

## **Antrag der FWG Stadtratsfraktion zum Thema - FEHLBELEGUNGSABGABE -**

### **Anwendung der Fehlbelegungsabgabe:**

Geförderter Mietwohnraum darf Wohnungssuchenden nur überlassen werden, wenn diese vorher ihre Wohnberechtigung als begünstigter Haushalt durch die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins nachgewiesen haben.

Die Fehlbelegungsabgabe wird Mietern dann als Ausgleichzahlung auferlegt, wenn diese das Wohnungsangebot des sozial geförderten Wohnraums wahrnehmen, aber nicht mehr den jeweiligen Zielgruppen zuzurechnen sind, zu deren Absicherung die Fördermittel des sozialen Wohnungsbaus ursprünglich bereitgestellt wurden.

Die Überprüfung, ob die öffentlich geförderten Wohnungen fehlbelegt sind, erfolgt in 3 aufeinander folgenden Leistungszeiträume (siehe § 2 der Satzung). Die monatlichen Ausgleichszahlungen werden für die Dauer von 3 Jahren festgesetzt, somit werden die Mieter eines Leistungszeitraums alle 3 Jahre überprüft.

### **1. Einnahmen der vergangenen zehn Jahre, gegliedert nach einzelnen Jahren?**

Die Einnahmen aus der Anwendung der Fehlbelegungsabgabe beziffern sich in den vergangenen zehn Jahren wie folgt:

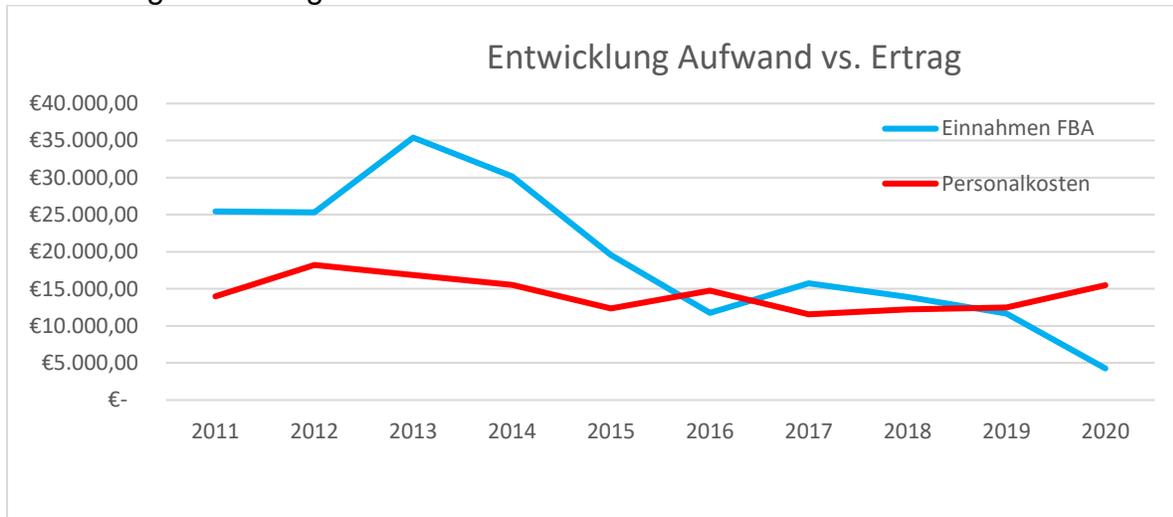
2011	25.469,51 Euro	2016	11.754,68 Euro
2012	25.314,21 Euro	2017	15.761,72 Euro
2013	35.401,21 Euro	2018	13.894,21 Euro
2014	30.182,78 Euro	2019	11.664,11 Euro
2015	19.548,60 Euro	2020	04.266,10 Euro

### **2. Ausgaben/Personalaufwand in diesem Zeitraum, ebenfalls jährlich gegliedert?**

Die Stelle ist personell mit einer Beamtin besetzt und in der Wohngeldstelle angesiedelt. Die Beamtin nimmt die Funktion der Teamleitung ein und arbeitet neben den Tätigkeiten in der Wohngeldstelle anteilig an der genannten Thematik. Die anteiligen Kosten für das Produkt 5223000 lassen sich für die abgefragten Zeiträume wie folgt beziffern:

2011	13.979,20 Euro	2016	14.754,76 Euro
2012	18.219,84 Euro	2017	11.566,67 Euro
2013	16.880,39 Euro	2018	12.218,56 Euro
2014	15.539,34 Euro	2019	12.506,92 Euro
2015	12.341,25 Euro	2020	15.509,35 Euro

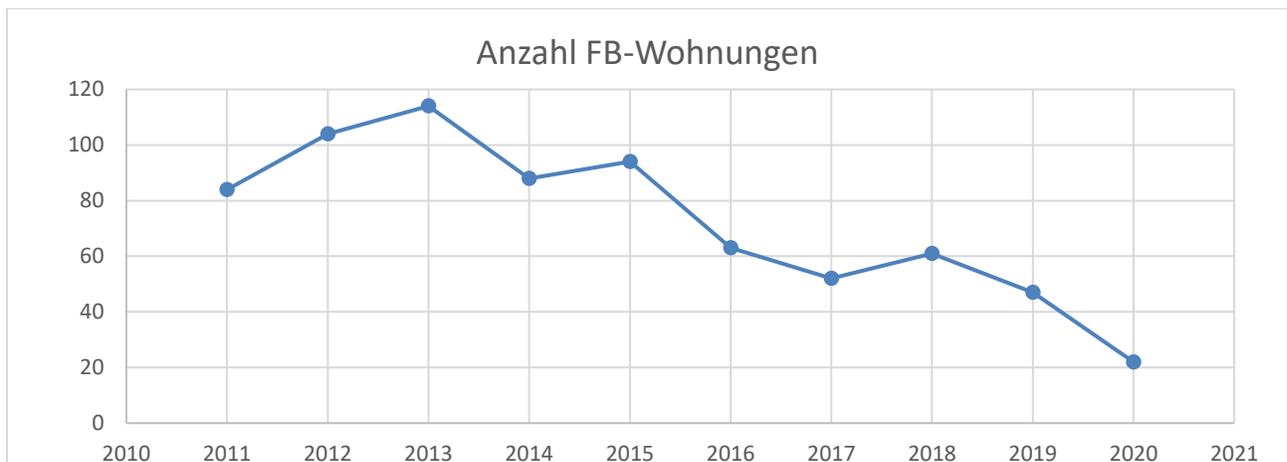
Daraus ergibt sich folgendes Bild:



### **3. Anzahl und Größe der in dieser Zeit ermittelten fehlbelegten Wohnungen?**

Es gibt keine Statistik, die die angefragten Daten enthält. Es lässt sich jedoch anhand der Buchungen die Anzahl der fehlbelegten Wohnungen für die Zeiträume wie folgt ermitteln:

2011	084 Wohnungen	2016	063 Wohnungen
2012	104 Wohnungen	2017	052 Wohnungen
2013	114 Wohnungen	2018	061 Wohnungen
2014	088 Wohnungen	2019	047 Wohnungen
2015	094 Wohnungen	2020	022 Wohnungen



**4. Anzahl und Ergebnisse der in dieser Zeit wegen der Abgabbeerhebung bestrittenen Widerspruchs-, Klage – und Vollstreckungsverfahren**

In den letzten 10 Jahren wurden insgesamt fünf Widerspruchsverfahren und ein Klageverfahren durchgeführt. In drei Fällen wurde der Widerspruch zurückgewiesen, in einem Fall kam es im Widerspruchsverfahren vor dem Stadtrechtsausschuss zu einem Vergleich, infolge dessen die Abgabe reduziert wurde. In einem Fall wurde die festgesetzte Abgabe teilweise im Widerspruchsverfahren aufgehoben, der Widerspruchsführer hat dennoch gegen den noch zu zahlenden Betrag Klage erhoben, die Klage dann aber später wieder zurückgenommen.

**5. Anzahl der in dieser Zeit wegen Erhebung der Fehlbelegungsabgabe erfolgten Mietvertragskündigungen**

Zu dieser Frage gibt es weder eine Statistik noch Erkenntnisse.

**6. Reformbedarf aus Sicht der Verwaltung betreffend die Satzung und deren Anwendung**

Wie bereits erwähnt wird die Fehlbelegungsabgabe in Form einer Ausgleichszahlung zusätzlich zur zulässigen Einzelmiete erhoben. Die Höhe der Ausgleichszahlung berechnet sich nach der prozentualen Überschreitung der Einkommensgrenze pro Quadratmeter Wohnfläche (*siehe § 3 der Satzung*). Gleichzeitig hat der Mieter aber die Möglichkeit einen Antrag auf Beschränkung der Ausgleichszahlung zu stellen (*siehe §6 der Satzung*). Soweit die für die öffentlich geförderte Wohnung erhobene Miete zuzüglich der zu erhebenden Ausgleichszahlung den Mietpreis des jeweils aktuellen Mietspiegels der Stadt Neustadt übersteigt, ist die Ausgleichszahlung auf den Unterschiedsbetrag zwischen Einzelmiete und Mietspiegelmiete zu reduzieren (*siehe Berechnungsbeispiel Anlage 1*).

Zugrunde zu legen sind die Bewertungskriterien der zutreffenden Wohnungskategorie des jeweils aktuellen Mietspiegels der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Der „aktuelle“ Mietspiegel ist aus dem Jahre 2004. Die maßgebliche Miethöhe laut Mietspiegel wurde mangels Fortschreibung nicht mehr angepasst. Hieraus ergibt sich natürlich, dass die zulässige Einzelmiete zuzüglich des Ausgleichsbetrags in vielen Fällen über diesem Höchstbetrag liegt, was regelmäßig zu einer Reduzierung der Fehlbelegungsabgabe führt. Für die zeitgemäße Anwendung dieser Berechnung wäre daher ein aktueller Mietspiegel erforderlich.

Durch die Reform des Mietspiegelrechts im Sommer 2021 (MsRG) ist die Stadt Neustadt neuerdings aufgrund der Einwohnerzahl über 50.000 Einwohner dazu verpflichtet, einen Mietspiegel zu erstellen. Für einfache Mietspiegel gilt als Frist für die Erstellung der 01.01.2023, für qualifizierte Mietspiegel der 01.01.2024.

### Berechnungsbeispiel

- Bei einer öffentlich geförderten Wohnung beträgt die KALTMIETE gemäß dem derzeit gültigen Mietspiegel von 2004 für eine 98,62 m<sup>2</sup> Wohnung der Bauperiode 1980-1994 5,17 Euro je m<sup>2</sup>.
- Die tatsächliche Kaltmiete laut Mietvertrag beträgt im vorliegenden Fall 479,30 Euro. Geteilt durch den m<sup>2</sup> Preis errechnet sich eine tatsächlicher m<sup>2</sup> Preis Kaltmiete in Höhe von 4,86 Euro je m<sup>2</sup>.

o Rechenbeispiel:

$$\begin{array}{r} 479,30 \text{ Euro Kaltmiete} \\ : 098,62 \text{ m}^2 \\ \hline 004,86 \text{ Euro je m}^2 \text{ laut Mietvertrag} \end{array}$$

#### **Berechnung der Fehlbelegungsabgabe:**

- 4,86 Euro tatsächliche Kaltmiete laut Mietvertrag
  - **1,02 Euro** zu zahlende Fehlbelegungsabgabe nach Einkommensanrechnung (=50 über Einkommensgrenze)
- =====
- 5,88 Euro neue tatsächliche Kaltmiete

#### **Anwendung der Höchstbetragsregelung:**

Die neue zu zahlende Miete mitsamt dem Ausgleichzuschlag würde mit einem m<sup>2</sup> Preise in Höhe von 5,88 Euro festgesetzt werden. Da dieser Betrag jedoch über der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß dem Mietspiegel von 2004 in Höhe von 5,17 Euro liegt, wird die Ausgleichzahlung wie folgt berechnet:

- 5,17 Euro gemäß Mietspiegel
- ./. 4,86 Euro tatsächliche Miete

=====

0,31 Euro \* 98,62 m<sup>2</sup> = **30,57 Euro** Fehlbelegungsabgabe monatlich (statt der 1,02 Euro = 100,59 Euro)