

Ausschuss für Schule, Jugend und Soziales

1. In der Berliner Str. 8 sind drei Personen untergebracht. Warum können diese nicht in die Seedorfer Straße untergebracht werden?

Laut der vorliegenden Statistik ist die Wohnung in der Berliner Straße 8 derzeit nicht belegt. Es besteht jedoch die Möglichkeit, bis zu drei Personen in dieser Wohnung unterzubringen.

2. Definition Obdachlosigkeit.

Unterbringung von obdachlosen Personen

Für die Unterbringung von obdachlosen Personen nach dem Allgemeinen Verwaltungsgesetz für das Land Schleswig-Holstein (**Landesverwaltungsgesetz** - LVwG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Juni 1992 (GVObI. 1992, 243, 534) kommt es nicht darauf an, ob die Obdachlosigkeit vom Obdachlosen verschuldet ist, ob es sich um einen Gemeindeinwohner oder ob es sich um eine Familie oder eine Einzelperson handelt. Obdachlos im ordnungsrechtlichen Sinne ist derjenige,

- der kein Dach über dem Kopf hat (Wohnung oder sonstiges Unterkommen), „unfreiwillig“ dadurch Tag und Nacht auf der Straße zu bringen müsste und dabei als Störer im ordnungsrechtlichen Sinne in Erscheinung tritt;
- dem der Verlust seiner ständigen oder vorübergehenden Unterkunft unmittelbar droht (z.B. bei drohender Zwangsräumung). Zu beachten ist, dass bei Räumungsverfahren dann noch keine Obdachlosigkeit droht, wenn noch kein Räumungstitel ergangen ist. Eine vorzeitige Obdachloseneinweisung in so einem Fall wäre rechtswidrig;
- wer, auch unter Ausschöpfung aller ihm zu Geboten stehenden zumutbaren Eigenmaßnahmen, keine auch nur vorübergehende Unterkunft hat bzw. diese nicht halten kann;
- dessen Wohnung nach objektiven Anforderungen nicht mehr einer menschenwürdigen Unterkunft entspricht, insbesondere wenn von ihr Gefahren für Leben und Gesundheit ausgehen (z.B. bei Baufälligkeit des Gebäudes; wenn dieses keinen menschenwürdigen Schutz vor der Witterung bietet, wenn kein Raum für die notwendigsten Lebensbedürfnisse ist).

Gleichzeitig dürfen diese Personen aus besonderen sozialen Schwierigkeiten oder sonstigen Gründen nicht in der Lage sein, für sich, ihren Ehegatten und ihre unterhaltsberechtigten Angehörigen, mit denen sie gewöhnlich zusammenleben, aus eigenen Kräften eine Unterkunft zu beschaffen.

Keine Obdachlosigkeit besteht, wenn der Betroffene

- über genügend finanzielle Mittel verfügt um sich selbst helfen zu können (z.B. in einen Beherbergungsbetrieb einzumieten);
- sich selbst helfen kann (z.B., wenn er bei Freunden, Bekannten oder bei den Eltern eine Unterkunftsmöglichkeit hat, wenn diese auch außerhalb des gewünschten Aufenthaltsortes des Betroffenen liegt., sog. **Wohnungslose**);
- sich um nichts kümmert und keine Anstrengung unternimmt, sich rechtzeitig vor Ablauf eines befristeten Mietverhältnisses und eine geeignete Wohnung zu kümmern.

Bei Personen, die **freiwillig obdachlos** sind (z. B. Stadt- und Landstreicher, Nichtsesshafte, Ausseiger, Weltenbummler), ist grundsätzlich keine Störung der öffentlichen Sicherheit festzustellen, sofern keine Rechtsgüter (z. B. Leben, Gesundheit, Vermögensschäden, Persönlichkeitsrechte) durch diese Obdachlosigkeit gefährdet werden. Der betroffene Personenkreis ist mit dem Zustand seiner Obdachlosigkeit einverstanden. Es fehlt diesbezüglich dann auch die Rechtsgrundlage für

ordnungsrechtliche Maßnahmen. Festzuhalten ist jedoch, dass ein Betroffener, welcher bisher freiwillig obdachlos war, durch Willenserklärung diesen Zustand beenden kann, dadurch unfreiwillig Obdachlosigkeit und ggf. ein Unterbringungsanspruch entsteht.

Unterbringung von Ausländer und Spätaussiedler

Die Unterbringung von Ausländer und Spätaussiedler durch die Stadt Ratzeburg erfolgt durch Zuweisungsverfügung des Landesamt für Zuwanderung und Flüchtlingen, zur Durchführung des **Aufenthaltsgesetzes** (AufenthG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Februar 2008 (BGBl. I S. 162), des **Asylgesetzes** (AsylG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. September 2008 (BGBl. I S. 1798), des Gesetzes über die Aufnahme von ausländischen Flüchtlingen und Spätaussiedlerinnen und Spätaussiedlern sowie zur Durchführung des Asylbewerberleistungsgesetzes (**Landesaufnahmegesetz** - LAufnG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. November 2021 (GVOBl. 2021, 1282) und der Landesverordnung zur Regelung von Aufgaben und Zuständigkeiten der Ausländerbehörden und bei der Aufnahme von ausländischen Flüchtlingen sowie Spätaussiedlerinnen und Spätaussiedlern und zur Einrichtung und dem Verfahren einer Härtefallkommission (**Ausländer- und Aufnahmeverordnung** - AuslAufnVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. April 2022 (GVOBl. 2022, 593), in der jeweils zuletzt gültigen Fassung.

Der Stadt Ratzeburg wird als Aufgabe zur Erfüllung nach Weisung durch den Kreis Herzogtum Lauenburg übertragen, den folgenden zugewiesenen Personenkreis aufzunehmen, insbesondere vorläufig unterzubringen (§§ 1 und 4 LAufnG):

1. Ausländer im Sinne von § 1 Absatz 1 des Asylgesetzes,
2. Ausländer, die nach § 22 des Aufenthaltsgesetzes aufgenommen werden,
3. Ausländer, die auf Grund einer Anordnung nach § 23 des Aufenthaltsgesetzes einreisen und eine Aufenthaltserlaubnis oder Niederlassungserlaubnis erhalten,
4. Ausländer, denen nach § 24 des Aufenthaltsgesetzes eine Aufenthaltserlaubnis erteilt wird,
5. unerlaubt eingereiste Ausländer, die nach § 15a des Aufenthaltsgesetzes auf das Land Schleswig-Holstein verteilt worden sind,
6. Spätaussiedler und deren Ehegatten, eingetragene Lebenspartner und Abkömmlinge, soweit sie die Voraussetzungen des § 7 Absatz 2 des Bundesvertriebenengesetzes erfüllen, sowie Familienangehörige von Spätaussiedlern, die nach § 8 Absatz 2 des Bundesvertriebenengesetzes in das Verteilungsverfahren einbezogen werden,
7. Ausländer, die eine Aufenthaltserlaubnis nach § 23 des Aufenthaltsgesetzes besitzen oder deren Abschiebung nach §§ 60a oder 60b des Aufenthaltsgesetzes ausgesetzt ist.

Die Aufnahmeverpflichtung erstreckt sich auch auf Ehepartnerinnen und Ehepartner, eingetragene Lebenspartnerinnen und Lebenspartner und minderjährige ledige Kinder von Personen nach Nummer 1 bis 5 und 7, die die dort genannten Voraussetzungen nicht erfüllen.

3. Ist die Anmietung der Immobilie in der Schweriner Str. 4a weiter notwendig und wie viel Einsparpotenzial wäre gegeben?

Bewertung zur Notwendigkeit der weiteren Anmietung der Immobilie Schweriner Straße 4a und 6 sowie zum möglichen Einsparpotenzial

Die Anmietung der Immobilie in der Schweriner Straße 4a und 6 ist weiterhin erforderlich. Ab dem 01.12.2025 werden alle Wohneinheiten in der Flüchtlingsunterkunft vollständig belegt sein. Die Unterkunft dient ausschließlich der Unterbringung ukrainischer Geflüchteter. Eine Belegung mit Personen anderer Nationalitäten ist aufgrund bestehender Vorgaben nicht zulässig.

Die derzeit geplanten Umzüge wurden so organisiert, dass ukrainische Geflüchtete aus anderen von der Stadt Ratzeburg angemieteten Wohnungen in die Flüchtlingsunterkunft verlegt werden. Hierdurch wird gewährleistet, dass kein Leerstand in der Flüchtlingsunterkunft entsteht und keine Mietkosten für ungenutzten Wohnraum anfallen. Die freiwerdenden und angemieteten Wohnungen sollen perspektivisch nicht erneut belegt, sondern nach und nach gekündigt werden, um den bestehenden Wohnungsbestand langfristig zu reduzieren und die Unterbringung in einer zentral steuerbaren Einrichtung zu bündeln.

Aktuell sind insgesamt 59 ukrainische Geflüchtete in der Schweriner Str. 4a und 6 untergebracht. Nach Einschätzung der Ausländerbehörde ist in den kommenden Monaten weiterhin mit steigenden Zugangszahlen ukrainischer Geflüchteter zu rechnen.

Die Unterbringung aller ukrainischen Geflüchteten in einzelnen Mietwohnungen würde einen erheblichen personellen, organisatorischen und finanziellen Mehraufwand verursachen.

Zunächst müssten geeignete Mietangebote im Stadtgebiet Ratzeburg eingeholt werden. Zur vollständigen Unterbringung wären rund 33 zusätzliche Wohnungen erforderlich. Bereits die Einholung einer derartigen Anzahl von Angeboten stellt aufgrund der angespannten Lage auf dem örtlichen Wohnungsmarkt eine große Herausforderung dar. Zudem müssten Jobcenter bzw. Sozialamt für jedes Objekt die Angemessenheit der Mietkosten prüfen, was einen zusätzlichen zeitintensiven Aufwand bedeuten würde.

Auch die Verwaltung des Wohnungsbestandes würde sich erheblich ausweiten. Derzeit werden 84 Wohnungen (Schlichthaus und Schweriner Str. 4a und 6 inbegriffen) betreut. Die Kontrolle der Wohnobjekte erfolgt derzeit durch einen Mitarbeitenden an einem Wochentag, was bereits jetzt nur schwer abbildungbar ist. Eine Ausweitung des Wohnungsbestandes um weitere 33 Objekte wäre organisatorisch kaum leistbar. Außerdem würde die Anmietung zusätzlicher Wohnungen den angespannten Wohnungsmarkt weiter belasten und könnte zu Unmut in der Bevölkerung führen. Es ist zudem nicht gewährleistet, dass in ausreichender Anzahl Wohnungen verfügbar wären, die den Kriterien der Kostenangemessenheit entsprechen.

Darüber hinaus müssten für sämtliche betroffene Personen individuelle Umzugsplanungen erstellt und die entsprechenden Umzüge organisiert werden. Dies wäre mit erheblichen zusätzlichen Arbeitsressourcen sowie mit Umzugskosten verbunden. Gleichzeitig entstünden Leerstände in der Schweriner Straße 4a und 6, für die weiterhin Mietkosten anfielen. Ein Einsparpotenzial bestünde somit nicht.

Die zentrale Unterkunft wird täglich durch den Hausmeister kontrolliert; zudem ist die Kontrolle durch eine Videoüberwachung des Außenbereichs gewährleistet. Diese enge und genaue Kontrolle ist nur in einer gebündelten Unterkunft realisierbar. In dezentral verstreuten Einzelwohnungen wäre eine vergleichbare Kontrolle nicht gewährleistet.

Die zentrale Unterbringung fördert darüber hinaus die Integration der Geflüchteten. In den Gemeinschaftsräumen der Unterkunft finden täglich Deutschkurse statt, die insbesondere von älteren Personen intensiv genutzt werden. Dieses Angebot würde bei einer rein dezentralen Unterbringung entfallen.

Auch für den Fachbereich 6 – Fachdienst Bauverwaltung und Liegenschaften – würde die Anmietung zusätzlicher Einzelwohnungen einen erheblichen Mehraufwand darstellen. Für jede weitere Wohnung müssten Mietverträge abgeschlossen, Betriebs- und Heizkostenabrechnungen erstellt sowie jährliche Kostenaufstellungen gefertigt werden. Schon die derzeitige Anzahl an Mietobjekten führt zu einem hohen Arbeitsaufkommen.

Die Abwicklung von Kündigungen der bestehenden Mietverhältnisse haben in der Vergangenheit aufgezeigt, dass Wohnungsabnahmen, häufig notwendige Entrümpelungen, Renovierungsarbeiten sowie logistische Arbeiten durch die Hausmeister der Stadt Ratzeburg erfordert, was mit weiteren Kosten verbunden ist.

Erläuterung der Kostenaufstellung und Bewertung der Wirtschaftlichkeit

Die vorliegende Kostenaufstellung zeigt, dass bei einer Unterbringung aller ukrainischen Geflüchteten in Einzelwohnungen erhebliche Mietkosten entstehen würden. Insgesamt wären rund 33 Wohnungen erforderlich, deren monatliche Mietpreise je nach Belegung zwischen 501,60 € und 962,50 € liegen würde. Für alle 33 Wohnungen ergibt sich damit eine monatliche Bruttokaltmiete von 19.422,70 €, wobei Heiz- und Stromkosten noch nicht berücksichtigt sind. Die tatsächlichen Gesamtkosten würden also deutlich über diesem Wert liegen.

Demgegenüber belaufen sich die monatlichen Gesamtkosten für die zentrale Flüchtlingsunterkunft in der Schweriner Straße 4a und 6 auf 17.146,60 €. Diese setzen sich aus 12.999,60 € Mietkosten sowie 4.147,00 € Betriebskosten zusammen. Auch hier wurden die Heiz- und Stromkosten nicht berücksichtigt, um eine vergleichbare Gegenüberstellung beider Kostenaufstellungen zu gewährleisten. Insgesamt liegen die Kosten der zentralen Unterkunft damit 2.276,10 € unter den Bruttokaltmieten der Einzelwohnungen

Die Kostenaufstellung zeigt, dass die zentrale Unterkunft nicht nur vergleichbar, sondern sogar günstiger ist als die Unterbringung in Einzelwohnungen. Hinzu kommt, dass bei einer Umverteilung der Geflüchteten in einzelne Wohnungen zusätzliche Mehrkosten entstehen würden. Diese umfassen unter anderem Doppelzahlungen bei Leerständen, Renovierungs- und Entrümpelungskosten sowie Aufwendungen für städtisches Mobiliar.

Auch der administrative Aufwand spricht klar gegen eine dezentrale Unterbringung. Die Verwaltung von 33 zusätzlichen Einzelwohnungen würde 33 Mietverträge, ebenso viele Betriebs- und Heizkostenabrechnungen, regelmäßige Kontrollen sowie zahlreiche Kündigungs- und Übergabeprozesse erfordern. Zudem wären weitere Umzüge zu organisieren und sämtliche Mietangebote auf Angemessenheit zu prüfen. Bereits jetzt bindet die Betreuung von 71 Wohnungen eine Vollzeitkraft vollständig.

Zudem ist der Wohnungsmarkt in Ratzeburg angespannt, wodurch keine 33 geeigneten, sofort verfügbaren und mietangemessenen Wohnungen zur Verfügung stehen. Selbst wenn Einzelwohnungen günstiger wären, wäre eine Umsetzung daher kaum möglich.

Die zentrale Unterkunft bietet darüber hinaus wesentliche Integrations- und Unterstützungsleistungen, die in Einzelwohnungen wegfallen würden. Dazu gehören tägliche Deutschkurse, die direkte Erreichbarkeit von Hausmeister, soziale Kontakte zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie eine erhöhte Sicherheit durch Hausmeisterpräsenz und

Videoüberwachung. In Einzelwohnungen würden diese Strukturen wegfallen, was zu mehr Konflikten, höheren Einsatzfrequenzen und schlechteren Integrationschancen führen würde. Die Unterbringung in der Schweriner Straße 4a und 6 nicht nur wirtschaftlich sinnvoller, sondern auch organisatorisch effizienter und integrationsfördernder ist.

Vor dem Hintergrund der anhaltenden Lage in der Ukraine ist weiterhin davon auszugehen, dass Menschen aus der Region Schutz suchen werden. Die Bereitstellung gesicherter und koordinierter Unterkünfte wie in der Schweriner Straße ist daher unter den aktuellen Rahmenbedingungen unverzichtbar. Sie gewährleistet eine planbare und verlässliche Unterbringung ukrainischer Geflüchteter und trägt maßgeblich dazu bei, Obdachlosigkeit zu vermeiden.