

Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Bauausschusses vom 25.05.2023

TOP **Betreff**

3. Die Immobilienpreisentwicklung 2023 - der Gutachter-
 ausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion
 Aachen - Vortrag

Vorlage
2023/0196

Die Herren Arzdorf und Vollmert vom A62 - Kataster- und Vermessungsamt stellen im Rahmen eines Vortrags die Immobilienpreisentwicklung 2023 vor (Präsentation siehe Anlage der Niederschrift).

Herr Berlipp bedankt sich für den Vortrag und erkundigt sich, ob man solche Immobilienpreisveränderungen bzw. Folgerungen daraus auf den Wohnungsdruck auch visuell in einer Karte leichter ablesbar darstellen könnte.

Herr Arzdorf und Herr Vollmert sagen zu, dass die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sich der Thematik annehmen werde, wie man eine kartenmäßige Darstellung von Veränderungen der Bodenrichtwertzonen bezogen auf die letzten 10 Jahre auf einer Karte präsentieren könnte.

Hinweis zur Niederschrift: Beim Thema Wohnungsdruck spielen eine Vielzahl von sozial-ökonomischen Faktoren eine Rolle. Dies kann nicht über Daten des Gutachterausschusses abgebildet werden, hier werden folgende externe Quellen empfohlen:

<https://www.inkar.de/>

https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/daten-karten/_node.html

Der Grundstücksmarktbericht 2023 kann hier eingesehen werden:

<https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?product=gmb&commune=Aachen&lang=de>

Der Bauausschuss nahm die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis.

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?

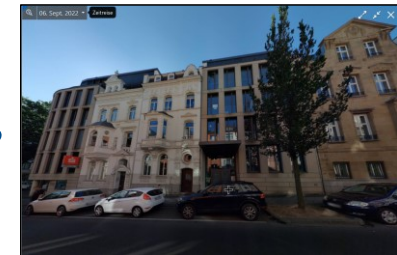


Was ist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen ?

- **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

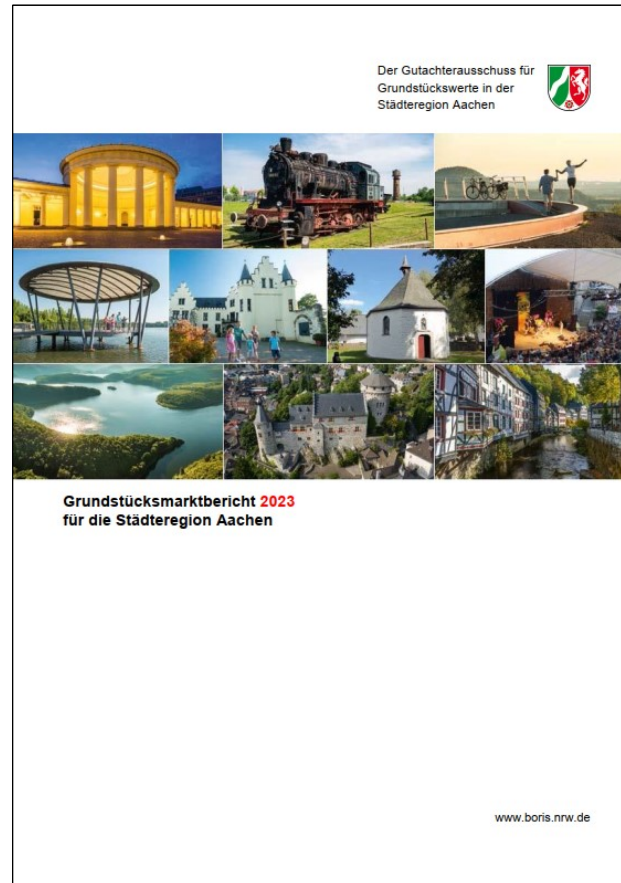


- Jeder Grundstückskaufvertrag wird von den Notaren an den Gutachterausschuss geschickt.
 - rund 5.500 Objekte im Berichtsjahr 2022
- Die Geschäftsstelle (A 62.3) erfasst die Verträge in der **Kaufpreissammlung** und wertet diese dort aus.
- **Woher erhält der Gutachterausschuss seine Informationen ?**
 - 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 ?





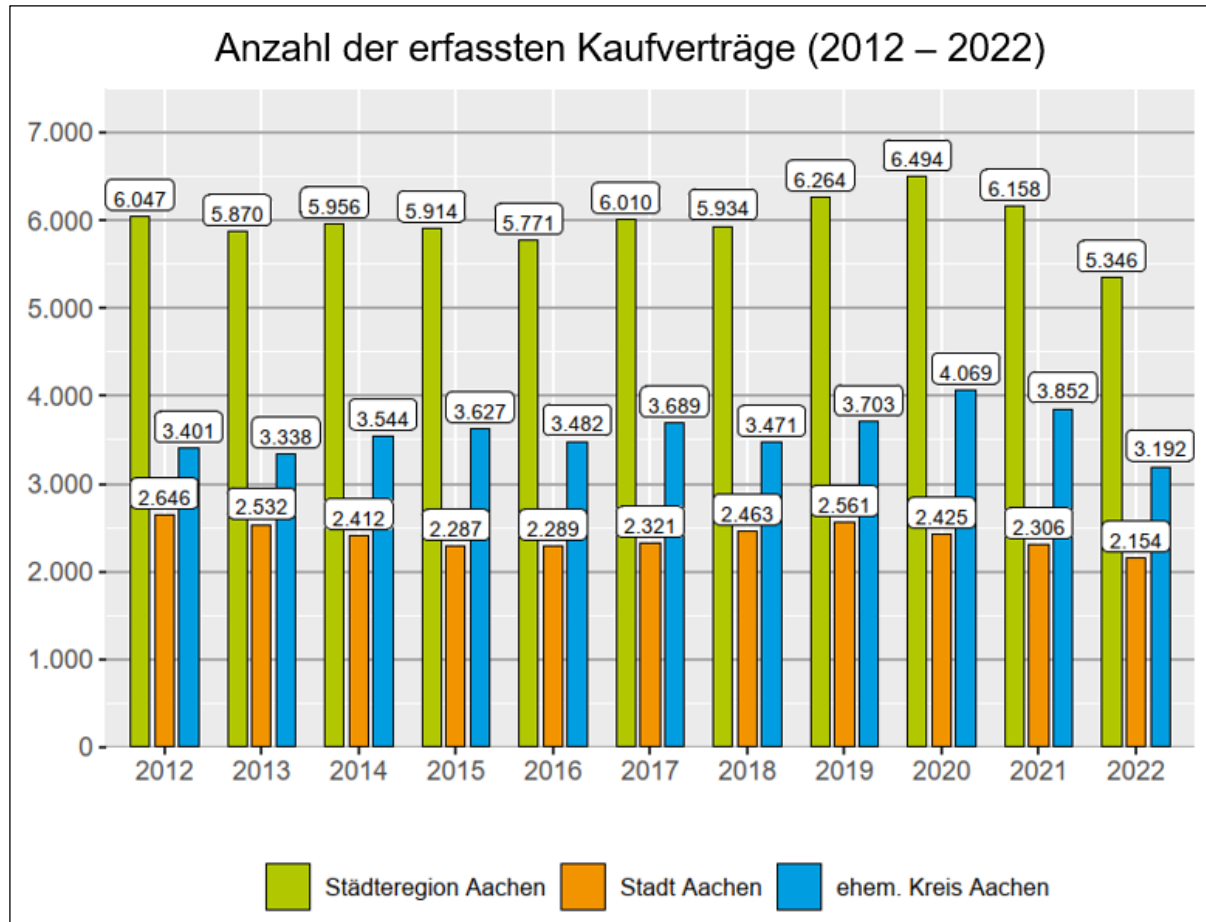
Der **Grundstücksmarktbericht** leistet einen wesentlichen Beitrag zum Verbraucherschutz, denn er verschafft entsprechend dem Willen des Gesetzgebers Laien und Fachleuten einen tiefen Einblick in den Grundstücksmarkt.

Anforderungen an den Grundstücksmarktbericht:

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

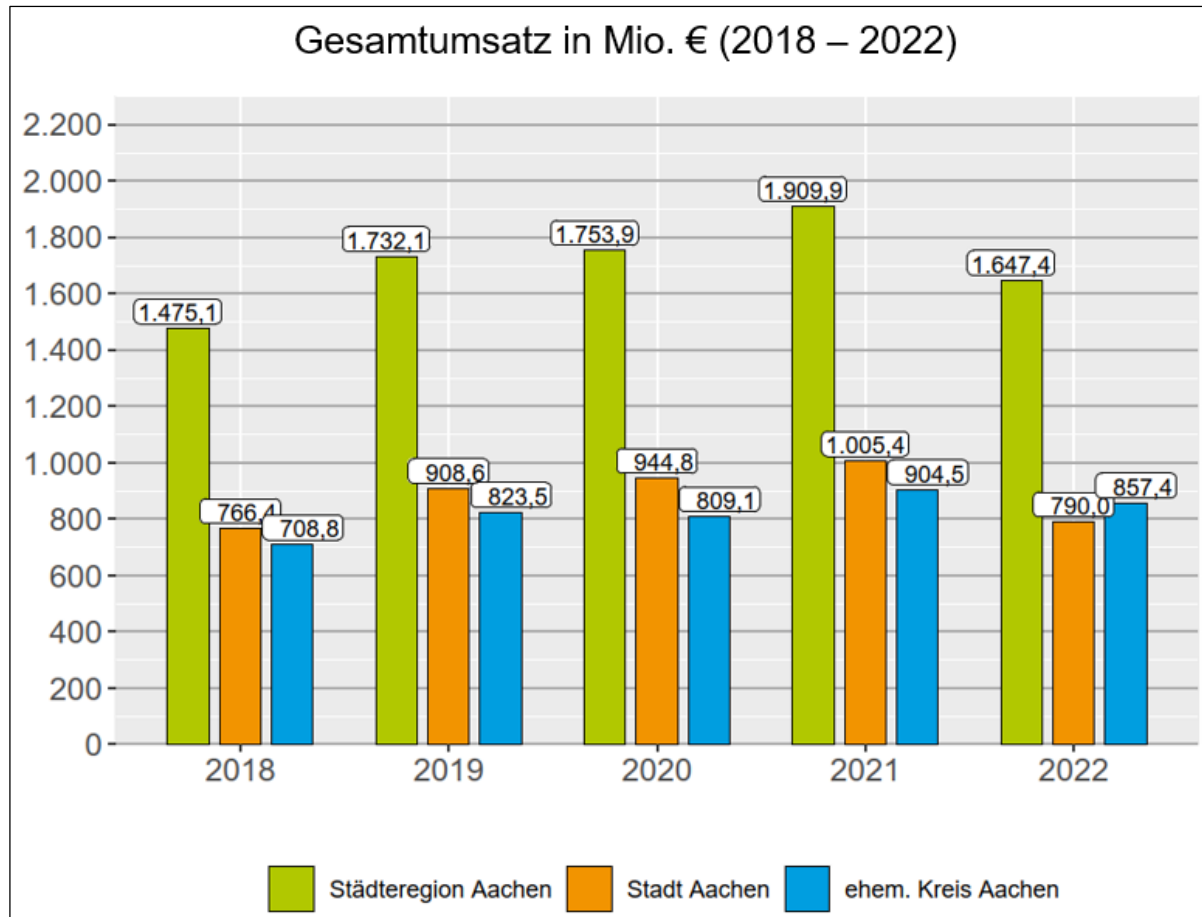


Anzahl der erfassten Kaufverträge



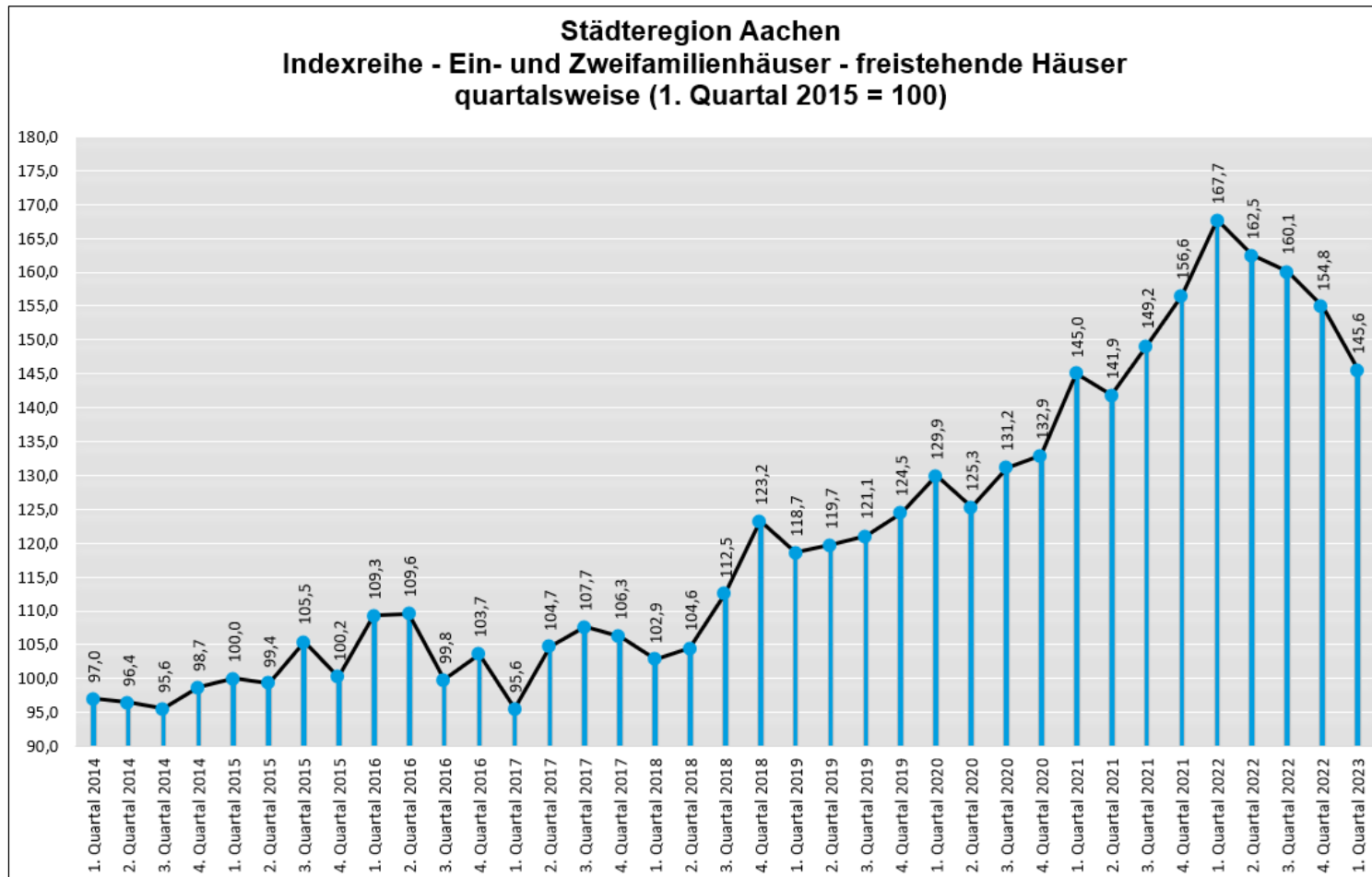
GESAMT
- 13,2 %
Stadt Aachen
- 6,6 %
Altkreis
- 17,1 %

Gesamtumsatz der erfassten Kaufverträge



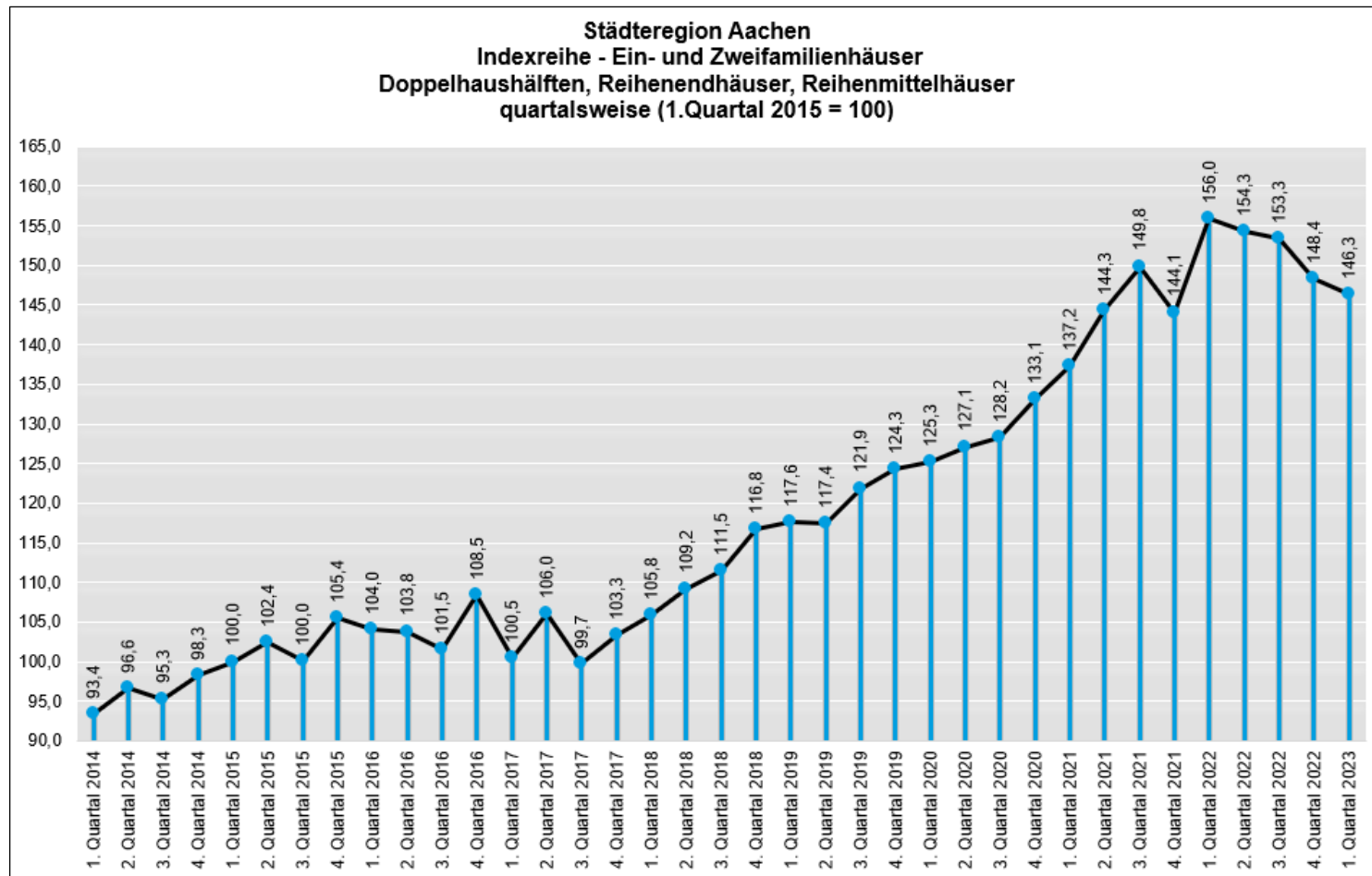
GESAMT
- 13,7 %
Stadt Aachen
- 21,4 %
Altkreis
- 5,2 %

Indexreihe Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

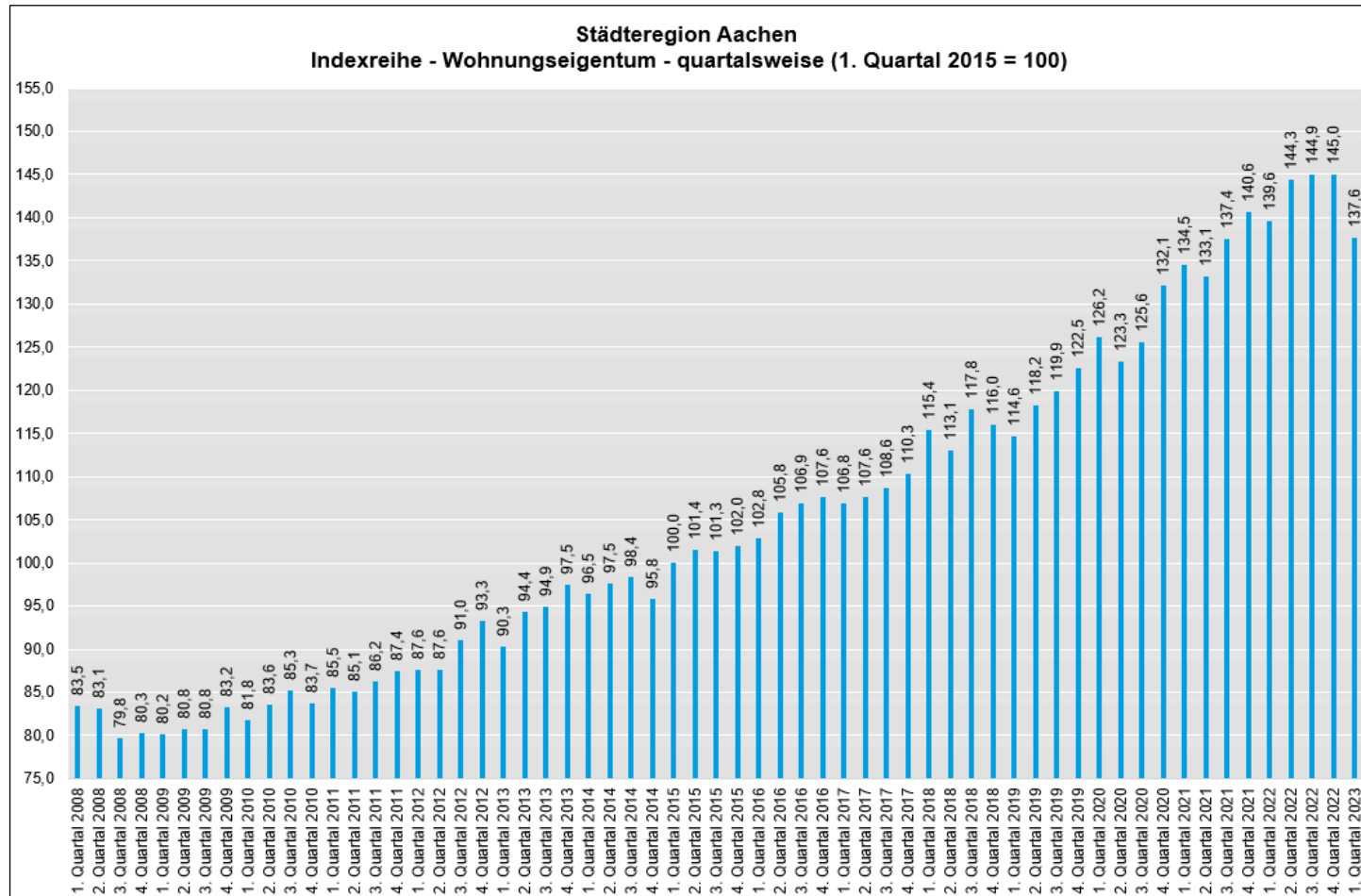


Indexreihe

EFH/ZFH als Reihenhäuser und Doppelhaushälften



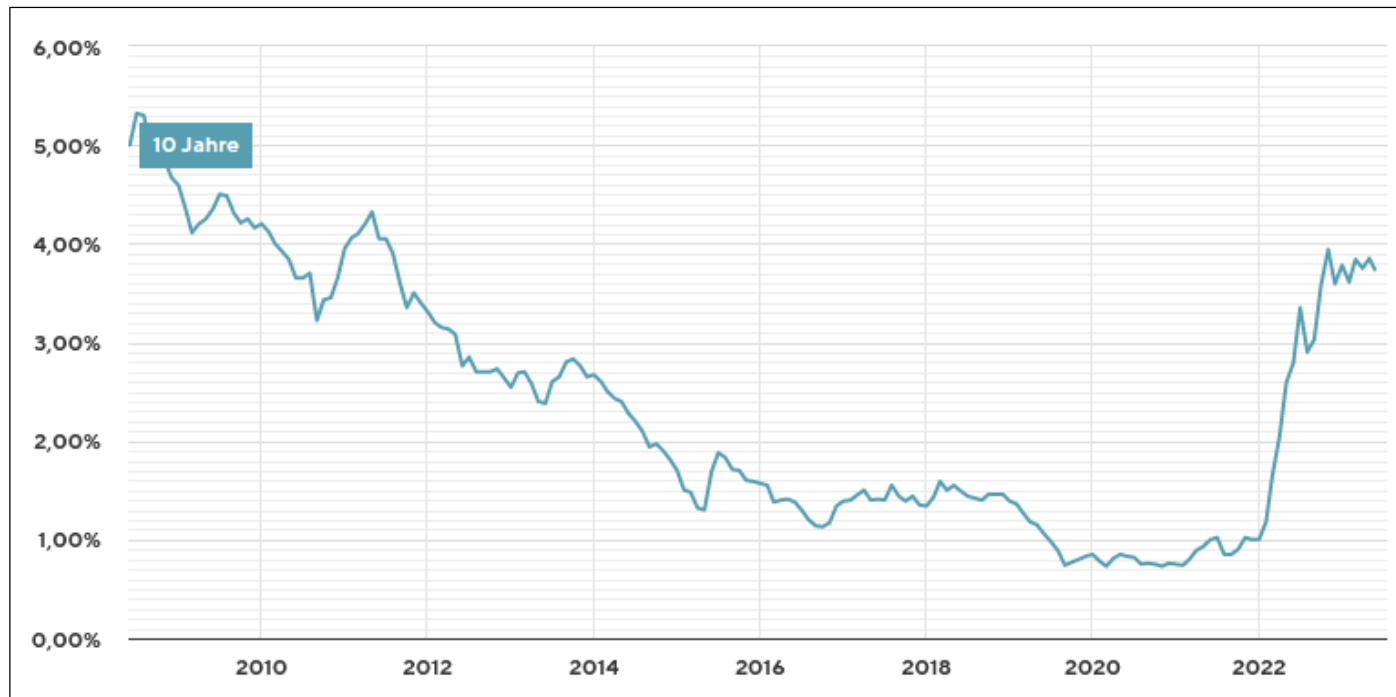
Indexreihe Eigentumswohnungen



Gründe für die Immobilienpreisentwicklungen



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



Bauzinsentwicklung bei 10 Jahren Sollzinsbindung (Quelle: interhyp.de)



Entwicklung der Bodenrichtwerte für Wohnbauland
2023 zu 2022:

Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg:

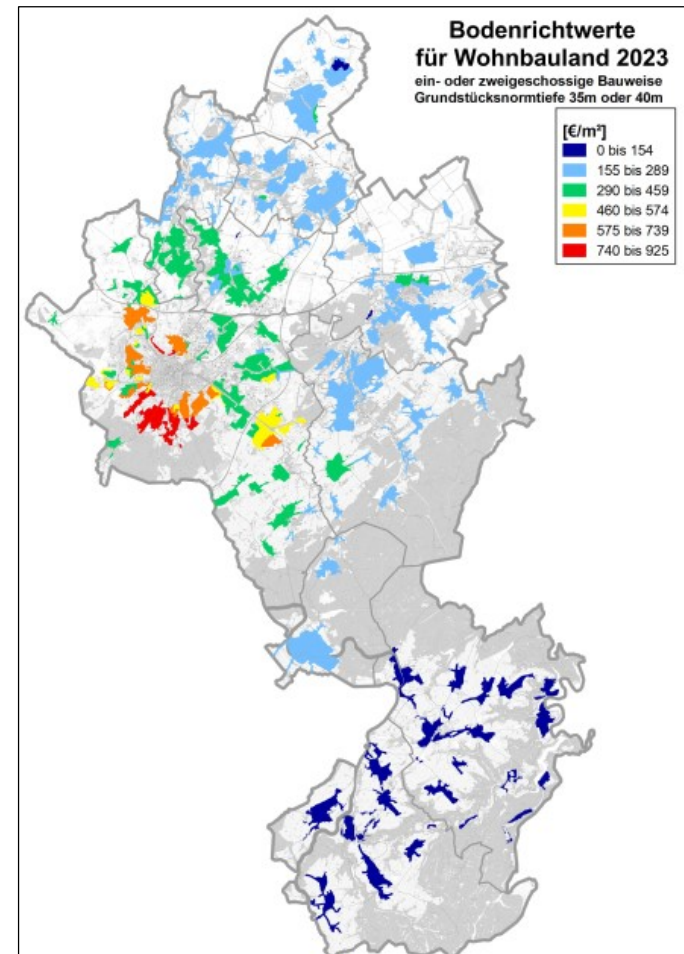
- i. d. R. gleichbleibende Bodenrichtwerte

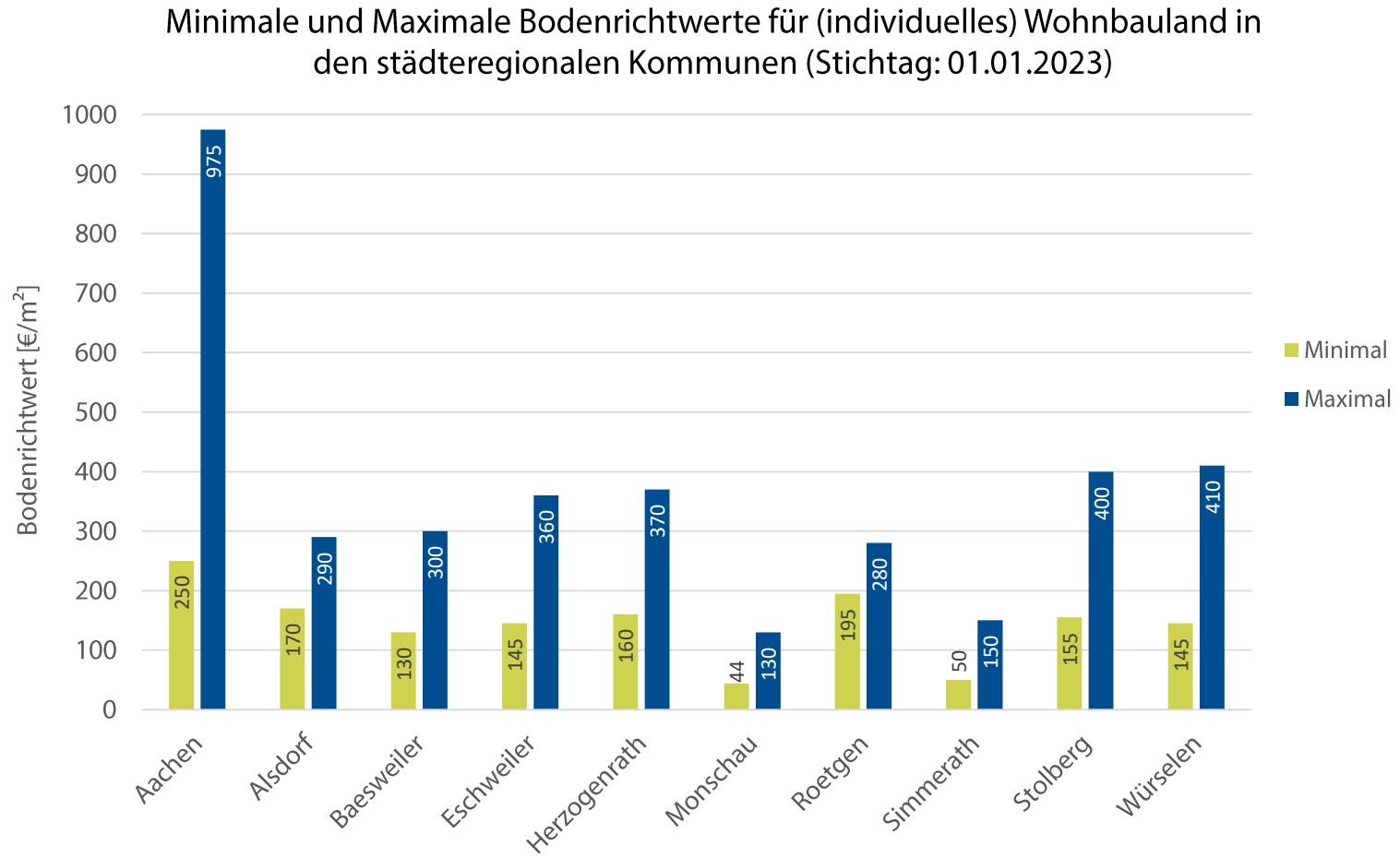
Aachen:

- 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):**

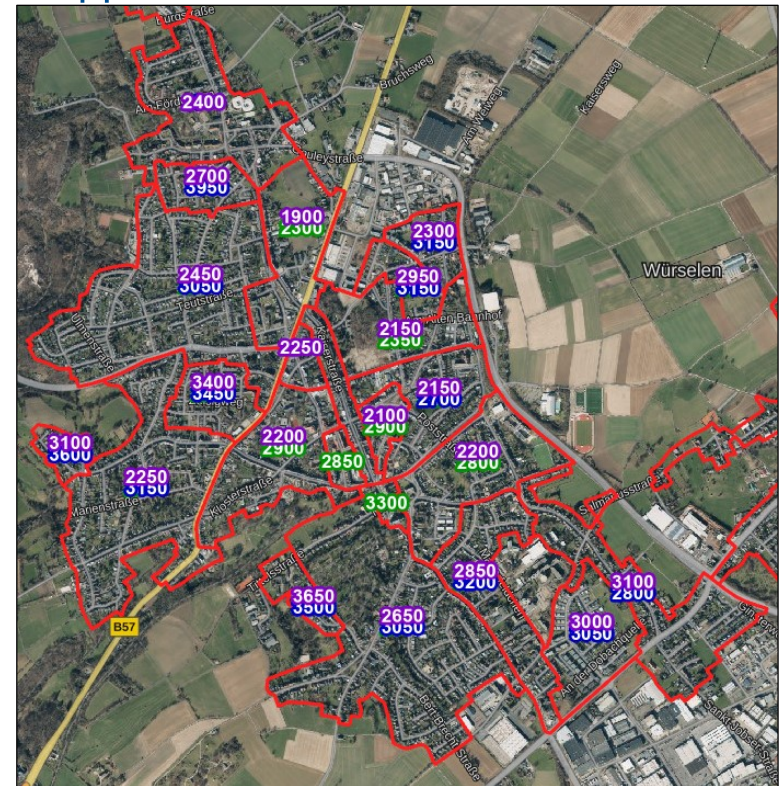
Monschau-Widdau: **44 €/m²**



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
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

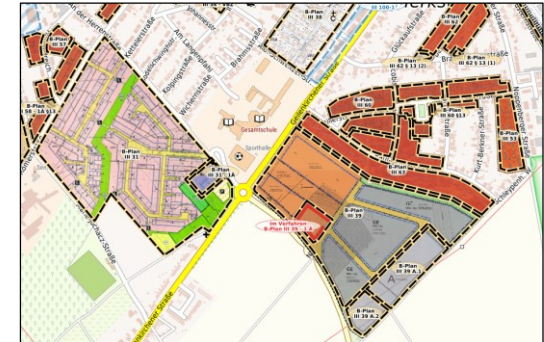
Aktuelle und zurückliegende Bodenrichtwerte stehen flächendeckend für ganz Nordrhein-Westfalen zur Verfügung. Sie spiegeln das Preisniveau von Baugrundstücken sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken wider.

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

boris.nrw.de

Kostenfreier Abruf/Download:

- Bodenrichtwerte
- Immobilienrichtwerte (inkl. Immobilienpreiskalkulator)
- Grundstücksmarktberichte



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!**