

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

Geschäftszeichen 1-502/JSa	Datum 19.02.2025	MV/2025/009
-------------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Sozialausschuss	Kenntnisnahme	11.03.2025

Bericht über Belegung von städtischen Unterkünften

Inhalt der Mitteilung:

Herr Kasper stellt den Bericht über die Belegung der städtischen Unterkünfte vor.

Anlage/n

- 1 Gesamtübersicht Unterkünfte und Belegung Stand 31.01.25
- 2 Unterbringungssituation und Unterkünfte 31.01.2025

Anlage 2**Gesamtübersicht Unterkünfte und deren Belegung, Stand 31.01.2025****Eigene Sammelunterkünfte**

	Plätze	Belegung	Auslastung
Am Redder	25	19	76,00%
Bekstraße	14	13	92,86%
Bergstraße	53	48	90,57%
Bullenseedamm	16	14	87,50%
Feldstr.	54	46	85,19%
Holmer Str.	18	16	88,89%
Im Winkel	17	17	100,00%
Moorweg	23	21	91,30%
Schulauer Str.	23	23	100,00%
Steinberg	19	18	94,74%
Tinsdaler Weg	22	17	77,27%
	284	252	88,73%

Eigene Häuser/Wohnungen

	Plätze	Belegung	Auslastung
Kronskamp - 3 Wohnungen	9	8	88,89%
Tinsdaler Weg - 3 Wohnungen	12	12	100,00%
Voßhagen - 2 Wohnungen	11	12	109,09%
	32	32	100,00%

Angemietete Sammelunterkünfte

	Plätze	Belegung	Auslastung
Ansgariusweg	21	16	76,19%
Ansgariusweg	21	9	42,86%
Holmer Str. (2 Notzimmer frei)	30	12	40,00%
Industriestr.	34	33	97,06%
Mühlenstr.	31	23	74,19%
Moorweg	32	17	53,13%
Pinneberger Str.	12	11	91,67%
	181	121	66,85%

Angemietete Wohnungen

	Plätze	Belegung	Auslastung
Ansgariusweg	4	4	100,00%
Beksberg - 2 Wohnungen	6	6	100,00%
Brombeerweg	6	6	100,00%
Croningstr.	5	3	60,00%
Feldstr. Div. Wohnungen u.a. 135	79	74	93,67%
Galgenberg	23	21	91,30%
Goethestr.	6	6	100,00%
Gorch-Fock-Str.	6	7	116,67%
Hafenstr.	4	4	100,00%
Hellgrund	6	5	83,33%
Holmer Str.	3	3	100,00%
Im Winkel	2	2	100,00%
Klintkamp	12	12	100,00%
Königsbergerstr.	gekündigt zum 31.03.25		
Kronskamp - 6 Wohnungen	34	27	79,41%
Lerchenweg	12	12	100,00%
Möllers Park - 2 Wohnungen	5	2	40,00%
Mühlenstr.	gekündigt zum 31.03.25		
Neuwerkstr.	4	3	75,00%
Pinneberger Str.	5	5	100,00%
Pulverstr.	1	1	100,00%
Reepschlägerstr. - 2 Wohnungen	9	8	88,89%
Rissener Str. - 6 Wohnungen	32	26	81,25%
Riststr.	13	12	92,31%
Rollberg	6	5	83,33%
Rud.-Breitscheid-Str. - 2 Wohnungen	8	2	25,00%
Rud.-Höckner-Str.	6	5	83,33%
Tinsdaler Weg	6	5	83,33%
	303	266	87,79%

Gesamtsummen**800****671****83,88%**

Anteil eigene Unterkünfte	39,50%
Anteil gemietete Unterkünfte	22,63%
Anteil Mietwohnungen	37,88%

Aktuelle Situation Unterbringung und Perspektiven

1. Unterbringungen 2022 bis 2024
2. Perspektive Zuweisungen
3. Geplante Neubauten
4. Kurz- und mittelfristig abgängige Unterkünfte
5. Weitere mögliche Lösungen

Anlage 1 - Übersicht aktuelle Situation und Perspektiven (31.01.2025)

Anlage 2 - Gesamtübersicht Unterkünfte und Belegung Stand 31.01.2025

1. Unterbringungen 2022 bis 2024

Jahr	Zuweisungen	davon Ukraine	Obdachlose	Auszüge	Zugänge
2022	158	77	57	130	85
2023	141	27	55	139	57
2024	107	29	70	176	1

In 2024 mussten 177 Personen untergebracht werden, die Zahlen zu den Vorjahren waren leicht rückläufig. Die Unterbringung konnte nur gelingen, weil es auch sehr viele Auszüge aus den Unterkünften gab. Die hohe Anzahl der Auszüge ist größtenteils auf die erfolgreiche Wohnungsvermittlung zurückzuführen (41 Personen auf den freien Wohnungsmarkt und deutlich mehr als in 2023 in sozialen Wohnraum).

Durch die kontinuierlichen Auszüge wurde in 2024 kein neuer Wohnraum für Unterbringung benötigt, so dass auch Mietverträge von Wohnungen gekündigt werden konnten.

Ein größeres Mietobjekt an der Holmer Str. konnte im Dez. 2024 übernommen werden. Seit Januar 2025 wird dieses Objekt mit 8 Wohnungen auch genutzt und ist schon gut ausgelastet.

Anlage 1 zeigt eine Übersicht über alle Unterkünfte mit den entsprechenden Kapazitäten und Belegungen zum 31.01.2025.

Zu erkennen ist, dass sich lediglich 39,5 % der Unterbringungskapazitäten in städtischer Hand befinden.

In der Theorie zeigt sich eine Auslastung von 84 % in den Unterkünften. Die 16 % an freien Plätzen können de facto aber nicht einfach so belegt werden. Häufig befinden sich Ehepaare, Geschwister oder Familien in Wohnungen und Einheiten, wo von der qm-Zahl noch mehr Personen untergebracht werden könnten. Dies lässt sich aber in der Praxis nicht oder nur sehr schwer realisieren.

Bsp. Eine Familie mit 5 Personen wohnt auf 65 qm in 3 Zimmern, dann könnten dort in der Theorie 6 Personen untergebracht werden, entsprechend ist auf dem Papier ein Platz frei, der sich aber in der Praxis nicht belegen lässt, da es nicht zumutbar wäre, dort noch eine fremde Person unterzubringen.

Aktuell müssen leider auch einige Einheiten saniert werden, so dass sie aktuell nicht bewohnbar sind (z.B. 6 Einheiten bei den Containern am Ansgariusweg).

Tatsächlich waren zu Ende Januar etwa 20 Plätze frei, die recht zeitnah hätten genutzt werden können und etwa 40 Plätze, wo die Wohnungen und Einheiten leider noch teils aufwendig saniert werden müssen.

Für Einzelpersonen fehlen aktuell Unterkünfte, Familien können leichter untergebracht werden.

2. Perspektive Zuweisungen

In 2024 wurden zum Jahresbeginn Zuweisungen von etwa 10 Personen pro Monat angekündigt. Diese Zahl hat sich über das gesamte Jahr 2024 recht konstant bestätigt. Für Anfang 2025 fallen die Zahlen bisher geringer aus. Eine Prognose wurde der Stadt bisher nicht mitgeteilt, weshalb wir weiterhin von max. 10 Personen pro Monat ausgehen, aufgrund der „strengerer aktuellen Migrationspolitik“ kann es durchaus sein, dass sich die Zuweisungszahlen eher rückläufig entwickeln.

3. Geplante Neubauten (Kommentierungen zur Tabelle aus Anlage 1)

In den letzten Jahren sind die Investitionen für Unterkünfte häufig nach hinten geschoben worden. Nach aktuellem Stand sieht der Investitionsplan folgendes vor:

Maßnahme	2025	2026	2027	2028	2029
Steinberg	350.000 €	-			
Schulauer Str.	-	1.950.000 €	2.250.000 €	-	
Bullenseedamm	-	61.000 €	619.500 €	619.500 €	

Steinberg Neubau (30 Einheiten für 42 Personen)

Es gibt Schäden am Gebäude, so dass noch keine Abnahme erfolgen konnte. Die Mängel werden aktuell behoben, es erfolgt eine Sanierung bis zum 3. Quartal 2025.

Schulauer Straße - sehr alt und baufällig, Abriss soll zeitnah erfolgen, derzeit leider noch benötigt.

Die Planungen für den Neubau sind zwar abgeschlossen worden, Baubeginn nach derzeitiger Haushaltslage erst für 2026 geplant.

Bullenseedamm - nach Beschlusslage sollten hier in 2021 und 2022 16 neue Einheiten in Modulbauweise entstehen. Die BV dieses Vorhaben wieder aufzugreifen war im Dez. 2022 in den Ausschüssen und wurde genehmigt. Leider mussten die investiven Mittel für 2023 deutlich eingestrichen werden. Die Investitionsmittel sind im Investplan für 2024 in die Jahre 2026 und 2027 geschoben worden. Entsprechend ist aus aktueller Haushaltslage kein Baubeginn möglich. Auch in der Haushaltsplanung für 2025 ist der Beginn der Maßnahme erst für 2026 vorgesehen.

Steinberg (altes Gebäude)

Eigentlich war nach Fertigstellung vom Steinberg 8a der Abriss des alten Steinbergs 8 geplant (derzeit sind dort alle 14 Einheiten mit 19 Personen belegt). Aktuell benötigen wir die Plätze dort, aber die Unterkunft ist auch schon recht alt und eigentlich abgängig. Es gibt einen politischen Beschluss von vor einigen Jahren, den neuen Steinberg nach Abriss des alten nochmal zu spiegeln. Die Idee erscheint mir sinnvoll, zumal der Bau so ausgelegt ist, dass es auch mal ein Studentenwohnheim werden könnte.

Allerdings ist eine Verdichtung von untergebrachten Menschen an diesem Standort zu beachten. Daher wäre ggf. ein kleineres Gebäude z.B. in Modulbauweise sinnvoll (in der Planung sind 20 Plätze genannt).

Heinestraße - zusätzlicher Standort, an dem ein Neubau erfolgen sollte, Ratsbeschluss aus 2020. 8 Einheiten für 29 Personen. Baugenehmigung liegt vor. Fertigstellung sollte 2022/23 erfolgen. Konnte bisher aus finanziellen und personellen Gründen nicht realisiert werden. Eine konkrete Planung liegt nicht vor.

Rissener Straße 94 (ehemaliges Fitnessstudio)

Der Investor baut das Gebäude für geplante 23 Einheiten um. Er strebt eine Fertigstellung zu Ende August 2025 an. Unterbringungskapazitäten 40-45 Personen. Der Mietvertrag ist über 10 Jahre geschlossen.

4. Kurz- und mittelfristig abgängige Unterkünfte (Kommentierungen zur Tabelle aus Anlage 1)

Schulauer Straße - sollte eigentlich schon abgerissen werden, wird aktuell noch benötigt, weil der Steinberg Neubau nicht genutzt werden kann. Neubau ist schon beschlossen und auch schon geplant.

Ansgariusweg - gemietete Container, eine Verlängerung der Genehmigung wurde beantragt. Die Container werden aktuell noch benötigt, allerdings befinden sich einige Einheiten in einem schlechten Zustand und müssen saniert werden. Sie sind grundsätzlich nicht für eine Standdauer über 10 Jahre ausgelegt (Baujahr 2015).

Moorweg - 12 Einheiten mit 20 Personen, alle belegt. Im Waldgebiet, wird von der Forstbehörde und der Bauaufsicht noch geduldet. Vermutlich keine langfristige Nutzung möglich. Ein Antrag auf Verlängerung der Genehmigung ist beantragt worden.

Steinberg Altbau - 14 Einheiten mit 19 Personen, alle belegt. Sehr alt und äußerst baufällig.

Kronskamp - Mietobjekte mit 6 Einheiten, Mietvertrag endet zum 31.10.2025, Objekte sind alt und nicht sehr günstig, nur bei Bedarf verlängern - wurde um 3 Jahre verlängert.

Moorweg - Mietobjekt mit 6 Einheiten, Vertrag endet zum 31.12.2025 und sollte verlängert werden.

Es wurden von beiden Seiten Wohnungen gekündigt, teilweise konnten Wohnungen an untergebrachte Personen vermittelt werden bzw. sind in einen Mietvertrag übergegangen.

5. Weitere mögliche Lösungen

Ansgariusweg - neben den Containeranlagen Ansgariusweg, ist noch eine größere Freifläche, auf der zusätzliche Container oder Mobilheime aufgestellt werden könnten. Anmerkung Gebäudemanagement: *Eine Anmietung von neuen Container oder Mobilheimen stellt keine Lösung des Problems dar, hier sollte eine modulare Unterkunft das Ziel sein.*

Mobilheime

Stellten in den Vorjahren ein Notfallszenario dar, aktuell kein Thema in den städtischen Planungen.

Holmer Straße „Schwesternwohnheim“ -

8 Wohneinheiten für etwa 30 Personen können ab Januar 2025 genutzt werden. Das Objekt ist für 3 Jahre gemietet. Von städtischer Seite ist eine Verlängerung des Vertrages angestrebt.

Zudem könnten im Erdgeschoss durch eine Vertragserweiterung mit dem Vermieter Platz für eine Gemeinschaftsunterkunft für 7-10 Personen geschaffen werden. Hierfür müsste die Stadt einen Teil der Umbaukosten tragen, da die Nutzungsdauer zunächst nur auf 3 Jahre begrenzt sein darf. Leider gestaltet sich die Kommunikation mit dem Vermieter schwierig, entsprechend sind diese Ideen noch nicht forciert worden.

Erbbaurechtsgrundstücke

Aufgrund der Größe der Grundstücke, der überwiegenden Bebauung mit einem großen, alten Einfamilienhaus und der Lage mitten im Wohngebiet eignen sich die Grundstücke nur bedingt

für die Unterbringung von Flüchtlingen. Zudem ist aus finanzieller Sicht der Verkauf der Grundstücke geplant. Ggf. kommen 1-2 Objekte in Frage. Allerdings befinden sich in einem der Objekte auch noch Mieter.

Containeraufstellung durch externen Anbieter

Waren Überlegungen in der sehr angespannten Phase, aktuell kein Thema, es müsste von sehr hohen Mietkosten ausgegangen werden.

Anmietung anderer Gebäude/ Umbau durch Investoren - aktuell gibt es viel Leerstand von Büroflächen, welche angemietet und umgebaut werden könnten. Diese Büroflächen befinden sich häufig im „Gewerbegebiet“ entsprechend ist eine Nutzung für die Unterbringung von Flüchtlingen nur befristet als Ausnahme möglich (aktuell bis Ende 2027). Dies macht einen Umbau und eine Vermietung für Investoren nicht so attraktiv.

Gez. FDL Soziales Kasper

Anlage 1

Übersicht - Aktuelle Situation Unterbringung und Perspektiven

Eigene Unterkünfte	Plätze			
Aktuelle Kapazität	316			
Aktuelle Belegung	284			
Mietobjekte	Plätze			
Aktuelle Kapazität	484			
Aktuelle Belegung	387			
Gesamtsumme Plätze	800			
Gesamtbelegung 31.01.2025	671			
Abgängige Unterkünfte	Nutzungsende	Einheiten	Plätze	
Schulauer Straße	31.07.2024	16	23	*
Ansgariusweg Container	31.10.2024	14	42	*
Moorweg Waldgebiet	31.12.2025	12	23	*
Steinberg Altbau	31.01.2025	14	19	*
		56	107	
Abgänge Mietwohnungen	Ablaufdatum	Einheiten	Plätze	
Königsbergstr.	31.03.2025	1	7	
Rudolf-Breitscheid-Str. - 3 Whg.	31.03.2025	3	17	
Rollberg	31.12.2025	1	9	
Feldstraße - 4 Whg.	31.03.2025	4	9	
Moorweg - 6 Einheiten	31.12.2025	6	32	*
		15	74	

Planungen Neubau	Zeitplan	Einheiten	Plätze	
Rissener Str. 94 Anmietung	Herbst 2025	23	40-45	*
Bullenseedamm Erweiterung	2026-2028	17	17	*
Steinberg (Wasserschaden)	Herbst 2025	30	43	*
Schulauer Straße Ersatzbau	2026-2027	30	33	*
Steinberg Abriss und Neubau	?	20	20	*
Ansgariusweg Freifläche	?			*
Heinestraße	?	8	29	*
			182	
Weitere mögliche Lösungen				
Mobilheime				*
Erbbaurechtsgrundstücke	2025/2026	1-2	10	*
Container durch Anbieter				*
Umbau Büroflächen Investor				*

* Anmerkungen dazu im Vermerk „Unterbringungssituation und Unterkünfte“

Gez. FDL Soziales Kasper