



MITTEILUNGSVORLAGE

Fachamt/Verursacher

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Sozialamt	13.02.2018	0858/18 - I/283
-----------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	26.02.2018		
Sozial-, Jugend- und Sportausschuss	05.03.2018		
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	13.03.2018		
Stadtverordnetenversammlung	22.03.2018		

Betreff:

Erhebung der Fehlbelegungsabgabe

Anlage/n:

2016-10-04 Antrag Aufnahme in Verordnung FBAG
2018-01-25 FBA Anzeige Aufnahme der Tätigkeit

Inhalt der Mitteilung:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt den Bericht des Magistrates zur Fehlbelegungsabgabe zur Kenntnis.

Wetzlar, den 13.02.2018

gez. Wagner

Begründung:

Öffentlich geförderter Wohnraum ist solcher, der durch Zuschüsse oder Darlehen der öffentlichen Hand entstanden ist und dadurch der Mietpreisbindung unterliegt. Der Vermieter darf nur eine Kostenmiete erheben. Dies soll dazu beitragen, dass bezahlbarer Wohnraum entsteht oder erhalten wird.

Öffentlich geförderter Wohnraum darf grundsätzlich nur bezogen werden, wenn die Wohnungssuchenden eine im Wohnraumförderungsgesetz bestimmte Einkommensgrenze unterschreiten. Dies haben die Gemeinden auf Antrag festzustellen und einen sog. Wohnberechtigungsschein auszustellen.

Nur an die Inhaber dieses Wohnberechtigungsscheins darf der Verfügungsberechtigte (Vermieter) die öffentlich-geförderte Wohnung vermieten. Diese Vermietung findet in der Regel zeitlich unbegrenzt statt.

Eine erneute Überprüfung der Einkommenssituation findet hingegen nicht statt. So ist es nicht selten, dass öffentlich-geförderte Wohnungen von Menschen bewohnt werden, die mittlerweile über Einkommen verfügen, das nicht mehr zum Bezug dieser Wohnung berechtigen würde.

Durch die Fehlbelegungsabgabe soll ein Teil dieses Kostenvorteils abgeschöpft werden. Der Ertrag der Fehlbelegungsabgabe muss wieder zur Schaffung oder Erhaltung von öffentlich-geförderten Wohnraum verwendet werden.

Die Fehlbelegungsabgabe gab es in Hessen seit 1993 und wurde im Jahre 2011 abgeschafft.

In ihrem Koalitionsvertrag haben CDU und Bündnis90/Die Grünen die Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe in Hessen vereinbart.

Dazu hat der Hessische Landtag am 30. November 2015 das Gesetz über die Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe in der öffentlichen Wohnraumförderung (Fehlbelegungsabgabe-Gesetz – FBAG) beschlossen.

Danach sind die Gemeinden verpflichtet, alle Nutzer öffentlich-geförderter Wohnungen dahingehend zu überprüfen, ob sie in der Lage sind, eine Fehlbelegungsabgabe zu zahlen.

Dabei wird das Einkommen des jeweiligen Haushalts einer Einkommensgrenze gegenübergestellt. Nur wenn die Einkommensgrenze um mehr als 20% überschritten wird, muss ein Ausgleichsbetrag entrichtet werden, der je nach Überschreitung der Einkommensgrenze gestaffelt ist und durch einen Höchstbetrag begrenzt wird.

Die Höchstbeträge richten sich nach dem Baujahr der Wohnung und den sog. Mietenstufen. Wetzlar gehört zur Mietenstufe drei, wobei eins die niedrigste und sechs die höchste Stufe ist.

Berechnungsbeispiel:

Ein Ehepaar wohnt in einer Wohnung mit einer Wohnfläche von 70 m². Die tatsächliche Miete in der öffentlich-geförderten Wohnung beträgt 4,00 €/m².

Die Überschreitung der maßgeblichen Einkommensgrenze um mehr als 40% bis 60% führt zu einer Ausgleichspflicht in Höhe von 55% der Differenz zwischen tatsächlicher Kaltmiete und Höchstbetragsmiete.

Höchstbetragsmiete = 6,00 €/qm

Differenz zwischen Höchstbetragsmiete und tatsächlicher Miete = 2,00 €/qm

Fehlbelegungsabgabe 55% von 2,00 € = 1,10 €

Zusätzlich zu der bisherigen Kaltmiete in Höhe von 280 € zahlt der Mieter für seine 70-m²-Wohnung also eine Fehlbelegungsabgabe in Höhe von 70 m² x 1,10 €/m² = 77 €.

Für den Mieter erhöht sich also die Miete auf 357 € monatlich oder um 27,5%.

Seiner gesetzlichen Pflicht folgend hat der Magistrat im Laufe des Jahres 2016 rund 77% der rund 1.000 betroffenen Haushalte überprüft und dabei festgestellt, dass nur in 69 Fällen (8,9%) die Zahlung einer Fehlbelegungsabgabe in Betracht kommt.

Von diesen abgabepflichtigen Haushalten waren 15, die 10 € oder weniger monatlich zahlen müssten.

Hierbei hat sich auch gezeigt, dass die tatsächliche Miete in vielen Fällen die Höchstbeträge überschreitet mit dem Ergebnis, dass keine Fehlbelegungsabgabe erhoben werden kann, gleichgültig welches Einkommen erzielt wird.

Das rechnerische Ergebnis auf alle Haushalte hochgerechnet beträgt rund 39.730 € jährlich.

Diesem Ertrag steht ein rechnerischer Verwaltungsaufwand in Höhe von 42.730 € gegenüber.

Nach § 10 Abs. 1 S. 3 FBAG darf die Gemeinde aber nur 15% des tatsächlichen Ertrages als Verwaltungskostenpauschale einbehalten. Dies wären rund 5.960 € jährlich.

Auch Versuche, eine interkommunale Zusammenarbeit mit anderen Städten zu installieren, sind letztlich gescheitert.

§ 14 Nr. 1 FBAG sieht vor, dass die Landesregierung im Verordnungswege Gemeinden bestimmen darf, in denen die Fehlbelegungsabgabe nicht zu erheben ist, wenn zu erwarten ist, dass der Verwaltungsaufwand in einem unangemessenen Verhältnis zu dem Aufkommen steht.

Einen entsprechenden und ausführlich begründeten Antrag hat der Magistrat am 04.10.2016 an die Hessische Landesregierung gerichtet und dabei auf seine Ermittlungen und die Unwirtschaftlichkeit der Maßnahme hingewiesen.¹

Dieser Antrag wurde vom zuständigen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz mit Schreiben vom 29. November 2016 abgelehnt. Eine Änderung oder Ergänzung der Nichterhebungsverordnung sei nicht geplant. Stattdessen hat das Ministerium darauf hingewiesen, dass eine Evaluation der Fehlbelegungsabgabe in 2018 geplant sei, in dessen Folge die Verordnung ggf. geändert würde.

Daraufhin hat der Magistrat die Kommunalaufsicht beim Hessischen Ministerium des Innern und für Sport eingeschaltet. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Stadt Wetzlar einerseits zu einer sparsamen Haushaltsführung angehalten werde, gleichzeitig aber durch das FBAG verpflichtet werde, unwirtschaftlich zu handeln.

Auch über die kommunalen Spitzenverbände (Hessischer Städtetag und Hessischer Städte- und Gemeindebund) wurde versucht, die Landesregierung zum Einlenken zu bewegen.

Mit Schreiben vom 10.01.2018 hat das Umweltministerium die Stadt Wetzlar nunmehr ultimatив aufgefördert, die Fehlbelegungsabgabe zu erheben, was dem Ministerium mit Schreiben vom 25.01.2018² zugesagt wurde.

Seit Mitte Januar ist die Verwaltung beauftragt, die Fehlbelegungsabgabe zu erheben. Federführend ist hierbei das Sozialamt, obwohl auch vom Bauordnungsamt öffentlich-geförderte Wohnungen verwaltet werden.

¹ Siehe Anlage 1

² Siehe Anlage 2

Es sind nun Organisationsmittel bereitzustellen, um die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe durchzuführen. Hierbei sind die Verfügungsberechtigten (Vermieter) zunächst um Mieterlisten zu bitten, um die aktuellen Mieter und die Höhe der Mieten zu erfahren.

Die Mieterinnen und Mieter sind in einem weiteren Schritt samt und sonders anzuschreiben und aufzufordern, Auskünfte über ihr Einkommen zu erteilen, damit die anschließend die Berechnung der Fehlbelegungsabgabe durchgeführt werden kann.

Mit dem Personal- und Organisationsamt, dem Büro des Baudezernates und dem Kassen- und Steueramt wurden bereits Gespräche geführt.

Das Rechnungsprüfungsamt wird laufend informiert.

Die Anschaffung einer Software ist zumindest vorläufig nicht vorgesehen. Die Berechnungen sollen mit dem zur Verfügung stehenden Tabellenkalkulationsprogramm sichergestellt werden, mit dem 2016 bereits die vorläufigen Berechnungen angestellt wurden.

Im Anschluss werden die Daten der Zahlungspflichtigen in der Finanzsoftware eingepflegt und anschließend hieraus die Verwaltungsakte an die zahlungspflichtigen Haushalte ausgegeben und versandt.