

Mitteilungsvorlage
vom 10.05.2023

öffentliche Sitzung

**Die Immobilienpreisentwicklung 2023 – der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen – Vortrag**

Beratungsreihenfolge

Datum	Gremium
25.05.2023	Bauausschuss

Sachlage:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen stellt im Rahmen eines Vortrags die Immobilienpreisentwicklung 2023 vor.

Im Auftrag:
gez.: Lo Cicero-Marenberg

Anlage:
Präsentation

Immobilienpreisentwicklung 2023

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte berichtet

Sitzung des Bauausschusses der StädteRegion Aachen, 25. Mai 2023

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





- Was ist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen und welche Aufgaben hat er?
- Wie hat sich der Grundstücksmarkt entwickelt?
- Wie kann man sich informieren?

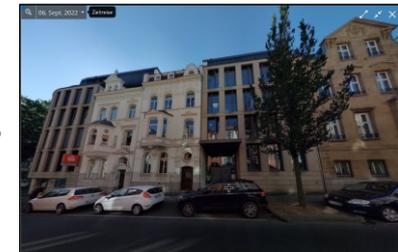


Was ist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen ?

- **Landesbehörde**
- **Der Gutachterausschuss** ist ein selbstständiges, unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium
- **Hauptaufgabe:** Schaffung von Transparenz auf dem Grundstücksmarkt
- Ermittlung von **für die Wertermittlung erforderliche Daten:**
 - Bodenrichtwerte
 - Immobilienrichtwerte
 - Indexreihen
 - Liegenschaftszinssätze
 - Umrechnungskoeffizienten
 - Durchschnittswerte
 - Sachwertfaktoren
 - Rohertragsfaktoren
 - usw.
- Erstellung von **Gutachten** über den Verkehrswert von Grundstücken, Miet- und Pachtwerte, Rechte an Grundstücken

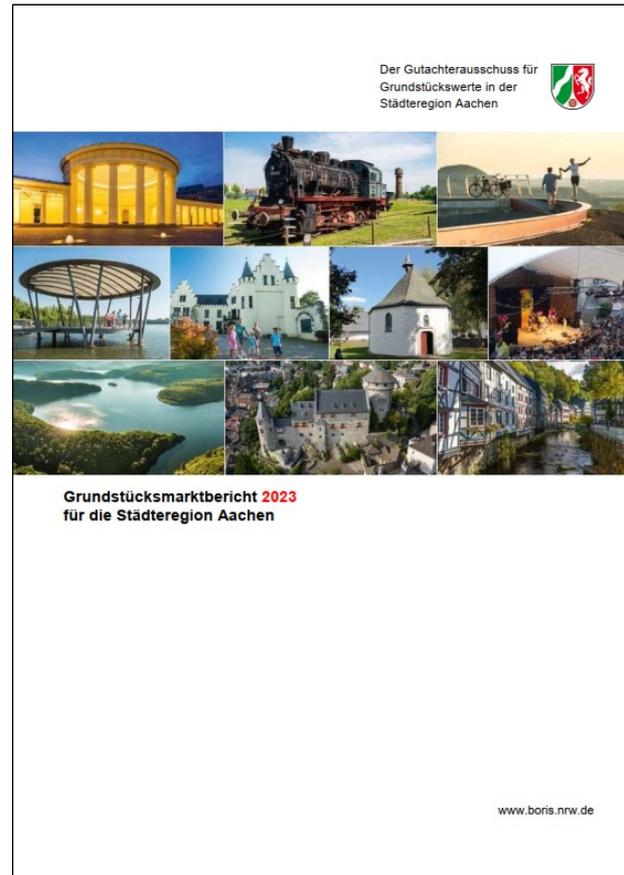


- Jeder Grundstückskaufvertrag wird von den Notaren an den Gutachterausschuss geschickt.
 - rund 5.500 Objekte im Berichtsjahr 2022
- Die Geschäftsstelle (A 62.3) erfasst die Verträge in der **Kaufpreissammlung** und wertet diese dort aus.
- **Woher erhält der Gutachterausschuss seine Informationen ?**
 - Kaufverträgen
 - Erwerberfragebögen
 - Informationen aus Immobilienportalen (Exposés)
 - (Schräg-)Luftbilder
 - 3D-Straßenbefahrungen
 - Weitere Geo(fach)daten (Geoportal der Städteregion Aachen)
 - u. v. m.





Wie hat sich der Grundstücksmarkt entwickelt ?





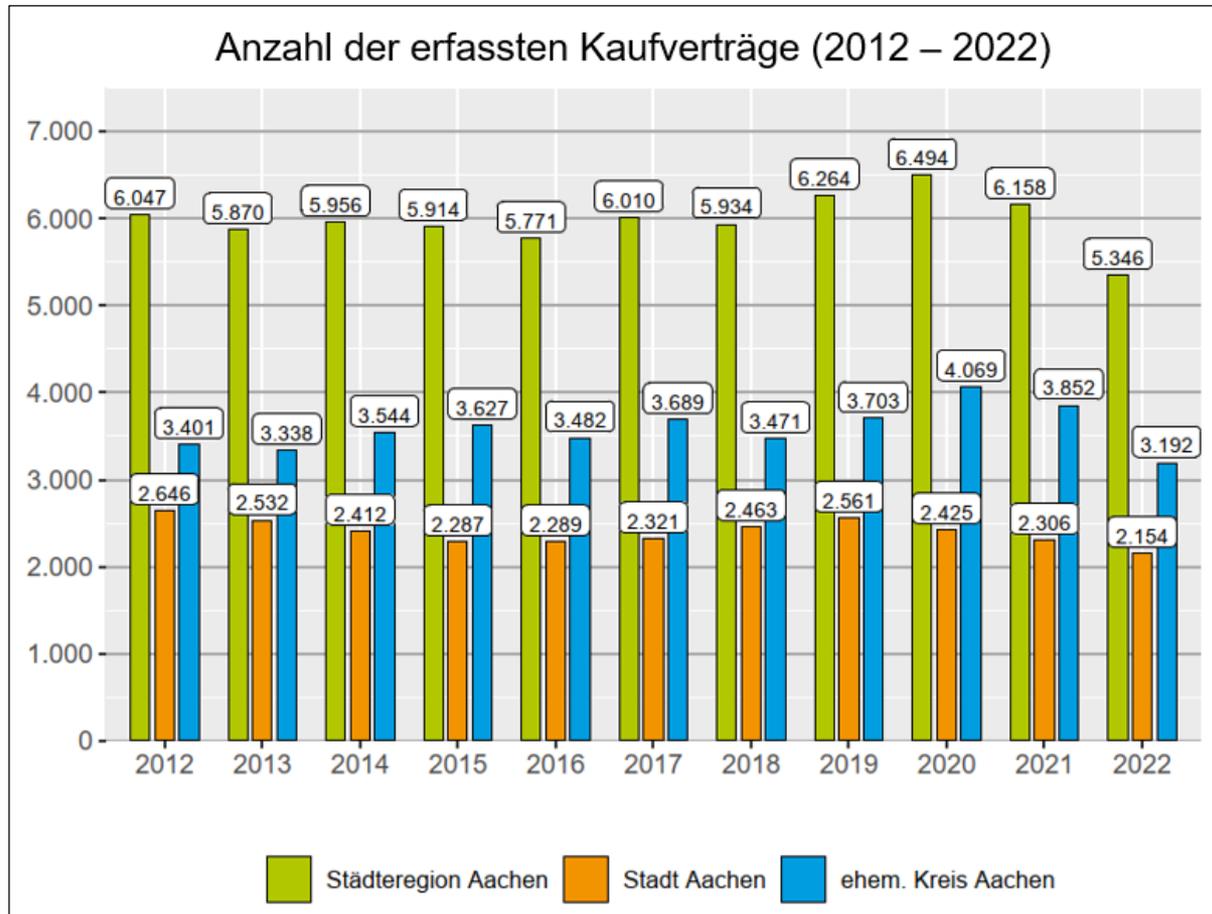
Der **Grundstücksmarktbericht** leistet einen wesentlichen Beitrag zum Verbraucherschutz, denn er verschafft entsprechend dem Willen des Gesetzgebers Laien und Fachleuten einen tiefen Einblick in den Grundstücksmarkt.

Anforderungen an den Grundstücksmarktbericht:

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

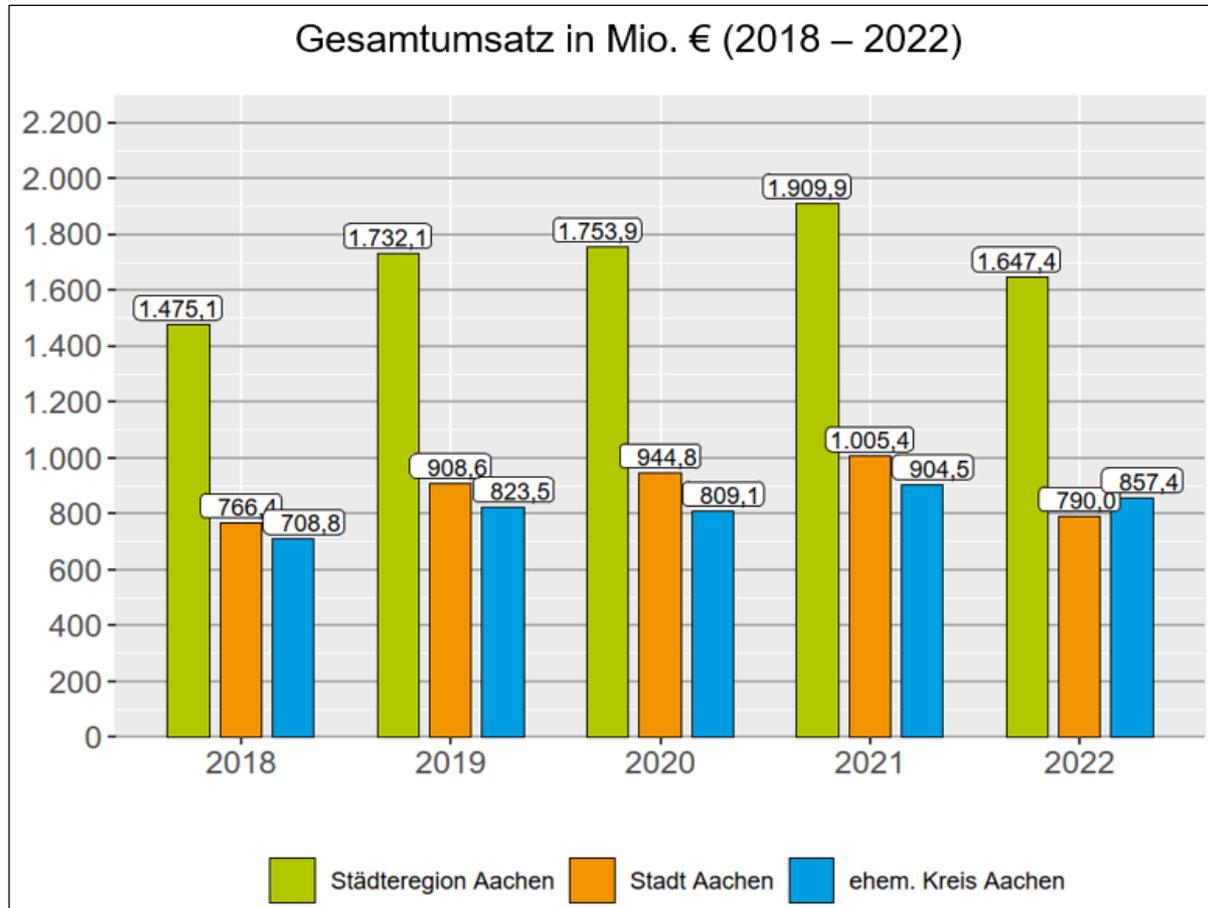


Anzahl der erfassten Kaufverträge



GESAMT
- 13,2 %
Stadt Aachen
- 6,6 %
Altkreis
- 17,1 %

Gesamtumsatz der erfassten Kaufverträge

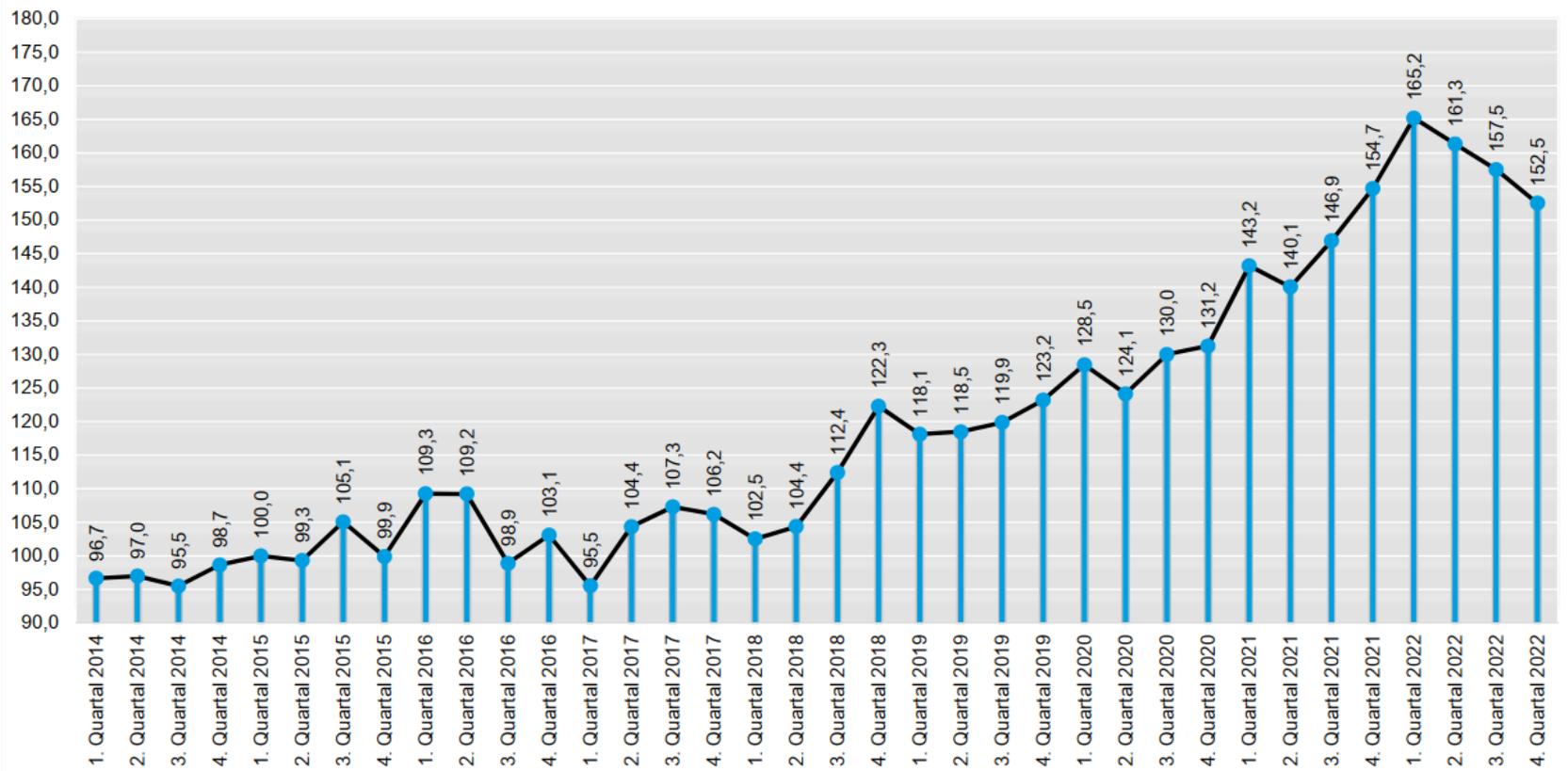


GESAMT
- 13,7 %
Stadt Aachen
- 21,4 %
Altkreis
- 5,2 %

Indexreihe Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Städteregion Aachen
Indexreihe - Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehende Häuser
quartalsweise (1. Quartal 2015 = 100)

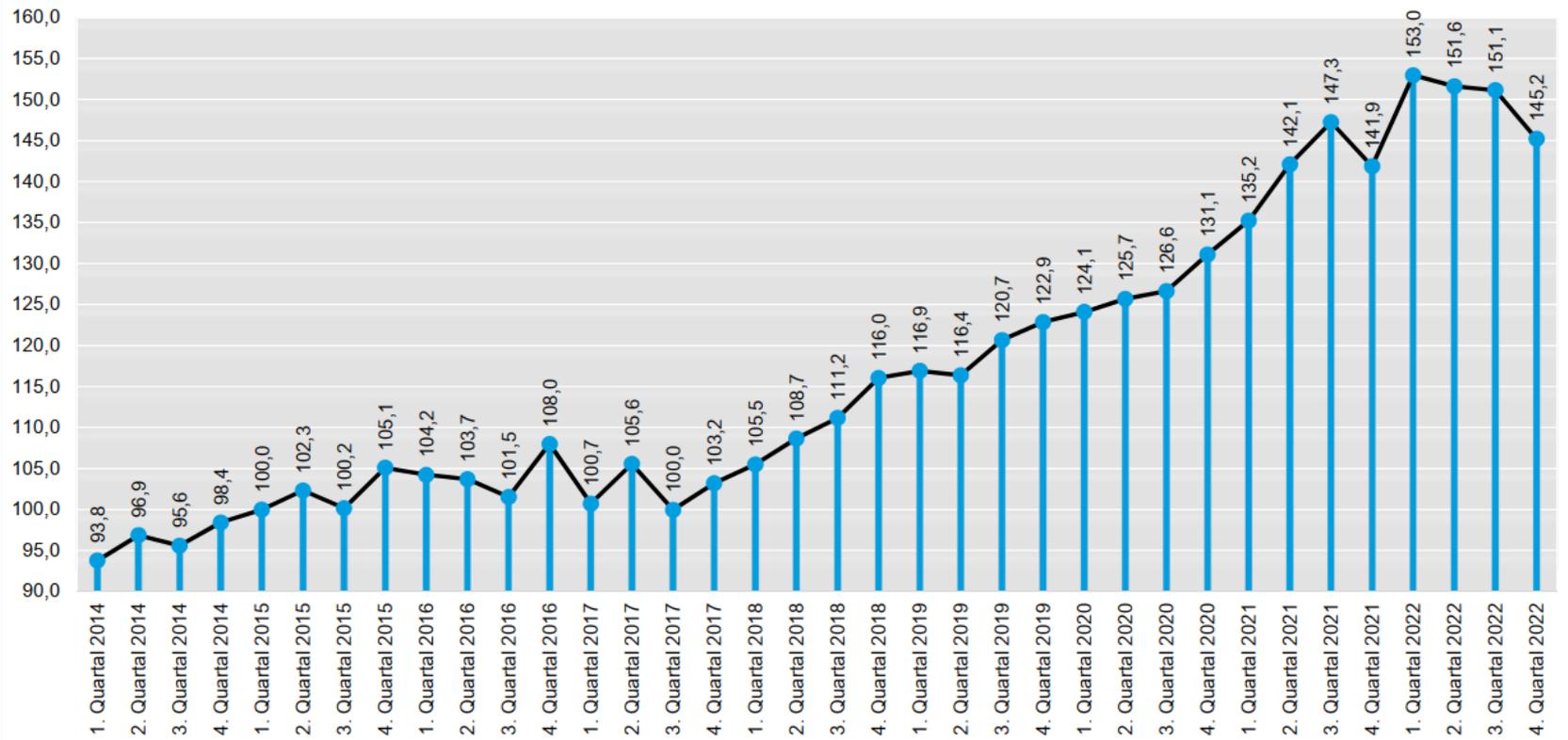


Indexreihe

EFH/ZFH als Reihenhäuser und Doppelhaushälften



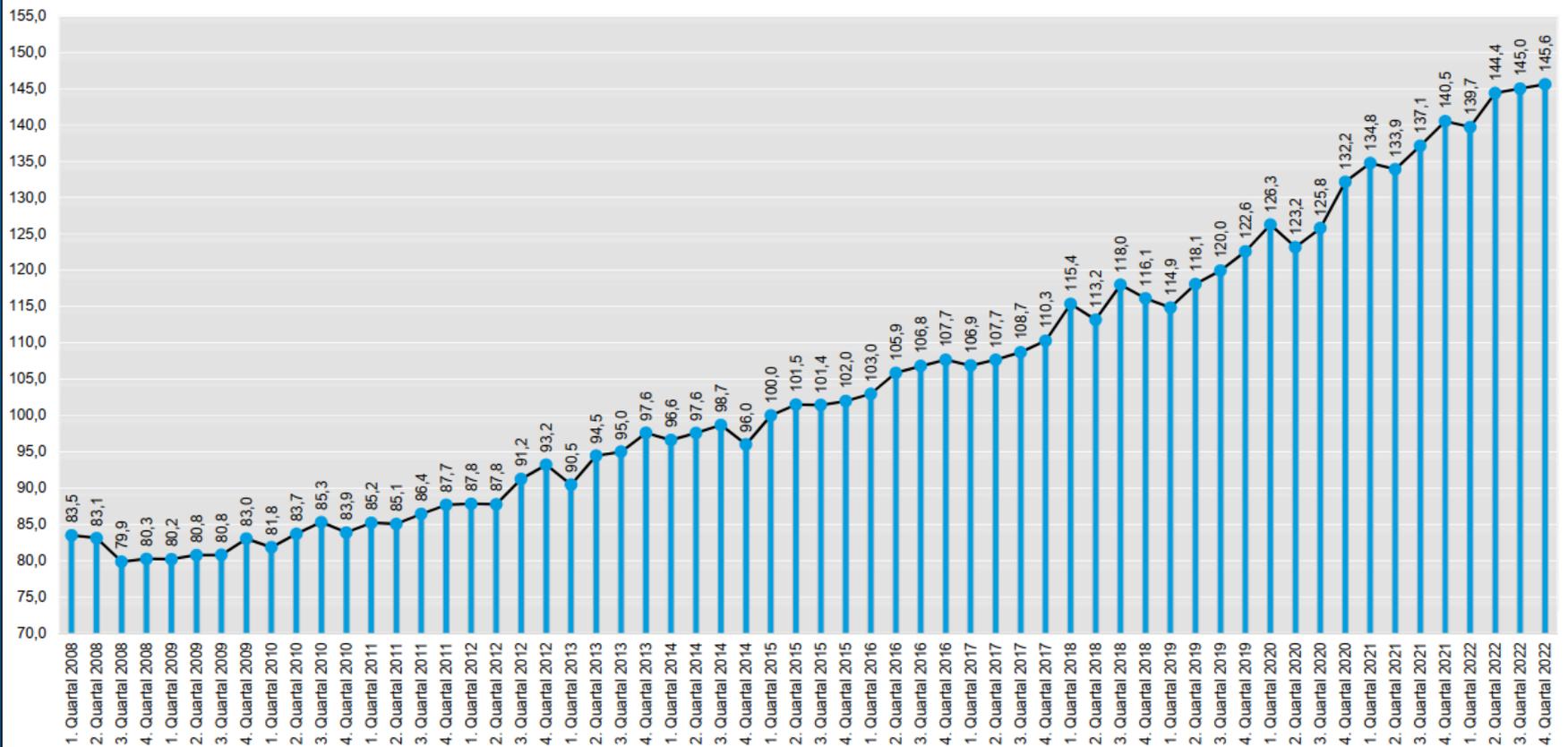
Städteregion Aachen
Indexreihe - Ein- und Zweifamilienhäuser
Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Reihemittelhäuser
quartalsweise (1.Quartal 2015 = 100)



Indexreihe Eigentumswohnungen



Städteregion Aachen
Indexreihe - Wohnungseigentum - quartalsweise (1. Quartal 2015 = 100)



Gründe für die Immobilienpreisentwicklungen



- Geänderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen infolge des aktuellen Weltgeschehens, u. a. :
 - gestiegene Bauzinsen
 - Steigerung der Bau- und Energiekosten
 - gestiegene Inflation





Entwicklung der Bodenrichtwerte für Wohnbauland
2023 zu 2022:

Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg:

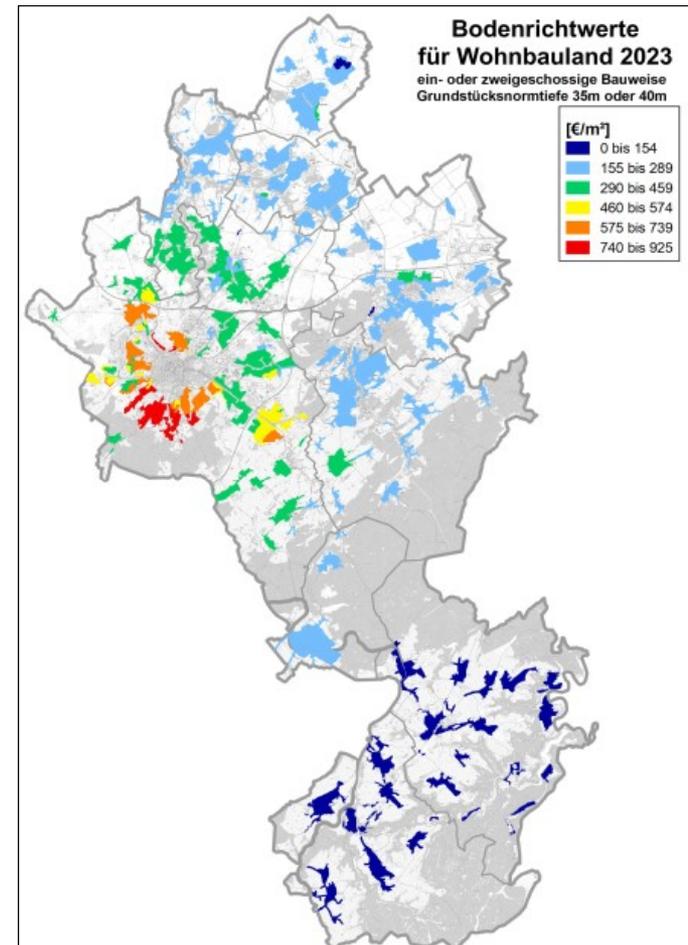
- i. d. R. gleichbleibende Bodenrichtwerte

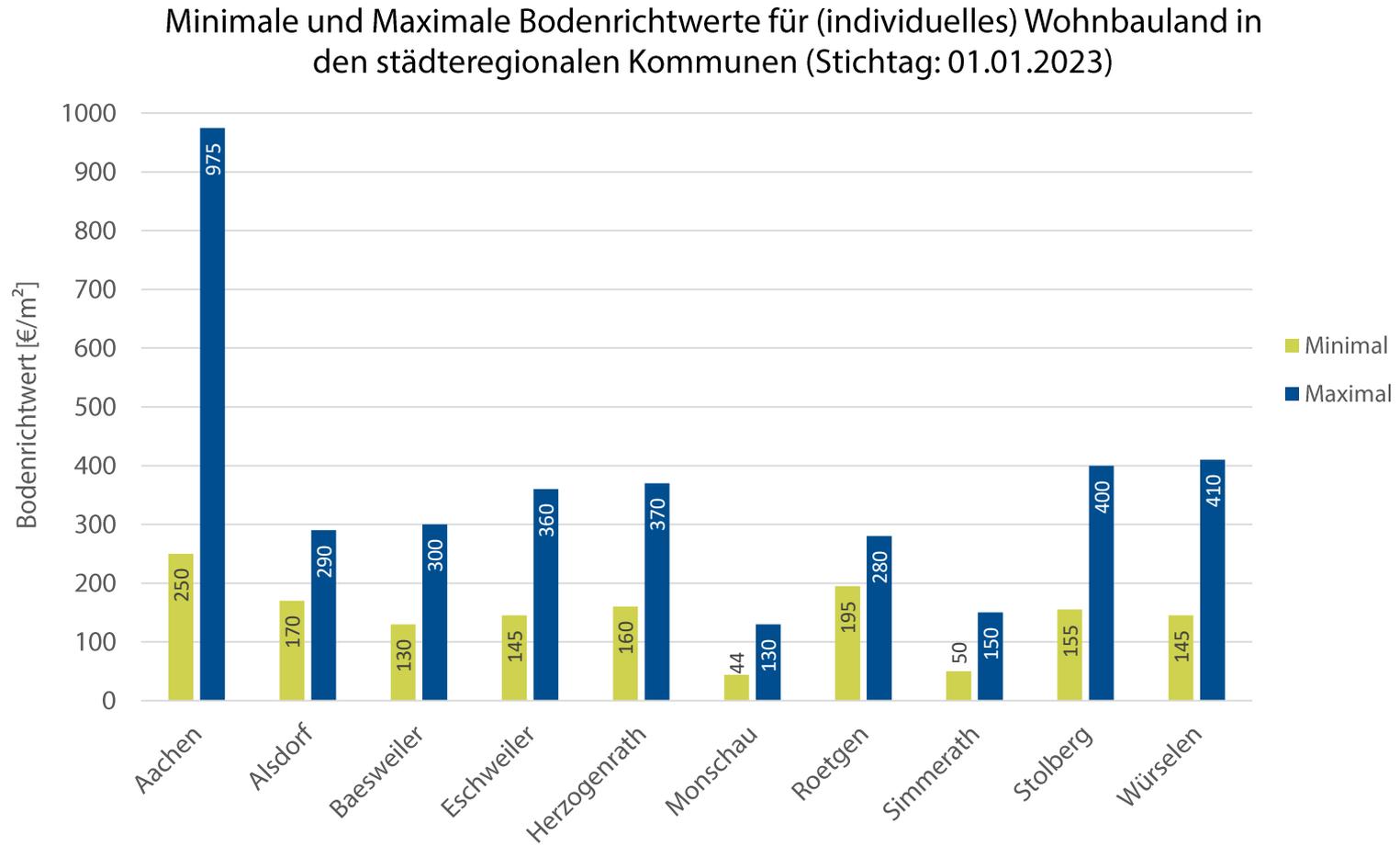
Aachen:

- überwiegend gleichbleibend
- in den bevorzugten Wohnlagen (Südviertel, Lousberg) überwiegend steigend (5 % bis 10 %)

Monschau, Roetgen, Simmerath:

- überwiegend steigend (10 % bis 15 %)







- **höchste Bodenrichtwerte:**

Aachen, Adalbertstraße: **6.000 €/m²** (im Vergleich zum Vorjahr: sinkend)

Aachen, Krämerstraße: **5.700 €/m²** (gleichbleibend)

Aachen, Elisengarten **4.900 €/m²** (leicht steigend)

Aachen, Holzgraben: **4.900 €/m²** (sinkend)

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

Aachen: Südviertel: **925 €/m²** (steigend)

ehemaliger Kreis: Würselen - Am Wiffelsbach: **410 €/m²** (gleichbleibend)

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

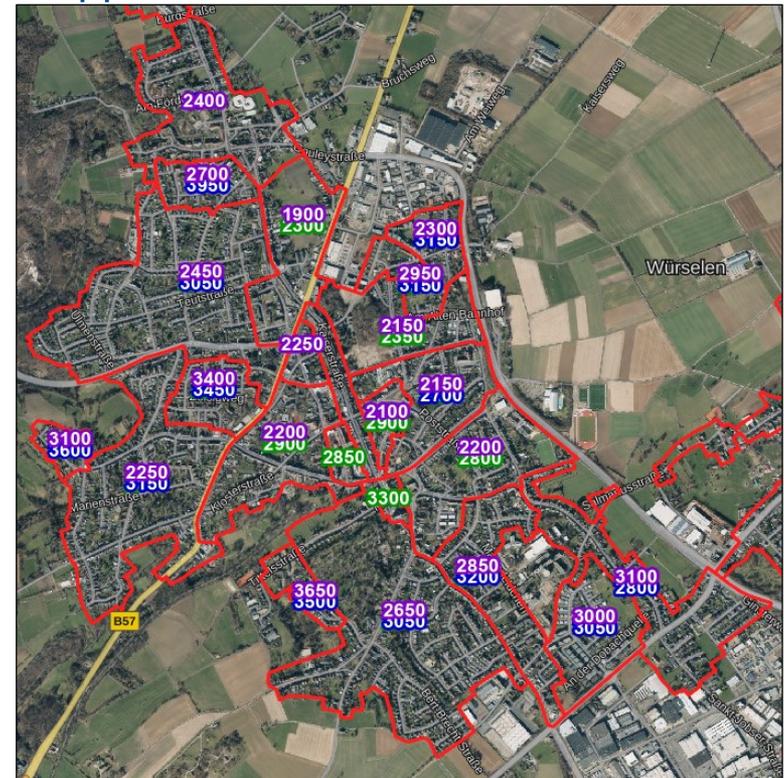
Monschau-Widdau: **44 €/m²**



Durchschnittliche Lagewerte (€/m² Wohnfläche) für bebaute Grundstücke für die Teilmärkte:

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (seit 2021)
- Ein- und Zweifamilienhäuser als Reihenhäuser und Doppelhaushälften (seit 2021)
- Eigentumswohnungen (seit 2022)

- Anwendungsmöglichkeiten:
 - Ermittlung eines Immobilienpreises
 - Grundlage für die Verkehrswertermittlung





Ermittlung eines Immobilienpreises:

Anpassung des Immobilienrichtwerts an das Bewertungsobjekt mithilfe von **Umrechnungskoeffizienten** für verschiedene Grundstücksmerkmale

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Ein- und Zweifamilienhäuser):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2023		
Immobilienrichtwert	3050 €/m ²		
Gemeinde	Würselen		
Immobilienrichtwertnummer	232094		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0 %
Baujahr	1975	1972	0 %
Wohnfläche	151-180 m ²	138 m ²	3 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	teilmodernisiert	4 %
Gebäudestandard	mittel	mittel - gehoben	4 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Grundstücksgröße	451-600 m ²	660 m ²	4 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet)		3.540 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		490.000 €	

Tatsächlicher Kauffall:

Kaufpreis: 515.000 €

Kaufpreis/m² Wfl.: 3.750 €/m²

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. **3.540 €/m² Wohnfläche** bzw. zu ca. 490.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).



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

Kostenfreier Abruf/Download:

- Bodenrichtwerte
- Immobilienrichtwerte (inkl. Immobilienpreiskalkulator)
- Grundstücksmarktberichte



Städteregion Aachen

Städteregion Politik Ämter Stellen Dienstleistungen Serviceportal

Was suchen Sie?

Städteregion > Geoportal

Eintrag über Plänen >
Zustandswerte, Messungen, Datenschutz, Notburg >
Geoportalstart >
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.

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

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

Kontakt

GeService
Zulkenstraße 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 Kartendienste im Geoportal (PDF)

Grundstücksbewertung

Inhalt:

- # IMMOBILIENRICHTWERTE (mit Link zum 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
 - Hotline: 0241-5198 2555
- **Herr David Arzdorf (Vorsitzender des Gutachterausschusses, AL 62)**
 - Mail: 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
 - Tel.: 0241-5198 6206
- **Internet:** boris.nrw.de gars.nrw/staedteregion-aachen.de



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**