

<u>öffentlich</u> Verantwortlich: Fachdienst Soziales	MITTEILUNGSVORLAGE
--	---------------------------

Geschäftszeichen	Datum 14.01.2022	MV/2022/002
------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Sozialausschuss	Kenntnisnahme	08.02.2022

Kommunale Wohnungsgesellschaft

Inhalt der Mitteilung:

Sie erhalten zu dem Thema Kommunale Wohnungsgesellschaft eine Präsentation vom 27.11.2019 von Herrn Christoph Kostka vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Zusätzlich erhalten Sie einen Antrag der WSI-Fraktion zum Haushalt 2021 und die Protokollauszüge der entsprechenden Sitzungen des HFA und des Rates aus März 2021.

Anlage/n

- 4 Präsentation Kommunale Wohnungsgesellschaft
- 5 AntragHaushaltWSI
- 6 Protokollauszug HFA
- 7 Protokollauszug Rat

Die Wohnungswirtschaft Norddeutschland

Wohnen in Wedel gut und bezahlbar

- Was eine Kommunalen Wohnungsgesellschaft leisten kann.
- Was zu bedenken wäre.

27.11.2019

Überblick

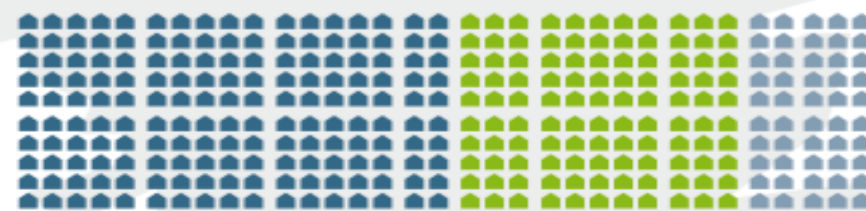
- **Ein bisschen VNW**
- **Meine Fragen**
Ein Problem lässt sich nur lösen, wenn klar ist, was das Problem ist.
- **Ein paar Fakts zum Thema Bauen & Miete**
- **Ihre Fragen**
- **Wenn Sie noch mögen – ein paar Zahlen zu Wedel**

Wohnungswirtschaft im VNW (gegründet **1900** in Kiel)



Sicherheit	Bildung/Qualifikation
GENOSSENSCHAFTLICHE PRÜFUNGEN	SEMINARE & TAGUNGEN MIT MEHR ALS
152 nach § 53 GenG für unsere Mitgliedsgenossenschaften	4.100 Teilnehmern

341 Die ältesten sind über **140** Jahre aktiv! „Ewigkeitsunternehmen“. Die Unternehmen gehören dem VNW an. Rund 170 sind Baugenossenschaften und 110 Wohnungsunternehmen, davon rund 70 kommunale Wohnungsunternehmen.



Wohnraum = Bestandteil der Infrastruktur

Wohnraum braucht gute Infrastrukturanbindung



**Infrastruktur
hat dienende
Funktion
für den Menschen.**

... sollte also bedarfsgerecht sein

**Will aber auch
bezahlt und
erhalten werden.**

Betreuung
Versorgung

Verwaltung



Was bestandshaltende WOWI heißt

- Investieren/bauen/erhalten, um zu bleiben (in guten wie in schlechten Zeiten)
- Aber: das kostet nicht nichts ...
 - 10.800.000.000 EURO seit 2003 allein HH
 - 5.300.000.000 EURO in SH
- Neubau da, wo Nachfrage & „man uns lässt“
- Igf. Bestandsbewirtschaftung | Bestandserhalt | Quartiers-/Sozialmanagement
- Kostendeckungsprinzip statt Maximalrendite
(heißt aber auch – steigen die Kosten, steigen Igf. die Wohnkosten)

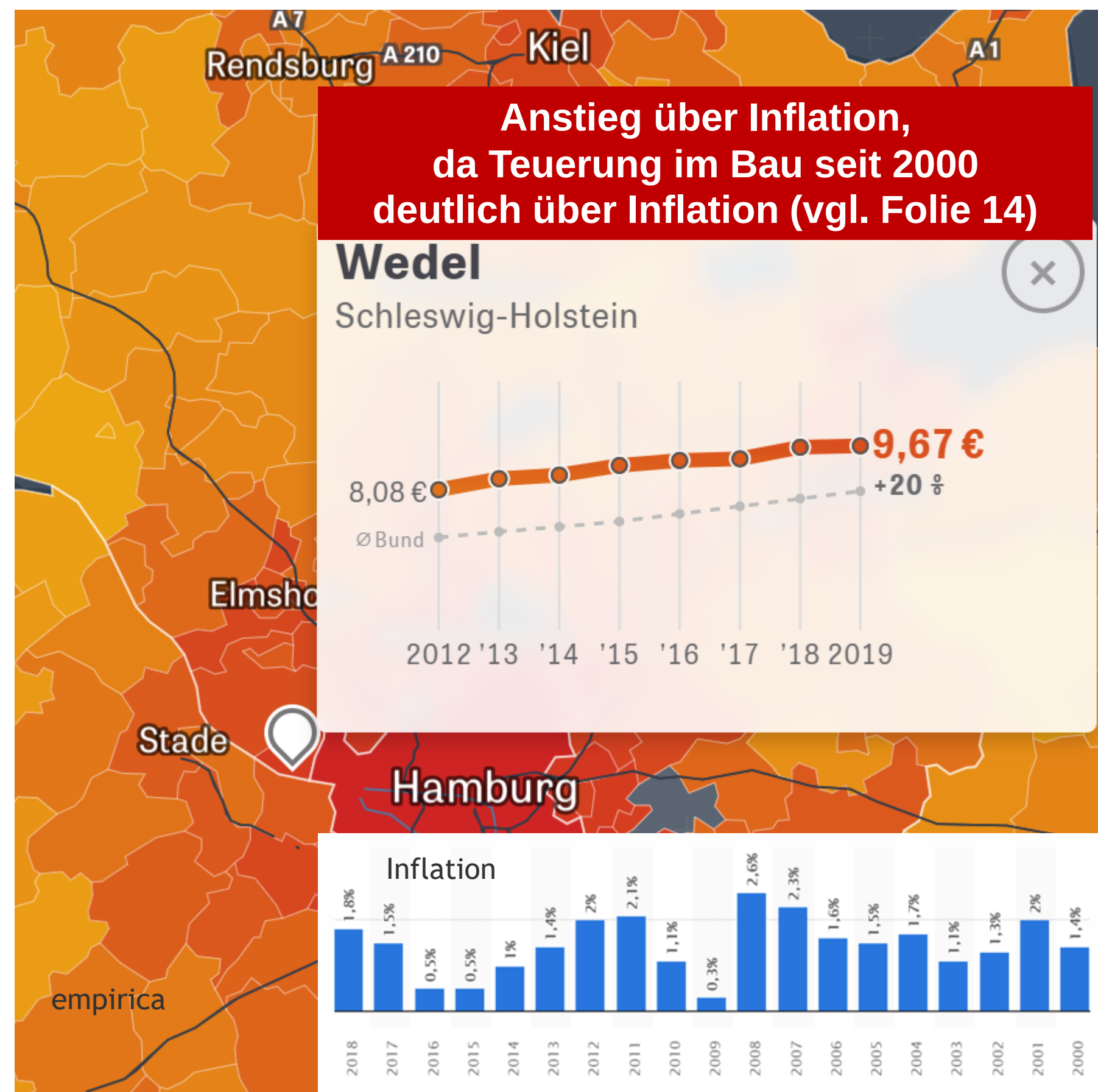
Was bestandshaltende WOWI heißt

- Investieren & bewirtschaften - mit einem Ziel:
 - langfristig Wohnqualität zu bezahlbaren Preisen dauerhaft sichern
- | | | |
|--------------------|---------------|--|
| Ø Bestandsmiete | 5,92 € HH |  |
| Ø Neuvertragsmiete | 7,42 € HH | |
| Fördermieten zw. | 6,50 / 8,60 € | |
- um mit einem dauerhaft nachfragegerechten Angebot, dauerhaft im Wohnungsmarkt aktiv sein zu können

**Ein Problem lässt sich nur lösen
wenn klar ist,
was das Problem ist.**



Angebotsmieten



Bestandsmieten (Wedel)

VNW-Mitgliedschaft

- Spanne 4,90 (Bestand) bis 11,40 (Neubau)
- Ø 7,30
- Ø 30% preisgebundener Bestand
- Sozialmieten 1. FW = 6,10
2. FW = 8,00

Definition Bestandsmiete:

- **Mietenniveau bestehender Mietverträge**
 - wer wohnt, wohnt im Mittel zu diesen Mieten

Kostendeckung

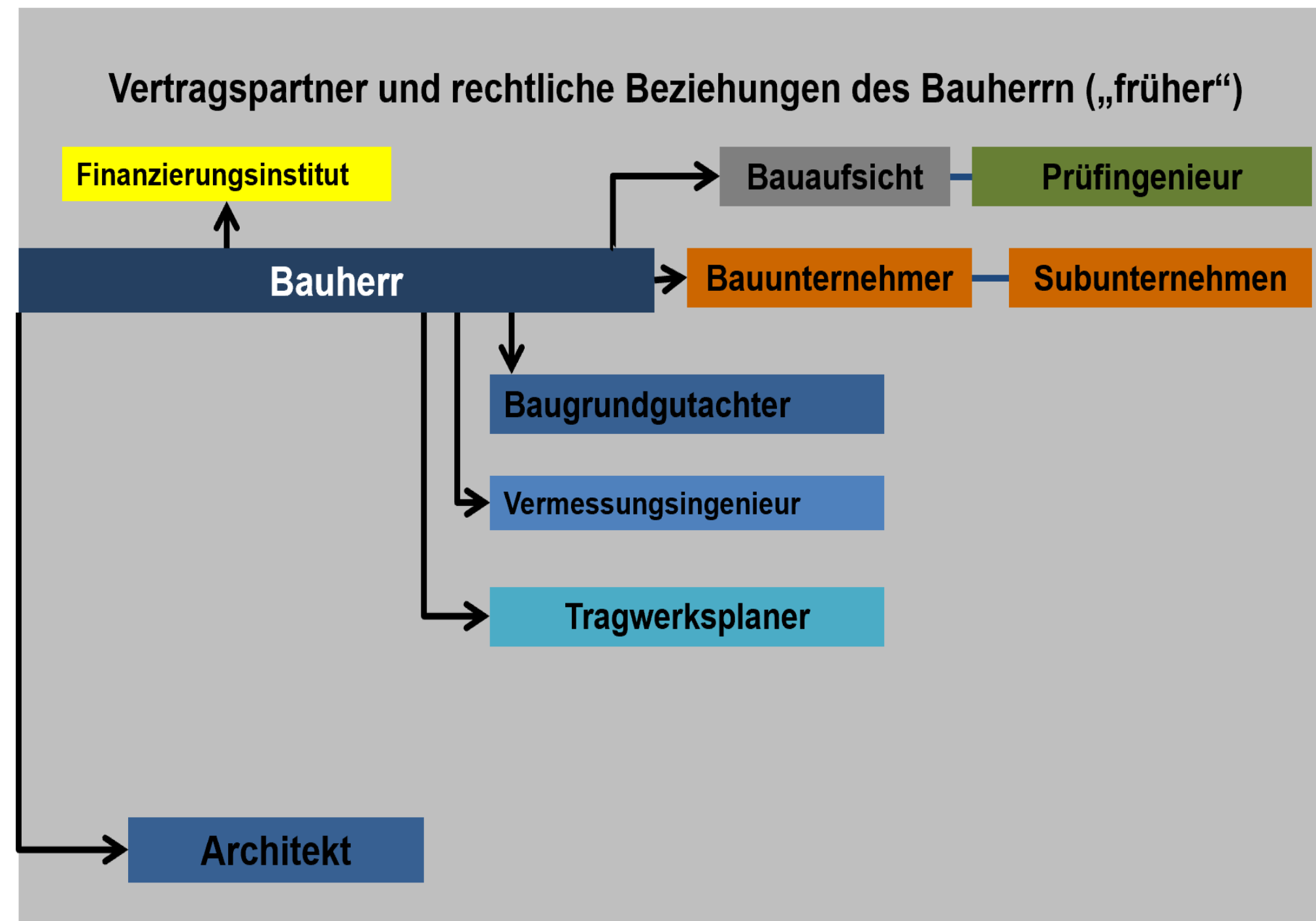
wachsende Anforderungen | steigender Aufwand

Wohnungswirtschaft (wie Private) müssen so investieren, dass ihr langfristiger Bestand gesichert ist.
Bestand auch im doppelten Wortsinn (der Wohnungen | des Unternehmens).



Was Wohnungsbau heute heißt

wachsenden Komplexität = wachsender Aufwand = höhere Kosten & längere Dauer



Kommunalen Wohnungsgesellschaft Ihre Fragen



Welche Voraussetzungen sollten gegeben sein, damit ein solches Projekt erfolgversprechend ist?

- **Bedarfsanalyse**
 - was wird gebraucht (qualifizieren | quantifizieren)
- **Flächen**
 - wo kann gebaut werden & bis wann (Baureife)
- **Finanzierung**
 - wie soll finanziert werden
 - wie „Anlaufphase“ überbrückt werden, bis sich Wohnungsgesellschaft selbst trägt, um dann ggf. auch irgendwann zum Haushalt betragen zu können (oder auch nicht)
- **Wer soll was machen**
 - der zur Umsetzung nötige „Apparat“
- **Sicherung**
 - Wohnungswirtschaft = Bestandshaltung – über viele Dekaden
 - was begonnen wurde, sollte lfg.

Kommunalen Wohnungsgesellschaft Ihre Fragen

Wie sehen die Schritte von der Beschlussfassung bis zur Gründung einer solchen Gesellschaft aus?

- Es ist das hohe Recht von Politik Beschlüsse zu fassen
- Folglich kann auch eine kommunale Neugründung beschlossen werden
- Dem Gründungsbeschluss sollten dann die notwendigen weiteren Beschlüsse & Schritte folgen:
 - Gründungsprüfung: Geschäftsmodell/Wirtschaftsplan/Tragfähigkeit
 - gesellschaftsrechtliche/steuerliche Beratung/Prüfung (was ist die richtige Rechtsform)
 - Haushaltsbeschlüsse: langfristige finanzielle Ausstattung/Sicherung
 - Aufbau „Apparat“ / Kapazitäten
 - ggf. personelle Entscheidungen (oder)
Ausschreibung/Vergabe der Leistungen in der Anfangszeit an Dritte
 - planungs-/baurechtliche Beschlüsse (Fläche & Baurecht)
 - ...

Kommunalen Wohnungsgesellschaft Ihre Fragen



Welche Beispiele der Neugründung einer kommunalen Wohnungsgesellschaft kennen Sie aus den letzten 5 Jahren?

- KiWOG Kiel
- Kommunale Wohnungsbaugesellschaft für den Landkreis Harburg mbH
- WoGee Geesthacht

Jeweils unter besonderen Voraussetzungen gegründet.

Wenn Sie noch mögen ...?



Wohnungsnot?

- | | | |
|-----------------------|-------------------------|---------------------|
| • Wedel 2000 | • Wedel heute | |
| - 32.060 | - 33.547 | Einwohner (+ 1.487) |
| - 16.620 | - 17.916 | Wohnungen (+ 1.296) |
| - Ø 75 m ² | - Ø 83 m ² | Wohnfläche/Wohnung |
| - Ø 39 m ² | - Ø 44,3 m ² | Wohnfläche/Kopf |
| - Ø 1,93 | - Ø 1,87 | Einwohner/Wohnung |

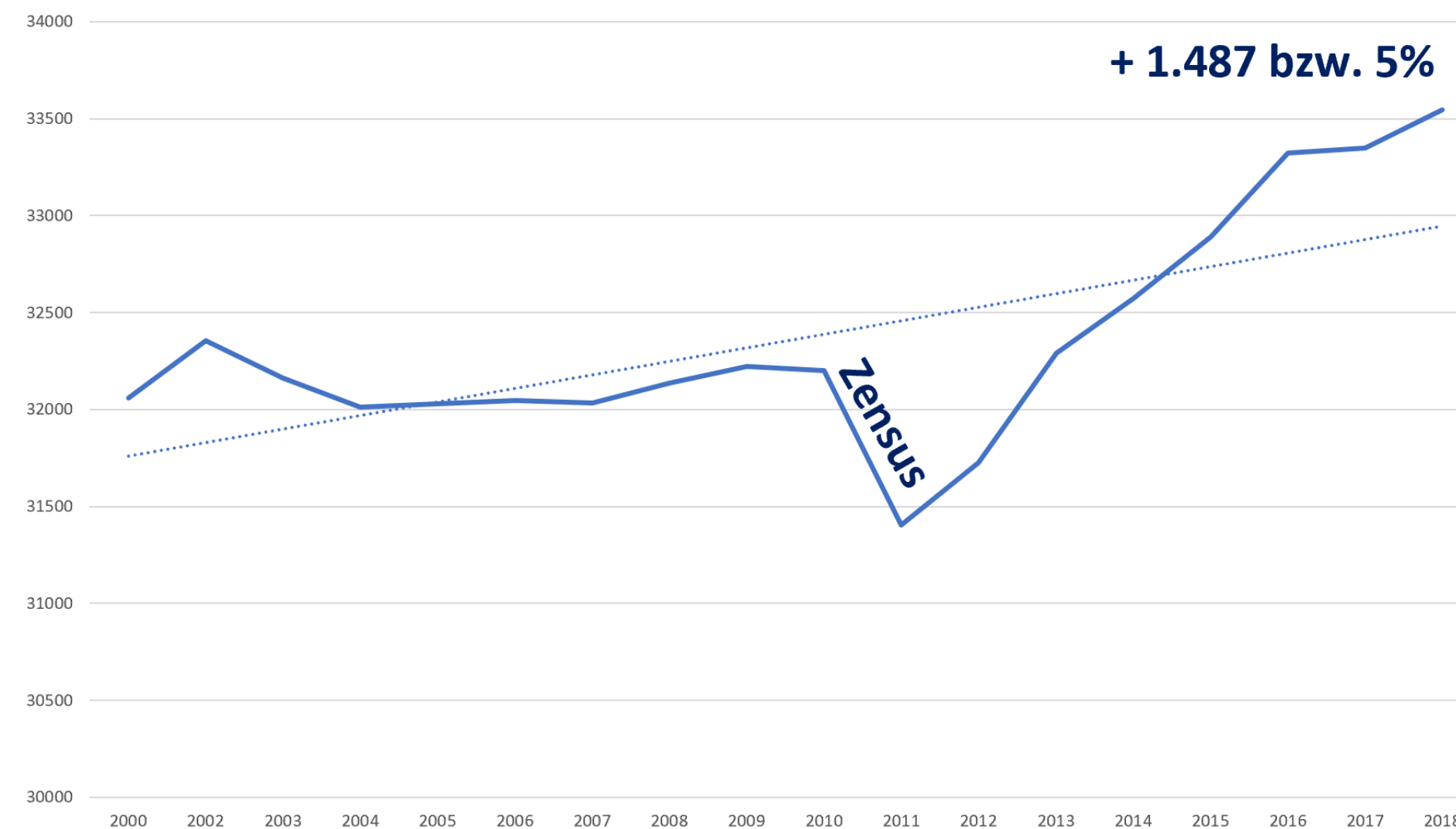
Die Botschaft dahinter?

Seit 2000 ist die Einwohnerzahl um 5 %

Einwohner | Wohnungsbestand | Bautätigkeit (Wedel)

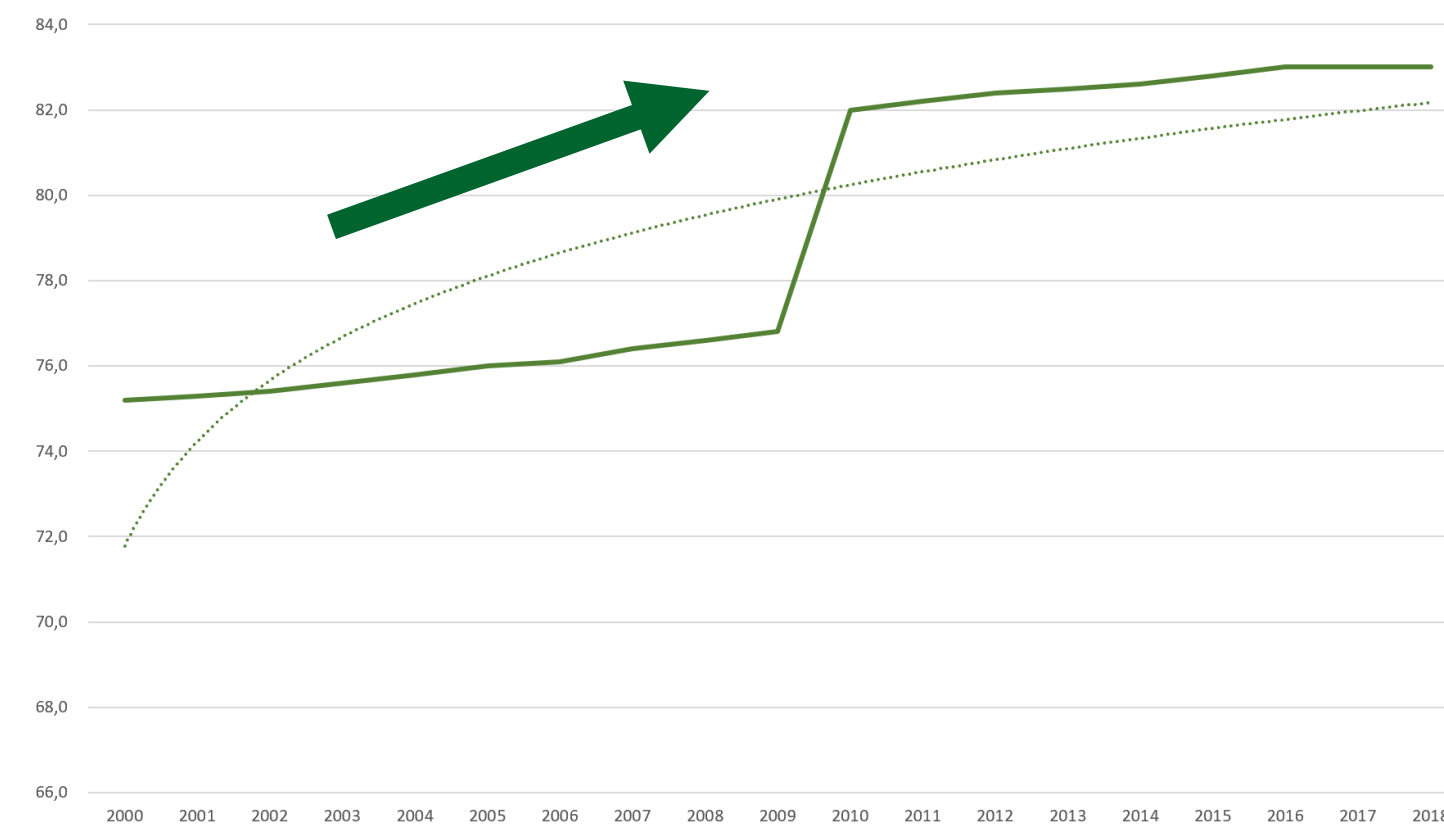


Einwohnerentwicklung
Wedel



Ø-Wohnungsgröße | Ø-Wohnfläche je Kopf Ø-Einwohner/Wohnung (Wedel)

Ø Wohnfläche/Wohnung
Wedel



Wohnungsbestand Wedel

Struktur

- **ca. 72 %** des heutigen Wohnungsbestandes
... war **1978 bereits gebaut**

- **ca. 64 %** des heutigen Wohnungsbestandes
... sind zwischen **1949 & 1978** entstanden ...

... in den **Baustandards & zu den Kosten** der **damaligen Zeit**.
... passend zu den **Ansprüchen** der **damaligen Zeit**.

**Für die heutige Zeit ggf. nicht immer das
RICHTIGE Angebot an den RICHTIGEN Stellen.**

Sodann lässt der Vorsitzende über die Vorlage abstimmen.

Beschluss:

Der Antrag der WSI wird abgelehnt.

Abstimmungsergebnis:

2 Ja (1x WSI, 1x DIE LINKE)

11 Nein

0 Enthaltung

Auszug
aus dem Protokoll der
Sitzung des Rates der Stadt Wedel
vom 25.03.2021

Top **Antrag der WSI-Fraktion**
11.3.4 **hier: Antrag zum Haushalt 2021 "Städtsche Wohnungsgesellschaft"**
 ANT/2021/004

Herr Schnieber stellt den Antrag vor. Dieser wurde bereits im HFA am 15.03.2021 beraten und abgelehnt. Die Begründung der ablehnenden Fraktionen bezog sich vor allem auf den Vortrag eines Vertreters des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen. Dieser war jedoch ein Lobbyist, der die Interessen seines Verbandes vertrat. Außerdem ging es bei dem Vortrag hauptsächlich um den Neubau von Wohnungen.

Beschluss:

Der Antrag wird abgelehnt.

Abstimmungsergebnis:

7 Ja (4x WSI, 3x DIE LINKE)

<u>öffentlich</u> Verantwortlich: Fachdienst Soziales	MITTEILUNGSVORLAGE
--	---------------------------

Geschäftszeichen	Datum 26.01.2022	MV/2022/009
------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Sozialausschuss	Kenntnisnahme	08.02.2022

Aufgaben der Koordinierungsstelle Integration

Inhalt der Mitteilung:

In der Anlage finden Sie die Darstellung des Aufgabenbereichs der Koordinierungsstelle Integration und deren Netzwerk.

Anlage/n

- 1 Aufgaben_Koordinierungsstelle
- 2 Organigramm Integration

- Initiierung von Maßnahmen und Programmen zur Förderung der Integration von Migrantinnen und Migranten und Begleitung von Integrationsprojekten (z. B. Projekt *Impact*)
- Öffentlichkeitsarbeit
- Organisation von Veranstaltungen für Ehrenamtliche Helfer in der Flüchtlingsarbeit und Förderung des Ehrenamtes
- Erfassung und Vermittlung ehrenamtlicher Angebote
- Dokumentation der Wedeler Integrationsarbeit (u.a. durch Jahresberichte)

Dr. Silke Wienecke/Leitung FD Weiterbildung/VHS

Wedel, den 25.01.2022

<u>öffentlich</u> Verantwortlich: Fachdienst Soziales	MITTEILUNGSVORLAGE
--	---------------------------

Geschäftszeichen	Datum 19.01.2022	MV/2022/004
------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Sozialausschuss	Kenntnisnahme	08.02.2022

Sachstandsbericht sozial geförderter Wohnungsbau und Wohnungsvermittlung

Inhalt der Mitteilung:

Die Stadt Wedel hat 636 sozial geförderte Wohnungen mit 350 Benennungsrechten. Davon fallen 47 bis 2025 aus der Bindung (36 Wohnungen im betreuten Wohnen des DRK konnten auf unbestimmte Zeit verlängert werden). Positiv ist die Entwicklung beim Neubau sozial geförderter Wohnungen. In der nächsten Zeit entstehen 98 neue Sozialwohnungen, sowohl auf dem 1. Förderweg als auch auf dem 2. Förderweg. Mit Stand Dezember 2021 lagen der Fachstelle Wohnen 498 Anträge auf sozial geförderte Wohnungen vor. 2021 wurden 267 Wohnberechtigungsscheine beantragt, das sind 57 mehr als im Jahr 2020 aber immer noch 75 weniger als 2019. Dieser Rückgang ist wahrscheinlich immer noch auf die Corona Pandemie zurückzuführen.

In der Anlage erhalten Sie eine Übersicht über die Wohnungssuchenden Haushalte von 2020 und 2021, die Statistik der Wohnungsvermittlung sozial geförderter Wohnungen und das Verzeichnis sozial geförderter Wohnungen in Wedel.

Anlage/n

- 1 Verzeichnis öffentl. geförderte Wohnungen Stand 2022
- 2 Wohnungsvermittlung 2021
- 3 Wohnung

	2046	7 WE	Rehder 2.FW
Kronskamp 52	2041	20 WE	„Neue“ GeWoGe
Lindenstr. 37 a+b	2023	13 WE	„Neue“ GeWoGe
Lindenstr. 39 a+b	2026	13 WE	„Neue“ GeWoGe
Lindenstr. 38	2031	8 WE	„Neue“ GeWoGe
Lindenstr. 62 a-c	2027	26 WE	„Neue“ GeWoGe
Lindenstr. 68	2046	20 WE	„Neue“ GeWoGe
Lüttdahl 1	2026	7 WE	Walther
Möllers Park 2 a- d	2026	32 WE	Vonovia
Reepschlägerstr. 21	2021 (wird verl.)	18 WE (zweckgeb.)	DRK
Rudolf- Höckner- Str. 2-4	2027		

Wohnungsvermittlung 2021

Monat	Neuanträge					Vermittlungen					zurückgezogen od. gestrichen
	Anzahl	Personen	Alleinerz.	Senioren	Ausländer	Anzahl	Personen	Alleinerz.	Senioren	Ausländer	
01.	11	26	2	4	13	4	7	3	1	2	33
02.	7	18	1	2	5	1	2	1	0	0	0
03.	15	28	5	5	5	2	3	0	2	1	2
04.											

Wohnungssuchende Haushalte, Stand: Dezember 2020

Insgesamt liegen 462 Anträge vor, die sich wie folgt aufteilen lassen:

Personenzahl in HH		Alleinerziehende		Senior*innen		Ausländer*innen	
1 Person	225	---	---	1 Person	114	1 Person	51
2 Personen	71	2 Personen	27	2 Personen	21	2 Personen	25
3 Personen	58	3 Personen	21			3 Personen	37
4 Personen	59	4 Personen	14			4 Personen	43
5 Personen	30	5 Personen	2			5 Personen	24

Wohnungssuchende Haushalte, Stand: Dezember 2021

Insgesamt liegen 498 Anträge vor, die sich wie folgt aufteilen lassen:

Personenzahl in HH		Alleinerziehende		Senior*innen		Ausländer*innen	
1 Person	240	---	---	1 Person	135	1 Person	53
2 Personen	80	2 Personen	33	2 Personen	19	2 Personen	32
3 Personen	60	3 Personen	20			3 Personen	40
4 Personen	63	4 Personen	15			4 Personen	45
5 Personen	30	5 Personen	2			5 Personen	24

<u>öffentlich</u> Verantwortlich: Fachdienst Soziales	MITTEILUNGSVORLAGE
--	---------------------------

Geschäftszeichen	Datum 20.01.2022	MV/2022/005
------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Sozialausschuss	Kenntnisnahme	08.02.2022

Themen des Sozialausschusses 2022

Inhalt der Mitteilung:

Als Anlage erhalten Sie die Jahresplanung des Sozialausschusses für das Jahr 2022.

Anlage/n

- 1 Themen 2022

1-502

Stand Januar 2022

Termine und Themen des Sozialausschusses 2022

Sitzungstermin	Sitzungsort/ Schwerpunkt	Zentrale Themen zur Tagesordnung
Januar 2022		Jahresplanung
Februar 2022	Förderzentrum „Wohnen“	• Zahlen zum sozialen Wohnungsbau • Städtische Wohnungsbaugesellschaft • Einrichtung AG für die Ausschreibung Flüchtlingsbetreuung und erste Termine • Integrationskonzept • Kosten der Unterkunft (KdU)/Qualifizierter Mietenspiegel • Vorstellung Begegnungsstätte für Menschen mit psychischen Belastungen und Erkrankungen
März 2022	Mensa GHS „Soziales“ „Wohnen“	• Vorstellung Entwicklung Kreiskrankenhaus • Satzung für Beauftragte Behinderte • Jahresbericht Beauftragte für Menschen mit Behinderung • Satzung Wohnunterkünfte • Wohnunterkünfte (Konzept)

		• Jahresbericht Jugendeinrichtung KiJuZ • Jahresbericht Lebenshilfe „Hirtenhaus“ • Haushaltskonsolidierung: Überprüfung von Doppelangeboten • Haushaltskonsolidierung: Kooperationsmodelle zwischen AWO-Tagesstätte und DRK-Begegnungsstätte
August 2022	„Integration“	• Jahresbericht Integration • Jahresbericht Diakonieverein Migration e.V. • Gesamtpaket Haushaltskonsolidierung
September 2022	Suchtberatungsstelle „Gemeinwesenarbeit“	• Suchtberatungsstelle • Bericht Sozialberatungsstelle • Jahresbericht Wohnunterkünfte inkl. Planungsstand Neubauten
November 2022	DRK /Wechsel AWO 2022 „Senioren & Pflege“	• Jahresberichte AWO Treff und DRK Begegnungsstätte und DRK Betr. Wohnen • Jahresbericht Johanniter (Heinrich-Gau-Heim) • Bericht aus dem Seniorenbüro • Haushalt 2023 1. Lesung
Dezember 2022		• Haushalt 2023 2. Lesung

<u>öffentlich</u>	
Verantwortlich: Fachdienst Soziales	MITTEILUNGSVORLAGE

Geschäftszeichen	Datum 17.01.2022	MV/2022/003
------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Sozialausschuss	Kenntnisnahme	08.02.2022

Qualifizierter Mietenspiegel des Kreises Pinneberg; aktueller Sachstand

