

über
Herrn
Oberbürgermeister Mende

über
Magistrat

und
Herrn
Stadtverordnetenvorsteher Dr. Gerhard Obermayr

an die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

M. 22.12.

J. 22.12.

Der Magistrat

Dezernat für Soziales, Bildung
und Wohnen

Stadträtin Dr. Patricia Becher

Dezember 2025

Anfrage der Bündnis 90/Die Grünen - Fraktion vom 13. November 2025, Nr. 290/2025 nach § 45 der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung
(SV 25-V-51-0038)

Wohnraumkontrollen

Wir bitten den Magistrat zu berichten,

- 1) Wie viele Wohnraumkontrollen in den Jahren 2024 und 2025 durchgeführt wurden, aufgeschlüsselt nach Stadtteilen.
- 2) Welche Daten dabei erhoben werden dürfen.
- 3) Ob die Wohnaufsicht nur nach Mängelmeldung aktiv wird oder Besichtigungen auf eigene Initiative hin durchführt.
- 4) Wie viele Überbelegungen von Wohnraum festgestellt werden konnten.
- 5) Ob es anderweitige Verstöße oder Auffälligkeiten in nennenswerter Höhe gab und wenn ja, welche.
- 6) Ob es Ballungen von Verstößen/Auffälligkeiten in bestimmten Stadtteilen gab und wenn ja, in welchen.

Die Anfrage beantworte ich wie folgt:

Vorbemerkung

Auch wenn die gesetzliche Grundlage in der Anfrage nicht erwähnt ist, gehe ich davon aus, dass sich die Anfrage auf „Wohnraumkontrollen“ in der Tätigkeit der Hessischen Wohnungsaufsicht handelt. Rechtsgrundlage stellt hierfür das Hessische Wohnungsaufsichtsgesetz (HWoAufG) dar. Die Wohnungsaufsicht hat vor allem die Beseitigung von baulichen Missständen zum Gegenstand, die den Gebrauch zu Wohnzwecken in erheblichem Maße beeinträchtigen.

Als Eingriffshürde für hoheitlichen Maßnahmen reichen geringfügige Beeinträchtigungen nicht aus. Die Beeinträchtigungen müssen daher erheblich bzw. untragbar sein. Das HWoAufG ist kein ergänzendes öffentlich-rechtliches Instrument zur Durchsetzung privatrechtlicher Ansprüche. Bei nicht erheblichen Mängeln der Wohnung bleibt es bei den Regelungen des BGB.

Die Wohnungsaufsicht hat die Aufgabe, durch entsprechende Anordnungen an Wohnungs- und Hauseigentümer bzw. deren dinglich Verfügungsberechtigten, die Beseitigung von Wohnungsmisständen, die Verbesserung von Wohnverhältnissen und die ordnungsgemäße Nutzung von Wohngebäuden, Wohnungen und Wohnräumen sicherzustellen. Ziel ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand in bewohnbarem Zustand zu erhalten und zu pflegen und gegen Wohnungsmisstände einzuschreiten.

Zu 1.:

Die kommunale Wohnungsaufsicht erfasst ihre Tätigkeit in einer jährlichen Statistik, die an das zuständige Landesministerium übermittelt wird. Erfasst werden wohnungsaufsichtsrechtliche Fälle; nicht erfasst wird, ob in den einzelnen Fällen eine Wohnraumkontrolle vor Ort stattgefunden hat.

Beratungen zu wohnungsrechtlichen Fragestellungen, die im weiteren Verlauf nicht zur Eröffnung eines wohnungsaufsichtsrechtlichen Falls geführt haben, werden ebenfalls nicht statistisch ausgewiesen.

Eine Aufschlüsselung der Fallzahlen nach Stadtteilen erfolgt nicht. Für die Jahre 2023 und 2024 wurden 90 Fälle (2023) bzw. 109 Fälle (2024) registriert. Die Statistik für das Jahr 2025 liegt derzeit noch nicht vor.

Durchführung des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes (HWoAufG)

Berichtszeitraum: 01.01.2023-31.12.2023

Regierungsbezirk: Darmstadt

	Zahl der schwebenden Fälle aus dem vorangegangenen Berichtszeitraum	Zahl der im Berichtszeitraum entstandenen Fälle	Zahl der im Berichtszeitraum erledigten Fälle					
			auf gütlichem Wege	durch Anordnung	durch Unbewohnbarkeitserklärung	durch Zwangsmaßnahmen	durch Einstellen des Verfahrens	Zahl der noch schwebenden Fälle am Ende des Berichtszeitraums
Mängel am und im Gebäude (§ 9)	0	5	0	0	0	0	5	0
Mängel in Wohnungen und Wohnräumen (§ 3)	6	64	8	0	0	0	45	17
Missstände in Wohnungen und Wohnräumen (§ 4)	7	20	6	0	0	0	17	4
Überbelegung (§ 7)	0	1	0	0	0	0	1	0
Tierhaltung (§ 8)	0	0	0	0	0	0	0	0

Berichtszeitraum: 01.01.2024-31.12.2024

Regierungsbezirk: Darmstadt

	Zahl der schwebenden Fälle aus dem vorangegangenen Berichtszeitraum	Zahl der im Berichtszeitraum entstandenen Fälle	Zahl der im Berichtszeitraum erledigten Fälle						
			auf gütlichem Wege	durch Anordnung	durch Unbewohnbarkeitserklärung	durch Zwangsmäßignahmen	durch Einstellen des Verfahrens	Zahl der noch schwebenden Fälle am Ende des Berichtszeitraums	
Mängel am und im Gebäude (§ 9)	0	1	0	0	0	0	1	0	
Mängel in Wohnungen und Wohnräumen (§ 3)	17	88	8	0	0	0	89	8	
Missstände in Wohnungen und Wohnräumen (§ 4)	4	18	2	0	0	0	19	1	
Überbelegung (§ 7)	0	2	1	0	0	0	1	0	
Tierhaltung (§ 8)	0	0	0	0	0	0	0	0	

Zu 2.:

Wohnungsrechtliche Maßnahmen setzen eine hinreichende Sachverhaltsaufklärung voraus. Die mit der Wohnungsaufsicht beauftragten Personen sind gemäß § 10 Abs. 2 HWoAufG berechtigt, Grundstücke, Gebäude und Wohnräume zu betreten. Dies erfolgt im Einklang mit § 14 HWoAufG.

Voraussetzung für das Tätigwerden ist das Vorliegen von Tatsachen oder hinreichenden Verdachtsmomenten dafür, dass Maßnahmen nach dem HWoAufG erforderlich sein könnten. Zur Prüfung dieser Grundlagen dürfen sämtliche für die Sachverhaltsaufklärung erforderlichen Daten erhoben werden. Dazu zählen insbesondere:

- Angaben zu den dinglich Verfügungsberechtigten
- Unterlagen aus den Bauakten
- Mietverträge
- Stellungnahmen und Anhörungen der Beteiligten.

Die dinglich Verfügungsberechtigten sind zur Auskunft verpflichtet.

Werden Wohnungen betreten, erfolgt eine Dokumentation in Wort und Bild. Im Besichtigungsprotokoll werden zusätzlich Daten wie Haushaltsgröße, Wohnfläche (Aufmaß), lichte Raumhöhen sowie vergleichbare Parameter festgehalten.

Zu 3.:

Ein wohnungsaufsichtsrechtlicher Vorgang entsteht grundsätzlich durch Hinweis des Mieterhaushalts oder einer anderen Stelle (SGB II, SGB XII, Bezirkssozialdienst, Gesundheitsamt, Ordnungsamt, etc.).

Bei Verdachtsmomenten nach § 3 HWoAufG (erhebliche Instandhaltungsmängel) oder § 4 HWoAufG (untragbare Wohnverhältnisse) ist Voraussetzung, dass die Mieterpartei den Mangel gegenüber der Vermieterpartei angezeigt hat und diese nicht tätig geworden ist.

Zu 4.:

Im Jahr 2023 wurde ein Fall, im Jahr 2024 zwei Fälle von Überbelegung festgestellt (siehe Fallzahlen unter Antwort zu Frage 1).

Zu 5.:

Die Wohnungsaufsicht untersucht ausschließlich die in der Übersicht zu Frage 1. aufgeführten Fallgruppen. Andere Kategorien von Verstößen unterliegen nicht ihrer Prüfung.

Zu 6.:

Eine Aufschlüsselung nach Stadtteilen erfolgt in der statistischen Erfassung nicht; entsprechende Daten liegen nicht vor (siehe Antwort zu Frage 1.).

Dr. Patricia Becher
Digital
unterschrieben von
Dr. Patricia Becher
Datum: 2025.12.19
11:52:51 +01'00'