



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

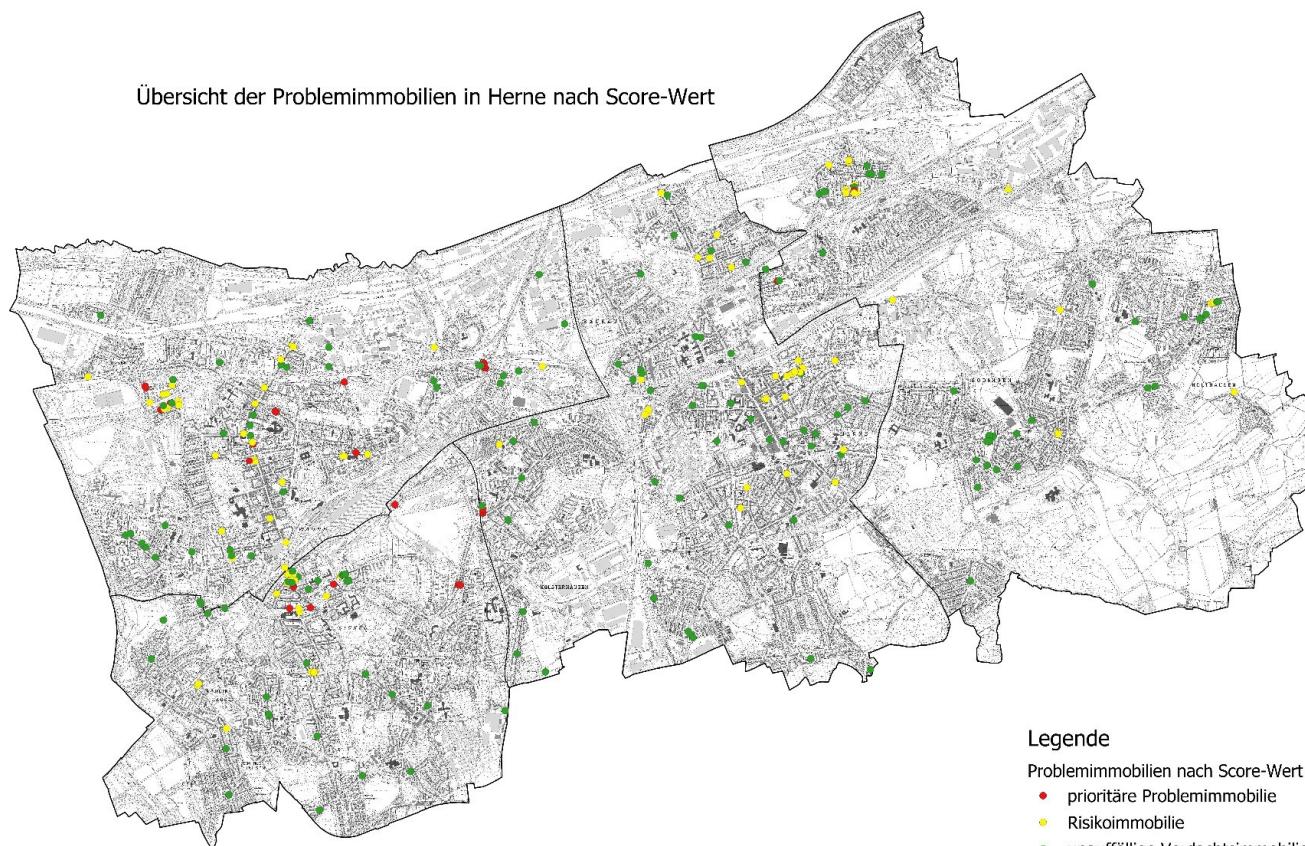


Wie werden in Herne Problemimmobilien identifiziert?

- 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-Prozesse, 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



Problemimmobilien: 36

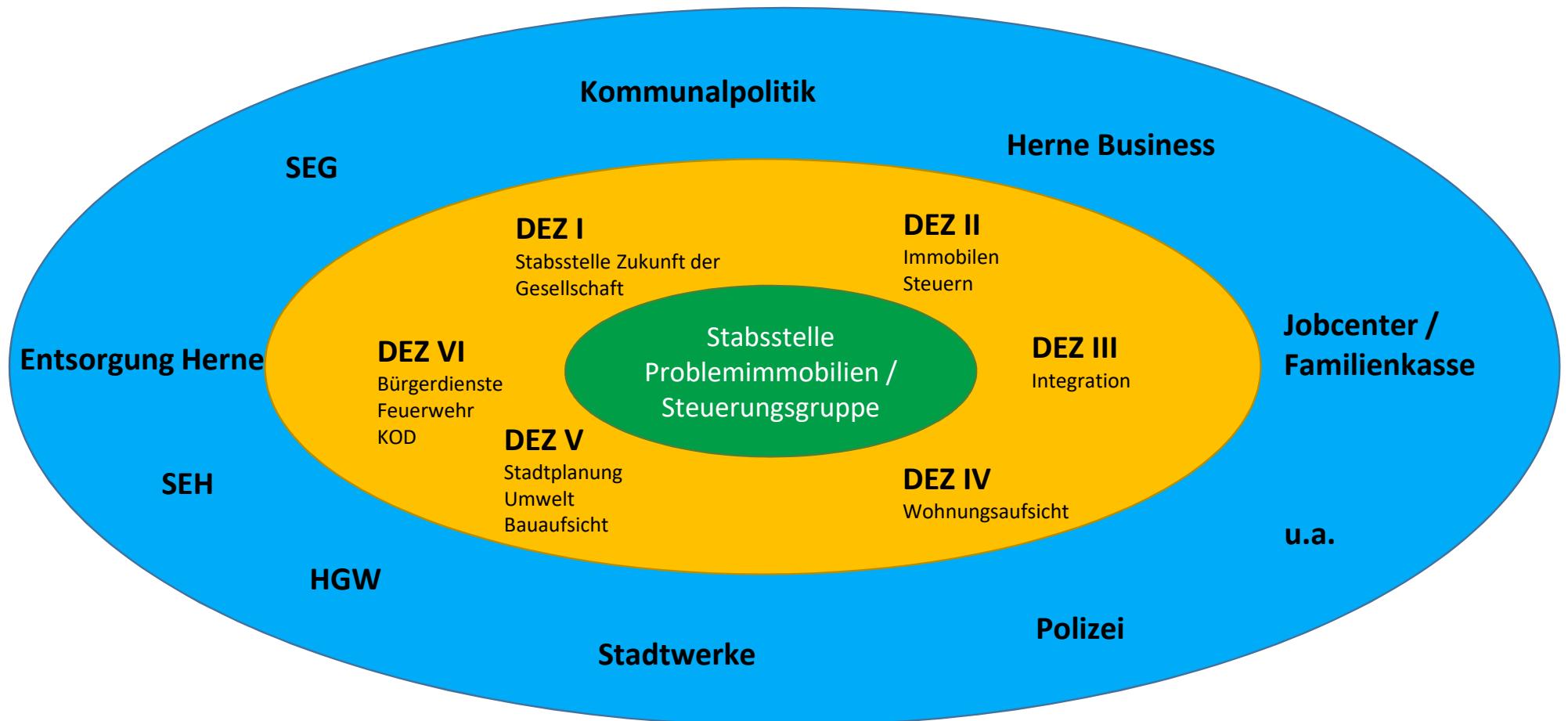
(Score >50)

Risikoimmobilien: 97

(Score 25-50)

(Stand 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





Stadt Herne
Mit Grün. Mit Wasser. Mittendrin.

Für Hinweise und Anregungen:

Email: problemimmobilien@herne.de



Stadt Herne
Mit Grün. Mit Wasser. Mittendrin.