**Tischvorlage** zu TOP 1a
der StR-Sitzung am 08.06.2016

08. JUN. 2016 OBM

**Beherbergungsverträge und Anmietungen für Flüchtlingsunterkünfte**
**hier: Stellungnahme des SHA zu den Anträgen zum StR am 08.06.2016**

I. Derzeit leben rund 8.200 Flüchtlinge in Nürnberg, davon rund 4.600 in 155 städtischen dezentralen Gemeinschaftsunterkünften, rund 900 in fünf sogenannten Not-GU (Leichtbauhallen, Gewerbegebäude). Die Übrigen verteilen sich auf staatliche Gemeinschaftsunterkünfte, Dependancen von Erstaufnahmeeinrichtungen und – für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge (UMF) – auf Jugendhilfeeinrichtungen. Wöchentlich kommen derzeit noch zwischen fünf und zehn Flüchtlinge neu nach Nürnberg, in der Regel Familiennachzug. Die Zuweisungsquote hat die Stadt Nürnberg derzeit knapp übererfüllt. Rund 10 % der Bewohner in städtischen Unterkünften sind sogenannte Fehlbeleger, die aufgrund ihres Status ausziehen und sich auf dem regulären Wohnungsmarkt eine Wohnung suchen können.

1. Zusammenwirken der Ämter/Wohnen statt Beherbergung
(Schreiben der SPD-Fraktion vom 01.06.2016)

Die Stadt Nürnberg bringt seit 04/2014 Flüchtlinge dezentral in städtischen GU unter, also seit mittlerweile mehr als zwei Jahren. Dazu wurden seitdem rund 1000 Objekte angeboten und geprüft. Dabei war es immer das Prinzip, keinen Wohnraum vom Markt zu nehmen, und es ist in nahezu allen Fällen auch gelungen. Das „Team Akquise" in der Fachstelle für Flüchtlinge des Sozialamtes (SHA) weist jeden Anbieter darauf hin, dass keine direkte Anschlussunterbringung von Flüchtlingen in ehemaligen Wohnobjekten möglich ist und vorwiegend Objekte mit vorheriger Gewerbenutzung gesucht werden (vgl. „Informationen für Anfragende").

Unter dem Druck der Zuweisungen/ab Sommer 2015 Zwangszuweisungen hat die Fachstelle des Sozialamtes Beherbergungsverträge in eigener Zuständigkeit abgeschlossen (dafür gibt es auch kein vorgeschriebenes Verfahren, SHA hat einfach nach dem bewährten Muster der vertraglichen Bindung von Obdachlosenpensionen agiert und bewegt sich somit im üblichen Verwaltungsverfahren). LA war von Anfang an beteiligt mit einem dafür abgestellten Mitarbeiter, die BoB wurde dann einbezogen, wenn ein Bauantrag zu stellen war. Bei Objekten, die vorher als Beherbergungsbetrieb geführt wurden (Hotels, Pensionen, Hostels, Arbeiterwohnheime etc.), war das absprachegemäß nicht nötig.

Für die weitere Behandlung der vorliegenden Verträge wird ab sofort ein Gremium aus BgA, SHA, LA, Stpl, RA, WiV und BoB herangezogen. Dabei geht es allerdings vorrangig um die Frage, welche Objekte künftig als „kommunale Wohnlösung" genutzt und ggf. umgestaltet werden können, also um ein Übergangswohnen.

2. Kriterien für Beherbergungsverträge/Unterschied zu Mietverträgen/Aufwendungen für eine Mietlösung (Antrag der CSU-Fraktion vom 30.05.2016)

- Kriterien zum Abschluss von Beherbergungsverträgen:

Grundlage liefern die Richtlinien für die Unterbringung von Asylbewerbern. Zu Beginn der Akquise wurde auf Beherbergungsverträge zurückgegriffen, die auch bei der Unterbringung von Obdachlosen Verwendung finden. Darin wurde lediglich die Bereitschaft der Betreiber geregelt, Asylbewerber zu einem ausgehandelten Tagessatz aufzunehmen und Mindest-

standards (siehe Richtlinien) einzuhalten. Die Tagessätze bewegen sich in der Regel zwischen 20 und 30 Euro je nach Laufzeit (0 bis 5 Jahre; letztere bei Objekten, die im Anschluss z.B. als Obdachlosenunterkünfte geeignet sind), prozentualer Belegungsgarantie (in der Regel 70 oder 80 %) und Investitionsaufwand zur Nutzbarmachung. Bis Anfang 2015 wurden die Beherbergungsverträge mit den verhandelten Sätzen der Regierung zur Genehmigung vorgelegt. Aufgrund der Arbeitsbelastung verzichtete die Regierung seitdem auf die Vorlage. Grundsätzlich werden keine Verträge über einem Tagessatz von 30 Euro abgeschlossen, derzeit werden überhaupt keine neuen Verträge verhandelt und geschlossen.

- Unterschied Mietverhältnis/Beherbergungsvertrag:

Mietvertrag: Aushandlung eines Mietpreises, der sich am Nürnberger Mietspiegel orientiert und der aufgrund der unterzubringenden Zielgruppe stets eines Zuschlags bedarf. Nebenkosten sind zusätzlich zu bezahlen. In der Regel sind Umbauten notwendig, die sehr zeitaufwändig sind, die bei Zwangszuweisungen nicht zur Verfügung steht. Erfahrungsgemäß braucht die Regierung, die nach diesem Schema verfährt, mehr als 1 Jahr, um einen Mietvertrag unter Dach und Fach zu bekommen. In Nürnberg gibt es zurzeit 13 staatliche Gemeinschaftsunterkünfte mit einer Belegung von ca. 1.400 Personen und ca. 10-mal so viele städtische Gemeinschaftsunterkünfte mit mehr als 4.000 untergebrachten Flüchtlingen. Der Mietpreis wird monatlich fällig, unabhängig von der Belegung, d. h. auch Leerstand wird bezahlt.

Beherbergungsvertrag: Aushandlung von Tagessätzen, die sämtliche anfallenden Kosten enthalten und Festlegung von Mindeststandards auf der Grundlage der Richtlinien des Ministeriums für die Unterbringung von Asylbewerbern. Monatliche Abrechnung nach Belegung, keine zusätzliche Abrechnung von Nebenkosten, Personalkosten oder verursachten Schäden. Schneller Zugriff auf Objekte wie z. B. Hotels, weil Infrastruktur für die Unterbringung bereits vorhanden ist.

- Aufwendungen (finanziell, personell) wenn die Stadt als Mieter auftritt:

Nach aktuellem Stand wären knapp 200 Objekte anzumieten (Mietpreise zwischen 11,-- €/m² und 14,-- €/m²), zu kaufen oder zu bauen. Letzteres bräuchte angesichts der städtischen Vorgaben einen Vorlauf teilweise von mehreren Jahren. Bei Zwangszuweisungen von 250 Personen pro Woche (Ende 2015) sind derartige Rahmenbedingungen mit städtischen Vorgaben nicht zu bewerkstelligen. Sobald die Stadt als Mieter bzw. Betreiber auftritt sind Nebenkosten zu entrichten und die Objekte zu verwalten. Neben Hausmeistern – die Regierung geht von einem Schlüssel von 1:100 aus, was bei aktuell 4.000 Asylbewerbern in städtischen Unterkünften ca. 40 Stellen allein für Hausmeister bedeuten würde – wären auch Objektverwalter einzustellen, für die es aktuell erst der Errechnung eines Schlüssels bedürfte. Fakt ist jedoch, dass Personalkosten derzeit von der Regierung nicht erstattet werden.

Neben den Miet- und Nebenkosten wäre auch die Ausstattung der Objekte mit Küchen, Betten, Bettwäsche, Schränken, Stühlen, Geschirr, Waschmaschinen usw. von der Stadt zu erbringen.

Nicht außer Acht gelassen werden darf die Tatsache, dass die Behebung von Schäden, die im Betrieb auftreten und sehr erheblich sein können, von der Stadt zu bezahlen wäre. Obwohl das Verursacherprinzip gilt, gehen in der Regel Schadensersatzforderung ins Leere.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass angesichts der geltenden Rahmenbedingen für die

Stadt Nürnberg der Abschluss von Beherbergungsverträgen für die Unterbringung von Asylbewerbern die einzige praktikable Möglichkeit ist. Der Abschluss von Mietverträgen stellt aus finanziellen, personellen und zeitlichen Gründen keine Alternative dar, um Asylbewerber schnell und adäquat unterzubringen.

3. Überprüfung der bestehenden Verträge auf Einhaltung der Vorgaben/reguläres Ausschreibungs- bzw. Vergabeverfahren (Antrag der CSU-Fraktion vom 30.05.2016)

Die vorhandenen Verträge werden laufend auf Einhaltung der Vorgaben überprüft. Vor der Belegung wird ab sofort immer die Freigabe durch die BoB abgefragt (in der Vergangenheit hat sich SHA auf Zusicherungen der Betreiber verlassen, was in zwei Fällen dazu führte, dass Belegungen wieder rückgängig gemacht werden mussten).

Die Klärung der Frage, ob ein Objekt zuvor als Wohnung genutzt wurde, erfolgt neben dem o.g. eindeutigen Hinweis durch Einsichtnahme in die Einwohnermeldedatei (MIA). Daraus ist auch die Historie der Bewohnerschaft einer Adresse ersichtlich (früher dort gemeldete Personen).

Ein „reguläres Ausschreibungs- und Vergabeverfahren" (CSU-Antrag) für Beherbergungsverträge gibt es nicht, es wäre auch nicht zielführend gewesen. Es gibt auch kein Ausschreibungs- oder Vergabeverfahren für Mietverträge, nur ein Verfahren für die Behandlung in der Verwaltung (Anmietung durch Ref. VII/LA, Behandlung im RWA oder durch dringliche Anordnung). Die Einbindung verschiedener Dienststellen in die weitere Behandlung der vorliegenden Verträge wurde verabredet (siehe Punkt 1). Neue Verträge werden seit März nicht verhandelt und nicht abgeschlossen. Lediglich laufende Verhandlungen wurden noch zu Ende geführt.

Die Kontrolle zur Einhaltung der Mindeststandards wird durch die Objektbetreuung des SHA sowie durch den Sozialdienst vor Ort gewährleistet. Bei Mängeln, denen nicht abgeholfen wird, sind Sanktionen in Form einer Belegungssperre oder sogar der Vertragsauflösung möglich.

4. Finanzielles Risiko bei Nichtbelegung von freien Kapazitäten (Antrag der CSU-Fraktion vom 30.05.2016)

Laut Aussage der Regierung von Mittelfranken werden eingegangene Verbindlichkeiten der Kommunen bis zum Anmietungsstop des Ministerrats vom April 2016 vom Freistaat anerkannt und können abgerechnet werden.

Zum jetzigen Zeitpunkt werden immer noch neue GU benötigt, um die Not-GU Schritt für Schritt leer zu bekommen, schlecht geeignete Unterkünfte aufzugeben und weitere Zuwanderung (Familiennachzug) geeignet unterzubringen. Derzeit gibt es eine Reserve von rund 4000 Plätzen (je nach Belegungsdichte auch mehr bzw. weniger), die für eine Belegung vorbereitet werden. Davon sind nach erster Inaugenscheinnahme einige Objekte für das Übergangswohnen mit Mietverträgen geeignet. Wenn diese Objekte alle nutzbar gemacht sind, die Not-GU geleert, die schlechten Unterkünfte aufgegeben sind und eine Differenzierung im Belegungsmanagement erfolgt ist (Frauen, Familien, kranke und behinderte Menschen), besteht noch eine Reserve von knapp 2000 Plätzen. Wie es Ende des Jahres oder in 2017 aussieht, lässt sich heute nicht prognostizieren – keiner weiß, wie sich Zugänge und Abgänge (Anerkennung durch das BAMF oder Aufenthaltsbeendigung) in den nächsten Monaten entwickeln werden.

Dieser „Puffer" an Plätzen wird seitens der Verwaltung für notwendig gehalten, um nicht wieder auf Turnhallen zurückgreifen zu müssen. Aus diesem Grund sollen auch vier der sechs Not-GU-Standorte auch nach der Leerung im Stand-By-Betrieb stehen bleiben.

5. Überprüfung der Verträge/Vertragsgestaltung/Hilfe für betroffene Mieter (Antrag der Stadtratsgruppe BIA vom 27.05.2016)

Die Überprüfung der Verträge findet in der laufenden Arbeit statt (siehe oben Punkt 1 und Punkt 3).

Der Standard-Beherbergungsvertrag samt Anlagen (Richtlinien der Stadt Nürnberg, Raumprogramm der Staatsregierung) regelt alle Ausstattungs- und Qualitätsfragen und die Rahmenvorgaben. Wird dagegen verstoßen, ist ein Rücktritt seitens der Stadt jederzeit möglich (wie im Fall der Geigerstraße geschehen).

Den letzten beiden betroffenen Mietern der Geigerstr. 2 konnte durch Initiative der Abteilung Wohnungsvermittlung des SHA bzw. durch die wbg geholfen werden. Rechtliche Ansprüche zwischen Mieter und Vermieter sind grundsätzlich privatrechtlicher Natur; hier hat die Stadt keine Eingriffsmöglichkeiten.

Im übrigen wird auf die Pressemitteilung der Stadt Nürnberg vom 17.05.2016 verwiesen, in der alle Fragen im Antrag beantwortet werden.

6. Ergänzende Unterlagen

Unter der Internetadresse Sozialamt Nürnberg > Asylbewerber – Flüchtlinge sind folgende Unterlagen einsehbar:

- Muster-Beherbergungsvertrag
- Leitlinien der Stadt Nürnberg für die Unterkünfte
- Raumprogramm der Staatsregierung
- Informationen für Anfragende
- Pressemitteilung vom 17.05.2016

II. Herrn Ref. V

Am 08.06.2016
SHA/D

gez. D. Maly