



## Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Ausschuss Soziales und Senioren	04.03.2010	

Anlass:

- Mitteilung der Verwaltung
- Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen
- Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung
- Stellungnahme zu einem Antrag nach § 3 der Geschäftsordnung

### **Erhöhung der Wohnkosten durch Wegfall des städtischen Aufwendungszuschusses**

hier: mündliche Anfrage von RM Frau Stahlhofen (Die Linke) zur Erhöhung der Wohnkosten durch Wegfall des städtischen Aufwendungszuschusses aus der Sitzung des Ausschusses für Soziales und Senioren vom 26.11.2009

RM Frau Stahlhofen erklärt Folgendes:

„Im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zahlt die Stadt Köln einen städtischen Aufwendungszuschuss. Nach dem Wegfall dieses Zuschusses, in der Regel nach 14 Jahren, erhöhen sich die Kaltmieten der betroffenen Wohnungen erheblich. Bei den GAG-Wohnungen im Waldkauzweg (Rondorf) liegt diese Erhöhung bei 16 %. Diese Mieterhöhungen werden, nach unseren Informationen, in voller Höhe an die Mieter weitergegeben.“

Die Verwaltung wird daher um Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1. Für wie viele öffentlich geförderte Wohnungen in Köln und in welcher Höhe wird dieser städtische Aufwendungszuschuss bis wann gezahlt?  
(Bitte um eine tabellarische Auflistung)

Antwort:

Derzeit werden noch für 2.078 (rd. 4,5 %) der öffentlich geförderten Wohnungen Aufwendungszuschüsse gezahlt. Diese Zahl verringert sich sukzessive bis zum Jahre

2013. Der Regelbetrag des Aufwendungszuschusses lag bei 3,00 DM/qm Wohnfläche monatlich (1,53 €/qm). Die damaligen Förderrichtlinien des Landes sahen die Bewilligung derartiger Zuschüsse aus städtischen Mitteln vor, um die Mieten auf das zulässige Niveau zu senken. Sie mussten auf die Dauer von mindestens 14 Jahren in gleichbleibender Höhe eingesetzt werden. Ab Förderjahrgang 1996 wurden statt dieser Zuschüsse städtische Darlehen eingesetzt. Dies geschah aus finanzpolitischen Gründen in Abstimmung mit der Kämmerei, aber auch zur Vermeidung eines relativ hohen Mietanstiegs 14 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Wohnungen.

Eine vom Rat beschlossene Regelung, die einen moderaten stufenweisen Abbau der Aufwendungszuschüsse vorsah, war bis zum Jahre 2000 befristet.

Wegen des damit verbundenen Aufwandes kann die gewünschte tabellarische Auflistung nicht erstellt werden.

2. Nach der Satzung der GAG, einer 100 % Tochtergesellschaft der Stadt Köln, ist Gegenstand des Unternehmens die Versorgung der Bevölkerung mit sicheren und sozial angemessenen Wohnraum (§ 2 Satz 1). Wie lässt sich aus Sicht der Verwaltung dieser Grundsatz mit einer bis zu 16 %igen Mieterhöhung vereinbaren?

Antwort:

Die GAG ist keine 100 %ige Tochtergesellschaft der Stadt Köln. Auch anderen Aktionären gegenüber bestehen Verpflichtungen.

Gefragt ist die Sichtweise der Verwaltung. Der Verwaltung obliegt es zu prüfen, ob die Mieterhöhung in diesem Umfang rechtlich zulässig ist. Dies ist zweifellos der Fall. Die Prüfung, ob es sich nach der Mieterhöhung um Wohnraum im Sinne der Satzung der GAG handelt, obliegt nicht der Wohnungsbehörde. Da es sich bei den Wohnungen Waldkauzweg um 3 Wirtschaftseinheiten handelt, ist die GAG differenziert wie folgt vorgegangen:

In keinem Fall wurde die Miete um den wegfallenden Aufwendungszuschuss erhöht. Dies tangiert die Wirtschaftlichkeit der geförderten Objekte. Die Mieterhöhungen lagen zwischen 4,05 % und 16,92 % bzw. 0,22 € und 0,89 €/qm mtl. Soweit möglich, dürfte die GAG hierbei die wirtschaftliche Leistungskraft der Bewohner und den Wohnwert der Wohnungen berücksichtigt haben.

Damit ist auch aus Sicht der Verwaltung das Erfordernis aus der Satzung erfüllt.

Ganz allgemein dürfte es im Interesse der Vermieter liegen, langjährige gute Mieter zu halten und Mieterhöhungen darauf abzustellen.

3. Welche Konsequenzen müssen Empfänger von ALG II oder Grundsicherung nach dem SGB XII tragen, die von den Mieterhöhungen betroffen sind, wenn die nun neue Kaltmiete über der Angemessenheitsgrenze liegt?

Antwort:

Mieterhöhungen werden in der geltend gemachten Höhe zunächst sowohl nach dem SGB II als auch nach dem SGB XII übernommen, wobei geringfügige Überschreitungen unerheblich sind.

Bei deutlichen Überschreitungen der generellen Angemessenheitsgrenzen wird zunächst das Vorliegen von Ausnahmetatbeständen geprüft, die einen erhöhten Mietrichtwert im Einzelfall begründen.

Weitergehende Maßnahmen sind sehr selten erforderlich und werden ausschließlich über das städtische Projekt „Senkung der Kosten der Unterkunft“ unter Beteiligung der

betroffenen Leistungsempfängerinnen und Leistungsempfänger geprüft.

4. Was plant die Verwaltung um soziale Härten oder sogar Zwangsumzüge zu vermeiden, und wie werden bei etwaigen flankierenden sozialen Maßnahmen besonders die Belange von Familien mit Kindern und älteren Menschen berücksichtigt?

Antwort:

Wie unter Ziffer 3 dargestellt erfolgt bei erheblichen Überschreitungen des generellen Mietrichtwertes in jedem Einzelfall eine Prüfung hinsichtlich des Vorliegens von Ausnahmetatbeständen, die einen erhöhten Mietrichtwert rechtfertigen.

Sollten dennoch im Einzelfall keine Aspekte gegeben sein, die einen erhöhten Mietrichtwert rechtfertigen, erfolgt gemeinsam mit den Betroffenen eine Prüfung, ob und wie die Kosten der Unterkunft gesenkt werden können.

„Zwangsumzüge“ werden dabei nicht vorgenommen.

Oftmals ist es jedoch Wunsch der Leistungsempfänger, durch Umzug in eine günstigere Wohnung künftig auch unabhängig von öffentlichen Mitteln den eigenen Lebensunterhalt und damit auch die Miete aus eigenen Kräften sicherstellen zu können.

5. Besonders allein erziehende Frauen und Männer sind in unserem Land häufig von Armut bedroht und sind überproportional häufig von Transferleistungen abhängig. Wie viele allein erziehende Frauen und Männer sind in dem konkreten Fall von Mieterhöhungen betroffen?

Antwort:

Die Frage kann nicht beantwortet werden, da der Verwaltung hierzu mangels detaillierter statistischer Erfassung keine Zahlen vorliegen.

gez Bredehorst