



## ÖFFENTLICHER VORSCHLAG ZUR TAGESORDNUNG

**Absender:**

CDU-Fraktion im Rat der Stadt Hagen

**Betreff:**

Vorschlag der CDU-Fraktion  
hier: Sachstandsbericht "Problemimmobilien"

**Beratungsfolge:**

20.05.2021 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

**Kurzfassung**

entfällt

**Begründung**

siehe Anlage

**Inklusion von Menschen mit Behinderung**

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen

**Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung**

☒ keine Auswirkungen (o)



Antrag für die Sitzung des Rates am 20.05.2021

# Sachstandsbericht „Problemimmobilien“

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Schulz,

gemäß § 6 Absatz 1 der GeschO des Rates vom 08.05.2008 in der Fassung des 7. Nachtrages vom 21. April 2020 beantragen wir für die Sitzung des Rates der Stadt Hagen die Aufnahme des Tagesordnungspunktes

## Sachstandsbericht „Problemimmobilien“

- 1. Schriftlicher Bericht der Verwaltung**
- 2. Diskussion**
- 3. ggf. Antrag**

### **Begründung:**

Problemimmobilien haben sich in den vergangenen drei Jahren immer wieder als Brennpunkt für gesellschaftliche Konflikte herausgestellt. Nicht selten kam es in den substanziell heruntergekommenen Häusern oder in deren Umfeld zu erheblichen Problemen mit einzelnen Bewohnerinnen und Bewohnern. Oft waren die scheinbar günstigen leerstehenden Schrottimmobilien Anlaufpunkt für verzweifelte und teilweise angeworbene EU-Migrantinnen und Migranten aus Rumänien und Bulgarien. Sie kamen im Rahmen der Europäischen Arbeitnehmerfreizügigkeit nach Deutschland oder wurden angelockt. Nicht selten stellten die Familien innerhalb weniger Monaten fest, dass sie in ihrer neuen Heimat keine Beschäftigung fanden und wechselten innerhalb Deutschlands ihren Wohnsitz oder reisten zurück in ihre Heimat.

In dieser kurzen Zeit gelang eine kulturelle Integration meist nicht, was zu zusätzlichen Reibungen mit der ansässigen Bevölkerung führte. Die Stadtverwaltung hatte nach einer sorgfältigen Analyse der Situation damit begonnen, solche Immobilien regelmäßig und entschlossen zu kontrollieren, wie aus der Drucksache 1228/2019 deutlich wird.

In dieser Vorlage erläutert die Stadtverwaltung die zahlreichen Erfolge und positiven Effekte dieser regelmäßigen behördenübergreifenden Kontrollen:

- Die Hausflure und Hinterhöfe sind nicht mehr so vermüllt wie zu Anfangszeiten.
- Von der Wohnungsaufsicht erlassenen Instandsetzungsanordnungen, Zwangsgeldandrohung oder -festsetzung nahmen die Eigentümer der Immobilien in die Pflicht.
- Es wurden mit der Zeit immer weniger Personen angetroffen, die nicht dort gemeldet waren.
- Die regelmäßig stattfindenden Kontrollen fanden eine hohe Akzeptanz bei der Bevölkerung.

Die Kontrollen führten dazu, dass mehrere Häuser für unbewohnbar erklärt und teilweise zwangsgeräumt wurden.

„Aus Sicht der Bauordnung sind die wiederkehrenden Kontrollen sinnvoll, da in diesem Zuge „Problemimmobilien“ mit aufgegriffen werden die nicht immer direkt im Fokus der Bauordnung liegen. Nach jeder Kontrolle werden in der Regel mindestens zwei bis vier Mängel dokumentiert, die ein behördliches Einschreiten erfordern. Diese Mängel beziehen sich auf bauliche Missstände von Gebäuden, die eine Gefahr für Leib und Leben der Bewohner oder die öffentliche Verkehrsfläche darstellen. Im Anschluss werden bauordnungsrechtliche Verfahren (Anhörung, Aufforderung zur Mängelbeseitigung) eröffnet. Es folgt eine Dokumentation der geforderten Maßnahmen. Bei Nichtbeachtung der Auflagen, Untätigkeit oder Nichtabstellen der Gefahrensituation folgt das Bußgeldverfahren.“

Auch die übrigen beteiligten Akteure, wie der Bereich Abfallwirtschaft, der Energieversorger ENERVIE, das Hagener Jobcenter und die Hagener Polizei, gaben positive Rückmeldungen ab. Der Polizei gelang es bei Kontrollen regelmäßig, Haftbefehle zu vollstrecken und Aufenthalte von gesuchten Personen zu ermitteln.

Die Verwaltung resümiert selbst:

„Insgesamt wird das Zusammenwirken der beteiligten Fachbereiche innerhalb der Stadt und zwischen den unterschiedlichen Behörden durchweg als äußerst positiv und professionell gesehen. Alle Abläufe sind eingespielt und greifen ineinander.“

Da die parallel laufende Berichterstattung zur Corona-Pandemie viele Themen überlagert, wollen die Fragesteller erfahren, wie sich das Themenfeld ‚Problemimmobilien‘ aus Sicht der Verwaltung weiterentwickeln wird oder soll. Abgeleitet aus der Antwort ergibt sich dann ggf. die Notwendigkeit für einen Sachantrag.

Mit der Bitte um weitere Veranlassung und freundlichen Grüßen verbleiben



Jörg Klepper  
Fraktionsvorsitzender



F.d.R. Alexander M. Böhm  
Geschäftsführer



## ÖFFENTLICHE STELLUNGNAHME

Amt/Eigenbetrieb und ggf. beteiligte Ämter:

32

60

Betreff: Drucksachennummer: 0490/2021  
Vorschlag der CDU-Fraktion  
hier: Sachstandsbericht "Problemimmobilien"

Beratungsfolge:  
20.05.2021 Rat der Stadt Hagen



Mit Antrag vom 11.05.2021 bat die CDU-Fraktion um einen Sachstandsbericht zum Umgang mit Problemimmobilien in Hagen.

Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Seit dem Ausbruch der Pandemie konnten die Kontrollen der Problemimmobilien nicht mehr im bewährten Umfang durchgeführt werden.

In Einzelfällen, wo ein Einschreiten nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz dringend erforderlich ist, werden die betreffenden Immobilien durch den Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen, Abteilung Wohnen, kontrolliert. Die zur Behebung der festgestellten Missstände erforderlichen Verwaltungsverfahren werden eingeleitet.

Es ist allerdings anzunehmen, dass sich durch den verringerten Kontrolldruck die Situation in den Problemimmobilien deutlich verschlechtert haben wird. Deshalb ist es unabdingbar, nach Besserung der zurzeit vorliegenden coronabedingten Situation die Kontrollen in dem gewohnten Umfang wieder aufzunehmen.

Das Wohnungsaufsichtsgesetz wird voraussichtlich ab dem 01.07.2021 durch das Wohnraumstärkungsgesetz abgelöst. Hierdurch ergeben sich für die Verwaltung erweiterte Eingriffsmöglichkeiten (z. B. Anordnungsbefugnis gegenüber den Verursachern, Eingriffsmöglichkeiten bei Gefährdung und Belästigung der Nachbarschaft etc.).

Auch wenn zurzeit keine Kontrollen im üblichen Umfang möglich sind, so findet nach wie vor ein reger Austausch zwischen den einzelnen Dienststellen und den unterschiedlichen Behörden statt. Missstände und Erkenntnisse werden weiterhin untereinander ausgetauscht, sodass die einzelnen Akteure für ihren Bereich entsprechend tätig werden.

gez.  
Erik O. Schulz  
Oberbürgermeister

gez.  
Sebastian Arlt  
Beigeordneter



## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

☒ Ja

☐ Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

Gesehen:

\_\_\_\_\_  
Stadtkämmerer

\_\_\_\_\_  
Stadtsyndikus

\_\_\_\_\_  
Beigeordnete/r  
Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:

Amt/Eigenbetrieb:  
32

---

---

---

---

---

---

---

---

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---