



Der Geschäftsführer

Hessischer Städte- und Gemeindebund · Postfach 1351 · 63153 Mühlheim/Main

Hessisches Ministerium
für Umwelt, Landwirtschaft
und Verbraucherschutz
Frau Staatsministerium
Priska Hinz
Postfach 31 09
65021 Wiesbaden

Dezernat 1.2
Referent(in) Frau Rauscher
Unser Zeichen 1-Rau/SI
Telefon 06108/6001-0
Telefax 06108/600157
E-Mail: hsgb@hsgb.de
Durchwahl 6001 - 63
Ihr Zeichen 056-b-01#002
Ihre Nachricht vom 26.03.2015
Datum 11.05.2015

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

Sehr geehrte Frau Staatsministerin Hinz,

zunächst bedanken wir uns für die uns eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme.

Zwar können wir in Anbetracht der aktuellen Wohnraumsituation in Ballungsräumen die Intention des Gesetzgebers für die erneute Einführung einer Fehlbelegungsabgabe nachvollziehen, allerdings haben wir hinsichtlich der Ausgestaltung erhebliche Bedenken. Der aktuell vorliegende Gesetzesentwurf stellt für die Kommunen zum einen einen erheblichen Eingriff in die kommunale Selbstverwaltung und zum anderen ein nicht abschätzbares und vor allem hohes Kostenrisiko dar.

I. Allgemeines

In dem Koalitionsvertrag der aktuellen Landesregierung wird ausgeführt:

„Mit der Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe eröffnen wir den Kommunen die Möglichkeit, ihre zweckgebundenen finanziellen Handlungsspielräume für den Bau und Erhalt von preisgünstigem Wohnraum zu stärken.“

Hierin ist die grundsätzliche Willensbekundung einer Wiedereinführung einer Fehlbelegungsabgabe dargelegt. Allerdings ist dies als Eröffnung einer Möglichkeit für die Kommunen ausgestaltet. Vorliegend wird jedoch nicht durch die mögliche Erhebung

Henri-Dunant-Straße 13 • 63165 Mühlheim
Bankverbindung: Sparkasse Langen-Seligenstadt • Konto-Nr. 80 500 31 (BLZ 506 521 24)
IBAN: DE66506521240008050031 • BIC: HELADEF1SLS1

Präsident: Bgm. a.D. Karl-Heinz Schäfer • Erster Vizepräsident: Stadtrat Harald Semler • Vizepräsident: Bgm. Dr. Thomas Stöhr
Geschäftsführer: Karl-Christian Schelzke • Stv. Geschäftsführer: Diedrich E. Backhaus



einer Fehlbelegungsabgabe die kommunale Selbstverwaltung gestärkt, sondern durch die verpflichtende Erhebung die kommunale Selbstverwaltung derart beschränkt, dass auch bei geringen Anwendungsbereichen, in welchen die Verwaltungskosten die tatsächlichen „Gewinne“ aus der wieder eingeführten Abgabe übersteigen würde, keine Möglichkeit eröffnet wird, von der Erhebung einer derartigen Fehlbelegungsabgabe abzusehen. Auch enthält das Gesetz die Verpflichtung, dass die erhebende Gemeinde das Aufkommen aus der Abgabe (nach Abzug der Verwaltungskostenpauschale) innerhalb von drei Haushaltsjahren zur Förderung von Sozialmietwohnungen nach dem Hessischen Wohnraumfördergesetz einzusetzen hat. Dies beinhaltet verdeckt einen Zwang in der Gestalt, dass auch finanzschwache Kommunen ihre kommunale Selbstverwaltung dahingehend beschränkt bekommen, indem sie sozialen Wohnungsbau betreiben müssen oder diesen zumindest fördern. Dies führt gerade im Hinblick auf defizitäre Haushaltslagen zu einer Spirale der Verschuldung. Die Gemeinden müssen sich weiterhin verschulden, da sowohl der soziale Wohnungsbau als auch die Förderung des sozialen Wohnungsbaus sich sicherlich nicht in allen Gemeinden von den nach Abzug der Verwaltungskostenpauschale verbleibenden Aufkommen allein - ohne weitere Haushaltsmittel- finanzieren lassen dürfte.

Diese finanzielle Belastung kann auch durch die Eröffnung einer interkommunalen Zusammenarbeit, welche grundsätzlich auf Freiwilligkeit beruht, nicht abgedeckt werden. Der durch den Gesetzentwurf erstmals eingeführte gesetzliche Zwang, welcher sich durch die verpflichtende Erhebung der Fehlbelegungsabgabe auch bei geringem Anwendungsbereich abzeichnet, belastet die Kommunen schwer. Zudem grenzt die Verpflichtung, interkommunale Zusammenarbeit zu betreiben oder andererseits Defizite zu generieren, schlicht an Erpressung der Kommunen hin zur kommunalen Zusammenarbeit und stellt damit einen erheblichen Eingriff in die kommunale Selbstverwaltung dar.

Wir insistieren daher dringend, im Rahmen der gesetzlichen Ausgestaltung es den Kommunen freizustellen, ob Fehlbelegungsabgaben erhoben werden, da vor Ort die Kosten-Nutzen-Relevanz sicherlich am besten abgeschätzt werden kann. Dies wäre auch im Einklang mit der auf Seiten der Landesregierung getroffenen Formulierung im Koalitionsvertrag, welche eine Eröffnung von kommunalen Möglichkeiten und finanziellen Handlungsspielräumen aufweist und diese stärken möchte.

Denkbar wäre auch die Hochzonung der Aufgabe auf den Landkreis mit einer Art Regel-Ausnahme-Zuständigkeit, die eine eigenständige Erhebung der betroffenen Kommune ermöglicht.



II. Sozialpolitische Aspekte

Betreffend der Fehlbelegungsabgabe ist kritisch anzumerken, dass die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe weitestgehend die kleineren und mittleren Einkommen treffen wird, welche knapp über der Grundsicherung im Alter, dem Arbeitslosengeld II oder dem Sozialgeld sowie der ergänzenden Hilfe zum Lebensunterhalt etc. liegen.

Tendenziell ist zu erwarten, dass erheblich besser verdienende Personengruppen über kurz oder lang den sozialen Wohnungsmarkt verlassen und frei geben werden. Festzustellen ist daher, dass die Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe zwar der Entlastung der Wohnraumsituation für die sozial Schwächsten dienen mag, aber in erheblichem Maße die knapp über dem Sozialhilfebereich liegende unterste Mittelschicht erheblich belasten wird. Dieser sozialen Konsequenz scheint sich der Gesetzgeber zumindest insoweit bewusst zu sein, als er vorsorglich eine Einkommenschwellengrenze eingeführt hat, welche mindestens 20 % überschritten sein muss. Schaut man sich an, dass der Regelbedarf eines 2-Personen-Haushaltes ohne Kinder beim ALG II 720,- € beträgt, wäre eine 20 %ige Überschreitung ein Einkommen von 864,- € monatlich. Hier zeigt sich schon, dass auch mit der 20 % - Regelung immer noch die sehr niedrigen Einkommen betroffen sind. Eine Abfederung könnte durch eine Anhebung der prozentualen Einkommensgrenze geschehen.

III. Zu den einzelnen Regelungen des Gesetzentwurfes

Zu § 5 – Auskunfts- und Mitteilungspflichten, Nachweise

Durch die notwendigen Auskunfts- und Mitteilungspflichten wird gewährleistet, dass die Fehlbelegungsabgabe ordnungsgemäß erhoben werden kann. Allerdings bedeutet dies wiederum erheblichen Verwaltungsaufwand für die Gemeinden, die zum einen die Daten anfordern, verwalten und organisieren müssen und zum anderen bei Nichteinhaltung der Mitteilungs- und Auskunftspflichten Ordnungswidrigkeitsverfahren einleiten und betreuen müssen. Dies kann einen erheblichen Verwaltungsaufwand darstellen, dem durch die in § 10 Abs. 1 ausgeführte Verwaltungskostenpauschale von 15 % des jährlichen Aufkommens sicherlich nicht ausreichend Rechnung getragen werden dürfte.

Zu § 10 – Verwendung des Aufkommens

Hinsichtlich der in § 10 (Verwendung des Aufkommens) ausgestalteten Verwaltungskostenpauschale merken wir an, dass wir diese zumindest nicht für Mahn- Vollstreckungs- und Ordnungswidrigkeitsfälle als auskömmlich erachten. Hier sollte neben der



Pauschale eine Vollkostenabdeckung mit Nachweis des Arbeitsaufwandes nach dem Verwaltungskostengesetz sowie den erforderlichen Verwaltungshilfsmitteln möglich sein.

Des Weiteren geben wir nochmals eindringlich zu bedenken, dass auch eine Ansparmöglichkeit von bis zu 3 Jahren gerade in Gemeinden, in welchen die Fehlbelegungsabgabe nur in geringem Umfang erhoben werden kann, die Gemeinden zu finanziellen Ausgaben drängt, die zum einen defiziterhöhend wirken und zum anderen das politische Interesse vor Ort ggf. nicht widerspiegelt. Nach der Gesetzesformulierung sollen die nach Abzug der Verwaltungskostenpauschale verbleibenden Aufkommen zur Förderung von Mietwohnungen nach dem hessischen Wohnraumfördergesetz verwendet werden. Eine derartige Förderung ist grundsätzlich nicht mit den Geldern aus den Einnahmen der Fehlbelegungsabgabe abgeschlossen, sondern impliziert den Einsatz weiteren Eigenmittel der Gemeinden. Sofern hieraus aber eine Verpflichtung zur Verwendung von Eigenmitteln abgeleitet wird, wird die kommunale Selbstverwaltung erheblich beschränkt.

Hier müsste, sofern das Gesetz in der Art und Weise auch zukünftig ausgestaltet werden sollte unbedingt aufgenommen werden, dass die Gemeinde im Rahmen der Ausgaben für Förderungen keine Verpflichtung trifft, eigene Mittel im kommunalen Haushalt hierfür zur Verfügung zu stellen und ihr dies bei defizitärer Haushaltslage - mithin aufgrund der Konsolidierungsvorgaben des Innenministeriums - im Rahmen von freiwilligen Leistungen grundsätzlich ohnehin untersagt ist.

Die soziale Wohnraumförderung ist eine staatliche Aufgabe des Landes im Rahmen der Daseinsvorsorge. Über die Abgabenerhebungsverpflichtung hinsichtlich der Fehlbelegungsabgabe und die Reinvestitionsverpflichtung entzieht sich das Land hier auf Kosten der Kommunen der Verantwortung, seine staatliche Aufgabe zu erfüllen. Vielmehr wird die Wohnraumförderung auf Kosten der Kommunen vor Ort abgewälzt, indem diese die – wie vom Ministerium selbst dargestellt – häufig äußerst geringen Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe zwingend in Wohnraumförderungen zu stecken haben. Dies beinhaltet – wie bereits ausgeführt –, dass die Gemeinde immer einen „freiwilligen“ Finanzierungsanteil zuschießen muss. Aufgrund der hier zwangsweise bestehenden Pflichtigkeit kann allerdings von einer Freiwilligkeit der zusätzlichen Finanzierung nicht mehr gesprochen werden.



IV. Fazit

Dem Trend, dass die Zahl der Sozialwohnungen drastisch zurückgehe und weniger Sozialwohnungen gebaut würden, versucht die Neuregelung der Fehlbelegungsabgabe zu begegnen, indem sie darauf hingewirkt, mehr Bautätigkeit zu generieren.

Da die Zuständigkeit für die Abgaben der Wohngeldstelle außerhalb der Sonderstatusstädte vollständig bei den Landkreisen liegen, sollt unseres Erachtens die Festsetzung und Erhebung der Fehlbelegungsabgabe auf die Landkreise hochgezont werden. Diese sollten dann über die konkrete Umsetzung der Bauvorhaben einvernehmlich mit den Städten und Gemeinden entscheiden.

Diese stark verrechtlichte Aufgabe wäre bei den Landkreisen besser angesiedelt und würde über eine Landkreiszuständigkeit auch die Chance eröffnen, dass auch bei kleineren Gemeinden wieder sozialer Wohnungsbau stattfindet.

Denkbar wäre auch die Hochzonung auf den Landkreis mit einer Art Regel-Ausnahme-Zuständigkeit abzufedern. Im Abfallrecht beispielsweise besteht für kreisangehörige Städte und Gemeinden die Möglichkeit, die Aufgabe der Abfalleinsammlung an sich zu ziehen, anderenfalls wird der Landkreis tätig.

Sofern dies seitens des Gesetzgebers nicht angedacht wird, muss eine klarstellende Regelung betreffend der Reinvestition und der entstehenden Kosten getroffen werden, sowie eine Freiwilligkeitsklausel der grundsätzlichen Erhebung aufgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Karl-Christian Schelzke

Geschäftsführender Direktor