

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/0067/2016-2021	Vorlagenbearbeitung: Barbara Hurth
Aktenzeichen: FDL6-466-01-01-Hh	Federführung: Fachdienst 6	Datum: 10.06.2016

Interkommunale Zusammenarbeit; Erhebung der Fehlbelegungsabgabe in der öffentlichen Wohnraumförderung

Beratungsfolge Gemeindevorstand Bau-, Umwelt- und Sozialausschuss Gemeindevertretung	Behandlung nicht öffentlich öffentlich öffentlich
--	---

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Die Gemeinde Niedernhausen und die Städte Bad Schwalbach, Idstein und Taunusstein richten zum nächstmöglichen Termin, spätestens zum 01. August 2016, eine Interkommunale Zusammenarbeit zur Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe ein. Die Stadt Taunusstein wird die Aufgabendurchführung entsprechend den Regelungen des Fehlbelegungsabgabe-Gesetzes (FBAG) übernehmen.
2. Dem Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit der Stadt Taunusstein wird zugestimmt.
3. Die Gemeinde Niedernhausen zahlt für die Leistungen der Stadt Taunusstein im Jahr 2016 Euro 2.512,40 und ab dem Jahr 2017 Euro 2.212,00.

Reimann
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkung:

Teilhaushalt: 6 – 2180 – 52200100
 Sachkonto / I-Nr.: 7172000
 Auftrags-Nr.:

Sachverhalt:

Das Land Hessen hat mit dem Gesetz über die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe in der öffentlichen Wohnraumförderung (Fehlbelegungsabgabe-Gesetz – FBAG vom 30. November 2015) die Kommunen erneut verpflichtet, eine Ausgleichszahlung zum Abbau von Fehlsubventionierung zu erheben.

Die Berechtigung zum Bezug einer Sozialmietwohnung wird lediglich bei Beginn des Mietverhältnisses geprüft. Steigt das Einkommen der Mieter im Laufe der Jahre und überschreitet die maßgebliche Einkommensgrenze, besteht keine Voraussetzung mehr zur Bewohnung der bezuschussten Wohnung. Mit der Einführung der Fehlbelegungsabgabe soll dieser Missstand ausgeglichen werden. Die Betroffenen zahlen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit einen Ausgleich an die Gemeinde für den nicht mehr gerechtfertigten Mietvorteil.

Die Fehlbelegungsabgabe ist in Hessen flächendeckend einzuführen. Für die Erhebung sind die Kommunen zuständig.

Da die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe einen erheblichen Verwaltungsaufwand mit sich bringt, sind Interkommunale Zusammenarbeiten zu prüfen.

Die Gemeinde Niedernhausen hatte zuletzt im Jahr 2008 Euro 7.822,00 Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe, wobei diese zu 90 % an das Land Hessen abgeführt werden musste, **lediglich ein Anteil von 10 % (Euro 782,20) verblieb als Einnahme.**

In den Folgejahren wurde aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage keine Abgabe erhoben.

Derzeit existieren ca. 40 Sozialwohnungen in der Gemeinde, die alle von der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Bad Schwalbach (KWB) verwaltet werden und bei der Errichtung eine entsprechende öffentliche Förderung erhalten haben. Einige wenige öffentlich geförderte Wohnungen, die sich in Privateigentum befinden, müssen ebenso berücksichtigt werden, hierzu fehlt aber derzeit eine genaue Anzahl, diese muss noch festgestellt werden.

Für die v. g. Wohnungen ist die Fehlbelegung zu prüfen und per Bescheid festzusetzen.

Die Landesregierung hat die Möglichkeit durch Rechtsverordnung Gemeinden zu bestimmen, in denen die Fehlbelegungsabgabe nicht erhoben werden muss. Dies ist jedoch nur in begründeten Ausnahmefällen möglich. Insbesondere ist dies der Fall, wenn der Verwaltungsaufwand die Einnahmen aus der Fehlbelegung übersteigt.

Mit der Stadt Taunusstein wurde Kontakt aufgenommen um zu ermitteln, ob durch eine größere Verwaltungseinheit Synergieeffekte erzielt werden können. Diese Prüfung ist abgeschlossen. Da der Verwaltungsaufwand für die Gemeinde Niedernhausen trotz der relativ geringen Anzahl der Sozialwohnungen relativ hoch wäre (Bescheiderstellung, Bearbeitung von möglichen Widerspruchsverfahren etc.), ist eine Interkommunale Zusammenarbeit letztendlich sinnvoll und mit niedrigen Kosten verbunden.

Die Stadt Taunusstein bietet den beteiligten Kommunen (Idstein, Bad Schwalbach und Niedernhausen) an, die Aufgaben mit insgesamt einer Teilzeitkraft (50%), EG 6 TVöD, durchzuführen.

Die Arbeitsplatzkosten pro Jahr inklusive Sachkosten und Softwarepflege betragen Euro 37.380,00. Die einmaligen Anschaffungskosten im Jahr 2016 in Höhe von Euro 14.414,00 für Bestandserhebung, Softwarekosten und Schulungen werden auf die Beteiligten verteilt.

Die Stadt Taunusstein erhält für die Durchführung der Arbeiten entsprechend § 10 FBAG 20 % der eingenommenen Fehlbelegungsabgaben, mindestens jedoch die folgenden Beträge,

die sich anteilig aus der Prognose der zu bearbeitenden Fälle errechnen:

Jahr 2016

Niedernhausen	Euro 2.512,40
Bad Schwalbach	Euro 3.645,46
Idstein	Euro 25.563,67

Jahr 2017

Niedernhausen	Euro 2.212,00
Bad Schwalbach	Euro 3.649,80
Idstein	Euro 22.507,10

Die bei der Gemeinde Niedernhausen verbleibende Fehlbelegungsabgabe ist für die Förderung von Sozialwohnungen einzusetzen. Sollte dies nicht der Fall sein, muss der jeweilige jährliche Betrag (unter Abzug der Verwaltungskostenpauschale) an das Land Hessen abgeführt werden. Das Land Hessen setzt diese Mittel zur Förderung von Sozialmietwohnungen nach dem Hessischen Wohnraumfördergesetz ein (§ 10 (5) FBAG.

Hurth
Fachdienstleiterin

Anlagen:
keine