



Grundstücksmarktbericht 2014 Städteregion Aachen



Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der
Städteregion Aachen

NRW.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte



in der Städteregion Aachen

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2014

Umsatzstatistik

Erforderliche Daten

Basierend auf den Daten des Jahres 2013

Aachen, im März 2014

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 der Geschäftsstelle)
Herr Goergens Frau Hammers
Frau Hermanns Herr Hogen
Herr Hünerbein Herr Schernewski
Frau Rodewald 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 2013.....	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 (2011 - 2013).....	24
6.2.1 Gesamtumsatz aus allen bebauten Gebäudearten ohne Wohnungseigentum.....	24
6.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	25
6.3 Mehrfamilienhäuser.....	26
6.4 Betriebsgrundstücke, Wohn- und Geschäftshäuser und sonstige bebaute Objekte.....	27
6.4.1 Betriebsgrundstücke (Gewerbegrundstücke).....	27
6.4.2 Wohn- und Geschäftshäuser.....	28
6.4.3 Sonstige bebaute Objekte.....	28
7. Wohnungs- und Teileigentum in der Städteregion Aachen.....	29
7.1 Gesamtumsatz und Teilmärkte.....	29
7.2 Verteilung nach der Kaufpreishöhe im Jahr 2013.....	31
8. Bodenrichtwerte.....	33
8.1 Gesetzlicher Auftrag.....	33
8.2 Bodenrichtwerte.....	33
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte) in der Städteregion.....	34
Aachen (Stichtag 01.01.2014).....	34
8.3.1 Tertiäres Gewerbe in der Stadt Aachen.....	36
8.3.2 Orientierungswerte für Rohbauland bzw. Bauerwartungsland in der Stadt Aachen.....	36
8.3.3 Baureife Grundstücke für Sondereigentum.....	36
8.3.4 Orientierungswerte für private Gartenlandflächen.....	37
8.3.5 Orientierungswerte für unbebaute separate Garagenflächen.....	37
9. Erforderliche Daten.....	38
9.1 Indexreihen.....	39
9.1.1 Indexreihen für Wohnbauland.....	39
9.1.2 Indexreihen für Wohnbauland ab 2010.....	42
9.1.3 Indexreihen für Geschosswohnungsbau und gewerbliche Bauflächen.....	44



9.1.3.1 Preisentwicklung für "unbebaute Grundstücke für Geschosswohnungsbau (überwiegend Gemischte Nutzung ohne Geschäftskern)" in der Stadt Aachen	45
9.1.3.2 Preisentwicklung für "unbebaute Grundstücke für Geschosswohnungsbau (nur Geschäftskern)" in der Stadt Aachen.....	46
9.1.3.3 Preisentwicklung für "gewerbliche Bauflächen" in der Stadt Aachen.....	46
9.1.4 Indexreihen für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.....	47
9.1.5 Preisentwicklung für Eigentumswohnungen im Stadtgebiet Aachen	49
9.2 Umrechnungskoeffizienten.....	51
9.2.1 Grundstückstiefe	51
9.2.2 Grundstücksfläche	52
9.2.3 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Geschossflächenzahlen (GFZ) in der Stadt Aachen	54
9.2.4 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksgrößen bei Gewerbe- / Industriegrundstücken in der Stadt Aachen.....	54
9.3 Liegenschaftszinssätze	55
9.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	57
9.3.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser.....	57
9.3.1.2 Doppel- und Reihenhäuser.....	59
9.3.1.3 Reihemittelhäuser	61
9.3.1.4 Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung.....	62
9.3.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte.....	64
9.3.2.1 Dreifamilienhäuser.....	64
9.3.2.2 Mehrfamilienhäuser	64
9.3.2.3 Gemischt genutzte Objekte, gewerblicher Anteil am Ertrag bis 20 %.....	65
9.3.2.4 Gemischt genutzte Objekte, gewerblicher Anteil am Ertrag von 21 % bis 50 %	65
9.3.2.5 Gemischt genutzte Objekte, gewerblicher Anteil am Ertrag von über 50 %.....	66
9.3.2.6 Gewerblich genutzte Objekte	66
9.3.3 Wohnungs- und Teileigentum	66
9.3.3.1 Wohnungseigentum	66
9.3.3.2 Teileigentum.....	68
9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	69
9.4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	69
9.4.2 Durchschnittswerte für Einfamilienhäuser	69
9.4.2.1 Einfamilienhäuser in der Stadt Aachen.....	70
9.4.2.2 Einfamilienhäuser in der Stadt Alsdorf.....	76
9.4.2.3 Einfamilienhäuser in der Stadt Baesweiler.....	78
9.4.2.4 Einfamilienhäuser in der Stadt Eschweiler.....	80
9.4.2.5 Einfamilienhäuser in der Stadt Herzogenrath.....	82
9.4.2.6 Einfamilienhäuser in der Stadt Monschau.....	84
9.4.2.7 Einfamilienhäuser in der Gemeinde Roetgen	86
9.4.2.8 Einfamilienhäuser in der Gemeinde Simmerath	88
9.4.2.9 Einfamilienhäuser in der Stadt Stolberg.....	90
9.4.2.10 Einfamilienhäuser in der Stadt Würselen	92
9.4.3 Drei- und Mehrfamilienhäuser	94
9.4.3.1 Rothertragsfaktoren für Dreifamilienhäuser.....	94
9.4.3.2 Rothertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	95
9.4.3.3 Rothertragsfaktoren für gewerblich genutzte Objekte	97
9.4.3.4 Durchschnittswerte für Mehrfamilienhäuser	98
9.4.4 Eigentumswohnungen	99
9.4.4.1 Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze	99
9.4.4.2 Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen je Stadt und Gemeinde 2012/2013...101	
9.4.5 Marktanpassungsfaktoren nach § 14 Immobilienwertermittlungsverordnung	113
9.4.5.1 Sachwertfaktoren von Ein- und Zweifamilienhäuser.....	113
9.4.6 Sachwertfaktor Einfamilienhäuser freistehend.....	116
9.4.6.1 in der Stadt Aachen in sehr guten Wohnlagen.....	116



9.4.6.2 in der Stadt Aachen in guten Wohnlagen ohne Burtscheid und Ortsteil Laurensberg	117
9.4.6.3 in der Stadt Aachen in guten Wohnlagen nur Burtscheid und Ortsteil Laurensberg ..	118
9.4.6.4 in der Stadt Aachen in mittleren Wohnlagen.....	119
9.4.6.5 in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg und Würselen in guten Wohnlagen	120
9.4.6.6 in der Gemeinde Roetgen in guten und mittleren Wohnlagen.....	121
9.4.6.7 in den Städten Alsdorf und Baesweiler in mittleren Wohnlagen.....	122
9.4.6.8 in der Stadt Eschweiler in mittleren Wohnlagen	123
9.4.6.9 in der Stadt Herzogenrath in mittleren Wohnlagen	124
9.4.6.10 in der Stadt Stolberg in mittleren Wohnlagen	125
9.4.6.11 in der Stadt Würselen in mittleren Wohnlagen.....	126
9.4.6.12 in der Stadt Monschau und der Gemeinde Simmerath in guten Wohnlagen.....	127
9.4.6.13 in der Stadt Monschau und der Gemeinde Simmerath in mittleren Wohnlagen.....	128
9.4.7 Sachwertfaktor Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser	129
9.4.7.1 in der Stadt Aachen in sehr guten und guten Wohnlagen	129
9.4.7.2 in der Stadt Aachen in mittleren Wohnlagen ohne Burtscheid und Ortsteil Laurensberg	130
9.4.7.3 in der Stadt Aachen in mittleren Wohnlagen nur Burtscheid und Ortsteil Laurensberg	131
9.4.7.4 in den Städten Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg und Würselen in guten Wohnlagen	132
9.4.7.5 in der Gemeinde Roetgen in guten Wohnlagen	133
9.4.7.6 in der Stadt Alsdorf in mittleren Wohnlagen.....	134
9.4.7.7 in der Stadt Baesweiler in mittleren Wohnlagen	135
9.4.7.8 in der Stadt Eschweiler in mittleren Wohnlagen	136
9.4.7.9 in den Städten Herzogenrath und Würselen in mittleren Wohnlagen	137
9.4.7.10 in der Stadt Stolberg in mittleren Wohnlagen	138
9.4.7.11 in den Städten Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath und Stolberg in einfachen Wohnlagen.....	139
9.4.7.12 in der Stadt Monschau und der Gemeinde Simmerath in guten und mittleren Wohnlagen.....	140
9.4.8 Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser	141
9.4.8.1 in der Stadt Aachen in guten Wohnlagen nur Burtscheid und Ortsteil Laurensberg ..	141
9.4.8.2 in der Stadt Aachen in mittleren Wohnlagen ohne Burtscheid und Ortsteil Laurensberg	142
9.4.8.3 in der Stadt Aachen in mittleren Wohnlagen nur Burtscheid und Ortsteil Laurensberg	143
9.4.8.4 in den Städten Alsdorf und Baesweiler in mittleren Wohnlagen.....	144
9.4.8.5 in den Städten Eschweiler und Stolberg in guten, mittleren und einfachen Wohnlagen	145
9.4.8.6 in den Städten Herzogenrath und Würselen in guten und mittleren Wohnlagen.....	146
9.4.9 Sachwertfaktoren Zweifamilienhäuser/Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	147
9.4.9.1 in der Stadt Aachen in sehr guten, guten und mittleren Wohnlagen.....	147
9.4.9.2 in den Städten Alsdorf, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg, Würselen und der Gemeinde Roetgen in guten Wohnlagen	148
9.4.9.3 in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg und Würselen in mittleren Wohnlagen	149
9.4.9.4 in der Stadt Monschau und der Gemeinde Simmerath in guten und mittleren Wohnlagen.....	150
9.5 Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte	151
9.6 Anhang	151
9.6.1 Mieten	151
9.6.2 Bewirtschaftungskosten	151
9.6.2.1 Bewirtschaftungskosten 2011	152
9.6.2.1 Bewirtschaftungskosten 2014.....	155



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 543.000 Menschen auf ca. 707 km². Die Stadt Aachen ist mit etwa 240.000 Einwohnern und mit ca. 161 km² die weitaus größte Kommune.

Stadt/Gemeinde	Einwohner	Fläche [km ²]
Aachen	240.086	160,85
Alsdorf	46.326	31,68
Baesweiler	26.445	27,76
Eschweiler	54.775	75,87
Herzogenrath	46.478	33,38
Monschau	11.967	94,60
Roetgen	8.231	39,03
Simmerath	15.015	110,92
Stolberg	56.089	98,48
Würselen	37.421	34,39
Städteregion Aachen	542.833	706,95

Stand: 30.06.2013

Angabe der Bevölkerungszahlen des
Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik

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 2013 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 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl I S 1548)
- 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](https://borisplus.nrw.de) 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

Hermesen, Robert, Dipl.-Ing. Aachen

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

Lampenscherf, Bernhard, Dipl.-Ing. Herzogenrath

Nießen, Gisela, Maklerin Aachen

Richter, Susanne, Dipl.-Ing. Aachen

Rössler, Josef, Makler und Grundstücksverwalter Aachen

Strohmer, Anina, Regierungsrätin 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 teilweise 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 vereinzelte 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 bzw. innerstädtische bevorzugte Wohnlagen

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.

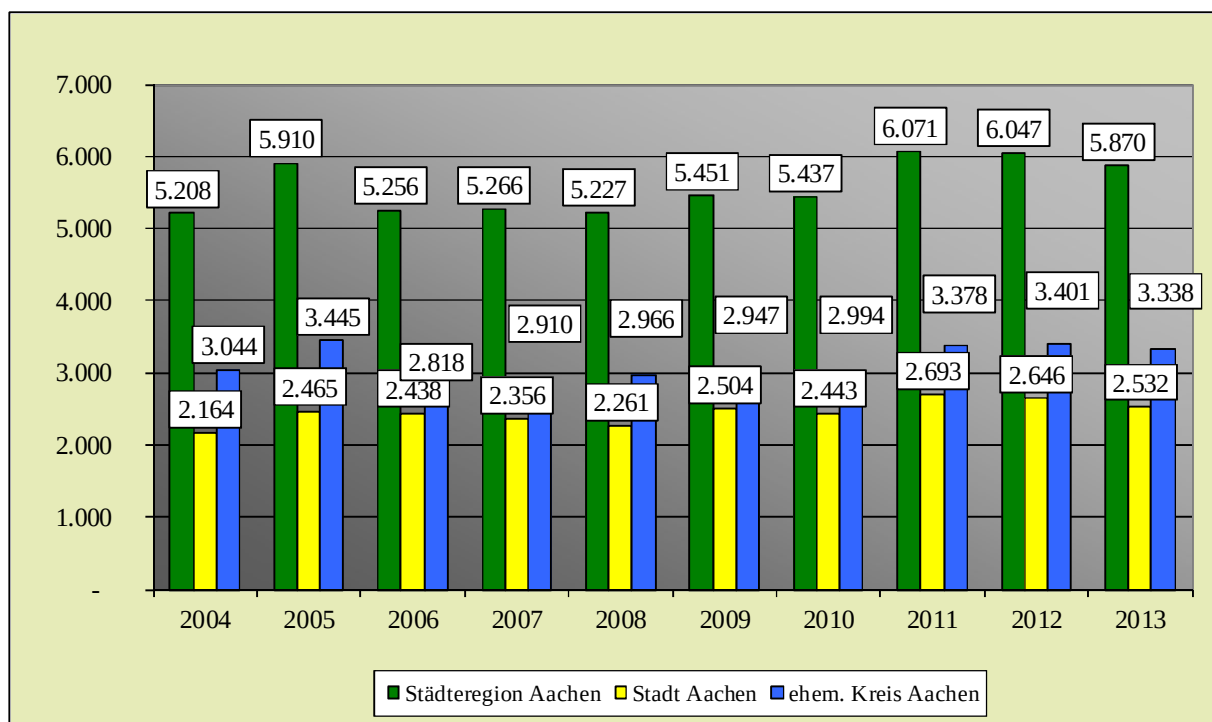
Unter "Erstverkäufe" sind solche Objekte erfasst, die z.B. von Bauträgern neu errichtet und erstmalig verkauft werden. "Umwandlungen" sind Objekte, die bisher als Miethäuser genutzt und für den Zweck des Verkaufs in Wohnungs- oder Teileigentum umgewandelt wurden. Im Gegensatz dazu sind unter "Weiterverkäufe"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

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2013

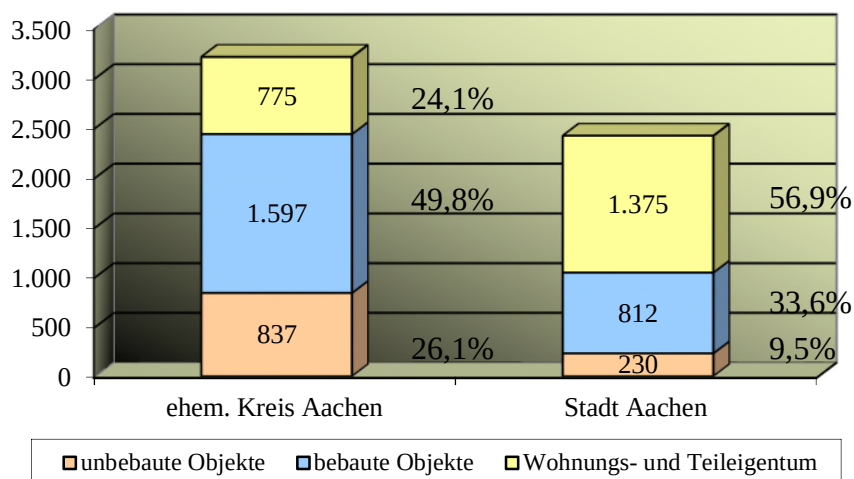
4.1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

4.1.1 Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2013 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Städteregion von den beurkundenden Stellen insgesamt **5.870 Objekte** mit einem Geldumsatz von **1.107,3 Millionen Euro** (2012: 6.047 Objekte mit einem Geldumsatz von 1.035,0 Millionen Euro) zur Erfassung und Auswertung vorgelegt. Die Anzahl der Kauffälle sank im abgelaufenen Jahr leicht um rd. 2,9 % und der Geldumsatz stieg um rd. 7,0 %.



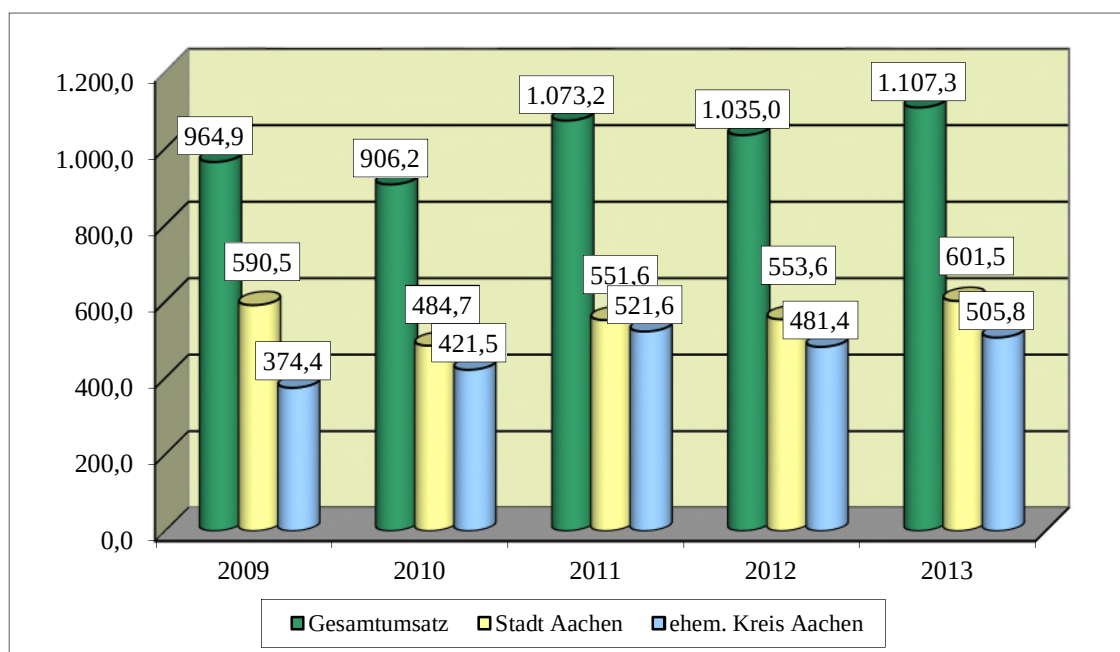
Von den 5.870 vorgelegten Verträgen waren 5.626 Kauffälle zur Auswertung im Jahr 2013 geeignet. Sie verteilen sich folgendermaßen auf die Teilmärkte:



4.2 Gesamtumsatz

Der Gesamtumsatz 2013 ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen (7,0 %). Die Entwicklung der Umsätze der Jahre 2009 bis 2013 ist aus der folgenden Tabelle zu ersehen.

	2009 [Mio €]	2010 [Mio €]	2011 [Mio €]	2012 [Mio €]	2013 [Mio €]	Verän. zu 2012
Gesamtumsatz	964,9	906,2	1.073,2	1.035,0	1.107,3	7,0%
Teilmarkt Stadt Aachen	590,488	484,7	551,6	553,6	601,5	8,7%
Teilmarkt ehem. Kreis Aachen	374,4	421,5	521,6	481,4	505,8	5,1%



Aufgegliedert in die Teilmärkte:

	2009 [Mio €]	2010 [Mio €]	2011 [Mio €]	2012 [Mio €]	2013 [Mio €]
Unbebaute Grundstücke	104,0	109,4	99,3	104,2	181,1
Stadt Aachen	42,2	39,9	43,8	36,7	117,9
ehem. Kreis Aachen	61,8	69,5	55,5	67,5	63,3
Bebaute Grundstücke	687,2	602,1	744,4	701,1	698,5
Stadt Aachen	430,0	305,0	349,1	349,0	337,9
ehem. Kreis Aachen	257,2	297,1	395,2	352,1	360,6
Wohnungs- und Teileigentum	173,6	194,6	229,5	229,7	227,7
Stadt Aachen	118,3	139,7	158,7	167,9	145,7
ehem. Kreis Aachen	55,3	54,9	70,8	61,8	81,9



4.2.1 Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten

Stadt / Gemeinde	Einwohner	Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten					
		2011		2012		2013	
		[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]
Aachen	44,2	51,4	551,55	53,5	553,57	54,3	601,47
Alsdorf	8,5	5,2	55,38	5,5	56,72	7,5	83,43
Baesweiler	4,9	4,4	47,11	4,3	44,88	3,0	33,48
Eschweiler	10,1	8,4	89,92	9,0	93,42	7,9	87,17
Herzogenrath	8,6	6,3	67,65	6,2	64,39	6,9	76,21
Monschau	2,2	1,8	19,85	1,4	14,03	1,6	17,69
Roetgen	1,5	2,3	24,19	1,8	18,29	1,8	20,15
Simmerath	2,8	3,5	37,05	2,4	24,40	2,6	29,08
Stolberg	10,3	6,8	73,06	7,1	73,92	6,5	72,02
Würselen	6,9	10,0	107,39	8,8	91,36	7,8	86,61
Städteregion Aachen:	100	100	1.073,16	100	1.035,00	100	1.107,31

4.2.2 Teilmärkte

Unbebaute Grundstücke

Der Umsatz bei unbebauten Grundstücken in der Städteregion Aachen stieg von 104,2 auf 181,2 Mio. €. Bei Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau sank die Anzahl der Kauffälle leicht gegenüber dem Vorjahr.

Bebaute Grundstücke

Der Umsatz bei bebauten Grundstücken in der Städteregion Aachen betrug für das Jahr 2013 698,5 Mio. € bei insgesamt 2.409 ausgewerteten Fällen. Das entspricht einem Rückgang des Umsatzes von rd. 0,4 % gegenüber dem Jahr 2012 (Umsatz: 701,1 Mio. €).

Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ wies für das Jahr 2013 einen Umsatz von 227,7 Mio. € bei insgesamt 2.150 ausgewerteten Fällen auf. Somit sanken die Werte gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,9 % (Umsatz: 229,7 Mio. €).

4.3 Versteigerungen

Im Jahr 2013 wurden insgesamt **120 Beschlüsse** von Versteigerungsverfahren registriert. Dies entspricht einem Marktanteil von rd. 1,1 % 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.

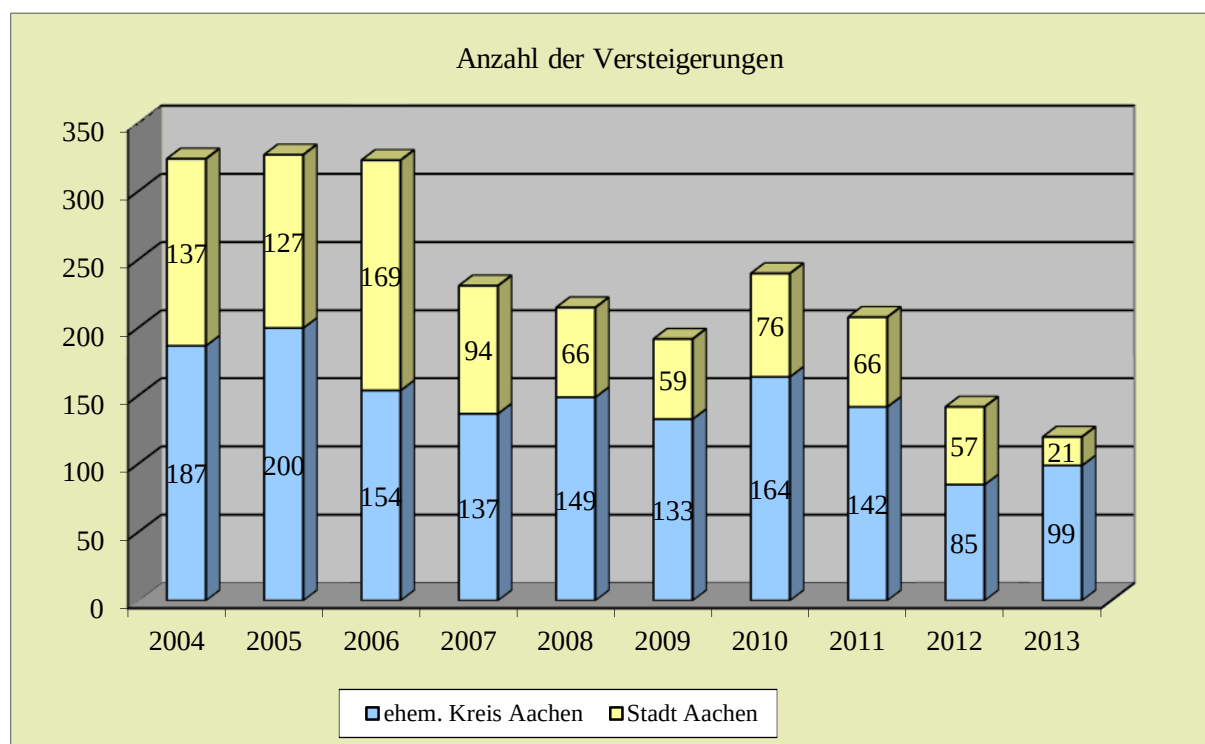
Auch für das Jahr 2013 wurden die erfassten Daten wieder für jede Stadt und Gemeinde der Städteregion separat ausgewertet.

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	44,2	21	27,9	3,54
Alsdorf	8,5	13	14,2	1,80
Baesweiler	4,9	6	5,6	0,71
Eschweiler	10,1	15	9,3	1,18
Herzogenrath	8,6	13	10,3	1,31
Monschau	2,2	7	3,1	0,39
Roetgen	1,5	0	0,0	0,00
Simmerath	2,8	4	2,9	0,36
Stolberg	10,3	34	22,2	2,80
Würselen	6,9	7	4,4	0,56
Städteregion Aachen:	100,0	120	100,0	12,65

Objektart	Anzahl der Versteigerungen			Zuschlags- summe [Mio €]
	Stadt Aachen	ehem. Kreis Aachen	Städteregion Aachen	
Unbebaute Objekte	3	8	11	0,18
Bebaute Objekte gesamt	4	55	59	9,73
davon				
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	0	39	39	3,98
Mehrfamilienhausgrundstücke u. ä.	3	13	16	4,35
Gewerblich genutzte Objekte	1	3	4	1,41
Sonstige Grundstücke	0	0	0	0,00
Wohnungs- und Teileigentum	14	32	46	2,66
Erbbaurechte/-grundstücke	0	4	4	0,08
	21	99	120	12,65

Das folgende Diagramm zeigt die Entwicklung der Anzahl der Beschlüsse über Versteigerungen in der Städteregion Aachen seit 2004 auf:



5. Unbebaute Grundstücke in der Städteregion Aachen

5.1 Gesamtumsatz und Teilmärkte

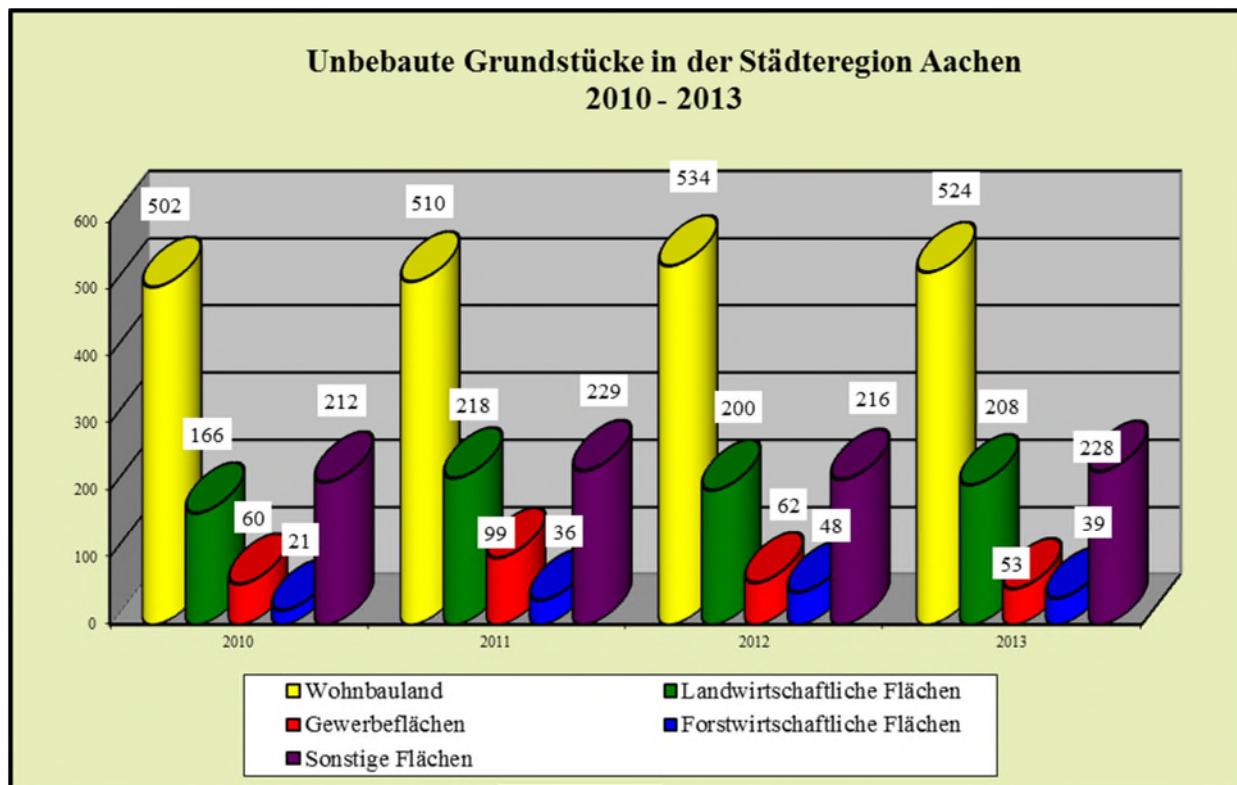
Der Gesamtumsatz bei unbebauten Grundstücken in der Städteregion betrug für das Jahr 2013 **181,1 Mio. Euro** bei insgesamt **1.067** ausgewerteten Fällen. Das entspricht einem **Anstieg** des Gesamtumsatzes (**rd. 73,8 %**) gegenüber dem Jahr 2012 (Gesamtumsatz: 104,2 Mio. €).

	2009	2010	2011	2012	2013	Veränd. zu 2012
Gesamtumsatz in Mio. €	104,0	109,4	99,3	104,2	181,1	73,8%
Anzahl der Objekte	1.040	983	1.111	1.078	1.067	-1,0%
Flächenumsatz in Hektar	410,1	385	468,7	562,2	418,2	-25,6%

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	480 ➡	37,33 ▲	51,66 ↗
Geschosswohnungsbau	44 ▼	6,06 ▲	16,07 ▲
Gewerbe "Tertiäre Nutzung"	7 ▼	7,95 ▲	80,55 ▲
Gewerbe und Industrie	46 ▼	20,67 ▼	10,60 ↗
Bauerwartungsland	6 ▼	8,46 ▲	2,81 ▲
Rohbauland	9 ➡	16,71 ▲	5,46 ▲
Landwirtschaftliche Flächen			
insgesamt	208 ↗	250,37 ▼	5,19 ▼
davon Ackerland	38 ▼	32,60 ▼	1,69 ▼
davon Grünland	170 ▲	217,77 ▲	3,50 ▲
Forstwirtschaftliche Flächen	39 ▼	23,15 ▼	0,36 ▼
Sonstige Flächen	228 ▲	47,49 ▲	8,44 ▲

Die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle für unbebaute Grundstücke über die Jahre 2010 bis 2013 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						
		2011		2012		2013		
		[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	
Aachen	45,6	44,1	43,77	35,2	36,67	65,1	117,89	⬆️
Alsdorf	8,1	8,1	8,09	4,1	4,30	4,2	7,68	⬆️
Baesweiler	4,9	7,1	7,00	7,7	7,98	4,4	8,01	➡️
Eschweiler	9,8	7,2	7,16	11,0	11,45	4,5	8,13	⬇️
Herzogenrath	8,3	6,8	6,73	6,1	6,32	5,0	9,13	⬆️
Monschau	2,2	3,2	3,16	2,3	2,44	2,5	4,53	⬆️
Roetgen	1,5	4,1	4,08	3,3	3,40	1,7	3,07	⬇️
Simmerath	2,8	3,9	3,86	3,2	3,35	2,7	4,80	⬆️
Stolberg	10,2	7,8	7,74	5,8	6,09	4,5	8,21	⬆️
Würselen	6,7	7,8	7,71	21,3	22,21	5,3	9,69	⬇️
Städteregion Aachen:	100,0	100,0	99,30	100,0	104,21	100,0	181,15	



5.2.2 Bauland / Individueller Wohnungsbau

Die Verkäufe von Baulandflächen für Wohnnutzung haben sich in den Jahren 2011 bis 2013 in den einzelnen Städten und Gemeinden der Städteregion Aachen wie folgt entwickelt:

Stadt / Gemeinde	Umsatz: Bauland - individueller Wohnungsbau									
	2011			2012			2013			
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	
Aachen	113	6,00	16,42	87	4,82	12,45	99	5,51	15,91	⬆️
Alsdorf	51	2,74	3,38	26	1,43	1,62	45	2,40	2,93	⬆️
Baesweiler	50	3,10	3,38	56	3,43	4,07	59	4,09	5,14	⬆️
Eschweiler	57	3,02	4,46	61	2,77	4,22	60	3,15	4,71	⬆️
Herzogenrath	28	3,74	2,76	50	2,56	3,84	33	2,35	3,18	⬇️
Monschau	43	5,06	2,07	30	3,71	1,59	29	6,80	2,59	⬆️
Roetgen	18	1,28	1,68	24	5,16	2,75	27	2,27	2,79	↗️
Simmerath	42	6,99	2,60	25	3,32	1,81	38	4,50	2,69	⬆️
Stolberg	48	3,04	4,73	45	2,65	3,55	42	3,05	3,71	↗️
Würselen	24	1,34	2,21	79	5,31	13,46	48	3,20	8,00	⬇️
Städteregion Aachen:	474	36,30	43,69	483	35,16	49,34	480	37,33	51,66	

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									
	2011			2012			2013			
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	
Stadt Aachen	18	2,57	9,96	12	1,23	5,23	15	3,21	11,96	⬆️
Alsdorf	4	0,58	0,33	6	0,50	0,65	2	0,15	0,20	⬇️
Baesweiler	4	0,43	0,62	7	1,16	1,05	0	0,00	0,00	⬇️
Eschweiler	3	0,39	0,35	4	0,30	0,55	9	0,61	0,94	⬆️
Herzogenrath	2	0,04	0,08	7	0,49	1,19	6	0,57	0,70	⬇️
Monschau	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	2	0,21	0,26	⬆️
Roetgen	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	➡️
Simmerath	0	0,00	0,00	1	0,02	0,08	4	0,54	1,04	⬆️
Stolberg	2	0,28	0,29	1	0,02	0,02	3	0,49	0,38	⬆️
Würselen	3	0,32	0,78	13	1,64	4,56	3	0,28	0,59	⬇️
Städteregion Aachen:	36	4,62	12,41	51	5,35	13,32	44	6,06	16,07	



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									
	2011			2012			2013			
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	
Aachen	23	11,59	13,19	20	10,65	14,46	28	17,84	86,21	▲
Alsdorf	11	4,23	1,09	2	0,66	0,19	6	2,00	0,70	▲
Baesweiler	7	2,24	0,40	2	0,51	0,12	3	0,66	0,64	▲
Eschweiler	8	2,15	0,61	8	4,53	1,24	2	0,06	0,06	▼
Herzogenrath	10	3,07	2,04	7	1,64	0,53	4	0,93	0,41	▼
Monschau	8	1,51	0,35	6	1,54	0,36	2	0,05	0,15	▼
Roetgen	6	1,13	1,23	0	0,00	0,00	1	0,10	0,11	▲
Simmerath	9	3,66	0,65	6	2,17	0,66	3	1,03	0,20	▼
Stolberg	6	3,30	1,41	2	6,34	1,94	4	5,94	2,68	▲
Würselen	11	3,59	2,58	9	4,40	3,18	0	0,00	0,00	▼
Städteregion Aachen:	99	36,47	23,55	62	32,43	22,68	53	28,62	91,15	

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									
	2011			2012			2013			
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	
Aachen	26	26,17	0,89	20	19,02	0,62	22	37,62	0,81	⬆️
Alsdorf	15	9,13	0,38	11	48,48	1,08	15	7,41	0,32	⬇️
Baesweiler	12	13,64	0,67	13	68,91	1,60	6	5,49	0,25	⬇️
Eschweiler	20	22,40	1,26	21	33,48	1,83	12	13,47	0,59	⬇️
Herzogenrath	6	7,25	0,44	9	6,89	0,31	10	22,34	0,56	⬆️
Monschau	53	43,23	0,54	44	32,70	0,30	53	53,31	0,52	⬆️
Roetgen	15	20,02	0,38	8	5,72	0,11	7	6,17	0,12	⬆️
Simmerath	41	28,19	0,38	47	40,69	0,40	56	40,63	0,34	⬇️
Stolberg	14	21,26	0,57	15	17,59	0,35	16	52,76	1,30	⬆️
Würselen	16	11,25	0,70	12	11,76	0,43	11	11,16	0,39	⬇️
Städteregion Aachen:	218	202,55	6,19	200	285,23	7,03	208	250,37	5,19	

Stadt / Gemeinde	Umsatz: Forstwirtschaftliche Flächen									
	2011			2012			2013			
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	
Aachen	3	44,74	0,22	0	0,00	0,00	5	1,94	0,05	▲
Alsdorf	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	➡
Baesweiler	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	➡
Eschweiler	0	0,00	0,00	2	109,29	1,65	1	0,51	0,01	▼
Herzogenrath	1	0,07	0,00	2	4,07	0,05	1	0,92	0,01	▼
Monschau	9	15,31	0,18	18	9,36	0,07	18	13,22	0,20	▲
Roetgen	3	1,79	0,02	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	▲
Simmerath	16	8,40	0,10	15	11,45	0,09	10	4,24	0,04	▼
Stolberg	4	85,00	0,58	6	1,73	0,06	2	0,98	0,01	▼
Würselen	0	0,00	0,00	5	13,97	0,19	2	1,35	0,05	▼
Städteregion Aachen:	36	155,31	1,12	48	149,88	2,11	39	23,15	0,36	



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									
	2011			2012			2013			
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	
Aachen	52	7,12	1,07	51	3,40	1,04	58	10,41	1,91	▲
Alsdorf	27	2,60	1,96	21	0,56	0,09	26	5,28	2,67	▲
Baesweiler	6	0,17	0,03	10	1,17	1,14	13	2,42	1,98	▲
Eschweiler	24	0,72	0,26	40	19,09	1,14	30	24,75	0,17	▼
Herzogenrath	20	0,15	0,11	19	1,58	0,41	19	0,86	0,33	▼
Monschau	7	0,21	0,01	18	2,63	0,11	7	0,09	0,06	▼
Roetgen	11	0,11	0,09	5	0,49	0,05	8	0,20	0,04	▼
Simmerath	10	0,48	0,12	11	0,18	0,07	17	1,07	0,49	▲
Stolberg	42	0,50	0,16	20	1,76	0,14	30	0,84	0,13	▼
Würselen	30	0,67	0,70	21	5,68	0,20	20	1,59	0,66	▲
Städteregion Aachen:	229	12,74	4,51	216	36,52	4,39	228	47,49	8,44	



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 2013 **698,5 Mio. Euro** bei insgesamt **2.409** ausgewerteten Fällen.

Das entspricht einem **Rückgang** des Umsatzes (rd. **0,4 %**) gegenüber dem Jahr 2012 (Gesamtumsatz: **701,1** Mio Euro).

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

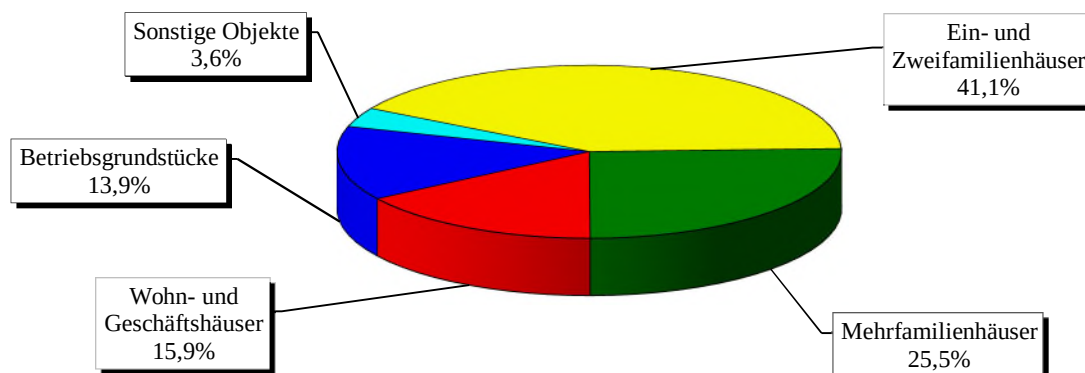
Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio €]		
	2012	2013	Veränd.	2012	2013	Veränd.
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.909	1.754	-8%	364,32	352,10	-3%
Mehrfamilienhäuser	237	226	-5%	136,53	118,59	-13%
Wohn- und Geschäftshäuser	170	157	-8%	77,31	73,03	-6%
Betriebsgrundstücke	116	111	-4%	96,66	140,07	45%
Sonstige Objekte	43	161	274%	26,25	14,72	-44%

Die Aufgliederung in Stadt Aachen und ehemaliges Kreisgebiet Aachen:

Stadt Aachen Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio €]		
	2012	2013	Veränd.	2012	2013	Veränd.
Ein- und Zweifamilienhäuser	492	460	-7%	136,51	138,91	2%
Mehrfamilienhäuser	129	106	-18%	82,41	86,14	5%
Wohn- und Geschäftshäuser	101	82	-19%	61,25	53,70	-12%
Betriebsgrundstücke	45	36	-20%	51,98	46,83	-10%
Sonstige Objekte	14	128	814%	16,85	12,28	-27%

ehem. Kreis Aachen Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio €]		
	2012	2013	Veränd.	2012	2013	Veränd.
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.417	1.294	-9%	227,81	213,18	-6%
Mehrfamilienhäuser	108	120	11%	54,12	32,45	-40%
Wohn- und Geschäftshäuser	69	75	9%	16,07	19,33	20%
Betriebsgrundstücke	71	75	6%	44,68	93,24	109%
Sonstige Objekte	29	33	14%	9,40	2,44	-74%

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 (2011 - 2013)

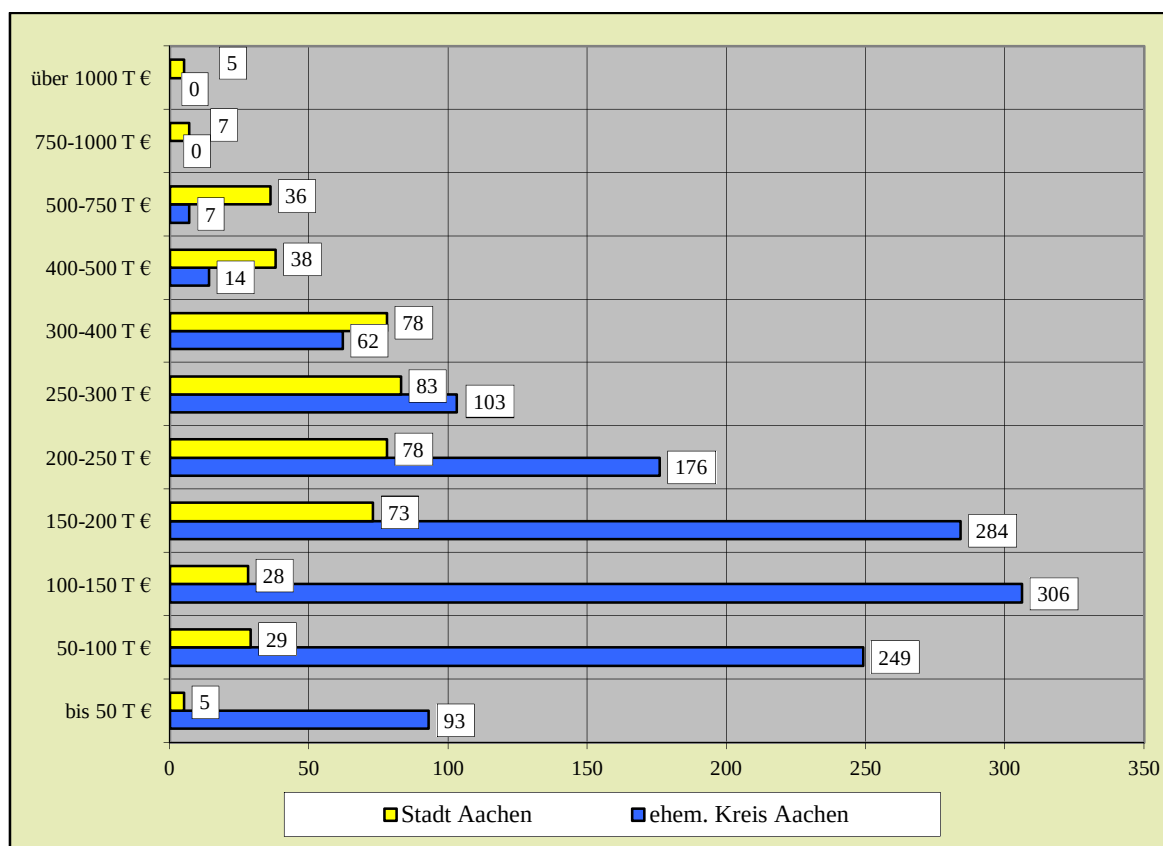
6.2.1 Gesamtumsatz aus allen bebauten Gebäudearten ohne Wohnungseigentum

Stadt / Gemeinde	Ein- wohner [%]	Umsatz						Veränd. zu 2012
		2011		2012		2013		
		[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	
Aachen	45,6	46,9	349,11	49,8	349,00	48,4	337,86	-3%
Alsdorf	8,1	5,8	42,82	6,7	47,14	9,9	69,35	47%
Baesweiler	4,9	4,7	34,91	4,6	32,38	2,9	20,38	-37%
Eschweiler	9,8	10,1	75,32	10,3	72,29	10,0	69,56	-4%
Herzogenrath	8,3	6,4	47,52	6,8	47,39	7,9	55,43	17%
Monschau	2,2	2,0	15,17	1,5	10,59	1,8	12,25	16%
Roetgen	1,5	2,3	17,49	1,9	13,34	2,0	14,09	6%
Simmerath	2,8	4,0	29,71	2,1	14,45	2,4	16,80	16%
Stolberg	10,2	7,1	53,20	8,2	57,30	7,6	52,89	-8%
Würselen	6,7	10,6	79,10	8,2	57,19	7,1	49,89	-13%
Städteregion Aachen:	100	100	744,36	100	701,07	100	698,51	

6.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt / Gemeinde	Umsatz						Veränd. Umsatz in Mio € zu 2012
	2011		2012		2013		
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	528	148,13	492	136,51	460	138,91	2%
Alsdorf	240	31,12	221	29,97	233	31,73	6%
Baesweiler	107	15,29	196	29,47	110	15,81	-46%
Eschweiler	221	32,89	251	37,14	234	35,15	-5%
Herzogenrath	227	36,92	221	37,98	184	33,36	-12%
Monschau	72	9,95	70	9,34	64	9,65	3%
Roetgen	50	12,00	54	11,80	52	13,15	11%
Simmerath	66	10,21	76	11,82	78	13,14	11%
Stolberg	225	37,53	209	35,37	200	34,06	-4%
Würselen	133	23,12	119	24,91	139	27,13	9%
Städteregion Aachen:	1.869	357,18	1.909	364,32	1.754	352,10	

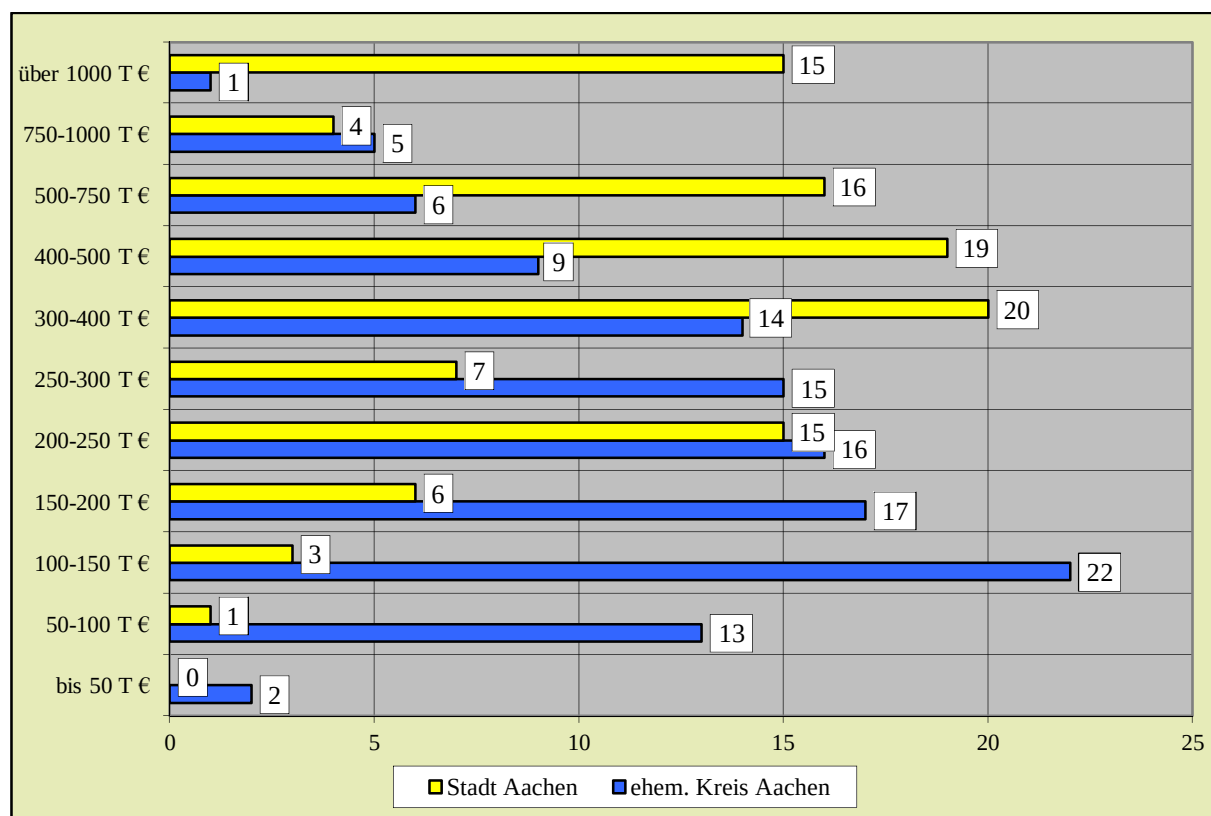
Bei der Verteilung "Anzahl der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser" liegen im Bereich zwischen 50.000 und 250.000 € rd. 70 % der Kauffälle.



6.3 Mehrfamilienhäuser

Stadt / Gemeinde	Umsatz					
	2011		2012		2013	
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]
Aachen	132	78,08	129	82,41	106	86,14
Alsdorf	21	5,34	16	4,27	17	5,43
Baesweiler	6	1,50	1	0,15	3	1,52
Eschweiler	24	9,75	16	16,73	18	5,08
Herzogenrath	22	5,30	18	4,88	22	5,81
Monschau	1	0,04	1	0,26	1	0,30
Roetgen	3	4,74	2	0,80	0	0,00
Simmerath	4	10,59	0	0,00	1	0,34
Stolberg	28	5,89	31	8,85	38	8,32
Würselen	15	7,56	23	18,18	20	5,65
Städteregion Aachen:	256	128,78	237	136,53	226	118,59

Die "Anzahl der Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser" verteilte sich im Jahr 2013 wie folgt auf die Kaufpreisbereiche:



6.4 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.

6.4.1 Betriebsgrundstücke (Gewerbegrundstücke)

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

Stadt / Gemeinde	Umsatz					
	2011		2012		2013	
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]
Aachen	35	27,53	45	51,98	36	46,83
Alsdorf	4	2,83	7	8,11	13	28,48
Baesweiler	9	15,82	3	0,96	6	2,18
Eschweiler	13	8,78	20	13,18	17	22,41
Herzogenrath	2	0,84	9	2,62	6	13,49
Monschau	8	4,27	2	0,49	4	1,49
Roetgen	2	0,75	0	0,00	2	0,58
Simmerath	9	5,13	7	1,75	5	2,03
Stolberg	11	5,40	13	11,69	12	7,27
Würselen	14	31,10	10	5,87	10	15,31
Städteregion Aachen:	107	102,46	116	96,66	111	140,07

6.4.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Stadt / Gemeinde	Umsatz					
	2011		2012		2013	
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]
Aachen	107	83,47	101	61,25	82	53,70
Alsdorf	13	3,45	13	3,49	13	3,64
Baesweiler	8	2,26	7	1,78	3	0,59
Eschweiler	19	23,68	16	4,04	16	6,70
Herzogenrath	18	4,38	9	1,90	13	2,77
Monschau	6	0,45	2	0,48	3	0,50
Roetgen	0	0,00	2	0,39	1	0,26
Simmerath	4	3,39	2	0,27	4	0,78
Stolberg	15	3,85	8	1,27	15	2,51
Würselen	15	17,23	10	2,46	7	1,58
Städteregion Aachen:	205	142,17	170	77,31	157	73,03

6.4.3 Sonstige bebaute Objekte

Stadt / Gemeinde	Umsatz					
	2011		2012		2013	
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]
Aachen	14	11,90	14	16,85	128	12,28
Alsdorf	4	0,08	3	1,31	4	0,07
Baesweiler	1	0,05	1	0,01	2	0,29
Eschweiler	4	0,22	6	1,20	3	0,22
Herzogenrath	3	0,07	2	0,01	2	0,01
Monschau	5	0,45	2	0,03	1	0,32
Roetgen	0	0,00	1	0,35	1	0,09
Simmerath	3	0,40	6	0,60	5	0,51
Stolberg	8	0,53	5	0,12	10	0,72
Würselen	3	0,08	3	5,77	5	0,22
Städteregion Aachen:	45	13,77	43	26,25	161	14,72

7. Wohnungs- und Teileigentum in der Städteregion Aachen

7.1 Gesamtumsatz und Teilmärkte

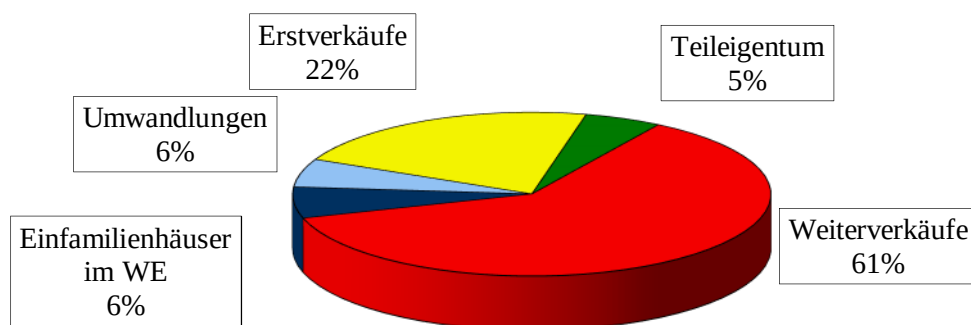
Der Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" wies im Jahr 2013 einen Umsatz von **227,7 Mio Euro** bei insgesamt **2.150** ausgewerteten Fällen auf. Das entspricht einem leichten **Rückgang (rd. - 0,9 %)** gegenüber dem Jahr 2012 (Umsatz: 229,7 Mio €). Die Anzahl der Objekte sank leicht gegenüber dem Vorjahr (Jahr 2012: 2.246) um **rd. - 4,3 %**.

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

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

Art des Objektes	Anzahl		Umsatz [Mio €]	
	2012	2013	2012	2013
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	2.246	2.150	229,72	227,65
Wohnungseigentum Erstverkäufe	202	186	48,01	49,44
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	1.612	1.592	140,08	139,64
Wohnungseigentum Umwandlungen	175	120	19,79	12,69
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	47	76	9,17	13,96
Teileigentum	210	176	12,67	11,92

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 €]	
	2012	2013	2012	2013
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	1.550	1.375	167,90	145,72
Wohnungseigentum Erstverkäufe	140	82	37,45	27,94
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	1.116	1.061	99,63	94,93
Wohnungseigentum Umwandlungen	116	91	16,09	10,02
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	22	17	5,42	3,65
Teileigentum	156	124	9,31	9,19

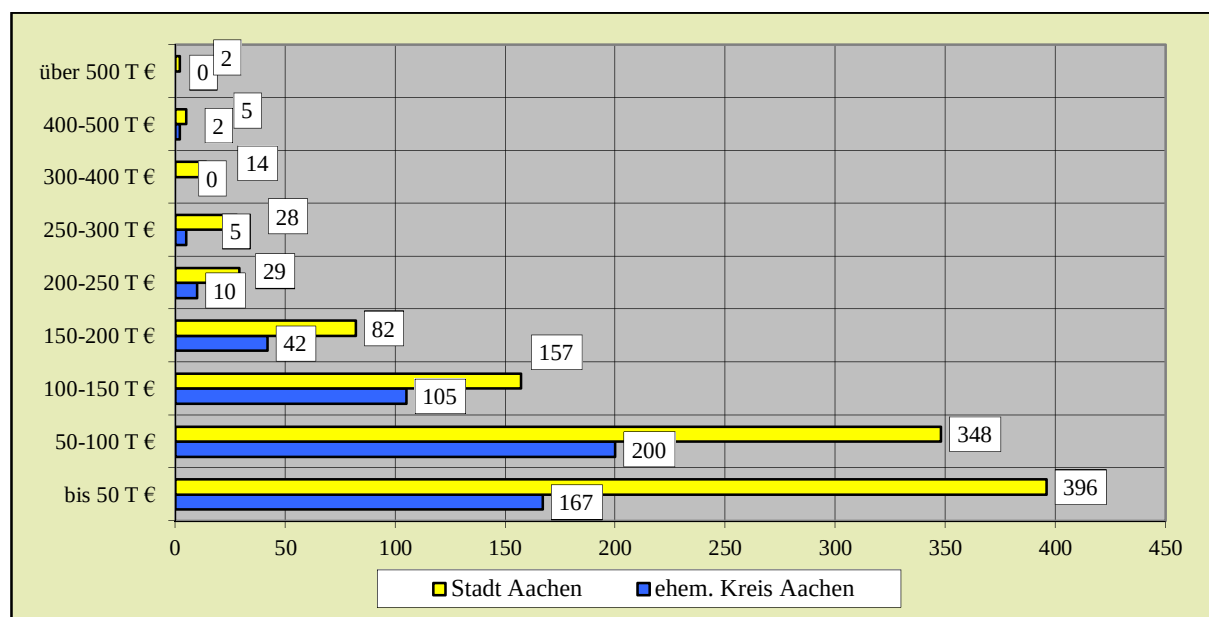
Art des Objektes	Anzahl im ehem. Kreis Aachen		Umsatz im ehem. Kreis Aachen [Mio €]	
	2012	2013	2012	2013
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	696	775	61,82	81,93
Wohnungseigentum Erstverkäufe	62	104	10,56	21,50
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	496	531	40,45	44,72
Wohnungseigentum Umwandlungen	59	29	3,70	2,67
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	25	59	3,75	10,31
Teileigentum	54	52	3,36	2,72

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

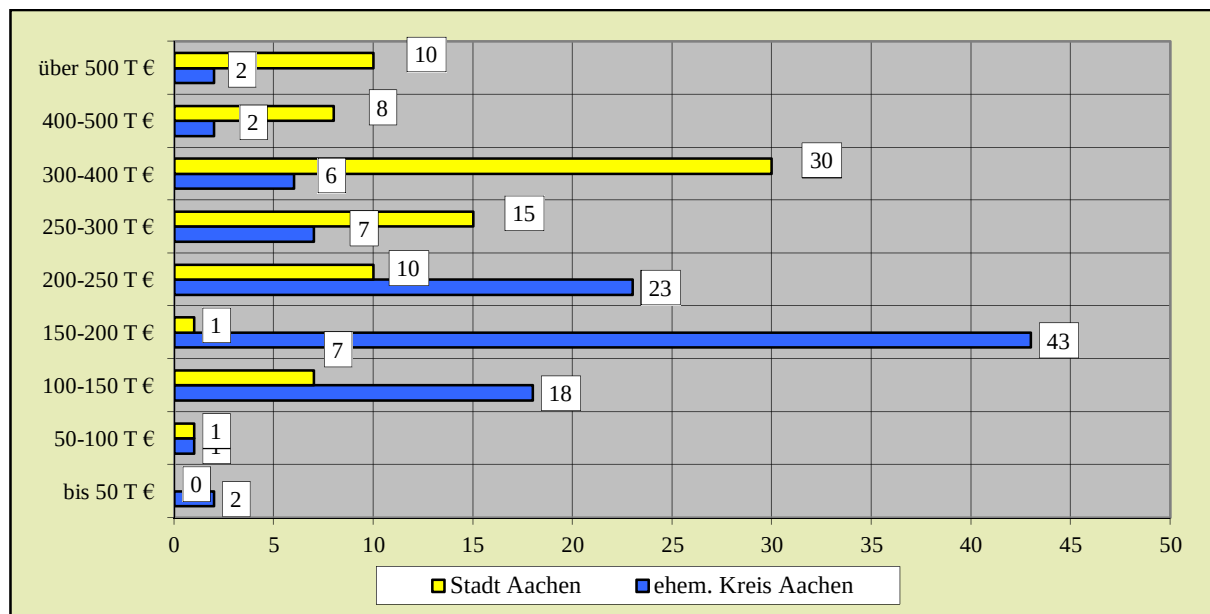
Stadt / Gemeinde	2011		Umsatz 2012		2013		Veränd. Umsatz Mio € zu 2012
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	1.512	158,67	1.550	167,90	1.375	145,72	-13%
Alsdorf	52	4,48	69	5,28	84	6,39	21%
Baesweiler	49	5,20	46	4,52	45	5,09	12%
Eschweiler	103	7,44	153	9,68	125	9,48	-2%
Herzogenrath	124	13,40	99	10,67	110	11,64	9%
Monschau	10	1,52	8	1,00	14	0,90	-10%
Roetgen	19	2,62	12	1,56	22	3,00	92%
Simmerath	27	3,48	57	6,61	44	7,47	13%
Stolberg	164	12,12	136	10,53	149	10,92	4%
Würselen	165	20,58	116	11,97	182	27,04	126%
Städteregion Aachen:	2.225	229,49	2.246	229,72	2.150	227,65	

7.2 Verteilung nach der Kaufpreishöhe im Jahr 2013

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 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 01.01.2014)

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.

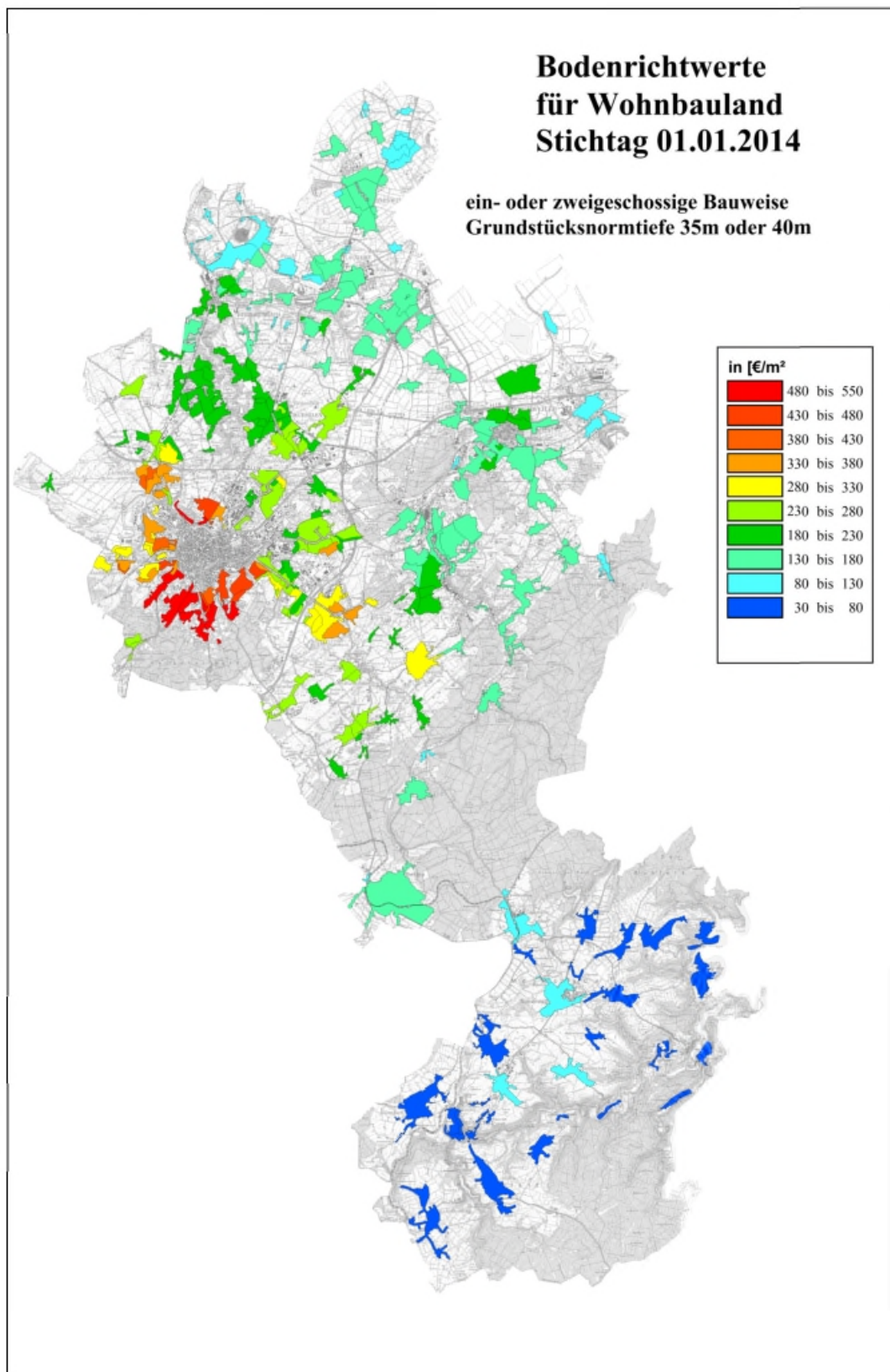
Baureifes Land (nach § 13 der Gutachterausschussverordnung)

	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:	150,-	150,-	k.A.	--	45,-	--
Simmerath:	100,-	60,-	35,-	--	20,-	--
Stolberg:	200,-	150,-	120,-	50,-	30,-	--
Würselen:	250,-	200,-	k.A.	100,-	75,-	--

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 01.01.2014 (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 private Gartenlandflächen

Der Gutachterausschuss hat Kauffälle von privaten Gartenlandflächen ausgewertet (2011 bis 2013). 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	bis 135 €/m ²	135 €/m ² bis 220 €/m ²	über 220 €/m ²
Anteil vom Bodenrichtwert	rd. 15%	rd. 12,5%	rd. 15%
Standardabweichung	+/- 10 %	+/- 5 %	+/- 5 %
Anzahl	50	89	22

8.3.5 Orientierungswerte für unbebaute separate Garagenflächen

Der Gutachterausschuss hat rd. 60 Kauffälle (2009 bis 2012) 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 nach den Modellen der AGVGA 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.

Durch Veränderung der Auswertemodelle bei den Liegenschaftszinsen und den Sachwertfaktoren ist eine direkte Vergleichbarkeit mit den Vorjahren nicht mehr möglich.

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 2011 und 2010 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

Indexreihen: 1980 bis 2009 im ehemaligen Kreis Aachen

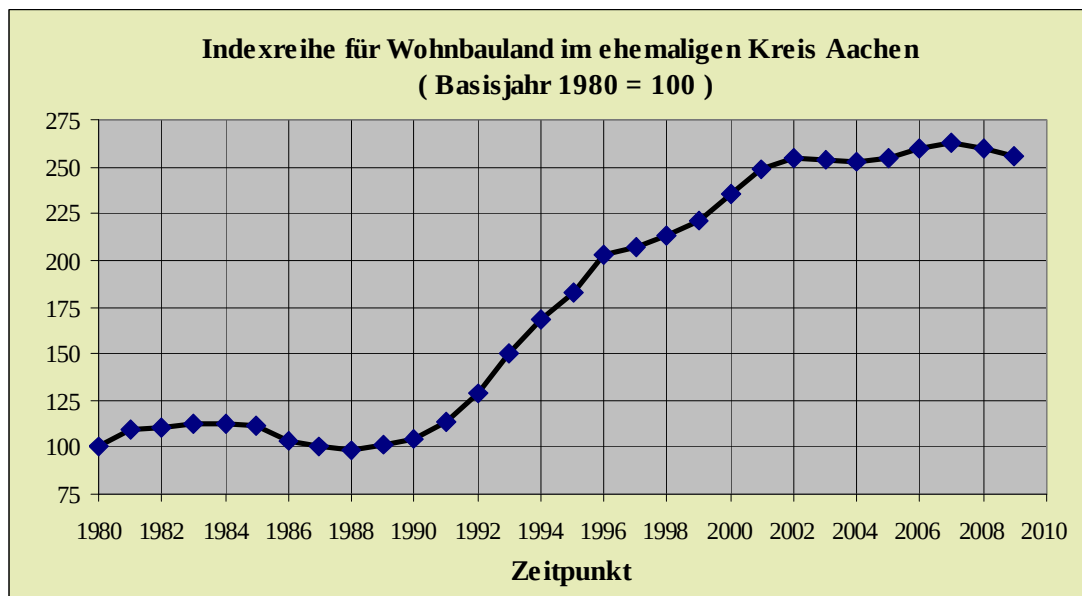
Im Folgenden wurden Bodenpreisindexreihen für die Städte und Gemeinden im ehemaligen Kreis Aachen abgeleitet. Ausgangswerte waren die Bodenrichtwerte für Wohnbauland in ausgewählten Gebieten einer jeden Stadt bzw. Gemeinde. Die Richtwertgebiete sind folgender Aufstellung zu entnehmen:

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: 1980 bis 2009 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%

9.1.2 Indexreihen für Wohnbauland 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:

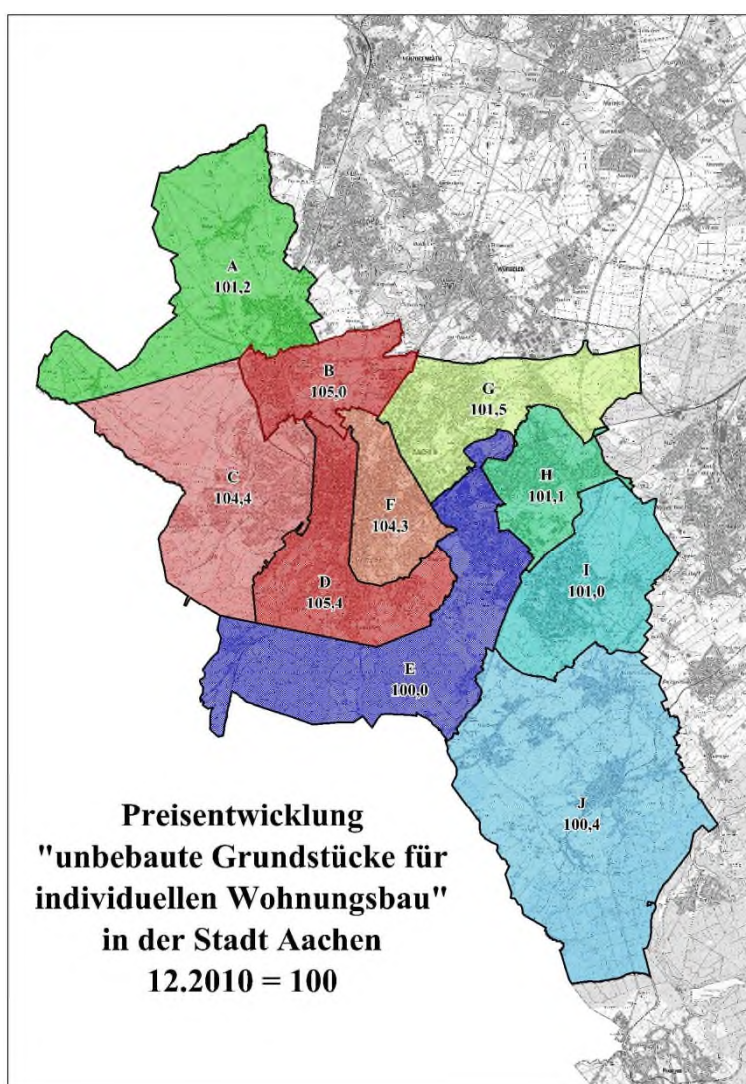
Zeitpunkt	Preisentwicklung "unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau"												Mittel	
	Stadt Aachen	Stadt Alsdorf	Stadt Baesweiler	Stadt Eschweiler	Stadt Herzogenrath, gesamt	Ortsteile Herzogenrath und Kohlscheid	Ortsteil Merksteine	Stadt Monschau	Gemeinde Roetgen	Gemeinde Simmerath	Stadt Stolberg	Stadt Würselen	Durchschnitt	Durchschnitt (flächengewichtet)
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
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	100,7
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	101,0
12.2013	102,4	100,1	101,8	101,1	99,2	100,3	96,7	98,7	101,6	103,2	102,5	101,0	100,8	101,5

Wie unter 9.1.1 Indexreihen für Bauland beschrieben sind ab 2011 neue Indexreihen entwickelt worden. Aufgrund der Marktsituation in der Stadt Aachen ist die **räumliche** Aufteilung 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
12.2013	101,2	105,0	104,4	105,4	100,0	104,3	101,5	101,1	101,0	100,4	102,4

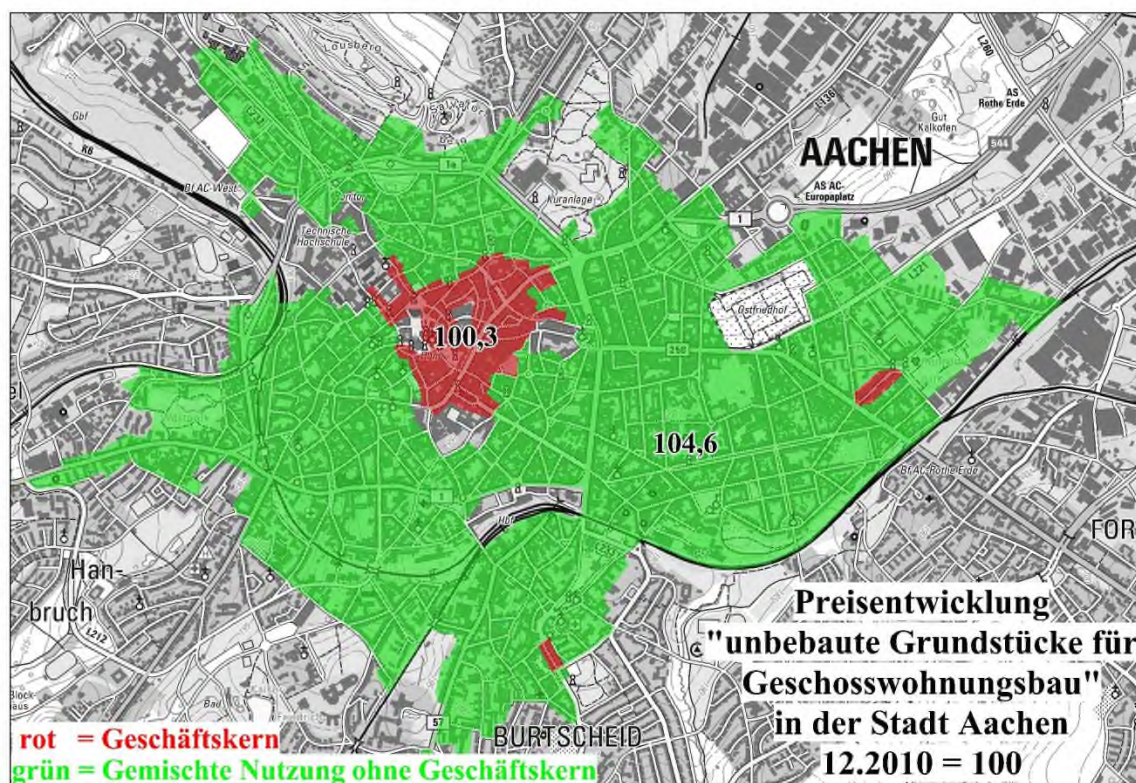
(*) eine Vergleichbarkeit mit der Indexreihe beruhend auf den lagetypischen Bodenrichtwerten ist nicht möglich.



9.1.3 Indexreihen für Geschosswohnungsbau und gewerbliche Bauflächen

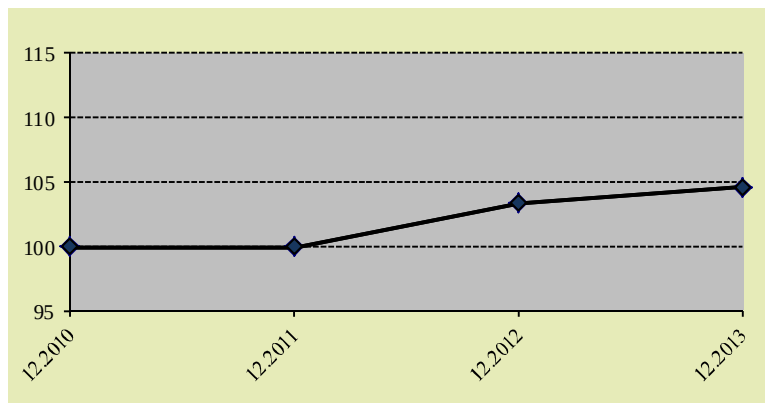
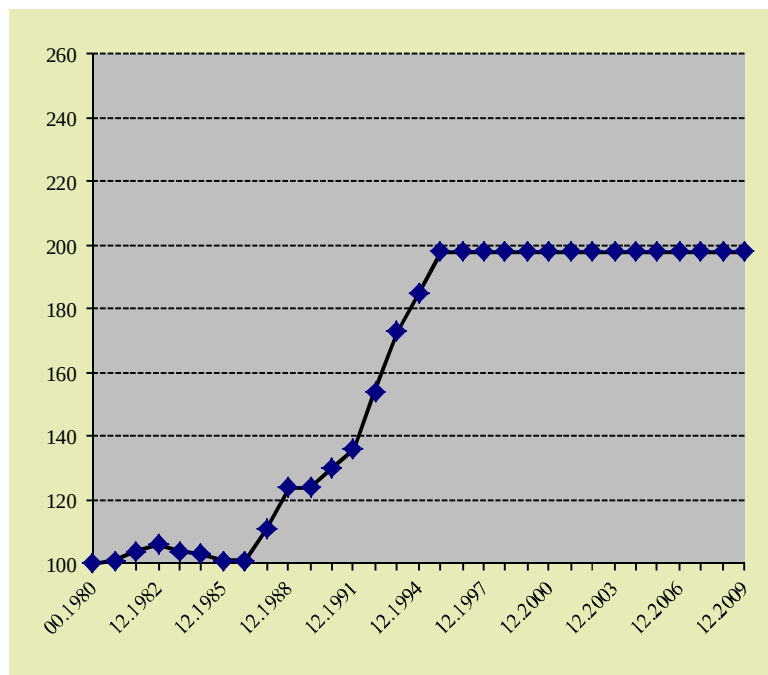
Nur für das Gebiet der Stadt Aachen werden Indexreihen für Geschosswohnungsbau und gewerbliche Bauflächen veröffentlicht.

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 2009 und 2010 ist aufgrund der großen Unterschiede zwischen den lagetypischen und zonalen Bodenrichtwerten nicht möglich.



9.1.3.1 Preisentwicklung für "unbebaute Grundstücke für Geschosswohnungsbau (überwiegend Gemischte Nutzung ohne Geschäftskern)" 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

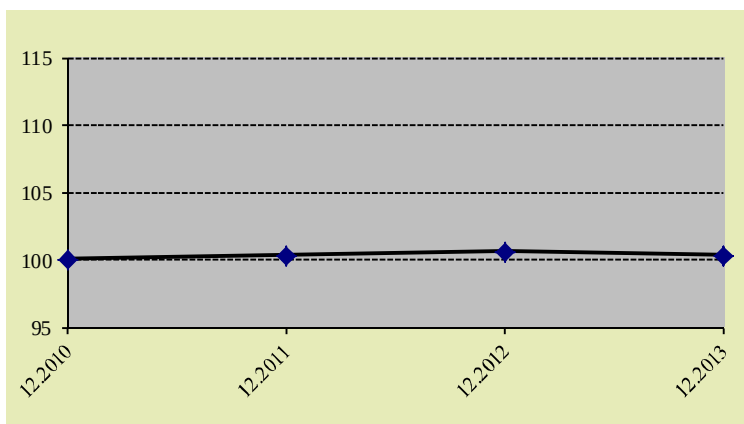


Zeitpunkt	Wertzahl (zonale Bodenrichtwerte*)
12.2010	100
12.2011	100,0
12.2012	103,4
12.2013	104,6

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

9.1.3.2 Preisentwicklung für "unbebaute Grundstücke für Geschosswohnungsbau (nur Geschäftskern)" in der Stadt Aachen

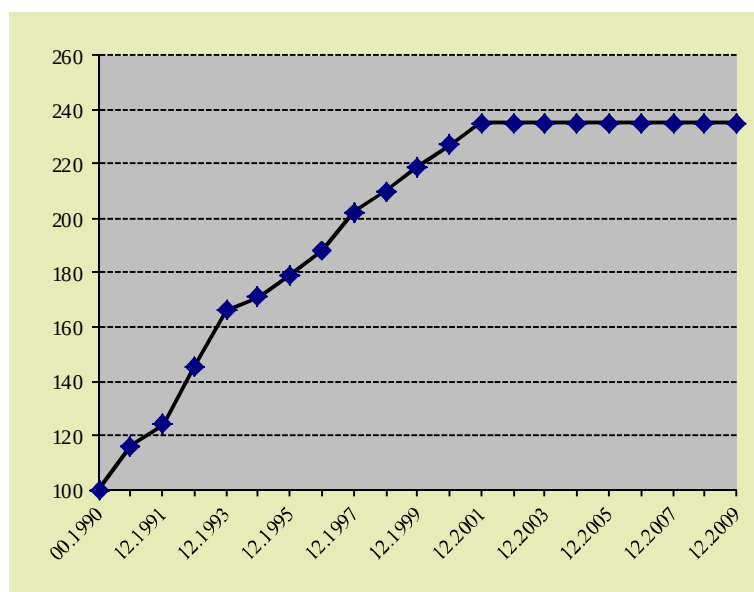
Zeitpunkt	Wertzahl (zonale Bodenrichtwerte*)
12.2010	100
12.2011	100,3
12.2012	100,6
12.2013	100,3



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

9.1.3.3 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
12.2013	100,0

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

9.1.4 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.



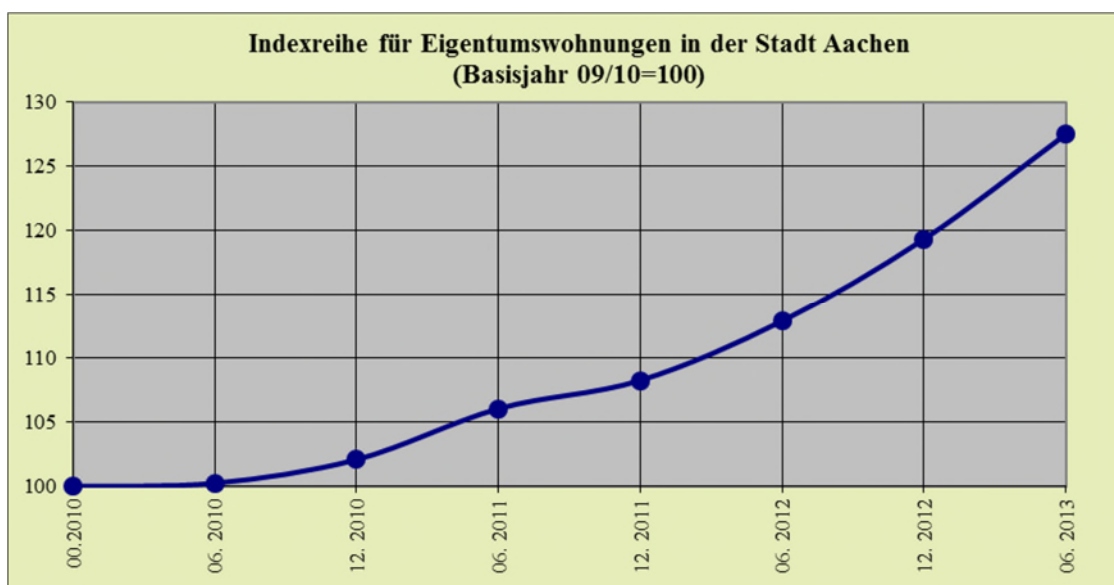
Lage Stichtag	Aachen	Nord- gebiet	Südliches Eschweiler und Stolberg	Monschau, Roetgen, Simmerath
31.12.1978	- -	62,8	59,4	55,8
31.12.1979	- -	77,2	65,0	78,2
31.12.1980	100	100	100	100
31.12.1981	107	113,6	91,6	109,0
31.12.1982	108	103,8	83,9	87,2
31.12.1983	97	98,6	75,5	76,9
31.12.1984	97	85,3	83,9	105,1
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
01.01.2014	78	78,1	80,2	74,5

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:

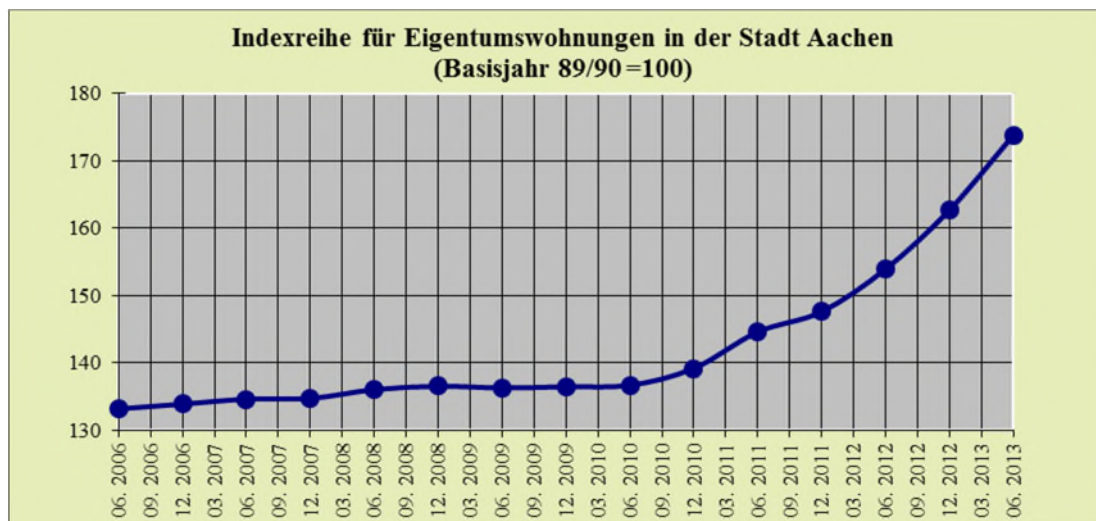
- Wiederverkäufe und Verkäufe nach Umwandlung (keine Erstverkäufe)
- einfach, mittlere und gute Lage (keine sehr einfachen oder sehr guten Lagen)
- Wohnungsgrößen zwischen 40 m² und 100 m² - im Mittel ca. 68 m²
- Alter (bei modernisierten Objekten mit einem vergleichbaren, fiktiven Alter) zwischen ca.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

Der in den folgenden zwei Tabellen angegebene Zeitpunkt bezieht sich auf die Mitte eines Ein-Jahresintervalls. Bei der Indexermittlung wird nach jedem Halbjahr der Zeitraum eines Jahres betrachtet. So sind z. B. bei dem Zeitpunkt „06.2012“ Kauffälle vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2012 betrachtet worden und beim Zeitpunkt „12.2012“ die Kauffälle zwischen dem 01.07.2012 und dem 30.06.2013. Zur Glättung des Indexes wird ein gleitender Mittelwert aus der aktuellen, der ihr vorhergehenden und der ihr nachfolgenden Wertzahl gebildet. Da die jüngste Wertzahl der Tabelle noch keinen Nachfolger hat, ist sie als vorläufig gekennzeichnet.



Zeitpunkt	Wertzahl
00.2010	100,0
06. 2010	100,3
12. 2010	102,1
06. 2011	106,1
12. 2011	108,3
06. 2012	112,9
12. 2012	119,4
06. 2013	127,5 *

* vorläufig



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	153,9
12.1996	133,9	12.2004	131,3	12.2012	162,7
06.1997	132,9	06.2005	131,6	06.2013	173,8 *
12.1997	133,1	12.2005	132,2		

* 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 bzw. der jeweiligen städtebaulichen Gegebenheit 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 private 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 Grundstückstiefe im Einzelfall von Bauland auszugehen ist, ist nach Erkenntnissen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte an Hand der jeweiligen Situation in der Nachbarschaft bzw. der jeweiligen städtebaulichen Gegebenheit zu beurteilen.



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

Fläche [m ²]	Umrechnungs- koeffizient 525 m ²	Fläche [m ²]	Umrechnungs- koeffizient 525 m ²	Fläche [m ²]	Umrechnungs- koeffizient 525 m ²
200	1,21	475	1,03	750	0,88
225	1,19	500	1,01	775	0,87
250	1,17	525	1,00	800	0,85
275	1,16	550	0,99	825	0,84
300	1,14	575	0,97	850	0,83
325	1,12	600	0,96	875	0,82
350	1,11	625	0,94	900	0,81
375	1,09	650	0,93	925	0,79
400	1,08	675	0,92	950	0,78
425	1,06	700	0,90	975	0,77
450	1,04	725	0,89	1.000	0,76

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

Fläche [m ²]	Umrechnungs- koeffizient 800 m ²	Fläche [m ²]	Umrechnungs- koeffizient 800 m ²	Fläche [m ²]	Umrechnungs- koeffizient 800 m ²
300	1,24	625	1,08	950	0,93
325	1,23	650	1,07	975	0,92
350	1,21	675	1,06	1.000	0,90
375	1,20	700	1,05	1.025	0,89
400	1,19	725	1,04	1.050	0,88
425	1,18	750	1,02	1.075	0,87
450	1,17	775	1,01	1.100	0,86
475	1,15	800	1,00	1.125	0,85
500	1,14	825	0,99	1.150	0,83
525	1,13	850	0,98	1.175	0,82
550	1,12	875	0,96	1.200	0,81
575	1,11	900	0,95		
600	1,10	925	0,94		

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

Neue Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen ergaben bei gewerblichen Bauflächen in der Stadt Aachen, dass die Flächengröße des verkauften Grundbesitzes nur noch einen untergeordneten, nicht mehr signifikanten Einfluss auf die Wertigkeit hat. Die Streuung der Kaufpreise bei Verkäufen von Grundstücken ähnlicher Größen ist sehr groß. Es wurde festgestellt, dass sich die Preisfindung u.a. an der beabsichtigten Nutzung orientiert.

Als Folge entfällt für die Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen in der Stadt Aachen ab dem 01.01.2014 die Bodenrichtwertnorm „Flächengröße rd. 5.000 m²“. Somit sind die Bodenrichtwerte für gewerblich genutzte Grundstücke in der Städteregion Aachen auf keine Normfläche bezogen.

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 wird im Wesentlichen aus dem Kaufpreis, dem Reinertrag und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer verkaufter Immobilien abgeleitet.

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.boris.nrw.de veröffentlicht und zum Download bereitgestellt. Das Modell basiert u.a. auf folgenden Grundlagen:

- Der Rohertrag soll mit Hilfe der Daten eines örtlichen Mietspiegels (vgl. 9.6), der Daten einer Mietwertübersicht und tatsächlichen Mieten, die auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen sind, 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.

- Bei gewerblich genutzten Einheiten sind die Bewirtschaftungskosten nach den Empfehlungen der AGVGA NRW aus Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen angesetzt worden. Die dort angegebenen Korrekturfaktoren für einzelne Ansätze sind hier nur teilweise angebracht worden (siehe 9.6.2 Bewirtschaftungskosten).
- Maßgebliche Gesamtnutzungsdauer nach dem Modell der AGVGA bzw. nach der Sachwertrichtlinie vom 05. September 2012, überwiegend 80 Jahre. Die Sachwertrichtlinie (Sachwertrichtlinie – SW-RL) ist im Internet unter www.bundesanzeiger-verlag.de veröffentlicht und zum Download bereitgestellt.
- Der Modernisierungszustand wurde bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Dabei ist der Grad der Modernisierung analog zum Punktraster des Modells in der Sachwertrichtlinie (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012 bestimmt worden.

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 9.3.4 folgenden Liegenschaftszinssätze mit ihren Standardabweichungen. Die Auswertung erfolgte mit den Daten aus den Jahren 2012 und 2013.



9.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

9.3.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser

Stadt Aachen

Restnutzungsdauer	Wohnlageklassen	Liegenschaftszinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	einfach / sehr einfach				
	mittel	(4,9) +/- 0,5	4,4 - 5,6	4	4,9
	gut / sehr gut				
41 bis 60 Jahre	einfach / sehr einfach				
	mittel	2,0 +/- 0,6	1,1 - 3,1	13	2,2
	gut / sehr gut	1,9 +/- 0,4	1,5 - 2,4	8	2,1
25 bis 40 Jahre	einfach / sehr einfach				
	mittel	1,8 +/- 0,4	1,1 - 2,5	17	1,9
	gut / sehr gut	1,5 +/- 0,4	0,7 - 2,1	17	1,6
bis 24 Jahre	einfach / sehr einfach				
	mittel	1,3 +/- 0,2	1,1 - 1,6	4	1,2
	gut / sehr gut	(1,4)		2	

ehemaliger Kreis Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschaftszinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	3,4 +/- 1,0	1,4 - 5,1	41	3,5
41 bis 60 Jahre	2,5 +/- 1,0	0,9 - 4,9	71	2,4
25 bis 40 Jahre	1,9 +/- 0,8	0,8 - 3,7	84	1,7
bis 24 Jahre	2,0 +/- 0,9	0,5 - 3,9	29	2,1

Stadt Alsdorf und Stadt Baesweiler

Restnutzungsdauer	Liegenschaftszinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	2,8 +/- 1,1	1,4 - 4,6	10	2,5
41 bis 60 Jahre	2,7 +/- 1,0	1,0 - 4,4	13	2,6
25 bis 40 Jahre	1,7 +/- 0,6	1,0 - 3,3	21	1,7
bis 24 Jahre ¹⁾	1,3 +/- 0,6	0,9 - 2,4	5	1,1

1) überwiegend Alsdorf



Stadt Eschweiler und Stadt Stolberg

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	4,0 +/- 0,7	2,8 - 5,1	9	4,1
41 bis 60 Jahre	2,6 +/- 0,9	1,3 - 4,9	21	2,4
25 bis 40 Jahre	2,0 +/- 0,7	1,1 - 3,4	20	1,8
bis 24 Jahre	2,3 +/- 1,1	1,1 - 3,9	7	2,1

Stadt Herzogenrath und Stadt Würselen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	3,6 +/- 0,4	3,1 - 4,3	6	3,6
41 bis 60 Jahre	2,1 +/- 1,0	0,9 - 3,6	12	2,1
25 bis 40 Jahre	1,9 +/- 0,8	0,8 - 3,5	27	1,8
bis 24 Jahre	2,5 +/- 0,7	1,2 - 3,1	10	2,8

Gemeinde Roetgen

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

Stadt Monschau und Gemeinde Simmerath

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	3,6 +/- 0,9	2,2 - 4,9	9	3,4
41 bis 60 Jahre	2,6 +/- 1,1	1,0 - 4,2	19	2,6
25 bis 40 Jahre	2,2 +/- 1,1	1,1 - 3,7	10	1,6
bis 24 Jahre	1,5 +/- 0,8	0,5 - 2,4	5	1,5



9.3.1.2 Doppel- und Reihenendhäuser

Stadt Aachen

Restnutzungsdauer	Wohnlageklassen	Liegenschaftszinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	einfach / sehr einfach				
	mittel	3,3 +/- 0,6	2,4 - 4,5	16	3,1
	gut / sehr gut	(3,0)		2	
41 bis 60 Jahre	einfach / sehr einfach				
	mittel	2,4 +/- 0,9	1,3 - 4,1	21	2,4
	gut / sehr gut	2,1 +/- 0,7	1,0 - 3,0	10	2,2
25 bis 40 Jahre	einfach / sehr einfach				
	mittel	1,9 +/- 0,8	0,6 - 3,4	28	1,9
	gut / sehr gut	1,4 +/- 0,4	0,5 - 2,0	19	1,4
bis 24 Jahre	einfach / sehr einfach				
	mittel	2,0 +/- 0,3	1,6 - 2,4	8	2,0
	gut / sehr gut	(1,2)		2	

ehemaliger Kreis Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschaftszinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	4,0 +/- 1,0	1,6 - 6,5	63	4,0
41 bis 60 Jahre	2,5 +/- 0,8	1,0 - 4,1	66	2,6
25 bis 40 Jahre	2,1 +/- 0,9	0,7 - 4,2	84	2,1
bis 24 Jahre	2,5 +/- 1,0	0,8 - 4,4	27	2,4

Stadt Alsdorf und Stadt Baesweiler

Restnutzungsdauer	Liegenschaftszinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	4,3 +/- 0,9	3,0 - 5,6	17	4,1
41 bis 60 Jahre	2,6 +/- 0,9	1,4 - 4,1	12	2,5
25 bis 40 Jahre	2,3 +/- 0,9	0,7 - 4,2	26	2,3
bis 24 Jahre	2,4 +/- 1,1	0,8 - 4,3	11	2,4



Stadt Eschweiler und Stadt Stolberg

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	4,6 +/- 0,9	3,0 - 6,5	20	4,6
41 bis 60 Jahre	2,8 +/- 0,7	1,6 - 4,1	17	2,7
25 bis 40 Jahre	2,3 +/- 1,0	0,7 - 4,1	28	2,1
bis 24 Jahre	2,3 +/- 1,2	1,2 - 3,9	6	1,9

Stadt Herzogenrath und Stadt Würselen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	3,3 +/- 0,9	1,6 - 4,8	17	3,2
41 bis 60 Jahre	2,4 +/- 0,8	1,0 - 3,6	32	2,4
25 bis 40 Jahre	1,9 +/- 0,7	1,0 - 3,7	28	1,7
bis 24 Jahre	2,6 +/- 1,0	1,0 - 4,4	10	2,5

Gemeinde Roetgen

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

Stadt Monschau und Gemeinde Simmerath

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

1) Simmerath

2) Monschau



9.3.1.3 Reihennittelhäuser

Stadt Aachen

Restnutzungsdauer	Wohnlageklassen	Liegenschaftszinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	einfach / sehr einfach				
	mittel	3,7 +/- 0,7	2,9 - 4,9	6	3,6
	gut / sehr gut				
41 bis 60 Jahre	einfach / sehr einfach				
	mittel	2,5 +/- 0,5	1,7 - 3,4	17	2,5
	gut / sehr gut	(1,0)		3	
25 bis 40 Jahre	einfach / sehr einfach				
	mittel	1,8 +/- 0,8	0,7 - 3,0	15	2,0
	gut / sehr gut				
bis 24 Jahre	einfach / sehr einfach				
	mittel	(2,6)		2	
	gut / sehr gut	0,8 +/- 0,2	0,5 - 1,0	6	0,8

ehemaliger Kreis Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschaftszinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	4,3 +/- 1,1	2,2 - 5,5	8	4,5
41 bis 60 Jahre	2,7 +/- 1,1	1,1 - 4,6	27	2,5
25 bis 40 Jahre	2,4 +/- 0,9	0,9 - 4,8	33	2,3
bis 24 Jahre	2,7 +/- 1,0	1,4 - 4,3	11	2,6

Stadt Alsdorf und Stadt Baesweiler

Restnutzungsdauer	Liegenschaftszinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	(5,3)		2	
41 bis 60 Jahre ¹⁾	2,7 +/- 0,7	1,8 - 3,8	5	2,6
25 bis 40 Jahre	2,2 +/- 0,8	0,9 - 3,5	17	2,3
bis 24 Jahre ¹⁾	2,5 +/- 1,1	1,4 - 3,9	6	2,3

1) überwiegend Alsdorf

Stadt Eschweiler und Stadt Stolberg

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre ¹⁾	4,5 +/- 0,7	3,7 - 5,3	4	4,5
41 bis 60 Jahre	3,5 +/- 0,8	1,9 - 4,6	8	3,5
25 bis 40 Jahre	2,2 +/- 0,7	1,4 - 3,7	10	2,0
bis 24 Jahre ²⁾	2,5 +/- 1,1	1,4 - 4,3	5	2,1

1) Stolberg

2) Eschweiler

Stadt Herzogenrath und Stadt Würselen

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

9.3.1.4 Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Stadt Aachen

keine Unterscheidung bei der Anbauweise

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre				
41 bis 60 Jahre	2,7 +/- 0,7	1,6 - 4,1	9	2,6
25 bis 40 Jahre	1,8 +/- 0,5	1,0 - 3,0	16	1,8
bis 24 Jahre	(1,5)		3	



ehemaliger Kreis Aachen

freistehende Häuser

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre ¹⁾	4,2 +/- 0,8	3,0 - 4,8	4	4,4
41 bis 60 Jahre	2,5 +/- 1,2	0,9 - 4,5	20	2,5
25 bis 40 Jahre	1,9 +/- 0,7	1,0 - 3,1	15	1,9
bis 24 Jahre	2,7 +/- 0,9	1,5 - 3,9	7	2,8

1) überwiegend Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Doppel- und Reihenendhäuser

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre				
41 bis 60 Jahre	2,4 +/- 0,9	1,0 - 3,6	9	2,6
25 bis 40 Jahre	2,6 +/- 1,0	0,9 - 4,2	20	2,7
bis 24 Jahre				

Reihenmittelhäuser

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

2) überwiegend Zweifamilienhäuser

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	3,2 +/- 0,2	2,9 - 3,5	6	3,2
25 bis 40 Jahre	3,5 +/- 0,8	2,6 - 5,8	14	3,2
bis 24 Jahre	3,6 +/- 0,8	2,2 - 4,4	6	3,8

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	(4,0)		2	
41 bis 60 Jahre	3,8 +/- 1,1	2,5 - 5,2	6	3,7
25 bis 40 Jahre	3,7 +/- 1,1	2,0 - 4,9	20	4,0
bis 24 Jahre	2,9 +/- 1,4	1,3 - 5,2	8	2,4

ehemaliger Kreis Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	(5,9)		3	
41 bis 60 Jahre	5,0 +/- 1,3	3,5 - 7,0	8	5,2
25 bis 40 Jahre	4,4 +/- 0,8	3,0 - 5,6	13	4,5
bis 24 Jahre	3,4 +/- 0,8	2,1 - 4,4	5	3,5

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

Stadt Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Gesamtdurchschnitt	4,1 +/- 0,9	3,0 - 5,6	6	4,0

ehemaliger Kreis Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Gesamtdurchschnitt	(4,9)		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	4,3 +/- 1,1	2,6 - 6,0	12	4,3
bis 24 Jahre	5,6 +/- 2,2	3,0 - 7,7	5	6,3
Gesamtdurchschnitt	4,7 +/- 1,6	2,6 - 7,7	17	4,3

ehemaliger Kreis Aachen

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

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

Stadt Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Gesamtdurchschnitt	5,3 +/- 0,9	4,3 - 6,5	9	5,2

ehemaliger Kreis Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Gesamtdurchschnitt	keine Werte			

9.3.2.6 Gewerblich genutzte Objekte

In der Städteregion wurden für ca. 45 gewerblich genutzte Objekte Liegenschaftszinssätze aus den Jahren 2009 bis 2012 ermittelt. Hierbei wurde der Liegenschaftszinssatz nach dem AGVGA-Modell (Stand 11/2008) ausgewertet (siehe auch www.boris.nrw.de).

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 +/- 0,5	1,7 - 3,4	20	2,3
gut	3,3 +/- 1,0	1,8 - 6,0	66	3,2
mittel	3,3 +/- 1,2	1,3 - 5,9	362	3,1
einfach / sehr einfach	3,5 +/- 1,0	2,1 - 5,5	26	3,3

Stadt Aachen

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

Lage	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
sehr gut	2,6 +/- 0,5	2,0 - 3,4	7	2,5
gut	3,8 +/- 1,2	1,8 - 5,9	43	3,8
mittel	3,9 +/- 1,4	1,4 - 7,1	439	3,7
einfach / sehr einfach	3,2 +/- 1,0	2,1 - 5,1	13	3,1

Stadt Aachen

	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Umwandlungen	2,0 +/- 0,5	1,4 - 3,3	17	2,0
Erstverkäufe	2,4 +/- 0,3	1,8 - 3,4	51	2,4

Stadt Aachen

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

Wohnungsgröße	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
bis 30 m²	3,9 +/- 1,3	2,1 - 6,0	57	3,8
31 bis 60 m²	3,9 +/- 1,3	1,7 - 7,1	141	3,8
61 bis 100 m²	3,2 +/- 1,1	1,6 - 6,2	212	3,0
101 bis 160 m²	2,7 +/- 0,6	1,7 - 4,3	56	2,5
größer 161 m²	2,3 +/- 0,6	1,7 - 3,1	8	2,3

Stadt Aachen

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

Wohnungsgröße	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
bis 30 m²	4,4 +/- 1,2	2,1 - 6,5	128	4,5
31 bis 60 m²	3,6 +/- 1,2	1,4 - 6,0	187	3,5
61 bis 100 m²	3,3 +/- 1,1	1,6 - 6,5	132	3,2
101 bis 160 m²	2,9 +/- 0,9	2,0 - 5,6	26	2,7
größer 161 m²				

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	2,7 - 5,6	152	4,0
41 bis 60 Jahre	3,5 +/- 0,8	2,0 - 5,6	97	3,5
25 bis 40 Jahre	3,9 +/- 1,3	1,8 - 6,4	72	3,8
bis 24 Jahre	4,5 +/- 1	3,5 - 5,8	5	4,7

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. Hierbei wurde der Liegenschaftszinssatz nach dem AGVGA-Modell (Stand 11/2008) ausgewertet (siehe auch www.boris.nrw.de). 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. 65) vorliegen.

Es ist erkennbar, dass die Werte auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bei einheitlicher Anbauweise in der **Stadt Aachen** um **ca. 5%** unter den Werten für vergleichbare Einfamilienhäuser liegen.

Im **ehemaligen Kreisgebiet** liegen die Werte auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen für freistehende und einseitig angebaute Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung um **ca. 10 bis 15%** unter den Werten für vergleichbare Einfamilienhäuser, bei Reihemittelhäusern liegen die Werte auch unter **15%**.

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. 135) vorliegen.

Es ist erkennbar, dass die Werte auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen für Zweifamilienhäuser in der **Stadt Aachen** um **ca. 10 % bis 15 %** unter den Werten für vergleichbare Einfamilienhäuser liegen.

Im **ehemaligen Kreisgebiet** liegen die Werte auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen für Zweifamilienhäuser um **ca. 20% bis 25 %** 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 2012 und 2013 dar.

9.4.2 Durchschnittswerte für Einfamilienhäuser

Die Durchschnittswerte sind aus rd. 1.070 Kauffällen aus den Jahren 2012 und 2013 ermittelt worden. Zur Auswertung wurden **Einfamilienhäuser** in den einzelnen Städten und Gemeinden herangezogen.

In den folgenden Tabellen werden die Durchschnittswerte in Euro je Quadratmeter Wohnfläche für die jeweiligen Anbauweisen (freistehend, Doppelhaushälfte/Reihenendhaus und Reihemittelhaus) 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.



9.4.2.1 Einfamilienhäuser in der Stadt Aachen

tatsäch- liches Baujahr	Stadt Aachen		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche					
	Wohnlage		Einfamilienhaus: freistehend					
			sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]							
	Spanne [€/m²]							
	Mittelwert [€/m²]							
	Anzahl	Median [€/m²]						
	Ø Wohnfläche [m²]							
	Ø Baulandfläche [m²]							
1995 - 2012	Schwerpunkt [€/m²]				(2.200)			
	Spanne [€/m²]							
	Mittelwert [€/m²]				2.210 ± 385			
	Anzahl	Median [€/m²]			3			
	Ø Wohnfläche [m²]							
	Ø Baulandfläche [m²]							
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]		(3.950)		2.350			
	Spanne [€/m²]				1.965 - 2.995			
	Mittelwert [€/m²]		3.945 ± 255		2.360 ± 400			
	Anzahl	Median [€/m²]	2		8	2.230		
	Ø Wohnfläche [m²]				140			
	Ø Baulandfläche [m²]				665			
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]		3.200	2.550	2.000			
	Spanne [€/m²]		2.520 - 4.030	1.220 - 3.990	1.060 - 2.980			
	Mittelwert [€/m²]		3.175 ± 575	2.570 ± 820	2.015 ± 425			
	Anzahl	Median [€/m²]	9	3.000	19	2.615	35	1.965
	Ø Wohnfläche [m²]		175	160	135			
	Ø Baulandfläche [m²]		995	930	720			
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]		(4.250)	(2.150)				
	Spanne [€/m²]							
	Mittelwert [€/m²]		4.265 ± 905	2.150 ± 50				
	Anzahl	Median [€/m²]	2	2				
	Ø Wohnfläche [m²]							
	Ø Baulandfläche [m²]							
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]							
	Spanne [€/m²]							
	Mittelwert [€/m²]							
	Anzahl	Median [€/m²]						
	Ø Wohnfläche [m²]							
	Ø Baulandfläche [m²]							



Einfamilienhäuser in der Stadt Aachen

Rest- nutzungs- dauer	Stadt Aachen	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche Einfamilienhaus: freistehend				
	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]			(2.200)		
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl			3		
	Mittelwert [€/m²]			2.210 ± 385		
	Median [€/m²]					
	Ø Wohnfläche [m²]					
	Ø Baulandfläche [m²]					
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(3.250)	2.350	2.400		
	Spanne [€/m²]		1.790 - 3.050	1.965 - 3.470		
	Anzahl	3	5	13		
	Mittelwert [€/m²]	3.235 ± 1.245	2.335 ± 490	2.400 ± 465		
	Median [€/m²]		2.125	2.215		
	Ø Wohnfläche [m²]		165	145		
	Ø Baulandfläche [m²]		650	675		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	3.300	2.750	2.000		
	Spanne [€/m²]	2.520 - 4.250	2.115 - 3.510	1.335 - 2.815		
	Anzahl	8	10	20		
	Mittelwert [€/m²]	3.290 ± 675	2.755 ± 480	1.990 ± 370		
	Median [€/m²]	3.140	2.755	1.915		
	Ø Wohnfläche [m²]	165	160	140		
	Ø Baulandfläche [m²]	950	1.125	725		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(3.350)	(2.200)	2.250		
	Spanne [€/m²]			1.585 - 2.980		
	Anzahl	3	1	9		
	Mittelwert [€/m²]	3.375 ± 545		2.225 ± 490		
	Median [€/m²]			2.215		
	Ø Wohnfläche [m²]			95		
	Ø Baulandfläche [m²]			615		



Einfamilienhäuser in der Stadt Aachen

tatsäch- liches Baujahr	Stadt Aachen		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche Einfamilienhaus: Doppelhaushälfte / Reihene ndhaus									
	Wohnlage		sehr gut		gut		mittel		einfach		sehr einfach	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]											
	Spanne [€/m²]											
	Mittelwert [€/m²]											
	Anzahl	Median [€/m²]										
	Ø Wohnfläche [m²]											
	Ø Baulandfläche [m²]											
1995 - 2012	Schwerpunkt [€/m²]				2.700		2.200					
	Spanne [€/m²]				2.405 - 2.845		1.300 - 3.000					
	Mittelwert [€/m²]				2.705 ± 200		2.200 ± 395					
	Anzahl	Median [€/m²]			4	2.785	21	2.105				
	Ø Wohnfläche [m²]				155		155					
	Ø Baulandfläche [m²]				285		330					
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]				2.400		2.050					
	Spanne [€/m²]				1.720 - 3.155		1.475 - 2.455					
	Mittelwert [€/m²]				2.415 ± 510		2.030 ± 360					
	Anzahl	Median [€/m²]			5	2.435	15	2.135				
	Ø Wohnfläche [m²]				145		135					
	Ø Baulandfläche [m²]				285		395					
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]				2.350		2.000					
	Spanne [€/m²]				1.370 - 3.625		1.185 - 2.790					
	Mittelwert [€/m²]				2.335 ± 505		1.995 ± 455					
	Anzahl	Median [€/m²]			25	2.355	31	1.990				
	Ø Wohnfläche [m²]				145		120					
	Ø Baulandfläche [m²]				445		405					
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]				2.750		1.900					
	Spanne [€/m²]				2.010 - 3.620		1.345 - 2.410					
	Mittelwert [€/m²]				2.760 ± 505		1.880 ± 410					
	Anzahl	Median [€/m²]			7	2.700	12	1.830				
	Ø Wohnfläche [m²]				145		125					
	Ø Baulandfläche [m²]				480		455					
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]				(2.100)		1.800					
	Spanne [€/m²]						1.220 - 2.560					
	Mittelwert [€/m²]						1.780 ± 535					
	Anzahl	Median [€/m²]			1		5	1.590				
	Ø Wohnfläche [m²]						115					
	Ø Baulandfläche [m²]						465					



Einfamilienhäuser in der Stadt Aachen

Rest- nutzungs- dauer	Stadt Aachen	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche Einfamilienhaus: Doppelhaushälfte / Reiheneindhaus				
	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		2.700	2.000		
	Spanne [€/m²]		2.405 - 2.845	1.300 - 2.760		
	Anzahl		4	30		
	Mittelwert [€/m²]		2.705 ± 200	1.975 ± 405		
	Median [€/m²]		2.785	2.010		
	Ø Wohnfläche [m²]		155	150		
	Ø Baulandfläche [m²]		285	315		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		2.550	2.050		
	Spanne [€/m²]		1.720 - 3.155	1.475 - 2.455		
	Anzahl		10	23		
	Mittelwert [€/m²]		2.525 ± 395	2.045 ± 335		
	Median [€/m²]		2.450	2.135		
	Ø Wohnfläche [m²]		150	130		
	Ø Baulandfläche [m²]		375	380		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		2.300	1.900		
	Spanne [€/m²]		1.370 - 3.000	1.185 - 2.790		
	Anzahl		21	28		
	Mittelwert [€/m²]		2.305 ± 435	1.890 ± 500		
	Median [€/m²]		2.255	1.765		
	Ø Wohnfläche [m²]		140	120		
	Ø Baulandfläche [m²]		435	410		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		2.400	1.750		
	Spanne [€/m²]		1.985 - 2.615	790 - 2.620		
	Anzahl		4	15		
	Mittelwert [€/m²]		2.375 ± 300	1.750 ± 580		
	Median [€/m²]		2.450	1.710		
	Ø Wohnfläche [m²]		125	130		
	Ø Baulandfläche [m²]		510	495		



Einfamilienhäuser in der Stadt Aachen

tatsäch- liches Baujahr	Stadt Aachen		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche Einfamilienhaus: Reihenmittelhaus									
	Wohnlage		sehr gut		gut		mittel		einfach		sehr einfach	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]											
	Spanne [€/m²]											
	Mittelwert [€/m²]											
	Anzahl	Median [€/m²]										
	Ø Wohnfläche [m²]											
	Ø Baulandfläche [m²]											
1995 - 2012	Schwerpunkt [€/m²]						1.950					
	Spanne [€/m²]						1.530 - 2.665					
	Mittelwert [€/m²]						1.940 ± 435					
	Anzahl	Median [€/m²]					5	1.860				
	Ø Wohnfläche [m²]						125					
	Ø Baulandfläche [m²]						210					
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]						1.900					
	Spanne [€/m²]						1.610 - 2.215					
	Mittelwert [€/m²]						1.905 ± 260					
	Anzahl	Median [€/m²]					7	1.930				
	Ø Wohnfläche [m²]						135					
	Ø Baulandfläche [m²]						190					
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]				2.550		2.050					
	Spanne [€/m²]				1.205 - 3.455		1.260 - 2.850					
	Mittelwert [€/m²]				2.555 ± 580		2.025 ± 395					
	Anzahl	Median [€/m²]			15	2.530	29	2.060				
	Ø Wohnfläche [m²]				115		105					
	Ø Baulandfläche [m²]				265		220					
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]				2.600		2.050					
	Spanne [€/m²]				1.970 - 3.330		1.625 - 2.470					
	Mittelwert [€/m²]				2.615 ± 580		2.040 ± 345					
	Anzahl	Median [€/m²]			5	2.685	7	2.215				
	Ø Wohnfläche [m²]				105		115					
	Ø Baulandfläche [m²]				175		335					
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]						1.900					
	Spanne [€/m²]						1.000 - 2.960					
	Mittelwert [€/m²]						1.915 ± 845					
	Anzahl	Median [€/m²]					7	1.610				
	Ø Wohnfläche [m²]						160					
	Ø Baulandfläche [m²]						295					



Einfamilienhäuser in der Stadt Aachen

Rest- nutzungs- dauer	Stadt Aachen	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche Einfamilienhaus: Reihenmittelhaus				
	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
	Ø Wohnfläche [m²]					
	Ø Baulandfläche [m²]					
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		2.950	1.950		
	Spanne [€/m²]		2.440 - 3.455	1.165 - 2.780		
	Anzahl		6	31		
	Mittelwert [€/m²]		2.970 ± 420	1.930 ± 420		
	Median [€/m²]		3.035	1.895		
	Ø Wohnfläche [m²]		125	135		
	Ø Baulandfläche [m²]		275	220		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		2.550	1.900		
	Spanne [€/m²]		1.985 - 3.300	1.000 - 2.850		
	Anzahl		9	29		
	Mittelwert [€/m²]		2.555 ± 465	1.900 ± 475		
	Median [€/m²]		2.365	1.950		
	Ø Wohnfläche [m²]		95	110		
	Ø Baulandfläche [m²]		235	240		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		2.350	1.750		
	Spanne [€/m²]		1.970 - 2.690	1.120 - 2.470		
	Anzahl		4	5		
	Mittelwert [€/m²]		2.345 ± 365	1.750 ± 590		
	Median [€/m²]		2.360	1.705		
	Ø Wohnfläche [m²]		120	120		
	Ø Baulandfläche [m²]		230	385		



9.4.2.2 Einfamilienhäuser in der Stadt Alsdorf

tatsäch- liches Baujahr	Alsdorf		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche					
			freistehende Einfamilien- häuser		Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser		Reihenmittel- häuser	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]				(1.450)		(1.500)	
	Spanne [€/m²]							
	Mittelwert [€/m²]				1.455 ± 65		1.480 ± 0	
	Anzahl	Median [€/m²]			2		2	
	Ø Wohnfläche [m²]							
	Ø Baulandfläche [m²]							
1995 - 2012	Schwerpunkt [€/m²]		1.700		1.450		(1.250)	
	Spanne [€/m²]		1.430 - 2.085		1.285 - 1.595			
	Mittelwert [€/m²]		1.685 ± 295		1.460 ± 100		1.235 ± 150	
	Anzahl	Median [€/m²]	5	1.540	7	1.470	3	
	Ø Wohnfläche [m²]		145		165			
	Ø Baulandfläche [m²]		375		320			
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]		(1.900)		(1.400)		(1.100)	
	Spanne [€/m²]							
	Mittelwert [€/m²]		1.980 ± 170		1.385 ± 90		1.075 ± 260	
	Anzahl	Median [€/m²]	3		2		2	
	Ø Wohnfläche [m²]							
	Ø Baulandfläche [m²]							
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]		1.350		1.200		1.200	
	Spanne [€/m²]		890 - 1.850		755 - 1.820		650 - 1.620	
	Mittelwert [€/m²]		1.335 ± 300		1.215 ± 250		1.180 ± 340	
	Anzahl	Median [€/m²]	18	1.320	26	1.240	9	1.250
	Ø Wohnfläche [m²]		135		110		90	
	Ø Baulandfläche [m²]		690		380		265	
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]		1.250		950		850	
	Spanne [€/m²]		820 - 1.500		585 - 1.490		465 - 1.535	
	Mittelwert [€/m²]		1.260 ± 230		930 ± 245		825 ± 400	
	Anzahl	Median [€/m²]	7	1.280	17	880	6	730
	Ø Wohnfläche [m²]		115		100		90	
	Ø Baulandfläche [m²]		640		400		210	
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]		(900)		950		1.050	
	Spanne [€/m²]				625 - 1.430		645 - 1.590	
	Mittelwert [€/m²]		880 ± 80		970 ± 270		1.040 ± 350	
	Anzahl	Median [€/m²]	2		7	990	5	1.000
	Ø Wohnfläche [m²]				100		95	
	Ø Baulandfläche [m²]				405		255	



Einfamilienhäuser in der Stadt Alsdorf

Rest- nutzungs- dauer	Alsdorf	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche		
		freistehende Einfamilien- häuser	Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	Reihenmittel- häuser
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.700	1.450	1.200
	Spanne [€/m²]	1.430 - 2.085	1.285 - 1.595	890 - 1.535
	Anzahl	5	10	5
	Mittelwert [€/m²]	1.685 ± 295	1.445 ± 95	1.190 ± 250
	Median [€/m²]	1.540	1.450	1.250
	Ø Wohnfläche [m²]	145	155	105
	Ø Baulandfläche [m²]	375	280	205
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.500	1.300	1.200
	Spanne [€/m²]	1.200 - 1.915	935 - 1.820	890 - 1.535
	Anzahl	5	8	5
	Mittelwert [€/m²]	1.515 ± 340	1.315 ± 285	1.190 ± 250
	Median [€/m²]	1.330	1.340	1.250
	Ø Wohnfläche [m²]	140	125	105
	Ø Baulandfläche [m²]	420	405	205
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.300	1.150	1.050
	Spanne [€/m²]	820 - 1.850	745 - 1.555	650 - 1.520
	Anzahl	17	23	8
	Mittelwert [€/m²]	1.300 ± 305	1.160 ± 245	1.050 ± 285
	Median [€/m²]	1.310	1.180	1.020
	Ø Wohnfläche [m²]	135	105	100
	Ø Baulandfläche [m²]	720	405	235
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.300	900	950
	Spanne [€/m²]	825 - 1.850	585 - 1.310	545 - 1.590
	Anzahl	6	20	7
	Mittelwert [€/m²]	1.305 ± 360	920 ± 235	930 ± 420
	Median [€/m²]	1.270	845	855
	Ø Wohnfläche [m²]	100	95	80
	Ø Baulandfläche [m²]	595	365	270



9.4.2.3 Einfamilienhäuser in der Stadt Baesweiler

tatsäch- liches Baujahr	Baesweiler		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche					
			freistehende Einfamilien- häuser		Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser		Reihenmittel- häuser	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]				(1.600)			
	Spanne [€/m²]							
	Mittelwert [€/m²]				1.575 ± 60			
	Anzahl	Median [€/m²]			2			
	Ø Wohnfläche [m²]							
	Ø Baulandfläche [m²]							
1995 - 2012	Schwerpunkt [€/m²]		1.950		1.700			
	Spanne [€/m²]		1.320 - 2.530		1.105 - 2.215			
	Mittelwert [€/m²]		1.960 ± 485		1.680 ± 340			
	Anzahl	Median [€/m²]	6	2.060	11	1.665		
	Ø Wohnfläche [m²]		150		125			
	Ø Baulandfläche [m²]		440		335			
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]		(1.800)					
	Spanne [€/m²]							
	Mittelwert [€/m²]		1.775 ± 255					
	Anzahl	Median [€/m²]	3					
	Ø Wohnfläche [m²]							
	Ø Baulandfläche [m²]							
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]		1.250		1.100		1.100	
	Spanne [€/m²]		1.070 - 1.395		740 - 1.410		745 - 1.430	
	Mittelwert [€/m²]		1.250 ± 140		1.085 ± 225		1.090 ± 265	
	Anzahl	Median [€/m²]	4	1.270	13	1.040	8	1.035
	Ø Wohnfläche [m²]		135		115		80	
	Ø Baulandfläche [m²]		515		495		285	
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]				(1.000)		950	
	Spanne [€/m²]						700 - 1.205	
	Mittelwert [€/m²]				1.000 ± 185		935 ± 185	
	Anzahl	Median [€/m²]			3		7	900
	Ø Wohnfläche [m²]						105	
	Ø Baulandfläche [m²]						215	
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]				(950)			
	Spanne [€/m²]							
	Mittelwert [€/m²]				950 ± 155			
	Anzahl	Median [€/m²]			2			
	Ø Wohnfläche [m²]							
	Ø Baulandfläche [m²]							



Einfamilienhäuser in der Stadt Baesweiler

Rest- nutzungs- dauer	Baesweiler	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche		
		freistehende Einfamilien- häuser	Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	Reihenmittel- häuser
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.900	1.650	
	Spanne [€/m²]	1.320 - 2.530	1.105 - 2.215	
	Anzahl	7	13	
	Mittelwert [€/m²]	1.900 ± 470	1.665 ± 315	
	Median [€/m²]	2.040	1.620	
	Ø Wohnfläche [m²]	145	125	
	Ø Baulandfläche [m²]	420	320	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(1.650)	1.200	(1.200)
	Spanne [€/m²]		955 - 1.305	
	Anzahl	3	4	2
	Mittelwert [€/m²]	1.670 ± 415	1.185 ± 155	1.200 ± 295
	Median [€/m²]		1.235	
	Ø Wohnfläche [m²]		130	
	Ø Baulandfläche [m²]		355	
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		1.000	1.000
	Spanne [€/m²]		825 - 1.235	700 - 1.430
	Anzahl		8	10
	Mittelwert [€/m²]		1.010 ± 125	1.005 ± 245
	Median [€/m²]		1.025	940
	Ø Wohnfläche [m²]		110	90
	Ø Baulandfläche [m²]		440	270
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(1.200)	1.050	(950)
	Spanne [€/m²]		840 - 1.395	
	Anzahl	3	5	3
	Mittelwert [€/m²]	1.180 ± 300	1.065 ± 275	930 ± 185
	Median [€/m²]		900	
	Ø Wohnfläche [m²]		105	
	Ø Baulandfläche [m²]		485	



9.4.2.4 Einfamilienhäuser in der Stadt Eschweiler

tatsäch- liches Baujahr	Eschweiler		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche					
			freistehende Einfamilien- häuser		Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser		Reihenmittel- häuser	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]							
	Spanne [€/m²]							
	Mittelwert [€/m²]							
	Anzahl	Median [€/m²]						
	Ø Wohnfläche [m²]							
	Ø Baulandfläche [m²]							
1995 - 2012	Schwerpunkt [€/m²]		1.850		1.750			
	Spanne [€/m²]		1.550 - 2.180		1.385 - 2.000			
	Mittelwert [€/m²]		1.845 ± 235		1.735 ± 205			
	Anzahl	Median [€/m²]	6	1.815	11	1.690		
	Ø Wohnfläche [m²]		160		125			
	Ø Baulandfläche [m²]		430		315			
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]		1.550		1.350		(1.200)	
	Spanne [€/m²]		1.245 - 1.875		1.000 - 1.720			
	Mittelwert [€/m²]		1.560 ± 280		1.355 ± 210		1.205 ± 335	
	Anzahl	Median [€/m²]	5	1.520	8	1.375	2	
	Ø Wohnfläche [m²]		175		150			
	Ø Baulandfläche [m²]		645		395			
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]		1.350		1.350		1.150	
	Spanne [€/m²]		790 - 2.045		985 - 1.875		790 - 1.380	
	Mittelwert [€/m²]		1.360 ± 365		1.345 ± 260		1.145 ± 195	
	Anzahl	Median [€/m²]	19	1.315	18	1.385	12	1.220
	Ø Wohnfläche [m²]		130		125		110	
	Ø Baulandfläche [m²]		555		430		290	
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]		(1.350)		800		1.000	
	Spanne [€/m²]				395 - 1.235		605 - 1.465	
	Mittelwert [€/m²]		1.330 ± 25		800 ± 235		975 ± 295	
	Anzahl	Median [€/m²]	2		12	800	10	875
	Ø Wohnfläche [m²]				125		115	
	Ø Baulandfläche [m²]				395		230	
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]		(750)		700		700	
	Spanne [€/m²]				475 - 1.315		345 - 1.180	
	Mittelwert [€/m²]		760 ± 180		720 ± 275		720 ± 325	
	Anzahl	Median [€/m²]	3		8	630	10	705
	Ø Wohnfläche [m²]				130		125	
	Ø Baulandfläche [m²]				350		280	



Einfamilienhäuser in der Stadt Eschweiler

Rest- nutzungs- dauer	Eschweiler	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche		
		freistehende Einfamilien- häuser	Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	Reihenmittel- häuser
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.750	1.700	
	Spanne [€/m²]	1.245 - 2.180	1.365 - 2.000	
	Anzahl	7	12	
	Mittelwert [€/m²]	1.760 ± 315	1.705 ± 225	
	Median [€/m²]	1.755	1.680	
	Ø Wohnfläche [m²]	155	125	
	Ø Baulandfläche [m²]	455	310	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.450	1.250	1.150
	Spanne [€/m²]	985 - 1.875	825 - 1.720	870 - 1.445
	Anzahl	12	12	6
	Mittelwert [€/m²]	1.430 ± 280	1.240 ± 275	1.160 ± 250
	Median [€/m²]	1.445	1.210	1.120
	Ø Wohnfläche [m²]	145	145	110
	Ø Baulandfläche [m²]	530	390	235
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.300	1.150	1.100
	Spanne [€/m²]	790 - 1.960	575 - 1.720	605 - 1.380
	Anzahl	11	16	10
	Mittelwert [€/m²]	1.300 ± 390	1.160 ± 360	1.075 ± 265
	Median [€/m²]	1.240	1.170	1.125
	Ø Wohnfläche [m²]	135	120	120
	Ø Baulandfläche [m²]	565	385	240
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.050	950	900
	Spanne [€/m²]	850 - 1.350	600 - 1.395	410 - 1.295
	Anzahl	5	11	15
	Mittelwert [€/m²]	1.040 ± 230	940 ± 275	880 ± 270
	Median [€/m²]	910	855	910
	Ø Wohnfläche [m²]	125	125	115
	Ø Baulandfläche [m²]	460	460	265



9.4.2.5 Einfamilienhäuser in der Stadt Herzogenrath

tatsäch- liches Baujahr	Herzogenrath		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche					
			freistehende Einfamilien- häuser		Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser		Reihenmittel- häuser	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]				(2.900)			
	Spanne [€/m²]							
	Mittelwert [€/m²]				2.890 ± 225			
	Anzahl	Median [€/m²]			2			
	Ø Wohnfläche [m²]							
	Ø Baulandfläche [m²]							
1995 - 2012	Schwerpunkt [€/m²]		2.000		1.750		(1.050)	
	Spanne [€/m²]		1.740 - 2.210		1.150 - 2.295			
	Mittelwert [€/m²]		2.020 ± 190		1.730 ± 360		1.045 ± 120	
	Anzahl	Median [€/m²]	5	2.060	11	1.720	2	
	Ø Wohnfläche [m²]		145		150			
	Ø Baulandfläche [m²]		470		275			
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]		(1.750)		1.700		1.350	
	Spanne [€/m²]				1.230 - 2.265		1.175 - 1.625	
	Mittelwert [€/m²]		1.735 ± 350		1.705 ± 350		1.355 ± 190	
	Anzahl	Median [€/m²]	3		13	1.700	4	1.315
	Ø Wohnfläche [m²]				145		130	
	Ø Baulandfläche [m²]				350		225	
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]		1.500		1.350		(1.350)	
	Spanne [€/m²]		1.035 - 2.145		1.030 - 1.750			
	Mittelwert [€/m²]		1.495 ± 265		1.325 ± 220		1.345 ± 640	
	Anzahl	Median [€/m²]	24	1.490	18	1.295	2	
	Ø Wohnfläche [m²]		125		115			
	Ø Baulandfläche [m²]		610		515			
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]		950		1.100		1.050	
	Spanne [€/m²]		670 - 1.085		765 - 1.475		820 - 1.295	
	Mittelwert [€/m²]		950 ± 170		1.090 ± 265		1.040 ± 180	
	Anzahl	Median [€/m²]	5	990	11	1.055	6	1.010
	Ø Wohnfläche [m²]		120		120		105	
	Ø Baulandfläche [m²]		515		345		270	
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]		(700)		1.100		1.100	
	Spanne [€/m²]				685 - 1.785		900 - 1.305	
	Mittelwert [€/m²]		720 ± 85		1.075 ± 340		1.085 ± 155	
	Anzahl	Median [€/m²]	2		8	1.055	6	1.065
	Ø Wohnfläche [m²]				110		130	
	Ø Baulandfläche [m²]				295		285	



Einfamilienhäuser in der Stadt Herzogenrath

Rest- nutzungs- dauer	Herzogenrath	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche		
		freistehende Einfamilien- häuser	Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	Reihenmittel- häuser
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	2.000	1.900	(1.300)
	Spanne [€/m²]	1.740 - 2.210	1.380 - 2.730	
	Anzahl	5	13	2
	Mittelwert [€/m²]	2.020 ± 190	1.880 ± 390	1.220 ± 125
	Median [€/m²]	2.060	1.750	
	Ø Wohnfläche [m²]	145	150	
	Ø Baulandfläche [m²]	470	295	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.800	1.500	1.300
	Spanne [€/m²]	1.415 - 2.105	1.085 - 2.075	1.130 - 1.625
	Anzahl	4	17	5
	Mittelwert [€/m²]	1.800 ± 315	1.510 ± 290	1.310 ± 195
	Median [€/m²]	1.845	1.425	1.295
	Ø Wohnfläche [m²]	165	135	125
	Ø Baulandfläche [m²]	630	370	220
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.500	1.200	(900)
	Spanne [€/m²]	1.035 - 2.145	795 - 1.750	
	Anzahl	20	23	3
	Mittelwert [€/m²]	1.475 ± 250	1.220 ± 275	880 ± 55
	Median [€/m²]	1.490	1.145	
	Ø Wohnfläche [m²]	130	120	
	Ø Baulandfläche [m²]	620	450	
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.050	950	1.050
	Spanne [€/m²]	665 - 1.750	685 - 1.240	935 - 1.200
	Anzahl	10	6	6
	Mittelwert [€/m²]	1.050 ± 330	965 ± 210	1.060 ± 115
	Median [€/m²]	1.025	995	1.040
	Ø Wohnfläche [m²]	110	105	100
	Ø Baulandfläche [m²]	530	345	310



9.4.2.6 Einfamilienhäuser in der Stadt Monschau

tatsäch- liches Baujahr	Monschau		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche			
			freistehende Einfamilien- häuser	Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	Reihenmittel- häuser	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Mittelwert [€/m²]					
	Anzahl	Median [€/m²]				
	Ø Wohnfläche [m²]					
	Ø Baulandfläche [m²]					
1995 - 2012	Schwerpunkt [€/m²]		1.600	(1.400)		
	Spanne [€/m²]		1.160 - 2.175			
	Mittelwert [€/m²]		1.575 ± 320	1.405 ± 0		
	Anzahl	Median [€/m²]	7 1.540	2		
	Ø Wohnfläche [m²]		145			
	Ø Baulandfläche [m²]		945			
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]		1.000			
	Spanne [€/m²]		855 - 1.215			
	Mittelwert [€/m²]		975 ± 160			
	Anzahl	Median [€/m²]	4 915			
	Ø Wohnfläche [m²]		140			
	Ø Baulandfläche [m²]		770			
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]		1.050	(1.350)		
	Spanne [€/m²]		720 - 1.545			
	Mittelwert [€/m²]		1.065 ± 275	1.365 ± 660		
	Anzahl	Median [€/m²]	15 950	2		
	Ø Wohnfläche [m²]		155			
	Ø Baulandfläche [m²]		1.155			
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Mittelwert [€/m²]					
	Anzahl	Median [€/m²]				
	Ø Wohnfläche [m²]					
	Ø Baulandfläche [m²]					
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]		(600)			
	Spanne [€/m²]					
	Mittelwert [€/m²]		610 ± 170			
	Anzahl	Median [€/m²]	2			
	Ø Wohnfläche [m²]					
	Ø Baulandfläche [m²]					



Einfamilienhäuser in der Stadt Monschau

Rest- nutzungs- dauer	Monschau	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche		
		freistehende Einfamilien- häuser	Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	Reihenmittel- häuser
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.500	(1.400)	
	Spanne [€/m²]	1.160 - 1.755		
	Anzahl	6	2	
	Mittelwert [€/m²]	1.480 ± 200	1.405 ± 0	
	Median [€/m²]	1.490		
	Ø Wohnfläche [m²]	145		
	Ø Baulandfläche [m²]	800		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.050		
	Spanne [€/m²]	840 - 1.500		
	Anzahl	7		
	Mittelwert [€/m²]	1.025 ± 245		
	Median [€/m²]	925		
	Ø Wohnfläche [m²]	165		
	Ø Baulandfläche [m²]	1.200		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.050	(1.350)	
	Spanne [€/m²]	720 - 1.400		
	Anzahl	9	2	
	Mittelwert [€/m²]	1.035 ± 255	1.365 ± 660	
	Median [€/m²]	1.050		
	Ø Wohnfläche [m²]	145		
	Ø Baulandfläche [m²]	1.065		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	750		
	Spanne [€/m²]	440 - 950		
	Anzahl	4		
	Mittelwert [€/m²]	740 ± 235		
	Median [€/m²]	785		
	Ø Wohnfläche [m²]	130		
	Ø Baulandfläche [m²]	835		



9.4.2.7 Einfamilienhäuser in der Gemeinde Roetgen

tatsäch- liches Baujahr	Roetgen		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche			
			freistehende Einfamilien- häuser	Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	Reihenmittel- häuser	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Mittelwert [€/m²]					
	Anzahl	Median [€/m²]				
	Ø Wohnfläche [m²]					
	Ø Baulandfläche [m²]					
1995 - 2012	Schwerpunkt [€/m²]		2.200	1.750		
	Spanne [€/m²]		2.000 - 2.495	1.495 - 2.005		
	Mittelwert [€/m²]		2.210 ± 190	1.765 ± 195		
	Anzahl	Median [€/m²]	6	2.205	7	1.795
	Ø Wohnfläche [m²]		135	135		
	Ø Baulandfläche [m²]		490	435		
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]		(1.650)	(1.750)		
	Spanne [€/m²]					
	Mittelwert [€/m²]		1.535 ± 175	1.750 ± 135		
	Anzahl	Median [€/m²]	3	2		
	Ø Wohnfläche [m²]					
	Ø Baulandfläche [m²]					
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]		1.500	(1.250)		
	Spanne [€/m²]		1.010 - 1.940			
	Mittelwert [€/m²]		1.500 ± 305	1.230 ± 55		
	Anzahl	Median [€/m²]	11	1.600	2	
	Ø Wohnfläche [m²]		155			
	Ø Baulandfläche [m²]		1.395			
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Mittelwert [€/m²]					
	Anzahl	Median [€/m²]				
	Ø Wohnfläche [m²]					
	Ø Baulandfläche [m²]					
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]		(1.250)			
	Spanne [€/m²]					
	Mittelwert [€/m²]		1.245 ± 115			
	Anzahl	Median [€/m²]	2			
	Ø Wohnfläche [m²]					
	Ø Baulandfläche [m²]					



Einfamilienhäuser in der Gemeinde Roetgen

Rest- nutzungs- dauer	Roetgen	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche		
		freistehende Einfamilien- häuser	Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	Reihenmittel- häuser
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	2.200	1.800	
	Spanne [€/m²]	2.000 - 2.495	1.495 - 2.005	
	Anzahl	6	8	
	Mittelwert [€/m²]	2.210 ± 190	1.790 ± 195	
	Median [€/m²]	2.205	1.820	
	Ø Wohnfläche [m²]	135	135	
	Ø Baulandfläche [m²]	490	415	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.550	(1.550)	
	Spanne [€/m²]	1.400 - 1.740		
	Anzahl	6	3	
	Mittelwert [€/m²]	1.570 ± 160	1.565 ± 340	
	Median [€/m²]	1.565		
	Ø Wohnfläche [m²]	185		
	Ø Baulandfläche [m²]	1.015		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.250		
	Spanne [€/m²]	965 - 1.610		
	Anzahl	7		
	Mittelwert [€/m²]	1.240 ± 260		
	Median [€/m²]	1.165		
	Ø Wohnfläche [m²]	160		
	Ø Baulandfläche [m²]	1.235		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.600		
	Spanne [€/m²]	1.315 - 1.940		
	Anzahl	4		
	Mittelwert [€/m²]	1.610 ± 335		
	Median [€/m²]	1.590		
	Ø Wohnfläche [m²]	125		
	Ø Baulandfläche [m²]	1.155		



9.4.2.8 Einfamilienhäuser in der Gemeinde Simmerath

tatsäch- liches Baujahr	Simmerath		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche			
			freistehende Einfamilien- häuser	Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	Reihenmittel- häuser	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]			(1.900)		
	Spanne [€/m²]					
	Mittelwert [€/m²]			1.920 ± 265		
	Anzahl	Median [€/m²]		3		
	Ø Wohnfläche [m²]					
	Ø Baulandfläche [m²]					
1995 - 2012	Schwerpunkt [€/m²]		(1.400)	(1.500)		
	Spanne [€/m²]					
	Mittelwert [€/m²]		1.375 ± 180	1.490 ± 50		
	Anzahl	Median [€/m²]	3	2		
	Ø Wohnfläche [m²]					
	Ø Baulandfläche [m²]					
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]		1.250	(1.150)		
	Spanne [€/m²]		750 - 1.870			
	Mittelwert [€/m²]		1.230 ± 310	1.130 ± 225		
	Anzahl	Median [€/m²]	11	1.250	2	
	Ø Wohnfläche [m²]		175			
	Ø Baulandfläche [m²]		940			
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]		1.050			
	Spanne [€/m²]		655 - 1.700			
	Mittelwert [€/m²]		1.060 ± 360			
	Anzahl	Median [€/m²]	9	1.035		
	Ø Wohnfläche [m²]		130			
	Ø Baulandfläche [m²]		885			
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]		(900)			
	Spanne [€/m²]					
	Mittelwert [€/m²]		900 ± 125			
	Anzahl	Median [€/m²]	2			
	Ø Wohnfläche [m²]					
	Ø Baulandfläche [m²]					
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Mittelwert [€/m²]					
	Anzahl	Median [€/m²]				
	Ø Wohnfläche [m²]					
	Ø Baulandfläche [m²]					



Einfamilienhäuser in der Gemeinde Simmerath

Rest- nutzungs- dauer	Simmerath	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche		
		freistehende Einfamilien- häuser	Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	Reihenmittel- häuser
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(1.400)	1.750	
	Spanne [€/m²]		1.455 - 2.105	
	Anzahl	3	5	
	Mittelwert [€/m²]	1.375 ± 180	1.745 ± 300	
	Median [€/m²]		1.615	
	Ø Wohnfläche [m²]		115	
	Ø Baulandfläche [m²]		445	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.300	(1.200)	
	Spanne [€/m²]	1.025 - 1.700		
	Anzahl	10	3	
	Mittelwert [€/m²]	1.280 ± 210	1.195 ± 200	
	Median [€/m²]	1.280		
	Ø Wohnfläche [m²]	160		
	Ø Baulandfläche [m²]	895		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.050		
	Spanne [€/m²]	685 - 1.360		
	Anzahl	6		
	Mittelwert [€/m²]	1.060 ± 270		
	Median [€/m²]	1.080		
	Ø Wohnfläche [m²]	145		
	Ø Baulandfläche [m²]	1.015		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	800		
	Spanne [€/m²]	655 - 900		
	Anzahl	5		
	Mittelwert [€/m²]	795 ± 95		
	Median [€/m²]	815		
	Ø Wohnfläche [m²]	105		
	Ø Baulandfläche [m²]	570		



9.4.2.9 Einfamilienhäuser in der Stadt Stolberg

tatsäch- liches Baujahr	Stolberg		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche			
			freistehende Einfamilien- häuser	Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	Reihenmittel- häuser	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Mittelwert [€/m²]					
	Anzahl	Median [€/m²]				
	Ø Wohnfläche [m²]					
	Ø Baulandfläche [m²]					
1995 - 2012	Schwerpunkt [€/m²]		1.950	1.800	(1.600)	
	Spanne [€/m²]		1.750 - 2.105	1.265 - 2.520		
	Mittelwert [€/m²]		1.965 160	1.780 ± 395	1.615 ± 90	
	Anzahl	Median [€/m²]	4 2.000	8 1.675	3	
	Ø Wohnfläche [m²]		125	125		
	Ø Baulandfläche [m²]		415	275		
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]		(1.450)	1.600	(1.550)	
	Spanne [€/m²]			1.180 - 2.045	-	
	Mittelwert [€/m²]		1.455 535	1.595 ± 275	1.560 ± 630	
	Anzahl	Median [€/m²]	2	10 1.545	3	
	Ø Wohnfläche [m²]			150		
	Ø Baulandfläche [m²]			380		
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]		1.450	1.350	1.350	
	Spanne [€/m²]		750 - 2.145	735 - 2.000	1.120 - 1.810	
	Mittelwert [€/m²]		1.455 380	1.325 ± 370	1.345 ± 270	
	Anzahl	Median [€/m²]	19 1.485	16 1.320	5 1.260	
	Ø Wohnfläche [m²]		145	130	100	
	Ø Baulandfläche [m²]		765	645	245	
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]		1.200	1.150		
	Spanne [€/m²]		665 - 1.835	1.085 - 1.205		
	Mittelwert [€/m²]		1.200 425	1.135 ± 55		
	Anzahl	Median [€/m²]	7 1.175	4 1.120		
	Ø Wohnfläche [m²]		135	125		
	Ø Baulandfläche [m²]		705	370		
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			1.150	(700)	
	Spanne [€/m²]			840 - 1.450		
	Mittelwert [€/m²]			1.160 ± 260	715 ± 320	
	Anzahl	Median [€/m²]		6 1.170	3	
	Ø Wohnfläche [m²]			130		
	Ø Baulandfläche [m²]			430		



Einfamilienhäuser in der Stadt Stolberg

Rest- nutzungs- dauer	Stolberg	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche		
		freistehende Einfamilien- häuser	Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	Reihenmittel- häuser
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	2.050	1.700	(1.600)
	Spanne [€/m²]	1.750 - 2.420	1.325 - 2.150	
	Anzahl	5	9	3
	Mittelwert [€/m²]	2.055 ± 245	1.705 ± 260	1.615 ± 90
	Median [€/m²]	2.065	1.640	
	Ø Wohnfläche [m²]	120	130	
	Ø Baulandfläche [m²]	540	270	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.500	1.500	(1.550)
	Spanne [€/m²]	1.180 - 1.930	1.180 - 2.045	
	Anzahl	7	10	3
	Mittelwert [€/m²]	1.485 ± 305	1.505 ± 260	1.560 ± 630
	Median [€/m²]	1.485	1.505	
	Ø Wohnfläche [m²]	145	145	
	Ø Baulandfläche [m²]	650	395	
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.400	1.200	1.350
	Spanne [€/m²]	945 - 1.795	735 - 1.610	1.120 - 1.810
	Anzahl	11	16	5
	Mittelwert [€/m²]	1.380 ± 270	1.200 ± 260	1.345 ± 270
	Median [€/m²]	1.335	1.130	1.260
	Ø Wohnfläche [m²]	150	135	100
	Ø Baulandfläche [m²]	720	465	245
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.250	1.150	600
	Spanne [€/m²]	700 - 1.835	750 - 1.450	350 - 970
	Anzahl	7	6	4
	Mittelwert [€/m²]	1.225 ± 430	1.150 ± 270	620 ± 320
	Median [€/m²]	1.315	1.210	585
	Ø Wohnfläche [m²]	125	135	100
	Ø Baulandfläche [m²]	835	500	195



9.4.2.10 Einfamilienhäuser in der Stadt Würselen

tatsäch- liches Baujahr	Würselen		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche					
			freistehende Einfamilien- häuser		Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser		Reihenmittel- häuser	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]				2.150			
	Spanne [€/m²]				1.410 - 2.395			
	Mittelwert [€/m²]				2.155 ± 350			
	Anzahl	Median [€/m²]			7	2.275		
	Ø Wohnfläche [m²]				160			
	Ø Baulandfläche [m²]				325			
1995 - 2012	Schwerpunkt [€/m²]				1.850			
	Spanne [€/m²]				1.665 - 1.990			
	Mittelwert [€/m²]				1.855 ± 135			
	Anzahl	Median [€/m²]			6	1.870		
	Ø Wohnfläche [m²]				150			
	Ø Baulandfläche [m²]				375			
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]		(1.450)		1.850		(1.600)	
	Spanne [€/m²]				1.235 - 2.200			
	Mittelwert [€/m²]		1.445 ± 80		1.835 ± 305		1.590 ± 80	
	Anzahl	Median [€/m²]	2		8	1.780	3	
	Ø Wohnfläche [m²]				150			
	Ø Baulandfläche [m²]				405			
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]		1.750		1.600		(1.800)	
	Spanne [€/m²]		1.160 - 2.380		1.105 - 1.865			
	Mittelwert [€/m²]		1.755 ± 360		1.615 ± 250		1.815 ± 650	
	Anzahl	Median [€/m²]	11	1.685	9	1.680	2	
	Ø Wohnfläche [m²]		130		115			
	Ø Baulandfläche [m²]		590		355			
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]		(1.600)		900		1.400	
	Spanne [€/m²]				660 - 1.135		925 - 1.690	
	Mittelwert [€/m²]		1.590 ± 420		905 ± 200		1.375 ± 300	
	Anzahl	Median [€/m²]	2		4	915	5	1.405
	Ø Wohnfläche [m²]				145		145	
	Ø Baulandfläche [m²]				325		290	
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]		(600)		1.000		1.100	
	Spanne [€/m²]				865 - 1.190		715 - 1.580	
	Mittelwert [€/m²]		610 ± 10		1.010 120		1.085 385	
	Anzahl	Median [€/m²]	2		5	1.000	4	1.025
	Ø Wohnfläche [m²]				120		115	
	Ø Baulandfläche [m²]				435		210	



Einfamilienhäuser in der Stadt Würselen

Rest- nutzungs- dauer	Würselen	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche		
		freistehende Einfamilien- häuser	Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	Reihenmittel- häuser
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		2.000	
	Spanne [€/m²]		1.410 - 2.395	
	Anzahl		14	2
	Mittelwert [€/m²]		2.000 ± 300	2.230 ± 815
	Median [€/m²]		1.990	
	Ø Wohnfläche [m²]		150	
	Ø Baulandfläche [m²]		335	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.850	1.750	1.500
	Spanne [€/m²]	1.385 - 2.380	1.190 - 2.200	1.185 - 1.690
	Anzahl	4	10	8
	Mittelwert [€/m²]	1.825 ± 465	1.770 ± 340	1.485 ± 185
	Median [€/m²]	1.760	1.780	1.540
	Ø Wohnfläche [m²]	155	150	130
	Ø Baulandfläche [m²]	590	390	255
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.750	1.400	
	Spanne [€/m²]	1.450 - 2.150	1.060 - 1.840	
	Anzahl	7	7	
	Mittelwert [€/m²]	1.735 ± 270	1.375 ± 295	
	Median [€/m²]	1.685	1.405	
	Ø Wohnfläche [m²]	125	125	
	Ø Baulandfläche [m²]	610	340	
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.500	1.100	(1.050)
	Spanne [€/m²]	1.220 - 1.890	660 - 1.755	
	Anzahl	4	7	3
	Mittelwert [€/m²]	1.500 ± 310	1.110 ± 430	1.055 ± 460
	Median [€/m²]	1.450	950	
	Ø Wohnfläche [m²]	130	120	
	Ø Baulandfläche [m²]	635	460	

9.4.3 Drei- und Mehrfamilienhäuser

Die Durchschnittswerte sind aus rd. 220 Kauffällen aus dem Jahr 2012/2013 ermittelt worden. Objekte aus Hauptgeschäftslagen der einzelnen Kommunen wurden nicht berücksichtigt.

9.4.3.1 Rothertragsfaktoren für Dreifamilienhäuser

Der Rothertragsfaktor gibt das Verhältnis von Kaufpreis zum Rothertrag 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 Rothertragsfaktoren lagen für beide Objekttypen die Werte über die durch die Standardabweichung angegebenen Spannen verteilt.

Rothertrags- faktor	Städteregion Aachen	Dreifamilien- haus
tats. Baujahr		
ab 1975	Mittelwert	(18,6)
	Anzahl	3
	Median	
	Spanne	
1960 bis 1974	Mittelwert	16,1 ± 0,3
	Anzahl	5
	Median	16,2
	Spanne	15,6 - 16,3
1950 bis 1959	Mittelwert	(22,0)
	Anzahl	3
	Median	
	Spanne	
bis 1949	Mittelwert	13,4 ± 2,0
	Anzahl	15
	Median	12,9
	Spanne	10,7 - 16,7



Rohetrags- faktor	Städteregion Aachen	Dreifamilien- haus
Restnutzungs- dauer		
61 und mehr Jahre	Mittelwert	
	Anzahl	
	Median	
	Spanne	
41 bis 60 Jahre	Mittelwert	17,8 ± 1,9
	Anzahl	6
	Median	17,8
	Spanne	15,6 - 20,7
25 bis 40 Jahre	Mittelwert	17,2 ± 2,0
	Anzahl	13
	Median	16,3
	Spanne	14,2 - 20,3
bis 24 Jahre	Mittelwert	11,8 ± 1,5
	Anzahl	9
	Median	11,6
	Spanne	10,2 - 14,9

9.4.3.2 Rohetragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Der Rohetragsfaktor gibt das Verhältnis von Kaufpreis zum Rohetrags 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 Rohetragsfaktor beträgt für das Stadtgebiet Aachen

Rohetrags- faktor	Stadt Aachen	Mehrfamilien- haus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
tats. Baujahr			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
ab 1975	Mittelwert	(15,2)			(9,9)
	Anzahl	3			2
	Median				
	Spanne				
1960 bis 1974	Mittelwert	15,1 ± 2,1			
	Anzahl	6			
	Median	14,5			
	Spanne	13,0 - 18,1			
1950 bis 1959	Mittelwert	15,5 ± 2,4	(12,9)	15,3 ± 0,7	12,7 ± 1,5
	Anzahl	9	2	4	6
	Median	15,4		15,3	12,6
	Spanne	11,7 - 19,3		14,4 - 16,0	10,8 - 14,5
bis 1949	Mittelwert	16,0 ± 2,2	(14,6)	12,8 ± 1,2	
	Anzahl	18	2	4	
	Median	16,1		12,6	
	Spanne	12,9 - 20,6		11,7 - 14,3	



Rohertrags- faktor	Stadt Aachen	Mehrfamilien- haus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
61 und mehr Jahre	Mittelwert				(9,9)
	Anzahl				2
	Median				
	Spanne				
41 bis 60 Jahre	Mittelwert	18,5 ± 4,6			
	Anzahl	6			
	Median	18,6			
	Spanne	13,6 - 23,6			
25 bis 40 Jahre	Mittelwert	15,5 ± 2,6	(13,7)	14,2 ± 1,5	13,2 ± 1,6
	Anzahl	17	3	9	7
	Median	15,3		14,3	13,8
	Spanne	12,5 - 21,4		11,9 - 16,3	10,8 - 15,0
bis 24 Jahre	Mittelwert	15,2 ± 1,7	(8,5)	12,7 ± 2,0	
	Anzahl	14	2	4	
	Median	15,4		12,5	
	Spanne	12,4 - 18,4		10,6 - 15,3	

Der Rohertragsfaktor beträgt für den ehemaligen Kreis Aachen

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



Rohetrags- faktor Restnutzungs- dauer	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilien- haus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
61 und mehr Jahre	Mittelwert	(13,6)			
	Anzahl	3			
	Median				
	Spanne				
41 bis 60 Jahre	Mittelwert	12,7 ± 2,1		(13,8)	
	Anzahl	7		3	
	Median	12,0			
	Spanne	10,6 - 16,1			
25 bis 40 Jahre	Mittelwert	13,1 ± 1,3	(11,3)	12,4 ± 1,7	
	Anzahl	12	2	6	
	Median	12,8		12,9	
	Spanne	11,3 - 15,8		9,3 - 13,7	
bis 24 Jahre	Mittelwert	10,6 ± 0,7		11,7 ± 0,9	10,2 ± 1,1
	Anzahl	4		4	4
	Median	10,6		12,1	9,9
	Spanne	9,8 - 11,2		10,4 - 12,4	9,2 - 11,7

9.4.3.3 Rohetragsfaktoren für gewerblich genutzte Objekte

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

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



9.4.3.4 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.

Mehrfamilien- häuser	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche					
tats. Baujahr		Stadt Aachen			ehemaliger Kreis Aachen	
ab 1975	Schwerpunkt [€/m²]	(1.225)			850	
	Spanne [€/m²]				720	- 1.090
	Anzahl	3			9	
	Mittelwert [€/m²]				860	± 130
	Median [€/m²]				800	
	Ø Wohnfläche [m²]				560	
	Anzahl Wohneinheiten				4	- 13
1960 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]	950			700	
	Spanne [€/m²]	820	-	1.115	525	- 865
	Anzahl	7			13	
	Mittelwert [€/m²]	950	± 115		715	± 95
	Median [€/m²]	945			715	
	Ø Wohnfläche [m²]	575			680	
	Anzahl Wohneinheiten	5	-	14	4	- 12
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]	1.100				
	Spanne [€/m²]	700	-	1.685		
	Anzahl	11				
	Mittelwert [€/m²]	1.110	± 280			
	Median [€/m²]	1.090				
	Ø Wohnfläche [m²]	460				
	Anzahl Wohneinheiten	4	-	28		
bis 1949	Schwerpunkt [€/m²]	1.100			600	
	Spanne [€/m²]	710	-	1.550	490	- 810
	Anzahl	22			6	
	Mittelwert [€/m²]	1.090	± 240		615	± 120
	Median [€/m²]	1.070			615	
	Ø Wohnfläche [m²]	350			250	
	Anzahl Wohneinheiten	4	-	19	4	- 6

() Werte statistisch nicht gesichert. Angaben u.U. bezogen auf vergleichbare Marktschwerpunkte vorangegangener Jahre.



Mehrfamilien- häuser	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche		
Restnutz- ungsdauer		Stadt Aachen	ehemaliger Kreis Aachen
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		
	Spanne [€/m²]		
	Anzahl		
	Mittelwert [€/m²]		
	Median [€/m²]		
	Ø Wohnfläche [m²]		
	Anzahl Wohneinheiten		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.375	750
	Spanne [€/m²]	945 - 1.850	615 - 910
	Anzahl	5	9
	Mittelwert [€/m²]	1.375 ± 380	750 ± 90
	Median [€/m²]	1.220	750
	Ø Wohnfläche [m²]	440	740
	Anzahl Wohneinheiten	4 - 8	4 - 13
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	975	725
	Spanne [€/m²]	700 - 1.435	410 - 865
	Anzahl	22	16
	Mittelwert [€/m²]	980 ± 220	715 ± 115
	Median [€/m²]	955	735
	Ø Wohnfläche [m²]	520	500
	Anzahl Wohneinheiten	5 - 28	4 - 11
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.100	500
	Spanne [€/m²]	620 - 1.550	425 - 640
	Anzahl	18	5
	Mittelwert [€/m²]	1.105 ± 230	515 ± 80
	Median [€/m²]	1.080	495
	Ø Wohnfläche [m²]	365	265
	Anzahl Wohneinheiten	4 - 19	4 - 6

() Werte statistisch nicht gesichert. Angaben u.U. bezogen auf vergleichbare Marktschwerpunkte vorangegangener Jahre.

9.4.4 Eigentumswohnungen

9.4.4.1 Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze

Die Preisspannen wurden durch Auswertung von Kauffällen aus den Jahren 2012 bis 2013 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			
	Markt- schwer- punkt	von	bis	Anzahl	Markt- schwer- punkt	von	bis	Anzahl
Garage	9.000 €	5.000 €	20.000 €	10	8.000 €	4.000 €	15.000 €	39
Tiefgaragen- stellplatz	9.000 €	4.500 €	15.000 €	17	7.000 €	5.000 €	9.000 €	17
offener Stellplatz	5.000 €	4.000 €	7.500 €	8	(4.000 €) 2013			3
Carport					(5.000 €) 2012			2

Erstverkäufe aus Neubau bzw. aus Umwandlung	Stadt Aachen Innerstädtische Lagen im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung				Stadt Aachen Übriges Stadtgebiet			
	Markt- schwer- punkt	von	bis	Anzahl	Markt- schwer- punkt	von	bis	Anzahl
Garage					14.000 €	10.000 €	17.500 €	4
Tiefgaragen- stellplatz	15.000 €	9.000 €	30.000 €	23	15.000 €	8.500 €	25.000 €	21
offener Stellplatz	(7.250 €) 2012			4	6.000 €	5.000 €	10.000 €	8
Carport								

Weiterverkäufe	Städte Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg, Würselen und Gemeinden Roetgen und Simmerath			
	Markt- schwer- punkt	von	bis	Anzahl
Garage	6.000 €	3.500 €	10.000 €	17
Tiefgaragen- stellplatz	8.000 €	3.000 €	12.000 €	7
offener Stellplatz	3.500 €	1.500 €	6.000 €	5
Carport	(3.750 €) 2012			2

Erstverkäufe aus Neubau bzw. aus Umwandlung	Städte Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg, Würselen Gemeinden Roetgen und Simmerath			
	Markt- schwer- punkt	von	bis	Anzahl
Garage	10.500 €	6.500 €	15.000 €	17
Tiefgaragen- stellplatz	14.000 €	10.000 €	18.000 €	10
offener Stellplatz	3.500 €	2.000 €	6.000 €	5
Carport				

9.4.4.2 Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen je Stadt und Gemeinde 2012/2013

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 2012/2013 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 €/m² Wohnfläche				
Baujahr	Wohnlage	Wohnungsgröße bis 30 m²				
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]			(2.550)* 2013		
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl			2		
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
2000 - 2012	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m²]					
1990 - 1999	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]		(1.500)	1.600		
	Spanne [€/m²]			1.000 - 2.590		
	Anzahl		1	34		
	Mittelwert [€/m²]			1.610 ± 415		
1980 - 1989	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]			1.700		
	Spanne [€/m²]			1.445 - 2.035		
	Anzahl			5		
	Mittelwert [€/m²]			1.745 ± 245		
1970 - 1979	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]		(1.550)	1.150	1.050*	
	Spanne [€/m²]			685 - 1.465	585 - 1.235	
	Anzahl		2	10	5	
	Mittelwert [€/m²]			1.145 ± 255	1.050 ± 270	
1960 - 1969	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]		(1.100)	1.200		
	Spanne [€/m²]			790 - 1.835		
	Anzahl		2	6		
	Mittelwert [€/m²]			1.210 ± 375		
1950 - 1959	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]		(1.100) 2013		(1.200)	
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl		1		1	
	Mittelwert [€/m²]					
1920 - 1949	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m²]					
bis 1919	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]		(1.350)	1.500		
	Spanne [€/m²]			1.000 - 2.000		
	Anzahl		2	11		
	Mittelwert [€/m²]			1.515 ± 270		
	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m²]					

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt



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

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche					
		Wohnungsgröße 31 bis 60 m²					
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach	
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]			2.800			
	Spanne [€/m²]			2.125 - 3.260			
	Anzahl			10			
	Mittelwert [€/m²]			2.800 ± 330			
	Median [€/m²]			2.800			
2000 - 2012	Weiterverkauf						
	Schwerpunkt [€/m²]						
	Spanne [€/m²]						
	Anzahl						
	Mittelwert [€/m²]						
	Median [€/m²]						
	1990 - 1999	Weiterverkauf					
		Schwerpunkt [€/m²]	(3.200)	(1.850)	1.550		
		Spanne [€/m²]			965 - 2.550		
		Anzahl	1	2	43		
Mittelwert [€/m²]				1.545 ± 435			
	Median [€/m²]			1.555			
	1980 - 1989	Weiterverkauf					
		Schwerpunkt [€/m²]		(1.900)	1.350		
		Spanne [€/m²]			1.065 - 1.835		
		Anzahl		2	11		
Mittelwert [€/m²]				1.370 ± 275			
	Median [€/m²]			1.275			
	1970 - 1979	Weiterverkauf					
		Schwerpunkt [€/m²]	(1.700) 2013	1.400	1.250	(750)	(650)
		Spanne [€/m²]		1.250 - 2.015	820 - 2.090		
		Anzahl	3	6	32	3	1
Mittelwert [€/m²]			1.460 ± 290	1.275 ± 335			
	Median [€/m²]		1.350	1.200			
	1960 - 1969	Weiterverkauf					
		Schwerpunkt [€/m²]		(1.400)	1.350	(700)	850*
		Spanne [€/m²]			780 - 1.965		725 - 1.050
		Anzahl		1	31	3	4
Mittelwert [€/m²]				1.380 ± 315		870 ± 170	
	Median [€/m²]			1.340		855	
	1950 - 1959	Weiterverkauf					
		Schwerpunkt [€/m²]		(1.950)	1.350		
		Spanne [€/m²]			820 - 2.150		
		Anzahl		1	15		
Mittelwert [€/m²]				1.390 ± 405			
	Median [€/m²]			1.280			
	1920 - 1949	Weiterverkauf					
		Schwerpunkt [€/m²]			1.300		
		Spanne [€/m²]			1.130 - 1.710		
		Anzahl			5		
Mittelwert [€/m²]				1.305 ± 235			
	Median [€/m²]			1.210			
	bis 1919	Weiterverkauf					
		Schwerpunkt [€/m²]		1.850	1.650		
		Spanne [€/m²]		1.470 - 2.260	1.080 - 2.430		
		Anzahl		4	25		
Mittelwert [€/m²]			1.865 ± 450	1.650 ± 325			
	Median [€/m²]		1.865	1.640			



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

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche				
Baujahr	Wohnlage	Wohnungsgröße 61 bis 100 m²				
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]		3.150	2.850		
	Spanne [€/m²]		2.610 - 3.645	2.345 - 3.535		
	Anzahl		7	27		
	Mittelwert [€/m²]		3.125 ± 385	2.850 ± 295		
	Median [€/m²]		3.180	2.880		
2000 - 2012	Schwerpunkt [€/m²]	(2.850)	(2.300)	2.300		
	Spanne [€/m²]			1.920 - 3.435		
	Anzahl	1	3	5		
	Mittelwert [€/m²]			2.310 ± 640		
	Median [€/m²]			2.000		
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]	(2.900)	(1.900)	1.850		
	Spanne [€/m²]			1.270 - 2.435		
	Anzahl	1	3	29		
	Mittelwert [€/m²]			1.835 ± 355		
	Median [€/m²]			1.855		
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]		1.650	1.650		
	Spanne [€/m²]		1.350 - 1.845	1.065 - 2.285		
	Anzahl		5	39		
	Mittelwert [€/m²]		1.590 ± 185	1.650 ± 280		
	Median [€/m²]		1.565	1.635		
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]	(2.000)	1.650	1.350	950*	900
	Spanne [€/m²]		1.210 - 2.120	785 - 1.815	685 - 1.175	645 - 1.095
	Anzahl	2	16	38	6	4
	Mittelwert [€/m²]		1.630 ± 295	1.320 ± 290	960 ± 200	875 ± 190
	Median [€/m²]		1.585	1.340	960	885
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]		1.450	1.350	(850)	
	Spanne [€/m²]		935 - 1.850	790 - 1.995		
	Anzahl		8	50	3	
	Mittelwert [€/m²]		1.465 ± 355	1.335 ± 335		
	Median [€/m²]		1.570	1.315		
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]		(1.700)*	1.400		
	Spanne [€/m²]			940 - 2.140		
	Anzahl		3	20		
	Mittelwert [€/m²]			1.425 ± 380		
	Median [€/m²]			1.330		
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]	(2.400)		1.650		
	Spanne [€/m²]			1.135 - 1.925		
	Anzahl	1		8		
	Mittelwert [€/m²]			1.635 ± 275		
	Median [€/m²]			1.675		
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]	(2.350)	(2.050)	1.750	(1.950)	
	Spanne [€/m²]			1.285 - 2.165		
	Anzahl	1	2	17	1	
	Mittelwert [€/m²]			1.725 ± 260		
	Median [€/m²]			1.690		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt



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

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche				
		Wohnungsgröße 101 bis 160 m²				
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]	4.000	3.200	2.800		
	Spanne [€/m²]	3.860 - 4.380	2.795 - 3.895	2.075 - 3.675		
	Anzahl	7	31	36		
	Mittelwert [€/m²]	4.045 ± 220	3.175 ± 270	2.820 ± 320		
	Median [€/m²]	3.960	3.115	2.865		
2000 - 2012	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]	(3.000)	(2.350)	2.100		
	Spanne [€/m²]			1.760 - 2.515		
	Anzahl	3	2	5		
	Mittelwert [€/m²]			2.120 ± 305		
	Median [€/m²]			2.070		
1990 - 1999	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]	2.850	(2.450)	1.800		
	Spanne [€/m²]	2.495 - 3.145		1.200 - 2.270		
	Anzahl	4	1	6		
	Mittelwert [€/m²]	2.855 ± 300		1.780 ± 445		
	Median [€/m²]	2.890		1.960		
1980 - 1989	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]	2.550	1.850	1.650		
	Spanne [€/m²]	2.240 - 2.870	1.645 - 2.000	1.395 - 2.395		
	Anzahl	5	6	17		
	Mittelwert [€/m²]	2.545 ± 295	1.835 ± 135	1.645 ± 245		
	Median [€/m²]	2.450	1.815	1.640		
1970 - 1979	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]	(2.100) 2013	1.750	1.550	(1.050)	
	Spanne [€/m²]	1.735 - 2.845	1.485 - 2.030	1.205 - 1.935		
	Anzahl	7	5	7	2	
	Mittelwert [€/m²]	2.180 ± 495	1.750 ± 255	1.530 ± 250		
	Median [€/m²]	1.950	1.680	1.520		
1960 - 1969	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]		(1.450)	1.150		
	Spanne [€/m²]			1.040 - 1.245		
	Anzahl		1	4		
	Mittelwert [€/m²]			1.130 ± 95		
	Median [€/m²]			1.115		
1950 - 1959	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]		(1.950)	(1.750)		
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl		1	2		
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
1920 - 1949	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]		(1.550)	2.000		
	Spanne [€/m²]			1.715 - 2.470		
	Anzahl		1	4		
	Mittelwert [€/m²]			2.020 ± 335		
	Median [€/m²]			1.950		
bis 1919	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]	(2.300) 2012	(1.700)	1.900		
	Spanne [€/m²]			1.350 - 2.275		
	Anzahl		1	5		
	Mittelwert [€/m²]			1.905 ± 380		
	Median [€/m²]			1.865		



Unvermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen Wohnungsgröße über 160 m²

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche				
		Wohnungsgröße über 160 m²				
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]	(4.100)	(2.700)	(2.150)		
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl	3	1	2		
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
alle Bau- jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(3.050)	(2.850)*	(2.150)		
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl	3	2	3		
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
	Ø Baujahr	1990 ± 15	2010 ± 0	1965 ± 30		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

Unvermietete und vermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen über alle Wohnungsgrößen und Baujahre Erstverkäufe aus Umwandlungen

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche				
		alle Wohnungsgrößen				
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
über alle Bau- jahre	Schwerpunkt [€/m²]		(1.700) 2013	1.450		
	Spanne [€/m²]		1.135 - 2.555	1.210 - 1.965		
	Anzahl		22	32		
	Mittelwert [€/m²]		1.685 ± 420	1.440 ± 200		
	Median [€/m²]		1.695	1.400		
	Ø Wohnfläche [m²]		65 ± 25	70 ± 25		
	Ø Baujahr		1980 ± 5	1950 ± 15		

Stadt Aachen vermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche				
		alle Wohnungsgrößen				
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
über alle Bau- jahre	Schwerpunkt [€/m²]		(1.950)	1.400		
	Spanne [€/m²]			855 - 2.455		
	Anzahl		2	53		
	Mittelwert [€/m²]			1.420 ± 330		
	Median [€/m²]			1.410		
	Ø Wohnfläche [m²]			70 ± 20		
	Ø Baujahr			1940 ± 25		



Vermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen

Wohnungsgrößen bis 30 m²

Stadt Aachen vermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche				
Baujahr	Wohnlage	Wohnungsgröße bis 30 m²				
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
2000 - 2011	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m²]					
1990 - 1999	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]		1.550*	1.400		
	Spanne [€/m²]		1.360 - 1.660	1.020 - 1.990		
	Anzahl		5	77		
	Mittelwert [€/m²]		1.530 ± 155	1.400 ± 295		
1980 - 1989	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]			1.400		
	Spanne [€/m²]			1.040 - 1.965		
	Anzahl			27		
	Mittelwert [€/m²]			1.410 ± 300		
1970 - 1979	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]		(1.400)	1.300		
	Spanne [€/m²]			830 - 1.895		
	Anzahl		1	19		
	Mittelwert [€/m²]			1.295 ± 310		
1960 - 1969	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]		1.750	1.450		
	Spanne [€/m²]		1.500 - 1.930	660 - 1.925		
	Anzahl		4	6		
	Mittelwert [€/m²]		1.755 ± 210	1.435 ± 480		
1950 - 1959	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m²]					
1920 - 1949	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]			(800)		
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl			1		
	Mittelwert [€/m²]					
bis 1919	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]		(1.450)	1.400		
	Spanne [€/m²]			975 - 2.020		
	Anzahl		1	26		
	Mittelwert [€/m²]			1.400 ± 290		
				1.335		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt



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

Stadt Aachen vermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche				
Baujahr	Wohnlage	Wohnungsgröße 31 bis 60 m²				
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]			(2.600)		
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl			1		
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
2000 - 2011	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]			(2.100)		
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl			1		
	Mittelwert [€/m²]					
1990 - 1999	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]		1.600	1.550		
	Spanne [€/m²]		1.215 - 2.375	1.000 - 2.035		
	Anzahl		6	55		
	Mittelwert [€/m²]		1.640 ± 395	1.530 ± 310		
1980 - 1989	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]		1.600	1.500		
	Spanne [€/m²]		1.230 - 1.835	1.020 - 2.110		
	Anzahl		4	28		
	Mittelwert [€/m²]		1.560 ± 250	1.495 ± 315		
1970 - 1979	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]	(1.750) 2012	1.400	1.000	(1.050)	(900)
	Spanne [€/m²]		1.100 - 1.865	600 - 1.635		
	Anzahl	2	6	54	3	3
	Mittelwert [€/m²]		1.390 ± 305	1.010 ± 255		
1960 - 1969	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]		(1.500)	1.200	(550)	(750)
	Spanne [€/m²]			900 - 1.805		
	Anzahl		2	24	3	1
	Mittelwert [€/m²]			1.185 ± 215		
1950 - 1959	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]			1.300	(750)	
	Spanne [€/m²]			1.040 - 1.535		
	Anzahl			10	1	
	Mittelwert [€/m²]			1.305 ± 165		
1920 - 1949	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]			1.250		
	Spanne [€/m²]			850 - 1.555		
	Anzahl			6		
	Mittelwert [€/m²]			1.240 ± 240		
bis 1919	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]		(2.000)	1.400		
	Spanne [€/m²]			825 - 1.780		
	Anzahl		2	22		
	Mittelwert [€/m²]			1.395 ± 260		
				1.430		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt



Vermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen

Wohnungsgrößen 61 m² bis 100 m²

Stadt Aachen vermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche				
Baujahr	Wohnlage	Wohnungsgröße 61 bis 100 m²				
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
2000 - 2011	Weiterverkauf		(1.950)	(1.950)		
	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl		1	2		
	Mittelwert [€/m²]					
1990 - 1999	Weiterverkauf	(2.650)		1.650		
	Schwerpunkt [€/m²]			1.195 - 1.990		
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl	1		23		
	Mittelwert [€/m²]			1.630 ± 260		
1980 - 1989	Weiterverkauf		1.650	1.600		
	Schwerpunkt [€/m²]		1.245 - 2.475	1.120 - 1.965		
	Spanne [€/m²]		5	18		
	Anzahl		1.660 ± 540	1.585 ± 265		
	Mittelwert [€/m²]		1.350	1.610		
1970 - 1979	Weiterverkauf		1.500	1.250	1.000*	750* 2013
	Schwerpunkt [€/m²]		1.205 - 2.030	1.015 - 1.645	820 - 1.145	430 - 1.035
	Spanne [€/m²]		5	29	6	4
	Anzahl		1.545 ± 385	1.260 ± 160	1.005 ± 125	725 ± 340
	Mittelwert [€/m²]		1.335	1.225	1.040	725
1960 - 1969	Weiterverkauf		(1.300)	1.300		
	Schwerpunkt [€/m²]			920 - 1.695		
	Spanne [€/m²]		2	26		
	Anzahl			1.320 ± 255		
	Mittelwert [€/m²]			1.305		
1950 - 1959	Weiterverkauf			1.350		
	Schwerpunkt [€/m²]			930 - 2.000		
	Spanne [€/m²]			16		
	Anzahl			1.345 ± 330		
	Mittelwert [€/m²]			1.350		
1920 - 1949	Weiterverkauf			1.350		
	Schwerpunkt [€/m²]			920 - 1.615		
	Spanne [€/m²]			7		
	Anzahl			1.325 ± 255		
	Mittelwert [€/m²]			1.440		
bis 1919	Weiterverkauf		(1.600)	1.500		
	Schwerpunkt [€/m²]			1.045 - 1.875		
	Spanne [€/m²]		3	10		
	Anzahl			1.520 ± 250		
	Mittelwert [€/m²]			1.570		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt



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

Stadt Aachen vermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche				
Baujahr	Wohnlage	Wohnungsgröße 101 bis 160 m²				
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]			(2.550)		
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl			3		
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
2000 - 2011	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]			(2.300)		
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl			3		
	Mittelwert [€/m²]					
1990 - 1999	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]	(2.750)	(1.900)	(1.250)		
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl	1	2	3		
	Mittelwert [€/m²]					
1980 - 1989	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]		(1.800)	(1.450)		
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl		2	3		
	Mittelwert [€/m²]					
1970 - 1979	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]	(2.200)		(2.000)		
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl	3		1		
	Mittelwert [€/m²]					
1960 - 1969	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]			(1.050)		
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl			2		
	Mittelwert [€/m²]					
1950 - 1959	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]		(1.500)			
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl		1			
	Mittelwert [€/m²]					
1920 - 1949	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]			1.100 2013		
	Spanne [€/m²]			700 - 1.190		
	Anzahl			4		
	Mittelwert [€/m²]			1.045 ± 235		
bis 1919	Weiterverkauf			1.150		
	Schwerpunkt [€/m²]	(2.100)*	2.100	(1.650)		
	Spanne [€/m²]		1.930 - 2.260			
	Anzahl	2	4	1		
	Mittelwert [€/m²]		2.075 ± 140			
	Median [€/m²]		2.055			

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt



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

Baujahr	Stadt/Gemeinde	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche				
		Alsdorf	Baesweiler	Eschweiler	Herzogenrath	Monschau
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]	2.200	2.100*	(2.150)*	2.000	
	Spanne [€/m²]	1.765 - 2.820	1.805 - 2.315		1.840 - 2.155	
	Anzahl	16	4	2	5	
	Mittelwert [€/m²]	2.190 ± 210	2.105 ± 240		1.985 ± 115	
	Median [€/m²]	2.205	2.145		1.995	
	Ø Wohnfläche [m²]	60 ± 10	85 ± 5		80 ± 15	
2000 - 2011	Schwerpunkt [€/m²]	(1.400)	1.550	(1.400)	1.650	
	Spanne [€/m²]		1.160 - 1.775		1.380 - 1.835	
	Anzahl	3	8	2	14	
	Mittelwert [€/m²]		1.565 ± 205		1.630 ± 155	
	Median [€/m²]		1.615		1.625	
	Ø Wohnfläche [m²]		65 ± 20		80 ± 20	
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]	1.200	1.250	1.300	1.400	
	Spanne [€/m²]	915 - 1.655	990 - 1.565	940 - 1.780	1.065 - 1.855	
	Anzahl	7	19	28	37	
	Mittelwert [€/m²]	1.195 ± 305	1.235 ± 135	1.305 ± 290	1.420 ± 215	
	Median [€/m²]	1.080	1.230	1.240	1.450	
	Ø Wohnfläche [m²]	75 ± 20	75 ± 20	60 ± 30	80 ± 15	
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]	950	1.250	1.100	1.150	(1.250)
	Spanne [€/m²]	840 - 1.045	1.145 - 1.410	820 - 1.380	820 - 1.700	
	Anzahl	6	5	15	15	1
	Mittelwert [€/m²]	935 ± 65	1.250 ± 125	1.075 ± 180	1.155 ± 245	
	Median [€/m²]	930	1.205	1.050	1.155	
	Ø Wohnfläche [m²]	80 ± 15	80 ± 10	80 ± 50	75 ± 25	
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]	800	1.050	750	800	
	Spanne [€/m²]	545 - 1.185	980 - 1.120	545 - 920	500 - 1.145	
	Anzahl	15	7	9	13	
	Mittelwert [€/m²]	785 ± 185	1.025 ± 50	755 ± 115	800 ± 240	
	Median [€/m²]	715	1.010	800	785	
	Ø Wohnfläche [m²]	70 ± 15	80 ± 20	65 ± 10	70 ± 15	
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]	700		950	1.100	
	Spanne [€/m²]	450 - 975		625 - 1.280	885 - 1.205	
	Anzahl	13		14	4	
	Mittelwert [€/m²]	680 ± 155		970 ± 170	1.075 ± 135	
	Median [€/m²]	700		985	1.100	
	Ø Wohnfläche [m²]	65 ± 20		65 ± 15	70 ± 0	
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]	(1.050)		(1.350)		
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl	3		2		
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
	Ø Wohnfläche [m²]					
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
	Ø Wohnfläche [m²]					
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			(1.150)	800	800
	Spanne [€/m²]				640 - 1.040	590 - 930
	Anzahl			1	5	5
	Mittelwert [€/m²]				795 ± 160	785 ± 120
	Median [€/m²]				730	795
	Ø Wohnfläche [m²]				70 ± 20	75 ± 30

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt



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

Baujahr		Stadt/Gemeinde	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche			
			Roetgen	Simmerath	Stolberg	Würselen
Erst- verkauf aus Neubau		Schwerpunkt [€/m²]	(2.100)*	2.000	(1.650)*	2.250
		Spanne [€/m²]		1.490 - 2.480		1.910 - 2.675
		Anzahl	3	32	2	32
		Mittelwert [€/m²]		1.985 ± 190		2.270 ± 230
		Median [€/m²]		1.980		2.230
		Ø Wohnfläche [m²]		85 ± 30		95 ± 25
2000 - 2011	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]		2.000	(1.200)* 2013	1.700
		Spanne [€/m²]		1.675 - 2.250		1.535 - 2.080
		Anzahl		6	3	10
		Mittelwert [€/m²]		1.975 ± 210		1.715 ± 155
		Median [€/m²]		1.960		1.675
		Ø Wohnfläche [m²]		70 ± 10		95 ± 30
1990 - 1999	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]	1.400	1.350	1.400	1.500
		Spanne [€/m²]	1.160 - 1.555	1.240 - 1.505	1.035 - 1.795	1.095 - 1.790
		Anzahl	10	4	18	38
		Mittelwert [€/m²]	1.420 ± 130	1.350 ± 110	1.420 ± 210	1.460 ± 200
		Median [€/m²]	1.470	1.325	1.425	1.500
		Ø Wohnfläche [m²]	75 ± 20	95 ± 15	80 ± 20	75 ± 20
1980 - 1989	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]		1.050	1.000	1.300
		Spanne [€/m²]		730 - 1.340	790 - 1.150	1.100 - 1.580
		Anzahl		5	6	10
		Mittelwert [€/m²]		1.070 ± 250	975 ± 125	1.320 ± 155
		Median [€/m²]		1.150	970	1.285
		Ø Wohnfläche [m²]		40 ± 5	70 ± 20	75 ± 15
1970 - 1979	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]	(1.150)*	(900)	800	900
		Spanne [€/m²]			500 - 1.055	670 - 1.215
		Anzahl	3	3	19	12
		Mittelwert [€/m²]			790 ± 180	895 ± 160
		Median [€/m²]			820	865
		Ø Wohnfläche [m²]			80 ± 15	65 ± 15
1960 - 1969	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]		(1.600) 2013	800	1.050
		Spanne [€/m²]			545 - 1.155	775 - 1.615
		Anzahl		3	19	18
		Mittelwert [€/m²]			795 ± 175	1.065 ± 225
		Median [€/m²]			740	1.040
		Ø Wohnfläche [m²]			70 ± 25	60 ± 15
1950 - 1959	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]			700	900
		Spanne [€/m²]			515 - 910	695 - 1.085
		Anzahl			11	5
		Mittelwert [€/m²]			715 ± 135	920 ± 180
		Median [€/m²]			665	1.030
		Ø Wohnfläche [m²]			55 ± 10	70 ± 20
1920 - 1949	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]			(1.000)	
		Spanne [€/m²]				
		Anzahl			2	
		Mittelwert [€/m²]				
		Median [€/m²]				
		Ø Wohnfläche [m²]				
bis 1919	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]			750	
		Spanne [€/m²]			490 - 995	
		Anzahl			8	
		Mittelwert [€/m²]			725 ± 205	
		Median [€/m²]			695	
		Ø Wohnfläche [m²]			90 ± 60	

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

9.4.5 Marktanpassungsfaktoren nach § 14 Immobilienwertermittlungsverordnung

9.4.5.1 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.

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat im Zuge von Kaufpreisauswertungen für die Kaufjahre 2012 und 2013 rd. 1.070 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 erfolgt nun nach dem **neuen** Modell basierend auf den **NHK 2010** der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA NRW) in Nordrhein-Westfalen. Das Modell ist im Internet unter www.boris.nrw.de veröffentlicht und zum Download bereitgestellt.

Das Sachwert-Modell basiert demnach auf folgenden Grundlagen:

- Bodenwertableitung aus dem Bodenrichtwert oder sonstigen Vergleichswerten unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungstabellen www.boris.nrw.de
- Ermittlung des Gebäudestandards bei Ein- und Zweifamilienhäusern zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer in der Regel 80 Jahre (85 % der ausgewerteten Objekte GND = 80 Jahre).
 - Gebäudestandard kleiner 2,5 Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre
 - Gebäudestandard 2,5 bis 3,5 Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
 - Gebäudestandard größer 3,5 Gesamtnutzungsdauer: 90 Jahre
- Die Orientierungswerte für Gesamtnutzungsdauern anderer baulicher Objekte beruhen auf der Sachwertrichtlinie (BANz AT 18.10.2012 B1) Anlage 3.
- Die Anpassungen aufgrund eines vorhandenen Dremfels (vgl. Anlage 5 1.3), eines fehlenden Dremfels (vgl. Anlage 5 2.1) und die Berücksichtigung von Geschossen mit Dachschrägen (vgl. Anlage 5 2.4) werden hier **nicht** angewendet.
- Alterswertminderung linear auf der Grundlage des tatsächlichen Alters oder des fiktiven Alters bei wesentlichen Erneuerungen oder Modernisierungen
- Der Modernisierungszustand wurde bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Dabei ist der Grad der Modernisierung analog zum Punktraster des Modells in der Sachwertrichtlinie (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012 bestimmt worden.
- Baupreisindex: Statistisches Bundesamt, destatis, Preisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes (Basisjahr 2010 = 100)
www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Indikatoren/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html
- Normalherstellungskosten der Gebäude einschließlich Baunebenkosten nach den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), siehe Wertermittlungsrichtlinien und Sachwertmodell der AGVGA NRW www.boris.nrw.de/standardmodelle.html
- Regionalisierungsfaktoren sind im Modell nicht mehr vorhanden.
- Der Wert der **Außenanlagen** wird i.d.R. mit 7% der Gebäudesachwerte angesetzt. Gebäude als Außenanlagen (Carport, Gartenhaus etc.) werden zusätzlich berücksichtigt.
- Weitere Normalherstellungskosten für besondere Bauteile und Einrichtungen sind in Anlehnung an den „Sachverständigen Kalender: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Werner Verlag“ angesetzt worden.
- Bei mehr als zwei Vollgeschossen werden die NHK-Werte der jeweiligen zweigeschossigen Gebäudetypen angehalten.



Insgesamt wurde dabei 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 580 €/m²) getrennt durchgeführt, da sich die Sachwertfaktoren für diese Bereiche unterschiedlich darstellten.

Durch Einteilung nach Nutzung als Einfamilienhaus (freistehend, Doppelhaushälfte / Reihenendhaus und Reihemittelhaus) oder als Zweifamilienhaus sowie in Wohnlageklassen (vgl. **3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht**) wurden Sachwertfaktoren ermittelt.

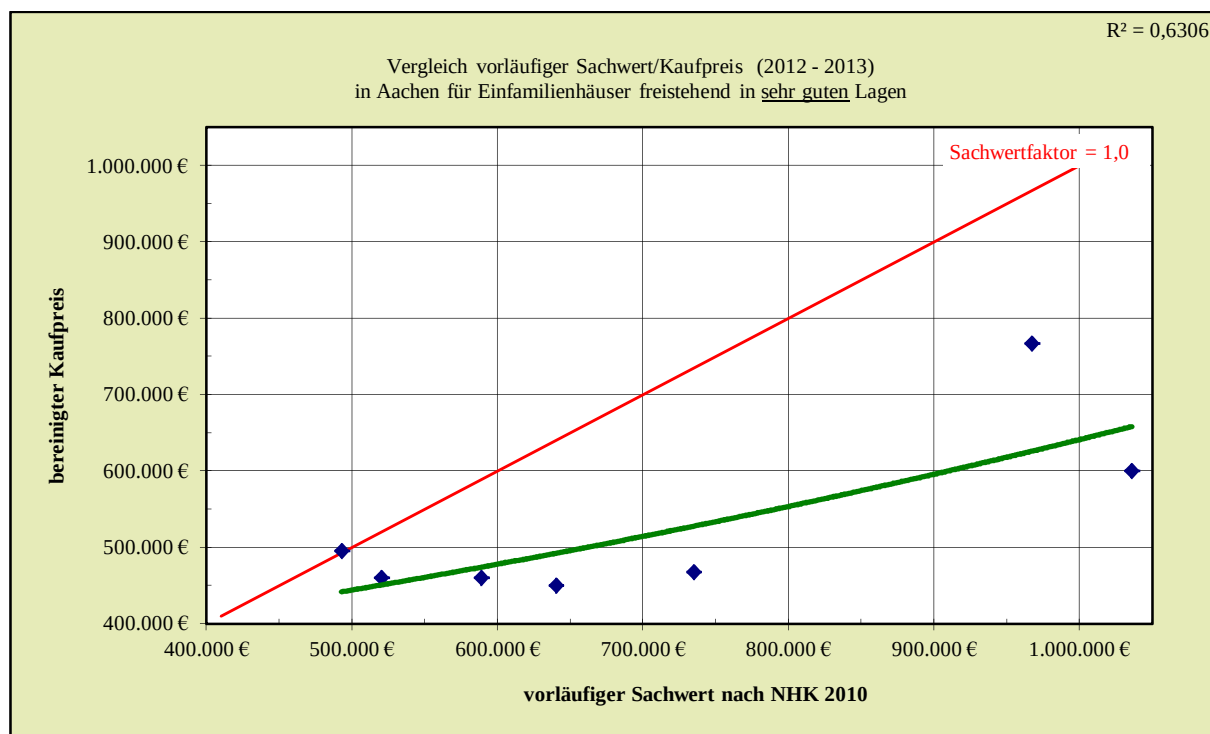
Nachstehend sind die jeweiligen Nutzungsgruppen grafisch aufbereitet und in den nachfolgenden Tabellen mit den durchschnittlichen **Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Sachwert** angegeben. Der Übergang vom vorläufigen Sachwert zum Verkehrswert (Marktwert) ergibt sich somit durch Anwendung des Sachwertfaktors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

Vorläufiger Sachwert * Sachwertfaktor = 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.

9.4.6 Sachwertfaktor Einfamilienhäuser freistehend

9.4.6.1 in der Stadt Aachen in sehr guten Wohnlagen

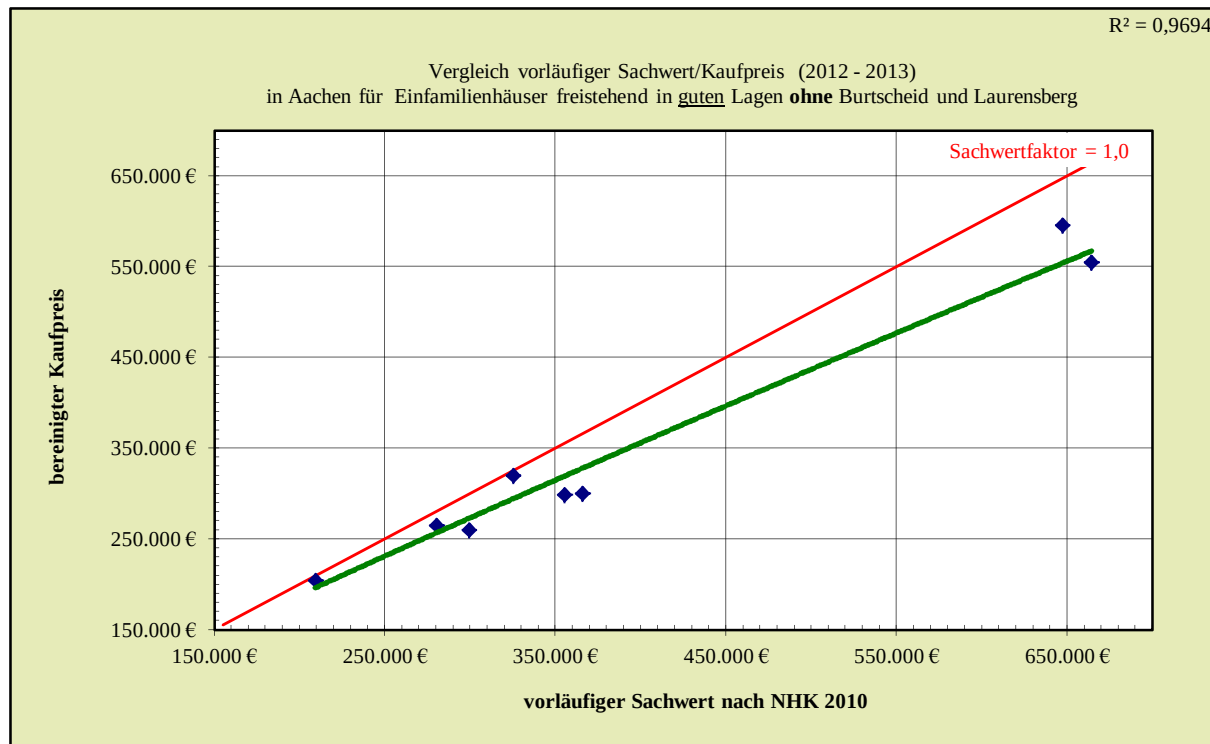


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Aachen
Wohnlage vgl. Ziff. 3.	sehr gut
Bauweise	Einfamilienhäuser freistehend
Wohnflächen	140 m ² - 260 m ²
Baulandfläche	750 m ² - 1.100 m ²
tatsächliches Baujahr	1956 - 1975
Restnutzungsdauer	23 - 43
vorläufiger Sachwert	490.000 € - 1.035.000 €
Sachwertfaktor nach NHK 2010	
Mittelwert	0,77
Median	0,78
Anzahl	7
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,58 - 1,00
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,58 - 1,00

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

9.4.6 Sachwertfaktor Einfamilienhäuser freistehend

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

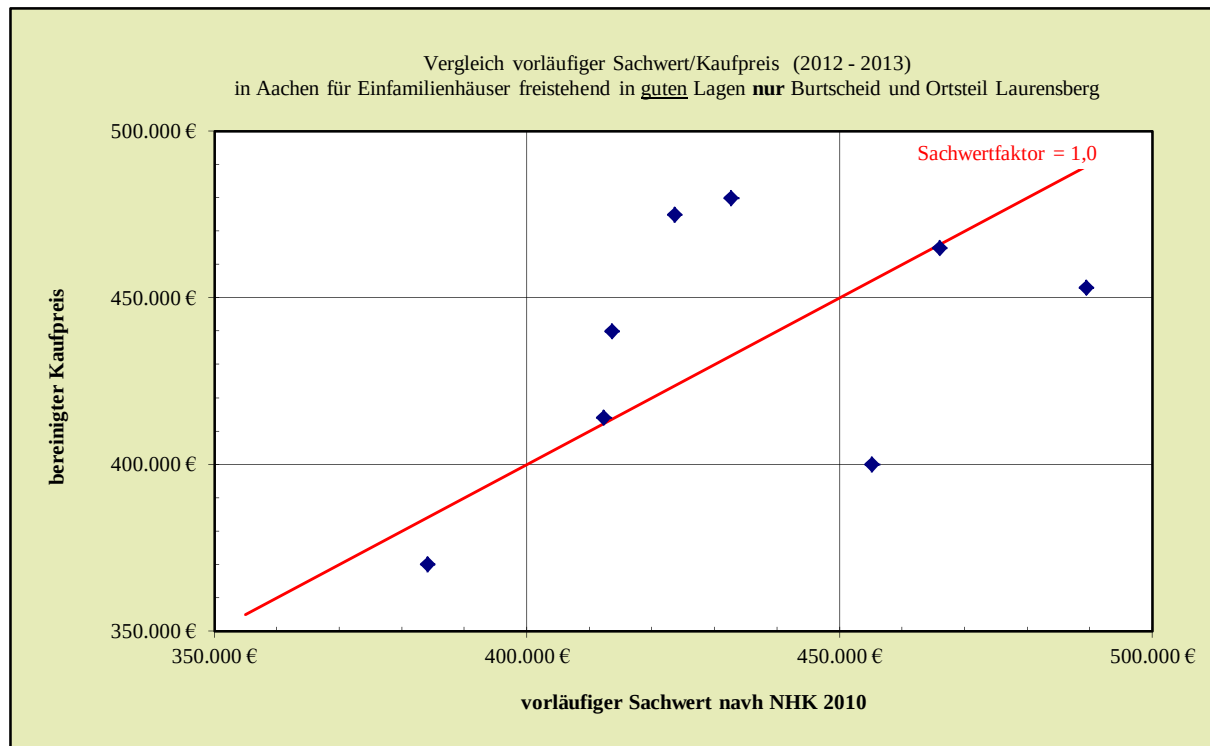


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Aachen ohne Burtscheid und Ortsteil Laurensberg
Wohnlage vgl. Ziff. 3.	gut
Bauweise	Einfamilienhäuser freistehend
Wohnflächen	80 m ² - 280 m ²
Baulandfläche	400 m ² - 1.000 m ²
tatsächliches Baujahr	1940 - 1973
Restnutzungsdauer	17 - 41
vorläufiger Sachwert	200.000 € - 670.000 €
Sachwertfaktor nach NHK 2010	
Mittelwert	0,90
Median	0,90
Anzahl	8
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,82 - 0,98
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,82 - 0,98

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

9.4.6 Sachwertfaktor Einfamilienhäuser freistehend

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

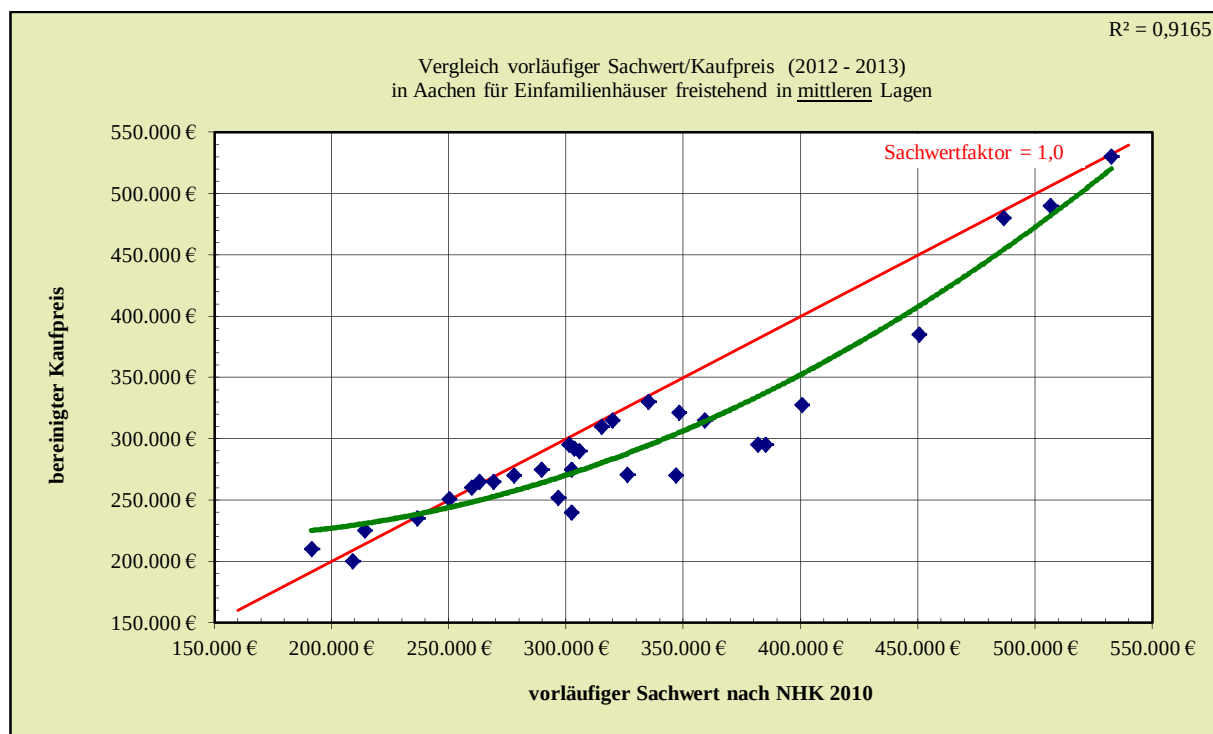


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Aachen nur Burtscheid und Ortsteil Laurensberg
Wohnlage vgl. Ziff. 3.	gut
Bauweise	Einfamilienhäuser freistehend
Wohnflächen	120 m ² - 220 m ²
Baulandfläche	560 m ² - 940 m ²
tatsächliches Baujahr	1926 - 1973
Restnutzungsdauer	25 - 47
vorläufiger Sachwert	385.000 € - 490.000 €
Sachwertfaktor nach NHK 2010	
Mittelwert	1,01
Median	1,00
Anzahl	8
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,88 - 1,12
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,88 - 1,12

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

9.4.6 Sachwertfaktor Einfamilienhäuser freistehend

9.4.6.4 in der Stadt Aachen in mittleren Wohnlagen

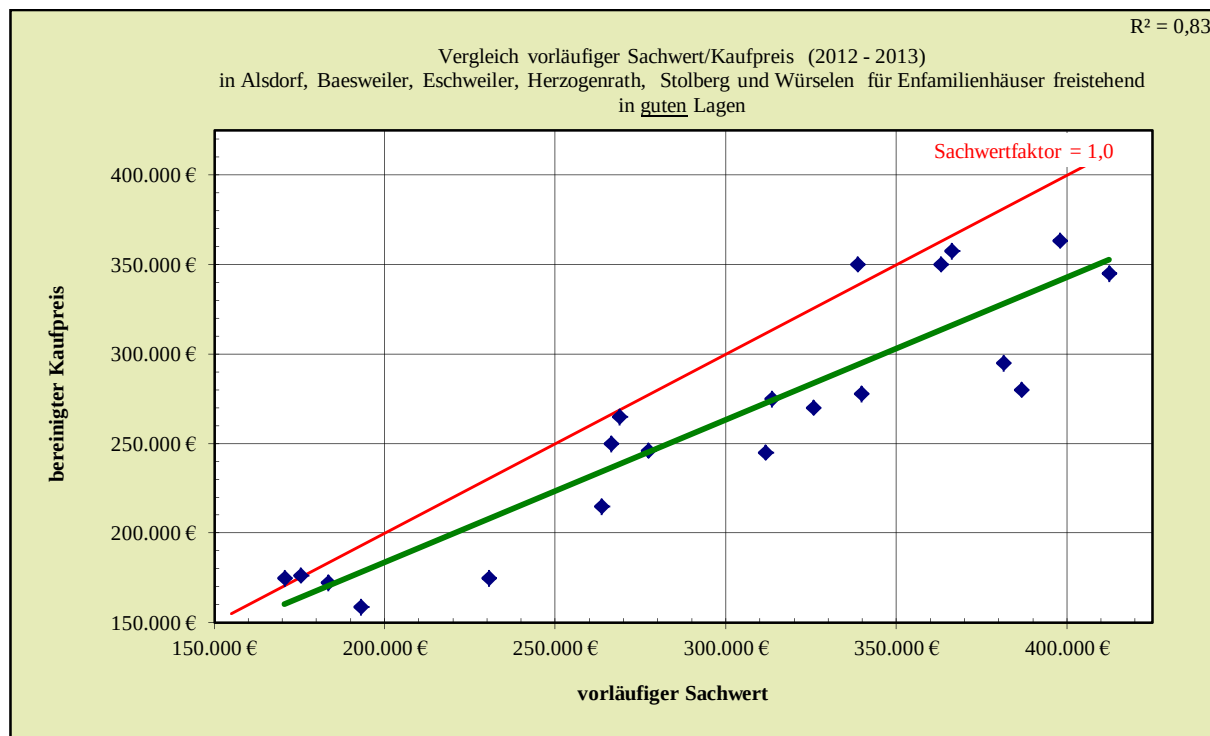


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Aachen
Wohnlage vgl. Ziff. 3.	mittel
Bauweise	Einfamilienhäuser freistehend
Wohnflächen	75 m ² - 240 m ²
Baulandfläche	285 m ² - 1.100 m ²
tatsächliches Baujahr	1951 - 2007
Restnutzungsdauer	17 - 74
vorläufiger Sachwert	190.000 € - 530.000 €
Sachwertfaktor nach NHK 2010	
Mittelwert	0,93
Median	0,97
Anzahl	30
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,77 - 1,07
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,77 - 1,10

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

9.4.6 Sachwertfaktor Einfamilienhäuser freistehend

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

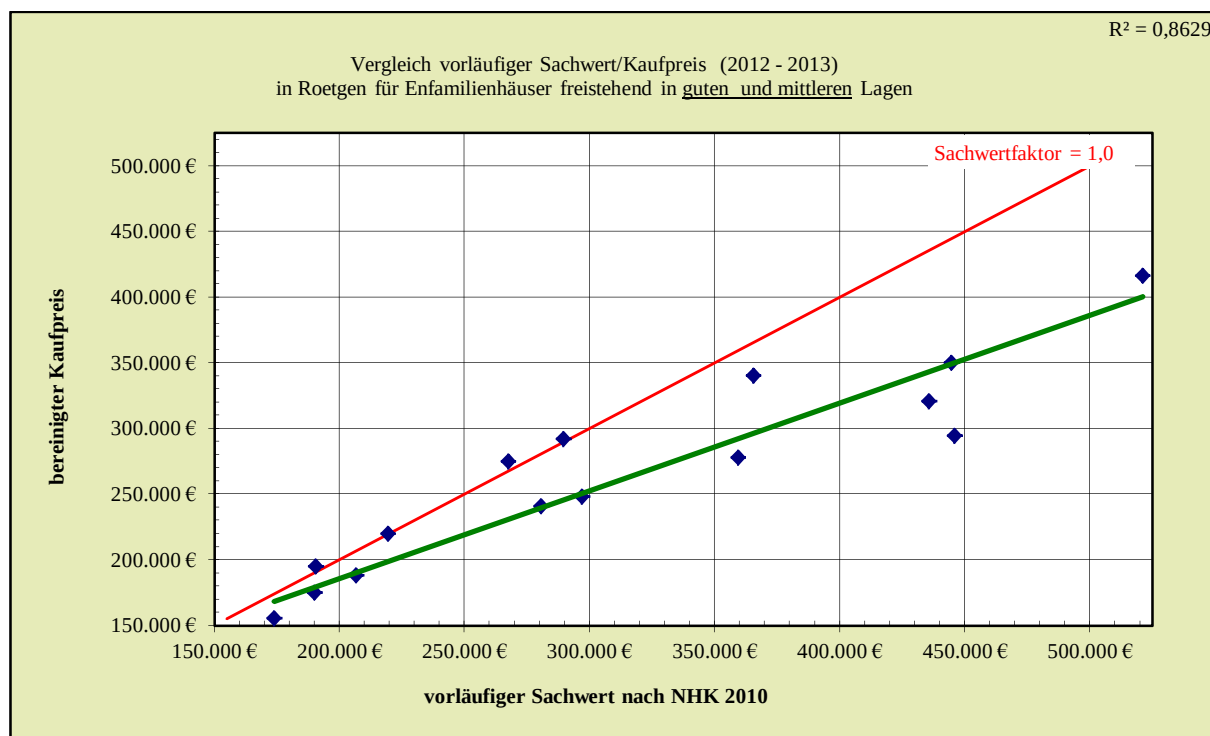


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg, Würselen
Wohnlage vgl. Ziff. 3.	gut
Bauweise	Einfamilienhäuser freistehend
Wohnflächen	100 m ² - 250 m ²
Baulandfläche	310 m ² - 1.000 m ²
tatsächliches Baujahr	1929 - 2008
Restnutzungsdauer	18 - 76
vorläufiger Sachwert	170.000 € - 415.000 €
Sachwertfaktor nach NHK 2010	
Mittelwert	0,89
Median	0,89
Anzahl	20
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,72 - 1,03
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,72 - 1,03

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

9.4.6 Sachwertfaktor Einfamilienhäuser freistehend

9.4.6.6 in der Gemeinde Roetgen in guten und mittleren Wohnlagen

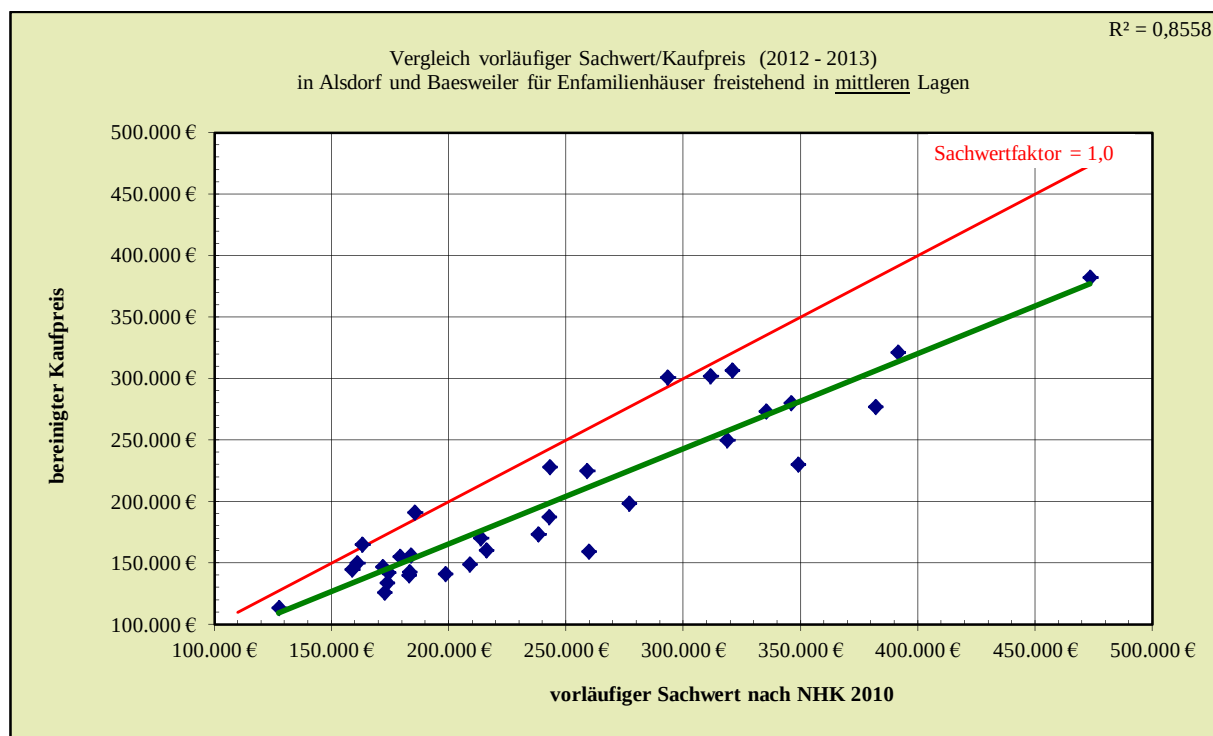


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Roetgen
Wohnlage vgl. Ziff. 3.	gut, mittel
Bauweise	Einfamilienhäuser freistehend
Wohnflächen	115 m ² - 260 m ²
Baulandfläche	400 m ² - 1.000 m ²
tatsächliches Baujahr	1900 - 2007
Restnutzungsdauer	17 - 75
vorläufiger Sachwert	170.000 € - 520.000 €
Sachwertfaktor nach NHK 2010	
Mittelwert	0,86
Median	0,86
Anzahl	17
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,66 - 1,03
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,66 - 1,03

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

9.4.6 Sachwertfaktor Einfamilienhäuser freistehend

9.4.6.7 in den Städten Alsdorf und Baesweiler in mittleren Wohnlagen

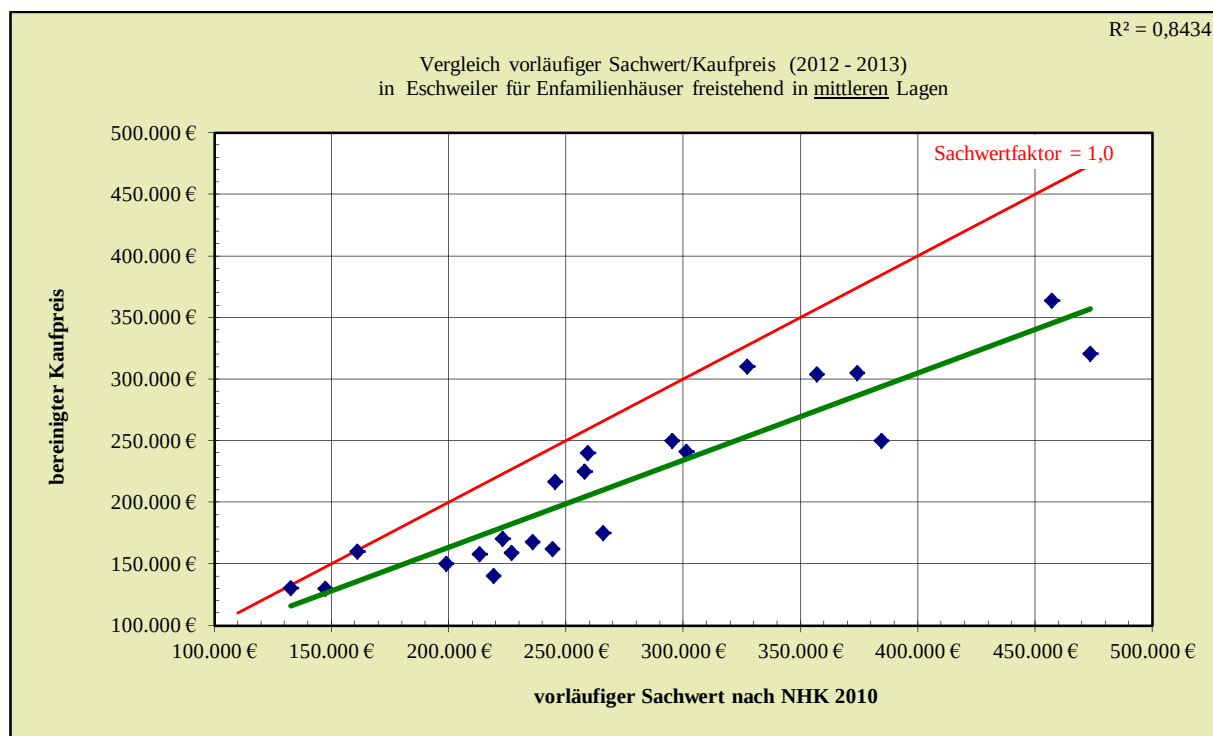


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Alsdorf, Baesweiler
Wohnlage vgl. Ziff. 3.	mittel
Bauweise	Einfamilienhäuser freistehend
Wohnflächen	95 m ² - 220 m ²
Baulandfläche	300 m ² - 1.000 m ²
tatsächliches Baujahr	1880 - 2003
Restnutzungsdauer	17 - 70
vorläufiger Sachwert	125.000 € - 475.000 €
Sachwertfaktor nach NHK 2010	
Mittelwert	0,82
Median	0,81
Anzahl	33
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,65 - 1,03
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,61 - 1,03

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

9.4.6 Sachwertfaktor Einfamilienhäuser freistehend

9.4.6.8 in der Stadt Eschweiler in mittleren Wohnlagen

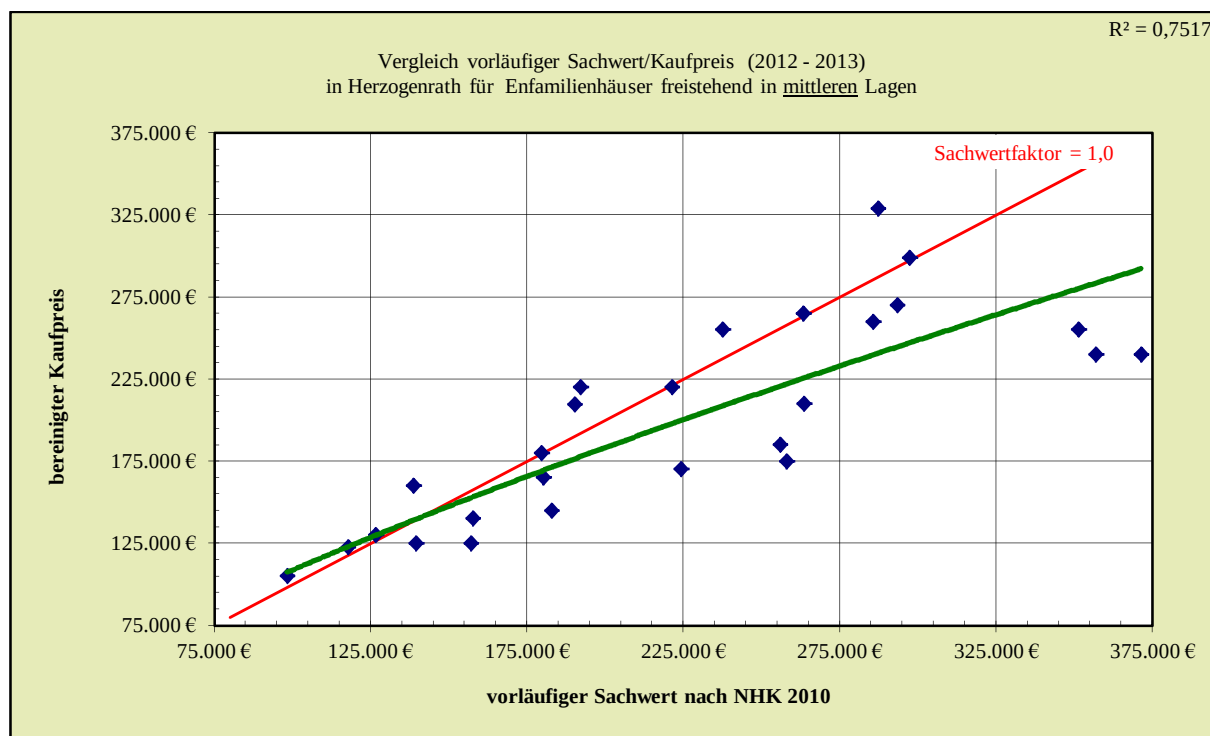


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Eschweiler
Wohnlage vgl. Ziff. 3.	mittel
Bauweise	Einfamilienhäuser freistehend
Wohnflächen	95 m ² - 240 m ²
Baulandfläche	220 m ² - 1.000 m ²
tatsächliches Baujahr	1936 - 2005
Restnutzungsdauer	24 - 72
vorläufiger Sachwert	130.000 € - 475.000 €
Sachwertfaktor nach NHK 2010	
Mittelwert	0,80
Median	0,80
Anzahl	22
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,64 - 1,00
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,64 - 1,00

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

9.4.6 Sachwertfaktor Einfamilienhäuser freistehend

9.4.6.9 in der Stadt Herzogenrath in mittleren Wohnlagen

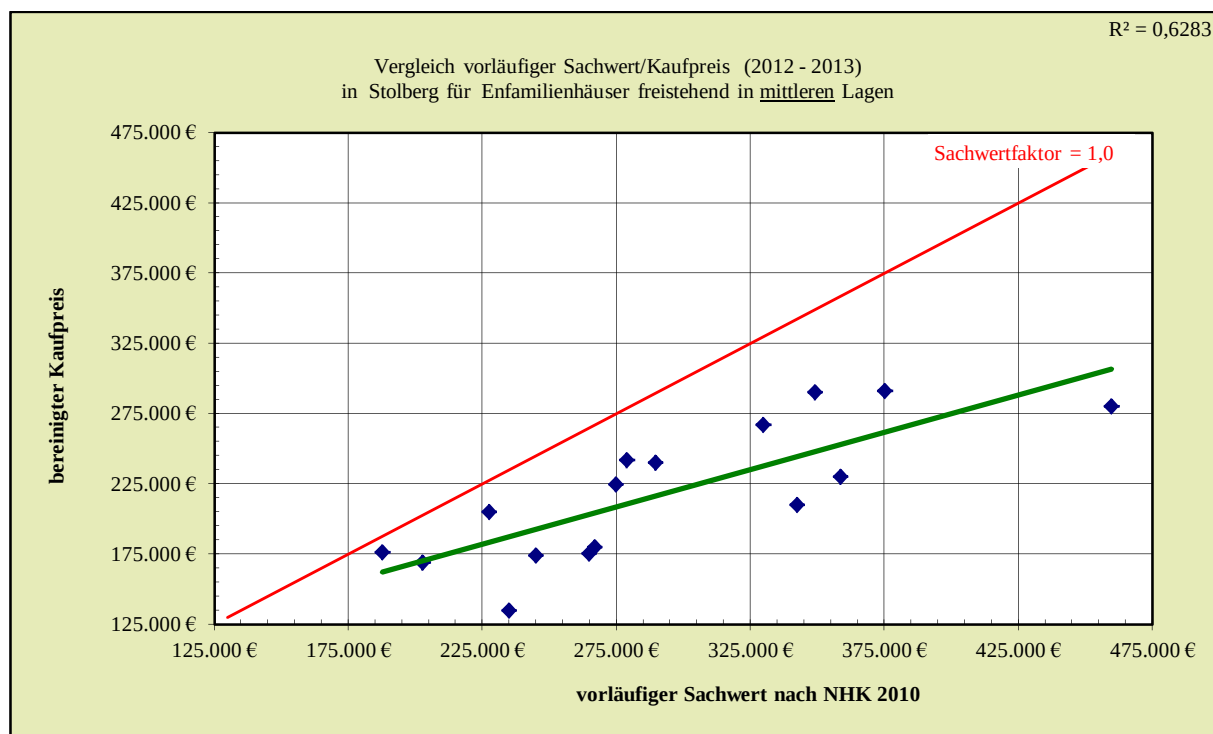


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Herzogenrath
Wohnlage vgl. Ziff. 3.	mittel
Bauweise	Einfamilienhäuser freistehend
Wohnflächen	95 m ² - 200 m ²
Baulandfläche	330 m ² - 1.000 m ²
tatsächliches Baujahr	1933 - 2006
Restnutzungsdauer	19 - 74
vorläufiger Sachwert	100.000 € - 375.000 €
Sachwertfaktor nach NHK 2010	
Mittelwert	0,92
Median	0,92
Anzahl	26
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,66 - 1,15
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,66 - 1,15

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

9.4.6 Sachwertfaktor Einfamilienhäuser freistehend

9.4.6.10 in der Stadt Stolberg in mittleren Wohnlagen

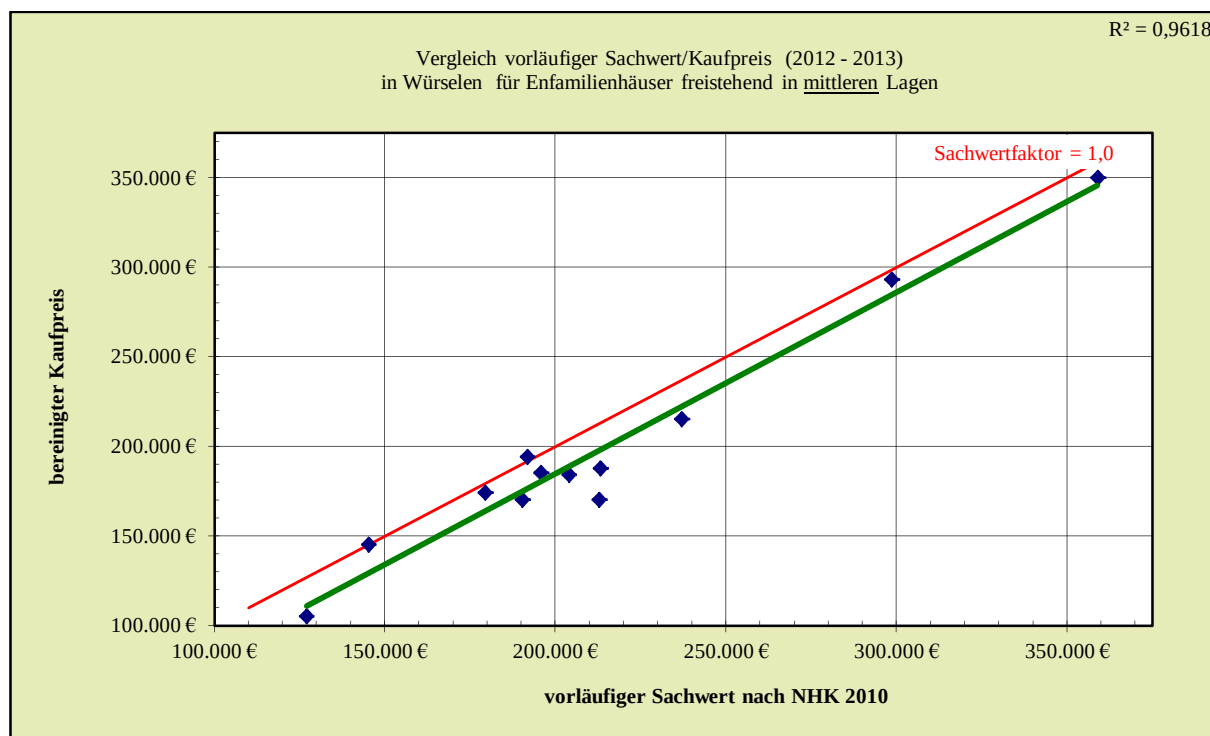


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Stolberg
Wohnlage vgl. Ziff. 3.	mittel
Bauweise	Einfamilienhäuser freistehend
Wohnflächen	95 m ² - 260 m ²
Baulandfläche	320 m ² - 1.000 m ²
tatsächliches Baujahr	1910 - 2010
Restnutzungsdauer	21 - 78
vorläufiger Sachwert	185.000 € - 460.000 €
Sachwertfaktor nach NHK 2010	
Mittelwert	0,76
Median	0,80
Anzahl	16
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,57 - 0,94
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,57 - 0,94

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

9.4.6 Sachwertfaktor Einfamilienhäuser freistehend

9.4.6.11 in der Stadt Würselen in mittleren Wohnlagen

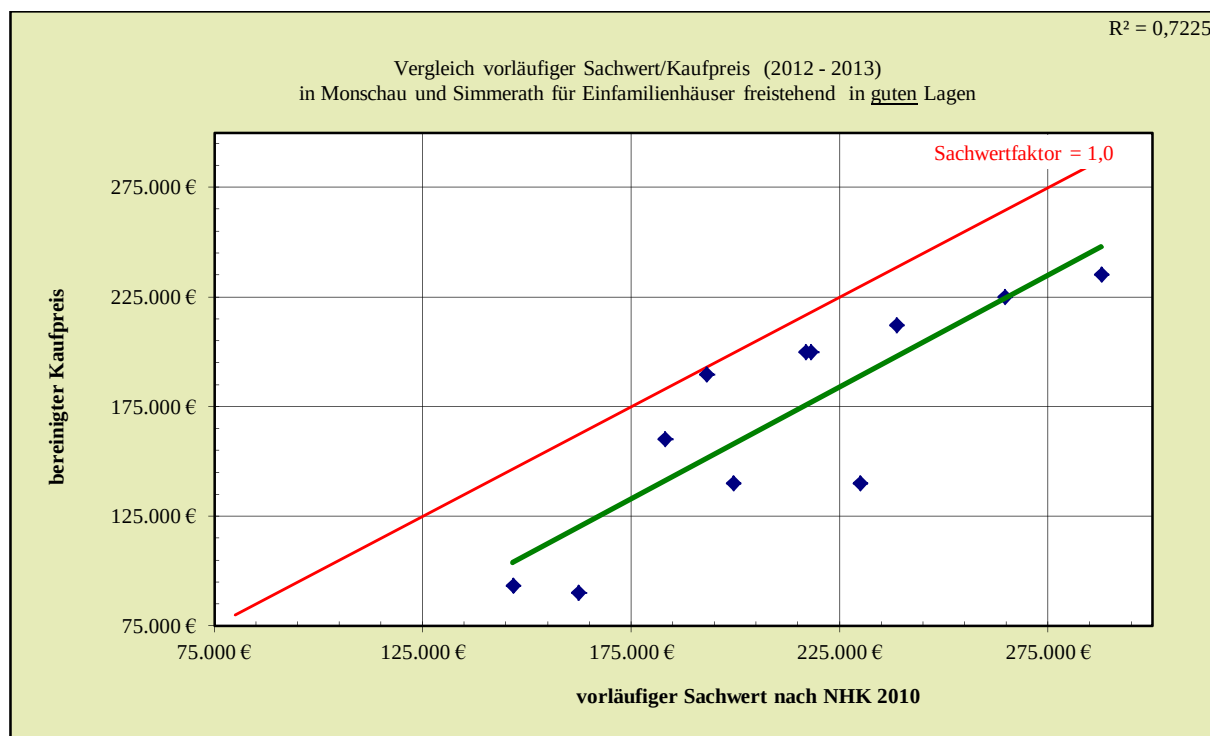


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Würselen
Wohnlage vgl. Ziff. 3.	mittel
Bauweise	Einfamilienhäuser freistehend
Wohnflächen	90 m ² - 190 m ²
Baulandfläche	240 m ² - 1.000 m ²
tatsächliches Baujahr	1898 - 1973
Restnutzungsdauer	17 - 41
vorläufiger Sachwert	125.000 € - 360.000 €
Sachwertfaktor nach NHK 2010	
Mittelwert	0,92
Median	0,93
Anzahl	12
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,80 - 1,01
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,80 - 1,01

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

9.4.6 Sachwertfaktor Einfamilienhäuser freistehend

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

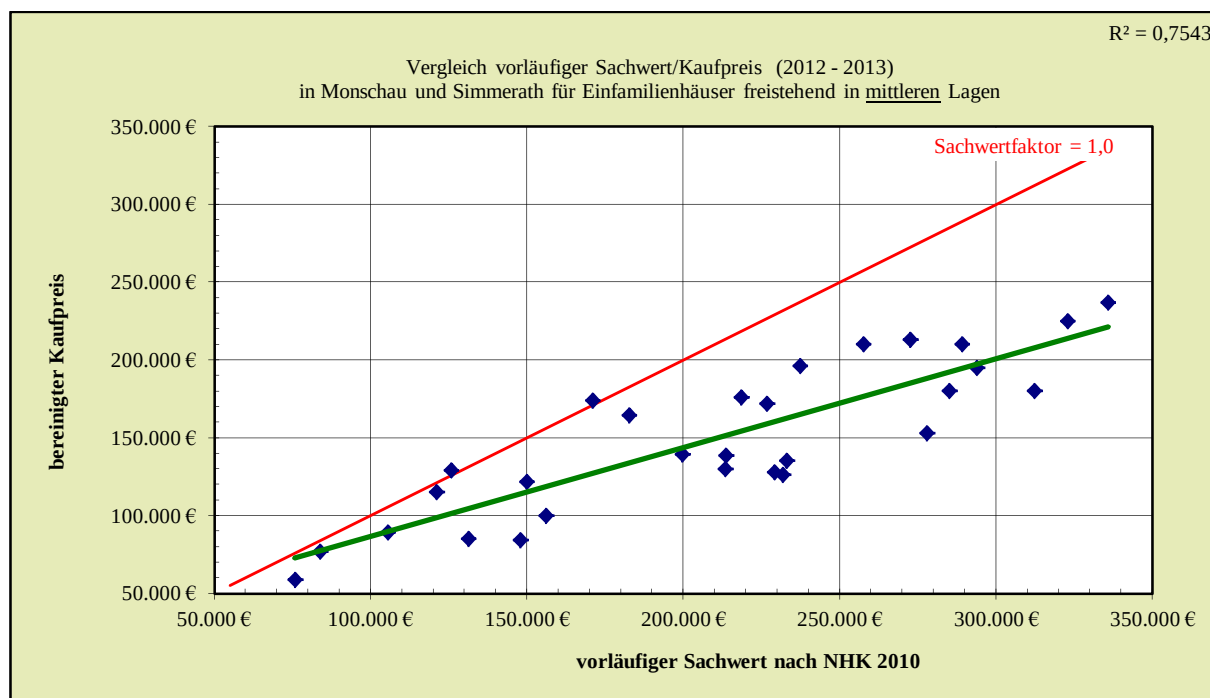


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Monschau, Simmerath
Wohnlage vgl. Ziff. 3.	gut
Bauweise	Einfamilienhäuser freistehend
Wohnflächen	100 m ² - 195 m ²
Baulandfläche	570 m ² - 1.200 m ²
tatsächliches Baujahr	1880 - 1990
Restnutzungsdauer	23 - 58
vorläufiger Sachwert	145.000 € - 290.000 €
Sachwertfaktor nach NHK 2010	
Mittelwert	0,80
Median	0,85
Anzahl	11
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,55 - 0,98
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,55 - 0,98

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

9.4.6 Sachwertfaktor Einfamilienhäuser freistehend

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

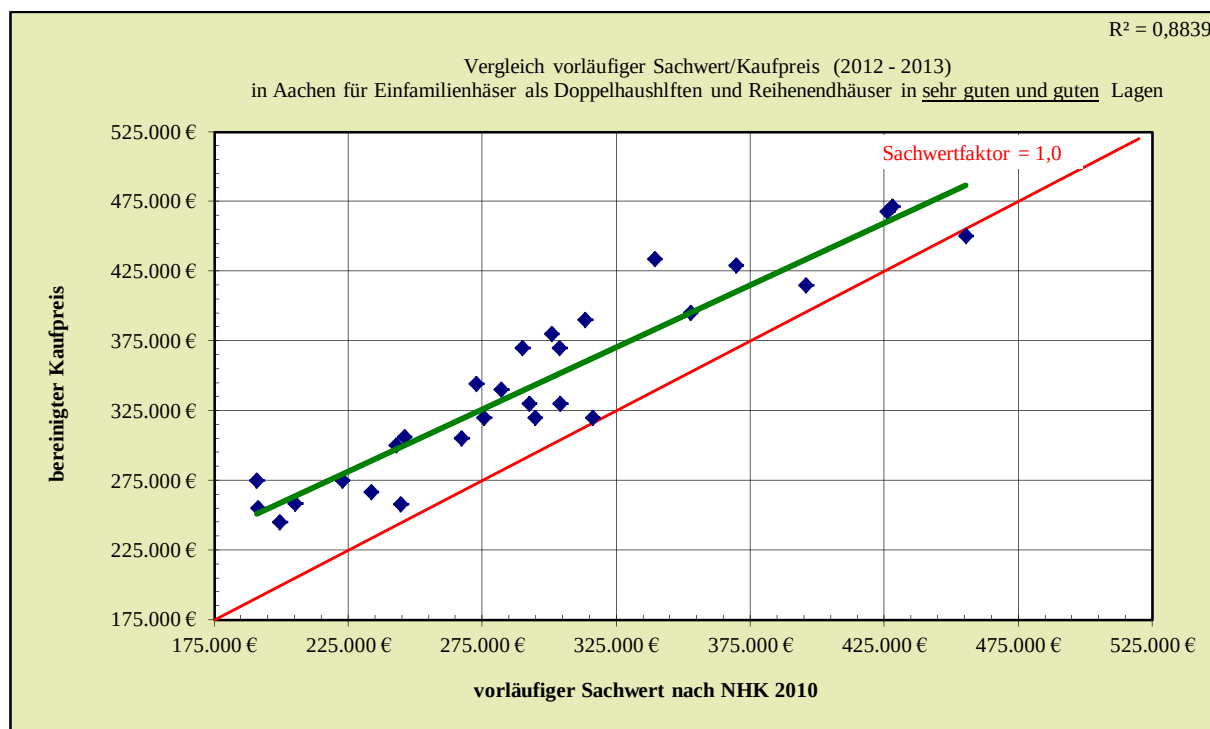


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Monschau, Simmerath
Wohnlage vgl. Ziff. 3.	mittel
Bauweise	Einfamilienhäuser freistehend
Wohnflächen	70 m ² - 260 m ²
Baulandfläche	420 m ² - 1.200 m ²
tatsächliches Baujahr	1850 - 2007
Restnutzungsdauer	17 - 74
vorläufiger Sachwert	75.000 € - 335.000 €
Sachwertfaktor nach NHK 2010	
Mittelwert	0,73
Median	0,71
Anzahl	29
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,55 - 1,03
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,54 - 1,03

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

9.4.7 Sachwertfaktor Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser

9.4.7.1 in der Stadt Aachen in sehr guten und guten Wohnlagen

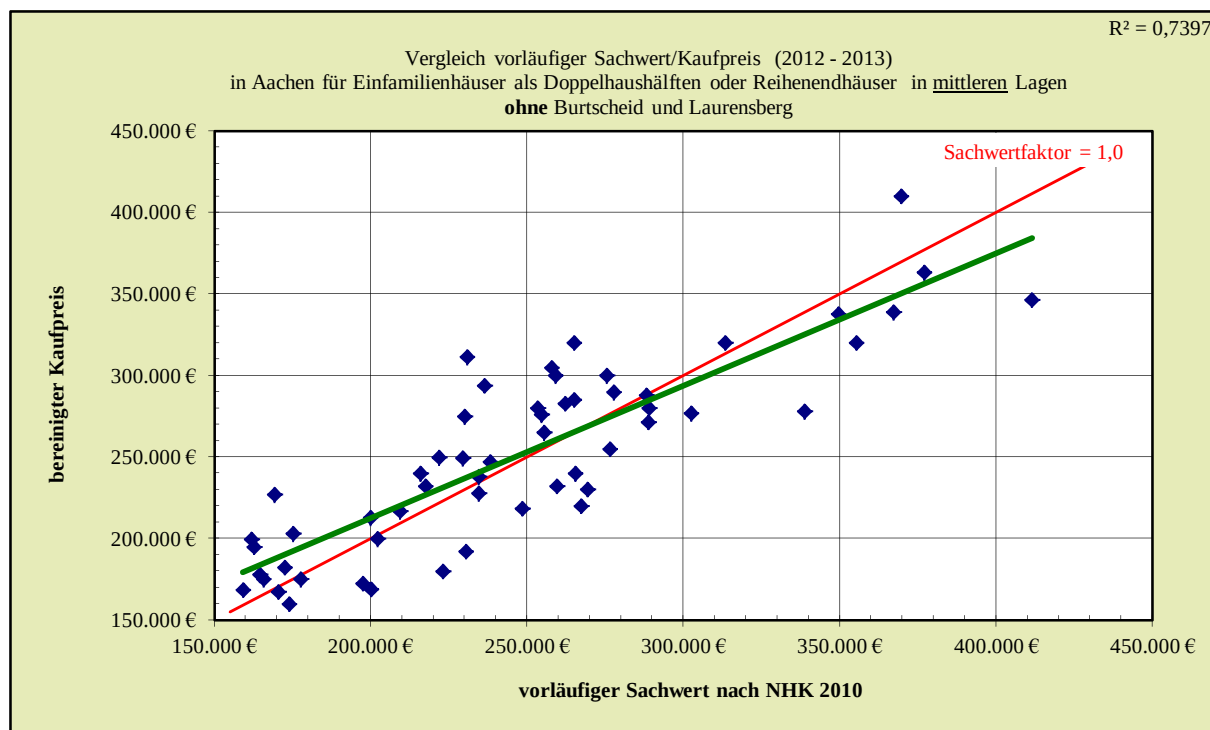


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Aachen
Wohnlage vgl. Ziff. 3.	sehr gut und gut
Bauweise	Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser
Wohnflächen	100 m ² - 230 m ²
Baulandfläche	200 m ² - 700 m ²
tatsächliches Baujahr	1930 - 2001
Restnutzungsdauer	23 - 69
vorläufiger Sachwert	190.000 € - 455.000 €
Sachwertfaktor nach NHK 2010	
Mittelwert	1,18
Median	1,19
Anzahl	28
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	1,00 - 1,40
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,99 - 1,44

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

9.4.7 Sachwertfaktor Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihendendhäuser

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

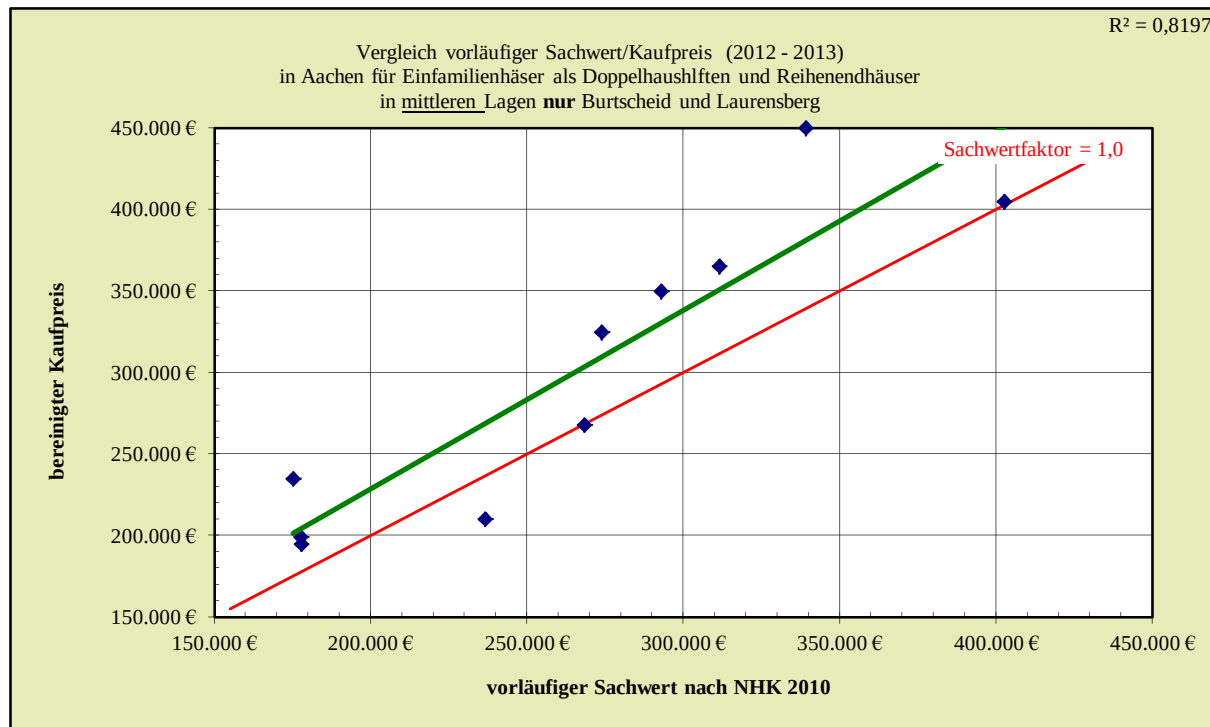


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Aachen ohne Burtscheid und Ortsteil Laurensberg
Wohnlage vgl. Ziff. 3.	mittel
Bauweise	Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihendendhäuser
Wohnflächen	100 m ² - 210 m ²
Baulandfläche	200 m ² - 650 m ²
tatsächliches Baujahr	1904 - 2009
Restnutzungsdauer	17 - 86
vorläufiger Sachwert	160.000 € - 410.000 €
Sachwertfaktor nach NHK 2010	
Mittelwert	1,03
Median	1,04
Anzahl	56
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,82 - 1,26
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,81 - 1,35

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

9.4.7 Sachwertfaktor Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihendendhäuser

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

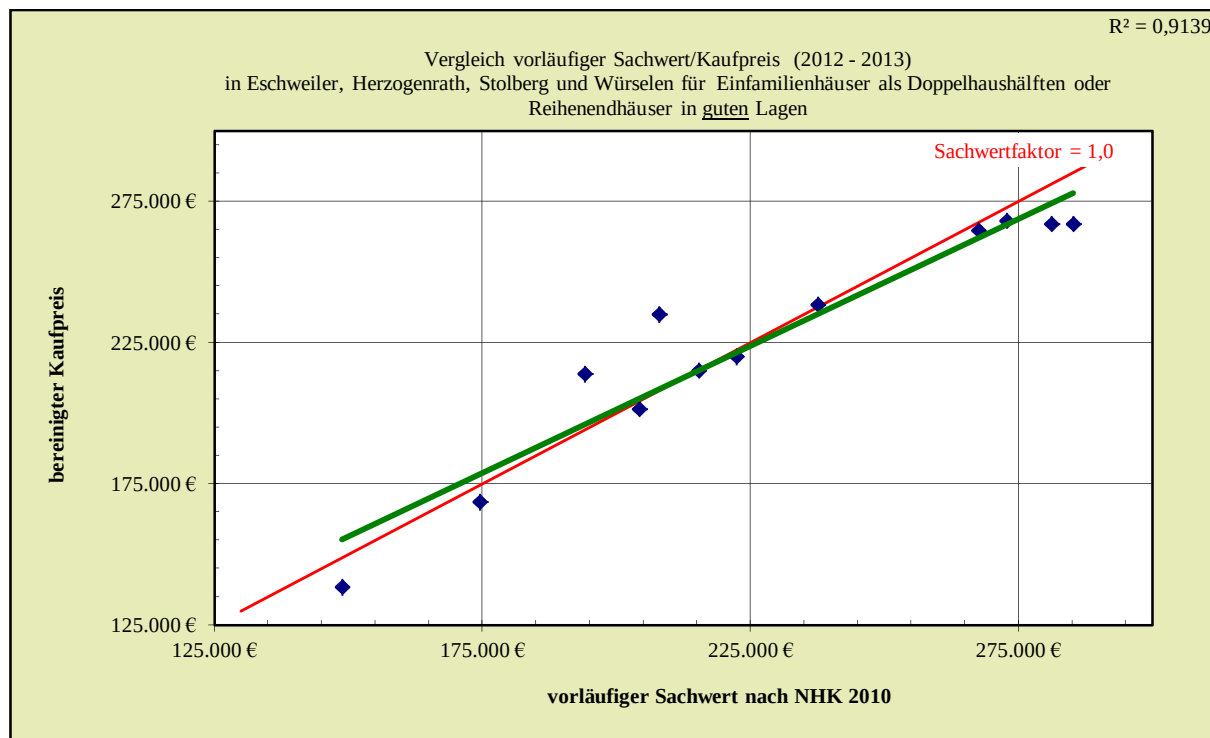


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Aachen nur Burtscheid und Ortsteil Laurensberg
Wohnlage vgl. Ziff. 3.	mittel
Bauweise	Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihendendhäuser
Wohnflächen	100 m ² - 210 m ²
Baulandfläche	200 m ² - 650 m ²
tatsächliches Baujahr	1904 - 2009
Restnutzungsdauer	17 - 86
vorläufiger Sachwert	160.000 € - 410.000 €
Sachwertfaktor nach NHK 2010	
Mittelwert	1,14
Median	1,15
Anzahl	10
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,89 - 1,34
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,89 - 1,34

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

9.4.7 Sachwertfaktor Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser

9.4.7.4 in den Städten Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg und Würselen in guten Wohnlagen

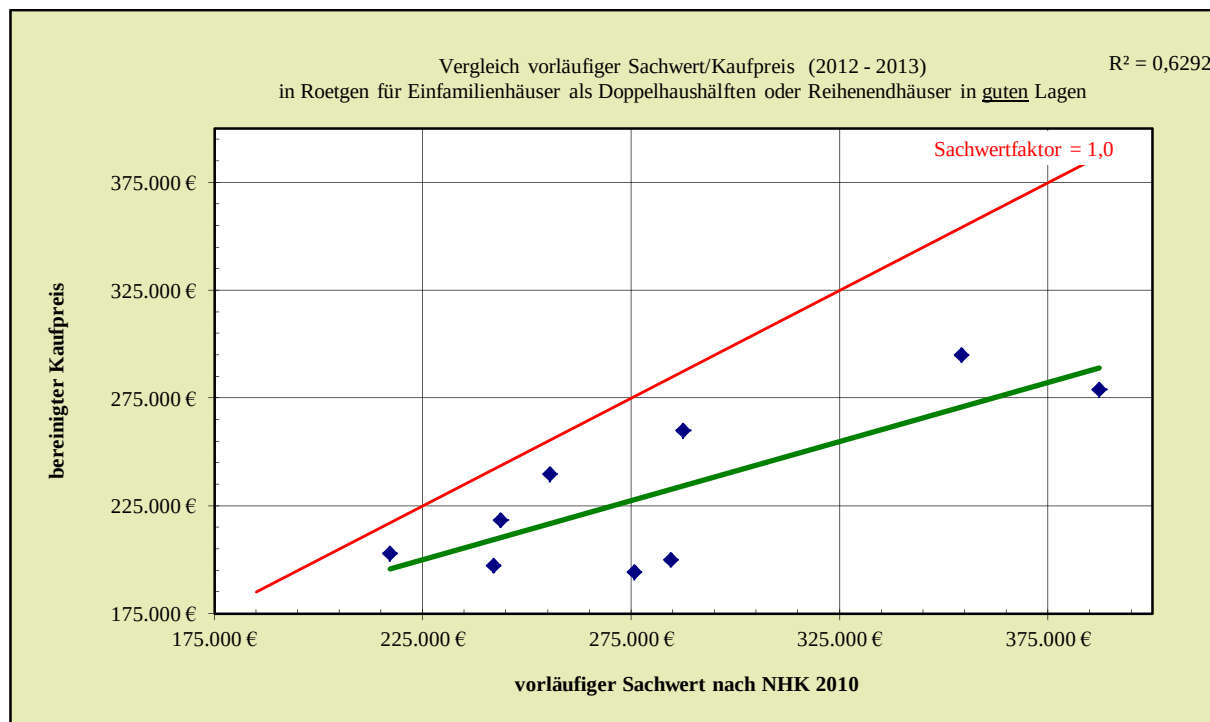


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg, Würselen
Wohnlage vgl. Ziff. 3.	gut
Bauweise	Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser
Wohnflächen	100 m ² - 150 m ²
Baulandfläche	210 m ² - 680 m ²
tatsächliches Baujahr	1930 - 2010
Restnutzungsdauer	17 - 87
vorläufiger Sachwert	145.000 € - 285.000 €
Sachwertfaktor nach NHK 2010	
Mittelwert	1,00
Median	0,99
Anzahl	12
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,93 - 1,13
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,93 - 1,13

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

9.4.7 Sachwertfaktor Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihendendhäuser

9.4.7.5 in der Gemeinde Roetgen in guten Wohnlagen

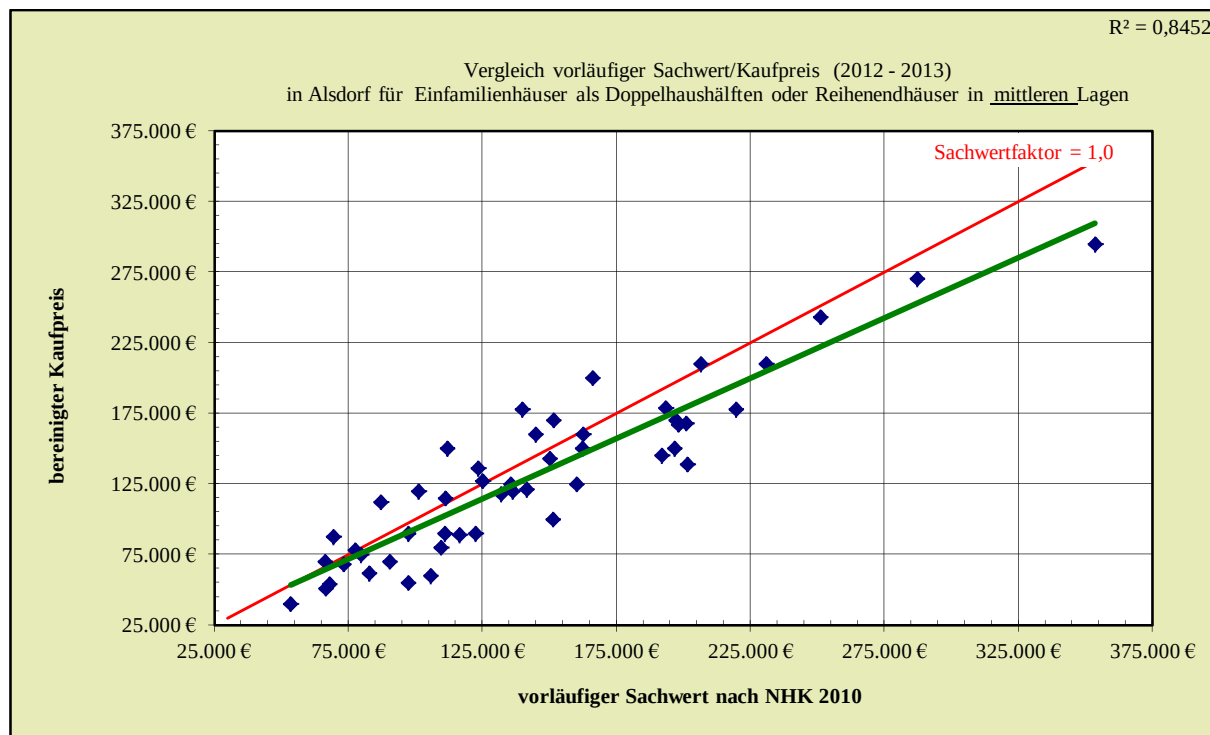


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Roetgen
Wohnlage vgl. Ziff. 3.	gut
Bauweise	Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihendendhäuser
Wohnflächen	90 m ² - 230 m ²
Baulandfläche	220 m ² - 1.000 m ²
tatsächliches Baujahr	1935 - 2006
Restnutzungsdauer	23 - 73
vorläufiger Sachwert	215.000 € - 390.000 €
Sachwertfaktor nach NHK 2010	
Mittelwert	0,83
Median	0,83
Anzahl	9
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,70 - 0,94
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,70 - 0,94

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

9.4.7 Sachwertfaktor Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihendendhäuser

9.4.7.6 in der Stadt Alsdorf in mittleren Wohnlagen

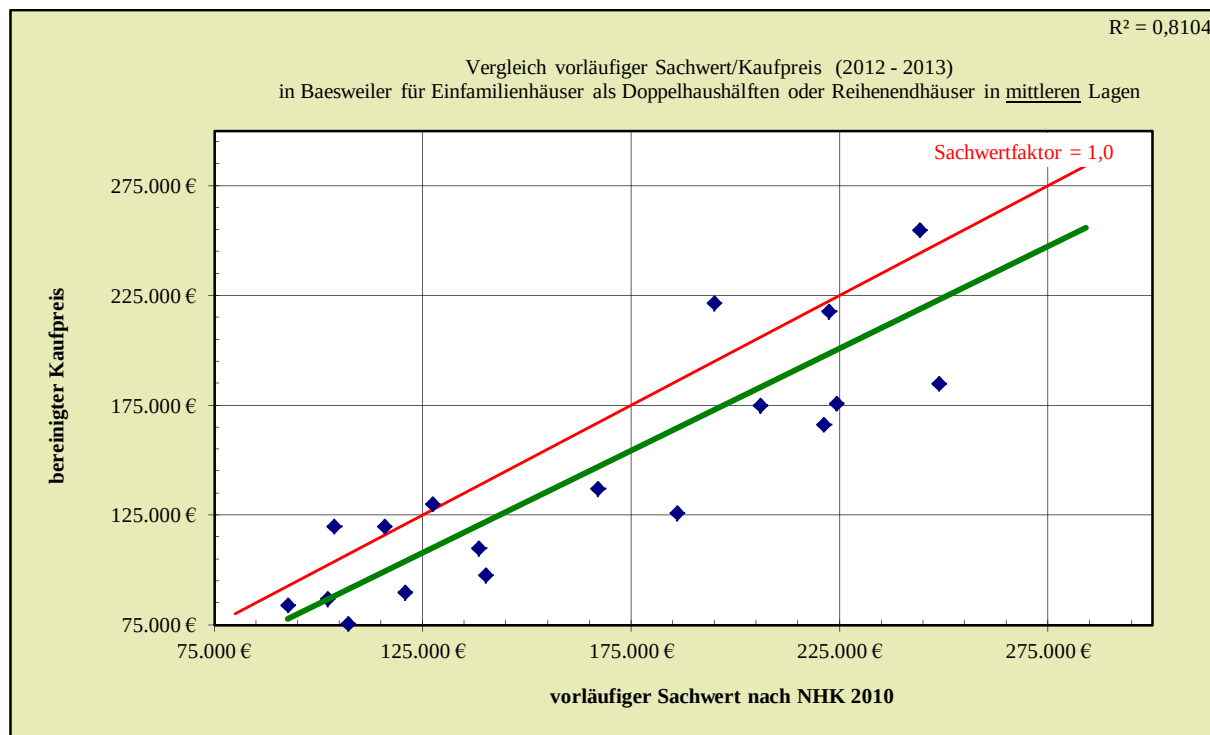


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Alsdorf
Wohnlage vgl. Ziff. 3.	mittel
Bauweise	Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihendendhäuser
Wohnflächen	50 m ² - 190 m ²
Baulandfläche	200 m ² - 750 m ²
tatsächliches Baujahr	1900 - 2006
Restnutzungsdauer	17 - 83
vorläufiger Sachwert	55.000 € - 355.000 €
Sachwertfaktor nach NHK 2010	
Mittelwert	0,91
Median	0,91
Anzahl	49
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,62 - 1,28
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,57 - 1,34

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

9.4.7 Sachwertfaktor Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihendendhäuser

9.4.7.7 in der Stadt Baesweiler in mittleren Wohnlagen

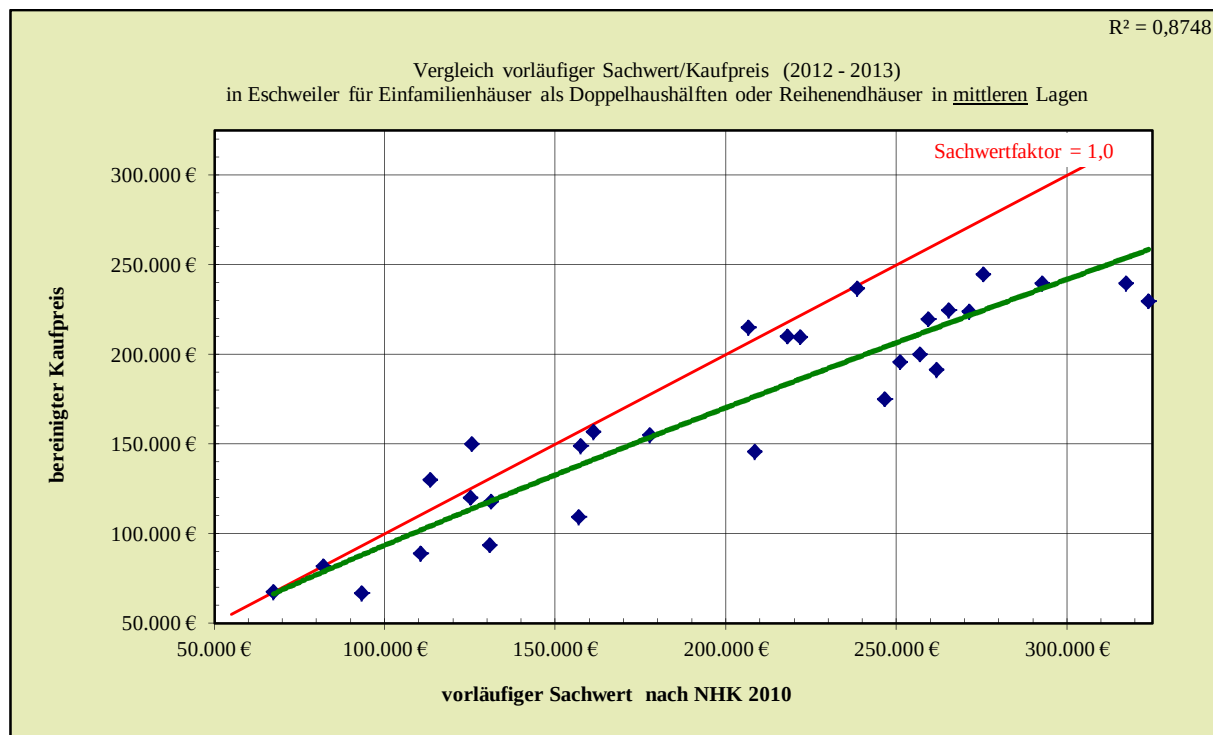


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Baesweiler
Wohnlage vgl. Ziff. 3.	mittel
Bauweise	Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihendendhäuser
Wohnflächen	85 m ² - 175 m ²
Baulandfläche	260 m ² - 615 m ²
tatsächliches Baujahr	1900 - 2005
Restnutzungsdauer	19 - 73
vorläufiger Sachwert	90.000 € - 285.000 €
Sachwertfaktor nach NHK 2010	
Mittelwert	0,88
Median	0,85
Anzahl	19
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,68 - 1,16
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,68 - 1,16

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

9.4.7 Sachwertfaktor Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihendendhäuser

9.4.7.8 in der Stadt Eschweiler in mittleren Wohnlagen

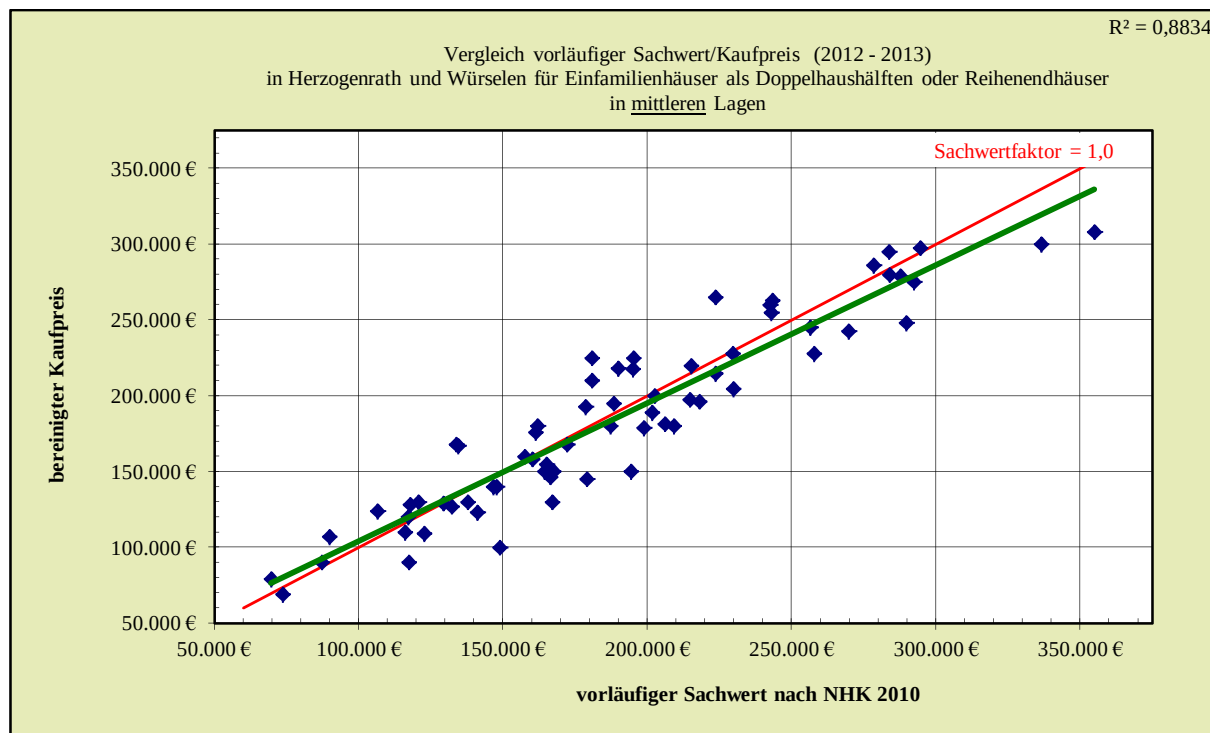


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Eschweiler
Wohnlage vgl. Ziff. 3.	mittel
Bauweise	Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihendendhäuser
Wohnflächen	85 m ² - 200 m ²
Baulandfläche	210 m ² - 890 m ²
tatsächliches Baujahr	1890 - 2006
Restnutzungsdauer	17 - 73
vorläufiger Sachwert	65.000 € - 325.000 €
Sachwertfaktor nach NHK 2010	
Mittelwert	0,87
Median	0,85
Anzahl	29
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,70 - 1,18
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,70 - 1,20

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

9.4.7 Sachwertfaktor Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihendendhäuser

9.4.7.9 in den Städten Herzogenrath und Würselen in mittleren Wohnlagen

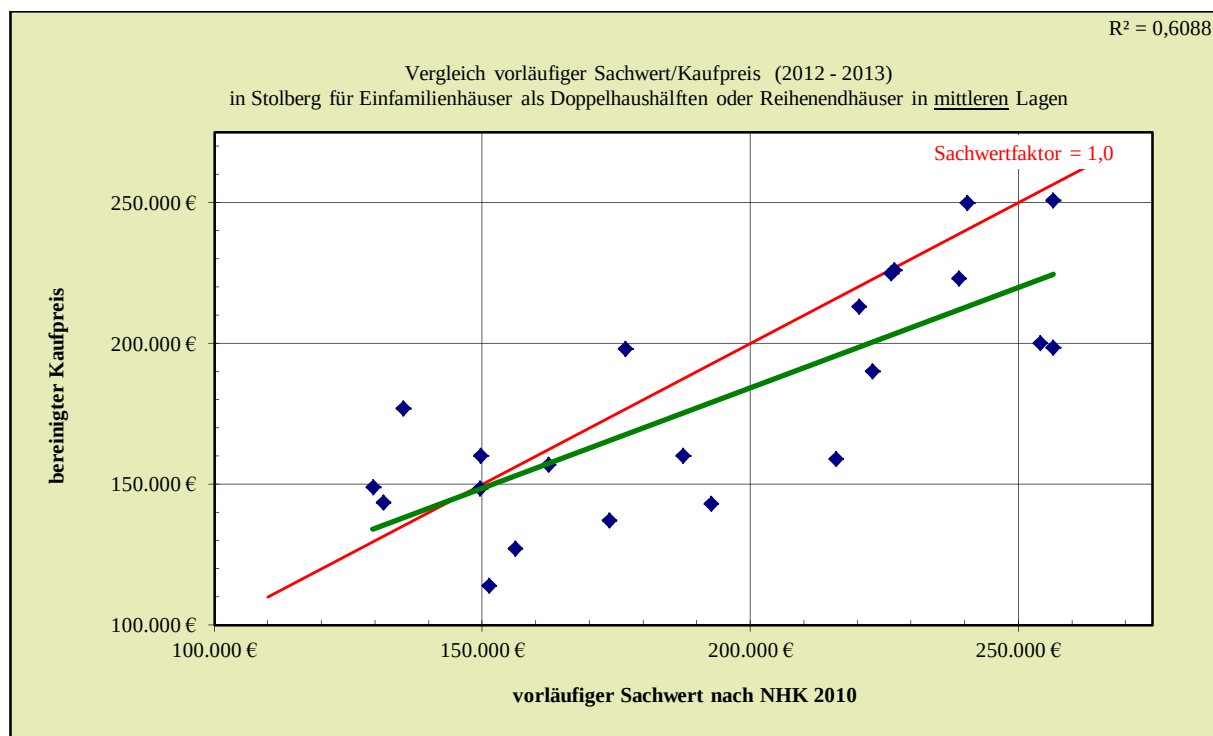


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Herzogenrath, Würselen
Wohnlage vgl. Ziff. 3.	mittel
Bauweise	Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihendendhäuser
Wohnflächen	80 m ² - 250 m ²
Baulandfläche	170 m ² - 910 m ²
tatsächliches Baujahr	1865 - 2008
Restnutzungsdauer	17 - 76
vorläufiger Sachwert	70.000 € - 355.000 €
Sachwertfaktor nach NHK 2010	
Mittelwert	0,99
Median	0,97
Anzahl	67
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,77 - 1,22
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,67 - 1,25

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

9.4.7 Sachwertfaktor Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenhäuser

9.4.7.10 in der Stadt Stolberg in mittleren Wohnlagen

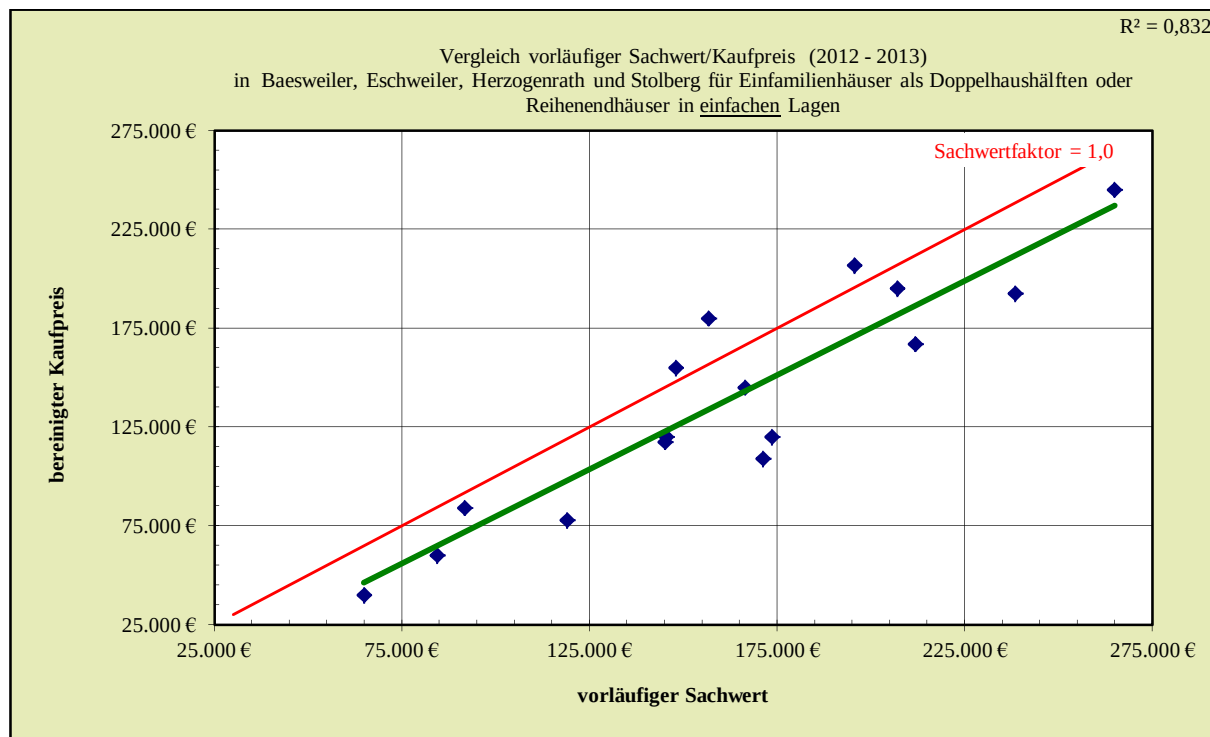


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Stolberg
Wohnlage vgl. Ziff. 3.	mittel
Bauweise	Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenhäuser
Wohnflächen	80 m ² - 190 m ²
Baulandfläche	210 m ² - 710 m ²
tatsächliches Baujahr	1893 - 2006
Restnutzungsdauer	21 - 74
vorläufiger Sachwert	130.000 € - 260.000 €
Sachwertfaktor nach NHK 2010	
Mittelwert	0,94
Median	0,97
Anzahl	22
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,74 - 1,29
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,74 - 1,31

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

9.4.7 Sachwertfaktor Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihendhäuser

9.4.7.11 in den Städten Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath und Stolberg in einfachen Wohnlagen

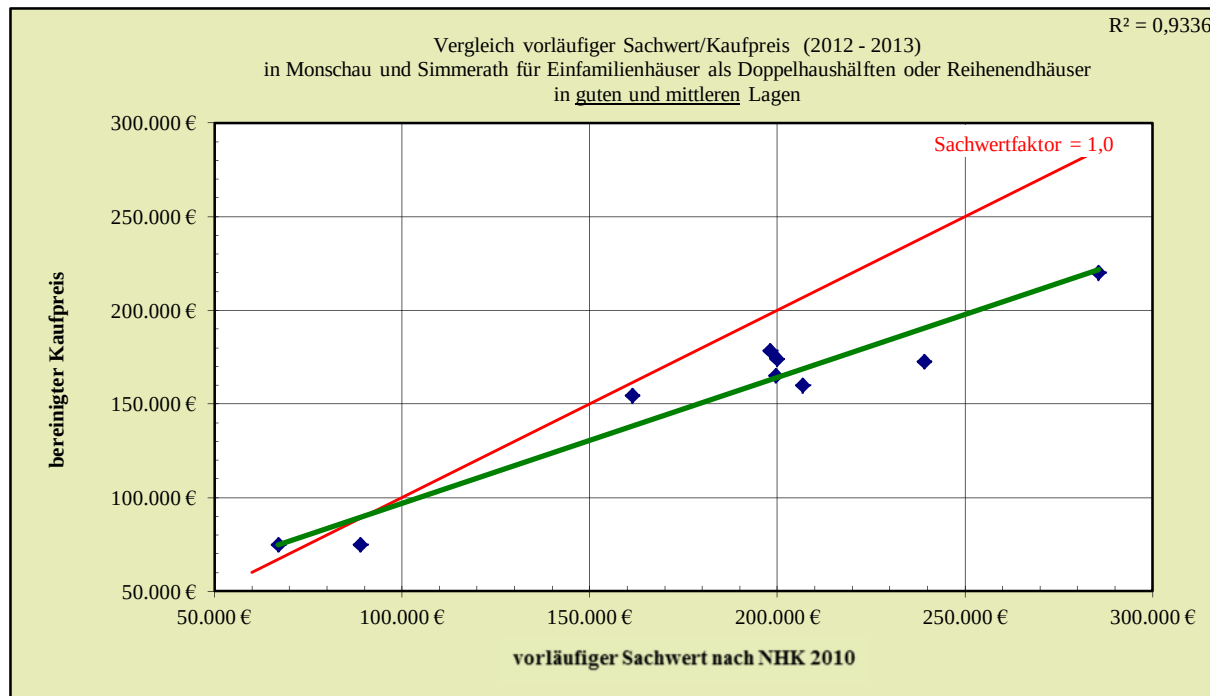


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg
Wohnlage vgl. Ziff. 3.	einfach
Bauweise	Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihendhäuser
Wohnflächen	90 m ² - 190 m ²
Baulandfläche	190 m ² - 740 m ²
tatsächliches Baujahr	1900 - 2002
Restnutzungsdauer	17 - 70
vorläufiger Sachwert	65.000 € - 265.000 €
Sachwertfaktor nach NHK 2010	
Mittelwert	0,84
Median	0,82
Anzahl	16
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,62 - 1,15
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,62 - 1,15

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

9.4.7 Sachwertfaktor Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser

9.4.7.12 in der Stadt Monschau und der Gemeinde Simmerath in guten und mittleren Wohnlagen

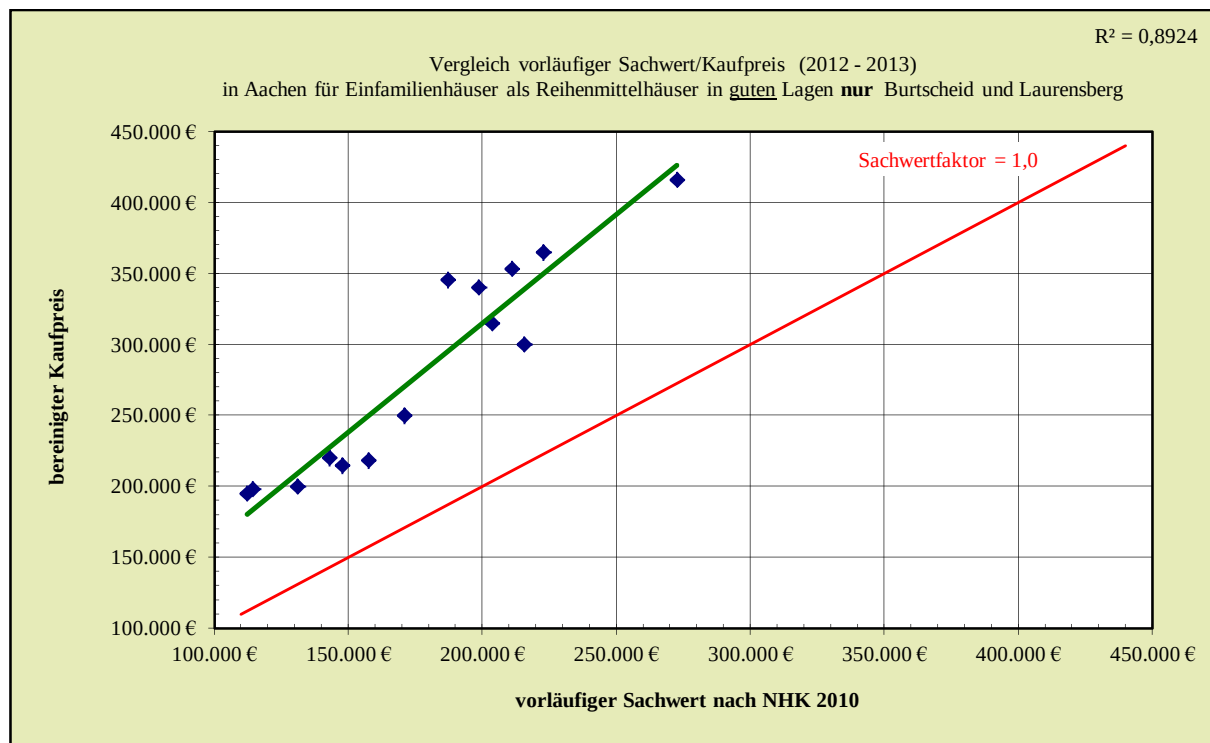


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Monschau, Simmerath
Wohnlage vgl. Ziff. 3.	gut, mittel
Bauweise	Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser
Wohnflächen	90 m ² - 165 m ²
Baulandfläche	400 m ² - 1.200 m ²
tatsächliches Baujahr	1900 - 2002
Restnutzungsdauer	17 - 70
vorläufiger Sachwert	65.000 € - 290.000 €
Sachwertfaktor nach NHK 2010	
Mittelwert	0,86
Median	0,84
Anzahl	9
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,72 - 1,12
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,72 - 1,12

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

9.4.8 Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser als Reihennittelhäuser

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

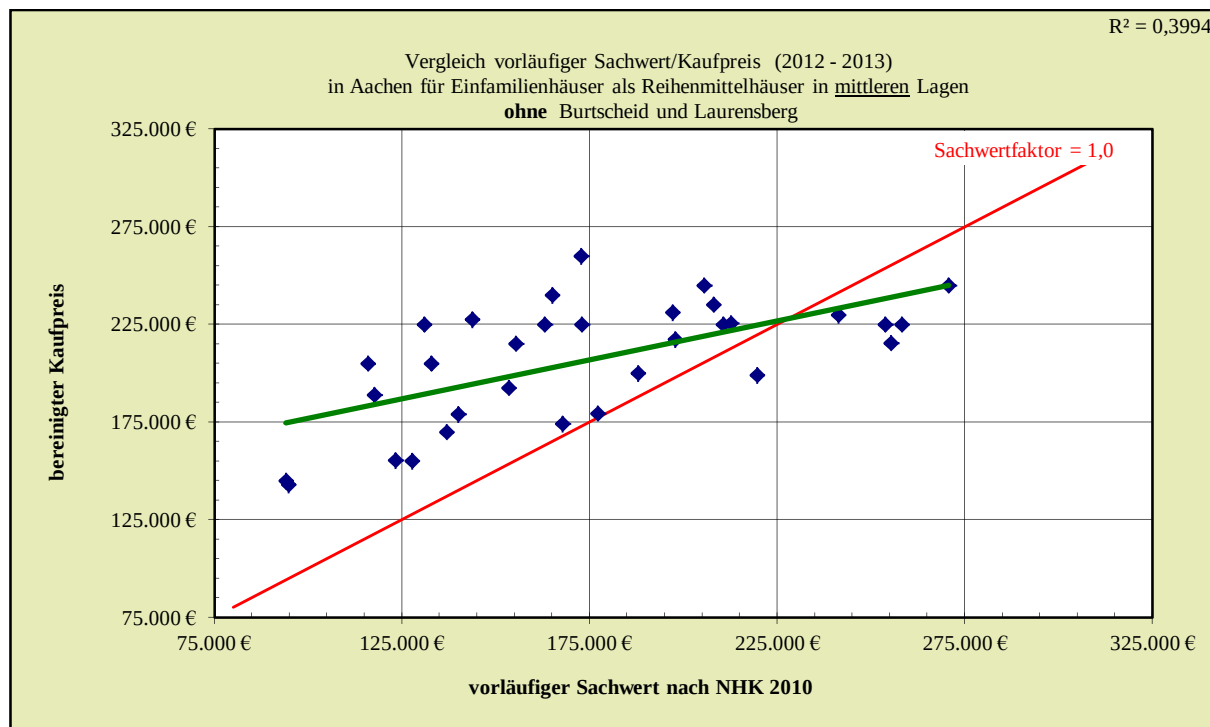


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Aachen nur Burtscheid und Ortsteil Laurensberg
Wohnlage vgl. Ziff. 3.	gut
Bauweise	Einfamilienhäuser als Reihennittelhäuser
Wohnflächen	65 m ² - 265 m ²
Baulandfläche	145 m ² - 340 m ²
tatsächliches Baujahr	1907 - 1968
Restnutzungsdauer	19 - 56
vorläufiger Sachwert	110.000 € - 275.000 €
Sachwertfaktor nach NHK 2010	
Mittelwert	1,58
Median	1,55
Anzahl	14
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	1,39 - 1,84
Streubereich aller Einzelauswertungen	1,39 - 1,84

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

9.4.8 Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser

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

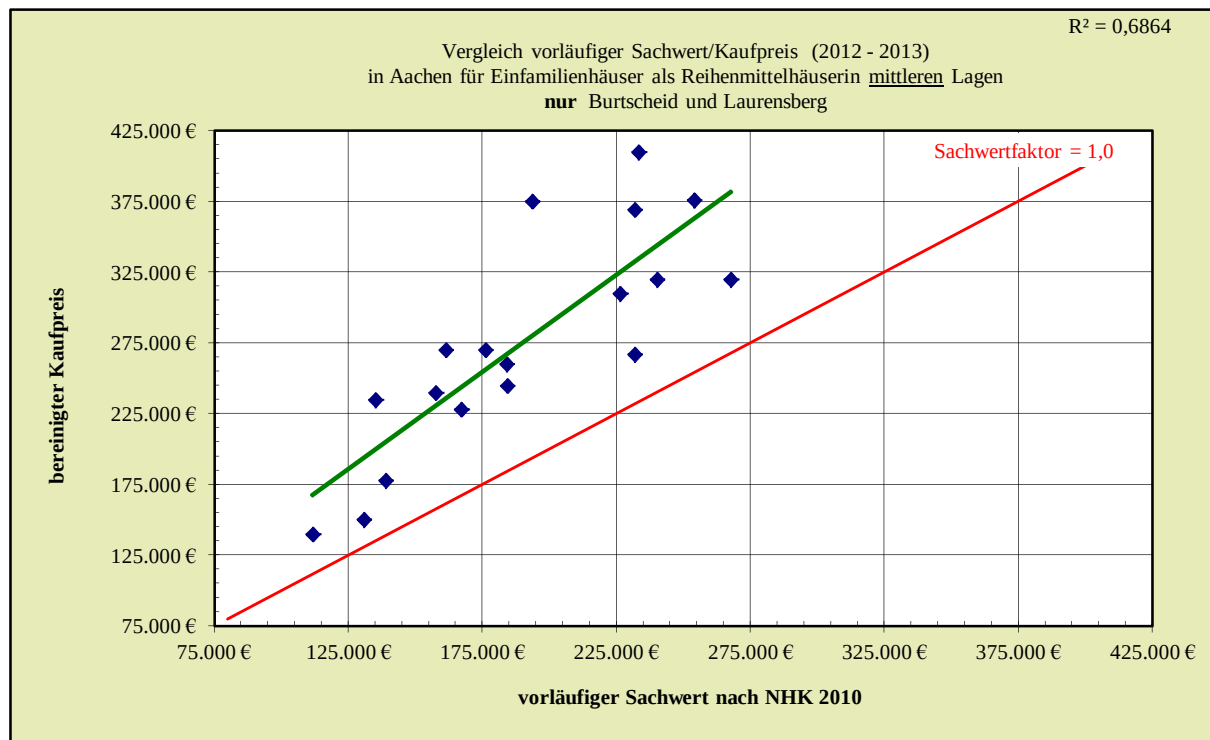


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Aachen ohne Burtscheid und Ortsteil Laurensberg
Wohnlage vgl. Ziff. 3.	mittel
Bauweise	Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser
Wohnflächen	80 m ² - 215 m ²
Baulandfläche	160 m ² - 355 m ²
tatsächliches Baujahr	1910 - 2008
Restnutzungsdauer	17 - 76
vorläufiger Sachwert	90.000 € - 270.000 €
Sachwertfaktor nach NHK 2010	
Mittelwert	1,24
Median	1,24
Anzahl	32
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,86 - 1,44
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,86 - 1,77

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

9.4.8 Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser als Reihemittelhäuser

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

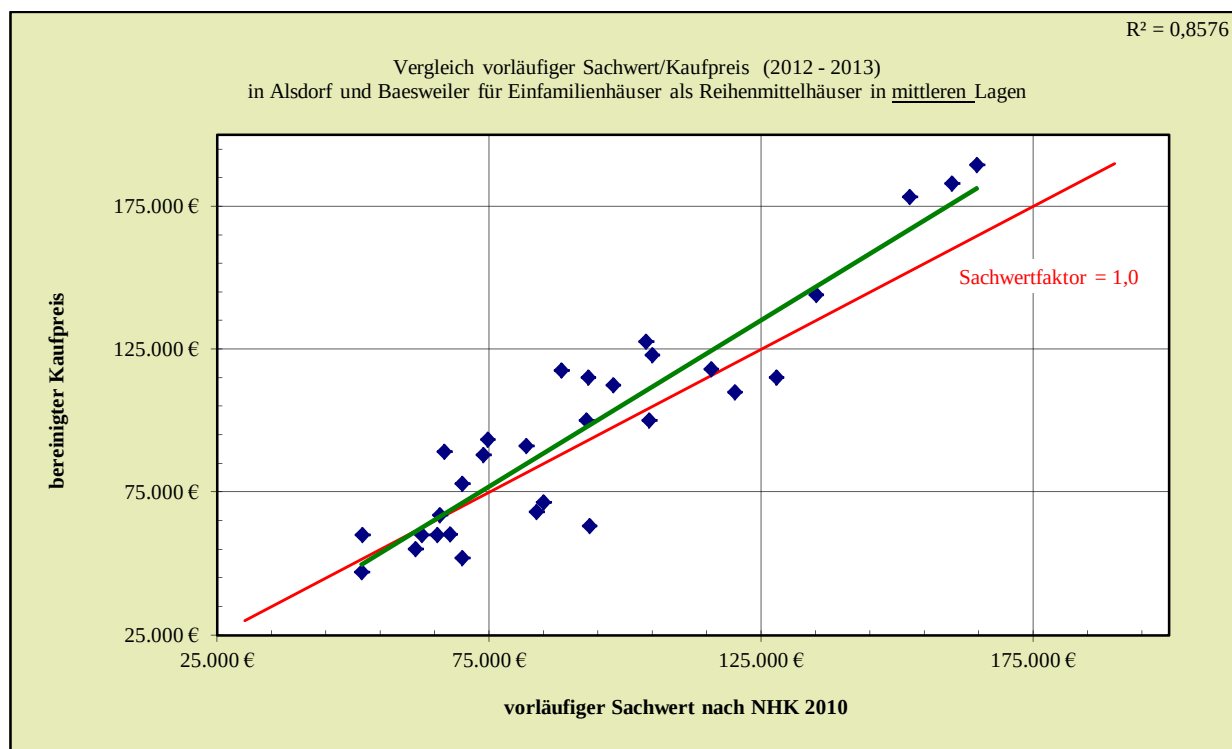


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Aachen nur Burtscheid und Ortsteil Laurensberg
Wohnlage vgl. Ziff. 3.	mittel
Bauweise	Einfamilienhäuser als Reihemittelhäuser
Wohnflächen	70 m ² - 155 m ²
Baulandfläche	140 m ² - 300 m ²
tatsächliches Baujahr	1700 - 2001
Restnutzungsdauer	25 - 68
vorläufiger Sachwert	110.000 € - 270.000 €
Sachwertfaktor nach NHK 2010	
Mittelwert	1,45
Median	1,39
Anzahl	18
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	1,15 - 1,94
Streubereich aller Einzelauswertungen	1,15 - 1,94

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

9.4.8 Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser

9.4.8.4 in den Städten Alsdorf und Baesweiler in mittleren Wohnlagen

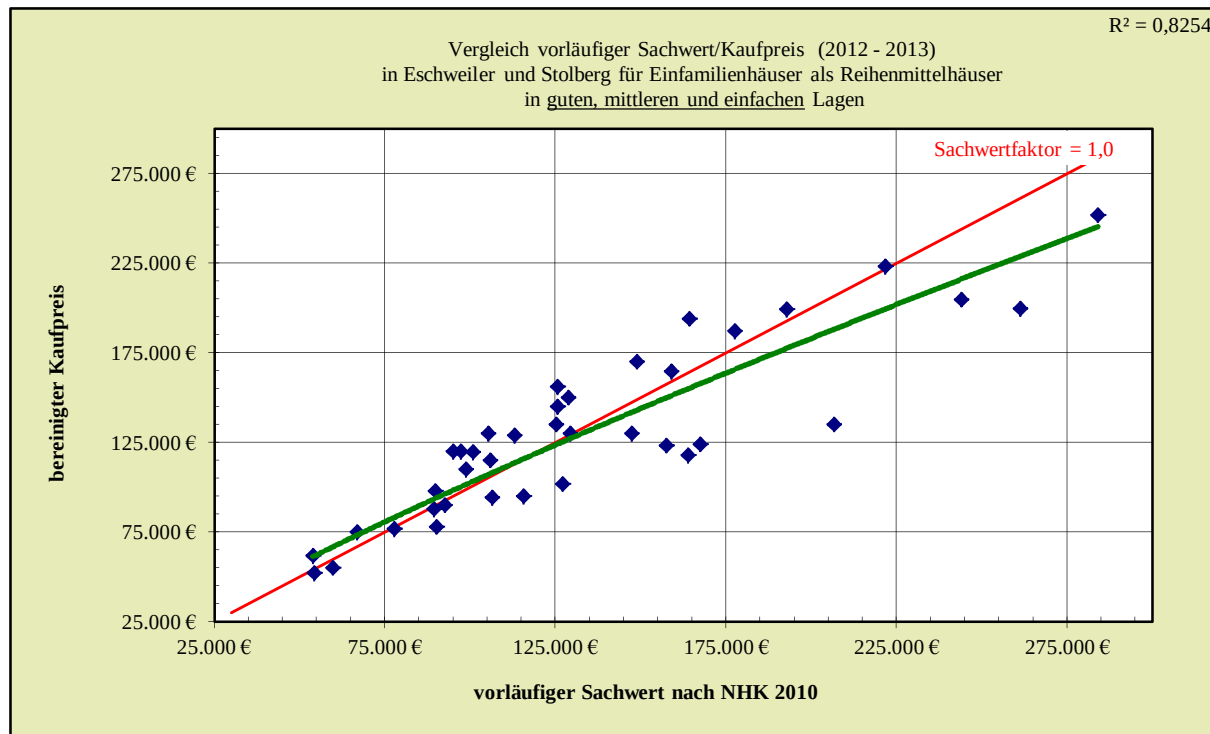


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Alsdorf, Baesweiler
Wohnlage vgl. Ziff. 3.	mittel
Bauweise	Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser
Wohnflächen	55 m ² - 145 m ²
Baulandfläche	125 m ² - 350 m ²
tatsächliches Baujahr	1838 - 2005
Restnutzungsdauer	17 - 72
vorläufiger Sachwert	50.000 € - 165.000 €
Sachwertfaktor nach NHK 2010	
Mittelwert	1,04
Median	1,08
Anzahl	30
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,71 - 1,33
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,67 - 1,33

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

9.4.8 Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser als Reihemittelhäuser

9.4.8.5 in den Städten Eschweiler und Stolberg in guten, mittleren und einfachen Wohnlagen

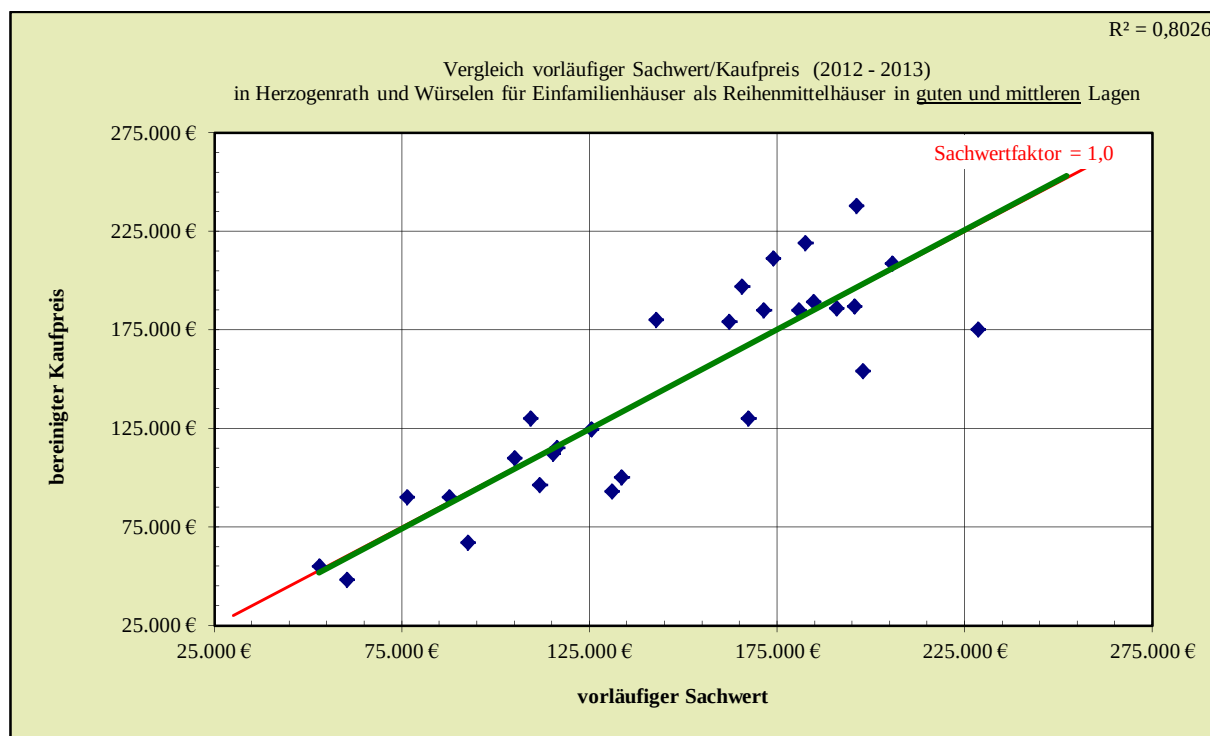


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Eschweiler und Stolberg
Wohnlage vgl. Ziff. 3.	gut, mittel, einfach
Bauweise	Einfamilienhäuser als Reihemittelhäuser
Wohnflächen	70 m ² - 180 m ²
Baulandfläche	100 m ² - 360 m ²
tatsächliches Baujahr	1860 - 2007
Restnutzungsdauer	17 - 75
vorläufiger Sachwert	50.000 € - 285.000 €
Sachwertfaktor nach NHK 2010	
Mittelwert	1,01
Median	1,02
Anzahl	38
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,72 - 1,24
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,65 - 1,26

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

9.4.8 Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser als Reihemittelhäuser

9.4.8.6 in den Städten Herzogenrath und Würselen in guten und mittleren Wohnlagen

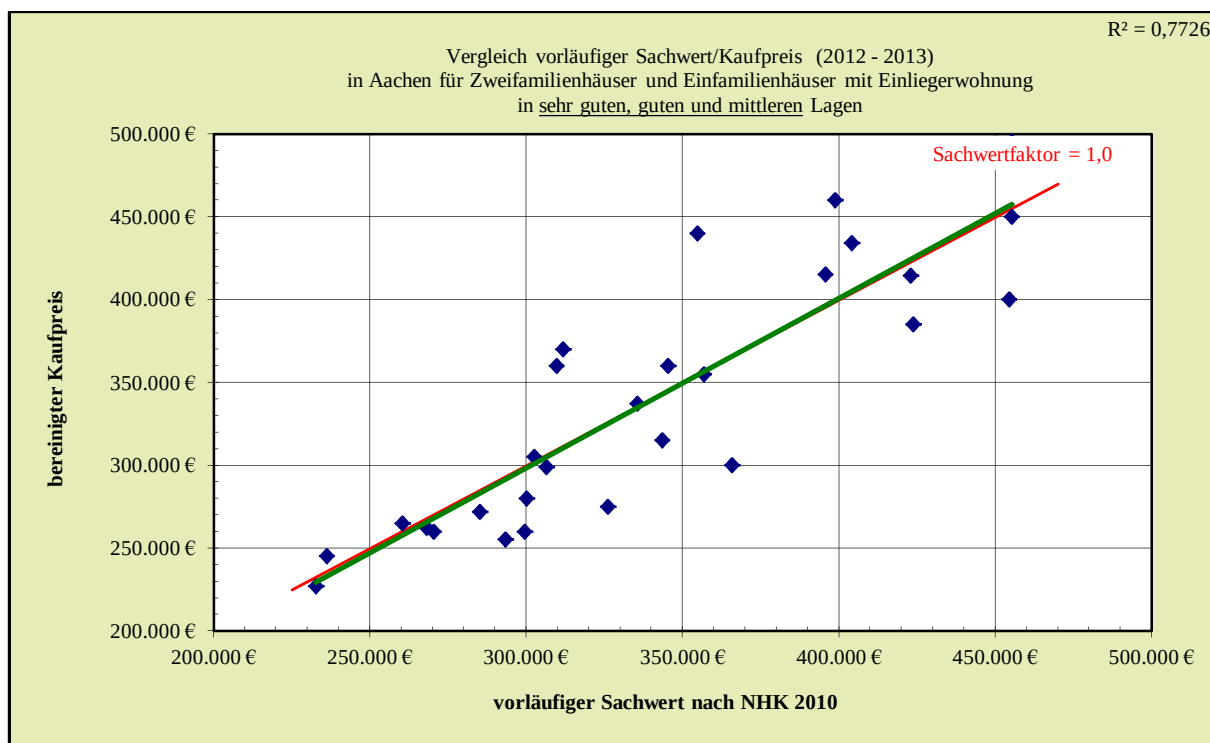


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Herzogenrath, Würselen
Wohnlage vgl. Ziff. 3.	gut, mittel
Bauweise	Einfamilienhäuser als Reihemittelhäuser
Wohnflächen	65 m ² - 290 m ²
Baulandfläche	100 m ² - 360 m ²
tatsächliches Baujahr	1850 - 2001
Restnutzungsdauer	17 - 69
vorläufiger Sachwert	50.000 € - 255.000 €
Sachwertfaktor nach NHK 2010	
Mittelwert	1,00
Median	1,02
Anzahl	29
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,72 - 1,24
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,71 - 1,26

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

9.4.9 Sachwertfaktoren Zweifamilienhäuser/Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

9.4.9.1 in der Stadt Aachen in sehr guten, guten und mittleren Wohnlagen

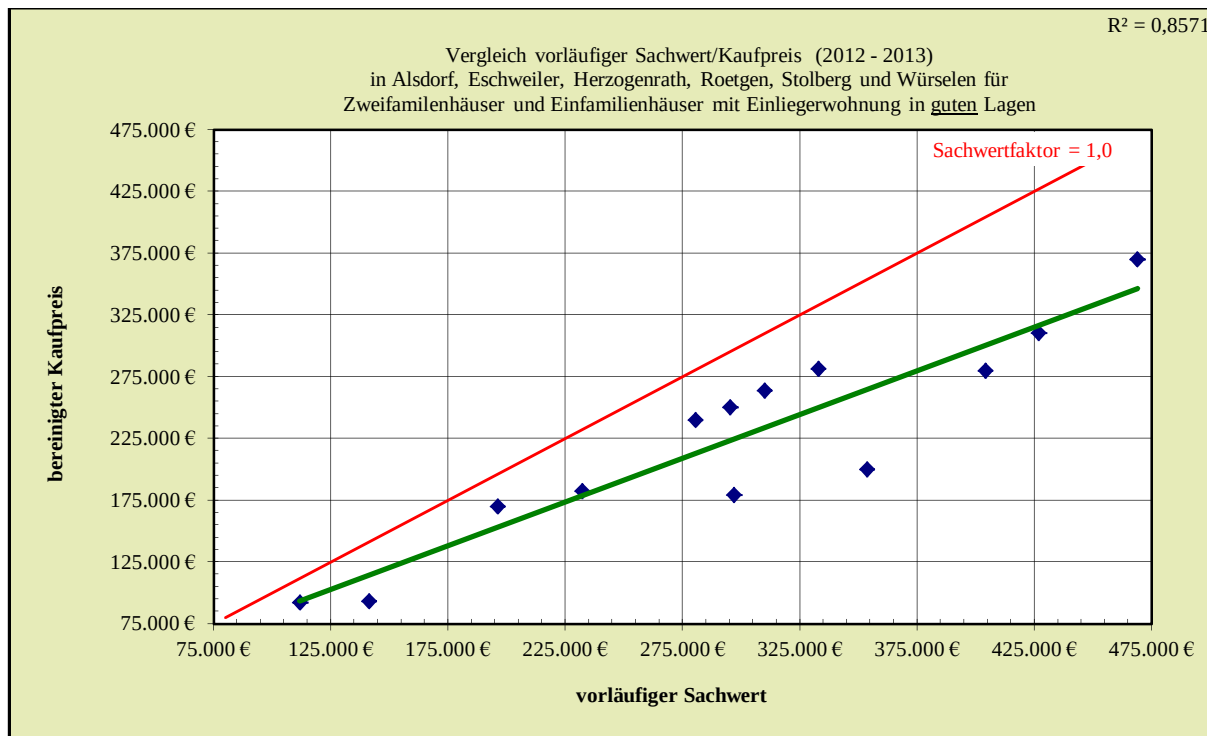


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Aachen
Wohnlage vgl. Ziff. 3.	sehr gut, gut, mittel
Bauweise	Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung
Wohnflächen	115 m ² - 315 m ²
Baulandfläche	285 m ² - 1.000 m ²
tatsächliches Baujahr	1900 - 1995
Restnutzungsdauer	17 - 63
vorläufiger Sachwert	230.000 € - 455.000 €
Sachwertfaktor nach NHK 2010	
Mittelwert	1,00
Median	0,99
Anzahl	28
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,83 - 1,22
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,82 - 1,24

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

9.4.9 Sachwertfaktoren Zweifamilienhäuser/Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

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

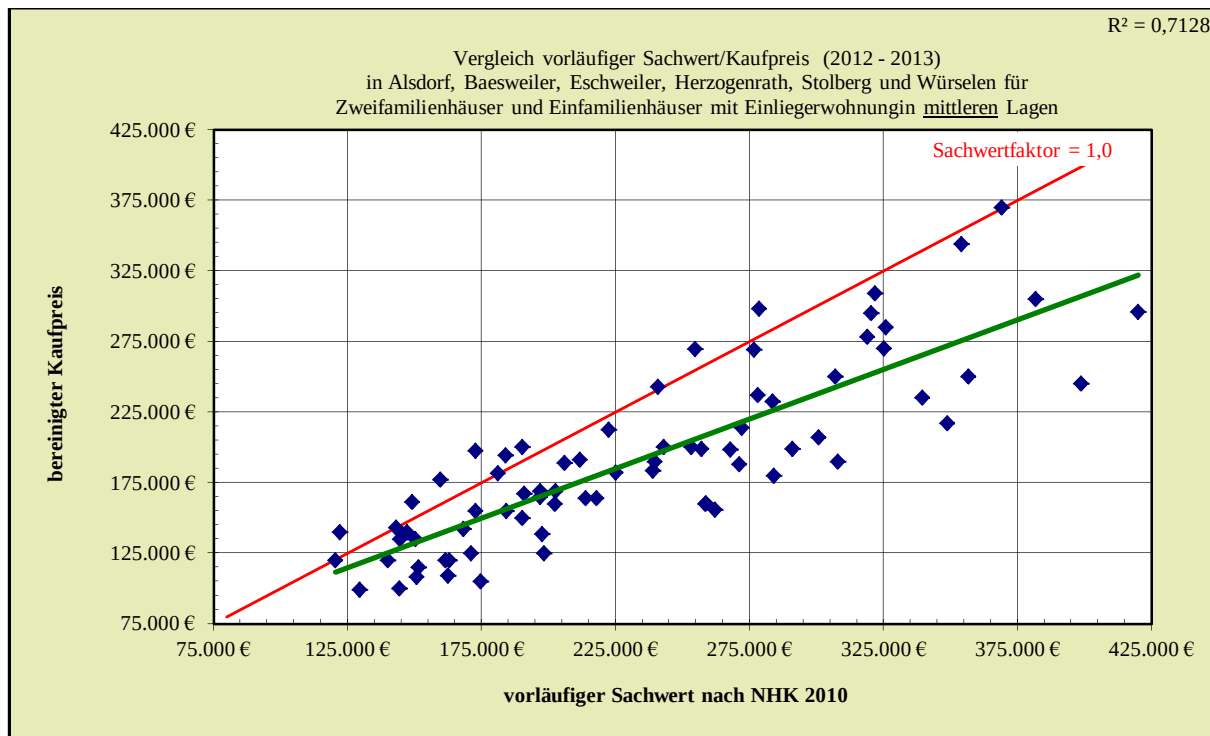


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Alsdorf, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg, Würselen
Wohnlage vgl. Ziff. 3.	gut
Bauweise	Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung
Wohnflächen	110 m ² - 310 m ²
Baulandfläche	230 m ² - 1.200 m ²
tatsächliches Baujahr	1910 - 1985
Restnutzungsdauer	24 - 52
vorläufiger Sachwert	110.000 € - 470.000 €
Sachwertfaktor nach NHK 2010	
Mittelwert	0,76
Median	0,79
Anzahl	13
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,57 - 0,87
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,57 - 0,87

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

9.4.9 Sachwertfaktoren Zweifamilienhäuser/Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

9.4.9.3 in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg und Würselen in mittleren Wohnlagen

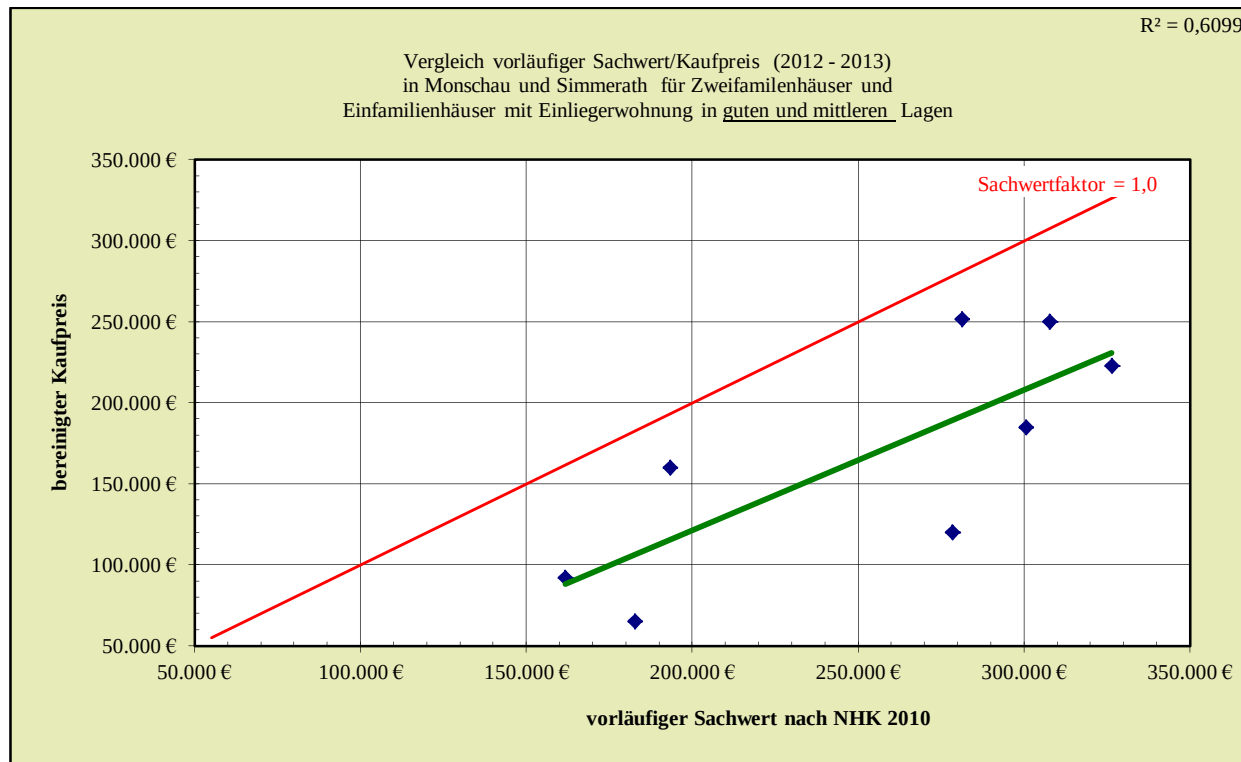


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg, Würselen
Wohnlage vgl. Ziff. 3.	gut
Bauweise	Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung
Wohnflächen	100 m ² - 355 m ²
Baulandfläche	210 m ² - 950 m ²
tatsächliches Baujahr	1700 - 2004
Restnutzungsdauer	17 - 72
vorläufiger Sachwert	120.000 € - 420.000 €
Sachwertfaktor nach NHK 2010	
Mittelwert	0,83
Median	0,82
Anzahl	74
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,62 - 1,09
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,60 - 1,15

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

9.4.9 Sachwertfaktoren Zweifamilienhäuser/Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

9.4.9.4 in der Stadt Monschau und der Gemeinde Simmerath in guten und mittleren Wohnlagen



Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Monschau, Simmerath
Wohnlage vgl. Ziff. 3.	gut, mittel
Bauweise	Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung
Wohnflächen	140 m ² - 220 m ²
Baulandfläche	525 m ² - 1.200 m ²
tatsächliches Baujahr	1880 - 1992
Restnutzungsdauer	19 - 59
vorläufiger Sachwert	160.000 € - 325.000 €
Sachwertfaktor nach NHK 2010	
Mittelwert	0,65
Median	0,65
Anzahl	8
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,36 - 0,89
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,36 - 0,89

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

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 Anhang

9.6.1 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.

9.6.2 Bewirtschaftungskosten

Der Gutachterausschuss orientiert sich bei der Ermittlung der Bewirtschaftungskosten an den veröffentlichten Ertragswertmodellen der AGVGA-NRW. Anschließend sind die Ansätze für die Bewirtschaftungskosten der Jahre 2011 und 2014 beispielhaft abgelichtet.



9.6.2.1 Bewirtschaftungskosten 2011

Bewirtschaftungskosten **01.01.2011 – 31.12.2013**
(Modell AGVGA angepasst Städteregion Aachen)

Bewirtschaftungskosten

AG „Ertragswertmodell“ der AGVGA-NRW
Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

Seite 17 von 22
Stand: Juli 2013

Anlage 3:

Orientierungswerte für Bewirtschaftungskosten

Die Werte sind entsprechend der Vorschriften der II. Berechnungsverordnung (§26 (4) und §28 (5a)) zeitlich über den Verbraucherpreisindex anzupassen. Die angegebenen Beträge beziehen sich auf den Stichtag 1.1.2011.

Verwaltungskosten

Wohnnutzung:

Für **Wohnobjekte** einschließlich gemischter Objekte mit einem gewerblichen Rohertragsanteil bis 20% gelten folgende Sätze:

Normaleigentum	264,31 € / Wohnung u. Jahr ³	264,-- €/Jahr Normaleigentum
Wohnungseigentum	316,02 € / Wohnung u. Jahr ⁴	316,-- €/Jahr Wohnungseigentum

Geschäft und Gewerbe:

Für **Gewerbeobjekte** einschließlich gemischter Objekte mit einem gewerblichen Rohertragsanteil über 20% gelten folgende Sätze:

Normaleigentum	5,0 %
Teileigentum	6,0 %

³ Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sind aufgrund der zeitlichen Anpassung auf Cent genau angegeben und erlaubt keinen Rückschluss auf die Genauigkeit der Bewirtschaftungskosten. Bei der abschließenden Berechnung der Bewirtschaftungskosten aus den Verwaltungs-, Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis ist das Ergebnis auf volle Euro bzw. Prozent zu runden.

⁴ S. Fußnote 3

Garagen und Stellplätze:

34,47 € / Garage und Stellplatz und Jahr ⁵	34,-- €/Jahr (Garage und Stellplatz)
---	--------------------------------------

⁵ S. Fußnote 3



Bewirtschaftungskosten **01.01.2011 – 31.12.2013**
(Modell AGVGA angepasst Städteregion Aachen)

Instandhaltungskosten

Wohnnutzung

Fiktives Alter	Instandhaltungskosten ⁶	
≤ 21 Jahre	8,16 €/m² und Jahr	8,-- €/m² und Jahr (mit Aufzug 9,--€/m²/Jahr)
22 - 31 Jahre	10,34 €/m² und Jahr	10,-- €/m² und Jahr (mit Aufzug 11,--€/m²/Jahr)
≥ 32 Jahre	13,22 €/m² und Jahr	13,-- €/m² und Jahr (mit Aufzug 14,--€/m²/Jahr)

zzgl. 1,15 €/m², wenn ein Aufzug vorhanden ist.

Geschäft und Gewerbe

Immer aus der Standardstufe 4	NHK-Wert 2010	Instandhaltungskosten
	350 €/m² BGF	3,60 €/m² und Jahr
	700 €/m² BGF	6,10 €/m² und Jahr
	1.500 €/m² BGF	8,90 €/m² und Jahr
	2.500 €/m² BGF	10,80 €/m² und Jahr
	3.850 €/m² BGF	12,50 €/m² und Jahr

350 €/m² BGF	3,60 €/m²/Jahr
400 €/m² BGF	3,96 €/m²/Jahr
500 €/m² BGF	4,67 €/m²/Jahr
600 €/m² BGF	5,39 €/m²/Jahr
700 €/m² BGF	6,10 €/m²/Jahr
800 €/m² BGF	6,45 €/m²/Jahr
900 €/m² BGF	6,80 €/m²/Jahr
1.000 €/m² BGF	7,15 €/m²/Jahr
1.100 €/m² BGF	7,50 €/m²/Jahr
1.200 €/m² BGF	7,85 €/m²/Jahr
1.300 €/m² BGF	8,20 €/m²/Jahr
1.400 €/m² BGF	8,55 €/m²/Jahr
1.500 €/m² BGF	8,90 €/m²/Jahr
1.600 €/m² BGF	9,09 €/m²/Jahr
1.700 €/m² BGF	9,28 €/m²/Jahr
1.800 €/m² BGF	9,47 €/m²/Jahr
1.900 €/m² BGF	9,66 €/m²/Jahr
2.000 €/m² BGF	9,85 €/m²/Jahr
2.100 €/m² BGF	10,04 €/m²/Jahr
2.200 €/m² BGF	10,23 €/m²/Jahr
2.300 €/m² BGF	10,42 €/m²/Jahr
2.400 €/m² BGF	10,61 €/m²/Jahr
2.500 €/m² BGF	10,80 €/m²/Jahr

Ansätze von NHK 2010-Werten nach Sachwerttrichtlinie

Ziffer Anl.1 SWL	Bezeichnung des Gebäudes	NHK-Wert Stufe 4 [€/m²]	Instandhaltungs- kosten [€/m²/Jahr]
4.1	MFH bis zu 6 WE	985	7,15
4.2	MFH 7 – 20 WE	915	6,80
4.3	MFH mehr als 20 WE	900	6,80
5.1	Wohnhäuser mit Mischnutzung	1.085	7,50
5.2	Banken und Geschäftshäuser mit Wohnungen	1.375	8,55
5.3	Banken und Geschäftshäuser ohne Wohnungen	1.520	8,90
6.1	Bürogebäude, Massivbau	1.685	9,28
6.2	Bürogebäude, Stahlbetonskelettbau	1.840	9,47
9.1	Wohnheime / Internate	1.225	7,85
9.2	Alten- / Pflegeheime	1.435	8,55
10.2	Tageskliniken / Arzthäuser	1.945	9,66
11.1	Hotels	1.805	9,47
13.1	Verbrauchermärkte	870	6,80
13.2	Kauf- / Warenhäuser	1.585	9,09
13.3	Autohäuser ohne Werkstatt	1.240	7,85
15.1	Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig	1.165	7,85
15.2	Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig, ohne Hallenanteil	1.090	7,50
15.3	Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil	860	6,80
15.4	Industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise	1.155	7,85
15.5	Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise	965	7,15
16.1	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager	490	4,67
16.2	Lagergebäude mit bis zu 25 % Mischnutzung (überwiegend Lager, aber auch Büro, Sozialräume, Ausstellungs- od. Verkaufsflächen)	690	6,10
16.3	Lagergebäudemit mehr als 25 % Mischnutzung (Erläuterung s. 16.2)	1.095	7,50

Bewirtschaftungskosten **01.01.2011 – 31.12.2013**
(Modell AGVGA angepasst Städteregion Aachen)

Korrekturfaktoren für das fiktive Alter:

Fiktives Alter	Korrekturfaktor	
≤ 10 Jahre	0,87	← 10 Jahre 0,87 26 Jahre 1,18
15 Jahre	1,00	
25 Jahre	1,17	
35 Jahre	1,28	
≥ 40 Jahre	1,32	
		11 Jahre 0,90 27 Jahre 1,19
		12 Jahre 0,92 28 Jahre 1,20
		13 Jahre 0,95 29 Jahre 1,21
		14 Jahre 0,97 30 Jahre 1,23
		15 Jahre 1,00 31 Jahre 1,24
		16 Jahre 1,02 32 Jahre 1,25
		17 Jahre 1,03 33 Jahre 1,26
		18 Jahre 1,05 34 Jahre 1,27
		19 Jahre 1,07 35 Jahre 1,28
		20 Jahre 1,09 36 Jahre 1,29
		21 Jahre 1,10 37 Jahre 1,30
		22 Jahre 1,12 38 Jahre 1,30
		23 Jahre 1,14 39 Jahre 1,31
		24 Jahre 1,15 40 Jahre 1,32
		25 Jahre 1,17

Runden des endgültigen Wertes
der Instandhaltungskosten auf
ganze €/m² Nutzfläche

Garagen und Stellplätze

(II. BV: Garagen oder Einstellplätze bis 78,15 €⁷).

78,– €/Jahr Garagen / Einstellplätze
39,– €/Jahr offene Stellplätze

Mietausfallwagnis:

Nutzung	Richtwert
Wohnen	2 %
Büro	4 %
Laden	5 %
Lager	6 %
Sonstiges Gewerbe	7 %
Industrie	8 %

Garagen etc. werden in der Regel mit 2% angesetzt.
Sind Garagen etc. eindeutig einer speziellen Einheit
zuzuordnen, dann wird der Ansatz entsprechend der
Nutzung dieser Einheit gewählt (bei Wohnen 2%,
Büro 4%, etc. siehe links).

In begründeten Einzelfällen kann von den Richtwerten abgewichen werden.
Die Begründung kann sich auf die Lage, die Ausstattung und die Mietverhält-
nisse beziehen.

	ab 3%	bis 8%
Lage	gut	mäßig
Ausstattung	gut	mäßig
Objektart	Büro, Läden	Lager, Gewerbe, Industrie
Mietverträge	langfristig	kurzfristig

⁷ S. Fußnote 3



9.6.2.1 Bewirtschaftungskosten 2014

Bewirtschaftungskosten **01.01.2014 – 31.12.2016**
(Modell AGVGA angepasst Städteregion Aachen)

Bewirtschaftungskosten

AG „Ertragswertmodell“ der AGVGA-NRW
Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

Seite 17 von 22
Stand: Juli 2013

Anlage 3:

Orientierungswerte für Bewirtschaftungskosten

Die Werte sind entsprechend der Vorschriften der II. Berechnungsverordnung (§26 (4) und §28 (5a)) zeitlich über den Verbraucherpreisindex anzupassen. Die angegebenen Beträge beziehen sich auf den Stichtag 1.1.2014

Verwaltungskosten

Wohnnutzung:

Für **Wohnobjekte** einschließlich gemischter Objekte mit einem gewerblichen Rohertragsanteil bis 20% gelten folgende Sätze:

Normaleigentum	279,35	€ / Wohnung u. Jahr ³	279,-- €/Jahr Normaleigentum
Wohnungseigentum	334,00	€ / Wohnung u. Jahr ⁴	334,-- €/Jahr Wohnungseigentum

Geschäft und Gewerbe:

Für **Gewerbeobjekte** einschließlich gemischter Objekte mit einem gewerblichen Rohertragsanteil über 20% gelten folgende Sätze:

Normaleigentum	5,0 %
Teileigentum	6,0 %

³ Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sind aufgrund der zeitlichen Anpassung auf Cent genau angegeben und erlaubt keinen Rückschluss auf die Genauigkeit der Bewirtschaftungskosten. Bei der abschließenden Berechnung der Bewirtschaftungskosten aus den Verwaltungs-, Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis ist das Ergebnis auf volle Euro bzw. Prozent zu runden.

⁴ S. Fußnote 3

Garagen und Stellplätze:

36,43	€ / Garage und Stellplatz und Jahr ⁵	36,-- €/Jahr (Garage und Stellplatz)
-------	---	--------------------------------------

⁵ S. Fußnote 3



Bewirtschaftungskosten **01.01.2014 – 31.12.2016**
(Modell AGVGA angepasst Städteregion Aachen)

Instandhaltungskosten

Wohnnutzung

Fiktives Alter	Instandhaltungskosten ⁶	
≤ 21 Jahre	8,62 €/m² und Jahr	9,-- €/m² und Jahr (mit Aufzug 10,--€/m²/Jahr)
22 - 31 Jahre	10,93 €/m² und Jahr	11,-- €/m² und Jahr (mit Aufzug 12,--€/m²/Jahr)
≥ 32 Jahre	13,97 €/m² und Jahr	14,-- €/m² und Jahr (mit Aufzug 15,--€/m²/Jahr)

zzgl. 1,22 €/m², wenn ein Aufzug vorhanden ist.

Geschäft und Gewerbe

Immer aus der Standardstufe 4	NHK-Wert 2010	Instandhaltungskosten
	350 €/m² BGF	3,60 €/m² und Jahr
	700 €/m² BGF	6,10 €/m² und Jahr
	1.500 €/m² BGF	8,90 €/m² und Jahr
	2.500 €/m² BGF	10,80 €/m² und Jahr
	3.850 €/m² BGF	12,50 €/m² und Jahr

350 €/m² BGF	3,60 €/m²/Jahr
400 €/m² BGF	3,96 €/m²/Jahr
500 €/m² BGF	4,67 €/m²/Jahr
600 €/m² BGF	5,39 €/m²/Jahr
700 €/m² BGF	6,10 €/m²/Jahr
800 €/m² BGF	6,45 €/m²/Jahr
900 €/m² BGF	6,80 €/m²/Jahr
1.000 €/m² BGF	7,15 €/m²/Jahr
1.100 €/m² BGF	7,50 €/m²/Jahr
1.200 €/m² BGF	7,85 €/m²/Jahr
1.300 €/m² BGF	8,20 €/m²/Jahr
1.400 €/m² BGF	8,55 €/m²/Jahr
1.500 €/m² BGF	8,90 €/m²/Jahr
1.600 €/m² BGF	9,09 €/m²/Jahr
1.700 €/m² BGF	9,28 €/m²/Jahr
1.800 €/m² BGF	9,47 €/m²/Jahr
1.900 €/m² BGF	9,66 €/m²/Jahr
2.000 €/m² BGF	9,85 €/m²/Jahr
2.100 €/m² BGF	10,04 €/m²/Jahr
2.200 €/m² BGF	10,23 €/m²/Jahr
2.300 €/m² BGF	10,42 €/m²/Jahr
2.400 €/m² BGF	10,61 €/m²/Jahr
2.500 €/m² BGF	10,80 €/m²/Jahr

Ansätze von NHK 2010-Werten nach Sachwerttrichtlinie

Ziffer Anl.1 SWL	Bezeichnung des Gebäudes	NHK-Wert Stufe 4 [€/m²]	Instandhaltungs- kosten [€/m²/Jahr]
4.1	MFH bis zu 6 WE	985	7,15
4.2	MFH 7 – 20 WE	915	6,80
4.3	MFH mehr als 20 WE	900	6,80
5.1	Wohnhäuser mit Mischnutzung	1.085	7,50
5.2	Banken und Geschäftshäuser mit Wohnungen	1.375	8,55
5.3	Banken und Geschäftshäuser ohne Wohnungen	1.520	8,90
6.1	Bürogebäude, Massivbau	1.685	9,28
6.2	Bürogebäude, Stahlbetonskelettbau	1.840	9,47
9.1	Wohnheime / Internate	1.225	7,85
9.2	Alten- / Pflegeheime	1.435	8,55
10.2	Tageskliniken / Arzthäuser	1.945	9,66
11.1	Hotels	1.805	9,47
13.1	Verbrauchermärkte	870	6,80
13.2	Kauf- / Warenhäuser	1.585	9,09
13.3	Autohäuser ohne Werkstatt	1.240	7,85
15.1	Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig	1.165	7,85
15.2	Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig, ohne Hallenanteil	1.090	7,50
15.3	Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil	860	6,80
15.4	Industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise	1.155	7,85
15.5	Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise	965	7,15
16.1	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager	490	4,67
16.2	Lagergebäude mit bis zu 25 % Mischnutzung (überwiegend Lager, aber auch Büro, Sozialräume, Ausstellungs- od. Verkaufsflächen)	690	6,10
16.3	Lagergebäude mit mehr als 25 % Mischnutzung (Erläuterung s. 16.2)	1.095	7,50

Bewirtschaftungskosten **01.01.2014 – 31.12.2016**
(Modell AGVGA angepasst Städteregion Aachen)

Korrekturfaktoren für das fiktive Alter:

Fiktives Alter	Korrekturfaktor		
≤ 10 Jahre	0,87	← 10 Jahre	0,87
15 Jahre	1,00	11 Jahre	0,90
25 Jahre	1,17	12 Jahre	0,92
35 Jahre	1,28	13 Jahre	0,95
≥ 40 Jahre	1,32	14 Jahre	0,97
		15 Jahre	1,00
		16 Jahre	1,02
		17 Jahre	1,03
		18 Jahre	1,05
		19 Jahre	1,07
		20 Jahre	1,09
		21 Jahre	1,10
		22 Jahre	1,12
		23 Jahre	1,14
		24 Jahre	1,15
		25 Jahre	1,17
		26 Jahre	1,18
		27 Jahre	1,19
		28 Jahre	1,20
		29 Jahre	1,21
		30 Jahre	1,23
		31 Jahre	1,24
		32 Jahre	1,25
		33 Jahre	1,26
		34 Jahre	1,27
		35 Jahre	1,28
		36 Jahre	1,29
		37 Jahre	1,30
		38 Jahre	1,30
		39 Jahre	1,31
		40 Jahre	1,32

Runden des endgültigen Wertes
der Instandhaltungskosten auf
ganze €/m² Nutzfläche

Garagen und Stellplätze

(II. BV: Garagen oder Einstellplätze bis 82,60 €⁷).

83,-- €/Jahr Garagen / Einstellplätze
41,50 €/Jahr offene Stellplätze

Mietausfallwagnis:

Nutzung	Richtwert
Wohnen	2 %
Büro	4 %
Laden	5 %
Lager	6 %
Sonstiges Gewerbe	7 %
Industrie	8 %

Garagen etc. werden in der Regel mit 2% angesetzt.
Sind Garagen etc. eindeutig einer speziellen Einheit
zuzuordnen, dann wird der Ansatz entsprechend der
Nutzung dieser Einheit gewählt (bei Wohnen 2%,
Büro 4%, etc. siehe links).

In begründeten Einzelfällen kann von den Richtwerten abgewichen werden.
Die Begründung kann sich auf die Lage, die Ausstattung und die Mietverhältnisse beziehen.

	ab 3%	bis 8%
Lage	gut	mäßig
Ausstattung	gut	mäßig
Objektart	Büro, Läden	Lager, Gewerbe, Industrie
Mietverträge	langfristig	kurzfristig

⁷ S. Fußnote 3