

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 Webseite 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 revolvingierenden 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 Mietentwicklung 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 | Subvention⁷⁾ | Kosten |
|------------------|-------------|--------------------------|--------------------------------|---------------|
| 136.928 | 2014 | 8.215.680 m ² | 0,90 € | 88.729.344 € |

⁷⁾ 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 |