

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 Immobilienmarkt 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.

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

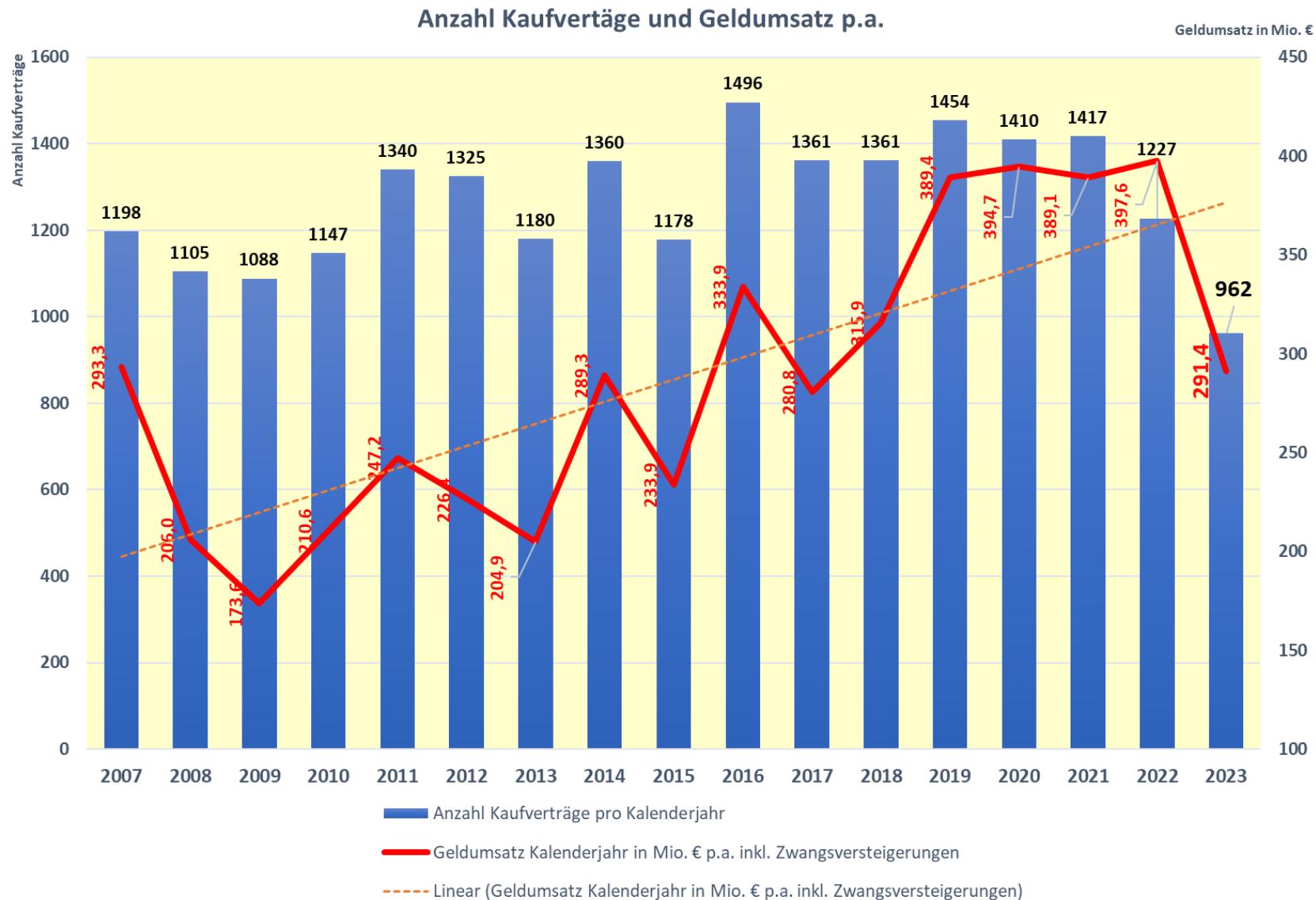
Präsentation

Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Hagen

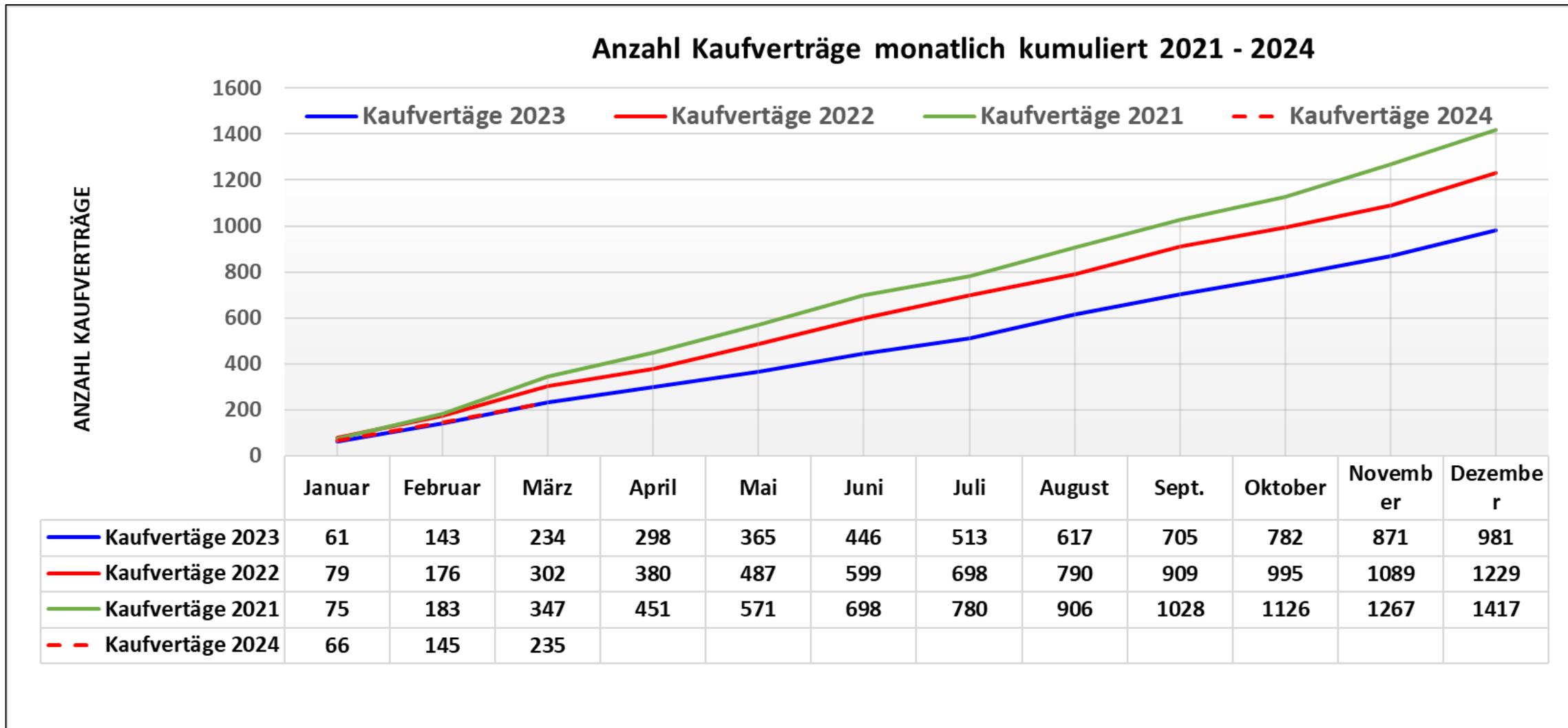
Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung (SBW)

20.06.2024

Grundstücksmarkt Hagen

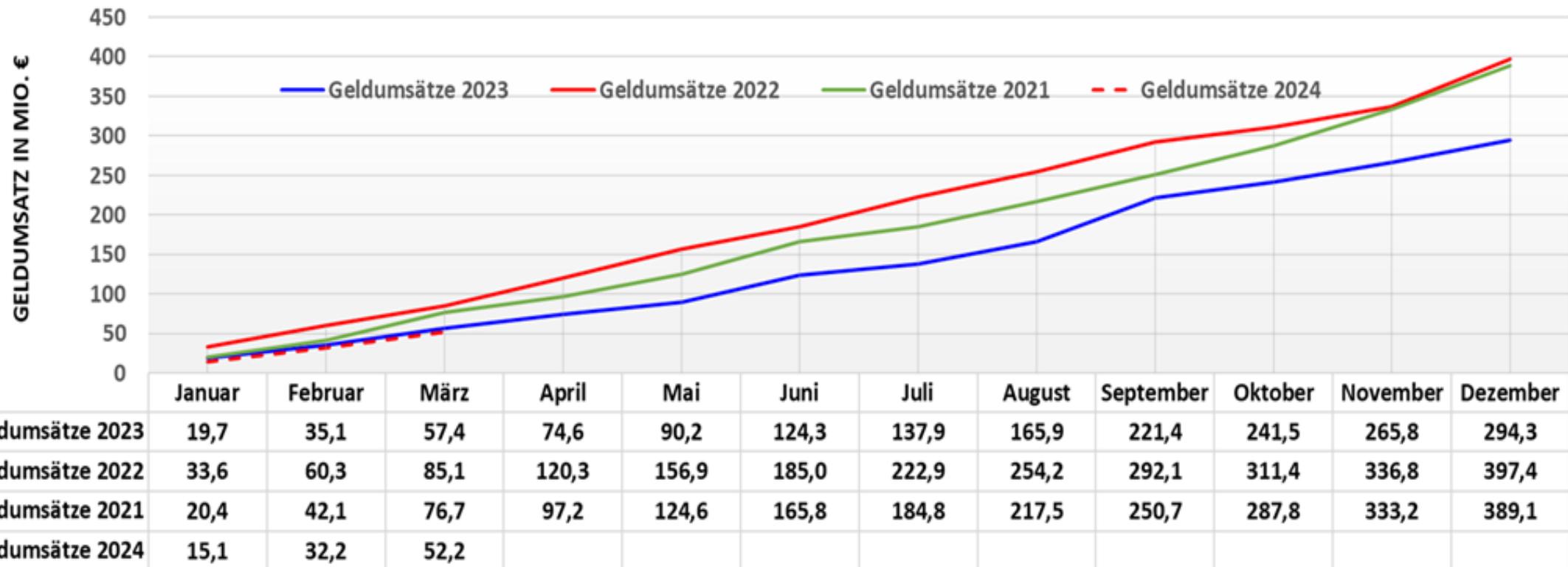


Grundstücksmarkt Hagen



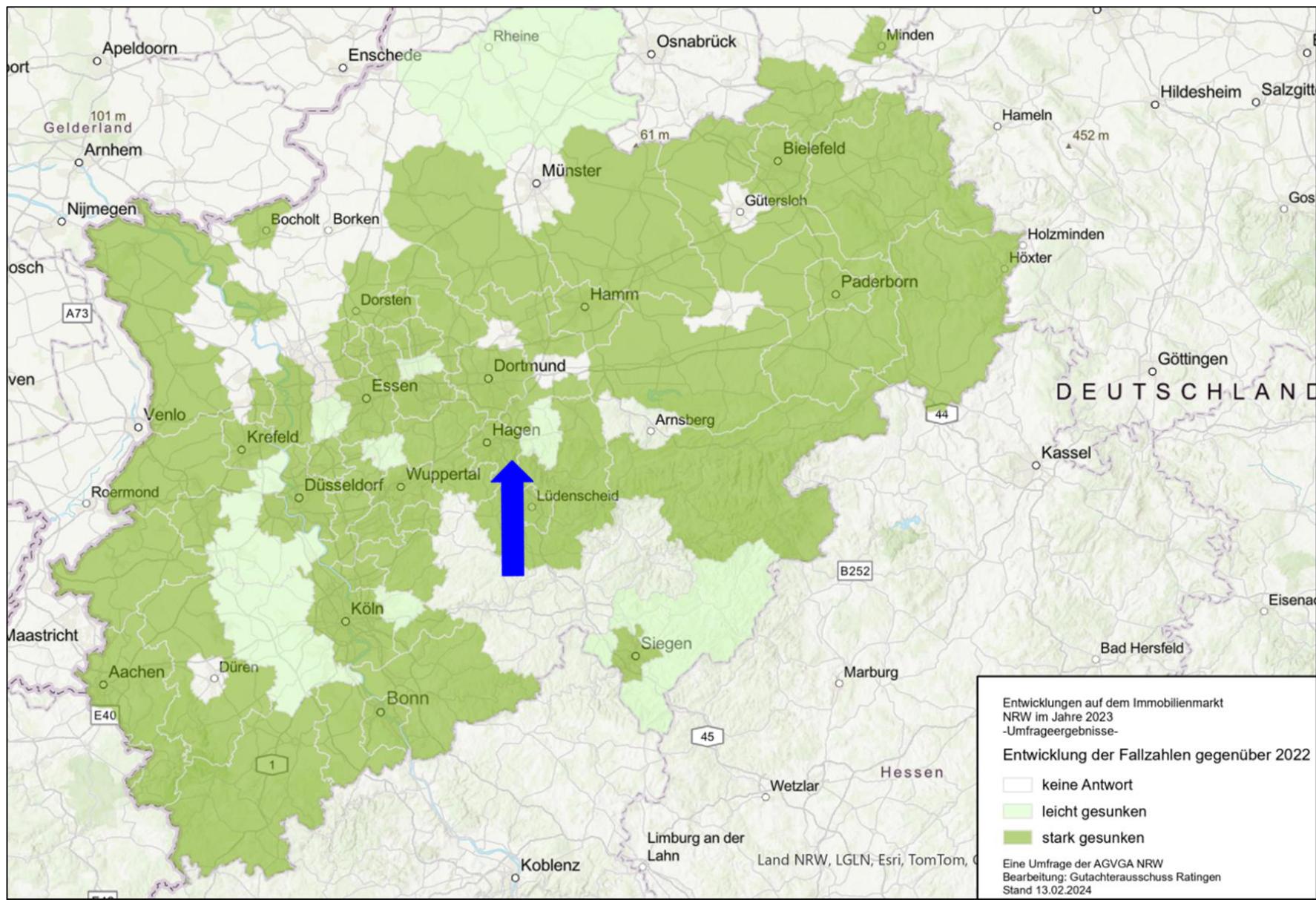
Grundstücksmarkt Hagen

kumulierte Geldumsätze 2021 - 2024 in Mio. €



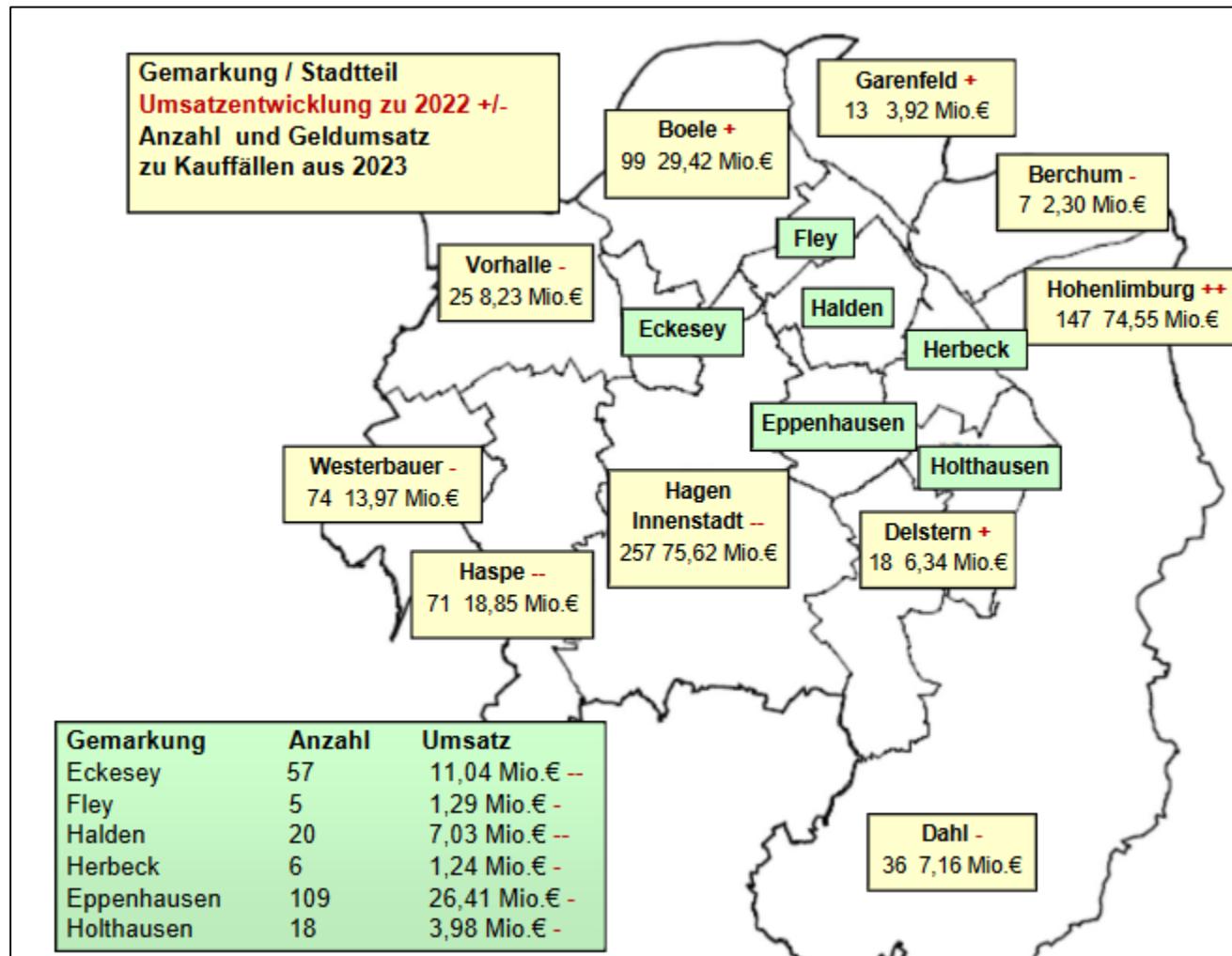
Grundstücksmarkt Hagen

Entwicklung
Anzahl Kaufverträge
(Abfrage bei 62GA)



Grundstücksmarkt Hagen

Entwicklung in den Stadtteilen (Gemarkungen):



Umsatzplus gegenüber
dem Vorjahr in

- Boele
- Garenfeld
- Hohenlimburg
- Delstern

Grundstücksmarkt Hagen

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

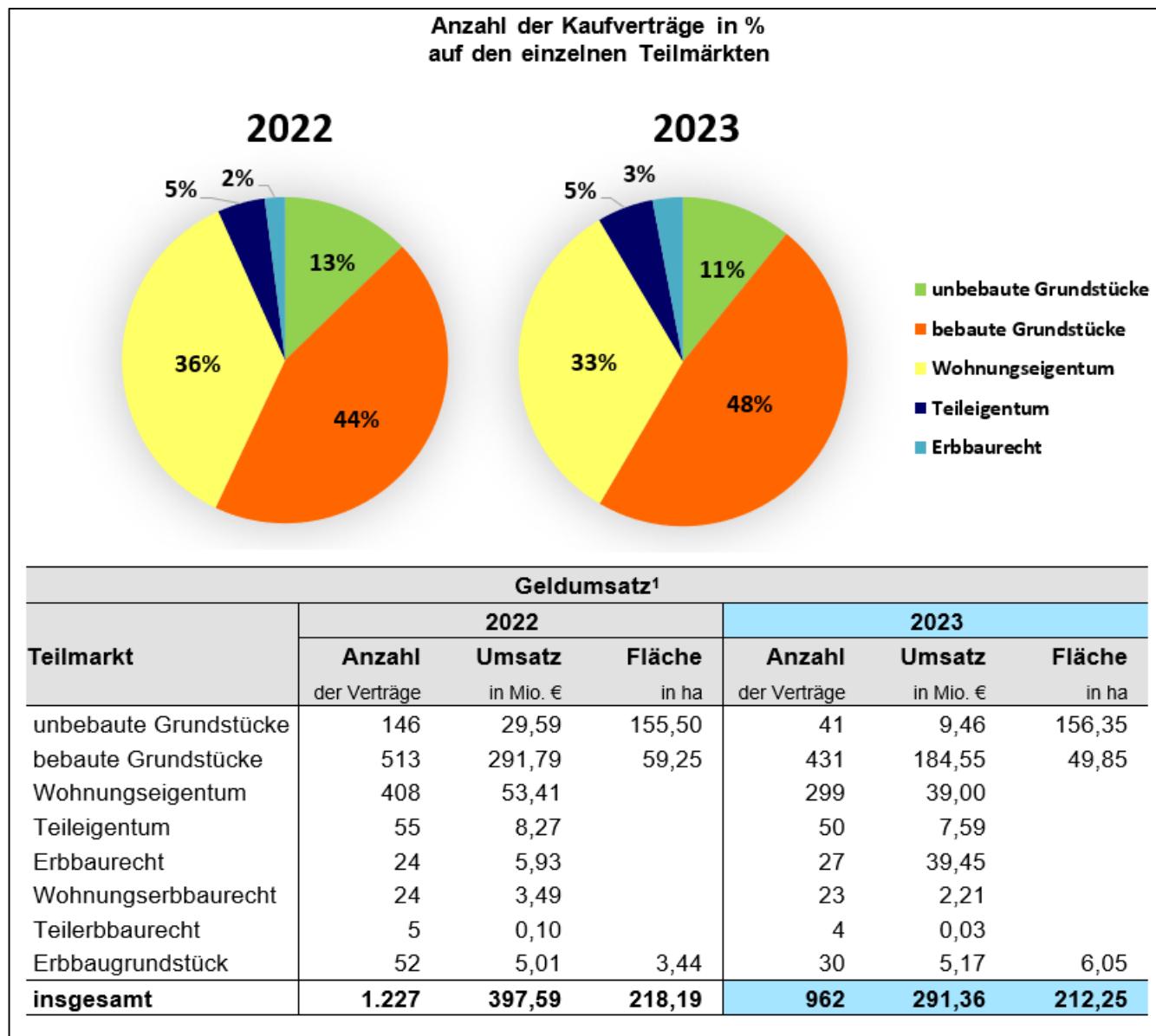
für 947 Kaufverträge verbleiben dann rd. 212 Mio. € Geldumsatz

Betrachtung der Teilmärkte:

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

Grundstücksmarkt Hagen

Aufteilung der Kaufverträge auf die Teilmärkte

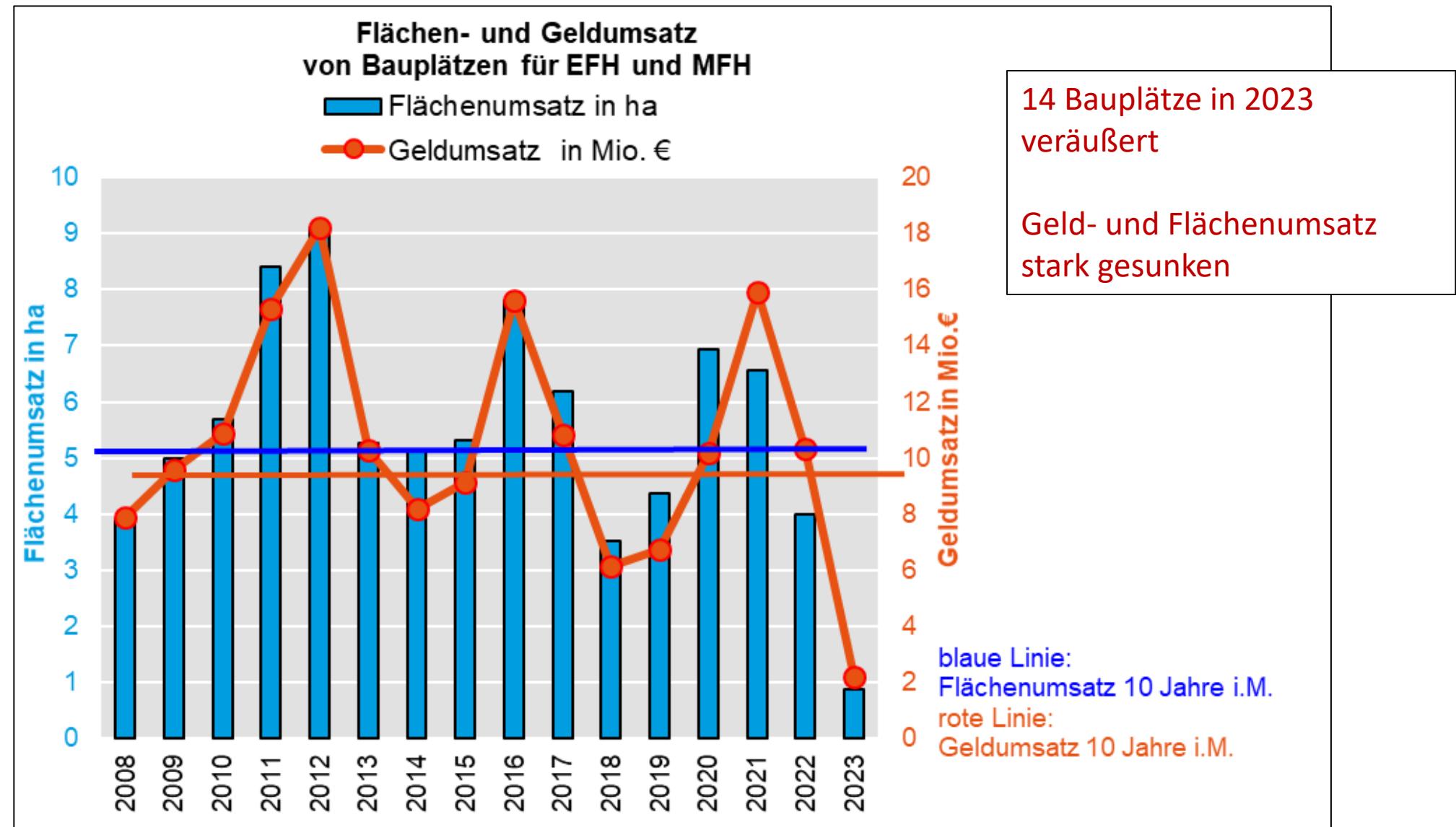


Verteilung der Kaufverträge auf die Teilmärkte ähnlich wie im Vorjahr

Umsatz und Anzahl deutlich geringer

Grundstücksmarkt Hagen

Teilmarkt
Unbebaute Grundstücke



Grundstücksmarkt Hagen

Teilmarkt unbebaute Grundstücke

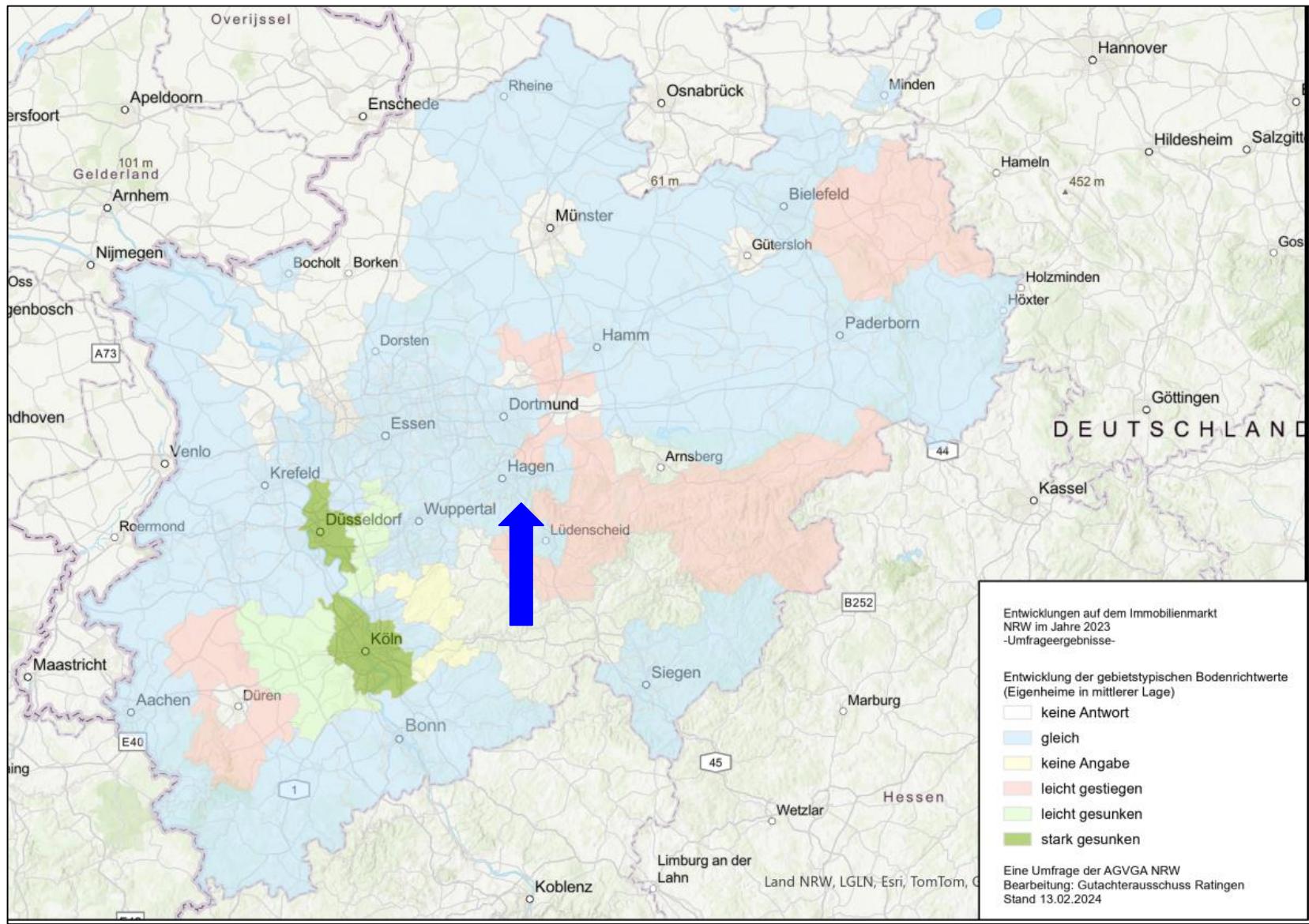
- Individueller Wohnungsbau
- Geschosswohnungsbau

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

Grundstücksmarkt Hagen

Entwicklung der
Bodenrichtwerte in
NRW

Überwiegend
stagnierend
in den
Ballungsräumen
sinkende BRW

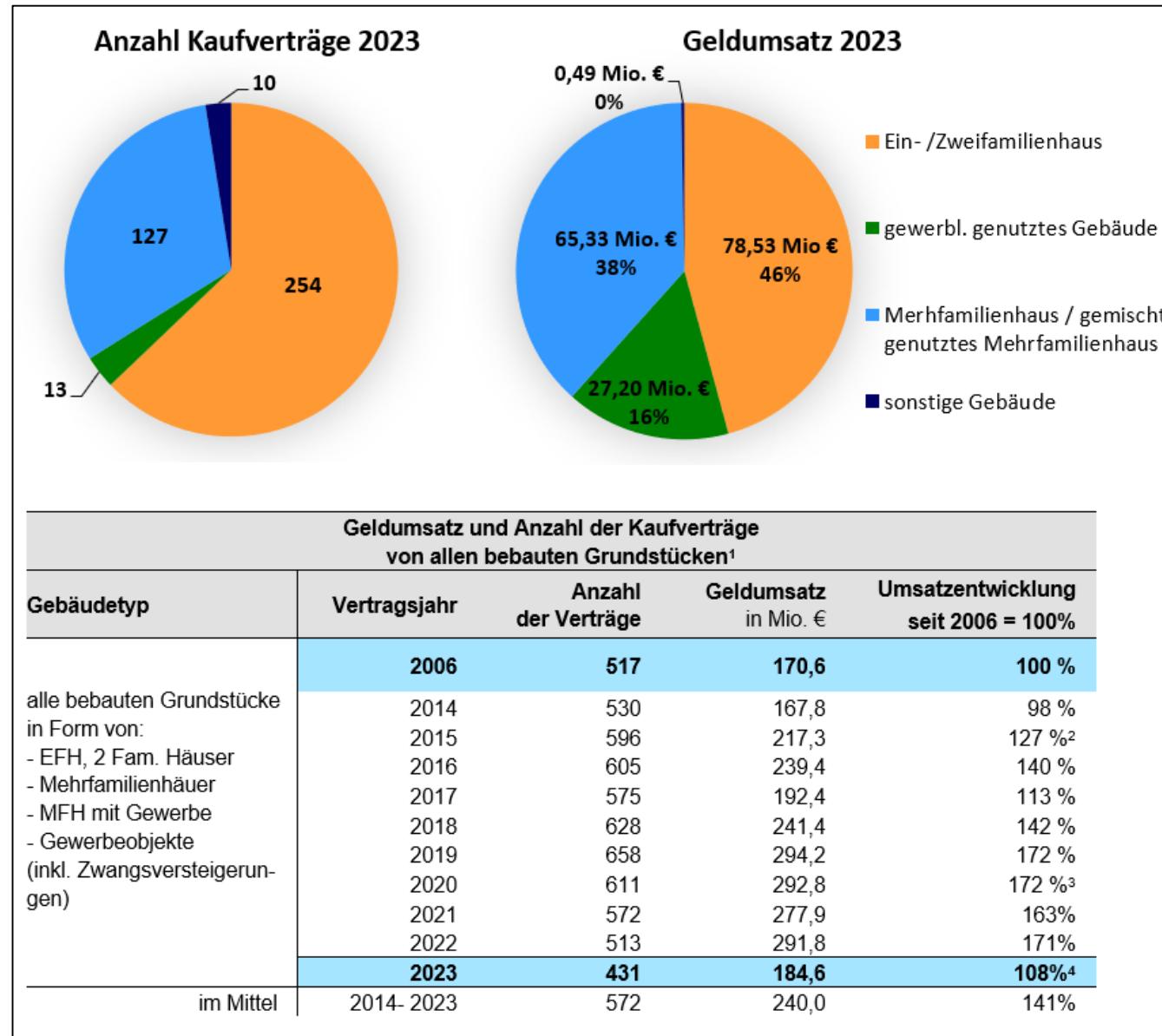


Betrachtung der Teilmärkte:

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

Grundstücksmarkt Hagen

Teilmarkt
bebaute Grundstücke



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

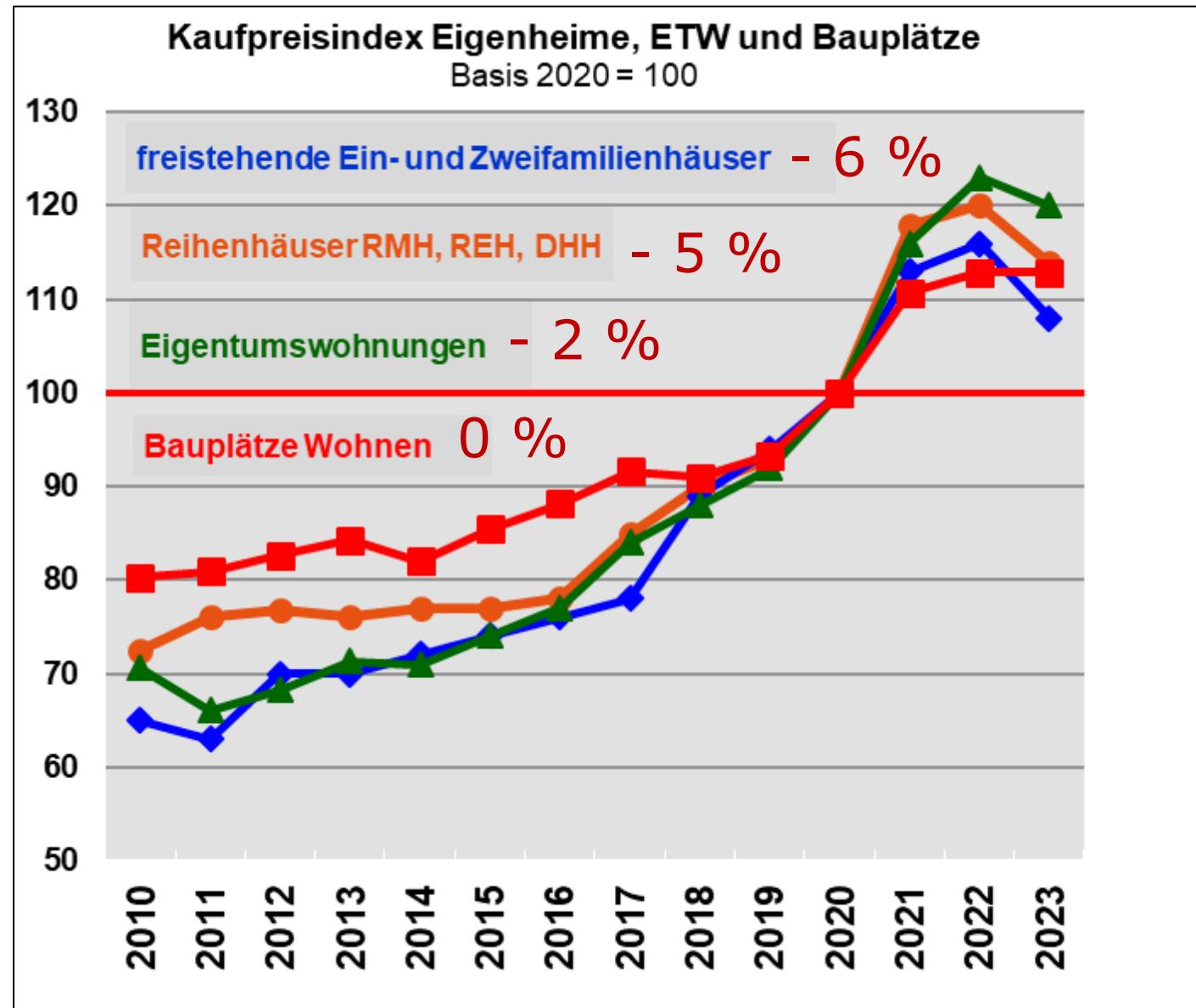
Umsatz ca. 30% gesunken

Grundstücksmarkt Hagen

Teilmarkt
bebaute Grundstücke

Indexentwicklung:

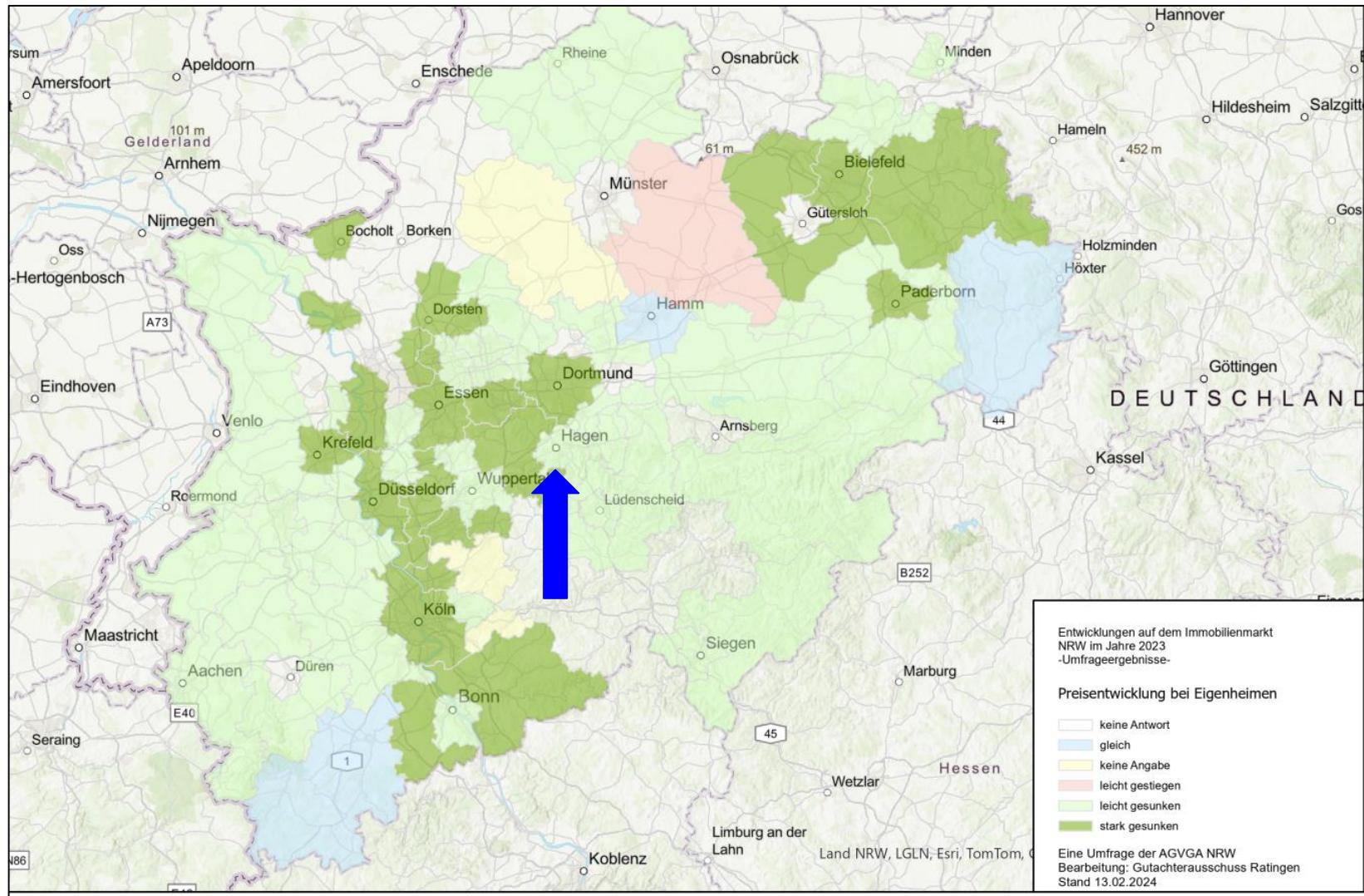
- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Reihenhäuser, Doppelhaushälften
- Wohnungseigentum



Grundstücksmarkt Hagen

Preisentwicklung
EFH / ZFH
in NRW

Überwiegend
sinkende
Preisentwicklung

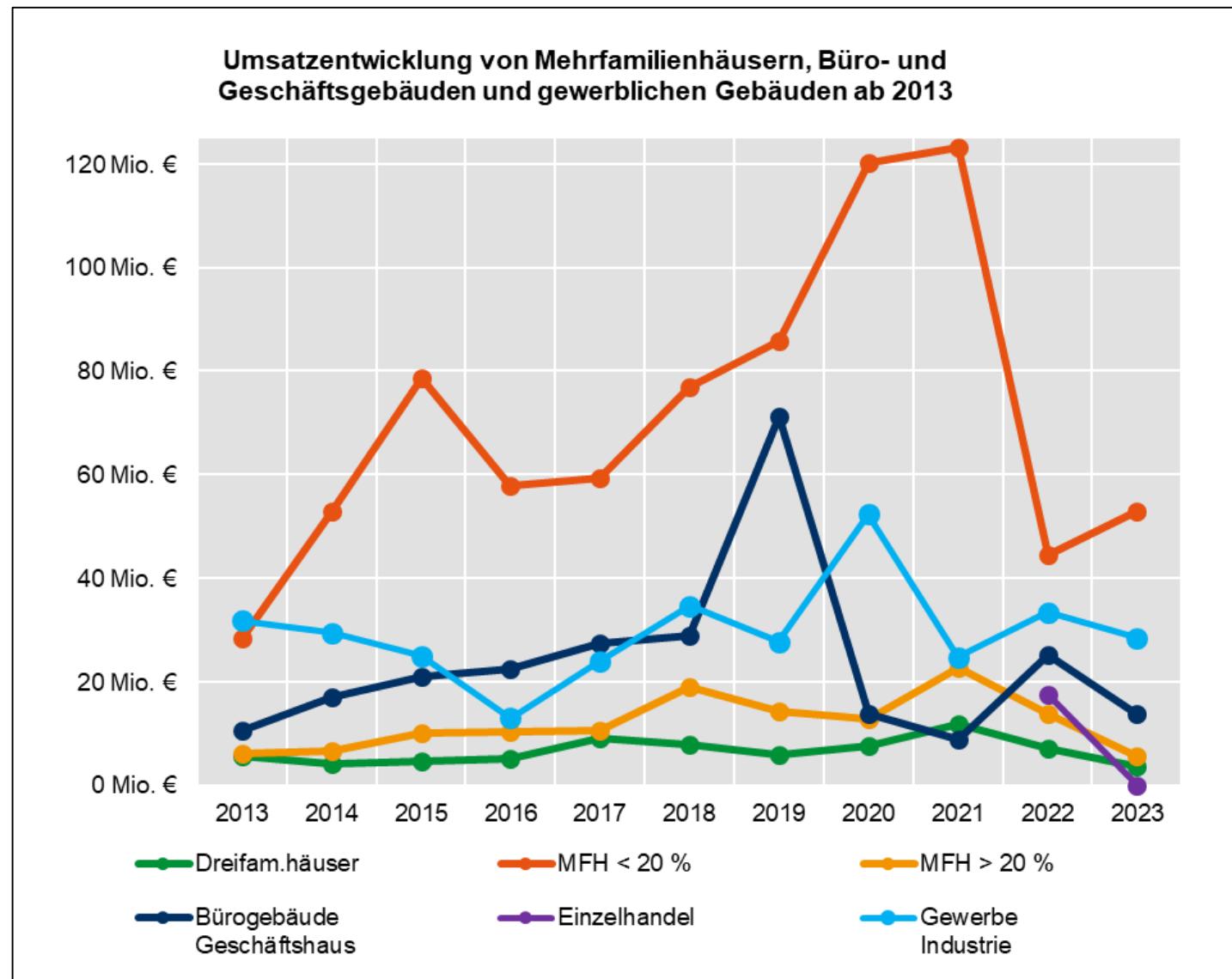


Grundstücksmarkt Hagen

Teilmärkt bebaute
Grundstücke

Umsatzentwicklung

- Mehrfamilienhäuser
- Büro- und Geschäftsbauten
- Gewerbe / Industrie

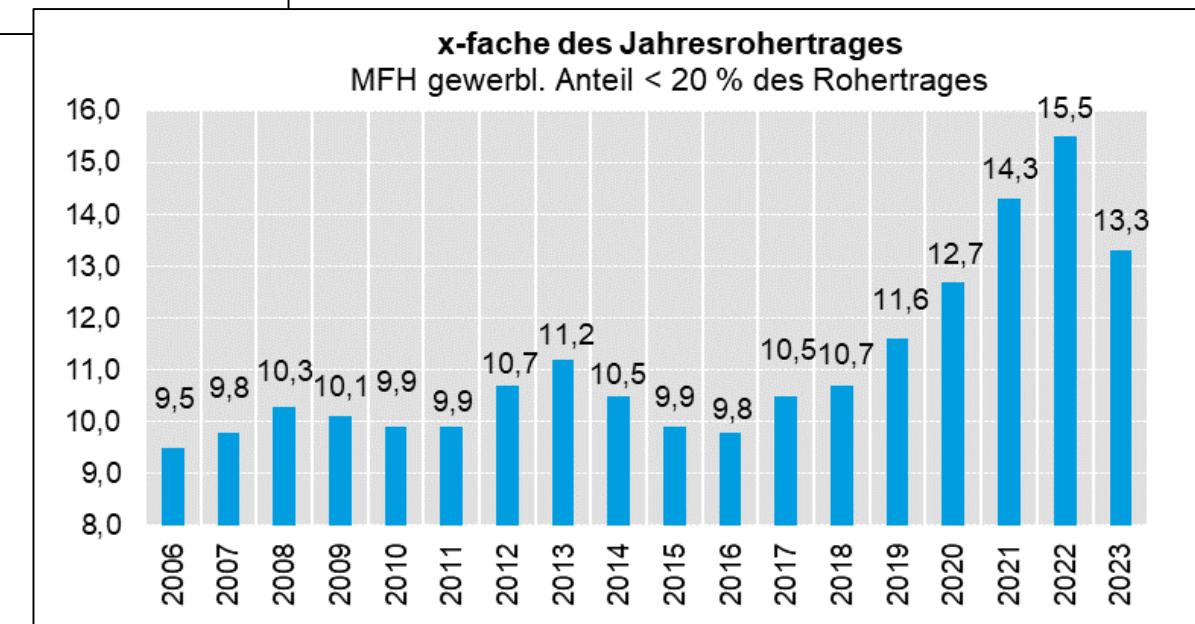
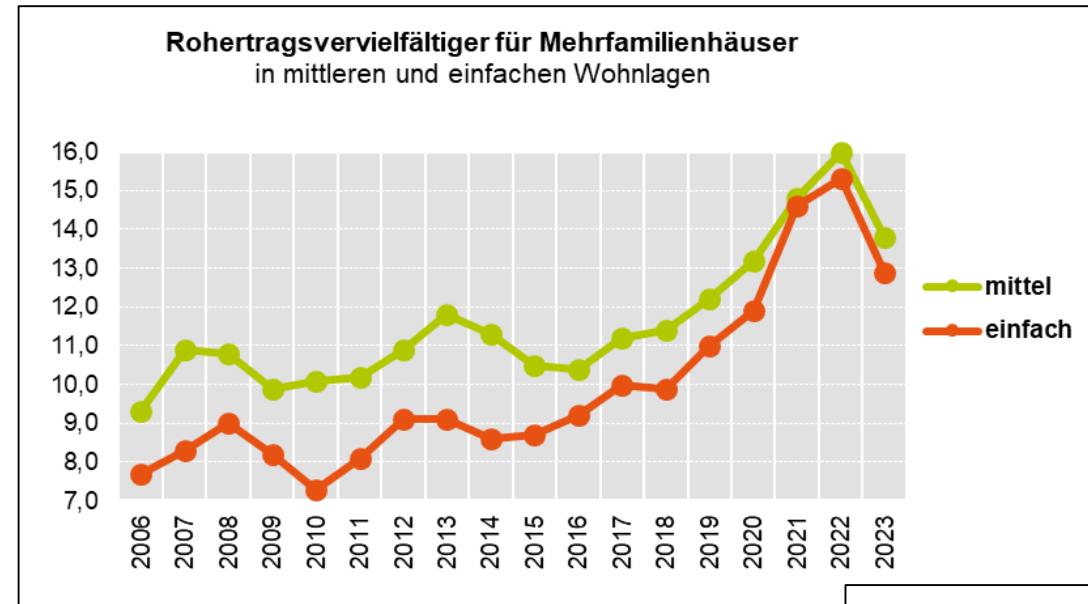


Umsatzentwicklung
insgesamt rückläufig

Entwicklung bei MFH
seit 2022 stark
eingebrochen

Grundstücksmarkt Hagen

Rohertragsfaktoren für
Mehrfamilienhäuser
(Verhältnis Kaufpreis -
Jahresrohertrag)



Grundstücksmarkt Hagen

Teilmärkte

Problemimmobilien

MFH mit Leerstandsproblematik

Kaufpreis pro qm

Wohn-/Nutzfläche

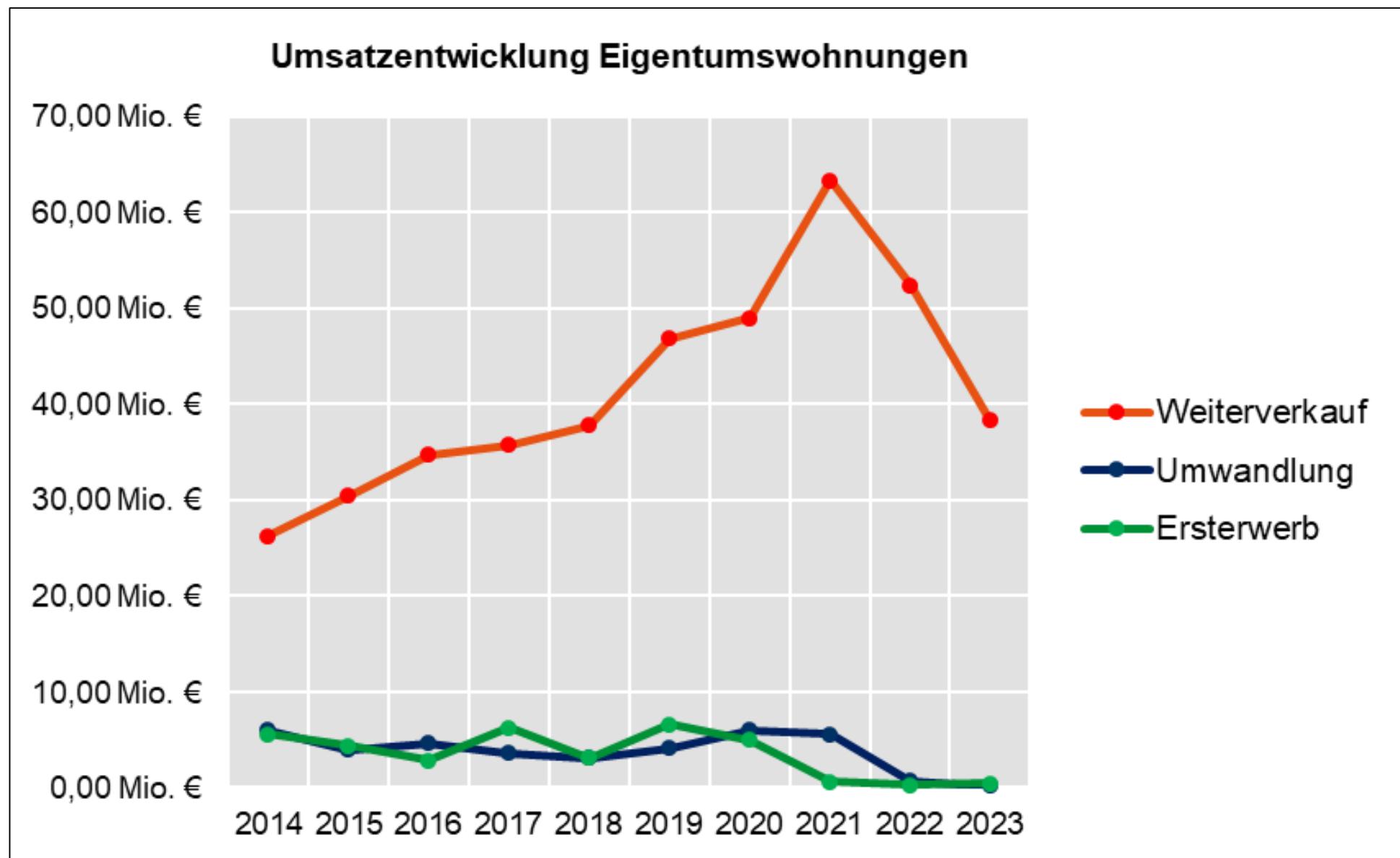
Teilmärkte	Vertragsjahr	Anzahl KV	Min.	Mittel	Max.
Problemimmobilien	2015	12	155 €/m ²	275 €/m ² +/- 40	570 €/m ²
	2016	15	100 €/m ²	220 €/m ² +/- 20	420 €/m ²
MFH mit Leerstandsproblematik	2017	5	150 €/m ²	230 €/m ² +/- 60	300 €/m ²
	2018	13	130 €/m ²	305 €/m ² +/- 90	515 €/m ²
	2019	17	160 €/m ²	330 €/m ² +/- 35	570 €/m ²
Kaufpreis pro qm	2020	12	185 €/m ²	410 €/m ² +/- 40	630 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	2021	8	250 €/m ²	470 €/m ² +/- 40	630 €/m ²
	2022	11	275 €/m²	640 €/m² +/- 65	870 €/m²
	2023	10	383 €/m²	600 €/m² +/- 40	744 €/m²

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 ¹				
Teilmarkt ETW	Vertragsjahr	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio. €	Wohnfläche in m ²
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
	2023	297	38,35	22.991
Umwandlung	2019	24	4,11	2.280
	2020	37	6,37	2.604
	2021	44	5,58	2.532
	2022	7	0,69	408
	2023	1	0,20	118
Ersterwerb Neubau	2019 ²	25	6,61	2.088
	2020 ³	22	5,42	1.412
	2021	2	0,64	180
	2022	1	0,29	79
	2023	1	0,45	108

Anzahl rückläufig
Umsatz gesunken
Keine Neubautätigkeit

Grundstücksmarkt Hagen

Teilmärkt
Wohnungseigentum
Durchschnittliche
Kaufpreise

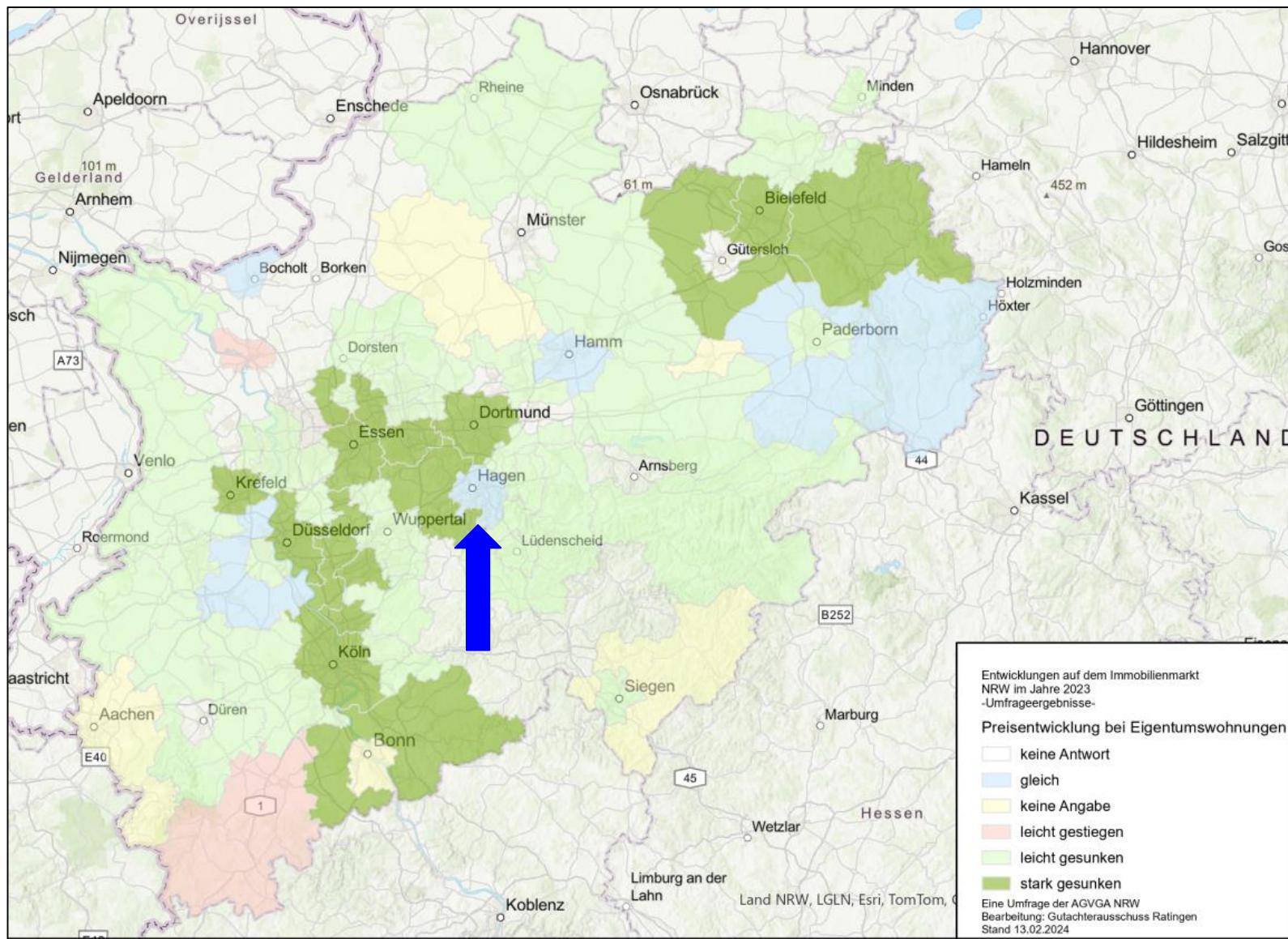
Durchschnittliches Kaufpreisegefüge für Eigentumswohnungen in der Stadt Hagen:					
Baualtersklasse Gebäudealter	bis 1942	1943 - 1964	1965 - 1977	1978 - 1994	1995 - 2015
	100 Jahre 1923	60 Jahre 1963	50 Jahre 1973	35 Jahre 1988	15 Jahre ¹ 2008
Wohnlage	einfach	1.145 €/m ²	1.275 €/m ²	1.340 €/m ²	1.490 €/m ² (1.925 €/m ²)
	mittel	1.320 €/m ²	1.465 €/m ²	1.540 €/m ²	1.715 €/m ² (2.210 €/m ²)
	gut	1.500 €/m ²	1.670 €/m ²	1.755 €/m ²	1.955 €/m ² (2.520 €/m ²)
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 m ² 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?

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 Kaufverträgen auf dem Niveau von 2023**
- **Keine wesentlichen Veränderungen bei Anzahl, Umsatz und Preisentwicklung erkennbar**

Grundstücksmarkt Hagen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt
Hagen

Vorsitzende: Frau Dietrich

Geschäftsführer: Herr Weißgerber

Mail: gutachterausschuss@stadt-hagen.de

Tel. 207-2660

Internet:

<https://gutachterausschuss.hagen.de>

<https://boris.nrw.de>