 Abs. 1 Satz 1 GE Ende 2015 sowie wie der Durchschnitt der geschuldeten Einzelmieten gemäß § 30 Abs. 1 Satz 2 GE Ende 2017 und Ende 2019 sein werden.
- (3) Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche monatlich als Bezugsgröße: Weiterhin wird davon ausgegangen, dass die Bezugsgröße für die Mietensubvention die monatliche Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche sein soll. Umlagen, Zuschläge und Vergütungen gemäß §§ 20 – 28 Neubaumietenverordnung werden nicht in die Durchschnittsbildung einbezogen. Würde auf die Miete pro Wohnung und/oder auf die Bruttokalt- oder Bruttowarmmiete abgestellt, so ergäben sich gewisse Quersubventionierungseffekte zwischen Haushalten, die mehr oder weniger Wohnfläche angemietet haben, höhere oder geringere Betriebskosten haben usw.
- (4) „Durchschnitt aller vertraglich geschuldeten Einzelmieten ... geförderte Wohnungen“ gemäß § 30 Abs. 1 Satz 1: Dies wird so ausgelegt, dass die tatsächlich verlangten Mieten sämtlicher vermieteten Wohnungen, für welche zum Stichtag 31.12.2015 noch die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ gemäß § 13 Wohnungsbindungsgesetz galt, in die Ermittlung

des Durchschnitts einbezogen werden (einschließlich der Wohnungen ohne Anschlussförderung und Eigenschaft „öffentlich gefördert“).

Schätzung des Durchschnittswertes gemäß § 30 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 sowie gemäß § 31 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2

1. Ausgangsmietenniveau

Die Investitionsbank Berlin hat für den Monat November 2014 in einer Vermieterbefragung objektbezogene Durchschnittswerte der im Sozialen Wohnungsbau tatsächlich verlangten Mieten ermittelt. Mit einem auswertbaren Ergebnisse von 66 % des Sozialmietwohnungsbestandes ist dies eine ausreichende Datengrundlage für die Kostenschätzung.

Es wurden folgende durchschnittliche Mieten ermittelt:

- durchschnittliche tatsächlich verlangte Miete: 5,91 €/m² Wohnfläche monatlich
- durchschnittliche preisrechtlich zulässigen Miete: 7,33 €/m² Wohnfläche monatlich.

Diese für 2014 ermittelten Werte sind Ausgangspunkt für die folgende Prognose der voraussichtlichen Durchschnittswerte zu den Stichtagen 31.12.2015, 31.12.2017 und 31.12.2019.

2. Prognose der vertraglich geschuldeten Einzelmieten zum 31.12.2015

Die Vermieterbefragung der IBB zeigte eine sehr deutliche Differenz zwischen der durchschnittlich tatsächlich verlangten und der durchschnittlich preisrechtlich zulässigen Miete im Sozialen Wohnungsbau. Lediglich 15 % der Vermieter schöpften die preisrechtlich zulässige Miete voll aus. Diese Vermieter werden nach dem geltenden Fördersystem noch zweimal – zum 01.04.2015 und zum 01.04.2016 – eine förderabbau-bedingte Mieterhöhung um jeweils 0,1278 €/m² Wohnfläche monatlich vornehmen dürfen.

Sämtliche anderen Vermieter haben über den jährlichen förderabbau-bedingten Mietenanstieg hinaus grundsätzlich die rechtliche Möglichkeit, die tatsächlich verlangte Miete kurzfristig bis auf das Niveau der preisrechtlich zulässigen Miete anzuheben. Bei der für die Kostenschätzung zwingend erforderlichen Abschätzung des Durchschnitts der vertraglich geschuldeten Einzelmieten zum 31.12.2015 müssen somit über die Berücksichtigung des jährlichen förderabbau-bedingten Mietenanstiegs hinaus auch Annahmen über das voraussichtliche Verhalten der Eigentümer getroffen werden, die tatsächlich eine geringere Miete verlangen, als sie diese preisrechtlich zulässig verlangen dürften.

Für den Zweck der Kostenschätzung wird dazu angenommen, dass die Mehrzahl der Eigentümer, selbst nachdem sie vom Gesetzentwurf Kenntnis erhalten hat, ihre Form der Mietpreisgestaltung zunächst nicht verändern wird. Denn zum einen können die Eigentümer keine verlässlichen Prognosen darüber abgeben, ob die Gesetzesinitiative angenommen wird oder nicht. Zum andern würde eine schnelle Schließung der Differenz zwischen der tatsächlich verlangten und der preisrechtlich zulässigen Miete vermutlich zu einer finanziellen Überforderung vieler Mieterinnen und Mieter mit geringeren Einkommen führen und massiven Umzugsdruck sowie ggf. Leerstände im Sozialwohnungsbestand zur Folge haben. Da die meisten Vermieter die aktuelle Einkommenssituation ihrer Bestandsmieterhaushalte nicht kennen, erscheint es vor diesem Hintergrund vernünftig, zunächst einmal die weitere Entwicklung des Mietenvolksentscheidendes abzuwarten und sich nicht durch dessen bloße Veröffentlichung zu schnellen Mieterhöhungen hinreißen zu lassen, welche u.U. Verminderungen der tatsächlich erzielten Mieteinnahmen durch Auszug von z.T. langjährigen Bestandsmieterhaushalten zur Folge haben könnten.

Unter der vorstehend erläuterten Annahme, dass sich das bisherige Verhalten der Eigentümer durch die Initiative zum Mietenvolksentscheid zunächst nicht ändert, wird somit angenommen, dass sich auch die tatsächlich verlangte Miete so weiterentwickelt wie bisher. Das entspricht einem Anstieg um 3 % (Durchschnitt der Entwicklung in den letzten 5 Jahren). Somit wird erwartet, dass zum 31.12.2015 die durchschnittlich verlangte Einzelmiete bei $5,91 \text{ €/m}^2 \times 1,03 = 6,09 \text{ €/m}^2$ **Wohnfläche monatlich** liegen wird.

Dieser Wert ist der prognostizierte Durchschnitt der vertraglich geschuldeten Einzelmieten gemäß **§ 30 Absatz 1 Satz 1 GE**. Diese Miete müssten im Falle einer Annahme des Volksentscheides Haushalte zahlen, deren Einkommen die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz um nicht mehr als 40% überschreitet.

Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz unterschreitet, müssten bei Gesetzeskraft des Entwurfs gemäß **§ 31 Absatz 1 Satz 1 GE** eine 10% geringere Miete von **5,48 €/m² Wohnfläche monatlich** ($6,09 \text{ €/m}^2 \times 0,9$) zahlen.

Diese beiden Durchschnittswerte werden den Subventionsbedarfsberechnungen der Jahre 2017 und 2018 zu §§ 30 und 31 GE zu Grunde gelegt.

3. Prognose der vertraglich geschuldeten Einzelmieten zum 31.12.2017 und 31.12.2019

Gemäß § 30 Absatz 1 Satz 2 GE ist alle zwei Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes der Durchschnitt der vertraglich geschuldeten Einzelmieten erneut zu ermitteln und festzusetzen. Im Falle einer Gesetzeskraft des GE Ende 2016 müsste diese Ermittlung erstmals 2018 für die zum 31. Dezember 2017 geschuldeten Einzelmieten und dann erneut 2020 für die zum 31. Dezember 2019 geschuldeten Einzelmieten durchgeführt werden. Im Rahmen der amtlichen Kostenschätzung sind somit Mietwerte für beide Stichtag zu prognostizieren.

Da ab dem Inkrafttreten des Gesetzentwurfs die zusätzliche Mietensubventionierung einsetzen würde, gäbe es dann für die Eigentümer keine sachlichen Gründe mehr, eine geringere als die preisrechtlich zulässige Miete zu verlangen. Auch ein eventueller Wegzug von Mieterhaushalten, deren Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen für die Mietsubvention liegen, würde voraussichtlich jeweils kurzfristig durch Nachzug mietersubventionsberechtigter Haushalte ausgeglichen. Für die Kostenschätzung wird deshalb angenommen, dass ab 2017 die Eigentümer von Sozialmietwohnungen flächendeckend die preisrechtlich zulässige Miete verlangen.

Im Falle der Gesetzeskraft des GE soll gemäß Erläuterung zu § 34 Absatz 2 GE die bisherige Praxis der jährlichen förderdegressionsbedingten Mieterhöhungen abgeschafft werden. Letztmalig würde somit eine Mietenanhebung um jährlich $0,1278 \text{ €/m}^2$ Wohnfläche durch Kürzung der laufenden Aufwendungshilfen bzw. eine Zinsanhebung zum 01.04.2016 erfolgen.

Der Gesetzentwurf greift nicht in das Bundesrecht des Sozialen Wohnungsbaus ein, welches für Berlin so lange fort gilt, bis es durch Landesgesetz ersetzt wird. Somit erhöhen sich aufgrund von § 26 Absatz 4 Zweite Berechnungsverordnung zum 01.01.2017 die in der preisrechtlich zulässigen Miete enthaltenen Pauschalen für Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten entsprechend der vom Statistischen Bundesamt festgestellten Änderung der Verbraucherpreise. Diese Pauschalenerhöhung entsprach in den vergangenen Jahren einer Anhebung der preisrechtlich zulässigen Mieten um durchschnittlich $0,10 \text{ €/m}^2$ Wohnfläche monatlich. Dieser Wert wird auch für die zum 01.01.2017 anstehende Pauschalen-Erhöhung angesetzt.

Die Höhe der durchschnittlichen preisrechtlich zulässigen Miete zum 31.12.2017 ergibt sich aus der Fortschreibung der rechtlich zulässigen Miete November 2014

- für die Bestände mit Anschlussförderung um die förderdegressionsbedingten Mietenanhebungen zum 01.04.2015 und 01.04.2016 von jeweils 0,1278 €/m² Wfl. monatlich sowie Pauschalenerhöhung nach § 26 Absatz 4 II.BV zum 01.01.2017 0,10 €/m² Wfl. monatlich
- für die Bestände mit Anschlussförderung ohne Anschlussförderung um die Pauschalenerhöhung nach § 26 Absatz 4 II.BV zum 01.01.2017 0,10 €/m² Wfl. monatlich.

Im Gesamtdurchschnitt der Bestände mit und ohne Anschlussförderung ergibt sich eine Miete zum 31.12.2017 von 7,66 €/m² Wfl. monatlich. Dieser Wert wird den Subventionsbedarfsberechnungen der Jahre 2019 und 2020 zu § 30 GE zu Grunde gelegt.

Für die Subventionsberechnungen 2021 (und 2022) ist der 2020 zu bestimmende Durchschnitt der vertraglich geschuldeten Einzelmieten zum 31.12.2019 zu Grunde zu legen. Der Durchschnitt der vertraglich geschuldeten Einzelmieten zum 31.12.2019 entspricht dem Durchschnitt der preisrechtlich zulässigen Mieten von 2017, da aufgrund § 34 Absatz 2 GE ab Gesetzeskraft des GE keine förderdegressionsbedingten Mieterhöhungen mehr erfolgen. (Der Wert für die Subventionsbedarfsberechnung zu **§ 31 Absatz 1 Satz 2 GE** beläuft sich für die Jahre 2019 und 2020 auf 6,89 €/m² Wohnfläche monatlich (7,66 €/m² Wohnfläche monatlich abzüglich 10 %) und bleibt für das Jahr 2021 - wie bereits für der Wert nach § 30 Abs.1 Satz 2 erläutert - unverändert.

4. Mietwert für Transferleistungsbeziehende nach SGB II und XII

Gemäß § 32 Abs. 1 GE sollen Leistungsempfängerinnen und Leistungsempfänger nach Sozialgesetzbuch II, Sozialgesetzbuch XII und Asylbewerberleistungsgesetz die Miete zahlen, die in einem Bescheid über die anerkannten Kosten der Unterkunft und Heizung festgesetzt worden ist, wobei die Kosten inklusive Betriebs- und Heizkosten zu berücksichtigen sind.

Eventuell über diese Festsetzungen hinausgehende Beträge wären ggf. im Rahmen des Gesetzentwurfs zu erstatten.

Die vom Senat am 10.03.2015 beschlossenen Ausführungsvorschriften von Leistungen gemäß § 22 SGB II und §§ 35 und 36 SGB XII (AV Wohnen) weisen in Nr. 2 ihrer Anlage 1 Nettokaltmieten nach Mietspiegel 2013 als Bestandteile des abstrakt angemessenen Quadratmeterpreises - bruttokalt - aus. Zudem ist in Nr. 3 der Anlage 1 geregelt, dass bei Sozialwohnungen eine Überschreitung der Richtwerte für die angemessene Bruttokaltmiete um 10% zulässig ist.

Gemäß Auswertung des Amtes für Statistik belief sich die durchschnittliche Größe von Bedarfsgemeinschaften nach SGB II im Sozialen Wohnungsbau auf 2,7 Personen. 35% der Bedarfsgemeinschaften bestanden aus einer Person, jeweils 17% aus 2 oder 3 Personen, 16% aus 4 Personen sowie 15% aus 5 und mehr Personen.

Gewichtet man die um 10% (zulässige Überschreitung für den Sozialen Wohnungsbau) erhöhten Angemessenheitswerte für die Nettokaltmiete der Nr. 2 Anlage 1 AV Wohnen mit dem jeweiligen Personengrößen der Bedarfsgemeinschaften, so ergibt sich für Leistungsbeziehenden und Leistungsbezieher eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,80 €/m² Wohnfläche monatlich.

Personen	Nettokaltmiete	110% Nettokaltmiete	Gewichtung	Miete
1	5,44	5,98	0,35	2,09
2	5,44	5,98	0,17	1,02
3	5,01	5,51	0,17	0,94
4	5,01	5,51	0,16	0,88
5	5,30	5,83	0,08	0,47
6	5,30	5,83	0,07	0,41
				5,80

Nimmt man an, dass sich dieser Bezugswert alle zwei Jahre um 5 % erhöht (Ableitung der Angemessenheitswert aus Mietspiegel), so ergeben sich für Wohnungen, die von Leistungsempfängerinnen und Leistungsempfängern nach SGB II, SGB XII und dem Asylbewerberleistungsgesetz genutzt werden, im Betrachtungszeitraum 2017 bis 2021 im Durchschnitt möglicherweise folgende Angemessenheitswerte:

2017	6,09
2018	6,09
2019	6,39
2020	6,39
2021	6,71

5. Wohnungen mit möglicher Subvention und dortige Subventionshöhe

Ab dem Inkrafttreten des Gesetzentwurfs ist davon auszugehen, dass Eigentümer die preisrechtlich zulässige Miete verlangen (siehe oben). Ob eine Mietsubventionierung bei einzelnen Beständen überhaupt möglich ist und welche Höhe diese hat, wurde abgeschätzt, in dem die bis 2021 fortgeschriebenen preisrechtlich zulässigen Mieten der einzelnen Wirtschaftseinheiten mit den gemäß Nr. 2 bis 4 bestimmten Mietwerten verglichen wurden (Differenz der preisrechtlich zulässigen Miete der Wirtschaftseinheiten zu den Zielmieten gemäß §§ 30-32 GE). In welchem Umfang die gestaffelten Zielmieten gemäß §§ 30-32 jeweils einschlägig sind, ergibt sich aus der zu erwarteten Einkommensverteilung der Haushalte (siehe unten Nr. 7).

6. Voraussichtliche Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes bis 2021

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt schätzt, dass sich der Sozialwohnungsbestand infolge des Endes der Eigenschaft öffentlich gefördert bis 2021 wie folgt verringern wird:

Bestand	1.1.2015	1.1.2016	1.1.2017	1.1.2018	1.1.2019	1.1.2020	1.1.2021
Sozialmietwohnungen mit Anschlussförderung	105.176	99.924	92.922	90.601	87.632	85.546	84.277
Sozialmietwohnungen ohne Anschlussförderung (mit Eigenschaft "öffentlich gefördert")	18.215	18.197	18.101	17.925	17.915	17.890	17.785

7. Schätzung des Anteils der Haushalte mit Anspruch auf Mietensubvention

Von Mietsubventionen ausgeschlossen sind Mieterinnen und Mieter, deren Einkommen oberhalb der Berliner Einkommensgrenzen des Sozialen Wohnungsbaus liegen (Überschreitung der Einkommensgrenze gemäß § 9 Abs. 2 WoFG um mehr als 40 %). Gemäß der vom Institut Analyse & Konzepte im Februar/März 2015 durchgeführten Mieterbefragung im Sozialen Wohnungsbau lag der Anteil dieser Haushalte bei rd. 34 %.

Die Befragung ergab einen Anteil der Haushalte mit einem Einkommen von 100 – 140 % Einkommen gem. § 9 Abs. 2 WoFG (**Berechtigtenkreis gemäß § 30 GE**) einen Anteil von **rd. 23 %**.

Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG, aber ohne Grundleistungsbezug (**Berechtigtenkreis gemäß § 31 GE**) wiesen **rd. 17 %** der Haushalte auf.

Grundleistungsbezieher-Haushalte nach SGB II und SGB XII (**Berechtigtenkreis gemäß § 32 GE**) waren **rd. 26 %** der Haushalte.

Für die amtliche Kostenschätzung wird angenommen, dass sich die Verteilung der Haushalte auf die genannten Berechtigtengruppen bis 2017 nicht verändern wird.

Im Falle eines Inkrafttretens des Gesetzes wird danach mit einer stetigen Verminderung des Anteils der Haushalte ohne Subventionsberechtigung gerechnet, da Wohnungen, die durch Umzüge dieser Haushaltsgruppe frei werden, nur an subventionsberechtigte Haushalte wiedervermietet werden können. Auch dürften Haushalte, die keine Mietensubvention erhalten, durch die erwartete Angleichung des Mietenniveaus an das volle mietpreisrechtlich zulässige Niveau stärker zum Wegzug motiviert werden.

8. Kostenschätzung für Mietsubventionen bei den Objekten mit Anschlussförderung (§§ 30 - 32 GE)

Die folgende Übersicht zeigt das Ergebnis der Kostenschätzung zur Mietsubventionierung aufgrund §§ 30-32 GE nach Einzeljahren und insgesamt auf der Grundlage der in den vorherigen Abschnitten 2.5.3 bis 2.5.5 erläuterten Annahmen.

Geschätzte Kosten §§ 30-32 GE in Mio. €	2017	2018	2019	2020	2021	2017-2021
Ifd. Nr. 5 / § 30 GE (Einkommen 100 %-140 % § 9 II WoFG)	14,9	14,7	1,4	1,6	1,4	34,0
Ifd. Nr. 6 / § 31 GE (Einkommen unter 100 % § 9 II WoFG)	18,5	18,5	3,6	4,5	3,8	48,9
Ifd. Nr. 7 / § 32 GE (Grundleistungsbezieher)	16,9	16,5	11,7	13,4	13,0	71,4

Kostenschätzung für Mietsubventionen bei den Objekten ohne Anschlussförderung (§§ 33 GE)

Die Mietausgleichsregelungen des § 33 GE eröffnen den Eigentümern die Möglichkeit, im Falle der Gesetzeskraft von ihren Mietern die volle preisrechtlich zulässige Miete zu verlangen. Denn gemäß § 33 Absatz 2 erhalten Haushalte hier dieselben Mietsubventionen wie im Sozialwohnungsbestand mit Anschlussförderung.

Die Zahl der jeweils noch in Bindungen befindlichen Wohnungen ohne Anschlussförderung ist bei Nr. 5 aufgeführt.

Bzgl. der Ausgangsverteilung der Mieterschaft dieser Wohnungen auf subventionsberechtigte und nicht subventionsberechtigten Haushalte werden dieselben Annahmen getroffen wie bei den Wohnungen mit Anschlussförderung.

Dagegen wird davon ausgegangen, dass die Möglichkeit der Anhebung der Miete auf die volle preisrechtlich zulässige Miete, welche weit über dem ortsüblichen Vergleichsmietenniveau liegt, zu einem sehr schnellen Auszug der nicht subventionsberechtigten Haushalte plus Nachzug subventionsberechtigter Haushalte führen wird. Hieraus ergeben sich dann die sehr hohen Subventionsbeträge für die noch in Bindungen befindlichen Wohnungen ohne Anschlussförderung.

Darüber hinaus sieht der Gesetzentwurf in § 33 Absatz 3 und 4 vor, dass auch die Mieterhaushalte, die zum Zeitpunkt des Endes der Eigenschaft öffentlich gefördert eine Sozialwohnung ohne Anschlussförderung bewohnten, für einen Zeitraum von bis zu zehn Jahren eine Mietsubvention erhalten sollen. Die Kosten dieser Mietsubvention werden wie folgt geschätzt:

Bei 9.685 Wohnungen ohne Anschlussförderung ist die Eigenschaft öffentlich gefördert erloschen. Der Anteil der subventionsberechtigten Haushalte wird auf 70 % der Mieterhaushalte geschätzt.

Die maximale Miete für Mieterinnen/Mieter von Wohnungen ohne Eigenschaft „öffentlich gefördert“ richtet sich nach dem BGB. Die dortigen Mieten werden daher in Anlehnung an die ortsübliche Vergleichsmiete geschätzt. Gemäß Mietspiegel 2013 beträgt für die typische Baujahrsklasse dieser Bestände (Baujahr 1991-2002) in mittlerer Lage und der prägenden Wohnungsgröße 60-90 m² die ortsübliche Vergleichsmiete 6,87 €/m² (Spannenmitte); bei einer angenommenen Steigerung um 5 % alle 2 Jahre ergeben sich durchschnittliche erwartete Mieten von 7,57 €/m² (2017) bzw. 7,95 €/m² (2019) bzw. 8,35 (2021), die jeweils über den o.g. Mietwerten gemäß §§ 30-32 liegen.

Geschätzte Kosten §§ 33 GE in Mio. €	2017	2018	2019	2020	2021	2017-2021
Ifd. Nr. 8 /§ 33 insgesamt, darunter	80,8	81,1	70,8	74,8	78,0	385,5
mit Eigenschaft öff. gefördert (§ 33 Abs. 1/2 i.V.m. §§ 30-32 GE)	74,5	74,6	66,7	70,5	72,2	358,6
ohne Eigensch. öff. gefördert (§ 33 Abs. 3/4 i.V.m. §§ 30-32 GE)	6,3	6,5	4,1	4,3	5,8	26,9

§ 35 Verfahrenskosten Mietsubvention

§ 35 GE trifft Regelungen zum Antragsverfahren für die Mietsubvention nach dem vierten Abschnitt. Dabei sieht § 35 Abs. 2 GE für die Bescheinigungen oder Bescheide nach §§ 30 bis 32 explizit einen Erneuerungsrhythmus von zwei Jahren vor. Für Anträge auf Subventionen nach § 33 Abs. 1, 2 GE (Bestände mit Anschlussförderung und Eigenschaft öffentlich gefördert) sowie §§ 33 Abs. 3, 4 GE (Mieter von ehem. Sozialmietwohnungen ohne Anschlussförderung) wurden hingegen keine zeitlichen Regelungen getroffen. Für die Antragsverfahren nach § 33 GE wird für die Kostenschätzung der gleiche Zweijahresrhythmus angenommen, wie er für §§ 30 bis 32 GE vorgegeben ist.

Für die zweijährlichen Prüfungen erscheint es als plausibel, dass (fast) alle Mieterhaushalte eine Prüfung/Bescheidung in den Jahren 2017, 2019 und 2021 beantragen werden. Auch von Nichtberechtigten sind i. d. R. Anträge zu erwarten, da Mieterhaushalte mit weit über den Grenze liegendem Einkommen unwahrscheinlich sind (so auch die Mietbefragung 2015) und

dementsprechend insbesondere 2017 eine Mietsubvention durch entsprechende Anträge angestrebt wird. Die Zahl der Wohnungen mit potenzieller Mietsubvention (siehe oben) entspricht daher der Anzahl der zu erwartenden Bescheide/Bescheinigungen.

In den Jahren 2018 und 2020 wird für Zwischenprüfungen wegen reduziertem Einkommen auf Antrag gemäß § 35 Abs. 3 GE sowie Neubescheidungen bei Mieterwechsel ein Umfang von 10 % der Haushalte/Wohnungen angenommen.

Als Kosten für die Prüfung/Bescheidung werden die durchschnittlichen Produktkosten der Bearbeitung für einen Wohngeldantrag zu Grunde gelegt (Dezember 2014: 174 €/Bescheid), da die dortigen Schritte der Prüfung des Einkommens, der einschlägigen Miethöhe sowie der Zahlbarmachung einer Subvention den Anforderungen der §§ 30 ff. GE am nächsten kommt. Die Produktkosten erhöhen sich um 1 % p. a.

Der Verwaltungsaufwand setzt sich im Betrachtungszeitraum somit folgendermaßen zusammen:

	2017	2018	2019	2020	2021	2017-2021
Pot. Wohnungen für Subventionierung nach §§ 30-32 GE	92.922	90.601	87.632	85.546	84.277	
Pot. Wohnungen für Subventionierung nach §§ 33 Abs. 1, 2 GE	18.101	17.925	17.915	17.890	17.785	
Pot. Haushalte für Subventionierung nach §§ 33 3, 4 GE	6.765	6.942	6.952	6.977	7.082	
Regelanträge/Bescheide nach § 35 II GE (100%-2-jährlich)	117.788	0	112.499	0	109.144	
Änderungsanträge/Bescheide nach § 35 III GE + Fluktuation (10% in Jahren ohne Regelprüfung)	0	11.779	0	11.250	0	
Anträge insgesamt	117.788	11.779	112.499	11.250	109.144	
Kosten pro Antrag (€)	179	181	183	185	187	
Antragsverfahren nach § 35 GE insg. (Mio. €)	21,1	2,1	20,6	2,1	20,4	66,3

D. Übertragung von Sozialwohnungsbeständen von privaten Eigentümern auf die neuen Anstalten öffentlichen Rechts

Zu lfd. Nr. 4:

§ 37 Absatz 2 Übertragung von Sozialmietwohnungen auf Berlin

Das geltende Recht des Sozialen Wohnungsbaus enthält keine Vorgaben, zu welchem Kaufpreis ein Fördernehmer ein Förderobjekt des Sozialen Wohnungsbaus veräußern kann.

Kaufpreise für Immobilien ergeben sich üblicherweise aus dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage am jeweiligen Immobilienmarkt, sowie im Ergebnis der Vereinbarungen, welche Verkäufer und Käufer im Kaufvertrag festlegen.

Mit § 37 Absatz 2 des GE soll erstmals eine gesetzliche Regelung dafür eingeführt werden, dass die gemäß diesem Gesetz zu gründenden Anstalten öffentlichen Rechts einem veräußerungswilligen Eigentümer ein Förderobjekt unabhängig von den Marktverhältnissen und

dem Zustand des Objektes abnehmen müssen. Der Preis für die Übernahme des Objektes bemisst sich nämlich weder an den Angebots- und Nachfrageverhältnissen, noch am laufenden Mietertrag oder am jeweiligen Instandhaltungszustand des Förderobjektes. Ausschlaggebend sind allein die „noch valutierenden Fremdmittel“ sowie das „dem Objekt zuzurechnende Eigenkapital“.

Die Investitionsbank Berlin hat auf der Grundlage einer Betrachtung von Förderobjekten, deren Wirtschaftlichkeitsdaten für die Arbeit der Expertenrunde zum Sozialen Wohnungsbau aufbereitet worden sind, die folgende Kostenschätzung erstellt. Dabei wurden folgende Annahmen getroffen:

- Als Eigenkapital- und Fremdmittelansätze sind die Ansätze aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung gemäß § 2 ff Zweite Berechnungsverordnung genommen worden, nicht aber die aus eventuellen Weiterverkäufen der resultierenden Finanzierungen, welche nicht in die Kostenmietberechnung einfließen.
- Nicht berücksichtigt wurden anteilige Restvaluten und anteilige Verkehrswerte zu Gewerbetellen. Es ist davon auszugehen, dass sich aus den Gewerbetellen keine potentielle erhöhte Belastung des Landes ergeben würde, weil die hierauf lastenden anteiligen Restvaluten in keinem schlechteren Verhältnis zu den anteiligen Verkehrswerten stehen dürften, als die geförderten Wohnteile. Die Erhebung basiert also ausschließlich auf den Daten der Wohnteile.
- Die Höhe der noch valutierenden Fremdmittel und des eingebrachten Eigenkapitals wurden manuell für ausgewählte Objekte ermittelt.
- Die Ist-Mieten bilden die Grundlage der Objektschätzwerte (die erfahrungsgemäß etwas unterhalb der Beleihungswerte und aktuell deutlich unterhalb der Verkehrswerte liegen dürften). Die Ist-Mieten wurden für Musterobjekte entsprechend der für die statistische Mietenauswertung eingereichten Daten berücksichtigt. Wurden keine Daten gemeldet, wurde von Durchschnittswerten der jeweiligen WP-Jahre ausgegangen. Auf die ermittelten Objektschätzwerte wurde ein Aufschlag von 20 % vorgenommen, um realistischere aktuelle Verkehrswerte zu ermitteln.
- Die Objekte, die die Aufwendungsdarlehen außerplanmäßig zurückgezahlt haben und noch in der zehnjährigen Nachwirkungsfrist sind, wurden herausgerechnet.
- Es wurde unterstellt, dass zwei Drittel der in Frage kommenden Objekte von den Eigentümern an die Wohnungsbaugesellschaften verkauft werden.

Objekte mit Anschlussförderung (WP 1972 - 1986):

Bei Übertragung der auf zuvor genannter Basis ermittelten Eckwerte auf den Gesamtbestand der Förderobjekte lässt sich abschätzen, dass für rd. 50 % (bezogen auf die anteilige Wohnfläche) der betrachteten Objekte in diesem Segment die Valuten zuzüglich Eigenkapitalanteil oberhalb der Verkehrswerte liegen. Bei dem Rest der betrachteten Objekte liegt der Verkehrswert oberhalb der Restvaluten (zuzüglich Eigenkapitalanteil).

Für die Objekte, deren Valuten oberhalb des Verkehrswertes liegen, wurde von der IBB ermittelt, dass die Differenz zwischen Valuten und Verkehrswert (die vom Land zu tragen wäre) bei durchschnittlich 350,54 EUR/ m² Wohnfläche liegt. Dieser Betrag wird für den Gesamtbestand angenommen.

Bereits 17% dieser Objekte befinden sich im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Weitere 7% besitzen Wohnungsbaugenossenschaften, bei denen ein Verkauf von Objekten eher unwahrscheinlich ist.

Die verbleibende relevante Wohnfläche beläuft sich auf 1.923.446 m². Damit würden im Falle eines Verkaufs dieser Objekte an städtische Wohnungsbaugesellschaften Kosten für das Land Berlin in Höhe von rd. **206.768.436 €** anfallen.

Objekte, die von der Nichtgewährung der Anschlussförderung betroffen sind:

Analog zur zuvor beschriebenen Methodik liegen gemäß Feststellungen der IBB bei ca. 90 % der untersuchten Gesamtwohnfläche die Valuten (zzgl. Eigenkapitalanteil) oberhalb der Verkehrswerte, durchschnittlich um 477,82 EUR/ m² Wohnfläche.

Von diesen Objekten befinden sich 18% im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und 5% bei den Wohnungsbaugenossenschaften.

Im Falle des Erwerbs der übrigen Bestände würden gemäß Schätzung der IBB die Kosten des Landes Berlin rd. **204.505.356 €** betragen.

Objekte mit IBB-Baudarlehen (ab WP 1989):

Auf Basis der Valuten der Baudarlehen, der sonstigen Valuten (AD, Bundessondermittel) und der Eigenkapitalanteile ergibt sich für das Gesamtportfolio (12.901 WE mit 881.470 m² Wfl.) ein

Gesamtbetrag der Valuten (zzgl. Eigenkapitalanteile) von rd.	1.170.385.160 €
Verkehrswert (auf Basis einer Durchschnitts-Ist-Miete von 5,97 €/ m ²)	867.863.900 €
Zuzahlung Land Berlin	302.521.260 €

Von den betroffenen Objekten befinden sich bereits 40% im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, und 6% gehören Wohnungsbaugenossenschaften.

Somit würden sich für den Erwerb von zwei Dritteln der bisher bei anderen Eigentümern befindlichen Bestände Kosten von insgesamt rd. **108.907.653 €** ergeben.

Die Gesamtbelastung für das Land Berlin für die Ankaufe der Wohnungsbestände durch die WGB's beträgt insgesamt rd. **520.181.446 €**

Durch den Erwerb der Objekte ergibt sich für die Wohnungsbaugesellschaften eine Grunderwerbssteuerpflicht. Unter Zugrundelegung der zuvor stehenden Berechnungen berechnet sich ein Verkehrswert für die zu erwerbenden Objekte von 1.360.320.554 €. Damit wären durch die Gesellschaften **Grunderwerbssteuern** von **insgesamt rd. 88,4 €** zu entrichten. Diese würden dem Land Berlin als Einnahmen zufließen, müssten aber den Gesellschaften vom Land Berlin erstattet werden. Da sich diese Zahlungsströme aufheben, werden diese Beträge weder bei den Einnahmen noch bei den Kosten berücksichtigt.