PRESSEINFORMATION

Stadt Hagen veröffentlicht Wohnungsmarktbarometer 2026

HAGEN
Stadt der FernUniversität

Fachbereich des Oberbürgermeisters

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit & Bürgerkommunikation

Rathausstr. 13 | 58095 Hagen

Postfach 42 49 | 58042 Hagen

t +49 2331 207 0
f +49 2331 207 2472
pressestelle@stadt-hagen.de
Internet: www.hagen.de

Kontakt
Michael Kaub
t +49 2331 207 3314
michael.kaub@stadt-hagen.de

Clara Treude
t +49 2331 207 3417
clara.treude@stadt-hagen.de

www.hagen.de

21. Oktober 2026 – Ein angespannter Wohnungsmarkt mit besonderem Handlungsbedarf bei barrierefreien und altengerechten Wohnungen, aber auch mit viel Potenzial beim Bestand: Diese und weitere Ergebnisse liefert eine Befragung von Akteurinnen und Akteuren des Hagener Wohnungsmarktes, welche die Stadt Hagen im Frühjahr durchgeführt hat. Auf dieser Grundlage wurde das Wohnungsmarktbarometer 2026 erstellt.

Von insgesamt rund 130 angefragten Personen und Unternehmen haben sich 31 an der Befragung beteiligt. Das erste Wohnungsmarktbarometer ist nicht als repräsentative Studie zu werten, sondern als subjektives Stimmungsbild der befragten Akteurinnen und Akteure, basierend auf deren Expertisen und Marktkenntnissen. Dennoch liefert die Befragung wertvolle Einblicke in die aktuelle Entwicklung des Wohnungsmarktes sowie in seine Prozesse und Herausforderungen. Somit zeigt das Wohnungsmarktbarometer neue Handlungsfelder auf und dient als Auftakt, um eine gezieltere Auseinandersetzung mit dem Hagener Wohnungsmarkt zu ermöglichen. Die Teilnehmenden waren Wohnungsunternehmen, Architektinnen und Architekten, Hausverwaltungen, Bank- und Finanzierungsinstitute, Maklerinnen und Makler sowie Mietervereine und soziale Träger. Ziel der Befragung war es, herauszufinden, ob Anzeichen für einen angespannten Wohnungsmarkt in Hagen vorhanden sind.

Zentrale Ergebnisse

„Insgesamt lässt sich sagen, dass die Befragten einen Großteil der Teilsegmente des Hagener Wohnungsmarktes als angespannt

PRESSEINFORMATION

bewerten“, ordnet Luca Hanke, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung der Stadt Hagen, das zentrale Ergebnis des Wohnungsmarktbarometers ein. Dazu zählt auch das Investitionsklima, bei dem zur besseren Einordnung nach Anreizen und Hemmnissen gefragt wurde. Doch die Gründe liegen nicht ausschließlich in Hagen: „Es zeigt sich, dass neben lokalen Faktoren wie beispielsweise ‚Die aktuelle Nachfragesituation in Hagen‘, ‚Das Angebot an Bestandsimmobilien‘ und ‚Aktuelle, öffentliche Diskurse (zum Beispiel Problemimmobilien)‘ auch externe Faktoren wie die Gesetzgebung oder aktuelle Rahmenbedingungen der Baubranche und Wirtschaft eine Rolle spielen“, erklärt Hanke.

Barrierefreie und altengerechte Wohnungen besonders notwendig

Akuter Handlungsbedarf zeigt sich bei den barrierefreien und altersgerechten Wohnungen sowie beim geförderten Wohnen. „Dieser Bereich ist bereits jetzt an ihren Kapazitätsgrenzen mit zu wenig adäquaten Angeboten“, sagt Hanke. In den kommenden Jahren ist laut den Befragten eine weitere Anspannung verstärkt durch den demografischen Wandel zu erwarten.

Bestandsentwicklung vor Neubau

Ein weiteres zentrales Ergebnis der Befragung zeigt Defizite im Wohnungsbestand sowie die Notwendigkeit der Modernisierung und Sanierung. Insbesondere ältere Objekte fallen demnach durch einen Sanierungsstau und nicht mehr zeitgemäße Grundrisse sowie Ausstattungen auf. „Hier zeigt sich fragenübergreifend, dass die Reaktivierung und Sanierung von Bestandswohnungen als wichtigste Maßnahme für den Hagener Wohnungsmarkt bewertet werden. Der Neubau ist für die Befragten hingegen weniger wichtig“, erklärt Hanke.

HAGEN
Stadt der FernUniversität

Fachbereich des Oberbürgermeisters

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit & Bürgerkommunikation

Rathausstr. 13 | 58095 Hagen

Postfach 42 49 | 58042 Hagen

t +49 2331 207 0
f +49 2331 207 2472
pressestelle@stadt-hagen.de
Internet: www.hagen.de

Kontakt
Michael Kaub
t +49 2331 207 3314
michael.kaub@stadt-hagen.de

Clara Treude
t +49 2331 207 3417
clara.treude@stadt-hagen.de

www.hagen.de

PRESSEINFORMATION

Niedrige Mieten als Investitionshindernis

Außerdem gaben die Befragten an, dass die in Teillagen geringen Mieten zu geringeren Investitionen in Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen führen, da diese sich durch die gestiegenen Kosten nicht mehr refinanzieren lassen. Dieser Umstand kann zu Leerständen und der Entstehung von Problemimmobilien führen, was wiederum Auswirkungen auf das Quartier und die weitere Investitionsbereitschaft Externer haben kann.

„Daraus resultiert die These, dass sich in Hagen zwei parallele Wohnungsmärkte bilden“, fasst Luca Hanke das Wohnungsmarktbarometer zusammen. „Ein Wohnungsmarkt, der durch geringe Qualitäten in Zustand und Ausstattung zunehmend den Anschluss an den regulären Wohnungsmarkt verliert und nicht alle Nachfragegruppen anspricht. Daneben gibt es einen zweiten, der die Ansprüche an den modernen Wohnungsmarkt erfüllt und so verstärkt in Nachfrage und Preis steigt“, erklärt Hanke weiter.

Ausblick

Das Barometer soll jährlich erhoben werden, um so kontinuierlich den Wohnungsmarkt im Blick zu behalten und die Herausforderungen der Wohnungsmarktakteurinnen und Wohnungsmarktakteure wahrzunehmen. Ziel ist es künftig, die Rücklaufquote zu erhöhen. Da es sich um ein qualitatives Stimmungsbild der Befragten ohne vollständige Repräsentanz des Wohnungsmarktes handelt, werden noch quantitative Auswertungen erarbeitet. Weitere Informationen sowie das Wohnungsmarktbarometer 2026 stehen auf der Internetseite www.hagen.de und dort unter den Menüpunkten „Aus dem Rathaus“ und „Stadtentwicklung“ zur Verfügung.

HAGEN
Stadt der FernUniversität

Fachbereich des Oberbürgermeisters

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit & Bürgerkommunikation

Rathausstr. 13 | 58095 Hagen

Postfach 42 49 | 58042 Hagen

t +49 2331 207 0
f +49 2331 207 2472
pressestelle@stadt-hagen.de
Internet: www.hagen.de

Kontakt
Michael Kaub
t +49 2331 207 3314
michael.kaub@stadt-hagen.de

Clara Treude
t +49 2331 207 3417
clara.treude@stadt-hagen.de

www.hagen.de