

Postanschrift: Investitionsbank Berlin · 10702 Berlin · FM-5003

FM-5 Bestandsmang.  
Mietwohnungsbau II

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
Herrn [REDACTED]

Telefon: 030 / 2125-3731  
Telefax: 030 / 2125-3791  
E-Mail: [REDACTED]@ibb.de

Datum: 23. März 2015

Ihr Zeichen/  
Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen/  
Antragsnummer

FM-5003

**Vorgang: Kostenschätzung Volksbegehren  
Ankauf Sozialwohnungen durch städtische Gesellschaften**

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

wunschgemäß haben wir eine sehr grobe und unverbindliche Kostenschätzung durchgeführt. Diese haben wir zunächst auf die WP 1972 - 1986 begrenzt, also auf Objekte mit Anschlussförderung.

Zur Methodik:

Nicht berücksichtigt wurden anteilige Restvaluten und anteilige Verkehrswerte zu Gewerbeteilern. Diese lassen sich maschinell nicht ermitteln. Es ist unverbindlich davon auszugehen, dass sich aus den Gewerbeteilern keine potentielle erhöhte Belastung des Landes ergeben würde, weil die hierauf lastenden anteiligen Restvaluten in keinem schlechteren Verhältnis zu den anteiligen Verkehrswerten stehen dürften, als die geförderten Wohnteile. Die Erhebung basiert also ausschließlich auf den Daten der Wohnteile.

Die Höhe der noch valutierenden Fremdmittel und des eingebrachten Eigenkapitals lässt sich ebenfalls nicht maschinell ermitteln. Wir haben diese Daten daher manuell ermittelt für 17 ausgewählte Objekte, die bereits im Rahmen der Expertenkommission als Beispielfälle dienten. Einige davon befinden sich bereits im Eigentum städtischer Unternehmen. Wir gehen aber davon aus, dass sich hieraus keine signifikanten Abweichungen im Hinblick auf Entschuldung, Ist-Miete usw. ergeben.

Die Ist-Mieten bilden die Grundlage der Objektschätzwerte (die erfahrungsgemäß etwas unterhalb der Beleihungswerte und aktuell deutlich unterhalb der Verkehrswerte liegen dürften).

Die Ist-Mieten wurden für die Musterobjekte entsprechend der uns eingereichten Daten (statistische Mietenauswertung) berücksichtigt. Wurden keine Daten gemeldet, sind wir von Durchschnittswerten der jeweiligen WP-Jahre ausgegangen.

Auf die ermittelten Objektschätzwerte haben wir völlig unverbindlich einen Aufschlag von 20 % vorgenommen, um realistischere aktuelle Verkehrswerte zu ermitteln.

#### **Objekte mit Anschlussförderung (WP 1972 - 1986):**

*die Valuten zuzüglich EK!*

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

Für die genannten 8 Objekte, deren Valuten oberhalb des Verkehrswertes liegen, haben wir ermittelt, dass die Differenz zwischen Valuten und Verkehrswert (die vom Land zu tragen wäre) bei durchschnittlich 350,54 EUR/ m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt.

Wir haben auf dieser Basis unterstellt, dass der Gesamtbestand in diesem Segment (insg. 54.741 WE mit 3.721.839 m<sup>2</sup> Wfl.; inkl. Barwertablösungen mit Restrate) ebenfalls zu 46 % von einer Zuzahlung des Landes betroffen wäre.

Daraus ergibt sich folgende Ermittlung:

Gesamtbestand: 3.721.839 m<sup>2</sup> Wfl. x 46 % = 1.712.046 m<sup>2</sup> Wfl. x 350,54 EUR/ m<sup>2</sup>  
**= 600.140.600 EUR**

#### **Objekte, die von der Nichtgewährung der Anschlussförderung betroffen sind:**

Hier haben wir die Erhebung aus Zeitgründen auf fünf Objekte beschränkt. Davon liegen bei 3 Objekten (die allerdings 88 % der untersuchten Gesamtwohnfläche entsprechen) die Valuten (zuzügl. EK-Verzinsung) oberhalb der Verkehrswerte, durchschnittlich um 477,82 EUR/ m<sup>2</sup> Wfl.

Wir haben auf dieser Basis unterstellt, dass der Gesamtbestand in diesem Segment (insg. 19.298 WE mit 1.393.315 m<sup>2</sup> Wfl., davon einige inzwischen ohne AD) ebenfalls zu 88 % von einer Zuzahlung des Landes betroffen wäre.

Daraus ergibt sich folgende Ermittlung:

Gesamtbestand: 1.393.315 m<sup>2</sup> Wfl. x 88 % = 1.226.117 m<sup>2</sup> Wfl. x 477,82 EUR/ m<sup>2</sup>  
**= rd. 585.863.200 EUR**

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



**Objekte mit IBB-Baudarlehen (ab WP 1989):**

Hier haben wir drei Musterobjekte zur Ermittlung der durchschnittlichen Belastung mit Aufwendungsdarlehen, Bundessondermittel und EK-Verzinsung berücksichtigt. Weitere Fremdmittel wurden nicht berücksichtigt.

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

Auf Basis der Valuten der Baudarlehen, der sonstigen Valuten (AD, Bundessondermittel) und der EK-Verzinsung ergibt sich für das Gesamtportfolio (12.901 WE mit 881.470 m<sup>2</sup> Wfl.) ein

Gesamtbetrag der Valuten (zuzügl. EK-Verzinsung) von rd.	1.170.385.160 EUR
Verkehrswert (auf Basis einer Durchschnitts-Ist-Miete von 5,97 EUR/ m <sup>2</sup> )	867.863.900 EUR
Zuzahlung Land Berlin	302.521.260 EUR

Zusammenfassend und unverbindlich aufgrund der kurzfristigen und sehr groben Schätzung ergibt sich zunächst folgende zu erwartende Belastung für das Land Berlin:

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

Abschließend haben wir ermittelt, wie viele der betroffenen Objekte sich bereits im Eigentum städtischer Gesellschaften befinden, nämlich 17 % im Segment WP 72-86 (mit Anschlussförderung) 18 % im Segment ab WP 1987 (ohne Anschlussförderung) und 40 % im Segment IBB-Baudarlehen ab WP 1989.

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

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

Die Ermittlungen der einzelnen Fördersegmente fügen wir bei.

Mit freundlichen Grüßen  
Investitionsbank Berlin

Antragsnr.	Nominalkapital	Valuta per 30.04.2014	Anteil Valuta vom Nominalkapital	geforderte bzw. zulässige Miete EUR / m <sup>2</sup> mtl.
1010773	2.344.273,28	1.694.593,56	72,29	6,17
1011485	8.789.107,44	6.539.572,41	74,41	5,97
<b>Summe</b>		1.109.373.709,97		5,97 ∅

Gesamtwohnfläche m <sup>2</sup>	881.470		
Objektschätzwert insg.	m <sup>2</sup> x 5,97 EUR/ m <sup>2</sup> Wfl. mtl. =		694.291.115,90 €
Verkehrswert (Objektschätzwert + 20 %) insg.			867.863.894,88 €
		<i>19 fache</i> →	
		<i>13 fache</i> →	
Gesamtvaluta 30.04.2014 Baudarlehen			1.109.373.709,97 €
Valuta AD	46,96 EUR/ m <sup>2</sup> x	881.470 m <sup>2</sup> =	41.395.366,41
BUSOMI	3,21 EUR/ m <sup>2</sup> x	881.470 m <sup>2</sup> =	2.829.977,08
EK-Verzinsung	19,04 EUR/ m <sup>2</sup> x	881.470 m <sup>2</sup> =	16.786.106,64
Summe Valuten und EK-Verzinsung			1.170.385.160,10 €
Verkehrswert (Objektschätzwert + 20 %) insg.			867.863.894,88 €
<b>Anteil Zuschuss Land</b>			<b>302.521.265,22 €</b>

Vom Gesamtbestand (12.901 WE mit 881.470 m<sup>2</sup>) entfallen 40 %  
(5.215 WE mit 347.676 m<sup>2</sup>) 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
10098156	6.548,48	60.241,49	599.853,60	-
10097976	7.549,68	164.542,17	320.390,52	108.766,28
10092956	19.779,93	420.367,28	670.729,90	-
<b>Summe</b>	33.878,09	645.150,94	1.590.974,02	108.766,28
		19,04	46,96	3,21
		je m <sup>2</sup> Wfl.	je m <sup>2</sup> Wfl.	je m <sup>2</sup> Wfl.

IV A2  
Antragsnummern geschwächt wegen IFG Antrag  
l 27/4



Kostenschätzung

Antragnummer  
 Sachwert  
 wegen IFH-Antrag 127/4

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
1000000	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	
1000000	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
1000000	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	
1000000	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
1000000	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
<b>Summen</b>						<b>19.917.360,01</b>	<b>17.208.804,42</b>	<b>869.991,87</b>	<b>37.996.156,30</b>	<b>502.636,20</b>	<b>38.498.792,50</b>			<b>22.059.095,54</b>		<b>27.573.869,42</b>		<b>11.402.192,35</b>
						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.		Ø	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

Antrag muss  
geschwächt wegen  
IFu-  
Antrag

Musterobjekte WP 1972 - 1986 (mit 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
10040001	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
10040002	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
10040003	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
10040004	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	
10040005	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	
10040006	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	
10040007	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
10040008	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	
10040009	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	
10040010	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	
10040011	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	
10040012	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
10040013	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	
10040014	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	
10040015	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
10040016	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
10040017	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
<b>Summen</b>		<b>2.080</b>	<b>156.419,24</b>			<b>54.343.342,75</b>	<b>107.948.816,45</b>	<b>3.856.897,38</b>	<b>166.149.056,58</b>	<b>2.838.479,44</b>	<b>168.987.536,02</b>			<b>124.079.784,46</b>		<b>155.099.730,58</b>		<b>25.201.465,51</b>
						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 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 A = Auszahlungsphase  
B = Bedienungsphase  
R = Ruhephase  
\*\* "E" = Erbbaurecht ja/nein

Valuten>Verkehrswert	71.893,82	m²	46%
Valuten<Verkehrswert	84.525,42	m²	54%
	156.419,24	m²	100%

Ergebnis Musterobjekte:

von 17 erhobenen Objekte 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 €



Postanschrift: Investitionsbank Berlin · 10702 Berlin · FM-5003

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
Herrn [REDACTED]

FM-5 Bestandsmang.  
Mietwohnungsbau II

Telefon: 030 / 2125-3731  
Telefax: 030 / 2125-3791  
E-Mail: [REDACTED]@ibb.de

Datum: 23. März 2015

Ihr Zeichen/  
Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen/  
Antragsnummer FM-5003

**Vorgang: Kostenschätzung Volksbegehren  
Ankauf Sozialwohnungen durch städtische Gesellschaften**

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

wunschgemäß haben wir eine sehr grobe und unverbindliche Kostenschätzung durchgeführt. Diese haben wir zunächst auf die WP 1972 - 1986 begrenzt, also auf Objekte mit Anschlussförderung.

Zur Methodik:

Nicht berücksichtigt wurden anteilige Restvaluten und anteilige Verkehrswerte zu Gewerbetellen. Diese lassen sich maschinell nicht ermitteln. Es ist unverbindlich davon auszugehen, dass sich aus den Gewerbetellen keine potentielle erhöhte Belastung des Landes ergeben würde, weil die hierauf lastenden anteiligen Restvaluten in keinem schlechteren Verhältnis zu den anteiligen Verkehrswerten stehen dürften, als die geförderten Wohnteile. Die Erhebung basiert also ausschließlich auf den Daten der Wohnteile.

Die Höhe der noch valutierenden Fremdmittel und des eingebrachten Eigenkapitals lässt sich ebenfalls nicht maschinell ermitteln. Wir haben diese Daten daher manuell ermittelt für 17 ausgewählte Objekte, die bereits im Rahmen der Expertenkommission als Beispielfälle dienen. Einige davon befinden sich bereits im Eigentum städtischer Unternehmen. Wir gehen aber davon aus, dass sich hieraus keine signifikanten Abweichungen im Hinblick auf Entschuldung, Ist-Miete usw. ergeben.

Die Ist-Mieten bilden die Grundlage der Objektschätzwerte (die erfahrungsgemäß etwas unterhalb der Beleihungswerte und aktuell deutlich unterhalb der Verkehrswerte liegen dürften).

Die Ist-Mieten wurden für die Musterobjekte entsprechend der uns eingereichten Daten (statistische Mietenauswertung) berücksichtigt. Wurden keine Daten gemeldet, sind wir von Durchschnittswerten der jeweiligen WP-Jahre ausgegangen.

Auf die ermittelten Objektschätzwerte haben wir völlig unverbindlich einen Aufschlag von 20 % vorgenommen, um realistischere aktuelle Verkehrswerte zu ermitteln.

#### **Objekte mit Anschlussförderung (WP 1972 - 1986):**

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

Für die genannten 8 Objekte, deren Valuten oberhalb des Verkehrswertes liegen, haben wir ermittelt, dass die Differenz zwischen Valuten und Verkehrswert (die vom Land zu tragen wäre) bei durchschnittlich 350,54 EUR/ m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt.

Wir haben auf dieser Basis unterstellt, dass der Gesamtbestand in diesem Segment (insg. 54.741 WE mit 3.721.839 m<sup>2</sup> Wfl.; inkl. Barwertablösungen mit Restrate) ebenfalls zu 46 % von einer Zuzahlung des Landes betroffen wäre.

Daraus ergibt sich folgende Ermittlung:

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

#### **Objekte, die von der Nichtgewährung der Anschlussförderung betroffen sind:**

Hier haben wir die Erhebung aus Zeitgründen auf fünf Objekte beschränkt. Davon liegen bei 3 Objekten (die allerdings 88 % der untersuchten Gesamtwohnfläche entsprechen) die Valuten (zuzügl. EK-Verzinsung) oberhalb der Verkehrswerte, durchschnittlich um 477,82 EUR/ m<sup>2</sup> Wfl.

Wir haben auf dieser Basis unterstellt, dass der Gesamtbestand in diesem Segment (insg. 19.298 WE mit 1.393.315 m<sup>2</sup> Wfl., davon einige inzwischen ohne AD) ebenfalls zu 88 % von einer Zuzahlung des Landes betroffen wäre.

Daraus ergibt sich folgende Ermittlung:

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

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



**Objekte mit IBB-Baudarlehen (ab WP 1989):**

Hier haben wir drei Musterobjekte zur Ermittlung der durchschnittlichen Belastung mit Aufwendungsdarlehen, Bundessondermittel und EK-Verzinsung berücksichtigt. Weitere Fremdmittel wurden nicht berücksichtigt.

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

Auf Basis der Valuten der Baudarlehen, der sonstigen Valuten (AD, Bundessondermittel) und der EK-Verzinsung ergibt sich für das Gesamtportfolio (12.901 WE mit 881.470 m<sup>2</sup> Wfl.) ein

Gesamtbetrag der Valuten (zuzügl. EK-Verzinsung) von rd.	1.170.385.160 EUR
Verkehrswert (auf Basis einer Durchschnitts-Ist-Miete von 5,97 EUR/ m <sup>2</sup> )	867.863.900 EUR
Zuzahlung Land Berlin	302.521.260 EUR

Zusammenfassend und unverbindlich aufgrund der kurzfristigen und sehr groben Schätzung ergibt sich zunächst folgende zu erwartende Belastung für das Land Berlin:

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

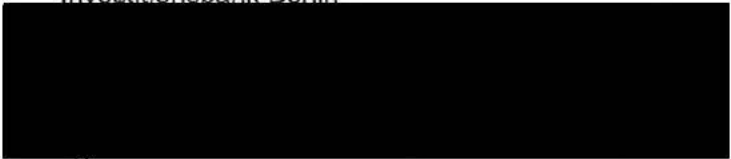
Abschließend haben wir ermittelt, wie viele der betroffenen Objekte sich bereits im Eigentum städtischer Gesellschaften befinden, nämlich 17 % im Segment WP 72-86 (mit Anschlussförderung) 18 % im Segment ab WP 1987 (ohne Anschlussförderung) und 40 % im Segment IBB-Baudarlehen ab WP 1989.

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

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

Die Ermittlungen der einzelnen Fördersegmente fügen wir bei.

Mit freundlichen Grüßen  
Investitionsbank Berlin



IV A z.K.

über

IV A 2

27/3/2015

AV = K 2 H 3

Vermerk zu

**Annahmen zur Mietenbegrenzung/Mietenentwicklung bei Annahme des Volksentscheids bei Berechnungen zur Ertragssituation der 6 städtischen Wohnungsbaugesellschaften**

Für die 6 städtischen Wohnungsbaugesellschaften wurde die künftige Ertragssituation berechnet, der Annahmen zur Mietenentwicklung aufgrund des Volksentscheids zu Grunde liegen (Anlage). Die Annahmen zur Mietenentwicklung sind in Anbetracht des Gesetzesentwurfs (GE) nicht nachvollziehbar:

**a) Mieten bei öffentlich geförderten Wohnungen**

*Generell:* In der Mietenherleitung wird eine gestaffelte Begrenzung der Mieten für den Eigentümer zu Grunde gelegt. §§ 30-33 GE sehen jedoch eine Subventionierung bzw. einen Mietausgleich für die Mieter auf diese Höhe vor. D.h., das Land Berlin muss die Differenz zwischen Miet-Obergrenzen für Mieter und einem höheren Mietanspruch des Eigentümers (ggf. bis zur rechtlich zulässigen Miete) durch Leistungen an Mieter oder Vermieter ausgleichen (zu möglichen Maßnahmen siehe § 34 GE). Die Einnahmen der Vermieter (ggf. inkl. Ausgleichsleistungen) können mithin höher sein, als die Zielmieten für Mietergruppen gemäß §§ 30-33 GE.

*Zu Mieten für Transfereinkommensbezieher:* Die Quelle für die genannte Spanne von 4,50-4,75 €/m<sup>2</sup> ist dem Unterzeichner nicht bekannt. § 32 GE stellt abstrakt darauf ab, dass die Mieten (nach Subventionierung) SGB II/SGB XII fähig sein müssen. Den Richtwerten der AV Wohnen liegen generell Nettokaltmieten zwischen 5,01 €/m<sup>2</sup> und 5,44 €/m<sup>2</sup> zu Grunde und Mieter von Sozialmietwohnungen erhalten seit März 2015 einen 10 %-Zuschlag auf die Richtwerte.

*Zu Mieten für Mieter bis 100 % Bundeseinkommensgrenze bzw. 140 % Bundeseinkommensgrenze:* §§ 30, 31 GE stellen auf den Durchschnitt aller vertraglich geschuldeten Einzelmieten zum 31. Dezember des Kalenderjahres vor Inkrafttreten des Gesetzes ab. Der in den Berechnungen und den Erläuterungen zu §§ 30,31 genannte Betrag von 5,74 €/m<sup>2</sup> ist der Mieten-Durchschnitt der Sozialmietwohnungen zum Jahresende 2013. Ende 2014 ist der Durchschnitt bereits höher (5,91 €/m<sup>2</sup>) und wird zum möglichen Stichtag des künftigen Gesetzes (31.12.2015 bei Gesetzesannahme im Herbst 2016) weiter steigen.

**b) Mieten bei frei finanzierten Wohnungen**

Zitiert wird als Grundsatz für die Mietpreise der § 14 Abs. 4 GE. Dieser sieht sozialverträgliche Mieten vor, wobei eine Kostendeckung und die Bildung von Rücklagen für werterhaltende Instandhaltung ermöglicht werden sollen. Eine direkte Übernahme der Zielmietwerte für den geförderten Wohnungsbau (§§ 30-32 GE), die das Ergebnis einer durch zusätzliche Subventionierung gesenkten Kostenmiete sind, kann daraus nicht erkannt werden. Auch die Erläuterung zu § 14 Abs. 4 GE verweist auf die betriebswirtschaftliche Nachhaltigkeit, sodass pauschale Mietgrenzen ohne betriebswirtschaftliche Rückkopplung nicht gemeint sein dürften.

**c) (Verzicht auf) Fortschreibung der Mietwerte**

Für die Ertragsberechnung wird die Annahme getroffen, dass die Durchschnittsmieten der AÖR nicht weiter steigen sollen. Die in den Ausgangsannahmen angeführten Mietgrenzwerte nach §§ 30, 31 GE für Mieter mit bestimmten Einkommen sollen jedoch laut GE alle zwei Jahre fortgeschrieben werden. Die angenommene Mietenstatik geht damit über die Regelungen des Gesetzesentwurfs hinaus.



## Entwicklung der Ertragssituation der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften vor dem Hintergrund des geplanten Berliner Mieten Volksentscheids

### A) Herleitung der Mieten

Der vorliegende Gesetzentwurf differenziert zwischen öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen. Für die öffentlich geförderten Wohnungen sind die folgenden, nach Einkommen des Mieters gestaffelten, Mieten vorgesehen:

- a) Mieten für Transfereinkommensbezieher: 4,50 €/m<sup>2</sup> - 4,75 €/m<sup>2</sup> (Mittelwert 4,63 €/m<sup>2</sup>)
- b) Mieten für Mieter, welche die Bundeseinkommensgrenze für WBS nicht überschreiten: 5,17 €/m<sup>2</sup> (10% unter der aktuellen Durchschnittsmiete aller Berliner Sozialwohnungen)
- c) Mieten für Mieter, welche die Berliner Einkommensgrenze für WBS nicht überschreiten: 5,74 €/m<sup>2</sup> (= aktuelle Durchschnittsmiete aller Sozialwohnungen)
- d) Mieten für Mieter welche, die Berliner Einkommensgrenze für WBS überschreiten: individuelle Kostenmiete

Für die nicht geförderten Wohnungen gilt der Grundsatz: „Die Preise für die Überlassung von Mietwohnungen und andere entgeltliche Leistungen der Anstalten sollen sozialverträglich festgelegt werden und mindestens eine Kostendeckung sowie die Bildung ausreichender Rücklagen, insbesondere für eine werterhaltende Instandhaltung ermöglichen.“ Im Umkehrschluss ist davon auszugehen, dass die o.g. Regelungen a) bis d) zur Miete bei öffentlich geförderten Wohnungen auch bei den freifinanzierten Wohnungen der kommunalen Wohnungsgesellschaften Anwendung finden.

Unter dieser Annahme würde sich (bei einer Gleichverteilung der Mieter auf die o.g. Einkommensgruppen) die folgende Durchschnittsmiete für Anstalten öffentlichen Rechts ergeben:

Mietergruppe	Anteil an der Mieterschaft %	Mietansätze €/m <sup>2</sup>
Transfereinkommensbezieher	25%	4,63
Mieter mit Einkommen bis zur Bundes Einkommensgrenze für WBS	25%	5,17
Mieter mit Einkommen bis zur Berliner Einkommensgrenze für WBS	25%	5,74
Mieter mit Einkommen oberhalb der Berliner Einkommensgrenze für WBS*	25%	5,74
<b>Durchschnittsmiete der AÖR</b>		<b>5,32</b>
<b>Aktuelle Durchschnittsmiete aller kommunalen Wohnungsgesellschaften</b>		<b>5,42</b>
<b>Durch die Gesetzgebung einhergehende Mietreduzierung</b>		<b>-0,10</b>

\* nach dem Gesetzentwurf gilt die individuelle Kostenmiete im Einzelfall; bei einer Gesamtbetrachtung kommt jedoch die Durchschnittsmiete aller öffentlich geförderten Wohnungen zum Tragen

Aus dieser Darstellung wird deutlich, dass durch das Berliner Wohnraumversorgungsgesetz die Durchschnittsmiete um 10 Cent pro m<sup>2</sup> und Monat gesenkt würde. Unter der Annahme, dass die kommunalen Wohnungsunternehmen insgesamt eine Wohnfläche von ca. 17,5 Mio. m<sup>2</sup> bewirtschaften, zeitigt das Gesetz im ersten Jahr einen Einnahmerückgang von ca. 21 Mio. €.



## B) Herleitung der Ergebnisauswirkungen

Unter der Annahme, dass die Durchschnittsmieten der AöR nicht weiter steigen sollen, würde sich dieser Einnahmeverzicht im Zeitablauf, bei einem unterstellten Mietwachstum der Mieten von 1,5% p.a., wie folgt entwickeln:

Durchschnittsmiete	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	Jahr 11	Jahr 12	Jahr 13	Jahr 14	Jahr 15
Ohne Wohnraumversorgungsgesetz	5,42	5,50	5,58	5,67	5,75	5,84	5,93	6,02	6,11	6,20	6,29	6,38	6,48	6,58	6,68
Mit Wohnraumversorgungsgesetz	5,32	5,32	5,32	5,32	5,32	5,32	5,32	5,32	5,32	5,32	5,32	5,32	5,32	5,32	5,32
Differenz in €	-0,10	-0,18	-0,26	-0,35	-0,43	-0,52	-0,61	-0,70	-0,79	-0,88	-0,97	-1,06	-1,16	-1,26	-1,36
Differenz p.a. in Mio. €	-21,0	-38,1	-55,4	-73,0	-90,8	-109,0	-127,4	-146,0	-165,0	-184,2	-203,7	-223,5	-243,7	-264,1	-284,8

Bezieht man in diese Betrachtung der Einnahmenseite noch die Ausgabenseite\* mit ein, so ergibt sich das folgende Bild:

	Jahr 1 Mio. €	Jahr 2 Mio. €	Jahr 3 Mio. €	Jahr 4 Mio. €	Jahr 5 Mio. €	Jahr 6 Mio. €	Jahr 7 Mio. €	Jahr 8 Mio. €	Jahr 9 Mio. €	Jahr 10 Mio. €	Jahr 11 Mio. €	Jahr 12 Mio. €	Jahr 13 Mio. €	Jahr 14 Mio. €	Jahr 15 Mio. €
Mieteinnahmen Wohnen ohne Wohnraumversorgungsgesetz	1.138,2	1.155,3	1.172,6	1.190,2	1.208,0	1.226,2	1.244,6	1.263,2	1.282,2	1.301,4	1.320,9	1.340,7	1.360,9	1.381,3	1.402,0
Mindereinnahmen durch das Wohnraumversorgungsgesetz	-21,0	-38,1	-55,4	-73,0	-90,8	-109,0	-127,4	-146,0	-165,0	-184,2	-203,7	-223,5	-243,7	-264,1	-284,8
Mierteinnahmen Gewerbe	61,4	62,3	63,2	64,2	65,1	66,1	67,1	68,1	69,1	70,2	71,2	72,3	73,4	74,5	75,6
Mieteinnahmen Gesamt	1.178,6	1.179,5	1.180,4	1.181,4	1.182,3	1.183,3	1.184,3	1.185,3	1.186,3	1.187,4	1.188,4	1.189,5	1.190,6	1.191,7	1.192,8
Personalaufwand	177,3	180,8	184,5	188,1	191,9	195,7	199,7	203,7	207,7	211,9	216,1	220,4	224,9	229,4	233,9
Instandhaltungsaufwand	330,9	337,6	344,3	351,2	358,2	365,4	372,7	380,1	387,7	395,5	403,4	411,5	419,7	428,1	436,7
Zinsaufwand	242,5	241,3	240,1	238,9	237,7	236,5	235,3	234,2	233,0	231,8	230,7	229,5	228,4	227,2	226,1
Tilgungsleistungen	310,8	312,3	313,9	315,4	317,0	318,6	320,2	321,8	323,4	325,0	326,6	328,3	329,9	331,6	333,2
Ausgaben gesamt	1.061,5	1.072,0	1.082,7	1.093,7	1.104,9	1.116,2	1.127,9	1.139,8	1.151,9	1.164,2	1.176,8	1.189,7	1.202,8	1.216,2	1.229,9
Überschuss	117,1	107,5	97,7	87,7	77,5	67,1	56,4	45,5	34,5	23,1	11,6	-0,2	-12,3	-24,6	-37,1

\* Auf Basis der BBU-Zahlen zum 4. Quartal 2014

Es wird deutlich, dass durch ein fehlendes Mietwachstum die Gesellschaften langfristig nicht ihre Ausgaben decken können. Zu bemerken ist, dass in diesem Modell noch keine Ausgaben für den Ankauf bzw. den Neubau von Wohnraum enthalten sind.

## C) Einbeziehung von Neubau

Bezieht man den Neubau von 2.500 Wohnungen p.a. mit in die Betrachtung ein, so ergibt sich bei dem Neubau von durchschnittlich 60 m<sup>2</sup> großen Wohnungen das folgende Bild für den Neubau:

	Jahr 1 Mio. €	Jahr 2 Mio. €	Jahr 3 Mio. €	Jahr 4 Mio. €	Jahr 5 Mio. €	Jahr 6 Mio. €	Jahr 7 Mio. €	Jahr 8 Mio. €	Jahr 9 Mio. €	Jahr 10 Mio. €	Jahr 11 Mio. €	Jahr 12 Mio. €	Jahr 13 Mio. €	Jahr 14 Mio. €	Jahr 15 Mio. €
Anzahl Wohnungen p.a.	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Baukosten €/m <sup>2</sup>	2.500	2.538	2.576	2.614	2.653	2.693	2.734	2.775	2.816	2.858	2.901	2.945	2.989	3.034	3.079
Investition	375,0	380,6	386,3	392,1	398,0	404,0	410,0	416,2	422,4	428,8	435,2	441,7	448,4	455,1	461,9
Mieteinnahmen	4,8	14,4	23,9	33,5	43,1	52,7	62,2	71,8	81,4	91,0	100,5	110,1	119,7	129,3	138,9
Zins- und Tilgungszahlungen	4,7	14,1	23,7	33,5	43,3	53,4	63,5	73,9	84,3	95,0	105,8	116,7	127,9	139,2	150,6
Instandhaltungsaufwand	0,0	0,8	1,5	2,4	3,2	4,0	4,9	5,8	6,8	7,7	8,7	9,7	10,8	11,8	12,9
Personalaufwand	0,8	2,3	4,0	5,6	7,4	9,2	11,1	13,1	15,1	17,3	19,5	21,7	24,1	26,5	29,1
Ausgaben gesamt	5,5	17,2	29,2	41,5	53,9	66,6	79,5	92,8	106,2	120,0	134,0	148,1	162,8	177,5	192,6
Überschuss	-0,7	-2,8	-5,3	-8,0	-10,8	-13,9	-17,3	-21,0	-24,8	-29,0	-33,5	-38,0	-43,1	-48,2	-53,7
nachrichtlich kumuliert	-0,7	-3,5	-8,8	-16,8	-27,6	-41,5	-58,8	-79,8	-104,6	-133,6	-167,1	-205,1	-248,2	-296,4	-350,1



im Rahmen der o.g. Berechnung wurde von einer durchschnittlichen Miete von 5,32 €/m<sup>2</sup> ausgegangen. Die Miete für den Neubau orientiert sich dabei an den im Gesetzentwurf gemachten Vorgaben. Betrachtet man beide Szenarien zusammen, so stellt sich der konsolidierte Überschuss wie folgt dar:

	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	Jahr 11	Jahr 12	Jahr 13	Jahr 14	Jahr 15
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Überschuss aus dem Kernbestand	117,1	107,6	97,7	87,7	77,5	67,1	56,4	46,5	34,5	23,1	11,6	-0,2	-12,3	-24,6	-37,1
Überschuss aus dem Neubau	-0,7	-2,8	-5,3	-8,0	-10,8	-13,9	-17,3	-21,0	-24,8	-29,0	-33,5	-38,0	-43,1	-48,2	-53,7
Konsolidierter Überschuss	116,4	104,7	92,4	79,7	66,7	53,2	39,1	24,5	9,7	-5,9	-21,9	-38,2	-56,4	-72,8	-90,8

#### D) Einbeziehung von Ankäufen

Bezieht man weiterhin den Ankauf von ehemaligen Sozialwohnungen in Innenstadtlagen in die Betrachtung mit ein, so ergibt sich bei dem Ankauf von 2.000 Wohnungen p.a. bei Erwerbskosten von 1.500 €/m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 65 m<sup>2</sup> der folgende Liquiditätsbedarf für den Ankauf:

	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	Jahr 11	Jahr 12	Jahr 13	Jahr 14	Jahr 15
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Anzahl Wohnungen p.a.	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Erwerbskosten €/m <sup>2</sup>	1.500	1.523	1.545	1.569	1.592	1.616	1.640	1.665	1.690	1.715	1.741	1.767	1.793	1.820	1.848
Investition	195,0	197,9	200,9	203,9	207,0	210,1	213,2	216,4	219,7	223,0	226,3	229,7	233,1	236,6	240,2
Mieteinnahmen	8,3	16,6	24,9	33,2	41,5	49,8	58,1	66,4	74,7	83,0	91,3	99,6	107,9	116,2	124,5
Zins- und Tilgungszahlungen	4,9	9,8	14,8	19,8	25,1	30,4	35,7	41,1	46,6	52,2	57,8	63,6	69,4	75,3	81,3
Instandhaltungsaufwand	2,0	4,0	6,0	8,2	10,3	12,6	14,9	17,3	19,8	22,3	24,9	27,6	30,3	33,1	36,0
Personeleaufwand	1,3	2,7	4,1	5,6	7,1	8,7	10,4	12,1	13,9	15,7	17,7	19,7	21,7	23,9	26,1
Ausgaben gesamt	8,2	16,6	24,9	33,7	42,5	51,7	61,0	70,5	80,3	90,2	100,4	110,9	121,4	132,3	143,4
Überschuss	0,1	0,1	0,0	-0,5	-1,0	-1,9	-2,9	-4,1	-5,6	-7,2	-9,1	-11,3	-13,6	-16,1	-18,9
nachrichtlich kumuliert	0,1	0,2	0,2	-0,3	-1,3	-3,2	-6,1	-10,2	-15,8	-23,0	-32,1	-43,4	-56,9	-73,0	-91,9

Es wird deutlich, dass der isolierte Ankauf von Wohnungen sowie die damit verbundene Vermietung des erworbenen Wohnraums für durchschnittlich 5,32 €/m<sup>2</sup> zu einer weiteren Belastung der Liquidität führt, da auch in diesem Szenario inflationsbedingte Preissteigerungen nicht durch eine entsprechende Entwicklung der Mieten kompensiert wird.

Das zusammengefasste Szenario (Kerngeschäft, Neubau und Ankauf) stellt sich für die sechs AöR wie folgt dar:

	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	Jahr 11	Jahr 12	Jahr 13	Jahr 14	Jahr 15
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Überschuss aus dem Kernbestand	117,1	107,6	97,7	87,7	77,5	67,1	56,4	46,5	34,5	23,1	11,6	-0,2	-12,3	-24,6	-37,1
Überschuss aus dem Neubau	-0,7	-2,8	-5,3	-8,0	-10,8	-13,9	-17,3	-21,0	-24,8	-29,0	-33,5	-38,0	-43,1	-48,2	-53,7
Überschuss aus dem Ankauf	0,1	0,1	0,0	-0,5	-1,0	-1,9	-2,9	-4,1	-5,6	-7,2	-9,1	-11,3	-13,6	-16,1	-18,9
Konsolidierter Überschuss	116,5	104,8	92,4	79,2	65,7	51,3	36,2	20,4	4,1	-13,1	-31,0	-49,5	-68,9	-88,9	-109,7

Es wird deutlich, dass sich der Liquiditätsüberschuss weiter deutlich reduziert.

## E) Weitere Überlegungen

### E.1) IT-System

Im Rahmen des Gesetzentwurfes ist vorgesehen, dass die sechs AöR gemeinsame Tochtergesellschaften gründen. Hier ist insbesondere hervorzuheben, dass eine Vielzahl der vorgeschlagenen Maßnahmen (Rechnungswesen, Einkauf, Controlling) nur dann effektiv umsetzbar sind, wenn eine gemeinsame IT-Infrastruktur geschaffen wird. Bei der Schaffung dieser gemeinsamen IT-Infrastruktur ist jedoch zu beachten, dass die Einführung eines gemeinsamen IT Systems auch die Neustrukturierung aller Unternehmensprozesse bedeutet. Die Definition sowie die Einführung der neuen Prozesse wird mindestens einen Zeitrahmen von zwei bis vier Jahren benötigen. Neben den Kosten für das neue IT-System fallen somit auch noch Kosten für das Design und die Einführung von Unternehmensprozessen an. Diese Einführungskosten werden auf rd. 50 Mio. € geschätzt, welche sich über den Einführungszeitraum verteilen werden.

### E.2) Personalkosten

Im Rahmen der Umwandlung der städtischen Wohnungsgesellschaften in AöR wird auch eine Harmonisierung der Tarifwerke notwendig. Welches Tarifwerk (WoWi-Tarif, TVÖD oder Haustarife) zum Tragen kommt, ist zu hinterfragen. Aktuell verfügen die sechs kommunalen Wohnungsbaugesellschaften über inhomogene tarifliche Regelungen. Hier ist jedoch davon auszugehen, dass es im Rahmen der Tarifumstellung zu höheren Personalkosten kommen kann. So würde z.B. im Rahmen der Umstellung der tariflichen Regelungen der GESOBAU AG vom bestehenden Haustarifvertrag auf den TVÖD ein jährlicher Mehraufwand von rd. 1,0 bis 1,5 Mio. € anfallen.

### E.3) Kapitalausstattung der Gesellschaften

Das Nominalkapital soll mindestens 3.500 € / Wohnung betragen. Bezogen auf die das aktuelle Nominalkapital der sechs Gesellschaften würde insgesamt eine Erhöhung um rd. 508,7 Mio. € erfolgen. Die neu zufließenden Mittel sind zweckgebunden für die Erweiterung des Wohnungsbaus zu verwenden. Unklar bei der Dotierung des Nominalkapitals ist jedoch wie mit den verbleibenden Eigenkapitalpositionen (Kapital- und Gewinnrücklagen) umgegangen wird. Ob diese erhalten bleiben ist zu hinterfragen. Für den Fall, dass diese Eigenkapitalpositionen ausgekehrt werden ist die Auskehrung in den meisten Fällen über eine Fremdfinanzierung darzustellen. Bei einem Zielnominalkapital für alle Gesellschaften von rd. 1.010,3 Mio. € und einem aktuellen Gesamteigenkapital 2013 von rd. 2.946,3 Mio. € wären somit rd. 1.936,0 Mio. € zu finanzieren. Bei einer angenommenen Annuität von 4% (2,5% Zinsen und 1,5% Tilgung) wäre somit jedes Jahr ein Liquiditätsbedarf von 77,4 Mio. € zu erbringen. Dieses entspricht grob der Miete für 18.000 Wohnungen (bei 65 m<sup>2</sup> und 5,50 €/m<sup>2</sup>). Diese Belastung würde dazu führen, dass schon nach fünf Jahren die Mieten nicht mehr die Kosten decken.

## F) Vergleich Gesetzentwurf zu den bestehenden Regelungen

Die nachfolgende Betrachtung stellt die Regelungen des Gesetzentwurfes zum Berliner Wohnraumversorgungsgesetz den bisher schon heute durch die kommunalen Wohnungsunternehmen umgesetzten Maßnahmen gegenüber. Aus der Gegenüberstellung wird deutlich, dass eine Vielzahl der im Rahmen des Gesetzes geforderten Mieten- und Wohnungspolitischen Maßnahmen schon heute durch die kommunalen Wohnungsunternehmen in der Praxis umgesetzt wird.



Themen	Entwurf Berliner Wohnraumversorgungsgesetz	Bisheriges Modell
	Erster Abschnitt	
Zielgruppen	Vorrangig Versorgung von besonders benachteiligten Haushalten	Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung sind in der Satzung der Gesellschaften verankert. Im Zielbild der Gesellschaften ist die „-Versorgung von Wohnungssuchenden mit Benachteiligungen im freien Wettbewerb um Wohnraum (insbesondere Alleinstehende und Familien mit Kindern; Geringverdiener-haushalte, Menschen mit Behinderungen, von Sozialleistungen Abhängige“ vorgesehen
	Zweiter Abschnitt: Förderfonds § 3	Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2014 – WFB 2014
Förderziele	Neubau, Modernisierung, insbesondere altengerecht, u.a.	Förderung von Neubau; für altengerechte Maßnahmen steht das Baurecht sowie die Förderprogramme der Förderbanken; Modernisierungen übernehmen die Unternehmen selbst
Verdrängung	Orientierung daran, dass keine Verdrängung stattfindet	Verdrängung wird durch das Mietenbündnis ausgeschlossen
Finanzierungsquellen	Einnahmen gemäß § 5: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einnahmen aus Entflechtungsgesetz</li> <li>- Rückflüsse aus Förderprogrammen</li> <li>- Rückflüsse aus anderen Gründen</li> <li>- Geldanlage der Mittel</li> <li>- EFRE-Mittel</li> </ul>	Diese Einnahmen stehen Berlin auch heute schon zur Verfügung; [insbesondere die Beträge gemäß Entflechtungsgesetz werden aber zurzeit noch für Altfälle eingesetzt, solange der Bedarf besteht.]
Verwaltung	Bei SenStadt; ggf. delegiert an IBB	Bei SenStadt; teilweise übertragen an IBB
	Dritter Abschnitt	
Gesellschaftsform	AÖR	GmbH und AG
Hinweis: die Änderung der Gesellschaftsform erfordert hohen Verwaltungsaufwand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Weisung möglich</li> <li>- Finanzierungen sind Kommunaldarlehen</li> <li>- Steuerliche Implikationen zu berücksichtigen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Weisung dank 100%-Eigentümerschaft möglich; bei GmbH direkt – bei AG durch Gesellschafterbeschluss</li> <li>- Finanzierungen sind gegenüber den Banken durch das Immobilienvermögen abgesichert</li> </ul>
Eigenkapitalausstattung	Einzahlung in fünf Raten; regelmäßige Berichtspflicht	Einzahlung jederzeit möglich; Einbringung von Grundstücken als Kapitaleinlage bereits praktiziert.
Dienstleistungstöchter	Gemeinsame Töchter für Einkauf, IT, Controlling, Buchhaltung und insb. für technische Maßnahmen der Instandsetzung/ Modernisierung etc.	Gemeinsame Tochtergesellschaften ebenso möglich; Synergieeffekte fraglich; Koordinierungsaufwand steigt erheblich; Implementierung fordert Management-Kapazitäten in einer Zeit, in der Neubau im Vordergrund

		stehen sollte.
	Errichten einer gemeinschaftlichen Beratungsstelle	Alle Kundenzentren/Anlaufstellen für Mieter sind bereits Beratungsstellen
Öffentlich rechtliche Aufgaben	Siehe §13 Aufgaben (1)- (12)	Diese Aufgaben werden weitgehend bereits übernommen – allerdings ergänzt um die Aufgabe, die Berliner Mischung zu erhalten und zu fördern und damit auch die breiten Bevölkerungsschichten im Blick zu halten, die ihre Bedürfnisse zwar grundsätzlich selbst managen können, aber ebenfalls mit geringen bis mittleren Einkommen leben.  Bisher nicht erfüllt werden: (9) und (12) Außer Kitas bewirtschaften die Gesellschaften nur in Ausnahmefällen Einrichtungen der Nahversorgung oder soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen. Sie arbeiten stattdessen mit entsprechenden Anbietern zusammen in Kooperationen.
Zulässige Tätigkeiten zur Erfüllung der Aufgaben	Siehe §14 Aufgaben (1) bis (7)	Kein Widerspruch zu heutigen Regelungen
Organe		
	Vorstand	Vorstand oder Geschäftsführung
	Verwaltungsrat	Aufsichtsrat
	Gebiets-Mietbeiräte mit beratender Funktion	Gebiets-Mietbeiräte mit beratender Funktion
	Gesamt-Mieterbeirat mit Entscheidungsbefugnis	-
	Fachbeirat – ehrenamtlich beratend	Bestandteil der AR
	Ombudsstelle	Ombudsstelle
Die Befugnisse der Organe	Siehe §17 bis 28; abweichend von aktuellen Regelungen ist insbesondere:  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Zusammensetzung des Verwaltungsrats enthält nur 2 Fachmensen gegenüber 12 politischen Positionen und nur 2 Arbeitnehmervertretern</li> <li>- Die Sitzungen sind öffentlich; es gibt satzungsgemäße Ausnahmen, die aber hier nicht spezifiziert sind</li> <li>- Mitbestimmung bei Grundsätzen der Preisbildung; es fehlt die Aussagen, dass rechtliche Regeln vorgehen.</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein Gesamt-Mieterbeirat von 15 Personen ist erforderlich; nach bisherigen Erfahrungen ist es schwierig, die Bereitschaft von so vielen ehrenamtlich tätigen und qualifizierten Mietern zu erhalten</li> <li>- Das Mitbestimmungsrecht bei Investitionen und Desinvestitionen, die auf Vorschlag des Vorstands vorgelegt werden.</li> <li>- Entscheidungswege aktuell deutlich kürzer</li> </ul>	
Informationen	<p>Öffentlicher Zugang gemäß Informationsfreiheitsgesetz mit Informationspflichten im Internet</p> <p>Fraglich, wie Gesellschaften im Wettbewerb stehen sollen (Ankäufe und Neubau), wenn Entscheidungen dazu im Vorfeld veröffentlicht werden</p>	Informationen öffentlich aber Betriebsgeheimnisse vertraulich; dazu zählen insbesondere auch Transaktionen, die noch in Bewegung sind.
„Sicherung der Miete und Bindungen von öffentlich geförderten Wohnungen und Wohnungen ohne Anschlussförderung“ (§§ 29 bis 37)	Der vierte Abschnitt richtet sich nicht nur an die AÖR sondern an die gesamte Berliner Wohnungswirtschaft.	
	<p>§§ 29 bis 32 regeln die Miethöhe bei verschiedenen Einkommensgruppen. D. h. nicht mehr der Markt sondern das Einkommen der Mieter bestimmt die Miete:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mieter mit Einkommen bis zur Berliner Einkommensgrenze: Maximale Miete in Höhe der Durchschnittsmiete aller geförderten Wohnungen (§ 30)</li> <li>• Mieter mit Einkommen bis zur Bundes Einkommensgrenze: Maximale Miete in Höhe von 90 % der Durchschnittsmiete aller geförderten Wohnungen (§ 31)</li> <li>• Mieter mit Transfereinkommen: maximale Miete in Höhe der anerkannten Kosten für Unterkunft und Heizung.</li> </ul>	<p>Das Mietenbündnis schützt ausschließlich Mieter in den Wohnungen der städtischen Gesellschaften.</p> <p>Die geschützten Gruppen sind im Mietenbündnis dieselben.</p>



	Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei diesen Regelungen nur noch Objekte mit einer „guten“ Mieterstruktur wirtschaftlich modernisiert werden können.	
	Gem. § 33 wird bei Wohnungen ohne Anschlussförderung durch das Land ein Mietausgleich und ggf. Umzugskostenhilfen gewährt. Die Gewährung dieser Hilfen richtet sich an Mieter die die Einkommensgrenzen der §§ 30 bis 32 nicht überschreiten.	-keine vergleichbare Regelung vorhanden
	Gem. § 37 verlängert sich die Nachwirkung bei einer barwertigen Rückzahlung von derzeit 10 Jahren auf 30 Jahre längstens jedoch bis zu dem Kalenderjahr an dem das Darlehen vollständig getilgt ist. Ob in diesem Fall die barwertige Rückzahlung noch attraktiv ist, ist zu prüfen.	-keine vergleichbare Regelung vorhanden
Regelungen zur Wohnraumförderung bei Modernisierung und Neubau (§§ 38 bis 49)	Fünfter Abschnitt	
Förderzweck	Neubau und Modernisierung von Mietwohnbeständen  vorwiegend Neubauvorhaben auf bereits erschlossenen Grundstücken (Nachverdichtung!).	Förderung betrifft heute bereits ausschließlich Neubau von Mietwohnbestände  Für die Modernisierung von Mietwohnbeständen bestehen Förderprogramme der Förderbanken  Auf erschlossenen Grundstücken ist Baurecht schneller herstellbar; deshalb sind diese aktuell automatisch im Fokus
Zielgruppen	Die Bewilligungsmiete richtet sich nach diesen Einkommensgruppen. (§ 39 Abs. 2):  1. Unter 80% der Bundeseinkommensgrenze für WBS 2. Bundeseinkommensgrenze für WBS 3. Unter Berliner Einkommensgrenze für WBS 4. Über Berliner Einkommensgrenze für WBS	Miete richtet sich nach Mietenbündnis ausschließlich für die Städtischen Gesellschaften und nach Mietpreisbremse, sobald das Gesetz beschlossen ist.  1. WBS-Schein-Empfänger für geförderte Wohnungen 2. Über Berliner Einkommensgrenze für WBS für ungeförderte Wohnungen
	Anhang	

Nominalkapital	Vorgesehen ist eine Erhöhung des Nominalkapitals. Soweit Kapitalrücklagen unangetastet bleiben, ist das hilfreich.	Einbringungsgrundstücke erhöhen jetzt bereits das Kapital der Gesellschaften. Weiteres Eigenkapital wird erforderlich, wenn die Neubaumaßnahmen weiter ausgebaut werden als bisher geplant.
Weitere Sachverhalte	<p>Thema VBL: Was ist mit Gesellschaften, die bisher nicht VBL versorgt sind? Kosten?</p> <p>Generelle Kosten der Umwandlung: Wer kennt einen Anwalt/Notar, der das mal kurz überschlagen kann?</p>	



## Entwicklung der Ertragssituation der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften vor dem Hintergrund des geplanten Berliner Mieten Volksentscheids

### A) Herleitung der Mieten

Der vorliegende Gesetzentwurf differenziert zwischen öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen. Für die öffentlich geförderten Wohnungen sind die folgenden, nach Einkommen des Mieters gestaffelten, Mieten vorgesehen:

- a) Mieten für Transfereinkommensbezieher: 4,50 €/m<sup>2</sup> - 4,75 €/m<sup>2</sup> (Mittelwert 4,63 €/m<sup>2</sup>)
- b) Mieten für Mieter, welche die Bundeseinkommensgrenze für WBS nicht überschreiten: 5,17 €/m<sup>2</sup> (10% unter der aktuellen Durchschnittsmiete aller Berliner Sozialwohnungen)
- c) Mieten für Mieter, welche die Berliner Einkommensgrenze für WBS nicht überschreiten: 5,74 €/m<sup>2</sup> (= aktuelle Durchschnittsmiete aller Sozialwohnungen)
- d) Mieten für Mieter welche, die Berliner Einkommensgrenze für WBS überschreiten: individuelle Kostenmiete

Für die nicht geförderten Wohnungen gilt der Grundsatz: „Die Preise für die Überlassung von Mietwohnungen und andere entgeltliche Leistungen der Anstalten sollen sozialverträglich festgelegt werden und mindestens eine Kostendeckung sowie die Bildung ausreichender Rücklagen, insbesondere für eine werterhaltende Instandhaltung ermöglichen.“ Im Umkehrschluss ist davon auszugehen, dass die o.g. Regelungen a) bis d) zur Miete bei öffentlich geförderten Wohnungen auch bei den freifinanzierten Wohnungen der kommunalen Wohnungsgesellschaften Anwendung finden.

Unter dieser Annahme würde sich (bei einer Gleichverteilung der Mieter auf die o.g. Einkommensgruppen) die folgende Durchschnittsmiete für Anstalten öffentlichen Rechts ergeben:

Mietergruppe	Anteil an der Mieterschaft %	Mietansätze €/m <sup>2</sup>
Transfereinkommensbezieher	25%	4,63
Mieter mit Einkommen bis zur Bundes Einkommensgrenze für WBS	25%	5,17
Mieter mit Einkommen bis zur Berliner Einkommensgrenze für WBS	25%	5,74
Mieter mit Einkommen oberhalb der Berliner Einkommensgrenze für WBS*	25%	5,74
<b>Durchschnittsmiete der AÖR</b>		<b>5,32</b>
<b>Aktuelle Durchschnittsmiete aller kommunalen Wohnungsgesellschaften</b>		<b>5,42</b>
<b>Durch die Gesetzgebung einhergehende Mietreduzierung</b>		<b>-0,10</b>

\* nach dem Gesetzentwurf gilt die individuelle Kostenmiete im Einzelfall; bei einer Gesamtbetrachtung kommt jedoch die Durchschnittsmiete aller öffentlich geförderten Wohnungen zum Tragen

Aus dieser Darstellung wird deutlich, dass durch das Berliner Wohnraumversorgungsgesetz die Durchschnittsmiete um 10 Cent pro m<sup>2</sup> und Monat gesenkt würde. Unter der Annahme, dass die kommunalen Wohnungsunternehmen insgesamt eine Wohnfläche von ca. 17,5 Mio. m<sup>2</sup> bewirtschaften, zeitigt das Gesetz im ersten Jahr einen Einnahmerückgang von ca. 21 Mio. €.

## B) Herleitung der Ergebnisauswirkungen

Unter der Annahme, dass die Durchschnittsmieten der AöR nicht weiter steigen sollen, würde sich dieser Einnahmeverzicht im Zeitablauf, bei einem unterstellten Mietwachstum der Mieten von 1,5% p.a., wie folgt entwickeln:

Durchschnittsmiete	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	Jahr 11	Jahr 12	Jahr 13	Jahr 14	Jahr 15
Ohne Wohnraumversorgungsgesetz	5,42	5,50	5,58	5,67	5,75	5,84	5,93	6,02	6,11	6,20	6,29	6,38	6,48	6,58	6,68
Mit Wohnraumversorgungsgesetz	5,32	5,32	5,32	5,32	5,32	5,32	5,32	5,32	5,32	5,32	5,32	5,32	5,32	5,32	5,32
Differenz in €	-0,10	-0,18	-0,26	-0,35	-0,43	-0,52	-0,61	-0,70	-0,79	-0,88	-0,97	-1,06	-1,16	-1,26	-1,36
Differenz p.a. in Mio. €	-21,0	-38,1	-55,4	-73,0	-90,8	-109,0	-127,4	-146,0	-165,0	-184,2	-203,7	-223,5	-243,7	-264,1	-284,8

Bezieht man in diese Betrachtung der Einnahmenseite noch die Ausgabenseite\* mit ein, so ergibt sich das folgende Bild:

	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	Jahr 11	Jahr 12	Jahr 13	Jahr 14	Jahr 15
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Mieteinnahmen Wohnen ohne Wohnraumversorgungsgesetz	1.138,2	1.155,3	1.172,6	1.190,2	1.208,0	1.226,2	1.244,6	1.263,2	1.282,2	1.301,4	1.320,9	1.340,7	1.360,9	1.381,3	1.402,0
Mindererinnahmen durch das Wohnraumversorgungsgesetz	-21,0	-38,1	-55,4	-73,0	-90,8	-109,0	-127,4	-146,0	-165,0	-184,2	-203,7	-223,5	-243,7	-264,1	-284,8
Mieteinnahmen Gewerbe	61,4	62,3	63,2	64,2	65,1	66,1	67,1	68,1	69,1	70,2	71,2	72,3	73,4	74,5	75,6
Mieteinnahmen Gesamt	1.178,6	1.179,5	1.180,4	1.181,4	1.182,3	1.183,3	1.184,3	1.185,3	1.186,3	1.187,4	1.188,4	1.189,5	1.190,6	1.191,7	1.192,8
Personalaufwand	177,3	180,8	184,5	188,1	191,9	195,7	199,7	203,7	207,7	211,9	216,1	220,4	224,9	229,4	233,9
Instandhaltungsaufwand	330,9	337,6	344,3	351,2	358,2	365,4	372,7	380,1	387,7	395,5	403,4	411,5	419,7	428,1	436,7
Zinsaufwand	242,5	241,3	240,1	238,9	237,7	236,5	235,3	234,2	233,0	231,8	230,7	229,5	228,4	227,2	226,1
Tilgungsleistungen	310,8	312,3	313,9	315,4	317,0	318,8	320,2	321,8	323,4	325,0	326,6	328,3	329,9	331,6	333,2
Ausgaben gesamt	1.061,5	1.072,0	1.082,7	1.093,7	1.104,9	1.116,2	1.127,9	1.139,8	1.151,9	1.164,2	1.176,8	1.189,7	1.202,8	1.216,2	1.229,9
Überschuss	117,1	107,5	97,7	87,7	77,5	67,1	56,4	45,5	34,5	23,1	11,8	-0,2	-12,3	-24,6	-37,1

\* Auf Basis der BBU-Zahlen zum 4. Quartal 2014

Es wird deutlich, dass durch ein fehlendes Mietwachstum die Gesellschaften langfristig nicht ihre Ausgaben decken können. Zu bemerken ist, dass in diesem Modell noch keine Ausgaben für den Ankauf bzw. den Neubau von Wohnraum enthalten sind.

## C) Einbeziehung von Neubau

Bezieht man den Neubau von 2.500 Wohnungen p.a. mit in die Betrachtung ein, so ergibt sich bei dem Neubau von durchschnittlich 60 m<sup>2</sup> großen Wohnungen das folgende Bild für den Neubau:

	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	Jahr 11	Jahr 12	Jahr 13	Jahr 14	Jahr 15
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Anzahl Wohnungen p.a.	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Baukosten €/m <sup>2</sup>	2.500	2.538	2.576	2.614	2.653	2.693	2.734	2.775	2.816	2.858	2.901	2.945	2.989	3.034	3.079
Investition	375,0	380,6	386,3	392,1	398,0	404,0	410,0	416,2	422,4	428,8	435,2	441,7	448,4	455,1	461,9
Mieteinnahmen	4,8	14,4	23,9	33,5	43,1	52,7	62,2	71,8	81,4	91,0	100,5	110,1	119,7	129,3	138,9
Zins- und Tilgungszahlungen	4,7	14,1	23,7	33,5	43,3	53,4	63,5	73,9	84,3	95,0	105,8	116,7	127,9	139,2	150,6
Instandhaltungsaufwand	0,0	0,8	1,5	2,4	3,2	4,0	4,9	5,8	6,8	7,7	8,7	9,7	10,8	11,8	12,9
Personalaufwand	0,8	2,3	4,0	5,6	7,4	9,2	11,1	13,1	15,1	17,3	19,5	21,7	24,1	26,5	29,1
Ausgaben gesamt	5,5	17,2	29,2	41,5	53,9	66,6	79,5	92,8	106,2	120,0	134,0	148,1	162,8	177,5	192,6
Überschuss	-0,7	-2,8	-5,3	-8,0	-10,8	-13,9	-17,3	-21,0	-24,8	-29,0	-33,6	-38,0	-43,1	-48,2	-53,7
nachrichtlich kumuliert	-0,7	-3,5	-8,8	-16,8	-27,6	-41,5	-58,8	-79,8	-104,6	-133,6	-167,1	-205,1	-248,2	-296,4	-350,1



Im Rahmen der o.g. Berechnung wurde von einer durchschnittlichen Miete von 5,32 €/m<sup>2</sup> ausgegangen. Die Miete für den Neubau orientiert sich dabei an den im Gesetzentwurf gemachten Vorgaben. Betrachtet man beide Szenarien zusammen, so stellt sich der konsolidierte Überschuss wie folgt dar:

	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	Jahr 11	Jahr 12	Jahr 13	Jahr 14	Jahr 15
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Überschuss aus dem Kernbestand	117,1	107,5	97,7	87,7	77,5	67,1	56,4	45,5	34,5	23,1	11,6	-0,2	-12,3	-24,6	-37,1
Überschuss aus dem Neubau	-0,7	-2,8	-5,3	-8,0	-10,8	-13,9	-17,3	-21,0	-24,8	-29,0	-33,5	-38,0	-43,1	-48,2	-53,7
Konsolidierter Überschuss	116,4	104,7	92,4	79,7	66,7	53,2	39,1	24,5	9,7	-5,9	-21,9	-38,2	-55,4	-72,8	-90,8

#### D) Einbeziehung von Ankäufen

Bezieht man weiterhin den Ankauf von ehemaligen Sozialwohnungen in Innenstadtlagen in die Betrachtung mit ein, so ergibt sich bei dem Ankauf von 2.000 Wohnungen p.a. bei Erwerbskosten von 1.500 €/m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 65 m<sup>2</sup> der folgende Liquiditätsbedarf für den Ankauf:

	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	Jahr 11	Jahr 12	Jahr 13	Jahr 14	Jahr 15
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Anzahl Wohnungen p.a.	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Erwerbskosten €/m <sup>2</sup>	1.500	1.523	1.545	1.569	1.592	1.616	1.640	1.665	1.690	1.715	1.741	1.767	1.793	1.820	1.848
Investition	195,0	197,9	200,9	203,9	207,0	210,1	213,2	216,4	219,7	223,0	226,3	229,7	233,1	236,6	240,2
Mieteinnahmen	8,3	16,6	24,9	33,2	41,5	49,8	58,1	66,4	74,7	83,0	91,3	99,6	107,9	116,2	124,5
Zins- und Tilgungszahlungen	4,9	9,8	14,8	19,9	25,1	30,4	35,7	41,1	46,6	52,2	57,8	63,6	69,4	75,3	81,3
Instandhaltungsaufwand	2,0	4,0	6,0	8,2	10,3	12,6	14,9	17,3	19,8	22,3	24,9	27,6	30,3	33,1	36,0
Personalaufwand	1,3	2,7	4,1	5,6	7,1	8,7	10,4	12,1	13,9	15,7	17,7	19,7	21,7	23,9	26,1
Ausgaben gesamt	8,2	16,5	24,9	33,7	42,5	51,7	61,0	70,5	80,3	90,2	100,4	110,9	121,4	132,3	143,4
Überschuss	0,1	0,1	0,0	-0,5	-1,0	-1,9	-2,9	-4,1	-5,6	-7,2	-9,1	-11,3	-13,5	-16,1	-18,9
nachrichtlich kumuliert	0,1	0,2	0,2	-0,3	-1,3	-3,2	-6,1	-10,2	-15,8	-23,0	-32,1	-43,4	-56,9	-73,0	-91,9

Es wird deutlich, dass der isolierte Ankauf von Wohnungen sowie die damit verbundene Vermietung des erworbenen Wohnraums für durchschnittlich 5,32 €/m<sup>2</sup> zu einer weiteren Belastung der Liquidität führt, da auch in diesem Szenario inflationsbedingte Preissteigerungen nicht durch eine entsprechende Entwicklung der Mieten kompensiert wird.

Das zusammengefasste Szenario (Kerngeschäft, Neubau und Ankauf) stellt sich für die sechs AöR wie folgt dar:

	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	Jahr 11	Jahr 12	Jahr 13	Jahr 14	Jahr 15
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Überschuss aus dem Kernbestand	117,1	107,5	97,7	87,7	77,5	67,1	56,4	45,5	34,5	23,1	11,6	-0,2	-12,3	-24,6	-37,1
Überschuss aus dem Neubau	-0,7	-2,8	-5,3	-8,0	-10,8	-13,9	-17,3	-21,0	-24,8	-29,0	-33,5	-38,0	-43,1	-48,2	-53,7
Überschuss aus dem Ankauf	0,1	0,1	0,0	-0,5	-1,0	-1,9	-2,9	-4,1	-5,6	-7,2	-9,1	-11,3	-13,5	-16,1	-18,9
Konsolidierter Überschuss	116,5	104,8	92,4	79,2	65,7	51,3	36,2	20,4	4,1	-13,1	-31,0	-49,5	-68,9	-88,9	-109,7

Es wird deutlich, dass sich der Liquiditätsüberschuss weiter deutlich reduziert.

## E) Weitere Überlegungen

### E.1) IT-System

Im Rahmen des Gesetzentwurfes ist vorgesehen, dass die sechs AöR gemeinsame Tochtergesellschaften gründen. Hier ist insbesondere hervorzuheben, dass eine Vielzahl der vorgeschlagenen Maßnahmen (Rechnungswesen, Einkauf, Controlling) nur dann effektiv umsetzbar sind, wenn eine gemeinsame IT-Infrastruktur geschaffen wird. Bei der Schaffung dieser gemeinsamen IT-Infrastruktur ist jedoch zu beachten, dass die Einführung eines gemeinsamen IT Systems auch die Neustrukturierung aller Unternehmensprozesse bedeutet. Die Definition sowie die Einführung der neuen Prozesse wird mindestens einen Zeitraum von zwei bis vier Jahren benötigen. Neben den Kosten für das neue IT-System fallen somit auch noch Kosten für das Design und die Einführung von Unternehmensprozessen an. Diese Einführungskosten werden auf rd. 50 Mio. € geschätzt, welche sich über den Einführungszeitraum verteilen werden.

### E.2) Personalkosten

Im Rahmen der Umwandlung der städtischen Wohnungsgesellschaften in AöR wird auch eine Harmonisierung der Tarifwerke notwendig. Welches Tarifwerk (WoWi-Tarif, TVÖD oder Haustarife) zum Tragen kommt, ist zu hinterfragen. Aktuell verfügen die sechs kommunalen Wohnungsbaugesellschaften über inhomogene tarifliche Regelungen. Hier ist jedoch davon auszugehen, dass es im Rahmen der Tarifumstellung zu höheren Personalkosten kommen kann. So würde z.B. im Rahmen der Umstellung der tariflichen Regelungen der GESOBAU AG vom bestehenden Haustarifvertrag auf den TVÖD ein jährlicher Mehraufwand von rd. 1,0 bis 1,5 Mio. € anfallen.

### E.3) Kapitalausstattung der Gesellschaften

Das Nominalkapital soll mindestens 3.500 € / Wohnung betragen. Bezogen auf die das aktuelle Nominalkapital der sechs Gesellschaften würde insgesamt eine Erhöhung um rd. 508,7 Mio. € erfolgen. Die neu zufließenden Mittel sind zweckgebunden für die Erweiterung des Wohnungsbaus zu verwenden. Unklar bei der Dotierung des Nominalkapitals ist jedoch wie mit den verbleibenden Eigenkapitalpositionen (Kapital- und Gewinnrücklagen) umgegangen wird. Ob diese erhalten bleiben ist zu hinterfragen. Für den Fall, dass diese Eigenkapitalpositionen ausgekehrt werden ist die Auskehrung in den meisten Fällen über eine Fremdfinanzierung darzustellen. Bei einem Zielnominalkapital für alle Gesellschaften von rd. 1.010,3 Mio. € und einem aktuellen Gesamteigenkapital 2013 von rd. 2.946,3 Mio. € wären somit rd. 1.936,0 Mio. € zu finanzieren. Bei einer angenommenen Annuität von 4% (2,5% Zinsen und 1,5% Tilgung) wäre somit jedes Jahr ein Liquiditätsbedarf von 77,4 Mio. € zu erbringen. Dieses entspricht grob der Miete für 18.000 Wohnungen (bei 65 m<sup>2</sup> und 5,50 €/m<sup>2</sup>). Diese Belastung würde dazu führen, dass schon nach fünf Jahren die Mieten nicht mehr die Kosten decken.

## F) Vergleich Gesetzentwurf zu den bestehenden Regelungen

Die nachfolgende Betrachtung stellt die Regelungen des Gesetzentwurfes zum Berliner Wohnraumversorgungsgesetz den bisher schon heute durch die kommunalen Wohnungsunternehmen umgesetzten Maßnahmen gegenüber. Aus der Gegenüberstellung wird deutlich, dass eine Vielzahl der im Rahmen des Gesetzes geforderten Mieten- und Wohnungspolitischen Maßnahmen schon heute durch die kommunalen Wohnungsunternehmen in der Praxis umgesetzt wird.

Themen	Entwurf Berliner Wohnraumversorgungsgesetz	Bisheriges Modell
	Erster Abschnitt	
Zielgruppen	Vorrangig Versorgung von besonders benachteiligten Haushalten	Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung sind in der Satzung der Gesellschaften verankert. Im Zielbild der Gesellschaften ist die „-Versorgung von Wohnungssuchenden mit Benachteiligungen im freien Wettbewerb um Wohnraum (insbesondere Alleinstehende und Familien mit Kindern, Geringverdiener-haushalte, Menschen mit Behinderungen, von Sozialleistungen Abhängige“ vorgesehen
	Zweiter Abschnitt: Förderfonds § 3	Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2014 – WFB 2014
Förderziele	Neubau, Modernisierung, insbesondere altengerecht, u.a.	Förderung von Neubau; für altengerechte Maßnahmen steht das Baurecht sowie die Förderprogramme der Förderbanken; Modernisierungen übernehmen die Unternehmen selbst
Verdrängung	Orientierung daran, dass keine Verdrängung stattfindet	Verdrängung wird durch das Mietenbündnis ausgeschlossen
Finanzierungsquellen	Einnahmen gemäß § 5: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einnahmen aus Entflechtungsgesetz</li> <li>- Rückflüsse aus Förderprogrammen</li> <li>- Rückflüsse aus anderen Gründen</li> <li>- Geldanlage der Mittel</li> <li>- EFRE-Mittel</li> </ul>	Diese Einnahmen stehen Berlin auch heute schon zur Verfügung; [insbesondere die Beträge gemäß Entflechtungsgesetz werden aber zurzeit noch für Altfälle eingesetzt, solange der Bedarf besteht.]
Verwaltung	Bei SenStadt; ggf. delegiert an IBB	Bei SenStadt; teilweise übertragen an IBB
	Dritter Abschnitt	
Gesellschaftsform	AöR	GmbH und AG
Hinweis: die Änderung der Gesellschaftsform erfordert hohen Verwaltungsaufwand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Weisung möglich</li> <li>- Finanzierungen sind Kommunaldarlehen</li> <li>- Steuerliche Implikationen zu berücksichtigen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Weisung dank 100%-Eigentümerschaft möglich; bei GmbH direkt – bei AG durch Gesellschafterbeschluss</li> <li>- Finanzierungen sind gegenüber den Banken durch das Immobilienvermögen abgesichert</li> </ul>
Eigenkapitalausstattung	Einzahlung in fünf Raten; regelmäßige Berichtspflicht	Einzahlung jederzeit möglich; Einbringung von Grundstücken als Kapitaleinlage bereits praktiziert.
Dienstleistungstöchter	Gemeinsame Töchter für Einkauf, IT, Controlling, Buchhaltung und insb. für technische Maßnahmen der Instandsetzung/ Modernisierung etc.	Gemeinsame Tochtergesellschaften ebenso möglich; Synergieeffekte fraglich; Koordinierungsaufwand steigt erheblich; Implementierung fordert Management-Kapazitäten in einer Zeit, in der Neubau im Vordergrund



	Errichten einer gemeinschaftlichen Beratungsstelle	stehen sollte. Alle Kundenzentren/Anlaufstellen für Mieter sind bereits Beratungsstellen
Öffentlich rechtliche Aufgaben	Siehe §13 Aufgaben (1)- (12)	Diese Aufgaben werden weitgehend bereits übernommen – allerdings ergänzt um die Aufgabe, die Berliner Mischung zu erhalten und zu fördern und damit auch die breiten Bevölkerungsschichten im Blick zu halten, die ihre Bedürfnisse zwar grundsätzlich selbst managen können, aber ebenfalls mit geringen bis mittleren Einkommen leben.  Bisher nicht erfüllt werden: (9) und (12) Außer Kitas bewirtschaften die Gesellschaften nur in Ausnahmefällen Einrichtungen der Nahversorgung oder soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen. Sie arbeiten stattdessen mit entsprechenden Anbietern zusammen in Kooperationen.
Zulässige Tätigkeiten zur Erfüllung der Aufgaben	Siehe §14 Aufgaben (1) bis (7)	Kein Widerspruch zu heutigen Regelungen
Organe		
	Vorstand	Vorstand oder Geschäftsführung
	Verwaltungsrat	Aufsichtsrat
	Gebiets-Mietbeiräte mit beratender Funktion	Gebiets-Mietbeiräte mit beratender Funktion
	Gesamt-Mieterbeirat mit Entscheidungsbefugnis	-
	Fachbeirat – ehrenamtlich beratend	Bestandteil der AR
	Ombudsstelle	Ombudsstelle
Die Befugnisse der Organe	Siehe §17 bis 28; abweichend von aktuellen Regelungen ist insbesondere:  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Zusammensetzung des Verwaltungsrats enthält nur 2 Fachmenschen gegenüber 12 politischen Positionen und nur 2 Arbeitnehmervertretern</li> <li>- Die Sitzungen sind öffentlich; es gibt satzungsgemäße Ausnahmen, die aber hier nicht spezifiziert sind</li> <li>- Mitbestimmung bei Grundsätzen der Preisbildung; es fehlt die Aussagen, dass rechtliche Regeln vorgehen.</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein Gesamt-Mieterbeirat von 15 Personen ist erforderlich; nach bisherigen Erfahrungen ist es schwierig, die Bereitschaft von so vielen ehrenamtlich tätigen und qualifizierten Mietern zu erhalten</li> <li>- Das Mitbestimmungsrecht bei Investitionen und Desinvestitionen, die auf Vorschlag des Vorstands vorgelegt werden.</li> <li>- Entscheidungswege aktuell deutlich kürzer</li> </ul>	
Informationen	<p>Öffentlicher Zugang gemäß Informationsfreiheitsgesetz mit Informationspflichten im Internet</p> <p>Fraglich, wie Gesellschaften im Wettbewerb stehen sollen (Ankäufe und Neubau), wenn Entscheidungen dazu im Vorfeld veröffentlicht werden</p>	Informationen öffentlich aber Betriebsgeheimnisse vertraulich; dazu zählen insbesondere auch Transaktionen, die noch in Bewegung sind.
„Sicherung der Miete und Bindungen von öffentlich geförderten Wohnungen und Wohnungen ohne Anschlussförderung“ (§§ 29 bis 37)	<p>Der vierte Abschnitt richtet sich nicht nur an die AöR sondern an die gesamte Berliner Wohnungswirtschaft.</p>	
	<p>§§ 29 bis 32 regeln die Miethöhe bei verschiedenen Einkommensgruppen. D. h. nicht mehr der Markt sondern das Einkommen der Mieter bestimmt die Miete:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mieter mit Einkommen bis zur Berliner Einkommensgrenze: Maximale Miete in Höhe der Durchschnittsmiete aller geförderten Wohnungen (§ 30)</li> <li>• Mieter mit Einkommen bis zur Bundes Einkommensgrenze: Maximale Miete in Höhe von 90 % der Durchschnittsmiete aller geförderten Wohnungen (§ 31)</li> <li>• Mieter mit Transfereinkommen: maximale Miete in Höhe der anerkannten Kosten für Unterkunft und Heizung.</li> </ul>	<p>Das Mietenbündnis schützt ausschließlich Mieter in den Wohnungen der städtischen Gesellschaften.</p> <p>Die geschützten Gruppen sind im Mietenbündnis dieselben.</p>

	Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei diesen Regelungen nur noch Objekte mit einer „guten“ Mieterstruktur wirtschaftlich modernisiert werden können.	
	Gem. § 33 wird bei Wohnungen ohne Anschlussförderung durch das Land ein Mietausgleich und ggf. Umzugskostenhilfen gewährt. Die Gewährung dieser Hilfen richtet sich an Mieter die die Einkommensgrenzen der §§ 30 bis 32 nicht überschreiten.	-keine vergleichbare Regelung vorhanden
	Gem. § 37 verlängert sich die Nachwirkung bei einer barwertigen Rückzahlung von derzeit 10 Jahren auf 30 Jahre längstens jedoch bis zu dem Kalenderjahr an dem das Darlehen vollständig getilgt ist. Ob in diesem Fall die barwertige Rückzahlung noch attraktiv ist, ist zu prüfen.	-keine vergleichbare Regelung vorhanden
Regelungen zur Wohnraumförderung bei Modernisierung und Neubau (§§ 38 bis 49)	Fünfter Abschnitt	
Förderzweck	Neubau und Modernisierung von Mietwohnbeständen  vorwiegend Neubauvorhaben auf bereits erschlossenen Grundstücken (Nachverdichtung!).	Förderung betrifft heute bereits ausschließlich Neubau von Mietwohnbestände  Für die Modernisierung von Mietwohnbeständen bestehen Förderprogramme der Förderbanken  Auf erschlossenen Grundstücken ist Baurecht schneller herstellbar; deshalb sind diese aktuell automatisch im Fokus
Zielgruppen	Die Bewilligungsmiete richtet sich nach diesen Einkommensgruppen. (§ 39 Abs. 2):  1. Unter 80% der Bundeseinkommensgrenze für WBS 2. Bundeseinkommensgrenze für WBS 3. Unter Berliner Einkommensgrenze für WBS 4. Über Berliner Einkommensgrenze für WBS	Miete richtet sich nach Mietenbündnis ausschließlich für die Städtischen Gesellschaften und nach Mietpreisbremse, sobald das Gesetz beschlossen ist.  1. WBS-Schein-Empfänger für geförderte Wohnungen 2. Über Berliner Einkommensgrenze für WBS für ungeforderte Wohnungen
	Anhang	



Nominalkapital	Vorgesehen ist eine Erhöhung des Nominalkapitals. Soweit Kapitalrücklagen unangetastet bleiben, ist das hilfreich.	Einbringungsgrundstücke erhöhen jetzt bereits das Kapital der Gesellschaften. Weiteres Eigenkapital wird erforderlich, wenn die Neubaumaßnahmen weiter ausgebaut werden als bisher geplant.
Weitere Sachverhalte	Thema VBL: Was ist mit Gesellschaften, die bisher nicht VBL versorgt sind? Kosten?  Generelle Kosten der Umwandlung: Wer kennt einen Anwalt/Notar, der das mal kurz überschlagen kann?	

**Einnahmen aus Rückflüssen der Wohnungsbauförderung im Kapitel 1295  
in den HH-Jahren 2008 bis 2015**

<b>HH-Jahr</b>	<b>Titel 16141 (Zinsen)</b>	<b>Titel 18141 (Tilgung)</b>	<b>Summe</b>
2008	35.130.324	143.210.452	178.340.776
2009	39.664.555	182.964.640	222.629.195
2010	29.205.390	91.496.219	120.701.610
2011	30.709.461	148.632.910	179.342.371
2012	23.254.918	229.013.752	252.268.670
2013	21.347.616	281.042.046	302.389.662
2014	17.047.748	260.986.835	278.034.583
2015 (Ansatz)	24.000.000	117.276.000	141.276.000

**Einnahmen aus Rückflüssen der Wohnungsbauförderung im Kapitel 1295  
in den HH-Jahren 2008 bis 2015**

<b>HH-Jahr</b>	<b>Titel 16141 (Zinsen)</b>	<b>Titel 18141 (Tilgung)</b>	<b>Summe</b>
2008	35.130.324	143.210.452	178.340.776
2009	39.664.555	182.964.640	222.629.195
2010	29.205.390	91.496.219	120.701.610
2011	30.709.461	148.632.910	179.342.371
2012	23.254.918	229.013.752	252.268.670
2013	21.347.616	281.042.046	302.389.662
2014	17.047.748	260.986.835	278.034.583
2015 (Ansatz)	24.000.000	117.276.000	141.276.000



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

(Erhöhung um 2% p.a.)

#### Sachkosten

: 4224 (11m<sup>2</sup> für 8€ für 1 Jahr für 4 Personen)  
4800 Sonstige Sachkosten 100 € pro Person für 1 Jahr  
9024

**2015**

Entgeltgruppe für neu einzustellende West	2015 D-sätze-SenFin-West 19.12.2014 Tarifbeschäftigte	Entgeltgruppe für neu einzustellende Ost	2015 D-sätze-SenFin-Ost 19.12.2014 Tarifbeschäftigte
15	75.320 €	15	67.340 €
14	68.240 €	14	61.010 €
13	63.740 €	13	56.980 €
12	57.150 €	12	51.090 €
11	56.430 €	11	50.460 €
10	54.450 €	10	48.670 €
9	48.110 €	9	43.020 €
8	45.570 €	8	40.740 €
7	42.630 €	7	38.120 €
6	41.850 €	6	37.420 €
5	40.030 €	5	35.800 €
4	38.130 €	4	34.110 €
3	37.510 €	3	33.550 €
2Ü	35.830 €	2Ü	32.040 €
2	34.610 €	2	30.960 €

**2015**

Besoldungsgruppe	2015 D-sätze-SenFin-West 19.12.2014 Beamte	Entgeltgruppe	2015 D-sätze-SenFin-West 19.12.2014 Tarifbeschäftigte
B 9	124.840 €	15U	106.330 €
B 8	110.370 €	15	92.570 €
B 7	106.470 €	14	84.560 €
B 6	99.040 €	13U	80.860 €
B 5	95.270 €	13	81.410 €
B 4	90.000 €	12	79.960 €
B 3	84.390 €	11	74.900 €
B 2	80.410 €	10	69.530 €
A 16 Z	79.270 €	9	58.540 €
A 16	75.680 €	8	54.000 €
A 15	67.800 €	7	51.260 €
A 14	59.480 €	6	48.060 €
A 13	55.020 €	5	47.890 €
A 13 Z	59.660 €	4	45.140 €
A 13 S	56.500 €	3	42.380 €
A 12	49.480 €	2U	42.880 €
A 11	45.390 €	2	40.910 €
A 10	40.450 €		
A 9	36.600 €		
A 9 Z	40.860 €		
A 9 S	37.470 €		
A 8	34.610 €		
A 7	32.210 €		
A 6	29.310 €		

<b>TV A - LBBIG <sup>1)</sup></b> Auszubildende (gewerblich, technisch, kaufmännisch)	14.750 €
--	----------

<b>RL Prakt / RS SenFin II Nr. 63/2013 <sup>2)</sup></b>	
Vorpraktikant/in	3.590 €
Berufspraktikanten der Lebensmittelchemie; Pharmazie	13.860 €
Medizinische Sektions- und Präparationsassistenten - Berufspraktikanten	17.870 €
Berufspraktikanten für den Beruf der Wirtschaftler/in	22.250 €
Volontäre für Restaurierungen	12.690 €
Wissenschaftliche/r Volontär/in (Museum, Denkmalpflege) <sup>3)</sup>	17.040 €
Volontäre Orchester	11.700 €

<sup>1)</sup> Tarifvertrag für Auszubildende der Länder nach dem Berufsbildungsgesetz

<sup>2)</sup> Richtlinien über die Beschäftigung und Festsetzung nichttariflicher Entgelte für Praktikantinnen / Praktikanten und Volontäre

<sup>3)</sup> Für die wissenschaftlichen Volontäre beim Landesdenkmalamt steigt der Unterhaltszuschuss zum 1.1.2015 auf 45 % (bisher 42 %) des Anfangsentgeltes der Entgeltgruppe 13 TV-L, nach dem für das Land Berlin geltenden Betrages

Die Durchschnittssätze im Besoldungsbereich werden nicht mehr nach den Besoldungsbereichen West und Ost unterschieden. Wegen der weiterhin bestehenden Unterschiede beim VBL-Sanierungsgeld und der VBL-Umlage, muss auch weiterhin nach den Tarifkreisen West und Ost unterschieden werden.



IV A 21

IV A 3

über

IV A 31

> /A 16/3

**Volksbegehren „Mietenvolksentscheid“**

- Schreiben IV A 21 vom 9.03.2015

**Kostenschätzung zu § 36 Belegungsbindungen**

Die in § 36 des GE verfassten Regelungen würden bei entsprechender Implementierung keine Kosten auslösen, da die für die Umsetzung der geplanten Regelungen notwendigen Verwaltungshandlungen ( Freistellungsentscheidungen bzw. Einkommensbescheinigungen nach dem WoFG ) gebührenfrei sind.

Allenfalls ist mit geringeren Einnahmen zu rechnen, da Freistellungsentscheidungen in der Regel mit Ausgleichszahlungen zu verbinden sind. Entfallen Freistellungsentscheidungen in Folge der Gesetzesinitiative, so können auch keine Einnahmen generiert werden. Zu Umfang/ Höhe möglichen Einnahmeverlustes wären jegliche Angaben spekulativ bzw. grundsätzlich nicht veritabel.

2



IV A 3

über:

IV A 2

IV A 22 Cor 16/3.

Da § 36 Abs. 1 des GE (Wohnraum-  
Versorgungsgesetz Berlin) faktisch regelt,  
dass in Berlin keine Freistellungen mehr  
erteilt werden, entfallen damit auch  
die Einnahmen der Freistellungen mit  
Ausgleichszahlung. Bitte diese Einnahmen  
p. q. für die letzten 5 Jahre auflisten -  
daraus ergibt sich der Ø Einnahmefall  
für die nächsten Jahre.



**Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen  
Wohnraumversorgung in Berlin**

**(Berliner Wohnraumversorgungsgesetz)**



<p>schen Stadtteilen sowie Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, vermieden wird.</p> <p>(3) Die Wohnraumförderung des Landes Berlin soll darüber hinaus für ein ausreichendes Angebot von neuerrichteten altersgerechten und barrierefreien Wohnungen sowie durch eine Förderung der kostengünstigen Anpassung von bestehenden Wohnungen für ein möglichst bis ins höhere Alter nutzbares Wohnungsangebot sorgen.</p>	
<p><b>§ 4 Errichtung</b></p> <p>(1) Das Land errichtet zur Finanzierung der Wohnraumförderung ein nicht rechtsfähiges Sondervermögen „Wohnraumförderfonds Berlin“ (Wohnraumförderfonds). Der Wohnraumförderfonds ist von dem übrigen Vermögen des Landes getrennt zu halten.</p> <p>(2) Das Land Berlin stattet den Wohnraumförderfonds zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz mit den notwendigen personellen und sachlichen Mitteln aus.</p>	<p>Vgl. N WoFG § 12 ff.</p> <p><i>IV B 2 ist nicht zust.   kein aus dem Bereich   § 13.2. 15</i></p>
<p><b>§ 5 Einnahmen</b></p> <p>Dem Wohnraumförderfonds fließen im Sinne eines revolving Fonds als Einnahmen zu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. der auf Berlin bis zum Jahr 2013 entfallende Betrag gemäß § 3 Absatz 2 des Entflechtungsgesetzes vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098, 2102) oder einer entsprechenden Nachfolgeregelung,</li> <li>2. die Tilgungsbeträge und Zinsen aus Darlehen, die von der Bewilligungsstelle aus Wohnraumförderprogrammen des Landes, auch vor Inkrafttreten dieses Gesetzes, bewilligt und ausgezahlt wurden,</li> <li>3. der Geldausgleich nach § 47 Absatz 3 und § 48 Absatz 2,</li> <li>4. Zahlungen nach § 50, 51</li> <li>5. die Erträge aus der nach § 40 zu erhebenden Abgabe,</li> <li>6. die Zinsen aus der Anlage des Wohnraumförderfonds,</li> <li>7. die aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) auf Berlin entfallenden Beträge zur Förderung der energetischen Sanierung des privaten Wohnungsbestandes und der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen in sozial benachteiligten Quartieren und</li> <li>8. weitere Haushaltsmittel des Landes, welche zur Erfüllung der Zwecke des Wohnraumförderfonds nach § 3 bestimmt sind.</li> </ol>	<p><i>Fragen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stehen Mittel aus dem EFRE-Fonds zur Verfügung für Wohnraumförderung?</li> <li>• Sind diese bereits verplant?</li> </ul>



§ 4/5 - Stichtwort - geschätzte Bemessung  
Korrekturen ZRdM 17-20

§ 4 : 15-Berater - Personal  
+ 6 Stellen Sen Pad + Um

+ 3 Stellen - " - höheres Dienst  
+ JBB ?? E14

§ 5: 1) 32,6  
2) alle Z+T. - plaum. + apt. ??  
- sinken plaum. Zinsen?

3) geschätzt 1.000 €

6) Zinsen aus WBFonds

7) Heubel + ...

8) ÷

§ 10 - 12: Sen Fin ; EA1

§ 29 - 30(1) - Verwaltungsaufwand für EA27  
Ermittlung & Miet

(beide Seiten) - alle -  
"Bürokratie" - alle zwei Jahre (3x)  
+ Einkommensprüfung

→ Subvention / Mietsenkung

→ Was passiert ~~mit~~ bei Mieterwechsel  
bei Neuvermietung (welche Miete?)

→ Mieten auf Dauer senken  
(§ 34 Abs 2)



- Bedienung bleibt eingefroren  
(keine Erhöhung d. Mieten)  
<sup>0,13%</sup>  
= Einmalverluste für Flu.

§ 37 Tilgung zu Ek ?

§ 40 - keine ZVO → Einmalne  
nicht schätzbar / keine  
Schätzung