



Zeit zum Reden!

Bürgerdialog der Stadt Herne



Stadt Herne

Mit Grün. Mit Wasser. Mittendrin.



Bürgerdialog Problemimmobilien

30.10.2025

Was sind eigentlich Problemimmobilien?

Indikatoren für Problemimmobilien

- **Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung**
- **Bauliche Verwahrlosung**
- **Nicht angemessene Nutzung**
- **Nicht im Einklang mit städtebaulichen Entwicklungszielen**

Was sind eigentlich Problemimmobilien?

Problemimmobilien haben die unterschiedlichsten Erscheinungsbilder wie z.B.



leerstehende Gebäude, die sonst noch (scheinbar) völlig intakt sind



leerstehende Gebäude, die einen mehr oder weniger starken Grad an Verwahrlosung aufweisen



verwahrloste Gebäude, die eine Anzahl von Mängeln aufweisen und die dennoch bewohnt sind



grds. intakte Gebäude, deren Bewohnerschaft Probleme in der Nachbarschaft verursacht



Gebäude, die sowohl Verwahrlosung als auch eine problematische Bewohnerschaft aufweisen

Warum beschäftigen wir uns mit Problemimmobilien?

Problemimmobilien haben Einfluss auf das Stadtbild, die Nachbarschaft und das Sicherheitsempfinden.

Unsere Ziele:

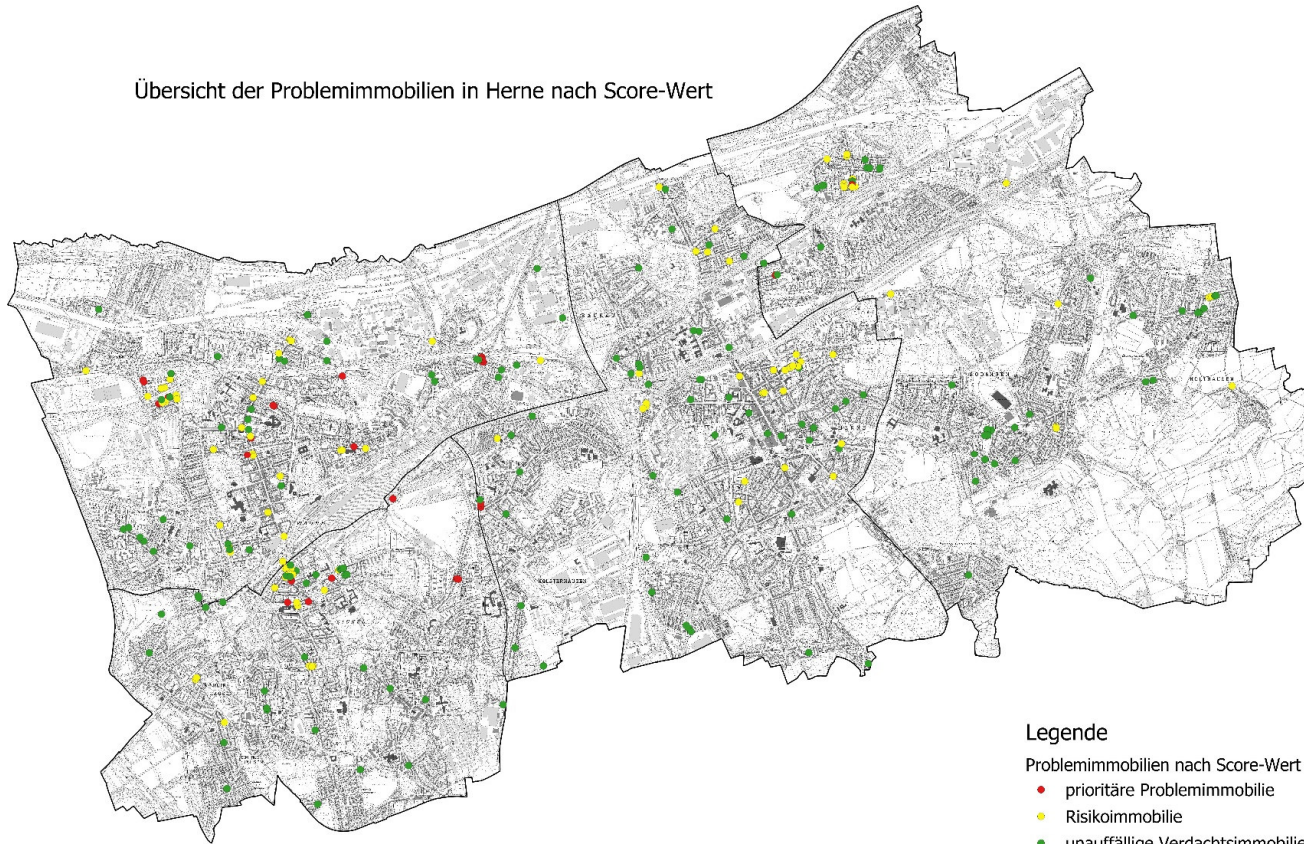
- **Wohnungsknappheit entgegenreten und bewohnbare Immobilien reaktivieren**
- **Das Stadtbild verbessern**
- **Platz für Neues schaffen**
- **Investoren und verfügbare Gebäude/Flächen zusammenbringen**
- **Den sozialen Frieden wahren**
- **Angemessene Wohnverhältnisse schaffen**

Wie werden in Herne Problemimmobilien identifiziert?

- **bisherige Verwaltungsvorgänge, Ortskenntnisse, eingehende Hinweise**
- **Priorisierung nach Dringlichkeit erforderlich**
- **Bewertung der einzelnen Verdachtsimmobilien**
 - a. **Beschwerdelage (Art und Anzahl der eingegangenen Beschwerden)**
 - b. **Grad der Verwahrlosung (wohnungsaufsichtsrechtlich und bauordnungsrechtlich)**
 - c. **städtebauliche Sichtbarkeit**
 - d. **Potential für Entwicklung**
- **Scoring-Prozesses, der den Immobilien einen Score von 0-75 zuordnet, Ampelsystem**
- **Aktuell: Überführung des so gewonnenen Datenbestands in eine digitale Datenbank**
- **Regelmäßige Aktualisierung**

Übersicht der Problemimmobilien in Herne

Übersicht der Problemimmobilien in Herne nach Score-Wert



Legende

Problemimmobilien nach Score-Wert

- prioritäre Problemimmobilie
- Risikoimmobilie
- unauffällige Verdachtsimmobilie

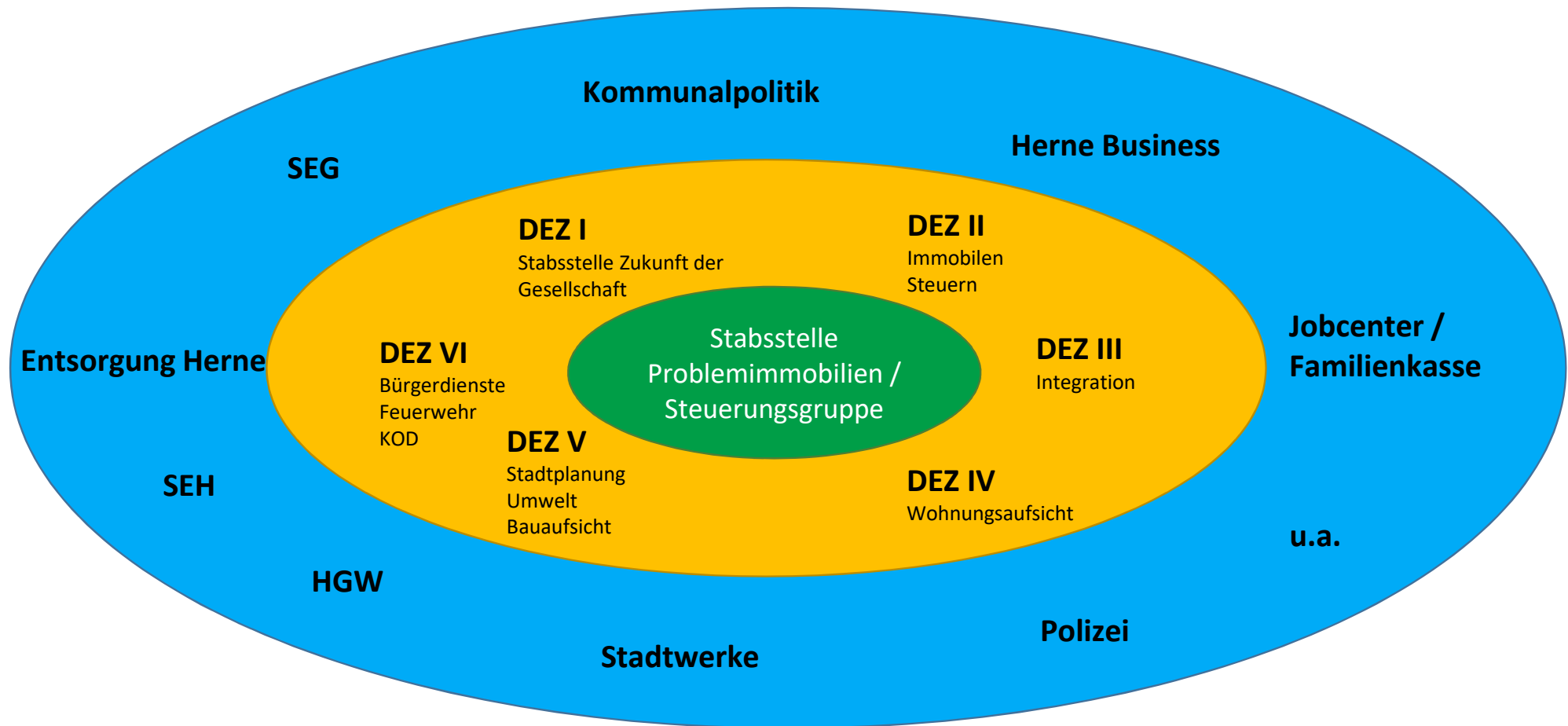
Problemimmobilien: 36
(Score >50)

Risikoimmobilien: 97
(Score 25-50)

(Stand Mai 2025)

Arbeitsstand: Mai 2025

Wer beschäftigt sich mit Problemimmobilien?



Welche Strategien und Instrumente gibt es?

Strategien:

- 1. Sanierung/Instandsetzung**
- 2. Beseitigung**
- 3. Befriedung der Nachbarschaft**

Instrumente:

- 1. Ordnungsrechtliche Maßnahmen**
- 2. Vermittlung bei Nachbarschaftskonflikten**
- 3. Einsatz ordnungsbehördlicher Instrumente**
- 4. Kontaktaufnahme zu, Beratung und Information von Eigentümer*innen**
- 5. Herbeiführen von Eigentumswechseln**
- 6. Städtebauliche Instrumente**

Was steht dem entgegen?

„Viele Bürgerinnen und Bürger erwarten, dass die Kavallerie kommt. Dass man beschlagnahmt oder sich das Gebäude aneignet - doch so einfach ist das nicht.“

OB Thomas Kufen – Essen

Was steht dem entgegen?

Grundrecht auf Schutz des Eigentums (Art. 14 GG)

Verantwortlich für eine Immobilie ist in erster Linie der Eigentümer/die Eigentümerin

=> Bereitschaft von Eigentümern und Eigentümerinnen zur Zusammenarbeit nötig

Rechtliche und materielle Hürden

Verwaltungshandeln ist oft langwierig und muss rechtssicher sein, Geld und andere Ressourcen sind knapp

=> Verfahren dauern lange und führen häufig nicht zu einem schnellen Erfolg

Was haben wir bisher erreicht?

Erzielte Erfolge:

- **Sanierungen durch den jeweiligen ET selbst**
- **Sanierung nach einem Eigentumswechsel (wohl der häufigste Fall)**
- **Beseitigung einer Immobilie nach Eigentumswechsel mit anschließender Neubebauung/neuer Nutzung**
- **Erwerb und Beseitigung einer Immobilie im Rahmen eines Förderprogramms**

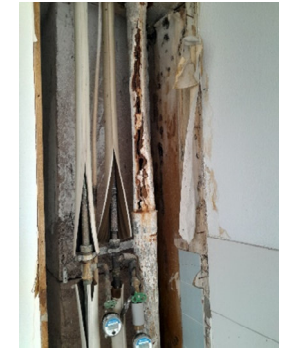
Was haben wir bisher erreicht?

Prominentestes Beispiel: Emscherstraße in Wanne

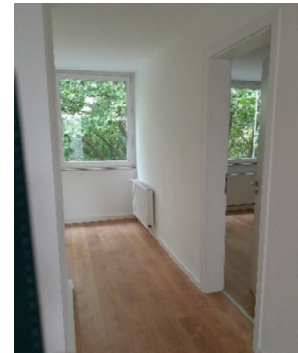
- **Wohnblock, bestehend aus 11 Gebäuden mit über 220 Wohnungen**
- **erstmalig in Erscheinung getreten: 2016/2017**
- **Multiple Problemlagen – Energiesperren, Heizungsausfälle, Wasserschäden, Schimmelbefall, Vermietung an Arbeiter, illegale Wohnungsbesetzungen, Vermüllung, Sperrmüllablagerungen, Vandalismus, überhöhte Mieten und NK, abgemeldete PKW auf Parkflächen, allgemeine Verwahrlosung, Brandschutzmängel usw.**
- **Dubioser Eigentümer, nicht erreichbare Verwaltung, keinerlei Instandsetzungen**
- **Anfang 2023 Eigentümerwechsel, danach Freizug der Gebäude auch durch Vermittlung von neuem Wohnraum, anschließende Generalsanierung und Instandsetzung sowie Neuvermietung**

Emscherstr. vorher und nachher

vorher



nachher





Zeit zum Reden!

Bürgerdialog der Stadt Herne



Stadt Herne

Mit Grün. Mit Wasser. Mittendrin.

Für Hinweise und Anregungen:

Email: problemimmobilien@herne.de



Stadt Herne

Mit Grün. Mit Wasser. Mittendrin.