

EU-Projekt "home and care"; Mietpreisgestaltung Wohnungen und Großtagespflegen

Gremium:	Verwaltungssenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	5	Zuständigkeit:	Referat 4
Sitzungsdatum:	08.07.2021	Stadt Landshut, den	18.06.2021
Sitzungsnummer:	7	Ersteller:	Herr Diemer

Vormerkung:

1. Hintergrund

Das EU-Projekt „home and care“ bietet Wohnraum für 20 Alleinerziehende in vier Gebäuden. In jedem Gebäude ist zusätzlich eine Großtagespflege (GTP) untergebracht. Die Gebäude werden als Ganzes von der Hl. Geistspitalstiftung als Eigentümer an die Stadt Landshut vermietet, die dann wiederum die einzelnen Wohnungen und GTPs untervermietet.

Hauptverantwortlich für die Mietverhältnisse mit den Bewohnerinnen ist die Stadt. Nur so kann eine Begrenzung der Wohnberechtigung auf den Kreis der Alleinerziehenden, die in ausgewählten Berufen tätig sind und betreuungsbedürftige Kinder haben, dauerhaft erhalten werden. Das deutsche Mietrecht ermöglicht nur in dieser Konstellation der Untervermietung entsprechende Bedingungen.

In dem von der EU und dem Plenum genehmigten Förderantrag für das Projekt wird hinsichtlich der Miete für die Wohnungen im Deliverable 8.3.2 folgendes festgehalten: „Die Abwicklung der Mietverhältnisse übernimmt federführend die Stadt Landshut. Die eingennommene Miete bewegt sich auf einem sozial angepassten Niveau, um auf die Belange der Bewohnerinnen Rücksicht zu nehmen.“

Bzgl. der Großtagespflegen wurde im Antrag unter Deliverable 8.3.3 festgelegt: „Die Untermiete wird sich dabei in einem dem Zweck angepassten üblichen Rahmen bewegen.“

Die Höhe der Miete, welche die Stiftung wiederum von der Stadt verlangen muss, richtet sich nach stiftungsrechtlichen Vorschriften. Da es sich bei dem Gebäudekomplex des Projekts „home and care“ um eine Stiftungimmobilie handelt und die Schaffung von Mietwohnraum nicht vom Stiftungszweck umfasst ist, müssen im Rahmen der ordnungsgemäßen Vermögensverwaltung angemessene Erträge für den jeweiligen Stiftungszweck erwirtschaftet werden (vgl. Art. 6 BayStG). Die Überlassung von Wohnungen der Stiftung richtet sich daher nach dem aktuell gültigen Mietspiegel. Dieser bildet nach Art. 75 Abs. 2 Satz 1 GO grundsätzlich die Untergrenze für die Nutzungsüberlassung bei Wohnungen.

Mit den in Landshut geltenden Marktpreisen wird hierdurch für die Stiftung eine den Vorschriften entsprechende Rendite auf das eingesetzte Kapital erwirtschaftet.

Der Ausgleich zwischen Marktpreis an die Stiftung und sozial angepasster Miete für die Bewohnerinnen ist durch die Stadt auszugleichen, bzw. abzufangen.

Nach Vorgaben der EU reduzieren Mieteinnahmen das förderfähige Budget, d.h. jede Nettomieteinnahme aus der Untervermietung ist bei der Förderung zu berücksichtigen. Somit führt die Umsetzung einer sozialverträglichen Miete zu Folgendem:

Je niedriger die Mieteinnahme der Stadt umso niedriger die Fördergeldkürzung aber umso höher die oben beschriebene Lücke bei der Bezahlung des Mietpreises an die Stiftung.

2. Mietpreisfestlegung

2.1 Wohnungen

Ein Mietpreis gemäß Mietspiegel für die Wohnungen gegenüber den Bewohnerinnen ist bereits im Förderantrag nicht vorgesehen und auch wenig zielführend, da hier Probleme bei der Umsetzung des Projekts zu erwarten sind. Eine entsprechend hohe Miete wird vielmehr Interessierte abschrecken. Die neuen Mieterinnen verlassen für das Projekt ihr gewohntes (soziales) Umfeld und wagen sich an etwas Neues heran. Zusätzlich werden sie nicht bereit sein, finanzielle Risiken durch hohe Mieten einzugehen. Durch das Wohnen und Arbeiten im Projekt soll auch eine finanzielle Sicherheit für die Bewohnerinnen und deren Kinder geschaffen werden. Dies ist auch nach Einschätzung des Fördermittelgebers und des UIA-Experten Prof. Dr. Jörg Fischer nur durch eine sozial angepasste Miete möglich.

Andererseits darf die Miete aufgrund der zu erzielenden Replizierbarkeit des Projekts und Realitätsnähe nicht unangemessen niedrig sein, auch wenn sicherlich ein Vergleich mit den Erwartungen privater Investoren nicht sinnvoll wäre, da die Spiegelung des Projekts in der EU immer nur für Kommunen als Bauherren möglich sein wird.

Wesentlich ist, dass der Mietpreis so attraktiv festgelegt wird, dass das Projekt erfolgreich starten kann, d.h. die 20 Wohnungen zum 01.07.2022 voll belegt sind.

Um den Vorgaben des Antrags gerecht zu werden und um eine gute Belegung der Wohnungen sicher zu stellen, ist für die Alleinerziehenden eine Nettokaltmiete (für 56 m²) i.H.v. 400 € nach Einschätzung der Projektpartner und des Projektmanagements angemessen. Dies entspricht 7,14 €/m² (inkl. Küche, kein Kellerraum, kein Parkplatz) wobei Schönheitsreparaturen die Endmieterin übernimmt. Es muss mit zusätzlichen Nebenkosten iHv ca. 180 €/Monat gerechnet werden.

Die Nettokaltmiete für Wohnungen würde gemäß Mietspiegel für die 20 Wohneinheiten (à 56 m²) 9,74 €/m² betragen (= 545,44 €). Dieser Preis wird von Seiten der Stiftung gegenüber der Stadt als Miete festgesetzt.

2.2 Großtagespflegeräume

Um eine gerechte Verteilung des Nutzungsentgelts für die Großtagespflege (GTP) gegenüber den Mieterinnen zu erreichen wird ein Modell vorgeschlagen, wie es der ZAK e.V. seit Jahren praktiziert. Das Nutzungsentgelt wird in Abhängigkeit von der Höhe des Einkommens berechnet.

Ebenso wie der ZAK e.V., wird deshalb empfohlen, ein Entgelt i.H.v. 18% des Bruttoeinkommens der Tagesmutter/Erzieherin als Nutzungsentgelt bzw. Miete einzubehalten

Unter der Annahme, dass die GTP an 40 Stunden pro Woche mit 8 Kindern belegt ist (bis zu 10 Kinder wären möglich, allerdings wäre dann eine zusätzliche Erzieherin verpflichtend), kann eine sog. Warmmiete von ca. 1.177 € erreicht werden, was abzüglich von Nebenkosten eine Nettokaltmiete von ca. 828,92 € bedeutet (8,13 €/m²).

Da die Auslastung der GTP bzw. das exakte Einkommen der Tagesmütter/Erzieherinnen nicht präzise hervorgesagt werden kann, sind Änderungen der Einnahmen nach unten, aber auch nach oben möglich.

In Anbetracht der Tatsache, dass die Mieteinnahmen der GTP von der Belegung dieser abhängig sind, wird seitens des Amtes für Finanzen eine pauschale Miete in Höhe von 800 € für 102 m² bei der Vermietung der Immobilie durch die HI. Geistspitalstiftung an die Stadt Landshut zu Grunde gelegt.

3. Einnahmen / Kosten aufgrund o.g. Mietpreisfestlegung

Die Stadt Landshut und die HI. Geistspitalstiftung sind bis fünf Jahre nach Projektende (Abgabe letzter Bericht) an das Projekt gebunden. Danach kann über das Objekt frei verfügt werden. In der Kostenberechnung wurde daher immer angenommen, dass Mieten und Kosten bis zum Projektbindungsende unverändert anfallen.

Von Seiten der HI. Geistspitalstiftung wird der Gebäudekomplex wie oben beschrieben als Einheit an die Stadt Landshut vermietet. Dabei wird eine Jahresmiete von 170.000 € festgelegt. Dieser Betrag wird langfristig gesehen zum Inflationsausgleich indiziert werden.

Zum Ende der Projektbindung (voraussichtlich 06/2029) ergibt sich bei oben genannten Mieten/ Entgelten folgendes Bild, unter der Annahme, dass ab 07/2022 Mieteinnahmen erzielt werden. Die nachfolgenden Werte werden dabei gerundet angegeben.

- für die Stadt Landshut:

Mieteinnahmen (bis 06/2029):

672.000 €	(Wohnungen)
278.500 €	(GTP)
950.500 €	

Mietausgaben bis (06/2029):

1.190.000 € (170.000 € p.a.)

Somit implizierte Ausgleichzahlung der Stadt an die Stiftung

1.190.000 €	
950.500 €	(bis 06/2029)
239.500 €	

entspricht 34.286 € (34.200 €) p.a.

- für die Stiftung:

Mieteinnahmen (bis 06/2029):

1.190.000 €

Förderkürzung (einmalig 08/2023):

517.000 €

Unabhängig von der Miethöhe ist anzumerken, dass bei der Stadt Landshut die Verwaltungskosten für die Betreuung der Wohnungen und GTPs sowie deren Bewohnerinnen anfallen werden. Die Stiftung wird als Eigentümer neben den normalen Abschreibungen auf das Gebäude (voraussichtlich (485.800 €) bis 06/2029 auf den eigenfinanzierten Teil) auch die üblichen Kosten für Erhaltungsaufwendungen tragen.

Sämtliche Nebenkosten (Hausmeister, Reinigung, Versicherung, Grundsteuer usw.) werden über Mietnebenkosten auf die Endmieterinnen umgelegt.

Die Kosten für den Bau belaufen sich nach aktuellem Planungs- und Genehmigungsstand auf 6,3 Mio. €, wobei nach o.g. Förderkürzung voraussichtlich 2,9 Mio. € an Fördergeldern fließen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die exakte Höhe der Mieteinnahmen sowie der anfallenden Kosten im Verhältnis Stadt - Endmieter noch nicht endgültig feststeht. Somit kann auch der Betrag der Förderkürzung sowohl nach oben als auch nach unten abweichen.)

Die Förderkürzung bemisst sich nach den „Nettomieteinnahmen“. Da die zu erwartenden Kosten aber erst nach dem ersten Betriebsjahr (07/2023), also auf Grundlage zum Teil tatsächlicher Werte, an die EU berichtet werden, wird sich hier noch eine Änderung zur aktuellen Schätzung ergeben. Ebenso können die Mieteinnahmen auf Seiten der Stadt variieren. Je nach Auslastung der GTP oder durch Leerstände bei den Wohnungen sind Verschiebungen in beide Richtungen möglich.

Beschlussvorschlag:

1. Die Nettokaltmiete welche die Stadt Landshut als Untervermieter für die Wohnungen erhebt wird auf einem sozial angepassten Niveau von 400 € festgesetzt.
2. Das Nutzungsentgelt für die Großtagespflegeräume, welches die Stadt Landshut als Untervermieter den Tagesmüttern in Rechnung stellt, beträgt 18 % des Bruttolohns der dort jeweils tätigen Tagesmütter / Erzieherinnen.
3. Die Pauschalmiete zwischen der HI. Geistspitalstiftung und der Stadt Landshut wird mit einem Betrag von 170.000 € jährlich (zzgl. Inflationsausgleich) festgesetzt.

Anlagen:

-