

BESCHLUSSVORLAGE STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Gremium: Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:	7. Sitzung Hauptausschuss 14.07.2015 2015/0381 6 öffentlich Dez. 3
Betriebskostenzuschuss für das Internationale Begegnungszentrum e. V. (ibz)		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Migrationsbeirat	03.07.2015	3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	vorberaten
Hauptausschuss	14.07.2015	6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Der Hauptausschuss beschließt nach Vorberatung im Migrationsbeirat:

- Das ibz erhält 2015 einen Betriebskostenzuschuss in Höhe von 175.100 Euro und ab 2016 jährlich in Höhe von 148.700 Euro. Mit der Jahresendabrechnung des ibz an die Stadt werden die Mieteinnahmen des ibz und die anteiligen Nebenkostenzahlungen der Mieter mit den tatsächlich angefallenen Betriebskosten verrechnet.
- Die durch die Mieterhöhungen der Volkswohnung GmbH gestiegene Miete/ m² wird für die vom ibz untervermieteten Flächen vom 1. Dezember 2014 bis 31. Oktober 2015 von der Stadt übernommen. Die Erhöhungen werden ab 1. November 2015 und ab 1. Januar 2017 zu je 50 % (jeweils 0,50 Euro/ m²) durch die Stadt und die Mieter (Vereine) übernommen.
- Das ibz wird aufgefordert, ein Nutzungskonzept im Benehmen mit der Stadt zu erstellen. Regelungen hinsichtlich zukünftiger Mietänderungen sollen darin aufgenommen werden.

Finanzielle Auswirkungen				nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
175.200 Euro 2015 148.700 Euro 2016		175.200 Euro 2015 148.700 Euro 2016	Erhöhung wegen Mieterhöhung VoWo pro HHJahr 19.800 Euro		
Haushaltsmittel stehen in voller Höhe zur Verfügung					
Kontierungsobjekt: PSP-Element: 1.500.11.14.08.02.01				Kontenart: 43000000	
Ergänzende Erläuterungen: Mittel stehen zur Verfügung bei der HGW und beim Bfl.					
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>		Handlungsfeld: Sozialer Zusammenhalt und Bildung		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		abgestimmt mit		

Zusammenfassung

- Zur Kostentransparenz und Vereinheitlichung werden künftig die Mietkosten als Betriebskostenzuschuss von der Sozial- und Jugendbehörde/ Büro für Integration (Bfi), an das Internationale Begegnungszentrum e. V. (ibz) ausbezahlt. Der Betriebskostenzuschuss beinhaltet die Mietkosten für die Gesamtfläche sowie die Mietnebenkosten.
- Die verbrauchsabhängigen Mietnebenkosten werden künftig auf die Mieter (ibz und Vereine) umgelegt. Mit der Jahresendabrechnung des ibz an die Stadt werden die Mieteinnahmen des ibz und die anteiligen Nebenkostenzahlungen der Mieter (Vereine) mit den tatsächlich angefallenen Betriebskosten verrechnet.
- Die Mieterhöhung wird zu 50 % (= 0,50 Euro) an die Vereine für die von ihnen genutzte Fläche weitergegeben. Um den gleichen Betrag wird der Mietzuschuss der Stadt an das ibz für die untervermieteten Räume erhöht. Damit zahlen die Vereine ab 1. November 2015 einen monatlichen Mietzins in Höhe von 3,30 €/ m² und ab 1. Januar 2017 einen Mietzins in Höhe von 3,80 €/ m².
- Der städtische Mietzuschuss für die untervermieteten Flächen erhöht sich einmalig vom 1. Dezember 2014 bis 31. Oktober 2015 um 1,00 €/ m² auf 4,10 €/ m² und reduziert sich dann zum 1. November 2015 auf 3,60 €/ m². Zum 1. Januar 2017 steigt er mit der 2. Stufe der Mieterhöhung der Volkswohnung auf 4,10 €/ m².
- Das ibz ist aufgefordert, die gesamten Mietnebenkosten in der tatsächlichen Höhe auf die Mieter (Vereine und ibz) nach einem Umlageschlüssel zu übertragen.
- Das ibz wird aufgefordert, ein Nutzungskonzept im Benehmen mit der Stadt zu erstellen. Regelungen hinsichtlich zukünftiger Mietänderungen sollen darin aufgenommen werden.

Internationales Begegnungszentrum e. V. (ibz)

Das ibz ist seit 1995 im Gebäude Kaiserallee 12 d untergebracht. Gemäß der Vereinssatzung hat das ibz die Aufgabe der Integration, dem interkulturellen Dialog, dem besseren Verständnis der deutschen und ausländischen Menschen in Karlsruhe zu dienen, die Arbeit der ausländischen Vereine und Gruppen und deren kulturelle Vielfalt zu fördern, Begegnungen zu schaffen und zum Erfahrungsaustausch zwischen deutschen und ausländischen Gruppierungen beizutragen. Weiterhin soll es einen Beitrag leisten gegen Rassismus, Hass und Gewalt und das friedliche Zusammenleben in Karlsruhe fördern.

Teil dieser Konzeption ist die Vermietung von Vereinsräumen an Migrantenvereine. Für die Belegung des Hauses gelten grundsätzlich folgende Belegungskriterien:

Auszug aus dem Nutzungskonzept des ibz:

"...Die Überlassung von Räumlichkeiten zur Dauernutzung erfordert eine intensive Nutzung. Deshalb wird im Nutzungsvertrag eine Kündigung von kürzerer Frist vorgesehen, falls der Verein die Räumlichkeiten nicht regelmäßig und intensiv nutzt. Dadurch soll bei Änderung des Bedarfs auch anderen Vereinen eine Nutzung ermöglicht werden. Die Vereine müssen ferner ein eingetragener Verein (e.V.) sein und ihre bisherigen Aktivitäten nachweisen. ... "

Das ibz hat sich in den vergangenen 20 Jahren erfolgreich etabliert und ist ein essentieller Bestandteil der Integrationsarbeit der Stadtgesellschaft geworden. Seine besondere Stellung liegt auch in der Unterbringung von aktuell zwölf Migrantenvereinen begründet. Die Stadt und auch das ibz haben großes Interesse, die Aktivitäten und die Zusammenarbeit mit den Vereinen zu fördern.

Aufgrund des angespannten Immobilienmarktes und der begrenzten finanziellen Spielräume vieler Migrantenvereine gibt es regelmäßig Anfragen von Vereinen hinsichtlich zu mietender Räume im ibz. Aktuell stehen neun Vereine auf der Warteliste. Vereine, die bereits Mieter sind, haben Interesse an der Anmietung weiterer Räume.

Durch die geringe Fluktuation können diese Anfragen nicht annähernd befriedigt werden. Die meisten Vereine sind bereits seit über 15 Jahren Mieter im ibz. Ein Grund für die geringe Bereitschaft, sich Vereinsräume außerhalb des ibz zu suchen, sind auch die durch städtische Zuschüsse bedingten günstigen Mietkonditionen. Hier besteht durchaus die Möglichkeit der Ungleichbehandlung von Vereinen.

Das ibz ist deshalb aufgefordert, darauf konzeptionell zu reagieren und sein Nutzungskonzept entsprechend zu ändern. Ferner ist in die Konzeption auch der zukünftige Umgang mit Mietänderungen aufzunehmen.

Der Stadt Karlsruhe ist es wichtig, dass Vereine, die zu günstigen Konditionen Räume im ibz anmieten, sich aktiv in die Integrationsarbeit der Stadtgesellschaft einbringen. Über entsprechende Projektanträge bei der Stadt oder auch anderen Geldgebern ist es möglich, steigende Raumkosten zu neutralisieren, da diese als Projektkosten geltend gemacht werden können.

Mietkosten Gebäude Kaiserallee 12 d

Das Gebäude Kaiserallee 12 d ist seit 1. Dezember 1994 von der Volkswohnung GmbH an die Stadt Karlsruhe vermietet. Hierfür wurde ein Mietvertrag über 20 Jahre geschlossen, der am 30. November 2014 ausgelaufen ist. Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 28. Juni 1995 vermietet die Stadt seit 1. Februar 1995 die Räume an das ibz, zum Betrieb einer "Ausländerberatungs- und -begegnungsstätte".

Die Mietfläche insgesamt umfasst rd. 1.645 m². Die Fläche, die an Vereine weitervermietet wird, umfasst 576 m². Die Verkehrsflächen und die Fläche, die das ibz direkt nutzt, umfassen ca. 1.070 m². Die seinerzeit vereinbarte Miete i. H. v. 5,90 €/ m² (rd. 9.700 € pro Monat, 116.400 € pro Jahr) wurde vertragsgemäß seit 1994 nicht erhöht. Für die untervermieteten Räume erhielt das ibz von der Stadt einen Zuschuss in Höhe von 3,10 €/ m². Die Vereine bezahlten durchschnittlich eine monatliche Miete i. H. v. 2,80 €/ m².

Mieterhöhung

Zum 30. November 2014 lief der Mietvertrag der Volkswohnung GmbH mit der Stadt aus. Die Volkswohnung bot eine Verlängerung des Mietverhältnisses an und forderte eine Mieterhöhung um 2,00 €/ m², die exakt der Steigerung des Preisindexes der vergangenen 20 Jahre entspricht (von 5,90 €/ m² auf 7,90 €/ m²). Diese Miethöhe ist lt. Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft (HGW) marktüblich und angemessen. In Gesprächen mit der Volkswohnung konnte erreicht werden, dass die Erhöhung der Grundmiete in zwei Stufen vollzogen werden soll. Ab 1. Dezember 2014 wurde die Miete pro Monat um 1,00 €/ m² auf 6,90 €/ m² (= 11.350,00 €/Monat) erhöht und zum 1. Januar 2017 wird nochmals um 1,00 €/ m² auf 7,90 €/ m² (13.000,00 €/ Monat) erhöht.

Mieterhöhungen

zum 1. Dezember 2014: Erhöhung um 19.800 €/ Jahr von 116.400 € auf 136.200 €

zum 1. Januar 2017: Erhöhung um 19.800 €/ Jahr von 136.200 € auf 156.000 €

Mietzahlungen an die Volkswohnung

Die Miete für das gesamte Gebäude wurde bisher vom HGW aus deren Haushalt direkt an die Volkswohnung gezahlt (rd. 9.700 € pro Monat, 116.400 € pro Jahr). Um eine Kostentransparenz und Vereinheitlichung zu erreichen, werden künftig die Mietkosten als Betriebskostenzuschuss von der Sozial- und Jugendbehörde/ Büro für Integration (Bfi), an das ibz ausbezahlt. Von dort wird dann die monatliche Miete an die HGW überwiesen. Dem Haushaltsgrundsatz der Wahrheit und Klarheit wird somit Rechnung getragen. Mehrkosten für die Stadt entstehen, außer durch die Mieterhöhung, nicht.

Mietzahlungen der Migrantenvereine

An zwölf Migrantenvereine ist aktuell die Fläche 576 m² vom ibz untervermietet. Die Vereine zahlen an das ibz bisher eine monatliche Grundmiete von ca. 2,80 €/ m². Als Mietzuschuss hat die Stadt Karlsruhe über das Bfi einen monatlichen Betrag von 3,10 €/ m² an das ibz gewährt (= 576 m² x 3,10 €/ m² = 1.785,60 €/ mtl. = 21.427,20 €/ Jahr). Dieser Betrag wurde vom ibz an den Vermieter HGW weitergereicht.

Mieterhöhung für die Vereine

Um die Fortführung der interkulturellen Arbeit auf einer finanziell gesicherten Basis zu ermöglichen, wird vorgeschlagen, die Mieterhöhungen zu je 50 % (= 0,50 Euro) an die Vereine weiterzugeben und mit dem gleichen Betrag, den Mietzuschuss der Stadt an das ibz für die untervermieteten Räume zu erhöhen. Für die Miete bedeutet dies konkret:

2015 / 2016 Mietzuschuss / m ² Stadt	ab 2017 Mietzuschuss / m ² Stadt	2015 / 2016 Miete / m ² Vereine	ab 2017 Miete / m ² Vereine
3,10 € + 0,50 € = 3,60 € = 16 % (Erhöhung)	3,60 € + 0,50 € = 4,10 € = 14 % (Erhöhung)	2,80 € + 0,50 € = 3,30 € = 18 % (Erhöhung)	3,30 € + 0,50 € = 3,80 € = 15 % (Erhöhung)
= Erhöhung insgesamt 32 %		= Erhöhung insgesamt 36 %	

Die Vereine arbeiten ehrenamtlich und haben nur begrenzte Möglichkeiten, Einnahmen zu erzielen. Die vollständige Weitergabe der Mieterhöhung würde faktisch zu einer Mietsteigerung um 70 % führen und wäre damit für die Vereine Existenz gefährdend. Die alleinige Übernahme der Mieterhöhung durch die Stadt ist allerdings nicht angemessen und im Hinblick auf die Haushaltskonsolidierung nicht vertretbar.

Von Seiten der Stadt wurde den Vereinen zugesagt, erst nach Klärung der Sachlage und einer entsprechenden gemeinderätlichen Entscheidung die Mieterhöhung weiter zu geben. Von Seiten des ibz ist eine dreimonatige Kündigungsfrist der bestehenden Mietverträge zu beachten. Somit kann die Mieterhöhung erst zum 1. November 2015 weitergegeben werden.

Die Vereine zahlen ab 1. November 2015 einen monatlichen Mietzins in Höhe von 3,30 €/ m² und ab 1. Januar 2017 einen Mietzins in Höhe von 3,80 €/ m².

Der städtische Mietzuschuss erhöht sich einmalig vom 1. Dezember 2014 bis 31. Oktober 2015 um 1,00 €/ m² auf 4,10 €/ m² und reduziert sich dann zum 1. November 2015 auf 3,60 €/ m².

Zum 1. Januar 2017 steigt er mit der 2. Stufe der Mieterhöhung der Volkswohnung auf 4,10 €/m².

Der Nachtrag zum Mietvertrag mit der Volkswohnung erhält außerdem eine Gleitklausel. Damit kann es auch während der regulären Vertragslaufzeit zu Mieterhöhungen oder Mietminderungen kommen, wenn sich der Verbraucherpreisindex ändert.

Mietnebenkosten (Betriebskosten)

Die Vereine und auch das ibz zahlen aktuell Mietnebenkosten für

- Heizung (jeder nach Verbrauch)
- Strom (jeder nach Verbrauch incl. 5,00 € Pauschale Strom für Gemeinschaftsräume)
- Reinigung (Pauschale für gemeinschaftlich genutzte Flächen, eigene Flächen jeder selbst)
- Warmwasser und Abfallentsorgung (Umlage basierend auf der Größe der gemieteten Fläche)

Diese Kosten werden zu 100 % von den Mietern (ibz und Vereine) getragen.

Für das gesamte Gebäude Kaiserallee 12 d wird von der Volkswohnung zum Ende jeden Jahres eine Betriebskostenabrechnung vorgelegt. Darin sind u. a. Kosten enthalten für

- Wasser und Abwasserentsorgung
- Grundsteuer und Versicherung

Diese Kosten werden bisher von der Stadt übernommen. Sie sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen und liegen aktuell zwischen 12.000 €/Jahr bis 12.500 €/Jahr.

Künftig werden die verbrauchsabhängigen Nebenkosten, neben den Kosten für Heizung, Strom, Reinigung, Warmwasser und Abfallentsorgung, ebenfalls auf die Mieter (ibz und Vereine) umgelegt. Die Stadt wird weiterhin die Kosten für Grundsteuer und Versicherung übernehmen.

Das ibz ist aufgefordert, die gesamten Mietnebenkosten in der tatsächlichen Höhe auf die Mieter (ibz und Vereine) nach einem Umlageschlüssel zu übertragen.

Abrechnung der Zuschüsse

Wie auch in der Vergangenheit vermietet das ibz weiterhin Räume an Vereine. Die Miet- und Mietnebenkostenzahlungen der Vereine und auch die Mieteinnahmen aus der Vermietung der Veranstaltungsräume werden vom ibz eingenommen. Diese Einnahmen belaufen sich erfahrungsgemäß auf 30.000 Euro bis 35.000 Euro im Jahr. Diese Mieteinnahmen verbleiben zunächst beim ibz und werden für die Bewirtschaftung des Gebäudes verwendet. Zum Ende eines Jahres ist mit den Verwendungsnachweisen dem Bfl eine entsprechende Abrechnung vorzulegen. Überschüsse, über eine angemessene Rücklagenbildung hinaus, werden zurückgefordert.

Benötigte Haushaltsmittel 2015/2016

Für die Jahre 2015 und 2016 ist für das ibz im Haushalt der HGW die Mietzahlung incl. der Erhöhung an die Volkswohnung GmbH eingeplant. Beim Bfl ist ein Mietkostenzuschuss in Höhe von 41.200 € für eingeplant. Dieser setzt sich zusammen aus 12.500 € Mietnebenkosten und 28.700 € Mietzuschuss an das ibz für die untervermieteten Räume.

Durch die Mieterhöhung und den deshalb zu erhöhenden städtischen Betriebskostenzuschuss ergibt sich keine Finanzierungslücke, da die künftig benötigten Beträge bereits in den Haushaltsplanungen bei HGW berücksichtigt wurden. Die übernommene Mieterhöhung für die Vereine durch die Stadt von Dezember 2014 bis Oktober 2015 ist im Betriebskostenzuschuss für 2015 enthalten.

Von dem beim Bfl geplanten Zuschuss für 2015 in Höhe von 41.200 € werden in 2015 für Nebenkostenabrechnungen der Volkswohnung für 2013 und 2014 25.000 € benötigt. Für 2015 sind Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von ca. 12.500 € zu leisten. Es verbleibt ein Überschuss von 3.700 €, der eingespart werden kann.

2015

Miete mit Erhöhung 2015 (incl. Mieterhöhung für die Vereine)	136.200 € (veranschlagt bei HGW)
Nachzahlung für Dezember 2014 (incl. Mieterhöhung für die Vereine)	1.645 € (veranschlagt bei HGW)
Betriebskostenabrechnung 2013	12.270 € (veranschlagt bei Bfl)
Betriebskostenabrechnung 2014	12.500 € (veranschlagt bei Bfl)
Betriebskostenvorauszahlung 2015	12.500 € (veranschlagt bei Bfl)
benötigte Haushaltsmittel	175.115 € (gerundet 175.200 €)

2016

Miete mit Erhöhung	136.200 € (veranschlagt bei HGW)
Betriebskostenvorauszahlung 2016	12.500 € (veranschlagt bei Bfl)
benötigte Haushaltsmittel	148.700 €

Ab 2017 erhöht sich die Miete durch die 2. Stufe der Mieterhöhung auf jährlich 156.000 € (136.200 € + 19.800 €). Mit den Mietnebenkosten in Höhe von 12.500 € ergibt sich ein Gesamtbetrag in Höhe von 168.500 €, der ab 2017 in den Haushalt einzustellen ist.

Beschluss:

Antrag an den Hauptausschuss

Der Hauptausschuss beschließt nach Vorberatung im Migrationsbeirat:

1. Das ibz erhält 2015 einen Betriebskostenzuschuss in Höhe von 175.100 Euro und ab 2016 jährlich in Höhe von 148.700 Euro. Mit der Jahresendabrechnung des ibz an die Stadt werden die Mieteinnahmen des ibz und die anteiligen Nebenkostenzahlungen der Mieter mit den tatsächlich angefallenen Betriebskosten verrechnet.
2. Die durch die Mieterhöhungen der Volkswohnung GmbH gestiegene Miete/ m² wird für die vom ibz untervermieteten Flächen vom 1. Dezember 2014 bis 31. Oktober 2015 von der Stadt übernommen. Die Erhöhungen werden ab 1. November 2015 und ab 1. Januar 2017 zu je 50 % (jeweils 0,50 Euro/ m²) durch die Stadt und die Mieter (Vereine) übernommen.
3. Das ibz wird aufgefordert, ein Nutzungskonzept im Benehmen mit der Stadt zu erstellen. Regelungen hinsichtlich zukünftiger Mietänderungen sollen darin aufgenommen werden.

Hauptamt – Ratsangelegenheiten –
3. Juli 2015