

## Interkommunale Zusammenarbeit im Rahmen der Fehlbelegungsabgabe

### **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 Fehlbelegungs-  
abgabe verpflichtet sind die Wohnungsgeberinnen und  
Wohnungsgeber 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 Wohnungsgeberinnen und Wohnungsgeber erst ab  
20-prozentiger Überschreitung der Einkommensgrenze.

## Interkommunale Zusammenarbeit im Rahmen der Fehlbelegungsabgabe

Die Fehlbelegungsabgabe wird errechnet aus der Differenz **Höchstbeträge** zwischen der aktuell gezahlten Sozialmiete und der ortüblichen 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

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.

## Interkommunale Zusammenarbeit im Rahmen der Fehlbelegungsabgabe

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

Haushaltsgroße	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)**:

Haushaltsgroße	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 durchzuführen. Hierbei wird die Stadt Hattersheim am Main wesentliche Aufgaben nach dem Fehlbelegungsabgabegesetz (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](mailto: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