

Fehlbelegungsabgabe

Am 30.11.2015 hat die Hessische Landesregierung das Gesetz über die Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe in der öffentlichen Wohnraumförderung beschlossen (Fehlbelegungsabgabe-Gesetz – FBAG).

Eine Fehlbelegungsabgabe ist in Hessen aus früheren Jahren bekannt. Sie wurde bereits in den Jahren 1993 bis 2011 erhoben. Mit der Wiedereinführung soll vermieden werden, dass es im sozialen Wohnungsbau zu einer Fehlförderung kommt

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 Gemeinden zuständig.

Verfahren

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

Die Fehlbelegungsabgabe wird für die Dauer von drei 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, wenn alle Bewohner*innen Transferleistungen beziehen:

- 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 drei 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.

Einkommensgrenzen

Für die Zahlung der Fehlbelegungsabgabe sind die gleichen Einkommensgrenzen 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 (= Zahlungs-verpflichtung)
Alleinstehend	16.351 Euro	19.621 Euro
2 Personen	24.807 Euro	29.768 Euro
3 Personen	30.446 Euro	36.535 Euro
4 Personen	36.085 Euro	43.302 Euro
Jede weitere Person	+ 5.639 Euro	+ 6.767 Euro
Zusätzlich für jedes Kind	+ 650 Euro	+ 780 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 den §§ 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 alle 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.

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