



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland



Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.
Friedrich-Ebert-Anlage 56 60325 Frankfurt am Main

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen
Herrn Staatsminister Tarek Al-Wazir
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden

Friedrich-Ebert-Anlage 56
60325 Frankfurt am Main
Tel.: 069 768 039 10
Tel.: 069 768 039 11

E-Mail: info@bfw-hrs.de
www.bfw-hrs.de

Per E-Mail: fritz.pohle@wirtschaft.hessen.de

14.09.2021

Geschäftszeichen: VII 7-5-056-b-01 #003

**Fehlbelegungsabgabe
Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Höchstbetragsverordnung**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Dr. Kalusche,

Zunächst danke ich für die Möglichkeit im Namen des BFW Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland eine Stellungnahme zum Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Höchstbetragsverordnung abgeben zu dürfen.

Die im BFW organisierten Unternehmen sind bundesweit für 50 % des Wohnungsneubaus verantwortlich. Auch im BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland sind überwiegend Bauträger und Projektentwickler organisiert. Sie beschäftigen sich überwiegend mit dem Wohnungsneubau.

Im Grundsatz begrüßen wir als BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, dass bei Bewohnern von sozial geförderten Wohnungen, die die Einkommensgrenzen übersteigen, eine Fehlbelegungsabgabe erhoben wird und damit der wirtschaftliche Vorteil der unberechtigten Belegung der sozial gebundenen Wohnung gegenüber freifinanzierten Wohnungen abgeschöpft wird.

Die festgesetzten Höchstbeträge sind nach unserer Auffassung im Detail zu undifferenziert.

Am Beispiel der Mietenstufe VI und VII und der letzten Baualtersklasse (2011 und später) soll dies verdeutlicht werden. Für eine bis zu 50 m² große Wohnung ist in

Bankverbindung:
COMMERZBANK AG Mainz
IBAN: DE 66 5504 0022 0223 4847 00
BIC: COBADEFF550
Steuernummer: GEM 26.9888
USt-IdNr.: DE301711114
Vorstand gem. § 26 BGB:
Sonja Steffen
Geschäftsführer: RA Gerald Lipka
Eingetragen im Vereinsregister
Mainz Nummer: VR 928

dieser Gruppe ein Quadratmeterpreis von 14,41 € vorgesehen. Der Höchstbetrag auf 583 € begrenzt.

Gerade die Altersklassen stoßen auf unsere Kritik.

Die letzte Altersklasse beginnt im Jahr 2011. Aktuell befinden wir uns im Jahr 2021. In diesem sehr dynamischen Zehnjahreszeitraum sind erhebliche Mietpreisunterschiede zu erwarten. Die festgesetzten Beträge mögen für die im Jahr 2011 errichteten Gebäude angemessen sein. Für die beispielsweise erst im Jahr 2020 fertig gestellten Gebäude trifft dies jedoch nicht mehr zu.

In den letzten 10 Jahren haben sich die Herstellungskosten und die daraus resultierenden Miet- und Kaufpreise deutlich erhöht. Laut statistischem Bundesamt haben sich die Baupreisindizes für Wohngebäude alleine von 2016 von 102,1 Punkten auf 120,8 Punkte im Februar 2021 erhöht. Dies entspricht einer Erhöhung der Baupreise in den letzten 5 Jahren des vorgesehenen Betrachtungszeitraums um 18,32 %.

Damit wird in der Folge die Fehlsubventionierung gerade nicht angemessen abgeschöpft.

Trotz der Fehlbelegungsabgabe bleibt es höchst attraktiv auch bei Überschreitung der Einkommensgrenzen weiterhin eine sozial geförderte Wohnung zu blockieren, statt sich auf dem freien Markt mit Wohnraum zu versorgen. Die Kosten für eine Mietwohnung auf dem freien Markt wären deutlich höher.

Dies gilt umso mehr, als geplant ist, die Höchstbetragsverordnung auf weitere 5 Jahre festzuschreiben. Eine Dynamik in den in den festgesetzten Höchstbeträgen, die eine weitere Preissteigerung der Marktpreise auf dem Mietwohnungsmarkt abbilden könnte, ist nicht vorgesehen.

Durch eine weitere 5-jährige Festschreibung wird der Zeitraum für die letzte Baualterklasse faktisch von 2011-2026, also auf 15 Jahre erstreckt.

Damit wird der Zweck der Fehlbelegungsabgabe verfehlt.

Denn es werden weiterhin Menschen in einer geförderten Wohnung leben, die sich nach ihrem Einkommen auch auf dem freien Markt mit Wohnraum versorgen könnten. Damit fehlen umgekehrt die geförderten Wohnungen für die tatsächlich Einkommensschwachen. Für diese Gruppe stehen dann keine geeigneten Wohnungen zur Verfügung.

Nach unserer Auffassung müsste der Festschreibungszeitraum um eine weitere Altersgruppe erweitert werden, in der erhöhte Quadratmetermieten und Höchstpreise festgesetzt werden.

An diesem Beispiel zeigt sich, dass die Objektförderung grundsätzlich erhebliche Nachteile in der Steuerung der Belegung mit sich bringt, während eine Subjektförderung sich flexibler an der aktuellen Lebenssituation der Betroffenen orientieren kann.

Soweit die Stellungnahme des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland.

Mit freundlichen Grüßen

G. Lipka
(Rechtsanwalt)