Anfrage A023

Wohnen im Kreis Offenbach

Der Ballungsraum Rhein-Main steht in Anbetracht steigender Mietpreise, einem angespannten Wohnungsmarkt und der Geringfügigkeit von Bauland vor akuten sozialen Herausforderungen. Hierbei ist der Landkreis teils für die Unterbringung in und die Finanzierung von Wohnungen von Menschen im sozialstaatlichen Transferleistungssystem verantwortlich.

Hierzu stellt die Kreistagsfraktion Die Linke folgende Fragen, mit der Bitte entsprechende Informationen ggf. bei den Kommunen anzufragen:

1) Sozialwohnungen im Kreis Offenbach
    a) Wie viele Sozialwohnungen existieren derzeit im Kreis Offenbach und wie verteilen sich diese auf die 13 Kommunen?
    b) Wie hat sich die Zahl der Sozialwohnungen im Kreis Offenbach in den vergangenen 20 Jahren verändert? Wie viele Wohnungen sind in diesem Zeitraum aus der Sozialbindung gefallen und wie viele wurden in den letzten 20 Jahren jährlich neu geschaffen?
    c) Wie beziffern sich die gegenwärtigen Bedarfe nach Sozialwohnungen im Kreis Offenbach? Wie viele Personen gelten nach den Erkenntnissen des Kreises als wohnberechtigt für sozial geförderten Wohnraum?
    d) Vollzieht der Kreis Offenbach (perspektivisch) Maßnahmen, die den Bestand und/oder Ausbau von preisgebundenem Wohnraum gewährleisten?
    e) Liegen dem Kreis Offenbach Erkenntnisse über Förderprogramme vor, die den Bestand und/oder Neubau von Sozialwohnungen unterstützen?

2) Unterkunftskosten im Leistungsbezug
    a) Wie viele Bedarfsgemeinschaften im Kreis Offenbach erhielten in den Jahren 2020–2025 Leistungen nach SGB II bzw. SGB XII?

b) Bei wie vielen dieser Bedarfsgemeinschaften wurden die tatsächlichen Unterkunftskosten nicht vollständig anerkannt? Wie hoch war dabei die durchschnittliche Differenz zwischen tatsächlichen und anerkannten Unterkunftskosten?
c) Wie viele Kostensenkungsaufforderungen wurden im Kreis Offenbach zwischen 2020 und 2025 ausgesprochen und in welchen Kommunen befanden sich die entsprechenden Unterkünfte? Liegen Daten darüber vor, in wie vielen Fällen es im Zuge von Kostensenkungsaufforderungen zu Umzügen kam?

3) Wohnungslosigkeit und drohender Wohnungsverlust
   a) Liegen dem Kreis Offenbach Informationen zur Zahl wohnungsloser Menschen vor und wie sich diese Zahl in den vergangenen Jahren entwickelt hat?
   b) Wie viele Räumungsklagen und Zwangsräumungen sind dem Kreis Offenbach zwischen 2020 und 2025 bekannt geworden?
   c) Wie viele Anträge auf die Übernahme von Mietschulden wurden zwischen 2020 und 2025 gestellt und bewilligt bzw. abgelehnt?
   d) Welche Beratungsangebote gibt es im Kreis Offenbach für von Wohnungslosigkeit betroffene bzw. gefährdete Personen? Welche Präventionsmaßnahmen gegen Wohnungslosigkeit gibt es im Kreis Offenbach?

4) Allgemein zur Situation des Wohnungsmarkts
   a) Inwieweit hat der Kreisausschuss Möglichkeiten erwogen, die Wohnungsmarktsituation im Kreis Offenbach zu beeinflussen (bspw. durch den Kauf von Wohnungen/Immobilien)?
   b) Welche Maßnahmen hält der Kreisausschuss für erforderlich, um die angespannte Wohnungsmarktsituation zu verbessern?

Eine schriftliche Beantwortung zum nächstmöglichen Zeitpunkt würde uns sehr freuen!

Kreis Offenbach

Werner-Hilpert-Straße 1
63128 Dietzenbach

Kreis Offenbach

Anfragesteller: Die Linke

Anfragen-Nr.: 023

Organisationseinheit: Fachdienst Bauaufsicht, Fachdienst Jugend und Familie, Fachdienst SGB XII, Asyl und sonstige soziale Leistungen

Datum: 17.09.2026

Beantwortung Ihrer Anfrage vom 21.08.2026

Betreff: Wohnen im Kreis Offenbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer o.g. Anfrage ergeht folgende Antwort:

Frage 1:

a) Wie viele Sozialwohnungen existieren derzeit im Kreis Offenbach und wie verteilen sich diese auf die 13 Kommunen?
b) Wie hat sich die Zahl der Sozialwohnungen im Kreis Offenbach in den vergangenen 20 Jahren verändert? Wie viele Wohnungen sind in diesem Zeitraum aus der Sozialbindung gefallen und wie viele wurden in den letzten 20 Jahren jährlich neu geschaffen?
c) Wie beziffern sich die gegenwärtigen Bedarfe nach Sozialwohnungen im Kreis Offenbach? Wie viele Personen gelten nach den Erkenntnissen des Kreises als wohnberechtigt für sozial geförderten Wohnraum?
d) Vollzieht der Kreis Offenbach (perspektivisch) Maßnahmen, die den Bestand und/oder Ausbau von preisgebundenem Wohnraum gewährleisten?
e) Liegen dem Kreis Offenbach Erkenntnisse über Förderprogramme vor, die den Bestand und/oder Neubau von Sozialwohnungen unterstützen?

Antwort:

a) Laut der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen - rechtlich unselbstständige Anstalt in der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale beläuft sich der Bestand an Sozialwohnungen im Kreis Offenbach auf derzeit 3.783 Wohneinheiten.

b) Auf Nachfrage bei der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen - rechtlich unselbstständige Anstalt in der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale stellen sich die aus der Bindung ausgelaufenen sowie die neu in die Bindung aufgenommenen Wohneinheiten wie folgt dar:

<u>Bindungsabgänge</u>

Jahr	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Wohneinheiten	22	25	87	122	66

Bindungszugänge

Jahr	2021	2022	2023	2024	2025
Wohneinheiten	169	68	0	195	123

Aufgrund des anfallenden Aufwandes bei der Aufbereitung der Daten der vergangenen Jahre, hat uns die WIBank nur die Bindungsausläufe sowie die neuen Bindungen der letzten 5 Jahre zusammenstellen können.

c) Zum Stand 16.12.2025 liegen uns Rückmeldungen von 8 der 13 Kommunen vor. Demnach beträgt die Gesamtanzahl der wohnungssuchenden Haushalte mit Jahreseinkommen gem. § 5 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 4 Satz 1 HWoFG 1102. Damit sind mindestens 2332 Personen wohnberechtigt für sozial geförderten Wohnraum.

d) Uns liegen hierzu keine Informationen vor, sodass diese Fragen nicht beantwortet werden kann.

e) Folgende Förderprogramme der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen - rechtlich unselbstständige Anstalt in der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, die den Bestand und/oder Neubau von Sozialwohnungen fördern sind uns bekannt:

1. Soziale Mietwohnraumförderung (geringe Einkommen) / Neubau von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen:
Die Baudarlehen werden für die Schaffung von Wohnraum, der zur dauerhaften Fremdvermietung zweckbestimmt ist, bereitgestellt.

2. Soziale Mietwohnraumförderung (mittlere Einkommen) / Neubau von Mietwohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen:
Im Verdichtungsraum des Regierungsbezirks Darmstadt werden Baudarlehen für die Schaffung von Wohnraum, der zur dauerhaften Fremdvermietung zweckbestimmt ist, bereitgestellt.

3. Soziale Mietwohnraumförderung - Modernisierung:
Im Rahmen dieses Landesprogramms werden für die Modernisierung von Mietwohnungen, die seit mindestens 20 Jahren bezugsfertig sind, zinsgünstige Darlehen sowie zusätzlich Finanzierungszuschüsse vergeben.

4. Soziale Mietwohnraumförderung: Studentische Haushalte und Haushalte von Auszubildenden:
Das Programm dient der nachhaltigen Verbesserung der Wohnraumversorgung von Studierenden und Auszubildenden in Hessen.

5. Sozialer Zusammenhalt:
Sozialer Zusammenhalt will die bestehende Stadtstruktur zeitgemäß fortentwickeln, sozialen Nachteilen entgegenwirken und die wirtschaftliche Entwicklung verbessern.

6. Erwerb von Belegungsrechten:
Gefördert wird der Erwerb von Belegungsrechten an geeigneten Bestandswohnungen in Hessen. Der Zeitraum der Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt 10 Jahre. Die Wohnungen sind bestimmt für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 HWoFG in Verbindung mit § 5 Abs 4 HWoFG nicht überschreitet.

Die vorbenannten Förderprogramme sind auf der Homepage der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen - rechtlich unselbstständige Anstalt in der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (https://www.wibank.de/wibank) ersichtlich. Fördervoraussetzungen, Richtlinien und weitere Informationen werden dort im Detail aufgeführt.

Frage 2:

a) Wie viele Bedarfsgemeinschaften im Kreis Offenbach erhielten in den Jahren 2020–2025 Leistungen nach SGB II bzw. SGB XII?

b) Bei wie vielen dieser Bedarfsgemeinschaften wurden die tatsächlichen Unterkunftskosten nicht vollständig anerkannt? Wie hoch war dabei die durchschnittliche Differenz zwischen tatsächlichen und anerkannten Unterkunftskosten?

c) Wie viele Kostensenkungsaufforderungen wurden im Kreis Offenbach zwischen 2020 und 2025 ausgesprochen und in welchen Kommunen befanden sich die entsprechenden Unterkünfte? Liegen Daten darüber vor, in wie vielen Fällen es im Zuge von Kostensenkungsaufforderungen zu Umzügen kam?

Antwort:

a) SGB II:

Jahr	SGB II: Bedarfsgemeinschaften *
2020	10.076
2021	10.240
2022	9.956
2023	10.387
2024	10.731
2025	10.672

** Jahresdurchschnitte nach einer Wartezeit von 3 Monaten*
Quelle: BA-Statistik: Strukturen der Grundsicherung SGB II - 4. Strukturmerkmale von Bedarfsgemeinschaften und Personen im SGB II – Jahreswert

SGB XII:

Jahr 2020:

- 493 Bedarfsgemeinschaften nach Kap. 3 SGB XII
- 4.189 Bedarfsgemeinschaften nach Kap. 4 SGB XII

Jahr 2021:

- 397 Bedarfsgemeinschaften nach Kapitel 3 SGB XII
- 3.896 Bedarfsgemeinschaften nach Kap. 4 SGB XII

Auswertung ab 2022 nach Einzelpersonen:

Es handelt sich um eine reine Empfängerstatistik. Das hessische statistische Landesamt und das statistische Bundesamt zählen bei der Grundsicherung im Alter und bei der Erwerbsminderung (SGB XII) grundsätzlich nur Einzelpersonen. Die Betroffenen erhalten einen personengebundenen Individualanspruch. Eine Haushalts- oder Bedarfsgemeinschaftskennzahl wird für das 4. Kapitel SGB XII nicht erhoben. Daher sollte man nach Empfängern zählen.

Ergebnis zu den Jahren 2022 bis 2025 zur HLU Kap. 3 SGB XII:
Zum Jahresende 2022: 935 Empfänger
Zum Jahresende 2023: 895 Empfänger
Zum Jahresende 2024: 820 Empfänger
Zum Jahresende 2025: 770 Empfänger

Ergebnis zu den Jahren 2022 bis 2025 zur Grundsicherung Kap. 4 SGB XII:
Zum Jahresende 2022: 5.060 Empfänger
Zum Jahresende 2023: 5.155 Empfänger
Zum Jahresende 2024: 5.365 Empfänger
Zum Jahresende 2025: 5.515 Empfänger

b) SGB II:

SGB II: Differenz tatsächliche Kosten zu anerkannten Kosten - Bruttokaltmiete												
	2020 *		2021 *		2022 *		2023 *		2024 *		2025	
BG-Größe	Anzahl BG	Ø Diff.	Anzahl BG	Ø Diff.	Anzahl BG	Ø Diff.	Anzahl BG	Ø Diff.	Anzahl BG	Ø Diff.	Anzahl BG	Ø Diff.
1	188	107 €	160	120 €	137	120 €	113	183 €	155	190 €	202	174 €
2	84	104 €	68	107 €	74	135 €	60	172 €	73	179 €	112	162 €
3	78	113 €	75	154 €	70	168 €	44	180 €	69	278 €	83	258 €
4	44	143 €	56	160 €	53	154 €	49	156 €	65	220 €	66	233 €
5	18	160 €	19	140 €	16	198 €	9	171 €	16	172 €	17	234 €
6	10	244 €	6	195 €	8	176 €	7	160 €	9	263 €	12	292 €
7	1	90 €	3	69 €	3	92 €	3	78 €	5	143 €	5	259 €
Gesamt	**423**	**117 €**	**387**	**132 €**	**361**	**142 €**	**285**	**174 €**	**392**	**209 €**	**497**	**199 €**

** Stichtagsbetrachtung jeweils zum 31.12. des Jahres*
Quelle: Interne Auswertung - LSB-Berechnungen zum jeweiligen Stichtag

SGB XII:
Eine solche Auswertung erfolgt nicht. Die Daten können darüber nicht vorgelegt werden und sind darüber hinaus auch in jedem Einzelfall unterschiedlich.

c) SGB II: Hierzu liegen keine validen Daten im Bereich des SGB II vor.

SGB XII:
Eine solche Auswertung erfolgt nicht. Die Daten können darüber nicht vorgelegt werden und sind darüber hinaus auch in jedem Einzelfall unterschiedlich.

Frage 3:
a) Liegen dem Kreis Offenbach Informationen zur Zahl wohnungsloser Menschen vor und wie sich diese Zahl in den vergangenen Jahren entwickelt hat?
b) Wie viele Räumungsklagen und Zwangsräumungen sind dem Kreis Offenbach zwischen 2020 und 2025 bekannt geworden?
c) Wie viele Anträge auf die Übernahme von Mietschulden wurden zwischen 2020 und 2025 gestellt und bewilligt bzw. abgelehnt?
d) Welche Beratungsangebote gibt es im Kreis Offenbach für von Wohnungslosigkeit betroffene bzw. gefährdete Personen? Welche Präventionsmaßnahmen gegen Wohnungslosigkeit gibt es im Kreis Offenbach?

Antwort:
a) Die Pro Arbeit verfügt über keine gesicherten Daten über die tatsächliche Anzahl von wohnungslosen oder von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen. Daher beziehen sich die unten aufgeführten Daten auf diejenigen, die bei der Pro Arbeit als „ohne festen Wohnsitz“ gemeldete Personen Leistungen (z.B. in Form von der Auszahlung von Tagesätzen) bezogen haben oder beziehen.
Dies umfasst damit den Personenkreis, der buchstäblich über „kein Dach über dem Kopf“ verfügt. Obdachlosigkeit stellt somit die extremste Form der Wohnungslosigkeit (= keine eigene Wohnung) dar. Über die Zahl der Wohnungslosen, die z.B. nach dem HSOG untergebracht sind oder bei Freunden oder Bekannten vorübergehend leben, kann an dieser Stelle keine Aussage getroffen werden.

SGB II: Anzahl Personen ohne festen Wohnsitz *	
Jahr	**Ergebnis**
2020	47
2021	51
2022	76
2023	77
2024	61
2025	77

** Stichtagsbetrachtung jeweils zum 31.12. des JahresQuelle: Interne Auswertung - Fallbestand zum jeweiligen Stichtag*

b) Der Pro Arbeit liegen an dieser Stelle lediglich Angaben darüber vor, wie viele anhängige Räumungsklagen von den zuständigen Gerichten gemäß § 22 Abs. 9 SGB II weitergeleitet wurden:

Jahr	**Eingegangene Räumungsklagen**	**davon im SGB II-Bezug**	**davon ohne SGB II-Bezug**	Anzahl der Fälle Mietschulden-übernahme nach dem SGB II
2020	126	52	74	6
2021	131	33	98	5
2022	177	30	147	3
2023	222	62	160	7
2024	182	39	143	6
2025	263	64	199	6

Quelle: Interne Auswertung

Ergänzend wurde die jeweilige Anzahl der durch den SGB II-Träger erfolgten Mietschuldenübernahme, mit der eine Räumung abgewendet werden konnte. Keine Aussagen können hingegen darüber getroffen werden, in wie vielen Fällen tatsächlich eine Zwangsräumung erfolgt ist.

c) Anträge auf Mietschulden werden im Bereich des SGB II statistisch nicht erfasst.
Daher wurde alternativ die Anzahl der ausgezahlten Mietschuldendarlehen (§ 22 Abs. 8 SGB II) ausgewertet:

SGB II: Anzahl ausgezahlter Darlehen für Mietschulden (Buchungen) *	
Jahr	**Ergebnis**
2020	**116**
2021	**86**
2022	**100**
2023	**92**
2024	**62**
2025	**55**
Gesamtergebnis	**511**

Quelle: Interne Auswertung - Buchungen pro Jahr für Mietschulden - Konto 51100 (ohne Stromschulden)

d) Im Kreis Offenbach besteht ein mehrgliedriges und rechtskreisübergreifendes Hilfesystem für wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen. Die 13 Städte und Gemeinden sind insbesondere für die örtliche Obdachlosenhilfe, die akute ordnungsrechtliche Unterbringung sowie unterschiedlich ausgestaltete soziale Beratungs- und Präventionsangebote zuständig. Der Kreis Offenbach stellt ergänzend Hilfen nach dem SGB XII, die regionalen Schuldner-, Sucht-, Familien- und Lebensberatungsangebote, den Sozialpsychiatrischen Dienst, Jugendhilfeangebote, Migrationsberatung und weitere zielgruppenspezifische Hilfen bereit. Die Sozialberatung Dreieich bildet eine spezialisierte ambulante Wohnungslosenhilfe mit Fachberatung, Tagesaufenthalt und ambulant betreutem Wohnen.
Für Menschen im Leistungsbezug nach dem SGB II bietet die Pro Arbeit – Kreis Offenbach – AöR gemeinsam mit der Sozialberatung Dreieich und der Stadt Neu-Isenburg ein besonderes Beratungs- und Unterstützungsangebot. Im Rahmen des Modellvorhabens „Zweite Chance – Wohnungslose“ werden Existenzsicherung, aufsuchende Beratung, soziale Stabilisierung, Wohnraumorientierung, gesundheitliche Hilfen und Arbeitsmarktintegration miteinander verbunden.

Zu den wesentlichen Präventionsinstrumenten gehören die Sicherung laufender Unterkunftskosten, die Übernahme von Mietschulden nach § 22 Absatz 8 SGB II beziehungsweise § 36 SGB XII, die Direktzahlung von Unterkunftskosten, die Übernahme notwendiger Kautionen und Umzugskosten, Schuldnerberatung, psychosoziale und suchtbezogene Hilfen, Unterstützung im Kontakt mit Vermietern sowie die gesetzlich vorgesehene Mitteilung von Räumungsklagen. Hinzu kommen Hilfen zur Erhaltung und Beschaffung einer Wohnung nach §§ 67 und 68 SGB XII sowie zielgruppenspezifische Angebote für Careleaver, gewaltbetroffene Frauen, psychisch erkrankte Menschen und Menschen mit Migrationsgeschichte.

Frage 4:
a) Inwieweit hat der Kreisausschuss Möglichkeiten erwogen, die Wohnungsmarktsituation im Kreis Offenbach zu beeinflussen (bspw. durch den Kauf von Wohnungen/Immobilien)?
b) Welche Maßnahmen hält der Kreisausschuss für erforderlich, um die angespannte Wohnungsmarktsituation zu verbessern?

Antwort:
Die Förderung bzw. Schaffung von Wohnraum ist keine gesetzliche Aufgabe des Kreises. Initiativen im Kreistag zu diesem Themenkomplex fanden in den letzten Jahren stets keine Zustimmung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Oliver Quilling
Landrat

gez. Carsten Müller
Erster Kreisbeigeordneter