



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  
Kaiser-Friedrich-Ring 75  
65185 Wiesbaden

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

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

E-Mail: [info@bfw-hrs.de](mailto:info@bfw-hrs.de)  
[www.bfw-hrs.de](http://www.bfw-hrs.de)

18.12.2020

### **Fehlbelegungsabgabe**

### **Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Nichterhebungsverordnung**

**Geschäftszeichen: VII 7-5 – 056-b-01#004**

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

zunächst danke ich für die Möglichkeit im Namen des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland zu dem Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Nichterhebungsverordnung eine Stellungnahme abgeben zu dürfen.

Die im BFW bundesweit organisierten Unternehmen sind für mehr als 50 % des Wohnungsneubaus in Deutschland und für 30 % bei Gewerbeimmobilien verantwortlich. Da die im BFW in Hessen organisierten Unternehmen überwiegend keine eigenen Bestände halten, werden sie bereits durch das Fehlbelegungsabgabe-Gesetz in der Praxis nur wenig betroffen.

Die nunmehr im Entwurf vorgelegte Nichterhebungsverordnung, bestätigt die in unserer Stellungnahme zum Fehlbelegungsabgabe-Gesetz vom 29.04.2020 geltend gemachten Bedenken.

Schon in dieser Stellungnahme hatten wir darauf hingewiesen, dass mit einer Fehlbelegungsabgabe ein erheblicher Kontrollaufwand verbunden sein wird. Dieser Kontrollaufwand könnte durch eine systematische Stärkung der Subjektförderung im Ansatz vermieden werden.

Die Fehlbelegungsabgabe selbst nimmt in Kauf, dass mit Fördermitteln subventionierte Wohnungen in vielen Kommunen dauerhaft von Menschen bewohnt werden, die sich auf dem Wohnungsmarkt selbst mit Wohnungen versorgen könnten.

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

Wirklich bedürftige Wohnungssuchende finden damit keine Wohnungen. Hier müsste das Angebot an Wohnungen insgesamt erhöht werden.

Wenn von 102 erhebungspflichtigen Gemeinden letztlich weitere 51 Kommunen von der Pflicht zur Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe befreit werden müssen, so bestätigt dies zum einen, dass das Instrument der Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe grundsätzlich einen erheblichen bürokratischen Aufwand auslöst. Wohnungen werden dennoch nicht geschaffen.

Zum anderen bestätigt der vorgelegte Entwurf, dass die Regel zur Ausnahme wird. Bereits jetzt sind 324 Gemeinden von der Erhebung der Fehlbelegungsabgabe befreit. Von ursprünglich 102 erhebungspflichtigen Gemeinden verbleiben nach dem vorgelegten Entwurf gerade noch die Hälfte der Kommunen, die eine Fehlbelegungsabgabe erheben müssen. Faktisch wird das Fehlbelegungsabgabe-Gesetz zu einem Sondergesetz für einzelne wenige Gemeinden, was auch verfassungsrechtlich bedenklich erscheint.

Aber selbst in den Kommunen, in denen das Gesetz noch Anwendung findet, wird das Angebot an Wohnungen nicht verbessert, aber das Klima zwischen den Interessengruppen der Immobilienmärkte belastet.

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

Mit freundlichen Grüßen

Gerald Lipka  
(Rechtsanwalt)  
Geschäftsführer

