



STADT ESSEN

Der Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 6B
Planen

Deutschlandhaus
45127 Essen

Stadtdirektor
Hans-Jürgen Best

Raum 233
Telefon +49 201 88 88600
Telefax +49 201 88 91 88601
E-Mail best@essen.de

5.10.2018

Stadt Essen · GB6B · 45121 Essen

DIE LINKE
Fraktion im Rat der Stadt Essen
Ratsherr Wolfgang Freye
Severinstr. 1
45127 Essen

**Anfrage in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung
und Stadtplanung vom 20.09.2018
Wohnungssanierungsgebiete**

Sehr geehrter Ratsherr Freye,
sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre o.a. Anfrage in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung am 20.09.2018 teile ich Ihnen Folgendes mit:

1. Der Verwaltung stehen regelmäßig keine umfassenden Informationen über die von Wohnungsunternehmen geplanten Modernisierungsmaßnahmen zur Verfügung. Lediglich in den nachfolgend genannten Fällen werden Modernisierungsabsichten bekannt:
 - Wenn ein Antrag auf Förderung der Modernisierung mit Landesdarlehen gestellt wird oder
 - die Zustimmung zur Modernisierung bei bestehendem öffentlich gefördertem Wohnraum erforderlich ist oder
 - für die Modernisierung eine baurechtliche Genehmigung einzuholen ist.

Von der Vonovia SE und anderen Wohnungsunternehmen liegen z.Z. einige Anträge auf Zustimmung zur Modernisierung oder zu energiesparenden Maßnahmen vor bzw. wurden Fördermittel für die Modernisierung beantragt. Die Objekte liegen über das gesamte Stadtgebiet verteilt.

2. Werden freifinanzierte Wohnungen modernisiert, gelten für die daraus resultierenden Mieterhöhungen die §§ 559 ff BGB. Hier hat die Verwaltung keine Einflussmöglichkeiten auf die Miethöhe nach Modernisierung. Bestehen Unstimmigkeiten hinsichtlich der Mieterhöhung, sind diese privatrechtlich zwischen Mieter und Vermieter zu klären.

Nur bei öffentlich gefördertem Wohnraum und bei Anträgen auf Förderung der Modernisierung sind Mieterhöhungen nur mit Zustimmung der Bewilligungsstelle möglich. Die Verwaltung hat im Rahmen der hier anzuwendenden Rechtsvorschriften und Tragbarkeitsgrenzen Instrumente, die Zulässigkeit der Mieterhöhung zu prüfen und ggf. einzugreifen.



info@essen.de
www.essen.de

Ein wesentlicher Aspekt für die Prüfung ist die Tragbarkeit der Miete nach der Modernisierung bzw. Durchführung der energiesparenden Maßnahmen. Als Orientierungswert werden dafür die für den öffentlich geförderten Neubau von Mietwohnungen geltenden Mietobergrenzen zugrunde gelegt. Bei energiesparenden Maßnahmen darf dieser Wert überschritten werden.

3. Vom Auslaufen der Kappungsgrenzenverordnung, Kündigungssperrfristverordnung und Mietpreisbegrenzungsverordnung ist Essen nicht betroffen, da diese Verordnungen nicht für die Stadt Essen gelten. Auch das Außerkrafttreten der Umwandlungsverordnung hat für die Stadt keine direkten Auswirkungen, da es in Essen lediglich zwei Gebiete mit einer Erhaltungssatzung und Milieuschutzsatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs aus den 80iger Jahren gibt. Aktuell sind keine Umwandlungsabsichten bekannt.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung



Best
Stadtdirektor