

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Bedarfsplanung vom Amt für Wohnungswesen für neu anzumietende Objekte gem. § 5 Abs. 2 a der Zuständigkeitsordnung der Stadt Köln vom 13.12.2019

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Integrationsrat	21.04.2020
Ausschuss Soziales und Senioren	23.04.2020
Finanzausschuss	11.05.2020
Rat	14.05.2020

Hinweis:

Kann die Beschlussvorlage am 14. Mai 2020 nicht im Rat behandelt werden, wird der Beratungsgang entsprechend angepasst.

Beschluss:

Der Rat der Stadt Köln beschließt zur Aufgabenwahrnehmung der Wohnraumversorgung im Amt für Wohnungswesen die begründete Bedarfsplanung für den Bedarfszeitraum 2020 – 2024 zur Anmietung und Verwaltung von Unterkünften und Wohnungen für dringend Wohnungssuchende, von Obdachlosigkeit bedrohte und geflüchtete Menschen sowie für Menschen mit Vermittlungshemmnissen auf dem regulären Wohnungsmarkt.

Die Bedarfsplanung umfasst

- Verhandlung
- Vertragsanbahnung
- Vertragsabschluss

zur Anmietung von nach § 5 Abs. 1 c der Zuständigkeitsordnung der Stadt Köln vom 13.12.2019 zustimmungspflichtigen

1. Verlängerungen / Nachverträgen von Mietverträgen für Bestandgebäude (Objekte siehe Anlage)

sowie

2. Neuabschlüssen von Mietverträgen für angebotene Objekte

soweit dies zur Bedarfsdeckung, also zur Versorgung der o.a. Personengruppen mit Wohnraum erforderlich ist.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **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>4,0 Mio.</u> €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2021

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	<u>5,0 Mio.</u> €
c) bilanzielle Abschreibungen	_____ €

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	_____ €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____ €

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	_____ €

Beginn, Dauer _____

Auswirkungen auf den Klimaschutz

- Nein
- Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)
- Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung

Auf der Grundlage der Zuständigkeitsordnung der Stadt Köln vom 13.12.2019 entscheiden die vom Rat gebildeten Ausschüsse in ihrem Aufgabenbereich gem. § 5 Abs. 1 c bei Anmietungen und anderen Vereinbarungen zur Bereitstellung von Liegenschaften: ab 100.000 Euro voraussichtlicher Mietsumme pro Jahr bzw. bei einer Vertragsdauer von mehr als fünf Jahren. Bei einer voraussichtlichen Mietsumme von mehr als 1 Mio. Euro innerhalb der Laufzeit entscheidet der Rat.

Gem. §5 Abs. 2 a ist ein Bedarfsfeststellungsbeschluss nicht erforderlich, wenn sich der Bedarf aus einem vom Rat beschlossenen Bedarfsplan ergibt.

Das Amt für Wohnungswesen legt in diesem Sinne eine **Bedarfsplanung 2020 bis 2024** vor und stellt die Prämissen im Folgenden dar.

Schwerpunkt der Aufgabenstellung des Amtes für Wohnungswesen ist die Bereitstellung und Verwaltung von Unterkünften und Wohnungen für dringend Wohnungssuchende, von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen und Geflüchtete.

Einerseits steht das Amt für Wohnungswesen mit seinen Flächenerfordernissen in Konkurrenz mit für die Stadtgesellschaft bedeutsamen Bedarfen an Kita- und Schulbau sowie an Infrastrukturprojekten. Andererseits schränken bauplanerische und baurechtliche Begrenzungen den Handlungsspielraum

ein und ermöglichen z.B. die lediglich für einen relativ kurzen Zeitraum gestatte Errichtung von Bauten (temporäre Unterkünfte).

Das Amt für Wohnungswesen kann aufgrund dieser Flächenknappheit mittels Bautätigkeit keine ausreichenden Ressourcen für die Versorgung von wohnungslosen Menschen schaffen. Es ist deshalb neben der eigenen Flächenakquise, Planung und Realisierung von Baumaßnahmen unabdingbar auf die Akquise und Anmietung von geeigneten Objekten Dritter angewiesen.

Aktuell besteht die folgende Verteilung (Eigentum / Anmietung):

betrifft	Gesamt*	Eigentum	Anmietung	Anteil Anmietung
Unterbringung Geflüchtete ¹⁾	6.431 Pers.	3.176 Pers.	3.255 Pers.	51 %
Unterbringung Wohnungslose	782 WE	525 WE	257 WE	33 %
Vermietung an Wohnungssuchende	1.321 WE	415 WE	906 WE	69 %

* Aufgrund der Abrechnungsvorgaben aus dem Flüchtlingsaufnahmegesetz (FlüAG) werden für Geflüchtete Plätze für Personen erfasst, während die Unterbringung von Wohnungslosen und die Vermietung an Personen mit WBS in prekären Verhältnissen marktüblich in Wohneinheiten (WE) erfasst werden.

¹⁾ ohne Beherbergungsbetriebe: Unterbringung basiert nicht auf Mietverträgen, sondern auf Belegungsvereinbarungen inkl. Garantiebetrags (siehe auch Kapitel 2.10 im 27. Bericht zur Situation Geflüchteter in Köln).

Aus diesem beengten Handlungsspielraum heraus verfolgt die Bedarfsplanung des Amtes für Wohnungswesen im Themenkomplex „Anmietung“ grundsätzlich zwei strategische Ausrichtungen:

1. Fortführung der Anmietung von Bestandsgebäuden (siehe Anlage)
2. Akquise neuer Objekte zur Anmietung

Gefolgt wird dabei dem Gebot der Wirtschaftlichkeit sowie dem Versorgungsauftrag für dringend Wohnungssuchende, von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen und Geflüchtete

Prämisse „Wirtschaftlichkeit“ für die Bedarfsplanung

Insbesondere bei der Anmietung von Gebäuden mit abgeschlossenen Wohneinheiten besteht bei Anmietung über einen längeren Mietzeitraum grundsätzlich eine bessere Verhandlungsbasis gegenüber dem Vermieter (Vertragsdauer > fünf Jahre). Außerdem gestalten sich notwendige Renovierungen zur bedarfsgerechten Herrichtung und Ausstattungen wirtschaftlicher, da diese Investitionen der üblichen Nutzungsdauer entsprechend lang zum Einsatz kommen und über einen längeren Zeitraum abgeschrieben werden können.

Dieselben positiven wirtschaftlichen Effekte lassen sich auch erzielen, wenn es sich um mehrere Gebäude bzw. Hausnummern handelt (Volumen > 100.000 Euro).

Unabhängig von der Erfüllung des Gebotes der Wirtschaftlichkeit und den betriebswirtschaftlichen Interessen der Investoren bedeutet die langfristige Anmietung für die vom Amt für Wohnungswesen zu versorgende Personengruppe ein hohes Maß an Stabilität und Sicherheit. Dies ist in jeder Hinsicht integrationsfördernd und leistet einen entscheidenden Beitrag zum Betreuungsauftrag des Amtes für Wohnungswesen.

Gerade bei Anmietungen mehrerer Gebäude bzw. Hausnummern oder einer langfristigen Laufzeit führt die Änderung der Zuständigkeitsordnung zu dem Erfordernis einer Zustimmung durch den Fachausschuss bzw. durch den Rat.

Prämisse „Versorgung“ für die Bedarfsplanung

Der Bedarf an angemieteten Gebäudekapazitäten wird anhand der verschiedenen Zielgruppen, die durch das Amt für Wohnungswesen zu versorgen sind, nachfolgend dargestellt:

Bedarfslage *Unterbringung Geflüchteter*

Die Stadt Köln erfüllt mit der Unterbringung von Geflüchteten ihren gesetzlichen Auftrag aus dem

Flüchtlingsaufnahmegesetz (FlüAG) sowie dem Ordnungsbehördengesetz NRW (OBG NRW). Bei aktuell stagnierenden Zahlen übersteigt die Anzahl untergebrachter Geflüchteter noch mit 35% deutlich das Niveau von 2014.

Das Ressourcenmanagement hat u.a. zum Ziel, neue stadteigene Unterkünfte für die derzeit noch ca. 7.460 Geflüchtete zu schaffen. Hierbei ist die Unterbringungsqualität an den vom Rat 2004 beschlossenen „Leitlinien zur Unterbringung und Betreuung von Flüchtlingen in Köln“ auszurichten.

Eine Übersicht über die Ressourcenplanung sowie die Zielsetzung in der Unterbringung Geflüchteter für 2020 findet sich im 27. Bericht zur Situation Geflüchteter in Köln (Vorlage 0417/2020).

Die Akquise und Anmietung neuer geeigneter Objekte für Geflüchtete ist erforderlich weil

- die Unterbringung in teuren Beherbergungsbetrieben und kostenintensiven Standorten bzw. in solchen mit geringen Qualitätsstandards beendet werden soll
- der Bedarf durch eigene Bautätigkeit nicht gedeckt werden kann
- Standorte wegen vorrangiger Bedarfe wie z.B. Schul- und Kita-Bau sowie Infrastrukturprojekten aufgegeben werden müssen
- temporäre Unterkünfte von Geflüchteten nach Fristablauf zurückgebaut werden müssen (mit Stand 31.12.2019 waren 1.004 Personen in solchen Objekten untergebracht)
- vorhandene Mietobjekte nicht länger genutzt werden können (z.B. wegen Beendigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter)

Auch wenn die Geflüchtetenzahlen seit Mitte 2019 langsam sinken bzw. stagnieren, kann nicht von einem reduzierten Unterbringungsbedarf ausgegangen werden. Vor dem Hintergrund der aktuellen prekären humanitären Situation der Geflüchteten an der griechisch-türkischen Grenze und der politischen Beratungen innerhalb der EU kann heute noch nicht abgeschätzt werden, wie sich die Bedarfslage hinsichtlich der Unterbringung Geflüchteter in Köln in der nächsten Zeit entwickeln wird.

Bedarfslage Unterbringung wegen Wohnungslosigkeit

Die Stadt Köln ist als Ordnungsbehörde nach § 14 Ordnungsbehördengesetz NRW (OBG NRW) verpflichtet, Obdachlosigkeit zu verhindern, indem sie von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen in einer geeigneten Unterkunft unterbringt. Die Kommune ist verpflichtet, städtische Unterkünfte zur Unterbringung von Obdachlosen in ausreichenden Umfang vorzuhalten.

Seit 2012 kommt es zu einer kontinuierlichen Zunahme der erforderlichen Unterbringungen aufgrund Wohnungslosigkeit, unter anderem durch einen erheblichen Anstieg von Zwangsräumungen in den letzten drei Jahren. Ein Ende dieser Entwicklung ist angesichts steigender Mieten und der Wohnungsmarktsituation im Bereich des bezahlbaren Wohnraumes nicht abzusehen.

Aus der Wohnungsnotfall-Berichterstattung 2018 des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes NRW ergibt sich die folgende nachhaltige Steigerung der Anzahl wohnungsloser Personen, die in der Stadt Köln in den letzten Jahren rein kommunal und ordnungsbehördlich wegen drohender Obdachlosigkeit untergebracht wurden:

Stadt Köln	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Zahl der Wohnungslosen*	3.582	3.405	3.423	3.736	4.054	5.225	5.174

* zum 30.06.eines Jahres.

Die bestehenden Unterbringungsobjekte, in denen Menschen ohne Mietvertrag untergebracht sind, die perspektivisch auf dem regulären Wohnungsmarkt chancenlos sind, müssen in den nächsten Jahren wegen maroder Bausubstanz umfassend kernsaniert bzw. neugebaut werden. Das Amt für Wohnungswesen verfolgt in diesem Kontext das Sanierungs- und Umbauprogramm der Kölner Sozialhäuser. Mit Vorlage 1029/2019 wurden die politischen Gremien über den Sachstand unterrichtet.

Die in diesen Objekten untergebrachten Personen müssen anderweitig versorgt werden. Dies kann mangels ausreichender Bauflächen im städtischen Besitz und langer Errichtungsdauer von Neubauten nicht immer in stadteigenen Objekten erfolgen.

Die regelmäßige Anmietung neuer Objekte zur Unterbringung von Wohnungslosen ist daher nach wie vor unabdingbar.

Bedarf für die Vermietung im Rahmen einer sozialintegrativen Belegung für wohnungssuchende Menschen in Köln

Angesichts der Knappheit von bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Köln besteht ein nachhaltiger Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen für Personenkreise, die aufgrund besonderer Vermittlungshemmnisse nur geringe Chancen auf dem freien Wohnungsmarkt haben.

Die Stadt Köln ist sich ihrer Verantwortung für diese Menschen bewusst und hat daher für die Erstvermietung das Konzept der integrativen Belegung entwickelt, wonach jeweils ein Drittel der Wohnungen vermittelt wird an:

- Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein aus dem umgebenden Stadtteil
- dringend Wohnungssuchende mit Zugangsbeschränkungen zum Wohnungsmarkt
- an wohnungslose Menschen sowie Geflüchtete mit gesicherten Aufenthaltsstatus, die bisher in den Einrichtungen des Amtes für Wohnungswesen lebten.

Durch die Drittelbelegung wird einerseits finanziell prekär gestellten Menschen die Möglichkeit gegeben, in ihrem Veedel zu verbleiben, andererseits eine soziale Durchmischung der Bevölkerung gewährleistet, um die Diversität der Stadtviertel zu bewahren und einer Gentrifizierung vorzubeugen.

Das Amt für Wohnungswesen übernimmt deshalb mit seinem Konzept zur sozialintegrativen Belegung eine wichtige Steuerungsfunktion zum Erhalt des sozialen Friedens innerhalb der Stadtgesellschaft. Ohne die Möglichkeit der Neuanmietung von Objekten verbliebe die Wohnungsvergabe in der Entscheidungs- und Steuerungsbefugnis des Investors, für den verständlicherweise betriebswirtschaftliche Belange höher priorisiert sind als die soziale Verantwortung für erhaltenswürdige Veedelstrukturen oder die Versorgung sozial benachteiligter Wohnungssuchender.

Die Möglichkeit dieser sozialintegrativen Belegung durch die Verwaltung besteht bei öffentlich geförderten Neubauten nur im Rahmen der Erstvermietung. Da jährlich öffentlich geförderte Wohnungen durch den Wegfall der Bindungsfrist für eine Vermittlung besonders benachteiligter Menschen entfallen, ist die Stadt Köln darauf angewiesen, **ständig neue** im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtete Wohnungen und Immobilien anzumieten, in denen dann wieder eine sozialintegrative Belegung möglich ist.

Die Verträge zur Anmietung dieser öffentlich geförderten Neubauten werden an den Bewilligungszeitraum der Förderung geknüpft und sind somit immer langfristig, das heißt, länger als fünf Jahre.

Kriterienkatalog zur Standortauswahl für die Bedarfsplanung

Zur Entscheidung, ob ein konkretes Objekt zur Deckung der vorgenannten Bedarfe geeignet ist und daher in eine Vertragsanbahnung eingetreten werden soll, bewertet das Amt für Wohnungswesen neben den Aspekten Wirtschaftlichkeit und Belegungsmanagement auch standortbedingte Aspekte des angebotenen Objekts. Insbesondere wird dabei auf die Bedürfnisse der jeweils zu versorgenden Personengruppe eingegangen und die folgenden Kriterien begutachtet:

- Soziale Infrastruktur (z.B. medizinische Versorgung, Kita, Schule etc.)
- Verkehrsinfrastruktur (z.B. ÖPNV-Anbindung, Lärmbelastung etc.)
- Sozialstruktur (z.B. nachbarschaftliches Umfeld, Verteildichte Geflüchtete, Nähe zu anderen Standorten etc.)
- Netzwerkstruktur (z.B. konzeptionelle Ansätze, Ehrenamt, Hilfsangebote etc.)

Auch bei Neuverhandlungen und Nachträgen für Bestandsobjekte nimmt das Amt für Wohnungswesen jeweils eine neue Bewertung nach diesen Kriterien vor. So ist gewährleistet, dass aktuelle Standortveränderungen immer passgenau auf die zu versorgende Zielgruppe betrachtet werden. Im Sinne einer nachhaltig integrativen Wirkung kann so eine optimale Standortentwicklung sichergestellt werden.

Unterrichtung Ausschuss

Über abgeschlossene Neuverträge wird das Amt für Wohnungswesen jeweils **zum Jahresende dem Ausschuss für Soziales und Senioren berichten**. Darüber hinaus berichtet das Amt für Wohnungswesen insbesondere zum Ressourcenmanagement hinsichtlich Unterbringung.

Finanzen

Für die Bedarfsplanung für den Bedarfszeitraum 2020 bis 2024 stehen im Doppelhaushalt 2020/2021 inkl. der mittelfristigen Ergebnisplanung 2022-2024 im Teilergebnisplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, in Teilplanzeile 16, sonstige ordentliche Aufwendungen, im Haushaltsjahr 2020 Aufwandsermächtigungen in Höhe von 4,0 Mio. Euro und ab dem Haushaltsjahr 2021 Aufwandsermächtigungen in Höhe von 5,0 Mio. Euro jährlich zur Verfügung.