



Amt für
Immobilienmanagement

07.11.2019

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Kemper
Telefon: 492-2330
KemperJ@stadt-
muenster.de

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Betrifft

Vergünstigte Bereitstellung von Immobilien durch Mietverträge

Beratungsfolge

27.11.2019	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement	Bericht
------------	--	---------

Bericht:

Vorbemerkungen:

Das Amt für Immobilienmanagement stellt einzelnen Vereinen, Vereinigungen etc. durch Mietverträge städtische Immobilien vergünstigt zur Verfügung. Mit Vorlage V/0313/2012 hat der Rat beschlossen, dass diese indirekten Förderungen durch Mietvergünstigungen nicht in Frage gestellt werden. Unabhängig hiervon hat der Rat die Verwaltung beauftragt, bei auslaufenden Verträgen und/oder Vertragsanpassungen Änderungsmöglichkeiten zu überprüfen und den zuständigen Gremien darüber zu berichten.

Die Mietvergünstigungen werden jährlich im Zuschussbericht als Anlage zum Haushaltsplan in Form einer tabellarischen Übersicht dargestellt. Die Berichtsvorlage gibt bezogen auf den Einzelfall ergänzende Informationen und spricht Empfehlungen aus, ob und inwieweit eine Bezuschussung der einzelnen Vereine, Vereinigungen etc. aus Sicht der Verwaltung weiterhin sinnvoll ist. Die Einschätzung bzw. Bewertung der Mietvergünstigungen kann nur in den entsprechenden Fachämtern (Kulturamt, Sozialamt, Amt für Kinder, Jugendliche und Familien, Sportamt und im Einzelfall von den Bezirksverwaltungen) erfolgen.

Bei den indirekten Förderungen durch Mietvergünstigungen handelt es sich nicht um Zuschüsse im klassischen Sinne. Mittel fließen hierbei nicht. Zur Ermittlung der Mietvergünstigung werden die kalkulatorischen Aufwendungen des jeweiligen Objektes (Abschreibung, Bauunterhaltung und Verwaltungskostenpauschale) zuzüglich der Nebenkosten den Erträgen aus der Vermietung gegenübergestellt.

Über die indirekten Förderungen durch Mietvergünstigungen wurde der Ausschuss zuletzt mit Vorlage V/0258/2018 vom 12.04.2018 in der Sitzung am 25.04.2018 informiert.

Auf der Basis der vorliegenden Stellungnahmen der Fachämter zu aktuell kündbaren Objekten wird der Ausschuss unterrichtet und das weitere Vorgehen/Verfahren im Einzelfall wie folgt vorgeschlagen:

Einzelfälle:

1. Heumannweg 127 ; KG Poalbürger e.V.

Kurzinfo:

Die Stadt Münster vermietet seit dem 15.04.1985 die o.g. Liegenschaft an den KG Poalbürger e.V. zum Betrieb eines Karnevalmuseums mit Vereinshaus. Insgesamt hat der Verein eine Fläche von 880 m² angemietet. Das Vertragsverhältnis hat eine Festlaufzeit bis zum 31.12.2019. Danach verlängert es sich automatisch um jeweils 1 Jahr, wenn es nicht mit einer Frist von 1 Jahr gekündigt wird. In 2018 betrug die Mietvergünstigung 29.132,30 € (kalkulatorische Aufwendungen: 41.783,00 € abzüglich Mieterträge: 12.651,30 €).

Stellungnahme des Fachamtes (Bezirksverwaltung Südost):

Seitens der Bezirksverwaltung spricht nichts gegen eine Verlängerung bzw. für eine Beendigung des Vertragsverhältnisses. Sowohl der Bezirksbürgermeister Herrn Schönlau als auch die Mitglieder der Bezirksvertretung Südost befürworten eine Verlängerung des Vertragsverhältnisses, da es sich bei dem Karnevalmuseum um eine wichtige kulturelle Einrichtung für den Stadtbezirk handele.

Weiteres Verfahren auf Basis der Stellungnahme:

Die Verwaltung wird die indirekte Förderung durch Mietvergünstigung bis auf weiteres beibehalten.

2. Sprickmannplatz 1; Internationaler Kulturverein ATRIUM e.V.

Kurzinfo:

Auf der Basis des Ratsbeschlusses vom 09.12.2009 (V/0685/2009) hat die Stadt von der Eigentümerin des og. Objektes Flächen zum Betrieb eines Kulturvereins angemietet. Die Stadt Münster vermietet seit dem 01.01.2010 die o.g. Liegenschaft an den Internationalen Kulturverein „ATRIUM“ e.V.. Die Mietfläche beträgt insgesamt 377 m². Nach Ablauf der Festlaufzeit in 2019 läuft das Mietverhältnis nunmehr auf unbestimmte Zeit und kann jederzeit mit einer Frist von 6 Monaten gekündigt werden. In 2018 betrug der Mietzuschuss 23.147,00 € (Aufwendungen: 23.147,00 € abzüglich Mieterträge: 0,00 €; Hinweis: Es handelt sich abweichend von den anderen Fällen im Zuschussbericht nicht um ein Objekt im Eigentum der Stadt Münster; insofern sind hier keine kalkulatorischen Kosten, sondern tatsächliche Aufwendungen gegeben).

Stellungnahme des Fachamtes (Sozialamt):

Der Internationaler Kulturverein „ATRIUM“ e.V. ist ein wichtiger Akteur innerhalb des Maßnahmenprogramms Kinderhaus-Brüningheide, dem kommunalen Nachfolgeprogramm der Landesförderung „Soziale Stadt“. Es handelt sich hier um ein integratives Maßnahmenprogramm, welches ressort- und trägerübergreifend konzipiert ist.

Mit seinen Veranstaltungsbereichen, den Begegnungsangeboten und Freizeit- bzw. Ausflugsangeboten ist der Verein im Themenfeld 6 „Sicherung sozialer Netze und Infrastrukturen“ des Maßnahmenprogramms tätig.

Mit Blick auf die wichtige Funktion innerhalb des städtischen Maßnahmenprogramms ist es angezeigt, den Mietvertrag bis auf Weiteres bestehen zu lassen. Aus dem Budget des Sozialamtes erhält der Verein kommunale Zuwendungen zur Finanzierung der Energiekosten sowie Fördermittel für Aktivitäten und Angebote im Rahmen des Maßnahmenprogramms Kinderhaus-Brüningheide. Der Verein ist gegenwärtig und auf Dauer nicht in der Lage, die Mietkosten aus eigenen Mitteln aufzubringen oder zur Finanzierung der Mietkosten beizutragen.

Weiteres Verfahren auf Basis der Stellungnahme:

Die Verwaltung wird die indirekte Förderung durch Mietvergünstigung bis auf weiteres beibehalten.

3. Korbmacherweg 19; Arbeiterwohlfahrt

Kurzinfo:

Die Stadt Münster vermietet seit dem 01.01.1985 die o.g. Liegenschaft an die AWO zum Betrieb der 2-Gruppen Kindertagesstätte „Aloysia Delson“. Insgesamt hat der Verein eine Fläche von 372 m² angemietet. Das Vertragsverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit und kann jederzeit mit einer Frist von 12 Monaten zum Jahresende gekündigt werden. In 2018 betrug die Mietvergünstigung 27.762,00 € (kalkulatorische Aufwendungen: 29.322,00 € abzüglich Mieterträge: 1.560,00 €).

Stellungnahme des Fachamtes (Amt für Kinder, Jugendliche und Familien):

Eine Weiterführung der indirekten Förderung für die Kita Korbmacherweg ist ab dem 01.08.2020 nicht mehr erforderlich. Der Verzicht auf Anforderung einer Miete war bisher für diesen Standort notwendig, da eine investive Förderung des Landes vorlag und deswegen für die Dauer der Zweckbindung keine Mietbezuschung möglich war. Die Zweckbindung wird jetzt auslaufen.

Weiteres Verfahren auf Basis der Stellungnahme:

Die Verwaltung wird die indirekte Förderung durch Mietvergünstigung einstellen und mit der AWO Verhandlungen über den Abschluss eines neuen Mietvertrags zum Kindergartenjahr 2020/2021 auf Grundlage des KiBiz aufnehmen.

Ergänzende Hinweise zur Unterrichtung des Ausschusses in Fällen mit jährlicher Kündigungsmöglichkeit:

Bei einigen auch in dieser Vorlage aufgeführten Mietobjekten besteht – meist nach Ablauf einer vertraglichen Festlaufzeit – eine jährliche Kündbarkeit des Vertrages. Diese Fälle werden im Zuschussbericht der Stadt Münster entsprechend mit jährlicher Kündigungsmöglichkeit ausgewiesen. Die Verwaltung wird in diesen Fällen in zeitlich angemessenen Abständen von 5 Jahren eine erneute Überprüfung des Verfahrens durch das Einholen von Stellungnahmen vornehmen und dem Ausschuss über das Prüfergebnis erneut unterrichten.

I. V.
gez.
Peck
Stadtrat

Anlagen:

Anlage A