

R&G

DER IMMOBILIENMARKTBERICHT FÜR HAGEN

MARKTBERICHT

HAGEN · AUSGABE 1 · 2026

470 Mio. €: Hagens Immobilienmarkt dreht.

Was Käufer, Verkäufer und Investoren jetzt wissen müssen – mit amtlichen Zahlen, ehrlicher Einordnung und Daten, die es nur hier gibt.

PLATZ 4 DER RENDITESTÄRKSTEN STÄDTE DEUTSCHLANDS

LAUT HANDELSBLATT

■ 250 Investoren im Stammtisch ■ Der Hagen-Pakt ■ Zehn Stadtteile im Vergleich



Herausgegeben von Marc Günther

Geschäftsführer der R&G Wirtschaftskanzlei GmbH, Hagen

MEINERG.DE/
MARKTBERICHT-HAGEN

Was drinsteht

Ausgabe 1 · 1. Halbjahr 2026 · 20 Seiten.
Alle Zahlen mit Quelle, alle Rechenwege offen.

AUFTAKT

- 03 Hallo, Hagen!**
Warum es diesen Bericht gibt – und was Sie davon haben
- 04 Das Wichtigste in 60 Sekunden**
Vier Zahlen, eine Einordnung, die Endauswertung der Investoren-Umfrage

DER MARKT

- 05 Hagens Immobilienmarkt dreht**
470 Millionen Euro Umsatz – und was darunter steckt
- 06 Der Markt in Zahlen**
Rahmendaten, Preisindizes, Bevölkerungsstruktur
- 07 Die Ortsteile**
Transaktionen und amtliche Richtwerte je Stadtteil
- 08 Wohnen im Detail**
Größenklassen, Zimmerzahl, Rendite je Segment

VERKAUFEN & KAUFEN

- 09 Was ist meine Immobilie wert?**
Was die Marktlage für Eigentümer und Verkäufer bedeutet
- 10 Was kostet mich das im Monat?**
Die Rate am Durchschnittshaus, ehrlich gerechnet
- 11 Was die Banken jetzt wirklich prüfen**
Fünf Hürden aus unserer Vermittlungspraxis
- 12 GEG & Förderung**
Was die Reform kostet – und was der Staat zurückgibt

INVESTIEREN

- 13 Der Hagen-Pakt**
80 Millionen Euro, ein Fokusraum – vier konkrete Chancen
- 14 Rechnet sich Hagen?**
Faktor 12,4, Förder-Rechnung und der Rang unter 52 Städten
- 15 Der Immobilienstammtisch**
Rund 250 Investoren, monatlich am Hengsteysee
- 16 Die Stadtteile im Vergleich**
Zehn Lagen, amtliche Werte, Mikrolage statt Mittelwert

SERVICE

- 17 Nach der Flut: Wer noch Schutz bekommt**
Gastbeitrag der R&G Versicherungsmakler GmbH
- 18 Aus unserer Vermarktung**
Aktuelle Objekte, eingeordnet in die Werte dieses Berichts
- 19 Impressum & Quellen**
Wer wir sind, worauf der Bericht beruht, wie wir rechnen

NEU IN DIESER AUSGABE

- **Die Investoren-Umfrage** – was rund 250 Investoren aus unserem Stammtisch für die nächsten zwölf Monate planen. Ab dieser Ausgabe halbjährlich als Zeitreihe.
- **Amtliche Richtwerte je Ortsteil** – erstmals als durchgängige Tabelle, nicht als Stadtdurchschnitt.
- **Der Hagen-Pakt** – was die 80 Millionen Euro für Eigentümer und Investoren praktisch bedeuten.

WOHER DIE ZAHLEN KOMMEN

Amtlich

Veröffentlichungen des Gutachterausschusses und der Stadt Hagen – Kaufverträge, keine Schätzungen.

Aus unserer täglichen Arbeit

Was wir als Makler bewerten und vermitteln, als Baufinanzierer bei über 400 Banken durchrechnen und als Versicherungsmakler an Annahmeverhalten erleben. Der größte Teil dieses Berichts.

Aus dem Stammtisch

Die Umfrage unter rund 250 regionalen Investoren – Daten, die es sonst nirgends gibt.

VOLLSTÄNDIGES QUELLENVERZEICHNIS AUF SEITE 19



MARC GÜNTHER, JAHRGANG 1989, WOHT IN HOHENLIMBURG-ELSEY, VERMIETET SELBST MEHRERE OBJEKTE IN HAGEN – UND ERKLÄRT ZWEIMAL IM JAHR DEN HAGENER MARKT.

R&G Wirtschaftskanzlei GmbH
Karl-Halle-Straße 2-6 · 58097 Hagen
Tel. 02331 62899-18
mg@meinerg.de · meinerg.de

Hallo, Hagen!

470 Millionen Euro Geldumsatz – so viel wie seit mindestens zehn Jahren nicht. Als ich die Zahl sah, dachte ich an die Familie, die in Boele ihr erstes Haus gekauft hat. An den Investor, der in Wehringhausen saniert, wo andere nur Probleme sehen. Und an unseren Stammtisch: ca. 250 aktive Immobilieninvestoren aus Hagen und Umgebung, die den Markt besser kennen als jede Statistik.

Warum ich mir dieses Urteil zutraue? Als Immobilienmakler und Baufinanzierer sehe ich jeden Tag, was in Hagen gekauft, verkauft und finanziert wird. Und einmal im Monat sitze ich mit regionalen Investoren zusammen und spreche über das, was den Markt gerade wirklich bewegt.

Dieser Bericht ist für sie alle – und für Sie: keine nacherzählte Statistik, sondern eine ehrliche Übersetzung. Was bedeuten die Zahlen für Ihre Entscheidung – wo lohnt sich Mut, wo ist Vorsicht klug?

Viel Freude beim Lesen – und wenn Sie über Ihre Immobilie sprechen wollen: Sie wissen, wo Sie mich finden.

MARC GÜNTHER · HERAUSGEBER

IN DIESER AUSGABE

Das Wichtigste in 60 Sekunden · Was kostet mich das im Monat? · Was die Banken jetzt prüfen · Der Hagen-Pakt · Zehn Stadtteile im Vergleich · Die Investoren-Umfrage · Die nächsten Stammtisch-Abende

Das Wichtigste in 60 Sekunden

470 Mio. €

GELDUMSATZ 2025 · +60 %

Der höchste Geldumsatz seit mindestens zehn Jahren – getragen von 20 Großtransaktionen mit 37 % Anteil. Profis kaufen wieder in Hagen.

+10 %

EIGENTUMSWOHNUNGEN 2025

Preisindex 130,7 – so hoch wie nie, dazu 22 % mehr Verkäufe. Wer 2023/24 verschoben hat, zahlt heute spürbar mehr.

12,4-fach

FAKTOR MEHRFAMILIENHÄUSER

Nach dem 2022er-Hoch (15,5) stabilisiert. Einfache Lagen kosten fast denselben Faktor wie mittlere – Selektion schlägt Schnäppchenjagd.

358.000 €

Ø FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS

Häuser sind mit +1 bis +4 % nahezu preisstabil. Was das im Monat kostet: rund 1.487 € Rate, davon ~477 € eigene Tilgung.

Platz 4

VON 52 STÄDTEN

Von außen bestätigt: Mit **5,24 % Bruttomietrendite** gehört Hagen zu den fünf renditestärksten Städten Deutschlands – Köln kommt auf 3,46 %, Hamburg auf 3,00 %. Mehr dazu auf Seite 14.

HANDELSBLATT
MIETRENDITE-RANKING
1. HALBJAHR 2026



„Die 470 Millionen sind die Schlagzeile – die eigentliche Nachricht steckt darunter: Profis kaufen wieder, während Familien beim Haus fast unveränderte Preise vorfinden. Diese Schere bestimmt, was Sie jetzt tun sollten.“

MARC GÜNTHER · HERAUSGEBER

INVESTOREN-UMFRAGE · ENDAUSWERTUNG

FELDZEIT 29.08.–05.09.2026

62 %

WOLLEN ZUKAUFEN –
VERKAUFEN WOLLEN NUR
7 %

52 %

BREMST DER PREIS ODER
DAS FEHLENDE ANGEBOT –
DER ZINS NUR 6 %

65 %

DER VERMIETER HABEN
MIETEN ERHÖHT – GESENKT
HAT NIEMAND

76 %

VERMIETEN FREI WERDENDE
WOHNUNGEN BINNEN 4
WOCHEN NEU

Endauswertung unserer Umfrage unter den rund 250 Teilnehmern des R&G Immobilienstammtischs, anonym erhoben. Die Mietwerte beziehen sich auf die Teilnehmer mit vermieteten Objekten, die Wiedervermietung auf jene mit tatsächlicher Neuvermietung im Zeitraum.

Hagen dreht.

1.218 KAUFVERTRÄGE · ZWEITER ANSTIEG IN FOLGE · DER HÖCHSTE GELDUMSATZ SEIT MINDESTENS ZEHN JAHREN

Der Hagener Immobilienmarkt hat 2025 gedreht: 1.218 Kaufverträge bedeuten ein Plus von rund 10 Prozent – nach dem Einbruch von 2023 der zweite Anstieg in Folge. Der Geldumsatz sprang auf rund 470 Millionen Euro, 60 Prozent mehr als im Vorjahr.

Ehrlicherweise gehört dazu: Den Rekord haben vor allem 20 Großtransaktionen gemacht – 37 Prozent des Umsatzes. Was ohne sie bleibt, zeigt die Gegenprobe unten: ein breiter, moderater Aufschwung statt eines Booms.

Gleichzeitig wird kaum noch gebaut: Seit 2024 wurde keine einzige neu errichtete Eigentumswohnung erstverkauft, nur 37 Bauplätze wechselten 2025 den Eigentümer. Nach den Gebieten Kuhlen Hardt (ab Herbst 2026) und Am Quambusch (ab Frühjahr 2027) ist die Neubau-Pipeline leer – für Bestandseigentümer die beste Nachricht dieses Berichts.

+10 %

WOHNUNGEN · INDEX 130,7,
ALLZEITHOCH

+12 %

BAULAND · NACH DREI STABILEN
JAHREN

+1–4 %

HÄUSER · NAHEZU PREISSTABIL

1.960 €

JE M² WOHNUNGS-ANGEBOT ·
NRW: ~3.550 €

DIE GEGENPROBE: HAGEN OHNE DIE 20 GROSSDEALS

+10 % Käufe

1.218 statt 1.110 Verträge – die Stückzahl kennt keinen Großdeal-Effekt. Es wird wieder mehr gekauft, bei Wohnungen sogar 22 % mehr.

293 Mio. €

Umsatz ohne die Top-20 – allein der „normale“ Markt erreicht damit fast den kompletten Vorjahresumsatz (294 Mio. €).

Preise: Plus

Alle Wohnsegmente steigen wieder: Wohnungen +10 %, Reihenhäuser +4 %, Häuser +1 % – erstmals über dem 2024er-Tief –, Bauland +12 %.

Fazit: Auch ohne Sondereffekt dreht der Markt – mehr Käufe, wieder steigende Preise. Nur eben moderat statt spektakulär.

Verkaufen im besten Fenster seit 2022? Mehr

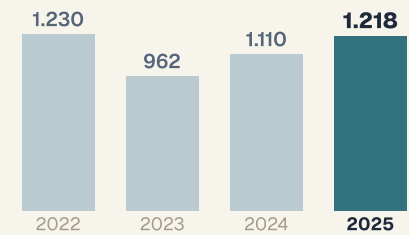
Verkäufe, stabile Preise, kaum Neubau-Konkurrenz – wir sagen Ihnen ehrlich und kostenlos, was Ihre Immobilie realistisch erzielen kann.

[MEINERG.DE/MARKTWERTERMITTLUNG](https://www.meinerg.de/marktwertermittlung)

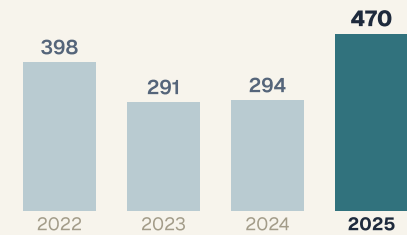
Der Markt in Zahlen

Amtliche Daten: Grundstücksmarktbericht Hagen 2026 (Vertragsjahr 2025) · Angebotsdaten: eigene Auswertung, Stand 29.08.2026

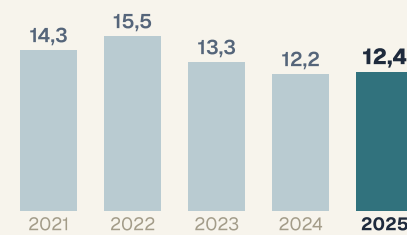
KAUFVERTRÄGE PRO JAHR



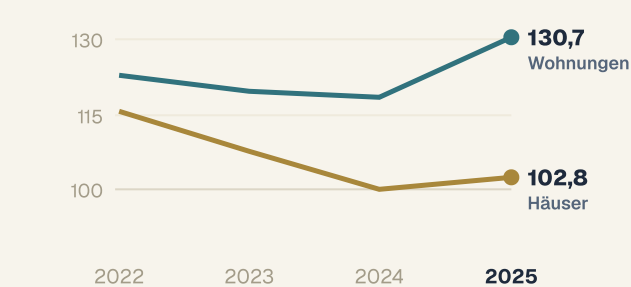
GELDUMSATZ IN MIO. €



FAKTOR MEHRFAMILIENHÄUSER

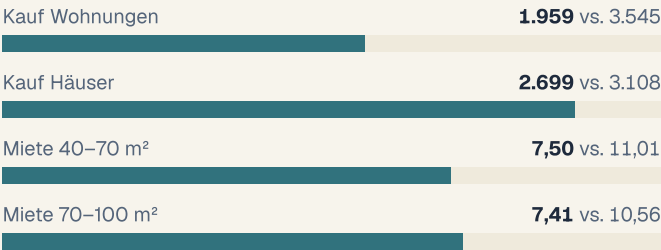


PREISINDEX WOHNEN (2020 = 100)



Lesehilfe: Der Index des Gutachterausschusses setzt das Preisniveau von 2020 auf 100 und misst die reine Preisentwicklung – Unterschiede in Lage, Größe und Zustand der jeweils verkauften Objekte werden herausgerechnet. 130,7 heißt also: Wohnungen kosten rund 31 % mehr als 2020. Häuser liegen mit 102,8 erst rund 3 % darüber – haben ihr Tief von 2024 (100,3) aber hinter sich.

ANGEBOT: HAGEN VS. NRW (€/M²)



Balken = Hagen in Prozent des NRW-Werts. Angebots-, keine Abschlusspreise.

Ø-KAUFPREISE HÄUSER 2025 (AMTLICH)

Reihenmittelhaus	n = 48	270.000 €
Reihenendhaus	n = 33	294.000 €
Doppelhaushälfte	n = 59	300.000 €
Zweifamilienhaus, freistehend	n = 38	345.000 €
Einfamilienhaus, freistehend	n = 95	358.000 €
EFH mit Einliegerwohnung	n = 18	470.000 €

RAHMENDATEN & BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

Einwohner (12/2025)	197.249
Durchschnittsalter (2025)	43,7 Jahre
Wanderungssaldo (2024)	+ 543
Arbeitslosenquote (12/2025, amtlich)	12,0 %
Haushalte (2024)	97.769
Ø Haushaltsgröße	2 Personen
Wohnungen im Bestand (2024)	101.503
Wohngebäude – davon Ein-/Zweifamilienhäuser	30.143 / 18.154
Leerstand (Zensus 2022)	5,8 %
Bodenwert Wohnen, Ø	280 €/m²
Mietspiegel-Spanne 2025	5,70–10,40 €/m²

GEWERBE IN EINEM ABSATZ

1.284 €/m²

Büros unterm Wohnungspreis. Kleine Büro- und Praxisflächen kosten im Kauf weniger als Wohnungen – NRW: 2.831 €.

Gewerbe ist in Hagen ein Selektionsmarkt: mittlere Büro- und Ladenflächen sind reichlich und günstig, Frequenz- und Großflächen halten. Gemischt genutzte Häuser werden amtlich mit 4,8 % Liegenschaftszins bewertet – der Aufschlag zur Wohnnutzung ist der Preis für das Vermietungsrisiko im Gewerbeeteil. Dünnere Fallzahlen als bei Wohnen, entsprechend vorsichtig lesen.

Quellen: Gutachterausschuss Hagen, Grundstücksmarktbericht 2026 · eigene Auswertung der Angebotsdaten (Stand 29.08.2026) · Stadt Hagen. Rohdaten für Redaktionen auf Anfrage: mg@meinerg.de

Ø-Angebotswerte Hagen vs. NRW

100 %

Kleine Läden auf NRW-Niveau. Ladenlokale bis 100 m² erzielen in Hagen 14,86 €/m² – so viel wie im Landesschnitt.

108 %

Großflächen über NRW. Flächen ab 800 m² liegen über dem Landesschnitt – Fachmarktfächen sind knapp.

Die Ortsteile in Zahlen

Amtliche Transaktionen je Ortsteil, Vertragsjahr 2025
(Grundstücksmarktbericht 2026)

ORTSTEIL	KAUFVERTRÄGE 2025	ANZAHL	UMSATZ	TREND
Innenstadt		350	184,5 Mio. €	++
Hohenlimburg		147	35,2 Mio. €	-
Eppenhause		128	28,3 Mio. €	+
Boele *		126	76,1 Mio. €	++
Haspe		120	36,8 Mio. €	-
Westerbauer		76	21,8 Mio. €	+
Eckesey		63	28,8 Mio. €	+

* Boele enthält den Verkauf der Papierfabrik Boele-Kabel – einer der 20 Großdeals des Jahres. Trend = Umsatzentwicklung gegenüber dem Vorjahr laut Gutachterausschuss. Die Kauf- und Mietpreise je Ortsteil folgen in der Stadtteiltabelle auf Seite 16.

FÜR INVESTOREN IM DETAIL (AMTLICH, VERTRAGSJAHR 2025)

FAKTOR NACH LAGE (MFH)		MFH-KAUFPREIS JE M²		LIEGENSCHAFTSZINS 2026		ETW-FAKTOR (SELBSTNUTZER)	
einfach	12,4	mittlere Lage	888 €	MFH 4–7 WE	3,3 %	einfache Lage	16,1
mittel	12,5	einfache Lage	820 €	MFH ab 8 WE	3,8 %	mittlere Lage	21,0
gut **	15,4	Mietansatz mittel	5,90 €	MFH Gewerbe ≤ 20 %	3,8 %	gute Lage	24,6
Dreifamilienhäuser	17,3	Mietansatz einfach	5,60 €	gemischt genutzt	4,8 %	Neubau-Ersterwerb	0 Verträge

** wenige Fälle, statistisch nicht gesichert. Faktor = Kaufpreis ÷ Jahresnettokaltmiete nach Mietspiegel.

BAULAND 2025

Verkaufte Bauplätze	37 (2,65 ha)
Bauplatz Reihenhau	70–110 T€
Bauplatz DHH/REH	90–130 T€
Bauplatz freist. EFH	95–220 T€
Bodenrichtwerte 2026	+ 20 €/m²

ZWANGSVERSTEIGERUNGEN 2025

Verfahren (Vorjahr: 106)	157
Zuschläge	17
Ø Zuschlagspreis	105.000 €
Ø Abschlag zum Verkehrswert	rd. 30 %
ZV-Gesamtumsatz	1,56 Mio. €

Quelle: Gutachterausschuss Hagen, Grundstücksmarktbericht 2026. Ortsteile mit den meisten Transaktionen; vollständige Reihen für Redaktionen auf Anfrage.

Wohnen im Detail

Ø-Angebotspreise nach Größe und Zimmerzahl, Hagen vs. NRW
(eigene Auswertung, Stand 29.08.2026)

KAUFPREIS NACH WOHNFLÄCHE (Ø €/M²)

bis 40 m²	3.406 vs. 4.147
40–70 m²	2.265 vs. 3.412
70–100 m²	2.114 vs. 3.410
100–125 m²	2.918 vs. 3.608

MIETPREIS NACH WOHNFLÄCHE (Ø €/M²)

bis 40 m²	12,70 vs. 21,57
40–70 m²	7,50 vs. 11,01
70–100 m²	7,41 vs. 10,56
100–125 m²	8,53 vs. 12,69

Balken = Hagen in Prozent des NRW-Werts. Kleinstwohnungen enthalten möblierte Apartments – Randsegmente mit kleineren Fallzahlen.

NACH ZIMMERZAHL (Ø, HAGEN – NRW ZUM VERGLEICH)

SEGMENT	1 ZIMMER	2 ZIMMER	3 ZIMMER	AB 4 ZIMMER
Kaufpreis €/m²	3.792	2.028	2.138	2.603
... NRW	3.929	3.587	3.509	3.133
Mietpreis €/m²	10,06	7,48	7,60	9,04
... NRW	19,03	11,35	10,45	12,28

WAS DIE U-KURVE VERRÄT

~2.100 €/m²

Der Käufer-Sweetspot: 70–100 m² sind je m² das günstigste Segment der Stadt – klassische Familien- und Kapitalanlage-Größe.

9,04 €/m²

Familienwohnungen sind knapp: Ab 4 Zimmern springt die Miete je m² – große Wohnungen erzielen 20 % mehr als die Mitte.

62 %

Der NRW-Abschlag: Im Kernsegment kostet Hagen nur gut 60 % des Landesniveaus – bei Mieten um 70 %. Die Renditelücke bleibt.



MARCS EXPERTENTIPP FÜR INVESTOREN

„Rechnen Sie die U-Kurve in Rendite um: Das Rückgrat sind 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit 4,3 bis 4,4 Prozent Angebots-Bruttorendite. Der unterschätzte Deal aber ist die kompakte Familienwohnung – vier Zimmer auf 85 bis 100 m²: eingekauft im günstigsten Flächenband der Stadt, vermietet mit der Familien-Prämie von über 9 Euro. Auf genau solche Grundrisse achte ich beim Ankauf eines Mehrfamilienhauses – sie vermieten sich am schnellsten und tragen die Miete von morgen.“

ANGEBOTS-BRUTTORENDITE RECHNERISCH: 2 ZI. 4,4 % · 3 ZI. 4,3 % · AB 4 ZI. 4,2 % · 100–125 M² NUR 3,5 % – Ø-WERTE VOR KOSTEN

Quelle: Eigene Auswertung der Angebotsdaten für Hagen, Stand 29.08.2026 – Inserate, keine Abschlusspreise. Ø-Werte; Min/Max-Spannen für Redaktionen auf Anfrage.

Was ist meine Immobilie wert?

130,7

PREISINDEX EIGENTUMSWOHNUNGEN
– HÖHER ALS JE ZUVOR

Der Markt hat gedreht – aber **nicht für jede Immobilie gleich**. Wer eine Eigentumswohnung oder einen Bauplatz besitzt, sitzt auf einem deutlich anderen Ergebnis als der Eigentümer eines freistehenden Hauses. Was Ihr Objekttyp 2025 amtlich gemacht hat:

Bauland

Bodenwert im Mittel rund 280 €/m²

+12 %

Eigentumswohnungen

dazu 22 % mehr Verkäufe – das aktivste Segment

+10 %

Reihen- und Doppelhäuser

Ø 270.000 bis 300.000 €

+4 %

Freistehende Einfamilienhäuser

Ø 358.000 € – Index 102,8 nach 100,3 im Vorjahr

+1 %

WARUM DAS FENSTER GERADE OFFEN STEHT

1.218

Es wird wieder gekauft.

Kaufverträge 2025, zehn Prozent mehr als im Vorjahr – der zweite Anstieg in Folge. Bei Wohnungen sind es sogar 22 Prozent mehr.

37

Kaum Konkurrenz durch Neubau.

So wenige Bauplätze wechselten 2025 den Eigentümer. Seit 2024 wurde in Hagen keine einzige neu gebaute Eigentumswohnung erstverkauft.

62 %

Die Käufer stehen bereit.

So viele Investoren unseres Stammtisches wollen in den nächsten zwölf Monaten zukaufen – verkaufen nur sieben Prozent. Auf jeden verkaufswilligen kommen mehr als acht kaufwillige (Seite 4).

Der Durchschnitt ist nicht Ihr Preis

DIE WICHTIGSTE ZAHL DIESER SEITE

249.000 €

bis

461.000 €

Zwischen diesen Werten lagen 2025 die mittleren 50 Prozent aller verkauften freistehenden Einfamilienhäuser in Hagen – bei einem Mittel von 358.000 €. **Über 200.000 Euro Unterschied**, entschieden durch Lage, Zustand, Grundriss und Energieklasse. Genau deshalb sagt Ihnen kein Stadtdurchschnitt und kein Online-Rechner, was Ihre Immobilie wert ist. Was der Energieausweis heute im Preis ausmacht, steht auf Seite 12.

Was ist Ihre Immobilie in Ihrer Lage wert?

Wir bewerten kostenlos und unverbindlich – mit den amtlichen Zahlen aus diesem Bericht, den Angebotsdaten Ihres Stadtteils und dem, was wir in Hagen tatsächlich erzielen. Ergebnis ist eine belastbare Spanne, kein Wunschpreis.

[MEINERG.DE/MARKTWERTERMITTLUNG](https://meinerg.de/marktwertermittlung)

oder Erstgespräch: meinerg.de/termin

Preisveränderungen und Durchschnittspreise: Gutachterausschuss Hagen, Vertragsjahr 2025. Die Balken zeigen die Veränderung gegenüber dem Vorjahr, nicht das Preisniveau.

Was kostet mich das im Monat?

Ein freistehendes Einfamilienhaus kostete 2025 in Hagen im Schnitt 358.000 Euro – typisch 150 m² Wohnfläche auf rund 900 m² Grundstück. Die mittleren 50 Prozent der Verkäufe lagen zwischen 249.000 und 461.000 Euro: Lage und Zustand entscheiden über mehr als 100.000 Euro.

DIE BEISPIELRECHNUNG

Kaufpreis + Nebenkosten (~8,5 %) **388.000 €**

Eigenkapital (NK + 20 %) **102.000 €**

Darlehen · 4,24 % · 2 % Tilgung **286.000 €**

MONATSRATE

1.487 €

Zum Vergleich: dieselben 150 m² zur Miete – rund 1.280 € kalt. Der Unterschied: ~150 € – wobei beim Kauf von Anfang an rund **480 € pro Monat in die eigene Tilgung** fließen statt an den Vermieter.

um 4 %

BAUZINS 10 JAHRE FEST · REALE KUNDENKONDITIONEN AUG. 2026 · PORTAL-BESTWERTE DARUNTER

400+

BANKEN IM KONDITIONSVERGLEICH – DIE UNTERSCHIEDE SIND OFT GRÖßER ALS DIE ZINSBEWEGUNG EINER WOCHSE

1 → 3 %

ANSCHLUSSFINANZIERUNGEN AUS DER NIEDRIGZINSZEIT – FORWARD-DARLEHEN SICHERN DAS HEUTIGE NIVEAU

NEU SEIT 30. JUNI 2026

Hagen hat die Wärmeplanung beschlossen – damit gilt die **65-Prozent-Regel des GEG**:

Bestandsheizungen dürfen weiterlaufen, aber jede neue Heizung braucht 65 % erneuerbare Energie.

Beim Kauf mit alter Öl- oder Gasheizung den Tausch einpreisen – und vorher prüfen, ob die Adresse im künftigen Wärmenetz liegt.

DER MODERNISIERUNGS-AUFSCHLAG

Ein überwiegend modernisiertes Einfamilienhaus wird am Markt rund **35 Prozent höher** gehandelt als ein nicht modernisiertes – bei Baupreisen von +90 % seit 2010 gehört die Sanierung von Anfang an in die Kaufrechnung.

Was kostet Ihre Finanzierung wirklich?

Erstkauf, Neubau oder Anschluss – Konditionen aus dem Vergleich von über 400 Banken, mit ehrlicher Einschätzung. Kostenlos und unverbindlich.

[MEINERG.DE/TERMIN](https://meinerg.de/termin)

Was die Banken jetzt wirklich prüfen

Der Zinssatz ist nur die halbe Geschichte. Woran Finanzierungen 2026 tatsächlich scheitern, sehen wir jeden Tag in der eigenen Vermittlung – fünf Hürden, die vor dem Kaufvertrag geklärt sein sollten.

01 110-Prozent-Finanzierungen sind praktisch vorbei

Kaufpreis plus Nebenkosten komplett über die Bank – das bekommen heute nur noch wenige Konstellationen dargestellt. Die Häuser verlangen zunehmend mehr Eigenkapital, mindestens aber die Kaufnebenkosten aus eigenen Mitteln.

03 Die Stressannuität entscheidet – besonders bei Portfolios

Banken rechnen die Tragfähigkeit mit kalkulatorisch deutlich höheren Zinsen als vereinbart. Wer mehrere Objekte hält, dessen **gesamter Bestand** wird so durchgerechnet – eine schwache Einheit kann den nächsten Ankauf blockieren.

05 Beleihungswert ist nicht Marktwert

Die stärkste Bremse in der Praxis: Banken setzen für den Beleihungswert eigene Sicherheitsabschläge an – er fällt regelmäßig spürbar niedriger aus als der Marktwert. Die Differenz muss mit Eigenkapital geschlossen werden.

02 Schwache Energieklasse? Dann will die Bank einen Plan

Bei schlechter Effizienzklasse fordern Banken häufig ein **Sanierungskonzept**, das die GEG-Anforderungen erfüllt (Seite 12). Die Finanzierung hängt dann nicht mehr nur am Objekt, sondern an einem belastbaren Sanierungsfahrplan.

04 Längere Bearbeitungszeiten durch Immobilienrating

Bestandsobjekte müssen intern geratet werden, bevor eine Zusage kommt. Wer mit einer schnellen Finanzierungsbestätigung plant – etwa für ein Bieterverfahren –, braucht heute deutlich mehr Vorlauf.

DER ZINS HÄNGT AN DER BELEIHUNG

Reale Konditionsspannen aus unserer Vermittlung · KW 36/2026

ZINSBINDUNG	SPANNE	DIE SCHWELLEN DER BANKEN
10 Jahre	4,24 – 5,32 %	 bis 60 % bester Zins
15 Jahre	4,48 – 5,48 %	 bis 80 % Standard
20 Jahre	4,61 – 5,53 %	 bis 90 % Aufschlag
Keine Zinszusage, bonitäts- und objektabhängig. Laufend aktualisiert auf meinerg.de/baufinanzierung/bauzinsen .		 darüber deutlich teurer

Beleihungsauslauf heißt: Darlehen geteilt durch

Beleihungswert – nicht durch den Kaufpreis. Genau das überrascht die meisten Käufer, wenn die Bank plötzlich mit einer anderen Prozentzahl rechnet. Die Konditionen sind an feste Schwellen gestaffelt; ein kleiner Sprung darüber kostet Zehntelprozentpunkte über die gesamte Zinsbindung. **Zwischen dem besten und dem schwächsten Angebot derselben Zinsbindung liegt gut ein Prozentpunkt** – mehr, als sich der Zins in diesem Jahr insgesamt bewegt hat. Diesen Unterschied verhandeln Sie nicht, den bringen Sie mit: über Eigenkapital, über die Objektbewertung und über die Wahl der Bank. Manchmal genügt ein vierstelliger Betrag, um unter die nächste Schwelle zu rutschen.



MARCS PRAXIS-TIPP

„**Klären Sie die Finanzierung, bevor Sie bieten – nicht danach. Energieausweis, Sanierungsstand und eine ehrliche Eigenkapitalrechnung gehören auf den Tisch, bevor der Notartermin steht. Und vergleichen Sie: Was die eine Bank ablehnt, rechnet die nächste durch. Genau dafür prüfen wir jedes Vorhaben gegen die Konditionen von über 400 Banken.**“

Finanzierung sicher aufstellen? Wir prüfen Tragfähigkeit, Beleihungswert, Förderfähigkeit und Bankenauswahl in einem Termin – kostenlos und unverbindlich.

[MEINERG.DE/TERMIN](https://meinerg.de/termin)

Neue Heizung?

Erst rechnen, dann tauschen.

Seit dem 30. Juni 2026 gilt die 65-Prozent-Regel des Gebäudeenergiegesetzes auch im Hager Bestand – die Wärmeplanung ist beschlossen. Was viele beunruhigt, ist bei nüchternem Blick vor allem eine Rechenaufgabe.

WAS WIRKLICH GILT

Bestehende Heizungen genießen Bestandsschutz: Sie dürfen weiterlaufen und repariert werden. Niemand muss eine funktionierende Heizung ausbauen.

Die Pflicht greift beim Einbau einer neuen Heizung: Sie muss zu 65 Prozent mit erneuerbarer Energie laufen. Bei einem irreparablen Defekt gelten mehrjährige Übergangsfristen – Zeit, die richtige Lösung zu planen.

Erst in den Wärmeplan schauen: Liegt die Adresse im künftigen Fernwärmegebiet, kann der Netzanschluss die einfachste Lösung sein – wir prüfen das mit.

IHRE WEGE ZUR 65-PROZENT-REGEL

Wärmepumpe der Standardweg im Ein- und Zweifamilienhaus

Fernwärme wo der Wärmeplan ein Netz vorsieht

Hybridheizung Wärmepumpe + Gas-Spitzenlast im Bestand

Holz/Pellets v. a. bei unsanierten Altbauten eine Option

WAS DAS IN EURO HEISST – VIER DURCHGERECHNETE FÄLLE

Wärmepumpe im EFH (Selbstnutzer)

28.000 € förderfähige Kosten · KfW-Zuschuss 46 % (30 % Grundförderung + 16 % Bonus für den Tausch der alten fossilen Heizung)

ZUSCHUSS **– 12.880 €**

Dasselbe mit Einkommensbonus

Zu versteuerndes Haushaltseinkommen bis 40.000 € (+30 %) · Fördersatz erreicht den Deckel von 70 % – Eigenanteil nur noch 8.400 €

ZUSCHUSS **– 19.600 €**

Sanierung über den Steuerbonus (§ 35c)

50.000 € energetische Sanierung · 20 % direkt von der Steuerschuld, verteilt über drei Jahre – die Alternative zum Zuschuss (beides geht nicht)

STEUERERSPARNIS **– 10.000 €**

Investor im Hagen-Pakt (Seite 13)

120.000 € Standortaufbereitung am Altbau-MFH · Zusatzdarlehen bis 100 % der Kosten, davon die Hälfte als Tilgungsnachlass erlassen

TILGUNGSNACHLASS **– 60.000 €**

Sätze für Anträge ab dem 21.07.2026 (BEG-Reform): Der Tempo-Bonus sinkt ab Februar 2027 halbjährlich um 4 Punkte – wer tauschen will, sollte nicht zu lange warten. Die Boni gelten nur für Selbstnutzer; **Vermieter erhalten für die Heizung die 30%-Grundförderung** – das durchgerechnete MFH-Beispiel steht auf Seite 14. Konditionen ändern sich laufend – der Förder-Check gehört deshalb bei uns in jede Finanzierungsberatung.

MARCS PRAXIS-TIPP



„Den Heizungstausch vor dem Kauf durchrechnen – nicht danach. Er gehört in die Finanzierung, nicht in die Überraschung. Mit Förderung ist er oft deutlich kleiner, als die Schlagzeilen klingen.“

DER HAGEN-PAKT 2026–2035

Der Staat räumt den Markt auf.

Im Mai 2026 haben Land, Stadt und die Hagener Wohnungswirtschaft den Pakt unterzeichnet: 3.200 Wohnungen struktureller Überhang, rund 350 Problemimmobilien – zwei Drittel davon im Fokusraum. Die Antwort: Rückbau, Modernisierung und eine Förderkulisse, die es so noch nicht gab.

80 MIO. € FÖRDERUNG	600 WE RÜCKBAU	1.000 MODERNISIERUNGEN	50 % MAX. TILGUNGSNACHLASS
-------------------------------	--------------------------	----------------------------------	--------------------------------------

Gilt der Pakt nur für Stadt und Wohnungsgesellschaften?

Nein. Ankauf und Abriss betreibt die stadteigene HEG. Die Wohnraumförderung selbst ist **offen für natürliche und juristische Personen** mit ausreichender Bonität, denen das Objekt gehört – private Vermieter also eingeschlossen. Der Preis dafür ist konkret: **Miet- und Belegungsbindung über 25 oder 30 Jahre**, dieselbe Dauer wie die Zinsbindung. Dafür 0,0 % Zins in den ersten fünf Jahren, danach 0,5 %, bis 220.000 € je geförderter Wohnung und ein Tilgungsnachlass von 25 % (Einkommensgruppe A) bzw. 15 % (B), der sich mit Effizienz-Boni auf bis zu 55 % erhöhen lässt.

Wo beantrage ich das – und wann?

Immer vor Vorhabensbeginn. Die Wohnraumförderung des Landes läuft über die Bewilligungsbehörde der Stadt Hagen (Antrag dort, Auszahlung über die NRW.BANK). KfW-Zuschüsse beantragen Sie im KfW-Portal, KfW-Kredite laufen über den Finanzierungspartner – also über uns. Der Steuerbonus (§ 35c EStG) kommt in die Steuererklärung. Wichtig: Schon der notarielle Kaufvertrag gilt als Vorhabensbeginn. **Wir koordinieren die Anträge in der Finanzierungsberatung** und rechnen vorher durch, welcher Weg sich für Ihr Objekt lohnt.

Bekomme ich als Eigennutzer etwas?

Aus dem Pakt selbst nur indirekt – über aufgewertete Quartiere und das Vorgehen gegen Problemimmobilien. Die **NRW-Wohneigentumsförderung** gilt auch für den Kauf im Bestand, ist aber **einkommensabhängig**: Gruppe A endet beim anrechenbaren Jahreseinkommen von 20.420 € (ein Haushaltsmitglied) bzw. 24.600 € (zwei), je weitere Person +5.660 €, je Kind +740 €; Gruppe B liegt 40 % darüber. Wer darüber liegt, fährt über die **KfW-Programme** (Seite 12). Der Hagener Klassiker bleibt: Zwei- oder Mehrfamilienhaus kaufen, selbst einziehen, den Rest vermieten – für den vermieteten Teil greift die Mietwohnraumförderung.

Welche Förderung Sie in Hagen wofür bekommen

STAND 09/2026 · ALLE ANTRÄGE VOR VORHABENSBEGINN

PROGRAMM	FÜR WEN	WAS SIE BEKOMMEN	WAS ES KOSTET
Mietwohnraumförderung Modernisierung Land	Natürliche und juristische Personen mit Bonität, Objekt im Eigentum	0,0 % Zins fünf Jahre, danach 0,5 %; bis 220.000 € je Wohnung; Tilgungsnachlass 25 % (Gruppe A) bzw. 15 % (B), mit Effizienz-Boni bis 55 %	Miet- und Belegungsbindung 25 oder 30 Jahre
Zusatzdarlehen Standort-aufbereitung Pakt	Wohnungswirtschaftliche Vorhaben – stadtweit	Bis 100 % der Abriss- und Aufbereitungskosten, davon 50 % Tilgungsnachlass	Nur zusammen mit einem geförderten Vorhaben
Höchstbeträge ab Effizienzhaus 70 Pakt	Modernisierung in Bleiberräumen	Volle Förderhöchstbeträge schon bei EH 70 statt EH 55	20 % der Tilgungsnachlässe binnen zwei Jahren außerhalb des Sonderfördergebiets reinvestieren
KfW 458 Heizungstausch Bund	Selbstnutzer und Vermieter	30 % Grundförderung auf 28.000 € förderfähige Kosten (1. Wohnung). Selbstnutzer zusätzlich 16 % Klimabonus und bis 40 % Einkommensbonus, Deckel 70 %	Keine Bindung. Vermieter bekommen nur die 30 %
BAFA Gebäudehülle Bund	Selbstnutzer und Vermieter	15 % Zuschuss auf Dämmung, Fenster, Türen; plus 5 % iSFP-Bonus auf den Kostenanteil über 30.000 € je Wohnung	Keine Bindung
Steuerbonus § 35c EStG Bund	Nur Selbstnutzer	20 % der Kosten über drei Jahre direkt von der Steuerschuld	Nicht kombinierbar mit Zuschuss oder gefördertem Kredit für dieselbe Maßnahme
Wohneigentumsförderung Land	Nur Selbstnutzer unter der Einkommensgrenze	Zinsgünstiges Darlehen mit 10 % Tilgungsnachlass, auch für den Bestandskauf	Gruppe A: 20.420 € (1 Person), 24.600 € (2), +5.660 € je Person, +740 € je Kind; B 40 % darüber

Landesförderung: Antrag bei der Bewilligungsbehörde der Stadt Hagen, Auszahlung über die NRW.BANK. Bund: KfW-Portal und BAFA, Kredite über den Finanzierungspartner. **Bund und Land fördern verschiedene Kostenblöcke und lassen sich richtig kombiniert stapeln** – welche Kombination für Ihr Objekt zulässig ist und gewinnt, rechnen wir in der Beratung durch. Die Richtlinien werden jährlich angepasst; maßgeblich ist die Fassung zum Antragszeitpunkt.

Rechnet sich Hagen?

12,4-fach

KAUFPREIS ZU JAHRESMIETE · RUND 8 % BRUTTORENDITE

Die auffälligste Zahl steckt im Detail: **Einfache Lagen (12,4) kosten praktisch denselben Faktor wie mittlere (12,5)** – der Markt bezahlt Lagerisiko kaum noch mit einem Abschlag. Umso wichtiger die Einzelfallprüfung.

VON AUSSEN BESTÄTIGT

HANDELSBLATT · MIETRENDITE-RANKING 1. HALBJAHR 2026

Platz 4

VON 52 STÄDTEN

5,24 %

BRUTTOMIETRENDITE

Hagen

Chemnitz (Platz 1)

Ø aller 52 Städte

Köln (beste Metropole)

Hamburg

5,24 %

5,77 %

4,17 %

3,46 %

3,00 %

Zwei Blickwinkel, dieselbe Richtung. Die Auswertung misst Angebotsdaten für Eigentumswohnungen – Kaufpreis zur Kaltmiete bei Neuvermietung. Unser 12,4-Faktor stammt aus amtlichen Kaufverträgen für Mehrfamilienhäuser. Beide sagen dasselbe: Für denselben Euro Kaufpreis gibt es in Hagen deutlich mehr Miete als in den Metropolen. Beahlt wird das mit Lage- und Leerstandsrisiko – siehe unten. Die Plätze 2 bis 5 (Wuppertal 5,26 %, Mönchengladbach 5,25 %, Hagen, Krefeld 5,21 %) trennen nur 0,05 Punkte.

+5,9 %

ANGEBOTSMIETEN PRO JAHR –
VON 5,00 € (2015) AUF 7,00 €/M²
(2024)

1–1,50 €

JE M² DELTA BESTANDSMIETE
ZU MARKTMIETE – DER STILLE
HEBEL IM ZINSHAUS

480 €

JE M² LEERGEZOGENE ALTBAU-
MFH (N = 5, SCHWERPUNKT
WEHRINGHAUSEN)

Value-Add mit Förderung, konkret: 6-Wohnungen-Altbau in Wehringhausen

BEISPIELRECHNUNG

Kauf: 500 m ² × 480 €/m ² (amtlicher Wert leergezogener Altbau-MFH)	240.000 €
Sanierung: Wärmepumpen-Zentralheizung 90.000 € + Dach, Fassade, Fenster 210.000 €	300.000 €
KfW-Heizungszuschuss (Vermieter: 30 % Grundförderung)	– 27.000 €
BAFA-Zuschuss Gebäudehülle (15 % + iSFP-Anteil, je Wohneinheit gedeckelt)	– 33.000 €
Effektiver Einsatz nach Zuschüssen	480.000 €

Rund 960 €/m² – komplett saniert. Zum Vergleich: Unsanierte vermietete MFH in mittlerer Lage kosten amtlich 888 €/m². Alternativ oder ergänzend: NRW-Modernisierungsdarlehen mit Tilgungsnachlass ab Effizienzhaus 70 (Hagen-Pakt, Seite 13) – welche Kombination zulässig ist und gewinnt, rechnen wir je Objekt durch.

RISIKEN, EHRlich BENANNT

Grundsteuer-B-Hebesatz 1.139 Punkte, Kaufkraft rund 10 % unter Landesschnitt, Leerstand 5,8 % – und die Zwangsversteigerungen ziehen wieder an (157 Verfahren nach 106). Hagen belohnt Auswahl, nicht Automatismus.

Ein eigenes Objekt, offen gerechnet

ANKAUF HASPE 2026

Mehrfamilienhaus in Haspe, Baujahr 1919 · sechs Wohnungen · 447 m² · Energieklasse C · Kaufpreis 400.000 € = **894 €/m²** – praktisch der amtliche Mittelwert für vermietete Mehrfamilienhäuser in mittlerer Lage (888 €/m²).

	BEI ÜBERNAHME	DREI FREIE WHG. VERMIETET	+ BESTANDSMIETEN ANGEPASST
Jahresnettokaltmiete	15.156 €	33.936 €	35.352 €
Vervielfältiger	26,4-fach	11,8-fach	11,3-fach
Cashflow je Monat	–1.165 €	+369 €	+484 €

Der Sprung kostet hier keine Sanierung. Die drei nicht vermieteten Wohnungen hat der Voreigentümer selbst genutzt: gepflegt, teils mit Einbauküche, sofort vermietbar. Genau das war der Kaufgrund. Finanziert mit 400.000 € zu 4,14 % und 1,5 % Tilgung (1.880 €/Monat, Kondition beim Ankauf Anfang 2026), Nebenkosten aus Eigenkapital; nicht umlagefähige Kosten rund 7.000 €/Jahr. **Die Kehrseite:** Bei so wenig Eigenkapital dreht schon eine einzige länger leere Wohnung den Cashflow ins Minus – fällt die größte aus, sind es wieder –430 € im Monat.

Ihr nächstes Investment in Hagen? Ankauf, Förderung, Finanzierung, Vermietung – mit Faktor-Check gegen die amtlichen Daten.

MEINERG.DE/TERMIN

Der Abend, an dem Hagen über Immobilien spricht

Einmal im Monat wird das Strandhaus am Hengsteysee zum größten Immobilien-Netzwerk der Region: ca. 250 aktive Immobilieninvestoren aus Hagen und Umgebung – Workshop statt Frontalvortrag. Aus diesem Kreis stammt die exklusive Investoren-Umfrage dieses Berichts.



FOTOS NUR MIT EINWILLIGUNG DER ABGEBILDETEN · TERRASSENFOTO: STRANDHAUS AM HENGSTEYSEE

WAS SIE UNS GESCHRIEBEN HABEN

Freitextantworten unserer Umfrage im Stammtisch

„Sehr hohe, ungerechtfertigte Kaufpreise ohne Verhandlungsspielraum von Verkäuferseite – auch bei fundierter Argumentation.“

INVESTOR, 1–3 WOHNHEINHEITEN

„Banken fordern zu hohen EK-Anteil. Das drückt auf die Eigenkapitalrendite. Bin gespannt, wie sich die Situation 2027 ändert.“

INVESTOR, 11–30 WOHNHEINHEITEN

„Die Energetik wird immer wichtiger.“ – „Chancen sind IMMER da!“

ZWEI INVESTOREN, 4–10 UND 11–30 WOHNHEINHEITEN

Die nächsten Abende

TICKETS: [TICKET.MEINERG.DE](https://ticket.meinerg.de)

30.09.
MITTWOCH

28.10.
MITTWOCH

25.11.
MITTWOCH

16.12.
MITTWOCH

18–22 Uhr · Strandhaus am Hengsteysee · 30 € inkl. Hauptgericht · als MaBV-Weiterbildung anrechenbar · Stand 08/2026

Wo Hagen was kostet

Amtliche Immobilienrichtwerte je Ortsteil – abgeleitet aus tatsächlichen Kaufpreisen, nicht aus Angeboten. Dazu: wo die Investoren unseres Stammtischs gerade suchen.

ZIRW ZUM 01.01.2026
GUTACHTERAUSSCHUSS HAGEN

ORTSTEIL	HAUS €/M ²	DOPPEL-/REIHENHAUS €/M ²	WOHNLAGE	INTERESSE DER STAMMTISCH-INVESTOREN
Haspe ●	1.965–2.125	1.930–2.385	mittel bis gut	● ● ● ●
Emst	1.815–1.935	2.055–2.415	mittel bis gut	● ● ● ●
Hohenlimburg	1.145–2.150	1.515–2.215	einfach bis gut	● ● ●
Altenhagen	1.530	1.945	gut *	● ● ●
Boele	2.125–2.510	2.175–2.370	gut	● ●
Eilpe	1.620–1.835	1.990–2.165	mittel	● ●
Wehringhausen	kein zIRW	kein zIRW	einfach	●
Vorhalle	2.155	2.060	mittel	●
Halden	2.510	2.430	gut	●
Dahl	1.855	1.805	mittel	–

Zonaler Immobilienrichtwert (zIRW) zum 01.01.2026: amtlich aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleiteter Durchschnittspreis je m² Wohnfläche **inklusive Grundstücksanteil**. Spanne = mehrere Richtwertzonen im Ortsteil; das Standardobjekt je Zone (Baujahr, Wohnfläche, Lage) unterscheidet sich – die objektgenaue Umrechnung nehmen wir je Objekt vor. * Altenhagen: nur Zone Ischeland/Funckepark ausgewiesen. Interesse = Rangfolge der Nennungen in unserer Umfrage unter den rund 250 Teilnehmern des Immobilienstammtischs (Mehrfachnennung möglich); ●●●● = meistgenannt. Innenstadt/Mitte erhielt ebenso viele Nennungen wie Hohenlimburg, ist in dieser Häusertabelle aber nicht enthalten.

1.145 → 2.150 €

Hohenlimburg spreizt am stärksten: Zwischen Oege und Reh/Henkhausen liegen fast 90 % Preisunterschied – im selben Stadtteil. Wer hier pauschal bewertet, liegt zwangsläufig falsch.

480 €/m²

Wehringhausen hat keinen Hausrichtwert – das Gründerzeitquartier besteht praktisch nur aus Mehrfamilienhäusern. Der amtliche Vergleichswert dort: leergezogene Altbau-MFH ab rund 480 €/m².

Haspe vorn

Gesucht wird dort, wo der Pakt wirkt: Haspe führt vor Emst, Hohenlimburg und Altenhagen. Zwei der vier meistgenannten Ortsteile – Haspe und Altenhagen – liegen mitten im Fokusraum des Hagen-Pakts.

MIKROLAGE STATT MITTELWERT

R&G-Umfeldanalyse Fleyer Straße

8,7 %

EIGENTÜMERQUOTE –
DEUTSCHLAND: 41,3 %

7,1 %

LEERSTAND IM QUARTIER –
STADT: 5,8 %

39,4 J.

Ø-ALTER – DEUTSCHLAND:
44,8 JAHRE

5,50 €

QUARTIERSMIETE JE M² –
MARKT: ~7,40 €

Ein junges Mieterquartier mit Mietaufholpotenzial – Gymnasium in 155 m, Bus in 114 m, Hauptbahnhof 1,5 km. Für jedes Objekt in unserer Vermarktung erstellen wir eine solche Umfeldanalyse: Über Zielgruppe und Preis entscheidet die Mikrolage, nicht der Stadtdurchschnitt.

● Haspe: Das Cashflow-Beispiel aus eigenem Bestand steht auf Seite 14. Angebots-Kaufpreise und -Mieten für Wohnungen, Faktoren und Renditen je Stadtteil ergänzen wir mit der September-Erhebung – Rohdaten für Redaktionen auf Anfrage.



Tim Zgodda

R&G VERSICHERUNGSMAKLER GMBH

GASTBEITRAG DER R&G VERSICHERUNGSMAKLER GMBH

Nach der Flut: Wer noch Schutz bekommt

In der Nacht zum 14. Juli 2021 fielen über Hagen binnen Stunden mehr als 100 Liter Regen je Quadratmeter. Volme und Nahmer traten über die Ufer, das Nahmertal in Hohenlimburg wurde verwüstet – allein an städtischer Infrastruktur blieb ein Schaden von rund 83,5 Millionen Euro. Wer das erlebt hat, weiß: Wasser kommt hier nicht nur vom Fluss, sondern auch den Hang herunter und durch die Kanalisation zurück. Die Versicherer haben reagiert.

117

BESCHÄDIGTE STRASSEN

105

BRÜCKEN & BAUWERKE

rd. 100BETROFFENE STÄDTISCHE
GEBÄUDE

Neue Gefahrenzonen

Risikomodelle werden nachgeschärft, Adressen neu eingestuft. Was gestern problemlos versicherbar war, kann heute teurer, mit hohem Selbstbehalt oder gar nicht mehr zu haben sein.

Elementarschutz ist kein Automatismus

Die normale Wohngebäudeversicherung deckt Sturm, Hagel, Leitungswasser und Feuer – **nicht** Überschwemmung, Rückstau oder Erdbeben. Dafür braucht es den Zusatzbaustein Elementar.

Prävention wird verlangt

Rückstauklappe, gesicherte Lichtschächte, Kellerabdichtung: Ohne Nachweis kürzen Versicherer im Schadenfall – oder lehnen gleich ab.

DER WICHTIGSTE HEBEL BEIM KAUF

Die Gebäudeversicherung des Verkäufers geht automatisch auf Sie über – mitsamt allen Lücken. Sie haben ein Sonderkündigungsrecht.

Mit dem Eigentumsübergang treten Sie kraft Gesetzes in den bestehenden Vertrag ein (§ 95 VVG) – sofort versichert, aber zu den alten Bedingungen: oft ohne Elementarschutz, mit veralteter Versicherungssumme oder ungünstigen Klauseln. Nach § 96 VVG können Sie innerhalb eines Monats ab Kenntnis der Grundbucheintragung kündigen. **Diese Frist ist der beste Moment, den Schutz neu aufzusetzen – danach wird es schwieriger.**

PRÜFEN SIE VOR DEM NOTARTERMIN

☐ Ist **Elementar** eingeschlossen – mit welchem Selbstbehalt?

☐ Gilt **Neuwertentschädigung** und ein Unterversicherungsverzicht?

☐ Ist **grobe Fahrlässigkeit** mitversichert?

☐ Verlangt der Vertrag eine **Rückstausicherung** – ist sie da?

☐ Sind **PV, Wärmepumpe, Nebengebäude** mitversichert?

☐ Gab es **Vorschäden**? Sie beeinflussen Prämie und Annahme.

Spezial für Investoren: Rahmenvertrag statt zehn Einzelpolicen

AB MEHREREN OBJEKTEN

Wer einen größeren Bestand hält, sollte ihn nicht Haus für Haus versichern. Rahmenverträge für Immobilienbestände bieten **Sonderkonditionen und Deckungserweiterungen, die es einzeln nicht gibt** – je nach Vertrag die automatische Mitversicherung neu erworbener Objekte, Elementardeckung auch für schwierige Adressen, längere Mietausfallzeiträume, einheitliche Selbstbehalte und einen Ansprechpartner statt zehn Policen. Wir bündeln Ihren Bestand und rechnen offen gegen Ihre aktuellen Verträge.

Wir prüfen Ihre Police – vor dem Kauf, nicht nach dem Schaden.

Unabhängiger Vergleich für Ihre konkrete Adresse – einzeln oder für den gesamten Bestand.

MEINERG.DE/VERSICHERUNG

tz@meinerg.de · 02331 62899-18

Wie die Zahlen in echt aussehen.

Keine Anzeigen – unsere eigenen Objekte, eingeordnet in die Werte dieses Berichts. So übersetzt sich Statistik in konkrete Quadratmeterpreise.

IN HAGEN



HAGEN

Saniertes Ein-/Zweifamilienhaus

399.000 €

2.463 €/M²

162 m² Wohnfläche · 733 m² Grundstück · Baujahr 1960 · Balkon · unterkellert · Erstbezug nach Sanierung
Energieausweis: **F**

Einordnung: Deutlich über dem Hagener Mittel von 358.000 € für freistehende Häuser – dafür saniert und mit zweiter Einheit, also teilbar in selbst bewohnen und vermieten.



HAGEN-MITTE

Etagenwohnung, vier Zimmer

169.000 €

1.797 €/M²

94 m² Wohnfläche · 4 Zimmer · Baujahr 1962 · Balkon · unterkellert · Verbrauch 113 kWh/(m²·a)
Energieausweis: **D**

Einordnung: Genau der Grundriss aus unserem Expertentipp (Seite 14): vier Zimmer auf unter 100 m². Mit 1.797 €/m² unter dem Hagener Angebotsschnitt von rund 1.960 €.

IM MÄRKISCHEN KREIS



ISERLOHN

Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung

469.000 €

2.495 €/M²

188 m² · 8 Zimmer · 317 m² Grundstück · Bj. 1984 · Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung · Verbrauch 139,3 kWh/(m²·a)
Energieausweis: **E**



ALTENA

Reihenendhaus mit Kamin und Garten

269.000 €

2.187 €/M²

123 m² · 4 Zimmer · 450 m² Grundstück · Bj. 1996 · Balkon · unterkellert · Verbrauch 120,9 kWh/(m²·a)
Energieausweis: **D**



WERDOHL

Zweifamilienhaus mit Dachstudio

213.750 €

1.235 €/M²

173 m² · 7 Zimmer · 460 m² Grundstück · Bj. 1963 · Balkon · teilunterkellert
Energieausweis: **G**



ÜBER DIE REGION HINAUS

Puerto de Andratx

Neubau-Villa, 388 m², Klasse A – unser größtes Mandat.

12,95 Mio. €

Von Klasse D bis Klasse G – und der Preis sagt es Ihnen nicht.

Fast drei Effizienzklassen liegen zwischen dem sparsamsten und dem schwächsten Objekt dieser Seite. Was das an Betriebskosten, Sanierungspflicht und Finanzierbarkeit ausmacht, rechnen wir vor dem Kauf durch.

MEINERG.DE/OBJEKTE

Alle Angebote

Auswahl aus unserem Angebot zum Redaktionsschluss – Verfügbarkeit und vollständige Objektdaten auf meinerg.de/objekte. Quadratmeterpreise als Kaufpreis je m² Wohnfläche gerechnet, ohne Nebenkosten. Pflichtangaben nach § 87 GEG sowie Hinweise zu Provision und Geldwäschegesetz stehen im jeweiligen Exposé. Diese Seite ist Eigenwerbung der R&G Wirtschaftskanzlei GmbH; die redaktionellen Seiten dieses Berichts sind davon unberührt.

Woher die Zahlen kommen.

Wir legen offen, worauf dieser Bericht beruht und wie wir rechnen. Nachweise zu einzelnen Kennzahlen nennen wir Ihnen auf Anfrage.

IMPRESSUM

R&G Wirtschaftskanzlei GmbH

Karl-Halle-Straße 2-6, 58097 Hagen

Amtsgericht Hagen, HRB 9325

Geschäftsführer: Marc Günther

Telefon 02331 62899-18

mg@meinerg.de · meinerg.de

Inhaltlich verantwortlich: Marc Günther, Anschrift wie oben.

AUSGABE

Ausgabe 1 · 1. Halbjahr 2026

Redaktionsschluss: September 2026

Erscheinungsweise: halbjährlich – Halbjahresbericht im September, Jahresbericht im Januar.

BILDNACHWEIS

Titelfoto: Klaus Bärwinkel, Lizenz CC BY 3.0

(creativecommons.org/licenses/by/3.0/deed.de), bearbeitet:

Zuschnitt und Einfärbung.

Porträts und Fotos vom Immobilienstammtisch: R&G Wirtschaftskanzlei GmbH.

Terrassenfoto Seite 15: Strandhaus am Hengsteysee.

HAFTUNG

Alle Angaben nach bestem Wissen, ohne Gewähr. Dieser Bericht ist eine Marktinformation und ersetzt keine Bewertung im Einzelfall, keine Rechts- oder Steuerberatung und keine Anlageberatung. Partner haben keinerlei Einfluss auf redaktionelle Inhalte.

DATENBASIS

Der größte Teil der Einordnung in diesem Bericht stammt nicht aus Statistiken, sondern aus dem, was wir jeden Tag tun.

AUS UNSERER TÄGLICHEN ARBEIT

- **Immobilienvermittlung.** Bewertungen und Objektaufnahmen in Hagen und Umgebung, eine eigene Umfeldanalyse zu jedem Vermarktungsobjekt, Besichtigungs- und Käuferverhalten, tatsächlich erzielte Preise und der Verlauf der Verhandlungen.
- **Baufinanzierung.** Laufende Finanzierungsanfragen, die wir bei über 400 Banken durchrechnen: reale Kundenkonditionen statt Schaufensterzinsen, Beleihungswerte, Eigenkapitalanforderungen – und die Gründe, aus denen Anträge derzeit scheitern.
- **Versicherung.** Das Annahmeverhalten der Gebäudeversicherer für Hagener Adressen, Einstufungen beim Elementarschutz und Schadenerfahrungen aus der Betreuung größerer Bestände.

Diese Erkenntnisse fließen ausschließlich aggregiert und anonymisiert ein. Rückschlüsse auf einzelne Kundinnen und Kunden, Objekte oder Verträge sind daraus nicht möglich.

AUS UNSEREM INVESTOREN-STAMMTISCH

- Die halbjährliche Umfrage unter den rund 250 Teilnehmerinnen und Teilnehmern des R&G Immobilienstammtischs – online, freiwillig und anonym. Sie liefert die Zahlen zum Investorenklima Hagen, die es sonst nirgends gibt. **Welle 1/2026: Feldzeit 29. August bis 5. September 2026.** Alle Ergebnisse sind Prozentanteile der jeweils gültigen Antworten; Freitextzitate sind ungekürzt bis auf Rechtschreibung.

AMTLICHE UND ÖFFENTLICHE QUELLEN

- Ergänzend werten wir Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen, der Stadt Hagen, der Landesstatistik und der Landesförderinstitute sowie Förderrichtlinien des Bundes und Berichte der überregionalen Fachpresse aus. **Welche Veröffentlichung einer einzelnen Kennzahl zugrunde liegt, nennen wir Ihnen auf Anfrage.**

Wie wir rechnen

Amtliche Werte und Angebotsdaten werden nie miteinander verrechnet – Veränderungen immer gleiche Quelle gegen gleiche Quelle. Angebotsdaten sind an jeder Stelle als solche gekennzeichnet. Werte aus sehr kleinen Fallzahlen weisen wir mit Fallzahl aus oder gar nicht. Bei der Einwohnerzahl nutzen wir durchgängig die amtliche Fortschreibung, nicht das Melderegister. Rundungsdifferenzen sind möglich.

NUTZUNG & PRESSE

© 2026 R&G Wirtschaftskanzlei GmbH. Alle Rechte vorbehalten.

Für Redaktionen: Zitieren Sie gern aus diesem Bericht – mit der Quellenangabe „R&G Immobilienmarktbericht Hagen, Ausgabe 1/2026“. Grafiken, Tabellen und Rohdaten stellen wir Ihnen auf Anfrage zur Verfügung, in der Regel innerhalb eines Werktags: mg@meinerg.de

Alle weiteren Verwendungen – insbesondere die Übernahme von Tabellen, Grafiken oder größeren Datenauszügen in eigene Veröffentlichungen – bedürfen unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung. Die Datensammlung dieses Berichts ist als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



DIE EINE FRAGE, DIE DIESER BERICHT NICHT BEANTWORTET

Was ist Ihre Immobilie wert?

Zwischen 249.000 und 461.000 Euro lagen 2025 die mittleren 50 Prozent aller verkauften Hagerer Einfamilienhäuser. Welche Zahl für Ihr Haus gilt, entscheidet keine Statistik – das entscheiden Lage, Zustand und Energieklasse.



Kostenlose Marktwert- ermittlung

Code scannen oder meinerg.de/marktwertermittlung aufrufen. Sie bekommen eine belastbare Spanne – auf Basis der amtlichen Zahlen aus diesem Bericht, der Angebotsdaten Ihres Stadtteils und dessen, was wir in Hagen tatsächlich erzielen.

KOSTENLOS · UNVERBINDLICH · PERSÖNLICH VOR ORT



„Ich schaue mir jede Anfrage selbst an. Und wenn Verkaufen für Sie gerade nicht das Richtige ist, sage ich Ihnen auch das – dann haben Sie wenigstens Klarheit.“

MARC GÜNTHER · HERAUSGEBER

01 Kaufen oder finanzieren?
meinerg.de/termin

**02 Police vor dem Kauf
prüfen?**
meinerg.de/versicherung

**03 Zum
Immobilienstammtisch?**
ticket.meinerg.de

02331 62899-18 · MG@MEINERG.DE · MEINERG.DE

R&G Wirtschaftskanzlei GmbH, Karl-Halle-Straße 2-6, 58097 Hagen
Impressum, Quellenverzeichnis und Methodik auf Seite 19.