

FACHDIENST

Fachdienst Soziales

MITTEILUNGSVORLAGE

Geschäftszeichen  
1-502/Wi

Datum  
23.09.2019

**MV/2019/097**

Gremium	Beratungs-folge	Termin	Beschluss	TOP
Ausschuss für Jugend und Soziales	1	28.10.2019		

**Sachstand Sozialer Wohnungsbau und Belegungssituation in den städtischen Wohnunterkünften**

öffentlich       nichtöffentlich

**Begründung für die Nichtöffentlichkeit:**

nicht beiratsrelevant       relevant für folgenden Beirat:

---

Fachdienstleiterin  
Martina Reimer  
Tel.: 707- 260

Leiter/in mitwirkender  
Fachbereiche  
Tel.: 707

Fachbereichsleiter  
Ralf Waßmann  
Tel.: 707-202

Bürgermeister  
Niels Schmidt  
Tel. 707-200

# **MV/2019/097**

## Fortsetzung der Mitteilungsvorlage Nr. **MV/2019/097**

### **Inhalt der Mitteilung:**

In Wedel gibt es derzeit 625 Sozialwohnungen und davon für 350 Wohnungen ein Belegungsrecht. 50 Sozialwohnungen werden in den nächsten fünf Jahren aus der Sozialbindung fallen. Zurzeit befinden sich 496 Haushalte bei der Fachstelle Wohnen auf der Warteliste für die Berücksichtigung einer Sozialwohnung auf dem ersten Förderweg. Im Durchschnitt können 30 Haushalte pro Jahr vermittelt werden. Die Fluktuation in den Sozialwohnungen ist erfahrungsgemäß sehr gering.

Sozialwohnungen sind Wohnungen, die ganz oder teilweise mit öffentlichen Geldern oder zinsgünstigen Darlehen der öffentlichen Hand finanziert wurden. Das Wohnungsbindungsgesetz findet Anwendung. In Hamburg geht man davon aus, dass 40 % der Haushalte aufgrund ihres Einkommens ein Anrecht auf eine Sozialwohnung hätten. Bedarf und Angebot klaffen auseinander. In Wedel sind keine konkreten Zahlen erfasst, es ist jedoch davon auszugehen, dass das Verhältnis hier sich ähnlich darstellt. Die „Eigenschaft“ Sozialwohnung erlischt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die öffentlichen Gelder getilgt worden sind, auch wenn dies vorzeitig geschieht.

Sozialwohnungen dürfen gemäß Wohnungsbindungsgesetz nur an Berechtigte mit Wohnberechtigungsschein vergeben werden (1. oder 2. Förderweg). Dabei sind Wohnungsgröße und Einkommen maßgeblich.

Die Stadt Wedel hat für 350 Wohnungen ein Belegungsrecht in Form eines Benennungsrechtes. Dieses ist das Recht der Stadt Wedel, dem Vermieter einer bestimmten belegungsgebundenen Wohnung mindestens drei Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen.

Die Fachstelle Wohnen bekommt für alle Sozialwohnungen eine Freimeldung vom Vermieter und prüft, ob ein Benennungsrecht gegeben ist. In dem Falle werden drei geeignete Bewerber von der Warteliste vorgeschlagen. Dabei spielen mehrere Faktoren eine Rolle, ob eine Wohnung zum jeweiligen Bewerber passt oder nicht (Wohnungsgröße, Personenanzahl, u.U. Schwerbehinderung usw.). Die Entscheidung, wer den Mietvertrag erhält, liegt allein beim Vermieter.

Eine Kontrolle der Belegung aller Sozialwohnungen erfolgt durch Rückgabe der ausgefüllten Wohnberechtigungsscheine durch den Vermieter an die Fachstelle Wohnen. Diese führt ein Wohnungskataster.

Bei einem Benennungsrecht erfolgt die Vergabe von Wohnungen aufgrund einer Richtlinie der Stadt Wedel von 2005.

Die Situation der Obdachlosen in Wedel stellt sich wie folgt dar:

- ▶ 15 Unterkünfte in Wedel, mit 296 Personen besetzt.
- ▶ 58 Mietverträge mit 71 angemieteten Wohnungen, mit 297 Personen besetzt.

Die Belegungssituation sieht folgendermaßen aus:

- ▶ angemietete Wohnungen:  
38 Einzelpersonen, 13 Haushalte mit jeweils 2 und 3 Personen, 11 Haushalte mit 4 Personen, 15 Haushalte mit 5 Personen, 15 Haushalte mit jeweils 6 und 7 Personen, 1 Haushalt mit 10 Personen und 1 Haushalt mit 11 Personen.
- ▶ Unterkünfte:  
Hoher Anteil von Einzelpersonen, insgesamt 133.

Dazu lässt sich feststellen, dass es in der Regel zu einer langen Verweildauer in den Wohnunterkünften kommt. Die Chance eine Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt zu finden, ist sehr gering bis unwahrscheinlich. Ursachen für die Einweisung sind folgende: Zwangsräumungen, Schufa Einträge, psych. Erkrankungen, Sünden usw. Die meisten Obdachlosen beziehen Leistungen des Jobcenters und dürfen sich nur eine entsprechend angemessene Wohnung suchen. Hinzu kommen mögliche Vorbehalte der Vermieter.

Für Wedel gibt es keinen Mietspiegel, so dass keine zuverlässige Aussage zum Durchschnittsmietpreis bei Neuvermietung gegeben werden kann.

Bei Immonet fängt der Mietpreis für 1 Zimmer, 40m<sup>2</sup> bei 360,00 € kalt an. Für 2 Zimmer, 50m<sup>2</sup> ab

## Fortsetzung der Mitteilungsvorlage Nr. **MV/2019/097**

470,00 € kalt.

Es lässt sich feststellen, dass die Kaltmieten auf dem freien Wohnungsmarkt sich bei ca. 10,- €/m<sup>2</sup> bewegen, während die Sozialwohnungen bei 6,10€/m<sup>2</sup> liegen.

Die vom Jobcenter anerkannten Höchstmietbeträge liegen seit dem 01.07.2019 für eine Person bis zu 50 m<sup>2</sup> bei 466,50 € inklusive Nebenkosten zzgl. Heizkosten. Zum 01.07. wurden vom Kreis Pinneberg neue Angemessenheitsrichtwerte der Mieten neu ermittelt, wobei Wedel gemeinsam mit Haselau, Haseldorf, Holm, Heist und Hetlingen analysiert wurden. Dabei wurde ein Durchschnittswert gebildet, der dazu geführt hat, dass in Wedel der angemessene Mietwert für eine Person im Vergleich zu vorher um 10,50 € vermindert wurde. Alle weiteren Richtwerte ab zwei Personen-Haushalten sind derweil gestiegen.

Zurzeit sind auf dem Gelände der ehemaligen Jet-Tankstelle sowie an der Doppeleiche neue Sozialwohnungen in Planung.