

Auch die durchschnittliche Differenz zwischen tatsächlicher und Verpflichtungsmiete wird wohl wesentlich geringer, da sie bei Privaten geringer ist als bei städtischen WBG bzw. Genossenschaften.

Seite 9: Wie [REDACTED] finde ich die Annahme unplausibel, dass vor der Gesetzes-Einführung die Vermieter nur im bisherigen Umfang Mieterhöhungen vornehmen würden. In ihren internen Kostenschätzungen zum Härtefallmodell wurde m.E. seitens der Fachabteilung anders argumentiert. Die Begründung mit dem Verweis auf Leerstand bei hohen Mietsteigerungen bis 2017 trägt jedenfalls nicht!

Es ist eher plausibel anzunehmen, dass sich die privaten Vermieter auf eine schrittweise Annäherung der tatsächlichen Miete an die Verpflichtungsmiete orientieren, während die städtischen und Genossenschaften unter anderen Rahmenbedingungen handeln, d.h. keine schnellen Mietanhebungen vornehmen werden.

E) Seite 10: Die Höhe der Mietensubventionierung ohne Anschlussförderung von 7,27 €/qm bedarf einer genaueren Erläuterung, da die finanziellen Effekte sehr groß sind und das Ergebnis in der Dimension überraschend hoch ist. Wie [REDACTED] halte ich eine Trennung des gesamten Kapitels für WE mit und ohne AF für besser, da es eine wesentliche Vereinfachung bedeuten würde.

F) Wie [REDACTED] finde ich es nicht plausibel, von einem starken und kontinuierlichen Sinken des Anteils der Überschreiter 140 plus auszugehen. Ganz unabhängig von der Neubelegung wachsen doch Haushalte aufgrund von Einkommensentwicklung und Haushaltsverkleinerung (!) immer wieder in diese hinein. Bestenfalls kann m.E. ein Sinken um 1 Prozentpunkt p.a. angenommen werden, genauso plausibel wäre eine Konstanz, zumal zwischen 1993 und 2015 der Anteil der Überschreiter 140 plus sogar gestiegen ist.

G) Seite 13ff: Die Annahme des kompletten Erwerbs aller nicht-städtischen WE von den Anstalten binnen fünf Jahren ist nicht plausibel. [REDACTED] ist zuzustimmen, wenn er folgert, dass Genossenschaften und viele private Eigentümer aus Prinzip nicht verkaufen werden, zumal dann nicht, wenn das Mietdelta geschlossen wird, eine nachhaltige Mietersubventionierung erfolgt und die AD bereits zurückgezahlt sind. Deshalb muss hier dringend ein wesentlich realistischeres Annahmegerüst erarbeitet werden.

Auch erscheinen die Hochrechnungen aufgrund nur weniger Objekte nicht belastbar. Die angenommenen Prozentsätze von 46% und 88% sind wohl so nicht haltbar. Hier ist m.E. ein neuer Ansatz erforderlich.

Im Ergebnis bitte ich die Vorlagen (Langfassung und Kurzfassung) zu überarbeiten und am Mittwoch, den 8. April um 9.00 bei mir im Büro abschließend zu besprechen. Danach kann das Schreiben an SenInnSport ausgefertigt werden und noch am 8.4. das Haus verlassen.

Ich bedauere Sie trotz der Ostertage mit diesem Thema belasten zu müssen und übermittele Ihnen aus dem Kurzurlaub meine

Besten Grüsse

Prof. Dr.-Ing. [REDACTED]
Staatssekretär für Bauen und Wohnen
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: [REDACTED] 10:07
Cc: [REDACTED]
Betreff: WG: Mietenvolksentscheid

Bitte so verfahren. Rücksprache bei mir am Die. Um 10:30 Uhr. [REDACTED]
Originalnachricht
Von: [REDACTED], Prof. Dr.-Ing. [REDACTED]@senstadtum.berlin.de>
Gesendet: Freitag, 3. April 2015 20:39
[REDACTED]
Betreff: Mietenvolksentscheid

Sehr geehrte Herren,

Nach Durchsicht des ausführlichen Vorlage vom 30.03. und der Würdigung der Hinweise von Herrn [REDACTED] sowie des Schreibens von SenFin habe ich folgende Anregungen für die Kostenschätzung zum Mietenvolksentscheid:

1. Fertigung einer Langfassung (orientiert an der ausführlichen Vorlage vom 30.03.) für die Akten und als Begründung zur Kurzfassung, die dem Gesetzentwurf beizufügen ist.

2. Bessere Gliederung:

Ein Mangel der ausführlichen Vorlage ist ihre schwere Nachvollziehbarkeit, nicht nur für Nichtfachleute. In der überarbeiteten Langfassung, aber vor allem in der Kurzfassung der Kostenschätzung, die dem Gesetzentwurf beigelegt werden muss, sollte deshalb die Darstellung stärker fokussiert und gegliedert werden:

Die Hauptthemen unter finanziellen Aspekten sind m.E.:

- A) Umwandlung der WBG in Anstalten des öffentlichen Rechts mit hoher Eigenkapitalzuführung
- B) Zuführung der Zinsen und Tilgung der "alten" Wohnungsbauförderung an einen neu zu schaffenden Wohnraumförderfond
- C) Zuführung der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau sowie der wohnungsbezogenen EFRE-Mittel an einen neu zu schaffenden Wohnraumförderfond
- D) Einkommensabhängiger Mietensubventionierung für die Mieter in "echten" Sozialwohnungen
- E) Massive einkommensabhängiger Mietensubventionierung der Altmieten in den Wohnungen ohne Anschlussförderung
- F) Übertragung von Sozialwohnungen von den privaten Eigentümern auf die neuen Anstalten öffentlichen Rechts

3. Einzelhinweise

- A) Auf Seite 3 empfehle ich Annahme (1) zu streichen
- B) Auf Seite 4 im Absatz nach der ersten Tabelle ist die Zahl "1.009,3 Mio. €" falsch, richtig ist: 909,3 Mio.
- C) Die Kostenschätzung auf Seite 5 hat Mängel in ihrer Plausibilität. Hinsichtlich der Bundesmittel wird ein Auslaufen nach 2019 unterstellt, bei den EFRE-Mitteln allerdings eine Fortführung über 2020 hinaus angenommen. Ich empfehle beide Mittelgruppen bis 2021 durchzuschreiben, da eine Verstetigung der Mittel wahrscheinlich ist und von Berlin politisch gewollt ist. Ob die Annahme der Tilgung mit nur 100 Mio. € p.a. plausibel ist, halte ich für zweifelhaft, da die Attraktivität des Erwerbs durch die Anstalten überschätzt wird. (Hier halte ich die Einwände von [REDACTED] für sachgerecht.) Im Ergebnis dürften die Einnahmen des Wohnungsbaufonds wahrscheinlich höher sein, als in der Vorlage angenommen. (Auch SENFIN erwartet höhere Einnahmen!)
- D) Seite 8: Bitte überprüfen Sie die tatsächliche Miethöhe von 5,91 €/qm vor der Hintergrund der Repräsentativität bezogen auf die einzelnen Eigentümergruppen (städtische WBG, Genossenschaften, Private). Weil die Antwortquote der einzelnen Gruppen unterschiedlich war, jede Gruppe unterschiedliche Durchschnittswerte produzierte, ergibt sich ein korrekter Gesamtdurchschnitt nur durch Gewichtung entsprechend der Gruppenstärke.

Auch die durchschnittliche Differenz zwischen tatsächlicher und Verpflichtungsmiete wird wohl wesentlich geringer, da sie bei Privaten geringer ist als bei städtischen WBG bzw. Genossenschaften.

Seite 9: Wie [REDACTED] finde ich die Annahme unplausibel, dass vor der Gesetzes-Einführung die Vermieter nur im bisherigen Umfang Mieterhöhungen vornehmen würden. In ihren internen Kostenschätzungen zum Härtefallmodell wurde m.E. seitens der Fachabteilung anders argumentiert. Die Begründung mit dem Verweis auf Leerstand bei hohen Mietsteigerungen bis 2017 trägt jedenfalls nicht!

Es ist eher plausibel anzunehmen, dass sich die privaten Vermieter auf eine schrittweise Annäherung der tatsächlichen Miete an die Verpflichtungsmiete orientieren, während die städtischen und Genossenschaften unter anderen Rahmenbedingungen handeln, d.h. keine schnellen Mietanhebungen vornehmen werden.

E) Seite 10: Die Höhe der Mietensubventionierung ohne Anschlussförderung von 7,27 €/qm bedarf einer genaueren Erläuterung, da die finanziellen Effekte sehr groß sind und das Ergebnis in der Dimension überraschend hoch ist. Wie [REDACTED] halte ich eine Trennung des gesamten Kapitels für WE mit und ohne AF für besser, da es eine wesentliche Vereinfachung bedeuten würde.

F) Wie [REDACTED] finde ich es nicht plausibel, von einem starken und kontinuierlichen Sinken des Anteils der Überschreiter 140 plus auszugehen. Ganz unabhängig von der Neubelegung wachsen doch Haushalte aufgrund von Einkommensentwicklung und Haushaltsverkleinerung (!) immer wieder in diese hinein. Bestenfalls kann m.E. ein Sinken um 1 Prozentpunkt p.a. angenommen werden, genauso plausibel wäre eine Konstanz, zumal zwischen 1993 und 2015 der Anteil der Überschreiter 140 plus sogar gestiegen ist.

G) Seite 13ff: Die Annahme des kompletten Erwerbs aller nicht-städtischen WE von den Anstalten binnen fünf Jahren ist nicht plausibel. [REDACTED] ist zuzustimmen, wenn er folgert, dass Genossenschaften und viele private Eigentümer aus Prinzip nicht verkauft werden, zumal dann nicht, wenn das Mietdelta geschlossen wird, eine nachhaltige Mietersubventionierung erfolgt und die AD bereits zurückgezahlt sind. Deshalb muss hier dringend ein wesentlich realistischeres Annahmegerüst erarbeitet werden.

Auch erscheinen die Hochrechnungen aufgrund nur weniger Objekte nicht belastbar. Die angenommenen Prozentsätze von 46% und 88% sind wohl so nicht haltbar. Hier ist m.E. ein neuer Ansatz erforderlich.

Im Ergebnis bitte ich die Vorlagen (Langfassung und Kurzfassung) zu überarbeiten und am Mittwoch, den 8. April um 9.00 bei mir im Büro abschließend zu besprechen. Danach kann das Schreiben an SenInnSport ausgefertigt werden und noch am 8.4. das Haus verlassen.

Ich bedauere Sie trotz der Ostertage mit diesem Thema belasten zu müssen und übermittele Ihnen aus dem Kurzurlaub meine

Besten Grüsse

Prof. Dr.-Ing. [REDACTED]
Staatssekretär für Bauen und Wohnen
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 2. April 2015 16:55
An: [REDACTED]
Betreff: Erläuterung Kostenschätzung-stand 010415 - V
Anlagen: Erläuterung Kostenschätzung-stand 010415 - V.docx

Liebe Frau [REDACTED]

ich hoffe, Sie haben die Ostertage gut verbracht. Anbei ein Zwischenstand der Erläuterung der Kostenschätzung. Hier habe ich folgendes Problem, das hoffentlich keines ist: Ich komme auf einen um 3 Cent höheren Wert für die preisrechtlich zulässige Miete nach Gesetzeskraft des Vorschlags (7,69 €/m² statt 7,66 €/m²). Möglicherweise ist das aber auch ein älterer Übertragungsfehler, da mir Herr [REDACTED] die 7,66 mündlich genannt hatte vor Auswertung der Vermieterbefragung. Auf jeden Fall müssen wir noch mal die ganze Berechnung nachvollziehen, weil selbst 3 Cent bei den großen Zeiträumen und Flächen sich u.U. bis zu Millionenwerten aufschaukeln könnten.

Beste Grüße,
[REDACTED]

[REDACTED]
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Württembergische Straße 6
10702 Berlin

Tel. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]@senstadtum.berlin.de

IV A

2 s. s. 2 2/4

über IV

7/19

IV B

R. 7.4.

Klärung der Frage der Förderung des Wohnungsneubaus mit EFRE-Mitteln in Berlin

Ausgangssituation:

In der Strukturfondsförderperiode 2014 – 2020 findet die EFRE-Förderung der Stadtentwicklung im Rahmen der „Zukunftsinitiative Stadtteil II“ statt.

Berlin stehen in dem Zeitraum 2014 – 2020 100 Mio. € (die in selber Höhe zu kofinanzieren sind) für die Zukunftsinitiative Stadtteil II (ZIS II) für folgende Förderprogramme zur Verfügung:

- Soziale Stadt (Projekte und QM-Teams)
- Bildung im Quartier
- Stadtumbau Ost/West
- Stadtteilzentren
- Bibliotheken im Stadtteil

Die verbindliche Verteilung der Fördermittel auf die einzelnen Programme ist bereits erfolgt. .

Grundlagen der EFRE-Förderung sind die

- sog. Allgemeine Verordnung (EU) Nr. 1303/2013
- EFRE-Verordnung (EU) Nr. 1301/2013
- Partnerschaftsvereinbarung zwischen Deutschland und der Europäischen Kommission für die Umsetzung der ESI-Fonds unter dem Gemeinsamen Strategischen Rahmen in der Förderperiode 2014 bis 2020

→ **Gefördert werden kann nur, was sich daraus ableiten lässt.**

Auf dieser Basis entstanden in mehrjährigen Abstimmungsprozessen die Berliner Grundlagen der EFRE-Förderung:

- Operationelles Programm des Landes Berlin für den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung in der Förderperiode 2014 – 2020
- Verwaltungsvorschrift „Zukunftsinitiative Stadtteil II EFRE“ (VV ZIS II EFRE 2014)

Modifikation des EFRE-Fördermitteleinsatzes:

Wollte man nun diese Förderstrategie grundlegend ändern, um die EFRE-Mittel für den Wohnungsneubau zu nutzen:

- müsste sich die Wohnungsneubau-Fördermöglichkeit aus der Partnerschaftsvereinbarung (zwischen Deutschland und der EU) ableiten lassen. Diese sieht auf S. 94 (vgl. Anlage 1) lediglich folgende Passage vor:

Durch die Verbesserung der Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien in öffentlichen Infrastrukturen, in öffentlichen Gebäuden und in Wohngebäuden im Rahmen von Pilotprojekten zur energetischen Sanierung oder im Rahmen von integrierten Konzepten zur nachhaltigen städtischen Entwicklung lassen sich erhebliche Effizienzgewinne und Reduktionen bei den CO2-Emissionen erreichen. Eine Förderung aus dem EFRE soll dann durchgeführt werden, wenn ein echter Mehrwert besteht, d.h. wenn ein Ergebnis angestrebt wird, das über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgeht, sinnvoll nationale Förderprogramme ergänzt, aber nicht ersetzt, Vorbilder zur Nachahmung geschaffen werden oder integrierte örtliche sowie überörtliche Maßnahmenbündel eine hohe Effektivität und Ressourcennutzung versprechen. Bei den geplanten investiven Maßnahmen wird eine Bestandsaufnahme vor Investitionsbeginn vorgenommen und die Zielerreichung in geeigneter Weise überprüft. Zuwendungsempfänger im Rahmen der Verbesserung der Energieeffizienz und der Nutzung erneuerbarer Energien in Wohngebäuden können nur Unternehmen (juristische Personen) sein, deren Wohnungsbestand ausschließlich zur Vermietung bestimmt ist. Eine Förderung von Privatpersonen als Eigentümer von vermieteten oder selbstgenutzten Wohngebäuden wird ausgeschlossen.

D.h. es ist lediglich eine **energetische Sanierung im Rahmen von Pilotprojekten juristischer Personen denkbar.**

„oder im Rahmen von integrierten Konzepten zur nachhaltigen städt. Entwicklung“

Eine Förderung von Wohnungsneubau ist in der Partnerschaftsvereinbarung gar nicht vorgesehen.

Überdies ist die Förderung von Wohnungsbau im Rahmen der Energieeffizienz im Operationellen Programm Berlins mit folgender Passage ausgeschlossen (vgl. S. 73 des Berliner OP – Anlage 2):

„Nicht förderfähig sind Investitionen in den Wohnungsbau. Es werden nur Gebäude gefördert, die der Öffentlichkeit zugänglich sind bzw. die einem öffentlichen Zweck dienen“.

Darüber hinaus hätte eine Änderung des Operationellen Programms:

- erneute mehrjährige Abstimmungsprozesse mit der Europäischen Kommission, dem Senat, dem Abgeordnetenhaus und zahlreichen weiteren Senatsverwaltungen zur Folge
- die Konsequenz, dass Maßnahmen und Programme wie „Bildung im Quartier“ und „QM-Teams“ nicht mehr gefördert werden könnten oder mit nationalen Mitteln in entsprechender Höhe finanziert werden müssten.
- zur Folge, dass mit der Förderung von Vorhaben wegen der aufwendigen Abstimmungsverfahren voraussichtlich frühestens 2017 begonnen werden könnte – diese aber dennoch bis 2020 bereits abgeschlossen - und die Fördermittel verausgabt sein müssten. Darüber hinaus sind in diesem Zeitraum auch die Förderergebnisse zu erreichen, die mit der Kommission verabredet worden sind und in dafür eigens definierten Indikatoren gemessen werden. Werden die Förderergebnisse nicht erreicht – fordert die Kommission die Fördermittel zurück.



Anlagen (Auszüge aus der Partnerschaftsvereinbarung und dem Berliner OP)

Nutzung erneuerbarer Energien leisten. Langfristig können die Unternehmen damit nicht nur erheblich zur Reduzierung von CO₂-Emissionen beitragen, sondern auch die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern senken und ihre Betriebskosten reduzieren, womit sich auch ihre unternehmerische Wettbewerbsfähigkeit verbessert. Die Verbesserung des Angebots an passgenauen Energieberatungsdienstleistungen bildet eine wichtige Voraussetzung dafür, dass vorhandene Energieeffizienzpotentiale in Unternehmen ausgeschöpft werden können. Gleichzeitig leisten Entwicklungs- und Umsetzungsmaßnahmen zur Anwendung neuer, innovativer technologischer Entwicklungen einen Beitrag dazu, dass der technologische Entwicklungspfad hin zu CO₂ einsparenden Technologien beschleunigt beschritten wird.

- Durch die Verbesserung der Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien in öffentlichen Infrastrukturen, in öffentlichen Gebäuden und in Wohngebäuden im Rahmen von Pilotprojekten zur **energetischen Sanierung** oder im Rahmen von integrierten Konzepten zur nachhaltigen städtischen Entwicklung lassen sich erhebliche Effizienzgewinne und Reduktionen bei den CO₂-Emissionen erreichen. Eine Förderung aus dem EFRE soll dann durchgeführt werden, wenn ein echter Mehrwert besteht, d.h. wenn ein Ergebnis angestrebt wird, das über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgeht, sinnvoll nationale Förderprogramme ergänzt, aber nicht ersetzt, Vorbilder zur Nachahmung geschaffen werden oder integrierte örtliche sowie überörtliche Maßnahmenbündel eine hohe Effektivität und Ressourcennutzung versprechen. Bei den geplanten investiven Maßnahmen wird eine Bestandsaufnahme vor Investitionsbeginn vorgenommen und die Zielerreichung in geeigneter Weise überprüft. Zuwendungsempfänger im Rahmen der Verbesserung der Energieeffizienz und der Nutzung erneuerbaren Energien in Wohngebäuden können nur Unternehmen (juristische Personen) sein, deren Wohnungsbestand ausschließlich zur Vermietung bestimmt ist. Eine Förderung von Privatpersonen als Eigentümer von vermieteten oder selbstgenutzten Wohngebäuden wird ausgeschlossen.
- Im Rahmen der Investitionspriorität zur Entwicklung und Einführung intelligenter Nieder- und Mittelspannungsverteilersysteme planen einzelne Länder Interventionen mit dem EFRE zur Forschung und Entwicklung von nachhaltigen Energietechnologien. Eine Förderung der technologischen Entwicklung ist ebenfalls im Rahmen des thematischen Ziels 1 sowie des thematischen Ziels 3 möglich, in denen eine generelle Förderung von innovativen und zukunftsfähigen Technologien verankert ist.
- Die Förderung von innovativen Projekten und Modellvorhaben die zur Verringerung der CO₂-Emissionen aus Böden mit hohem Kohlenstoffgehalt (Hoch-, Nieder- und Anmoore) und damit zum Klimaschutz beitragen kann in Ländern mit entsprechendem Vorkommen von hoher Priorität sein. Darüber hinaus bietet auch die Erfassung und Verwertung von Deponiegasen auf Altdeponien ein beachtliches Potenzial zur Reduzierung von CO₂-Emissionen und den besonders klimaschädlichen Methangasemissionen.
- Strategien zur Senkung des CO₂-Ausstoßes bzw. zur dauerhaften naturverträglichen CO₂-Fixierung besitzen eine hohe Priorität für sämtliche Gebiete, insbesondere städtische Gebiete und Ballungsräume, einschließlich der Förderung einer nachhaltigen städtischen Mobilität und klimaschutzrelevanter Anpassungsmaßnahmen. Hier stehen Maßnahmen im Vordergrund, die dazu dienen – insbesondere durch innovative Ansätze – Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß in allen Bereichen zu reduzieren, die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern, Mobilitätskonzepte sowie alternative oder intelligente Verkehrssysteme zu entwickeln und umzusetzen, um eine signifikante CO₂-Reduzierung zu erreichen. Daneben bietet die Konservierung von CO₂ ein enormes Treibhausgas-Reduktionspotential bei relativ geringen CO₂-Vermeidungskosten.
- Die Förderung zielt auch auf Investitionen auf der Grundlage integrierter Strategien in allen Bereichen, die als Muster- und Pilotprojekte übertragbar sind.

**Partnerschaftsvereinbarung zwischen
Deutschland und der Europäischen Kommission
für die Umsetzung der ESI-Fonds unter dem
Gemeinsamen Strategischen Rahmen
in der Förderperiode 2014 bis 2020**

Teil 1: Kapitel 1 und 2

CCI Nr. 2014DE16M8PA001

EFRE-OP des Landes Berlin für die Förderperiode 2014 – 2020

Kriterien für die inhaltliche Eignung der Vorhaben

Das wichtigste Auswahlkriterium bei den Aktionen der gesamten Prioritätsachse ist der Effizienzwert eines Vorhabens (d.h. die CO₂-Verringerung, die pro Einsatz von 1 Mio. € zuschussfähiger Gesamtausgaben in dem Vorhaben erreicht werden kann). In den vorgesehenen Wettbewerben werden Projektvorschläge, die alle anderen Rahmenbedingungen erfüllen, anhand des Effizienzwertes zur Förderung ausgewählt. Über die Wettbewerbe hinaus sollen aber auch beispielhafte Leuchtvorhaben (z.B. Modellvorhaben im Denkmalschutz und besonders innovative Vorhaben) gefördert werden.

Im Rahmen der Projektauswahl ist die Einbettung eines Vorhabens in ein bestehendes integriertes Konzept positiv zu berücksichtigen, um andere Bezirke zur Erstellung eigener Konzepte zu motivieren. Genauer wird die Förderrichtlinie regeln. Im UEP II wurden bereits Projekte mit demografischem und sozialem Mehrwert prioritär behandelt. Nicht förderfähig sind Investitionen in den Wohnungsbau. Es werden nur Gebäude gefördert, die der Öffentlichkeit zugänglich sind bzw. die einem öffentlichen Zweck dienen.

Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Antragstellers

Neben der inhaltlichen Prüfung des Projektes wird die Leistungsfähigkeit des Antragstellers berücksichtigt. Dies umfasst beispielsweise die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Antragstellers, insbesondere die gesicherte Gesamtfinanzierung. Aus der Projektperspektive wird geprüft, ob und inwiefern der Antragsteller in der Lage und bereit ist, die erforderlichen Anstrengungen zur wirtschaftlichen Umsetzung der Projektergebnisse zu erbringen.

Die zu fördernden Vorhaben werden auf Grundlage der Antragsunterlagen anhand der in den Richtlinien verbindlich definierten Auswahlkriterien ausgewählt. Eine Antragstellung ist während der Laufzeit der Richtlinien kontinuierlich möglich. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

2.C.5.2.3 Geplante Nutzung der Finanzinstrumente (falls zutreffend)

Investitionspriorität

4c - Förderung der Energieeffizienz, des intelligenten Energiemanagements und der Nutzung erneuerbarer Energien in der öffentlichen Infrastruktur, einschließlich öffentlicher Gebäude, und im Wohnungsbau

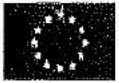
Im Rahmen dieser Investitionspriorität sind keine Finanzinstrumente (Fonds) vorgesehen.

2.C.5.2.4 Geplante Nutzung von Großprojekten (falls zutreffend)

Investitionspriorität

4c - Förderung der Energieeffizienz, des intelligenten Energiemanagements und der Nutzung erneuerbarer Energien in der öffentlichen Infrastruktur, einschließlich öffentlicher Gebäude, und im Wohnungsbau

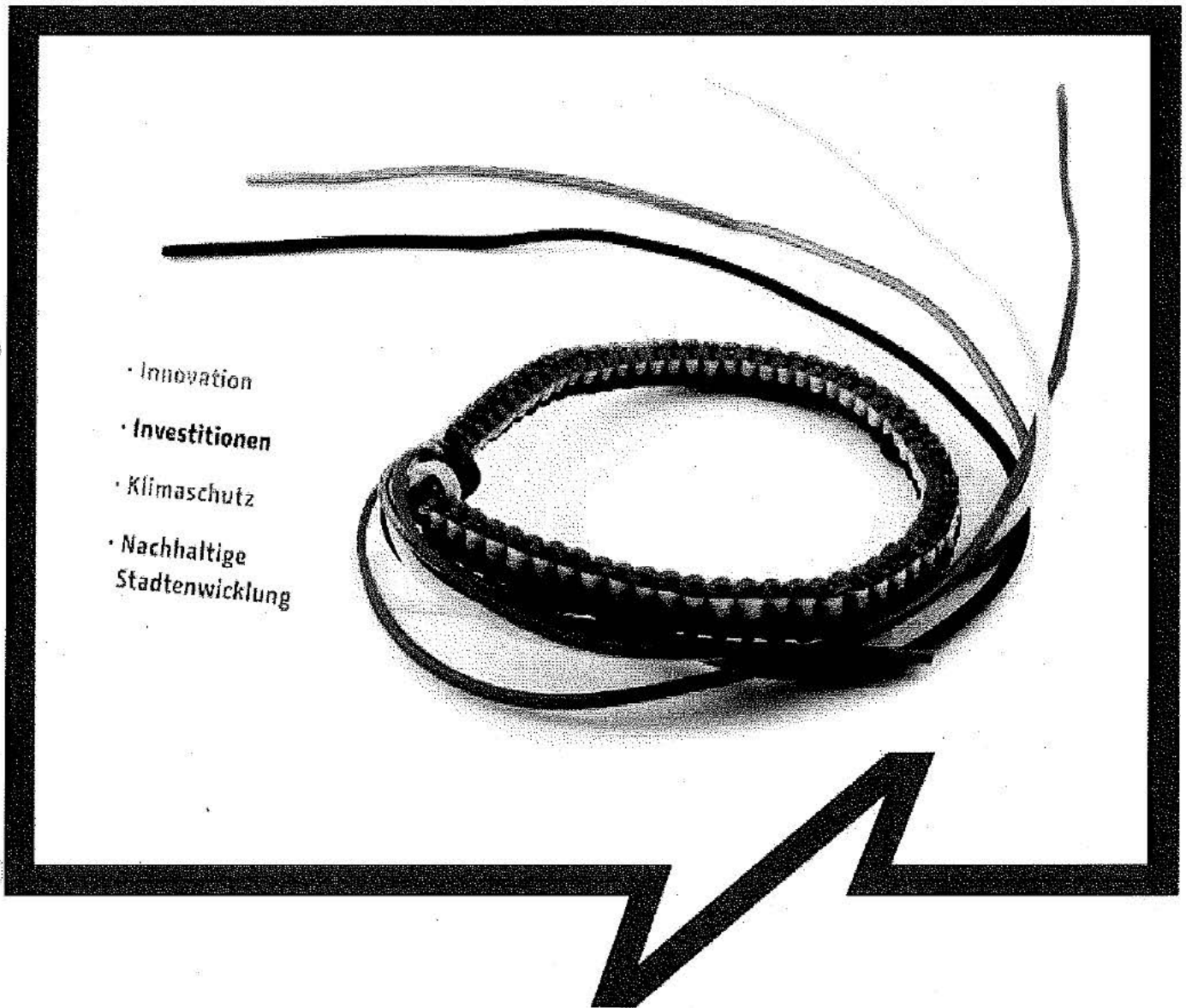
Es sind keine Großprojekte in dieser Investitionspriorität geplant.



EUROPÄISCHE UNION
Europäischer Fonds für
regionale Entwicklung

Senatsverwaltung
für Wirtschaft, Technologie
und Forschung

be  **Berlin**



**Operationelles Programm des Landes Berlin
für den Europäischen Fonds
für regionale Entwicklung
in der Förderperiode 2014 – 2020**

IV A

über IV

IV B

Klärung der Frage der Förderung des Wohnungsneubaus mit EFRE-Mitteln in Berlin

Ausgangssituation:

In der Strukturfondsförderperiode 2014 – 2020 findet die EFRE-Förderung der Stadtentwicklung im Rahmen der „Zukunftsinitiative Stadtteil II“ statt.

Berlin stehen in dem Zeitraum 2014 – 2020 100 Mio. € (die in selber Höhe zu kofinanzieren sind) für die Zukunftsinitiative Stadtteil II (ZIS II) für folgende Förderprogramme zur Verfügung:

- Soziale Stadt (Projekte und QM-Teams)
- Bildung im Quartier
- Stadttumbau Ost/West
- Stadtteilzentren
- Bibliotheken im Stadtteil

Die verbindliche Verteilung der Fördermittel auf die einzelnen Programme ist bereits erfolgt.

Grundlagen der EFRE-Förderung sind die

- sog. Allgemeine Verordnung (EU) Nr. 1303/2013
- EFRE-Verordnung (EU) Nr. 1301/2013
- Partnerschaftsvereinbarung zwischen Deutschland und der Europäischen Kommission für die Umsetzung der ESI-Fonds unter dem Gemeinsamen Strategischen Rahmen in der Förderperiode 2014 bis 2020

→ Gefördert werden kann nur, was sich daraus ableiten lässt.

Auf dieser Basis entstanden in mehrjährigen Abstimmungsprozessen die Berliner Grundlagen der EFRE-Förderung:

- Operationelles Programm des Landes Berlin für den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung in der Förderperiode 2014 – 2020
- Verwaltungsvorschrift „Zukunftsinitiative Stadtteil II EFRE“ (VV ZIS II EFRE 2014)

Modifikation des EFRE-Fördermitteleinsatzes:

Wollte man nun diese Förderstrategie grundlegend ändern, um die EFRE-Mittel für den Wohnungsneubau zu nutzen:

- müsste sich die Wohnungsneubau-Fördermöglichkeit aus der Partnerschaftsvereinbarung (zwischen Deutschland und der EU) ableiten lassen. Diese sieht auf S. 94 (vgl. Anlage 1) lediglich folgende Passage vor:

Durch die Verbesserung der Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien in öffentlichen Infrastrukturen, in öffentlichen Gebäuden und in Wohngebäuden im Rahmen von Pilotprojekten zur energetischen Sanierung oder im Rahmen von integrierten Konzepten zur nachhaltigen städtischen Entwicklung lassen sich erhebliche Effizienzgewinne und Reduktionen bei den CO₂-Emissionen erreichen. Eine Förderung aus dem EFRE soll dann durchgeführt werden, wenn ein echter Mehrwert besteht, d.h. wenn ein Ergebnis angestrebt wird, das über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgeht, sinnvoll nationale Förderprogramme ergänzt, aber nicht ersetzt, Vorbilder zur Nachahmung geschaffen werden oder integrierte örtliche sowie überörtliche Maßnahmenbündel eine hohe Effektivität und Ressourcennutzung versprechen. Bei den geplanten investiven Maßnahmen wird eine Bestandsaufnahme vor Investitionsbeginn vorgenommen und die Zielerreichung in geeigneter Weise überprüft. **Zuwendungsempfänger im Rahmen der Verbesserung der Energieeffizienz und der Nutzung erneuerbaren Energien in Wohngebäuden können nur Unternehmen (juristische Personen) sein, deren Wohnungsbestand ausschließlich zur Vermietung bestimmt ist. Eine Förderung von Privatpersonen als Eigentümer von vermieteten oder selbstgenutzten Wohngebäuden wird ausgeschlossen.**

D.h. es ist lediglich eine **energetische Sanierung im Rahmen von Pilotprojekten juristischer Personen denkbar.**

„oder im Rahmen von integrierten Konzepten zur nachhaltigen städt. Entwicklung“.

Eine Förderung von Wohnungsneubau ist in der Partnerschaftvereinbarung gar nicht vorgesehen.

Überdies ist die Förderung von Wohnungsbau im Rahmen der Energieeffizienz im Operationellen Programm Berlins mit folgender Passage ausgeschlossen (vgl. S. 73 des Berliner OP – Anlage 2):

„Nicht förderfähig sind Investitionen in den Wohnungsbau. Es werden nur Gebäude gefördert, die der Öffentlichkeit zugänglich sind bzw. die einem öffentlichen Zweck dienen“.

Darüber hinaus hätte eine Änderung des Operationellen Programms:

- erneute mehrjährige Abstimmungsprozesse mit der Europäischen Kommission, dem Senat, dem Abgeordnetenhaus und zahlreichen weiteren Senatsverwaltungen zur Folge
- die Konsequenz, dass Maßnahmen und Programme wie „Bildung im Quartier“ und „QM-Teams“ nicht mehr gefördert werden könnten oder mit nationalen Mitteln in entsprechender Höhe finanziert werden müssten.
- zur Folge, dass mit der Förderung von Vorhaben wegen der aufwendigen Abstimmungsverfahren voraussichtlich frühestens 2017 begonnen werden könnte – diese aber dennoch bis 2020 bereits abgeschlossen - und die Fördermittel verausgabt sein müssten. Darüber hinaus sind in diesem Zeitraum auch die Förderergebnisse zu erreichen, die mit der Kommission verabredet worden sind und in dafür eigens definierten Indikatoren gemessen werden. Werden die Förderergebnisse nicht erreicht – fordert die Kommission die Fördermittel zurück.

Anlagen (Auszüge aus der Partnerschaftvereinbarung und dem Berliner OP)

Nutzung erneuerbarer Energien leisten. Langfristig können die Unternehmen damit nicht nur erheblich zur Reduzierung von CO₂-Emissionen beitragen, sondern auch die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern senken und ihre Betriebskosten reduzieren, womit sich auch ihre unternehmerische Wettbewerbsfähigkeit verbessert. Die Verbesserung des Angebots an passgenauen Energieberatungsdienstleistungen bildet eine wichtige Voraussetzung dafür, dass vorhandene Energieeffizienzpotentiale in Unternehmen ausgeschöpft werden können. Gleichzeitig leisten Entwicklungs- und Umsetzungsmaßnahmen zur Anwendung neuer, innovativer technologischer Entwicklungen einen Beitrag dazu, dass der technologische Entwicklungspfad hin zu CO₂ einsparenden Technologien beschleunigt beschritten wird.

- Durch die Verbesserung der Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien in öffentlichen Infrastrukturen, in öffentlichen Gebäuden und in Wohngebäuden im Rahmen von Pilotprojekten zur **energetischen Sanierung** oder im Rahmen von integrierten Konzepten zur nachhaltigen städtischen Entwicklung lassen sich erhebliche Effizienzgewinne und Reduktionen bei den CO₂-Emissionen erreichen. Eine Förderung aus dem EFRE soll dann durchgeführt werden, wenn ein echter Mehrwert besteht, d.h. wenn ein Ergebnis angestrebt wird, das über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgeht, sinnvoll nationale Förderprogramme ergänzt, aber nicht ersetzt, Vorbilder zur Nachahmung geschaffen werden oder integrierte örtliche sowie überörtliche Maßnahmenbündel eine hohe Effektivität und Ressourcennutzung versprechen. Bei den geplanten investiven Maßnahmen wird eine Bestandsaufnahme vor Investitionsbeginn vorgenommen und die Zielerreichung in geeigneter Weise überprüft. Zuwendungsempfänger im Rahmen der Verbesserung der Energieeffizienz und der Nutzung erneuerbaren Energien in Wohngebäuden können nur Unternehmen (juristische Personen) sein, deren Wohnungsbestand ausschließlich zur Vermietung bestimmt ist. Eine Förderung von Privatpersonen als Eigentümer von vermieteten oder selbstgenutzten Wohngebäuden wird ausgeschlossen.
- Im Rahmen der Investitionspriorität zur Entwicklung und Einführung intelligenter Nieder- und Mittelspannungsverteilersysteme planen einzelne Länder Interventionen mit dem EFRE zur Forschung und Entwicklung von nachhaltigen Energietechnologien. Eine Förderung der technologischen Entwicklung ist ebenfalls im Rahmen des thematischen Ziels 1 sowie des thematischen Ziels 3 möglich, in denen eine generelle Förderung von innovativen und zukunftsfähigen Technologien verankert ist.
- Die Förderung von innovativen Projekten und Modellvorhaben die zur Verringerung der CO₂-Emissionen aus Böden mit hohen Kohlenstoffgehalten (Hoch-, Nieder- und Anmoore) und damit zum Klimaschutz beitragen kann in Ländern mit entsprechendem Vorkommen von hoher Priorität sein. Darüber hinaus bietet auch die Erfassung und Verwertung von Deponiegasen auf Altdeponien ein beachtliches Potenzial zur Reduzierung von CO₂-Emissionen und den besonders klimaschädlichen Methangasemissionen.
- Strategien zur Senkung des CO₂-Ausstoßes bzw. zur dauerhaften naturverträglichen CO₂-Fixierung besitzen eine hohe Priorität für sämtliche Gebiete, insbesondere städtische Gebiete und Ballungsräume, einschließlich der Förderung einer nachhaltigen städtischen Mobilität und klimaschutzrelevanter Anpassungsmaßnahmen. Hier stehen Maßnahmen im Vordergrund, die dazu dienen – insbesondere durch innovative Ansätze – Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß in allen Bereichen zu reduzieren, die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern Mobilitätskonzepte sowie alternative oder intelligente Verkehrssysteme zu entwickeln und umzusetzen, um eine signifikante CO₂-Reduzierung zu erreichen. Daneben bietet die Konservierung von CO₂ ein enormes Treibhausgas-Reduktionspotential bei relativ geringen CO₂-Vermeidungskosten.
- Die Förderung zielt auch auf Investitionen auf der Grundlage integrierter Strategien in allen Bereichen, die als Muster- und Pilotprojekte übertragbar sind.

**Partnerschaftsvereinbarung zwischen
Deutschland und der Europäischen Kommission
für die Umsetzung der ESI-Fonds unter dem
Gemeinsamen Strategischen Rahmen
in der Förderperiode 2014 bis 2020**

Teil 1: Kapitel 1 und 2

CCI Nr. 2014DE16M8PA001

EFRE-OP des Landes Berlin für die Förderperiode 2014 – 2020

Kriterien für die inhaltliche Eignung der Vorhaben

Das wichtigste Auswahlkriterium bei den Aktionen der gesamten Prioritätsachse ist der Effizienzwert eines Vorhabens (d.h. die CO₂-Verringerung, die pro Einsatz von 1 Mio. € zuschussfähiger Gesamtausgaben in dem Vorhaben erreicht werden kann). In den vorgesehenen Wettbewerben werden Projektvorschläge, die alle anderen Rahmenbedingungen erfüllen, anhand des Effizienzwertes zur Förderung ausgewählt. Über die Wettbewerbe hinaus sollen aber auch beispielhafte Leuchtturmvorhaben (z.B. Modellvorhaben im Denkmalschutz und besonders innovative Vorhaben) gefördert werden.

Im Rahmen der Projektauswahl ist die Einbettung eines Vorhabens in ein bestehendes Integriertes Konzept positiv zu berücksichtigen, um andere Bezirke zur Erstellung eigener Konzepte zu motivieren. Genauer wird die Förderrichtlinie regeln. Im UEP II wurden bereits Projekte mit demografischem und sozialem Mehrwert prioritär behandelt. **Nicht förderfähig sind Investitionen in den Wohnungsbau. Es werden nur Gebäude gefördert, die der Öffentlichkeit zugänglich sind bzw. die einem öffentlichen Zweck dienen.**

Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Antragstellers

Neben der inhaltlichen Prüfung des Projektes wird die Leistungsfähigkeit des Antragstellers berücksichtigt. Dies umfasst beispielsweise die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Antragstellers, insbesondere die gesicherte Gesamtfinanzierung. Aus der Projektperspektive wird geprüft, ob und inwiefern der Antragsteller in der Lage und bereit ist, die erforderlichen Anstrengungen zur wirtschaftlichen Umsetzung der Projektergebnisse zu erbringen.

Die zu fördernden Vorhaben werden auf Grundlage der Antragsunterlagen anhand der in den Richtlinien verbindlich definierten Auswahlkriterien ausgewählt. Eine Antragstellung ist während der Laufzeit der Richtlinien kontinuierlich möglich. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

2.C.5.2.3 Geplante Nutzung der Finanzinstrumente (falls zutreffend)

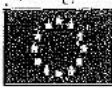
Investitionspriorität	4c - Förderung der Energieeffizienz, des intelligenten Energiemanagements und der Nutzung erneuerbarer Energien in der öffentlichen Infrastruktur, einschließlich öffentlicher Gebäude, und im Wohnungsbau
------------------------------	---

Im Rahmen dieser Investitionspriorität sind keine Finanzinstrumente (Fonds) vorgesehen.

2.C.5.2.4 Geplante Nutzung von Großprojekten (falls zutreffend)

Investitionspriorität	4c - Förderung der Energieeffizienz, des intelligenten Energiemanagements und der Nutzung erneuerbarer Energien in der öffentlichen Infrastruktur, einschließlich öffentlicher Gebäude, und im Wohnungsbau
------------------------------	---

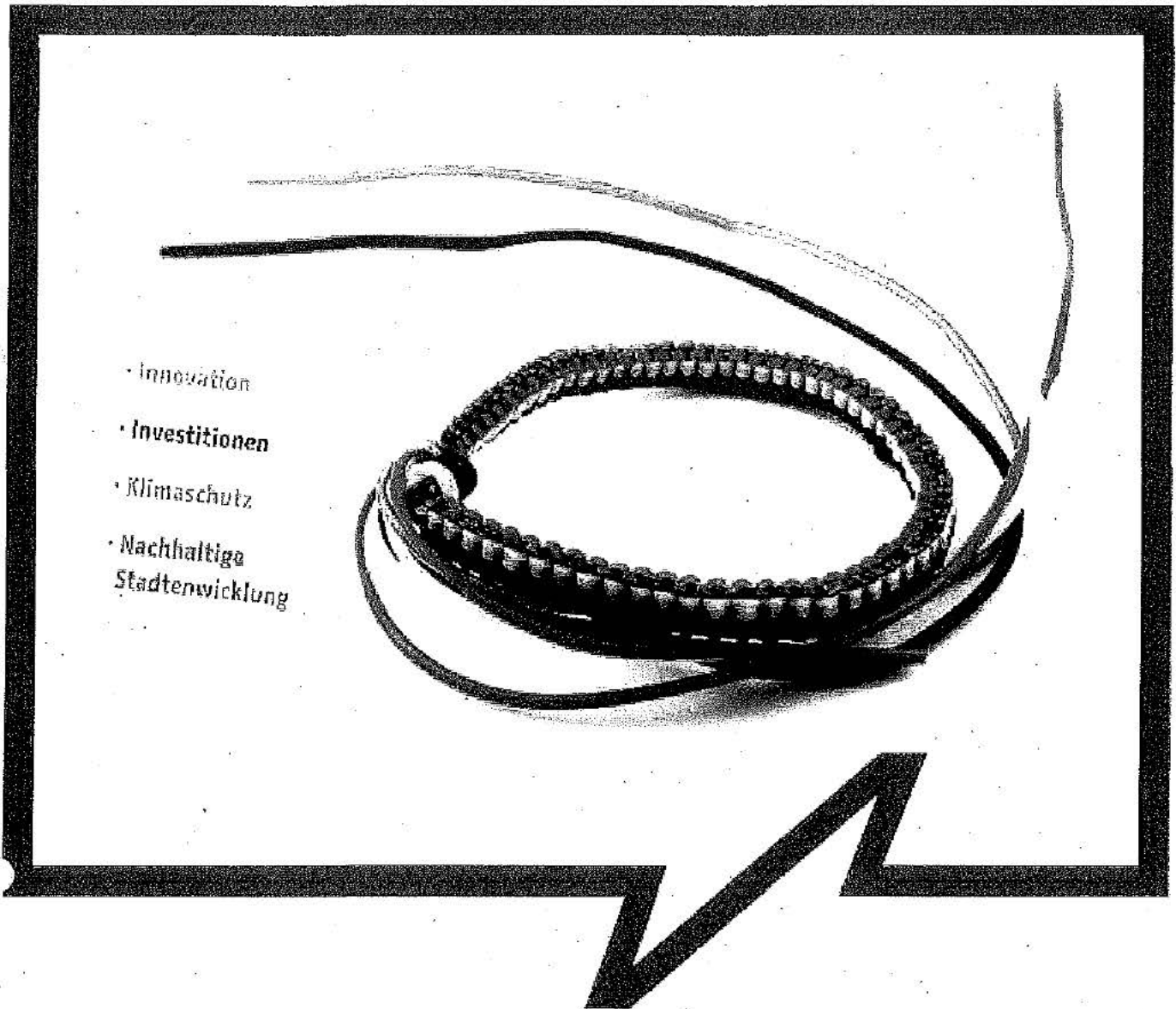
Es sind keine Großprojekte in dieser Investitionspriorität geplant.



EUROPÄISCHE UNION
Europäischer Fonds für
regionale Entwicklung

Senatsverwaltung
für Wirtschaft, Technologie
und Forschung

be  Berlin



**Operationelles Programm des Landes Berlin
für den Europäischen Fonds
für regionale Entwicklung
in der Förderperiode 2014 – 2020**

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 2. April 2015 07:22
An: [REDACTED]
Betreff: WG: Mietenvolksentscheid - vertraulich

Bitte de heutigen Tag nutzen und soweit wie möglich abarbeiten. Insb. Bei den Verkäufen den Anteil der Genossenschaften heraus und die Verkäufe begründen. Ausserdem die wesentlichen Bestandsdaten voranstellen. Ansonsten Rücksprache wie bereits terminiert, Brand

Von: [REDACTED]@t-online.de
Gesendet: Mittwoch, 1. April 2015 23:43
An: [REDACTED]
Antwort an: [REDACTED]@t-online.de
Cc: [REDACTED], Prof. Dr.-Ing. [REDACTED]
Betreff: AW: Mietenvolksentscheid - vertraulich

Lieber Herr [REDACTED]
inzwischen habe ich den Entwurf Zeile für Zeile studieren können und sage erstmal: Uff! Ihre Mitstreiter und Sie haben es wahrlich nicht leicht, nicht in der Sache und nicht in der Vermittlung der Sachverhalte und Probleme. Deshalb möchte ich im Folgenden diese beiden Aspekte ausdrücklich trennen. Das Problem der Vermittlung scheint mir dabei elementar zu sein, weil die behandelten Probleme komplex sind und dem "normalen" politischen Personal fern liegen. Ich würde deshalb vorschlagen, dass Sie in der verbleibenden Zeit noch eine stärkere Strukturierung des Textes versuchen, um ihn insgesamt leichter verständlich und nachvollziehbar zu machen. Dies betrifft vor allem die Teile, in denen es um die Mieten, die Mietensubvention und die Übertragung von Sozialwohnungen geht. Ich glaube, dass die Vorlage erheblich verständlicher werden würde, wenn Sie diesen Kapiteln ein Kapitel voranstellen würden, in denen Sie die wesentlichen Daten des Bestandes im Zusammenhang wiedergeben und erläutern würden, also Mengen, Struktur, Mieten, Belegung nach Einkommensgruppen, besondere Rechtsverhältnisse usw. Ein eigenes Kapitel sollten dabei die WE ohne AF bekommen. Wenn Sie dies verständlich hinbekommen, fällt das spätere Verständnis der Ableitung der Kosten m.E. wesentlich leichter. Zu den Inhalten habe ich folgende Anmerkungen, wobei sich die folgenden Inhalte teilweise überschneiden bzw. wiederholen:

1. Miethöhe: Nach meinem Verständnis ist es unzulässig, die Durchschnittswerte der vorliegenden Eigentümerbefragung für repräsentativ zu halten. Repräsentativ sind nur die Durchschnitte der einzelnen Gruppen (städtische, Gen u.ä., Private). Weil die Antwortquote der einzelnen Gruppen unterschiedlich war, jede Gruppe aber teilweise erheblich unterschiedliche Durchschnittswerte produzierte, ergibt sich ein korrekter Gesamtdurchschnitt nur durch Gewichtung entsprechend der Gruppenstärke. Dann ergeben sich in Teilen relevante Veränderungen gegenüber dem jetzigen Papier. Auch die durchschnittliche Differenz zwischen tatsächlicher und Verpflichtungsmiete wird geringer (bei Privaten ist sie geringer als bei städtischen).
2. Mieterhöhung: Ich finde die Annahme unplausibel, dass vor der Gesetzes-Einführung die Vermieter nur im bisherigen Umfang Mieterhöhungen vornehmen würden. Als Begründung wird nur darauf hingewiesen, dass bei hohen Mietsteigerungen Leerstand drohe. In zahlreichen Fällen ist die Differenz aber gar nicht so hoch, was ist denn mit denen? Ich halte es für plausibel, dass sich das Verhalten der Vermieter sofort ändern wird, im Bereich der geringeren Differenzen vollständig, bei den anderen als Kontinuum.
3. Mieten 2017: Es wird ausgeführt, die tatsächlichen Mieten würden am 31.12.2017 im Durchschnitt der preisrechtlich zulässigen entsprechen, der Text geht also von einer Schließung des gegenwärtigen Deltas aus. Der Begriff "Durchschnitt" sollte aber unbedingt vermieden werden, denn dieser besagt, dass es billigere und teurere gibt. Das würde aber heißen, dass es auch Mieten oberhalb des Zulässigen gäbe, was wohl nicht unterstellt werden kann (jedenfalls nicht vom Senat). Der Begriff "Durchschnitt" ist also fehl am Platze, die schlichte Botschaft ist: Für alle WE unterhalb der Verpflichtungsmiete steigt die tatsächliche Miete an. Das können Sie doch schreiben und sogar ausrechnen.
4. Mietsubvention: Vermutlich würde eine Trennung des gesamten Kapitels für WE mit und ohne AF ein wesentliche Vereinfachung bedeuten. Unplausibel finde ich, dass Sie von einem kontinuierlichen Sinken des Anteils der Überschreiter 140 plus ausgehen. Ganz unabhängig von der Neubelegung wachsen doch Haushalte aufgrund von Einkommensentwicklung und Haushaltsverkleinerung (!) immer wieder in diese

hinein. Eine lebensfremde Annahme sollte nicht getroffen werden, weil sie allzu leicht angegriffen werden kann.

5. Mieter ohne AF: Eine wesentliche Überraschung des Papiers für Außenstehende ist die hohe Subvention für diese Gruppe. Ich rege an, dies weniger "technisch" darzustellen" als vielmehr zunächst den gewollten "Systemwechsel" zu beschreiben, der den Sachverhalt einfacher und besser erklären dürfte als die reine Berechnung.
6. Übertragung von Sozialwohnungen: Dieses Kapitel finde ich inhaltlich nicht überzeugend. Die Annahme, innerhalb von 5 Jahren würden alle nicht-städtischen WE von den Anstalten erworben werden, ist m.E. lebensfremd, ich habe auch keine Begründung gefunden (habe ich sie überlesen?). Genossenschaften und viele private Eigentümer werden das aus Prinzip nicht tun, zumal dann nicht, wenn das Mietdelta geschlossen wird, eine nachhaltige Mietersubventionierung erfolgt und die AD bereits zurückgezahlt sind. M.E. kann deshalb nur von einem relativ geringen Umfang an jährlichen Verkäufen ausgegangen werden. Ob dafür dann aber die getroffenen Annahmen zu den Valuten usw zutreffen ist die Folgefrage. M.E. sollten Sie auch noch auf die rechtliche Problematik hinweisen, dass Ankäufe oberhalb des Verkehrswerts nach LHO unzulässig sind eine haftungsrechtliche Freistellung der Verantwortlichen erfordern würden.

Mit diesen Bemerkungen möchte ich schließen. Vielleicht habe ich Sachverhalte falsch eingeschätzt oder übersehen. In diesem Fall bitte ich um Entschuldigung und Nachsicht angesichts der vorab geschilderten zeitlichen Umstände und meiner anderweitigen Beanspruchung. Sollten Sie Fragen haben, können Sie mich gerne anrufen. Mails kann ich aber nicht bearbeiten, weil meine andere Tätigkeit das am Donnerstag nicht zulässt.

Herzliche Grüße an Sie und alle Bearbeiter(Innen) von

-----Original-Nachricht-----

Betreff: AW: Mietenvolksentscheid - vertraulich

Datum: Wed, 01 Apr 2015 14:22:26 +0200

Von: [REDACTED].de>

Hier meine Anmerkungen zur Sache:

Zu 1. Der GE sieht einmalig unter der Überschrift „**Wohnraumförderung** bei Mod und Neubau“ in §40 eine Fehlförderabgabe vor, deren Einnahmen ergänzend dem Förderfonds nach §5 zufließen sollen.

Während des betrachteten 5-Jahreszeitraums sind angesichts der Bauzeiten neu bewilligter Objekte und unter Kostengesichtspunkten denkbaren Überprüfungszeiträumen von wenigstens 3 Jahren

keine relevanten Kostenauswirkungen erwartbar. Wären sie vorhanden, wären sie zu nivellieren, weil sie durch Einstellung in den Förderfonds wieder zu Ausgaben führen.

Für den Sozialwohnungsbestand ist **keine** Fehlförderabgabe vorgesehen.

Zu 2. Der Hinweis wird durch Ergänzung der Tabelle aufgenommen.

Zu 3. Die geltende Vereinbarung wäre zu ändern. Das erscheint nicht unmöglich.

Zu 4. Die weiteren Erläuterungen zeigen, dass unsere Prognose der Mietentwicklung bereits im Jahr 2017 die **rechtlich zulässige Miete** als durchschn. Einzelmiete ausweist. Also kein Dissens.

Grüß [REDACTED]

Von: [REDACTED]@t-online.de]

Gesendet: Mittwoch, 1. April 2015 11:13

An: [REDACTED]

Betreff: WG: Mietenvolksentscheid - vertraulich

Lieber Herr [REDACTED]

am Montag rief mich überraschend Ihr StS an mit der unten beschriebenen kurzfristigen Bitte an. Weil alles sehr eilig ist, ich aber zur Zeit tagsüber vollständig anderweitig gebunden und auch gar nicht in Berlin bin, werde ich mich in mindestens 2 Partien äußern.

Jetzt schreibe ich ein paar Bemerkungen, nachdem ich erst den Anfang Ihres Papier gelesen habe. Heute Abend spät kann ich mich dann hoffentlich zum gesamten Papier äußern, das ich erstmal gründlich durcharbeiten muss. Eine Gesamt-Äußerung können Sie also erst morgen früh vorfinden. Vorab: Ein zweifellos gründliches und durchdachtes Papier. Über folgende Punkte bitte ich schon mal nachzudenken:

1. Einnahmen aus der Fehlförderung: Wenn Sie keine ansetzen, setzen Sie sich dem Vorwurf der Initiatoren aus, Sie würden Einnahmen unterschlagen. M.E. können Sie unabhängig von politischen Entscheidungen durchaus eine Grobschätzung anstellen. Nach der Rechtsprechung zur Fehlbelegungsabgabe durfte in der Vergangenheit nur der Subventionsvorteil abgeschöpft werden, einen willkürliche Erhebung war nicht zulässig. In Berlin war dies die Differenz zwischen Mietspiegel-Mittelwert und Sozialmiete. Auf dieser Basis und der inzwischen bekannten Einkommensverteilung der Mieter könnten Sie doch eine unverbindliche Grobschätzung vornehmen, aus der auch hervorgehen würde, dass hier nicht die Bäume in den Himmel wachsen.
2. Seite 4: Sie weisen im Text auf Unterschiede zwischen Veranschlagung und Ist-Einnahmen hin, die aber zahlenmäßig nicht nachgewiesen werden. Sollte das nicht geschehen, um das Verständnis zu erleichtern?
3. Seite 5: Wenn in einer Vereinbarung zwischen Deutschland und der EU die Verwendung von EFRE-Mitteln für ModInst ausgeschlossen ist, kann man doch in Berlin gar keine Einnahmen ansetzen, oder verstehe ich etwas falsch?
4. Seite 7, Ziffer 2. Diesen Absatz verstehe ich nicht, bzw. finde ich heikel. Rechtlich können Sie doch m.E. nur von der zulässigen Miete ausgehen, weil diese jederzeit rechtlich durchgesetzt werden kann, nicht aber von der willkürlichen tatsächlichen Miete. Das gibt einen erheblichen Unterschied in den Auswirkungen. U.U. sollten Sie beide Berechnungen anstellen. Dieser Punkt ist besonders wichtig wegen der Wirkung des GE auf das Eigentümerverhalten, für das ebenfalls Annahmen getroffen werden sollten.

Ob die o.g. genannten Punkte relevant sind, mögen Sie im Sinne des Gesamt-Textes selbst beurteilen. Auf die Schnelle sind dies einig erste Anmerkungen, der Rest: siehe oben.

Wenn Sie Fragen haben, können sie mich gerne unter [REDACTED] anrufen, ich bin ganztägig erreichbar.

Herzliche Grüße und viel Erfolg bei der Arbeit

-----Original-Nachricht-----

Betreff: Mietenvolksentscheid - vertraulich

Datum: Mon, 30 Mar 2015 15:52:35 +0200

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

wie telefonisch besprochen, bitte ich die Kostenschätzung des Fachbereichs durchzusehen und auf Plausibilität zu prüfen. Für eine Rückäußerung bis spätestens zum 7.4. wäre ich dankbar.

Falls Rückfragen bestehen, ist Herr [REDACTED] sicherlich ansprechbar.

Beste Grüße

Prof. Dr.-Ing. [REDACTED]

Staatssekretär für Bauen und Wohnen

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Württembergische Straße 6

10707 Berlin

Fon: (030) 90139 4010

Fax: (030) 90139 4011

3 Teile

- MK

- Überf

- ~~AN~~ NB + Mod

↓ Kw. = Schatz 1 + 2
3 wein → Berlin
HT-Mittel Abgel

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 1. April 2015 14:22
An: [REDACTED]@t-online.de
Cc: [REDACTED]
Betreff: AW: Mietenvolksentscheid - vertraulich

Hier meine Anmerkungen zur Sache:

Zu 1. Der GE sieht einmalig unter der Überschrift „**Wohnraumförderung** bei Mod und Neubau“ in §40 eine Fehlförderabgabe vor, deren Einnahmen ergänzend dem Förderfonds nach §5 zufließen sollen.

Während des betrachteten 5-Jahreszeitraums sind angesichts der Bauzeiten neu bewilligter Objekte und unter Kostengesichtspunkten denkbaren Überprüfungszeiträumen von wenigstens 3 Jahren

keine relevanten Kostenauswirkungen erwartbar. Wären sie vorhanden, wären sie zu nivellieren, weil sie durch Einstellung in den Förderfonds wieder zu Ausgaben führen.

Für den Sozialwohnungsbestand ist **keine** Fehlförderabgabe vorgesehen.

Zu 2. Der Hinweis wird durch Ergänzung der Tabelle aufgenommen.

Zu 3. Die geltende Vereinbarung wäre zu ändern. Das erscheint nicht unmöglich.

Zu 4. Die weiteren Erläuterungen zeigen, dass unsere Prognose der Mietentwicklung bereits im Jahr 2017 die **rechtlich zulässige Miete** als durchschn. Einzelmiete ausweist. Also kein Dissens.

Gruß [REDACTED]

Von: [REDACTED]@t-online.de
Gesendet: Mittwoch, 1. April 2015 11:13
An: [REDACTED]
Betreff: WG: Mietenvolksentscheid - vertraulich

Lieber Herr [REDACTED]

am Montag rief mich überraschend Ihr StS an mit der unten beschriebenen kurzfristigen Bitte an. Weil alles sehr eilig ist, ich aber zur Zeit tagsüber vollständig anderweitig gebunden und auch gar nicht in Berlin bin, werde ich mich in mindestens 2 Partien äußern.

Jetzt schreibe ich ein paar Bemerkungen, nachdem ich erst den Anfang Ihres Papier gelesen habe. Heute Abend spät kann ich mich dann hoffentlich zum gesamten Papier äußern, das ich erstmal gründlich durcharbeiten muss. Eine Gesamt-Äußerung können Sie also erst morgen früh vorfinden. Vorab: Ein zweifellos gründliches und durchdachtes Papier. Über folgende Punkte bitte ich schon mal nachzudenken:

1. Einnahmen aus der Fehlförderung: Wenn Sie keine ansetzen, setzen Sie sich dem Vorwurf der Initiatoren aus, Sie würden Einnahmen unterschlagen. M.E. können Sie unabhängig von politischen Entscheidungen durchaus eine Grobschätzung anstellen. Nach der Rechtsprechung zur Fehlbelegungsabgabe durfte in der Vergangenheit nur der Subventionsvorteil abgeschöpft werden, eine willkürliche Erhebung war nicht zulässig. In Berlin war dies die Differenz zwischen Mietspiegel-Mittelwert und Sozialmiete. Auf dieser Basis und der inzwischen bekannten Einkommensverteilung der Mieter könnten Sie doch eine unverbindliche Grobschätzung vornehmen, aus der auch hervorgehen würde, dass hier nicht die Bäume in den Himmel wachsen.
2. Seite 4: Sie weisen im Text auf Unterschiede zwischen Veranschlagung und Ist-Einnahmen hin, die aber zahlenmäßig nicht nachgewiesen werden. Sollte das nicht geschehen, um das Verständnis zu erleichtern?
3. Seite 5: Wenn in einer Vereinbarung zwischen Deutschland und der EU die Verwendung von EFRE-Mitteln für ModInst ausgeschlossen ist, kann man doch in Berlin gar keine Einnahmen ansetzen, oder verstehe ich etwas falsch?
4. Seite 7, Ziffer 2. Diesen Absatz verstehe ich nicht, bzw. finde ich heikel. Rechtlich können Sie doch m.E. nur von der zulässigen Miete ausgehen, weil diese jederzeit rechtlich durchgesetzt werden kann, nicht aber von der willkürlichen tatsächlichen Miete. Das gibt einen erheblichen Unterschied in den Auswirkungen. U.U. sollten Sie beide Berechnungen anstellen. Dieser Punkt ist besonders wichtig wegen der Wirkung des GE auf das Eigentümerverhalten, für das ebenfalls Annahmen getroffen werden sollten.

Ob die o.g. genannten Punkte relevant sind, mögen Sie im Sinne des Gesamt-Textes selbst beurteilen. Auf die Schnelle sind dies einig erste Anmerkungen, der Rest: siehe oben.

Wenn Sie Fragen haben, können sie mich gerne unter [REDACTED] anrufen, ich bin ganztägig erreichbar.

Herzliche Grüße und viel Erfolg bei der Arbeit

[REDACTED]

-----Original-Nachricht-----

Betreff: Mietenvolksentscheid - vertraulich

Datum: Mon, 30 Mar 2015 15:52:35 +0200

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] <[\[REDACTED\]@SenStadtUm.Berlin.de](mailto:[REDACTED]@SenStadtUm.Berlin.de)>

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

wie telefonisch besprochen, bitte ich die Kostenschätzung des Fachbereichs durchzusehen und auf Plausibilität zu prüfen. Für eine Rückäußerung bis spätestens zum 7.4. wäre ich dankbar.
Falls Rückfragen bestehen, ist Herr Brand sicherlich ansprechbar.

Beste Grüße

[REDACTED]
Staatssekretär für Bauen und Wohnen
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Württembergische Straße 6
10707 Berlin
Fon: (030) 90139 4010
Fax: (030) 90139 4011

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 1. April 2015 11:20
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: WG: Mietenvolksentscheid - vertraulich
Anlagen: Erläuterung Kostenschätzung-stand190315 - R.DOCX

Bitte prüfen und **heute** noch Rücksprache (von Auge zu Auge, also nicht schriftlich).
Brand

Von: [REDACTED]@t-online.de]
Gesendet: Mittwoch, 1. April 2015 11:13
An: [REDACTED]
Betreff: WG: Mietenvolksentscheid - vertraulich

Lieber Herr [REDACTED]
am Montag rief mich überraschend Ihr StS an mit der unten beschriebenen kurzfristigen Bitte an. Weil alles sehr eilig ist, ich aber zur Zeit tagsüber vollständig anderweitig gebunden und auch gar nicht in Berlin bin, werde ich mich in mindestens 2 Partien äußern.

Jetzt schreibe ich ein paar Bemerkungen, nachdem ich erst den Anfang Ihres Papier gelesen habe. Heute Abend spät kann ich mich dann hoffentlich zum gesamten Papier äußern, das ich erstmal gründlich durcharbeiten muss. Eine Gesamt-Äußerung können Sie also erst morgen früh vorfinden. Vorab: Ein zweifellos gründliches und durchdachtes Papier. Über folgende Punkte bitte ich schon mal nachzudenken:

1. Einnahmen aus der Fehlförderung: Wenn Sie keine ansetzen, setzen Sie sich dem Vorwurf der Initiatoren aus, Sie würden Einnahmen unterschlagen. M.E. können Sie unabhängig von politischen Entscheidungen durchaus eine Grobschätzung anstellen. Nach der Rechtsprechung zur Fehlbelegungsabgabe durfte in der Vergangenheit nur der Subventionsvorteil abgeschöpft werden, einen willkürliche Erhebung war nicht zulässig. In Berlin war dies die **Differenz zwischen Mietspiegel-Mittelwert und Sozialmiete**. Auf dieser Basis und der inzwischen bekannten Einkommensverteilung der Mieter könnten Sie doch eine unverbindliche Grobschätzung vornehmen, aus der auch hervorgehen würde, dass hier nicht die Bäume in den Himmel wachsen.
2. Seite 4: Sie weisen im Text auf Unterschiede zwischen Veranschlagung und Ist-Einnahmen hin, die aber zahlenmäßig nicht nachgewiesen werden. Sollte das nicht geschehen, um das Verständnis zu erleichtern?
3. Seite 5: Wenn in einer Vereinbarung zwischen Deutschland und der EU die Verwendung von EFRE-Mitteln für ModInst ausgeschlossen ist, kann man doch in Berlin gar keine Einnahmen ansetzen, oder verstehe ich etwas falsch? (*Andg. d. Verab. vgl.*)
4. Seite 7, Ziffer 2. Diesen Absatz verstehe ich nicht, bzw. finde ich heikel. Rechtlich können Sie doch m.E. nur von der zulässigen Miete ausgehen, weil diese jederzeit rechtlich durchgesetzt werden kann, nicht aber von der willkürlichen tatsächlichen Miete. Das gibt einen erheblichen Unterschied in den Auswirkungen. U.U. sollten Sie beide Berechnungen anstellen. Dieser Punkt ist besonders wichtig wegen der Wirkung des GE auf das Eigentümerverhalten, für das ebenfalls Annahmen getroffen werden sollten.

Ob die o.g. genannten Punkte relevant sind, mögen Sie im Sinne des Gesamt-Textes selbst beurteilen. Auf die Schnelle sind dies einige erste Anmerkungen, der Rest: siehe oben.

Wenn Sie Fragen haben, können sie mich gerne unter 0172 [REDACTED] anrufen, ich bin ganztagig erreichbar.

Herzliche Grüße und viel Erfolg bei der Arbeit

-----Original-Nachricht-----

Betreff: Mietenvolksentscheid - vertraulich

Datum: Mon, 30 Mar 2015 15:52:35 +0200

Von: [REDACTED]

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

wie telefonisch besprochen, bitte ich die Kostenschätzung des Fachbereichs durchzusehen und auf Plausibilität zu prüfen. Für eine Rückäußerung bis spätestens zum 7.4. wäre ich dankbar.
Falls Rückfragen bestehen, ist Herr Brand sicherlich ansprechbar.

Beste Grüße

Prof. Dr.-Ing. [REDACTED]
Staatssekretär für Bauen und Wohnen
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Württembergische Straße 6
10707 Berlin
Fon: (030) 90139 4010
Fax: (030) 90139 4011

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 2. April 2015 09:46
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: AW: Mietenvolksentscheid - vertraulich

Finde die Anmerkungen von Herrn [REDACTED] im Wesentlichen zutreffend.

Bis 08.04. (kommenden Mittwoch, also 1 Arbeitstag plus 1,5 Tage für die Abzeichnung StS inkl. Versand an SenInnSport per mail) werden wir die Lesbarkeit erhöhen können. Allerdings nicht durch Voranstellen eines weiteren Kapitels, das den Sozibau umfassend beschreibt (so wie von [REDACTED] vorgeschlagen; dies gehört nicht zur Kostenschätzung), sondern nur durch Erhöhung der Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit des vorliegenden Papiers.

Was nicht zu leisten sein wird und auch nicht geleistet werden sollte, ist die von Herrn [REDACTED] vorgeschlagene Umgewichtung der Ergebnisse der Befragungen nach Eigentümergruppen. Hierüber hatten Herr [REDACTED] und ich diskutiert und uns dann **gegen die Umgewichtung entschieden**,

- a) Weil dadurch die Verständlichkeit des Papiers noch schwieriger würde,
- b) Weil es neben dem Einflussfaktor „Eigentümergruppe“ eine Vielzahl weiterer Einflussmerkmale (wie „Objektgröße“), Wohnlage, usw. gibt, nach denen man dann auch noch gewichten müsste.
- c) Weil wir keine plausible Erklärung dafür liefern können, welches relative Gewicht der jeweilige Gewichtungsfaktor „objektiv“ haben sollte, könnte, müsste. Um dies näher herauszuarbeiten, müsste man zunächst einmal eine komplizierte „multivariate“ (d.h. statistische Tests zum Einfluss des jeweiligen Merkmals auf den Durchschnittswert) statistische Analyse der Daten machen. Dies würde mindestens 4-6 Wochen Zeit kosten, wäre also gar nicht in der Phase der „unverzöglichen“ Kostenschätzung zu leisten.
- d) Weil jegliche Umgewichtung, die wir ohne eine detaillierte statistische Analyse machen würden, uns dem Vorwurf aussetzen würde, dass wir das Datenmaterial manipuliert hätten, um möglichst hohe Schätzkosten nachzuweisen.

Die Umgewichtung ist im Übrigen auch deshalb nicht erforderlich, weil es allen Beteiligten klar ist, dass eine Kostenschätzung immer nur eine grobe Annäherung an die tatsächlichen Kosten sein wird, insbesondere weil sich nicht mit Sicherheit vorhersagen lässt, wie Eigentümer und Mieter auf das Gesetz reagieren. Jede Kostenschätzung ist somit in der Diskussion angreifbar, und absolute Sicherheit wird es nie geben. Um so wichtiger ist es deshalb mit einzubringen, dass wir nach jetzigem Wissenstand sämtliche kostenrelevanten Faktoren mit bedacht und in der Schätzung als mehr oder weniger relevant abgewogen haben.

Gruß,
[REDACTED]

[REDACTED]
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Württembergische Straße 6
10702 Berlin

Tel. 0049-30-90139-4760

[REDACTED]@senstadtum.berlin.de

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 2. April 2015 08:14

An: [REDACTED]
Betreff: WG: Mietenvolksentscheid - vertraulich

Wir bleiben bei den Auswertungen der neuesten Vermieterbefragung, weil die so verteilt ist.
Zum letzten Punkt: offenbar wird nicht deutlich, dass nur ein Teil der Objekte veraeußert wird. Bitte deutlich herausstellen und eine Begründung fuer die Verkäufe liefern.

Brand

Von: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]@t-online.de
Cc: [REDACTED]
Betreff: AW: Mietenvolksentscheid - vertraulich

Lieber Herr [REDACTED]
inzwischen habe ich den Entwurf Zeile für Zeile studieren können und sage erstmal: Uff! Ihre Mitstreiter und Sie haben es wahrlich nicht leicht, nicht in der Sache und nicht in der Vermittlung der Sachverhalte und Probleme. Deshalb möchte ich im Folgenden diese beiden Aspekte ausdrücklich trennen. Das Problem der Vermittlung scheint mir dabei elementar zu sein, weil die behandelten Probleme komplex sind und dem "normalen" politischen Personal fern liegen. Ich würde deshalb vorschlagen, dass Sie in der verbleibenden Zeit noch eine stärkere Strukturierung des Textes versuchen, um ihn insgesamt leichter verständlich und nachvollziehbar zu machen. Dies betrifft vor allem die Teile, in denen es um die Mieten, die Mietensubvention und die Übertragung von Sozialwohnungen geht. Ich glaube, dass die Vorlage erheblich verständlicher werden würde, wenn Sie diesen Kapiteln ein Kapitel voranstellen würden, in denen Sie die wesentlichen Daten des Bestandes im Zusammenhang wiedergeben und erläutern würden, also Mengen, Struktur, Mieten, Belegung nach Einkommensgruppen, besondere Rechtsverhältnisse usw. Ein eigenes Kapitel sollten dabei die WE ohne AF bekommen. Wenn Sie dies verständlich hinbekommen, fällt das spätere Verständnis der Ableitung der Kosten m.E. wesentlich leichter. Zu den Inhalten habe ich folgende Anmerkungen, wobei sich die folgenden Inhalte teilweise überschneiden bzw. wiederholen:

1. Miethöhe: Nach meinem Verständnis ist es unzulässig, die Durchschnitts-Werte der vorliegenden Eigentümerbefragung für repräsentativ zu halten. Repräsentativ sind nur die Durchschnitte der einzelnen Gruppen (städtische, Gen u.ä., Private). Weil die Antwortquote der einzelnen Gruppen unterschiedlich war, jede Gruppe aber teilweise erheblich unterschiedliche Durchschnittswerte produzierte, ergibt sich ein korrekter Gesamtdurchschnitt nur durch Gewichtung entsprechend der Gruppenstärke. Dann ergeben sich in Teilen relevante Veränderungen gegenüber dem jetzigen Papier. Auch die durchschnittliche Differenz zwischen tatsächlicher und Verpflichtungsmiete wird geringer (bei Privaten ist sie geringer als bei städtischen).
2. Mieterhöhung: Ich finde die Annahme unplausibel, dass vor der Gesetzes-Einführung die Vermieter nur im bisherigen Umfang Mieterhöhungen vornehmen würden. Als Begründung wird nur darauf hingewiesen, dass bei hohen Mietsteigerungen Leerstand drohe. In zahlreichen Fällen ist die Differenz aber gar nicht so hoch, was ist denn mit denen? Ich halte es für plausibel, dass sich das Verhalten der Vermieter sofort ändern wird, im Bereich der geringeren Differenzen vollständig, bei den anderen als Kontinuum.
3. Mieten 2017: Es wird ausgeführt, die tatsächlichen Mieten würden am 31.12.2017 im Durchschnitt der preisrechtlich zulässigen entsprechen, der Text geht also von einer Schließung des gegenwärtigen Deltas aus. Der Begriff "Durchschnitt" sollte aber unbedingt vermieden werden, denn dieser besagt, dass es billigere und teurere gibt. Das würde aber heißen, dass es auch Mieten oberhalb des Zulässigen gäbe, was wohl nicht unterstellt werden kann (jedenfalls nicht vom Senat). Der Begriff "Durchschnitt" ist also fehl am Platze, die schlichte Botschaft ist: Für alle WE unterhalb der Verpflichtungsmiete steigt die tatsächliche Miete an. Das können Sie doch schreiben und sogar ausrechnen.
4. Mietsubvention: Vermutlich würde eine Trennung des gesamten Kapitels für WE mit und ohne AF ein wesentliche Vereinfachung bedeuten. Unplausibel finde ich, dass Sie von einem kontinuierlichen Sinken des Anteils der Überschreiter 140 plus ausgehen. Ganz unabhängig von der Neubelegung wachsen doch Haushalte aufgrund von Einkommensentwicklung und Haushaltsverkleinerung (!) immer wieder in diese hinein. Eine lebensfremde Annahme sollte nicht getroffen werden, weil sie allzu leicht angegriffen werden kann.
5. Mieter ohne AF: Eine wesentliche Überraschung des Papiers für Außenstehende ist die hohe Subvention für diese Gruppe. Ich rege an, dies weniger "technisch" darzustellen als vielmehr zunächst den gewollten "Systemwechsel" zu beschreiben, der den Sachverhalt einfacher und besser erklären dürfte als die reine Berechnung.

6. Übertragung von Sozialwohnungen: Dieses Kapitel finde ich inhaltlich nicht überzeugend. Die Annahme, innerhalb von 5 Jahren würden alle nicht-städtischen WE von den Anstalten erworben werden, ist m.E. lebensfremd, ich habe auch keine Begründung gefunden (habe ich sie überlesen?). Genossenschaften und viele private Eigentümer werden das aus Prinzip nicht tun, zumal dann nicht, wenn das Mietdelta geschlossen wird, eine nachhaltige Mietersubventionierung erfolgt und die AD bereits zurückgezahlt sind. M.E. kann deshalb nur von einem relativ geringen Umfang an jährlichen Verkäufen ausgegangen werden. Ob dafür dann aber die getroffenen Annahmen zu den Valuten usw zutreffen ist die Folgefrage. M.E. sollten Sie auch noch auf die rechtliche Problematik hinweisen, dass Ankäufe oberhalb des Verkehrswerts nach LHO unzulässig sind eine haftungsrechtliche Freistellung der Verantwortlichen erfordern würden.

Mit diesen Bemerkungen möchte ich schließen. Vielleicht habe ich Sachverhalte falsch eingeschätzt oder übersehen. In diesem Fall bitte ich um Entschuldigung und Nachsicht angesichts der vorab geschilderten zeitlichen Umstände und meiner anderweitigen Beanspruchung. Sollten Sie Fragen haben, können Sie mich gerne anrufen. Mails kann ich aber nicht bearbeiten, weil meine andere Tätigkeit das am Donnerstag nicht zulässt.

Herzliche Grüße an Sie und alle Bearbeiter(Innen) von

-----Original-Nachricht-----

Betreff: AW: Mietenvolksentscheid - vertraulich

Datum: Wed, 01 Apr 2015 14:22:26 +0200

Von: [REDACTED]

Hier meine Anmerkungen zur Sache:

Zu 1. Der GE sieht einmalig unter der Überschrift „**Wohnraumförderung** bei Mod und Neubau“ in §40 eine Fehlförderabgabe vor, deren Einnahmen ergänzend dem Förderfonds nach §5 zufließen sollen.

Während des betrachteten 5-Jahreszeitraums sind angesichts der Bauzeiten neu bewilligter Objekte und unter Kostengesichtspunkten denkbaren Überprüfungszeiträumen von wenigstens 3 Jahren

keine relevanten Kostenauswirkungen erwartbar. Wären sie vorhanden, wären sie zu nivellieren, weil sie durch Einstellung in den Förderfonds wieder zu Ausgaben führen.

Für den Sozialwohnungsbestand ist **keine** Fehlförderabgabe vorgesehen.

Zu 2. Der Hinweis wird durch Ergänzung der Tabelle aufgenommen.

Zu 3. Die geltende Vereinbarung wäre zu ändern. Das erscheint nicht unmöglich.

Zu 4. Die weiteren Erläuterungen zeigen, dass unsere Prognose der Mietentwicklung bereits im Jahr 2017 die **rechtlich zulässige Miete** als durchschn. Einzelmiete ausweist. Also kein Dissens.

Grüß [REDACTED]

Von: [REDACTED]

[REDACTED] S

Betreff: WG: Mietenvolksentscheid - vertraulich

Lieber Herr [REDACTED]

am Montag rief mich überraschend Ihr StS an mit der unten beschriebenen kurzfristigen Bitte an. Weil alles sehr eilig ist, ich aber zur Zeit tagsüber vollständig anderweitig gebunden und auch gar nicht in Berlin bin, werde ich mich in mindestens 2 Partien äußern.

Jetzt schreibe ich ein paar Bemerkungen, nachdem ich erst den Anfang Ihres Papier gelesen habe. Heute Abend spät kann ich mich dann hoffentlich zum gesamten Papier äußern, das ich erstmal gründlich durcharbeiten muss. Eine Gesamt-Äußerung können Sie also erst morgen früh vorfinden. Vorab: Ein zweifellos gründliches und durchdachtes Papier. Über folgende Punkte bitte ich schon mal nachzudenken:

1. Einnahmen aus der Fehlförderung: Wenn Sie keine ansetzen, setzen Sie sich dem Vorwurf der Initiatoren aus, Sie würden Einnahmen unterschlagen. M.E. können Sie unabhängig von politischen Entscheidungen durchaus eine Grobschätzung anstellen. Nach der Rechtsprechung zur Fehlbelegungsabgabe durfte in der Vergangenheit nur der Subventionsvorteil abgeschöpft werden, eine willkürliche Erhebung war nicht zulässig. In Berlin war dies die Differenz zwischen Mietspiegel-Mittelwert und Sozialmiete. Auf dieser Basis und der inzwischen bekannten Einkommensverteilung der Mieter könnten Sie doch eine unverbindliche Grobschätzung vornehmen, aus der auch hervorgehen würde, dass hier nicht die Bäume in den Himmel wachsen.
2. Seite 4: Sie weisen im Text auf Unterschiede zwischen Veranschlagung und Ist-Einnahmen hin, die aber zahlenmäßig nicht nachgewiesen werden. Sollte das nicht geschehen, um das Verständnis zu erleichtern?
3. Seite 5: Wenn in einer Vereinbarung zwischen Deutschland und der EU die Verwendung von EFRE-Mitteln für ModInst ausgeschlossen ist, kann man doch in Berlin gar keine Einnahmen ansetzen, oder verstehe ich etwas falsch?
4. Seite 7, Ziffer 2. Diesen Absatz verstehe ich nicht, bzw. finde ich heikel. Rechtlich können Sie doch m.E. nur von der zulässigen Miete ausgehen, weil diese jederzeit rechtlich durchgesetzt werden kann, nicht aber von der willkürlichen tatsächlichen Miete. Das gibt einen erheblichen Unterschied in den Auswirkungen. U.U. sollten Sie beide Berechnungen anstellen. Dieser Punkt ist besonders wichtig wegen der Wirkung des GE auf das Eigentümerverhalten, für das ebenfalls Annahmen getroffen werden sollten.

Ob die o.g. genannten Punkte relevant sind, mögen Sie im Sinne des Gesamt-Textes selbst beurteilen. Auf die Schnelle sind dies einige erste Anmerkungen, der Rest: siehe oben.

Wenn Sie Fragen haben, können sie mich gerne unter 0172 [REDACTED] anrufen, ich bin ganztägig erreichbar.

Herzliche Grüße und viel Erfolg bei der Arbeit

-----Original-Nachricht-----

Betreff: Mietenvolksentscheid - vertraulich

Datum: Mon, 30 Mar 2015 15:52:35 +0200

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

wie telefonisch besprochen, bitte ich die Kostenschätzung des Fachbereichs durchzusehen und auf Plausibilität zu prüfen. Für eine Rückäußerung bis spätestens zum 7.4. wäre ich dankbar.

Falls Rückfragen bestehen, ist Herr [REDACTED] sicherlich ansprechbar.

Beste Grüße

Prof. Dr.-Ing. [REDACTED]

Staatssekretär für Bauen und Wohnen

Ankauf

Rechnung IV A2

Von: [Redacted]
Gesendet: Mittwoch, 8. April 2015 17:01
An: [Redacted]
Cc: [Redacted]
Betreff: Kostenschätzung Mietenvolksentscheid - Abschnitt D Übertragung von Wohnungen auf städtische WBG

Nur zur Information: Aus Abschnitt D der Erläuterungen ist nicht direkt ablesebar, wie viele Sozialwohnungen eigentlich gemäß Kostenschätzung den städtischen Anstalten angedient würden. Diese Zahlen lassen sich jedoch anhand der in den Erläuterungen genannten Werte ausrechnen (d.h. der Erläuterungstext ist für diejenigen, die selber nachrechnen wollen, vollständig). Die Rechnung ergibt Folgendes:

	Verkaufte Wohnungen	Bestand 2017	% Verkäufe
Objekte mit Anschlussförderung	8.427	80.021	10,5%
Objekte ohne Anschlussförderung	6.114	18.101	33,8%
IBB-Baudarlehen	4.533	12.901	35,1%
gesamt	19.074	111.023	17,2%

Somit wird hier deutlich, dass

- (1) keineswegs sämtliche privaten Sozialwohnungen gemäß Schätzung sofort den Anstalten angedient würden.
- (2) die Schätzung nicht „einheitlich nach Schema F“, sondern differenziert für die drei unterschiedlichen Förderarten erstellt wurde und
- (3) wie an den Verkaufsquoten ablesbar ist, vor allem bei

[Redacted]
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
- IV A 2 -
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

Tel. 0049-30-90139-4760
Fax 0049-30-90139-4762

[Redacted]@senstadtum.berlin.de

zu § 37 Abs 2 Übertragung von Sozialwohnungen auf Berlin:

Schätzung der anfallenden Grunderwerbssteuer sowie zusätzlicher EK-Anteil

	Wohnfläche Gesamtbestand m² Wfl. (ohne WBG's, Genoss, ohne apl. Rückz,)	Objektwert € m² Wfl.	Verkehrswert insgesamt	Erwerb von	Verkehrswert der zu erwerbenden Objekte gesamt 2/3 Anteil		Grunderwerbs- steuer (6,5%)	Kosten Land Berlin für Erwerb von 2/3 durch die WBG's
WP 72-98 (mit AFÖ)	1.923.446,40	991,56	1.907.212.507,62 €	46%	584.878.502,34 €	6,5%	38.017.102,65 €	204.505.356,41 €
ab WP 1987 (ohne AFÖ)	729.539,73	1.081,81	789.223.379,64 €	88%	463.011.049,39 €	6,5%	30.095.718,21 €	108.907.653,60 €
IBB- Baudarlehen:			867.863.894,88 €	54%	312.431.002,16 €	6,5%	20.308.015,14 €	206.768.435,81 €
Summe			3.564.299.782,14 €		1.360.320.553,88 €		88.420.836,00 €	520.181.445,82 €

EK Anforderung	Verk.wert		1.360.320.553,88 €
davon		30%	408.096.166,16 €
abzüglich Zuführungen nach § 10			540.000.000,00 €
zusätzl. EK		-	131.903.833,84 €
		2017 -	52.761.533,53 €
		2018 -	39.571.150,15 €
		2019 -	26.380.766,77 €
		2020 -	13.190.383,38 €
			- 131.903.833,84 €

Verteilung	Kosten	Steuer
2017	40% 208.072.578,33 €	35.368.334,40 €
2018	30% 156.054.433,75 €	26.526.250,80 €
2019	20% 104.036.289,16 €	17.684.167,20 €
2020	10% 52.018.144,58 €	8.842.083,60 €
	520.181.445,82 €	88.420.836,00 €

Angaben IBB

	Gesamtbestand m² Wfl	betroffen	Bestand Ankauf	Betrag €/m²	Kosten gesamt	Anteil WBG	Genoss	Rest Zukauf
Objekte ohne AFÖ	3.721.839,00	0,46	1.712.045,94	350,54	600.140.584 €	17%	7%	76%
Objekte mit AFÖ	1.393.315,00	0,88	1.226.117,20	477,82	585.863.321 €	18%	5%	77%
IBB BD					302.521.260 €	40%	6%	54%

Ankauf von Sozialwohnungen

	Objekte mit AFÖ	Objekte ohne AFÖ	IBB BD		gesamt
Anteil bereits im Eigentum WBG und Genoss.	24%	23%		46%	
Zukauf	76%	77%		54%	
Wohnfläche gesamt	3.721.839 €	1.393.315 €	Gesamtbetrag Valuten (mit EK)	1.170.385.160 €	
abzüglich:			Verkehrswert	867.863.900 €	
- ohne Anteil WBG's und Genoss (=76%; 77% und 54%)	2.828.598 €	1.072.853 €	Zuzahlung Land Berlin	302.521.260 €	
- ohne 32 % für Objekte ohne AD , aber mit Bindg.(=68%)	1.923.446 €	729.540 €	- ohne Anteil WBG's und Genoss (=76%; 77% und 54%)	163.361.480 €	
Wohnfläche ohne WBG'S, Genoss. und ohne apl. Rückzahlungen	1.923.446 €	729.540 €	Wohnfläche ohne WBG'S, Genoss. und ohne apl. Rückzahlungen	163.361.480,40	
Anteil Restvaluta über Verkehrswert (Anteil entsp .der 17 Objekte)	46%	88%			
Wohnfläche betroffen	884.785 €	641.995 €			
Ausgleichsbetrag zwischen Verkehrswert und Restvaluten	350,54	477,82			
Kosten für betroffene Wfl.	310.152.654 €	306.758.035 €			
Angebot nehmen an: 2/3	206.768.436 €	204.505.356 €		108.907.653,60 €	520.181.445,82

zu § 37 Abs 2 Übertragung von Sozialwohnungen auf Berlin:

Schätzung der anfallenden Grunderwerbssteuer sowie zusätzlicher EK-Anteil

	Wohnfläche Gesamtbestand m² Wfl. (ohne WBG's, Genoss, ohne apl. Rückz,)	Objektwert € m² Wfl.	Verkehrswert insgesamt	Erwerb von	Verkehrswert der zu erwerbenden Objekte gesamt 2/3 Anteil		Grunderwerbs- steuer (6,5%)	Kosten Land Berlin für Erwerb von 2/3 durch die WBG's
WP 72-98 (mit AFÖ)	1.923.446,40	991,56	1.907.212.507,62 €	46%	584.878.502,34 €	6,5%	38.017.102,65 €	204.505.356,41 €
ab WP 1987 (ohne AFÖ)	729.539,73	1.081,81	789.223.379,64 €	88%	463.011.049,39 €	6,5%	30.095.718,21 €	108.907.653,60 €
IBB- Baudarlehen:			867.863.894,88 €	54%	312.431.002,16 €	6,5%	20.308.015,14 €	206.768.435,81 €
Summe			3.564.299.782,14 €		1.360.320.553,88 €		88.420.836,00 €	520.181.445,82 €

EK Anforderung	Verk.wert		1.360.320.553,88 €
davon		30%	408.096.166,16 €
abzüglich Zuführungen nach § 10			540.000.000,00 €
zusätzl. EK		-	131.903.833,84 €
	2017 -		52.761.533,53 €
	2018 -		39.571.150,15 €
	2019 -		26.380.766,77 €
	2020 -		13.190.383,38 €
			- 131.903.833,84 €

Verteilung	Kosten	Steuer
2017	40% 208.072.578,33 €	35.368.334,40 €
2018	30% 156.054.433,75 €	26.526.250,80 €
2019	20% 104.036.289,16 €	17.684.167,20 €
2020	10% 52.018.144,58 €	8.842.083,60 €
	520.181.445,82 €	88.420.836,00 €

Angaben IBB

	Gesamtbestand m² Wfl	betroffen	Bestand Ankauf	Betrag €/m²	Kosten gesamt	Anteil WBG	Genoss	Rest Zukauf
Objekte ohne AFÖ	3.721.839,00	0,46	1.712.045,94	350,54	600.140.584 €	17%	7%	76%
Objekte mit AFÖ	1.393.315,00	0,88	1.226.117,20	477,82	585.863.321 €	18%	5%	77%
IBB BD					302.521.260 €	40%	6%	54%

Ankauf von Sozialwohnungen

	Objekte mit AFÖ	Objekte ohne AFÖ	IBB BD		gesamt
Anteil bereits im Eigentum WBG und Genoss.	24%	23%		46%	
Zukauf	76%	77%		54%	
Wohnfläche gesamt	3.721.839 €	1.393.315 €	Gesamtbetrag Valuten (mit EK)	1.170.385.160 €	
			Verkehrswert	867.863.900 €	
			Zuzahlung Land Berlin	302.521.260 €	
abzüglich:			- ohne Anteil WBG's und Genoss (=76%; 77% und 54%)	163.361.480 €	
- ohne Anteil WBG's und Genoss (=76%; 77% und 54%)	2.828.598 €	1.072.853 €			
- ohne 32 % für Objekte ohne AD , aber mit Bindg.(=68%)	1.923.446 €	729.540 €			
Wohnfläche ohne WBG'S, Genoss. und ohne apl. Rückzahlungen	1.923.446 €	729.540 €	Wohnfläche ohne WBG'S, Genoss. und ohne apl. Rückzahlungen	163.361.480,40	
Anteil Restvaluta über Verkehrswert (Anteil entsp .der 17 Objekte)	46%	88%			
Wohnfläche betroffen	884.785 €	641.995 €			
Ausgleichsbetrag zwischen Verkehrswert und Restvaluten	350,54	477,82			
Kosten für betroffene Wfl.	310.152.654 €	306.758.035 €			
Angebot nehmen an: 2/3	206.768.436 €	204.505.356 €		108.907.653,60 €	520.181.445,82

3 Kopie von 1. an GR C

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

StS BW

(E.U.)

I.A.

IV Abtl

IV A

IV A 2

IV A 22

2/3 ja

1/3 nein

- Verharmung Fonds betriebs
- Teil der sog. Wt in Budget. ohne AD (apl. Rückz.)

- 17 Obj. exempl.

- EK - Verzinsung

= 40T des 135T. 2015

32%

ja →

AD-Rückz.

→ Beg

- literat. Anteil

17%

- wirtsch. Betrags anzueh

20%

Rückz. ↑ als

unterstellt, weiteres Betreiben

Ankauf = Verkauf

3 Kopie von 1. an GR C

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

StS BW

(E.U.)

I.A.

IV AbtL

IV A

IV A 2

IV A 22

Wenn apl. Forderungen

Bezugs - macht für uns
 - macht für Mittelgesellschaft
 - Wenn in Hand d. Abenteurer
 Senkg. UE → ↓ Transfer

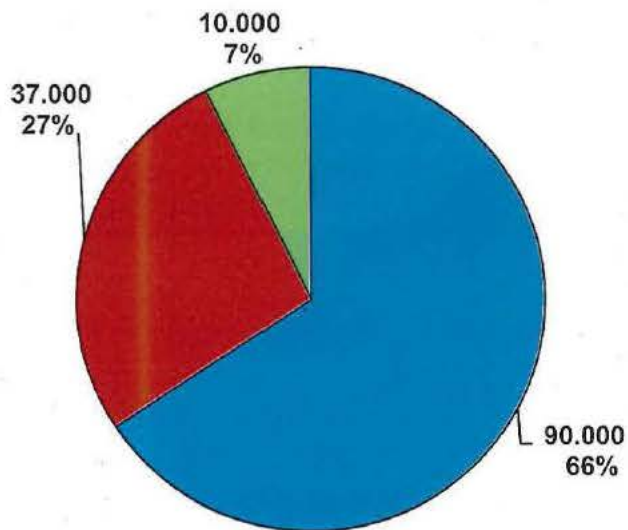
PKA 4 se

Durchschnitt
PKA 4 se

	Gesamtbestand m ² Wfl	betroffen	Bestand Ankauf	Betrag €/m ²	Kosten gesamt	Anteil WBG	Genoss	Rest Zukauf	Kosten
Objekte ohne AFÖ	3.721.839,00	46%	1.712.045,94	350,54	600.140.583,81	17%	7%	76%	456.106.843,69
Objekte mit AFÖ	1.393.315,00	88%	1.226.117,20	477,82	585.863.320,50	18%	5%	77%	451.114.756,79
IBB BD					302.521.260,00	40%	6%	54%	163.361.480,40
									1.070.583.080,88

Sozialmietwohnungen nach Eigentümergruppen mit und ohne Anschlussförderung

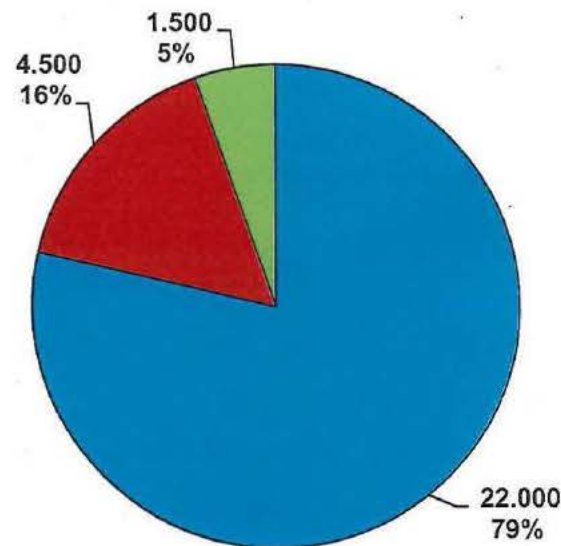
Rd. 137.000 Sozialmietwohnungen



- Private / GbR's / Fonds
- städtische Wohnungsbaugesellschaften
- Genossenschaften



davon rd. 28.000 Wohnungen ohne Anschlussförderung



- Private / GbR's / Fonds
- städtische Wohnungsbaugesellschaften
- Genossenschaften

TEA *Z.K.*
(Bilder Alken)

zu § 37 Abs 2 Übertragung von Sozialwohnungen auf Berlin:

Schätzung der anfallenden Grunderwerbssteuer sowie zusätzlicher EK-Anteil

	Gesamtbestand m² Wfl.	Objektwert € m² Wfl.	Verkehrswert insgesamt	Erwerb von	Verkehrswert der zu erwerbenden Objekte gesamt	Anteil der WBG's	Erwerb durch die WBG's WBG's	Grunderwerbs- steuer (6,5%)
IBB- Baudarlehen:			867.863.894,88 €			60%	520.718.336,93 €	33.846.691,90 €
WP 72-98 (mit AFÖ)	3.721.839,29	991,56	3.690.426.966,39 €	46%	1.697.596.404,54 €	83%	1.409.005.015,77 €	91.585.326,02 €
ab WP 1987 (ohne AFÖ)	1.393.315,10	1.081,81	1.507.302.208,33 €	88%	1.326.425.943,33 €	82%	1.087.669.273,53 €	70.698.502,78 €
Summe			6.065.593.069,60 €		3.024.022.347,87 €		3.017.392.626,23 €	196.130.520,70 €

<u>EK Anforderung</u>	Verk.wert		3.017.392.626,23 €
	davon	30%	905.217.787,87 €
	abzüglich Zuführungen nach § 10		540.000.000,00 €
	zusätzl. EK		365.217.787,87 €
		2017	146.087.115,15 €
		2018	109.565.336,36 €
		2019	73.043.557,57 €
		2020	36.521.778,79 €
			365.217.787,87 €

Verteilung	Kosten	Steuer
2017	40% 464.014.920,00 €	78.452.208,28 €
2018	30% 348.011.190,00 €	58.839.156,21 €
2019	20% 232.007.460,00 €	39.226.104,14 €
2020	10% 116.003.730,00 €	19.613.052,07 €
	1.160.037.300,00 €	196.130.520,70 €

↓
geändert
ohne Grunderwerbsteu.

IBB - Baudarlehen

Antragsnr.	Nominalkapital	Valuta per 30.04.2014	Anteil Valuta vom Nominalkapital	geforderte bzw. zulässige Miete EUR / m ² mtl.
10107773	2.344.273,28	1.694.593,56	72,29	6,17
10111485	8.789.107,44	6.539.572,41	74,41	5,97

Summe 1.109.373.709,97 5,97
Ø

Gesamtwohnfläche m² 881.470
 Objektschätzwert insg. m² x 5,97 EUR/ m² Wfl. mtl. = 694.291.115,90 €
 Verkehrswert (Objektschätzwert + 20 %) insg. 867.863.894,88 €

Gesamtvaluta 30.04.2014 Baudarlehen				1.109.373.709,97 €
Valuta AD	46,96 EUR/ m ² x	881.470	m ² =	41.395.366,41
BUSOMI	3,21 EUR/ m ² x	881.470	m ² =	2.829.977,08
EK-Verzinsung	19,04 EUR/ m ² x	881.470	m ² =	16.786.106,64
Summe Valuten und EK-Verzinsung				1.170.385.160,10 €
Verkehrswert (Objektschätzwert + 20 %) insg.				867.863.894,88 €
Anteil Zuschuss Land				302.521.265,22 €

Vom Gesamtbestand (12.901 WE mit 881.470 m²) entfallen 40 %
 (5.215 WE mit 347.676 m²) auf städtische Unternehmen, somit entfallen
 60 % auf sonstige Eigentümer, daraus folgt (302.521.265 EUR x 60 %) **181.512.759,13 €**

Musterobjekte IBB-Baudarlehen				
Antrag	Wohnfläche	EK lt. WB	Valuta AD	BUSOMI
10098136	6.548,48	60.241,49	599.853,60	-
10087976	7.549,68	164.542,17	320.390,52	108.766,28
10092956	19.779,93	420.367,28	670.729,90	-
Summe	33.878,09	645.150,94	1.590.974,02	108.766,28
		19,04	46,96	3,21
		je m ² Wfl.	je m ² Wfl.	je m ² Wfl.

Kostenschätzung

Musterobjekte ab WP 1987 (ohne AFO)

Antrag	Bezugs- fertig	Anzahl WE	m² Wfl.	Förder- phase *	umgestellt auf RK ja/ nein	Valuten Ia/ Ib per 31.03.2015 Wohnteil	Valuten AD per 31.03.2015	Valuten IBB sonst.	Valuten per 31.03.2015 insg. WT	EK Wohnteil	Valuten + EK per 31.03.2015 insg. WT	Sollmiete per 01.11.2014	Ist-Miete per 01.11.2014	Objektschätz- wert auf Basis der Ist-Miete	E **	Verkehrswerte (Objektschätz- wert + 20 %)	Differenz Valuten/ EK zu Verkehrswert	nur Objekte Valuten>Verkehrswert
10056981	1989	13	1.023,25	R	ja	1.095.061,28	427.716,95	21.706,78	1.544.485,01	10.012,34	1.554.497,35	10,89	9,50	1.283.155,50	N	1.603.944,38	- 49.447,02	
10086046	1994	32	2.260,54	R	ja	1.679.374,24	1.973.229,16	62.927,78	3.715.531,18	33.755,94	3.749.287,12	19,33	6,94	2.070.835,48	N	2.588.544,35	1.160.742,77	1.160.742,77
10090706	1996	33	2.178,80	R	nein	-	1.572.752,40	65.449,15	1.638.201,55	51.769,80	1.689.971,35	14,97	7,20	1.694.234,88	J	2.117.793,60	- 427.822,25	
10091444	1998	102	7.572,63	R	nein	9.437.008,22	3.951.231,49	263.755,85	13.651.995,56	98.232,22	13.750.227,78	13,81	6,68	6.677.242,23	N	8.346.552,79	5.403.674,99	5.403.674,99
10093735	1997	187	14.029,58	R	ja	7.705.916,27	9.283.874,42	456.152,31	17.445.943,00	308.865,90	17.754.808,90	12,84	6,82	10.333.627,44	J	12.917.034,31	4.837.774,59	4.837.774,59
Summen		367	27.064,80			19.917.360,01	17.208.804,42	869.991,87	37.996.156,30	502.636,20	38.498.792,50			22.059.095,54		27.573.869,42		11.402.192,35
						735,91	635,84	32,14	1.403,90	18,57	1.422,47		7,43	815,05		1.018,81		477,82
						je m² Wfl.	je m² Wfl.	je m² Wfl.	je m² Wfl.	je m² Wfl.	je m² Wfl.		∅	je m² Wfl.		je m² Wfl.		je m² betroffene Wfl.

* Förderphase R = Ruhephase
** "E" = Erbbaurecht ja/nein

Ergebnis Musterobjekte:

von 5 erhobenen Objekte mit insg. 27.064,80 m² liegen bei 3 Objekten mit 23.862,75 m² (entspricht 88%) die Valuten zuzügl. EK über den Verkehrswerten.
Bei diesen 3 Objekten ergibt sich eine den Verkehrswert übersteigende Valuta (zuzügl. EK) um durchschnittl. 477,82 EUR/ m²

Der Gesamtbestand der von der Nichtgewährung der Anschlussförderung betroffenen Objekte liegt bei 1.393.315,10 m² Wfl. (19.298 WE)
Auf Basis der Musterobjekte ergäbe sich bei 88 % des Gesamtbestandes (= 1.226.117,29 m²) folgender Betrag Valuta>Verkehrswert:

1.226.117,29 m² x 477,82 EUR/m² = 585.868.149,70 €

Vom Gesamtbestand (s.o.) entfallen rd. 18 % (3.403 WE mit 238.366 m²) auf städtische Unternehmen.
Somit entfallen 82 % auf sonstige Eigentümer, daraus folgt: 480.411.882,75 €

Valuten>Verkehrswert m²	23.862,75	88%
Valuten<Verkehrswert m²	3.202,05	12%
Gesamtfläche m²	27.064,80	100%

Kostenschätzung Volksbegehren

Musterobjekte WP 1972 - 1986 (mit AFO)

Antrag	Bezugs- fertig	Anzahl WE	m ² Wfl.	Förder- phase *	umgestellt auf RK ja/ nein	Valuten Ia/ Ib per 31.03.2015 Wohnteil	Valuten AD per 31.03.2015	Valuten IBB sonst.	Valuten per 31.03.2015 insg. WT	EK Wohnteil	Valuten + EK per 31.03.2015 insg. WT	Sollmiete per 01.11.2014	Ist-Miete per 01.11.2014	Objektschätz- wert auf Basis der Ist-Miete	E **	Verkehrswerte (Objektschätz- wert + 20 %)	Differenz Valuten/ EK zu Verkehrswert	nur Objekte Valuten>Verkehrswert
10048744	1985	192	13.999,19	A	ja	8.418.850,73	11.941.010,10	12.018,71	20.371.879,54	188.900,86	20.560.780,40	6,63	6,63	12.251.531,12	N	15.314.413,90	5.246.366,50	5.246.366,50
10042454	1986	45	3.290,62	A	nein	976.628,11	2.393.497,56	14.161,70	3.384.287,37	18.171,99	3.402.459,36	6,22	6,09	2.645.263,61	N	3.306.579,51	95.879,85	95.879,85
10041215	1981	87	7.099,22	B	ja	2.068.509,12	2.663.582,73	100.598,60	4.832.690,45	1.273.715,73	6.106.406,18	6,89	6,12	4.692.300,45	J	5.865.375,56	241.030,62	241.030,62
10035190	1975	12	875,77	B	nein	-	673.366,25	-	673.366,25	5.229,98	678.596,23	6,53	6,53	754.878,71	N	943.598,39	- 265.002,16	
10036089	1976	485	35.737,73	B	nein	-	33.963.809,96	-	33.963.809,96	453.496,21	34.417.306,17	6,70	6,60	31.134.710,38	N	38.918.387,97	- 4.501.081,80	
10035747	1976	20	1.663,97	B	nein	238.627,30	1.639.719,97	-	1.878.347,27	32.741,88	1.911.089,15	7,37	7,37	1.618.776,57	N	2.023.470,72	- 112.381,57	
10036411	1977	224	15.438,48	B	nein	-	18.834.805,73	-	18.834.805,73	198.670,09	19.033.475,82	6,77	6,75	13.755.685,68	N	17.194.607,10	1.838.868,72	1.838.868,72
10036222	1975	6	412,40	B	nein	-	368.715,34	-	368.715,34	5.218,43	373.933,77	6,79	6,75	367.448,40	N	459.310,50	- 85.376,73	
10037893	1983	38	2.571,83	B	nein	204.940,84	1.294.934,84	-	1.499.875,68	33.732,67	1.533.608,35	6,63	6,51	2.210.024,96	N	2.762.531,19	- 1.228.922,84	
10035330	1975	385	26.958,06	B	nein	21.406.217,70	-	-	21.406.217,70	109.502,78	21.515.720,48	6,56	5,37	19.108.951,25	N	23.886.189,06	- 2.370.468,58	
10038560	1983	123	9.843,57	B	ja	748.348,25	6.161.895,58	98.752,01	7.008.995,84	106.626,03	7.115.621,87	6,28	5,42	7.042.483,72	N	8.803.104,65	- 1.687.482,78	
10043389	1981	34	3.279,88	B	ja	2.525.762,77	1.540.224,37	2.363.700,21	6.429.687,35	44.459,42	6.474.146,77	7,23	7,01	3.034.938,56	N	3.793.673,20	2.680.473,57	2.680.473,57
10044275	1983	102	5.578,31	R	nein	-	3.382.867,87	1.011.415,80	4.394.283,67	70.569,33	4.464.853,00	6,65	5,90	4.344.387,83	N	5.430.484,79	- 965.631,78	
10042684	1982	12	883,78	R	ja	267.186,72	487.140,95	6.456,14	760.783,81	9.555,39	770.339,20	6,93	5,95	694.120,81	N	867.651,02	- 97.311,82	
10040540	1981	95	7.938,53	R	ja	5.933.379,88	3.436.445,68	120.167,40	9.489.992,96	76.193,89	9.566.186,85	6,54	6,00	6.287.315,76	N	7.859.144,70	1.707.042,15	1.707.042,15
10039249	1980	70	5.557,27	B	ja	2.326.785,84	2.144.366,67	129.626,81	4.600.779,32	37.401,84	4.638.181,16	6,97	6,00	3.601.110,96	J	4.501.388,70	136.792,46	136.792,46
10046716	1983	150	15.290,63	R	nein	9.228.105,49	17.022.432,85	-	26.250.538,34	174.292,92	26.424.831,26	6,90	6,38	10.535.855,70	J	13.169.819,62	13.255.011,64	13.255.011,64
Summen	2.080	156.419,24				54.343.342,75	107.948.816,45	3.856.897,38	166.149.056,58	2.838.479,44	168.987.536,02			124.079.784,46		155.099.730,58		25.201.465,51
						347,42	690,12	24,66	1.062,20	18,15	1.080,35	6,74	6,32	793,25		991,56		350,54
						je m ² Wfl.	je m ² Wfl.	je m ² Wfl.	je m ² Wfl.	je m ² Wfl.	je m ² Wfl.	∅	∅	je m ² Wfl.		je m ² Wfl.		je m ² betroffene Wfl.

* Förderphase A = Auszahlungsphase
B = Bedienstungsphase
R = Ruhephase
** "E" = Erbbaurecht ja/nein

Valuten>Verkehrswert	71.893,82	m ²	46%
Valuten<Verkehrswert	84.525,42	m ²	54%
	156.419,24	m ²	100%

Ergebnis Musterobjekte:

von 17 erhobenen Objekten mit insg. 156.419,24 m² liegen bei 8 Objekten mit 71.893,82 m² (entspricht 46 %) die Valuten zuzügl. EK über den Verkehrswerten. Bei diesen 8 Objekten ergibt sich eine den Verkehrswert übersteigende Valuta (zuzügl. EK) um durchschnittl. 350,54 EUR/ m²

Der Gesamtbestand mit noch valutierenden AD (ohne Wegfall AFÖ, ohne IBB-Baudarlehen) liegt bei 3.721.839,29 m² Wfl.

Auf Basis der Musterobjekte ergäbe sich bei 46 % des Gesamtbestandes (= 1.712.046,07 m²) folgender Betrag Valuta>Verkehrswert:


1.712.046,07 m² x 350,54 EUR/m² = 600.136.005,85 €

Vom Gesamtbestand (s.o.) entfallen rd. 17 % 9.413 WE mit 638.900 m² Wfl.) auf städtische Unternehmen.

Somit entfallen 83 % auf sonstige Eigentümer, daraus folgt: 498.112.884,86 €

Senatsverwaltung für Finanzen
Staatssekretärin

Senatsverwaltung für Finanzen, Klosterstraße 59, 10179 Berlin

Herrn
Prof. Dr.-Ing. 
Staatssekretär
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und
Umwelt

Geschäftszeichen:



Bearbeiter:

Stellenzeichen: I B

Dienstgebäude:
Klosterstraße 59, 10179 Berlin-Mitte
Zimmer:

Telefon: (030) 9020-3102
Telefax: (030)

E-Mail: dieter.schippers@senfin.berlin.de
Elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG:
poststelle@senfin.berlin.de
www.berlin.de/sen/finanzen

Verkehrsverbindungen:
U Klosterstraße / S+U Jannowitzbrücke

Datum **März 2015**

Volksbegehren „Mietenvolksentscheid“

Sehr geehrter Herr Kollege,

zum o.g. Volksentscheid haben Sie mein Haus aufgefordert, zum Gesetzesentwurf der Mieteninitiative eine Kostenschätzung abzugeben.

Zu folgenden Paragraphen wird eine Kostenschätzung vorgenommen:

§ 4 Errichtung	Die Einrichtung eines nicht rechtsfähigen Sondervermögens „Wohnraumförderfonds“ dürfte voraussichtlich zu keinen wesentlichen Mehrausgaben führen. Dabei wird unterstellt, dass die Umsetzung der in diesem Gesetz vorgesehenen Maßnahmen im Wesentlichen durch die mit der Umsetzung der öffentlichen Wohnungsbauförderung aktuell beauftragten Investitionsbank Berlin sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erfolgt.
§ 5 Einnahmen	Die finanzielle Ausstattung des „Wohnraumförderfonds“ soll im Wesentlichen aus den Entflechtungsmitteln sowie aus den Rück-



<p>§ 37 ✓</p>	<p>(4): 1126 Wohnungen mit Erbbaurecht des Landes sind vom Wegfall der AFÖ betroffen und damit potentielle Kaufkandidaten, würde zu Kosten von 156,6 Mio.€ führen, andere Sozialwohnungen lassen sich nicht gegen den Widerstand der Eigentümer ankaufen.</p>
<p>§ 15 Gewährträgerhaftung, Anstaltslast und Rechtsaufsicht.</p>	<p>Im Falle einer Insolvenz min. 7,5 Mrd.€</p>
<p>§ 22 Zuständigkeit des Gesamt-Mieterrates ✓</p> <p>30T ✓</p>	<p>(9): Kosten der Versicherung geschätzt 30.000€ p.a. Unklar ob durch „permanente“ Interessenkollision der Mieter bei Entscheidungen für die Anstalten überhaupt die Risiken versicherbar sind.</p>

Steuerliche Auswirkungen wird die Umwandlung der Aktiengesellschaften und GmbHs voraussichtlich nicht haben, wenn diese identitätswahrend erfolgen wird.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. [REDACTED]

Anm. d. Grew - LB um
in Haft von Ger.
d. Anstalten
wenn Zahlungs spr.
Bl. pos. Mittel
d. Kreditverbleib d. Unten.
(8 Mrd.) Derz. Lage
Vollkred bei LJ.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Betreff:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Amtliche Kostenschätzung zum Mietenvolksentscheid

Sehr geehrter Herr [REDACTED] sehr geehrter Herr [REDACTED]

beiliegend sende ich Ihnen meinen Antwortentwurf an die SV für Inneres und Sport zur amtliche Kostenschätzung für das Volksbegehren „Mietenvolksentscheid“. Hierin habe ich die in Zuständigkeit SenStadtUm liegenden Kosten des Gesetzentwurfs vorgenommen. Zu den §§ 10 bis 12 und 22 (9) erwarte ich Ihre Stellungnahme bis zum Ende der Woche.

Darüber hinaus bitte ich bis Ende der Woche um formlose Zustimmung zu dem nunmehr vorliegenden Entwurf der Kostenschätzung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
[REDACTED]

AKTUELLE KOSTENSCHÄTZUNG DER INITIATIVE

ZUM „GESETZ ÜBER DIE NEUAUSRICHTUNG DER SOZIALEN WOHNRAUMVERSORGUNG IN BERLIN“



DIE SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG KOSTET GELD!

Die Initiative Mietenvolksentscheid schätzt die Kosten für die Umsetzung der Maßnahmen des Gesetzentwurfs für die Jahre 2017 bis 2021 auf insgesamt 1,15 Mrd. Euro, also jährlich 230 Mio. Euro oder 0,91 % des Berliner Landeshaushalts.

DIESE KOSTEN ENTFALLEN WIE FOLGT AUF DIE EINZELNEN FELDER:

- ➔ Für die Neuausrichtung der sechs Wohnungsunternehmen des Landes Berlin und die Vergrößerung ihres Wohnungsbestandes durch Ankauf und Modernisierung rechnen wir mit insgesamt 511,6 Mio. € oder 102,3 Mio. € pro Jahr:
 - ➔ Einmalig 6 Mio. Euro für die Umwandlung der landeseigenen Wohnungsunternehmen (§ 10), also 1,2 Mio. € jährlich,
 - ➔ Insgesamt Kosten von 505,6 Mio. Euro bzw. 101,6 Mio. Euro jährlich für die Eigenkapitalerhöhung der landeseigenen Wohnungsunternehmen, um Ankauf und Neubau von günstigem Wohnraum zu finanzieren (§ 11), von denen
 - ➔ bis zu 60 Mio. Euro für den Ankauf von Sozialwohnungen durch das Land Berlin (§ 37) eingesetzt werden und
 - ➔ ca. 40 Mio. € für Neubau von Sozialwohnungen oder Ankauf weiterer Wohnungen zur Verfügung stünden.
- ➔ Für den Wohnraumförderfonds haben wir Kosten von 638 Mio. € insgesamt errechnet, das wären 127,6 Mio. € im Jahr. Aus dem Fonds wird u.a. finanziert:
 - ➔ die Mietensenkung der Sozialwohnungen (§ 29) mit 450 Mio. € insgesamt bzw. 90 Mio. Euro pro Jahr und
 - ➔ ein Mindestansatz für Modernisierungsförderung und die Finanzierung des Neubaus von Sozialwohnungen (§ 38) von ca. 188 Mio. € insgesamt.

Im Gesetzentwurf ist für den Wohnraumförderfonds festgelegt, welche Mittel in den Fonds einfließen müssen (§ 5):

- ➔ Bundesmittel aus dem Entflechtungsgesetz, i.H.v. derzeit 32 Mio. Euro jährlich, § 5 (1)
- ➔ Rückflussmittel aus früheren Förderdarlehen i.H.v. 50 Mio. Euro jährlich (Stand 2013, jedoch ohne die unkalkulierbaren außerordentlichen Rückzahlungen), § 5 (2)
- ➔ Fördermittel aus dem EU-EFRE-Programm in der Periode 2014 bis 2020 zur CO₂-Reduzierung und energetischer Gebäudesanierung in Höhe von 95 Mio. Euro insgesamt bzw. 13,6 Mio. Euro im Jahr, § 5 (7)

- Jährliche Ausgaben des Landes Berlin für Wohnungsneubau (als Fonds) i.H.v. 32 Mio. Euro. Zusammen mit den Mittel des Bundes nach § 5 (1) sind damit bereits 64 Mio. € für den „Wohnungsneubaufonds“ im Haushalt des Landes enthalten, § 5 (8)

Die Initiative für den Mietenvolksentscheid hat insgesamt Kosten von 1.149,6 Mio. € (230,0 Mio. € jährlich) für die Mietensenkung im Sozialen Wohnungsbau und für Modernisierungs- und Neubauförderung im Berliner Wohnraumversorgungsgesetz errechnet. Nach den Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm) würde der Wohnraumförderfonds aus Rückflussmitteln und den für Wohnraumförderung gebundenen Mitteln 1.609,7 Mio. € (jährlich 321,9 Mio. €) gespeist werden, so wie dies z. B. in Niedersachsen der Fall ist. Dann stehen sogar noch rund 90 Mio. € im Jahr zusätzlich an Wohnraumfördermitteln zur Verfügung! Diese sogenannten Rückflussmittel sind Zins und Tilgung für frühere Förderdarlehen, bezahlt aus den Mietenzahlungen der Mieterinnen und Mieter. Mit dem Mietenvolksentscheid wird dieses Geld wieder für die Wohnraumförderung durch den revolving Fonds eingesetzt, kann dann aber nicht für andere Ausgaben im Landeshaushalt benutzt werden. Es steht also genug Geld für die Finanzierung von Wohnraumförderung und Mietensenkung durch den Volksentscheid zur Verfügung!

Wir sehen zusätzlich zu diesen bereits existierenden Finanzmitteln weitere Finanzierungsquellen für die notwendige Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung:

1. Die Erhöhung der Grunderwerbssteuer. Sie wirkt spekulationshemmend. In einem regulierten Mietmarkt wie Berlin kommt es deswegen nicht zu einer Mieterhöhung. Der aktuelle Steuersatz liegt in Berlin mit 6 Prozent niedriger als beispielsweise in NRW. Wir schlagen eine Erhöhung dieser Steuer von 6 auf 7,5% vor. Auf Basis der Werte von 2014 ergibt dies Mehreinnahmen von ca. 200 Mio. Euro jährlich.
2. Darüber hinaus betrug im Jahr 2014 der Haushaltsüberschuss des Landes Berlin 826 Mio. Euro. Laut mittelfristiger Finanzplanung bleibt dieser Überschuss in den nächsten Jahren in ähnlicher Höhe bestehen. Aus diesem Überschuss können weitere Millionen Euro zur Finanzierung herangezogen werden.

Aus unserer Sicht stehen also mehr genügend Finanzmittel zur Verfügung, um die notwendige Neuausrichtung solide finanziert anzugehen. Die aufgezeigten Finanzierungsmöglichkeiten machen deutlich, dass öffentlichen Ausgaben in Bereichen wie Umwelt, Infrastruktur oder Bildung auch bei Inkrafttreten des Volksentscheidsgesetzes nicht gekürzt werden müssen.

KOSTENSCHÄTZUNG

**ERLÄUTERUNG DER DETAILLIERTEN KOSTENSCHÄTZUNG UND
GEGENÜBERSTELLUNG KOSTENSCHÄTZUNG DES SENATS**

**ZUM „GESETZ ÜBER DIE NEUAUSRICHTUNG
DER SOZIALEN WOHNRAUMVERSORGUNG IN BERLIN“**

(BERLINER WOHNRAUMVERSORGUNGSGESETZ (ENTWURF) – WOVG BLN-E)



STELLUNGNAHME ZUR DETAILLIERTEN KOSTENSCHÄTZUNG (LANGFASSUNG) DER SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT (VERÖFFENTLICHT AM 27.04.15)¹

⇒ DEN ANKAUF VON SOZIALWOHNUNGEN SETZT DER SENAT DOPPELT AN:

Der Ankauf von Sozialwohnungen würde laut dem Gesetzesentwurf durch die Landeswohnungsunternehmen erfolgen (§ 37), welche hierfür mit Eigenkapital i.H.v. insg. 506 Mio €. ausgestattet würden (§ 11).

Der Senat rechnet jedoch die Ankaufskosten entgegen den Bestimmungen im Gesetzesentwurf nicht zum durch die Eigenkapitalerhöhung gedeckten Aufwand für die Landeswohnungsunternehmen hinzu, sondern als extra zu finanzierende Kosten i.H.v. 520 Mio. € bzw. 104,4 Mio. € jährlich, welche auf die ebenfalls angesetzte Eigenkapitalerhöhung addiert werden – somit berechnet der Senat die Kosten für den Ankauf doppelt. Der Mietenvolksentscheid sieht die im Gesetzesentwurf unter anderem hierfür im Gesetzesentwurf vorgesehene Eigenkapitalerhöhung der neuen Anstalten i.H.v. 506 Mio. für den Ankauf von Sozialwohnungen als ausreichend an.
= Der Senat rechnet für den Ankauf von Sozialwohnungen 208 Mio. € jährlich zu viel bzw. Mio. € 502,1 Mio. € insgesamt zu viel.

⇒ SENAT SETZT DIE MIETENSENKUNG IM SOZIALWOHNUNGSBESTAND AUCH DOPPELT AN:

Der Senat rechnet mit 606 Mio. € (121,2 Mio. € jährlich) für die Mietensenkung zusätzlich, obwohl der Senat für § 3 (1) bereits die „Förderung weiterer Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum“ mit 1.609,7 Mio. ansetzt, aus denen ebendiese Mietensenkung jedoch bereits finanziert würde. Die Volksentscheidsinitiative hat deshalb diese Kosten als Teil der Kosten des Wohnraumförderfonds (mit 90 Mio. € jährlich) dort bereits einkalkuliert.
= Der Senat rechnet 121,2 Mio. € jährlich mehr bzw. 606 Mio. € insgesamt mehr als die Initiative Mietenvolksentscheid.

⇒ DER MIETENVOLKSENTSCHEID KANN AUS DEN EINNAHMEN AUS WOHNRAUMFÖRDERUNG BEZAHLT WERDEN:

Die Initiative für den Mietenvolksentscheid hat insgesamt Kosten von 1.149,6 Mio. € (230,0 Mio. € jährlich) für die Mietensenkung im Sozialen Wohnungsbau

¹ SenStadtUm: „Erläuterungen zur Amtlichen Kostenschätzung“ veröffentlicht am 27.04.15 auf der Website der Senatsverwaltung. Künftig zitiert als „Erläuterungen“

und für Modernisierungs- und Neubauförderung im Berliner Wohnraumversorgungsgesetz errechnet. Nach den Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm) würde der Wohnraumförderfonds aus Rückflussmitteln und den für Wohnraumförderung gebundenen Mitteln 1.609,7 Mio. € (jährlich 321,9 Mio. €) gespeist werden, so wie dies z. B. in Niedersachsen der Fall ist. Dann stehen sogar noch rund 90 Mio. € im Jahr zusätzlich an Wohnraumfördermitteln zur Verfügung! Diese sogenannten Rückflussmittel sind Zins und Tilgung für frühere Förderdarlehen, bezahlt aus den Mietenzahlungen der Mieterinnen und Mieter. Mit dem Mietenvolksentscheid wird dieses Geld wieder für die Wohnraumförderung durch den revolving Fonds eingesetzt, kann dann aber nicht für andere Ausgaben im Landeshaushalt benutzt werden. **Es steht also genug Geld für die Finanzierung von Wohnraumförderung und Mietensenkung durch den Volksentscheid zur Verfügung!**

➔ EIGENKAPITALERHÖHUNG DER LANDESWOHNUNGSUNTERNEHMEN:

Mit dem Mietenvolksentscheid sollen die Wohnungsunternehmen des Landes Berlin eine faktische Verdopplung ihrer Eigenkapitalausstattung erhalten, damit sie noch energischer insbesondere noch gebundene Wohnungen ankaufen oder mehr geförderten Neubau angehen können. Diese Gelder kommen nicht aus dem Wohnraumförderfonds. Die Initiative hat hierfür 505,5 Mio. €, der Senat 540,0 Mio. € errechnet, die aus dem Landeshaushalt bereitgestellt werden müssten. Auch SenStadtUm spricht sich dafür aus: „Die Landesunternehmen sollen mehr Eigenkapital erhalten, um Sozialwohnungen zu bauen.“² Also scheint diese Ausgabenposition des Mietenvolksentscheids nicht unfinanzierbar zu sein.

➔ FAZIT:

Wenn die falschen Doppelanrechnungen des Senats rausgestrichen werden, die Aufstockung des Eigenkapitals der Landeswohnungsunternehmen einmalig aus dem Landeshaushalt unstrittig ist, dann sind an weiteren Kosten des Mietenvolksentscheids noch 638 Mio. € (127,6 Mio. € jährlich), im Wesentlichen für Mietensenkung und Wohnraumförderung, aus dem Landeshaushalt zu finanzieren. Hierfür reichen diejenigen Einnahmen des Landeshaushalts völlig aus, die mit insgesamt 1.608,5 Mio. € (= 321,7 Mio. € jährlich) laut Senat aus früheren Wohnungsförderprogrammen und entsprechend zweckgebundenen Zuweisungen für Wohnraumförderung stammen.

² Berliner Zeitung: „Zehn Gebote für den sozialen Wohnungsbau“, 9./10.05.15, S. 19

VERGLEICH DER KOSTENSCHÄTZUNGEN 2017 BIS 2021	
Initiative	Senat
Umwandlung der städtischen Wohnungsgesellschaften in AöR und Ankäufe	
505,6 Mio. € zusätzliches Eigenkapital für AöR, darin 300 Mio. € für Ankäufe	540,0 Mio. € für Eigenkapitalerhöhung
6 Mio. € für Umwandlungskosten	5,3 Mio. € für Kosten nach § 10-12
0 € da bereits durch Eigenkapitalerhöhung abgedeckt	520,2 Mio. € als zusätzliche Kosten für Sozialwohnungsankauf
Jährliche Kosten: 102,3 Mio. €	Jährliche Kosten: 213,1 Mio. €
Zwischensumme: 511,6 Mio. €	Zwischensumme: 1.065,5 Mio. €
Aufbau Wohnraumförderfonds und Mietensenkung im Sozialen Wohnungsbestand	
450,0 Mio. € zur Mietensenkung bei Sozialwohnungen aus Darlehensrückzahlungen durch bestehende Mietzahlungen	1.609,7 Mio. € aus regulären und außerordentlichen Rückzahlungen und Zinsen
188,0 Mio. € Mindestansatz für Modernisierungs- und Neubauförderung	
0 € da Mietensubvention bereits durch Wohnraumförderfonds abgedeckt	606,1 Mio. € als zusätzliche Kosten für Mietensubvention
Jährliche Kosten: 127,6 Mio. €	Jährliche Kosten: 443,2 Mio. €
Zwischensumme: 638,0 Mio. €	Zwischensumme: 2.215,8 Mio. €
Jährliche Kosten: 230,0 Mio. €	Jährliche Kosten: 656,3 Mio. €
Summe insgesamt: 1.149,6 Mio. €	Summe insgesamt: 3.281,3 Mio. €

KURZÜBERSICHT DER DOPPELBERECHNUNGEN DES SENATS	
Initiative	Senat
511,6 Mio. € für - AöR-Umwandlung - Eigenkapitalerhöhung - Ankauf von Sozialwohnungen	545,3 Mio. € Umwandlungsaufwand AöR & Eigenkapitalerhöhung
638,0 Mio. € für - Wohnraumförderfonds - Mietensubvention	1.609,7 Mio. € für Wohnraumförderfonds
<i>In obigen Kosten bereits enthalten</i>	520,2 Mio. € für Ankäufe von Sozialwohnungen
<i>In obigen Kosten bereits enthalten</i>	606,1 Mio. € für Mietensubvention
	Summe ohne Doppelberechnungen: 2.155,0 Mio. € (431 Mio. € p.a.)
Gesamtsumme: 1.149,6 Mio. € (230,0 Mio. € p.a.)	Gesamtkostenschätzung des Senats: 3.281,3 Mio. € (656,3 Mio. € p.a.) = 1.126,3 Mio. € (225,3 Mio. € p.a.) doppelt berechnet!

WIE VIEL GELD MÜSSTE AUS DEM LANDESHAUSHALT ZUSÄTZLICH ZUM WOHNRAUMFÖRDERFONDS FÜR DEN MIETENVOLKSENTSCHIED AUFGEBRACHT WERDEN?

Wenn alle Haushaltsmittel des Landes Berlin addiert werden, die bereits für die Wohnraumförderung vorgesehen oder als Rückflüssen aus früheren Wohnungsbauförderungsprogrammen im Haushalt veranschlagt sind, dann sind dies jährlich 321,7 Mio. €³. Wenn diese Mittel für einen revolvingen Fonds zur Wohnraumförderung in Berlin zur Verfügung stehen, so wie dies im Land Niedersachsen der Fall ist⁴, dann reichen diese Gelder für den 1. Mietenvolksentscheid mit seinem Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln). Tatsächlich könnten jährlich noch knapp 200 Mio. € ohne weitere Belastung des Haushalts durch neue Kosten etwa für die Förderung von zusätzlichen neuen Sozialwohnungen aus den Förderfondsmitteln eingesetzt werden; dies entspräche umgerechnet etwa 3.000 zusätzlichen Sozialwohnungen im Jahr (da der Senat 1.000 Sozialwohnungen aus dem bisherigen Landesneubaufonds fördern will), sofern das Abgeordnetenhaus als Haushaltsgesetzgeber diese Gelder wieder der Wohnraumförderung zur Verfügung stellt und nicht – wie bisher – damit andere Ausgaben finanziert.

Die Einnahmen des Wohnraumförderfonds aus zweckgebundenen Zuweisungen und den Rückflüssen von alten und neuen Förderprogrammen (derzeit 321,7 Mio. € jährlich) stehen dem Fonds dauerhaft zur Verfügung. Damit kann auch künftig – ohne zusätzliche Belastung des Landeshaushalts – eine dauerhafte und finanziell solide ausgestattete Wohnraumförderung angeboten werden. Diese Mittel als Kosten anzusetzen ist jedoch angesichts der Herkunft dieser Mittel als gewollte Hochrechnung der Kosten des Mietenvolksentscheides anzusehen.

Getrennt von den Mitteln des Wohnraumförderfonds, die von jedem Eigentümer von Sozialwohnungen sowie Antragstellern für Neubau von Sozialwohnungen oder der Modernisierung von Bestandswohnungen mit Miet- und Belegungsbindung beantragt werden können, sind die Mittel für die (künftigen) Anstalten öffentlichen Rechts des Landes zu betrachten. Die Eigenkapitalerhöhung für die bisherigen Wohnungsgesellschaften des Landes ist eine Kapitalanlage des Landes und ist im Haushalt getrennt ohne Rückgriff auf den Wohnraumförderfonds zu finanzieren. Die Folgekosten der Umwandlung, von uns mit 6 Mio. € und von SenStadtUm mit 5,3 Mio. € beziffert, sind voraussichtlich mit ca. 1,2 Mio. € jährlich als dauerhafte Belastung des Haushaltes einzukalkulieren, die 505,6 Mio. € (Initiative) bzw. 540,0 Mio. € (Senat) für die Eigenkapitalaufstockung fallen nur in den ersten fünf Jahren an.

³ Vgl. Ebd. S. 4.

⁴ Vgl. NWoFG, Dritter Abschnitt – Wohnraumförderfonds, § 13 Einnahmen

RECHNUNG ZUSÄTZLICHER BELASTUNGEN DES LANDESHAUSHALTS DURCH DEN VOLKSENTSCHEID

Initiative	Senat
Gesamtkosten für 2017 bis 2021	
Gesamtsumme: 1.149,6 Mio. €	Gesamtsumme: 3.281,3 Mio. €
1. Mittel für den neuen Wohnraumförderfonds, die bereits im Haushalt des Landes Berlin für Wohnraumförderung vorgesehen sind	
320,0 Mio. € für Wohnungsneubaufonds	320,0 Mio. € für Wohnungsneubaufonds
95,0 Mio. € aus dem EFRE-Programm	95,0 Mio. € aus dem EFRE-Programm
Zwischensumme: 415 Mio. € = 83 Mio. € p.A.	Zwischensumme: 415 Mio. € = 83 Mio. € p.A.
Gesamtsumme 1.149,6 Mio. € - Zwischensumme von 415 Mio. € = 734,6 Mio. €	Gesamtsumme 3.281,3 Mio. € - Zwischensumme von 415 Mio. € = 2.866,3 Mio. €
Also 734,6 Mio. € zusätzlich zu finanzierende Kosten: - 511,6 Mio. € für die AöR inkl. Ankauf - 223,0 Mio. € für Wohnraumförderung	Also 2.866,3 Mio. € zusätzlich zu finanzierende Kosten: - 1.065,5 Mio. € für die AöR + Ankauf - 1.800,8 Mio. € für Wohnraumförderung
2. Weitere Mittel für den neuen Wohnraumförderfonds, welche aus Mietzahlungen im Sozialwohnungsbestand für Zins und Tilgung von Baudarlehen bisher in den Landeshaushalt zurückfließen	
1.212,5 Mio. € restliche Rückflüsse *)	1.212,5 Mio. € restliche Rückflüsse *)
Restbetrag: - 989,5 Mio. € (198 Mio.€ p.A. frei)	Restbetrag: 588,3 Mio. €
Summe: Zusätzlich noch zu finanzieren aus anderen Haushaltsmitteln	
Für Wohnraumförderung: 0,0 Mio. €	Für Wohnraumförderung: 588,3 Mio. €
Für Kapitalerhöhung und Ankauf durch die Landeswohnungsunternehmen: 511,6 Mio. €	Für Kapitalerhöhung und Ankauf durch die Landesunternehmen: 1.065,5 Mio. €
Zusätzlich: 511,6 Mio. € = 102,3 Mio. € p.A.	Zusätzlich: 1.653,8 Mio. € = 330,8 Mio. € p.A.

*) Restbetrag aus 1.375 Mio. € (= 275,0 Mio. € p.A.) „Einnahmen-Soll aus Wohnungsbauförderung“ für 2017 - 2021⁵ abzüglich 162,5 Mio. € (Landesanteil des Neubaufonds vom Senat)

DETAILLIERTE ERLÄUTERUNG DER KOSTENSCHÄTZUNG DES MIETENVOLKSENTSCHIEDS

A) ERRICHTUNG EINES WOHNRAUMFÖRDERFONDS

EINNAHMEN DES FÖRDERFONDS (§5)

Die Einnahmen des Förderfonds, die im Gesetzentwurf als verpflichtende Zuflüsse in § 5 festgelegt sind, hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm) als Kosten betrachtet und berechnet. In den Ist-Einnahmen aus Tilgungen (Titel 1295/18141) sind zum größten Teil Einnahmen aus Sondertilgungen des bestehenden Sozialen Wohnungsbaus enthalten, die als außerplanmäßige Rückflüsse zeitweilig sogar mit einem Rückzahlungsbonus angereizt wurden, um schnell Geldzufluss für den Landeshaushalt zu generieren. Dies ist wegen des damit verbundenen vorzeitigen Wegfalls der Mietpreis- und Belegungsbindungen nicht erwünscht und wird auch künftig deutlich abnehmen. Daher haben wir nicht wie der Senat den hohen „Durchschnittssatz“ der letzten drei Jahre (2012 bis 2014) von 251,0 Mio. € angesetzt, sondern aus kaufmännischer Vorsicht die mit 50 Mio. € gemittelten planmäßigen Rückflüsse⁶ (laut Senatsangaben) als Finanzierung angesetzt.

Die Aussage des Senats ist zutreffend, dass „bisher ... die genannten Einnahmen dem allgemeinen Landeshaushalt“⁷ zufließen. Von der Senatsverwaltung wird aber unterschlagen, dass jetzt schon 32 Mio. € als Landesmittel in den sogenannten „Wohnungsneubaufonds“ des Senats fließen; wir weisen diese Gelder extra getrennt aus. Diese 32 Mio. € sind also zusätzliche Darlehenstilgungen, die zu den von uns bereits angesetzten regulären Rückflüssen von 50 Mio. € hinausgehen; dies ist der unsererseits geschätzte Anteil an künftig eintretenden außerplanmäßigen Rückzahlungen.

Wir sind der Auffassung, dass die von den Mieterinnen und Mietern aus ihren Mieten gezahlten Rückflüsse aus Wohnungsbauförderdarlehen auch wieder vollständig für die Wohnraumförderung in Berlin eingesetzt werden sollen. Deshalb haben wir auch einen gesetzlichen Wohnraumförderfonds geschaffen, der als revolvingender Fonds dauerhaft für die Wohnraumförderung zur Verfügung stehen soll, damit die Rückflüsse nicht für die Haushaltssanierung oder andere Aufgaben des Landes eingesetzt werden.

⁶ Quelle: SenStadtUm „Rückflüsse von Wohnungsbauförderdarlehen im Zeitraum 2008 bis 2013“, Folie 11 der Unterlage für die Sitzung der Expertenrunde zum Sozialen Wohnungsbau vom 19.11.14 (planmäßige Rückflüsse sind 2010: 55,2 Mio. €, 2011: 58,2 Mio. €, 2012: 45,9 Mio. €, 2013: 41,1 Mio. €)

⁷ S. 3 der Erläuterung

Punkt A 1: § 5 (2) Rückflussmittel aus Wohnungsbaudarlehen	
Initiative	Senat
50,0 Mio. € reguläre Zins-/Tilgungszahlungen	275,0 Mio. € Hochrechnung von Rückflüssen
32,0 Mio. € aus jetzigem Neubaufonds	
Summe: 82,0 Mio. € im Jahr	Summe: 275,0 Mio. € p.A. = rd. 335 % zu hoch angesetzt

Die zusätzlichen 32,5 Mio. € Bundesmittel aus „Kompensationszahlungen“ der Bundesregierung für ihren Rückzug aus der Wohnungsbauförderung im Rahmen der sog. Förderalismusreform II, die der Senat bereits in seinen Neubaufonds gesteckt hat, haben wir ebenfalls für den Fonds vorgesehen.

Punkt A 2: § 5 (1) Kompensationszahlungen des Bundes	
Initiative	Senat
32,0 Mio. € im Jahr	32,5 Mio. € im Jahr

Weitere Zuflüsse in den Wohnraumförderfonds sollen künftig aus Gebühren, Geldbußen und Zinsen aus Anlage von Geldern des Förderfonds stammen. Deren Aufkommen ab 2017 ist kaum abschätzbar und wird maßgeblich von der Umsetzung des Gesetzes auf Seiten der Verwaltung abhängen.

Punkt A 3: § 5 (3 - 6) Abgaben, Gebühren, Zinsen	
Initiative	Senat
0,0 Mio. €	0,2 Mio. € jährlich

Als weiteren gesetzlichen Mittelzufluss für den Wohnraumförderfonds sieht der Entwurf für das Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln-E) die Einbeziehung derjenigen EU-Mittel vor, die für die Wohnraumförderung und das Land Berlin vorgesehen sind. In Anlehnung an den Wohnraumförderfonds im Niedersächsische Wohnraumfördergesetz (NWoFG § 13 Abs. 7) sollen die auf Berlin anteilig entfallenden Fördermittel aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) dem Förderfonds zugeführt werden, sofern diese „zur Förderung der energetischen Sanierung des privaten Wohnungsbestandes und der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen in sozial benachteiligten Quartieren“ vorgesehen sind (WoVG Bln-E § 5 Abs. 7).

Die Senatsverwaltung meint jedoch, dass die Nutzung dieser Mittel im Wohnraumfonds für „die Förderung der Modernisierung und Instandsetzung und des Wohnungsbaus ... durch eine Partnerschaftvereinbarung zwischen der EU und Deutschland ausgeschlossen“ sei. Hier liegt wohl eine Fehlinterpretation vor, da diese speziellen EFRE-Mittel in Berlin – wie in Niedersachsen – weiterhin nach den EU-Vorgaben in den Fördersegmenten Energetische Sanierung und Quartiersversorgung mit regenerativer Energie eingesetzt werden soll;

ein Einsatz dieser Geldzuflüsse darüber hinaus etwa für Wohnungsneubau ist im WoVG Bln-E nicht vorgesehen. Trotz der geäußerten rechtlichen Bedenken hat SenStadtUm die entsprechende Summe als Mittelzufluss in den Fonds (als „Kosten“ des Volksentscheids) angesetzt.

Punkt A 4: § 5 (7) Teilmittel aus den EFRE-Programmen	
Initiative	Senat
13,6 Mio. € p.A.	14,0 Mio. € p.A.

Für die künftigen Zuflüsse an den Wohnraumförderfonds nach § 5 (8), über die das Abgeordnetenhaus zu entscheiden hat, wenn es über die Ausstattung der Förderprogramme für sozialen Wohnungsneubau und für die Modernisierung von Bestandsgebäuden im Rahmen des Landeshaushalts entscheidet, haben weder Initiative noch Senat eine Schätzung vorgenommen.

GESAMTÜBERSICHT EINNAHMEN WOHNRAUMFÖRDERFONDSFONDS

Punkte A 1 bis A 4: § 5 Wohnraumförderfonds	
Initiative	Senat
50,0 Mio. € reguläre Zins-/Tilgungszahlungen	275,0 Mio. € Hochrechnung von Rückflüssen
32,0 Mio. € aus jetzigem Neubaufonds	
32,0 Mio. € durch Bundesmittel	32,5 Mio. € durch Bundesmittel
0,0 Mio. € aus Gebühren und Zinsen	0,2 Mio. € aus Gebühren und Zinsen
13,6 Mio. € aus EFRE-Programm	14,0 Mio. € aus EFRE-Programm
Summe: 127,6 Mio. € jährlich	Summe: 321,7 Mio. € p.A. = rd. 2,5 faches
2017 bis 2021: 638 Mio. €	2017 bis 2021: 1.608,5 Mio. €
	<i>Der Senat rechnet 606,1 Mio. € für Mietensenkung zusätzlich dazu</i>

VERWALTUNGSKOSTEN DES WOHNRAUMFÖRDERFONDS

Für die Verwaltung des Wohnraumförderfonds berechnet die Senatsverwaltung einen zusätzlichen Personal- und Sachmittelaufwand für 4 neue Stellen, obwohl nach Mitteilung von SenStadtUm ja bereits der „Wohnungsneubaufond“ mit 62 Mio. € pro Jahr arbeitet und hierfür entsprechendes Personal vorhanden ist. Diese Position ist oben bereits aufgenommen worden.

Punkt A 5: § 7 (1) Verwaltung des Fonds	
Initiative	Senat
0,0 Mio. €	0,25 Mio. € *) jährlich

*) Anmerkung: Der Senatsseitig ermittelte Jahr für Jahr um 2 % steigende Gesamtaufwand von 1,233 Mio. € wurde auf 5 gleiche Jahresraten umgerechnet.

Tatsächlich würden also nur vier Fünftel dieser Kosten (200 T€) als „Mehrauf-

wand“ durch den Mietenvolksentscheid zu berechnen sein, da ja bereits ein „Neubaufonds“ des Landes mit 64 Mio. € p.A. besteht, der schon verwaltet werden muss. Diese Kosten sind allerdings in der Kostenschätzung der Initiative nicht getrennt ausgewiesen worden, sondern in den Fördermitteln enthalten.

Punkte A 1 bis A 5: § 5 Wohnraumförderfonds insgesamt	
Initiative	Senat
127,6 Mio. €	321,9 Mio. € (Punkt A 1 bis A 4)
Nicht berechnet	0,2 Mio. € für Verwaltungskosten (Punkt A 5)
Summe: 127,6 Mio. € jährlich	Summe: 321,9 Mio. € p.A. = rd. 2,5 faches
2017 bis 2021: 638 Mio. €	2017 bis 2021: 1.609,7 Mio. €

B) UMWANDLUNG DER STÄDTISCHEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN IN ANSTALTEN ÖFFENTLICHEN RECHTS UND ANKÄUFE VON SOZIALWOHNUNGEN DURCH DIESE UNTERNEHMEN

ERHÖHUNG DES EIGENKAPITALS FÜR DIE NEUEN ANSTALTEN ÖFFENTLICHEN RECHTS

Der wesentliche Unterschied in der nachstehenden Gegenüberstellung der Kostenschätzungen zur Eigenkapitalerhöhung besteht in der Annahme des Senats, dass die städtischen Wohnungsunternehmen bei Inkrafttreten des Gesetzes 2017 bereits durch Ankauf und Neubau 300.000 Wohnungen haben werden, also um ca. 20.000 Wohnungen größer geworden sein sollen.

Wir haben dagegen mit dem Stand von Ende 2014 gerechnet, der mit 280.888 Wohnungen zu ermitteln war. Eine Hochrechnung auf künftige Neubauten oder Ankäufe haben wir nicht vorgenommen, da uns dies angesichts der vergangenen Jahre mit geringer Neubautätigkeit zu spekulativ erschien. Bei Inkrafttreten des Wohnraumversorgungsgesetzes – voraussichtlich zu Anfang 2017 – sind die dann bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen als Eigenbestand bilanziell erfassten Wohnungen für die Eigenkapitalverstärkung für Ankauf und Neubau dieser Unternehmen zu Grunde zu legen. Dies wird möglicherweise einen etwas höheren Aufwand für die Eigenkapitalerhöhung zur Folge haben als wir ihn derzeit berechnet haben.

Punkt B 1: § 11 (1) Eigenkapitalausstattung	
Initiative	Senat
505,6 Mio. €, darin 300 Mio. € für Ankäufe	540,0 Mio. € *)
	Differenz: 34,4 Mio. € = + 6,8 %

Für die Kosten der Umwandlung der Wohnungsgesellschaften des Landes in Anstalten öffentlichen Rechts haben wir pro Wohnungsunternehmen einen einmaligen Aufwand von 1,0 Mio. € je Unternehmen berechnet. Dies sich damit ergebende Summe von 6 Mio. € insgesamt für die Umwandlung der Gesellschaften in Anstalten öffentlichen Rechts (AöR) werden hier zur Vergleichbarkeit auf fünf Jahre verteilt. Damit nehmen wir hier rechnerisch einen jährlichen Kostenansatz von 1,2 Mio. € an, obwohl der größte Teil der insgesamt 6 Millionen kurz nach in Kraft treten des Gesetzes anfallen würde, da die Umwandlung der Gesellschaften zügig umgesetzt werden kann. SenStadtUm hat an vergleichbarer Position die Kosten der Eigenkapitalausstattung der (mindestens) vier Tochtergesellschaften (nach § 12 (4)) mit je 25 T€ sowie einen zusätzlichen Aufwand der Unternehmen für Sozialarbeit mit jährlich 1 Mio. € angesetzt. Schließlich wurde vom Senat für den Gesamt-Mieterrat nach § 22 (9) des Gesetzentwurfs eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung von 30 T€ p.A. eingerechnet.

Punkt B 2: Umwandlungsaufwand und neue Aufgaben der AöR	
Initiative	Senat
6,0 Mio. €	5,25 Mio. €

ANKAUF VON SOZIALWOHNUNGEN DURCH DIE LANDESWOHNUNGSUNTERNEHMEN

An späterer Stelle des Gesetzentwurfs (GE) ist in § 37 (2) der Ankauf von Sozialwohnungen durch das Land Berlin geregelt, wenn der Verfügungsberechtigte dies freiwillig dem Land anbietet. Der GE formuliert dazu, dass in diesem Fall die Objekte jeweils „an ein vom Land benanntes Landesunternehmen nach § 10 zu übertragen“ sind. In § 10 sind die neu umgewandelten Anstalten öffentlichen Rechts als Träger der Wohnraumversorgung des Landes Berlin definiert. Wir haben daher als Volksentscheidsinitiative die Erwerbskosten für diese Wohnungen bzw. Mietwohngebäude unter den Eigenkapitalzuführungen für die Anstalten öffentlichen Rechts nach § 11 (1) von 505,6 Mio. € eingerechnet, da ja dieses Geld „nur für die Erweiterung des Wohnungsbestandes der Anstalten durch Neubau oder Ankauf verwendet werden“ darf (§ 11 Abs.2). Wir haben aus unserer Sicht als Kostenansatz hierfür ca. 60 Mio. € im Jahr, also insgesamt 300 Mio. € für Ankäufe angenommen. Darüber hinaus ist wohl nicht der gesamte von der IBB ermittelte Kaufpreis aus Haushaltsmitteln des Landes bzw. dem Eigenkapital der AöR zu finanzieren, da

auch aus den Mieten noch Kaufpreisteile aus zusätzlichen Darlehen (aus dem durch Tilgung freigewordenem Beleihungsspielraum) finanzierbar wären.

Von der Senatsverwaltung wurde dagegen ein eigener Kostenansatz für diesen Ankauf nach § 37 Abs. 2 gebildet, obwohl dort auch davon ausgegangen wird, dass die „Objekte von den Eigentümern an die Wohnungsbau-gesellschaften verkauft werden“ (S. 15). Überraschender Weise wird von SenStadtUm die Verkaufsbereitschaft sehr hoch eingeschätzt: „Es wurde unterstellt, dass zwei Drittel der in Frage kommenden Objekte ... verkauft werden“ (S. 15). Angesichts der derzeitigen Mietenentwicklung und der Anlagestrategie von Finanzinvestoren, insbesondere gerade gut erkennbar bei der Deutschen Wohnen (vormals die landeseigene GSW), sehen wir leider nicht eine so hohe Verkaufsbereitschaft und erachten deshalb die von uns mit 505 Mio. € dotierte Aufstockung des Eigenkapitals sowohl für Ankauf wie auch weiteren Neubau durch die Landesunternehmen ausreichend.

Auf der Grundlage der ‚optimistischen‘ Einschätzung der Verkaufsbereitschaft der privaten Eigentümer von Sozialwohnungen kommt SenStadtUm zu folgenden Kostenannahmen:

- a. Ankauf von Objekten mit Anschlussförderung aus 1972 bis 1986: 206,8 Mio. €
- b. Objekte mit Wegfall der Anschlussförderung: 204,5 Mio. €
- c. Objekte mit IBB-Baudarlehen ab 1989: 108,9 Mio. €

In der Summe ergäbe sich damit ein Gesamtkostenansatz von 520,2 Mio. €, den die Senatsverwaltung im ersten Jahr mit 208,1 Mio. € angesetzt hat. Auf fünf Jahre rechnerisch gleichmäßig zu Vergleichszwecken verteilt ergäben sich aus 520,2 Mio. € Gesamtsumme ein Jahresbetrag von 104,0 Mio. € für Ankäufe durch die Landeswohnungsunternehmen.

Punkt B 3: § 37 (2) Ankauf von Sozialwohnungen durch Landeswohnungsunternehmen	
Initiative	Senat
0,0 Mio. € , weil gedeckt durch 505,6 Mio. € für die EK-Erhöhung der AÖR	520,2 Mio. €

Daraus ergibt sich für die Kostenschätzungen zur Umwandlung der Landesgesellschaften und für Wohnungsankäufe durch diese Unternehmen

B 1 – B 3: § 10 ff + § 37 Umwandlung / Ankäufe der städtischen Wohnungsunternehmen	
Initiative	Senat
505,6 Mio. € für Eigenkapital der AöR	540,0 Mio. € für Eigenkapital der AöR
<i>Berechnungsbasis: 280.888 Wohnungen</i>	<i>Berechnungsbasis: 300.000 Wohnungen</i>
6 Mio. € Umwandlungsaufwand	5,25 Mio. € zusätzlicher Aufwand
0,0 Mio. € für Ankäufe (dafür bereits 300 Mio. € in EK-Erhöhung enthalten)	520,2 Mio. € zusätzlich für Ankäufe
Summe: 506,8 Mio. €	Summe: 1.065,45 Mio. € = gut das Doppelte
= 101,4 Mio. € im Jahr	= 213,1 Mio. € jährlich

C) EINKOMMENSABHÄNGIGE NACHSUBVENTIONIERUNG VON SOZIALWOHNUNGEN

Senatsseitig wird zutreffend die vertraglich geschuldete Einzelmiete als Grundlage des WoVG Bln-E identifiziert, denn nicht alle Vermieter nehmen die maximal mögliche Kostenmiete, da diese oft schon oberhalb der vergleichbaren Mieten umgebender nicht gebundener Wohnanlagen liegt. Es wäre also unsinnig, die theoretisch mögliche Kostenmiete als Maßstab der erforderlich Nachsubventionierung der Miete der öffentlich geförderten Wohnungen anzusetzen, da dies nur zu zusätzlichen Mitnahmeeffekten bei den Vermietern führen würde, die aus Marktgründen derzeit unterhalb der maximal möglichen Kostenmiete vermieten.

Wir haben nur eine grobe Abschätzung des Kostenbetrages gemacht, der sich für die Nachsubventionierung der öffentlich geförderten Wohnungen ergibt, um deren Miete wieder für die Mieterinnen und Mieter auf eine tragbare Höhe herabzusenken. Wir haben dafür 90 Mio. € an Kosten geschätzt. Hierfür haben wir die Anzahl der Sozialwohnungen des Jahres 2014 mit der Durchschnittsgröße einer Sozialwohnung von 60 m² multipliziert und haben unterstellt, dass 2014 die Durchschnittsmiete netto-kalt im Sozialen Wohnungsbau bei 5,74 je m² Wohnfläche im Monat liegt⁸. Gleichzeitig haben wir angenommen, dass für die Haushalte, die vom JobCenter die Kosten des Unterhalts nach SGB II ersetzt bekommen, eine Nettokaltmiete von bis zu 4,75 €/m² übernommen wird. Somit wäre für diese Haushalte die Durchschnittsmiete um einen Betrag von ca. 0,90 €/m² abzusenken. Dies ergibt folgende Berechnung:

Anzahl WE	Jahr	Gesamtfläche	Subvention⁹⁾	Kosten
136.928	2014	8.215.680 m ²	0,90 €	88.729.344 €

⁹⁾ Herleitung des Subventionsaufwands siehe Text.

⁸ Zwischenzeitlich liegt eine aktualisierte Durchschnittsmiete von 5,91 €/m² für 2014 vor als Berechnung aus 89.9339 Wohnungen (von ca. 137.000 Sozialwohnungen); Quelle: „Nettokaltmieten (Ist) in Beständen mit/ohne Wegfall der Anschlussförderung“; SenStadtUm: Folien zur 4. Sitzung der Expertenrunde zum weiteren Umgang mit dem Sozialen Wohnungsbau, Berlin 17. März 2015, Folie 5.

Insgesamt ergäbe sich also ein maximaler jährlicher Betrag von rd. 90 Mio. €, wenn alle Mieten von Sozialwohnungen um 0,90 € je m² reduziert werden müssten. Selbst wenn in den Folgejahren ab 2014 sich die Durchschnittsmiete z. B. um jeweils 3 % jährlich erhöht, würde dieser Betrag von 90 Mio. € im Jahr nicht überschritten werden, weil leider durch Rückzahlung der Fördermittel immer mehr Sozialwohnungen aus der Bindung herausfallen.

Für eine genauere Kostenschätzung wäre allerdings zu berücksichtigen, dass nur ca. 31 % der Haushalte im Sozialen Wohnungsbau Zahlungen nach SGB II beziehen, der Subventionsaufwand im Jahr für die derzeitigen Sozial wohl deutlich unter 90 Mio. € läge. Eine aktuelle Untersuchung ergab folgende Verteilung der Haushaltseinkommen im Sozialen Wohnungsbau.⁹

Einkommensgrenze nach § 9 (2) WoFG Bund

- 26% Grundleistungsbezug nach SGB II und SGB XII
- 17% bis 100% der Einkommensgrenze aber ohne Grundleistungsbezug
- 22% 100% bis 140% (Berliner Regelung)
- 34% oberhalb von 140%

Für mindestens 36 % der Haushalte im Sozialen Wohnungsbau wäre nach dieser repräsentativen Erhebung keinerlei Subventionierung erforderlich. Was nicht für die Sozialwohnungen an Subvention aus den 90 Mio. € erforderlich ist, haben wir als Kostenaufwand für die analoge Herabsetzung der Mieten in den Wohnungen ohne Anschlussförderung unterstellt. Hierbei gehen wir auch nur von der im Gesetzentwurf nach § 33 Abs. 3 beschriebenen geringeren Anzahl von Haushalten aus, die einen Anspruch auf Herabsetzung der Miete durch Nachsubvention der Wohnung hätten.

Wir halten den aufgerundeten Ansatz von 90 Mio. € im Jahr für die Nachsubventionierung der Berliner Sozialwohnungen mit und ohne Anschlussförderung daher für ausreichend dotiert.

In der detaillierten Kostenschätzung von SenStadtUm wird – mit Blick auf die zum Teil deutlich unterhalb der Kostenmiete liegenden Ist-Mieten – zwar auf S. 8 angenommen, „dass sich das bisherige Verhalten der Eigentümer durch die Initiative zum Mietenvolksentscheid zunächst nicht ändert, ... dass sich auch die tatsächlich verlangte Miete so weiterentwickelt wie bisher“. Daher werde ein Mietenanstieg von jährlich 3 % unterstellt. Aber wenige Seiten weiter heißt es dann auf einmal: „Ab dem Inkrafttreten des Gesetzentwurfes ist davon auszugehen, dass Eigentümer die preisrechtlich zulässige Miete verlangen“ (S. 11). Daher kommt die Senatsverwaltung auch zu deutlich höheren jährlichen Kos-

⁹ Quelle: „Einkommen der Mieterhaushalte in Relation zur Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (Bundeseinkommensgrenze)“; SenStadtUm: Folien zur 5. Sitzung der Expertenrunde zum weiteren Umgang mit dem Sozialen Wohnungsbau, Berlin 24. März 2015, Folie 6 sowie SenStadtUm: Erläuterung zur Kostenschätzung S. 11f.

ten. Zusätzlich wird ein Bearbeitungsaufwand für die erforderlichen Bescheinigungen vom Senat mit ca. 66,3 Mio. € in fünf Jahren berechnet, weil unterstellt wird, dass faktisch alle Haushalte (auch die mit höherem Einkommen) einen Antrag stellen würden, obwohl derzeit ca. 34 % der Haushalte in Sozialwohnungen ein Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen hat.

Daraus berechnet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im Unterschied zur Initiative für einen Berliner Mietenvolksentscheid folgende Kosten für die Jahre 2017 bis 2021:

§ 30 - 33 Einkommensabhängige Nachsubventionierung zur Mietensenkung	
Initiative	Senat
450,0 Mio. € (pauschaliert)	34,0 Mio. € (100 % - 140% der Einkommensgrenze) mit Anschlussförderung
	48,9 Mio. € (unter 100 % der Einkommensgrenze) mit Anschlussförderung
	71,4 Mio. € (Haushalte mit Grundsicherungsbezug) mit Anschlussförderung
	(Zwischensumme für Sozialwohnungen mit Anschlussförderung: 154,3 Mio. €)
In den 450 Mio. € enthalten	385,5 Mio. € für Wohnungen ohne Anschlussförderung (mit und ohne Statut öffentlich gefördert)
In den 450 Mio. € enthalten	66,3 Mio. € für die Verwaltung und Bearbeitung von Anträgen
Summe: 450,0 Mio. €	Summe: 606,1 Mio. € = gut ein Drittel mehr
= 90 Mio. € jährlich	= 121,2 Mio. € im Jahr