



EG: M-10-24

über
Herrn
Oberbürgermeister Mende

Handwritten signature
10.10.

über
Magistrat

und
Herrn
Stadtverordnetenvorsteher Dr. Gerhard Obermayr

an die Fraktion AfD-Rathausfraktion

Der Magistrat

Dezernat für Soziales, Bildung
und Wohnen

Stadträtin Dr. Patricia Becher

10. Oktober 2024

Anfrage der AfD-Fraktion vom 30. August 2024, Nr. 196/2024 nach § 45 der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung (SV 24-V-50-0014)

Modalitäten bei der Anmietung von Immobilien für die Unterbringung von Flüchtlingen / Asylsuchenden

Begründung:

In der jüngeren Vergangenheit werden vermehrt Immobilien angemietet, um darin Flüchtlinge / Asylsuchende unterzubringen. Mit der Anfrage soll Klarheit darüber gewonnen werden, inwieweit dabei dem Wirtschaftlichkeitsgebot entsprochen wird, und ob und in welchem Maße vor diesem Hintergrund eventuelle Einsparungspotenziale genutzt werden.

In diesem Zusammenhang frage ich den Magistrat:

1. Bitte stellen Sie umfassend (ggf. tabellarisch) dar, welche Immobilien für die Unterbringung von Flüchtlingen / Asylsuchenden seit 01.01.2020 bis heute angemietet worden sind, und wie lange die abgeschlossenen Mietverträge jeweils laufen.
2. Bitte stellen Sie für die unter 1. Genannten Unterkünfte gesondert dar, wie viele Quadratmeter die jeweiligen Unterkünfte haben, wie hoch jeweils die Kaltmiete pro Quadratmeter ist, und mit wie vielen Personen diese jeweils belegt sind. Bleiben die Mietpreise für die einzelnen Objekte (aus 1.) für die Dauer der Laufzeit konstant?
 - a. Falls nicht, stellen Sie bitte die jeweilige Mietpreisentwicklung für die betroffenen Objekte über die Laufzeit der Mietverträge dar.
3. Bitte stellen Sie für die unter 1. Genannten Unterkünfte gesondert dar, wie sich die jeweiligen Kaltmieten pro Quadratmeter zur ortsüblichen Vergleichsmiete verhalten (bitte in Prozenten).
4. Gibt es eine Obergrenze hinsichtlich des maximal gezahlten Quadratmeterpreises bei der Anmietung von Flüchtlingsunterkünften in Wiesbaden? Falls ja, wo liegt diese?

5. Welche Anforderungen werden an die Qualität der Vermieter solcher Objekte gestellt? Müssen diese zum Zeitpunkt der Schließung des Mietvertrages als Eigentümer im Grundbuch stehen? Wird deren Bonität geprüft, bzw. werden in Bezug auf ihre Seriosität und Reputation im Vorfeld Erkundigungen eingeholt, und nach welchen Kriterien geschieht dies?
6. Wird bei vorliegenden Mietangeboten ein alternativer Kauf durch die Landeshauptstadt Wiesbaden erwogen, und in welchen Fällen und nach welchen Kriterien kommt ein solcher gegebenenfalls zustande?

Die Anfrage beantworte ich wie folgt:

Zu 1:

Insgesamt wurden seit dem 1.1.2020 42 Unterkünfte mit unterschiedlichen Platzzahlen im gesamten Stadtgebiet verteilt angemietet. Nachfolgend finden Sie die gewünschte tabellarische Aufstellung der Unterkünfte, inklusive Platzzahlen und Mietvertragslaufzeiten. Der Wiesbadener Linie folgend, werden diese hier anonymisiert dargestellt.

Unterkünfte, die seit 01.01.2020 angemietet wurden	Mietbeginn	Mietende	Anmerkungen	Platzzahl
Unterkunft 1	20.06.2022	14.06.2027		20
Unterkunft 2	15.03.2024	31.12.2026		17
Unterkunft 3	15.04.2022	14.03.2027		24
Unterkunft 4	15.04.2022	14.03.2027		11
Unterkunft 5	01.03.2023	14.03.2027		15
Unterkunft 6	01.06.2022	31.05.2027		18
Unterkunft 7	16.04.2024	31.03.2031		47
Unterkunft 8	01.11.2022	31.10.2028		38
Unterkunft 9	20.06.2022	31.05.2028		29
Unterkunft 10	01.02.2024	31.01.2029		99
Unterkunft 11	01.10.2022	30.09.2032		25
Unterkunft 12	01.08.2022	31.07.2027		19
Unterkunft 13	01.02.2024	31.01.2031		20
Unterkunft 14	01.03.2023	28.02.2029		20
Unterkunft 15	01.06.2022	31.05.2027		16
Unterkunft 16	15.04.2022	31.03.2027		20
Unterkunft 17	01.02.2021	31.01.2026		14
Unterkunft 18	01.03.2023	28.02.2030		45
Unterkunft 19	01.04.2024	31.03.2031		18
Unterkunft 20	01.09.2022	31.08.2027		20
Unterkunft 21	29.04.2022	Unbefristeter Mietvertrag. Kann jährlich gekündigt werden		287
Unterkunft 22	01.02.2024	31.01.2031		200
Unterkunft 23	01.08.2022	31.07.2028		60
Unterkunft 24	01.06.2023	31.05.2028		11
Unterkunft 25	01.07.2022	30.06.2027		12
Unterkunft 26	01.09.2022	31.08.2027		20
Unterkunft 27	01.08.2023	31.07.2028		20
Unterkunft 28	01.08.2023	31.07.2038		280
Unterkunft 29	01.07.2022	30.06.2027		324
Unterkunft 30	01.04.2024	31.03.2031		14
Unterkunft 31	15.08.2022	30.11.2022	verlängert sich regelmäßig um 3 Monate, wenn nicht eine Partei kündigt.	19
Unterkunft 32	01.02.2023	31.01.2028		33
Unterkunft 33	01.08.2022	31.07.2023	Verlängerungsoption auf unbestimmte Zeit, die mit 3-monatiger Kündigungsfrist beendet werden kann.	45
Unterkunft 34	01.12.2023	30.11.2030		39
Unterkunft 35	04.05.2023	30.04.2030		24
Unterkunft 36	01.05.2022	30.04.2029		63
Unterkunft 37	01.09.2022	31.05.2027		27
Unterkunft 38	01.09.2022	31.08.2037		72
Unterkunft 39	01.02.2022	31.01.2027		16
Unterkunft 40	01.09.2023	31.07.2029		21
Unterkunft 41	01.06.2022	30.11.2022	Verlängerungsoption monatlich solange der Vertrag nicht von einer von beiden MV-Parteien gekündigt wird.	12
Unterkunft 42	01.05.2023	30.04.2026		38

Zu 2:

Die Mieten der Unterkünfte werden in der Regel nicht nach Quadratmeter gezahlt. Mit den Vermieter:innen werden Platzzahlen für die Unterkunft verhandelt; diese sind in der Tabelle unter Frage 1 mit aufgeführt.

In fast allen Fällen wird über Pauschalen abgerechnet. Die Höhe der Pauschale gilt entsprechend der Unterbringungsgebührensatzung (bis zu 360 EUR je Platz + Nebenkosten oder alternativ bis zu 125 EUR Pauschale für Nebenkosten, wenn nicht spitz abgerechnet wird). In der Regel wird mit 6 m² pro Unterbringung einer geflüchteten Person gerechnet. Hinzu kommen die Gemeinschaftsflächen (Flure, Küchen, Bäder, Waschmaschinenraum, sonstige Gemeinschaftsräume etc.). Große Objekte verfügen entsprechend dem Konzept GUplus zudem über Büroräume für Mitarbeitende und Hausmeister:innen.

Zu 3:

Wie unter Punkt 2 dargestellt, wird nicht über Quadratmeter, sondern bezogen auf die Anzahl der Plätze abgerechnet, die einen solchen Vergleich nicht zulassen.

Zu 4:

Wie unter Punkt 2 und 3 beschrieben, werden die Unterkünfte in den meisten Fällen nicht nach Quadratmeterpreisen abgerechnet; entsprechend ist hier keine Aussage möglich. Wie unter Punkt 2 beschrieben, gilt die durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene Pauschale als Obergrenze. Wenn es darüber hinaus in manchen großen Unterkünften noch Bedarfe, wie z.B. einen 24-Stunden-Hausmeisterdienst gibt, wird dies gesondert verrechnet.

Zu 5:

Zunächst ist das zentrale Kriterium, dass Bedarfe bestehen, die durch die angebotene Liegenschaft gedeckt werden können. Hier steht besonders die Zielgruppenorientierung im Vordergrund. Darüber hinaus wird neben der Unterbringungssituation auch berücksichtigt, ob das Haus eine gute Verkehrsanbindung hat, es Einkaufsmöglichkeiten gibt und Schule/Kindertagesstätten gut erreichbar sind. Diese Kriterien der Infrastruktur können in Teilen zurückstehen, wenn der Aufnahmepressure groß ist (beispielsweise in den Jahren 2015/2016 sowie im Jahr 2022).

Grundsätzlich wird keine Bonität geprüft. Der Vermietende muss nicht Eigentümer:in der Immobilie sein, muss dann aber eine Legitimation vorlegen, dass der/die Eigentümer:in mit der Vermietung einverstanden ist und den/die Anbieter:in ermächtigt Verhandlungen mit der Landeshauptstadt Wiesbaden zu führen.

Der Grundbucheintrag ist für eine Anmietung nicht relevant.

Zu 6:

Ein alternativer Kauf durch die LHW wird erwogen, wenn in konkreten Bedarfsfällen die Kriterien zu Baujahr/-genehmigung und zum Zustand der Immobilie sowie der Kaufpreis in einem wirtschaftlichen Verhältnis zur dauerhaften Miete stehen. Insbesondere der Wert des Bodens und der Anlagen/des Gebäudes sowie die Afa und das Vorliegen eines Verkehrswertgutachtens spielen hierbei eine maßgebliche Rolle für eine mögliche Finanzierungsentscheidung. Hierzu steht das Sozialleistungs- und Jobcenter u.a. mit dem Liegenschaftsamt im Austausch.

**Dr. Patricia
Becher**

Digital
unterschrieben von
Dr. Patricia Becher
Datum: 2024.10.10
14:50:24 +02'00'