

MITTEILUNGSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: M 15/0002
410 - Fachbereich Servicedienste Familie und Soziales			Datum: 07.01.2015
Bearb.:	Herr Holstein	Tel.:	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	05.02.2015	Anhörung

Beantwortung der Anfrage von Herrn Adam im Rahmen der Einwohnerfragestunde am 20.11.14

1. Wie hoch waren die Kredite bzw. Ausgaben für den Sozialen Wohnungsbau die dafür geflossen sind seit Anfang 1980?

Die Finanzierung der Wohnungen erfolgte durch Bundes- und Landesmittel sowie teilweise durch eine kommunale Mitfinanzierung des Kreises Segeberg und der Stadt Norderstedt in Form von Darlehen.

Im genannten Zeitraum belief sich die Förderung durch Bund- und Landesmittel auf ca. 72.525.000 €.

Der Kreis beteiligte sich mit ca. 1.368.000 € an der Finanzierung von 16 Objekten.

Die Stadt Norderstedt hat 23 Objekte mit ca. 10.167.000 € mitfinanziert.

2. Wer hat diese Kredite vergeben?

Die Vergabe der Bundes- und Landesmittel erfolgte durch die Investitionsbank Schleswig-Holstein (ehem. Wohnungsbaukreditanstalt).

Die Mittel des Kreises wurden nach Beschlussfassung der zuständigen politischen Gremien durch den Kreis Segeberg vergeben.

Die städtischen Mittel wurden nach Beschlussfassung der zuständigen politischen Gremien durch die Stadt vergeben.

3. Was geschieht wenn die Mieter dort **nicht zu recht** wohnen?

Zum Bezug einer geförderten Wohnung ist nur der Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines berechtigt. Dieser wird erlangt, wenn bestimmte Einkommensgrenzen für die jeweilige Haushaltsgröße nicht überschritten werden.

Maßgeblich sind die Einkommensverhältnisse bei der Antragstellung. Während der Gültigkeitsdauer eines Wohnberechtigungsscheines (früher 1 Jahr, seit 2009 für 2 Jahre gültig) kann mit diesem eine geförderte Wohnung angemietet werden. Spätere Änderungen in den Einkommensverhältnissen oder der Haushaltsgröße haben keine Auswirkung auf das Mietverhältnis oder die Höhe der Miete. Die Mietverhältnisse bleiben bestehen.

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeister
-------------------	-----------------------	---------------	--	---------------------	-------------------

4. Werden dadurch vielleicht Überschüsse erwirtschaftet?

Es werden keine Überschüsse erwirtschaftet.

5. Wer bekommt dann die Überschüsse die erzielt werden? Und wie hoch sind diese insgesamt für alle Projekte Norderstedt, im gesamten sozialen Wohnungsbau. Ich bitte höflichst dies auch in den Jahren 1980 bis jetzt Dez. 2014 in % und € pro Jahr zu dokumentieren und aufzulisten.

Siehe Beantwortung Frage 4.

6. Geht durch das Bewohnen von nicht befugten Mietern der soziale Wohnungsbau verloren? Wieviel in % ist verloren gegangen, in den Jahren 1980 – 2014 und wieviel in € an Überschüssen ist erwirtschaftet worden in diesen Jahren? Bitte auch hier nochmal eine genaue Gegenüberstellung. Bitte für den gesamten sozialen Wohnungsbau.

Geförderte Wohnungen, die von nicht mehr wohnberechtigten Mietern belegt sind, stehen einkommensschwächeren Haushalten nicht zur Verfügung. Da eine Überprüfung der Einkommensverhältnisse nur bei der Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheines, nicht aber während bestehender Mietverhältnisse erfolgt, ist der Stadt Norderstedt nicht bekannt, wieviel der geförderten Wohnungen fehlbelegt sind.

7. Wird durch dieses Verhalten sozialer Wohnungsbau minimiert?

Der Bestand an geförderten Wohnungen wird durch dieses Verhalten nicht minimiert. Für die Dauer der Zweckbestimmung ist eine Weitervermietung nur an Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen möglich. Durch die Fehlbelegung sind aber einige geförderte Wohnungen für den Wohnungsmarkt nicht verfügbar.

8. Wäre es verwunderlich, dass dann so viele in Norderstedt enttäuscht sind, von der Politik und der Verwaltung die da betrieben wird oder wurde, da sie nicht im adäquaten (also passenden, ausgewogenem) Mietzins günstigen Wohnungsbau wohnen können?

Nein, da die Belegung der Wohnungen auf Grundlage der Prüfung der Berechtigung erfolgte.

9. Ist es dann nicht ein Zeichen darauf, dass **der Mietenspiegel in Norderstedt bewusst in die Höhe getrieben wird.**

Die Höhe der Mieten in einer Kommune richtet sich nach Angebot und Nachfrage. Der Norderstedter Mietenspiegel spiegelt das derzeitige Mietenniveau und dient Mietern und Vermietern als Orientierungshilfe. Er wird jedoch nicht bewusst in die Höhe getrieben.

10. **Wäre es nicht sinnvoll diese Überschüsse in einen neuen sozialen Wohnungsbau fließen zu lassen, um diesen zu fördern?**

Siehe Beantwortung Frage 4.

11. **Fließt es?**

Siehe Beantwortung Frage 4.

12. **Wieviel fließt? Bitte in % und €.**

Siehe Beantwortung Frage 4.

13. Wieviel fließt eigentlich davon wieder in den Sozialen Wohnungsbau? Auch hierzu würde ich gern eine Aufstellung in % und € sehen für die Jahre 1980 bis Ende 2014

Siehe Beantwortung Frage 4.

14. Würde man nicht genau gegen das Problem Verdrängung von Mietzinsgünstigem Wohnungsbaus ansteuern, wenn man versucht Mietzinsgünstigen Wohnraum mehr zu fördern?
15. Würde man damit nicht bewusst gegen die Reduzierung des sozialen Wohnungsbaus ansteuern? Ja würde damit nicht genau der mietzinsgünstige Wohnungsbau gestärkt?
16. Sind es nicht 100% sichere Mieteinnahmen die im sozialen Wohnungsbau erzielt werden?
17. Warum wird krampfhaft versucht neue große sehr hochpreisige Mietzinsprojekte, Mietprojekte in Auftrag zu bekommen, doch warum wird nicht genau so stark versucht den Sozialen Wohnungsbau zu stützen?

Die Fragen 14 – 17 werden zusammengefasst wie folgt beantwortet:

Nicht nur in Norderstedt, sondern auch in anderen Kommunen des Hamburger Randes stagnierte der geförderte Wohnungsbau in den letzten Jahren. Zwar wurden in den letzten 15 Jahren 130 geförderte Wohnungen errichtet, jedoch ohne finanzielle Mitwirkung der Stadt Norderstedt. Diese wurde von den Investoren nicht in Anspruch genommen. Die Stagnation war u. a. auch darauf zurückzuführen, dass der geförderte Wohnungsbau für die Wohnungswirtschaft an Attraktivität verloren hatte.

Das Land Schleswig-Holstein hat aus diesem Grunde im Jahre 2013 die Offensive bezahlbares Wohnen gestartet. Hieraus entwickelte sich ein eigenständiges Förderprogramm für den Hamburger Rand, der neue 2. Förderweg. Hinzu kam eine Neuaufstellung der Förderbedingungen für die Erneuerung der Wohnbestände. Darüber hinaus beschloss die Stadtvertretung, zukünftig bei der Ausweisung neuer Bebauungsgebiete 30 % der Wohnbauflächen für den geförderten Wohnungsbau zu sichern.

Durch diese Maßnahmen und nicht zuletzt auch aufgrund intensiver Gespräche der Stadt Norderstedt mit der Wohnungswirtschaft sind zur Zeit fast 400 geförderte Wohnungen in der Planung bzw. zum Teil bereits in der konkreten Umsetzung. Dies sind erste Schritte, um dem Abschmelzungsprozess im geförderten Wohnungsbau entgegenzuwirken und bezahlbaren Wohnraum in Norderstedt zu erhalten bzw. zu schaffen. Weitere werden folgen.

18. Was passiert eigentlich mit Mietern die aus der 30 jährigen Mietpreisgarantie für Sozialwohnungen rausfallen?

Wenn geförderte Wohnungen aus der 30jährigen Mietpreisgarantie rausfallen, darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 9 % erhöhen. Dies gilt jedoch nicht bei Modernisierungen. Dann ist eine Anhebung der Miete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten möglich.

19. Bitte wieviel Sozialwohnungen sind in den Jahren 1980 – 2014 hinzugekommen und weggefallen, und wie viele genau pro Jahr und in welchem Jahr?

In diesem Zeitraum wurden in Norderstedt 2173 geförderte Wohnungen in 40 Objekten neu gebaut; sowohl im 1., dem damaligen 2. als auch im 3. Förderweg errichtet. (Hinweis: Nach dem Förderweg richtet sich die Höhe der Einkommensgrenze als auch die Miethöhe)

Von diesen 2173 Wohnungen waren bereits Anfang der 90er Jahre 364 Wohnungen aus der Zweckbindung gefallen. Dies waren Wohnungen des 2. (steuerbegünstigten) Förderweges, deren Darlehen von vornherein auf eine kürzere Laufzeit ausgelegt wa-

ren. Darlehen des 1. und 2. Förderweges waren für eine Laufzeit (und damit verbunden auch die Zweckbindung) von mehreren Jahrzehnten ausgelegt.

Durch das im Jahre 2009 in Kraft getretene schleswig-holsteinische Wohnraumförderungsgesetz wurde die Zweckbindung aller geförderten Wohnungen auf 30 Jahre begrenzt. Dadurch bedingt sind im Jahr 2014 weitere 48 Wohnungen der ehemals 2173 Wohnungen aus der Zweckbindung gefallen.

Weitere 526 Wohnungen sind aus dem geförderten Altbestand vor 1980 ebenfalls aus der Zweckbindung gefallen, also insgesamt 574 Wohnungen im Jahr 2014.

Eine chronologische Auflistung nach Jahren der in diesem Zeitraum hinzugekommenen und weggefallenen Wohnungen kann wegen des damit verbundenen Aufwandes nicht vorgenommen werden.