

Amt für Stadtentwicklung, Dezernat IV

08.12.2022

Mitzeichnung:

Mitzeichnung Bürgermeister	07.12.2022
Dezernat I	Ullrich, Frank Peter
Ergebnis: Mitzeichnung	
Mitzeichnung Dezernat	07.12.2022
Dezernat III	Schaffert, Niels-Christian
Ergebnis: Mitzeichnung	
Mitzeichnung (weiteres Dezernat)	05.12.2022
Dezernat IV	Käuffer, Christine
Ergebnis: Mitzeichnung	
Mitzeichnung Amt	01.12.2022
Amt für Stadtentwicklung	Steffens, Marcus
Ergebnis: Mitzeichnung	

Beratungsfolge:

1	Rat der Stadt Düren	14.12.2022	
2	Ausschuss für Stadtentwicklung		
2	Bezirksausschuss Düren-Nord		
2	Ausschuss für Soziales, Wohnen und Inklusion		

Bericht über die Arbeit der Task Force Problemimmobilien in den Jahren 2021 und 2022

Darstellung des Vorgangs:

Die im Mai 2017 gegründete Task Force „Problemimmobilien Düren“ hat die Aufgabe, gegen gravierende Missstände in Gebäuden, insbesondere Unbewohnbarkeit, Verwahrlosung, Überbelegung und Vermietungsmissbrauch sowie gegen Missbrauch von Wohnadressen für das Erschleichen von Sozialleistungen und Steuerhinterziehung vorzugehen. Zudem entwickeln sich zunehmend Problemlagen im Bereich der Schleuserkriminalität in Verbindung mit ungenehmigten Beherbergungsgewerben in Wohnhäusern, die überwiegend durch Wander-/ und/oder Saisonarbeiter*innen aus südosteuropäischen Ländern bewohnt werden.

In den vergangenen beiden Jahren konnten dazu zwei weitere Mitglieder, die Direktion Kriminalität der Kreispolizeibehörde Düren sowie aus dem Bereich Integration eine Ansprechpartnerin für Südosteuropäer*innen, gewonnen werden. Somit erweiterte sich erneut das Teamrepertoire der Task Force. Ebenfalls wurden intensive Gespräche mit verschiedenen Stellen und Vereinen geführt, die bei der Feststellung von Arbeitsausbeutung oder von in Not geratener Frauen den betroffenen Personen unterstützend und beratend zur Seite stehen können.

Bereits mit den Vorlagen 2018-0304, 2019-0245 und 2020-0462 wurde der Rat über die Hintergründe und Arbeitsweise der Task Force Problemimmobilien informiert. Die Jahre 2021 und 2022, die von den Auswirkungen der Pandemie, des ukrainischen Krieges und der damit einhergehenden Flüchtlingswelle geprägt waren, stellte die Task Force Problemimmobilien vor neue Herausforderungen. Vorbereitungstreffen und Objektprüfungen in größeren Gruppen waren wegen der Infektionsgefahr nur eingeschränkt möglich, Obdachlosenunterkünfte, die für den Fall von Räumungen vorgehalten werden müssen, kamen an ihre Kapazitätsgrenzen. Wie bereits in der Mitteilungsvorlage 2020-0462 ausgeführt, befanden sich

die Akteure der Task Force dennoch während der Pandemie im engen Austausch und setzten kontinuierlich ihre umfängliche und intensive Arbeit fort (u. a. Recherchen, Nachbereitung, Umsetzung der Verfügungen, Kontrollen).

Ferner wurde und wird die Task Force, wie zuvor erwähnt, zunehmend mit Unterkünften für Arbeitnehmer*innen, sogenannte Sammelunterkünfte oder Beherbergungsgewerbe im baurechtlichen Sinne, konfrontiert, die zumeist missbräuchlich und ungenehmigt betrieben werden. Wie man der Presse der letzten Monate entnehmen kann, werden landesweit derzeit viele Kontrollaktionen in Sammelunterkünften, vorwiegend auch in Grenzlagen, durchgeführt. Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung hat sich der Aufgabe angenommen und im Juli 2021 das neue Wohnraumstärkungsgesetz NRW verabschiedet, welches das Wohnungsaufsichtsgesetz NRW vollständig abgelöst hat. Der Gesetzgeber stärkt mit dem WohnStG NRW die kommunalen Handlungsmöglichkeiten im Bereich der wohnungsaufsichtsrechtlichen Instrumente. Insbesondere zielt es nun auch auf die Überwachung von Unterkünften, die zur Unterbringung von Werkvertragsnehmerinnen und -nehmern sowie für Leiharbeiterinnen und -arbeitern betrieben und genutzt werden, sowie auf die Verhinderung von Wohnraumzweckentfremdung, ab. Es bestehen spezielle baurechtliche und insbesondere brandschutztechnische Anforderungen an ein Beherbergungsgewerbe, die oftmals nicht gegeben sind. In nahezu allen der Task Force bekannten Fällen wurden Nutzungsuntersagungen wegen formeller oder materieller Illegalität seitens der Bauaufsicht ausgesprochen.

Anzumerken ist auch, dass sich die Arbeit und Objektüberprüfungen der Task Force Problemimmobilien nicht mehr ausschließlich auf Gebäude im Stadtteil Nord-Düren erstreckt, sondern vermehrt auch im Innenstadtgebiet sowie in anderen Stadtteilen wie z. B. u. a. in Merken, Niederau, Arnoldsweiler oder Birkesdorf.

Im Zuge der behördenübergreifenden Arbeit der Task Force Problemimmobilien konnten weitere Institutionen und Ämter bereits vielfältige Erkenntnisse (bspw. Aufdeckung von Schwarzarbeit, Menschenhandel, Verwahrlosung, Steuerhinterziehung, Sozialleistungsmissbrauch, Strom- und Wasserdiebstahl) aus den Recherchen und Einsätzen erlangen und in eigener Zuständigkeit weiterbearbeiten. Hervorzuheben ist ebenfalls die Zusammenarbeit zwischen der Polizei, der Steuerfahndungsstelle und der Gewerbeabteilung, aus der eine gezielte Strategie gegen das Betreiben illegalen Glücksspiels in Gaststätten erarbeitet wurde.

Die Task Force Problemimmobilien tagt einmal monatlich, um sich regelmäßig über auffällige Objekte auszutauschen und Handlungsoptionen und -erfordernisse zu prüfen. Innerhalb der Sitzung geht es insbesondere um den Informationsaustausch über die einzelnen Objekte - in der Regel ca. 20 Immobilien pro Sitzung -, Auswahl und Vorbereitung von Objektprüfungen und Terminen, Abstimmung und Entscheidung über Sofortmaßnahmen, Zuständigkeiten und sonstige Strategien und Öffentlichkeitsarbeit.

Nach bewährter Vorgehensweise werden Objekte, die nach intensiver Prüfung und Beratung als besonders überprüfungswürdig eingestuft wurden, im Rahmen sogenannter Objektprüfungen, intensiv in Augenschein genommen.

Insgesamt fanden in den Jahren 2021 und 2022 an 8 Terminen größere Überprüfungen von 10 Objekten in unterschiedlichen Stadtteilen statt.

An jeder Objektüberprüfung, die in der Regel zwischen 4:00 Uhr und 5:00 Uhr morgens startet, nehmen in der Regel folgende Behörden teil:

Dezernat IV, Dezernat III, Amt für Recht und Ordnung - SOD und bei Bedarf Gewerbe, Amt für Stadtentwicklung - Abteilung Planung, Amt für Stadtentwicklung - Abteilung Bauordnung, Feuerwehr - Abteilung Vorbeugender Brandschutz, Sozialamt - Abteilung Wohnungsaufsicht, Bürgerbüro - Einwohnermeldeamt, Pressestelle der Stadt, Ansprechpartnerin für Menschen aus

Südosteuropa, Dürener Service Betrieb, Polizei Düren – Direktionen Gefahrenabwehr und Kriminalität, Zoll – Finanzkontrolle Schwarzarbeit, Kreis Düren - Ausländerbehörde, Kreis Düren - job-com, Leitungspartner, Familienkasse NRW West, Finanzamt, Steuerfahndungsstelle, Sprachmittler*innen.

Auf Abruf stehen in der Regel bereit:

Amt für Kinder, Jugendliche und Familien, Sozialamt – Abteilung Obdachlosenangelegenheiten, Schlüsseldienst, Abschleppdienst, Kreis Düren – Veterinäramt.

Die Einsatzgruppe besteht regelmäßig aus ca. 35-40 Personen.

Des Weiteren wurden in den Jahren 2021 und 2022 zusätzlich 25 Objekte in kleinerer Besetzung (bspw. Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht, Jobcom, SOD/POL) überprüft.

Die Objektüberprüfungen sowohl in kleinerer als auch größerer Besetzung bedürfen einer umfangreichen Vor- und Nachbereitung in allen Bereichen. Im Nachgang einer Objektüberprüfung ergeben sich in nahezu allen Fällen ordnungsbehördliche Vorgänge samt Schriftverkehr, Telefonaten und stetigen Nachkontrollen vor Ort.

Insgesamt kam es, alleine veranlasst durch die Stadt Düren, zu:

- 45 sofortigen Nutzungsuntersagungen wegen baurechtlicher Verstöße, u.a. Brandschutz- oder statischer Mängel
- 15 bauordnungsrechtlichen Verfügungen wegen baulicher Mängel formeller und/oder materieller Illegalität (ohne sofortige Nutzungsuntersagung)
- 59 Anhörungsverfahren im Bereich der Bauaufsicht
- 83 Objekt- und Raumversiegelungen durch die Bauaufsicht
- 131 Bau- und Nachkontrollen durch die Bauaufsicht
- 14 Einweisungen ins Obdach (Familien mit Kleinkindern und/oder Einzelpersonen) mit entsprechender Nachbereitung
- 85 Ortsbesichtigungen mit anschließender Fertigung der Aktenvermerke inkl. Verarbeitung der Fotos durch die Wohnungsaufsicht
- 36 Anhörungen, 5 folgende Instandsetzungsanordnungen und 3 Zwangsgeldfestsetzungen, 4 Unbewohnbarkeitsprüfungen, 12 Überbelegungsprüfungen
- 139 persönliche Rücksprachen zu den Objekten mit verschiedenen anderen Task-Force-Akteuren (hinzu kommen Telefonate und Mailkommunikation)
- über 150 Kontrollen von Meldedokumenten mit Hilfe des Dokumentenprüfgerätes oder auch durch manuelle Überprüfung (Lupe, UV-Lampe, Fachkenntnisse) der Sachbearbeiter*innen des Bürgerbüros
- ca. 120 Personen wurden von Amtswegen abgemeldet
- ca. 30 Personen wurden zur An-/Ummeldung aufgefordert (diese Zahl hat sich im Vergleich zu dem Jahr 2020 reduziert, da es sich bei vielen Nutzungen um Beherbergungsstätten handelte, bei denen grundsätzlich aufgrund des kurzfristigen Aufenthaltes [meist unter 3 Monaten] keine Meldepflicht für Personen besteht)
- ca. 15 Auswertungen aus dem Melderegister als Grundlage der in der Regel anzutreffenden Personen
- 24 zu betreuende/beratende Personen mit knapp 100 Beratungskontakten durch die Integrationsstelle für die Unterstützung bei der Suche nach neuem Wohnraum, bei der Begleitung notwendiger Behördengänge und für die Hilfe beim Ausfüllen und Beantragen von Formularen
- Erhöhung des Mülltonnenvolumens durch den Dürener Service Betrieb i. H. v. insgesamt rund 5.300 l

Seitens der anderen Beteiligten der Objektprüfungen wurde Folgendes veranlasst:

- Polizei: Festnahmen, Einleitungen von Strafverfahren, generelle Erkenntnisse zur

Schleuserkriminalität, Menschenhandel, Dokumentenfälschung und Urkundsdelikten, insg. ca. 150 Einsätze (es ist festzustellen, dass es nach Objektprüfungen und Maßnahmen der Task Force zu Beruhigungen und Abfall der Einsatzzahlen an einigen bekannten Adressen kam)

- Zoll: Erkenntnisse zu laufenden Ermittlungsverfahren, Schwarzarbeit, Hinweise auf Hintermänner, Einleitung von Wertermittlungs- und Strafverfahren
- Job-com: sofortige Zahlungseinstellungen, Rückforderungen zu viel gezahlter Leistungen, Einleitung eines OWiG-Verfahrens wegen Sozialleistungsbetrugs, im Falle von Wohnungsräumungen sofortige Einstellung der Mietzahlungen, nicht erteilte Zustimmungen zur Anmietung menschenunwürdigen Wohnraums und überteuerter Mieten (somit Verhinderung des Ausnutzens von wohnungsmarktbeschränkten Menschen durch Vermieter*innen), Umstrukturierungen im Bereich der Leistungssachbearbeitung
- Leitungspartner: in mehreren Fällen sofortiges Abstellen der Strom- und/oder Wasserversorgung wegen Manipulation, Anzeigen wegen Strom- und Wasserdiebstahls
- Familienkasse Nordrhein-Westfalen West: Überprüfung und Überwachung von 12 Familien mit insgesamt 28 Kindern
- Finanzamt und Steuerfahndungsstelle: Erkenntnisse zu laufenden Ermittlungsverfahren, Einleitung von Steuerstrafverfahren

Im Falle von Wohnungsräumungen aufgrund sofortiger Nutzungsuntersagungen, z. B. wegen akuter Brandschutzmängel und/oder fehlender Rettungswege, werden den betroffenen Personen zur Unterstützung zusätzlich Flyer mit allen wichtigen Kontaktadressen in bislang 15 verschiedenen Sprachen an die Hand gegeben.

Die Familienkasse NRW West sieht die Task Force der Stadt Düren als Vorbild und Vorreiter für andere Kommunen. Im Jahr 2022 hospitierten zwei Fachkräfte der Familienkasse Bayern Nord in Düren, indem sie an einer großen Objektprüfung teilnahmen. Die Redaktion des Newsletters „Der NöDswerker“ der bundesweiten Familienkasse der Bundesagentur für Arbeit wird nun über die Dürener Task Force berichten.

Weitere Berichterstatte, wie die Frankfurter Allgemeine Zeitung (FAZ), der WDR und die lokale Presse sind sehr an der Arbeit der Task Force interessiert. Im Juni 2021 brachte die FAZ einen großen Artikel zum Thema „Schrotthäuserkampf“ in Düren heraus. Im September 2020 wurde ein Einsatz der Task Force durch den WDR begleitet. Die Stadt Grevenbroich kam im September 2021 zwecks eines Erfahrungsaustausches im Umgang mit Problemimmobilien zu Besuch, da sie von der Arbeit der Dürener Task Force überzeugt ist.

Im Zuge der Teilnahme am Modellvorhaben Problemimmobilien besucht die Geschäftsführung der Task Force Problemimmobilien regelmäßig die Treffen der Arbeitsgruppe Problemimmobilien, die ca. dreimal jährlich in unterschiedlichen Kommunen stattfinden. Der direkte und interkommunale Austausch ermöglicht ein Überdenken und mithin eine Verbesserung von Strategien zur Bekämpfung von Problemimmobilien.

In Zusammenarbeit mit der Polizei werden zudem Sicherheitstrainingseinheiten für alle Akteure der Task Force angeboten, die auf regen Zuspruch stoßen. Weitere Fortbildungen sind bereits angeregt worden.

In den vergangenen fünf Jahren hat sich gezeigt, dass die Arbeit der Task Force Problemimmobilien einen wichtigen und unerlässlichen Teil zur Bekämpfung von Missständen in Gebäuden sowie für die Lenkung von rechtswidrigen Zuständen in legale Verhältnisse leistet. Die Arbeit der Task Force soll weiterhin unverändert weitergeführt werden. Aus Sicht aller beteiligten Akteure haben sich die Objektprüfungen als wesentlicher Baustein der Gesamtstrategie "Problemimmobilien" zur

Bekämpfung von unzumutbaren und gefährlichen Wohnverhältnissen und Immobilieneigentümern mit missbräuchlichen Bewirtschaftungsmodellen, aber auch von kriminellen Clans und Schleusern von Arbeitskräften südosteuropäischer Länder in der Stadt Düren erwiesen. Neben den ordnungsbehördlichen Maßnahmen der Objektprüfung selber soll durch die unverzügliche pressemäßige Aufarbeitung eine abschreckende Wirkung erreicht werden.

Als Erfolg ist ganz klar zu verzeichnen, dass einige Immobilien, die unter Beobachtung oder im direkten Verfahren gestanden haben, letztendlich saniert oder renoviert wurden oder ungenehmigte Zustände durch die Einreichung von Bauanträgen/Nutzungsänderungsanträgen nachträglich legalisiert werden und einer ordnungsgemäßen Nutzung zugeführt werden konnten. Jedoch auch diese Gebäude werden weiterhin überwacht.

In einigen Fällen kommt es zum Verkauf von Immobilien an Investoren, die in der Lage sind, die erforderlichen Investitionen vorzunehmen. Zudem ist auch ein Erwerb durch die Stadt selber eine Option. Im Stadtteil Düren-Nord und im Bereich Masterplan können Eigentümer*innen von Problemimmobilien die Beratung von Quartiersarchitekten in Anspruch nehmen, um bei der Umsetzung erforderlicher Maßnahmen eine erste Hilfestellung zu erfahren und – vorausgesetzt, alle aufsichtsrechtlichen Erfordernisse sind erfüllt - ggfs. mit Fördermitteln, z. B. im Rahmen des Hof- und Fassadenprogramms, unterstützt zu werden.

Ausdrücklich hervorzuheben ist zudem auch die enge Zusammenarbeit der Task Force Problemimmobilien mit der Sanierungsstelle Nord-Düren innerhalb des Sanierungsgebietsprozesses im Stadtteil Nord-Düren.

Insgesamt ist zu beachten, dass alle Aktionen und Handlungen der Task Force Problemimmobilien, insbesondere die Objektüberprüfungen, einen erheblichen Arbeitsaufwand bedeuten, welcher zusätzlich zum normalen Tagesgeschäft von allen Beteiligten zu leisten ist. Dies gilt insbesondere für Vor- und Nacharbeiten von Objektüberprüfungen. In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass insbesondere die Wohnungs- und Bauaufsicht an ihre Grenzen stoßen und zumindest für die nächsten Stellenberatungen über eine personelle Aufstockung verhandelt werden sollte. Vor allem in diesem Jahr ist die Belastung innerhalb der Abteilung Wohnen und Obdachlosenangelegenheiten im Sozialamt hinsichtlich der Unterbringung und Versorgung der ukrainischen Flüchtlinge sehr hoch. Nachkontrollen konnten teilweise nicht oder erst verspätet wahrgenommen werden und Anhörungen oder Verordnungen hierdurch nicht in dem Ausmaß gefertigt werden, in dem sie normalerweise nötig gewesen wären. Die Grundlagenarbeit für die Objektprüfungen basiert zudem auf der Prüfung des Meldedatenbestands und endet in der Bereinigung/Aktualisierung des Melderegisters. Dies stellt ebenso einen enormen Aufwand für das Einwohnermeldeamt (Bürgerbüro) dar.