

19. Wahlperiode

## **Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 14. Februar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Februar 2024)

zum Thema:

**Planungen des Senats einer Fehlbelegungsabgabe beim Sozialen Wohnungsbau bzw. für Mieter\*innen in Sozialwohnungen, die den sozialen Aufstieg geschafft haben**

und **Antwort** vom 27. Februar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Februar 2024)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/18258

vom 14. Februar 2024

über Planungen des Senats einer Fehlbelegungsabgabe beim Sozialen Wohnungsbau bzw. für Mieter\*innen in Sozialwohnungen, die den sozialen Aufstieg geschafft haben

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1:

Zu wann will der Senat eine Fehlbelegungsabgabe für Mieter\*innen des Sozialen Wohnungsbaus einführen?

Frage 2:

Wann plant der Senat ein solches Gesetz ins Berliner Abgeordnetenhaus einzubringen oder reicht hier eine Verordnung durch den Senat?

Frage 3:

Wie hoch soll die Fehlbelegungsabgabe ausfallen? Wird sie nach Einkommensstufen gestaffelt?

Frage 4:

Ab welcher Einkommensgrenze - Einkommen über WBS 140, 180 oder 220 der Bundeseinkommensgrenze - soll eine Fehlbelegungsabgabe erhoben werden?

Frage 5:

Wer soll die Einkommen zur Fehlbelegungsabgabe tatsächlich ermitteln und wie viel Personal wird dafür benötigt, angenommen die bezirklichen Wohnungsämter sollen die Umsetzung sicherstellen?

Frage 6:

Inwiefern werden private Vermieter\*innen, die Sozialwohnungen bzw. Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung vermieten, an der Prüfung der Fehlbelegungsabgabe beteiligt bzw. Einkommensdaten über die Mieter\*innen einsehen können?

Frage 7:

Welche Kosten werden dem Land Berlin und/oder den Bezirken entstehen?

Frage 8:

Wie regelmäßig soll die Einkommens-Prüfung der Mieter\*innen erfolgen, z.B. jährlich oder alle zwei Jahre?

Frage 9:

Wie viele Mieter\*innen werden nach Schätzungen des Senats und/oder der Bezirke von einer Fehlbelegungsabgabe betroffen sein?

Frage 10:

Wie hoch ist die Einnahmeerwartung und was soll mit diesen Einnahmen passieren?

Frage 11:

Werden die zu erwartenden Einnahmen z.B. für den Ankauf oder die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum verwendet oder fließen diese direkt in den Landeshaushalt zurück?

Frage 12:

Welche positiven oder negativen Effekte bezüglich des Ziels sozial gemischter Quartiere wird die Fehlbelegungsabgabe laut Einschätzung des Senats erzielen?

Frage 13:

Die Erfahrungen der damaligen Fehlbelegungsabgabe haben eine relativ zügige soziale Entmischung zur Folge gehabt. Wie will der Senat da gegebenenfalls gegensteuern?

Frage 14:

Inwiefern plant der Senat im Zuge der Einführung einer Fehlbelegungsabgabe eine grundlegende Reform der Wohnraumförderung und längeren Bindungen, wofür seit 2006 das Land Berlin die Kompetenz hat?

Antwort zu 1 bis 14:

Als „Fehlbelegung“ wird die Vermietung von gebundenem Wohnraum an Haushalte, deren Einkommen sich nach dem WBS-gebundenen Einzug im Zeitverlauf deutlich über die Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein (WBS) erhöht hat, verstanden. Die sogenannte Fehlbelegungsabgabe wurde durch das vom Berliner Abgeordnetenhaus am 13.06.2002 beschlossene Gesetz über die Aufhebung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Berliner Wohnungswesen abgeschafft. Der Senat entwickelt gemäß den Richtlinien der Regierungspolitik ein Konzept, um Fehlbelegungen im sozialen Wohnungsbau entgegenzuwirken. Die Arbeiten zum Konzept wurden aufgenommen und sind noch nicht abgeschlossen.

Mit dem Konzept wird auch die Notwendigkeit und Machbarkeit einer Fehlbelegungsabgabe im Sinne des 4. Abschnitts des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) „Ausgleich von Fehlförderungen“ geprüft. Die Länder können die weiteren Bestimmungen nach § 34 Abs. 1 Satz 1 WoFG als landesrechtliche Vorschriften über die Erhebung einer Ausgleichszahlung von Mietern geförderter Wohnungen erlassen. Insoweit wäre eine Berliner Rechtsverordnung hinreichend.

Nach § 34 Abs. 2 Satz 1 WoFG bestimmen die Länder, in welchen Gemeinden und für welche Arten von geförderten Wohnungen eine Ausgleichszahlung zu erheben ist. Weiter ist im § 34 Abs. 5 WoFG geregelt, dass die Länder für bestimmte Wohnungen, für Wohnungen bestimmter Art, für Wohnungen in bestimmten Gebieten von Gemeinden oder für Wohnungen in bestimmten Teilen von Gemeinden von der Erhebung der Ausgleichszahlung ganz oder teilweise absehen können. Für diese Ausnahme sind die örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Bei der Arbeit am Konzept werden die aktuellen Wohnungsmarktbedingungen analysiert und die möglichen positiven sowie negativen Folgen für die soziale Mischung der Quartiere geprüft.

Erst nach Abwägung dieser Kriterien ist es möglich, den Umfang und den Aufwand für die zuständigen Stellen sowie die Höhe der Einnahmen - unter Berücksichtigung verfügbarer Datengrundlagen - abzuschätzen.

Berlin, den 27.02.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen