

19. Wahlperiode

Antrag

der AfD-Fraktion

Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe II: Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Berliner Wohnungswesen (AFWoG Bln)

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Berliner Wohnungswesen (AFWoG Bln)

§ 1

Ausgleichszahlung der Inhaber von Sozialwohnungen

Abweichend vom Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098), wird bestimmt:

Die Ausgleichszahlung beträgt abweichend von § 1 Abs. 3 AFWoG monatlich je Quadratmeter Wohnfläche

1. 0,55 Euro, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 25 vom Hundert, jedoch nicht mehr als 35 vom Hundert überschritten wird,
2. 1,10 Euro, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 35 vom Hundert, jedoch nicht mehr als 50 vom Hundert überschritten wird,

3. 1,90 Euro, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 50 vom Hundert, jedoch nicht mehr als 65 vom Hundert überschritten wird,

4. 3,00 Euro, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 65 vom Hundert, jedoch nicht mehr als 80 vom Hundert überschritten wird,

5. 4,40 Euro, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 80 vom Hundert, jedoch nicht mehr als 95 vom Hundert überschritten wird,

6. 6,00 Euro, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 95 vom Hundert überschritten wird,

maximal aber 30% der Differenz zwischen der Einkommensgrenze und dem tatsächlichen Einkommen.

§ 2 Ausnahmen

Eine Ausgleichszahlung ist über die in § 2 AFWoG genannten Gründe hinaus auch dann nicht zu leisten, wenn es sich um eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus handelt, die vom Eigentümer selbst genutzt wird, und der Eigentümer die als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel für alle Wohnungen des Gebäudes zurückgezahlt hat.

§ 3 Bekanntgabe

Für die Bekanntgabe eines Verwaltungsaktes der zuständigen Stelle gelten § 155 Abs. 3 bis 5 der Abgabenordnung entsprechend.

§ 4 Schutz personenbezogener Daten

(1) Zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben darf die zuständige Stelle folgende personenbezogene Daten von Mietern, Mitbewohnern sowie deren Bevollmächtigten verarbeiten:

1. Personendaten:
Familiename, Vorname,

2. Berechnungsdaten:
Einkünfte und Freibeträge, Zahl der Wohnungsnutzer, sonstige abzugsfähige Beträge für Schwerbehinderte und junge Ehepaare,

3. Ausnahmen von der Leistungspflicht:
Kennzeichen für Eigennutzung, Wohngeld, Leistungen nach dem SGB II und SGB XII, ergänzende Hilfe nach dem Bundesversorgungsgesetz und Arbeitslosengeld,

4. Bevollmächtigtendaten:
Name und Anschrift.

(2) Als Ordnungsmerkmal für die gespeicherten Daten kann eine systematisierte Wohnungs-Ordnungsnummer verwendet werden, aus der die Anschrift abgeleitet werden kann.

(3) Die Übermittlung der in Absatz 1 aufgeführten Daten an Dritte ist nur zulässig, soweit es zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben erforderlich ist.

(4) Schutzwürdige Belange der Betroffenen dürfen durch die Übermittlung nicht beeinträchtigt werden.

§ 5

Einkommensnachweis

Abweichend von § 5 Abs. 2 AFWoG wird bestimmt:

Versäumt der Wohnungsinhaber die Frist nach § 5 Abs. 1 AFWoG so wird vermutet, dass die Voraussetzungen nach § 2 Abs. 1 AFWoG nicht vorliegen und die Einkommensgrenze um mehr als 95 vom Hundert überschritten wird. Wird die Verpflichtung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 AFWoG nachträglich vollständig erfüllt, so ist vom ersten Tag des hierauf folgenden Kalendermonats an nur der Betrag zu entrichten, der sich nach Überprüfung der Einkommensverhältnisse ergibt; in den Fällen des § 2 Abs. 1 Nr. 2 und 3 AFWoG entfällt die Leistungspflicht ab Beginn des Leistungszeitraumes.

§ 6

Beschränkung der Ausgleichszahlung

(1) Abweichend von § 6 Abs. 1 Satz 2 AFWoG wird bestimmt:

Der Antrag kann außer in den Fällen des § 7 Abs. 2 Nr. 4 AFWoG nur bis zum 31. Juli nach Beginn eines Leistungszeitraumes gestellt werden; beginnt die Leistungspflicht erst zu einem späteren Zeitpunkt, so tritt an die Stelle des 31. Juli eine Frist von sechs Monaten nach Beginn der Leistungspflicht.

(2) Abweichend von § 6 Abs. 2 AFWoG wird bestimmt:

Als Höchstbetrag gilt der jeweils zu Beginn des Leistungszeitraumes (§ 4 Abs. 1 AFWoG) gültige Mittelwert eines auf Grund des § 2 Abs. 5 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe erstellten Mietspiegels für nach Art, Lage, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit vergleichbare Wohnungen. Dafür ist der Mietzins ohne Kostenanteile für Betriebskosten, Zuschläge und Vergütungen zugrunde zu legen. Kann der Höchstbetrag danach nicht ermittelt werden, so gilt der Höchstbetrag, den das für das Wohnungswesen zuständige Mitglied des Senats durch Rechtsverordnung bestimmt.

§ 7

Wegfall und Minderung der Leistungspflicht

(1) Abweichend von § 7 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 bis 4 AFWoG werden als Gründe für eine Herabsetzung bestimmt, dass

1. das Einkommen sich verringert hat oder
2. Tatsachen eingetreten sind, durch welche sich die Einkommensgrenze erhöht oder
3. das für die Wohnung zulässige Entgelt ohne Betriebskosten, Zuschläge und Vergütungen sich um mehr als 15 vom Hundert erhöht hat.
§ 6 Abs. 3 Satz 1 AFWoG gilt sinngemäß.

(2) Abweichend von § 7 Abs. 2 Satz 2 AFWoG kann der Antrag nur bis spätestens drei Monate vor Ablauf des Leistungszeitraumes gestellt werden.

§ 8 Zuständige Stelle

Der Senat von Berlin ist in den Fällen des § 9 AFWoG befugt, die Wahrnehmung der Aufgaben der zuständigen Stelle auch auf Stellen außerhalb der Verwaltung Berlins zu übertragen.

§ 9 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Bekanntmachung in Kraft.

Begründung

Wohnungen, die mit öffentlichen Subventionen errichtet wurden, sind in ihrer Miethöhe reduziert. Aktuell beträgt die kostendeckende Nettokaltmiete für einen neuerrichteten Quadratmeter Wohnraum zwischen 15 und 17 Euro, im sozialen Wohnungsbau beträgt die Einstiegsrente je nach WBS-Klasse derzeit 7,00 Euro, 9,50 Euro oder 11,50 €. Diese Reduktion begünstigt den jeweiligen Mieter, und belastet in entsprechender Höhe die Allgemeinheit, also den Steuerzahler. Berlin will Steuergelder bis zu 1,5 Milliarden Euro pro Jahr in die Sozialwohnungsbauförderung, mit bis zu 5300 Euro Fördersumme je Quadratmeter investieren.

Ziel dieser Milliardensubventionen ist es, Mietern mit geringeren Einkommen ein preisgünstiges Wohnen zu ermöglichen. Kein Ziel ist es, Mietern mit höheren Einkommen gegenüber den übrigen Besserverdienenden einen Sondervorteil zu verschaffen auf Kosten der Allgemeinheit.

Zum besseren Verständnis hilft ein Blick in die Vergangenheit. Am 28. Mai 2002 hat das Abgeordnetenhaus auf Antrag von Dr. Gysi und Dr. Sarrazin das Gesetz zur Aufhebung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Berliner Wohnungswesen beschlossen.

Beweggründe des damaligen rot-roten Senats für die Aufhebung des Gesetzes, das die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe in Berlin regelte, war die Tatsache dass nach Zusammenbruch der Sonderbaukonjunktur in Berlin nach der Wiedervereinigung bis zu 150.000 Wohnungen in Berlin leer standen. Großsiedlungen des sozialen Wohnungsbaus auf der „grünen Wiese“ aber auch in den Zentren wie am „Sozialpallast“ oder am NKZ Kottbusser

Tor drohten durch die weitere Erhebung der Fehlbelegungsabgabe zu verslumen. Aus diesen ohnehin sozial problematischen Gebieten könnten besserverdienende Haushalte wegziehen, so dass die „Berliner Mischung“, das Zusammenwohnen von Arm und Reich in dem gleichen Stadtteil, dem gleichen Häuserblock, endgültig verloren geht.

Durch den großen Leerstand war es für Besserverdienende leicht möglich aus diesen sich zunehmend zu Problemvierteln entwickelnden Siedlungen mit 100% sozialem Wohnungsbau wegzuziehen.

Zunehmende soziale Segregation war die Folge. Um diese zumindest zu bremsen machte der Senat zunächst durch Verordnungen zur „Sicherung und Verbesserung des Sozialgefüges im Sozialwohnungsbestand der Großsiedlungen“ bis zum Jahr 2001 für immer mehr Wohnungsbestände Ausnahmen von der Erhebung der Fehlbelegungsabgabe, um schließlich 2002 das Gesetz hierüber komplett aufzuheben.

Es ist aus der damaligen Zeit heraus nachvollziehbar so zu agieren, das Ziel wurde aber nicht erreicht. Die soziale Segregation und das Herunterkommen einiger Großsiedlungen zu sozialen Brennpunkten mit problematischen Bewohnerstrukturen konnte so nicht aufgehalten werden.

Seit 2002 hat sich die Lage zudem grundlegend geändert: Aus einem Überangebot an Wohnraum mit bis zu 12% Leerstand in manchen Ortsteilen wurde durch eine Mischung aus verfehlter Baupolitik und verfehlter Migrationspolitik in wenigen Jahren eine Mangelsituation. Wohnungsleerstände sind unter 1% abgesunken, überwiegend bedingt durch Übergangstage bei Umzügen oder erforderliche Kernsanierung einzelner Wohnungen oder Gebäude. Wohnungsleerstand aus Mangel an einzugswilligen Mietern gibt es praktisch nicht mehr.

Während der soziale Wohnungsbestand aus der „alten“ Förderung vor 2001 immer mehr abnimmt kamen seit 2014 neue geförderte Sozialwohnungen mit niedrigen Anfangsmieten dazu.

Da die Einhaltung der WBS-Einkommengrenzen nur einmalig vor Einzug und dann nie wieder überprüft wird steigt, gerade auch weil mangels verfügbaren Umzugswohnungen kaum noch Umzüge möglich sind, die Fehlbelegung in den Beständen kontinuierlich und systematisch an.

Unter dem Aspekt der sozialen Gerechtigkeit ist es problematisch wenn ein Teil der Berliner in mit Steuergeldern hochsubventionierten Wohnungen preisgünstig wohnt, aber aktuell gar keinen Anspruch mehr auf eine solche Wohnung hätte, und ein anderer Teil der Berliner die berechtigt wären für solch eine Wohnung händierend nach dieser suchen, aber keine finden. Neben einer verbesserten Baupolitik muss hier zumindest der finanzielle Vorteil, den die Fehlbeleger zu Lasten der übrigen Steuerzahler Monat für Monat in Anspruch nehmen, ausgeglichen werden.

Das Gesetz sieht hierbei drei Deckelungen vor um eine übermäßige, ungerechte Belastung der betroffenen Mieter zu vermeiden:

- a) Erst ab einer Fehlbelegung von 25% und mehr wird, gestaffelt nach dem Grad der Fehlbelegung, eine Fehlbelegungsabgabe zwischen 55 Cent und 6 Euro je m² Wohnfläche gefordert
- b) Die Abgabenhöhe ist begrenzt auf maximal 30% des Mehreinkommens das über dem zulässigen WBS-Einkommen für die Bezugsberechtigung liegt, so dass die Wohnung auch für Besserverdienende stets leistbar bleibt

- c) Eine weitere Deckelung ergibt sich durch den oberen Rand der ortsüblichen Vergleichsmiete, so dass nie mehr bezahlt werden muss als für eine vergleichbare Wohnung am nichtsubventionierten Wohnungsmarkt

Die Einnahmen aus dieser Abgabe können dann zur Stärkung des Wohnungsneubaus verwendet werden, beispielsweise für eine Subjektförderung der Bezieher von Neubaumietwohnungen die die Einkommensgrenzen einhalten.

Berlin, den 20.02.2024

Dr. Brinker Laatsch
und die übrigen Mitglieder der Fraktion