



Haus & Grund[®]
Hessen

Haus & Grund Hessen, Grüneburgweg 64, 60322 Frankfurt am Main

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz
Postfach 3109
65021 Wiesbaden

Haus & Grund Hessen

Landesverband der Hessischen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Ihr Zeichen 056-b-01#002
Ihre Nachricht vom 26. März 2015
Unsere Zeichen St/Eh
Datum 28.05.2015

Stellungnahme

zum Entwurf eines Gesetzes über die Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe in der öffentlichen Wohnraumförderung (Fehlbelegungsabgabe-Gesetz – FBAG)

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Gelegenheit zur Stellungnahme bedanken wir uns.

Haus & Grund Hessen lehnt die Wiedereinführung einer Fehlbelegungsabgabe in der öffentlichen Wohnraumförderung ab.

Die Fehlbelegungsabgabe ist Mittel einer rückwärtsgerichteten Politik, von der sich die damalige Landesregierung im Jahre 2011 nicht ohne Grund verabschiedet hatte. Bedeutendes Argument zur damaligen Zeit war, dass mit einem Festhalten an der Fehlbelegungsabgabe eine Verteuerung des Wohnraums eintreten werde. Diese Auffassung teilen wir nach wie vor.

Die Fehlbelegungsabgabe ist geeignet, einkommensstärkere Mieter aus Ihren derzeit noch günstig bewohnten Wohnungen zu verdrängen. Diese Mieter bedienen sich dann wiederum auf dem freien Wohnungsmarkt, auf dem sich in der Folge das Angebot weiter verknappt. Besonders bedenklich ist dies im Hinblick auf die bundesgesetzlich beschlossene Mietpreisbremse und die in Hessen verschärfte Kappungsgrenzenverordnung. Deren Auswirkungen, nämlich eine Verknappung von Wohnraum, würden in diesem Szenario zusammen mit der

Telefon 0 69 / 72 94 58

Telefax 0 69 / 17 26 35

Anschrift Grüneburgweg 64, 60322 Frankfurt am Main
info@hausundgrundhessen.de
www.hausundgrundhessen.de

Fehlbelegungsabgabe zu einer weiter beschleunigten nachteiligen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt beitragen. Dagegen ist selbst bei Einführung der Fehlbelegungsabgabe nicht sichergestellt, dass der geförderte Wohnraum nur von anspruchsberechtigten Haushalten belegt wird, weil die Abgabe nicht auf die Beendigung der tatsächlichen Fehlbelegung abzielt, sondern nur auf einen sozialverträglichen Ausgleich.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass mit Einführung der Fehlbelegungsabgabe entweder eine weitere Verknappung auf dem freien Wohnungsmarkt eintritt, oder das Ziel, mehr bedürftige Haushalte in entsprechenden Wohnraum zu bringen, überhaupt nicht erreicht wird. Darüber hinaus führt ein vermehrter Wegzug der einkommensstärkeren Haushalte zu einer fehlenden sozialen Durchmischung im Wohnumfeld. Die Folgen hiervon lassen sich mancherorts besichtigen: Abgeschottete Wohnumfelder und problematische Wohnviertelsituationen bis hin zur Stigmatisierung einzelner Straßen und Stadtteile. Dies kann keine in Kauf genommene Folge einer verantwortungsvollen Wohnungspolitik sein.

An den vorgenannten Kritikpunkten ändert auch die zweckgebundene Verwendung der eingenommenen Mittel durch die Fehlbelegungsabgabe nichts. Zunächst einmal sei darauf hingewiesen, dass ein pauschaler Verwaltungskostenaufwandsanteil von 15 % den individuellen Bedürfnissen der einzelnen Gemeinden in Hessen nicht genügen dürfte. Es zeigt sich aber auch, dass durch die Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe die Bürokratisierung, hier des öffentlich geförderten Wohnungsmarktes, trotz allgemeiner Bekenntnisse der Politik, zum Bürokratieabbau weiter Vorschub geleistet wird.

Unser Verband ist der Ansicht, dass die Regelungen im sozialen Wohnungsbau in der Form der reinen Objektförderung sowohl die wirtschaftlichen als auch die gesellschafts- und sozialpolitischen Zwecke verfehlt. Das Wohngeld als einkommens- und subjektorientierte Förderung stellt hierbei eine sinnvolle und zielsichere Alternative dar. Eine Umstellung hin zur Subjektförderung durch einkommensabhängiges Wohngeld bietet sich auch deshalb an, da Wohnungen vermehrt aus der Bindung herausfallen und demgemäß der Verwaltungsaufwand zur Erhebung der Fehlbelegungsabgabe zunehmend unverhältnismäßig werden wird. Dies sollte genutzt werden, Bürokratie ab-, statt aufzubauen.

Wir bitten Sie unsere Anregungen bei den weiteren Beratungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Christian Streim
Vorsitzender Haus & Grund Hessen