

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	15.03.2018

Anfrage AN/1851/2017 der Fraktion DIE LINKE "Soziale Erhaltungssatzung Severinsviertel und das Auslaufen der Sozialbindungen"

Hier: Beantwortung der Anfrage

1. In welcher Anzahl fallen in den nächsten vier Jahren (a) im Bereich Altstadt-Süd, (b) im Severinsviertel und (c) auf dem Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik Stollwerck Wohnungen aus der Sozialbindung? Wir bitten um eine Aufschlüsselung nach Jahr.

Antwort der Verwaltung:

	Stadtteil Altstadt Süd	Stadtviertel Severinsviertel	Stollwerck-Gelände
Bestand geförderter Mietwohnungen (1. Förderweg / Typ A) 01.01.2018	915	755	405*
Bindungswegfall 2018	8	8	8
Bindungswegfall 2019	57	57	34
Bindungswegfall 2020	12	12	12
Bindungswegfall 2021	42	42	15
Summe Bindungswegfall 2018 bis 2021	119	119	69

*Annahme

2. Teilt die Verwaltung die Einschätzung, dass durch den Wegfall der Sozialbindungen die Möglichkeit zur Umwandlung in Eigentum bzw. für Luxussanierungen für diese Wohnungen gegeben ist und somit der Verdrängungsprozess im Quartier an Fahrt aufnehmen könnte?

Antwort der Verwaltung:

Die Einschätzung wird geteilt: Mit dem Wegfall der Zweckbindung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus kann es zu Prozessen wie mietpreiswirksamen Aufwertungsmaßnahmen, „Luxusmodernisierung“ und vermehrter Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen kommen. Um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten, wird derzeit eine Soziale Erhaltungssatzung für das Severinsviertel vorbereitet. Am 09.02.2017 hat der Stadtentwicklungsausschuss den Beschluss über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Untersuchungsgebiet Severinsviertel gefasst. Mit diesem Beschluss und der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt am 15.03.2017 hat die Verwaltung bereits jetzt die Möglichkeit, Anträge auf Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten zurückzustellen bzw. vorläufig zu untersagen. Somit besteht also bereits vor dem

abschließenden Erlass der Satzung die Möglichkeit, die Ziele und Zwecke einer Sozialen Erhaltungssatzung im Severinsviertel zu sichern.

Im Rahmen der Beantwortung einer mündlichen Anfrage im Ausschuss für Soziales und Senioren im Juni 2017 wurden die Prozesse, die nach Wegfall der Zweckbindung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus möglich sind, wie folgt beschrieben (vgl. Ds. Nr. 1967/2017): Die mietrechtlichen Schutzvorschriften bei Bestandsmietern schließen einen sofortigen Übergang auf die im Regelfall deutlich höheren ortsüblichen Vergleichsmiete (etwa anhand des Kölner Mietspiegels) aus. Erhöhungsfristen und die Kappungsgrenze von derzeit 15 Prozent machen nur eine stufenweise Annäherung an die - sich erhöhende - Vergleichsmiete möglich. Nach durchschnittlich 3 bis 4 Mieterhöhungen kann die Vergleichsmiete erreicht werden. Je geringer die Kostenmiete, umso länger dauert die Anpassung. Es gibt keine gesicherten Erkenntnisse dazu, ob die Vermieter die rechtlichen Erhöhungsmöglichkeiten in vollem Umfang, nur teilweise oder überhaupt nicht ausschöpfen und wovon sie ihre Entscheidung abhängig machen. Im genossenschaftlichen Wohnen kann davon ausgegangen werden, dass das Nutzungsentgelt nur teilweise angepasst wird.

3. Wie ist der Sachstand beim Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung für das Gebiet Severinsviertel? Wann ist mit einer Beschlussvorlage zum Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung zu rechnen?

Antwort der Verwaltung:

Im Februar 2017 wurde der Beschluss über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung für das Severinsviertel gefasst (s. auch Antwort zu Frage 2). Mit dem Aufstellungsbeschluss wurden von der Verwaltung die Vorbereitungen für einen möglichen Satzungsbeschluss eingeleitet. Für diesen sind weitere Untersuchungen im Gebiet erforderlich. Mit der Unterstützung eines externen Büros wird u. a. eine repräsentative Haushaltsbefragung durchgeführt und geprüft, ob und unter welchen Umständen bauliche Maßnahmen den Zielen der im Anschluss der Untersuchung gesondert zu beschließenden Sozialen Erhaltungssatzung widersprechen. Die Zusammenarbeit mit einem externen Büro hat im März 2018 begonnen. Sobald die Ergebnisse dieser vertieften sozialräumlichen Untersuchung vorliegen, wird auf dieser Grundlage eine Beschlussvorlage für die politischen Gremien vorgelegt.

Gez. BG Blome in Vertr. für BG Dez. VI