

Übersicht



Die Bürgermeisterin
Hilden, den 29.04.2019
AZ.:

WP 14-20 SV 50/155

Antragsvorlage

Antrag der Allianz für Hilden zur Beschlussfassung über eine Resolution zur Fehlbelegungsabgabe

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
SPD			
CDU			
Grüne			
Allianz			
FDP			
BÜRGERAKTION			
AfD			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Rat der Stadt Hilden

15.05.2019

Entscheidung

Abstimmungsergebnis/se

Rat der Stadt Hilden

15.05.2019

Antragstext:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt, nachfolgende Resolution der Landesregierung Nordrhein-Westfalen zuzuleiten:

Der Rat der Stadt Hilden bittet die Landesregierung NRW, ein Gesetz zur Wiedereinführung einer Fehlbelegungsabgabe im sozialen Wohnungsbau zu schaffen. Das Gesetz soll die Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe in der öffentlichen Wohnraumförderung vorsehen. Hiernach sollten alle Sozialmietwohnungen überprüft werden und die Mieter*innen angeschrieben werden, um eine Überprüfung der aktuellen Verhältnisse zu erreichen. Besteht eine Abgabepflicht, so zahlen die betroffenen Mieter*innen zusätzlich zur Sozialmiete einen Ausgleich an die Kommune. Diese Mittel könnten dann anteilig wieder für den sozialen Mietwohnungsbau eingesetzt werden.

Erläuterungen zum Antrag:

In den Städten in NRW ist der preiswerte Wohnraum knapp, dies trifft insbesondere finanziell schwache Wohnungsinteressenten.

Sogenannte Sozialwohnungen sollten hier Abhilfe schaffen. Das Problem ist allerdings, dass diese Sozialwohnungen häufig von Personen bewohnt werden, denen aufgrund eines zu hohen Einkommens diese Förderung nicht mehr zusteht. Es wird nach dem Einzug nicht weiter überprüft, ob die Einkommensgrenze in der Folgezeit überschritten wird. So wird den Bedürftigen von Gutverdienern der Wohnraum weggenommen. In Hessen ist im Jahr 2016 eine solche Fehlbelegungsabgabe wieder eingeführt worden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bürgerinnen und Bürger mit geringem Einkommen werden im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung bei der Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum unterstützt. Sozialwohnungen unterliegen Mietpreis- und Belegungsbindungen und dürfen grundsätzlich nur bezogen werden, wenn das Haushaltseinkommen der wohnungssuchenden Personen die gesetzlichen Einkommensgrenzen nicht überschreitet.

Die Berechtigung zum Bewohnen einer Sozialwohnung wird vom Vermieter lediglich im Zeitpunkt des Einzugs der Mieterinnen und Mieter durch Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines geprüft. Der Wohnberechtigungsschein beinhaltet die vorherige Prüfung durch eine Stadtverwaltung, ob Mietinteressenten eine Sozialwohnung aufgrund geringen Einkommens anmieten dürfen. Nach dieser erstmaligen Prüfung wirken sich Veränderungen der finanziellen und persönlichen Verhältnisse nicht mehr auf die Berechtigung zur Inanspruchnahme einer Sozialwohnung aus. Mieterinnen und Mieter dürfen in der Sozialwohnung bleiben und zahlen eine subventionierte und damit verbilligte Sozialmiete, wenn sich ihr Einkommen im Lauf der Zeit über die maßgeblichen Grenzen hinaus erhöht. Sie sind nicht zum Auszug verpflichtet, obwohl ihnen die Wohnung eigentlich nicht mehr zusteht. Das führt neben dem ohnehin knappen sozial geförderten Wohnraum in Hilden zu einer weiteren Verknappung für zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigte Menschen. Stattdessen müssen sie sich auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt mit teureren Wohnungen versorgen. Es entsteht eine Fehlförderung.

Zur Vermeidung dieser Fehlförderung soll nach dem gestellten Antrag eine Fehlbelegungsabgabe erhoben werden. Sie dient der Abschöpfung einer anfänglich berechtigten, später jedoch fehlgeleiteten Subvention. Die betroffenen Mieterinnen und Mieter zahlen zusätzlich zur subventionierten Sozialmiete einen Ausgleich, der dem ungerechtfertigten Mietvorteil entspricht, an die Gemeinde.

Zwar wird die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe voraussichtlich nicht zu einem Auszug der bisherigen Mieter führen, jedoch können die eingenommenen Mittel von der Kommune der Förderung des sozialen Wohnungsbaus zugeführt werden, z.B. durch Förderung des Neubaus, der Modernisierung von Wohnungen oder den Ankauf von Belegungsrechten.

In der Stadt Frankfurt/Main zahlen ca. 10% der Bewohner*innen von Sozialwohnungen die Fehlbelegungsabgabe, übertragen auf Hilden würden ca. 120 Haushalte die Fehlbelegungsabgabe entrichten müssen.

Die Neueinführung einer Fehlbelegungsabgabe würde zu einem erhöhten Personalbedarf für die erforderlichen Kontroll- und Umsetzungsmaßnahmen führen, dessen Umfang – da abhängig von der Gesetzesformulierung – noch nicht eingeschätzt werden kann. Die Finanzierung der Mehrkosten kann aus einer Verwaltungskostenpauschale der Fehlbelegungsabgabe erfolgen, die z.B. in Frankfurt 15 % des Aufkommens beträgt.

gez.
Birgit Alkenings
Bürgermeisterin