

Beginn der Abgabenerhebung

Die Verpflichtung zur Zahlung der Fehlbelegungsabgabe beginnt am **1. Juli 2016**. Die Abgabe kann auch erst zu einem späteren Zeitpunkt festgesetzt werden, dann aber nur drei Monate rückwirkend.

Betroffene Wohnungen

Das Gesetz findet für alle geförderten Sozialmietwohnungen Anwendung. Dies gilt unabhängig von den Besitz- und Eigentumsverhältnissen. Damit unterliegen nicht nur städtische Wohnungen der Fehlbelegungsabgabe, sondern auch die geförderten Sozialmietwohnungen der Wohnungsbaugesellschaften oder privater Vermieter.

Das Gesetz gilt entsprechend für alle Wohnungsfürsorgewohnungen für Bedienstete des Landes und der Gemeinden.

Zuständigkeit

Für die Festsetzung der Abgabe und die Durchführung des Gesetzes sind die Städte und Gemeinden zuständig.

Verfahren

Die Städte und Gemeinden schreiben alle Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber von geförderten Sozialmietwohnungen und Wohnungsfürsorgewohnungen an und fordern sie auf, die für die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe erforderlichen Informationen mitzuteilen sowie gegebenenfalls Unterlagen vorzulegen. Dazu gehören insbesondere Angaben zum Einkommen und zur tatsächlichen Miete.

Die Stadt oder Gemeinde errechnet dann, ob eine Fehlbelegungsabgabe zu zahlen ist und erstellt bei einer Abgabepflicht einen Bescheid.

Die Fehlbelegungsabgabe wird in der Regel für die Dauer von zwei Jahren festgesetzt und ist monatlich im Voraus zu zahlen. Eine Festsetzung für vier Jahre ist ebenfalls möglich, wenn keine wesentlichen Einkommensveränderungen zu erwarten sind (z. B. bei Rentnern).

Abgabepflicht

Abgabepflichtig und damit zur Zahlung der Fehlbelegungsabgabe verpflichtet sind die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber der Sozialmietwohnungen, wenn ihr Einkommen die für den Bezug der Wohnung maßgebliche Einkommensgrenze um mindestens 20 Prozent übersteigt.

Eine Abgabepflicht besteht nicht für Empfänger(innen) von

- Wohngeld,
- Arbeitslosengeld II,
- Sozialgeld,
- Hilfe zum Lebensunterhalt,
- Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung oder
- ergänzender Hilfe zum Lebensunterhalt.

Wer eine Sozialmietwohnung berechtigt bezogen hat, ist vom Einzug an zunächst für zwei Jahre ohne nähere Prüfung von der Abgabepflicht befreit.

Dies gilt nicht für die Wohnungsfürsorgewohnungen.

Höhe der Fehlbelegungsabgabe

Die Höhe der Fehlbelegungsabgabe

- ist einkommensabhängig gestaffelt,
- hängt von der gezahlten Sozialmiete, der ortsüblichen Vergleichsmiete sowie der Wohnungsgröße ab,
- richtet sich nach der Zahl der Personen, die im Haushalt leben und
- wird durch sogenannte Höchstbeträge begrenzt.

Zur Vermeidung von Härtefällen beginnt die Abgabepflicht der Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber erst ab 20-prozentiger Überschreitung der Einkommensgrenze.

Die Fehlbelegungsabgabe wird errechnet aus der Differenz zwischen der aktuell gezahlten Sozialmiete und der örtüblichen Vergleichsmiete.

Insgesamt gibt es 4 Stufen:

Stufe 1	20 bis 39 Prozent Einkommensüberschreitung	Wohnungsinhaber zahlen 30 Prozent Fehlbelegungsabgabe
Stufe 2	40 bis 59 Prozent Einkommensüberschreitung	Wohnungsinhaber zahlen 55 Prozent Fehlbelegungsabgabe
Stufe 3	60 bis 79 Prozent Einkommensüberschreitung	Wohnungsinhaber zahlen 80 Prozent Fehlbelegungsabgabe
Stufe 4	ab 80 Prozent Einkommensüberschreitung	Wohnungsinhaber zahlen 100 Prozent Fehlbelegungsabgabe

Höchstbeträge

Die Höhe der Fehlbelegungsabgabe wird durch sogenannte Höchstbeträge begrenzt, damit sich die finanziellen Belastungen in einem erträglichen Rahmen halten. Dadurch werden die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber nicht stärker belastet, als wenn sie eine Wohnung auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt angemietet hätten.

Die Höchstbeträge entsprechen den Mieten vergleichbarer Wohnungen in der Gemeinde. Sie werden durch Verordnung der Landesregierung bestimmt.

Einkommengrenzen

Für die Zahlung der Fehlbelegungsabgabe sind die gleichen Einkommengrenzen wie für die Ausstellung der Wohnberechtigungsscheine maßgeblich.

Jährliche Einkommensgrenze und Beginn der Abgabepflicht (ab 20 Prozent Überschreitung) für **Sozialwohnungen und Wohnungsfürsorgewohnungen:**

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze	Beginn der Abgabepflicht (= Zahlungsverpflichtung)
Alleinstehend	15.572,00 Euro	18.686,40 Euro
2 Personen	23.626,00 Euro	28.351,20 Euro
3 Personen	28.996,00 Euro	34.795,20 Euro
4 Personen	34.366,00 Euro	41.239,20 Euro
Jede weitere Person	+ 5.370,00 Euro	+ 6.444,00 Euro
Zusätzlich für jedes Kind	+ 650,00 Euro	+ 780,00 Euro

Jährliche Einkommensgrenze und Beginn der Abgabepflicht (ab 20 Prozent Überschreitung) für **Wohnungen der sogenannten Vereinbarten Förderung (§ 88d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes):**

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze	Beginn der Abgabepflicht (= Zahlungsverpflichtung)
Alleinstehend	25.130,00 Euro	30.156,00 Euro
2 Personen	35.653,00 Euro	42.783,60 Euro
3 Personen	40.915,00 Euro	49.098,00 Euro
4 Personen	46.177,00 Euro	55.412,40 Euro
Jede weitere Person	+ 5.262,00 Euro	+ 6.314,40 Euro

Interkommunale Zusammenarbeit im Rahmen der Fehlbelegungsabgabe

Einkommensermittlung

Die Einkommensermittlung erfolgt nach den gleichen Vorschriften, die auch für die Prüfung der Wohnberechtigung maßgeblich sind. Sie ist in § 6 und § 7 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWoFG) geregelt.

Interkommunale Zusammenarbeit

Die Städte Hofheim am Taunus und Hattersheim am Main haben vereinbart, die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit durchführen. Hierbei wird die Stadt Hattersheim am Main wesentliche Aufgaben nach dem Fehlbelegungsabgabe-Gesetz (FBAG) für die Stadt Hofheim übernehmen.

Weitere Informationen

und Hilfestellungen erhalten Sie in Ihrem zuständigen Bürgerbüro oder bei der

Stadtverwaltung Hattersheim am Main
Referat Kinder, Jugend, Senioren und Soziales
Schulstraße 29
65795 Hattersheim am Main.

Ihre Fragen zur Fehlbelegungsabgabe

beantwortet Ihnen gerne unsere Mitarbeiterin Frau Mohr, Telefonnummer 06190 970244 oder per E-Mail fehlbelegung@hattersheim.de.

Persönlich erreichen Sie uns zu folgenden Sprechzeiten

Montag	08:30 – 12:00 Uhr
Mittwoch	08:30 – 12:00 Uhr 15:00 – 18:00 Uhr
Freitag	08:30 – 12:00 Uhr

Mit freundlichen Grüßen

Ihr
Fachreferat für Wohnungswesen