



# Wertgutachten

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB



Objektart	Entwicklungsgrundstück (Baufeld 5)
Objektadresse	Büchel (ohne Hausnr.) in 52062 Aachen
Ortsbesichtigung	29.03.2022
Wertermittlungsstichtag	01.07.2022
Gutachtennummer	104122-2
Auftraggeber/in	Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen (SEGA)

---

Bodenwert nach Bodenrichtwert	2.360.000 €
Marktüblicher Bodenwert nach Residualwertermittlung	2.000.000 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>2.000.000 €</b>

---

Düsseldorf, den 07.11.2022

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Allgemeine Angaben**

- 1.1 Objekt
- 1.2 Auftrag
- 1.3 Stichtag
- 1.4 Ortsbesichtigung
- 1.5 Sachverständiger
- 1.6 Vom Auftraggeber übergebene und herangezogene Unterlagen
- 1.7 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte
- 1.8 Besondere Bemerkungen

### **2. Grundstück**

- 2.1 Grundbuchsituation
- 2.2 Bauplanungs- und -ordnungsrechtliche Situation
- 2.3 Sonstige Rechte und Belastungen
- 2.4 Beschaffenheit des Grundstücks
- 2.5 Standortanalyse

### **3. Zukünftige bauliche Nutzung**

- 3.1 Planungsstand
- 3.2 Flächenangaben und Maß der baulichen Nutzung

### **4. Wertermittlung**

- 4.1 Zusammenfassende Beurteilung und Wahl des Wertermittlungsverfahrens
- 4.2 Bodenwertermittlung
- 4.3 Residualwertermittlung

### **5. Verkehrswert**

#### **Anlagen**

- Anlage 1 Übersichtsplan
- Anlage 2 Stadtkartenauszug
- Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4 Planungsstand
- Anlage 5 Fotodokumentation

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Objekt

Objektart	Entwicklungsgrundstück (Baufeld 5)
Objektlage	Büchel (ohne Hausnr.) in 52062 Aachen

### 1.2 Auftrag

Auftraggeber/in	Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG Mefferdatisstr. 16-18 52062 Aachen
Auftrag vom	07.04.2022
Auftragszweck	Wertermittlung im Rahmen der geplanten Konzeptvergabe
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Das Gutachten ist nur für o.g. Auftraggeber und Zweck bestimmt. Änderungen, Fortschreibung, Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder dessen Inhalte sind nur mit Zustimmung des Verfassers gestattet.

### 1.3 Stichtag

Auftragsgemäß wird der 01.07.2022 als Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag gewählt.

### 1.4 Ortsbesichtigung

Datum	29.03.2022
Uhrzeit	ca. 12:00 bis 13:00 Uhr
Teilnehmer	Christoph Guth, SEGA Dennis Bhogal, Immobilienbewertung Engel Christoph Engel, beauftragter Sachverständiger

Die Ortsbesichtigung wurde in dem für die Wertermittlung erforderlichen Umfang stichprobenhaft durchgeführt. Es wird vorausgesetzt, dass die nicht besichtigten bzw. einsehbaren Flächen in ihren wertbestimmenden Merkmalen mit den besichtigten Flächen übereinstimmen.

### 1.5 Sachverständiger

Christoph Engel	Dipl.-Kfm., M.Sc. Real Estate Valuation, von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
-----------------	--

## **1.6 Vom Auftraggeber übergebene und herangezogene Unterlagen**

Grundbuchauszug vom 05.04.2022  
Übersicht der Baufelder gemäß aktuellem Planungsstand vom 13.05.2022  
Negativauskunft Baulasten des Bauaufsichtsamtes per E-Mail vom 17.05.2021  
Hydrogeologischer Bericht vom 09.12.2021  
Diverse archäologische Unterlagen  
Stellungnahme der Abteilung Gewässerschutz vom 14.03.2016  
Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 24.01.2022

## **1.7 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte**

Übersichtsplan, Stadtkartenausatzug und Liegenschaftskarte von [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)  
Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses von [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)  
Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses von [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)  
Bauplanungs- und -ordnungsrechtliche Informationen von [geoportal.aachen.de](http://geoportal.aachen.de)  
Mündliche Auskünfte im Rahmen des Ortstermins  
Allgemeine Recherche zu Standort- und Marktdaten

## **1.8 Besondere Bemerkungen**

Diese Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV vom 14.07.2021. Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen. Für Vermögensschäden ist die Haftung auf 3 Jahre beschränkt.

Die Wertermittlung basiert auf der Ortsbesichtigung sowie den o.g. Unterlagen und Auskünften, die dem Gutachten, je nach Möglichkeit nur eingeschränkt bzw. auf Plausibilität geprüft, als richtig zugrunde gelegt werden. Mündliche Auskünfte von Amtspersonen können gemäß Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Sie werden im Gutachten ggf. zu Informationszwecken wiedergegeben. Für ihre Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden.

Flächenermittlungen sind nicht Teil des Auftrags. Die aus den Unterlagen übernommenen bzw. aus den Plänen oder Verhältniswerten näherungsweise ermittelten Daten wurden soweit möglich auf Plausibilität geprüft und werden als richtig vorausgesetzt. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße genommen, alle Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass alle öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren etc., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind, sofern im Gutachten nichts Gegenteiliges vermerkt wurde. Des Weiteren wird als Prämisse vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen und die Nutzung des Bewertungsobjekts genehmigt wurden bzw. ohne weitere Kosten genehmigungsfähig sind. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher und ggf. privatrechtlicher Bestimmungen erfolgte nicht.

## 2. Grundstück

Das Bewertungsgrundstück ist Teil des Entwicklungsareals "Altstadtquartier Büchel" und noch nicht parzelliert. Laut Angabe der Auftraggeberin ist geplant, die Freiflächen zwischen den zukünftigen Gebäuden im Eigentum der Stadt zu belassen. Die Größe der Baugrundstücke entspricht demnach der Grundfläche der geplanten Gebäude zzgl. eventueller Hofflächen. Der Wertermittlung wird auftragsgemäß der Planungsstand vom 13.05.2022 gemäß Anlage 4 zugrunde gelegt. Das Bewertungsgrundstück ist dort als Baufeld 5 mit einer Größe von 786 m<sup>2</sup> bezeichnet (s. Anlage 4).

**Bewertungsrelevante Grundstücksfläche nach Parzellierung** **786 m<sup>2</sup>**

Sollte die Grundstücksfläche nach Parzellierung von der angenommenen Größe abweichen, ist das Gutachten ggf. anzupassen. Der wesentliche Wertparameter für den Grundstückswert ist jedoch die zulässige bauliche Ausnutzung. Sollte das Grundstück abweichend von der aktuellen Planung auch Freiflächen umfassen, wird darauf hingewiesen, dass der Bodenwert nicht linear auf Basis der m<sup>2</sup> Grundstücksfläche hochgerechnet werden kann.

### 2.1 Grundbuchsituation

Die Daten wurden dem Grundbuchauszug vom 05.04.2022 entnommen. Laut auftraggeberseitiger Angabe sind gegenüber dem dort verzeichneten Stand bislang keine Änderungen eingetreten und es bestehen keine unerledigten Eintragungsanträge.

Amtsgericht                      Aachen  
Grundbuch von                  Aachen  
Blätter                              23452

#### Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
12	Aachen	83	2435	Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Büchel 43	4.831 m <sup>2</sup>

#### Abteilung I (Eigentümer)

Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG

#### Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Die Eintragungen in Abteilung II beziehen sich, soweit aus den vorliegenden Unterlagen und erhaltenen Informationen ersichtlich, auf Teilbereiche des Flurstücks 2435, die außerhalb der zu bewertenden Grundstücksfläche liegen.

Im Rahmen der weiteren Entwicklung werden ggf. neue Eintragungen in Abt. II erforderlich. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass diese nur in einem für die Errichtung und Nutzung der baulichen Anlagen erforderlichen und marktüblichen Umfang erfolgen und kein wesentlicher Werteeinfluss aus ihnen hervorgeht.

#### Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Die Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs werden hier nicht wiedergegeben. Sie bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt, da sie sich in der Regel nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf den Kaufpreis auswirken können.

## 2.2 Bauplanungs- und -ordnungsrechtliche Situation

### Flächennutzungsplan

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen.

### Bebauungsplan

Laut Geodatenportal der Stadt Aachen existiert für den Bereich des Bewertungsobjekts kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Es befindet sich jedoch ein Bebauungsplan mit der Nummer 999 in Aufstellung (die bisherige Nummer A 250 wird nicht weiter verfolgt). Ziel des Bebauungsplans für den Bereich des Bewertungsobjekts ist die städtebauliche Aufwertung und Entwicklung einer angemessenen städtebaulichen Struktur und architektonischen Gestaltung mit einem vielfältigen innen- bzw. altstadttypischen Nutzungsangebot. Laut Angabe der Auftraggeberin wird der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans erst im Sommer 2024 erwartet. Der Wertermittlung wird auftragsgemäß der Planungsstand vom 13.05.2022 gemäß Anlage 4 und die auftraggeberseitig mitgeteilten Angaben zugrunde gelegt. Sollten sich die planungsrechtlichen Vorgaben ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.

### Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung "Innenstadt", die eine „Pufferzone“ zum Schutz des Welterbes Dom schaffen und die historische städtebauliche Struktur sichern soll. Bei der Neuentwicklung des Grundstücks sind die Vorgaben der Satzung einzuhalten bzw. mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Vorgaben der Satzung bereits beim aktuellen Planungsstand und der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden bzw. werden und darüber hinaus kein wesentlicher Werteeinfluss für den unbebauten Bereich des Bewertungsgrundstücks aus der Satzung resultiert.

Des Weiteren liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des Bodendenkmals "Römisches bis neuzeitliches Stadtviertel Büchel". Insbesondere dürfte dadurch ein zusätzlicher Aufwand durch eine fachmännische Begleitung bei Bodengriffen resultieren und es könnte zu Verzögerungen bei entsprechenden Funden kommen. Da dies jedoch die gesamte Altstadt betreffen dürfte, wird der Werteeinfluss als gering eingeschätzt und sollte in den Bodenrichtwerten bereits berücksichtigt sein.

### Sanierungsgebiet

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Teilgebiets "Altstadtquartier Büchel" (Änderungssatzung vom 21.06.2022) innerhalb des Sanierungsgebiets "Innenstadt" vom 08.10.2002. Übergeordnetes Ziel ist die Entwicklung des Altstadtquartiers zu einem vollwertigen Teil der Aachener Altstadt. Schwerpunkte sind die Neuordnung der Antoniusstraße und die Neuentwicklung der südlich angrenzenden Flächen unter dem Leitgedanken der „Wiese“. Es handelt sich um ein Sanierungsverfahren im sogenannten Vollverfahren bzw. umfassenden Verfahren nach den Vorschriften der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch (BauGB). Dies umfasst auch die Genehmigungsvorbehalte nach den §§ 144 f. BauGB. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen können Ausgleichsbeträge von den Grundstückseigentümern erhoben werden. In welcher Höhe diese anfallen, kann aktuell noch nicht beurteilt werden. Auftragsgemäß erfolgt die Wertermittlung daher ausdrücklich ohne Berücksichtigung möglicher Ausgleichsbeträge. Sie sind im Rahmen der Verkaufsverhandlungen separat zu berücksichtigen.

### **Stellplatzsatzung**

Für das gesamte Stadtgebiet gilt eine Stellplatzsatzung. Da das Bewertungsgrundstück keine Freiflächen umfasst und aufgrund des Thermalquellzugs nur eine in der Höhe begrenzte Unterkellerung möglich ist, ist davon auszugehen, dass die erforderlichen Stellplätze zumindest teilweise abgelöst werden müssen. Da der Stellplatzbedarf auf Basis des aktuellen Planungsstands noch nicht belastbar ermittelt werden kann, bleibt die Stellplatzabläse auftragsgemäß unberücksichtigt und ist im Rahmen der Verkaufsverhandlungen separat zu berücksichtigen.

### **Sonstige Satzungen**

Laut Geodatenportal der Stadt Aachen liegt das Bewertungsgrundstück außerdem im Geltungsbereich einer Stadtbildsatzung, einer Vorkaufsrechtssatzung, einer Grün- und Gestaltungssatzung, einer Baumschutzsatzung, einer Satzung über Spielflächen für Kleinkinder und einer Wohnraumschutzsatzung. Für das Bewertungsobjekt geht aus diesen Satzungen kein besonderer Werteeinfluss hervor.

### **Entwicklungszustand / Erschließung**

Auftragsgemäß wird von baureifem Land gemäß § 3 ImmoWertV ausgegangen. Eventuell noch ausstehende Erschließungsmaßnahmen werden von der Auftraggeberin bzw. der Stadt bezahlt. Für die Wertermittlung wird von einem verkehrsmäßig (Erschließungsstraße) und technisch (Energie- und Wasserversorgung, Kanalisation, Telekommunikation) vollständig erschlossen und erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

### **Baulasten**

Gemäß E-Mail der Auftraggeberin vom 10.06.2022 sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen. Im Rahmen der weiteren Entwicklung können jedoch ggf. Baulasten erforderlich werden. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass diese nur in einem für die Errichtung und Nutzung der baulichen Anlagen erforderlichen und marktüblichen Umfang erfolgen und kein wesentlicher Werteeinfluss aus ihnen hervorgeht.

## **2.3 Sonstige Rechte und Belastungen**

Aus den vorliegenden Unterlagen und den erhaltenen Auskünften gehen keine sonstigen wertrelevanten Rechte, Belastungen, Beschränkungen oder Ähnliches hervor.

## **2.4 Beschaffenheit des Grundstücks**

### **Topografie**

Das 786 m<sup>2</sup> große Grundstück ist leicht unregelmäßig geschnitten (s. Anlage 3). Die Geländeoberfläche steigt nach Nordwesten etwas an, durch die ehemalige Bebauung mit dem Parkhaus und dem noch bestehenden Heizkraftwerk wurde das Geländeniveau jedoch weitgehend nivelliert. Zu den nördlichen Nachbargrundstücken besteht ein Höhenunterschied von wenigen Metern (nicht komplett einsehbar). Die durchschnittliche Grundstückstiefe und -breite beträgt jeweils ca. 25 bis 30 m.

### **Thermalquellzug und Grundwasser**

Unter dem Bewertungsgrundstück verläuft ein Thermalquellzug, der die Thermalquellen in der Aachener Innenstadt speist. Zudem liegt der Grundwasserspiegel nur wenige Meter unter der Geländeoberfläche. Alle Eingriffe in den Boden sind zum Schutz des Grundwassers und insbesondere des Thermalquellzugs daher mit der Unteren Wasserschutzbehörde abzustimmen und im Bebauungsplan soll eine maximale Aushubtiefe aufgenommen werden. Nach derzeitigem Stand dürfte die Errichtung eines Untergeschosses bzw. einer Tiefgaragenebene möglich sein. Dies wird für die Wertermittlung unterstellt. Das noch bestehende Bauwerk des ehemaligen Heizkraftwerks reicht laut Angabe ca. 4 m tief in den Boden und ist über einen Gang mit einem ehemaligen Kohlebunker verbunden, der bereits verfüllt wurde und im Boden verbleiben kann.

### **Baugrund**

Baugrunduntersuchungen sind nicht Teil des Auftrags und fallen nicht in das Fachgebiet des Verfassers. Entsprechende Gutachten lagen nicht vor. Es wird von einem hinreichend tragfähigen Baugrund ausgegangen. Gegenteilige Anzeichen waren nicht erkennbar.

### **Altlasten / Kontaminationen**

Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster lag nicht vor. Gemäß vorliegender Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 24.01.2022 zur Neuplanung des Altstadtquartiers Büchel liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich der Altlastenverdachtsfläche AS 1418. Im Bereich des ehemaligen Heizkraftwerks konnten keine Bodenuntersuchungen durchgeführt werden. Ansonsten wurden innenstadttypische Auffüllungen mit Anteilen von Bauschutt vorgefunden und eine Gefährdung des Grundwassers konnte ausgeschlossen werden. Sämtliche Erdarbeiten sind jedoch durch einen Sachverständigen für Altlasten / Bodenschutz zu überwachen und zu dokumentieren. Freiflächen sind je nach Nutzungsart mit einer Schicht unbelasteten Bodenmaterials zu versehen.

Da das Bewertungsgrundstück komplett überbaut werden soll, sind die Vorgaben für die Freiflächen nicht relevant. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Kosten für die Überwachung der Erdarbeiten sowie mögliche Bodensanierungskosten, insbesondere im bisher nicht untersuchten Bereich des ehemaligen Heizkraftwerks, bereits hinreichend im Bodenrichtwert berücksichtigt sind, da es sich um innenstadttypische Bodenbelastungen handelt. Die Kosten werden außerdem implizit in den Baukostenansätzen bei der Residualwertermittlung berücksichtigt.

### **Bestandsbebauung**

Am nördlichen Grundstücksrand befindet sich noch ein eingeschossiges Flachdachgebäude, in dem ein Heizkraftwerk untergebracht war. Das Gebäude ist laut Angabe noch nicht abgerissen worden, da es den Höhenunterschied zu den nördlich angrenzenden Nachbargrundstücken abfängt. Das Gebäude reicht laut Angabe ca. 4 m tief in den Boden und ist über einen Gang mit einem ehemaligen Kohlebunker verbunden, der bereits verfüllt wurde und im Boden verbleiben kann. Zumindest der oberirdische Teil des Gebäudes muss im Rahmen der Neuentwicklung unter Abstützung des Höhenunterschieds noch abgerissen werden. Es wird davon ausgegangen, dass der unterirdische Teil nur verfüllt werden muss. Die Mehrkosten für den Abriss und die Verfüllung werden nachfolgend nur implizit bei der Bemessung der Baukosten berücksichtigt, um eine Scheingenaugigkeit zu vermeiden.

## 2.5 Standortanalyse

### Makrolage

Die kreisfreie Stadt Aachen liegt im Südwesten von NRW und ist mit ca. 260.000 Einwohnern die westlichste deutsche Großstadt. Ihr Stadtgebiet grenzt unmittelbar an die Niederlande und Belgien. Düsseldorf, Köln und Bonn sind ca. 70 km nordöstlich bzw. östlich entfernt. In der Städteregion Aachen leben rd. 560.000 Menschen. Die Bevölkerungszahl ist in Aachen in den letzten fünf Jahren aufgrund positiver Wanderungssalden um ca. 5% gestiegen und auch für die kommenden Jahre gehen aktuelle Prognosen von einem weiteren Anstieg aus. Als Oberzentrum bzw. Regiopole bietet Aachen ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen und übernimmt mit einer Einzelhandelszentralität von rd. 121% auch eine wichtige Versorgungsfunktion für das Umland wahr. Überregional bekannt ist Aachen u.a. für seinen um 800 erbauten Dom, der bereits seit 1978 UNESCO-Weltkulturerbe ist, und die heißen Quellen, die bereits von den Römern genutzt wurden.

Aachen ist ein etablierter Wissenschafts- und Technologiestandort mit mehreren Hochschulen und Forschungseinrichtungen, wie der größten europäischen technischen Hochschule RWTH Aachen, der FH Aachen und mehreren Fraunhofer-Instituten. Auch die Wirtschaft ist von den Hochschulen und Forschungsinstituten geprägt. Mit rd. 9.500 Arbeitsplätzen ist die RWTH Aachen der größte Arbeitgeber der Stadt. Aachen ist ein Zentrum des Maschinenbaus und der neuen Technologien, doch auch die Automobilindustrie (FEV), die Lebensmittelindustrie (Zentis, Lambertz) und die Pharmaindustrie (Grünenthal) sind in der Stadt vertreten. Mit rd. 70% trägt jedoch das Dienstleistungsgewerbe zur Wirtschaftsleistung der Stadt bei. Die Arbeitslosenquote liegt in der Städteregion Aachen mit 7,2% leicht über dem Landesdurchschnitt von 6,7% und über dem bundesweiten Mittel von 5,1% (Stand März 2022).

### Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück ist Teil des Entwicklungsareals „Altstadtquartier Büchel“ in zentraler Lage der Innenstadt von Aachen. Südwestlich des Quartiers erstreckt sich die Fußgängerzone um den rd. 250 m entfernten Aachener Dom mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieangeboten. Die Haupteinkaufsstraße Adalbertstraße, ebenfalls als Fußgängerzone ausgewiesen, verläuft etwa 300 m südöstlich. Ansonsten wird die Umgebung von einer heterogenen Bebauung mit vielen historischen Gebäuden und einer urbanen Mischnutzung dominiert.

Das Quartier wird von der namensgebenden Straße Büchel im Süden, der Mefferdatisstraße im Osten, der Klein- und Großkölnstraße im Norden sowie der Nikolausstraße im Westen begrenzt. Quer durch das Quartier verläuft die Antoniusstraße in Ost-West-Richtung. Entlang der Mefferdatisstraße und der Klein- und Großkölnstraße erstrecken sich mehrgeschossige Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser in Blockrandbebauung. Nördlich der Straße Büchel und östlich der Nikolausstraße erstreckt sich eine große Freifläche, die bislang im Wesentlichen durch ein kürzlich abgerissenes Parkhaus genutzt wurde. Dieser Bereich bildet auch den Schwerpunkt der geplanten Entwicklungen in dem Areal.

Vorgesehen ist nach dem aktuellen Planungsstand „offene Wiese“, der der Wertermittlung zugrunde gelegt wird, eine großzügige begrünte Freifläche, die sich südlich zum Büchel und nordwestlich zur Antoniusstraße hin öffnet. Ein weiterer Zugang erfolgt von der Mefferdatisstraße aus durch eine bestehende Baulücke. Für die bauliche Nutzung sind die Ostseite der Nikolausstraße und der östliche Innenbereich vorgesehen. Hier sollen die neuen Gebäude an die Bestandsbebauung der Antoniusstraße und der Mefferdatisstraße / Büchel anschließen und den Durchgang durch die Baulücke an der Mefferdatisstraße fortführen.

Weitere Entwicklungen sind auf der Westseite der Nikolausstraße vorgesehen, die aktuell überwiegend durch eingeschossige Gewerbebauten genutzt wird, sowie im Bereich der Antoniusstraße, in der sich traditionell zahlreiche Bordelle befinden. Trotz der Spannungen durch die Prostitution und die damit verbunden Probleme für die Entwicklung des Quartiers sehen die aktuellen Planungen den Verbleib der Bordelle in der Straße vor. Der Prostitutionsbetrieb soll jedoch im östlichen Teil der Straße konzentriert werden. Hierzu soll insbesondere eine große Baulücke auf der südlichen Straßenseite durch ein neues Bordell geschlossen werden. Im westlichen Teil soll der Prostitutionsbetrieb ausgeschlossen werden.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich relativ zentral im Straßenblock ohne direkte Anbindung an eine der umliegenden Straßen. Es wird über die zukünftige Freifläche zwischen den umliegenden Gebäuden erschlossen. Nördlich grenzt das Bewertungsgrundstück an die Grundstücke südlich der Antoniusstraße. Östlich grenzt aktuell ein Parkplatz an, der Bereich ist jedoch ebenfalls für eine Bebauung vorgesehen. Südlich und westlich wird das Grundstück zukünftig an die Freifläche der "offenen Wiese" grenzen.

### **Verkehrsanbindung**

Der ÖPNV wird in Aachen über Busse abgewickelt. Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind der rd. 250 m südlich gelegene Elisenbrunnen und der knapp 200 m östlich gelegene Bushof. Bei den beiden Haltestellen handelt es sich um die wichtigsten Knotenpunkte im ÖPNV, an denen zahlreiche Linien verkehren, die in nahezu das gesamte Stadtgebiet sowie weite Teile des Umlands verbinden.

Der Hauptbahnhof befindet sich knapp 1 km südlich und ist mit mehreren Buslinien in ca. 10 Minuten erreichbar. Der Bahnhof ist an das ICE- und das Thalys-Netz angeschlossen. Die Fahrzeit zum Hauptbahnhof von Köln beträgt knapp 40 Minuten. Düsseldorf, Brüssel und der Flughafen Köln-Bonn sind in gut einer Stunde erreichbar, die Flughäfen Frankfurt, Düsseldorf und Brüssel in ca. 1,5 Stunden.

Anbindung an den knapp 150 m südöstlich verlaufenden Grabenring besteht mit dem PKW nur über ein System von Einbahnstraßen. Parkmöglichkeiten stehen im öffentlichen Straßenraum nur sehr eingeschränkt zur Verfügung. Im Umkreis von bis zu 500 m befinden sich jedoch zahlreiche Parkhäuser.

Vom Grabenring, der im Wesentlichen dem Verlauf der historischen inneren Stadtmauer folgt, sind über mehrere Ausfallstraßen der äußere Innenstadtring (B 1, 1a und 57), die nördlich verlaufende A 4, die östlich verlaufende A 44 sowie die Niederlande und Belgien erreichbar. Die Fahrzeit in die Innenstädte sowie zu den Flughäfen von Düsseldorf und Köln beträgt jeweils gut eine Stunde.

### 3. Zukünftige bauliche Nutzung

#### 3.1 Planungsstand

Nach dem aktuellen Planungsstand vom 13.05.2022 ist auf dem Bewertungsgrundstück eine bebaubare Grundfläche von 786 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und 703 m<sup>2</sup> in den Obergeschossen um einen Innenhof geplant. Es sind fünf Vollgeschossen zzgl. Dach- und Untergeschoss vorgesehen. Im Erdgeschoss ist eine Nutzung durch Bildungseinrichtungen geplant. In den Obergeschossen sollen Büros oder Werkstätten untergebracht werden. Es wird davon ausgegangen, dass auch die Obergeschosse durch Bildungseinrichtungen genutzt werden können.

Hinsichtlich der zulässigen Dachgeschossform (Staffelgeschoss, Satteldach etc.) liegen noch keine Angaben vor. Für die Wertermittlung wird nachfolgend die BGF der darunterliegenden Vollgeschosse für die Dachgeschosse angesetzt und bei der Ermittlung der WGFZ mit pauschal 75% berücksichtigt. Bei der Ableitung der realisierbaren Mietfläche wird dementsprechend ein reduzierter Ausbaufaktor von 60% angesetzt, während für die Vollgeschosse ein Ausbaufaktor von pauschal 80% berücksichtigt wird. Für das Untergeschoss wird aufgrund von erforderlichen Technik- und Verkehrsflächen ein Ausbaufaktor von 70% angesetzt.

Sollte die zulässige bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks von dem aktuellen Planungsstand abweichen, ist das Gutachten entsprechend anzupassen. Bei geringfügigen Abweichungen ist ggf. eine lineare Hochrechnung anhand des Kapitalwerts (Bodenwert je m<sup>2</sup> Mietfläche) möglich bzw. hinreichend genau. Bei größeren Abweichungen oder einer Änderung der zulässigen Nutzungsarten ist dies sachverständig zu prüfen.

#### 3.2 Flächenangaben und Maß der baulichen Nutzung

##### Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277 ist die Summe der Grundflächen aller nutzbaren Grundrissebenen inkl. deren konstruktiver Umschließung. Nachfolgend wird die gemäß vorliegendem Planungsstand zulässige Geschossfläche sowohl für die Vollgeschosse als auch für die Dachgeschosse als BGF zugrunde gelegt.

Dachgeschoss	ca.	703 m <sup>2</sup>
4. Obergeschoss	ca.	703 m <sup>2</sup>
3. Obergeschoss	ca.	703 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss	ca.	703 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss	ca.	703 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	ca.	786 m <sup>2</sup>
<b>Oberirdische Bruttogrundfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>4.301 m<sup>2</sup></b>
Untergeschoss	ca.	786 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>5.087 m<sup>2</sup></b>

### Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt wird.

Grundfläche	ca.	786 m <sup>2</sup>		
Grundflächenzahl (GRZ)		Grundfläche / Grundstücksfläche	ca.	1,00

Das Maß der baulichen Nutzung wird bei der Bodenwertermittlung anhand der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) gemäß § 16 Abs. 4 ImmoWertV berücksichtigt. Dabei werden die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach ihren jeweiligen Außenmaßen berücksichtigt. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75% ihrer Fläche anzusetzen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang einbezogen. Da die zulässige Dachgeschossform noch nicht bekannt ist, werden pauschal 75% berücksichtigt.

Geschossfläche	ca.	4.125 m <sup>2</sup>		
Geschossflächenzahl (WGFZ)		Geschossfläche / Grundstücksfläche	ca.	5,25

Die Kennzahlen zum Maß der baulichen Nutzung wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit dem Nachweis nach der Baunutzungsverordnung identisch.

### Mietfläche

Die realisierbaren Mietflächen werden anhand eines pauschalen Ausbaufaktors von 80% in den Vollgeschossen, 70% im Untergeschoss und 60% im Dachgeschoss aus der zulässigen BGF abgeleitet.

Dachgeschoss	ca.	421,80 m <sup>2</sup>		
4. Obergeschoss	ca.	562,40 m <sup>2</sup>		
3. Obergeschoss	ca.	562,40 m <sup>2</sup>		
2. Obergeschoss	ca.	562,40 m <sup>2</sup>		
1. Obergeschoss	ca.	562,40 m <sup>2</sup>		
Erdgeschoss	ca.	628,80 m <sup>2</sup>		
Untergeschoss	ca.	550,20 m <sup>2</sup>		
<b>Mietfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>3.850,40 m<sup>2</sup></b>		

## 4. Wertermittlung

### 4.1 Zusammenfassende Beurteilung und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 786 m<sup>2</sup> großes Entwicklungsgrundstück, das Teil des Entwicklungsareals "Altstadtquartier Büchel" in zentraler Innenstadtlage von Aachen ist. Es liegt relativ zentral im Straßenblock ohne direkte Anbindung an eine der umliegenden Straßen und wird über die zukünftige Freifläche zwischen den Gebäuden erschlossen. Der aktuelle Planungsstand sieht eine komplette Überbauung des Grundstücks im Erdgeschoss und weitere vier Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss mit einem ca. 83 m<sup>2</sup> großen Innenhof vor. Zudem ist ein Untergeschoss zulässig. Im Erdgeschoss und ggf. in den Obergeschossen ist eine Nutzung durch Bildungseinrichtungen vorgesehen. Ansonsten können in den Obergeschossen Büros und Werkstätten untergebracht werden.

Gemäß § 6 ImmoWertV ist das bzw. sind die der Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde zu legende(n) Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und den zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Grundsätzlich stehen das Sach-, das Ertrags- und das Vergleichswertverfahren zur Verfügung. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert von unbebauten Grundstücken üblicherweise direkt aus dem Bodenwert abgeleitet. Dabei ist vor allem die zulässige Nutzung und Ausnutzung des Grundstücks wertbestimmend.

Bei einer ertragsorientierten Nutzung, wie im vorliegenden Fall, kann zusätzlich eine überschlägige Residualwertermittlung erfolgen. Dabei wird der absehbare Verkehrswert nach Fertigstellung, der sich aus der Ertragskraft des Grundstücks und der Renditesituation am Immobilienmarkt ergibt, den aufzuwendenden Investitionskosten gegenübergestellt. Der verbleibende Residualwert entspricht dem wirtschaftlich maximal tragbaren Bodenwert, aus dem sich mit einem angemessenen Risikopuffer wiederum der marktübliche Bodenwert ableiten lässt.

### 4.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird gemäß §§ 40 ff. ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen und vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Da im vorliegenden Fall keine direkten Vergleichspreise unbebauter Grundstücke in ausreichender Anzahl und Qualität zur Verfügung stehen, wird auf die vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

Dieser wird für das Gebiet, in dem sich der nördliche Teil zu bewertenden Grundstücks befindet, zum Stichtag 01.01.2022 mit 675 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ausgewiesen. Der Richtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden wertbestimmenden Merkmalen:

- erschließungsbeitragsfrei
- Mischgebiet (MI)
- geschlossene Bauweise
- drei- bis viergeschossige Bebauung
- 30 m Grundstückstiefe

Für das Gebiet, in dem sich der südliche Teil zu bewertenden Grundstücks befindet, wird zum Stichtag 01.01.2022 ein Bodenrichtwert von 1.200 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ausgewiesen. Der Richtwert bezieht sich abweichend auf eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung bei ansonsten gleichen wertbestimmenden Merkmalen.

Da die zukünftige Bebauung des Grundstücks insgesamt zu der nach Westen und Süden offenen Freifläche sowie dem südlich verlaufenden Büchel und nicht zur nördlich verlaufenden Antoniusstraße ausgerichtet ist, erscheint aus sachverständiger Sicht der höhere Bodenrichtwert für das gesamte Bewertungsgrundstück angemessen. Die Grenze zwischen den beiden Bodenrichtwertzonen erscheint aufgrund der aktuellen Brachfläche am Standort ohnehin recht willkürlich.

Leider wird vom zuständigen Gutachterausschuss keine GFZ oder GRZ beim Bodenrichtwert ausgewiesen, obwohl es sich dabei um eins der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale hinsichtlich der baulichen Ausnutzung des Grundstücks handelt. Die Angabe einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung bei einer Grundstückstiefe von 30 m ist nur bedingt aussagekräftig, da die Bebauungstiefe nicht definiert ist. Hilfsweise wird daher für die weitere Anpassung des Bodenrichtwerts von einer durchschnittlichen Bebauungstiefe von 12 m entsprechend der vorherrschenden Blockrandbebauung in der Umgebung ausgegangen. Bei einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung zzgl. Dachgeschoss (Berücksichtigung zu 75%) ergibt sich so eine GFZ von 1,9 bis 2,3 bzw. im Mittel 2,1.

Für eine abweichende Grundstückstiefe werden vom zuständigen Gutachterausschuss zwar Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen, diese sind im vorliegenden Fall jedoch nicht zielführend, da sie bei abnehmender Grundstückstiefe nicht proportional zu der sich ergebenden höheren Grundstücksausnutzung steigen. Dies resultiert aus der üblicherweise steigenden Bebauungsdichte auf weniger tiefen Grundstücken, was die Wertigkeit der Bebauung prinzipiell mindert, und dem Wegfall von Hof- oder Gartenfläche. Im vorliegenden Fall grenzt an das Bewertungsgrundstück jedoch die "offene Wiese", so dass zumindest keine höhere Bebauungsdichte aus der geringeren Grundstückstiefe resultiert. Vielmehr bewirkt die Lage an der parkähnlich gestalteten Freifläche eine Aufwertung der Bebauung. Diese dürfte auch den Wegfall der Hof- bzw. Gartenfläche kompensieren.

Für die Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks erscheint daher eine lineare Anpassung des Bodenrichtwerts proportional zur zulässigen WGFZ angemessen. Bei einer WGFZ von 5,25 ergibt sich so ein angepasster Bodenrichtwert von 3.000 €/m<sup>2</sup> (1.200 €/m<sup>2</sup> / 2,1 x 5,25). Des Weiteren sind die gut einsehbare Ecklage des Grundstücks, sowohl von der zukünftigen Freifläche als auch von dem südlich verlaufenden Büchel aus, sowie der leicht unregelmäßige Zuschnitt des Grundstücks zu berücksichtigen. Für die Nutzung durch Bildungseinrichtungen und ggf. Büros wirkt die Ecklage mit der angrenzenden Freifläche leicht werterhöhend, während der leicht unregelmäßige Zuschnitt etwas höhere Baukosten und leichte Einschränkungen bei der Flächeneffizienz erwarten lässt. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass sich die Werteeinflüsse weitgehend ausgleichen. Der Bodenwertermittlung wird daher der angepasste Bodenrichtwert von 3.000 €/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

Grundstücksfläche	786 m <sup>2</sup>	x	3.000 €/m <sup>2</sup>	2.358.000 €
Rundung				2.000 €
<b>Bodenwert nach Bodenrichtwert</b>				<b>2.360.000 €</b>

### 4.3 Residualwertermittlung

Zur Plausibilisierung des aus dem Bodenrichtwert abgeleiteten Bodenwerts wird eine überschlägige Residualwertermittlung vorgenommen. Hierfür ist zunächst der voraussichtliche Verkehrswert der Projektentwicklung nach Fertigstellung zu ermitteln. Im Anschluss werden die erforderlichen Investitionskosten (ohne Grundstück) ermittelt und dem zukünftigen Verkehrswert gegenübergestellt. Die Differenz ergibt den wirtschaftlich maximal tragbaren Bodenwert. Es wird darauf hingewiesen, dass die Residualwertmethode auf einer Vielzahl von Prognosen beruht und sehr schwankungsanfällig ist. Bereits bei kleinen Änderungen der Eingangsparameter (Miete, Kaufpreisfaktor, Baukosten) kann sich der Residualwert im Ergebnis deutlich ändern.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass der zukünftige Verkehrswert auf Basis der heutigen Marktverhältnisse ermittelt wird. Aktuell stellen insbesondere die zuletzt deutlich gestiegenen Bau- und Fremdfinanzierungskosten sowie der Material- und Personalmangel ein erhöhtes Risiko für alle Projektentwicklungen dar. Dies wird bei der Residualwertermittlung bereits berücksichtigt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass derzeit weder die Auswirkungen durch die bereits geänderten Rahmenbedingungen auf das Marktgeschehen noch die weitere Entwicklung der Rahmenbedingungen belastbar prognostizierbar sind, da der Immobilienmarkt vergleichsweise träge reagiert und die erforderlichen Daten erst mit zeitlicher Verzögerung verfügbar sind.

#### Verkehrswert nach Fertigstellung

Der überschlägigen Verkehrswertermittlung werden die nach aktuellem Planungsstand realisierbaren Mietflächen und die aktuell erzielbaren Marktmieten zugrunde gelegt. Daraus ergibt sich der Jahresrohertrag, der zum aktuell erzielbaren Rohertragsfaktor kapitalisiert wird und den Ertrags- bzw. Verkehrswert ergibt.

Für die geplante zulässige Nutzung durch Bildungseinrichtungen orientiert sich die erzielbare Marktmiete erfahrungsgemäß an der für Büroflächen mit vergleichbarer Ausstattung. Die Büromieten sind in Aachen in den letzten Jahren stetig gestiegen. Die Initiative Aachen gibt in ihrem gewerblichen Immobilienmarktbericht 2021/22 für hochwertige Büroflächen eine Mietspanne von 12,50 bis 20,00 €/m<sup>2</sup> an. Catella hat im ersten Quartal 2022 eine Spitzenmiete von 16,50 €/m<sup>2</sup> für Büroimmobilien in Aachen veröffentlicht. DZ Hyp hat zuletzt 2019 für Aachen eine Spitzenmiete von 15,40 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Im Hinblick auf die zentrale Innenstadtlage und die Neubauqualität erscheint sowohl für die Nutzung durch Bildungseinrichtungen als auch für sonstige Büronutzungen in den Obergeschossen eine Marktmiete von 15 €/m<sup>2</sup> erzielbar. Die Mietfläche im Untergeschoss wird als Lagerfläche mit 5 €/m<sup>2</sup> berücksichtigt. Bezogen auf die realisierbaren Mietflächen gemäß Ziffer 4.2 ergibt sich so folgender Jahresrohertrag:

Dachgeschoss	421,80 m <sup>2</sup>	x	15,00 €/m <sup>2</sup>	x	12	75.924 €
4. Obergeschoss	562,40 m <sup>2</sup>	x	15,00 €/m <sup>2</sup>	x	12	101.232 €
3. Obergeschoss	562,40 m <sup>2</sup>	x	15,00 €/m <sup>2</sup>	x	12	101.232 €
2. Obergeschoss	562,40 m <sup>2</sup>	x	15,00 €/m <sup>2</sup>	x	12	101.232 €
1. Obergeschoss	562,40 m <sup>2</sup>	x	15,00 €/m <sup>2</sup>	x	12	101.232 €
Erdgeschoss	628,80 m <sup>2</sup>	x	15,00 €/m <sup>2</sup>	x	12	113.184 €
Untergeschoss	550,20 m <sup>2</sup>	x	5,00 €/m <sup>2</sup>	x	12	33.012 €
<b>Jahresrohertrag</b>						<b>627.048 €</b>

Laut Grundstücksmarktbericht 2022 der Stadt Aachen wurden Liegenschaftszinssätze für Gewerbeobjekte zuletzt aus Verkäufen von 2016 bis 2018 abgeleitet. Da das allgemeine Preisniveau am Gewerbeimmobilienmarkt seitdem deutlich gestiegen ist, sind diese Daten nur noch wenig aussagekräftig. Der angemessene Liegenschaftszinssatz wird daher aus sonstigen verfügbaren Marktdaten und Erfahrungswerten abgeleitet.

Catella gibt für das erste Quartal 2022 eine Spitzenrendite von 4,0% (Nettoanfangsrendite) für Büroimmobilien in Aachen an. Der erzielbare Rohertragsfaktor für hochwertige Bürogebäude an guten C-Standorten wie Aachen lag zuletzt üblicherweise bei ca. 20 bis 24. Unter Berücksichtigung der deutlich gestiegenen Fremdfinanzierungskosten erscheint für das Bewertungsobjekt aktuell noch ein Faktor von ca. 21 erzielbar.

<b>Indikativer Verkehrswert</b>	627.048 €	x	21,0	<b>13.168.008 €</b>
---------------------------------	-----------	---	------	---------------------

### Investitionskosten

Die dem zukünftigen Verkehrswert gegenüberzustellenden Investitionskosten (ohne Grundstück) setzen sich aus den Bau- und Baunebenkosten, dem Bauträgergewinn und -risiko sowie den Finanzierungs- und Vermarktungskosten zusammen. Die Baukosten werden auf Basis der realisierbaren BGF unter Berücksichtigung der Gebäudestruktur und einer zeitgemäßen gehobenen Ausstattung in Anlehnung an gängige Tabellenwerke und Erfahrungswerte ermittelt. Im Hinblick auf die weitgehend einheitliche Nutzungsart wird ein einheitlicher Kostenansatz für das gesamte Gebäude gewählt. Für die gewerbliche Nutzung erfolgt der Wertansatz exkl. MwSt. Es wird davon ausgegangen, dass Mieter, die nicht zur MwSt. optieren können oder wollen, eine entsprechend höhere Miete zahlen, um den MwSt.-Schaden auszugleichen.

BGF oberirdisch	4.301 m <sup>2</sup>	x	1.600 €/m <sup>2</sup>	6.881.600 €
BGF unterirdisch	786 m <sup>2</sup>	x	1.000 €/m <sup>2</sup>	786.000 €
Zwischensumme				7.667.600 €
zzgl. Baunebenkosten	7.667.600 €	x	15%	1.150.140 €
Zwischensumme				8.817.740 €
zzgl. Bauträgergewinn und -risiko	8.817.740 €	x	15%	1.322.661 €
zzgl. Finanzierungskosten etc.	8.817.740 €	x	10%	881.774 €
<b>Investitionskosten gesamt</b>				<b>11.022.175 €</b>

### Residualwert

Aus der Gegenüberstellung des indikativen Verkehrswerts nach Fertigstellung und der erforderlichen Investitionskosten (ohne Grundstück) ergibt sich der wirtschaftlich maximal tragbare Bodenwert (Residualwert) für das Bewertungsgrundstück:

Indikativer Verkehrswert nach Fertigstellung	13.168.008 €
abzgl. Investitionskosten	-11.022.175 €
Rundung	4.167 €
<b>Wirtschaftlich maximal tragbarer Bodenwert</b>	<b>2.150.000 €</b>

Der Residualwert liegt rd. 9% unter dem aus dem Bodenrichtwert abgeleiteten Bodenwert, der demnach wirtschaftlich nicht tragbar ist. Der ermittelte Bodenwert von 2.360.000 € wird daher um 15% zurückgenommen. Der verbleibende Risikopuffer in Höhe von 7,5% erscheint im Hinblick auf das bereits berücksichtigte Bauträgerisiko und den Willen der Stadt zur zügigen Entwicklung des Grundstücks ausreichend.

<b>Marktüblicher Bodenwert</b>	2.360.000 €	x	0,85	<b>rd. 2.000.000 €</b>
--------------------------------	-------------	---	------	------------------------

## 5. Verkehrswert

Entsprechend der Art des Wertermittlungsobjekts, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und den zur Verfügung stehenden Daten wird der Verkehrswert aus dem nach überschlägiger Residualwertermittlung angepassten Bodenwert abgeleitet.

Es wird nochmal darauf hingewiesen, dass die der Residualwertermittlung zugrunde liegenden Parameter der aktuellen Marktlage entsprechen. Sollten insbesondere die Rohertragsfaktoren infolge weiter steigender Zinsen stärker zurückgehen oder die Baukosten weiter deutlich steigen, würde sich dies unmittelbar und sehr deutlich auf den wirtschaftlich tragbaren Bodenwert auswirken, da dieser vergleichsweise gering ist.

Marktüblicher Bodenwert gemäß Ziffer 5.3	2.000.000 €
Objektspezifische Zu- oder Abschläge sind nicht erforderlich.	
Rundung	0 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>2.000.000 €</b>

in Worten: - zwei Million Euro -

Düsseldorf, den 07.11.2022

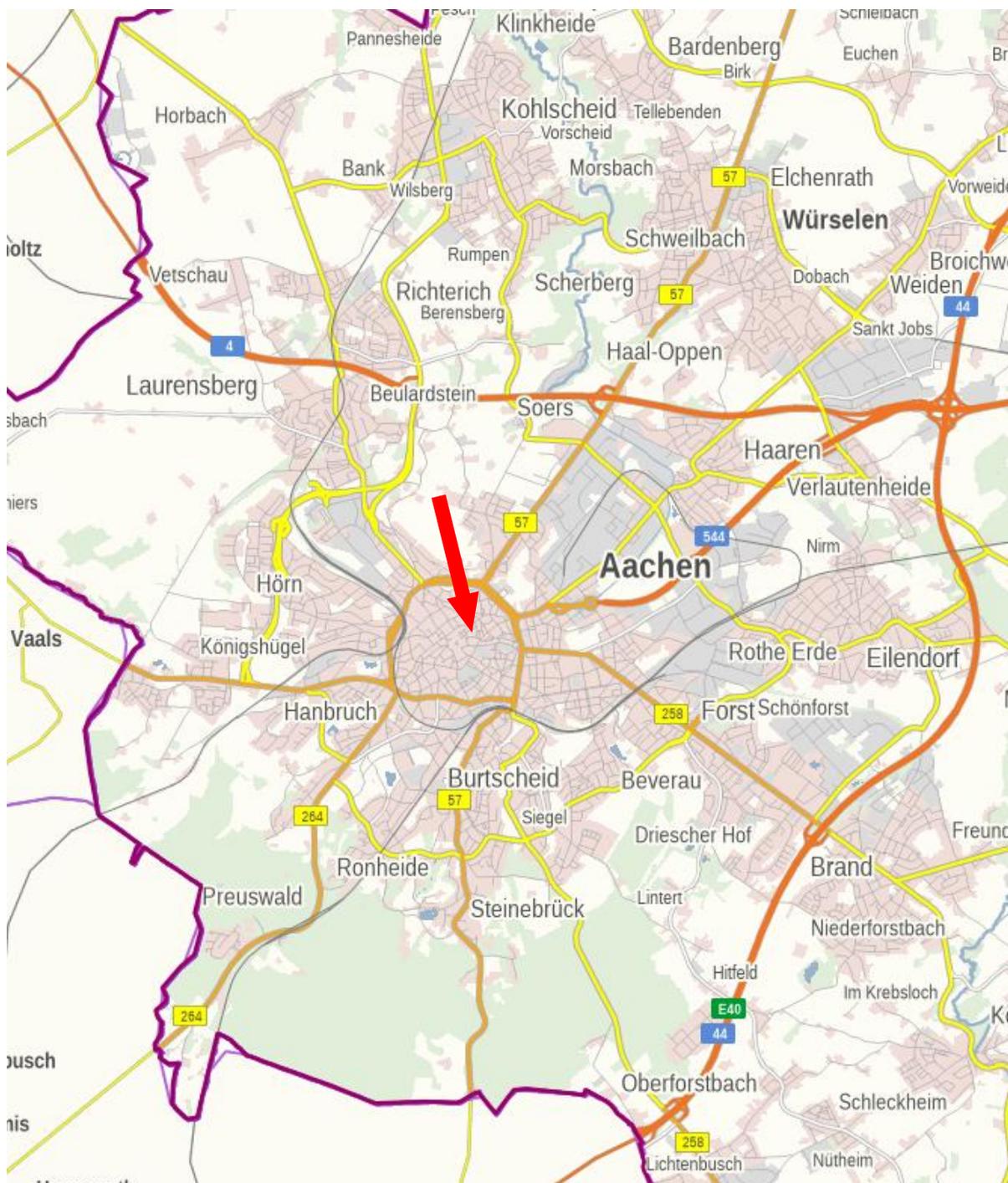


### Christoph Engel

Diplom-Kaufmann  
M.Sc. in real estate valuation

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
zuständig: IHK zu Düsseldorf

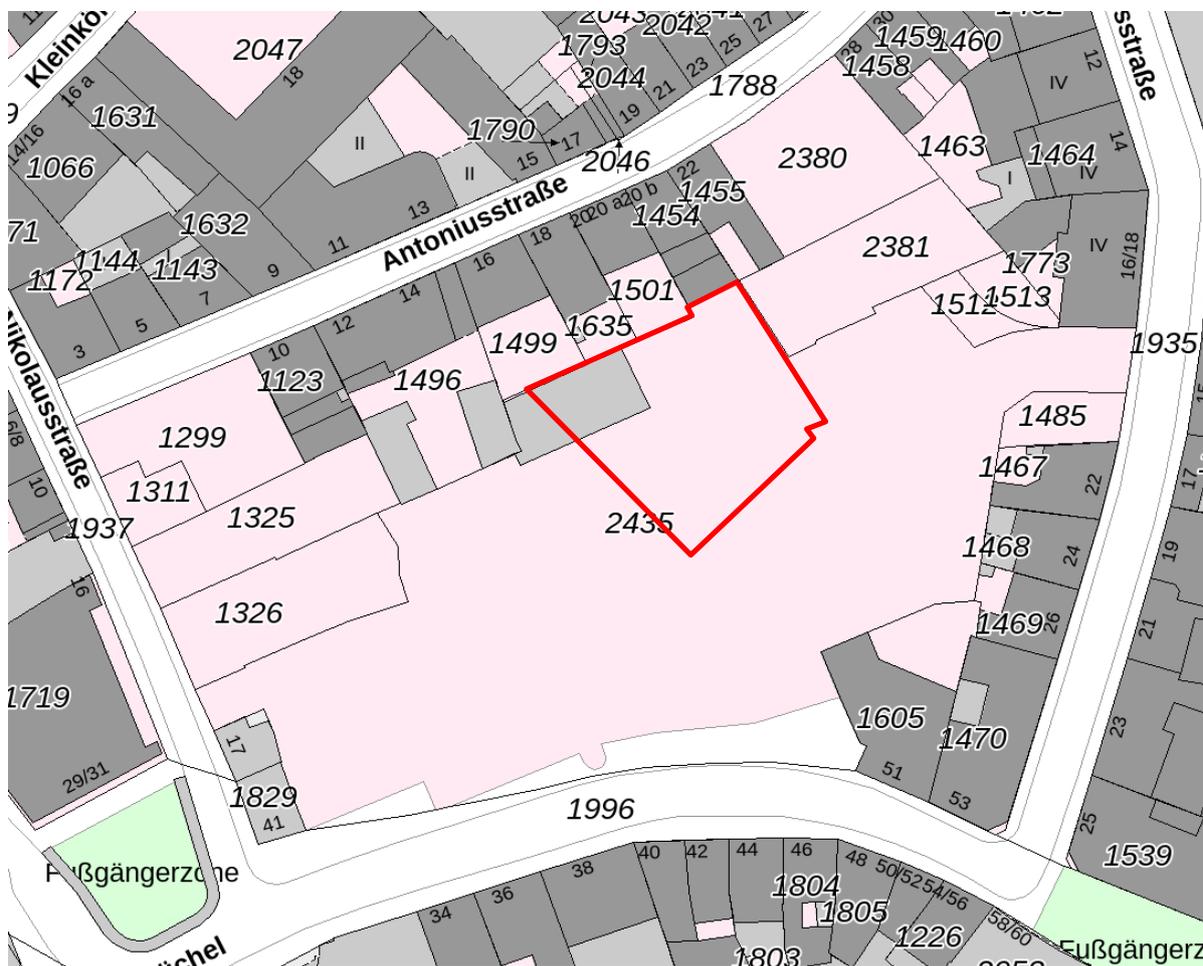
## Anlage 1      Übersichtsplan



## Anlage 2 Stadtkartenauszug



### Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte



## Anlage 4 Planungsstand



## Anlage 5 Fotodokumentation

