



Dezernat, Dienststelle
V/562/1
56

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Unterausschuss Wohnen	18.04.2023
Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren	20.04.2023
Liegenschaftsausschuss	24.04.2023
Rechnungsprüfungsausschuss	09.05.2023

Subventionsbericht zur Überlassung von Räumen / Immobilien aus dem Fiskalbesitz für soziale Einrichtungen 2022

Im Liegenschaftsausschuss in der Sitzung vom 28.02.1978 (Ds-Nr. 11-65/78, Anlage 1) wurde mitgeteilt, dass Räumlichkeiten im städtischen Hausbesitz im Rahmen einer „Anerkennungsgebühr“ überlassen werden können, soweit es sich um förderungswürdige Vereinigungen (z. B. soziale Einrichtungen, Wohlfahrtsträger) handelt.

Darüber hinaus hat der Liegenschaftsausschuss in seiner Sitzung am 22.03.2007 die Liegenschaftsverwaltung aufgefordert, jährlich schriftlich mitzuteilen, zu welchen Konditionen Räume bzw. ganze Immobilien für kulturelle Zwecke überlassen wurden und so durch das Liegenschaftsbudget dauerhaft gefördert werden.

Da Liegenschaftsangelegenheiten über die Grenzen der Liegenschaftsverwaltung (objektverwaltende Fachämter) hinaus ebenfalls dem Liegenschaftsausschuss unterliegen, schließt sich das Dezernat V - Soziales, Gesundheit und Wohnen diesem Beschluss an und wird nun jährlich über Räumlichkeiten, bei denen Mieten aufgrund sozialer bzw. wohnungspolitischer Gründe sowie kultureller Zwecke subventioniert und so durch das Dezernat V dauerhaft bzw. mittelfristig gefördert werden, berichten. Mit dieser Mitteilung wird erstmalig für das Jahr 2022 ein Bericht des Dezernates V vorgelegt.

Im Rahmen des Ressourcenmanagements wurden bei Dezernat V 2022 bestehende Miet- und Nutzungsverhältnisse dahingehend geprüft, ob sich die aktuell vertraglich vereinbarten Miet- und Nutzungsgebühren an den marktüblichen Mieten orientieren. Soweit sich die vereinbarten Miet- und Nutzungsgebühren nicht an den marktüblichen Mieten orientieren, ist zu prüfen, ob die bestehende Subventionierung fortgeführt werden soll oder ob eine schrittweise Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete erfolgen kann.

Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind in den beigefügten Anlagen 2-4 dargestellt.

Die Miet- und Nutzungsverhältnisse wurden in die drei folgenden Kategorien eingeordnet:

1. Fortführung der bestehenden Subventionierung wegen des sozialen Zwecks

2. Schrittweise Anpassung des Mietpreises an die ortsübliche Vergleichsmiete
3. Fortführung der bestehenden Subventionierung aufgrund eines bestehenden und fortwirkenden politischen Beschlusses

Das Amt für Wohnungswesen – Abteilung Wohnraumversorgung vermietet in der Verwaltung stehende städtische Wohnungen bzw. andere Räumlichkeiten oder von Dritten angemietete Wohnobjekte an Menschen, die aus finanziellen oder sozialen Gründen keinen Zugang zum Wohnungsmarkt haben. Daneben werden Immobilien oder Teilflächen an soziale Träger, gemeinnützige Vereine oder Dritte durch ein Miet- oder Nutzungsverhältnis zur Verfügung gestellt, um damit soziale Angebote durchführen zu können oder für das Amt für Wohnungswesen selbst nicht nutzbare Flächen/Räume an Dritte vermieten zu können. Das Amt für Soziales, Arbeit und Senioren vermietet Räumlichkeiten in einem Fall an den S.K.C. Ambassador e.V.

Bei der Überprüfung der bestehenden Miet- und Nutzungsverhältnisse wurde festgestellt, dass nicht in allen Fällen der historische Verlauf über die konkreten Anmietkonditionen lückenlos dokumentiert ist. Ebenfalls sind keine Kategorien, nach denen einheitlich eine Subvention der Miete erfolgen kann, vorgegeben.

Bei der Überprüfung der Miet- und Nutzungsverhältnisse wurde eine Unterschreitung der marktüblichen Miete von bis zu 20 Prozent als Toleranzwert festgelegt. Soweit dieser Toleranzwert überschritten wird, wurde geprüft, ob eine Anhebung/Anpassung der Miete an den marktüblichen Wert erfolgen kann.

Bei der Überprüfung und Einteilung in die nachfolgenden Kategorien wurden die folgenden Kriterien berücksichtigt:

- Finanzielle Situation des Mieters (liegt z.B. Gemeinnützigkeit vor)
- Sind ggfls. zur Finanzierung der marktüblichen Miete erhöhte Zuschüsse Dritter, insbesondere einer anderen städtischen Dienststelle notwendig?
- Bedeutung des Angebotes für den Sozialraum
- Bedeutung des Angebotes für besonders benachteiligte Personengruppen.

Die genannten Kriterien sollen künftig bei der Entscheidung über eine Subventionierung von Miet- oder Nutzverhältnissen Anwendung finden.

Die überprüften Miet- und Nutzungsverhältnisse wurden in die drei nachfolgenden Kategorien eingeteilt und die Ergebnisse der Überprüfung in den Anlagen 2 – 4 dargestellt.

1 Fortführung der bestehenden Subventionierung wegen des sozialen Zwecks (Anlage 2)

Bei insgesamt 20 Miet- und Nutzungsverhältnissen soll zum bisherigen Mietzins weiter vermietet werden und keine Anpassung an die ortsübliche Miete erfolgen. Im Vergleich zu der marktüblichen Miete entstehen hierdurch Wenigereinnahmen von monatlich 24.133,14 €. Die Vermietung von Immobilien an soziale Träger oder Vereine sowie für kulturelle Nutzungen erfolgt häufig zu einem geringen Mietzins, um die Umsetzung des sozialen und kulturellen Vorhabens finanziell zu ermöglichen. Zu den sozialen Zwecken gehören etwa die Nachmittags-/ Hausaufgaben-/ oder Freizeitgestaltung von Kindern und Jugendlichen (Jugendzentrum) und die Unterstützung von Künstlern. In diesen Bereichen werden in aller Regel keine Einnahmen erzielt.

Eine Vielzahl von Räumlichkeiten wird an private und öffentliche Träger von Kindertagesstätten vermietet. Eine Anhebung der Mieten würde bei fehlenden Eigenmitteln eine Erhöhung einer Drittmittelfinanzierung oder eine öffentliche Förderung notwendig machen.

Die bestehende Subventionierung wird daher fortgeführt, wobei darauf hingewiesen wird, dass in Höhe der Subventionierung ein Eigenanteil entfällt und die Förderung somit höher ausfällt als

nach den sonst üblichen Regularien. Die Subventionierung von Mietverhältnissen soll daher auch weiterhin gegenüber der unmittelbaren Förderung den Ausnahmefall darstellen.

2 Schrittweise Anpassung des Mietpreises an die ortsübliche Vergleichsmiete (Anlage 3)

Bei der Prüfung der Anhebung der Mieten bei sozialen Projekten, die Wohnraum für bestimmte Zielgruppen anbieten, wird davon ausgegangen, dass die dortigen Bewohner*innen, soweit sie über kein eigenes Einkommen verfügen, diese Kosten über den jeweiligen Sozialleistungsträger als Kosten der Unterkunft refinanzieren können. Soweit die Bewohner*innen über eigenes Einkommen und Vermögen verfügen, ist die Miete max. bis zur Höhe des jeweiligen Mietrichtwertes nach den Sozialgesetzbüchern II und XII festzulegen, um einen Härtefall zu vermeiden.

Bei insgesamt 16 Miet- und Nutzungsverhältnissen soll die bisherige Miete schrittweise an die marktübliche Miete angepasst werden. Aktuell entsteht im Vergleich zu der marktüblichen Miete eine Wenigereinnahme von monatlich 94.321,02 €, die sich im Falle der Anhebung sukzessive jährlich um die gesetzlich und vertraglich vereinbarten Mieterhöhungen reduzieren wird. Bei Mietverhältnissen mit Privatpersonen ist eine Mietpreisanpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete nur im Rahmen der Mieterhöhungsvorschriften des bürgerlichen Rechts (§§ 558 ff. BGB) möglich. Bei Mieterhöhungen sind ferner die sozialhilferechtlichen Mietobergrenzen des SGB II und SGB XII zu beachten, sofern die Mieter*innen auf soziale Transferleistungen angewiesen sind.

Im weiteren Verfahren werden die Mieterhöhungen bei den Mieter*innen angekündigt, die wiederum innerhalb von zwei Monaten die Möglichkeit zur Rückäußerung haben. Hierbei kann das Amt für Wohnungswesen die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Miete verlangen, wenn die Miete, zu dem Zeitpunkt die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist (§ 558 Abs. 1 BGB). Hierbei ist die Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB zu beachten. Liegt eine wirksame und ordnungsgemäße Mieterhöhung vor, schuldet der/die Mieter*in die Zustimmung zur Mieterhöhung. Die Zustimmung kann gerichtlich eingefordert werden.

3 Fortführung der bestehenden Subventionierung aufgrund eines bestehenden und fortwirkenden politischen Beschlusses (Anlage 4)

In insgesamt 2 Fällen werden monatlich 12.970,83 € Wenigereinnahmen im Vergleich zu der marktüblichen Miete erzielt, zu der bereits eine politische Entscheidung ([3315/2020](#) sowie [0522/2022](#)) besteht.

Anlagen

Anlage 1 Ds-Nr. 11-65/78 vom 28.02.1978

Anlage 2 Fortführung der bestehenden Subventionierung wegen des sozialen Zwecks

Anlage 3 Schrittweise Anpassung des Mietpreises an die ortsübliche Vergleichsmiete

Anlage 4 Fortführung der bestehenden Subventionierung aufgrund eines bestehenden und fortwirkenden politischen Beschlusses

Gez. Dr. Rau