

3 Wohnen und Wohnraumentwicklung



Bei der Analyse des Handlungsfeldes *Wohnen und Wohnraumentwicklung* profitiert das ISEK vom Hagener Wohnungsmarktprofil 2016 der NRW.Bank sowie von der Wohnungsmarktstudie Hagen, die das Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft (kurz IRI) aus Dortmund in den Jahren 2016 und 2017 erstellt hat. Beide Gutachten enthalten eine stadt- und regional-ökonomische Einbettung der Wohnungsmarktentwicklung sowie eine Untersuchung des Wohnungsangebotes und der Wohnungsnachfrage. Die Wohnungsmarktstudie des IRI formuliert darüber hinaus Handlungsempfehlungen für Verwaltung, Politik und wohnungswirtschaftliche Akteure. Anfang 2018 erstellt das IRI auf Basis der Wohnungsmarktstudie ein Handlungskonzept *Wohnen*. In diesen Planungsprozess werden wohnungswirtschaftliche Akteure bzw. lokale Wohnungsunternehmen einbezogen.

Die Inhalte beider Gutachten müssen größtenteils im Kontext der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Hagen und vor dem Hintergrund von Wanderungsbewegungen reflektiert werden (siehe Kapitel 2). Im Folgenden werden die zentralen, für das ISEK relevanten Erkenntnisse zusammenfassend dargestellt. Regionale oder landesweite Vergleiche ermöglichen teilweise eine übergeordnete Einordnung der Bestandssituation.

Wohnungsbestand und -angebot, Bautätigkeit und Bauabgänge

Laut Statistikstelle der Stadt gibt es in Hagen 105.748 Wohnungen (Bezugsjahr 2013). Der Anteil an Wohnungen, die vor 1970 errichtet worden sind, liegt mit 68,9 Prozent deutlich über dem landesweiten Durchschnitt von 54,9 Prozent und dem Durchschnittswert aller nordrhein-westfälischen Städte mit vergleichbarer Bevölkerungszahl (58,7 %). Mit 26,8 Prozent ist zudem der Anteil an Gebäuden, deren Errichtung vor 1949 erfolgte, vergleichsweise hoch. Im gesamten Bun-

desland liegt der Anteil an Gebäuden aus dieser Entstehungszeit bei 20,9 Prozent.²⁴

hoher Anteil an alter Bausubstanz

Ein besonders hoher Anteil an Gebäuden aus der Zeit vor 1949 findet sich mit über 60 Prozent in Wehringhausen-West. Die Zentren von Haspe und Hohenlimburg sowie Wehringhausen-Ost weisen mit über 50 Prozent ebenfalls überdurchschnittlich viele Altbaubestände auf. Neuere Bausubstanz lässt sich vorzugsweise im Nordosten der Stadt identifizieren. Der Anteil an nach 1990 errichteten Gebäuden ist mit knapp 22 Prozent in Berchum (Bezirk Hohenlimburg) am höchsten. Es folgen Halden-Herbeck (ebd.) und Garenfeld (Bezirk Nord). In Wehringhausen-West, Altenhagen-Süd und Zentrum (Bezirk Mitte), in Vorhalle-Süd (Bezirk Nord) sowie in Oege/Nahmer (Hohenlimburg) ist der Anteil dieser Baualtersklasse mit unter drei Prozent hingegen am geringsten.²⁵

Der Mietwohnungsbestand in Hagen verteilt sich auf diverse Gebäudeeigentümer. Im Jahr 2011 sind rund 46 Prozent des Mietwohnungsbestandes im Besitz von Privatpersonen. Dieser Wert liegt im Bezugsjahr leicht unter dem landesweiten Durchschnitt (49,6 %). Der Anteil an Wohnungen im Besitz von Wohnungsgenossenschaften ist im Jahr 2011 mit 21,7 Prozent vergleichsweise hoch (Landesdurchschnitt bei 6,4 %). Vergleichsweise niedrig ist hingegen der Anteil an Mietwohnungen im Besitz von Wohnungseigentümergeinschaften (Hagen 14,3 % / NRW 21,9 %) sowie von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen (Hagen 8,1 % / NRW 13,3 %).²⁶ Es ist davon auszugehen, dass sich die Anteile am Mietwohnungsbestand gegenwärtig ähnlich darstellen.

24 vgl. NRW.Bank 2016: 4; (teils Vergleich mit Gemeindegrößenklasse 100.000 bis 200.000 Einwohnern)

25 vgl. IRI 2016: 24f., nach: Stadt Hagen

26 vgl. NRW.Bank 2016: 10

Im Jahr 2015 verfügt eine durchschnittliche Hagerer Wohnung über 80,3 Quadratmeter Wohnfläche. Die durchschnittliche Wohnungsgröße in vergleichbaren Kommunen liegt im selben Jahr bei 85, in Nordrhein-Westfalen insgesamt bei 90,3 Quadratmetern. Bei der Wohnfläche pro Person liegt Hagen mit 43,5 Quadratmetern leicht über dem Durchschnitt vergleichbarer Städte (43 Quadratmeter) und knapp unter dem landesweiten Mittelwert von 44,9 Quadratmetern.²⁷

Im Rahmen der Wohnungsmarkstudie wird die Zahl der Baufertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ab 1997 betrachtet. Demnach befindet sich die Neubautätigkeit in Hagen in den 2000er Jahren auf einem niedrigeren Niveau als noch Ende der 1990er Jahre. Eine Ausnahme bildet das Jahr 2005.

Die Trendlinie der Baufertigstellungen verläuft dennoch insgesamt negativ. Die Zahl der Bauabgänge ist gegenwärtig ebenfalls rückläufig, nachdem sie 2009 und 2010 mit über 100 abgängigen Wohnungen ihren Höchstwert im Betrachtungszeitraum ab 1997 vorwies. Der Saldo aus Baufertigstellungen und Bauabgängen weist in den letzten Jahren im Schnitt einen Zuwachs von jährlich 150 Wohneinheiten auf.²⁸

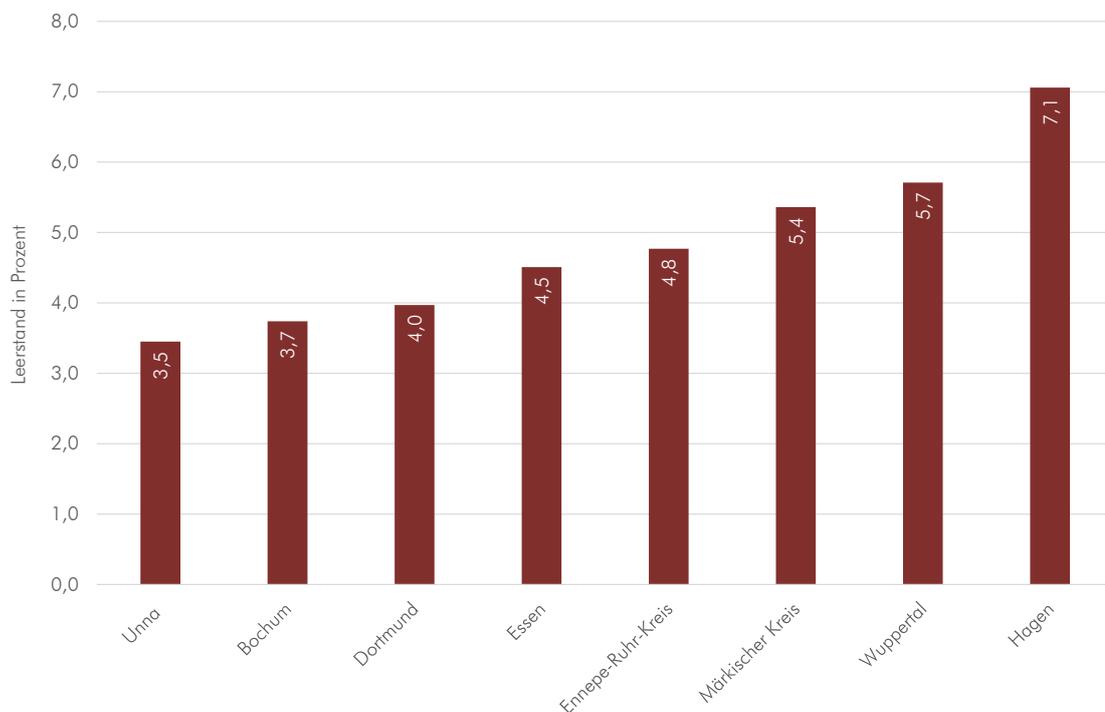
Bautätigkeit auf niedrigem Niveau

Leerstand

Mit rund sieben Prozent liegt die Hagerer Wohnungsleerstandsquote deutlich über dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 3,7 Prozent bzw. deutlich über der notwendigen Fluktuationsreserve von drei Prozent. Differenziert nach

27 vgl. NRW.Bank 2016: 4; (teils Vergleich mit Gemeindegrößenklasse 100.000 bis 200.000 Einwohnern)

28 vgl. IRI 2016: 16f., nach: IT.NRW, Stadt Hagen



Hagerer Wohnungsleerstandsquote im regionalen Vergleich

Eigentübertypen verzeichnen die Kommune bzw. kommunale Wohnungsunternehmen mit 13,2 Prozent sowie privatwirtschaftliche Unternehmen mit 11,8 Prozent die höchsten Leerstandsquoten. Die Leerstandssituation bildet sich räumlich-strukturell äußerst heterogen ab. Sowohl in sozial belasteten Gebieten wie Eckesey-Süd als auch in bürgerlichen Quartieren wie Dahl liegt die Leerstandsquote über dem städtischen Durchschnitt. In zahlreichen Wohnbezirken des Stadtbezirks Mitte liegt die Quote zwischen acht und teils elf Prozent. Mit über 13 Prozent ist die Leerstandsquote im Wohnbezirk Oege/Nahmer (Bezirk Hohenlimburg) am höchsten. Die nordöstlichen Wohnlagen wie Garenfeld, Berchum oder Halden-Herbeck verzeichnen mit unter vier Prozent hingegen die niedrigsten Leerstandsquoten.²⁹

insgesamt hohe Leerstandsquote, die sich jedoch räumlich heterogen abbildet

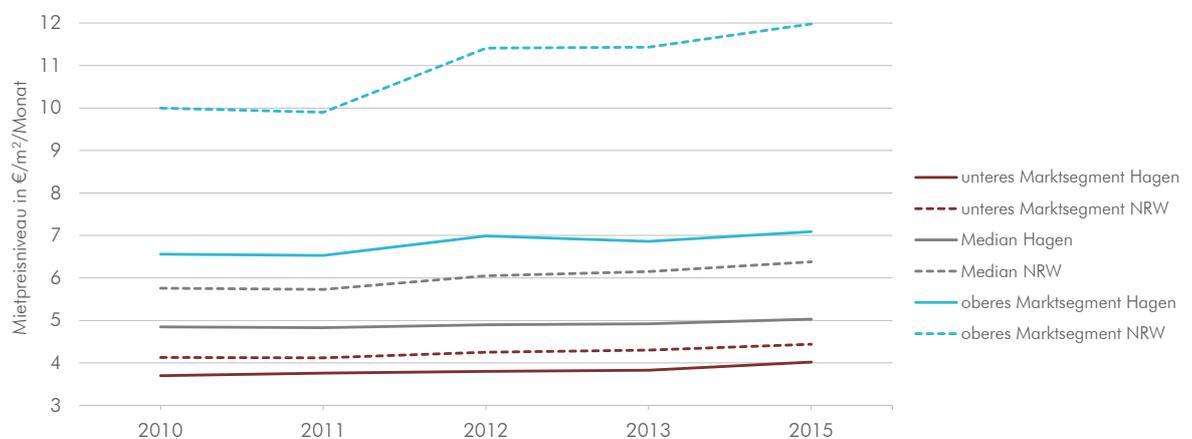
Mieten – Hagen im regionalen Vergleich

Das Mietpreisniveau³⁰ liegt in Hagen unter dem nordrhein-westfälischen Landesdurchschnitt. Auch nach Marktsegmenten differenziert sind die Werte – gesamtstädtisch betrachtet – unterdurchschnittlich. Besonders markant ist die Situation im oberen Marktsegment. Hier liegt das Hagener Mietpreisniveau 40 Prozent unter dem landesweiten Durchschnitt. Im mittleren und unteren Marktsegment beträgt die negative Abweichung 20 bzw. zehn Prozent. Während die Mietpreise landesweit zwischen 2010 und 2015 im mittleren Preissegment um elf Prozent bzw. im oberen Preissegment um 20 Prozent angestiegen sind, betrug das Wachstum in Hagen im mittleren Segment lediglich vier Prozent bzw. im oberen Segment acht Prozent. Knapp über dem Landesdurchschnitt liegt mit neun Prozent Wachstum zwischen 2010 und 2015 hingegen die Mietpreisentwicklung im unteren Marktsegment.

niedriges Mietpreisniveau – geringe Dynamik

29 vgl. IRI 2016: 26ff., nach IT.NRW, Hinweis: Die Zahlen zur Leerstandsquote in Hagen bzw. in den einzelnen Wohnbezirken basieren auf dem Zensus 2011. Eine aktuelle Leerstandsstatistik liegt nicht vor.

30 Durchschnittsmiete pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2015



Mietpreisentwicklung differenziert nach Segmenten im regionalen Vergleich

Die Mietbelastungsquote (Anteil der Warmmiete an der Haushaltskaufkraft) ist in Hagen mit 17,1 Prozent vergleichsweise gering. Im landesweiten Durchschnitt liegt die Mietbelastungsquote bei 18,2 Prozent, zum Vergleich in Dortmund bei 19,9 und in Düsseldorf bei 24,5 Prozent. Die Mietbelastungsquote variiert innerhalb Hagens jedoch stark (s.u.).³¹

Mieten – Die Stadtbezirke im Vergleich

Für eine differenziertere Untersuchung der durchschnittlichen Kaltmiete bzw. der Mietpreisentwicklung innerhalb Hagens greift das IRI auf die Erkenntnisse des LEG Wohnungsmarktreports zurück. Demnach verteilt sich die durchschnittliche Kaltmiete von 3,80 Euro bis 4,60 Euro pro Quadratmeter im unteren Marktsegment verhältnismäßig homogen über das Stadtgebiet. In Teilen Hohenlimburgs ist sie am niedrigsten. Im mittleren Marktsegment legt sich der niedrigste Wert von knapp fünf Euro pro Quadratmeter von Nordwesten nach Südosten über das Stadtgebiet. Haspe sowie Teile der Bezirke Nord und Hohenlimburg weisen mittlere Werte, weitere Ortslagen im Bezirk Mitte (Emst) sowie Teile Hohenlimburgs (Halden-Herbeck und Berchum) hingegen vergleichsweise hohe Werte auf. Im oberen Marktsegment lässt sich tendenziell ein Nord-Süd-Gefälle von höheren zu niedrigeren Durchschnittsmieten beobachten. Das höchste Mietpreisniveau in diesem Segment weisen Teile Hohenlimburgs und des Bezirks Mitte auf (zwischen sieben und acht Euro pro Quadratmeter).

Die Mietbelastungsquote ist in den innerstädtischen Wohnbezirken wie Wehringhausen am höchsten. Am niedrigsten ist sie in den nordöstlichen Wohnbezirken (u.a. Halden-Herbeck, Berchum). Zugleich ist hier das Mietpreis- und Kaufniveau am höchsten.³²

Gemein ist allen Bezirken, dass die durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter zwischen 2009 und 2015 angestiegen ist. Wie bereits beschrieben, erfolgte dieser Anstieg im regionalen Vergleich jedoch auf einem geringen Niveau. Den stärksten Anstieg des Preisniveaus im mittleren Segment verzeichnen Hohenlimburg und Haspe, im oberen Marktsegment ist der Anstieg in Teilen des Bezirks Mitte (u.a. Emst) auffällig. Diese Mietpreisentwicklung deutet darauf hin, dass einzelne innerstädtische Quartiere verstärkt nachgefragt werden und in Hagen – wenngleich äußerst partiell – Reurbanisierungstrends erkennbar sind. Generell deutet die Entwicklung im Bezirk Mitte auf eine räumliche Nähe von stark nachgefragten und kaum nachgefragten Wohnquartieren hin. Indikator hierfür sind die niedrigen Mieten im unteren sowie die eher überdurchschnittlichen Mieten im oberen Marktsegment.³³

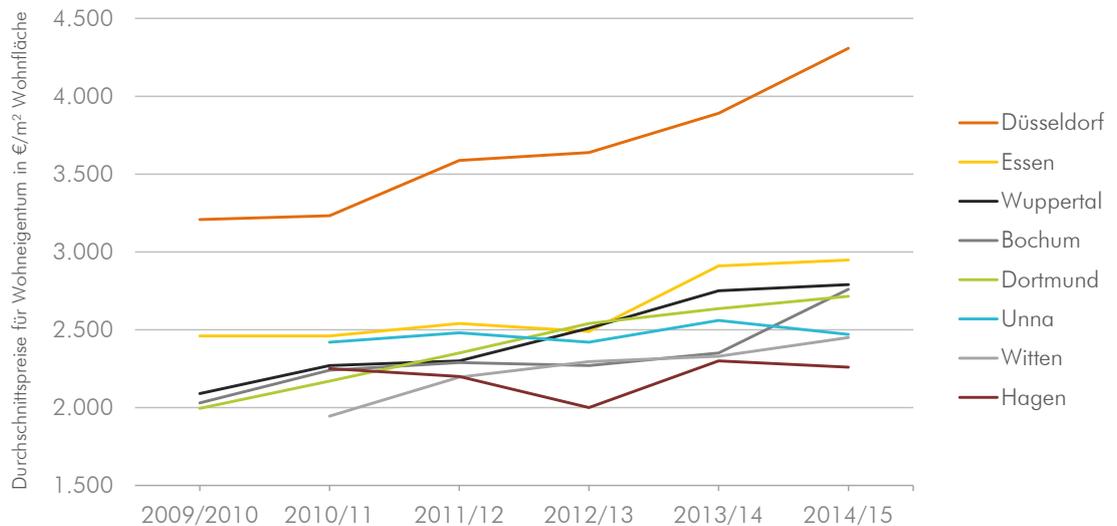
Kaufen

Beim Kaufpreisniveau verfügt Hagen über das niedrigste Niveau im regionalen Städtevergleich mit Düsseldorf, Wuppertal, Essen, Dortmund und Bochum. Während in den genannten Städten die Durchschnittspreise für Wohnimmobilien je Quadratmeter Wohnfläche zwischen 2010 und 2015 teils deutlich anstiegen – in Düsseldorf gar um über 30 Prozent –, blieben sie in Hagen weitestgehend stabil. Die höchsten Kaufpreise werden im Nordosten der Stadt erzielt. Das niedrigste Kaufpreisniveau für Wohnungen weist der Stadtteil Wehringhausen im Bezirk Mitte auf.³⁴

niedriges Kaufpreisniveau im regionalen Vergleich

31 vgl. IRI 2016: 19ff., nach: LEG
32 vgl. ebenda

33 vgl. IRI 2016: 20f., nach: LEG
34 vgl. IRI 2016: 17ff., nach: Immobilienscout 24



Kaufpreisentwicklung im regionalen Vergleich

Eigentumsquote und -struktur

Mit rund 27 Prozent ist der Anteil an Privateigentümern selbst genutzter Wohnungen auf einem für Großstädte typischen Niveau. Städte mit ähnlichen Strukturen und Bautypologien weisen nahezu identische Werte auf. In den umliegenden Kreisen ist der Anteil an Wohnungseigentümern erwartungsgemäß höher.³⁵

Haushaltszahlen, Wohnungsangebot und Entwicklung des Wohnungsbedarfs

Die Entwicklung der Haushaltszahlen ist neben der Einwohnerentwicklung (siehe Kapitel 2) ein entscheidender Faktor für die Entwicklung der Nachfragesituation am Wohnungsmarkt. Häufig reagiert die Öffentlichkeit vorschnell irritiert, wenn trotz eines prognostizierten Einwohnerrückgangs die Zahl der Haushalte steigt. Die Gründe für diese Entwicklung liegen in der Individualisierung von Lebensstilen und im Trend zu kleineren Haushalten (geringere durchschnittliche Personenzahl pro Haushalt). So ist in Hagen der Anteil der Einpersonenhaushalte zwischen 2009 und 2014 von 40,7 auf 43,1 Prozent gestiegen, während der Anteil der Zweipersonenhaushalte nahezu stagnierte und der Anteil an Haushalten

mit drei und mehr Personen um über zwei Prozent geschrumpft ist. Besonders hoch ist der Anteil an Einpersonenhaushalten in innerstädtischen Wohnlagen. In Stadtrandlage dominieren Mehrpersonenhaushalte.³⁶

Für das Jahr 2014 hat IT.NRW für Hagen eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,97 Personen ermittelt. Für das Jahr 2025 wird ein Rückgang dieser durchschnittlichen Haushaltsgröße auf 1,94 Personen prognostiziert. Das IRI hat auf Basis dieser Prognose drei Szenarien für die Weiterentwicklung der Zahl der Haushalte in Hagen berechnet und kommt zu dem Ergebnis, dass die Entwicklung der Zahl der Haushalte positiver ausfällt als die Einwohnerentwicklung. Das als wahrscheinlich anzunehmende Szenario dient – in Abstimmung mit der Verwaltung – als Grundlage für weitere Überlegungen und eine Flächenbedarfsprognose. Die Zahl der Haushalte wird sich demnach von 93.722³⁷ im Jahr 2015 auf 94.413 Haushalte erhöhen. Bedingt durch Auslandszuwanderung wird die Zahl der Haushalte voraussichtlich bis 2018 steigen (über 95.000 Haushalte), anschließend jedoch entsprechend des Zielwertes moderat sinken.³⁸

35 vgl. IRI 2016: 25f., nach: IT.NRW

36 vgl. IRI 2016: 37, nach: Stadt Hagen

37 Hauptwohnsitz

38 vgl. IRI 2016: 63ff.

Als Reflex auf aktuelle Trends wie die Reurbanisierung und die Individualisierung von Wohnpräferenzen sowie als Reaktion auf die vorhandene Leerstandsproblematik empfiehlt das IRI eine Qualifizierung des Wohnraumangebotes und eine gezielte Bestandsreduktion gleichermaßen. Der konkrete Vorschlag umfasst einen jährlichen Neubau von mindestens 150 Wohnungen bei einem parallelen Rückbau von jährlich 350 Wohnungen. Diese Doppelstrategie führt aus Sicht der Gutachter dazu, den Anteil der Wohnungsleerstände auf eine angemessenere Fluktuationsreserve bzw. auf den landesweiten Durchschnitt zu reduzieren und zugleich das Wohnraumangebot für unterschiedliche Ziel- und Altersgruppen zu qualifizieren bzw. ausdifferenzieren.³⁹ Der Rückbau einer innerstädtisch gelegenen 50er-Jahre-Siedlung mit anschließendem Neubau von sieben Mehrfamilienhäusern an der Rheinstraße in Altenhagen-Süd ist ein Beispiel für die Praktikabilität der skizzierten Strategie.

Doppelstrategie aus Rück- und Neubau

Flächenbedarf

Die Entwicklungen der letzten Jahre führen die Gutachter des IRI zu der Annahme, dass sich Neubauaktivitäten künftig zu zwei Dritteln auf das Segment der Einfamilienhäuser und zu einem Drittel auf das Segment der Mehrfamilienhäuser aufteilen. Aus diesen Annahmen lässt sich ein Bedarf an Neubauf Flächen ableiten: Auf Einfamilienhäuser entfallen demnach 47 Hektar, auf Mehrfamilienhäuser sechs Hektar. Dieser Flächenbedarf kann im Rahmen geltender Bebauungspläne bzw. gemäß § 34 BauGB (insgesamt 23,5 Hektar) sowie durch Potenzialflächen (34,8 Hektar) gedeckt werden.⁴⁰

39 vgl. IRI 2016: 65ff.
40 vgl. ruhrFIS 2017

Hagener Wohngebietstypen

Im Rahmen der Wohnungsmarkstudie des IRI werden auf Basis einer stadtweiten Milieu-Untersuchung vier Wohngebietstypen definiert:

Im Zentrum sowie in den innerstädtischen Talagen befinden sich demnach Wohngebiete mit schwieriger Sozialstruktur und einem hohen Kreativmilieuanteil. Der Anteil an Arbeitslosen und Transfergeldempfängern ist in diesen Quartieren vergleichsweise hoch.⁴¹

Für einzelne Stadtrandlagen (Vorhalle-Nord, Kabel/Bathey, Spielbrink, Westerbauer-Süd, Oege/Nahmer) sowie Haspe-Zentrum und Eilpe-Nord identifiziert das IRI Gebiete mit traditionellen, prekären und hedonistischen Milieus bzw. einem hohen Anteil an einkommensschwachen Haushalten. Wenngleich diese Bezirke baulich heterogen sind, ist hier der Bestand an Wohnungen lokaler Unternehmen wie ha.ge.we und GWG vergleichsweise hoch.⁴²

Vorzugsweise nördlich (Vorhalle-Süd, Boele, Altenhagen-Nord, Fley/Helfe) und südlich (Haspe-Süd, Eilpe-Süd/Selbecke und Delstern) des Hagener Stadtzentrums befinden sich Mischgebiete. Hier sind Haushalte aus der Ober-, Mittel- und Unterschicht – konzentriert in bestimmten Lagen – gleichermaßen vorzufinden. Es herrscht ein Nebeneinander aus problematischen und guten Nachbarschaften.⁴³

Die bürgerliche Mitte und die Oberschicht sind nahezu flächendeckend im nordöstlichen Stadtgebiet, in Teilen Hohenlimburgs, in Dahl und Priorei/Rummenohl (Bezirk Eilpe/Dahl) sowie Geweke/Tücking (Bezirk Haspe) zu finden. In vielen Quartieren des bürgerlichen Milieus lässt sich das Wohn-Leitbild des Eigenheims im Stadtraum ablesen.⁴⁴

41 vgl. IRI 2016: 74ff.
42 vgl. IRI 2016: 81ff.
43 vgl. IRI 2016: 84ff.
44 vgl. IRI 2016: 87ff.

Problemlagen im Zentrum und vereinzelt am Stadtrand, bürgerliche Viertel im Nordosten und Süden, Mischgebiete an den Schnittstellen

Status und Entwicklung einzelner Wohnlagen

Wie bereits in Kapitel 2 erläutert, verwendet die Stadt Hagen zwecks Analyse ihrer 39 Sozialräume ein Indexverfahren. Über dieses Verfahren lassen sich positive Entwicklungen und vermutete oder kumulierte Problemlagen innerhalb des Stadtgebietes gleichermaßen identifizieren bzw. im Kontext der gesamtstädtischen Situation verorten. Eine Verschneidung von Status und Dynamik erlaubt eine Klassifizierung einzelner Wohngebiete. Die Ergebnisse dieser Klassifizierung stützen die Charakterisierung der durch IRI beschriebenen Gebietstypen im Wesentlichen.

Das IRI benennt Handlungsempfehlungen für die Gesamtstadt und die vier Wohngebietstypen. Für die Gesamtstadt wird generell die bereits beschriebene Doppelstrategie aus Rückbau und Neubau empfohlen. Für die innerstädtischen Wohnbezirke mit schwieriger Sozialstruktur empfehlen die Gutachter u.a. eine Profilierung von Kreativquartieren, eine Aufwertung und Diversifizierung von Wohnangeboten sowie eine Reduzierung des Wohnungsbestandes. Für die von Traditionellen geprägten Gebiete mit schwieriger Sozialstruktur empfiehlt das IRI eine Rückbaustrategie und eine bauliche Aufwertung von Gebäudebeständen zur Erhöhung der Wohnqualität. Mischgebiete sollen von einer Stärkung aktiver Nachbarschaften und einer endogenen Quartiersentwicklung profitieren. Aufgrund ihres guten Images im Vergleich zu Wohnbezirken mit schwieriger Sozialstruktur und teils attraktiver, naturnaher Lagen eignen sich die Mischgebiete

für eine Bereitstellung von Wohnbauflächen für eine gehobene Klientel. Zur Vermeidung hoher Leerstände in weniger attraktiven Lagen empfiehlt das IRI den Abriss einzelner Bestände aus der Nachkriegszeit. In den Wohngebieten der bürgerlichen Mitte sind vorhandene Qualitäten zu sichern. Einer möglichen Überalterung einzelner Quartiere gilt es zeitnah entgegenzusteuern. Eine Aufwertung des Wohnumfeldes kann einen Generationenwechsel begünstigen. Die ausgeprägte Verbundenheit der Bewohner zum Quartier lässt zudem endogene Entwicklungen vermuten.⁴⁵

Die beschriebenen Entwicklungsperspektiven deuten an, dass der diagnostizierte Flächenbedarf unter Anwendung einer Rückbaustrategie, einer Umstrukturierung des Wohnungsbestandes und durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen durchaus in integrierten Lagen gedeckt werden kann. Spezifische Entwicklungsoptionen sind unter Berücksichtigung der Anforderungen an energieeffizientes und barrierefreies Wohnen im Einzelfall zu prüfen.

45 vgl. IRI 2016: 70ff.

Hagen ist im Kontext des Themas Wohnen eine äußerst heterogene Stadt. Diese Heterogenität bildet sich in unterschiedlichen Gebietstypen ab. Während sich in innerstädtischen Quartieren und einzelnen peripheren Lagen soziale Probleme und einkommensschwache Haushalte ballen, befinden sich im äußersten Süden, flächendeckend im Nordosten des Stadtgebietes sowie in den östlichen Stadtteilen des Bezirks Mitte Wohngebiete der bürgerlichen Mitte und der Oberschicht. An der Schnittstelle zwischen belasteten und bürgerlichen Quartieren kennzeichnen sich Mischgebiete durch eine heterogene Bewohnerstruktur und ein dichtes Nebeneinander aus unterschiedlichen Nachbarschaften.

Bezeichnend für die Situation am Hagener Wohnungsmarkt sind eine im regionalen Vergleich hohe Wohnungsleerstandsquote sowie ein unterdurchschnittliches Mietpreisniveau in allen Marktsegmenten. Eine Dynamik am Mietwohnungsmarkt ist auf gesamtstädtischer Ebene kaum ablesbar. Die Mietpreise steigen im landesweiten Vergleich unterdurchschnittlich. Lediglich im unteren Preissegment weist die Preisentwicklung ein moderates Wachstum auf. Mit Blick auf die einzelnen Stadtbezirke zeichnet sich jedoch ein differenzierteres Bild hinsichtlich der durchschnittlichen Kaltmiete und der Entwicklung des Mietpreisniveaus. Während das Mietniveau im unteren Marktsegment recht homogen ist, sind die Mieten im mittleren und oberen Marktsegment tendenziell nördlich/nordöstlich der Innenstadt am höchsten. Auffällig ist die Situation im Stadtzentrum: Hier liegen geringe und höhere Mieten teils dicht beieinander. Mit Blick auf die Entwicklung der Kaufpreise zeichnet sich ein ähnliches Bild: Das Kaufpreisniveau ist in Hagen – anders als in sämtlichen Großstädten des Landes NRW – stabil. Die höchsten Kaufpreise werden im nordöstlichen Stadtgebiet erzielt.

Die Zahl der Haushalte wird entgegen der Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2025 moderat zunehmen. Diese Entwicklung wiederum führt unter Berücksichtigung individueller Wohnpräferenzen zu einem erhöhten Bedarf an qualitativem Wohnraum. Hier wird die künftige Nachfrage nicht allein im Bestand gedeckt werden können. Um flexibel auf die Nachfrage reagieren zu können und Bewohner an den Standort Hagen zu binden, empfiehlt das IRI eine Doppelstrategie aus gesteigertem Rückbau und reduziertem Neubau. Insbesondere die Aktivierung von Wohnbauland in integrierten und zugleich naturnahen Lagen bietet in diesem Zusammenhang große Potenziale.