

Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Hagen



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Grundstücksmarkt Hagen

Handelsblatt

H+ Immobilien

Miete, Bauzins, Kaufpreis – so wird der Immobilienmarkt 2026

Der Immobilienmarkt hat sich zuletzt leicht erholt – ist aber von alten Höhen noch entfernt. Wie geht es weiter? Diese grundlegenden Entwicklungen erwarten Experten im kommenden Jahr.

Immobilienmarkt

- die Krise scheint überwunden
- Immobilienmarkt hat sich leicht erholt
- hohe Nachfrage
- aber
- von alten Höhen noch entfernt

Frankfurt. Die Krise am Immobilienmarkt scheint abgehakt. „Wir sehen, dass sich der Markt wieder in die richtige Richtung bewegt“, sagte der Chef des börsennotierten Projektentwicklers Instone , Kruno Crepulja, vor wenigen Tagen. Besonders groß sei das Interesse von Kapitalanlegern. Er beobachte „eine sehr hohe Nachfrage, und zwar auf einem höheren Niveau als in den Hochzeiten des Immobilienbooms“, berichtete der Topmanager.

Doch noch ist der Markt von alter Normalität weit entfernt. Denn das Transaktionsvolumen ist nach wie vor deutlich schwächer als in früheren Jahren.

Quelle:
Handelsblatt vom 22.12.25

Grundstücksmarkt Hagen

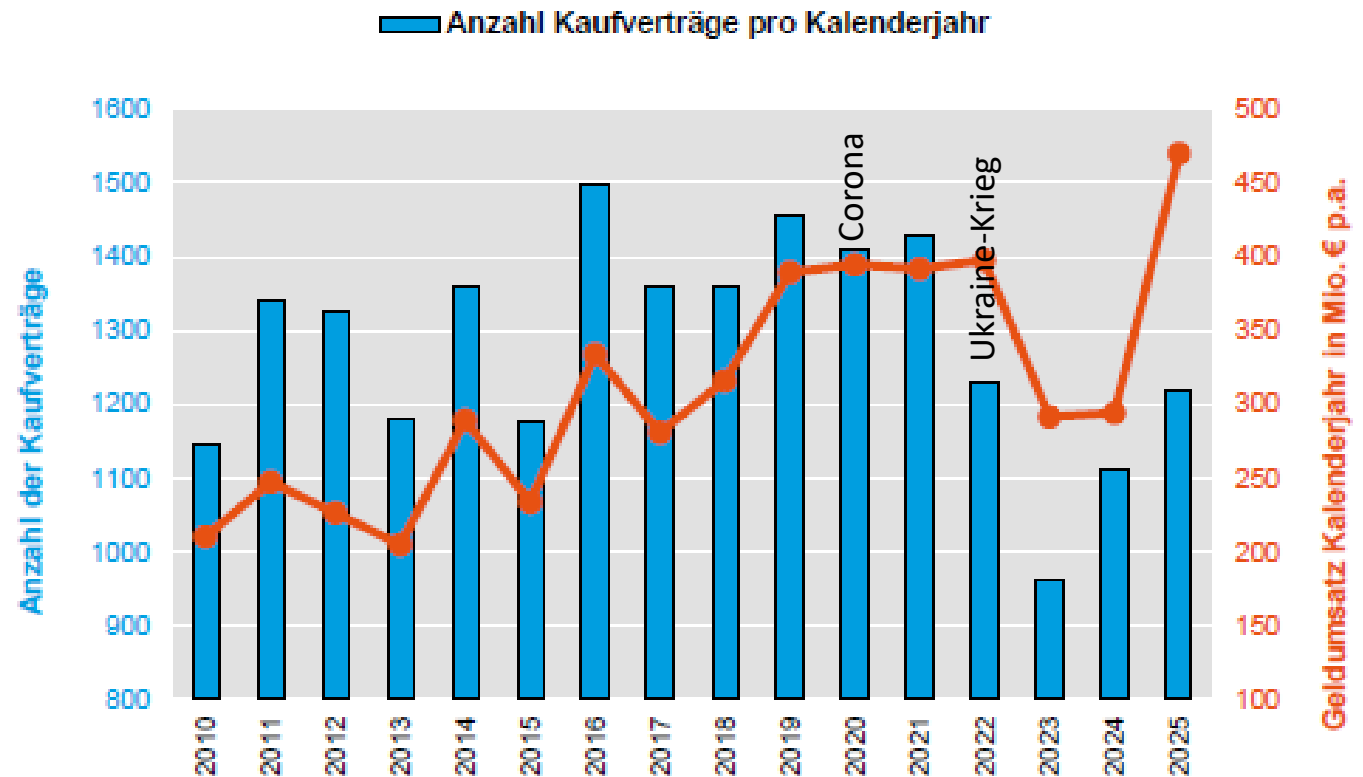
Immobilienmarkt

- die Krise scheint überwunden
 - Immobilienmarkt hat sich leicht erholt
 - hohe Nachfrage
- aber
- von alten Höhen noch entfernt

... auch in Hagen?

Grundstücksmarkt Hagen

Anzahl der Kauffälle¹ Kalenderjahr (01.01 – 31.12)		
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €
2015	1.178	233,88
2016	1.496	333,93
2017	1.361	280,54
2018	1.361	315,85
2019	1.454	389,35
2020	1.410	394,72
2021	1.427	391,79
2022	1.230	397,65
2023	962	291,36
2024	1110	294,09
2025	1218	469,95
davon ZV	17	1,58



Anzahl der Kaufverträge: in 2025 erneut angestiegen (+10%)
 Geldumsatz: In 2025 deutlich gestiegen (+59%)

Grundstücksmarkt Hagen

Top 20 der höchsten Kaufpreise:

2025

1218 Kaufverträge

rd. 470 Mio. € Geldumsatz

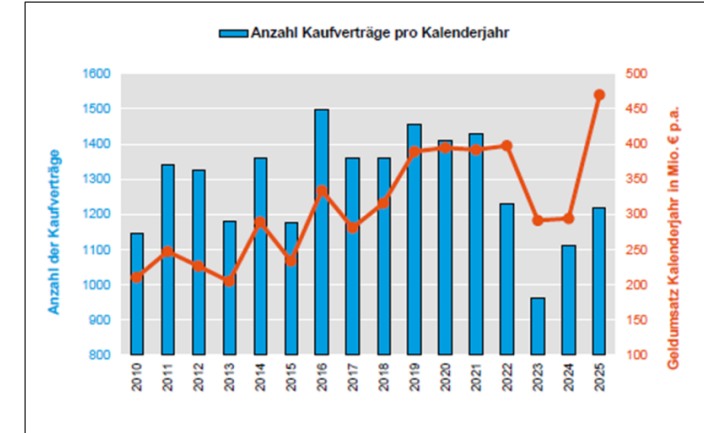


20 Kaufverträge
jeweils über 1,7 Mio. €
(MFH, Bürogebäude, Gewerbeobjekte)

rd. 177 Mio. € Umsatz
→ rd. 37 % des gesamten Geldumsatzes

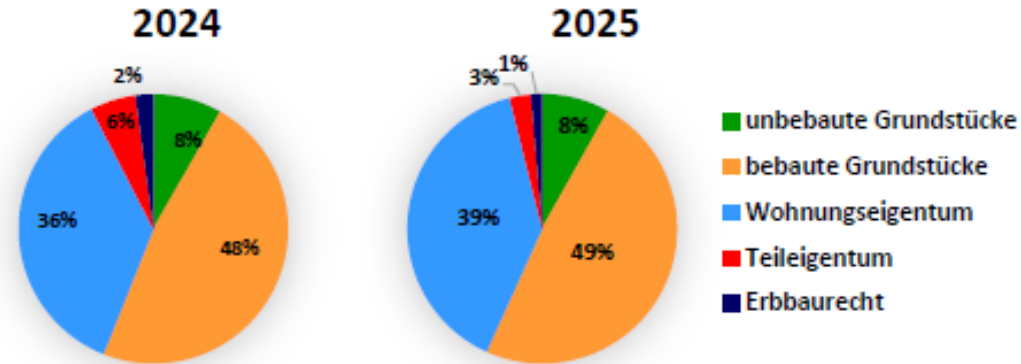
1198 Kaufverträge

rd. 293 Mio. € Umsatz



Grundstücksmarkt Hagen

Anzahl der Kaufverträge in %
auf den einzelnen Teilmärkten



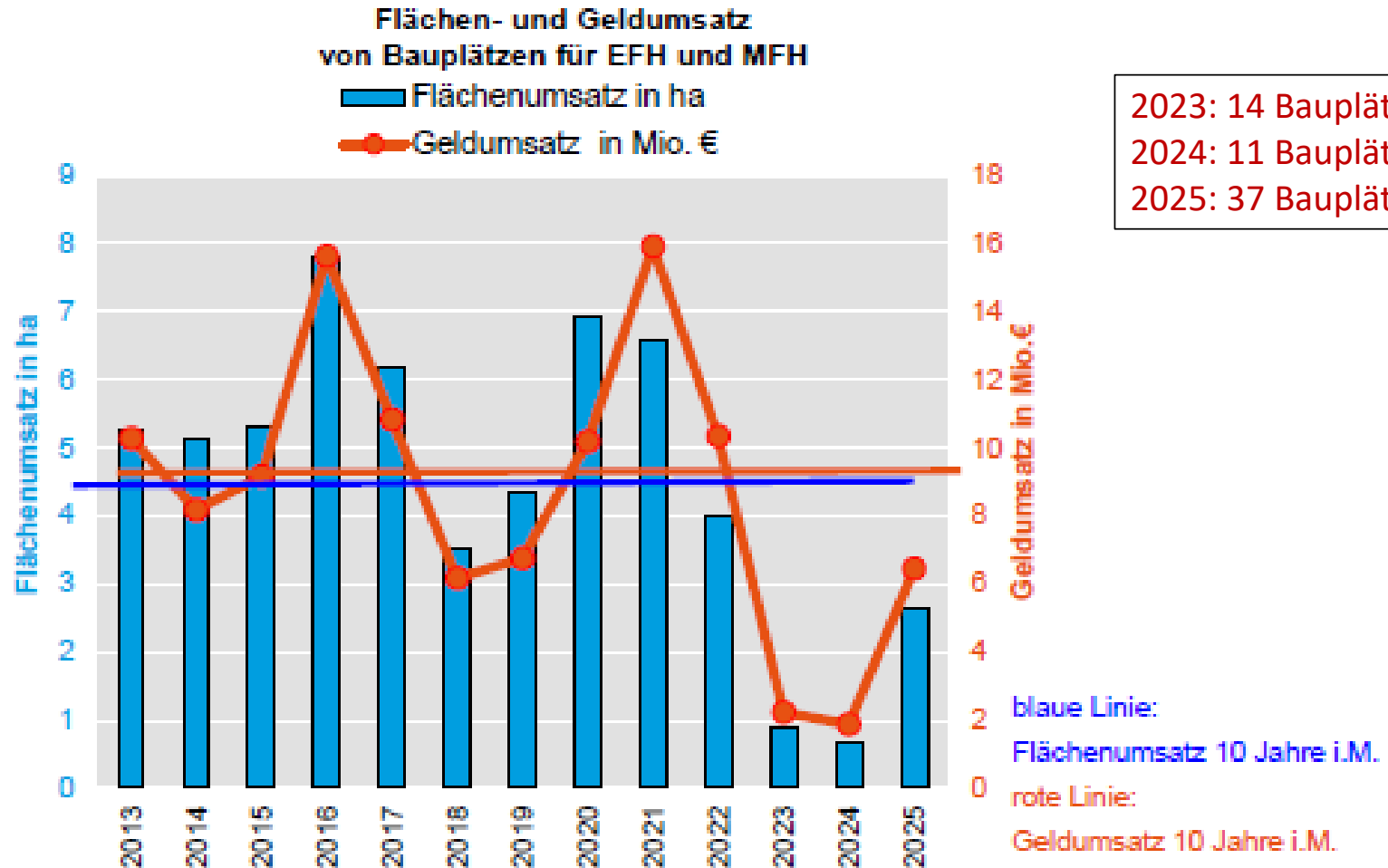
Teilmarkt	Geldumsatz ¹					
	2024			2025		
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Fläche in ha	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Fläche in ha
unbebaute Grundstücke	89	11,65	45,25	96	44,55	59,92
bebaute Grundstücke	516	214,77	50,79	576	359,33	79,23
Wohnungseigentum	392	50,31	101,61	465	54,39	119,24
Teileigentum	59	7,19	15,03	30	2,19	4,64
Erbbaurecht	23	6,87	2,68	16	4,53	1,18
Wohnungserbbaurecht	21	2,26	6,75	21	2,48	6,40
Teilerbbaurecht	3	0,35	0,75	2	0,02	0,72
Erbbaugrundstück	7	0,68	0,60	12	1,69	2,39
insgesamt	1110	294,09	233,46	1218	469,95	276,44

Betrachtung der Teilmärkte:

- **Unbebaute Grundstücke**
- Bebaute Grundstücke
- Wohnungseigentum

Grundstücksmarkt Hagen

Teilmarkt
unbebaute Grundstücke



Grundstücksmarkt Hagen

Teilmarkt unbebaute Grundstücke

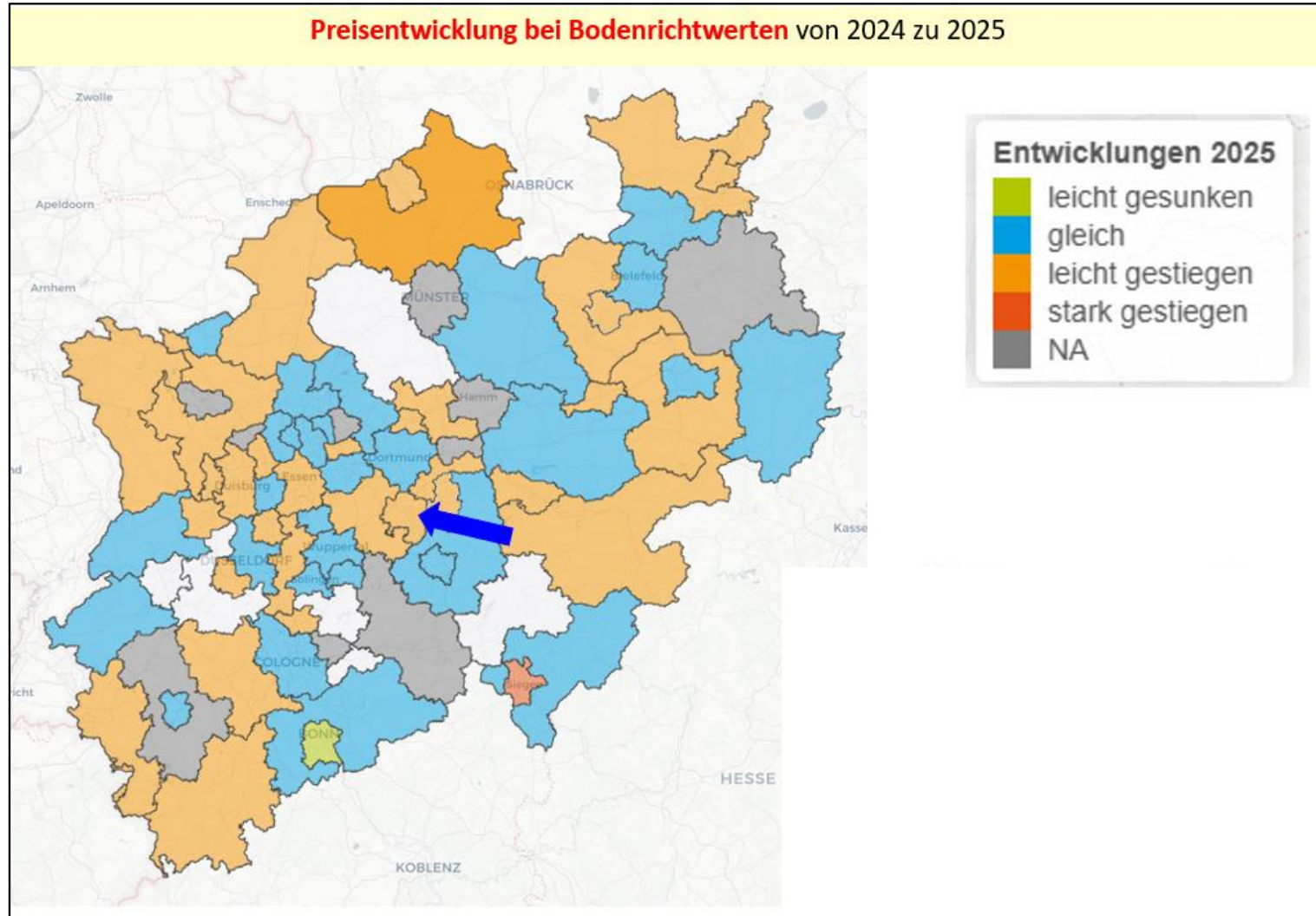
- Individueller Wohnungsbau (Baugebiete Buschstr., Im Langen Lohe – ansonsten Baulücken)
- Geschosswohnungsbau

Geld- und Flächenumsatz					
Teilmarkt	Vertragsjahr	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Fläche in m²	Preisentwicklung
individueller Wohnungs- bau (Eigenheimmaß- nahme)	2021	57	7,87	35.536	steigend
	2022	44	7,19	27.471	
	2023	14	2,23	8.734	
	2024	9	1,22	5.446	
	2025	35	6,05	22.157	
Geschosswohnungsbau (Mietwhg., ETW)	2021	12	8,04	30.098	kaum Nachfrage mehr, Neubauaktivitäten überwie- gend im eigenen Bestand
	2022	7	1,84	3.343	
	2023	0	0	0	
	2024	2	0,64	1.391	
	2025	2	0,40	4.310	

Grundstücksmarkt Hagen

Entwicklung der
Bodenrichtwerte in
NRW

Stagnierende bis
leicht steigende
Tendenz



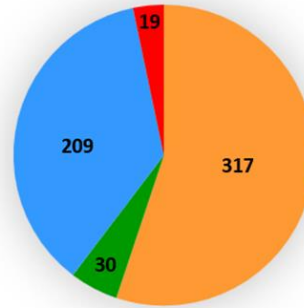
Betrachtung der Teilmärkte:

- Unbebaute Grundstücke
- **Bebaute Grundstücke**
- Wohnungseigentum

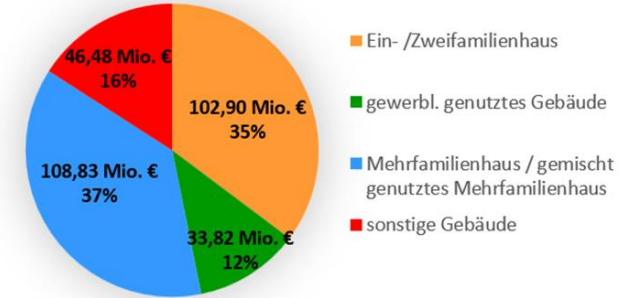
Grundstücksmarkt Hagen

Teilmarkt bebaute Grundstücke

Anzahl Kaufverträge 2025



Geldumsatz 2025



2025:

Insg. + 60 Kauffälle gegenüber 2024

MFH: + 18 Kauffälle gegenüber 2024
Höherer Umsatz und steigende Preise

EFH: +22 Kauffälle gegenüber 2024
höherer Umsatz und steigende Preise

Geldumsatz und Anzahl der Kaufverträge von allen bebauten Grundstücken ¹				
Gebäudetyp	Vertragsjahr	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio. €	Umsatzentwicklung seit 2006 = 100%
alle bebauten Grundstücke in Form von: - EFH, 2 Fam. Häuser - Mehrfamilienhäuser - MFH mit Gewerbe - Gewerbeobjekte (inkl. Zwangsversteigerungen)	2006	517	170,6	100 %
	2016	605	239,4	140 %
	2017	575	192,4	113 %
	2018	628	241,4	142 %
	2019	658	294,2	172 %
	2020	611	292,8	172 % ²
	2021	572	277,9	163%
	2022	513	291,8	171%
	2023	431	184,6	108% ³
	2024	515	212,1	124%
	2025	575	292,03	171%
im Mittel	2016- 2025	568	247,4	148%

Grundstücksmarkt Hagen

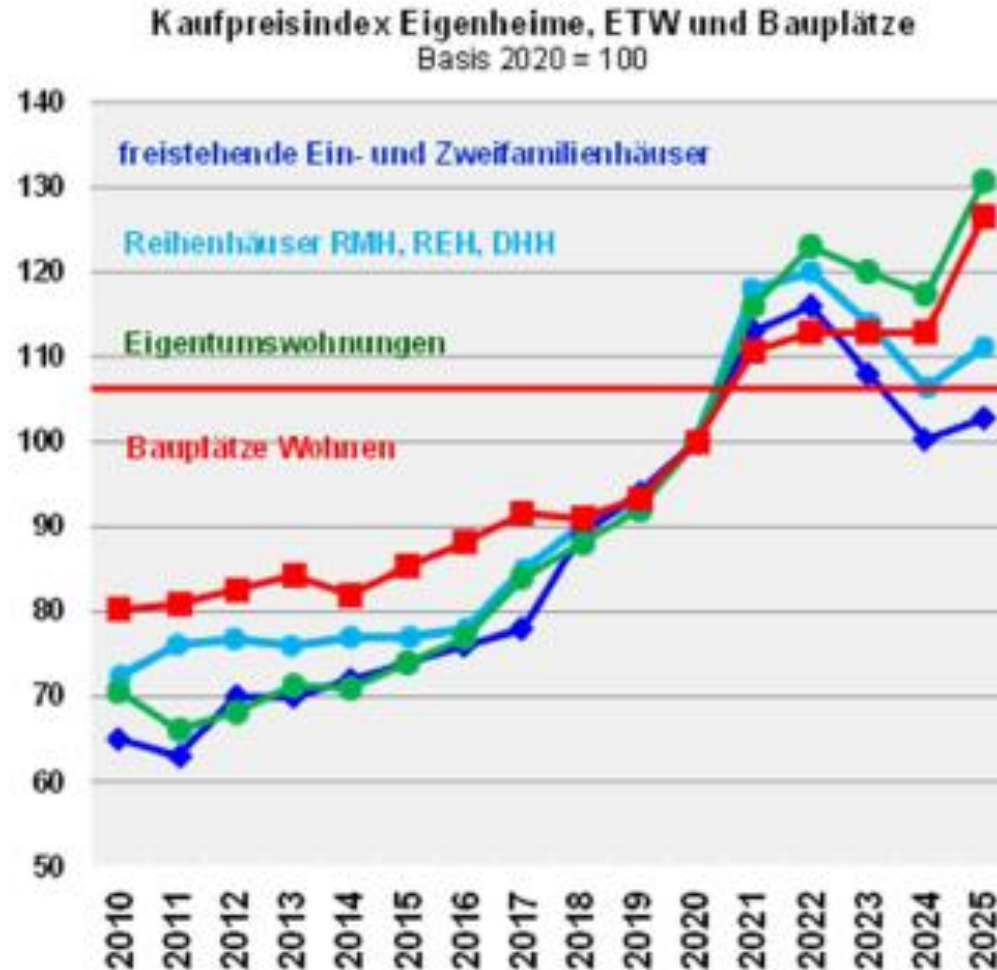
Teilmarkt bebaute Grundstücke

Indexentwicklung:

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Reihenhäuser, Doppelhaushälften
- Wohnungseigentum
- Bauplätze



**allgemein
steigende
Preisentwicklung**

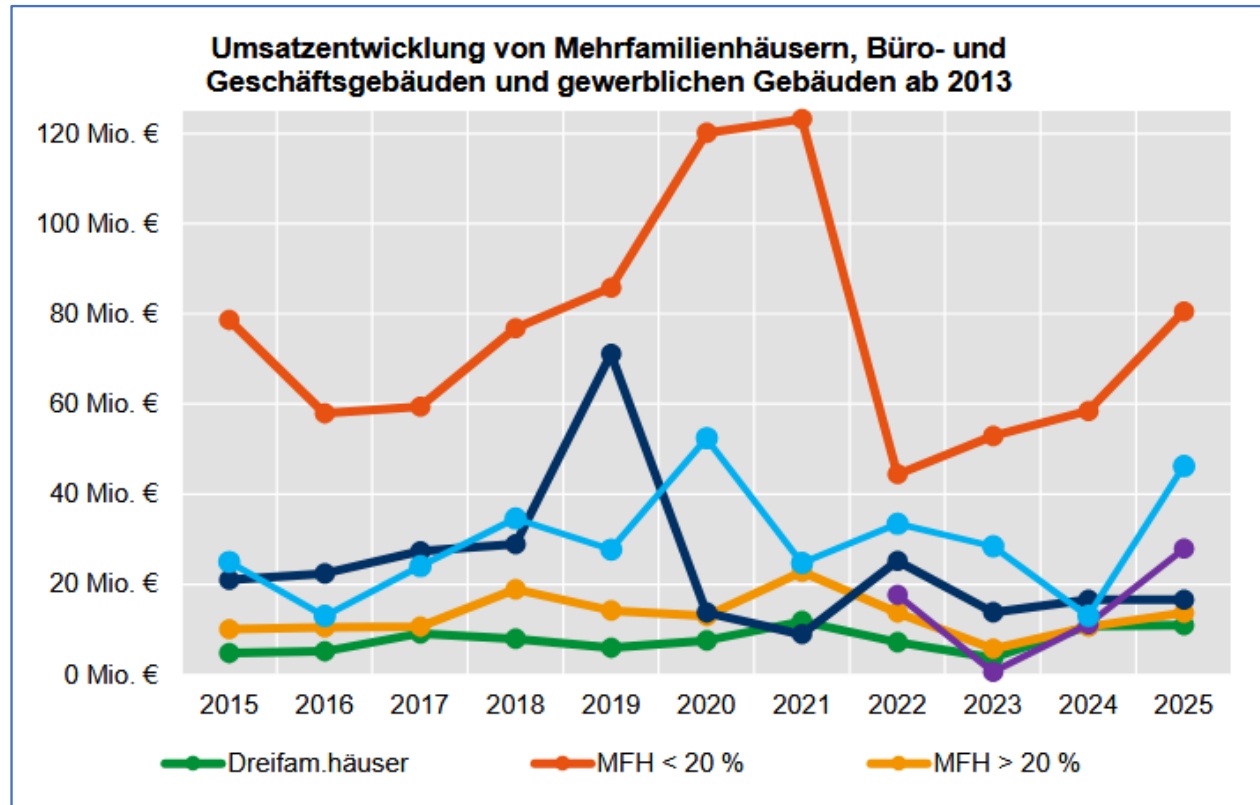


Grundstücksmarkt Hagen

Teilmarkt bebaute Grundstücke

Umsatzentwicklung

- Mehrfamilienhäuser
- Büro- und Geschäftsgebäude
- Gewerbe / Industrie



Umsatzentwicklung
insg. wieder steigend

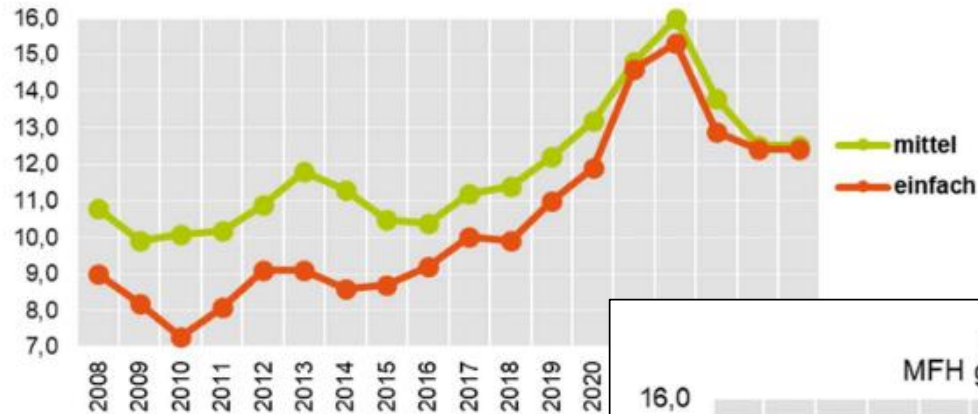
- ← Sonstige Geb.
- ← Gewerbe & Industrie
- ← Büro- / Geschäftsgebäude

Grundstücksmarkt Hagen

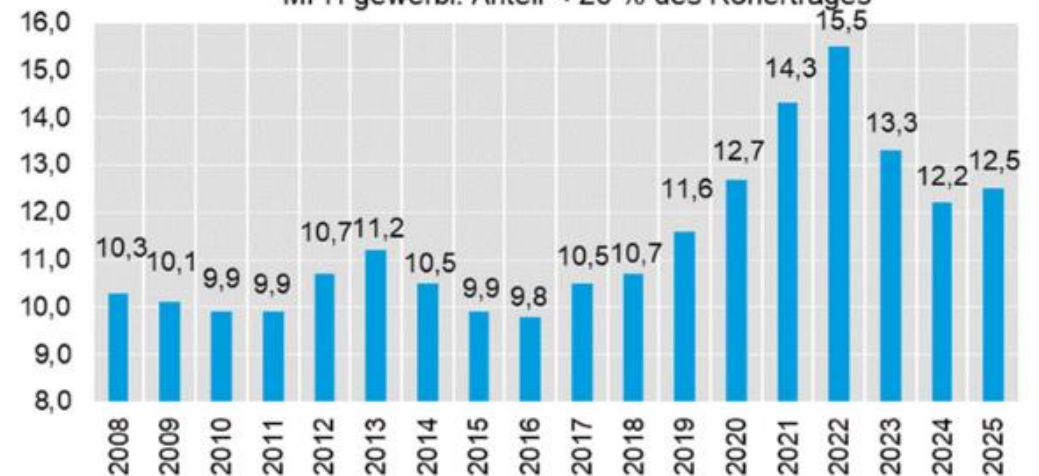
Rohertragsfaktoren für
Mehrfamilienhäuser

(Verhältnis Kaufpreis -
Jahresrohertrag)

Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser
in mittleren und einfachen Wohnlagen



x-fache des Jahresrohertrages
MFH gewerbl. Anteil < 20 % des Rohertrages



Grundstücksmarkt Hagen

Teilmarkt Mehrfamilienhäuser mit Leerstandsproblematik

Kenngröße:
Kaufpreis pro qm Wohn-
/Nutzfläche

Kennzahlen zum Vergleichswert 2026:

- Baujahr überwiegend Vorkriegsbauten, i.M. 1921
- Wohn- /Nutzfläche i.M. rd. 340 m², Min. 62 m² bis Max. 1.648 m²
- Leerstand mehr als 50 % der Wohn-/Nutzfläche
- Kaufpreise i.M. rd. 240.000 € (Min. 68.000 €, Max. 1.130.000 €)
Mietwohnobjekte, kaum Gewerbe
- Lage (Gemarkung) Wehringhausen
- Abbruch Abbruchkosten bleiben unberücksichtigt
Käufer beabsichtigt grundlegende Modernisierung

Kaufpreis Leerstandsimmobilie = Wohn-/Nutzfläche × **rd. 480 €/m²**
(Stand.abw. Einzelwert ± 95 €/m²)

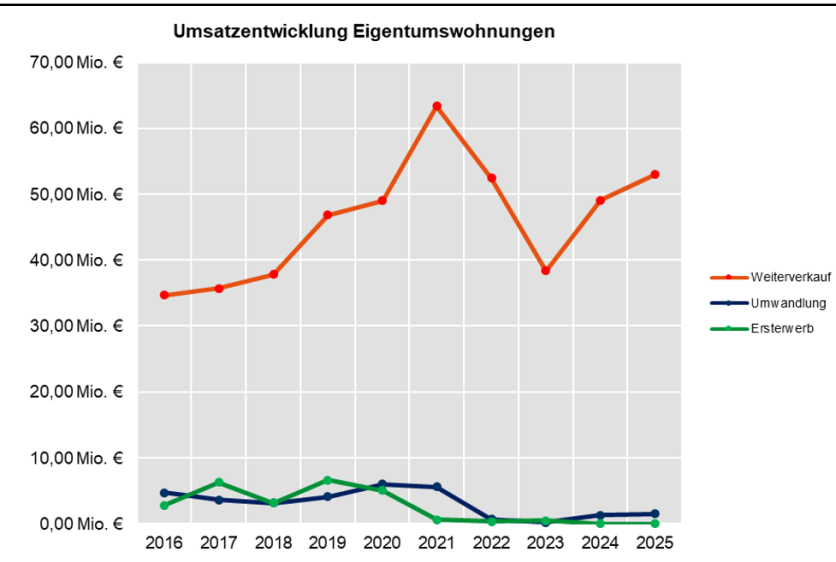
Vertragsjahr	Anzahl KV	Min.	Mittel	Max.
2017	5	150 €/m ²	230 €/m ² ± 60	300 €/m ²
2018	13	130 €/m ²	305 €/m ² ± 90	515 €/m ²
2019	17	160 €/m ²	330 €/m ² ± 35	570 €/m ²
2020	12	185 €/m ²	410 €/m ² ± 40	630 €/m ²
2021	8	250 €/m ²	470 €/m ² ± 40	630 €/m ²
2022	11	275 €/m ²	640 €/m ² ± 65	870 €/m ²
2023	10	383 €/m ²	600 €/m ² ± 40	744 €/m ²
2024	12	245 €/m ²	840 €/m ² ± 80	1.100 €/m ²
2025	5	340 €/m²	480 €/m² ± 95	670 €/m²

Betrachtung der Teilmärkte:

- Unbebaute Grundstücke
- Bebaute Grundstücke
- **Wohnungseigentum**

Grundstücksmarkt Hagen

Teilmarkt Wohnungseigentum



Wohnungseigentum				
Geld- und Flächenumsatz ¹				
Teilmarkt ETW	Vertragsjahr	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio. €	Wohnfläche in m ²
Weiterverkauf	2021	518	63,36	41.201
	2022	400	52,43	28.923
	2023	297	38,35	22.991
	2024	381	49,07	29.493
	2025	465	54,39	35.441
Umwandlung	2021	44	5,58	2.532
	2022	7	0,69	408
	2023	1	0,20	118
	2024	11	1,25	195
	2025	12	1,45	628
Ersterwerb Neubau	2021	2	0,64	180
	2022	1	0,29	79
	2023	1	0,45	108
	2024	0	0	0
	2025	0	0	0

Grundstücksmarkt Hagen

Teilmarkt Wohnungseigentum Weiterverkauf

Durchschnittliche
Kaufpreise

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
		1926	1966	1986	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 (Emst 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				

Immobilienrichtwerte
für ETW
ca. 10 % gestiegen

Teilmarkt Ersterwerb

Ersterwerb von Eigentumswohnungen

In Hagen wurden folgende Kaufpreise für neu errichtete Eigentumswohnungen erzielt:

Ersterwerb Neubau					
Baujahresklasse	Vertragsjahr	Anzahl Kaufverträge	Q1	Q3	Mittel / Median
			in €/m²	in €/m²	in €/m²
Neubau ETW Erstbezug	2019	24	2.930	3.330	3.100
	2020	22	1.940	3.425	3.250
	2021	2	3.250	3.500	3.375
	2022	1			3.481
	2023	1			4.083
	2024	0			
	2025	0			

Grundstücksmarkt Hagen

Preisentwicklungen 2024 und 2025 im Vergleich:

- **unbebaute Grundstücke**

individueller Wohnungsbau	Nachfrage wieder gestiegen
Geschosswohnungsbau	keine Bauplätze, wenig Bauvorhaben,
Gewerbeflächen	Nachfrage vorhanden

2025 steigende Preise – Bodenrichtwerte im Mittel um 10,- € gestiegen

- **EFH und MFH**

Kaufverträge und Umsatz gestiegen
2024 fallende Preise (DHH,RMH rd. - 6 %, EFH - 8 %)

2025 steigende Preise (DHH, RMH rd. + 4 %, EFH + 2 %)

- **Eigentumswohnungen**

2024 insgesamt fallende Preise, i.M. - 4 % (-3 bis -5 %)

2025 steigende Preise, i.M. +10 %

➤ **Insgesamt ist in Hagen wieder ein Anstieg am Immobilienmarkt zu verzeichnen**

Grundstücksmarkt Hagen

WESTFALENPOST

Wohnen in Hagen

Talsole durchschritten: Der Hagerer Wohnungsmarkt erwacht wieder

Hagen. Der Hagerer Immobilienmarkt erholt sich: Nachfrage und Preise steigen wieder. Doch nicht alle Segmente profitieren gleichermaßen.

Ja, auch in Hagen!

Grundstücksmarkt Hagen

- Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte und der Grundstücksmarktbericht sind unter www.boris.nrw.de veröffentlicht
- Informationen zum Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen sind unter www.gars.nrw/hagen veröffentlicht

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt
Hagen

Vorsitzende: Frau Dietrich
Geschäftsführer: Herr Kuster

Mail: gutachterausschuss@stadt-hagen.de
Tel. 207-2660

Internet:

<https://gutachterausschuss.hagen.de>
<https://boris.nrw.de>