

## **Auszug aus der Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung vom 20.06.2024**

---

Öffentlicher Teil

**TOP .**      **Umsatz- und Preisentwicklungen auf dem Grundstücks- und Immobilien-  
markt in Hagen**  
0594/2024  
Entscheidung  
zur Kenntnis genommen

**Frau Dietrich** erläutert anhand einer Power-Point-Präsentation die Umsatz- und Preisentwicklung auf dem Grundstück- und Immobilienmarkt in Hagen.

**Herr Klepper** bedankt sich für den Vortrag und gibt seiner Hoffnung Ausdruck, dass nach all den vergangenen und aktuellen Krisen auch wieder Besserung auf dem Markt eintritt.

Der Marktbericht findet sich auch unter [www.boris-nrw.de](http://www.boris-nrw.de) .

*Die Präsentation ist der Niederschrift als Anlage angefügt.*

### **Beschluss:**

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

### **Abstimmungsergebnis:**

☒ Zur Kenntnis genommen

Anlage 1      20240620 SBW Grundstücksmarkt Hagen

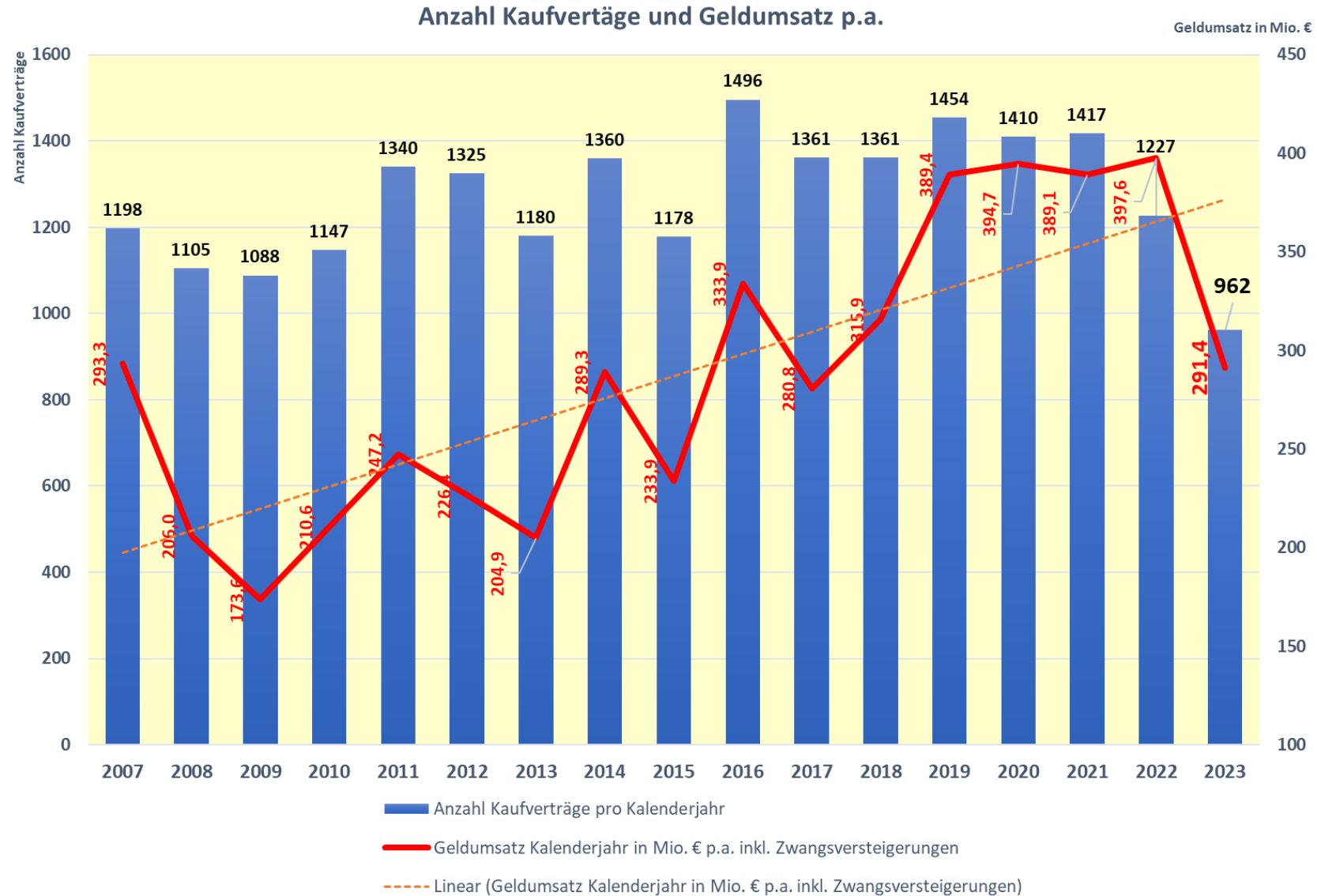
## Präsentation

# Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Hagen

Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung (SBW)

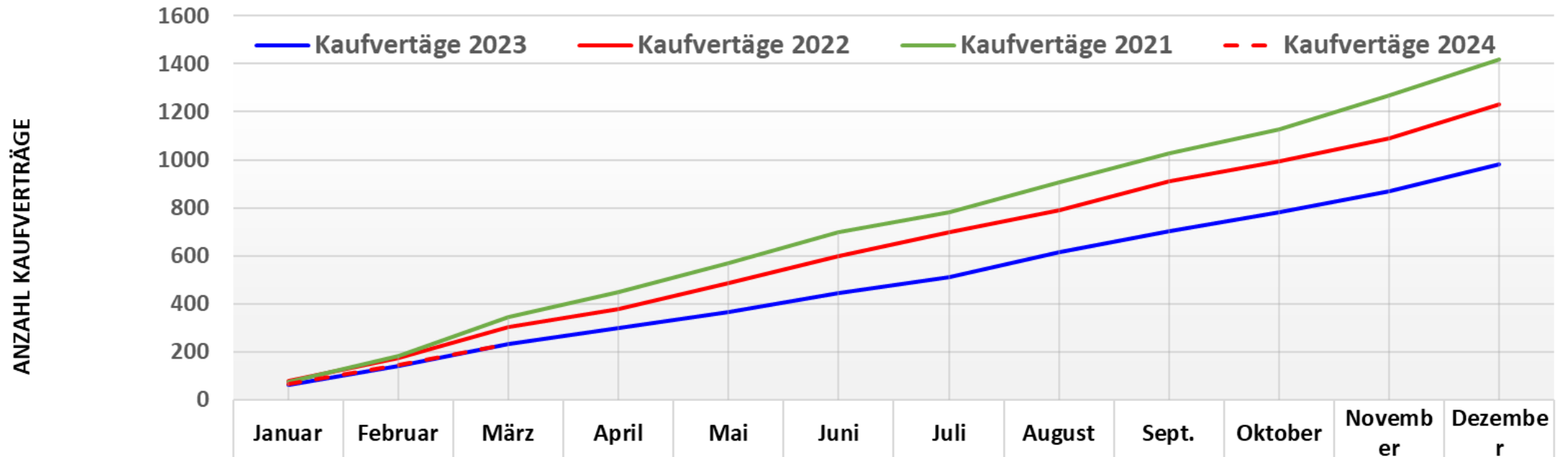
20.06.2024

# Grundstücksmarkt Hagen



# Grundstücksmarkt Hagen

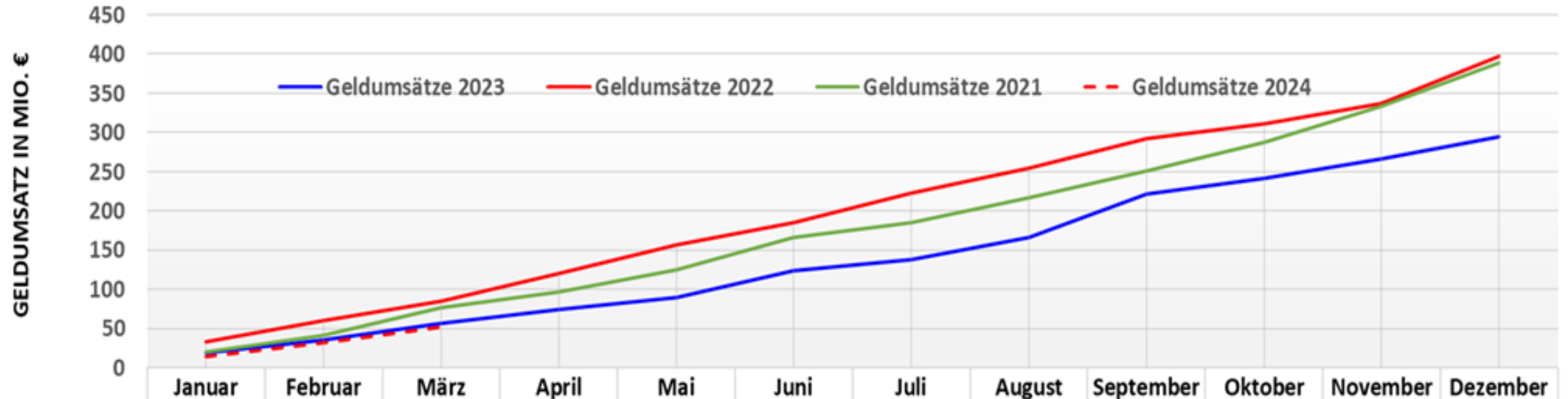
Anzahl Kaufverträge monatlich kumuliert 2021 - 2024



Kaufverträge 2023	61	143	234	298	365	446	513	617	705	782	871	981
Kaufverträge 2022	79	176	302	380	487	599	698	790	909	995	1089	1229
Kaufverträge 2021	75	183	347	451	571	698	780	906	1028	1126	1267	1417
Kaufverträge 2024	66	145	235									

# Grundstücksmarkt Hagen

kumulierte Geldumsätze 2021 - 2024 in Mio. €

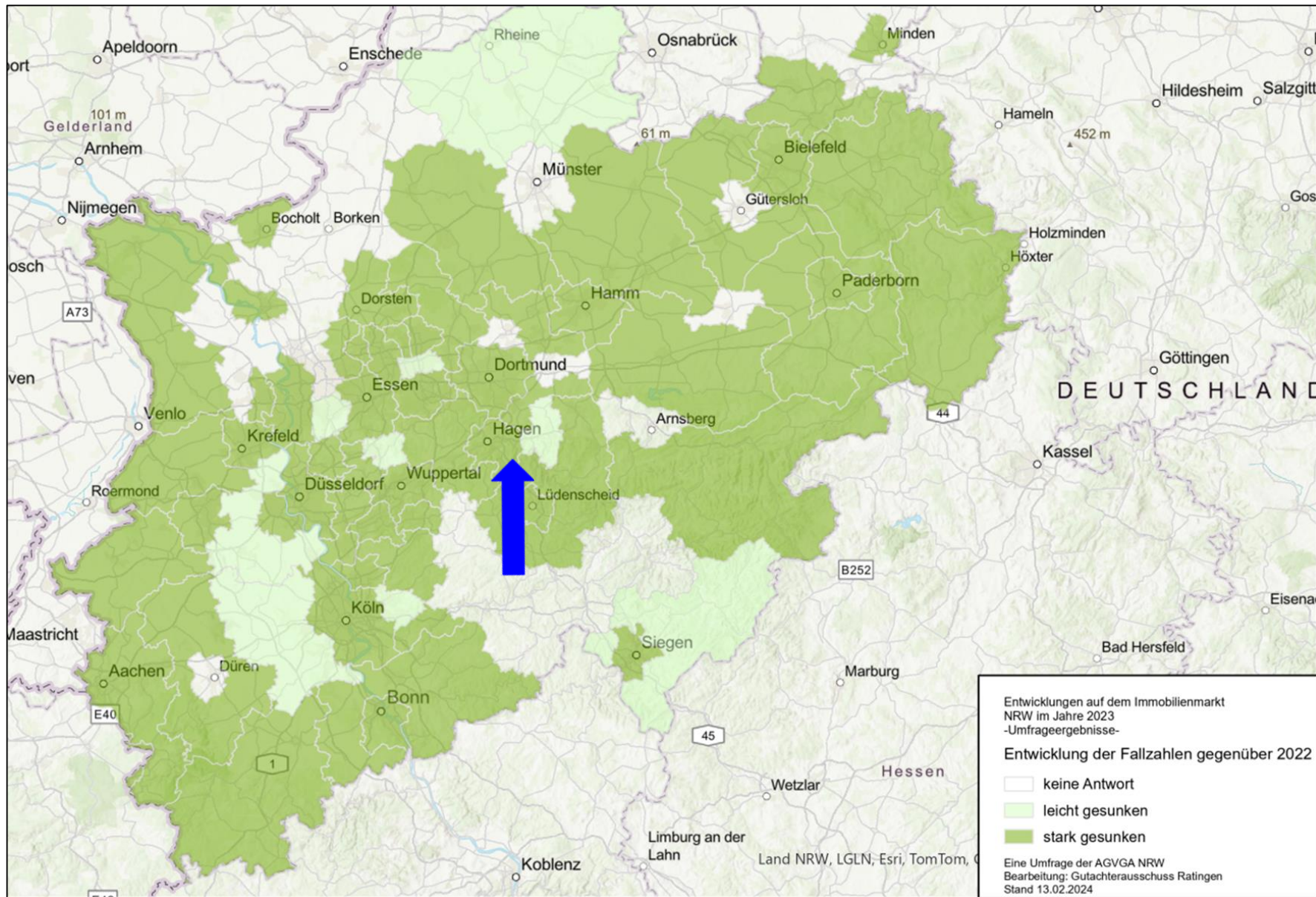


	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
Geldumsätze 2023	19,7	35,1	57,4	74,6	90,2	124,3	137,9	165,9	221,4	241,5	265,8	294,3
Geldumsätze 2022	33,6	60,3	85,1	120,3	156,9	185,0	222,9	254,2	292,1	311,4	336,8	397,4
Geldumsätze 2021	20,4	42,1	76,7	97,2	124,6	165,8	184,8	217,5	250,7	287,8	333,2	389,1
Geldumsätze 2024	15,1	32,2	52,2									



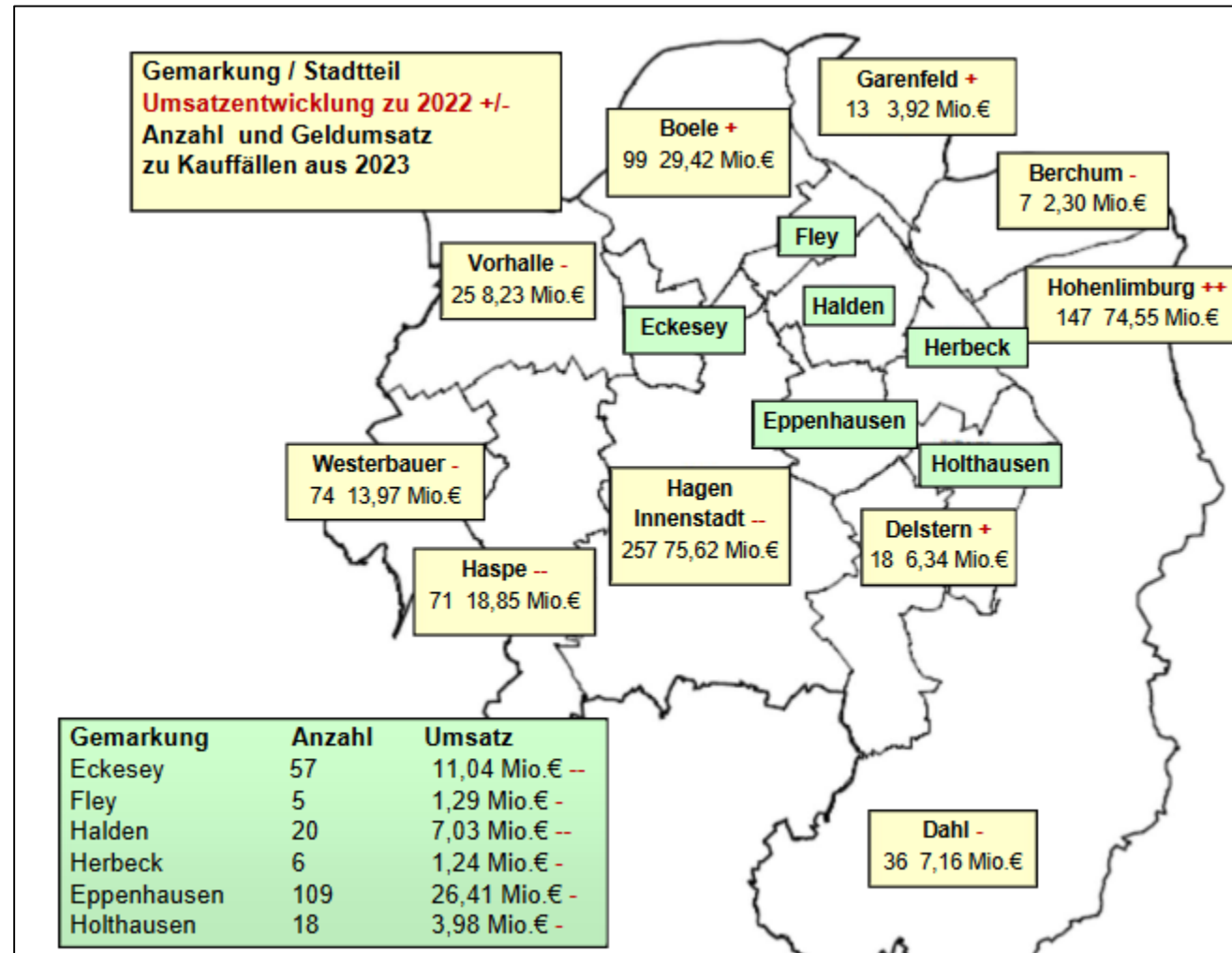
# Grundstücksmarkt Hagen

Entwicklung  
Anzahl Kaufverträge  
(Abfrage bei 62GA)



# Grundstücksmarkt Hagen

Entwicklung in den Stadtteilen (Gemarkungen):



Umsatzplus gegenüber dem Vorjahr in

- Boele
- Garenfeld
- Hohenlimburg
- Delstern

## Top 15 der höchsten Kaufpreise aus 2023 (größer 1,5 Mio. €):

2023 insgesamt:

962 Kaufverträge

291 Mio. € Geldumsatz

15 Kaufverträge über 1,5 Mio. €

Kaufpreis Summe insgesamt rd. 78,6 Mio. €

→ entspricht rd. 27 % des gesamten Geldumsatzes

für 947 Kaufverträge verbleiben dann rd. 212 Mio. € Geldumsatz

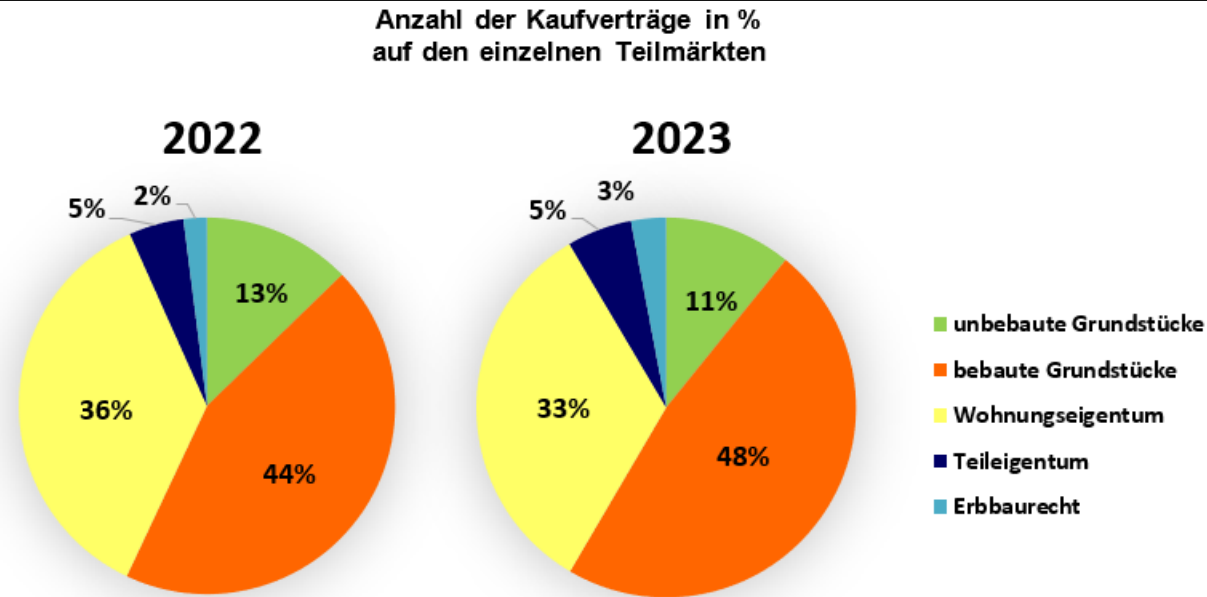


## Betrachtung der Teilmärkte:

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

# Grundstücksmarkt Hagen

Aufteilung der Kaufverträge auf die Teilmärkte



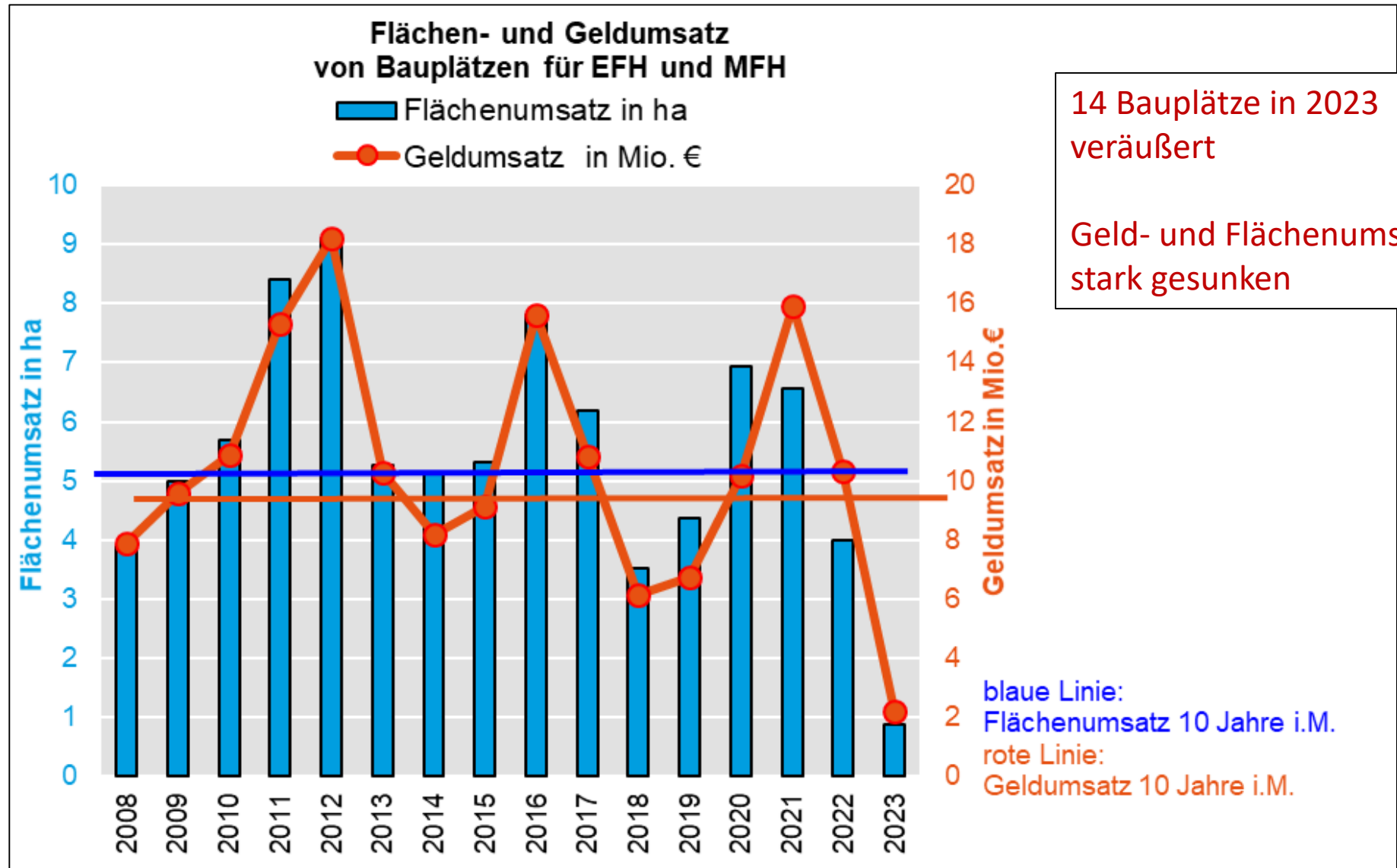
Verteilung der Kaufverträge auf die Teilmärkte ähnlich wie im Vorjahr

Umsatz und Anzahl deutlich geringer

Teilmarkt	Geldumsatz <sup>1</sup>					
	2022			2023		
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Fläche in ha	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Fläche in ha
unbebaute Grundstücke	146	29,59	155,50	41	9,46	156,35
bebaute Grundstücke	513	291,79	59,25	431	184,55	49,85
Wohnungseigentum	408	53,41		299	39,00	
Teileigentum	55	8,27		50	7,59	
Erbbaurecht	24	5,93		27	39,45	
Wohnungserbbaurecht	24	3,49		23	2,21	
Teilerbbaurecht	5	0,10		4	0,03	
Erbbaugrundstück	52	5,01	3,44	30	5,17	6,05
<b>insgesamt</b>	<b>1.227</b>	<b>397,59</b>	<b>218,19</b>	<b>962</b>	<b>291,36</b>	<b>212,25</b>

# Grundstücksmarkt Hagen

Teilmarkt  
Unbebaute Grundstücke



# Grundstücksmarkt Hagen

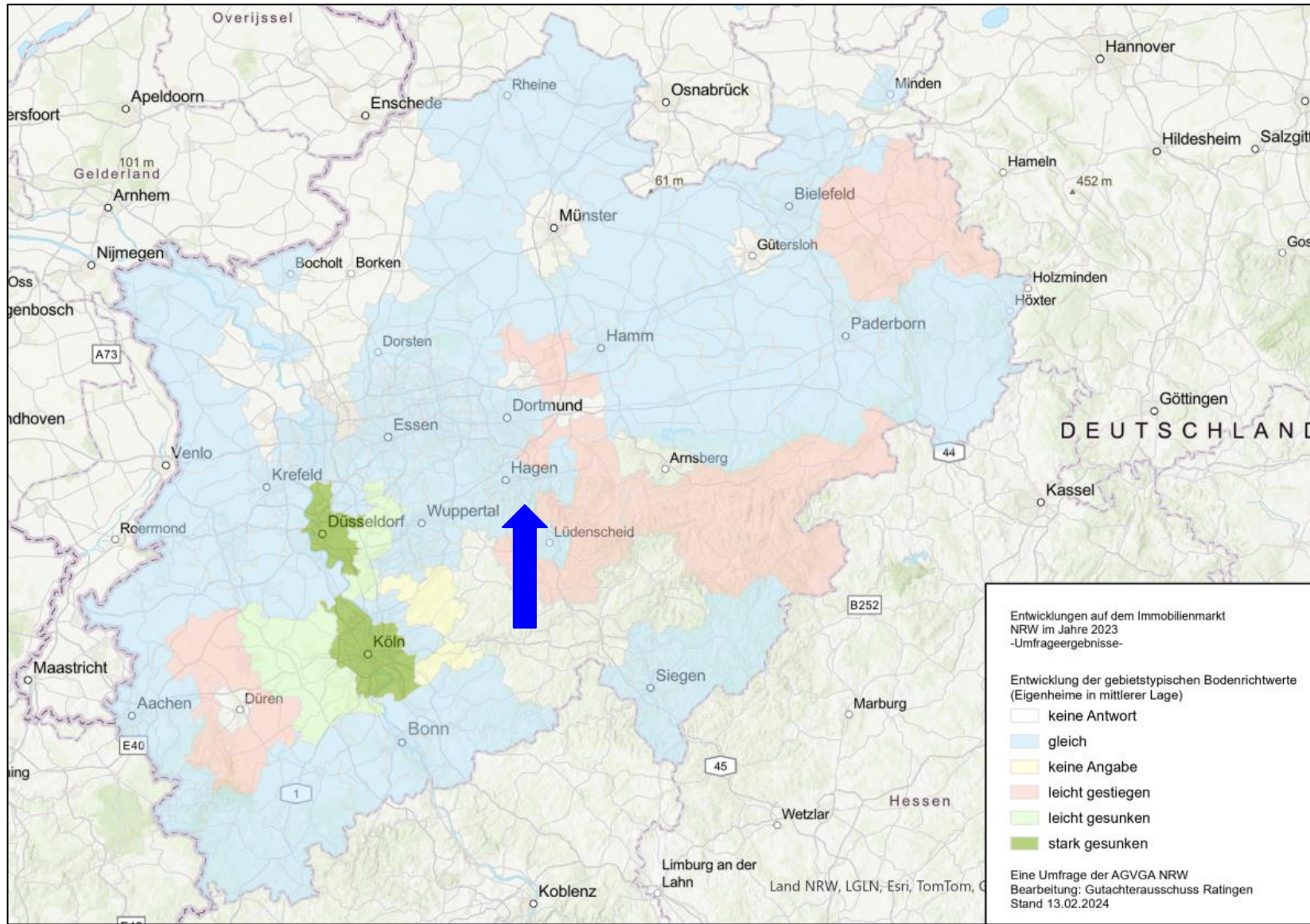
Teilmarkt unbebaute Grundstücke

- Individueller Wohnungsbau
- Geschosswohnungsbau

Geld- und Flächenumsatz					
Teilmarkt	Vertragsjahr	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Fläche in m²	Preisentwicklung
<b>individueller Wohnungsbau</b> (Eigenheimmaßnahme)	2019	32	3,45	21.148	stark fallend, sehr geringe Nachfrage seit III / 2022
	2020	36	4,35	28.669	
	2021	57	7,87	35.536	
	2022	44	7,19	27.471	
	<b>2023</b>	<b>14</b>	<b>2,23</b>	<b>8.734</b>	
<b>Geschosswohnungsbau</b> (Mietwhg., ETW)	2019	26	3,30	22.414	stagnierend, stark eingeschränkte Neubauaktivitäten
	2020	19	5,83	40.752	
	2021	12	8,04	30.098	
	2022	7	1,84	3.343	
	<b>2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

# Grundstücksmarkt Hagen

Entwicklung der  
Bodenrichtwerte in  
NRW



Überwiegend  
stagnierend

in den  
Ballungsräumen  
sinkende BRW

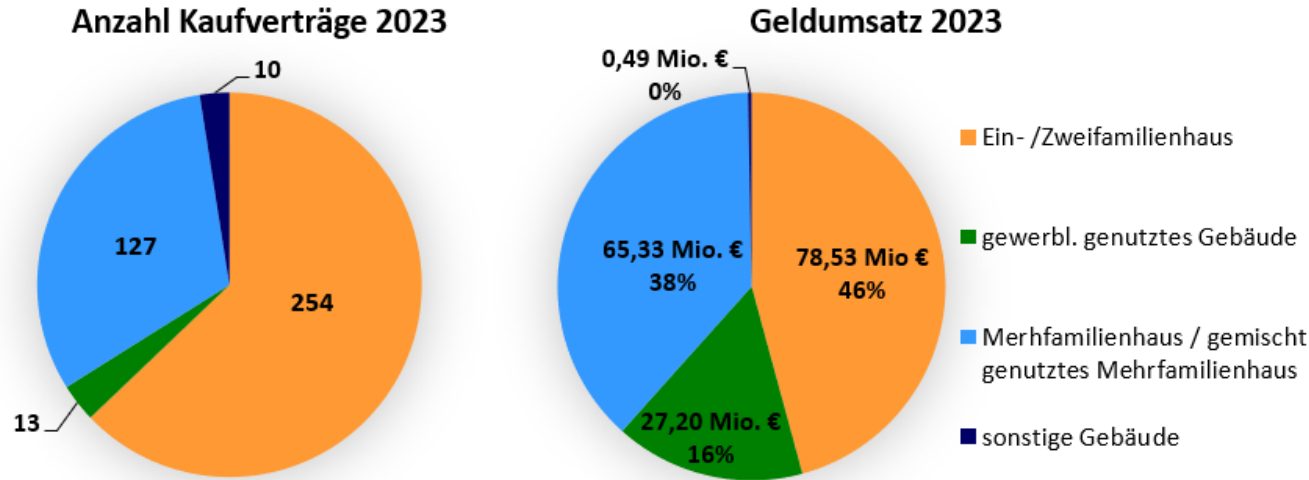
## Betrachtung der Teilmärkte:

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



# Grundstücksmarkt Hagen

Teilmarkt  
bebaute Grundstücke



Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahr  
ca. 15% gesunken

Umsatz ca. 30% gesunken

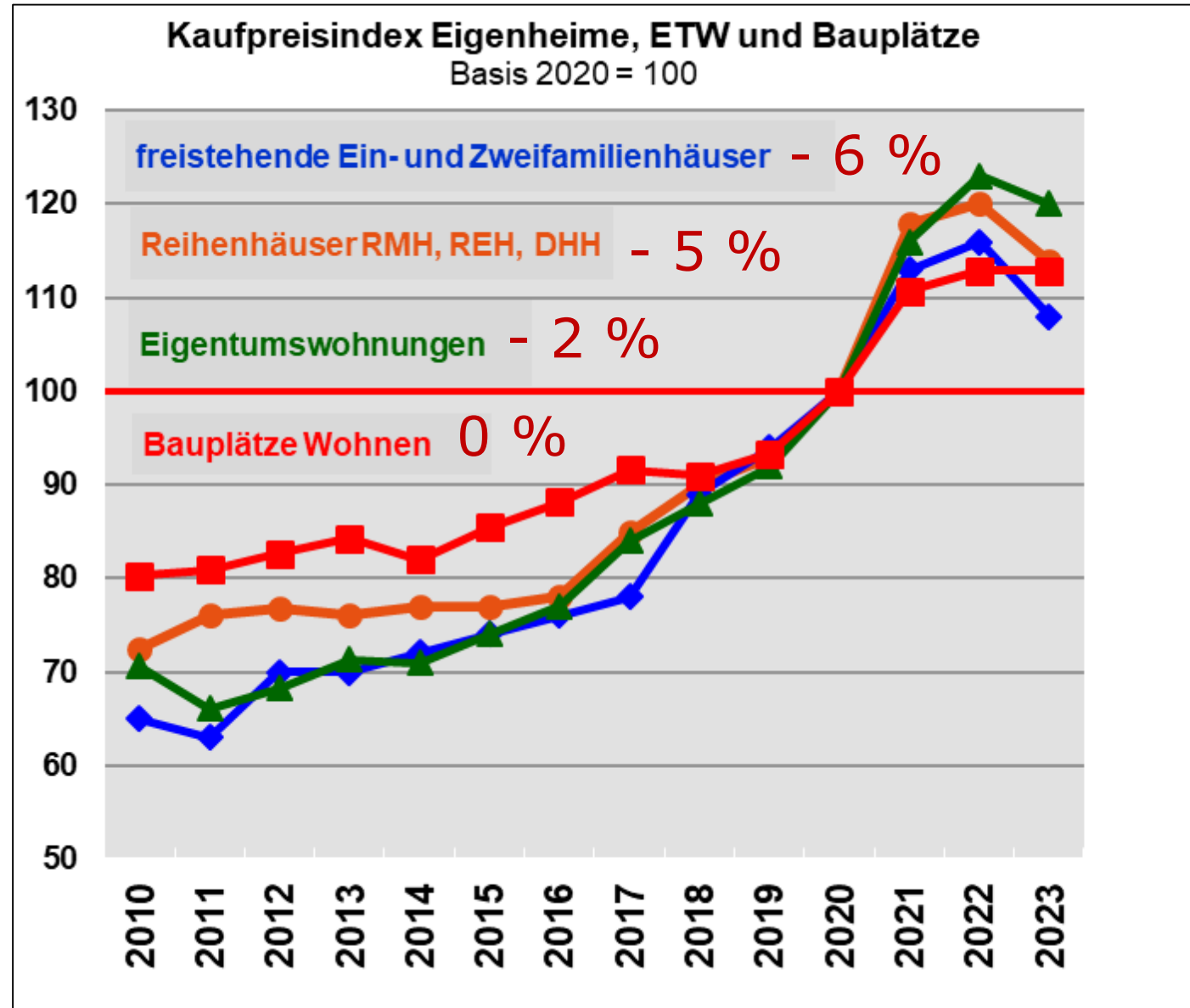
Geldumsatz und Anzahl der Kaufverträge von allen bebauten Grundstücken¹				
Gebäudetyp	Vertragsjahr	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio. €	Umsatzentwicklung seit 2006 = 100%
alle bebauten Grundstücke in Form von: - EFH, 2 Fam. Häuser - Mehrfamilienhäuser - MFH mit Gewerbe - Gewerbeobjekte (inkl. Zwangsversteigerungen)	2006	517	170,6	100 %
	2014	530	167,8	98 %
	2015	596	217,3	127 %²
	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 %³
	2021	572	277,9	163%
	2022	513	291,8	171%
	2023	431	184,6	108%⁴
im Mittel	2014- 2023	572	240,0	141%

# Grundstücksmarkt Hagen

Teilmarkt  
bebaute Grundstücke

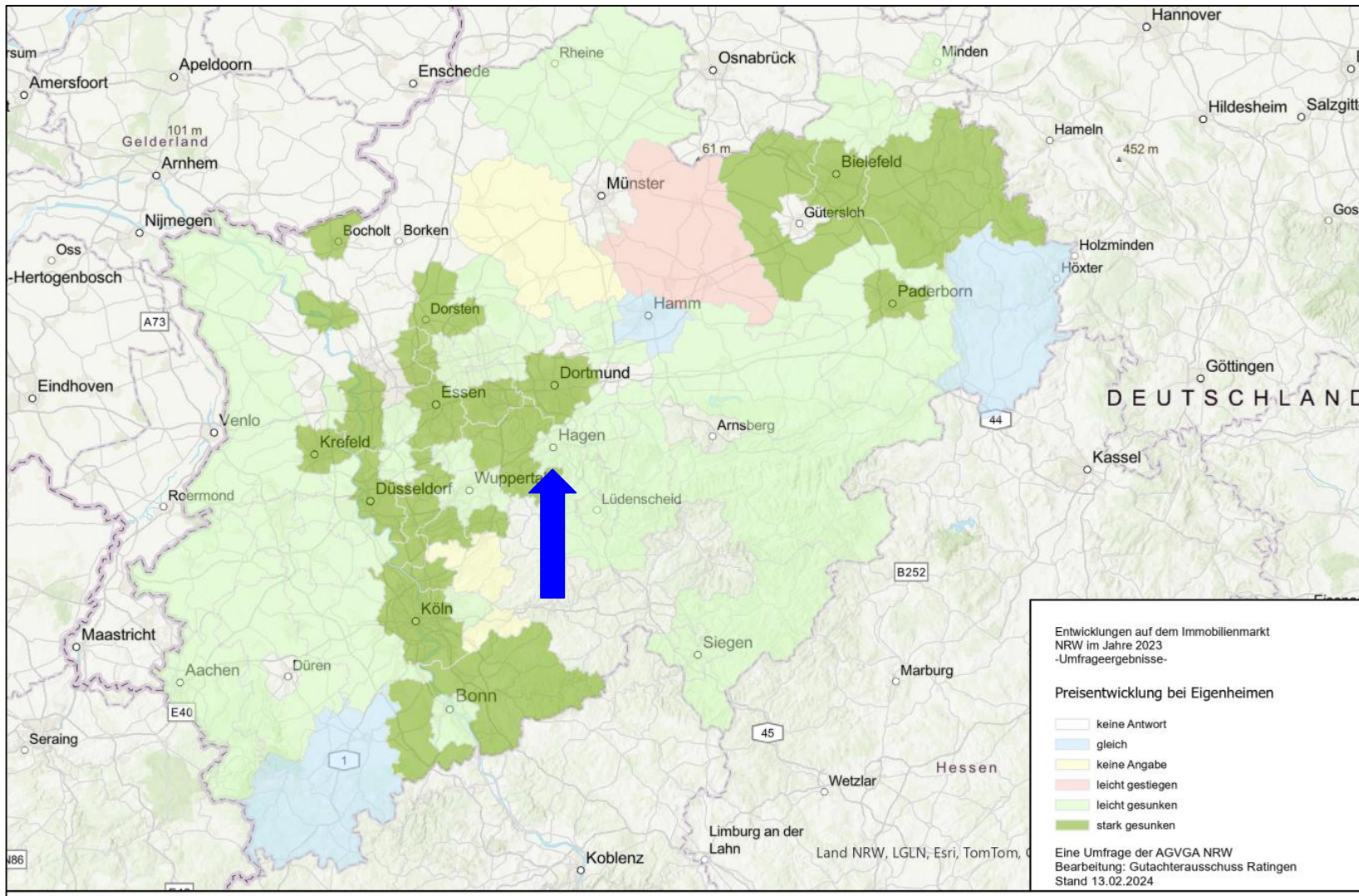
Indexentwicklung:

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Reihenhäuser, Doppelhaushälften
- Wohnungseigentum



# Grundstücksmarkt Hagen

Preisentwicklung  
EFH / ZFH  
in NRW



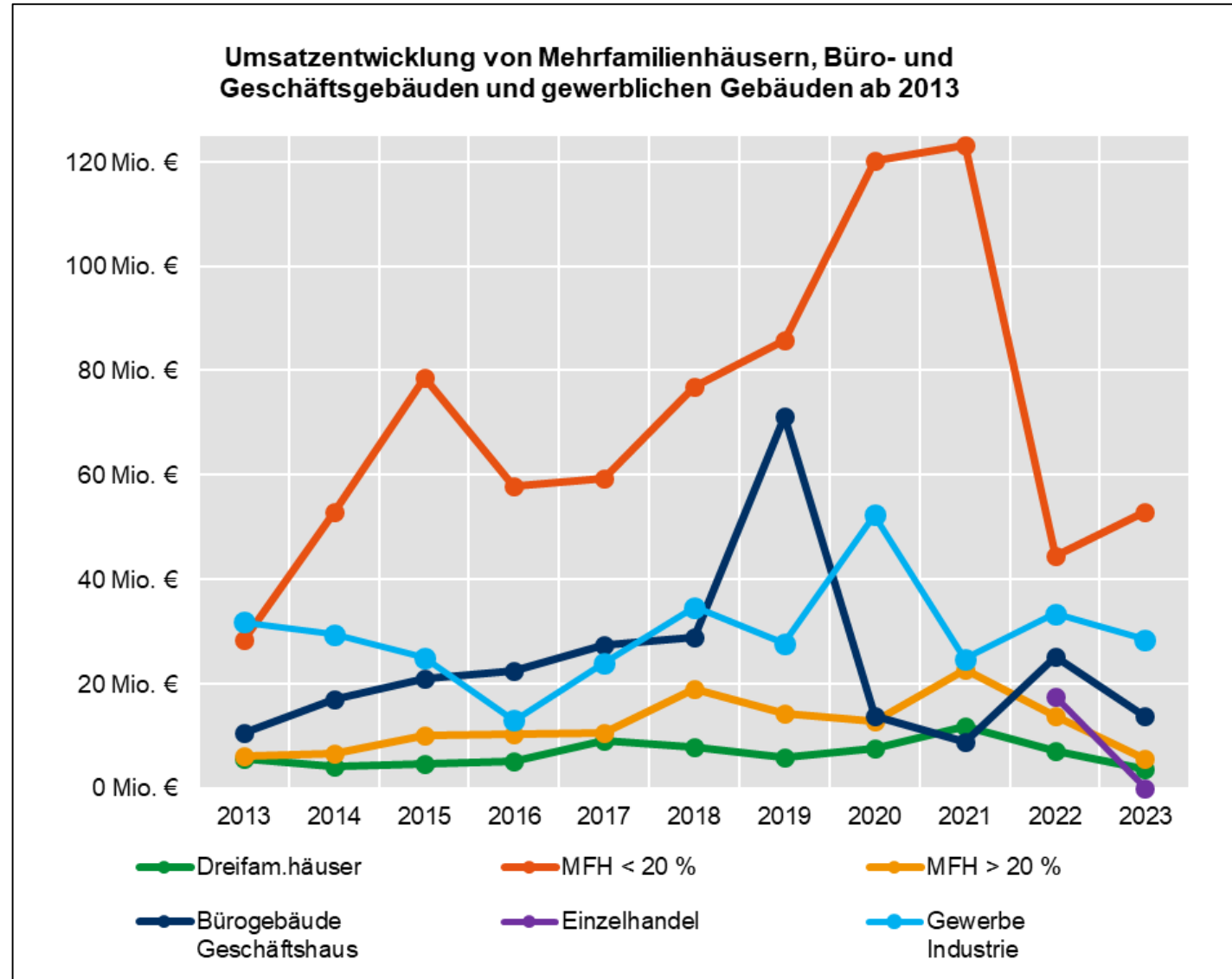
Überwiegend  
sinkende  
Preisentwicklung

# Grundstücksmarkt Hagen

Teilmarkt bebaute  
Grundstücke

Umsatzentwicklung

- Mehrfamilienhäuser
- Büro- und  
Geschäftsgebäude
- Gewerbe / Industrie



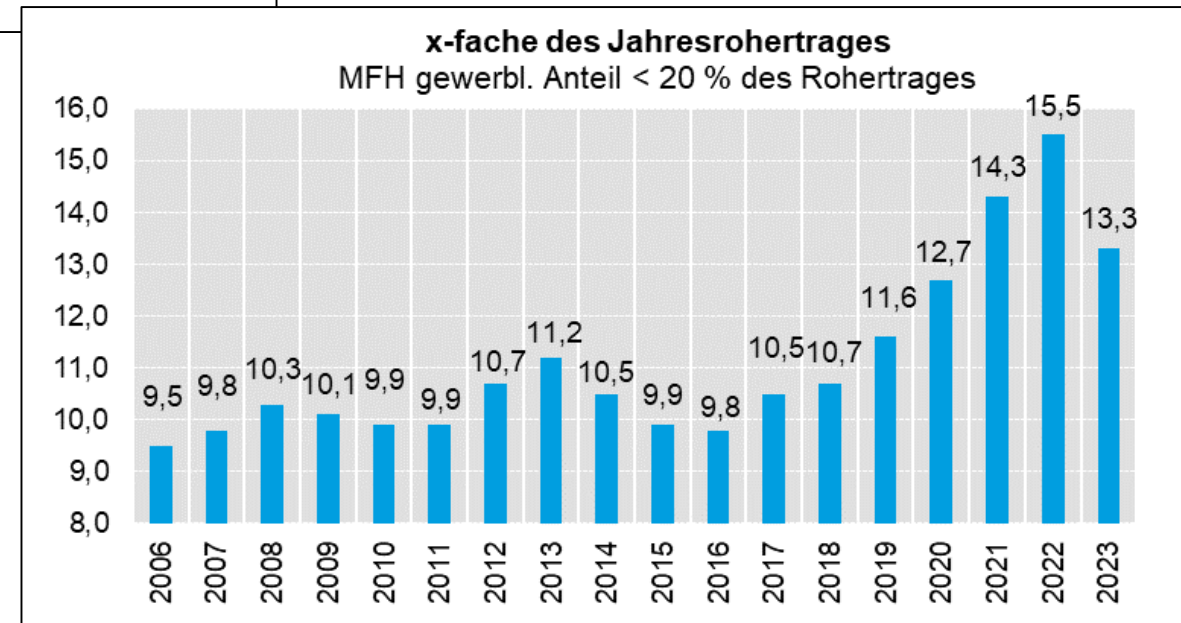
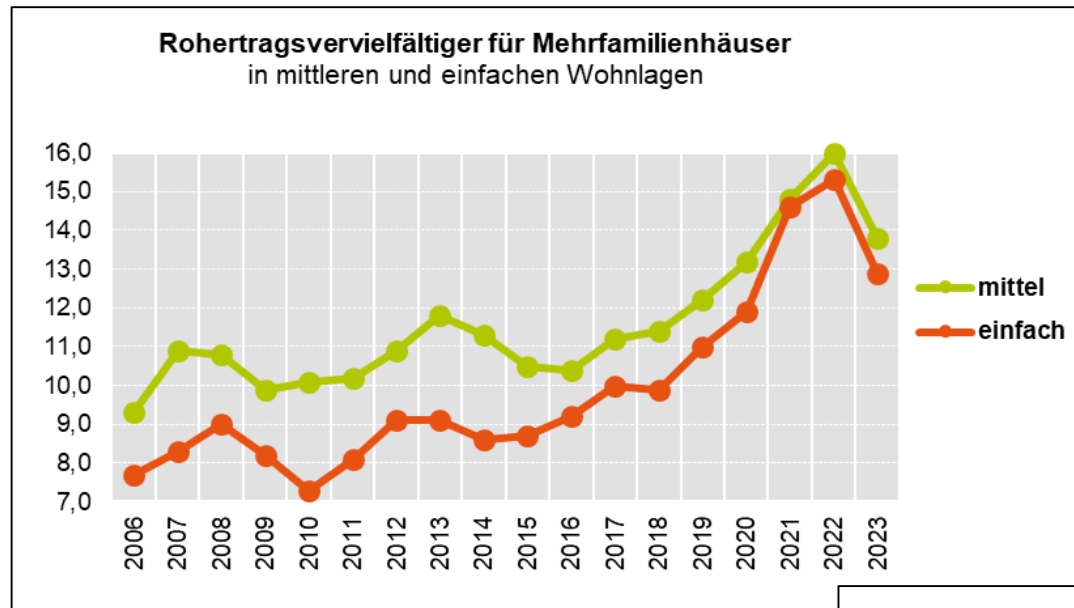
Umsatzentwicklung  
insgesamt rückläufig

Entwicklung bei MFH  
seit 2022 stark  
eingebrochen

# Grundstücksmarkt Hagen

Rohetragsfaktoren für  
Mehrfamilienhäuser

(Verhältnis Kaufpreis -  
Jahresrohertrag)





# Grundstücksmarkt Hagen

Teilmarkt  
Problemimmobilien

MFH mit Leerstands-  
problematik

Kaufpreis pro qm  
Wohn-/Nutzfläche

Vertragsjahr	Anzahl KV	Min.	Mittel	Max.
2015	12	155 €/m <sup>2</sup>	275 €/m <sup>2</sup> +/- 40	570 €/m <sup>2</sup>
2016	15	100 €/m <sup>2</sup>	220 €/m <sup>2</sup> +/- 20	420 €/m <sup>2</sup>
2017	5	150 €/m <sup>2</sup>	230 €/m <sup>2</sup> +/- 60	300 €/m <sup>2</sup>
2018	13	130 €/m <sup>2</sup>	305 €/m <sup>2</sup> +/- 90	515 €/m <sup>2</sup>
2019	17	160 €/m <sup>2</sup>	330 €/m <sup>2</sup> +/- 35	570 €/m <sup>2</sup>
2020	12	185 €/m <sup>2</sup>	410 €/m <sup>2</sup> +/- 40	630 €/m <sup>2</sup>
2021	8	250 €/m <sup>2</sup>	470 €/m <sup>2</sup> +/- 40	630 €/m <sup>2</sup>
<b>2022</b>	<b>11</b>	<b>275 €/m<sup>2</sup></b>	<b>640 €/m<sup>2</sup> +/- 65</b>	<b>870 €/m<sup>2</sup></b>
<b>2023</b>	<b>10</b>	<b>383 €/m<sup>2</sup></b>	<b>600 €/m<sup>2</sup> +/- 40</b>	<b>744 €/m<sup>2</sup></b>

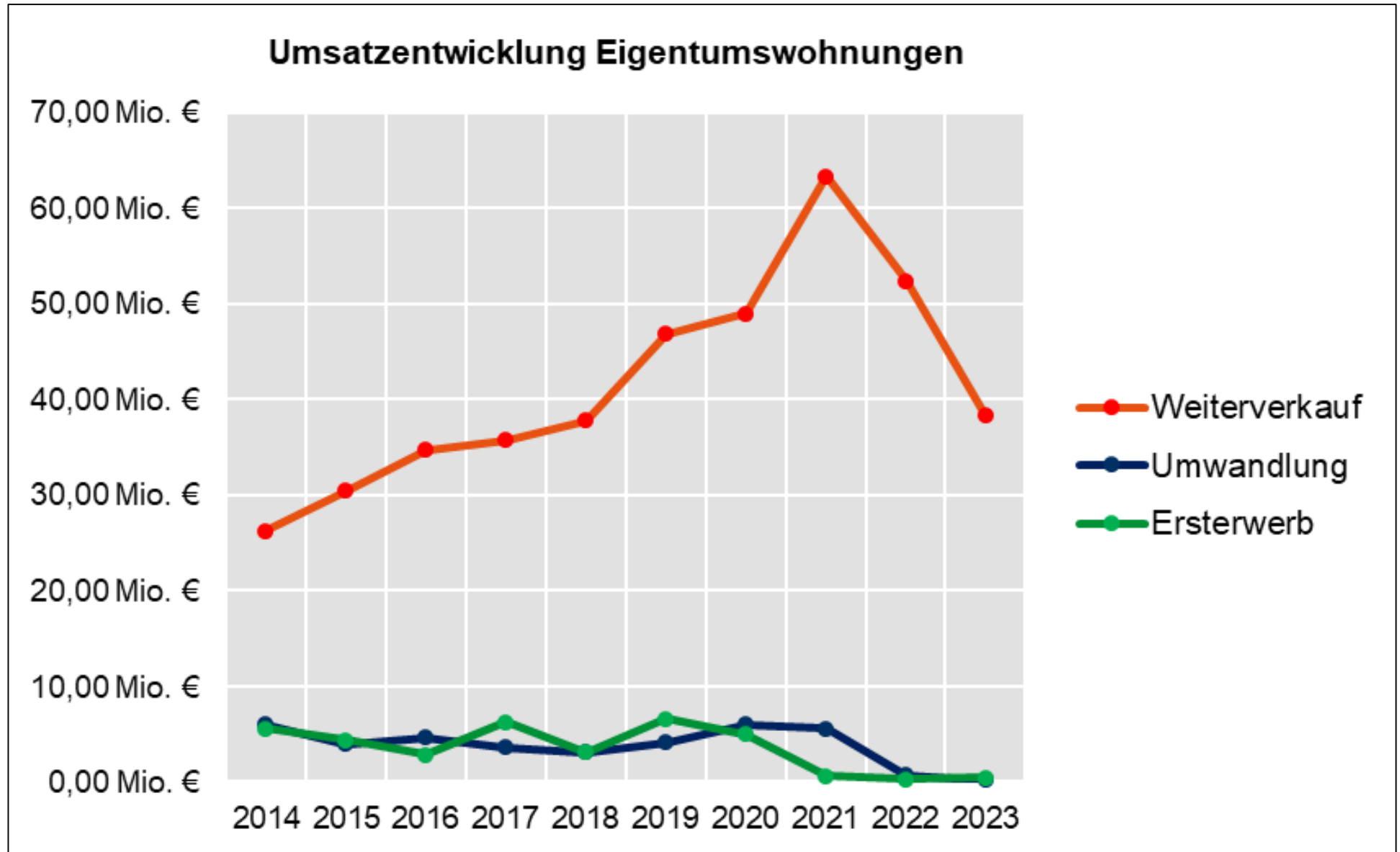


## Betrachtung der Teilmärkte:

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

# Grundstücksmarkt Hagen

Teilmarkt  
Wohnungseigentum  
Umsatzentwicklung



# Grundstücksmarkt Hagen

Teilmarkt  
Wohnungseigentum

Anzahl KV, Geld-  
und Flächenumsatz

Geld- und Flächenumsatz <sup>1</sup>				
Teilmarkt ETW	Vertragsjahr	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio. €	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
Weiterverkauf	2019	489	46,78	40.147
	2020	485	49,00	38.211
	2021	518	63,36	41.201
	2022	400	52,43	28.923
	<b>2023</b>	<b>297</b>	<b>38,35</b>	<b>22.991</b>
Umwandlung	2019	24	4,11	2.280
	2020	37	6,37	2.604
	2021	44	5,58	2.532
	2022	7	0,69	408
	<b>2023</b>	<b>1</b>	<b>0,20</b>	<b>118</b>
Ersterwerb Neubau	2019 <sup>2</sup>	25	6,61	2.088
	2020 <sup>3</sup>	22	5,42	1.412
	2021	2	0,64	180
	2022	1	0,29	79
	<b>2023</b>	<b>1</b>	<b>0,45</b>	<b>108</b>

Anzahl rückläufig

Umsatz  
gesunken

Keine  
Neubautätigkeit

# Grundstücksmarkt Hagen

Teilmarkt  
Wohnungseigentum

Durchschnittliche  
Kaufpreise

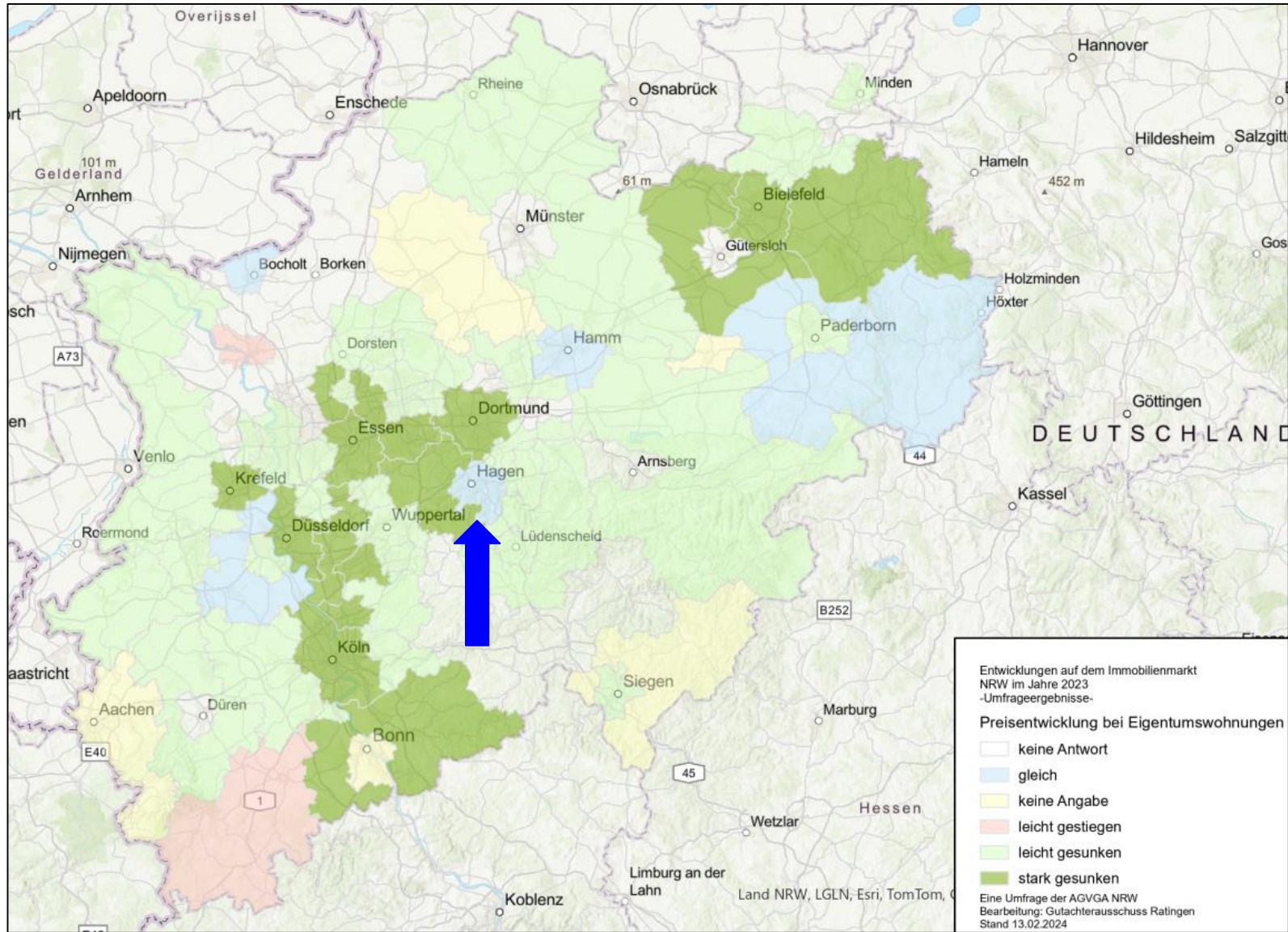
Durchschnittliches Kaufpreisgefüge für Eigentumswohnungen in der Stadt Hagen:

Baualtersklasse Gebäudealter		bis 1942	1943 - 1964	1965 - 1977	1978 - 1994	1995 - 2015
		100 Jahre	60 Jahre	50 Jahre	35 Jahre	15 Jahre <sup>1</sup>
		1923	1963	1973	1988	2008
Wohnlage	einfach	1.145 €/m <sup>2</sup>	1.275 €/m <sup>2</sup>	1.340 €/m <sup>2</sup>	1.490 €/m <sup>2</sup>	(1.925 €/m <sup>2</sup> )
	mittel	1.320 €/m <sup>2</sup>	1.465 €/m <sup>2</sup>	1.540 €/m <sup>2</sup>	1.715 €/m <sup>2</sup>	(2.210 €/m <sup>2</sup> )
	gut	1.500 €/m <sup>2</sup>	1.670 €/m <sup>2</sup>	1.755 €/m <sup>2</sup>	1.955 €/m <sup>2</sup>	(2.520 €/m <sup>2</sup> )
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 m <sup>2</sup> Wohnfläche, Balkon vorhanden, 7 – 12 WE je Gebäude				

Immobilienrichtwerte  
für ETW  
ca. 2% gesunken

# Grundstücksmarkt Hagen

Preisentwicklung  
Wohnungseigentum  
In NRW



Überwiegend  
sinkende Preise

## Zusammenfassung:

**Anzahl der Kauffälle** in allen Marktsegmenten stark zurückgegangen

**Umsätze** in allen Marktsegmenten stark rückläufig

**Preise** stagnierend bis leicht rückläufig

**Und nun?**



# Grundstücksmarkt Hagen

## Prognose ?

Seit dem Beginn des Jahres 2024 zeichnet sich ein leichter Aufwärtstrend bei den Immobilienpreisen ab, wie aus den aktuellen Daten des Hauspreis-Index EPX von Europace hervorgeht.

Institut der deutschen Wirtschaft erwartet „Phase der Normalisierung“

Nach eineinhalb Jahren Krise am deutschen Immobilienmarkt ist nun allmählich Besserung in Sicht, so sagt es das Portal immowelt.

Die Deutsche Bank kommt zu dem Ergebnis, dass ab 2024 die Preise für Immobilien sinken könnten. Diese Phase soll für etwa drei Jahre anhalten und die Immobilienpreise um etwa fünf Prozent sinken.

## Gutachterausschuss Hagen:

### 1. Halbjahr 2024:

- weiterhin geringe Anzahl von Kaufverträge auf dem Niveau von 2023
- Keine wesentlichen Veränderungen bei Anzahl, Umsatz und Preisentwicklung erkennbar

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

**Kontakt:**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt  
Hagen

Vorsitzende: Frau Dietrich  
Geschäftsführer: Herr Weißgerber

Mail: [gutachterausschuss@stadt-hagen.de](mailto:gutachterausschuss@stadt-hagen.de)  
Tel. 207-2660

**Internet:**

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