

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Betrauung der GAG mit dem sog. "Chorweiler-Paket"

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Finanzausschuss	22.06.2015
Rat	23.06.2015

Beschluss:

1. Der Rat der Stadt Köln betraut die GAG Immobilien AG (GAG) mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse nach Maßgabe des anliegenden Betrauungsaktes.

2. Die Verwaltung wird ermächtigt, gemäß dem Betrauungsakt Zuwendungen an die GAG in Höhe von 32.393.700 € zu leisten, die in jährlichen Teilbeträgen von 3.239.370 € über 10 Jahre ausbezahlt werden. Sofern die Zuwendung der Stadt umsatzsteuerpflichtig sein sollte, erhöht sich die städtische Zuwendung entsprechend.

3. Der Rat der Stadt Köln erklärt sich damit einverstanden, dass die Stadt Köln im Rahmen der kommunalrechtlichen Möglichkeiten modifizierte Ausfallbürgschaften zugunsten der GAG AG gemäß dem Betrauungsakt zur Finanzierung des Anschaffungspreises für die Wohnungen in Chorweiler und für die Durchführung von gemeinwohlbezogenen Maßnahmen gemäß § 2 in Bezug auf die Wohnungen in Chorweiler übernimmt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

Ja, investiv Investitionsauszahlungen _____ €
 Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %

Ja, ergebniswirksam Aufwendungen für die Maßnahme 3.239.370 € zzgl.

etw. Ust. _____ €

Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): **ab Haushaltsjahr:** 2016

a) Personalaufwendungen _____ €

b) Sachaufwendungen etc. 3.239.370 € zzgl.

etw. Ust _____ €

c) bilanzielle Abschreibungen _____ €

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): **ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge _____ €

b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten _____ €

Einsparungen:

ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen _____ €

b) Sachaufwendungen etc. _____ €

Beginn, Dauer _____

Begründung

Die GAG Immobilien AG (GAG) will ca. 1.200 Wohnungen in Köln-Chorweiler (im Folgenden „Chorweiler-Paket“) von dem Insolvenzverwalter erwerben, der das über das Vermögen der derzeitigen Eigentümerin des Chorweiler-Pakets eingeleitete Verfahren führt. Das Chorweiler-Paket ist in der dem Betrauungsakt beigefügten Anlage 1 weiter beschrieben.

Das Quartier des Chorweiler-Pakets ist die größte Plattenbausiedlung in Nordrhein-Westfalen. Ca. 80 % der Wohnungen sind sozial gefördert. Es handelt sich um ein Quartier mit einem besonderen Handlungsbedarf, das durch hohe Arbeitslosigkeit (auch Jugendarbeitslosigkeit), hohen Migrationsanteil und schlechte Bausubstanz geprägt ist. Die GAG will eine weitere Verschärfung der Zustände in dem Quartier verhindern. Die von der GAG beabsichtigten Maßnahmen werden jedoch nicht alleine durch die Mieteinnahmen gedeckt werden können.

Das Vorhaben der GAG ist zu begrüßen. Um die Entstehung eines sozialen Brennpunktes zu verhindern und die hohe Qualität der durchgeführten Sanierungs- und Betreuungsmaßnahmen zu gewährleisten ist deshalb beabsichtigt, die Maßnahmen der GAG zur Instandsetzung und sozialen Stabilisierung des Quartiers zu bezuschussen.

Hierzu zahlt die Stadt Köln der GAG über 10 Jahre einen Zuschuss in Höhe von maximal EUR 32.393.700 netto zzgl. etwaig anfallender Umsatzsteuer. Der Zuschuss soll in jährlichen Raten von EUR 3.239.370 netto ausbezahlt werden. Neben dem Zuschuss wird die Stadt eine Bürgschaft zur Absicherung von der GAG aufzunehmenden Kapitalmarktdarlehen für die Finanzierung der Anschaffungskosten und die Durchführung der Maßnahmen stellen.

Rechtsgrundlage hierfür ist der sog. Freistellungsbeschluss der Europäischen Kommission. Am 20.12.2011 hat die Europäische Kommission das sog. Almunia-Paket beschlossen, welches am

31.01.2012 in Kraft getreten ist. Das Almunia-Paket beinhaltet auch den Beschluss der Kommission über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 AEUV (Freistellung von der Notifizierungspflicht) auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen, mit denen insbesondere ein soziales Ziel verfolgt wird. In Artikel 2 Absatz 1 lit c) des Freistellungsbeschlusses wird der soziale Wohnungsbau als zulässiges Förderziel ausdrücklich erwähnt. Ausgleichsleistungen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zur Deckung des sozialen Bedarfs im Hinblick auf den sozialen Wohnungsbau sowie die Betreuung und soziale Einbindung sozial schwacher Bevölkerungsgruppen sind im Rahmen des Freistellungsbeschlusses ohne Berücksichtigung des sonst vorgeschriebenen Schwellenwertes zulässig.

Die Verwaltung hat daher in Absprache mit dem Vorstand der GAG den Betrauungsakt auf der Grundlage des Freistellungsbeschlusses erarbeitet.

Bei dem Betrauungsakt war zu berücksichtigen, dass Leistungs- und Gegenleistungsverhältnisse grundsätzlich der Umsatzsteuer unterliegen. Nach Auffassung der Verwaltung handelt es sich bei der hier vorliegenden Zuwendung um einen sog. „echten“ Zuschuss, dem kein Leistungs-/ Gegenleistungsverhältnis zu Grunde liegt. Um Steuerrisiken zu minimieren, wird sich die Verwaltung um eine verbindliche Auskunft bei den zuständigen Finanzbehörden bemühen, die diese Auffassung bestätigt. Sofern die Finanzbehörden doch von einer Umsatzsteuerpflicht ausgehen sollten, ist dieses Risiko von der Stadt Köln zu tragen. Die städtische Zuwendung würde sich dann um 6.154.803 € erhöhen.

Neben dem Zuschuss wird die Stadt eine Bürgschaft zur Absicherung von der GAG aufzunehmenden Kapitalmarktdarlehen für die Finanzierung der Anschaffungskosten und die Durchführung der Maßnahmen stellen. Die von der Stadt Köln zu übernehmenden Bürgschaften erhöhen somit den Beihilfewert der Betrauung. Gemäß § 87 Abs. 2 der Gemeindeordnung NRW darf die Gemeinde Bürgschaften nur im Rahmen der Erfüllung ihrer Aufgaben übernehmen. Die Übernahme von Bürgschaften ist grundsätzlich nach den Beteiligungsverhältnissen aufzuteilen. Die Übernahme von Bürgschaften zugunsten privater Unternehmen, an denen die Gemeinde nicht beteiligt ist, gehört nicht zu den Aufgaben der Gemeinde. Die Stadt Köln kann daher aus kommunalrechtlichen Gründen nur 88,21 % der Gesamtdarlehenssumme verbürgen. Gemäß den kommunalrechtlichen Vorschriften muss die Übernahme von Ausfallbürgschaften der Aufsichtsbehörde spätestens einen Monat vor der verbindlichen Übernahme angezeigt werden.

Im Rahmen des Betrauungsaktes ist auch die Berücksichtigung einer angemessenen Rendite für das betraute Unternehmen zulässig. Als angemessene Rendite auf das von der GAG eingesetzte Eigenkapital wurde hier eine Verzinsung von 2,69 % festgelegt.

Sofern die GAG die von der Stadt Köln bereitgestellten Mittel wider Erwarten nicht benötigen sollte, ist die Stadt Köln berechtigt und verpflichtet, etwaige Überkompensationen zurück zu fordern. Die GAG hat hierzu alle 2 Jahre einen vom Wirtschaftsprüfer testierten Mittelverwendungsnachweis vorzulegen.

Anlagen

- Betrauungsakt
- Anlage 1 und 2 zum Betrauungsakt