

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	01.12.2016 27.04.2017
Rechnungsprüfungsausschuss	16.05.2017

**Prüfauftrag zum Beschluss des Rates über den um den als Prüfauftrag der Fraktion Die Linke erweiterten Änderungsantrag der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur "Erhebung und Realisierung der Nutzungsgebühren in Unterkünften bei 562 - Wohnraumversorgung - der Stadt Köln vom 28.06.2016**

### **Beschluss des Rates vom 28.06.2016 zur "Erhebung und Realisierung der Nutzungsgebühren in Unterkünften bei 562 - Wohnraumversorgung - der Stadt Köln"**

Im Rahmen der o.a. Entscheidung des Rates wurde die Verwaltung beauftragt, unverzüglich den betroffenen Bewohnern, insbesondere den Selbstzahlern, eine umfassende Beratung in Bezug auf mögliche Ansprüche auf Wohngeld und Zuschuss zu den ungedeckten Kosten der Unterkunft anzubieten.

Hierzu teilt die Verwaltung mit, dass alle Bewohner durch ein Informationsschreiben, welches als Anlage dem Änderungsbescheid beigelegt war, über das entsprechende Beratungsangebot unterrichtet wurden.

Da sich die Benutzungsgebühr in den meisten Fällen zur Erhöhung vom 01.01.2014 reduziert hat, wurden lediglich acht Anträge auf Ratenzahlung auf Rückstände gestellt.

Fragen und Beratungen zu Wohngeld stellten drei Parteien.

Allerdings wurden 338 Beratungen allgemeiner Art zur Satzung vorgenommen.

Darüber hinaus hat der Rat am 28.06.2016 folgenden Prüfauftrag an die Verwaltung erteilt: „Die Verwaltung wird beauftragt darzustellen, welche Mehreinnahmen bei einer kostendeckenden Gebühr nur aufgrund der Kostenbeteiligung des Bundes zu erzielen wäre. Das Ergebnis ist in Relation zu einem ggf. erforderlichen Verwaltungsmehraufwand zu setzen, der z.B. dadurch entsteht, dass den so genannten Selbstzahlern Mietverträge mit einem Mietzins, der die Selbstzahler nicht überfordert und der derzeitigen Wohnsituation angemessen entspricht, angeboten werden. Zu prüfen ist auch, ob dies durch zweite Satzungen zu lösen ist.“

#### Ergebnis der Prüfung:

Anhand der vorhandenen Bewohnerdaten konnten qualifizierte Berechnungen vorgenommen werden, die bei einer kostendeckenden Gebühr auf eine Kostenbeteiligung des Bundes (Gegenüberstellung der kostendeckenden Gebühr zu den aktuell erhobenen Gebührensätzen) in Höhe von rd. 1 Mio EUR jährlich für Unterkunfts-kosten schließen lassen. Hier wird eine Refi-

finanzierung des Bundes i. H. v. 35% für SGB II Leistungsempfänger (rd. 50% der Bewohner) und eine 100%ige Refinanzierung für SGB XII Leistungsempfänger nach dem 4. Kapitel Grundsicherung (rd. 5% der Bewohner) zugrunde gelegt.

Ziel ist - ungeachtet der Einnahmequelle - sozialverträgliche Bewohnerparteien, die als wohnfähige Vertragspartner eingestuft werden, in den freien Wohnungsmarkt bzw. eines der vom Amt für Wohnungswesen verwalteten Mietvertragsobjekte zu vermitteln. So können gleichzeitig Ressourcen für von Obdachlosigkeit bedrohte Familien/Personen (Räumungsfälle) bzw. Familien/Personen, die aufgrund eines Wohnungsverlust durch das Amt für Soziales und Senioren in Hotels untergebracht sind, auf dem freien Wohnungsmarkt jedoch keine Chance haben, geschaffen werden.

Auch wenn die rechtliche Möglichkeit besteht, Selbstzahlern in einzelnen Wohneinheiten der Obdachloseneinrichtungen ein Mietverhältnis anzubieten, wird dies aus Sicht der Verwaltung aus folgenden Gründen kritisch gesehen:

- Durch den zusätzlichen Verwaltungsaufwand würde ein erheblicher Personalmehrbedarf anfallen (Betriebskostenabrechnung einzelner Wohnungen, Mietverwaltung und Einnahmeverwaltung wie z.B. Beitreibung von Rückständen im privatrechtlichen Mahn- und Vollstreckungsverfahren).
- Hohe Einbaukosten für z.B. Heizkostenverteiler und Wasseruhren, die zur notwendigen Betriebskostenabrechnung der Mietwohnungen erforderlich sind.
- Erhöhter Verwaltungsaufwand durch unterschiedliche Rechtsbeziehungen zwischen Mieter/Bewohner und Stadt Köln.
- Im Hinblick auf die Objektsteuerung und den Sozialfrieden wird eine Mischung verschiedener Rechtsverhältnisse in einem Objekt problematisch gesehen.
- Ungeachtet der Zahlungsmöglichkeiten der Selbstzahler ist dies nicht automatisch ein Kriterium der Wohnfähigkeit und notwendigen Stabilität.
- Die aktuell vom Amt für Wohnungswesen bei Mietverträgen angesetzte Miete orientiert sich an der Mietobergrenze des Jobcenters bzw. des Amtes für Soziales und Senioren. Diese Miethöhe wird die Personengruppe der Selbstzahler, die lediglich über geringes Einkommen verfügen, nicht aus eigenen Mitteln bestreiten können, sodass diese gezwungen werden, ergänzende Transferleistungen in Anspruch zu nehmen.

Der Ratsbeschluss vom 28.06.2016 beabsichtigt mit einer Erhöhung der öffentlich rechtlichen Nutzungsgebühren von lediglich 15 % den Schutz der Selbstzahler, um nicht in Transferleistungen zu gelangen. Während bei einer kostendeckenden Gebühr dem Bewohner, der im Leistungsbezug des SGB II steht, die Motivation zur Arbeitsaufnahme genommen würde. Darüber hinaus würde vor diesem Hintergrund ein exorbitant hoher Differenzbetrag pro qm zwischen kostendeckender Gebühr und einer an der Mietobergrenze orientierten Miete unter den einzelnen Bewohnerparteien entstehen, der im Rahmen der Gleichstellung innerhalb eines Objektes (Empfinden von Ungerechtigkeit) durch die Verwaltung nicht befürwortet wird.

Bezüglich weiterer Einnahmemöglichkeiten prüft die Verwaltung kurzfristig die Möglichkeit, zwei separate Satzungen zur Gebührenerhebung für

- a) Obdachloseneinrichtungen und
- b) Flüchtlingswohnheime

zu erstellen und dem Rat zur Beschlussfassung vorzuschlagen. Hierbei wird insbesondere geprüft, inwieweit eine nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) grundsätzlich vorgesehene kostendeckende Gebühr für Flüchtlingsunterkünfte erhoben werden kann. Potentiellen

jährlichen Mehreinnahmen von rd. 9,8 Mio. € im Teilergebnisplan (TEP) 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum stünden zunächst Mehraufwendungen im gleichen Umfang im TEP 0502 - Kommunale Leistungen nach dem SGB II und im TEP 0503 – Weitere soziale Pflichtleistungen (hier: nach AsylbLG) gegenüber. Eine Verbesserung für den städt. Haushalt ergibt sich jedoch aus der Bundesbeteiligung an den Kosten der Unterkunft nach SGB II in Höhe von rd. 2,4 Mio. €. Hier wird eine Refinanzierung des Bundes in Höhe von 35% für SGB II Leistungsempfänger (rd. 70% der Bewohner – steigend) zugrunde gelegt.

gez. Dr. Rau