



An
die Stadtpräsidentin der Stadt Neumünster
Frau
Anna-Katharina Schättiger

Neumünster, 03.01.2024

Anfrage
Daseinsvorsorge Wohnen

Sehr geehrte Frau Stadtpräsidentin,
sehr geehrte Damen und Herren,

bekannte und anhaltende Missstände in privaten Mietshäusern; Obdachlosigkeit und Wohnungslosigkeit in Neumünster. Alle diese Themen betreffen die kommunale Daseinsvorsorge Wohnen. Welche Schritte plant die Stadt, um ihren Verpflichtungen bezüglich der kommunalen Daseinsvorsorge Wohnen ausreichend und angemessen nachzukommen?

1. Welche rechtlichen Möglichkeiten hat die Stadt Vermieter zu belangen?
2. Welche dieser Möglichkeiten hat die Stadt an welchen Mietobjekten bislang genutzt?
3. Welche rechtlichen Möglichkeiten hat die Stadt, die Mieter bei der Durchsetzung ihrer Ansprüche zu unterstützen, zu beraten oder aktiv auf diese einzuwirken?
4. Welche dieser Möglichkeiten hat die Stadt bisher genutzt?
5. Welche dieser Möglichkeiten hat die Stadt bisher aus welchen Gründen noch nicht genutzt?
6. Welche Abteilungen in der Stadtverwaltung, mit wieviel Personal, kümmern sich um dauerhafte Missstände in Mietshäusern?
7. An welcher Stelle können Mieterinnen dauerhafte Missstände melden?
8. Welche Überlegungen zu Einwohnerversammlungen in einzelnen Stadtteilen gibt es, um dort mit betroffenen Mieterinnen und Mietern ins Gespräch zu kommen?
9. Wieviel Wohnimmobilien gibt es in NMS mit bekannten Missständen, bei denen die Stadt tätig wurde?
10. Wie wirkt die Stadt allein oder gemeinsam mit anderen Kommunen auf die Landesregierung ein, gesetzliche Regelungen (Wohnraumschutz Gesetz) zu schaffen, die es Kommunen ermöglicht schneller und wirkungsvoller gegen Vermieter vorzugehen, die ihren gesetzlichen Verpflichtungen nicht nachkommen?
11. Welche gesetzlichen Regelungen sind in der Planung, um Mieter und Mieterinnen vor unhaltbaren und unangemessenen Wohnsituationen zu schützen?

12. Wie sehen die Zusammenarbeit und die Pläne mit der WoBau aus, was den Ausbau des sozialen und städtischen Wohnungsbaus betrifft?
13. Wie sehen die Pläne und Überlegungen der Stadt aus, Obdach- und Wohnungslosigkeit zu hundert Prozent zu beseitigen?

Mit der Bitte um Weiterleitung meiner Fragen, verbleibe ich

mit besten Grüßen

Ulrike Göking
Fraktionslose Ratsfrau
der offenen Liste Neumünster



Abteilung Gremienbetreuung, Verwaltungsgemeinschaften, interne Regelwerke

E-Mail allgemeine-dienste@neumuenster.de
Telefon 04321 942 0 Fax 04321 942 22 35

24516 Stadt Neumünster Postfach 2640 01.4

Aktenzeichen: 01.4 - kg

An
Frau Stadtpräsidentin Schättiger

Sachbearbeiter/in Holger Krüger
E-Mail holger.krueger@neumuenster.de
Telefon 04321 942 23 20
Zimmer 2.23 Neues Rathaus Südflügel 2. Etage

hier

Geschäftszeiten
Mo. - Fr. 8:30 - 12:00 Uhr
sowie nach telefonischer Vereinbarung

Neumünster, den 19.01.2024

Beantwortung der Anfrage von Ratsfrau Göking vom 03.01.2024

Sehr geehrte Frau Schättiger,

die o. g. Anfrage zum Thema „Daseinsvorsorge Wohnen“ wird wie folgt beantwortet:

Eingangs ein grundsätzlicher Hinweis:
Mietrecht ist zu allererst ein privatrechtliches, kein öffentlich-rechtliches Rechtsgebiet. Um die Belange von Mietern kümmern sich daher auch vorrangig private Organisationen wie z.B. der Mieterverein. Die Zuständigkeiten bzw. Möglichkeiten der Kommunalverwaltung sind daher begrenzt. Dieser Umstand ist bei der Beantwortung der folgenden Fragen bzw. der Bewertung der Antworten zu berücksichtigen.

1. Welche rechtlichen Möglichkeiten hat die Stadt Vermieter zu belangen?

Antwort:

Ausschließlich Verstöße gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften im Zusammenhang mit baulichen Anlagen sind durch die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt zu verfolgen. Im Bereich denkmalgeschützter Gebäude wird die Zuständigkeit um die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt erweitert.

Rechtsgrundlagen zum bauordnungsrechtlichen und denkmalrechtlichen Handeln sind in der Landesbauordnung und dem Denkmalschutzgesetz begründet.
Die Eingriffsmöglichkeiten der Behörden reichen je nach Sachlage von Anordnungen, Ersatzvornahmen bis zur Nutzungsuntersagung und Räumung von Gebäuden.

Die Stadt könnte zudem über das Instandsetzungs- und Modernisierungsgebot gem. § 177 BauGB an Eigentümer und Eigentümerinnen herantreten und die Beseitigung von Missständen und Mängeln erwirken. Das setzt jedoch voraus, dass die Missstände/Mängel städtebauliche Ausmaße annehmen und das Straßenbild bzw. benachbarte Grundstücke beeinträchtigen. (Das Gebot dient nicht zur Behebung ausschließlich wohnungsbezogener Missstände.)

Allerdings kommt der § 177 BauGB in der Praxis kaum zur Anwendung, da das Risiko juristischer Auseinandersetzungen hoch ist, erhebliche personelle Ressourcen für das Verfahren einzusetzen und im Fall einer Ersatzvornahme städtische Mittel heranzuziehen sind.

2. Welche dieser Möglichkeiten hat die Stadt an welchen Mietobjekten bislang genutzt?

Antwort:

Der Fachdienst Bauordnung und Denkmalpflege verfolgt regelmäßig Verstöße gegen Vorschriften der Landesbauordnung und des Denkmalschutzgesetzes. Allein im Jahr 2023 wurden insgesamt ca. 110 Widrigkeiten verfolgt. Diese Fälle betreffen nicht allein Wohngebäude, sondern auch Gewerbebauten. Die Mängel an Mehrfamilienhäusern stellten mit ca. 75% den größten Anteil dar.

Der § 177 BauGB wurde bisher in der Stadt Neumünster nicht angewandt.

3. Welche rechtlichen Möglichkeiten hat die Stadt, die Mieter bei der Durchsetzung ihrer Ansprüche zu unterstützen, zu beraten oder aktiv auf diese einzuwirken?

Antwort:

Die Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde ist zuständige Behörde ausschließlich bei Verstößen gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften an baulichen Anlagen, z.B. Verstöße gegen Brandschutzvorschriften wie fehlende Rauchwarnmelder, mangelhafte Rettungswege, fehlende Standsicherheit und Gefahrensituationen.

Bezieher*innen von Sozialleistungen in allen Rechtskreisen bietet die Stadt die Finanzierung einer auf 6 Monate befristeten Mitgliedschaft im Mieterverein Mittelholstein e.V., der in dieser Zeit die Betroffenen berät und in allen mietrechtlichen Interessen vertritt. Dieses Angebot wird bereits seit Jahrzehnten vorgehalten.

In den Sanierungsgebieten werden die Eigentümer*innen bei hohem Erneuerungsbedarf ihrer Immobilien angeschrieben. Dabei werden Beratungsgespräche angeboten. Die Resonanz auf die Beratungsangebote ist indes verhalten.

4. Welche dieser Möglichkeiten hat die Stadt bisher genutzt?

Antwort:

Siehe Antwort zu Fragen 2 bzw. 3.

Die Stadt Neumünster fördert zudem die Zentrale Beratungsstelle für Menschen in Wohnungsnot (ZBS) der Diakonie Altholstein. Sie finanziert außerdem Projekte wie die Ambulante Wohnbetreuung, um Menschen nachhaltig in Wohnraum zu integrieren. Seit 2017 finanziert die Stadt Neumünster die Soziale Betreuung Neuzugewanderter mit Integrationsbedarf, um diese u. a. auch über ihre Rechte und Pflichten rund um das Thema Wohnen aufzuklären. Übergeordnetes Ziel der Sozialen Betreuung ist die Integration in die Regelsysteme, zu denen auch Beratungs- und Unterstützungsangebote im Bereich Wohnen gehören. Um gezielt auf die Unterstützungsbedarfe Neuzugewanderter auf dem Wohnungsmarkt eingehen zu können, wurden spezifische Projekte aus kommunalen Integrationsmitteln finanziert, z. B. das „Integrationsprojekt Wohnen“ in den Jahren 2022 und 2023.

5. Welche dieser Möglichkeiten hat die Stadt bisher aus welchen Gründen noch nicht genutzt?

Antwort:

Siehe Antwort zu Fragen 2 bis 4.

6. Welche Abteilungen in der Stadtverwaltung, mit wieviel Personal, kümmern sich um dauerhafte Missstände in Mietshäusern?

Antwort:

Die Mitarbeitenden des Fachdienstes Bauordnung und Denkmalpflege sind bei Verstößen gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften zuständig. Die in der Unteren Bauaufsichtsbehörde erfassten Verstöße werden unmittelbar unter Einhaltung gesetzlicher Vorschriften bearbeitet.

7. An welcher Stelle können Mieterinnen dauerhafte Missstände melden?

Antwort:

Beim Fachdienst Bauordnung und Denkmalpflege können Gefahrensituationen und Verstöße gegen öffentlich-rechtlich Vorschriften gemeldet werden, die im Zusammenhang mit baulichen Anlagen stehen. Meldungen können persönlich, schriftlich, telefonisch, per Mail und über die MängelApp der Stadt Neumünster erfolgen.

8. Welche Überlegungen zu Einwohnerversammlungen in einzelnen Stadtteilen gibt es, um dort mit betroffenen Mieterinnen und Mietern ins Gespräch zu kommen?

Antwort:

Derartige Überlegungen sind der Verwaltung nicht bekannt - Einwohnerversammlungen nach § 16 b der Gemeindeordnung sind h. E. auch nicht geeignet, privatrechtliche bzw. bauordnungsrechtliche Sachverhalte zu behandeln.

9. Wieviel Wohnimmobilien gibt es in NMS mit bekannten Missständen, bei denen die Stadt tätig wurde?

Antwort:

Siehe Antwort zu Frage 2.

10. Wie wirkt die Stadt allein oder gemeinsam mit anderen Kommunen auf die Landesregierung ein, gesetzliche Regelungen (Wohnraumschutz Gesetz) zu schaffen, die es Kommunen ermöglicht schneller und wirkungsvoller gegen Vermieter vorzugehen, die ihren gesetzlichen Verpflichtungen nicht nachkommen?

Antwort:

Abgesehen von den bei Gesetzgebungen üblichen Anhörungen sind keine konkreten Maßnahmen bekannt.

11. Welche gesetzlichen Regelungen sind in der Planung, um Mieter und Mieterinnen vor unhaltbaren und unangemessenen Wohnsituationen zu schützen?

Antwort:

Derzeit liegen folgende Gesetzesvorhaben im Entwurf vor:

- Bekämpfung missbräuchlicher Ersteigerungen von Schrottimmobilen (Schrottimmobilen-Missbrauchsbekämpfungsgesetz)
- Wohnraumschutzgesetz

12. Wie sehen die Zusammenarbeit und die Pläne mit der WoBau aus, was den Ausbau des sozialen und städtischen Wohnungsbaus betrifft?

Antwort:

Die Verwaltung ist hierzu mit der Wobau im Gespräch.

13. Wie sehen die Pläne und Überlegungen der Stadt aus, Obdach- und Wohnungslosigkeit zu hundert Prozent zu beseitigen?

Antwort:

Um das Ziel einer hundertprozentigen Beseitigung der Obdach- und Wohnungslosigkeit zu verfolgen, bedarf es eines übergeordneten, von allen mitgetragenen Konzeptes, da Obdach- und Wohnungslosigkeit keine regional begrenzte Problematik ist (Stichwort: „Durchreisende“).

In Neumünster hat die Stadt die Aufgabe der Wohnungslosenhilfe in den 90er Jahren auf die Diakonie Altholstein übertragen. Mit dem Betrieb der Zentralen Beratungsstelle für Menschen in Wohnungsnot (ZBS) mit Übernachtungsstelle verfügt Neumünster über ein wirksames Hilfsinstrument, der Wohnungs- und Obdachlosigkeit entgegenzuwirken. Flankierend dazu wurde das Projekt „Ambulante Wohnbetreuung“, ebenfalls finanziert von der Stadt und in Verantwortung der Diakonie Altholstein, installiert mit dem Ziel, in Wohnungsnot geratene Menschen nach vorheriger Anmietung beim Bezug einer neuen Wohnung zu unterstützen, zu begleiten - mit dem Ziel, dass die Betroffenen nach wenigen Monaten dort ein eigenständiges Mietverhältnis fortsetzen können.

Mit dem 2017 beschlossenen Handlungskonzept Armut haben Verwaltung, Politik und soziale Träger die große Bedeutung angemessenen Wohnens für die soziale Teilhabe bestätigt. Die sozialen Maßnahmen des Handlungskonzepts, z. B. die ambulante Wohnbetreuung, sollen die planerischen und baulichen Anstrengungen der Stadt Neumünster flankieren.

Mit freundlichen Grüßen



Tobias Bergmann
(Oberbürgermeister)