

## **Beschlussvorlage**

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### **Betreff**

**Abschluss eines Nachtrages zum bestehenden Mietvertrag über das freifinanzierte Objekt Kreuznacher Str. 71**

### **Beschlussorgan**

Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren

| <b>Gremium</b>                                   | <b>Datum</b> |
|--|--------------|
| Unterausschuss Wohnen                            | 10.03.2022   |
| Finanzausschuss                                  | 14.03.2022   |
| Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren | 24.03.2022   |

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren beschließt, das Mietverhältnis mit der Eigentümerin des Objektes Kreuznacher Str. 71 in 50968 Köln-Raderberg ab 01.02.2021 – 31.01.2031 für weitere 10 Jahre zu 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>76.849,99</u> €   |         |
|  | Zuwendungen/Zuschüsse         | <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja | _____ % |

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

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| a) Personalaufwendungen       | _____ €            |
| b) Sachaufwendungen etc.      | <u>76.849,99</u> € |
| c) bilanzielle Abschreibungen | _____ €            |

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

|   |                    |
|---|--------------------|
| a) Erträge                                | <u>68.041,16</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 (maßgeblich zum Zeitpunkt der Vertragsverlängerung; neueste Fassung 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 € voraussichtlicher Mietsumme pro Jahr bzw. bei einer Vertragsdauer von mehr als fünf Jahren.

Aufgrund von Verzögerungen in den Vertragsverhandlungen, die pandemiebedingt und durch Verhandlungen über die Mietanpassung entstanden sind, kann die Vorlage erst jetzt mit entsprechendem Zeitverzug eingebracht werden.

**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.

Seit 2009 steigt die Anzahl der unterzubringenden Personen oder die von Obdachlosigkeit bedrohten Personen kontinuierlich an. Der Anstieg von unterzubringenden Personen macht es dringend erforderlich, weitere Ressourcen (Wohnungen) zu bewirtschaften. 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**

Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 Wohneinheiten  
 Kreuznacher Str. 71, 50968 Köln-Raderberg  
 Flur 53, Flurstück 2297, Wohnfläche 688,62 qm  
 Stand 31.12.2021 sind alle 8 Wohneinheiten untervermietet (langjährige Mietparteien)

### **Vertragsdaten/Vertragsverlängerung**

Das Objekt Kreuznacher Str. 71 ist für den vorgenannten Aufgabenbereich erstmalig zum 01.02.2006 für die Dauer von 15 Jahren mit einer Nettokaltmiete von 5,90 €/qm angemietet worden. Die dort befindlichen Wohnungen waren zum Zeitpunkt der Anmietung öffentlich gefördert nach Einkommensgruppe B. Aufgrund der in der Förderzusage geregelten Mieterhöhung von jährlich 1,5 % beträgt die Miete zum Ablauf der Förderung 7,16 €/qm. Die Förderung ist zum 31.01.2021 ausgelaufen.

Nach Ablauf der angemieteten Laufzeit von 15 Jahren hat sich das Mietverhältnis unbefristet, mit einer 6-monatigen Kündigungsfrist, verlängert. Bei einer etwaigen Kündigung des Vertragsverhältnisses ist das Mietobjekt an die Eigentümerin ohne bestehende Untervermietungen zurückzugeben.

Die Eigentümerin teilte bereits im Frühjahr 2021 mit, dass sie vorerst auf eine Mieterhöhung nach den Richtlinien des BGB verzichtet, da ihr an einer langfristigen Vertragsverlängerung nach Ablauf der o. g. Festmietlaufzeit von weiteren 10 Jahren gelegen ist und bittet um Neuverhandlungen bezüglich der Miethöhe ab dem 01.02.2021. Seitens des Amtes für Wohnungswesen wird ebenfalls eine langfristige Vertragsverlängerung zur Planungssicherheit angestrebt. Im Rahmen der Vertragsverhandlungen konnten folgende Konditionen verhandelt werden:

Laufzeit ab dem 01.02.2021 für weitere 10 Jahre, bis zum Ablauf des 31.01.2031 mit folgender Nettokaltmiete (ohne Indexierung):

- 01.02.2021 bis 31.01.2026 i.H.v. 9,30 €/qm ; Jahresmiete 76.849,99 €
- 01.02.2026 bis 31.01.2031 i.H.v. 9,60 €/qm.; Jahresmiete 79.329,02 €

Während der bisherigen 15-jährigen Vertragslaufzeit erfolgten regelmäßige Mieterhöhungen lediglich nach den Bestimmungen der Förderzusage der Stadt Köln von jährlich 1,5 %, so dass die aktuelle Miete 7,16 €/qm beträgt. Nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) besteht für die Vermieterin nach Ablauf der Förderung die Möglichkeit einer Mieterhöhung von bis zu 15 % (Kappungsgrenze Köln) alle 3 Jahre. Bei den ausgehandelten Konditionen im Rahmen einer anvisierten Vertragsverlängerung ist eine Mieterhöhung von insgesamt 2,14 €/qm auf 9,30 €/qm ausgehandelt worden, was für den Standort und die gute Lage unterhalb des Mittelwertes des Kölner Mietspiegels (10,30 €/qm) liegt, so dass auch die Erhöhung um 0,30 €/qm nach 5 Jahren aus Sicht des Amtes für Wohnungswesen bei extrem steigenden Mieten innerhalb des Kölner Raumes als adäquat betrachtet wird.

### **Mieterlöse durch Vertragsanpassung:**

Bei den bestehenden Mietparteien ist derzeit eine Kaltmiete von 7,16 € vereinbart. Eine Mieterhöhung ist nach den Vorschriften des BGB unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze alle 3 Jahre im Umfang von 15 % möglich. Eine Mieterhöhung setzt gleichzeitig eine Zustimmung des Mieters voraus. Diese wird erst ab Beginn des dritten Kalendermonats nach Zugang des Erhöhungsverlangens wirksam.

Eine Mieterhöhung gegenüber den Mietern wurde bisher noch nicht ausgesprochen, da hierzu die politische Beschlussfassung für den neuen Mietvertrag vorliegen muss. Ausgehend von einer Beschlussfassung am 24.03.2022 soll die beabsichtigte Mieterhöhung bis zum 31.03.2022 zugestellt

werden. Die Mieterhöhung erfolgt zum 01.06.2022.

Da eine zeitgleiche Anhebung der Mieten an die bestehenden Untermietverhältnisse nach den Vorschriften des BGB nicht möglich ist, entsteht in der 10-jährigen Vertragslaufzeit ein Subventionsbedarf der Mieten von insgesamt 51.806,26 €. Dieser Subventionsbedarf kann nur geschmälert werden, indem den Mietern gekündigt wird und eine Neuvermietung zu den neuen Anmietkonditionen erfolgt. Damit verbunden geht eine städtische Entmietung mit der Folge von Eintritt von Obdachlosigkeit der gekündigten Mieter mit gegebenenfalls notwendiger ordnungsbehördlicher Unterbringung einher. Dies ist sozialpolitisch nicht zu vertreten. Bei Umsetzung der gesetzlich möglichen Mietanpassungen entfällt der Subventionsbedarf ab dem 01.06.2027.

### **Bedarf einer Vertragsverlängerung**

Das Objekt wird 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 Personenkreise, die aufgrund besonderer Vermittlungshemmnisse nur geringe Chancen auf dem freien Wohnungsmarkt haben.

Frei werdende Wohnungen 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 gesichertem 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 das Objekt selbst wie auch seine 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 Mieter\*innen drohende Wohnungslosigkeit eintreten, da sie sich selbstständig auf dem regulären Wohnungsmarkt nicht versorgen können.

In diesem Fällen wäre das Amt für Wohnungswesen nach dem Ordnungsbehördengesetz verpflichtet, diese Menschen erneut ins 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 Haushalt 2022 inkl. der mittelfristigen Ergebnisplanung 2023-2026 im Teilergebnisplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, in Teilplanzeile 16, sonstige ordentliche Aufwendungen, in Höhe von 76.849,99 € p.a. zur Verfügung. Das Dezernat Soziales, Gesundheit und Wohnen wird im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsprozesses 2023 innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel, inkl. der Mietsteigerung ab 2026, ggf. durch Umschichtungen, vorsehen.

Durch die Untervermietung der Wohnungen (für 8,23 €/qm) werden in 2023 Erträge in Höhe von jährlich rund 68.041,16 € im Teilergebnisplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, in Teilplanzeile 5, privatrechtliche Leistungsentgelte, erwirtschaftet. In 2022 werden 64.324,- € erwirt-

schaftet, da eine Mieterhöhung unterjährig voraussichtlich erst zum 01.06.2022 umgesetzt werden kann. Nach Abschluss eines Nachtrages bei dem bestehenden Mietvertrag werden die Mieten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen regelmäßig angepasst.

Anlage – Mieteinnahmen Kreuznacher Str. 71