

Fraktion DIE LINKE
im Rat der Stadt Hildesheim



**Der Oberbürgermeister
der Stadt Hildesheim**

Rathaus, Markt 1, 31134 Hildesheim
Telefon +49 5121 301-1000
Telefax +49 5121 301-1005
eMail: ob@stadt-hildesheim.de

02.09.2021

nachrichtlich an alle Abgeordneten
des Rates der Stadt Hildesheim

Anfrage zu Sozialwohnungen in der Stadt Hildesheim Auskunftsrecht nach § 56 NKomVG

Sehr geehrter Herr Brückner,

Ihre Anfrage vom 18.08.2021 beantworte ich wie folgt:

1. Wie viele öffentlich geförderte Wohnungen (sozialer Wohnraum/Sozialwohnungen) mit Mietpreisbindung gibt es aktuell in der Stadt Hildesheim?

Die Zahl der Sozialwohnungen mit Mietpreisbindung beläuft sich aktuell auf 297.

2. Wie viele öffentlich geförderte Wohnungen sind in den letzten zehn Jahren aus der Bindung gefallen?

In den letzten 10 Jahren sind 888 geförderte Wohnungen entfallen (mit gesetzlicher (Sozialwohnungen) und vertraglicher Mietpreisbindung).

3. Wie viele öffentlich geförderte Wohnungen sind in den letzten zehn Jahren hinzugekommen?

Mit vertraglich vereinbarter Mietbindung sind in den letzten 10 Jahren 304 Wohnungen gefördert worden. 60 weitere Wohnungen sind bewilligt und befinden sich in der Bau-phase. Für 76 Miet- und 118 Studentenwohnungen sind Fördermittel beantragt, aber noch nicht bewilligt. Sozialwohnungen im klassischen Sinne werden nicht mehr gefördert.

4. Welchen Bedarf an Wohnungen mit Mietpreisbindung (Sozialwohnungen) sehen Sie für die Stadt Hildesheim und wird dieser Bedarf mit ihren Planungen gedeckt?

Im zuletzt 2019 aktualisierten Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Hildesheim wurde ein Bedarf von ca. 500 geförderten Wohnungen mit einem Realisierungshorizont

bis 2025 festgestellt. Die Planungen der Stadt Hildesheim decken im Rahmen von städtischen Baugebieten einen erheblichen Teil des geförderten Wohnraumbedarfs ab. Aktuell entstehen im Baugebiet Ostend geförderte Wohnungen. Weitere Baugebiete, die ebenfalls geförderten Wohnungsbau beinhalten werden, sind in Vorbereitung (u.a. Wasserkamp, Pappelallee).

5. Sehen Sie für Hildesheim die Voraussetzungen für gegeben, eine Satzung zur Zweckentfremdung erlassen zu können?

Nach dem seit 27.03.2019 gültigen Niedersächsisches Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG) können Gemeinden für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Gebiete mit Wohnraummangel), durch Satzung bestimmen, dass Wohnraum nur mit Genehmigung der Gemeinde anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf (Zweckentfremdung). Eine entsprechende Satzung darf nur erlassen werden, wenn die Gemeinde dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit wirtschaftlich und zeitlich vertretbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen kann.

Die Stadt Hildesheim ist sich der aktuellen Wohnungsmarktsituation bewusst. Die Baufertigstellungen liegen – nachdem diese zuvor lange bei 100 lagen – seit 2015 bei rund 200 Baufertigstellungen jährlich. Mit der Realisierung aktueller Projekte (z.B. im Ostend mit ca. 650 WE) sowie der Vorbereitung weiterer Wohnungsbauprojekte (Wasserkamp (600 WE), Pappelallee (350 WE)) und zahlreichen kleineren Vorhaben, wird der Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren spürbar entlastet werden. Durch die Bereitstellung von geförderten Wohnungen über verschiedene Förderwege und die Bereitstellung von frei finanzierten Wohnungen werden alle Segmente des Wohnungsmarktes bedient. Die durch die Stadt eingeleiteten Maßnahmen bewirken unter Einsatz erheblicher wirtschaftlicher Mittel in einem zeitlich vertretbaren Rahmen eine deutliche Entlastung des Wohnungsmarktes.

Das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Hildesheim hat im Jahr 2015 für Hildesheim einen noch insgesamt ausgeglichenen Wohnungsmarkt mit Angebotsdefiziten in spezifischen Teilmärkten, wie den Eigenheimen und den preisgünstigen Mietwohnungen, ausgegeben. Nach der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes im Jahr 2019 spannte sich der Wohnungsmarkt in zahlreichen Segmenten weiter an. Die Marktlage hatte sich „gedreht“ – von einem weitgehend ausgeglichenen zu einem teilweise angespannten Wohnungsmarkt, auch für mittlere Einkommensgruppen. Diese derzeitige Erkenntnislage bedarf einer stetigen Überprüfung. Gerade unter dem Aspekt der Auswirkungen der Pandemie wird sich die Mietbelastung von Haushalten möglicherweise noch erhöhen und sich die Angespanntheit des Wohnungsmarktes - nicht nur in Hildesheim - weiter verstärken. Eine akute Notlage liegt für Hildesheim jedoch nicht vor.

6. Wie ist die Situation in Hildesheim im Hinblick auf Belegrechte an Wohnraum?

Bestimmte Personengruppen haben bei der Anmietung von bezahlbarem Wohnraum Probleme. Das betrifft u.a. Geflüchtete, Transferleistungsempfängerinnen und Transferempfänger, bisherige Wohnungslose und auch Frauen aus dem Frauenhaus. Durch Vereinbarungen mit der Wohnungswirtschaft, hier der gbg, dem BWV und der KWG wird beispielsweise für Geflüchtete ein jährliches Kontingent an Wohnungen zur Verfügung gestellt. Für den Personenkreis der jungen Menschen ohne eigene Wohnung ist die Stadt ebenfalls in Kontakt mit den Wohnungsbauunternehmen.

Speziell mit der gbg gibt es Gespräche über eine Nachnutzung des jetzigen Frauenhauses (nach Fertigstellung des neuen Frauenhauses) für Personen, die nur einen sehr erschweren Zugang zum Wohnungsmarkt haben, bzw. aus einer Notunterkunft eine neue Wohnung suchen.

Im Allgemeinen ist anzumerken, dass auch das Land Niedersachsen ein Programm zum Erwerb von Belegungsbindungen zur Versorgung von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung aufgelegt hat.

7. In welchem Umfang plant die Stadt Hildesheim Ankauf von Belegungsrechten im Wohnungsbestand?

Derzeit wird das Kommunale Förderprogramm für die Aktivierung von Wohnungsleerstand in der Hildesheimer Innenstadt erarbeitet. Neben dem Ziel der Aktivierung von Wohnraum gilt es, mit unterschiedlichen Instrumenten (bspw.: Ankauf von Belegungsbindungen) und Ansätzen bezahlbaren Wohnraum bereit zu stellen. Im Rahmen der Erarbeitung wird durch das mit dem Auftrag betrauten Büro geprüft, ob und in welchem Umfang sich der Ankauf von Belegungsrechten für das Fördergebiet darstellen lässt.

8. Wie viele städtische Immobilien bzw. Räumlichkeiten stehen momentan leer und wo befinden sich diese?

Es stehen momentan 12 Räumlichkeiten leer.
Die Adressen lauten: Beusterstr. 40 (rechts)
 Stralsunder Str. 2
 Mönkemöller Weg 3
 Unter den Eichen 1
 Am Pferdeanger 11 + 12

9. a) Welche dieser Immobilien stehen perspektivisch für Wohnraum zur Verfügung und welche sind dafür ungeeignet?

Die Beusterstr. 40 rechts (andere Reihenhäuser der Beusterstraße 40 wurden saniert) sowie die Stralsunder Str. 2 sind für eine Wohnnutzung geeignet. Bei beiden Immobilien besteht allerdings ein hoher Sanierungsstau (u.a. müssten die elektrischen Anlagen komplett erneuert werden).

Für eine Wohnnutzung ungeeignet sind aus nachfolgenden Gründen:

- Mönkemöller Weg 3 (Pachtgrundstück, die Fläche liegt im Außenbereich gem. §35 BauGB. Im FNP ist hier eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Eine Wohnnutzung ist hier nicht zulässig. Hoher Sanierungsstau, Abriss)
- Unter den Eichen 1 (Kiosk, Abriss)
- Am Pferdeanger 11 + 12 (Eine neue Wohnnutzung ist hier nicht zulässig, Sanierungsstau)

b) Welche dieser Immobilien würden sich grundsätzlich für kulturelle, soziale und künstlerische Veranstaltungen eignen?

Keiner der unter Frage 8 aufgeführten städtischen Immobilien würden sich perspektivisch für eine dieser Nutzungen eignen.

10. Was ist davon gewollter bzw. ungewollter Leerstand?

a) Welche Gründe gibt es für den ungewollten Leerstand und was wird getan, um diesen zu beheben?

Bei keiner der oben aufgeführten Immobilien besteht ein gewollter Leerstand. Der genannte Sanierungsstau führt zum Leerstand der Immobilien.

b) Zum Zweckentfremdungsgesetz, welches von der Landesregierung eingebracht und beschlossen wurde, gab es in der Vergangenheit verschiedene Positionen. Wie steht die Stadtverwaltung mittlerweile zur Nutzung. Ist eine kommunale Nutzung geplant? Falls Nein: Wieso nicht?

Für die oben aufgeführten Immobilien bestehen keine Möglichkeiten zur kommunalen Nutzung. Für die genannten Leerstandsgründe (Sanierungsstau und ungeeignet für Wohnnutzung) bietet das Zweckentfremdungsgesetz keinen Ansatz. Eine allgemeine Einschätzung zum Zweckentfremdungsgesetz für Hildesheim ist unter Frage 7 beantwortet.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Ingo Meyer