

Anfrage des Ratsherren Maniera für die Sitzung des Rates am 16.07.2026
Betrifft: Bewirtschaftungs- und Reinigungskosten in angemieteten Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbewerber

Frage 1:

Welche angemieteten Objekte nutzt die Landeshauptstadt Düsseldorf derzeit zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern, und welche jährlichen Kosten fallen dort jeweils für Miete, Betriebskosten, Reinigungskosten sowie sonstige Bewirtschaftungskosten an, bitte aufgeschlüsselt nach Objekt, Nutzungsart, Kapazität, tatsächlicher Belegung, Quadratmeterzahl und Kosten pro untergebrachter Person?

Antwort:

Die Landeshauptstadt nutzt derzeit 17 Unterkünfte zur Unterbringung von Geflüchteten und Asylsuchenden, davon sind 12 Objekte angemietet. Die angefragten Kosten sind zur besseren Übersicht in Anlage 1 (Kostenübersicht Anfrage RAT-398-2026 Asylunterkünfte) tabellarisch dargestellt. Die Übersicht umfasst Mietkosten, Betriebs- und Reinigungskosten sowie sonstige Bewirtschaftungskosten.

Zu den sonstigen Bewirtschaftungskosten zählen:

- Sicherheitsdienst
- Energiekosten (Strom, Gas, Wasser)
- Feuerwehreinsatzkosten
- Gebäudeunterhaltung / Bauunterhalt
- Geräteausstattung / Unterhaltung bewegliches Vermögen
- Sachleistungen Gebäudeausstattung unter 60 € (z.B. Matratzen, Bettwäsche, Sanitärarmaturen...)
- Geschäftsaufwendungen (z.B. Internet, Umzüge...)
- Gebäudeausstattung über 60 € (Z.B. Betten, Elektrokochplatten...)
- Grundsteuern

Für die sonstigen Bewirtschaftungskosten wurden die Jahreswerte des Jahres 2025 zugrunde gelegt. Eine Berechnung der Kosten je untergebrachter Person ist aufgrund der hohen Fluktuation in den Unterkünften nicht möglich. Zur Orientierung wurden die Kosten daher auf Grundlage der Belegungskapazität der jeweiligen Objekte ermittelt. Insgesamt liegt die Belegungsquote der tatsächlich belegbaren Kapazität bei rund 82%.

Frage 2:

Welche konkreten Leistungen sind in den Reinigungskosten und sonstigen Bewirtschaftungskosten dieser angemieteten Unterkünfte enthalten, insbesondere bezogen auf Reinigungsflächen, Reinigungshäufigkeit, Gemeinschaftsbäder, Gemeinschaftsküchen, Flure, Sonderreinigungen, Grundreinigungen, Verbrauchsmaterialien, Hausmeister- oder Objektbetreuungsleistungen sowie sonstige Zusatzleistungen?

Antwort:

Die Reinigungsleistungen unterscheiden sich je nach Objekt. Art und Umfang der Reinigung sind objektspezifisch geregelt. In einzelnen Unterkünften erfolgt die Reinigung ganz oder teilweise durch die untergebrachten Personen. Eine Übersicht über die Reinigungshäufigkeit und die jeweiligen Reinigungsflächen ist der Anlage 2 (Reinigungsübersicht) zu entnehmen.

Sonderreinigungen sind nicht Bestandteil der regulären Unterhaltsreinigung und werden bei Bedarf gesondert beauftragt. Die entsprechenden Kosten sind im Punkt sonstige Bewirtschaftungskosten von Anlage 1 enthalten.

Die Kosten für die Objektbetreuung sind weder in den Reinigungskosten noch in den sonstigen Bewirtschaftungskosten enthalten. Die Betreuung der Unterkünfte erfolgt durch städtische Mitarbeitende (Verwalter*innen und Verwalterhelfer*innen), deren Personalkosten können jedoch nicht den Kosten der Reinigungsleistung oder den sonstigen Bewirtschaftungskosten zugeordnet werden.

Frage 3:

Nach welchen Verfahren und durch welche Stellen kontrolliert die Verwaltung die Angemessenheit, Wirtschaftlichkeit und ordnungsgemäße Erbringung der Reinigungs- und Bewirtschaftungsleistungen in den angemieteten Unterkünften, welche dokumentierten Qualitätskontrollen (insbesondere Objektbegehungen, Abnahmeprotokolle, Mängelberichte, Nachbesserungsaufforderungen, Rechnungskürzungen, Vertragsstrafen, Vertragsänderungen oder Anbieterwechsel) wurden seit dem Jahr 2021 durchgeführt bzw. veranlasst und zu welchen Ergebnissen haben diese geführt?

Antwort:

Die Vergabe der Reinigungs- und Bewirtschaftungsleistungen erfolgt nach den geltenden vergaberechtlichen Vorschriften. Dabei beachtet die Landeshauptstadt Düsseldorf die Wirtschaftlichkeit und Angemessenheit, welche geltende Vergaberechtsgrundsätze sind.

Zur Sicherstellung der Qualität werden die Unterkünfte regelmäßig durch verschiedene städtische Stellen kontrolliert. Hierzu gehören:

- tägliche Rundgänge durch Verwalter*innen und Verwalterhelfer*innen,
- halbjährliche Objektbegehungen durch die kaufmännische Objektbetreuung einschließlich Protokollierung,
- Begehungen durch die Teamleitungen der Verwalter*innen und Verwalterhelfer*innen,
- Kontrollen durch das Gesundheitsamt sowie
- Qualitätskontrollen durch Amt für Zentrale Dienste, das für die Beauftragung der Reinigungsleistungen zuständig ist.

Beispielhaft wurden im Objekt Nördlicher Zubringer 5 seit 2021 insgesamt 110 Qualitätskontrollen durchgeführt. Sofern bei den Kontrollen Mängel festgestellt werden, werden diese dokumentiert und gegenüber den Auftragnehmern entsprechende Maßnahmen, z.B. Nachbesserungen, veranlasst.

Ein Wechsel des Auftragnehmers erfolgte bislang ausschließlich nach Ablauf der jeweiligen Vertragslaufzeit und im Rahmen eines neuen Vergabeverfahrens, sofern ein anderer Bieter den Zuschlag erhalten hat.