

In der Senatssitzung am 4. Februar 2025 beschlossene Fassung

Die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration

03.02.2025

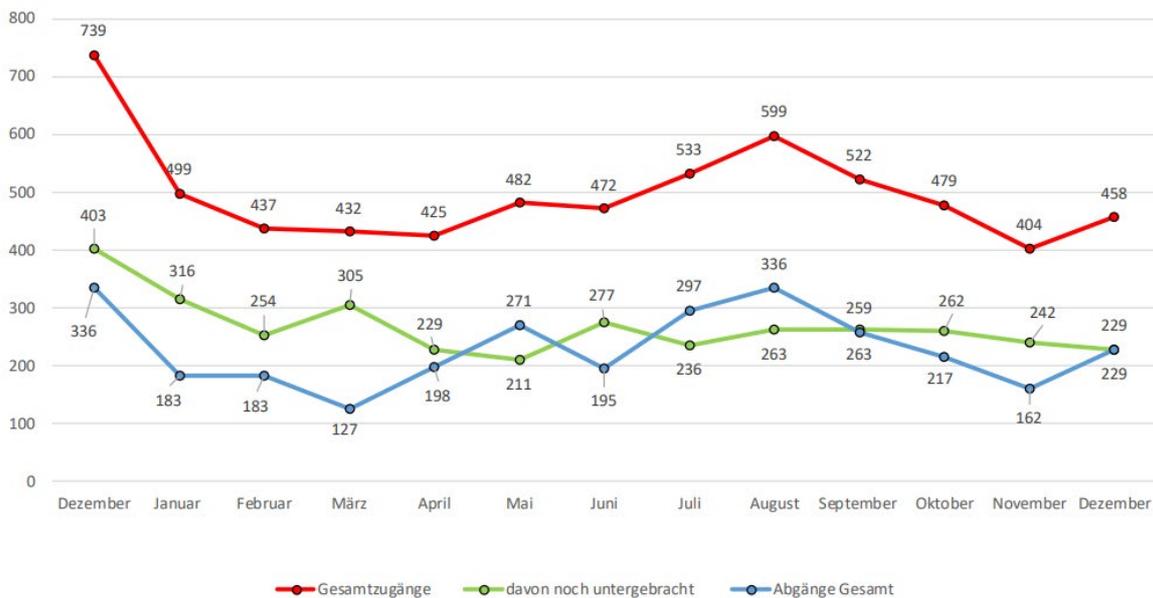
Vorlage für die Sitzung des Senats am 04.02.2025

„Unterkünfte für geflüchtete Menschen“

A. Problem

Der Senat hat am 28.05.2024 der Vorlage „Zusätzliche Unterkünfte zur kommunalen Unterbringung Geflüchteter“ zugestimmt. Seinerzeit wurde dargelegt, dass bis Ende 2024 rd. **800 Plätze** im kommunalen Unterbringungssystem fehlen werden. Aus diesem Grund wurde die Neuvermietung von ca. 250 Plätzen in zwei Immobilien (Horner Tor und Neubau am Standort Hotel Zum Werdersee) beschlossen.

Zugänge/Abgänge 2024



Die Zugangssituation ist weiterhin auf einem konstant hohen Niveau, jedoch ohne Zugangsspitzen mit über 1.000 Ankünften im Monat, wie sie teilweise in den letzten beiden Jahren noch zu verzeichnen waren. Vor diesem Hintergrund sowie der ausgebauten Notkapazitäten (inklusive der Container in der Lindenstraße), ist die Aufnahmefähigkeit im **Landessystem** derzeit gesichert. Es ist jedoch zu beachten, dass mehr als zwei Drittel der Kapazitäten im Landessystem aus temporären Notunterkunftsplätzen bestehen und zu einem Großteil bis Ende 2025 abgebaut werden sollen/müssen. Ende 2024 sind aus ökonomischen Gründen zunächst die Plätze im angemieteten Hotel Tryp by Wyndam entfallen (358 Plätze). Spätestens im ersten Halbjahr 2025 entfallen weitere 112 Plätze im derzeit angemieteten Hotel Zum Werdersee zu Gunsten eines Neubaus (kommunales Übergangwohnheim). Damit wurden auch **die letzten rd. 500 Hotelplätze im Landessystem abgemietet**. Ende 2025 entfallen dann weitere rd. 786 Plätze am Standort Hulsberg. Auch der Standort in der Überseestadt mit bis zu 1.200 Plätzen in Leichtbauhallen muss perspektivisch abgelöst werden. Die Leichtbauhallen waren von Anfang an als temporäre Maßnahme ausgelegt, der Ankauf zudem günstiger als eine zweijährige Mietvertragsverlängerung. Das Sozialressort prüft daher weiterhin neue Standorte für Landesunterkünfte.

Die Situation im **kommunalen Unterbringungssystem** hat sich hingegen weiter verschärft. Das System arbeitet beständig an der Kapazitätsgrenze. Trotzdem wurden **im Jahr 2024 aus ökonomischen Gründen 281 Hotelplätze abgemietet** (151 Plätze im Hotel Ibis City Center sowie 130 Plätze im Hotel Holiday Inn). **Mittlerweile warten bereits rund 800 Personen auf einen Platz in einem Übergangwohnheim** (oder eigenen Wohnraum). Hinzukommen 190 junge Erwachsene, die bisher noch im Jugendsystem untergebracht sind und ebenfalls Wohnraum suchen. In der Folge ist die Situation derzeit noch angespannter, als Anfang des Jahres 2024 prognostiziert. Ursachen hierfür sind die weiterhin hohen Zugangszahlen sowie die Verknappung auf dem (Miet-)Wohnungs- und Immobilienmarkt. Nach der Wiedererrichtung des Roten Dorfes stehen im Frühjahr 2025 150 Plätze zur Verfügung. Durch die im Juni 2022 und Mai 2024 beschlossenen Anmietungen entstehen im Jahr 2026 zusätzliche 355 Plätze, weitere 500 bis 700 Plätze werden dringend benötigt. Mit dem Bestand an kommunalen Plätzen kann bereits jetzt der Bedarf nicht gedeckt werden. Die Lage wird durch das Auslaufen von bestehenden Mietverträgen für fünf Objekte mit 703 Plätzen zusätzlich erschwert.

	Bedarf 01.01.2025	Deckung Bedarf 2025	Deckung Bedarf 2026
Fehlende Plätze im kommunalen Bereich	800		
Junge Erwachsene im Jugendsystem	190		
Puffer	100		
Bedarf an Plätzen im kommunalen Bereich	1.090		
Abzüglich bereits durch bereits beschlossene Maßnahmen			
Neuanmietungen Neubauten Horner Tor / Am Werdersee			250
Neuanmietung Neubau Standort Borgfelder Landhaus			105
Fertigstellung Rotes Dorf		150	
Wegfallende Plätze		- 90	
Zusätzliche Plätze	415	60	355
Fehlende Plätze Zwischenstand	675		
Abzüglich zusätzliche Plätze aus der Vorlage			
Neuanmietung Breitenweg			64
Neuanmietung Kirchweg		155	
Umwandlung von LAsT zu ÜWH (Vegesacker Bahnhofsplatz)		89	
Zusätzliche Plätze	308	244	64
Verbleibende fehlende Plätze (ohne zukünftige Zuwächse)	367		

Vor eine große Herausforderung wird das Unterbringungssystem zudem durch die vermehrt kranken Menschen gestellt, die nach Deutschland und Bremen flüchten. Deutlich mehr ankommende Personen benötigen eine umfangreiche ärztliche Behandlung und teilweise auch **Pflege**. Weder das Unterbringungssystem für geflüchtete Menschen, noch das kommunale Pflegesystem sind derzeit darauf eingestellt. Auch diesbezüglich besteht Handlungsbedarf.

Darüber hinaus ist eine valide **Prognose** für den konkreten Bedarf auf 10 Jahre und weiter nicht möglich. Die Zugangszahlen sind vor allem abhängig von der globalpolitischen Entwicklung, die nicht vorhersehbar ist und teilweise erhebliche Auswirkungen haben kann. Vor diesem Hintergrund kann auch das Innenministerium des Bundes seiner gesetzlich normierten Aufgabe nach § 44 Abs. 2 Asylgesetz nicht mehr nachkommen, die Länder über die „voraussichtliche Entwicklung und den voraussichtlichen Bedarf an Unterbringungsplätzen“ monatlich zu informieren.

Auch im Bereich des Wohnungsbaus sind keine sofortigen Lösungen zu erwarten, die dazu führen würden, dass die vorübergehende Unterbringung in Übergangwohnheimen in den nächsten Jahren gänzlich entfällt. Dazu kommt, dass im Laufe der nächsten zehn Jahre Mietverträge für derzeit in Nutzung befindliche Objekte auslaufen und – bei zurückgehenden Bedarf – auch nicht verlängert werden müssten.

B. Lösung

I. Landesunterbringungssystem

Im Landessystem ist lediglich eine Verlängerung der Erweiterung in der Lindenstraße 110 geplant (1.). Dagegen können zukünftig Gebühren auch für SGB II Empfänger:innen und Selbstzahler:innen im Landessystem erhoben werden (2.).

1. Verlängerung der Container in der Lindenstraße

Die Container in der Lindenstraße wurden ursprünglich als Ausweichquartier während des Umbaus des Block B des Hauptgebäudes der Erstaufnahmeeinrichtung angemietet. Sie stellen 90 Plätze bereit. Der ursprüngliche Mietvertrag ist Ende 2024 ausgelaufen. Seitdem verlängert sich der Mietvertrag auf Kulanz des Vermieters monatlich, bis die Gremienbefassung abgeschlossen und eine finale Entscheidung getroffen werden konnte. Nach dem Umbau hat sich die Platzkapazität des Hauptgebäudes auf nunmehr 621 Plätze gesenkt. Um auch Zugangsspitzen abfedern zu können bzw. um auch bei höheren Zugängen den gesamten Aufnahmeprozess in der Lindenstraße gewährleisten zu können, stellen die ergänzenden Containerplätze einen wichtigen Puffer dar. Ferner geben sie auch die Möglichkeit zur Absonderung, beispielsweise bei Infektionskrankheiten. Mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit ist anzufügen, dass sich die Kaltmiete zudem nach der Grundmietdauer von 24 Monaten signifikant um 57,23 % verringert hat.

Lindenstr. 110a	Miete (inkl. NK)	Kaltmiete	HK-/BK-Vorauszahlung
Monatsmiete 2025:	54.691,66	49.336,66	5.355,00
Monatsmiete 2026:	53.343,53	47.988,53	5.355,00
Monatsmiete 2027:	52.517,26	47.162,26	5.355,00
Jährliche Miete 2025:	656.299,92	592.039,92	64.260,00
Jährliche Miete 2026:	640.122,36	575.862,36	64.260,00
Jährliche Miete 2027:	630.207,12	565.947,12	64.260,00
Gesamtmiete (Laufzeit 3 Jahre):	1.926.629,40	1.733.849,40	192.780,00
Größe (qm):	1.140		
Kapazität (Plätze):	90		
Preis pro m ² :	46,95	42,25	4,70
Miete je Tag und Platz:	19,55	17,59	1,96

2. Nutzungsgebühren

Durch die kürzlich in Kraft getretene Nutzungsgebührenordnung können nunmehr Nutzungsgebühren auch für SGB II Empfänger:innen und Selbstzahler:innen erhoben werden. Derzeit leben rd. 200 Personen in Landesunterkünften, die einen Gebührenbescheid erhalten werden. 169 Personen beziehen aktuell SGB II Leistungen. Der Bund beteiligt sich aktuell mit 70,52 Prozent an den Kosten der Unterkunft im Rahmen des SGB II. Der Wert ändert sich jährlich. Bei einem Kostensatz von 770,00 € pro Person pro Monat entsteht eine rechnerische mittelbare Beteiligung des Bundes von rd. 91,8 T€ pro Monat. Hinzukommen Einnahmen durch Selbstzahler:innen i.H.v. monatlich rd. 23,9 T€. Dadurch entstehen rechnerische Mehreinnahmen von 1.388,4 T€ jährlich, die rechnerisch zur Deckung der Mietkosten herangezogen werden können.

II. Kommunales Unterbringungssystem

Folglich der oben dargestellten Situation bedarf es dringend der Schaffung und Erhaltung von kommunalen Unterbringungsplätzen in Übergangwohnheimen.

1. Überblick über das Unterkunftssystem sowie die Akquise neuer Objekte

Das kommunale Unterbringungssystem besteht aus derzeit insgesamt 39 Immobilien. Davon stehen 13 Immobilien mit rd. 2.000 Plätzen im öffentlichen Eigentum. Das entspricht rd. 38% aller Plätze. Allerdings sind davon rd. 770 Plätze in Containern oder Mobilbauten, die nicht langfristig nutzbar sein werden.

Die übrigen 3.178 Plätze in 26 Immobilien sind angemietet. Aus Gründen der Planungssicherheit und der Wirtschaftlichkeit werden Mietverträge üblicherweise über einen längerfristigen Zeitraum abgeschlossen. In der Regel laufen die Mietverträge über 10 Jahre, bei Neuanmietungen ggf. auch 15 Jahre, da ansonsten die benötigte Herrichtung nicht rentabel wäre oder die Mieten deutlich höher liegen würden. Notwendige Investitionen werden regelmäßig auf die Miete umgelegt. Empirisch betrachtet hat sich diese Vorgehensweise auch als wirtschaftlich vorteilhaft herausgestellt, wie auch die Mietpreise der nachstehenden Mietvertragsverlängerungen zeigen. Das Sozialressort verhandelt regelhaft Mietverträge ohne Staffelmieten. Auch Preisanpassungen nach Verbraucherpreisindex werden in der Regel erst nach Ablauf einer Festlaufzeit gewährt. In der Folge sind „Alt-Verträge“ mit langen Laufzeiten sehr oft deutlich günstiger als Neuanmietungen oder Verträge mit kürzeren Laufzeiten.

Die Mischung aus angemieteten und angekauften Immobilien hat sich ebenfalls bewährt. Unterkünfte mit sehr guter Substanz und in geeigneter Lage eignen sich dabei besonders für einen Ankauf. Darüber hinaus ermöglichen angemietete Immobilien eine gewisse Flexibilität im System. Die Mietverträge im Unterbringungssystem laufen zu unterschiedlichen Zeitpunkten aus, sodass eine sehr gute Steuerung der benötigten Kapazitäten möglich ist. Besteht ein Mangel an Plätzen, werden neue Immobilien angemietet und auslaufende Verträge verlängert. Zeichnet sich eine Überkapazität ab, können Immobilien mit auslaufenden Verträgen abgestoßen werden.

Preislich wird sich am Mietniveau des Stadtteils bzw. der näheren Umgebung orientiert sowie an den Rahmenbedingungen der Immobilie. Bei den angemieteten Objekten handelt es sich selten um Neubauten, sondern zumeist um Gewerbeimmobilien, die hinsichtlich der Unterbringungsbedarfe ertüchtigt werden. Hierzu lässt das Sozialressort die Immobilien regelmäßig umgestalten, der Aufwand wird vermietetseitig dann zumeist auf den Mietpreis umgelegt. Daraus ergeben sich im Ergebnis oft höhere Quadratmeterpreise, als vor Ort üblich. Der Quadratmeterpreis ist aus Sicht des Sozialressorts jedoch nicht der einzige Indikator für eine Wirtschaftlichkeit der Immobilie. Wichtiger ist zumeist der Preis pro Person. Ein niedriger Quadratmeterpreis kann bei umfangreichen, nicht nutzbaren Nebenflächen deutlich unwirtschaftlicher sein, als ein etwas höherer Preis pro Quadratmeter bei sehr effizienter Platzgestaltung. Soweit möglich, steht bei Umgestaltungen immer auch die effiziente Platznutzung im Vordergrund.

2. Verhältnis der Mietkosten zu Einnahmen durch Nutzungsgebühren und KdU.

Wie im Landessystem werden auch im kommunalen System Nutzungsgebühren erhoben. Die Höhe der Gebühren richtet sich nach den durchschnittlichen (anrechenbaren) Kosten der Einrichtungen, wobei derzeit 365,65 € pro Person pro Monat an Gebühren anfallen.

Das kommunale Unterbringungssystem verfügt über rd. 5.187 Plätze. Aufgrund von Modernisierungen, Fluktuationen und Fehlbelegungen sind durchschnittlich 4.200 Plätze in maximaler Auslastung belegt. Hierfür könnten jährlich maximal Nutzungsgebühren i.H.v. rd. 18.429 T€ vereinnahmt werden, sofern alle Plätze belegt und jeder Nutzer und jede Nutzerin gebührenpflichtig wäre.

Zahlungspflichtig sind Selbstzahler:innen und SGB II Empfänger:innen. Bei Letzteren beteiligt sich der Bund mit durchschnittlich 70,52 Prozent der Kosten. Die Nutzungsgebühren ergeben sich aus dem Mittel der umlagefähigen Mietkosten. Aufgrund der insgesamt gestiegenen Anmietungskosten wird auch die kommunale Nutzungsgebührenverordnung in 2025 novelliert. Es ist mit einer Steigerung des Gebühreneinsatzes um mehr als 5% zu rechnen.

Im Jahr 2023 waren für die Unterbringung von durchschnittlich ca. 1.900 Personen Nutzungsgebühren und sonstigen Kostenersatz Einnahmen in Höhe von ca. 8.254 T€ erzielt worden. Im Jahr 2024 wurden Einnahmen in Höhe von ca. 9.327 T€ für die Unterbringung von durchschnittlich ca. 2.100 Personen erreicht. Das entspricht ca. 50% der anrechenbaren Anmietungskosten.

Hintergrund für den Zuwachs sind vor allem die steigende Anzahl an SGB II Bezieher:innen, insbesondere durch die Menschen aus der Ukraine.

Die übrigen Nutzer:innen beziehen Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Von Empfänger:innen von Asylleistungen werden aus verwaltungsökonomischen Gründen keine Nutzungsgebühren erhoben, da die Kommune die Leistungen nach dem AsylbLG selbst trägt. Eine Erhebung würde daher nur zu unnötigen Kosten im Verwaltungsvollzug führen.

Dennoch ist zu berücksichtigen, dass für die Leistungsbezieher:innen nach dem AsylbLG die Kosten der Unterkunft zu tragen wären, wenn diese in privatem Wohnraum leben würden. Es handelt sich somit, zumindest anteilig, um Sowieso-Kosten. Diese betragen pro Person derzeit 259,88 € pro Monat, mithin rd. 6.549 T€ im Jahr. Dies relativiert zum einen die Kosten der staatlichen Unterbringung, zeigt jedoch auch, dass die Vermittlung auf den freien Wohnungsmarkt und die Schaffung von ausreichendem privaten Wohnraum auch in wirtschaftlicher Hinsicht nicht vernachlässigt werden darf.

3. Neuanmietungen und Verlängerungen

Neu angemietet werden sollen zwei Immobilien im Breitenweg und im Kirchweg, mit insgesamt 219 Plätzen. Zudem stehen die Vertragsverlängerungen für die Immobilien Birkenstraße, Am Wall, Vegesacker Bahnhofplatz, Gröpelinger Heerstraße, Grünenstraße sowie Tegeler Plate an.

a) Immobilie im Breitenweg 39

Im Breitenweg soll ein ehemaliges Bürogebäude zu einem Übergangwohnheim umgebaut werden. Es entstehen damit 64 Plätze. Die verhältnismäßig kleine Einrichtung soll zusammen mit dem ÜWH im Breitenweg 51 betrieben werden, um bei der Betreuung möglichst viele Synergien zu nutzen und damit die Betriebs- und Betreuungskosten möglichst gering zu halten.

Das Bürogebäude soll zu 1-2 Zimmer-Appartements für 1-4 Personen umgebaut werden. Auf den vier Wohnetagen befinden sich jeweils 16 Plätze, die sich auf 1 x 4 Bett-Zimmer, 2 x 3 Bett-Zimmer, 2 x 2 Bett-Zimmer (davon eines rollstuhlgerecht) und 2 x 1 Bett-Zimmer aufteilen.



Das bisherige Bürogebäude kann nach einer verhältnismäßig kurzen Umbaubauzeit von ca. einem Jahr als Unterkunft fertiggestellt werden. Die kurzfristige Umsetzung ist möglich, da bereits eine Baugenehmigung vorliegt. Der Beginn der Anmietung ist variabel und richtet sich nach dem Abschluss der Umbauarbeiten durch den Vermieter. Um hier Planungssicherheit zu haben, wird bei den Kosten ganzjährig gerechnet.

Aufgrund der notwendigen Umbaumaßnahmen entsteht ein Mietpreis von 17,00 € pro qm (bei 1.600 qm Nutzfläche) bei einem Mietvertrag über 10 Jahre. Eine Nebenkostenvorauszahlung wurde noch nicht vereinbart, ist kalkulatorisch aber mit 3 € je m² monatlich anzusetzen. Die Kosten stellen sich wie folgt dar:

Breitenweg 39	Miete (inkl. NK)	Kaltmiete	kalkulatorische Nebenkosten
Monatsmiete:	32.000,00	27.200,00	4.800,00
Jährliche Miete:	384.000,00	326.400,00	57.600,00
Gesamtmiete (Laufzeit 10 Jahre):	3.840.000,00	3.264.000,00	576.000,00
Größe (qm):	1.600		
Kapazität (Plätze):	64		
Preis pro m ² :	20,00	17,00	3,00
Miete je Tag und Platz:	16,44	13,97	2,47

Der Mietspiegel gibt für ein Apartment in vergleichbarer Größe und Lage, bei ebenfalls vergleichbarer Ausstattung einen Richtwert i.H.v. 13,28 € pro m² (Kaltmiete) vor. Die Umbaukosten sind in die Miete inkludiert. Grundsätzlich sind die Mieten nach dem Mietspiegel nur eingeschränkt mit den Mieten für ein Übergangwohnheim vergleichbar.

b) Immobilie im Kirchweg (altes Pflegeheim)

Bei der Immobilie im Kirchweg 124-128 (Altbau) handelt es sich um das ehemalige Pflegeheim des Vereins für Innere Mission, die hier auch als Vermieterin auftritt. Am Standort wird anteilig auch die Unterbringung von geflüchteten Menschen mit Pflegebedarfen geplant, um die mittlerweile stark ansteigende Zahl an pflegebedürftigen Menschen in den Übergangwohnheimen adäquat versorgen zu können. Bei den Personen handelt es sich z.B. um Schlaganfall-Patient:innen mit äußerst eingeschränkter Mobilität, um Dialyse-Patient:innen und erblindete Menschen, die ihren Alltag nicht ohne Hilfe bewältigen können. In diesem ÜWH soll die Unterbringung mit ambulanten Pflegeangeboten kombiniert und durch ein Pooling ebenfalls die Kosten, aber auch die eingesetzten Arbeitskraft-Kapazitäten im Rahmen gehalten werden.



Geplant sind 155 Plätze, die jedoch nicht ausschließlich für Pflegefälle vorgehalten werden. Vorgesehen sind auch Plätze für die Familien der Betroffenen, so dass ein erheblicher Teil des Pflegebedarfs auch durch die Angehörigen gedeckt werden kann. Nicht für die Pflege benötigte Plätze werden zudem mit anderen Geflüchteten belegt. Der Altbau muss hierzu saniert und auf die neuen Bedarfe angepasst werden (Selbstversorgung in Gemeinschaftsküchen, Apartments mit eigenen Bädern etc.). Geplant ist eine Umbauphase von ca. einem halben Jahr und ein Mietbeginn ab Juni 2025.

Kirchweg 124-128	Miete (inkl. NK)	Kaltmiete	kalkulatorische Nebenkosten
Monatsmiete:	45.236,00	32.300,00	12.936,00
Jährliche Miete:	542.832,00	387.600,00	155.232,00
Gesamtmiete (Laufzeit 10 Jahre):	5.428.320,00	3.876.000,00	1.552.320,00
Größe (qm):	3.079		
Kapazität (Plätze):	155		
Preis pro m ² :	14,69	10,49	4,20
Miete je Tag und Platz:	9,59	6,85	2,74

Für den Umbau fallen zudem 1.700 T € Umbaukosten an.

Der Mietspiegel gibt für ein Apartment von vergleichbarer Größe und Ausstattung einen Richtwert i.H.v. 10,44 € pro m² (Kaltmiete) vor. Die Umbaukosten sind beim hier angegebenen Quadratmeterpreis jedoch nicht berücksichtigt. Legt man die Investitionskosten auf die Mietzeit von 10 Jahren um, entsteht ein Quadratmeterpreis i.H.v. 15,10 €. Grundsätzlich sind die Mieten nach dem Mietspiegel nur eingeschränkt mit den Mieten für ein Übergangwohnheim vergleichbar.

c) Verlängerung Immobilie in der Birkenstraße

Seit dem 01.07.2016 werden die 44 Wohnungen in den Gebäuden Birkenstraße 16/17 und 18/19 (mit insgesamt 128 Plätzen) für die Unterbringung von Geflüchtete mit ambulanter Betreuung genutzt. Neben Wohnungen für zwei bis vier Personen stehen auch Wohnungen für größere Familien mit acht und zehn Personen zur Verfügung. Der Mietvertrag endet nach 10 Jahren zum 30.06.2026. Eine Kaufoption besteht nicht. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten des Gesamtobjekts wird ein Kauf auch nicht angestrebt. Die Mietkosten betragen in den Jahren 2026-2036 zusammen monatlich 38.324,64 € (9,84 € je Platz/Tag). Die Gesamtmietkosten über weitere 10 Jahre Mietlaufzeit betragen 4.598.956,80 €.

Birkenstr. 16-19	Miete (inkl. NK)	Kaltmiete	Nebenkosten- vorauszahlung
Monatsmiete:	38.324,64	30.824,64	7.500,00
Jährliche Miete:	459.895,68	369.895,68	90.000,00
Gesamtmiete (Laufzeit 10 Jahre):	4.598.956,80	3.698.956,80	900.000,00
Größe (qm):	2.802		
Kapazität (Plätze):	128		
Preis pro m ²	13,68	11,00	2,68
Miete je Tag und Platz	9,84	7,92	1,93

Der Mietspiegel gibt für ein Apartment von vergleichbarer Größe und Ausstattung einen Richtwert i.H.v. 12,42 € pro m² (Kaltmiete) vor. Grundsätzlich sind die Mieten nach dem Mietspiegel nur eingeschränkt mit den Mieten für ein Übergangwohnheim vergleichbar.

d) Verlängerung Immobilie Am Wall

Im Jahr 2016 wurde das denkmalgeschützte Geschäftsgebäude Am Wall 175-177 aus dem Jahr 1912 umfangreich für die Unterbringung von Geflüchteten hergerichtet. Seit dem 01.10.2016 wird es als Übergangswohneinrichtung (mit insgesamt 170 Plätzen) genutzt.

Das Haus bietet mit 1-3-Zimmer-Wohneinheiten flexible Belegungsmöglichkeiten für unterschiedliche Familiengrößen von zwei bis zehn Personen. Der Mietvertrag endet nach 10 Jahren zum 31.08.2026. Eine Kaufoption besteht nicht. Vom Vermieter wurde eine Verlängerung um weitere zehn Jahre angeboten. Die Mietkosten betragen im Zeitraum 09/2026-08/2036 monatlich 63.176,33 € (12,22 € je Platz/Tag). Die Gesamtmietkosten über 10 Jahre Mietlaufzeit betragen 7.581.159,60 €.

Am Wall 175-177	Warmmiete (inkl. NK)	Kaltmiete	Nebenkosten- vorauszahlung*
Monatsmiete	63.176,33	43.905,78	19.270,55
Jährliche Miete	758.115,96	526.869,36	231.246,60
Gesamtmiete (Laufzeit 10 Jahre):	7.581.159,60	5.268.693,60	2.312.466,00
Größe (qm):	3.169		
Kapazität (Plätze):	170		
Preis pro m ² :	19,94	13,86	6,08
Miete je Tag und Platz:	12,22	8,49	3,73

* (inkl. Heizkosten)

Der Mietspiegel gibt für ein Apartment von vergleichbarer Größe und Ausstattung einen Richtwert i.H.v. 14,71 € pro m² (Kaltmiete) vor. Grundsätzlich sind die Mieten nach dem Mietspiegel nur eingeschränkt mit den Mieten für ein Übergangwohnheim vergleichbar.

e) Verlängerung und Umwidmung der Immobilie Vegesacker Bahnhofplatz

Seit dem 01.12.2021 wird das Hostel Vegesacker Bahnhofplatz 2 als Landesaufnahmestelle für Geflüchtete genutzt. Im Stadtteil Vegesack befindet sich noch eine weitere Übergangswohneinrichtung und die Landesaufnahmeeinrichtung Lindenstraße. Der Mietvertrag des Vegesacker Bahnhofplatz 2 als Landesaufnahmestelle endet zum 31.12.2024. Um der Gremienbefassung nicht vorzugreifen, wurde deshalb eine übergangsweise Verlängerung bis zum 31.07.2025 im laufenden Haushaltjahr vereinbart. Ab dem 01.02.2025 soll bereits eine Umwidmung zu einer kommunalen Übergangswohneinrichtung erfolgen, da dies die Kosten im Betrieb senkt. Das Hostel befindet sich auf drei Etagen des achtstöckigen Gebäudes. Es ist hierfür aufgrund des Zuschnitts der Räumlichkeiten (89 Plätze in 21 Wohnungen mit jeweils 2 Schlafzimmern, Bad und Küche) gut für Familien von vier bis sechs Personen, aber auch für die Belegung mit alleinreisenden Personen geeignet. Die Mietkosten betragen in den Jahren 2025-2029 monatlich 24.324,74 € (8,99 € je Platz/Tag). Dies entspricht Gesamtmietkosten in Höhe von 1.459.484,40 € bei einer Mietlaufzeit von 5 Jahren.

Veogesacker Bahnhofplatz 2	Miete (inkl. NK)	Kaltmiete	Nebenkosten- vorauszahlung
Monatsmiete:	24.324,74	19.330,92	4.993,82
Jährliche Miete:	291.896,88	231.971,04	59.925,84
Gesamtmiete (Laufzeit 5 Jahre):	1.459.484,40	1.159.855,20	299.629,20
Größe (qm):	1.611		
Kapazität (Plätze):	89		
Preis pro m ² :	15,10	12,00	3,10
Miete je Tag und Platz:	8,99	7,14	1,84

Der Mietspiegel gibt für ein Apartment von vergleichbarer Größe und Ausstattung einen Richtwert i.H.v. 9,46 € pro m² vor. Grundsätzlich sind die Mieten nach dem Mietspiegel nur eingeschränkt mit den Mieten für ein Übergangwohnheim vergleichbar.

f) Verlängerung der Immobilie Gröpelinger Heerstraße

Seit dem 01.03.2018 wird die Immobilie Gröpelinger Heerstraße 9-13 (mit insgesamt 250 Plätzen) als einzige Übergangswohnrichtung im Stadtteil Gröpelingen genutzt. Der Mietvertrag endet zum 28.02.2028. Das Haus bietet mit 1-3-Zimmer-Wohneinheiten flexible Belegungsmöglichkeiten für unterschiedliche Familiengrößen von zwei bis sechs Personen. Aufgrund der Größe und Art des Objekts ist der Vermieter auf eine frühzeitige Entscheidung über eine Vertragsverlängerung angewiesen. Im Gegenzug für die frühzeitige Vertragsklarheit wurde sich auf eine Verlängerung ohne Mieterhöhung geeinigt. Die Mietkosten betragen in den Jahre 2028-2038 monatlich 53.164,00 € (6,99 € je Platz/Tag). Dies entspricht Gesamtmietkosten in Höhe von 6.379.680,00 € bei einer Mietlaufzeit über 10 Jahre.

Gröpelinger Heerstraße 9-13	Miete (inkl. NK)	Kaltmiete	Nebenkosten- vorauszahlung
Monatsmiete:	53.164,00	49.164,00	4.000,00
Jährliche Miete:	637.968,00	589.968,00	48.000,00
Gesamtmiete (Laufzeit 10 Jahre):	6.379.680,00	5.899.680,00	480.000,00
Größe (qm):	4.097		
Kapazität (Plätze):	250		
Preis pro m ² :	12,98	12,00	0,98
Miete je Tag und Platz:	6,99	6,47	0,53

Der Mietspiegel gibt für ein Apartment von vergleichbarer Größe und Ausstattung einen Richtwert i.H.v. 9,98 € pro m² vor. Grundsätzlich sind die Mieten nach dem Mietspiegel nur eingeschränkt mit den Mieten für ein Übergangwohnheim vergleichbar.

g) Verlängerung der Immobilie Grünenstraße

Seit dem 01.09.2015 wird die Immobilie Grünenstraße 120 (mit insgesamt 105 Plätzen) im Ortsteil Alte Neustadt als eine von zwei Übergangswohnrichtungen im Stadtteil Neustadt (mit insgesamt 243 Plätzen) für die Unterbringung von Geflüchteten genutzt. Der Mietvertrag endet zum 31.08.2025. Das Haus bietet mit 1-3-Zimmer-Wohneinheiten flexible Belegungsmöglichkeiten für unterschiedliche Familiengrößen für bis zu 7 Personen. Die Mietkosten betragen in den Jahre 2025-2035 monatlich 398.238,96 € (10,39 € je Platz/Tag). Dies entspricht Gesamtmietkosten in Höhe von 3.982.389,60 € bei einer Mietlaufzeit über 10 Jahre.

Grünenstraße 120	Miete (inkl. NK)	Kaltmiete	Nebenkosten- vorauszahlung
Monatsmiete:	33.186,58	31.386,58	1.800,00
Jährliche Miete:	398.238,96	376.638,96	21.600,00
Gesamtmiete (Laufzeit 10 Jahre):	3.982.389,60	3.766.389,60	216.000,00
Größe (qm):	1.844		
Kapazität (Plätze):	105		
Preis pro m ² :	17,99	17,02	0,98
Miete je Tag und Platz:	10,39	9,83	0,56

Der Mietspiegel gibt für ein Apartment von vergleichbarer Größe und Ausstattung einen Richtwert i.H.v. 14,41 € pro m² (Kaltmiete) vor. Grundsätzlich sind die Mieten nach dem Mietspiegel nur eingeschränkt mit den Mieten für ein Übergangwohnheim vergleichbar.

h) Verlängerung der Immobilie Tegeler Plate

Seit dem 01.07.2022 hat die Bremer Heimstiftung eine Etage des Stadtteilhauses Huchting, Tegeler Plate 23, mit 1-2-Zimmer-Wohneinheiten (50 Plätze) und zum 15.09.2024 noch drei weitere 1-Zimmer-Wohnungen (6 Plätze) für die Unterbringung von Geflüchteten zur Verfügung gestellt. Die Unterkunft befindet sich im Ortsteil Sodenmatt, sie ist eine von vier Unterkünften im Stadtteil Huchting (mit insgesamt 520 Plätzen).

Der Mietvertrag endet zum 30.06.2025. Die angemieteten Räumlichkeiten sind ein Teil des Stadtteilhauses Huchting. Daher hat die Bremer Heimstiftung kein Interesse an einem Verkauf. Die Mietkosten betragen in den Jahre 2025-2027 monatlich 15.719,42 € (9,23 € je Platz/Tag). Dies entspricht Gesamtmietkosten in Höhe von 565.899,12 € bei einer Mietlaufzeit über 3 Jahre.

Tegeler Plate 23	Miete (inkl. NK)	Kaltmiete	Nebenkosten- vorauszahlung
Monatsmiete:	15.719,42	12.579,26	3.140,16
Jährliche Miete:	188.633,04	150.951,12	37.681,92
Gesamtmiete (Laufzeit 3 Jahre):	565.899,12	452.853,36	113.045,76
Größe (qm):	1.034		
Kapazität (Plätze):	56		
Preis pro m ² :	15,20	12,17	3,04
Miete je Tag und Platz:	9,23	7,39	1,84

Der Mietspiegel gibt für ein Apartment von vergleichbarer Größe und Ausstattung einen Richtwert i.H.v. 10,44 € pro m² vor. Grundsätzlich sind die Mieten nach dem Mietspiegel nur eingeschränkt mit den Mieten für ein Übergangwohnheim vergleichbar.

C. Alternativen

Als Alternative zur Anmietung kommt derzeit ein Ankauf der Immobilien nicht in Betracht. Seitens der Eigentümer:innen wurden Ankaufoptionen (auch auf Nachfrage) nicht in Aussicht gestellt.

Eine Abmietung bzw. Nicht-Anmietung der benannten Objekte scheidet als Alternative ebenfalls aus, da dies auch wirtschaftlich nicht vertretbar wäre. Derzeit befinden sich bereits über 800 Personen im Landessystem, die auf einen Platz in einem Übergangwohnheim warten und zugewiesen werden könnten. Ein Platz in einer Landesunterkunft kostet durchschnittlich 20,80 € (inkl. NK) pro Tag. Hingegen sind für einen Platz in einer kommunalen Unterkunft durchschnittlich 12,60 € (inkl. NK) pro Tag zu veranschlagen sind. Durch die fehlenden kommunalen Plätze entstehen bereits jetzt Defizite i.H.v. rd. 2.400 T € pro Jahr.

In der Vorlage des Senats vom 7.1.2025 „Einsetzung einer Senatskommission „Sozialleistungen“ wurde u.a. dargestellt, dass für die öffentliche Unterbringung von Geflüchteten Miethöhen, Kostenstrukturen der Träger sowie die Effizienz der Leistungserbringung überprüft wird. Die Höhe der Mietkosten wurde in der Vorlage dargelegt. Diese können sich nur an Vergleichspreisen des regionalen Immobilienmarkts orientieren. Bei den Neuanmietungen wurden bereits die Standards überprüft und im Falle der Immobilie Kirchweg aus Kostengründen auf einen Umbau in Appartementform verzichtet. Eine Anpassung der Immobilie mit Gemeinschaftsküchen ist deutlich kostengünstiger und schneller umzusetzen.

Die Leistungserbringung erfolgt unabhängig von der Anmietung. Der Leistungsumfang ist durch eine Förderrichtlinie geregelt. Insofern kann die Prüfung der Kostenstruktur und Effizienz der Leistungsgewährung in der Senatskommission zur Erörterung aufgerufen und ggf. in der Folge angepasst werden. Eine Mehrpersonenunterbringung ist in den ÜWHs grundsätzlich bereits umgesetzt.

Weitergehende Optionen zur Reduzierung der Kostenhöhe werden insofern kurzfristig und mit Blick auf die hier konkret zur Beschlussfassung stehenden Neuanmietungen und Verlängerungen nicht gesehen. Perspektivische Möglichkeiten zur Optimierung der Kostenhöhe im Gesamtunterbringungssystem sollen in der Senatskommission Sozialleistungen weitergehend geprüft werden und wären dann für zukünftige Verlängerungs- und Neuanmietungsvorhaben aufzugreifen.

D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender-Prüfung / Klimacheck

I. Landeshaushalt

Konsumtive Mittel: (Miete)

Für die Anmietungsverlängerung der Containeranlage Lindenstraße ist eine Haushaltsabsicherung mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 1.926.629,40 € erforderlich. Davon entfallen auf den HH-Vollzug 2025 im PPL 41 bei der Hst. 0411.518 11-6 Kosten in Höhe von insgesamt rd. 0,592 Mio. € für die Anmietung zzgl. rd. 0,064 Mio. € für Nebenkosten und somit insgesamt rd. 0,656 Mio. €.

Für die verbleibenden 1,27 Mio. € (1,142 Mio. € Anmietung, 0,129 Mio. € Nebenkosten) ist die Erteilung einer veranschlagten Verpflichtungsermächtigung mit nachstehender Abdeckung bei der Hst. 0411.518 11-6, Mieten und Pachten (VE-Anschlag 10 Mio. €) erforderlich:

Objekt	Lindenstr. 110a
Gesamt 2025-2027	1.926.629,40
Davon Kosten im laufenden Jahr	
2025	656.299,92
Benötigte VE-Volumen für Anmietung 2026-2027	
2026	640.122,36
2027	630.207,12
VE 2026-2027	1.270.329,48

Sämtliche konsumtive Mietausgaben sind in den jeweiligen Jahren innerhalb der Sozialleistungen in der Produktgruppe 41.21.01 im Rahmen der beschlossenen Budgets und Orientierungswerte abzudecken.

II. Kommunalen Haushalt:

1. Konsumtive Mittel: (Miete)

Für die Neuanmietung der beiden Objekte Breitenweg und Kirchweg ist eine Haushaltsabsicherung mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 9,268 Mio. € erforderlich. Davon entfallen auf den HH-Vollzug 2025 im PPL 41 bei der Hst. 3417.518 11-7 Kosten in Höhe von insgesamt rd. 0,226 Mio. € für die Anmietung zzgl. rd. 0,09 Mio. € für Nebenkosten und somit insgesamt rd. 0,317 Mio. €.

Die zu erteilende Verpflichtungsermächtigung im PPL 41 bei der Hst. 3417.518 11-7 beträgt im Zeitraum 2026-2035 insgesamt rd. 6,914 Mio. € für die Anmietung zzgl. rd. 2,038 Mio. € für Nebenkosten und somit insgesamt rd. 8,952 Mio. € mit nachfolgender Abdeckung:

Objekt	Breitenweg 39	Kirchweg 124-128	Summe
Gesamt 2025-2035	3.840.000,00	5.428.320,00	9.268.320,00
Davon Kosten im laufenden Jahr			
2025		316.652,00	316.652,00
Benötigtes VE-Volumen für Anmietung 2026-2035			
2026	384.000,00	542.832,00	926.832,00
2027	384.000,00	542.832,00	926.832,00
2028	384.000,00	542.832,00	926.832,00
2029	384.000,00	542.832,00	926.832,00
2030	384.000,00	542.832,00	926.832,00
2031	384.000,00	542.832,00	926.832,00
2032	384.000,00	542.832,00	926.832,00
2033	384.000,00	542.832,00	926.832,00
2034	384.000,00	542.832,00	926.832,00
2035	384.000,00	226.180,00	610.180,00
VE 2026-2035	3.840.000,00	5.111.668,00	8.951.668,00

Für die Anmietungsverlängerung der sechs Objekte Birkenstr. 16-19, Am Wall 175-177, Vegesacker Bahnhofplatz 2, Gröpelinger Heerstraße 9-13, Grünenstraße 120 und Tegeler Plate ist eine Haushaltsabsicherung mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 24.567.569,52 € erforderlich. Davon entfallen im PPL 41 bei der Hst. 3417.518 11-7 auf den HH-Vollzug 2025 Kosten in Höhe von insgesamt rd. 0,433 Mio. € für die Anmietung zzgl. rd. 0,086 Mio. € für Nebenkosten und somit insgesamt rd. 0,519 Mio. €.

Die zu erteilende Verpflichtungsermächtigungen im PPL 41 bei der Hst. 3417.518 11-7 beträgt im Zeitraum 2026-2038 insgesamt rd. 19,813 Mio. € für die Anmietung zzgl. rd. 4,235 Mio. € für Nebenkosten und somit insgesamt rd. 24,049 Mio. € mit nachfolgender Abdeckung:

Objekt	Birkenstr. 16-19	Am Wall 175-177	Vegesacker Bahnhof- platz 2	Gröpelinger Heerstraße 9-13	Grünen- straße 120	Tegeler Plate 23	Summe
Gesamt 2026-20238	4.598.956,80	7.581.159,60	1.459.484,40	6.379.680,00	3.982.389,60	565.899,12	24.567.569,52
Davon Kosten im laufenden Jahr							
2025			291.896,88		132.746,32	94.316,52	518.959,72
Benötigtes VE-Volumen für Anmietungsverlängerung 2026-2038							
2026	229.947,84	252.705,32	291.896,88		398.238,96	188.633,04	1.361.422,04
2027	459.895,68	758.115,96	291.896,88		398.238,96	188.633,04	2.096.780,52
2028	459.895,68	758.115,96	291.896,88	531.640,00	398.238,96	94.316,52	2.534.104,00
2029	459.895,68	758.115,96	291.896,88	637.968,00	398.238,96		2.546.115,48
2030	459.895,68	758.115,96		637.968,00	398.238,96		2.254.218,60
2031	459.895,68	758.115,96		637.968,00	398.238,96		2.254.218,60
2032	459.895,68	758.115,96		637.968,00	398.238,96		2.254.218,60
2033	459.895,68	758.115,96		637.968,00	398.238,96		2.254.218,60
2034	459.895,68	758.115,96		637.968,00	398.238,96		2.254.218,60
2035	459.895,68	758.115,96		637.968,00	265.492,64		2.121.472,28
2036	229.947,84	505.410,64		637.968,00			1.373.326,48
2037				637.968,00			637.968,00
2038				106.328,00			106.328,00
VE 2026-2038	4.598.956,80	7.581.159,60	1.167.587,52	6.379.680,00	3.849.643,28	471.582,60	24.048.609,80

Insgesamt ist zur haushaltsrechtlichen Absicherung der kommunalen Unterbringungsmaßnahmen für die Folgejahre die Erteilung einer veranschlagten sowie einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von rd. 33 Mio. € bei der Haushaltsstelle 3417.518 11-7 „Mieten und Pachten“ (davon 10 Mio. € Erteilung einer veranschlagten VE bei 3417.518 11-7 und 23 Mio. € Erteilung einer zusätzlichen VE) erforderlich. Zum Ausgleich für die Erteilung der zusätzlichen VE in Höhe von rd. 23 Mio. € darf die bei der HH-Stelle 3434.539 12-8 „Ausgaben im Zusammenhang mit der Unterbringung von unbegleiteten minderjährigen Ausländern“ veranschlagte VE i.H.v. 10 Mio. € und die bei der HH-Stelle 3995.971 11-8 „Global veranschlagte Verpflichtungsermächtigung“ veranschlagte VE i.H.v. 13 Mio. € nicht in Anspruch genommen werden.

Sämtliche konsumtive Mietausgaben sind in den jeweiligen Jahren innerhalb der Sozialleistungen in der Produktgruppe 41.03.01 im Rahmen der beschlossenen Budgets und Orientierungswerte sowie deren Fortschreitung abzudecken.

2. Investive Mittel (Umbaukosten)

Für die Herrichtung des ehemaligen Pflegeheims im Kirchweg 124-128 (Altbau) auf die neuen Bedarfe (Selbstversorgung in Gemeinschaftsküchen, Apartments mit eigenen Bädern etc.) fallen Investitionskosten in Höhe von bis zu 1,7 Mio. Euro an. Die Abdeckung erfolgt im Haushaltsvollzug 2025 durch Ressortmittel. Betroffen ist die Hst. 3417.893 10-4 „Investive Ausgaben zur Herstellung von Unterbringungsmöglichkeiten“. Ggf. ist eine Nachbewilligung aus den konsumtiven Sozialleistungsmitteln der Produktgruppe 41.03.01 im Rahmen der eigenen Ermächtigung nach § 4 (1) Nr. 1 Haushaltsgesetz erforderlich. Die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration wird dieses prüfen und bei Bedarf darüber im Controlling berichten.).

Personalwirtschaftliche Auswirkungen sind nicht gegeben.

In der öffentlichen Unterbringung befinden sich zum Stand 31.10.2024 derzeit 57% Männer.

Die Beschlüsse in der Senatsvorlage haben, auf Basis des Klimachecks, voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.

E. Beteiligung / Abstimmung

Die Abstimmung der Vorlage mit dem Senator für Finanzen sowie der Senatskanzlei ist erfolgt.

F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

G. Beschluss

1. Der Senat stimmt der Anmietungsverlängerung für die Containeranlage Lindenstraße 110a durch das Land Bremen für eine Laufzeit von 3 Jahren für den Zeitraum 2025 bis 2027 sowie Gesamtkosten i.H.v. insgesamt 1.927 T€ zu.

2. Der Senat stimmt der Erteilung einer Verpflichtungsermächtigung i. H. v. insgesamt 1.270 T€ zulasten der Jahre 2026 und 2027 für die Anmietungsverlängerung der Containeranlage Lindenstraße im PPL bei der Hst. 0411.518 11-6, Miete Flüchtlingsunterkünfte, zu.

3. Der Senat stimmt der Anmietung des Breitenweg 39 durch die Stadtgemeinde Bremen für eine Laufzeit von 10 Jahren für den Zeitraum 2025 bis 2035 sowie Gesamtkosten i.H.v. insgesamt 3,840 Mio. € zu.

4. Der Senat stimmt der Anmietung der Immobilie im Kirchweg durch die Stadtgemeinde Bremen für eine Laufzeit von 10 Jahren mit Gesamtkosten i.H.v. insgesamt 5,428 Mio. € für den Zeitraum 2025 bis 2035 zu.
5. Für die Herrichtung der Immobilie Kirchweg stimmt der Senat Investitionen i. H. v. bis zu 1.700 T € mit bedarfsgerechter Finanzierung innerhalb des Ressortbudgets 2025 der Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration zu.
6. Der Senat stimmt der Anmietungsverlängerung für die Unterbringungsobjekte Birkenstr. 16-19, Am Wall 175-177, Vegesacker Bahnhofplatz 2, Gröpelinger Heerstraße 9-13, Grünstraße 120 und Tegeler Plate 23 durch die Stadtgemeinde Bremen für Laufzeiten von 3 bis 10 Jahren für den Zeitraum 2025 bis 2038 sowie Gesamtkosten i.H.v. insgesamt 24.568 T € zu.
7. Der Senat stimmt der Erteilung einer Verpflichtungsermächtigung i. H. v. insgesamt 33.000 T € zulasten der Jahre 2026 bis 2038 im PPL 41 bei der Hst. 3417.518 11-7, Miete Flüchtlingsunterkünfte, zu. Davon entfallen 10 Mio. € auf die Erteilung einer veranschlagten VE bei 3417.518 11-7 und 23 Mio. € auf die Erteilung einer zusätzlichen VE. Zum Ausgleich für die Erteilung der zusätzlichen VE in Höhe von rd. 23 Mio. € darf die bei der HH-Stelle 3434.539 12-8 „Ausgaben im Zusammenhang mit der Unterbringung von unbegleiteten minderjährigen Ausländern“ veranschlagte VE i.H.v. 10 Mio. € und die bei der HH-Stelle 3995.971 11-8 „Global veranschlagte Verpflichtungsermächtigung“ veranschlagte VE i.H.v. 13 Mio. € nicht in Anspruch genommen werden.
8. Der Senat bittet die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration die Zustimmung der staatlichen Deputation und der städtischen Deputation für Soziales, Jugend und Integration und über den Senator für Finanzen die erforderlichen haushaltsrechtlichen Ermächtigungen für die Maßnahmen beim Haushalts- und Finanzausschuss einzuholen.