



Grundstücksmarktbericht 2013 Städteregion Aachen



Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der
Städteregion Aachen



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte



in der Städteregion Aachen

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2013

Umsatzstatistik

Erforderliche Daten

Basierend auf den Daten des Jahres 2012

Aachen, im März 2013

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der Städteregion Aachen

Druck: Hausdruckerei Städteregion Aachen

Veröffentlichungen mit Quellenangabe gestattet. Belegexemplare erbeten an den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen

Druckexemplar Gebühr 52,-- €

Download Internet
www.boris.nrw.de Gebühr 39,-- €

Anschrift und Auskünfte: Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Städteregion Aachen

52090 Aachen

Telefon: 0241 / 5198 - 2555

Telefax-Nr.: 0241 / 5198 - 2291

Mitarbeiter:

Herr Harzon	(Leiter Geschäftsstelle)
Herr Goergens	Frau Hammers
Frau Hermanns	Herr Hogen
Herr Hünerbein	Frau Paland
Frau Rodewald	Herr Schernewski
Frau Schruff	Frau Zager

E-Mail - Adresse : gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de

Internet - Adresse : <http://www.gutachterausschuss.staedteregion-aachen.de>

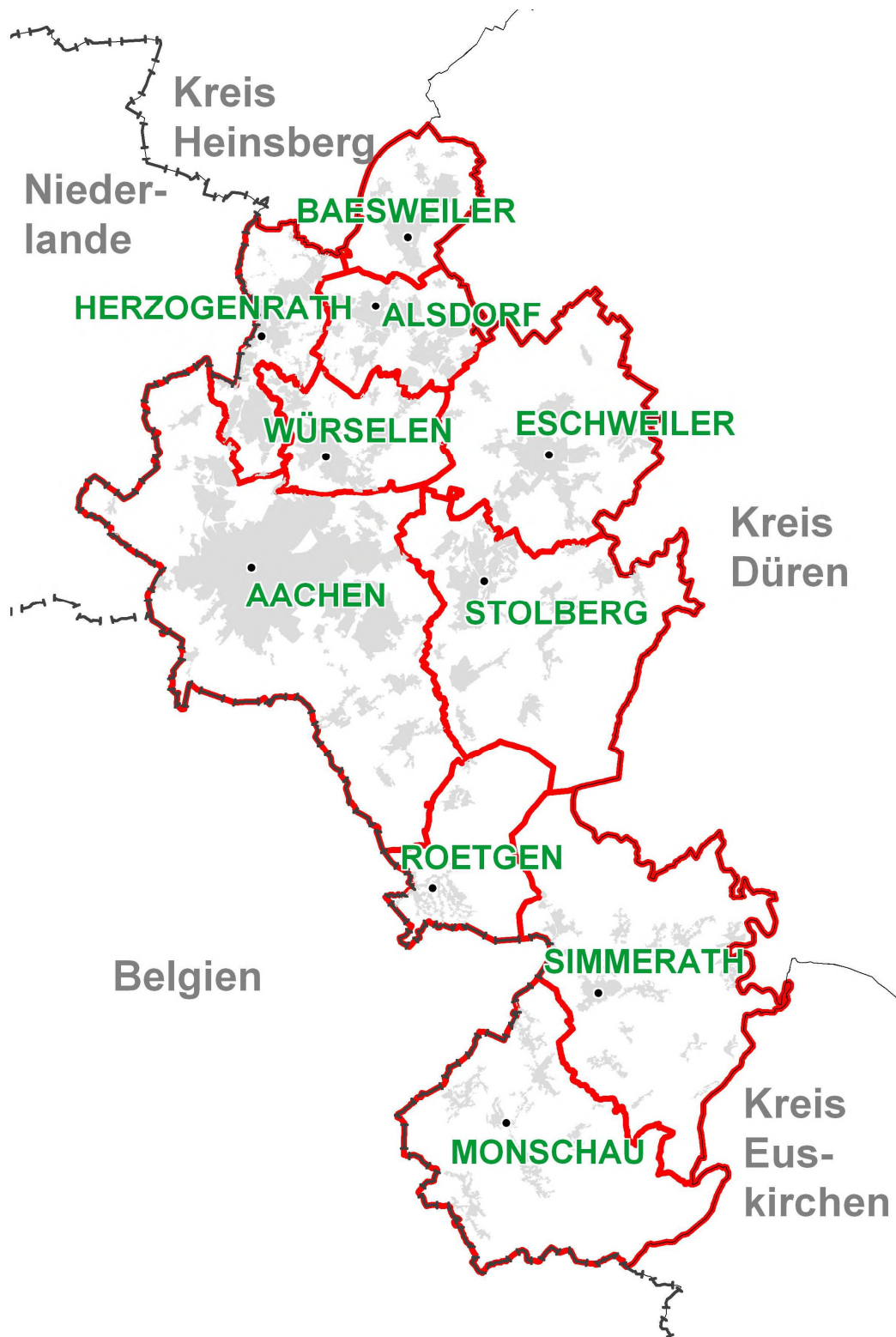


Inhaltsverzeichnis

0. Die Städteregion Aachen.....	5
1. Grundlagen und Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
2. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte.....	7
2.1 Aufgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	7
2.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	8
2.3 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen	9
2.4 Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte.....	10
2.5 Immobilienbarometer.....	10
3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht	11
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2012	12
4.1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	12
4.1.1 Umsätze im Grundstücksverkehr	12
4.2 Gesamtumsatz.....	13
4.2.1 Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten.....	14
4.2.2 Teilmärkte	14
4.3 Versteigerungen.....	15
5. Unbebaute Grundstücke in der Städteregion Aachen.....	17
5.1 Gesamtumsatz und Teilmärkte	17
5.2 Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Städte und Gemeinden	18
5.2.1 Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten.....	18
5.2.2 Bauland / Individueller Wohnungsbau.....	19
5.2.3 Bauland / Geschosswohnungsbau	19
5.2.4 Gewerbliche Bauflächen	20
5.2.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	21
5.2.6 Sonstige Flächen	22
6. Bebaute Grundstücke in der Städteregion Aachen.....	23
6.1 Gesamtumsatz und Teilmärkte	23
6.2 Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Städte und Gemeinden (2010 - 2012).....	24
6.2.1 Gesamtumsatz aus allen bebauten Gebäudearten ohne Wohnungseigentum.....	24
6.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	25
6.3 Kaufeigenheime / Erstverkäufe	26
6.4 Mehrfamilienhäuser	27
6.5 Betriebsgrundstücke, Wohn- und Geschäftshäuser und sonstige bebaute Objekte.....	28
6.5.1 Betriebsgrundstücke (Gewerbegrundstücke)	28
6.5.2 Wohn- und Geschäftshäuser	29
6.5.3 Sonstige bebaute Objekte.....	29
7. Wohnungs- und Teileigentum in der Städteregion Aachen.....	30
7.1 Gesamtumsatz und Teilmärkte	30
7.2 Verteilung nach der Kaufpreishöhe im Jahr 2012	32
8. Bodenrichtwerte	34
8.1 Gesetzlicher Auftrag	34
8.2 Bodenrichtwerte.....	34
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte) in der Städteregion Aachen (Stichtag 01.01.2013).....	35
8.3.1 Tertiäres Gewerbe in der Stadt Aachen.....	37
8.3.2 Orientierungswerte für Rohbauland bzw. Bauerwartungsland in der Stadt Aachen.....	37
8.3.3 Baureife Grundstücke für Sondereigentum.....	37
8.3.4 Orientierungswerte für Gartenlandflächen.....	38
8.3.5 Orientierungswerte für unbebaute separate Garagenflächen.....	38
9. Erforderliche Daten	39
9.1 Indexreihen.....	40
9.1.1 Indexreihen für Wohnbauland im ehemaligen Kreis Aachen	40
9.1.2 Indexreihen für Wohnbauland in der Stadt Aachen	43
9.1.3 Indexreihen für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	45



9.4.5.9	in den Städten Alsdorf und Baesweiler in mittleren Wohnlagen.....	110
9.4.5.10	in der Stadt Eschweiler in mittleren Wohnlagen	111
9.4.5.11	in der Stadt Herzogenrath in mittleren Wohnlagen	112
9.4.5.12	in der Stadt Stolberg in mittleren Wohnlagen	113
9.4.5.13	in den Stadt Würselen in mittleren Wohnlagen.....	114
9.4.5.14	in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg, Würselen und der Gemeinde Roetgen in einfachen Wohnlagen	115
9.4.5.15	in der Stadt Monschau und der Gemeinde Simmerath in guten Wohnlagen.....	116
9.4.5.16	in der Stadt Monschau und der Gemeinde Simmerath in mittleren Wohnlagen	117
9.4.6	Sachwertfaktoren Einfamilien-Reihenhäuser/vergleichbare Doppelhaushälften.....	118
9.4.6.1	in der Stadt Aachen in guten Wohnlagen überwiegend aus Burtscheid und Ortsteil Laurensberg	118
9.4.6.2	in der Stadt Aachen in guten Wohnlagen aus Burtscheid.....	119
9.4.6.3	in der Stadt Aachen in mittleren Wohnlagen ohne Burtscheid und Ortsteil Laurensberg	120
9.4.6.4	in der Stadt Aachen in mittleren Wohnlagen nur Burtscheid und Ortsteil Laurensberg	121
9.4.6.5	in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg Würselen und in der Gemeinde Roetgen in guten Wohnlagen.....	122
9.4.6.6	in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg Würselen und in der Gemeinde Roetgen in mittleren Wohnlagen	123
9.4.6.7	in den Städten Alsdorf und Baesweiler in mittleren Wohnlagen.....	124
9.4.6.8	in den Städten Eschweiler und Stolberg in mittleren Wohnlagen	125
9.4.6.9	in den Städten Herzogenrath und Würselen in mittleren Wohnlagen	126
9.4.7	Sachwertfaktoren Zweifamilienhäuser/Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung.....	127
9.4.7.1	in der Stadt Aachen in mittleren und guten Wohnlagen.....	127
9.4.7.2	in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg, Würselen und der Gemeinde Roetgen in guten Wohnlagen.....	128
9.4.7.3	in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg, Würselen und der Gemeinde Roetgen in mittleren Wohnlagen	129
9.4.7.4	in der Stadt Monschau und der Gemeinde Simmerath in mittleren Wohnlagen	130
9.5	Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte.....	131
9.6	Mieten	131





0. Die Städteregion Aachen

Die Städteregion Aachen ist ein innovativer Gemeindeverband und besteht aus den Städten Aachen, Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg und Würselen sowie den Gemeinden Roetgen und Simmerath. Sie ist Rechtsnachfolgerin des Kreises Aachen und hat zum 21. Oktober 2009 seine Aufgaben, das Personal, Schulden und Vermögen übernommen. Die regionsangehörige Stadt Aachen hat die Rechtsstellung einer kreisfreien Stadt mit einem Oberbürgermeister und Bezirksvertretungen.



In der Städteregion Aachen leben rund 566.000 Menschen auf ca. 707 km². Die Stadt Aachen ist mit etwa 260.000 Einwohnern und mit ca. 161 km² die weitaus größte Kommune.

Stadt/Gemeinde	Einwohner	Fläche [km ²]
Aachen	259.684	160,87
Alsdorf	45.168	31,66
Baesweiler	27.873	27,77
Eschweiler	55.478	75,88
Herzogenrath	46.340	33,39
Monschau	12.377	94,62
Roetgen	8.248	39,02
Simmerath	15.409	111,01
Stolberg	57.317	98,50
Würselen	37.956	34,38
Städteregion Aachen	565.850	707,11

Stand: 30.06.2012

Angabe der Bevölkerungszahlen des

Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik

Bei der Kommunalwahl am 30.08.2009 haben die Bürgerinnen und Bürger erstmals auch den Städteregionstag mit seinen insgesamt 72 Mitgliedern gewählt. Außerdem haben sie durch direkte Wahl den ersten Städteregionsrat, der an die Stelle des hauptamtlichen Landrates tritt, demokratisch legitimiert.

In der Verwaltung der Städteregion arbeiten ca. 1.500 Mitarbeiter auf rund 1.130 Stellen: 750 Stellen aus der bisherigen Kreisverwaltung, rund 250 Stellen aus der Aachener Stadtverwaltung und etwa 130 Stellen aus den bisherigen Zweckverbänden (Schulzweckverband und Straßenverkehrsamt). Sitz der Städteregion Aachen ist das frühere Kreishaus (jetzt „Haus der Städteregion“) an der Aachener Zollernstraße. Mit der Bildung des neuen Gemeindeverbandes sind die regionalen Aufgaben der Stadt Aachen aus den Bereichen Katasterwesen und Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Jugend und Bildung, Soziales, Ordnungs- und Ausländerwesen, Veterinär- und Gesundheitswesen, Umwelt sowie Daseinsvorsorge auf die Städteregion übergegangen.

Im Portal der Städteregion www.staedteregion-aachen.de finden Sie viele weitere Informationen, beispielsweise zu den zehn regionsangehörigen Kommunen oder zur Geschichte der Städteregion. Sie erhalten aber auch alle relevanten Informationen über die politischen Initiativen und Diskussionen innerhalb der Städteregion (Ratsinformationssystem).



1. Grundlagen und Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Für das Gebiet der Städteregion Aachen wurden die bisher bestehenden Gutachterausschüsse in der Stadt und im Kreis Aachen zum 21. Oktober 2009 aufgelöst und zum selben Termin der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen gegründet.

Hinweis: Wenn im nachfolgendem Grundstücksmarktbericht von Stadt oder Kreis Aachen die Rede ist, ist jeweils das Gebiet der Stadt Aachen bzw. das Gebiet des ehemaligen Kreis Aachens gemeint.

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt im Gebiet der Städteregion Aachen. Die Daten stammen aus dem Geschäftsjahr 2012 und sind statistisch aufbereitet.

Der Bericht basiert auf der nach § 195 BauGB eingerichteten Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Hierin gehen alle Kaufverträge über die im Gebiet der Städteregion Aachen gelegenen Grundstücke ein. Die Notare und sonstige beurkundende Stellen sind verpflichtet, den örtlichen Gutachterausschüssen eine Abschrift ihrer (notariell) beurkundeten Grundstückskaufverträge zuzusenden. Darüber hinaus holt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei den Marktteilnehmern ergänzende Auskünfte über wertbestimmende Eigenschaften der Kaufobjekte ein.

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Die Auswertung erfolgt deshalb in anonymisierter Form.

Die Auswertung der Kaufpreissammlung bedeutet:

- **Umsatzzahlen** (Geldumsatz, Anzahl der Verträge) für den Grundstücksmarkt der Städteregion Aachen, ihrer Städte und Gemeinden in ihrer Gesamtheit und nach Teilmärkten differenziert zu ermitteln,
- **Durchschnittspreise** für unbebaute Grundstücke, Wohnhäuser und Eigentumswohnungen abzuleiten,
- Aussagen zur **Preisentwicklung** auf der Grundlage der statistisch gesicherten Durchschnittspreise zu erarbeiten und Preisindexreihen aufzustellen,
- **Durchschnittliche Lagewerte** (Bodenrichtwerte) für Bauland, land- und forstwirtschaftliche Grundstücke zu bilden und im Informationssystem BORISplus.NRW (www.boris.nrw.de) und in Listen zu veröffentlichen,
- **Umrechnungskoeffizienten** zur Durchführung von Preisvergleichen zwischen Grundstücken mit unterschiedlichen wertbestimmenden Merkmalen und zur Verwendung von Bodenrichtwerten zu ermitteln und
- **Faktoren** für die marktgerechte Verkehrswertermittlung von Immobilien abzuleiten,
- **Anonymisierte Kaufpreise** für die Allgemeine Preisauskunft bereitzustellen.

Wegen nach dem Stichtag eingegangener Verträge und fortlaufender Auswertungen können einzelne Werte und Daten aus den vorangegangenen Grundstücksmarktberichten Unterschiede aufweisen.



2. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gemäß Bundesbaugesetz (BBauG) bzw. Baugesetzbuch (BauGB) von 1987 in der derzeit gültigen Fassung für den Bereich der kreisfreien Städte, der Kreise und der großen kreisangehörigen Städte eingerichtet worden. Sie sind selbstständige, unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien von Sachverständigen einschlägiger Fachrichtungen mit speziellen Kenntnissen und Erfahrungen in der Grundstücksbewertung. Diese sind hauptberuflich im Wesentlichen in den Bereichen Architektur, Bauwesen, Immobilienvermarktung, Vermessungswesen und Verwaltungsrecht tätig.

Für die Arbeit der Gutachterausschüsse sind folgende Bestimmungen in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl I S 3018)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S 639)
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23. März 2004 (GV. NRW. S. 146)
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) vom 1. März 2006
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012

2.1 Aufgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Die Aufgaben des Gutachterausschusses lassen sich im Allgemeinen in folgende Schwerpunkte einteilen:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für Rechtsverluste oder für andere Vermögensnachteile auf Antrag der in § 193 BauGB genannten Antragsberechtigten
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen)



- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung und
- Erarbeitung der Übersicht über den Grundstücksmarkt (Grundstücksmarktbericht).

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die bei der Gebietskörperschaft eingerichtet ist. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Städteregion Aachen ist dem Kataster- und Vermessungsamt (A 62) angegliedert.

2.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle führt nach Weisung des Gutachterausschusses im Wesentlichen folgende Arbeiten durch:

- Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung und sie ergänzender Datensammlungen.

Sämtliche Kaufverträge über Liegenschaften innerhalb des Gebietes der Städteregion werden gemäß § 195 Abs. 1 BauGB von den beurkundenden Stellen der Geschäftsstelle zugeleitet. Sie werden dort ausgewertet und in der Kaufpreissammlung zusammengefasst.

Die Kaufpreissammlung bildet die Basis für die Tätigkeiten des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle. Die erfassten Daten unterliegen dem Datenschutz und stehen dem Gutachterausschuss für die Erledigung seiner Aufgaben zur Verfügung.

Gemäß § 195 Abs. 3 BauGB können nach Maßgabe landesrechtlicher Vorschriften Auskünfte aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form erteilt werden.

- Vorbereitung zur Ermittlung der Daten, die für die Wertermittlung erforderlich sind (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Durchschnittswerte für verschiedene Objektarten).
- Vorbereitung und Ausarbeitung der Wertermittlungen (insbesondere Gutachten, Bodenrichtwerte, Übersichten über Bodenrichtwerte).
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes und Aufbereitung der vorliegenden Daten für den Grundstücksmarktbericht.
- Erteilung von Auskünften an jedermann über die Bodenrichtwerte und die erforderlichen Daten des Grundstücksmarktes.
- Veröffentlichen der Bodenrichtwerte und des Grundstücksmarktberichtes im Informationssystem [BORISplus.NRW](#) im Internet

Mit der Wahrnehmung der vorgenannten Aufgaben tragen die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen dazu bei, dass der Grundstücksmarkt transparenter wird.



2.3 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen

Vorsitzende:

Littek-Braun, Irene, Dipl.-Ing. Aachen

Stellvertretender Vorsitzender:

Harzon, Paul, Dipl.-Ing. (FH) Alsdorf

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

Bonenkamp, Heinz, Dipl.-Ing. Herzogenrath

Bachmann, Rolf, Dipl.-Ing. Aachen

Jülich, Christian, Dipl.-Ing. Vettweiß-Kelz

Steins, Hans-Martin, Dipl.-Ing. Übach-Palenberg

Ehrenamtliche Gutachter:

Adams, Ewald, Dipl.-Ing. agr. Düren

Bedorf, Karl-Heinz, Dipl.-Ing., ÖbVI Alsdorf

Esser, Herbert, Dipl.-Ing. Düren

Grantz, Hans-Jürgen, Dipl.-Finanzwirt Aachen

Grothe, Hans-Josef, Dipl.-Ing. agr. Aachen

Häßler, Johann, Dipl.-Ing. Stolberg

Hermsen, Robert, Dipl.-Ing. Aachen

Jünger, Anton, Dipl.-Ing. (FH) Erkelenz

Klepel-Heidenthal, Jürgen, Dipl.-Ing. (FH) Aachen

Lampenscherf, Bernhard, Dipl.-Ing. Herzogenrath

Nießen, Gisela, Maklerin Aachen

Plum, Wilma, Dipl.-Finanzwirtin Aachen

Richter, Susanne, Dipl.-Ing. Aachen

Rössler, Josef, Makler und Grundstücksverwalter Aachen

van Ermingen, Hans-Dieter, Dipl.-Ing. Aachen



2.4 Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist für das Land Nordrhein-Westfalen im Jahr 1981 gebildet worden und bedient sich genauso wie die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle, die bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet ist.

Die Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses sind unter anderem:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten oder von Behörden in gesetzlichen Verfahren. Die Erstattung eines Obergutachtens setzt voraus, dass bereits ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses vorliegt
- Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORISplus.NRW

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen hat folgende Anschrift:

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Land Nordrhein-Westfalen
Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf
Tel.: 0211/475-2640
Fax: 0211/475-2900
oga@brd.nrw.de

Der Immobilienmarkt in NRW online:

www.boris.nrw.de

Preisankünfte für Wohnimmobilien,
Bodenrichtwerte u.v.m.



2.5 Immobilienbarometer

Zur besseren Verständlichkeit wurden bei den prozentualen Veränderungen zum Vorjahr stleweise zusätzlich Piktogramme (siehe unten) eingeführt.

stagnierend (weniger als 1 %)		leicht steigend (zwischen 1 % - 5 %)		steigend (mehr als 5 %)		leicht fallend (zwischen 1 % - 5 %)		fallend (mehr als 5 %)	
-----------------------------------------	--	------------------------------------------------	--	-----------------------------------	--	-----------------------------------------------	--	----------------------------------	--



3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht

Wohnlageklassen

Soweit in den nachfolgenden Zusammenstellungen die Wohnlagen im Bereich der Stadt Aachen in Klassen aufgeteilt sind, gelten hierfür die nachfolgenden Definitionen:

Klasse 1: sehr gute Lage

absolute Spitzenlage mit besonderen Vorteilen, „Gute Adressen“, überwiegend im Aachener Südviertel, aber auch vereinzelt Spitzenlagen in anderen Stadtbezirken

Klasse 2: gute Lage

bevorzugte Wohnlagen, überwiegend in Einfamilienhausgebieten mit Summierung von positiven Eigenschaften, z.B. ruhige Lagen in Verbindung mit Nähe zum Zentrum oder Nebenzentrum

Klasse 3: mittlere Lage

normale Wohnlagen, bei denen sich evtl. Vor- und Nachteile aufheben, z.B. Lärm- und Verkehrsbelästigungen gegenüber Zentrumsnähe oder ruhige Lagen mit größerer Entfernung zum Zentrum

Klasse 4: einfache Lage

einfache Lagen, bei denen die Lagenachteile überwiegen, z.B. durch erhebliche Belästigungen durch Gewerbe etc., aber auch wenig beliebte Lagen oder Lagen mit schlechter Infrastruktur

Klasse 5: sehr einfache Lage

Lagen mit extrem ungünstigen Wohnverhältnissen, bei denen den Nachteilen keine oder fast keine Vorteile gegenüberstehen, z.B. in Industrie- und Gewerbegebieten, aber auch in unmittelbarer Nähe von störender Industrie und Gewerbe

Die Zuordnung der Wohnlageklassen in den Städten und Gemeinden des ehemaligen Kreises Aachen erfolgt in Anlehnung an die Definition der Wohnlageklassen in der Stadt Aachen.

Es gibt keine Verbindung zwischen diesen Wohnlagedefinitionen und den Lagemerkmale im Mietspiegel der jeweiligen Städte und Gemeinden der Städteregion Aachen.

Wohnungs- und Teileigentum

Für die Beschreibung des Teilmarktes "Wohnungs- und Teileigentum" werden die Begriffe "Weiterverkäufe", "Umwandlungen" und "Erstverkäufe" verwandt.

Unter "Erstverkäufe" sind solche Objekte erfasst, die z.B. von Bauträgern neu errichtet und erstmalig verkauft werden. "Umwandlungen" sind Objekte, die bisher als Miethäuser genutzt und für den Zweck des Verkaufs in Wohnungs- oder Teileigentum umgewandelt wurden. Im Gegensatz dazu sind unter "Weiterverkäufe" Objekte zusammengefasst, die auch bisher als Wohnungs- oder Teileigentum genutzt wurden.

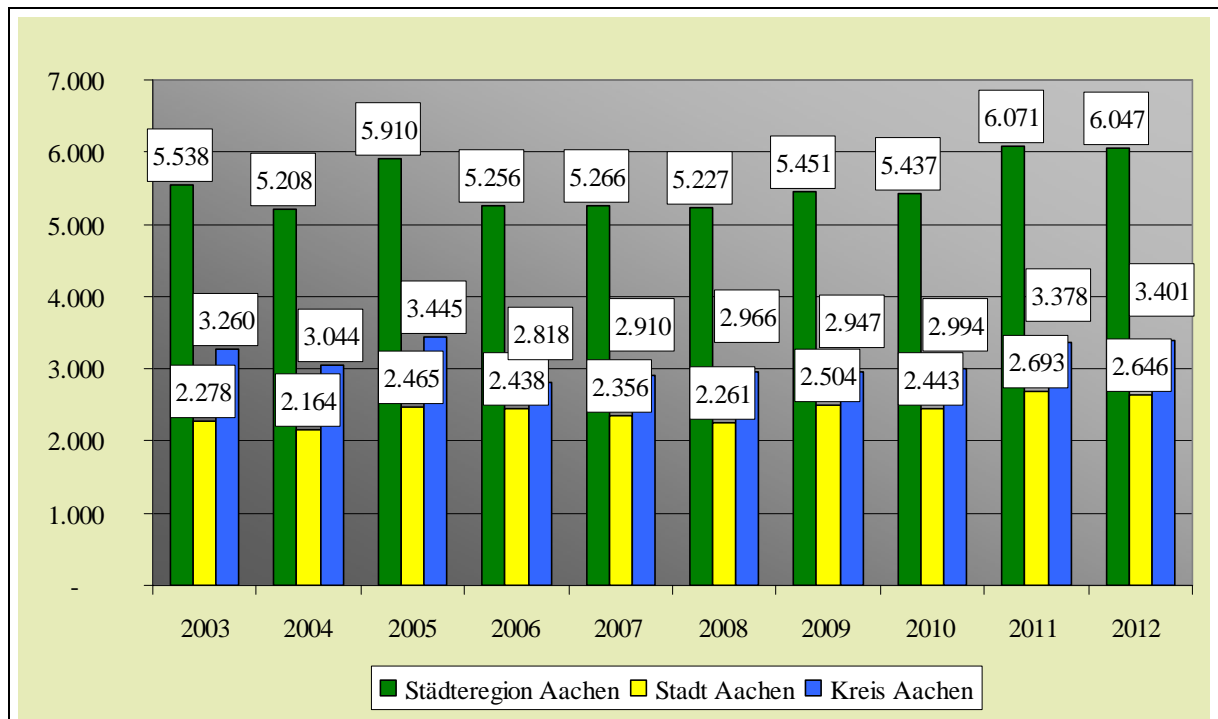


4. Grundstücksmarkt des Jahres 2012

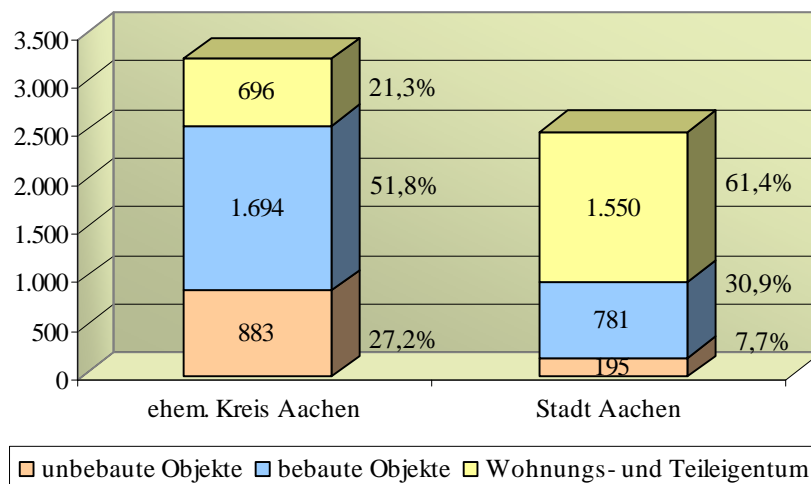
4.1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

4.1.1 Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2012 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Städteregion von den beurkundenden Stellen insgesamt **6.047 Objekte** mit einem Geldumsatz von **1.035,0 Millionen Euro** (2011: 6.071 Objekte mit einem Geldumsatz von 1.073,2 Millionen Euro) zur Erfassung und Auswertung vorgelegt. Die Anzahl der Kauffälle sank leicht im abgelaufenen Jahr um rd. 0,4 % und der Geldumsatz um rd. 3,6 %.



Von den 6.047 vorgelegten Verträgen waren 5.799 Kauffälle zur Auswertung im Jahr 2012 geeignet. Sie verteilen sich folgendermaßen auf die Teilmärkte:

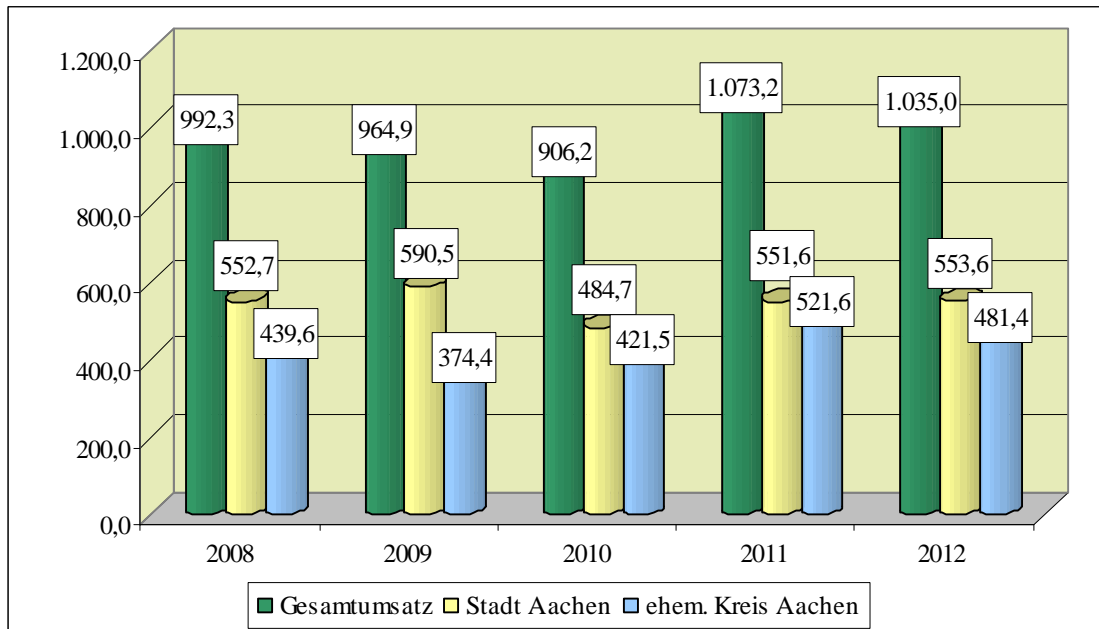




4.2 Gesamtumsatz

Der Gesamtumsatz 2012 ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken (3,6 %). Die Entwicklung der Umsätze der Jahre 2008 bis 2012 ist aus der folgenden Tabelle zu ersehen.

	2008 [Mio €]	2009 [Mio €]	2010 [Mio €]	2011 [Mio €]	2012 [Mio €]	Verän. zu 2011
Gesamtumsatz	992,3	964,9	906,2	1.073,2	1.035,0	-3,6%
Teilmarkt Stadt Aachen	552,7	590,5	484,7	551,6	553,6	0,4%
Teilmarkt ehem. Kreis Aachen	439,6	374,4	421,5	521,6	481,4	-7,7%



Aufgegliedert in die Teilmärkte:

	2008 [Mio €]	2009 [Mio €]	2010 [Mio €]	2011 [Mio €]	2012 [Mio €]
Unbebaute Grundstücke	98,8	104,0	109,4	99,3	104,2
Stadt Aachen	37,5	42,18	39,9	43,8	36,7
ehem. Kreis Aachen	61,3	61,82	69,5	55,5	67,5
Bebaute Grundstücke	735,1	687,2	602,1	744,4	701,1
Stadt Aachen	404,9	430,0	305,0	349,1	349,0
ehem. Kreis Aachen	330,2	257,2	297,1	395,2	352,1
Wohnungs- und Teileigentum	158,4	173,6	194,6	229,5	229,7
Stadt Aachen	110,3	118,325	139,7	158,7	167,9
ehem. Kreis Aachen	48,1	55,317	54,9	70,8	61,8



4.2.1 Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten

Stadt / Gemeinde	Einwohner	Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten					
		2010		2011		2012	
	[%]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]
Aachen	45,9	53,5	484,67	51,4	551,55	53,5	553,57
Alsdorf	8,0	5,3	47,65	5,2	55,38	5,5	56,72
Baesweiler	4,9	2,6	23,24	4,4	47,11	4,3	44,88
Eschweiler	9,8	9,4	85,22	8,4	89,92	9,0	93,42
Herzogenrath	8,2	6,2	56,42	6,3	67,65	6,2	64,39
Monschau	2,2	1,6	14,14	1,8	19,85	1,4	14,03
Roetgen	1,5	2,7	24,19	2,3	24,19	1,8	18,29
Simmerath	2,7	2,2	19,56	3,5	37,05	2,4	24,40
Stolberg	10,1	7,8	70,72	6,8	73,06	7,1	73,92
Würselen	6,7	8,9	80,37	10,0	107,39	8,8	91,36
Städteregion Aachen:	100	100	906,17	100	1.073,16	100	1.035,00

4.2.2 Teilmärkte

Unbebaute Grundstücke

Der Umsatz bei unbebauten Grundstücken in der Städteregion Aachen stieg von 99,3 auf 104,2 Mio. €. Bei Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau stieg leicht die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr.

Bebaute Grundstücke

Der Umsatz bei bebauten Grundstücken in der Städteregion Aachen betrug für das Jahr 2012 701,1 Mio. € bei insgesamt 2.475 ausgewerteten Fällen. Das entspricht einem Rückgang des Umsatzes von rd. 5,8 % gegenüber dem Jahr 2011 (Umsatz: 744,4 Mio. €).

Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ wies für das Jahr 2012 einen Umsatz von 229,7 Mio. € bei insgesamt 2.246 ausgewerteten Fällen auf. Somit stagnieren die Werte gegenüber dem Vorjahr (Umsatz: 229,5 Mio. €).



4.3 Versteigerungen

Im Jahr 2012 wurden insgesamt **142 Beschlüsse** von Versteigerungsverfahren registriert. Dies entspricht einem Marktanteil von rd. 1,8 % am Umsatz. Hierbei handelt es sich sowohl um Zwangsversteigerungen als auch um Teilungsversteigerungen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Versteigerungen auf Grund ihres geringen Anteils am Gesamtmarkt diesen nicht wesentlich beeinflussen.

Auch für das Jahr 2012 wurden die erfassten Daten wieder für jede Stadt und Gemeinde der Städteregion separat ausgewertet.

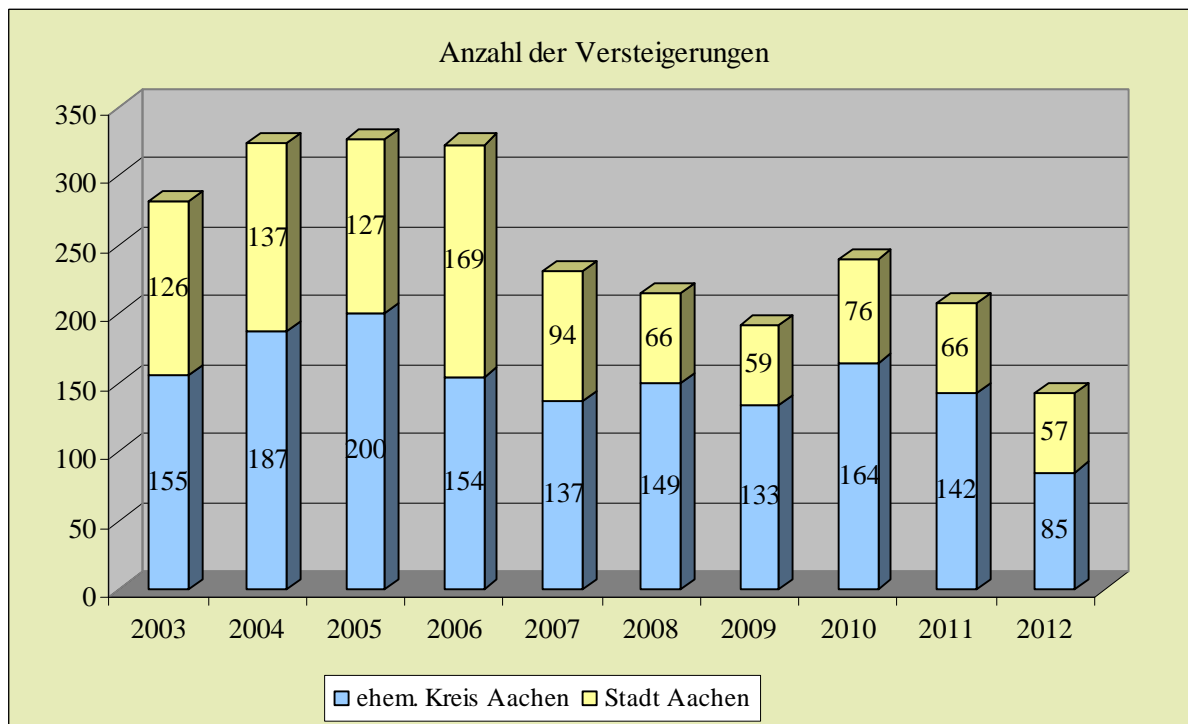
In der folgenden Tabelle werden die Bevölkerungsanteile der einzelnen Städte und Gemeinden an der Gesamtbevölkerung den prozentualen Anteilen an der Anzahl der Versteigerungen in der Städteregion Aachen gegenübergestellt.

Stadt / Gemeinde	Einwohner [%]	Anzahl der Versteigerungen	Anteil [%]	Zuschlagssumme [Mio €]
Aachen	45,9	57	43,3	7,96
Alsdorf	8,0	17	21,0	3,87
Baesweiler	4,9	10	6,3	1,16
Eschweiler	9,8	13	6,2	1,14
Herzogenrath	8,2	10	4,0	0,73
Monschau	2,2	4	2,2	0,40
Roetgen	1,5	2	1,0	0,19
Simmerath	2,7	1	0,3	0,05
Stolberg	10,1	17	10,5	1,92
Würselen	6,7	11	5,4	0,99
Städteregion Aachen:	100,0	142	100,0	18,40

Objektart	Anzahl der Versteigerungen			Zuschlags- summe [Mio €]
	Stadt Aachen	ehem. Kreis Aachen	Städteregion Aachen	
Unbebaute Objekte	0	3	3	0,08
Bebaute Objekte gesamt	15	67	82	15,05
davon				
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	8	53	61	8,52
Mehrfamilienhausgrundstücke u. ä.	6	9	15	3,65
Gewerblich genutzte Objekte	1	4	5	2,74
Sonstige Grundstücke	0	1	1	0,14
Wohnungs- und Teileigentum	42	15	57	3,28
Erbbaurechte/-grundstücke	0	0	0	0,00
	57	85	142	18,40



Das folgende Diagramm zeigt die Entwicklung der Anzahl der Beschlüsse über Versteigerungen in der Städteregion Aachen seit 2003 auf:





5. Unbebaute Grundstücke in der Städteregion Aachen

5.1 Gesamtumsatz und Teilmärkte

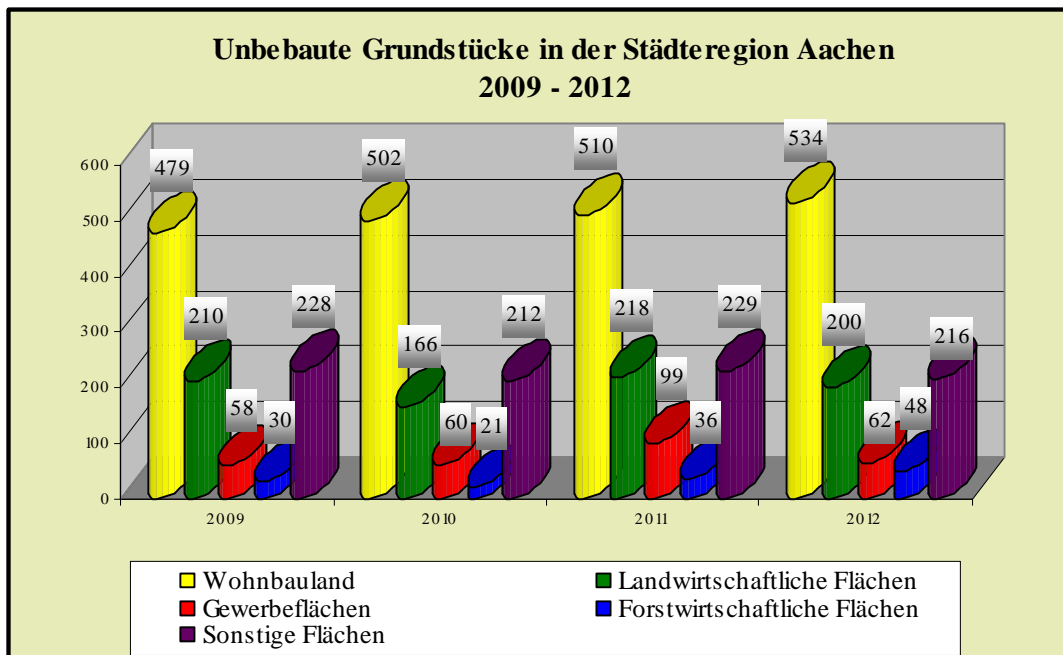
Der Gesamtumsatz bei unbebauten Grundstücken in der Städteregion betrug für das Jahr 2012 **104,2 Mio. Euro** bei insgesamt **1.078** ausgewerteten Fällen. Das entspricht einem **Anstieg** des Gesamtumsatzes (**rd. 4,9 %**) gegenüber dem Jahr 2011 (Gesamtumsatz: 99,3 Mio. €).

	2008	2009	2010	2011	2012	Veränd. zu 2011
Gesamtumsatz in Mio. €	98,8	104,0	109,4	99,3	104,2	4,9%
Anzahl der Objekte	1.048	1.040	983	1.111	1.078	-3,0%
Flächenumsatz in Hektar	546,7	410,1	385,0	468,7	562,2	19,9%

Die Aufgliederung dieses Umsatzes auf die unterschiedlichen Arten von Flächen ist aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich.

Art der Fläche	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz [Mio €]
Bauland			
individueller Wohnungsbau	483 ↗	35,16 ↘	49,34 ↗
Geschosswohnungsbau	51 ↗	5,35 ↗	13,32 ↗
Gewerbe "Tertiäre Nutzung"	13 ↘	6,20 ↘	12,32 ↗
Gewerbe und Industrie	49 ↘	26,23 ↘	10,36 ↘
Bauerwartungsland	9 ↗	1,86 ↘	1,19 ↘
Rohbauland	9 ↘	15,73 ↘	4,14 ↘
Landwirtschaftliche Flächen			
insgesamt	200 ↘	285,23 ↗	7,03 ↗
davon Ackerland	60 ↘	166,08 ↗	5,25 ↗
davon Grünland	140 ↘	119,15 ↘	1,78 ↘
Forstwirtschaftliche Flächen	48 ↗	149,88 ↘	2,11 ↗
Sonstige Flächen	216 ↘	36,52 ↗	4,39 ↘

Die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle für unbebaute Grundstücke über die Jahre 2009 bis 2012 in den einzelnen Teilmärkten wird im Folgenden dargestellt:



5.2 Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Städte und Gemeinden

5.2.1 Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten

Stadt / Gemeinde	Ein- wohner [%]	Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten						
		2010		2011		2012		
		[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	
Aachen	45,6	36,5	39,92	44,1	43,77	35,2	36,67	↓
Alsdorf	8,1	4,0	4,41	8,1	8,09	4,1	4,30	↓
Baesweiler	4,9	3,5	3,82	7,1	7,00	7,7	7,98	↑
Eschweiler	9,8	14,6	15,99	7,2	7,16	11,0	11,45	↑
Herzogenrath	8,3	4,8	5,26	6,8	6,73	6,1	6,32	↓
Monschau	2,2	1,5	1,59	3,2	3,16	2,3	2,44	↓
Roetgen	1,5	4,0	4,32	4,1	4,08	3,3	3,40	↓
Simmerath	2,8	2,1	2,34	3,9	3,86	3,2	3,35	↓
Stolberg	10,2	5,9	6,48	7,8	7,74	5,8	6,09	↓
Würselen	6,7	23,1	25,31	7,8	7,71	21,3	22,21	↑
Städteregion Aachen:	100,0	100,0	109,44	100,0	99,30	100,0	104,21	



5.2.2 Bauland / Individueller Wohnungsbau

Die Verkäufe von Baulandflächen für Wohnnutzung haben sich in den Jahren 2010 bis 2012 in den einzelnen Städten und Gemeinden der Städteregion Aachen wie folgt entwickelt:

Stadt / Gemeinde	Umsatz: Bauland - individueller Wohnungsbau									
	2010			2011			2012			
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	
Aachen	131	6,926	20,29	113	6,00	16,42	87	4,82	12,45	↓
Alsdorf	25	1,16	1,51	51	2,74	3,38	26	1,43	1,62	↓
Baesweiler	45	2,61	3,08	50	3,10	3,38	56	3,43	4,07	↑
Eschweiler	74	5,92	10,71	57	3,02	4,46	61	2,77	4,22	↓
Herzogenrath	33	1,45	2,34	28	3,74	2,76	50	2,56	3,84	↑
Monschau	22	1,83	1,01	43	5,06	2,07	30	3,71	1,59	↓
Roetgen	22	1,67	2,22	18	1,28	1,68	24	5,16	2,75	↑
Simmerath	29	2,57	1,55	42	6,99	2,60	25	3,32	1,81	↓
Stolberg	60	2,81	3,92	48	3,04	4,73	45	2,65	3,55	↓
Würselen	34	1,26	2,73	24	1,34	2,21	79	5,31	13,46	↑
Städteregion Aachen:	475	28,22	49,35	474	36,30	43,69	483	35,16	49,34	

5.2.3 Bauland / Geschosswohnungsbau

Zusammengefasst werden Grundstücke für die Errichtung von mehrgeschossigen Wohnhäusern bzw. gemischt genutzten Objekten sowie Eigentumswohnungen.

Stadt / Gemeinde	Umsatz: Bauland - Geschosswohnungsbau									
	2010			2011			2012			
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	
Stadt Aachen	11	2,33	10,14	18	2,57	9,96	12	1,23	5,23	↓
Alsdorf	1	0,32	0,26	4	0,58	0,33	6	0,50	0,65	↑
Baesweiler	1	0,15	0,12	4	0,43	0,62	7	1,16	1,05	↑
Eschweiler	5	0,47	0,35	3	0,39	0,35	4	0,30	0,55	↑
Herzogenrath	4	0,54	0,83	2	0,04	0,08	7	0,49	1,19	↑
Monschau	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	→
Roetgen	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	→
Simmerath	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	1	0,02	0,08	↑
Stolberg	1	0,07	0,10	2	0,28	0,29	1	0,02	0,02	↓
Würselen	4	0,58	1,65	3	0,32	0,78	13	1,64	4,56	↑
Städteregion Aachen:	27	4,47	13,45	36	4,62	12,41	51	5,35	13,32	



5.2.4 Gewerbliche Bauflächen

Zu den gewerblichen Bauflächen zählen Flächen, die gewerblich oder industriell genutzt werden können. Die Entwicklung dieses Teilmarktes innerhalb der letzten drei Jahre geht aus der folgenden Tabelle hervor:

Stadt / Gemeinde	Umsatz: Gewerbliche Bauflächen									
	2010			2011			2012			
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	
Aachen	14	6,7	7,8	23	11,59	13,19	20	10,65	14,46	↑
Alsdorf	6	3,38	1,61	11	4,23	1,09	2	0,66	0,19	↓
Baesweiler	3	0,99	0,16	7	2,24	0,40	2	0,51	0,12	↓
Eschweiler	3	4,32	2,95	8	2,15	0,61	8	4,53	1,24	↑
Herzogenrath	7	2,18	1,02	10	3,07	2,04	7	1,64	0,53	↓
Monschau	5	0,81	0,20	8	1,51	0,35	6	1,54	0,36	↗
Roetgen	5	1,55	2,00	6	1,13	1,23	0	0,00	0,00	↓
Simmerath	6	0,73	0,24	9	3,66	0,65	6	2,17	0,66	→
Stolberg	4	5,39	1,92	6	3,30	1,41	2	6,34	1,94	↑
Würselen	7	3,98	2,98	11	3,59	2,58	9	4,40	3,18	↑
Städteregion Aachen:	60	30,00	20,88	99	36,47	23,55	62	32,43	22,68	



5.2.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen zählen Flächen, die als Ackerland oder als Grünland genutzt werden.

Stadt / Gemeinde	Umsatz: Landwirtschaftliche Flächen									
	2010			2011			2012			
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	
Aachen	18	15,34	0,534464	26	26,168	0,89	20	19,02	0,62	↓
Alsdorf	11	8,87	0,38	15	9,13	0,38	11	48,48	1,08	↑
Baesweiler	4	2,50	0,12	12	13,64	0,67	13	68,91	1,60	↑
Eschweiler	19	33,17	1,42	20	22,40	1,26	21	33,48	1,83	↑
Herzogenrath	7	5,41	0,29	6	7,25	0,44	9	6,89	0,31	↓
Monschau	33	31,94	0,27	53	43,23	0,54	44	32,70	0,30	↓
Roetgen	1	0,51	0,01	15	20,02	0,38	8	5,72	0,11	↓
Simmerath	50	35,28	0,32	41	28,19	0,38	47	40,69	0,40	↗
Stolberg	14	16,38	0,35	14	21,26	0,57	15	17,59	0,35	↓
Würselen	9	17,35	0,68	16	11,25	0,70	12	11,76	0,43	↓
Städteregion Aachen:	166	166,75	4,38	218	202,55	6,19	200	285,23	7,03	

Stadt / Gemeinde	Umsatz: Forstwirtschaftliche Flächen									
	2010			2011			2012			
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	
Aachen	1	51,93	0,15	3	44,74	0,22	0	0,00	0,00	↓
Alsdorf	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	→
Baesweiler	1	10,44	0,24	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	→
Eschweiler	2	2,52	0,02	0	0,00	0,00	2	109,29	1,65	↑
Herzogenrath	1	2,18	0,05	1	0,07	0,00	2	4,07	0,05	↑
Monschau	3	1,39	0,01	9	15,31	0,18	18	9,36	0,07	↓
Roetgen	2	32,28	0,05	3	1,79	0,02	0	0,00	0,00	↓
Simmerath	8	3,06	0,02	16	8,40	0,10	15	11,45	0,09	↓
Stolberg	3	0,19	0,01	4	85,00	0,58	6	1,73	0,06	↓
Würselen	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	5	13,97	0,19	↑
Städteregion Aachen:	21	103,98	0,54	36	155,31	1,12	48	149,88	2,11	



5.2.6 Sonstige Flächen

Zu den „Sonstigen Flächen“ gehören unter anderem private Gartenlandflächen und Gemeinbedarfsflächen (z.B. öffentliche Verkehrsflächen, Flächen für den Landschafts- oder Naturschutz).

Stadt / Gemeinde	Umsatz: Sonstige Flächen									
	2010			2011			2012			
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	
Aachen	43	2,16	1,01	52	7,12	1,07	51	3,40	1,04	↘
Alsdorf	14	0,45	0,07	27	2,60	1,96	21	0,56	0,09	↘
Baesweiler	14	0,29	0,10	6	0,17	0,03	10	1,17	1,14	↑
Eschweiler	21	2,23	0,53	24	0,72	0,26	40	19,09	1,14	↑
Herzogenrath	24	0,71	0,27	20	0,15	0,11	19	1,58	0,41	↑
Monschau	14	4,16	0,11	7	0,21	0,01	18	2,63	0,11	↑
Roetgen	6	0,84	0,03	11	0,11	0,09	5	0,49	0,05	↘
Simmerath	17	4,55	0,21	10	0,48	0,12	11	0,18	0,07	↘
Stolberg	30	0,84	0,18	42	0,50	0,16	20	1,76	0,14	↘
Würselen	29	6,60	0,98	30	0,67	0,70	21	5,68	0,20	↘
Städteregion Aachen:	212	22,83	3,50	229	12,74	4,51	216	36,52	4,39	



6. Bebaute Grundstücke in der Städteregion Aachen

6.1 Gesamtumsatz und Teilmärkte

Der Gesamtumsatz bei bebauten Grundstücken in der Städteregion Aachen betrug für das Jahr 2012 **701,1 Mio. Euro** bei insgesamt **2.475** ausgewerteten Fällen.

Das entspricht einem **Rückgang** des Umsatzes (rd. **5,8 %**) gegenüber dem Jahr 2011 (Gesamtumsatz: **744,4** Mio Euro).

Der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist unter Punkt **7**. gesondert ausgewertet.

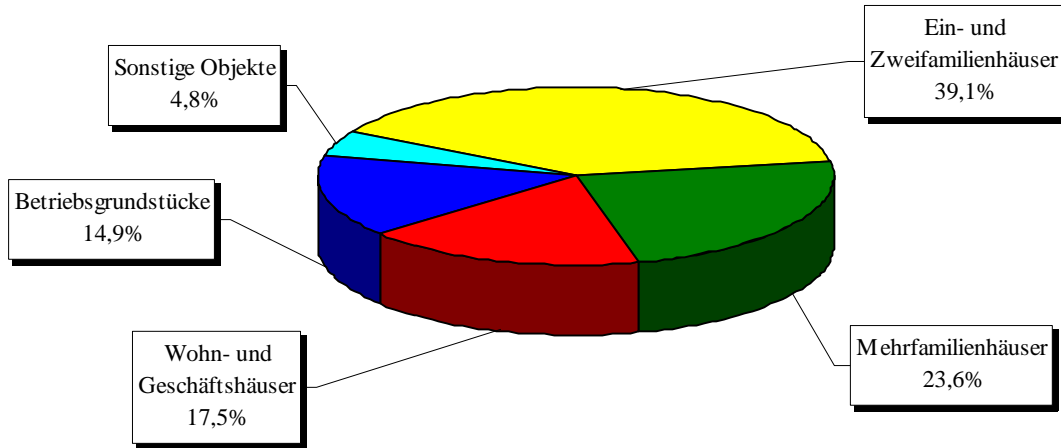
Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio €]		
	2011	2012	Veränd.	2011	2012	Veränd.
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.869	1.909	2%	357,18	364,32	2%
Mehrfamilienhäuser	256	237	-7%	128,78	136,53	6%
Wohn- und Geschäftshäuser	205	170	-17%	142,17	77,31	-46%
Betriebsgrundstücke	107	116	8%	102,46	96,66	-6%
Sonstige Objekte	45	43	-4%	13,77	26,25	91%

Die Aufgliederung in Stadt Aachen und ehemaliges Kreisgebiet Aachen:

Stadt Aachen Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio €]		
	2011	2012	Veränd.	2011	2012	Veränd.
Ein- und Zweifamilienhäuser	528	492	-7%	148,13	136,51	-8%
Mehrfamilienhäuser	132	129	-2%	78,08	82,41	6%
Wohn- und Geschäftshäuser	107	101	-6%	83,47	61,25	-27%
Betriebsgrundstücke	35	45	29%	27,53	51,98	89%
Sonstige Objekte	14	14	0%	11,90	16,85	42%

ehem. Kreis Aachen Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio €]		
	2011	2012	Veränd.	2011	2012	Veränd.
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.341	1.417	6%	209,05	227,81	9%
Mehrfamilienhäuser	124	108	-13%	50,70	54,12	7%
Wohn- und Geschäftshäuser	98	69	-30%	58,70	16,07	-73%
Betriebsgrundstücke	72	71	-1%	74,93	44,68	-40%
Sonstige Objekte	31	29	-6%	1,87	9,40	402%

Das unten abgebildete Diagramm stellt die Umsätze der Teilmärkte prozentual zum Gesamtumsatz aller Kauffälle dar.



6.2 Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Städte und Gemeinden (2010 - 2012)

6.2.1 Gesamtumsatz aus allen bebauten Gebäudearten ohne Wohnungseigentum

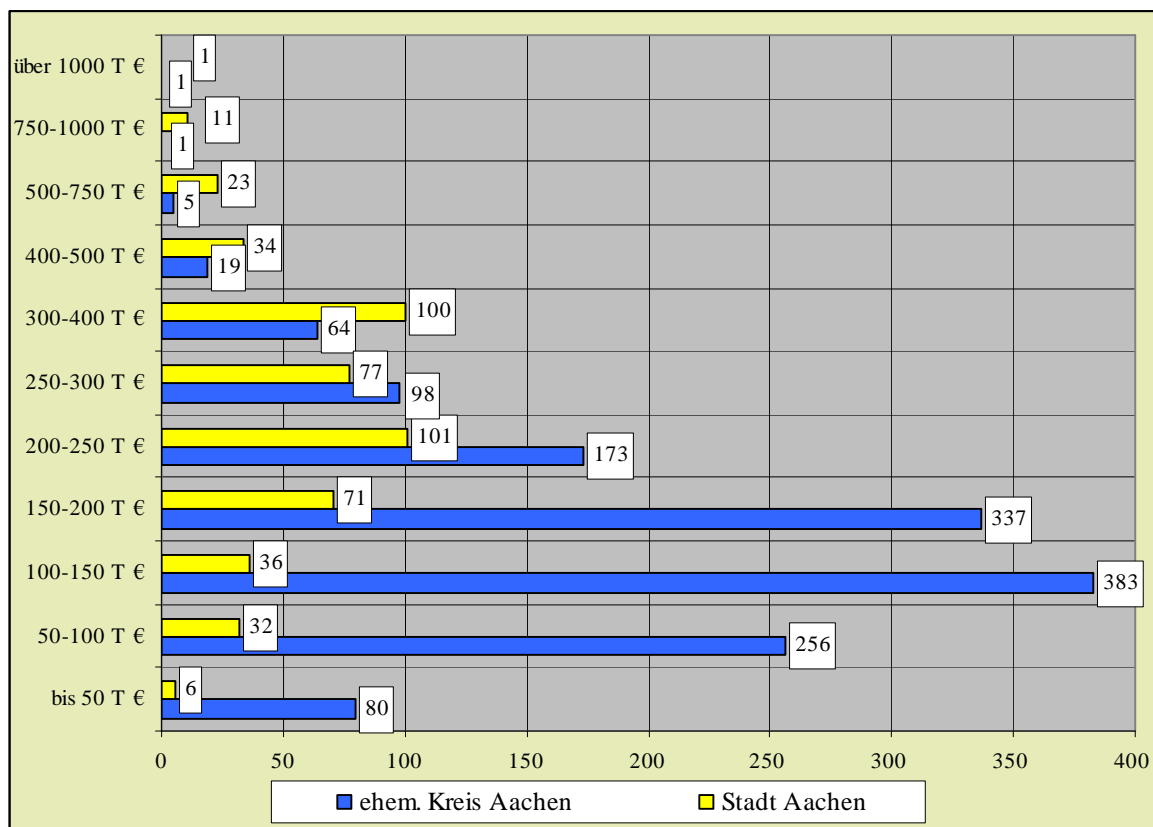
Stadt / Gemeinde	Ein- wohner [%]	Umsatz						Veränd. zu 2011
		2010		2011		2012		
		[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	
Aachen	45,6	50,7	305,04	46,9	349,11	49,8	349,00	-0%
Alsdorf	8,1	6,7	40,15	5,8	42,82	6,7	47,14	10%
Baesweiler	4,9	2,6	15,62	4,7	34,91	4,6	32,38	-7%
Eschweiler	9,8	10,0	60,19	10,1	75,32	10,3	72,29	-4%
Herzogenrath	8,3	6,3	38,14	6,4	47,52	6,8	47,39	-0%
Monschau	2,2	2,0	12,17	2,0	15,17	1,5	10,59	-30%
Roetgen	1,5	3,0	18,25	2,3	17,49	1,9	13,34	-24%
Simmerath	2,8	2,5	15,05	4,0	29,71	2,1	14,45	-51%
Stolberg	10,2	8,9	53,52	7,1	53,20	8,2	57,30	8%
Würselen	6,7	7,3	44,01	10,6	79,10	8,2	57,19	-28%
Städtereion Aachen:	100	100	602,14	100	744,36	100	701,07	



6.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt / Gemeinde	Umsatz						Veränd. Umsatz in Mio € zu 2011
	2010		2011		2012		
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	488	136,24	528	148,13	492	136,51	-8%
Alsdorf	199	25,79	240	31,12	221	29,97	-4%
Baesweiler	97	13,34	107	15,29	196	29,47	93%
Eschweiler	227	32,09	221	32,89	251	37,14	13%
Herzogenrath	186	29,56	227	36,92	221	37,98	3%
Monschau	69	8,89	72	9,95	70	9,34	-6%
Roetgen	46	10,40	50	12,00	54	11,80	-2%
Simmerath	76	12,42	66	10,21	76	11,82	16%
Stolberg	205	37,65	225	37,53	209	35,37	-6%
Würselen	123	26,11	133	23,12	119	24,91	8%
Städteregion Aachen:	1.716	332,48	1.869	357,18	1.909	364,32	

Bei der Verteilung "Anzahl der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser" liegen im Bereich zwischen 50.000 und 250.000 € rd. 73 % der Kauffälle.





6.3 Kaufeigenheime / Erstverkäufe

Kaufeigenheime sind Einfamilienhäuser, die von einem Wohnungsbauunternehmer schlüsselfertig veräußert werden. In der Auswertung sind die durchschnittlichen Grundstücksgrößen und die durchschnittlichen Kaufpreise mit der Standardabweichung angegeben. Die Eigenleistungen der Erwerber konnten aber stellenweise nicht gesondert ermittelt werden, sodass vereinzelt starke Schwankungen innerhalb der Kaufpreisspanne vorkommen können. Ebenso sind die Objekte in den Gebieten, in denen kostengünstiges Bauen (z.B. Bauen ohne Keller) angeboten wird, enthalten.

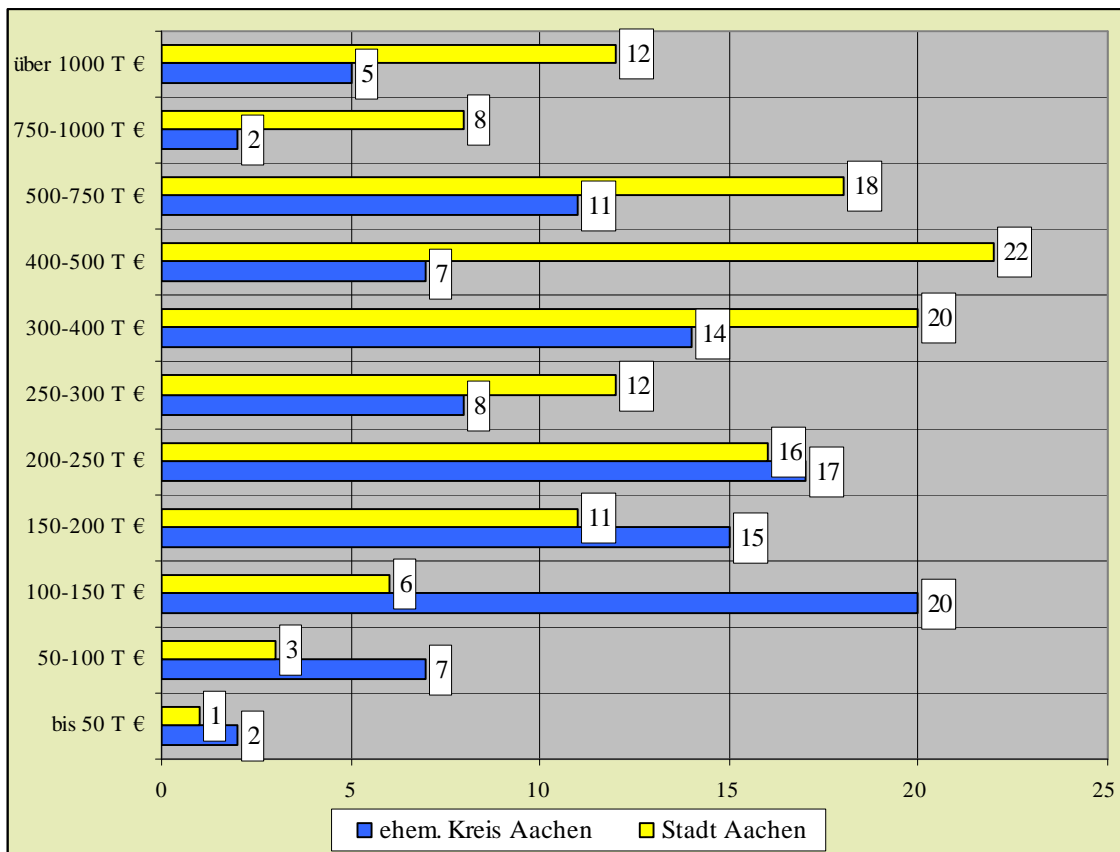
Stadt / Gemeinde	Anzahl	Grundstücks- fläche [m²]	durchschn. Kaufpreis mit Standardabweichung [T €]		
Aachen	55	Ø 380	265	+/-	90
Alsdorf	8	Ø 205	195	+/-	10
Baesweiler	73	Ø 320	160	+/-	35
Eschweiler	3	Ø 470	205	+/-	50
Stolberg	2	Ø 280	245	+/-	5
Würselen	5	Ø 280	295	+/-	65
Städteregion Aachen	146	Ø 340	205	+/-	80



6.4 Mehrfamilienhäuser

Stadt / Gemeinde	Umsatz					
	2010		2011		2012	
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]
Aachen	108	58,33	132	78,08	129	82,41
Alsdorf	24	4,69	21	5,34	16	4,27
Baesweiler	1	0,16	6	1,50	1	0,15
Eschweiler	22	8,07	24	9,75	16	16,73
Herzogenrath	13	2,41	22	5,30	18	4,88
Monschau	2	0,80	1	0,04	1	0,26
Roetgen	0	0,00	3	4,74	2	0,80
Simmerath	2	0,42	4	10,59	0	0,00
Stolberg	26	6,48	28	5,89	31	8,85
Würselen	17	6,45	15	7,56	23	18,18
Städteregion Aachen:	215	87,81	256	128,78	237	136,53

Die "Anzahl der Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser" verteilte sich im Jahr 2012 wie folgt auf die Kaufpreisbereiche:





6.5 Betriebsgrundstücke, Wohn- und Geschäftshäuser und sonstige bebaute Objekte

Angaben zu Preisentwicklungen sind bei diesen Objekten nicht möglich, da die Art der einzelnen Objekte zu unterschiedlich ist. Einzelne Objekte mit extremen Kaufpreissummen oder Flächen verändern relativ stark die zu vergleichenden Umsatzdaten.

Bei den Wohn- und Geschäftshäusern ist der Anteil von gewerblicher und Wohnnutzung sehr unterschiedlich. Bei der Auswertung haben sich sehr große Streubereiche gezeigt, so dass Durchschnittswerte nicht angegeben werden können. Bei Betriebsgrundstücken zeigen sich ebenfalls große Streubereiche.

6.5.1 Betriebsgrundstücke (Gewerbegrundstücke)

Industrie-, Gewerbe- und tertiär genutzte Gewerbegrundstücke wurden zusammengefasst.

Stadt / Gemeinde	Umsatz					
	2010		2011		2012	
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]
Aachen	41	49,50	35	27,53	45	51,98
Alsdorf	7	6,88	4	2,83	7	8,11
Baesweiler	4	1,77	9	15,82	3	0,96
Eschweiler	14	14,96	13	8,78	20	13,18
Herzogenrath	6	3,79	2	0,84	9	2,62
Monschau	5	2,23	8	4,27	2	0,49
Roetgen	5	2,61	2	0,75	0	0,00
Simmerath	3	0,60	9	5,13	7	1,75
Stolberg	7	7,02	11	5,40	13	11,69
Würselen	8	6,12	14	31,10	10	5,87
Städteregion Aachen:	100	95,48	107	102,46	116	96,66



6.5.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Stadt / Gemeinde	Umsatz					
	2012		2011		2012	
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]
Aachen	89	56,70	107	83,47	101	61,25
Alsdorf	9	1,60	13	3,45	13	3,49
Baesweiler	3	0,34	8	2,26	7	1,78
Eschweiler	21	4,88	19	23,68	16	4,04
Herzogenrath	8	2,27	18	4,38	9	1,90
Monschau	2	0,25	6	0,45	2	0,48
Roetgen	0	0,00	0	0,00	2	0,39
Simmerath	1	0,13	4	3,39	2	0,27
Stolberg	9	1,26	15	3,85	8	1,27
Würselen	13	5,29	15	17,23	10	2,46
Städteregion Aachen:	155	72,71	205	142,17	170	77,31

6.5.3 Sonstige bebaute Objekte

Stadt / Gemeinde	Umsatz					
	2010		2011		2012	
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]
Aachen	14	4,26	14	11,90	14	16,85
Alsdorf	4	1,20	4	0,08	3	1,31
Baesweiler	2	0,01	1	0,05	1	0,01
Eschweiler	2	0,20	4	0,22	6	1,20
Herzogenrath	6	0,12	3	0,07	2	0,01
Monschau	1	0,01	5	0,45	2	0,03
Roetgen	2	5,25	0	0,00	1	0,35
Simmerath	6	1,48	3	0,40	6	0,60
Stolberg	10	1,10	8	0,53	5	0,12
Würselen	2	0,04	3	0,08	3	5,77
Städteregion Aachen:	49	13,66	45	13,77	43	26,25

7. Wohnungs- und Teileigentum in der Städteregion Aachen

7.1 Gesamtumsatz und Teilmärkte

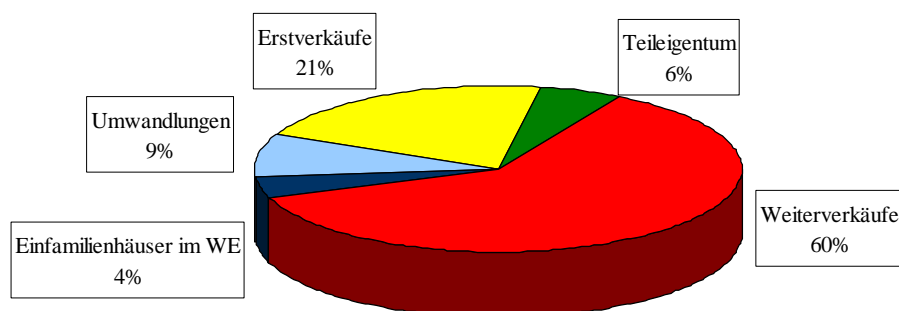
Der Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" wies im Jahr 2012 einen Umsatz von **229,7 Mio Euro** bei insgesamt **2.246** ausgewerteten Fällen auf. Das entspricht einer **Stagnation (rd. + 0,1 %)** gegenüber dem Jahr 2011 (Umsatz: 229,5 Mio €). Die Anzahl der Objekte stieg leicht gegenüber dem Vorjahr (Jahr 2011: 2.225) um **rd. 0,9 %**.

Der Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" umfasst folgende Untergruppen:

- **Teileigentum:** Dies sind überwiegend Ladenlokale, Praxis- und Büroräume sowie Stellplätze
- **Wohnungseigentum** mit den Gruppen: Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen, sowie Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum.

Art des Objektes	Anzahl		Umsatz [Mio €]	
	2011	2012	2011	2012
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	2.225	2.246	229,49	229,72
Wohnungseigentum Erstverkäufe	211	202	40,77	48,01
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	1.625	1.612	139,29	140,08
Wohnungseigentum Umwandlungen	148	175	22,62	19,79
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	44	47	8,04	9,17
Teileigentum	197	210	18,77	12,67

Die prozentualen Anteile des Umsatzes für den jeweiligen Teilmarkt zeigt das folgende Diagramm:





Die Aufgliederung der Anzahl und Umsätze in der Stadt Aachen und dem ehemaligen Kreisgebiet ist aus den nachfolgenden Tabellen ersichtlich:

Art des Objektes	Anzahl in der Stadt Aachen		Umsatz in der Stadt Aachen [Mio €]	
	2011	2012	2011	2012
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	1.512	1.550	158,67	167,90
Wohnungseigentum Erstverkäufe	108	140	24,05	37,45
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	1.117	1.116	96,21	99,63
Wohnungseigentum Umwandlungen	123	116	20,30	16,09
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	22	22	5,32	5,42
Teileigentum	142	156	12,80	9,31

Art des Objektes	Anzahl im ehem. Kreis Aachen		Umsatz im ehem. Kreis Aachen [Mio €]	
	2011	2012	2011	2012
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	713	696	70,83	61,82
Wohnungseigentum Erstverkäufe	103	62	16,72	10,56
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	508	496	43,09	40,45
Wohnungseigentum Umwandlungen	25	59	2,32	3,70
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	22	25	2,73	3,75
Teileigentum	55	54	5,97	3,36

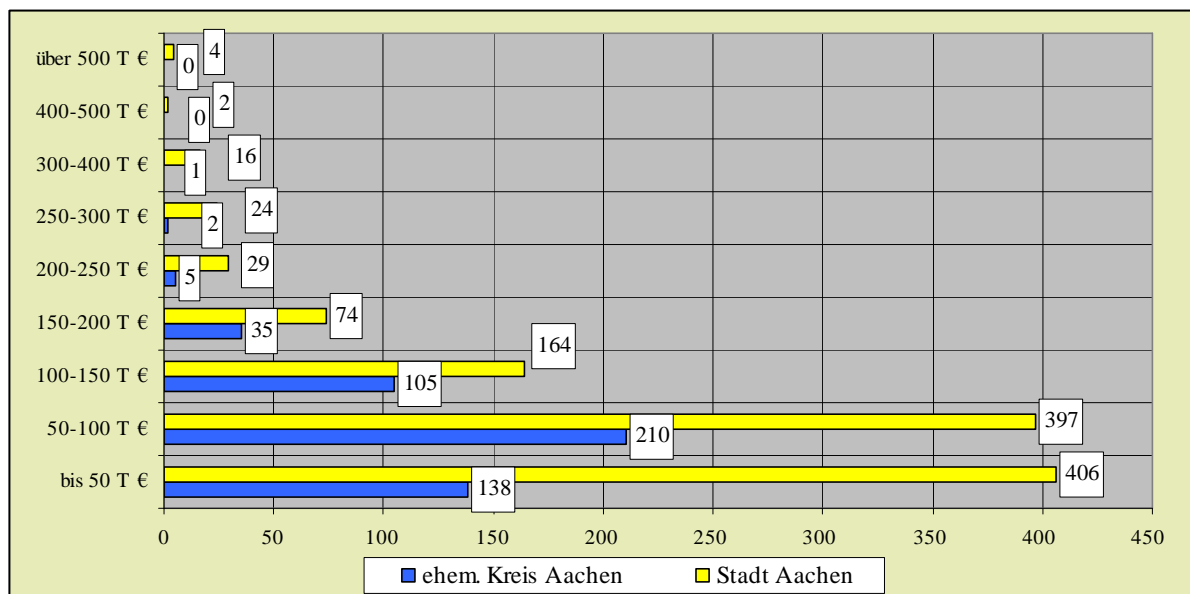


Die Verteilung der Kauffälle auf die Städte und Gemeinden in der Städteregion Aachen ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Stadt / Gemeinde	Umsatz						Veränd. Umsatz Mio € zu 2011
	2010		2011		2012		
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	1.363	139,71	1.512	158,67	1.550	167,90	6%
Alsdorf	59	3,09	52	4,48	69	5,28	18%
Baesweiler	36	3,81	49	5,20	46	4,52	-13%
Eschweiler	118	9,04	103	7,44	153	9,68	30%
Herzogenrath	136	13,01	124	13,40	99	10,67	-20%
Monschau	5	0,37	10	1,52	8	1,00	-34%
Roetgen	14	1,62	19	2,62	12	1,56	-40%
Simmerath	24	2,17	27	3,48	57	6,61	90%
Stolberg	126	10,72	164	12,12	136	10,53	-13%
Würselen	109	11,06	165	20,58	116	11,97	-42%
Städteregion Aachen:	1.990	194,59	2.225	229,49	2.246	229,72	

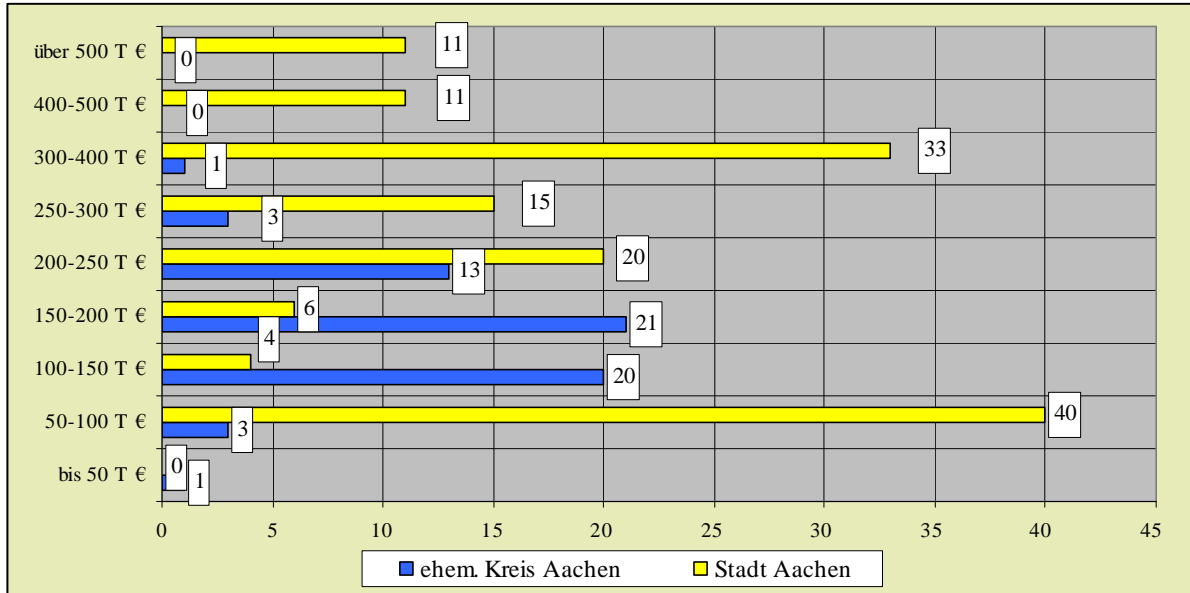
7.2 Verteilung nach der Kaufpreishöhe im Jahr 2012

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, liegt der überwiegende Teil der veräußerten Eigentumswohnungen im Teilmarkt „Wohnungseigentum-Weiterverkäufe“ in den Kaufpreisgruppen „bis 50 T €“ und „50-100 T €“.





Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, liegt der überwiegende Teil der veräußerten Eigentumswohnungen im Teilmarkt „Wohnungseigentum-Erstverkauf-Neubau“ im Bereich des ehemaligen Kreises in den Kaufpreisgruppen 100 T € bis 250 T €. Im Bereich der Stadt Aachen in den Kaufpreisgruppen 50 T € bis 100 T € (Kleinstwohnungen) und 200 T € bis 400 T €.





8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine der wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB). Diese werden vom Gutachterausschuss bis Mitte Februar eines jeden Jahres ermittelt und veröffentlicht.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Grundstücke eines Gebietes (Bodenrichtwertzone), für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Bodenrichtwerte werden bezogen auf sogenannte Richtwertgrundstücke.

Die Bodenrichtwerte werden jährlich – jeweils zum 01.01. des Folgejahres – ermittelt und in Bodenrichtwertlisten eingetragen, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden können. Die Bodenrichtwerte sind zusätzlich auf der Grundlage der Topografischen Kartenwerke im Internet unter www.boris.nrw.de dargestellt. Die Geschäftsstelle erteilt auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft (kostenpflichtig) über die Bodenrichtwerte.

8.2 Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung abgeleitet. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden, ggf. alternativ, zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben:

- Art der Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse
- Geschossflächenzahl
- Grundstückstiefe
- Grundstücksgröße
- erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand



8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte) in der Städteregion Aachen (Stichtag 01.01.2013)

Auf der Grundlage der Bodenrichtwertermittlung werden nachfolgend gebietstypische Werte zusammengestellt.

Durch die Darstellung der gebietstypischen Werte soll das Preisniveau im Gebiet der Städteregion Aachen aufgezeigt werden. Für die Beurteilung eines Einzelfalles wird jedoch empfohlen, eine Einzelauskunft zum Bodenrichtwert einzuholen. Hierdurch ist, soweit ein zutreffender Bodenrichtwert ermittelt wurde, eine wesentlich differenziertere Aussage möglich.

Baureifes Land (nach § 13 der Gutachterausschussverordnung)

	Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen *		
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
	[€ / m ²]	[€ / m ²]	[€ / m ²]	[€ / m ²]	[€ / m ²]	[€ / m ²]
Aachen:	480,-	300,-	180,-	135,-	110,-	85,-
Alsdorf:	165,-	135,-	120,-	50,-	35,-	--
Baesweiler:	155,-	130,-	100,-	--	25,-	--
Eschweiler:	205,-	150,-	130,-	100,-	30,-	--
Herzogenrath:	210,-	180,-	130,-	100,-	55,-	--
Monschau:	85,-	60,-	35,-	--	25,-	--
Roetgen:	145,-	145,-	k.A.	--	45,-	--
Simmerath:	95,-	60,-	35,-	--	20,-	--
Stolberg:	200,-	150,-	120,-	50,-	30,-	--
Würselen:	250,-	200,-	k.A.	100,-	75,-	--

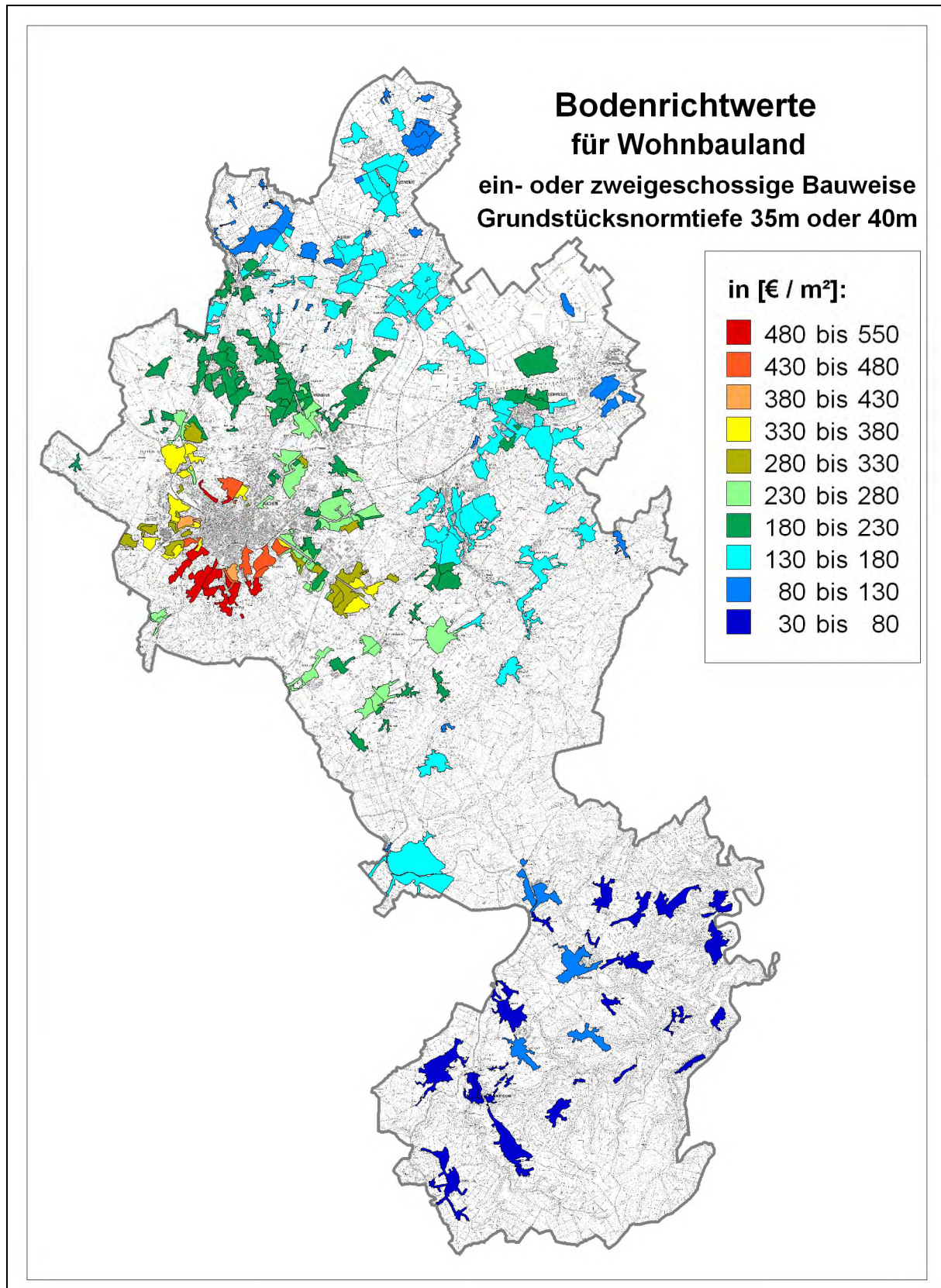
*) in der Stadt Aachen bezogen auf eine Grundstücksgröße von 5.000 m²

Bauflächen für den Geschosswohnungsbau (ohne Geschäftslagen) bei einer GFZ=1,0	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
	[€ / m ²]	[€ / m ²]	[€ / m ²]
Aachen:	350,-	290,-	235,-

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für das Gebiet der Städteregion Aachen keine Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland beschlossen. Für das Gebiet der Stadt Aachen sind Orientierungswerte für Bauerwartungsland bzw. Rohbauland zusammengestellt worden.



Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland (ohne Gewerbe- und innenstädtische Mischgebietslagen) in der Städteregion Aachen zum Stichtag 01.01.2013 (siehe www.boris.nrw.de):





8.3.1 Tertiäres Gewerbe in der Stadt Aachen

Die zuvor genannten gebietstypischen Werte für „Gewerbliche Bauflächen“ in der **Stadt Aachen** beziehen sich auf die Nutzung der Grundstücke durch so genanntes klassisches Gewerbe.

In Fällen, in denen die veräußerten Grundstücke für die Nutzung durch besondere Branchen (Dienstleistungsbetriebe) – tertiäres Gewerbe – erworben wurden, ergeben sich im Verhältnis jeweils zum gültigen Bodenrichtwert für Gewerbliche Bauflächen Faktoren von **rd. 1 bis 2** für tertiäres Gewerbe (ohne große Einzelhandelsketten). Bei Verkäufen an große Einzelhandelskonzerne ergeben sich Faktoren von **rd. 2 bis 3**.

8.3.2 Orientierungswerte für Rohbauland bzw. Bauerwartungsland in der Stadt Aachen

Für Grundstücke mit anderen als den zu den Bodenrichtwerten angegebenen Eigenschaften, hat der Gutachterausschuss folgende Orientierungswerte ermittelt:

Rohbauland (allgemeine Wohngebiete)

je nach Lage, Stand der Erschließung und Maß der zu erwartenden baulichen Nutzung	35,-- bis	230,--€/m ²
--------------------------------------------------------------------------------------	-----------	------------------------

Bauerwartungsland

je nach Lage und Stand der städtebaulichen Entwicklung		
für Wohnbaunutzung	9,-- bis	90,--€/m ²
für industrielle oder gewerbliche Nutzung	8,-- bis	28,--€/m ²

8.3.3 Baureife Grundstücke für Sondereigentum

Bei den für die Errichtung von Sondereigentum (Wohnungs- und Teileigentum) oder sonstigen besonderen Nutzungen (überwiegend Praxis- und Büronutzung) veräußerten Grundstücken lagen die hierbei erzielten Kaufpreise für den Grund und Boden zum Teil höher als bei den sich aus der Bodenrichtwertkarte ergebenden Bodenrichtwerten der entsprechenden Lagen.

Für den überwiegenden Teil der ausgewerteten Daten ergaben sich Umrechnungsfaktoren, die in einem Streubereich von **1,0 bis 1,5** lagen. Im Einzelfall sind Abweichungen von dieser Spanne möglich.



8.3.4 Orientierungswerte für Gartenlandflächen

Der Gutachterausschuss hat Kauffälle von Gartenlandflächen ausgewertet (2008 bis 2012). Dabei konnten Abhängigkeiten der Preise von Gartenlandflächen zur Höhe des Bodenrichtwertes für Wohnbauland festgestellt werden. Die Auswertung zeigt die folgenden Spannen und dazugehörige Standardabweichungen.

Bodenrichtwertniveau	< 135 €/m ²	135 €/m ² bis 220 €/m ²	> 220 €/m ²
Anteil vom Bodenrichtwert	rd. 15%	rd. 10%	rd. 12,5%
Standardabweichung	+/- 5 %	+/- 5 %	+/- 5 %
Anzahl	31	101	37

8.3.5 Orientierungswerte für unbebaute separate Garagenflächen

Der Gutachterausschuss hat rd. 60 Kauffälle (der letzten drei Jahre) von unbebauten Bauflächen für separat gelegene Garagengrundstücke ausgewertet. Die dabei gezahlten Preise liegen in einer Spanne von rund 40 % bis 80 % des Bodenrichtwertes für entsprechendes Wohnbauland bei einem Marktschwerpunkt von ca. 60 %.



9. Erforderliche Daten

Hinweis:

Bei den im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten, für die Wertermittlung erforderlichen Daten handelt es sich um statistische Erhebungen, die aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt wurden. Es ist bei den angegebenen Zahlen zu berücksichtigen, dass nicht alle in diesem Zeitraum geschlossenen Kaufverträge ausgewertet werden konnten und somit der Stichprobe eine zufällige Auswahl zugrunde liegt. Eine Normalverteilung der Einzelwerte ist somit nicht immer zu unterstellen.

Bei den Auswertungen, die sich auf das tatsächliche Baujahr beziehen, können in den jeweiligen Baujahrsklassen sowohl modernisierte als auch nicht modernisierte Objekte vorhanden sein, was zu einer höheren Streubreite der Einzelwerte führen kann.

Bei den zusätzlich dazu angegebenen Durchschnittswerten bezogen auf die Restnutzungsdauer der Objekte sind nur die Objekte ausgewertet worden, bei denen aufgrund vorhandener zusätzlicher Angaben zum Modernisierungsgrad und aufgrund sachverständiger Einschätzung eine Restnutzungsdauer des Objektes ermittelt werden konnte. Dies hat zur Folge, dass die Stichprobe dieser Auswertung nicht deckungsgleich mit der Stichprobe der Auswertung über das tatsächliche Baujahr ist.

Zu den Auswertungen wurden in aller Regel die folgenden statistischen Kenngrößen der Stichproben angegeben:

- Anzahl
- Mittelwert = arithmetisches Mittel
- Standardabweichung des Mittelwerts
- Median
- Spanne der Einzelwerte (Minimum, Maximum)

Zusätzlich wurde ein so genannter Schwerpunkt angegeben. Dieser Schwerpunkt ist aufgrund des Mittelwertes, des Medians und gegebenenfalls unter Einbeziehung der in den Vorjahren veröffentlichten Werte sachverständig ermittelt worden.

Statistisch nicht gesicherte Werte (z.B. bei einer Anzahl unter vier Werten) sind als geklammerte Werte gekennzeichnet. Ein Vergleich zu Daten der Vorjahre und hieraus abzuleitende Markt-Tendenzen ist aufgrund der statistischen Unsicherheiten der jeweiligen Stichprobe nicht möglich. Grau hinterlegte Felder enthalten veröffentlichte Werte aus dem dazu angegebenen Vorjahr.

Die Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind **keine Richtwerte**, sondern stellen lediglich die Durchschnittswerte der Verkäufe dar.

Bei bebauten Grundstücken wurden die vorhandenen Grundstücksflächen gegebenenfalls um anteilige Garten- oder Grünlandflächen sowie separat verwertbare Flächen bereinigt. Die zur Auswertung herangezogene Grundstücksfläche wird in den Zusammenstellungen als Baulandfläche bezeichnet.



9.1 Indexreihen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat zum 01.01.2011 erstmalig flächendeckend zonale Bodenrichtwerte für das Gebiet der Städteregion Aachen beschlossen. Die Indexreihen für individuellen Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau und gewerbliche Bauflächen wurden für das Gebiet der Stadt Aachen zum Bezugsjahr 1980 oder 1990 jeweils aus bisher vorhandenen lagetypischen Bodenrichtwerten abgeleitet. Mit der Einführung zonaler Bodenrichtwerte ist eine direkte Fortschreibung der bisherigen Indexreihen aufgrund fehlender direkter Zuordnung nicht mehr möglich. Der Gutachterausschuss hat daher aufgrund von statistischen Berechnungen für das Gebiet der Städteregion Aachen neue Indexreihen entwickelt. Eine Vergleichbarkeit zwischen den Indexreihen beruhend auf den lagetypischen und den zonalen Bodenrichtwerten ist in der Regel nicht möglich. Um trotzdem Entwicklungen zwischen den Bezugsjahren 2010 und 2011 herstellen zu können sind teilweise Preisentwicklung dargestellt.

Die Indexreihen für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und Gewerbegrundstücke können auf der bestehenden Basis fortgeschrieben werden.

9.1.1 Indexreihen für Wohnbauland im ehemaligen Kreis Aachen

Indexreihen: 1980 bis 2009

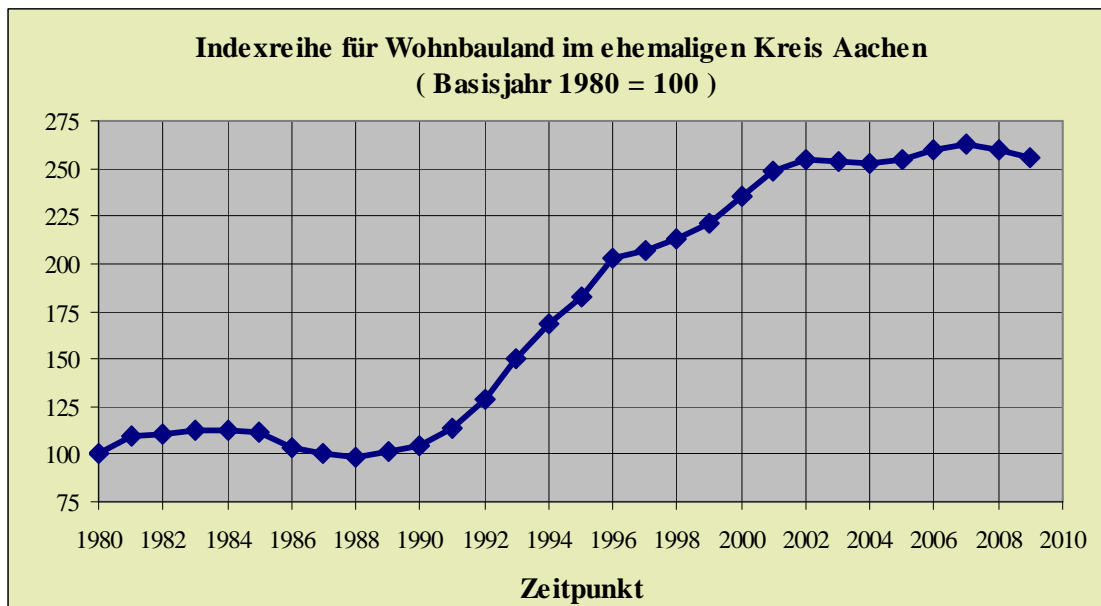
Im Folgenden wurden Bodenpreisindexreihen für die Städte und Gemeinden im ehemaligen Kreis Aachen abgeleitet. Ausgangswerte waren die Bodenrichtwerte für Wohnbauland in ausgewählten Gebieten einer jeden Stadt bzw. Gemeinde. Die Richtwertgebiete sind folgender Aufstellung zu entnehmen:

Stadt Alsdorf (AL)	Auf dem Kamp / Tröt
Stadt Baesweiler (BA)	Oidtweiler
Stadt Eschweiler (EW)	Dürwiß
Stadt Herzogenrath (HE)	Kohlscheid
Stadt Monschau (MU)	Imgenbroich
Gemeinde Roetgen (RG)	Roetgen
Gemeinde Simmerath (ST)	Simmerath
Stadt Stolberg (SG)	Breinig
Stadt Würselen (WU)	Ringstraße / Semmelweisstraße / Mauerfeldchen

Die Indexreihe spiegelt die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt in den einzelnen Lagen wider, also auch die Umstellungen von erschließungsbeitragspflichtigen auf erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte und die Veränderungen der Definitionen des Richtwertgrundstückes (Tiefe des Grundstückes).

Als Bezugsjahr wurde in der Regel das **Jahr 1980** mit einem Index von **100** gewählt.

Die Entwicklung des gemittelten Bodenpreisindex für die einzelnen Städte und Gemeinden und im Mittel für den ehemaligen Kreis Aachen zwischen 1980 und 2009 zeigen die folgende Grafik und Tabelle auf:



Zeitpunkt	AL	BA	EW	HE	MU	RG	ST	SG	WU	Mittel
12.1980	100	---	100	100	100	100	100	100	100	100,0
12.1981	108,3	100	106,7	106,3	115,4	107,1	118,2	113,3	111,1	109,6
12.1982	108,3	100	120	106,3	115,4	92,9	136,4	106,7	111,1	110,8
12.1983	125,0	100,0	120,0	112,5	107,7	100,0	127,3	113,3	111,1	113,0
12.1984	133,3	115,4	93,3	106,3	107,7	92,9	136,4	113,3	111,1	112,2
12.1985	150,0	115,4	93,3	106,3	84,6	92,9	136,4	113,3	111,1	111,5
12.1986	133,3	107,7	93,3	100,0	76,9	78,6	127,3	113,3	100,0	103,4
12.1987	125,0	100,0	100,0	100,0	76,9	71,4	109,1	113,3	105,6	100,1
12.1988	125,0	100,0	100,0	106,3	76,9	64,3	100,0	106,7	105,6	98,3
12.1989	133,3	100,0	100,0	106,3	84,6	71,4	100,0	113,3	105,6	101,6
12.1990	141,7	100,0	113,3	106,3	76,9	71,4	100,0	126,7	105,6	104,7
12.1991	141,7	100,0	126,7	118,8	76,9	85,7	109,1	133,3	127,8	113,3
12.1992	158,3	123,1	133,3	143,8	100,0	85,7	118,2	160,0	138,9	129,0
12.1993	175,0	130,8	166,7	162,5	123,1	100,0	163,6	173,3	155,6	150,1
12.1994	183,3	153,8	173,3	175,0	138,5	128,6	181,8	200,0	183,3	168,6
12.1995	200,0	161,5	193,3	200,0	146,2	135,7	172,7	240,0	194,4	182,6
12.1996	250,0	169,2	200,0	218,8	153,8	164,3	181,8	266,7	222,2	203,0
12.1997	250,0	169,2	206,7	218,8	169,2	157,1	200,0	266,7	222,2	206,7
12.1998	250,0	176,9	226,7	218,8	200,0	178,6	200,0	253,3	216,7	213,4
12.1999	266,7	176,9	226,7	243,8	230,8	178,6	200,0	253,3	216,7	221,5
12.2000	275,0	192,3	233,3	250,0	246,2	185,7	236,4	273,3	222,2	234,9
12.2001	293,3	187,7	241,2	238,1	255,4	202,9	283,6	274,0	260,6	248,5
12.2002	293,4	203,1	241,2	238,4	240,7	216,5	320,1	273,8	260,8	254,2
12.2003	285,2	203,1	241,2	238,4	240,7	223,5	320,1	267,3	260,8	253,4
12.2004	285,2	210,6	234,7	238,4	255,8	216,5	302,3	267,3	260,8	252,4
12.2005	285,2	210,6	234,7	250,6	255,8	216,5	302,3	280,3	260,8	255,2
12.2006	293,4	210,6	234,7	250,6	255,8	216,5	302,3	299,9	271,7	259,5
12.2007	290,7	211,6	237,8	256,1	260,9	216,5	317,4	296,6	277,1	262,7
12.2008	276,8	213,6	234,7	255,8	252,0	203,3	310,7	297,2	292,2	259,6
12.2009	267,6	215,7	231,2	268,6	244,7	190,9	298,9	297,8	287,9	255,9
Preisentwicklung 12.2010 zu 12.2009	-2,5%	-2,0%	-0,5%	0,0%	-4,0%	-6,0%	-1,5%	+1,0%	-0,5%	



Indexreihen ab 2010

Auf Grundlage der zonalen Bodenrichtwerte für Wohnbauland (ohne Gebiete mit einer Abstellung nur auf die Geschossflächenzahl) wurden neue Gebiete gebildet. Die Indexzahlen ergeben sich wie folgt.

Es ergab sich folgende Preisentwicklung:

Preisentwicklung "unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau"															
Zeitpunkt	Stadt Aachen	Stadt Alsdorf	Stadt Baesweiler	Stadt Eschweiler	Stadt Herzogenrath, gesamt	Ortsteile Herzogenrath und Kohlscheid		Stadt Monschau	Gemeinde Roetgen	Gemeinde Simmerath	Stadt Stolberg	Stadt Würselen	Mittel		
						Ortsteil Merkstein							Durchschnitt	gewogen	
12.2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
12.2011	102,0	100,0	99,8	100,7	99,4	100,3	97,4	100,0	101,9	100,1	100,7	99,7	100,2	100,2	100,7
12.2012	102,3	100,5	101,4	101,2	99,2	100,3	96,7	98,7	99,1	100,8	101,1	101,0	100,2	100,2	101,0



9.1.2 Indexreihen für Wohnbauland in der Stadt Aachen

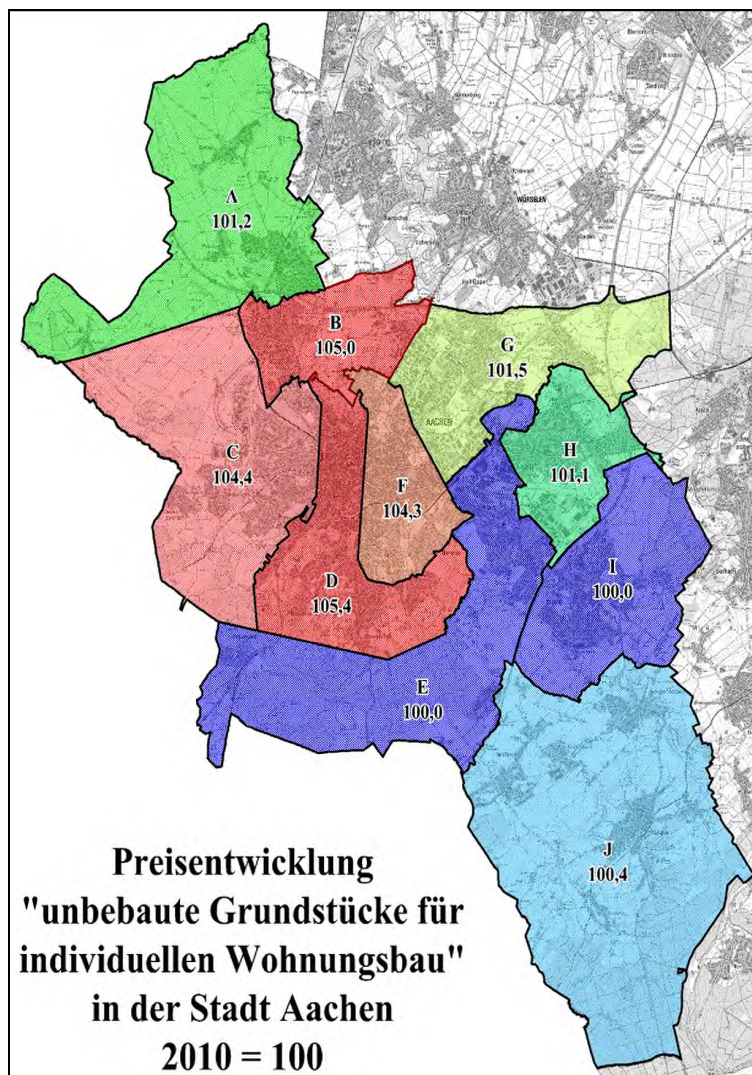
Für das Gebiet der Stadt Aachen wurden durch den Gutachterausschuss seit 1980 bezogen auf die Gemarkungen Indexzahlen veröffentlicht. Diese beruhen auf lagetypischen Bodenrichtwerten und sind folgender Tabelle zu entnehmen.

Preisentwicklung "unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau"							
Zeitpunkt	Lage (Gemarkung)						
	Aachen, Burtscheid, Forst	Brand, Korneli- münster	Eilendorf	Haaren	Laurens- berg	Richterich	Walheim
00.1980	100	100	100	100	100	100	100
12.1980	109	119	126	128	121	124	126
12.1981	120	133	139	136	133	136	137
12.1982	115	127	135	148	129	131	131
12.1983	124	141	126	137	129	128	149
12.1984	121	122	117	137	129	134	131
12.1985	115	122	109	146	129	130	131
12.1986	115	122	105	146	129	130	131
12.1987	118	122	105	146	133	130	125
12.1988	118	125	105	146	133	124	125
12.1989	118	129	105	146	137	129	126
12.1990	123	133	111	157	142	136	135
12.1991	129	138	116	173	142	136	147
12.1992	142	152	132	189	153	142	153
12.1993	154	162	142	204	165	154	164
12.1994	157	162	147	204	170	159	176
12.1995	170	174	147	211	177	169	182
12.1996	172	178	147	211	177	169	182
12.1997	188	192	151	217	193	186	198
12.1998	199	192	163	221	201	192	208
12.1999	215	209	176	239	225	208	226
12.2000	224	217	189	239	232	214	237
12.2001	230	221	192	244	236	219	242
12.2002	248	239	192	265	256	236	262
12.2003	248	240	192	265	256	236	262
12.2004	247	240	192	265	253	236	262
12.2005	240	240	192	265	253	236	262
12.2006	240	240	192	265	253	236	262
12.2007	240	240	192	265	253	236	262
12.2008	240	240	192	265	253	236	262
12.2009	240	240	192	265	253	236	262

Preisentwicklung "unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau"							
	Lage (Gemarkung)						
	Aachen, Burtscheid, Forst	Brand, Korneli- münster	Eilendorf	Haaren	Laurens- berg	Richterich	Walheim
Preisentwicklung 12.2010 zu 12.2009	+8,5%	+5,0%	+4,0%	+2,5%	+2,5%	-0,5%	-0,5%

Wie unter 9.1.1 Indexreihen für Bauland beschrieben mussten ab 2011 neue Indexreihen entwickelt werden. Aufgrund der Marktsituation in der Stadt Aachen ist eine **neue räumliche** Aufteilung zwingend notwendig und nachfolgend textlich und bildlich beschrieben:

- A Gemarkung Richterich, Orsbach und Vetschau
- B Ortsteil Laurensberg
- C Wohnbereiche nördlich und südlich der Vaalser Straße (Vaalserquartier, Hörn, Kronenberg)
- D Aachener Südviertel, Wohnbereiche um den Moreller Weg / Eichendorffweg / Preusweg, südlicher Bereich der Gemarkung Burtscheid, Wohnbereiche um die Nizzaallee / Elsa-Brändström-Straße / Kardinalstraße
- E Gemarkung Forst ohne angrenzende Wohnbereiche zu Eilendorf und ohne Bereich um die Schönrathstraße
- F zwischen der Soers und der Pippinstraße, überwiegender Bereich nördlich der Adenauerallee im Bereich der Gemarkung Burtscheid
- G Gemarkung Haaren mit Verlautenheide und die Wohnbereiche am Prager Ring
- H Gemarkung Eilendorf und direkt angrenzende Wohnbereiche
- I Gemarkung Brand
- J Gemarkungen Walheim, Kornelimünster, Sief und Lichtenbusch





Preisentwicklung (*)
"unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau"

Lagen (siehe beschreibender Text) in der Stadt Aachen

Zeitpunkt	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Mittel
12.2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
12.2011	100,3	102,6	104,0	105,4	100,0	104,3	101,5	100,3	100,0	100,4	102,0
12.2012	101,2	105,0	104,4	105,4	100,0	104,3	101,5	101,1	100,0	100,4	102,3

(*) eine Vergleichbarkeit mit der Indexreihe beruhend auf den lagetypischen Bodenrichtwerten ist nicht möglich.

9.1.3 Indexreihen für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Das Gebiet der Städteregion Aachen ist in vier von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägte Gebiete zu gliedern:

1. Die Stadt Aachen, die Bodengüte variiert von max. 80 Punkten im Norden und bis zu 45 Punkten im Süden.
2. Das ehemalige nördliche Kreisgebiet mit einer überwiegenden Ackernutzung. Die Bodengüte liegt hier zwischen 70 und 90 Punkten (Nordgebiet).
3. Die Stadt Stolberg und das südliche Eschweiler Stadtgebiet mit einem Wechsel von Grünland und Ackerflächen. Die Bodengüte liegt hier im Mittel zwischen 50 und 60 Punkten (südliches Eschweiler und Stolberg).
4. Für Monschau, Roetgen und Simmerath mit einer fast durchgehenden Grünlandnutzung und Bodengüte zwischen 30 und 40 Punkten.

In diesen Regionen haben sich die Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke teilweise unterschiedlich entwickelt, sodass es sinnvoll ist, eigene Indexreihen abzuleiten. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der Stadt und im Kreis Aachen haben erstmalig Mitte der 1980-iger Jahre Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke beschlossen.

Als Bezugsjahr wurde das Jahr 1980 mit einem Index von 100 gewählt. Die Indexzahlen vor Mitte der 1980-iger Jahre wurden aus den Mittelwerten der in den jeweiligen Gebieten tatsächlich gezahlten Kaufpreise abgeleitet.



Lage Stichtag	Aachen	Nord- gebiet	Südliches Eschweiler und Stolberg	Monschau, Roetgen, Simmerath
31.12.1978	--	62,8	59,4	55,8
31.12.1979	--	77,2	65,0	78,2
31.12.1980	100	100	100	100
31.12.1981	107	113,6	91,6	109,0
31.12.1982	108	103,8	83,9	87,2
31.12.1983	97	98,6	75,5	76,9
31.12.1984	97	85,3	83,9	105,1
31.12.1985	97	81,0	102,6	78,4
31.12.1986	97	78,1	97,9	69,5
31.12.1987	76	71,8	83,9	57,7
31.12.1988	66	67,9	74,6	56,2
31.12.1989	84	67,5	69,9	57,4
31.12.1990	87	69,9	67,6	59,2
31.12.1991	78	73,2	76,9	57,1
31.12.1992	84	73,2	72,3	55,0
31.12.1993	87	66,0	60,6	50,9
31.12.1994	86	70,4	62,9	57,4
31.12.1995	86	67,5	67,6	51,8
31.12.1996	86	67,5	69,9	56,5
31.12.1997	86	66,0	65,3	59,8
31.12.1998	84	67,5	67,6	57,7
31.12.1999	84	67,9	67,6	60,4
31.12.2000	85	69,9	72,3	59,5
31.12.2001	85	73,8	82,4	65,2
31.12.2002	85	76,5	87,2	63,3
01.01.2004	85	75,9	83,0	64,0
01.01.2005	85	75,6	77,5	63,1
01.01.2006	75	76,2	77,5	62,5
01.01.2007	75	75,4	77,5	60,8
01.01.2008	75	74,6	77,5	63,7
01.01.2009	75	75,2	82,1	63,7
01.01.2010	75	78,2	80,2	63,7
01.01.2011	75	78,1	80,2	63,8
01.01.2012	76	78,1	80,2	67,1
01.01.2013	76	78,1	80,2	70,4



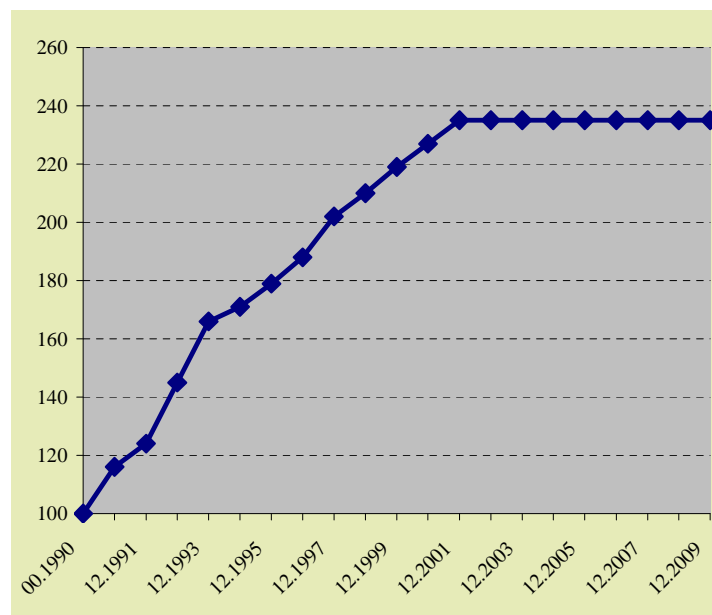
9.1.4 Indexreihen für gewerbliche Bauflächen und Geschosswohnungsbau

Nur für das Gebiet der Stadt Aachen werden Indexreihen für gewerbliche Bauflächen und Geschosswohnungsbau veröffentlicht.

Im Gegensatz zur Indexreihe für gewerbliche Baugrundstücke muss für den Geschosswohnungsbau (siehe Erläuterungen unter 9.1.1) eine neue Indexreihe begonnen werden. Die Berechnung einer Preisentwicklung für Geschosswohnungsbau zwischen 2010 und 2009 ist aufgrund der großen Unterschiede zwischen den lagetypischen und zonalen Bodenrichtwerten nicht möglich.

9.1.4.1 Preisentwicklung für "gewerbliche Bauflächen" in der Stadt Aachen

Zeitpunkt	Wertzahl
00.1990	100
12.1990	116
12.1991	124
12.1992	145
12.1993	166
12.1994	171
12.1995	179
12.1996	188
12.1997	202
12.1998	210
12.1999	219
12.2000	227
12.2001	235
12.2002	235
12.2003	235
12.2004	235
12.2005	235
12.2006	235
12.2007	235
12.2008	235
12.2009	235



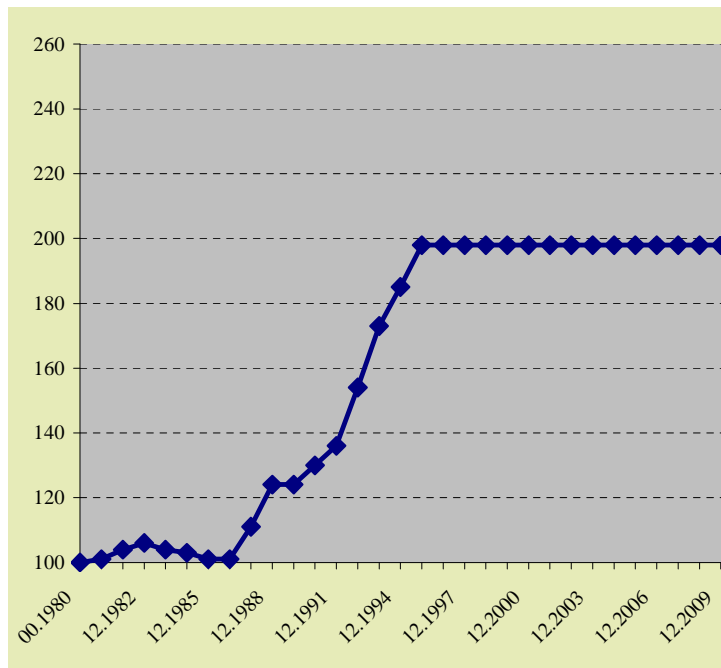
Zeitpunkt	Wertzahl (zonale Bodenrichtwerte*)
12.2010	100
12.2011	100,0
12.2012	100,0

(*) eine Vergleichbarkeit mit der Indexreihe beruhend auf den lagetypischen Bodenrichtwerten ist nicht möglich.

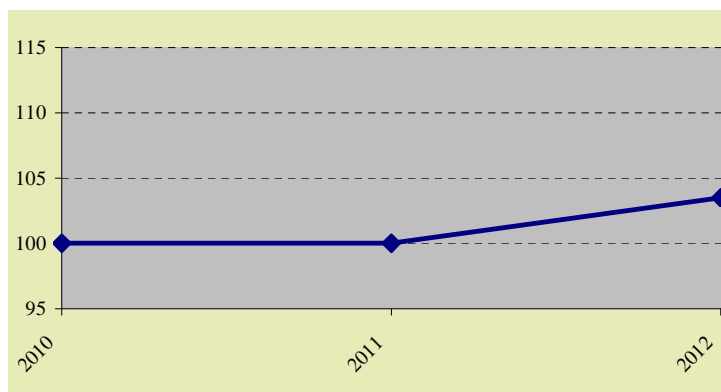


9.1.4.2 Preisentwicklung für "unbebaute Grundstücke für Geschosswohnungsbau (ohne Geschäftslagen)" in der Stadt Aachen

Zeitpunkt	Wertzahl (lagetypische Bodenrichtwerte)
00.1980	100
12.1980	101
12.1981	104
12.1982	106
12.1983	104
12.1984	103
12.1985	101
12.1986	101
12.1987	111
12.1988	124
12.1989	124
12.1990	130
12.1991	136
12.1992	154
12.1993	173
12.1994	185
12.1995	198
12.1996	198
12.1997	198
12.1998	198
12.1999	198
12.2000	198
12.2001	198
12.2002	198
12.2003	198
12.2004	198
12.2005	198
12.2006	198
12.2007	198
12.2008	198
12.2009	198



Zeitpunkt	Wertzahl (zonale Bodenrichtwerte*)
12.2010	100
12.2011	100,0
12.2012	103,5

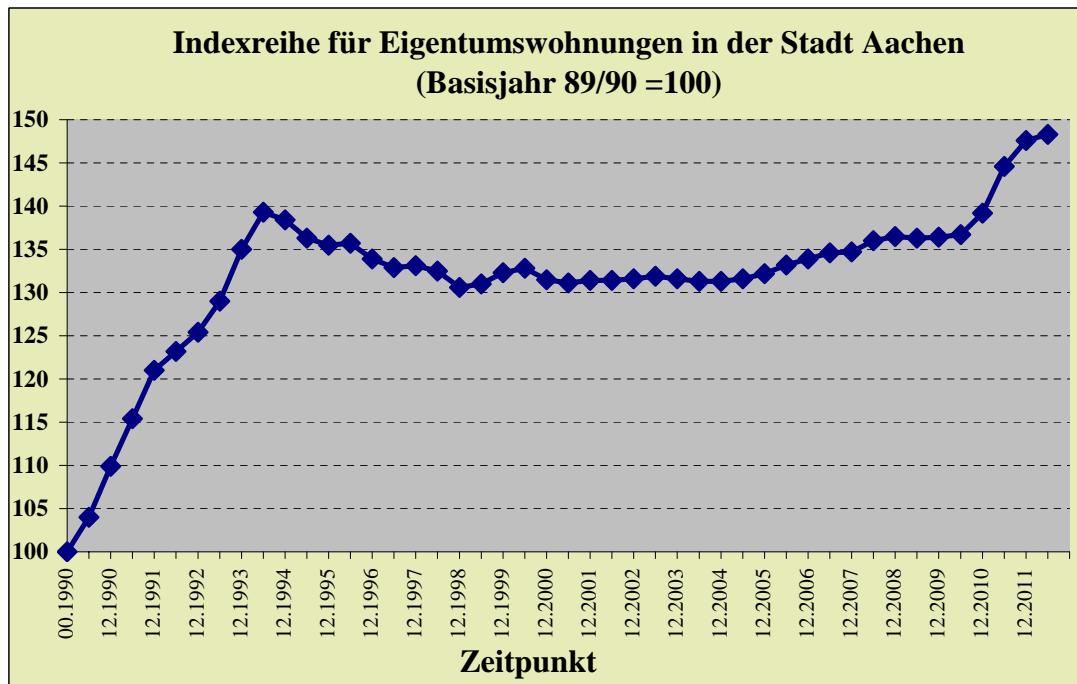


(*) eine Vergleichbarkeit mit der Indexreihe beruhend auf den lagetypischen Bodenrichtwerten ist nicht möglich.

9.1.5 Preisentwicklung für Eigentumswohnungen im Stadtgebiet Aachen

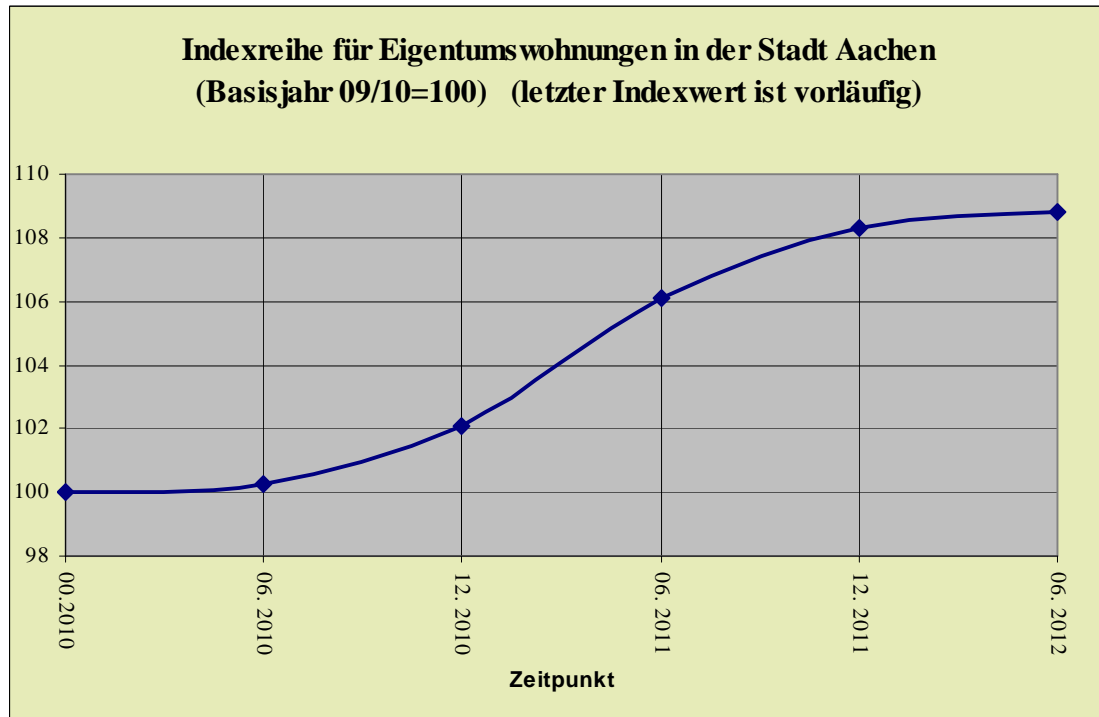
Die nachfolgende Tabelle zeigt die durchschnittliche Preisentwicklung für „normale“ Eigentumswohnungen im Stadtgebiet. Die Preisentwicklung wurde nach folgendem Datenmodell ermittelt:

- Wiederverkäufe und Verkäufe nach Umwandlung (keine Erstverkäufe)
- einfach, mittlere und gute Lage (keine sehr einfachen oder sehr guten Lagen)
- Wohnungsgrößen zwischen 40 m² und 100 m² - im Mittel ca. 68 m²
- Alter (bei modernisierten Objekten mit einem vergleichbaren, fiktiven Alter) zwischen ca. 5 Jahren und 45 Jahren, im Durchschnitt ca. 25 Jahre
- unvermietet
- Gebäudeart: Mehrfamilienhaus, ggf. mit gewerblichem Anteil



Zeitpunkt	Wertzahl	Zeitpunkt	Wertzahl	Zeitpunkt	Wertzahl
00.1990	100,0	00.1990	100,0	00.1990	100,0
06.1990	104,0	06.1998	132,5	06.2006	133,2
12.1990	109,9	12.1998	130,6	12.2006	133,9
06.1991	115,4	06.1999	131,0	06.2007	134,6
12.1991	121,0	12.1999	132,3	12.2007	134,7
06.1992	123,2	06.2000	132,8	06.2008	136,0
12.1992	125,4	12.2000	131,5	12.2008	136,5
06.1993	129,0	06.2001	131,1	06.2009	136,3
12.1993	135,0	12.2001	131,4	12.2009	136,4
06.1994	139,3	06.2002	131,4	06.2010	136,7
12.1994	138,4	12.2002	131,6	12.2010	139,2
06.1995	136,3	06.2003	131,9	06.2011	144,6
12.1995	135,5	12.2003	131,6	12.2011	147,6
06.1996	135,7	06.2004	131,3	06.2012	148,3 *
12.1996	133,9	12.2004	131,3		
06.1997	132,9	06.2005	131,6		
12.1997	133,1	12.2005	132,2		

* vorläufig



Zeitpunkt	Wertzahl
00.2010	100,0
06.2010	100,3
12.2010	102,1
06.2011	106,1
12.2011	108,3
06.2012	108,8 *

* vorläufig



9.2 Umrechnungskoeffizienten

9.2.1 Grundstückstiefe

Die Grundstückstiefe wirkt sich auf den Kaufpreis von Grundstücken aus. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat deshalb das Maß der baulichen Nutzung indirekt durch Norm - Grundstückstiefen berücksichtigt (Richtwertgrundstück). Je nach Gebiet wurden für diese Gruppen typische Grundstückstiefen von **35 m im ehemaligen Nordkreis** (Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg und Würselen), **40 m im ehemaligen Südkreis** (Monschau, Roetgen, Simmerath) und **30 m, 35 m und 40 m in der Stadt Aachen** ermittelt.

Mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten lassen sich Bodenrichtwerte, aber auch sonstige bekannte Vergleichspreise, im Einzelfall auf ein Grundstück mit abweichender Tiefe umrechnen. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass für das Richtwertgrundstück ein normaler, rechtwinkliger Zuschnitt unterstellt wird. Die Umrechnungskoeffizienten wurden durch Analyse von Kauffällen ermittelt.

Bis zu welcher maximalen Grundstückstiefe im Einzelfall von Bauland auszugehen ist, ist nach Erkenntnissen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte an Hand der jeweiligen Situation in der Nachbarschaft zu beurteilen.

Bei von der ortsüblichen Tiefe abweichenden, wesentlich tieferen Grundstücken und in ländlich geprägten Gebieten ist es oft angebracht, die hinter der ortsüblichen Tiefe liegende Fläche mit 10 bis 15% der Vorderlandfläche (siehe 8.3.4 Gartenlandflächen) zu berücksichtigen.

Umrechnungstabelle (Grundstückstiefe) für das Gebiet der Stadt Aachen

Tiefe [m]	Umrechnungskoeffizient			Tiefe [m]	Umrechnungskoeffizient		
	30 m	35 m	40 m		30 m	35 m	40 m
20	1,20	1,11	1,17	48	0,78	0,88	0,93
22	1,15	1,10	1,16	50	0,76	0,87	0,91
24	1,11	1,10	1,16	52	0,74	0,85	0,90
26	1,07	1,09	1,14	54	0,72	0,84	0,88
28	1,03	1,07	1,12	56	0,71	0,82	0,87
30	1,00	1,05	1,11	58	0,69	0,81	0,86
32	0,97	1,03	1,09	60	0,68	0,80	0,84
34	0,94	1,01	1,06	62	0,67	0,79	0,83
35	0,93	1,00	1,05	64	0,65	0,78	0,82
36	0,91	0,99	1,04	66	0,64	0,77	0,81
38	0,89	0,97	1,02	68	0,63	0,76	0,80
40	0,86	0,95	1,00	70	0,62	0,75	0,79
42	0,84	0,93	0,98				
44	0,82	0,91	0,96				
46	0,80	0,90	0,94				



Umrechnungstabelle (Grundstückstiefe) für den ehemaligen Nord- und Südkreis

Tiefe [m]	Umrechnungskoeffizient		Tiefe [m]	Umrechnungskoeffizient	
	35 m	40 m		35 m	40 m
20	1,15		48	0,89	0,92
22	1,13		50	0,87	0,90
24	1,11		52	0,85	0,88
26	1,09	1,27	54	0,84	0,87
28	1,07	1,21	56	0,82	0,86
30	1,05	1,17	58	0,81	0,85
32	1,03	1,12	60	0,79	0,83
34	1,01	1,09	62		0,82
35	1,00	1,07	64		0,81
36	0,99	1,06	66		0,80
38	0,97	1,03	68		0,79
40	0,95	1,00	70		0,79
42	0,94	0,98			
44	0,92	0,95			
46	0,90	0,94			

9.2.2 Grundstücksfläche

In den Fällen, in denen die Umrechnung über die Grundstückstiefe (siehe 9.2.1) nicht fachgerecht möglich ist, hat der Gutachterausschuss den Einfluss der Grundstücksfläche auf den Kaufpreis von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken untersucht. Je nach Gebiet wurden für diese Gruppen typische Grundstücksflächen (Richtwertgrundstücke) von **525 m² im ehemaligen Nordkreis** und **800 m² in Monschau und Simmerath** ermittelt.

In der Gemeinde **Roetgen** und in der Stadt **Aachen** konnte eine **Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksfläche nicht festgestellt werden**, so dass dort eine Umrechnung auf das Richtwertgrundstück nur über die Koeffizienten der Grundstückstiefe möglich ist.

Mit Hilfe der Flächen-Umrechnungskoeffizienten lassen sich Bodenrichtwerte, aber auch sonstige bekannte Vergleichspreise, im Einzelfall auf ein Grundstück mit abweichender Fläche umrechnen, wenn eine Umrechnung über die Grundstückstiefe nicht fachgerecht möglich ist.

Bis zu welcher maximalen Grundstücksfläche im Einzelfall von Bauland auszugehen ist, ist nach Erkenntnissen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte an Hand der jeweiligen Situation in der Nachbarschaft zu beurteilen.



**Umrechnungstabelle bei 525 m² Fläche für
Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg und Würselen**

Fläche [m²]	Umrechnungs- koeffizient 525 m²	Fläche [m²]	Umrechnungs- koeffizient 525 m²
200	1,21	625	0,94
225	1,19	650	0,93
250	1,17	675	0,92
275	1,16	700	0,90
300	1,14	725	0,89
325	1,12	750	0,88
350	1,11	775	0,87
375	1,09	800	0,85
400	1,08	825	0,84
425	1,06	850	0,83
450	1,04	875	0,82
475	1,03	900	0,81
500	1,01	925	0,79
525	1,00	950	0,78
550	0,99	975	0,77
575	0,97	1.000	0,76
600	0,96		



**Umrechnungstabelle bei 800 m² Fläche für
Monschau und Simmerath**

Fläche [m²]	Umrechnungs koeffizient 800 m²	Fläche [m²]	Umrechnungs koeffizient 800 m²
300	1,24	800	1,00
325	1,23	825	0,99
350	1,21	850	0,98
375	1,20	875	0,96
400	1,19	900	0,95
425	1,18	925	0,94
450	1,17	950	0,93
475	1,15	975	0,92
500	1,14	1.000	0,90
525	1,13	1.025	0,89
550	1,12	1.050	0,88
575	1,11	1.075	0,87
600	1,10	1.100	0,86
625	1,08	1.125	0,85
650	1,07	1.150	0,83
675	1,06	1.175	0,82
700	1,05	1.200	0,81
725	1,04		
750	1,02		
775	1,01		

9.2.3 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Geschossflächenzahlen (GFZ) in der Stadt Aachen

Für einzelne Bodenrichtwertzonen hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte auf Geschossflächenzahlen (GFZ) 0,6 bzw. 1,0 bezogen. Die Geschossflächenzahl ist hierbei das Verhältnis aus der Summe der Flächen von Vollgeschossen zur Grundstücksgröße als Maß der baulichen Ausnutzung. Bei abweichender Geschossflächenzahl ist mit Hilfe der nachfolgend dargestellten Wertzahlen eine Umrechnung des jeweiligen Bodenrichtwertes oder der sonstigen bekannten Vergleichspreise im Einzelfall auf die Situation eines zu beurteilenden Grundstückes möglich. Auch diese Wertzahlen wurden durch Analyse von Kauffällen ermittelt.



Geschoss- flächenzahl (GFZ)	Umrech- nungs- koeffizient	Geschoss- flächenzahl (GFZ)	Umrech- nungs- koeffizient	Geschoss- flächenzahl (GFZ)	Umrech- nungs- koeffizient
0,5	0,64	1,4	1,21	2,3	1,53
0,6	0,72	1,5	1,25	2,4	1,56
0,7	0,80	1,6	1,29	2,5	1,58
0,8	0,87	1,7	1,33	2,6	1,61
0,9	0,94	1,8	1,37	2,7	1,63
1,0	1,00	1,9	1,40	2,8	1,66
1,1	1,06	2,0	1,44	2,9	1,68
1,2	1,11	2,1	1,47	3,0	1,70
1,3	1,16	2,2	1,50		

9.2.4 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksgrößen bei Gewerbe- / Industriegrundstücken in der Stadt Aachen

Bei Gewerbe-/Industriegrundstücken wurde durch Analyse von Kauffällen eine Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße ermittelt. Demzufolge wurde das Richtwertgrundstück auf eine - ebenfalls durch Marktanalyse ermittelt - Durchschnittsgröße von rd. 5.000 m² bezogen. Auch hier lässt sich der Bodenwert eines Grundstücks mit abweichender Größe mit Hilfe der nachfolgend dargestellten Tabellenwerte umrechnen.

Grundstücks- größe in m ²	Umrechnungs- koeffizient	Grundstücks- größe in m ²	Umrechnungs- koeffizient
1.000	1,45	7.000	0,89
2.000	1,31	8.000	0,86
3.000	1,18	9.000	0,84
4.000	1,08	10.000	0,83
5.000	1,00	11.000	0,83
6.000	0,93		

9.3 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. (Vgl. §14 (3) Immobilienwertermittlungsverordnung [ImmoWertV]). Er ist mit anderen Worten ein Maßstab für die Rentabilität von Kapital, das in Immobilien angelegt oder gebunden ist.

Der Liegenschaftszinssatz ist für die Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren einer der bestimmenden Faktoren, weil mit ihm der jährliche Reinertrag der baulichen Anlagen über ihre Restnutzungsdauer kapitalisiert wird. Das Ertragswertverfahren wird bei den Objekten zur Ermittlung des Verkehrswertes angewandt, bei denen der Ertrag im Vordergrund steht, z.B. bei Mehrfamilienhäusern und bei gemischt genutzten oder gewerblichen Immobilien.

Der Liegenschaftszinssatz entspricht jedoch nicht dem Zinssatz auf dem Kapitalmarkt.

Da der Liegenschaftszinssatz von den Voraussetzungen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt abhängt, kann man keine für alle Gebiete einheitlichen Zinssätze angeben. Aus diesem Grund sind die Gutachterausschüsse dazu angehalten, Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln (§20 ImmoWertV).

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandsetzungen oder andere Begebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze im Rahmen der Auswertung erfolgte nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA NRW) in Nordrhein-Westfalen. Das Modell ist im Internet unter www.gutachterausschuss.nrw.de veröffentlicht und zum Download bereitgestellt. Das Modell basiert u.a. auf folgenden Grundlagen:

- Der Rohertrag soll mit Hilfe eines örtlichen Mietspiegels (vgl. 9.6) ermittelt werden.
- Der Bodenwert wird aus dem Bodenrichtwert oder sonstigen Vergleichswerten unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungstabellen (vgl. 9.2) abgeleitet.
- Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß § 19 ImmoWertV berücksichtigt.
 - Bei den zu Wohnzwecken genutzten Einheiten sind die Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (1990 S. 2178) zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 herangezogen worden. Abweichend wird bei der Auswertung das Mietausfallwagnis mit 3 % des Rohertrages angesetzt.
 - Bei gewerblich genutzten Einheiten sind die Bewirtschaftungskosten nach den Empfehlungen der AGVGA NRW aus Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen angesetzt worden.



- Maßgebliche Gesamtnutzungsdauer in der Regel 80 Jahre.
- Der Modernisierungszustand wurde bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes im Bereich der Städteregion Aachen bezieht sich auf

- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Dreifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- gemischt genutzte Objekte - keine Werte aus Hauptgeschäftslagen
- Wohnungseigentume (auch Erstverkäufe)
- Teileigentume (gewerblich genutzte Einheiten) - keine Werte aus Hauptgeschäftslagen

Die Auswertungen ergaben die unter 9.3.1 bis 9.3.3 folgenden Liegenschaftszinssätze mit ihren Standardabweichungen.

9.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

9.3.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften

Stadt Aachen

Restnutzungsdauer	Wohnlageklassen	Liegenschaftszinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	einfach / sehr einfach				
	mittel	3,7 +/- 0,7	2,1 - 5,1	65	3,6
	gut / sehr gut	2,5 +/- 0,6	1,5 - 3,4	9	2,6
41 bis 60 Jahre	einfach / sehr einfach				
	mittel	2,2 +/- 0,7	0,8 - 3,1	35	2,2
	gut / sehr gut	1,7 +/- 0,4	1,1 - 2,3	15	1,6
25 bis 40 Jahre	einfach / sehr einfach				
	mittel	1,8 +/- 0,9	0,6 - 3,8	71	1,6
	gut / sehr gut	1,7 +/- 0,6	0,9 - 3,0	43	1,5
bis 24 Jahre	einfach / sehr einfach				
	mittel	2,6 +/- 0,7	1,5 - 3,9	19	2,4
	gut / sehr gut	1,2 +/- 0,2	1,1 - 1,5	4	1,3



ehemaliger Kreis Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	3,9 +/- 0,8	1,4 - 6,0	94	3,8
41 bis 60 Jahre	2,6 +/- 0,8	0,8 - 4,4	64	2,5
25 bis 40 Jahre	1,9 +/- 0,8	0,6 - 4,1	136	1,7
bis 24 Jahre	2,3 +/- 1,1	0,8 - 4,7	44	2,1

Stadt Alsdorf und Stadt Baesweiler

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	3,6 +/- 0,9	1,9 - 5,5	23	3,6
41 bis 60 Jahre	2,6 +/- 0,4	2,1 - 3,3	9	2,6
25 bis 40 Jahre	1,7 +/- 0,7	0,9 - 3,6	21	1,5
bis 24 Jahre	1,8 +/- 0,8	0,9 - 3,4	11	1,8

Stadt Eschweiler und Stadt Stolberg

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	4,5 +/- 0,7	3,0 - 6,0	28	4,4
41 bis 60 Jahre	2,8 +/- 0,8	1,6 - 4,2	20	2,8
25 bis 40 Jahre	2,1 +/- 0,8	0,6 - 3,7	51	2,0
bis 24 Jahre	2,8 +/- 1,1	1,3 - 4,7	17	2,3

Stadt Herzogenrath und Stadt Würselen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	3,8 +/- 0,6	2,8 - 5,2	23	3,6
41 bis 60 Jahre	2,1 +/- 0,8	0,8 - 3,4	18	2,2
25 bis 40 Jahre	1,5 +/- 0,5	0,7 - 2,5	48	1,5
bis 24 Jahre	2,1 +/- 0,7	0,9 - 3,6	14	2,1



Gemeinde Roetgen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	3,1 +/- 1	1,4 - 4,1	9	3,5
41 bis 60 Jahre	2,0 +/- 0,6	1,2 - 3,0	6	2,0
25 bis 40 Jahre	2,1 +/- 0,8	0,9 - 3,4	8	2,3
bis 24 Jahre				

Stadt Monschau und Gemeinde Simmerath

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	3,8 +/- 0,4	3,2 - 4,4	11	3,8
41 bis 60 Jahre	2,6 +/- 0,9	1,4 - 4,0	11	2,5
25 bis 40 Jahre	2,4 +/- 1,0	1,2 - 4,1	8	2,4
bis 24 Jahre	(4,1)		2	

9.3.1.2 Einfamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften

Stadt Aachen

Restnutzungs- dauer	Wohnlage- klassen	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	einfach / sehr einfach				
	mittel	3,8 +/- 0,5	2,7 - 4,9	32	3,7
	gut / sehr gut				
41 bis 60 Jahre	einfach / sehr einfach				
	mittel	2,5 +/- 0,4	1,7 - 3,1	12	2,6
	gut / sehr gut	1,6 +/- 0,4	1,1 - 2,1	5	1,6
25 bis 40 Jahre	einfach / sehr einfach				
	mittel	1,3 +/- 0,7	0,6 - 2,9	17	1,2
	gut / sehr gut	1,1 +/- 0,5	0,5 - 2,0	9	1,0
bis 24 Jahre	einfach / sehr einfach				
	mittel	2,3 +/- 0,9	0,8 - 3,4	8	2,1
	gut / sehr gut				



ehemaliger Kreis Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	4,8 +/- 1,0	3,1 - 6,6	33	4,6
41 bis 60 Jahre	3,1 +/- 1,0	1,5 - 4,8	28	3,0
25 bis 40 Jahre	1,9 +/- 0,8	0,6 - 3,6	50	1,8
bis 24 Jahre	2,5 +/- 1,3	0,8 - 4,9	44	2,4

9.3.1.3 Zweifamilienhäuser

Stadt Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	(4,0)		3	
41 bis 60 Jahre	(2,3)		3	
25 bis 40 Jahre	2,2 +/- 0,7	1,4 - 3,4	13	2,0
bis 24 Jahre				

ehemaliger Kreis Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	4,1 +/- 0,4	3,6 - 4,6	4	4,2
41 bis 60 Jahre	3,4 +/- 0,7	2,2 - 4,2	6	3,4
25 bis 40 Jahre	2,7 +/- 0,6	1,9 - 3,9	28	2,6
bis 24 Jahre	2,4 +/- 1,3	1,0 - 4	6	2,1



9.3.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte

9.3.2.1 Dreifamilienhäuser

Städteregion Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre				
41 bis 60 Jahre	(3,4)		3	
25 bis 40 Jahre	3,8 +/- 0,7	3,1 - 5,2	8	3,7
bis 24 Jahre				

Bei Dreifamilienhäusern sind üblicherweise zwei unterschiedliche Objekttypen festzustellen, nämlich Dreifamilienhäuser, bei denen die Nutzung einer Hauptwohnung durch den Eigentümer im Vordergrund steht oder Dreifamilienhäuser, die als typische Mietwohnhäuser genutzt werden. Bei der Auswertung der Liegenschaftszinssätze lagen für beide Objekttypen die Werte über die durch die Standardabweichung angegebenen Spannen verteilt.

9.3.2.2 Mehrfamilienhäuser

Stadt Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	(4,9)		2	
41 bis 60 Jahre	3,9 +/- 1,1	2,3 - 5,4	9	4,0
25 bis 40 Jahre	4,2 +/- 0,8	2,9 - 5,1	13	4,4
bis 24 Jahre				

ehemaliger Kreis Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	(5,9)		3	
41 bis 60 Jahre	(5,1)		3	
25 bis 40 Jahre	4,7 +/- 0,8	3,4 - 5,6	14	4
bis 24 Jahre				



9.3.2.3 Gemischt genutzte Objekte, gewerblicher Anteil am Ertrag bis 20 %

Stadt Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Gesamtdurchschnitt	5,3 +/- 1,4	3,2 - 7,6	10	5,4

ehemaliger Kreis Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Gesamtdurchschnitt	(3,5)		3	

9.3.2.4 Gemischt genutzte Objekte, gewerblicher Anteil am Ertrag von 21 % bis 50 %

Stadt Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
41 und mehr Jahre				
25 bis 40 Jahre	5,6 +/- 1,4	3,5 - 8,9	20	5,6
bis 24 Jahre	5,1 +/- 2,1	2,9 - 7,6	6	4,9
Gesamtdurchschnitt	5,5 +/- 1,6	2,9 - 8,9	26	5,6

ehemaliger Kreis Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
41 und mehr Jahre	5,5 +/- 0,7	4,8 - 6,4	4	5,3
25 bis 40 Jahre	5,4 +/- 1,5	3,4 - 8,1	7	5,6
bis 24 Jahre	4,6 +/- 0,8	3,4 - 5,4	8	5,1
Gesamtdurchschnitt	5,1 +/- 1,1	3,4 - 8,1	19	5,1



9.3.2.5 Gemischt genutzte Objekte, gewerblicher Anteil am Ertrag von über 50 %

Stadt Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
41 und mehr Jahre	6,6 +/- 1,3	5,4 - 8,2	4	6,3
25 bis 40 Jahre	7,2 +/- 0,5	6,7 - 7,9	5	7,0
bis 24 Jahre	(7,1)		2	
Gesamtdurchschnitt	7,0 +/- 0,9	5,4 - 8,2	11	7,1

ehemaliger Kreis Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
41 und mehr Jahre				
25 bis 40 Jahre	(7,4)		1	
bis 24 Jahre	7,2 +/- 1,4	5,9 - 8,9	4	6,9
Gesamtdurchschnitt	7,2 +/- 1,2	5,9 - 8,9	5	7,4

9.3.2.6 Gewerblich genutzte Objekte

In der Städtereion wurden für ca. 45 gewerblich genutzte Objekte Liegenschaftszinssätze aus den Jahren 2009 bis 2012 ermittelt.

Kommune	Nutzungsart	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Stadt Aachen	Büro/Ver- waltung	5,3 +/- 0,5	4,5 - 6,1	8	5,3
	Gewerbe/ Produktion	7,8 +/- 0,7	7,1 - 8,7	4	7,7
ehem. Kreis Aachen	Büro/Ver- waltung				
	Gewerbe/ Produktion	6,0 +/- 0,9	4,6 - 8,0	22	5,9



9.3.3 Wohnungs- und Teileigentum

9.3.3.1 Wohnungseigentum

In der Stadt Aachen unterscheiden sich die Liegenschaftszinssätze zwischen vermieteten und unvermieteten Eigentumswohnungen. Es wurde keine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer festgestellt, es besteht eine Abhängigkeit von der Wohnlage und teilweise von der Wohnungsgröße.

Stadt Aachen

Weiterverkauf - **unvermietet** - bezogen auf die Lage

Lage	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
sehr gut	2,5 +/- 0,6	1,6 - 3,9	34	2,3
gut	3,3 +/- 1,0	1,8 - 5,9	81	3,1
mittel	3,2 +/- 1,2	1,3 - 6,5	483	3,0
einfach / sehr einfach	3,6 +/- 1,0	2,1 - 5,9	37	3,4

Stadt Aachen

Weiterverkauf - **vermietet** - bezogen auf die Lage

Lage	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
sehr gut	3,0 +/- 0,7	2,1 - 4,2	9	2,9
gut	4,0 +/- 1,1	2,3 - 6,1	53	4,1
mittel	3,5 +/- 1,4	1,3 - 7,1	471	3,4
einfach / sehr einfach	4,5 +/- 1,0	3,2 - 5,8	11	4,8

Stadt Aachen

	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Umwandlungen	2,9 +/- 1,1	1,2 - 6,1	51	2,7
Erstverkäufe	2,2 +/- 0,6	1,2 - 3,4	103	2,3



Stadt Aachen

Weiterverkauf - **unvermietet** - bezogen auf die Wohnungsgröße

Wohnungsgröße	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
bis 30 m ²	3,9 +/- 1,1	2,2 - 5,9	54	3,9
31 bis 60 m ²	3,8 +/- 1,3	1,4 - 6,9	170	3,7
61 bis 100 m ²	3,1 +/- 1,0	1,5 - 6,2	276	3,0
101 bis 160 m ²	2,6 +/- 0,6	1,4 - 4,3	129	2,5
größer 161 m ²	2,3 +/- 0,7	1,2 - 3,1	6	2,2

Stadt Aachen

Weiterverkauf - **vermietet** - bezogen auf die Wohnungsgröße

Wohnungsgröße	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
bis 30 m ²	4,1 +/- 1,4	1,4 - 6,8	159	4,2
31 bis 60 m ²	3,7 +/- 1,4	1,6 - 6,8	193	3,5
61 bis 100 m ²	3,1 +/- 1,1	1,4 - 6,5	169	3,0
101 bis 160 m ²	2,9 +/- 0,6	2,0 - 4,5	23	2,7
größer 161 m ²				

Für das ehemalige Kreisgebiet wurden ausschließlich Weiterverkäufe ausgewertet. Zudem ergeben sich hier keine signifikanten Unterschiede bezüglich der Liegenschaftszinssätze von vermietetem und unvermietetem Wohnungseigentum.

ehemaliger Kreis Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	4,0 +/- 0,7	2,6 - 5,7	175	4,0
41 bis 60 Jahre	3,6 +/- 0,8	2,5 - 5,7	124	3,5
25 bis 40 Jahre	3,7 +/- 1,0	2,3 - 5,7	49	3,7
bis 24 Jahre				



9.3.3.2 Teileigentum

In der gesamten Städteregion wurden für ca. 70 gewerblich genutzte Einheiten (Praxis, Büro, Laden und sonstiges Gewerbe) Liegenschaftszinssätze aus den Jahren 2009 bis 2012 ermittelt. Signifikante Unterschiede zwischen Stadt Aachen und dem ehemaligen Kreisgebiet Aachen wurden nicht festgestellt.

Nutzungsart	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Praxis	4,2 +/- 2,0	2,2 - 8,5	13	3,7
sonstiges Gewerbe	5,4 +/- 1,6	2,4 - 8,1	16	5,2
Büro	5,8 +/- 1,5	3,5 - 8,4	16	5,4
Laden	6,8 +/- 1,7	4,0 - 8,9	16	6,9



9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

9.4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

In der Städteregion Aachen wurden Ein- und Zweifamilienhäuser zur Auswertung der Durchschnittswerte ausgewertet.

Eine Aussage über Durchschnittswerte in Euro je Quadratmeter Wohnfläche für **Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung in der Städteregion Aachen** ist möglich, da geeignete Vergleichspreise in ausreichender Anzahl (insgesamt rd. 70) vorliegen.

Es ist erkennbar, dass die Werte auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung in der **Stadt Aachen** nur geringfügig unter den Werten für vergleichbare Einfamilienhäuser liegen.

Im **ehemaligen Kreisgebiet** liegen die Werte auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung um **ca. 10 bis 15%** unter den Werten für vergleichbare Einfamilienhäuser.

Ebenfalls ist eine Aussage über Durchschnittswerte in Euro je Quadratmeter Wohnfläche für **Zweifamilienhäuser in der Städteregion Aachen** möglich, da geeignete Vergleichspreise in ausreichender Anzahl (insgesamt rd. 128) vorliegen.

Es ist erkennbar, dass die Werte auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen für Zweifamilienhäuser in der **Stadt Aachen** um **ca. 10 % bis 20 %** unter den Werten für vergleichbare Einfamilienhäuser liegen.

Im **ehemaligen Kreisgebiet** liegen die Werte auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen für Zweifamilienhäuser um **ca. 20% bis 30 %** unter den Werten für vergleichbare Einfamilienhäuser. In Einzelfällen können die Werte auch abweichen.

Die Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser sind **keine Immobilienrichtwerte**, sondern stellen lediglich die Durchschnittswerte der Verkäufe aus den Jahren 2011 und 2012 dar.

9.4.1.1 Durchschnittswerte für freistehende Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften

Die Durchschnittswerte sind aus rd. 850 Kauffällen aus den Jahren 2011 und 2012 ermittelt worden. Zur Auswertung wurden **freistehende Einfamilienhäuser** und vergleichbare **Doppelhaushälften** gebaute Objekte in den einzelnen Städten und Gemeinden herangezogen.

Die Kauffälle für Einfamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften sind separat ausgewertet worden und unter Kapitel **9.4.1.2** dargestellt.

In den folgenden Tabellen werden die Durchschnittswerte in Euro je Quadratmeter Wohnfläche mit den zugehörigen Standardabweichungen bezogen auf die tatsächlichen Baujahrsgruppen und bezogen auf die Restnutzungsdauer angegeben.

Größere als die von der Standardabweichung abgedeckten Abweichungen vom Durchschnittswert können auftreten. Häufig sind sie darauf zurückzuführen, dass bei den Auswertungen die tatsächlichen Baujahre zugrunde gelegt wurden und dabei die unterschiedlichen Modernisierungsgrade der Objekte nicht berücksichtigt werden konnten.



**Freistehende Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften
in der Stadt Aachen
bezogen auf das tatsächliche Baujahr**

tatsäch- liches Baujahr	Stadt Aachen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche									
	Wohnlage		sehr gut		gut		mittel		einfach		sehr einfach	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]						2.300					
	Spanne [€/m ²]						1.970 - 3.010					
	Mittelwert [€/m ²]						2.285 ± 235					
	Anzahl	Median [€/m ²]					18	2.265				
	Ø Wohnfläche [m ²]						145					
	Ø Baulandfläche [m ²]						330					
2000 - 2011	Schwerpunkt [€/m²]		(3.100)		3.000		2.100					
	Spanne [€/m ²]				2.405 - 3.695		1.635 - 2.350					
	Mittelwert [€/m ²]				3.050 ± 485		2.070 ± 185					
	Anzahl	Median [€/m ²]	1		5	3.090	14	2.070				
	Ø Wohnfläche [m ²]				205		180					
	Ø Baulandfläche [m ²]				515		535					
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]		(3.600)				2.000					
	Spanne [€/m ²]						1.880 - 2.340					
	Mittelwert [€/m ²]						2.060 ± 155					
	Anzahl	Median [€/m ²]	2				6	2.025				
	Ø Wohnfläche [m ²]						170					
	Ø Baulandfläche [m ²]						400					
1975 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]				2.600		2.000		(1.500) ²⁰¹²			
	Spanne [€/m ²]				2.435 - 2.860		1.530 - 2.915					
	Mittelwert [€/m ²]				2.595 ± 190		2.060 ± 385					
	Anzahl	Median [€/m ²]			4	2.545	16	2.000				
	Ø Wohnfläche [m ²]				185		140					
	Ø Baulandfläche [m ²]				470		425					
1960 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]		2.800		2.300		2.000		(1.500) ²⁰¹²			
	Spanne [€/m ²]		2.365 - 3.180		1.710 - 2.990		1.270 - 2.855					
	Mittelwert [€/m ²]		2.755 ± 375		2.310 ± 370		2.010 ± 460					
	Anzahl	Median [€/m ²]	4	2.735	23	2.225	43	2.010				
	Ø Wohnfläche [m ²]		185		145		145					
	Ø Baulandfläche [m ²]		985		600		595					
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]		2.700		2.500		2.100					
	Spanne [€/m ²]		2.400 - 3.265		1.670 - 3.270		1.615 - 2.820					
	Mittelwert [€/m ²]		2.720 ± 380		2.445 ± 425		2.110 ± 325					
	Anzahl	Median [€/m ²]	4	2.605	15	2.590	15	2.190				
	Ø Wohnfläche [m ²]		180		155		120					
	Ø Baulandfläche [m ²]		915		615		560					
bis 1949	Schwerpunkt [€/m²]		(2.700)		2.500		1.500		(1.000)		(1.000)	
	Spanne [€/m ²]				1.665 - 3.150		765 - 2.385					
	Mittelwert [€/m ²]				2.500 ± 450		1.455 ± 470					
	Anzahl	Median [€/m ²]	1		12	2.550	34	1.450	1		1	
	Ø Wohnfläche [m ²]				135		135					
	Ø Baulandfläche [m ²]				425		560					



**Freistehende Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften
in der Stadt Aachen
bezogen auf die Restnutzungsdauer**

Rest- nutzungs- dauer	Stadt Aachen	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(3.300)	3.000	2.150		
	Spanne [€/m ²]		2.405 - 3.695	1.610 - 3.010		
	Anzahl	2	5	47		
	Mittelwert [€/m ²]		3.050 ± 485	2.150 ± 325		
	Median [€/m ²]		3.090	2.130		
	Ø Wohnfläche [m ²]		205	155		
	Ø Baulandfläche [m ²]		515	405		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		2.500	2.050	(1.500) 2012	
	Spanne [€/m ²]		2.115 - 2.860	1.530 - 2.915		
	Anzahl		9	20		
	Mittelwert [€/m ²]		2.445 ± 255	2.065 ± 350		
	Median [€/m ²]		2.480	2.020		
	Ø Wohnfläche [m ²]		165	135		
	Ø Baulandfläche [m ²]		565	440		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	2.600	2.500	1.950		(1.000) 2012
	Spanne [€/m ²]	2.365 - 2.945	1.710 - 3.310	1.185 - 2.855		
	Anzahl	6	35	58		
	Mittelwert [€/m ²]	2.590 ± 225	2.470 ± 445	1.980 ± 455		
	Median [€/m ²]	2.540	2.535	1.960		
	Ø Wohnfläche [m ²]	200	145	145		
	Ø Baulandfläche [m ²]	825	555	580		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(2.900)	2.300	1.600	(1.000)	(1.000)
	Spanne [€/m ²]		1.665 - 2.705	765 - 2.950		
	Anzahl	2	9	32	1	1
	Mittelwert [€/m ²]		2.285 ± 405	1.590 ± 595		
	Median [€/m ²]		2.465	1.495		
	Ø Wohnfläche [m ²]		140	125		
	Ø Baulandfläche [m ²]		520	575		



**Freistehende Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften
in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath und Monschau
bezogen auf das tatsächliche Baujahr**

tatsäch- liches Baujahr	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche											
	Stadt/Gemeinde		Alsdorf		Baesweiler		Eschweiler		Herzogenrath		Monschau	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]		1.550		1.750		(1.500)		(1.800)			
	Spanne [€/m ²]		1.360 - 1.705		1.585 - 2.185							
	Mittelwert [€/m ²]		1.540 ± 135		1.790 ± 265							
	Anzahl	Median [€/m ²]	5	1.535	4	1.695	3		2			
	Ø Wohnfläche [m ²]		130		95							
	Ø Baulandfläche [m ²]		200		310							
2000 - 2011	Schwerpunkt [€/m²]		1.600		1.800		1.600		1.850		1.400	
	Spanne [€/m ²]		1.410 - 2.085		1.540 - 2.170		1.300 - 1.975		1.295 - 2.435		1.160 - 1.615	
	Mittelwert [€/m ²]		1.590 ± 255		1.795 ± 280		1.605 ± 215		1.865 ± 320		1.380 ± 190	
	Anzahl	Median [€/m ²]	8	1.480	5	1.665	8	1.560	16	1.800	4	1.370
	Ø Wohnfläche [m ²]		175		135		140		145		140	
	Ø Baulandfläche [m ²]		450		435		285		385		850	
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]		1.600		1.650		1.600		1.750		1.400	
	Spanne [€/m ²]		1.385 - 1.915		1.325 - 2.075		1.245 - 2.105		1.380 - 2.175		1.105 - 1.600	
	Mittelwert [€/m ²]		1.620 ± 175		1.650 ± 315		1.615 ± 280		1.750 ± 260		1.400 ± 175	
	Anzahl	Median [€/m ²]	7	1.540	7	1.605	10	1.595	9	1.710	7	1.405
	Ø Wohnfläche [m ²]		155		140		145		145		135	
	Ø Baulandfläche [m ²]		485		400		425		365		690	
1975 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]		1.200		(1.400)		1.400		1.500		1.200	
	Spanne [€/m ²]		785 - 1.620				995 - 1.875		1.105 - 2.265		770 - 1.765	
	Mittelwert [€/m ²]		1.185 ± 345				1.420 ± 305		1.500 ± 295		1.210 ± 390	
	Anzahl	Median [€/m ²]	4	1.170	2		14	1.395	13	1.455	5	1.215
	Ø Wohnfläche [m ²]		185				185		170		145	
	Ø Baulandfläche [m ²]		675				605		475		830	
1960 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]		1.350		1.150		1.300		1.600		850	
	Spanne [€/m ²]		945 - 1.850		920 - 1.590		835 - 1.875		855 - 2.350		650 - 1.055	
	Mittelwert [€/m ²]		1.360 ± 280		1.140 ± 250		1.340 ± 290		1.610 ± 420		855 ± 175	
	Anzahl	Median [€/m ²]	23	1.350	6	1.070	28	1.255	33	1.565	5	840
	Ø Wohnfläche [m ²]		130		130		130		130		140	
	Ø Baulandfläche [m ²]		605		550		530		605		980	
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]		1.050		1.150		1.200		1.400		1.050	
	Spanne [€/m ²]		840 - 1.410		825 - 1.475		910 - 1.530		700 - 2.220		790 - 1.335	
	Mittelwert [€/m ²]		1.055 ± 170		1.130 ± 250		1.210 ± 235		1.395 ± 335		1.060 ± 270	
	Anzahl	Median [€/m ²]	16	970	6	1.140	10	1.160	22	1.380	4	1.055
	Ø Wohnfläche [m ²]		115		110		145		115		115	
	Ø Baulandfläche [m ²]		400		580		535		620		785	
bis 1949	Schwerpunkt [€/m²]		900		850		800		1.150		900	
	Spanne [€/m ²]		565 - 1.500		545 - 1.025		560 - 1.305		615 - 2.165		490 - 1.370	
	Mittelwert [€/m ²]		940 ± 295		850 ± 190		800 ± 235		1.175 ± 345		925 ± 385	
	Anzahl	Median [€/m ²]	25	935	5	865	9	770	25	1.130	5	1.075
	Ø Wohnfläche [m ²]		120		115		125		120		145	
	Ø Baulandfläche [m ²]		495		465		465		435		925	



**Freistehende Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften
in den Städten / Gemeinden Roetgen, Simmerath, Stolberg und Würselen
bezogen auf das tatsächliche Baujahr**

tatsäch- liches Baujahr	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche									
	Stadt/Gemeinde		Roetgen		Simmerath		Stolberg		Würselen	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]						(2.200) 2012		2.200	
	Spanne [€/m ²]								1.895 - 2.880	
	Mittelwert [€/m ²]								2.255 ± 450	
	Anzahl	Median [€/m ²]							4	2.130
	Ø Wohnfläche [m ²]								150	
	Ø Baulandfläche [m ²]								385	
2000 - 2011	Schwerpunkt [€/m²]		2.000		1.350		1.750		(1.800)	
	Spanne [€/m ²]		1.630 - 2.255		1.040 - 1.690		1.500 - 2.105			
	Mittelwert [€/m ²]		1.985 ± 245		1.345 ± 265		1.780 225			
	Anzahl	Median [€/m ²]	7	2.020	6	1.375	7	1.710	3	
	Ø Wohnfläche [m ²]		135		135		135			
	Ø Baulandfläche [m ²]		460		635		345			
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]		1.600		(1.300)		1.550		1.750	
	Spanne [€/m ²]		1.255 - 1.810				1.115 - 2.020		1.665 - 2.030	
	Mittelwert [€/m ²]		1.585 ± 205				1.540 345		1.795 ± 140	
	Anzahl	Median [€/m ²]	5	1.620	3		6	1.615	5	1.760
	Ø Wohnfläche [m ²]		200				120		155	
	Ø Baulandfläche [m ²]		1.095				345		310	
1975 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]		1.450		(1.450)		1.300		1.650	
	Spanne [€/m ²]		1.170 - 1.740				920 - 1.835		1.385 - 2.170	
	Mittelwert [€/m ²]		1.470 ± 210				1.310 300		1.645 ± 275	
	Anzahl	Median [€/m ²]	5	1.450	3		7	1.335	7	1.555
	Ø Wohnfläche [m ²]		215				150		145	
	Ø Baulandfläche [m ²]		850				565		435	
1960 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]		1.650		1.150		1.550		1.750	
	Spanne [€/m ²]		1.270 - 1.940		780 - 1.775		1.050 - 2.530		1.250 - 2.565	
	Mittelwert [€/m ²]		1.665 ± 245		1.145 ± 365		1.575 385		1.785 ± 395	
	Anzahl	Median [€/m ²]	9	1.685	7	1.020	27	1.510	16	1.690
	Ø Wohnfläche [m ²]		155		140		125		135	
	Ø Baulandfläche [m ²]		1.195		995		795		585	
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]		1.450		1.000		1.400		1.700	
	Spanne [€/m ²]		965 - 2.120		655 - 1.665		815 - 2.120		1.520 - 1.840	
	Mittelwert [€/m ²]		1.480 ± 475		1.020 ± 410		1.425 335		1.685 ± 130	
	Anzahl	Median [€/m ²]	4	1.420	5	870	16	1.460	4	1.685
	Ø Wohnfläche [m ²]		130		120		120		130	
	Ø Baulandfläche [m ²]		1.475		1.010		680		785	
bis 1949	Schwerpunkt [€/m²]		(650)		1.000		1.100		1.200	
	Spanne [€/m ²]				665 - 1.400		825 - 1.640		950 - 1.400	
	Mittelwert [€/m ²]				1.000 ± 310		1.095 240		1.185 ± 185	
	Anzahl	Median [€/m ²]	3		5	900	21	1.075	6	1.200
	Ø Wohnfläche [m ²]				125		125		110	
	Ø Baulandfläche [m ²]				595		460		585	



**Freistehende Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften
in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath und Monschau
bezogen auf die Restnutzungsdauer**

Rest- nutzungs- dauer	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche					
	Stadt/Gemeinde	Alsdorf	Baesweiler	Eschweiler	Herzogenrath	Monschau
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.550	1.700	1.550	1.800	1.350
	Spanne [€/m ²]	1.360 - 2.085	1.325 - 2.185	1.245 - 1.975	1.380 - 2.435	1.105 - 1.615
	Anzahl	19	16	18	26	9
	Mittelwert [€/m ²]	1.580 ± 200	1.730 ± 285	1.580 ± 215	1.840 ± 275	1.360 ± 170
	Median [€/m ²]	1.535	1.680	1.530	1.745	1.385
	Ø Wohnfläche [m ²]	155	130	145	145	140
	Ø Baulandfläche [m ²]	375	390	420	385	685
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.400	(1.400)	1.450	1.550	1.250
	Spanne [€/m ²]	1.105 - 1.710		995 - 1.875	1.105 - 2.220	770 - 1.765
	Anzahl	8	3	22	15	9
	Mittelwert [€/m ²]	1.385 ± 220		1.455 ± 275	1.555 ± 310	1.240 ± 345
	Median [€/m ²]	1.360		1.450	1.515	1.215
	Ø Wohnfläche [m ²]	150		170	165	140
	Ø Baulandfläche [m ²]	610		585	500	955
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.200	1.100	1.250	1.500	1.000
	Spanne [€/m ²]	840 - 1.820	825 - 1.590	835 - 1.720	1.030 - 2.180	650 - 1.590
	Anzahl	34	8	25	47	9
	Mittelwert [€/m ²]	1.210 ± 265	1.120 ± 245	1.280 ± 260	1.500 ± 310	1.015 ± 300
	Median [€/m ²]	1.165	1.070	1.220	1.455	1.005
	Ø Wohnfläche [m ²]	125	125	130	125	125
	Ø Baulandfläche [m ²]	535	550	490	585	955
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	950	950	900	1.150	900
	Spanne [€/m ²]	565 - 1.500	545 - 1.475	560 - 1.705	700 - 1.780	425 - 1.370
	Anzahl	24	8	16	22	7
	Mittelwert [€/m ²]	940 ± 295	960 ± 260	935 ± 300	1.175 ± 310	925 ± 420
	Median [€/m ²]	930	940	860	1.090	1.075
	Ø Wohnfläche [m ²]	115	105	130	115	150
	Ø Baulandfläche [m ²]	490	525	505	460	835



Freistehende Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften in den Städten / Gemeinden Roetgen, Simmerath, Stolberg und Würselen bezogen auf die Restnutzungsdauer

Rest- nutzungs- dauer	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
	Stadt/Gemeinde	Roetgen	Simmerath	Stolberg	Würselen
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.900	1.450	1.700	1.850
	Spanne [€/m ²]	1.620 - 2.255	1.185 - 1.690	1.115 - 2.105	1.500 - 2.295
	Anzahl	9	6	14	11
	Mittelwert [€/m ²]	1.925 ± 245	1.430 ± 180	1.685 ± 290	1.865 ± 250
	Median [€/m ²]	1.820	1.440	1.710	1.805
	Ø Wohnfläche [m ²]	150	140	130	160
	Ø Baulandfläche [m ²]	560	710	345	310
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.600	1.400	1.350	1.650
	Spanne [€/m ²]	1.255 - 1.850	940 - 1.870	920 - 1.835	1.385 - 2.170
	Anzahl	8	6	10	7
	Mittelwert [€/m ²]	1.590 ± 205	1.395 ± 360	1.375 ± 300	1.645 ± 275
	Median [€/m ²]	1.620	1.295	1.335	1.555
	Ø Wohnfläche [m ²]	180	140	150	145
	Ø Baulandfläche [m ²]	885	790	605	435
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.550	1.100	1.450	1.700
	Spanne [€/m ²]	965 - 1.940	780 - 1.665	905 - 2.220	1.250 - 2.155
	Anzahl	11	10	42	17
	Mittelwert [€/m ²]	1.540 ± 295	1.090 ± 325	1.475 ± 315	1.690 ± 240
	Median [€/m ²]	1.600	965	1.455	1.685
	Ø Wohnfläche [m ²]	150	135	130	130
	Ø Baulandfläche [m ²]	1.035	930	770	590
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(700)	950	1.050	1.150
	Spanne [€/m ²]		665 - 1.235	825 - 1.640	950 - 1.520
	Anzahl	3	4	18	7
	Mittelwert [€/m ²]		955 ± 285	1.060 ± 230	1.195 ± 200
	Median [€/m ²]		960	1.060	1.135
	Ø Wohnfläche [m ²]		130	115	115
	Ø Baulandfläche [m ²]		785	420	600

9.4.1.2 Durchschnittswerte für Einfamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften

Die Durchschnittswerte sind aus rd. 470 Kauffällen aus den Jahren 2011 und 2012 ermittelt worden.

In den folgenden Tabellen werden die Durchschnittswerte in Euro je Quadratmeter Wohnfläche mit den zugehörigen Standardabweichungen bezogen auf die tatsächlichen Baujahrsgruppen und bezogen auf die Restnutzungsdauer angegeben.

Größere als die von der Standardabweichung abgedeckten Abweichungen vom Durchschnittswert können auftreten. Häufig sind sie darauf zurückzuführen, dass bei den Auswertungen die tatsächlichen Baujahre zugrunde gelegt wurden und dabei die unterschiedlichen Modernisierungsgrade der Objekte nicht berücksichtigt werden konnten.



**Einfamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften
in der Stadt Aachen
bezogen auf das tatsächliche Baujahr**

tatsäch- liches Baujahr	Stadt Aachen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche					
	Wohnlage		sehr gut	gut	mittel		einfach	sehr einfach
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]			(2.500) ²⁰¹²	2.050			
	Spanne [€/m ²]				1.650 - 2.465			
	Mittelwert [€/m ²]				1.995 ± 240			
	Anzahl	Median [€/m ²]			21	2.030		
	Ø Wohnfläche [m ²]				135			
	Ø Baulandfläche [m ²]				260			
2000 - 2011	Schwerpunkt [€/m²]			(2.800)	1.900			
	Spanne [€/m ²]				1.530 - 2.485			
	Mittelwert [€/m ²]				1.960 ± 240			
	Anzahl	Median [€/m ²]		1	24	1.965		
	Ø Wohnfläche [m ²]				135			
	Ø Baulandfläche [m ²]				220			
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]			(2.300)	1.800			
	Spanne [€/m ²]				1.585 - 2.140			
	Mittelwert [€/m ²]				1.855 ± 165			
	Anzahl	Median [€/m ²]		1	9	1.870		
	Ø Wohnfläche [m ²]				140			
	Ø Baulandfläche [m ²]				215			
1975 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]			(2.300)	1.800			
	Spanne [€/m ²]				1.500 - 2.390			
	Mittelwert [€/m ²]				1.805 ± 275			
	Anzahl	Median [€/m ²]		1	14	1.700		
	Ø Wohnfläche [m ²]				135			
	Ø Baulandfläche [m ²]				265			
1960 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]			2.300	1.900			
	Spanne [€/m ²]			1.845 - 2.725	1.255 - 2.755			
	Mittelwert [€/m ²]			2.265 ± 280	1.900 ± 380			
	Anzahl	Median [€/m ²]		14	2.220	23	1.860	
	Ø Wohnfläche [m ²]			110	115			
	Ø Baulandfläche [m ²]			285	280			
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]			2.500	2.000			
	Spanne [€/m ²]			2.165 - 2.965	1.260 - 2.625			
	Mittelwert [€/m ²]			2.560 ± 265	2.030 ± 445			
	Anzahl	Median [€/m ²]		7	2.545	11	2.060	
	Ø Wohnfläche [m ²]			95	105			
	Ø Baulandfläche [m ²]			185	280			
bis 1949	Schwerpunkt [€/m²]			2.700	1.600			
	Spanne [€/m ²]			1.800 - 3.330	600 - 2.850			
	Mittelwert [€/m ²]			2.715 ± 505	1.575 ± 625			
	Anzahl	Median [€/m ²]		7	2.695	30	1.590	
	Ø Wohnfläche [m ²]			100	120			
	Ø Baulandfläche [m ²]			230	395			



**Einfamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften
in der Stadt Aachen
bezogen auf die Restnutzungsdauer**

Rest- nutzungs- dauer	Stadt Aachen	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		(2.550)	1.900		
	Spanne [€/m ²]			1.265 - 2.465		
	Anzahl		2	56		
	Mittelwert [€/m ²]			1.915 ± 250		
	Median [€/m ²]			1.930		
	Ø Wohnfläche [m ²]			135		
	Ø Baulandfläche [m ²]			255		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		2.600	1.850		
	Spanne [€/m ²]		2.165 - 2.920	1.500 - 2.390		
	Anzahl		6	17		
	Mittelwert [€/m ²]		2.595 ± 285	1.810 ± 270		
	Median [€/m ²]		2.715	1.730		
	Ø Wohnfläche [m ²]		110	140		
	Ø Baulandfläche [m ²]		210	250		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		2.300	1.850		
	Spanne [€/m ²]		1.845 - 3.135	1.180 - 2.625		
	Anzahl		22	35		
	Mittelwert [€/m ²]		2.420 ± 345	1.890 ± 375		
	Median [€/m ²]		2.390	1.860		
	Ø Wohnfläche [m ²]		100	115		
	Ø Baulandfläche [m ²]		270	295		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		(2.300)	1.500		
	Spanne [€/m ²]			690 - 2.610		
	Anzahl		2	22		
	Mittelwert [€/m ²]			1.520 ± 545		
	Median [€/m ²]			1.555		
	Ø Wohnfläche [m ²]			115		
	Ø Baulandfläche [m ²]			400		



**Einfamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften
in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath und Monschau
bezogen auf das tatsächliche Baujahr**

tatsächliches Baujahr	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche											
	Stadt/Gemeinde		Alsdorf		Baesweiler		Eschweiler		Herzogenrath		Monschau	
Erstverkauf	Schwerpunkt [€/m²]		(1.500)				(1.350)				(1.650)	
	Spanne [€/m ²]											
	Mittelwert [€/m ²]											
	Anzahl	Median [€/m ²]	1				2				2	
	Ø Wohnfläche [m ²]											
	Ø Baulandfläche [m ²]											
2000 - 2011	Schwerpunkt [€/m²]		1.150				(1.500)		(1.900)			
	Spanne [€/m ²]		995 - 1.455									
	Mittelwert [€/m ²]		1.160 ± 205									
	Anzahl	Median [€/m ²]	4	1.100			3		3			
	Ø Wohnfläche [m ²]		145									
	Ø Baulandfläche [m ²]		200									
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]		(1.400)		(1.500)		(1.300)		1.600			
	Spanne [€/m ²]								1.205 - 2.095			
	Mittelwert [€/m ²]								1.610 ± 305			
	Anzahl	Median [€/m ²]	1		1		3		7	1.660		
	Ø Wohnfläche [m ²]								130			
	Ø Baulandfläche [m ²]								245			
1975 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]		1.400		(1.000)		1.250		1.400			
	Spanne [€/m ²]		1.185 - 1.780				1.065 - 1.565		1.120 - 2.075			
	Mittelwert [€/m ²]		1.425 ± 250				1.290 ± 170		1.445 ± 395			
	Anzahl	Median [€/m ²]	4	1.365	2		7	1.250	5	1.280		
	Ø Wohnfläche [m ²]		115				145		120			
	Ø Baulandfläche [m ²]		225				265		180			
1960 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]		1.400		(1.200)		1.150		1.400			
	Spanne [€/m ²]		1.360 - 1.520				780 - 1.650		1.085 - 1.800			
	Mittelwert [€/m ²]		1.420 ± 70				1.135 ± 245		1.385 ± 245			
	Anzahl	Median [€/m ²]	4	1.400	3		11	1.180	6	1.340		
	Ø Wohnfläche [m ²]		95				115		105			
	Ø Baulandfläche [m ²]		350				280		235			
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]		1.200		1.200		(1.000)					
	Spanne [€/m ²]		700 - 1.665		745 - 1.595							
	Mittelwert [€/m ²]		1.160 ± 260		1.195 ± 270							
	Anzahl	Median [€/m ²]	17	1.225	10	1.270	3					
	Ø Wohnfläche [m ²]		95		80							
	Ø Baulandfläche [m ²]		265		365							
bis 1949	Schwerpunkt [€/m²]		900		950		900		1.050		(600)	
	Spanne [€/m ²]		415 - 1.490		750 - 1.240		410 - 1.450		615 - 1.785			
	Mittelwert [€/m ²]		885 ± 305		970 ± 160		895 ± 255		1.075 ± 300			
	Anzahl	Median [€/m ²]	18	815	11	955	36	970	23	1.000	1	
	Ø Wohnfläche [m ²]		100		90		105		100			
	Ø Baulandfläche [m ²]		280		285		250		240			



**Einfamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften
in den Städten / Gemeinden Roetgen, Simmerath, Stolberg und Würselen
bezogen auf das tatsächliche Baujahr**

tatsäch- liches Baujahr	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche									
	Stadt/Gemeinde		Roetgen		Simmerath		Stolberg		Würselen	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]						(2.100) 2012		1.900	
	Spanne [€/m ²]								1.735 - 2.100	
	Mittelwert [€/m ²]								1.895 ± 180	
	Anzahl	Median [€/m ²]							5	1.830
	Ø Wohnfläche [m ²]								120	
	Ø Baulandfläche [m ²]								210	
2000 - 2011	Schwerpunkt [€/m²]						1.500		1.650	
	Spanne [€/m ²]						1.265 - 1.835		1.495 - 1.720	
	Mittelwert [€/m ²]						1.515 ± 190		1.640 ± 100	
	Anzahl	Median [€/m ²]					9	1.510	4	1.670
	Ø Wohnfläche [m ²]						135		160	
	Ø Baulandfläche [m ²]						255		225	
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]						(1.400)		(1.550) 2012	
	Spanne [€/m ²]									
	Mittelwert [€/m ²]									
	Anzahl	Median [€/m ²]					2			
	Ø Wohnfläche [m ²]									
	Ø Baulandfläche [m ²]									
1975 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]				(1.250)		1.300		(1.900)	
	Spanne [€/m ²]						975 - 1.665			
	Mittelwert [€/m ²]						1.330 ± 285			
	Anzahl	Median [€/m ²]			3		4	1.335	3	
	Ø Wohnfläche [m ²]						115			
	Ø Baulandfläche [m ²]						345			
1960 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]		(1.250)				1.250		1.600	
	Spanne [€/m ²]						1.015 - 1.565		1.400 - 1.790	
	Mittelwert [€/m ²]						1.240 ± 170		1.590 ± 180	
	Anzahl	Median [€/m ²]	2				7	1.200	5	1.600
	Ø Wohnfläche [m ²]						110		120	
	Ø Baulandfläche [m ²]						300		245	
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]						900		1.200	
	Spanne [€/m ²]						505 - 1.230		805 - 1.515	
	Mittelwert [€/m ²]						900 ± 350		1.205 ± 305	
	Anzahl	Median [€/m ²]					5	1.000	6	1.260
	Ø Wohnfläche [m ²]						125		125	
	Ø Baulandfläche [m ²]						345		235	
bis 1949	Schwerpunkt [€/m²]						850		1.000	
	Spanne [€/m ²]						405 - 1.340		620 - 1.540	
	Mittelwert [€/m ²]						830 ± 280		1.010 230	
	Anzahl	Median [€/m ²]					15	830	16	990
	Ø Wohnfläche [m ²]						100		145	
	Ø Baulandfläche [m ²]						265		320	



**Einfamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften
in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath und Monschau
bezogen auf die Restnutzungsdauer**

Rest- nutzungs- dauer	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche					
	Stadt/Gemeinde	Alsdorf	Baesweiler	Eschweiler	Herzogenrath	Monschau
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.200	(1.500)	1.450	1.700	(1.600)
	Spanne [€/m ²]	995 - 1.535		1.170 - 2.020	1.205 - 2.095	
	Anzahl	5	1	6	8	2
	Mittelwert [€/m ²]	1.235 ± 245		1.455 ± 295	1.690 ± 330	
	Median [€/m ²]	1.155		1.375	1.745	
	Ø Wohnfläche [m ²]	145		120	140	
	Ø Baulandfläche [m ²]	210		190	300	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.400	(950)	1.250	1.400	
	Spanne [€/m ²]	1.185 - 1.780		915 - 1.565	1.120 - 1.790	
	Anzahl	5	2	10	7	
	Mittelwert [€/m ²]	1.420 ± 220		1.275 ± 200	1.425 ± 265	
	Median [€/m ²]	1.380		1.270	1.340	
	Ø Wohnfläche [m ²]	120		145	120	
	Ø Baulandfläche [m ²]	235		260	205	
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.300	1.150	1.050	1.200	
	Spanne [€/m ²]	855 - 1.535	840 - 1.415	780 - 1.325	845 - 1.785	
	Anzahl	16	12	20	13	
	Mittelwert [€/m ²]	1.290 ± 195	1.145 ± 200	1.070 ± 160	1.200 ± 285	
	Median [€/m ²]	1.340	1.115	1.100	1.265	
	Ø Wohnfläche [m ²]	95	90	105	100	
	Ø Baulandfläche [m ²]	280	315	260	240	
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	900	1.000	850	1.000	(600)
	Spanne [€/m ²]	415 - 1.410	745 - 1.595	410 - 1.180	615 - 1.710	
	Anzahl	24	12	26	14	1
	Mittelwert [€/m ²]	900 ± 270	1.045 ± 270	825 ± 225	1.020 ± 290	
	Median [€/m ²]	815	985	835	985	
	Ø Wohnfläche [m ²]	100	80	100	100	
	Ø Baulandfläche [m ²]	275	315	250	220	



**Einfamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften
in den Städten / Gemeinden Roetgen, Simmerath, Stolberg und Würselen
bezogen auf die Restnutzungsdauer**

Rest- nutzungs- dauer	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
	Stadt/Gemeinde	Roetgen	Simmerath	Stolberg	Würselen
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]			1.500	1.750
	Spanne [€/m ²]			1.265 - 1.835	1.495 - 2.100
	Anzahl			12	9
	Mittelwert [€/m ²]			1.500 ± 170	1.780 ± 195
	Median [€/m ²]			1.455	1.735
	Ø Wohnfläche [m ²]			140	140
	Ø Baulandfläche [m ²]			270	215
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		(1.250)	1.250	1.700
	Spanne [€/m ²]			975 - 1.665	1.220 - 2.200
	Anzahl		3	8	5
	Mittelwert [€/m ²]			1.245 ± 215	1.680 ± 430
	Median [€/m ²]			1.225	1.495
	Ø Wohnfläche [m ²]			120	120
	Ø Baulandfläche [m ²]			335	235
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(1.250)		1.250	1.350
	Spanne [€/m ²]			1.085 - 1.565	870 - 1.790
	Anzahl	2		6	12
	Mittelwert [€/m ²]			1.260 ± 170	1.325 ± 325
	Median [€/m ²]			1.220	1.350
	Ø Wohnfläche [m ²]			95	125
	Ø Baulandfläche [m ²]			255	245
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]			800	900
	Spanne [€/m ²]			455 - 1.120	620 - 1.250
	Anzahl			15	13
	Mittelwert [€/m ²]			780 ± 235	910 ± 195
	Median [€/m ²]			815	865
	Ø Wohnfläche [m ²]			110	140
	Ø Baulandfläche [m ²]			285	325



9.4.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser

Die Durchschnittswerte sind aus rd. 220 Kauffällen aus dem Jahr 2011/2012 ermittelt worden. Objekte aus Hauptgeschäftslagen der einzelnen Kommunen wurden nicht berücksichtigt.

9.4.2.1 Rohertragsfaktoren für Dreifamilienhäuser

Der Rohertragsfaktor gibt das Verhältnis von Kaufpreis zum Rohertrag an. Er wird ermittelt aus dem örtlichen Mietspiegel bzw. nach tatsächlichen Netto-Kaltnieten, die auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen sind. Bei dem angegebenen Faktor handelt es sich um einen Mittelwert, der im Hinblick auf Lage, Ausstattung etc. abweichen kann.

Bei Dreifamilienhäusern sind üblicherweise zwei unterschiedliche Objekttypen festzustellen, nämlich Dreifamilienhäuser, bei denen die Nutzung einer Hauptwohnung durch den Eigentümer im Vordergrund steht oder Dreifamilienhäuser, die als typische Mietwohnhäuser genutzt werden. Bei der Auswertung der Rohertragsfaktoren lagen für beide Objekttypen die Werte über die durch die Standardabweichung angegebenen Spannen verteilt.

Rohertragsfaktor	Städteregion Aachen	Dreifamilienhaus
tats. Baujahr		
ab 1975	Mittelwert	14,8 ± 2,4
	Anzahl	4
	Median	14,4
	Spanne	12,3 - 18,0
1960 bis 1974	Mittelwert	(15,7) 2012
	Anzahl	
	Median	
	Spanne	
1950 bis 1959	Mittelwert	(16,8) 2012
	Anzahl	
	Median	
	Spanne	
bis 1949	Mittelwert	13,0 ± 1,4
	Anzahl	5
	Median	13,4
	Spanne	10,9 - 14,8



Rohertagsfaktor	Städteregion Aachen	Dreifamilienhaus
Restnutzungsdauer		
61 und mehr Jahre	Mittelwert	(15,5) 2012
	Anzahl	
	Median	
	Spanne	
41 bis 60 Jahre	Mittelwert	(18,1)
	Anzahl	3
	Median	
	Spanne	
25 bis 40 Jahre	Mittelwert	13,7 ± 1,7
	Anzahl	7
	Median	13,5
	Spanne	10,9 - 16,2
bis 24 Jahre	Mittelwert	(9,3)
	Anzahl	2
	Median	
	Spanne	

9.4.2.2 Rohertagsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Der Rohertagsfaktor gibt das Verhältnis von Kaufpreis zum Rohertag an. Er wird ermittelt aus dem örtlichen Mietspiegel bzw. nach tatsächlichen Netto-Kaltnieten, die auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen sind. Bei dem angegebenen Faktor handelt es sich um einen Mittelwert, der im Hinblick auf Lage, Ausstattung etc. abweichen kann.

Die nachstehenden Auswertungen beziehen sich auf Objekte mit vier oder mehr Wohneinheiten im jeweiligen Gebäude, bzw. auf gemischt oder rein gewerblich genutzte Objekte.

Der Rohertagsfaktor beträgt für das Stadtgebiet Aachen

Rohertagsfaktor	Stadt Aachen	Mehrfamilienhaus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
tats. Baujahr					
ab 1975	Mittelwert				(15,5)
	Anzahl				2
	Median				
	Spanne				
1960 bis 1974	Mittelwert	11,8 ± 1,4	(12,1)	(12,5)	(9,7)
	Anzahl	6	3	3	3
	Median	12,2			
	Spanne	10,0 - 12,2			
1950 bis 1959	Mittelwert	(16,1)		12,9 ± 1,9	(11,0)
	Anzahl	2		9	3
	Median			12,7	
	Spanne			10,5 - 15,3	
bis 1949	Mittelwert	14,0 ± 1,2	9,7 ± 1,1	12,4 ± 1,8	(10,8)
	Anzahl	9	5	10	3
	Median	13,6	9,2	11,8	
	Spanne	12,6 - 15,5	8,7 - 11,0	10,2 - 15,1	



Rohertragsfaktor	Stadt Aachen	Mehrfamilienhaus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
61 und mehr Jahre	Mittelwert	(15,7)			(15,5)
	Anzahl	2			2
	Median				
	Spanne				
41 bis 60 Jahre	Mittelwert	15,0 ± 1,3			(10,1)
	Anzahl	5			2
	Median	15,5			
	Spanne	13,5 - 16,2			
25 bis 40 Jahre	Mittelwert	13,7 ± 1,2	11,8 ± 2,6	12,8 ± 1,9	10,4 ± 1,0
	Anzahl	9	7	15	5
	Median	13,2	10,8	12,7	10,3
	Spanne	12,6 - 16,1	9,2 - 15,8	10,2 - 16,2	9,0 - 11,8
bis 24 Jahre	Mittelwert		(9,6)	13,0 ± 2,4	(10,8)
	Anzahl		3	8	3
	Median			12,8	
	Spanne			10,1 - 17,5	

Der Rohertragsfaktor beträgt für den ehemalige Kreis Aachen

Rohertragsfaktor	chem. Kreis Aachen	Mehrfamilienhaus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
ab 1975	Mittelwert	10,9 ± 1,0		(13,1)	
	Anzahl	6		2	
	Median	10,8			
	Spanne	9,9 - 12,5			
1960 bis 1974	Mittelwert	12,0 ± 1,0		(11,5)	
	Anzahl	9		3	
	Median	11,8			
	Spanne	10,6 - 13,9			
1950 bis 1959	Mittelwert	(15,9)		(10,9)	
	Anzahl	3		3	
	Median				
	Spanne				
bis 1949	Mittelwert	(11,6)		10,8 ± 1,1	8,7 ± 1,6
	Anzahl	3		9	6
	Median			10,5	9,0
	Spanne			9,5 - 12,8	6,7 - 10,9



Rohertagsfaktor	Restnutzungsdauer	chem. Kreis Aachen	Mehrfamilienhaus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
				bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
61 und mehr Jahre	Mittelwert					
	Anzahl					
	Median					
	Spanne					
41 bis 60 Jahre	Mittelwert	10,9 ± 0,9		(13,0)		
	Anzahl	5		3		
	Median	11,3				
	Spanne	9,8 - 11,8				
25 bis 40 Jahre	Mittelwert	12,4 ± 1,5		11,0 ± 1,3	(8,3)	
	Anzahl	12		7	2	
	Median	11,8		11,1		
	Spanne	11,0 - 15,7		9,2 - 12,8		
bis 24 Jahre	Mittelwert			10,6 ± 0,8	8,9 ± 1,7	
	Anzahl			7	4	
	Median			10,5	9,0	
	Spanne			9,5 - 11,8	6,7 - 10,9	

9.4.2.3 Rohertagsfaktoren für gewerblich genutzte Objekte

In der Städteregion wurden für ca. 45 gewerblich genutzte Objekte Rohertagsfaktoren aus den Jahren 2009 bis 2012 ermittelt.

Kommune	Nutzungsart	Rohertagsfaktor	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Stadt Aachen	Büro/Verwaltung	13,5 +/- 1,2	11,3 - 15,3	8	13,3
	Gewerbe/Produktion	9,1 +/- 2,3	6,0 - 11,1	4	9,7
chem. Kreis Aachen	Büro/Verwaltung				
	Gewerbe/Produktion	12,4 +/- 1,9	8,8 - 16,7	22	12,4



9.4.2.4 Durchschnittswerte für Mehrfamilienhäuser

Die nachstehend abgebildeten Tabellen zeigen Durchschnittswerte pro Quadratmeter Wohnfläche von reinen Mehrfamilienwohnhäusern.

Durchgeführte Modernisierungen können die für das Baujahr typische Ausstattung verändern.

Mehrfamilienhäuser	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche						
	Baujahr	Stadt Aachen			ehemaliger Kreis Aachen		
ab 1975	Schwerpunkt [€/m²]	1.100			775		
	Spanne [€/m ²]	860	-	1.270	585	-	1.100
	Anzahl	5			10		
	Mittelwert [€/m ²]	1.050	± 180		780	± 155	
	Median [€/m ²]	1.110			785		
	Ø Wohnfläche [m ²]	700			450		
	Anzahl Wohneinheiten	5	-	18	4	-	10
1960 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]	775			675		
	Spanne [€/m ²]	640	-	1.080	395	-	970
	Anzahl	12			16		
	Mittelwert [€/m ²]	800	± 140		680	± 165	
	Median [€/m ²]	770			670		
	Ø Wohnfläche [m ²]	570			390		
	Anzahl Wohneinheiten	4	-	15	4	-	10
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]	1.100			700		
	Spanne [€/m ²]	820	-	1.330	425	-	960
	Anzahl	12			9		
	Mittelwert [€/m ²]	1.090	± 165		700	± 155	
	Median [€/m ²]	1.070			700		
	Ø Wohnfläche [m ²]	460			330		
	Anzahl Wohneinheiten	4	-	15	4	-	15
bis 1949	Schwerpunkt [€/m²]	950			650		
	Spanne [€/m ²]	560	-	1.520	500	-	810
	Anzahl	33			10		
	Mittelwert [€/m ²]	960	± 265		660	± 100	
	Median [€/m ²]	910			660		
	Ø Wohnfläche [m ²]	380			275		
	Anzahl Wohneinheiten	4	-	12	4	-	7



Mehrfamilien- häuser	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche			
	Restnutz- ungsdauer	Stadt Aachen		ehemaliger Kreis Aachen
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.000		1.000
	Spanne [€/m ²]	810	-	1.325
	Anzahl	4		
	Mittelwert [€/m ²]	1.015	± 245	
	Median [€/m ²]	960		
	Ø Wohnfläche [m ²]	445		
	Anzahl Wohneinheiten	4	-	12
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.000		675
	Spanne [€/m ²]	740	-	1.680
	Anzahl	10		
	Mittelwert [€/m ²]	1.080	± 315	
	Median [€/m ²]	950		
	Ø Wohnfläche [m ²]	530		
	Anzahl Wohneinheiten	5	-	17
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	875		725
	Spanne [€/m ²]	700	-	1.210
	Anzahl	13		
	Mittelwert [€/m ²]	910	± 170	
	Median [€/m ²]	814		
	Ø Wohnfläche [m ²]	450		
	Anzahl Wohneinheiten	4	-	15
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]			
	Spanne [€/m ²]			
	Anzahl			
	Mittelwert [€/m ²]			
	Median [€/m ²]			
	Ø Wohnfläche [m ²]			
	Anzahl Wohneinheiten			



9.4.3 Eigentumswohnungen

9.4.3.1 Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen je Stadt und Gemeinde 2011/2012

Die folgenden Seiten zeigen Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen (ohne Teilmarkt Umwandlungen im ehemaligen Kreisgebiet) in den Städten und Gemeinden in der Städteregion Aachen ohne Einschränkungen. Für das ehemalige Kreisgebiet entfallen auch die Einschränkungen bezüglich der Wohnfläche. Je nach Umfang des Datenmaterials, sind die Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen in Baujahrsgruppen untergliedert worden. Die Durchschnittswerte sind aus rd. 3.190 Kauffällen aus den Jahren 2011/2012 ermittelt worden.

In den folgenden Tabellen werden die Durchschnittswerte in Euro je Quadratmeter Wohnfläche mit den zugehörigen Standardabweichungen in verschiedenen Baujahrsgruppen angegeben.

Größere als die durch die Standardabweichung beschriebenen Spanne abgedeckten Abweichungen vom Durchschnittswert können auftreten. Häufig sind sie darauf zurückzuführen, dass bei den Auswertungen die tatsächlichen Baujahre zugrunde gelegt wurden und dabei die unterschiedlichen Modernisierungsgrade der Objekte nicht berücksichtigt werden konnten.

Die Durchschnittswerte enthalten **keine** Anteile der Eigentumswohnungen zugeordnete Stellplätze / Garagen / Tiefgaragenstellplätze etc.

Die in den nachfolgenden Tabellen zusammengestellten Durchschnittswerte beziehen sich auf Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern ab drei Wohneinheiten.

Für den Bereich der Stadt Aachen wurden Durchschnittswerte für **vermietete** bzw. **unvermietete** Eigentumswohnungen ermittelt. Für vermietete Eigentumswohnungen über 160 m² konnten keine Durchschnittswerte ermittelt werden.



Unvermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen Wohnungsgröße bis 30 m²

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche Wohnungsgröße bis 30 m ²				
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m ²]			(2.550)*		
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl			2		
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
2000 - 2011	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
1990 - 1999	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			1.350		
	Spanne [€/m ²]			1.000 - 1.980		
	Anzahl			28		
	Mittelwert [€/m ²]			1.385 ± 270		
1980 - 1989	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			1.600		
	Spanne [€/m ²]			1.390 - 2.035		
	Anzahl			9		
	Mittelwert [€/m ²]			1.610 ± 245		
1970 - 1979	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]		(1.550)*	850	(900)*	
	Spanne [€/m ²]			610 - 1.090		
	Anzahl		2	8	2	
	Mittelwert [€/m ²]			850 ± 175		
1960 - 1969	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]		(1.150)*	800		
	Spanne [€/m ²]			415 - 1.480		
	Anzahl		3	6		
	Mittelwert [€/m ²]			825 ± 400		
1950 - 1959	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]		(1.100)		900*	
	Spanne [€/m ²]				760 - 965	
	Anzahl		1		4	
	Mittelwert [€/m ²]				870 ± 90	
1920 - 1949	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
bis 1919	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]		(1.800)	1.350		
	Spanne [€/m ²]			945 - 2.000		
	Anzahl		1	13		
	Mittelwert [€/m ²]			1.375 ± 320		
				1.285		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt



Unvermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen Wohnungsgröße 31 m² bis 60 m²

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche Wohnungsgröße 31 bis 60 m ²				
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m ²]			2.650		
	Spanne [€/m ²]			2.125 - 3.260		
	Anzahl			12		
	Mittelwert [€/m ²]			2.680 ± 300		
	Median [€/m ²]			2.585		
2000 - 2011	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
1990 - 1999	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]	(2.800)	<i>1.400 2012</i>	1.200		
	Spanne [€/m ²]			735 - 2.250		
	Anzahl	3		49		
	Mittelwert [€/m ²]			1.280 ± 445		
1980 - 1989	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]		(1.100)	1.250		
	Spanne [€/m ²]			955 - 1.680		
	Anzahl		3	18		
	Mittelwert [€/m ²]			1.270 ± 215		
1970 - 1979	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]	(1.700)	1.300	1.250	(750)	(700)
	Spanne [€/m ²]		1.220 - 1.400	720 - 2.250		
	Anzahl	3	7	37	3	1
	Mittelwert [€/m ²]		1.290 ± 60	1.290 ± 410		
1960 - 1969	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]		(1.400)	1.250		850*
	Spanne [€/m ²]			590 - 1.745		725 - 1.050
	Anzahl		1	39		4
	Mittelwert [€/m ²]			1.255 ± 290		870 ± 170
1950 - 1959	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			1.150		
	Spanne [€/m ²]			520 - 2.165		
	Anzahl			27		
	Mittelwert [€/m ²]			1.170 ± 480		
1920 - 1949	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			(1.100)		
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl			2		
	Mittelwert [€/m ²]					
bis 1919	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]		(1.850)	1.350	(1.250)*	
	Spanne [€/m ²]			980 - 1.790		
	Anzahl		2	20	2	
	Mittelwert [€/m ²]			1.370 ± 220		
				1.375		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt



Unvermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen Wohnungsgröße 61 m² bis 100 m²

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche Wohnungsgröße 61 bis 100 m ²				
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m ²]		3.150*	2.600		
	Spanne [€/m ²]		2.610 - 3.475	1.945 - 2.995		
	Anzahl		7	37		
	Mittelwert [€/m ²]		3.130 ± 350	2.590 ± 240		
	Median [€/m ²]		3.260	2.565		
2000 - 2011	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]	(2.800) 2012	(2.200)	1.900		
	Spanne [€/m ²]			1.420 - 2.095		
	Anzahl		3	6		
	Mittelwert [€/m ²]			1.795 ± 275		
	Median [€/m ²]			1.870		
1990 - 1999	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]	(2.850)	2.000	1.700		
	Spanne [€/m ²]		1.575 - 2.525	1.045 - 2.400		
	Anzahl	2	4	27		
	Mittelwert [€/m ²]		2.040 ± 455	1.710 ± 330		
	Median [€/m ²]		2.025	1.695		
1980 - 1989	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]		1.600	1.400		
	Spanne [€/m ²]		1.175 - 2.115	960 - 1.985		
	Anzahl		9	46		
	Mittelwert [€/m ²]		1.555 ± 295	1.390 ± 250		
	Median [€/m ²]		1.510	1.400		
1970 - 1979	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]	(1.900)	1.500	1.200	800	900
	Spanne [€/m ²]		1.150 - 1.845	650 - 1.820	615 - 1.035	645 - 1.095
	Anzahl	3	11	50	13	5
	Mittelwert [€/m ²]		1.500 ± 255	1.210 ± 330	800 ± 135	885 ± 165
	Median [€/m ²]		1.525	1.205	795	905
1960 - 1969	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]		1.450	1.200	850	
	Spanne [€/m ²]		1.010 - 1.850	730 - 1.815	610 - 1.230	
	Anzahl		11	62	6	
	Mittelwert [€/m ²]		1.455 ± 300	1.205 ± 285	870 ± 225	
	Median [€/m ²]		1.545	1.150	850	
1950 - 1959	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			1.250		
	Spanne [€/m ²]			680 - 1.835		
	Anzahl			35		
	Mittelwert [€/m ²]			1.280 ± 335		
	Median [€/m ²]			1.185		
1920 - 1949	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			1.400		
	Spanne [€/m ²]			1.130 - 1.790		
	Anzahl			8		
	Mittelwert [€/m ²]			1.440 ± 255		
	Median [€/m ²]			1.405		
bis 1919	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]	(2.150)		1.650	(1.500) 2012	
	Spanne [€/m ²]			1.125 - 2.185		
	Anzahl	3		18		
	Mittelwert [€/m ²]			1.635 ± 325		
	Median [€/m ²]			1.680		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt



Unvermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen Wohnungsgröße 101 m² bis 160 m²

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche Wohnungsgröße 101 bis 160 m ²				
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m ²]	4.100*	2.950	2.650		
	Spanne [€/m ²]	3.860 - 4.525	1.890 - 3.740	1.950 - 3.400		
	Anzahl	7	30	60		
	Mittelwert [€/m ²]	4.135 ± 270	2.945 ± 405	2.640 ± 315		
	Median [€/m ²]	4.025	2.965	2.645		
2000 - 2011	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]	2.800	(2.250)	2.200	
	Spanne [€/m ²]	2.005 - 3.155		1.740 - 2.805		
	Anzahl	6	2	8		
	Mittelwert [€/m ²]	2.810 ± 445		2.220 ± 405		
	Median [€/m ²]	2.980		2.325		
1990 - 1999	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]	2.750	2.400	1.600	
	Spanne [€/m ²]	2.495 - 3.145	2.205 - 2.650	1.120 - 2.215		
	Anzahl	7	4	12		
	Mittelwert [€/m ²]	2.765 ± 220	2.420 ± 185	1.590 ± 330		
	Median [€/m ²]	2.730	2.415	1.575		
1980 - 1989	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]	(2.400)	1.750	1.550	
	Spanne [€/m ²]		1.645 - 1.965	1.325 - 1.805		
	Anzahl	3	4	18		
	Mittelwert [€/m ²]		1.750 ± 145	1.550 ± 160		
	Median [€/m ²]		1.695	1.490		
1970 - 1979	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]	2.100	(1.650)	1.450	(950)
	Spanne [€/m ²]	1.735 - 2.845		1.060 - 1.745		
	Anzahl	7	3	9	3	
	Mittelwert [€/m ²]	2.180 ± 495		1.425 ± 225		
	Median [€/m ²]	1.950		1.460		
1960 - 1969	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]		(1.400)	1.200	
	Spanne [€/m ²]			785 - 1.870		
	Anzahl		2	8		
	Mittelwert [€/m ²]			1.225 ± 425		
	Median [€/m ²]			1.105		
1950 - 1959	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]			(1.450)	
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl			3		
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
1920 - 1949	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]			(1.550)	
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl			3		
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
bis 1919	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]	(2.300) 2012	(1.950)*	1.750	
	Spanne [€/m ²]			1.250 - 2.145		
	Anzahl		2	7		
	Mittelwert [€/m ²]			1.745 ± 325		
	Median [€/m ²]			1.795		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt



Unvermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen Wohnungsgröße über 160 m²

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche Wohnungsgröße über 160 m ²				
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m ²]	(3.600)	(2.850)* 2012	(2.900)		
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl	3		3		
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
alle Bau- jahre	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]	3.450			
		Spanne [€/m ²]	2.195 - 3.870			
		Anzahl	5			
		Mittelwert [€/m ²]	3.470 ± 720			
		Median [€/m ²]	3.800			

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

Vermietete und unvermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen über alle Wohnungsgrößen und Baujahre Erstverkäufe aus Umwandlungen

Stadt Aachen vermietete bzw. unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche alle Wohnungsgrößen					
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach	
über alle Bau- jahre	Umwandlungen	Schwerpunkt [€/m ²]		1.700	1.400		
		Spanne [€/m ²]		1.135 - 2.555	855 - 2.190		
		Anzahl		22	91		
		Mittelwert [€/m ²]		1.685 ± 420	1.380 ± 270		
		Median [€/m ²]		1.695	1.395		
		Ø Wohnfläche [m ²]		65 ± 25	75 ± 25		
		Ø Baujahr		1.980 ± 5	1.945 ± 25		



Vermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen Wohnungsgrößen bis 30 m²

Stadt Aachen vermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
2000 - 2011	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
1990 - 1999	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			1.350		
	Spanne [€/m ²]			750 - 1.990		
	Anzahl			88		
	Mittelwert [€/m ²]			1.360 ± 325		
1980 - 1989	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			1.200		
	Spanne [€/m ²]			765 - 1.860		
	Anzahl			41		
	Mittelwert [€/m ²]			1.220 ± 330		
1970 - 1979	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			1.100		
	Spanne [€/m ²]			690 - 1.665		
	Anzahl			22		
	Mittelwert [€/m ²]			1.105 ± 285		
1960 - 1969	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]		(1.100)	1.000		
	Spanne [€/m ²]			695 - 1.660		
	Anzahl		3	8		
	Mittelwert [€/m ²]			1.045 ± 315		
1950 - 1959	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
1920 - 1949	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
bis 1919	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			1.250		
	Spanne [€/m ²]			935 - 1.785		
	Anzahl			24		
	Mittelwert [€/m ²]			1.265 ± 250		
				1.275		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt



Vermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen
Wohnungsgrößen 31 m² bis 60 m²

Stadt Aachen vermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
Baujahr	Wohnlage	Wohnungsgröße 31 bis 60 m ²				
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
2000 - 2011	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
1990 - 1999	Weiterverkauf		(1.550)	1.450		
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]			775 - 1.980		
	Anzahl		3	64		
	Mittelwert [€/m ²]			1.435 ± 335		
1980 - 1989	Weiterverkauf		(1.350)	1.300		
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]			670 - 1.875		
	Anzahl		3	44		
	Mittelwert [€/m ²]			1.315 ± 325		
1970 - 1979	Weiterverkauf		(1.750) 2012	1.250	950	(650)*
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]			1.050 - 1.865	500 - 1.595	
	Anzahl			5	48	2
	Mittelwert [€/m ²]			1.270 ± 335	960 ± 305	
1960 - 1969	Weiterverkauf			1.200	550	
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]			905 - 1.465	325 - 680	
	Anzahl			21	4	
	Mittelwert [€/m ²]			1.200 ± 170	525 ± 145	
1950 - 1959	Weiterverkauf			1.200	500*	
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]			625 - 1.530	470 - 760	
	Anzahl			17	5	
	Mittelwert [€/m ²]			1.180 ± 215	535 ± 125	
1920 - 1949	Weiterverkauf			1.250		
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]			850 - 1.385		
	Anzahl			8		
	Mittelwert [€/m ²]			1.220 ± 175		
bis 1919	Weiterverkauf			1.300		
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]			665 - 1.780		
	Anzahl			35		
	Mittelwert [€/m ²]			1.300 ± 325		
				1.390		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt



Vermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen Wohnungsgrößen 61 m² bis 100 m²

Stadt Aachen vermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche					
Baujahr	Wohnlage	Wohnungsgröße 61 bis 100 m ²					
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach	
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m ²]						
	Spanne [€/m ²]						
	Anzahl						
	Mittelwert [€/m ²]						
	Median [€/m ²]						
2000 - 2011	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]			1.900		
		Spanne [€/m ²]			1.575 - 2.315		
		Anzahl			6		
		Mittelwert [€/m ²]			1.890 ± 295		
		Median [€/m ²]			1.790		
1990 - 1999	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]	(2.200) 2012		1.600		
		Spanne [€/m ²]			1.090 - 1.960		
		Anzahl			24		
		Mittelwert [€/m ²]			1.570 ± 240		
		Median [€/m ²]			1.570		
1980 - 1989	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]		(2.200)	1.500		
		Spanne [€/m ²]			1.015 - 1.820		
		Anzahl		3	32		
		Mittelwert [€/m ²]			1.465 ± 215		
		Median [€/m ²]			1.530		
1970 - 1979	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]	(1.550)	1.400	1.150	850	750*
		Spanne [€/m ²]		1.145 - 1.895	615 - 1.645	580 - 1.045	430 - 1.035
		Anzahl	2	6	33	5	4
		Mittelwert [€/m ²]		1.415 ± 295	1.180 ± 230	850 ± 205	725 ± 340
		Median [€/m ²]		1.295	1.175	880	725
1960 - 1969	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]		1.050	1.150		
		Spanne [€/m ²]		925 - 1.275	535 - 1.525		
		Anzahl		10	22		
		Mittelwert [€/m ²]		1.045 ± 110	1.125 ± 275		
		Median [€/m ²]		1.000	1.165		
1950 - 1959	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]			1.200		
		Spanne [€/m ²]			700 - 1.870		
		Anzahl			15		
		Mittelwert [€/m ²]			1.165 ± 315		
		Median [€/m ²]			1.235		
1920 - 1949	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]			1.450		
		Spanne [€/m ²]			1.355 - 1.515		
		Anzahl			5		
		Mittelwert [€/m ²]			1.440 ± 55		
		Median [€/m ²]			1.440		
bis 1919	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]	(1.600)	(1.400)	1.350		
		Spanne [€/m ²]			950 - 1.875		
		Anzahl	1	3	12		
		Mittelwert [€/m ²]			1.360 ± 295		
		Median [€/m ²]			1.335		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt



Vermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen
Wohnungsgrößen 101 m² bis 160 m²

Stadt Aachen vermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
		Wohnungsgröße 101 bis 160 m ²				
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m ²]			2.450		
	Spanne [€/m ²]			2.230 - 2.765		
	Anzahl			4		
	Mittelwert [€/m ²]			2.470 ± 280		
	Median [€/m ²]			2.440		
2000 - 2011	Weiterverkauf		(2.250)	(2.050)		
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl		1	2		
	Mittelwert [€/m ²]					
1990 - 1999	Weiterverkauf	(2.300)	(2.100)	1.500		
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]			1.340 - 1.725		
	Anzahl	1	2	4		
	Mittelwert [€/m ²]			1.490 ± 175		
1980 - 1989	Weiterverkauf		(1.300)*	(1.500)		
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl		2	3		
	Mittelwert [€/m ²]					
1970 - 1979	Weiterverkauf	(2.150)				
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl	3				
	Mittelwert [€/m ²]					
1960 - 1969	Weiterverkauf			(950)		
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl			3		
	Mittelwert [€/m ²]					
1950 - 1959	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
1920 - 1949	Weiterverkauf			1.100		
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]			700 - 1.190		
	Anzahl			4		
	Mittelwert [€/m ²]			1.045 ± 235		
bis 1919	Weiterverkauf	2.150*	(1.900)	1.700		
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]	2.075 - 2.215		1.160 - 2.075		
	Anzahl	4	2	4		
	Mittelwert [€/m ²]	2.160 ± 70		1.700 ± 400		
	Median [€/m ²]	2.170		1.785		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt



Vermietete und unvermietete Eigentumswohnungen in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath und Monschau

Baujahr	Stadt/Gemeinde	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche					
		Alsdorf	Baesweiler	Eschweiler	Herzogenrath	Monschau	
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]	2.050 *	2.200 *	(1.600) *	1.950 *		
	Spanne [€/m ²]	1.380 - 2.215	1.830 - 2.720		1.700 - 2.055		
	Anzahl	23	8	3	16		
	Mittelwert [€/m ²]	2.015 ± 305	2.280 ± 385		1.935 ± 95		
	Median [€/m ²]	2.200	2.210		1.960		
Ø Wohnfläche [m ²]	65 ± 10	65 ± 5		90 ± 20			
2000 - 2011	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]	1.550	1.550	1.300	1.600	
		Spanne [€/m ²]	1.205 - 1.985	1.160 - 1.870	1.040 - 1.585	1.380 - 1.800	
		Anzahl	8	6	7	14	
		Mittelwert [€/m ²]	1.540 ± 255	1.530 ± 245	1.325 ± 215	1.585 ± 130	
		Median [€/m ²]	1.540	1.550	1.290	1.615	
Ø Wohnfläche [m ²]	75 ± 10	65 ± 20	90 ± 15	70 ± 15			
1990 - 1999	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]	1.000	1.200	1.100	1.300	
		Spanne [€/m ²]	865 - 1.195	760 - 1.620	560 - 1.775	810 - 1.645	
		Anzahl	5	28	39	40	
		Mittelwert [€/m ²]	1.005 ± 135	1.195 ± 195	1.095 ± 365	1.320 ± 265	
		Median [€/m ²]	960	1.200	1.050	1.330	
Ø Wohnfläche [m ²]	70 ± 10	85 ± 15	60 ± 30	80 ± 20			
1980 - 1989	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]	950	1.150	1.000	1.150	
		Spanne [€/m ²]	615 - 1.200	985 - 1.405	605 - 1.455	835 - 1.710	
		Anzahl	9	9	22	25	
		Mittelwert [€/m ²]	930 ± 220	1.165 ± 110	975 ± 210	1.205 ± 275	
		Median [€/m ²]	945	1.145	985	1.120	
Ø Wohnfläche [m ²]	75 ± 15	85 ± 10	80 ± 20	80 ± 20			
1970 - 1979	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]	650	1.000	900	900	
		Spanne [€/m ²]	475 - 1.000	920 - 1.025	500 - 1.275	440 - 1.205	
		Anzahl	20	4	11	8	
		Mittelwert [€/m ²]	680 ± 155	985 ± 45	890 ± 250	910 ± 290	
		Median [€/m ²]	635	1.000	875	990	
Ø Wohnfläche [m ²]	70 ± 15	75 ± 15	75 ± 15	70 ± 10			
1960 - 1969	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]	700	(900)	900	1.150	
		Spanne [€/m ²]	450 - 1.220		575 - 1.060	825 - 1.410	
		Anzahl	12	2	6	4	
		Mittelwert [€/m ²]	750 ± 280		900 ± 190	1.155 ± 245	
		Median [€/m ²]	650		970	1.190	
Ø Wohnfläche [m ²]	65 ± 25		75 ± 5	65 ± 25			
1950 - 1959	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]	(1.050)		1.100		
		Spanne [€/m ²]			625 - 1.800		
		Anzahl	3		5		
		Mittelwert [€/m ²]			1.105 ± 440		
		Median [€/m ²]			1.105		
Ø Wohnfläche [m ²]			65 ± 15				
1920 - 1949	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]			1.250		
		Spanne [€/m ²]			580 - 1.660		
		Anzahl			5		
		Mittelwert [€/m ²]			1.265 ± 440		
		Median [€/m ²]			1.225		
Ø Wohnfläche [m ²]			80 ± 30				
bis 1919	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]			(1.250)	700	600 *
		Spanne [€/m ²]				585 - 790	440 - 795
		Anzahl			2	5	5
		Mittelwert [€/m ²]				685 ± 75	620 ± 165
		Median [€/m ²]				695	590
Ø Wohnfläche [m ²]				85 ± 5	70 ± 20		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt



**Vermietete und unvermietete Eigentumswohnungen in den Städten / Gemeinden
Roetgen, Simmerath, Stolberg und Würselen**

Baujahr	Stadt/Gemeinde	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche			
		Roetgen	Simmerath	Stolberg	Würselen
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]		2.000	(1.600)	2.100
	Spanne [€/m ²]		1.725 - 2.330		1.725 - 2.665
	Anzahl		24	3	13
	Mittelwert [€/m ²]		1.980 ± 140		2.085 ± 355
	Median [€/m ²]		1.950		2.095
	Ø Wohnfläche [m ²]		75 ± 20		95 ± 25
2000 - 2011	Schwerpunkt [€/m²]	(1.450)*	1.900	(1.200)*	1.650
	Spanne [€/m ²]		1.675 - 2.250		1.345 - 2.025
	Anzahl	2	5	3	15
	Mittelwert [€/m ²]		1.940 ± 215		1.660 ± 195
	Median [€/m ²]		1.900		1.675
	Ø Wohnfläche [m ²]		65 ± 10		95 ± 25
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]	1.400	1.400	1.150	1.400
	Spanne [€/m ²]	1.095 - 1.555	1.210 - 1.540	845 - 1.655	875 - 1.790
	Anzahl	8	9	21	55
	Mittelwert [€/m ²]	1.365 ± 170	1.390 ± 110	1.185 ± 220	1.375 ± 230
	Median [€/m ²]	1.405	1.410	1.100	1.380
	Ø Wohnfläche [m ²]	85 ± 20	75 ± 15	80 ± 20	80 ± 20
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]		900	1.000	1.300
	Spanne [€/m ²]		730 - 1.230	635 - 1.485	1.000 - 1.780
	Anzahl		4	17	19
	Mittelwert [€/m ²]		945 ± 210	1.065 ± 220	1.305 ± 175
	Median [€/m ²]		905	1.030	1.290
	Ø Wohnfläche [m ²]		45 ± 0	70 ± 20	85 ± 20
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]	1.100	(750)	900	1.000
	Spanne [€/m ²]	780 - 1.455		435 - 1.340	690 - 1.535
	Anzahl	5	2	28	16
	Mittelwert [€/m ²]	1.095 ± 280		870 ± 215	1.045 ± 275
	Median [€/m ²]	1.165		880	980
	Ø Wohnfläche [m ²]	85 ± 35		70 ± 20	75 ± 20
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]		(1.600)	800	1.000
	Spanne [€/m ²]			360 - 1.270	755 - 1.365
	Anzahl		3	27	17
	Mittelwert [€/m ²]			785 ± 230	1.000 ± 185
	Median [€/m ²]			780	945
	Ø Wohnfläche [m ²]			65 ± 15	65 ± 25
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]			750	(1.000)
	Spanne [€/m ²]			430 - 1.045	
	Anzahl			15	2
	Mittelwert [€/m ²]			735 ± 200	
	Median [€/m ²]			730	
	Ø Wohnfläche [m ²]			60 ± 15	
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]			(1050)	1.150
	Spanne [€/m ²]				700 - 2.190
	Anzahl			2	4
	Mittelwert [€/m ²]				1.260 ± 650
	Median [€/m ²]				1.070
	Ø Wohnfläche [m ²]				80 ± 25
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			750	
	Spanne [€/m ²]			450 - 1.305	
	Anzahl			11	
	Mittelwert [€/m ²]			770 ± 300	
	Median [€/m ²]			720	
	Ø Wohnfläche [m ²]			80 ± 25	

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt



9.4.3.2 Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze

Die Preisspannen wurden durch Auswertung von Kauffällen aus den Jahren 2011 bis 2012 ermittelt. Dabei spiegeln die Spannen folgende Unterschiede wider:

- Bauart der Garagen und Stellplätze
- Alter
- Ausstattungsmerkmale
- Lage

Durch die hohe Anzahl an Vergleichswerten in den beiden Jahren, konnten Weiterverkäufe und Erstverkäufe (aus Neubau und Umwandlung) getrennt voneinander betrachtet und Marktschwerpunkte ermittelt werden.

Weiterverkäufe	Stadt Aachen Innerstädtische Lagen im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung				Stadt Aachen Übriges Stadtgebiet			
	Marktschwerpunkt	von	bis	Anzahl	Marktschwerpunkt	von	bis	Anzahl
Garage	9.000 €	5.000 €	16.000 €	5	7.000 €	4.000 €	15.000 €	50
Tiefgaragenstellplatz	9.500 €	6.000 €	15.000 €	21	7.000 €	5.000 €	10.000 €	20
offener Stellplatz	5.000 €	4.000 €	7.500 €	5	(4.000 €)			3
Carport					(5.000 €) 2012			

Erstverkäufe aus Neubau bzw. aus Umwandlung	Stadt Aachen Innerstädtische Lagen im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung				Stadt Aachen Übriges Stadtgebiet			
	Marktschwerpunkt	von	bis	Anzahl	Marktschwerpunkt	von	bis	Anzahl
Garage					(13.000 €)			3
Tiefgaragenstellplatz	15.000 €	8.000 €	30.000 €	16	15.000 €	8.500 €	20.000 €	15
offener Stellplatz	(7.250 €) 2012				6.000 €	5.000 €	10.000 €	8
Carport								



Städte Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg, Würselen und Gemeinden Roetgen und Simmerath				
Weiterverkäufe	Markt- schwer- punkt	von	bis	Anzahl
Garage	6.000 €	3.500 €	10.000 €	8
Tiefgaragen- stellplatz	8.000 €	3.000 €	12.000 €	9
offener Stellplatz	3.500 €	1.500 €	6.000 €	5
Carport	<i>(3.750 €) 2012</i>			

Städte Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg, Würselen Gemeinden Roetgen und Simmerath				
Erstverkäufe aus Neubau bzw. aus Umwandlung	Markt- schwer- punkt	von	bis	Anzahl
Garage	10.500 €	7.000 €	18.000 €	13
Tiefgaragen- stellplatz	10.000 €	4.000 €	18.000 €	8
offener Stellplatz	3.500 €	2.000 €	6.000 €	5
Carport				



9.4.4 Marktanpassungsfaktoren nach § 14 Immobilienwertermittlungsverordnung

9.4.4.1 Sachwertfaktoren von Ein- und Zweifamilienhäusern

Für die Verkehrswertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern (freistehende Häuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) wird in der Regel das Sachwertverfahren angewendet. Dabei wird der Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen, und der Wert der sonstigen Anlagen, getrennt vom Bodenwert ermittelt.

Der Wert der Gebäude wird im Wesentlichen aus Herstellungskosten unter Berücksichtigung von Alter und sonstigen wertbeeinflussenden Umständen nach bautechnischen Gesichtspunkten berechnet. Der Bodenwert, der gewöhnlich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln ist, und der Wert der baulichen und sonstigen Anlagen ergeben zusammen den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Beim Sachwertverfahren wird der Wert des Gebäudes allein nach Kostengesichtspunkten ermittelt. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt bleibt dabei zunächst unberücksichtigt. Die Summe aus den Sachwerten ergibt einen vorläufigen Sachwert des Grundstücks, der an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist. Die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor vorzunehmen und bei dem nach der Marktanpassung ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale z. B. mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen sind, um zum Verkehrswert des Grundstücks zu gelangen.

Für die sachgerechte Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) aus dem Sachwertverfahren ist daher ein Sachwertfaktor, also das Verhältnis zwischen Verkehrswert (Marktwert) und vorläufigem Sachwert von Bedeutung.

Zur Ermittlung dieses marktgerechten Sachwertfaktors werden die Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern dem nachkalkulierten, vorläufigen Sachwert des Objektes gegenübergestellt.

<p><u>Hinweis:</u> Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei vergleichbarer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.</p>

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat im Zuge von Kaufpreisauswertungen für die Kaufjahre 2011 und 2012 rd. 1.380 Ein- und Zweifamilienhäuser in der Städteregion Aachen auf das Verhältnis zwischen Kaufpreis und vorläufigem Sachwert untersucht.

Die Ermittlung der vorläufigen Sachwerte im Rahmen der Auswertung erfolgte nach dem bisherigen Modell basierend auf den NHK 2000 der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA NRW) in Nordrhein-Westfalen. Das Modell ist im Internet unter www.gutachterausschuss.nrw.de veröffentlicht und zum Download bereitgestellt.

Die AGVGA NRW hat ein Wertermittlungsmodell unter Berücksichtigung der ImmoWertV und damit basierend auf den NHK 2010 erarbeitet und veröffentlicht. Der Gutachterausschuss in der Städteregion Aachen wird voraussichtlich 2014 Sachwertfaktoren nach dem vorgenannten Modell veröffentlichen.



Das Sachwert-Modell basiert demnach auf folgenden Grundlagen:

- Bodenwertableitung aus dem Bodenrichtwert oder sonstigen Vergleichswerten unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungstabellen www.boris.nrw.de
- Maßgebliche Gesamtnutzungsdauer in der Regel 80 Jahre
- Alterswertminderung nach Ross auf der Grundlage des tatsächlichen Alters oder des fiktiven Alters bei wesentlichen Erneuerungen oder Modernisierungen
- Preisindex: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Preisindizes für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) in Nordrhein-Westfalen seit 1962 (Basisjahr 2000 = 100) www.it.nrw.de/statistik/q/veroeffentlichungen/index.html
- Herstellungswert der Gebäude und die Baunebenkosten nach den Normalherstellungskosten 2000 (**NHK 2000**), siehe Wertermittlungsrichtlinien und Sachwertmodell der AGVGA NRW www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html
- **Regionalisierungsfaktoren** für die **Städteregion Aachen** (in diesen Werten sind der Korrekturfaktoren für das Land NRW sowie der Korrekturfaktor für die Ortsgrößen bzw. regionale Besonderheiten berücksichtigt):
für Aachen: **0,98**
für Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg und Würselen: **0,93**
für Monschau und Simmerath: **0,90**

Dabei wurde eine signifikante Abhängigkeit zwischen tatsächlich gezahltem Kaufpreis und Sachwert festgestellt. Diese Abhängigkeit wurde für die Bereiche Monschau/Simmerath (Bodenrichtwertniveau 30 bis 100 €/m²), für die übrigen Städte und Gemeinden des ehemaligen Kreises Aachen (Bodenrichtwertniveau 85 bis 280 €/m²) und der Stadt Aachen (Bodenrichtwertniveau 180 bis 550 €/m²) getrennt durchgeführt, da sich die Sachwertfaktoren für diese Bereiche unterschiedlich darstellten.

Durch Einteilung nach Nutzung als freistehendes Einfamilienhaus und vergleichbares Doppelhaus oder als Reihen-Einfamilienhaus und vergleichbares Doppelhaus, als Zweifamilienhaus sowie in Wohnlageklassen (vgl. **3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht**) wurden Sachwertfaktoren ermittelt.

Nachstehend sind die jeweiligen Nutzungsgruppen grafisch aufbereitet und in der nachfolgenden Tabelle mit den durchschnittlichen **Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Sachwert** angegeben. Der Übergang vom vorläufigen Sachwert zum Verkehrswert (Marktwert) ergibt sich somit durch Anwendung des Sachwertfaktors wie folgt:

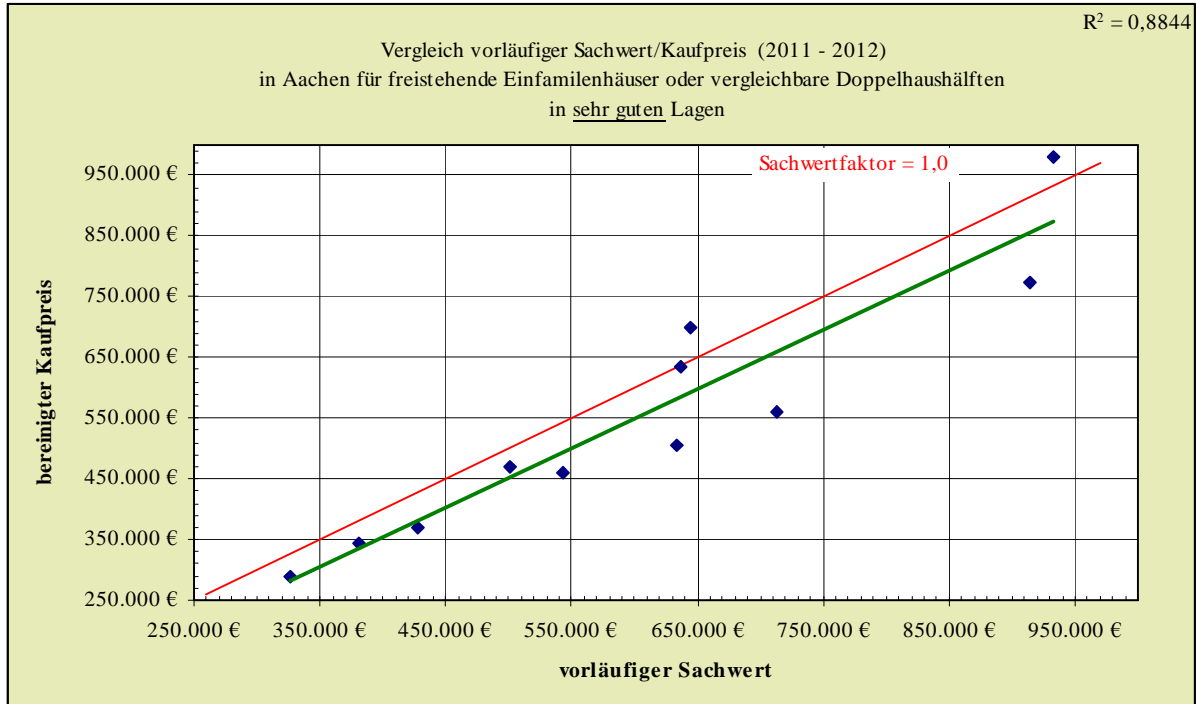
$$\text{Vorläufiger Sachwert} * \text{Sachwertfaktor} = \text{Verkehrswert (Marktwert)}$$

Sollte das Objekt nicht überwiegend den Objektdefinitionen des zugehörigen Sachwertfaktors entsprechen, so sind die Sachwertfaktoren nur bedingt verwendbar. Der Einfluss der Abweichungen von der Objektdefinition auf die Marktanpassung durch den Sachwertfaktor muss in einem solchen Fall sachverständig geschätzt werden.



9.4.5 Sachwertfaktor freistehende Einfamilienhäuser/vergleichbare Doppelhaushälften

9.4.5.1 in der Stadt Aachen in sehr guten Wohnlagen



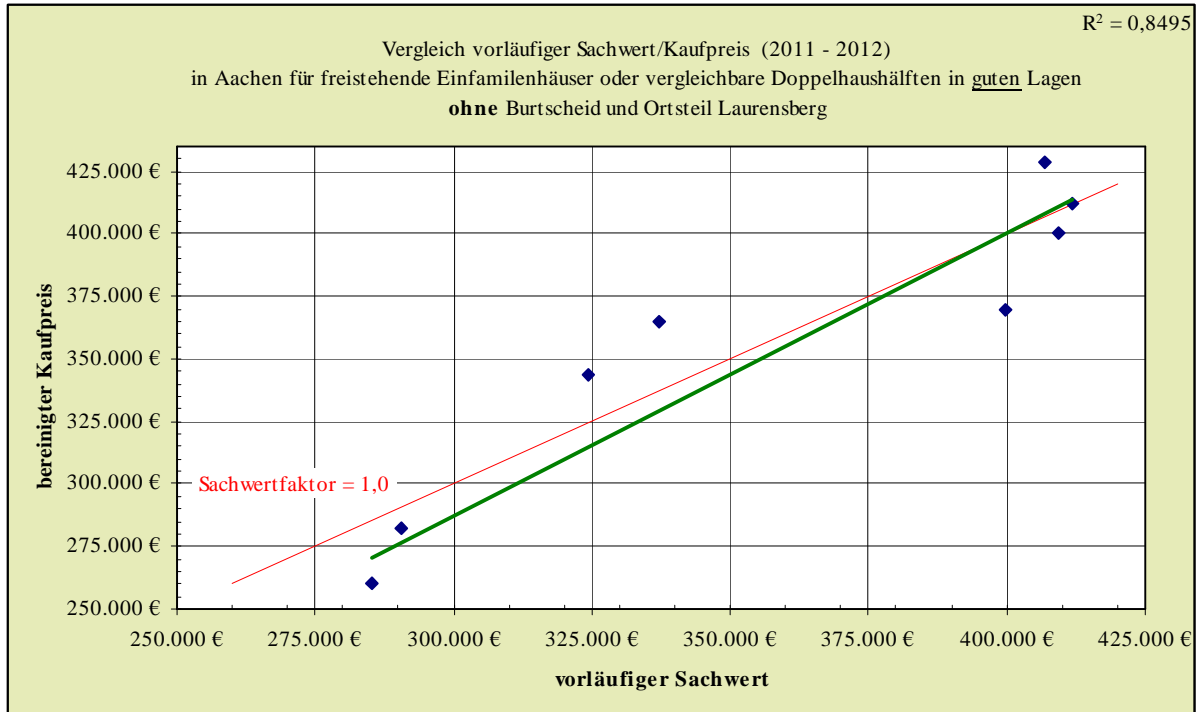
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Aachen
Wohnlage ¹⁾	sehr gut
Bauweise	freistehendes Haus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	115 m ² - 300 m ²
Baulandfläche	400 m ² - 950 m ²
tatsächliches Baujahr	1910 - 2003
Restnutzungsdauer	23 - 72
vorläufiger Sachwert	325.000 € - 930.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,91
Median	0,89
Anzahl	11
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,79 - 1,09
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,79 - 1,09

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht



9.4.5 Sachwertfaktor freistehende Einfamilienhäuser/vergleichbare Doppelhaushälften

9.4.5.2 in der Stadt Aachen in guten Wohnlagen ohne Burtscheid und Ortsteil Laurensberg

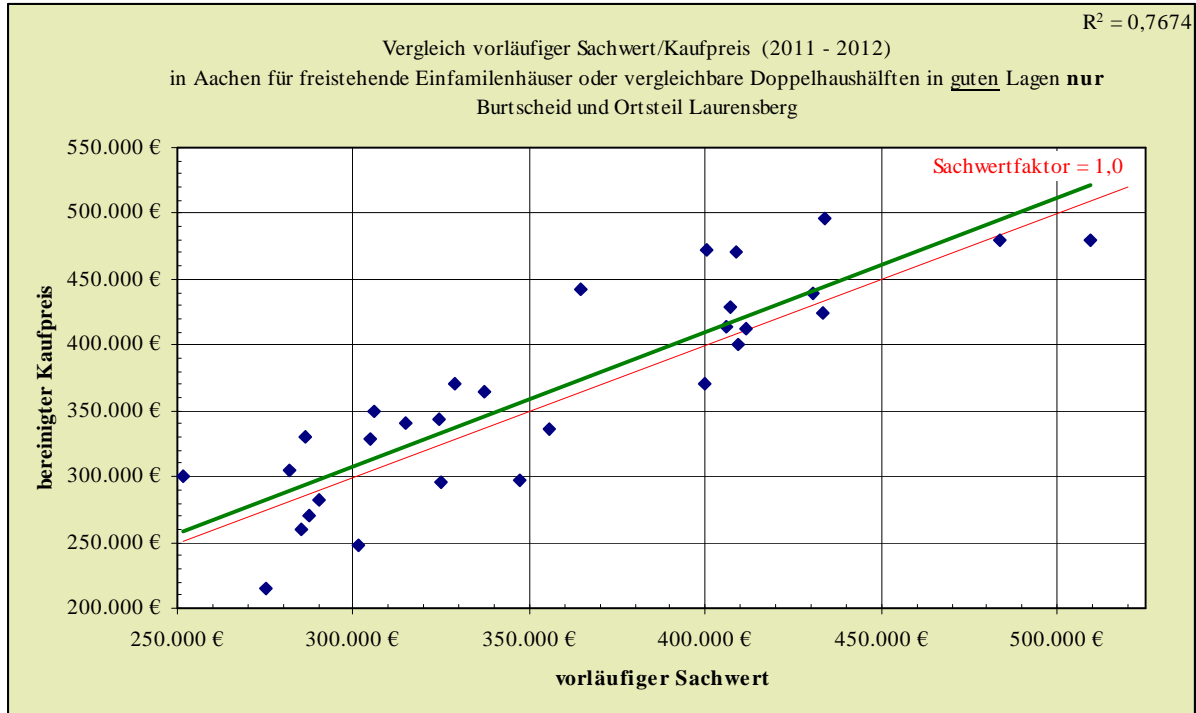


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Aachen ohne Burtscheid und Ortsteil Laurensberg
Wohnlage ¹⁾	gut
Bauweise	freistehendes Haus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	115 m ² - 200 m ²
Baulandfläche	280 m ² - 950 m ²
tatsächliches Baujahr	1955 - 2002
Restnutzungsdauer	26 - 71
vorläufiger Sachwert	285.000 € - 410.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,98
Median	0,98
Anzahl	9
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	--
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,82 - 1,08

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht

9.4.5 Sachwertfaktor freistehende Einfamilienhäuser/vergleichbare Doppelhaushälften

9.4.5.3 in der Stadt Aachen in guten Wohnlagen nur Burtscheid und Ortsteil Laurensberg

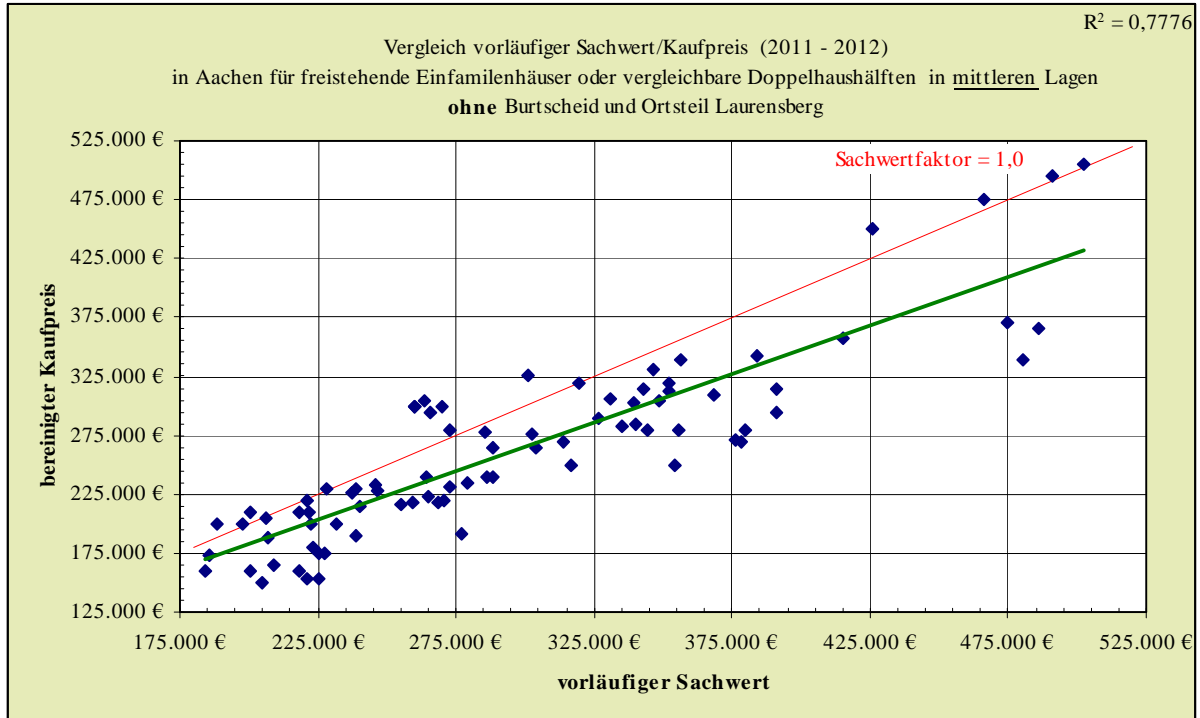


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Aachen nur Burtscheid und Ortsteil Laurensberg
Wohnlage ¹⁾	gut
Bauweise	freistehendes Haus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	100 m ² - 200 m ²
Baulandfläche	280 m ² - 950 m ²
tatsächliches Baujahr	1925 - 2002
Restnutzungsdauer	16 - 71
vorläufiger Sachwert	250.000 € - 510.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	1,02
Median	1,02
Anzahl	30
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,80 - 1,20
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,78 - 1,21

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht

9.4.5 Sachwertfaktor freistehende Einfamilienhäuser/vergleichbare Doppelhaushälften

9.4.5.4 in der Stadt Aachen in mittleren Wohnlagen ohne Burtscheid und Ortsteil Laurensberg



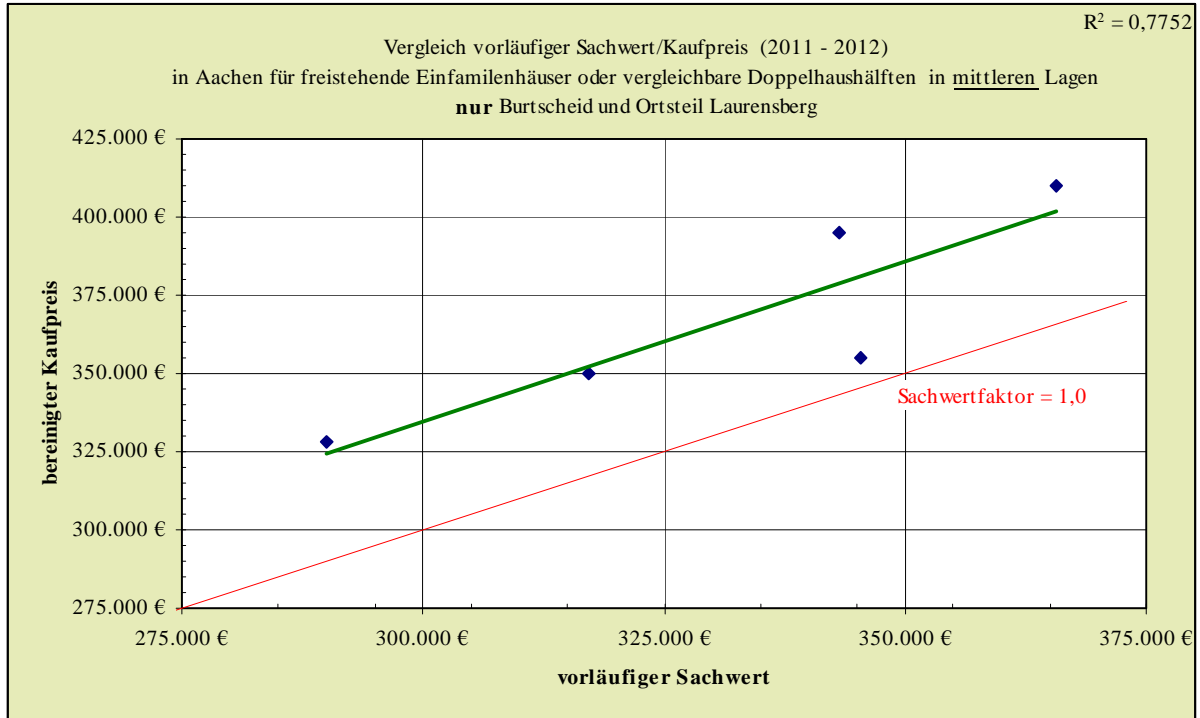
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Aachen ohne Burtscheid und Ortsteil Laurensberg
Wohnlage ¹⁾	mittel
Bauweise	freistehendes Haus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	75 m ² - 230 m ²
Baulandfläche	240 m ² - 1.000 m ²
tatsächliches Baujahr	1925 - 2007
Restnutzungsdauer	16 - 76
vorläufiger Sachwert	185.000 € - 500.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,89
Median	0,88
Anzahl	82
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,71 - 1,11
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,68 - 1,16

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht



9.4.5 Sachwertfaktor freistehende Einfamilienhäuser/vergleichbare Doppelhaushälften

9.4.5.5 in der Stadt Aachen in mittleren Wohnlagen nur Burtscheid und Ortsteil Laurensberg



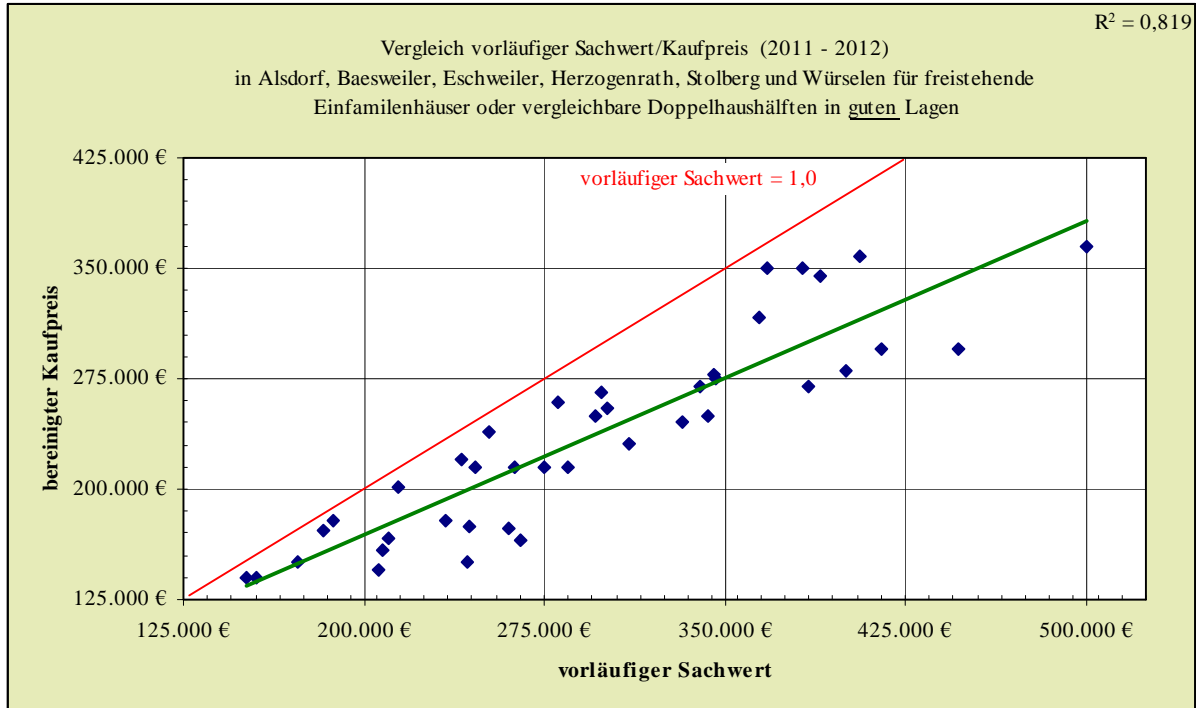
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Aachen nur Burtscheid und Ortsteil Laurensberg
Wohnlage ¹⁾	mittel
Bauweise	freistehendes Haus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	110 m ² - 180 m ²
Baulandfläche	430 m ² - 810 m ²
tatsächliches Baujahr	1925 - 1995
Restnutzungsdauer	24 - 63
vorläufiger Sachwert	290.000 € - 365.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	1,11
Median	1,12
Anzahl	5
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	-
Streubereich aller Einzelauswertungen	1,03 - 1,15

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht



9.4.5 Sachwertfaktor freistehende Einfamilienhäuser/vergleichbare Doppelhaushälften

9.4.5.6 in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg und Würselen in guten Wohnlagen



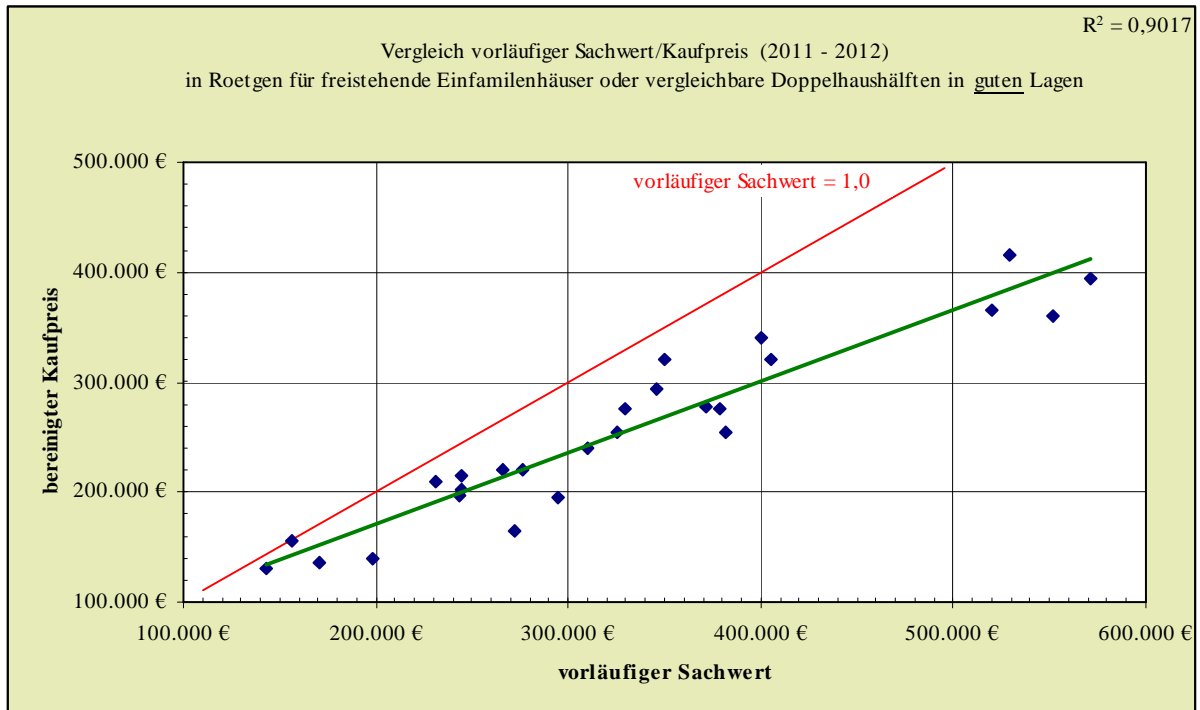
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg, Würselen
Wohnlage ¹⁾	gut
Bauweise	freistehendes Haus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	95 m ² - 245 m ²
Baulandfläche	300 m ² - 1.200 m ²
tatsächliches Baujahr	1900 - 2009
Restnutzungsdauer	20 - 76
vorläufiger Sachwert	150.000 € - 500.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,81
Median	0,80
Anzahl	40
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,62 - 0,95
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,62 - 0,95

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht



9.4.5 Sachwertfaktor freistehende Einfamilienhäuser/vergleichbare Doppelhaushälften

9.4.5.7 in den der Gemeinde Roetgen in guten Wohnlagen

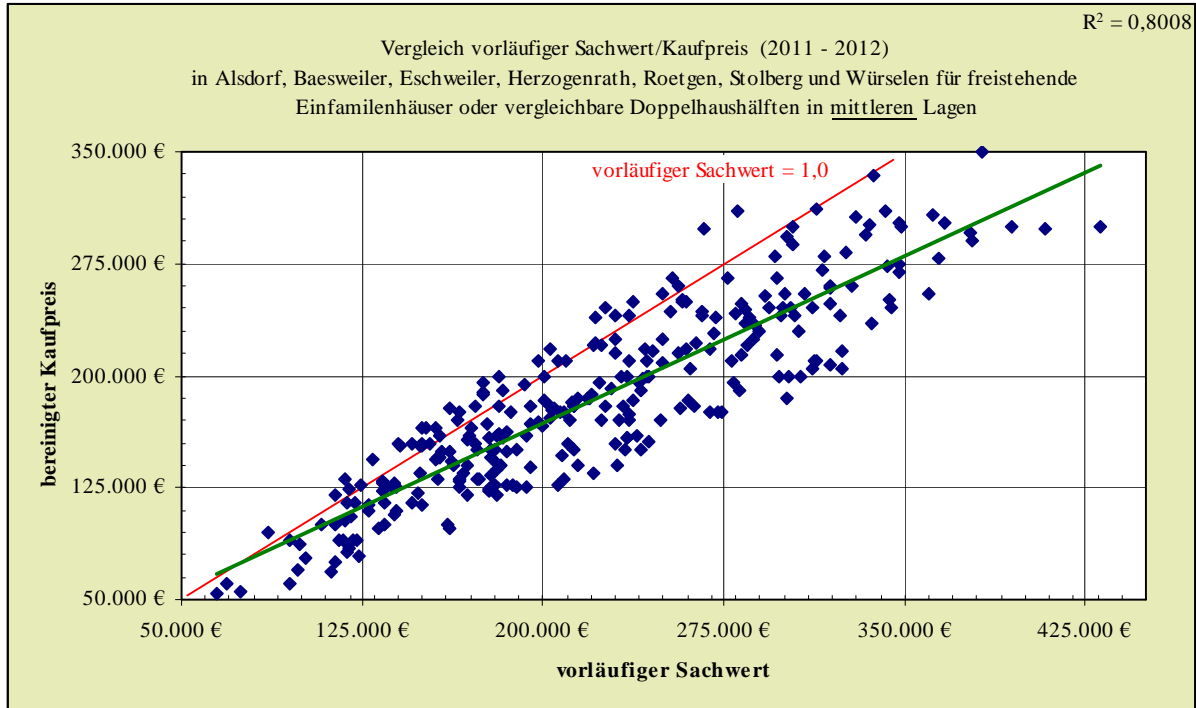


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Roetgen
Wohnlage ¹⁾	gut
Bauweise	freistehendes Haus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	70 m ² - 340 m ²
Baulandfläche	350 m ² - 1.200 m ²
tatsächliches Baujahr	1935 - 2007
Restnutzungsdauer	15 - 76
vorläufiger Sachwert	150.000 € - 550.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,79
Median	0,79
Anzahl	26
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,62 - 0,97
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,61 - 0,99

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht

9.4.5 Sachwertfaktor freistehende Einfamilienhäuser/vergleichbare Doppelhaushälften

9.4.5.8 in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg, Würselen und in der Gemeinde Roetgen in mittleren Wohnlagen



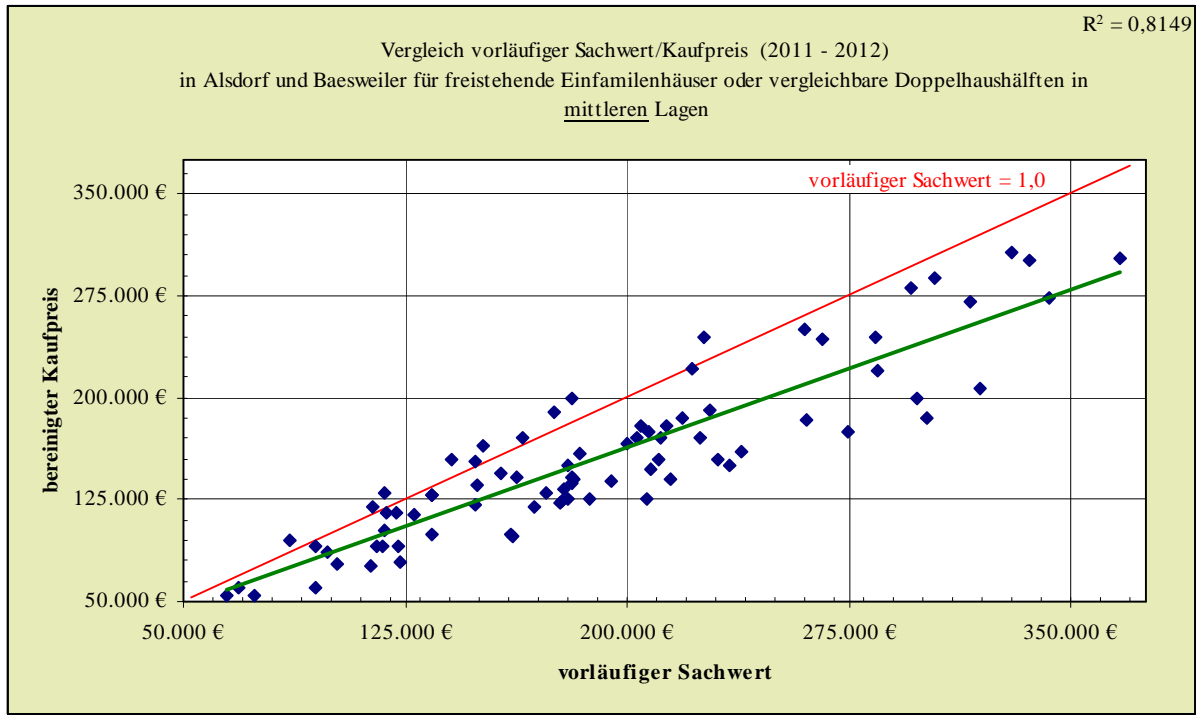
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg, Würselen
Wohnlage¹⁾	mittel
Bauweise	freistehendes Haus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	75 m ² - 250 m ²
Baulandfläche	200 m ² - 1.000 m ²
tatsächliches Baujahr	1880 - 2010
Restnutzungsdauer	15 - 78
vorläufiger Sachwert	65.000 € - 430.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,84
Median	0,84
Anzahl	286
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,64 - 1,08
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,61 - 1,12

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht



9.4.5 Sachwertfaktor freistehende Einfamilienhäuser/vergleichbare Doppelhaushälften

9.4.5.9 in den Städten Alsdorf und Baesweiler in mittleren Wohnlagen

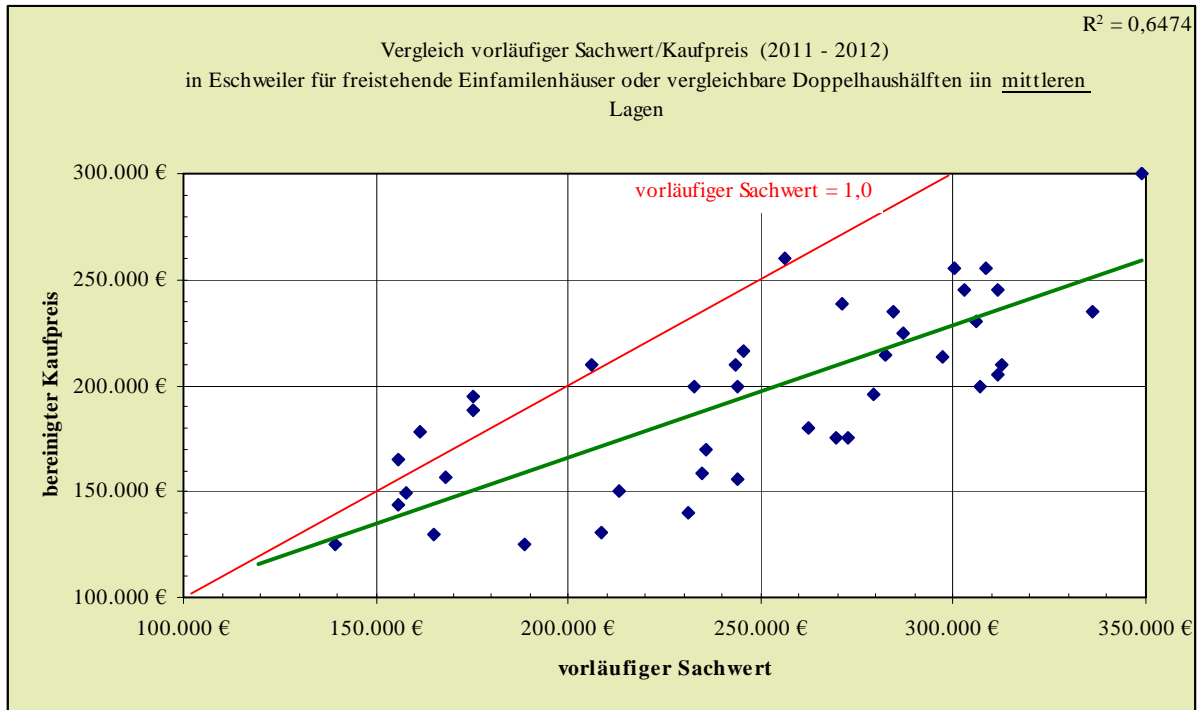


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Alsdorf, Baesweiler
Wohnlage ¹⁾	mittel
Bauweise	freistehendes Haus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	75 m ² - 190 m ²
Baulandfläche	210 m ² - 980 m ²
tatsächliches Baujahr	1880 - 2006
Restnutzungsdauer	15 - 74
vorläufiger Sachwert	65.000 € - 365.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,83
Median	0,83
Anzahl	81
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,62 - 1,10
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,61 - 1,11

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht

9.4.5 Sachwertfaktor freistehende Einfamilienhäuser/vergleichbare Doppelhaushälften

9.4.5.10 in der Stadt Eschweiler in mittleren Wohnlagen

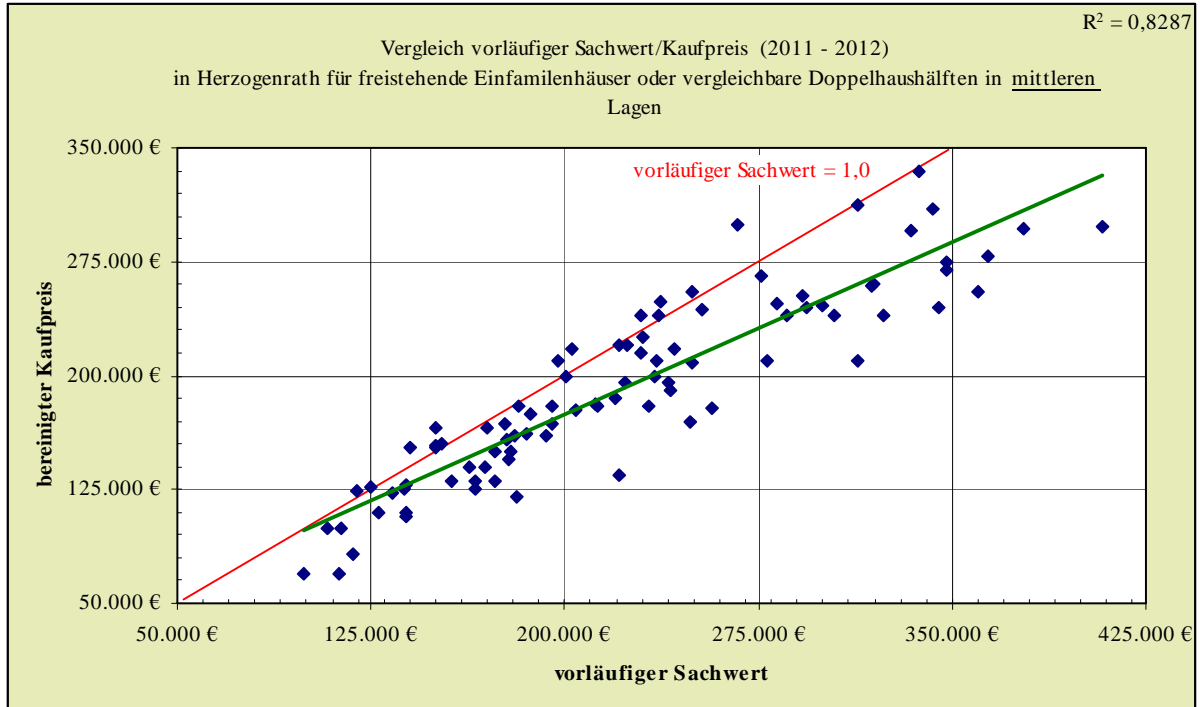


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Eschweiler
Wohnlage ¹⁾	mittel
Bauweise	freistehendes Haus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	95 m ² - 220 m ²
Baulandfläche	225 m ² - 880 m ²
tatsächliches Baujahr	1880 - 2009
Restnutzungsdauer	21 - 78
vorläufiger Sachwert	120.000 € - 350.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,81
Median	0,79
Anzahl	43
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,63 - 1,10
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,61 - 1,11

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht

9.4.5 Sachwertfaktor freistehende Einfamilienhäuser/vergleichbare Doppelhaushälften

9.4.5.11 in der Stadt Herzogenrath in mittleren Wohnlagen

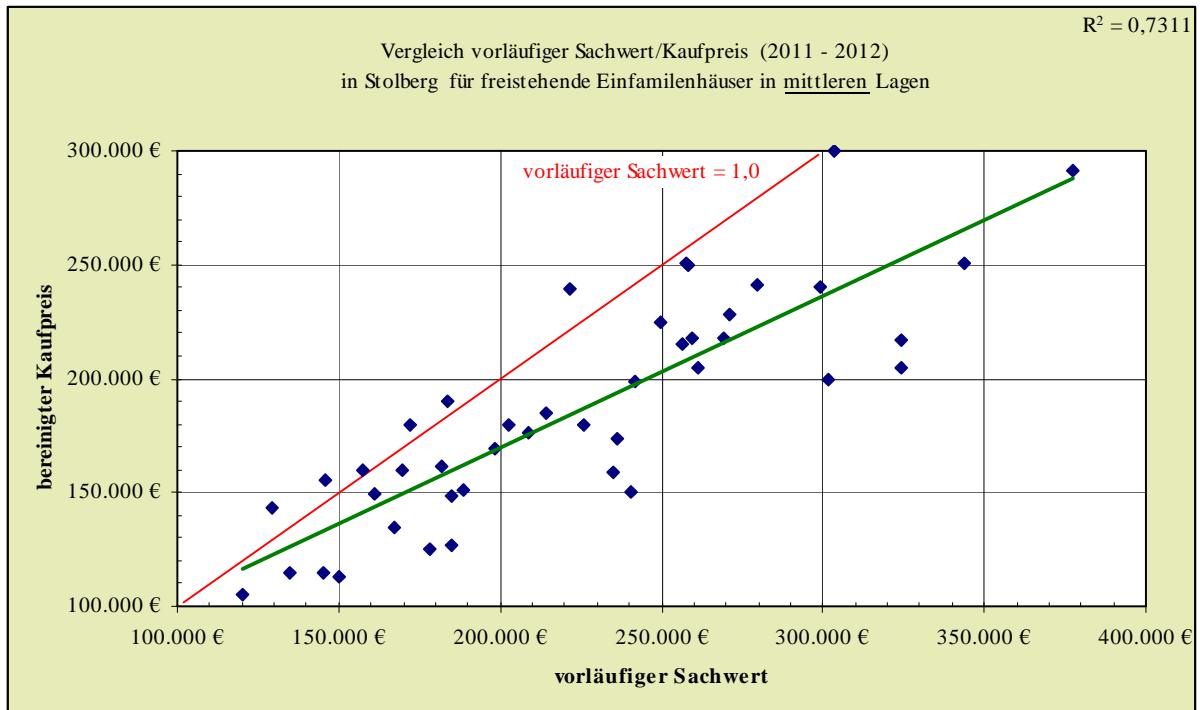


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Herzogenrath
Wohnlage ¹⁾	mittel
Bauweise	freistehendes Haus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	75 m ² - 210 m ²
Baulandfläche	225 m ² - 1.000 m ²
tatsächliches Baujahr	1900 - 2008
Restnutzungsdauer	17 - 76
vorläufiger Sachwert	95.000 € - 410.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,87
Median	0,87
Anzahl	89
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,67 - 1,07
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,61 - 1,11

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht

9.4.5 Sachwertfaktor freistehende Einfamilienhäuser/vergleichbare Doppelhaushälften

9.4.5.12 in der Stadt Stolberg in mittleren Wohnlagen

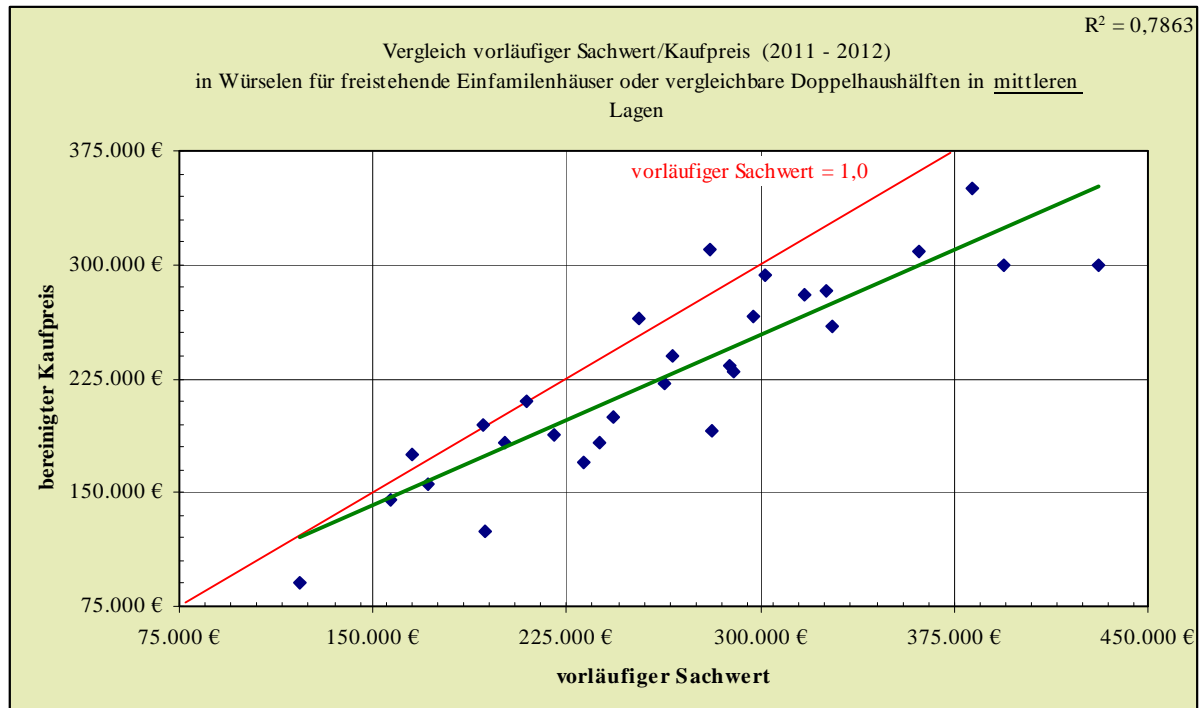


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Stolberg
Wohnlage ¹⁾	mittel
Bauweise	freistehendes Haus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	80 m ² - 190 m ²
Baulandfläche	200 m ² - 950 m ²
tatsächliches Baujahr	1900 - 2010
Restnutzungsdauer	20 - 78
vorläufiger Sachwert	120.000 € - 380.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,84
Median	0,84
Anzahl	44
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,64 - 1,07
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,62 - 1,11

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht

9.4.5 Sachwertfaktor freistehende Einfamilienhäuser/vergleichbare Doppelhaushälften

9.4.5.13 in den Stadt Würselen in mittleren Wohnlagen



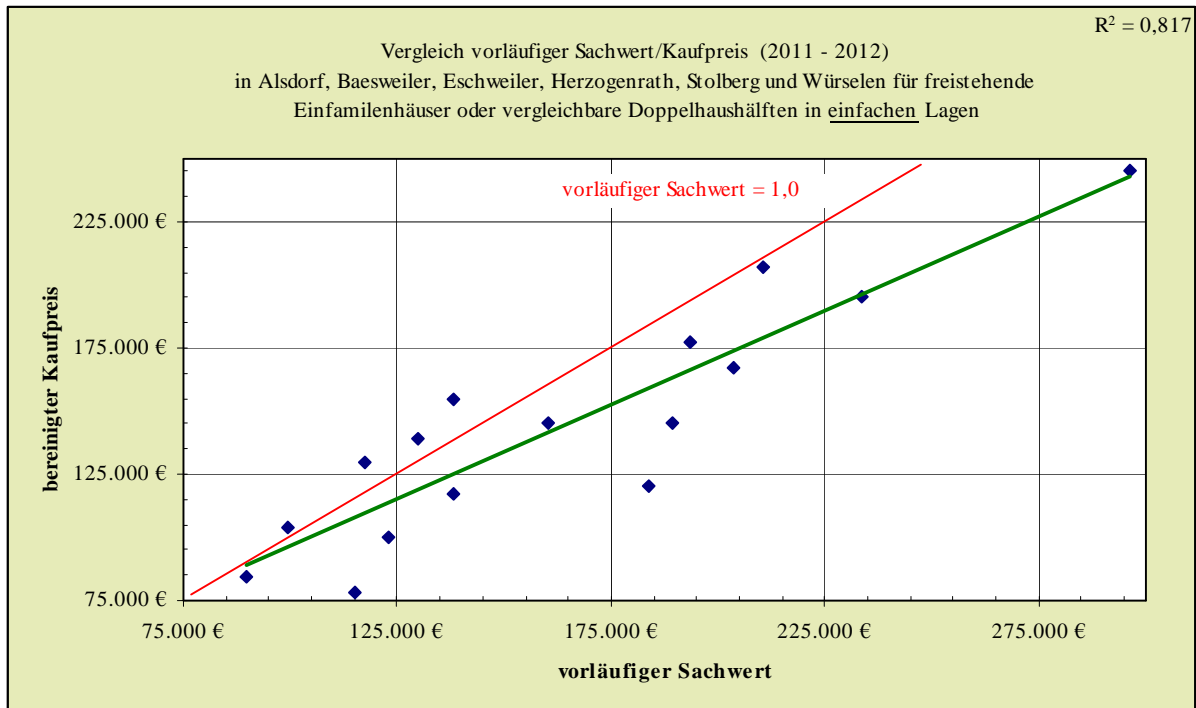
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Würselen
Wohnlage ¹⁾	mittel
Bauweise	freistehendes Haus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	90 m ² - 250 m ²
Baulandfläche	230 m ² - 910 m ²
tatsächliches Baujahr	1935 - 2010
Restnutzungsdauer	15 - 78
vorläufiger Sachwert	120.000 € - 430.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,86
Median	0,86
Anzahl	28
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,66 - 1,08
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,65 - 1,11

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht



9.4.5 Sachwertfaktor freistehende Einfamilienhäuser/vergleichbare Doppelhaushälften

9.4.5.14 in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg, Würselen und der Gemeinde Roetgen in einfachen Wohnlagen



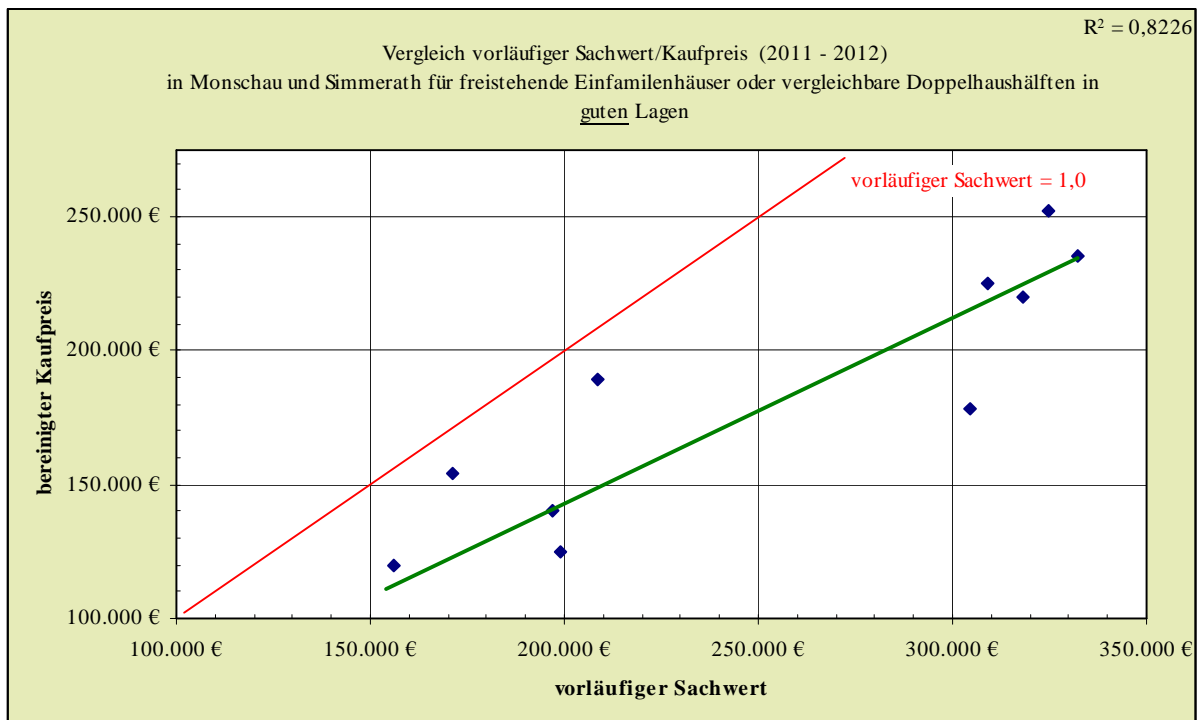
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg, Würselen
Wohnlage ¹⁾	einfach
Bauweise	freistehendes Haus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	90 m ² - 165 m ²
Baulandfläche	225 m ² - 660 m ²
tatsächliches Baujahr	1920 - 2002
Restnutzungsdauer	20 - 70
vorläufiger Sachwert	90.000 € - 295.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,90
Median	0,88
Anzahl	16
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	-
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,65 - 1,12

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht



9.4.5 Sachwertfaktor freistehende Einfamilienhäuser/vergleichbare Doppelhaushälften

9.4.5.15 in der Stadt Monschau und der Gemeinde Simmerath in guten Wohnlagen



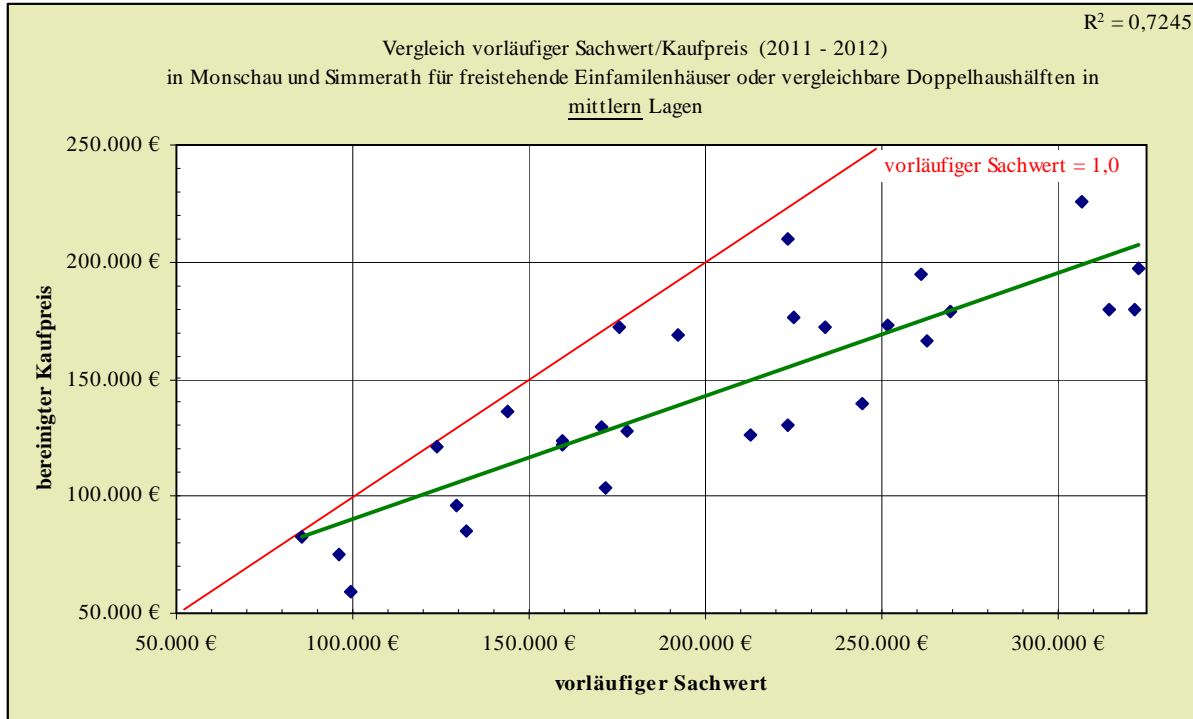
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Monschau, Simmerath
Wohnlage ¹⁾	gut
Bauweise	freistehendes Haus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	80 m ² - 220 m ²
Baulandfläche	450 m ² - 1.200 m ²
tatsächliches Baujahr	1880 - 2000
Restnutzungsdauer	24 - 69
vorläufiger Sachwert	155.000 € - 330.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,71
Median	0,71
Anzahl	12
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	-
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,56 - 0,91

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht



9.4.5 Sachwertfaktor freistehende Einfamilienhäuser/vergleichbare Doppelhaushälften

9.4.5.16 in der Stadt Monschau und der Gemeinde Simmerath in mittleren Wohnlagen

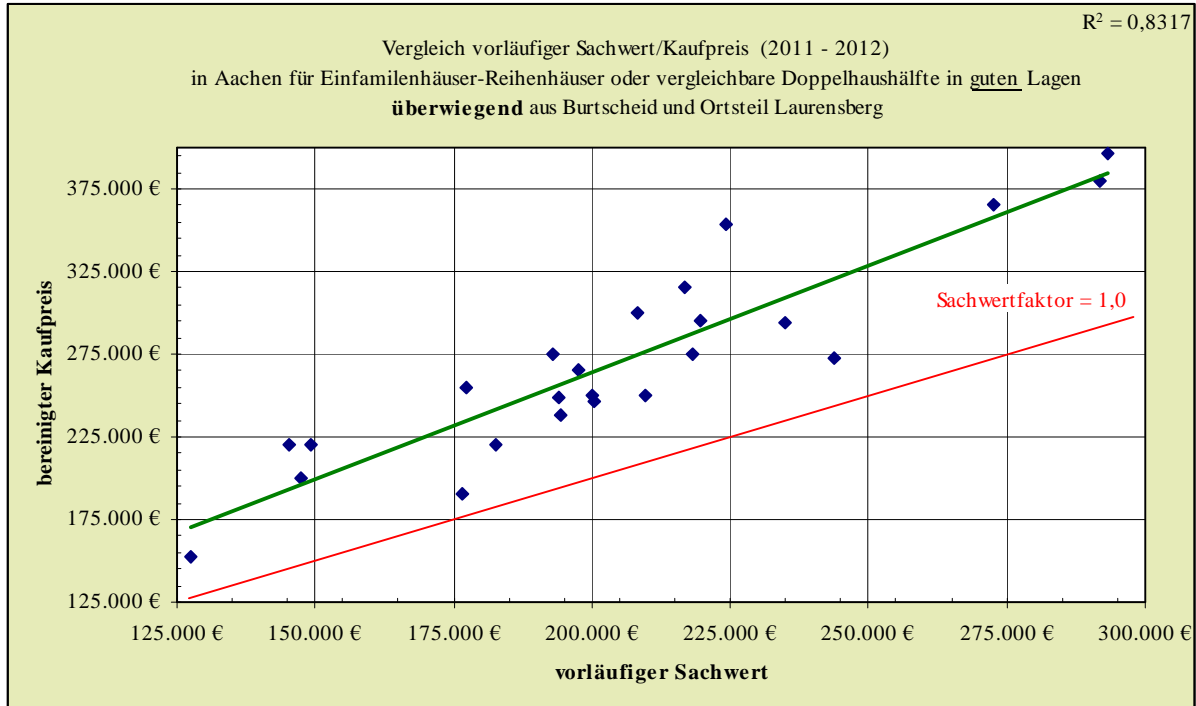


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Monschau, Simmerath
Wohnlage ¹⁾	mittel
Bauweise	freistehendes Haus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	70 m ² - 260 m ²
Baulandfläche	340 m ² - 1.200 m ²
tatsächliches Baujahr	1850 - 2007
Restnutzungsdauer	20 - 76
vorläufiger Sachwert	85.000 € - 325.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,73
Median	0,74
Anzahl	28
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,56 - 0,98
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,56 - 0,98

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht

9.4.6 Sachwertfaktoren Einfamilien-Reihenhäuser/vergleichbare Doppelhaushälften

9.4.6.1 in der Stadt Aachen in guten Wohnlagen überwiegend aus Burtscheid und Ortsteil Laurensberg

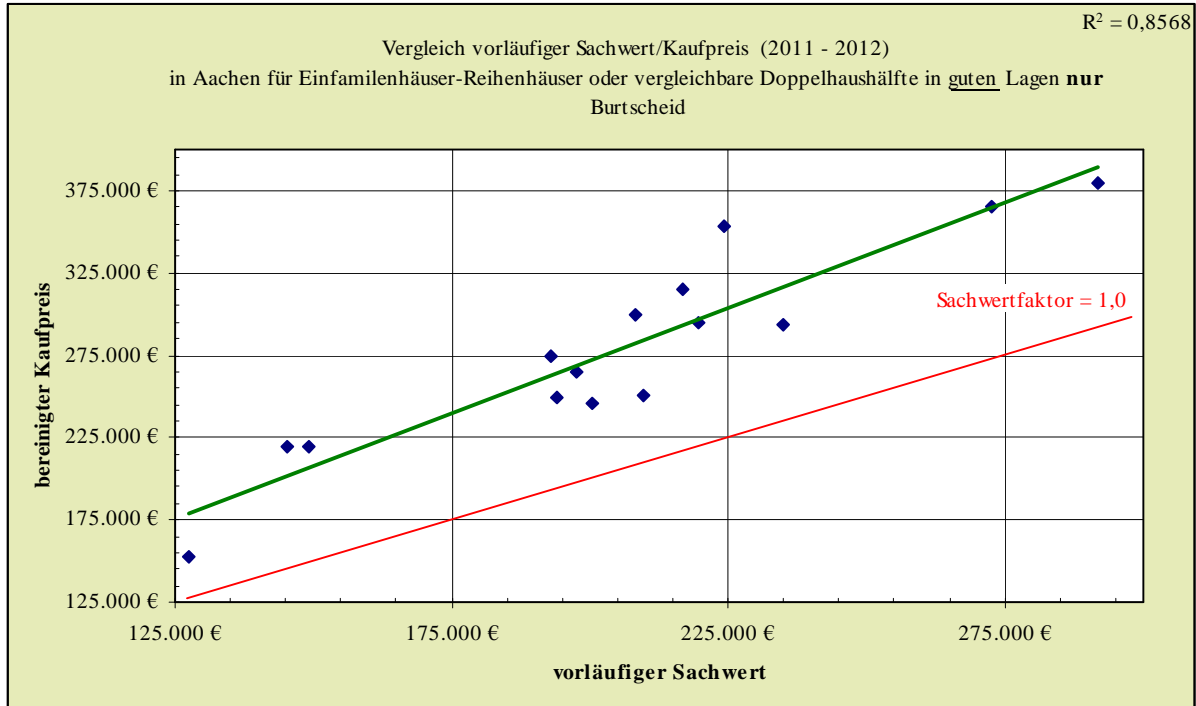


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Aachen überwiegend Burtscheid und Ortsteil Laurensberg
Wohnlage ¹⁾	gut
Bauweise	Reihenhaus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	60 m ² - 145 m ²
Baulandfläche	130 m ² - 350 m ²
tatsächliches Baujahr	1928 - 2001
Restnutzungsdauer	25 - 69
vorläufiger Sachwert	125.000 € - 300.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	1,32
Median	1,32
Anzahl	24
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	1,09 - 1,55
Streubereich aller Einzelauswertungen	1,08 - 1,57

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht

9.4.6 Sachwertfaktoren Einfamilien-Reihenhäuser/vergleichbare Doppelhaushälften

9.4.6.2 in der Stadt Aachen in guten Wohnlagen aus Burtscheid

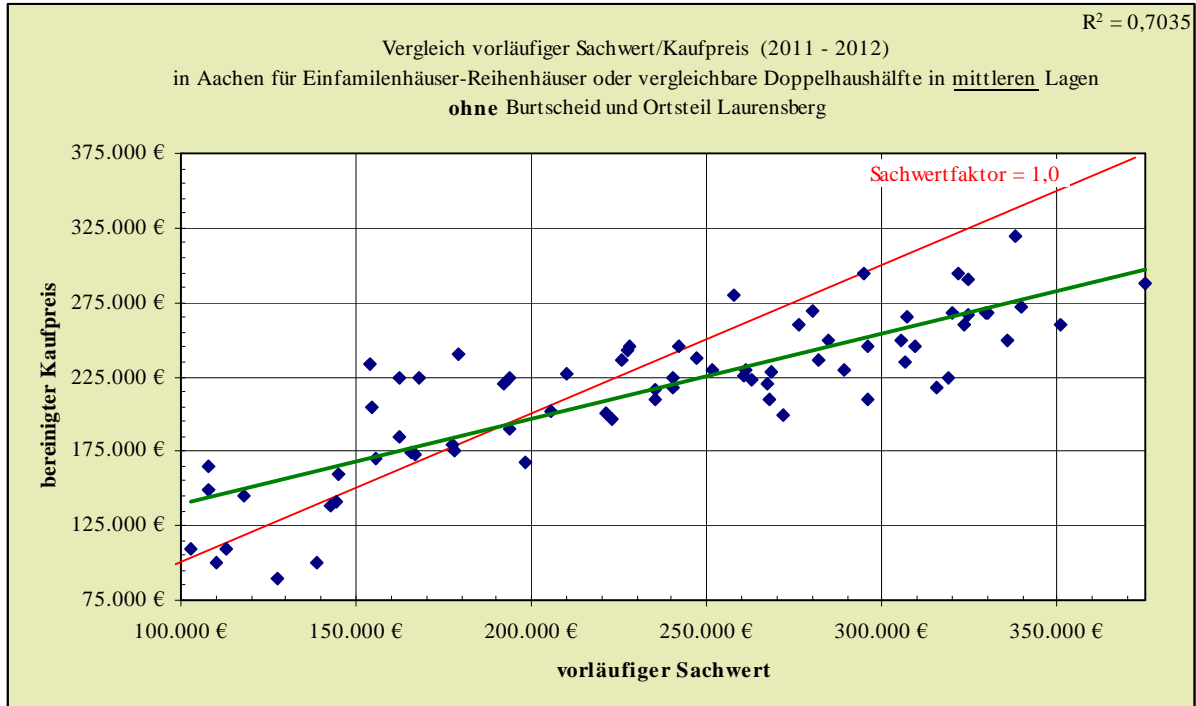


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Aachen nur Burtscheid
Wohnlage ¹⁾	gut
Bauweise	Reihenhaus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	60 m ² - 145 m ²
Baulandfläche	130 m ² - 350 m ²
tatsächliches Baujahr	1928 - 1971
Restnutzungsdauer	25 - 54
vorläufiger Sachwert	125.000 € - 300.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	1,33
Median	1,34
Anzahl	20
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	1,08 - 1,57
Streubereich aller Einzelauswertungen	1,08 - 1,57

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht

9.4.6 Sachwertfaktoren Einfamilien-Reihenhäuser/vergleichbare Doppelhaushälften

9.4.6.3 in der Stadt Aachen in mittleren Wohnlagen ohne Burtscheid und Ortsteil Laurensberg



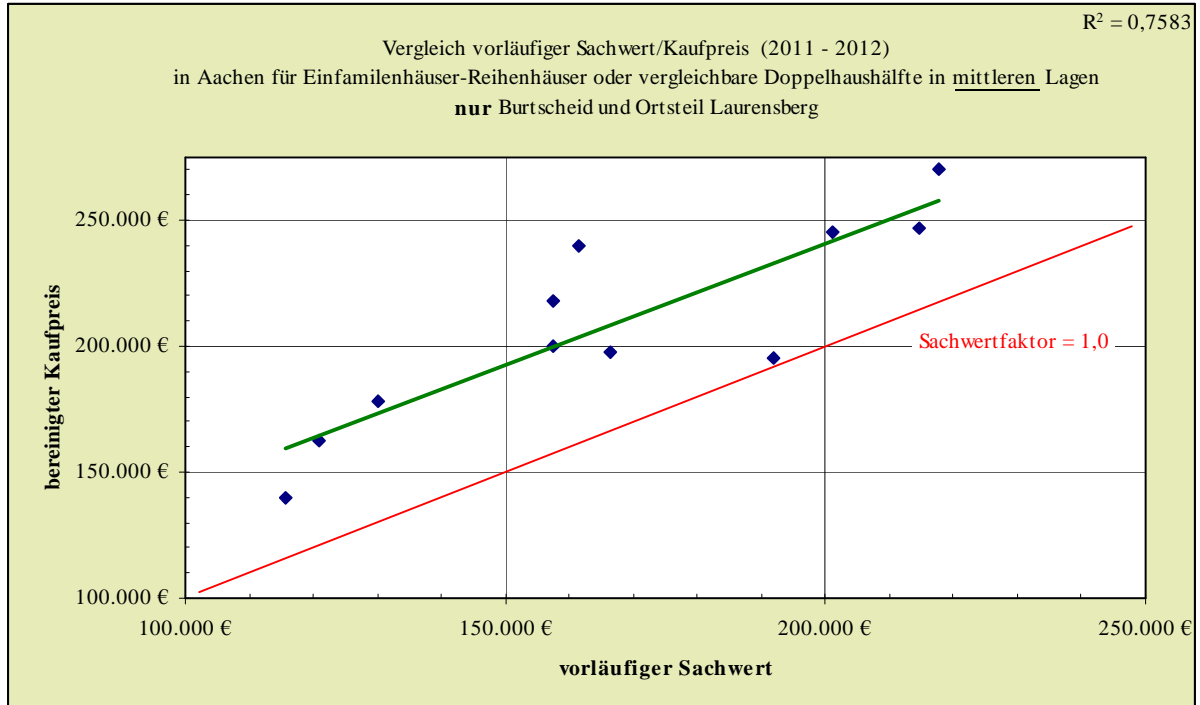
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Aachen ohne Burtscheid und Ortsteil Laurensberg
Wohnlage ¹⁾	mittel
Bauweise	Reihenhaus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	60 m ² - 210 m ²
Baulandfläche	100 m ² - 350 m ²
tatsächliches Baujahr	1900 - 2008
Restnutzungsdauer	15 - 77
vorläufiger Sachwert	100.000 € - 375.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,96
Median	0,92
Anzahl	74
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,71 - 1,38
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,69 - 1,53

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht



9.4.6 Sachwertfaktoren Einfamilien-Reihenhäuser/vergleichbare Doppelhaushälften

9.4.6.4 in der Stadt Aachen in mittleren Wohnlagen nur Burtscheid und Ortsteil Laurensberg



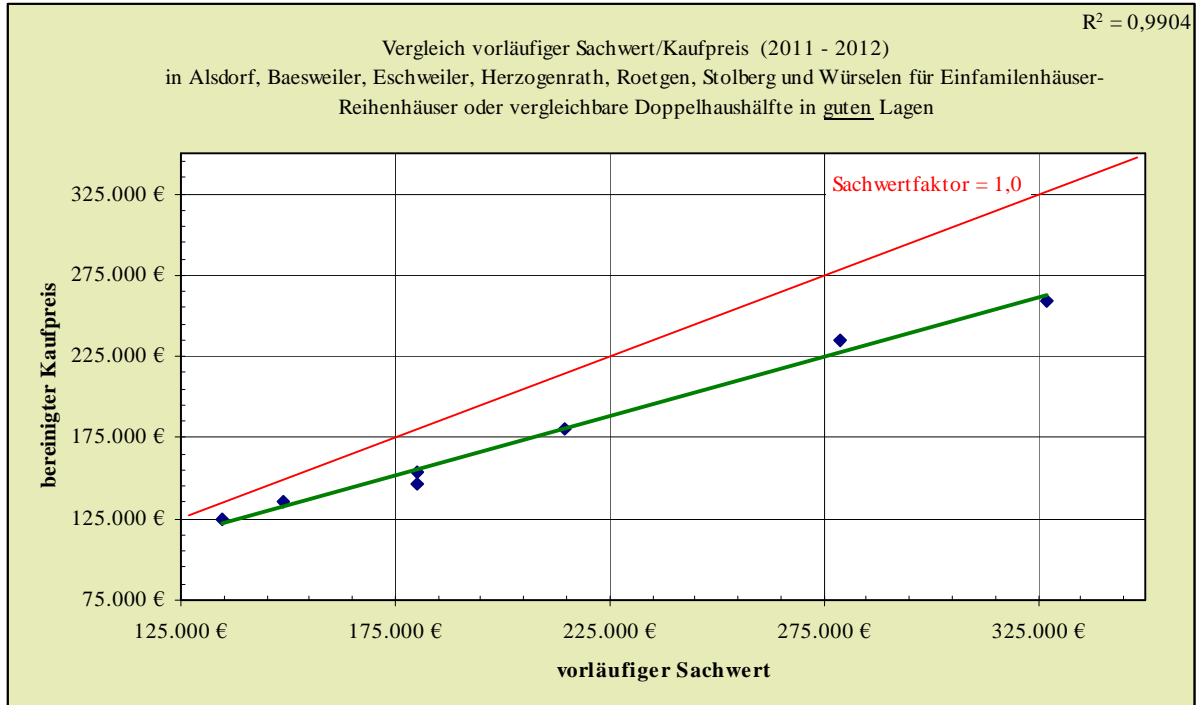
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Aachen nur Burtscheid und Ortsteil Laurensberg
Wohnlage¹⁾	mittel
Bauweise	Reihenhaus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	70 m ² - 140 m ²
Baulandfläche	130 m ² - 390 m ²
tatsächliches Baujahr	1920 - 1976
Restnutzungsdauer	19 - 45
vorläufiger Sachwert	115.000 € - 215.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	1,26
Median	1,24
Anzahl	11
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	-
Streubereich aller Einzelauswertungen	1,02 - 1,49

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht



9.4.6 Sachwertfaktoren Einfamilien-Reihenhäuser/vergleichbare Doppelhaushälften

9.4.6.5 in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg Würselen und in der Gemeinde Roetgen in guten Wohnlagen

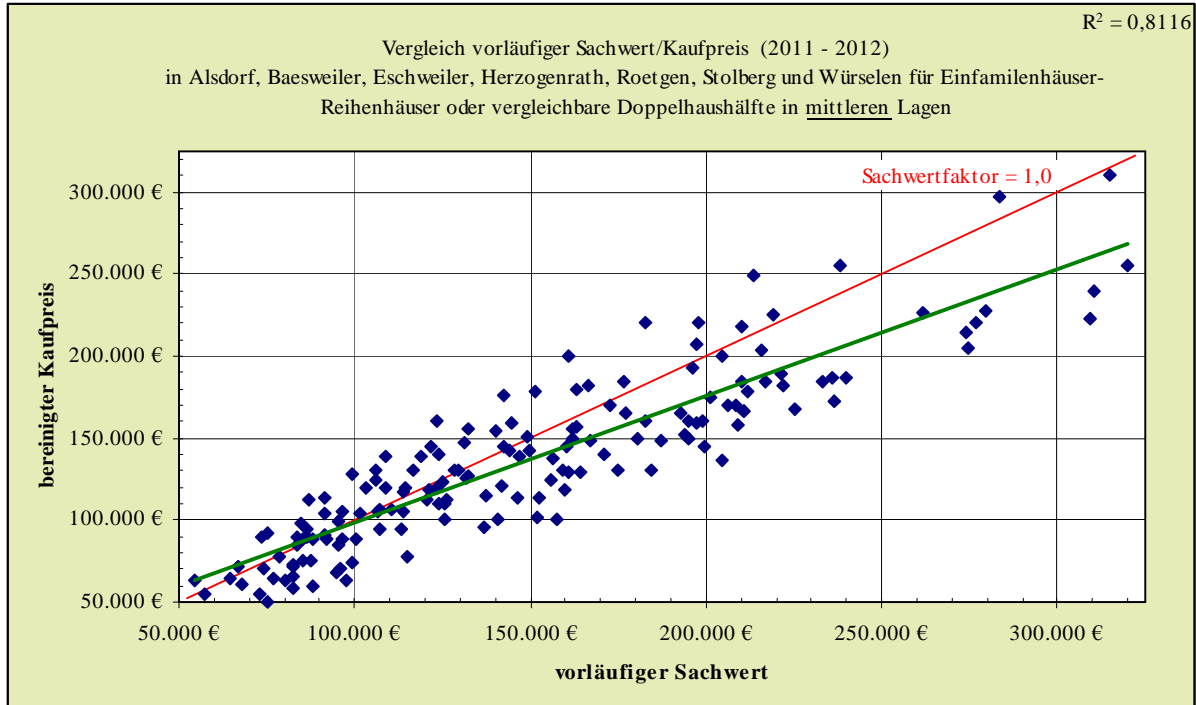


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg, Würselen
Wohnlage ¹⁾	gut
Bauweise	Reihenhaus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	100 m ² - 170 m ²
Baulandfläche	190 m ² - 475 m ²
tatsächliches Baujahr	1912 - 2007
Restnutzungsdauer	16 - 76
vorläufiger Sachwert	135.000 € - 325.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,86
Median	0,84
Anzahl	7
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	-
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,79 - 0,93

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht

9.4.6 Sachwertfaktoren Einfamilien-Reihenhäuser/vergleichbare Doppelhaushälften

9.4.6.6 in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg Würselen und in der Gemeinde Roetgen in mittleren Wohnlagen



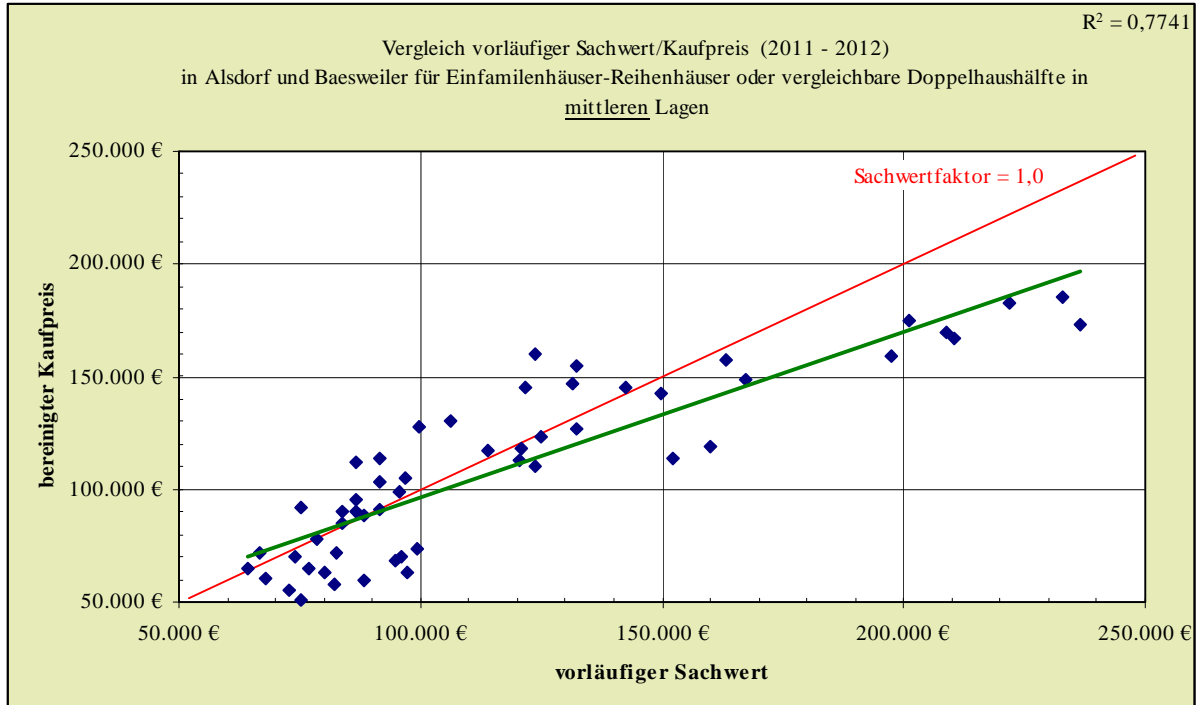
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg, Würselen
Wohnlage¹⁾	mittel
Bauweise	Reihenhaus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	60 m ² - 200 m ²
Baulandfläche	110 m ² - 630 m ²
tatsächliches Baujahr	1850 - 2008
Restnutzungsdauer	15 - 77
vorläufiger Sachwert	55.000 € - 320.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,93
Median	0,92
Anzahl	160
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,70 - 1,22
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,64 - 1,29

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht



9.4.6 Sachwertfaktoren Einfamilien-Reihenhäuser/vergleichbare Doppelhaushälften

9.4.6.7 in den Städten Alsdorf und Baesweiler in mittleren Wohnlagen

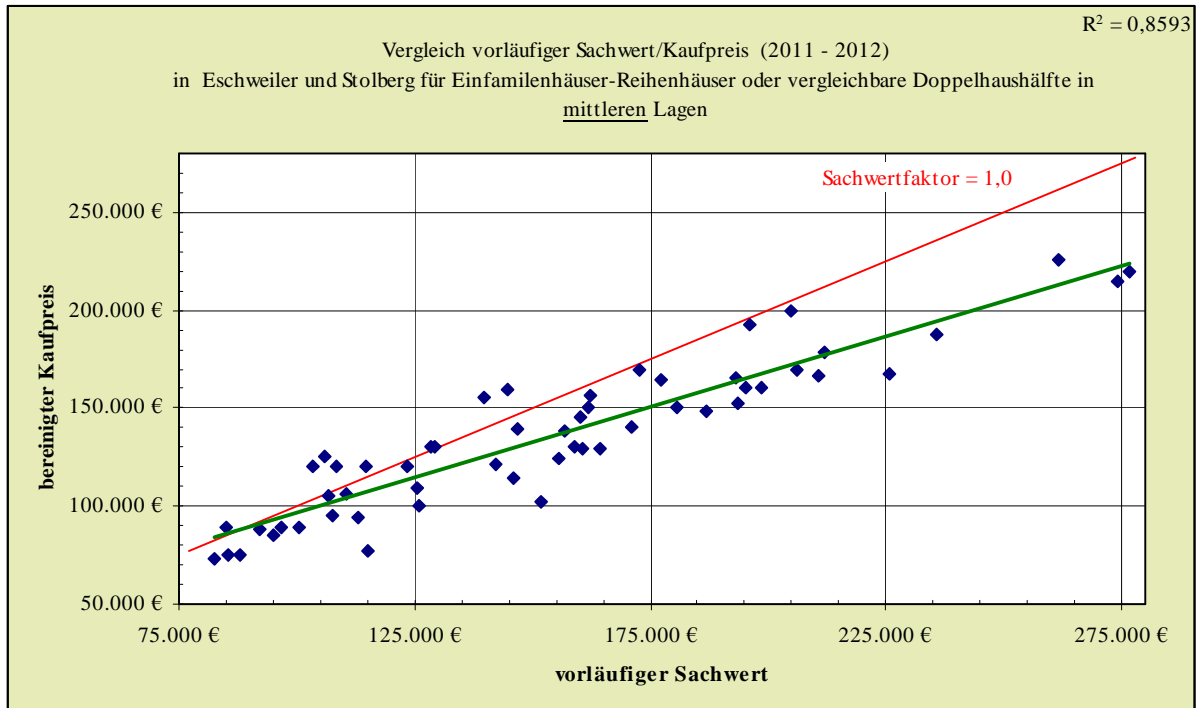


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Alsdorf, Baesweiler
Wohnlage¹⁾	mittel
Bauweise	Reihenhaus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	60 m ² - 160 m ²
Baulandfläche	140 m ² - 470 m ²
tatsächliches Baujahr	1850 - 2005
Restnutzungsdauer	15 - 74
vorläufiger Sachwert	65.000 € - 240.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,95
Median	0,96
Anzahl	53
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,68 - 1,28
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,65 - 1,29

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht

9.4.6 Sachwertfaktoren Einfamilien-Reihenhäuser/vergleichbare Doppelhaushälften

9.4.6.8 in den Städten Eschweiler und Stolberg in mittleren Wohnlagen

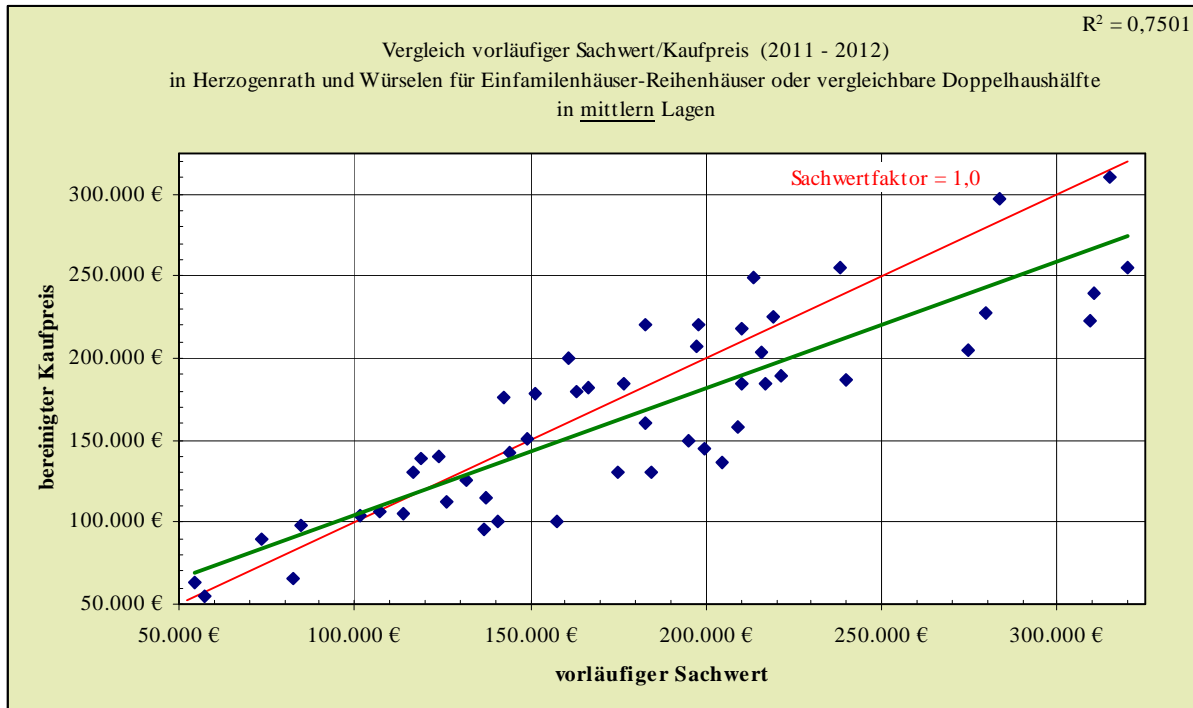


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Eschweiler, Stolberg,
Wohnlage ¹⁾	mittel
Bauweise	Reihenhaus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	70 m ² - 180 m ²
Baulandfläche	140 m ² - 525 m ²
tatsächliches Baujahr	1850 - 2008
Restnutzungsdauer	15 - 77
vorläufiger Sachwert	80.000 € - 275.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,89
Median	0,88
Anzahl	55
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,73 - 1,12
Streubereich aller Einzelbewertungen	0,67 - 1,18

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht

9.4.6 Sachwertfaktoren Einfamilien-Reihenhäuser/vergleichbare Doppelhaushälften

9.4.6.9 in den Städten Herzogenrath und Würselen in mittleren Wohnlagen



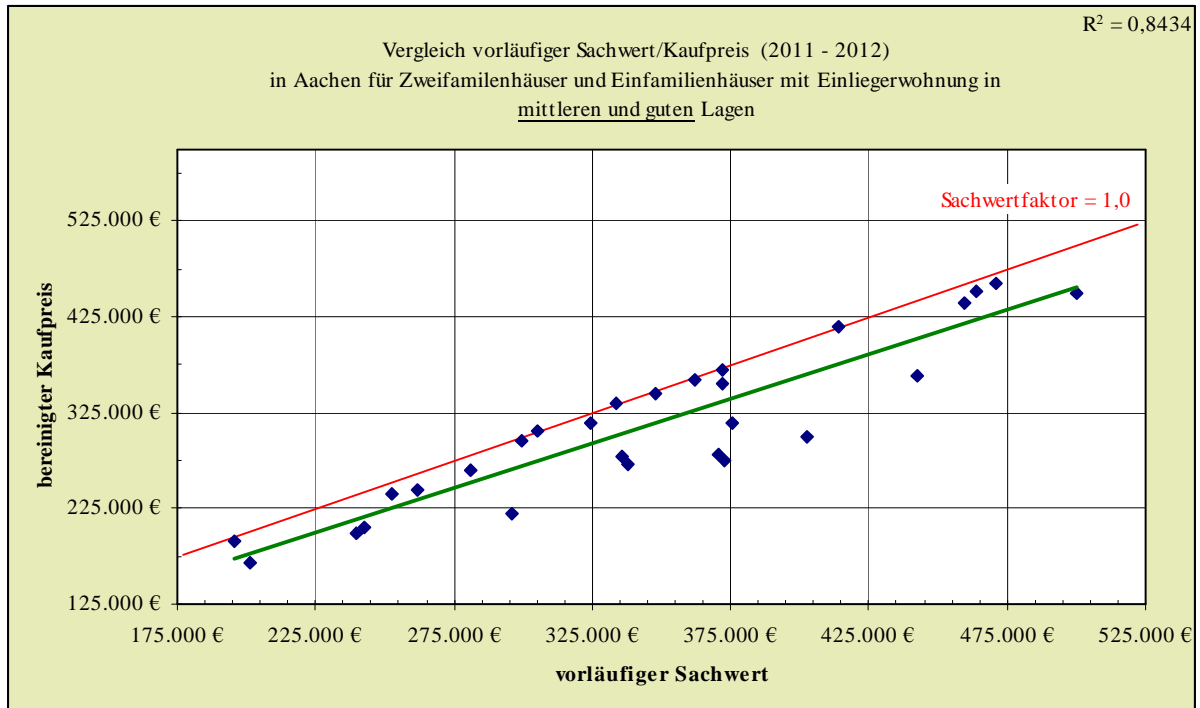
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Herzogenrath, Würselen
Wohnlage ¹⁾	mittel
Bauweise	Reihenhaus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	65 m ² - 200 m ²
Baulandfläche	110 m ² - 500 m ²
tatsächliches Baujahr	1900 - 2006
Restnutzungsdauer	16 - 76
vorläufiger Sachwert	50.000 € - 320.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,95
Median	0,96
Anzahl	51
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,69 - 1,22
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,64 - 1,24

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht



9.4.7 Sachwertfaktoren Zweifamilienhäuser/Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

9.4.7.1 in der Stadt Aachen in mittleren und guten Wohnlagen



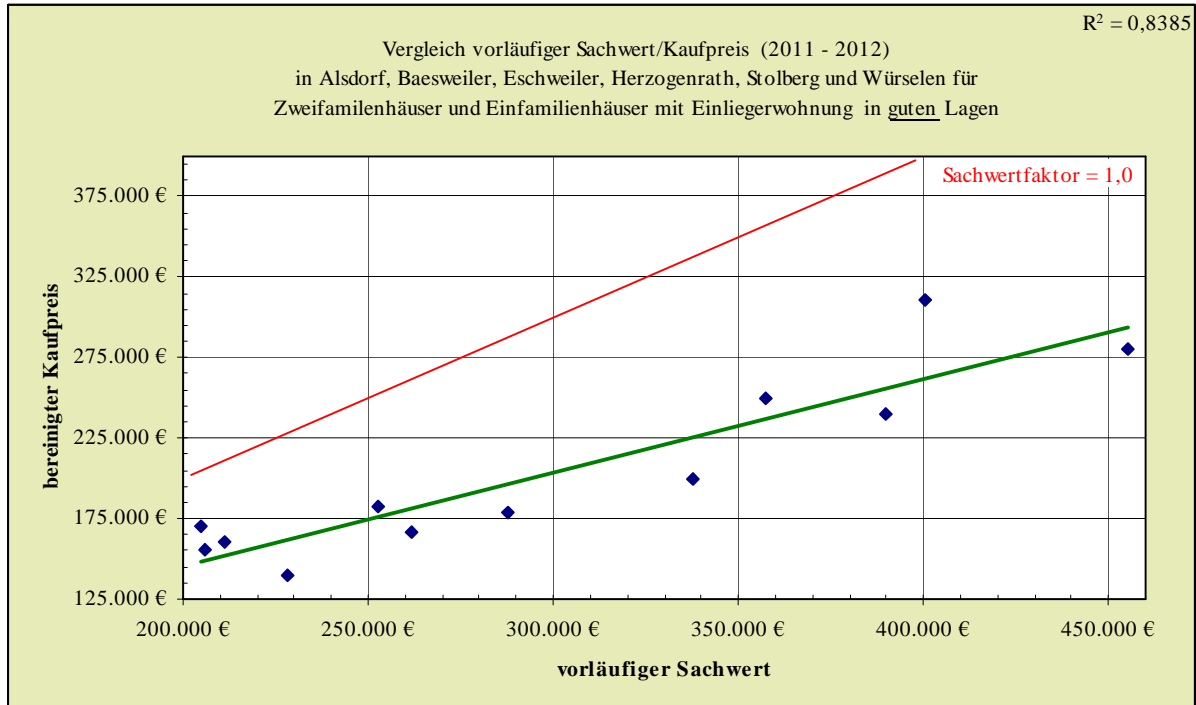
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Aachen
Wohnlage ¹⁾	gut und mittel
Bauweise	Zweifamilienhaus und Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Wohnflächen	120 m ² - 315 m ²
Baulandfläche	210 m ² - 1.000 m ²
tatsächliches Baujahr	1900 - 1995
Restnutzungsdauer	24 - 63
vorläufiger Sachwert	195.000 € - 500.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,90
Median	0,94
Anzahl	28
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,74 - 1,00
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,74 - 1,00

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht



9.4.7 Sachwertfaktoren Zweifamilienhäuser/Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

9.4.7.2 in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg, Würselen und der Gemeinde Roetgen in guten Wohnlagen

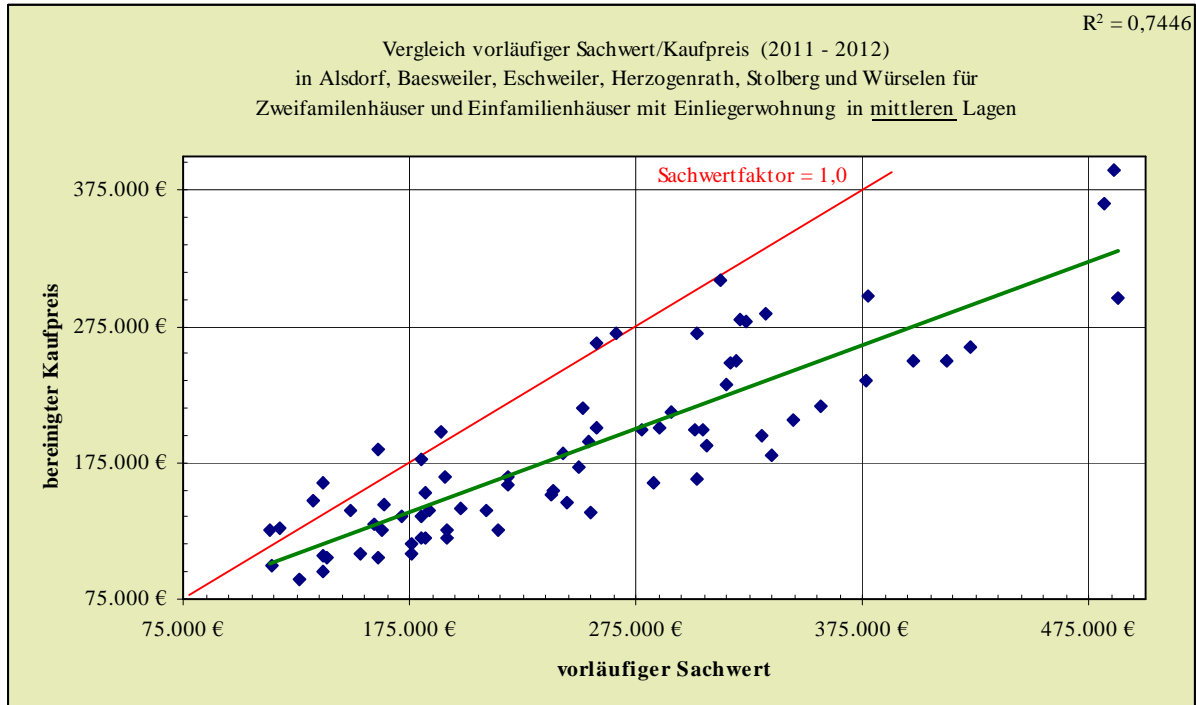


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg, Würselen
Wohnlage¹⁾	gut
Bauweise	Zweifamilienhaus und Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Wohnflächen	110 m ² - 300 m ²
Baulandfläche	360 m ² - 925 m ²
tatsächliches Baujahr	1930 - 1980
Restnutzungsdauer	20 - 48
vorläufiger Sachwert	200.000 € - 460.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,69
Median	0,67
Anzahl	12
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	-
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,59 - 0,83

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht

9.4.7 Sachwertfaktoren Zweifamilienhäuser/Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

9.4.7.3 in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg, Würselen und der Gemeinde Roetgen in mittleren Wohnlagen



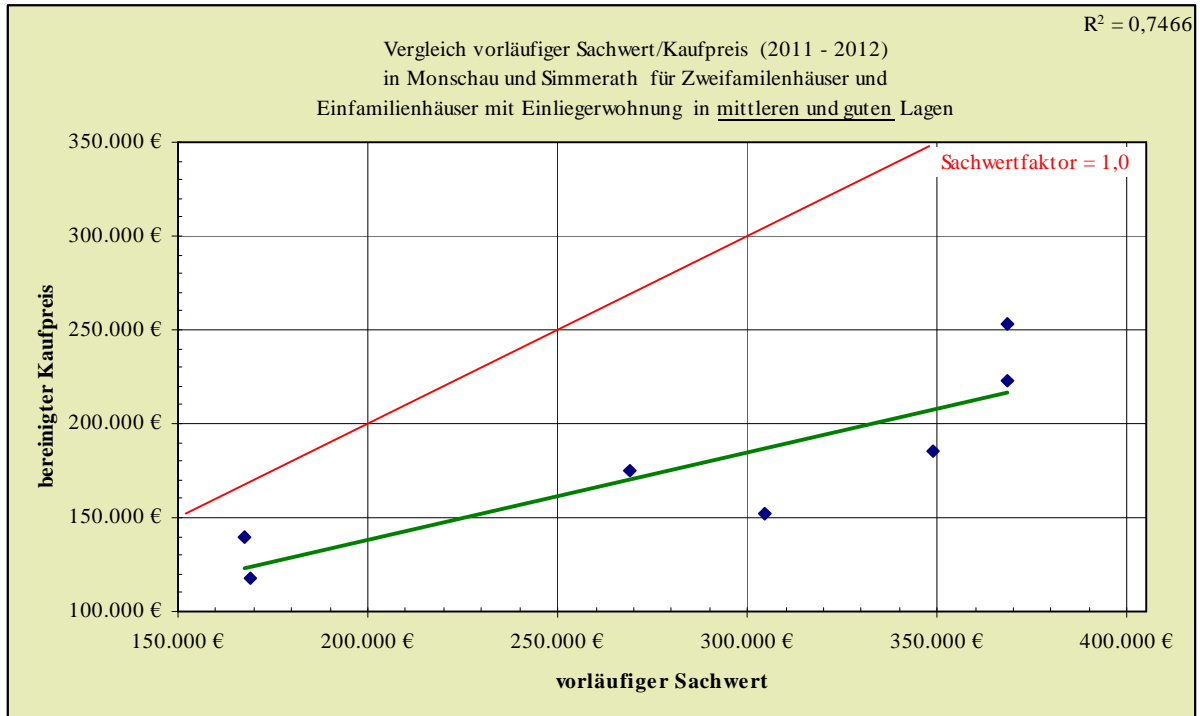
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg, Würselen
Wohnlage¹⁾	mittel
Bauweise	Zweifamilienhaus und Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Wohnflächen	100 m ² - 280 m ²
Baulandfläche	175 m ² - 1.000 m ²
tatsächliches Baujahr	1900 - 2007
Restnutzungsdauer	16 - 75
vorläufiger Sachwert	110.000 € - 490.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,76
Median	0,74
Anzahl	73
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,56 - 1,11
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,54 - 1,17

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht



9.4.7 Sachwertfaktoren Zweifamilienhäuser/Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

9.4.7.4 in der Stadt Monschau und der Gemeinde Simmerath in mittleren Wohnlagen



Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Monschau, Simmerath
Wohnlage ¹⁾	gut und mittel
Bauweise	Zweifamilienhaus und Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Wohnflächen	110 m ² - 230 m ²
Baulandfläche	375 m ² - 1.200 m ²
tatsächliches Baujahr	1880 - 2001
Restnutzungsdauer	39 - 70
vorläufiger Sachwert	165.000 € - 370.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,64
Median	0,65
Anzahl	7
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	-
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,50 - 0,84

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht



9.5 Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte

Da die Anzahl und Güte der in der Städteregion vorhandenen Verträge nicht ausreicht, kann der Gutachterausschuss in der Städteregion Aachen keine Vergleichsfaktoren ermitteln. Auf Landesebene werden zurzeit vom Oberen Gutachterausschuss Erbbaurechte im Bezug auf Vergleichsfaktoren ausgewertet.

9.6 Mieten

Der Gutachterausschuss bezieht sich bei Gewerbemieten auf folgende gewerbliche Mietspiegel:

- Initiative Aachen www.initiative-aachen.de
- Immobilienverband Deutschland (IVD) www.ivd-bundesverband.de.

Mieten für nicht öffentlich geförderte Wohnungen in der Städteregion Aachen sind den Mietspiegeln der Städte und Gemeinden zu entnehmen.

- Stadt Aachen www.aachen.de
- Stadt Alsdorf www.alsdorf.de
- für die Stadt Baesweiler ist kein Mietspiegel veröffentlicht worden
- Stadt Eschweiler www.eschweiler.de
- Stadt Herzogenrath www.herzogenrath.de
- Stadt Monschau www.monschau.de
- Gemeinde Roetgen www.roetgen.de
- Gemeinde Simmerath www.simmerath.de
- Stadt Stolberg www.stolberg.de
- Stadt Würselen www.wuerselen.de

Mit Hilfe der dem Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Mieten aus Fragebögen und Exposés wurden die oben genannten Werte ergänzt.