

Helga Bühse 26.1.2022

Frau Stadtpräsidentin

Anna Katharina Schättiger

Eingang bei StPr in:

26.01.2022

Eingang bei 10.1:

27.01.2022

Sehr geehrte Frau Schättiger,

bitte lassen Sie die folgenden Fragen durch die Verwaltung beantworten.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Helga Bühse

Landesweit wird über den sozialen Wohnungsbau diskutiert. Voraussetzung für die Mietung einer Sozialwohnung ist der Wohnberechtigungsschein. Dazu folgende Fragen:

Wie viele Wohnberechtigungsscheine sind in den letzten 5 Jahren ausgegeben worden?

Sind die Scheine bis zu einer bestimmten Frist gültig?

Welche Erkenntnisse liegen der Verwaltung über den Anteil von Scheininhabern vor, die nach dem jetzigen Stand nicht mehr berechtigt wären? Wird das kontrolliert?

Wie viele Neumünsteraner und Neumünsteranerinnen haben einen Berechtigungsschein finden aber zur Zeit keinen angemessenen geförderten Wohnraum oder finden auf dem freien Markt keine Wohnung?

Die Fehlbelegungsabgabe wurde 2003 in Schleswig-Holstein abgeschafft. Gibt es eine Nachfolgeregelung?

Sachgebiet IV
Fachdienst Bürgerservice,
Öffentliche Sicherheit und
Ordnung

Neumünster, 28.02.2022
Sachbearbeiter: Herr Chlosta
App.: 2583
Aktenzeichen: 32.2/Stellungnahme WBS

Frau
Stadtpräsidentin
Anna-Katharina Schättiger

hier

**Beantwortung der Kleinen Anfrage von Ratsfrau Bühse zum Thema
Wohnberechtigungsscheine**

Sehr geehrte Frau Stadtpräsidentin,

die gestellte Kleine Anfrage von Ratsfrau Bühse mit Schreiben vom 26.01.2022
beantworte ich wie folgt:

Frage: Wie viele Wohnberechtigungsscheine sind in den letzten 5 Jahren ausgegeben
worden?

Antwort: In den Jahren 2017 bis 2021 sind insgesamt 3.287 Wohnberechtigungsscheine
(WBS) durch das Bürgerbüro der Stadt Neumünster ausgestellt worden.

Frage: Sind die Scheine bis zu einer bestimmten Frist gültig?

Antwort: Die Wohnberechtigungsscheine sind ab Ausstelldatum 12 Monate gültig.
Es ist jedoch zu beachten, dass bis zum Auszug aus einer geförderten Wohneinheit die
Berechtigung für die Nutzung der selbigen rechtmäßig verbleibt.

Frage: Welche Erkenntnisse liegen der Verwaltung über den Anteil von Scheininhabern
vor, die nach dem jetzigen Stand nicht mehr berechtigt wären? Wird das kontrolliert?

Antwort: Diese Daten wurden in der Vergangenheit nicht erhoben, auf Grund der kurzen
Gültigkeitsdauer wäre die Zweckmäßigkeit einer derartigen Überprüfung fraglich.
Mit Wegfall der Fehlbelegungsabgabe ist die Überprüfung und Auswertung zur Festlegung
der Fehlbelegungsquote als Messinstrument entfallen.

Frage: Wie viele Neumünsteraner haben einen Berechtigungsschein, finden aber zurzeit
keinen angemessenen geförderten Wohnraum oder finden auf dem freien Markt keine
Wohnung?

Antwort: Hierzu liegen uns keine Zahlen vor. Deshalb ist es lediglich möglich einen
groben Eindruck des Geschehens durch eine Gegenüberstellung der aktiven
Belegungsbindungen zu den ausgestellten Wohnberechtigungsscheinen zu erlangen.

Zur Definition - Die Belegungsbindung bedeutet, dass die Nutzung des Wohnraumes
den Personen vorbehalten ist, die einen gültigen Wohnberechtigungsschein vorweisen
können. Die Kriterien für die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheines gehen aus

dem Gesetz über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (SHWoFG) hervor und umfassen das Einkommen und die Haushaltsgröße. Je nach Konstellation der Haushalte (Anzahl der Einkommen, Anzahl der Haushaltsmitglieder) kann es durchaus vorkommen, dass ein Alleinverdiener bezahlt nach TVöD 13 bei einem 5-Personenhaushalt Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein hat.

Betroffen sind Wohnungen, die bzw. deren Errichtung mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind. Die Inanspruchnahme der öffentlichen Mittel verpflichtet den Wohnungseigentümer, die Wohnung nur einen bestimmten Kreis von Mietern zu vermieten, d. h. das allgemeines Belegungsrecht beschränkt die Mieterauswahl auf wohnberechtigte Bewerber. Bei den wohnberechtigten Bewerbern handelt es sich in der Regel um Menschen, die über ein geringes Einkommen verfügen. Der potentielle Mieter muss einen Wohnberechtigungsschein vorweisen können.

Die Anzahl der im Jahr 2021 (Stichtag 31.12.2021) bestehenden Wohnungsbindungen beläuft sich auf 1.736.

Die Entwicklung des Bestandes an bereits vorhandenen, vertraglichen Belegungsbindungen würde sich ohne Neuförderungen wie folgt entwickeln:

31.12.2022	1.717	Wohnungen mit Belegungsbindungen
31.12.2023	1.695	
31.12.2024	1.695	
31.12.2025	1.667	
31.12.2026	1.502	
31.12.2027	748	
31.12.2028	689	
31.12.2029	490	
31.12.2030	373	

Dem gegenüber steht die Anzahl der ausgestellten WBS:

Im Jahr 2019 wurden	688 WBS ausgestellt
In 2020	552 WBS ausgestellt
In 2021	624 WBS ausgestellt

Spätestens im Jahr 2028 ist somit auszugehen, dass der bisherige Bestand an Wohnungen, die entsprechend gefördert wurden, nicht mehr ausreicht um die Nachfrage zu decken.

Allerdings ist die Situation zuvor schon als angespannt einzuschätzen, da die Bestandswohnungen nur die Gesamtzahl des geförderten Wohnraumes widerspiegeln, nicht die Anzahl der freien Wohnungen. Auch wenn der Wohnberechtigungsschein nur eine Gültigkeit von 12 Monaten hat, ist davon auszugehen, dass die berechtigten Bewohnerinnen und Bewohner nach Ablauf des Berechtigungsscheines nicht zwangsläufig sofort ausziehen und die belegungsgebundene Wohnung so fürs erste weiterhin belegt bleibt.

Frage: Die Fehlbelegungsquote wurde 2003 in Schleswig-Holstein abgeschafft. Gibt es eine Nachfolgeregelung?

Antwort: Nein, eine vom SSW eingebrachte Initiative, die Fehlbelegungsabgabe wieder einzuführen wurde auf Landesebene nicht angenommen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'T. Bergmann', with a long horizontal stroke extending to the right.

Tobias Bergmann

Oberbürgermeister