

ÖFFENTLICHE BERICHTSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

62 Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster

Beteiligt:

Betreff:

Bericht der Umsatz- und Preisentwicklungen auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt in Hagen 2022

Beratungsfolge:

05.05.2022 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung

Beschlussfassung:

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadt-, Beschäftigung- und Wirtschaftsentwicklung nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Kurzfassung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2022 die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt in Hagen untersucht. Der Grundstücksmarktbericht 2022 für die Stadt Hagen ist unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Der Grundstücks- und Immobilienmarkt ist derzeit geprägt von einer hohen Nachfrage und Preissteigerungen. Das Immobilienangebot ist gering. Die Entwicklungen der Transaktionen, der Umsätze und der durchschnittlichen Preise werden für die jeweiligen Teilmärkte präsentiert.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden 1.427 Kaufverträge ausgewertet. Die Anzahl der Kaufverträge und der Geldumsatz (insgesamt 392 Mio. €) sind gegenüber dem Vorjahr trotz der Corona-Einschränkungen konstant.

Die hohe Nachfrage nach Bauplätzen ließ die Preise für unbebaute Grundstücke gegenüber dem Vorjahr um ca. 10% steigen. Die zonalen Bodenrichtwerte (zBRW) im Stadtgebiet mit Ausnahme der Innenstadt und der Nebenzentren wurden umfassend erhöht. Ebenso wurden die zBRW für land- und forstwirtschaftliche Flächen, als die Richtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich um rd. 10 % gegenüber dem Vorjahr angepasst.

Die aktualisierten Bodenrichtwerte sind unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Die größten Preisanstiege waren mit rd. 18% bei den Eigentumswohnungen im Weiterverkauf zu verzeichnen. Bei den Einfamilienhäusern lag die Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr bei rd. 14%. Am geringsten fällt die Preisentwicklung bei den Wohn- und Geschäftshäusern mit hohem gewerblichem Anteil aus. Sowohl bei den Einfamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau erfolgen im Zuge von Eigentumswechseln bei älteren Objekten häufig der Abriss der Altbebauung und anschließende Neubebauung.

Durchschnittliche Kaufpreise:

Objektart	Preisspanne	Mittel
Reihenmittelhäuser	180.000 – 265.000	220.000 €
Doppelhaushälften	225.000 – 335.000 €	270.000 €
Reihenendhäuser	210.000 – 300.000 €	255.000 €
Einfamilienhäuser freistehend	220.000 – 395.000 €	320.000 €
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	255.000 – 490.000 €	375.000 €
Zweifamilienhäuser	260.000 – 350.000 €	305.000 €

Für die Teilmärkte der Ein- und Zweifamilienhäuser und für Wohnungseigentum hat der Gutachterausschuss zonale Immobilienrichtwerte unter www.boris.nrw.de veröffentlicht. Durch Klick in die jeweilige Richtwertzone kann der Wert über einen gebührenfreien Rechner in Abhängigkeit der wesentlichen Einflussfaktoren auf den Kaufpreis (Alter, Lage, Gebäudetyp u.a.) überschlägig für das zu bewertende Ein- oder Zweifamilienhaus bzw. für eine Eigentumswohnung berechnet werden. Die Anwendung der zonalen Immobilienrichtwerte ist im Grundstücksmarktbericht 2022 beschrieben.

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

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.

gez. Henning Keune

(Henning Keune VB5)

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

**Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer**

Stadtsyndikus

**Beigeordnete/r
Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:**

Amt/Eigenbetrieb:
62 Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: _____ **Anzahl:** _____

FB 62 _____

1x _____

