

Neue Regelung ab 1. September 2002

Die Fehlbelegungsabgabe entfällt für alle

Das Abgeordnetenhaus hat kürzlich auf Initiative des rot/roten Senats die Aufhebung der Fehlbelegungsabgabe in Berlin zum 1. September 2002 mit den Stimmen von FDP und CDU beschlossen. Gegen den Gesetzentwurf stimmte die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen. Begründet wird dieser Verzicht mit einem unverhältnismäßigen Verwaltungsaufwand bei der Erhebung. Für 17500 Berliner Haushalte entfallen damit Wohnkosten in Höhe von 0,51 bis 2,56 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Der Berliner Mieterverein (BMV) kritisiert, dass das Land Berlin einerseits bei der Wohnungsbauförderung und auch anderswo rigoros spart, gleichzeitig aber unnötigerweise auf Einnahmen in Höhe von etwa 10 Millionen Euro jährlich verzichtet.

Etwa 243000 Sozialwohnungen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau gab es Ende 2001 noch in Berlin. Ihr Anteil am gesamten Wohnungsbestand von 1,8 Millionen Wohnungen sinkt allerdings erheblich. Laut Senatsberechnung wird es im Jahr 2010 nur noch knapp 180000 Sozialmietwohnungen geben. Auf Grund eines Maßnahmenkonzepts des Senats zur Verhinderung der "sozialen Entmischung" war in 29 so genannten Problemgebieten von der Erhebung der Fehlbelegungsabgabe bereits abgesehen worden. Berührt waren von diesen Maßnahmen etwa 85000 Wohnungen, in denen allerdings wegen der niedrigen Einkommen nur ein geringer Prozentsatz der Haushalte die Fehlbelegungsabgabe zahlen musste. Die Erhebung der Abgabe war daher schon vor der vollständigen Aufhebung auf etwa 65 Prozent des gesamten Sozialmietwohnungsbestandes beschränkt.

Der Verzicht auf die Fehlbelegungsabgabe wird landauf landab mit der Vermeidung weiterer sozialer Entmischung begründet. "Wir verhindern damit, dass immer mehr Familien mit regelmäßigem Einkommen die Sozialwohnungen verlassen, dort nur soziale Randgruppen zurückbleiben und soziale Brennpunkte in der Stadt entstehen", so **Bernd Schimmler**, wohnungspolitischer Sprecher der SPD-Fraktion im Abgeordnetenhaus. Doch die Argumente überzeugen nicht. Der Verzicht auf die Erhebung in besonderen Gebieten ist zur Stabilisierung dieser Siedlungen gerechtfertigt. Eine vollständige Aufhebung im gesamten Stadtgebiet kann mit diesem Argument aber nicht begründet werden. Es würde bedeuten, dass man Haushalte mit einem anrechenbaren jährlichen Gesamteinkommen bis zu 17640 Euro bei Einpersonenhaushalten, 25615 Euro bei Zweipersonenhaushalten oder 37887 Euro bei Vierpersonenhaushalten zu Randgruppen erklärt. Zum Vergleich: Das durchschnittliche Jahreseinkommen aller Einpersonenhaushalte Berlins lag im Jahr 2000 bei etwa 15000 Euro, also deutlich unter der Grenze, ab der die Fehlbelegungsabgabe erhoben wird. Bei Zweipersonenhaushalten lag das vergleichbare Durchschnittseinkommen bei 27000 Euro. Im Fazit bedeutet dies nach Auffassung des BMV, dass schon die bisherigen Einkommensgrenzen gewährleisteten, dass breite Schichten der Bevölkerung im Sozialen Wohnungsbau nicht zur Fehlbelegungsabgabe herangezogen werden. Im Übrigen ist der Gesetzgeber frei, nach dem zum 1. Januar 2002 in Kraft getretenen Wohnraumförderungsgesetz landesweit angemessene Einkommensgrenzen festzulegen. Der BMV sieht im Verzicht auf die Abgabe eine weitere Umverteilung zu Gunsten höherer Einkommen und zu Lasten des öffentlichen Haushalts. Der Verzicht auf die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe ist rechtlich umstritten.

Voraussetzung ist, dass der Verwaltungsaufwand für die Erhebung der Ausgleichszahlung in einem unangemessenen Verhältnis zu den erwarteten Einnahmen steht. Der Verwaltungsaufwand dürfte schwer zu berechnen sein. In Folge des Verzichts bei 85000 Wohnungen ist er aber in den letzten Jahren deutlich gesunken, da die Wohnungsämter für die befreiten Problemgebiete nur noch Nullbescheide ausstellen müssen. Selbst wenn ein jährlicher Verwaltungsaufwand von 4 Millionen Euro unterstellt wird, blieben dem Berliner Landeshaushalt immer noch 10 Millionen Euro, die nach den gesetzlichen Bestimmungen in die Wohnungsbauförderung zurückfließen müssen. Bedenkt man, dass die wohnungsbezogenen Fördermittel des Landes Berlin für Stadterneuerung auf etwa 28 Millionen pro Jahr heruntergefahren wurden, dann zeigt sich, in welcher Größenordnung sich der Verzicht auf die Abgabe abspielt.

Die Streichung der Fehlbelegungsabgabe stellt zunächst für die betroffenen Mieter natürlich einen nicht unbedeutenden wirtschaftlichen Vorteil dar. Die dadurch entstehende Einsparung wird vermutlich aber schon 2003 wieder verloren gehen. Dann wird im Maßnahmenkonzept des Senats zur Begrenzung von Sozialmieten nach den Haushaltsbeschlüssen der Härteausgleich von 67 Millionen Euro im Jahr 2001 auf 15,5 Millionen Euro heruntergefahren.

Reiner Wild

MM September 2002