

Bodenrichtwerte in Hagen: nominal +25,7 Prozent, nach Abzug der Inflation -4,2 Prozent

Pressemitteilung vom 29.07.2026

+25,7 %

2016–2026 NOMINAL
Median aus 540 Zonen

-4,2 %

2016–2026 NACH ABZUG DER INFLATION
nach Verbraucherpreisindex

-6,9 %

2022–2026 NACH ABZUG DER INFLATION
jüngerer Zeitraum

Die amtlichen Wohn-Bodenrichtwerte in Hagen sind zwischen 01.01.2016 und 01.01.2026 im Median um 25,7 Prozent gestiegen. Nach Abzug der Inflation von 31,2 Prozent bleibt davon ein Rückgang um 4,2 Prozent. Der Zuwachs blieb damit hinter der Inflation zurück: Der Median liegt nach Abzug der Inflation unter dem Wert von 2016.

Hagen lag auf Rang 26 von 27 und damit im unteren Quartil von Nordrhein-Westfalen. Im Nachbarschaftsvergleich liegt Hagen nominal hinter Dortmund und Ennepe-Ruhr-Kreis.

Der jüngste amtliche Jahrgang trägt den Stichtag 01.01.2026. Damit liegt in Hagen ein abgeschlossener Vergleich zwischen 01.01.2016 und 01.01.2026 vor.

Die Auswertung umfasst 540 vergleichbare Wohn-Bodenrichtwertzonen in Hagen. Im Median veränderte sich der Bodenrichtwert je Zone nominal um +25,7 Prozent. Nominal stiegen alle 540 Zonen. 133 Zonen lagen über der Inflation, 407 Zonen blieben hinter der Inflation zurück.

Der Verbraucherpreisindex für Deutschland stieg zwischen 01.01.2016 und 01.01.2026 um 31,2 Prozent. Nach Abzug der Inflation ergibt sich im Median ein Rückgang um 4,2 Prozent. Die reale Zahl ist keine Differenz der beiden Prozentwerte, sondern ihr Verhältnis: Die Werte werden nicht voneinander abgezogen, sondern durcheinander geteilt. Ein Grundstück, das 2016 100 Euro wert war, ist 2026 nominal 125,7 Euro wert. Gleichzeitig kostet alles, was 2016 100 Euro gekostet hat, im Jahr 2026 bereits 131,2 Euro. 125,7 geteilt durch 131,2 ergibt einen realen Rückgang um 4,2 Prozent.

Die Einheit besteht aus einer einzigen Gemeinde. Eine Verteilung zwischen Gemeinden gibt es deshalb nicht. Hagen bringt 540 vergleichbare Zonen in die Auswertung ein, und dort ergibt sich nach Abzug der Inflation ein Rückgang um 4,2 Prozent.

Im jüngeren Zeitraum 2022 bis 2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte nominal um 8,7 Prozent. Dieser Zeitraum umfasst 557 Zonen. Nach Abzug der Inflation ergibt sich ein Rückgang um 6,9 Prozent, und 507 Zonen blieben hinter der Inflation zurück.

Über den langen Zeitraum 2011 bis 2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte nominal um 26,9 Prozent. Dieser Zeitraum umfasst 531 Zonen. Nach Abzug der Inflation ergibt sich ein Rückgang um 8,3 Prozent.

Der ausgewertete Datensatz enthält keine Auswertung nach benannten Stadtteilen. Er weist stattdessen 3 amtliche Quellenklassen aus. Die Klassen sind 320 Zonen der Klasse „Ein- bis zweigeschossige Bauweise“, deren Werte nominal um 29,4 Prozent stiegen, 196 Zonen der Klasse „Misch- oder mehrgeschossige Bauweise“, deren Werte nominal um 22,2 Prozent stiegen, und 23 Zonen der Klasse „Außenbereich“, deren Werte nominal um 90,0 Prozent stiegen.

„Nominal sind die Bodenrichtwerte in Hagen zwischen 01.01.2016 und 01.01.2026 gestiegen, real nicht: Die Inflation lag mit 31,2 Prozent über den 25,7 Prozent der Bodenrichtwerte.“

Lukas Brunner, Gründer von Grundradar

Hinweis für Redaktionen: Grafiken und Kartenmaterial sind honorarfrei (CC BY 4.0, Quellenangabe „grundradar.de“), die PNG-Dateien liegen in Druckauflösung vor. Auf Anfrage stellen wir Zahlen für einzelne Gemeinden Ihres Verbreitungsgebiets bereit.

Methodischer Hinweis · Stichtage und Quellen. Die Angaben beziehen sich auf die Stichtage 01.01.2016 und 01.01.2026. Datenstand der Auswertung ist der 29.07.2026. Quelle der Wohn-Bodenrichtwerte ist BORIS NRW über Open.NRW, der Verbraucherpreisindex stammt vom Statistischen Bundesamt (Destatis). Die nächste Aktualisierung folgt zum Stichtag 01.01.2027.

Welche Zonen gezählt werden. In die Auswertung kommen nur positive Wohn-Bodenrichtwerte, die an beiden Stichtagen dieselbe Nummer des Gutachterausschusses tragen. Die drei Zeiträume haben jeweils ihre eigenen Zonen und lassen sich nicht ineinander umrechnen.

Wie der Prozentwert entsteht. Der Prozentwert ist der Median der einzelnen Zonenveränderungen. Die reale Zahl ist keine Differenz der beiden Prozentwerte; die Inflation rechnen wir in jeder Zone einzeln heraus.

Was ein Bodenrichtwert ist. Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für eine ganze Bodenrichtwertzone, kurz Zone, den der Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung ableitet (§ 196 Abs. 1 BauGB). Er ist weder ein Kaufpreis noch der Verkehrswert eines einzelnen Grundstücks.

Die ausgewerteten Werte hat der für Hagen zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und beschlossen. Zuschnitt, Begründung und Beschlusslage einzelner Bodenrichtwertzonen kann allein seine Geschäftsstelle erläutern; Grundradar wertet die veröffentlichten Werte aus und spricht nicht für den Ausschuss. Die Antworten kennt deshalb nur der Ausschuss; die Zahlen, auf die sich die folgenden Fragen stützen, stehen in der Studie.

Fragen an Ihren Gutachterausschuss · 1. Warum blieb Hagen hinter der Inflation zurück?

2. Warum lag Hagen auf Rang 26 von 27 in Nordrhein-Westfalen?

3. Warum wich der Median der Klasse „Außenbereich“ mit +90,0 Prozent vom Stadtwert +25,7 Prozent ab?

Über Grundradar: Grundradar (grundradar.de) führt amtliche Daten zu Grundstücken zusammen: Bodenrichtwerte, Grundsteuer-Hebesätze sowie Risikodaten zu Hochwasser, Starkregen und Altlasten. Die Angaben stammen aus offiziellen Quellen von Bund und Ländern und werden zu einer einzigen Auskunft pro Adresse gebündelt. Jeder Wert nennt Quelle und Stichtag.

Käufer, Eigentümer und Makler können damit kostenlos nachvollziehen, was die behördlichen Informationen über ein bestimmtes Grundstück aussagen.

Ausgewählte Auswertungen wie die vorliegende Studie veröffentlicht Grundradar mit offener Methodik und frei zugänglichen Rohdaten.

Grundradar ist gründergeführt und 2026 gestartet.

Pressekontakt: Lukas Brunner. Presseanfragen beantworten wir werktags innerhalb von 24 Stunden.

Quellenhinweise: BORIS NRW · Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 · © Statistisches Bundesamt (Destatis), Verbraucherpreisindex und Zensus 2022 · © BKG (2025) dl-de/by-2-0. Eigenständige Grundradar-Grafiken: CC BY 4.0.