

B E R I C H T

an die  
Fraktion Die Linke/Liste Solidarität

Anfrage Nr.  
**64/16-21**

(Kopie den übrigen Fraktionen sowie  
fraktionslosen Stadtverordneten zur Kenntnis)

**Betreff: Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe  
Anfrage Fraktion Die Linke/Liste Solidarität vom 13.09.2018**

**M-Nr. 4/19**

**Bericht des Magistrates:**

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

- 1. Wie viele Haushalte wurden/werden in 2016 bzw. 2017 bzw. 2018 zur Fehlbelegungsabgabe herangezogen? Die Anzahl ist jeweils für 1,2,3 ... - Personenhaushalte gesplittet sowie gesamt angeben.**

Eine entsprechende Auswertung der Datenbank des Fachverfahrens domicil21 durch die Ekom21 ist der Anlage I zu entnehmen. Folgend wird die Auswertung komprimiert auf die unterschiedlichen Bescheidarten in den jeweiligen Jahren dargestellt:

	2016	2017	2018
Höchstbescheid (HB) <sup>1</sup>	1.347	251	236
Positivbescheid (PB) <sup>2</sup>	714	778	561
Negativbescheid (NB) <sup>3</sup>	6	4453	2476
Nichtveranlagungsbescheid (NVB) <sup>4</sup>	719	3728	1987
<b>Gesamt</b>	<b>2.786</b>	<b>9.210</b>	<b>5.260</b>

<sup>1</sup> Höchstbescheid: Kommen Wohnungsinhaber\*innen ihrer Verpflichtung nicht nach, innerhalb einer angemessenen Frist über die für die Abgabepflicht maßgeblichen Verhältnisse Auskunft zu erteilen, wird gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 Fehlbelegungsabgabegesetz (FAG) ein Höchstbescheid erteilt.

<sup>2</sup> Positivbescheid: Mieter\*innen von Sozialmietwohnungen werden aufgrund der Höhe ihres Einkommens zur Zahlung der Fehlbelegungsabgabe in der Höhe gemäß §3 FAB Abs. 1 Nr. 1-4 verpflichtet.

<sup>3</sup> Negativbescheid: Mieter\*innen erhalten einen Negativbescheid, wenn das Einkommen die Einkommensgrenzen gemäß §3 Abs. 1 Nr. 1-3 nicht überschreitet.

Die Plausibilität der Auswertung der ekom21 wird aus folgenden Gründen angezweifelt:

- Die Gesamtzahl der 2016 laut Auswertung erstellten Bescheide ist höher als die Gesamtzahl der geförderten Wohnungen. 2.786 ausgestellten Bescheiden stehen 2.372 geförderte Wohnungen gegenüber. Da in 2016 noch keine Änderungsbescheide<sup>5</sup> ausgestellt wurden, können Mehrfachzählungen die Diskrepanz nicht erklären.
- Gemäß Auswertung wurden in 2017 überproportional viele Negativbescheide (4.453) und Nichtveranlagungsbescheide (3.728) ausgestellt. In Teilen lässt sich dies durch Mehrfachzählungen in der Statistik in Folge von Änderungsbescheiden erklären. Selbst unter Berücksichtigung der hinzuzurechnenden Änderungsbescheide erscheinen die oben genannten Zahlen jedoch als deutlich zu hoch.
- Der Rückgang bei den Höchst- und Positivbescheiden spiegelt sich nicht in den Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe wieder (siehe Frage 2).

***Desgleichen die Aufspaltung der Anzahl der Haushalte je Stufe (1 bis 4) der Einkommensüberschreitung angeben.***

Gemäß Auskunft der Ekom21 sind diese Daten nicht auswertbar gespeichert. Hierzu kann demnach keine Aussage getroffen werden.

***Bei der Gesamtzahl die Zahl der Haushalte in Wohnungen mit Förderung nach § 88d des 2. Wohnungsbaugesetzes auch gesondert anführen.***

Laut Auskunft der Ekom21 ist auch diese Auswertung nicht leistbar, da die Bescheide nicht mit der Förderart gekoppelt sind. Aus fachlicher Sicht ist diese Aussage nicht nachvollziehbar, da die Förderart Einfluss auf die Einkommensgrenzen und somit auf die Berechnung der Höhe der Fehlbelegungsabgabe hat. Zudem wird die Förderart in der Eingabemaske des Fachverfahrens domicil21 abgefragt. Hier scheinen Auswertungsprobleme von Seiten der Ekom21 vorzuliegen, welche derzeit nicht zu lösen sind.

***2. Welche Beträge wurden/werden von diesen Haushalten im jeweiligen Jahr gezahlt? Die Summe der Beträge jeweils für 1,2,3 ... - Personenhaushalte und Stufen der Einkommensüberschreitung gesplittet sowie gesamt angeben.***

Eine entsprechende Auswertung der Datenbank des Fachverfahrens domicil21 durch die Ekom21 ist der Anlage II zu entnehmen. Es handelt sich hierbei um Beträge, welche ins Soll gestellt wurden. Aufgrund der Tatsache, dass die durch die Ekom ausgewerteten Soll-Beträge nicht belastbar erscheinen, wurde zusätzlich eine Auswertung durch den Fachbereich Finanzen vorgenommen.

---

<sup>4</sup> Nichtveranlagungsbescheid: Mieter\*innen erhalten einen Nichtveranlagungsbescheid, wenn der Bezug von Wohngeld, Leistungen nach SGB II oder XII oder ergänzende Hilfe zum Lebensunterhalt nach § 27a Bundesversorgungsgesetz nachgewiesen wird.

<sup>5</sup> Änderungsbescheid: Wird der Auskunftspflicht nach Erteilung eines Höchstbescheides gemäß § 8 Abs. 4 nachträglich nachgekommen, ergeht ein Änderungsbescheid in Form eines Positiv<sup>5</sup>-, Negativ<sup>5</sup>- oder Nichtveranlagungsbescheides<sup>5</sup>.

	<b>Soll (Auswertung Ekom 21)</b>	<b>Soll (Auswertung FB Finanzen)</b>	<b>Ist</b>
<b>2016</b>	290.678 €	151.781 €	110.106 €
<b>2017</b>	110.238 €	341.667 €	372.804 €
<b>2018</b>	91.958 € (Stand 29.11.2018)	406.810 € (Stand 20.12.2018)	315.864 € (Stand 29.11.2018)

Es ist ersichtlich, dass die Sollstellungen je nach Auswertung in erheblichem Maße voneinander abweichen. Sowohl die Auswertung der Sollstellungen des Fachbereichs Finanzen sowie auch die Ist-Einnahmen deuten darauf hin, dass die Auswertung nach Bescheidarten (siehe Frage I) nicht schlüssig erscheint. Durch den gemäß Auswertung starken Anstieg der Nichtveranlagungs- und Negativbescheide in 2017 und 2018 gegenüber 2016 wäre ein Rückgang der Ist-Einnahmen erwartbar gewesen, tatsächlich ist ein Anstieg der Einnahmen abzulesen.

### **3. Wie viele Fehlbelegungsabgabe zahlende Haushalte sind in 2016 bzw. 2017 jeweils aus einer geförderten Wohnung ausgezogen [...]?**

Auch hier ist laut Ekom21 keine Auswertung möglich, da die Datengrundlage nicht gegeben sei. Folgende Zahlen ergeben sich aus einer händischen Auswertung der im Bereich Wohnen geführten Auszugsliste der Fehlbelegungsabgabe zahlenden Haushalte bezogen auf geförderte Wohnungen der gewobau.

- 2016 – 27 Auszüge
- 2017 – 24 Auszüge

### **[...] und wie viele sind 2017 bzw. 2018 neu zur Zahlung einer Fehlbelegungsabgabe verpflichtet gewesen?**

Folgende Personengruppen wurden in 2017 bzw. 2018 neu zur Zahlung der Fehlbelegungsabgabe verpflichtet.

- Ablauf der Befreiung von der Fehlbelegungsabgabe für 2 Jahre
- Personen, die aufgrund von Veränderungen in der Einkommenssituation oder Familienkonstellation zu Zahlfällen wurden.

Nicht hinzu kommen folgende Personengruppen:

- Neueinzüge mit Wohnberechtigungsschein bei welchen die Berechtigungsgrundlage entfallen ist. Diese Personen sind für 2 Jahre von der Fehlbelegungsabgabe befreit.
- Personen, die per Änderungsbescheid in 2017 oder 2018 einen Negativbescheid oder Nichtveranlagungsbescheid erhielten. Hier beginnt die o.g. 2 Jahresfrist erneut.
- Personen im Rentenbezug. Diese werden für vier Jahre veranlagt.

Die Ekom21 kann die Zahl der in 2017 und 2018 neu hinzugekommenen Zahlfälle nicht auswerten. Eine händische Auswertung durch den Bereich Wohnen ist nicht mit einem vertretbaren Aufwand zu leisten.

**4. Mit welchem Preis pro qm ist bei einem Kauf von Belegungsrechten für 10 bzw. 15 bzw. 20 bzw. 25 Jahre jeweils zu rechnen? Welche Fördermöglichkeiten von Land und/oder Bund können dafür in Anspruch genommen werden?**

Das Land Hessen stellt für den Erwerb von Belegrechten auf Antrag Zuschüsse zur Verfügung. Die Zuschüsse werden ausschließlich für den Erwerb von Belegungsrechten an Bestandswohnungen zugunsten der Zielgruppe des sozialen Mietwohnungsbaus bereitgestellt. Anträge sind über die zuständige Wohnraumförderungsstelle anzumelden und werden nach Weiterleitung vom Landesministerium geprüft. Antragsberechtigt sind beispielsweise Wohnungsunternehmen. Die Förderung erfolgt in Form einer Zuwendung direkt an das Wohnungsunternehmen. Die Zuwendung wird im Wege der Projektförderung mit einem festen Betrag (Zuschuss) gewährt und muss nicht zurückgezahlt werden.

Die Förderung wird unterschieden in

1. Den Erwerb von Belegungsrechten an Wohnungen, die keiner Bindung unterliegen und zur Belegung frei sind (1,50 Euro pro qm) und
2. Den Erwerb von Belegungsrechten nach Auslaufen bestehender Bindungen (0,80 Euro pro qm).

Der Erwerb von Belegungsrechten nach Punkt 1 wird vorrangig gefördert.

Der Zuschuss beträgt bei einer Förderung nach

1. 1,50 Euro pro qm förderfähiger Wohnfläche multipliziert mit der Bindungsdauer in Monaten
2. 0,80 Euro pro qm förderfähiger Wohnfläche multipliziert mit der Bindungsdauer in Monaten.

Die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindungen beträgt gemäß aktueller Förderrichtlinie 10 Jahre. Längere Mietpreis- und Belegungsbindungen sind nicht vorgesehen.

Kommunen, die sich zusätzlich zur Förderung nach Punkt 1 und 2 finanziell an dem Erwerb von Belegrechten beteiligen, können beim Land bevorzugt berücksichtigt werden.

Die Stadt Rüsselsheim hat sich seit Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe am 01.07.2016 finanziell nicht an Bindungsverlängerungen beteiligt. Dennoch waren alle Anträge der gewobau auf Förderung erfolgreich gewesen.

Folgend eine Aufstellung des Erwerbs von Belegrechten ab 2010:

Objekt	Wohneinheiten	Bindungs- verlängerung	Bindungsende / Jahr	Zuschuss aus der Fehlbelegung (Stadt)	Zuschuss (Landesprogramm)
Hessenring 3 / Wartburgweg 5	54 WE	<b>20 Jahre</b>	<b>2029</b>	1.530.000,00 Euro	0
Virchowstraße	48 WE	<b>20 Jahre</b>	<b>2030</b>		0
Am Borngraben	36 WE	<b>20 Jahre</b>	<b>2035</b>	700.000,00 Euro	0
Thüringerstraße/ Ostpreußenstraße	18 WE	<b>15 Jahre</b>	<b>2028</b>	459.123,27 Euro (Restmittel Fehlbelegung)	0
Evreuxring	34 WE	<b>10 Jahre</b>	<b>2023</b>	0	
Paul-Ehrlich-Straße					289.440,00 Euro
Paul-Ehrlich-Straße / Liebigstraße	141 WE	<b>10 Jahre</b>	<b>2024 (40 WE) 2025 (101 WE)</b>	0	788.256,00 Euro
Robert-Bunsen-Straße					
Hessenring					
Karlsbader Straße	18 WE	<b>10 Jahre</b>	<b>2028</b>	0	148.100,00 Euro
Liebigstraße	48 WE	<b>10 Jahre</b>	Beantragt am 03.12.2018	0	350.922,24 Euro

Eigentümer sämtlicher oben aufgelisteter Objekte ist die gewobau.

Die Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe im Leistungszeitraum Juli 2016 – Februar 2018 waren für die kommunale Finanzierungsbeiträge im Mietwohnungsneubau sozial geförderter Wohnungen i.H.v. 420.000 € gebunden, etwa für Bauvorhaben in der Rheingauer Straße und der Brandenburger Straße (insgesamt 42 Wohneinheiten). Weitere Neubauvorhaben der gewobau, etwa von neun seniorengerechten Wohnungen in der Böllenseesiedlung, liegen bereits zur Prüfung und Beschlussfassung vor.

Rüsselsheim am Main, 15.01.2019

Udo Bausch  
Oberbürgermeister