

### **Fehlbelegungsabgabe**

Am 30. November 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 Bewohnerinnen und Bewohner Transferleistungen beziehen:

- Wohngeld,
- Bürgergeld (ehemaliges Arbeitslosengeld II),
- Hilfe zum Lebensunterhalt,
- Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung oder
- ergänzende 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 ortsüblichen 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 (zurzeit noch in der Vorbereitung).

### 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<br>(= Zahlungs-verpflichtung) |
|---------------------------|------------------|--------------------------------------------------------|
| Alleinstehend             | 18.166 Euro      | 21.799 Euro                                            |
| 2 Personen                | 27.561 Euro      | 33.073 Euro                                            |
| 3 Personen                | 33.826 Euro      | 40.591 Euro                                            |
| 4 Personen                | 40.091 Euro      | 48.109 Euro                                            |
| Jede weitere Person       | + 6.265 Euro     | + 7.518 Euro                                           |
| Zusätzlich für jedes Kind | + 833 Euro       | + 1000 Euro                                            |

### **Einkommensermittlung**

Die Einkommensermittlung erfolgt nach den gleichen Vorschriften, die auch für die Prüfung der Wohnberechtigung maßgeblich sind.

Sie sind 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 durchzuführen. Hierbei wird die Stadt Hattersheim am Main alle Aufgaben nach dem Fehlbelegungsabgabengesetz (FBAG) für die Stadt Hofheim übernehmen.

### **Weitere Informationen**

und Hilfestellungen erhalten Sie in Ihrem zuständigen Bürgerbüro oder bei der

Stadtverwaltung Hattersheim am Main  
Referat Jugend, Senioren, Soziales und Vereine  
Untertorstraße 3  
65795 Hattersheim am Main.

### **Ihre Fragen zur Fehlbelegungsabgabe**

beantwortet Ihnen gerne unsere Mitarbeiterin Frau Blaut, Telefonnummer 06190 970-243.

### **Persönlich erreichen Sie uns zu folgenden Sprechzeiten**

|          |                                        |
|----------|----------------------------------------|
| Montag   | 08:30 – 12:00 Uhr                      |
| Mittwoch | 08:30 – 12:00 Uhr<br>15:00 – 18:00 Uhr |
| Freitag  | 08:30 – 12:00 Uhr                      |

Mit freundlichen Grüßen

Ihr  
Fachreferat für Wohnungswesen