

51.5005

24.08.2010

Telefon: 4680

Telefax: 4946

E-Mail: dagmar.landler-kraemer@wiesbaden.de

Bericht 2010 zum Wiesbadener Wohnraumversorgungskonzept - strategische Linien der kommunalen Wohnungspolitik 2004 - 2008

- I. Beschreibung der allgemeinen Situation und Perspektiven
- II. Zwischenbericht zu den Festlegungen des Wohnraumversorgungskonzeptes/
Geschäftsbericht zu den thematisierten Beteiligungsfeldern und Aufgabenbereichen

Zur Bewertung der im Folgenden vorgestellten Ergebnisse zu dem Handlungsprogramm des Wohnraumversorgungskonzeptes sind folgende Basisinformationen wichtig:

I. Beschreibung der allgemeinen Situation und Perspektiven

Der Wohnungsmarkt in Wiesbaden ist dadurch geprägt, dass die rein rechnerische Nachfrage höher ist als das Angebot: Für etwas mehr als 141.000 Haushalte ist der Bestand von rund 139.500 Wohnungen nicht ausreichend - um von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt sprechen zu können, fehlten knapp 4.400 Wohnungen zum Stichtag 31.12.2008. Die allgemeine Bautätigkeit, im Durchschnitt der letzten vier Jahre rd. 475 Neubauwohnungen p. a., trägt kaum dazu bei, diese Lücke zu schließen.

Der hohe Nachfragedruck wird auch am langjährig hohen Preisniveau deutlich: in der Tagespresse inserierte Wohnungen des „freien Marktes“ liegen - dauerhaft - im Durchschnitt aller Wohnlagen, Baualtersklassen und Ausstattungsstandards bei 8 € bis 9 € netto/kalt pro qm - je nach Erfassungsmethode. Hinzu kommen Nebenkosten, mit Durchschnittswerten von 2 bis 3 € pro qm.

Gleichzeitig können für rd. 32.000 Haushalte in Wiesbaden Armutsrisiken unterstellt werden (s. S. 3, zweiter Absatz). Für diese Haushalte liegt eine noch zumutbare Netto-Kaltmiete bei 6 €/qm - die Brutto-Wohnkostenbelastung erreicht dann etwa 40 % des Jahreseinkommens.

Mit rund 31.000 Wohnungen gehören etwa 22 % des Wohnungsbestandes - schätzungsweise ein Drittel aller Wiesbadener Mietwohnungen - den ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen - GWW, GeWeGe, Nassauische Heimstätte, GWH und Geno 50.

Der Bestand an öffentlich geförderten bzw. Sozialwohnungen ist auf 10.745 - von ehemals 25.000 (Anfang der neunziger Jahre) - geschrumpft. Diese Wohnungsbestände - und ihre Mieten, die - ausgehend von den Freimeldungen an die Wohnungsvermittlungsstelle des Jahres 2009 - bei rd. 5 € bis 6 € liegen - machen den eigentlich preiswerten Wohnungsbestand in Wiesbaden aus.

Im Verhältnis zu Frankfurt mit 8,9 % Sozialwohnungsanteil (an allen Wohnungen zum 31.2.2008) liegt die Quote der Sozialwohnungen in Wiesbaden nur bei 7,7 %.

Die noch vorhandenen Sozialbindungen werden sich im Laufe der nächsten Jahre deutlich reduzieren: bis zum Ende des Jahres 2010 werden etwa 320 Mietpreis- und Belegungsbindungen entfallen, bis zum Jahr 2020 zusätzlich rund 2.200 weitere.

Größere zusammenhängende Sozialwohnungsbestände (300 und mehr geförderte Wohnungen) konzentrieren sich auf nur noch 10 Planungsräume - dort befinden sich mit rd. 7.000 65 % der Wiesbadener Sozialwohnungen.

Mit den Wohnungsbauprogrammen 2005 bis 2009 wird die Errichtung von insgesamt 293 Wohnungen gefördert - 177 davon im 1- und 2-Zimmer-Bereich. Hierbei handelt es sich größtenteils um senioren- bzw. behindertengerechte Wohnungen. Das Angebot für diese Zielgruppe wird damit deutlich verbessert. Mit den Wohnungsbauprogrammen 2008 und 2009 werden mit 86 Wohnungen im 3 - 4 Zimmer-Bereich wieder mehr Wohnungen für Familien bzw. Alleinerziehende gefördert.

Der kommunale Förderanteil wurde hierbei ausschließlich aus dem Aufkommen der Fehlbelegungsabgabe finanziert.

Gemessen an allen Baufertigstellungen der Jahre

2005 mit 407 Wohnungen

2006 mit 464 Wohnungen

2007 mit 570 Wohnungen

2008 mit 455 Wohnungen

liegt die Quote im geförderten Neubau bei etwa 12 - 13 % der Fertigstellungen der o. g. Jahre.

Anzumerken ist hierzu, dass die Neubau-Fertigstellungen der vorhergehenden Jahre deutlich höher lagen: für 2002 bis 2004 im Durchschnitt 600 Wohneinheiten p. a. Die Tendenz einerseits zu Zurückhaltung im Neubau, andererseits zu hohen Anteilen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen sowie die niedrigen Anteile des klassischen geförderten (Geschoss-) Wohnungsbaus verdeutlichen, dass sich an der Brisanz im Verhältnis Angebot/Nachfrage im preiswerten Marktsegment in Wiesbaden in nächster Zeit wenig ändern wird.

Dies bestätigt auch die aktuelle Studie "Wohnungsmärkte im Wandel, Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025" des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. Für das Segment der Mehrfamilienhäuser wird hier ein Neubaubedarf von über 30 Wohneinheiten p. a. je 10.000 Einwohner explizit für Wiesbaden prognostiziert. Benötigt werden danach rd. 810 neue WE p. a., also rd. 13.000 bis 2025.

Insgesamt ist festzustellen, dass die öffentliche Förderung mit den damit einhergehenden Sozialbindungen für Partner aus der Wohnungswirtschaft nicht mehr auf allzu großes Interesse stößt.

In der ökonomischen Betrachtung der Wohnungsgesellschaften wird die - sozial- und wohnungspolitisch eigentlich wünschenswerte - Mischung der Bestände aus gebundenen und bindungsfreien tendenziell eher negativ bewertet: Vor dem Hintergrund des Portfoliomanagements ist das Ziel eher eine homogene Einordenbarkeit räumlich zusammenhängender Bestände.

Die Geschäftspolitik der Wiesbadener Wohnungswirtschaft im Eigentum der öffentlichen Hand könnte bei entsprechender Willensbildung der Eigentümer weniger ökonomisch orientiert ausgestaltet werden, dafür stärker sozialpolitischen Aspekten Rechnung tragen und Renditen für entsprechende Zwecke - z. B. auch für nachbarschaftsunterstützende Angebote (siehe auch Seite 13 f.) - einsetzen. Gute Beispiele hierfür sind die Stadtteilbüros Klarenthal, Biebrich und Inneres Westend.

2. Wohnungsversorgung für einkommensarme Haushalte

Wünschenswert ist aus sozialpolitischer Sicht und vor dem Hintergrund der wohnungspolitischen Aufgabenstellung der Kommune, ein breiteres Angebot für die Haushalte, die sich entweder auf dem Wohnungsmarkt nicht selbst versorgen können oder die aus ökonomischen Gründen auf das preiswerte Segment angewiesen sind, bereitzustellen.

19.400 Haushalte erhielten im Dezember 2009 Leistungen nach SGB II oder XII, rd. 1.940 Wohngeld. Der Anteil der Haushalte, die ohne Bezug der o. g. Transferleistungen knapp über den Bezugsgrenzen liegen an allen Haushalten, wurde 2006 (vor Reform des Wohngeldrechtes) bundesweit auf 7,5 % geschätzt ¹. Für Wiesbaden dürfte dies aktuell (nach der Wohngeldreform) rd. 10.030 Haushalte betreffen.²

Über ein Fünftel der Haushalte mit Kindern erhält Leistungen zur Existenzsicherung. Legt man die Grundschulbefragung des Jahres 2007 zu Grunde, so dürften ca. weitere 10 % Haushalte mit Kindern geringfügig über den Einkommensgrenzen der Sozialgesetze angesiedelt sein. Insgesamt knapp 9.000 Haushalte mit Kindern dürften in Wiesbaden in relativer Armut oder mit einem prekären Einkommen knapp darüber leben.

Es ist davon auszugehen, dass ein Teil dieser Haushalte - angesichts des Wiesbadener Preisniveaus und der erforderlichen Wohnungsgrößen - nicht über angemessenen Wohnraum verfügt.

In der oben genannten Grundschulbefragung erklärten 1/3 der Kinder armer Eltern und 1/4 der Kinder von Eltern mit prekärem Einkommen, dass sie kein eigenes Zimmer/Arbeitsplatz haben (Sozialbericht zur Armut von Kindern, Jugendlichen und Familien in Wiesbaden).

Zum Beispiel liegt das Verhältnis von wohnungssuchend registrierten Haushalten (ohne Bewerber für Altenwohnanlagen) - also der Haushalte, die sich am Markt nicht selbst versorgen können - zu den entsprechend freigemeldeten Sozialwohnungen bei etwa 3,8 zu 1. Das Missverhältnis für einzelne Haushaltsgrößen ist noch deutlicher ausgeprägt - insbesondere für Vier- und Mehr-Personen-Haushalte (siehe auch lfd. Nr. 4 I und II dieses Berichtes, Seite 8 und 9).

Dies kann gerade für Kinder eine deutliche Beeinträchtigung in ihren Bildungs- und Teilhabechancen bedeuten.

Preiswerte Mieten für diese Haushalte tragen dazu bei, dass - bei angemessenen Wohnsituationen - die „Kosten der Unterkunft“ nicht zur ausschlaggebenden Ursache für den ergänzenden Bezug von Transferleistungen nach SGB II werden.

Als tragbar für die o. g. Haushalte kann eine Netto-Kaltmiete von 6 € pro Quadratmeter angesehen werden. Die Brutto-Wohnkostenbelastung macht für die o. g. Haushalte etwa 40 % des Jahreseinkommens aus.

Außerdem wirkt sich die Höhe des tatsächlichen Mietniveaus im so genannten „preiswerten Segment“, auf die Kosten der Unterkunft im Rahmen der Transferleistungen nach SGB II und XII aus (siehe auch lfd. Nr. 6 dieses Berichtes, Seite 10). Je mehr preiswerter Wohnraum in Wiesbaden tatsächlich verfügbar ist, desto niedriger dürften die kommunalen Kosten für diese Leistungen ausfallen.

¹ Schätzwert lt. "Kosten für die Unterkunft und die Wohnungsmärkte", HRSG Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin 2009.

² 7,5 % der Wiesbadener Haushalte 10.580
davon neu im Wohngeldbezug nach Reform 550
korrigierter Wert nach Wohngeldreform 2009 10.030

3. Der Erhalt preiswerten Wohnraums in ausreichendem Umfang muss also auch weiterhin wohnungspolitische Zielsetzung sein.

Das Interesse des Sozialdezernates besteht insbesondere darin, in den nächsten Jahren einen besonderen Schwerpunkt im geförderten Wohnungsneubau auf familiengerechte Wohnungen zu setzen.

Die Objektförderung - deren Mittel darlehensweise gewährt werden und in die kommunalen-/Landes-Haushalte zurückfließen - kann ein zentraler Baustein in der Wohnungsversorgung einkommensarmer Haushalte sein.

Gleichzeitig können entsprechende Maßnahmen der Bestandsmodernisierung zur Zielerreichung beitragen. Hier sind insbesondere die Optionen zur Senkung der Verbrauchskosten durch energetische Modernisierung zu nutzen. Angesichts der absehbaren Verluste an Sozialwohnungen kann auch eine bislang in Wiesbaden noch nicht praktizierte Instrument entwickelt werden: der Erwerb von Bindungen, um gezielt einkommensarme Haushalte mit preiswerten Bestandswohnungen zu versorgen.

Wünschenswert ist insgesamt eine breite Streuung im Stadtgebiet, um Konzentrationen „armer“ Haushalte nicht weiter zu forcieren.

4. Eigentumsbildung für Familienhaushalte

Mit der Unterstützung der Bildung von Wohneigentum - zum einen für so genannte Schwellenhaushalte (die Definition hierzu muss beschreiben, welche Haushalte unter Wiesbadener Konditionen mit angemessener kommunaler und Landesförderung in der Lage zur Finanzierung sind) - aber auch für Haushalte, die in Transferleistungsbezug stehen (mittels Finanzierung aus den Leistungen für Kosten der Unterkunft) - können sich neue Chancen der Wohnraumversorgung ergeben.

Die Ausgestaltung entsprechender kommunaler Programme auch mit der Zielgruppe größerer Haushalte, deren Versorgung sich im Bestand schwierig zeigt, soll - als weiterer Schwerpunkt - forciert betrieben werden.

5. Wohnraum für Studenten

Mit der Hochschule Rhein-Main und der EBS Universität Wiesbaden wurde der absehbare Bedarf an Wohnraum für Studierende eingeschätzt. Perspektivisch wurde - über die vorhandenen Plätze in Studentenwohnheimen hinaus - Bedarf an weiteren 400 Plätzen gesehen.

Ein erstes Projekt mit einem Angebot von 94 neuen Plätzen ist z. Z. im Stadtteil Dotzheim (Sauerland) in Planung.

Für die Nachfragergruppe preislich attraktiv dürften Mieten bis maximal 350,00 € bei einer Apartment-Größe von etwa 26 qm sein.

6. Wohnungsbau-Tätigkeit insgesamt

Die Belebung der allgemeinen Bautätigkeit im Wohnungsbau ist als gesamtstädtisches Ziel zu bearbeiten. Eine stärkere Erweiterung des Angebotes und die damit einhergehende Senkung des Nachfrage- und Preisdrucks erleichtert Haushalten mit mittlerem Einkommen eine adäquate Wohnungsausstattung. In den nächsten Jahren dürfte durch die Entwicklung z. B. des Künstlerviertels oder des Baugebiets Gräselberg/Eichen eine Belebung stattfinden.

Eine entsprechende Flächenmobilisierung sollte kontinuierlich und abgestimmt - wie im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16.06.2005 festgelegt - im Rahmen

einer Arbeitsgruppe erfolgen. Hierbei ist zu prüfen, in wieweit grundsätzlich ein konsensual fixierter Anteil der zu erstellenden Wohnungen als geförderter Wohnungsbau für die Zielgruppe einkommensschwacher Haushalte vorgegeben werden soll.

7. Ziele des Sozialdezernates:

- * *Es sind Projekte zu aktivieren, die dem Wohnungsmarkt verstärkt preiswerten Wohnraum (mit einkommensmäßiger Belegungsbindung) - d. h. mit Netto-Kalt-Mieten von 6 €/m² - zuführen:
Dies können Projekte im Neubau, in der Bestandsmodernisierung oder der Erwerb von Belegungs- und Preisbindungen sein.*
- * *Projekte der energetischen Modernisierung ermöglichen die Reduzierung entsprechender Nebenkosten und tragen damit zur Minderung der Brutto-Wohnkosten bei.*
- * *Zielgröße zum Erhalt der Quantität an preiswertem Wohnraum bzw. der Quote an preiswertem Wohnraum angesichts des Schrumpfens der geförderten Bestände sind 300 preis- und einkommensgebunden zu belegende Wohnungen p. a. unter Ausschöpfung aller Optionen.*
- * *Um zu dieser Größenordnung zu gelangen, sollte eine Mindest-Quote von 15 % preisgebundener Wohnungen bei jedem Neubauprojekt mit einer Größenordnung von mehr als 50 Wohneinheiten verbindlich sein.*
- * *Zielgruppen müssen - stärker als bisher - Haushalte mit Kindern sein.*
- * *Das Sozialdezernat startet eine Initiative zur Konsensbildung im Sinne einer verbindlich sozial orientierten Wohnungsbewirtschaftung mit der Wiesbadener (ehemals gemeinnützigen) Wohnungswirtschaft u. a. mit dem Schwerpunkt auf nachbarschaftsunterstützender Infrastruktur.*
- * *Hierzu wird den Wohnungsgesellschaften gleichzeitig größerer Entscheidungsspielraum in der - zielgruppenorientierten - Belegung der gebundenen Wohnungen eingeräumt: die Bewerberauswahl erfolgt künftig auf der Basis vereinbarter Kriterien eigenständig über Zugriff auf die zu führende Datei*
- * *Pilotprojekte der Eigentumsbildung für Schwellenhaushalte - auch Transferleistungsbezieher - werden entwickelt.*

II. Zwischenbericht zu den Festlegungen des Wohnraumversorgungskonzeptes/ Geschäftsbericht zu den thematisierten Beteiligungsfeldern und Aufgabenbereichen

Die Berichtsstruktur folgt dem im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes beschlossenen Handlungsprogramms - Überschriften und Nummerierung gehen zurück auf die im Einzelnen festgelegten Elemente.

1. Wohnungsneubau für untere und mittlere Einkommen im bezahlbaren Miet- und Eigentumsbereich

1.2 Mindestvoraussetzungen für Förderkontinuität absichern

Mit den Wohnungsbauprogrammen 2005 - 2009 wird der Neubau von Mietwohnungen wie folgt gefördert:

Wohnungsbauprogramm	Anzahl WE	Fördermittel kommunal	Tsd. Euro / WE	Fördermittel Land
2005	48	780.000 €	16,2	2.454.500 €
2006	41	1.301.000 €	31,7	2.336.500 €
2007	56	1.360.000 €	24,2	3.176.280 €
2008	22	880.000 €	40,0	1.624.000 €
2009	126	4.352.500 €	34,5	9.738.100 €

Wohnungsbauprogramm	Zimmer pro Wohnung			
	1	2	3	4 und mehr
2005	14	16	9	9
2006	0	29	9	3
2007	37	19	0	0
2008	0	8	7	7
2009	0	54	46	26
Summe	51	126	71	45

Die Miethöhe der geförderten Neubau-Wohnungen lag z. B. in 2007 zwischen 5,90 € und 6,60 € pro Quadratmeter netto/kalt. Für die Projekte des Wohnungsbauprogramms 2009 sind Anfangs-Höchstmieten von 6,00 € vorgesehen. 52 Wohnungen werden mit mittelbarer Belegung errichtet, die Bindung also auf ungebundene Bestandswohnungen übertragen. Hier ist eine Miethöhe von ca. 5,50 €/qm vorgesehen.

Zielgruppe waren bis zum Wohnungsbauprogramm 2007 mit deutlichem Vorrang kleine Haushalte mit 1- 2 Personen, insbesondere Seniorenhaushalte aber auch solche mit barrierefreien Bedarfen. Ab dem Wohnungsbauprogramm 2008 werden wieder mehr familiengerechte Wohnungen bzw. Wohnungen für Alleinerziehende gefördert.

Die wohnungsbau-bezogenen Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe beliefen sich auf:

2003	2.334 T€
2004	1.780 T€
2005	1.648 T€
2006	1.684 T€
2007	1.425 T€
2008	1.398 T€
2009	1.547 T€

Diese Mittel sind im Laufe der jeweils folgenden beiden Haushaltsjahre von den Kommunen „... für Maßnahmen zu verwenden, durch die die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen unmittelbar verbessert wird“. Geschieht dies nicht, sind die Einnahmen an das Land abzuführen.

Die Wohnungsbauprogramme 2005-2008 sind seitens der Kommune ausschließlich aus den Mitteln der Fehlbelegungsabgabe finanziert. Durch beschlossene bzw. noch verfügbare zusätzliche kommunale Fördermittel im Haushaltsjahr 2009 können im Programm 2009 bis zu 126 WE geplant werden; die Finanzierung der kommunalen Anteile ist im Haushalt 2008/2009 abgesichert und wird durch FBA, Zins- und Tilgungsrückflüsse und ergänzend durch Darlehen finanziert.

1.2/1.3 Angemessene Dosierung der kommunalen Förderung; Zugangschancen für einkommensschwächere und andere am Markt benachteiligte Haushalte durch flexible Ausgestaltung der Bindungen erschließen und erhalten

Mit der Aufstellung des ersten Wohnraumversorgungskonzeptes wurden 2005 auskömmliche Regelungen für eine angemessene Dosierung kommunaler Förderung ermittelt; mit Blick auf erhebliche Steigerungen von Baukosten ab dem Programmjahr 2006, insbesondere in 2007 (Rohstoffkosten, Energiekosten, drastisch gestiegene Buntmetall- und Stahlpreise) waren Aufstockungen notwendig.

Ein Blick auf die unter 1. genannten Förderquoten pro Wohneinheit zeigt, dass die durchschnittliche kommunale Förderintensität pro Wohneinheit auf ca. 34.000 €/WE eingependelt ist. Mit Blick auf noch sozial verträgliche Netto-Kaltmieten für einkommensschwache und andere am Markt beteiligte Haushalte soll auch in Zukunft eine Zielmiete netto/kalt von ca. 5,50 - 6,50 €/qm erreicht werden. Daher wird im Durchschnitt eine kommunale Mitfinanzierung von ca. 37.000 €/WE erforderlich werden. Abhängig von Wohnungsgrößen (größere Familienwohnungen) und besonderen Ausstattungsqualitäten (barrierefreien bzw. rollstuhlgerechten Ausstattungen, besonderen energetischen Standards) oder besonderen Aufwendungen bei komplizierten Baugrundstücken in Baulücken kann in Ausnahmefällen eine wirtschaftlich angemessene Dosierung über diesen Durchschnittswert hinaus erforderlich sein.

1.4 Bedarfsgerechte Wohnraumqualitäten fördern

Im Engagement der Projektentwicklung für geförderte Wohnungsbauprojekte mit privaten Eigentümern und Wohnungsbaugesellschaften konnten in der Vergangenheit bereits gute Standardqualitäten im geförderten Wohnungsbau realisiert werden. Durch eine konsequente Planung und Belegung von barrierefreien Wohnungen (barrierefrei für alle, im Gegensatz zu Rollstuhlbenutzer-Wohnungen) konnte der registrierte Wohnbedarf von Menschen mit Behinderungen in Wiesbaden deutlich abgebaut werden. Insgesamt konnte - ausgehend vom Zeitpunkt der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes - die Zahl wohnungssuchend registrierter Haushalte mit barrierefreien-/rollstuhlbenutzergerechten Bedarfen immerhin von 150 auf 61 reduziert werden.

Allerdings gestaltet sich die Wohnraumversorgung von Familien mit "rb/bf-Bedarfen" weiterhin schwierig. Künftig wollen wir stärkeres Augenmerk auf diesen Standard bei größeren Wohnungen legen.

Durch zukunftsorientierte Standard-Festlegungen der Investoren werden zum Teil die aktuellen, energetischen Richtwerte deutlich unterschritten. Bei größeren Wohnungsbauvorhaben sichern vorgeschaltete Wettbewerbsverfahren städtebauliche und bauliche Qualitäten.

1.5 Neue Möglichkeiten der Bindungsübertragung nutzen

Im Wohnungsbauprogramm 2007 konnte bisher mit der Wohnungsbaugesellschaft Nassauische Heimstätte in einem größeren Wohnungsbauprojekt in der Innenstadt von Wiesbaden die neue Möglichkeit der Bindungsübertragung von geförderten Neubauwohnungen auf Bestandswohnungen in 8 Fällen umgesetzt werden. Im Wohnungsbauprogramm 2009 ist die Bindungsübertragung für 50 Wohnungen vorgesehen. Die interessante Möglichkeit der Bindungsübertragung und der damit verbundenen mittelbaren Belegung wird von den ehemals gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften sehr zögerlich in Anspruch genommen. Der seitens der Wohnbauförderung begrüßte Effekt der gestreuten Bindungen in Bestandsquartieren wird von den Wohnungsgesellschaften noch zurückhaltend gesehen und erhöht derzeit noch nicht die Bereitschaft mit Bindungsübertragung neue geförderte Wohnungsbauprojekte zu entwickeln.

1.6 Von der Objektförderung zur strategischen Kooperation mit der Wohnungswirtschaft

Die Basis und Voraussetzung für strategische Kooperationen sind

- a) gut funktionierende Kommunikationsbeziehungen und
- b) gemeinsame Zielsetzungen.

a) Die Kommunikationsbeziehungen sind zwischen dem Amt für Soziale Arbeit bzw. dem Sozialdezernenten und der in Wiesbaden mit Beständen vertretenen Wohnungswirtschaft gegeben.

Zum einen tagt in ca. vierteljährlichem Abstand ein Gesprächskreis mit den Geschäftsführungen/Geschäftsstellenleitungen von GWW, GeWeGe, Nassauische Heimstätte, GWH, Geno 50, Wohnbau Mainz und SEG.

In den quartalsweisen Treffen werden regelmäßig Themen aufgegriffen, die für die Kooperation relevant bzw. von aktueller Bedeutung sind. Daneben konnten bislang vier Fachtagungen gemeinsam organisiert und finanziert werden. Diese fanden zu jeweils strategisch wichtigen Themenstellungen statt:

- im November 1999 zu Fragen des sozialen Siedlungsmanagements auf der Basis der damals aktuellen Empirica-Studie „überforderte Nachbarschaften“,
- im Frühjahr 2001 zum Thema Migration und Integration in den Stadtteilen,
- im Herbst 2006 - mit Unterstützung des Mieterschutzbundes - Auswirkungen der so genannten „Hartz IV-Gesetzgebung“ und
- im Mai 2007, Workshop zum Thema „Leben und Wohnen im Alter“,
Außerdem wurden organisiert:
- Workshop zum Thema "Verbrauchsabhängige Nebenkosten" im November 2001,
- Gesprächsrunde mit Wohnprojekten im Februar 2010.

Diese routinemäßige und strukturierte gemeinsame Auseinandersetzung mit den aktuellen Problemen und Fragestellungen ist die entscheidende Voraussetzung und Chance, die bestmöglichen Ansätze für Lösungen zu finden, somit die Grundlage jeder strategischen Kooperation zu den relevanten Handlungsfeldern.

Der Sozialdezernent hat außerdem im Januar 2008 eine Gesprächsrunde der Geschäftsführer der Geschäftsleitungen der Wohnungsunternehmen installiert, die sich auf die Option zu regelmäßigen Treffen verständigt hat.

b) Gemeinsame Zielsetzungen können über eine Verständigung zu den Geschäftspolitiken der Wohnungswirtschaft - z. B. der Entwicklung des preiswerten Segmentes oder zu Belegungsstrategien entwickelt werden.

Bislang gibt es derart strategische „Vereinbarungen“ nur zu zwei Punkten: zum einen die so genannten „50 % Verträge“ aus den 90er Jahren, mit denen die Wohnungsunternehmen sich verpflichtet haben, 50 % ihrer ungebundenen Bestände der Wohnungsvermittlungsstelle zur Belegung mit den wohnungssuchend registrierten Haushalten anzubieten.

In der Geschäftspraxis sind diese Verträge nicht wirklich „mit Leben gefüllt“: die nicht mehr gebundenen Wohnungen liegen in aller Regel auf der Höhe des Mittelwerts der entsprechenden Mietspiegelkategorie und werden daher von wohnungssuchend registrierten Haushalten aus ökonomischen Gründen nicht gut angenommen.

Insofern spielt diese Kooperationsvereinbarung in der Geschäftspraxis keine allzu große Rolle.

Zum anderen gibt es eine Vereinbarung zur Versorgung von Haushalten, die aus wohnungswirtschaftlicher Sicht tendenziell als „Risiko-Mieter“ angesehen werden - das so genannte Regiestellenverfahren. Dieses Verfahren prägt das operative Geschäft der Wohnungsvermittlungsstelle deutlich - hier ist sowohl laufendes Einzelfallmanagement wie auch regelmäßiges „Nachjustieren“ der Verfahrensregeln erforderlich (siehe auch lfd. Nr. 4.3 dieses Berichtes, Seite 14).

Aktuelles Projekt ist die Realisierung einer direkten Bewerberauswahl der Wohnungswirtschaft aus der Datei der Wohnungsvermittlungsstelle zur Beschleunigung und Optimierung der Belegungsverfahren. Schwerpunkt der Wohnungsvermittlung bleibt hierbei - neben dem Führen der nach aktueller Dringlichkeit sortierten Datei - das gezielte Vermittlungsmanagement für Haushalte, die wiederholt nicht zum Zuge kommen.

1.7 Wohnraumversorgung im Eigentum insbesondere für Schwellenhaushalte erleichtern

Jahr	Anfragen	Anträge	abgelehnt/ zurück- gezogen	bewilligt	Bemerkungen
2005	140	15	4	11	In 2005 gab es 3 Förderarten. Das Eigenheimzulagedarlehen konnte mit dem Hessenbaudarlehen oder dem Bestandserwerbdarlehen kombiniert werden.
2006	63	14	4	10	Auch hier noch 3 Förderarten.
2007	69	27	4	23	Ab 2007 wurden die Konditionen für das Bestandserwerbdarlehen erheblich verbessert, so dass die Zahl der Antragsteller stark zugenommen hat. Ebenfalls positiv wirkte sich aus, dass private Investoren geeignete (preisgünstige) Neubauprojekte angeboten haben.
2008	72	15	2	13	
2009	48	35	10	25	

Auffallend in allen Programmjahren war, dass sehr **viele Antragsteller einen Migrationshintergrund** haben.

1.9 Dem gemeinschaftsorientierten Wohnen in genossenschaftlichen und anderen Eigentumsformen bessere Chancen bieten

Die **Nachfrage** nach gemeinschaftlichen Wohnformen durch Einzelpersonengruppen und Projektinitiativen ist in Wiesbaden deutlich **gestiegen**. Die durch die Wohnbauförderung unterstützte Institution des **Runden Tisches der Wohninitiativen** in Wiesbaden und die kooperativ anteilige Mitfinanzierung einer **Kontaktstelle** für Gemeinschaftliches Wohnen hat in Kooperation mit interessierten Investoren und Wohnungsbaugesellschaften dieses interessante Feld in den Fokus gerückt. Die **konkrete Projektentwicklung und Umsetzung von Bauprojekten** gestaltet sich jedoch aufgrund zum Teil noch weit auseinander liegender Interessen von Wohninteressenten und Investoren als **schwierig**.

Die Verknappung geeigneter **Baugrundstücke** und die hohen Grundstückspreise sind eine weitere, ungünstige Startvoraussetzung für die Projektinitiativen. Die ehemals kommunal verbundenen **Wohnungsbaugesellschaften** in Wiesbaden zeigen nur **zögerlich Interesse** an dem Thema gemeinschaftlicher Wohnformen.

2. Erhaltung und Pflege des preisgünstigen Wohnungsbestandes

2.1 Substanz des erhaltenswerten preiswerteren Wohnraums nachhaltig sichern und modernisieren

Das neu **aufgelegte Modernisierungsprogramm im Mietwohnungsbestand des Landes Hessen findet z. Z. kein Interesse** der Wohnungsbaugesellschaften in Wiesbaden. Die Gesellschaften konzentrieren zwar eine erhebliche Investitionsleistung auf die Erneuerung des Bestandes und Modernisierung von Gebäudetechnik, scheuen aber die mit dem Programm verbundene 10-jährige Bindungspflicht und führen die notwendigen Maßnahmen in der Regel ohne Fördermittel bzw. durch die Inanspruchnahme des KfW-Programms durch.

a) **ESWE Innovationsfonds Klimaschutz**

Auf Initiative der Arbeitsgruppe „Klimaschutz im Wohnungsbau“ (Wohnungsamt/Wohnbauförderung und Klimaschutzagentur Wiesbaden e. V.) konnte der ESWE Innovationsfonds Klimaschutz auch für **Wiesbadener Wohnungsbaugesellschaften** geöffnet werden.

b) **Beratung und Förderung in Modernisierungsschwerpunktgebieten**

Die kommunale Modernisierungsberatung und -förderung in verschiedenen Modernisierungsschwerpunkten für private Hauseigentümer läuft in Wiesbaden seit längerem und hat sich in der kooperativen Projektentwicklung von Wohnbauförderung mit den Eigentümern gut bewährt. Mit geringen kommunalen Mitteln zur Beratung und Förderung werden nicht unerhebliche Investitionsleistungen privater Investoren und Grundstückseigentümer in den ausgewiesenen Stadtquartieren Innenstadt/Westend und Alt-Biebrich ausgelöst. Neben baulichen Erneuerungsmaßnahmen wie Instandsetzungsleistungen und Modernisierung von Wohnungen werden insbesondere Umfeldverbesserungen in verdichteten innerstädtischen Höfen umgesetzt. Das Angebot der kostenfreien Einstiegsberatung zur nachhaltigen Instandsetzung und Modernisierung wird von den Eigentümern gerne in Anspruch genommen. Die 10-jährige Bindungspflicht wird jedoch häufig gescheut und notwendige Maßnahmen nach Beratung zum Teil auch ohne Fördermittel durchgeführt. Daher werden dem Programm aktuell keine neuen Mittel zugeführt.

c) **Wohnumfeldverbesserung**

Mit der Initiative „Grüne Höfe“ in den Soziale Stadt-Gebieten Biebrich-SüdOst und Inneres Westend und der regelmäßigen Öffentlichkeitsarbeit hierzu, wurde das Thema bekannt. Obwohl die Verbesserung des Wohnumfelds erheblich zur Steigerung der Wohnqualität beiträgt und damit auch keine Bindungspflichten verbunden sind, wird diese Beratung und Förderung von den Hauseigentümern maßvoll in Anspruch genommen.

2.2 Belegungsrechte stabilisieren, Verluste von Belegungsrechten ausgleichen

Der **Erwerb von Belegungsrechten** durch den Einsatz von Wohnbaufördermitteln - unabhängig von Baumaßnahmen - wurde bisher **nicht praktiziert**.

2.3 Neue Möglichkeiten der Bindungsübertragung auch im Bestand nutzen

Derzeit wird bei einem Projekt (26 WE) die Übertragung von Bindungen (Restlaufzeiten) auf Wohnungen im ungebundenen Bestand überprüft.

2.4 Mieterprivatisierung

Folgende Verkäufe der städtischen Wohnungsgesellschaften wurden in den Jahren 2004 bis 2007 getätigt:

GWW			GeWeGe	
Im Rahmen der Mieterprivatisierung				
Jahr	WE	Kaufpreis/T€	WE	Kaufpreis/T€
2004	58	4.989		
2005	76	6.055		
2006	97	7.085		
2007	66	5.907		
2008	67	8.527	2	481
2009	48	5.165	4	604

Bestandsverkäufe				
Jahr	WE	Kaufpreis/T€	WE	Kaufpreis/T€
2004	0	0	0	0
2005	0	0	15	1.327
2006	381	18.453	7	723
2007	103	8.750	18	1.592
2008	0	0	34	3.097
2009	0	0	57	2.974

Bei den Kaufpreisen handelt es sich um die Verkaufspreise lt. Kaufverträge. Dabei sind die Buchwerte noch nicht in Abzug gebracht. Der Buchgewinn ist daher niedriger (Angaben aus den entsprechenden Prüfungsberichten).

Erworben wurden von der GWW zum 01.08.2009 der Bestand der Wohnbau Mainz in AKK:

	WE	Kaufpreis
2009	2.780	139.000 T € inkl. 1 unbebautes Grundstück, Wert 1.350 T €

3. Ökologische Qualitäten im Wohnungsbau und Baukultur fördern siehe 1.2/1.3, 1.4 und 2.1

4. Bedarfsgerechten Wohnraum schaffen

Hauptzielgruppen der kommunalen Wohnungspolitik sind weiterhin Haushalte, die sich am Markt nicht aus eigener Kraft angemessen versorgen können bzw. für die der private Markt keine ausreichenden passenden Angebote bereithält. Mit zunehmender Haushaltsgröße steigt der Druck und es kommt zum Teil zu sehr langen Wartezeiten.

Das folgende Datenmaterial ist der Geschäftsstatistik der Wohnungsvermittlungsstelle entnommen und spiegelt die Gemengelage von Angebot und Nachfrage auf dem wichtigsten preiswerten Wohnungsmarktsegment in Wiesbaden wider:

4.1 <u>Bewerber</u>	2006	2007	2008	2009
a) „Berechtigte“ Bewerber:				
Haushalte insgesamt	2145	2224	2578	2565
Einpersonen-Haushalte	860	908	1260	1173
Zweipersonen-Haushalte	309	302	378	457
Dreipersonen-Haushalte	294	286	262	308
Vierpersonen- und Mehr-Personen-Haushalte	682	728	678	627
b) Bewerberhaushalte, die über der Einkommensgrenze liegen:				
Haushalte insgesamt	225	179	343	327
davon Einpersonen-Haushalte	115	94	210	197
davon Zweipersonen-Haushalte	56	42	68	81
davon Dreipersonen-Haushalte	30	31	36	29
davon Vierpersonen- und Mehr-Personen-Haushalte	24	12	29	20
c) Von den unter a) und b) aufgeführten Bewerberhaushalten haben die deutsche Staatsbürgerschaft	-	1494	2034	2063
d) Bewerber für Altenwohnanlagen				
Haushalte insgesamt	221	214	265	230
Berechtigte Bewerber-Haushalte	117	174	184	150
Bewerberhaushalte, die über der Einkommensgrenze liegen	44	40	81	80
e) Barrierefreie und Rollstuhlbenutzer gerechte Wohnungsbedarfe				
wohnungssuchend registrierte Haushalte mit bf-Bedarf	8	16	22	29
wohnungssuchend registrierte Haushalte mit rb-Bedarf	11	21	27	32

4.2 Angebote/freigemeldete Wohnungen

	2006	2007	2008	2009
a) Freigemeldete Bestandswohnungen (ohne Altenwohnanlagen)	893	939	795	767
davon gebundene	764	823	708	669
davon mit 1 und 1,5 Zimmern	126	138	107	112
2 und 2,5 Zimmern	306	367	304	296
3 und 3,5 Zimmern	263	248	223	198
4 und mehr Zimmern	69	70	74	63
davon preisfreie	129	116	87	98
 Freigemeldete Neubauwohnungen: „normale“ Objekte	 35	 77	 0	 0
 Neubauwohnungen Sonderprojekte, Altenwohnanlagen	 44	 44	 0	 30
 Freigemeldete Wohnungen in Altenwohnanlagen/Bestand	 126	 123	 125	 161
 Die Mietpreise der gebundenen Wohnungen lagen im Durchschnitt bei				
Bestand	4,30 € bis 5,70 €	4,50 € bis 5,50 €	4,60 € bis 5,88 €	4,85 € bis 6,16 €
Neubau	5,83 € bis 6,13 €	5,91 € bis 6,56 €.	Kein Neubau	6 €

4.3 Vermittlung über so genannte „Regiestellen“

Die so genannten Regiestellen sind betreuende Stellen/Institutionen für Mieter, mit denen die Wohnungswirtschaft ein besonderes Risiko verbindet. Betroffene Personenkreise sind insbesondere Obdachlose bzw. ehemals Obdachlose in besonderen Betreuungsformen, psychisch Kranke, Personen in Maßnahmen der Jugendhilfe, Straftatlassene. Regiestellen sind das Diakonische Werk, der Sozialpsychiatrische Dienst beim kommunalen Gesundheitsamt, BauHaus Werkstätten Wiesbaden GmbH für Maßnahmen des Jugendwohnens sowie die Bewährungshilfe.

Die Vermittlung des betroffenen Personenkreises erfolgt im Rahmen eines besonderen Verfahrens, in dem vereinbarungsgemäß etwa die Hälfte der freiwerdenden Kleinwohnungen (1 und 1,5 Zimmerwohnungen) in Anspruch genommen werden kann. In 2008 bzw. 2009 wurde zwar dieses definierte Soll erreicht, in 2009 allerdings mit deutlich abnehmender Tendenz, der gegen zu steuern ist - die tatsächlichen Wohnungsbedarfe für diese Haushalte liegen aber durchaus höher. 53 bzw. 45 Personen der betroffenen Personenkreise wurden 2008 bzw. 2009 in Wohnungsmietverhältnisse o. ä. vermittelt. Erfahrungsgemäß sind die abgeschlossenen Mietverträge in aller Regel von Dauer.

5. Leitlinien/Leitplanken für die Belegung

Die Belegung der gebundenen Wohnungsbestände erfolgt aus Reihen der wohnungssuchend registrierten Haushalte - in aller Regel Haushalte, die sich aus unterschiedlichen Gründen nicht selbst am Wohnungsmarkt versorgen können. So können in den Siedlungen des sozialen Wohnungsbaus unterschiedliche individuelle Problemlagen dicht aufeinander treffen.

Größere zusammenhängende Sozialwohnungsbestände (300 Wohnungen und mehr) gibt es aktuell nur noch in 10 Stadtteilen. Diese faktische Prämisse bildet den Rahmen der Belegung: die Möglichkeiten der Verteilung und Mischung sind begrenzt.

Besondere Bedeutung gewinnen vor diesem Hintergrund Einrichtungen bzw. Infrastrukturen, die das nachbarschaftliche Zusammenleben vor Ort und damit die soziale Qualität unterstützen und stärken.

Ein - aus der Kooperation der Wohnungswirtschaft, des Amtes für Soziale Arbeit und einem Träger vor Ort - entstandenes Beispiel ist das Stadtteilbüro Klarenthal.

Auch in Klarenthal kam es in den vergangenen Jahren zu erheblichen Wohnumfeldverbessernden Maßnahmen. Eingeleitet wurde ein Prozess der Abstimmung und Umsetzung einzelner Aktionen in einem durch das städtische Wohnungsamt moderierten Workshop, bei dem sich bis zu 40 Akteure aus dem Stadtteil beteiligten. Dabei konzentrierte man sich auf "Klarenthal-Nord" - einem Quartier mit Hochhausbebauung der 60er Jahre, 85 % der Wohnungen in Sozialbindung und einem hohen Interventionsbedarf sozialer Dienste.

In einzelnen Häusern drohten Konflikte zu eskalieren, alt eingesessene Mieterinnen und Mieter trafen zunehmend auf junge Familien mit Migrationshintergrund, es bestand großer Instandsetzungsbedarf an einzelnen Gebäuden, in den Wohnungen und auf den Freiflächen. Täglich erreichbare Ansprechpartnerinnen und -partner seitens der beteiligten Wohnungsunternehmen und der Stadt Wiesbaden waren kaum präsent. Aus dieser Situation heraus entstand eine Kooperation zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden, der Geno 50, GWW, Nassauischen Heimstätte und dem Volksbildungswerk Klarenthal e. V.

Als Gemeinschaftsprojekt der oben genannten Beteiligten wurde 2003 das Stadtteilbüro Klarenthal als niederschwellige Ansprechstelle im Quartier eröffnet. 2004 ging ein Concierge-Team zur Betreuung dreier, mittlerweile von 9 Häusern der oberen Hermann-Brill-Straße an den Start.

Das Concierge-Team verfolgt die Aufgabe, durch eine verlässlich erreichbare Concierge-Loge, Rundgänge, Mieterbeteiligung und Mieterfeste, zur Sicherheit, Sauberkeit und Gemeinsinn in Klarenthal-Nord beizutragen.

Eine Sozialarbeiterin moderiert als Quartiersmanagerin einzelne Prozesse im Stadtteil, bis hin 2008 zur Eröffnung neuer Stadtteiltreffs für Senioren (hohe Überalterung im Stadtteil), Organisation von Mieterumfragen, Mieterfesten, einer Kleiderbörse für Senioren, dem Angebot eines eigenen Stadtteilfernsehens "K4-Klarenthal" und zahlreicher weiterer Begegnungs- und Kulturangebote. Dies trägt zur Aufwertung Klarenthals und damit zur Steigerung des Wohnwertes bei.

Künftige Schwierigkeiten werden im Auslaufen der Sozialbindungen und der Überalterung des Stadtteils, gerade bei allein lebenden Menschen, u .a. mit Migrationshintergrund, gesehen. Der durch die Stadt initiierte Moderationsprozess wird jedoch fortgeführt und ermöglicht sicher auch künftig neue gemeinschaftliche Interventionen. Diese positiven Entwicklungen wurden durch eine solch enge Vernetzung möglich, auch ohne Zugehörigkeit zum Förderprogramm Soziale Stadt. Ansprechpartnerinnen und -partner vor Ort sind über www.klarenthal.org abrufbar.

6. Angemessene Unterkunftskosten nach SGB II und SGB XII

6.1 Die Angemessenheitskriterien im Rahmen der Kosten der Unterkunft stellen sich auf Grund der aktuellen Rechtsprechung wie folgt dar:

- a) zum Preis
Auf der Basis der 9. Fortschreibung des Wiesbadener Mietspiegels gilt nach aktueller Rechtsprechung folgender Richtwert: Mittelwert für Wohnungen in mittlerer Wohnlage, Baualtersgruppe III, maximal 6,97 € wobei für Wohnungen unter 60 qm und über 100 qm andere Werte gelten können.
- b) zur Wohnungsgröße
In teilweiser Anlehnung an die entsprechenden Richtwerte für Belegung öffentlich geförderten Wohnraums gelten folgende Werte:
Alleinstehende: bis 45 qm,
zwei Personen: bis 60 qm,
drei Personen: bis 72 qm,
vier Personen: bis 84 qm,
für jede weitere zum Haushalt zu rechnende Person jeweils zusätzlich 12 qm.
- c) bei Kleinwohnungen bis zu einem Preis von 260 € Kaltmiete pro Monat wird nicht geprüft, ob die Wohnung hinsichtlich ihrer Größe angemessen ist.

6.2

Ausgaben für Kosten der Unterkunft (anerkannte Brutto-Kaltmiete inkl. Nebenkosten, zuzüglich Heizkosten) fielen in folgender Höhe an:

	12/2007	12/2008	12/2009
SGB II:	77.922.165 €	73.068.980 €	78.588.777 €
	bei 14.358 Bedarfsgemeinschaften	bei 14.761 Bedarfsgemeinschaften	bei 15.433 Bedarfsgemeinschaften
SGB XII, Kapitel 3 (Hilfe zum Lebensunterhalt)	1.522.438 €	1.845.259 €	2.381.349 €
	bei 522 Bedarfsgemeinschaften	bei 594 Bedarfsgemeinschaften	bei 633 Bedarfsgemeinschaften
SGB XII, Kapitel 4 (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung)	8.988.511 €	9.352.415 €	10.170.812 €
	bei 3060 Bedarfsgemeinschaften	bei 3.273 Bedarfsgemeinschaften	bei 3.305 Bedarfsgemeinschaften

Die Aufwendungen für Kosten der Unterkunft im Rahmen von SGB XII wurden geschätzt, da keine eigene Kostenstelle hierfür vorgehalten wird, sondern nur die Transferleistungen insgesamt - getrennt nach Kapitel 3 und 4 - festgehalten werden.

6.3

Ausgaben für Wohngeld

	2006	2007	2008	2009
Wohngeld-Ausgaben				
Wohngeld	4.245.825 €	2.431.773 €	2.020.673 €	3.882.840 €
Empfängerhaushalte kumuliert	3.372	2.108	2.223	4.253
zum 31.12. des Jahres	1.663	1.461	1.395	1.942

Zum 01.01.2007 trat unter anderem das Sozialgesetzbuch II in Kraft. Es ist davon auszugehen, dass Haushalte seitdem verstärkt anstelle von Wohngeld einen (höheren) Anspruch auf Arbeitslosengeld II geltend gemacht haben.

7. Wohnungssicherung, Vermeidung von Obdachlosigkeit

7.1 Die Geschäftsberichte der Fachstelle für Wohnungssicherung (ehemals Obdachlosenbehörde) 2007 weisen folgende Eckwerte aus:

	2005	2006	2007	2008	2009
Räumungsklagen wegen Mietschulden:	551	540	588	551	426
Kündigungen (Auswertung ab 2008)	0	0	..0	290	362
Fälle der darlehensweisen Übernahme der Mietschulden	62	68	78	57	56
durchschnittlicher Darlehensbetrag pro Fall	1.685 €	1.631 €	1.793 €	1.432 €	1.625 €
Gesamtbetrag der Übernahmen	104.497 €	110.911 €	139.866 €	80.206 €	91.053 €
Zwangsräumungstermine	288	322	282	317	322
Laufende Einweisungsfälle in eigene Wohnung zum 31.12.:	130	107	4	77	54

Der Rückgang der Einweisungsfälle seit 2007 ist insbesondere auf

- gezielte und kontinuierliche Rückführung der in Frage kommenden Fälle in Anschlussmietverträge
- "Aufräumen" von Fällen, die aus nicht nachvollziehbarem Grund ihren Zahlungsverpflichtungen uns gegenüber nicht nachgekommen sind
- sehr maßvollem Umgang mit Neufällen

zurückzuführen.

Hotelunterbringungen z. 31.12.:

Erwachsene

Kinder

3	8	0	0	0
2		0	0	0

Der deutliche Rückgang der Hotelfälle wurde im Wesentlichen durch Maßnahmen zur Verfahrensoptimierung, wie z. B. die Anmietung einer "Übergangswohnung" zur Unterbringung von Betroffenen in der Dotzheimer Straße 116 angestoßen. Dass die Fallzahlen, nachdem dieses Gebäude nicht mehr für die Unterbringung von Wohnungslosen zur Verfügung stand, nicht wieder gestiegen sind, liegt vermutlich auch an der grundsätzlich strengeren Einstufung der Notwendigkeit einer Hotelunterbringung (Attest und Überprüfung durch 5306).

Derzeit reichen Männer-/Frauenwohnheim und die Akutunterkunft Schiersteiner Straße 4 als Unterbringungsmöglichkeit aus. Die Schiersteiner Straße 4 hat in der Regel immer Kapazität.

Unterbringungen Schiersteiner
Str. 4 zum 31.12.:

Erwachsene	23	21	14	17	22
Kinder	17	3	4	0	8

durchschnittliche Belegung der 34
Wohnplätze für Familien oder
Einzelpersonen ohne Obdach, die
besondere gesundheitliche
Indikationen haben

-	-	-	27,5	25,5
---	---	---	------	------

7.2 Heilsarmee und Schiersteiner Straße 4

Die Wohnheime der Heilsarmee waren wie folgt belegt:

	2007	2008	2009
Frauenwohnheim mit 45 Betten	13.786 Übernachtungen	15.227 Übernachtungen	15.013 Übernachtungen
Männerwohnheim mit 200 Betten	38.988 Übernachtungen	43.175 Übernachtungen	44.729 Übernachtungen

Ende des Berichtes 2010 zum Wiesbadener Wohnraumversorgungskonzept - strategische Linien der kommunalen Wohnungspolitik 2004 - 2008

Q:\Bearbeitung WohnraumversKonzept\Bericht Aktualisierung 2010\2010 1. Zwischenbericht Resümee Wohnraumvers.konzept Stand 24.08.2010.doc