

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Abschluss eines neuen Belegungsrechtsvertrages mit der GAG Immobilien AG

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Finanzausschuss	14.12.2015
Rat	15.12.2015

Beschluss:

Der Rat nimmt den mit der GAG ausgehandelten neuen Belegungsrechtsvertrag (Anlage) zur Kenntnis und ermächtigt die Verwaltung zum Abschluss des Vertrages.

Der Rat beschließt für die Erledigung der nach diesem Vertrag durch die Stadt Köln wahrzunehmenen Aufgaben die Zusetzung von 2,0 Stellen Sozialarbeiter/in / Sozialpädagoge/in in der Vergütungsgruppe TVöD-SuE S 15 beim Amt für Soziales und Senioren.

Der Rat beschließt, die entsprechenden Aufwendungen im Rahmen der Aufstellung des Haushaltsplanes 2016 zu berücksichtigen. Sofern die Aufwendungen der Stadt umsatzsteuerpflichtig sein sollten, erhöhen sich die städtischen Aufwendungen entsprechend.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input type="checkbox"/>	Nein			
<input type="checkbox"/>	Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€	
		Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>4.400.000</u> €	
		Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):		ab Haushaltsjahr:	<u>2016</u>	
a)	Personalaufwendungen		<u>141.000</u> €	
b)	Sachaufwendungen etc.		<u>4.400.000</u> €	
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

Der auslaufende Belegungsrechtsvertrag zwischen der Stadt Köln und GAG Immobilien AG wurde im Jahr 2000 für die Dauer von 15 Jahren geschlossen und endet mit dem 31.12.2015. Die GAG räumte mit diesem Vertrag der Stadt Köln an im Einzelnen konkretisierten Wohnungen ein uneingeschränktes Belegungsrecht ein und verpflichtete sich, mit den von der Stadt Köln benannten Wohnungssuchenden Mietverträge abzuschließen. Im Gegenzug verpflichtete sich die Stadt die hiermit verbundenen Risiken gegenüber der GAG abzusichern.

Stadt Köln und GAG haben sich zum Ziel gesetzt, die erfolgreiche Zusammenarbeit zu intensivieren. Hierzu soll das System der Belegungswohnungen optimiert und den aktuellen Erfordernissen angepasst werden. Die Vertragsparteien haben deshalb bereits im Jahr 2013 einen Letter of Intent geschlossen.

Als Ergebnis der vom Amt für Soziales und Senioren gemeinsam mit dem Amt für Wohnungswesen und der GAG geführten umfangreichen Verhandlungen liegt nunmehr in Form des in der Anlage beigefügten Vertragsentwurfes vor.

Der neue Belegungsrechtsvertrag berücksichtigt noch stärker als bisher kommunale Belange, die über die Versorgung von Wohnungsnotfällen hinausgehen. Zentrale Rolle spielen dabei die gezielte Belegung und die quartierbezogene Soziale Arbeit, die auf alle vom Vertrag erfassten Wohnungen ausgedehnt werden. Ziel ist, eine ausgewogene Wohnungsbelegung in möglichst breit gestreuter sozialer Mischung in den Wohnsiedlungen sicherzustellen.

Der neue Vertrag beinhaltet eine Erweiterung der aktuell rund 8.000 Belegungswohnungen auf 9.900 sowie eine Intensivierung der bewährten Zusammenarbeit. Neben der quartierbezogenen Bereitstellung von Belegungswohnungen wird erstmalig eine Kontingentlösung erprobt, nach der jährlich bis zu 30 von der Stadt vorgeschlagene Mieter durch die GAG im eigenen Bestand, jedoch außerhalb der Belegungswohnungen, versorgt werden. Nach 2 Jahren wollen Stadt Köln und GAG die Wirkungen

dieser Vorgehensweise evaluieren.

Dadurch vergrößern sich die Spielräume der Sozialverwaltung, freiwerdende Wohnungen einzusetzen, um Wohnungslosigkeit bei gefährdeten Mietverhältnissen zu vermeiden und bereits eingetretene Obdachlosigkeit nach vorangegangener Unterbringung in Notressourcen wieder zu beseitigen. Daneben werden auch wohnungssuchende Haushalte unterstützt, die aufgrund ihrer Größe, ihrer Nationalität und anderer Faktoren am Wohnungsmarkt besonderen Schwierigkeiten begegnen.

Durch den neuen Vertrag wird zudem der Schutz der Mieter in den Belegungsrechtswohnungen erheblich ausgeweitet. Die GAG benötigt zukünftig vor Einleitung der Räumungsklage in allen rund 10.000 Belegungswohnungen die Zustimmung der Stadt Köln. In der Vergangenheit wurde dieses Zustimmungsverfahren nur auf 1.500 Mietverhältnisse angewandt.

Um die umfangreichen Aufgaben in weiteren Belegungsquartieren erfüllen zu können, ist neben einer Erhöhung der Leistungen für Soziale Arbeit auf Seiten der GAG die bedarfsgerechte Aufstockung von sozialarbeiterischen Ressourcen im Amt für Soziales und Senioren erforderlich. Dies führt zunächst zu jährlichen Mehraufwendungen in Höhe von 141.000 € für zwei zusätzliche Stellen bewertet nach EGr. S 15 Tarifvertrag für die Beschäftigten im Sozial- und Erziehungsdienst des öffentlichen Dienstes (TVÖD-SuE). Die zusätzlichen Arbeitsplatzkosten belaufen sich auf 25.600 € jährlich.

Die finanziellen Aufwendungen der Stadt Köln für die aus der Anlage 2 zum Vertrag ersichtlichen Leistungen (Leerstandskosten, Instandhaltungsmaßnahmen, Leistungen für Soziale Arbeit sowie für Individualgewährleistungsansprüche) werden von bisher 3.800.000 € im Jahr 2015 auf ca. 4.400.000 € pro Jahr ansteigen.

Dieser Ausgabensteigerung von rund 16 % steht ein Zuwachs an Wohnungen von ca. 25 % gegenüber (9.900 statt bisher rund 8.000 Wohnungen). Mittelfristig stehen den anfallenden Mehraufwendungen zu erwartende Einsparungen bei den Aufwendungen für Hilfen zur Vermeidung von Wohnungsverlust gegenüber, da in den geschützten Belegungswohnungen frühzeitiger interveniert werden kann. Kurzfristig kann zudem von einer geringeren Kostensteigerung bei der Notunterbringung von obdachlosen Personen ausgegangen werden, da mehr Anschlussvermittlungen in Wohnraum möglich sind. Die Wohnraumversorgung gestaltet sich wesentlich günstiger als die ansonsten dauerhaft erforderliche Unterbringung in einer Hotelunterkunft.

Der Kostenvergleich zwischen der Obdachlosenunterbringung und der Wohnversorgung über den Belegungsvertrag führt für einen Einpersonenhaushalt zu einer jährlichen Kostenersparnis von rund 3.800 €. Bei einem Dreipersonenhaushalt steigt die Ersparnis sogar auf rund 19.600 € pro Haushalt im Jahr. Damit amortisieren sich die zusätzlichen Kosten für die Erweiterung des Angebots an Belegungsrechten einschließlich der Erhöhung des Betreuungsaufwandes bereits, wenn hierdurch die Zahl notwendig werdenden Hotelunterbringung dauerhaft um 200 geringer ausfiele, als dies ohne die Zugriffsmöglichkeit auf weitere Belegungsrechtswohnungen erforderlich wäre. Im Hinblick auf die Fallzahlentwicklung sowie die beschriebenen weiteren kostendämpfenden Effekte durch die Erhöhung des zur Verfügung stehenden Wohnungskontingents ist von einer spürbaren Nettoentlastung des Haushalts auszugehen.

Bei dem Belegungsvertrag ist zu beachten, dass Leistungs- und Gegenleistungsverhältnisse grundsätzlich der Umsatzsteuer unterliegen. Nach Auffassung der Verwaltung ist dies bei der Übernahme von Gewährleistungen wie im vorliegenden Vertrag nicht der Fall. Um Steuerrisiken zu minimieren, wird die GAG eine verbindliche Auskunft bei den zuständigen Finanzbehörden einholen, die diese Auffassung bestätigt. Sofern die Finanzbehörden doch von einer Umsatzsteuerpflicht zumindest eines Teiles der Leistungen ausgehen, ist dieses Risiko von der Stadt Köln zu tragen. Die städtische Aufwendung würde sich dann entsprechend erhöhen.

Zur Dringlichkeit:

Um einen vertragsfreien Zustand zu vermeiden, ist eine Beschlussfassung noch in diesem Jahr notwendig. Aufgrund von langwierigen Abstimmungsprozessen sowohl zwischen Stadt und GAG sowie nicht zuletzt zwischen GAG und Finanzverwaltung war eine frühere Befassung der vorberatenden Gremien mit dem Vertragsentwurf nicht möglich. Zur Vermeidung einer Dringlichkeitsentscheidung war deshalb eine Vorberatung der Vorlage im Ausschuss für Soziales und Senioren nicht möglich.

Anlagen

Belegrechtsvertrag mit Anlagen