



## Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Bezirksvertretung 7 (Porz)	05.07.2011	
Ausschuss Soziales und Senioren	12.07.2011	
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	26.09.2011	

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

### **Wohnungsaufsichtliche Maßnahmen in Häusern der Stadtbezirke Porz und Mülheim**

#### **Wohnungsaufsicht**

Das Gesetz zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (Wohnungsgesetz) ist mit Ablauf des 31.12.2009 außer Kraft getreten.

An seine Stelle ist zum 01.01.2010 das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) getreten. Mit diesem wird von der durch die Förderalismusreform den Ländern übertragenen Kompetenz Gebrauch gemacht.

Die Regelungen des Wohnungsgesetzes wurden wegen des sachlichen Zusammenhangs in das neue Gesetz übernommen und redaktionell überarbeitet, so dass sich inhaltlich nichts an der Aufgabe der Wohnungsaufsicht geändert hat.

Sie dient dem Bestandsschutz von Wohngebäuden und bietet den Kommunen die Ermächtigungsgrundlage, auf den Erhalt und die Pflege von Wohnraum einzuwirken und gegen Wohnungsmängel vorzugehen. Die Wohnungsaufsicht ist aber nicht darauf angelegt, Modernisierungen einzufordern, die über das Maß der Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse hinausgehen.

**Hierdurch erhalten die Mieter einen zusätzlichen Schutz vor Missständen und unzureichenden Wohnverhältnissen.**

Sinn und Zweck der wohnungsrechtlichen Bestimmungen ist, Eigentümer, die ihrer Ver-

pflichtung zur laufenden Instandhaltung nicht nachkommen, hierzu veranlassen zu können. Ziel ist die freiwillige Beseitigung der Mängel durch die Verfügungsberechtigten. Mit den Möglichkeiten des Verwaltungszwangs, in der Regel Zwangsgeld, kann im Bedarfsfall den wohnungsrechtlichen Anordnungen zusätzlich Nachdruck verliehen werden. Insofern stellt das Wohnungsgesetz eine Einschränkung der Eigentumsgarantie des Artikels 14 Grundgesetz dar.

Erträgliche Wohnverhältnisse liegen insbesondere dann nicht vor, wenn

- die Bausubstanz keinen ausreichenden Schutz gegen Witterungseinflüsse bietet,
- Wohnungen dauerhaft durchfeuchtet sind,
- Heizungsanlagen, Wasseranschlüsse, Sanitäranlagen oder Treppen nicht ordnungsgemäß nutzbar sind oder Anschlussmöglichkeiten elektrischer Geräte fehlen.

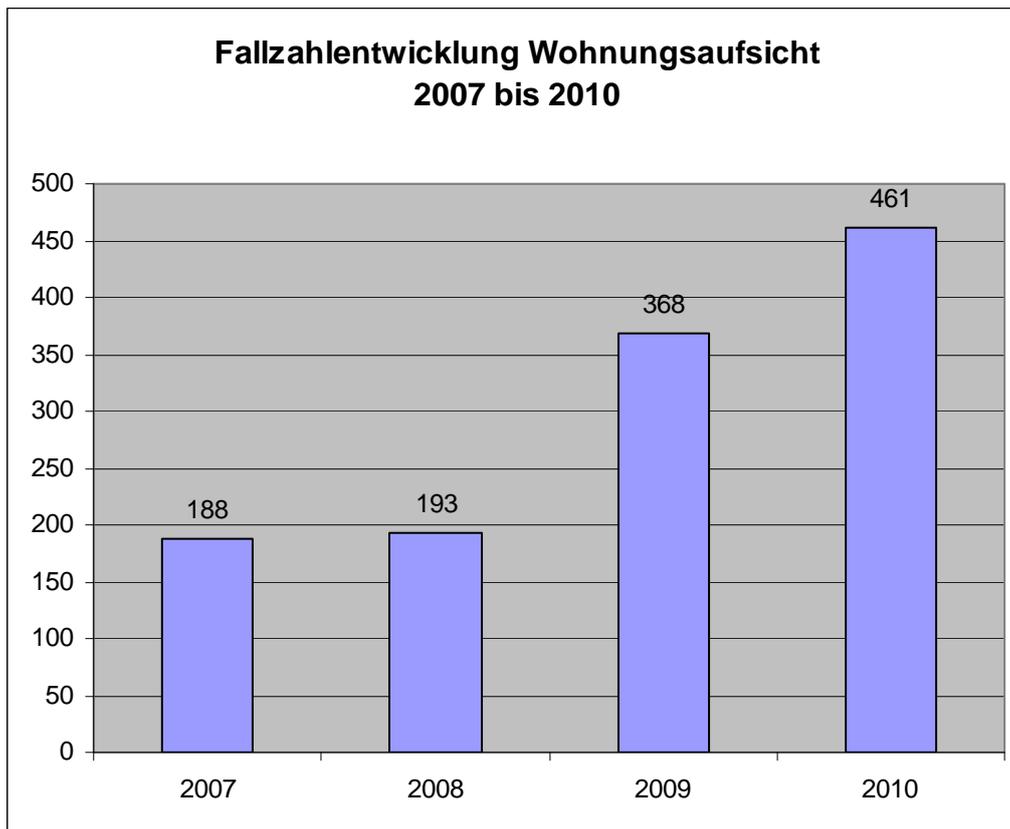
Vorgenannte Umstände stellen erhebliche Mängel dar, die ein Einschreiten des Amtes für Wohnungswesen rechtfertigen. Mängel, die auf einem fehlerhaften Nutzungsverhalten von Mieterinnen oder Mietern beruhen, bleiben unberührt. Zur Beurteilung der Schadensursache erfolgt vor Ort eine technische Prüfung durch die Wohnungsaufsicht.

In der Praxis stellen wohnungsrechtliche Maßnahmen zur Beseitigung von Wasser- und Feuchtigkeitsschäden sowie der hiermit oftmals einhergehenden Schimmelpilzbildung den Schwerpunkt der Wohnungsmängel dar. Informationen über derartige Zustände erfolgen seitens betroffener Mieterinnen und Mieter, aber auch über andere Verwaltungsstellen, wie zum Beispiel das Gesundheitsamt oder das Amt für Soziales und Senioren.

Aufgrund der Zunahme von Schadensmeldungen dieser Art hat das Amt für Wohnungswesen bereits im letzten Jahr eine Broschüre mit dem Titel „Informationen zur Vermeidung von Feuchtigkeit und Schimmel in Wohnräumen“ erstellt. Dieses wird betroffenen Mietern und Vermietern zum Beispiel bei Wohnungsbesichtigungen informatorisch ausgehändigt. Die Broschüre ist auch im Internet unter [www.stadt-koeln.de](http://www.stadt-koeln.de), Themenblock 4, „Service Wohnen“ unter „Wohnungsmängel“ zu finden.

2010 wurden der Wohnungsaufsicht insgesamt 461 neue Mängelanzeigen eingereicht. Damit hat sich die Fallzahl seit 2007 bei gleichbleibender Personalausstattung mehr als verdoppelt.

gez. Reker



Beispiele für die Tätigkeit der Wohnungsaufsicht sind die nachfolgenden Wohnobjekte in Porz und Mülheim:

#### **Konrad-Adenauer-Str. 29-37 und Brüsseler Str. 2 – 16, 51149 Köln**

Seit der Veröffentlichung des 1. Artikels über die Zustände in der Wohnanlage in Finken-berg in der Kölner Lokalpresse am 20.05.2010 und dem anschließenden Treffen vor Ort am 26.05.2010 gingen bis zum heutigen Tag **85 Beschwerden** von Mietern ein.

In allen 85 Fällen wurde eine Ortsbesichtigung durchgeführt.

In 4 Fällen waren die Mängel mieterbedingt und in 34 Fällen lagen keine oder nur geringe Mängel vor.

In **47** Fällen wurden wohnungsaufsichtlich relevante Mängel festgestellt und Verfahren eingeleitet. In **27** Fällen wurden die Mängel von der Hotex SPV freiwillig behoben, in **12** Verfahren war eine Anordnung mit Zwangsgeldfestsetzung notwendig, um eine Beseitigung der Mängel zu erreichen. **8** Verfahren sind noch anhängig, weil die Hotex SPV bislang noch keine Instandsetzungen abschließend durchgeführt hat. Auch in diesen Fällen wurden Zwangsgelder angedroht, teilweise festgesetzt.

#### Fazit:

Die Hotex SPV Köln-Porz GmbH scheint bemüht, die erforderlichen Arbeiten durchführen zu lassen. Allerdings kommt es aufgrund des Umfangs der Instandsetzungen zu zeitlichen Verzögerungen.

Die Wohnungsaufsicht des Amtes für Wohnungswesen wird die Wohnanlage weiterhin kritisch beobachten und allen Beschwerden im Einzelnen nachgehen.

### **Markgrafenstr. 81 – 83, 51063 Köln (Mülheim)**

Auch über dieses Haus wurde in der Kölner Lokalpresse am 16.05.2011 als „das schlimmste Haus von Köln“ berichtet. Daraufhin wurde das Objekt am 18.05.2011 begangen. Neben auf Vandalismus und Verunreinigung beruhenden Missständen wurde eine defekte Hauseingangstür vorgefunden, die es unbefugten Personen ermöglicht, Zugang zum Treppenhaus zu bekommen.

Den Eigentümern des Hauses wurde der Mangel mit Schreiben vom 20.05.2011 mitgeteilt und aufgegeben, die Türe reparieren zu lassen. Darüber hinaus wurde die NRW Bank als Darlehensgeberin (es handelt sich um ein vom Land gefördertes Haus) über die Missstände informiert.

Am 21.06.2011 wurde von der Hausverwaltung eine Firma mit der Instandsetzung der Hauseingangstüre beauftragt.

Sofern die Reparatur nicht zeitnah durchgeführt wird, wird seitens der Wohnungsaufsicht eine Anordnung mit Zwangsgeldandrohung erlassen.