

Stellungnahme

**des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
(VdW südwest)**

**zum Entwurf einer Verordnung zur Bestimmung der Höchstbeträge nach § 3
Abs.1 und 2 des Fehlbelegungsabgabe-Gesetzes (Höchstbetragsverordnung)**

Vorbemerkungen:

Mit der vorgelegten Verordnung sollen die Höchstbeträge nach Fehlbelegungsabgabe-Gesetz (FBAG) festgelegt werden. Die ab dem 1. Juli 2016 individuell zu entrichtende Fehlbelegungsabgabe berechnet sich in Ihrer Höhe aus einer je nach Grad der Überschreitung der Einkommensgrenzen bestimmten Differenz zwischen Fördermiete und Höchstbetrag. Grundlage der Verordnungsermächtigung ist § 14 Nr. 2 FBAG. Demnach sollen die Höchstbeträge auf Grundlage des üblichen Entgelts für vergleichbaren nicht preisgebundenen Wohnraum festgesetzt werden, wobei lediglich Baujahr, Wohnungsgröße und Ausstattung zu berücksichtigen sind. Der Verordnungsentwurf sieht vor, dass in Städten mit qualifiziertem Mietspiegel die darin festgelegten ortsüblichen Vergleichsmieten als Höchstbeträge gelten. Alle weiteren Kommunen werden in eine von sechs Mietenstufen eingeordnet, in denen eine weitere Differenzierung in Baualtersklasse und Größe der Wohnung vorgenommen wird. Eine Unterscheidung des einzigen Ausstattungsmerkmals „Einzel- oder Mehrraumöfen“ bzw. „Sammelheizung“ erfolgt dabei sogar nur in der Baualtersklasse „bis 1948“. Innerhalb der sich so ergebenden Matrix sind für jede Einordnung konkrete Werte als Höchstbeträge festgesetzt, die vom Institut Wohnen und Umwelt (IWU) ermittelt wurden. Diese Regelung, durch die die grundsätzlich bei preisfreiem und preisgebundenem Wohnraum bestehenden und bewährten unterschiedlichen Mietpreissysteme in nicht nachvollziehbarer Weise miteinander vermengt werden, wirft zahlreiche Fragen und Probleme auf. Insbesondere die nur teilweise Berücksichtigung der Vergleichsmietenmerkmale steigert die Streit anfälligkeit der Fehlbelegungsabgabe und könnte sich als Einfalltor für Rechtsstreitigkeiten erweisen.

Beurteilung:

Grundsätzlich ergibt sich bei der Einschätzung der Verordnung die Problematik, dass nicht ersichtlich wird, wie das IWU die angegebenen Werte festgesetzt hat. Aus Gründen der Transparenz und Nachvollziehbarkeit wäre es hier dringend geboten gewesen, das zugrundeliegende Gutachten ebenfalls zu veröffentlichen bzw. dem Verordnungsentwurf beizufügen. Hier wird postuliert, dass die vom IWU angewandte Systematik zur Berechnung der Höchstbeträge korrekt ist. Ohne die gebotene Transparenz und Überprüfbarkeit in diesem Punkt werden realistische Bewertungsmöglichkeiten in der Anhörung verhindert. Insofern

verbleibt im Hinblick auf die Beurteilung der ausgewiesenen Höchstbetragswerte nur die Möglichkeit der Heranziehung von Erfahrungswerten des VdW und seiner Mitglieder.

Hierzu haben wir einige Hinweise aus dem Mitgliederkreis erhalten, nach denen die durch das IWU ermittelten Werte z.T. deutlich von den realen Marktgegebenheiten vor Ort abweichen. Beispielsweise hat das JobCenter Kreis Bergstraße zuletzt am 1. Mai 2015 die Mietobergrenzen für den Standort Viernheim definiert. Nach Angaben des JobCenters entspricht die dortige Festlegung den Marktmieten im Preisgünstigen Segment. Die Mietobergrenzen liegen je nach Wohnungsgröße zwischen 5,00 und 5,87 Euro/qm. In Viernheim gibt es nur geförderte Wohnungsbestände der Baujahrskategorien zwischen 1949 bis 2004. Die vom IWU dafür in der Mietenstufe 4, in die Viernheim einsortiert wurde, festgesetzten Höchstbeträge liegen zwischen 5,82 und 8,55 Euro/qm, also signifikant höher als die Werte des JobCenters. Auch von anderen Wohnungsunternehmen aus anderen Städten und Gemeinden wurde uns gemeldet, dass die veranschlagten Höchstbeträge entweder deutlich über den Marktgegebenheiten liegen oder zumindest nur den obersten Rand abbilden.

Ebenfalls nicht nachvollziehbar ist die zum Teil hohe Divergenz der einzelnen Werte innerhalb einer Mietenstufe und Baualtersklasse zwischen den verschiedenen Wohnungsgrößen. Richtig ist, dass kleinere Wohnungen im Verhältnis eine höhere Miete je Quadratmeter aufweisen als größere. Nach der Festlegung des IWU sind für Wohnungen bis 50 qm aber zum Teil bis zu 25 Prozent höhere Quadratmetermieten ausgewiesen als für Wohnungen über 80 qm. Auch dies bildet die realen Gegebenheiten auf den Wohnungsmärkten nicht korrekt ab.

Unverständlich bleibt zudem, wie die Einordnung der Städte und Gemeinden in die verschiedenen Mietenstufen erfolgt ist. Beispielsweise ist die Stadt Marburg in die Mietenstufe 5 eingruppiert worden, was deutlich zu hoch ist. Die Universitätsstadt Gießen wurde hingegen in Mietenstufe 4 eingruppiert. Beide Städte haben aber eine vergleichbare Wohnungsmarktsituation. Andererseits unterscheiden sich beispielsweise die Höchstbeträge zwischen Kassel (Mietenstufe 3) und dem nahegelegenen Hofgeismar (Mietenstufe 2) kaum, obwohl Kassel als Großstadt durch ganz andere Marktgegebenheiten mit deutlich höherer Nachfrage gekennzeichnet ist als Hofgeismar als kleinere Gemeinde, die mit den aktuell typischen Problemen ländlicher Räume konfrontiert ist. Die Nähe zu Kassel kann hier nicht das entscheidende Argument sein. Dies zeigt das Beispiel Marburg. Hier wurden Nachbargemeinden (z.B. Cölbe, Weimar) der Stadt Marburg, die wie erwähnt in Mietenstufe 5 liegt, in Stufe 2 eingruppiert, obwohl diese Nachbargemeinden in Bezug auf Lage, Infrastruktur und Wohnungsmarkt vergleichbar sind mit den angrenzenden Marburger Stadtteilen.

In diesem Zusammenhang stellt sich ein weiteres Problem der vorliegenden Verordnung. Es erfolgte keine weitere Ausdifferenzierung innerhalb einzelner Städte. Nur in denjenigen Kommunen, die über einen qualifizierten Mietspiegel verfügen, kommt die genaue räumliche Lage zum Tragen. Dies ist in Hessen aber nur in Frankfurt und Darmstadt der Fall. Unbestreitbar kann aber gerade für die größeren Städte wie Wiesbaden, Kassel, Marburg, Gießen, Offenbach, Hanau, Fulda, etc. kein homogener Wohnungsmarkt unterstellt werden. Durch mitunter höhere Mieten in begehrten Innenstadtlagen entstehen bei einer Durchschnittsbetrachtung für das gesamte Stadtgebiet Werte, die in keiner Weise mehr die tatsächlichen Marktverhältnisse in anderen Stadtteilen abbilden. Hierdurch wird die paradoxe Situation befördert, dass ein Mieter durch die Zahlung der Fehlbelegungsabgabe möglicherweise deutlich höhere Wohnkosten zu tragen hat als sein Nachbar, der in einer freifinan-

zierten Wohnung lebt. Dies würde der Intention der Höchstbetragsverordnung aber diametral entgegenstehen. Insofern ist hier noch dringend eine Nachjustierung im Sinne einer kleinräumigeren Betrachtung geboten.

Die Wohnungsunternehmen des VdW südwest, insbesondere die Genossenschaften, aber auch ein Großteil der öffentlichen Gesellschaften, liegen mit ihren Mieten regelmäßig zum Teil deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Insofern wird es bei Anwendung des Verordnungsentwurf in den Beständen ebenfalls zur ungewollten Situation kommen, dass Mieter, die in einer sozial geförderten Wohnung leben, mit der Fehlbelegungsabgabe deutlich höhere Wohnkosten zu zahlen haben als ihre Nachbarn, die in einer frei finanzierten Wohnung leben. , eventuell sogar innerhalb desselben Gebäudes

In § 14 Nr. 2 FBAG ist eindeutig geregelt, dass in der Verordnung bei der Bestimmung der Höchstbeträge das Baujahr, die Wohnungsgröße sowie die Ausstattung zugrunde zu legen sind. Dies ist im vorliegenden Entwurf nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt worden. Der Aspekt „Ausstattung“ wurde lediglich durch ein einziges Ausstattungsmerkmal aufgegriffen, das unterschieden ist in „Einzel- oder Mehrraumöfen“ und „Sammelheizung“. Zudem wurde dieses Merkmal nur für die älteste Baualtersklasse berücksichtigt, da laut Entwurfsbegründung für spätere Baujahre keine statische Signifikanz in Bezug auf den Preiseffekt nachgewiesen werden konnte. Diese Lösung ist unbefriedigend, da auch andere Ausstattungsmerkmale hätten herangezogen werden können. Erwiesenermaßen hat die Ausstattung einer Wohnung einen signifikanten Einfluss auf die Mietpreisbildung. Genau aus diesem Grund hat der Gesetzgeber eben diesen Faktor sowie die beiden anderen in das FBAG eingefügt. Insofern sind Ausstattungsmerkmale in der Verordnung stärker zu berücksichtigen, zumal Rechtsprechung und Fachliteratur dem Wohnwertmerkmal „Ausstattung“ bei der Bestimmung der Vergleichsmiete jedenfalls im Geschossbau die höchste Wertigkeit aller Wohnwertmerkmale zuschreiben.

Im Ergebnis ist der Verordnungsentwurf aus den dargelegten Gründen in der vorgelegten Form abzulehnen.

Frankfurt, 17. Dezember 2015