



Antwort zur Anfrage Nr. 0233/2013 der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
betreffend **Fehlbelegungsabgabe bei sozial gefördertem Wohnraum und
Belegungsrechte**

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

1. Wie wird die Fehlbelegungsabgabe ermittelt und in welchen Zeitabständen geschieht dies?

Die Fehlbelegungsabgabe ist abhängig von der Anzahl der Haushaltsmitglieder und deren Einkommen. Hierzu werden die Wohnungsinhaber, aufgeteilt auf drei Leistungszeiträume, alle 3 Jahre aufgefordert für sich und alle anderen Wohnungsnutzer Angaben zu ihren Einkommensverhältnissen zu machen. Übersteigt das Einkommen eines Haushaltes die für sie maßgebliche Einkommensgrenze um mehr als 20 %, ist eine Fehlbelegungsabgabe zu leisten. Die Höhe der pro Quadratmeter zu zahlenden Abgabe ist nach dem Grad der prozentualen Überschreitung gestaffelt.

2. Wurde die Fehlbelegungsabgabe in den letzten Jahren der Preisentwicklung angepasst?

Nein.

3. Wenn nein, warum nicht?

Rechtliche Grundlagen für die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe sind das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG) und das Landesgesetz zur Ausführung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AGAFWoG). Weder der Bundes- noch der Landesgesetzgeber haben von ihrer Gesetzgebungsbefugnis, die Fehlbelegungsabgabe an die Preisentwicklung der letzten Jahre anzupassen, Gebrauch gemacht.

4. In der Vorbemerkung zur Beantwortung der Anfrage 2125/2011 wurde auf eine missverständliche Interpretation der Daten zur Fehlbelegung hingewiesen und eine intensive und kritische Überprüfung der Sachlage angekündigt, die dann im folgenden Sozialausschuss vorgelegt werde. Wann wird diese Vorlage im Sozialausschuss vorgelegt? Bitte um Angabe eines konkreten Sitzungstermins.

Dies erfolgt in der nächsten Sitzung am 05.03.2013.

5. Können durch die angekauften Belegungsrechte auch alleinstehende Personen mit sozialen und psychischen Problemen profitieren? Wenn nein: warum nicht? Welche alternativen Strategien verfolgt die Verwaltung um diesem Personenkreis zu Wohnraum zu verhelfen?

Durch den Ankauf von Belegungsrechten können auch alleinstehende Personen mit psychischen Problemen profitieren. Bei der konkreten Vergabe von Belegungsrechtswohnungen an den vorgenannten Personenkreis wird seitens der Vermieter

aber gesteigerten Wert darauf gelegt, dass eine Betreuung eingerichtet wird, die mit dafür Sorge trägt, dass sich die potentiellen Mieter auch mietvertragskonform verhalten. Eine Weisungsbefugnis der Behörde gegenüber dem Vermieter besteht jedoch nicht.

6. Beim Ankauf von Belegungsrechten durch die Stadt werden die Rechte an vermieteten Wohnungen gekauft. Wie viele Wohnungen können ca. im Schnitt im Jahr hiervon tatsächlich belegt werden?

Der Wohnungsbörse standen in den letzten Jahren zwischen 35 und 50 Belegungsrechte, weitgehend mit Benennungsrecht jährlich zur Verfügung. Im Durchschnitt der vergangenen Jahre konnten rund 40 Wohnungen tatsächlich belegt werden. Ein kleiner Teil der Wohnungen wurden vom Vermieter direkt an Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen vergeben.

7. Wird diese Anzahl von Jahr zu Jahr steigen?

Die Anzahl der Belegungen durch Ankauf von Belegungsrechten kann nur steigen, wenn zukünftig in größerem Ausmaß entsprechende Wohnungen auch zum Kauf angeboten werden. Bisher wurden der Stadt Mainz jedoch nur von der WB Wohnraum Mainz GmbH Wohnungen zum Ankauf von Belegungsrechten angeboten. Andere Wohnungsgesellschaften haben sich bisher bedauerlicherweise nicht an den jeweiligen Jahresprogrammen beteiligt, so dass keine Belegungsrechte eingekauft werden konnten. Zukünftig wird sich die Situation drastisch verschlechtern, da nur noch Belegungsrechte an freistehenden Wohnungen angekauft werden können.

8. Wie sieht die Planung beim Ankauf aus, wie viele Belegungsrechte sollen noch angekauft werden? Bitte Planungsaufstellung für die nächsten Jahre.

Derzeit steht die Stadt Mainz mit der Wohnbau Mainz in Vertragsverhandlungen. Gegenstand des Vertrages ist, dass die Wohnbau der Stadt Mainz eine monatliche Mindestanzahl an freierwerdenden Mietwohnungen aus ihrem Bestand zum Ankauf von allgemeinen Belegungs- bzw. Benennungsrechten anbieten wird. Eine Anzahl der hierüber möglichen Ankäufe steht zurzeit noch nicht fest und ist Gegenstand der weiter zu führenden Vertragsverhandlungen

9. Rentiert sich der Einsatz der Ausgaben im Verhältnis zur Belegungsmöglichkeit nach ihrer Einschätzung? Bitte um Aufstellung der Belegungszahlen und der Investition in Belegungsrechte.

Unter Bezug auf die Beantwortung der Frage 6 zeigt sich, dass die Zahl der vermittelten Wohnungen einen recht ordentlichen Umfang hat. Mit dem Ankauf von Benennungsrechten wird der Stadt Mainz ermöglicht Einfluss auf die Vergabe preisgünstiger Wohnungen zu nehmen und trägt darüber hinaus zur Vermeidung von Obdachlosigkeit bei.

Diesbezüglich ist der Ankauf in jedem Fall rentabel. Eine Gegenrechnung zu etwaigen eingesparten Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII ist nicht zuverlässig zu ermitteln.

Die Investitionen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Aufstellung Belegungsankauf / Investitionen

Förderjahr	Wohneinheiten	<i>allg. Belegungsrecht</i> Mittel Land (€)	<i>Benennungsrecht</i> Mittel Stadt (€)
2000	68	360.628,48	18.980,18
2001	252	347.352,99	18.281,77
2002	1	18.793,17	0
2003	100	488.824,99	2.218,20
2004	0	0,00	0,00
2005	67	234.396,25	19.860,48
2006	27	85.375,76	11.568,97
2007	6	25.558,45	3.660,06
2008	16	65.599,47	9.405,07
2009	0	0,00	0,00
2010	9	38.634,22	5.543,55
2011	10	60.267,78	8.630,55
2012	3	26.743,60	886,03
Gesamt	559	1.752.175,16	99.034,86

Mainz, 24.01.2014

gez. Merkator

Kurt Merkator
Beigeordneter