

VORLAGE

an die
Stadtverordnetenversammlung

Eingang		DS.-Nr.	716/
			16-
			21
AusIB	ÄR	SozIJA	KSSpA
PBUA	OBR	HuFA	StV

Betreff: Grundsatzbeschluss über die Weiteranmietung von Unterbringungskapazitäten für von Wohnungslosigkeit gefährdete und wohnungslose Menschen

M-Nr.: 161/20

Beschlussvorschlag:

A. Kenntnisnahme

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass

1. im ersten Halbjahr 2021 Mietverträge von insgesamt 11 Objekten für die Unterbringung von Asylbewerber*innen auslaufen, deren Refinanzierung durch den Kreis bis zum Ende der Mietlaufzeiten gesichert ist.
2. der Kreis einer Refinanzierung der Miet- und Betriebskosten im Falle einer neuerlichen Anmietung der Objekte durch die Stadt nicht zustimmt.
3. im Falle eines ersatzlosen Wegfalls der Unterbringungskapazitäten nicht genügend Plätze zur Verfügung stünden, um anerkannte Asylbewerber*innen unterzubringen,
4. und dadurch Obdachlosigkeit der anerkannten Geflüchteten entstünde, für deren Beseitigung auf Seiten der Obdachlosenbehörde nicht genügend Kapazitäten bereitstünden.
5. im Falle einer neuerlichen Anmietung eines Teils der Objekte die vollständige Refinanzierung der Miet- und Betriebskosten durch die Erhebung von Unterbringungsgebühren gesichert wird.

B. Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt

1. den Magistrat mit der Aufnahme von Verhandlungen über die neuerliche Anmietung von 6 der 11 Objekte mit einer Kapazität von 161 Plätzen zwecks Sicherung ausreichender Unterbringungskapazitäten.
2. den Magistrat mit der Entwicklung einer Gebührensatzung zwecks Erhebung von Unterbringungsgebühren für dort untergebrachte, von Wohnungslosigkeit bedrohte, anerkannte Asylbewerber*innen, welche die vollumfängliche Refinanzierung der Miet- und Betriebskosten sicherstellt.

II. Begründung

A. Ziel

Ziel ist die nachhaltige Vermeidung und Beseitigung von Obdachlosigkeit.

B. Beschlusshistorie

- DS 386/16-21 Änderung des Stellenplans 2019 für den Fachbereich Soziales und Gesundheit (Teilhaushalt 050543500 – Obdachlosenbehörde; Bericht des Magistrats zur Kenntnisnahme
- DS 624/16-21 Wohnungslosenhilfekonzert 2019 der Stadt Rüsselsheim am Main

C. Ausgangslage

Im Zuge des Geflüchtetenzustroms in den Jahren 2015 und 2016 wurden im Auftrag der Stadt insgesamt 9 Asylbewerberunterkünfte von der gewobau neu errichtet. In diesen Unterkünften sind mit Stand 22.04.2020 von 710 vorhandenen Plätzen 495 Plätze belegt. Von den 215 freien Plätzen stehen 135 Plätze für eine Belegung zur Verfügung. Nicht belegbare Plätze entstehen beispielsweise in Folge der Belegung von Wohnungen mit Familien oder aus der Notwendigkeit der Belegung von Zimmern mit Einzelpersonen aufgrund psychologischer Probleme.

52% der in diesen Unterkünften untergebrachten Personen sind anerkannt nach §25 Aufenthaltsgesetz (AufenthG).

Bis Ende 2015 mietete der Kreis Groß-Gerau darüber hinaus kleinere Wohnungen und Unterkünfte von privaten Vermieter*innen in Rüsselsheim an. Mit Beginn des Jahres 2016 übernahm dies die Stadt in enger Abstimmung mit dem Kreis, welcher im Vorfeld der Anmietungen die Refinanzierung aller Miet- und Instandhaltungskosten objektbezogen zusicherte. Aktuell befinden sich noch 11 Unterkünfte in der Anmietung durch die Stadt. Die Gesamtkapazität dieser Unterkünfte beträgt 227 Plätze (Anlage I). Von diesen sind mit Stand 20. April 2020 183 Plätze belegt. Von den 44 freien Plätzen stehen 25 Plätze für eine Belegung zur Verfügung.

54 % der in diesen Unterkünften untergebrachten Personen sind anerkannt nach §25 AufenthG (=98 Personen).

Die Mietlaufzeit je Objekt beträgt 5 Jahre, alle Mietverträge beinhalten eine Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses. Die entsprechenden Gespräche sind ein halbes Jahr vor Ende der Mietlaufzeit zu führen.

Insgesamt sind die Platzkapazitäten sowohl für anerkannte als auch für im Asylverfahren befindliche Asylbewerber*innen als ausreichend zu bezeichnen.

D. Problem

Die Mietverträge der 11 von Seiten der Stadt angemieteten Unterkünfte laufen entsprechend der Mietlaufzeit von 5 Jahren im ersten Halbjahr 2021 aus (Anlage I).

Der Kreis lehnt die Refinanzierung der Mietkosten im Falle einer neuerlichen Anmietung der Objekte durch die Stadt ab.

Der Kreis argumentiert entlang seiner rechtlichen Zuständigkeit, welche auf die Finanzierung der Unterbringung von Personen gemäß § 1 des Landesaufnahmegesetzes beschränkt ist (siehe Punkt E – Rechtliche Grundlagen), in der Hauptsache im Asylverfahren befindliche Asylbewerber mit einer Aufenthaltsgestattung. Für diese wären die Kapazitäten in den von der gewobau errichteten Unterkünften ausreichend (123 belegbare Plätze zu 85 nicht anerkannte Personen in den 11 angemieteten Unterkünften), eine neuerliche Anmietung der genannten Unterkünfte ist daher aus Sicht des Kreises nicht notwendig und die Refinanzierung der Mietkosten liegt nicht in dessen Zuständigkeit.

Die Platzkapazitäten in den gewobau Unterkünften reichen indes nicht aus, um zusätzlich die bereits anerkannten Asylbewerber aus den 11 angemieteten Unterkünften unterzubringen (98 Personen). Im Falle des ersatzlosen Wegfalls genannter Kapazitäten wären diese demnach von Obdachlosigkeit bedroht, deren Beseitigung in die Zuständigkeit der Obdachlosenbehörde fiele. Diese verfügt jedoch nicht über genügend Unterbringungskapazitäten.

E. Rechtliche Grundlagen

Landkreise, kreisfreie Städte und Gemeinden sind gemäß § 1 des Gesetzes über die Aufnahme und Unterbringung von Flüchtlingen und anderen ausländischen Personen (Landesaufnahmegesetz – LAG) verpflichtet, den im Paragraphen genannten Personenkreis aufzunehmen und unterzubringen, darunter Personen im Asylverfahren mit einer Aufenthaltsgestattung (§ 1 Abs. 1 Ziff. 1).

Anerkannte Geflüchtete mit einer Aufenthaltserlaubnis nach § 25 AufenthG gehören nicht zu den in § 1 LAG genannten Personen, sofern die Anerkennung nach der Zuweisung erfolgte. Somit sind die Landkreise für die Unterbringung und Finanzierung der Unterbringung dieses Personenkreises ab der Anerkennung nicht (mehr) zuständig. Entsprechend erhält der Kreis vom Land für anerkannte Asylbewerber gemäß §7 LAG nur noch die sogenannte kleine Pauschale i.H.v. 120 € je Person und Monat, welche die Unterbringungskosten nicht abdeckt.

Anerkannte Geflüchtete sind somit verpflichtet, aus den Asylunterkünften in eigenständig angemieteten oder sonstig geeigneten Wohnraum auszuziehen.

Steht nach Erhalt der Aufenthaltserlaubnis kein eigenständig angemieteter Wohnraum zur Verfügung, wechselt die Zuständigkeit zur städtischen Obdachlosenbehörde, welche entsprechend des §11 Hessisches Gesetz über die Sicherheit und Ordnung (HSOG) erforderliche Maßnahmen zu treffen hat, um eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung, in diesem Fall drohende Obdachlosigkeit, abzuwehren. Die Obdachlosenbehörde ist demnach verpflichtet, anerkannte Geflüchtete bei drohender Obdachlosigkeit in eigene Kapazitäten einzuweisen.

Das Land Hessen toleriert den Verbleib anerkannter Asylbewerber*innen in Asylbewerberunterkünften für die Dauer der Wohnungssuche, da in allen hessischen Kommunen mit angespannten Wohnungsmarkt die geregelte Fluktuation aus den Asylbewerberunterkünften in geeigneten Wohnraum scheitert und die Obdachlosenbehörden über unzureichende Kapazitäten verfügen. Das Land hat die kreisfreien Städte und Kreise im Gegenzug per Satzungsermächtigung ermächtigt, Unterbringungsgebühren von anerkannten Geflüchteten für die Deckung der Unterbringungsaufwendungen zu erheben. Eine Pflicht zur Finanzierung ausreichender Unterbringungskapazitäten für anerkannte Asylbewerber*innen ergibt sich daraus für den Kreis jedoch nicht.

F. Lösung

Die Stadt führt Verhandlungen mit den Vermieter*innen über die Weiteranmietung eines Teils der Objekte zum Zweck der Unterbringung von anerkannten Geflüchteten zwecks Vermeidung von Obdachlosigkeit.

Die Auswahl der weiter anzumietenden Objekte erfolgt unter den Gesichtspunkten der Sicherstellung ausreichender Unterbringungskapazitäten, des Zustandes der Objekte sowie der Erfahrungswerte in der Zusammenarbeit mit den Vermieter*innen in den vergangenen Mietzeiträumen.

Übersicht der von städtischer Seite angemieteten Asylbewerberunterkünfte

Von Seiten der Stadt angemietete Asylbewerberunterkünfte				
	Mietende	Kapazität	Belegung (Stand 20.04.2020)	Hinweise
Für die Weiteranmietung Geeignete Objekte				
Objekt A	19.01.2021	64	64	
Objekt B	28.02.2021	16	10	
Objekt C	14.03.2021	10	5	
Objekt D	31.05.2021	20	12	
Objekt E	31.03.2021	26	21	
Objekt F	31.05.2020	25	20	als Obdachlosenunterkunft
Für die Weiteranmietung ungeeignete Objekte				
Objekt G	31.01.2021	24	18	Grundriss ungeeignet
Objekt H	28.02.2021	5	4	geringe Kapazität
Objekt I	28.02.2021	5	4	geringe Kapazität
Objekt J	31.03.2021	14	11	Grundriss nicht geeignet, Vermieterverhältnis schwierig
Objekt K	31.07.2021	18	14	Grundriss nicht geeignet
Gesamt		227	183	

Von den 11 Objekten eignen sich 6 für eine weitere Anmietung.

Objekt F soll als Obdachlosenunterkunft in Zuständigkeit der Obdachlosenbehörde angemietet werden. Aktuell sind dort 20 anerkannte Geflüchteten untergebracht, welche ebenfalls in die Zuständigkeit der Obdachlosenbehörde wechseln würden. Mittelfristig stünden nach Fluktuation der 20 Personen aus der Unterkunft rund 25 Plätze für die Einweisung von wohnungslosen Menschen

zur Verfügung, welche sich aufgrund der Aufteilung auf autarke Wohnungen für die Unterbringung von wohnungslosen Familien eignen. Auf diese Weise kann mittelfristig, abhängig von der Anzahl einzuweisender Familien, auf die teure Einweisung in Pensionen verzichtet werden. Die weiteren Objekte sollen weiterhin als Asylbewerberunterkünfte angemietet werden. Die Belegung erfolgt auch hier möglichst vollumfänglich mit anerkannten Geflüchteten, so kann die Deckung der Unterbringungskosten mittels Unterbringungsgebühren (siehe Punkt G – Finanzierung) gesichert werden. Die Unterbringungskapazitäten (136 Plätze) verbleiben jedoch im Bereich Asyl, um langfristig auf steigende Zuweisungen Geflüchteter in Folge politischer Entwicklungen reagieren zu können.

Die Mietverträge von fünf Objekten sollen aufgrund eines ungeeigneten Grundrisses, geringer Kapazität oder Schwierigkeiten in der Zusammenarbeit mit dem/der Vermieter*in nicht verlängert werden. Die Objekte sind mit 51 Personen belegt, welche in die von der gewobau errichteten Unterkünfte oder in die weiter angemieteten Unterkünfte umziehen müssten.

G. Finanzierung

Für die hier vorgeschlagenen Mietobjekte wurden zwecks Ermittlung der ortsüblichen Marktmieten die durchschnittlichen Nettokaltmieten in Rüsselsheim gemäß Immobilienmarktbericht der städtischen Wirtschaftsförderung herangezogen¹.

Dieser nennt für Wohnungen mit einer Größe bis 40 m² einen Quadratmeterpreis von 10,10 €/m², bei einer Größe bis 80 m² werden 8,20 €/m² genannt, bei Wohnungen bis 120 m² sind es 9,90 €/m². Als durchschnittliche Betriebskosten werden gemäß Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes für Hessen 3,37 € je m² angesetzt.

Aufgrund der Besonderheit der Wohnraumnutzung als Geflüchtetenunterbringung wird für die ermittelten Mieten ein Aufschlag von 20% einkalkuliert. Hinzu kommt eine jährliche Wachstumsrate der Mietzinsen i.H.v. 2%.

Insgesamt entstehen durch die Anmietung der unter Punkt F genannten Objekte schätzungsweise Mietkosten in Höhe von 346.114 € p.a. zzgl. der jährlichen Wachstumsrate i.H.v. 2% (Anlage II). Es wird eine Laufzeit der Mietverträge von 3 Jahren angestrebt.

Eine möglichst vollumfängliche Gegenfinanzierung soll über die Erhebung von Unterbringungsgebühren für Geflüchtete mit einer Aufenthaltserlaubnis bzw. einer Nutzungsentschädigung für Einweisungen in das als Obdachlosenunterkunft angemietete Objekt erreicht werden.

Auf Grundlage der hier kalkulierten Mietzinsen zzgl. Strom und Aufwände für Instandhaltung, Mieterbauunterhaltung und Abschreibung der Ausstattung über 5 Jahre wurde eine durchschnittliche Unterbringungsgebühr in Höhe von 248,42 € pro Person und Monat vorläufig errechnet (Anlage III). Abschließend kann die Ermittlung der Unterbringungsgebühr erst nach Abschluss der Verhandlungen mit den Vermieter*innen über die weitere Anmietung der hier vorgeschlagenen Objekte auf Grundlage einer abschließenden Kostenermittlung erfolgen.

Die Höhe der Unterbringungs- bzw. Nutzungsgebühr ist so kalkuliert, dass eine vollständige Refinanzierung der Mietaufwendungen bei einer Belegung zu 80% mit anerkannten Geflüchteten erreicht wird. Der Gebührensatz bleibt bei Familienkonstellationen bis 6 Personen innerhalb der von Seiten des Jobcenters erstattungsfähigen Kosten der Unterkunft (KDU), da im Gebührensatz die

1

Kosten für Heizung und Strom bereits einkalkuliert sind, wohingegen es sich bei der KDU um eine Bruttokaltmiete handelt.

Die vorkalkulierten Mittel für die Anmietung der Objekte in Höhe von rund 346.114 € sowie die Einnahmen als vollständige Gegenfinanzierung werden vorsorglich in den Produkten 050142000 – Hilfen für Asylbewerber beziehungsweise 050543500 – Obdachlosenhilfe zum Haushaltsjahr 2021 angemeldet.

III Anlagen:

Anlage I – Übersicht angemietete Wohnungen durch die Stadt

Anlage II – Mietzinskalkulation

Anlage III – Vorläufige Kalkulation der Unterbringungsgebühr

Rüsselsheim am Main, den 19.05.2020

Udo Bausch
Oberbürgermeister