Vorlage 64/ 16/2016
Stadtdirektor Hintzsche

Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung am 02.05.2016
TOP 5.3

Anfrage der Ratsfraktionen SPD und Bündnis 90/Die Grünen
– Mieterhöhungen in Hassels Nord

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

Frage 1
Wie beurteilt die Stadt die Berechnung der Mieterhöhung?

Frage 2
Wie unterstützt die Stadt Düsseldorf die betroffenen Mieter_Innen bei Wahrnehmung ihrer Rechte/Einwendungen, sowohl der Transferleistungen beziehenden Mieter_Innen als auch der Wohngeldberechtigten?

Antwort (Fragen 1-2):
Grundsätzlich handelt es sich um einen privatrechtlichen Vorgang. Die Verfügungsberechtigte macht aktuell nach Abschluss der Arbeiten in den Bauabschnitten Mieterhöhungsschreiben und ein alternatives Angebot mit einer geringeren Mieterhöhung. Nach Einschätzung des Mietervereins ist in der Regel zumindest die alternativ angebotene Miete durch den Modernisierungsaufwand gedeckt. Die Stadt Düsseldorf ist nur mittelbar in den Fällen, in denen die Kosten der Unterkunft im Rahmen von Transferleistungen übernommen werden, beteiligt.

Die betroffenen Haushalte sollen mit dem Mieterhöhungsschreiben das Jobcenter (für ALG-II-Leistungsempfänger*innen) bzw. die Grundsicherungsstelle (für Empfänger*innen der Grundsicherung) aufsuchen.

Hier ergeben sich verschiedene leistungsrechtliche Fallkonstellationen:

Anerkennung der angebotenen Miete
Die angebotene Miete wird als angemessener Bedarf anerkannt, die Gesamtmiete übersteigt nicht die für den Haushalt geltende Nichtprüfungsgrenze oder wird im Rahmen der Einzelfallprüfung anerkannt.
Hintergrund ist folgende Sachlage: Das Mieterhöhungsangebot liegt unterhalb der Mietobergrenze, also unterhalb der Nichtprüfungsgrenze. Dieses Mieterhöhungsangebot kann vom betroffenen Haushalt angenommen werden, da die Mieterhöhung vom Jobcenter bzw. der Grundsicherungsstelle übernommen wird.

- Es gilt das gesprochene Wort -

Prüfung Härteeinwand
Das Mieterhöhungsangebot liegt oberhalb der Mietobergrenze, d. h. die Nichtprüfungsgrenze wird überschritten (Nettokaltmiete beträgt 40% oder mehr des Haushaltseinkommens). Der Einwand der wirtschaftlichen Härte wurde bei Erhalt der damaligen Modernisierungsankündigung von der Mieterin bzw. dem Mieter eingeleitet, d. h. der Vordruck des Mietervereins wurde damals ausgefüllt und bei der IWG eingereicht.

Das Mieterhöhungsangebot sollte in diesem Fall nicht angenommen werden. Wenn die Härtefallregelung greift, müsste die IWG in diesen Fällen den Mietpreis senken.

Kostensenkungsverfahren
Wenn die Gesamtmiete unangemessen hoch ist und auch keine ausreichenden Härtegründe vorliegen, werden die Haushalte aufgefordert, ihre Wohnkosten zu senken.
Hier liegt folgender Sachverhalt zugrunde: Das Mieterhöhungsangebot liegt oberhalb der Mietobergrenze, d. h. die Nichtprüfungsgrenze wird überschritten und ein Einwand der wirtschaftlichen Härte wurde nicht bei der IWG eingereicht oder liegt unterhalb der 40%.
Diese Mieterhöhung wird vom Jobcenter bzw. der Grundsicherungsstelle nicht auf Dauer übernommen, sie leiten das sogenannte „Kostensenkungsverfahren“ ein, d. h. die neue Miethöhe wird nur vorübergehend gezahlt, bis günstigerer Wohnraum gefunden wurde. Im „Kostensenkungsverfahren“ ist auch beschrieben, dass im Einzelfall im Hinblick auf die soziale Situation abweichend entschieden werden kann. Außerdem gilt, wenn und solange es trotz nachweisbarer Bemühungen nicht gelingt, angemessenen günstigeren Wohnraum zu finden oder die Kosten auf andere Weise zu senken, wird weiterhin die Miete übernommen.

Wohngeld
Wer Wohngeld bezieht, soll mit der neuvereinbarten Miete einen Erhöhungsantrag bei der Wohngeldstelle im Wohnungsamt stellen. Aber auch wenn noch kein Wohngeld bezogen wird, kann sich ein Antrag lohnen, da sich zum Jahresbeginn die Konditionen im Wohngeldrecht deutlich verbessert haben.

Im Rahmen der regelmäßig vor Ort angebotenen Beratungsangebote wird über dieses Vorgehen und die Angebote des Wohnungsamtes informiert.

- Es gilt das gesprochene Wort -