

# **Immobilienpreisentwicklung 2024**

## **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte berichtet**

Sitzung des Bauausschusses der StädteRegion Aachen, 16. Mai 2024

**Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte in  
der Städteregion Aachen**

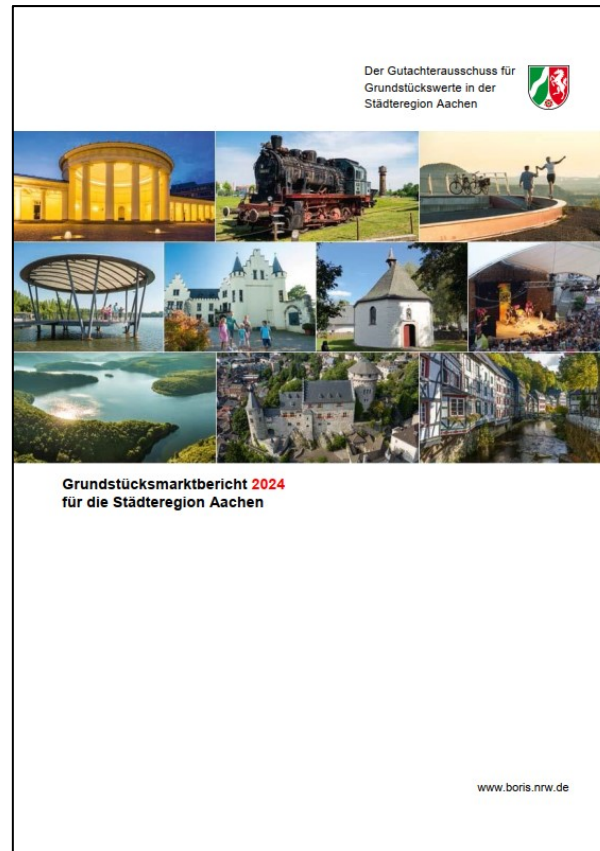




- Wie hat sich der Grundstücksmarkt entwickelt?
- Wie kann man sich informieren?



## Wie hat sich der Grundstücksmarkt entwickelt ?





Der **Grundstücksmarktbericht** leistet einen wesentlichen Beitrag zum Verbraucherschutz, denn er verschafft entsprechend dem Willen des Gesetzgebers Laien und Fachleuten einen tiefen Einblick in den Grundstücksmarkt.

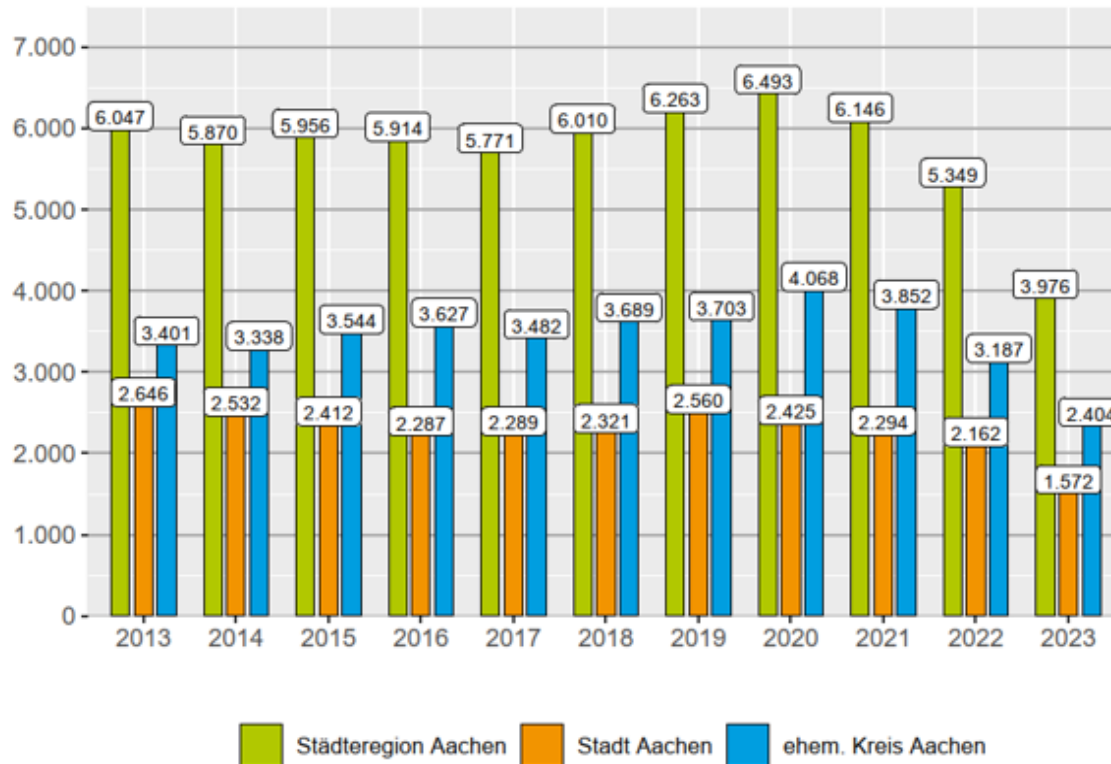
## **Anforderungen** an den Grundstücksmarktbericht:

- Allgemeine Hinweise zum Grundstücksmarkt
- Informationen für Interessierte am Immobilienmarkt
- Fachinformationen für Sachverständige



## Anzahl der erfassten Kaufverträge

Anzahl der erfassten Kaufverträge (2013 – 2023)

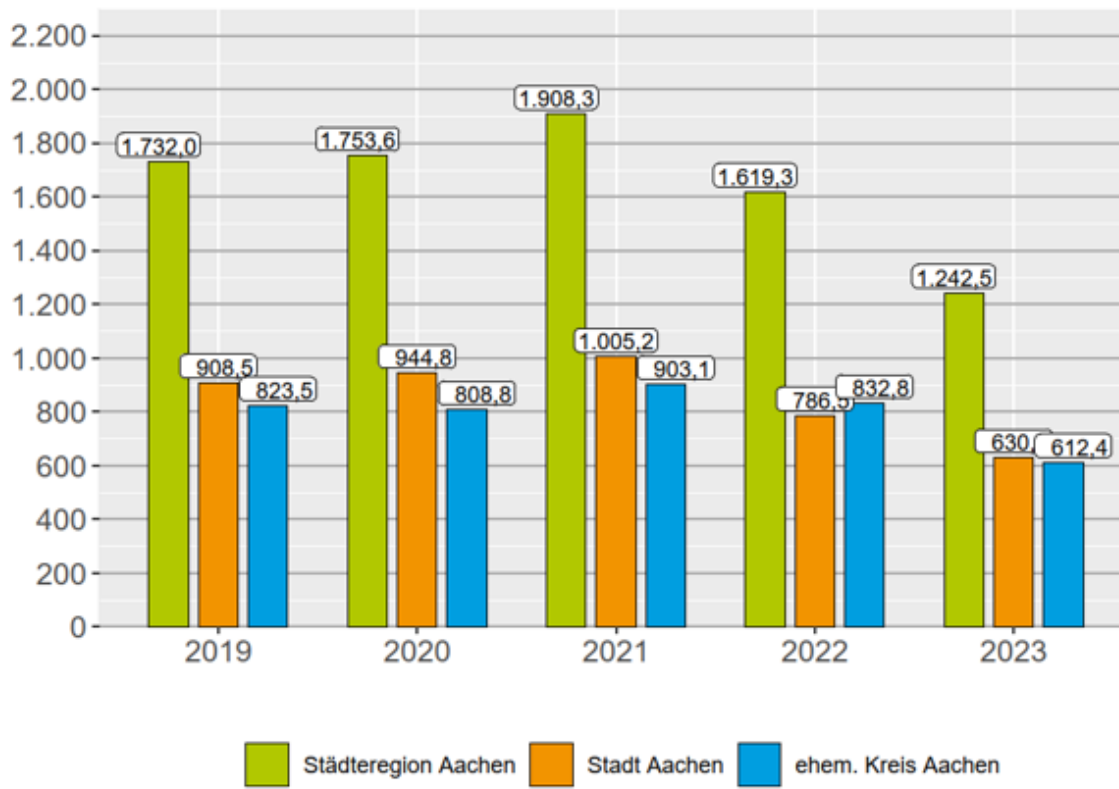


2021 zu 2022	2022 zu 2023
<b>GESAMT</b>	<b>GESAMT</b>
- 13,2 %	- 25,7 %
<b>Stadt Aachen</b>	<b>Stadt Aachen</b>
- 6,6 %	- 27,3 %
<b>Altkreis</b>	<b>Altkreis</b>
- 17,1 %	- 24,6 %



## Gesamtumsatz der erfassten Kaufverträge

Gesamtumsatz in Mio. € (2019 – 2023)

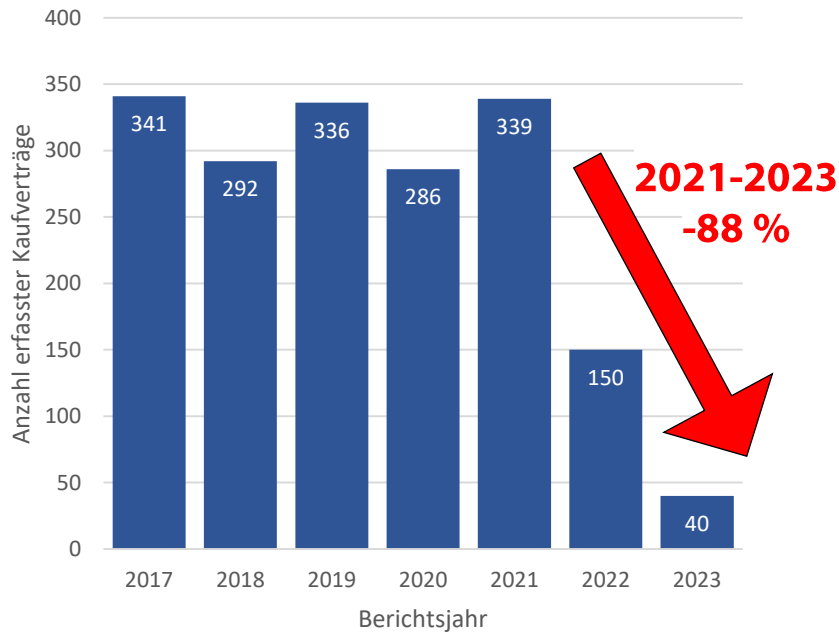


2021 zu 2022	2022 zu 2023
<b>GESAMT</b>	<b>GESAMT</b>
- 13,7 %	- 23,3 %
<b>Stadt Aachen</b>	<b>Stadt Aachen</b>
- 21,4 %	- 26,5 %
<b>Altkreis</b>	<b>Altkreis</b>
- 5,2 %	- 19,9 %

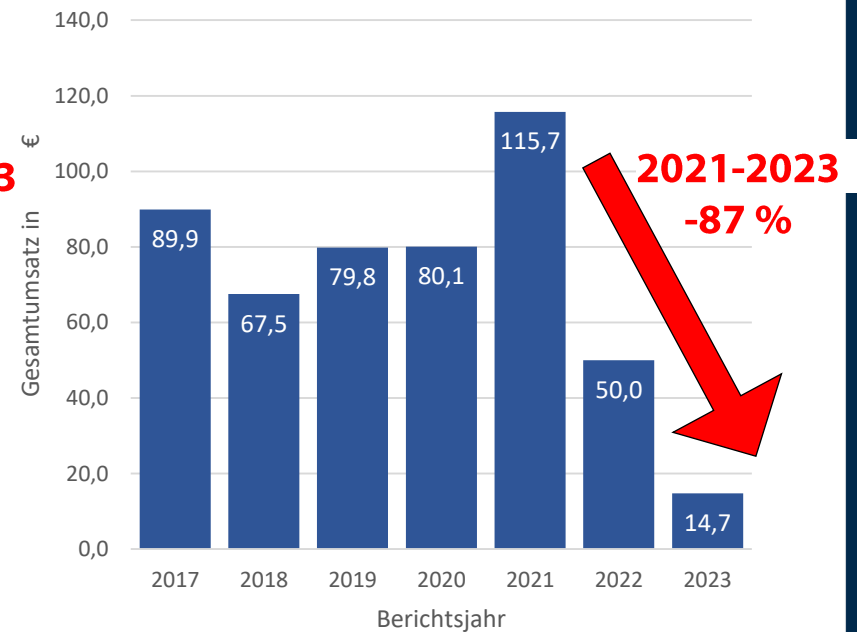
# Entwicklung bei verkauften Neubauwohnungen



Anzahl der erfassten Kaufverträge für  
Neubauwohnungen  
in der Städteregion Aachen



Gesamtumsatz der verkauften Neubauwohnungen  
in der Städteregion Aachen





## NEU: Immobilienmarkt Aktuell

- Aktuelle, unterjährige Daten und Zahlen zum Marktgeschehen in der Städteregion Aachen (Quartalszahlen)

### 3 Unbebaute Baugrundstücke

Das Marktsegment der unbebauten Baugrundstücke wird für die Bereiche individueller Wohn- und Geschosswohnungsbau (offen und geschlossen) betrachtet. Im Bereich Geschosswohnungsbau werden Grundstücke für die Errichtung von mehrgeschossigen Wohnhäusern mit vier oder mehr Wohn- bzw. Nutzungseinheiten zusammengefasst.

#### 3.1 Entwicklung der Anzahl an Kaufverträgen



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Städteregion Aachen



## Immobilienmarkt aktuell

Aktuelle Zahlen zum Immobilienmarkt in der Städteregion Aachen

Berichtszeitraum: 01.01.2021 - 30.06.2023

### 1 Einleitung

Dieser Bericht gibt einen Überblick über das aktuelle Geschehen auf dem Immobilienmarkt in der Städteregion Aachen.

Es werden Trends und Entwicklungen für die Marktsegmente Wohnungseigentum, Ein-/Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, sowie unbebaute Grundstücke aufgezeigt.

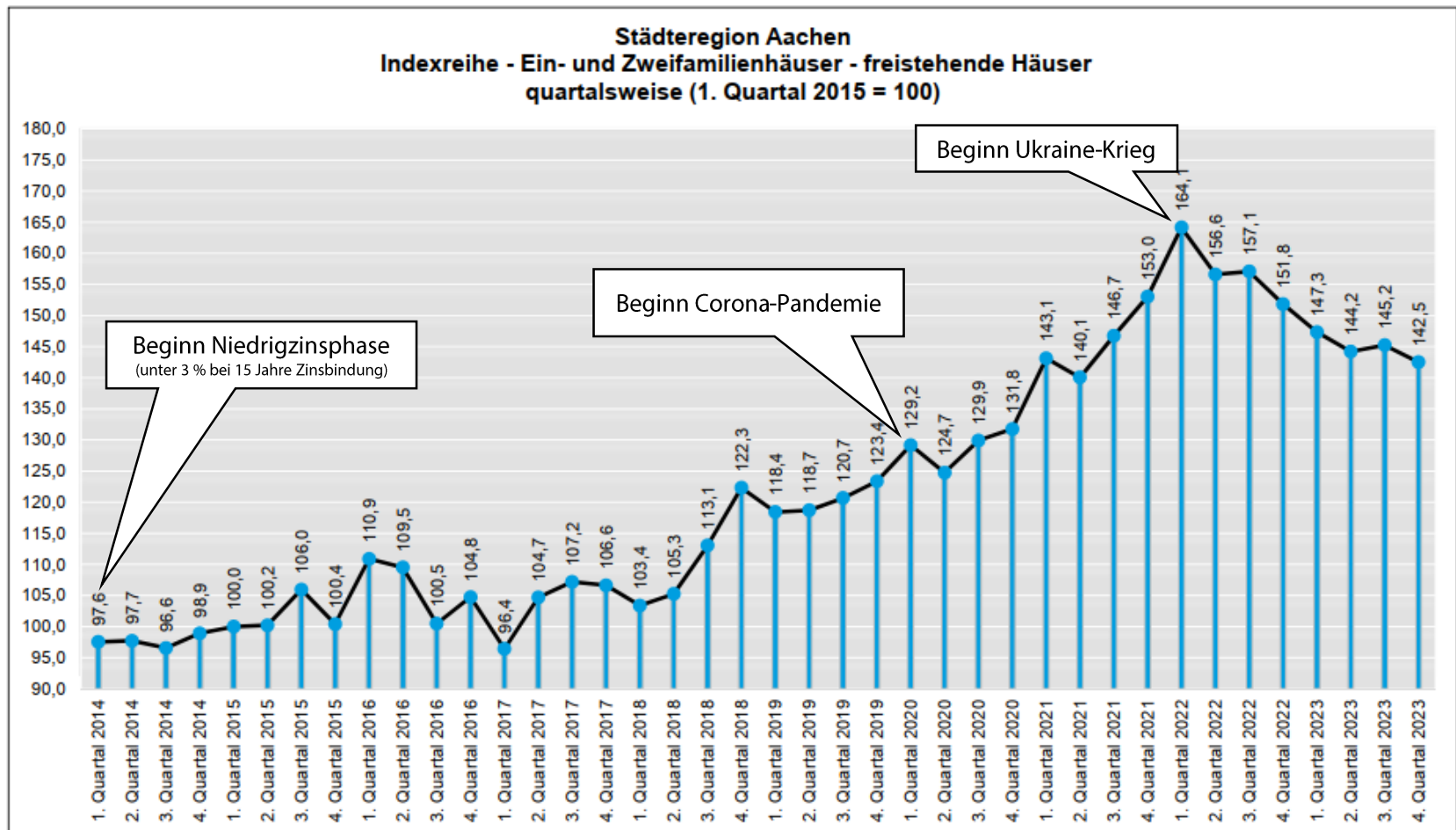
Betrachtet werden alle Kaufverträge mit einem Vertragsabschluss in dem oben angegebenen Berichtszeitraum die bis zum 30.08.2023 durch die Geschäftsstelle erfasst wurden.

**Immobilienmarkt Aktuell Q1/2024 (vorläufige Zahlen)**

**Nächste Veröffentlichung: Ende Mai / Anfang Juni (KW 22/23)**

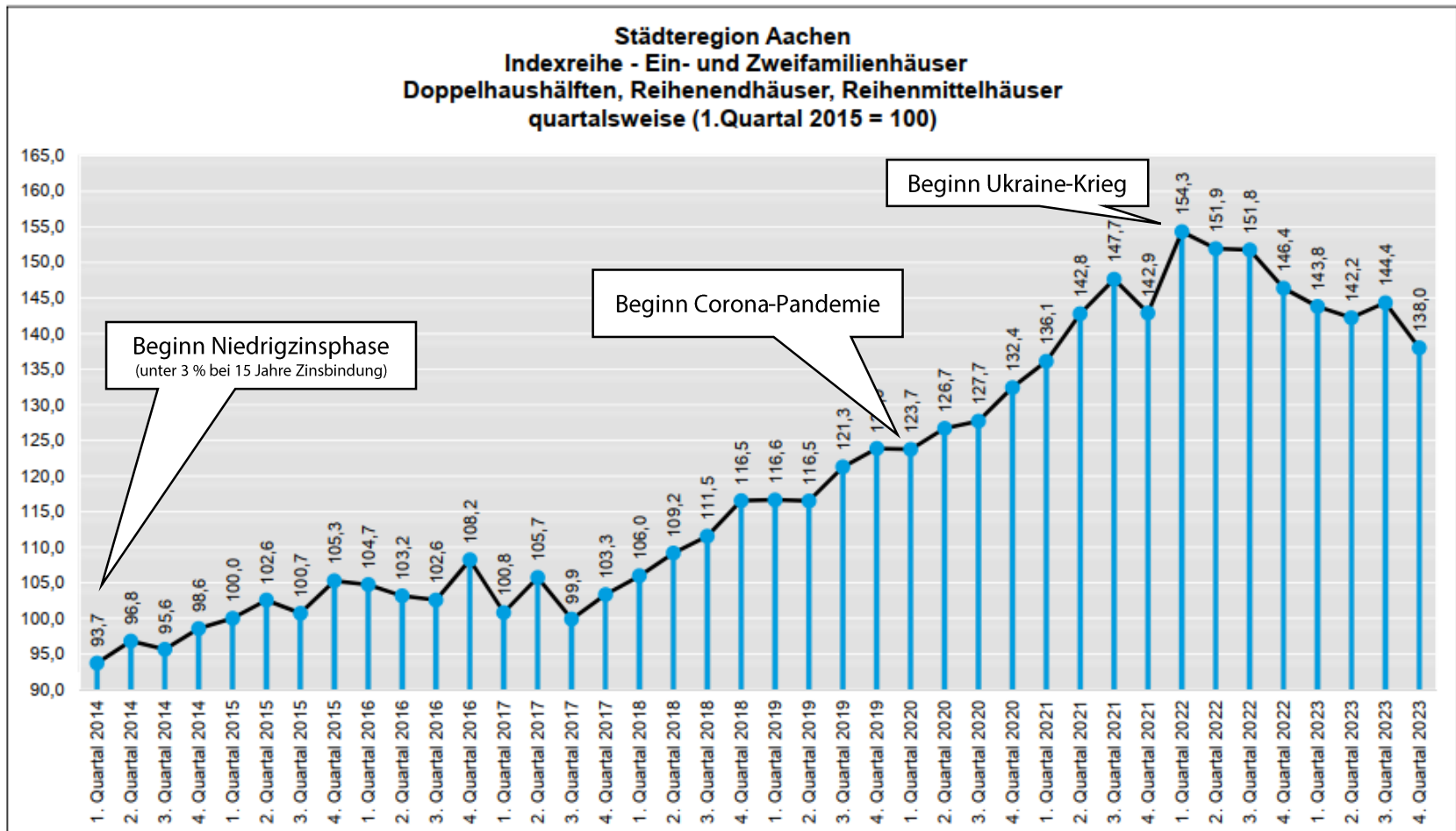


# Indexreihe Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

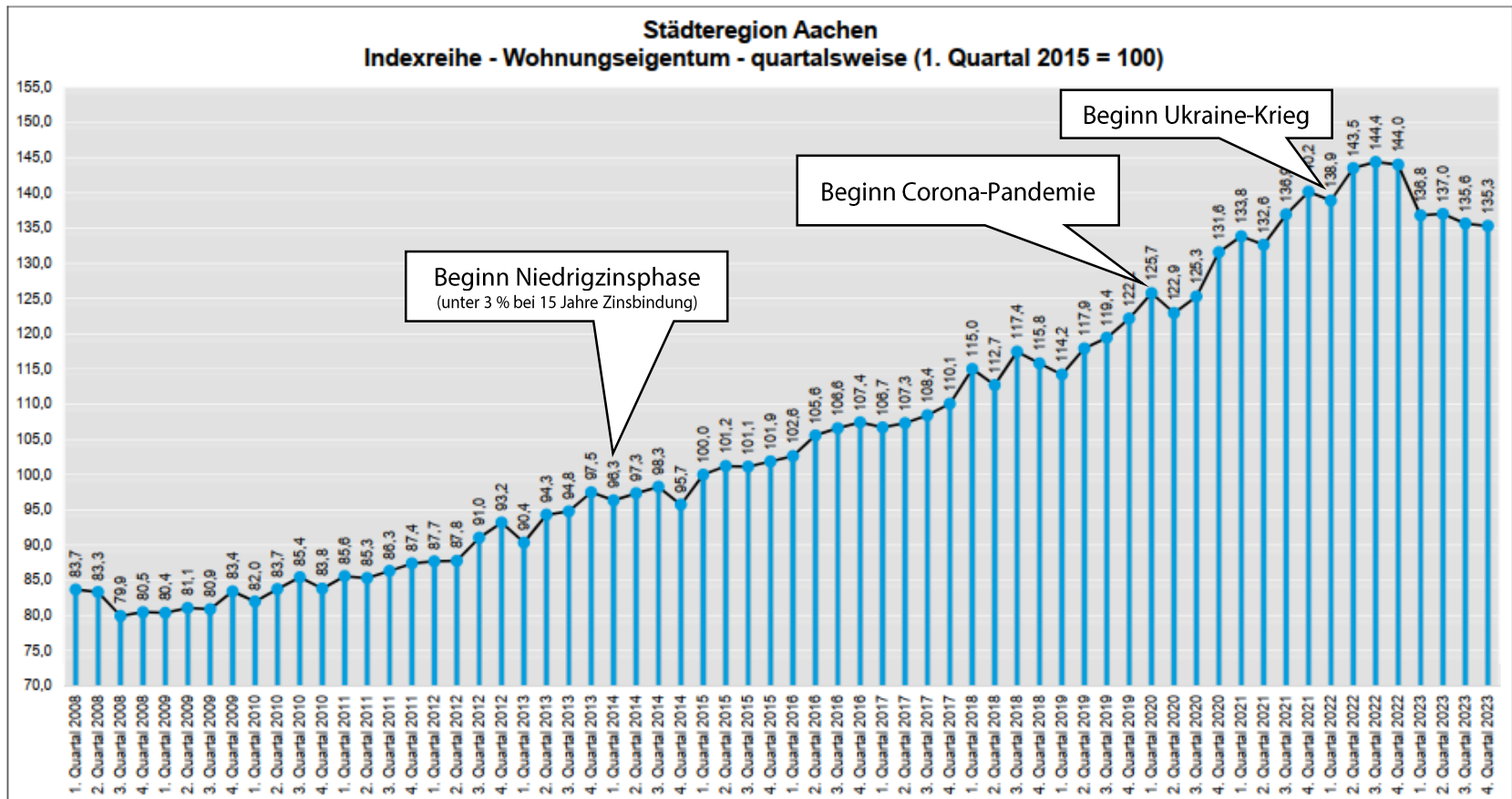


# Indexreihe

## EFH/ZFH als Reihenhäuser und Doppelhaushälften



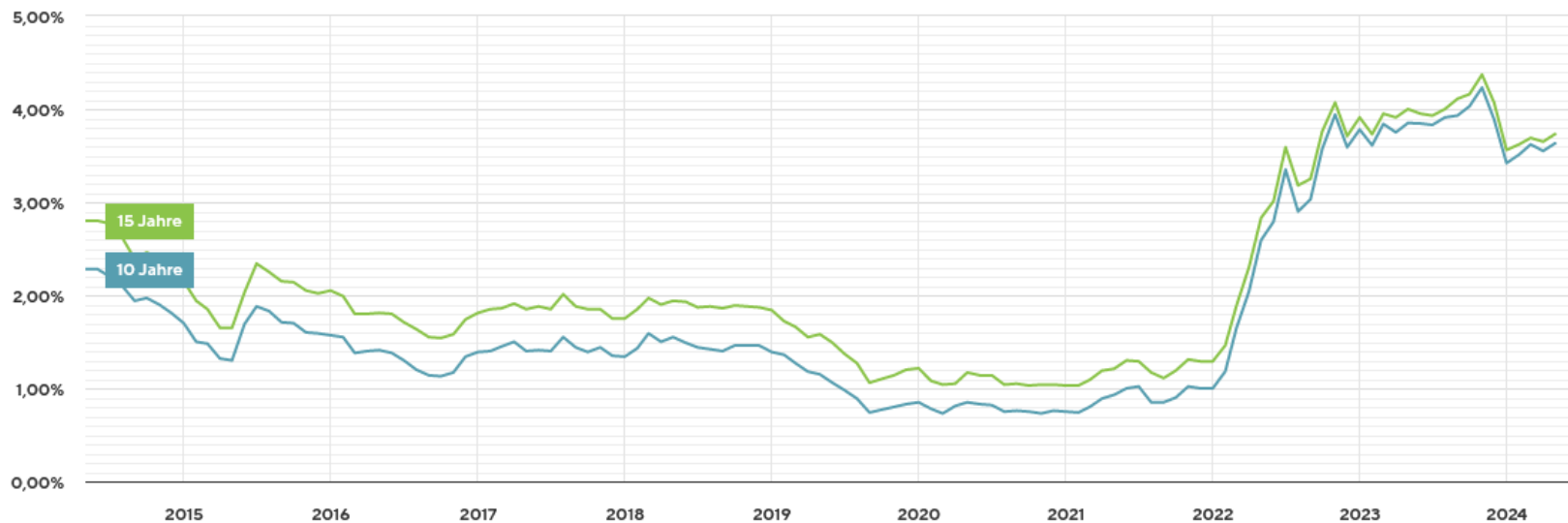
# Indexreihe Eigentumswohnungen





## Gründe für die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt

- Zurückhaltendes Marktverhalten aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der unsicheren Zukunftsprognose, im Detail:
  - gestiegene Bau- und Energiekosten
  - im Vergleich zum vergangenen Jahrzehnt hohe Bauzinsen
  - gestiegene Lebenshaltungskosten
  - lange Unsicherheit mit energetischen Aspekten in der Immobilienbranche





## Erkenntnisse aus 2023:

- rd. -40% weniger verkaufte Baulandgrundstücke
- Kein größeres Neubaugebiet in der Vermarktung

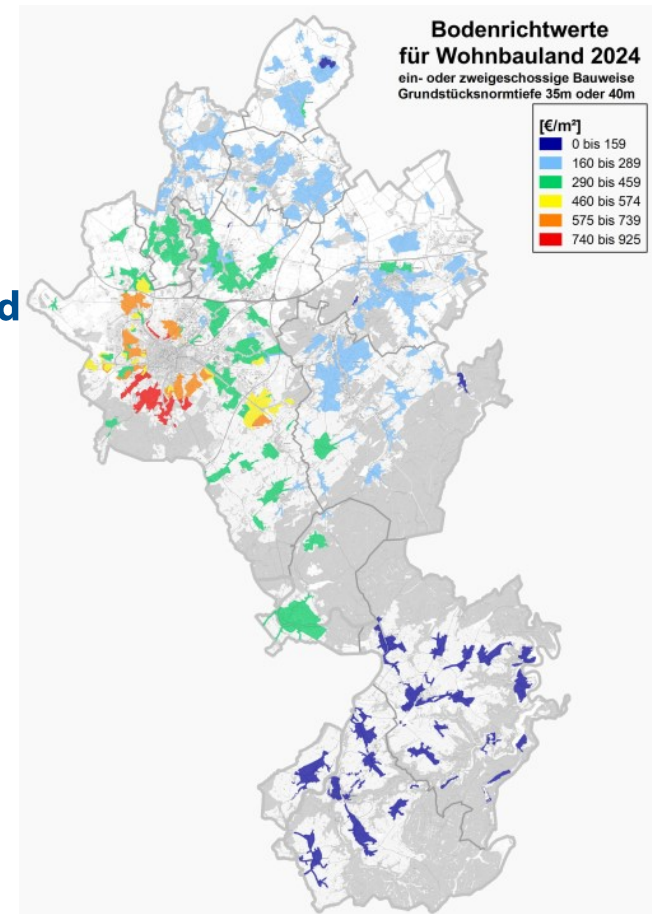
## Entwicklung der Bodenrichtwerte für Wohnbauland 2024 zu 2023:

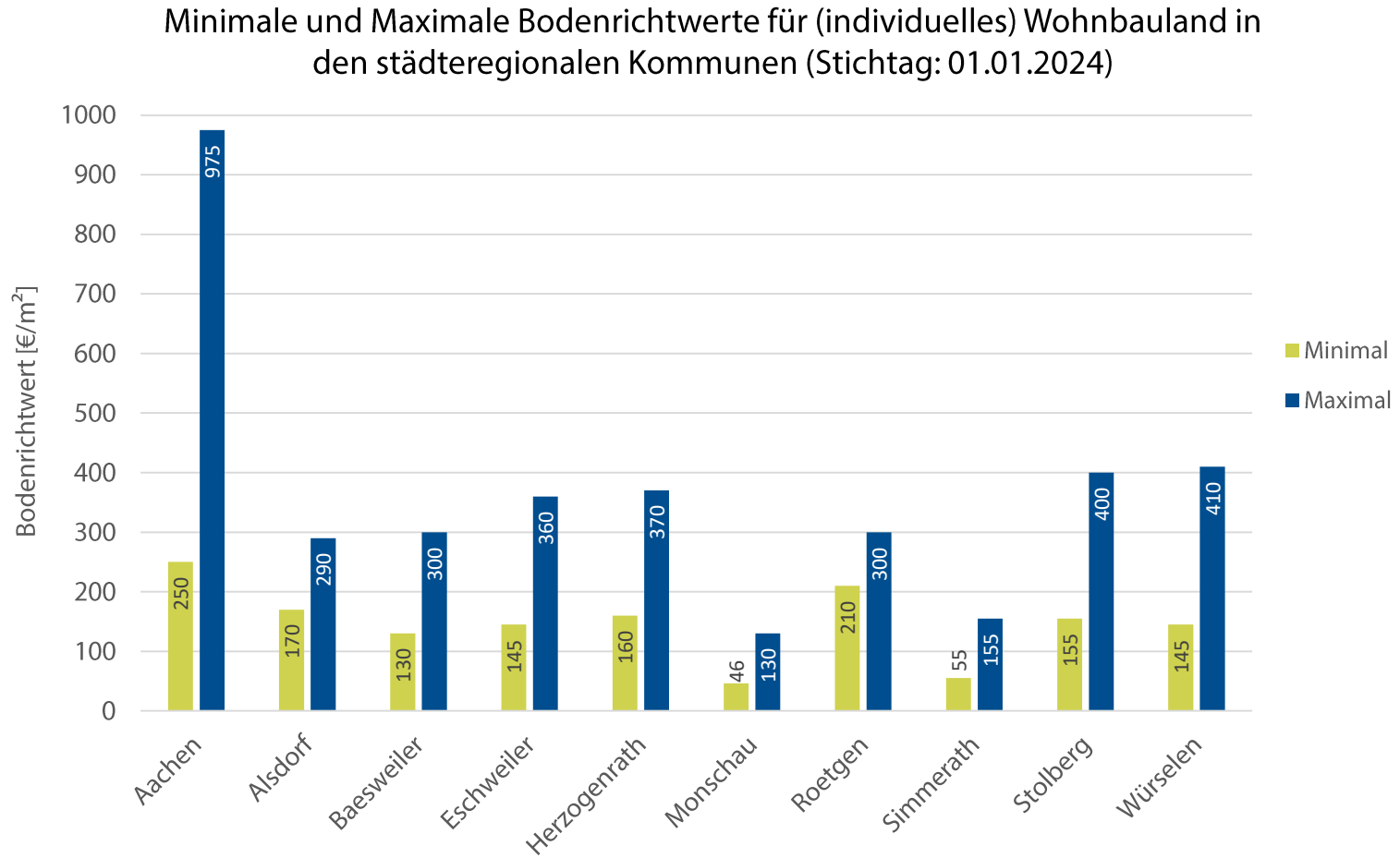
Aachen, Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath,  
Stolberg:

- i. d. R. gleichbleibende Bodenrichtwerte

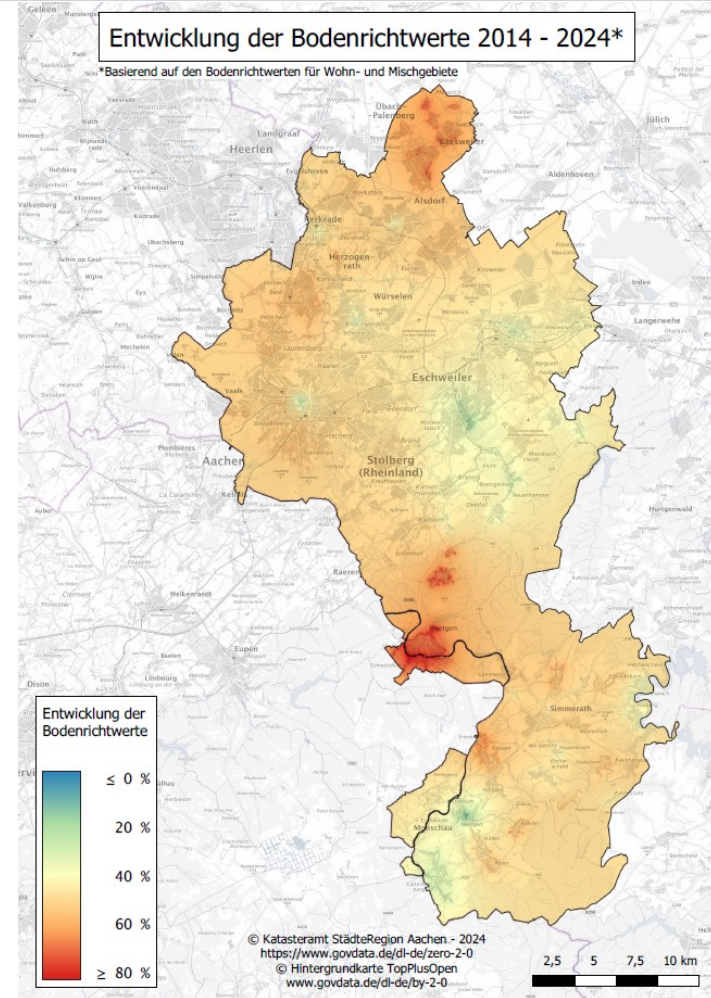
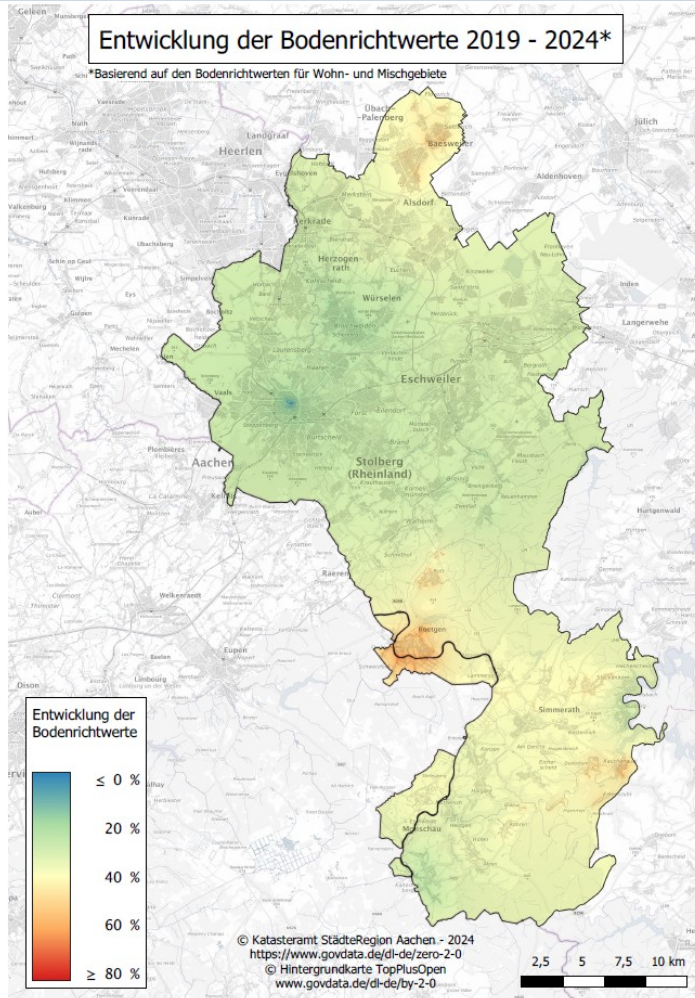
Monschau, Roetgen, Simmerath:

- überwiegend steigend (5 % bis 7,5 %)





# Langjährige Entwicklung der Bodenpreise





- **höchste Bodenrichtwerte:**

- **Die Aachener Krämerstraße hat die Adalbertstraße als hochwertigste Lage abgelöst**

Aachen, Krämerstraße: **5.800 €/m<sup>2</sup>** (im Vergleich zum Vorjahr: leicht steigend)

Aachen, Adalbertstraße: **5.500 €/m<sup>2</sup>** (sinkend)

Aachen, Elisengarten **5.200 €/m<sup>2</sup>** (steigend)

Aachen, Holzgraben: **4.500 €/m<sup>2</sup>** (sinkend)

- **höchste Bodenrichtwerte für Wohnbauland (ein- bis zweigeschossig):**

Aachen: Südviertel: **925 €/m<sup>2</sup>** (gleichbleibend)

ehemaliger Kreis: Würselen - Am Wiffelsbach: **410 €/m<sup>2</sup>** (gleichbleibend)

- **niedrigster Bodenrichtwert für Wohnbauland (ein- bis zweigeschossig):**

Monschau-Widdau: **46 €/m<sup>2</sup>**





**BORIS** BORIS-NRW  
NRW Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt

Der Obere Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte im Land  
Nordrhein-Westfalen

BORIS-NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

Bodenrichtwerte Immobilienrichtwerte Immobilien-Preis-Kalkulator Grundstücksmarktberichte Bodenrichtwert-übersichten Immobilienrichtwert-übersichten Allgemeine Preisauskunft

Adresse, Flurstückskennzeichen, Bodenrichtwertnummer

Adresse, Flurstückskennzeichen, Bodenrichtwertnummer

Aktuelle und zurückliegende Bodenrichtwerte stehen flächendeckend für ganz Nordrhein-Westfalen zur Verfügung. Sie spiegeln das Preisniveau von Baugrundstücken sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken wider.

AUF DER KARTE SUCHEN [Such-Historie löschen](#)

## [boris.nrw.de](https://boris.nrw.de)

### Kostenfreier Abruf/Download:

- Bodenrichtwerte
- Immobilienrichtwerte (inkl. Immobilienpreiskalkulator)
- Grundstücksmarktberichte



Städteregion Aachen

Städteregion > Geoportal

Was suchen Sie?

Städteregion > Geoportal

Eintrag über Plänen >  
Zustandswerte, Messungen, Datensatz, Notierung >  
Geoportal >  
Karte des Monats >

### Geoportal der Städteregion Aachen

Über das Geoportal werden frei zugängliche, öffentliche Geodaten in einem Kartendienst bereitgestellt. Somit stellt das Geoportal ein Online-Geoinformationssystem (GIS) dar.

**Kontakt**

**GeService**  
Zulienstraße 20  
52070 Aachen

**Öffnungszeiten:**  
Mo. 08:00 - 16:00 Uhr  
Di. 08:00 - 16:00 Uhr  
Mi. 08:00 - 17:00 Uhr  
Do. 08:00 - 16:00 Uhr  
Fr. 08:00 - 12:00 Uhr  
und nach Vereinbarung

**Download**  
Kurzanleitung Geoportal (PDF)  
Katalog aller Kartenservices im Geoportal (PDF)

Hier Geoportal starten...  
Bild: Unheber Fotolia, Freidix

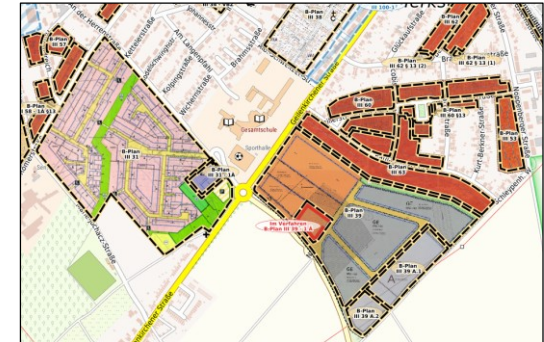
Personen mit besonderen Berechtigungen und Zugriff auf nicht-öffentliche Daten können sich mit ihren Zugangsdaten direkt im Kartendienst des Geoportals anmelden.

## Grundstücksbewertung

Inhalt:

- # IMMOBILIENRICHTWERTE (mit Link zu individuellen Rechner)
- # GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT - Download über Sachdatenanzeige
- # BODENRICHTWERTE - aktuell, historisch
- # BAULEITPLANUNG
- # UMWELT

Anzeigen



## GEOPORTAL DER STÄDTEREGION AACHEN

### Thema Grundstücksbewertung:

- Produkte des Gutachterausschusses (Boden-/Immobilienrichtwerte, Grundstücksmarktberichte)
- Bauleitpläne (Flächennutzungs- und Bebauungspläne)
- Fachpläne (z. B. Landschaftspläne)
- Viele weitere, für die Wertermittlung benötigte Informationen (Lärm, Hochwasser, Topographie)
- Basiskarten



- **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (A 62.3)**
  - Mail: [gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de](mailto:gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de)
  - Hotline: 0241-5198 2555
- **Herr David Arzdorf (Vorsitzender des Gutachterausschusses, AL 62)**
  - Mail: [david.arzdorf@staedteregion-aachen.de](mailto:david.arzdorf@staedteregion-aachen.de)
  - Tel.: 0241-5198 6210
- **Herr Julian Vollmert (stellv. Vorsitzender des Gutachterausschusses, AGL 62.3)**
  - Mail: [julian.vollmert@staedteregion-aachen.de](mailto:julian.vollmert@staedteregion-aachen.de)
  - Tel.: 0241-5198 6206
- **Internet:** [boris.nrw.de](http://boris.nrw.de)                      [gars.nrw/staedteregion-aachen](http://gars.nrw/staedteregion-aachen)



**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**