



## Wohnungsmarktstudie Hagen Abschlussbericht



## Wohnungsmarktstudie Hagen

Abschlussbericht

Auftragnehmer:

Prof. Dr. Guido Spars

Dr. Roland Busch

Dipl.-Ing. Michael Heinze

B.Sc. Stephan Wardzala

Fon: 0231 222 06-200

info@iri-dortmund.de

Chemnitzer Str. 50

44139 Dortmund

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Stadt- und regionalökonomische Einbettung der Wohnungsmarktentwicklung .....</b>	<b>9</b>
2.1	Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten .....	9
2.2	Entwicklung der Arbeitslosigkeit .....	10
2.3	Bruttoinlandsprodukt (BIP) .....	11
2.4	Regionale Pendlerverflechtungen .....	11
2.5	Beschäftigtenstruktur.....	13
2.6	Zwischenfazit.....	15
<b>3</b>	<b>Untersuchung des Wohnungsangebotes .....</b>	<b>16</b>
3.1	Baufertigstellungen und Bauabgänge .....	16
3.2	Kaufpreise .....	17
3.3	Mietpreise .....	19
3.4	Mietbelastungsquote .....	21
3.5	Flächenumsätze .....	22
3.6	Typisierung der Wohngebäudebestände .....	23
3.7	Altersstruktur der Bestände .....	24
3.8	Eigentümerstruktur und Wohneigentumsquote.....	25
3.9	Leerstand .....	26
3.10	Nahversorgung in den Wohnbezirken/Quartieren.....	28
3.11	Zwischenfazit.....	30
<b>4</b>	<b>Untersuchung der Wohnungsnachfrage.....</b>	<b>31</b>
4.1	Einwohnerentwicklung.....	31
4.2	Entwicklung der Wanderungsbilanz .....	32
4.3	Ergebnisse der Wanderungsmotivbefragung und der Imagebefragung .....	35
4.4	Zahl der Haushalte und Haushaltsstruktur .....	36
4.5	Migrantenanteil.....	38
4.6	Sozialstruktur .....	40
4.7	Demographische Struktur und Entwicklung .....	44
4.8	Zielgruppen (Sinus-Milieus).....	46
4.9	Migrantenmilieus .....	53
4.10	Prognose der zukünftigen Entwicklung der Zahl der Einwohner und Ha	5
4.11	Zwischenfazit.....	63
<b>5</b>	<b>Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage.....</b>	<b>65</b>

5.1	Prognose des Wohnungsbedarfs bzw. –überhangs im Jahr 2025 .....	65
5.2	SWOT-Analyse .....	67
<b>6</b>	<b>Handlungsempfehlungen .....</b>	<b>70</b>
6.1	Allgemeine Handlungsempfehlungen .....	70
6.2	Handlungsempfehlungen für verschiedene Gebietstypen .....	74
6.2.1	Urbane Wohnbezirke mit schwieriger Sozialstruktur .....	74
6.2.2	Durch Traditionelle geprägte Gebiete mit schwieriger Sozialstruktur .....	81
6.2.3	Mischgebiete .....	84
6.2.4	Gebiete der Bürgerliche Mitte und der Oberschicht .....	87
<b>7</b>	<b>Literatur/Quellen.....</b>	<b>91</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort.....	9
Abbildung 2: Entwicklung der Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen.....	10
Abbildung 3: Bruttoinlandsprodukt je Einwohner .....	11
Abbildung 4: Pendlersaldo Hagen 2010-2014 .....	12
Abbildung 5: Portfoliodiagramm – Beschäftigtenzahl, Beschäftigtenentwicklung 2009-2015 sowie Bedeutung einzelner Wirtschaftsabteilungen in Hagen .....	13
Abbildung 6: Entwicklung der Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner im regionalen Vergleich .....	16
Abbildung 7: Entwicklung der Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden .....	17
Abbildung 8: Durchschnittspreise für Wohneigentum .....	18
Abbildung 9: Kaufpreise Wohnhäuser und Wohnungen .....	18
Abbildung 10: Vergleich Mietpreisniveau in Hagen und NRW .....	19
Abbildung 11: Kaltmiete und Veränderung der Kaltmiete im unteren Marktsegment.....	20
Abbildung 12: Kaltmiete Median in €/m <sup>2</sup> /Monat .....	20
Abbildung 13: Kaltmiete und Veränderung der Kaltmiete im oberen Marktsegment.....	20
Abbildung 14: Mietbelastungsquoten 2015 .....	21
Abbildung 15: Anteil der Kauffälle im Bereich Mehrfamilienhäuser an den Gesamtkauffällen.....	22
Abbildung 16: Kauffälle und mit den Kauffällen verbundene Geldumsätze in Hagen .....	23
Abbildung 17: Anteil der Ein-/Zweifamilienhäuser am Wohnungsbestand in den Wohnbezirken .....	23
Abbildung 18: Baualtersstruktur der Wohnungsbestände im regionalen Vergleich.....	24
Abbildung 19: Anteil der vor 1948 sowie seit 1990 errichteten Wohnungen in den Wohnbezirken ....	25
Abbildung 20: Verbreitung verschiedener Eigentumsformen und Wohneigentumsquote in verschiedenen Städten der Region gemäß Zensus 2011 .....	26
Abbildung 21: Wohnungsleerstandsquote gemäß Zensus 2011 .....	27
Abbildung 22: Leerstandsquote differenziert nach Eigentümerform gemäß Zensus 2011 .....	27
Abbildung 23: Leerstandsquote in den Hagener Wohnbezirken gemäß Zensus 2011 .....	28
Abbildung 24: Supermärkte und deren Einzugsbereiche im Stadtgebiet .....	29
Abbildung 25: Veränderung der Bevölkerungszahlen, indiziert: 2002 = 100 %.....	31
Abbildung 26: Entwicklung der Hagener Wanderungssaldi im Zeitverlauf.....	32
Abbildung 27: Hagens Wanderungssaldi mit den anderen nordrhein-westfälischen Kommunen .....	33
Abbildung 28: Wanderungssaldi der Hagener Wohnbezirke 2014.....	34
Abbildung 29: Größenstruktur der Haushalte im regionalen Vergleich.....	36
Abbildung 30: Entwicklung der Haushaltsgrößenstruktur in Hagen zwischen 2009 und 2014.....	37
Abbildung 31: Personen pro Haushalt in den Hagener Wohnbezirken im Jahr 2014 .....	
Abbildung 32: Anteil der Haushalte mit Kindern und Entwicklung der Anteile in den Wohnbezirken .....	
Abbildung 33: Anteil ausländischer Einwohner in ausgewählten Kommunen der Region .....	39
Abbildung 34: Ausländeranteil und dessen Entwicklung in den Hagener Stadtbezirken.....	40

Abbildung 35: Kaufkraftniveau 2015 und 2016 .....	41
Abbildung 36: Mittlere Kaufkraft je Haushalt .....	41
Abbildung 37: SGB-II-Quote und dessen Entwicklung im regionalen Vergleich.....	42
Abbildung 38: SGB-II-Quote und dessen Entwicklung in den Hagener Wohnbezirken.....	43
Abbildung 39: Gegenüberstellung der SGBII/II-Quote und der Kaufkraft je Haushalt .....	44
Abbildung 40: Altersstruktur und Durchschnittsalter im regionalen Vergleich .....	45
Abbildung 41: Altersstruktur in den Wohnbezirken .....	46
Abbildung 42: Verteilung der Sinus-Milieus 2013 in Deutschland.....	47
Abbildung 43: Wohnprofile der Sinus-Milieus.....	48
Abbildung 44: Bedeutung der Kriterien bei der Wohnungswahl 2015 im Milieuvergleich .....	49
Abbildung 45: Verteilung der Sinus-Milieus in Hagen und Deutschland .....	49
Abbildung 46: Entwicklung der Verteilung der Sinus-Milieus in Hagen .....	50
Abbildung 47: Wohngebietstypen in Hagen .....	53
Abbildung 48: Migrantenmilieus Hagen und bundesweit .....	54
Abbildung 49: Dominante Migrantenmilieus in den Hagener Wohnbezirken .....	55
Abbildung 50: Prognose IT.NRW 2014-2040 und Prognose BBSR 2013-2035 .....	56
Abbildung 51: Entwicklung der Zahl der deutschen Staatsbürger in Hagen .....	57
Abbildung 52: Veränderung der Zahl der ausländ. Einwohner differenziert nach Herkunftsregion .....	58
Abbildung 53: Personen im Asylverfahren u. Schutzquoten differenziert nach Herkunftsland.....	59
Abbildung 54: Prognosen zum Flüchtlingszuzug nach Deutschland .....	60
Abbildung 55: Szenario 1.....	61
Abbildung 56: Szenario 2.....	61
Abbildung 57: Szenario 3.....	62
Abbildung 58: Drei Szenarien für die Weiterentwicklung der Einwohnerzahl in Hagen .....	62
Abbildung 59: Drei Szenarien für die Weiterentwicklung der Zahl der Haushalte in Hagen.....	63
Abbildung 60: Entwicklung der Leerstandsquote bei gleichbleibender Neubau-/Abrisstätigkeit.....	66
Abbildung 61: Entwicklung der Leerstandsquote bei reduzierter Neubau- und gesteigerter Abrisstätigkeit.....	66
Abbildung 62: SWOT-Analyse .....	68
Abbildung 63: Positiv-Negativ-Karte.....	69
Abbildung 64: Urbane Quartiere mit schwieriger Sozialstruktur .....	75
Abbildung 65: Urbanes Wohnen in Wehringhausen .....	76
Abbildung 66: Gebiete mit traditionellen, prekären u. hedonistischen Milieus .....	82
Abbildung 67: Sanierete GWG-Wohnsiedlung Höxterstraße.....	84
Abbildung 68: Gemischte Quartiere .....	85
Abbildung 69: Gebiete der Bürgerlichen Mitte und Oberschicht .....	88

# 1 Zusammenfassung

Der vorliegende Bericht stellt die Ergebnisse der aktuellen Untersuchung des Hagener Wohnungsmarktes dar, die vom Institut für Raumforschung und Immobilienwirtschaft (IRI), Dortmund, erarbeitet wurde. Im Rahmen dieser Wohnungsmarktstudie wurde eine Vielzahl von quantitativen Angebots- und Nachfrageindikationen analysiert und auf diesem Wege ein detailliertes Bild des Hagener Wohnungsmarktes erstellt.

Nach einer einführenden Untersuchung der stadt- und regionalökonomischen Lage findet eine detaillierte Betrachtung der Wohnungsangebots- und der –nachfragesituation in Hagen statt. Bei der Analyse der wohnungsmarktrelevanten Angebots- und Nachfrageindikatoren fällt Hagen im regionalen Vergleich durch ein niedriges Mietpreisniveau und einen vergleichsweise geringen Mietpreisanstieg auf. Zudem verfügt die Stadt über eine deutlich über dem Landesdurchschnitt liegende Leerstandsquote. Dies ist im Zusammenhang mit der lange Zeit rückläufigen Entwicklung der Einwohnerzahlen zu sehen. In den 1990er und 2000er Jahren hat die Stadt kontinuierlich an Einwohnern verloren – zwischen 1990 und 2013 ist die Einwohnerzahl um nahezu 30.000 zurückgegangen.

Seit 2013 ist Hagen jedoch bei der Bevölkerungsentwicklung wieder auf einen Wachstumspfad zurückgekehrt, der wie auch in etlichen anderen Städten komplett auf die Auslandszuwanderung zurückzuführen ist. Die Auslandszuwanderung der letzten Jahre stellt für den städtischen Wohnungsmarkt sowohl eine Chance wie auch eine Herausforderung dar. Zum einen hilft sie, die hohen Leerstände im Stadtgebiet zu verringern, andererseits führt sie aber auch zu einer zusätzlichen Belastung der stark von der Auslandszuwanderung betroffenen Wohnbezirke.

Die kleinräumigen Untersuchungen auf Ebene der Wohnbezirke haben gezeigt, dass sich die Auslandszuwanderung auf die innerstädtischen und innenstadtnah in Tallagen gelegenen Wohnbezirke konzentriert, die bereits zuvor durch soziale Problemsituationen, einen hohen Anteil ausländischer Einwohner und Unterstützungsbedarf im Bereich der Integration gekennzeichnet waren. Allgemein zeigen die Auswertungen auf Wohnbezirksebene die deutliche räumliche Ungleichheit im Hagener Stadtgebiet - sowohl hinsichtlich des Immobilienpreisniveaus und der Leerstandsquote als auch hinsichtlich der soziodemographischen Indikatoren. Während vor allem in den innerstädtischen und innenstadtnahen Tallagen sozialstrukturelle Probleme geballt auftreten ist der Nordwesten des Stadtgebietes durch kaufkraftstarke Haushalte, einen sehr geringen Anteil an Transfergeldempfängern, niedrige Leerstände und ein hohes Immobilienpreisniveau geprägt.

Die räumlichen Unterschiede zeigen sich noch deutlicher im Rahmen der kleinräumigen Untersuchung von Sinus-Milieudaten. Im Rahmen dieser Studie wurde das Stadtgebiet in acht Gebietstypen unterteilt, die sich hinsichtlich der Milieuverteilung zum Teil sehr klar unterscheiden.

Bei der Prognose der weiteren Entwicklung der Zahl der Einwohner und Haushalte in Hagen stand die Einschätzung der zukünftigen Zuwanderung nach Hagen im Fokus. Es wurden für verschiedene Zuwanderungsgruppen separate Prognosen erstellt und für die Gesamtentwicklung drei Szenarien ausgearbeitet. Im Ergebnis zeichnet die Prognose ein deutlich positiveres Bild der Einwohner- und Haushaltsentwicklung als die bereits vorliegenden, älteren Prognosen von IT.NRW und dem BBSR. Trotzdem geht auch die IRI-Prognose nicht davon aus, dass sich der eingeschlagene Wachstumspfad mittel- und langfristig fortsetzt. Im mittleren Szenario 2 wird davon ausgegangen, dass sich die Bevölkerungszahl von 2018 an wieder rückläufig entwickeln wird.

Die Reduzierung des Leerstandes durch Rückbau nicht mehr benötigter Wohneinheiten muss deshalb unausweichlicher Bestandteil der Handlungsempfehlungen sein. Gleichzeitig sind aber auch zukünftig Neubauprojekte zur Ergänzung des bestehenden Wohnungsangebotes vonnöten. Weitere Schwerpunkte bei den Handlungsempfehlungen liegen in der engen Zusammenarbeit der lokalen Wohnungsmarktakteure, der Erhöhung der Attraktivität des Wirtschaftsstandortes sowie einer allgemeinen Verbesserung der Lebensqualität und des Images des Wohnstandortes Hagen. Hier gilt es vor allem, die kurz- und mittelfristig möglichen Chancen zur Entwicklung attraktiver Lagen und Flächen, mit denen auf die differenzierten Flächenanfragen (vor allem die Nachfrage nach hochwertigen, repräsentativen Flächen) reagiert werden kann, zu nutzen. Überdies werden detailliertere Handlungsansätze für die zuvor abgegrenzten Gebietstypen vorgestellt.



## 2 Stadt- und regionalökonomische Einbettung der Wohnungsmarktentwicklung

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, vor allem die Entwicklung des Wirtschaftswachstums und der Beschäftigung sind wesentliche Einflussfaktoren für die Wohnungsnachfrage und damit auch für die Perspektiven eines Wohnstandorts. Gerade am Standort Hagen, der aktuell den Wegzug von zwei der umsatzstärksten Unternehmen der Stadt (Nordwest Handel, Douglas Holding) zu verkraften hat, spielt dieser Zusammenhang zwischen Wirtschafts- und Wohnstandortentwicklung eine besondere Rolle. Aus diesem Grund stehen am Anfang dieser Studie zunächst eine grundsätzliche Untersuchung der stadt- und regionalökonomischen Rahmenbedingungen in Hagen und ein Vergleich mit der Entwicklung in benachbarten Kommunen und Kreisen.

### 2.1 Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

Dem bundesweiten Trend entsprechend ist auch in Hagen die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den letzten zehn Jahren angestiegen. Im regionalen Vergleich hat sich ihre Zahl in Hagen jedoch nur unterdurchschnittlich entwickelt. In der benachbarten Großstadt Dortmund sowie in Essen sind im Betrachtungszeitraum allerdings auch relativ betrachtet deutlich mehr Arbeitsplätze entstanden. Während die Zahl der Beschäftigten in Essen und Dortmund zwischen 2005 und 2015 jeweils um ca. 15 % angestiegen ist, steigerte sich die Beschäftigtenzahl in Hagen lediglich um 6 %. Der Beschäftigungsaufbau im betrachteten Zeitraum in den Städten Bochum und Wuppertal ist allerdings jedoch noch geringer als in Hagen ausgefallen.

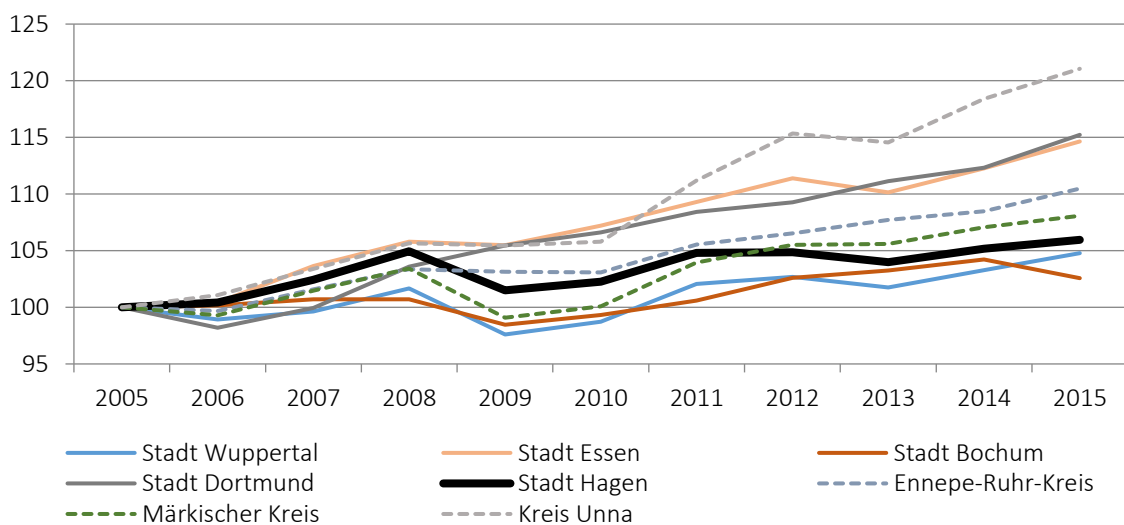


Abbildung 1: Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (Stichtag 30.06), indiziert: 2005 = 100% (Quelle: Regionalstatistik der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, eigene Auswertung)

Es fällt auf, dass Hagen von der wirtschaftlichen Wachstumsphase der letzten Jahre weniger als die meisten anderen Kommunen der Region profitieren konnte. Betrachtet man allein die Entwicklung der letzten fünf Jahre (seit 2011), so liegt Hagen im regionalen Vergleich bezüglich der Beschäftigtenentwicklung auf dem letzten Platz. Hier stieg die Zahl der Beschäftigten in diesem Zeitraum lediglich um 1 %, in Bochum um 2 %, in Wuppertal um 3 %, in Essen um 5 % und in Dortmund um

6 %. Auf ganz Nordrhein-Westfalen bezogen ist seit 2011 ebenfalls ein Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 6 % zu verzeichnen, der gesamtdeutsche Mittelwert beim Beschäftigtenwachstum beträgt für diesen Zeitraum sogar 7 %.

In diesen Zahlen zeigt sich die unterdurchschnittliche Performance der Gesamtregion im Hinblick auf ihre wirtschaftliche Entwicklung. Das schlechte Abschneiden Hagens innerhalb des schwachen regionalen Umfelds stellt sich vor diesem Hintergrund noch problematischer dar.

## 2.2 Entwicklung der Arbeitslosigkeit

Was die Zahl der Arbeitslosen und die Entwicklung der Arbeitslosenquote anbelangt, fand man Hagen lange Zeit im regionalen Großstadtvergleich im Mittelfeld. 2005 war Hagen im regionalen Vergleich sogar die Stadt mit der niedrigsten Arbeitslosenquote. Seitdem hat sich die Position aber verschlechtert. Noch immer ist die Arbeitslosenquote etwas niedriger als in Dortmund und Essen, sie liegt inzwischen (Stand: September 2016) aber um mehr als 1 Prozentpunkt über der Bochumer und der Wuppertaler Quote. Die benachbarten Landkreise verzeichnen deutlich niedrigere Arbeitslosenzahlen.

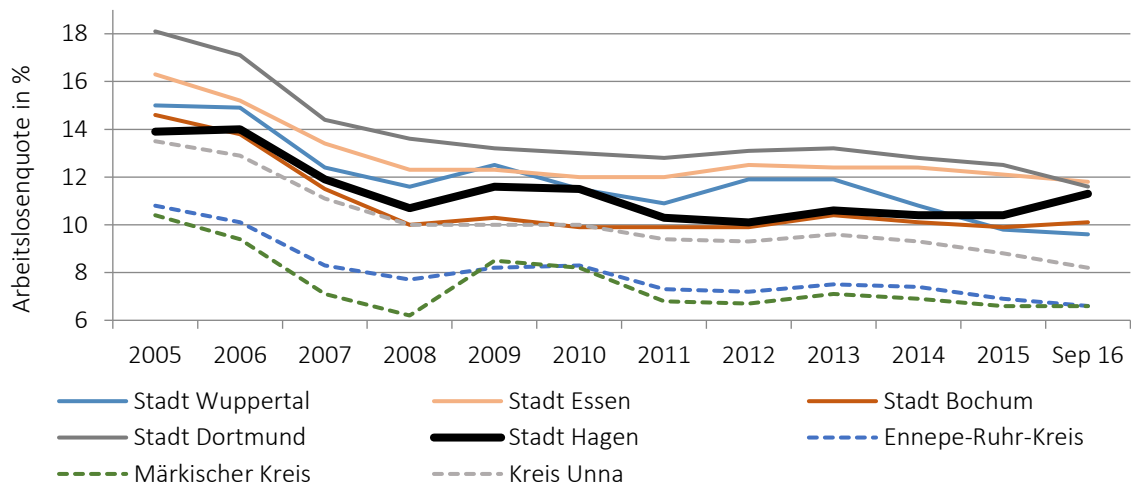


Abbildung 2: Entwicklung der Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen (2005-2015: Jahresdurchschnittswerte, 2016: Monatswert September) (Quelle: Regionalstatistik der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, eigene Auswertung)

Bei Betrachtung der Werte ist zudem mit einzubeziehen, dass sich die Gesamtregion durch eine stark über dem Bundes- und Landesdurchschnitt liegende Arbeitslosigkeit auszeichnet. In Hagen lag die Arbeitslosenquote im September 2016 mit 11,3 % deutlich über dem nordrhein-westfälischen Mittelwert von 7,6 % und dem bundesdeutschen Mittelwert von 5,9 %.

Wie schon bei der Beschäftigtenentwicklung, so zeigt sich auch bei Entwicklung der Arbeitslosigkeit eine schlechte Performance der Stadt in den letzten Jahren: Während in den meisten anderen Kommunen der Region die Arbeitslosenquote seit 2011 deutlich zurückgegangen ist (z. B. von 12,8 auf 11,6 in Dortmund und von 10,9 auf 9,6 in Wuppertal), ist in Hagen ein deutlicher Anstieg von 10,3 auf 11,3 % festzustellen<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Verglichen wurde bei dieser Betrachtung der Jahresmittelwert 2011 und der Monatswert September 2016

### 2.3 Bruttoinlandsprodukt (BIP)

Das Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner lag in Hagen lange Zeit über dem der meisten benachbarten Städte (mit Ausnahme von Essen). Von 2012 auf 2013 sank das einwohnerbezogene BIP in Hagen jedoch, während in den benachbarten Städten Dortmund und Wuppertal sowie im Ennepe-Ruhr-Kreis ein Anstieg zu verzeichnen war. Dadurch liegt das Hagener BIP pro Einwohner 2013 im regionalen Vergleich lediglich im Mittelfeld und unterhalb des nordrhein-westfälischen Durchschnitts (33.963 €). Die aktuellen Unternehmensverlagerungen von Douglas und Nordwest Handel werden mit großer Wahrscheinlichkeit die Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes je Einwohner in Hagen in den kommenden Jahren negativ beeinflussen, so dass sich die Position Hagens bei der Betrachtung dieses Indikators zukünftig eher verschlechtern als verbessern dürfte.

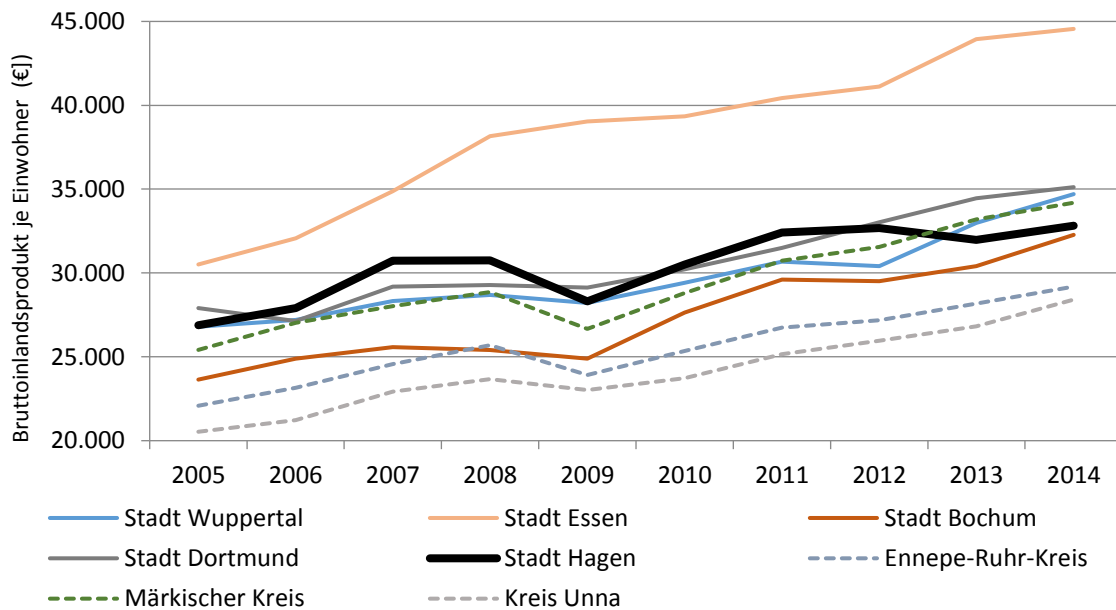


Abbildung 3: Bruttoinlandsprodukt je Einwohner (Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, IT.NRW)

### 2.4 Regionale Pendlerverflechtungen

Wie die meisten Großstädte ist auch Hagen dadurch gekennzeichnet, dass die Zahl der Berufseinpender die Zahl der Berufsauspendler übersteigt. Obwohl sowohl die Zahl der Aus- als auch die der Einpendler entsprechend dem allgemeinen Trend der zunehmenden Arbeitsmobilität in den letzten Jahren angestiegen ist, lässt sich ein kontinuierlicher Rückgang des Pendlersaldos beobachten: 2010 betrug der Saldo noch 9.449, im Jahr 2014 nur noch 7.001 Berufspendler. Der Rückgang des positiven Pendlersaldos ist vor allem auf den überproportionalen Anstieg (um 30 %) der Zahl der Angestellten und Arbeiter, die vom Wohnstandort Hagen aus zu einem Arbeitsplatz außerhalb des Stadtgebietes pendeln, zurückzuführen. Untersucht man lediglich den Pendlersaldo der Auszubildenden, so ist sogar ein Wechsel von einem positiven Saldo (2010: +147) zu einem leicht negativen Saldo (2014: -6) zu verzeichnen. Betrachtet man dagegen die Entwicklung des Pendlersaldos (2010-2014) separat für die Berufsgruppe der Beamten, so ist ein leichter Anstieg des positiven Saldos zu beobachten. Die negative Entwicklung des Pendlersaldos scheint also vor allem von der schlechten Entwicklung des durch die Unternehmen der freien Wirtschaft gespeisten Arbeitsmarktes in Hagen beeinflusst zu sein.

Die Untersuchung der Start- und Zielorte der Pendlerbewegungen zeigen ein typisches Bild: Es zeigen sich deutlich negative Pendlerbilanzen mit einer Vielzahl von Großstädten, vor allem mit Wuppertal (-548) und Düsseldorf (-608) sowie mit den drei kleineren Nachbarstädten Lüdenscheid, Wetter und Ennepetal.

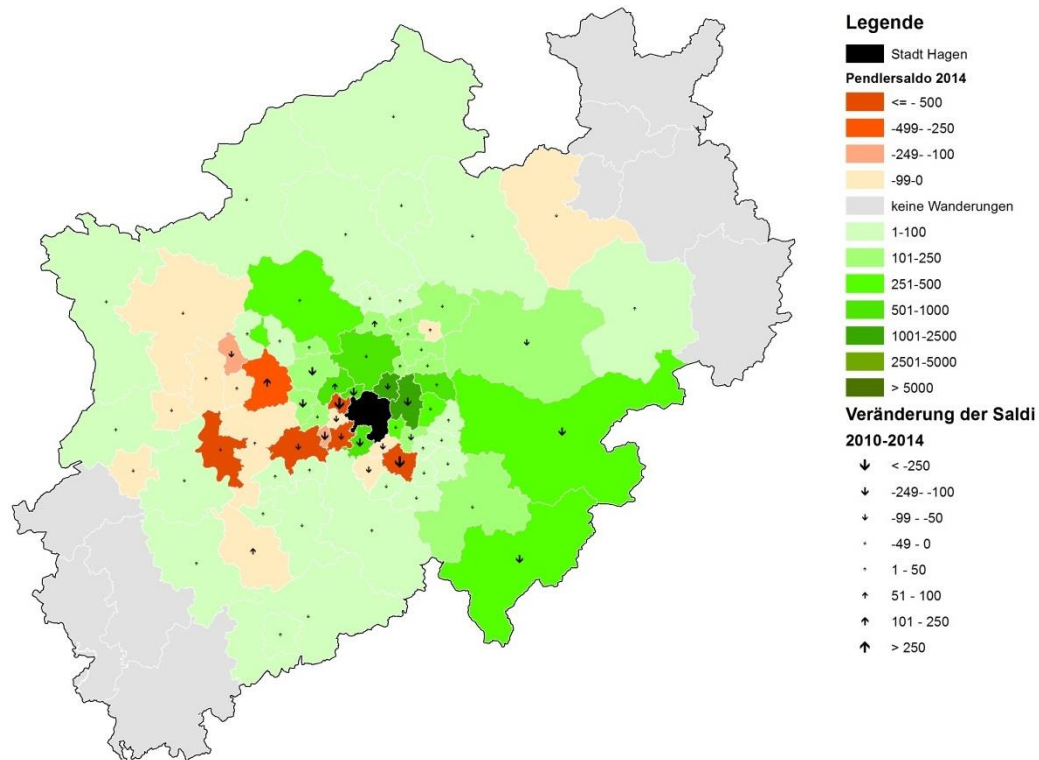


Abbildung 4: Pendlersaldo Hagen von 2010-2014 (Quelle: IT NRW)

Gegenüber den meisten anderen kleineren Städten und Gemeinden im suburbanen und ländlichen Umfeld hat die Stadt Hagen jedoch eine positive Pendlerbilanz (Märkischer Kreis: +2.617, Kreis Unna: +1.941, Ennepe-Ruhr-Kreis: +963). Interessanterweise bestehen zudem mit den beiden benachbarten Großstädten Dortmund (+607) und Bochum (+142) positive Pendlerbilanzen. Dies könnte auf die Attraktivität des Hagener Arbeitsmarktes für Bewohner dieser Städte hindeuten – was hinsichtlich der Ergebnisse der vorherigen Untersuchungen eher unwahrscheinlich erscheint – oder auf eine fehlende Attraktivität des Hagener Wohnungsmarktes, hauptsächlich im Segment des ‚Urbanen Wohnens‘.

Bezüglich der räumlich differenzierten Entwicklung des Pendlersaldos ist festzustellen, dass der Rückgang des positiven Wanderungssaldos in den letzten Jahren vor allem auf die abnehmenden Pendlerüberschüsse mit den benachbarten Landkreisen, hier vor allem dem Märkischen Kreis und dem Ennepe-Ruhr-Kreis, zurückzuführen ist. Dies kann in einer abnehmenden Bedeutung des Hagener Arbeitsmarktes für die Bewohner dieser Kreise oder aber in der zunehmenden Wohnstandortverlagerung von Pendlern in Richtung Hagen begründet sein.

### 2.5 Beschäftigtenstruktur

Abbildung 5 zeigt die Veränderung der Beschäftigtenzahlen verschiedener Branchen (WZ2008-Zweistellerebene) im Zeitraum 2009-2015 (X-Achse) sowie die Bedeutung dieser Branchen in Hagen (Y-Achse) im Verhältnis zum NRW-Durchschnitt in einem Portfoliodiagramm.

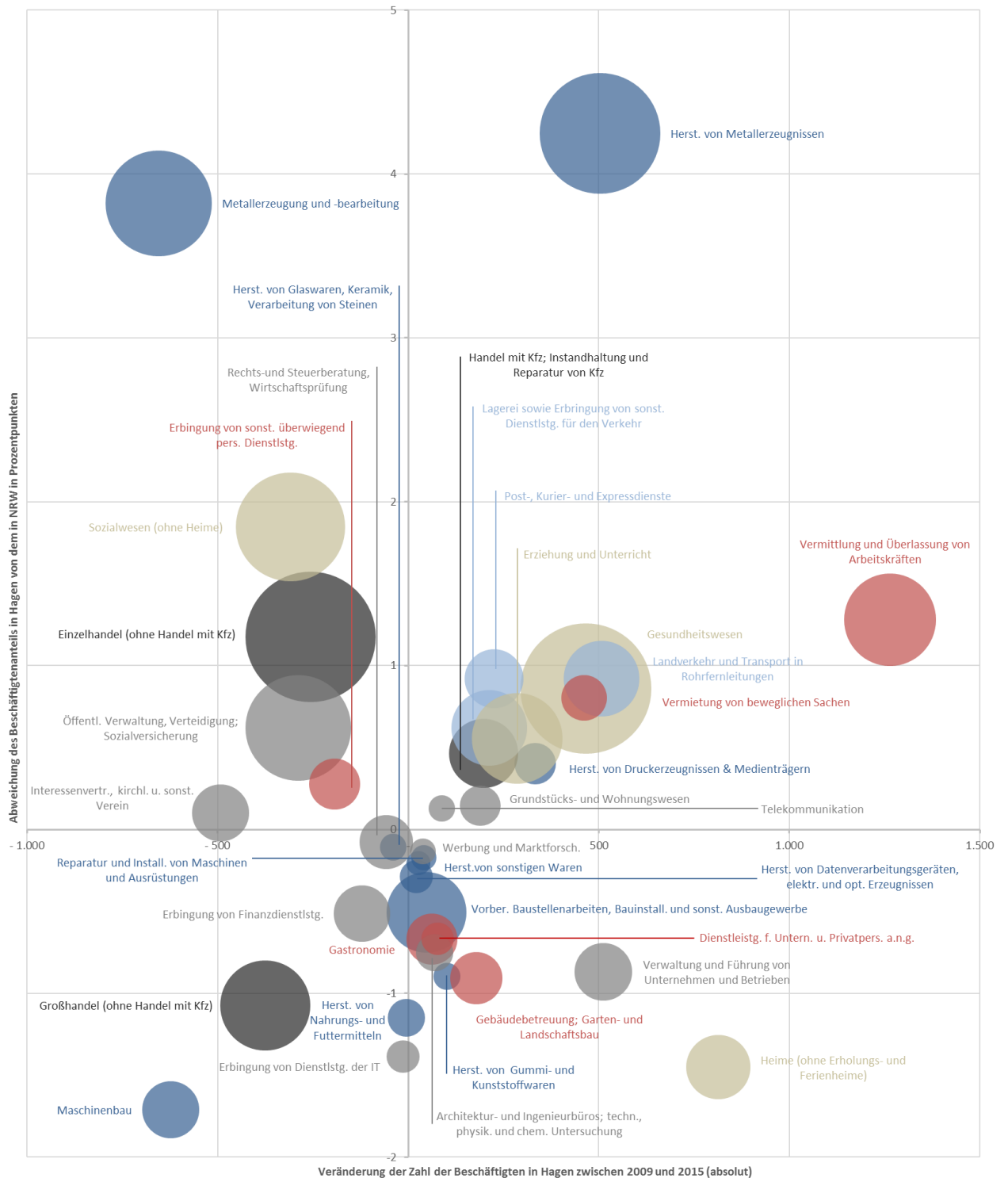


Abbildung 5: Portfoliodiagramm – Beschäftigtenzahl, Beschäftigtenentwicklung 2009-2015 sowie Bedeutung einzelner Wirtschaftsabteilungen in Hagen (Quelle: IT.NRW, eigene Auswertung)

Die Bedeutung der Wirtschaftsabteilungen ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe des Beschäftigtenanteils (Anteil der Beschäftigten einer Wirtschaftsabteilung an den Gesamtbeschäftigten) in Hagen und dem Beschäftigtenanteil dieser Wirtschaftsabteilung auf Landesebene (NRW-Vergleich). Die Zahl der Beschäftigten in den Wirtschaftsabteilungen in Hagen wird durch die Größe der Kreise angegeben. Alle Wirtschaftsabteilungen, deren Kreise oberhalb der horizontalen X-Achse liegen, verfügen in Hagen über einen höheren Anteil an den Gesamtbeschäftigten, verglichen mit dem Landesdurchschnitt. Diejenigen Wirtschaftsabteilungen, die mit ihren Kreisen rechts der vertikalen Y-Achse verortet sind, zeichneten sich im Zeitraum 2009-2015 durch einen Anstieg der Beschäftigtenzahlen in Hagen aus.

Die Branche mit dem höchsten absoluten Beschäftigtenzuwachs (+1.246 Beschäftigte) ist - wie in vielen anderen Städten - die Zeitarbeitsbranche (Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften). Unter den weiteren Wirtschaftsbereichen mit wachsender Beschäftigung sind sowohl einige mehrheitlich öffentliche (‚Heime‘, ‚Erziehung und Unterricht‘ und ‚Gesundheitswesen‘) sowie private Dienstleistungsbereiche (‚Verwaltung und Führung von Unternehmen und Betrieben; Unternehmensberatung‘ und ‚Vermietung von beweglichen Sachen‘) als auch die Logistikbranche (‚Landverkehr‘, ‚Lagerei‘, ‚Kurier-, Paket- und Expressdienste‘) und vereinzelte Branchen aus dem produzierenden Sektor (‚Herstellung von Metallerzeugnissen‘ sowie ‚Herstellung von Druckerzeugnissen‘) vertreten. Bei den Branchen mit Beschäftigungsrückgängen fällt vor allem der Bereich Handel (‚Einzel- und Großhandel‘) und die Produktionsbereiche ‚Metallerzeugung und -verarbeitung‘ sowie ‚Maschinenbau‘ auf. Daneben sind auch im Bereich Sozialwesen und ‚Interessenvertretungen sowie kirchliche und sonstige Vereine‘ in größerem Umfang Stellen abgebaut worden<sup>2</sup>.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass vor allem im Bereich der öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie in der Logistikwirtschaft neue Stellen in Hagen geschaffen wurden, während im traditionell bedeutsamen produzierenden Sektor über alle Subbranchen hinweg eher eine stagnierende und im Bereich Handel eine deutlich negative Beschäftigtenentwicklung zu beobachten ist. Das Portfoliodiagramm zeigt, dass einige traditionelle Schwerpunktbranchen in Hagen auch weiterhin zu einem Stellenausbau beitragen, in etlichen anderen Schwerpunktbranchen jedoch Beschäftigung abgebaut wurde. Zudem gibt es zahlreiche Wachstumsbranchen, die (noch) unterdurchschnittlich stark vertreten sind.

Dies zeigt, dass sich Hagen weiterhin in einer Phase des Strukturwandels befindet, in dem alte Leitbranchen der Stadt schrumpfen und neue - vor allem im Dienstleistungs- und Logistikbereich - entstehen. Die seit 2011 stagnierende und z.T. sogar steigende Arbeitslosenquote zeigt jedoch, dass die Dynamik der wachsenden Branchen nicht ausreicht, um die negativen Effekte der Schrumpfung in traditionellen Branchen zu kompensieren. Die Verlagerungsprozesse zwischen den Branchen sind mit einer hohen Anzahl von Arbeitsplatzwechseln und einer gewissen Unsicherheit hinsichtlich der Zukunftsperspektiven unter den Beschäftigten der schrumpfenden traditionellen Leitbranchen verbunden.

---

<sup>2</sup> Berücksichtigt werden muss in diesem Zusammenhang, dass Beschäftigtenzuwächse und -rückgänge in Einzelfällen durchaus auch auf eine Umklassifizierung von Betrieben in eine andere WZ-Kategorie aufgrund einer Verlagerung des Tätigkeitsschwerpunktes zurückzuführen sein können, z.B. aus dem Bereich Sozialwesen in den Bereich Heime oder dem Bereich Metallverarbeitung in den Bereich Herstellung von Metallerzeugnissen.

## 2.6 Zwischenfazit

Die Hagerer Wirtschaft hat sich in den letzten Jahren im regionalen aber auch im überregionalen Vergleich unterdurchschnittlich entwickelt. Hagen konnte deutlich weniger als viele andere Städte vom allgemeinen Anstieg der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten profitieren. Zudem konnte die Arbeitslosigkeit weniger stark als in den meisten anderen Kommunen abgebaut werden – zuletzt war in Hagen gegen den allgemeinen Trend sogar eine steigende Arbeitslosenquote zu verzeichnen. Der kontinuierliche Rückgang der Pendlerüberschüsse korrespondiert mit diesen Entwicklungen.

Hagen hat – wie viele andere Kommunen der Region – mit dem Strukturwandel und dem Bedeutungsverlust ehemals starker Leitbranchen zu kämpfen. Dies führt zu Unsicherheit bei den Beschäftigten in den betroffenen Branchen und hemmt die Bereitschaft, sich durch den Immobilienerwerb an den Wohnstandort Hagen zu binden.

Der Strukturwandel erklärt die schlechte Performance des Wirtschaftsstandortes aber nur zu einem Teil. Die Unternehmensverlagerungen der jüngeren Vergangenheit zeigen, dass der Standort Hagen zudem sowohl ein Image- als auch ein Flächenproblem hat. Gerade für Unternehmen aus den wachstumsstarken Dienstleistungsbranchen ist Hagen als Unternehmensstandort anscheinend wenig attraktiv. Die Tatsache, dass Unternehmen den Wegzug mit der Schwierigkeit begründen, hochqualifizierte Fachkräfte für den Standort zu begeistern, zeigen gleichzeitig auch die Defizite des Wohnstandortes Hagen auf.<sup>3</sup> Zudem fehlt es an repräsentativen Standorten für büroflächenaffine Unternehmen mit attraktiver Versorgungsinfrastruktur (Gastronomie, ÖPNV).<sup>4</sup>

Ein Konzept zur Entwicklung des Wohnstandortes muss vor diesem Hintergrund zwingend auch Ansätze zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes mitberücksichtigen. Hier gilt es vor allem, die kurz- und mittelfristig möglichen Chancen zur Entwicklung attraktiver Lagen und Flächen, mit denen auf die differenzierten Flächenanfragen (vor allem die Nachfrage nach hochwertigen, repräsentativen Flächen) reagiert werden kann, zu nutzen.

---

<sup>3</sup> siehe hierzu: Westfalenpost vom 16.02.2016: „Warum Douglas seine Wurzeln in Hagen kappt“

<sup>4</sup> siehe hierzu: Westfalenpost vom 27.06.2013: „Nordwest Handel AG verlässt Hagen“

### 3 Untersuchung des Wohnungsangebotes

Im Folgenden werden Auswertungen für die angebotsbezogenen Kennzahlen des Wohnungsmarktes vorgenommen, um angebotsseitige Entwicklungen in Hagen zu erfassen und allgemeine Entwicklungstrends hinsichtlich ihrer Wirkung und Bedeutung für den Hagener Gesamtmarkt analysieren zu können. Die Untersuchungen werden sowohl im regionalen Kontext als auch – sofern die Daten verfügbar sind – auf der kleinräumigen Ebene der Hagener Wohnbezirke durchgeführt.

#### 3.1 Baufertigstellungen und Bauabgänge

Die Untersuchung der wohnungsmarktbezogenen Neubautätigkeit in Hagen zeigt, dass die Zahl der jährlichen Baufertigstellungen von Wohnungen je 1.000 Einwohner zwischen 2004 und 2010 deutlich zurückgegangen war, seitdem aber wieder angestiegen ist. Die Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner liegen leicht über dem Niveau der anderen Städte der Region mit Ausnahme von Dortmund, wo über fast alle Jahre hinweg das einwohnerbezogene Neubauvolumen größer war als in Hagen.

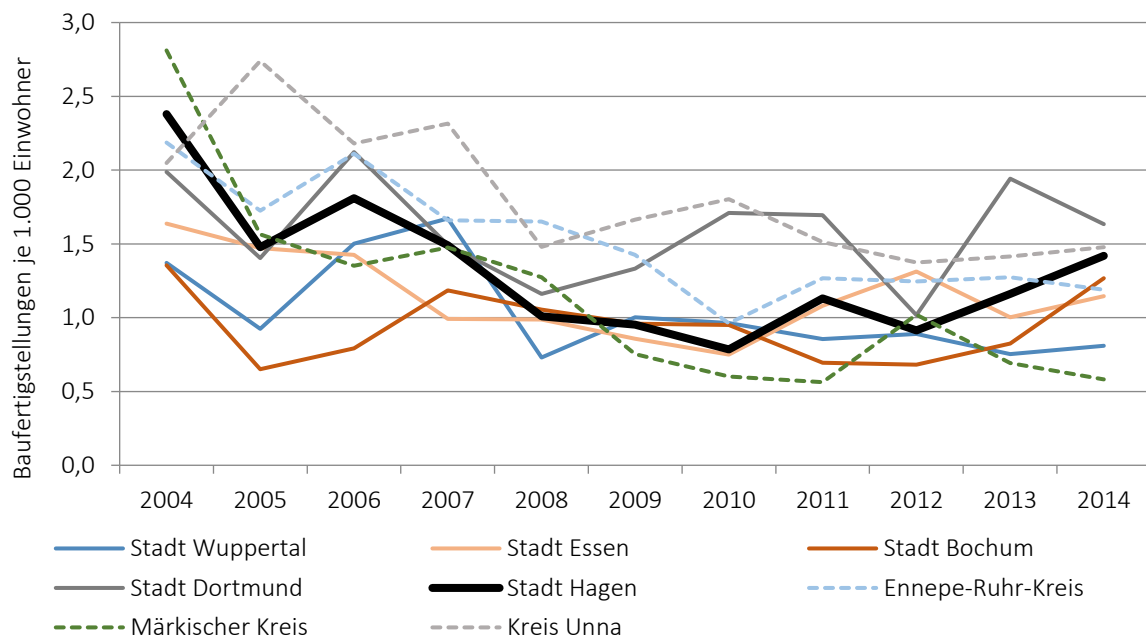


Abbildung 6: Entwicklung der Baufertigstellungen (neu errichtete Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden) je 1.000 Einwohner im regionalen Vergleich (Quelle: IT.NRW)

Neben diesen Zahlen aus der amtlichen Baufertigstellungsstatistik von IT.NRW konnten auch Daten zum Baugeschehen von der Stadt Hagen ausgewertet werden, die zusätzlich zu den Baufertigstellungen Angaben zu den Bauabgängen enthalten. Bei den Zahlen zum Volumen der Baufertigstellungen sind jedoch Abweichungen zu erkennen, die zum Teil auf die unterschiedliche Abgrenzung der berücksichtigten Wohneinheiten zurückzuführen sind (in der kommunalen Statistik sind auch die fertiggestellten Wohnungen in Nichtwohngebäuden enthalten).



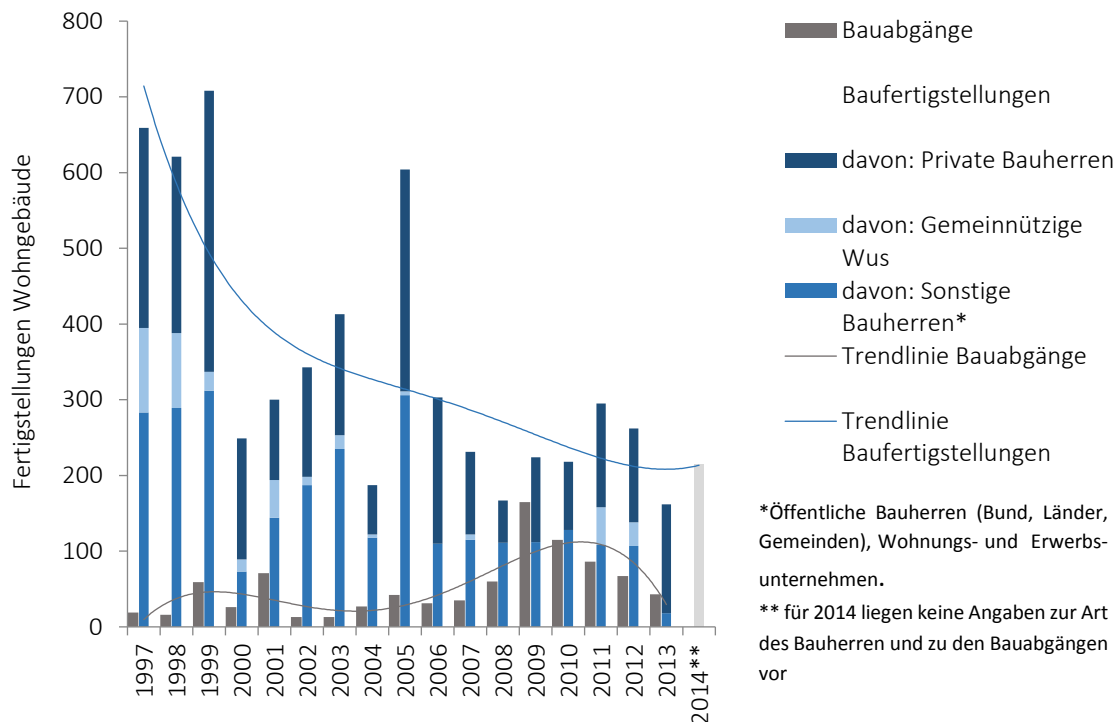


Abbildung 7: Entwicklung der Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden differenziert nach Art des Bauherren und der Zahl der Abbrüche von Wohnungen in Wohngebäuden (Quelle: Stadt Hagen)

Hier wird noch einmal ersichtlich, dass sich die Neubautätigkeit in Hagen auf einem deutlich niedrigeren Niveau als noch in den 1990er Jahren eingependelt hat. In den letzten Jahren wurden im Schnitt ca. 200-250 fertiggestellte Wohnungen registriert. Bei den Bauabgängen lag in den letzten 10 Jahren jedoch das Niveau deutlich höher als in den Jahren zuvor. 2009 und 2010 wurden pro Jahr mehr als 100 Wohnungen vom Markt genommen. Trotzdem ist weiterhin eine Zunahme von Wohneinheiten in Hagen festzustellen. Aus dem Saldo zwischen Baufertigstellungen und Bauabgängen ergab sich in den letzten Jahren im Schnitt ein Zuwachs von ca. 150 Wohnungen pro Jahr.

### 3.2 Kaufpreise

Im Folgenden wird die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise je m<sup>2</sup> Wohnfläche in verschiedenen Städten der Region verglichen. Aus Gründen der Datenverfügbarkeit weicht die Zusammenstellung der Vergleichsstädte von dem zuvor verwendeten Setting ab. Betrachtet werden die Kaufpreise je m<sup>2</sup> beim Erstverkauf, also zu dem Preis, für den neu errichtetes Wohneigentum unmittelbar nach der Errichtung, also unvermietet, veräußert wird. Für einige Kommunen (u.a. Hagen) sind Zeitreihen erst ab 2010/11 verfügbar.

Während in vielen Städten in den letzten Jahren die Wohnimmobilienpreise deutlich angestiegen sind – in Dortmund, Essen, Bochum, Witten und Wuppertal steigen die Kaufpreise zwischen 2010/11 und 2014/15 jeweils um ca. 20-26 %, in Düsseldorf von hohem Niveau ausgehend sogar um 33 % –, bleiben die Kaufpreise in Hagen und in Unna weitgehend stabil.

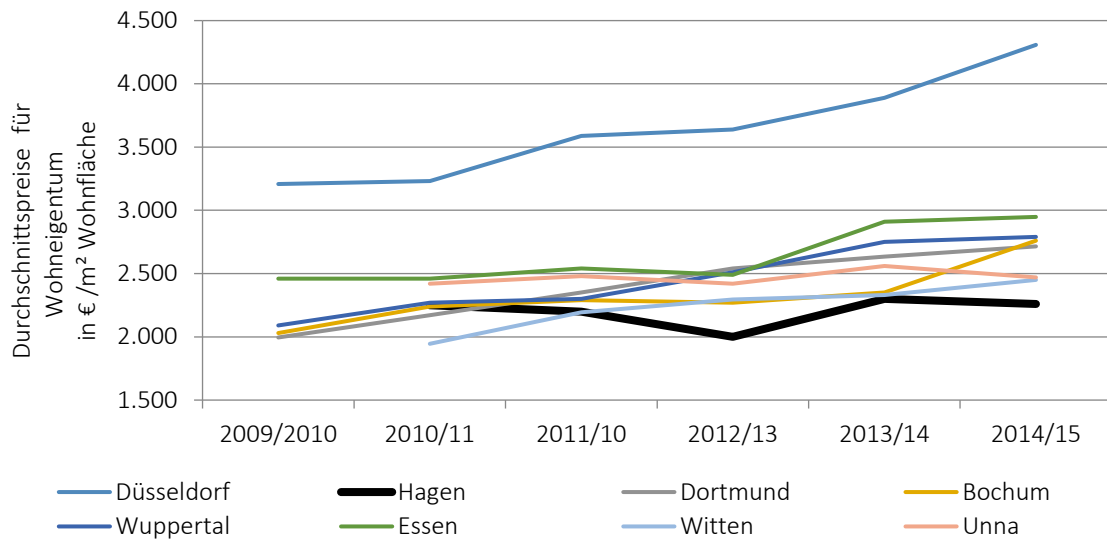


Abbildung 8: Durchschnittspreise für Wohneigentum (Quelle: Immobilienpreisübersichten des oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land NRW, eigene Auswertung)

Inzwischen verfügt Hagen im regionalen Städtevergleich über das niedrigste Kaufpreisniveau bei Wohnimmobilien-Erstverkäufen. Hagen scheint von der seit Jahren steigenden Nachfrage nach urbanen, städtischen Wohnstandorten - der in den Großstädten zu angespannten Wohnungsmärkten und Immobilienpreisanstiegen geführt hat - bisher nicht profitiert zu haben.

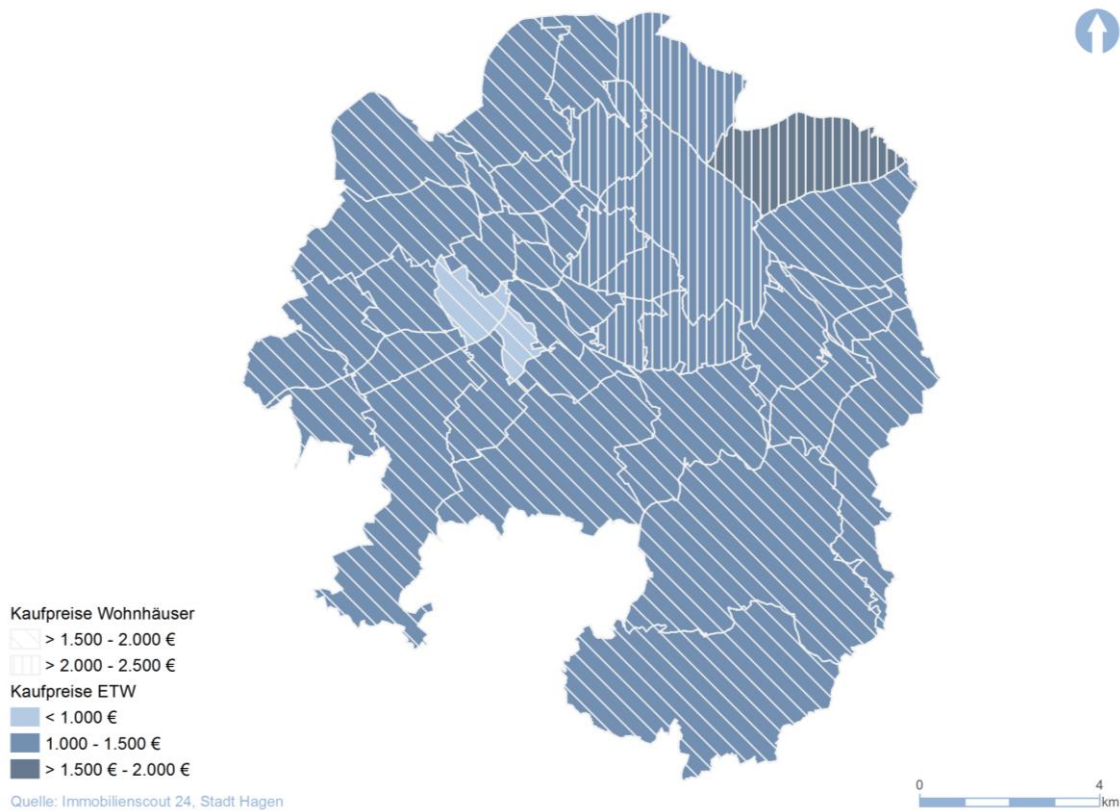


Abbildung 9: Kaufpreise Wohnhäuser und Wohnungen (Quelle: Immobilienscout 24, eigene Darstellung)

Bei einer kleinräumig differenzierten Betrachtung des Kaufpreisniveaus im Stadtgebiet zeigt sich, dass im Nordosten des Stadtgebietes ein höheres Preisniveau als im restlichen Stadtgebiet vorliegt. Bezüglich der Kaufpreise für Wohnungen ist im Bereich Wehringhausen aktuell das niedrigste Preisniveau vorzufinden.

### 3.3 Mietpreise

Bei der Mietpreisentwicklung zeigt sich ein ähnlicher Trend wie bei der Kaufpreisentwicklung: Das Mietpreisniveau in Hagen bewegt sich deutlich unter dem nordrhein-westfälischen Landesdurchschnitt. Im unteren Marktsegment liegt es um 10 %, im mittleren Marktsegment um 20 % und im oberen Marktsegment sogar um 40 % unter dem durchschnittlichen Niveau von NRW (vgl. Abb 10).

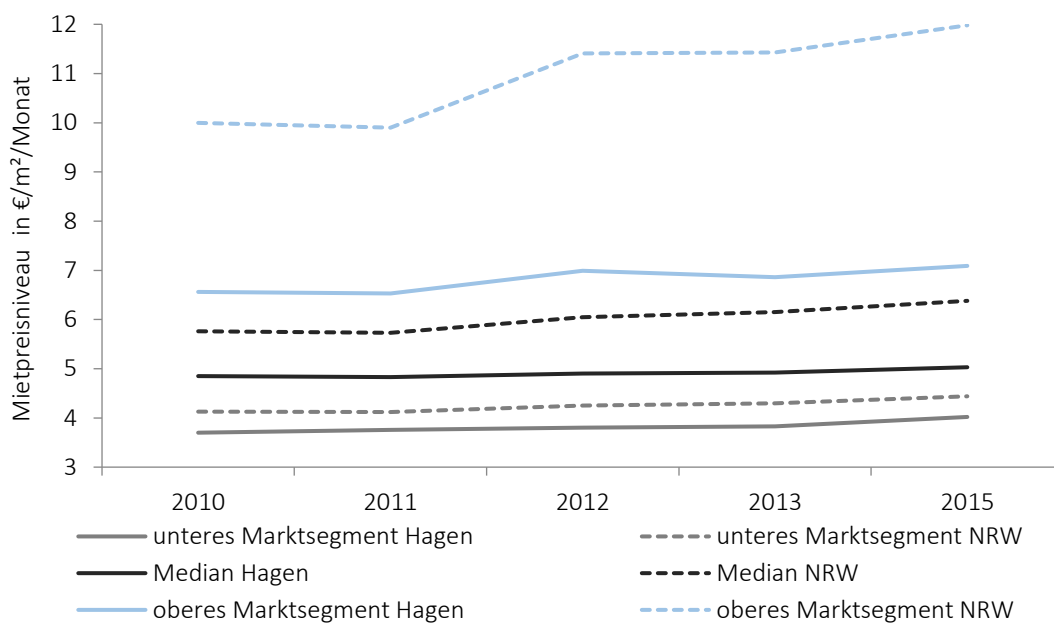


Abbildung 10: Vergleich Mietpreisniveau in Hagen und NRW (Quelle: LEG-Wohnungsmarktreport)

Zudem entwickeln sich die Mietpreise in Hagen im NRW-Vergleich unterdurchschnittlich. Auffällig ist vor allem die vergleichsweise schwache Entwicklung im mittleren und oberen Mietpreissegment in den letzten Jahren. Während im Landesdurchschnitt die Mietpreise zwischen 2010 und 2015 im mittleren Preissegment um 11 % und im oberen sogar um 20 % angestiegen sind, erhöhten sie sich in Hagen nur um 4 % im mittleren und 8 % im oberen Preissegment. Die Entwicklung der Mietpreise im unteren Preissegment liegt in Hagen mit einem Wachstum von 9 % zwischen 2010 und 2015 knapp über dem Landesdurchschnitt.

Für die räumlich differenzierte Untersuchung der Mietpreisentwicklung werden Daten auf Postleitzahlebene aus den LEG Wohnungsmarktreports ausgewertet.

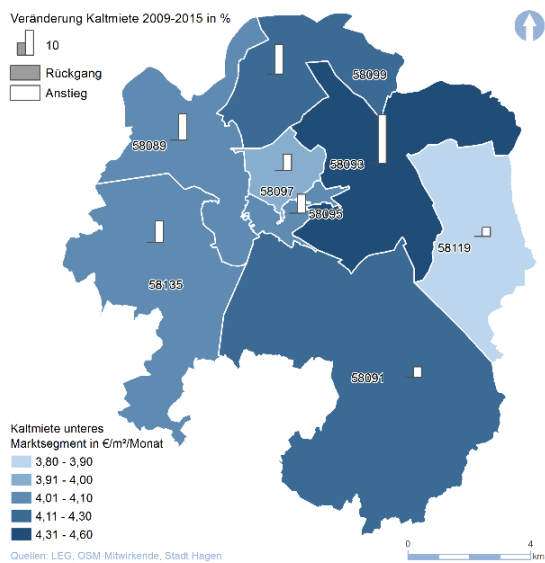


Abbildung 11: Kaltmiete und Veränderung der Kaltmiete im unteren Marktsegment (Quelle: LEG)

Hier fällt zunächst auf, dass im nordöstlich gelegenen Postleitzahlbezirk 58093, der große Teilbereiche der Wohnbezirke Emst, Halden-Herbeck, Holthausen und Berchum umfasst, in allen Marktsegmenten Mietpreise realisiert werden, die deutlich über dem Mietpreisniveau in anderen Stadtteilen liegen.

Zudem liegen in diesem Postleitzahlenbereich im unteren und mittleren Marktsegment die Mietpreissteigerungen über dem Durchschnitt. Die in diesem Postleitzahlenbereich verorteten Wohnbezirke sind bereits in den vorherigen Untersuchungen durch ein überdurchschnittliches Kaufpreisniveau und eine stark unterdurchschnittliche Leerstandsquote aufgefallen.

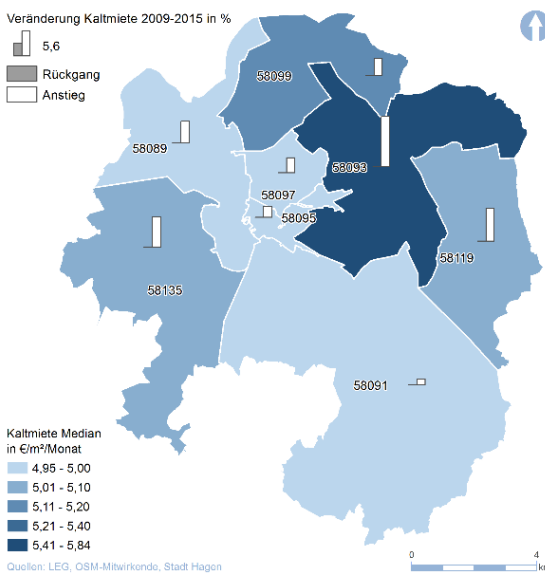


Abbildung 12: Kaltmiete Median in €/m²/Monat (Quelle: LEG)

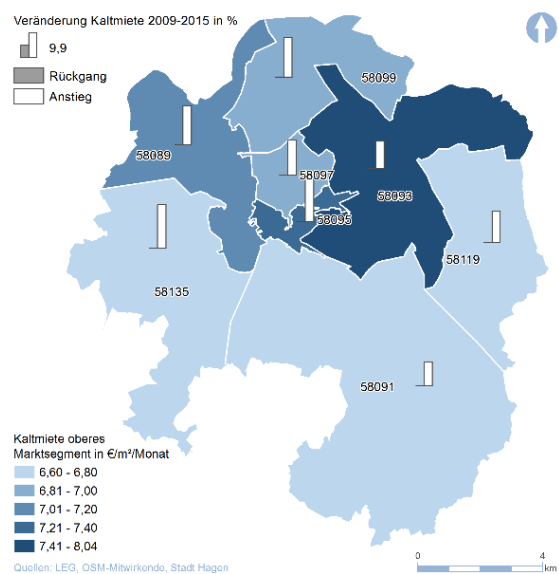


Abbildung 13: Kaltmiete und Veränderung der Kaltmiete im oberen Marktsegment (Quelle: LEG)

Durch eine vergleichsweise geringe Mietpreisspanne mit recht hohem Preisniveau im unteren Mietpreissegment und einem vergleichsweise niedrigen Niveau im höheren Segment zeichnen sich die Wohnbezirke aus, die im südwestlichen Stadtgebiet (Stadtbezirk Haspe, PLZ 58135) und im Bereich des südlichen Volmetales (PLZ 58091) liegen. Der Postleitzahlenbereich 58135 (Stadtbezirk Haspe) weist zudem die zweithöchsten Steigerungsraten bei den Mietpreisen im betrachteten Zeit-

raum aus. Die zentral gelegenen Wohnbezirke (PLZ 58097) sowie die Wohnbezirke im Bereich Hohenlimburg (PLZ 58119) sind dagegen durch ein insgesamt vergleichsweise niedriges Mietniveau mit sehr niedrigen Mieten im unteren Mietpreissegment und einem im gesamtstädtischen Vergleich durchschnittlichen Mietniveau im oberen Mietpreissegment gekennzeichnet. Eine große Spanne mit niedrigen Mieten im unteren und leicht überdurchschnittlichen Mieten im oberen Mietpreissegment sind in den innenstadtnahen Wohnbezirken (PLZ 58095 und 58097) festzustellen. In den innenstadtnahen Wohnbezirken (PLZ 58095) sind die Mietpreise im oberen Segment am stärksten gestiegen. Dies kann als ein Anzeichen dafür gesehen werden, dass die Innenstadtquartiere verstärkt nachgefragt werden und der Reurbanisierungstrend auch in Hagen seine Spuren hinterlässt.

### 3.4 Mietbelastungsquote

Ein wichtiger Indikator für die Bezahlbarkeit des Wohnens und die Belastung der Haushalte durch die Ausgaben für das Wohnen ist die sogenannte Mietbelastungsquote. Die vorliegenden Zahlen geben den Anteil der Warmmiete an der Haushaltskaufkraft an<sup>5</sup>. Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass die Mietbelastung der Haushalte in Hagen geringer ist als in den benachbarten Großstädten. Lediglich im Märkischen Kreis und im Ennepe-Ruhr-Kreis ist sie noch niedriger. Die Belastungsquote liegt in Hagen zudem unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt.

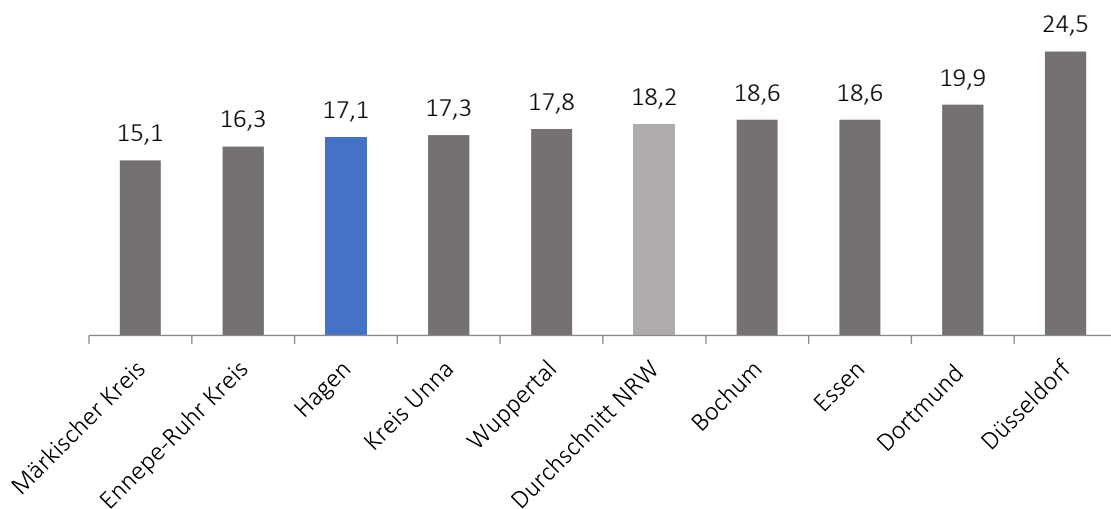


Abbildung 14: Mietbelastungsquoten 2015 (Quelle: LEG)

Innerhalb von Hagen variiert die Mietbelastung räumlich relativ stark. Stärkere Anstiege und das höchste Niveau der Mietbelastungsquote weisen die innerstädtischen Wohnbezirke auf. Im Postleitzahlenbereich 58089, in dem unter anderem das Zentrum von Wehringhausen sowie die Wohnbezirke Kuhlerkamp und Eckesey zu finden sind, stieg die Mietbelastungsquote zwischen 2009 und

<sup>5</sup> In der Regel wird das Verhältnis zwischen Bruttokaltmiete und Haushaltsnettoeinkommen als Mietbelastungsquote bezeichnet. Im Rahmen dieser Auswertungen wird anstelle des Haushaltsnettoeinkommens die Kaufkraft je Haushalt verwendet. Hierdurch ergeben sich Abweichungen von den Zahlen der amtlichen Statistik.

2015 von 17,8 % auf 20,2 %. Im Postleitzahlbereich 58095 ist sie ebenfalls deutlich angestiegen. In diesem Postleitzahlenbereich, der vor allem die Wohnbezirke Zentrum und Remberg umfasst, lag die Mietbelastungsquote 2015 bei 19,7 % - nach 18,7 % im Jahr 2009. Durch die niedrigste Mietbelastungsquote zeichnen sich die nordöstlichen Wohnbezirke im Postleitzahlenbereichs 58093 (Emst, Halden-Herbeck, Holthausen, Berchum) aus, dort wurde gleichzeitig auch das höchste Kauf- und Mietpreisniveau beobachtet.

### 3.5 Flächenumsätze

Die im Folgenden aufgeführten Angaben zu den Kauffällen von bebauten Grundstücken sind den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse der Kommunen entnommen. Sie beziehen sich auf die von den Notaren den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse gemeldeten Kaufverträge. Das veränderte Set an Vergleichskommunen ist auf die eingeschränkte Verfügbarkeit von vergleichbaren Daten zurückzuführen.

Zunächst fällt auf, dass im kommunalen Vergleich die höchsten Geldumsätze im Segment der mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücke getätigt wurden. Es sind also vor allem Zinshäuser, die in Hagen in den letzten Jahren gekauft wurden.

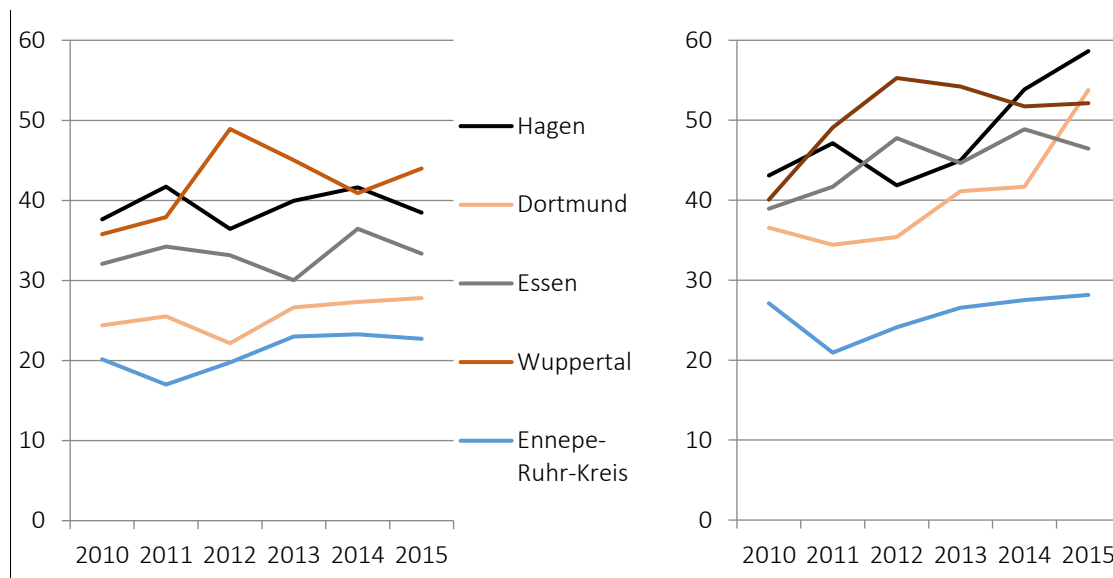


Abbildung 15: Anteil der Kauffälle im Bereich Mehrfamilienhäuser an den Gesamtkauffällen von Grundstücken mit Wohnbebauung (links: bezogen auf die Anzahl der Kauffälle, rechts: bezogen auf die Geldumsätze) (Quelle: Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse)

Bei Betrachtung der Entwicklung der Flächenumsätze zeigt sich, dass die Anzahl der Kauffälle und auch die Höhe der damit verbundenen Geldumsätze im betrachteten Zeitraum in Hagen vergleichsweise konstant waren. Seit 2014 zeigt sich jedoch ein deutlicher Anstieg bei den Kauffällen und den Geldumsätzen im Segment der Mehrfamilienhäuser und im Jahr 2015 auch im Einfamilienhaussegment. Hieran lässt sich ablesen, dass sowohl der Kauf von MFH als auch von EFH - ähnlich wie in vielen anderen Städten - angezogen ist und auch die Preise und Vielfältiger gestiegen sind.

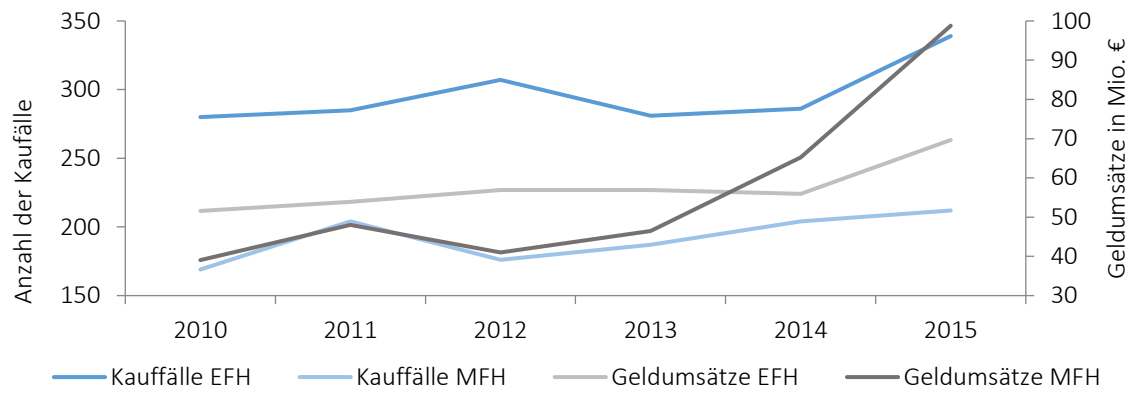


Abbildung 16: Kauffälle und mit den Kauffällen verbundene Geldumsätze in Hagen – differenzierte Darstellung für das Segment der Mehr- und der Einfamilienhäuser (Quelle: Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse)

### 3.6 Typisierung der Wohngebäudebestände

Erwartungsgemäß ist in den innerstädtischen und innenstadtnahen Wohnbezirken der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich geringer als in den eher randstädtisch gelegenen Wohnbezirken.

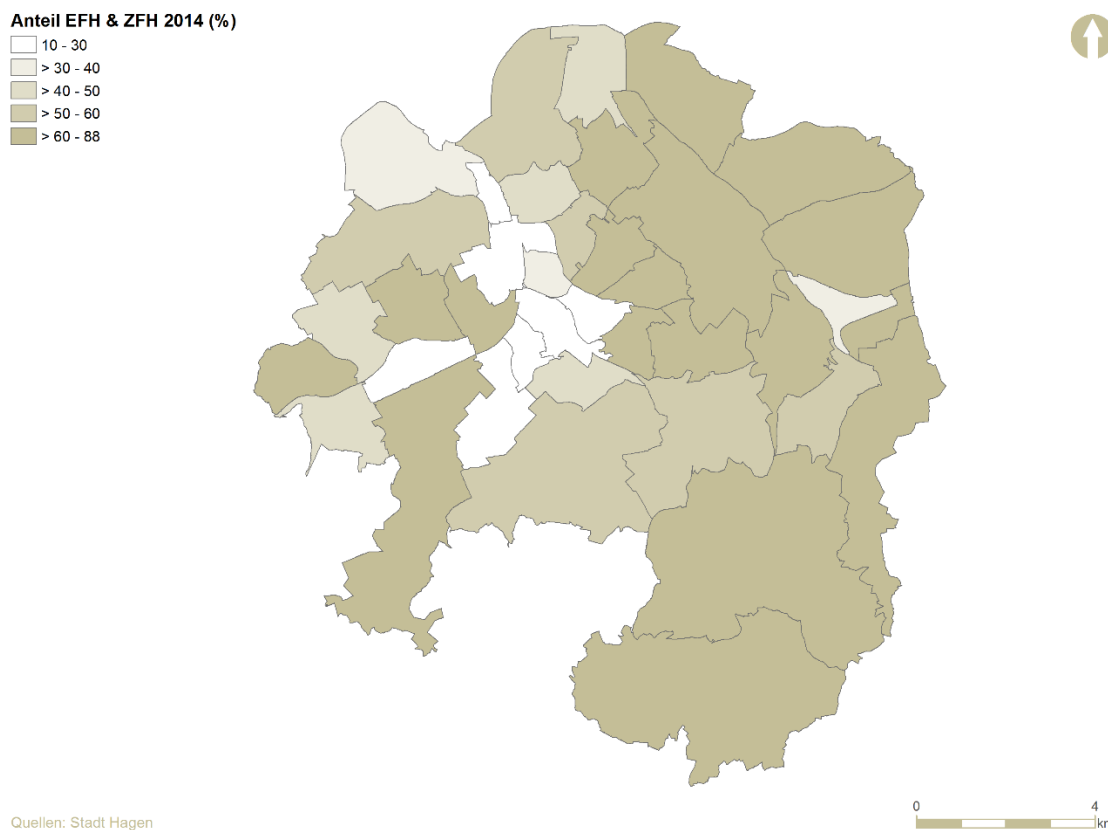


Abbildung 17: Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am Wohnungsbestand in den Wohnbezirken (Quelle: Stadt Hagen)

Die Wohnbezirke Zentrum, Remberg, Wehringhausen, Altenhagen sowie Eckesey sind stark durch geschlossene Blockrandbebauung mit Mehrfamilienhäusern geprägt. Das gleiche gilt für Haspe-

Zentrum und für Teilbereiche von Elsey-Nord. Auch in diesen beiden Wohnbezirken liegt deshalb der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich unter dem Durchschnitt.

### 3.7 Altersstruktur der Bestände

Die Baualtersstruktur der Wohngebäude in Hagen unterscheidet sich wenig von der anderer Großstädte in der Region. Obwohl die Hagener City für Besucher von Außerhalb einen anderen Eindruck vermittelt, ist laut Zensus 2011 in Hagen mehr als ein Viertel (26 %) der Wohnungen in Gebäuden zu finden, die vor 1949 entstanden sind. Diese alten Bestände machen damit in Hagen einen größeren Anteil am Gesamtwohnungsbestand aus als in Dortmund (25 %) und Bochum (24 %).

Bezüglich des Anteils der Neubauten, die nach der Jahrtausendwende entstanden sind, gibt es nur geringe Unterschiede zwischen den Vergleichsstädten (Essen, Wuppertal, Bochum und Hagen je 3 %, Dortmund 4 %).

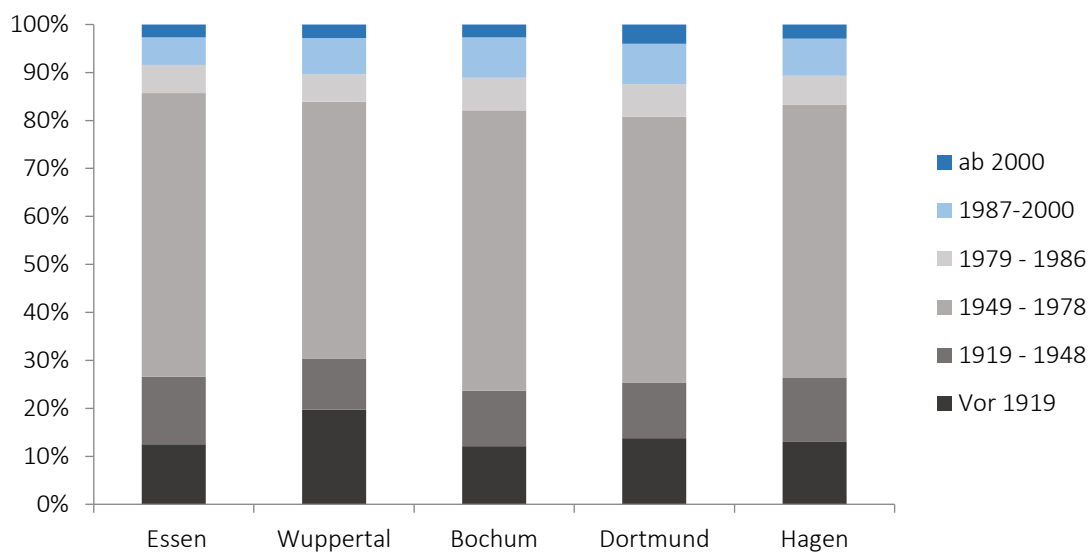


Abbildung 18: Baualtersstruktur der Wohnungsbestände im regionalen Vergleich (Quelle: IT.NRW)

Betrachtet man die Baualtersstruktur der Hagener Wohnbezirke, so fällt zunächst auf, dass hier nicht wie in vielen anderen Städten ein Rückgang des Anteils der Gebäudebestände aus der Vorkriegszeit mit zunehmender Entfernung vom Zentrum auszumachen ist. So verfügen die südlich gelegenen Wohnbezirke zumeist über einen höheren Anteil an Altbaubeständen als die nördlichen. Der höchste Anteil an Wohnungsbeständen aus der Zeit vor 1948 ist in Wehringhausen-West zu finden – der Anteil beträgt hier knapp 60 %. Weitere Wohnbezirke mit einem Anteil solcher Wohnbestände von über 50 % sind Wehringhausen-Ost, die Zentren von Haspe und Hohenlimburg sowie Delstern und Oege/Nahmer. Im zentralen Innenstadtbezirk Zentrum liegt der Prozentsatz dieser Baualtersklasse dagegen nur bei 11,4 %. Geringere Anteile sind lediglich in den Wohnbezirken Westerbauer-Nord, Henkhausen-Reh und Fley-Helfe zu finden.



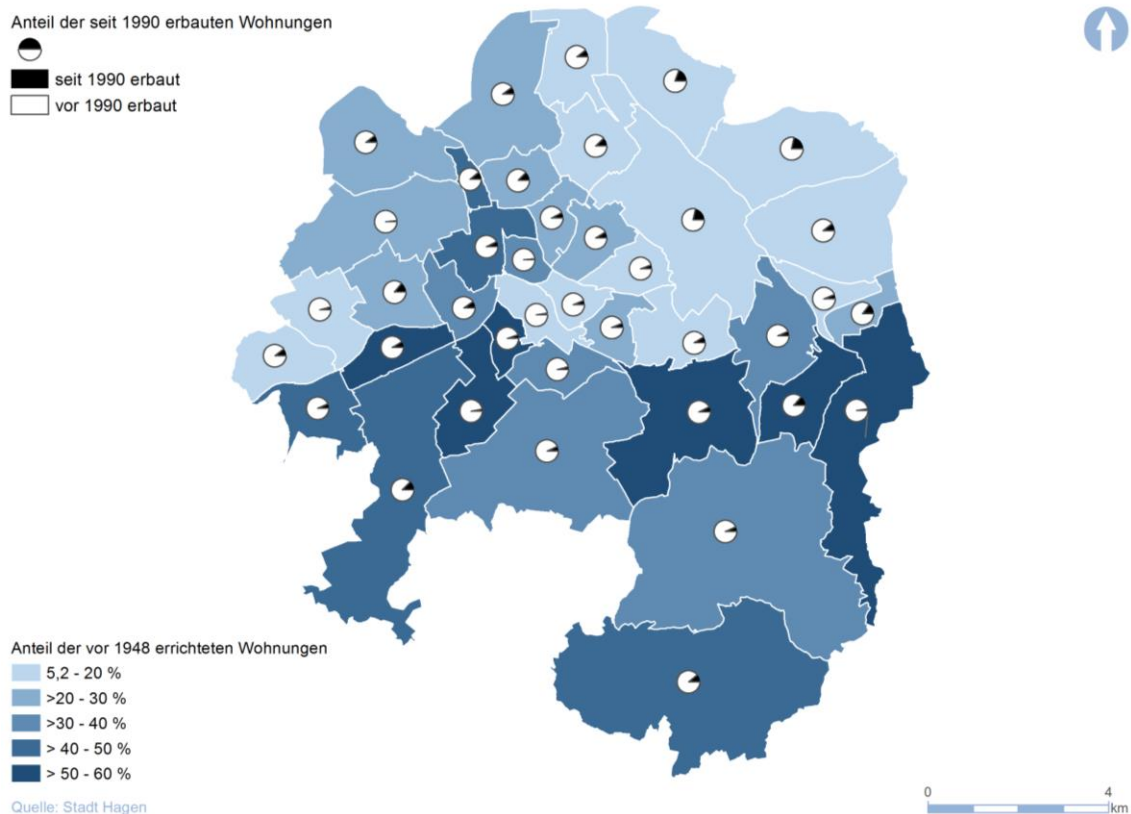


Abbildung 19: Anteil der vor 1948 und der seit 1990 errichteten Wohnungen in den Hagener Wohnbezirken (Quelle: Stadt Hagen)

Der Anteil moderner, nach 1990 errichteter Gebäude ist im Wohnquartier Berchum mit 21,8 % am höchsten. Daneben zeichnen sich auch Halden-Herbeck (21,3 %) und Garenfeld (19,3 %) durch deutlich überdurchschnittliche Quoten von Gebäuden aus den 1990er und 2000er Jahren aus. Zu den fünf Wohnbezirken mit dem geringsten Anteil an solch jungen Gebäuden gehört neben Altenhagen-Süd, Vorhalle-Süd, Oege/Nahmer und Wehringhausen-West auch der Wohnbezirk Zentrum (jeweils unter 3 %).

### 3.8 Eigentümerstruktur und Wohneigentumsquote

Der Anteil der von Privateigentümern selbst genutzten Wohnungen liegt in Hagen laut Zensus 2011 auf einem für Großstädte typischen, niedrigen Niveau. Mit 27 % liegt die Quote der selbstnutzenden Eigentümer leicht über der von Dortmund und Essen - aber unter der von Wuppertal und Bochum (vgl. Abb. 20). In den Landkreisen der Region, die in weitaus geringerem Ausmaß von Geschloßwohnungsbau geprägt sind, ist der Anteil der selbstnutzenden Wohnungseigentümer erwartungsgemäß deutlich höher.

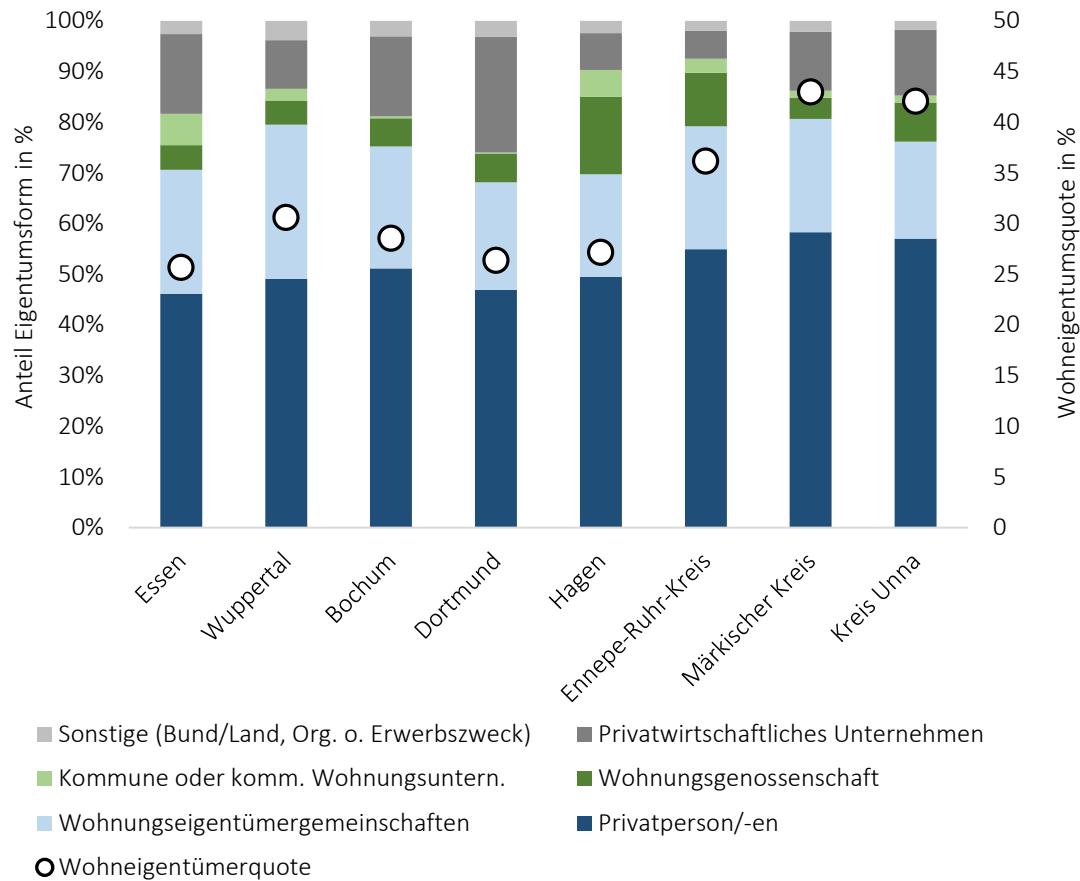


Abbildung 20: Verbreitung verschiedener Eigentumsformen und Wohneigentumsquote in verschiedenen Städten der Region gemäß Zensus 2011 (Quelle: IT.NRW)

Beim Vergleich der Bedeutung verschiedener Eigentumsformen in den Vergleichskommunen fällt in Hagen die hohe Zahl von Wohnungsbeständen auf, die im Besitz von Wohnungsgenossenschaften sind. 15,5 % des Hagener Wohnungsbestandes halten die Wohnungsgenossenschaften. Auch der Anteil der Wohnungen im Besitz der Kommune oder kommunaler Wohnungsunternehmen ist in Hagen ausgeprägter als in den meisten Vergleichskommunen. Dagegen sind private Wohnungsunternehmen als Bestandhalter in Hagen unterdurchschnittlich stark vertreten.

### 3.9 Leerstand

Im Rahmen des Zensus 2011 wurden belastbare Zahlen zum Wohnungsleerstand in den deutschen Kommunen ermittelt. Die damals aus den Leerstands- und Gebäudezahlen abgeleitete Leerstandsquote in Höhe von 7,06 % zeigt, dass es in der Stadt einen vergleichsweise hohen Wohnungsleerstand gab. Die Leerstandsquote lag deutlich über dem nordrhein-westfälischen Mittelwert von 3,7 %. Auch im regionalen Vergleich war Hagen die Kommune mit der höchsten Leerstandsquote. Obwohl durch die Einwohnerzuwächse der jüngsten Vergangenheit dem allgemeinen Trend entsprechend aktuell eher von einer stabilisierten bzw. leicht zurückgehenden Leerstandsquote in Hagen auszugehen ist, stellt der deutlich über der notwendigen Fluktuationsreserve von ca. 3 % liegende Leerstand weiterhin ein Problem für den lokalen Wohnungsmarkt dar.

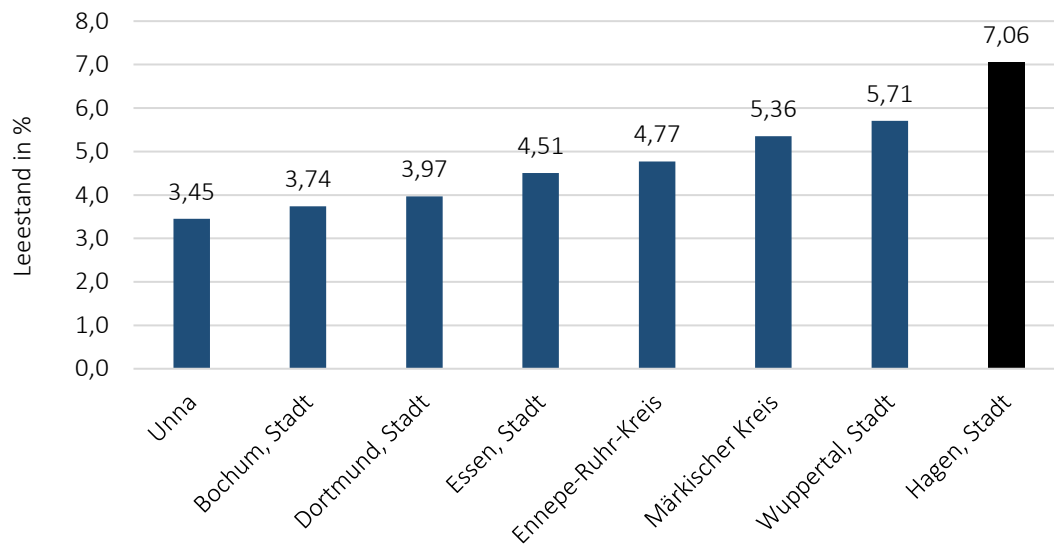


Abbildung 21: Wohnungsleerstandsquote gemäß Zensus 2011 (Quelle: IT NRW, eigene Auswertung)

Schlüsselt man die Leerstandsquote nach Eigentübertypen auf, so zeigt sich, dass im Jahr 2011 in Hagen überdurchschnittlich viele Leerstände in den Beständen der privatwirtschaftlichen Unternehmen sowie der Kommune bzw. kommunaler Wohnungsunternehmen vorzufinden waren. Die in der Stadt stark vertretenen Wohnungsgenossenschaften, deren Bestände sich in vielen anderen Städten durch unterdurchschnittliche Leerstandsquoten auszeichnen, haben sich in Hagen zumindest im Jahr 2011 ebenfalls mit hohen Leerständen auseinandersetzen müssen. Wohnungsbestände von Privatpersonen und Wohneigentümergeinschaften waren dagegen unterdurchschnittlich stark von Wohnungsleerständen betroffen.

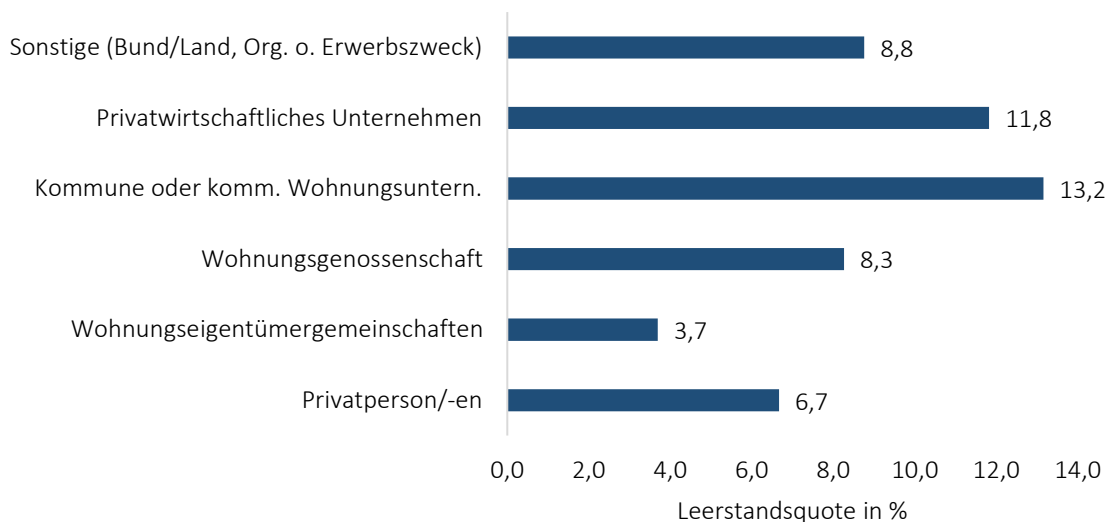


Abbildung 22: Leerstandsquote differenziert nach Eigentümerform gemäß Zensus 2011 (Quelle: IT.NRW)

Innerhalb des Hagener Stadtgebietes verteilt sich der Leerstand sehr ungleichmäßig. Die Zensusdaten von 2011 zeigen, dass im Nordosten der Stadt kaum Leerstand vorzufinden ist, während

zahlreiche zentrumsnahe Lagen, aber auch vereinzelte Wohnbezirke an den östlichen und westlichen Stadträndern hohe Leerstandsquoten von mehr als 10 % aufweisen.



Abbildung 23: Leerstandsquote in den Hagerer Wohnbezirken gemäß Zensus 2011 (Quelle: IT.NRW)

In den nordöstlich gelegenen Wohnbezirken Halden/Herbeck und Garenfeld betrug die Leerstandsquote 2011 unter 3 %, in Fley/Helfe, Berchum, Holthausen, Fleyerviertel und Kabel/Bathey machten die Leerstände immerhin noch weniger als 4 % des Wohnungsbestandes aus. In diesen Stadtteilen kann man von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt sprechen.

In den Wohnbezirken Delstern und Eilpe-Nord waren dagegen Leerstandsquoten von über 10 % und in Eckesey-Süd, Eckesey-Nord sowie Wehringhausen-West von über 11 % zu finden. Die höchste Leerstandsquote von über 13 % fand sich in dem am östlichen Stadtrand gelegene Wohnbezirk Oege/Nahmer.

Da keine aktuelle Leerstandsstatistik vorliegt, kann man davon ausgehen, dass sich an der räumlichen Struktur des Wohnungsleerstandes seit 2011 wenig verändert hat und das Ranking der Wohnbezirke in Bezug auf die Leerstandsquote in etwa gleichgeblieben ist.

### 3.10 Nahversorgung in den Wohnbezirken/Quartieren

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist ein wichtiger Faktor für die Qualität eines Wohnstandorts. Der Strukturwandel im Einzelhandel und eine veränderte Nachfrage der Kunden führte in der Vergangenheit und führt weiterhin dazu, dass immer mehr kleine Läden in der Fläche verschwunden sind und sich größere Supermärkte durchsetzen, die aber nicht immer in der Nähe der verschiedenen Wohnstandorte liegen.

Die nachfolgende Karte zeigt auf Basis von Daten von Open Street Map die Verteilung von Supermärkten (Stand Juli 2016) im Stadtgebiet von Hagen.

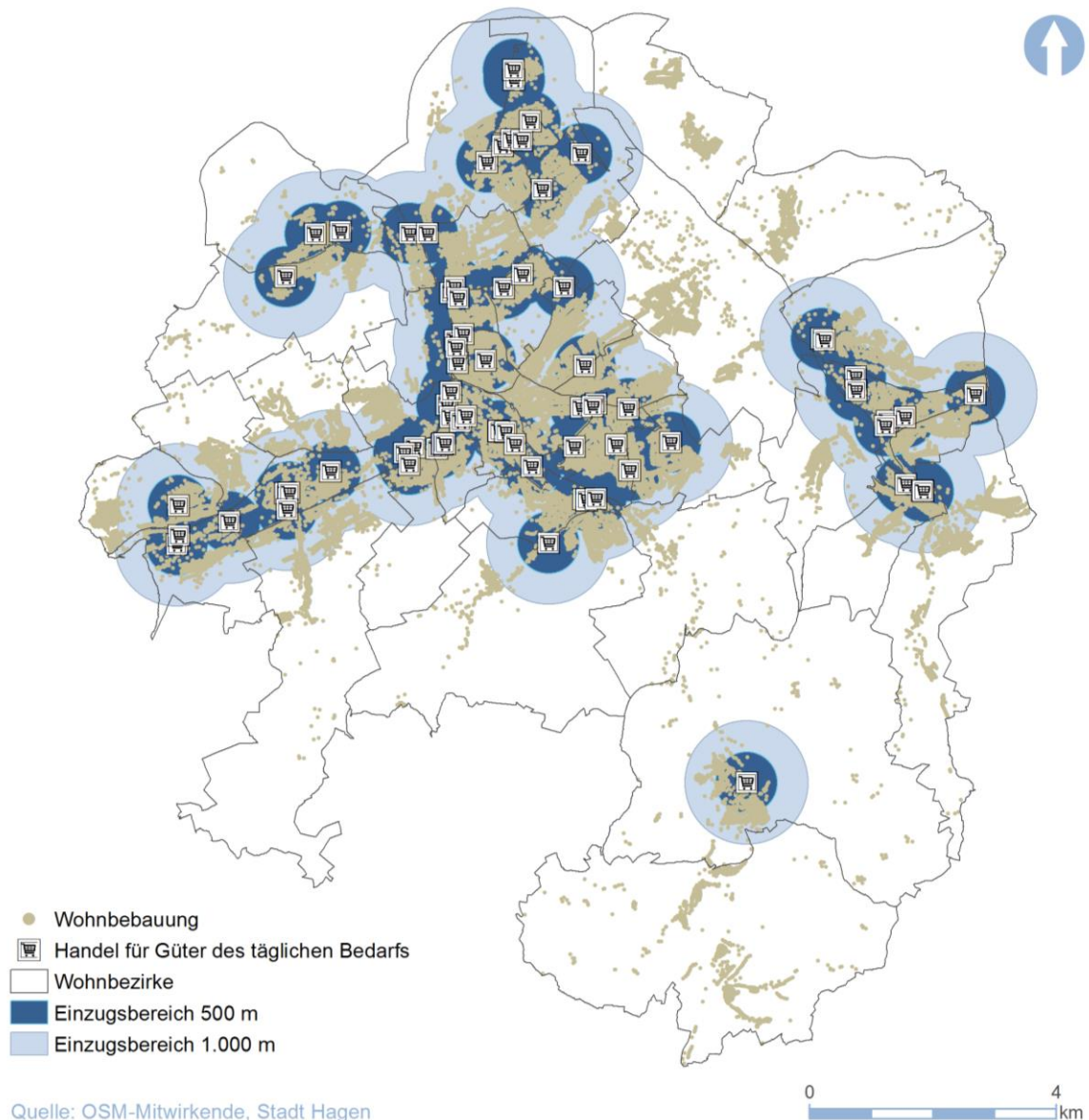


Abbildung 24: Supermärkte und deren Einzugsbereiche im Stadtgebiet (Quelle: Eigene Darstellung, Daten Open Street Map, Juli 2016)

Die Analyse macht deutlich, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Großen und Ganzen sehr gut ist. Die Supermärkte konzentrieren sich insbesondere in den zentralen Lagen der Stadt bzw. den größeren Siedlungsgebieten.

Etwas schwieriger gestaltet sich hingegen die Versorgung in etlichen südlich und nordöstlich gelegenen Quartieren. Hier liegen größere Siedlungsbereiche außerhalb des angenommenen Radius von 500 bzw. 1.000 Metern um einen Supermarkt, d.h. hier müssen längere Wege in Kauf genommen werden, um sich angemessen versorgen zu können. Hierzu zählen die Quartiere Haspe Süd, Eilpe-Süd/Selbecke, Delstern und Priorei/Rummenohl im Süden sowie Halden/Herbeck, Berchum und Garenfeld im Nordosten von Hagen. Insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen, die in

den städtischen Randlagen wohnen, ist die Nahversorgung in diesen Wohnbezirken somit defizitär. Im Hinblick auf eine Verbesserung der Nahversorgung sollte somit über alternative Konzepte nachgedacht werden.

### 3.11 Zwischenfazit

Ein Anstieg der Immobilienpreise, wie er in vielen anderen Städten in den letzten Jahren feststellbar war, kann in Hagen (bislang) nicht beobachtet werden. Die Mietpreise bewegen sich auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau und sind zumindest im mittleren und oberen Marktpreissegment im NRW-Vergleich nur unterdurchschnittlich stark angestiegen. Dies ist im Zusammenhang mit der weit über dem Landesdurchschnitt liegenden Leerstandsquote zu sehen. Im Rahmen des Zensus 2011 wurde in keiner anderen Großstadt in der Region ein vergleichbar hoher Anteil leer stehender Wohnungen ermittelt. Das Überangebot an Wohnungen hat zwar für Mieter ein attraktives, günstiges Mietniveau zur Folge, für die Vermieter bieten die geringeren Mieteinnahmen jedoch kaum Möglichkeiten, ausreichend in ihre Bestände zu investieren, was wiederum Auswirkungen auf die Qualität der Wohnungsbestände in Hagen hat.

Innerhalb Hagens stellt sich die Angebotssituation sehr unterschiedlich dar. Auffällig ist, dass sich die Wohnbezirke im Nordosten des Stadtgebietes bezüglich der Immobilienpreise und auch des Leerstandniveaus stark von den restlichen Wohnbezirken unterscheiden: Dieses Gebiet zeichnet sich durch ein deutlich überdurchschnittliches Preisniveau, verbunden mit sehr geringen Leerständen aus. Hohe Leerstände sind dagegen in den Innenstadtbezirken und vor allem in den innerstädtischen Randlagen zu finden. Aber auch in einigen eher randstädtisch gelegenen Wohnbezirken – allen voran Oege/Nahmer - sind hohe Leerstände zu beklagen.

Zudem zeigt sich zumindest bei der Betrachtung der Mietpreisentwicklung im unteren und mittleren Preissegment, dass die Preisunterschiede zwischen den Wohnbezirken weiter zunehmen: Während die Mietpreise im Nordosten deutlich angestiegen sind, sind im Nordwesten der Stadt (v.a. Eckesey und Vorhalle), der sich durch ein besonders niedriges Mietpreinsniveau auszeichnet, nahezu keine Mietpreissteigerungen festzustellen.

Im oberen Mietpreissegment wurden allerdings vor allem in den innerstädtischen Lagen überdurchschnittliche Mietpreissteigerungen realisiert. Es scheint sich also eine verstärkte Nachfrage nach höherwertigen Wohnangeboten in innerstädtischen Lagen abzuzeichnen – ein erstes Anzeichen, dass der Trend der Reurbanisierung auch in Hagen ankommt. Für zentrale Lagen sowie urbane, innerstädtischen Gründerzeitgebiete eröffnen sich dadurch neue Perspektiven, auf die im Bereich der Handlungsempfehlungen erneut eingegangen wird.

## 4 Untersuchung der Wohnungsnachfrage

Ein zentraler Dreh- und Angelpunkt jeder Wohnungsmarktstudie sollte die Untersuchung der Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere ihrer qualitativen Seite und der Wirksamkeit genereller Nachfragetrends (z.B. Reurbanisierung, altersgerechtes Wohnen) sein. Daher wird diesem Aspekt eine große Bedeutung in dieser Wohnungsmarktstudie eingeräumt. Die Nachfrageseite des Hagerer Wohnungsmarktes wird mit Hilfe von Kennzahlen (Entwicklung der Einwohnerzahlen, der demografischen Struktur, der Wanderungen etc.) sowohl im regionalen Kontext als auch kleinräumig auf Ebene der Hagerer Wohnbezirke untersucht. In einem späteren Abschnitt wird dann auf die kleinräumige Verteilung der Sinus-Milieus - und damit der qualitativen Struktur der Nachfrageseite - eingegangen, bevor am Ende des Kapitels dann Prognoseaussagen zur zukünftigen Haushaltsentwicklung in Hagen abgeleitet werden.

### 4.1 Einwohnerentwicklung

Wie in vielen anderen Städten der Region gingen auch in Hagen lange Zeit die Einwohnerzahlen zurück - Geburtendefizit und Sterbeüberschuss wurden nicht durch ausreichend hohe Wanderungsgewinne ausgeglichen. Der Rückgang der Einwohnerzahlen war sogar stärker ausgeprägt als in den Vergleichskommunen im regionalen Umfeld. Seit 2013 ist allerdings – wie in den anderen Kommunen der Region - eine Trendumkehr zu beobachten. In den Jahren 2014 und 2015 ist die Einwohnerzahl Hagens wieder gestiegen.

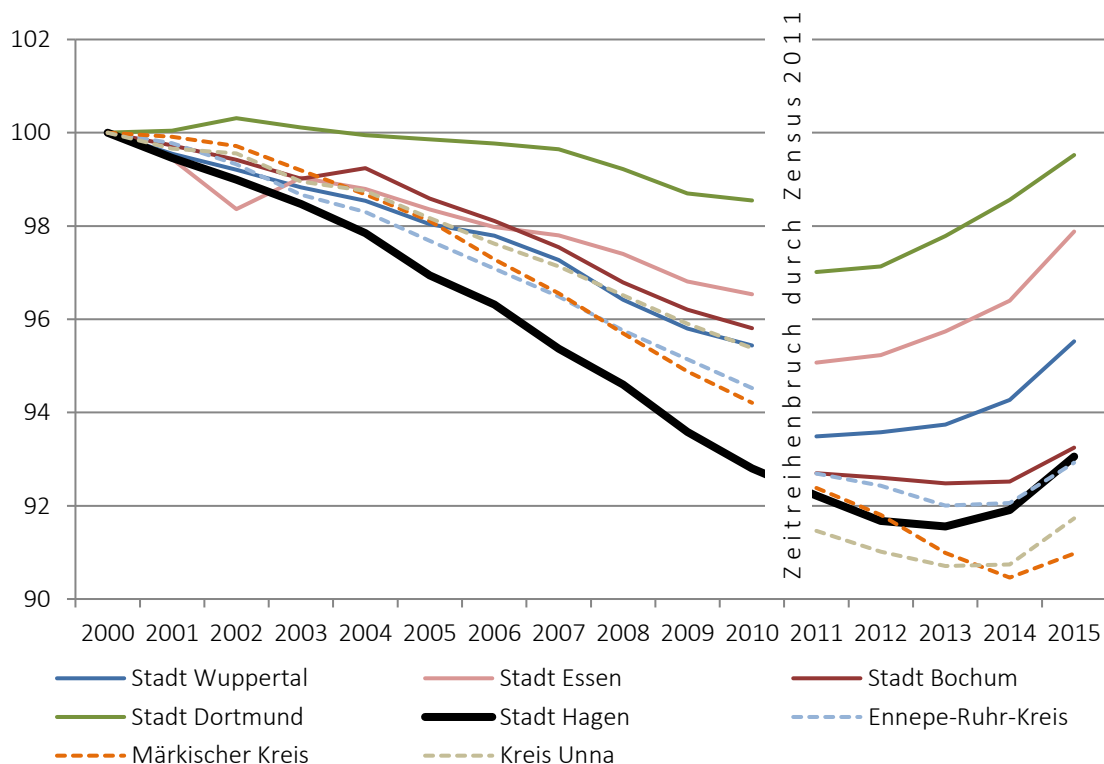


Abbildung 25: Veränderung der Bevölkerungszahlen, indiziert: 2002 = 100 % (Quelle: IT.NRW)

#### 4.2 Entwicklung der Wanderungsbilanz

Die Hager Außenwanderungssaldi der Jahre 2008 bis 2014 zeigen deutlich, dass die Trendumkehr bei der Einwohnerentwicklung – wie in vielen anderen Großstädten auch - nahezu vollständig auf die positive Veränderung der Wanderungsbilanz mit dem Ausland zurückzuführen ist, d.h. es findet ein deutlicher Zuzug aus dem Ausland statt.

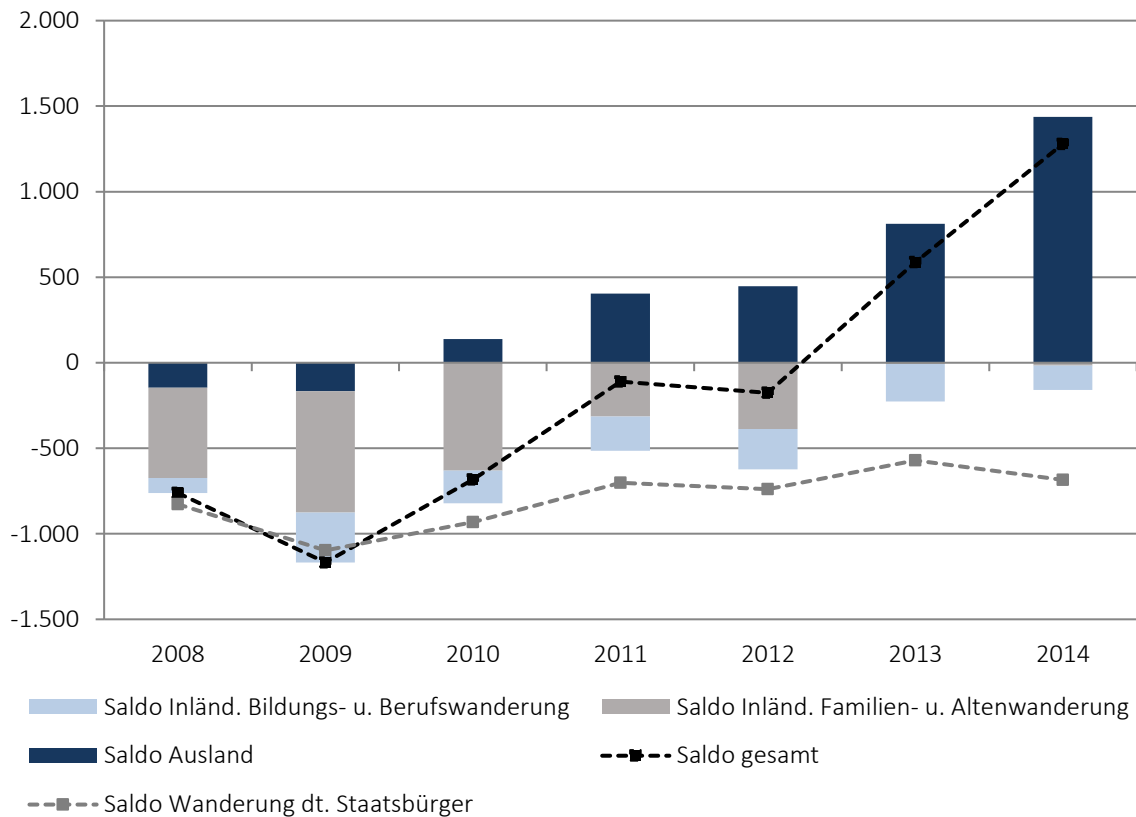


Abbildung 26: Entwicklung der Hager Wanderungssaldi im Zeitverlauf (Quelle: Statistisches Bundesamt)

Während in den Jahren 2008 und 2009 noch negative Wanderungssaldi mit dem Ausland festzustellen waren, zogen ab dem Jahr 2011 mehr Personen aus dem Ausland nach Hagen als aus Hagen ins Ausland. In den Folgejahren – hauptsächlich 2013 und 2014 - stieg das positive Wanderungssaldo mit dem Ausland stark an. Im Jahr 2014 zogen 1.438 Personen mehr aus dem Ausland zu als weg. Der aktuelle Trend zur verstärkten Auslandszuwanderung ist nicht Hagen-spezifisch sondern in ganz Deutschland zu beobachten (siehe hierzu Busch 2016). Die Auslandszuwanderung ist aufgrund des starken Zuzugs von Flüchtlingen im Jahr 2015 weiter stark angestiegen. 2016 ist jedoch bisher wieder ein deutlicher Rückgang dieser Zahlen festzustellen.

Bezogen auf die inländischen Wanderungsbewegungen ist interessant, dass bis 2012 die Wanderungsverluste stark auf den negativen Wanderungssaldo bei der Familien- und Altenwanderung (Wanderung der 30-Jährigen und älteren sowie der unter 18-Jährigen) zurückzuführen war und nur in geringerem Maße auf die Bildungs- und Berufswanderung (Wanderung der 18 bis 29-Jährigen). In den Jahren 2013 und 2014 war das inländische Wanderungssaldo im Bereich der Familien- und Altenwanderung dagegen nahezu ausgeglichen.



Der Wanderungssaldo der deutschen Staatsbürger in Hagen ist im Betrachtungszeitraum beständig negativ. Hagen hat zwischen 2008 und 2014 jährlich im Schnitt knapp 800 Einwohner mit deutscher Staatsbürgerschaft durch Wegzug verloren.

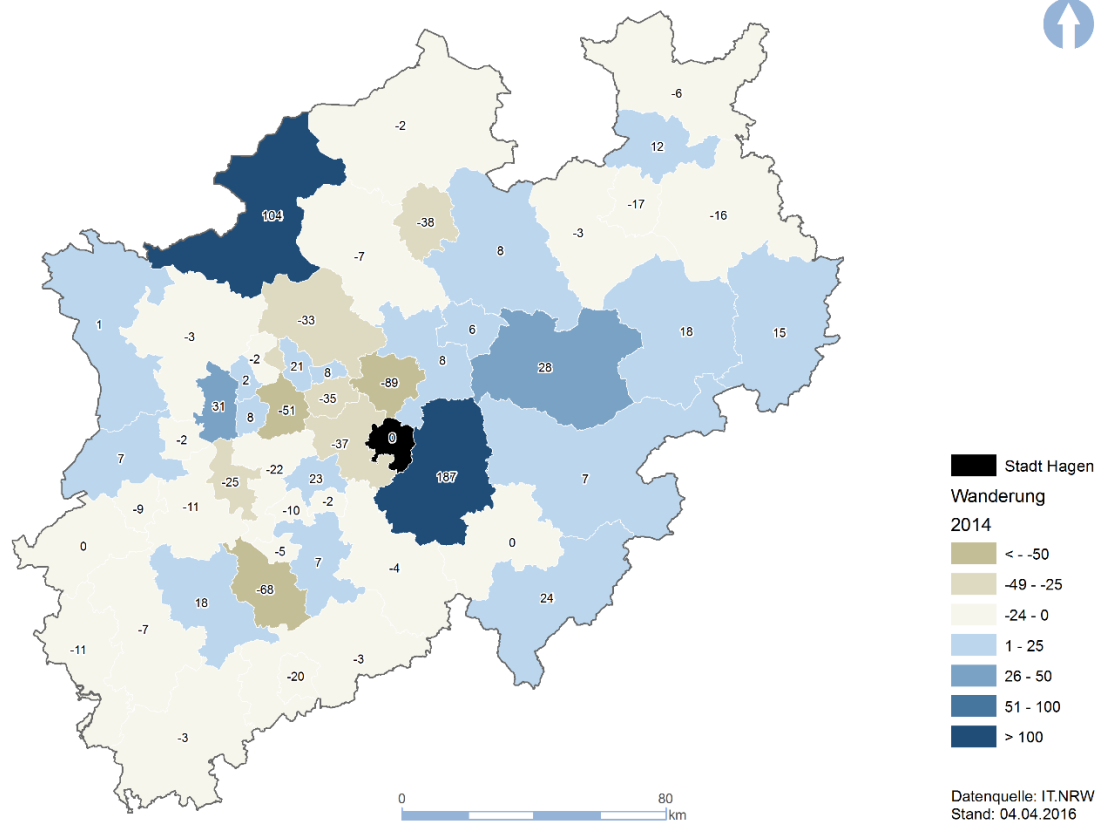


Abbildung 27: Hagens Wanderungssaldi mit den anderen nordrhein-westfälischen Kommunen (Quelle: IT.NRW)

Die räumlich differenzierte Betrachtung der inländischen Wanderungsbewegungen (Abb. 27) zeigt, dass Hagen in den letzten Jahren Einwohner vor allem an die anderen Großstädte NRW verloren hat, allen voran an Dortmund, Köln und Essen, aber auch an Düsseldorf sowie an die Universitätsstädte Bochum, Münster, Bonn und Aachen. An den Ennepe-Ruhr-Kreis hat Hagen ebenfalls in den letzten Jahren Einwohner verloren. Eine positive Wanderungsbilanz lässt sich dagegen vor allem mit ländlichen Kommunen in Südwestfalen bzw. im Sauerland sowie mit einigen strukturschwachen Ruhrgebietsstädten (Duisburg, Gelsenkirchen, Herne) feststellen. Die starke Zuwanderung aus dem Kreis Borken und dem Märkischen Kreis sind zum Teil auf die Verteilung von Flüchtlingen aus zentralen Unterbringungseinrichtungen auf die Kommunen zurückzuführen.

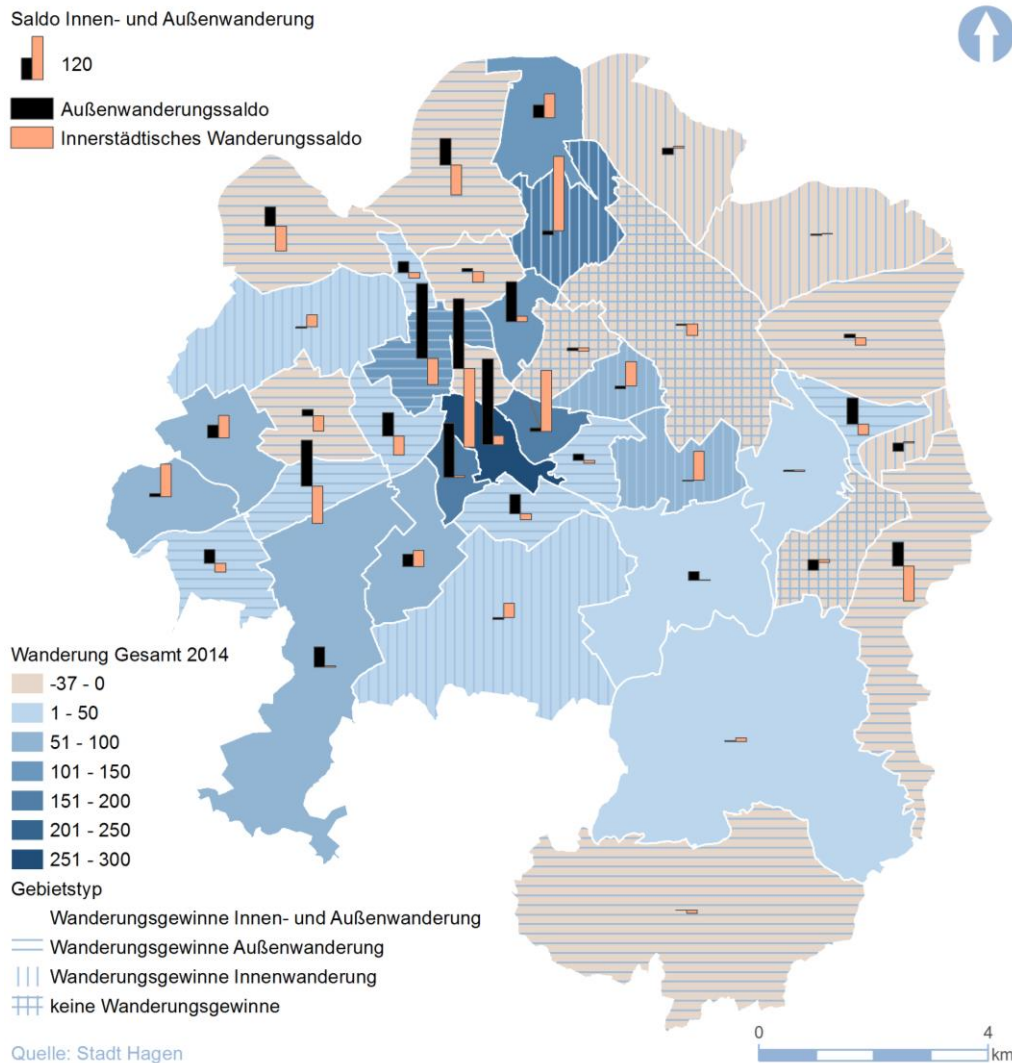


Abbildung 28: Wanderungssaldi der Hagener Wohnbezirke 2014 (Quelle: Stadt Hagen)

Legt man den Fokus auf die Hagener Wohnbezirke, so zeigt sich, dass sich die Außenwanderung (alle Wanderungen, bei denen die Stadtgrenze überschritten wird) stark auf wenige innerstädtische Wohnbezirke konzentriert: Die größten Zuzüge verzeichneten 2014 die Wohnbezirke Zentrum (+237) und Eckesey-Süd (+206). Große Außenwanderungsgewinne finden sich zudem in den Wohnbezirken Altenhagen-Süd (+192) und Wehringhausen-Ost (+150).

Wohnbezirke mit einer positiven innerstädtischen Wanderungsbilanz verteilen sich dagegen über das gesamte Stadtgebiet. Sowohl einige innerstädtischen Bezirke (Remberg, Zentrum, Wehringhausen) als auch peripher gelegene Wohnbezirke (z.B. Westerbauer, Kabel/Bathey) und die hochpreisigen Wohnlagen Emst-Ost und Eppenhausen sind dieser Gruppe zuzurechnen. Die umfangreichsten innerstädtischen Wanderungsverluste wurden 2014 für die Wohnbezirke Altenhagen-Süd, Haspe Zentrum und Oege/Nahmer gemessen.

Bezogen auf den Gesamtwanderungssaldo (Bilanz der Innen- und Außenwanderung) ist festzuhalten, dass aktuell vor allem die innerstädtischen Wohnbezirke die Gewinner der verstärkten Zuwanderung nach Hagen sind, während die Stadtrandlagen eher Einwohner verlieren. Da es sich bei der

Zuwanderung in großem Umfang um Zuzüge aus dem Ausland handelt, sind die innerstädtischen Wohnquartiere derzeit verstärkt mit Integrationsaufgaben konfrontiert.

#### 4.3 Ergebnisse der Wanderungsmotivbefragung und der Imagebefragung

An der Technischen Universität Dortmund wurde im Jahr 2014 im Rahmen einer Masterarbeit eine Wanderungsmotivanalyse bei den Hagener Stadt-Umland-Wanderern vorgenommen<sup>6</sup>. Zudem bietet die Stadt Hagen auf ihrer Internetseite ihren Bürger die Möglichkeit, an einer Onlinebefragung zum Image der Stadt teilzunehmen.<sup>7</sup> Aus den Ergebnissen der Befragungen können Hinweise auf die Attraktivität des Wohnungsangebotes in Hagen und die Zufriedenheit mit dem Wohnstandort ganz allgemein abgeleitet werden. Aus diesem Grund werden an dieser Stelle die zentralen Ergebnisse kurz zusammengefasst:

- Ein wichtiges Motiv aus Hagen wegzuziehen sind berufsbezogene Gründe, d.h. dass die beruflichen Entwicklungsperspektiven der Befragten im Umland (einschließlich in Teilen des Ruhrgebietes, des Bergischen Landes sowie des Münster- und Sauerlandes) besser sind als in Hagen selbst. Trotz guter verkehrlicher Anbindung an das Umland, haben sich die Befragten zur Verkürzung der Pendelzeit für den Umzug entschieden.
- Ein weiteres starkes Wanderungsmotiv sind wohnungs- und wohnumfeldbezogene Gründe, die vor allem in den einfachen Wohnlagen (Altenhagen, Wehringhausen, Vorhalle, Eilpe) zum Tragen kommen. Beklagt werden Müll, Vandalismus und (gefühlte) Kriminalität, denen insbesondere Kinder nicht ausgesetzt werden sollen.
- Kritisiert wurde von vielen Befragten zudem die schlechte Qualität des öffentlichen Nahverkehrs in Hagen, insbesondere die schlechte Taktung der Busfahrten in den Abend- und Nachtstunden. Diese erschwert es vor allem den jüngeren Einwohnern, am Nachtleben in der Innenstadt teilzunehmen.
- Bezüglich des Gesamteindrucks der Wohnviertel erhielten insbesondere Altenhagen, Mittelstadt (Zentrum und Remberg) sowie Wehringhausen eine schlechte Bewertung. Die mit Abstand beste Benotung erhielt der statistische Bezirk Lennetal, der die Wohnbezirke Halden/Herbeck und Berchum umfasst.
- Abgefragt wurde in der Studie zu den Wanderungsmotiven auch eine Gesamtbenotung der Stadt. Ernüchternd ist der Befund, dass die Atmosphäre und das Flair sowie das Nachtleben in Hagen sehr schlecht bewertet werden. Unterdurchschnittlich bewertet wurden auch die Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten, Events und Entertainment.
- Dieser negative Befund wird auch durch die Online-Befragung der Stadt Hagen gestützt: Hagen gilt tendenziell als eher wenig fortschrittlich, kaum liebenswert, nicht sehr sauber, wenig gastlich und wirtschaftsschwach. Ganze 83 % der Befragten verneinen, dass es sich bei Hagen um

---

<sup>6</sup> Vgl. Sabine Schmidt: Wanderungsmotivanalyse der Hagener Stadt-Umland-Wanderer, Masterarbeit an der TU Dortmund, 2014

<sup>7</sup> Stadt Hagen: Fragebogen zum Image der Stadt Hagen, <https://www.hagen.de/irj/portal/ODFK?id=01100797>, Auswertung der Antworten von 274 Personen zwischen Dezember 2013 und Mai 2016

eine saubere Stadt handelt. Knapp über 80 % der Befragten hält Hagen zudem für nicht wirtschaftsstarke und nicht fortschrittlich – dies zeigt, wie schlecht der Wirtschaftsstandort von der Bevölkerung eingeschätzt wird. Ebenso wird die Zukunft Hagens als eher negativ gesehen (76 % Zustimmung!). Insbesondere für jüngere Menschen, die sich noch nicht in der Phase der Familiengründung befinden, sind dies wichtige Anhaltspunkte für die Wohnstandortentscheidung. Gleiches gilt auch für Unternehmen, die sich neu gründen oder die vor einem Standortwechsel stehen. Die weichen Standortfaktoren (Kultur, Freizeit, Einkauf, Image) müssen deutlich verbessert werden.

#### 4.4 Zahl der Haushalte und Haushaltsstruktur

Um die Wohnungsnachfrage in Bezug auf die vorhandenen Wohnungen sachlich richtig zu erörtern, ist die Entwicklung der Haushaltsanzahl in einer Stadt wichtiger als die Bevölkerungsentwicklung, da i.d.R. jeder Haushalt eine Wohnung benötigt. Nachdem sich die Zahl der Privathaushalte in Hagen lange Zeit verringert hat, steigt aktuell – parallel zur Veränderung des Trends bei der Bevölkerungsentwicklung – die Zahl der Haushalte. Von 2013 auf 2014 stieg sie in Hagen von 92.594 auf 93.722 (Quelle: Stadt Hagen). Im Rahmen des Zensus wurde im Jahr 2011 die Zahl der Haushalte noch mit 91.464 angegeben (Quelle: IT.NRW).

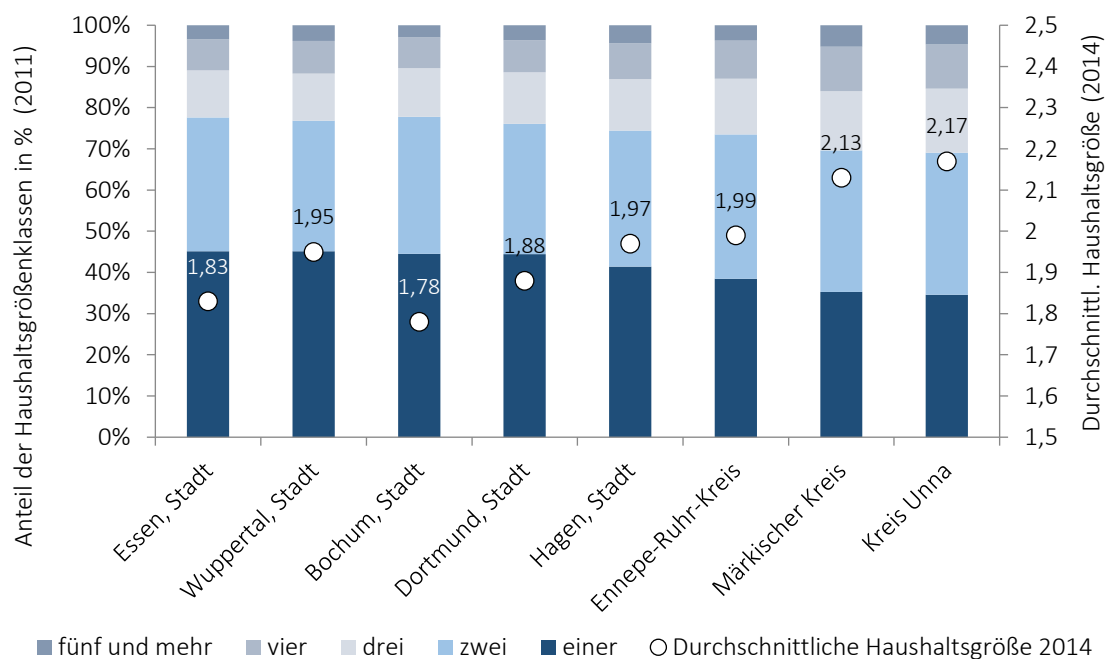


Abbildung 29: Größenstruktur der Haushalte im regionalen Vergleich gemäß Zensus 2011 sowie durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2014 (Quelle: IT.NRW)

Im regionalen Städtevergleich fällt Hagen durch eine hohe durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,97 Personen (Stand: 2014) auf, nur in den benachbarten Landkreisen sind erwartungsgemäß im Schnitt mehr Personen pro Haushalt vorzufinden als in Hagen. Von den Städten verfügt lediglich Wuppertal über eine ähnlich hohe durchschnittliche Haushaltsgröße, in Essen, Dortmund und vor allem in Bochum sind im Schnitt deutlich weniger Personen pro Haushalt vorzufinden. Begründet

werden kann dies vor allem mit dem Fehlen einer großen Präsenzuniversität und der damit verbundenen geringeren Anzahl an studentischen Haushalten in Hagen. Dies ist auch einer der Gründe, warum Hagen im Vergleich zu den anderen Städten über den geringsten Anteil an Einpersonenhaushalten verfügt. Der Anteil der Haushalte mit vier und mehr Personen ist hier größer als in den Vergleichsstädten, jedoch niedriger als in den drei angrenzenden Landkreisen.

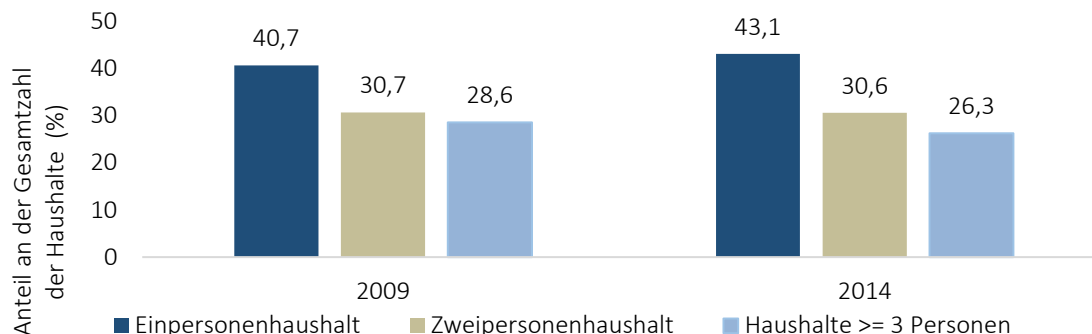


Abbildung 30: Entwicklung der Haushaltsgrößenstruktur in Hagen zwischen 2009 und 2014 (Quelle: Stadt Hagen)

Trotz des vergleichsweise geringen Anteils an Einpersonenhaushalten ist dieser aber auch in Hagen in den letzten Jahren angestiegen. Haushalte mit drei und mehr Personen – dabei handelt es sich zum Großteil um Familienhaushalte mit Kindern – haben dagegen an Bedeutung verloren.

Innerhalb von Hagen unterscheiden sich die Haushaltsstrukturen in den Wohnbezirken stark (Abb. 31). Wie in vielen Städten sind auch hier die hochverdichteten innerstädtischen und innenstadtnahen Wohnbezirke durch einen hohen Anteil an Einpersonenhaushalten geprägt.

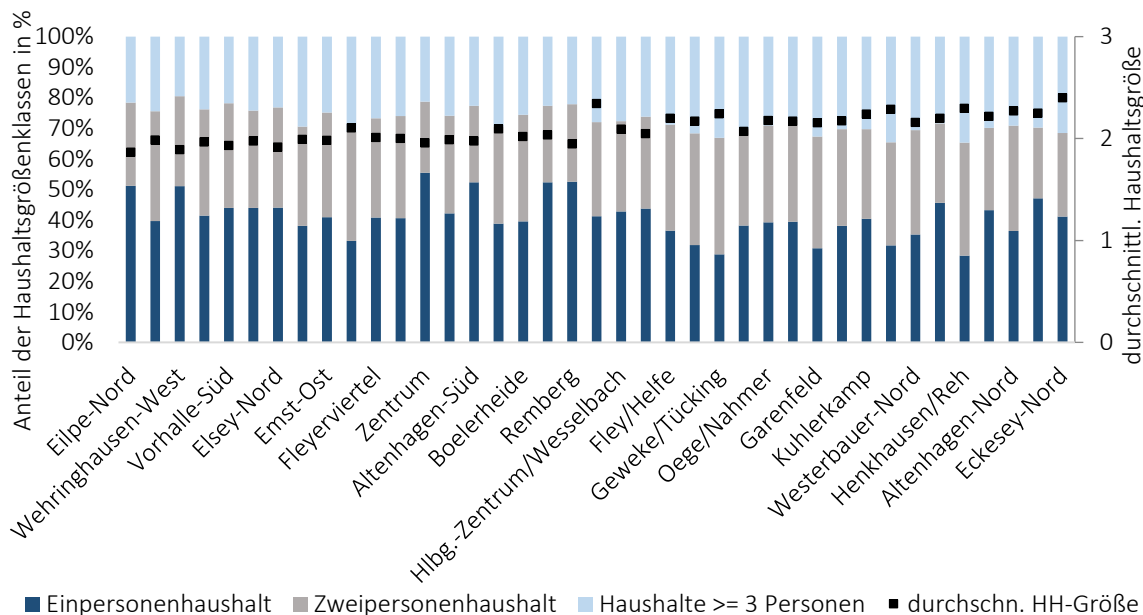


Abbildung 31: Personen pro Haushalt in den Hagener Wohnbezirken im Jahr 2014 (Quelle: Stadt Hagen)

In den Wohnbezirken Zentrum, Remberg, Altenhagen-Süd, Wehringhausen-Ost und-West sowie Eilpe-Nord sind mehr als 50 % der Haushalte Einpersonenhaushalte. Mehrpersonenhaushalte konzentrieren sich dagegen vor allem in den stadtrandnahen Wohnbezirken.

Ein überdurchschnittlicher Anteil an Haushalten mit Kindern findet sich zum einen in den urban geprägten und im Tal gelegenen Wohnbezirken Eckesey Nord und Süd, Altenhagen-Nord, Vorhalle-Nord sowie Haspe-Zentrum, als auch in den ländlicher geprägten und randstädtischer gelegenen Wohnbezirken Henkhausen/Reh, Westerbauer-Nord und Berchum.

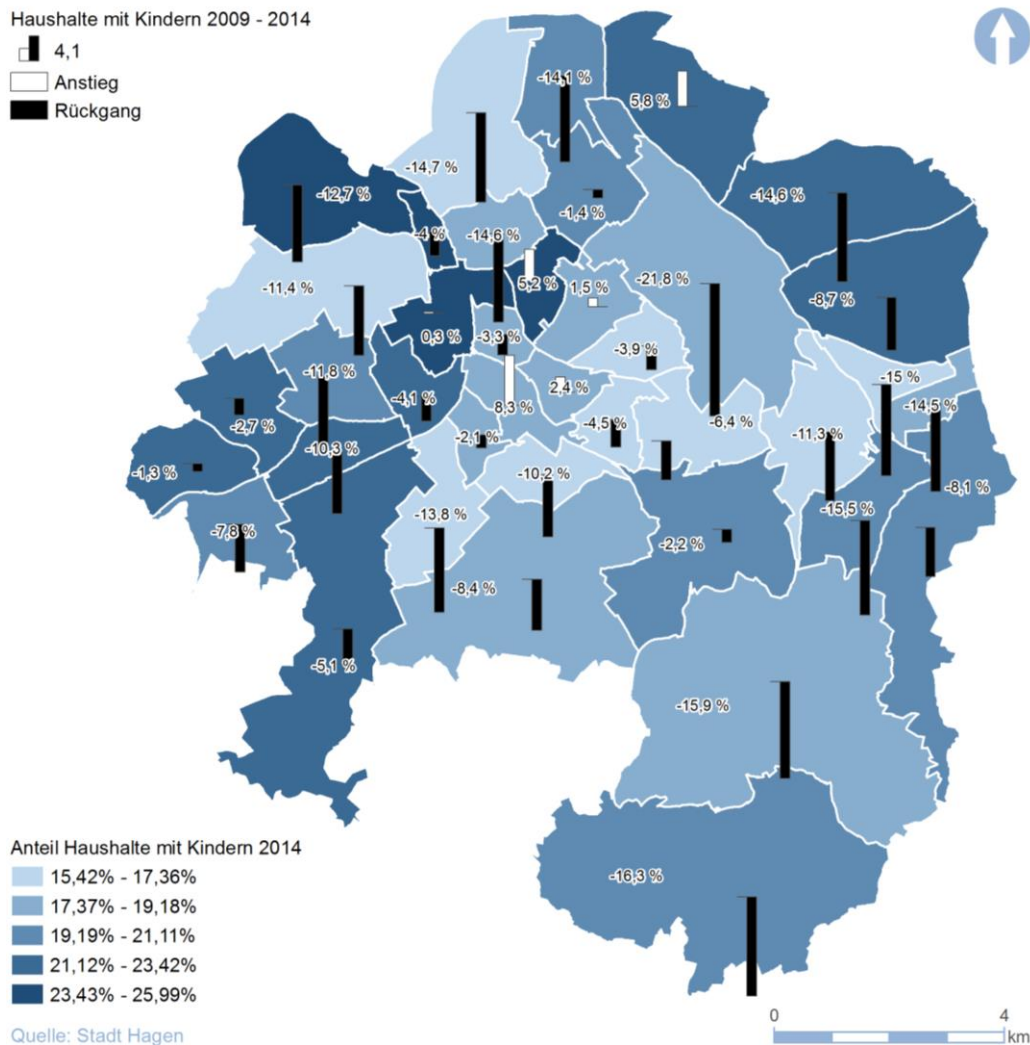


Abbildung 32: Anteil der Haushalte mit Kindern und Entwicklung der Anteile in den Wohnbezirken (Quelle: Stadt Hagen)

In den meisten Wohnbezirken ist der Anteil der Haushalte mit Kindern in den letzten Jahren zurückgegangen, ein Anstieg zeigte sich lediglich in Eckesey-Süd, Altenhagen-Nord, Garenfeld, Remberg, Zentrum und Fleyerviertel.

#### 4.5 Migrantenanteil

In Hagen liegt der Anteil der Bevölkerung ohne deutsche Staatsangehörigkeit mit 15,9 % weit über dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt (11,8 %). Dieser Anteil ist in Hagen auch höher als in den benachbarten Ruhrgebietsstädten, lediglich Wuppertal verfügt über einen noch höheren Wert.

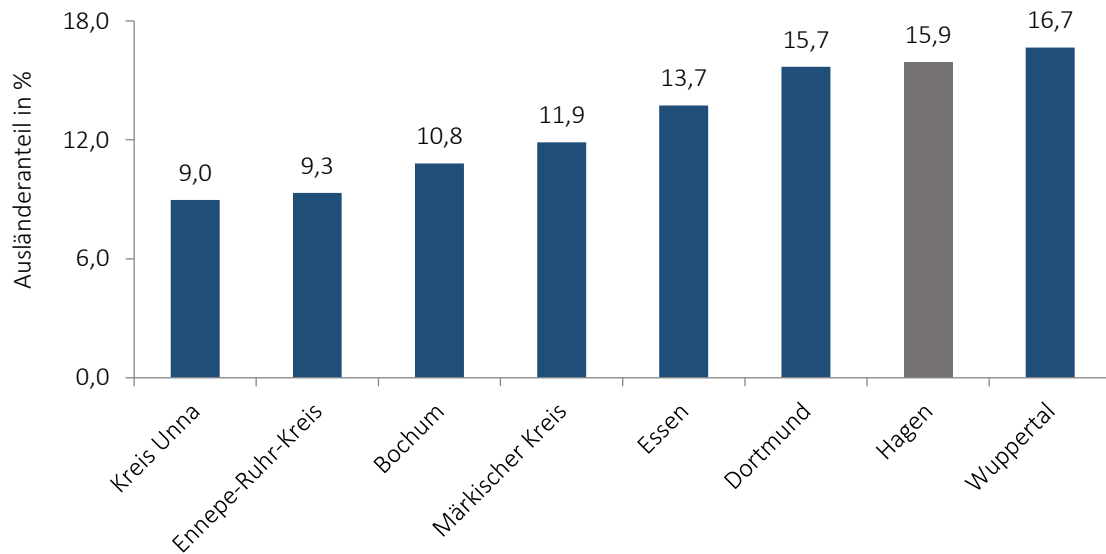


Abbildung 33: Anteil ausländischer Einwohner in ausgewählten Kommunen der Region (Quelle: IT.NRW)

Betrachtet man die jeweilige Migrantenquote in den Wohnbezirken, so findet man eine Konzentration von Einwohnern mit nichtdeutscher erster Staatsangehörigkeit in den innerstädtischen und innenstadtnahen Tallagen. Im Jahr 2015 (Stand: 31.12.) betrug deren Anteil in den folgenden vier Hagener Wohnbezirken über 30 %: Eckesey-Süd (36,8 %), Zentrum (34,4 %), Haspe-Zentrum (31,6 %) und Eckesey-Nord (30,4 %).

Die niedrigsten Anteile sind für die nordöstlich gelegenen Wohnbezirke Garenfeld (2,1 %), Berchum (3 %), Halden-Herbeck (3,9 %) sowie im südöstlich gelegenen Wohnbezirk Dahl (3,6 %) ausgewiesen.

Generell ist festzustellen, dass in den Wohnbezirken mit einem hohen Anteil an ausländischen Einwohnern der Anteil der Ausländer in den letzten Jahren stärker gestiegen ist als in den Wohnbezirken mit niedrigem Anteil an Einwohnern mit ausländischem Pass. Die Konzentration dieser Bevölkerungsgruppe hat somit zugenommen. In einigen Gebieten mit geringem Ausländeranteil (Garenfeld, Dahl) hingegen ist sogar ein Rückgang des Anteils zu beobachten.

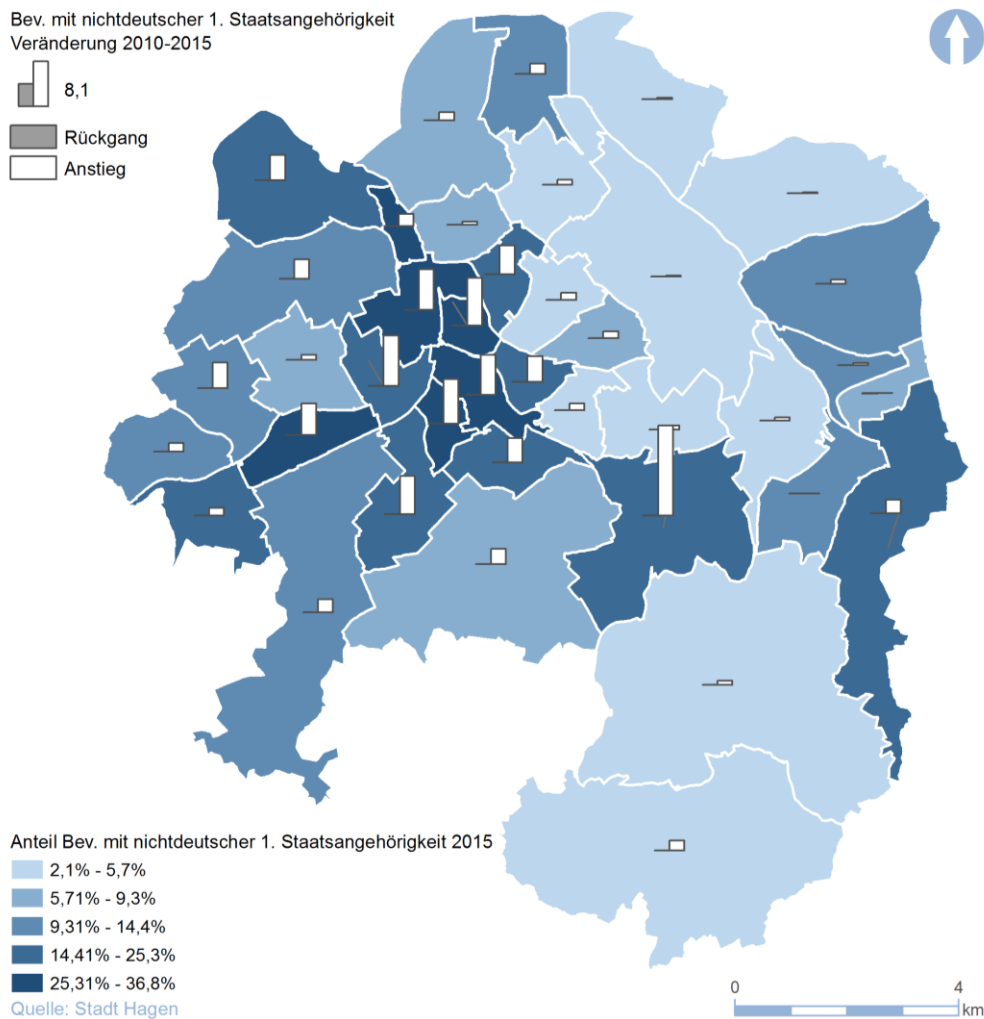


Abbildung 34: Ausländeranteil und dessen Entwicklung in den Hagener Stadtbezirken (Quelle: Stadt Hagen)

#### 4.6 Sozialstruktur

Zur Untersuchung der Sozialstruktur werden die Indikatoren Kaufkraft und SGB-II-Quote im Folgenden näher untersucht. Zunächst wird die Kaufkraft betrachtet.

Beim Vergleich der Kaufkraftniveaus in den Kommunen der Region fällt auf, dass die Haushalte in Hagen über eine vergleichsweise geringe Kaufkraft verfügen - lediglich in Dortmund ist ein niedrigeres Niveau als in Hagen zu verzeichnen<sup>8</sup>. Zudem liegt der Kaufkraftindex mit 92,3 (2016) deutlich unter dem bundesdeutschen Mittelwert von 100. Die Haushalte in Bochum und vor allem in Essen und Wuppertal verfügen im Schnitt über eine höhere Kaufkraft, die allerdings auch unter dem Bundesdurchschnitt rangiert. Hier zeigt sich abermals die generelle wirtschaftsstrukturelle Schwäche

<sup>8</sup> Bei Betrachtung der durchschnittlichen Einkommen pro Haushalt schneidet Hagen weniger schlecht ab (Zahlen liegen hier allerdings bisher nur bis 2013 vor) – dies ist unter anderem auf die geringere Zahl an Studierendenhaushalten in Hagen und die damit zusammenhängende geringe Summe an Einnahmen aus BAföG-Zahlungen zurückzuführen, die bei der Ermittlung der Kaufkraft dem Einkommen hinzugerechnet werden.



der Region. Durch eine deutlich höhere, über dem Bundesdurchschnitt liegende Kaufkraft zeichnen sich der Märkische Kreis und der Ennepe-Ruhr-Kreis aus – dies korrespondiert mit den deutlich niedrigeren Arbeitslosenquoten in diesen beiden Landkreisen.

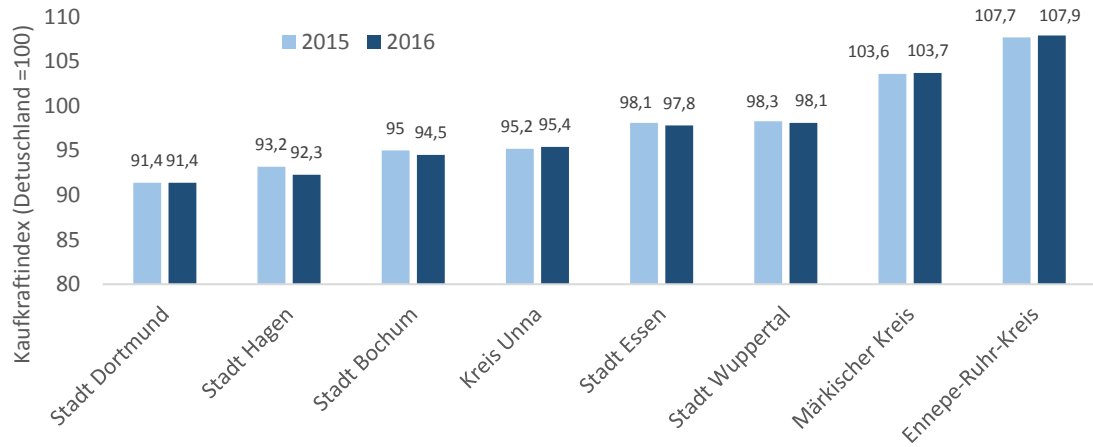


Abbildung 35: Kaufkraftniveau 2015 und 2016, Deutschland = 100 (Quelle: MB research)

Bei kleinräumiger Betrachtung des Kaufkraftniveaus in den Hager Wohnbezirken ist eine deutlich unterdurchschnittliche Kaufkraft in den innerstädtischen und innenstadtnahen Tallagen festzustellen. Über ein hohes Kaufkraftniveau verfügen dagegen die Wohnbezirke im Nordosten des Stadtgebietes sowie der westlich der Innenstadt gelegene Wohnbezirk Geweke/Tücking.

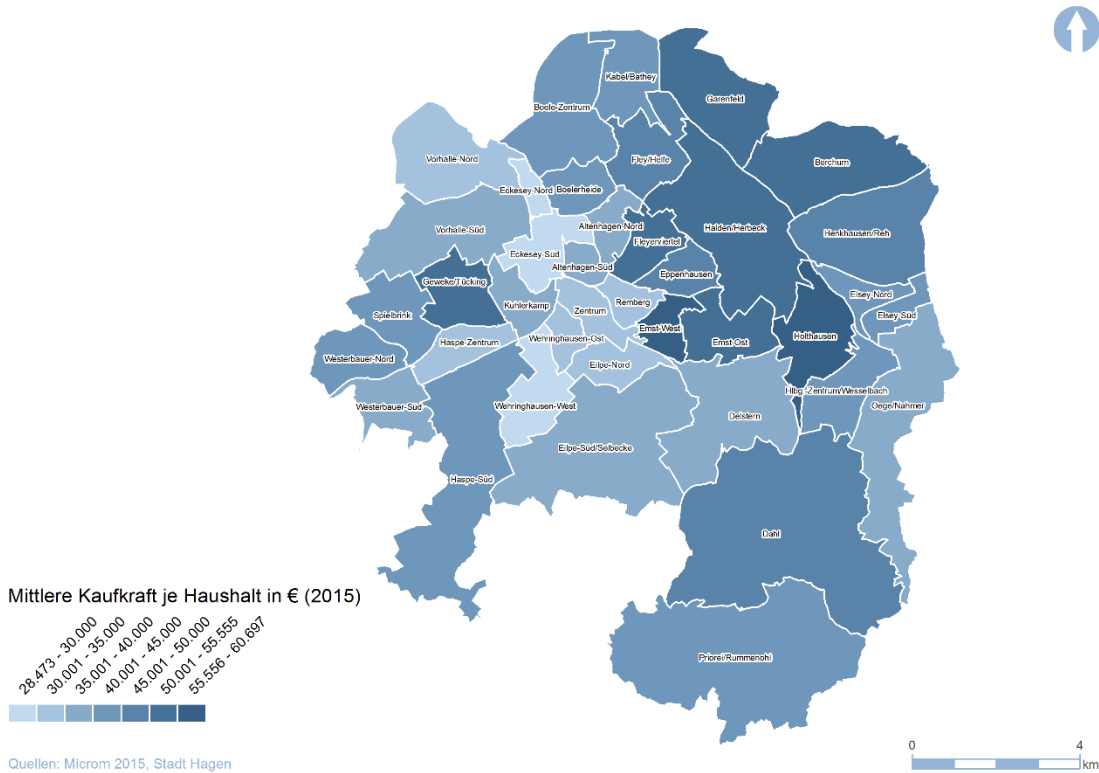


Abbildung 36: Mittlere Kaufkraft je Haushalt in €; Stand 2015 (Quelle: Microm)

Die vergleichsweise hohe Arbeitslosenquote wurde bereits in Kapitel 2 thematisiert. Wie die Arbeitslosenquote liegt auch die Hagener SGB-II-Quote, die den Anteil der leistungsberechtigten Personen nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 darstellt, über dem Landesdurchschnitt. Und wie bei der Arbeitslosenquote ist auch hier ein überdurchschnittlicher Anstieg seit 2013 zu beklagen.

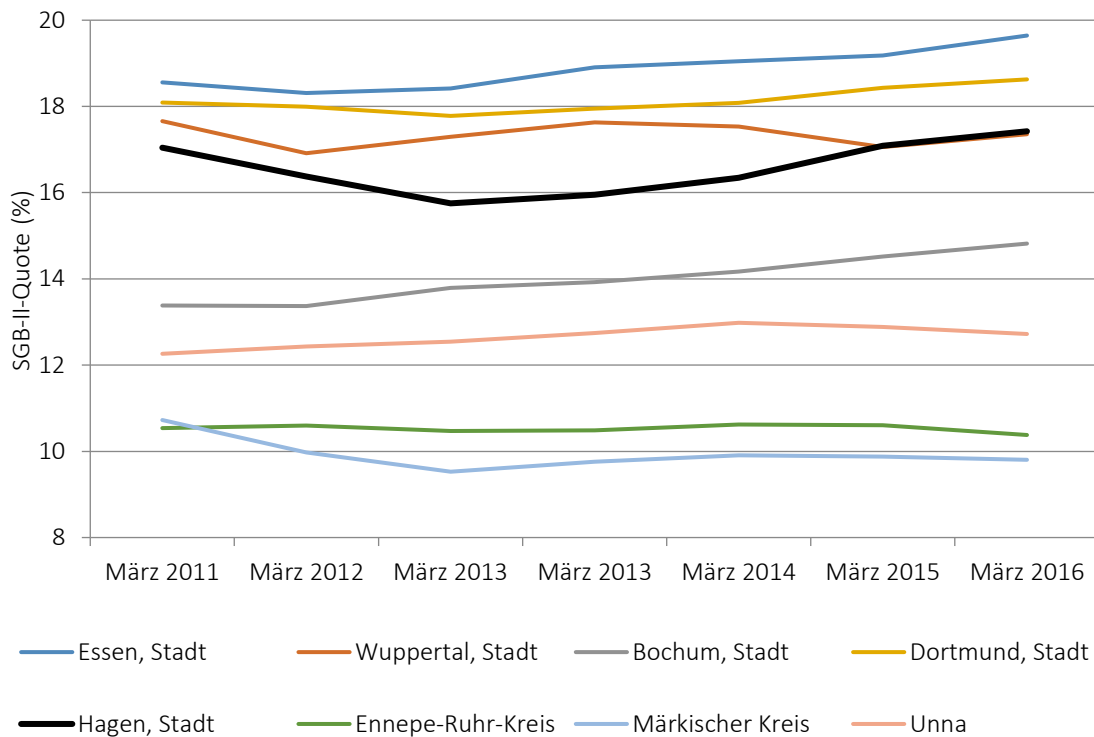


Abbildung 37: SGB-II-Quote und dessen Entwicklung im regionalen Vergleich (Quelle: IT.NRW)

Kleinräumig gibt es allerdings bezüglich des Anteils der SGB-Transferegeldempfänger große Unterschiede zwischen den Wohnbezirken. Von hohen SGB-II-Quoten sind vor allen die Wohnbezirke in den verdichteten innerstädtischen und innenstadtnahen Tallagen geprägt. Die mit Abstand höchsten SGB-II-Quoten sind in den Wohnbezirken Eckesey-Süd und Zentrum zu finden.

Unterdurchschnittlich hohe SGB-II-Quoten kennzeichnen dagegen zahlreiche Wohnbezirke im Nordosten des Stadtgebietes und der südöstlich gelegene Wohnbezirk Dahl.

Bei Betrachtung der Veränderung der SGB-II-Quote seit 2010 (2010-2015) zeigt sich, dass in rund zwei Drittel der Hagener Wohnbezirke ein Rückgang der SGB-II-Quote auszumachen ist. In nahezu allen Wohnbezirken mit einem niedrigen Anteil an SGB-Transferegeldempfängern sank die Quote in diesem Zeitraum. Dagegen war in vielen Wohnbezirken mit ohnehin schon hoher SGB-II-Quote ein neuerlicher Anstieg festzustellen.

Die weitere Verschärfung der Situation in vielen sozialen Problemlagen bei gleichzeitiger Verbesserung der Situation in den sonstigen Wohnbezirken zeigt, dass die Wohnbezirke in diesem Zusammenhang in den letzten Jahren weiter „auseinandergedriftet“ sind.

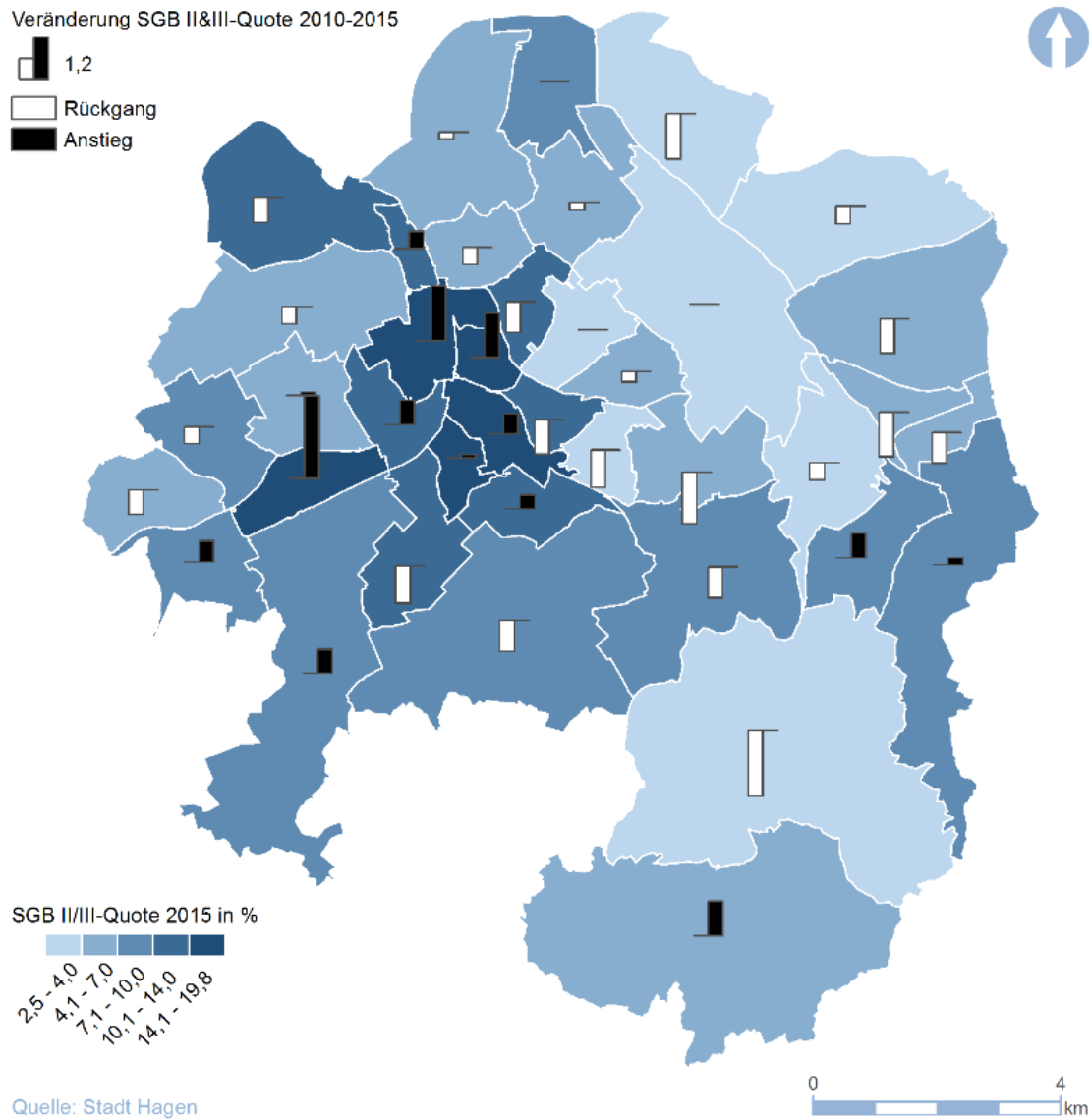


Abbildung 38: SGB-II-Quote und dessen Entwicklung in den Hagener Wohnbezirken (Quelle: Stadt Hagen)

Stellt man die Kaufkraft pro Haushalt in den Wohnbezirken der SGB II/III-Quote (Anteil der Leistungsempfänger nach dem zweiten und dritten Sozialgesetzbuch) gegenüber (siehe Abbildung 39), so sind drei Cluster erkennbar, die sich hinsichtlich der beiden Kriterien abgrenzen lassen.

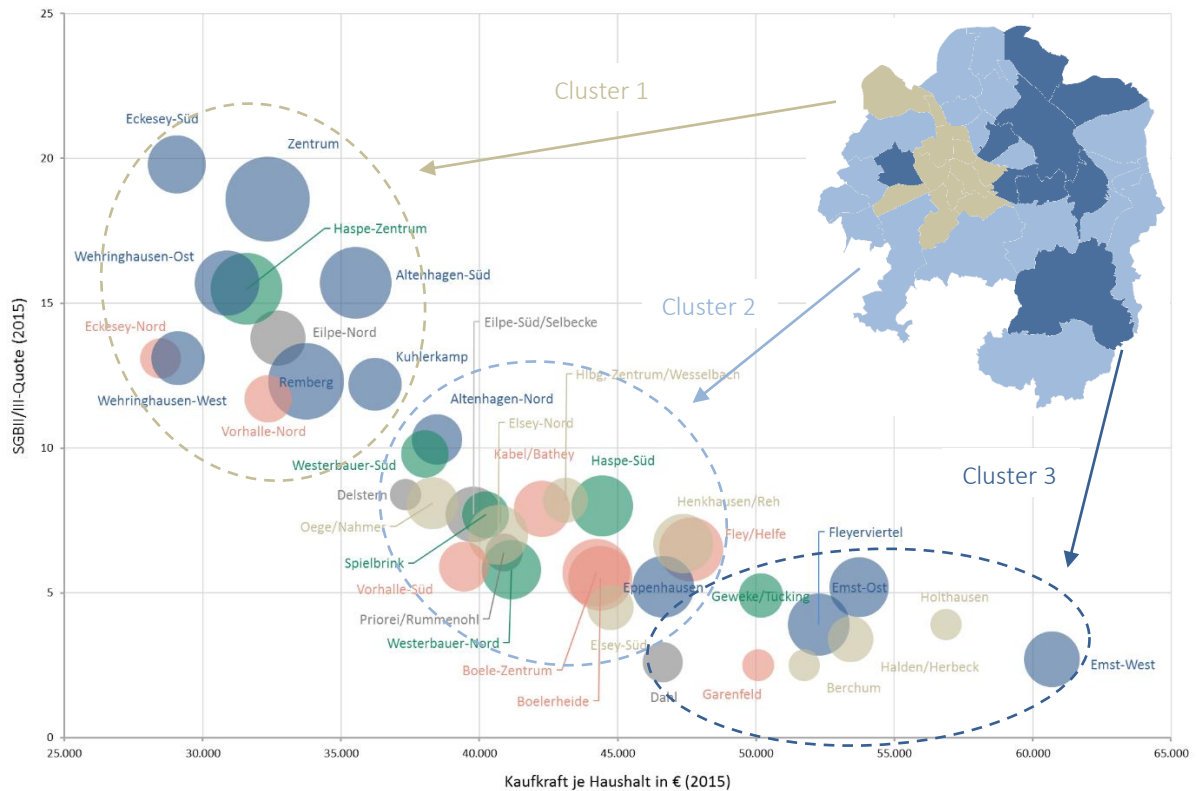


Abbildung 39: Gegenüberstellung der SGBII/III-Quote und der Kaufkraft je Haushalt in den Wohnbezirken (die Größe der Kreise gibt die Einwohnerzahl der Wohnbezirke an) (Quelle: Stadt Hagen, Microm)

Cluster 1 umfasst diejenigen Wohnbezirke (in grau), die eine hohe SGB-II/III-Quote und eine sehr geringe Kaufkraft aufweisen. Dem Cluster sind fast alle innerstädtischen und innenstadtnahen Wohnbezirke zuzuordnen sowie die Tallagen von Haspe und Vorhalle. Die geringste Kaufkraft ist in Eckesey vorzufinden; Eckesey-Süd ist zudem der Wohnbezirk mit der höchsten SGB-II/III-Quote. Daneben existiert das Cluster 3 mit Wohnquartieren (in dunkelblau), in denen eine hohe Kaufkraft pro Einwohner und eine stark unterdurchschnittliche SGB-II/III-Quote hervorsteht. Diese sind größtenteils im Nordosten des Stadtgebietes verortet. Cluster 2 bildet die restlichen Wohnbezirke (in hellblau) ab, die bezüglich der SGB-II/III-Quote sowie der Kaufkraft in der Nähe des Hagerer Durchschnittswertes liegen.

Abbildung 39 zeigt sehr gut die sozioökonomische Spaltung der Stadt. Besonders die in Cluster 1 enthaltenen Wohnbezirke sind von den restlichen Wohnbezirken hinsichtlich der Kaufkraft und der SGBII/III-Quote abgetrennt und die Entwicklung der SGB-II-Quote (siehe Abbildung 38) hat gezeigt, dass die „Auseinanderentwicklung“ in den letzten Jahren noch zugenommen hat.

#### 4.7 Demographische Struktur und Entwicklung

Die Hagerer Bevölkerung zeichnet sich im regionalen Vergleich zwar durch ein relativ hohes Durchschnittsalter aus, insgesamt halten sich die Abweichungen hinsichtlich der Altersstruktur, insbesondere beim Vergleich mit den anderen Großstädten, jedoch in Grenzen.

Erwähnenswert ist der im Vergleich mit den anderen Großstädten der Region deutlich unterdurchschnittliche Anteil der 18 bis unter 30-Jährigen: Diese Altersklasse macht in Hagen lediglich 13,8 %

aus, während sie in den meisten anderen Großstädten zwischen 15 und 16 % der Gesamtbevölkerung stellt.

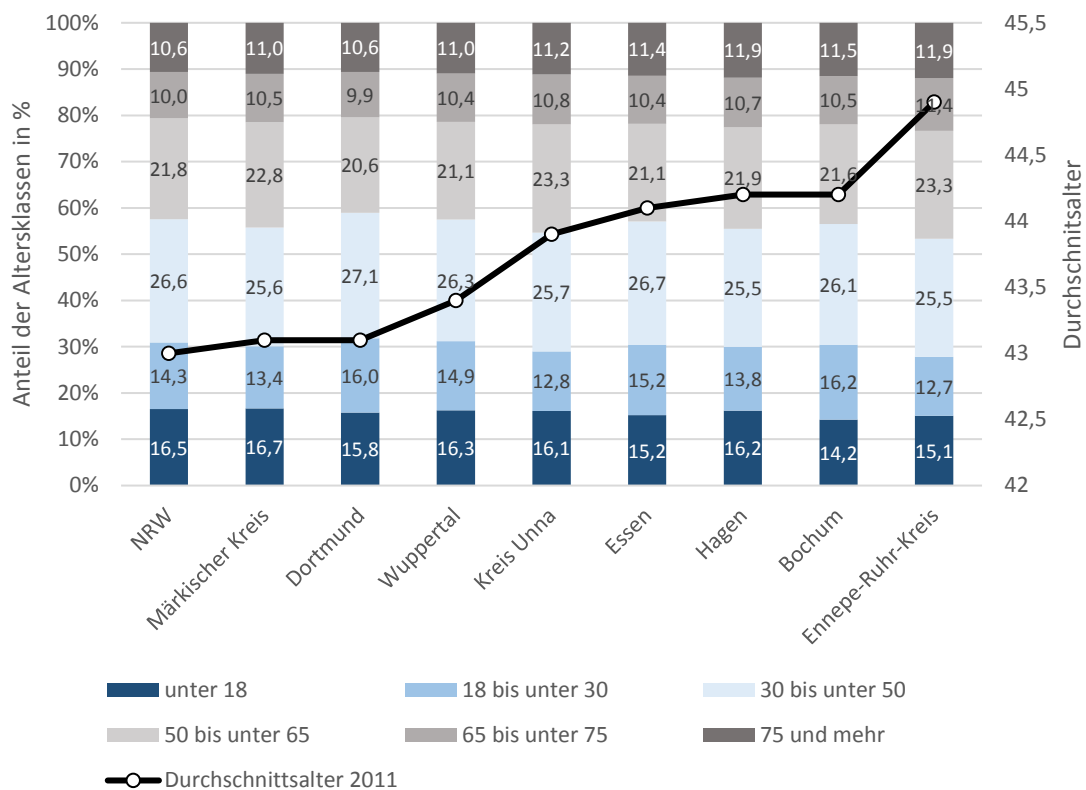


Abbildung 40: Altersstruktur zum 31.12.2014 (Bevölkerungsstatistik) und Durchschnittsalter 2011 (Zensusdaten) im regionalen Vergleich (Quelle: IT.NRW)

Ein wichtiger Einflussfaktor ist hier das bereits erwähnte Fehlen einer Präsenzuniversität in der Stadt und die damit zusammenhängende geringe Zahl von Studierenden. Auch die Altersgruppe der 30 bis 50-Jährigen ist in Hagen im Vergleich zu den anderen Städten leicht unterrepräsentiert. Dagegen verfügt Hagen in der Region zusammen mit dem Ennepe-Ruhr-Kreis über den höchsten Anteil an Einwohnern, die 75 Jahre oder älter sind. Insgesamt verfügt keine andere Vergleichskommune über einen so hohen Anteil an Senioren wie Hagen (22,6 % der Einwohner sind 65 oder älter). Es sind vor allem die kaufkraftstarken Wohnbezirke im Nordosten des Stadtgebietes, die durch einen hohen Anteil an älteren Menschen gekennzeichnet sind. In den hier gelegenen Wohnbezirken Emst-West und -Ost, Eppenhäusen, Fley/Helfe, Elsey-Nord, Halden/Herbeck und Fleyerviertel waren 2015 mehr als ein Drittel der Bewohner älter als 60 Jahre. In Emst-West lag das Durchschnittsalter bei über 50 Jahren (50,2), in Emst-Ost und Eppenhäusen mit 49,7 Jahren nur knapp darunter.

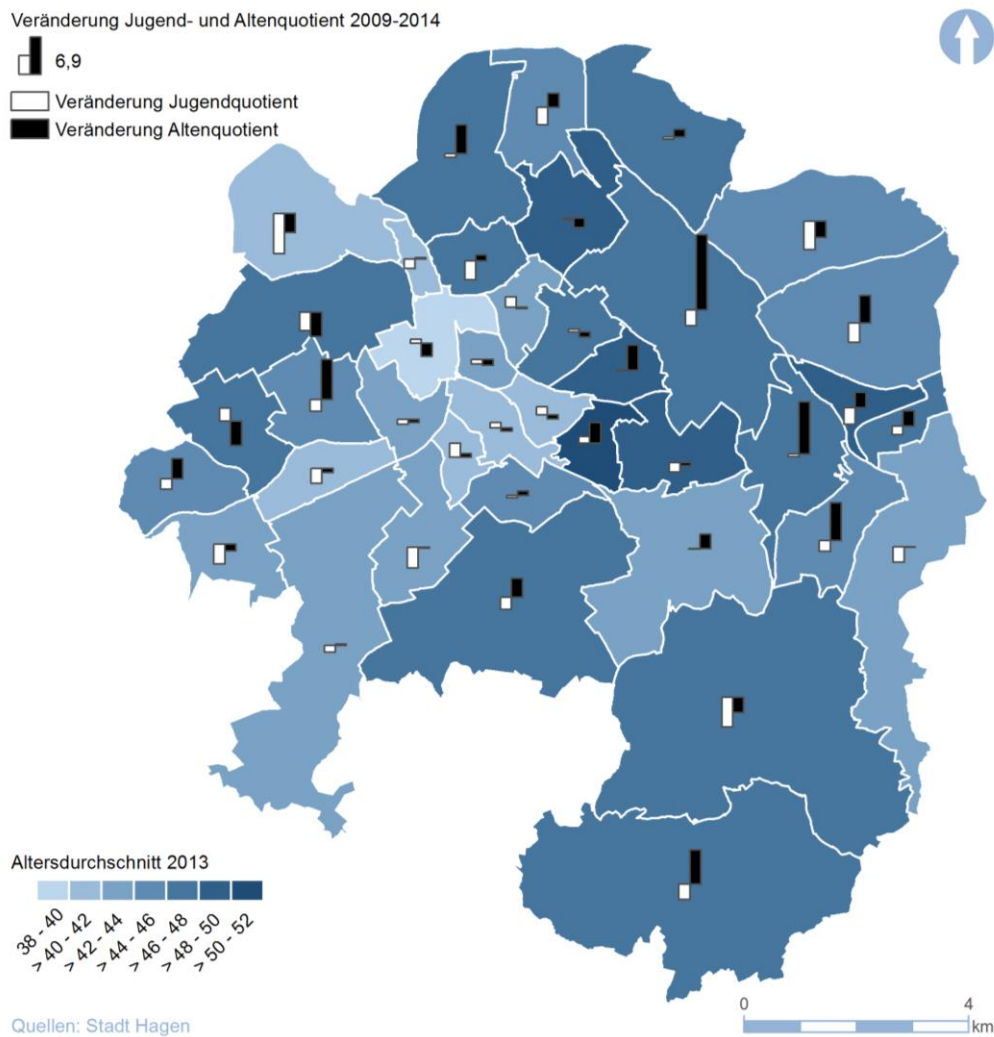


Abbildung 41: Altersstruktur in den Wohnbezirken (Quelle: Stadt Hagen)

Ein hoher Anteil an jungen Einwohnern ist vor allem in den innerstädtischen Wohnbezirken vorzufinden. In Eckesey-Süd sind knapp 57 % der Einwohner unter 40 Jahre alt, und auch in den Wohnbezirken Wehringhausen-Ost, Zentrum, Remberg und Haspe-Zentrum beträgt deren Anteil immerhin noch über 50 %.

#### 4.8 Zielgruppen (Sinus-Milieus)

Im Folgenden werden Daten zur räumlichen Verteilung von Sinus-Milieus ausgewertet, um neben den quantitativen auch die qualitativen Aspekte der Nachfrage nach Wohnraum kleinräumig abzubilden. Dies geschieht, indem die Haushalte nicht nur anhand soziodemografischer Merkmale (z.B. Alter, Einkommen), sondern auch über ihre lebensweltliche Einstellung dargestellt werden.

In dem verwendeten Datensystem für die räumlich differenzierten Sinus-Milieu-Auswertungen werden vom Anbieter der Daten, der Sinus Sociovision GmbH aus Heidelberg, räumliche Informa-

tionen (z.B. Lage im Stadtgebiet) mit Daten zur Bebauungsstruktur (z. B. Art des Gebäudes, Straßentyp), ökonomischen Indikatoren (z. B. Beruf, Einkommen, Kreditwürdigkeit) sowie demografischen Indikatoren (z.B. Alter des Haushaltsvorstandes, Haushaltsgröße) verknüpft.

- Die konkrete Milieu-Segmentierung erfolgt gemäß dem unten abgebildeten Diagramm (Abbildung 42) über die soziale Lage des Haushalts (untere Mittelschicht/Unterschicht, mittlere Mittelschicht, Oberschicht/obere Mittelschicht) sowie über seine grundlegende Werteorientierung („Grundorientierung“), wobei zunächst die Grundorientierungen „Tradition“, „Modernisierung/Individualisierung“ sowie „Neuorientierung“ unterschieden werden. Abbildung 42 zeigt, wie sich die verschiedenen Milieus in dieses Unterscheidungsschema einsortieren.

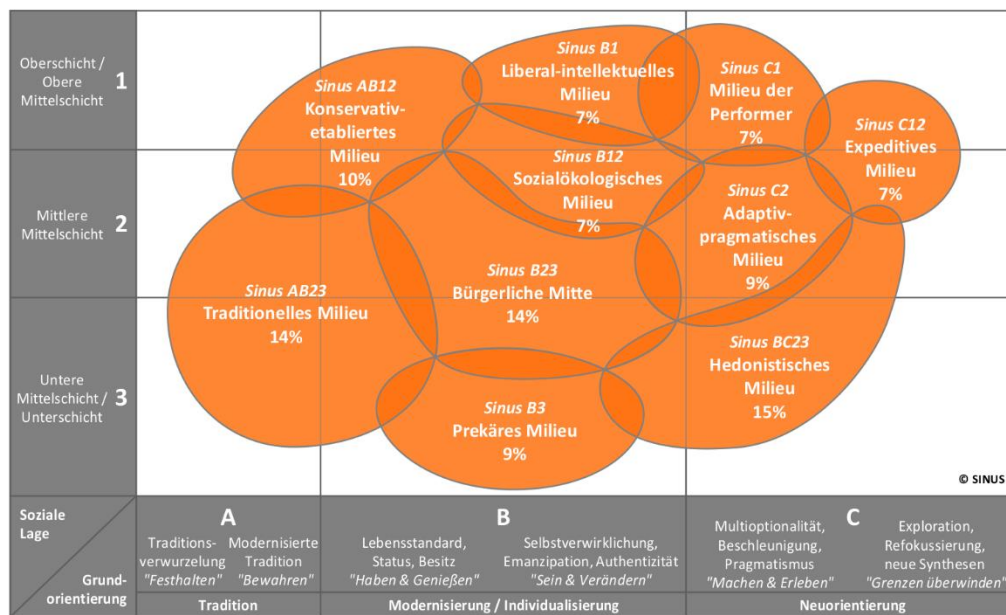


Abbildung 42: Verteilung der Sinus-Milieus 2015 in Deutschland (Quelle: Sinus Sociovision)

Für den Wohnungsmarkt lassen sich aus den jeweiligen Anforderungsprofilen der Milieus hinsichtlich der Wohnraumpräferenz und des Wohnumfelds, Entwicklungsstrategien und Handlungsansätze für die Quartiersentwicklung ableiten (Hallenberg, Poddig: 2005):

- Leitmilieus** (Konservativetablierte, Liberal-Intellektuelle, Performer): Hohe Ansprüche an Stadt und Wohnumfeld. Während die Liberal-Intellektuellen, vielmehr noch die Konservativetablierten Einfamilienhäuser am Stadtrand und im Umland bevorzugen, sind die Performer durchaus auch an exklusiven innerstädtischen Lagen interessiert.
- Prekäre Milieus** (Prekäres Milieu, Konsum-Hedonisten): Sehr preissensibel, auf urbane Lagen bzw. möglichst gut angebundene Stadtrandlagen angewiesen. Konsum-Hedonisten sind als Mieter und Quartiersbewohner problematisch (häufige Umzüge, Risikogruppe „Mietnomaden“/Mietschulden, Konflikte mit der Nachbarschaft, kaum Verbundenheit mit Wohnung/Quartier).

- **Kreative Milieus** (Expeditive, Experimentalisten): Die kreativen Milieus sowie das adaptiv-pragmatische Milieu sind die Treiber der Reurbanisierung. Der Zuzug junger Menschen aus dem Umland (Bildungswanderung) fördert die Entwicklung dieser kreativen Milieus.
- **Bürgerliche Mitte**: Die Bürgerliche Mitte präferiert Einfamilienhäuser in Stadtrandlage oder im Umland. Wichtig ist für sie Sicherheit und eine gute Nachbarschaft. „Fremdes“ stößt auf Unbehagen. Ziel muss es sein, die Quartiere der Bürgerlichen Mitte für dieses Klientel attraktiv zu halten und eine Abwanderung ins Umland zu verhindern.
- **Traditionelle**: Wohnen vor allem in einfachen Wohnlagen in peripheren Lagen. Aufgrund der starken Schrumpfung dieses Milieus (hoher Altersdurchschnitt) stellt sich besonders in Stadtrandlagen und statusschwachen Quartieren die Frage der Mieternachfolge (Gefahr von Leerständen).

Milieus	Bevorzugte Lage	Bevorzugter Wohntyp	Welches soziale Umfeld?	Welche Infrastruktur?	Entscheidungsprofil
<b>Konservativ-etablierte</b>	Gehoben, Stadtrand, Umland	EFH; kleine MFH, z.T. ETW	Homogen; Abgrenzung	Anbindung	Lage und Qualität
<b>Liberal-Intellektuelle</b>	Innenstadt oder Land	Gehobener Altbau (ETW); individuell-energet. EFH	Heterogen, aber problemfrei	Verkehrsarm; Kultur, Einkauf	Umwelt; Vielfalt; Qualität
<b>Performer</b>	Innenstadt, auch Stadtrand (EFH)	Kleinere MFH/ETW (Townhouse bis Altbau) und EFH	Heterogen, aber problemfrei	Anbindung; Kultur, Einkauf, Gastronomie	Vielfalt; Qualität
<b>Expeditive</b>	Innenstadt (wenn vital)	Blockrand	Vielfältig, aber problemfrei	Erlebnis; Anbindung	Vitales Umfeld
<b>Adaptiv-pragmatische</b>	Stadt/Stadtrand	Reihenhaus, auch ETW, kleine MFH	Überschaubar	Anbindung	Leistung; Sicherheit
<b>Traditionelle</b>	Stadtrand	Zeile; einfache/mittlere EFH/ZFH	Homogen, überschaubar, ruhig	ÖPNV; Gesundheit/ Nahversorgung	Veränderungen vermeiden
<b>Sozialökologische</b>	Stadtrand; Innenstadt	Breites Spektrum, auch EFH	Offen für heterogen, aber kontaktarm	Verkehrsarm	Gelegenheit; Natur
<b>Bürgerliche Mitte</b>	Stadtrand, Umland	Zeile, Reihenhaus, einf. Bis mittlere E/ZFH	Homogen; überschaubar	Anbindung: Kinderfreundl.	Preis/Leistung; Sicherheit
<b>Prekäre</b>	Innenstadt und Stadtrand	Blockrand; Zeile	Eher homogen	Sozial; ÖPNV	Leistung/ Verfügbarkeit
<b>Experimentalisten</b>	Innenstadt	Hochhaus; Blockrand	Heterogen	Vielfalt/Erlebnis	Leistung, geograf. Lage
<b>Konsum-Hedonisten</b>	Innenstadt, auch Stadtrand	Wenig Festlegung; Gelegenheit	Heterogen	Spaß und Erlebnis	Lage; Verfügbarkeit

Abbildung 43: Wohnprofile der Sinus-Milieus (Quelle: vhw)



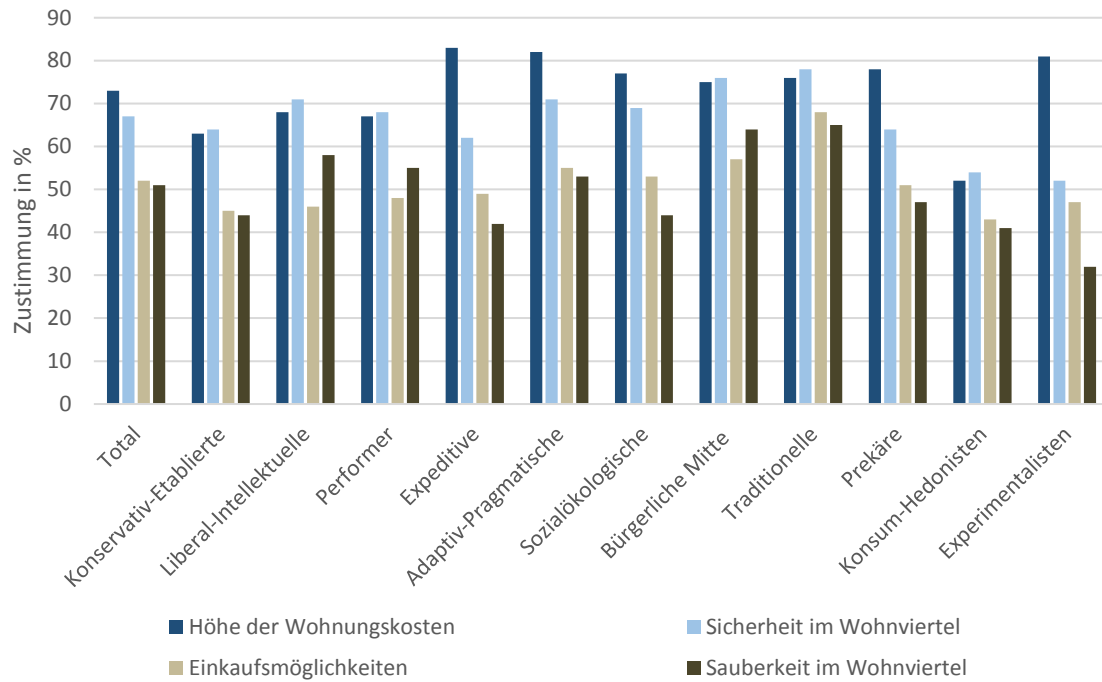


Abbildung 44: Bedeutung der Kriterien bei der Wohnungswahl 2015 im Milieuvergleich (Quelle: Hallenberg 2015)

Um mit dem Milieuansatz für die jeweilige Stadt und ihre kleinräumige Entwicklung zu sinnvollen Aussagen zu kommen, müssen zunächst die Daten für die jeweilige Stadt ausgewertet werden. Für Hagen kann auf aktuelle Daten zur Verteilung der Sinus-Milieus zugegriffen werden.

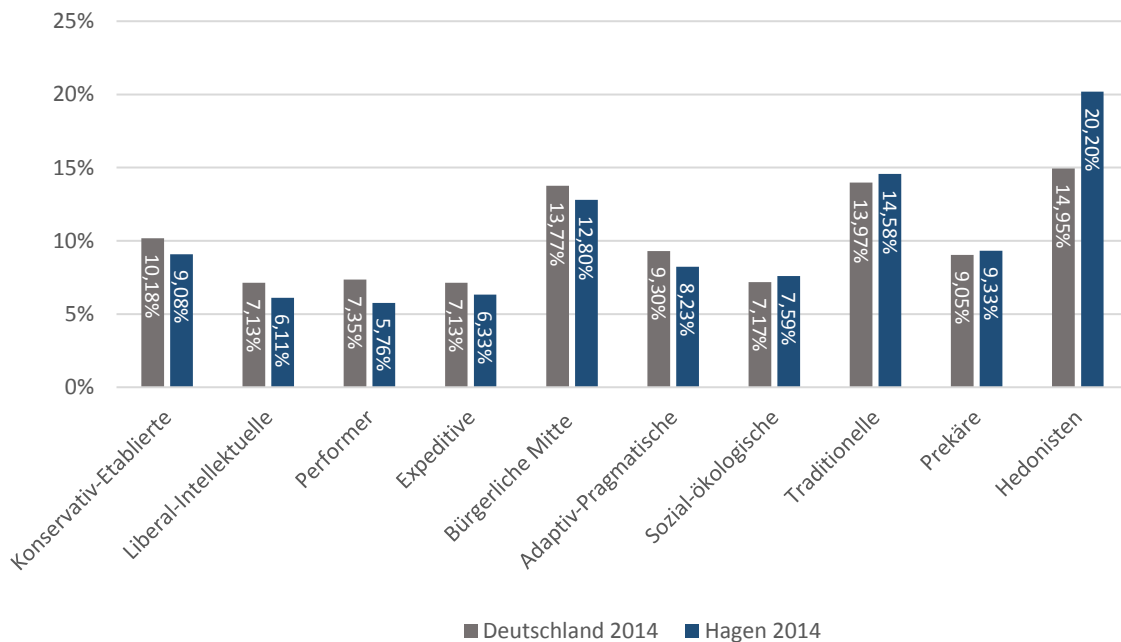


Abbildung 45: Verteilung der Sinus-Milieus in Hagen und Deutschland (Quelle: vhw)

Beim Vergleich der Milieuverteilung in Hagen mit der bundesweiten Verteilung der Sinus-Milieus (Abbildung 45) zeigt sich, dass

- die etablierten gesellschaftlichen Leitmilieus (Konservativ-Etablierte, Liberal-Intellektuelle und Performer) und die Expeditiven in Hagen unterdurchschnittlich stark vertreten sind
- auch die Bürgerliche Mitte und das adaptiv-pragmatische Milieu einen geringeren Anteil an der Bevölkerung ausmacht als im deutschen Durchschnitt
- Traditionelle, Prekäre und vor allem Hedonisten dagegen überdurchschnittlich stark und
- die Sozial-Ökologischen etwas stärker als im Bundesdurchschnitt vertreten sind.

Bezüglich der zukünftigen Entwicklung der Milieuverteilung ist laut der vorliegenden Prognose für Hagen bis 2030 davon auszugehen, dass

- das Milieu der Hedonisten, das sowohl die Konsum-Hedonisten als auch die Experimentalisten umfasst, bis 2030 mit Abstand am stärksten wachsen wird
- die Zahl der Haushalte, die dem Milieu der Traditionellen zuzuordnen sind, stark rückläufig sein wird
- die Leitmilieus insgesamt – vor allem aufgrund des sinkenden Anteils der Konservativ-Etablierten – leicht an Bedeutung verlieren werden
- die innenstadtaffinen Milieus der Expeditiven und Adaptiv-Pragmatischen ihren Anteil leicht steigern werden
- die Bürgerliche Mitte und auch die Prekären ebenfalls leicht an Bedeutung gewinnen werden, obwohl ihre Anteile zwischen 2025 und 2030 wieder leicht rückläufig sein werden.

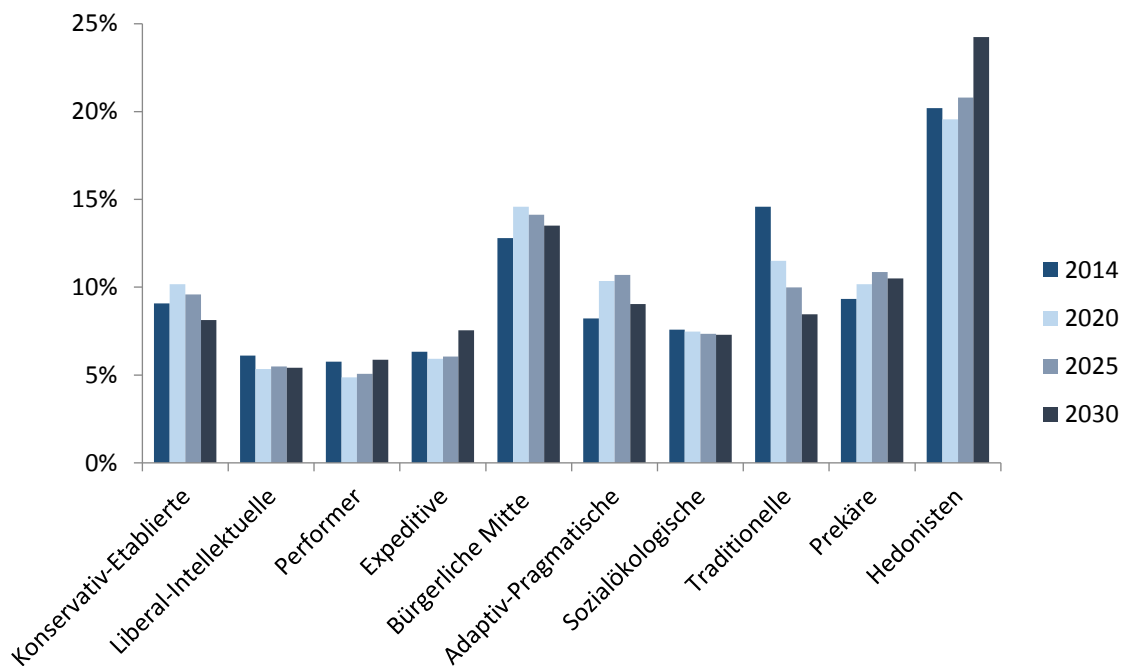


Abbildung 46: Entwicklung der Verteilung der Sinus-Milieus in Hagen (Quelle: vhw)

Mit Hilfe einer Clusteranalyse können die Hagener Quartiere in acht Gebietstypen unterteilt werden, die unterschiedliche Verteilungsprofile der einzelnen Sinus-Milieus aufweisen. Jedem Gebietstyp wird in der Abbildung 47 eine eigene Farbe (siehe Legende) zugeordnet, sodass man ihre räumliche Verortung im Hagener Stadtgebiet gut ablesen kann:

- **Gebietstyp 1 – Wohngebiete der Kreativen und Hedonisten**

In diesen meist innerstädtisch, urban geprägten Wohnbezirken ist eine starke Konzentration von wirtschaftlich schwachen und überwiegend von öffentlichen Transfergeldern abhängigen Haushalten vorzufinden. Konsum-Hedonisten, Experimentalisten, Prekäre und Traditionelle stellen hier zusammen mindestens 50 % der Haushalte, wobei allerdings eine Dominanz der „jungen“ Milieus der Konsum-Hedonisten und Experimentalisten vorherrscht. Auffällig ist ein hoher Anteil an Kreativen (Experimentelle und Exeditive) von mindestens 20 % an den Haushalten im jeweiligen Wohnbezirk. Während die starke Bedeutung des Milieus der Konsum-Hedonisten für die Quartiersentwicklung eine Herausforderung darstellt, da diese kaum persönlichen Bezug zum Quartier entwickeln und als Mieter oft auch problematisch sind, bieten sich durch den überdurchschnittlichen Anteil kreativer Milieus große Potenziale für die Schaffung attraktiver, urbaner Quartiere. Diese Potentiale sind in den Wohnbezirken Remberg, Zentrum und Wehringhausen-Ost aufgrund eines überdurchschnittlichen Anteils an Exeditiven am deutlichsten ausgeprägt. In diesen Gebieten kann der allgemeine Reurbanisierungstrend in Hagen am ehesten Fuß fassen. Diese Potentiale, sich als "Kreativquartiere" zu profilieren sind in den genannten Wohnbezirken aufgrund eines stark überdurchschnittlichen Anteils an Exeditiven am ausgeprägtesten.

- **Gebietstyp 2 – Wohngebiete der Traditionellen und Prekären**

Auch diese Wohnbezirke charakterisiert eine hohe Konzentration von wirtschaftlich schwachen und stark von öffentlichen Transfergeldern abhängigen Haushalten (Anteil der Konsum-Hedonisten, Experimentalisten, Prekären und Traditionellen größer als 50 %). In diesem Gebietstyp liegt ein deutlicher Schwerpunkt auf den Milieus der Traditionellen und Prekären. Die diesen Milieus zugeordneten Haushalte zeichnen sich häufig durch Resignation und Passivität aus, so dass man nicht von einem Engagement für das Quartier ausgehen kann. Durch den starken Rückgang des Milieuanteils der Traditionellen aufgrund ihres hohen Altersdurchschnitts können in unattraktiven Lagen teilweise jetzt schon akute Leerstandsprobleme in Zukunft noch weiter zunehmen. Für die stark auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesenen Milieus kann es aufgrund der häufig eher peripheren Lage ihrer Wohnbezirke zu Versorgungsschwierigkeiten kommen.

- **Gebietstyp 3 – Wohngebiete der Traditionellen und Hedonisten**

Hierbei handelt es sich um einen weiteren Gebietstyp, der ebenfalls durch eine Konzentration von wirtschaftlich schwachen und stark von öffentlichen Transfergeldern abhängigen Haushalten geprägt ist. Die Konsum-Hedonisten, Experimentalisten, Prekäre und Traditionelle stellen hier sogar mehr als 60 % aller Haushalte, wobei die Traditionellen und Konsum-Hedonisten dominieren. Die Mischung von Traditionellen und Hedonisten ist allerdings konfliktrichtig, da hier sehr unterschiedliche Lebenseinstellungen aufeinandertreffen. Der hohe Anteil der Kon-

sum-Hedonisten stellt eine Herausforderung für die Hauseigentümer dar (evtl. Mieterückstände, Mietnomadentum). Zudem besteht hier durch die stark rückgängige Zahl der Haushalte der Traditionellen ein erhöhtes Leerstandsrisiko und somit konsequenten Handlungsbedarf für die Hauseigentümer.

- **Gebietstyp 4 – Gemischtes Gebiet mit vielen Traditionellen**

Die Quartiere des vierten Gebietstyps zeichnen sich durch eine große Mischung von verschiedenen Milieus aus, wobei ein hoher Anteil von Traditionellen festzustellen ist. Die starke Schrumpfung dieses Milieus in der Zukunft wird zu einer Veränderung der Milieustruktur und in unattraktiven Lagen zu vermehrten Leerständen führen. Dadurch, dass neben den wirtschaftlich schwachen Milieus auch die Milieus der Mittel- und Oberschicht in größerem Umfang vorhanden sind, bestehen für die Quartiere insgesamt allerdings vielfältige (positive und negative) Entwicklungsoptionen.

- **Gebietstyp 5 – Mischquartiere**

Auch in diesem Gebietstyp mischen sich die verschiedenen Milieus, allerdings findet sich hier kein überdurchschnittlicher Anteil an Traditionellen. Sowohl die wirtschaftlich schwachen Milieus sind mit einem größeren Anteil vertreten, als auch die Milieus der Ober- und oberen Mittelschicht. Auch in diesen Quartieren existieren vielfältige Entwicklungsoptionen in positiver und negativer Richtung. Eine differenzierte Betrachtung dieser Gebiete ist notwendig, um attraktive Mikrolagen zu identifizieren und auszubauen.

- **Gebietstyp 6 – Wohngebiete der Bürgerlichen Mitte**

In Gebieten dieses Typs konzentrieren sich die etablierten Haushalte mit eher konservativer Lebenseinstellung aus der Mittel- und Oberschicht. Besonders die Bürgerliche Mitte ist hier stark vertreten. Sowohl die Bürgerliche Mitte als auch die Konservativ-Etablierten stellen gemeinsam in den Gebieten mindestens 30 % der Haushalte. Vor allem Wohnbezirke im Nordosten des Stadtgebietes sind diesem Gebietstyp zuzuordnen. Die Haushalte in diesen Gebieten sind stark an Sauberkeit und Sicherheit sowie einer homogenen Milieustruktur interessiert. Hier herrschen auch Sorgen und Ängste vor allen fremden Einflüssen vor, die - sofern sie auftreten oder befürchtet werden - schnell zu Abwanderungserscheinungen dieser Milieus führen können.

- **Gebietstyp 7 – Wohngebiete der konservativen Oberschicht**

In diesen Gebieten ist das Milieu der Konservativ-Etablierten stark überdurchschnittlich vertreten. Dieses Milieu stellt hier mindestens ein Fünftel, in einigen Fällen sogar bis zu einem Drittel der Haushalte. Auch die Bürgerliche Mitte ist hier breit vertreten, beiden Milieus zusammen gehören in den Gebieten mindestens 40 % der Haushalte an. In großen Teilen bestehen diese Gebiete also aus einer konservativ eingestellten, wirtschaftlich gut gestellten Bürgerschaft. Mit Ausnahme des Wohnbezirkes Emst-West handelt es sich um eher ländlich geprägte Wohnbezirke in den Randlagen des Hagener Stadtgebietes. Aufgrund des hohen Anteils der Konservativ-Etablierten, die sich durch einen hohen Altersdurchschnitt auszeichnen, sind viele Quartiere dieses Typs von Überalterungstendenzen betroffen. Aufgrund der hohen Qualität der Wohnstandorte der Quartiere sind allerdings zunehmende Leerstände nicht zu befürchten.

- **Gebietstyp 8 – Wohngebiete der modernen Oberschicht**

Gebietstyp 8 zeichnet sich wie Gebietstyp 7 durch sehr kaufkraftstarke Haushalte aus. Der Anteil an konservativ eingestellten Haushalten ist hier jedoch geringer, der Anteil der Performer und Liberal-Intellektuellen dagegen deutlich höher. Mindestens ein Viertel der Haushalte ist in den Gebieten diesen beiden Milieus zuzuordnen. Milieus der Unterschicht sind hier kaum vertreten. Die Milieustruktur ist wenig konflikträftig und die stabile Entwicklung der vorherrschenden Milieus eröffnet unproblematische Entwicklungsperspektiven.

Abbildung 47 zeigt die räumliche Verteilung der Gebietstypen im Hagener Stadtgebiet:

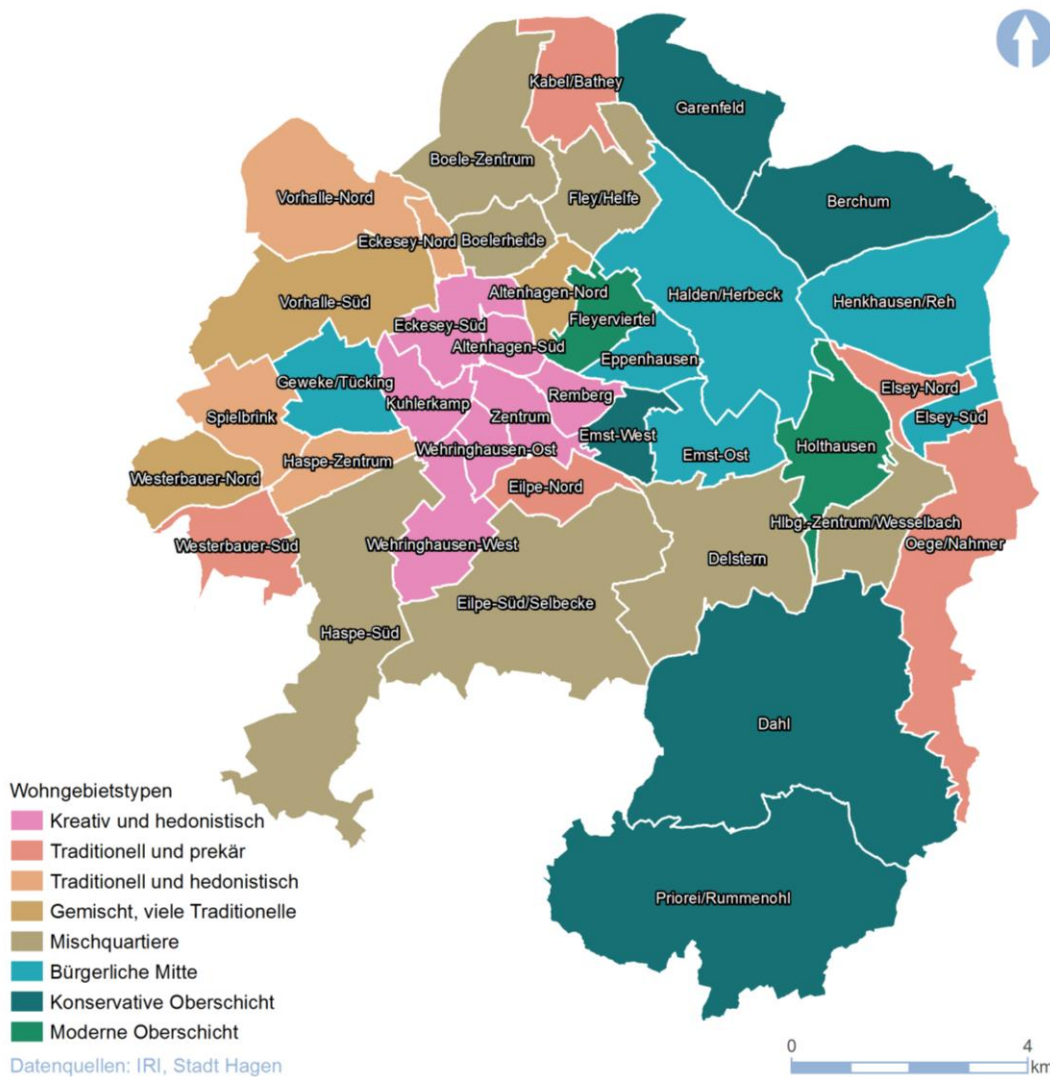


Abbildung 47: Wohngebietstypen in Hagen (Quelle: IRI)

#### 4.9 Migrantenmilieus

Die klassischen Sinus-Milieus bilden die deutschstämmige Bevölkerung und deren Kultur und Gesellschaft ab (Beck, Perry 2007: 188). Die lebensweltliche Situation von Migrantenhaushalten wird

durch normale Sinus-Milieutypisierung nur unzureichend dargestellt. Deshalb existiert für die Migrantenhaushalte eine separate Milieutypisierung, die die Haushalte ebenfalls nach sozialer Lage und nach der grundlegenden Werteorientierung („Grundorientierung“) unterscheidet, sich jedoch bezüglich der Unterscheidung von Grundorientierungen an den besonderen Lebenswelten von Migranten orientiert. Aufgrund der hohen Bedeutung migrantischer Milieus für die Stadt Hagen zeigt Abbildung 48 die Abgrenzung der acht Migrantenmilieus und die Bedeutung der Migrantenmilieus in Deutschland und in Hagen.

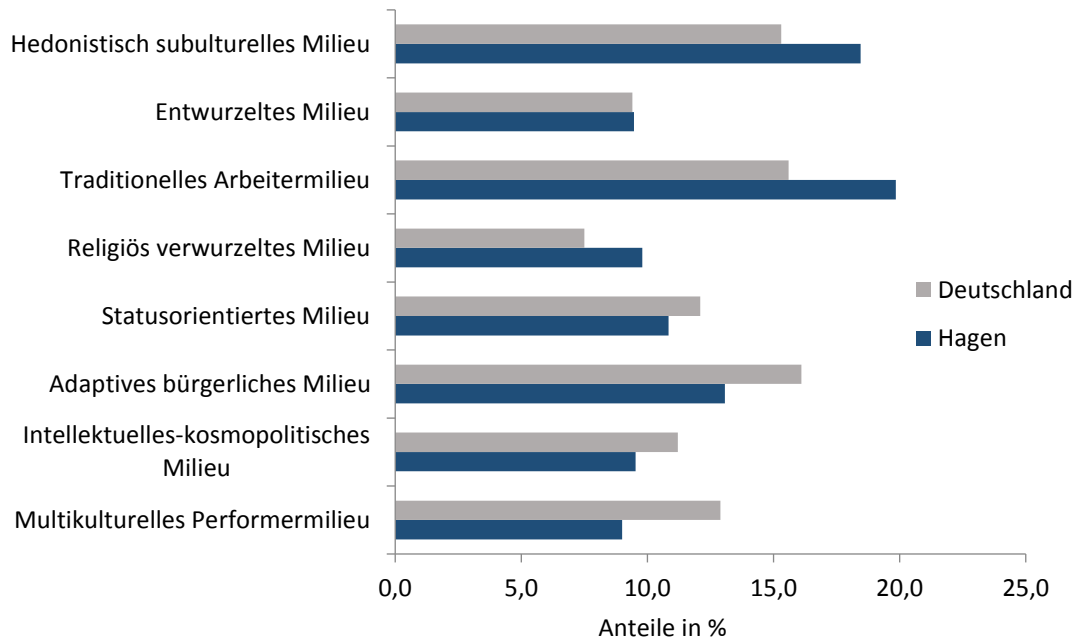


Abbildung 48: Migrantenmilieus Hagen und bundesweit (Quelle: vhw)

Die Migrantenmilieustruktur in Hagen weicht in einigen Bereichen deutlich von der deutschlandweiten Milieuverteilung ab. Auffällig ist vor allem der stark überdurchschnittliche Anteil des hedonistisch-subkulturellen Milieus (18,5 %) und des traditionellen Arbeitermilieus (20 %), die zusammen genommen fast 40 % der migrantischen Haushalte in Hagen repräsentieren (Vergleich Deutschland 31 %). Zudem liegt der Anteil des unter dem Gesichtspunkt der Integration problematischen Milieus der religiös Verwurzelten mit fast 10 % in Hagen deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 7,5 %. Die Migrantenmilieus der Ober- und Mittelschicht sind dagegen nur unterdurchschnittlich stark vertreten. Hier fällt vor allem der geringe Anteil der multikulturellen Performer auf. Auch das adaptive Bürgerliche Milieu, in dem vor allem junge gut integrierte und beruflich erfolgreiche Migranten subsumiert sind, ist in Hagen nur mit einem deutlich unterdurchschnittlichen Anteil vertreten.

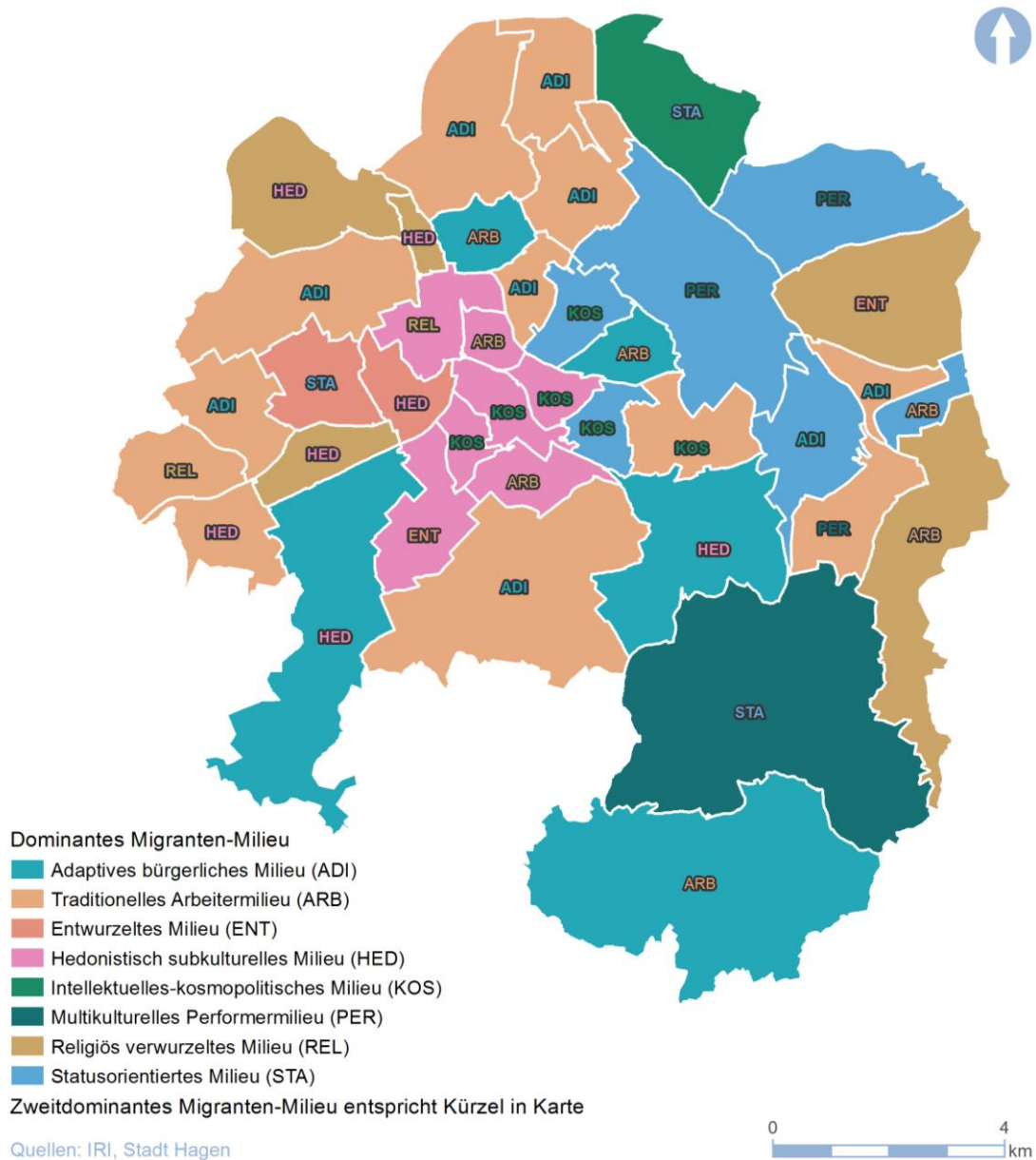


Abbildung 49: Dominante Migrantenmilieus in den Hagerer Wohnbezirken (Quelle: vhw/microm)

Wie stark die einzelnen Migrantenmilieus in den Hagerer Wohnbezirken vertreten sind zeigt Abbildung 49. Die Auswertung macht deutlich, dass das kaufkraftschwache, vor allem durch junge Menschen geprägte hedonistisch-subkulturelle Milieu in den innerstädtischen und innenstadtnahen Wohnbezirken das dominante Milieu darstellt. Das stark durch Ältere geprägte traditionelle Arbeitermilieu ist dagegen in den peripher gelegenen Wohnbezirken im westlichen Teil des Stadtgebietes stark vertreten. In den westlich der Innenstadt gelegenen Wohnbezirken Kuhlerkamp und Gewecke/Tücking finden sich sehr viele Migranten aus dem „Entwurzelten Milieu“, das überdurchschnittlich durch Arbeitslosigkeit, sehr geringe Einkommen und ein Gefühl der Perspektivlosigkeit geprägt ist. In den Wohnbezirken Haspe-Zentrum, Vorhalle-Nord, Eckesey-Nord, Henkhausen/Reh und Oege/Nahmer ist dagegen das zumeist schlecht integrierte Milieu der „Religiös Verwurzelten“ vorherrschend. Hier bestehen erhöhte Integrationsherausforderungen.

Das moderne, aufstiegsorientierte adaptive bürgerliche Milieu konzentriert sich vor allem in den randstädtisch gelegenen Wohnbezirken im Süden des Stadtgebietes aber auch in den Wohnbezirken Boelerheide und Eppenhausen. Gut gebildete, einkommensstarke Migranten aus dem multi-kulturellen Performer-Milieu und dem Intellektuellen-kosmopolitischen Milieu sind in den Wohnbezirken Garenfeld und Dahl dominant. Aber auch in bestimmten Innenstadtbezirken ist die gut integrierte migrantische Oberschicht stark vertreten: Das intellektuell-kosmopolitische Milieu stellt in den Wohnbezirken Zentrum, Remberg sowie Wehringhausen-Ost das zweitstärkste Migrantenmilieu dar.

4.10 Prognose der zukünftigen Entwicklung der Zahl der Einwohner und Haushalte

Aufgrund der aktuell feststellbaren starken Beeinflussung der Einwohnerentwicklung durch die Auslandszuwanderung findet die Vorausberechnungen der Bevölkerungsentwicklung derzeit unter erschwerten Bedingungen statt. Im Folgenden werden die zwei aktuellsten vorliegenden Einwohnerprognosen vorgestellt und anschließend eine eigene Vorausberechnung der Entwicklung der Zahl der Einwohner und Haushalte in Hagen dargestellt.

Im Jahr 2014 hat IT.NRW eine Vorausberechnung der Bevölkerung in den nordrhein-westfälischen Kommunen für den Zeitraum bis 2040 durchgeführt. Eine weitere relativ aktuelle Prognose wurde vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) erstellt. Die Annahmen für die Prognosen wurden aus der vergangenen Entwicklung zahlreicher demografischer Komponenten (Fertilität, Säuglingssterblichkeit, Lebenserwartung, Wanderungsverflechtungen) abgeleitet.

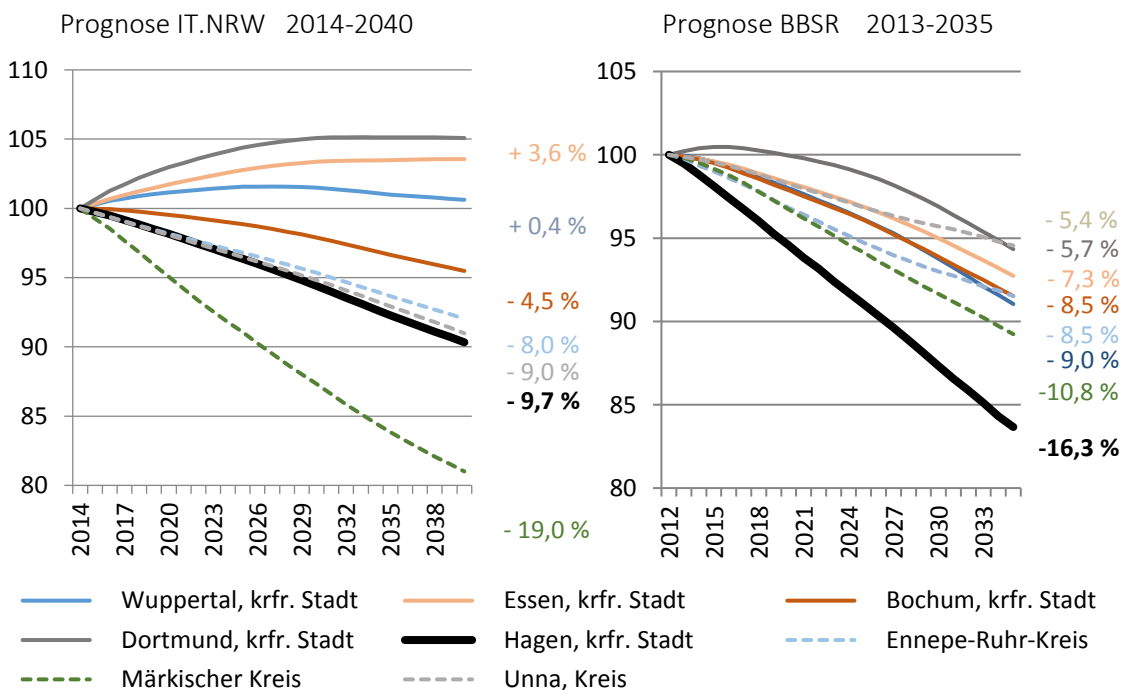


Abbildung 50: Prognose IT.NRW 2014-2040 (links); Prognose BBSR 2013-2035 (rechts) (Quelle: IT.NRW; BBSR)

In beiden Prognosen wird für die Stadt Hagen ein deutlicher Rückgang der Einwohnerzahlen vorhergesagt. Allerdings weicht die reale Entwicklung bereits wenige Jahre nach Prognoseerstellung



deutlich von den vorliegenden Zahlen ab: In Hagen hat sich wie in den meisten anderen Städten die Einwohnerzahl deutlich besser als prognostiziert entwickelt. Deshalb ist es notwendig, eine neue Vorausberechnung vorzunehmen, welche die aktuelle Entwicklung im Bereich der Auslandszuwanderung angemessen berücksichtigt. Im Rahmen der Vorausberechnung werden drei Szenarien entwickelt.

Vor dem Hintergrund der derzeitigen Entwicklungen ist es für die Vorausberechnung entscheidend, die Wanderungsbewegungen mit dem Ausland und die Entwicklung der ausländischen Bevölkerung genau zu erfassen und diesbezüglich sinnvolle Annahmen zur zukünftigen Entwicklung zu treffen. Die Untersuchungen hierzu werden im Folgenden vorgestellt. Zuvor wird jedoch auf die Entwicklung der Zahl der Einwohner mit deutscher Staatsbürgerschaft eingegangen.

Für die Prognose der Zahl der deutschen Staatsbürger in Hagen werden die nach Alter und Geschlecht differenzierten Angaben zur deutschen Bevölkerung in den Jahren 2010 bis 2014 sowie zur Wanderungsbilanz als Datengrundlage genommen. Mit Hilfe der Daten werden die Zahl der Geburten der Frauen im gebärfähigen Alter sowie die altersspezifische Sterbehäufigkeit und die altersspezifischen Wanderungsquoten ermittelt. Zusätzlich wird die Zahl der jährlichen Einbürgerungen berücksichtigt. Mit Hilfe dieser Variablen kann eine Fortschreibung der Entwicklung der Geburtskohorten erfolgen und eine Kohortenmatrix erstellt werden. Gemäß dieser Berechnung ist für die Einwohner mit deutscher Staatsbürgerschaft bei Betrachtung des jährlichen natürlichen Saldos (Differenz aus Lebendgeborenen und Gestorbenen) von einem Gestorbenenüberschuss von knapp 1.000 pro Jahr auszugehen. Dieser variiert jedoch von Jahr zu Jahr aufgrund der Abfolge geburtsstarker und geburtsschwacher Jahrgänge.

Bei der Wanderungsbilanz deutscher Staatsbürger lässt sich aus der relativ konstanten Entwicklung der letzten Jahre ein durchschnittlicher jährlicher Einwohnerverlust von 674 deutschen Staatsbürgern ableiten (Abbildung 51). Zusätzlich wird auf Basis der Zahlen der letzten Jahre von einer durchschnittlichen jährlichen Zahl von 514 Einbürgerungen ausgegangen.

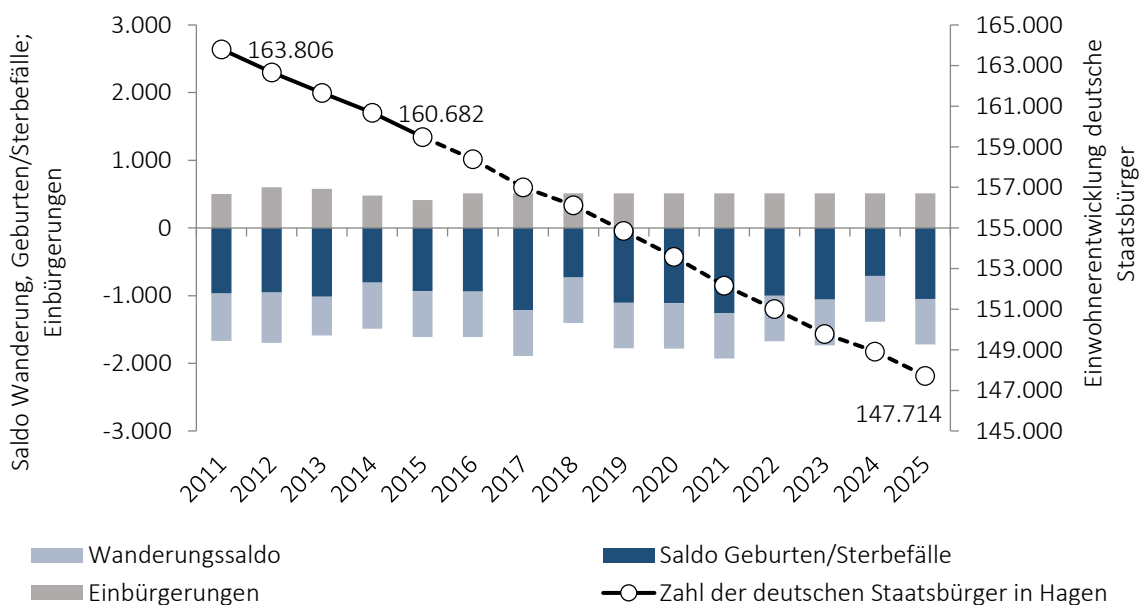


Abbildung 51: Entwicklung der Zahl der deutschen Staatsbürger in Hagen (Quelle: Prognose auf Basis von Daten von IT.NRW und der Stadt Hagen)

Insgesamt ergibt sich auf Basis der gemachten Annahmen und der Berechnungen bis zum Jahr 2025 ein kontinuierlicher Rückgang auf 147.714 deutsche Einwohner in Hagen.

Die Zahl der ausländischen Einwohner Hagens wird getrennt von der der deutschen prognostiziert, da für die Ausländer aufgrund des derzeitigen großen Einflusses verschiedener Zuwanderungstrends nationalitätenspezifische Einwohnerentwicklungsprognosen erstellt werden sollten.

Zunächst wurde hier deshalb die Entwicklung der Zahl der ausländischen Einwohner differenziert nach Nationalität untersucht, wobei verschiedene Nationalitäten nach Herkunftsregionen aggregiert wurden.

	2011	2012	2013	2014	2015
Saldo EU Nordwesteuropa	-7	12	1	0	2
Saldo EU Osteuropa	111	180	544	319	406
Saldo EU Südosteuropa	53	81	337	820	2057
Saldo EU Südeuropa	59	200	372	263	270
Balkan (nicht EU-Staaten)	-51	13	41	24	103
Rest Europa (ohne Balkan)	-28	5	18	-25	-8
Türkei	-274	-248	-262	-106	-102
Marokko, Tunesien	-34	2	16	13	43
Syrien	-3	23	48	239	474
Afrika (ohne Marokko, Tunesien)	-10	7	3	66	66
Asien (ohne Syrien)	17	36	66	81	95
Amerika/Australien	10	3	11	11	-7
sonst. (staatenlos, ungeklärt)	-9	-6	1	-11	38

Abbildung 52: Veränderung der Zahl der ausländischen Einwohner differenziert nach Herkunftsland/-region (Quelle: Stadt Hagen)

Es zeigt sich, dass 2014 und 2015 vor allem die Zahl der Einwohner aus Rumänien und Bulgarien (EU Südosteuropa) stark zugenommen hat. Im Jahr 2015 stieg die Zahl der Rumänen und Bulgaren in Hagen um mehr als 2.000 Personen an. Stark zugenommen hat seit 2014 zudem die Zahl der Einwohner mit syrischer Nationalität. Bereits früher setzte der Anstieg der Einwohner aus den ost- und südeuropäischen EU-Ländern ein. Der jährliche Zuwachs an Einwohnern aus diesen Regionen betrug in den letzten Jahren jeweils zwischen 250 und 400 Personen. Angestiegen ist zudem in den letzten Jahren die Zahl der Einwohner aus den Nicht-EU-Balkanstaaten, aus Marokko und Tunesien, aus dem restlichen Afrika (ohne Marokko und Tunesien), aus Asien (ohne Syrien) sowie von Personen ohne Staatszugehörigkeit (Staatenlose). Bei den Einwohnern mit türkischer Nationalität ist seit vielen Jahren ein Rückgang um ca. 100-250 Personen pro Jahr zu beobachten, der vor allem auf Abwanderungen und Einbürgerungen zurückzuführen ist.

Durch die Betrachtung der Entwicklung der ausländischen Bevölkerung können wichtige Treiber der aktuellen Bevölkerungszunahme in Hagen identifiziert werden: Vor allem die Zuwanderung aus Süd-, Ost- und Südosteuropa verändert die Lage. Zusätzlich wird auch der starke Einfluss der Flüchtlingszuwanderung deutlich. Um diesen besser zu quantifizieren und Aussagen zur Entwicklung im Jahr 2016 und in den Folgejahren machen zu können, wurde in Abb. 53 die Zahl der Personen, die sich 2015 im Asylverfahren befanden, noch näher untersucht.

Herkunftsland	Personen im Asylverfahren 2015	Schutzquote
Syrien	494	84 %
Afghanistan	212	39 %
Irak	158	90 %
Iran	56	54 %
Nigeria	44	6 %
Bangladesch	42	35 %*
Kosovo	58	0,2 %
Albanien	48	0,4 %
Serbien	91	0,1 %
Sonstige	445	35 % *

Abbildung 53: Personen im Asylverfahren in Hagen und Schutzquoten differenziert nach Herkunftsland (Quelle: Stadt Hagen)

Auf Basis der vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) für 2015 angegebenen Schutzquoten<sup>9</sup>, die den Anteil aller Asylanerkennungen, Gewährungen von Flüchtlingsschutz sowie Feststellungen eines Abschiebeverbotes differenziert für unterschiedliche Nationalitäten anzeigen, können aus den Angaben zur Zahl der Personen im Asylverfahren die voraussichtlich zukünftig in Hagen verbleibenden Flüchtlinge geschätzt werden. Zudem wurde versucht, mit Hilfe der Festlegung von Abschiebequoten (höhere Quote bei Flüchtlingen aus sicheren Herkunftsländern) eine Einschätzung über die Zahl nicht bleibeberechtigten Flüchtlinge zu bekommen, die durch den Nicht-Vollzug der Abschiebung in Hagen verbleiben werden.

Bei der über 2016 hinausgehenden Einschätzung des Flüchtlingszuzuges wird auf aktuelle Studien des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW)<sup>10</sup> sowie von Empirica<sup>11</sup> zurückgegriffen, in denen deutschlandweite Aussagen getroffen und auch Einschätzungen zur Quantität des Familiennachzugs gemacht werden. Dabei werden drei Prognosen aus diesen Studien für unsere weiteren Berechnungen verwendet, die die Bandbreite der derzeitigen Diskussion über die weitere Entwicklung des Flüchtlingszuzuges abbilden.

<sup>9</sup> Bundesdrucksache 18/7625: Ergänzende Informationen zur Asylstatistik für das Jahr 2015

<sup>10</sup> IW-Report 18/2016: Zuwanderung, Wohnungsnachfrage und Baubedarfe. Aktualisierte Ergebnisse des IW Wohnungsbedarfsmodells

<sup>11</sup> Empirica 2016: Verteilung der Flüchtlinge in Deutschland Vorschlag für eine nachhaltige regionale Verteilung

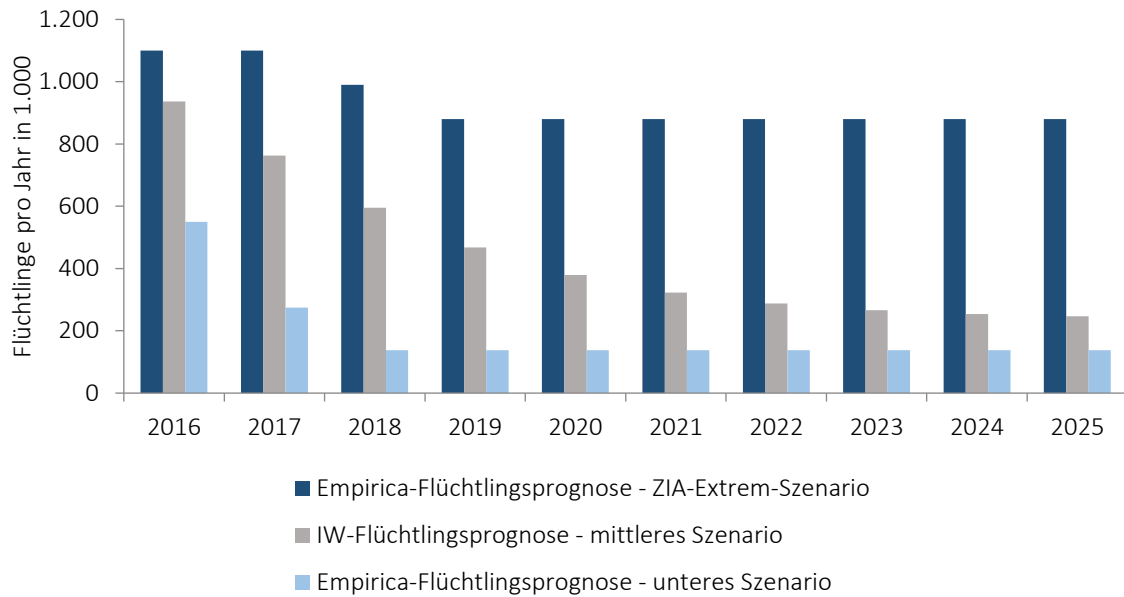


Abbildung 54: Prognosen zum Flüchtlingszuzug nach Deutschland (Quelle: IW; Empirica)

Die in den Prognosen angegebene Veränderung des Flüchtlingszuzuges wurde auf Hagen herunter gebrochen, wobei für Hagen ausgehend von dem Zuzug im Jahr 2015 die gleichen jährlichen Veränderungsraten wie auf Bundesebene angenommen werden. Die auf Basis der drei Prognosen ermittelten Zahlen, zur Veränderung der Zahl der Flüchtlinge in Hagen bis zum Jahr 2025, bilden somit die Grundlage für die Entwicklung von drei Szenarien zur Gesamtentwicklung der hiesigen Einwohnerzahlen:

- In Szenario 1 wird die Empirica-Prognose zum zukünftigen Flüchtlingszuzug zugrunde gelegt, die im Auftrag des Zentralen Immobilien-Ausschusses (ZIA) entwickelt wurde. Diese geht von einem nahezu ungebremsten Zuzug von Flüchtlingen aus, der sich in den kommenden Jahren auf hohem Niveau stabilisieren wird. Außerdem wird in Szenario 1 angenommen, dass bis 2025 der Wanderungsüberschuss mit den süd- und osteuropäischen EU-Ländern konstant hoch bleibt, lediglich der Zuzug aus Südosteuropa geht aufgrund der geplanten Beschränkung der Sozialleistungen für Zuwanderer leicht zurück.

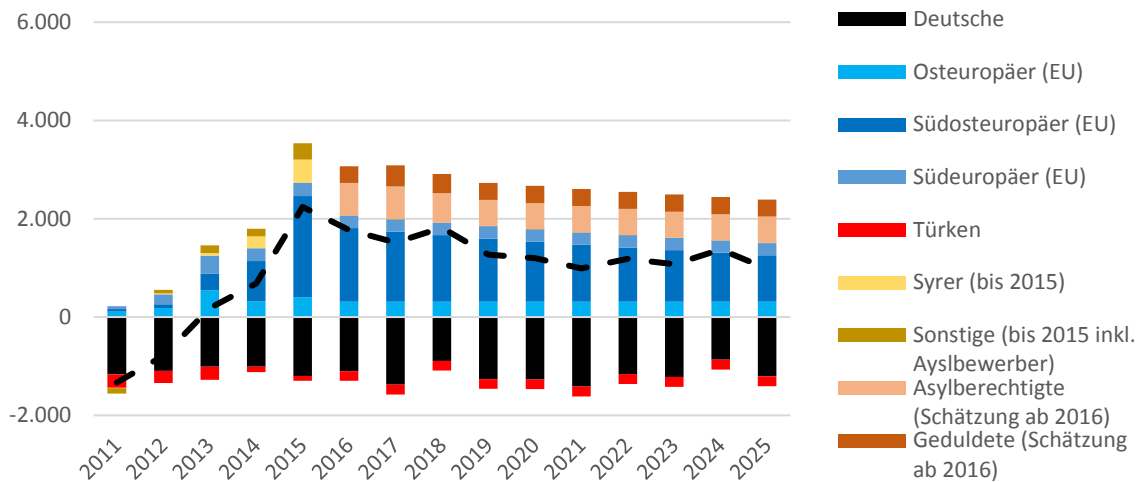


Abbildung 55: Szenario 1 (Quelle: eigene Berechnungen)

- In Szenario 2 wird für die Einschätzung der Flüchtlingszuwanderung die mittlere Prognose des Instituts der deutschen Wirtschaft herangezogen, die einen langsamen, kontinuierlichen Rückgang des jährlichen Flüchtlingszuzuges auf ca. 250.000 im Jahr 2025 vorhersieht. Zusätzlich wird in diesem Szenario ein kontinuierlicher Rückgang des Wanderungsüberschusses aus Südosteuropa sowie aus Ost- und Südeuropa angenommen.

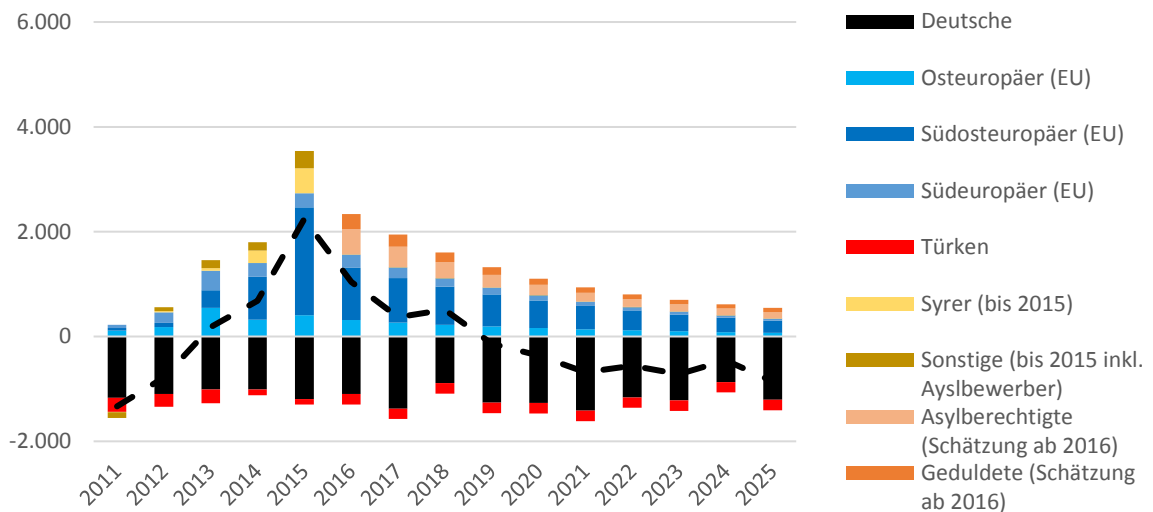


Abbildung 56: Szenario 2 (Quelle: eigene Berechnung)

- Szenario 3 legt in Bezug auf die Flüchtlingszuwanderung die unterste Prognose von Empirica zugrunde, die einen noch deutlich stärkeren Rückgang der Flüchtlingszahlen vorhersieht als die mittlere IW-Prognose. Des Weiteren wird in diesem Szenario davon ausgegangen, dass die Zuwanderung aus Ost- und Südosteuropa deutlicher zurückgeht und die Wanderungsbilanz mit Südeuropa (aufgrund einer verbesserten Konjunktur in diesen Ländern) ab 2022 sogar eine negative Bilanz (Wanderungsverlust) aufweist.

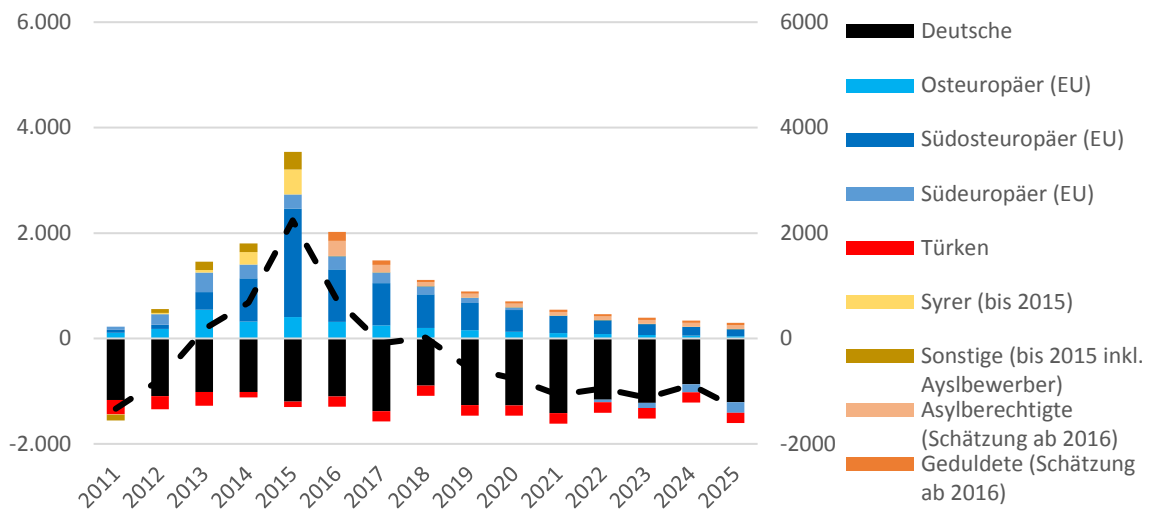


Abbildung 57: Szenario 3 (Quelle: eigene Berechnung)

Führt man die Szenarien für die Entwicklung der Zahl der Ausländer mit der Prognose der Zahl der deutschen Einwohner zusammen, so ergeben sich für Hagen die folgenden Gesamtszenarien für die Entwicklung der Einwohnerzahlen bis 2025:

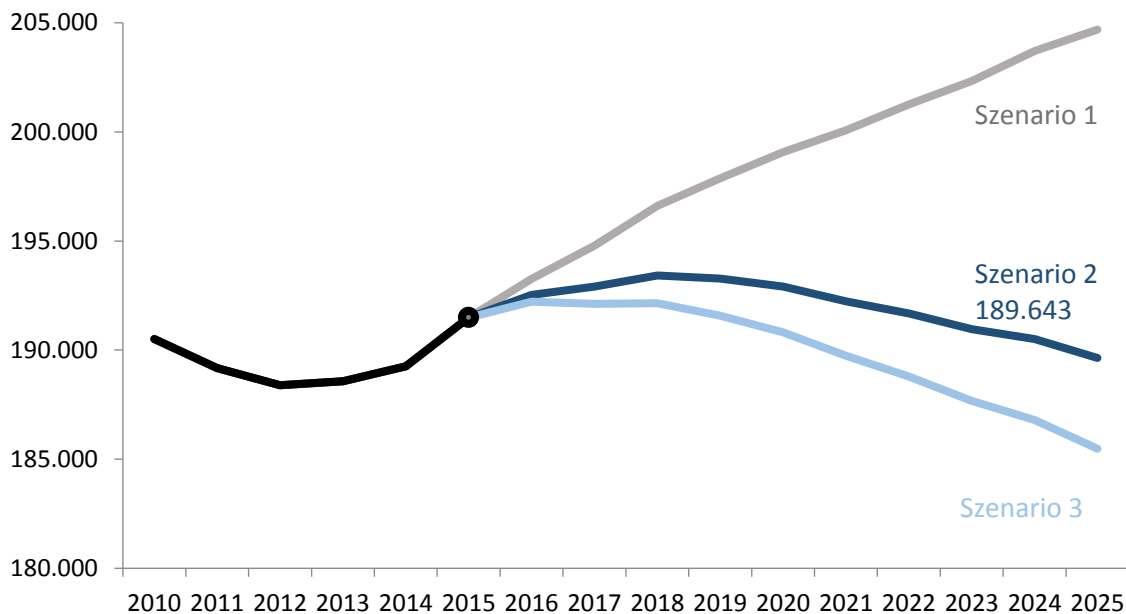


Abbildung 58: Drei Szenarien für die Weiterentwicklung der Einwohnerzahl in Hagen (Quelle: Eigene Berechnung)

Wie bereits erwähnt ist für den Wohnungsmarkt die Entwicklung der Zahl der Haushalte in Hagen noch wichtiger als die Entwicklung der Zahl der Einwohner, da in der Regel jeder Haushalt eine Wohnung benötigt. Um die Entwicklung der Zahl der Hager Haushalte aus der Einwohnerentwicklung abzuleiten, muss die Zahl der Einwohner mit der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Hagen dividiert werden. IT.NRW gab für das Jahr 2014 für Hagen eine durchschnittliche Haushalts-

größe von 1,97 Personen an. Entsprechend dem allgemeinen Trend zu kleineren Haushalten prognostiziert IT.NRW (Cicholas und Ströker 2015) einen kontinuierlichen Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße auf 1,94 Personen im Jahr 2025. Dieser vorhergesagte Rückgang wurde bei der Berechnung der Entwicklung der Zahl der Haushalte in Hagen berücksichtigt. Für die Entwicklung der Haushaltszahlen in den drei genannten Szenarien ergibt sich demnach folgendes Bild (Abb. 59).

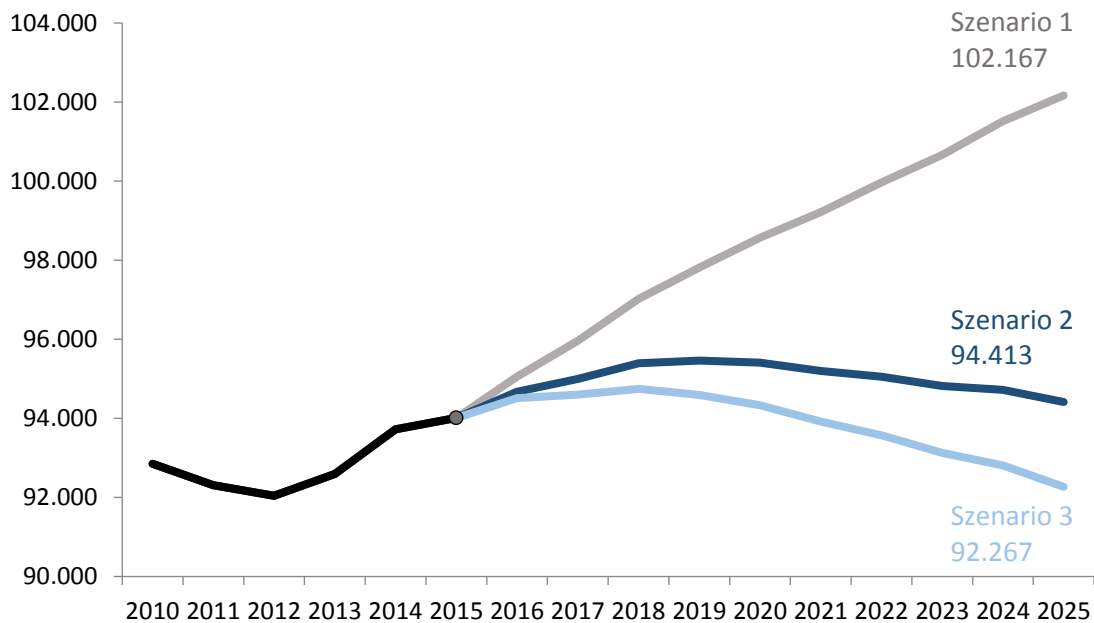


Abbildung 59: Drei Szenarien für die Weiterentwicklung der Zahl der Haushalte in Hagen (Quelle: Eigene Berechnung)

Aufgrund des Rückgangs der durchschnittlichen Haushaltsgröße verläuft die Entwicklung der Zahl der Haushalte positiver als die der Einwohner. Selbst in Szenario 3 liegt die Zahl der Haushalte im Jahr 2025 noch über dem Wert von 2012. Allerdings hat dieses Szenario ab 2018 den deutlichsten Rückgang zu verzeichnen. Szenario 1 geht bis 2025 von einem kontinuierlichen Anstieg der Haushaltszahlen auf über 100.000 aus, Szenario 2 wird 2019 seinen Höhepunkt bei 95.462 Haushalten erreichen und ab diesem Zeitpunkt wieder sinken.

Da die Annahmen des zweiten Szenarios vor dem Hintergrund der bisherigen Entwicklungen im laufenden Jahr 2016 als die wahrscheinlichsten erscheinen und mit städtischen Vertretern auch als solche diskutiert wurden, wird für alle weitergehenden Überlegungen und Vorausberechnungen (v.a. Flächenbedarfsprognose) dieses Szenario als Grundlage herangezogen.

#### 4.11 Zwischenfazit

Wie bereits im zweiten Kapitel herausgestellt, hat Hagen mit wirtschaftlichen Problemen zu kämpfen, die eine hohe Anzahl an Arbeitslosen und Transfergeldempfängern sowie einer vergleichsweise niedrigen Kaufkraft zur Folge haben. Dabei ist jedoch eine große räumliche Ungleichheit im Stadtgebiet festzustellen, die sich in den letzten Jahren auch noch weiter verschärft hat: Während

in den Tallagen – vor allem in den Wohnlagen im nördlichen Bereich des Ennepetals - sozialstrukturelle Probleme geballt auftreten ist der Nordosten des Stadtgebietes durch kaufkraftstarke Haushalte und einen sehr geringen Anteil an Transfergeldempfängern geprägt. Dies korrespondiert mit den bereits festgestellten niedrigen Leerständen und dem hohen Immobilienpreisniveau in diesem Teil des Stadtgebietes. Gleichzeitig finden sich hier jedoch verstärkt Wohnbezirke mit einem überdurchschnittlich hohen Altersdurchschnitt und einer dementsprechend großen Gefahr der Überalterung einzelner Quartiere.

Lange Zeit hatte Hagen stärker noch als andere Kommunen in der Region mit Schrumpfungsprozessen zu kämpfen. In den letzten Jahren ist jedoch eine Trendumkehr festzustellen, die auf den starken Zuzug von Bewohnern aus dem Ausland zurückzuführen ist. Die Auslandszuwanderung der letzten Jahre stellt für den Hagener Wohnungsmarkt eine Chance und eine Herausforderung zugleich dar. Die starke Auslandszuwanderung sorgte dafür, dass vor allem in den innerstädtischen und innenstadtnahen Wohnbezirken in den Tallagen ein Anstieg der Einwohnerzahlen zu beobachten war. Dies wirkte sich positiv auf die dortige Leerstandssituation aus, hatte aber auch zusätzliche Belastungen der stark von der Auslandszuwanderung betroffenen Wohnbezirke zur Folge, die in den meisten Fällen bereits zuvor durch soziale Problemsituationen, einen hohen Anteil ausländischer Einwohner und Unterstützungsbedarf im Bereich der Integration gekennzeichnet waren.

Da nicht davon auszugehen ist, dass sich die Auslandszuwanderung auf dem Niveau der letzten Jahre fortsetzt, muss die „Verschnaufpause“ dazu genutzt werden, den Hagener Wohnungsmarkt auf die Zeit danach vorzubereiten. Es ist als wahrscheinlich anzusehen, dass die Haushaltszahl Hagens ab 2018-2019 wieder zurückgeht. Zudem ist davon auszugehen, dass die kaufkraftschwachen Milieus der Hedonisten und Experimentalisten in Hagen zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen und migrantische Milieus verstärkt Einfluss auf die Wohnraumnachfrage haben werden. Die Image- und Wandermotivbefragungen haben gezeigt, dass es der Hagener Wohnungsstandort schwer hat, sich gegen die starke Konkurrenz in den benachbarten Ballungsräumen durchzusetzen. Die Attraktivierung des Wohn- und Lebensumfeldes – insbesondere in den Tallagen - und die Verbesserung urbaner Freizeitangebote (v.a. im Bereich Gastronomie) stellen neben der Anpassung des Gebäudebestandes an die sich ändernden Verhältnisse wichtige Zukunftsaufgaben dar. Dieser Aspekt wird später bei den Handlungsempfehlungen wieder aufgegriffen.



## 5 Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage

Im Folgenden wird die zuvor untersuchte Angebots- und Nachfragesituation in Hagen gegenübergestellt um daraus Aussagen zum zukünftigen Bedarf an Neubau und Rückbau von Wohnflächen abzuleiten. Zudem werden die herausgearbeiteten angebots- und nachfragebezogenen Besonderheiten, Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des Hagener Wohnungsmarktes im Rahmen einer SWOT-Analyse gegenübergestellt.

### 5.1 Prognose des Wohnungsbedarfs bzw. -überhangs im Jahr 2025

Laut Zensus existierten im Jahr 2011 in Hagen 101.748 Wohnungen in Wohngebäuden sowie sonstigen Gebäuden mit Wohnraum. Die Statistikstelle der Stadt Hagen meldet auf Basis der Fortschreibung der Bautätigkeitsstatistik für das Jahr 2011 sogar einen Bestand an 105.434 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Bis zum Jahr 2013 stieg der Bestand an Wohnungen laut der Hagener Statistik weiter auf 105.748 an.

Die Zahl der Haushalte wird – wie bereits ausgeführt – von der Stadt Hagen mit 93.722 beziffert. Allerdings umfasst die kommunal veröffentlichte Zahl der Haushalte nur diejenigen, in denen Haushaltsbezugspersonen mit Hauptwohnsitz gemeldet sind. Dadurch kann die pauschale Annahme, dass pro Haushalt genau eine Wohnung nachgefragt wird, hier nicht aufrechterhalten werden (denn auch von Personen mit Nebenwohnsitz ist eine Nachfrage nach Wohnraum zu erwarten). Stattdessen wird aus den Angaben der Stadt Hagen zur Zahl der Haushalte und Wohnungen im Jahr 2011 und der für 2011 vorliegenden Leerstandsquote aus dem Zensus eine Verhältniszahl ermittelt (in diesem Falle 0,942). Mit dieser wird aus der Zahl der Haushalte die Nachfrage nach Wohnungen abgeleitet und über die Differenz zwischen der Zahl der nachgefragten Wohnungen und der Zahl der Wohneinheiten eine Leerstandsquote errechnet, die für das Jahr 2011 mit den Zensusdaten übereinstimmt.

Für die Vorausberechnung des Wohnungsbedarfs bzw. -überhangs wird eine Weiterentwicklung der Einwohner- und Haushaltszahlen gemäß der in Szenario 2 festgelegten Rahmenbedingungen vorausgesetzt. Unter diesen Bedingungen würde eine anhaltende, sich an den Vorjahren orientierende Neubau- und Rückbautätigkeit<sup>12</sup> zunächst einen Rückgang des Wohnungsüberhangs von 7.920 Wohnungen im Jahr 2012 auf 5.350 Wohnungen im Jahr 2018 zur Folge haben; ab dem Jahr 2019 würde der Wohnungsüberhang dann jedoch wieder auf 7.557 Wohnungen im Jahr 2025 steigen. Bezogen auf die Leerstandsquote heißt dies, dass diese von 7,5 % im Jahr 2012 zunächst auf 5 % im Jahr 2018 zurückgehen wird, bevor sie anschließend wieder auf 7 % ansteigt.

---

<sup>12</sup> Mittelwert Neubau 2011-2014: 238 Wohneinheiten/Jahr, Mittelwert Rückbau 2011-2014: 68 Wohneinheiten/Jahr

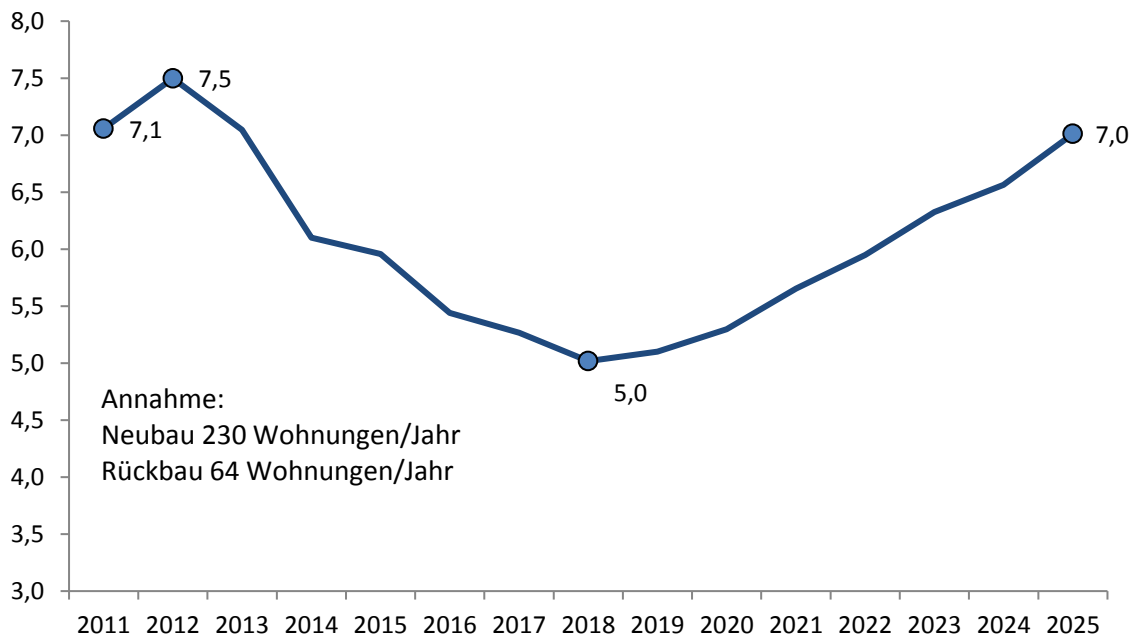


Abbildung 60: Entwicklung der Leerstandsquote bei gleichbleibender Neubau- und Abrisstätigkeit

Um die Leerstandsquote im Jahr 2025 auf den im Rahmen des Zensus ermittelten nordrhein-westfälischen Mittelwert von 3,7 % zu senken, müsste zwischen 2016 und 2025 statt eines jährlichen Zuwachses an Wohnungen (zwischen 2010 und 2014 ist das Hagener Wohnungsangebot pro Jahr im Schnitt um knapp 150 Wohnungen gewachsen) eine jährliche Reduzierung des Wohnungsbestandes um ca. 200 Wohnungen erfolgen.

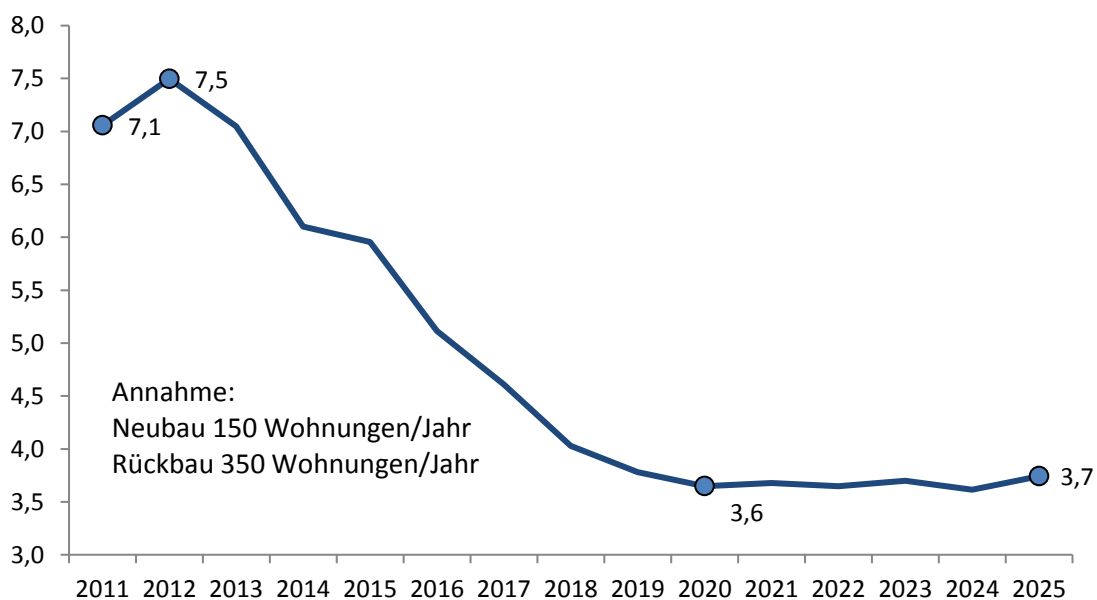


Abbildung 61: Entwicklung der Leerstandsquote bei reduzierter Neubau- und gesteigerter Abrisstätigkeit

Da auch weiterhin eine Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsneubau bestehen wird, die zur Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes bedient werden muss, um eine Abwanderung von Einwohnern in benachbarte Kommunen zu verhindern, sollte der jährliche Neubau auch zukünftig die Zahl von 150 Wohnungen nicht unterschreiten. Besonders von Seiten der Haushalte der Bürgerlichen Mitte, der Performer und auch des adaptiv pragmatischen Milieus ist auch zukünftig eine beständige Nachfrage nach Neubauf Flächen zu erwarten. Um trotzdem eine angemessene Leerstandsquote nicht zu überschreiten, ist ein Rückbau von 350 Wohnungen pro Jahr nötig. Zwischen 2016 und 2025 müssten demnach ca. 3.500 Wohnungen zurückgebaut werden.

Trotz eines Zurückfahrens der jährlichen Neubautätigkeit auf 150 Wohnungen ergeben sich aus den Neubauaktivitäten Flächenbedarfe, die im Folgenden näher quantifiziert werden sollen.

Vor dem Hintergrund der Entwicklung der letzten Jahre wird die Annahme aufgestellt, dass sich die Neubauaktivitäten zukünftig zu zwei Dritteln auf das Segment der Einfamilienhäuser und zu einem Drittel auf das Segment der Mehrfamilienhäuser aufteilen. Zudem wird als mittlere Grundstücksgröße pro Einfamilienhaus 473 m<sup>2</sup> und pro Wohnung im Mehrfamilienhaus 124 m<sup>2</sup> angenommen – dies sind Erfahrungswerte, die aus den Daten des RVR-Siedlungsflächenmonitorings abgeleitet wurden (Betrachtungszeitraum 2011-2014).

Auf Basis dieser Annahmen lässt sich ein Bedarf an Neubauf Flächen für Einfamilienhäuser in der Größenordnung von ca. 47 ha und für Mehrfamilienhäuser von ca. 6 ha ableiten. Dies ist mehr als auf Basis der bestehenden B-Pläne (10 ha) und auf weiteren potenziellen neuen Baugebieten (6 ha) von der Stadt Hagen bereitgestellt werden kann und auch mehr als der RVR für Hagen als kurz- oder mittelfristig verfügbare Flächenreserve ausweist (34,3 ha). Da es anzustreben ist, die Nachfrage nach Bauflächen zukünftig verstärkt auf Flächen zu lenken, die durch den erforderlichen Rückbau nicht mehr nachgefragter Altbaubestände frei wird, wird sich der zusätzliche Baulandbedarf allerdings in Grenzen halten.

## 5.2 SWOT-Analyse

Die in den vorangegangenen Kapiteln herausgearbeiteten Stärken und Schwächen, aber auch die Hemmnisse und Potenziale des Hagener Wohnungsmarktes werden im Folgenden in einer Vierfeldertabelle kurz zusammengefasst.

### Stärken

- Starker Zuzug aus dem Ausland. Dadurch Trendumkehr bei der Einwohner- und Haushaltsentwicklung
- Kaufkraftstarke Wohnbezirke im Nordosten des Stadtgebietes.
- Großer, z.T. attraktiver gründerzeitlicher Altbaubestand in mehreren Wohnbezirken (z.B. Wehringhausen)
- Naherholung im Wohnumfeld: Aus sehr vielen (auch innerstädtischen) Wohngebieten ist eine fußläufige Erreichbarkeit von Waldgebieten möglich.

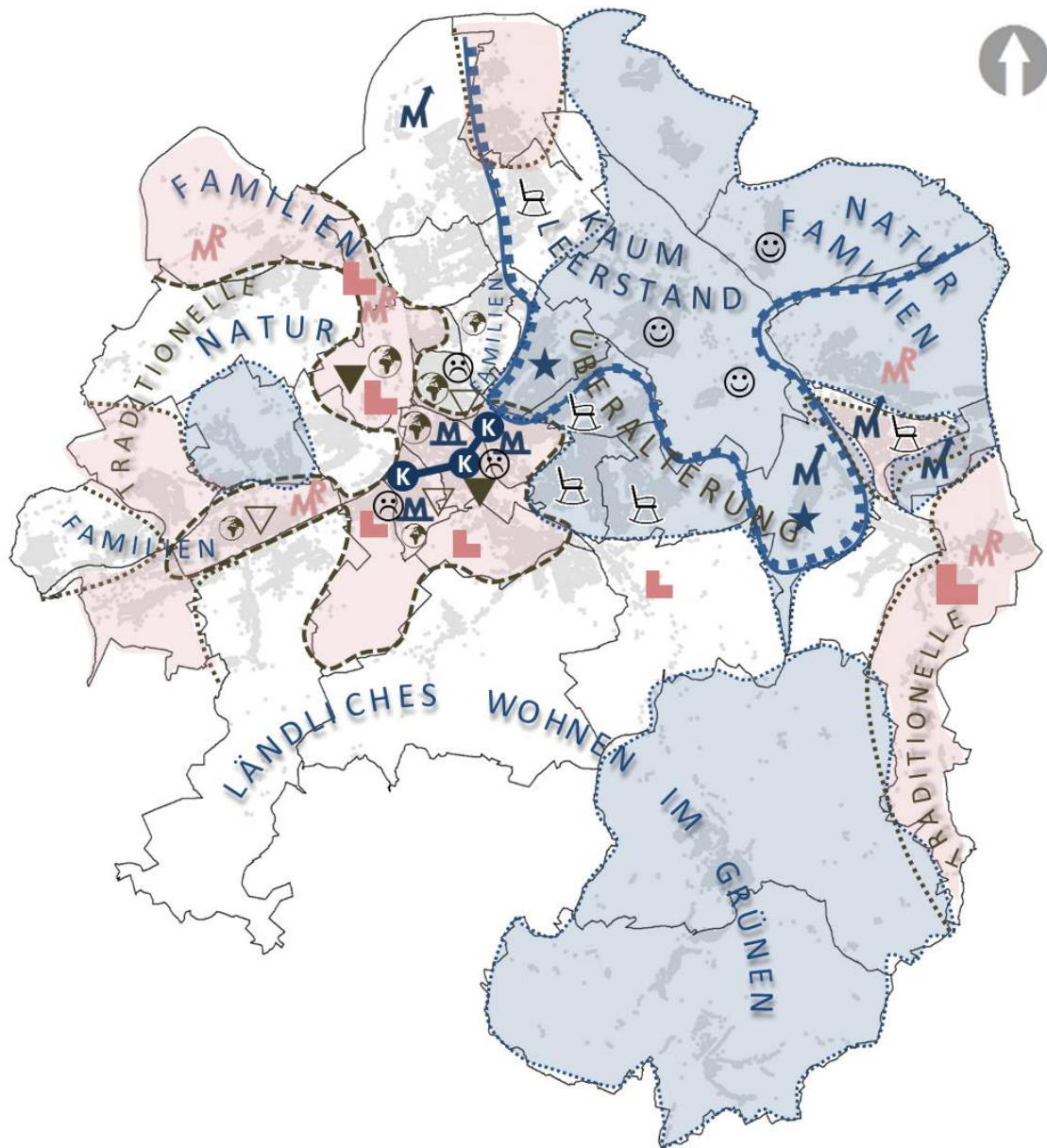
### Schwächen

- Stadtökonomische Entwicklung im regionalen Vergleich unterdurchschnittlich
- Schwierige Sozialstruktur, insbesondere in den innerstädtischen und innenstadtnahen Tallagen
- Vergleichsweise hoher Leerstand (ca. 7 %)
- Niedriges Mietpreisniveau schränkt Investitionsmöglichkeiten der Hauseigentümer stark ein
- Hohe inländische Wanderungsverluste
- Unterdurchschnittlicher Anteil an Personen in der Ausbildungsphase, auch aufgrund der fehlenden Präsenz-Universität

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Verdrängungsprozesse durch zu hohe Mietbelastungsquoten</li> <li>• Positive Entwicklung der Neubautätigkeit seit 2012</li> <li>• Relativ niedriges Kauf- und Mietpreisniveau macht den Wohnungsmarkt für Mieter und einkommensschwächere Kaufinteressierte attraktiv</li> <li>• Gute Verkehrserreichbarkeit (ICE-Haltepunkt, gut ins Straßen- und Schienennetz des Rhein-Ruhr-Ballungsraums integriert)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterdurchschnittlich vertreten sind die etablierten gesellschaftlichen Leitmilieus (Konservativ-Etablierte, Liberal-Intellektuelle und Performer) und die Expeditiven</li> <li>• Überdurchschnittlicher Anteil an Prekären und Hedonisten (auch bei den Migrantenmilieus)</li> <li>• Z.T. problematische Gemengelagen (Gewerbe/Wohnen) in den Flusstälern von Ennepe, Volme und Lenne</li> <li>• Insgesamt schlechtes Image als Wohnstandort, fehlende Attraktivität insbesondere für das urbane Wohnen</li> </ul>
<p><b>Potenziale/Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stabilisierung der lange Zeit rückläufigen Einwohnerentwicklung</li> <li>• Wandel zum Dienstleistungsstandort</li> <li>• Urbanisierungstrend: Die urbanen innerstädtischen Quartiere könnten Haushalte aus dem Umland anziehen</li> <li>• Die innenstadtaffinen Milieus der Expeditiven und Adaptiv-Pragmatischen werden ihre Anteile an der Bevölkerung erhöhen</li> <li>• Wohnbezirke Remberg, Zentrum und Wehringhausen-Ost bieten Potential als Standorte der Reurbanisierung aufgrund ihrer Milieustruktur (Kreative, Expeditive)</li> <li>• Problematische Wohnungsbestände (z.B. Leerstand) im Besitz engagierter, lokal verwurzelter institutioneller Vermieter (Genossenschaften, kommunales Wohnungsunternehmen)</li> <li>• Jährlicher Neubau bietet die Chance zur besseren Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes</li> </ul>	<p><b>Hemmnisse/Gefahren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unsicherheiten durch ausgeprägten Strukturwandel für Beschäftigte alter Leitbranchen (z.B. Metallerzeugung)</li> <li>• Kaum attraktive, hochwertige Flächen mit guter Versorgungsinfrastruktur für büroflächenaffine Unternehmen vorhanden</li> <li>• Prognostizierter Einwohnerrückgang und Rückgang der Zahl der Haushalte, wenn die Zuwanderung aus dem Ausland zurückgeht</li> <li>• Überalterung in den nördlichen Wohnbezirken.</li> <li>• Prognostizierte Zunahme des Anteils der prekären und hedonistischen Milieus</li> <li>• Starke Konkurrenz mit den Großstädten in der Region um Arbeitsplätze und Wohnbevölkerung</li> <li>• Großer Anteil religiös verwurzelter Migranten erschwert die Integration</li> <li>• Einfache Wohnungsbestände in peripheren Tal-lagen (z.B. Oege/Nahmer) wenig zukunftsfähig</li> </ul>

Abbildung 62: SWOT-Analyse (Quelle: eigene Darstellung)

Zusätzlich wurden die Stärken, Schwächen und Besonderheiten auf Ebene der Wohnbezirke in einer Positiv-Negativ-Karte visualisiert.



- |   |  |
|---|--|
| <b>M</b> Migrantische Performer stark vertreten     | ▼ Sehr hohe SGB-II-Quote                                   |
| <b>M</b> Migrantische Aufsteiger stark vertreten    | ▽ Hohe SGB-II-Quote  |
| <b>K</b> Urbane, kreative Quartiere                 | ⌞ Hoher Leerstand (> 10%)                                  |
| ★ Wohngebiet der „modernen Oberschicht“             | 🪑 Hoher Altersdurchschnitt (> 48 J.)                       |
| 🔵 Gebiete fast ohne Leerstand                       | MR Herausforderung Integration: Viele religiös Verwurzelte |
| 🔵 Bürgerliche Mitte und Leitmilieus stark vertreten | ⋯ Sozioökonomische Problemlagen                            |
| 🌐 Starke Auslandszuwanderung                        | ☁️ Wirtschaftlich schwache Haushalte stark vertreten       |
| 😊 Positive Bewertung des Wohnviertels in Befragung* | ☹️ Negative Bewertung des Wohnviertels in Befragung*       |

\*Wanderungsmotivbefragung 2014

Abbildung 63: Positiv-Negativ-Karte (Quelle: eigene Darstellung)

## 6 Handlungsempfehlungen

In diesem abschließenden Kapitel sollen die Ergebnisse der Analyse so zugespitzt werden, dass hieraus Handlungsempfehlungen sowohl für die Stadtverwaltung und die Stadtpolitik, als auch für die wohnungswirtschaftlichen Akteure abgeleitet werden. Hierbei formulieren wir die Handlungsempfehlungen zunächst auf gesamtstädtischer Ebene und danach differenziert für verschiedene Wohnbezirkstypen.

### 6.1 Allgemeine Handlungsempfehlungen

Für die gesamtstädtische Ebene lässt sich zunächst folgende Doppelstrategie - **Rückbau und Neubau** - aus der Wohnungsmarktanalyse ableiten:

- Trotz der derzeit verstärkten Wohnraumnachfrage ist vor dem Hintergrund des weiterhin hohen Leerstandes und des für die Zeit nach 2018/2019 prognostizierten Rückgangs der Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2025 (Szenario 2) mittelfristig ein verstärkter Rückbau von Wohnungen unvermeidbar. Vor allem Mehrfamilienhäuser müssen in größerem Umfang vom Markt genommen werden. Der Rückbau sollte sich dabei zunächst auf einfache Gebäudebestände aus der Nachkriegszeit in peripher gelegenen Lagen (z.B. Oege/Nahmer) oder Gemengelagen (z.B. in Eckesey und Delstern) konzentrieren. Zudem gilt es, zusammen mit Investoren Konzepte für den Abriss einfacher Nachkriegsbauten mit anschließendem höherwertigem Neubau in den zentralen Innenstadtlagen zu entwickeln. Dass derartige Projekte (Abriss einfacher Nachkriegsbestände und hochwertiger Neubau) in Hagen möglich sind, hat das GWG-Projekt an der Eugen-Richter-Straße eindrucksvoll gezeigt.

Bei einem gleichbleibenden Verhältnis zwischen Neubau und Abriss wird sich der Leerstand nach einem temporären Rückgang aufgrund der derzeitigen starken Auslandszuwanderung im Jahr 2025 wieder auf ca. 7.500 Wohnungen erhöhen. Die damit verbundene hohe Leerstandsquote von 7 % schadet der Entwicklung des Wohnstandortes Hagen erheblich, da der Angebotsüberhang ein dauerhaft niedriges Mietpreisniveau nach sich zieht und somit Investitionen in qualitativ hochwertige Wohnangebote verhindert werden. Für einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt wird allgemein von einer sinnvollen Fluktuationsreserve in Höhe von ca. 3 % ausgegangen. Allein für eine Reduzierung der Leerstandsquote auf den Zensus-Durchschnittswert für NRW von 3,7 % würde es notwendig sein, bis 2025 den Neubau auf 150 Wohneinheiten pro Jahr zu beschränken und gleichzeitig eine Größenordnung von rund 3.500 Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment vom Markt zu nehmen.

Auch wenn bis 2018/2019 mit einem Anstieg der Zahl der Haushalte zu rechnen ist, sollte versucht werden, möglichst zeitnah mit der Ausweitung der Rückbaumaßnahmen zu beginnen und die Möglichkeit eines schnellen Abbaus des Wohnungsüberhanges zu nutzen. Es ist ein Monitoring-Ansatz zu empfehlen, der es erlaubt, die 3.500 Wohnungen in zwei Tranchen vom Markt zu nehmen. Nach dem Abriss der ersten 1.750 Wohnungen bis zum Jahr 2020, sollten die Wirkungen dieses Rückbaus auf die kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung – wenn möglich wieder in Form der Sinus-Milieu-Daten – nachvollzogen werden um hieraus Schlüsse für die zweite Etappe des Rückbaus zu ziehen. Die Reduktion der Anzahl von Wohnungen kann zu einem gewissen Teil auch durch die Zusammenlegung von Wohneinheiten

erfolgen. Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, dass die Nachfrage nach größeren Wohnungen durch den zu erwartenden weiteren Anstieg der Nebenkosten („zweite Miete“) gebremst sein wird.

- Neben dem umfangreichen Rückbau von nicht mehr marktfähigen Wohnungsbeständen besteht aufgrund von qualitativen Angebotsdefiziten in bestimmten sachlichen und räumlichen Teilmärkten jedoch weiterhin ein Bedarf an Neubauvorhaben. Das städtische Programm „100 Einfamilienhaus-Grundstücke“ hat deutlich gezeigt, dass neu ausgewiesene Baugrundstücke in Hagen durchaus auf Nachfrage treffen. Um auch höherwertigen Wohnungsbau in Hagen wieder rentabel zu machen, muss jedoch zunächst der Leerstand reduziert werden. Deshalb wird eine leichte Reduzierung der jährlichen Baufertigstellungen auf ca. 150 Wohneinheiten vorgeschlagen. Die Notwendigkeit der Bereitstellung von Flächen für Neubaumaßnahmen ergibt sich aus der Erfahrung, dass auch in „schrumpfenden“ Märkten ein Bedarf an zusätzlichen, z.T. auch innovativen Wohnformen in entsprechenden Lagen vorhanden ist. In einer Großstadt wie Hagen wird es immer ein bestimmtes Quantum an Nachfrage nach Neubauwohnungen weiterhin geben. Es wäre irrational und ökonomisch kurzfristig, diese nicht zu bedienen, befindet sich Hagen doch - wie ausführlich dargestellt - im Wettbewerb mit anderen Städten um zahlungskräftige Einwohner. Um in diesem Wettbewerb zu bestehen und z.T. neue Einwohner aus (zu teuren) Großstädten zu gewinnen (z.B. aus dem Performer-Milieu) müssen für diese Nachfrage adäquate Angebote geschaffen werden. Diese weitere Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes ist jedoch auch notwendig, um entsprechende Milieus in der Stadt zu halten und nicht zum Wegzug zu bewegen. Mit der Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH ist bereits eine Institution vorhanden, die über umfangreiche Erfahrungen mit der Erschließung, Aufbereitung und Vermarktung von Wohnbauflächen verfügt. Allerdings wird empfohlen, sowohl im innerstädtischen urbanen Umfeld als auch in den Randbereichen der Stadt zukünftig stärker auf die Entwicklung hochwertige Wohnlagen zu setzen. Vor allem in den urbanen innerstädtischen Wohnbezirken fehlt es an hochwertigen Lagen mit gutem Image und attraktiven Neubauten.
- Mit den Neubaumaßnahmen verbunden ist ein Bedarf an Wohnbauflächen, der jedoch durch die von der Stadt kurz- bis mittelfristig ausgewiesenen Bauflächen nicht vollständig gedeckt werden kann. Vor dem Hintergrund der dargestellten Doppelstrategie (Rückbau und Neubau) wäre es deshalb notwendig, verstärkt die Neubaupotenziale aus „Rückbauflächen“ und auch die Potenziale auf kleineren Flächen (Baulücken) einzubeziehen.

Der Stadt wird dringend empfohlen, ein „**lokales Bündnis für Wohnen**“ ins Leben zu rufen. Es wird mit zentralen Akteuren darüber zu sprechen sein, wer in welcher Höhe und bis wann Bestandswohnungen vom Markt nimmt, welche Lagen hiervon betroffen sein sollten und auch wer die Gelegenheit (und das Baurecht) erhält, an ausgewählten Standorten neu zu bauen. Für diese „Aushandlungen“ und Gespräche sollten die ostdeutschen Erfahrungen beim Rückbau von Wohnungsbeständen im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost genutzt werden. Hierbei hat es sich oftmals ausgezahlt, dass sowohl städtische Versorgungsgesellschaften (Energie, Wasser) als auch lokale Banken in diese Gespräche eingebunden wurden. Eine zu organisierende konzertierte Aktion der Verantwortlichen und Akteure kann aber keinesfalls ohne Zutun der Landesregierung agieren. Gemeinsam müssen die Verantwortlichen hier mit dem Land die Förderungsmöglichkeiten aus dem Städtebauförderprogramm Stadtumbau-West und aus anderen Quellen erörtern. Es gilt, eine sinnvolle Lastenverteilung für die Rückbaumaßnahmen zu finden. Auch sollte von Seiten der Stadt

versucht werden, planerische bzw. baurechtliche Anreize zu schaffen, sodass auf Flächen, auf denen ein Rückbau von nicht mehr marktfähigen Mietwohnungen erfolgt, neue marktfähige Gebäude errichtet werden können (z.B. Townhouses). Neben der direkten Intervention im Wohnungsmarkt gilt es, die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Wohnstandortes Hagen zu verbessern. Hierzu zählt sowohl die Entspannung der Arbeitsmarktsituation durch **Attraktivierung des Wirtschaftsstandortes** Hagen als auch eine allgemeine **Verbesserung der Lebensqualität und des Standortimages**:

- Die Stärkung des Wirtschaftsstandortes ist eine wichtige Voraussetzung für eine positive Entwicklung des Wohnstandortes Hagen. Der Verlust von Betrieben und der in den letzten Jahren gegen den allgemeinen Trend verlaufende Anstieg der Arbeitslosenquote stehen in engem Zusammenhang mit den konstant starken Wanderungsverlusten bei den innerdeutschen Wanderungen. Berufliche Gründe wurden bei der Wanderungsmotivbefragung sehr häufig als Grund für einen Wegzug aus Hagen genannt. Die Stadt befindet sich in der schwierigen Phase eines wirtschaftsstrukturellen Umbruchs, in dem alte Leitbranchen an Bedeutung verlieren und neue Leitbranchen sich erst noch herausbilden müssen. Zu wenig wurde in der Stadt die Entwicklung neuer Standorte für Zukunftsbranchen vorangetrieben. Es gibt in Hagen kaum profilierte, hochwertige Standorte für büroflächenaffine Branchen und Technologieunternehmen, die einen Großteil der Zukunftsbranchen ausmachen. Die Strategieüberlegungen des Hagener Unternehmerrates führen hier in die richtige Richtung. Es ist dringend notwendig, auf Basis des bestehenden Wirtschaftsflächenkonzeptes vertiefende Überlegungen zur Bereitstellung gewerblicher Flächen anzustellen, die die vielfältigen Standortanforderungen von Zukunftsbranchen berücksichtigen, um neben den weiter benötigten einfachen robusten Gewerbegebieten profilierte, hochwertige Standorte für die Dienstleistungs- und Technologiebranchen entwickeln zu können.<sup>13</sup> Hierbei sollten die Möglichkeiten, die in diesem Zusammenhang im Rahmen des Projektes Bahnhofshinterfahung entstehen<sup>14</sup>, genutzt werden. Aus Sicht der Gutachter ist die Schaffung von zukunftsfähigen Arbeitsplätzen essentiell auch für die Weiterentwicklung des Hagener Wohnungsmarktes.

Neben der Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen stellt auch die Schaffung von Angeboten für Studierende und studierwillige Jugendliche eine wichtige Herausforderung dar, wobei das Problem der fehlenden Präsenzuniversität nicht einfach zu lösen ist. Vor dem Hintergrund der aktuell zu beobachtenden Wohnungsmarktengpässe in mehreren benachbarten Großstädten kann jedoch über verstärkte Kooperationen mit den Städten und den Studentenerken hinsichtlich der Bereitstellung preiswerten Wohnraumes für Studierende nachgedacht werden (z. B. durch Einrichtung von Shuttlebussen zur Ruhr-Universität Bochum und zur TU Dortmund).

- Energisch entgegengesteuert werden muss zudem beim Image des Wohnstandortes Hagen. Hier sollte zum einen versucht werden, durch eine zielgruppenspezifische Profilierung von Standorten eine größere Identifizierung der Bewohner mit ihrem Quartier zu erreichen (dazu

---

<sup>13</sup> Zur Förderung der regionalen Wirtschaft können Investitionskostenzuschüsse im Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) beantragt werden, die darauf abzielen, die Wettbewerbsfähigkeit und Innovation der ansässigen Unternehmen zu stärken sowie dauerhafte Arbeitsplätze zu schaffen und zu erhalten.

<sup>14</sup> Hier besteht die einmalige Möglichkeit in direkter Hauptbahnhofnähe, am Ennepe- und Volmeufer einen hochwertigen Bürostandort zu entwickeln.



mehr in den räumlich differenzierten Handlungsempfehlungen). Zum anderen gilt es, die allgemeine Attraktivität Hagens als Wohnstandort zu verbessern. In der Wanderungsmotivbefragung wurde das fehlende „Großstadtflair“ Hagens häufig kritisiert. In diesem Zusammenhang sollte versucht werden, die Angebote im Bereich Nachtleben, Gastronomie und sonstiger urbaner Freizeitaktivitäten weiter zu stärken, beispielsweise durch räumliche Konzentration von Angeboten (siehe hier z.B. das Neue Bahnhofsviertel Bielefeld – ein derartiges Projekt könnte auch in Hagen durch die neue Bahnhofshinterfahung möglich werden) und die stärkere Nutzung der Potenziale der Wasserlagen an Volme, Ennepe, Lenne und Ruhr. Zudem müsste hierfür eine Verbesserung der ÖPNV-Taktungen in den Abend- und Nachstunden erfolgen.

Wichtige Impulse – insbesondere für die Entwicklung der Potenziale des Hagerer Hengsteysees als Freizeitstandort aber auch für die Aufwertung und städtebauliche Umgestaltung der sonstigen Wasserlagen – können durch interkommunale Projekte wie die geplante REGIONALE-Bewerbung der Ruhrtal-Region entstehen. So hat beispielsweise die Nachbarstadt Lüdenscheid gute Erfahrungen mit der REGIONALE bei der Förderung der Imagebildung und des Stadtumbaus gemacht (u.a. im Rahmen der Projekte Denkfabrik und Stadtumbau Bahnhofsquartier). Auch zusätzliche Events im öffentlichen Raum können eine stärkere Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnstandort entstehen lassen.

Ein weiterer Ansatz wäre eine noch bessere Inwertsetzung des industriekulturellen Erbes, das in der Wanderungsmotivbefragung ebenfalls lediglich als befriedigend eingeschätzt wird. In diesem Zusammenhang könnte z.B. die Stiftung „Lebendige Stadt“ für eine finanzielle Unterstützung angefragt werden. Diese befasst sich „mit dem Erhalt und der Gestaltung der urbanen Vielfalt aus Arbeit, Kultur und Wohnen. Themenschwerpunkte bilden die Bereiche Licht, Grün und Gestaltung öffentlicher Räume, gebauter Raum und inklusive Quartiersentwicklung“. Förderungswürdig sind laut Stiftung Projekte, „die aufgrund kreativer und kostengünstiger Konzepte beispielgebend für andere Kommunen wirken können und die langfristig die Urbanität einer Stadt fördern“ ([lebendige-stadt.de](http://lebendige-stadt.de)).

Die hier vorgelegte Wohnungsmarktstudie legt den inhaltlichen Schwerpunkt auf die Analyse des Hagerer Wohnungsmarktes. Darauf aufbauend werden erste gesamtstädtische und im weiteren Verlauf auch kleinräumigere Handlungsempfehlungen gegeben. Sowohl die Analyse, als auch die hier formulierten Handlungsempfehlungen sind wesentliche Bausteine eines **Handlungskonzeptes Wohnen**, wie es das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW<sup>15</sup> empfiehlt. Der Aufbau eines solchen Handlungskonzeptes sieht neben dem analytischen und dem praktischen Teil (Handlungsempfehlungen) auch einen normativen Teil vor. Dieser dokumentiert die Zieldiskussion und die Zielformulierung, die im Rahmen einer Beteiligung vor Ort mit den relevanten Akteuren geführt werden sollte. Ein solcher Beteiligungsprozess ist bislang noch nicht erfolgt, sollte aber zwingend durchgeführt werden, um die externe Sicht der Gutachter mit den lokalen Kompetenzen und Erwartungen der wohnungspolitischen Akteure zusammenzuführen. Daraus können die Verantwortlichen abgestimmte wohnungsmarktspezifische Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen ableiten und damit den Anforderungen an ein vollständiges Handlungskonzept Wohnen nachkommen.

---

<sup>15</sup> vgl. Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW: Handlungskonzepte Wohnen – vom Beschreiben zum gemeinsamen Handeln. Düsseldorf 2016

## 6.2 Handlungsempfehlungen für verschiedene Gebietstypen

Im Folgenden sollen Handlungsempfehlungen differenziert für die in der Wohnungsmarktanalyse entwickelten Gebietstypen diskutiert werden. Je nach Art der Herausforderungen und Stärken der Gebietstypen werden diese einer von vier Kategorien zugeordnet. Hierbei ist zu betonen, dass einzelne Handlungsempfehlungen durchaus für mehrere Gebietstypen relevant sein können, obwohl sie nur für einen Gebietstyp diskutiert werden.

Zudem muss an dieser Stelle erwähnt werden, dass die Gebietsangrenzungen aufgrund der Nachvollziehbarkeit und Datenverfügbarkeit anhand der administrativen Grenzen der Wohnbezirke erfolgte. Dies hat zur Folge, dass die in ihrer Bewohner- und Baustruktur teilweise sehr heterogenen Wohnbezirke (z.B. Kuhlerkamp) einem Gebietstyp zugeordnet wurden, der nicht immer die besonderen Strukturen seiner Teilgebiete abbildet.

### 6.2.1 Wohnbezirke mit schwieriger Sozialstruktur und hohem Kreativmilieuanteil

*(Sinus-Gebietstyp 1)*

In diesen innerstädtisch oder zumindest innenstadtnah gelegenen Wohnbezirken konzentrieren sich Quartiere mit schwieriger Sozialstruktur (z. T. sehr hoher Anteil an Arbeitslosen und Transfergeldempfängern) und einem allgemein hohen Problemdruck. Gleichzeitig bieten die zentrale Lage und die dichte, urbane Bebauung dieser Wohnbezirke sowie der hohe Anteil an Haushalten aus den kreativen Milieus auch zahlreiche Chancen und Entwicklungsperspektiven. Vielerorts bestehen hier gute Voraussetzungen für die Entwicklung attraktiver, urbaner Quartiere. Der allgemeine Reurbanisierungstrend wird in Hagen am ehesten in diesen Wohnbezirken Fuß fassen.

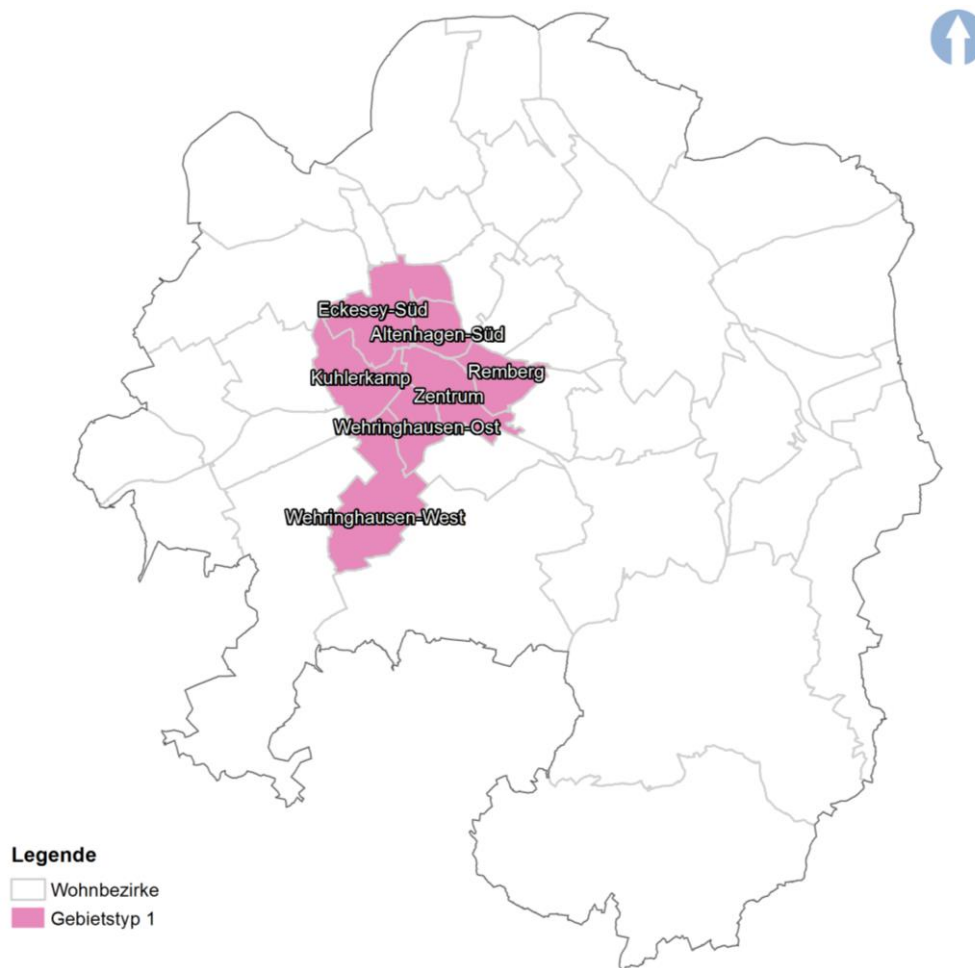


Abbildung 64: Sinus Gebietstyp 1 – Wohnbezirke mit schwieriger Sozialstruktur u. hohem Kreativmilieuanteil (Quelle: IRI)

### Profilierung von Kreativquartieren

Besonders gute Voraussetzungen für eine positive Entwicklung im Rahmen des Reurbanisierungstrends haben die Wohnbezirke Wehringhausen-Ost, Zentrum und Remberg. Hier konzentrieren sich noch stärker als in den anderen Wohnbezirken dieses Gebietstyps die kreativen Milieus – die drei Wohnbezirke verfügen über den mit Abstand höchsten Anteil an Expeditiven. Zudem ist hier eine besondere Konzentration gut gebildeter Migrantenhaushalte aus dem intellektuell-kosmopolitische Milieu festzustellen. Da sich die Haushalte der kreativen Milieus in vielen Fällen stark mit ihren Wohnquartieren identifizieren und im allgemeinen eine hohe Bereitschaft zeigen, sich für die Quartiersentwicklung zu engagieren, kann durch die Unterstützung lokaler Initiativen und Vereine hier ein positiver Effekt für die Weiterentwicklung der Quartiere erzielt werden. In diesem Zusammenhang sollte auch eine stärkere Profilierung und Vermarktung diese Quartiere als „Kreativquartiere“ erfolgen. Durch die Bereitstellung bzw. Vermittlung von Atelierräumen in leerstehenden Hallen und Ladenlokalen, durch spezielle Veranstaltungen und Aktionen (z. B. Labeling „Made in Hagen“, Tag des offenen Ateliers) sowie auch durch eine weitere Vernetzung der Akteure könnte die vorhandene kreative Szene weiter gestärkt werden.

Die Stadt verfolgt diesen Ansatz bereits in Wehringhausen. Im Wohnbezirk Remberg, in dem der höchste Anteil an Expeditiven in Hagen festzustellen ist, erscheint dieser Profilierungsansatz ebenfalls sinnvoll. Umfangreiche Erfahrungen mit der Profilierung von Stadtteilen als Kreativquartiere wurden in den letzten Jahren in einigen Städten des Ruhrgebiets im Rahmen der Initiative „Kreativ.Quartiere Ruhr“ gesammelt. Hier lassen sich bereits positive Entwicklungen erkennen, die auf diese Art der Profilierung zurückzuführen sind (z. B. im Unionviertel Dortmund und im Wiesenviertel Witten). Voraussetzung für eine Ausdehnung des Kreativquartiers wäre eine positive Evaluierung der Erfahrungen, die im Zusammenhang mit den Projekten und Initiativen im Kreativ.Quartier Wehringhausen gemacht wurden.



Abbildung 65: Urbanes Wohnen in Wehringhausen (Bild: IRI)

Einige Lagen in den Wohnbezirken Wehringhausen-Ost, Zentrum und Remberg aber auch in Wehringhausen-West und Altenhagen-Süd können durchaus auch für innenstadtaffine Haushalte der Leitmilieus (Performer, Liberal-Intellektuelle) sowie der Mittelschicht (Adaptiv-pragmatisches Milieu) interessant sein. Neben der Verfügbarkeit von Altbaubeständen in guten Lagen ist in diesem Zusammenhang auch das Angebot von Bauplätzen für individuelle Neubauprojekte (Stadthäuser/Townhouses, Baugruppen-Projekte) wesentlich. Um den potenziellen Interessenten auf die Baumöglichkeiten in den Quartieren hinzuweisen, sollte die Stadt Hagen eine Übersicht über die geeigneten Standorte/Baulücken für derartige Projekte veröffentlichen.

Vor dem Hintergrund des Reurbanisierungstrends sollte versucht werden, hochwertige innerstädtische, urbane Wohnlagen mit gutem Image in Hagen zu entwickeln, um die Potenziale dieses Trends für die Stadtentwicklung nutzen zu können und eine Durchmischung der Einwohnerstruktur in den Innenstadtbezirken zu erreichen. Räumlich bieten vor allem die Flusslagen (Uferbereiche der Volme und Ennepe) Potenziale für eine Entwicklung neuer hochwertiger Wohnadressen. Denkbar wären hier auch die Kombination von Gastronomie, Büronutzung (auch für diese beiden Nutzungen besteht in Hagen ein Mangel an hochwertigen, attraktiven Flächen) und Wohnnutzung an einem Standort (siehe beispielsweise das Projekt „Grüne Mitte Essen“).

#### Unterstützung bei der Integrationsaufgabe

Neben dem kreativen Milieu konzentriert sich in den innerstädtischen Lagen auch das hedonistische Milieu, das sich durch eine niedrige Kaufkraft und geringes Engagement für die Quartiersentwicklung charakterisiert. Besonders stark vertreten ist dieses Milieu in den Wohnbezirken Eckesey-Süd und Kuhlerkamp. In diesen Wohnbezirken leidet die lokale Ökonomie unter der schwachen Kauf- und Investitionskraft ihrer Bewohner. Häufig sind diese Wohnstandorte aufgrund des schlechten Images für Wohnungssuchende aus anderen Quartieren unattraktiv. Aufgrund der durch die Milieustruktur eingeschränkten Möglichkeiten, aus eigener Kraft die zahlreichen Probleme vor Ort anzupacken, sind diese Wohnbezirke in besonderem Maße auf die Hilfe von außen angewiesen. Insbesondere die verschiedenen Förderprogramme der Städtebauförderung eignen sich wegen ihres integrierten Ansatzes, die baulichen und sozioökonomischen Probleme im Stadtteil anzugehen.

Verstärkt wird der Problemdruck derzeit allerdings dadurch, dass die innerstädtischen und innenstadtnahen Wohnbezirke in den letzten Jahren besonders im Fokus der Auslandszuwanderung lagen. Knapp die Hälfte der Zugezogenen aus dem Ausland hat sich in den letzten Jahren in den vier Wohnbezirken Zentrum, Eckesey-Süd, Altenhagen-Süd und Wehringhausen-Ost niedergelassen. Diese Zuwanderung trägt damit zwar zu einer deutlichen Reduzierung des im stadtweiten Vergleich hohen Leerstandes bei, sie verstärkt gleichzeitig vielerorts aber auch den ohnehin vorhandenen starken Problemdruck. Die Quartiere erfüllen für die Stadt eine wichtige Aufgabe im Bereich der Integration der neu Zugewanderten, die vor allem aufgrund des niedrigen Preisniveaus diese Quartiere als erste Station in Deutschland wählen (Gateway-Funktion). Laut Saunders (2011) besteht in diesen stark durch Zuwanderung geprägten Quartieren eine latente Gefahr, dass sie sich zu sozialen Brennpunkten entwickeln. Auf der anderen Seite besteht in diesen Quartieren jedoch auch die Chance, den Grundstein für das Entstehen einer neuen migrantischen Mittelschicht und

für die Sicherung des sozialen Friedens in der Stadt zu legen. Diese wichtige Integrationsaufgabe bedarf ausdrücklich einer besonderen öffentlichen Unterstützung.

Der Stadtteil Wehringhausen ist seit 2012 Programmgebiet der Sozialen Stadt mit den zentralen Maßnahmen Quartiersmanagement, Verfügungsfonds, städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen und dem Hof- und Fassadenprogramm.

Neben dem Förderprogramm Soziale Stadt kommt für die sozial-integrativen Aufgaben in diesen Quartieren aber noch weitere Förderprogramme in Frage: Über das Leitprogramm Soziale Stadt können ESF-finanzierte Bundesprogramme erschlossen werden, wie Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier (BIWAQ) und Jugend Stärken im Quartier. Beide Programme dienen der Integration in den Arbeitsmarkt und der Stärkung der lokalen Ökonomie. Dem Ziel der Landesregierung entsprechend, lebendige, bunte und gemischte, kinder-, familien- und generationengerechte sowie energieeffiziente und klimagerechte Quartiere zu schaffen, hat das Land NRW den Aufruf „Starke Quartiere - starke Menschen“ gestartet. Mit der Förderung können Projekte z.B. für eine Verbesserung des öffentlichen Raums und des Wohnumfeldes sowie für Maßnahmen zur ökologischen Revitalisierung finanziert werden. Auch früh ansetzende Hilfen für Kinder, Jugendliche und Familien oder für den Auf- und Ausbau kommunaler Präventionsketten gehören zu den möglichen Programminhalten. Diese Zielsetzung deckt sich passgenau mit den Handlungsanforderungen in diesem Gebietstyp. Eine Förderung über dieses Programm wäre damit eine sinnvolle Ergänzung zur Städtebauförderung. Notwendig für eine erfolgreiche Bewerbung ist unter anderem eine gesicherte Datengrundlage für die strategische Sozialplanung sowie die Einordnung von Einzelmaßnahmen in ein gesamtstädtisches Konzept.

#### Aufwertung und Diversifizierung der Wohnangebote

Auch in den weniger attraktiven und mit einem schlechten Image versehenen Teilbereichen der Innenstadtbezirke sollte durch eine Diversifizierung der Wohnangebote versucht werden, eine stärkere Vielfalt bzw. Durchmischung der Bewohnerstruktur zu erreichen. Die Landesregierung bietet hierzu beispielsweise Anreize im Rahmen der Wohnbauförderung (siehe Beispielkasten).

##### **Beispiel: Einsatz der Wohnbauförderung zur Förderung der Durchmischung von Quartieren in Essen**

Die Stadt Essen hat gute Erfahrungen mit dem Konzept der mittelbaren Belegung gemacht: Nach dem Rückbau von 180 nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen am neuen Niederfeldsee durch die Allbau AG wurden hochwertige Ersatzneubauten mit Wohnungen ohne Mietpreis- und Belegungsbindungen realisiert. So konnte die besondere Lagequalität dazu genutzt werden, um einkommensstärkere Haushalte für den Wohnstandort Altendorf zu begeistern. Den Altmietern wurden innerhalb des Quartiers modernisierte Ersatzwohnungen angeboten. Für den bindungsfreien Wohnungsneubau konnten Mittel des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (Baudarlehen) genutzt werden, da in Absprache mit dem zuständigen Landesministerium die mit der Förderung verbundenen Mietpreis- und Belegungsbindungen auf Ersatzwohnungen in anderen Teilen von Altendorf und im benachbarten Stadtteil Bochold übertragen werden konnten. Ein solches Konzept für den Rück- und Neubau wäre auch für Hagen zu prüfen. Dies gilt insbesondere für die attraktiven Lagen an den Flüssen und an den Waldrändern.

Ein Problem in den Quartieren stellt in diesem Zusammenhang auch der geringe Anteil an selbstnutzenden Wohnungseigentümern dar. Selbstnutzende Wohnungseigentümer zeichnen sich meist durch ein höheres Engagement für ihr Quartier und insbesondere die Verbesserung der Situation in ihrem direkten Wohnumfeld aus. Aus diesen Grund sollte auf verschiedene Weise versucht werden, dieser Personengruppe Angebote zu machen. Eine Möglichkeit stellt die Bereitstellung von Bauplätzen auf Brach- und sonstigen Entwicklungsflächen dar. Erfolgreich umgesetzte Projekte in anderen Kommunen zeigen, dass auch in Quartieren mit Imageproblemen erfolgreich neue Bauprojekte realisiert werden können, die anschließend zu einer Verbesserung des Quartiersimages beitragen (z. B. das Projekt Bergisches Plateau in Wuppertal). Errichtet werden sollten vor allem niedrigpreisige Immobilien (von Projektentwicklern), aber auch Bauflächen für Selbstbauer, da gerade die Zielgruppe der Migrantenhaushalte aufgrund ihrer (familiären) Netzwerke oft in der Lage ist, durch umfangreiche Eigenleistungen Immobilienprojekte zu niedrigen Kosten selbst zu realisieren.

#### **Beispiel: Engagement von Selbstnutzern in Problemlagen – das Klushuizen-Modell**

Um Selbstnutzer zum Kauf von Bestandsimmobilien in den betreffenden Quartieren zu bewegen, bietet sich das in den Niederlanden sehr erfolgreiche Konzept der Klushuizen („Bastelhäuser“) an. Das Konzept sieht vor, dass die Kommune heruntergekommene Gebäude in problematischen Nachbarschaften erwirbt und die Wohneinheiten in unsaniertem Zustand zu einem vergünstigten Preis an einen Einzelinteressenten verkauft. Mit dem vergünstigten Preis ist die Verpflichtung des Käufers verbunden, das Objekt zu sanieren und für einen festgelegten Zeitraum in diesem Objekt zu wohnen. Zur Festlegung des Verkaufspreises wird durch einen Gutachter der mögliche Verkaufspreis der Wohneinheit im sanierten Zustand ermittelt. Der Preis, den der Käufer zahlen muss, ergibt sich dann aus dem Verkaufspreis in saniertem Zustand, abzüglich der Kosten für die Sanierung, zu der sich der Käufer verpflichtet. Aufgrund des niedrigen Immobilienpreisniveaus in den Quartieren dieses Typs und den hohen Kosten für die Sanierung der heruntergekommenen Immobilien kann allerdings für die Kommune oder ihre beteiligten Gesellschaften durch den vergünstigten Verkaufspreis ein Verlust entstehen. Allerdings besteht in Sanierungsgebieten die Möglichkeit, einen Großteil der nicht rentablen Kosten bei Sanierungen in Form von Städtebaufördermitteln erstattet zu bekommen. In den Niederlanden (vor allem in Rotterdam) konnte durch die Klushuizen-Projekte eine Diversifizierung der Bewohnerstruktur in Problemquartieren und eine allgemeine Stabilisierung der Quartiere erreicht werden. StadtBauKultur NRW hat zu diesem Thema eine Machbarkeitsstudie<sup>16</sup> von Prof. Guido Spars und Dr. Roland Busch für ein Quartier in Gelsenkirchen erarbeiten lassen.

Möglichkeiten für die Erhöhung der Wohneigentumsquote bieten sich den Kommunen auch durch das Erbbaurecht: Kommunen besitzen häufig Liegenschaften (z. B. nicht mehr benötigte Schulgrundstücke), die sie ohne einen Verkauf reaktivieren können, indem sie diese im Erbbaurecht an Investoren bzw. einzelne bauwillige Haushalte oder Baugruppen verkauft. Diese müssen dann das Grundstück beim Immobilienbau nicht mitfinanzieren und haben zudem bezüglich des zu zahlenden Erbbauzins steuerliche Vorteile. Mit dem Erbbaurecht lassen sich in Kombination mit Wohnbau-Förderprogrammen, bei denen Abschläge für den zu zahlenden Erbbau-Zins gewährt werden,

---

<sup>16</sup> Spars, Busch, Kämmerer: Gründerzeit - Sanierung und Neunutzung von Problemimmobilien durch urbane Pioniere, Gelsenkirchen 2015, [http://www.stadtbaukultur-nrw.de/site/assets/files/1189/gruenderzeit\\_stadtbaukultur\\_nov2015.pdf](http://www.stadtbaukultur-nrw.de/site/assets/files/1189/gruenderzeit_stadtbaukultur_nov2015.pdf)

gezielt junge oder kinderreiche Familien ansprechen. Darüber hinaus ist das Erbpachtmodell auch speziell für ältere Haushalte der Ü50-Generation aufgrund des Liquiditätsvorteils attraktiv.

Allgemein bieten innovative Immobilien- bzw. Wohnprojekte (die unter Umständen als Modellprojekte öffentlich gefördert werden können) eine gute Möglichkeit zur positiven Außendarstellung des Quartiers. Sie können damit einen Beitrag zur Verbesserung des Quartiersimages leisten.

### Beratung von Einzeleigentümern

Die rückläufige Mietpreisentwicklung und die hohe Leerstandsquote schränken die finanziellen Spielräume für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen von Eigentümern in den problematischen Quartieren zunehmend ein. Eigentümer sind oftmals nicht mehr bereit oder in der Lage, in ihre Immobilien zu investieren und die notwendigen Instandhaltungsarbeiten durchzuführen.

Bei vielen Bestandsgebäuden ist ein Investitionsstau festzustellen, der durch den starken Bedarf an energetischen Modernisierungsmaßnahmen zur Vermeidung hoher Nebenkosten noch verstärkt wird. Vor allem älteren und ärmeren oder im Ausland lebenden Einzeleigentümern fällt es immer schwerer, sich auf die verschärfenden Marktbedingungen in den Problemquartieren einzustellen. Vielen Einzeleigentümern aber auch vielen Eigentümergemeinschaften fehlt die fachliche Kompetenz zur Bewirtschaftung ihrer Immobilien; Fehleinschätzungen der Marktsituation und fehlende oder falsche Unterhaltungs- und Vermarktungsstrategien sind oftmals die Folge.

Vor diesem Hintergrund ist es besonders wichtig, die Einzeleigentümer durch Beratung und die Bereitstellung öffentlicher Fördermittel zur Refinanzierung unrentierlicher Kosten zu unterstützen. Der Eigentümerstammtisch im Soziale Stadt Gebiet Wehringhausen stellt hier einen sehr guten Ansatz dar. Mögliche (weitere) Themen für den Eigentümerstammtisch könnten sein:

- Einkaufsgemeinschaft für Handwerksdienstleistungen oder gemeinsames Engagieren von Beraterarchitekten, etc.
- Information über Fördermittel: Fassaden- und Hofprogramm der Städtebauförderung, Sonderabschreibungsmöglichkeiten gem. EStG §7 h, Zuschüsse und Darlehen der Wohnraumförderung und der KfW).

### Kooperation der Wohnungsunternehmen

In einigen Quartieren – vor allem in Wehringhausen (GWG, ha.ge.we) und Remberg (Wohnungsverein Hagen) - sind neben den Einzeleigentümern auch die institutionellen Eigentümer wichtige Akteure des lokalen Wohnungsmarktes. In einigen Nachbarschaften besteht hierdurch die Möglichkeit, durch gemeinsames Handeln die Entwicklung des jeweiligen Gebietes positiv zu beeinflussen (z. B. durch gemeinsame Schaffung von Serviceangeboten für Migranten oder Senioren). Die Koordination gemeinsamer Konzepte und Aktionen könnte in Wehringhausen ebenfalls über das Quartiersmanagement erfolgen.



### Reduzierung des Wohnungsbestandes

Ein Beitrag zur Reduzierung des Wohnungsbestandes kann durch Zusammenlegung von Wohneinheiten und auch den Rückbau von Wohngebäuden geleistet werden.

Die Erfahrungen zeigen, dass Zusammenlegungen aus baulichen Gründen weniger gut in den gründerzeitlichen Altbaubeständen, sondern besser in den Beständen der 20er, 50er und 60er Jahre realisiert werden können. Die Hagerer Wohnungsunternehmen verfügen über umfangreiche Bestände dieser Baualterklassen und könnten eine Vorreiterrolle beim Thema Wohnungszusammenlegung übernehmen.

Ein Rückbau der historischen Blockrandbebauung in den Gründerzeitvierteln stellt aus städtebaulicher sowie auch aus finanzieller Sicht in der Regel keine sinnvolle Option dar. Allerdings erscheinen einige einfache Wohnlagen, die beispielsweise durch eine starke Verkehrsbelastung (Straße, Schiene), eine unattraktive Nachkriegsbebauung oder immissionsintensive Gemengelagen geprägt sind, vor dem Hintergrund der mittel- und langfristigen Bevölkerungsprognose als wenig zukunftsfähig. Derartige Lagen findet man beispielsweise vermehrt in Eckesey und Delstern.

Zudem sollte verstärkt über Möglichkeiten der Blockentkernung nachgedacht werden. In den Programmgebieten der Städtebauförderung können die Kosten der Blockentkernung in großem Umfang durch Fördermittel refinanziert werden. Abgerissen werden können neben alten Hallengebäuden auch zu Wohnzwecken genutzte Hinterhäuser. Freigelegte Hinterhöfe können einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Wohnverhältnisse in den Quartieren leisten, z.B. um neue Grün- und Spielflächen anzulegen. Ergänzend kann z.B. in den verbleibenden Vorderhäusern die Wohnqualität durch das nachträgliche Anbringen von Balkonen weiter gesteigert werden. In vielen Fällen ist dies durchaus finanzierbar und macht das Objekt attraktiver für Mietinteressenten.

#### 6.2.2 Durch Traditionelle geprägte Gebiete mit schwieriger Sozialstruktur

*(Sinus-Gebietstypen 2 und 3)*

Die Quartiere der Gebietstypen 2 und 3 sind im gesamten Stadtgebiet verteilt und baulich sehr heterogen. In einigen Quartieren (Spielbrink, Haspe Zentrum, Westerbauer Süd, Eilpe Nord) spielen die lokalen Wohnungsunternehmen (ha.ge.we, GWG) als Bestandshalter eine große Rolle in der Quartiersentwicklung. Alle Wohnbezirke dieses Typs zeichnen sich durch eine Dominanz einkommensschwacher Haushalte sowie einer starken Bedeutung der Milieus der Konsum-Hedonisten und Traditionellen aus. Zudem handelt es sich in den meisten Fällen um Wohnbezirke in vergleichsweise peripherer Lage.

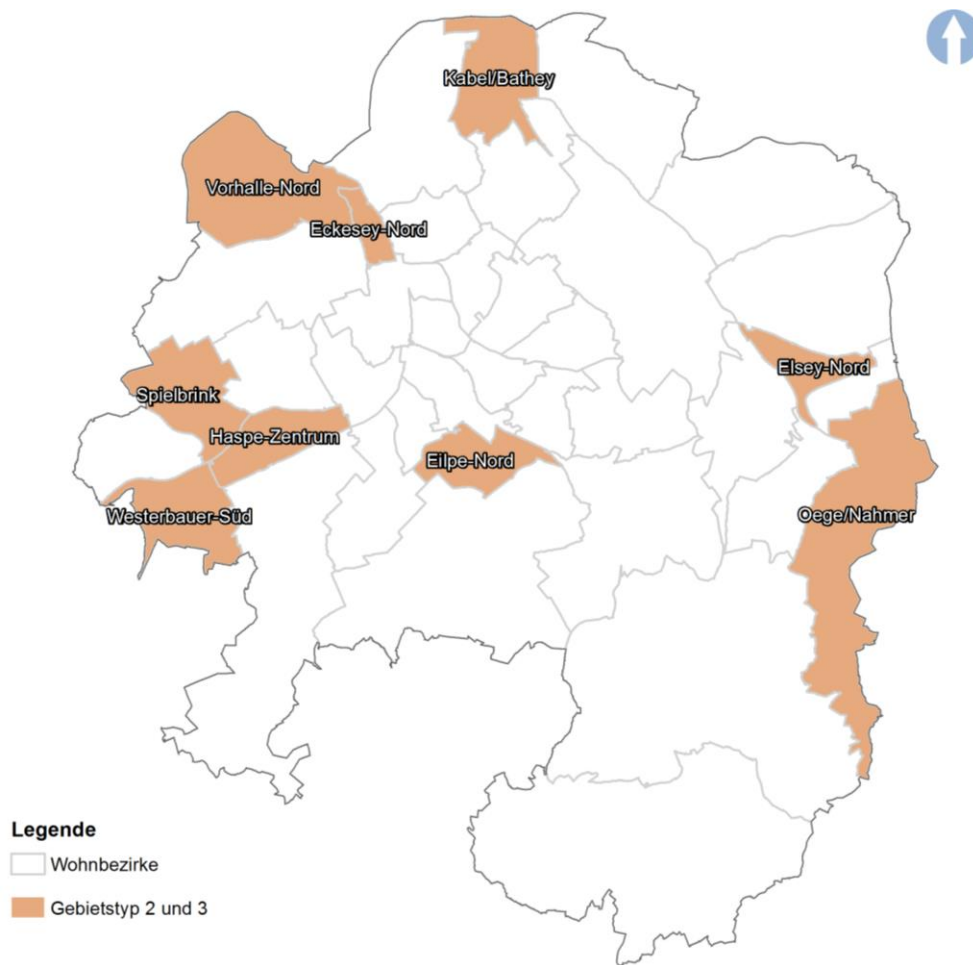


Abbildung 66: Sinus Gebietstyp 2 und 3 - Gebiete mit traditionellen, prekären und hedonistischen Milieus - (Quelle: IRI)

### Rückbaustrategie

In mehreren Quartieren dieses Typs (vor allem Eckesey Nord, Eilpe Nord und Oege/Nahmer) gibt es hohe Leerstände. In Quartieren mit einem hohen Anteil von Traditionellen wird sich dieses Problem aufgrund des demografischen Wandels in Zukunft noch weiter verschärfen. Auch für diese Quartiere sind Rückbaustrategien zu entwickeln. Gerade beim Rückbau ist jedoch eine koordinierte Durchführung in Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen ratsam. Zu befürchten ist allerdings, dass der Leerstand in großen Teilen im dispersen Bestand privater Einzeleigentümer vorzufinden ist, die nur sehr schwer zum Rückbau zu motivieren sind. Aus strategischer Perspektive ist ein Rückbau von außen nach innen sinnvoll, um ggf. auch die städtische Infrastruktur stärker konzentrieren zu können und Kosten zu sparen. Aus gutachterlicher Sicht könnten erste Rückbaumaßnahmen in den Quartieren Oege/Nahmer durchgeführt werden. In den meisten Fällen ist es aber sinnvoll, in einem Gebiet eine Doppelstrategie mit Rückbau und gleichzeitiger Aufwertung der übrigbleibenden Bestände zu verfolgen. Für Grundstückseigentümer bietet der Rückbau von Teilbeständen die Chance, die verbleibenden Wohnungen besser vermieten zu können und die Gesamrentabilität zu verbessern. Um die Finanzierung des Rückbaus zu bewerkstelligen, wäre es sinnvoll, das Gebiet in die Programmkulisse Stadtumbau West aufnehmen zu lassen.

### Vermeidung von Konflikten zwischen den Milieugruppen

Aufgrund des hohen Anteils des hedonistischen Milieus ist in vielen Wohnbezirken dieses Typs (z.B. Kabel/Bathey, Westerhausen Süd, Eilpe Nord und Oege/Nahmer) mit einer eher geringen Bereitschaft der Bewohner zur aktiven Mitarbeit an der Quartiersentwicklung auszugehen. Im Zusammenleben mit den traditionellen Milieus sind auch Konflikte zwischen den Bewohnern vorprogrammiert. Dies trifft vor allem auf die Quartiere Vorhalle, Spielbrink und Haspe Zentrum zu. In Vorhalle Nord, Eckesey Nord, Haspe Zentrum und Oege/Nahmer sind zudem die häufig schlecht integrierten Migrantenmilieus der religiös Verwurzelten stark vertreten. Auch in diesen Quartieren ist deshalb neben der Unterstützung des – wenn auch in vergleichsweise geringem Maße - vor Ort vorhandenen Engagements und der Initiativen eine unterstützende Intervention von außen notwendig. Finanzierungsmöglichkeiten für Projektideen bietet auch hier das Programm „Starke Quartiere – starke Menschen“ oder die Aufnahme in die Soziale Stadt, die als Leitprogramm sowohl baulich-investive Maßnahmen finanziert als auch den Zugang zu Förderprogrammen mit einem stärker sozial-integrativen Ansatz ermöglicht (s.o.).

### Bauliche Aufwertung der Gebäudebestände

Um mittel- bis langfristig die Vermietbarkeit der Wohnungsbestände in den Quartieren dieses Gebietstyps zu erhalten, sind Maßnahmen zur Erhöhung der Wohnqualität erforderlich. Die Erfahrungen zeigen jedoch, dass die Eigentümer der Objekte in sehr vielen Fällen nicht zu Investitionen bereit oder in der Lage sind. Handelt es sich bei den Eigentümern um private Einzeleigentümer und Eigentümergemeinschaften, so kann Beratung zu Fördermöglichkeiten und Aufklärung über die Weiterentwicklung der Bestände bei ausbleibender Sanierung in einigen Fällen die Sanierungsbereitschaft erhöhen. Darüber hinaus bietet das neue Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) der Stadt nun bessere Möglichkeiten, der Verwahrlosung von Wohnungsbeständen entgegen zu treten. Wenn Mindeststandards nicht eingehalten werden, können Instandsetzungen angeordnet und Wohnungen für nicht vermietbar erklärt werden. Dies erhöht den Druck auf die Eigentümer, in ihre Bestände zu investieren.

Zur Erhöhung der Zukunftsfähigkeit der Wohnungsbestände in den Quartieren kann der barrierefreie Umbau der Wohneinheiten beitragen. In vielen größeren Geschosswohnungsbauten sind bereits Aufzüge vorhanden, was hinsichtlich der Barrierefreiheit einen großen Pluspunkt darstellt. Ein barrierefreier Zugang zum Haus ist mit Hilfe von Rampenlösungen zur Überbrückung von Treppentufen meist relativ einfach herzustellen. Finden in den Wohnungen Sanierungsarbeiten statt, so sollte – insbesondere beim Einbau der Sanitäranlagen – an die Barrierefreiheit (z.B. durch den Einbau ebenerdiger Duschen) gedacht werden. Für die Finanzierung des barrierefreien Umbaus von Wohnungen bieten das Land NRW über die Wohnraumförderung sowie die KfW zinsverbilligte Darlehen an.

Zu beachten ist, dass die Schaffung barrierefreier Wohnungen alleine nicht dazu führt, dass ein Wohnstandort für ältere oder behinderte Menschen attraktiv bleibt bzw. wird. Eine Schwachstelle stellt die z.T. schwierige Nahversorgungssituation für mobilitätseingeschränkte Personen (vor allem im Wohnbezirk Oege/Nahmer) dar.



Abbildung 67: Sanierte GWG-Wohnsiedlung Höxterstraße (Bild: IRI)

Neben der Herstellung der Barrierefreiheit ist die energetische Sanierung ein wichtiger Faktor für die Zukunftsfähigkeit der Bestände. Insbesondere die Wohnungsbestände der institutionellen Wohnungseigentümer bieten dazu große Potenziale. So lassen sich aufgrund der großen Anzahl von Wohneinheiten pro Objekt lokale Wärmeversorgungssysteme mit Hilfe eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) aufbauen, die aufgrund ihrer Effizienz positive Auswirkungen auf die Entwicklung der Mietnebenkosten hätten.<sup>17</sup> Auch für die energetische Sanierung von Wohnungen existieren zahlreiche Fördermöglichkeiten über die KfW (Programm Energetische Stadtsanierung) sowie die Wohnraumförderung des Landes (Zuschüsse sowie Darlehen). Daneben unterstützt die Deutsche Bundesstiftung Umwelt (DBU) Anträge von Unternehmen, Bildungseinrichtung, Kommunen, öffentlichen Einrichtungen, Privatpersonen, Verbänden etc. zum Thema klima- und ressourcenschonendes Bauen sowie Energie- und ressourcenschonende Quartiersentwicklung und -erneuerung. Generell ist bei den Gebäudesanierungen zu prüfen, ob das Zusammenlegen kleiner Wohneinheiten die Attraktivität der Objekte erhöhen könnte.

### 6.2.3 Mischgebiete

*(Sinus-Gebietstypen 4 und 5)*

In diesen Wohnbezirken existieren Entwicklungsoptionen in positiver und negativer Richtung. Es gibt hier sowohl Haushalte aus der Ober-, als auch aus der Mittel- und Unterschicht in größerem

---

<sup>17</sup> Siehe hierzu auch die Ergebnisse des Forschungsprojektes der BUW „Dezentrale Stromerzeugung im Kleinleistungsbereich als Beitrag zur Emissionsminderung im Gebäudebestand“ (Voss, Spars, et al. 2012)

Umfang. Die einzelnen Milieus sind jedoch räumlich nicht gleichmäßig in den Wohnbezirken verteilt, sondern konzentrieren sich jeweils in bestimmten Lagen.

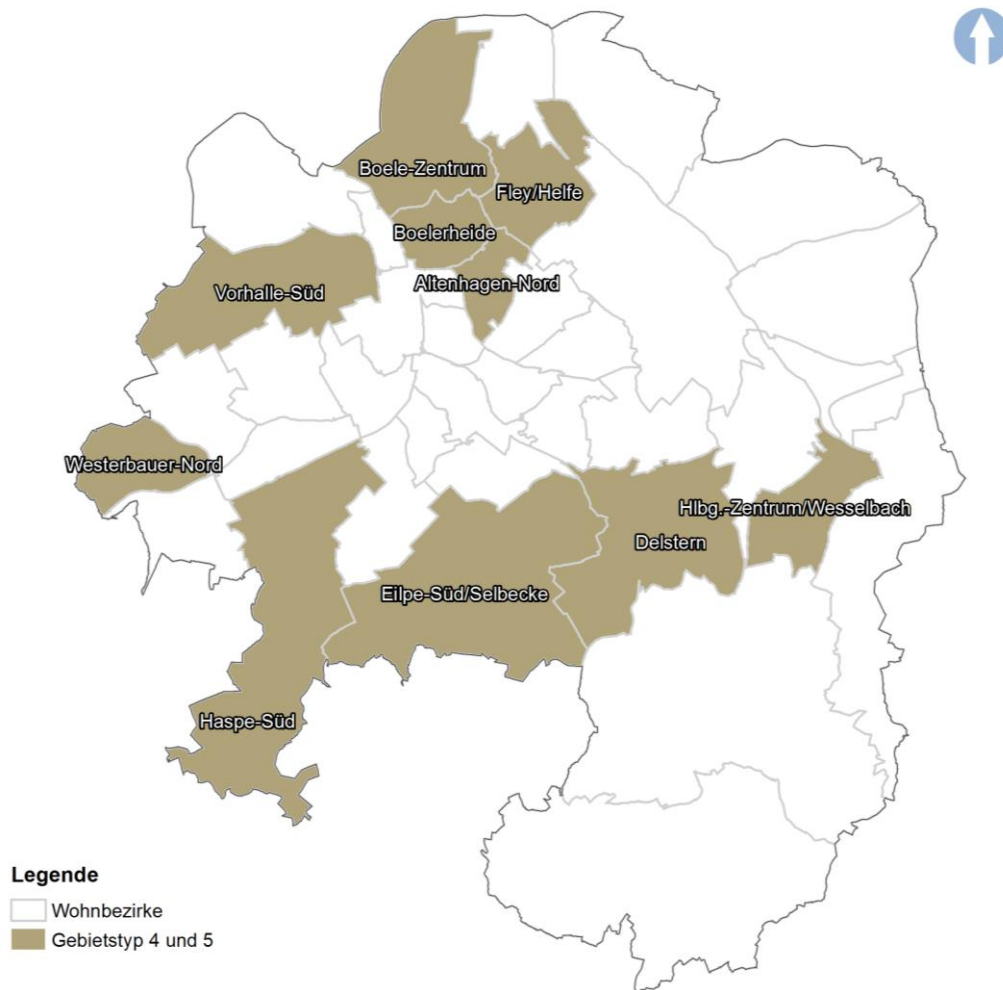


Abbildung 68: Sinus Gebietstyp 4 und 5 - Gemischte Quartiere in Randlagen (Quelle: IRI)

Aufgrund der heterogenen Sozial- und Milieustruktur können sich die Entwicklungen innerhalb der Wohnbezirke entsprechend der Struktur der einzelnen Nachbarschaften stark unterscheiden.

#### Monitoring Quartiersentwicklung

In Mischgebieten ist es wichtig, die vorhandenen positiven Potenziale der gemischten Struktur zu fördern. Besonders für diese Quartiere bietet es sich deshalb an, ein Monitoring-System zu installieren und die kleinräumigen Entwicklungen in Drei- bis Fünf-Jahres-Abständen zu untersuchen und ggf. gegenzusteuern.

Um die für das Quartier so wichtigen Haushalte der Mittel- und Oberschicht zu halten, sollten deren Nachbarschaften analysiert (Probleme, Potenziale) und Strategien zur Stabilisierung und Weiterentwicklung ausgearbeitet werden. Die relevanten Nachbarschaften sind gut über die bereits vorliegende Wohnlagenkarte zu identifizieren.

### Stärkung der aktiven Nachbarschaften

Die vorhandenen unterschiedlichen Milieus bieten gute Möglichkeiten, durch die Ansprache und Unterstützung engagierter Bürger eine „endogene“ Weiterentwicklung der Gebiete (aus dem Quartier heraus) zu erreichen. In der Regel ist in den Mischgebieten ein Nebeneinander von problematischen Nachbarschaften und „Wohlstandsinseln“ festzustellen. Eine Strategie zur Aufwertung der guten Nachbarschaften könnte die Einrichtung von wohnungsbezogenen Immobilien- und Standortgemeinschaften (wISG), bzw. Housing Improvement Districts (HID) sein. Immobilieneigentümer, Bewohner und Geschäftsleute können sich in derart formellen oder auch informelleren (temporären) Bündnissen zusammenschließen und gemeinsam Aktionen zur Aufwertung (z. B. Patenschaften im öffentlichen Raum) oder zur Imageverbesserung planen und durchführen. Die vor Ort vertretenen Wohnungsunternehmen können zudem durch Shared Economy-Angebote wertvolle Beiträge zur Stärkung der Nachbarschaften leisten.

#### **Beispiel: Sharing Economy in der Wohnungswirtschaft**

Der Trend der Share Economy hat in der Wohnungswirtschaft Einzug gehalten. Initiativen zum Teilen, Tauschen und Leihen spiegeln den Zeitgeist von „Nutzen statt Besitzen“ wider. Typische Beispiele für die Sharing Economy sind z.B. gemeinschaftliche Wohnangebote (z.B. Gästewohnungen, Alten-WGs) oder gemeinsame Veranstaltungsräume z.B. Nachbarschaftstreffs oder Räume für bestimmte Zielgruppen (z.B. Senioren). Solche Gemeinschaftsräume können auch mit dem Ziel angeboten werden, die Nachbarschaften zu stärken oder Bildungsangebote für Jugendliche vorzuhalten. Andere Angebote wie die gemeinsame Nutzung von Freiflächen z.B. für das Urban Gardening bieten der Wohnungswirtschaft die Chance, sich neue, junge Zielgruppen zu erschließen, die Kundenbindung zu erhöhen und ihre Innovationsfähigkeit unter Beweis zu stellen und damit ihr Image positiv zu beeinflussen (Sinning, Heinze, Spars 2016).

Gute und innovative Beispiele für die Sharing Economy bieten die Wohnungsgenossenschaften Wagnis eG und die Wogeno eG in München. Beiden Genossenschaften gemein ist die Grundidee, die Gemeinschaft der Genossenschafter zu stärken und mehr als nur preiswerten Wohnraum anzubieten. Dies geschieht zum einen durch die Übertragung von Verantwortung auf die Bewohner und zum anderen durch die Schaffung von Räumen, die gemeinschaftlich genutzt und verwaltet werden (z.B.: Gästeappartements, Dachterrassen, Gärten und Gemeinschaftsräume).

### Besonderer Fokus auf die Schulsituation

Ein großes Problem in den Mischgebieten stellt weiterhin die Schulsituation dar. Aufgrund des relativ hohen Anteils bildungsferner und migrantischer Haushalte müssen sich die Schulen im Quartier – ähnlich wie in den zuvor genannten Gebietstypen - besonderen Herausforderungen im Bereich der Förderung und Integration stellen. In vielen Haushalten der Mittel- und Oberschicht sowie auch in Aufsteigerhaushalten (besonders in solchen mit migrantischem Hintergrund) besteht die Angst, dass sich die besonderen Herausforderungen, die die Schulen hier zu bewältigen haben, negativ auf die schulische Entwicklung ihrer eigenen Kinder auswirken. Ähnliches gilt auch für die Kindergärten. Beispiele (siehe z.B. Preisträger des Deutschen Schulpreises) zeigen jedoch, dass Schulen auch unter problematischen Rahmenbedingungen gute Bildungsergebnisse erzielen können. Im optimalen Fall können die Kinder aus bildungsfernen Haushalten von der Heterogenität in den Quartieren profitieren, ohne dass sich dies für die übrigen Kinder negativ auswirkt. Gerade in

den Mischquartieren ist es sehr wichtig, die Qualität des Schulangebots im Blick zu behalten und gegebenenfalls zu optimieren, um die Quartiere für Familien der Mittel- und Oberschicht weiterhin attraktiv zu halten.

### Neubau und Abriss

Da die Mischgebiete deutlich weniger als die zuvor genannten Gebietstypen durch ein schlechtes Image belastet sind, können hier durch Bereitstellung attraktiver Bauplätze Neubauvorhaben für eine gehobene Klientel ermöglicht werden. Auch hier sollte deshalb eine Kartierung der vorhandenen Bauflächen (Baulückenkataster) durchgeführt und veröffentlicht werden. Wie in den Kreativquartieren bieten sich diese Quartiere für Bestands- und Neubauprojekte von Baugruppen sowie für Stadthäuser-Projekte an. Auch hier sollte über den Einsatz von Erbbaurechten auf städtischen Grundstücken nachgedacht werden, um den Bauwilligen das Bauen günstiger zu ermöglichen. Unterstützt werden könnten derartige Projekte durch spezielle Beratungen (siehe hierzu z. B. das Selbstnutzerprogramm in Leipzig) durch das Stadtplanungsamt.

Eine herausragende Qualität etlicher Wohnbezirke dieses Gebietstyps ist die Nähe zur Natur bzw. in den südlichen Lagen zum Wald. Zu prüfen wäre, ob in diesen Lagen weiterer Wohnraum durch Arrondierung und Nachverdichtung geschaffen werden kann, um eine etwaige Nachfrage nach Wohnen im Grünen innerhalb der Stadtgrenzen zu befriedigen.

Vor allem in den nördlich und östlich gelegenen Wohnbezirken sind dagegen umfangreiche Wohnungsbestände aus der Nachkriegszeit (vor allem 50er Jahre) zu finden. Etliche dieser städtebaulich problematischen Immobilienbestände entsprechen aufgrund ihrer Zuschnitte, Ausstattungen und baulichen Standards nicht mehr uneingeschränkt den Ansprüchen heutiger Nachfrager. Außerdem müssten viele Objekte umfangreich saniert werden. Hinzu kommt, dass in den Wohnbezirken Westerbauer-Nord, Altenhagen-Nord und Vorhalle-Süd eine hohe Anzahl Traditioneller vorzufinden ist. Aufgrund des demographischen Wandels wird es zu einer deutlichen Schrumpfung dieses Milieutyps kommen. In unattraktiven Lagen droht dann erhöhter Leerstand. Hier ist in Absprache mit den Hauseigentümern über den Abriss einzelner Objekte aus dieser Zeit nachzudenken. Gegebenenfalls kann der Abriss mit einer anschließenden nachfragegerechten Neubebauung (altersgerechtes Wohnen) verbunden werden.

#### 6.2.4 Gebiete der Bürgerliche Mitte und der Oberschicht

*(Sinus-Gebietstyp 6, 7 und 8)*

Die Gebiete dieses Typs sind stark durch das Milieu der Bürgerlichen Mitte sowie der Mittel- und Oberschicht geprägt. Sowohl die Haushalte der Bürgerlichen Mitte als auch der Konservativ-Etablierten sind stark mit ihrem Quartier bzw. ihrer direkten Nachbarschaft verbunden und durchaus auch zu einem Engagement für ihr Quartier zu bewegen. Dieses bietet einige Potenziale für eine endogene Quartiersentwicklung.

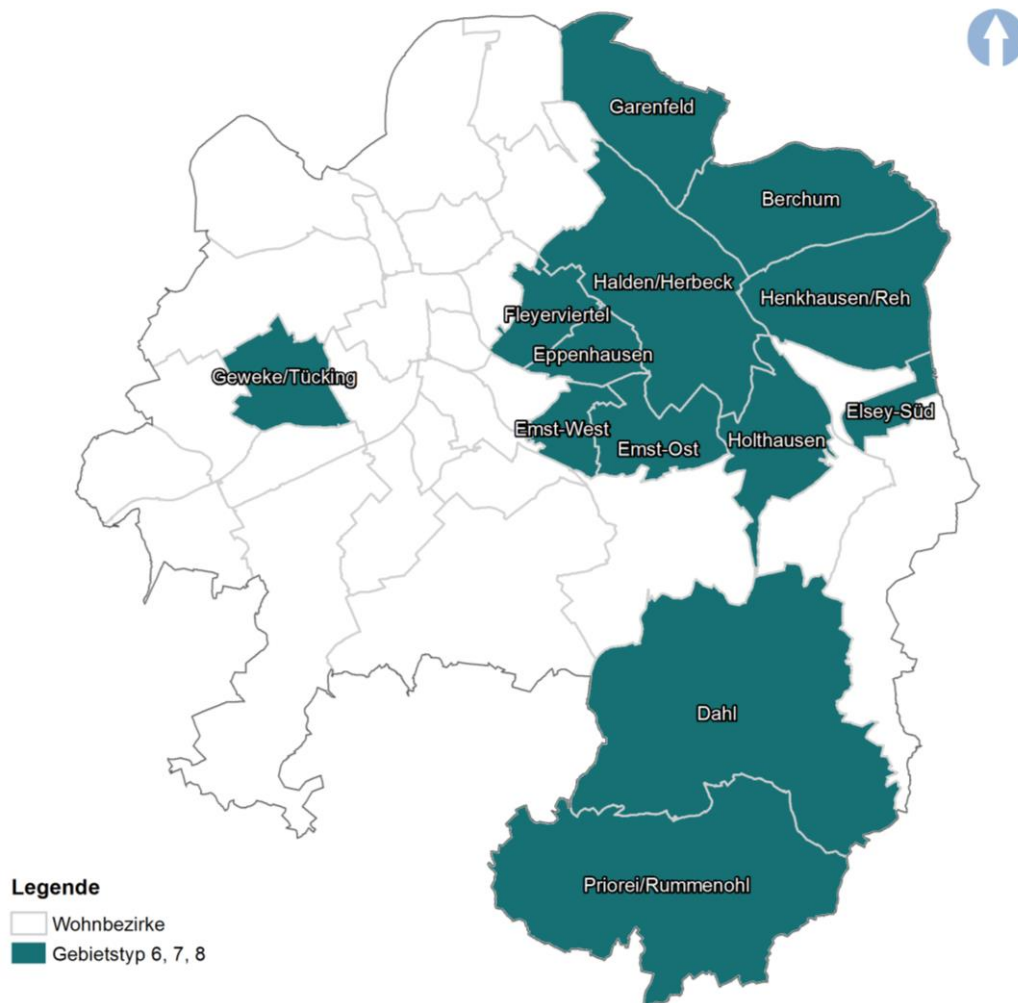


Abbildung 69: Sinus Gebietstypen 6, 7 und 8 - Gebiete der Bürgerlichen Mitte und Oberschicht in Randlagen (Quelle: IRI)

### Umgang mit der Überalterung

In mehreren Wohnbezirken dieses Typs (z.B. Emst West/Ost, Eppenhausen) besteht die Gefahr der Überalterung. Aufgrund des überdurchschnittlich hohen Anteils an älteren Menschen stellt die altersgerechte Quartiersentwicklung hier eine ganz besondere Herausforderung dar. Es ist darauf zu achten, dass ein ausreichendes Angebot an betreutem Wohnen, ambulanter Hilfe und Pflege, medizinischer Versorgung sowie Freizeitangeboten für Senioren existiert, um eine wohnstandortnahe Versorgung zu gewährleisten. Die Bereitstellung derartiger Angebote muss mit kirchlichen und sonstigen sozialen Trägern abgestimmt werden. Sehr wichtig ist zudem eine funktionierende flächendeckende Nahversorgung: Nicht nur Einkaufsmöglichkeiten, sondern auch die medizinischen Versorgungseinrichtungen sowie die Haltepunkte des ÖPNV müssen schnell und barrierefrei erreichbar sein. Problematisch ist zudem die oft nicht barrierefreie Wohnsituation in den Ein- und Zweifamilienhäusern des Quartiers. Hier sollten die Eigentümer über die verfügbaren Fördermöglichkeiten durch zinsvergünstigte Darlehen (Wohnraumförderung NRW, KfW) umfassend informiert werden.



### Vermeidung von Leerständen

Der hohe Altersdurchschnitt in einigen Quartieren führt in Zukunft dazu, dass überdurchschnittlich viele Ein- und Zweifamilienhäuser zum Verkauf stehen werden. Weniger attraktive bzw. stark durch Senioren geprägte Nachbarschaften können für Kaufinteressenten - häufig jüngere Familien - auf geringeres Interesse stoßen. Auch für einige Wohnformen, beispielsweise ältere Reihenhauszeilen oder auch bestimmte Bungalow-Typen, kann beim Verkauf die Nachfrage gering sein. Leerstände sind deshalb in Zukunft auch im Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser nicht auszuschließen. Hier ist es wichtig, die wenig attraktiven Nachbarschaften zu identifizieren und rechtzeitig Maßnahmen einzuleiten, die einen Attraktivitätsverlust dieser Gebiete entgegensteuern (z.B. durch Schaffung/Umgestaltung von Kinderspielplätzen). Da die Wohnbezirke dieses Gebiets-typs in der Regel jedoch über ein gutes Image als Wohnstandort verfügen und die Qualität der Wohnstandorte zumeist überdurchschnittlich ist, sind höhere Leerstände hier eher unwahrscheinlich.

Mehr Leerstände sind eher entlang der Ausfall-/Einfallstraßen und größeren Ortsdurchfahrten zu erwarten. Häufig handelt es sich bei den leerstehenden Objekten um ortsbildprägende, zum Teil historische Altbaubestände. Ein Leerstand und vor allem eine Verwahrlosung dieser Objekte führt zu einem negativen Ausstrahlungseffekt auf die Umgebung. Hier bietet es sich an, zusammen mit den Bürgervereinen in den Wohnbezirken Lösungen für besonders ortsbildprägende Objekte zu finden (z.B. gemeinschaftliche Nutzung).

### Qualitätssicherung bei der öffentlichen Infrastruktur

Da das in den Quartieren dieses Typs stark vertretene Milieu der Bürgerlichen Mitte (Emst-Ost, Eppenhausen, Halden/Herbeck, Henkhausen/Reh) an gesicherten und harmonischen Verhältnissen interessiert ist, sollten die Bestrebungen in den Quartieren generell darauf ausgerichtet sein, die jetzigen Qualitäten und Strukturen zu bewahren bzw. negative Veränderungen zu vermeiden. Wichtig sind daher der Erhalt bzw. die Aufwertung der kommunalen Infrastruktur (v.a. Schulen und Kindergärten) sowie die Pflege des öffentlichen Raums – hierauf legen Haushalte der Bürgerlichen Mitte in der Regel besonderen Wert.

### Endogene Wohnstandortentwicklung

In den Quartieren Holthausen und Fleyerviertel ist die moderne Oberschicht stark vertreten. Die Milieustruktur ist wenig konfliktträchtig und die stabile Entwicklung der stark vertretenen Milieus eröffnet unproblematische Entwicklungsperspektiven. In Quartieren dieses Typs ist der Handlungsbedarf generell am geringsten.

Insgesamt lässt diese Milieustruktur einen hohen Anteil an Haushalten mit einer starken Verbundenheit zum Quartier vermuten. Dies eröffnet gute Möglichkeiten, die Bewohner in die Quartiersentwicklung einzubinden. Im Gegensatz zu den Haushalten der Bürgerlichen Mitte sind die Bewohner dieser Quartiere experimentierfreudiger und offener für neue, unkonventionelle Wohnformen. Aus diesem Grund bestehen hier bessere Möglichkeiten, innovative, individuelle Eigenheimprojekte (z.B. Baugruppenprojekte, Architektenhäuser) zu verwirklichen. Bei der Bereitstellung von

Bauland sollte deshalb hier noch stärker auf die individuellen Wünsche dieser Klientel geachtet werden.

## 7 Literatur/Quellen

Beck, Sebastian; Thomas Perry 2007: Migranten Milieus - Erste Erkenntnisse über Lebenswelten und wohnungsmarktspezifische Präferenzen von Personen mit Migrationshintergrund in Deutschland; in: vhw Forum Wohneigentum 4/2007

Busch, Roland 2016: Inländische Wanderungen in Deutschland – wer gewinnt und wer verliert?, in: Zeitschrift für Immobilienökonomie, S. 1-21, Springer, Berlin

Cicholas, Ulrich; Ströker, Kerstin 2015: Auswirkungen des demografischen Wandels. Modellrechnungen zur Entwicklung der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen, in: Statistische Analysen und Studien, Band 85, Hrsg. Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW 2016: Handlungskonzepte Wohnen – vom Beschreiben zum gemeinsamen Handeln. Düsseldorf

Saunders, Doug 2011: Arrival City. Über alle Grenzen hinweg ziehen Millionen Menschen vom Land in die Städte. Von ihnen hängt unsere Zukunft ab

Schmidt, Sabine 2014: Wanderungsmotivanalyse der Hagener Stadt-Umland-Wanderer, Masterarbeit an der TU Dortmund

Sinning, Heinze, Spars 2016: Share Economy in der Wohnungswirtschaft. Ergebnisbericht zur Online-Befragung 2016

Spars, Busch, Kämmerer: Gründerzeit - Sanierung und Neunutzung von Problemimmobilien durch urbane Pioniere, Gelsenkirchen

Voss, Carsten; Spars, Guido; Wittwer, Christof; Sauer, Christian 2012: Dezentrale Stromerzeugung im Kleinleistungsbereich als Beitrag zur Emissionsminderung im Gebäudebestand – Potentialanalyse und beispielhafte Umsetzung für Hauseigentümer in NRW