

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

Geschäftszeichen 1-502/JSa	Datum 30.01.2026	MV/2026/008
---------------------------------------	-----------------------------	---

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Sozialausschuss	Kenntnisnahme	10.03.2026

Bericht über Belegung von städtischen Unterkünften

Inhalt der Mitteilung:

Herr Saake stellt den Bericht vor.

Anlage/n

- 1 Unterbringungssituation und Unterkünfte 2026
- 2 Gesamtübersicht Unterkünfte und Belegung Stand 31.01.26

Aktuelle Situation Unterbringung und Perspektiven

1. Unterbringungen 2022 bis 2025
2. Perspektive Zuweisungen
3. Geplante Neubauten
4. Kurz- und mittelfristig abgängige Unterkünfte
5. Weitere mögliche Lösungen

Anlage 1 - Übersicht aktuelle Situation und Perspektiven (31.01.2026)

Anlage 2 - Gesamtübersicht Unterkünfte und Belegung Stand 31.01.2026

1. Unterbringungen 2022 bis 2025

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
2025	48	15	62	152	-42

In 2025 mussten 107 Personen (3 Zugewiesene konnten direkt in eine Mietwohnung ziehen) untergebracht werden, die Zahlen zu den Vorjahren waren stark rückläufig. Zudem gab es wieder viele Auszüge. Die hohe Anzahl der Auszüge ist auch auf die erfolgreiche Wohnungsvermittlung zurückzuführen.

Durch die kontinuierlichen Auszüge wurde in 2025 kein neuer Wohnraum für Unterbringung benötigt, so dass auch weitere Mietverträge von Wohnungen gekündigt werden konnten.

Im Dezember 2025 konnte die städtische Unterkunft Steinberg 8a übernommen werden. Seit Januar 2026 wird dieses Objekt genutzt und ist bereits zu über 50 % ausgelastet.

Anlage 1 zeigt eine Übersicht über alle Unterkünfte mit den entsprechenden Kapazitäten und Belegungen zum 31.01.2026.

Die in städtischer Hand befindlichen Unterbringungskapazitäten konnten auf rund 43 % erhöht werden (2024: 40 %). Wie bereits im Vorjahr ergibt sich rechnerisch eine theoretische Unterbelegung. Diese Kapazitäten stehen jedoch faktisch nur eingeschränkt zur Verfügung, da aufgrund der notwendigen Renovierungsarbeiten am Standort Bullenseedamm sowie belegungspezifischer Einschränkungen (z. B. freie Plätze bei Familien, Ehepaaren oder Geschwistern) ein Teil der Plätze realistisch nicht belegbar ist.

Weitere geplante Bauten wie Schulauer Str. und Bullenseedamm sind als Ersatz notwendig für abgängige Unterkünfte (s. 4.). Zudem ist das Ziel weitere Wohnungen kündigen zu können um die Kosten zu senken, ohne die Handlungsfähigkeit zu beeinträchtigen.

Durch den Bezug vom Steinberg 8a konnte das Problem der Unterbringung für Einzelpersonen gelöst werden. Ziel ist es für die nähere Zukunft, Mietwohnungen für Familien mit Kindern vorzuhalten, um hier auch die Stigmatisierung für die Kinder zu verhindern.

2. Perspektive Zuweisungen

Die Zuweisungszahlen in 2025 waren weit geringer als im Vorjahr. Eine Prognose für das Jahr 2026 ist schwierig zu treffen. Sollte der politische Kurs so beibehalten werden, ist in diesem Jahr mit ähnlichen Zahlen wie im Vorjahr zu rechnen.

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	2026	2027	2028	2029
Steinberg	-			
Schulauer Str.	2.080.000 €	2.350.000 €	-	
Bullenseedamm	67.000 €	630.500 €	630.500 €	

Rissener Straße 94 (ehemaliges Fitnessstudio)

Der Investor baut das Gebäude für geplante 23 Einheiten um. Er strebt eine Fertigstellung zu Ende Februar/März 2026 an. Unterbringungskapazitäten 40-45 Personen. Der Mietvertrag ist über 10 Jahre geschlossen.

Schulauer Straße -

Die Planungen für den Neubau sind abgeschlossen, Baubeginn ist nach derzeitiger Haushaltslage 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 2027 und 2028 geschoben worden. Entsprechend ist aus aktueller Haushaltslage kein Baubeginn möglich. Die Haushaltsplanung für 2026 sieht einen Beginn der Maßnahme für dieses Jahr vor.

Steinberg (altes Gebäude)

Eigentlich war nach Fertigstellung vom Steinberg 8a der Abriss des alten Steinbergs 8 geplant (derzeit sind dort alle 14 Einheiten mit 16 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.

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

Ansgariusweg - Die Container werden aktuell noch benötigt, allerdings befinden sich einige Einheiten in einem nicht so guten Zustand. Sie sind grundsätzlich nicht für eine Standdauer über 10 Jahre ausgelegt (Baujahr 2015). In 2024/2025 sind bereits 6 Einheiten durch den Vermieter saniert worden.

Moorweg - 12 Einheiten mit 20 Personen, alle belegt. Im Waldgebiet, wird von der Forstbehörde und der Bauaufsicht noch geduldet. Die Duldung wurde bis 31.12.2030 letztmalig verlängert.

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

Kronskamp - Mietobjekte mit 6 Einheiten, Mietvertrag endet zum 31.10.2028, Objekte sind alt und nicht sehr günstig.

Industriestr. - Mietobjekt mit 15 Einheiten, Mietvertrag ist befristet, Objekt ist sanierungsbedürftig und verursacht hohe Kosten

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 zukünftig eine Unterkunft entstehen könnte, z.B. in modularer Bauweise. Bisher keine Planungen.

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.

Gez. SGL Fachstelle Wohnen, Saake

Anlage 1

Übersicht - Aktuelle Situation Unterbringung und Perspektiven

Eigene Unterkünfte	Plätze 2025	Plätze 2024	Plätze 2023	
Aktuelle Kapazität	335	316	325	
Aktuelle Belegung	274	284	304	
Mietobjekte	Plätze 2025	Plätze 2024	Plätze 2023	
Aktuelle Kapazität	442	484	460	
Aktuelle Belegung	336	387	389	
Gesamtsumme Plätze	777	800	785	
Gesamtbelegung 31.01.2026	610	671	693	
Abgängige Unterkünfte		Einheiten	Plätze	
Ansgariusweg Container		14	42	*
Moorweg Waldgebiet		12	23	*
Steinberg Altbau		14	19	*
Industriestr.		15	34	
		55	118	
Abgänge Mietwohnungen	Ablaufdatum	Einheiten	Plätze	
Moorweg - 6 Einheiten	31.12.2026 jährl. Verlän- gerung	6	32	*
Feldstr. - 5 Apartments	Sommer 2026	5	10	
Hafenstr. - 1 Einheit	2026	1	3	
Kronskamp	31.10.2028	6	34	
		18	79	
Planungen Neubau	Zeitplan	Einheiten	Plätze	
Rissener Str. 94 Anmietung	Frühling 2026	23	40-45	*
Bullenseedamm Erweiterung	2026-2028	17	17	*
Schulauer Straße Ersatzbau	2026-2027	30	33	*
Steinberg Abriss und Neubau	?	20	20	*
Ansgariusweg Freifläche	?			*
Heinestraße	?			*
			115	
Weitere mögliche Lösungen				
Erbbaurechtsgrundstücke	2025/2026	1-2	10	*

* Anmerkungen dazu im Vermerk „Unterbringungssituation und Unterkünfte“

Gez. SGL Fachstelle Wohnen, Saake

Anlage 2**Gesamtübersicht Unterkünfte und deren Belegung, Stand 31.01.2026****Eigene Sammelunterkünfte**

	Plätze	Belegung	Auslastung
Am Redder	25	18	72,00%
Bekstraße (1 Notzimmer)	14	13	92,86%
Bergstraße (1 Notzimmer)	53	43	81,13%
Bullenseedamm	16	10	62,50%
Feldstr.	54	53	98,15%
Holmer Str.	18	17	94,44%
Im Winkel	17	17	100,00%
Moorweg	23	21	91,30%
Steinberg	19	16	84,21%
Steinberg	42	23	54,76%
Tinsdaler Weg	34	26	76,47%
	315	257	82,53%

Eigene Häuser/Wohnungen

	Plätze	Belegung	Auslastung
Kronskamp - 3 Wohnungen	9	6	66,67%
Voßhagen - 2 Wohnungen	11	11	100,00%
	20	17	85,00%

Angemietete Sammelunterkünfte

	Plätze	Belegung	Auslastung
Ansgariusweg	15	8	53,33%
Ansgariusweg	15	13	86,67%
Holmer Str.	30	22	73,33%
Industriestr. (1 Notzimmer)	34	21	61,76%
Mühlenstr.	31	24	77,42%
Moorweg	32	20	62,50%
Pinneberger Str.	12	11	91,67%
	169	119	72,38%

Angemietete Wohnungen

	Plätze	Belegung	Auslastung
Beksberg 2 Wohnungen	6	6	100,00%
Brombeerweg	6	6	100,00%
Croningstr.	5	5	100,00%
Feldstr. Div. Wohnungen u.a. 135	79	59	74,68%
Galgenberg	23	19	82,61%
Gorch-Fock-Str.	6	7	116,67%
Hafenstr.	wird gekündigt		
Hellgrund	6	4	66,67%
Holmer Str.	3	3	100,00%
Im Winkel	2	2	100,00%
Klintkamp	12	6	50,00%
Kronskamp - 6 Wohnungen	34	26	76,47%
Lerchenweg	12	11	91,67%
Möllers Park - 2 Wohnungen	4	3	75,00%
Neuwerkstr.	2	2	100,00%
Pinneberger Str.	5	5	100,00%
Pulverstr.	1	1	100,00%
Reepschlägerstr. - 2 Wohnungen	9	7	77,78%
Rissener Str. - 6 Wohnungen	32	25	78,13%
Riststr.	13	12	92,31%
Rud.-Breitscheid-Str.	3	3	100,00%
Rud.-Höckner-Str.	5	5	100,00%
Tinsdaler Weg	5	0	0,00%
	273	217	85,54%

Gesamtsummen**777****610****78,51%**

Anteil eigene Unterkünfte	43,11%
Anteil gemietete Unterkünfte	21,75%
Anteil Mietwohnungen	35,14%

|