

10. Fachforum Grundstückswertermittlung 2023

4. September 2023

im Mediensaal des Hauses der StädteRegion Aachen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte in
der Städteregion Aachen





Aktuelles aus der Geschäftsstelle

Referenten:

M.Sc. Julian Vollmert

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Hünenbein



- **Grundstücksmarktbericht 2023 – Was ist neu?**
 - Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum
 - Erbbaurechte in der Städteregion Aachen
- **Immobilienmarkt Aktuell – Aktuelle Zahlen zum Immobilienmarkt**

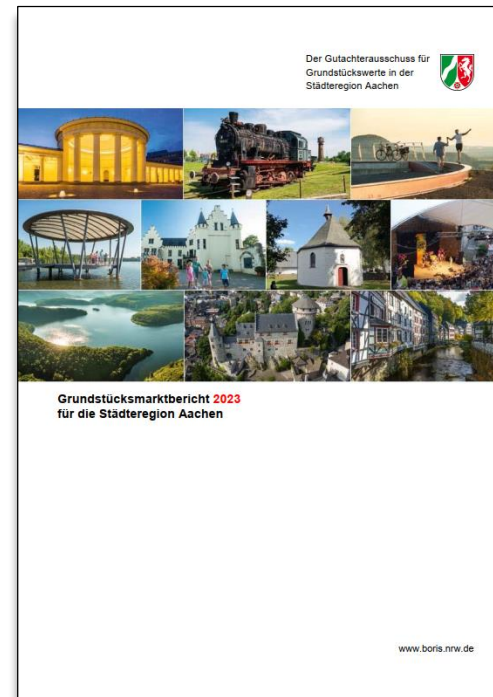


Grundstücksmarktbericht 2023 – Was ist neu ?

Erhöhte Anforderungen an die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten durch Inkrafttreten der ImmoWertV 2021

Neuigkeiten im GMB 2023:

- 1) Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum
- 2) Erbbaurechtskoeffizienten



Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum



Bisherige Veröffentlichungen (bis GMB 2022):

- Betrachtungszeitraum: 2 Auswerte-Jahrgänge
- In der Stadt Aachen:
 - Differenzierung nach Wohnungsgröße, Wohnlage, Verkaufsumstand und Vermietungssituation
- Im ehem. Kreis Aachen:
 - Differenzierung nach Verkaufsumstand und Restnutzungsdauer,
 - keine Differenzierung nach Kommunen

Ziel für GMB 2023:

- Überarbeitung der Ermittlung und Veröffentlichung von Liegenschaftszinssätzen für Wohnungseigentum mittels komplexer, statistischer Verfahren (Regressionsanalyse)
- Einhergehend mit der Untersuchung von Objektmerkmalen, die Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz haben





Vorgehensweise / Ermittlungsmethodik:

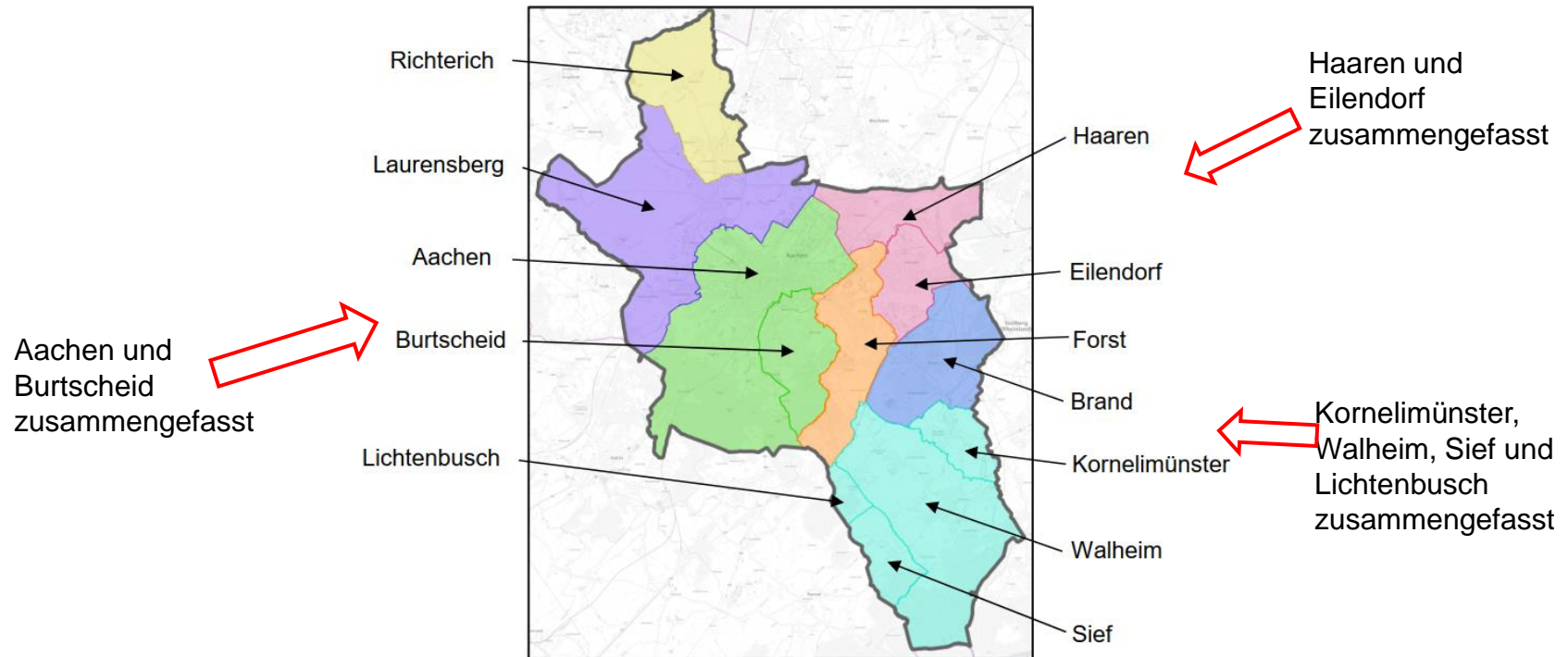
- Definition einer Stichprobe (Selektion der Kaufpreissammlung):
 - Teilmarkt: Wohnungseigentum (ohne EFH/ZFH)
 - Geeignete Kaufverträge (gewöhnlicher Geschäftsverkehr)
 - Vertragsjahr 2008 bis Ende 2022
 - Nach Liegenschaftszinssatz ausgewertete Kauffälle
 - D. h. ausführliche Informationen zu individuellen Objektmerkmalen liegen vor

→ rd. **13.100** Kaufverträge (9.200 Stadt Aachen, 3.900 ehem. Kreis Aachen)

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum



Definition von Gebieten mit jeweils vergleichbaren Marktgeschehen



In der Stadt Aachen: Gebietsgliederung anhand von Gemarkungen

Im ehem. Kreis Aachen (Nordkreis): aufgeteilt nach Kommunen

Eifelkommunen: Monschau, Roetgen und Simmerath zusammengefasst



- Untersuchung möglicher **signifikanter Objektmerkmale** mittels einer multiplen linearen Regressionsanalyse (analog zu den Immobilienrichtwerten)

Frage 1:

Welche Objektmerkmale haben einen signifikanten Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz ?

Frage 2:

Wie groß ist der Einfluss eines signifikanten Objektmerkmals und deren einzelnen Ausprägungen auf den Liegenschaftszinssatz ?



Ergebnis der Regressionsanalyse:

- Signifikante Merkmale:
 - Wohnfläche
 - Restnutzungsdauer
 - Marktübliche Nettokaltmiete in €/m²
 - Verkaufsumstand
 - Vermietungssituation
 - Vertragsjahr (zur Indexierung der Liegenschaftszinssätze)
- Nicht signifikante Merkmale sind u. a.
 - Ausstattungsstandard
 - Balkon/Terrasse
 - Aufzug
 - Geschosslage

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum



Ableitung **gebietstypischer Liegenschaftszinssätze** für ein Normobjekt:

Gebiet der Stadt Aachen	gebietstypischer Liegenschaftszinssatz des Normobjektes
Aachen/Burtscheid	0,20
Brand	0,77
Eilendorf/Haaren	1,02
Forst	1,10
Kornelimünster/Walheim/ Lichtenbusch/Sief	0,82
Laurensberg	0,41
Richterich	1,34

Stadt/Gemeinde	gebietstypischer Liegenschaftszinssatz des Normobjektes
Alsdorf	1,57
Baesweiler	1,04
Eschweiler	1,58
Herzogenrath	0,95
Monschau/Roetgen/Simmerath	1,26
Stolberg (Rhld.)	1,48
Würselen	0,81

Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2023 (Kapitel 6.1.3)

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum



Anwendungshilfe: Spanne der Einzelauswertungen aus 2022 für die jeweiligen Gebiete

Gebiet der Stadt Aachen	Spannen und zugehörige Anzahl der Liegenschaftszinssätze nach Einzelauswertung aus der Kaufpreissammlung aus 2022	
Aachen/Burtscheid	-4,1 - 5,9	409
Brand	-1,3 - 4,3	40
Eilendorf/Haaren	-1,3 - 5,8	70
Forst	-1,8 - 4,3	73
Kornelimünster/Walheim/ Lichtenbusch/Sief	-1,1 - 4,0	19
Laurensberg	-1,8 - 4,8	75
Richterich	-0,8 - 3,6	15

Stadt/ Gemeinde	Spannen und zugehörige Anzahl der Liegenschaftszinssätze nach Einzelauswertung aus der Kaufpreissammlung aus 2022	
Alsdorf	-1,0 - 4,5	61
Baesweiler	-0,9 - 3,0	10
Eschweiler	-1,2 - 6,1	79
Herzogenrath	-2,5 - 3,2	91
Monschau/Roetgen/Simmerath	0,2 - 3,4	21
Stolberg (Rhld.)	-2,9 - 4,8	78
Würselen	-2,4 - 3,9	63

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum



Beispiel signifikanter Merkmale in der Stadt Aachen:

Wohnfläche (m ²)	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)
20	0,21
30	0,15
40	0,10
50	0,05
60	0
70	-0,05
80	-0,10
90	-0,15
100	-0,21
110	-0,26
120	-0,31
130	-0,36
140	-0,41
150	-0,46
160	-0,52

Verkaufsumstand	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)
Weiterverkauf	0
Erstverkauf aus Umwandlung	-1,07
Erstverkauf aus Neubau	-1,48

Vermietungssituation	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)
unvermietet	0
vermietet	0,44

HINWEIS:

Interpolation zw. den Werten
möglich, Extrapolation nicht



Anwendungsbeispiel: Ermittlung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes

Merkmal	Gebietstypischer Liegenschaftszinssatz (incl. Normobjekt)	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2023	01.01.2023	
Gebiet	Laurensberg	Laurensberg	
Wohnfläche	60 m ²	127 m ²	-0,35
Restnutzungsdauer	50 Jahre	55 Jahre	0,10
Nettokaltmiete	7 €/m ²	10,3 €/m ²	0,70
Vermietungssituation	unvermietet	unvermietet	0,00
Verkaufsumstand	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0,00
Die Addition der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Wert von			0,45
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	0,41	+ 0,45	0,86 ≈ 0,9

Hinweis im GMB 2023:

Die auf einzelne Merkmale bezogenen Zu- und Abschläge bedürfen der sachverständigen Einordnung. Abweichungen von den Ergebnissen der zugrundeliegenden statistischen Auswertungen sind aufgrund individueller Objektmerkmale zulässig (z. B. mithilfe von Fachliteratur)



FAZIT

- Ermittlung der Liegenschaftszinssätze fußt auf große Datengrundlage (Kaufpreise seit 2008)
- Bessere Differenzierung der Liegenschaftszinssätze durch detaillierte, räumliche Gliederung
- Berücksichtigung signifikanter Objektmerkmale durch Umrechnungskoeffizienten
- Angabe von Spannen der Einzelauswertungen als Anwendungshilfe
- Liegenschaftszinssatz ist abschließend noch sachverständig zu würdigen und ggf. aufgrund von Objektbesonderheiten anzupassen (insb. bei außergewöhnlichen Objektmerkmalen)

AUSBLICK:

- Jährliche Fortschreibung der Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum
 - für GMB 2024: Prüfung und ggf. Überarbeitung der Gebiete
 - Überprüfung der aktuellen und potentieller Objektmerkmale auf statistische Signifikanz
- In Planung:
 - Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen (inkl. Umrechnungskoeffizienten) für weitere Marktsegmente und für Sachwertfaktoren mithilfe der vorgestellten Methodik



Änderungen durch Inkrafttreten der neuen ImmoWertV (ImmoWertV 2021) zum 01.01.2022:

Ziel: Vereinheitlichung der Immobilienbewertung in Deutschland	
Höhere Verbindlichkeit	Modellansätze der ImmoWertV sind verbindlich anzuwenden (z. B. Modellansätze für Bewirtschaftungskosten und Gesamtnutzungsdauer)
AGVGA.NRW Standardmodelle	AGVGA.NRW-Standardmodelle sind nicht mehr anzuwenden Standardmodelle entsprechen weitestgehend den Vorgaben der ImmoWertV
Stärkung des Grundsatzes der Modellkonformität	Beachten Sie die Modellbeschreibungen in den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse

NEU AUF BORIS.NRW :

AGVGA.NRW-Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA-Standardmodellen

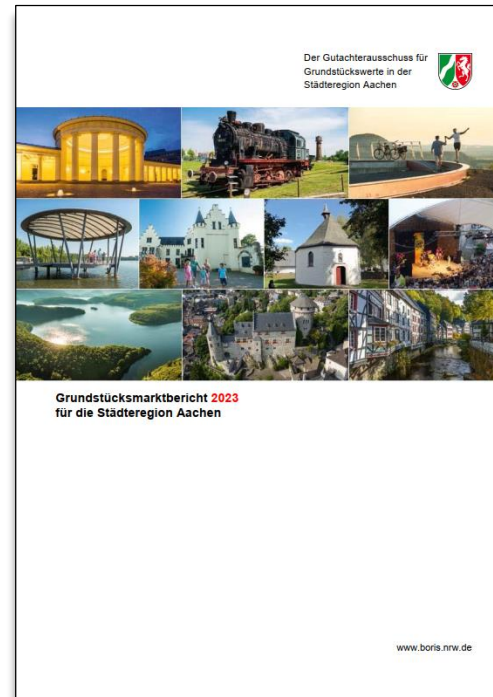


Grundstücksmarktbericht 2023 – Was ist neu ?

Erhöhte Anforderungen an die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten durch Inkrafttreten der ImmoWertV 2021

Neuigkeiten im GMB 2023:

- 1) Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum
- 2) Erbbaurechtskoeffizienten





Bewertung von Erbbaurechten nach ImmoWertV 2021

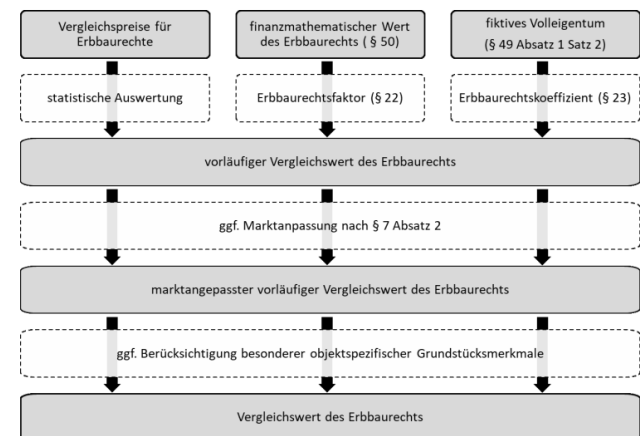
- **ImmoWertV 2010: 6 „Erbbau“- Nennungen in einem Absatz zum Thema „Marktanpassungsfaktoren §14“**

2. Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den finanzmathematisch errechneten Werten von entsprechenden Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken abgeleitet werden (Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren).

- **ImmoWertV 2021: 6 Paragraphen (ein ganzer Unterabschnitt) sowie geplante Anwendungshilfen in der ImmoWertA**

➔ Gesetzgeber räumt Bewertung von Erbbaurechten viel Platz ein und konkretisiert diese

- u. a. Ablaufschema nach ImmoWertA (3. Entwurfsfassung)
- Gestiegene Anforderungen an die Gutachterausschüsse bezüglich der Ableitung von für die Wertermittlung erforderlichen Daten





Begrifflichkeiten im Erbbaurecht

- **Erbbaurecht**
 - Grundstücksgleiches Recht des Erbbauberechtigten, auf einem fremden Grundstück ein Gebäude zu errichten und zu nutzen.
 - Das Recht ist auf eine bestimmte Zeit vereinbart (bei Wohnzwecken i. d. R. 99 Jahre)
 - Erbbauberechtigter zahlt Erbbaurechtsgeber einen Zins (Erbbauzins)
- **Erbbauzinssatz (Prozentsatz):**
 - Zinssatz ist der Prozentsatz, mit dem der Bodenwert des Erbbaugrundstückes verzinst wird.
 - i. d. R. nur bei der Erbbaurechtsbegründung zur erstmaligen Berechnung des Erbbauzinses von Bedeutung
- **Erbbauzins (Geldbetrag):**
 - Der i. d. R. jährlich an den Erbbaurechtsgeber zu zahlende Geldbetrag zur Nutzung des Erbbaugrundstückes
- **Anpassung des Erbbauzinses (Wertsicherungsklausel)**
 - Üblicherweise Anpassung des Erbbauzinses an die allgemeine Preisentwicklung über VPI
 - Eine Anpassung an ein verändertes Bodenwert-Niveau ist bei Wohnzwecken nicht zulässig
- **Heimfall**
 - Vorzeitiges Ende des Erbbaurechtes vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit. Das Erbbaurecht wird an den Grundstückseigentümer zurück übertragen.
- **Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf**



Teilmärkte im Erbbaurecht

- **Teilmarkt Erbbaugrundstücke**
 - Es wird ein Erbbaugrundstück (unter dem Gebäude) verkauft.
 - Der Käufer wird neuer Erbbaurechtsgeber und erhält dann den Erbbauzins
 - Käufer ist der Erbbauberechtigte => Erbbaurecht kann abgelöst werden und es kann aus Grundstück und Gebäude wieder Normaleigentum werden
- **Teilmarkt Erbbaurechte**
 - Es wird das Erbbaurecht (also das Gebäude) verkauft.
 - Der Käufer wird neuer Erbbauberechtigter und steigt i.d.R. in den vorhandenen Erbbaurechtsvertrag ein und ist verpflichtet den Erbbauzins zu zahlen
- **Teilmarkt Wohnungs-Erbbaurecht**
 - Es wird eine Eigentumswohnung in einem Objekt verkauft, das auf einem Erbbaugrundstück errichtet worden ist.
 - Der Käufer wird Wohnungseigentümer, er ist Teil der Eigentümergemeinschaft und zahlt i.d.R. entsprechend seines Miteigentumsanteils einen anteiligen Erbbauzins an den Grundstückseigentümer
- **Teilmarkt Teileigentums-Erbbaurecht**
 - Es wird eine nicht zum Wohnen genutzte Einheit (Büro-/Praxis- oder Geschäfts-Einheit, Tiefgaragenstellplatz o.ä.) verkauft (ansonsten vgl. Teilmarkt Wohnungserbbaurecht)



- **Drei große Ausgeber von Erbbauerechten**
 - Größter Ausgeber ist die Stadt Aachen zusammen mit den von ihr verwalteten Stiftungen
 - Domkapitel Aachen
 - Weitere kirchliche Eigentümer (Erzbistum Köln, Pfarrgemeinden mit einzelnen Fällen)
 - Private Erbbauerechtsgeber nur ganz vereinzelt
- **Zwei unterschiedliche Tendenzen:**
 - Kirchliche Träger lösen z. Zt. die Erbbauerechte eher ab (ältere Erbbauerechtsverträge 1950- bis 1960-er Jahre)
 - Stadt Aachen betreibt aktiv Vergabe von neuen Erbbauerechten (z.B. neuer Bauabschnitt Neubaugebiet Kornelimünster)
 - Wohnbaugrundstücke für EFH / ZFH, aber auch für MFH
 - Erbbauerechte unter bestehenden (historischen) Gebäuden
- Ratsbeschluss der Stadt Aachen vom 31. August 2021 zur Differenzierung des **Erbbauzinssatzes** bei der Vergabe von städtischen Grundstücken im Erbbauerecht (Vorlage - FB 23/0068/WP18)

Erbaurechte in der Städteregion Aachen



Grundstücksmarktbericht 2023, Kap. 3.5

Bebaute Erbaurechte

Art der Nutzung	Umsatz					
	[Anz]	2021 [ha]	[Mio. €]	[Anz]	2022 [ha]	[Mio. €]
bebaute Grundstücke	26	7,3	19,9	25	2,0	8,5
Wohnungserbaurecht	18	5,7	2,4	16	7,6	1,9
Teileigentumserbaurecht	1	0,1	0,1	1	0,9	0,8
Summe	45	13,1	22,4	42	10,5	11,1

Im Jahr 2022 in der SR AC 23 Fälle (+ 2 Erbaurechtsbestellungen):

- 16 Verkäufe von Ein- oder Zweifamilienhäusern
- 2 Verkäufe von Wochenendhäusern
- 5 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern bzw. Spezial-Immobilien (Gaststätte, Verbrauchermarkt)

Im Jahr 2023 in der SR AC 19 Fälle (bis Anfang September 2023) :

- 14 Verkäufe von Ein- oder Zweifamilienhäusern
- 4 Verkäufe von Wochenendhäusern
- 1 Verkauf eines Bürogebäudes



Grundstücksmarktbericht 2023, Kap. 3.5

Neubestellungen von Erbbauerechten

Bei einer Erbbauerechtsneubestellung wird der Erbbauzins mit Hilfe eines Erbbauzinssatzes festgesetzt. In der Regel wird bei einer Erbbauerechtsneubestellung kein Kaufpreis gezahlt. Auf Grund der geringen Anzahl an Erbbauerechtsneubestellungen und der unterschiedlichen Nutzung der Grundstücke, weisen die Erbbauzinssätze eine große Streuung auf. Daher ist keine Auswertung der Erbbauzinssätze möglich.

	2021		2022	
	[Anz]	[ha]	[Anz]	[ha]
Städteregion Aachen	8	1,9	2	1,1

Im Jahr 2022 in der SR AC 2 Fälle:

- 1 Erbbauerechtsbestellung für ein Wochenendhaus
- 1 Erbbauerechtsbestellung für einen Reiterhof

Im Jahr 2023 in der SR AC 5 Fälle (bis Anfang September 2023) :

- je eine Erbbauerechtsbestellung für
 - eine Bildungseinrichtung
 - ein Wochenendhaus
 - ein Einfamilienhaus
 - ein Gebäude für Freizeitgewerbe
 - ein Studentenwohnheim



Grundstücksmarktbericht 2023, Kap. 3.5

Erbbaugrundstücke

Bei Verkäufen von Erbbaugrundstücken handelt es sich in der Regel um Erbbaurechtsaufhebungen. Bei einer Erbbaurechtsaufhebung erwirbt der Erbbaurechtsnehmer das Erbbaugrundstück vom Erbbaurechtsgeber, um das Erbbaurecht gegebenenfalls in Normaleigentum umzuwandeln.

Art der Nutzung	Umsatz					
	[Anz]	2021 [ha]	[Mio. €]	[Anz]	2022 [ha]	[Mio. €]
bebaute Grundstücke	3	0,8	0,2	14	4,7	16,8

Im Jahr 2022 in der SR AC 14 Fälle:

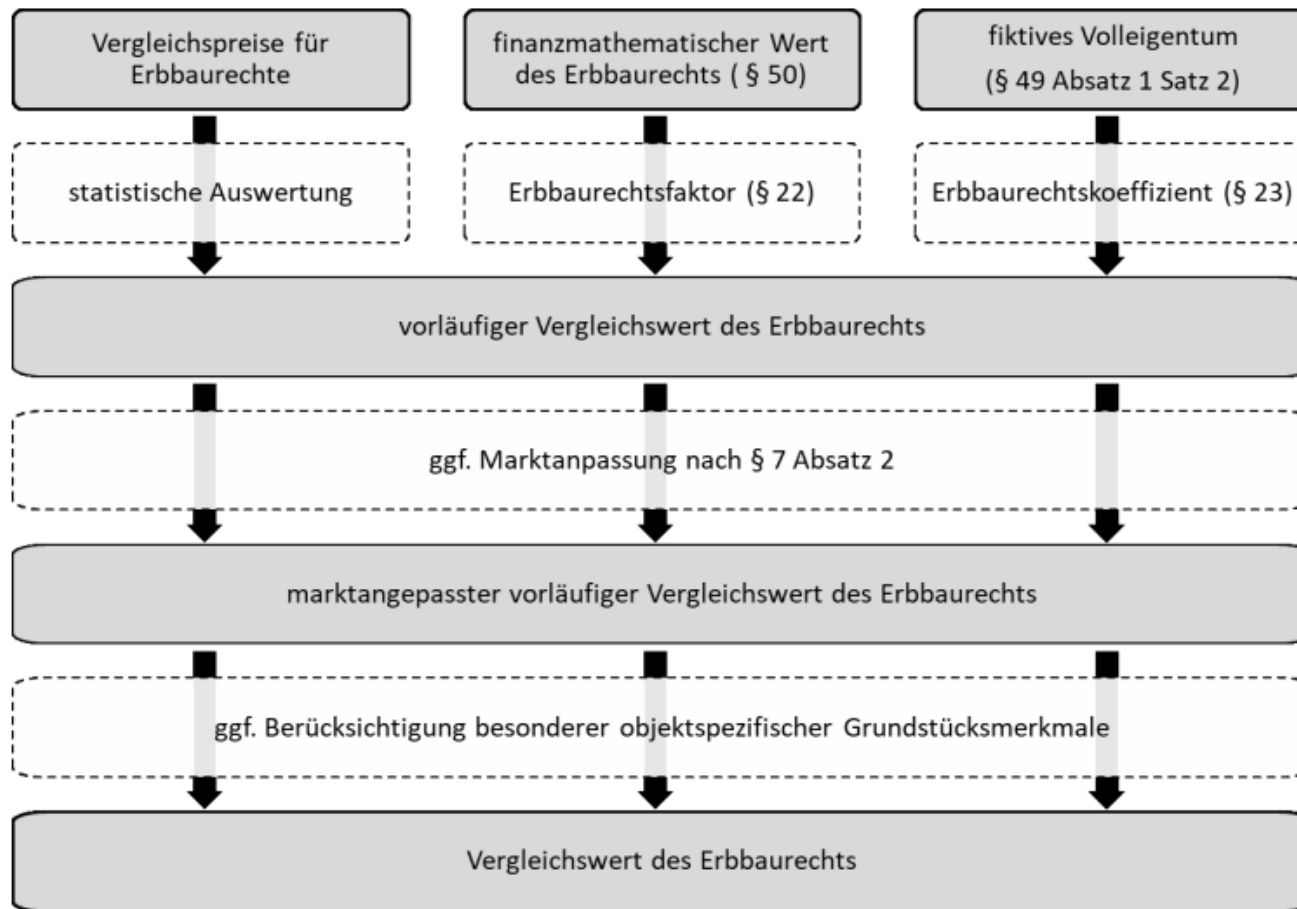
- 7 Verkäufe gewerblich genutzter Grundstücke in AC (Campus Melaten)
- 7 Erbbaurechtsaufhebungen in AL, BA und HE

Im Jahr 2023 in der SR AC 4 Fälle (bis Anfang September 2023):

- 3 Verkäufe gewerblich genutzter Grundstücke in AC (Campus Melaten)
- 1 Erbbaurechtsaufhebung in HE

=> eine zuverlässige Ableitung von Erbbaugrundstücks-Koeffizienten ist nicht möglich

Bewertung von Erbbaurechten nach ImmoWertV 2021



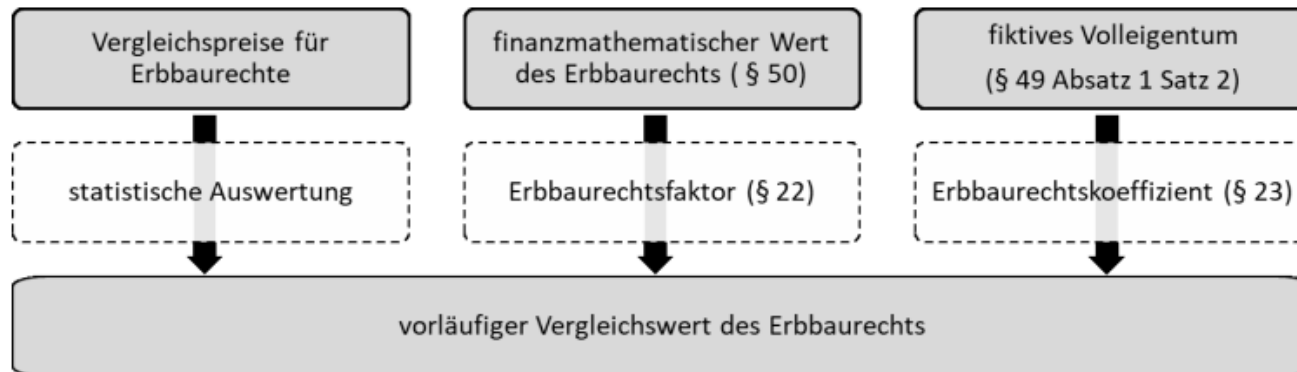
Ablaufschema nach ImmoWertA (3. Entwurfsfassung)

Bewertung von Erbbaurechten nach ImmoWertV 2021



Um zum vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts zu kommen, sind drei Möglichkeiten vorgesehen

- Statistische Auswertung von Vergleichspreisen für Erbbaurechte (Vergleichswertverfahren)
- Anbringen des Erbbaurechtsfaktors (§22) an den finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts (§ 50)
- Anbringen des Erbbaurechtskoeffizienten (§23) an den Wert für fiktives Volleigentum (§49)



- Daraus ergibt sich die Anforderung an die Gutachterausschüsse Erbbaurechtsfaktoren und / oder Erbbaurechtskoeffizienten abzuleiten



Erbaurechtsfaktoren oder Erbaurechtskoeffizienten ?

- Zur Ermittlung von Erbaurechtsfaktoren oder Erbaurechtskoeffizienten ist der Wert des fiktiven Volleigentums die Grundlage
- Bei den Erbaurechtsfaktoren werden die Einflussgrößen aus dem Erbaurechtsvertrag berücksichtigt
- Bei den Erbaurechtskoeffizienten bleiben diese unberücksichtigt

... Faktoren

$$\frac{\text{Kaufpreis Erbaurecht}}{\text{(fiktives Volleigentum - Bodenwert + „kapital. Erbbauzinsvorteil“)}}$$

Grafik: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl

... Koeffizienten

$$\frac{\text{Kaufpreis Erbaurecht}}{\text{fiktives Volleigentum}}$$

- Vorteil bei der Ermittlung und Anwendung von Erbaurechtskoeffizienten
 - Wert des fiktiven Volleigentums kann über die Immobilienrichtwerte ermittelt werden
 - Anwendung ist für die Sachverständigen einfacher zu handhaben
- Nachteil bei der Ermittlung und Anwendung von Erbaurechtskoeffizienten
 - Besonderheiten des Erbaurechtsvertrags werden nicht berücksichtigt. Diese sind aber in der Regel schwer zu quantifizieren.



Erbaurechtskoeffizienten für die Städteregion Aachen (ImmoWertV 2021)

Ermittlung und Veröffentlichung von Erbaurechtskoeffizienten

- für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Städteregion
 - Auswertung von 112 geeigneten Erbaurechtsverkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern im Erbaurecht zwischen 2014 und 2023
- für Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen
 - Auswertung von 154 geeigneten Wohnungserbaurechtsverträgen zwischen 2008 und 2023

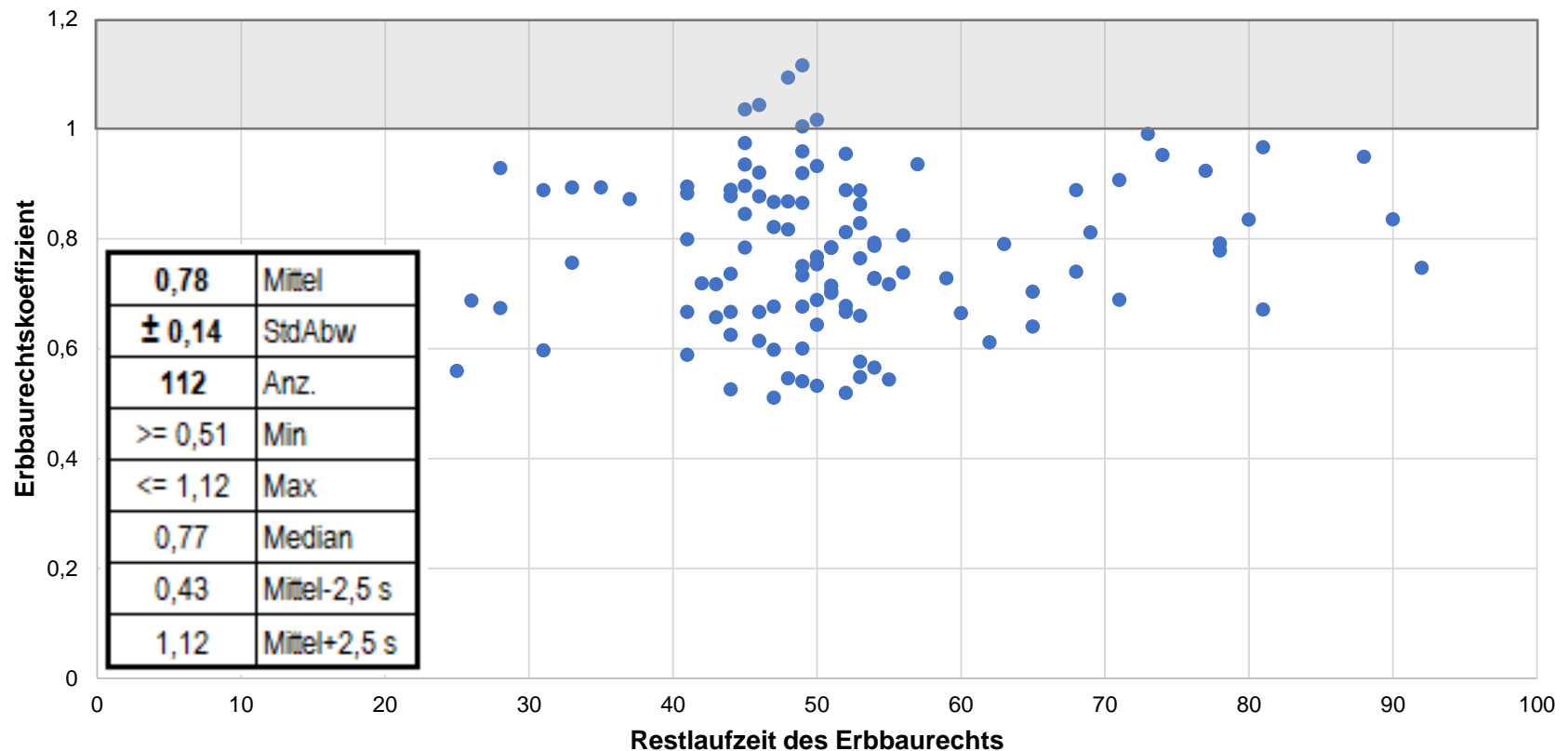
Wie gelangt man an den Wert des fiktiven Volleigentums?

- Über den Immobilienpreiskalkulator unter www.boris.nrw.de
- Über eines der anerkannten Verfahren zur Wertermittlung
 - Sachwertverfahren
 - Ertragswertverfahren
 - Vergleichswertverfahren

Erbaurechtskoeffizienten Ein- und Zweifamilienhäuser in der Städteregion Aachen



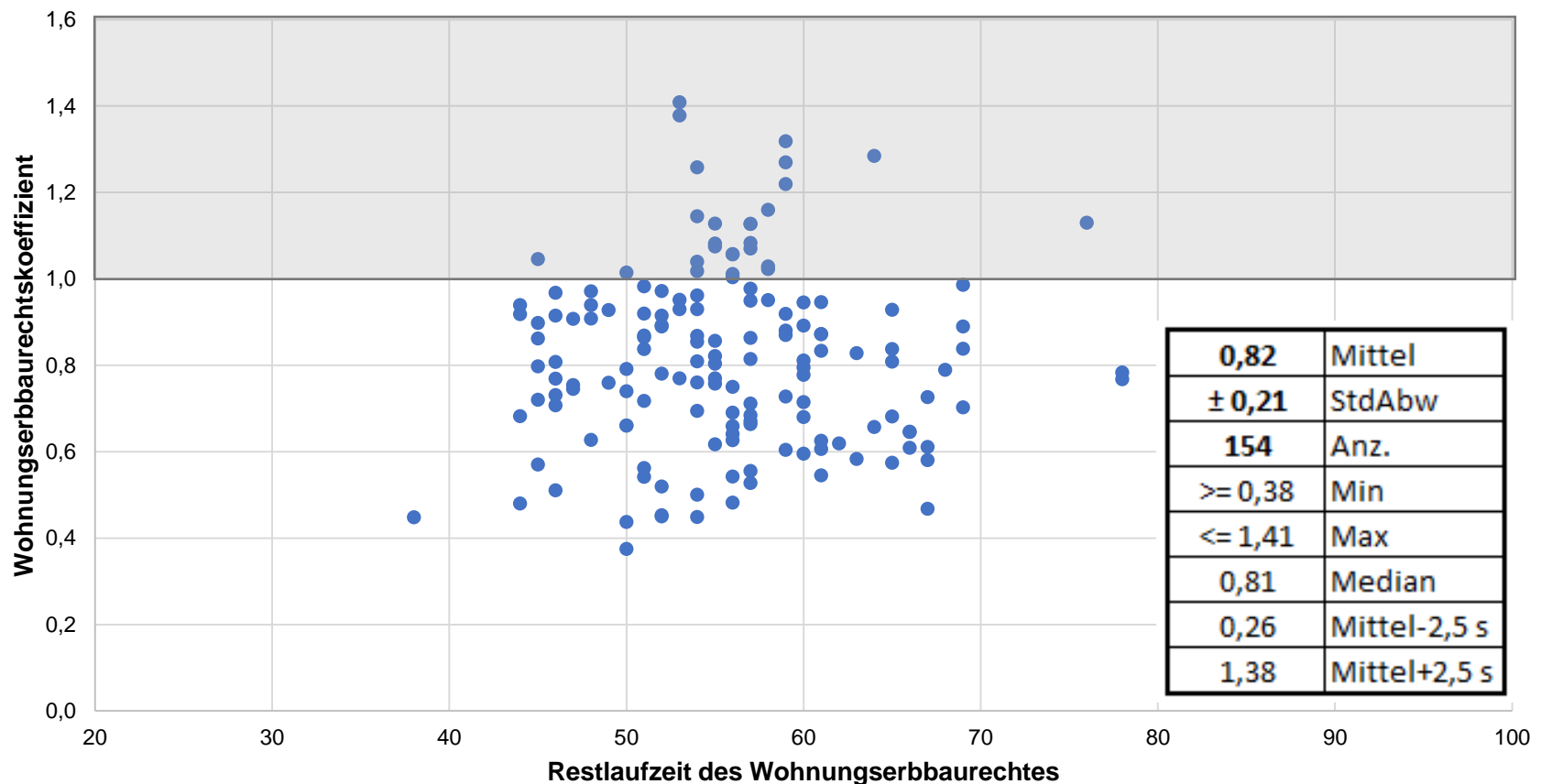
Erbaurechtskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhäuser in der
Städteregion Aachen
Kauffälle zwischen 2014 und 2023



Wohnungs-Erbbaurechtskoeffizienten in der Stadt Aachen



Wohnungserbbaurechtskoeffizienten in der Stadt Aachen Kauffälle zwischen 2008 und 2023





Immobilienmarkt Aktuell

Aktuelle Zahlen zum Immobilienmarkt



- In 2022: Unterjährige, tlw. gegenläufige Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt aufgrund veränderter, wirtschaftlicher Rahmenbedingungen:
 - Gestiegene Bauzinsen
 - Steigerungen der Bau- und Energiekosten
 - Gestiegene Inflation

WEITER DYNAMISCHE ENTWICKLUNG

Immobilienpreise steigen auf Rekordhoch

VON MARKUS FRÜHAUF - AKTUALISIERT AM 10.05.2022 - 11:53

Immobilien in Metropolen

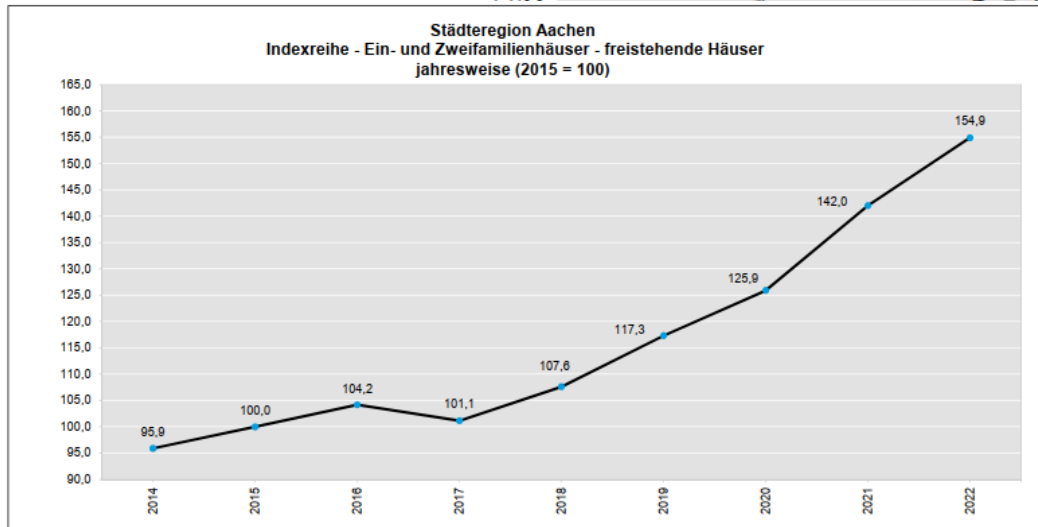
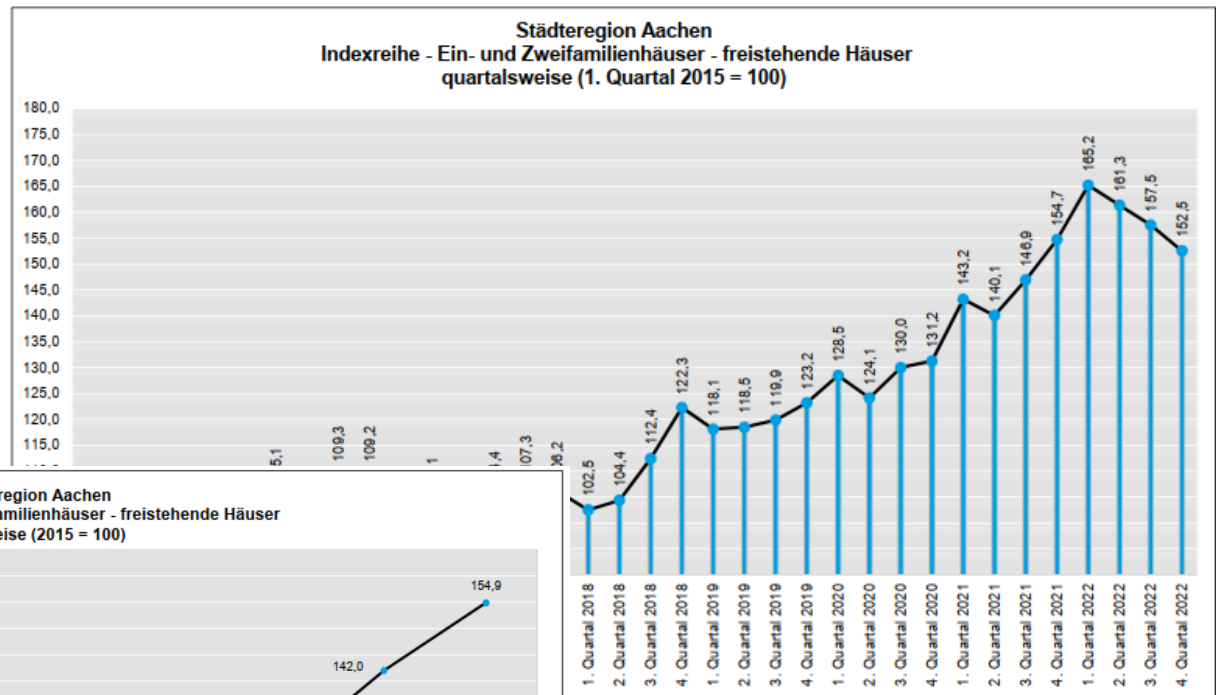
Kaufen wird günstiger, Mieten steigen

Stand: 14.07.2022 15:45 Uhr



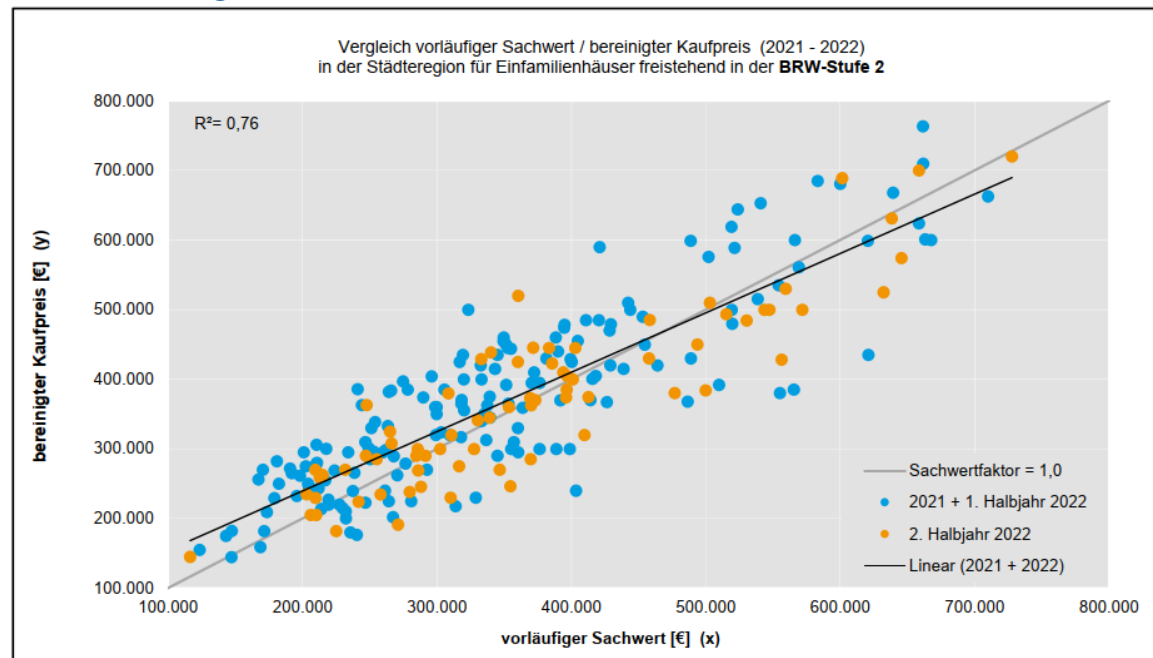
Im GMB 2023:

Quartalsweise Indexzahlen





- Die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten des Grundstücksmarktberichts werden i. d. R. aus zwei bzw. drei Auswertejahrgängen ermittelt
- **Im GMB 2023:** Farbliche Darstellung der ausgewerteten Kaufpreise aus dem 2.HJ 2022 als Anwendungshilfe





Motivation

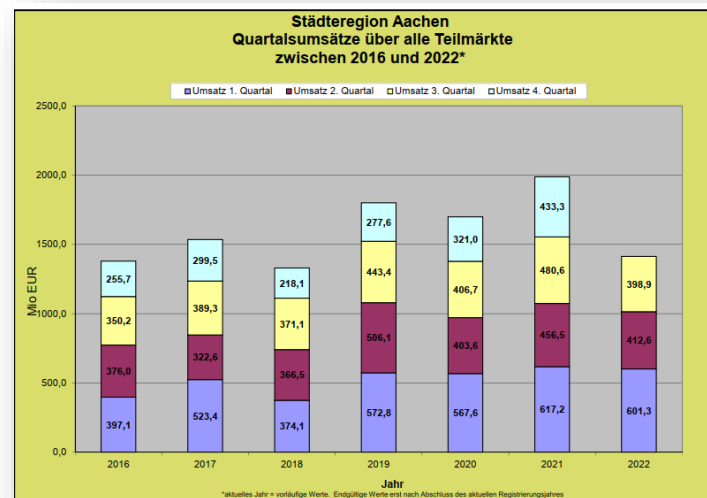
- Daten des Grundstücksmarktberichts beziehen sich auf den 1.1. eines Jahres)
- Stichtagsprinzip: Für aktuelle Wertermittlungstichtage sind die Daten aus dem Grundstücksmarktbericht sachverständig zu würdigen und ggf. an die vorherrschenden Marktverhältnisse anzupassen
- Einschätzung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu einem aktuellen Wertermittlungstichtag i. d. R. schwierig
- Hohe Nachfrage nach aktuellen, unterjährigen Zahlen zum Immobilienmarkt



Bisherige unterjährige Veröffentlichung: Quartalsumsatzzahlen

- Reine Umsatzzahlen (Anzahl erfasster Verträge und Geldumsatz)
- Statische Darstellung
- Zusammenfassung verschiedener Marktsegmente

Bsp.: Umsatzzahlen zu unbebauten Grundstücken: Keine weitergehende Differenzierung nach Nutzungsart





Neue, unterjährige Veröffentlichung: Immobilienmarkt Aktuell

- Fokussierung auf die wesentlichsten Teilmärkte bzw. Marktsegmente
 - Unbebaute Baugrundstücke (individueller Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau)
 - Bebaute Grundstücke
 - Ein- und Zweifamilienhäuser (Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung)
 - Mehrfamilienhäuser
 - Wohnungseigentum
 - Differenzierung nach Verkaufsumstand (Weiterverkauf, Erstverkauf aus Umwandlung, Erstverkauf aus Neubau)
 - vorläufige Indexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend und Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser) und Wohnungseigentum



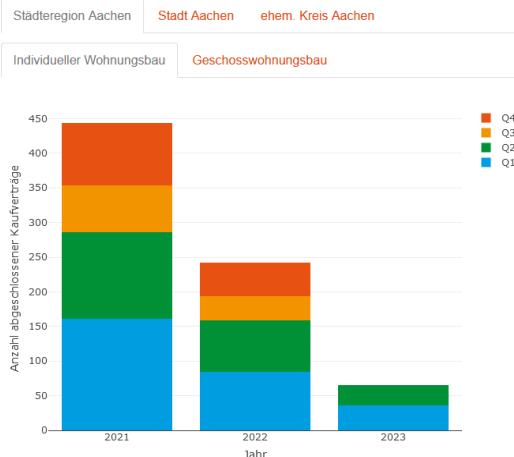
Neue, unterjährige Veröffentlichung: Immobilienmarkt Aktuell

- Ableitung der Zahlen aus dem aktuellsten Datenbestand der Kaufpreissammlung
- Interaktive Gestaltungsmöglichkeiten der Diagramme und Grafiken
- Modernes und intuitives Design

3 Unbebaute Baugrundstücke

Das Marktsegment der unbebauten Baugrundstücke wird für die Bereiche individueller Wohn- und Geschosswohnungsbau (offen und geschlossen) betrachtet. Im Bereich Geschosswohnungsbau werden 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

Veröffentlichungszyklus



Zahlen des

1. Quartals

Veröffentlichung Immobilienmarkt Aktuell: Ende Mai/Anfang Juni

2. Quartals

Veröffentlichung Immobilienmarkt Aktuell: Ende August/Anfang September

3. Quartals

Veröffentlichung Immobilienmarkt Aktuell: Ende November/Anfang Dezember

4. Quartals

Veröffentlichung Grundstücksmarktbericht: Mitte/Ende März (Folgejahr)



The screenshot shows the GARS.NRW website interface. At the top left is the logo 'GARS.NRW'. At the top right is the text 'Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen' and the same shield logo. Below this is a navigation bar with links: 'Startseite', 'Kontakt', 'Impressum', 'Datenschutzerklärung', and 'Login'. A banner image shows various real estate scenes. A left sidebar menu is open, listing categories like 'Der Gutachterausschuss', 'Produkte', 'BORIS-NRW', 'Service', and 'Erreichbarkeit'. Under 'Produkte', a sub-menu is displayed with items: 'Bodenrichtwerte', 'Immobilienrichtwerte', 'Grundstücksmarktbericht', 'Kaufpreissammlung', 'Preisentwicklung Eigentumswohnungen', 'Immobilienmarkt aktuell' (circled in green), 'Umsatzdaten in der Städteregion Aachen', and 'Verkehrswertgutachten'. The main content area shows the title 'Immobilienmarkt aktuell' in red, underlined text, followed by introductory text about sales data and a note about future publications.

www.gars.nrw/staedteregion-aachen



**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!**

Kommen Sie gut nach Hause! 😊



Kontakt:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

A 62.3 – Gutachterausschuss, Immobilienbewertung

Mail: gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de

Hotline: 0241-5198 2555

Internet: boris.nrw.de

gars.nrw/staedteregion-aachen