

In der Senatssitzung am 19. März 2024 beschlossene Fassung

Die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration

15.03.2024

Vorlage für die Sitzung des Senats am 19.03.2024

„Verlängerung der Mietverträge für das ÜWH Huchtinger Heerstraße und das Haus Herdentor“

A. Problem

Die Mietverträge für das Übergangwohnheim (ÜWH) Huchtinger Heerstraße und das Haus Herdentor aus dem Obdachlosenbereich laufen im kommenden Jahr aus. Ein Wegfall der Objekte könnte in beiden Fällen nicht kompensiert werden. Auch besteht ein hohes fachliches Interesse an der weiteren Nutzung für die jeweilige Aufgabenwahrnehmung. Die Objekte gehören beide demselben Eigentümer. In beiden Objekten besteht aufgrund des Alters und der dauerhaften Nutzung umfassender Sanierungs- und Modernisierungsbedarf an verschiedenen Stellen (ausführlich nachstehend). Derzeit werden Reparatur- und Instandsetzungsmaßnahmen vom Vermieter fachgerecht durchgeführt, jedoch nur soweit notwendig und mietvertraglich geregelt. Da auch zukünftig mit hohen Reparatur- und Instandsetzungsmaßnahmen zu rechnen ist, die vom aktuellen Mietvertrag nicht abgedeckt sind, wäre unter organisatorischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine umfassende Modernisierung der Objekte für eine weitere Nutzung wünschenswert und erforderlich. Der Eigentümer hat ein entsprechendes Angebot für die Modernisierung beider Einrichtungen ohne Mietpreiserhöhung abgegeben, sofern die Mietverträge jeweils um 10 Jahre verlängert werden. Im Einzelnen:

ÜWH Huchtinger Heerstraße

Seit dem 01.09.2015 wird das ehemalige Bürogebäude als **ÜWH Huchtinger Heerstraße** (mit 78 Plätzen) für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt. Der bestehende Mietvertrag enthält eine Indexierung (bei Änderungen des vom statistischen Bundesamtes veröffentlichten Verbraucherpreisindex um 5 % nach oben oder unten gegenüber dem Stand des Monats des Mietbeginns zum jeweils 01.01. eines Jahres) und endet nach 10 Jahren zum 31.08.2025.

Im und am Gebäude wurden verschiedene Mängel und Verbesserungspotentiale festgestellt, die eine umgehende Handlung erfordern und die der Vermieter nach derzeitiger mietvertraglicher Regelung nicht erbringen muss, um den Standard und die Nutzbarkeit des Gebäudes zu verbessern und die Wartungskosten zu verringern.

Es sind u.a. folgende Arbeiten notwendig:

- Erneuerung sämtlicher Fenster (Fenster im Souterrain bei Bedarf)
- Sanierung/Instandsetzung der Gauben
- Anstrich der Fassade
- Sanierung des Eingangsbereichs
- Überprüfung der Heizungsanlage. Sofern diese nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen entspricht und der Betrieb nicht mehr zulässig ist (älter als 30 Jahre), wird diese ausgetauscht.

Der äußere schlechte Zustand wurde bereits vor einigen Monaten vom Ortsamt kritisiert.

Der Inhaber würde die Modernisierung/Sanierung auf eigene Kosten umzusetzen, sofern der Vertrag schon jetzt um 10 Jahre verlängert wird.

Haus Herdentor (Herdentorsteinweg)

Die Immobilie Herdentorsteinweg wurde ab dem 15.12.2015 zunächst als ÜWH Herdentorsteinweg mit bis zu 60 Plätzen für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt.

Seit dem 17.12.2018 besteht im **Haus Herdentor** ein Wohnungsangebot der Zentralen Fachstelle Wohnen für wohnungslose, psychisch kranke Menschen ohne Krankheitseinsicht (27 Plätze). Das Haus ist immer voll ausgelastet, ein alternativer Standort nicht ersichtlich.

Der bestehende Mietvertrag enthält eine Indexanpassung (bei Änderungen des vom statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex um 5 % nach oben oder unten gegenüber dem Stand des Monats des Mietbeginns zum jeweils 01.01. eines Jahres) und endet nach 10 Jahren zum 15.12.2025.

Im und am Gebäude wurden verschiedene Mängel und Verbesserungspotentiale festgestellt, die eine umgehende Handlung erfordern, um den Standard und die Nutzbarkeit des Gebäudes zu verbessern und die Wartungskosten zu verringern.

Es sind u.a. folgende Arbeiten notwendig:

- Erneuerung sämtlicher Fenster (Fenster im EG nach Bedarf)
- Austausch der Heizungsanlage
- Wiederinbetriebnahme der Fahrstuhl-anlage. Sollte dieses nicht möglich sein: Einbau einer neuen Fahrstuhl-anlage
- Austausch der älteren Rippenheizkörper
- diverse technische Prüfungen und Nachrüstungen

Der Inhaber würde die Modernisierung/Sanierung auf eigene Kosten umzusetzen, sofern der Vertrag schon jetzt um 10 Jahre verlängert wird.

B. Lösung

Beide Mietverträge werden verlängert.

ÜWH Huchtinger Heerstraße

Der Mietvertrag für das **ÜWH Huchtinger Heerstraße** (mit 78 Plätzen) wird zu gleichen Konditionen um 10 Jahre bis zum 31.08.2035 verlängert. Der Vermieter wird verpflichtet, die umfangreichen kostenintensiven Arbeiten witterungsabhängig innerhalb von max. sechs Monaten nach Unterzeichnung auf eigene Kosten im laufenden Betrieb durchzuführen. Die Verlängerung wird mit einer auflösenden Bedingung versehen, soweit die Sanierungsarbeiten nicht fristgerecht und vollständig erfolgreich durchgeführt werden. Da es keine Alternative für den Standort gibt, wäre im nächsten Jahr eine Verlängerung des Vertrags ohnehin erforderlich.

Eine Mieterhöhung aufgrund der vereinbarten Arbeiten ist vertraglich nicht vorgesehen. Die Mietkosten betragen monatlich 19.134,00 € (8,06 € je Platz/Tag), dies entspricht Gesamtmietkosten über 10 Jahre Mietlaufzeit in Höhe von 2.296.080,00 €.

ÜWH Huchtinger Heerstraße	Miete (inkl. BK)	Kaltmiete	BK-Vorschuss
Monatsmiete:	19.134,00	17.634,00	1.500,00
Jährliche Miete:	229.608,00	211.608,00	18.000,00
Gesamtmiete (Laufzeit 10 Jahre):	2.296.080,00	2.116.080,00	180.000,00
Größe:	1.143	m ²	
Kapazität:	78	Plätze	
Preis pro m ² :	16,74	15,43	1,31
Miete je Tag und Platz:	8,06	7,43	0,63

Haus Herdentor (Herdentorsteinweg)

Der Mietvertrag für das **Haus Herdentor** (mit 27 Plätzen) wird zu gleichen Konditionen um 10 Jahre bis zum 15.12.2035 verlängert. Der Vermieter wird verpflichtet, die umfangreichen kostenintensiven Arbeiten witterungsabhängig innerhalb von max. sechs Monaten nach Unterzeichnung auf eigene Kosten im laufenden Betrieb durchzuführen. Die Verlängerung wird mit einer auflösenden Bedingung versehen, soweit die Sanierungsarbeiten nicht fristgerecht und vollständig erfolgreich durchgeführt werden.

Es gibt keine Alternative für den Standort, daher wäre im nächsten Jahr eine Verlängerung des Vertrags ohnehin erforderlich.

Eine Mieterhöhung aufgrund der vereinbarten Arbeiten ist vertraglich nicht vorgesehen. Die Mietkosten betragen monatlich 25.605,48 € (31,18 € je Platz/Tag), dies entspricht Gesamtmietkosten über 10 Jahre Mietlaufzeit in Höhe von 3.072.657,60 €. Die vergleichsweise hohen Kosten pro Platz/Tag sind der unterzubringenden Zielgruppe geschuldet. Für die Unterbringung psychisch kranker Menschen bedarf es einer deutlich entzerrten Belegung. Auch handelt es sich nicht um eine neue Maßnahme, sondern um die Fortsetzung einer bestehenden.

Herdentor	Miete (inkl. BK)	Kaltmiete	BK-Vorschuss
Monatsmiete:	25.605,48	22.705,48	2.900,00
Jährliche Miete:	307.265,76	272.465,76	34.800,00
Gesamtmiete (Laufzeit 10 Jahre):	3.072.657,60	2.724.657,60	348.000,00
Größe:	1.462	m ²	
Kapazität:	27	Plätze	
Preis pro m ² :	17,51	15,53	1,98
Miete je Tag und Platz:	31,18	27,65	3,53

C. Alternativen

Werden nicht empfohlen. Ein Kauf der beiden Objekte kommt aus unterschiedlichen Gründen nicht in Frage. Zum einen liegt für die Objekte keine Kaufoption durch den Eigentümer vor, zum anderen weisen die Objekte den beschriebenen Sanierungsaufwand auf. Mit einem Kauf der Objekte müssten diesen Sanierungen in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten durchgeführt werden. Beide Objekten haben zudem eine nutzungsrechtliche Bestimmung als soziale Einrichtungen und nicht als Wohngebäude. Dies schränkt etwaige Nachnutzungsmöglichkeiten für die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration erheblich ein.

D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender-Prüfung

Die Höhe der für die haushaltsrechtliche Absicherung der Anmietungsverlängerung erforderlichen Verpflichtungsermächtigung beläuft sich für das **ÜWH Huchtinger Heerstraße** auf insgesamt auf rd. 2.296 Mio. € und errechnet sich wie folgt:

Benötigte VE-Volumen für Verlängerung				
	2025	2026 - 2034 jährlich	2035	gesamt
Huchtinger Heerstr.	76.536,00	229.608,00	153.072,00	2.296.080,00

Sämtliche konsumtive Mietausgaben sind in den jeweiligen Jahren im Bereich der Sozialleistungen in der Produktgruppe 41.03.01 abzudecken.

Die Höhe der für die haushaltsrechtliche Absicherung der Anmietungsverlängerung erforderlichen Verpflichtungsermächtigung beläuft sich für das **Haus Herdentor** auf rd. 3.073 Mio. und errechnet sich wie folgt:

Benötigte VE-Volumen für Verlängerung				
	2025	2026 - 2034 jährlich	2035	gesamt
Haus Herdentor	12.802,74	307.265,76	294.463,02	3.072.657,60

Sämtliche konsumtive Mietausgaben sind in den jeweiligen Jahren im Bereich der Sozialleistungen in der Produktgruppe 41.06.02 abzudecken.

Zurzeit besteht eine haushaltslose Zeit. Die Verlängerung der Anmietung ist im Rahmen der haushaltslosen Zeit im Sinne von Art 132a BremLV zulässig, da es sich um die Fortführung einer Anmietung zur Sicherstellung der gesetzlichen Unterbringungspflichten handelt. Die zu erteilenden VEs sind nach Beschlussfassung über den Haushalt durch die Bremische Stadtbürgerschaft durch den Senator für Finanzen entsprechend zu berücksichtigen. Eine VE

ist in den Haushaltsentwürfen STADT bei der Haushaltsstelle 3417.518 11-7, Miete Flüchtlingsunterkünfte, in Höhe von 10 Mio. € vorhanden, so dass eine zusätzlich VE nach Beschluss der Haushalte für die Verlängerung der Huchtinger Heerstr. und für das Haus Herdentor nicht erforderlich ist. Für die Maßnahme bei 41.06.02 (Hst. 3412.518 09-7, Mieten und Pachten (Haus Herdentor)) ist die VE anteilig umzuschichten.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen sind nicht gegeben.

In der öffentlichen Unterbringung befinden sich zum Stand 31.12.2023 derzeit 57% Männer. Im Haus Herdentor wurden seit dem 17.12.2018 insgesamt 74 Menschen aufgenommen, es waren 42 Männer, 31 Frauen und eine diverse Person. Die durchschnittliche Verweildauer von Frauen ist im Vergleich zu Männern knapp doppelt so lange.

E. Beteiligung / Abstimmung

Die Vorlage ist mit dem Senator für Finanzen abgestimmt.

F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Einer Veröffentlichung der Vorlage steht nichts entgegen.

G. Beschluss

1. Der Senat stimmt der Verlängerung der Anmietung des ÜWH Huchtinger Heerstraße bis einschließlich August 2035 in Höhe von insgesamt 2.296.080,00 € zu.

2. Der Senat stimmt dem Eingehen einer Verpflichtung i.H.v. insgesamt 2.296.080,00€ für die Verlängerung der Anmietung des ÜWH Huchtinger Heerstraße bei der Hst. 3417.518 11-7, Miete Flüchtlingsunterkünfte, zu.

3. Der Senat stimmt der Verlängerung der Anmietung des Haus Herdentor bis einschließlich Dezember 2035 in Höhe von insgesamt 3.072.657,60 € zu.

4. Der Senat stimmt dem Eingehen einer Verpflichtung i.H.v. insgesamt 3.072.657,60 € für die Verlängerung der Anmietung des Haus Herdentor bei der Hst. 3412.518 09-7, Mieten und Pachten (Haus Herdentor), zu.

5. Der Senat bittet die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration die Zustimmung der städtischen Deputation für Soziales, Jugend und Integration für beide Maßnahmen einzuholen.

6. Der Senat bittet die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration über den Senator für Finanzen die haushaltsrechtlichen Ermächtigungen für beide Maßnahmen beim Haushalts- und Finanzausschuss einzuholen.