

**Beschlussvorlage**

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

**Betreff**

**Verlängerung des Mietvertrages der freifinanzierten Objekte Münsterer Str. 23, 31 und 33 in 51063 Köln-Mülheim**

**Beschlussorgan**

Rat

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Ausschuss Soziales und Senioren	14.01.2021
Finanzausschuss	01.02.2021
Rat	04.02.2021

**Beschluss:**

Der Rat der Stadt Köln stellt den Bedarf fest, das Mietverhältnis mit der Eigentümergemeinschaft der Objekte Münsterer Str. 23, 31 und 33 in 51063 Köln-Mülheim weitere 15 Jahre ab 2022 fortzusetzen und beschließt, den Mietvertrag entsprechend verlängern. Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Nachtrag zum bestehenden Mietvertrag abzuschließen.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	_____ €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja _____ %
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>341.633,16</u> €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja _____ %

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):** ab Haushaltsjahr: 2022

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	<u>341.633,16</u> €
c) bilanzielle Abschreibungen	_____ €

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam):** ab Haushaltsjahr: 2022

a) Erträge	<u>280.000</u> €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____ €

**Einsparungen:** ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	_____ €

Beginn, Dauer \_\_\_\_\_

**Auswirkungen auf den Klimaschutz**

- Nein
- Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)
- Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

**Begründung**

Auf der Grundlage der Zuständigkeitsordnung der Stadt Köln vom 13.12.2019 entscheiden die vom Rat gebildeten Ausschüsse in ihrem Aufgabenbereich gem. § 5 Abs. 1 c bei Anmietungen und anderen Vereinbarungen zur Bereitstellung von Liegenschaften: ab 100.000 Euro voraussichtlicher Mietsumme pro Jahr bzw. bei einer Vertragsdauer von mehr als fünf Jahren. Bei einer voraussichtlichen Mietsumme von mehr als 1 Mio. Euro innerhalb der Laufzeit entscheidet der Rat der Stadt Köln.

**Aufgabenstellung des Amtes für Wohnungswesen:**

Schwerpunkt der Aufgabenstellung des Amtes für Wohnungswesen ist die Bereitstellung und Verwaltung von Unterkünften und Wohnungen für dringend Wohnungssuchende und von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen sowie für Geflüchtete.

Der seit 2009 starke Anstieg von geflüchteten Personen schlägt sich auch in den Unterbringungszahlen der Stadt Köln insgesamt nieder, so dass die Unterbringungsnotwendigkeiten kontinuierlich steigen. Das Amt für Wohnungswesen kann mittels eigener Bautätigkeit keine ausreichenden Ressourcen für die Versorgung des berechtigten Personenkreises schaffen. Es ist deshalb unabdingbar die Anmietung von geeigneten Objekten Dritter zu akquirieren.

## Objektdaten

3 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 39 Wohneinheiten  
 Münsterer Str. 23, 31 und 33, 51063 Köln-Mülheim  
 Flur 05, Flurstücke 3142/80, 3143/80 und 80/1, Wohnfläche 2.588,13 qm

Mit Stand 30.11.2020 sind alle 39 Wohneinheiten untervermietet.

## Vertragsdaten/Vertragsverlängerung

Die Objekte Münsterer Str. 23, 31 und 33 sind für den vorgenannten Aufgabenbereich erstmalig zum 01.03.1996 für die Dauer von 15 Jahren mit einer Nettokaltmiete von 17,50 DM/qm (8,95 €/qm) angemietet worden. Zuletzt wurde das Objekt mit Nachtragsvertrag vom 01.08.2011 für die Zeit vom 01.01.2012 bis 31.12.2021 fest angemietet mit einer Nettokaltmiete von 9,90 €/qm. Aufgrund einer Indexmieterhöhung beträgt die Nettokaltmiete aktuell 10,10 €/qm.

Soweit 12 Monate vor Ablauf der Festmietzeit das Mietverhältnis nicht gekündigt wird, verlängert es sich um 1 Jahr mit jährlicher Kündigungsfrist zum Ende eines Kalendervierteljahres.

Nach Ablauf der Anmietungsdauer ist das Mietobjekt an die Eigentümergemeinschaft ohne bestehende Untervermietungen zurückzugeben.

Die Eigentümergemeinschaft teilt mit Schreiben vom 18.03.2019 mit, dass diese an einer langfristigen Vertragsverlängerung nach Ablauf der o.g. Festmietlaufzeit von weiteren 10 Jahren bzw. 15 Jahren interessiert ist und bittet um Neuverhandlungen bezüglich der Miethöhe. Seitens des Amtes für Wohnungswesen wird ebenfalls eine langfristige Vertragsverlängerung für eine Planungssicherheit angestrebt. Im Rahmen der Vertragsverhandlungen wurden folgende Konditionen besprochen:

Laufzeit ab dem 01.01.2022 für weitere 15 Jahre, bis zum 31.12.2036 mit folgender Nettokaltmiete (ohne Indexierung):

- 01.01.2022 bis 31.12.2025 i.H.v. 11,00 €/qm
- 01.01.2026 bis 31.12.2031 i.H.v. 11,50 €/qm
- 01.01.2032 bis 31.12.2036 i.H.v. 11,90 €/qm

Während der bisherigen 25-jährigen Vertragslaufzeit erfolgten Mieterhöhung nach Indexierung von insgesamt 1,15 €/qm (12,85 %). Nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) besteht die Möglichkeit einer Mieterhöhung von bis zu 15 % (Kappungsgrenze Köln) alle 3 Jahre. Auch bei den Konditionen im Rahmen einer anvisierten Vertragsverlängerung wurde eine Mieterhöhung von insgesamt 0,90 €/qm auf 11,00 €/qm ausgehandelt, die weit unter den nach dem BGB gegebenen Möglichkeiten liegt. Diese Staffelung wird aus Sicht des Amtes für Wohnungswesen als adäquat betrachtet.

## Bedarf einer Vertragsverlängerung

Die Objekte werden durch das Amt für Wohnungswesen als Unterbringungsressource betrieben für Personen, die sich aus eigener Kraft nicht am Wohnungsmarkt versorgen können und im Wettbewerb mit anderen Wohnungssuchenden benachteiligt sind. Die Wohnungen werden an diesen Personenkreis mit Untermietverträgen vermietet.

Die Knappheit von bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Köln führt zu einem nachhaltigen Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen für Personengruppen, die aufgrund besonderer Vermittlungshemmnisse nur geringe Chancen auf dem freien Wohnungsmarkt haben.

Frei werdende Wohnungen der benannten Objekte werden nach dem Konzept der integrativen Belegung wieder vermietet. Hierbei werden berücksichtigt:

- Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein aus dem umgebenden Stadtteil

- dringend Wohnungssuchende mit Zugangsbeschränkungen zum Wohnungsmarkt
- wohnungslose Menschen sowie Geflüchtete mit gesicherten Aufenthaltsstatus, die bisher in den Einrichtungen des Amtes für Wohnungswesen lebten.

Das Amt für Wohnungswesen übernimmt deshalb mit seinem Konzept zur sozialintegrativen Belegung eine wichtige Steuerungsfunktion zum Erhalt des sozialen Friedens innerhalb der Stadtgesellschaft.

Der Standort ist etabliert und akzeptiert. Durch die sozial integrativ gesteuerte Belegung/Vermietung ist eine sich gegenseitig stabilisierende Mieterschaft entstanden, wodurch die Objekte selbst wie auch deren langjährige Mieterschaft in das Wohnumfeld integriert sind.

Soweit der bestehende Mietvertrag nicht verlängert wird, müssten durch das Amt für Wohnungswesen die bestehenden Untermietverträge fristgerecht gekündigt werden. Damit verbunden würde für den weitaus überwiegenden Teil der Mieterinnen und Mieter drohende Wohnungslosigkeit eintreten, da sie sich selbständig auf dem regulären Wohnungsmarkt nicht versorgen können.

In diesen Fällen wäre das Amt für Wohnungswesen nach dem Ordnungsbehördengesetz verpflichtet, diese Menschen erneut im Regelsystem der Wohnungslosenhilfe unterzubringen.

### **Ergebnis der Bewertung der Vertragsverlängerung insgesamt**

Der Standort soll aufgrund der o.g. Begründung langfristig im Bestand des Amtes für Wohnungswesen gehalten werden.

### **Finanzierung**

Die Aufwandsermächtigungen für die Mietzahlungen stehen im Doppelhaushalt 2020/2021 inkl. der mittelfristigen Ergebnisplanung 2022-2024 im Teilergebnisplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, in Teilplanzeile 16, sonstige ordentliche Aufwendungen, im Haushaltsjahr 2020 und 2021 jeweils in Höhe von 313.681,36 Euro und ab dem Haushaltsjahr 2022 jährlich in Höhe von 341.633,16 Euro zur Verfügung. Dez. V wird im Rahmen des Haushaltsaufstellungsprozesses 2022 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel, inkl. Mietsteigerung, vorsehen.

Durch die Untervermietung der Wohnungen (für ca. 9 Euro/qm) werden Erträge i. H. v. jährlich rund 280.000 Euro im Teilergebnisplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, in Teilplanzeile 5, privatrechtliche Leistungsentgelte, erwirtschaftet.

Da mit der Weiterführung des Mietvertrages bestehende Strukturen gesichert werden und keine Leistungsausweitung stattfindet, sind die Voraussetzungen der Haushaltsbewirtschaftung im Zuge der Corona-Krise erfüllt.