


Herrn Staatssekretär  |
Senatsverwaltung für Inneres und Sport

Berlin, den .04.2015

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
jochen.hucke@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: StSBW@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 Wohnungsbindungs-gesetz).

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 Partnerschaftsvereinbarung 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-Mieterrat

Als Kosten für den Abschluss einer Haftpflichtversicherung für die Mietglieder des Gesamtmieterbeirats 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 mietpreisrechtlich 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 Gesetzes Einführung 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/Mietern 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 WFG 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 AsylBG | 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 §§ 30-32 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 Gewerbeteilern. Diese lassen sich maschinell nicht ermitteln. Es ist unverbindlich davon auszugehen, dass sich aus den Gewerbeteilern 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): | <u>302.521.260 EUR</u> |
| | 1.488.525.060 EUR |

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]

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – 10707 Berlin StS BW

Herrn Staatssekretär [REDACTED]
Senatsverwaltung für Inneres und Sport

Berlin, den .04.2015

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
jochen.hucke@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: StSBW@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 Wohnungsbindungs-gesetz).

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 Partnerschaftsvereinbarung 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-Mieterrat

Als Kosten für den Abschluss einer Haftpflichtversicherung für die Mietglieder des Gesamtmieterbeirats 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 mietpreisrechtlich 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 Gesetzes Einführung 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/Mietern 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 WFG 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 §§ 30-32 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 Gewerbeteilern. Diese lassen sich maschinell nicht ermitteln. Es ist unverbindlich davon auszugehen, dass sich aus den Gewerbeteilern 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): | <u>302.521.260 EUR</u> |
| | 1.488.525.060 EUR |

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]

gemäß 1.7.30

StSBW

Vocab (vgl. Thes
Ordnungsplan)

Z. K.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – 10707 Berlin SIS BW

V.

1.

Herrn Staatssekretär [REDACTED]
Senatsverwaltung für Inneres und Sport

Bitt. bei 8.4. vorlegen in
der endgültig Fassung.

Berlin, den .04.2015

(Original am Mo.)

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

Anlage

22/3

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 die Kostenschätzung 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
[REDACTED]@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: StSBW@senstadtum.berlin.de

Fahrverbindungen:
U 3, 7 Fehrbelliner Platz
M 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 | 0,2 |
| 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 b) zusätzliche EK-Erhöhung | 464,0 146,1 | 1.160,0 367,2 |
| 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.

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 2019 erwarten Einnahmen von insgesamt 637,3 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 landeseigenes 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 die meisten Fördernehmer die Gelegenheit nutzen werden, um sich auf diesem Wege vom Sozialen Wohnungsbau in Berlin zu verabschieden. 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.

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 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. 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.

§ 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.

$300.000 \text{ Wohnungen} \times 1.800 \text{ €/Wohnung} = \text{rd. } \mathbf{540 \text{ Millionen €}}$.

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 Kosten von **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.

2.4 Zu Ifd. Nr. 4: § 22 Absatz 9: Vermögensschadenshaftpflicht für Gesamt-Mieterrat

Als Kosten für die Versicherung werden insgesamt 30.000 € pro Jahr geschätzt (**insgesamt 150.000 €**).

2.5 Zu Ifd. 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 im Berliner Sozialwohnungsbestand die 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 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,
- Fördernehmer, deren Objekte 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) sowie Fördernehmer von Objekten, die zwischen 1969 und 1971 mittels Annuitätshilfen gefördert worden sind, haben sich ebenfalls dazu verpflichtet, die Miete jährlich um nicht mehr als 0,1278 €/m² Wohnfläche anzuheben.

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 3-jährliche 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 Gesetzesentwurf zwar künftige Steigerungen der förderrechtlich zulässigen Miete begrenzt bzw. ausschließt, der Gesetzesentwurf aber keine Eingriffe in die bestehenden Rechte zum Verlangen der Miete vorsieht, so dass 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/Mietern 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.

Für den Durchschnitt der vertraglich geschuldeten Einzelmieten zum 31.12.2017 ist ein Durchschnitt in Höhe des Durchschnitts der preisrechtlich zulässigen Miete zu erwarten (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 Subventions-

berechnungen 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 G5runde 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 WFG durchschnittlich 7,27 €/m² zu subventionieren wären.

Für Subventionen aufgrund § 33, Absatz 3,4 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 Wohnun-

gen/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 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.

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 %.

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 Erneuerungsrythmus von 2 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 2-Jahresrythmus 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 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 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 Gesetzentwurfs 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 Gewerbetellen. Diese lassen sich maschinell nicht ermitteln. Es ist unverbindlich 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 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 eingereichten Daten (statistische Mietenauswertung) berücksichtigt. Wurden keine Daten gemeldet, wurde von 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

In diesem Segment ist eine Einschätzung besonders problematisch aufgrund der geringen Anzahl von Musterfällen und den sehr individuellen Lösungen, die die Eigentümer nach Wegfall der Förderung gefunden haben.

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 EK-Verzinsung ergibt sich für das Gesamtportfolio (12.901 WE mit 881.470 m² Wfl.) ein

Gesamtbetrag der Valuten (zuzügl. Eigenkapitalanteil) 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): | <u>302.521.260 EUR</u> |
| | 1.488.525.060 EUR |

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): | <u>302.521.260 EUR x 60 % =</u> | <u>181.512.800 EUR</u> |
| | | 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. 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 Erstattung 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.

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 8 Mrd. €.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

Prof. Dr. Ing. [REDACTED]

2. Kopie von 1. an GR C

3. Z.d.A. IV A 21

StS BW (E.U.)

I.A.

IV AbtL

IV A

IV A 2

IV A 21

Entwurf

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – 10707 Berlin SIS BW

V.

1.

Herrn Staatssekretär [REDACTED]
Senatsverwaltung für Inneres und Sport

Berlin, den .04.2015

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.

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.

Als Ergebnis der Kostenschätzung teile ich folgendes mit:

„Die Kosten des Gesetzentwurfs werden auf rd. Mio. € im ersten Jahr sowie rd. Mio. € für den Vierjahreszeitraum der mittelfristigen Finanzplanung geschätzt.“

Die nach Einzelvorschriften des Gesetzentwurfs aufgegliederte Begründung und Erläuterung der Kostenschätzung bitte ich der beigefügten Anlage zu entnehmen. Ich setze Sie davon in Kenntnis, dass ich diese zu gegebener Zeit auf der website der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt veröffentlichen werde.

Sprechzeiten
nach telefonischer Vereinbarung

E-Mail
[REDACTED]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: StSBW@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 Wohnungsbindungs-gesetz).

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-Mieterrat

Als Kosten für den Abschluss einer Haftpflichtversicherung für die Mietglieder des Gesamtmieterbeirats 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 mietpreisrechtlich 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. 2
0
= Ist-Miete
- (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/Mietern 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 verlangerter 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 WFG **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 WoFG 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 AsylBG | 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 Gewerbetellen. Diese lassen sich maschinell nicht ermitteln. Es ist unverbindlich 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 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 |
| | 1.488.525.060 EUR |

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 Wilkens –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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – 10707 Berlin – IV A 21

Bearbeiter: [Redacted] IV A 21

Senatsverwaltung für Inneres und Sport

Dienstgebäude: Württembergische Str. 6, 10707 Berlin-Wilmersdorf
Zimmer: 71920
Telefon: 030 90139-4761
Fax: 030 90139-4762
Intern: (9139)

- Über die Verbindungsstelle -

Datum: März 2015

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

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.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat in Verbindung mit der Senatsverwaltung für Finanzen diese Kostenschätzung durchgeführt. Dazu haben die Senatsverwaltungen neben eigener Sachkunde fachliche Informationen der Investitionsbank Berlin und des Vorstandes der Gesobau AG als Sprecher für die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften herangezogen.

Die amtliche Kostenschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass der Gesetzentwurf Kosten von rd. ... Mio. € im ersten Jahr sowie rd. ... Mio. € für den Vierjahreszeitraum der mittelfristigen Finanzplanung verursachen wird.

Diese geschätzten Kosten setzen sich aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

Handwritten note: Die Einhaltung dieser Frist bedeutet, dass die Kostenschätzung bis zum 2. 4. 2015 abgeschlossen wird, die Frist wird mit Datum der heutigen Unterschrift somit eingehalten.

Sprechzeiten nach telefonischer Vereinbarung

E-Mail: [Redacted]@senstadum.berlin.de www.stadtentwicklung.berlin.de

Fahrverbindungen: 3, 7 Fehrbelliner Platz 101, 104, 115 Fehrbelliner Platz

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin: Postbank Berlin Kto.Nr. 58-100 BLZ 100 100 10 Berliner Sparkasse Kto.Nr. 0 990 007 600 BLZ 100 500 00 Bundesbank, Filiale Berlin Kto.Nr. 10 001 520 BLZ 100 000 00

| Lfd. Nr. | § und Absatz des Gesetzesentwurfs | Kostenart in Stichworten | Kosten im ersten Jahr (2017) in Mio. € | Kosten in vier Jahren (2017 – 2020) in Mio. € | Bemerkungen |
|----------|-----------------------------------|---|--|---|-------------------------------|
| 1 | § 5 | Einnahmen des Wohnraumförderfonds | 170,9 | 650,7 | |
| 2 | § 7 (2) | Personal- und Sachmittelaufwand Wohnraumförderfonds Berlin | 0,2 | 1,0 | |
| 3 | §§ 10 – 12 | Umwandlung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Anstalten öffentlichen Rechts | 108,0 | 432,0 | |
| 4 | § 22 (9) | Vermögensschadenhaftpflicht Gesamtmieterrat | | | Beiträge Gebotsbau / fca. Fin |
| 5 | § 30 | Mietensubvention für Sozialmieter der Einkommensklasse 100% bis 140% § 9 (2) WoFG | 14,3 | 30,7 | |
| 6 | § 31 | Mietensubvention für Sozialmieter der Einkommensklasse unter 100% § 9 (2) WoFG | 15,0 | 34,8 | |
| 7 | § 32 | Mietensubvention für Transferleistungsbeziehende nach SGB II und XII | 20,3 | 77,8 | |
| 8 | § 33 | Mietausgleich bei Wohnungen ohne Anschlussförderung | 80,8 | 298,8 | |
| 9 | § 35 | Verfahrenskosten Mietensubvention | | | Thema A |
| 10 | § 37 (2) | Übertragung von Sozialmietwohnungen auf Berlin | 450,0 | 1.800,0 | |
| 11 | insgesamt | Summe der Kosten lfd. Nr. 2 -10 | | | |
| 12 | Saldo | Einnahmen Nr. 1 minus Kosten Nr. 11 | | | |

2. Erläuterung der amtlichen Kostenschätzung

Nachfolgend werden die Grundlagen, die Vorgehensweise und die Ergebnisse der Kostenschätzung zu den einzelnen Positionen wie 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 – 2020 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.

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

- zur Fehlförderungsabgabe
- > (6) Für die Vorlaufkosten des GE in § 40 wurde ebenfalls keine Kostenschätzung vorgenommen, da Umfang und Höhe einer solchen Analyse vom Ausmaß einer Reduzierung abhängen, deren Maßgaben aktuell nicht feststehen oder ~~erwartet sind~~ abgeleitet werden könnten.

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.

Der geltende Haushaltsplan 2015 sowie die geltende Finanzplanung 2016 bis 2019 erwarten Einnahmen von insgesamt 637,3 Mio. €. Diese Einnahmen bzw. Einnahmeerwartungen teilen sich wie folgt auf die einzelnen Haushaltsjahre auf:

a) 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 |

b) Veranschlagtes Einnahmen-Soll aus der Wohnungsbauförderung 2015 - 2019 (in Mio. €)

| Haushaltstitel | Einnahme | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | gesamt |
|----------------|----------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 1295/16141 | Zinsen | 24,0 | 24,0 | 24,0 | 24,0 | 24,0 | 120,0 |
| 1295/18141 | Tilgung | 117,3 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 517,3 |

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 zu ihrem vollen Restbetrag 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 Wohnungsbindingsgesetz).

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 landeseigenes Unternehmen zu übertragen (siehe § 37 des Gesetzentwurfs). Weiter unten (siehe im Einzelnen Abschnitt 2.6) wird erläutert, dass diese Regelung aufgrund der Bemessung des Erstattungsbetrages an den Gesamtkosten (und nicht am Marktwert) der geförderten Objekte finanziell so attraktiv ist, dass voraussichtlich die meisten Fördernehmer die Gelegenheit nutzen werden, um sich auf diesem Wege vom Sozialen Wohnungsbau in Berlin zu verabschieden. 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 dem Wohnraumförderfonds zufließen.

Nach geltender Rechtslage enden die **Kompensationszahlungen des Bundes nach dem Entflechtungsgesetz** (bisher rd. 32,6 Mio. € pro Jahr) 2019. Bei Einnahmeposition **§ 5 Nr. 1** wurde deshalb für 2020 die Einnahmeerwartung auf 0 € gesetzt.

Da das Gesetz erst ab Ende 2016 rechtskräftig werden könnte, wird für den Zeitraum 2017 bis 2020 noch nicht mit wesentlichen Einnahmen aus **§ 5 Nr. 3, 4, 5 und 6** gerechnet. Für diese Einnahmepositionen wird deshalb jeweils ein „Erinnerungsbetrag“ von 0,1 Mio. € pro Jahr und Einnahmegruppe angesetzt.

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, werden entsprechende EU-Mittel nicht zu erzielen sein.

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 Einnahmeposition keine zusätzliche Einnahme angesetzt.

Insgesamt ergibt sich somit folgende Einnameschätzung für den Zeitraum 2017 bis 2020:

| § 5 Nr, ... | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | gesamt |
|-------------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 1 | 32,5 | 32,5 | 32,5 | 0,0 | 97,5 |
| 2 | 124,0 | 124,0 | 124,0 | 124,0 | 496,0 |
| 3 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,4 |
| 4 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,4 |
| 5 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,4 |
| 6 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,4 |
| 7 | 14,0 | 14,0 | 14,0 | 14,0 | 56,0 |
| Gesamt | 170,9 | 170,9 | 170,9 | 138,4 | 650,7 |

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 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. 2:

| Personal-kosten | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Gesamt |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| E 14 | 68.240 € | 69.605 € | 70.997 € | 72.417 € | 281.259 € |
| E 12 | 57.150 € | 58.293 € | 59.459 € | 60.648 € | 235.550 € |
| E 10 | 54.450 € | 55.539 € | 56.650 € | 57.783 € | 224.422 € |
| E 9 | 48.110 € | 49.072 € | 50.054 € | 51.055 € | 198.291 € |
| Sachkosten | 9.024 € | 9.204 € | 9.389 € | 9.576 € | 37.193 € |
| insgesamt | 236.974 € | 241.713 € | 246.548 € | 251.479 € | 976.714 € |

(Erhöhung um 2% p.a.)

9

5

11

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.

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

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

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

Diese werden gemäß § 10 Absatz 3 GE in fünf gleichen Jahresraten zu je 108 Millionen € fällig.

Von diesen werden die vier Jahresraten 2017 bis 2020 in der Kostenschätzung angesetzt.

HIERZU BEITRÄGE SENFIN und GESOBAU ABWARTEN. Zu schätzende Kosten insbesondere:

- a) Kosten der Umwandlungsvorgänge bei den AG bzw. GmbH (Rechtsberatung, Ausarbeitung von Satzungen, Notarkosten, Kosten der Löschung im Handelsregister),
- b) Fällt Grunderwerbsteuer an?
- c) Kosten der Reorganisation / Gründung gemeinsamer Gesellschaften usw. (hierzu ggf. das Gutachten Ernst & Young zu Shared services ausschachten????)


** bei "identitätswahrende Umwandlung"
wird keine Grunderwerbsteuerpflicht*

.....

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

HIERZU BEITRÄGE SENFIN und GESOBAU ABWARTEN. Kann wahrscheinlich sehr knapp ab-
gehandelt werden.

.....



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 im Berliner Sozialwohnungsbestand 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 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

10% Einkommen < 100% → 10% im Wert

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,
- Fördernehmer, deren Objekte 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) sowie Fördernehmer von Objekten, die zwischen 1969 und 1971 mittels Annuitätshilfen gefördert worden sind, haben sich ebenfalls dazu verpflichtet, die Miete jährlich um nicht mehr als 0,1278 €/m² Wohnfläche anzuheben.

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 Anschlussförderungen, 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 3-jährliche 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 vertrag-

die

lich verlangter Miete sowie der nach der Fördersystematik preisrechtlich zulässiger 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 Gesetzesentwurf zwar der künftige Steigerungen der förderrechtlich zulässigen Miete begrenzt bzw. ausschließt, der Gesetzesentwurf aber keine Eingriffe in die bestehenden Rechte zum Verlangen der Miete vorsieht, so dass 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/Mietern 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 den 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. Diese Werte gelten auch für Subventionierungen aufgrund §§ 33 Abs. 1 und 3 GE (Haushalte in Beständen ohne Anschlussförderung).

Für den Durchschnitt der vertraglich geschuldeten Einzelmieten zum 31.12.2017 ist ein Durchschnitt in Höhe des Durchschnitts der preisrechtlich zulässigen Miete zu erwarten (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. Im Ergebnis wird zum 31.12.2017 eine durchschnittlich verlangte Einzelmiete gemäß § 30 Abs. 1 Satz 2 von 7,77 €/m²/Wohnfläche/mtl. sowie gemäß § 31 Abs. 1 Satz 2 von 6,99 €/m² (7,77 abzgl. 10%) prognostiziert, die den Subventionsberechnungen der Jahre 2019 und 2020 zu Grunde gelegt wird. Diese Werte gelten auch für Subventionierungen aufgrund §§ 33 Abs. 1 und 3 GE (Miete in Beständen ohne Anschlussförderung).

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

Gemäß § 32 Abs. 1 GE wird die Miete auf den Betrag der nach den SGB II /SGB XII 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 | 01.01.2015 | 01.01.2016 | 01.01.2017 | 01.01.2018 | 01.01.2019 | 01.01.2020 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Sozialmietwohnungen mit Anschlussförderung | 105.176 | 99.924 | 92.922 | 90.601 | 87.632 | 85.546 |
| Sozialmietwohnungen ohne Anschlussförderung (mit Eigenschaft "öffentlich gefördert") | 18.215 | 18.197 | 18.101 | 17.925 | 17.915 | 17.890 |

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 - 2020 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 bei dann bei Haushalten mit einem Einkommen von 100 – 140 % Einkommen 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 % Einkommen gem. § 9 Abs. 2 WoFG durchschnittlich 7,27 €/m² zu subventionieren wären.

Für Subventionen aufgrund § 34 3,4 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 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.

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 %.

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. 35 %. Des Weiteren liegt der Anteil der Haushalte mit einem Einkommen von 100 – 140 % Einkommen gem. § 9 Abs. 2 WoFG (Berechtigtenkreis § 30 GE) bei 25 % sowie mit Einkommen unter 100 % Einkommen gem. § 9 Abs. 2 WoFG, aber ohne Grundleistungsbezug (Berechtigtenkreis § 31 GE) bei rd. 15 %. Auf Grundleistungsbezieher-Haushalte (Berechtigtenkreis § 32 GE) entfallen 25 %. 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“).

Die Anteile der Haushalte 2017 verteilen sich wie folgt

- Einkommen über >140% § 9 II WoFG 35%
- Einkommen zwischen 100% und 140% § 9 II WoFG 25%
- Einkommen unter 100% § 9 II WoFG (ohne Grundleistungsbezieher) 15%
- Grundleistungsbezug SGB II/XII bzw. Leistungen § 3 AsylBG 25%

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 2017-2010 sowie die nach §§ 33 Abs. 3, 4 berechtigten Mieterhaushalte ehemaliger Sozialmietwohnungen erfolgt jeweils die Hochrechnung der Subventionsfälle anhand

- der 2017-2020 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 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 Anlage #1 dargestellt.

| Geschätzte Kosten §§ 30-33 GE in Mio. € | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2017-2020 |
|---|------|------|------|------|-----------|
| Mietsubventionierung Bestand mit Anschlussförderung | | | | | |
| lfd. Nr. 5 / § 30 GE (Einkommen 100%-140% § 9 II WoFG) | 14,3 | 14,0 | 1,2 | 1,2 | 30,7 |
| lfd. Nr. 6 / § 31 GE (Einkommen unter 100% § 9 II WoFG) | 15,0 | 14,6 | 2,3 | 2,3 | 34,3 |
| lfd. Nr. 7 / § 32 GE (Grundleistungsbezieher) | 20,3 | 19,8 | 19,1 | 18,7 | 77,8 |
| Mietsubventionierung Bestand ohne Anschlussförderung | | | | | |
| lfd. Nr. 8 / § 33 insgesamt, darunter | 80,8 | 80,2 | 68,9 | 68,9 | 298,8 |
| mit Eigenschaft öff. gefördert (§ 33 Abs. 1/2 i.V.m. 30-32 GE) | 74,6 | 73,9 | 64,7 | 64,6 | 277,9 |
| ohne Eigenschaft öff. gefördert (§ 33 Abs. 3/4 i.V.m. 30-32 GE) | 6,2 | 6,3 | 4,2 | 4,2 | 20,9 |

Rechnung
einfügen



2.5.8 Zu lfd. Nr. 9: § 35 Verfahrenskosten Mietensubvention

HIER DIE SCHON VON HERRN [REDACTED] ERSTELLTE SCHÄTZUN EINFÜGEN. ALTEN TEXT RAUSWERFEN!!!!

Der Gesetzentwurf sieht in § 35 Absatz 1 („... haben die Verfügungsberechtigten die erforderlichen Unterlagen an die Bewilligungsstelle zu übermitteln ...“) die Einbindung der Vermieter in das Verfahren vor. Nach geltendem Recht kennt der Vermieter lediglich die jeweils geschuldete Einzelmiete gemäß §§ 30 bis 32 des Gesetzentwurfs. Er kennt aber nicht die Einkommensverhältnisse seiner Mieterschaft.

Die Offenlage der Einkommensverhältnisse ist gemäß § 35 Absatz 2 mindestens im Zweijahresabstand erforderlich, damit eine Zuordnung der Mieterschaft nach der Höhe ihres Gesamteinkommens gemäß §§ 20 bis 24 Wohnraumförderungsgesetz in die Gruppen

- Haushalte, die **keine Mietsubvention** erhalten, weil ihr Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz um mehr als 40% überschreitet,
- Haushalte, die eine **einkommensabhängige Mietsubvention gemäß § 30** des Gesetzentwurfs erhalten, weil ihr Einkommen die Einkommensgrenze des § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz um bis zu 40% überschreitet,
- Haushalte, die eine **einkommensabhängige Mietsubvention gemäß § 31** des Gesetzentwurfs erhalten, weil ihr Einkommen die Einkommensgrenze des § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz unterschreitet,
- Haushalte, die eine **einkommensabhängige Mietsubvention gemäß § 32** des Gesetzentwurfs erhalten, weil sie Leistungen nach SGB II, SGB XII bzw. nach dem Asylbewerberleistungsgesetz beziehen.

Nach **§ 33 Absatz 3** des Gesetzentwurfs sollen zudem auch diejenigen Haushalte in die Mietsubvention einbezogen werden, die zum Zeitpunkt des Endes der Eigenschaft öffentlich gefördert in Förderobjekten ohne Anschlussförderung wohnten, bei denen auf der Grundlage von § 5 Wohnungsgesetz Berlin die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ infolge von Eigentümerwechsel und/oder wesentlichen Änderungen bei der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt endete. Da diese Förderobjekte somit nicht mehr der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ unterliegen, bestehen auch keinerlei Rechtsgrundlagen mehr, die Eigentümer bzw. wirtschaftlich Verfügungsberechtigten zur Vornahme von Handlungen nach dem Gesetzentwurf zu verpflichten. Für diesen Kreis der Verfügungsberechtigten läuft somit die Vorschrift des § 35 zur Einbindung in das Antragsverfahren leer.

Allerdings enthält **§ 34 Absatz 4** des Gesetzentwurfs – im Gegensatz zu § 35 des Gesetzentwurfs – eine Ermächtigung zum Erlass von Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu Antragstellung und Bewilligungsverfahren der einkommensabhängigen Mietensubvention. Diese Ermächtigung müsste genutzt werden, um dem Personenkreis gemäß § 33 Absatz 3 die Möglichkeit zu eröffnen, auch ohne Zwischenschaltung ihres Vermieters einen Antrag auf Mietsubvention stellen zu können.

Insgesamt ergäbe sich im Falle eines erfolgreichen Volksentscheides und Inkrafttreten des Gesetzentwurfs im IV. Quartal 2016 somit folgender Verfahrensablauf:



| Verfahrensschritt | Zeitpunkt, Zeitraum | Zuständige Instanz | Tätigkeitsinhalte und / oder Mengenschätzung | Kostenschätzung in Mio. € |
|--|---------------------|---------------------|--|---------------------------|
| (1) Anschreiben an Verfügungsberechtigte zwecks Mitteilung der zum | IV. Quartal 2016 | Wohnraumförderfonds | Anschreiben an rd. Fördernehmer; Auf- | |

| | | | | |
|--|---|---------------------------|--|--|
| 31.12.2015 vertraglich geschuldeten Einzelmieten | | | wand ca. 15 Minuten pro Objekt; entsprechend insgesamt Stunden zu ... €/h | |
| (2) Mahnschreiben und ggf. Festsetzung von Bußgeldern aufgrund von § 52 Absatz 1 Nr. 6 Wohnraumförderungsgesetz | IV. Quartal 2016 Und I. Quartal 2017 | Wohnraumförderfonds | Ca. 20% Mahnschreiben Ca. 10% Bußgeldandrohungen; Aufwand je 1 Stunde pro Fall, entsprechend ... Stunden zu ... €/h | |
| (3) Mieterhaushalte beantragen Einkommensbescheinigungen nach §§ 20 – 24 Wohnraumförderungsgesetz bei den Wohnungsämtern | I. und II. Quartal 2017 | Bezirkliche Wohnungsämter | Ca. 80. % der in Förderbindungen befindlichen Wohnungen; Entsprechend ... Fälle mit Kosten von €/Fall gemäß Kosten- und Leistungsrechnung 2013 | |
| (4) Entgegennahme, Prüfung der von den Fördernehmern eingereichten Unterlagen | I. bis IV. Quartal 2017 | Wohnraumförderfonds | Insgesamt Förderobjekte mit Aufwand durchschnittlich ... Minuten / Förderobjekt | |
| (5) Entgegennahme der von Mietern aus ehemaligen Förderobjekten gemäß § 5 WoFG direkt eingereichten Anträge | I. bis IV. Quartal 2017 | | Jeweils 1 Stunde pro Fall bei Ca. Fällen | |
| (6) Bescheiderteilung an Fördernehmer und Mieter; | I. bis IV. Quartal 2017 | Wohnraumförderfonds | Bescheiderteilung ca. 10 Minuten pro Wohnung, entspricht bei insgesamt Wohnungen | |
| (7) Bearbeitung von Widersprüchen; Widerspruchsbescheide | I. bis IV. Quartal 2017 | Wohnraumförderfonds | Annahme: 30% Widerspruchsquote; Bearbeitungsaufwand 4 Stunden pro Fall; entspricht bei Wohnungen ... Stunden | |
| (8) Klageverfahren | ab II. Quartal 2017 | Wohnraumförderfonds | Annahme: 20% der Widersprüche; Bearbeitungsaufwand 20 Stunden pro | |

| | | | | |
|---|--|--|---|--|
| | | | Fall; entspricht bei ... Wohnungen Stunden | |
| Gesamtkosten für erstmalige Bescheidung | | | | |

Es wird angenommen, dass bei jeweils 5% der in Bindungen befindlichen Wohnungen innerhalb eines Jahres

- a) Mieterwechsel stattfinden, die zu Neuanträgen führen
- b) Sich Einkommensverhältnisse verändern.

Pro Jahr ergeben sich somit ca. 10% der Gesamtkosten für die erstmalige Bescheidung

Im Abstand von jeweils zwei Jahren sind die oben erläuterten Arbeitsschritte zu wiederholen. Die erstmalige Wiederholung würde 2019 anstehen. Es wird angenommen, dass sich die Kosten für die Wiederholung um ca. 20% senken lassen. Zudem hat sich bis dahin die Zahl der noch in Bindungen befindlichen Wohnungen voraussichtlich um xx % reduziert. Hieraus ergibt sich für 2019 ein Aufwand von insgesamt ca. Mio. €.

Der Verwaltungsaufwand im Betrachtungszeitraum setzt sich somit folgendermaßen zusammen:

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | insgesamt |
|---|------|------|------|------|-----------|
| Erst- bzw. Folgeerfassung Mietsubvention | | | | | |
| Laufende Anpassungen bei Mieterwechsel und Einkommensänderungen | | | | | |
| Gesamtkosten | | | | | |



2.7 Zu Ifd. 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 Gesetzentwurfs 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 § 2ff Zweite Berechnungsverordnung gemeint sind, nicht aber die aus eventuellen Weiterverkäufen des resultierenden Finanzierungen, welche nicht in die Kostenmietberechnung einfließen.

Anzunehmen ist weiterhin, dass von der geplanten Regelung nur solche verkaufswilligen Eigentümer Gebrauch machen werden, die von der Übertragung der Objekte auf das Land Berlin einen höheren Verkaufserlös erwarten, als sie diesen am Markt erzielen könnten. Die Preisuntergrenze, zu der ein zum Verkauf anstehendes Förderobjekt des Sozialen Wohnungsbaus auf Berlin übertragen würde, entspricht somit dem Marktpreis: Verkaufswillige Eigentümer werden ein Objekt an Berlin übertragen, wenn sie aus der o.g. Erstattungslösung zumindest den Preis erzielen würden, den sie am Markt auch erzielen könnten. Erzielen sie weniger als den Marktpreis, werden sie den Verkauf an Private vorziehen.

Da Berlin im Falle der Übernahme des Objektes einen Gegenwert erhält, dessen Höhe durch den Marktpreis bestimmt ist, sind als Kosten der Erstattungsregelung nur die über dem Marktpreis liegenden Kostenanteile zu veranschlagen.

Würde der Gesetzesvorschlag im Volksentscheid angenommen, so würde die Nettokaltmiete im Sozialen Wohnungsbau 2017 voraussichtlich bei einem Durchschnittswert von rd. 7,17 €/m² Wohnfläche monatlich liegen (siehe oben Abschnitt 2.5.2). Der Marktwert einer zur Vermietung bestimmten Immobilie lässt sich überschlägig als Vielfaches seiner Jahresnettomieteinnahme abschätzen. Dieses Vielfache ist deutlichen Angebots- und Nachfrageschwankungen unterworfen. Im längerfristigen Mittel dürfte es etwa bei dem 14fachen der Jahresnettomiete liegen. D.h. der durchschnittliche Marktwert einer Sozialmietwohnung liegt 2017 voraussichtlich bei

$7,17 \times \text{€}/\text{m}^2 \text{ Nettomieteinnahme monatlich} \times 12 \text{ Monate} = \text{rd. } 1.200 \text{ €}/\text{m}^2 \text{ Wohnfläche}$,
entsprechend **rd. 84.000 € pro Wohnung** für eine durchschnittlich 70 m² große geförderte Wohnung.

Die Jahresberichte der IBB weisen jeweils die Gesamtkosten der in den Wohnungsbauförderprogrammen geförderten Wohnungen nach Programmformen und Förderjahrgängen aus. Demnach beliefen sich die **durchschnittlichen Gesamtkosten** der zwischen 1977 und 1996 mittels Aufwendungshilfen geförderten Sozialmietwohnungen auf rd. **144.000 € pro Wohnung**, entsprechend **rd. 2.057 €/m² Wohnfläche**.

Die Differenz zwischen den Gesamtkosten und dem Marktwert der Förderobjekte ist mit durchschnittlich rd. 850 €/m² Wohnfläche bzw. durchschnittlich rd. 60.000 € pro Wohnung so groß, dass es bei rein wirtschaftlicher Betrachtungsweise für jeden Eigentümer Sinn machen würde, umge-

hend nach dem Inkrafttreten des Gesetzes an Berlin mit einem Übernahmeverlangen heranzutreten. Lediglich bei rd. 39.000 Sozialmietwohnungen, die bereits im Eigentum Berlins sind, würde diese Regelung nicht greifen.

Berlin müsste sich somit darauf einrichten, dass im Jahre 2017 ein Gesamtbestand von rd. 74.000 (die rd. 113.000 im Jahre 2017 noch in Bindungen befindlichen Sozialmietwohnungen abzüglich 39.000 Wohnungen, die sich schon im Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften befinden) bisher privaten Sozialmietwohnungen von den in Anstalten des öffentlichen Rechts umgewandelten städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu übernehmen wäre.

Das Gesamtvolumen dieser Transaktion beläuft sich auf rd. **10,65 Milliarden €** (144.000 € pro Wohnung x 2.057 €/m² Wohnfläche). ~~Allein für den Grunderwerb wären von den übernehmenden städtischen Wohnungsbaugesellschaften rd. 640 Mio. € Grunderwerbsteuer~~ aufzubringen, welche allerdings dem Landeshaushalt als Einnahmen zufließen und deshalb in der folgenden Kostenschätzung nicht veranschlagt werden.

Vorläufig
keine
Anschaffungs-
steuer

Vom Transaktionsvolumen abzusetzen wären weiterhin rd. **2,7 Milliarden € Aufwendungsdarlehen**. Bei diesen Forderungen Berlins findet lediglich ein Schuldnerwechsel von dem bisherigen privaten Schuldner auf die erwerbenden Anstalten öffentlichen Rechts statt.

Somit verbleiben **rd. 8,0 Milliarden €**, welche die Anstalten öffentlichen Rechts als Finanzierung für die Transaktion aufwenden müssten. Geht man davon aus, dass ihnen – wie oben erläutert – durch die Transaktion nach dem Marktwert bewertete Vermögenswerte in Höhe von 84.000 € / Wohnung, entsprechend insgesamt rd. 6,2 Milliarden € zufließen, so verbleibt eine Differenz von **rd. 1,8 Milliarden €**, welche das Land den Anstalten zum Ausgleich von Vermögensnachteilen zwecks Ausgleichs des Erwerbs zu Preisen oberhalb des Marktwertes erstatten müsste.

Diesen Betrag innerhalb eines Haushaltsjahres aufzubringen, würde das Land voraussichtlich finanziell überfordern. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die Auszahlung zu vier gleichen Raten von jeweils **450 Mio. € pro Jahr** verteilt auf vier Jahre erfolgt.

.....

2.8 Zu Nr. 12 Saldo von Einnahmen und Kosten



[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: [REDACTED] 11:12
An: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Betreff: Website der Initiative Mietenvolksentscheid

Liebe Kolleginnen und Kollegen,

beiliegend sende ich Ihnen die url der Initiative Mietenvolksentscheid zK:

<http://mietenvolksentscheidberlin.de/>

M.E. ist die website – im Gegensatz zum Gesetzentwurf – sehr professionell gestaltet und thematisch übersichtlich aufgebaut (berlin.de könnte davon noch einiges lernen). Bitte beachten, dass ihre mailadresse nach Besuch der website durch die Betreiber rückverfolgt werden kann. Man kann angeblich die Rückverfolgung abschalten. Aber ob's funktioniert???

Beste Grüße,
[REDACTED]
[REDACTED]

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Württembergische Straße 6
10702 Berlin

Tel. [REDACTED]
[REDACTED]

Mail [REDACTED]@senstadtum.berlin.de



[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: [REDACTED] 14:11
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: WG: BBU zum Mietenvolksentscheid: Schwarzes Loch für den Landeshaushalt?

Von: [REDACTED]@bbu.de]
Gesendet: Dienstag, 10. März 2015 14:08
An: [REDACTED]
Betreff: BBU zum Mietenvolksentscheid: Schwarzes Loch für den Landeshaushalt?

BBU-Medieninformation

Mietenvolksentscheid birgt unkalkulierbare Risiken für den Landeshaushalt

Berlin – Die „Initiative Berliner Mietenvolksentscheid“ hat heute ihre Vorschläge vorgestellt. Hierzu ein Kommentar von Maren Kern, Vorstand beim BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.: „Durch das Mietenvolksbegehren würde die Wohnungspolitik zum unkalkulierbaren Risiko für die Stadt und den Landeshaushalt. Die mühsam errungenen Sanierungserfolge, auf die die Berlinerinnen und Berliner so stolz sind, würden leichtfertig aufs Spiel gesetzt. Mit solider Zukunftsplanung im Sinne breiter Schichten der Bevölkerung hat das nichts zu tun.“

Kern weiter: „Berlin muss klug investieren. Die wachsende Stadt braucht Wohnungen, aber auch Schulen, Krankenhäuser, Verkehrswege und eine starke Verwaltung. Das Mietenvolksbegehren würde im Falle eines Erfolgs den Landeshaushalt aber trockenlegen. Dadurch würde Geld von dringend erforderlichen anderen Investitionsaufgaben abgelenkt. Das wäre zum Nachteil aller Berlinerinnen und Berliner.“

Der Gesetzesentwurf berge zahlreiche Risiken. Neben der völlig ungeklärten Finanzierung bestehe vor allem auch die Gefahr neuer sozialer Brennpunkte. Darüber hinaus würde die propagierte Umstrukturierung die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften auf Jahre hinaus substanziell schwächen und in ihrem Handeln extrem schwerfällig werden lassen. „Gerade in einer Zeit, da Berlin unbedingt mehr Wohnungsbau durch die städtischen Wohnungsunternehmen braucht, würden sie auf Jahre hinaus mit sich und ihrer so aufwändigen wie nicht zielführenden Umorganisation beschäftigt“, unterstrich Kern.

Sozialpolitisch sei zudem bedenklich, dass mit dem Volksbegehren eine Gruppe von Mieterinnen und Mietern letztlich besonders begünstigt würde.

Wer ist der BBU?

Unter dem Dach des BBU sind rund 360 landeseigene, kommunale, genossenschaftliche, private und kirchliche Wohnungsunternehmen in Berlin-Brandenburg vereint. Die BBU-Mitgliedsunternehmen bewirtschaften gut 1,1 Millionen Wohnungen. Das sind etwa 40 Prozent aller Mietwohnungen in Berlin und rund 50 Prozent der Mietwohnungen im Land Brandenburg.

1.316 Zeichen

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

[REDACTED]
Pressesprecher
[REDACTED]@bbu.de

Telefon 030/ [REDACTED]

Mobil: 0172/ [REDACTED]

Pressesprecher

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Lentzeallee 107 | 14195 Berlin

Fon: 030/8 97 81-1 18 | Mobil: 0172/3 29 97 00 | Fax: 030/8 97 81- 41 18

E-Mail: david.eberhart(at)bbu.de | Internet: <http://www.bbu.de>

Vorstand: Maren Kern, Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand

Diese E-Mail enthält ggf. vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Sollten Sie nicht der richtige Adressat sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte den Absender und vernichten Sie diese E-Mail



Pressemitteilung

Berlin, 10. März 2015

Senator Andreas Geisel zum Berliner Mietenvolksentscheid

Berliner Senat arbeitet bereits an wichtigen Anliegen der Initiative – starke kommunale Wohnungsunternehmen, wirksame Neubauförderung und sozial gerechte Mietpolitik

Die Initiative Berliner Mietenvolksentscheid hat heute ihre Vorschläge öffentlich präsentiert. Der Senat von Berlin erstellt bereits die nach dem Abstimmungsgesetz erforderliche amtliche Kostenschätzung. Diese ist notwendig, um die finanziellen Auswirkungen auf den Landeshaushalt zu ermitteln.

Der Senator für Stadtentwicklung und Umwelt, Andreas Geisel, sagt zu den Vorschlägen: „Der Mietenvolksentscheid behandelt wichtige Anliegen. An vielen arbeiten wir bereits intensiv: Wir erhöhen das Angebot bezahlbarer Wohnungen in Berlin, wir haben leistungsfähige kommunale Wohnungsunternehmen und wir setzen uns dafür ein, dass die Mieten im sozialen Wohnungsbau auch künftig bezahlbar bleiben.“

Die wichtigsten Anliegen der Initiative werden bereits vom Berliner Senat angewendet:

- Der Senat fördert seit 2014 wieder den **Neubau von Sozialwohnungen** – denn nur **zusätzliche bezahlbare Wohnungen** werden den Mietmarkt entlasten. Dazu wurde ein **revolvierender Wohnungsneubaufonds** aufgelegt. Der Fonds wird in den nächsten Jahren deutlich aufgestockt. Die Förderkonditionen werden verbessert und stärker am Einkommen der Mieter ausgerichtet.
- Die **städtischen Wohnungsbaugesellschaften** sind als Aktiengesellschaften bzw. GmbH gegenwärtig gut aufgestellt: In diesen Rechtsformen können sie schnell und flexibel auf sich bietende **Gelegenheiten am Immobilienmarkt reagieren**. Dadurch werden sie das Ziel erreichen können, die Bestände bis 2016 mittels Ankauf und **Neubau von Wohnungen auf 300.000 zu erweitern**, so wie es vom Senat gefordert wurde. Mittelfristig streben sie einen Bestand von 400.000 Wohnungen an. Der Senat **nutzt seine Einflussmöglichkeiten auf die komplett landeseigenen Unternehmen**. Eine kurzfristige Veränderung der Rechtsform, wie von der Initiative gewünscht, würde das

nicht ändern, könnte aber die Gefahr einer Selbstbeschäftigung der Gesellschaften mit sich bringen. Das gegenwärtig erreichte Arbeitstempo der Unternehmen darf nicht gefährdet werden.

- Mit dem **Mietenbündnis** wurden u. a. die Chancen einkommensschwächerer Haushalte auf die Anmietung von Wohnungen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften erhöht und einkommensabhängige Grenzen für die Mieterhöhung eingeführt.
- In den **Großsiedlungen des Sozialen Wohnungsbaus** setzen wir mit **Mietenkonzepten** den jährlichen Anstieg der Sozialmieten aus, sobald ein Schwellenwert von 5,70 €/m² Wohnfläche monatlich erreicht wird.
- Mit dem 2011 beschlossenen **Wohnraumgesetz Berlin** haben wir u. a. die Überlegungs- und Kündigungsfristen bei Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau verlängert, bei mehr als 700 Wohnungen Mietsenkungen durchgesetzt und dafür gesorgt, dass im Falle des **Eigentümerwechsels** von Häusern ohne Anschlussförderung keine höhere Miete mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete verlangt werden darf.
- Eine von der **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt** einberufene **Expertenkommission**, in der auch Initiatorinnen des Mietenvolksentscheids vertreten sind, arbeitet intensiv an **Verbesserungen für die bestehenden Sozialwohnungen**. Im Rahmen dieser Diskussionen wird die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt** im Frühjahr 2015 einen **Vorschlag** unterbreiten, wie die **Mietbelastung** von Mieterinnen und Mietern in Sozialwohnungen auch künftig bezahlbar bleiben wird.
- Der Senat nutzt alle bundes- und landesrechtlichen Möglichkeiten für eine **sozial gerechte Mietpolitik**: Dazu gehört die zügige Anwendung der neuen **Mietpreisbremse** genauso wie die **Kappungsgrenzenverordnung**, das **Zweckentfremdungsverbot** oder die neue **Umwandlungsverordnung**.

Senator Andreas Geisel: „Ich teile die Ziele und Anliegen der Initiative grundsätzlich. Deshalb arbeite ich intensiv daran, die Zahl der Wohnungen in kommunaler Hand zu erhöhen, die allgemeine Mietenentwicklung zu bremsen und nicht zuletzt sehr schnell gerechte Lösungen für Härtefälle im Sozialwohnungsbestand anzubieten.“

Ich kann der amtlichen Kostenschätzung nicht vorgreifen, habe aber den Eindruck, dass der Vorschlag der Initiative einen für den Landeshaushalt recht teuren und auch langwierigen Systemwechsel bedeuten könnte. Wir brauchen jetzt aber in Berlin eine schnell umsetzbare und auch kurz- und mittelfristig wirkende Mietpolitik. Ich werde gerne Ideen und Anregungen der Initiative diskutieren und gegebenenfalls auch übernehmen, sofern sie zielführend, schnell umsetzbar und bezahlbar sind und nicht zu langwierigen bürokratischen Verfahren führen.“

Mit freundlichen Grüßen

Martin Pallgen

Sprecher der **Senatsverwaltung**
für **Stadtentwicklung und Umwelt**