



Grundstücksmarktbericht 2015

Städteregion Aachen



Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der
Städteregion Aachen



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte



in der Städteregion Aachen

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2015

Umsatzstatistik

Erforderliche Daten

Basierend auf den Daten des Jahres 2014

Aachen, im März 2015

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der Städteregion Aachen

Druck: Hausdruckerei Städteregion Aachen

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

Druckexemplar Gebühr 52,-- €

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

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

52090 Aachen

Telefon: 0241 / 5198 - 2555

Telefax-Nr.: 0241 / 5198 - 2291

Mitarbeiter:	Herr Harzon	(Leiter Geschäftsstelle)
	Herr Goergens	Frau Hammers
	Frau Hermanns	Herr Hogen
	Herr Hünerbein	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 2014.....	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 (2012 - 2014).....	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 2014.....	31
8. Bodenrichtwerte.....	33
8.1 Gesetzlicher Auftrag.....	33
8.2 Bodenrichtwerte.....	33
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte) in der Städteregion Aachen (Stichtag 01.01.2015).....	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 im ehemaligen Kreis Aachen.....	39
9.1.2 Indexreihen für Wohnbauland in der Stadt Aachen.....	42
9.1.3 Indexreihen für Geschosswohnungsbau und gewerbliche Bauflächen.....	44



9.1.3.1	Preisentwicklung für "unbebaute Grundstücke für Geschosswohnungsbau (ohne Geschäftslagen)" in der Stadt Aachen	45
9.1.3.2	Preisentwicklung für "unbebaute Grundstücke für Geschosswohnungsbau(nur Geschäftslagen)" 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	Grundstücksbreite	52
9.2.3	Grundstücksfläche	53
9.2.4	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Geschossflächenzahlen (GFZ) in der Stadt Aachen	55
9.2.5	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksgrößen bei Gewerbe- / Industriegrundstücken in der Stadt Aachen	55
9.3	Liegenschaftszinssätze	56
9.3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	57
9.3.1.1	Freistehende Einfamilienhäuser	57
9.3.1.2	Doppel- und Reihenendhäuser	58
9.3.1.3	Reihenmittelhäuser	58
9.3.1.4	Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	59
9.3.2	Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte	60
9.3.2.1	Dreifamilienhäuser	60
9.3.2.2	Mehrfamilienhäuser	61
9.3.2.3	Gemischt genutzte Objekte, gewerblicher Anteil am Ertrag bis 20%	61
9.3.2.4	Gemischt genutzte Objekte, gewerblicher Anteil am Ertrag von 21% bis 50%	62
9.3.2.5	Gemischt genutzte Objekte, gewerblicher Anteil am Ertrag von über 50%	62
9.3.2.6	Gewerblich genutzte Objekte	63
9.3.3	Wohnungs- und Teileigentum	64
9.3.3.1	Wohnungseigentum	64
9.3.3.2	Teileigentum	66
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	67
9.4.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	67
9.4.2	Durchschnittswerte für Einfamilienhäuser	67
9.4.2.1	Einfamilienhäuser in der Stadt Aachen	68
9.4.2.2	Einfamilienhäuser in der Stadt Alsdorf	74
9.4.2.3	Einfamilienhäuser in der Stadt Baesweiler	76
9.4.2.4	Einfamilienhäuser in der Stadt Eschweiler	78
9.4.2.5	Einfamilienhäuser in der Stadt Herzogenrath	80
9.4.2.6	Einfamilienhäuser in der Stadt Monschau	82
9.4.2.7	Einfamilienhäuser in der Gemeinde Roetgen	84
9.4.2.8	Einfamilienhäuser in der Gemeinde Simmerath	86
9.4.2.9	Einfamilienhäuser in der Stadt Stolberg	88
9.4.2.10	Einfamilienhäuser in der Stadt Würselen	90
9.4.2.11	Freistehende Einfamilienhäuser in der Städteregion Aachen	92
9.4.2.12	Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser in der Städteregion Aachen	94
9.4.2.13	Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser in der Städteregion Aachen	96
9.4.3	Drei- und Mehrfamilienhäuser	98
9.4.3.1	Rohetragsfaktoren für Dreifamilienhäuser	98
9.4.3.2	Rohetragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	99
9.4.3.3	Rohetragsfaktoren für gewerblich genutzte Objekte	102
9.4.3.4	Durchschnittswerte für Mehrfamilienhäuser	103
9.4.4	Eigentumswohnungen	105
9.4.4.1	Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen je Stadt und Gemeinde	105
9.4.4.2	Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze	117



9.4.5	Marktanpassungsfaktoren nach § 14 Immobilienwertermittlungsverordnung	119
9.4.5.1	Sachwertfaktoren von Ein- und Zweifamilienhäuser	119
9.4.6	Sachwertfaktor Einfamilienhäuser freistehend	122
9.4.6.1	in der Bodenrichtwerthöhe < 110 €/m ²	122
9.4.6.2	in der Bodenrichtwerthöhe 110 bis 189 €/m ²	123
9.4.6.3	in der Bodenrichtwerthöhe 190 bis 289 €/m ²	124
9.4.6.4	in der Bodenrichtwerthöhe 290 bis 379 €/m ²	125
9.4.6.5	in der Bodenrichtwerthöhe 380 bis 479 €/m ²	126
9.4.6.6	in der Bodenrichtwerthöhe > 480 €/m ²	127
9.4.7	Sachwertfaktor Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser	128
9.4.7.1	in der Bodenrichtwerthöhe < 110 €/m ²	128
9.4.7.2	in der Bodenrichtwerthöhe 110 bis 189 €/m ²	129
9.4.7.3	in der Bodenrichtwerthöhe 190 bis 289 €/m ²	130
9.4.7.4	in der Bodenrichtwerthöhe 290 bis 379 €/m ²	131
9.4.7.5	in der Bodenrichtwerthöhe 380 bis 550 €/m ²	132
9.4.8	Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser	133
9.4.8.1	in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg und Würselen in der Bodenrichtwerthöhe 110 bis 310 €/m ²	133
9.4.8.2	in der Stadt Aachen nur Burtscheid und Ortsteil Laurensberg in der Bodenrichtwerthöhe 290 bis 480 €/m ²	134
9.4.8.3	in der Stadt Aachen ohne Burtscheid und Ortsteil Laurensberg in der Bodenrichtwerthöhe 210 bis 450 €/m ²	135
9.4.9	Sachwertfaktoren Zweifamilienhäuser/Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	136
9.4.9.1	in der Bodenrichtwerthöhe < 110 €/m ²	136
9.4.9.2	in der Bodenrichtwerthöhe 110 bis 189 €/m ²	137
9.4.9.3	in der Bodenrichtwerthöhe 190 bis 289 €/m ²	138
9.4.9.4	in der Bodenrichtwerthöhe 290 bis 580 €/m ²	139
9.5	Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte	140
9.6	Mieten	140
9.7	Bewirtschaftungskosten	140
9.7.1	Bewirtschaftungskosten 2011	141
9.7.2	Bewirtschaftungskosten 2014	144



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 545.000 Menschen auf ca. 707 km². Die Stadt Aachen ist mit etwa 242.000 Einwohnern und mit ca. 161 km² die weitaus größte Kommune.

Stadt/Gemeinde	Einwohner	Fläche [km ²]
Aachen	241.683	160,85
Alsdorf	46.313	31,68
Baesweiler	26.497	27,76
Eschweiler	55.026	75,87
Herzogenrath	46.546	33,38
Monschau	11.866	94,60
Roetgen	8.238	39,03
Simmerath	15.022	110,92
Stolberg	56.191	98,48
Würselen	37.685	34,39
Städteregion Aachen	545.067	706,95

Stand: 31.12.2013

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 2014 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 und 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

Benecke, Heiko, Dipl.-Ing. Aachen

Brünig, Andrea, Ö.b.u.v. Sachverständige Aachen

Gillessen, Katja, Dipl.-Finanzwirtin Aachen

Grafen, Heike, Dipl.-Ing. Aachen

Grantz, Hans-Jürgen, Dipl.-Finanzwirt Aachen

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

Hermesen, Robert, Dipl.-Ing. Aachen

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

Lampenscherf, Bernhard, Dipl.-Ing. Herzogenrath

Nießen, Gisela, Maklerin Aachen

Preuth, Norbert, Dipl.-Ing. (FH) Übach-Palenberg

Richter, Susanne, Dipl.-Ing. Aachen

Rössler, Josef, Makler und Grundstücksverwalter Aachen

Sauren, Gerd, Ass.jur. Aachen

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

Witte, Gerhard, Dipl.-Ing., Dipl.-Wirt.-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 stelloweise 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.

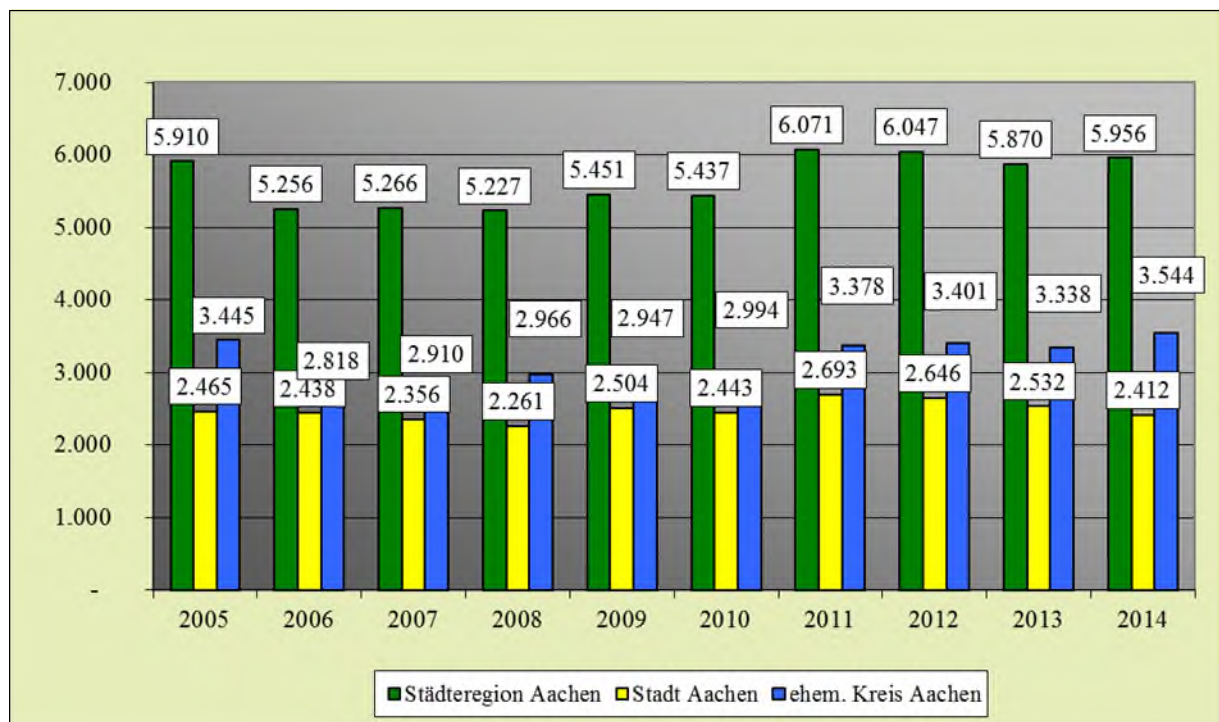
Unter "Erstverkäufe" sind solche Objekte erfasst, die z.B. von Bauträgern neu errichtet und erstmalig verkauft werden. "Umwandlungen" sind Objekte, die bisher als Miethäuser genutzt und für den Zweck des Verkaufs in Wohnungs- oder Teileigentum umgewandelt wurden. Im Gegensatz dazu sind unter "Weiterverkäufe"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

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2014

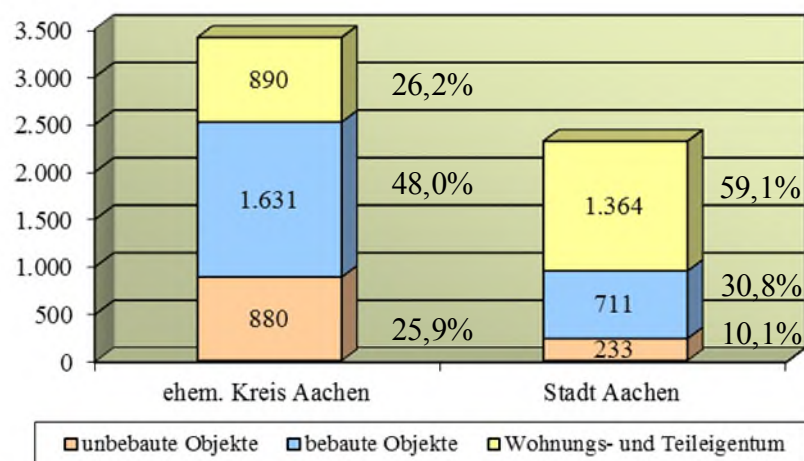
4.1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

4.1.1 Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2014 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Städteregion von den beurkundenden Stellen insgesamt **5.956 Objekte** mit einem Geldumsatz von **1.263,9 Millionen Euro** (2013: 5.870 Objekte mit einem Geldumsatz von 1.107,3 Millionen Euro) zur Erfassung und Auswertung vorgelegt. Die Anzahl der Kauffälle stieg im abgelaufenen Jahr leicht um rd. 1,5 % und der Geldumsatz stieg deutlich um rd. 14,1 %.



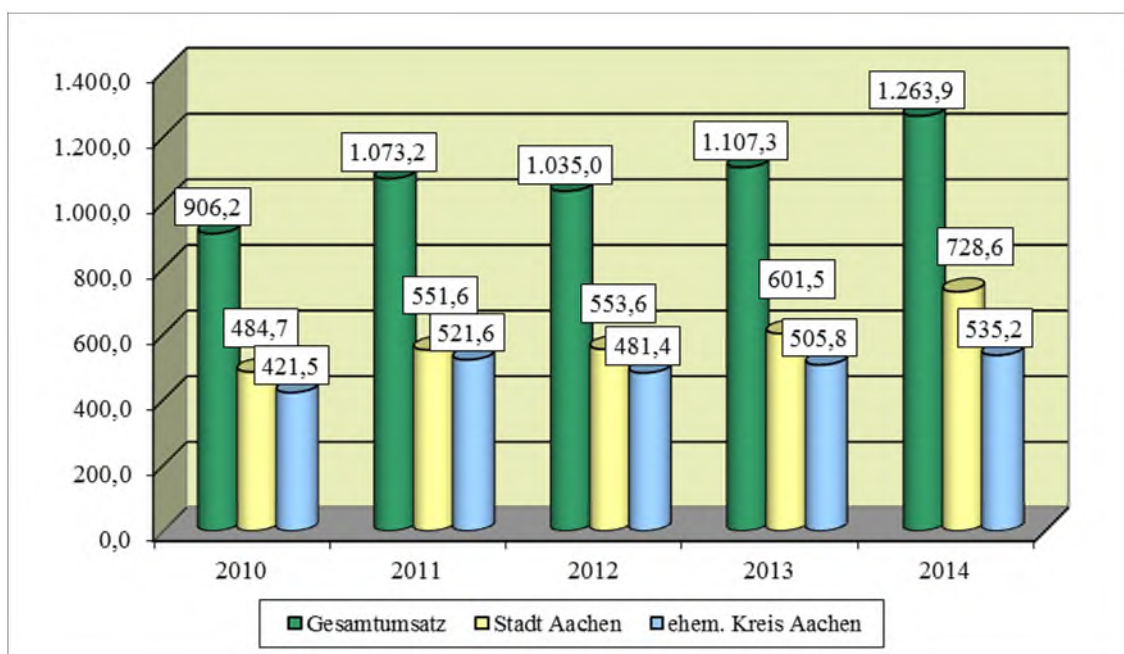
Von den 5.956 vorgelegten Verträgen waren 5.709 Kauffälle zur Auswertung im Jahr 2014 geeignet. Sie verteilen sich folgendermaßen auf die Teilmärkte:



4.2 Gesamtumsatz

Der Gesamtumsatz 2014 ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen (14,1 %). Die Entwicklung der Umsätze der Jahre 2010 bis 2014 ist aus der folgenden Tabelle zu ersehen.

	2010 [Mio €]	2011 [Mio €]	2012 [Mio €]	2013 [Mio €]	2014 [Mio €]	Verän. zu 2013
Gesamtumsatz	906,2	1.073,2	1.035,0	1.107,3	1.263,9	14,1%
Teilmarkt Stadt Aachen	484,7	551,6	553,6	601,5	728,6	21,1%
Teilmarkt ehem. Kreis Aachen	421,5	521,6	481,4	505,8	535,2	5,8%



Aufgegliedert in die Teilmärkte:

	2010 [Mio €]	2011 [Mio €]	2012 [Mio €]	2013 [Mio €]	2014 [Mio €]
Unbebaute Grundstücke	109,4	99,3	104,2	181,1	131,6
Stadt Aachen	39,9	43,8	36,7	117,9	67,2
ehem. Kreis Aachen	69,5	55,5	67,5	63,3	64,4
Bebaute Grundstücke	602,1	744,4	701,1	698,5	836,4
Stadt Aachen	305,0	349,1	349,0	337,9	457,3
ehem. Kreis Aachen	297,1	395,2	352,1	360,6	379,1
Wohnungs- und Teileigentum	194,6	229,5	229,7	227,7	295,8
Stadt Aachen	139,7	158,7	167,9	145,7	204,1
ehem. Kreis Aachen	54,9	70,8	61,8	81,9	91,7



4.2.1 Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten

Stadt / Gemeinde	Einwohner	Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten					
		2012		2013		2014	
	[%]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]
Aachen	44,3	53,5	553,57	54,3	601,47	57,7	728,65
Alsdorf	8,5	5,5	56,72	7,5	83,43	5,6	71,18
Baesweiler	4,9	4,3	44,88	3,0	33,48	3,7	47,17
Eschweiler	10,1	9,0	93,42	7,9	87,17	5,8	72,94
Herzogenrath	8,5	6,2	64,39	6,9	76,21	5,8	72,80
Monschau	2,2	1,4	14,03	1,6	17,69	1,3	16,08
Roetgen	1,5	1,8	18,29	1,8	20,15	1,8	22,53
Simmerath	2,8	2,4	24,40	2,6	29,08	2,1	26,46
Stolberg	10,3	7,1	73,92	6,5	72,02	7,3	92,57
Würselen	6,9	8,8	91,36	7,8	86,61	9,0	113,50
Städteregion Aachen:	100	100	1.035,00	100	1.107,31	100	1.263,87

4.2.2 Teilmärkte

Unbebaute Grundstücke

Der Umsatz bei unbebauten Grundstücken in der Städteregion Aachen fiel von 181,2 auf 131,6 Mio. €. Bei Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau stieg die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um 15 %.

Bebaute Grundstücke

Der Umsatz bei bebauten Grundstücken in der Städteregion Aachen betrug für das Jahr 2014 836,4 Mio. € bei insgesamt 2.342 ausgewerteten Fällen. Das entspricht einem Anstieg des Umsatzes von rd. 19,7 % gegenüber dem Jahr 2013 (Umsatz: 698,5 Mio. €).

Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ wies für das Jahr 2014 einen Umsatz von 295,8 Mio. € bei insgesamt 2.254 ausgewerteten Fällen auf. Somit stiegen die Werte gegenüber dem Vorjahr stark um 29,9 % (Umsatz: 227,7 Mio. €).

4.3 Versteigerungen

Im Jahr 2014 wurden insgesamt **117 Beschlüsse** von Versteigerungsverfahren registriert. Dies entspricht einem Marktanteil von rd. 1,6 % 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 2014 wurden die erfassten Daten wieder für jede Stadt und Gemeinde der Städteregion separat ausgewertet.

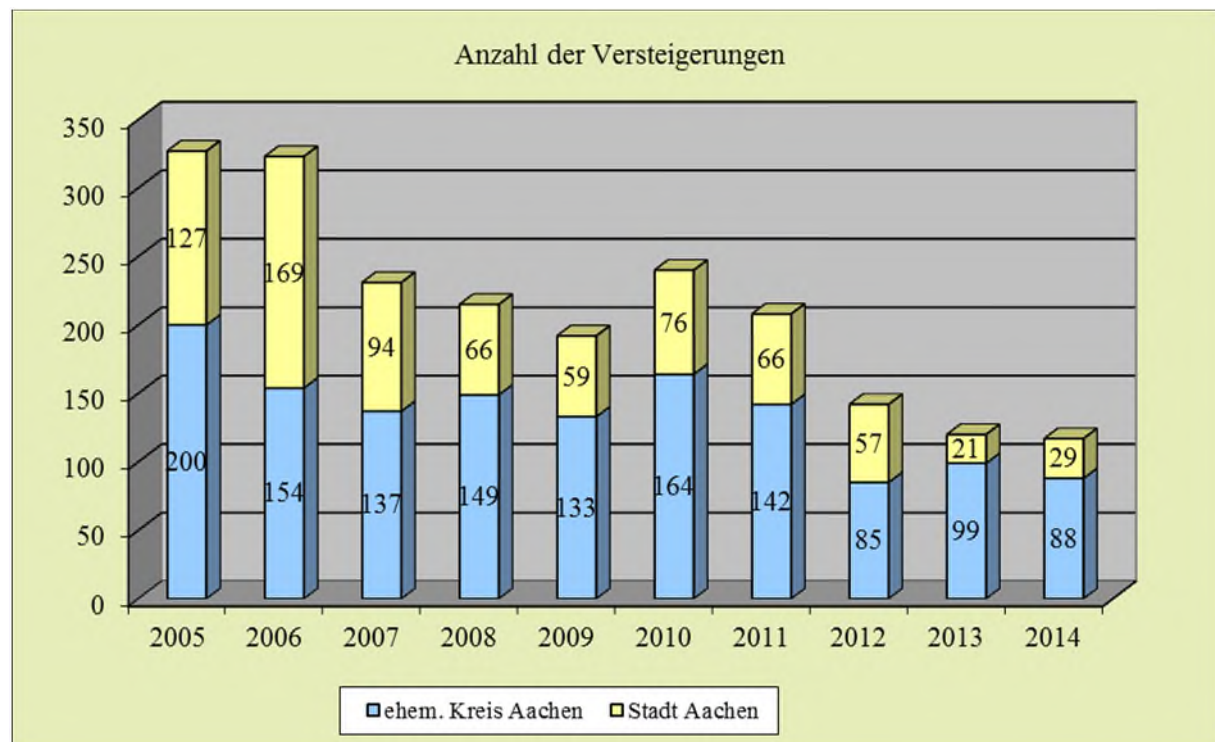
In der folgenden Tabelle werden die Bevölkerungsanteile der einzelnen Städte und Gemeinden an der Gesamtbevölkerung den prozentualen Anteilen an der Anzahl der Versteigerungen in der Städteregion Aachen gegenübergestellt.

Stadt / Gemeinde	Einwohner [%]	Anzahl der Versteigerungen	Anteil [%]	Zuschlagssumme [Mio €]
Aachen	44,3	29	31,6	6,24
Alsdorf	8,5	15	16,6	3,28
Baesweiler	4,9	2	1,3	0,25
Eschweiler	10,1	11	7,3	1,44
Herzogenrath	8,5	10	8,0	1,58
Monschau	2,2	3	0,5	0,10
Roetgen	1,5	0	0,0	0,00
Simmerath	2,8	3	2,0	0,39
Stolberg	10,3	32	22,7	4,49
Würselen	6,9	12	10,0	1,97
Städteregion Aachen:	100,0	117	100,0	19,75



Objektart	Anzahl der Versteigerungen			Zuschlags- summe [Mio €]
	Stadt Aachen	ehem. Kreis Aachen	Städteregion Aachen	
Unbebaute Objekte	2	4	6	0,71
Bebaute Objekte gesamt	12	56	68	16,84
davon				
Ein- und Zweifamilienhäuser	7	40	47	6,89
Mehrfamilienhäuser	3	3	6	4,59
Wohn- und Geschäftshäuser	2	9	11	3,51
Betriebsgrundstücke	0	1	1	1,80
Sonstige Grundstücke	0	3	3	0,06
Wohnungs- und Teileigentum	15	28	43	2,20
	29	88	117	19,75

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

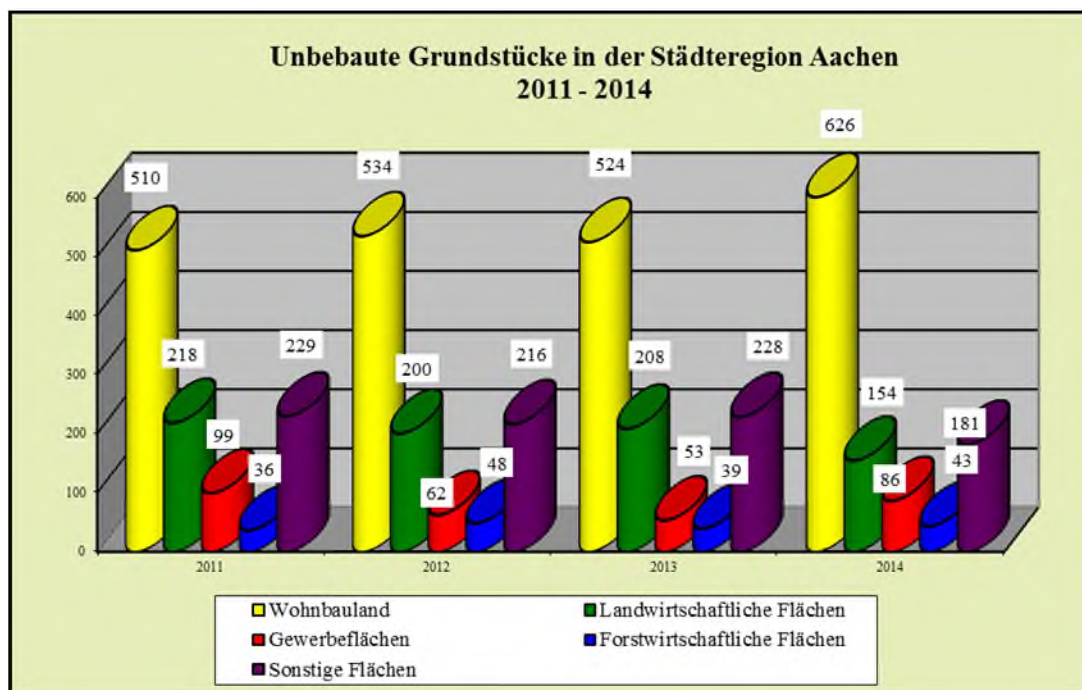
Der Gesamtumsatz bei unbebauten Grundstücken in der Städteregion betrug für das Jahr 2014 **131,6 Mio. Euro** bei insgesamt **1.113** ausgewerteten Fällen. Das entspricht einem **Rückgang** des Gesamtumsatzes (**rd. 27,3 %**) gegenüber dem Jahr 2013 (Gesamtumsatz: 181,1 Mio. €).

	2010	2011	2012	2013	2014	Veränd. zu 2013
Gesamtumsatz in Mio. €	109,4	99,3	104,2	181,1	131,6	-27,3%
Anzahl der Objekte	983	1.111	1.078	1.067	1.113	4,3%
Flächenumsatz in Hektar	385	468,7	562,2	418,2	308,2	-26,3%

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	552 ▲	33,40 ▼	47,27 ▼
Geschosswohnungsbau	74 ▲	12,82 ▲	48,05 ▲
Gewerbe "Tertiäre Nutzung"	15 ▲	2,52 ▼	2,97 ▼
Gewerbe und Industrie	71 ▲	26,40 ▲	13,71 ▲
Bauerwartungsland	14 ▲	34,82 ▲	5,94 ▲
Rohbauland	9 ➡	6,11 ▲	4,63 ▲
Landwirtschaftliche Flächen			
insgesamt	154 ▼	141,07 ▼	4,24 ▼
davon Ackerland	37 ▼	53,70 ▲	2,56 ▲
davon Grünland	117 ▼	87,37 ▼	1,68 ▼
Forstwirtschaftliche Flächen	43 ▲	32,51 ▲	0,44 ▲
Sonstige Flächen	181 ▼	18,52 ▼	4,40 ▼

Die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle für unbebaute Grundstücke über die Jahre 2011 bis 2014 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						
		2012		2013		2014		
		[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	
Aachen	45,6	35,2	36,67	65,1	117,89	51,1	67,21	▼
Alsdorf	8,1	4,1	4,30	4,2	7,68	6,2	8,12	▲
Baesweiler	4,9	7,7	7,98	4,4	8,01	7,2	9,43	▲
Eschweiler	9,8	11,0	11,45	4,5	8,13	5,2	6,86	▼
Herzogenrath	8,3	6,1	6,32	5,0	9,13	5,3	6,97	▼
Monschau	2,2	2,3	2,44	2,5	4,53	1,4	1,85	▼
Roetgen	1,5	3,3	3,40	1,7	3,07	3,7	4,91	▲
Simmerath	2,8	3,2	3,35	2,7	4,80	3,5	4,67	▼
Stolberg	10,2	5,8	6,09	4,5	8,21	6,4	8,39	↗
Würselen	6,7	21,3	22,21	5,3	9,69	10,1	13,24	▲
Städteregion Aachen:	100,0	100,0	104,21	100,0	181,15	100,0	131,64	



5.2.2 Bauland / Individueller Wohnungsbau

Die Verkäufe von Baulandflächen für Wohnnutzung haben sich in den Jahren 2012 bis 2014 in den einzelnen Städten und Gemeinden der Städteregion Aachen wie folgt entwickelt:

Stadt / Gemeinde	Umsatz: Bauland - individueller Wohnungsbau									
	2012			2013			2014			
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	
Aachen	87	4,82	12,45	99	5,51	15,91	80	3,88	12,96	▼
Alsdorf	26	1,43	1,62	45	2,40	2,93	84	4,91	5,60	▲
Baesweiler	56	3,43	4,07	59	4,09	5,14	48	3,05	3,39	▼
Eschweiler	61	2,77	4,22	60	3,15	4,71	55	2,33	3,77	▼
Herzogenrath	50	2,56	3,84	33	2,35	3,18	66	3,06	4,95	▲
Monschau	30	3,71	1,59	29	6,80	2,59	35	3,53	1,50	▼
Roetgen	24	5,16	2,75	27	2,27	2,79	47	3,52	4,18	▲
Simmerath	25	3,32	1,81	38	4,50	2,69	54	4,27	3,01	▲
Stolberg	45	2,65	3,55	42	3,05	3,71	38	2,12	3,04	▼
Würselen	79	5,31	13,46	48	3,20	8,00	45	2,73	4,86	▼
Städteregion Aachen:	483	35,16	49,34	480	37,33	51,66	552	33,40	47,27	

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									
	2012			2013			2014			
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	
Aachen	12	1,23	5,23	15	3,21	11,96	37	8,48	40,76	▲
Alsdorf	6	0,50	0,65	2	0,15	0,20	9	0,87	0,85	▲
Baesweiler	7	1,16	1,05	0	0,00	0,00	4	1,68	3,61	▲
Eschweiler	4	0,30	0,55	9	0,61	0,94	9	0,49	0,63	▼
Herzogenrath	7	0,49	1,19	6	0,57	0,70	4	0,28	0,31	▼
Monschau	0	0,00	0,00	2	0,21	0,26	1	0,12	0,10	▼
Roetgen	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	1	0,17	0,23	▲
Simmerath	1	0,02	0,08	4	0,54	1,04	2	0,27	0,45	▼
Stolberg	1	0,02	0,02	3	0,49	0,38	2	0,04	0,07	▼
Würselen	13	1,64	4,56	3	0,28	0,59	5	0,43	1,05	▲
Städteregion Aachen:	51	5,35	13,32	44	6,06	16,07	74	12,82	48,05	

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									
	2012			2013			2014			
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	
Aachen	20	10,65	14,46	28	17,84	86,21	36	11,01	10,01	▼
Alsdorf	2	0,66	0,19	6	2,00	0,70	4	1,02	0,40	▼
Baesweiler	2	0,51	0,12	3	0,66	0,64	9	5,89	1,23	▲
Eschweiler	8	4,53	1,24	2	0,06	0,06	6	3,76	1,16	▲
Herzogenrath	7	1,64	0,53	4	0,93	0,41	11	1,58	1,36	▲
Monschau	6	1,54	0,36	2	0,05	0,15	1	0,07	0,01	▼
Roetgen	0	0,00	0,00	1	0,10	0,11	1	0,19	0,35	▲
Simmerath	6	2,17	0,66	3	1,03	0,20	7	2,80	0,51	▲
Stolberg	2	6,34	1,94	4	5,94	2,68	5	0,86	0,32	▼
Würselen	9	4,40	3,18	0	0,00	0,00	6	1,74	1,32	▲
Städteregion Aachen:	62	32,43	22,68	53	28,62	91,15	86	28,93	16,68	



5.2.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

Stadt / Gemeinde	Umsatz: Landwirtschaftliche Flächen									
	2012			2013			2014			
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	
Aachen	20	19,02	0,62	22	37,62	0,81	24	21,71	0,87	▲
Alsdorf	11	48,48	1,08	15	7,41	0,32	8	5,71	0,23	▼
Baesweiler	13	68,91	1,60	6	5,49	0,25	11	9,03	0,48	▲
Eschweiler	21	33,48	1,83	12	13,47	0,59	13	19,67	1,13	▲
Herzogenrath	9	6,89	0,31	10	22,34	0,56	1	1,29	0,07	▼
Monschau	44	32,70	0,30	53	53,31	0,52	24	16,69	0,15	▼
Roetgen	8	5,72	0,11	7	6,17	0,12	6	2,80	0,08	▼
Simmerath	47	40,69	0,40	56	40,63	0,34	50	43,47	0,38	▲
Stolberg	15	17,59	0,35	16	52,76	1,30	9	10,32	0,22	▼
Würselen	12	11,76	0,43	11	11,16	0,39	8	10,37	0,63	▲
Städteregion Aachen:	200	285,23	7,03	208	250,37	5,19	154	141,07	4,24	

Stadt / Gemeinde	Umsatz: Forstwirtschaftliche Flächen									
	2012			2013			2014			
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	
Aachen	0	0,00	0,00	5	1,94	0,05	4	10,67	0,18	▲
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	2	109,29	1,65	1	0,51	0,01	0	0,00	0,00	▼
Herzogenrath	2	4,07	0,05	1	0,92	0,01	1	0,93	0,01	▲
Monschau	18	9,36	0,07	18	13,22	0,20	9	5,38	0,05	▼
Roetgen	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	➤
Simmerath	15	11,45	0,09	10	4,24	0,04	19	8,00	0,08	▲
Stolberg	6	1,73	0,06	2	0,98	0,01	8	6,13	0,07	▲
Würselen	5	13,97	0,19	2	1,35	0,05	2	1,40	0,03	▼
Städteregion Aachen:	48	149,88	2,11	39	23,15	0,36	43	32,51	0,44	



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									
	2012			2013			2014			
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	
Aachen	51	3,40	1,04	58	10,41	1,91	49	3,43	0,82	▼
Alsdorf	21	0,56	0,09	26	5,28	2,67	11	0,06	0,02	▼
Baesweiler	10	1,17	1,14	13	2,42	1,98	12	3,84	0,72	▼
Eschweiler	40	19,09	1,14	30	24,75	0,17	18	1,21	0,15	▼
Herzogenrath	19	1,58	0,41	19	0,86	0,33	13	0,41	0,27	▼
Monschau	18	2,63	0,11	7	0,09	0,06	2	2,44	0,04	▼
Roetgen	5	0,49	0,05	8	0,20	0,04	11	0,50	0,07	▲
Simmerath	11	0,18	0,07	17	1,07	0,49	9	0,83	0,19	▼
Stolberg	20	1,76	0,14	30	0,84	0,13	33	3,94	1,80	▲
Würselen	21	5,68	0,20	20	1,59	0,66	23	1,87	0,32	▼
Städteregion Aachen:	216	36,52	4,39	228	47,49	8,44	181	18,52	4,40	



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 2014 **836,4 Mio. Euro** bei insgesamt **2.342** ausgewerteten Fällen.

Das entspricht einem **Anstieg** des Umsatzes (rd. **19,7 %**) gegenüber dem Jahr 2013 (Gesamtumsatz: **698,5** Mio Euro).

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

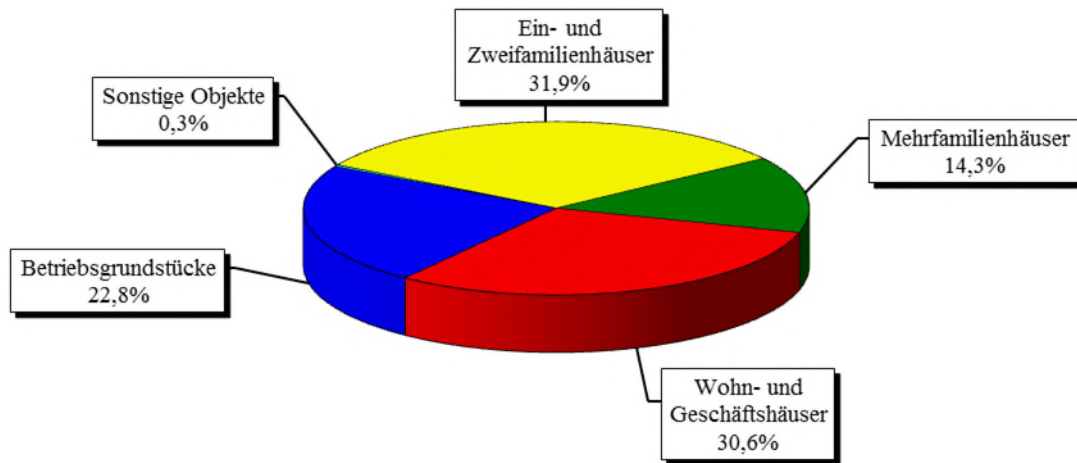
Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio €]		
	2013	2014	Veränd.	2013	2014	Veränd.
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.754	1.786	2%	352,10	368,53	5%
Mehrfamilienhäuser	226	244	8%	118,59	110,19	-7%
Wohn- und Geschäftshäuser	157	190	21%	73,03	195,64	168%
Betriebsgrundstücke	111	88	-21%	140,07	155,59	11%
Sonstige Objekte	161	34	-79%	14,72	6,46	-56%

Die Aufgliederung in Stadt Aachen und ehemaliges Kreisgebiet Aachen:

Stadt Aachen						
Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio €]		
	2013	2014	Veränd.	2013	2014	Veränd.
Ein- und Zweifamilienhäuser	460	450	-2%	138,91	146,03	5%
Mehrfamilienhäuser	106	114	8%	86,14	65,26	-24%
Wohn- und Geschäftshäuser	82	101	23%	53,70	140,14	161%
Betriebsgrundstücke	36	38	6%	46,83	104,36	123%
Sonstige Objekte	128	8	-94%	12,28	1,55	-87%

ehem. Kreis Aachen						
Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio €]		
	2013	2014	Veränd.	2013	2014	Veränd.
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.294	1.336	3%	213,18	222,51	4%
Mehrfamilienhäuser	120	130	8%	32,45	44,93	38%
Wohn- und Geschäftshäuser	75	89	19%	19,33	55,50	187%
Betriebsgrundstücke	75	50	-33%	93,24	51,23	-45%
Sonstige Objekte	33	26	-21%	2,44	4,91	101%

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 (2012 - 2014)

6.2.1 Gesamtumsatz aus allen bebauten Gebäudearten ohne Wohnungseigentum

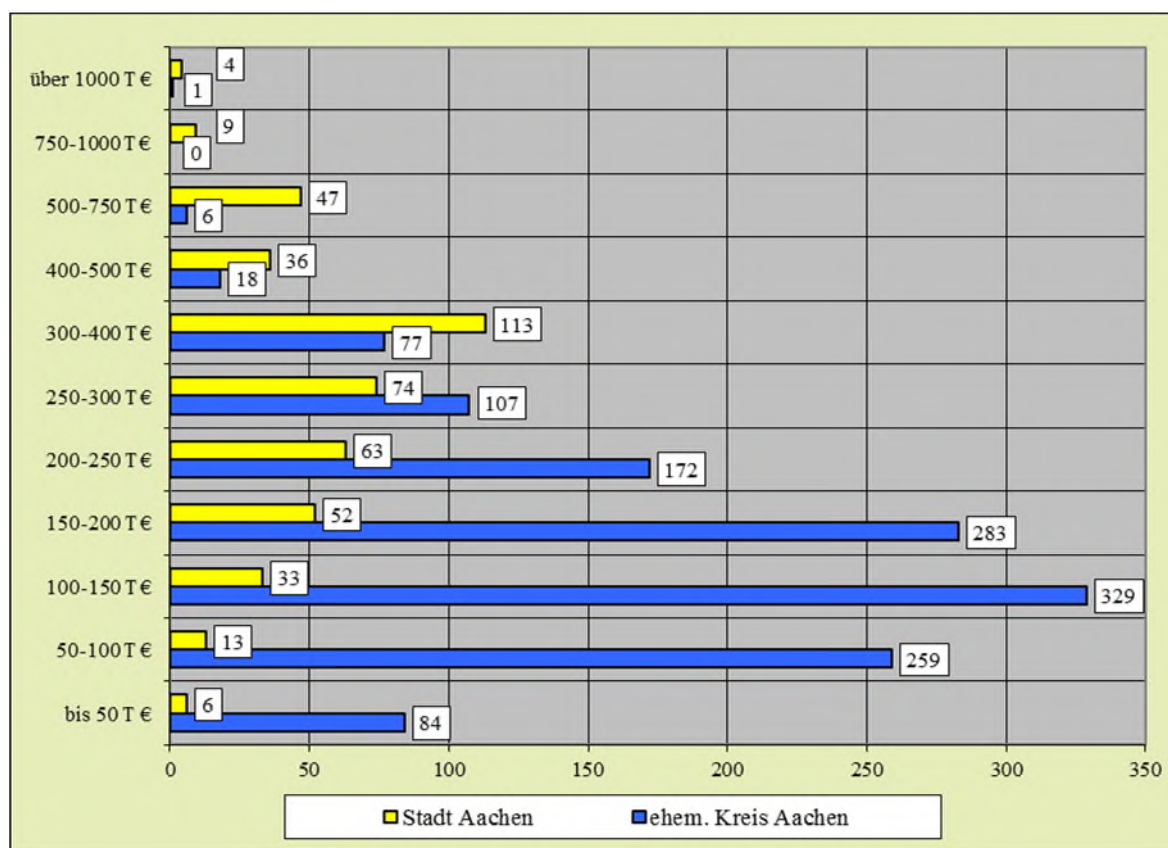
Stadt / Gemeinde	Ein- wohner [%]	Umsatz						Veränd. zu 2013
		2012		2013		2014		
		[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	
Aachen	45,6	49,8	349,00	48,4	337,86	54,7	457,34	35%
Alsdorf	8,1	6,7	47,14	9,9	69,35	6,5	54,36	-22%
Baesweiler	4,9	4,6	32,38	2,9	20,38	3,9	32,47	59%
Eschweiler	9,8	10,3	72,29	10,0	69,56	6,7	55,78	-20%
Herzogenrath	8,3	6,8	47,39	7,9	55,43	5,5	45,66	-18%
Monschau	2,2	1,5	10,59	1,8	12,25	1,6	13,01	6%
Roetgen	1,5	1,9	13,34	2,0	14,09	1,4	12,02	-15%
Simmerath	2,8	2,1	14,45	2,4	16,80	2,0	16,64	-1%
Stolberg	10,2	8,2	57,30	7,6	52,89	8,9	74,45	41%
Würselen	6,7	8,2	57,19	7,1	49,89	8,9	74,70	50%
Städteregion Aachen:	100	100	701,07	100	698,51	100	836,42	



6.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt / Gemeinde	Umsatz						Veränd. Umsatz in Mio € zu 2013
	2012		2013		2014		
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	492	136,51	460	138,91	450	146,03	5%
Aldorf	221	29,97	233	31,73	239	31,97	1%
Baesweiler	196	29,47	110	15,81	128	17,43	10%
Eschweiler	251	37,14	234	35,15	235	37,23	6%
Herzogenrath	221	37,98	184	33,36	181	33,64	1%
Monschau	70	9,34	64	9,65	70	9,56	-1%
Roetgen	54	11,80	52	13,15	51	11,29	-14%
Simmerath	76	11,82	78	13,14	70	13,05	-1%
Stolberg	209	35,37	200	34,06	231	39,74	17%
Würselen	119	24,91	139	27,13	131	28,59	5%
Städteregion Aachen:	1.909	364,32	1.754	352,10	1.786	368,53	

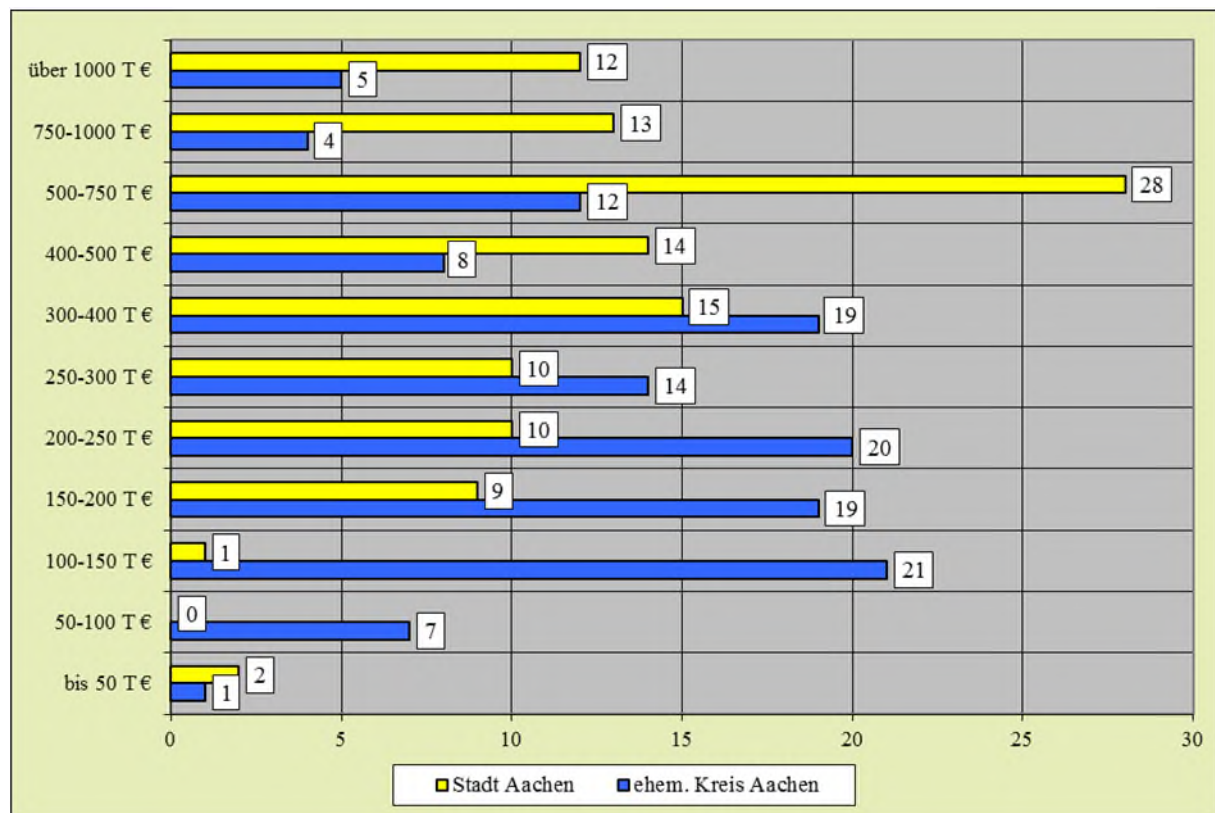
Bei der Verteilung „Anzahl der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser“ liegen im Bereich zwischen 50.000 und 250.000 € rd. 67 % der Kauffälle.



6.3 Mehrfamilienhäuser

Stadt / Gemeinde	Umsatz					
	2012		2013		2014	
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]
Aachen	129	82,41	106	86,14	114	65,26
Alsdorf	16	4,27	17	5,43	25	7,93
Baesweiler	1	0,15	3	1,52	13	6,02
Eschweiler	16	16,73	18	5,08	24	7,54
Herzogenrath	18	4,88	22	5,81	22	8,22
Monschau	1	0,26	1	0,30	3	0,53
Roetgen	2	0,80	0	0,00	1	0,44
Simmerath	0	0,00	1	0,34	3	0,74
Stolberg	31	8,85	38	8,32	29	11,57
Würselen	23	18,18	20	5,65	10	1,95
Städteregion Aachen:	237	136,53	226	118,59	244	110,19

Die "Anzahl der Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser" verteilte sich im Jahr 2014 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					
	2012		2013		2014	
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]
Aachen	45	51,98	36	46,83	38	104,36
Alsdorf	7	8,11	13	28,48	5	3,64
Baesweiler	3	0,96	6	2,18	3	2,79
Eschweiler	20	13,18	17	22,41	13	4,69
Herzogenrath	9	2,62	6	13,49	3	0,60
Monschau	2	0,49	4	1,49	3	0,66
Roetgen	0	0,00	2	0,58	1	0,30
Simmerath	7	1,75	5	2,03	4	1,75
Stolberg	13	11,69	12	7,27	14	16,73
Würselen	10	5,87	10	15,31	4	20,06
Städteregion Aachen:	116	96,66	111	140,07	88	155,59

6.4.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Stadt / Gemeinde	Umsatz					
	2012		2013		2014	
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]
Aachen	101	61,25	82	53,70	101	140,14
Alsdorf	13	3,49	13	3,64	12	10,56
Baesweiler	7	1,78	3	0,59	7	6,23
Eschweiler	16	4,04	16	6,70	23	6,29
Herzogenrath	9	1,90	13	2,77	11	3,18
Monschau	2	0,48	3	0,50	5	1,74
Roetgen	2	0,39	1	0,26	0	0,00
Simmerath	2	0,27	4	0,78	3	0,80
Stolberg	8	1,27	15	2,51	17	6,31
Würselen	10	2,46	7	1,58	11	20,39
Städteregion Aachen:	170	77,31	157	73,03	190	195,64

6.4.3 Sonstige bebaute Objekte

Stadt / Gemeinde	Umsatz					
	2012		2013		2014	
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]
Aachen	14	16,85	128	12,28	8	1,55
Alsdorf	3	1,31	4	0,07	3	0,26
Baesweiler	1	0,01	2	0,29	1	0,01
Eschweiler	6	1,20	3	0,22	3	0,04
Herzogenrath	2	0,01	2	0,01	2	0,02
Monschau	2	0,03	1	0,32	4	0,51
Roetgen	1	0,35	1	0,09	0	0,00
Simmerath	6	0,60	5	0,51	2	0,30
Stolberg	5	0,12	10	0,72	5	0,09
Würselen	3	5,77	5	0,22	6	3,70
Städteregion Aachen:	43	26,25	161	14,72	34	6,46

7. Wohnungs- und Teileigentum in der Städteregion Aachen

7.1 Gesamtumsatz und Teilmärkte

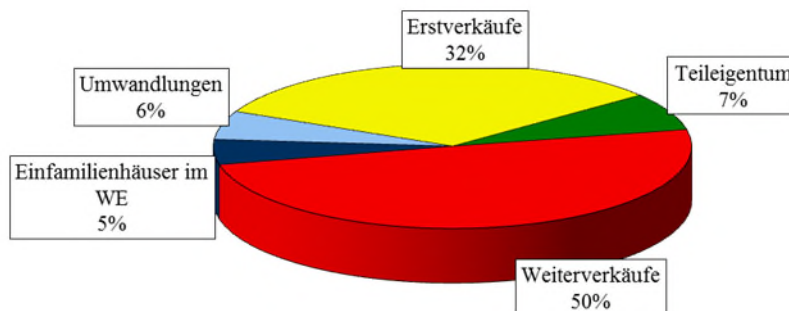
Der Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" wies im Jahr 2014 einen Umsatz von **295,8 Mio Euro** bei insgesamt **2.254** ausgewerteten Fällen auf. Das entspricht einem starken **Anstieg (rd. 29,9 %)** gegenüber dem Jahr 2013 (Umsatz: 227,7 Mio €). Die Anzahl der Objekte stieg leicht gegenüber dem Vorjahr (Jahr 2013: 2.150) um **rd. 4,8 %**.

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 €]	
	2013	2014	2013	2014
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	2.150	2.254	227,65	295,81
Wohnungseigentum Erstverkäufe	186	366	49,44	95,83
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	1.592	1.440	139,64	146,80
Wohnungseigentum Umwandlungen	120	163	12,69	16,65
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	76	76	13,96	14,60
Teileigentum	176	209	11,92	21,92

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 €]	
	2013	2014	2013	2014
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	1.375	1.364	145,72	204,10
Wohnungseigentum Erstverkäufe	82	195	27,94	63,16
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	1.061	875	94,93	102,55
Wohnungseigentum Umwandlungen	91	119	10,02	13,46
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	17	35	3,65	8,45
Teileigentum	124	140	9,19	16,47

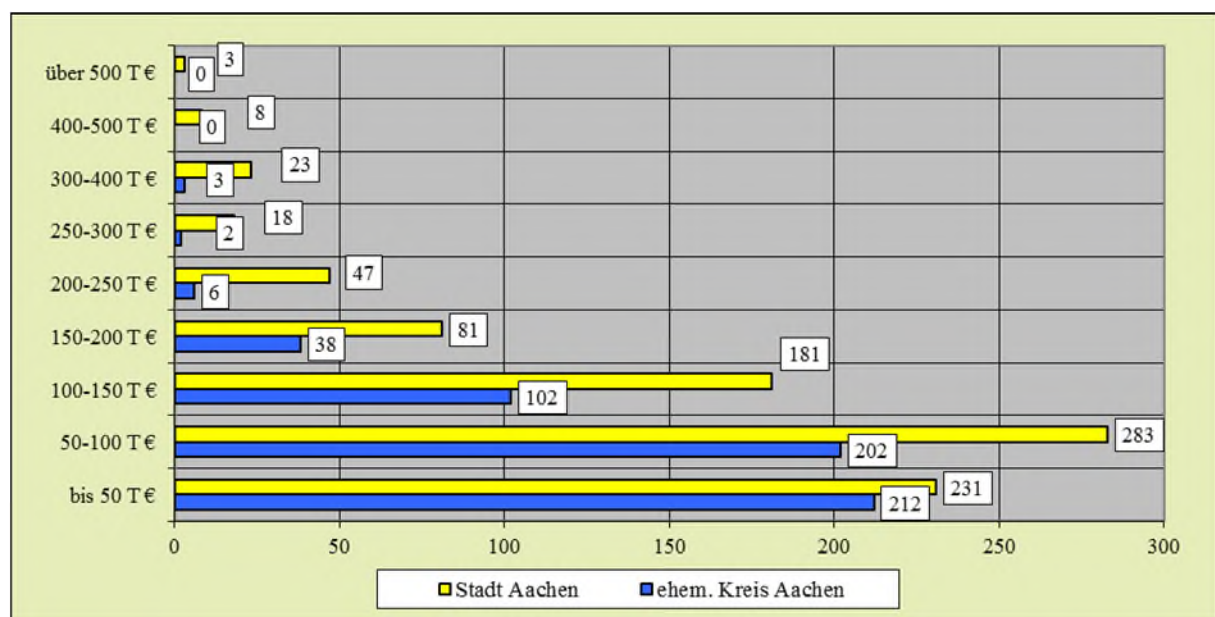
Art des Objektes	Anzahl im ehem. Kreis Aachen		Umsatz im ehem. Kreis Aachen [Mio €]	
	2013	2014	2013	2014
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	775	890	81,93	91,71
Wohnungseigentum Erstverkäufe	104	171	21,50	32,67
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	531	565	44,72	44,25
Wohnungseigentum Umwandlungen	29	44	2,67	3,19
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	59	41	10,31	6,15
Teileigentum	52	69	2,72	5,44

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

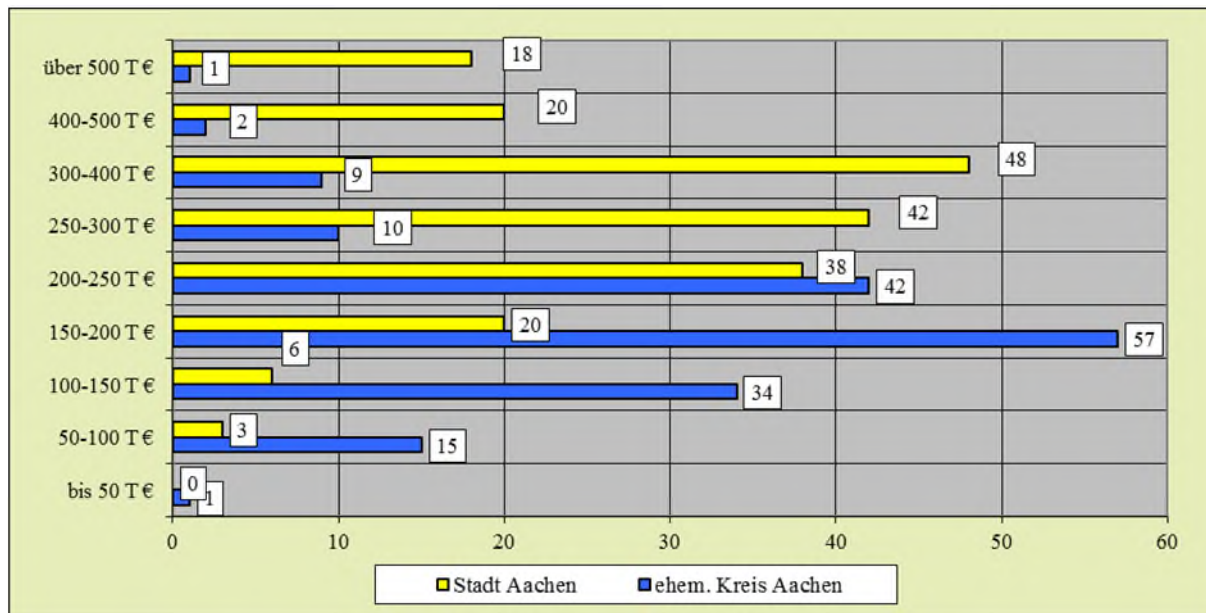
Stadt / Gemeinde	2012		Umsatz 2013		2014		Veränd. Umsatz Mio € zu 2013
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	1.550	167,90	1.375	145,72	1.364	204,10	40%
Alsdorf	69	5,28	84	6,39	86	8,71	36%
Baesweiler	46	4,52	45	5,09	44	5,27	3%
Eschweiler	153	9,68	125	9,48	135	10,30	9%
Herzogenrath	99	10,67	110	11,64	217	20,17	73%
Monschau	8	1,00	14	0,90	14	1,22	35%
Roetgen	12	1,56	22	3,00	30	5,60	87%
Simmerath	57	6,61	44	7,47	44	5,16	-31%
Stolberg	136	10,53	149	10,92	134	9,74	-11%
Würselen	116	11,97	182	27,04	186	25,56	-5%
Städteregion Aachen:	2.246	229,72	2.150	227,65	2.254	295,81	

7.2 Verteilung nach der Kaufpreishöhe im Jahr 2014

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 01.01.2015)

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.

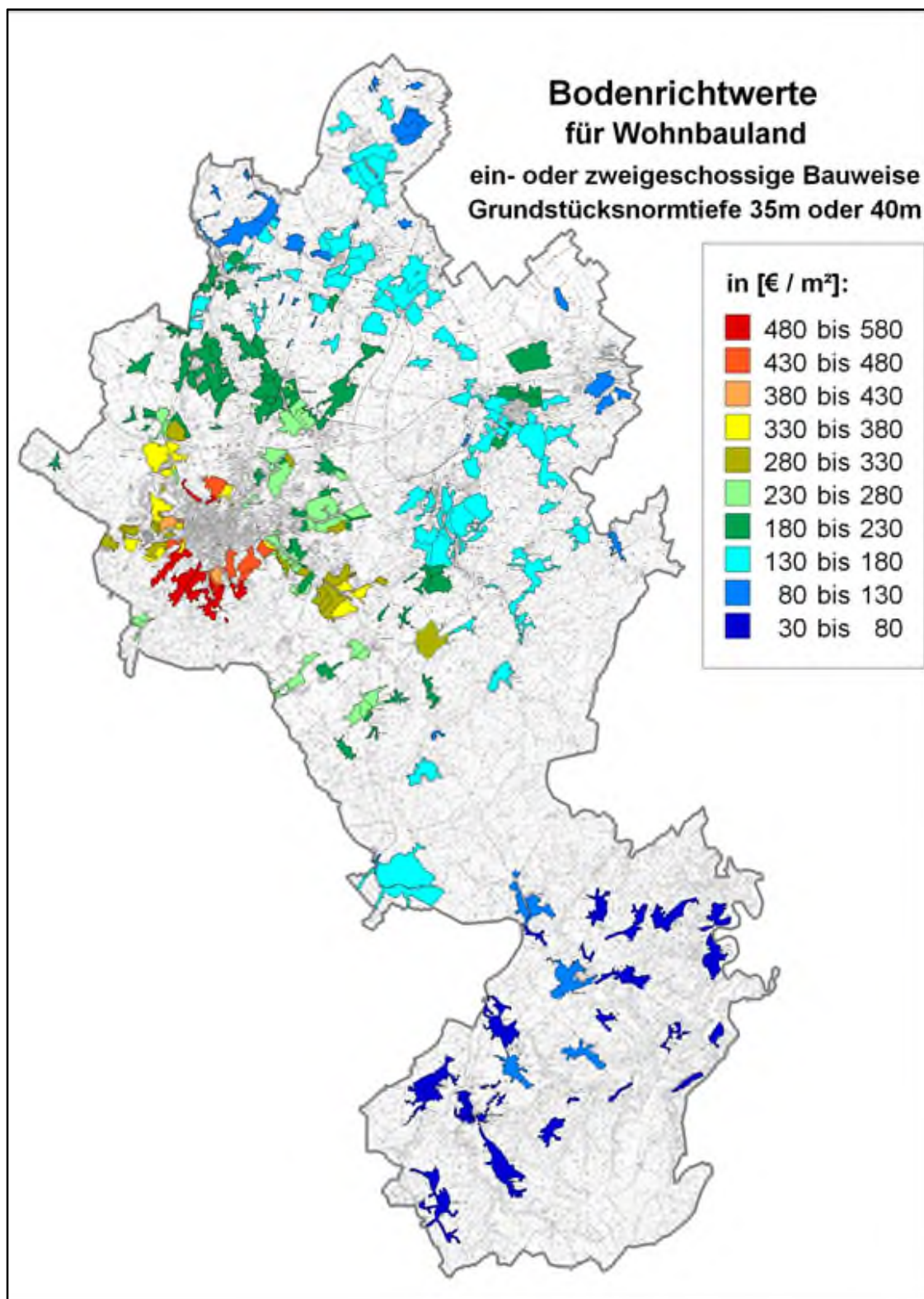
Baureifes Land (nach § 13 der Gutachterausschussverordnung)

	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:	160,-	130,-	100,-	--	25,-	--
Eschweiler:	205,-	150,-	130,-	100,-	30,-	--
Herzogenrath:	210,-	180,-	130,-	100,-	55,-	--
Monschau:	90,-	60,-	35,-	--	25,-	--
Roetgen:	150,-	145,-	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 **01.01.2015** (siehe www.boris.nrw.de):



8.3.1 Tertiäres Gewerbe in der Stadt Aachen

In Fällen, in denen die veräußerten Grundstücke für die Nutzung durch besondere Branchen (Dienstleistungsbetriebe) - tertiäres Gewerbe - erworben wurden, ergeben sich im Verhältnis zu den Kaufpreisen vergleichbarer klassischer Gewerbegrundstücke Faktoren von **rd. 1 bis 2** (ohne große Einzelhandelsketten). Bei Verkäufen an große Einzelhandelsketten 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 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 2014). 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 €/m²	135 €/m² bis 220 €/m²	über 220 €/m²
Anteil vom Bodenrichtwert	rd. 15%	rd. 15%	rd. 12,5%
Standardabweichung	+/- 5 %	+/- 10 %	+/- 5 %
Anzahl	25	98	23

8.3.5 Orientierungswerte für unbebaute separate Garagenflächen

Der Gutachterausschuss hat rd. 90 Kauffälle (2009 bis 2014) von unbebauten Bauflächen für separat gelegene Garagengrundstücke ausgewertet. Die dabei gezahlten Preise liegen überwiegend in einer Spanne von rund 35 % bis 85 % des Bodenrichtwertes für entsprechendes Wohnbauland bei einem Marktschwerpunkt von ca. 60 %.

Bei Flächen, die sich zum Zeitpunkt des Verkaufes in einem Neubaugebiet befanden oder der Verkäufer zu dem Zeitpunkt als Bauträger benachbarte Häuser veräußerte, wurde zumeist der jeweils aktuelle Bodenrichtwert für entsprechendes Wohnbauland in voller Höhe gezahlt.

Aus Kaufverträgen von Eigentumswohnungen (**vgl. 9.4.4.2 Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze**) konnten direkt durchschnittliche Preise z.B. für offene Stellplätze ermittelt werden. Hier war es auch möglich zwischen Erstverkäufen und Weiterverkäufen zu unterscheiden.

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/geometrisches 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 ausgewerteten 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 immer 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 im ehemaligen Kreis Aachen

Indexreihen: 1980 bis 2009

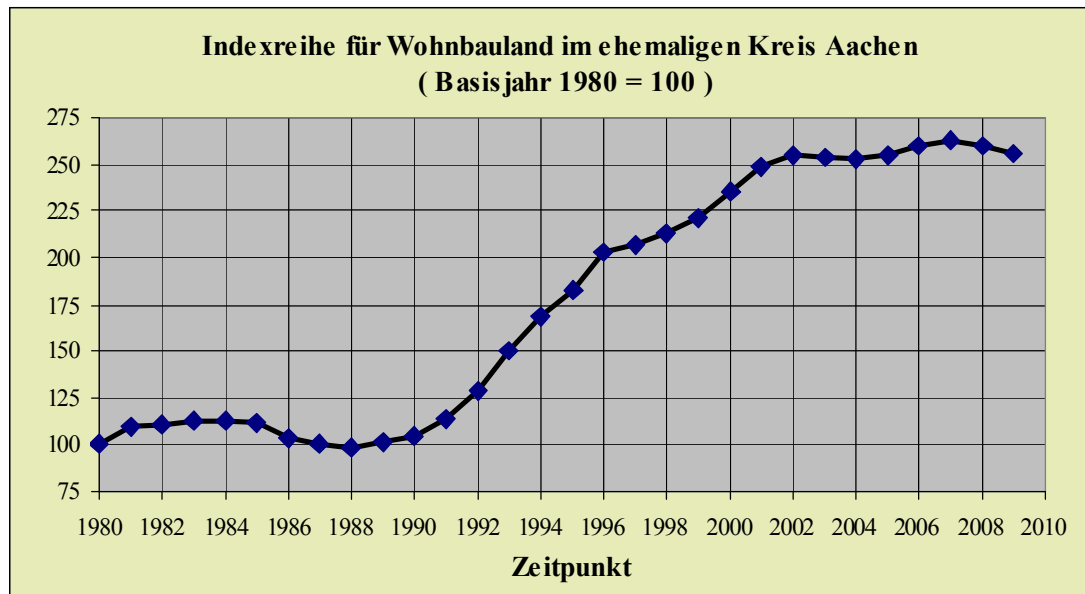
Im Folgenden wurden Bodenpreisindexreihen für die Städte und Gemeinden im ehemaligen Kreis Aachen abgeleitet. Ausgangswerte waren die Bodenrichtwerte für Wohnbauland in ausgewählten Gebieten einer jeden Stadt bzw. Gemeinde. Die Richtwertgebiete sind folgender Aufstellung zu entnehmen:

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

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

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

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



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



Indexreihen ab 2010

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

Es ergab sich folgende Preisentwicklung:

Preisentwicklung "unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau"													
Zeitpunkt	Stadt Aachen	Stadt Alsdorf	Stadt Baesweiler	Stadt Eschweiler	Stadt Herzogenrath, gesamt	Ortsteile Herzogenrath und Kohlscheid	Ortsteil Merkstein	Stadt Monschau	Gemeinde Roetgen	Gemeinde Simmerath	Stadt Stolberg	Stadt Würselen	Mittel 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
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
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
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
12.2014	102,4	100,5	101,1	101,1	99,2	100,4	96,6	100,0	101,6	104,4	103,4	101,0	101,0



9.1.2 Indexreihen für Wohnbauland in der Stadt Aachen

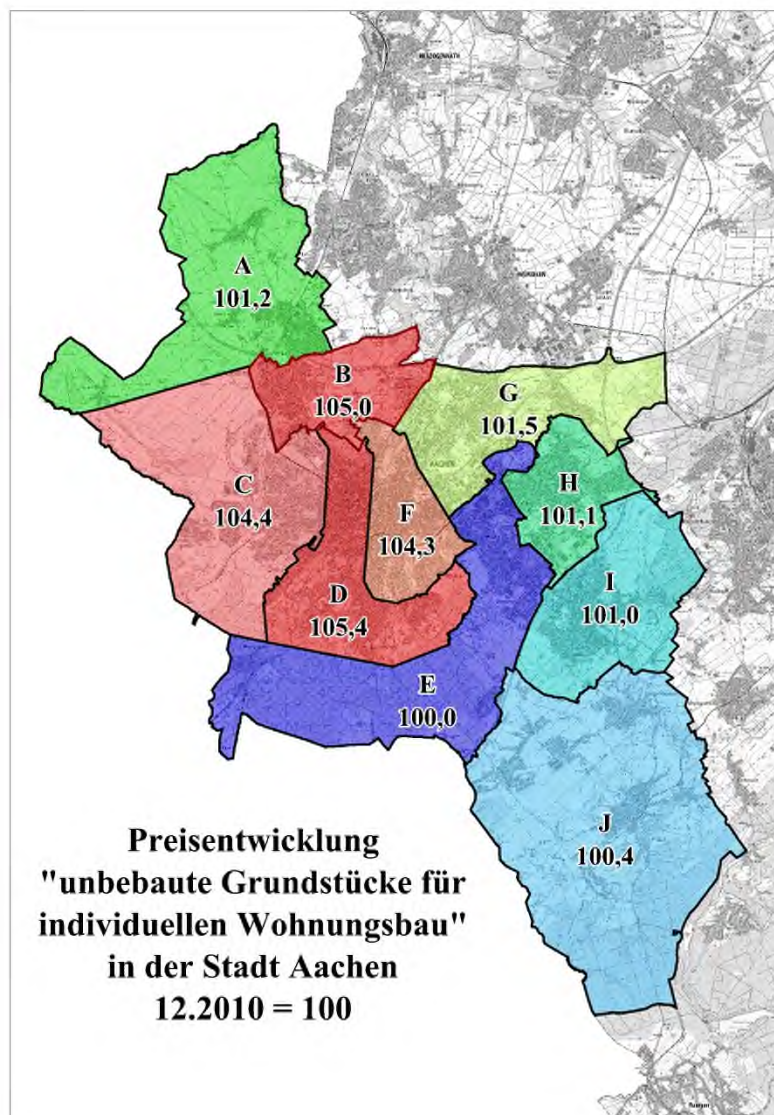
Für das Gebiet der Stadt Aachen wurden durch den Gutachterausschuss seit 1980 bezogen auf die Gemarkungen Indexzahlen veröffentlicht. Diese beruhen auf lagetypischen Bodenrichtwerten und sind folgender Tabelle zu entnehmen.

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

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

Wie unter 9.1.1 Indexreihen für Bauland beschrieben 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



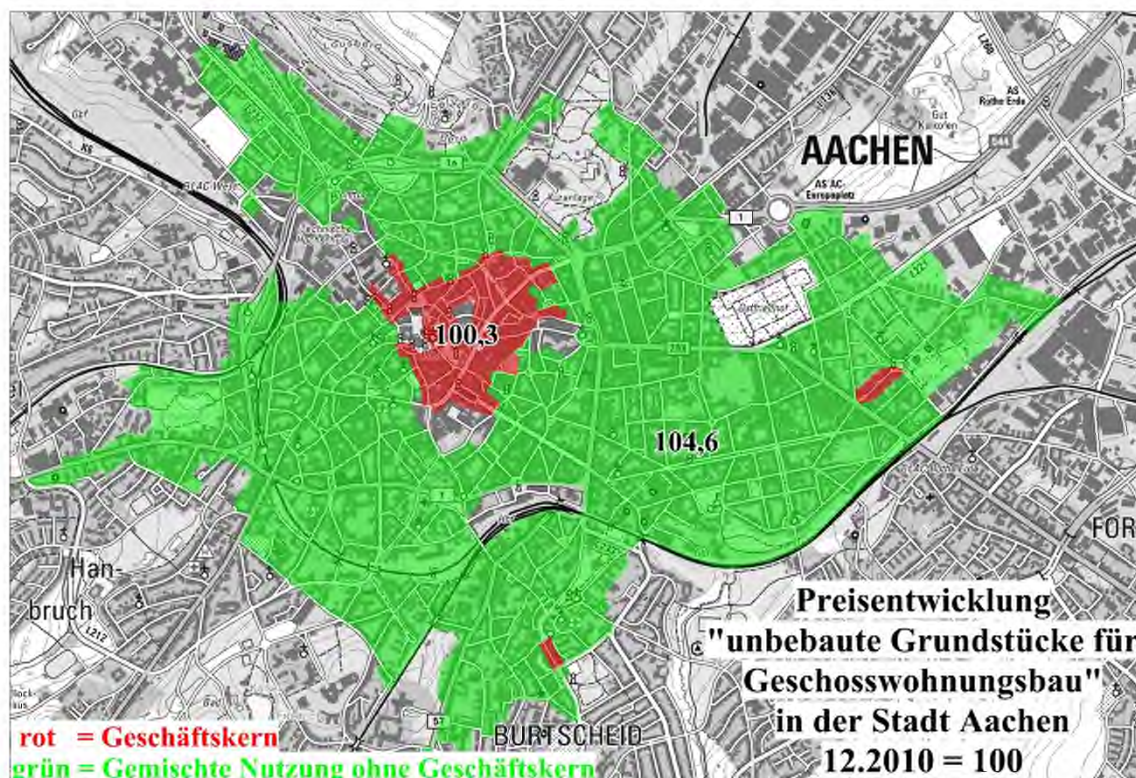
Preisentwicklung (*) "unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau" Lagen (siehe beschreibender Text) in der Stadt Aachen											
Zeitpunkt	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Mittel
12.2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
12.2011	100,3	102,6	104,0	105,4	100,0	104,3	101,5	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
12.2014	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 (ohne Geschäftslagen)" in der Stadt Aachen

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

Zeitpunkt	Wertzahl (zonale Bodenrichtwerte*)
12.2010	100
12.2011	100,0
12.2012	103,4
12.2013	104,6
12.2014	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 Geschäftslagen)" in der Stadt Aachen

Zeitpunkt	Wertzahl (zonale Bodenrichtwerte *)
12.2010	100
12.2011	100,3
12.2012	100,6
12.2013	100,3
12.2014	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	Zeitpunkt	Wertzahl (zonale Bodenrichtwerte *)
00.1990	100	12.2010	100
12.1990	116	12.2011	100,0
12.1991	124	12.2012	100,0
12.1992	145	12.2013	100,0
12.1993	166	12.2014	100,3
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		

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

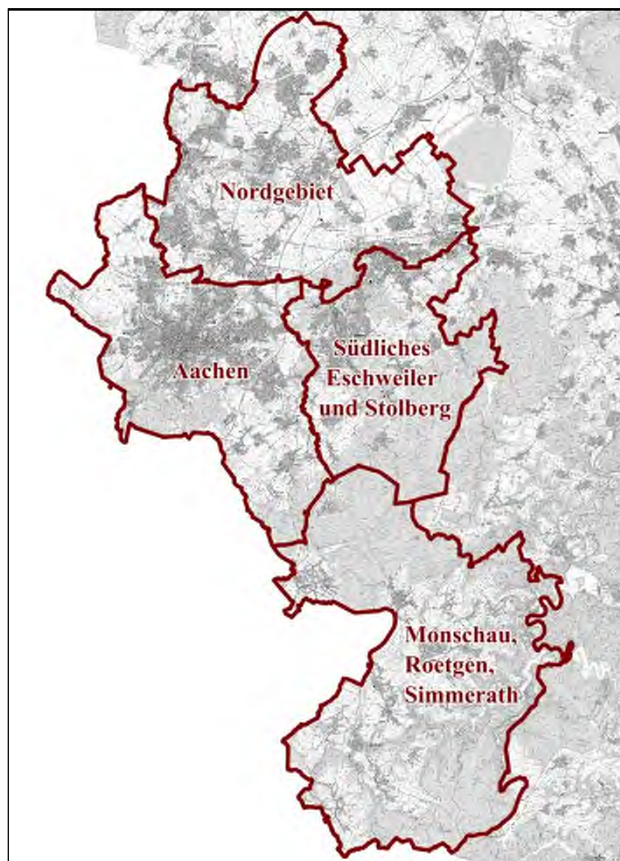
9.1.4 Indexreihen für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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.





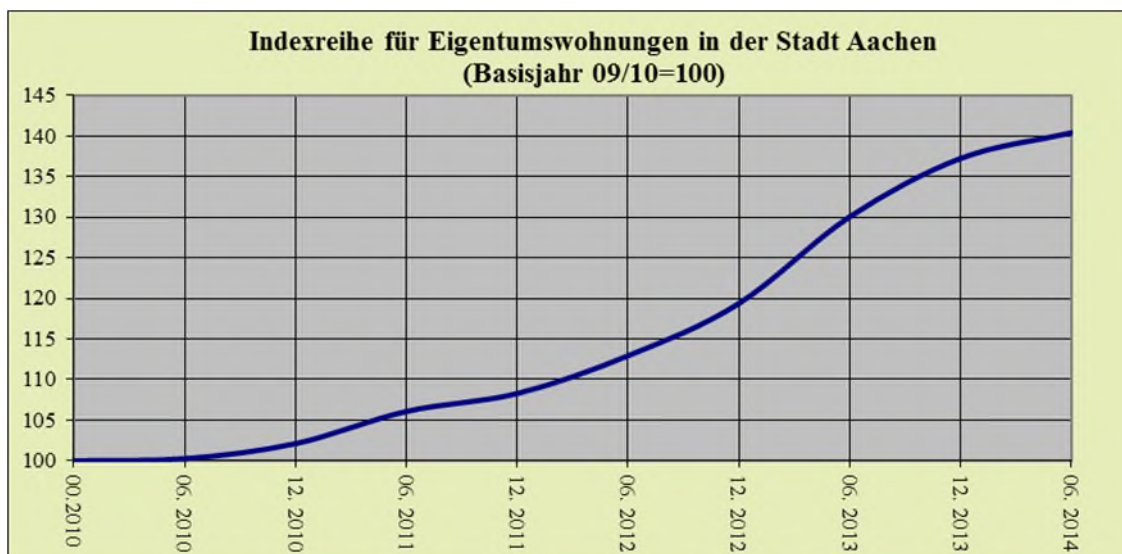
Lage Stichtag	Aachen	Nord- gebiet	Südliches Eschweiler und Stolberg	Monschau, Roetgen, Simmerath
31.12.1978	- -	62,8	59,4	55,8
31.12.1979	- -	77,2	65,0	78,2
31.12.1980	100	100	100	100
31.12.1981	107	113,6	91,6	109,0
31.12.1982	108	103,8	83,9	87,2
31.12.1983	97	98,6	75,5	76,9
31.12.1984	97	85,3	83,9	105,1
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
01.01.2015	81,4	84,9	82,0	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:

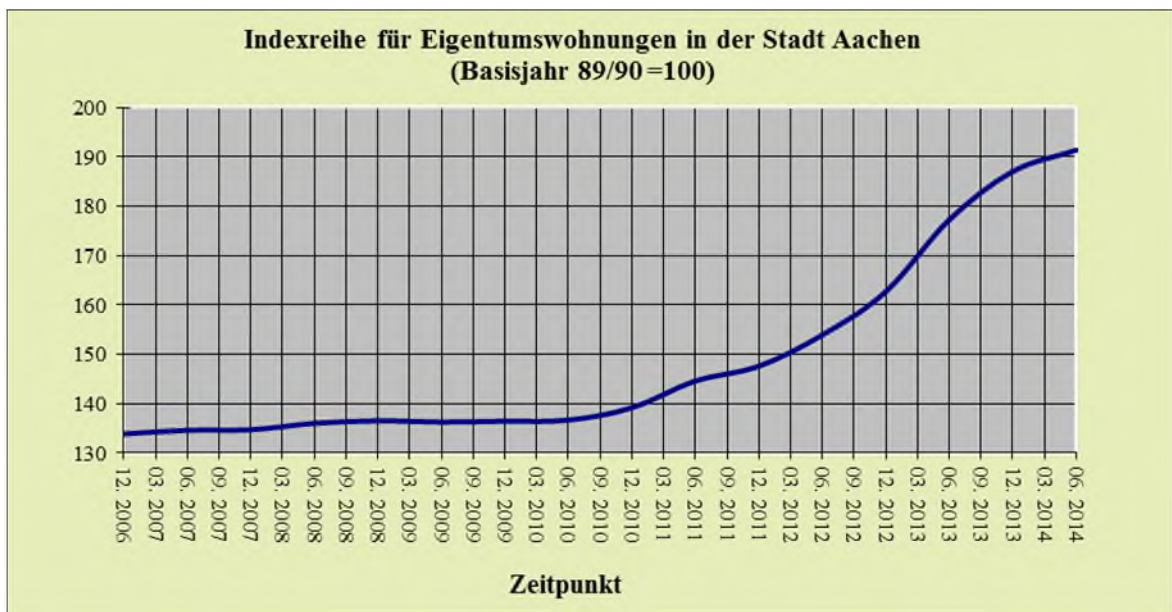
- Wiederverkäufe und Verkäufe nach Umwandlung (keine Erstverkäufe)
- einfach, mittlere und gute Lage (keine sehr einfachen oder sehr guten Lagen)
- Wohnungsgrößen zwischen 40 m² und 100 m² - im Mittel ca. 68 m²
- Alter (bei modernisierten Objekten mit einem vergleichbaren, fiktiven Alter) zwischen ca. 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 „06.2013“ Kauffälle vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2013 betrachtet worden und beim Zeitpunkt „12.2013“ die Kauffälle zwischen dem 01.07.2013 und dem 30.06.2014. 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. Die jeweils aktualisierten Wertzahlen, die sich im Laufe des Jahres ergeben, werden auf der Internetseite des Gutachterausschusses unter www.gutachterausschuss.staedteregion-aachen.de veröffentlicht.



Zeitpunkt	Wertzahl	Zeitpunkt	Wertzahl
00.2010	100,0	00.2010	100,0
06.2010	100,3	06.2014	140,4 *
12.2010	102,1		
06.2011	106,1		
12.2011	108,3		
06.2012	112,9		
12.2012	119,4		
06.2013	130,1		
12.2013	137,3		

* vorläufig



Zeitpunkt	Wertzahl	Zeitpunkt	Wertzahl	Zeitpunkt	Wertzahl
00.1990	100,0	00.1990	100,0	00.1990	100,0
06.1990	104,0	06.2000	132,8	06.2010	136,7
12.1990	109,9	12.2000	131,5	12.2010	139,2
06.1991	115,4	06.2001	131,1	06.2011	144,6
12.1991	121,0	12.2001	131,4	12.2011	147,6
06.1992	123,2	06.2002	131,4	06.2012	153,9
12.1992	125,4	12.2002	131,6	12.2012	162,7
06.1993	129,0	06.2003	131,9	06.2013	177,3
12.1993	135,0	12.2003	131,6	12.2013	187,1
06.1994	139,3	06.2004	131,3	06.2014	191,4 *
12.1994	138,4	12.2004	131,3		
06.1995	136,3	06.2005	131,6		
12.1995	135,5	12.2005	132,2		
06.1996	135,7	06.2006	133,2		
12.1996	133,9	12.2006	133,9		
06.1997	132,9	06.2007	134,6		
12.1997	133,1	12.2007	134,7		
06.1998	132,5	06.2008	136,0		
12.1998	130,6	12.2008	136,5		
06.1999	131,0	06.2009	136,3		
12.1999	132,3	12.2009	136,4		

* vorläufig

9.2 Umrechnungskoeffizienten

9.2.1 Grundstückstiefe

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

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

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

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

Hinweis: Beachten Sie bitte die möglicherweise notwendige, zusätzliche Umrechnung bezüglich der Grundstücksbreite (vgl. 9.2.2 Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksbreite bei Wohnbauflächen in der Stadt Aachen).

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 Grundstücksbreite

In Bodenrichtwertzonen auf dem Gebiet der Stadt Aachen für Wohnbauflächen mit einer **Normtiefe von 35 m** hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte – erstmals zum 01.01.2015 – eine Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstücksbreite in guten und in mittleren Wohnlagen nachweisen können. Die sachverständige Anwendung der Breitenanpassung erfolgt für den Baulandteil eines Grundstückes (dieser ergibt sich nach gegebenenfalls nötiger Abspaltung von privaten Gartenland- und/oder Grünlandflächen) nach Anwendung der Tiefenanpassung (siehe 9.2.1).

Die Koeffizienten für die Breitenanpassung ergeben sich für gute und mittlere Wohnlagen nach den folgenden Tabellen. Für sehr gute und einfache Wohnlagen konnten keine signifikanten Abhängigkeiten nachgewiesen werden.

Bei Grundstücksbreiten, die unter 4 m liegen, kann es angebracht sein, diese Flächen als Arrondierungsflächen (z.B. Flächen für Stellplätze oder privates Gartenland) zu betrachten. Auf diese Flächen ist in der Regel die Breitenanpassung nicht anzuwenden.

**Umrechnungstabelle (Grundstücksbreite) für das Gebiet der Stadt Aachen
bei Bodenrichtwerten für Wohnbauflächen,
die über die Normtiefe von 35 m definiert sind**

	Wohnlagen			Wohnlagen	
	gute	mittlere		gute	mittlere
Breite [m]	Umrechnungs- koeffizient		Breite [m]	Umrechnungs- koeffizient	
5,5	1,20	1,08	9	1,10	1,05
6,0	1,19	1,08	10	1,08	1,04
6,5	1,17	1,07	11	1,06	1,03
7,0	1,16	1,07	12	1,05	1,03
7,5	1,14	1,06	13	1,03	1,02
8,0	1,13	1,06	14	1,01	1,01
8,5	1,12	1,06	15	1,00	1,00

Bei Bodenrichtwertzonen für Wohnbauland (35 m Tiefe) in der Stadt Aachen befinden sich in der Regel die mittleren Wohnlagen in Bereichen mit einem Bodenrichtwert von bis zu 380 €/m² und die guten Wohnlagen in Bereichen ab einem Bodenrichtwert von 380 €/m². Abweichungen hiervon können im Einzelfall sachverständig begründet sein.

9.2.3 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 ehemali- gen Nordkreis** und **800 m² in Monschau und Simmerath** ermittelt.

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

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

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

**Umrechnungstabelle bei 525 m² Fläche für
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		

9.2.4 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.

Geschossflächenzahl (GFZ)	Umrechnungskoeffizient	Geschossflächenzahl (GFZ)	Umrechnungskoeffizient	Geschossflächenzahl (GFZ)	Umrechnungskoeffizient
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		

9.2.5 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 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. Die tatsächlichen Mieten sind dann um den Anteil einer ggf. vorhandenen Teil- oder Vollmöblierung zu bereinigen.
- 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 nicht angebracht worden.
- 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
- rein gewerblich genutzte Objekte – keine Werte aus Hauptgeschäftslagen
- Wohnungseigentume (auch Erstverkäufe)
- Teileigentume (gewerblich genutzte Einheiten)

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 2013 und 2014.

9.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

9.3.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser

Bodenrichtwert- höhe [€/m²]	Städteregion Aachen	Liegenschaftszinssätze							
		Einfamilienhaus: freistehend							
	Restnutzungs- dauer	61 und mehr Jahre		41 bis 60 Jahre		25 bis 40 Jahre		bis 24 Jahre	
bis 109	Mittelwert [%]	3,4 ± 0,9		2,5 ± 0,9		2,3 ± 1,0		1,4 ± 0,6	
	Spanne [%]	2,2 - 4,9		1,3 - 4,2		1,3 - 3,7		0,9 - 2,4	
	Anzahl Median [%]	10	3,4	16	2,4	11	2,4	6	1,2
110 bis 189	Mittelwert [%]	3,6 ± 0,7		2,6 ± 1,0		2,4 ± 1,0		2,1 ± 1,5	
	Spanne [%]	2,1 - 4,8		1 - 5		1 - 4,5		0,8 - 5,6	
	Anzahl Median [%]	20	3,7	38	2,6	37	2,4	20	2,1
190 bis 289	Mittelwert [%]	3,0 ± 0,9		2,0 ± 0,7		1,9 ± 0,9		1,7 ± 0,5	
	Spanne [%]	1,9 - 4,4		1,1 - 3,7		0,7 - 4,6		1 - 2,4	
	Anzahl Median [%]	7	2,9	16	2	38	1,9	5	1,7
290 bis 379	Mittelwert [%]	(3,3)		(1,6)		1,8 ± 0,8			
	Spanne [%]					0,9 - 3			
	Anzahl Median [%]	2		3		8	1,7		
380 bis 479	Mittelwert [%]			1,4 ± 0,7		1,4 ± 0,5			
	Spanne [%]			0,7 - 2,1		0,5 - 1,7			
	Anzahl Median [%]			4	1,4	6	1,6		
ab 480	Mittelwert [%]	(1,8)		(3,1)		1,2 ± 0,5		1,7 ± 0,7	
	Spanne [%]					0,8 - 2,2		1,1 - 2,7	
	Anzahl Median [%]	2		2		6	1,1	4	1,5



9.3.1.2 Doppel- und Reihenendhäuser

Boden- richtwert- höhe [€/m²]	Städteregion Aachen	Liegenschaftszinssätze					
	Restnutzungs- dauer	Einfamilienhaus: Doppelhaushälften und Reihendhäuser					
		61 und mehr Jahre	41 bis 60 Jahre	25 bis 40 Jahre	bis 24 Jahre		
bis 109	Mittelwert [%]	(3,2)		1,7 ± 0,4			
	Spanne [%]			1,2 - 2,4			
	Anzahl Median [%]	3		6 1,5			
110 bis 189	Mittelwert [%]	4,0 ± 0,8	2,9 ± 0,7	2,2 ± 1,0	2,7 ± 1,1		
	Spanne [%]	2,4 - 6	0,9 - 4,3	0,7 - 4,6	1 - 5,3		
	Anzahl Median [%]	39 4	46 2,8	46 2,2	26 2,6		
190 bis 289	Mittelwert [%]	3,5 ± 0,7	2,4 ± 0,8	1,8 ± 0,9	2,7 ± 1,1		
	Spanne [%]	2,5 - 4,8	1,2 - 3,9	0,6 - 3,6	1,6 - 4,4		
	Anzahl Median [%]	24 3,5	31 2,7	37 1,7	12 2,5		
290 bis 379	Mittelwert [%]	3,1 ± 0,5	2,2 ± 0,6	1,9 ± 0,7	2,0 ± 0,8		
	Spanne [%]	2,4 - 3,6	1,4 - 3	0,9 - 3,8	1,4 - 3		
	Anzahl Median [%]	7 3,1	8 2,1	19 1,7	4 1,8		
380 bis 479	Mittelwert [%]		2,2 ± 0,6	1,0 ± 0,5	(1,2)		
	Spanne [%]		1,5 - 2,9	0,5 - 1,9			
	Anzahl Median [%]		8 2,3	5 0,9	2		
ab 480	Mittelwert [%]		2,5 ± 0,3				
	Spanne [%]		2,1 - 2,9				
	Anzahl Median [%]		4 2,5				

9.3.1.3 Reihemittelhäuser

Boden- richtwert- höhe [€/m²]	Städteregion Aachen	Liegenschaftszinssätze					
	Restnutzungs- dauer	Einfamilienhaus: Reihemittelhäuser					
		61 und mehr Jahre	41 bis 60 Jahre	25 bis 40 Jahre	bis 24 Jahre		
bis 109	Mittelwert [%]						
	Spanne [%]						
	Anzahl Median [%]						
110 bis 189	Mittelwert [%]	4,7 ± 0,6	2,8 ± 1,0	2,2 ± 1,0	2,5 ± 1,1		
	Spanne [%]	3,7 - 5,5	1,2 - 4,8	0,9 - 4,7	1,1 - 4,3		
	Anzahl Median [%]	7 4,7	23 2,6	27 2,2	12 2,4		
190 bis 289	Mittelwert [%]	4,4 ± 0,7	2,8 ± 1,0	2,4 ± 0,9	1,6 ± 0,6		
	Spanne [%]	3,5 - 5,3	1,4 - 5,1	1,6 - 4,1	0,8 - 2,5		
	Anzahl Median [%]	5 4,2	27 2,8	8 2,2	9 1,4		
290 bis 379	Mittelwert [%]	(3,1)	2,3 ± 0,9	1,6 ± 0,4			
	Spanne [%]		0,8 - 4,3	1 - 2			
	Anzahl Median [%]	3	13 2,3	6 1,6			
380 bis 479	Mittelwert [%]		1,8 ± 0,5	1,1 ± 0,2			
	Spanne [%]		1,1 - 2,5	0,9 - 1,4			
	Anzahl Median [%]		8 1,9	5 1			
ab 480	Mittelwert [%]						
	Spanne [%]						
	Anzahl Median [%]						

9.3.1.4 Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Stadt Aachen alle Anbauarten

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	(2,8)		2	
41 bis 60 Jahre	2,8 +/- 0,9	1,6 - 4,5	11	2,7
25 bis 40 Jahre	2,0 +/- 0,6	1,0 - 3,0	19	1,9
bis 24 Jahre	(2,0)		3	

ehemaliger Kreis Aachen freistehende Häuser

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre ¹⁾	4,0 +/- 0,8	3,0 - 4,8	6	3,9
41 bis 60 Jahre	2,7 +/- 0,9	1,3 - 4,8	13	2,6
25 bis 40 Jahre	2,0 +/- 0,8	1,0 - 3,3	14	1,9
bis 24 Jahre	2,6 +/- 0,9	1,5 - 3,7	7	2,8

1) überwiegend Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

ehemaliger Kreis Aachen Doppel- und Reihendhäuser

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	(3,6)		2	
41 bis 60 Jahre	2,0 +/- 0,6	1,2 - 2,8	6	2,0
25 bis 40 Jahre	2,2 +/- 0,8	1,0 - 3,7	22	2,2
bis 24 Jahre ¹⁾	(0,9)		3	

1) überwiegend Zweifamilienhäuser

**ehemaliger Kreis Aachen
Reihenmittelhäuser**

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

9.3.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte
9.3.2.1 Dreifamilienhäuser

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.

Städteregion Aachen Dreifamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung

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

1) überwiegend ehem. Kreis Aachen

Bei gemischt genutzten Dreifamilienhäusern handelt es sich in der Regel um Objekte, bei denen im Erdgeschoss eine gewerbliche Einheit vorhanden ist und deren weitere Einheiten als Wohnungen genutzt werden.

Städteregion Aachen Dreifamilienhäuser mit gemischter Nutzung

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
über alle Restnutzungsdauern	4,1 +/- 1,1	2,1 - 5,6	11	4,4

9.3.2.2 Mehrfamilienhäuser

Stadt Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	4,6 +/- 0,3	4,1 - 4,8	4	4,7
41 bis 60 Jahre	3,9 +/- 1,1	3,0 - 5,4	4	3,7
25 bis 40 Jahre	2,9 +/- 0,8	1,3 - 4,5	37	2,9
bis 24 Jahre	3,0 +/- 1,1	1,5 - 5,3	23	2,4

ehemaliger Kreis Aachen

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

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

Stadt Aachen

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

ehemaliger Kreis Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Gesamtdurchschnitt	4,8 +/- 0,5	4,0 - 5,3	5	4,9

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	(6,5)		2	
25 bis 40 Jahre	3,0 +/- 0,8	1,9 - 4,4	16	2,8
bis 24 Jahre	3,6 +/- 0,9	2,6 - 5,2	6	3,5
Gesamtdurchschnitt	3,2 +/- 0,9	1,9 - 5,2	24	3,1

ehemaliger Kreis Aachen

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

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

Stadt Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
41 und mehr Jahre	(4,5)		2	
25 bis 40 Jahre	4,2 +/- 0,9	2,2 - 5,2	11	4,4
bis 24 Jahre	(4,7)		3	
Gesamtdurchschnitt	4,5 +/- 0,9	2,2 - 6,1	16	4,5

ehemaliger Kreis Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Gesamtdurchschnitt	4,5 +/- 0,8	3,7 - 5,9	5	4,2



9.3.2.6 Gewerblich genutzte Objekte

In der Städteregion wurden für ca. 120 gewerblich genutzte Objekte Liegenschaftszinssätze aus den Jahren 2012 bis 2014 ermittelt.

Kommune	Nutzungsart	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Stadt Aachen	Büro/Ver- waltung	6,4 +/- 0,4	5,6 - 6,8	8	6,3
	Gewerbe/ Produktion	5,7 +/- 0,5	5,0 - 5,6	10	5,7
	Handel/Hotel-, Gastgewerbe	5,7 +/- 0,6	5,1 - 6,7	6	5,5
ehem. Kreis Aachen	Büro/Ver- waltung	(6,5)		3	
	Gewerbe/ Produktion	6,0 +/- 0,9	4,3 - 7,9	39	5,9
	Handel/Hotel-, Gastgewerbe	7,1 +/- 1,1	5,5 - 8,9	14	7,0

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 +/- 0,7	1,1 - 4,0	20	2,5
gut	3,1 +/- 1,1	1,3 - 5,9	58	3,1
mittel	3,0 +/- 1,2	1,0 - 5,8	349	2,9
einfach / sehr einfach	2,8 +/- 1,1	1,3 - 4,9	23	2,7

Stadt Aachen

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

Lage	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
sehr gut	2,1 +/- 0,7	1,1 - 3,1	8	2,3
gut	3,5 +/- 1,2	1,2 - 5,4	38	3,4
mittel	3,9 +/- 1,4	1,0 - 6,9	420	3,7
einfach / sehr einfach	2,4 +/- 1,1	1,2 - 5,0	27	2,4

Stadt Aachen

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

Wohnungsgröße	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
bis 30 m²	4,0 +/- 1,1	2,1 - 6,0	44	3,7
31 bis 60 m²	3,3 +/- 1,4	1,0 - 6,4	143	3,2
61 bis 100 m²	2,5 +/- 0,9	1,0 - 4,5	186	2,5
101 bis 160 m²	2,7 +/- 0,7	1,0 - 3,9	56	2,8
größer 161 m²	(2,1) +/- (0,5)	--	2	--



Stadt Aachen

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

Wohnungsgröße	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
bis 30 m²	4,7 +/- 1,3	2,6 - 6,9	117	4,7
31 bis 60 m²	3,7 +/- 1,3	1,3 - 6,5	204	3,7
61 bis 100 m²	3,2 +/- 1,1	1,1 - 5,7	132	3,2
101 bis 160 m²	2,5 +/- 0,8	1,3 - 4,0	15	2,4
größer 161 m²	--	--	--	--

Stadt Aachen

Erstverkauf nach	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Umwandlung	1,9 +/- 0,8	0,8 - 3,6	33	1,8
Neubau	2,1 +/- 0,6	1,0 - 3,3	185	2,1

Für das ehemalige Kreisgebiet ergeben sich hier keine signifikanten Unterschiede bezüglich der Liegenschaftszinssätze von vermietetem und unvermietetem Wohnungseigentum.

ehemaliger Kreis Aachen Weiterverkauf

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	4,0 +/- 0,9	2,5 - 6,5	144	3,9
41 bis 60 Jahre	3,5 +/- 1,1	1,6 - 6,0	105	3,5
25 bis 40 Jahre	3,5 +/- 1,2	1,5 - 6,0	88	3,4
bis 24 Jahre	4,7 +/- 0,8	3,5 - 5,8	6	4,7

ehemaliger Kreis Aachen

Erstverkauf nach	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Umwandlung	--	--	--	--
Neubau	2,7 +/- 0,7	1,4 - 4,7	159	2,7

9.3.3.2 Teileigentum

In der gesamten Städteregion wurden für ca. 100 gewerblich genutzte Einheiten (Praxis, Büro, Laden und sonstiges Gewerbe) Liegenschaftszinssätze aus den Jahren 2012 bis 2014 ermittelt. Hierbei wurde der Liegenschaftszinssatz nach dem AGVGA-Modell (Stand Juli 2013) ausgewertet (siehe auch www.boris.nrw.de).

Städteregion Aachen

Nutzungsart		Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Praxis	Stadt Aachen	4,0 +/- 1,0	2,6 - 5,8	12	4,0
	ehem. Kreis	6,6 +/- 0,9	5,8 - 8,5	7	6,3
Gewerbe	Stadt Aachen	3,9 +/- 0,8	2,8 - 5,0	7	4,3
	ehem. Kreis	6,8 +/- 0,8	5,7 - 7,6	8	6,9
Büro	Stadt Aachen	5,1 +/- 1,6	3,0 - 7,7	17	4,7
	ehem. Kreis	5,6 +/- 1,1	3,7 - 7,7	6	5,1
Laden	Stadt Aachen	6,4 +/- 1,4	4,1 - 8,9	17	6,5
	ehem. Kreis	6,5 +/- 1,4	4,3 - 8,3	16	6,8

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 entsprechender Anbauweise in der **Stadt Aachen** um **ca. 10 %** unter den Werten für vergleichbare Einfamilienhäuser liegen.

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

Ebenfalls ist eine Aussage über Durchschnittswerte in Euro je Quadratmeter Wohnfläche für **Zweifamilienhäuser in der Städteregion Aachen** möglich, da geeignete Vergleichspreise in ausreichender Anzahl (insgesamt rd. 130) vorliegen.

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

Im **ehemaligen Kreisgebiet** liegen die Werte auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen für Zweifamilienhäuser um **ca. 20%** 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 2013 und 2014 dar.

9.4.2 Durchschnittswerte für Einfamilienhäuser

Die Durchschnittswerte sind aus rd. 1.570 Kauffällen aus den Jahren 2013 und 2014 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 Reihenmittelhaus) 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 Einfamilienhaus: freistehend									
	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 - 2013	Schwerpunkt [€/m²]				(2.800)		2.550					
	Spanne [€/m²]				-		1.925 - 3.575					
	Mittelwert [€/m²]				2.820 ± 240		2.565 ± 580					
	Anzahl	Median [€/m²]			3		8	2.455				
	Ø Wohnfläche [m²]						190					
	Ø Baulandfläche [m²]						650					
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]		(3.550)				2.500					
	Spanne [€/m²]		-				1.815 - 3.180					
	Mittelwert [€/m²]		3.545 ± 825				2.480 ± 490					
	Anzahl	Median [€/m²]	2				12	2.320				
	Ø Wohnfläche [m²]						175					
	Ø Baulandfläche [m²]						780					
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]		3.200		3.050		2.000					
	Spanne [€/m²]		1.810 - 4.250		1.545 - 4.090		990 - 3.390					
	Mittelwert [€/m²]		3.205 ± 730		3.040 ± 720		2.000 ± 485					
	Anzahl	Median [€/m²]	14	3.035	23	3.050	41	1.975				
	Ø Wohnfläche [m²]		180		155		140					
	Ø Baulandfläche [m²]		875		885		675					
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]		3.650		(2.350)		2.850					
	Spanne [€/m²]		2.680 - 4.900		-		1.945 - 3.825					
	Mittelwert [€/m²]		3.625 ± 945		2.335 ± 320		2.870 ± 805					
	Anzahl	Median [€/m²]	4	3.460	3		4	2.855				
	Ø Wohnfläche [m²]		230				130					
	Ø Baulandfläche [m²]		810				485					
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				
	Wohnlage	Einfamilienhaus: freistehend				
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		(2.950)	2.450		
	Spanne [€/m²]		-	1.925 - 3.245		
	Anzahl		2	6		
	Mittelwert [€/m²]		2.950 ± 115	2.465 ± 470		
	Median [€/m²]			2.455		
	Ø Wohnfläche [m²]			185		
	Ø Baulandfläche [m²]			600		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(2.400)	2.900	2.450		
	Spanne [€/m²]	-	2.125 - 3.415	1.765 - 3.820		
	Anzahl	2	5	18		
	Mittelwert [€/m²]	2.385 ± 815	2.915 ± 535	2.465 ± 625		
	Median [€/m²]		3.050	2.255		
	Ø Wohnfläche [m²]		200	155		
	Ø Baulandfläche [m²]		770	700		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	3.500	2.800	1.950		
	Spanne [€/m²]	2.845 - 4.225	1.220 - 4.320	1.060 - 2.735		
	Anzahl	9	16	26		
	Mittelwert [€/m²]	3.480 ± 485	2.775 ± 880	1.950 ± 365		
	Median [€/m²]	3.395	2.690	2.025		
	Ø Wohnfläche [m²]	195	150	145		
	Ø Baulandfläche [m²]	990	660	695		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(2.700)	3.300	2.300		
	Spanne [€/m²]	-	2.185 - 4.090	1.485 - 2.980		
	Anzahl	3	4	4		
	Mittelwert [€/m²]	2.705 ± 115	3.285 ± 890	2.315 ± 625		
	Median [€/m²]		3.430	2.400		
	Ø Wohnfläche [m²]		140	95		
	Ø Baulandfläche [m²]		875	555		



Einfamilienhäuser in der Stadt Aachen

tatsäch- liches Baujahr	Stadt Aachen		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche Einfamilienhaus: Doppelhaus Hälfte / Reihenendhaus									
	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 - 2013	Schwerpunkt [€/m²]				(2.850)		2.250					
	Spanne [€/m²]				-		1.300 - 3.000					
	Mittelwert [€/m²]				2.855 ± 85		2.265 ± 500					
	Anzahl	Median [€/m²]			3		23	2.295				
	Ø Wohnfläche [m²]						160					
	Ø Baulandfläche [m²]						345					
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]		(2.850)		2.400		2.150					
	Spanne [€/m²]		-		1.720 - 3.155		1.480 - 2.655					
	Mittelwert [€/m²]		2.860 ± 330		2.345 ± 530		2.140 ± 365					
	Anzahl	Median [€/m²]	3		5	2.300	19	2.245				
	Ø Wohnfläche [m²]				140		140					
	Ø Baulandfläche [m²]				290		385					
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]				2.400		2.050					
	Spanne [€/m²]				1.390 - 3.555		1.215 - 3.270					
	Mittelwert [€/m²]				2.420 ± 610		2.040 ± 525					
	Anzahl	Median [€/m²]			24	2.380	41	1.875				
	Ø Wohnfläche [m²]				145		120					
	Ø Baulandfläche [m²]				470		420					
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]				2.650		1.900					
	Spanne [€/m²]				1.900 - 3.620		940 - 2.955					
	Mittelwert [€/m²]				2.670 ± 545		1.900 ± 590					
	Anzahl	Median [€/m²]			9	2.900	20	1.690				
	Ø Wohnfläche [m²]				140		125					
	Ø Baulandfläche [m²]				410		440					
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]						1.850					
	Spanne [€/m²]						1.220 - 2.560					
	Mittelwert [€/m²]						1.870 ± 495					
	Anzahl	Median [€/m²]					5	1.865				
	Ø Wohnfläche [m²]						100					
	Ø Baulandfläche [m²]						380					



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]		(2.900)	2.200		
	Spanne [€/m²]		-	1.300 - 3.000		
	Anzahl		2	17		
	Mittelwert [€/m²]		2.890 ± 70	2.200 ± 480		
	Median [€/m²]			2.250		
	Ø Wohnfläche [m²]			165		
	Ø Baulandfläche [m²]			360		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(2.850)	2.550	2.100		
	Spanne [€/m²]	-	1.390 - 3.620	1.040 - 3.075		
	Anzahl	3	12	22		
	Mittelwert [€/m²]	2.860 ± 330	2.560 ± 725	2.100 ± 495		
	Median [€/m²]		2.410	2.235		
	Ø Wohnfläche [m²]		175	140		
	Ø Baulandfläche [m²]		465	355		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		2.400	2.050		
	Spanne [€/m²]		1.560 - 3.530	1.215 - 3.270		
	Anzahl		14	33		
	Mittelwert [€/m²]		2.380 ± 585	2.030 ± 555		
	Median [€/m²]		2.420	1.940		
	Ø Wohnfläche [m²]		130	120		
	Ø Baulandfläche [m²]		400	415		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		2.400	1.650		
	Spanne [€/m²]		1.985 - 2.845	820 - 2.620		
	Anzahl		5	18		
	Mittelwert [€/m²]		2.395 ± 415	1.625 ± 525		
	Median [€/m²]		2.290	1.575		
	Ø Wohnfläche [m²]		115	115		
	Ø Baulandfläche [m²]		460	445		



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 - 2013	Schwerpunkt [€/m²]						2.000					
	Spanne [€/m²]						1.505 - 2.665					
	Mittelwert [€/m²]						2.020 ± 330					
	Anzahl	Median [€/m²]					9	1.935				
	Ø Wohnfläche [m²]						155					
	Ø Baulandfläche [m²]						220					
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]				(2.250)		1.900					
	Spanne [€/m²]				-		1.430 - 2.460					
	Mittelwert [€/m²]				2.260 ± 395		1.915 ± 255					
	Anzahl	Median [€/m²]			3		23	1.930				
	Ø Wohnfläche [m²]						140					
	Ø Baulandfläche [m²]						250					
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]				2.600		2.150					
	Spanne [€/m²]				1.985 - 3.455		1.070 - 3.075					
	Mittelwert [€/m²]				2.600 ± 405		2.170 ± 535					
	Anzahl	Median [€/m²]			18	2.620	41	2.185				
	Ø Wohnfläche [m²]				100		105					
	Ø Baulandfläche [m²]				255		235					
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]				2.500		1.900					
	Spanne [€/m²]				1.970 - 3.000		1.190 - 2.640					
	Mittelwert [€/m²]				2.510 ± 450		1.885 ± 480					
	Anzahl	Median [€/m²]			5	2.665	12	1.825				
	Ø Wohnfläche [m²]				100		110					
	Ø Baulandfläche [m²]				170		260					
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]						1.900					
	Spanne [€/m²]						1.000 - 2.960					
	Mittelwert [€/m²]						1.895 ± 710					
	Anzahl	Median [€/m²]					10	1.635				
	Ø Wohnfläche [m²]						150					
	Ø Baulandfläche [m²]						260					



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]			2.200		
	Spanne [€/m²]			1.505 - 2.665		
	Anzahl			7		
	Mittelwert [€/m²]			2.190 ± 445		
	Median [€/m²]			2.325		
	Ø Wohnfläche [m²]			155		
	Ø Baulandfläche [m²]			240		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		2.700	2.050		
	Spanne [€/m²]		2.145 - 3.455	1.315 - 2.995		
	Anzahl		9	31		
	Mittelwert [€/m²]		2.680 ± 390	2.050 ± 440		
	Median [€/m²]		2.685	1.985		
	Ø Wohnfläche [m²]		105	135		
	Ø Baulandfläche [m²]		250	230		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		2.500	2.000		
	Spanne [€/m²]		1.565 - 3.245	1.000 - 2.850		
	Anzahl		13	23		
	Mittelwert [€/m²]		2.485 ± 485	1.985 ± 525		
	Median [€/m²]		2.500	1.990		
	Ø Wohnfläche [m²]		110	115		
	Ø Baulandfläche [m²]		235	245		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		(2.250)	1.600		
	Spanne [€/m²]		-	1.105 - 2.470		
	Anzahl		3	9		
	Mittelwert [€/m²]		2.230 ± 350	1.610 ± 505		
	Median [€/m²]			1.500		
	Ø Wohnfläche [m²]			110		
	Ø Baulandfläche [m²]			260		



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]				(1.650)
	Spanne [€/m²]				-
	Mittelwert [€/m²]				1.670 ± 100
	Anzahl Median [€/m²]				2
	Ø Wohnfläche [m²]				
	Ø Baulandfläche [m²]				
1995 - 2013	Schwerpunkt [€/m²]	(1.550)		1.550	1.300
	Spanne [€/m²]	-		1.285 - 1.920	1.085 - 1.480
	Mittelwert [€/m²]	1.540 ± 465		1.550 ± 175	1.295 ± 175
	Anzahl Median [€/m²]	2		12 1.500	4 1.310
	Ø Wohnfläche [m²]			140	130
	Ø Baulandfläche [m²]			275	155
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]	1.700		1.400	(1.100)
	Spanne [€/m²]	1.150 - 2.175		840 - 1.540	-
	Mittelwert [€/m²]	1.685 ± 365		1.385 ± 220	1.080 ± 185
	Anzahl Median [€/m²]	6 1.690		9 1.455	3
	Ø Wohnfläche [m²]	150		135	
	Ø Baulandfläche [m²]	615		330	
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]	1.300		1.200	1.150
	Spanne [€/m²]	890 - 1.785		710 - 2.030	565 - 1.725
	Mittelwert [€/m²]	1.280 ± 255		1.215 ± 305	1.160 ± 325
	Anzahl Median [€/m²]	12 1.260		38 1.240	15 1.230
	Ø Wohnfläche [m²]	155		105	90
	Ø Baulandfläche [m²]	665		380	255
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]	1.200		1.000	800
	Spanne [€/m²]	820 - 1.315		615 - 1.530	465 - 1.000
	Mittelwert [€/m²]	1.175 ± 175		980 ± 230	785 ± 195
	Anzahl Median [€/m²]	6 1.225		17 930	9 820
	Ø Wohnfläche [m²]	110		95	105
	Ø Baulandfläche [m²]	640		440	230
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			850	1.200
	Spanne [€/m²]			550 - 1.430	1.000 - 1.590
	Mittelwert [€/m²]			855 ± 230	1.190 ± 230
	Anzahl Median [€/m²]			13 825	5 1.110
	Ø Wohnfläche [m²]			100	100
	Ø Baulandfläche [m²]			345	205



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]		1.550	(1.300)
	Spanne [€/m²]		1.285 - 1.920	-
	Anzahl		10	2
	Mittelwert [€/m²]		1.545 ± 205	1.310 ± 105
	Median [€/m²]		1.500	
	Ø Wohnfläche [m²]		145	
	Ø Baulandfläche [m²]		305	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.550	1.400	1.150
	Spanne [€/m²]	1.150 - 2.175	840 - 2.000	1.000 - 1.260
	Anzahl	10	10	4
	Mittelwert [€/m²]	1.570 ± 345	1.375 ± 345	1.150 ± 125
	Median [€/m²]	1.515	1.460	1.170
	Ø Wohnfläche [m²]	150	130	115
	Ø Baulandfläche [m²]	550	380	215
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.200	1.200	1.100
	Spanne [€/m²]	820 - 1.665	745 - 1.555	895 - 1.325
	Anzahl	9	22	11
	Mittelwert [€/m²]	1.175 ± 265	1.190 ± 275	1.105 ± 140
	Median [€/m²]	1.200	1.235	1.110
	Ø Wohnfläche [m²]	145	100	110
	Ø Baulandfläche [m²]	705	365	260
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.250	1.000	950
	Spanne [€/m²]	1.220 - 1.315	585 - 1.390	465 - 1.590
	Anzahl	4	24	8
	Mittelwert [€/m²]	1.260 ± 40	990 ± 235	940 ± 375
	Median [€/m²]	1.250	1.005	910
	Ø Wohnfläche [m²]	110	95	100
	Ø Baulandfläche [m²]	655	365	225



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]				
	Spanne [€/m²]				
	Mittelwert [€/m²]				
	Anzahl Median [€/m²]				
	Ø Wohnfläche [m²]				
	Ø Baulandfläche [m²]				
1995 - 2013	Schwerpunkt [€/m²]	2.100	1.650	(1.350)	
	Spanne [€/m²]	1.320 - 2.530	915 - 2.215	-	
	Mittelwert [€/m²]	2.080 ± 535	1.650 ± 365	1.365 ± 175	
	Anzahl Median [€/m²]	4 2.230	13 1.660	2	
	Ø Wohnfläche [m²]	135	135		
	Ø Baulandfläche [m²]	485	295		
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]	1.800	(1.450)		
	Spanne [€/m²]	1.545 - 2.050	-		
	Mittelwert [€/m²]	1.785 ± 185	1.460 ± 140		
	Anzahl Median [€/m²]	6 1.745	2		
	Ø Wohnfläche [m²]	145			
	Ø Baulandfläche [m²]	585			
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]	1.150	1.250	1.150	
	Spanne [€/m²]	1.000 - 1.395	740 - 1.790	765 - 1.430	
	Mittelwert [€/m²]	1.170 ± 135	1.245 ± 265	1.145 ± 280	
	Anzahl Median [€/m²]	7 1.155	11 1.285	6 1.205	
	Ø Wohnfläche [m²]	150	110	90	
	Ø Baulandfläche [m²]	520	395	280	
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]		1.250	850	
	Spanne [€/m²]		930 - 1.645	500 - 1.355	
	Mittelwert [€/m²]		1.250 ± 295	865 ± 265	
	Anzahl Median [€/m²]		4 1.210	13 860	
	Ø Wohnfläche [m²]		85	90	
	Ø Baulandfläche [m²]		270	195	
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			(750)	
	Spanne [€/m²]			-	
	Mittelwert [€/m²]			745 ± 225	
	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]	1.950	1.700	(1.350)
	Spanne [€/m²]	1.320 - 2.530	915 - 2.215	-
	Anzahl	4	10	2
	Mittelwert [€/m²]	1.935 ± 595	1.675 ± 410	1.365 ± 175
	Median [€/m²]	1.945	1.660	
	Ø Wohnfläche [m²]	135	135	
	Ø Baulandfläche [m²]	405	295	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.800	1.300	(1.300)
	Spanne [€/m²]	1.680 - 2.050	1.035 - 1.560	-
	Anzahl	4	6	2
	Mittelwert [€/m²]	1.805 ± 165	1.280 ± 180	1.310 ± 140
	Median [€/m²]	1.745	1.270	
	Ø Wohnfläche [m²]	170	130	
	Ø Baulandfläche [m²]	680	380	
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.150	1.150	1.050
	Spanne [€/m²]	1.070 - 1.175	740 - 1.645	700 - 1.430
	Anzahl	4	7	7
	Mittelwert [€/m²]	1.125 ± 50	1.150 ± 300	1.030 ± 295
	Median [€/m²]	1.125	1.060	900
	Ø Wohnfläche [m²]	165	100	100
	Ø Baulandfläche [m²]	470	345	235
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(1.050)	(1.350)	750
	Spanne [€/m²]	-	-	465 - 965
	Anzahl	2	2	6
	Mittelwert [€/m²]	1.075 ± 330	1.365 ± 45	760 ± 215
	Median [€/m²]			800
	Ø Wohnfläche [m²]			85
	Ø Baulandfläche [m²]			225



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]				(1.850)			
	Spanne [€/m²]				-			
	Mittelwert [€/m²]				1.835 ± 185			
	Anzahl	Median [€/m²]			2			
	Ø Wohnfläche [m²]							
	Ø Baulandfläche [m²]							
1995 - 2013	Schwerpunkt [€/m²]		1.850		1.850		1.600	
	Spanne [€/m²]		1.550 - 2.180		1.480 - 2.225		1.355 - 2.010	
	Mittelwert [€/m²]		1.865 ± 260		1.840 ± 230		1.575 ± 260	
	Anzahl	Median [€/m²]	5	1.875	15	1.910	5	1.490
	Ø Wohnfläche [m²]		155		125		115	
	Ø Baulandfläche [m²]		390		295		195	
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]		1.500		1.600		1.250	
	Spanne [€/m²]		980 - 1.910		1.215 - 2.145		945 - 1.690	
	Mittelwert [€/m²]		1.480 ± 350		1.605 ± 320		1.245 ± 355	
	Anzahl	Median [€/m²]	9	1.520	12	1.540	4	1.170
	Ø Wohnfläche [m²]		155		135		115	
	Ø Baulandfläche [m²]		590		415		225	
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]		1.500		1.250		1.150	
	Spanne [€/m²]		530 - 2.410		910 - 1.620		760 - 1.400	
	Mittelwert [€/m²]		1.475 ± 475		1.260 ± 200		1.125 ± 225	
	Anzahl	Median [€/m²]	20	1.505	23	1.255	15	1.210
	Ø Wohnfläche [m²]		140		120		120	
	Ø Baulandfläche [m²]		705		425		275	
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]		(1.350)		900		950	
	Spanne [€/m²]		-		560 - 1.385		565 - 1.475	
	Mittelwert [€/m²]		1.330 ± 25		920 ± 250		965 ± 325	
	Anzahl	Median [€/m²]	2		15	865	13	885
	Ø Wohnfläche [m²]				120		100	
	Ø Baulandfläche [m²]				490		195	
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]		(800)		850		700	
	Spanne [€/m²]		-		475 - 1.315		410 - 970	
	Mittelwert [€/m²]		800 ± 220		830 ± 315		720 ± 200	
	Anzahl	Median [€/m²]	3		8	770	11	790
	Ø Wohnfläche [m²]				135		115	
	Ø Baulandfläche [m²]				400		225	



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]	1.850	1.850	(1.700)
	Spanne [€/m²]	1.550 - 2.180	1.365 - 2.225	-
	Anzahl	5	15	3
	Mittelwert [€/m²]	1.865 ± 260	1.830 ± 250	1.680 ± 300
	Median [€/m²]	1.875	1.910	
	Ø Wohnfläche [m²]	155	125	
	Ø Baulandfläche [m²]	390	290	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.500	1.450	1.250
	Spanne [€/m²]	980 - 2.410	505 - 2.145	870 - 1.690
	Anzahl	10	17	8
	Mittelwert [€/m²]	1.510 ± 430	1.440 ± 410	1.250 ± 295
	Median [€/m²]	1.440	1.460	1.310
	Ø Wohnfläche [m²]	180	145	110
	Ø Baulandfläche [m²]	655	460	220
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.400	1.200	1.050
	Spanne [€/m²]	530 - 2.045	575 - 1.700	605 - 1.415
	Anzahl	14	18	10
	Mittelwert [€/m²]	1.405 ± 500	1.205 ± 285	1.070 ± 295
	Median [€/m²]	1.400	1.260	1.045
	Ø Wohnfläche [m²]	150	120	135
	Ø Baulandfläche [m²]	720	380	215
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(900)	850	800
	Spanne [€/m²]	-	395 - 1.420	345 - 1.295
	Anzahl	3	17	16
	Mittelwert [€/m²]	920 ± 400	865 ± 285	805 ± 295
	Median [€/m²]		825	790
	Ø Wohnfläche [m²]		115	105
	Ø Baulandfläche [m²]		360	225



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]						
	Spanne [€/m²]						
	Mittelwert [€/m²]						
	Anzahl Median [€/m²]						
	Ø Wohnfläche [m²]						
	Ø Baulandfläche [m²]						
1995 - 2013	Schwerpunkt [€/m²]	2.300		1.900		(1.250)	
	Spanne [€/m²]	1.935 - 2.950		1.150 - 3.045		-	
	Mittelwert [€/m²]	2.305 ± 385		1.905 ± 550		1.260 ± 110	
	Anzahl Median [€/m²]	5	2.160	11	1.915	3	
	Ø Wohnfläche [m²]	200		150			
	Ø Baulandfläche [m²]	765		275			
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]	1.750		1.700		1.550	
	Spanne [€/m²]	1.410 - 2.105		1.230 - 2.245		1.180 - 2.200	
	Mittelwert [€/m²]	1.770 ± 295		1.705 ± 300		1.535 ± 405	
	Anzahl Median [€/m²]	4	1.785	10	1.665	5	1.370
	Ø Wohnfläche [m²]	155		145		135	
	Ø Baulandfläche [m²]	630		400		265	
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]	1.550		1.650			
	Spanne [€/m²]	1.105 - 2.145		840 - 2.570			
	Mittelwert [€/m²]	1.540 ± 300		1.635 ± 420			
	Anzahl Median [€/m²]	22	1.460	21	1.720		
	Ø Wohnfläche [m²]	130		120			
	Ø Baulandfläche [m²]	615		490			
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]	950		1.100		1.000	
	Spanne [€/m²]	410 - 1.250		780 - 1.630		670 - 1.295	
	Mittelwert [€/m²]	925 ± 290		1.115 ± 255		1.000 ± 190	
	Anzahl Median [€/m²]	8	960	10	1.140	10	1.030
	Ø Wohnfläche [m²]	150		105		90	
	Ø Baulandfläche [m²]	515		405		255	
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]	(1.200)		1.200		1.050	
	Spanne [€/m²]	-		685 - 2.045		900 - 1.190	
	Mittelwert [€/m²]	1.215 ± 490		1.205 ± 490		1.055 ± 130	
	Anzahl Median [€/m²]	3		8	1.155	4	1.065
	Ø Wohnfläche [m²]			90		165	
	Ø Baulandfläche [m²]			265		395	



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]	2.300	1.750	(1.300)
	Spanne [€/m²]	1.935 - 2.950	1.150 - 2.295	-
	Anzahl	5	9	2
	Mittelwert [€/m²]	2.305 ± 385	1.740 ± 405	1.325 ± 10
	Median [€/m²]	2.160	1.720	
	Ø Wohnfläche [m²]	200	150	
	Ø Baulandfläche [m²]	765	265	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.650	1.600	1.450
	Spanne [€/m²]	1.105 - 2.105	1.085 - 2.245	1.180 - 2.200
	Anzahl	9	14	7
	Mittelwert [€/m²]	1.640 ± 325	1.575 ± 340	1.435 ± 370
	Median [€/m²]	1.585	1.545	1.295
	Ø Wohnfläche [m²]	140	140	130
	Ø Baulandfläche [m²]	485	420	250
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.550	1.550	(800)
	Spanne [€/m²]	850 - 2.145	1.195 - 1.965	-
	Anzahl	14	12	3
	Mittelwert [€/m²]	1.545 ± 345	1.555 ± 290	815 ± 320
	Median [€/m²]	1.460	1.545	
	Ø Wohnfläche [m²]	135	115	
	Ø Baulandfläche [m²]	660	430	
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.100	950	1.000
	Spanne [€/m²]	410 - 1.750	760 - 1.120	710 - 1.295
	Anzahl	11	8	7
	Mittelwert [€/m²]	1.075 ± 370	950 ± 145	980 ± 205
	Median [€/m²]	1.185	930	1.000
	Ø Wohnfläche [m²]	120	90	90
	Ø Baulandfläche [m²]	540	345	355



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 - 2013	Schwerpunkt [€/m²]		1.600	(1.600)		
	Spanne [€/m²]		705 - 2.175	-		
	Mittelwert [€/m²]		1.580 ± 470	1.600 ± 85		
	Anzahl	Median [€/m²]	7 1.580	2		
	Ø Wohnfläche [m²]		170			
	Ø Baulandfläche [m²]		1.125			
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]		1.300			
	Spanne [€/m²]		855 - 1.900			
	Mittelwert [€/m²]		1.280 ± 365			
	Anzahl	Median [€/m²]	7 1.330			
	Ø Wohnfläche [m²]		130			
	Ø Baulandfläche [m²]		845			
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]		1.100	(1.150)		
	Spanne [€/m²]		640 - 1.545	-		
	Mittelwert [€/m²]		1.075 ± 270	1.175 ± 575		
	Anzahl	Median [€/m²]	18 1.025	3		
	Ø Wohnfläche [m²]		145			
	Ø Baulandfläche [m²]		1.175			
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]			(650)		
	Spanne [€/m²]			-		
	Mittelwert [€/m²]			645 ± 5		
	Anzahl	Median [€/m²]		2		
	Ø Wohnfläche [m²]					
	Ø Baulandfläche [m²]					
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]		(700)			
	Spanne [€/m²]		-			
	Mittelwert [€/m²]		700 ± 215			
	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]	1.600	(1.600)	
	Spanne [€/m²]	705 - 2.175	-	
	Anzahl	6	2	
	Mittelwert [€/m²]	1.605 ± 510	1.600 ± 85	
	Median [€/m²]	1.670		
	Ø Wohnfläche [m²]	160		
	Ø Baulandfläche [m²]	1.070		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.200		
	Spanne [€/m²]	855 - 1.500		
	Anzahl	9		
	Mittelwert [€/m²]	1.185 ± 250		
	Median [€/m²]	1.170		
	Ø Wohnfläche [m²]	160		
	Ø Baulandfläche [m²]	1.125		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.000	1.050	
	Spanne [€/m²]	640 - 1.400	640 - 1.835	
	Anzahl	8	4	
	Mittelwert [€/m²]	1.000 ± 245	1.040 ± 540	
	Median [€/m²]	970	845	
	Ø Wohnfläche [m²]	150	110	
	Ø Baulandfläche [m²]	1.015	735	
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	750		
	Spanne [€/m²]	440 - 950		
	Anzahl	6		
	Mittelwert [€/m²]	725 ± 210		
	Median [€/m²]	760		
	Ø Wohnfläche [m²]	120		
	Ø Baulandfläche [m²]	965		



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	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]				
	Spanne [€/m²]				
	Mittelwert [€/m²]				
	Anzahl Median [€/m²]				
	Ø Wohnfläche [m²]				
	Ø Baulandfläche [m²]				
1995 - 2013	Schwerpunkt [€/m²]	2.050		1.600	
	Spanne [€/m²]	1.675 - 2.495		1.120 - 2.000	
	Mittelwert [€/m²]	2.070 ± 345		1.600 ± 340	
	Anzahl Median [€/m²]	4	2.055	8	1.615
	Ø Wohnfläche [m²]	175		135	
	Ø Baulandfläche [m²]	555		355	
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]	1.600		1.700	
	Spanne [€/m²]	1.080 - 2.050		1.580 - 1.845	
	Mittelwert [€/m²]	1.575 ± 430		1.680 ± 100	
	Anzahl Median [€/m²]	5	1.665	5	1.665
	Ø Wohnfläche [m²]	160		135	
	Ø Baulandfläche [m²]	840		505	
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]	1.650		1.500	
	Spanne [€/m²]	905 - 2.695		1.340 - 1.620	
	Mittelwert [€/m²]	1.630 ± 585		1.475 ± 120	
	Anzahl Median [€/m²]	13	1.495	4	1.465
	Ø Wohnfläche [m²]	150		120	
	Ø Baulandfläche [m²]	950		520	
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]				
	Spanne [€/m²]				
	Mittelwert [€/m²]				
	Anzahl Median [€/m²]				
	Ø Wohnfläche [m²]				
	Ø Baulandfläche [m²]				
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]	(1.350)		(850)	
	Spanne [€/m²]	-		-	
	Mittelwert [€/m²]	1.350 ± 195		860 ± 700	
	Anzahl Median [€/m²]	3		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]	1.950	1.750	
	Spanne [€/m²]	1.495 - 2.495	1.120 - 2.000	
	Anzahl	5	5	
	Mittelwert [€/m²]	1.955 ± 395	1.735 ± 360	
	Median [€/m²]	1.965	1.850	
	Ø Wohnfläche [m²]	185	145	
	Ø Baulandfläche [m²]	595	380	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.650	1.700	(1.600)
	Spanne [€/m²]	1.180 - 2.245	1.580 - 1.845	-
	Anzahl	4	4	2
	Mittelwert [€/m²]	1.635 ± 460	1.680 ± 120	1.575 ± 345
	Median [€/m²]	1.560	1.645	
	Ø Wohnfläche [m²]	180	135	
	Ø Baulandfläche [m²]	1.120	460	
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.800	(1.550)	
	Spanne [€/m²]	1.145 - 2.695	-	
	Anzahl	5	2	
	Mittelwert [€/m²]	1.775 ± 830	1.570 ± 70	
	Median [€/m²]	1.195		
	Ø Wohnfläche [m²]	130		
	Ø Baulandfläche [m²]	815		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.400	(1.100)	
	Spanne [€/m²]	1.080 - 1.735	-	
	Anzahl	5	2	
	Mittelwert [€/m²]	1.400 ± 295	1.105 ± 330	
	Median [€/m²]	1.315		
	Ø Wohnfläche [m²]	125		
	Ø Baulandfläche [m²]	895		



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]			(1.850)		
	Spanne [€/m²]			-		
	Mittelwert [€/m²]			1.865 ± 40		
	Anzahl	Median [€/m²]		2		
	Ø Wohnfläche [m²]					
	Ø Baulandfläche [m²]					
1995 - 2013	Schwerpunkt [€/m²]		1.600	1.750		
	Spanne [€/m²]		1.290 - 2.115	1.525 - 2.105		
	Mittelwert [€/m²]		1.585 ± 355	1.750 ± 255		
	Anzahl	Median [€/m²]	5 1.405	4 1.690		
	Ø Wohnfläche [m²]		150	115		
	Ø Baulandfläche [m²]		690	440		
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]		1.200	(1.000)		
	Spanne [€/m²]		750 - 1.515	-		
	Mittelwert [€/m²]		1.195 ± 260	995 ± 35		
	Anzahl	Median [€/m²]	12 1.250	2		
	Ø Wohnfläche [m²]		175			
	Ø Baulandfläche [m²]		960			
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]		1.150	1.100		
	Spanne [€/m²]		520 - 1.700	835 - 1.230		
	Mittelwert [€/m²]		1.130 ± 375	1.105 ± 185		
	Anzahl	Median [€/m²]	14 1.095	4 1.180		
	Ø Wohnfläche [m²]		140	115		
	Ø Baulandfläche [m²]		855	540		
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]		900			
	Spanne [€/m²]		465 - 1.160			
	Mittelwert [€/m²]		890 ± 230			
	Anzahl	Median [€/m²]	7 910			
	Ø Wohnfläche [m²]		120			
	Ø Baulandfläche [m²]		740			
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]	1.600		
	Spanne [€/m²]	1.290 - 2.115		
	Anzahl	5		
	Mittelwert [€/m²]	1.585 ± 355		
	Median [€/m²]	1.405		
	Ø Wohnfläche [m²]	150		
	Ø Baulandfläche [m²]	690		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.250	1.150	
	Spanne [€/m²]	930 - 1.700	970 - 1.335	
	Anzahl	11	4	
	Mittelwert [€/m²]	1.260 ± 245	1.130 ± 170	
	Median [€/m²]	1.250	1.110	
	Ø Wohnfläche [m²]	155	145	
	Ø Baulandfläche [m²]	860	510	
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.250	(1.050)	
	Spanne [€/m²]	840 - 1.515	-	
	Anzahl	6	2	
	Mittelwert [€/m²]	1.245 ± 270	1.035 ± 280	
	Median [€/m²]	1.345		
	Ø Wohnfläche [m²]	135		
	Ø Baulandfläche [m²]	980		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	800		
	Spanne [€/m²]	465 - 1.160		
	Anzahl	7		
	Mittelwert [€/m²]	815 ± 260		
	Median [€/m²]	815		
	Ø Wohnfläche [m²]	120		
	Ø Baulandfläche [m²]	655		



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 - 2013	Schwerpunkt [€/m²]	1.850		1.750		(1.500)	
	Spanne [€/m²]	1.420 - 2.420		1.190 - 2.150		-	
	Mittelwert [€/m²]	1.825 ± 365		1.740 ± 350		1.520 ± 225	
	Anzahl Median [€/m²]	6	1.840	6	1.685	2	
	Ø Wohnfläche [m²]	140		130			
	Ø Baulandfläche [m²]	670		305			
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]	1.650		1.700		1.600	
	Spanne [€/m²]	1.075 - 2.190		1.405 - 2.440		1.380 - 2.080	
	Mittelwert [€/m²]	1.660 ± 445		1.720 ± 295		1.610 ± 265	
	Anzahl Median [€/m²]	6	1.645	12	1.640	6	1.520
	Ø Wohnfläche [m²]	180		150		130	
	Ø Baulandfläche [m²]	880		415		235	
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]	1.350		1.450		1.150	
	Spanne [€/m²]	735 - 2.050		675 - 2.120		935 - 1.545	
	Mittelwert [€/m²]	1.330 ± 325		1.470 ± 470		1.170 ± 230	
	Anzahl Median [€/m²]	23	1.335	22	1.560	6	1.170
	Ø Wohnfläche [m²]	155		135		105	
	Ø Baulandfläche [m²]	830		510		270	
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]	1.200		1.100			
	Spanne [€/m²]	625 - 1.825		560 - 1.850			
	Mittelwert [€/m²]	1.185 ± 480		1.110 ± 410			
	Anzahl Median [€/m²]	9	1.170	8	1.175		
	Ø Wohnfläche [m²]	145		145			
	Ø Baulandfläche [m²]	650		465			
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]	1.300		1.050		800	
	Spanne [€/m²]	525 - 2.250		320 - 1.450		355 - 1.100	
	Mittelwert [€/m²]	1.280 ± 740		1.040 ± 340		805 ± 260	
	Anzahl Median [€/m²]	4	1.180	8	1.055	7	815
	Ø Wohnfläche [m²]	130		135		115	
	Ø Baulandfläche [m²]	545		360		280	



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]	1.850	1.750	(1.500)
	Spanne [€/m²]	1.420 - 2.420	820 - 2.520	-
	Anzahl	6	5	3
	Mittelwert [€/m²]	1.825 ± 365	1.740 ± 635	1.520 ± 160
	Median [€/m²]	1.840	1.640	
	Ø Wohnfläche [m²]	140	135	
	Ø Baulandfläche [m²]	670	410	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.550	1.650	1.600
	Spanne [€/m²]	1.075 - 2.190	1.095 - 2.120	1.380 - 2.080
	Anzahl	9	14	7
	Mittelwert [€/m²]	1.535 ± 410	1.640 ± 295	1.600 ± 245
	Median [€/m²]	1.380	1.640	1.545
	Ø Wohnfläche [m²]	170	135	125
	Ø Baulandfläche [m²]	685	410	235
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.400	1.350	1.050
	Spanne [€/m²]	735 - 2.050	735 - 2.000	680 - 1.260
	Anzahl	10	21	6
	Mittelwert [€/m²]	1.390 ± 380	1.370 ± 385	1.040 ± 215
	Median [€/m²]	1.465	1.225	1.080
	Ø Wohnfläche [m²]	165	135	115
	Ø Baulandfläche [m²]	725	470	270
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.100	900	600
	Spanne [€/m²]	625 - 1.545	560 - 1.450	350 - 935
	Anzahl	12	6	4
	Mittelwert [€/m²]	1.090 ± 330	920 ± 340	615 ± 305
	Median [€/m²]	1.045	800	585
	Ø Wohnfläche [m²]	135	140	100
	Ø Baulandfläche [m²]	720	430	290



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]			2.250	(1.850)	
	Spanne [€/m²]			1.935 - 2.400	-	
	Mittelwert [€/m²]			2.250 ± 170	1.845	10
	Anzahl	Median [€/m²]		6 2.280	2	
	Ø Wohnfläche [m²]			130		
	Ø Baulandfläche [m²]			250		
1995 - 2013	Schwerpunkt [€/m²]		(2.350)	2.000	(1.950)	
	Spanne [€/m²]		-	1.570 - 2.395	-	
	Mittelwert [€/m²]		2.355 ± 205	1.995 ± 235	1.935	± 150
	Anzahl	Median [€/m²]	3	16 1.990	2	
	Ø Wohnfläche [m²]			140		
	Ø Baulandfläche [m²]			315		
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]		(1.650)	2.000	(1.650)	
	Spanne [€/m²]		-	1.760 - 2.195	-	
	Mittelwert [€/m²]		1.640 ± 65	1.985 ± 195	1.655	± 35
	Anzahl	Median [€/m²]	2	5 2.045	3	
	Ø Wohnfläche [m²]			130		
	Ø Baulandfläche [m²]			265		
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]		1.700	1.600	(1.700)	
	Spanne [€/m²]		1.045 - 2.150	1.200 - 1.935	-	
	Mittelwert [€/m²]		1.680 ± 305	1.575 ± 265	1.705	± 495
	Anzahl	Median [€/m²]	11 1.700	16 1.595	3	
	Ø Wohnfläche [m²]		135	130		
	Ø Baulandfläche [m²]		520	470		
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]		(1.400)	(1.050)	1.300	
	Spanne [€/m²]		-	-	780	- 1.690
	Mittelwert [€/m²]		1.395 ± 695	1.050 ± 565	1.285	± 350
	Anzahl	Median [€/m²]	2	3	6	1.335
	Ø Wohnfläche [m²]				145	
	Ø Baulandfläche [m²]				250	
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]		(950)	850	1.000	
	Spanne [€/m²]		-	435 - 1.190	435	- 1.580
	Mittelwert [€/m²]		925 ± 460	840 ± 270	975	± 415
	Anzahl	Median [€/m²]	2	6 850	6	905
	Ø Wohnfläche [m²]			145	125	
	Ø Baulandfläche [m²]			435	305	



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]	(2.250)	2.000	(1.900)
	Spanne [€/m²]	-	1.570 - 2.185	-
	Anzahl	2	8	3
	Mittelwert [€/m²]	2.260 ± 170	1.995 ± 190	1.910 ± 115
	Median [€/m²]		1.995	
	Ø Wohnfläche [m²]		135	
	Ø Baulandfläche [m²]		290	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.600	1.800	1.550
	Spanne [€/m²]	1.045 - 1.865	1.190 - 2.195	1.000 - 2.275
	Anzahl	4	8	9
	Mittelwert [€/m²]	1.600 ± 375	1.775 ± 385	1.555 ± 350
	Median [€/m²]	1.750	1.835	1.590
	Ø Wohnfläche [m²]	160	145	125
	Ø Baulandfläche [m²]	500	340	230
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.700	1.450	(1.250)
	Spanne [€/m²]	1.450 - 2.150	1.060 - 1.855	-
	Anzahl	8	11	3
	Mittelwert [€/m²]	1.715 ± 255	1.445 ± 255	1.255 ± 385
	Median [€/m²]	1.650	1.410	
	Ø Wohnfläche [m²]	135	125	
	Ø Baulandfläche [m²]	510	385	
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(1.600)	1.250	800
	Spanne [€/m²]	-	660 - 1.755	435 - 1.305
	Anzahl	3	6	4
	Mittelwert [€/m²]	1.585 ± 320	1.250 ± 510	810 ± 365
	Median [€/m²]		1.270	745
	Ø Wohnfläche [m²]		130	105
	Ø Baulandfläche [m²]		425	190



9.4.2.11 Freistehende Einfamilienhäuser in der Städteregion Aachen

Neben der Zusammenstellung nach den einzelnen Kommunen sind die Durchschnittswerte bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche auch für das gesamte Städteregionsgebiet nach der Höhe der Bodenrichtwerte zusammengestellt worden. Die Werte sind aus den folgenden Tabellen ersichtlich.

tatsäch- liches Baujahr	Städteregion Aachen	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche Einfamilienhaus: freistehend									
	BRW-Einstufung [€/m²]	0-109		110-189		190-289		290-379		380-479	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]										
	Spanne [€/m²]										
	Mittelwert [€/m²]										
	Anzahl Median [€/m²]										
	Ø Wohnfläche [m²]										
	Ø Baulandfläche [m²]										
1995 - 2013	Schwerpunkt [€/m²]	1.600		1.900		2.550		(3.050)			
	Spanne [€/m²]	705 - 2.175		620 - 2.530		1.925 - 3.675		-			
	Mittelwert [€/m²]	1.580 ± 410		1.880 ± 445		2.525 ± 505		3.045 ± 525			
	Anzahl Median [€/m²]	12	1.510	25	1.930	13	2.390	3			
	Ø Wohnfläche [m²]	160		160		185					
	Ø Baulandfläche [m²]	945		560		610					
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]	1.250		1.700		2.050				2.600	
	Spanne [€/m²]	750 - 1.900		980 - 2.960		1.530 - 3.180				2.130 - 3.000	
	Mittelwert [€/m²]	1.225 ± 295		1.690 ± 420		2.070 ± 520				2.595 ± 410	
	Anzahl Median [€/m²]	19	1.250	36	1.710	12	1.910			4	2.630
	Ø Wohnfläche [m²]	160		165		160				205	
	Ø Baulandfläche [m²]	915		720		670				500	
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]	1.100		1.400		1.750		2.250		3.200	
	Spanne [€/m²]	520 - 1.700		530 - 2.870		565 - 2.815		1.400 - 3.910		2.180 - 4.320	
	Mittelwert [€/m²]	1.100 ± 315		1.415 ± 410		1.725 ± 475		2.260 ± 710		3.190 ± 695	
	Anzahl Median [€/m²]	32	1.070	84	1.335	59	1.800	14	2.115	14	3.095
	Ø Wohnfläche [m²]	145		145		135		150		155	
	Ø Baulandfläche [m²]	1.035		740		665		650		670	
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]	850		1.000		1.300		2.300		(2.650)	
	Spanne [€/m²]	440 - 1.160		345 - 1.825		845 - 1.890		930 - 3.825		-	
	Mittelwert [€/m²]	835 ± 265		1.015 ± 385		1.320 ± 465		2.315 ± 1.210		2.635 ± 740	
	Anzahl Median [€/m²]	8	865	26	1.130	5	1.250	4	2.250	2	
	Ø Wohnfläche [m²]	130		125		175		130			
	Ø Baulandfläche [m²]	730		555		650		535			
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]	(700)		1.150		(1.150)					
	Spanne [€/m²]	-		525 - 2.250		-					
	Mittelwert [€/m²]	705 ± 150		1.155 ± 475		1.145 ± 500					
	Anzahl Median [€/m²]	3		13	1.165	3					
	Ø Wohnfläche [m²]			130							
	Ø Baulandfläche [m²]			835							



Freistehende Einfamilienhäuser in der Städteregion Aachen

Rest- nutzungs- dauer	Städteregion Aachen	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche Einfamilienhaus: freistehend					
	BRW-Einstufung [€/m²]	0-109	110-189	190-289	290-379	380-479	480-550
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.700	1.900	2.550	(2.800)		(3.900)
	Spanne [€/m²]	1.290 - 2.175	1.320 - 2.530	1.925 - 3.675	-		-
	Anzahl	10	23	10	2		2
	Mittelwert [€/m²]	1.685 ± 325	1.920 ± 365	2.555 ± 570	2.780 ± 360		3.885 ± 1435
	Median [€/m²]	1.670	1.930	2.385			
	Ø Wohnfläche [m²]	150	160	175			
	Ø Baulandfläche [m²]	895	570	585			
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.250	1.600	2.000	2.950	3.100	(2.400)
	Spanne [€/m²]	855 - 1.700	980 - 2.250	1.530 - 2.995	2.125 - 3.820	2.640 - 3.470	-
	Anzahl	20	45	16	4	5	2
	Mittelwert [€/m²]	1.225 ± 245	1.590 ± 360	2.020 ± 365	2.960 ± 760	3.115 ± 340	2.385 ± 815
	Median [€/m²]	1.210	1.540	1.940	2.945	3.050	
	Ø Wohnfläche [m²]	155	165	150	185	180	
	Ø Baulandfläche [m²]	980	675	630	655	645	
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.100	1.350	1.700	2.050	2.900	3.350
	Spanne [€/m²]	640 - 1.515	820 - 2.250	615 - 2.440	1.400 - 2.735	2.115 - 4.320	2.630 - 4.225
	Anzahl	14	42	43	8	8	13
	Mittelwert [€/m²]	1.105 ± 275	1.340 ± 330	1.720 ± 435	2.065 ± 455	2.905 ± 845	3.345 ± 485
	Median [€/m²]	1.025	1.320	1.785	2.025	2.600	3.245
	Ø Wohnfläche [m²]	145	150	140	140	165	195
	Ø Baulandfläche [m²]	1.000	700	655	660	650	1.280
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	800	1.150	1.350	(1.700)	(3.400)	2.850
	Spanne [€/m²]	440 - 1.160	525 - 1.750	835 - 1.890	-	-	2.185 - 3.920
	Anzahl	13	34	7	2	3	6
	Mittelwert [€/m²]	775 ± 235	1.135 ± 340	1.360 ± 340	1.725 ± 1.120	3.410 ± 595	2.860 ± 580
	Median [€/m²]	815	1.195	1.250			2.770
	Ø Wohnfläche [m²]	120	120	115			155
	Ø Baulandfläche [m²]	800	650	540			805



9.4.2.12 Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser in der Städteregion Aachen

tatsäch- liches Baujahr	Städteregion Aachen		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche Einfamilienhaus : Doppelhaushälfte / Reihenedhaus											
	BRW-Einstufung [€/m²]		0-109		110-189		190-289		290-379		380-479		480-550	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]		(1.850)		1.850		2.250							
	Spanne [€/m²]		-		1.590 - 2.255		1.490 - 2.730							
	Mittelwert [€/m²]		1.865 ± 40		1.830 ± 280		2.240 ± 355							
	Anzahl	Median [€/m²]	2		5	1.705	9	2.285						
	Ø Wohnfläche [m²]				140		145							
	Ø Baulandfläche [m²]				275		300							
1995 - 2013	Schwerpunkt [€/m²]		1.700		1.650		2.100		2.300				(3.200)	
	Spanne [€/m²]		1.525 - 2.105		820 - 2.290		1.300 - 3.045		1.400 - 2.845				-	
	Mittelwert [€/m²]		1.700 ± 215		1.635 ± 325		2.120 ± 420		2.310 ± 435				3.220 ± 535	
	Anzahl	Median [€/m²]	6	1.640	56	1.615	40	2.060	11	2.295			2	
	Ø Wohnfläche [m²]		115		135		145		160					
	Ø Baulandfläche [m²]		435		310		310		340					
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]		(1.000)		1.550		1.950		2.100		(2.700)		(2.850)	
	Spanne [€/m²]		-		840 - 2.060		1.040 - 2.655		1.500 - 3.000		-		-	
	Mittelwert [€/m²]		995 ± 35		1.550 ± 235		1.960 ± 400		2.120 ± 435		2.705 ± 385		2.860 ± 330	
	Anzahl	Median [€/m²]	2		38	1.540	30	2.040	10	2.065	3		3	
	Ø Wohnfläche [m²]				140		145		140					
	Ø Baulandfläche [m²]				385		395		365					
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]		1.150		1.300		1.650		2.250		2.550		(2.650)	
	Spanne [€/m²]		790 - 1.835		470 - 2.120		820 - 2.570		1.110 - 4.560		1.870 - 3.555		-	
	Mittelwert [€/m²]		1.135 ± 360		1.275 ± 350		1.630 ± 385		2.255 ± 750		2.560 ± 460		2.665 ± 775	
	Anzahl	Median [€/m²]	7	1.150	93	1.265	68	1.615	25	2.110	19	2.660	3	
	Ø Wohnfläche [m²]		105		115		125		125		135			
	Ø Baulandfläche [m²]		715		430		455		455		445			
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]		(650)		1.000		1.400		1.850		2.550		(2.950)	
	Spanne [€/m²]		-		395 - 1.850		660 - 2.410		940 - 3.025		1.900 - 3.000		-	
	Mittelwert [€/m²]		645 ± 5		985 ± 295		1.400 ± 470		1.865 ± 725		2.550 ± 405		2.950 ± 670	
	Anzahl	Median [€/m²]	2		49	930	19	1.385	11	1.710	9	2.525	3	
	Ø Wohnfläche [m²]				105		130		130		115			
	Ø Baulandfläche [m²]				460		415		475		325			
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]		(1.200)		950		1.100		(2.550)					
	Spanne [€/m²]		-		320 - 2.045		435 - 2.065		-					
	Mittelwert [€/m²]		1.210 ± 225		935 ± 355		1.110 ± 505		2.575 ± 495					
	Anzahl	Median [€/m²]	3		35	890	15	865	3					
	Ø Wohnfläche [m²]				125		115							
	Ø Baulandfläche [m²]				375		325							



Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser in der Städteregion Aachen

Rest- nutzungs- dauer	Städteregion Aachen	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche Einfamilienhaus: Doppelhaushälfte / Reihe nendhaus					
	BRW-Einstufung [€/m²]	0-109	110-189	190-289	290-379	380-479	480-550
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(1.600)	1.650	2.050	2.350		
	Spanne [€/m²]	-	820 - 2.215	1.300 - 3.000	2.030 - 2.735		
	Anzahl	3	43	29	7		
	Mittelwert [€/m²]	1.575 ± 75	1.640 ± 330	2.035 ± 390	2.350 ± 255		
	Median [€/m²]		1.640	2.000	2.295		
	Ø Wohnfläche [m²]		140	150	155		
	Ø Baulandfläche [m²]		315	320	320		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.150	1.450	1.800	2.100	2.650	3.050
	Spanne [€/m²]	970 - 1.335	505 - 2.120	1.035 - 2.655	1.390 - 3.075	1.900 - 3.555	2.485 - 3.620
	Anzahl	4	50	37	9	9	5
	Mittelwert [€/m²]	1.130 ± 170	1.445 ± 325	1.810 ± 430	2.115 ± 495	2.645 ± 545	3.030 ± 410
	Median [€/m²]	1.110	1.480	1.805	2.045	2.465	2.975
	Ø Wohnfläche [m²]	145	140	140	150	150	185
	Ø Baulandfläche [m²]	510	425	370	390	435	495
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.050	1.250	1.550	2.150	2.500	(3.000)
	Spanne [€/m²]	640 - 1.835	470 - 2.000	865 - 2.405	1.110 - 3.270	1.870 - 3.000	-
	Anzahl	7	65	44	25	8	2
	Mittelwert [€/m²]	1.025 ± 400	1.260 ± 355	1.565 ± 375	2.135 ± 590	2.475 ± 395	2.985 ± 775
	Median [€/m²]	900	1.250	1.455	2.085	2.465	
	Ø Wohnfläche [m²]	100	115	130	125	120	
	Ø Baulandfläche [m²]	640	405	410	425	360	
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		950	1.300	1.950	2.500	
	Spanne [€/m²]		395 - 1.450	660 - 2.000	940 - 2.955	1.985 - 2.880	
	Anzahl		54	27	8	6	
	Mittelwert [€/m²]		925 ± 260	1.280 ± 410	1.965 ± 750	2.515 ± 410	
	Median [€/m²]		875	1.365	2.000	2.675	
	Ø Wohnfläche [m²]		105	120	115	115	
	Ø Baulandfläche [m²]		390	405	490	370	



9.4.2.13 Einfamilienhäuser als Reihemittelhäuser in der Städteregion Aachen

tatsäch- liches Baujahr	Städteregion Aachen		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche Einfamilienhaus: Reihenmittelhaus											
	BRW-Einstufung [€/m²]		0-109		110-189		190-289		290-379		380-479		480-550	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]				(1.650)		1.850							
	Spanne [€/m²]				-		1.525 - 2.095							
	Mittelwert [€/m²]				1.670 ± 100		1.830 ± 235							
	Anzahl	Median [€/m²]			2		4	1.845						
	Ø Wohnfläche [m²]						150							
	Ø Baulandfläche [m²]						230							
1995 - 2013	Schwerpunkt [€/m²]				1.450		1.850		2.000					
	Spanne [€/m²]				1.085 - 2.010		1.130 - 2.325		1.505 - 2.665					
	Mittelwert [€/m²]				1.425 ± 230		1.830 ± 370		1.990 ± 425					
	Anzahl	Median [€/m²]			13	1.385	10	1.880	5	1.895				
	Ø Wohnfläche [m²]				120		150		155					
	Ø Baulandfläche [m²]				185		185		250					
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]				1.400		1.750		2.050		(2.300)			
	Spanne [€/m²]				890 - 2.200		840 - 2.235		1.470 - 2.615		-			
	Mittelwert [€/m²]				1.390 ± 335		1.760 ± 375		2.050 ± 350		2.300 ± 545			
	Anzahl	Median [€/m²]			17	1.370	21	1.800	10	2.070	2			
	Ø Wohnfläche [m²]				130		135		140					
	Ø Baulandfläche [m²]				235		240		235					
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]				1.150		1.550		2.350		2.550			
	Spanne [€/m²]				350 - 1.820		875 - 2.275		850 - 3.120		1.710 - 3.455			
	Mittelwert [€/m²]				1.125 ± 350		1.535 ± 410		2.360 ± 535		2.550 ± 465			
	Anzahl	Median [€/m²]			40	1.145	23	1.380	30	2.480	19	2.610		
	Ø Wohnfläche [m²]				100		110		110		100			
	Ø Baulandfläche [m²]				265		240		265		215			
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]				900		1.200				2.300			
	Spanne [€/m²]				460 - 1.475		605 - 1.690				1.500 - 3.000			
	Mittelwert [€/m²]				875 ± 260		1.210 ± 335				2.305 ± 470			
	Anzahl	Median [€/m²]			39	885	17	1.240			11	2.320		
	Ø Wohnfläche [m²]				100		115				95			
	Ø Baulandfläche [m²]				205		270				185			
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]		(750)		900		950		2.050				(2.300)	
	Spanne [€/m²]		-		330 - 1.850		430 - 1.610		1.415 - 2.960				-	
	Mittelwert [€/m²]		730 ± 525		885 ± 360		960 ± 365		2.055 ± 690				2.280 ± 720	
	Anzahl	Median [€/m²]	2		27	905	16	945	5	1.640			3	
	Ø Wohnfläche [m²]				105		155		160					
	Ø Baulandfläche [m²]				240		320		250					



Einfamilienhäuser als Reihennittelhäuser in der Städteregion Aachen

Rest- nutzungs- dauer	Städteregion Aachen	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche Einfamilienhaus: Reihennittelhaus					
	BRW-Einstufung [€/m²]	0-109	110-189	190-289	290-379	380-479	480-550
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		1.450	1.800	2.300		
	Spanne [€/m²]		1.230 - 2.010	1.360 - 2.325	1.505 - 2.665		
	Anzahl		9	9	4		
	Mittelwert [€/m²]		1.455 ± 250	1.810 ± 290	2.315 ± 545		
	Median [€/m²]		1.385	1.830	2.545		
	Ø Wohnfläche [m²]		115	150	150		
	Ø Baulandfläche [m²]		185	195	275		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		1.350	1.650	2.350	2.700	
	Spanne [€/m²]		870 - 2.200	840 - 2.275	1.470 - 3.120	1.915 - 3.455	
	Anzahl		27	30	16	10	
	Mittelwert [€/m²]		1.365 ± 295	1.670 ± 390	2.325 ± 525	2.700 ± 410	
	Median [€/m²]		1.370	1.665	2.295	2.715	
	Ø Wohnfläche [m²]		115	130	125	110	
	Ø Baulandfläche [m²]		225	235	265	195	
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		1.050	1.350	2.150	2.450	
	Spanne [€/m²]		460 - 1.725	605 - 2.170	1.230 - 2.850	1.710 - 3.245	
	Anzahl		33	17	14	14	
	Mittelwert [€/m²]		1.065 ± 255	1.350 ± 455	2.165 ± 555	2.450 ± 460	
	Median [€/m²]		1.100	1.355	2.290	2.400	
	Ø Wohnfläche [m²]		105	145	115	100	
	Ø Baulandfläche [m²]		240	265	265	200	
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		750	1.000	(2.650)	2.050	
	Spanne [€/m²]		345 - 1.590	430 - 1.305	-	1.500 - 2.630	
	Anzahl		30	20	2	6	
	Mittelwert [€/m²]		770 ± 275	1.005 ± 280	2.650 ± 605	2.055 ± 440	
	Median [€/m²]		785	1.080		2.025	
	Ø Wohnfläche [m²]		95	110		100	
	Ø Baulandfläche [m²]		235	270		215	

9.4.3 Drei- und Mehrfamilienhäuser

Die Durchschnittswerte sind aus rd. 220 Kauffällen aus dem Jahr 2013/2014 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 ¹⁾	16,9 ± 1,1
	Anzahl	7
	Median	16,8
	Spanne	15,6 - 18,5
1960 bis 1974	Mittelwert ¹⁾	16,2 ± 2,1
	Anzahl	9
	Median	15,9
	Spanne	13,4 - 19,6
1950 bis 1959	Mittelwert ²⁾	21,8 ± 2,0
	Anzahl	5
	Median	22,2
	Spanne	19,4 - 23,8
bis 1949	Mittelwert ¹⁾	13,4 ± 2,4
	Anzahl	21
	Median	12,9
	Spanne	10,2 - 17,4
gewerblicher Anteil am Ertrag zwischen 21 % und 50 % *		
über alle Baujahre	Mittelwert ¹⁾	13,0 ± 1,4
	Anzahl	11
	Median	12,9
	Spanne	10,4 - 15,4

1) überwiegend ehem. Kreis Aachen

2) überwiegend Stadt Aachen

*) vereinzelt auch bis 60 %

Rohertrags- faktor	Städteregion Aachen	Dreifamilien- haus
Restnutzungs- dauer		
61 und mehr Jahre	Mittelwert ¹⁾	16,9 ± 1,2
	Anzahl	4
	Median	16,7
	Spanne	15,7 - 18,5
41 bis 60 Jahre	Mittelwert ¹⁾	17,7 ± 1,9
	Anzahl	7
	Median	17,4
	Spanne	15,6 - 20,7
25 bis 40 Jahre	Mittelwert	17,0 ± 2,0
	Anzahl	16
	Median	16,2
	Spanne	14,1 - 20,3
bis 24 Jahre	Mittelwert ¹⁾	10,9 ± 1,1
	Anzahl	9
	Median	10,8
	Spanne	9,0 - 12,9
gewerblicher Anteil am Ertrag zwischen 21 % und 50 % *		
über alle Restnutzungs- dauern	Mittelwert ¹⁾	13,6 ± 2,1
	Anzahl	13
	Median	13,0
	Spanne	10,4 - 17,0

1) überwiegend ehem. Kreis Aachen

*) vereinzelt auch bis 60 %

9.4.3.2 Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Der Rohertragsfaktor gibt das Verhältnis von Kaufpreis zum Rohertrag an. Er wird ermittelt aus dem örtlichen Mietspiegel bzw. nach tatsächlichen Netto-Kaltmieten, 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 Rohertragsfaktor beträgt für das **Stadtgebiet Aachen**

Rohertrags- faktor	Stadt Aachen	Mehrfamilien- haus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
ab 1975	Mittelwert	15,8 ± 2,6			12,0 ± 2,0
	Anzahl	5			4
	Median	16,1			12,0
	Spanne	11,9 - 19,2			9,8 - 14,2
1960 bis 1974	Mittelwert	14,8 ± 2,1		16,4 ± 1,9	
	Anzahl	9		6	
	Median	15,4		16,9	
	Spanne	11,0 - 18,3		13,8 - 18,6	
1950 bis 1959	Mittelwert	15,4 ± 2,4	(12,9)	15,5 ± 0,4	14,0 ± 1,2
	Anzahl	14	2	5	9
	Median	15,0		15,4	14,0
	Spanne	11,7 - 19,7		15,3 - 16,3	12,0 - 16,7
bis 1949	Mittelwert	16,4 ± 2,3	16,2 ± 1,9	13,7 ± 1,7	16,3 ± 2,0
	Anzahl	36	4	7	4
	Median	16,3	16,2	13,3	16,4
	Spanne	12,9 - 21,4	14,3 - 18,2	11,6 - 15,9	13,8 - 18,5

Rohertrags- faktor	Stadt Aachen	Mehrfamilien- haus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
Restnutzungs- dauer	Mittelwert	(17,2)			(12,7)
	Anzahl	3			2
	Median				
	Spanne				
61 und mehr Jahre	Mittelwert	17,2 ± 4,1		(11,4)	(11,3)
	Anzahl	4		2	2
	Median	17,2			
	Spanne	12,4 - 21,9			
41 bis 60 Jahre	Mittelwert	17,0 ± 2,5	(13,7)	16,2 ± 1,7	14,4 ± 1,3
	Anzahl	34	3	13	10
	Median	16,8		15,9	14,2
	Spanne	12,4 - 21,4		13,7 - 18,8	12,0 - 16,7
25 bis 40 Jahre	Mittelwert	15,4 ± 2,0	(7,9)	12,9 ± 1,3	(15,1)
	Anzahl	28	3	5	3
	Median	15,3		12,4	
	Spanne	12,4 - 18,4		11,6 - 15,0	
bis 24 Jahre	Mittelwert				
	Anzahl				
	Median				
	Spanne				



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	13,8 ± 1,4		(14,5)	(11,8)
	Anzahl	12		2	3
	Median	13,8			
	Spanne	12,0 - 15,7			
1960 bis 1974	Mittelwert	12,1 ± 1,6	(13,7)	(12,4)	
	Anzahl	19	3	3	
	Median	12,0			
	Spanne	9,5 - 14,6			
1950 bis 1959	Mittelwert	11,4 ± 0,7		(9,7)	
	Anzahl	5		3	
	Median	11,8			
	Spanne	10,3 - 11,9			
bis 1949	Mittelwert	11,0 ± 1,8		11,0 ± 1,6	(10,5)
	Anzahl	10		7	3
	Median	11,2		11,3	
	Spanne	7,7 - 13,5		8,8 - 12,6	

Rohertrags- faktor	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilien- haus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
Restnutzungs- dauer	Mittelwert	13,0 ± 1,7			
	Anzahl	5			
	Median	13,1			
	Spanne	11,0 - 15,2			
61 und mehr Jahre	Mittelwert	12,8 ± 1,8		(14,5)	(11,8)
	Anzahl	18		2	3
	Median	12,7			
	Spanne	10,2 - 15,8			
41 bis 60 Jahre	Mittelwert	13,3 ± 1,5	(13,1)	13,4 ± 0,5	
	Anzahl	19	3	5	
	Median	13,5		13,6	
	Spanne	11,3 - 15,7		12,5 - 13,7	
25 bis 40 Jahre	Mittelwert	9,6 ± 1,4		11,9 ± 1,1	(10,5)
	Anzahl	10		4	3
	Median	9,8		12,4	
	Spanne	7,7 - 11,3		10,3 - 12,6	
bis 24 Jahre	Mittelwert				
	Anzahl				
	Median				
	Spanne				



9.4.3.3 Rohertragsfaktoren für gewerblich genutzte Objekte

In der Städteregion wurden für ca. 140 gewerblich genutzte Objekte Rohertragsfaktoren aus den Jahren 2012 bis 2014 ermittelt.

Kommune	Nutzungsart	Rohertrags- faktor	Spanne	Anzahl	Median
Stadt Aachen	Büro/Ver- waltung	11,4 +/- 1,5	9,3 - 14,1	7	10,9
	Gewerbe/ Produktion	9,6 +/- 2,1	6,0 - 12,9	15	9,9
	Handel/Hotel-, Gastgewerbe	10,1 +/- 1,6	8,3 - 12,5	7	9,5
ehem. Kreis Aachen	Büro/Ver- waltung	(10,0)		3	
	Gewerbe/ Produktion	8,9 +/- 1,8	6,2 - 12,9	41	8,8
	Handel/Hotel-, Gastgewerbe	8,9 +/- 1,8	6,1 - 12,2	14	8,7



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]	1.250			900	
	Spanne [€/m²]	730	-	1.585	540	- 1.300
	Anzahl	6			20	
	Mittelwert [€/m²]	1.210 ± 345			900 ± 190	
	Median [€/m²]	1.290			925	
	Ø Wohnfläche [m²]	615			515	
	Anzahl Wohneinheiten	5	-	12	4	- 18
1960 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]	1.100			750	
	Spanne [€/m²]	845	-	1.585	500	- 1.215
	Anzahl	8			25	
	Mittelwert [€/m²]	1.140 ± 245			770 ± 175	
	Median [€/m²]	1.090			715	
	Ø Wohnfläche [m²]	590			630	
	Anzahl Wohneinheiten	5	-	16	4	- 32
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]	1.100			600	
	Spanne [€/m²]	755	-	1.640	395	- 915
	Anzahl	19			9	
	Mittelwert [€/m²]	1.140 ± 315			610 ± 170	
	Median [€/m²]	990			575	
	Ø Wohnfläche [m²]	560			940	
	Anzahl Wohneinheiten	4	-	32	4	- 37
bis 1949	Schwerpunkt [€/m²]	1.100			525	
	Spanne [€/m²]	690	-	1.855	300	- 755
	Anzahl	41			12	
	Mittelwert [€/m²]	1.155 ± 270			540 ± 145	
	Median [€/m²]	1.085			525	
	Ø Wohnfläche [m²]	465			575	
	Anzahl Wohneinheiten	4	-	25	4	- 29

() 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]	(1.500)			1.000	
	Spanne [€/m²]				820	- 1.300
	Anzahl	3			5	
	Mittelwert [€/m²]				1.025	± 180
	Median [€/m²]				990	
	Ø Wohnfläche [m²]				470	
	Anzahl Wohneinheiten				6	- 8
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.450			800	
	Spanne [€/m²]	1.075	-	1.855	500	- 1.105
	Anzahl	4			26	
	Mittelwert [€/m²]	1.450	± 375		805	± 180
	Median [€/m²]	1.430			760	
	Ø Wohnfläche [m²]	305			705	
	Anzahl Wohneinheiten	4	-	7	4	- 32
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.200			775	
	Spanne [€/m²]	700	-	2.130	555	- 1.080
	Anzahl	41			24	
	Mittelwert [€/m²]	1.265	± 360		775	± 145
	Median [€/m²]	1.145			750	
	Ø Wohnfläche [m²]	565			475	
	Anzahl Wohneinheiten	4	-	40	4	- 30
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.000			450	
	Spanne [€/m²]	560	-	1.585	285	- 640
	Anzahl	36			12	
	Mittelwert [€/m²]	1.035	± 240		445	± 100
	Median [€/m²]	1.050			435	
	Ø Wohnfläche [m²]	430			530	
	Anzahl Wohneinheiten	4	-	32	4	- 29

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

Zusammenhang zwischen dem Verkauf als Mehrfamilienhaus und den Erstverkäufen als Eigentumswohnungen nach der Umwandlung

Der Gutachterausschuss hat für das Stadtgebiet Aachen Mehrfamilienhäuser gesondert untersucht, die nach ihrem Erwerb in Wohnungseigentum umgewandelt und als Eigentumswohnungen weiterverkauft wurden. Dazu konnten aus 19 Verkäufen von Mehrfamilienhäusern aus den Jahren 2008 bis 2013 rd. 210 Erstverkäufe von Eigentumswohnungen nach der Umwandlung aus den Jahren bis 2014 zur Auswertung herangezogen werden.

Um eine Vergleichbarkeit der Kauffälle zu erreichen, wurde der einzelne Kauffall der Eigentumswohnung mit Hilfe der „Indexreihe für Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen“ (vgl. Kapitel 9.1.5) auf den jeweiligen Kaufzeitpunkt des Mehrfamilienhauses zurückindexiert. Die Auswertung ergab zwischen den Kaufpreisen je m² Wohnfläche des Verkaufs des Mehrfamilienhauses und des Verkaufs einer zugehörigen Eigentumswohnung einen **Faktor** von **1,35 +/- 0,16**. Eventuelle nach dem Kauf als Mehrfamilienhaus durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen konnten nicht bei jedem Fall erfasst und berücksichtigt werden.

9.4.4 Eigentumswohnungen

9.4.4.1 Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen je Stadt und Gemeinde

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. 3.100 Kauffällen aus den Jahren 2013/2014 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]		(2.900)*			
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl		2			
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
2000 - 2012	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]			1.800		
	Spanne [€/m²]			1.130 - 2.780		
	Anzahl			36		
	Mittelwert [€/m²]			1.795 ± 465		
	Median [€/m²]			1.845		
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]			1.900		
	Spanne [€/m²]			1.370 - 2.600		
	Anzahl			8		
	Mittelwert [€/m²]			1.875 ± 395		
	Median [€/m²]			1.835		
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]			1.300	1.100*	
	Spanne [€/m²]			835 - 1.695	845 - 1.335	
	Anzahl			7	5	
	Mittelwert [€/m²]			1.275 ± 300	1.090 ± 210	
	Median [€/m²]			1.315	1.185	
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]			1.650		
	Spanne [€/m²]			900 - 2.115		
	Anzahl			8		
	Mittelwert [€/m²]			1.640 ± 425		
	Median [€/m²]			1.760		
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]		(1.650)	1.700		
	Spanne [€/m²]			1.460 - 2.220		
	Anzahl		2	6		
	Mittelwert [€/m²]			1.700 ± 290		
	Median [€/m²]			1.615		

* 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				
Baujahr	Wohnlage	Wohnungsgröße 31 bis 60 m²				
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]		3.750*	3.000		
	Spanne [€/m²]		3.320 - 3.940	2.555 - 3.940		
	Anzahl		4	23		
	Mittelwert [€/m²]		3.735 ± 280	2.990 ± 400		
	Median [€/m²]		3.840	2.950		
2000 - 2012	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]		(2.600)	1.700		
	Spanne [€/m²]			1.025 - 2.425		
	Anzahl		2	36		
	Mittelwert [€/m²]			1.690 ± 385		
	Median [€/m²]			1.750		
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]		(2.150)	1.650		
	Spanne [€/m²]			905 - 2.245		
	Anzahl		3	21		
	Mittelwert [€/m²]			1.640 ± 375		
	Median [€/m²]			1.755		
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]		1.700	1.350		
	Spanne [€/m²]		1.340 - 2.130	840 - 2.330		
	Anzahl		7	32		
	Mittelwert [€/m²]		1.715 ± 285	1.340 ± 360		
	Median [€/m²]		1.730	1.255		
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]			1.600	800	(700)
	Spanne [€/m²]			815 - 2.125	500 - 1.165	
	Anzahl			20	5	3
	Mittelwert [€/m²]			1.575 ± 430	775 ± 250	
	Median [€/m²]			1.625	690	
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]			1.600	(1.150)*	
	Spanne [€/m²]			905 - 2.330		
	Anzahl			16	2	
	Mittelwert [€/m²]			1.605 ± 490		
	Median [€/m²]			1.580		
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]			1.500		
	Spanne [€/m²]			1.015 - 2.330		
	Anzahl			5		
	Mittelwert [€/m²]			1.475 ± 550		
	Median [€/m²]			1.180		
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			1.700		
	Spanne [€/m²]			975 - 2.285		
	Anzahl			19		
	Mittelwert [€/m²]			1.700 ± 365		
	Median [€/m²]			1.710		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt



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

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
Baujahr	Wohnlage	Wohnungsgröße 61 bis 100 m ²				
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]	3.450*	3.300	2.800	2.500*	
	Spanne [€/m ²]	3.295 - 3.625	2.560 - 3.740	2.435 - 3.700	2.320 - 2.830	
	Anzahl	7	24	62	6	
	Mittelwert [€/m ²]	3.425 ± 140	3.320 ± 295	2.805 ± 285	2.505 ± 180	
	Median [€/m ²]	3.335	3.390	2.825	2.500	
2000 - 2012	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]	(3.500)				
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl	2				
	Mittelwert [€/m ²]					
1990 - 1999	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]	(3.200)		2.000		
	Spanne [€/m ²]			1.220 - 2.470		
	Anzahl	2		27		
	Mittelwert [€/m ²]			1.925 ± 415		
1980 - 1989	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]		1.750	1.800		
	Spanne [€/m ²]		1.645 - 1.845	1.170 - 2.520		
	Anzahl		4	35		
	Mittelwert [€/m ²]		1.730 ± 100	1.795 ± 365		
1970 - 1979	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]		1.800	1.450	1.200*	
	Spanne [€/m ²]		1.235 - 2.940	785 - 2.210	1.080 - 1.500	
	Anzahl		13	41	6	
	Mittelwert [€/m ²]		1.795 ± 485	1.435 ± 345	1.230 ± 145	
1960 - 1969	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]		1.650	1.450	1.050	
	Spanne [€/m ²]		935 - 2.650	920 - 1.965	775 - 1.305	
	Anzahl		12	56	4	
	Mittelwert [€/m ²]		1.665 ± 580	1.470 ± 300	1.030 ± 255	
1950 - 1959	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]			1.550		
	Spanne [€/m ²]			760 - 2.715		
	Anzahl			22		
	Mittelwert [€/m ²]			1.550 ± 585		
1920 - 1949	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]			1.950		
	Spanne [€/m ²]			1.600 - 2.300		
	Anzahl			6		
	Mittelwert [€/m ²]			1.940 ± 235		
bis 1919	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]			1.850		
	Spanne [€/m ²]			1.030 - 2.560		
	Anzahl			27		
	Mittelwert [€/m ²]			1.850 ± 470		
	Median [€/m ²]			1.830		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt



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

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
Baujahr	Wohnlage	Wohnungsgröße 101 bis 160 m ²				
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]	3.650	3.350	2.800	(2.600)*	
	Spanne [€/m ²]	3.255 - 4.550	2.615 - 4.225	2.240 - 3.675		
	Anzahl	23	32	21	2	
	Mittelwert [€/m ²]	3.630 ± 300	3.365 ± 420	2.775 ± 310		
	Median [€/m ²]	3.535	3.390	2.710		
2000 - 2012	Schwerpunkt [€/m²]	(3.150)	(2.700)	(1.950)		
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl	3	2	3		
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]	(2.400)		2.050		
	Spanne [€/m ²]			1.685 - 2.405		
	Anzahl	2		8		
	Mittelwert [€/m ²]			2.060 ± 245		
	Median [€/m ²]			2.015		
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]		1.850	1.800		
	Spanne [€/m ²]		1.750 - 1.980	1.395 - 2.165		
	Anzahl		5	9		
	Mittelwert [€/m ²]		1.865 ± 105	1.790 ± 300		
	Median [€/m ²]		1.835	1.880		
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]	(3.050)	(1.600)	(1.650)		
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl	3	2	3		
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]			(1.300)		
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl			3		
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]			(1.900)		
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl			3		
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]			2.000		
	Spanne [€/m ²]			1.715 - 2.470		
	Anzahl			4		
	Mittelwert [€/m ²]			2.010 ± 345		
	Median [€/m ²]			1.930		
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			2.300		
	Spanne [€/m ²]			2.255 - 2.450		
	Anzahl			5		
	Mittelwert [€/m ²]			2.330 ± 80		
	Median [€/m ²]			2.300		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt



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]		(3.100)	3.000		
	Spanne [€/m²]			2.340 - 3.590		
	Anzahl		3	6		
	Mittelwert [€/m²]			3.000 ± 400		
	Median [€/m²]			2.990		
alle Bau- jahre Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]	(3.500)		2.150		
	Spanne [€/m²]			1.635 - 2.745		
	Anzahl	2		5		
	Mittelwert [€/m²]			2.170 ± 430		
	Median [€/m²]			2.020		
	Ø Baujahr			1932 ± 51		

* 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 Umwandlungen	Schwerpunkt [€/m²]			1.600		
	Spanne [€/m²]			1.205 - 2.185		
	Anzahl			39		
	Mittelwert [€/m²]			1.610 ± 285		
	Median [€/m²]			1.560		
	Ø Wohnfläche [m²]			65 ± 25		
	Ø Baujahr			1955 ± 15		

Stadt Aachen vermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche				
		alle Wohnungsgrößen				
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
über alle Bau- jahre Umwandlungen	Schwerpunkt [€/m²]			1.600		
	Spanne [€/m²]			970 - 2.455		
	Anzahl			52		
	Mittelwert [€/m²]			1.575 ± 315		
	Median [€/m²]			1.555		
	Ø Wohnfläche [m²]			70 ± 20		
	Ø Baujahr			1.950 ± 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 - 2012	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]				
		Spanne [€/m²]				
		Anzahl				
		Mittelwert [€/m²]				
		Median [€/m²]				
1990 - 1999	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]		1.800*	1.450	
		Spanne [€/m²]		1360 - 2210	1020 - 2180	
		Anzahl		4	65	
		Mittelwert [€/m²]		1820 ± 405	1430 ± 340	
		Median [€/m²]		1860	1315	
1980 - 1989	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]			1.650	
		Spanne [€/m²]			1.025 - 2.305	
		Anzahl			44	
		Mittelwert [€/m²]			1.660 ± 400	
		Median [€/m²]			1.605	
1970 - 1979	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]			1.500	
		Spanne [€/m²]			1.100 - 1.950	
		Anzahl			15	
		Mittelwert [€/m²]			1.475 ± 300	
		Median [€/m²]			1.365	
1960 - 1969	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]		(1.800)	1.600*	
		Spanne [€/m²]			1.000 - 2.000	
		Anzahl		2	5	
		Mittelwert [€/m²]			1.600 ± 475	
		Median [€/m²]			1.905	
1950 - 1959	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]				
		Spanne [€/m²]				
		Anzahl				
		Mittelwert [€/m²]				
		Median [€/m²]				
1920 - 1949	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]				
		Spanne [€/m²]				
		Anzahl				
		Mittelwert [€/m²]				
		Median [€/m²]				
bis 1919	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]			1.500	
		Spanne [€/m²]			1.050 - 2.680	
		Anzahl			22	
		Mittelwert [€/m²]			1.520 ± 395	
		Median [€/m²]			1.485	

* 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]					
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
2000 - 2012	Schwerpunkt [€/m²]			(2.000)		
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl			2		
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]		1.700	1.700		
	Spanne [€/m²]		1.430 - 2.375	1.025 - 2.575		
	Anzahl		8	52		
	Mittelwert [€/m²]		1.715 ± 310	1.685 ± 430		
	Median [€/m²]		1.630	1.690		
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]		1.700	1.550		
	Spanne [€/m²]		1.325 - 2.070	965 - 2.220		
	Anzahl		5	32		
	Mittelwert [€/m²]		1.680 ± 280	1.550 ± 385		
	Median [€/m²]		1.590	1.495		
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]		1.550	1.050	(1.050)	(900)
	Spanne [€/m²]		1.260 - 1.780	660 - 1.815		
	Anzahl		5	64	3	2
	Mittelwert [€/m²]		1.530 ± 200	1.045 ± 290		
	Median [€/m²]		1.580	975		
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]		(1.450)*	1.200	900	
	Spanne [€/m²]			710 - 2.305	680 - 1.100	
	Anzahl		3	29	8	
	Mittelwert [€/m²]			1.215 ± 415	895 ± 150	
	Median [€/m²]			1.085	935	
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]			1.350		
	Spanne [€/m²]			695 - 1.880		
	Anzahl			18		
	Mittelwert [€/m²]			1.350 ± 310		
	Median [€/m²]			1.385		
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]			1.500		
	Spanne [€/m²]			995 - 2.120		
	Anzahl			8		
	Mittelwert [€/m²]			1.505 ± 415		
	Median [€/m²]			1.635		
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			1.550		
	Spanne [€/m²]			925 - 2.215		
	Anzahl			18		
	Mittelwert [€/m²]			1.530 ± 425		
	Median [€/m²]			1.480		

* 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 - 2012	Schwerpunkt [€/m²]			(2.100)		
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl			3		
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]	(3.200)		1.800		
	Spanne [€/m²]			1.195 - 2.525		
	Anzahl	2		26		
	Mittelwert [€/m²]			1.790 ± 310		
	Median [€/m²]			1.775		
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]		1.800	1.700		
	Spanne [€/m²]		1.245 - 2.215	1.095 - 2.030		
	Anzahl		6	14		
	Mittelwert [€/m²]		1.805 ± 415	1.695 ± 285		
	Median [€/m²]		1.910	1.770		
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]		1.650	1.300	950*	
	Spanne [€/m²]		1.140 - 2.425	955 - 2.350	820 - 1.100	
	Anzahl		5	28	4	
	Mittelwert [€/m²]		1.650 ± 555	1.310 ± 305	935 ± 120	
	Median [€/m²]		1.440	1.240	915	
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]		1.300	1.350		
	Spanne [€/m²]		935 - 1.575	920 - 2.155		
	Anzahl		4	29		
	Mittelwert [€/m²]		1.315 ± 285	1.350 ± 365		
	Median [€/m²]		1.380	1.340		
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]			1.500		
	Spanne [€/m²]			1.000 - 2.160		
	Anzahl			13		
	Mittelwert [€/m²]			1.495 ± 340		
	Median [€/m²]			1.410		
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]			1.300		
	Spanne [€/m²]			905 - 1.905		
	Anzahl			6		
	Mittelwert [€/m²]			1.280 ± 405		
	Median [€/m²]			1.170		
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			1.850		
	Spanne [€/m²]			1.430 - 2.350		
	Anzahl			11		
	Mittelwert [€/m²]			1.830 ± 295		
	Median [€/m²]			1.810		

* 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]					
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
2000 - 2012	Schwerpunkt [€/m²]			(2.800)		
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl			2		
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]			(1.700)		
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl			3		
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]			(1.450)		
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl			2		
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]	(2.300)*		(2.050)		
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl	2		2		
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]			(1.600)		
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl			2		
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					

* 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]	2.450	2.150	2.000	2.650	
	Spanne [€/m²]	1.910 - 2.910	1.585 - 2.570	1.550 - 2.340	2.000 - 3.260	
	Anzahl	19	14	8	18	
	Mittelwert [€/m²]	2.470 ± 300	2.135 ± 280	1.980 ± 250	2.635 ± 480	
	Median [€/m²]	2.525	2.255	1.950	2.705	
	Ø Wohnfläche [m²]	65 ± 10	85 ± 25	90 ± 15	60 ± 20	
2000 - 2012	Schwerpunkt [€/m²]		1.550	(1300)	1.700	
	Spanne [€/m²]		1.255 - 1.775		1.400 - 1.835	
	Anzahl		7	3	14	
	Mittelwert [€/m²]		1.550 ± 190		1.665 ± 150	
	Median [€/m²]		1.570		1.705	
	Ø Wohnfläche [m²]		75 ± 25		75 ± 15	
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]	1.300	1.400	1.250	1.400	
	Spanne [€/m²]	940 - 1.655	1.150 - 2.000	805 - 1.875	1.065 - 1.970	
	Anzahl	6	13	29	37	
	Mittelwert [€/m²]	1.285 ± 295	1.410 ± 250	1.230 ± 245	1.440 ± 270	
	Median [€/m²]	1.280	1.310	1.230	1.390	
	Ø Wohnfläche [m²]	75 ± 25	70 ± 10	60 ± 25	80 ± 15	
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]	950	1.400	1.050	1.300	
	Spanne [€/m²]	840 - 1.060	1.230 - 1.540	645 - 1.380	965 - 1.715	
	Anzahl	6	5	21	16	
	Mittelwert [€/m²]	930 ± 75	1.405 ± 125	1.025 ± 185	1.305 ± 240	
	Median [€/m²]	925	1.410	1.045	1.215	
	Ø Wohnfläche [m²]	80 ± 30	85 ± 10	70 ± 30	75 ± 20	
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]	800	950	800	1.000	
	Spanne [€/m²]	560 - 1.185	555 - 1.465	565 - 1.240	535 - 1.685	
	Anzahl	19	8	14	27	
	Mittelwert [€/m²]	790 ± 150	955 ± 265	805 ± 190	1.000 ± 285	
	Median [€/m²]	765	980	800	1.000	
	Ø Wohnfläche [m²]	70 ± 15	75 ± 15	70 ± 15	70 ± 20	
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]	750		950	1.200	(650)*
	Spanne [€/m²]	450 - 1.235		580 - 1.280	735 - 1.625	
	Anzahl	13		13	8	3
	Mittelwert [€/m²]	740 ± 260		925 ± 205	1.175 ± 305	
	Median [€/m²]	715		905	1.100	
	Ø Wohnfläche [m²]	65 ± 20		70 ± 15	75 ± 20	
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]			650		
	Spanne [€/m²]			505 - 910		
	Anzahl			4		
	Mittelwert [€/m²]			635 ± 190		
	Median [€/m²]			560		
	Ø Wohnfläche [m²]			80 ± 5		
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
	Ø Wohnfläche [m²]					
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]				900	850*
	Spanne [€/m²]				730 - 1.040	695 - 1.055
	Anzahl				4	5
	Mittelwert [€/m²]				885 ± 130	850 ± 140
	Median [€/m²]				880	820
	Ø Wohnfläche [m²]				65 ± 20	75 ± 20

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt



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

Baujahr	Stadt/Gemeinde	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche			
		Roetgen	Simmerath	Stolberg	Würselen
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]	2.200	2.050		2.300
	Spanne [€/m²]	1.945 - 2.375	1.500 - 2.380		1.910 - 2.675
	Anzahl	15	31		51
	Mittelwert [€/m²]	2.170 ± 110	2.030 ± 170		2.290 ± 215
	Median [€/m²]	2.185	2.050		2.315
	Ø Wohnfläche [m²]	80 ± 20	85 ± 25		95 ± 25
2000 - 2012	Schwerpunkt [€/m²]			1.450	1.800
	Spanne [€/m²]			1.340 - 1.710	1.500 - 2.080
	Anzahl			6	14
	Mittelwert [€/m²]			1.460 ± 130	1.775 ± 190
	Median [€/m²]			1.415	1.750
	Ø Wohnfläche [m²]			80 ± 15	90 ± 20
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]	1.450	(1.300)	1.450	1.550
	Spanne [€/m²]	1.160 - 1.745		1.050 - 1.880	1.120 - 2.065
	Anzahl	9	2	21	34
	Mittelwert [€/m²]	1.450 ± 180		1.425 ± 235	1.560 ± 250
	Median [€/m²]	1.515		1.425	1.540
	Ø Wohnfläche [m²]	80 ± 30		80 ± 20	75 ± 20
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]		(1.050)	900*	1.400
	Spanne [€/m²]			790 - 960	955 - 1.740
	Anzahl		3	6	4
	Mittelwert [€/m²]			885 ± 65	1.395 ± 325
	Median [€/m²]			890	1.440
	Ø Wohnfläche [m²]			70 ± 25	80 ± 30
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]		(1.050)*	800	1.050
	Spanne [€/m²]			500 - 1.345	755 - 1.515
	Anzahl		2	16	10
	Mittelwert [€/m²]			800 ± 220	1.070 ± 275
	Median [€/m²]			775	1.020
	Ø Wohnfläche [m²]			75 ± 15	75 ± 20
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]			750	1.100
	Spanne [€/m²]			545 - 1.160	775 - 1.375
	Anzahl			19	17
	Mittelwert [€/m²]			760 ± 200	1.085 ± 170
	Median [€/m²]			710	1.055
	Ø Wohnfläche [m²]			70 ± 25	55 ± 20
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]			650	950
	Spanne [€/m²]			500 - 870	700 - 1.120
	Anzahl			11	10
	Mittelwert [€/m²]			660 ± 110	960 ± 150
	Median [€/m²]			640	1.030
	Ø Wohnfläche [m²]			60 ± 20	70 ± 15
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]				
	Spanne [€/m²]				
	Anzahl				
	Mittelwert [€/m²]				
	Median [€/m²]				
	Ø Wohnfläche [m²]				
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			850	(1.350)*
	Spanne [€/m²]			490 - 1.340	
	Anzahl			14	2
	Mittelwert [€/m²]			850 ± 205	
	Median [€/m²]			840	
	Ø Wohnfläche [m²]			90 ± 50	

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

9.4.4.2 Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze

Die Preisspannen wurden durch Auswertung von Kauffällen aus den Jahren 2013 bis 2014 ermittelt. Dabei spiegeln die Spannen folgende Unterschiede wider:

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

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

Weiterverkäufe	Stadt Aachen Innerstädtische Lagen im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung				Stadt Aachen Übriges Stadtgebiet			
	Marktschwerpunkt	von	bis	Anzahl	Marktschwerpunkt	von	bis	Anzahl
Garage	8.000 €	4.000 €	15.000 €	16	7.500 €	5.600 €	11.500 €	14
Tiefgaragenstellplatz	8.000 €	4.000 €	15.000 €	32	8.000 €	4.000 €	13.000 €	10
offener Stellplatz	5.000 €	4.000 €	7.500 €	4	5.000 €	2.000 €	8.000 €	4
Carport					(5.000 €) 2012			

Erstverkäufe aus Neubau bzw. aus Umwandlung	Stadt Aachen Innerstädtische Lagen im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung				Stadt Aachen Übriges Stadtgebiet			
	Marktschwerpunkt	von	bis	Anzahl	Marktschwerpunkt	von	bis	Anzahl
Garage								
Tiefgaragenstellplatz	18.000 €	9.200 €	30.000 €	9	15.000 €	11.000 €	17.500 €	16
offener Stellplatz	9.000 €	5.000 €	17.000 €	7	7.000 €	5.000 €	10.000 €	14
Carport								



Städte Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg, Würselen und Gemeinden Roetgen und Simmerath				
Weiterverkäufe	Markt- schwer- punkt	von	bis	Anzahl
Garage	5.500 €	2.500 €	9.000 €	14
Tiefgaragen- stellplatz	5.000 €	4.000 €	7.000 €	4
offener Stellplatz	4.000 €	1.500 €	7.500 €	13
Carport	<i>(3.750 €) 2012</i>			

Städte Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg, Würselen Gemeinden Roetgen und Simmerath				
Erstverkäufe aus Neubau bzw. aus Umwandlung	Markt- schwer- punkt	von	bis	Anzahl
Garage	10.500 €	6.500 €	15.000 €	8
Tiefgaragen- stellplatz	14.000 €	10.000 €	16.000 €	8
offener Stellplatz	5.000 €	2.500 €	12.000 €	70
Carport				

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 2013 und 2014 rd. 1.300 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
 - 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 Drempels (vgl. Anlage 5 1.3), eines fehlenden Drempels (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. Die Zusammenstellung der Sachwertfaktoren erfolgte nach der Höhe der Bodenrichtwerte. Hier zeigte sich in den einzelnen Bodenrichtwertgruppen, dass eine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für die Sachwertermittlung entscheidend war.

Bei den Reihenmittelhäusern in den Aachener Orsteilen Burtscheid und Laurensberg sind die Sachwertfaktoren gesondert zusammengestellt worden.

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

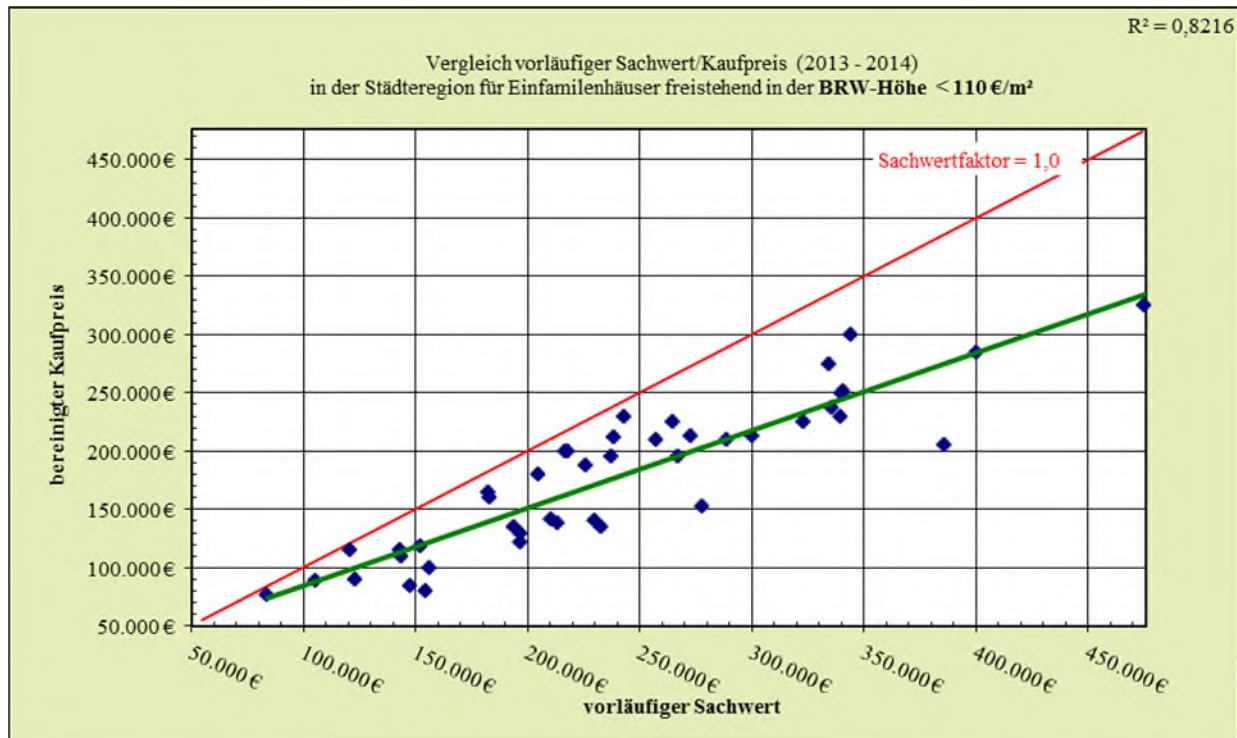
Nachstehend sind die jeweiligen Nutzungsgruppen grafisch aufbereitet und in den nachfolgenden Tabellen mit den durchschnittlichen **Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Sachwert** angegeben. Der Übergang vom vorläufigen Sachwert zum Verkehrswert (Marktwert) ergibt sich somit durch Anwendung des Sachwertfaktors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

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

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

9.4.6 Sachwertfaktor Einfamilienhäuser freistehend

9.4.6.1 in der Bodenrichtwerthöhe $\leq 110 \text{ €/m}^2$



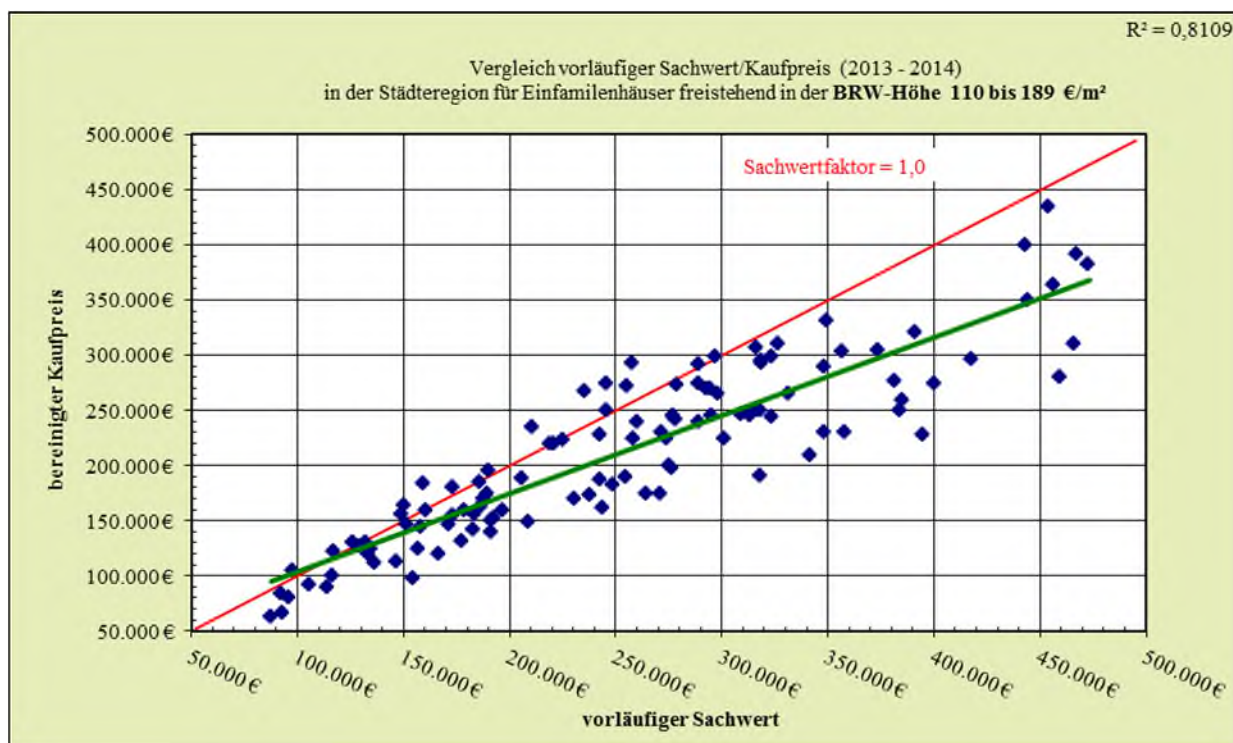
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW- Höhe	$< 110 \text{ €/m}^2$
Bauweise	Einfamilienhäuser freistehend
Wohnflächen	80 m ² - 305 m ²
Baulandfläche	350 m ² - 1.500 m ²
tatsächliches Baujahr	1700 - 2005
Restnutzungsdauer	10 - 71
vorläufiger Sachwert	85.000 € - 475.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,75
Median	0,73
Anzahl	43
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,53 - 0,92
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,52 - 0,95

21 Objekte aus Monschau
22 Objekte aus Simmerath

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 Bodenrichtwerthöhe 110 bis 189 €/m²



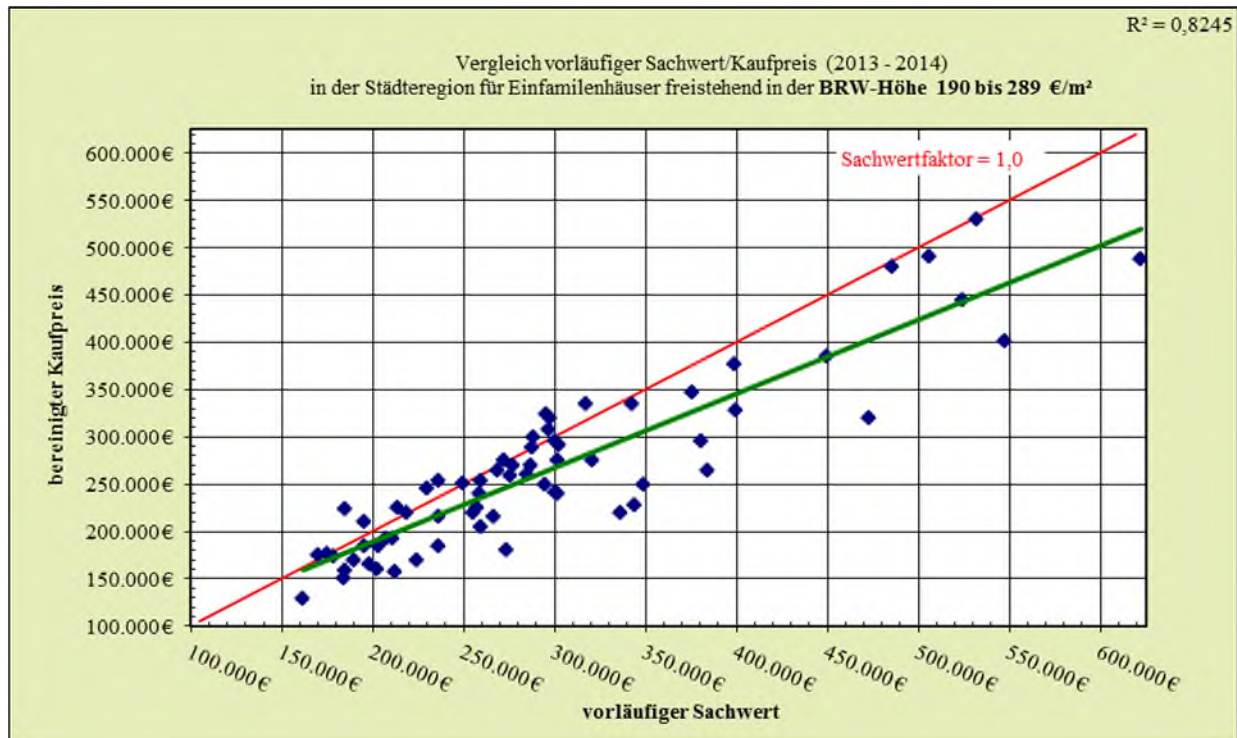
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW- Höhe	110 bis 189 €/m²
Bauweise	Einfamilienhäuser freistehend
Wohnflächen	65 m² - 220 m²
Baulandfläche	120 m² - 1.400 m²
tatsächliches Baujahr	1750 - 2009
Restnutzungsdauer	10 - 80
vorläufiger Sachwert	90.000 € - 475.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,85
Median	0,85
Anzahl	115
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,64 - 1,09
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,58 - 1,16

06 Objekte aus AC
21 Objekte aus AL
11 Objekte aus BA
20 Objekte aus EW
14 Objekte aus HE
16 Objekte aus RG
27 Objekte aus SG

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 Bodenrichtwerthöhe 190 bis 289 €/m²



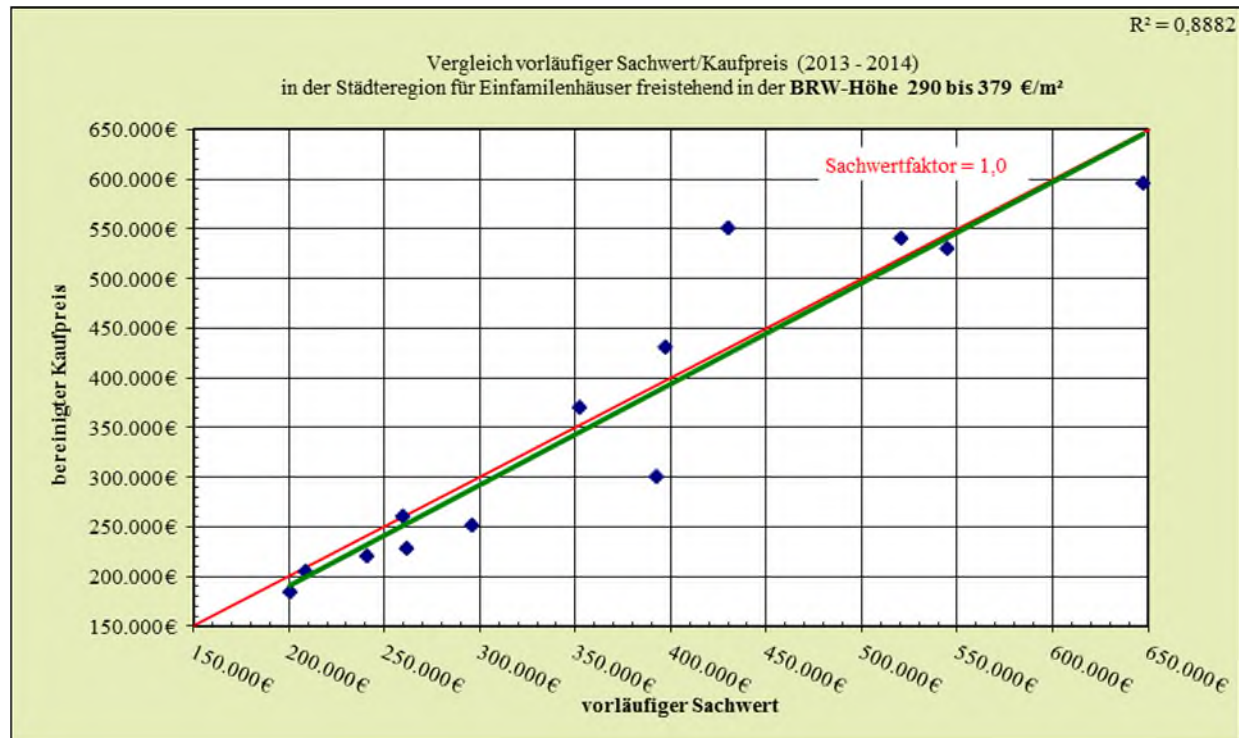
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW- Höhe	190 bis 289 €/m²
Bauweise	Einfamilienhäuser freistehend
Wohnflächen	90 m² - 240 m²
Baulandfläche	275 m² - 1.220 m²
tatsächliches Baujahr	1860 - 2007
Restnutzungsdauer	9 - 74
vorläufiger Sachwert	160.000 € - 625.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,90
Median	0,91
Anzahl	67
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,67 - 1,07
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,65 - 1,21

35 Objekte aus AC
07 Objekte aus EW
09 Objekte aus HE
02 Objekte aus SG
16 Objekte aus WU

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 Bodenrichtwerthöhe 290 bis 379 €/m²



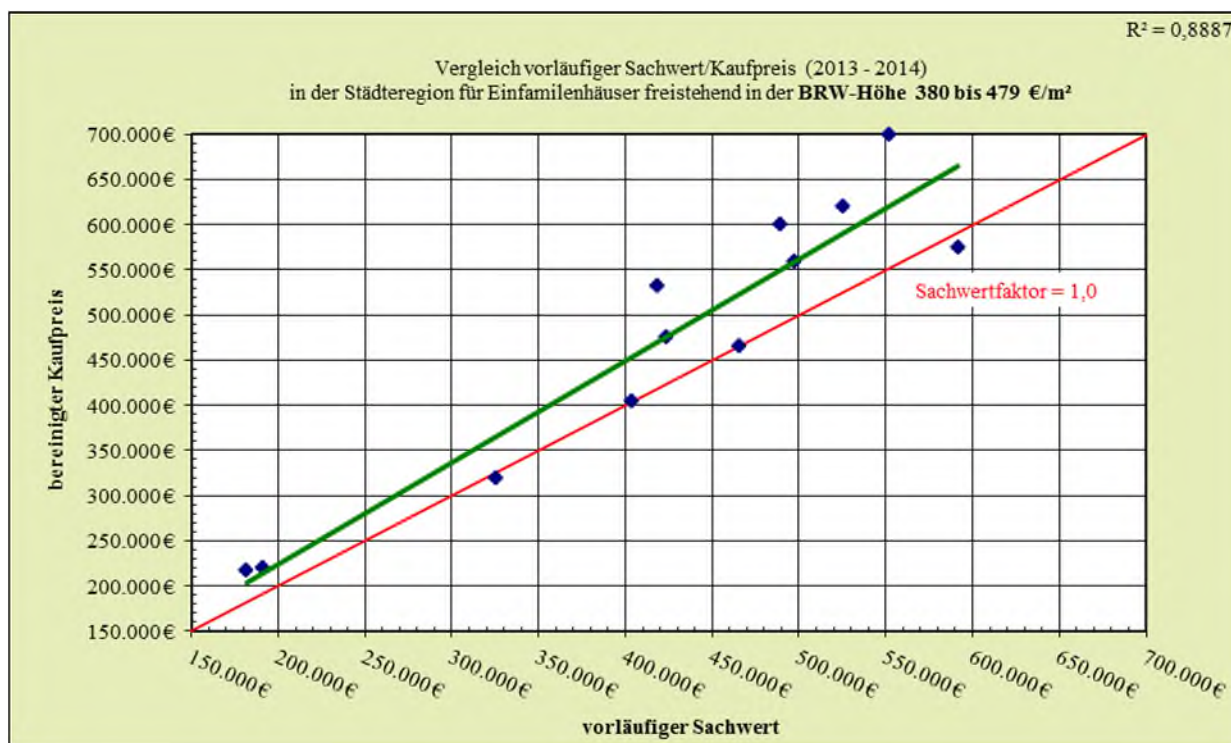
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW- Höhe	290 bis 379 €/m²
Bauweise	Einfamilienhäuser freistehend
Wohnflächen	80 m² - 280 m²
Baulandfläche	340 m² - 990 m²
tatsächliches Baujahr	1938 - 2012
Restnutzungsdauer	20 - 88
vorläufiger Sachwert	200.000 € - 650.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,97
Median	0,97
Anzahl	13
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	keine Angabe wg. geringer Anzahl
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,76 - 1,28

13 Objekte aus AC

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 der Bodenrichtwerthöhe 380 bis 479 €/m²



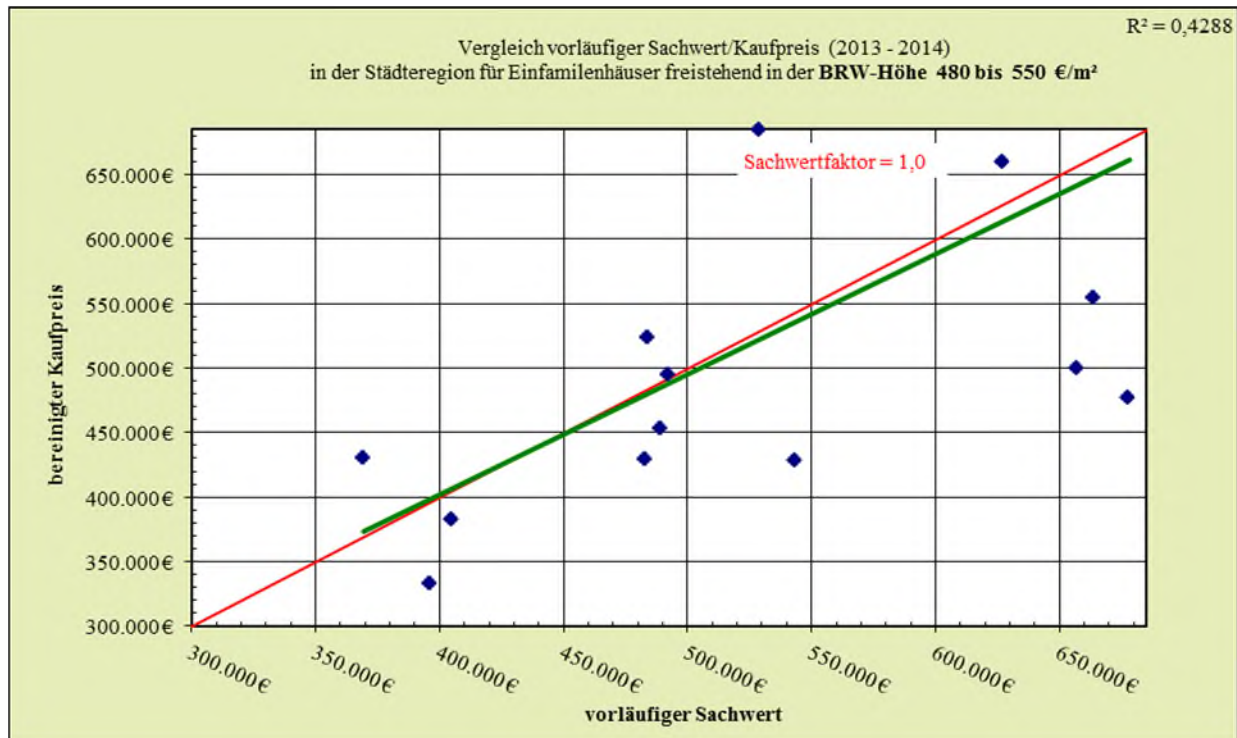
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW- Höhe	380 bis 479 €/m²
Bauweise	Einfamilienhäuser freistehend
Wohnflächen	75 m² - 265 m²
Baulandfläche	315 m² - 930 m²
tatsächliches Baujahr	1926 - 1990
Restnutzungsdauer	12 - 56
vorläufiger Sachwert	180.000 € - 590.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	1,12
Median	1,14
Anzahl	12
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	keine Angabe wg. geringer Anzahl
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,97 - 1,27

12 Objekte aus AC

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 Bodenrichtwerthöhe > 480 €/m²



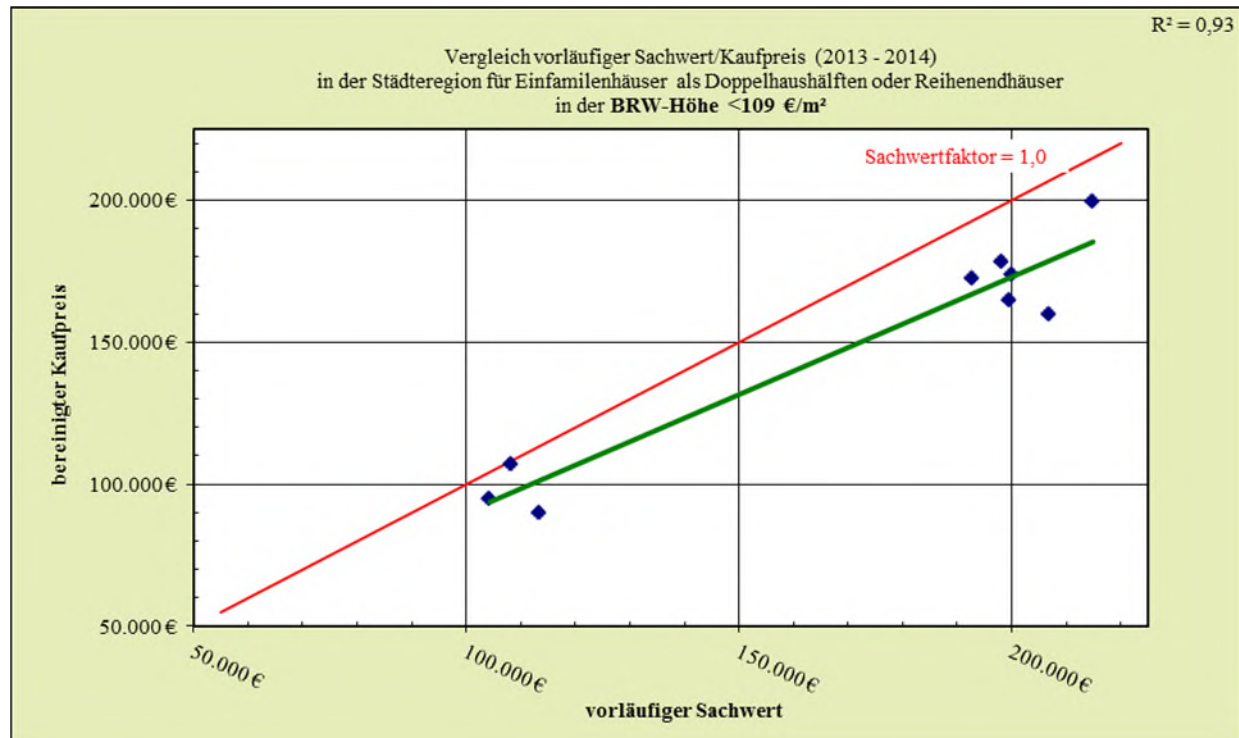
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW- Höhe	> 480 €/m²
Bauweise	Einfamilienhäuser freistehend
Wohnflächen	85 m² - 260 m²
Baulandfläche	510 m² - 1.330 m²
tatsächliches Baujahr	1937 - 1995
Restnutzungsdauer	17 - 62
vorläufiger Sachwert	370.000 € - 680.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,99
Median	0,94
Anzahl	15
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	keine Angabe wg. geringer Anzahl
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,70 - 1,30

15 Objekte aus AC

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 Bodenrichtwerthöhe $\leq 110 \text{ €/m}^2$



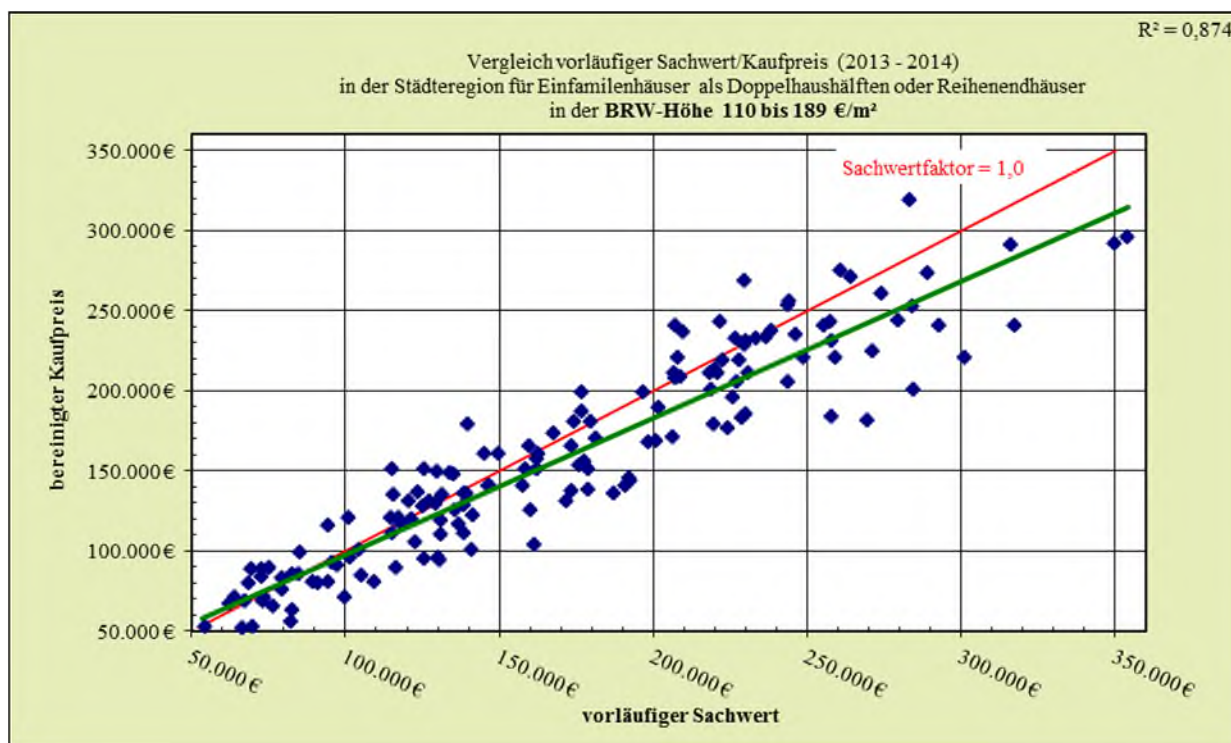
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW- Höhe	$< 110 \text{ €/m}^2$
Bauweise	Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser
Wohnflächen	90 m ² - 165 m ²
Baulandfläche	400 m ² - 1.100 m ²
tatsächliches Baujahr	1900 - 2002
Restnutzungsdauer	17 - 69
vorläufiger Sachwert	100.000 € - 215.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,88
Median	0,90
Anzahl	9
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	keine Angabe wg. geringer Anzahl
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,77 - 0,99

5 Objekte aus MU
4 Objekte aus ST

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

9.4.7.2 in der Bodenrichtwerthöhe 110 bis 189 €/m²



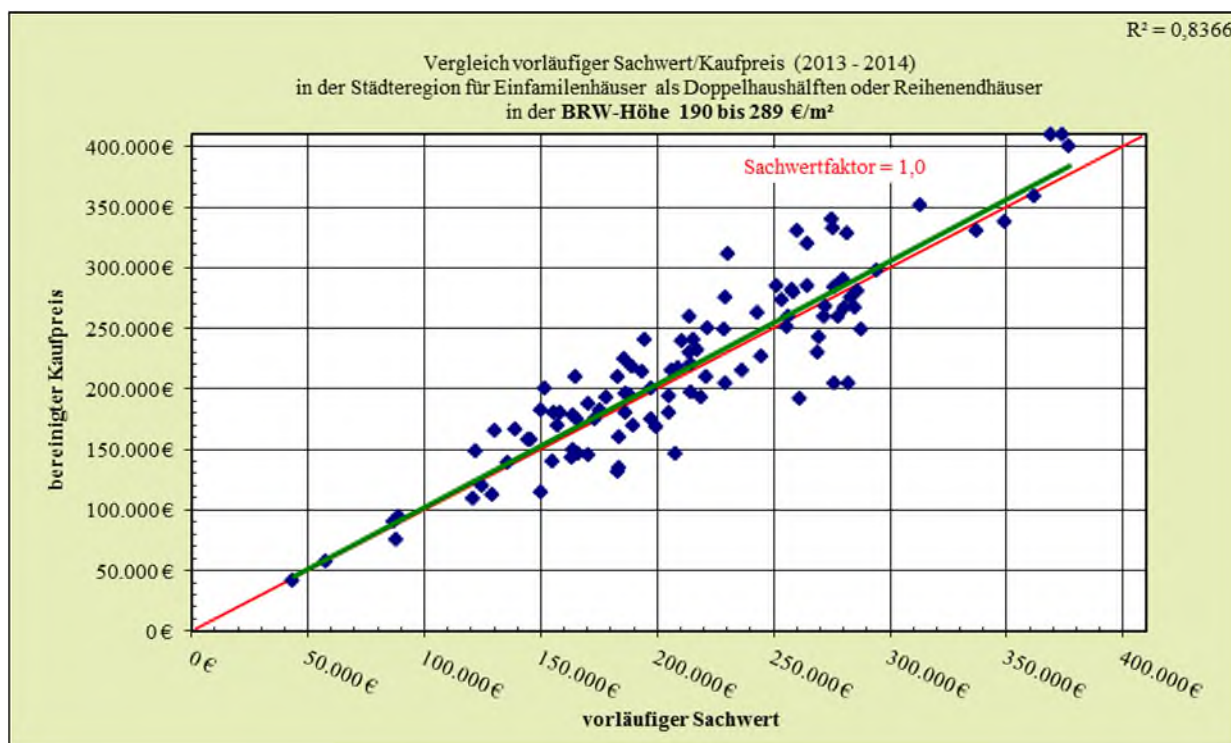
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW- Höhe	110 bis 189 €/m²
Bauweise	Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihendhäuser
Wohnflächen	50 m² - 230 m²
Baulandfläche	125 m² - 1.100 m²
tatsächliches Baujahr	1800 - 2011
Restnutzungsdauer	10 - 87
vorläufiger Sachwert	55.000 € - 355.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,94
Median	0,95
Anzahl	155
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,72 - 1,18
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,64 - 1,30

51 Objekte aus AL
14 Objekte aus BA
27 Objekte aus EW
22 Objekte aus HE
12 Objekte aus RG
23 Objekte aus SG

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

9.4.7.3 in der Bodenrichtwerthöhe 190 bis 289 €/m²



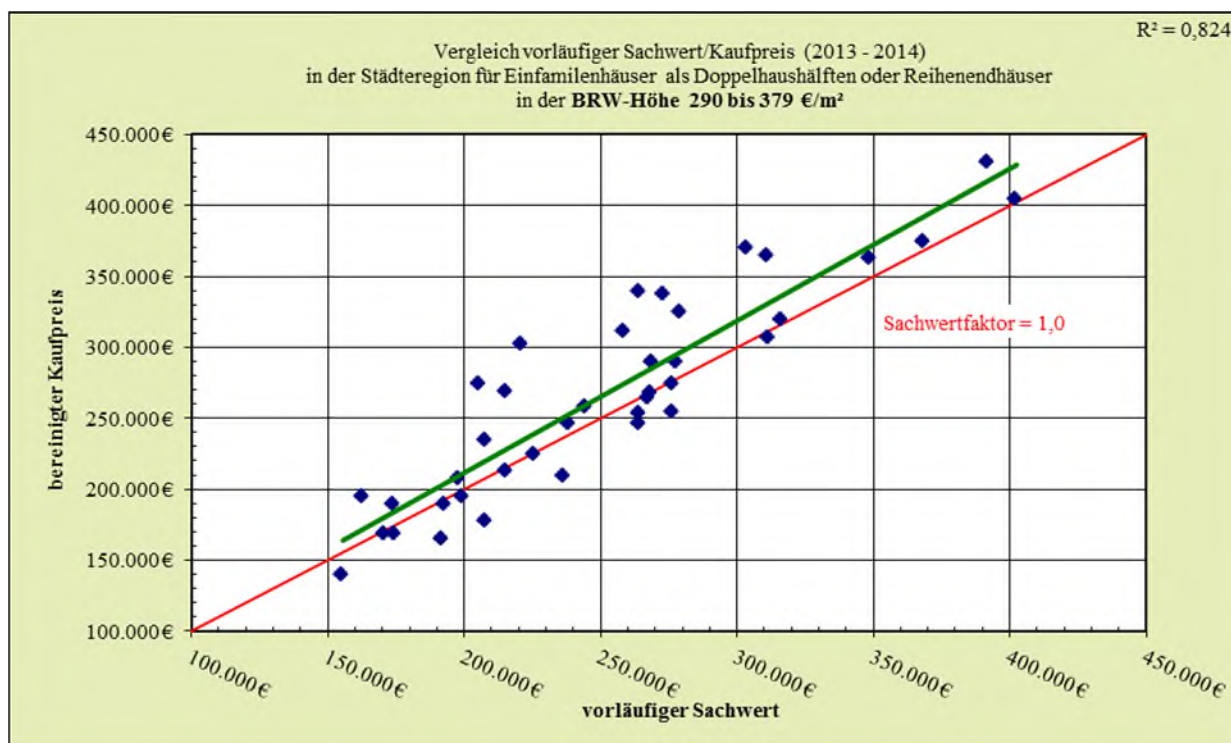
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW- Höhe	190 bis 289 €/m²
Bauweise	Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser
Wohnflächen	55 m² - 265 m²
Baulandfläche	140 m² - 865 m²
tatsächliches Baujahr	1890 - 2012
Restnutzungsdauer	10 - 88
vorläufiger Sachwert	45.000 € - 375.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	1,02
Median	1,03
Anzahl	105
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,73 - 1,25
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,70 - 1,35

45 Objekte aus AC
17 Objekte aus EW
16 Objekte aus HE
06 Objekte aus SG
21 Objekte aus WU

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 der Bodenrichtwerthöhe 290 bis 379 €/m²



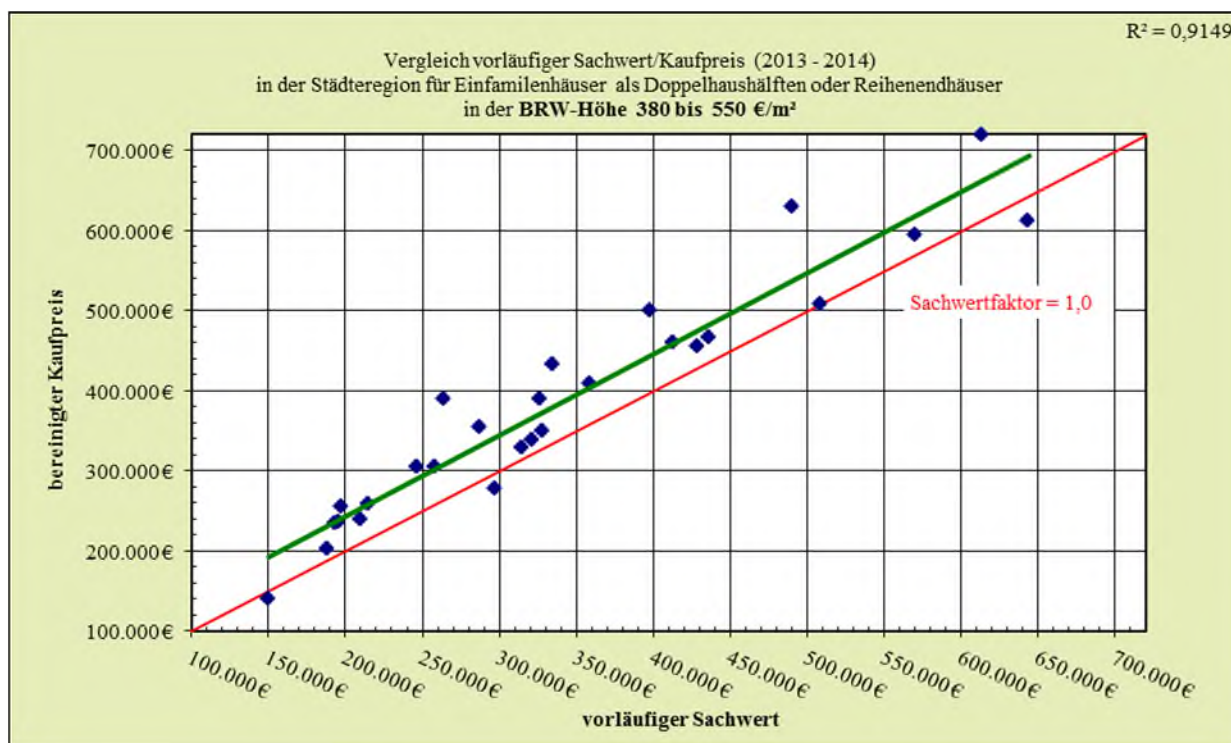
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW- Höhe	290 bis 379 €/m²
Bauweise	Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser
Wohnflächen	63 m² - 230 m²
Baulandfläche	215 m² - 660 m²
tatsächliches Baujahr	1770 - 2010
Restnutzungsdauer	10 - 87
vorläufiger Sachwert	155.000 € - 405.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	1,06
Median	1,02
Anzahl	39
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,86 - 1,34
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,86 - 1,37

32 Objekte aus AC
07 Objekte aus SG

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

9.4.7.5 in der Bodenrichtwerthöhe 380 bis 550 €/m²



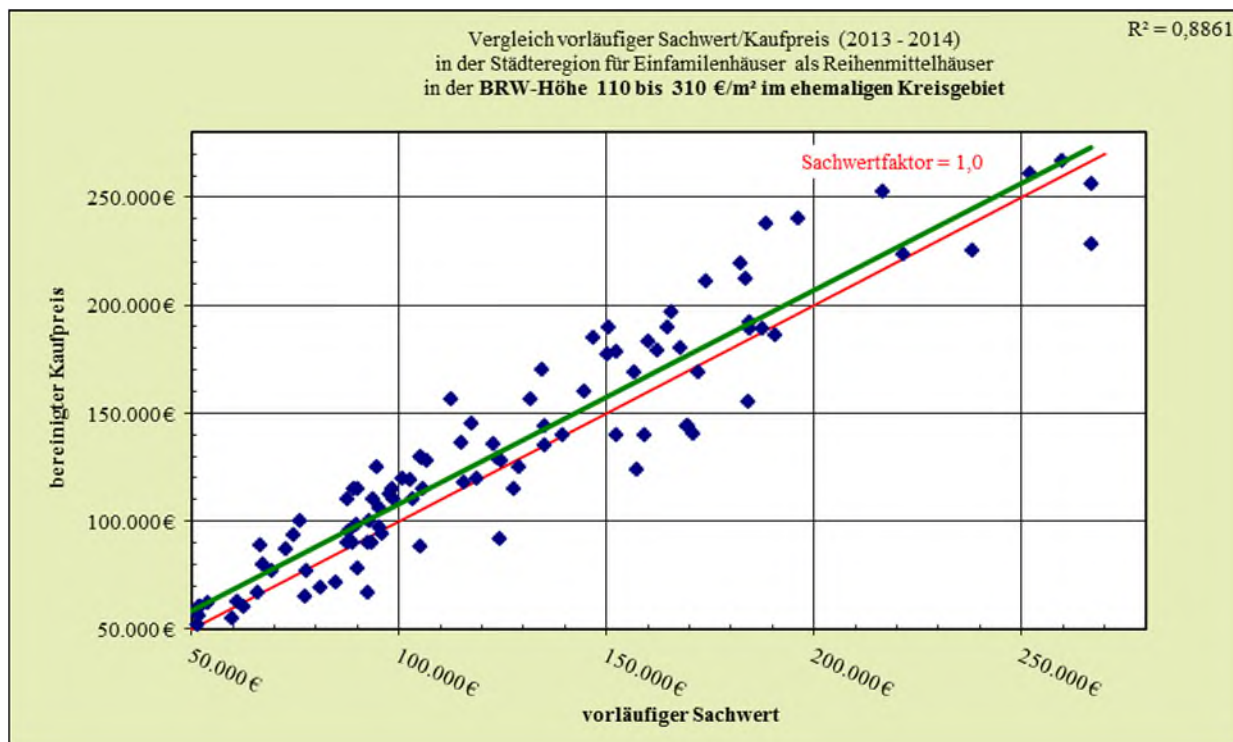
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW- Höhe	380 bis 550 €/m ²
Bauweise	Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser
Wohnflächen	70 m ² - 260 m ²
Baulandfläche	165 m ² - 800 m ²
tatsächliches Baujahr	1925 - 2001
Restnutzungsdauer	11 - 67
vorläufiger Sachwert	150.000 € - 645.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	1,14
Median	1,14
Anzahl	27
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,93 - 1,40
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,93 - 1,47

27 Objekte aus AC

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

9.4.8 Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser

9.4.8.1 in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg und Würselen in der Bodenrichtwerthöhe 110 bis 310 €/m²



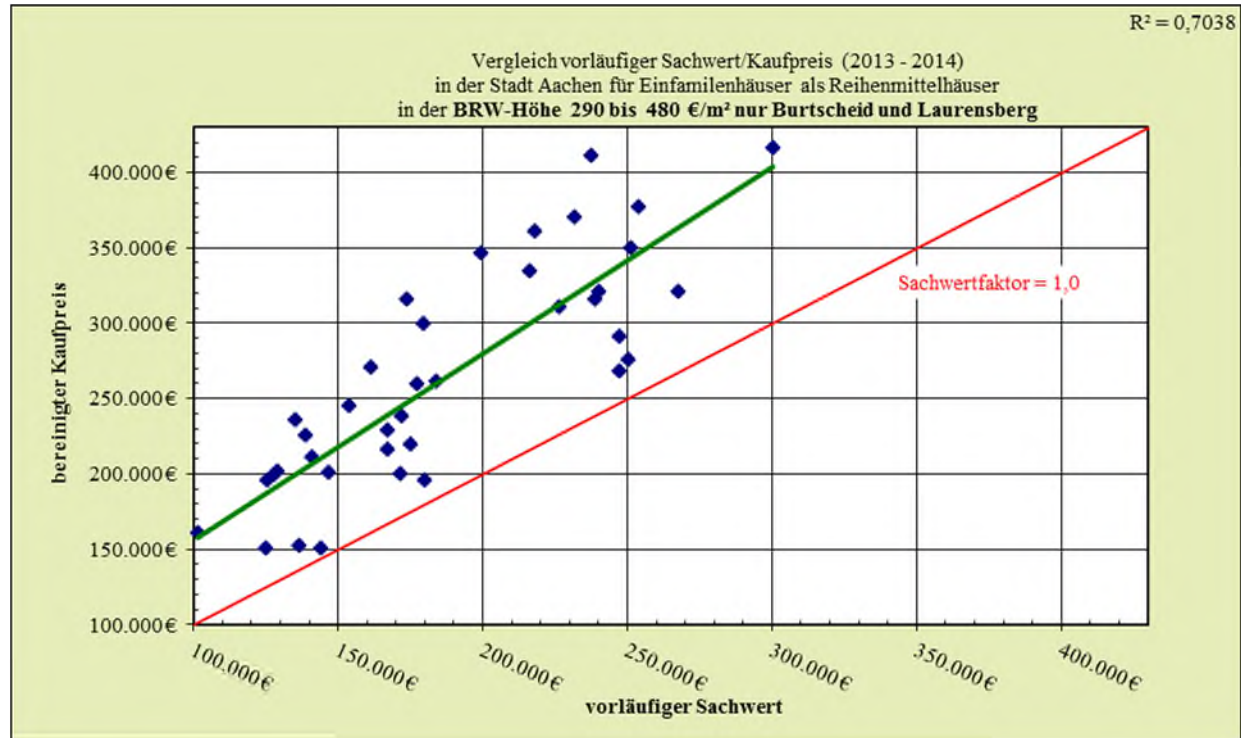
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW- Höhe	Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg, Würselen
Bauweise	Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser
Wohnflächen	50 m² - 290 m²
Baulandfläche	90 m² - 380 m²
tatsächliches Baujahr	1860 - 2007
Restnutzungsdauer	10 - 73
vorläufiger Sachwert	50.000 € - 265.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	1,07
Median	1,08
Anzahl	100
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,84 - 1,29
Streubereich aller Einzelbewertungen	0,72 - 1,39

18 Objekte aus AL
15 Objekte aus BA
26 Objekte aus EW
15 Objekte aus HE
12 Objekte aus SG
14 Objekte aus WU

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 nur Burtscheid und Ortsteil Laurensberg in der Bodenrichtwerthöhe 290 bis 480 €/m²

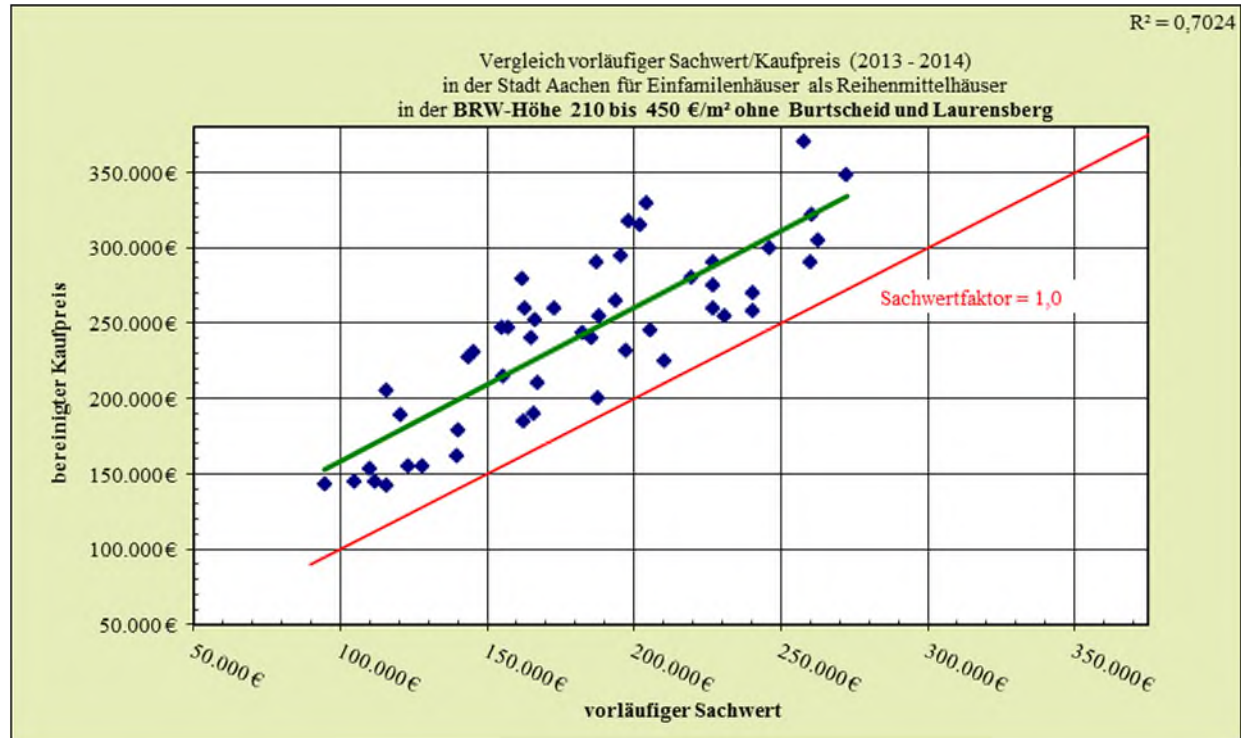


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Aachen nur Burtscheid und Ortsteil Laurensberg
Bauweise	Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser
Wohnflächen	65 m² - 265 m²
Baulandfläche	125 m² - 360 m²
tatsächliches Baujahr	1700 - 2001
Restnutzungsdauer	10 - 68
vorläufiger Sachwert	100.000 € - 300.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	1,42
Median	1,40
Anzahl	38
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	1,08 - 1,74
Streubereich aller Einzelauswertungen	1,04 - 1,81

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

9.4.8 Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser als Reihennittelhäuser

9.4.8.3 in der Stadt Aachen ohne Burtscheid und Ortsteil Laurensberg in der Bodenrichtwerthöhe 210 bis 450 €/m²

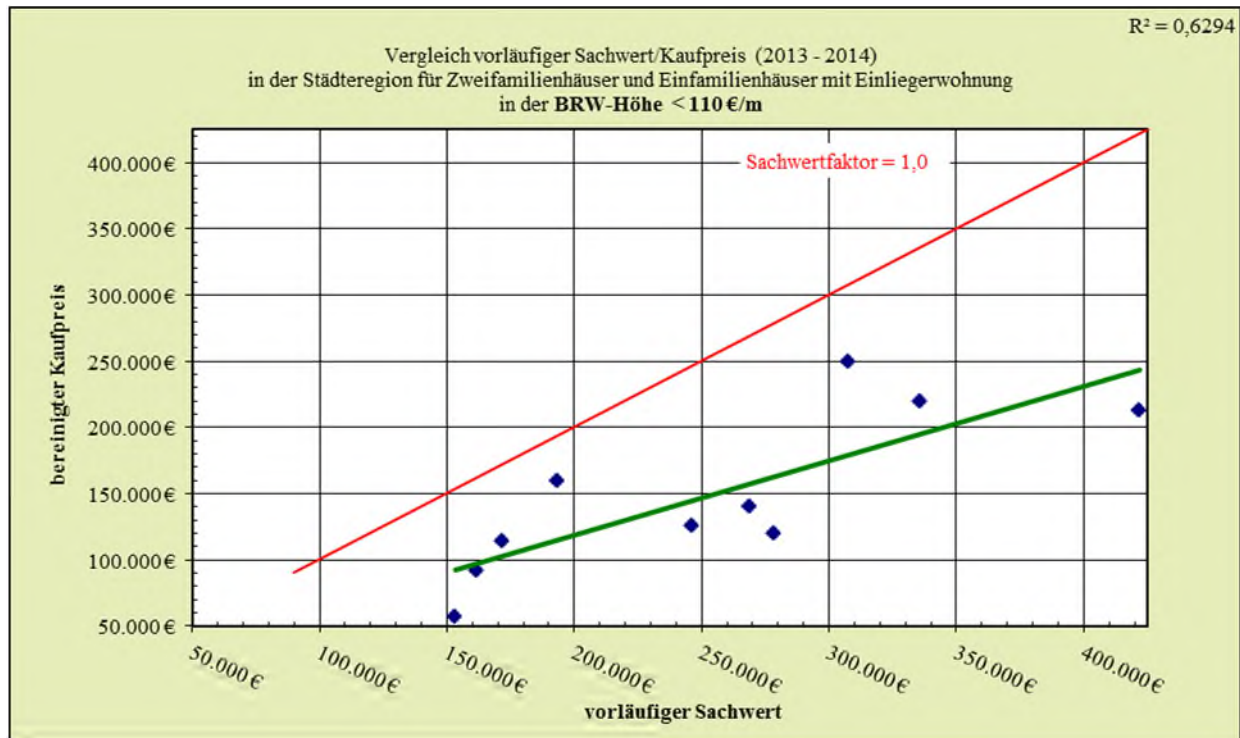


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Aachen ohne Burtscheid und Ortsteil Laurensberg
Bauweise	Einfamilienhäuser als Reihennittelhäuser
Wohnflächen	70 m² - 190 m²
Baulandfläche	160 m² - 545 m²
tatsächliches Baujahr	1908 - 2003
Restnutzungsdauer	13 - 69
vorläufiger Sachwert	95.000 € - 270.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	1,35
Median	1,30
Anzahl	50
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	1,07 - 1,73
Streubereich aller Einzelauswertungen	1,06 - 1,77

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 Bodenrichtwerthöhe $\leq 110 \text{ €/m}^2$

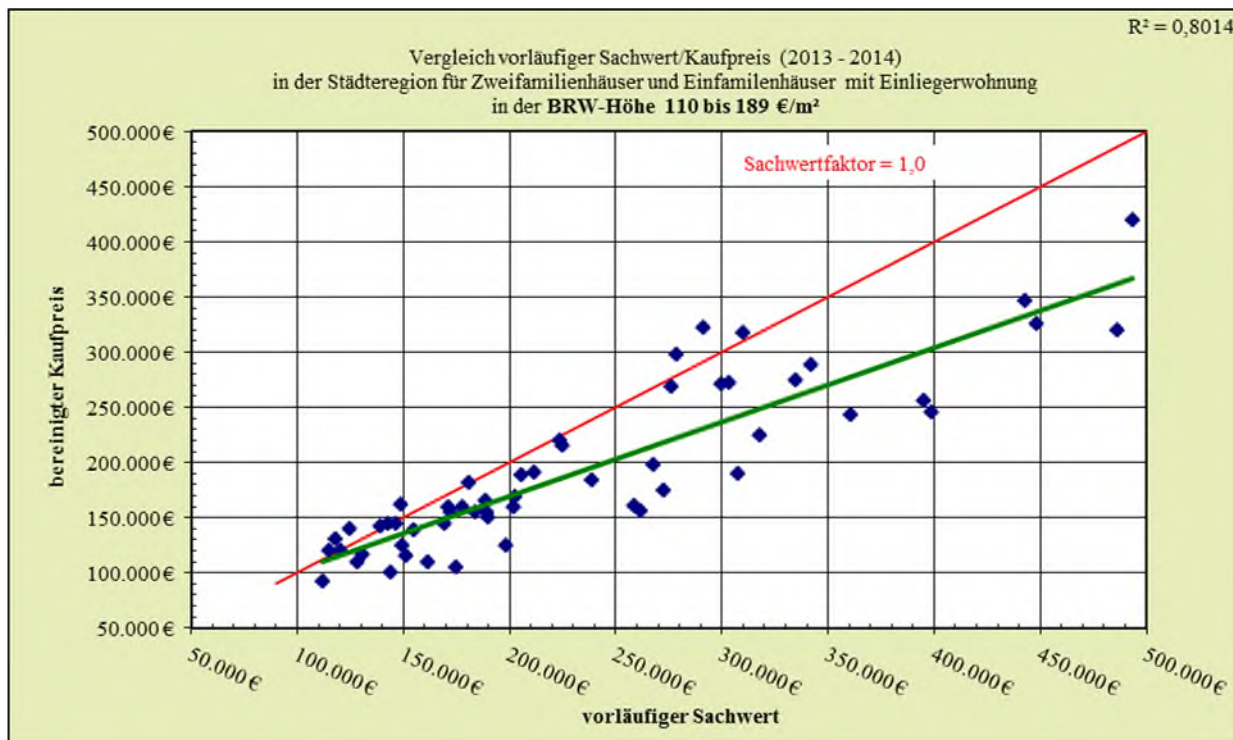


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW- Höhe	$< 110 \text{ €/m}^2$
Bauweise	Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung
Wohnflächen	110 m ² - 220 m ²
Baulandfläche	460 m ² - 1.150 m ²
tatsächliches Baujahr	1922 - 1997
Restnutzungsdauer	19 - 63
vorläufiger Sachwert	155.000 € - 421.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,59
Median	0,55
Anzahl	10
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	keine Angabe wg. geringer Anzahl
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,37 - 0,83

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 der Bodenrichtwerthöhe 110 bis 189 €/m²

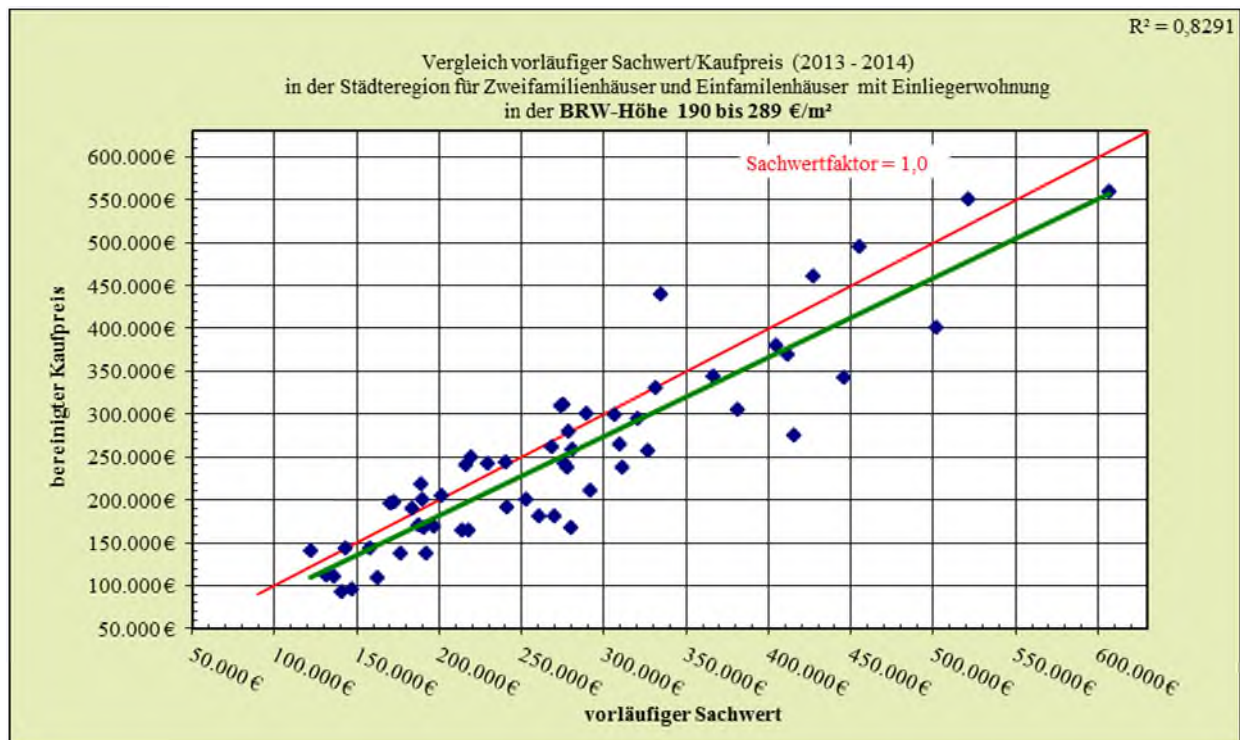


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW- Höhe	110 bis 189 €/m²
Bauweise	Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung
Wohnflächen	100 m² - 275 m²
Baulandfläche	210 m² - 1.170 m²
tatsächliches Baujahr	1903 - 1996
Restnutzungsdauer	11 - 63
vorläufiger Sachwert	110.000 € - 495.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,85
Median	0,85
Anzahl	55
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,61 - 1,10
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,60 - 1,12

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 der Bodenrichtwerthöhe 190 bis 289 €/m²

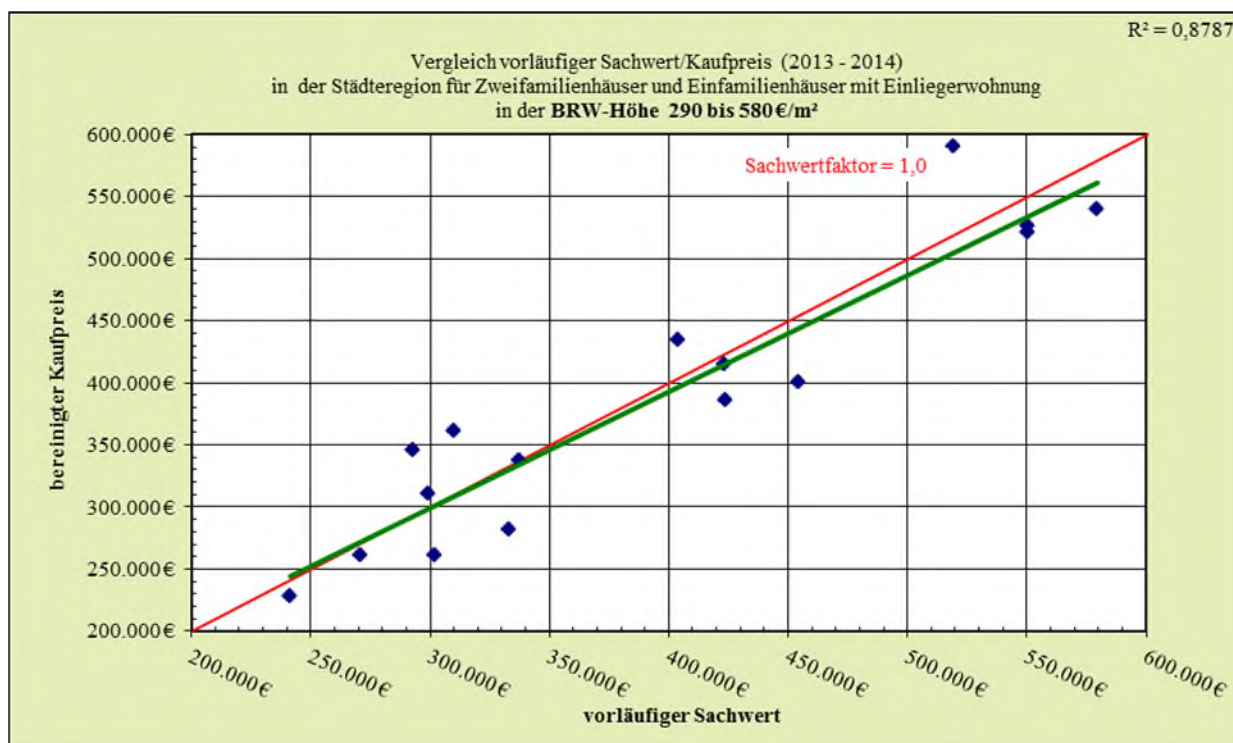


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW- Höhe	190 bis 289 €/m²
Bauweise	Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung
Wohnflächen	110 m² - 355 m²
Bauland fläche	185 m² - 925 m²
tatsächliches Baujahr	1860 - 2011
Restnutzungsdauer	15 - 88
vorläufiger Sachwert	120.000 € - 605.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,91
Median	0,91
Anzahl	57
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,66 - 1,15
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,60 - 1,31

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 Bodenrichtwerthöhe 290 bis 580 €/m²



Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW- Höhe	290 bis 580 €/m²
Bauweise	Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung
Wohnflächen	115 m² - 295 m²
Baulandfläche	325 m² - 905 m²
tatsächliches Baujahr	1914 - 1994
Restnutzungsdauer	17 - 61
vorläufiger Sachwert	240.000 € - 580.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,99
Median	0,91
Anzahl	16
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	-
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,84 - 1,18

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 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.

9.7 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.



9.7.1 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	4,87 €/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 Sachwertrichtlinie

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, Stahlbetonskeltbau	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 **01.01.2011 – 31.12.2013**
(Modell AGVGA angepasst Städteregion Aachen)

Korrekturfaktoren für das fiktive Alter:

Fiktives Alter	Korrekturfaktor	
≤ 10 Jahre	0,87	← 10 Jahre 0,87
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 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



9.7.2 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	1.300 €/m² BGF	8,20 €/m²/Jahr
	350 €/m² BGF	3,60 €/m² und Jahr	1.400 €/m² BGF	8,55 €/m²/Jahr
	700 €/m² BGF	6,10 €/m² und Jahr	1.500 €/m² BGF	8,90 €/m²/Jahr
	1.500 €/m² BGF	8,90 €/m² und Jahr	1.600 €/m² BGF	9,09 €/m²/Jahr
	2.500 €/m² BGF	10,80 €/m² und Jahr	1.700 €/m² BGF	9,28 €/m²/Jahr
	3.850 €/m² BGF	12,50 €/m² und 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 Sachwertrichtlinie

Ziffer Anl.1 SWL	Bezeichnung des Gebäudes	NHK-Wert Stufe 4 [€/m²]	Instandhaltungskosten [€/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 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