

Antrag

der AfD-Fraktion

Komplette Umstellung der Wohnungsneubauförderung Berlin von Objekt- auf Subjektförderung

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert, vom Prinzip der Objektförderung beim Wohnungsneubau abzuweichen und die Förderrichtlinien umzugestalten, um faktisch eine Subjektförderung zu erreichen.

Hierbei sind die Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) zu überarbeiten und anzupassen, in dem die Förderalternative 1 ersatzlos entfällt und die Förderalternative 2 entsprechend umstrukturiert wird.

Die Förderalternative 2 ist so zu gestalten, dass die festgelegte anfängliche Miete auf ein marktgerechtes, lagebezogenes Niveau zwischen 9 und 11 Euro Anfangsmiete nettokalt fixiert wird, bei einer mittleren Miethöhe je Förderobjekt von anfänglich maximal 10 Euro je Quadratmeter. Für Bezieher niedriger Einkommen wird ein gestaffelter Mietzuschuss gewährt, bei dem Bezieher von Einkommen unterhalb von 180 % der in § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz geregelten Einkommensgrenze für je 10 % Unterschreitung dieser Obergrenze einen Mietzuschuss von anfänglich 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhalten, maximal aber 4 Euro. Der Mietzuschuss wird im Regelfall an den Mieter, im Fall von Leistungsstörungen bei der Mietzahlung an den Vermieter ausgezahlt.

Die Förderung ist weiterhin so auszugestalten, dass der Mietzuschuss um 5 % des Ursprungsbetrages jährlich sinkt und im zwanzigsten Jahr nach dem ersten Förderjahr wegfällt. Mieterhöhungen sollen alle 2 Jahre um jeweils 30 Cent je Quadratmeter zulässig sein.

Begründung

Die Förderpraxis im sozialen Wohnungsneubau Berlins enthält, trotz der historisch ganz überwiegend negativen Erfahrungen des Landes mit der Objektförderung, seit dem Jahr 2014 erneut überwiegend objektfördernde Elemente. Die in der weitaus überwiegenden Zahl der Neubauprojekte in Anwendung kommende Förderalternative 1 ist eine reine Objektförderung. Da derzeit die Zinsen an den Hypothekenmärkten niedrig sind, kann eine solche Objektförderung kaum dazu beitragen, Neubaumieten wirksam zu senken. Dementsprechend schwach ist die Nachfrage nach diesem Fördermodell. Die Strategie des Senats, nun ersatzweise kommunale Wohnungsbaugesellschaften dazu zu drängen mit diesem Modell zu fördern, führt letztlich zu einer Subvention eigener Tochtergesellschaften. Zukünftig findet eine wachsende indirekte Subventionierung von Haushalten statt, die in ihrem Einkommen wachsen und die günstige Neubaumiete als willkommene Einkommensentlastung zusätzlich nutzen. Es kommt im Zeitverlauf zu zunehmenden Mitnahmeeffekten.

Das politisch angezeigte Ziel, nur die zu fördern, die es wirklich nötig haben, mag anfangs zum Teil erfüllt werden, aber mit zunehmendem Alter der geförderten Neubauwohnungen wird auch die Fehlbelegung ansteigen.

Um eine einerseits sparsame, andererseits aber effektivere Mittelverwendung für den dringend benötigten preisgünstigen Wohnungsneubau in unserer Stadt zu gewährleisten ist es wichtig, zukunfts- und sozial gerechte Förderrichtlinien anzuwenden. So werden staatliche Subventionen einerseits nicht ewig prolongiert, andererseits aber effektiv zu Gunsten derer eingesetzt, die die Unterstützung der Allgemeinheit, also des steuerzahlenden Teils der Bevölkerung, auch tatsächlich benötigen.

Finanzielle Auswirkungen

Durch Einsparungen mit dem Wegfall der Förderalternative 1 werden Mittel frei, um deutlich mehr Neubauwohnungen wie bisher mit dem Prinzip der Objektförderung gemäß der modifizierten Förderalternative 2 zu errichten.

Durch eine Belegungspolitik, bei der alle Einkommensgruppen von 100% bis 180% der in § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz geregelten Einkommensgrenze liegenden Haushalte gleichermaßen berücksichtigt werden, kann deutlich mehr preisgünstiger Wohnraum im Neubau gefördert werden wie bisher. Gleichzeitig findet eine gerechtere Belastung der Haushalte mit der Wohnungsmiete Anwendung, Fehlbelegung wird minimiert.

Berlin, den 30.10.2018

Pazderski Laatsch
und die übrigen Mitglieder der AfD-Fraktion