



## **Schriftliche Anfrage**

des Abgeordneten **Oskar Lipp AfD**  
vom 14.01.2026

### **Wirtschaftlichkeit, Vertragskonditionen und Auslastung der Asylunterkunft im ehemaligen Ara-Hotel Ingolstadt**

Die Nutzung des ehemaligen Ara-Hotels als Asylunterkunft ist mit erheblichen fiskalischen Verpflichtungen verbunden. Angesichts einer potenziell langfristigen Bindung von Steuergeldern über 15 Jahre hinweg besteht ein dringendes öffentliches Interesse an der Transparenz über Mietpreise, die tatsächliche Auslastung und die vertraglichen Möglichkeiten zur Beendigung dieses Engagements, falls der Bedarf sinkt oder die Wirtschaftlichkeit nicht mehr gegeben ist.

Die Staatsregierung wird gefragt:

- 1.1 Wie lautet das genaue Datum des Vertragsbeginns? ..... 3
- 1.2 Wie lang ist die regulär vereinbarte Vertragslaufzeit für die Anmietung des ehemaligen Ara-Hotels durch die Regierung von Oberbayern? ..... 3
- 2.1 Wie hoch beläuft sich die jährliche Miete (bruttokalt) für das gesamte Objekt? ..... 3
- 2.2 Ist die Miete, die an den Vermieter zu bezahlen ist, unabhängig von der Anzahl der tatsächlichen Belegung? ..... 3
- 2.3 Welche Nebenkostenpauschalen wurden zusätzlich vereinbart (bitte nach den einzelnen Posten aufgliedern)? ..... 3
3. Wie hoch waren im vergangenen Kalenderjahr die durch den Freistaat Bayern getragenen Reparatur- und Instandsetzungskosten (bitte aufgeschlüsselt nach baulichen Maßnahmen und Beseitigung von etwaigen Vandalismusschäden)? ..... 3
- 4.1 Welche spezifischen Klauseln enthält der Mietvertrag bezüglich einer frühzeitigen Kündigung oder eines Rücktritts vor Ablauf der kolportierten Mietdauer von 15 Jahren? ..... 4
- 4.2 Unter welchen rechtlichen oder wirtschaftlichen Bedingungen kann die Regierung von Oberbayern vorzeitig aus dem Vertrag aussteigen? ..... 4
- 5.1 Wie hoch ist die offizielle maximale Auslastungskapazität der verfügbaren Quartiere der Unterkunft? ..... 4

---

5.2	Wie viele Personen waren im monatlichen Durchschnitt des letzten Jahres tatsächlich dort untergebracht? .....	4
5.3	Wie bewertet die Staatsregierung die Differenz zwischen Vorhaltung und tatsächlicher Belegung unter Effizienzgesichtspunkten? .....	4
6.	Wie hat sich die Belegungssituation im Objekt Stand jetzt (Stichtag: 12.01.2026) im Vergleich zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme entwickelt (bitte genau erklären)? .....	4
7.1	Welche Kosten fielen im gesamten Abrechnungszeitraum seit Inbetriebnahme (Stichtag: 12.01.2026) für externe Sicherheitsdienstleister an? .....	5
7.2	Welche Kosten fielen im gesamten Abrechnungszeitraum seit Inbetriebnahme (Stichtag: 12.01.2026) für soziale Betreuung vor Ort an? .....	5
8.	Inwieweit plant die Staatsregierung angesichts schwankender Zuweisungszahlen, die Nutzung des ehemaligen Hotels als Asylunterkunft bereits vor Ende der regulären Laufzeit zu beenden bzw. umzuwidmen? .....	5
	Hinweise des Landtagsamts .....	6

# Antwort

**des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration**  
vom 10.02.2026

## **1.1 Wie lautet das genaue Datum des Vertragsbeginns?**

05.03.2025.

## **1.2 Wie lang ist die regulär vereinbarte Vertragslaufzeit für die Anmietung des ehemaligen Ara-Hotels durch die Regierung von Oberbayern?**

15 Jahre.

## **2.1 Wie hoch beläuft sich die jährliche Miete (bruttokalt) für das gesamte Objekt?**

Das Gebäude wurde laut Regierung von Oberbayern zu einem Mietzins angemietet, welcher sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete in Ingolstadt (rund 11,50 bis 16,50 Euro monatliche Kaltmiete pro qm) orientiert. Über die exakte Höhe des Mietzinses kann auch unter Berücksichtigung der Bedeutung des parlamentarischen Fragerechts (Art. 13 Abs. 2, 16a Abs. 1 und 2 Satz 1 Bayerische Verfassung – BV) keine noch weiter gehende Auskunft erteilt werden, da hier grundrechtlich geschützte Belange sowie Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse Dritter betroffen sind. Darüber hinaus könnte eine Angabe der exakten Höhe des Mietzinses die künftige Verhandlungsposition der Unterbringungsverwaltung gegenüber potenziellen Vertragspartnern schwächen.

## **2.2 Ist die Miete, die an den Vermieter zu bezahlen ist, unabhängig von der Anzahl der tatsächlichen Belegung?**

Die zuständige Regierung von Oberbayern hat im Mietvertrag eine Grundmiete für das Gebäude vereinbart, also unabhängig von der Anzahl der tatsächlichen Belegung.

## **2.3 Welche Nebenkostenpauschalen wurden zusätzlich vereinbart (bitte nach den einzelnen Posten aufliedern)?**

Es wurde im Mietvertrag eine Nebenkostenpauschale für die Positionen aus §2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) vereinbart. Ausgenommen hiervon sind lediglich die verbrauchsabhängigen Nebenkosten (Strom-, Wasser- und Heizkosten), welche direkt zwischen der Regierung von Oberbayern und den Versorgungsunternehmen abgewickelt werden.

## **3. Wie hoch waren im vergangenen Kalenderjahr die durch den Freistaat Bayern getragenen Reparatur- und Instandsetzungskosten (bitte aufgeschlüsselt nach baulichen Maßnahmen und Beseitigung von etwaigen Vandalismusschäden)?**

Im Kalenderjahr 2025 sind laut der Regierung von Oberbayern Reparatur- und Instandsetzungskosten für bauliche Maßnahmen in Höhe von 1.007,46 Euro entstanden.

Es sind im Kalenderjahr 2025 keine Vandalismusschäden entstanden.

**4.1 Welche spezifischen Klauseln enthält der Mietvertrag bezüglich einer frühzeitigen Kündigung oder eines Rücktritts vor Ablauf der kolportierten Mietdauer von 15 Jahren?**

**4.2 Unter welchen rechtlichen oder wirtschaftlichen Bedingungen kann die Regierung von Oberbayern vorzeitig aus dem Vertrag aussteigen?**

Die Fragen 4.1 und 4.2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Es sind keine entsprechenden spezifischen Klauseln im Mietvertrag enthalten.

**5.1 Wie hoch ist die offizielle maximale Auslastungskapazität der verfügbaren Quartiere der Unterkunft?**

Nach der aktuellen Einteilung der Zimmer hat die Asylunterkunft 104 Bettplätze.

**5.2 Wie viele Personen waren im monatlichen Durchschnitt des letzten Jahres tatsächlich dort untergebracht?**

Eine solche durchschnittliche Belegungszahl liegt dem Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration (StMI) nicht statistisch auswertbar vor und kann, auch unter Berücksichtigung der Bedeutung des parlamentarischen Fragerechts (Art. 13 Abs. 2, 16a Abs. 1 und 2 Satz 1 BV), nicht mit verhältnismäßigem Verwaltungsaufwand ermittelt werden.

**5.3 Wie bewertet die Staatsregierung die Differenz zwischen Vorhaltung und tatsächlicher Belegung unter Effizienzgesichtspunkten?**

Um Asylunterkünfte möglichst wirtschaftlich zu betreiben, ist grundsätzlich jeder vorhandene und tatsächlich zur Verfügung stehende Platz zu nutzen. Eine gezielte Vorhaltung von nicht genutzten Bettplätzen gibt es daher nicht. Eine hundertprozentige Auslastung der vorhandenen Bettplätze kann in der Praxis allerdings regelmäßig nicht erreicht werden, weil z. B. Zimmer wegen Sanierungen aktuell nicht belegbar sind oder weil etwa ein von einer dreiköpfigen Familie belegtes Vierbettzimmer nicht mit einer weiteren, fremden Person belegt wird. Im Übrigen werden etwaige Überkapazitäten in Zeiten sinkender Asylzugänge wie aktuell aufgrund der durch die Bundes- und Staatsregierung erreichten erfolgreichen Asylwende systematisch abgebaut.

**6. Wie hat sich die Belegungssituation im Objekt Stand jetzt (Stichtag: 12.01.2026) im Vergleich zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme entwickelt (bitte genau erklären)?**

Zum Stand 12.01.2026 waren in der Gemeinschaftsunterkunft in Ingolstadt, Schollstraße 31 Personen untergebracht. Ein Vergleich mit dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme hat keine Aussagekraft, da Unterkünfte typischerweise erst mit der Inbetriebnahme sukzessive belegt werden.

**7.1 Welche Kosten fielen im gesamten Abrechnungszeitraum seit Inbetriebnahme (Stichtag: 12.01.2026) für externe Sicherheitsdienstleister an?**

Über die Höhe der Kosten für externe Sicherheitsdienstleister kann auch unter Berücksichtigung der Bedeutung des parlamentarischen Fragerechts (Art. 13 Abs. 2, 16a Abs. 1 und 2 Satz 1 BV) keine Auskunft erteilt werden, da hier grundrechtlich geschützte Belange sowie Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse Dritter betroffen sind. Durch eine Beantwortung entstünde eine Vergleichbarkeit, aus der rückgeschlossen werden könnte, welche Unterkünfte unter Umständen einen geringeren Schutz haben. Dies würde ein erhebliches Sicherheitsrisiko darstellen, da daraus rückgeschlossen werden könnte, welche Einrichtungen keinen besonderen Schutz durch Sicherheitsdienste haben. Insoweit geht der Schutz der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Beschäftigten der Einrichtungen vor. Darüber hinaus könnte eine Angabe der Höhe der Kosten die künftige Verhandlungsposition der Unterbringungsverwaltung gegenüber potenziellen Vertragspartnern schwächen.

**7.2 Welche Kosten fielen im gesamten Abrechnungszeitraum seit Inbetriebnahme (Stichtag: 12.01.2026) für soziale Betreuung vor Ort an?**

Eine soziale Betreuung für die Bewohnerschaft wurde von der Regierung von Oberbayern, wie in der Anschlussunterbringung üblich, zu der auch die Gemeinschaftsunterkunft in Ingolstadt, Schollstraße zählt, nicht gesondert beauftragt.

Die Bewohner werden jedoch im Rahmen der durch die Beratungs- und Integrationsrichtlinie des Freistaates Bayern geförderten Flüchtlings- und Integrationsberatung sozial betreut. Die verfügbaren Stellenanteile werden auf die Landkreise und kreisfreien Städte verteilt, um den Beratungsbedarf in der gesamten Gebietskulisse abzudecken. Ein fester Stundenanteil pro Unterkunft wird dabei vom StMI nicht vorgegeben. Daher liegen dem StMI auch keine anteiligen Kosten für einzelne Unterkünfte vor und können, auch unter Berücksichtigung der Bedeutung des parlamentarischen Fragerechts (Art. 13 Abs. 2, 16a Abs. 1 und 2 Satz 1 BV), nicht mit verhältnismäßigem Verwaltungsaufwand ermittelt werden.

**8. Inwieweit plant die Staatsregierung angesichts schwankender Zuweisungszahlen, die Nutzung des ehemaligen Hotels als Asylunterkunft bereits vor Ende der regulären Laufzeit zu beenden bzw. umzuwidmen?**

Es ist keine vorzeitige Vertragsbeendigung geplant.

**Hinweise des Landtagsamts**

Zitate werden weder inhaltlich noch formal überprüft. Die korrekte Zitierweise liegt in der Verantwortung der Fragestellerin bzw. des Fragestellers sowie der Staatsregierung.

—————

Zur Vereinfachung der Lesbarkeit können Internetadressen verkürzt dargestellt sein. Die vollständige Internetadresse ist als Hyperlink hinterlegt und in der digitalen Version des Dokuments direkt aufrufbar. Zusätzlich ist diese als Fußnote vollständig dargestellt.

Drucksachen, Plenarprotokolle sowie die Tagesordnungen der Vollversammlung und der Ausschüsse sind im Internet unter [www.bayern.landtag.de/parlament/dokumente](http://www.bayern.landtag.de/parlament/dokumente) abrufbar.

Die aktuelle Sitzungsübersicht steht unter [www.bayern.landtag.de/aktuelles/sitzungen](http://www.bayern.landtag.de/aktuelles/sitzungen) zur Verfügung.