

Stellungnahme der Verwaltung.

Fachbereich/e:	Amt für Wohnen 3/Dez 5/Dez 6/Dez Ordnungsamt Sozialamt
Dezernent*in / Geschäftsführer*in:	Szuggat, Stefan
Verantwortlich:	Laubrock, Anja

Gremium	Termin	Zuständigkeit	Status
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	24.06.2026	Kenntnisnahme	öffentlich
Ausschuss für Bürgerdienste, öffentliche Ordnung, Anregungen und Beschwerden	07.07.2026	Kenntnisnahme	öffentlich

Tagesordnungspunkt.**AK Problemhäuser**

Sehr geehrte Damen und Herren,

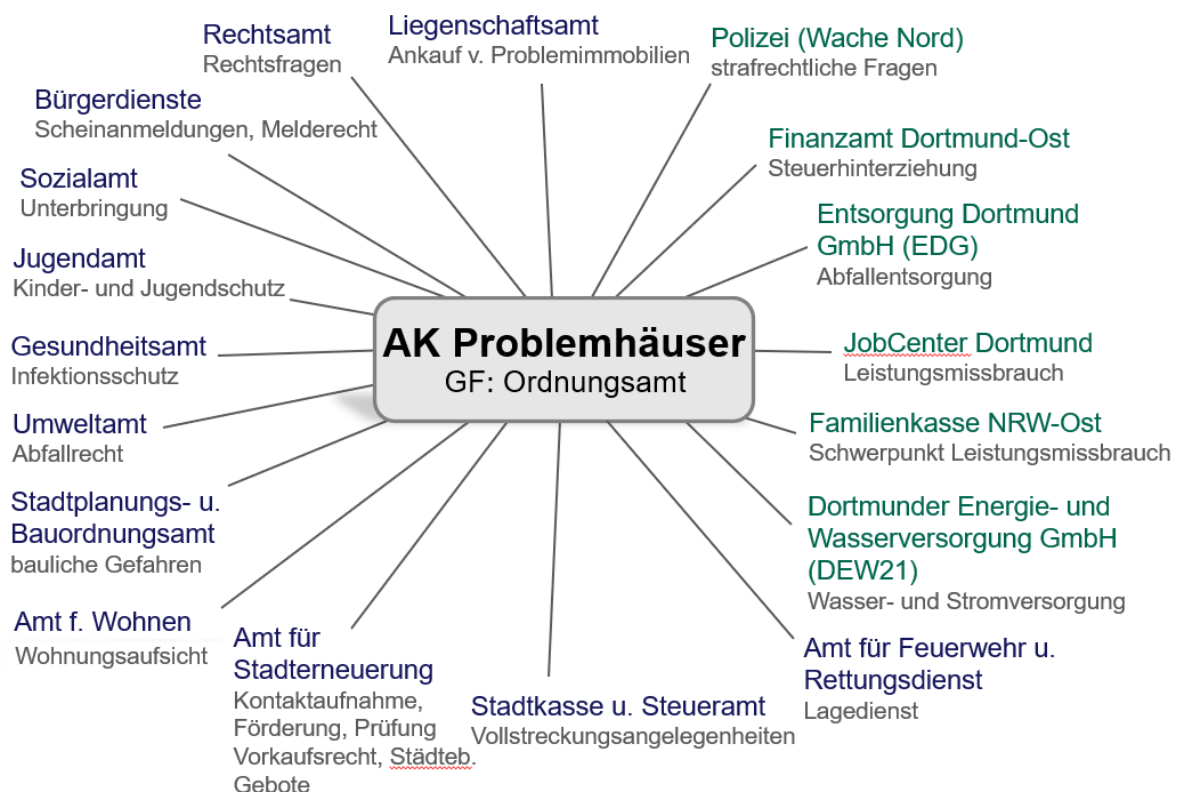
zu der Anfrage des Ausschusses für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen (Drucksache Nr.: 01293/1) aus der Sitzung vom 11.03.2026 wird wie folgt Stellung genommen. Die Beantwortung der Fragestellungen 1-2 sind durch das Ordnungsamt, Frage 3 gemeinsam durch das Ordnungsamt und das Sozialamt erfolgt und die Fragen 4 bis 5 sind durch das Sozialamt beantwortet worden.

1. **Wie arbeitet der Arbeitskreis Problemhäuser (z. B. Zusammensetzung, regelmäßige Teilnehmer*innen, Arbeitsweise und thematische Schwerpunkte)?**

Der im September 2008 ins Leben gerufene **Arbeitskreis Problemhäuser** hat sich zum Ziel gesetzt, Immobilien mit besonderen Problemlagen stadtweit unter allen denkbaren öffentlich-rechtlichen Aspekten zu betrachten, zu analysieren, Kontrollen vor Ort

vorzunehmen und gegen festgestellte Mängel konsequent vorzugehen. Der Schwerpunkt der Arbeit liegt dabei im Bereich der Gefahrenabwehr. Gleichzeitig soll durch beispielhafte Aktionen Eigentümerinnen und Eigentümern von Problemhäusern deutlich gemacht werden, dass eine Verwahrlosung von Wohnraum in Dortmund – ganz gleich, ob vorsätzlich oder fahrlässig bzw. durch Unterlassen herbeigeführt – nicht hingenommen wird.

Aktuell wirken unter der Leitung des Ordnungsamtes insgesamt 15 städtische Fachbereiche und sechs externe Behörden und Organisationen an den jährlich ca. sechs Sitzungen des AK Problemhäuser mit:



Ergeben sich in der Zusammenarbeit des Arbeitskreises Fragen, die auf der Arbeitsebene nicht entschieden werden können, so tritt der „**Lenkungskreis Problemhäuser**“ zusammen. Er besteht aus den Leitungen der am Arbeitskreis beteiligten städtischen Fachbereiche.

2. Wird die DEW21 regelmäßig in den Arbeitskreis eingebunden bzw. nimmt sie regelmäßig an dessen Sitzungen teil?

Die DEW21 ist fester Bestandteil des Arbeitskreises und nimmt regelmäßig an den Sitzungen teil.

3. Inwiefern wird im Arbeitskreis das Thema Versorgungssperren aufgrund von Zahlungsrückständen von Vermieter*innen behandelt? Welche Erkenntnisse oder Ergebnisse liegen hierzu vor?

Zum Thema Versorgungssperren aufgrund von Zahlungsrückständen wurde im Arbeitskreis Problemhäuser bereits 2013 ein Ablaufplan erarbeitet, der auch Versorgungssperrungen beinhaltet, die zu einer unmittelbaren Unbewohnbarkeit der jeweiligen Wohnobjekte führen würden.

In der Regel handelt es sich hierbei um Sperrungen der Wasserversorgung, da diese aus gesundheitlichen Gründen zur unmittelbaren Unbewohnbarkeit des betroffenen Objektes führen.

Sperrungen der Strom- und Gasversorgung hingegen führen nicht zu einer unmittelbaren Unbewohnbarkeit.

Der vereinbarte Ablauf sieht dabei wie folgt aus:

Die DEW21 informiert den Fachbereich 50 (Präventionsteam Wohnraumsicherung) 4-6 Wochen vor dem vorgesehenen Sperrtermin zu evtl. drohenden Wassersperrungen aufgrund von Zahlungsrückständen.

Die Eigentümer*innen und Mieter*innen werden vom FB 50 unabhängig davon, ob es sich um ein bekanntes Problemhaus oder um kein Problemhaus handelt, angeschrieben und über die drohende Wassersperrung informiert. Zur Vermeidung einer tatsächlichen Wassersperrung wird angeraten, schnellstmöglich eine Lösung mit der DEW21 zu den aufgelaufenen Zahlungsrückständen zu erzielen, z.B. erste Nachzahlungen oder Abtretungen von Mietzahlungen zugunsten der DEW21 vorzunehmen. Zur Vermeidung von Zeitdefiziten werden diese Informationsschreiben i. d. R. persönlich zugestellt. Bei dieser Zustellung wird auch ein entsprechendes Informationsgespräch mit den Mietenden gesucht. Ebenfalls wird auf Hilfeleistungen durch beratende Institutionen wie Mieterverein oder Rechtsanwälte aufmerksam gemacht. Gleichzeitig mit dem Ersts Schreiben werden auch die Vermietenden angeschrieben und auf ihre Verpflichtungen bzw. auf die Rechte der Mietenden hingewiesen.

Die Information zur drohenden Wassersperrung wird seitens des FB 50 intern an das zentrale Wohnraummanagement sowie an den FB 51 (Jugendhilfedienst), FB 53 (Infektionsschutz) und FB 64 (Wohnungsaufsicht) weitergegeben.

Handelt es sich um ein bislang nicht bekanntes Problemhaus, informiert der FB 50 das Fallmanagement Problemhäuser beim FB 32 über vorgefundene Missstände und bei akuten Gefahrenlagen, wie beispielsweise brandschutztechnischen Mängeln, zeitgleich den

FB 61. Der Jugendhilfedienst prüft, ob Familien mit Kindern unter den Bewohner*innen sind und berät diese über bestehende Unterbringungsmöglichkeiten. Sofern keine geeigneten Unterbringungsmöglichkeiten bestehen, werden dort lebende Kinder, im Fall einer Sperrung, durch den Jugendhilfedienst in Obhut genommen.

FB 50 beginnt mit Ermittlungen vor Ort und nimmt einen Abgleich des aktuellen Einwohnermelderegisters und der tatsächlich Bewohnenden des Objektes vor. Eine Woche vor dem beabsichtigten Sperrungstermin werden die Bewohnenden durch den FB 50 nochmals erinnert. Sofern eine einvernehmliche Lösung mit der DEW21 zu den Zahlungsrückständen erreicht werden konnte, erfolgt keine Wassersperrung.

Wenn diese Schritte erfolglos verlaufen, wird die DEW21 darüber informiert und es kommt zur finalen Sperrung der Wasserversorgung.

Der FB 64 (Amt für Wohnen) erklärt dann zusammen mit FB 53 aufgrund der fehlenden Wasserversorgung die Unbewohnbarkeit des Objektes und eine Hausräumung wird angesetzt.

Dieses gut funktionierende "Frühwarnsystem" hat durch die frühzeitige Intervention der Fachämter Hausräumungen aufgrund von Wassersperrungen in den letzten Jahren verhindert.

Im Jahr 2025 wurden 46 Wassersperrungsplanungen von DEW21 an das Sozialamt gemeldet. In keinem Fall mussten Fremdunterbringungen vorgenommen werden.

Die Bewohnbarkeit der Objekte konnte dadurch stets erhalten werden. Lassen sich Wassersperrungen nicht verhindern, werden die Bewohnenden grundsätzlich auf die Verpflichtungen des Vermieters bzw. auf die Selbsthilfe verwiesen. Besteht eine solche Möglichkeit nicht, wird der FB 50 über die betroffenen Bewohnenden informiert und um die Zurverfügungstellung von WVP-Wohnungen gebeten. Eine solche Notwendigkeit bestand allerdings seit 2021 nicht mehr.

4. Inwiefern wird das Thema Versorgungssperren aufgrund von Zahlungsrückständen von Vermieter*innen zudem durch das Präventionsteam Wohnraumsicherung bearbeitet? Welche Erkenntnisse oder Ergebnisse liegen hierzu vor?

Auf den unter Punkt 3 beschriebenen Prozessablauf der Ablaufmatrix für den Bereich Wasserversorgung wird verwiesen.

Die Reduzierung auf diesen Bereich liegt darin begründet, dass eine Wassersperrung in der Regel zu einer Unbewohnbarkeit eines Wohngebäudes führt, in deren Folge ggf. Mietende fremduntergebracht werden müssen. Eine Strom- oder Gasunterbrechung führt dagegen lediglich zu einer nicht wünschenswerten Wohnsituation, die im Regelfall aber nicht zu einer Unbewohnbarkeit eines Gebäudes führt, sondern im Bedarfsfall auf anderen Wegen aufgefangen werden kann.

**5. Besteht ein regelmäßiger Austausch zwischen dem Präventionsteam
Wohnraumsicherung und der DEW21?**

Informationen zu Feststellungen in den mitgeteilten Fällen werden zwischen der Wohnraumsicherung und DEW21 direkt ausgetauscht. Im Bedarfsfall finden gemeinsame Besprechungen statt.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Szuggat