



vertraulich

Landeshauptstadt Dresden  
Der Oberbürgermeister

Fraktion Alternative für Deutschland  
im Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden  
Herrn Stadtrat  
Bernd Lommel

GZ: (OB) 50

Datum: 15. NOV. 2019

## Überhöhte Kaltmieten für Flüchtlingswohnungen AF0085/19

Sehr geehrter Herr Lommel,

zu Ihrer Anfrage erlaube ich mir zunächst den Hinweis, dass meiner Ansicht nach kein Anspruch auf Beantwortung besteht, weil sie nicht nur eine einzelne Angelegenheit der Stadt betrifft.

Nach der Rechtsprechung des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts besteht für einzelne Stadtratsmitglieder ein Antwortanspruch nach §28 Abs. 6 SächsGemO nur dann, wenn lediglich eine einzelne Angelegenheit, d. h. ein einzelner/konkreter Lebenssachverhalt betroffen ist. Ein Antwortanspruch besteht jedoch nicht, wenn die Anfrage darauf abzielt, sich einen allgemeinen Überblick zu verschaffen. Ein konkreter Lebenssachverhalt ist dann gegeben, wenn er nach Ort, Zeit und dem Kreis der eventuell betroffenen Personen bestimmbar ist; dabei muss zwischen diesen Elementen eine inhaltliche Verbindung vorhanden sein; vgl. SächsOVG, Urt. v. 7. Juli 2015, 4 A 12/14, Rn. 28. Das Sächsische Oberverwaltungsgericht verweist Fragesteller, die sich einen allgemeinen Überblick verschaffen wollen, auf das Fragerecht nach § 28 Abs. 5 SächsGemO. Fragen zu sämtlichen Angelegenheiten der Gemeinde können danach erst gestellt werden, wenn die Unterstützung eines Fünftels der Mitglieder des Stadtrates vorliegt.

Soweit ich jedoch ein eigenes Interesse an der Beantwortung der von Ihnen aufgeworfenen Fragen habe, werde ich diese – ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und ohne Bindungswillen für künftige vergleichbare Konstellationen – dennoch beantworten.

„Sehr ausführlich berichteten am 25. September die Dresdner Neuesten Nachrichten (siehe: <https://www.dnn.de/Dresden/Lokales/Warum-zahlte-Dresden-Kaltmieten-von-26-56-Euro-pro-Quadratmeter>) über völlig überhöhte Kaltmieten für Flüchtlingswohnungen.

1. Wie viele Mietverträge in Wohnungen/dezentralen Unterkünften zur Unterbringung von
  - a) Personengruppe 1: Wohnungslosen
  - b) Personengruppe 2:
    - Geflüchteten mit Aufenthaltsgestattung
    - Geflüchteten mit Aufenthaltsstatus Duldung
    - Geflüchtete mit Aufenthaltserlaubnis

- **Spätaussiedler**

wurden durch das Sozialamt Dresden im Zeitraum 01/2012 bis 12/2016 abgeschlossen, bei denen zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages der vereinbarte Mietpreis pro Quadratmeter Kaltmiete über dem – zum damalig jeweils geltenden – Mietspiegel der Landeshauptstadt Dresden lag?

**Bitte aufschlüsseln nach den o.g. Personengruppen und dem jeweiligen Jahr.“**

Die Landeshauptstadt Dresden hat für die genannten Personengruppen Wohnungen angemietet. Dabei ist allerdings statistisch nicht erfasst, welche Personengruppen mit welchem Aufenthaltsstatus in den Wohnungen untergebracht sind, ob und wie viele Mietverträge durch das Sozialamt abgeschlossen wurden und bei welchen Wohnungen der Mietpreis zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses oberhalb der Ortsüblichkeit lag. Auch sind bei verschiedenen Verträgen als Mietpreisgrundlage nicht Euro/m<sup>2</sup>, sondern Tagessätze pro Person und Tag inklusive Strom und Betriebskosten vereinbart.

2. **„Im Artikel der DNN wurden insgesamt sechs Wohnungen aufgezählt, bei denen der Preis der Kaltmiete pro Quadratmeter über dem Mietspiegel gelegen haben soll.**

**Bitte um konkrete Benennung der jeweiligen Wohnung mit:**

- **Adresse und Etage**
- **Größe in Quadratmetern**
- **Anzahl der Räume (ohne Küche und Bad/WC)**
- **Anzahl der bereitgestellten Plätze in der jeweiligen Wohnung**
- **Preis Kaltmiete pro Quadratmeter**
- **Preis Nebenkosten insgesamt/Monat**
- **Preis Kaltmiete insgesamt/Monat**
- **Höhe der Mietkaution**
- **Höhe der Kaution für Küche**

**Wie hoch hätte gemäß Mietspiegel zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses der Mietpreis liegen dürfen? (Bitte für jede Wohnung einzeln konkret benennen.)“**

Da es sich bei den konkreten vertraglichen Konditionen der Ferienwohnungen um Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse handelt, können diese im Rahmen einer Anfrage nicht detailliert aufgeschlüsselt werden. Wie bereits unter Punkt 1 erwähnt, wurden für die erwähnten Ferienwohnungen Tagessätze pro Person und Tag inklusive Strom und Betriebskosten vereinbart, wodurch eine Vergleichbarkeit anhand der Ortsüblichkeit mittels Mietspiegel nicht möglich ist.

3. **„Wurde die Mietkaution der Wohnung an die Landeshauptstadt Dresden durch den jeweiligen Eigentümer in voller Höhe zurückgezahlt? Wenn nein, warum nicht bzw. welcher Betrag wurde einbehalten?“**

Für die betreffenden Wohnungen wurden keine generellen Mietkautionen gezahlt, lediglich für Einbauküchen wurden Kautionszahlungen geleistet.

4. **„Wurde die Mietkaution für die Küche an die Landeshauptstadt Dresden durch den jeweiligen Eigentümer in voller Höhe zurückgezahlt? Wenn nein, warum nicht bzw. welcher Betrag wurde einbehalten?“**

Die Kautionsrückzahlung erfolgte einzelfallbezogen, je nach Zustand der jeweiligen Einbauküche.

5. **„Handelt es sich bei den betreffenden sechs Wohnungen beim Vermieter um unterschiedliche oder jeweils um den gleichen Vertragspartner?“**

Bei den erwähnten Verträgen handelt es sich jeweils um den gleichen Mietvertragspartner.

6. **„Wurden die Wohnungen durch die Vermieter möbliert oder durch das Sozialamt? Wenn durch das Sozialamt: Bitte konkret nach Wohnung aufschlüsseln und Nennung der jeweiligen Kosten pro Person und insgesamt.“**

Die Ferienwohnungen wurden im Regelfall durch den Vermieter möbliert. Die Kosten hierfür waren vergleichbar mit einer Eigenausstattung durch die Landeshauptstadt Dresden und bewegten sich damit aus wirtschaftlicher Sicht in einem üblichen Rahmen.

7. **„Welche weitere Verwendung fand das Mobiliar der Ausstattung die gezahlt wurde?“**

Im Rahmen der Rückgabe der Wohnungen erfolgte jeweils auch eine Prüfung des Mobiliars hinsichtlich des Zustands. Insofern eine Weiterverwendbarkeit gegeben war, wurde es für die Ausstattung anderer Gewährleistungswohnungen genutzt.

8. **„Welcher jeweils höchster Verantwortungsträger/Amtsträger hat die Mietverträge unterzeichnet? Bitte Funktion benennen.“**

Die Betreiberverträge für die Ferienwohnungen wurden – gemäß den damals geltenden Zuständigkeiten – durch die verantwortlichen Mitarbeiter/-innen des Sozialamts bzw. die Amtsleitung unterzeichnet. Hierbei wurden die Vorgaben der Zuständigkeitsordnung im Hinblick auf die Wertgrenzen beachtet. Im Zuge einer Umorganisation wurde die Verantwortung für den Abschluss der Mietverträge auf die Projektgruppe zur Unterbringung asylsuchender Menschen und anschließend auf das Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung übertragen.

9. **„Hatte der damalige Bürgermeister des Geschäftsbereichs - Herr Seidel – Kenntnis von den Mietpreisen? Wenn ja, zu welchem Zeitpunkt?“**

Der frühere Beigeordnete für Soziales, Martin Seidel, kann nicht befragt werden. Der Abschluss von Mietverträgen lag zugleich nicht in seiner Zuständigkeit.

10. **„Hatte die derzeitige Bürgermeisterin des Geschäftsbereichs - Frau Dr. Kaufmann – Kenntnis von den Mietpreisen? Wenn ja, zu welchem Zeitpunkt?“**

Die Aufgaben der unteren Unterbringungsbehörde nimmt in der Landeshauptstadt Dresden das Sozialamt im Geschäftsbereich Arbeit, Soziales, Gesundheit und Wohnen wahr. In 2015 stand die untere Unterbringungsbehörde vor einer enormen Herausforderung, um dieser angemessen zu begegnen, wurde am 17. September 2015 die Projektgruppe „Unterbringung asylsuchender Menschen“ eingesetzt, welche dem früheren Geschäftsbereich Finanzen und Liegenschaften zugeordnet war. Diese Projektgruppe wurde mit Wirkung vom 1. April 2017 aufgelöst und die Bearbeitung der Themen wieder in die Linienorganisation überführt. Für Mietverträge zeichnete sich sodann wieder das Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung zuständig.

11. **„War der/die Unterzeichner des Vertrages für das Sozialamt tatsächlich zuständig und berechtigt den Vertrag abzuschließen? Wenn nein, konkret benennen in welchem Punkt keine Zuständigkeit vorlag.“**

Der Unterzeichner war gemäß den damals geltenden Zuständigkeiten zum Abschluss des Vertrags berechtigt.

12. **„Seit spätestens 2013 wurden bei der GAGFAH (danach VONOVIA) Wohnungen zur Unterbringung der unter Frage 1 genannten Personengruppen angemietet.“**

**Wurde der jeweils marktübliche vorherige Mietpreis vereinbart, oder ein davon abweichender Mietpreis anhand der Anzahl unterzubringender Personen?“**

Die festen Mietpreise wurden jeweils vorab vereinbart. Hierbei wurden der geltende Mietspiegel sowie die Tatsache berücksichtigt, dass die Wohnungen im Regelfall mit deutlich mehr Personen belegt wurden, als bei einer normalen Anmietung zu Wohnzwecken.

**13. „Welche Mietdauer hatten die im Presseartikel der DNN genannten Mietverträge? Bitte jeweils aufschlüsseln.“**

Die Verträge für die Ferienwohnungen wurden entweder befristet oder mit einer Kündigungsmöglichkeit abgeschlossen. Mit dem Rückgang der Asylbewerberzahlen wurden diese Wohnungen prioritär gekündigt und an den jeweiligen Vermieter zurückgegeben.

Mit freundlichen Grüßen



Dirk Hilbert