



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 88610  
E-Mail best@essen.de

8.06.2017

Stadt Essen · GB6B · 45121 Essen

An die Fraktionen im  
Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Drucksache 0374/2017/LINKE  
Anfrage der Ratsfraktion Die Linke vom 25.01.2017  
„Mieterhöhungen im Hörsterfeld“  
im Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung am 16.03.2017

Öffentlich geförderte Objekte in Essen, Baumertweg 1-7 und  
Von-Ossietzky-Ring 29-39 (176 Wohnungen im Hörsterfeld)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die in der Anfrage der Ratsfraktion Die Linke vom 25.01.2017 gestellten Fragen  
werden wie folgt beantwortet:

**Frage 1:**

Wie wurde das Amt für Wohnungsbaufinanzierung, Wohnungsmarktbeobachtung,  
Mietenkontrolle, Vertrags- und Grundbuchangelegenheiten für städtische Grund-  
stücke auf die Mieterhöhungen aufmerksam?

- Aus dem von der Conwert Immobilienverwaltung am 14.10.2016 beim zu-  
ständigen Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement (Fachbereich  
68) gestellten Antrag auf Zustimmung zur Modernisierung ist ein grund-  
sätzliches Mieterhöhungsbegehren ersichtlich, welches allerdings noch im  
Detail zu prüfen und per Bescheid zu genehmigen ist.  
Etwa zur gleichen Zeit und danach erfolgten verschiedene Nachfragen  
und Mitteilungen der Mietergemeinschaft Essen, einzelner Mieter sowie  
entsprechende Berichte in der lokalen Presse.

**Frage 2**

Wie ist der Stand der Prüfungen der Mieterhöhungen durch das Amt?

- Die Beschaffung und Prüfung aller erforderlichen Antragsunterlagen steht  
kurz bevor.  
Der Fachbereich 68 wird nach Klärung möglicherweise noch anstehender  
Fragen des Investors vermutlich im Mai / Juni einen rechtsmittelfähigen  
Zustimmungsbescheid erteilen können, aus dem die nach den berech-



ESSEN

2017

GRÜNE  
HAUPTSTADT  
EUROPAS



info@essen.de  
www.essen.de

nungsrechtlichen Regelungen zulässigen Mieten jeder einzelnen Wohnung ersichtlich sind.

### Frage 3

Haben die Mieter Nachteile dadurch, dass die Mieterhöhungen ohne Genehmigung durch das Amt erfolgt sind?

Wie viele Überprüfungsaufträge gingen seitens der Mieterinnen und Mieter beim Amt ein und wann können diese mit einer Antwort rechnen?

- Es entstehen den Mietern keine Nachteile.  
Die Forderung von Mieterhöhungen ohne Genehmigung wird durch den Erlass eines Zustimmungsbescheides nachträglich geheilt; sollte sich ergeben, dass unzulässig hohe Modernisierungszuschläge gefordert wurden, ergeht die Aufforderung, die Mieten auf das zulässige Maß zu senken und die zu viel geforderten Mieten (rückwirkend) zu erstatten.
- Es gingen Anfragen der Mietergemeinschaft Essen und einzelner Mieter im Fachbereich 68 ein; das abschließende Ergebnis kann erst nach Bestandskraft des anstehenden Bescheides mitgeteilt werden.

### Frage 4:

Wie hoch sind die Mieterhöhungen durchschnittlich, aufgeschlüsselt nach Haushaltsgrößen?

- Stehen die zulässigen Mieten fest, werden die Erhöhungen für jede Wohnung in Euro oder Cent pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich ausgewiesen.  
(Hinweis: die in den Regularien des Bürgerlichen Gesetzbuches – BGB – angeführte Kappungsgrenze von 20 % ist im öffentlich – rechtlichen Berechnungsrecht nicht maßgeblich)

### Frage 5

Wie viele Haushalte, die von der oben genannten Mieterhöhung betroffen sind, beziehen Leistungen nach SGB II bzw. SGB XII?

- In den von der Mieterhöhung betroffenen 176 Wohnungen
  - 94 Haushalte mit 236 Personen Leistungen nach dem SGB II
  - 8 Haushalte mit 17 Personen Leistungen nach dem SGB XII

### Frage 6

Wie viele Aufforderungen zur Senkung der Wohnkosten wurden bereits vom Job-Center bzw. dem Amt für Soziales und Wohnen an die betroffenen Mieterinnen und Mieter ausgesprochen, aufgeschlüsselt nach Haushaltsgröße?

- Die sozialhilferechtlich angemessenen Unterkunftskosten nach dem SGB II und XII werden auf der Grundlage des Essener Mietspiegels einheitlich berechnet.  
Je nach Zusammensetzung einer Haushaltsgemeinschaft kann ein individueller Unterkuftsbedarf bestehen.

Auf dieser Grundlage bestehen folgende Kostensenkungsverfahren:

- SGB II: drei Fälle (1x1 Person und 2x3 Personen)
- SGB XII: keine

Frage 7

Inwieweit wurde geprüft, ob eine Sondervereinbarung für Bezieherinnen und Bezieher von SGB II und SGB XII- Leistungen, analog der Vereinbarungen mit Vonovia im Eltingviertel, möglich sind?

- Grundlage zur abstrakten Bemessung der sozialhilferechtlichen Angemessenheitsgrenze ist die Bruttokaltmiete.

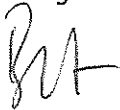
Im Modellprojekt mit der Vonovia wird innerhalb der Projektlaufzeit vom 01.08.2015 bis 31.12.2020 geprüft, ob durch die energetische Modernisierung von Wohnungen der Modernisierungszuschlag durch Einsparung bei den Heizkosten kompensiert werden kann.

Über eine grundsätzliche Einführung dieser Methode wird erst nach Auswertung der Ergebnisse entschieden.

Bis die Ergebnisse aus dem Modellprojekt vorliegen, wird die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung von der Verwaltung nur anhand konkreter Einzelfälle im Rahmen von Wirtschaftlichkeitsüberlegungen geprüft.

Ich hoffe, dass die vorstehenden Ausführungen zu einer ausreichenden Beantwortung Ihrer Fragen führen.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung



Hans-Jürgen Best  
- Stadtdirektor -