

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 45/0292/WP18
Federführende Dienststelle: FB 45 - Fachbereich Kinder, Jugend und Schule		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: E 26 - Gebäudemanagement		Datum: 18.10.2022
		Verfasser/in: FB 45/220.010
Umgang mit bestehenden KiTa-Mietverträgen aufgrund von Baukostensteigerungen		
Ziele: Klimarelevanz nicht eindeutig		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
09.11.2022	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Aachen beschließt, die Verwaltung zu Verhandlungen über Anpassungen in bestehenden Mietverträgen mit Bauherren im Sinne der in der Vorlage genannten Optionen zu autorisieren.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
	x		

Investive Auswirkungen	Ansatz 2022	Fortgeschrieb ener Ansatz 2022	Ansatz 2023 ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 2023 ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 2022	Fortgeschrieb ener Ansatz 2022	Ansatz 2023 ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 2023 ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Die finanziellen Auswirkungen können aktuell nicht dargestellt werden, da diese von der Entscheidung des Rates der Stadt Aachen abhängig sind. Die Entscheidungsvorschläge werden im Text erläutert.

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			x

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			x

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			x

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
 überwiegend (50% - 99%)
 teilweise (1% - 49 %)
 nicht
 nicht bekannt

Erläuterungen:

Ausgangslage:

Derzeit plant die Stadt Aachen mehrere KiTa-Neubauprojekte mit verschiedenen Bauherren. Einige Bauherren sind nun an die Stadt Aachen herangetreten und haben mitgeteilt, dass die Projekte zu den bereits ausgehandelten Konditionen nicht mehr rentabel seien.

Die aktuell rasante Entwicklung der Baukosten konnte zum Zeitpunkt der Verhandlungen der Vertragskonditionen nicht abgesehen werden, sodass diese nicht einkalkuliert wurden. Damit die Projekte für die Bauherren weiter wirtschaftlich bleiben, haben diese sich an die Stadt Aachen mit der Bitte um Anpassung der Verträge gewandt. Bei allen Projekten wurden die Mietpreise bereits verhandelt, allerdings stehen teils noch die Mietvertragsabstimmung und -unterzeichnung aus. Auch wenn vertraglich nach Einschätzung der Verwaltung keine Ansprüche auf Anpassung bestehen, könnte § 313 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Anwendung finden: „Haben sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert und hätten die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten, so kann Anpassung des Vertrags verlangt werden, soweit einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann“.

In Anbetracht dieser Regelung und da zukünftig weitere KiTa-Projekte realisiert werden sollen, bei denen der Fachbereich Kinder, Jugend und Schule insbesondere auf die Zusammenarbeit mit Bauherren setzt, ist ihm sehr daran gelegen, mit den Bauherren ins Gespräch zu kommen und gemeinsam eine Lösung zu erarbeiten.

Problemstellung:

Das o.g. Problem verstärkt sich dadurch, dass zwischen Vertragsverhandlungen und Fertigstellung der KiTa teilweise mehrere Jahre vergehen. Somit wurden die Verhandlungen alle bereits vor dem Ukrainekrieg abgeschlossen und politisch entschieden, weswegen die Auswirkungen hiervon keine Berücksichtigung gefunden haben.

Die Anpassungen der Mietverträge orientieren sich am Verbraucherpreisindex. Auch dieser ist innerhalb der letzten Zeit ungewöhnlich stark gestiegen.

Lösungsvorschläge von Seiten der Bauherren:

1. Vorschlag: Indexierung ab Vertragsunterzeichnung und Verschiebung des Mietbeginns auf max. 30 Monate nach Baubeginn

a) Die im Mietvertrag vereinbarte Indexierung auf Basis des Verbraucherpreisindex soll auf den Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung (anstatt Mietbeginn) vorgezogen werden. Zusätzlich soll der Passus, der für gewöhnlich in allen Mietverträgen vorkommt und ausführt, dass die Grundmiete innerhalb der ersten fünf teils auch zehn Jahre unverändert bleibt, aufgehoben werden. Darüber hinaus wird im Mietvertrag in der Regel vereinbart, dass eine Anpassung des Mietpreises bei einer Veränderung des Verbraucherpreisindex um mehr als fünf Prozent im Vergleich zum Mietbeginn (hier: Vertragsunterzeichnung) erfolgt. Die vorgestellte Variante wird nun mit Zahlen beispielhaft dargestellt. Dabei wird der verhandelte Mietpreis eines laufenden Projektes verwendet.

Beispielhafte Berechnung der Mieterhöhung:

Vereinbarte Miete: 14,95 €/m²

Theoretische Miete zum 01.07.2021: 14,95 €/m²

- Verbraucherpreisindex Juli 2021: 110,1 Punkte
- Verbraucherpreisindex Juli 2022: 118,4 Punkte
- Berechnung: Neuer Index/Alter Index x 100 – 100 = prozentuale Steigerung = $118,4/110,1 \times 100 - 100 = 7,5 \%$
- Theoretische Miete zum 01.07.2022: 16,07 €/m²

Theoretische Miete zum 01.07.2022 16,07 €/m²

- Verbraucherpreisindex Juli 2021: 110,1 Punkte
- *Möglicher Verbraucherpreisindex Juli 2023: 126,7 (bei angenommener Steigerung um 7 % analog zum Vorjahr)*

Theoretische Miete zum 01.07.2023: 17,19 €/m²

Welche Kosten entstehen werden, wenn von der Preisstabilität abgesehen wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht berechnet werden. Grundsätzlich kann gesagt werden, dass eine Mietsteigerung von einem Euro bei einer fünfgruppigen KiTa mit 875 m² zu einer Kostensteigerung von 10.500 € pro Jahr pro KiTa führt.

b) In einigen Mietverträgen ist der Mietbeginn maximal 30 Monate nach Erteilung der vollziehbaren Bau- und Nutzungsgenehmigung für das Mietobjekt festgelegt. Aufgrund der pandemie- und kriegsbedingten Verzögerungen ist bereits jetzt abzusehen, dass Baumaßnahmen nicht planmäßig starten können. Konkrete Zeitplanungen sind aktuell jedoch nicht möglich. Daher wird vorgeschlagen, den Mietbeginn auf maximal 30 Monate nach Baubeginn anzupassen. Dem Mieter würde in diesem Fall ein Rücktrittsrecht für den Fall eingeräumt, dass der Baubeginn nicht bis zu einem festgelegten spätesten Zeitpunkt erfolgt.

Das eingeräumte Rücktrittsrechts würde durch die Stadt Aachen höchstwahrscheinlich nicht genutzt, da davon auszugehen ist, dass auch bei einem Baubeginn zu dem spätmöglichen Zeitpunkt (und somit einer spätmöglichen Fertigstellung) weiterhin der Bedarf für Betreuungsplätze gegeben sein wird und entsprechend an dieser KiTa festgehalten würde.

2. Vorschlag: Indexierung nach Baupreisindex

Dieser Vorschlag sieht vor, dass die vereinbarte Miete für 18 Monate nach Angebotsabgabe gilt und anschließend über die Preisanpassungsklausel angepasst wird. In diesem Fall soll auf den Baupreisindex zurückgegriffen werden. Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Baupreisindex Wohngebäude gegenüber dem Stand bei Angebotsabgabe um mehr als fünf Prozent, so ändert sich auch die Grundmiete entsprechend im Verhältnis eins zu eins.

Diese Variante ähnelt dem Vorschlag 1, allerdings beginnt die Indexierung nicht bei Vertragsunterzeichnung, sondern 18 Monate nach Angebotsabgabe. Der Wechsel von Verbraucherpreisindex hin zum Baupreisindex Wohngebäude führt zu einer deutlich höheren Steigerung des Mietpreises. So lag der Baupreisindex im Mai 2022 bei 17,6 % (im Mai 2021 betrug er 6,4 %) und der Verbraucherpreisindex bei 7,9 % (im Mai 2021 betrug er 3,9 %).

Die Heranziehung des Baupreisindex bei Mietverträgen ist unüblich und im BGB nicht vorgesehen. In den Standardverträgen geht man stets vom Verbraucherpreisindex aus, denn die Entwicklung des Baupreisindex Wohngebäude hat im Laufe der Mietzeit keinerlei Einfluss mehr auf das Vertragsverhältnis. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens ergeben sich aus dem Baupreisindex keine Kostensteigerungen mehr für den Vermieter, die eine Anpassung der Miethöhe rechtfertigen würden.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung schlägt vor, die ausgehandelten Mieten einmalig zum Mietbeginn nach dem dann gültigen Verbraucherpreisindex anzupassen und ansonsten die bestehenden Vertragsvereinbarungen beizubehalten. Zudem könnte für alle Verträge einheitlich festgelegt werden, dass die Mietpreisstabilität für fünf Jahre besteht (in einigen Projekten bisher zehn Jahre) und die Mietdauer auf 30 Jahre angepasst wird. Darüber hinaus soll der Mietbeginn auf maximal 30 Monate nach Baubeginn vereinbart werden.

Alternativ und bevorzugt sollen die (Ukraine-)krisenbedingten Baukostensteigerungen über einen einmaligen städtischen Zuschuss an den Bauherren aufgefangen werden. Dieser einmalige Zuschuss wäre im Haushalt über die „Folgekosten Ukraine“ abzugrenzen.