

Vorlagennummer: 0978/2025
Vorlageart: Stellungnahme
Status: öffentlich

Beantwortung einer Anfrage zum Thema "Fortschreibung des Umgangs der Stadt Hagen mit Problem- und Schrottimmobilien

sowie Nutzung des Landesprogramms Modellvorhaben Problemimmobilien NRW"

Datum: 21.11.2025
Freigabe durch:
Federführung: FB61 - Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Beteiligt: FB60 - Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

Beratungsfolge

| Gremium | Geplante Sitzungstermine | Öffentlichkeitsstatus |
|---|--------------------------|-----------------------|
| Stadtentwicklungsausschuss (Kenntnisnahme) | 04.12.2025 | Ö |

Sachverhalt

Die Fraktion HAK bittet gem. § 5 Geschäftsordnung des Rates der Stadt Hagen um Beantwortung folgender Fragen zur Fortschreibung des Umgangs der Stadt Hagen mit Problem- und Schrottimmobilien sowie Nutzung des Landesprogramms „Modellvorhaben Problemimmobilien NRW“. Die Verwaltung nimmt dazu wie folgt Stellung:

1. Wie viele Problemimmobilien sind aktuell (Stand 2025) in Hagen erfasst?

Der Begriff „Problemimmobilie“ findet im Gesetz zunächst keine Legaldefinition. Im Leitfaden Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ist eine Problemimmobilie eine nicht angemessene genutzte und/oder bauliche Missstände aufweisende Liegenschaft, die negative Ausstrahlungseffekte auf ihr Umfeld verursachen kann und die

- Eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellt oder
- Den geltenden Vorschriften zu Umgang, Nutzung und Bewirtschaftung nicht entspricht oder
- Städtebaulichen Entwicklungszielen bzw. wohnungspolitischen Zielsetzungen nicht entspricht.

Noch kürzer gesagt handelt es sich bei einem Objekt um eine Problemimmobilie, wenn „bauliche Verwahrlosung“ oder „nicht angemessene Nutzung“ so stark ausgeprägt sind, dass eine Intervention erforderlich ist.

Im gesamten Stadtgebiet der Stadt Hagen sind derzeit rund 350 Problemimmobilien und auffällige Immobilien, die sich negativ auf ihr Umfeld auswirken von unterschiedlichen Fachbereichen identifiziert worden.

Dazu zählen nicht nur Immobilien, die im Rahmen der Wohnungsaufsicht oder der Unteren Bauaufsichtsbehörde erfasst wurden, sondern auch diejenigen, die aus Sicht der Stadtentwicklung den Anforderungen an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nicht entsprechen.



Eine vollständige Identifizierung im Sinne der o.g. Definition ist nicht abschließend möglich, da sich bislang unauffällige Objekte oftmals kurzfristig zu problematischen Immobilien entwickeln oder andersrum. Aufgrund dieser unvorhersehbaren Entwicklung und dadurch, dass in verschiedenen Bereichen der Verwaltung in eigener Zuständigkeit an dem Thema "Problemimmobilien" gearbeitet wird ist ein zentrales aktuelles Immobilienkataster nicht leistbar. Seit 2024 wurden seitens der Stadtverwaltung keine Immobilien erworben.

2. In welchem Umfang hat die Stadt Hagen seit 2017, insbesondere nach 2024, Fördermittel aus dem „Modellvorhaben Problemimmobilien NRW“ beantragt oder erhalten?

Die Stadt Hagen hat während der Programmlaufzeit neun Problemimmobilien in stark belasteten Lagen, in denen das Wohnen keine Perspektive hat, erwerben können. Hierbei handelt es sich um folgende Immobilien:

- Wehringhauser Straße 89-99
- Fehrbelliner Straße 1
- Minervastraße 4
- Rehstraße 34

Da im Rahmen des Modellvorhabens der Immobilienerwerb ausschließlich zugunsten eines Abrisses gefördert wurde, sind mittlerweile alle erworbenen Objekte zurückgebaut worden. Hierbei ist zu erwähnen, dass das Programm auf fünf Jahre befristet war. Demnach konnten nach dem Jahr 2024 keine weiteren Fördermittel zum Ankauf in Aussicht gestellt werden. Rückblickend wird das Modellvorhaben ansatzweise als wichtiges Förderinstrument bewertet. Grundsätzlich bedarf es aber langfristiger Lösungen und Strategien zum Erwerb und Rückbau von Problemimmobilien (siehe DS 0750/2025). Im Rahmen des INSEK Hohenlimburg wurden aus dem Hof- und Fassadenprogramm insgesamt 43.555,03 EUR an Fördermitteln bewilligt. Dabei handelt es sich um Zuschüsse für die Sanierung und Gestaltung von Hausfassaden und/oder Innenhöfen.

3. Welche Erkenntnisse oder guten Beispiele aus anderen Modellkommunen, insbesondere Gelsenkirchen, das seit 2017 über 15 Mio. € Fördermittel eingesetzt hat, sind der Verwaltung bekannt?

Die Stadt Hagen steht regelmäßig im interkommunalen Austausch mit den Städten Gelsenkirchen und Duisburg, um sich über Strategien und Instrumente auszutauschen und ggfs. zu übernehmen. Außerdem ist die Planungsverwaltung Mitglied in der interkommunalen Arbeitsgruppe Problemimmobilien vertreten, in der sich die betroffenen Kommunen vernetzen.

Parallel dazu arbeitet die Stadt Hagen derzeit an einer eigenen Strategie, um gezielt Problemimmobilien zu erwerben und rückzubauen (siehe DS 0750/2025).

4. Welche Strategie verfolgt die Verwaltung künftig, um den Anteil von Problemimmobilien weiter zu reduzieren?

Siehe DS 0750/2025

Keine