

Informationsblatt zur Fehlbelegungsabgabe

- **Was ist eine Fehlbelegungsabgabe?**

Menschen mit geringem Einkommen sind auf preisgünstige Wohnungen angewiesen. Deshalb werden öffentlich geförderte Wohnungen nur an Haushalte vermietet, deren Einkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Zum Bezug einer solchen Wohnung ist immer ein Wohnberechtigungsschein erforderlich.

Was geschieht aber mit Haushalten, deren Einkommenssituation sich nach Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung verbessert? Müssen diese Haushalte aus ihren Wohnungen ausziehen?

Die Antwort lautet **Nein**. Das Mietverhältnis bleibt bestehen. Niemand muss ausziehen, weil sich seine Einkommensverhältnisse verbessert haben, auch dann nicht, wenn das aktuelle Einkommen die gesetzlichen Einkommensgrenzen deutlich übersteigt.

Damit entsteht jedoch die Situation, dass ein Teil der geförderten Wohnungen von Mietern bewohnt wird, die auf diese Förderung gar keinen Anspruch mehr haben. Es entsteht eine sogenannte "Fehlförderung".

Die Fehlbelegungsabgabe sorgt in diesen Fällen für einen gerechten Ausgleich. Die betroffenen Haushalte werden verpflichtet, neben ihrer vergünstigten Miete eine Abgabe zu bezahlen. Die Abgabe wird so bemessen, dass sie den Umfang des ungerechtfertigten Mietvorteils ausgleicht.

- **Wer ist von der Fehlbelegungsabgabe betroffen?**

Angeschrieben werden alle Mieter, die in öffentlich geförderten Mietwohnungen wohnen sowie Mieter in sogenannten Wohnungsfürsorgewohnungen. Ob der Haushalt eine Abgabe bezahlen muss, kann erst berechnet werden, nachdem die angeforderten Unterlagen vollständig vorliegen.

- **Wie wird die Abgabe erhoben?**

Hierzu werden die Mieter angeschrieben und gebeten, einen Fragebogen auszufüllen und die erforderlichen Nachweise einzureichen. Zur Auskunft sind die Wohnungsinhaber gesetzlich verpflichtet.

- **Was passiert, wenn der Mieter nicht antwortet?**

Eine Abgabe wird auch dann festgesetzt, wenn der Wohnungsinhaber nicht antwortet oder die erbetenen Unterlagen nur unvollständig einreicht. Der Wohnungsinhaber muss in diesem Fall den **Höchstsatz** bezahlen. Das tatsächliche Leistungsvermögen des Haushalts kann dann nicht berücksichtigt werden.

bitte wenden

Erst wenn die erforderlichen Unterlagen vollständig nachgereicht werden, kann die Abgabe neu berechnet werden. Eine rückwirkende Neuberechnung ist dann in der Regel nicht mehr möglich. **Wir empfehlen Ihnen daher dringend, die erforderlichen Unterlagen rechtzeitig abzugeben und sorgfältig darauf zu achten, dass keine Unterlagen fehlen.**

- **Verwendung der Ausgleichsabgabe**

Die Einnahmen werden zweckgebunden zur Förderung im sozialen Mietwohnungsbau eingesetzt. Den Kommunen stehen dadurch zusätzliche finanzielle Mittel zur Verfügung, um sozialen Wohnraum zu schaffen oder beispielsweise auch Modernisierungen im Zusammenhang mit neuen Belegungsrechten zu fördern.

Hinweise zur Erhebung der Fehlbelegungsabgabe:

Die gesetzlichen Einkommensgrenzen sind derzeit wie folgt festgelegt:

Haushaltsgröße	Maßgebliche Einkommensgrenze
1-Personen-Haushalt	15.327,00 €
2- Personen-Haushalt	23.254,00 €
3-Personen-Haushalt	28.539,00 €
4-Personen-Haushalt	33.824,00 €
Für jedes Kind zuzüglich	650,00 €

Sobald Ihr **bereinigtes** Einkommen die maßgebliche Einkommensgrenze (siehe Tabelle oben) um mindestens 20 Prozent überschreitet, sind Sie zur Zahlung einer Fehlbelegungsabgabe verpflichtet. Je nach prozentualer Überschreitung der Einkommensgrenze staffelt sich auch die Höhe der zu zahlenden Fehlbelegungsabgabe (siehe Tabelle unten).

Überschreitung der Einkommensgrenze	Höhe der Fehlbelegungsabgabe
20 – 39 %	30 % der Differenz aus Höchstbetrag und Ihrer maßgeblichen Miete
40 – 59 %	55 % der oben genannten Differenz
60 – 79 %	80 % der oben genannten Differenz
Ab 80 %	100 % der oben genannten Differenz

Die Fehlbelegungsabgabe wird durch schriftlichen Bescheid festgestellt.

Mitteilungspflichten:

Wesentliche Änderungen in den persönlichen Verhältnissen sind der zuständigen Behörde unverzüglich mitteilen. Wesentlich sind folgende Änderungen:

- Das Einkommen ändert sich um mehr als 10 %
- Die Zahl der Wohnungsinhaber/-innen ändert sich (z.B. Einzug, Auszug, Geburt)
- Die maßgebliche Miete (Kaltmiete) ändert sich um mehr als 10 %
- Die persönlichen Verhältnisse im Sinne des § 7 Abs. 3 Hessisches Wohnraumförderungsgesetz ändern sich und machen eine Neuberechnung des Einkommens erforderlich (z.B. Grad der Behinderung ändert sich, Unterhaltsverpflichtungen entfallen)

Verstöße gegen die Auskunfts- bzw. Mitteilungspflicht:

Wer gegen die Auskunfts- und Mitteilungspflicht verstößt handelt ordnungswidrig. Dies kann mit einer Geldbuße bis zu 2.500,00 € geahndet werden. Im Einzelfall ist auch eine strafrechtliche Verfolgung möglich.