

Mitteilungsvorlage

Beantwortung der Anfrage der Fraktion Die Linke/ echt.Remscheid
"Unzumutbare Wohnverhältnisse in Remscheid"

Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Rat	11.12.2025	Kenntnisnahme

Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Federführung

2.50.2 Wohnen und Refinanzierung

Beteiligte Stellen

0.11 Personal und Organisation
1.00 Fachdezernat Finanzen und Kultur
2.00 Fachdezernat Bildung, Jugend, Soziales, Gesundheit, Sport
4.12 Stadtentwicklung, Verkehrs- und Bauleitplanung

Finanzielle Folgen und Auswirkungen

Voraussichtlicher Aufwand und voraussichtliche Auszahlungen im laufenden Jahr und in Folgejahren

keine

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Ergebnis- und Finanzplan enthalten
entfällt

Produkt(e)

10.03.01	Wohnraumförderung und Wohnen
10.04.01	Wohnungshilfen

Zeit- und Personalkostenaufwand

Der für die Beantwortung der Anfrage erforderliche Zeitaufwand umfasst ca. 3 Stunden à 83,33€, in Summe 249,99€.

Mitteilung der Verwaltung

Die nachfolgende Information wird zur Kenntnis genommen.

Zur Beantwortung der Anfrage der Fraktion Die Linke/echt.Remscheid vom 02.10.2025 (eingegangen 03.11.2025) hinsichtlich „Unzumutbarer Wohnverhältnisse“ wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aufgaben der Wohnungsaufsicht definieren sich durch die Anforderungen und Vorgaben des Gesetzes zur Stärkung des Wohnungswesens in NRW (Wohnraumstärkungsgesetz - WohnStG). Ziel des Gesetzes ist die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Nutzbarkeit von Wohnraum oder Unterkünften und die Sicherstellung von Mindestanforderungen.

Mietsachen sind Angelegenheiten des Privatrechts (§ 535 ff. BGB). Im Falle von Mängeln an dem gemieteten Wohnraum sind Mieter daher zunächst gehalten, den Vermieter auf den Mangel hinzuweisen damit dieser Mängel beheben und den Mietraum wieder in einen ordnungsgemäßen Zustand versetzen kann. Erst wenn der Vermieter seiner Verpflichtung nicht nachkommt, wird die Wohnungsaufsicht i.d.R. tätig um mit Hilfe geeigneter Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass Wohnraum ohne Einschränkungen seinen vorherbestimmten Zweck erfüllt.

Die Wohnungsaufsicht ist hierbei ausschließlich für die Überprüfung der tatsächlichen Wohnbedingungen zuständig, die Überprüfung von Nebenkostenabrechnungen und Mietverträgen sind nicht hierunter gefasst.

Anfrage 1.)

Sind der Verwaltung die gravierenden Wohnprobleme, wie z.B. großflächiger Schimmel, horrenden Nebenkostenabrechnungen oder kaputte Eingangstüren bei den Mietwohnungen auf der Alleestraße 35-37 bekannt? Wenn ja, inwieweit unterstützt die Wohnungsaufsicht die Mieterinnen bei den Problemen?

Antwort der Verwaltung:

Der Wohnungsaufsicht sind Mängel bei den Wohnungen Alleestraße 35-37 bekannt. Hier steht die Verwaltung in Kontakt mit Mietern und (zwischenzeitlich neuem) Vermieter.

Die Überprüfung der Nebenkostenabrechnungen liegt, wie oben beschrieben, nicht in der Zuständigkeit der Wohnungsaufsicht, diese hat keine Auswirkungen auf den überlassenen Mietwohnraum. Hilfesuchende werden jedoch dahingehend beraten, sich hierzu bspw. an den örtlichen Mieterverein zu wenden.

Anfrage 2.)

Wie ist der aktuelle Sachstand bei der Wohn- und Mietproblematik am Hasenberg? Wurden alle Missstände und Beschwerden aufgenommen und schon erste Schritte eingeleitet?

Antwort der Verwaltung:

In der Sitzung der Bezirksvertretung Lennep am 11.09.2025 wurde die Verwaltung durch anwesende Bürger und Bürgerinnen darauf aufmerksam gemacht, dass weiterhin Missstände bestehen (sollen). Der zuständige FD-Leiter Herr Thies hat die hier vorgetragenen Mängel in zwei Fällen umgehend an die Fachabteilung zur Prüfung weitergegeben. Darüber hinaus wurden der Wohnungsaufsicht im Nachgang von einer Sprecherin der dortigen Mieter zu der o.g. Sitzung drei weitere Mängel und Missstände angezeigt, die ebenfalls überprüft wurden.

Die gemeldeten Fälle wurden überprüft und –sofern im Sinne des Wohnraumstärkungsgesetzes überhaupt relevant – Kontakt mit dem Vermieter zur Mängelbeseitigung aufgenommen. Aktuell gibt es keine laufenden Verfahren im Rahmen zu beseitigender Mängelanzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Wohnungsaufsicht nur tätig werden kann, wenn entsprechende Mängelanzeigen vorliegen bzw. Meldungen über Mängel der Wohnungsaufsicht bekannt sind. Nicht zuletzt aus personellen Gründen ist es nicht möglich ohne diese Anzeigen proaktiv alle möglicherweise betroffenen Wohnungen aufzusuchen und zu überprüfen.

Anfrage 3.)

Wie haben sich in den letzten drei Jahren die Anzahl und Art der Beschwerden an die Wohnungsaufsicht entwickelt? Welche Art von Welche Art von Missständen wird am häufigsten genannt? Gibt es eine Häufung von Beschwerden über Missstände in bestimmten Gegenden oder bei bestimmten Wohnungsunternehmen? Treten Beschwerden eher bei privaten Kleinvermietern, großen Wohnbaugesellschaften oder der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft auf? Gibt es eine Häufung von Beschwerden in Wohnungen mit auslaufender Preisbindung?

Antwort der Verwaltung:

Die Anzahl der bei der Wohnungsaufsicht angezeigten Mängel hat sich in den vergangenen drei Jahren (seit Einführung des Wohnraumstärkungsgesetzes) nicht signifikant erhöht. Die häufigsten gemeldeten Mängel sind Schimmel und defekte Heizungen.

Die Mängelanzeigen sind nicht vermehrt einem Stadtteil zuzuordnen und es gibt auch keine Häufung von Mängeln bei Wohnungen, die zu zukünftig aus der Preisbindung fallen. Dass Mängelanzeigen vermehrt bei großen Wohnungsbaugesellschaften oder privaten Vermietern angezeigt werden, kann ebenfalls nicht bestätigt werden. Dies betrifft alle hier genannten Vermieter gleichermaßen.

Anfrage 4.)

In den nächsten Jahren läuft in den meisten sogenannten Sozialwohnungen in Remscheid die Preisbindung aus. Inwieweit dürfen Vermieter:innen die Miete bei auslaufender bzw. weggefallender Preisbindung bei laufenden Mietverträgen und bei Neuvermietung erhöhen? Ist es richtig, dass bei einer Neuvermietung die Mieten generell neu verhandelt werden können, ohne Rücksicht auf den Mietzins der Vormieter?

Antwort der Verwaltung:

Sofern die Schaffung von Wohnraum mit öffentlichen Mitteln im Rahmen des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) gefördert wurde, obliegt die Preisbindung nur für die im Förderbescheid festgelegte Bindungsfrist. Nach auslaufender Preisbindung sind Vermieter grundsätzlich berechtigt die Mieten anzupassen. Die Anpassung bzw. Erhöhung darf jedoch nur im Rahmen der ortsüblichen Miete, gemessen am Wert des Mietspiegels Remscheid und unter Berücksichtigung von sog. Kappungsgrenzen innerhalb einer bestimmten Frist (3-Jahres-Zeitraum) erfolgen. Der Verwaltung ist kein Fall bekannt, in der die Mieten nach Ablauf der Bindungsfrist signifikant oder gar unrechtmäßig erhöht wurden.

Anfrage 5.)

Wie sieht sich die kommunale Wohnungsaufsicht personell aufgestellt, um Beschwerden über Missstände angemessen zu bearbeiten?

Antwort der Verwaltung:

Aktuell sind 3 Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen (2,3 VzÄ) für den gesamten Bereich der Wohnraumförderung und Wohnungsaufsicht zuständig. Der aktuellen Beschwerdelage wurden die Mitarbeiter/innen bislang umfänglich gerecht.

Anfrage 6.)

Ein Problem, welches wir häufig geschildert bekommen, sind viel zu hohe und fehlerhafte Nebenkostenabrechnungen. In der Vergangenheit hat die Stadt bei diesen Problemen auf das Privatrecht verwiesen. Allerdings sind auch Menschen betroffen, die ihre Nebenkosten von der Stadt bzw. dem Jobcenter bezahlt bekommen. Was können die Verwaltung oder das Jobcenter tun, um Mieterinnen und Mieter vor zu hohen Nebenkosten und Verdrängung zu schützen und zu verhindern, dass öffentliche Gelder über viel zu hohe Nebenkosten in die Kassen privater Wohnungsbaugesellschaften fließen?

Antwort der Verwaltung:

Die Überprüfung der Nebenkostenabrechnungen liegt nicht im Aufgabenfeld der Wohnungsaufsicht.

Sofern hier Menschen betroffen sind, die Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII erhalten, werden Betriebs- und Heizkostenabrechnungen an den zuständigen Stellen (Jobcentern, Sozialleistungsträger) überprüft. Bei hohen oder fehlerhaften Nebenkostenabrechnungen werden die Kunden dort zunächst auf die Mängel hingewiesen mit der Bitte um eigenständige Klärung mit den Vermietern. Sofern keine Einigung oder Klärung erzielt werden kann, bietet das Jobcenter den Kunden die Übernahme der Beiträge beim Mieterverein an. Zwischen dem Jobcenter und dem Mieterverein gibt es seit 2023 eine entsprechende Kooperation.

Anfrage 7.)

Wie bewertet die Verwaltung die Zusammenarbeit der Stadt mit dem Mieterschutzbund? Gibt es Möglichkeiten den örtlichen Mieterschutzbund noch weiter zu unterstützen? Gibt es Überlegungen einen regelmäßigen „runden Tisch“ aus Stadt, Mieterverein, Wohnungswirtschaft und/oder Sozialverbänden durchzuführen, um das Thema der Wohnproblematik zu besprechen?

Antwort der Verwaltung:

Die Aufgaben der Wohnungsaufsicht und die des Mieterschutzbundes sind klar definiert und ergaben in der Vergangenheit keine bis kaum Überschneidungen. Ein Unterstützungsbedarf des Mietervereins wurde (aus Sicht der Abteilung Wohnen und Refinanzierung) bislang nicht angezeigt, kann jedoch aufgrund der vorhandenen Personaldecke auch vermutlich nicht geleistet werden.

Überlegungen zu einem runden Tisch zwischen den angesprochenen Akteuren gab es bislang nicht, gerne wird diese Anregung jedoch aufgenommen und nachträglich mit Blick auf den Bedarf und Nutzen überprüft.

Anfrage 8.)

Wie ist der aktuelle Sachstand der neuen Wohnraumentwicklungsplanung?

Wurde mittlerweile ein externes Büro mit der Erarbeitung beauftragt?

Antwort der Verwaltung:

Das Vergabeverfahren für die Beauftragung einer neuen Wohnraumentwicklungsplanung konnte zwischenzeitlich abgeschlossen werden, so dass am 10.11.2025 eine Beauftragung der ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Hamburg mit dem Partnerbüro scheuven + wachen plus Planungsgesellschaft mbH, Dortmund erfolgte.

In Vertretung

Neuhaus
Beigeordneter

Wolf
Oberbürgermeister