

Die Linke Ratsfraktion Remscheid

Fraktion Die Linke im Rat der Stadt Remscheid
Schützenstraße 62
42853 Remscheid

Telefon: 0 21 91/951 36 82
Fax: 0 21 91/951 37 31
Email: fraktion@dielinke-remscheid.de
Internet: www.dielinke-remscheid.de



Die Linke



**Fraktion im Rat der
Stadt Remscheid**

Freitag, 29. November 2024

Anfrage

der Fraktion

Fragen zum Thema Wohnen II

Sehr geehrter Herr Kucharczyk,

die Fraktion Die Linke im Rat der Stadt Remscheid bittet Sie, folgende Anfrage auf die Tagesordnung der Sitzung des Ausschusses für Arbeit, Soziales, Gesundheit, Wohnen und Pflege am 04.12.24 zu setzen und beantworten zu lassen:

1. Die Verwaltung erklärte in ihrer Antwort auf unsere Anfrage „Dauerhafte Wohnungsleerstände im Stadtgebiet“, dass für verschiedene Klientel aktuell eine schwierige Situation bezüglich der Wohnraumakquirierung besteht, jedoch die durchschnittliche Wohnraumversorgung derzeit KEINE kommunal wirksame Notlage indiziert.
 - Wie wird eine Notlage definiert? Welche Indikatoren sind dafür entscheidend
 - Wieweit ist Remscheid von solch einer Notlage entfernt?
2. Die Stadt hat seit einigen Monaten einen sogenannten „Leerstandsmelder“ auf ihrer Homepage installiert, wo Bürgerinnen und Bürger (auch anonym) leerstehende Wohnungen melden können.
 - Wie wurde das Instrument bisher angenommen bzw. wie viele leerstehende Wohnungen wurden bisher gemeldet?
 - Konnte die Verwaltung aufgrund der eingegangenen Meldungen bisher schon Kontakt zu den jeweiligen Eigentümer:innen der leerstehenden Wohnungen aufnehmen und entsprechende Probleme eruieren?
3. Die gesamtstädtische Leerstandsquote ist mit ca. 6,5 % doppelt so hoch, wie für eine funktionierende Vollausslastung angenommen werden kann.

Gleichzeitig ist der Bedarf an Wohnraum für bestimmte Bevölkerungsgruppen und in bestimmten Gegenden extrem hoch.

Eine Möglichkeit das Problem anzugehen und die strategische Ressource „Leerwohnungen“ besser zu nutzen wäre eine Zweckentfremdungssatzung nach §12 des SGV NRW. Laut der DS 16/6335 kommt solch eine Satzung derzeit für Remscheid nicht infrage, weil paradoxerweise der Leerstand als Indikator für einen nicht angespannten Wohnungsmarkt gesehen wird, also der Leerstand die Leerstandsbekämpfung verhindert.

- Wird bei der geplanten Analyse des Wohnungsleerstands auch die Marktverfügbarkeit von leerstehenden Wohnungen miteinbezogen? Beispielweise durch die Analyse von Wohnungs-Annoncen?
 - Würde eine geringe Marktverfügbarkeit von (leerstehenden) Wohnungen die Überlegungen zur Einführung einer Zweckentfremdungssatzung ändern?
4. Im Konzept zur Wohnraumförderung gibt die Stadtverwaltung an, dass die Schaffung von neuem Wohnraum entweder durch Neubau oder durch den Ankauf und die Sanierung von Bestandsimmobilien seitens der Stadt erforderlich sei.
- Gibt es konkrete Planungen für derartige Maßnahmen?
 - Und ist es möglich, dass die Stadt selbst im Rahmen der Wohnraumförderung auf Fördermittel des Landes zuzugreifen kann?
5. Des Weiteren weist die Verwaltung in der oben genannten Vorlage darauf hin, dass die Stadt gegebenenfalls eigene Förderprogramme auflegen muss, um Investoren und Eigentümer zur Schaffung neuen Wohnraums zu ermutigen, falls seitens des Landes keine Gelder mehr bewilligt werden können. Da sich aktuell abzeichnet, dass das Förderbudget für 2024 von 5.500.000 € bereits ausgeschöpft ist:
- beabsichtigt die Stadt, in naher Zukunft eigene Förderprogramme aufzulegen?
6. In der Antwort auf unsere Sammelanfrage zum Thema Wohnen (DS 16/5504) hat die Stadtverwaltung betont, dass vor allem Wohnungen für Einzelpersonen sowie Wohnungen für Familien mit einer Wohnfläche von mindestens 100 m² dringend benötigt werden.
- Werden im Rahmen der in der Vorlage genannten Wohnbauprojekte Wohnungen in diesen Segmenten realisiert?
7. Auf unsere Anfrage zur Einhaltung des Mietspiegels in Remscheid antwortete die Verwaltung in der DS 16/5504, dass die Stadt die Einhaltung des Mietspiegels nicht kontrollieren kann, weil sie keinen Einblick in private Mietverträge hat. Nun erstellt Die Stadt Remscheid derzeit einen neuen qualifizierten Mietspiegel. Dazu hat sie 8000 Eigentümer:innen angeschrieben und um Auskunft ihrer Mietverhältnisse gebeten.
- Kann in diesem Zusammenhang die Einhaltung des Mietspiegels kontrolliert werden?

- Für wie valide hält die Verwaltung die freiwilligen Angaben? Können sie (stichprobenartig) überprüft werden?
8. Die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich nur aus den Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart worden sind. Bestandsmieten werden also nicht aufgenommen. Bei Neuvermietungen kann der Mietzins allerdings grundsätzlich frei verhandelt werden.
- Führt diese Methode dazu, dass das allgemeine Mietniveau mit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels grundsätzlich überproportional steigt?
 - Ist es richtig, dass gerade Neubauten im Luxussegment die direkten Umgebungsmieten langfristig steigen lassen?
9. In den letzten Jahren tricksen Vermieter:innen immer häufiger mit sogenannten Möblierungszuschlägen, um gesetzliche Vorgaben zur Miete und Mieterhöhung zu umgehen.
- Hat die Verwaltung Kenntnisse darüber, ob diese Praxis auch in Remscheid vermehrt Anwendung findet?
 - Hat die Verwaltung Kenntnisse darüber, ob und wie der Anteil möblierter Wohnungen in Remscheid gestiegen ist?
 - Inwieweit fließen Möblierungszuschläge in die Errechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein?

Begründung

Das Thema (bezahlbarer) Wohnraum wird auch in Remscheid immer drängender. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist für viele Menschen derzeit sehr schwierig, für einige sogar prekär. Vor allem Wohnungen für Einzelpersonen bis 50m² sowie Wohnungen für Familien mit einer Wohnfläche von mindestens 100m² werden dringend benötigt. Aktuell gibt es bei Familienwohnungen im Sozialwohnungsbereich KEINE mehr mit über 100 m² Wohnfläche. Dazu kommt, dass in nächster Zeit etliche Wohnungen aus der Sozialbindung fallen und dass die Bevölkerung Remscheids in den nächsten Jahren wachsen wird. Eine gefährliche Melange, die auch die Mietpreise perspektivisch weiter ansteigen lässt und für einige Bürgerinnen und Bürger regelrecht existenzbedrohend ist. Hinzukommen Nebeneffekte wie Kaufkraftverlust oder Abwanderung von Fachkräften.

Gleichzeitig haben wir in Remscheid aber eine hohe Wohnungs-Leerstandsquote. Mehr als 3.800 Wohnungen stehen leer. Deswegen herrscht in Remscheid formal auch keine Wohnungsnot – obwohl der Wohnungsmarkt so angespannt ist. Das Problem ist, dass bei der Leerstandserhebung nicht auf die Marktverfügbarkeit der Wohnungen geachtet wird. Von den tausenden leerstehenden Wohnungen sind nur die wenigsten verfügbar. Die tatsächliche Verfügbarkeit von Wohnraum sollte aber der entscheidende Indikator für die Bewertung des Wohnungsmarkts sein und nicht die theoretische.

Dennoch ist der Leerstand als wichtigste strategische Ressource zu betrachten, die wieder aktiviert werden und den Wohnungsmarkt entspannen kann. Dazu muss die Verwaltung alle ihr zur Verfügung stehenden Mittel nutzen. Neben den vor in bereits begonnen sinnvollen Maßnahmen, wie dem Leerstandsmelder, Förderberatung usw., muss die Stadt aber auch selbst aktiv im Wohnungsmarkt werden. D.h. leerstehende Wohnungen und Häuser aufkaufen und über die eigene Wohnbaugesellschaft GEWAG sanieren und entwickeln lassen. Das hat auch den Vorteil, dass wertvolle Objekte im Besitz der Stadt kommen und langfristig Einnahmen generiert werden. Außerdem hat die Stadt so auch Einfluss auf das Mietniveau. Denn neben dem Mangel an Wohnraum stellen auch das Mietpreisniveau und die Qualität der vorhandenen Wohnungen für viele Menschen ein Problem dar.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.:

Brigitte Neff-Wetzel
(Fraktionsvorsitzende)

Peter Lange
(Ratsmitglied)

Natalia Lange
(Sachkundige Einwohnerin)