

Der Oberbürgermeister

24516 Stadt Neumünster Erster Stadtrat

Neues Rathaus Großflecken 59 24534 Neumünster

**Erster Stadtrat
Hillgruber**

E-Mail carsten.hillgruber@neumuenster.de
Telefon 04321 942 2395 Fax 04321 942 2285
Zimmer 2.13 Neues Rathaus 2. Etage

An
den Ausschussvorsitzenden
des Sozial- und Gesundheitsausschusses
Herrn Sami Inci
Holsatenring 32
24539 Neumünster

Neumünster, den 11.10.2018

Große Anfrage "Sozialwohnungen in Neumünster" der BfB Rathausfraktion Bürger für Bürger vom 10.09.2018

Sehr geehrter Herr Inci,

an der Beantwortung beteiligt waren die Fachdienste 61 - Stadtplanung -, 50 - Soziale Hilfen - sowie das Jobcenter Neumünster.

Die oben genannte Große Anfrage wird wie folgt beantwortet:

Die Verwaltung wird gebeten, den Bedarf an Sozialwohnungen in Neumünster zu ermitteln. Dabei sollen insbesondere folgende Fragen beantwortet werden.

1. Wie viele Wohnungen gibt es aktuell in Neumünster?

Antwort - Fachdienst 61:

Lt. Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes 2017/2018 gibt es mit Stichtag 31.12.2016 rund 41.600 Wohneinheiten in Neumünster (GEWOS Endbericht zum Wohnraumversorgungskonzept Neumünster S. 22, Drucksache 0160/2018/DS).

2. Wie viele Wohnungen davon werden in Neumünster derzeit dem Wohnungsförderungsgesetz (WoFG) und der KdU-Richtlinie entsprechend vermietet?

Antwort - Jobcenter:

Mit Stand 31.08.2018 liegen im Jobcenter Neumünster 11% der 5.125 Bedarfsgemeinschaften, somit ca. 564 Bedarfsgemeinschaften, oberhalb der berücksichtigungsfähigen Kosten der Unterkunft. Im Umkehrschluss wohnen 89% der Be-

darfsgemeinschaften, also ca. 4.561 Bedarfsgemeinschaften, in Wohnungen im Rahmen der KdU-Richtlinie. Hierbei ist zu beachten, dass in Einzelfällen auch bei den 11% der Bedarfsgemeinschaften die Kosten der Unterkunft dauerhaft anerkannt werden, da besondere Gründe für einen erhöhten Wohnbedarf vorliegen. Dies können z.B. gesundheitliche Gründe oder Umgangsrechte sein. Eine Auswertung hierzu ist aber nicht möglich. Es wurden allerdings im Jahr 2017 nur 68 und im Jahr 2018 nur 72 Absenkungsverfahren wegen zu hoher Kosten der Unterkunft eingeleitet. Dies lässt den Schluss zu, dass noch eine größere Zahl von Einzelfallentscheidungen für höhere Kosten der Unterkunft getroffen wurde. Hinzu kommen Fälle, in denen Kundinnen und Kunden Eigenanteile zur Miete aus Freibeträgen vereinbart haben, was rechtlich möglich ist.

Antwort – Fachdienst 50:

Zur Situation der KdU im Bereich der SGB XII-Leistungen lässt sich anmerken, dass Umzugsaufforderungen und daraus resultierende Wohnungssuchen die Ausnahme darstellen und, wenn überhaupt, auf wenige gelegentliche Einzelfälle begrenzt sind.

Über das SGB XII werden besondere Personenkreise unterstützt. Alters-, krankheits- oder behinderungsbedingte höhere Bedarfe bei den Unterkunftskosten können nach der KdU-Richtlinie berücksichtigt werden. Diese werden einzelfallbezogen geprüft und die aufgrund der individuellen Situation erforderlichen Unterkunftskosten anerkannt.

Antwort – Fachdienst 61:

Zu den Wohnungen nach dem Wohnungsförderungsgesetz wurde die IB.SH angefragt, eine Antwort liegt noch nicht vor.

3. Wie viele Personen mit Wohnberechtigungsschein und im KdU-Bereich, aufgeschlüsselt nach Einzelpersonen, Kleinfamilien bis 3 Personen und Großfamilien von 4 bis 8 Personen, suchen derzeit eine Wohnung in Neumünster?

Antwort – Jobcenter:

Den Begriff "Wohnungssuchend" gibt es im SGB II nicht. Hier können nur die 11% Bedarfsgemeinschaften aufgeschlüsselt werden, die oberhalb der Kosten der Unterkunft gemäß der KdU-Richtlinie liegen. Wie viele davon tatsächlich neuen Wohnraum suchen, kann wegen der Einzelfalltatbestände (siehe Frage 2) nicht valide beantwortet werden.

Einzelpersonen: 181 Haushalte

Bis zu 3 Personen: 289 Haushalte

4-6 Personen: 55 Haushalte

Ab 7 Personen erfolgt die Festsetzung der angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß der KdU-Richtlinie nach den Umständen des Einzelfalls, hier ist eine Auswertung nicht möglich.

Antwort – Fachdienst 50:

Zur Situation der KdU im Bereich der SGB XII-Leistungen wird auf Frage 2 verwiesen.

Antwort – Fachdienst 61:

Aus Sicht des Fachdienstes 61 kann diese Frage nicht beantwortet werden, da Personen/Haushalte mit Wohnberechtigungsschein unter Umständen auf der Wohnungssuche sind, ohne dass die Verwaltung davon Kenntnis erlangt.

4. Wie hat sich die Anzahl der Wohnungen in Neumünster, die dem Wohnungsförderungsgesetz und der KdU-Richtlinie entsprechen, in den letzten 10 Jahren entwickelt?

Antwort – Fachdienst 61:

Daten liegen der Verwaltung nur über Wohnungen mit Sozialbindung vor, 2016 rund 2.000 Wohnungen, im Jahr 2018 rund 1.800, bei Beibehaltung der bisherigen geringen Inanspruchnahme von Wohnungsförderung bis 2030 auf rund 600 zurückgehend (Drucksache 0160/2018/DS, S. 46ff.).

5. Wie sind diese Wohnungen in Neumünster in den Stadtteilen verteilt? Bitte nach KdU und WoFG ausschlüsseln.

Antwort – Fachdienst 61:

Hierzu liegt der Verwaltung keine Datengrundlage vor.

6. Wie hoch ist die Durchschnittsmiete aller (bestehend aus Kaltmiete und kalten Nebenkosten ohne Heizkosten) nach dem WoFG geförderten Wohnungen und der KdU-Richtlinie in Neumünster? Um Aufschlüsselung analog der Nr. 2 wird gebeten.

Antwort – Fachdienst 61:

Hierzu liegt der Verwaltung keine Datengrundlage vor, die Daten sind aufgrund der verschiedenen Personenkreise für die Stadt Neumünster nicht erfassbar.

Antwort – Jobcenter:

Eine Auswertung nach den geforderten Personengruppen mit Durchschnittswerten ist nicht möglich.

7. Wie viele Wohnungen gab es in Neumünster von 2010 bis 2018 mit Sozialbindung und entsprechend der KdU-Richtlinie? Wenn es welche gab, wie viele fielen aus der Sozialbindung in dem Zeitraum heraus und wie viele kamen durch Neubau hinzu? Bitte aufschlüsseln nach WoFG und KdU.

Antwort – Fachdienst 61:

Siehe Frage 4.

8. Gibt es in Neumünster Sozialwohnungen, die derzeit mit einer Fehlbelegungsabgabe vermietet sind? Wenn ja, wie viele und werden Anstrengungen unternommen um das zu minimieren?

Antwort – Fachdienst 61:

Mit Stichtag 18.05.2018 betrifft das nach hiesigem Kenntnisstand 12 Wohnungen.

9. Ist der Mietpreis nach dem WoFG deckungsgleich mit dem Mietpreis nach der KdU? Wenn nein, was gedenkt die Verwaltung zu tun um Betroffenen ausreichend Wohnraum in der Stadt zur Verfügung zu stellen?

Antwort – Fachdienst 61:

Die Festsetzung der Höhe der Miete im geförderten Wohnraum liegt nicht innerhalb der Befugnisse der Stadt, sondern obliegt dem Land.

In Neumünster sind die Miethöhen der KdU teilweise geringer als die des geförderten Wohnungsbaus.

Es ist nicht Aufgabe der Stadtverwaltung, geförderte Wohnungen oder preiswerten Wohnraum zu bauen. Das operative Geschäft rund um den städtischen Wohnungsbestand wurde mit Gründung der städtischen Wohnungsbau GmbH und Verkauf der städtischen Wohnungen an diese in die dortige Hand (Geschäftsführung, Aufsichtsrat) gegeben, auch wenn die Stadt Neumünster weiterhin Gesellschafterin ist.

Im Rahmen der Ausweisung von Wohnungsbauflächen durch Bauleitplanung ist die Verwaltung bestrebt, einen höheren Anteil von gefördertem Wohnungsbau festzusetzen.

Antwort – Jobcenter:

Bis zum 31.12.2017 lagen die Werte des WoFG je nach Personengruppe in der Nettokaltmiete gesamt ca. 10,00 Euro über den Werten der KdU-Richtlinie. Durch die Erhöhung der Werte zum WoFG ab 01.01.2018 liegt jetzt eine höhere Differenz vor. Diese wird durch die gerade in Überarbeitung befindliche KdU-Richtlinie aber teilweise wieder geschlossen. Dies liegt aber auch daran, dass es sich bei den Werten des WoFG um Durchschnittswerte des gesamten Landes Schleswig-Holstein handelt, während die KdU-Richtlinie mit Mieten aus dem Stadtgebiet Neumünster arbeitet. Somit ist eine Vergleichbarkeit nur bedingt gegeben.

Eine aktuelle Erhebung zeigt, dass in 2018 nur 72 Bedarfsgemeinschaften zur Absenkung der Unterkunftskosten aufgefordert wurden. Dies entspricht knapp 1,5 % aller Bedarfsgemeinschaften. Somit kann nicht davon ausgegangen werden, dass im Bereich des SGB II ein akutes Problem mit angemessenem Wohnraum besteht.

- 10.** Werden Wohnungen durch Modernisierung und daraus folgende Preissteigerung, die nicht mehr den KdU-Kosten entspricht, dem sozialen Wohnungsbau entzogen? Wenn ja, wie viele Wohnungen waren in den letzten 2 Jahren davon betroffen?

Antwort – Fachdienst 61:

Eine Modernisierung geförderter Wohnungen, die noch der Bindungswirkung unterliegen, ist hier nicht bekannt.

Auch hinsichtlich der weiteren Fragestellung liegen hier keine Daten vor.

- 11.** Gibt es in der Stadt bezahlbare Wohnungen ohne Wohnberechtigungsschein? Wenn ja wie viele und zu welchen Mietpreisen?

Antwort – Fachdienst 61:

Aus den Rückmeldungen zum Arbeitskreis Mietspiegel muss geschlossen werden, dass es solche Wohnungen gibt. Weitere Daten sind hier nicht bekannt.

- 12.** Wie viele Fördergelder zum sozialen Wohnungsbau haben der Stadt Neumünster seit 2016 zur Verfügung gestanden und wie viele davon wurden nicht abgerufen? Bitte die Gründe für nicht abgerufene Gelder auflisten.

Antwort – Fachdienst 61:

Es handelt sich um Fördermittel, die das Land Schleswig-Holstein auf Antrag von Dritten an diese vergibt. Soweit Förderanträge für Wohnungsbauvorhaben in Neumünster gestellt wurden, wurden diese seitens des Landes auch bewilligt (5 Anträge).

13. Wird die Verwaltung Einfluss nehmen bei Neubaugebieten eine angemessene Zahl von Sozialwohnungen zu bauen, z.B. in Form von Auflagen die das berücksichtigen? Wenn ja in welcher Form, wenn nein, warum nicht?

Antwort – Fachdienst 61:

Siehe Frage 9.

14. Was gedenkt die Verwaltung für die nächsten Jahre zu tun, um den gesteigerten Bedarf an Sozialwohnungen gerecht zu werden?

Antwort – Fachdienst 61:

Die Formulierung der Zielsetzung im Wohnungsbau obliegt der Selbstverwaltung. Die abschließende Beschlussfassung zur Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes steht noch aus. Wesentliche Partnerin bei der Umsetzung könnte die städtische Wohnungsbaugesellschaft sein, deren Aufsichtsrat ebenfalls mit Mitgliedern der Selbstverwaltung besetzt ist, wenn die Aufgabenstellung auch dort entsprechend formuliert wird.

15. Welche Grundstücke würden der Stadt Neumünster zum Neubau für sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stehen?

Antwort – Fachdienst 61:

Grundsätzlich sollte aus städtebaulichen und gesellschaftlichen Erwägungen heraus gerade bei größeren Flächenentwicklungen eine Durchmischung von Wohnformen angestrebt werden. Solche Überlegungen hatte die Verwaltung für die ehemalige Scholtz-Kaserne bereits skizzenhaft entwickelt. Denkbar wäre ein solches Konzept auch für den Bereich der ehemaligen Standortverwaltung.

16. Wie ist der aktuelle Stand der Wohnungssuchenden? Bitte Aufgeschlüsselt nach Altersstruktur 18-27, 28-40, 41-63 und über 64
a) Im KdU-Bereich
b) Im Wohngeldbereich

Antwort – Fachdienst 61:

Hierzu liegt der Verwaltung keine Datengrundlage vor.

Antwort – Jobcenter:

Hierzu können keine Angaben gemacht werden, da es den Status "Wohnungssuchend" im SGB II nicht gibt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Hillgruber)

Erster Stadtrat