

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Anmietung eines bisher als Beherbergungsbetrieb genutzten Appartementhauses mit abgeschlossenen Wohneinheiten im Methweg zur Unterbringung Geflüchteter

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren	12.05.2022
Finanzausschuss	13.06.2022
Rat	20.06.2022

Beschluss:

Der Rat der Stadt Köln beschließt die Anmietung eines bisher als Beherbergungsbetrieb genutzten Appartementhauses mit insgesamt 44 abgeschlossenen Kleinstappartements am Standort Methweg 2, im Stadtteil Nippes bei einer Gesamtfläche von insgesamt 1.896,77 qm inkl. 20 Stellplätzen für die Dauer von 10 Jahren ab dem 05.10.2022.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Mietvertrag abzuschließen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____ €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>79.505,26</u> €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2023

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	<u>332.314,10</u> €
c) bilanzielle Abschreibungen	_____ €

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2023

a) Erträge	<u>332.314,10</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 werden im Ressourcenmanagement im Amt 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 € voraussichtlicher Mietsumme pro Jahr bzw. bei einer Vertragsdauer von mehr als fünf Jahren. Bei einer voraussichtlichen Mietsumme von mehr als 1 Mio. € 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 gültigen Fassung) genehmigt.

Der v. g. Beschluss beinhaltet jedoch lediglich Anmietungen von öffentlich gefördertem Wohnungsbau sowie freifinanziertem Wohnungsbau bis max. 10 Jahre Vertragslaufzeit mit einem maximalen Preis von 12,- €/qm.

Der Bedarfsplan umfasst nicht die Anmietung von Appartementhäusern mit abgeschlossenen Wohneinheiten, die bisher als Beherbergungsbetriebe geführt wurden. In diesem Fall ist ein Bedarfsfeststellungsbeschluss des Rates einzuholen.

Der vom Rat beschlossene Bedarfsplan umfasst den Bedarf von Wohnungen für die Gruppe der dringend Wohnungssuchenden, von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen sowie geflüchteter Menschen. In der Anlage 2 zum Bedarfsplan-Beschluss wird konkret auf den Bedarf bei den geflüchteten Menschen Bezug genommen. Zum damaligen Zeitpunkt waren die Zahlen der Geflüchteten kontinuierlich sinkend. Die Entwicklung bei den Zahlen der Geflüchteten ist seit Herbst 2021 wieder ansteigend und infolge des Krieges in der Ukraine zum jetzigen Zeitpunkt nicht kalkulierbar.

Mit Ratsbeschluss vom 04.02.2021 (AN/0250/2021) wurde die Verwaltung beauftragt, alle Gemeinschaftsunterkünfte mit Gemeinschaftsverpflegung, -küchen und -sanitäranlagen für geflüchtete Menschen in Köln aufzulösen und geflüchtete Menschen in abgeschlossenen Wohneinheiten unterzubringen. Durch die steigende Zahl der unterzubringenden Geflüchteten ist die vorgesehene prozentuale Steigerung der Unterbringungen in abgeschlossenen Wohneinheiten um weitere fünf Prozent bis zum Jahresende nicht erreichbar.

Aufgabenstellung des Amtes für Wohnungswesen

Die Stadt Köln ist nach dem Flüchtlingsaufnahmegesetz (FlüAG) zur Aufnahme und Unterbringung von Geflüchteten verpflichtet. Schwerpunkt der Aufgabenstellung des Amtes für Wohnungswesen ist die Bereitstellung und Verwaltung von Unterkünften und Wohnungen für dringend Wohnungssuchende und von Obdachlosigkeit bedrohter Menschen sowie für Geflüchtete.

Zur Erfüllung dieser Aufgabe errichtet und unterhält die Stadt Köln entsprechende Einrichtungen. Die bestehenden Ressourcen reichen nicht aus, um die gesetzliche Aufgabe zu erfüllen. Daher ist es unabdingbar, die Anmietung von geeigneten Objekten Dritter zu akquirieren.

Eigene Bauvorhaben des Amtes für Wohnungswesen sind in diesem Umfang weder zeitlich noch bezogen auf die bestehenden Grundstücksreserven zu realisieren.

Anmietobjekte Dritter mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau oder freifinanzierten Wohnungen, die den im Bedarfsplan enthaltenden Bedarf decken, liegen dem Amt für Wohnungswesen nicht vor.

Objektdaten des Anmietobjektes

Flur 88, Flurstücke 1225, Gemarkung 054964 Nippes

44 Kleinstappartements mit eigenem Bad und kleiner Küchenzeile

ein Personalbüro mit Toilette

eine Rezeption

ein Besprechungsraum/Gemeinschaftsraum

20 Stellplätze/Tiefgarage

auf einer Gesamtfläche von 1.896,77 qm.

Anmietzeitraum 05.10.2022 – 04.10.2032.

Bisherige Vertragsdaten zum Beherbergungsbetrieb vom 04.10.2017 bis 04.10.2022

Der Beherbergungsbetrieb am Methweg 2 wird derzeit für die Unterbringung Geflüchteter genutzt. Die Vereinbarung erstreckt sich über den Zeitraum 04.10.2017 - 04.10.2022 und umfasst eine Sollbelegung von 89 Personen. Es besteht eine Auslastungsgarantie im Umfang von 80 %. Die Kosten betragen 35,-€ pro Platz und Nacht. Die Gesamtkosten pro Jahr betragen laut Vereinbarung insgesamt

mindestens 909.580,- € $((89 \text{ Sollbelegung} \times 35,- \text{ €} \times 365 \text{ Tage}) \times 80 \% \text{ Gewährleistung})$ und maximal 1.136.975 €.

Die Unterkunft wird ausschließlich für alleinstehende Männer genutzt. Dabei sind fast 1/3 der Apartments mit Geflüchteten belegt, die aufgrund gesundheitlicher Einschränkungen zu der besonders vulnerablen Personengruppe gehören und auf eine Einzelzimmernutzung angewiesen sind.

Vertragsdaten der geplanten Anmietung ab dem 05.10.2022 für 10 Jahre (04.10.2032)

Der Eigentümer beabsichtigt, dem Amt für Wohnungswesen das Appartementhaus zu vermieten. Hierbei wird die bisherige Nutzung als Beherbergungsbetrieb aufgegeben. Der Objektservice sowie notwendige Ersatzbeschaffungen oder Schönheitsreparaturen erfolgen über das Amt für Wohnungswesen. Darüber hinaus wird das Objekt durch den Sozialen Dienst des Amtes für Wohnungswesen unterstützt und begleitet.

Vertragsdaten:

Objektdaten: siehe oben

Anmietzeitraum: 05.10.2022 – 04.10.2032.

Anmietkosten:

11,60 € pro qm x 1.896,77 qm = 264.030,38 € jährlich.

Kalte Betriebskosten 3,00 €/qm x 1.896,77 qm = 68.283,72 € jährlich

Gesamtkosten: 332.314,10 € jährlich

Preisindexierung ab dem 05.10.2027 analog des in diesem Jahr geltenden Verbraucherpreisindex. Als Kalkulationsgrundlage wird der durchschnittliche Verbraucherpreisindex der letzten 5 Jahre zugrunde gelegt. Dieser beträgt nach dem Verbraucherpreisindex für NRW/Landesbetrieb IT.NRW 1,7 Prozent.

Danach betragen die Mietkosten ab dem 6. Jahr 11,80 €/qm. Eine weitere Mieterhöhung findet während der 10-jährigen Vertragsdauer nicht statt.

Die Kosten für die Apartments werden je nach Größe und anteiligen Gemeinschaftsflächen (Flure, Treppenhäuser, Besprechungsraum) auf die Bewohner*innen im Rahmen der Nutzungsgebührenrechnung umgelegt.

Die Stellplätze sind Teil der Gesamtfläche von 1.896,77 qm. Die Kosten sind bereits in dem Gesamtaufwand der Maßnahme berücksichtigt. Die Stellplätze werden zur Gegenfinanzierung vermietet.

Bedarf eines Vertragsabschlusses

Der Bedarf von neu anzumietenden Wohneinheiten ist bereits mit Ratsbeschluss 3318/2020 vom 04.02.2021 festgestellt worden. Die geplante Anmietung mit abgeschlossenen Wohneinheiten deckt einen Teil des dort festgestellten Gesamtbedarfes an Wohneinheiten und ist im Sinne des Ratsbeschlusses vom 04.02.2021 zur Steigerung der Unterbringung in abgeschlossenen Wohneinheiten.

Die standardmäßige Vereinbarung mit Beherbergungsbetrieben über garantierte Auslastungsbelegungen, hohe Sollplätze sowie tageweise Pro-Kopf-Gebühren kommt hier nicht zum Tragen, da das Objekt insgesamt als Appartementhaus mit einem monatlichen Mietzins angemietet werden soll. Der qm-Preis während der gesamten Vertragslaufzeit berücksichtigt die selbstaufgelegte Preisgrenze von 12,- €/qm.

Die Nutzung des Objektes kann insbesondere für die Unterbringung vulnerabler Personengruppen in abgeschlossene Wohneinheiten genutzt werden.

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

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 und die Betriebskosten stehen im Haushaltsplan 2022 im Teilergebnisplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, in Teilplanzeile 16, sonstige ordentliche Aufwendungen, in entsprechender Höhe zur Verfügung. 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 2023/2024 innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel für die Folgejahre vorsehen.

Die Unterbringung Geflüchteter ist eine rechtliche Verpflichtung nach FlüAG. Die dargelegte Bedarfslage im Hinblick auf vorhandene Ressourcen erfordert eine entsprechende Neuanmietung. Durch die Zahlung einer Miete anstatt der bisherigen Beherbergungsgebühren pro Person/Nacht 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 jährlich rund 332.314,10 € 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 sowie um Mieteinnahmen der vermieteten Stellplätze. Die Erträge stehen den Mietaufwendungen in gleicher Höhe gegenüber.

Dringlichkeitsbegründung

Die Anmietverhandlungen und verwaltungsinternen Abstimmungen über das Objekt sind erst kürzlich zum Ziel gekommen. Es besteht akuter Unterbringungsbedarf von Geflüchteten aus der Ukraine, der angesichts der zunehmenden Verschärfung des Krieges kurzfristig zunehmen könnte. Ferner besteht nur ein geringes Angebot an Immobilien mit abgeschlossenen Wohneinheiten zu annehmbaren Konditionen. Das Angebot zur Anmietung sollte vor diesem Hintergrund schnellstmöglich angenommen werden.

Anlage Mietberechnung Methweg