Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen

Die Ministerin

MHKBG Nordrhein-Westfalen • 40190 Düsseldorf

An den Präsidenten des
Landtags Nordrhein-Westfalen
Herrn André Kuper MdL
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

VORLAGE
17/2547

A02

23. Oktober 2019

Für die Mitglieder des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen des Landtags Nord-rhein-Westfalen

73. Sitzung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen des Landtags Nordrhein-Westfalen
am Freitag, 8. November 2019

TOP: Altro Mondo: Welche Erkenntnisse hat die Landesregierung aus dem Besuch verschiedener Standorte des Wohnungsunternehmens?

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,

in der Anlage übersende ich Ihnen den o. g. Bericht mit der Bitte um Weiterleitung an die Mitglieder des Ausschusses Für die Mitglieder des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen des Landtags Nordrhein-Westfalen.

Mit freundlichem Gruß

Ina Scharrenbach

Jürgensplatz 1
40219 Düsseldorf
(Anfahrt über Hubertusstraße)

Telefon +49 211 8618-4300
Telefax +49 211 8618-4550
ina.scharrenbach@mhkbg.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
Rheinbahn Linien 706, 708
und 709 bis Haltestelle
Landtag/Kniebrücke

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen

Bericht der Landesregierung an den
Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen
des Landtags Nordrhein-Westfalen
für die Sitzung am 8. November 2019

Altro Mondo:
Welche Erkenntnisse hat die Landesregierung aus dem Besuch verschiedener Standorte des Wohnungsunternehmens?

Angesichts verschiedener Presseberichterstattungen in lokalen Medien über wohnungswirtschaftliche Missstände in Kommunen, in denen die Deutsche Grundbesitz AG Wohnungsbestände (im Folgenden kurz: DEGAG) unterhält, die von der Altro Mondo Immobiliengruppe verwaltet werden, hat Frau Ministerin Scharrenbach die Vertreterinnen und Vertreter von Belegenheitskommunen zu einem Austausch eingeladen, um ein Gesamtbild der vor Ort bestehenden Herausforderungen zu bekommen. Der erste Austausch fand am 1. Oktober 2018 mit Vertreterinnen und Vertretern aus 16 Kommunen statt. Frau Ministerin hat diesen Austausch sowie einen weiteren Austausch am 19. Februar 2019 persönlich geleitet. Ein dritter Austausch am 15. Mai 2019 wurde durch die zuständige Fachabteilung moderiert.

Ausgehend aus den Erkenntnissen der obenstehenden Erfahrungsaustausche wurde zwischen der Landesregierung und Kommunen vereinbart, eine gezielte Überprüfung von Wohnungsbeständen der DEGAG/Altro Mondo vorzunehmen. An dem landesweiten Aktionstag am 17. September 2019 haben sich zehn Kommunen beteiligt. Dabei wurden wohnungswirtschaftliche Bestände in den Kommunen Castrop-Rauxel, Dorsten, Dortmund, Duisburg, Hagen, Herne, Kamen, Lemgo, Oerlinghausen und Wuppertal einer Überprüfung unterzogen.

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung hat in der Vorbereitung und Durchführung des Aktionstages eine koordinierende Funktion übernommen. Die Überprüfung der Bestände wurde von den Kommunen in eigener Regie durchgeführt.

Insgesamt wurden 136 Immobilien überprüft. Die insgesamt festgestellten Mängel lassen sich wie folgt wiedergeben: defekte Brandschutztüren in Fluren und Kellern, fehlende Kennzeichnung von Rettungswegen, offene Stromkabel, keine ordnungsgemäße Sicherung von Stromkästen, defekte Steigleitungen, beschädigte Rauchabzüge, fehlende Rauchmelder in den Wohnungen, defekte Hauseingangsbereiche, Feuchtigkeitsschäden durch Undichtigkeiten mit zum Teil erheblicher Schimmelbildung, Undichtigkeiten in Kellerräumen, defekte Heizungen, fehlende oder zerbrochene Fens-

terscheiben, defekte Haustüren, defekte Klingel- und Sprechanlagen, defekte Beleuchtung, defekte Aufzüge, mangelnde Warmwasserversorgung, Schäden an sanitären Anlagen, offene Schächte, fehlende Fallrohre, defekte Fassadenverkleidungen, defekte Spielplatzgeräte, Vermüllung, Rattenbefall im Außenbereich,

Den Kommunen stehen eine Vielzahl von Instrumenten zur Verfügung, um gegen wohnungswirtschaftliche Missstände vorzugehen: Im Zuge der Neufassung der Bauordnung Nordrhein-Westfalen, die am 1. Januar 2019 in Kraft getreten ist, wurde unter anderem eine bis dahin bestehende gesetzliche Lücke durch das Einfügen des § 82 (Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung) geschlossen. Während alle anderen Bundesländer über eine derartige spezialgesetzliche (Eingriffs-)Norm verfügten, war dies in Nordrhein-Westfalen nicht der Fall.

Des Weiteren wurde im § 3 Absatz 1 BauO NRW 2018 klargestellt, dass „Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten [sind], dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden, dabei sind die Grundanforderungen an Bauwerke gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 zu berücksichtigen. *Anlagen müssen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung die allgemeinen Anforderungen des Satzes 1 ihrem Zweck entsprechend dauerhaft erfüllen und ohne Missstände benutzbar sein.*“

Daneben steht den Kommunen in Nordrhein-Westfalen das Wohnungsaufsichtsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen, das allgemeine Ordnungsbehördenrecht sowie u.a. Instrumente aus dem Baugesetzbuch und aus dem Gesundheitsbereich zur Verfügung, um Mieterinnen und Mieter vor Missständen zu bewahren.

Das Wohnungsaufsichtsgesetz des Landes ist im Jahr 2014 in Kraft getreten. Gemäß der Vereinbarung im Koalitionsvertrag von CDU und FDP für Nordrhein-Westfalen wurde im Jahr 2018 das Wohnungsaufsichtsgesetz einer Überprüfung unterzogen. Der dazu gehörende Bericht, erstellt durch das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik, Berlin, wurde dem Landtag mit Vorlage 17/1976 am 18. April 2019 übersandt

Aus Sicht des Gutachters bestand nach Befragung der Kommunen kein grundlegender Änderungsbedarf des Gesetzes.