



# **Gemeinsame Erklärung**

**des  
Landes Nordrhein-Westfalen,**

vertreten durch die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung  
des Landes Nordrhein-Westfalen (im Folgenden kurz: das Ministerium),  
Ina Scharrenbach MdL

**der Stadt Hagen,**

vertreten durch den Oberbürgermeister (im Folgenden kurz: die Stadt),  
Dennis Rehbein

**der Arbeitsgemeinschaft Hagener Wohnungsunternehmen,**  
vertreten durch

Dr. Michael Henseler | Geschäftsführer der EWG Hagen eG  
Christoph Rehrmann | Geschäftsführer der Gemeinnützigen Wohnstättengenossenschaft Hagen eG  
Alexander Krawczyk | Geschäftsführer der Hagener Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft mbH  
Ulrich Schulze-Witteborg | Vorstandsvorsitzender des Hohenlimburger Bauvereins eG  
Sebastian Greese | Vorstandsvorsitzender des Wohnungsvereins Hagen eG

**und der Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH**  
vertreten durch

Henning Keune | Vorstandssprecher des Wirtschaftsbetriebs Hagen AöR  
als Gesellschaftervertreter der Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH und  
Patrick Bänsch | Geschäftsführer

## **über den „Hagen-Pakt“ 2026 – 2035**

Beseitigung von Wohnungsüberhängen und „Problemimmobilien“,  
Einrichtung eines Sonderfördergebietes, Maßnahmen zur Stärkung der städtebaulichen Kriminalprävention,  
Schaffung von neuen Lebens- und Wohnqualitäten und  
Ermöglichung eines „AHA!“-Effektes für und in der Stadt Hagen

## Woher wir kommen

Die Stadt Hagen hatte am 31. Dezember 1975 229.224 Einwohnerinnen und Einwohner. Die **Einwohneranzahl** nahm bis in das Jahr 2013 nahezu kontinuierlich auf 185.996 Menschen ab (-18,9 Prozent). Seit 2014 steigt die Einwohneranzahl wieder an. Die „Wohnungsmarktstudie Hagen 2016“<sup>1</sup> führt dazu wie folgt aus:

„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.“

Zum 31. Dezember 2025 belief sich der Bevölkerungsstand für Hagen auf rund 197.000 Personen. Gemessen am Ausgangspunkt der Betrachtung (1975) ist dies eine **Bevölkerungs-Abnahme** um 32.224 Personen bzw. minus 14,1 Prozent.

Die Stadt Hagen verfügt über einen hohen – landesweit überproportionalen – Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern: Dieser liegt 2024 bei rund 76,2 Prozent (Landesdurchschnitt: 57,6 Prozent)<sup>2</sup>. Annahmegemäß erfolgte seit den 1970er Jahren kein nennenswerter Rückbau von Immobilien und/oder Infrastruktur, so dass die Stadt mit einem stadtentwicklungspolitischen – und in der Folge: wohnungswirtschaftlichen – Strukturwandel konfrontiert ist, der nur in der gemeinsamen Betrachtung erfolgreich aufgelöst werden kann.

- 67,9 % der Bestände stammen aus Baualtersklassen bis 1969: Der landesweite Durchschnitt liegt hingegen bei 52,9 %:
  - Besonders auffällig ist, dass der Zubau vor 1950 bei 25,5 % (Landesdurchschnitt: 19,5 %) und der Zubau in den Jahren 1950 bis 1959 bei 21,9 % (Landesdurchschnitt: 15,9 %) liegt.
  - Auch für die Baualtersklasse 1960 bis 1969 ergibt sich mit einem Anteil von 20,5 % ein über dem Landesdurchschnitt von 17,5 % liegender Wert.
- Danach ist eine Abnahme der Bautätigkeit zu verzeichnen: Während landesweit 12,7 % der Wohnungen in der Zeit von 2000 bis 2023 errichtet wurden, ist dies im Hagener Wohnungsbestand nur in 5,7 % der Fälle so.

In der Folge aus Schlichtwohnungsbeständen der Nachkriegszeit von minderer Qualität, Zustand und Ausstattung und der Bevölkerungsabnahme ist ein **struktureller Wohnungsüberhang von rund 3 200 Wohneinheiten** im Stadtgebiet entstanden. Die minderen Standards sind im Stadtbild erkennbar, wirken weit in die Nachbarschaft

<sup>1</sup> Quelle: Wohnungsmarktbeobachtung | Abruf: 27. April 2026  
<https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/kommunen/teilnehmer/h-l/hagen/wohnungsmarktstudie-2016/pdf>

<sup>2</sup> Quelle: NRW.BANK | Abruf: 27. April 2026  
<https://www.nrwbank.de/export/galleries/downloads/Research/wob/WMP/kreisfreie-staedte/NRW.BANK-Wohnungsmarktprofil-Hagen-2025.pdf>

bzw. die Wohnviertel hinein und beeinträchtigen in Teilen Image, Wohnqualität und Werthaltigkeit ganzer Straßenzüge.

Das Wohnungsmarktprofil führt für Hagen für 2024 rund 12.450 (2023: 12.328; 2022: 11.999) **Bedarfsgemeinschaften** nach SGB II aus. In 51,1 % der Fälle handelt es sich um eine Bedarfsgemeinschaft mit einer Person (2023: 50,2 %); der ausgewiesene Wert liegt unterhalb des Landesdurchschnitts von 54,3 %.

Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen haben in Hagen einen Anteil von 9,1 % (Landesdurchschnitt: 8,1 %) und Bedarfsgemeinschaften mit fünf und mehr Personen einen Anteil von 11,1 % (Landesdurchschnitt: 8,0 %). Letzgenannter Wert liegt somit deutlich über dem Landesdurchschnitt. Die Mindestsicherungsquote, also der Anteil der Bevölkerung, der auf staatliche Unterstützung angewiesen ist, um ein Existenzminimum zu sichern, liegt 2024 bei 16,6 % (2023: 17,0 %; 2022: 16,4 %) und damit deutlich über dem Landesdurchschnitt von 11,1 %. Die Kaufkraft liegt bis zu 10 % unter dem Niveau des Landesdurchschnitts.

**Aus der Kombination verschiedener Faktoren herrscht in der Stadt Hagen ein schlechtes Marktumfeld für Investitionen in Wohnungen (Bestand und Neubau).** Angesichts dieser Situation zögern Eigentümerinnen und Eigentümer in ihre Bestände zu investieren, da es ökonomisch schwierig und risikobehaftet ist. Laut Zensus 2022 gibt es beispielsweise in Hagen 5,8 Prozent Wohnungsleerstand, wobei hiervon nur die Hälfte als marktaktiv (innerhalb von drei Monaten für einen Bezug verfügbar) gilt. Die geringen Mieten machen Wohnungsbau- bzw. Wohnungssanierungsinvestitionen unattraktiv bei gleichzeitig hohem Erneuerungsbedarf. Daraus resultieren unter anderem besonders viele Problemimmobilien und Wohnungen mit unterdurchschnittlicher Wohnqualität und geringen Mietpreisen. Durch den Mangel an qualitativ hochwertigem Wohnraum - in Verbindung mit einer Armutszuwanderung in minderwertige Wohngebäude - hat Hagen ein Binnen- oder Abwanderungsproblem von ökonomisch gut aufgestellten Haushalten. Für sie fehlen attraktive Wohnangebote und Anreize, in Hagen wohnen zu bleiben bzw. in die Stadt zu ziehen.

Marktmechanismen funktionieren nicht mehr und es bedarf vorrangig eines gezielten und unterstützenden Abbaus von strukturellen Wohnungsüberhängen, um die weitere Abwärtsspirale zu bremsen. Ohne Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes ist und wird die Stadt finanziell nicht in der Lage sein, die enormen Herausforderungen zu bewältigen. Für viele Bürgerinnen und Bürger sowie Eigentümerinnen und Eigentümern ist der Abriss schmerzlich: Deshalb ist es umso wichtiger, dass auch die Bürgerinnen und Bürger den Umbau ihrer Stadt als notwendig und erfolgreich wahrnehmen. Dies ist und wird eine Gemeinschaftsleistung aller am Stadtbau Beteiligten.

## Zeit für ein neues Kapitel – mit neuen Partnern

Im Rahmen eines Auftaktgespräches am 18. November 2025 sind das Ministerium sowie die Stadt Hagen übereingekommen, einen „Hagen-Pakt“ 2026 bis 2035 zu entwickeln, um die identifizierten Herausforderungen gemeinsam anzugehen. Die neuen Partner: Zugleich wurden Austausche mit der organisierten Wohnungswirtschaft in Hagen („Arbeitsgemeinschaft Hagener Wohnungsunternehmen“) aufgenommen, um diese für den Wohnungsmarkt wichtigen Akteurinnen und Akteure von Beginn an in die weiteren Entwicklungen einzubinden.

## Der Hagen-Pakt 2026 bis 2035 | Die Leitlinien

### – **Wohnungsmarkt bereinigen | Problemimmobilien beseitigen**

Das insgesamt niedrige Mietniveau bietet zu geringe Investitionsanreize in den Hagener Wohnungsmarkt. Die Stadt Hagen hält eine Marktberreinigung durch einen Rückbau von Wohnungen zur Reduzierung des auf derzeit 3 200 Wohneinheiten geschätzten Wohnungsüberhangs für nötig. Im Stadtgebiet wurden davon rund 350 als sogenannte „Problemimmobilien“ identifiziert. Ziel ist es, in den nächsten 10 Jahren 600 Wohneinheiten zurückzubauen, 1 000 Wohneinheiten zu modernisieren und eine Anpassung der städtischen Infrastrukturen vorzunehmen.

### – **Der Fokusraum: Altenhagen – Eckesey – Bahnhofsquartier – Wehringhausen – Haspe**

Die Stadt Hagen hat nach einer gesamtstädtischen Betrachtungsanalyse den vorgenannten Fokusraum identifiziert: Dieser Raum zeichnet sich durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an erwerbslosen und damit auf Leistungen nach dem SGB II angewiesenen Personen aus. Zugleich sind zunehmend Binnen- oder Abwanderungstendenzen von ökonomisch besser gestellten Haushalten zu beobachten. In dem stadtseitig identifizierten Fokusraum befinden sich 231 von rund 350 als „Problemimmobilie“ eingestufte Gebäude – mithin 66 Prozent. Die Stadt Hagen wendet bereits heute das vorhandene rechtliche Instrumentarium gegen Eigentümerinnen und Eigentümer an, die ihre Immobilien verwahrlosen lassen. Dies wird im Rahmen des „Hagen-Paktes“ weiter intensiviert.

### – **Kriminalprävention durch integriertes Sicherheitskonzept stärken**

Erstmals soll mit dem „Hagen-Pakt“ auch ein Ansatz zur Stärkung der Kriminalprävention im Rahmen eines integrierten Sicherheitskonzeptes initiiert und begleitet werden.

### – **Wohnqualitäten schaffen**

Damit mehr Menschen in Hagen dauerhaft wohnen bleiben, muss in der Stadt mehr qualitativ hochwertiger Wohnraum in guten bzw. sehr guten Wohnlagen entstehen. Hierzu sind Anreize für Bestandssanierung, Rückbau und Neubau zu schaffen. Die Arbeitsgemeinschaft Hagener Wohnungsunternehmen unterstützt hierbei und trägt zur Entwicklung und Umsetzung mit entsprechenden Projekten bei. Darüber hinaus unterstützt die Arbeitsgemeinschaft Hagener Wohnungsunternehmen bei dem zur Verfügung stellen von Ersatzwohnraum.

– **Strategische Stadtentwicklung angehen | Die kommunale Stadtumbaustategie**

Der Rückbau soll vor allem in Quartieren erfolgen, in denen Substanz- oder Funktionsschwächen vorliegen. Zudem ist der Stadtbau in Hagen mit einer Aufwertungsstrategie, auch im öffentlichen Raum, zu verbinden, um den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt eine Entwicklungsperspektive zu bieten, damit sie in Hagen wohnen bleiben und Eigentümerinnen und Eigentümer eine lohnende Investitionsperspektive an einem aufgewerteten Standort erhalten.

Die Aufwertungsstrategie soll soweit wie möglich zusammenhängend in Wohnvierteln mit geringer Wohnqualität und Substanz- oder Funktionsmängeln erfolgen, um Infrastrukturnutzung und -kosten zu optimieren. Gleichzeitig können die dort gewonnenen Freiflächen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes für die verbleibenden Bestände unter Berücksichtigung einer geringen Folgekostenbelastung für die Stadt Hagen und für Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel genutzt werden. Modernisierungen finden dort statt, wo eine entsprechende Substanz der Immobilien noch vorhanden ist, die Aufwertung der Bleiberäume bereits erfolgt ist und/oder gleichzeitig erfolgt.

Die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Ziele ergänzen sich mit einer fokussierten und langfristig aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Hagen abgeleiteten kommunalen Stadt- und Wirtschaftsentwicklungsstrategie mit den folgenden Zielen, für die die Stadt Hagen Sorge trägt:

- Erarbeiten einer städtebaulich-integrierten Sicherheitskonzeption
- nachhaltige Räume stärken inkl. Versorgungssituation
- in den benannten Quartieren (wieder) stabile und lebendige Wohnstandorte schaffen
- zukunftsorientierte und nachhaltige Wohnraumversorgung bieten
- Klimawandel und Klimaschutz gestalten sowie
- Innovationen fördern.

# Der Hagen-Pakt 2026 bis 2035 | Die Bausteine für eine gelingende Umsetzung

## Allgemein

Im Kern soll die Stadt Hagen beim Rückbau von 600 Wohneinheiten und bei der räumlich fokussierten Aufwertung von Quartieren in den nächsten zehn Jahren verfahrenstechnisch sowie finanziell unterstützt werden. Für Managementaufgaben, Ankauf, Abriss und einfache Herrichtung der Grundstücksflächen werden Ausgaben entstehen. Durch Grundstücksverkäufe von Objekten zur Modernisierung und von Standorten, die für Neubauten geeignet sind, können Erlöse erzielt werden.

Die Investitionstätigkeit einer mit dem Aufkauf von Problemimmobilien betrauten Gesellschaft ist in Teilen unrentierlich, weil der Abriss Kosten verursacht und durch diesen auch Restwerte untergehen. Allerdings verbleiben im Besitz der Gesellschaft zum Teil bebaubare Grundstücke, deren Wert ggf. durch eine Verbesserung der Bebaubarkeit (durch Planungsrecht) erhöht werden könnte. Zur Finanzierung der unrentierlichen Kosten ist die Stadt auf Zuschüsse angewiesen, die in Fördergebieten aus der Städtebauförderung gefördert werden können.

**Die Organisation und Durchführung des Rückbau- und Modernisierungsprozesses obliegt der Stadt Hagen im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung.**

## Die Bausteine des „Hagen-Pakts“

### 1. Festlegung von Rückbau- und Aufwertungsbereichen sowie Einbettung in eine mehrjährige Stadtumbaustrategie

**Abgeleitet aus den bisherigen Erkenntnissen wurde von der Stadtverwaltung eine Stadtumbaustrategie konzeptionell vorbereitet: Diese Stadtumbaustrategie wird als notwendige Planungsgrundlage im Schrumpfungsprozess als integrierte Stadtentwicklungskonzeption zur Umsetzung des Hagen-Pakts benötigt.**

- ✓ Hierzu werden im weiteren Prozess für die einzelnen Teilgebiete mit Überschussbeständen konkrete Rückbau- und Modernisierungskonzepte mit einer städtebaulichen Entwicklungsperspektive („Mit Rückbau und Modernisierung die Zukunft gestalten“) erarbeitet.
- ✓ Aus der Stadtumbaustrategie ist in Verbindung mit vorliegenden analytischen Grundlagen über die Abgrenzung von Räumen (Rückbau, Umstrukturierung, Aufwertung) ein „Handlungskonzept Wohnen“ mit entsprechenden kurz-, mittel- und langfristigen Strategien zu erarbeiten, um die Herausforderungen am Wohnungsmarkt in der Stadt Hagen fokussiert bewältigen zu können.
- ✓ Durch die Erarbeitung der Stadtumbaustrategie wurde das Problembewusstsein für konsensorientierte Strategien geschärft sowie eine breite öffentliche Diskussion über den Stadtumbau initiiert. Politische Beschlüsse über die Stadtumbaustrategie und das spätere Handlungskonzept Wohnen sind zu fassen. Das politische Handeln ist daran auszurichten.

## 2. Operative Umsetzung durch eine Gesellschaft für den „Stadtumbau Hagen 2035“

**Im Sonderfördergebiet und in Städtebaufördergebieten können an Sanierungsträger übertragene Aufgaben, wie zum Beispiel die Beratung von Eigentümerinnen und Eigentümern, die Vorbereitung von Ankaufsverhandlungen, Gebäudegutachten oder die Vorbereitung und Durchführung von Abbrüchen, mit Städtebaufördermitteln gefördert werden.**

- ✓ Um insbesondere Eigentümeransprache, Aufkauf von Immobilien, Klärung „Abriss oder wirtschaftliche Sanierung“, Weiterveräußerung von sanierungsfähigen Immobilien oder hergerichteten Baugrundstücken an Dritte, Finanzmanagement sowie die Organisation und Durchführung des Rückbaus leisten zu können, bedarf es einer schlagkräftigen Einheit innerhalb der Stadt.
- ✓ Voraussetzung: Die Gesellschaft hat in einem definierten Handlungsrahmen eigenständig, flexibel und schnell agieren zu können, um Erwerbsgelegenheiten am Wohnungsmarkt nutzen zu können.
- ✓ Geeigneter Akteur ist die stadteneigene Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (HEG): Unternehmensgegenstand ist unter anderem die Übernahme und die Entwicklung von strukturell mit erheblichen Defiziten belasteten Immobilien und Grundstücken auf dem Gebiet der Stadt Hagen, die durch am Markt agierende private Investoren nicht aufgegriffen und beseitigt werden, mit dem Ziel der Vermarktung der Grundstücke und Immobilien oder deren Nutzung durch die Gesellschaft, insbesondere durch Vermietung/Verpachtung. Aufgrund der mehrjährigen Erfahrung im Umgang mit Problemimmobilien in sozial schwachen Stadtteilen bringt die HEG die notwendige Expertise mit, die operativen Aufgaben für den Stadtumbau Hagen 2035 zu übernehmen.

## 3. NEU: Erarbeitung einer städtebaulich-integrierten Sicherheitskonzeption

**Mit dem „Hagen-Pakt“ soll beispielhaft die Möglichkeit erprobt werden, in Zusammenhang mit einem Stadtumbau zugleich die Sicherheitsarchitektur der Stadt neu auszurichten.**

Dazu soll die Sicherheitsarchitektur für Hagen individuell weiterentwickelt werden. Ziel ist es, raumadäquate Handlungsmöglichkeiten im Sinne von möglichen Präventionsmaßnahmen aufzuzeigen. Um eine Maßnahmenliste zu erstellen, mit der die Sicherheit vor Ort verbessert werden kann, ist es erforderlich, das Bestehende einer kritischen Überprüfung zu unterziehen. Ein erster Schritt besteht darin, alle Partnerinnen und Partner, die Aufgaben im Bereich der Sicherheit wahrzunehmen sowie Vertreterinnen und Vertreter aus der Hagener Stadtgesellschaft an einen Tisch zu holen. Ein weiterer Schritt kann darin bestehen, für Hagen (und speziell für den identifizierten Fokusraum) eine detaillierte Sicherheitsanalyse auf den Weg zu bringen.

Da der Bahnhof und sein Umfeld von Bürgerinnen und Bürgern als unsicherer Ort wahrgenommen werden, ist es zudem bedeutsam, mindestens die Deutsche Bahn in die Erarbeitung einer städtebaulich-integrierten Sicherheitskonzeption einzubeziehen. Die zu erarbeitende städtebaulich-integrierte Sicherheitskonzeption ist sodann mit der Stadtumbaustrategie zu verschränken, um die Prozesse Hand in Hand greifen lassen zu können.

Von den Erkenntnissen aus diesem modellhaften Ansatz können weitere Städte im Land Nordrhein-Westfalen profitieren.

#### **4. NEU: Aufbau eines „Europacenters“ in der Stadt Hagen**

**Die Stadt Hagen beabsichtigt, die Einrichtung eines „Europacenters“, mit dessen Hilfe Menschen aus der Europäischen Union, die neu nach Hagen ziehen unterstützt und begleitet werden.**

Das „Europacenter“ soll die zentrale Anlaufstelle in Hagen für Zugewanderte aus EU-Staaten werden: In dem „Europacenter“ soll die Zusammenarbeit und Abstimmung zwischen den beteiligten Ämtern, Behörden und Institutionen gebündelt und optimiert werden. Eingebettet wird dies in die bereits vorhandenen Aktivitäten und Kooperationsstrukturen.

In einer Erstberatung sollen Zugewanderte aus europäischen Mitgliedstaaten rechtliche Informationen, praktische Unterstützung und Hilfe beim Einstieg in den Arbeitsmarkt bekommen. Ziel ist eine dauerhafte berufliche Eingliederung, die als Grundlage für eine langfristige soziale und wirtschaftliche Integration dient. Dadurch werden Integrationshemmnisse abgebaut und eine nachhaltige soziale sowie berufliche Teilhabe gefördert.

#### **5. Stärkung der verwaltungsinternen Projektstruktur**

**Bei der Bewältigung der mit der Beseitigung von Problemimmobilien einhergehenden Herausforderungen ist das Verfolgen einer Doppelstrategie aus Zwang und privatrechtlichen Maßnahmen erfolgversprechend.**

Die Umsetzung der Stadtumbaustrategie / des Handlungskonzeptes Wohnen kann nur gelingen, wenn parallel zu den privatwirtschaftlichen Aktivitäten der Einsatz ordnungsrechtlicher und städtebaulicher Instrumente (unter anderem Anwendung des Wohnraumstärkungsgesetzes, Bauordnung, Vorkaufsrechte, Sanierung, Umlegung) in der Kernverwaltung deutlich ausgebaut wird und hierfür personelle Ressourcen in der Verwaltung bereitgestellt werden.

#### **6. Einrichtung eines Sonderfördergebietes Hagen durch das Ministerium sowie Begleitmaßnahmen**

**Das Ministerium wird in Abstimmung mit dem Bund für die Stadt Hagen ein Sonderfördergebiet einrichten, um gesonderte Förderkonditionen zur Bewältigung der anstehenden Aufgaben zu ermöglichen.**

Der „Hagen-Pakt“ soll seitens des Ministeriums durch eine „Städtebauliche Gesamtmaßnahme Problemimmobilien“ unterstützt werden. Diese fußt auf einer zwischen dem Ministerium und der Stadt abgestimmten Handlungsstrategie. Das durch Ratsbeschluss zu beschließende Gebiet kann Städtebaufördergebiete überlagern. Wichtig ist, dass nicht nur ein Rückbau und die Anpassung städtischer Infrastrukturen organisiert, finanziert

und durchgeführt werden, sondern auch ein qualitäts- und maßvoller, im Sinne der Anpassung an Klimawandel und den Klimaschutz, öffentlich sichtbarer städtebaulicher Aufwertungsprozess in Gang gesetzt wird. Aufwertungsprozesse können weiter in Städtebaufördergebieten über die Städtebauförderung unterstützt werden. Priorität in der Umsetzung hat zuvörderst die Beseitigung von städtebaulichen Missständen und/oder die Stärkung kriminalpräventiv-wirkender städtebaulicher Maßnahmen.

Die Stadt Hagen trägt dafür Sorge, die eingeleiteten vorbereitenden Untersuchungen für den identifizierten Fokusraum zügig durchzuführen und darauf aufbauend städtebauliche Sanierungsgebiete förmlich festzulegen. Parallel hierzu beabsichtigt die Stadt Hagen, weitere Sanierungsverdachtsgebiete im Sonderfördergebiet zu untersuchen und in städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zu überführen. Gleichzeitig werden die Voraussetzungen zur Realisierung von Maßnahmen der Städtebauförderung geschaffen, um neben der Beseitigung von Problemimmobilien die Aufwertung und Profilierung der Quartiere auch in Verbindung mit neuen städtebaulichen Ideen voranzutreiben.

Des Weiteren wird das Ministerium einen dort bestehenden **Rahmenvertrag zur Beratung, Begleitung und Unterstützung von Kommunen bei der Bewältigung von Herausforderungen im Zusammenhang mit problembehafteten Immobilienbeständen** im Zugriff für die Stadt Hagen öffnen.

Im Hinblick auf eine Wohnungsmarktbereinigung sind als modulares Unterstützungskonzept folgende Maßnahmen vorstellbar:

#### a) **Beseitigung oder Sicherung von problematischen Wohngebäuden im Sonderfördergebiet Hagen**

##### **Ziel**

Beseitigung oder Sicherung von problematischen Immobilien im Sonderfördergebiet insbesondere mit dem Ziel, städtebauliche Missstände zu beseitigen und abgeschlossene sowie laufende Städtebaufördermaßnahmen zu sichern.

##### **Fördermaßnahmen**

Beseitigung von Wohngebäuden, die einen städtebaulichen Missstand darstellen, eine nicht zukunftsfähige Substanz innehaben und/oder keine nachhaltige Nutzungsperspektive haben. Förderung unrentierlicher Kosten insbesondere von:

- ✓ Vorbereitende Untersuchungen, Sanierungsträger (Sanierungsgebiet), Planungen und Nebenkosten (Grundbuch, Notar usw.)
- ✓ Ankauf von Problemimmobilien zum Verkehrswert
- ✓ Umzug der Bewohnerinnen und Bewohner
- ✓ Abbruch von nicht zukunftsfähigen Problemimmobilien
- ✓ Sicherung von erhaltensfähigen/-würdigen Wohngebäuden
- ✓ Herrichtung der Flächen als einfache Zwischennutzung (z. B. Grünfläche)

Die objektbezogenen Fördermaßnahmen der Städtebauförderung und Wohnraumförderung sollen dabei in Quartierskonzepte (kleinräumige Rückbau- und Modernisierungskonzepte) eingebettet werden. Kleinteilige städtebauliche Funktionen und Potenziale (zum Beispiel des Quartiers am Hauptbahnhof, der Altenhagener

Quartiere) sind strategisch zu entwickeln, indem objektübergreifend Entwicklungsbereiche für Wohnquartiere, aber auch für Dienstleistungsnutzungen mit Rücknahme der Wohnfunktion identifiziert und umgesetzt werden.

### **Finanzierung**

Es können Zuschüsse gewährt werden für:

- ✓ einen Sanierungsträger (Sanierungsgebiet), der die Stadt bei der Beseitigung von Problemimmobilien durch Koordinierungs- und Planungsleistungen unterstützt. Zum Beispiel bei städtebaulichen Untersuchungen, Vorbereitung von Geboten und bei der Durchführung zugehöriger Verfahren.
- ✓ die unrentierlichen Kosten der Beseitigung von nicht mehr zukunftsfähigen Wohngebäuden sowie von Wohngebäuden, die Mängel oder Missstände aufweisen oder in einem Gebiet mit einem städtebaulichen Missstand liegen, insbesondere für den Ankauf zum Verkehrswert, Abbruchkosten, einfache Herrichtung und Nebenkosten.
- ✓ die unrentierlichen Kosten der Sicherung von städtebaulich bedeutenden, erhaltensfähigen Wohngebäuden, insbesondere für die Abdichtung von Dach und Fassade, statische Ertüchtigung, Entkernung oder Entrümpelung.

Die Stadt Hagen trägt einen verminderten Eigenanteil in Höhe von 10 Prozent. Im Gegenzug wird bei der Stadtverwaltung und der Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft zusätzliches Personal eingestellt oder bei Dritten (Dienstleister wie zum Beispiel Hausverwaltung, Hausmeisterdienst) bestellt. Damit werden auch die bei der Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft anfallenden Gemeinkosten abgegolten. Die Kosten hierfür entsprechen insgesamt mindestens der Höhe des auf 10 Prozent verminderten Eigenanteils.

## **b) Wohnraumförderung**

### **Ziel**

Neubau und Modernisierung von attraktivem und teilweise öffentlich gefördertem Wohnraum zur Stärkung der Bleiberäume in Hagen bei gleichzeitigem Abbruch einer erheblich größeren Anzahl nicht zukunftsfähiger Wohnungsbestände in den Rückbaubereichen. Dafür werden bestehende Förderansätze der jeweils geltenden Richtlinien der Wohnraumförderung (FRL öff. Wohnen) experimentell ausgeweitet, insbesondere um wohnungswirtschaftliche Investoren bei der Finanzierung anfallender Rückbaukosten zu unterstützen und Anreize für Investitionen in zeitgemäße Wohnqualität zu setzen um damit den Wirtschaftsstandort Hagen aufzuwerten.

### **Fördermaßnahmen**

Zentraler Unterstützungsansatz ist die Finanzierung bzw. anteilige Förderung von Standortaufbereitungskosten, zu denen auch die Kosten für Abrissmaßnahmen gehören. Die nachfolgenden Fördermaßnahmen können stadtweit, über die Grenzen des städtebaulichen Sonderfördergebiets hinaus, angewandt werden:

- ✓ Für standortbedingte Maßnahmen, zu denen auch Abrisskosten zählen, kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von bis zu 100 Prozent der förderfähigen Kosten in Anspruch genommen werden. Auf dieses Zusatzdarlehen wird ein erhöhter Tilgungsnachlass von 50 Prozent gewährt.

- ✓ Bei gemischt finanzierten Bauvorhaben, kann auf die Aufteilung von Standortaufbereitungskosten zwischen freifinanzierter und öffentlich geförderter Wohnfläche verzichtet werden, wenn mindestens 50 Prozent des Wohnraums zur Förderung ansteht.
- ✓ Bei geförderten (Ersatz-)Neubauten oder Modernisierungen in Bleiberäumen können Abrisskosten, die an anderen Grundstücken entstanden sind, als Standortaufbereitungskosten mitgefördert werden. Sofern entsprechende Beleihungsspielräume bestehen, können die Abrisskosten mehrerer Grundstücke über dasselbe Fördervorhaben mitfinanziert werden.
- ✓ Bei der Förderung von (Ersatz-)Neubauten oder Modernisierungen in Bleiberäumen können für das Zusatzdarlehen für Klimaanpassungsmaßnahmen und besondere Wohnumfeldqualitäten auch Kosten geltend gemacht werden, die an Rückbauflächen entstehen.
- ✓ Bei einer Förderung von Modernisierungen werden die Höchstbeträge, gem. Förderdarlehen der Einkommensgruppe A, auch dann gewährt, wenn statt des BEG-Standards „Effizienzhaus 55“ der BEG-Standards „Effizienzhaus 70“ erreicht wird. Voraussetzung hierfür ist, dass 20% der durch das Land im Rahmen von Wohnraumförderprojekten des Hagen-Pakt zur Verfügung gestellten Tilgungsnachlässe in den darauffolgenden zwei Jahren in die Modernisierung oder den Neubau von Wohnraum außerhalb des Sonderfördergebietes investiert werden.
- ✓ Die Übertragung von Mietpreis- und Belegungsbindungen aus einer Neubauförderung auf Altbaubestand wird flexibel genutzt (bedarfsangepasste mittelbare Belegung).
- ✓ Von der Möglichkeit auf Belegungsbindungen bei Modernisierungsvorhaben zu verzichten, kann die Bewilligungsbehörde als Beitrag zur Verbesserung der sozialen Mischung in Bleiberäumen nach Rücksprache mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung weitgehenden Gebrauch machen.
- ✓ Kosten für Planungswettbewerbe für die Bebauung und Modernisierung in Bleiberäumen werden bis zur Höhe von maximal 3.600 Euro pro Wohnung gefördert.

### **Finanzierung**

Öffentliche Wohnraumförderung (FRL öff. Wohnen) mit gestaffelten und teilweise erhöhten Tilgungsnachlässen. Für wohnungswirtschaftliche Vorhaben, die dieser Vereinbarung entsprechen, wird die ausreichende Bereitstellung von Mitteln der Wohnraumförderung in der Laufzeit des aktuellen Wohnraumförderungsprogramms 2023 – 2027 gewährleistet. Falls erforderlich werden der Stadt Hagen zusätzliche Förderkontingente projektbezogen bereitgestellt. Eine über 2027 hinausgehende Mittelbereitstellung wird im Rahmen des nächsten Wohnraumförderungsprogramms ab 2028 nach einer entsprechenden Retrospektive geprüft.

## **7. Der „AHA!“-Effekt | Art Hagen Action**

Von Seiten der Stadt Hagen wurde unter anderem unter Einbezug des Bahnhofsquartieres ein Fokusraum identifiziert, der sich wie folgt kennzeichnen lässt:

- hoher Versiegelungsgrad und hohes Verkehrsaufkommen von Straße und Bahn führen zu weiteren Belastungen, schlechter Luftqualität und einer insgesamt ungünstigen Umgebung.
- Freiflächen, die für Kommunikation, Freizeit und Erholung genutzt werden könnten, fehlen weitgehend, was den Stadtteil für seine Bewohner in seiner Qualität mindert.
- Hinzu kommen soziale Spannungen durch fehlende soziale Bindungen in den Wohnquartieren, was zu Konflikten zwischen den Bewohnern führt.
- Ein weiteres Defizit zeigt sich in der sozialen Infrastruktur des Stadtteils: Es mangelt an Bildungs- und Betreuungs- sowie an Freizeitangeboten. Für Seniorinnen und Senioren gibt es wenige Serviceangebote und keine geeigneten Einrichtungen für Betreutes Wohnen. Die strukturellen Mängel wirken negativ selbstverstärkend auf das Stadtteilimage.

**Jedoch: Manche Orte tragen mehr Geschichte in sich, als man auf den ersten Blick sieht. Jedes Stadtviertel hat eine Stimme – jetzt ist der Zeitpunkt, um sie hör- und sichtbar zu machen. Kunst hat die Kraft, Räume zu verwandeln und Perspektiven zu öffnen. Aus Ideen können Bilder, aus Bildern kann Identität werden.**

Genau hier kann der „AHA!“-Effekt ansetzen: Ministerium und Stadt prüfen, die Umsetzung einer „Art Hagen Action“. Wir wollen einen Impuls setzen, der Menschen zusammenbringt und Wandel sichtbar macht.

Mit „Art Hagen Action“ soll Farbe ins Spiel und Stolz in den Fokusraum zurückgebracht werden. Ziel ist es, aus grauen Wänden Geschichten der Gemeinschaft zu machen. Damit kann der Fokusraum zur Galerie werden: Lebendig, mutig und einzigartig. Kunst kann Perspektiven verändern: Art Hagen Action soll die Stadtbilder positiv verändern und für mehr als ein Projekt stehen: Für einen Aufbruch.

## **8. Finanzierung**

Aus der Städtebauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes sollen die unrentierlichen Kosten im einzurichtenden Sonderfördergebiet in der Stadt Hagen förder technisch begleitet werden. Im gesamten Stadtgebiet können Gebäudeankäufe mit dem Ziel einer Entwicklung durch Dritte mit Kreditfinanzierungen begleitet werden.

Zinsgünstige Baudarlehen mit attraktiven – teilweise experimentell erhöhten – Tilgungsnachlässen mit bis zu 50 Prozent können im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen für geförderten (Ersatz-)Neubau und Modernisierung von Wohngebäuden inklusive Kosten für Abriss und Grundstücksgestaltung zum Einsatz kommen. Hierfür wird in den Jahren 2026 und 2027 ein jeweils im Vorfeld abgestimmtes maßnahmenbezogenes zusätzliches Budget zum ansonsten zugeteilten Regelbudget im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung zur Verfügung gestellt; weitere Mehrbedarfe werden je nach Mittelsituation bei Bedarf projektbezogen zugewiesen.

Die Bereitstellung von weiteren Finanzmitteln (und – sofern die Kombinationsfähigkeit gegeben ist – deren Kombination) wird im Zuge der Umsetzung dieses „Hagen-Paktes“ kontinuierlich geprüft.

## Der Hagen-Pakt 2026 bis 2035 | mit „AHA!“-Effekt

Hagen, 20. Mai 2026

---

**Ina Scharrenbach MdL**

Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen

---

**Dennis Rehbein**

Oberbürgermeister der Stadt Hagen

---

**Dr. Michael Henseler**

Geschäftsführer  
der EWG Hagen eG

---

**Christoph Rehrmann**

Geschäftsführer der Gemeinnützige Wohnstätten-  
genossenschaft Hagen eG

---

**Alexander Krawczyk**

Geschäftsführer der Hagener Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft mbH

---

**Ulrich Schulze-Witteborg**

Vorstandsvorsitzender  
des Hohenlimburger Bauvereins eG

---

**Sebastian Greese**

Vorstandsvorsitzender  
des Wohnungsvereins Hagen eG

---

**Henning Keune**

Vorstandssprecher  
des Wirtschaftsbetriebs Hagen AöR als Gesellschafter-  
vertreter der Hagener Erschließungs- und Entwick-  
lungsgesellschaft mbH

---

**Patrick Bänsch**

Geschäftsführer der Hagener Erschließungs- und  
Entwicklungsgesellschaft mbH