

Stadtverwaltung Weimar

Drucksachen-Nr.	2018 / 043 / F
Einreicher:	Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Datum der Sitzung:	14. 03. 2018
Status der Sitzung:	öffentliche Sitzung
beantwortet durch:	Bürgermeister Peter Kleine

- Es gilt das gesprochene Wort -

Sozialer Wohnungsbau in Weimar

Hinsichtlich der anstehenden Fortschreibung des Weimarer Wohnungsmarktkonzeptes 2014 – 2018 möchte die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen über die Antworten der Anfrage aus der letzten Stadtratssitzung hinaus (DS 2018/011/F) folgende Fragen zum „Sozialen Wohnungsbau“ an den Oberbürgermeister richten.

„Sozialer Wohnungsbau“ wird hier verstanden als staatlich geförderter Wohnungsbau für soziale Gruppierungen, die ihren Bedarf an Wohnraum nicht (oder nur unzureichend) über den freien Wohnungsmarkt decken können. Ebenso wird darunter verstanden, dass die „Sozialen Wohnungen“ für diese sozialen Gruppen zweckgebunden sind, was sowohl die Miethöhe als auch die Belegung betrifft.

Frage 1:

Wie viele belegungs- und mietgebundene Wohnungen existieren in Weimar? Wann läuft deren Belegungsbindung jeweils aus?

Antwort:

Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus werden in der Stadt Weimar derzeit 408 geförderte Mietwohnungen als Sozialwohnungen geführt.

Die entsprechenden Belegungsbindungen haben unterschiedliche Laufzeiten z.T. bis 2026.

Frage 2:

Wie hoch schätzt die Verwaltung den aktuellen Bedarf an solchen „sozialen“ Wohnungen in Weimar ein?

Frage 3:

Wie wird der Bedarf für die Zukunft, gerade auch vor den Prognosen wachsender Altersarmut eingeschätzt?

Antwort:

Eine Prognose, wie hoch die Verwaltung den Bedarf an sozialen Wohnraum einschätzt, ist nicht valide möglich. Betrachtet man aber den Wohnungsmarkt Weimars, ist zu erkennen, dass vorrangig kleinere Wohnungen (1- bzw. 2-Raumwohnungen) sowie die 4- bzw. Mehrraumwohnungen an Zuwachs erhalten. Das liegt zum einen an der Familiengründung, als auch an dem wachsenden Flüchtlingszuzug.

Der Bedarf spiegelt allerdings nur die allgemeine Situation auf dem Wohnungsmarkt wieder und gibt keine Rückschlüsse auf die Nachfrage nach sozialem Wohnraum. Setzt man die

Betrachtung fort, ist auch ein Augenmerk auf den Gesamtbestand an Wohnraum sowie den Leerstand zu legen. Etwa ein Drittel der in Weimar vorhandenen Wohnungen befindet sich im Eigentum der beiden größten Weimarer Wohnungsunternehmen „Weimarer Wohnstätte GmbH“ (WWS) und „Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Weimar e.G.“ (GWG).

Die WWS zählt 2016 einen Gesamtbestand von 6370 Wohneinheiten. Davon sind 517 Wohnungen als Leerstand ausgewiesen, woraus sich eine Quote von 8,12 % ergibt. Im Vergleich zu 2015, da lag die Leerstandsquote bei 8,01 %. Hierbei ist aber auch zu beachten, dass es sich teilweise um bereits gebundene Wohnungen handelt, bei denen bereits ein Mietvertrag abgeschlossen wurde, der zu einem späteren Zeitpunkt seine Gültigkeit erreicht. Die GWG bewirtschaftete 2016 insgesamt 4494 Wohneinheiten. Die Leerstandsquote betrug zum Jahresende 5,14 % (Vorjahr 5,43 %). Es ist also festzustellen, dass auf Grund der Leerstandsquoten kein akuter Wohnraummangel besteht.

Des Weiteren gibt es eine Vielzahl von Unterstützungsleistungen, die zum einen den Zugang zu Wohnraum aber auch den Erhalt von Wohnraum sicherstellen. So haben Menschen mit geringem oder keinem eigenem Einkommen die Möglichkeit, über soziale Leistungen wie z.B. Hilfe zum Lebensunterhalt, Grundsicherung im Alter und bei dauerhaft voller Erwerbsminderung, Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II), die Kosten für Unterkunft und Heizung bei der jeweiligen Leistungsberechnung anerkannt zu bekommen. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit für Menschen mit Einkommen, Wohngeld zu beantragen. Die Höhe der Leistungen richtet sich in der Stadt Weimar im Bereich des SGB II und des SGB XII nach der „Handlungsleitenden Empfehlung zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung“ vom 12.10.2016 (ab 01.01.2016). Aus dieser Empfehlung ergeben sich folgende Angemessenheitswerte für das Stadtgebiet Weimar:

Haushaltsgröße Personen	Wohnfläche bis zu m ²	Grundmiete + kalte Nebenkosten (Bruttokaltmiete)	darin enthalten sind bei 1,25 €/m ² für Nebenkosten	Heizkosten Nach Bundesheizkostenpiegel
1	45	390,00	56,25	
2	60	473,00	75,00	
3	75	563,00	93,75	
4	90	656,00	112,50	
5	105	750,00	131,25	
Jede weitere Person	+15	91,00	18,75	

Dabei ist jedoch zu beachten, dass es sich bei den aufgeführten Werten um Orientierungswerte handelt, bei deren Überschreitung im jeweiligen Einzelfall zu entscheiden ist, ob dennoch Angemessenheit gegeben ist. Ob Kosten im Rahmen einer pflichtgemäßen Ermessensausübung übernommen/anerkannt werden können, ist von den Umständen des konkreten Einzelfalls abhängig.

Die benannte Empfehlung mit den entsprechenden Angemessenheitswerten findet im Bereich Wohngeld keine Anwendung. Im Bereich Wohngeld erfolgt die Berechnung entsprechend der sogenannten „Wohngeldtabelle“. Dabei ist die Stadt Weimar der Mietstufe III zugeordnet.

Anzahl der zum Haushalt gehörigen Familienmitglieder	Mietstufen (Miete und Belastung)					
	I	II	III	IV	V	VI
1	312	351	390	434	482	522
2	378	425	473	526	584	633
3	450	506	563	626	695	753
4	525	591	656	730	811	879
5	600	675	750	834	927	1.004
jedes weitere Mitglied im Haushalt	71	81	91	101	111	126

Bei der Empfehlung für den Bereich SGB II und SGB XII wurde sich an der Wohngeldtabelle orientiert bzw. wurden die Werte aus der Wohngeldtabelle übernommen, so dass letztendlich für alle Bereiche der Sozialleistungen die gleichen Werte bezüglich der Angemessenheit von Mieten (inkl. Nebenkosten) gelten.

Zu beachten bleibt jedoch, dass im Bereich SGB II und SGB XII Aufwendungen für Unterkunft und Heizung auch in einem der Werte übersteigenden Betrag (im konkreten Einzelfall) anerkannt werden können.

Dem entgegen gelten aber im Bereich Wohngeld höhere Einkommensgrenzen, was den Bezug, gerade für Familien, die keine Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII aufgrund von übersteigendem Einkommen erhalten, deutlich erleichtert bzw. deren Wohngeldanspruch höher ist, als der auf Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII.

Im Bereich der Wohngeldempfänger ist festzustellen, dass die Empfängerhaushalte seit 2014 konstant bis rückläufig sind. Einzig durch die Wohngeldreform 2016 hatte die Stadt Weimar einen deutlichen Anstieg gegenüber dem Vorjahr 2015 zu verzeichnen, allerdings unwesentlich höher als 2014.

Auf Grund des genannten kann die Stadt Weimar derzeit nicht von einem akuten Bedarf an sozialen Wohnungsbau ausgehen. Alle beteiligten Akteure vor Ort versuchen - entgegen der Prognose - der wachsenden Altersarmut Maßnahmen zu installieren.

Frage 4:

Welche konkreten Maßnahmen hinsichtlich des Sozialen Wohnungsbaus wurden von der Verwaltung in den vergangenen Jahren vollzogen oder zumindest begonnen?

Antwort:

Die Stadt Weimar tätigt selber keine Maßnahmen hinsichtlich des sozialen Wohnungsbaus.

Frage 5:

Wie unterstützt die Stadt aktuell Wohnungssuchende mit geringem Einkommen?

Antwort:

In der Stadt Weimar werden Wohnungssuchende durch unterschiedliche Beratungs- und Hilfeangebote wie z.B. NAHT-Stelle, Mobile Wohnungslosenhilfe (Caritas), Amt für Familie und Soziales u.v.a.m. in schwierigen Lebenssituationen und bei der Wohnungssuche unterstützt.

Der Allgemeine Soziale Dienst für Erwachsene erhält von der WWS die Mitteilung zur Kündigung wegen Mietschulden oder mietwidrigem Verhalten. Dann sucht er den Kontakt mit den Betroffenen und kann bei Mitwirkung i.d.R. eine Lösung finden (Ratenzahlungsvereinbarungen mit Vermieter organisieren, Unterstützung bei Antragstellungen auf Sozialleistungen).

Zudem werden Wohnungssuchende mit geringem Einkommen im Familienamt über die Möglichkeiten der finanziellen Unterstützung beraten und an die entsprechenden Wohnungsunternehmen vermittelt.

Weiterhin besteht auch die Möglichkeit, einen Wohnberechtigungsschein bei der Wohngeldstelle der Stadt Weimar zu beantragen um ggf. leichter eine Wohnung anmieten zu können. Das Amt für Familie und Soziales ist im besonderen Maße bestrebt, die Eigenverantwortlichkeit der Hilfesuchenden Menschen zu stärken und als Stütze und Beratungsstelle, gerade in Bezug auf die Finanzierung des angemieteten Wohnraums über Sozialleistungen, zu fungieren.