Rahmen-Fördervereinbarung

über den Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen

zwischen

der Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln mbH -WSK-, Parkgürtel 24, 50823 Köln, vertreten durch Herrn Horst Leonhardt und Herrn Bernd Preuss

-nachstehend WSK genannt-

und

der Stadt Köln, der Oberbürgermeister, Historisches Rathaus, 50667 Köln, vertreten durch die Beigeordnete Frau Henriette Reker sowie Herrn Stefan Ferber, Leiter des Amtes für Wohnungswesen

-nachstehend Stadt genannt-

Präambel

Ihrem Geschäftszweck folgend, stellt die WSK den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Stadtwerke Köln Konzerns gut ausgestattete Wohnungen zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung. So ist sie seit 1967 Eigentümerin des Grundbesitzes Bonner Str. 352 - 370 und Mertener Str. 5 - 7 in 50968 Köln-Marienburg (Amtsgericht Köln, Grundbuch von Köln-Rondorf Blatt 18444). Die Errichtung von 193 Mietwohnungen auf dem Grundstück war mit Wohnungsbaumitteln des Landes und der Stadt gefördert. Die Zweckbindung endete mit Ablauf des 31.12.2011.

Seit Bindungswegfall darf die Miete unter Beachtung der mietrechtlichen Bestimmungen des BGB an die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Kölner Mietspiegel angepasst werden. Die von der WSK beabsichtigte umfassende Sanierung und Modernisierung der Wohnanlage ab Frühjahr 2014 wird von der Stadt grundsätzlich begrüßt. Allerdings müssen die beträchtlichen Gesamtkosten für die WSK wirtschaftlich darstellbar bleiben. In diesem Rahmen ist es notwendig, die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen im rechtlich zulässigen Umfang mietwirksam werden zu lassen.

Viele Mieterinnen und Mieter mit geringerem Einkommen sehen bei bevorstehender zulässiger Mieterhöhung häufig nur die Möglichkeit des Wechsels in eine andere preisgünstige -geförderte- Wohnung, was aufgrund des immer knapper werdenden Angebots zunehmend schwieriger wird. Es liegt im gemeinsamen Interesse der Vertragsparteien, den aktuell noch wohnberechtigten Mieterinnen und Mietern ihre seit vielen Jahren genutzten Wohnungen noch möglichst lange als preisgünstigen Wohnraum zu erhalten.

Dies kann erreicht werden durch den Einsatz von Mitteln aus dem vom Rat der Stadt Köln am 15.05.2012 beschlossenen kommunalen Wohnungsbauförderungspro-

gramm. Ein Fördertatbestand des Programms ist der Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen zur Erhöhung der Bestandszahl an preisgünstigen Wohnungen. Zudem liegt die Wohnanlage der WSK in einem der Stadtteile in denen der Rat der Stadt Köln einen besonders großen Bedarf an preiswertem Wohnungsbau sieht (Beschluss vom 17.12.2013). Zuständig für die Programmumsetzung und die weitere Abwicklung dieses Vertrages ist das Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die WSK und die Stadt Nachstehendes:

§ 1

Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen

Die Stadt kauft mit einem einmaligen Zuschuss Mietpreis- und Belegungsbindungen an einer bestimmten Anzahl von bei Vertragsabschluss vermieteten Wohnungen (Bestandsmieter) für die Dauer von 15 Jahren an. Die Anzahl der Wohnungen ergibt sich aus einer von der WSK zu erstellenden und der Stadt vorzulegenden Wohnungsliste. Der Ankaufzeitraum beginnt am 01.01.2016 (vorgesehener Abschluss der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen).

§ 2

Städtischer Zuschuss

Der städtische Zuschuss beträgt 200 EUR je Quadratmeter angekaufter Wohnfläche, der maximal mögliche Gesamtzuschuss beträgt 919.000 EUR. Die Wohnfläche ergibt sich aus der Wohnungsliste. Der Gesamtzuschuss wird nach Abschluss des Ankaufvertrages und Zugang der Wohnungsliste von der Stadt berechnet und ausgezahlt. Durch die frühzeitige Auszahlung kann der Zuschuss mit in die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen einfließen. Bei dem städtischen Zuschuss handelt es sich nach dem Ratsbeschluss vom 15.05.2012 um Mittel der sozialen Wohnraumförderung im Sinne des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW -WFNG NRW-.

§ 3

Zielgruppe, Wohnungsliste

Die Bestandsmieterin bzw. der Bestandsmieter muss die Wohnung mit Wohnberechtigungsschein bezogen haben und im Ankaufzeitpunkt (Vertragsabschluss) wohnberechtigt sein (Einkommensgruppe A). Eine Überschreitung der maßgeblichen Einkommensgrenze um maximal 20 % ist ebenso unschädlich wie eine Überschreitung der angemessenen Wohnungsgröße. Die Prüfung der Wohnberechtigung der von der WSK vorgeschlagenen Mieter erfolgt durch die Stadt in einem vereinfachten Verfahren. Die Stadt teilt der WSK die Namen der wohnberechtigten Mieterinnen und

Mieter mit. Daraufhin erstellt die WSK eine Wohnungsliste mit den Namen der Mieter, den mitnutzenden Familienangehörigen (soweit ihr diese bekannt sind) sowie der genauen Lage und Wohnfläche der genutzten Wohnung.

Die in Frage kommenden Mieterinnen und Mieter wenden sich im eigenen Interesse an die WSK und weisen der Stadt ihr Einkommen mit den erforderlichen Unterlagen ohne weitere Aufforderungen nach, um durch das ihnen bekannte Ankaufmodell (Laufzeit, Miethöhe, Steigerungsmöglichkeit) begünstigt zu werden.

§ 4

Belegungsbindung

Zieht der Bestandsmieter nach § 3 während der Laufzeit von 15 Jahren aus, ist die Wohnung für die Restlaufzeit einem Wohnungssuchenden gegen Vorlage eines für Wohnungen des I. Förderweges bzw. die Einkommensgruppe A gültigen und passenden Wohnberechtigungsscheines (§§ 13 ff., § 18 WFNG NRW, Wohnraumförderungsbestimmungen) zu überlassen. In diesem Fall kann die ursprünglich angekaufte Wohnung auch für die Restlaufzeit durch eine nach Größe, Ausstattung sowie Sanierungs- und Modernisierungsstand gleichwertige andere Wohnung in der Wohnanlage ersetzt werden. Dann muss entweder der Bestandsmieter der Austauschwohnung wohnberechtigt sein (§ 3) oder die Wohnung muss frei werden und an einen Wohnberechtigten vermietet werden. Die WSK informiert die Mietinteressenten darüber, dass die frei werdende Wohnung nur gegen Vorlage eines gültigen und passenden Wohnberechtigungsscheins überlassen werden darf. Ferner informiert die WSK über die Restbindungszeit, die Miethöhe und die Steigerungsmöglichkeiten.

Sobald voraussehbar ist, dass eine Wohnung frei wird, teilt die WSK der Stadt den voraussichtlichen Zeitpunkt des Freiwerdens mit. Obwohl der Vorrang wohnberechtigte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtwerke Köln bei der Neuvermietung anerkannt wird, ist die Stadt berechtigt, der WSK wohnberechtigte Wohnungssuchende vorzuschlagen. Kurzfristig nach Neuvermietung reicht die WSK der Stadt den vom Wohnungssuchenden ihr übergebenen Wohnberechtigungsschein ein.

§ 5

Mietpreisbindung

Die Miete für die angekauften Wohnungen darf nach Modernisierung (Beginn des Ankaufszeitraumes) höchstens 6,25 EUR (Nettokaltmiete je qm mtl.) betragen. Dieser Betrag reduziert sich nicht gemäß WFB 2.4.1 (2014). Mietsteigerungen entsprechend den bei Ankauf gültigen Wohnraumförderungsbestimmungen -WFB- des Landes sind zulässig. Die WFB 2014 lassen eine jährliche Erhöhung um 1,5 % bezogen auf die Ausgangsmiete von 6,25 EUR zu. Bei Neuvermietung und Stellung einer Austauschwohnung gilt die im Zeitpunkt des Freiwerdens der Bestandswohnung erreichte Miete. Die WSK verpflichtet sich, während des Ankaufszeitraumes keine höheren Mieten zu vereinbaren bzw. zu fordern.

Nichteinhaltung der Mietpreis- und Belegungsbindungen

Werden die Vereinbarungen nicht eingehalten (etwa durch Neuvermietung an einen Nichtwohnberechtigten), ist der grundsätzlich nicht rückzahlbare Zuschuss anteilig für den Ausfallzeitraum zurückzuzahlen. Der Rückzahlungsbetrag wird nach folgendem Berechnungsbeispiel ermittelt:

Zuschuss für eine 81 qm Wohnung: 16.200 EUR, bei 15jähriger Laufzeit 1.080 EUR jährlich. Bei Vermietung an einen Nichtwohnberechtigten für die Dauer von 3 Jahren ergibt sich ein Rückzahlungsbetrag von 3.240 EUR.

Auf eine Vollstreckungsklausel zur Rückzahlungsverpflichtung und die dingliche Sicherung des Gesamtanspruchs (Zuschuss) verzichtet die Stadt. Die WSK verpflichtet sich im Gegenzug, einer Zahlungsaufforderung unverzüglich nahzukommen.

Bei Mieterwechsel können die Vertragsparteien im Einzelfall auch vereinbaren, dass die Wohnung einem nicht wohnberechtigten Wohnungssuchenden überlassen werden kann. Die Stadt wird einem Vorschlag der WSK zustimmen, wenn berechtigte Interessen der WSK dies erfordern. Insbesondere stellt die Vermietung an einen Konzernmitarbeiter, der nicht wohnberechtigt ist, ein berechtigtes Interesse dar. In diesem Fall ist die Stadt berechtigt, den Zuschuss anteilig zurückzufordern. Die WSK versucht zunächst die Wohnung an wohnberechtigte Konzernmitarbeiter zu vermieten.

§ 7

Anwendung des WFNG NRW

Die Prüfung der Wohnberechtigung durch die Stadt erfolgt nach den §§ 13, 14 u. 15 WFNG NRW; die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins durch die Stadt bestimmt sich nach § 18 WFNG NRW. Die übrigen Bestimmungen des WFNG NRW finden keine Anwendung bzw. werden durch diesen Vertrag ersetzt.

§ 8

Rechtsnachfolge

Die WSK verpflichtet sich, mit einem Rechtsnachfolger die Übernahme sämtlicher Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu vereinbaren.

Vertragsänderungen, Schriftform

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses.

§ 10

Gerichtsstand

Gerichtsstand für Rechtstreitigkeiten aus diesem Vertrag ist Köln.

§ 11

Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages oder eine später in sie aufgenommene Bestimmung ganz oder teilweise nichtig sein oder werden oder sollte sich eine Lücke in diesem Vertrag herausstellen, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der nichtigen Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke gilt mit Rückwirkung diejenige wirksame und durchführbare Regelung als vereinbart, die rechtlich und wirtschaftlich dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages gewollt hätten, wenn sie diesen Punkt beim Abschluss dieses Vertrages bedacht hätten. Beruht die Nichtigkeit einer Bestimmung auf einem darin festgelegten Maß der Leistung oder der Zeit (Frist oder Termin), so gilt die Bestimmung mit einem dem ursprünglichen Maß am nächsten kommenden rechtlich zulässigen Maß als vereinbart.

Käln

Horst Leonhardt

ppa. Bernd Preuss

Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln mbH

Köln, 28.11. 2014

Beigeordnete Henriette Reker

Stefan Ferber, Leiter Amt für

Wohnungswesen

Stadt Köln