Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. **XII/37**

Bad Schwalbach, den 11.05.2026
Aktenzeichen:
Ersteller/in: Yvonne Grein

Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung, Kreisstraßen

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Kreisausschuss	01.06.2026		nein
Ausschuss für Jugend, Soziales und Gesundheit	03.06.2026		ja
Kreistag	15.06.2026		ja

Titel

Azubiwohnungen

I. Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, ein Modellprojekt für das Wohnen von Studierenden und Auszubildenden weiter zu verfolgen.
In Rahmen des Modellprojekts soll die Flüchtlingsunterkunft in Oestrich-Winkel leergezogen werden. Sie soll dann Studierenden und Auszubildenden als Wohnmöglichkeit zur ortsüblichen Vergleichsmiete angeboten werden. Die Kostendifferenz zwischen dem Mietpreis nach bestehendem Mietvertrag und der zur erwirtschaftenden Miete trägt der Rheingau-Taunus-Kreis.

II: Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 10. Februar 2026 hat der Kreistag folgendem Antrag zugestimmt:
Es soll geprüft werden, ob und mit welchen Mitteln in leerstehenden Asylbewerberunterkünften Kleinwohnungen oder WG-Zimmer für Auszubildende oder Studenten geschaffen werden können.

Prüfergebnis:

Der Rheingau-Taunus Kreis verfügt derzeit über 58 Flüchtlingsunterkünfte, die alle bis auf eine Unterkunft genutzt werden. Mit den sinkenden Flüchtlingszahlen wird die Belegungsdichte innerhalb der Unterkünfte gesenkt. Die Unterkünfte für Geflohene sind in der Regel für einen vorbestimmten Zeitraum gemietet und stehen nicht im Eigentum des Rheingau-Taunus-Kreises. Der Mietzins ist höher als die marktübliche Miete für Wohnraum, da die Belegungsdichte hoch ist. Die einzelnen Zimmer sind je nach Größe für eine Belegung mit zwei bis fünf Personen ausgelegt. Die baurechtliche Zulässigkeit der Unterkünfte für Geflüchtete wurde in den letzten Jahren stark erweitert. Sie sind inzwischen z.B. auch in Gewerbegebieten zulässig, dort wo Dauerwohnen und damit auch Wohnungen für Studierende und Auszubildende planungsrechtlich nicht genehmigungsfähig wären.

Betrachtet man die Anforderungen an das Wohnen für Studierende und Auszubildende, dann müssen Standorte gefunden werden, in denen das Wohnen regelmäßig zulässig ist.

Es ist von einer Einzelbelegung pro Zimmer auszugehen, da auch Studierendenwerke nur noch im Ausnahmefall Doppelbelegung für Paare anbieten. Zudem sollte die Wohnung in der Nähe der Hochschule, Berufsschule oder Ausbildungsstätte liegen und gut an den ÖPNV angebunden sein, auch in den Abend- und Nachtstunden.

Die Prüfung der vorhandenen Flüchtlingsunterkünfte umfasste drei Schritte. In Schritt 1 wurde geprüft, welche Unterkünfte leer stehen und ob sie sich für Studierende und Auszubildende eignen. Derzeit steht nur eine Flüchtlingsunterkunft leer. Es handelt sich dabei um die Jugendherberge in Rüdesheim, die baurechtlich aber dem Außenbereich zuzuordnen ist. Stimmt die Stadt Rüdesheim einer Änderung des Bebauungsplans zu, wäre dort bei Einzelnutzung der Zimmer das Wohnen für 48 Auszubildende möglich. Allerdings ist die verkehrliche Erschließung für die jungen Menschen an diesem Standort eher suboptimal.

Im zweiten Schritt wurde geprüft, ob Unterkünfte leergezogen werden können. Prüfkriterien waren hierbei, ob sie sich baulich für Studierende und Auszubildende eignen und planungsrechtlich keine Veränderungen erforderlich sind. Die bauliche Eignung ist deshalb ausschlaggebend, weil Investitionen in die Bausubstanz für den Rheingau-Taunus-Kreis wirtschaftlich nicht sinnvoll sind, weil es sich um Mietobjekte handelt. Bei der baulichen Eignung ist insbesondere zu beachten, dass Gemeinschaftsunterkünfte zumeist über einen geringeren Wohnstandard verfügen als das, was auf dem regulären Wohnungsmarkt üblich ist. Insbesondere verfügen die meisten Unterkünfte lediglich über Gemeinschaftsduschen, -toiletten und -küchen, die sich mit einer größeren Anzahl Personen geteilt werden müssen. Der Fokus bei der Beurteilung der Objekte wurde daher auf solche Unterkünfte gelegt, wo zumindest ein eigenes Bad angegliedert ist (wie z. B. in ehemaligen Hotels oder Pensionen) oder ausreichend Bäder zur Verfügung stehen, die einzelnen Zimmern zugeordnet werden können.

Im dritten Schritt wurde geprüft, ob an den Hochschulstandorten Oestrich-Winkel, Geisenheim oder Idstein Unterkünfte leergezogen werden können, bei denen im Hinblick auf die Ausstattung mit Bädern oder Küchen Abstriche gemacht werden können, die Ausstattung aber noch WG-ähnliches Wohnen zulässt, mit Gemeinschaftsbädern und Gemeinschaftsduschen.

Es wurde vier mögliche Standorte identifiziert:

Pension Windeck in Rüdesheim
In zwei Häusern könnten 18 Zimmer für Auszubildende und Studierende zur Verfügung gestellt werden. Küchen können gemeinschaftlich genutzt werden.

Hotel Kaiserhof in Bad Schwalbach
Es handelt sich um ein aufgegebenes Hotel, für das noch ein einjähriger Mietvertrag mit Verlängerungsoption läuft. In den Zimmern könnten rund 25 junge Menschen wohnen.

Ehemaliges Schwesternwohnheim in der Genthstraße in Bad Schwalbach
Im ehemaligen Schwesternwohnheim werden derzeit 28 Miniappartements zur Unterbringung von Geflüchteten genutzt. Weitere Gebäudeteile sind anmietbar, wenn größerer Bedarf besteht.

Weingut in Oestrich-Winkel
In einem ehemaligen Weingut in Oestrich-Winkel in der gewachsenen Ortslage stehen 13 Zimmer zur Verfügung. Wenn man den Zimmern Bäder und Küchen zuordnet, können WG-ähnliche Wohnbereiche entstehen.

Aufgrund der Lage an einem Hochschulstandort, in der Nähe einer Berufsschule, in einer geschlossenen Ortslage und in der Nähe eines Bahnhofs, erscheint das Weingut in Oestrich-Winkel am geeignetsten für Auszubildende und Studierende. Dort könnte ein Modellprojekt gestartet werden. Zieht man diese Unterkunft für das Wohnen von

Auszubildenden und Studierenden in Betracht, dann weichen die Mieteinnahmen von den Aufwänden ab. Anhand einer Beispielrechnung soll gezeigt werden, welche Kosten beim RTK verbleiben.

Mieten für Flüchtlingsunterkünfte werden nicht pro qm gezahlt, sondern pro Platz. Im Fall der Unterkunft in Oestrich-Winkel hat das Haus 13 Zimmer zzgl. Gemeinschaftsküchen und -bäder für insgesamt 39 Geflüchtete. Der Rheingau-Taunus-Kreis zahlt als Kaltmiete 12,50 € pro Platz und Tag, also 14.625,00 € pro Monat, zzgl. Heiz- und Nebenkosten. Laut Mietvertrag hat das Objekt ca. 410 qm vermietbare Fläche.

In unserem Beispiel können durch Doppel-, Dreifach- und Vierfachbelegung der Zimmer 39 Geflüchtete untergebracht werden. Belegt man die Zimmer einzeln mit Studierenden, dann können 13 Studierende oder Auszubildende dort wohnen. Rechnet man den Flächenanteil je Bewohner, käme man auf einen Anteil von 31 qm pro Person. Für Oestrich-Winkel liegt kein Mietspiegel vor, aus den gängigen Portalen kann aber entnommen werden, dass eine vergleichbare Kaltmiete bei 12 € pro qm liegt. Das wären Kosten je Azubi von 372 € kalt pro Monat. Für das Gesamtobjekt lägen die Einnahmen dann bei ca. 4.800 €, so dass rund 10.000 €/monatlich an Kosten beim RTK verbleiben würden.

Noch größer wird die Differenz, wenn Kosten für die Wohnungsverwaltung entstehen. Erfahrung bei der Vermietung von Objekten hat die kwb. Ob eine Übernahme in das kwb-Portfolio erfolgen kann, muss noch geprüft werden. Alternativ wäre eine Wohnungsverwaltung mit der Vermietung der Wohnplätze zu beauftragen. Aufgrund der zu erwartenden hohen Fluktuation werden die Verwaltungskosten höher sein als bei der üblichen Vermietung von Wohnraum.

Darüber hinaus muss noch geklärt werden, ob die Vermieterin der Änderung des Mietvertrags zustimmt. Bei Studierenden und Auszubildenden handelt es sich um eine andere Mietergruppe als Geflüchtete, so dass eine Änderung des Mietvertrags erforderlich ist.

(Sandro Zehner)
Landrat