

# MIETER HELFEN MIETERN

Frankfurt e.V.



60313 Frankfurt am Main  
Tel.: (069) 28 35 48  
Fax: (069) 29 63 30  
post@mhm-ffm.de  
www.mhm-ffm.de  
26.04.2013

An die  
Lokalredaktion

## Die Forderung nach der Fehlbelegungsabgabe bringt Schaden statt Nutzen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe wurde zwar durch die schwarz-gelbe Landesregierung durchgesetzt. Dieser Schritt war jedoch (offenbar als ungewollter Effekt) eine richtige Entscheidung der sozialen Gerechtigkeit.

Die zurzeit von (teilweise seriösen) Befürwortern des Sozialen Wohnungsbaus erhobene Forderung nach Wiedereinführung der Abgabe beruht auf einer Reihe von Fehleinschätzungen:

### a) „Die Fehlbelegungsabgabe wäre sozial gerecht“

Wohlhabende Mieter gibt es in Sozialwohnungen so gut wie gar nicht. Dies liegt u.a. an der Qualität der Wohnungen und dem Milieu der Mieterschaft. Die relative hohe Belegung und schlechte Schallisolierung erfordert eine erhöhte Toleranzschwelle. Auch die Integration von Neubürgern mit Migrationshintergrund erfordert häufig die Nachsicht und Flexibilität der Nachbarn.

Die zur Abgabe heranzuziehenden Haushalte sind nicht wohlhabend, sondern liegen mit ihrem Einkommen zum weit überwiegenden Teil nur knapp über der Bemessungsgrenze und gehören zur unteren bis mittleren Mittelschicht. Es handelt sich praktisch um die am stärksten benachteiligte Einkommensgruppe, die zwar berufstätig, aber schlecht bezahlt ist, also kaum mehr verdient als zur Beantragung von Transferleistungen staatlicher Unterhaltszahlungen berechtigt. Daten, die dies belegen, sind bei der Stadt Frankfurt aus der jahrelangen Praxis der Fehlbelegungsabgabe vorhanden. Sie wurden bisher aber nicht veröffentlicht.

Die Abgabe ist ein Instrument, das Gelder für den Sozialen Wohnungsbau von der Bevölkerungsgruppe einzieht, die viel leistet und dafür wenig Einkommen erhält.

### b) „Die Fehlbelegungsabgabe würde den Neubau von Sozialwohnungen erhöhen“

Bereits bei Ihrem Auslaufen im Jahr 2011 waren die Mittel aus der Abgabe auf einen Erlös gegen 5 Millionen € gesunken, jedenfalls sofern man die Verwaltungskosten abzieht. Da die Anzahl der Sozialwohnungen immer weiter zurückgeht, wäre heute von noch niedrigeren Einnahmen auszugehen.

### c) „Die Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe hätten auf korrekten Bescheiden beruht“

Unsere Pressemitteilung vom 03.09.2009 sowie die Artikel der FRANKFURTER RUNDSCHAU in der Ausgabe vom 12.09.2009 berichten über die unzulässige Praxis der Stadt Frankfurt zur Errechnung der Vergleichsmiete. Die Stadt setzte Vergleichsmieten für Altbauwohnungen (und damit die Abgabebzahlungen) nicht nach dem tatsächlichen Baualter fest, sondern nach der letzten Modernisierung. Hierzu genügte der Stadt übliche Modernisierungen, wie zentrale Beheizung, Badeinbau und Fassadendämmung. Aufgrund der Unzulässigkeit dieser Baualterseinstufung kam es in einem gerichtlichen Verfahren zu Rückzahlungen an den Mieter von ca. 3.000 € aus 6 Jahren.

Die Stadt muss bei einer Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe die Erkenntnisse aus diesem Prozess berücksichtigen, was zu weiteren Einnahmesenkungen führen würde.

Mit freundlichen Grüßen  
Jürgen Lutz