



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

**E-Mail: Fritz.Pohle@wirtschaft.hessen.de**

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

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

29.04.2020

**Geschäftszeichen VII 7-5-056-b-01 #006**  
**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Fehlbelegungsabgabe-Gesetzes**

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 Gesetzentwurf zur Änderung des Fehlbelegungsabgabe-Gesetzes 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 durch das Fehlbelegungsabgabe-Gesetz in der Praxis wenig betroffen.

Wir haben uns jedoch wiederholt sehr grundsätzlich gegen die Zunahme von restriktiven Eingriffen in die Immobilien- und Wohnungswirtschaft ausgesprochen.

Auch aus der Begründung des vorliegenden Gesetzentwurfs wird deutlich, dass der Verwaltungsaufwand in der Vergangenheit erheblich war und auch in der Zukunft nur mit einer Erhöhung des Verwaltungsanteils kostendeckend gestaltet werden kann. Durch die Erhöhung der Verwaltungskostenpauschale auf künftig 20 % wird ein nicht unerheblicher Teil der Mittel aus der Fehlbelegungsabgabe für die Verwaltung verbraucht und steht daher nicht für den Wohnungsbau zur Verfügung.

Mit Auslaufen des bisherigen Fehlbelegungsabgabe-Gesetzes hätte eine Diskussion über eine sinnvolle Subjektförderung in Abgrenzung zur Objektförderung stattfinden können, vielleicht sogar stattfinden müssen.

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

Nach unserer Auffassung würde ein großer Anteil des Kontrollaufwandes, wie er mit der Objektförderung verbunden ist, durch eine Stärkung der Subjektförderung vermieden werden. Durch eine Stärkung der Subjektförderung könnte auch die Bereitstellung von Wohnraum für sozial Bedürftige besser gesteuert werden. Stattdessen werden mit der Schaffung von Baurecht immer höhere Quoten sozial geförderten Wohnraums objektgebunden vorgeschrieben, obwohl allen Beteiligten bewusst ist, dass schon wenige Jahre nach der Erstbelegung eine Reihe von Wohnungen von nicht mehr Berechtigten bewohnt werden und damit die Subventionen fehlgeleitet werden.

Mit der Fehlbelegungsabgabe wird jedenfalls systematisch gedeckt, dass einzelne Wohnungen zu subventionierten Preisen von Menschen bewohnt werden, die sich auf dem Wohnungsmarkt selbst mit Wohnungen versorgen könnten, während andere Bedürftige weiterhin vergeblich nach freien subventionierten Wohnungen suchen. Dies wird durch eine Fehlbelegungsabgabe nicht korrigiert.

Wenn schon diese grundsätzliche Diskussion politisch nicht geführt wird, hält es der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland im Ansatz für akzeptabel, dass mit der Fehlbelegungsabgabe jedenfalls versucht wird, einen Teil der fehlgeleiteten Subventionen von nicht mehr förderungsbedürftigen Bewohnern abzuschöpfen.

Die Änderungen im Gesetzentwurf stellen gegenüber dem bisher gültigen Gesetz keine grundlegenden Veränderungen dar.

Die Verlängerung des Leistungszeitraums auf drei Jahre nach § 7 Abs. 1 Satz 2 wird regelmäßig angemessen sein. Da nach der Begründung auch weiterhin die Möglichkeit besteht eine Festsetzung auf vier Jahre vorzunehmen, wäre es aus unserer Sicht sinnvoll, auch die Festsetzung eines kürzeren Leistungszeitraums von -wie bisher- zwei Jahren zu ermöglichen. Die Aufnahme eines Überprüfungsvorbehaltes verursacht demgegenüber einen offensichtlich größeren Verwaltungsaufwand.

Während bei der Festsetzung eines kürzeren Leistungszeitraums eine Überprüfung nach Zeitablauf automatisch erfolgt, setzt ein Überprüfungsvorbehalt einen Überwachungsaufwand in der Verwaltung und eine eigene Aktivität voraus. Da auch der Vorbehalt einer Begründung bedarf, müssen Anzeichen für eine wahrscheinliche Änderung der Einkommensverhältnisse -beispielsweise durch Abschluss einer Ausbildung- bei Erlass des Bescheides ohnehin vorliegen und geprüft werden. Aus unserer Sicht wäre es daher sinnvoll, auch die Festsetzung eines kürzeren Leistungszeitraums vorzusehen.

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

Mit freundlichen Grüßen



Gerald Lipka  
(Rechtsanwalt)  
Geschäftsführer