



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

22. Mai 2023  
Seite 1 von 4

## **Immobilienmarkt 2022: Gestiegene Baukosten und -zinsen bremsen Immobilienkauf in Hagen**

**22. Mai 2023** – Der Gutachterausschuss hat aus den Grundstücksgeschäften in 2022 den aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023, die aktuellen Bodenrichtwerte und die fortgeschriebenen Immobilienrichtwerte mit den Preiskalkulatoren für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser veröffentlicht. „Wir haben deutliche Veränderung des Hagener Immobilienmarktes ab dem dritten Quartal 2022 festgestellt“, sagt Thekla Dietrich, Vorsitzende des Gutachterausschusses der Stadt Hagen.

Auskunft erteilt:  
Thekla Dietrich  
Gutachterausschuss

Telefon 02331 207 3966  
Telefax 02331 207 2462

thekla.dietrich@stadt-hagen.de

gutachterausschuss@stadt-  
hagen.de

### **Weniger Kaufverträge, mehr Geldumsatz**

Im Geschäftsjahr 2022 wurden in Hagen 1.230 Kaufverträge abgeschlossen und durch den Gutachterausschuss ausgewertet. Die Anzahl der Kaufverträge ist gegenüber dem Vorjahr um rund 14 Prozent zurückgegangen, insbesondere im dritten und vierten Quartal 2022. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr dennoch gestiegen. Transaktionen in Höhe von insgesamt 83,1 Millionen Euro fallen in 2022 auf nur zehn Kaufverträge (größer 3 Millionen Euro mit rund 21 Prozent des Gesamtumsatzes).

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Rathaus II, Berliner Platz 22  
58089 Hagen

Postanschrift  
Postfach 4249  
58042 Hagen

Allgemeine Servicezeiten  
Mo. - Do.:  
08.30 Uhr bis 12:00 Uhr  
14:00 Uhr bis 15:45 Uhr  
Fr.: 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr

### **Vergleich der Kaufverträge im ersten Quartal 2022 und 2023**

Bei einem Vergleich der ersten Quartale 2022 und 2023 ist ein deutlicher Umsatzrückgang bei bebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen zu verzeichnen: Im ersten Quartal 2022 wurden 101 Kaufverträge für bebaute Grundstücke für insgesamt 54,8 Millionen Euro sowie im ersten Quartal 2023 92 Kaufverträge für 37,8 Millionen Euro abgeschlossen. Bei den Eigentumswohnungen gab es im ersten Quartal 2022 131 Kaufverträge für 18,2

Sparkasse Hagen  
IBAN:  
DE23 4505 0001 0100 0004 44  
BIC: WELADE3HXXX

Umsatzsteuer-Identifikations-  
nummer: 106/5777/0130



Millionen Euro und im ersten Quartal 2023 78 Kaufverträge mit einer Gesamtsumme von 10 Millionen Euro.

Datum: 22. Mai 2023  
Seite 2 von 4

### **Gestiegene Baukosten: Nachfrage nach Bauplätzen erloschen**

Bei weiterhin stark steigenden Baukosten – seit 2021 um rund 30 Prozent – in Verbindung mit erhöhten Energiekosten für die Herstellung von Baustoffen und Lieferengpässen ist die Nachfrage nach Bauplätzen bei zusätzlichem Anstieg der Bauzinsen ab dem dritten Quartal 2022 fast vollständig zum Erliegen gekommen.

Geplante Bauvorhaben haben sich deutlich verteuert, womit vereinzelte Rückabwicklungen von Bauvorhaben vorkamen. Ebenso wurden ursprüngliche Planungen zurückgestellt oder teilweise mit vorliegender Baugenehmigung vor Baubeginn an Dritte veräußert. Die Bodenpreissteigerung stagniert und liegt mit rund 2 Prozent deutlich unter der zurzeit vorhandenen Inflation. Die erheblichen Kostensteigerungen für die Baureifmachung von Neubaugebieten, die sogenannten Erschließungskosten, werden sich auch auf die Bereitstellung neuer Baulandflächen dämpfend auswirken.

### **Neubau von Geschosswohnungen zurückhaltend**

Die steigenden Baukosten und Bauzinsen bewirken auch beim Neubau von Geschosswohnungen eine gewisse Zurückhaltung. Kostendeckende Mieten sind aufgrund des relativ geringen Mietniveaus auf dem Hagener Immobilienmarkt nur sehr begrenzt umsetzbar. Der aktuell im Stadtgebiet durchgeführte und seit längerer Zeit geplante Geschosswohnungsbau erfolgt noch im Bereich des freifinanzierten Mietwohnungsbaus für den eigenen Wohnungsbestand. Der Neubau von Eigentumswohnungen ist seit 2021 als Marktsegment vollkommen eingebrochen und nicht mehr vorhanden.



### **Bodenrichtwerte Anfang des Jahres nicht erhöht**

Aufgrund der oben beschriebenen Entwicklungen und der Zurückhaltung der Marktteilnehmer ist eine Stagnation der Bodenpreisentwicklung festzustellen. Daher wurden die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke zum 01.01.2023 nicht erhöht. Im Segment „Wohnen im Außenbereich“ ist eine Preiserhöhung feststellbar.

### **Hohe Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken**

Im Bereich der gewerblichen Grundstücke sind in den letzten Jahren keine größeren Neubauflächen bereitgestellt worden. Das Angebot erstreckt sich daher auf Gewerbeflächen im Bestand. Die Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken ist weiterhin sehr groß, was sich auf die gezahlten Kaufpreise auswirkt. Die gewerblichen zonalen Bodenrichtwerte wurden aufgrund der Preisentwicklung geringfügig um 5 bis 10 Euro pro Quadratmeter erhöht.

### **Kauf von Eigentumswohnungen geht um 20 Prozent zurück**

Bei den Eigentumswohnungen waren gegenüber dem Vorjahr 2021 rund 20 Prozent weniger Kauffälle (2022 circa 400 Kaufverträge) bei einer durchschnittlichen Preissteigerung von 6 Prozent vorhanden. Die Anzahl der Kaufverträge ist über das Jahr 2022 gleichmäßig verteilt.

Der Gutachterausschuss hat die Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen aktualisiert und veröffentlicht. Der Wert einer Eigentumswohnung mit seinen individuellen Besonderheiten (Baujahr, Ausstattung, Wohnlage und weiteres) kann über den Immobilienpreis-Kalkulator gebührenfrei unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) ermittelt werden. Abschließend erhält der Anwender eine druckbare pdf-Datei mit seinen Angaben, dem Immobilienpreis seines Objektes, Kartenausschnitte über die



Lage und Hinweise zum ermittelten Immobilienpreis. Der Immobilien-Preis-Kalkulator trägt somit für viele Verkäufer und Erwerber bei leichter Anwendung zur Grundstücksmarkttransparenz bei.

### **15 Prozent weniger Einfamilienhäuser verkauft**

Auch bei Einfamilienhäusern waren 15 Prozent weniger Kauffälle gegenüber dem Vorjahr (2022: 213 Verträge). vorhanden Die Preissteigerungen lagen bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bei etwa 3 Prozent, während die Kaufpreise von Reihen- und Doppelhäusern eine stagnierende Preisentwicklung aufzeigten. Die Preisentwicklung ist in die Fortschreibung der Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser eingeflossen.

### **Mehrfamilienhäusern: Erhöhte Nachfrage, halbierte Käufe**

Bei Mehrfamilienhäusern mit geringem gewerblichem Anteil haben sich die Kauffälle bei weiterhin erhöhter Nachfrage mit steigenden Kaufpreisen und Rohertragsfaktoren (x-fache des Jahresrohertrages) halbiert (2021 rund 200 Verträge, 2022 nur noch 84 Verträge).

Den Grundstücksmarktbericht 2023, alle Bodenricht- und Immobilienwerte sowie den Preiskalkulatoren für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser finden Interessierte unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de).