



Aktenzeichen: 252/Hü/Ho/we

Datum: 24.10.2019

Hinweis:

Beratungsfolge: Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat

Änderung der Satzung über die Erhebung von Ausgleichszahlungen bei Fehlbelegung

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Es wird die als Anlage 1) beigefügte Änderung der Satzung über die Erhebung von Ausgleichszahlungen bei Fehlbelegung von öffentlichem Wohnraum (FehlbelegungS) beschlossen (6. Änderungssatzung).

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	<input type="checkbox"/>
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:		Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			

Begründung:

In der letzten Fassung der Fehlbelegungssatzung vom 16.12.2010 wurde der Höchstbetrag der zu verlangenden Fehlbelegungsabgabe noch aufgrund der Mietpreisspannen festgelegt.

Die Fehlbelegungsabgabe ist eine Abgabe, die ein Mieter einer öffentlich geförderten Wohnung (Sozialwohnung) in Deutschland an eine Stadt oder Gemeinde entrichten muss, wenn seine finanziellen Voraussetzungen sich soweit verbessert haben, dass die Wohnung ihm eigentlich nicht mehr zusteht.

Eine Mietpreisspanne ist ein Wertebereich, in dem Wohnungen eingeordnet werden. Je nach Größe und Beschaffenheit (Heizung und Bad vorhanden) ist hier der Wert aus der vorliegenden Tabelle (siehe Anlage II § 5 der 5. Änderungssatzung) der Berechnung gegenüberzustellen. (Beispiel: 60 qm Wohnung mit Heizung und Bad hat einen Höchstbetrag von 6,50 € je qm. Demnach darf keine Fehlbelegungsabgabe verlangt werden, wenn der Mieter schon $\geq 6,50$ € je qm zahlt.)

Die Mietpreisspannen, die in § 5 der 5. Änderungssatzung vom 16.12.2010 aufgeführt wurden, beziehen sich auf die Werte des Mietspiegels aus dem Jahre 2010 und sind daher veraltet.

Durch die Aktualisierung des Mietspiegels ist die Anwendung der 5. Änderungs-satzung so nicht mehr möglich, da diese Mietpreisspannen in einem qualifizierten Mietspiegel, gültig ab 17.07.2018, nicht mehr existieren.

Aufgrund des neu erstellten qualifizierten Mietspiegels, ergibt sich eine neue Höchstbetragsberechnung. Der neue Mietspiegel weist exakte Quadratmeterpreise für die jeweilig zu berechnende Wohnung aus. Daher muss für jede Wohnung eine separate Berechnung durchgeführt werden.

Daher ist eine Änderung der Satzung erforderlich.

Die Auswirkungen der Änderungen sind derzeit für die Verwaltung nicht absehbar, da nicht geprüft werden kann, ob die Vermieter der sozial geförderten Wohnungen in Frankenthal den qualifizierten Mietspiegel aus dem Jahre 2018 in Anwendung gebracht haben.

Für Mieter, welche eine Mieterhöhung erfahren haben, weil sich durch den neuen Mietspiegel Änderungen ergeben, werden daher mit geringeren bzw. keinen Abgaben zu rechnen haben.

Für Mieter mit Quadratmeterpreisen die noch von den älteren Mietspiegeln herkommen, müssen bei zu hohem Einkommen (Überschreitung der Einkommensgrenzen nach § 13 Landeswohnraumförderungsgesetz), wie bisher auch, mit einer Zahlung einer Fehlbelegungsabgabe rechnen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlagen