

Federführung:

51 - Jugend, Familie, Bildung, Freizeit

Produkt:

51.10 Kindertageseinrichtungen, Kindertagespflege

Datum:

30.11.2017

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Jugend, Familie, Senioren und Soziales	12.12.2017	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	14.12.2017	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	21.12.2017	Entscheidung

## **Abschluss einer Vereinbarung mit dem Investor eines Kindergartens zur Absicherung von Mieteinnahmen**

### **Beschlussvorschlag:**

Mit dem DRK Ortsverein Coesfeld e.V. wird eine Vereinbarung mit einer Laufzeit von 20 Jahren geschlossen, durch die dem DRK Ortsverein als Vermieter des Kindergartengebäudes Kleine Heide/Kalksbecker Weg im Umfang von 90 % die nach dem Kinderbildungsgesetz erzielbaren Mieteinnahmen abgesichert werden.

### **Sachverhalt:**

#### **Grundsätzliche Ausgangslage:**

Die Errichtung und Finanzierung von neu zu errichtenden Kindertagesstätten erfolgt derzeit nahezu ausschließlich im Wege des sog. Investorenmodells. In diesen Fällen mietet der Träger einer Kindertageseinrichtung das Gebäude von einem Investor an. Der Investor errichtet das Gebäude entsprechend den Anforderungen an eine Kindertagesstätte. Der Träger/Mieter erhält die Mietkosten in einem gesetzlich geregelten Umfang als sog. Mietzuschuss im Sinne des § 20 Abs.2 Kinderbildungsgesetz (KiBiz) vom Jugendamt refinanziert. Dabei sind die refinanzierbare Mietfläche pro Gruppe und der anerkannte Mietzins pauschaliert festgelegt. Der Investor deckt mit den für ihn anhand der KiBiz-Regelungen kalkulierbaren Mieteinnahmen seinen Finanzierungsaufwand.

Zur Finanzierung der langfristigen Investition bedarf es langfristiger Mietverträge. Insbesondere im Falle einer Fremdfinanzierung wird seitens des Kreditgebers gefordert, dass die Mieteinnahmen verlässlich sind. Der Mietzuschuss an den Träger einer Kindertageseinrichtung ist abhängig von dem Betrieb des Kindergartens und von der Belegung aller Räume durch die zu betreuenden Gruppen.

Wenn einzelne Gruppen nicht belegt werden, scheidet ein Mietzuschuss für diese Gruppe aus. Entsprechend würde der Träger einen geringeren Mietzuschuss erhalten. Folge wäre, dass entweder der Träger die von ihm an den Vermieter zu zahlende Miete nicht refinanziert erhält oder dass der Investor auf einen Teil der Miete verzichten müsste und dann seine Verbindlichkeiten gegenüber dem Kreditgeber nicht erfüllen könnte.

Die Belegung von Kinderbetreuungsplätzen und Einrichtung von Gruppen erfolgt jährlich durch die Kindergartenbedarfs- bzw. Jugendhilfeplanung nach den Vorgaben des § 19 KiBiz. Dabei hat die Vergabe der Kindpauschalen und die Zuordnung zu Gruppen jeweils bedarfsorientiert und nach sachgerechten Kriterien im Sinne des SGB VIII zu erfolgen.

Maßgebend ist somit die jährlich neu zu beurteilende Situation. Auch wenn aufgrund der aktuellen Bedarfslage damit zu rechnen ist, dass zumindest mittelfristig alle neu eingerichteten Kindergartenplätze (dringend) benötigt werden, kann insbesondere die langfristige Belegung der Plätze bzw. Einrichtung der Gruppen natürlich nicht garantiert werden. Letztlich richtet sich die Kindergartenbedarfsplanung nach dem jährlichen Bedarf. Eine Absicherung eines Trägers oder Investors in Form der Zusicherung einer bestimmten Belegung oder Gruppenbildung ist daher nicht zulässig.

Zugleich ist das Sicherungsinteresse eines Trägers, Investors bzw. Kreditgebers, die insoweit von der jährlichen Kindergartenbedarfsplanung abhängen, grundsätzlich anzuerkennen. Das gilt zumindest insoweit, wie nicht im Falle eines zurückgehenden Bedarfes nach einer gewissen Nutzungszeit mit wirtschaftlich vernünftigen Umbaumaßnahmen und einer anderen Nutzung reagiert werden kann und somit auf anderem Wege Mieteinnahmen zur Refinanzierung generiert werden könnten.

### **Absicherung der Miete:**

Eine Möglichkeit, dem Sicherungsinteresse nachzukommen und das Investorenmodell zu ermöglichen, ist die Absicherung der Miete durch die Stadt.

In der Vergangenheit wurde eine solche Regelung explizit bisher nicht getroffen. Im Jahr 1997 hat die Stadt Coesfeld mit einem Träger (DRK Ortsverein e.V.) zwar einen Trägervertrag über die Viergruppen-Einrichtung am Akazienweg geschlossen. Mit dieser Vereinbarung wurde die Trägerschaft für den Kindergarten Akazienweg für eine feste Laufzeit von 20 Jahren dem DRK Ortsverein übertragen. Sinn und Zweck der Vereinbarung war sicherlich, den Betrieb der Einrichtung sicherzustellen. Eine ausdrückliche Absicherung des Mietausfallrisikos erfolgte aber nicht. Ob diese Vereinbarung sinngemäß als eine solche zu interpretieren wäre, wird von Stadt und Träger unterschiedlich beurteilt.

Eine aktuelle Abfrage bei anderen Jugendämtern bzw. Kommunen zeigt, dass die geschilderte Problematik nunmehr stark zunehmend auch dort auftritt. In jeder der angefragten Kommunen hat man auf das Sicherungsinteresse reagiert. Die Kommunen Lüdinghausen, Nottuln und Rosendahl gehen Vereinbarungen ein, durch die ein Mietausfallrisiko für einen Zeitraum von 20 bzw. 25 Jahre seitens der Kommune übernommen wird. Die Stadt Borken gewährt einem Investor eine Mietausfallgarantie für 30 Jahre. Die Städte Ahaus und Dülmen treten in den Mietvertrag ein, wenn der Träger aus wirtschaftlichen Gründen den Betrieb der Kindertageseinrichtung nicht mehr aufrechterhalten kann.

### **DRK-Kita Kleine Heide/Kalksbecker Weg**

Auch für die neue DRK-Kita Kleine Heide/Kalksbecker Weg stellt sich die Problematik. Der DRK Ortsverein e.V. wird das neue Kindergartengebäude errichten und ist größtenteils auf eine Fremdfinanzierung angewiesen. Der Träger hat insoweit bereits zeitgemäß geplant, als er durch die Gestaltung des Baukörpers eine grundsätzlich mehrfunktionale Nutzungsmöglichkeit schafft. Im Falle einer langfristig sich ändernden Bedarfssituation ließe sich die Viergruppen-Einrichtung mit dann gleichwohl nicht unerheblichem Umbaufwand in eine andere Nutzung umwandeln. Wirtschaftlich ließe sich das aber erst darstellen, wenn die jetzige spezifische Investition für die Kindergartennutzung nach einer Laufzeit von mindestens 20 bis 25 Jahren insoweit wieder erwirtschaftet wäre.

Die Verwaltung steht mit dem DRK Ortsverein, der seinerseits die angesprochenen Kreditinstitute eingebunden hat, bereits seit längerem im Gespräch, um eine angemessene

Lösung zu finden, die auch in vergleichbaren Fällen in Zukunft tragen kann. Letztlich wird eine Absicherung der Kindergarten-Miete für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren für erforderlich gehalten.

Für die Verwaltung ist dabei auch wichtig, durch eine Absicherung weder beim Träger noch bei dem Investor das eigene Interesse an einer konstanten Belegung als Kindertagesstätte schwinden zu lassen. Daher sollte keine 100 %-ige Absicherung erfolgen.

Nach mehreren Gesprächen und Rückkopplung des Trägers mit den angefragten Kreditinstituten wird nunmehr vorgeschlagen, dem Investor (hier: DRK Ortsverein Coesfeld e.V.) eine Mietausfallgarantie über eine Laufzeit von 20 Jahren im Umfang von 90% der KiBiz-Miete für vier Gruppen zu gewähren. Diese soll greifen, wenn aufgrund einer Minderauslastung der Einrichtung nicht vier, sondern weniger Gruppen betrieben werden können.

Mit der 90 %-Regelung bleibt für den Investor und den Träger der Anreiz, sich stets für eine vollständige Belegung und Nutzung einzusetzen. Zugleich ist die Mieteinnahme zu einem großen Teil abgesichert.

Zusätzlich soll vereinbart werden, dass - im Falle des Eingreifens der Mietausfallgarantie – die Stadt das Recht erhält, die nicht mehr genutzten Gruppenräume selbst zu nutzen oder durch Dritte nutzen zu lassen. Erzielte Mieteinnahmen mindern dann den Mietausfallanspruch.

### **Maßstab für zukünftige Regelungen**

Mit einer solchen Regelung wäre auch für zukünftige vergleichbare Fälle ein entsprechender Rahmen beschrieben, den die Verwaltung Investoren und Trägern kommunizieren könnte.

Die 90%ige Mietausfallgarantie ist geeignet, auch in vergleichbaren Fallkonstellationen dem Sicherungsinteresse der finanzierenden Banken entgegen zu kommen und zugleich das Eigeninteresse des Trägers an einem erfolgreichen Betrieb der Kindertagesstätte bzw. an einer erfolgreichen Weitervermietung aufrecht zu erhalten.

Wenn es zu weiteren Anträgen auf entsprechende Absicherung kommt, werden die Einzelfälle den politischen Gremien jeweils zur Entscheidung vorgelegt.