

**Beschlussvorlage**

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

**Betreff**

**Anmietung eines Mehrfamilienhauses in der Tiefentalstr. 13 in 51063 Köln-Mülheim zur Unterbringung wohnungsloser Menschen**

**Beschlussorgan**

Rat

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren	12.05.2022
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	13.06.2022
Finanzausschuss	13.06.2022
Rat	20.06.2022

**Beschluss:**

Der Rat der Stadt Köln beschließt die Anmietung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 13 freifinanzierten Wohnungen am Standort „Tiefentalstr. 13“ im Stadtteil Mülheim bei einer Gesamtwohnfläche von insgesamt 1.269,80 qm für die Dauer von 15 Jahren ab 2023.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden 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	_____ €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja _____ %

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):** ab Haushaltsjahr: 2023

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	<u>220.945,20 €</u> €
c) bilanzielle Abschreibungen	_____ €

**Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam):** ab Haushaltsjahr: 2023

a) Erträge	<u>220.945,20 €</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:**

Zur kontinuierlichen Erfüllung der Pflichtaufgabe zur Unterbringung Geflüchteter und Wohnungsloser werden im Ressourcenmanagement des Amtes für Wohnungswesen regelmäßige Anmietungen von Objekten benötigt. Hierbei haben die Vermieter\*in sowie Mieter\*in aufgrund eigener Planungssicherheit ein Interesse an längeren Laufzeiten der Mietverträge.

Auf der Grundlage der Zuständigkeitsordnung der Stadt Köln vom 15.07.2021 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.

Nach § 5 Abs. 2 a ist ein Bedarfsfeststellungsbeschluss nicht erforderlich, wenn sich der Bedarf aus einem vom Rat beschlossenen Bedarfsplan ergibt. Hierzu hat der Rat der Stadt Köln bereits am 04.02.2021 die im Hauptausschuss am 11.01.2021 als Dringlichkeitsentscheidung getroffene Entscheidung zur Bedarfsplanung 2020 bis 2024 vom Amt für Wohnungswesen für neu anzumietende Objekte (3318/2020) gem. § 5 Abs. 2a der Zuständigkeitsordnung der Stadt Köln vom 13.12.2019 (zu

diesem Zeitpunkt geltenden Fassung) genehmigt. Das Amt für Wohnungswesen wird den Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren in Kürze über die in 2021 angemieteten Objekte informieren.

Die Rahmenbedingungen in dem vorgenannten Beschluss beinhalten für Anmietungen im freifinanzierten Wohnungsbau einen Anmietzeitraum bis max. 10 Jahre mit einer selbstauferlegten Preisgrenze von max. 12,- €/qm zzgl. 2 € Betriebskosten und 1,30 € Heizkosten (gesamt 15,30 €/qm). Bei dem beabsichtigten Anmietobjekt übersteigt die Miete durch die vereinbarte Indexierung der Grundmiete von 11,50 € ab Vertragsbeginn bereits ab dem vierten Jahr der Anmietung diese selbstauferlegte Preisgrenze. Die durchschnittlich zugrunde gelegten Betriebskosten betragen 3,- €/qm (gesamt 14,50 €).

Der Gesamtbedarf der Finanzierung der Anmietobjekte über 15 Jahre liegt bei insgesamt 3.590.169,03 Euro. Aufgrund der Überschreitung der selbstauferlegten Preisgrenzen sowie der beabsichtigten Vertragslaufzeit von 15 Jahren ist für die Anmietung des Mehrfamilienhauses Tiefentalstraße ein Einzelbeschluss notwendig. Eine detaillierte Übersicht des Finanzplanes ist als Anlage 1 beigefügt.

### **Aufgabenstellung des Amtes für Wohnungswesen:**

Die Stadt Köln ist nach dem Ordnungsbehördengesetz (OBG) zur Unterbringung von Obdachlosigkeit bedrohter Personen verpflichtet. Zur Erfüllung dieser Aufgabe errichtet und unterhält die Stadt Köln entsprechende Einrichtungen. Die gesetzliche Verpflichtung der Stadt Köln, die Wohnversorgung für vom Wohnungsmarkt ausgegrenzte Haushalte, insbesondere Familien mit Kindern sicher zu stellen, ist mit den bestehenden Ressourcen, auch mittels eigener Bautätigkeit, nicht mehr zu gewährleisten. Daher ist es unabdingbar, die Anmietung von geeigneten Objekten Dritter zu akquirieren.

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.

Seit Jahren kommt es zu einer kontinuierlichen Zunahme der erforderlichen Versorgung von Obdachlosigkeit bedrohter Personen, die sich aus eigener Kraft nicht am Wohnungsmarkt versorgen können und im Wettbewerb mit anderen Wohnungssuchenden benachteiligt sind. Die Aufnahme in eine Obdachloseneinrichtung erfolgt unter Begründung eines öffentlich-rechtlichen Benutzungsverhältnisses für dessen Inanspruchnahme Benutzungsgebühren erhoben werden.

### **Objektdaten**

Es handelt sich um einen Standort, der folgende Objektdaten beinhaltet:

Flur 4, Flurstücke 3135/102, Gemarkung 054967 Mülheim.

13 Wohneinheiten (1.269,80 qm)

Fertigstellung des Mehrfamilienhauses voraussichtlich Frühjahr 2023.

### **Vertragsdaten**

Auf der Fläche wird ein fünfgeschossiges Wohngebäude mit insgesamt 13 überwiegend größeren Wohnungen für die Unterbringung von größeren Haushalten entstehen.

Der ursprünglich in der Grundlagenkalkulation angesetzte Quadratmeterpreis im öffentlich-geförderten Wohnungsbau war aufgrund der bereits damaligen Baukostensteigerung nicht mehr kostendeckend darstellbar, sodass sich der Bauherr für ein freifinanziertes Bauvorhaben entschieden hat. Im Rahmen der Vertragsverhandlungen wurden folgende Konditionen vereinbart:

- 11,50 €/qm Grundmiete (ohne Betriebskosten)
- 1,5 % jährliche Erhöhung ausgehend von der ersten Grundmiete (jährlich 0,17 €)
- Durchschnittliche monatliche Betriebskosten 3,- €/qm
- 15 Jahre Laufzeit

## **Bedarf eines Vertragsabschlusses**

Der Bedarf von neu anzumietenden Wohneinheiten ist bereits mit Ratsbeschluss 3318/2020 vom 04.02.2021 festgestellt worden. Die geplante Anmietung deckt unabhängig von der längeren Laufzeit des Mietvertrages einen Teil des dort festgestellten Gesamtbedarfes an Wohneinheiten.

Die Verwaltung muss das Angebot an Unterkünften mit abgeschlossenen Wohneinheiten außerhalb der gewerblichen Beherbergungsbetriebe weiter vergrößern. Dies bedarf eine Ausweitung der Objektanmietung sowie des Objektankaufs.

Insbesondere im Bereich der ordnungsbehördlichen Unterbringung besteht ein hoher Bedarf an abgeschlossenen Wohneinheiten.

Die in der Aufgabenstellung geschilderte Erfüllung dieser Pflichtaufgabe ist mangels Ressourcen akut gefährdet.

Um verschiedenen Zielgruppen mit schwieriger Versorgungslage Wohnraum bieten zu können, sollen nunmehr Wohnungen hierfür angemietet werden.

Angesichts der kontinuierlichen Zunahme der Unterbringung aufgrund von Wohnungslosigkeit seit 2013 wird die Wohnraumschaffung für die o.g. Zielgruppe vom Amt für Wohnungswesen befürwortet. Insbesondere im Bereich der ordnungsbehördlichen Unterbringung besteht ein hoher Bedarf an adäquater Unterbringung gerade für größere Familien, die in den überwiegend großen Wohnungen des Objektes Berücksichtigung finden können.

## **Ergebnis der Bewertung des Vertragsabschlusses insgesamt**

Der Standort soll aufgrund der o.g. Begründung in den Bestand des Amtes für Wohnungswesen aufgenommen werden.

## **Finanzierung**

Die Aufwandsermächtigungen für die Mietzahlungen, die jährliche Mietsteigerung von 1,5% sowie die Betriebskosten sind im Haushalt 2023 ff im Teilergebnisplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, in Teilplanzeile 16, sonstige ordentliche Aufwendungen, zu berücksichtigen.

Da das Objekt die Bedarfsplanung für Neuanmietungen bedient, sind die genannten Aufwendungen bereits in der Mittelfristplanung des Haushaltsplans 2022 ff einkalkuliert. Das Dezernat Soziales, Gesundheit und Wohnen wird im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsprozesses 2023 innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel vorsehen.

Die Unterbringung Obdachloser ist eine rechtliche Verpflichtung nach OBG NRW. Die dargelegte Bedarfslage an großen Wohnungen im Hinblick auf vorhandene Ressourcen erfordert eine entsprechende Neuanmietung. Durch die Begrenzung der Miethöhe (Bedarfsplanung 56 Nr. 3318/2020) wird ein wirtschaftliches Handeln unterstützt. Da das anzumietende Objekt noch nicht in der aktuellen Satzung von 2018 enthalten ist, wird vorerst die Bruttomiete als Benutzungsgebühr festgesetzt, so dass die Erträge den Aufwendungen in gleicher Höhe gegenüber stehen.

Durch die ordnungsbehördliche Unterbringung werden Erträge in Höhe von anfangs jährlich rund 220.945,20 Euro im Teilergebnisplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, in Teilplanzeile 4, öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte, erwirtschaftet.

Bei den Erträgen handelt es sich in der Regel um kostendeckende Nutzungsgebühren im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Unterbringung, die größtenteils über Transferleistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII abgedeckt werden. Im Laufe des Jahres ist eine Änderungssatzung geplant, die eine kostendeckende Gebühr vorsieht, so dass sich die Erträge nicht senken werden.

Wie bereits oben geschildert, handelt es sich hierbei um eine gesetzliche Verpflichtung der Stadt Köln und um eine unaufschiebbare Wahrnehmung von Aufgaben.