

Auszug aus der Niederschrift zur Sitzung der Bezirksvertretung Hagen-Mitte vom 02.12.2025

Öffentlicher Teil

TOP 8.1. Handlungsstrategie zum Umgang mit Problemimmobilien

0750/2025
Vorberatung
ungeändert beschlossen

Hinweis der Schriftführung:

Die Vorlage 0750/2025 wurde am Sitzungstag als Tischvorlage ausgelegt und ist als **Anlage I** Bestandteil der Niederschrift. Darüber hinaus ist die PowerPoint-Präsentation zum Thema als **Anlage II** Bestandteil der Niederschrift.

Herr Keune kündigt eine Präsentation durch Herrn Dr. Diepes an, möchte allerdings vorher kurz über das Angebot der Ministerin Frau Scharrenbach zum sogenannten Hagen-Pakt aufklären. Hierbei handelt es sich um Sonder-Fördermittel zum Abriss bzw. zur Sanierung von Problemimmobilien.

Herr Dr. Diepes führt anhand einer Präsentation in die entwickelte Strategie zum Umgang mit Problemimmobilien im Hagener Stadtgebiet ein.

Frau Freund bedankt sich für die Vorlage und das Zusammenführen der verschiedenen bereits vorliegenden Konzepte. Sie fragt nach, ob es sich bei diesem Projekt ausschließlich um ein Projekt handelt, dass die Bezirksvertretung Hagen-Mitte betrifft.

Herr Dr. Diepes stellt klar, dass sich auch in anderen Bezirken Problemimmobilien befinden. Man möchte das Problem allerdings nicht mit dem Gießkannen-Prinzip angehen. Vielmehr soll im Bezirk Mitte begonnen werden, wo sich tatsächlich ein Großteil der Problemimmobilien befindet.

Auch **Herr Szuka** begrüßt das Projekt, wünscht sich allerdings für die sanierten oder neu geschaffenen Immobilien eine gute Durchmischung der Mieterstruktur.

Empfehlungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Stadtumbaustategie gemäß Anlage 1 und beauftragt die Verwaltung weitere Gespräche mit dem Fördermittelgeber zu führen, um zukünftig im Rahmen einer Sonderförderung Problemimmobilien zu erwerben.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltung
CDU	4		
AfD	4		
SPD	1		
Bündnis 90/Die Grünen	2		
Linke/HAK	2		
FDP	1		

Hagen Aktiv	1		
-------------	---	--	--

Einstimmig beschlossen

Dafür: 15
Dagegen: 0
Enthaltungen: 0

Anlage 1 20251202_04_BVM_STEA_Problemimmobilien

Problemimmobilienstrategie für Hagen

Ausgangssituation

Wohnungsmarktentwicklung und anhaltende internationale Zuwanderung verstärken Problemimmobilienentwicklung.

- > Zensus 2022: 5,8 % leerstehende Wohnungen (6.005 Wohneinheiten, davon ca. 3.200 WE nicht marktaktiv);
- > Unterbringung geflüchteter Menschen seit 2022 (Stadt Hagen: 500 WE, weitere privat); realer Leerstand kleiner 3 % = nicht marktaktiv;
- > Armutszuwanderung aus Südosteuropa konzentriert sich auf Substandard-Wohnungen in innenstadtnahen Quartieren (Altenhagen, Wehringhausen, Bahnhofsquartier/Innenstadt, Frankfurter Straße) bei hoher Fluktuation = bewohnte Problemimmobilien;

Weitere überwiegend leerstehende Problemobjekte in unattraktiven Lagen: Verkehrsachsen, Gemengelagen Gewerbe, Wohnumfelddefizite
Fehlende Investitionsbereitschaft, Abwärtsspirale für betroffene Quartiere



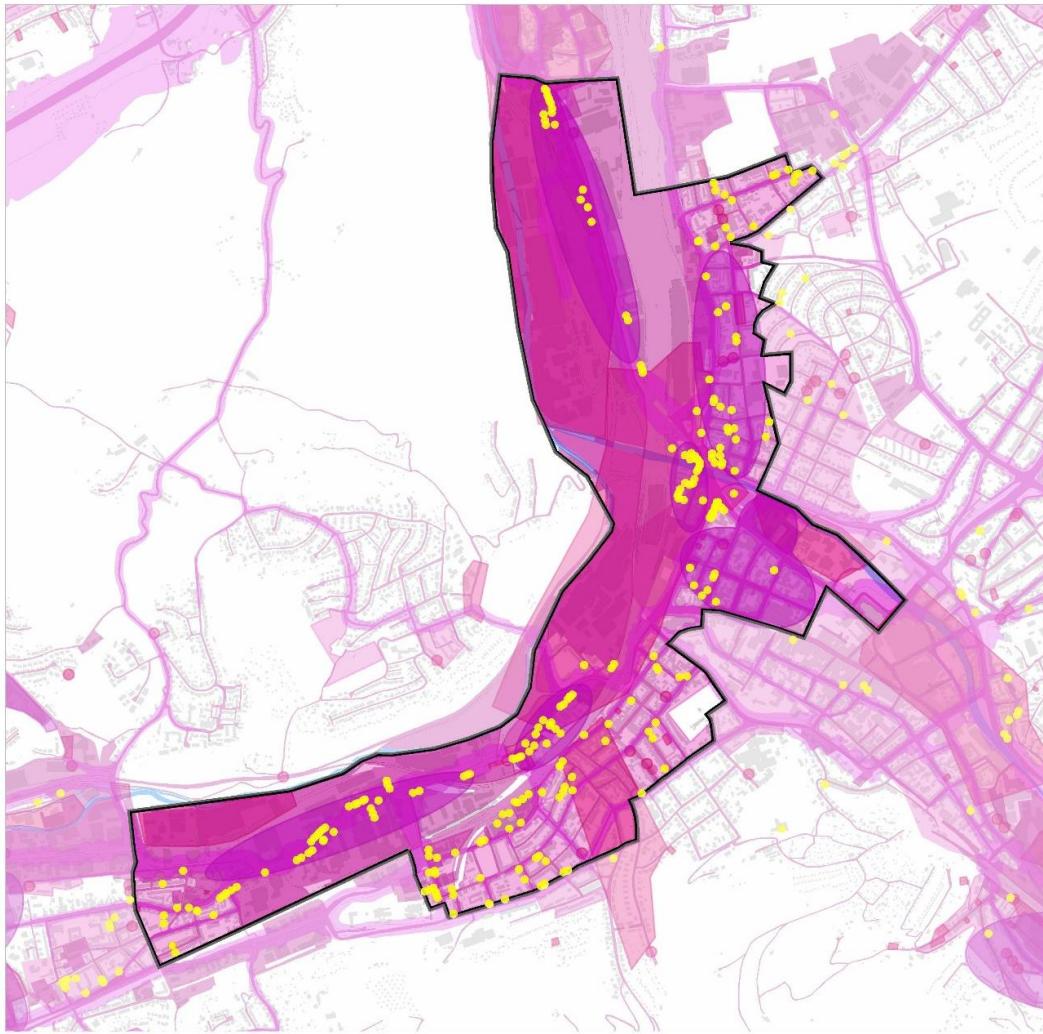


Bisherige Instrumente

- > Kontrollen durch Task Force Problemimmobilien:
Maßnahmen WohnStG;
- > Modellvorhaben Problemimmobilien: Ankauf, Rückbau von
9 Objekten;
- > Erwerb, Sanierung durch Hagener Erschließungs- und
Entwicklungsgesellschaft (HEG) in Wehringhausen (39
Objekte); Vorkaufsrechte/freihändig; Eigenmittel,
Wohnraumförderung, KfW, BAFA;
- > Allgemeines Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 8 BauGB)

Strategisches Stadtumbaukonzept – Heat Map

- > Auffällige Objekte (Problemimmobilien) Wohnungsaufsicht,
Bauordnung, Stadtplanung: aktuell 350 Objekte
- > Betroffenheit durch Hitzebelastung,
Überschwemmungsgefahr, Verkehrslärmbelastung
- > Handlungsräume aus ISEK 2035 (2020), HK Wohnen (2016)



Fokusraum Stadtumbaustrategie

- > 224 Problemimmobilien;
- > 26.700 Ew, 72 % Migrationshintergrund, 54 % keine deutsche Staatsangehörigkeit, 1.750 zugewanderte Menschen aus Südosteuropa;
- > Umfelddefizite: Verkehr, Versiegelung, keine qualifizierten Frei- und Grünflächen; Defizite bei sozialer Infrastruktur;
- > Soziale Problemlagen, Armutsbetroffenheit, starke Zuwanderung aus Südosteuropa, Wegzug der Mittelschicht;
- > Schlechtes Image;
- > Städtebauliche Potenziale: Volme, Neuordnungsflächen (Deutsche Bahn), Umgestaltung Verkehrsführung (Ebene 2);



Gemarkung Ecksey (1520), Flur 18, Flurstück 13

Planerische Grundlage	FNP: Wohnbaufläche B-Plan: Nicht vorhanden
Priorität	Hoch
Grundstückgröße	530 m ²
Anzahl Wohneneinheiten (Geschosse)	14 WE (5)
Nutzfläche	870 m ²
Eigentümer*innen	Frau Marina Dayanova, Herr Vladimir Dayanov
Aktuelle (möglichen) Nutzungen	EG: Einzelhandel/Gastronomie OG: Wohnen
Leerstand	komplett
Geplante Nachnutzung	Sanierung
Gebäudezustand, Problemdarstellung	Schlechter Gebäudezustand, kompletter Leerstand, Auflägig
Weitere Bemerkungen	Vermüllung des Hinterhofes, (Angstraum), Gebäude vernagelt, Kabel hängen außen am Gebäude

Legende

- Maßnahmenbereich Rück- und Umbaustruktur
- Gebietsabgrenzung Vorbereitende Untersuchungen Eastside
- Sanierung
- Abriss

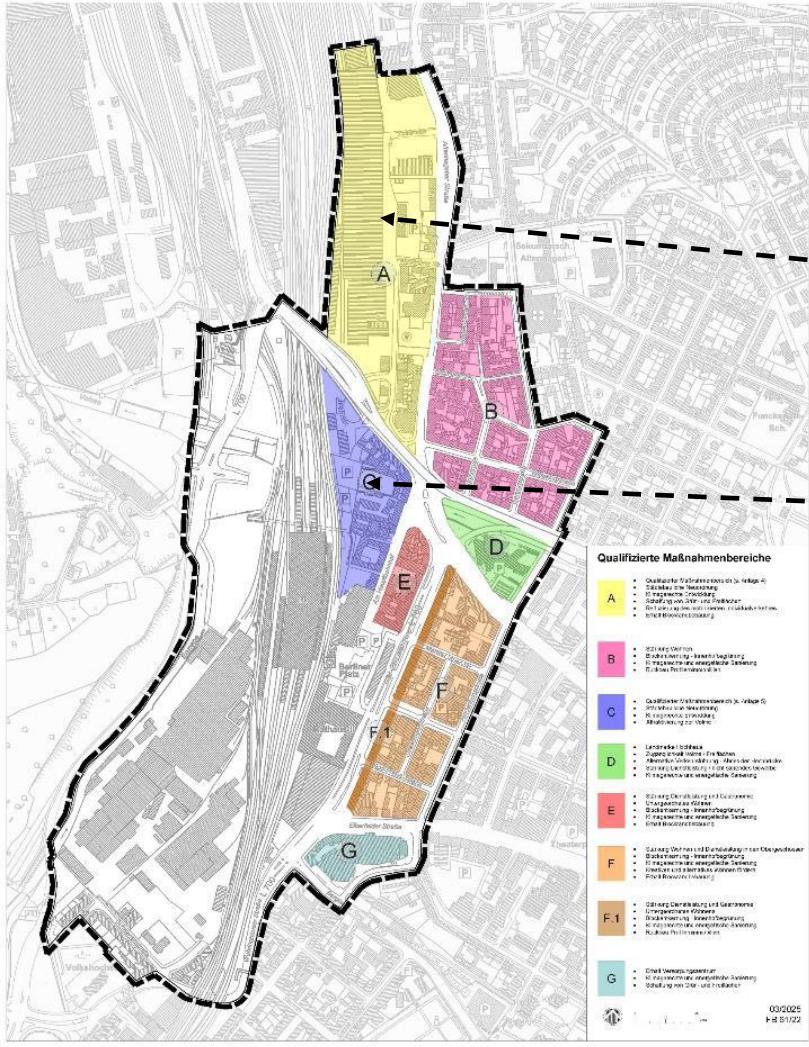


Umsetzung als Partnerschaftsprojekt

- > 224 Objekte mit Steckbriefen erfasst (56 Schlüsselimmobilien);
- > Entwicklungsziel:
141 Objekte Sanierung, 83 Objekte Rückbau;
- > Umsetzung:
Finanzierungsbedarf Rückbau (83 Objekte)
Finanzierungsbedarf Sicherung (47 Objekte = 1/3)
Modernisierung durch Wohnungswirtschaft und Private (94 Objekte = 2/3)

Zudem: Städtebaulich-sozial-integrativer Ansatz
Städtebauliche Sanierungsmaßnahme
Bahnhofsquartier (Eastside)

- > Städtebauliche Zielkonzeption mit Maßnahmenbereichen beschlossen;
- > Vorkaufsrechtssatzung beschlossen;
- > Vorbereitende Untersuchungen eingeleitet und beauftragt;



Städtebauliche Sanierungsmaßnahme Bahnhofsquartier (Eastside)

- > **Beschluss Sanierungssatzung(en)**
Anfang 2027;
- > **Anträge Städtebauförderung**
September 2028/2029;



Realisierung und Finanzierung: Durchführung 10 Jahre

Finanzierungsbedarf Rückbau (83 Objekte)	Ankauf, Rückbau, Herrichtung Grundstück	
Finanzierungsbedarf Sicherung (47 Objekte)	Ankauf, Sicherung und Herstellung Sanierungsfähigkeit, Weitergabe an Dritte	erhaltenswerte Objekte mit besonders proble- matischem Zustand
weitere Sanierung (94 Objekte)	Ankauf, Modernisierung durch Wohnungswirtsch. / Private	
Gesamtmaßnahmen Städtebauförderung	Umfeld HBF, Zugang Volme, Stadtteilpark Altenhagen	Anträge September 2028/2029

Ankauf | Rückbau | Sicherung durch Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft (HEG)

- > Seit 2018 Erwerb und Modernisierung von 39 Problemimmobilien
- > 88 WE, 12 GewE; Umsetzung WG-Wohnen, Umnutzung Gewerbe zu Kita (10 Gruppen)
- > Pilotprojekte klimagerechter Quartiersentwicklung: Wärme aus Abwasser, Mieterstrom
- > Ab 2026: neuer Geschäftsbereich Stadtsanierung/Stadterneuerung

