

Vorlagennummer: 0317/2026
Vorlageart: Berichtsvorlage
Status: öffentlich

Umsatz- und Preisentwicklungen auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt in Hagen

Datum: 09.04.2026
Freigabe durch: Thekla Dietrich (FBL 62), Henning Keune (Technischer Beigeordneter VB5)
Federführung: FB62 - Geoinformation und Liegenschaftskataster
Beteiligt:

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Stadtentwicklungsausschuss (Kenntnisnahme)	30.04.2026	Ö

Sachverhalt

Die Entwicklungen auf dem Hagerer Grundstücksmarkt werden in der Sitzung anhand einer PowerPoint-Präsentation dargestellt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seiner Gesamtsitzung am 20.02.2026 die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt in Hagen beraten und dargestellt. Der Grundstücksmarktbericht 2026 für die Stadt Hagen, die Bodenrichtwerte und die Immobilienrichtwerte sind unter www.boris.nrw.de veröffentlicht und werden gebührenfrei bereitgestellt.

Der Grundstücks- und Immobilienmarkt stabilisiert sich wieder nach den Unsicherheiten der letzten Jahre. Sowohl die Anzahl der Transaktionen als auch die Umsätze sind im Vertragsjahr 2025 deutlich angestiegen.

Die Anzahl der Kaufverträge lag im Geschäftsjahr bei 1.218 und damit rd. 10% über dem Vorjahr. Trotz dieser Erholung liegt die Anzahl der Kaufverträge weiterhin unter dem Zehnjahresmittel. Der Geldumsatz stieg um 59% auf rd. 470 Mio. €. Hierbei tragen einige Transaktionen mit hohen Verkaufswerten zu dem überproportional hohen Anstieg bei. Die 5 höchsten Kaufverträge des Jahres 2026 betragen in Summe knapp 30% des Gesamtumsatzes.

Die Nachfrage nach Bauplätzen für unbebaute Grundstücke steigt wieder leicht an. Im Jahr 2025 wurden insgesamt 37 Bauplätze für den Wohnungsbau veräußert (2024 insg. 11, 2023 insg. 14, 2022 insg. 51, 2021 insg. 69 Bauplätze). Im Marktsegment des Geschosswohnungsbaus wurden dabei nur zwei Kauffälle registriert. Die gezahlten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke stiegen, weshalb die Bodenrichtwerte flächendeckend im Stadtgebiet entsprechend dem Bodenpreisindex erhöht wurden.

Bei den bebauten Grundstücken stieg die Anzahl der Transaktionen erneut von 515 Kauffällen im Vertragsjahr 2024 auf 575 Transaktionen im Jahr 2025. Der Geldumsatz stieg von 212 Mio. € auf 292 Mio. €.

Abb.: Durchschnittliche Kaufpreise für die Gebäudetypen des individuellen Wohnungsbaus

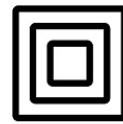
Ein- und Zweifamilienhäuser: Geldumsatz					
Gebäudetyp	Anzahl	Geldumsatz	Min. Q1	Max. Q3	Ø Kaufpreis
		in Mio. €	in €	in €	in €
Einfamilienhaus:					
- Reihenendhaus	33	9,7	252.500	344.500	294.000
- Reihemittelhaus	48	13,0	211.500	309.000	270.000
- Doppelhaushälfte	59	17,6	217.000	370.000	300.000
- freistehend	95	34,0	249.000	461.000	358.000
Zweifamilienhaus:					
- Reihenendhaus	2	1,0	350.000	350.000	350.000
- Reihemittelhaus	0				
- Doppelhaushälfte	14	3,3	180.000	290.000	235.000
- freistehend	38	13,1	268.000	427.500	345.000
EFH mit Einlieger	18	8,4	380.000	552.500	470.000
Villen / Landhäuser	4	2,2	326.000	806.000	558.000

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum ist die Anzahl der Transaktionen ebenfalls deutlich gestiegen und auch die Preise erhöhten sich im Durchschnitt um 10%. Neubauvorhaben für Eigentumswohnungen waren erneut nicht zu verzeichnen.

Durchschnittliches Kaufpreisgefüge für Eigentumswohnungen in der Stadt Hagen:						
Baualtersklasse Gebäudealter		bis 1948	1949 - 1977	1978 - 1994	1995 - 2007	2008- 2015
		100 Jahre	60 Jahre	40 Jahre	25 Jahre	15 Jahre
		1928	1988	1988	2001	2011
Wohnlage	einfach	1.235 €/m²	1.370 €/m²	1.535 €/m²	1.770 €/m²	(2.070€/m²)
	mittel	1.420 €/m²	1.575 €/m²	1.765 €/m²	2.035 €/m²	(2.380 €/m²)
	gut	1.615 €/m²	1.795 €/m²	2.010 €/m²	2.320 €/m²	(2.710 €/m²)
Modell: Zone Nr. 100 111 (Ernst Nord Am Waldesrand)		mittlere Ausstattung, 3. OG., kleinere Modernisierungen im Zuge der Instandhaltung, Garage / Stellplatz vorhanden, unvermietet – Eigennutzung, 85 m² Wohnfläche, Balkon vorhanden, 7 – 12 WE je Gebäude				

Begründung:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.



HAGEN

Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister

Auswirkungen

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

☒ keine Auswirkungen (o)

Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

Anlage/n

Keine