


Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – 10707 Berlin SIS BW

V.

1.

Herrn 
Senatsverwaltung für Inneres und Sport

Berlin, den .04.2015

alle Vorfragen innerhalb 1. D. Danke für die Info!

Begründung und Erläuterung der Amtlichen Kostenschätzung gemäß § 15 Absatz 1 Satz 1 zum Volksbegehren „Mietenvolksentscheid“

Anlage

1. Anlass und Ergebnis der amtlichen Kostenschätzung

Der Mietenvolksentscheid e.V. i.G., c/o Stadtteilbüro Friedrichshain, Warschauer Straße 23, 10243 Berlin, hat am 03. März 2015 bei der Senatsverwaltung für Inneres und Sport den Entwurf „Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz) – redigierte Entwurfsfassung; Stand 03. März 2015“ eingereicht und zu diesem Entwurf die Durchführung der amtlichen Kostenschätzung gemäß § 15 Absatz 1 Satz 1 Abstimmungsgesetz beantragt.

Der Gesetzentwurf wurde meinem Haus am 04.03.2015 mit der Bitte um Kostenschätzung innerhalb eines Monats übersandt. Die Kostenschätzung ist bei Einhaltung der Frist unter Berücksichtigung der Feiertage bis zum 02.04.2015 abzugeben. Die Frist wird mit Datum des heutigen Schreibens somit eingehalten.

Dazu habe ich neben eigener Sachkunde fachliche Informationen der Investitionsbank Berlin und des Vorstandes der Gesobau AG als Sprecher für die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften herangezogen sowie die Senatsverwaltung für Finanzen um Mithilfe gebeten.

Diese geschätzten Kosten setzen sich aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

Sprechzeiten
nach telefonischer Vereinbarung

E-Mail
@senstadtum.berlin.de

Internet
www.stadtentwicklung.berlin.de

Dienstgebäude: Württembergische Straße 6, 10707 Berlin-Wilmersdorf
Telefon: 030 90139-4010 intern: (9139) 4010
Fax: 030 90139-4011
E-Mail: @senstadtum.berlin.de

Fahrverbindungen:
 3, 7 Fehrbelliner Platz
 101, 104, 115 Fehrbelliner Platz
Internet: www.stadtentwicklung.berlin.de

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	Zuführungen an den Wohnraumförderfonds	170,7	853,5
2	§ 7 (2)	Personal- und Sachmittelaufwand Wohnraumförderfonds Berlin	0,2	1,2
3	§§ 10 – 12	Umwandlung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Anstalten öffentlichen Rechts	109,1	545,1
4	§ 22 (9)	Vermögensschaden-Haftpflicht Gesamt-Mieterrat	0,03	0,15
5	§ 30	Mietensubvention für Sozialmieter der Einkommensklasse 100% bis 140% § 9 (2) WoFG	13,2	29,8
6	§ 31	Mietensubvention für Sozialmieter der Einkommensklasse unter 100% § 9 (2) WoFG	17,0	43,2
7	§ 32	Mietensubvention für Transferleistungsbeziehende nach SGB II und XII	21,1	100,1
8	§ 33	Mietausgleich bei Wohnungen ohne Anschlussförderung	79,8	366,7
9	§ 35	Verfahrenskosten Mietensubvention	21,1	66,3
10	§ 37 (2)	a) Übertragung von Sozialmietwohnungen auf Berlin	464,0	1.160,0
		b) zusätzliche EK-Erhöhung	146,1	367,2
11	insgesamt	Summe der Kosten (lfd. Nrn. 1 - 10)	1.042,3	3.533,3

2. Erläuterung der amtlichen Kostenschätzung

Nachfolgend werden die Grundlagen, die Vorgehensweise und die Ergebnisse der Kostenschätzung zu den einzelnen Positionen wie folgt erläutert:

Der Kostenschätzung liegen folgende Annahmen zugrunde:

- (1) Die Initiatoren des Volksbegehrens würden ihr Ziel erreichen, gleichzeitig mit den Wahlen zum Berliner Abgeordnetenhaus einen Volksentscheid über ihren Gesetzesvorschlag durchzuführen.
- (2) Der Gesetzesvorschlag (im Folgenden „GE“ abgekürzt) würde im Volksentscheid angenommen und träte damit im letzten Quartal 2016 in Kraft.
- (3) Das erste vollständige Haushaltsjahr, in dem der GE Kosten verursachen würde, wäre dann das Jahr 2017. Für dieses Haushaltsjahr wurde die Kostenschätzung vorgenommen.
- (4) Der angenommene GE würde während der der Legislaturperiode 2016 – 2020 längere Zeit unverändert fortgelten. Zusätzlich zur Kostenschätzung für 2017 wird deshalb – angelehnt an die Systematik der mehrjährigen Finanzplanung - eine Kostenschätzung für den Zeitraum 2017 – 2021 erstellt.
- (5) 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.
- (6) Für die Regelung des Gesetzentwurfes 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.

Die Kostenschätzung wird nachfolgend für die jeweiligen Vorschriften des GE erläutert, soweit diese als kostenwirksam eingeschätzt wurden.

2.1 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

Der geltende Haushaltsplan 2015 sowie die geltende Finanzplanung 2016 bis 2021 erwarten Einnahmen von insgesamt 1.009,3 Mio. €. 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	192,0
1295/18141	Tilgung	117,3	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	717,3

Aus dem Vergleich zwischen Ist-Einnahmen und geplanten Einnahmen ist zum einen erkennbar, dass die Tilgungseinnahmen in den Jahren 2011 bis 2014 - mit starken Schwankungen zwischen den einzelnen Haushaltsjahren - erheblich über den im Landeshaushalt veranschlagten planmäßigen Ansätzen für Rückflüsse aus der Darlehenstilgung lagen. Zum andern waren die tatsächlich erzielten Zinseinnahmen rückläufig. Sie lagen seit 2013 unter dem in der Haushaltsplanung veranschlagten Einnahmensoll. Beides erklärt sich vor allem damit, dass bis Ende 2013 Aufwendungsdarlehen vorzeitig zum Barwert zurückgezahlt werden konnten und dass es bei dem anhaltend niedrigen Kapitalmarktzinsniveau für Fördernehmer z.T. wirtschaftlich attraktiv ist, die Förderdarlehen zum Nominalbetrag freiwillig vorzeitig zurückzahlen. Bei freiwilliger vollständiger vorzeitiger Rückzahlung von Förderdarlehen enden die Förderbindungen mit dem Ablauf des zehnten Jahres nach dem Jahr der vollständigen Rückzahlung (siehe im Einzelnen § 16 Wohnungsbindungsgesetz).

Der GE möchte die vorzeitige Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen künftig dadurch ausschließen, dass den Fördernehmern die Möglichkeit eröffnet werden soll, Förderobjekte gegen Erstattung ihrer Eigenmittel und der noch valutierenden Fremdmittel an landeseigene Unternehmen zu übertragen (siehe § 37 des Gesetzentwurfs). Weiter unten (siehe im Einzelnen Abschnitt 2.6) wird erläutert, dass diese Regelung finanziell so attraktiv ist, dass voraussichtlich ein Großteil der Fördernehmer die Gelegenheit nutzen wird, um sich auf diesem Wege von ihren Wohnungsbeständen im Sozialen Wohnungsbau zu trennen. Aus diesem Grund wird die Einnahmeerwartung der Jahre 2017 ff ohne einen weiteren Zuschlag für vorzeitige freiwillige Ablösungen von Aufwendungsdarlehen in die amtliche Kostenschätzung übernommen.

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. 32,6 Mio. € pro Jahr) im Jahr 2019. Bei Einnahmeposition § 5 Nr. 1 wurde deshalb für 2020 und 2021 die Einnahmeerwartung auf 0 € gesetzt.

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 Partnerschaftvereinbarung zwischen der EU und Deutschland abgeschlossen ist, müsste diese Vereinbarung geändert werden, um über diese EU-Mittel für die ange-dachten 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 Einnameschätzung für den Zeitraum 2017 bis 2021:

§ 5 Nr., ...	2017	2018	2019	2020	2021	gesamt
1	32,5	32,5	32,5	0	0	97,5
2	124,0	124,0	124,0	124,0	124,0	620,0
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	170,7	170,7	170,7	170,7	170,7	853,5

2.2 Zu lfd. Nr. 2: § 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 Titelverwaltungs-befugnissen 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. 2:

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.)

2.3 Zu lfd. Nr. 3: §§ 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 €.

2.4 Zu lfd. Nr. 4: § 22 Absatz 9: Vermögensschadenshaftpflicht für Gesamt-Mierrat

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

2.5 Zu lfd. Nrn. 5 bis 9: §§ 30, 31, 32, 33 und 35: Mietensubvention im Sozialen Wohnungsbau

2.5.1 Vorbemerkung zum Verständnis des Gesetzentwurfs

Der Vierte Abschnitt des Gesetzentwurfs (§§ 29 – 37 GE) regelt die Mietensubvention für Mieterhaushalte in Sozialwohnungen. 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.

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 Mietenfestlegung: 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 Entwurf bei für die Initiative positivem Ausgang des Volksentscheids gemäß § 40 Abs. 1 Abstimmungsgesetz dann 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. Denn bei dem Wert 5,74 €/m² monatlich handelt es sich um die von der Investitionsbank Berlin ermittelte durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche im Jahr 2013. Siehe IBB Wohnungsmarktbericht 2014, S. 65. Offensichtlich war es nicht die Absicht der Initiatoren, einen bestimmten Mietenfestbetrag 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 und zum 31.12.2017 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 tatsächlich verlangten Mieten z.T. deutlich unterhalb der mietspreisrechtlich zulässigen Kostenmiete liegen. Für die amtliche Kostenschätzung ist somit zu prognostizieren, wie hoch der Durchschnitt der geschuldeten Einzelmieten gemäß der hier erläuterten Auslegung des § 30 Abs. 1 Satz 1 Ende 2015 sowie wie der Durchschnitt der geschuldeten Einzelmieten gemäß § 30 Abs. 1 Satz 2 Ende 2017 und Ende 2019 sein wird.
- (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“).

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

Die Investitionsbank Berlin hat für den Monat November 2014 in einer Vermieterbefragung objektbezogene Durchschnittswerte der im Sozialen Wohnungsbau tatsächlich verlangten Mieten ermittelt. Die Befragung erbrachte für 66 % des Sozialmietwohnungsbestandes auswertbare Ergebnisse. Sie wird somit als eine für Zwecke der Kostenschätzung ausreichende Datengrundlage angesehen.

Die im November 2014 durchschnittlich tatsächlich verlangte Miete im Sozialwohnungsbestand belief sich auf 5,91 €/m² Wohnfläche monatlich. Der Durchschnitt der preisrechtlich zulässigen Miete betrug zum diesem Zeitpunkt 7,33 €/m². Die diesen Werten zugrunde liegenden objektbezogenen Durchschnittswerte der erfassten Bestände sind Ausgangspunkt für die Prognose der voraussichtlichen Durchschnittswerte zu den Stichtagen 31.12.2015 und 31.12.2017.

Beim überwiegenden Anteil der Berliner Sozialmietwohnungen erfolgt nach geltendem Fördersystem zum 01.04. eines jeden Jahres

- bei Förderobjekten, die sich noch in der Grundförderung (Objekte ohne Anschlussförderung) bzw. in der Anschlussförderung befinden, eine Verminderung der monatlichen laufenden Aufwendungshilfen um 0,1278 €/m² Wohnfläche,
- bei Objekten, die sich schon in der Bedienphase der Aufwendungsdarlehen befinden, sowie bei Objekten, die mittels Baudarlehen der IBB gefördert worden sind, eine Zinsanhebung um den Zinssatz, welcher einer Erhöhung der preisrechtlich zulässigen Miete um 0,1278 €/m² Wohnfläche monatlich entspricht,
- bei Objekten, die sich noch in der „Ruhephase“ der Förderung befinden (d.h. nach Ablauf der Anschlussförderung die Aufwendungsdarlehen noch nicht bedienen müssen, weil vorrangig zu bedienende Kapitalmarktmittel noch nicht vollständig getilgt sind), eine Mietanhebung jährlich um nicht mehr als 0,1278 €/m² Wohnfläche.

Hinzu kommt im 3-jährlichen Rhythmus die Erhöhung der Instandhaltungspauschalen (zuletzt zum 1.1.2014), deren Umfang durchschnittlich rund 0,10 €/m² Wohnfläche mtl. umfasst.

Bei den Wohnungen ohne Anschlussförderung, in denen aufgrund des Wegfalls der Anschlussförderung die Kostenmiete ohne Förderung verlangt werden kann, erhöht sich der förderrechtliche Mieterhöhungsspielraum nur durch die Anpassung der Instandhaltungspauschale.

Würde der Gesetzesvorschlag Gesetzeskraft erlangen, so würde die zum 01.04.2016 anstehende fördersystembedingte Mietenanhebung um jährlich 0,1278 €/m² Wohnfläche letztmalig möglich sein. Denn aus der Erläuterung zu § 34 Abs. 2 ergibt sich, dass mit der Formulierung „eine degressive Ausgestaltung der Rückzahlungsvereinbarungen von Fördermitteln ist nicht zulässig“ das Land Berlin verpflichtet wird, ab 2017 keine jährliche Mietenanhebung im Sozialen Wohnungsbau mittels Zinserhöhung bzw. Verminderung der laufenden Aufwendungshilfen mehr vorzunehmen. Erhöhungen bleiben dann mithin auf die dreijährliche Erhöhungen der Instandhaltungspauschalen zum 1.1.2017 und 1.1.2020 beschränkt.

Die Fördernehmer bzw. Vermieter haben jederzeit die Möglichkeit, von den Mietern die förderrechtlich zulässige Miete zu verlangen. Die Veränderung des o.g. Unterschieds zwischen vertraglich verlangter Miete sowie der nach der Fördersystematik preisrechtlich zulässigen Miete ist maßgeblich vom einzuschätzenden Verhalten der Fördernehmer abhängig. Gemäß den Ergebnissen der Vermieterbefragung 2014 der Investitionsbank Berlin schöpften nur 15 % der Vermieter die

preisrechtlich zulässige Miete voll aus. Für diese Vermieter wird sich im geltenden Fördersystem noch zweimal – zum 01.04.2015 und zum 01.04.2016 – die Möglichkeit der Mieterhöhung um jeweils 0,1278 €/m² Wohnfläche monatlich ergeben. Sämtliche anderen Vermieter haben darüber hinaus die rechtliche Möglichkeit, die tatsächlich verlangte Miete auf das Niveau der preisrechtlich zulässigen Miete anzuheben. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass der GE zwar künftige Steigerungen der förderrechtlich zulässigen Miete begrenzt bzw. ausschließt, der GE aber keine Eingriffe in die bestehenden Rechte zum Verlangen der Miete vorsieht, sodass der Fördernehmer auch nach Einführung des Gesetzes die bis 2016 „aufgebaute“ preisrechtlich zulässige Miete erst 2017 oder später verlangen kann.

Es ist damit zu rechnen, dass vor der Gesetzeseinführung die Eigentümer in etwa im bisherigen Rahmen die Mieten erhöhen bzw. weiterhin nicht in vollem Umfang die förderrechtlich zulässige Miete verlangen. Denn bei hohen Mietverlangen würden Mieten von Mieterinnen/Mieterern gefordert, die eher geringe Einkommen haben (siehe unten), aber zu diesem Zeitpunkt (noch) keine Subventionsberechtigung besitzen, so dass ein massiver Umzugsdruck erzeugt würde. Nach Einführung des Gesetzes kann hingegen die bis zum 01.04.2016 jährlich gestiegene förder-/preisrechtlich zulässige Miete verlangt werden, wobei für die Mehrheit der Mieterinnen/Mieter (siehe unten) die Subventionierung auf ein niedrigeres Niveau gewährleistet ist. Ab 2017 ist daher damit zu rechnen, dass die Eigentümer von Sozialmietwohnungen die rechtlich zulässige Miete flächendeckend verlangen, da aufgrund der Mietsubventionierung die Bezahlbarkeit gewährleistet ist (ggf. durch Nachzug subventionsberechtigter Mieter/Mieterinnen, sofern die verlangte Miete für Mieterinnen und Mieter ohne Subventionsberechtigung nach §§ 30-33 nicht mehr tragfähig ist).

Für die vertraglich geschuldeten Einzelmieten zum 31.12.2015 wird daher eine Fortentwicklung der tatsächlichen/geschuldeten Miete vom November 2014 (Vermieterbefragung) bei Objekten, bei der die verlangte Miete der preisrechtlich zulässigen Miete entspricht, mit einer weiteren Erhöhung des rechtlich Zulässigen (Erhöhung 1.4.2015) gerechnet, ansonsten wird eine Erhöhung der durchschnittlich verlangten Miete um +5 % des Objektdurchschnitts erwartet (entspricht im Gesamtdurchschnitt 4,7%). Im Ergebnis wird zum 31.12.2015 eine durchschnittlich verlangte Einzelmiete gemäß **§ 30 Abs. 1 Satz 1 von 6,19 €/m²/Wohnfläche/mtl.** sowie gemäß **§ 31 Abs. 1 Satz 1 von 5,57 €/m²** (6,19 abzgl. 10 %) prognostiziert, die den Subventionsberechnungen der Jahre 2017 und 2018 zu Grunde gelegt wird.

Die vertraglich geschuldeten Einzelmieten zum 31.12.2017 werden im Durchschnitt den preisrechtlich zulässigen Miete entsprechen (dargelegte Angleichung von verlangter und preisrechtlich zulässiger Miete). Für die Berechnungen wurde die preisrechtlich zulässige Miete um die bis dahin zulässigen Turnuserhebungen (1.4.2015 und 1.4.2016) sowie eine durchschnittliche Erhöhung der Instandhaltungspauschalen zum 1.1.2017 (durchschnittlich 0,10 €/m²) fortgeschrieben. **§ 30 Abs. 1 Satz 2 von 7,66 €/m²/Wohnfläche/mtl.** sowie gemäß **§ 31 Abs. 1 Satz 2 von 6,89 €/m²** (7,66 abzgl. 10 %) prognostiziert, die den Subventionsberechnungen der Jahre 2019 und 2020 zu Grunde gelegt wird.

Der Durchschnitt der vertraglich geschuldeten Einzelmieten zum 31.12.2019 entspricht wie 2017 dem Durchschnitt der preisrechtlich zulässigen Miete. Da zwischen dem 31.12.2017 und 31.12.2019 aufgrund § 34 GE keine Erhöhung der rechtlich zulässigen Miete erfolgt (erst wieder Instandhaltungspauschalenerhöhung 1.1.2020), bleibt der Durchschnitt der vertraglich geschuldeten Einzelmieten zum 31.12.2019 gegenüber dem 31.12.2017 unverändert. Für die Subventionsberechnungen im Jahr 2021 wird daher für **§ 30 Abs. 1 Satz 2 ein Wert von 7,66 €/m²/Wohnfläche/mtl.** sowie gemäß für **§ 31 Abs. 1 Satz 2 ein Wert von 6,89 €/m²** (7,66 abzgl. 10 %) zu Grunde gelegt.

Die für §§ 30, 31 GE geschätzten Durchschnittswerte zum Stand 31.12.2015, 31.12.2017, 31.12.2019 gelten auch für Subventionierungen aufgrund §§ 33 Abs. 1 und 3 GE (Haushalte in Beständen ohne Anschlussförderung).

2.5.3 Mietwert für Transferleistungsbeziehende nach SGB II und XII (§ 32 sowie § 33 GE)

Gemäß § 32 Abs. 1 GE wird die Miete auf den Betrag der nach den SGB II /SGB II sowie Asylbewerberleistungsgesetz per Bescheid anerkannten Kosten der Unterkunft festgesetzt, wobei die Kosten inklusive Betriebs- und Heizkosten zu berücksichtigen sind. Diese Schätzungen beziehen sich ausschließlich auf den Nettokaltmietanteil bzw. es liegt die Annahme von nicht über-/unterproportionalen angemessenen Betriebskosten im Sozialwohnungsbestand zu Grunde. Grundlage der Berechnungen der Mietsubventionierung nach § 32 GE (Bestände mit Anschlussförderung) sowie § 33 (Transferleistungsbezieher in Beständen ohne Anschlussförderung) sind **5,83 €/m²/Wohnfläche/mtl.** Dies entspricht dem "mittleren Wert" der personenabgängigen Orientierungswerte für Nettokaltmieten gem. AV Wohnen (5,30 €/m²) zzgl. des im März 2015 eingeführten 10 %-Zuschlags für Sozialmietwohnungen.

2.5.4 Maßgeblicher Wohnungsbestand und Schätzung der Bestände mit potenzieller Mietsubvention

Für Subventionen aufgrund §§ 30-32 und 33 Abs.1, 2 GE wird der gemäß Abschmelzprozess sich reduzierende Bestand an Sozialmietwohnungen zu Grunde gelegt:

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

Der Anteil der Wohnungen, bei denen die Miete oberhalb der entsprechenden Werte nach §§ 30-32 GE liegt, wird für Bestände mit Anschlussförderung (§§ 30-32) sowie ohne Anschlussförderung und Eigenschaft „öffentlich gefördert“ (§ 33 Abs. 1, 2) geschätzt, in dem für die einzelnen in der Vermieterbefragung erfassten Objekte für die Jahre 2017 - 2021 die preisrechtlich mögliche bzw. dann auch geforderte Miete mit den jeweiligen Grenzwerten (siehe oben 2.5.2 und 2.5.3) verglichen wird. Für Bestände mit Überschreitung wird zusätzlich der durchschnittliche Umfang der Überschreitung bestimmt, der die durchschnittliche Subventionierung pro m² Wohnflächen von berechtigten Haushalten darstellt. So können z. B. 2017 bei 79 % der Wohnungen mit Anschlussförderung Mieten oberhalb des Grenzwertes von § 30 GE (6,19 €/m²) verlangt werden, wobei dann bei Haushalten mit einem Einkommen von 100 – 140 % gem. § 9 Abs. 2 WoFG durchschnittlich 0,92 €/m² zu subventionieren wären; bei Wohnungen mit Anschlussförderung liegen die Mieten zu 100 % oberhalb des Grenzwertes aufgrund §§ 33 i. V. m § 30 GE von 6,19 €/m², wobei dort bei Haushalten mit einem Einkommen von 100 – 140 % gem. § 9 Abs. 2 WoFG durchschnittlich 7,27 €/m² zu subventionieren wären.

Für Subventionen aufgrund § 33 Absatz 3 und 4 GE ist der Bestand ohne Anschlussförderung und ohne Eigenschaft „öffentlich gefördert“ (ehemalige Sozialmietwohnungen) Ausgangspunkt der Schätzung: Bei 9.685 Wohnungen dieser ehemaligen Sozialmietwohnungen wird ein Anteil 70 % mit Mieterhaushalten geschätzt, die zum Ende der Förderung dort wohnten (=6.779 Wohnungen/Haushalte).¹ Weitere mögliche Erhöhungen der Wohnungszahl ohne Eigenschaft „öffentlich gefördert“ aufgrund § 5 WoG sind für die Kostenschätzung zu vernachlässigen (Haushalte für 10 Jahre subventionsberechtigt gem. § 33 Abs. 4 GE)

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

¹ Bei einer Gültigkeit des WoG Berlin von 6 Jahren im Jahr 2017 ergibt sich eine mittlere Ausscheidungszeit von 3 Jahren. Bei einer üblichen Fluktuation von 10 % p.a. ergibt sich eine Gesamtumzugsquote von 30 %.

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), die jeweils über den o.g. Mietwerten gemäß §§ 30-32 liegen.

2.5.5 Schätzung des Anteils der Mieter mit Berechtigung einer Mietsubvention 2017 sowie 2018 ff.

Von Mietsubventionen ausgeschlossen sind Mieterinnen und Mieter, deren Einkommen oberhalb der Berliner Einkommensgrenzen des Sozialen Wohnungsbaus liegen (Überschreitung der Einkommensgrenze gemäß § 9 Abs. 2 WFG um mehr als 40 %). Gemäß einer vom Institut Analyse & Konzepte im Februar/März 2015 durchgeführten Mieterbefragung lag der Anteil dieser Haushalte bei rd. 34 %. Des Weiteren liegt der Anteil der Haushalte mit einem Einkommen von 100 – 140 % Einkommen gem. § 9 Abs. 2 WoFG (Berechtigtenkreis § 30 GE) bei 23 % sowie mit Einkommen unter 100 % Einkommen gem. § 9 Abs. 2 WoFG, aber ohne Grundleistungsbezug (Berechtigtenkreis § 31 GE) bei rd. 17 %. Auf Grundleistungsbezieher-Haushalte (Berechtigtenkreis § 32 GE) entfallen 26 %. Die Einkommensgrenzen nach §§ 30-32 GE gelten auch für Subventionen nach §§ 33 Abs. 1 sowie § 33 Abs. 3. Für die Schätzung wird mit einer gleichmäßigen Verteilung der Einkommensgruppen innerhalb der verschiedenen Bestandstypen gerechnet (mit/ohne Anschlussförderung bzw. mit/ohne Eigenschaft „öffentlich gefördert“). Es werden bei unveränderten Rahmenbedingungen bis 2017 keine maßgeblichen Veränderungen der Bewohnerstruktur erwartet.

Die Anteile der Haushalte 2017 verteilen sich wie folgt

- Einkommen über >140 % § 9 II WoFG	34%
- Einkommen zwischen 100 % und 140 % § 9 II WoFG	23%
- Einkommen unter 100 % § 9 II WoFG (ohne Grundleistungsbezieher)	17%
- Grundleistungsbezug SGB II/XII bzw. Leistungen § 3 AsylIBG	26%

Ab 2018 wird sich der Anteil der Haushalte mit Einkommen über 140 % § 9 II WoFG reduzieren, da a) bei normaler Fluktuation (10 % p.a.) aufgrund § 36 GE eine Neuvermietung nur an Wohnberechtigte (mit Einkommen bis 140 % § 9 II WoFG) erfolgen kann und b) auch verstärkte Wohnungswechsel dieser Gruppe höchstwahrscheinlich sind (gestiegenes Mietniveau, aber keine Subventionsberechtigung). Es wird von einer jährlichen Reduzierung der Einkommensgruppe über 140 % § 9 Abs. 2 WoFG um 3 Prozentpunkte und eine Erhöhung der anderen drei Gruppen um jeweils 1 Prozentpunkt ausgegangen.

2.5.6 Hochrechnung der Mietsubvention auf den Gesamtbestand

Für den fortgeschriebenen Bestand mit und ohne Anschlussförderung 2017-2021 sowie die nach §§ 33 Abs. 3, 4 berechtigten Mieterhaushalte ehemaliger Sozialmietwohnungen erfolgt jeweils die Hochrechnung der Subventionsfälle anhand

- der 2017-2021 fortgeschriebenen Zahl der Sozialmietwohnungen (§§ 30-32, 31 Abs. 1) bzw. Haushalte ehemaliger Sozialmietwohnungen (§ 33 Abs. 3)
- der Quoten von Beständen mit Überschreitung der Miet-Grenzwerte nach § 30-32 (Anteil Bestände bzw. durchschnittliche Überschreitung pro qm),
- der Anteile der Haushalte der jeweiligen Berechtigtenkreise,
- einer durchschnittlichen Wohnfläche von 70 m² pro Wohnung.

2.5.7 zu Lfd. Nr. 5-8 Mietsubvention nach §§ 30-33 GE

Die folgende Übersicht zeigt das Ergebnis der Kostenschätzung zur Mietsubventionierung aufgrund §§ 30-33 GE nach Einzeljahren bzw. das Berechnungsergebnis gemäß der unter 2.5.2-2.5.6 dargestellten Datengrundlagen und Annahmen. Details der Berechnungen der Kostenschätzungen sind in der Anlage dargestellt.

Geschätzte Kosten §§ 30-33 GE in Mio. €	2017	2018	2019	2020	2021	2017-2021
Mietsubventionierung Bestand mit Anschlussförderung						
Ifd. Nr. 5 / § 30 GE (Einkommen 100 %-140 % § 9 II WoFG)	13,2	12,8	1,3	1,2	1,2	29,8
Ifd. Nr. 6 / § 31 GE (Einkommen unter 100 % § 9 II WoFG)	17,0	16,6	3,3	3,2	3,1	43,2
Ifd. Nr. 7 / § 32 GE (Grundleistungsbezieher)	21,1	20,6	19,9	19,4	19,1	100,1
Mietsubventionierung Bestand ohne Anschlussförderung						
Ifd. Nr. 8 / § 33 insgesamt, darunter	79,8	79,2	68,9	68,8	70,1	366,7
mit Eigenschaft öff. gefördert (§ 33 Abs. 1/2 i.V.m. §§ 30-32 GE)	73,4	72,7	64,2	64,1	63,7	338,2
ohne Eigensch. öff. gefördert (§ 33 Abs. 3/4 i.V.m. §§ 30-32 GE)	6,3	6,5	4,7	4,7	6,3	28,5

2.6 Zu Ifd. Nr. 9: § 35 Verfahrenskosten Mietensubvention

§ 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 höchstwahrscheinlich, 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

2.7 Zu lfd. Nr. 10: § 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“

Für die Zwecke der amtlichen Kostenschätzung wird angenommen, dass mit den genannten Größen die Eigenkapital- und Fremdmittelansätze aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung gemäß § 2 ff Zweite Berechnungsverordnung gemeint sind, nicht aber die aus eventuellen Weiterverkäufen der resultierenden Finanzierungen, welche nicht in die Kostenmietberechnung einfließen.

Nicht berücksichtigt wurden anteilige Restvaluten und anteilige Verkehrswerte zu Gewerbeteilen. Diese lassen sich maschinell nicht ermitteln. Es ist unverbindlich davon auszugehen, dass sich aus den Gewerbeteilen 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 lässt sich ebenfalls nicht maschinell ermitteln. Diese Daten wurden daher manuell ermittelt für 17 ausgewählte Objekte. Einige davon befinden sich bereits im Eigentum städtischer Unternehmen. Wir gehen aber davon aus, dass sich hieraus keine signifikanten Abweichungen im Hinblick auf Entschuldung, Ist-Miete usw. ergeben.

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 die 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.

Objekte mit Anschlussförderung (WP 1972 - 1986):

Auf dieser Basis wurde festgestellt, dass für einen Teil der 17 Objekte die Valuten zuzüglich Eigenkapitalanteil oberhalb der Verkehrswerte liegen, nämlich bei 8 Objekten bzw. 46 % (bezogen auf die anteilige Wohnfläche). Beim Rest der Objekte liegt der Verkehrswert oberhalb der Restvaluten (zuzüglich Eigenkapitalanteil). Hier würde also durch einen Verkauf zum Verkehrswert keine Zusatzbelastung des Landes Berlin entstehen.

Für die genannten 8 Objekte, deren Valuten oberhalb des Verkehrswertes liegen, wurde ermittelt, dass die Differenz zwischen Valuten und Verkehrswert (die vom Land zu tragen wäre) bei durchschnittlich 350,54 EUR/ m² Wohnfläche liegt.

Auf dieser Basis wurde unterstellt, dass der Gesamtbestand in diesem Segment (insg. 54.741 WE mit 3.721.839 m² Wfl.; inkl. Barwertablösungen mit Restrate) ebenfalls zu 46 % von einer Zuzahlung des Landes betroffen wäre.

Daraus ergibt sich folgende Ermittlung:

Gesamtbestand: $3.721.839 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 46 \% = 1.712.046 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 350,54 \text{ EUR/ m}^2$
= 600.140.600 EUR

Objekte, die von der Nichtgewährung der Anschlussförderung betroffen sind:

Die Erhebung wurde auf fünf Objekte beschränkt. Davon liegen bei 3 Objekten (die allerdings 88 % der untersuchten Gesamtwohnfläche entsprechen) die Valuten (zuzügl. Eigenkapitalanteil) oberhalb der Verkehrswerte, durchschnittlich um 477,82 EUR/ m² Wfl.

Auf dieser Basis wurde unterstellt, dass der Gesamtbestand in diesem Segment (insg. 19.298 WE mit 1.393.315 m² Wfl., davon einige inzwischen ohne AD) ebenfalls zu 88 % von einer Zuzahlung des Landes betroffen wäre.

Daraus ergibt sich folgende Ermittlung:

Gesamtbestand: $1.393.315 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 88 \% = 1.226.117 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 477,82 \text{ EUR/ m}^2$
= rd. 585.863.200 EUR

Objekte mit IBB-Baudarlehen (ab WP 1989):

Es wurden drei Musterobjekte zur Ermittlung der durchschnittlichen Belastung mit Aufwendungsdarlehen, Bundessondermittel und Eigenkapitalanteil berücksichtigt. Weitere Fremdmittel wurden nicht berücksichtigt.

Für die Valuten der Baudarlehen liegt eine Erhebung per 30.04.2014 vor (insg. 1.109.373,97 EUR).

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 (zuzügl. Eigenkapitalanteile) von rd.	1.170.385.160 EUR
Verkehrswert (auf Basis einer Durchschnitts-Ist-Miete von 5,97 EUR/ m ²)	867.863.900 EUR
Zuzahlung Land Berlin	302.521.260 EUR

Zusammenfassend ergibt sich zunächst folgender Schätzwert für die zu erwartende Belastung für das Land Berlin:

Objekte mit Anschlussförderung (WP 1972 - 1986):	600.140.600 EUR
Objekte ohne Anschlussförderung (ab WP 1987):	585.863.200 EUR
Objekte mit IBB-Baudarlehen (ab WP 1989):	302.521.260 EUR
	<u>1.488.525.060 EUR</u>

Von den betroffenen Objekten befinden sich bereits im Eigentum städtischer Gesellschaften 17 % im Segment WP 72-86 (mit Anschlussförderung), 18 % im Segment ab WP 1987 (ohne Anschlussförderung) und 40 % im Segment IBB-Baudarlehen ab WP 1989.

Somit ergibt sich für das Land folgende Gesamtbelastung, bezogen auf die verbleibenden Eigentümer:

Objekte mit AFÖ (WP 1972 - 1986):	600.140.600 EUR x 83 % =	498.116.700 EUR
Objekte ohne AFÖ (ab WP 1987):	585.863.200 EUR x 82 % =	480.407.800 EUR
Objekte mit IBB-Baudarl. (ab WP 1989):	302.521.260 EUR x 60 % =	181.512.800 EUR
		1.160.037.300 EUR

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 3.017.392.626 €. Damit wären durch die Gesellschaften **Grunderwerbssteuern** von **insgesamt 196.130.520 €** 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.

Zur Finanzierung des Erwerbs der Objekte müssen die Gesellschaften entsprechendes **Eigenkapital** nachweisen. Üblicherweise wird von den finanzierenden Banken ein Eigenkapitalanteil von 30% erwartet. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Gesellschaften aufgrund der sonstigen von den Gesellschaften erwarteten Aufgaben zusätzliche Sicherheiten angeboten werden. Geht man von einem Verkehrswert der zu erwerbenden Objekte in Höhe von 3.017 Mio. € aus, ist ein Eigenkapital von 907 Mio. € aufzubringen. Unter Berücksichtigung der Zuführung von Eigenkapital an die Gesellschaften nach § 10 in Höhe von 540 Mio. € müsste das Land Berlin den Gesellschaften zum Erwerb der Objekte ein zusätzliches Eigenkapital von 367 Mio. € zur Verfügung stellen.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

Prof. Dr. Ing. [REDACTED]

- 2 Kopie von 1. an GR C
3. DU von 1. an SenFin, IBB und Herrn [REDACTED] –GESOBAU, FF für die 6 WBG's – jeweils mit Dank für die Zuarbeit und Hinweis, dass die Anregungen in unseren Überlegungen eingeflossen sind (mit e.U. IV A)

StS BW

(E.U.)

I.A.

IV AbtL

IV A

IV A 2

IV A 22 ✓



Anlage zur Kostenschätzung §§ 30-33 - Schätzung der Subventionierung in Fällen mit Ü							
Jahr	2021						
Bestand	Wohnungen/ Haushalte insgesamt	Bestand mit Anschluss- förderung, öffentlich gefördert (§§30- 32 GE)	Bestand ohne Anschlussf., nicht öff., gefördert, mit "Altmietern" (§§33 III/IV GE)	Wohnungen/ Haushalte insgesamt	Bestand mit Anschluss- förderung (§§30-32 GE)	Bestand ohne Anschluss- förderung, öffentlich gefördert (§§33 I/II GE)	Bestand ohne Anschlussf., nicht öff., gefördert, mit "Altmietern" (§§33 III/IV GE)
Einschlägiger Bestand - Anzahl Wohnungen	117.788	92.890	6.977	109.144	84.277	17.785	7.082
Auswertung der fortgeschriebenen Mietwerte der Vermieterbefragung 2014							
Miethöhe, ab der eine Subventionierung nach § ... GE einsetzt (in € pro m² Wohnfläche/Monat)							
§ 30 I GE (geschätzter Ø vertraglich geschuldete Miete)					7,66		
§ 31 I GE (geschätzter Ø vertraglich geschuldete Miete -10 %)					6,89		
§ 32 GE (Ableitung aus AV Wohnen)					5,83		
Verlangen der rechtlich zulässigen Miete: Anteil der Wohnungen mit Überschreitung des Grenzwertes von							
§ 30 I GE (Einkommen 100%-140% § 9 II WoFG)		7%	100%		9%	100%	100%
§ 31 I GE (Einkommen unter 100% § 9 II WoFG)		9%	100%		53%	100%	100%
§ 32 GE (Grundleistungsbezieher)		9%	100%		92%	100%	100%
Durchschnittliche Grenzwert-Überschreitung/Betrag der Subventionierung in € pro m² Wohnfläche/Monat bei Fällen von							
§ 30 I GE (Einkommen 100%-140% § 9 II WoFG)		0,35	0,29		0,82	5,55	0,69
§ 31 I GE (Einkommen unter 100% § 9 II WoFG)		1,32	1,06		0,49	6,32	1,46
§ 32 GE (Grundleistungsbezieher)		1,38	2,12		1,13	7,38	2,52
Anteil der Haushalte mit							
Einkommen über Berliner Einkommensgrenze (>140% § 9 II WoFG)					22%		
Einkommen zwischen Bundes- und Berliner Einkommensgrenze (100%-140% § 9 II WoFG)					27%		
Einkommen unterhalb der Bundes-Einkommensgrenze (unter 100% § 9 II WoFG) ohne Grundleistungsbezieher					21%		
Bezieher von Grundleistungen nach SGB II/XII bzw. Leistungen § 3 AsylBG					30%		
Verteilung der Wohnungen mit Mietüberschreitung auf Haushalte mit							
Einkommen zwischen Bundes- und Berliner Einkommensgrenze (100%-140% § 9 II WoFG)	22.702	16 ¹⁵	1.605	7.508	1.788	4.091	1.629
Einkommen unterhalb der Bundes-Einkommensgrenze (unter 100% § 9 II WoFG) ohne Grundleistungsbezieher	19.205	14 ⁴¹	1.186	11.808	7.581	3.023	1.204
Bezieher von Grundleistungen nach SGB II/XII bzw. Leistungen § 3 AsylBG	28.715	22 ⁵¹	1.814	26.646	20.181	4.624	1.841
nachrichtlich: Keine Subventionierung (keine Mietgrenzwertüberschreitung bei Wohnung oder Haushaltseinkommen über 140% § 9 II WoFG)	47.166	38 ⁸³	2.372	63.182	54.727	6.047	2.408
Mietsubvention p.a. bei Ø 70 m²/Wohnung nach Teilgruppen in €							
Einkommen zwischen Bundes- und Berliner Einkommensgrenze (100%-140% § 9 II WoFG)	39,51	1,17	0,39	21,23	1,23	19,06	0,94
Einkommen unterhalb der Bundes-Einkommensgrenze (unter 100% § 9 II WoFG) ohne Grundleistungsbezieher	38,69	1,13	1,06	20,64	3,13	16,04	1,48
Bezieher von Grundleistungen nach SGB II/XII bzw. Leistungen § 3 AsylBG	52,82	2,82	3,23	51,67	19,12	28,65	3,90
Mietensubventionierung insgesamt (Mio. €)	131,02	5,12	4,69	93,55	23,48	63,75	6,32
darunter aufgrund							
§ 30 GE (Einkommen 100%-140% § 9 II WoFG)	13,16	1 ⁰	0,00	1,23	1,23	0,00	0,00
§ 31 GE (Einkommen unter 100% § 9 II WoFG)	17,02	1 ⁰	0,00	3,13	3,13	0,00	0,00
§ 32 GE (Grundleistungsbezieher)	21,08	2 ⁰	0,00	19,12	19,12	0,00	0,00
§ 33 Abs. 1/2 i.V.m 30-32 GE	73,43	1 ²	0,00	63,75	0,00	63,75	0,00
§ 33 Abs. 3/4 i.V.m 30-32 GE	6,32	1 ⁰	4,69	6,32	0,00	0,00	6,32