

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Dr. Kristin Brinker (AfD)

vom 07. August 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. August 2026)

zum Thema:

Belegung in Flüchtlingsunterkünften und Anpassung von Mietverträgen

und **Antwort** vom 25. August 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. August 2026)

Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung,
Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung

Frau Abgeordnete Dr. Kristin Brinker (AfD)

über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/26822
vom 07.08.2026
über Belegung in Flüchtlingsunterkünften und Anpassung von Mietverträgen

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. In wie vielen Fällen wurden in den letzten fünf Jahren Miet- oder Nutzungsverträge für Flüchtlingsunterkünfte abgeschlossen oder fortgeführt, obwohl die tatsächlich verfügbare oder genutzte Kapazität dauerhaft unter der ursprünglich geplanten oder vertraglich zugrunde gelegten Kapazität lag?
2. Wie hoch war in diesen Fällen die jeweilige Unterbelegung in absoluten Zahlen und prozentual bezogen auf die vertraglich bzw. planerisch angenommene Gesamtzahl der Plätze?
3. Aus welchen Gründen wurden die betreffenden Verträge trotz erkennbarer oder absehbarer Unterbelegung nicht angepasst, verkleinert oder vorzeitig beendet?
4. Welche finanziellen Folgen hatte die jeweilige Unterbelegung, insbesondere für Mietkosten, Betriebs- und Nebenkosten sowie sonstige pauschal oder unabhängig von der Belegung anfallende Kostenbestandteile?
5. Welche Kostenbestandteile in den Verträgen sind belegungsabhängig und welche sind unabhängig von der tatsächlich genutzten Platzzahl zu zahlen, insbesondere bei Mietkosten, Sicherheit, Verpflegung, Reinigung, Betrieb und Infrastruktur?
6. Welche Möglichkeiten sehen der Senat bzw. das LAF, bei dauerhafter Unterbelegung Kosten anzupassen oder Verträge zu ändern, und in wie vielen Fällen wurde davon in den letzten fünf Jahren Gebrauch gemacht?

Zu 1. bis 6.: Das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten und Unterbringung (LFU) schließt Mietverträge zum Zweck der Anmietung der Flächen des entsprechenden Objektes ab. Für den Mietvertragsabschluss eines Bestandsgebäudes ist es erforderlich, dass mit der zuständigen Genehmigungsbehörde des Bezirks oder des Senats eine Nutzungsgenehmigung vorliegt, in der die maximale bauliche Kapazität der Nutzung für den Zweck der Unterkunft verzeichnet wird. Im Falle eines Neubaus wird die Anzahl der maximal baulich zulässigen Kapazität in der Baugenehmigung festgelegt.

Die Ausgestaltung der zur Verfügung stehenden Kapazitäten ist vom Typ der Unterkunft abhängig, die nicht zwingend im Mietvertrag verankert wird. In einer Aufnahmeeinrichtung sind mehr Beratungs- und Betreuungsräume erforderlich als in Gemeinschaftsunterkünften, darüber hinaus sind für das Catering zumindest ein Speiseraum und ein Zubereitungsraum einzurichten. Die Anzahl der Dienstzimmer für Betrieb und Sicherheitsdienstleistungen kann sich im Laufe der Nutzungszeit des Objekts je nach Anforderungen des Betreibenden oder des Dienstleistenden verändern. Das gilt auch für die bereitzustellenden Gemeinschaftsräume für den Aufenthalt der untergebrachten Personen, die auch oftmals für Angebote Dritter genutzt werden, um die Integration der untergebrachten Personen zu fördern.

Die in der Nutzungs- oder Baugenehmigung verankerte maximale bauliche Kapazität bestimmt, wie viele Personen – unabhängig von der Nutzung der einzelnen Räume – maximal im Objekt untergebracht werden können. Die maximale bauliche Kapazität muss aus brandschutzrechtlichen und baurechtlichen Gründen eingehalten werden. Die im Mietvertrag verankerte Kapazität hat den Zweck, die maximale Kapazität der Nutzung der vorhandenen Räumlichkeiten für die Unterbringung festzulegen. Die maximale bauliche Kapazität und die maximale Kapazität im Anmietungsvertrag können sich daher unterscheiden. Im Mietvertrag ist für die Vergütung die Anmietung der jeweiligen Miet- und Nutzflächen ausschlaggebend.

Es kann somit weder aus der maximalen baulichen Kapazität lt. Nutzungs- oder Baugenehmigung oder maximaler Kapazität lt. Mietvertrag die tatsächliche Kapazität der Unterkunft abgeleitet werden. Diese kann sich im Laufe der Mietzeit unter Berücksichtigung der erforderlichen Diensträume bzw. der erforderlichen Räume für gemeinschaftliche Nutzungen ändern. Die Aufteilung der Räumlichkeiten ist von der baulichen Beschaffenheit des Objekts, des Unterkunftstyps, der Anforderungen der Betreibenden und Sicherheitsdienstleistenden (bei AE auch Caterer) abhängig.

In den Verträgen mit den Betreibenden wird eine Kapazität unter Berücksichtigung der erforderlichen Diensträume, Gemeinschaftsräume und weiteren Nutzungsräume festgelegt. Die Betreibenden erhalten eine belegungsabhängige Vergütung. Für die Beauftragung der Sicherheitsdienstleistung ist die Anzahl der untergebrachten Personen nicht relevant. Mit Cateringunternehmen wird bei Aufnahmeeinrichtungen die Anzahl der zu versorgenden Personen angegeben, die sich jedoch auch im Laufe des Vertrages ändern kann.

Im tatsächlichen Betrieb können Räumlichkeiten aufgrund von Renovierungs- und Reparaturarbeiten nicht nutzbar sein. Insbesondere in bereits seit über zehn Jahren genutzten Containerunterkünften, aber auch bei Tempohomes können Räumlichkeiten wegen Mängeln gesperrt werden. Darüber hinaus bringt das LFU Bedarfsgemeinschaften – soweit wie möglich – gemeinsam unter. Es werden somit bei der Unterbringung von Familien keine familienfremden Personen untergebracht. Unter den vorgenannten Bedingungen kann sich somit auch die mit dem Betreibenden vereinbarte Kapazität ändern, hier sind Änderungen von einem Tag auf den anderen möglich.

Vom LFU wurde keine statistische Erfassung vorgenommen, die für den Gesamtbestand an Unterkünften die Unterschiede zwischen baulicher und vertraglicher Kapazität erfasst. Die tatsächliche Kapazität wird vom LFU in den Belegungsmeldungen festgehalten, die sich jedoch täglich ändern kann, so dass auch hier keine statische Auswertung erfolgt.

Das LFU führt ein Monitoring zu den Unterkunftsplätzen durch. Dieses Monitoring wird von der für Soziales zuständigen Senatsverwaltung ausgewertet. Das LFU und die für Soziales zuständige Senatsverwaltung tauschen sich regelmäßig zu den Auslastungen der Unterkünfte aus, um perspektivisch Festlegungen für die weitere Kapazitätsplanung vorzunehmen. So wurde abgestimmt, die Anzahl der für die Notunterbringung in Hostels/Hotels genutzten Plätze zu reduzieren, so dass im Zeitraum vom 01.11.2026 bis zum 30.06.2027 Verträge mit Hostels/Hotels zur Nutzung von Hotelzimmern nicht verlängert werden.

Da Verträge grundsätzlich einzuhalten sind, ist eine vorzeitige Beendigung von Mietverträgen nur in Ausnahmefällen möglich. Dies setzt eine entsprechende Einigung zwischen den Vertragsparteien voraus. Die tatsächlich vom Mietenden – dem LFU – genutzte Kapazität ist dafür kein Kriterium.

Leerstand ist bei der Notunterbringung am höchsten, so dass die Entscheidung getroffen wurde, diesen Bestand schrittweise abzubauen. Weitere Entscheidungen zum Abbau von

Kapazitäten werden nach dem Unterkunftsmonitoring, der Zugangslage von nach berlinverteilten Asylbegehrenden sowie nach Berlin verteilten wohnungslosen Kriegsgeflüchteten aus der Ukraine getroffen.

Das LFU prüft derzeit, in wie weit Kapazitäten in den Gemeinschaftsunterkünften zukünftig bei zurückgehender Belegung stufenweise für die Unterbringung von wohnungslosen Menschen bei Zuweisung durch den zuständigen Bezirk bereitgestellt werden. Dies erfolgt im Zuge der Umsetzung der Gesamtstädtischen Steuerung der Unterbringung (GSfU).

7. Wie wird im Fall der Unterkunft Hasenheide sichergestellt, dass bei nur 921 statt 1500 Plätzen keine unnötigen Kosten entstehen, und welche Vertragsbestandteile sind dort unabhängig von der tatsächlich belegten Platzzahl zu zahlen?

Zu 7.: Im Objekt Hasenheide wurden für die Willkommensbeschulung rund 750 qm zur Verfügung gestellt, die Nutzung dieser Fläche erfolgt in Abstimmung mit der für Bildung zuständigen Senatsverwaltung und dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Darüber hinaus wurde dem Bezirk angeboten, das im Objekt befindliche Restaurant für die Förderung der Integration der Bewohnenden im Sozialraum zu nutzen, hierfür stehen rund 130 qm zur Verfügung.

Durch die vergleichsweise hohe Anzahl der unterzubringenden Personen sind mehr Dienstzimmer für den Betreibenden sowie die Sicherheitsdienstleistung notwendig. Auch die Anzahl der Gemeinschaftsräume wurde an die Gesamtzahl der unterzubringenden Personen angepasst.

Der Ostteil des Objekts sollte ursprünglich der für Jugend zuständigen Senatsverwaltung für die Erstunterbringung von unbegleiteten minderjährigen Geflüchteten (UMF) zur Verfügung gestellt werden. Durch den Rückgang des Zugangs von UMF in den vergangenen Jahren besteht bei der für Jugend zuständigen Senatsverwaltung der Bedarf momentan nicht mehr. Das LFU hat sich hier für die Einrichtung einer getrennt vom Westteil betriebenen Aufnahmeeinrichtung für alleinreisende Frauen und alleinerziehende Mütter mit minderjährigen Kindern entschieden, um die bauliche Struktur des Ostteils des Gebäudes besser ausnutzen zu können.

Zum Zeitpunkt der Zustimmung des Hauptausschusses zur Anmietungsvorlage im Jahr 2024 war der Umfang der zu integrierenden sozialen Infrastruktur noch nicht bekannt. In der Vorlage wurde daher unter Punkt 2.1. vermerkt, dass die Nutzung von einzelnen Flächen im

Objekt für tagesstrukturierende Angebote und Angebote zur Verstärkung der sozialen Infrastruktur geprüft werden. Zum vorgenannten Zeitpunkt wurde auch noch davon ausgegangen, dass die für Jugend zuständige Senatsverwaltung einen Teil des Objekts für die Erstaufnahme von UMF nutzt.

8. Warum wird bei dauerhaft geringerer Belegung nicht grundsätzlich eine Vertragsanpassung oder Abmietung geprüft, sofern dies wirtschaftlich sinnvoll wäre?

Zu 8.: Das LFU prüft ständig, inwieweit der Unterbringungsbedarf den Abschluss von Mietverträgen oder die Verlängerung von Mietverträgen erfordert. In der Mehrzahl der Fälle sind Mängel im Objekt, bestehende Nachnutzungsmöglichkeiten des Bezirks oder auch die geänderte Planung zur Verwendung des Objekts bei Drittanmietenden der Grund für die Schließung einer Unterkunft.

Berlin, den 25. August 2026

In Vertretung

Aziz B o z k u r t

Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung,
Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung