



Grundstücksmarktbericht 2016

Städteregion Aachen



Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der
Städteregion Aachen



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte



in der Städteregion Aachen

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2016

Umsatzstatistik

Erforderliche Daten

Basierend auf den Daten des Jahres 2015

Aachen, im März 2016

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

Download Internet
www.boris.nrw.de **kostenfrei**

Nutzungsbedingungen für BORISplus.nrw

Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 URL: <http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

(1) Jede Nutzung ist unter den Bedingungen dieser „Datenlizenz Deutschland – BORISplus.nrw – Version 2.0“ zulässig. Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

1. vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
2. mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
3. in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

(2) Bei der Nutzung ist sicherzustellen, dass folgende Angaben als Quellenvermerk enthalten sind:

1. Bezeichnung des Bereitstellers nach dessen Maßgabe,
2. der Vermerk „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ oder „dl-de/by-2-0“ mit Verweis auf den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 sowie
3. einen Verweis auf den Datensatz (URI).

Dies gilt nur soweit die datenhaltende Stelle die Angaben 1. bis 3. zum Quellenvermerk bereitstellt.

(3) Veränderungen, Bearbeitungen, neue Gestaltungen oder sonstige Abwandlungen sind im Quellenvermerk mit dem Hinweis zu versehen, dass die Daten geändert wurden.

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)
	Frau Hammers	Frau Hermanns
	Herr Hogen	Herr Hünerbein
	Frau Rodewald	Herr Schernewski
	Frau Schruff	Frau Zager

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

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

Inkas-Portal: <http://www.staedteregion-aachen.de/grundstuecksbewertung>

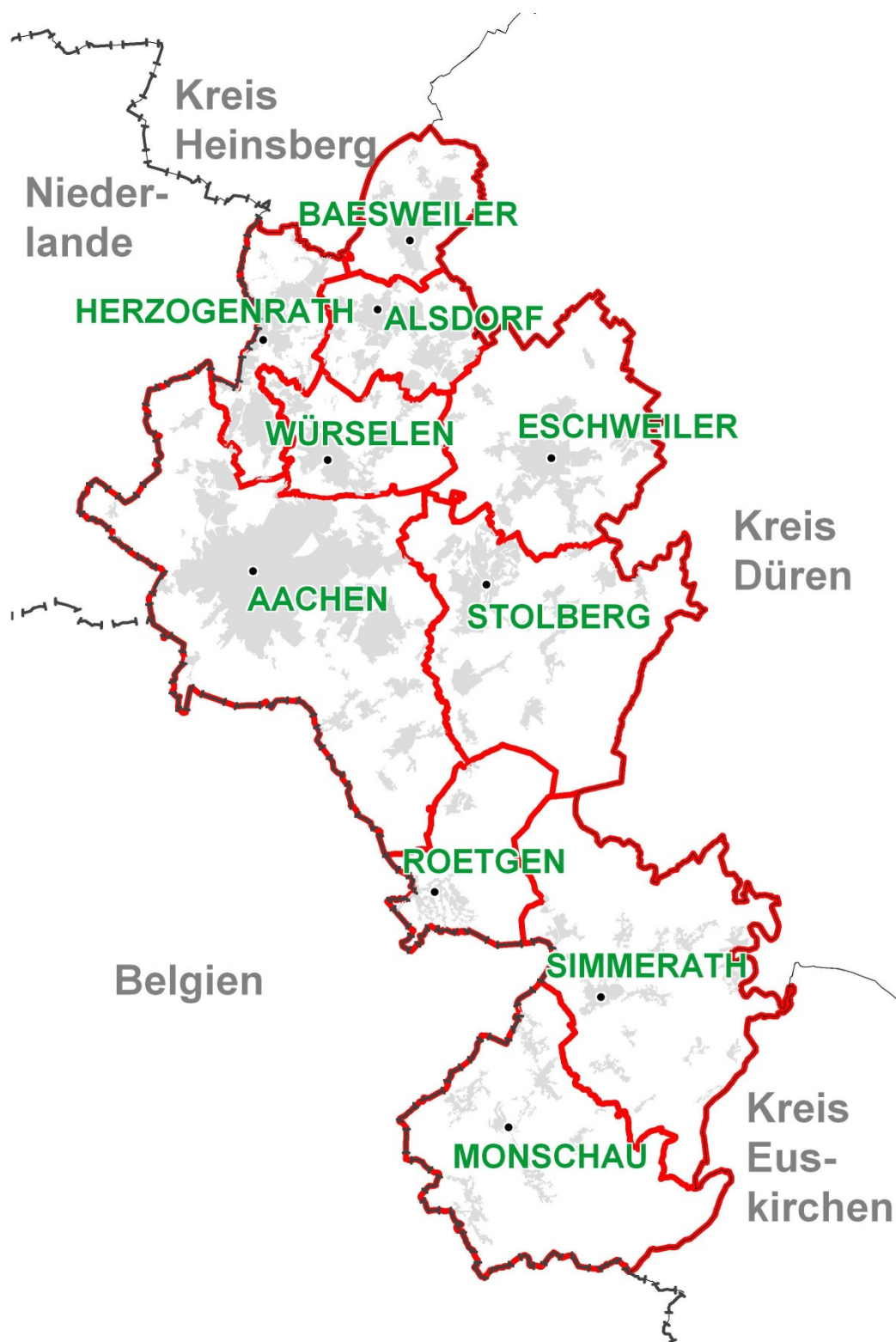


Inhaltsverzeichnis

0. Die Städteregion Aachen	4
1. Grundlagen und Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
2. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	6
2.1 Aufgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	6
2.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	7
2.3 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen	8
2.4 Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte	9
2.5 Immobilienbarometer	9
3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht	10
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2015	11
4.1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	11
4.1.1 Umsätze im Grundstücksverkehr	11
4.2 Gesamtumsatz	12
4.2.1 Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten	13
4.2.2 Teilmärkte	13
4.3 Versteigerungen	14
5. Unbebaute Grundstücke in der Städteregion Aachen	16
5.1 Gesamtumsatz und Teilmärkte	16
5.2 Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Städte und Gemeinden	17
5.2.1 Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten	17
5.2.2 Bauland / Individueller Wohnungsbau	18
5.2.3 Bauland / Geschosswohnungsbau	18
5.2.4 Gewerbliche Bauflächen	19
5.2.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen	20
5.2.6 Sonstige Flächen	21
6. Bebaute Grundstücke in der Städteregion Aachen	22
6.1 Gesamtumsatz und Teilmärkte	22
6.2 Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Städte und Gemeinden (2013 - 2015)	23
6.2.1 Gesamtumsatz aus allen bebauten Gebäudearten ohne Wohnungseigentum	23
6.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	24
6.3 Mehrfamilienhäuser	25
6.4 Betriebsgrundstücke, Wohn- und Geschäftshäuser und sonstige bebaute Objekte	26
6.4.1 Betriebsgrundstücke (Gewerbegrundstücke)	26
6.4.2 Wohn- und Geschäftshäuser	27
6.4.3 Sonstige bebaute Objekte	27
7. Wohnungs- und Teileigentum in der Städteregion Aachen	28
7.1 Gesamtumsatz und Teilmärkte	28
7.2 Verteilung nach der Kaufpreishöhe im Jahr 2015	30
8. Bodenrichtwerte	32
8.1 Gesetzlicher Auftrag	32
8.2 Bodenrichtwerte	32
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte) in der Städteregion Aachen (Stichtag 01.01.2016)	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 Indexreihe für Wohnbauland	39
9.1.2 Indexreihe für Wohnbauland in der Stadt Aachen	40



9.1.3	Indexreihe für Geschosswohnungsbau und gewerbliche Bauflächen	41
9.1.4	Indexreihe für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	43
9.1.5	Indexreihen für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser in der Städteregion Aachen	46
9.1.6	Indexreihe für Eigentumswohnungen	46
9.1.7.	Indexreihen für Einfamilienhäuser	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
9.3.2	Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte	60
9.3.3	Gewerblich genutzte Objekte	64
9.3.4	Wohnungs- und Teileigentum.....	64
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	67
9.4.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	67
9.4.2	Durchschnittswerte für Einfamilienhäuser	67
9.4.3	Drei- und Mehrfamilienhäuser	98
9.4.4	Eigentumswohnungen	106
9.4.5	Marktanpassungsfaktoren nach § 14 Immobilienwertermittlungsverordnung ...	120
9.4.6	Sachwertfaktor Einfamilienhäuser freistehend	123
9.4.7	Sachwertfaktor Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser	129
9.4.8	Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser	134
9.4.9	Sachwertfaktoren Zweifamilienhäuser/Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	138
9.5	Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte	142
9.6	Mieten.....	142
9.7	Bewirtschaftungskosten	142
9.7.1	Bewirtschaftungskosten 2014	143



0. Die Städteregion Aachen

Die Städteregion Aachen ist ein 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 548.000 Menschen auf ca. 707 km². Die Stadt Aachen ist mit etwa 243.000 Einwohnern und mit ca. 161 km² die weitaus größte Kommune.

Stadt/Gemeinde	Einwohner	Fläche [km ²]
Aachen	243.336	160,85
Alsdorf	46.337	31,68
Baesweiler	26.597	27,76
Eschweiler	55.171	75,87
Herzogenrath	46.398	33,38
Monschau	11.841	94,60
Roetgen	8.268	39,03
Simmerath	15.094	110,92
Stolberg	56.414	98,48
Würselen	38.205	34,39
Städteregion Aachen	547.661	706,95

Stand: 31.12.2014

Angabe der Bevölkerungszahlen des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik

Sitz der Städteregion Aachen ist das frühere Kreishauses (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 Kreises Aachen gemeint.

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt im Gebiet der Städteregion Aachen. Die Daten stammen aus dem Geschäftsjahr 2015 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 z.B. 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 unter BORISplus.NRW 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 derzeit gültigen Fassung
- 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
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswertrichtlinie-VW-RL) vom 20. März 2014
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12. November 2015

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
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
Proksch, Ursula, Dipl.-Finanzwirtin Aachen
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 stellenweise zusätzlich Piktogramme (siehe unten) eingeführt.

stagnierend (weniger als 1%)	➡	leicht steigend (zwischen 1% - 5 %)	↗	steigend (mehr als 5 %)	↑	leicht fallend (zwischen 1% - 5 %)	↘	fallend (mehr als 5 %)	↓
--	---	---	---	-----------------------------------	---	--	---	----------------------------------	---

3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht

Wohnlageklassen

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

Klasse 1: sehr gute Lage

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

Klasse 2: gute Lage

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

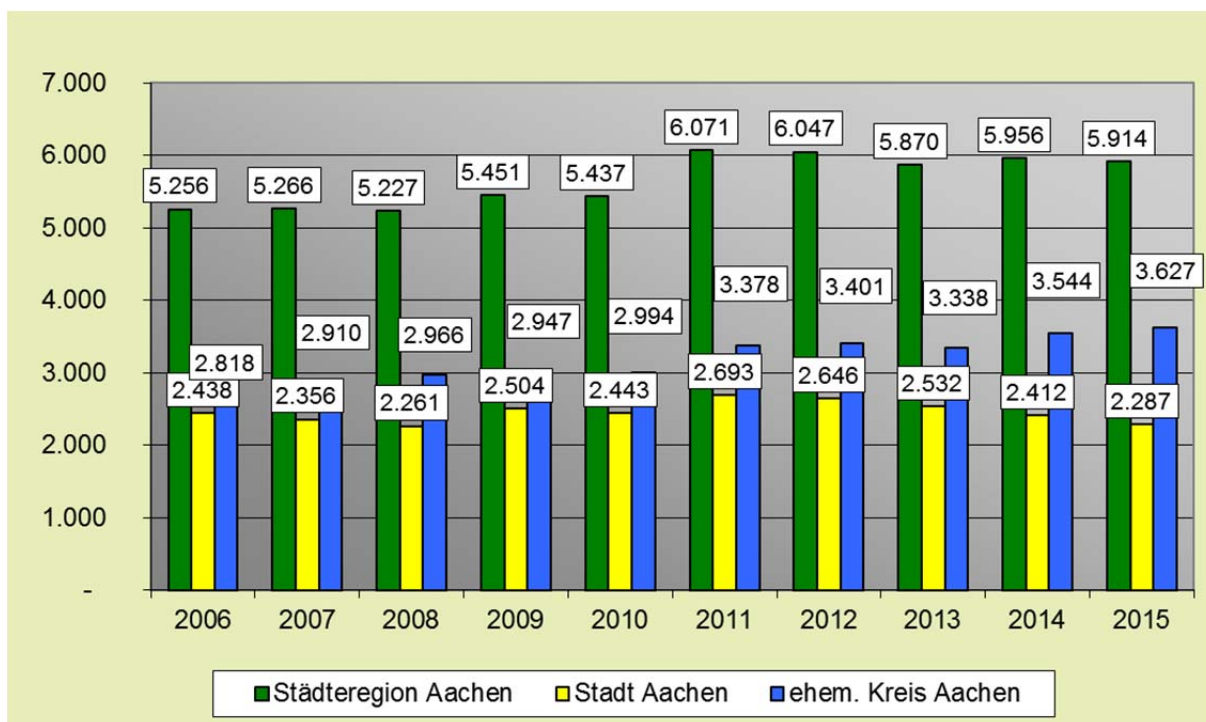
Unter "Erstverkäufe" sind solche Objekte erfasst, die z.B. von Bauträgern neu errichtet und erstmalig verkauft werden. "Umwandlungen" sind Objekte, die bisher als Miethäuser genutzt und für den Zweck des Verkaufs in Wohnungs- oder Teileigentum umgewandelt wurden. Im Gegensatz dazu sind unter "Weiterverkäufe"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

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2015

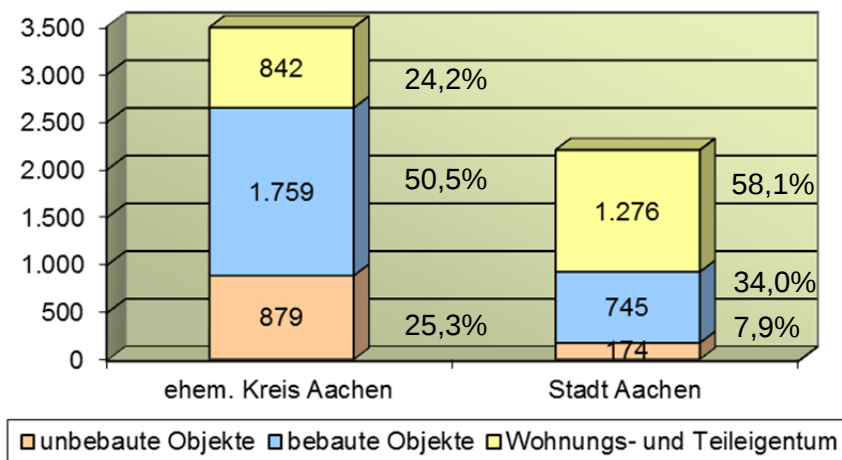
4.1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

4.1.1 Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2015 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Städteregion von den beurkundenden Stellen insgesamt **5.914 Objekte** mit einem Geldumsatz von **1.231,1 Millionen Euro** (2014: 5.956 Objekte mit einem Geldumsatz von 1.263,9 Millionen Euro) zur Erfassung und Auswertung vorgelegt. Die Anzahl der Kauffälle sank im abgelaufenen Jahr leicht um rd. 0,7 % und der Geldumsatz sank um rd. 2,6 %.



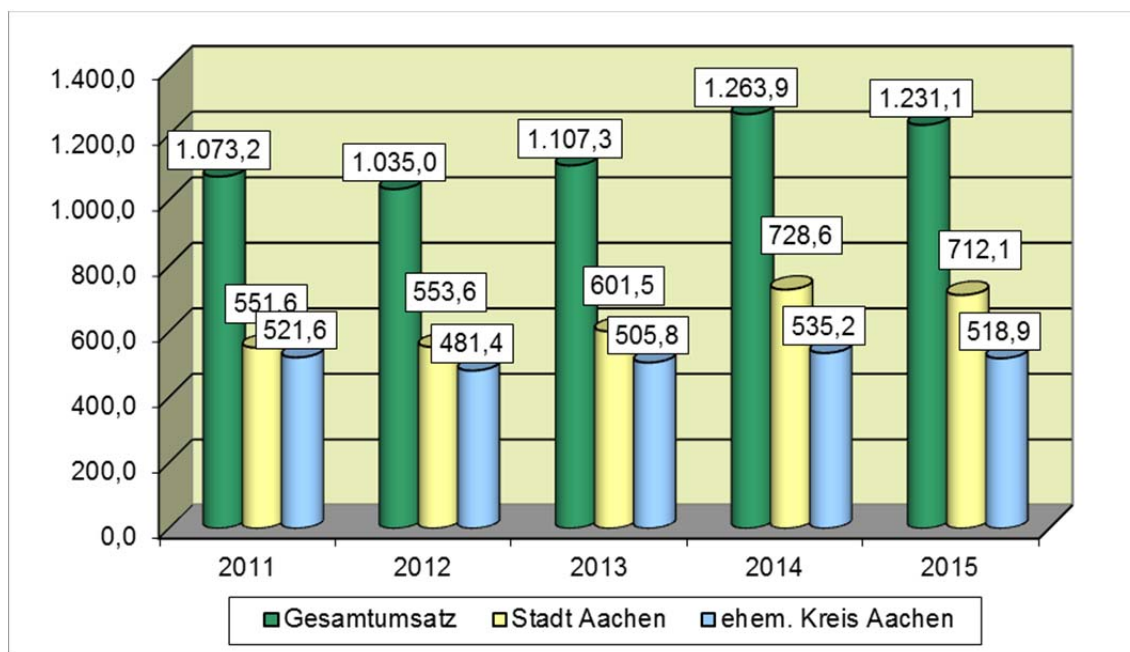
Von den 5.956 vorgelegten Verträgen waren 5.675 Kauffälle zur Auswertung im Jahr 2015 geeignet. Sie verteilen sich folgendermaßen auf die Teilmärkte:



4.2 Gesamtumsatz

Der Gesamtumsatz 2015 ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken (2,6 %). Die Entwicklung der Umsätze der Jahre 2011 bis 2015 ist aus der folgenden Tabelle zu ersehen.

	2011 [Mio €]	2012 [Mio €]	2013 [Mio €]	2014 [Mio €]	2015 [Mio €]	Verän. zu 2014
Gesamtumsatz	1.073,2	1.035,0	1.107,3	1.263,9	1.231,1	-2,6%
Teilmarkt Stadt Aachen	551,6	553,6	601,5	728,6	712,1	-2,3%
Teilmarkt ehem. Kreis Aachen	521,6	481,4	505,8	535,2	518,9	-3,0%



Aufgegliedert in die Teilmärkte:

	2011 [Mio €]	2012 [Mio €]	2013 [Mio €]	2014 [Mio €]	2015 [Mio €]
Unbebaute Grundstücke	99,3	104,2	181,1	131,6	108,9
Stadt Aachen	43,8	36,7	117,9	67,2	50,2
ehem. Kreis Aachen	55,5	67,5	63,3	64,4	58,8
Bebaute Grundstücke	744,4	701,1	698,5	836,4	844,4
Stadt Aachen	349,1	349,0	337,9	457,3	476,2
ehem. Kreis Aachen	395,2	352,1	360,6	379,1	368,2
Wohnungs- und Teileigentum	229,5	229,7	227,7	295,8	277,7
Stadt Aachen	158,7	167,9	145,7	204,1	185,7
ehem. Kreis Aachen	70,8	61,8	81,9	91,7	92,0



4.2.1 Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten

Stadt / Gemeinde	Einwohner [%]	Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten					
		2013		2014		2015	
		[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]
Aachen	44,4	54,3	601,47	57,7	728,65	57,8	712,12
Alsdorf	8,5	7,5	83,43	5,6	71,18	5,4	66,46
Baesweiler	4,9	3,0	33,48	3,7	47,17	2,6	31,95
Eschweiler	10,1	7,9	87,17	5,8	72,94	7,3	89,30
Herzogenrath	8,5	6,9	76,21	5,8	72,80	5,6	69,08
Monschau	2,2	1,6	17,69	1,3	16,08	1,8	21,91
Roetgen	1,5	1,8	20,15	1,8	22,53	2,5	30,68
Simmerath	2,8	2,6	29,08	2,1	26,46	2,9	35,58
Stolberg	10,3	6,5	72,02	7,3	92,57	7,5	92,11
Würselen	7,0	7,8	86,61	9,0	113,50	6,7	81,87
Städteregion Aachen	100	100	1.107,31	100	1.263,87	100	1.231,06

4.2.2 Teilmärkte

Unbebaute Grundstücke

Der Umsatz bei unbebauten Grundstücken in der Städteregion Aachen fiel von 131,6 auf **108,9 Mio. €**. Bei Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau sank die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um rund 15 %.

Bebaute Grundstücke

Der Umsatz bei bebauten Grundstücken in der Städteregion Aachen betrug für das Jahr 2015 **844,4 Mio. €** bei insgesamt 2.504 ausgewerteten Fällen. Das entspricht einem Anstieg des Umsatzes von rd. 1,0 % gegenüber dem Jahr 2014 (Umsatz: 836,4,5 Mio. €).

Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ wies für das Jahr 2015 einen Umsatz von **277,7 Mio. €** bei insgesamt 2.118 ausgewerteten Fällen auf. Somit fielen die Werte gegenüber dem Vorjahr um rund 6 % (Umsatz: 295,8 Mio. €).



4.3 Versteigerungen

Im Jahr 2015 wurden insgesamt **121 Beschlüsse** von Versteigerungsverfahren registriert. Dies entspricht einem Marktanteil von rd. 1,0 % 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.

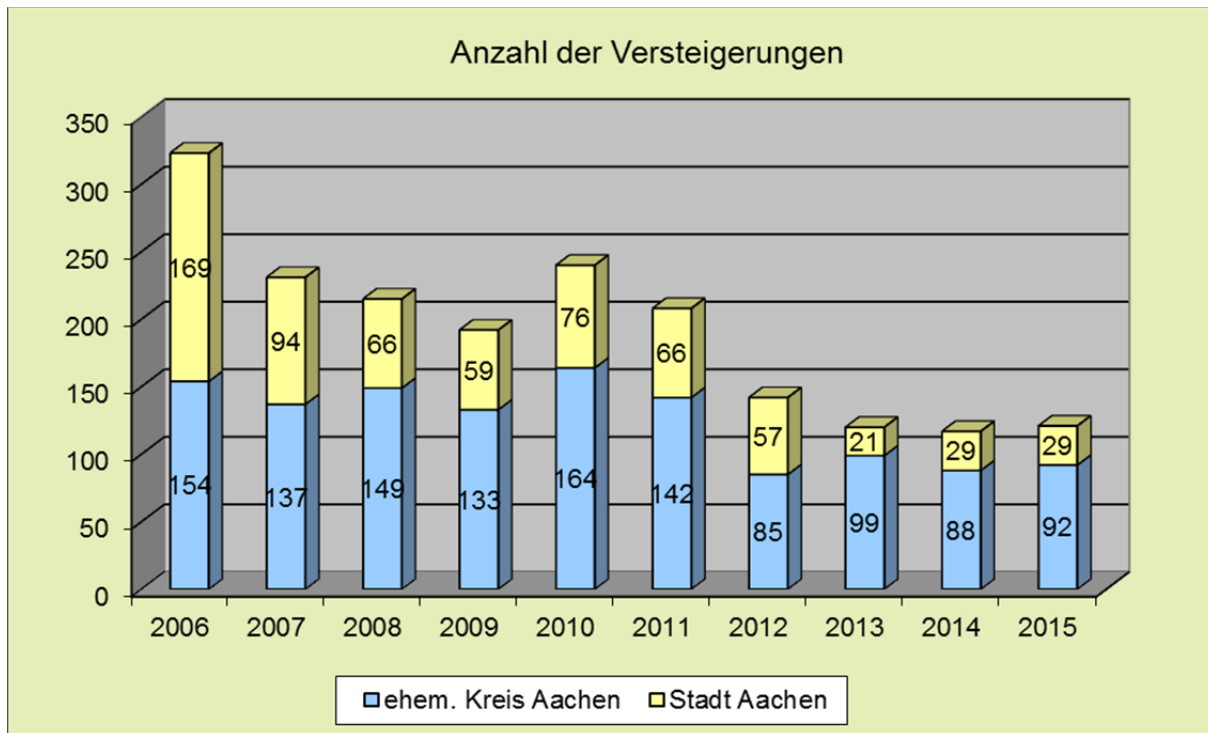
Auch für das Jahr 2015 wurden die erfassten Daten wieder für jede Stadt und Gemeinde der Städteregion separat ausgewertet.

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	44,4	29	28,3	3,63
Alsdorf	8,5	29	23,2	2,97
Baesweiler	4,9	7	7,0	0,90
Eschweiler	10,1	17	9,8	1,26
Herzogenrath	8,5	14	15,2	1,95
Monschau	2,2	1	0,1	0,01
Roetgen	1,5	0	0,0	0,00
Simmerath	2,8	7	6,6	0,85
Stolberg	10,3	11	5,6	0,72
Würselen	7,0	6	4,1	0,53
Städteregion Aachen	100,0	121	100,0	12,83

Objektart	Anzahl der Versteigerungen			Zuschlags- summe [Mio €]
	Stadt Aachen	ehem. Kreis Aachen	Städteregion Aachen	
Unbebaute Objekte	0	3	3	0,09
Bebaute Objekte gesamt	9	54	63	9,79
davon				
Ein- und Zweifamilienhäuser	4	40	44	5,41
Mehrfamilienhäuser	1	9	10	2,33
Wohn- und Geschäftshäuser	3	3	6	1,34
Betriebsgrundstücke	0	2	2	0,48
Sonstige Grundstücke	1	0	1	0,24
Wohnungs- und Teileigentum	20	35	55	2,95
	29	92	121	12,83

Das folgende Diagramm zeigt die Entwicklung der Anzahl der Beschlüsse über Versteigerungen in der Städteregion Aachen seit 2006 auf:



5. Unbebaute Grundstücke in der Städteregion Aachen

5.1 Gesamtumsatz und Teilmärkte

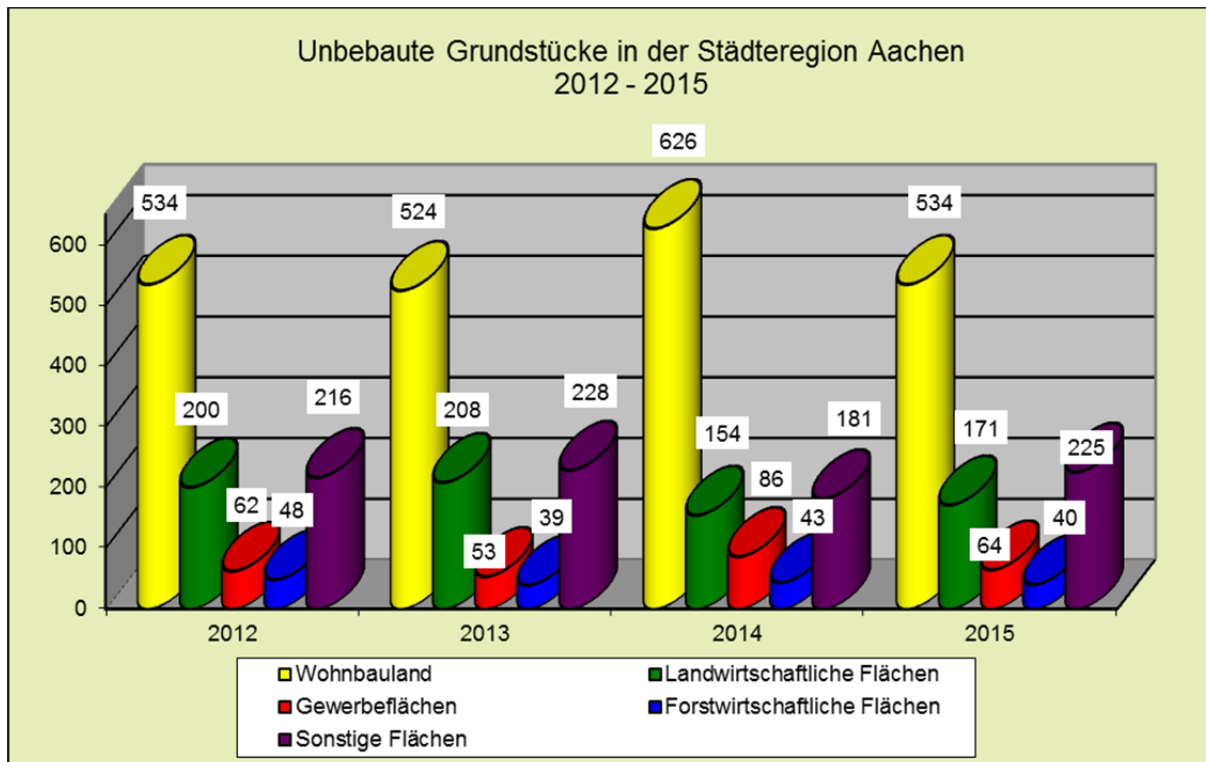
Der Gesamtumsatz bei unbebauten Grundstücken in der Städteregion betrug für das Jahr 2015 **108,9 Mio. Euro** bei insgesamt **1.053** ausgewerteten Fällen. Das entspricht einem **Rückgang** des Gesamtumsatzes (**rd. 17,3 %**) gegenüber dem Jahr 2014 (Gesamtumsatz: 131,6 Mio. €).

	2011	2012	2013	2014	2015	Veränd. zu 2014
Gesamtumsatz in Mio. €	99,3	104,2	181,1	131,6	108,9	-17,3%
Anzahl der Objekte	1.111	1.078	1.067	1.113	1.053	-5,4%
Flächenumsatz in Hektar	468,7	562,2	418,2	308,2	294,8	-4,3%

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	471 ▼	33,53 ▼	42,38 ▼
Geschosswohnungsbau	63 ▲	11,75 ▲	34,13 ▲
Gewerbe "Tertiäre Nutzung"	4 ▼	1,13 ▼	1,88 ▼
Gewerbe und Industrie	60 ▲	20,54 ➡	11,35 ▲
Bauerwartungsland	16 ▲	11,97 ▲	1,91 ▼
Rohbauland	3 ▼	2,08 ▼	3,28 ▼
Landwirtschaftliche Flächen			
insgesamt	171 ▼	139,66 ▼	4,01 ▼
davon Ackerland	45 ▲	33,45 ↗	1,76 ↗
davon Grünland	126 ▼	106,21 ▼	2,26 ▼
Forstwirtschaftliche Flächen	40 ↗	49,16 ▲	0,60 ▲
Sonstige Flächen	225 ▼	24,97 ▼	9,38 ▲

Die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle für unbebaute Grundstücke über die Jahre 2012 bis 2015 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					
		2013		2014		2015	
	[%]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]
Aachen	44,4	65,1	117,89	51,1	67,21	46,1	50,17
Alsdorf	8,5	4,2	7,68	6,2	8,12	7,3	7,90
Baesweiler	4,9	4,4	8,01	7,2	9,43	4,4	4,74
Eschweiler	10,1	4,5	8,13	5,2	6,86	8,7	9,45
Herzogenrath	8,5	5,0	9,13	5,3	6,97	4,2	4,63
Monschau	2,2	2,5	4,53	1,4	1,85	2,6	2,84
Roetgen	1,5	1,7	3,07	3,7	4,91	6,2	6,80
Simmerath	2,8	2,7	4,80	3,5	4,67	4,4	4,81
Stolberg	10,3	4,5	8,21	6,4	8,39	9,0	9,77
Würselen	7,0	5,3	9,69	10,1	13,24	7,2	7,81
Städteregion Aachen	100,0	100,0	181,15	100,0	131,64	100,0	108,92



5.2.2 Bauland / Individueller Wohnungsbau

Die Verkäufe von Baulandflächen für Wohnnutzung haben sich in den Jahren 2013 bis 2015 in den einzelnen Städten und Gemeinden der Städteregion Aachen wie folgt entwickelt:

Stadt / Gemeinde	Umsatz: Bauland - individueller Wohnungsbau									
	2013			2014			2015			
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	
Aachen	99	5,51	15,91	80	3,88	12,96	48	2,09	7,29	▼
Alsdorf	45	2,40	2,93	84	4,91	5,60	61	3,03	4,35	▼
Baesweiler	59	4,09	5,14	48	3,05	3,39	44	2,37	3,22	▼
Eschweiler	60	3,15	4,71	55	2,33	3,77	77	4,22	6,01	▲
Herzogenrath	33	2,35	3,18	66	3,06	4,95	26	2,58	3,17	▼
Monschau	29	6,80	2,59	35	3,53	1,50	36	4,95	1,79	▲
Roetgen	27	2,27	2,79	47	3,52	4,18	51	4,65	5,61	▲
Simmerath	38	4,50	2,69	54	4,27	3,01	53	5,83	2,96	▼
Stolberg	42	3,05	3,71	38	2,12	3,04	58	3,04	6,05	▲
Würselen	48	3,20	8,00	45	2,73	4,86	17	0,77	1,92	▼
Städteregion Aachen	480	37,33	51,66	552	33,40	47,27	471	33,53	42,38	

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									
	2013			2014			2015			
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	
Aachen	15	3,21	11,96	37	8,48	40,76	28	7,01	28,65	▼
Alsdorf	2	0,15	0,20	9	0,87	0,85	8	1,76	1,46	▲
Baesweiler	0	0,00	0,00	4	1,68	3,61	4	0,47	0,57	▼
Eschweiler	9	0,61	0,94	9	0,49	0,63	5	0,33	0,37	▼
Herzogenrath	6	0,57	0,70	4	0,28	0,31	4	0,24	0,63	▲
Monschau	2	0,21	0,26	1	0,12	0,10	0	0,00	0,00	▼
Roetgen	0	0,00	0,00	1	0,17	0,23	2	0,27	0,31	▲
Simmerath	4	0,54	1,04	2	0,27	0,45	1	0,36	0,28	▼
Stolberg	3	0,49	0,38	2	0,04	0,07	8	1,16	1,12	▲
Würselen	3	0,28	0,59	5	0,43	1,05	3	0,17	0,74	▲
Städteregion Aachen	44	6,06	16,07	74	12,82	48,05	63	11,75	34,13	

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									
	2013			2014			2015			
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	
Aachen	28	17,84	86,21	36	11,01	10,01	26	7,11	8,14	▼
Alsdorf	6	2,00	0,70	4	1,02	0,40	8	4,15	0,98	▲
Baesweiler	3	0,66	0,64	9	5,89	1,23	4	1,11	0,29	▼
Eschweiler	2	0,06	0,06	6	3,76	1,16	9	3,10	0,79	▼
Herzogenrath	4	0,93	0,41	11	1,58	1,36	3	0,47	0,11	▼
Monschau	2	0,05	0,15	1	0,07	0,01	1	0,31	0,08	▲
Roetgen	1	0,10	0,11	1	0,19	0,35	1	0,17	0,06	▼
Simmerath	3	1,03	0,20	7	2,80	0,51	2	1,43	0,33	▼
Stolberg	4	5,94	2,68	5	0,86	0,32	8	2,24	0,99	▲
Würselen	0	0,00	0,00	6	1,74	1,32	2	1,58	1,46	▲
Städteregion Aachen	53	28,62	91,15	86	28,93	16,68	64	21,67	13,22	

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									
	2013			2014			2015			
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	
Aachen	22	37,62	0,81	24	21,71	0,87	17	10,01	0,41	▼
Alsdorf	15	7,41	0,32	8	5,71	0,23	15	9,09	0,42	▲
Baesweiler	6	5,49	0,25	11	9,03	0,48	8	11,28	0,62	▲
Eschweiler	12	13,47	0,59	13	19,67	1,13	8	9,66	0,61	▼
Herzogenrath	10	22,34	0,56	1	1,29	0,07	4	2,77	0,08	▲
Monschau	53	53,31	0,52	24	16,69	0,15	30	26,58	0,36	▲
Roetgen	7	6,17	0,12	6	2,80	0,08	6	3,72	0,08	↗
Simmerath	56	40,63	0,34	50	43,47	0,38	48	42,51	0,67	▲
Stolberg	16	52,76	1,30	9	10,32	0,22	23	20,74	0,57	▲
Würselen	11	11,16	0,39	8	10,37	0,63	12	3,30	0,19	▼
Städteregion Aachen	208	250,37	5,19	154	141,07	4,24	171	139,66	4,01	

Stadt / Gemeinde	Umsatz: Forstwirtschaftliche Flächen									
	2013			2014			2015			
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	
Aachen	5	1,94	0,05	4	10,67	0,18	3	8,39	0,07	▼
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	1	0,51	0,01	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	➤
Herzogenrath	1	0,92	0,01	1	0,93	0,01	2	5,20	0,09	▲
Monschau	18	13,22	0,20	9	5,38	0,05	5	2,07	0,03	▼
Roetgen	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	2	0,38	0,01	➤
Simmerath	10	4,24	0,04	19	8,00	0,08	22	14,80	0,11	▲
Stolberg	2	0,98	0,01	8	6,13	0,07	3	0,58	0,02	▼
Würselen	2	1,35	0,05	2	1,40	0,03	3	17,74	0,26	▲
Städteregion Aachen	39	23,15	0,36	43	32,51	0,44	40	49,16	0,60	



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									
	2013			2014			2015			
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	
Aachen	58	10,41	1,91	49	3,43	0,82	51	7,96	5,32	⬆️
Alsdorf	26	5,28	2,67	11	0,06	0,02	36	1,36	0,24	⬆️
Baesweiler	13	2,42	1,98	12	3,84	0,72	11	0,36	0,05	⬆️
Eschweiler	30	24,75	0,17	18	1,21	0,15	15	1,16	1,01	⬆️
Herzogenrath	19	0,86	0,33	13	0,41	0,27	9	0,20	0,05	⬆️
Monschau	7	0,09	0,06	2	2,44	0,04	18	3,97	0,22	⬆️
Roetgen	8	0,20	0,04	11	0,50	0,07	6	0,96	0,72	⬆️
Simmerath	17	1,07	0,49	9	0,83	0,19	12	0,57	0,34	⬆️
Stolberg	30	0,84	0,13	33	3,94	1,80	42	5,00	1,01	⬆️
Würselen	20	1,59	0,66	23	1,87	0,32	25	3,43	0,43	⬆️
Städteregion Aachen	228	47,49	8,44	181	18,52	4,40	225	24,97	9,38	



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 2015 **844,4 Mio. Euro** bei insgesamt **2.504** ausgewerteten Fällen.

Das entspricht einem **Anstieg** des Umsatzes (rd. **1,0 %**) gegenüber dem Jahr 2014 (Gesamtumsatz: **836,4** Mio Euro).

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

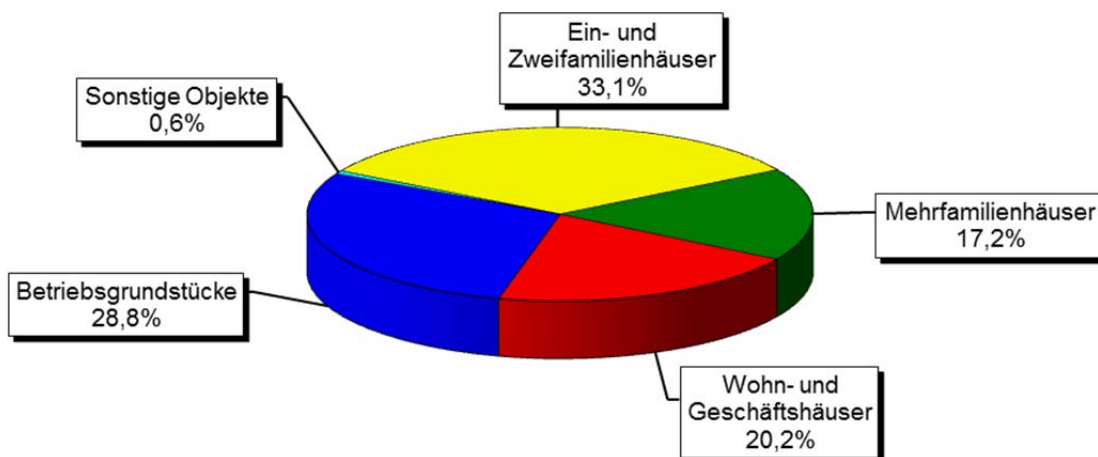
Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio €]		
	2014	2015	Veränd.	2014	2015	Veränd.
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.786	1.906	7%	368,53	411,35	12%
Mehrfamilienhäuser	244	261	7%	110,19	121,88	11%
Wohn- und Geschäftshäuser	190	153	-19%	195,64	124,37	-36%
Betriebsgrundstücke	88	109	24%	155,59	179,64	15%
Sonstige Objekte	34	75	121%	6,46	7,18	11%

Die Aufgliederung in Stadt Aachen und ehemaliges Kreisgebiet Aachen:

Stadt Aachen Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio €]		
	2014	2015	Veränd.	2014	2015	Veränd.
Ein- und Zweifamilienhäuser	450	468	4%	146,03	157,70	8%
Mehrfamilienhäuser	114	133	17%	65,26	82,14	26%
Wohn- und Geschäftshäuser	101	79	-22%	140,14	96,23	-31%
Betriebsgrundstücke	38	50	32%	104,36	137,21	31%
Sonstige Objekte	8	15	88%	1,55	2,96	91%

ehem. Kreis Aachen Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio €]		
	2014	2015	Veränd.	2014	2015	Veränd.
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.336	1.438	8%	222,51	253,66	14%
Mehrfamilienhäuser	130	128	-2%	44,93	39,74	-12%
Wohn- und Geschäftshäuser	89	74	-17%	55,50	28,14	-49%
Betriebsgrundstücke	50	59	18%	51,23	42,43	-17%
Sonstige Objekte	26	60	131%	4,91	4,22	-14%

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 (2013 - 2015)

6.2.1 Gesamtumsatz aus allen bebauten Gebäudearten ohne Wohnungseigentum

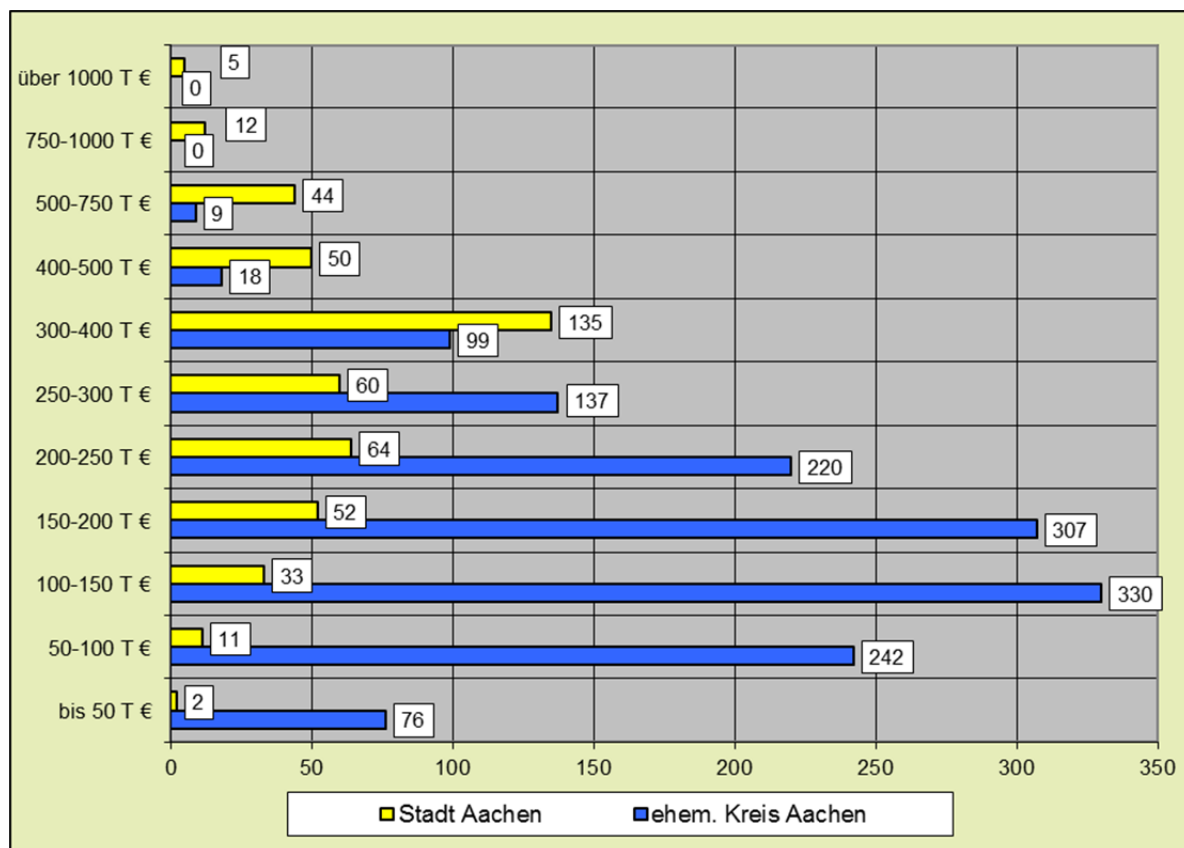
Stadt / Gemeinde	Ein- wohner	Umsatz						Veränd. zu 2014
		2013		2014		2015		
	[%]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	
Aachen	44,4	48,4	337,86	54,7	457,34	56,4	476,23	4%
Alsdorf	8,5	9,9	69,35	6,5	54,36	5,6	47,33	-13%
Baesweiler	4,9	2,9	20,38	3,9	32,47	2,5	21,22	-35%
Eschweiler	10,1	10,0	69,56	6,7	55,78	8,4	70,55	26%
Herzogenrath	8,5	7,9	55,43	5,5	45,66	5,5	46,28	1%
Monschau	2,2	1,8	12,25	1,6	13,01	2,1	17,31	33%
Roetgen	1,5	2,0	14,09	1,4	12,02	2,4	20,52	71%
Simmerath	2,8	2,4	16,80	2,0	16,64	3,0	25,07	51%
Stolberg	10,3	7,6	52,89	8,9	74,45	7,8	66,04	-11%
Würselen	7,0	7,1	49,89	8,9	74,70	6,4	53,87	-28%
Städteregion Aachen	100	100	698,51	100	836,42	100	844,43	



6.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt / Gemeinde	Umsatz						Veränd. Umsatz in Mio € zu 2014
	2013		2014		2015		
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	460	138,91	450	146,03	468	157,70	8%
Alsdorf	233	31,73	239	31,97	238	33,82	6%
Baesweiler	110	15,81	128	17,43	107	16,55	-5%
Eschweiler	234	35,15	235	37,23	259	42,06	13%
Herzogenrath	184	33,36	181	33,64	191	33,17	-1%
Monschau	64	9,65	70	9,56	94	14,22	49%
Roetgen	52	13,15	51	11,29	72	19,15	70%
Simmerath	78	13,14	70	13,05	102	18,88	45%
Stolberg	200	34,06	231	39,74	228	43,20	9%
Würselen	139	27,13	131	28,59	147	32,61	14%
Städteregion Aachen	1.754	352,10	1.786	368,53	1.906	411,35	

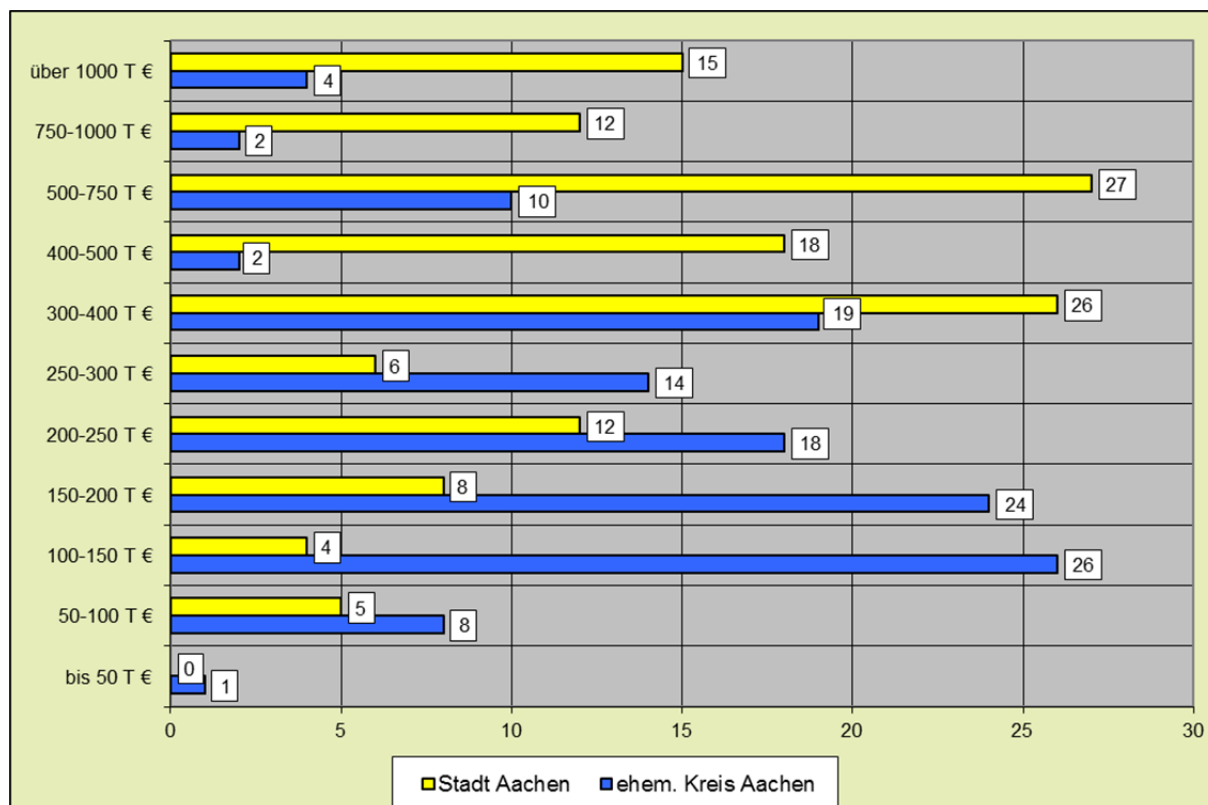
Bei der Verteilung "Anzahl der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser" liegen im Bereich zwischen 50.000 und 250.000 € rd. 66 % der Kauffälle.



6.3 Mehrfamilienhäuser

Stadt / Gemeinde	2013		Umsatz 2014		2015		Veränd. Umsatz in Mio € zu 2014
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	106	86,14	114	65,26	133	82,14	26%
Alsdorf	17	5,43	25	7,93	28	6,43	-19%
Baesweiler	3	1,52	13	6,02	6	1,48	-75%
Eschweiler	18	5,08	24	7,54	21	9,75	29%
Herzogenrath	22	5,81	22	8,22	30	9,51	16%
Monschau	1	0,30	3	0,53	1	0,38	-29%
Roetgen	0	0,00	1	0,44	0	0,00	
Simmerath	1	0,34	3	0,74	5	1,53	107%
Stolberg	38	8,32	29	11,57	23	6,08	-47%
Würselen	20	5,65	10	1,95	14	4,58	134%
Städteregion Aachen	226	118,59	244	110,19	261	121,88	

Die "Anzahl der Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser" verteilte sich im Jahr 2015 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						Veränd. Umsatz in Mio € zu 2014
	2013		2014		2015		
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	36	46,83	38	104,36	50	137,21	31%
Alsdorf	13	28,48	5	3,64	7	3,37	-8%
Baesweiler	6	2,18	3	2,79	4	1,58	-43%
Eschweiler	17	22,41	13	4,69	17	15,37	228%
Herzogenrath	6	13,49	3	0,60	1	0,23	-63%
Monschau	4	1,49	3	0,66	5	1,19	79%
Roetgen	2	0,58	1	0,30	2	0,61	102%
Simmerath	5	2,03	4	1,75	3	1,03	-41%
Stolberg	12	7,27	14	16,73	13	5,52	-67%
Würselen	10	15,31	4	20,06	7	13,55	-32%
Städteregion Aachen	111	140,07	88	155,59	109	179,64	



6.4.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Stadt / Gemeinde	Umsatz						Veränd. Umsatz in Mio € zu 2014
	2013		2014		2015		
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	82	53,70	101	140,14	79	96,23	-31%
Alsdorf	13	3,64	12	10,56	13	3,37	-68%
Baesweiler	3	0,59	7	6,23	4	1,60	-74%
Eschweiler	16	6,70	23	6,29	14	3,37	-46%
Herzogenrath	13	2,77	11	3,18	9	2,54	-20%
Monschau	3	0,50	5	1,74	3	0,50	-72%
Roetgen	1	0,26	0	0,00	2	0,75	
Simmerath	4	0,78	3	0,80	5	2,44	205%
Stolberg	15	2,51	17	6,31	18	11,14	76%
Würselen	7	1,58	11	20,39	6	2,46	-88%
Städteregion Aachen	157	73,03	190	195,64	153	124,37	

6.4.3 Sonstige bebaute Objekte

Stadt / Gemeinde	Umsatz					
	2013		2014		2015	
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]
Aachen	128	12,28	8	1,55	15	2,96
Alsdorf	4	0,07	3	0,26	9	0,35
Baesweiler	2	0,29	1	0,01	2	0,01
Eschweiler	3	0,22	3	0,04	1	0,00
Herzogenrath	2	0,01	2	0,02	4	0,84
Monschau	1	0,32	4	0,51	18	1,03
Roetgen	1	0,09	0	0,00	1	0,02
Simmerath	5	0,51	2	0,30	18	1,20
Stolberg	10	0,72	5	0,09	3	0,10
Würselen	5	0,22	6	3,70	4	0,68
Städteregion Aachen	161	14,72	34	6,46	75	7,18

7. Wohnungs- und Teileigentum in der Städteregion Aachen

7.1 Gesamtumsatz und Teilmärkte

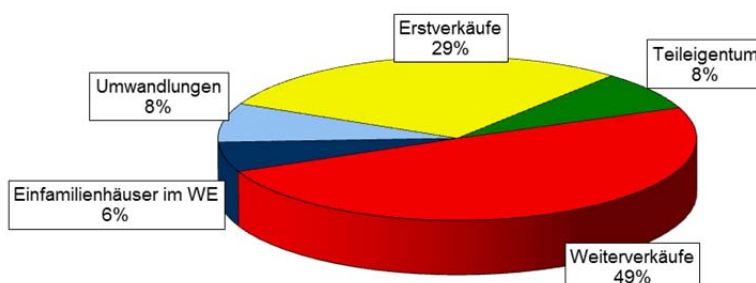
Der Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" wies im Jahr 2015 einen Umsatz von **277,7 Mio Euro** bei insgesamt **2.118** ausgewerteten Fällen auf. Das entspricht einem **Rückgang (rd. 6,1 %)** gegenüber dem Jahr 2014 (Umsatz: 295,8 Mio €). Die Anzahl der Objekte fiel gegenüber dem Vorjahr (Jahr 2014: 2.254) um **rd. 6,0 %**.

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 €]	
	2014	2015	2014	2015
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	2.254	2.118	295,81	277,71
Wohnungseigentum Erstverkäufe	366	351	95,83	81,11
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	1.440	1.325	146,80	137,41
Wohnungseigentum Umwandlungen	163	150	16,65	21,37
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	76	76	14,60	16,39
Teileigentum	209	216	21,92	21,44

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 €]	
	2014	2015	2014	2015
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	1.364	1.276	204,10	185,72
Wohnungseigentum Erstverkäufe	195	191	63,16	52,51
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	875	801	102,55	94,45
Wohnungseigentum Umwandlungen	119	112	13,46	17,73
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	35	23	8,45	6,60
Teileigentum	140	149	16,47	14,42

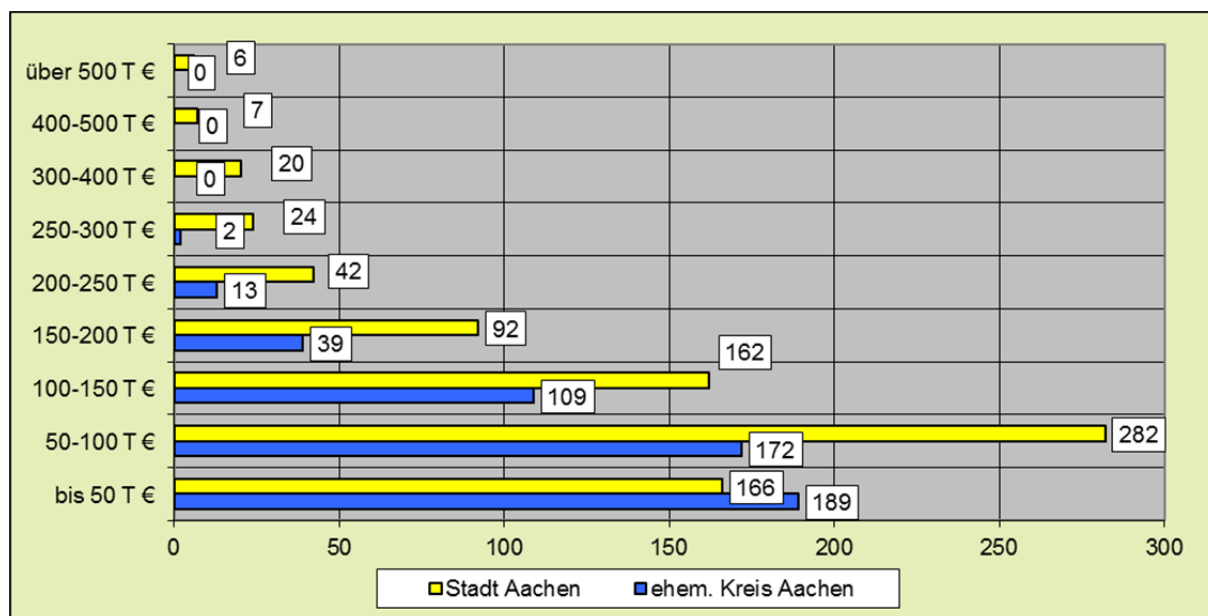
Art des Objektes	Anzahl im ehem. Kreis Aachen		Umsatz im ehem. Kreis [Mio €]	
	2014	2015	2014	2015
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	890	842	91,71	91,99
Wohnungseigentum Erstverkäufe	171	160	32,67	28,60
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	565	524	44,25	42,95
Wohnungseigentum Umwandlungen	44	38	3,19	3,64
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	41	53	6,15	9,79
Teileigentum	69	67	5,44	7,02

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

Stadt / Gemeinde	Umsatz						Veränd. Umsatz Mio € zu 2014
	2013		2014		2015		
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	1.375	145,72	1.364	204,10	1.276	185,72	-9%
Alsdorf	84	6,39	86	8,71	125	11,23	29%
Baesweiler	45	5,09	44	5,27	43	5,99	14%
Eschweiler	125	9,48	135	10,30	111	9,30	-10%
Herzogenrath	110	11,64	217	20,17	155	18,17	-10%
Monschau	14	0,90	14	1,22	10	1,76	45%
Roetgen	22	3,00	30	5,60	21	3,36	-40%
Simmerath	44	7,47	44	5,16	43	5,70	10%
Stolberg	149	10,92	134	9,74	185	16,30	67%
Würselen	182	27,04	186	25,56	149	20,20	-21%
Städteregion Aachen	2.150	227,65	2.254	295,81	2.118	277,71	

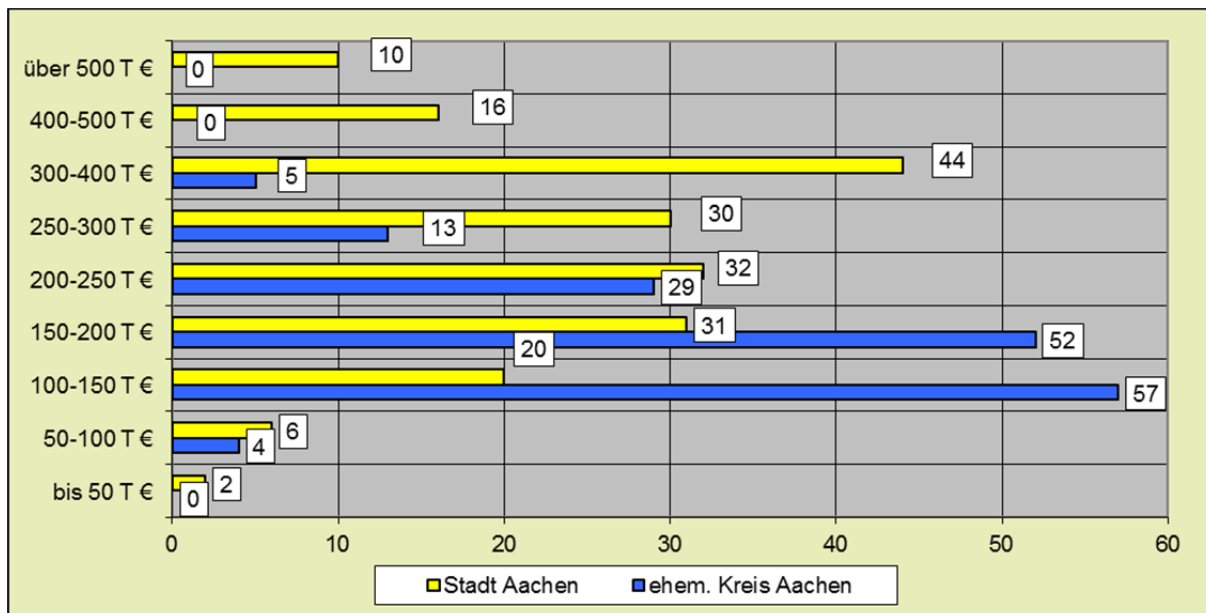
7.2 Verteilung nach der Kaufpreishöhe im Jahr 2015

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 150 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
- mit und ohne Aufwuchs (bei forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerten)

Beispieldarstellung von www.boris.nrw.de

BORISplus
ONRW

Bodenrichtwerte ▾ | Aktuelles | Information | Standardmodelle | Kontakt | Hilfe

Aachen

220 240 300 330 350 600 SN

Historisch

Ebenenauswahl / Kartenlegende

Detailinformationen

Allgemeine Fachinformationen anzeigen

BRW: Ein/zweigeschossig | BRW: Forstwirtschaft | Weitere Produkte | Zuständigkeit

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Lage und Wert

Gemeinde	Aachen
Postleitzahl	52078
Gemarkungsname	Brand
Ortsteil	Brand
Bodenrichtwertnummer	4236
Bodenrichtwert	350 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2016

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	I-II
Tiefe	40 m
Bemerkung	Kollenbruch
Freies Feld	03053

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte) in der Städteregion Aachen (Stichtag 01.01.2016)

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.

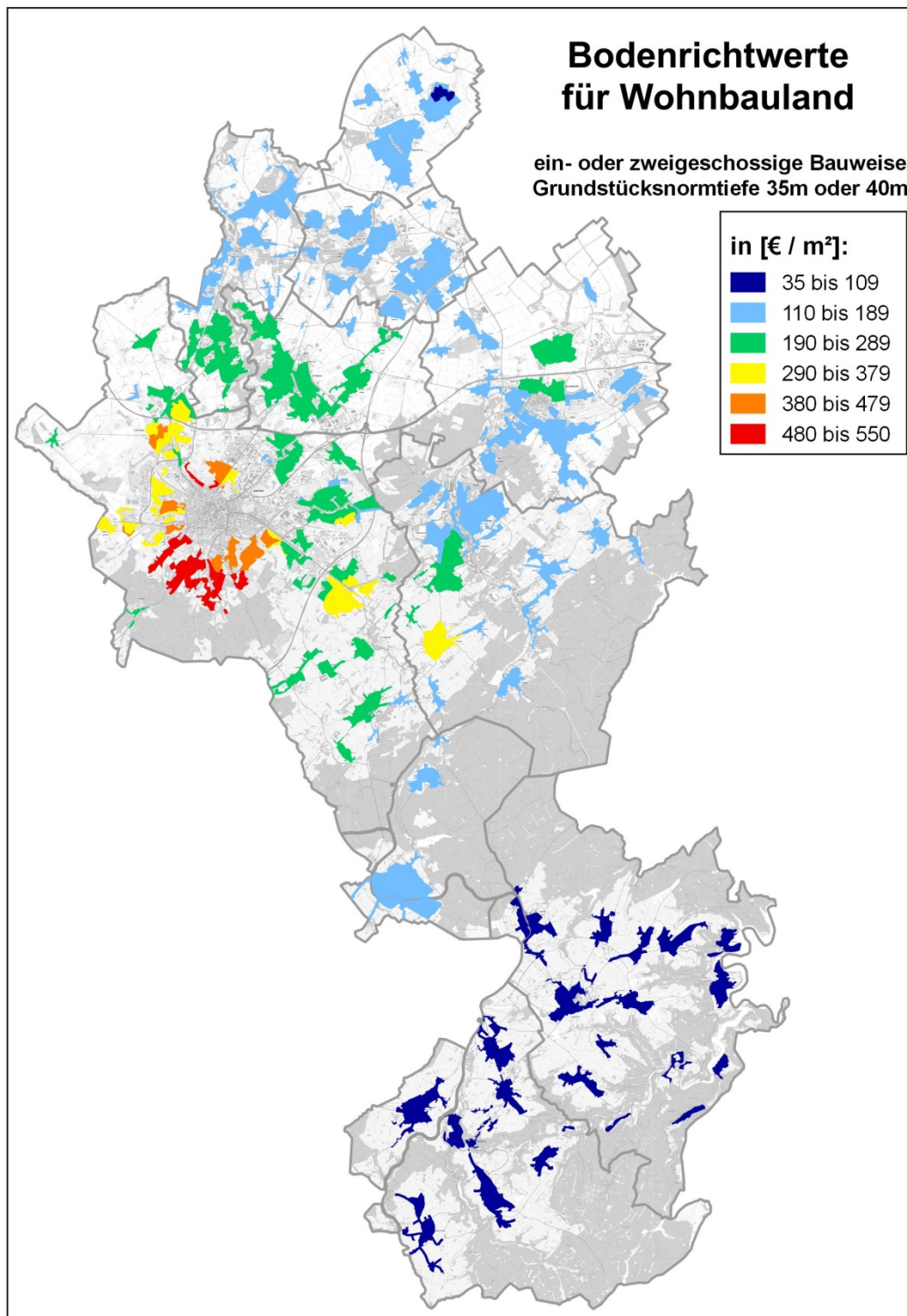
Baureifes Land (nach § 13 der Gutachterausschussverordnung)

	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	500,-	300,-	180,-	135,-	110,-	85,-
Alsdorf	170,-	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,-	150,-	130,-	- -	45,-	- -
Simmerath	100,-	60,-	35,-	- -	20,-	- -
Stolberg	200,-	150,-	120,-	50,-	30,-	- -
Würselen	250,-	200,-	- -	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 **01.01.2016** (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 (2012 bis 2015). Dabei konnten Abhängigkeiten der Preise von privaten Gartenlandflächen zur Höhe des Bodenrichtwertes für Wohnbauland festgestellt werden. Die Auswertung zeigt die folgenden Spannen und dazugehörige Standardabweichungen.

Bodenrichtwertniveau	bis 135 €/m ²	135 €/m ² bis 220 €/m ²	über 220 €/m ²
Anteil vom Bodenrichtwert	rd. 15%	rd. 15%	rd. 15%
Standardabweichung	+/- 7,5 %	+/- 7,5 %	+/- 8,5 %
Anzahl	28	97	32

8.3.5 Orientierungswerte für unbebaute separate Garagenflächen

Der Gutachterausschuss hat rd. 115 Kauffälle (2009 bis 2015) 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 zu meist der jeweils aktuelle Bodenrichtwert für entsprechendes Wohnbauland in voller Höhe gezahlt.

Aus Kaufverträgen von Eigentumswohnungen (**vgl. 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.NRW 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 den dazu angegebenen Vorjahren.

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 Indexreihe für Wohnbauland

Auf Grundlage der zonalen Bodenrichtwerte für Wohnbauland (ohne Gebiete mit einer Abstellung nur auf die Geschossflächenzahl) wurden neue Gebiete gebildet. Die Indexreihen der Jahre 1980 bis 2009 sind in den Grundstücksmarktberichten der Vorjahre veröffentlicht.

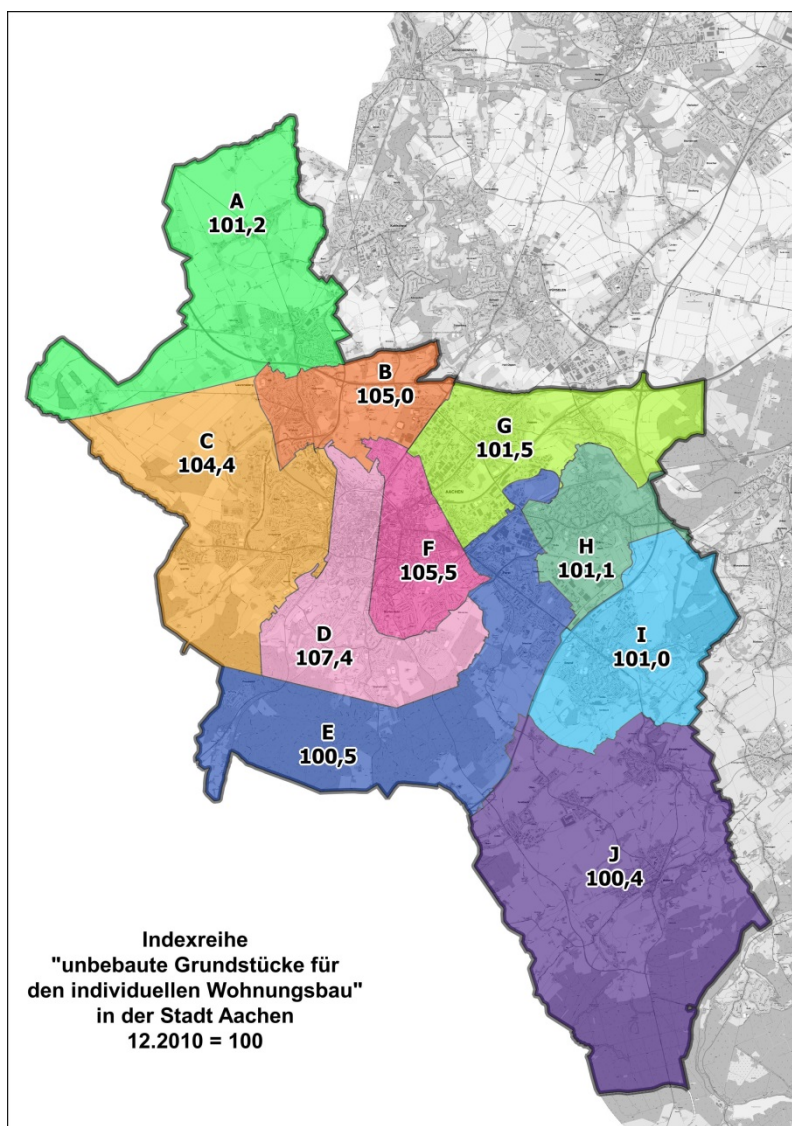
Es ergab sich ab 2010 folgende Indexreihe:

	Indexreihe "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	Durchschnitt (flächengewichtet)
12.2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
12.2011	102,0	100,0	99,8	100,7	99,4	100,3	97,4	100,0	101,9	100,1	100,7	99,7	100,2	100,7
12.2012	102,3	100,5	101,4	101,2	99,2	100,3	96,7	98,7	99,1	100,8	101,1	101,0	100,2	101,0
12.2013	102,4	100,1	101,8	101,1	99,2	100,3	96,7	98,7	101,6	103,2	102,5	101,0	100,8	101,5
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	101,7
12.2015	102,8	100,5	101,5	101,6	99,2	100,6	96,6	100,0	102,5	104,4	103,1	101,0	101,1	101,9

9.1.2 Indexreihe für Wohnbauland in der Stadt Aachen

Wie unter 9.1 Indexreihen beschrieben sind ab 2011 neue Indexreihen (Basisjahr 2010 = 100) 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



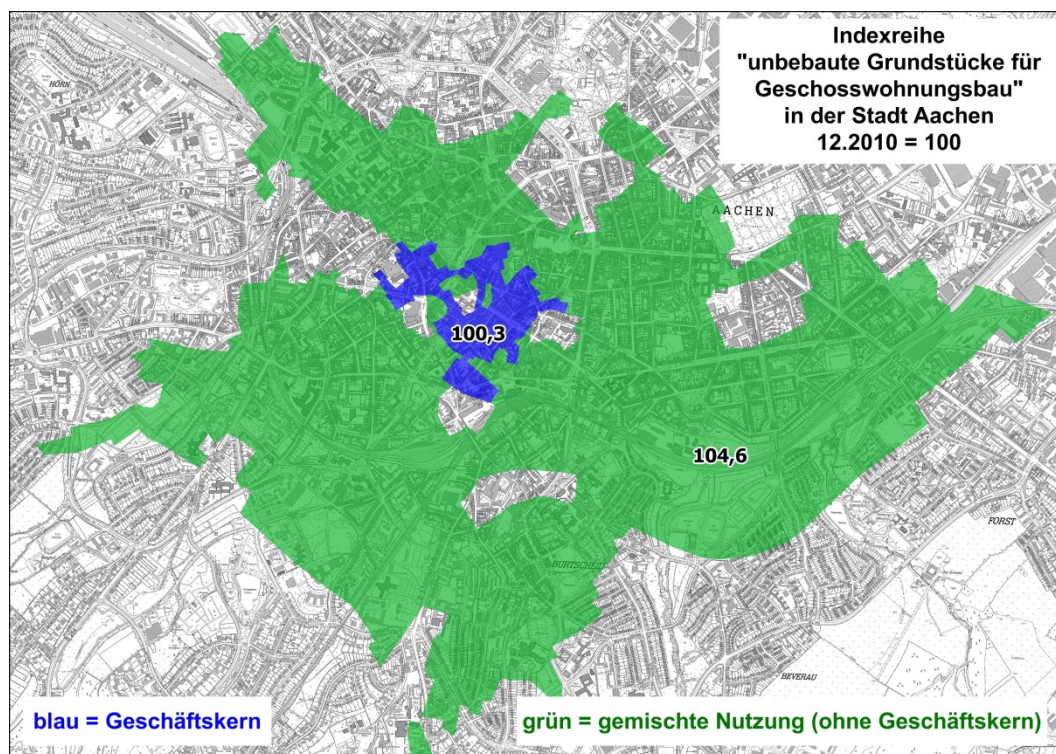
Indexreihe (*) "unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau" Lagen (siehe beschreibender Text) in der Stadt Aachen											
Zeitpunkt	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Mittel
12.2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
12.2011	100,3	102,6	104,0	105,4	100,0	104,3	101,5	100,3	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
12.2015	101,2	105,0	104,4	107,4	100,5	105,5	101,5	101,1	101,0	100,4	102,8

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

9.1.3 Indexreihe 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 Indexreihe für "unbebaute Grundstücke für Geschosswohnungsbau (ohne Geschäftslagen)" in der Stadt Aachen

Die Indexreihe bezogen auf lagetypische Bodenrichtwerte sind in den Grundstücksmarktberichten der Vorjahre veröffentlicht.

Zeit- punkt	Index (zonale Bodenrichtwerte*)
12.2010	100
12.2011	100,0
12.2012	103,4
12.2013	104,6
12.2014	104,6
12.2015	104,6

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

9.1.3.2 Indexreihe für "unbebaute Grundstücke für Geschosswohnungsbau (nur Geschäftslagen)" in der Stadt Aachen

Zeit- punkt	Indexreihe (zonale Bodenrichtwerte*)
12.2010	100
12.2011	100,3
12.2012	100,6
12.2013	100,3
12.2014	100,3
12.2015	100,3

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

9.1.3.3 Indexreihe für "gewerbliche Bauflächen" in der Stadt Aachen

Die Indexreihe bezogen auf lagetypische Bodenrichtwerte sind in den Grundstücksmarktberichten der Vorjahre veröffentlicht.

Zeitpunkt	Index (zonale Bodenrichtwerte*)
12.2010	100
12.2011	100,0
12.2012	100,0
12.2013	100,0
12.2014	100,3
12.2015	100,3

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

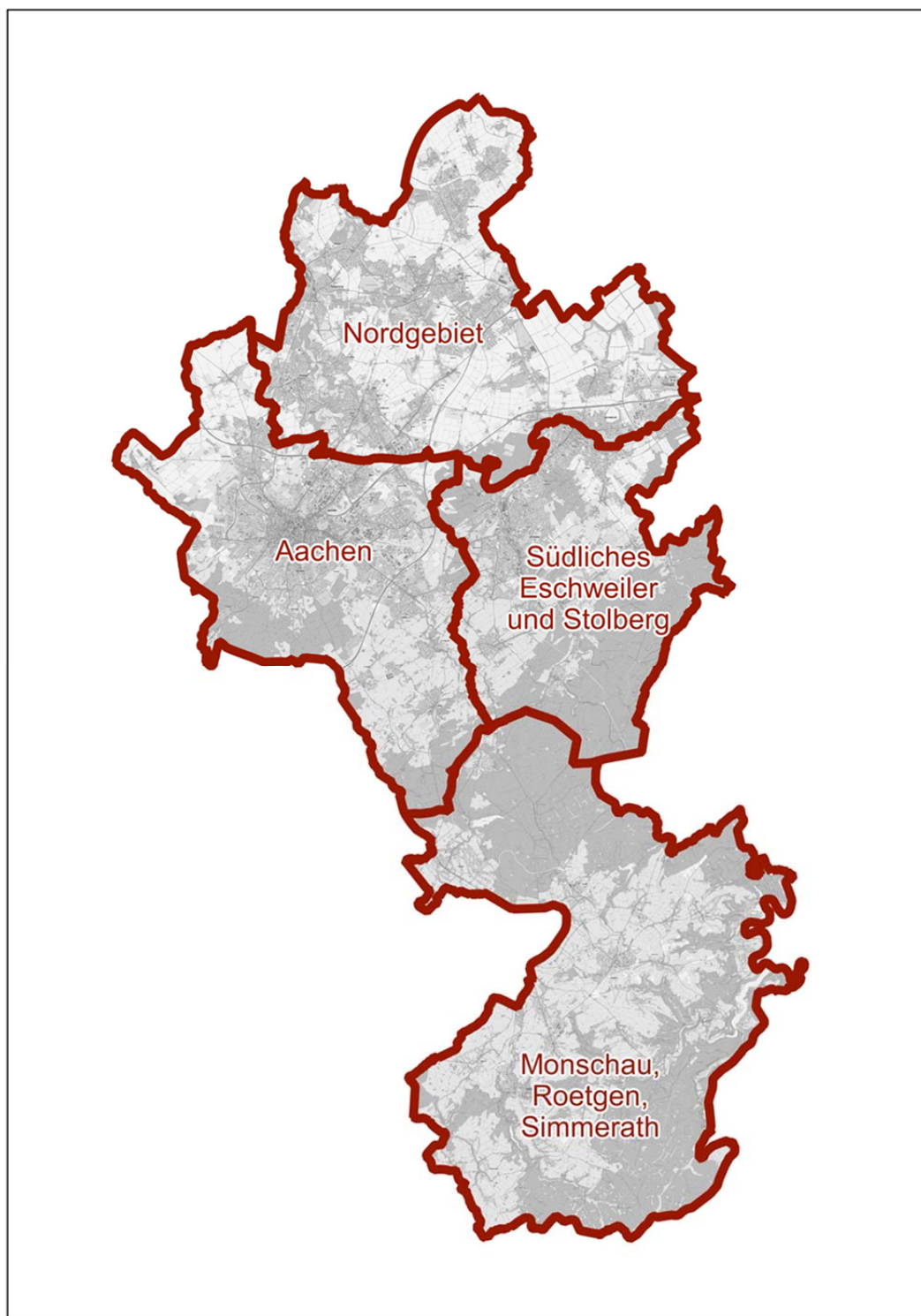
9.1.4 Indexreihe für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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
01.01.2016	81,4	88,6	82,0	77,2

9.1.5 Indexreihen für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser in der Städteregion Aachen

Die folgenden Tabellen zeigen die durchschnittliche Preisentwicklung und wurden nach dem Entwurf des Leitfadens zur Ableitung von Indexreihen der AGVGA.NRW ermittelt. Die Indexreihen wurde mit Hilfe des jeweilig zum Teilmarkt gehörenden Normobjektes ermittelt.

Das in den folgenden Tabellen angegebene Basisjahr 2010 bezieht sich auf alle Verkaufsfälle im Jahr 2010 (01.01.2010 – 31.12.2010), die angegebenen halbjährlichen Indexzahlen wurden aus den zugehörigen Verkaufsfällen ermittelt (Beispiel: 1. Halbjahr 2011 = 01.01.2011 – 30.06.2011).

Der Index des vollendeten ersten Halbjahres (30.06.2016) wird nach der Ermittlung auf der Internetseite des Gutachterausschusses unter www.gutachterausschuss.staedteregion-aachen.de veröffentlicht.

9.1.6 Indexreihe für Eigentumswohnungen

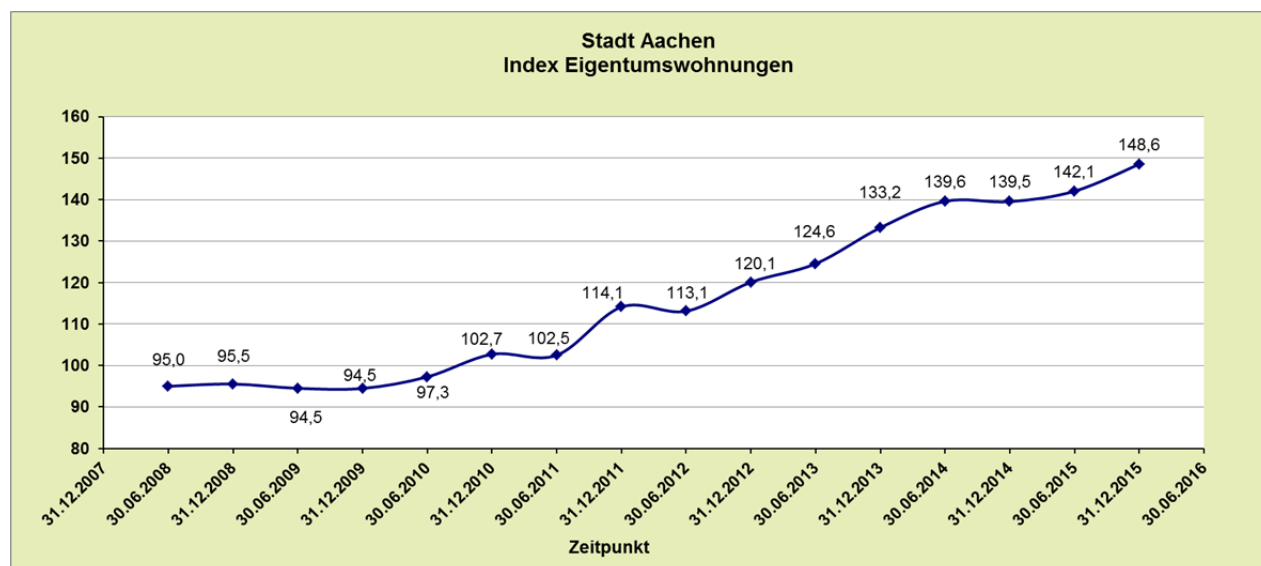
Die alten Indexreihen für Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen mit Basisjahr 1990 = 100 u.a. sind in den Grundstücksmarktberichten der Vorjahre enthalten.

9.1.6.1 Indexreihe für Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen

Die nachfolgende Tabelle zeigt die durchschnittliche Preisentwicklung für Weiterverkäufe und Umwandlungen von Eigentumswohnungen im Stadtgebiet Aachen.

Folgende Merkmale wurden berücksichtigt:

- Vermietungssituation
- Wohnfläche
- Geschosslage
- Alter
- Anzahl der Wohneinheiten in der Wohnanlage
- Gebietsgliederung
- Wohnlage
- Gebäudeausstattung
- Modernisierung
- Balkon





Zeitpunkt	30.06.2008	31.12.2008	30.06.2009	31.12.2009	30.06.2010	31.12.2010
Index	95,0	95,5	94,5	94,5	97,3	102,7

Mittel der Kaufpreise [€/m²]	1.280	1.287	1.273	1.273	1.311	1.384
Standardabweichung der Kaufpreise [€/m²]	± 351	± 363	± 389	± 359	± 416	± 397
Anzahl der Kaufpreise	250	326	344	378	328	387
Minimum [€/m²]	508	276	331	417	228	366
Maximum [€/m²]	2.513	2.695	2.424	2.432	2.640	2.818
Median [€/m²]	1.305	1.309	1.274	1.271	1.290	1.381

Zeitpunkt	30.06.2011	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2013
Index	102,5	114,1	113,1	120,1	124,6	133,2

Mittel der Kaufpreise [€/m²]	1.381	1.537	1.524	1.618	1.678	1.795
Standardabweichung der Kaufpreise [€/m²]	± 440	± 438	± 428	± 471	± 514	± 522
Anzahl der Kaufpreise	339	439	389	404	338	403
Minimum [€/m²]	328	461	414	329	445	568
Maximum [€/m²]	3.469	3.239	2.916	3.239	3.888	3.605
Median [€/m²]	1.365	1.521	1.522	1.621	1.634	1.757

Zeitpunkt	30.06.2014	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2016
Index	139,6	139,5	142,1	148,6		

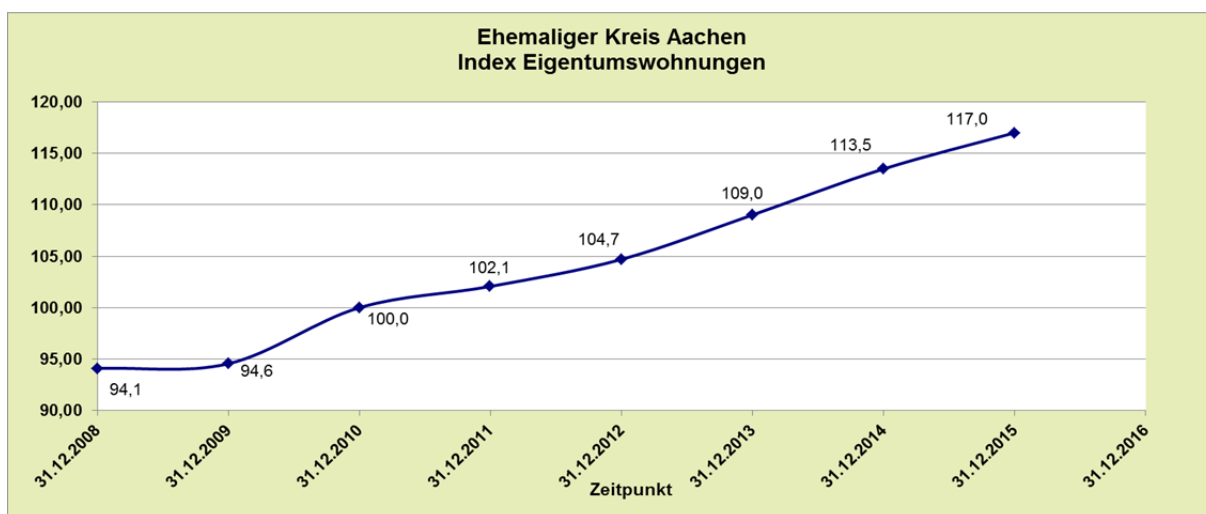
Mittel der Kaufpreise [€/m²]	1.881	1.880	1.914	2.001		
Standardabweichung der Kaufpreise [€/m²]	± 543	± 601	± 577	± 559		
Anzahl der Kaufpreise	338	363	257	305		
Minimum [€/m²]	659	558	470	722		
Maximum [€/m²]	3.784	5.068	4.027	3.700		
Median [€/m²]	1.815	1.838	1.908	2.015		

9.1.6.2 Indexreihe für Eigentumswohnungen im ehemaligen Kreis Aachen

Die nachfolgende Tabelle zeigt die durchschnittliche Preisentwicklung für Weiterverkäufe und Umwandlungen von Eigentumswohnungen im ehemaligen Kreis Aachen.

Folgende Merkmale wurden berücksichtigt:

- Vermietungssituation
- Wohnfläche
- Geschosslage
- Alter
- Anzahl der Wohneinheiten in der Wohnanlage
- Gebietsgliederung
- Wohnlage
- Gebäudeausstattung
- Modernisierung
- Balkon



Zeitpunkt	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Index	94,1	94,6	100,0	102,1	104,7	109,0
Mittel der Kaufpreise [€/m²]	938	942	996	1.017	1.043	1.086
Standardabweichung der Kaufpreise [€/m²]	± 322	± 297	± 305	± 295	± 355	± 336
Anzahl der Kaufpreise	236	246	297	284	314	313
Minimum [€/m²]	257	220	155	288	227	231
Maximum [€/m²]	2.376	2.393	2.179	2.747	2.776	3.942
Median [€/m²]	904	936	987	1.016	1.012	1.097

Zeitpunkt	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Index	113,5	117,0				
Mittel der Kaufpreise [€/m²]	1.131	1.166				
Standardabweichung der Kaufpreise [€/m²]	± 301	± 306				
Anzahl der Kaufpreise	300	252				
Minimum [€/m²]	437	298				
Maximum [€/m²]	2.902	2.117				
Median [€/m²]	1.119	1.167				

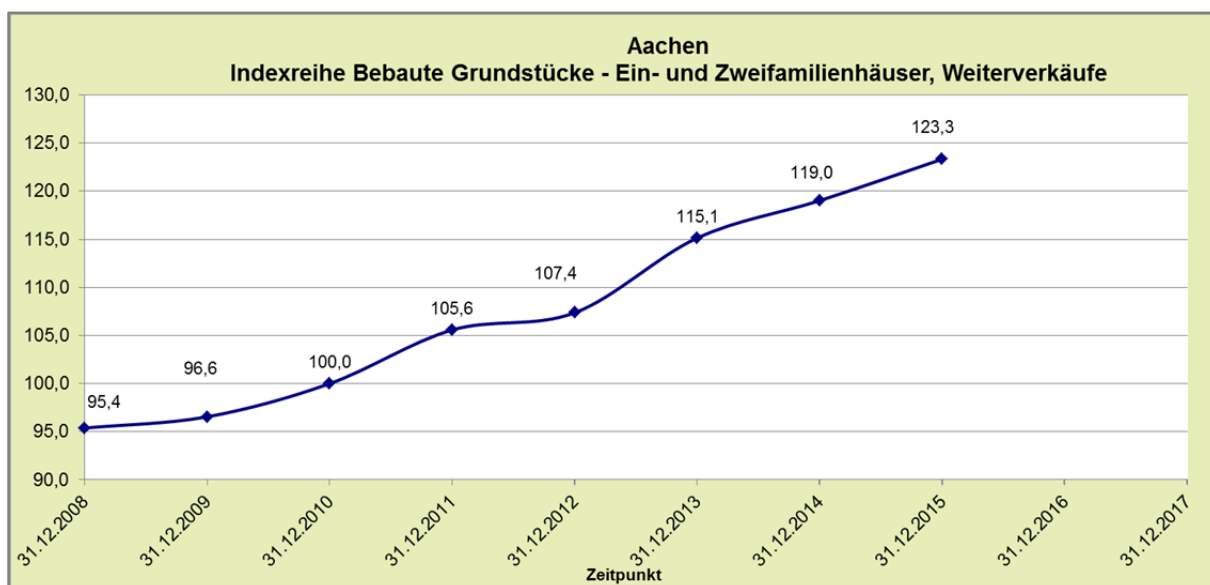
9.1.7. Indexreihen für Einfamilienhäuser

9.1.7.1. Indexreihe für Einfamilienhäuser im Stadtgebiet Aachen

Die nachfolgende Tabelle zeigt die durchschnittliche Preisentwicklung für Einfamilienhäuser im Stadtgebiet Aachen.

Folgende Merkmale wurden berücksichtigt:

- Anbauart
- Wohnfläche
- Gebäudeausstattung
- Alter
- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude
- Bodenrichtwerthöhe
- Grundstücksgröße
- Modernisierung
- Keller



Zeitpunkt	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Index	95,4	96,6	100,0	105,6	107,4	115,1

Mittel der Kaufpreise [€/m²]	1.779	1.800	1.865	1.969	2.002	2.147
Standardabweichung der Kaufpreise [€/m²]	± 379	± 356	± 383	± 425	± 429	± 427
Anzahl der Kaufpreise	186	167	204	226	217	222
Minimum [€/m²]	919	787	1089	767	994	1128
Maximum [€/m²]	2760	2575	3432	3230	4200	3463
Median [€/m²]	1753	1790	1859	1938	2003	2133

Zeitpunkt	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Index	119,0	123,3				

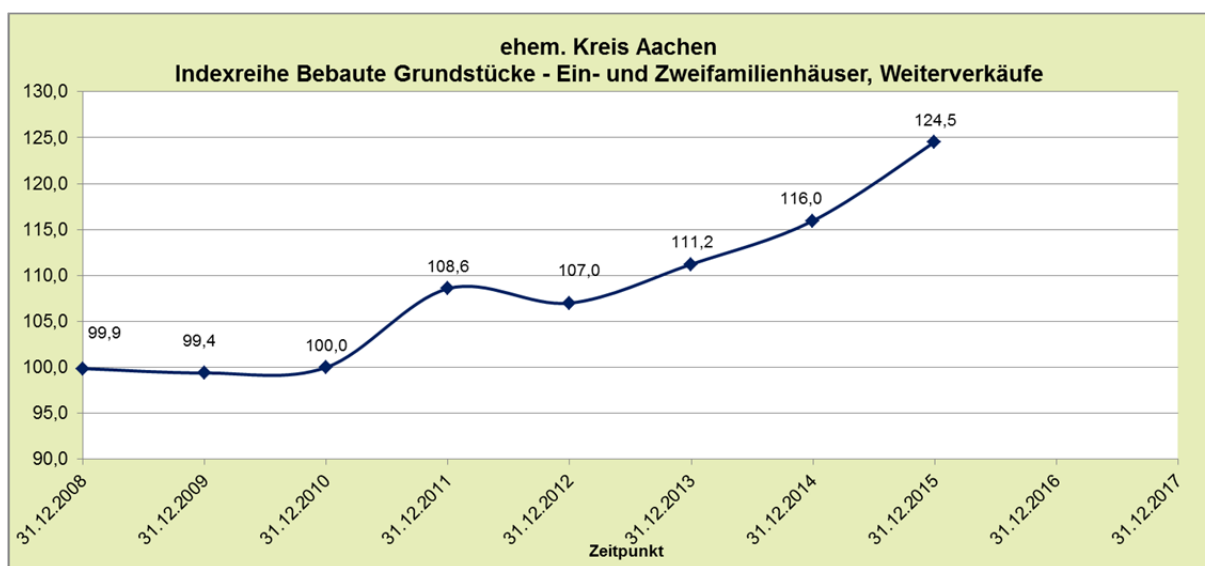
Mittel der Kaufpreise [€/m²]	2.219	2.300				
Standardabweichung der Kaufpreise [€/m²]	± 470	± 447				
Anzahl der Kaufpreise	268	196				
Minimum [€/m²]	952	1092				
Maximum [€/m²]	4232	3784				
Median [€/m²]	2206	2293				

9.1.7.2. Indexreihe für Einfamilienhäuser im ehem. Kreisgebiet

Die nachfolgende Tabelle zeigt die durchschnittliche Preisentwicklung für Einfamilienhäuser im ehemaligen Kreisgebiet.

Folgende Merkmale wurden berücksichtigt:

- Anbauart
- Wohnfläche
- Gebäudeausstattung
- Alter
- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude
- Bodenrichtwerthöhe
- Grundstücksgröße
- Modernisierung
- Keller



Zeitpunkt	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Index	99,9	99,4	100,0	108,6	107,0	111,2
Mittel der Kaufpreise [€/m²]	1.709	1.701	1.711	1.858	1.831	1.904
Standardabweichung der Kaufpreise [€/m²]	± 394	± 398	± 394	± 431	± 436	± 450
Anzahl der Kaufpreise	331	371	411	466	519	484
Minimum [€/m²]	500	461	683	532	644	621
Maximum [€/m²]	2862	3827	3228	3475	3942	3555
Median [€/m²]	1690	1707	1684	1828	1810	1929

Zeitpunkt	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Index	116,0	124,5				
Mittel der Kaufpreise [€/m²]	1.984	2.131				
Standardabweichung der Kaufpreise [€/m²]	± 503	± 479				
Anzahl der Kaufpreise	610	550				
Minimum [€/m²]	578	562				
Maximum [€/m²]	4121	4394				
Median [€/m²]	1984	2106				

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 **im ehemaligen Kreis Aachen** von **35 m** beziehungsweise **40 m** und **in der Stadt Aachen** **30 m, 35 m** und **40 m** 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.

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

Aufgrund von statistischen Untersuchungen beschließt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen die Bodenrichtwertnorm der Tiefe bei den Bodenrichtwerten für **Wohnbauflächen** in der Gemeinde **Roetgen** ab dem Stichtag **01.01.2016** von ehemals **40 m** auf jetzt **35 m** anzupassen. Die veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten in der Umrechnungstabelle für den ehemaligen Kreis Aachen (35 m = 1,00) werden somit zukünftig für Roetgen zu Grunde gelegt.

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

Umrechnungstabelle (Grundstückstiefe) für das Gebiet der Stadt Aachen

Tiefe [m]	Umrechnungskoeffizienten			Tiefe [m]	Umrechnungskoeffizienten		
	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 Kreis Aachen

Tiefe [m]	Umrechnungskoeffizienten		Tiefe [m]	Umrechnungskoeffizienten	
	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-koeffizienten		Breite [m]	Umrechnungs-koeffizienten	
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 ehemaligen Nordkreis** und **800 m² in Monschau und Simmerath** ermittelt.

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

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

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



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

Fläche [m ²]	Umrechnungs- koeffizienten 525 m ²	Fläche [m ²]	Umrechnungs- koeffizienten 525 m ²	Fläche [m ²]	Umrechnungs- koeffizienten 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- koeffizienten 800 m ²	Fläche [m ²]	Umrechnungs- koeffizienten 800 m ²	Fläche [m ²]	Umrechnungs- koeffizienten 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.

Geschoss- flächenzahl (GFZ)	Umrech- nungs- koeffizienten	Geschoss- flächenzahl (GFZ)	Umrech- nungs- koeffizienten	Geschoss- flächenzahl (GFZ)	Umrech- nungs- koeffizienten
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.NRW 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 2014 und 2015, bei den gemischt genutzten Objekten sowie bei den rein gewerblich genutzten Objekten mit den Daten aus den Jahren 2013 bis 2015.

Die in diesem Grundstücksmarktbericht für die Gemeinde Roetgen veröffentlichten Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Daten bis zum 31.12.2015, bei denen der Bodenwertanteil noch nach der zu dieser Zeit gültigen Bodenrichtwertnormtiefe von 40 m ermittelt wurde.

9.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

9.3.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser

Boden- richtwert- 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 ± 0,8		2,9 ± 0,7		1,9 ± 0,5		1,7 ± 0,8	
	Spanne [%]	2,3 - 4,4		1,8 - 4,0		1,1 - 2,9		0,8 - 3,2	
	Anzahl Median [%]	6	3,6	19	3,0	18	1,9	14	1,6
110 bis 189	Mittelwert [%]	3,6 ± 0,7		2,4 ± 0,8		2,1 ± 0,8		2,4 ± 1,3	
	Spanne [%]	2,3 - 4,9		0,9 - 4,0		1,0 - 4,0		0,8 - 4,6	
	Anzahl Median [%]	20	3,5	32	2,3	41	2,1	18	2,2
190 bis 289	Mittelwert [%]	3,1 ± 0,9		2,0 ± 0,6		1,8 ± 0,8		1,6 ± 0,6	
	Spanne [%]	1,9 - 4,5		1,0 - 3,4		0,6 - 3,5		0,8 - 2,4	
	Anzahl Median [%]	11	2,9	19	1,9	37	1,8	7	1,8
290 bis 379	Mittelwert [%]	3,4 ± 0,8		(1,6)		2,0 ± 0,8			
	Spanne [%]	2,6 - 4,4				0,9 - 3,2			
	Anzahl Median [%]	4	3,3	2		13	2,0		
380 bis 479	Mittelwert [%]			2,2 ± 1,0		(1,6)			
	Spanne [%]			0,8 - 2,9					
	Anzahl Median [%]			4	2,5	3			
ab 480	Mittelwert [%]			1,9 ± 0,6		1,6 ± 0,4		2,0 ± 1,5	
	Spanne [%]			1,4 - 2,5		0,9 - 2,2		0,6 - 4,0	
	Anzahl Median [%]			4	1,9	9	1,6	6	1,5



9.3.1.2 Doppel- und Reihenendhäuser

Boden- richtwert- höhe [€/m²]	Städteregion Aachen Restnutzungsdauer	Liegenschaftszinssätze							
		Einfamilienhaus: Doppelhaushälften und Reihenendhäuser							
		61 und mehr Jahre		41 bis 60 Jahre		25 bis 40 Jahre		bis 24 Jahre	
bis 109	Mittelwert [%]	3,1 ± 0,4		(4,7)		(1,4)			
	Spanne [%]	2,7 - 3,5							
	Anzahl Median [%]	5	2,9	2		2			
110 bis 189	Mittelwert [%]	4,0 ± 0,8		2,8 ± 0,9		2,0 ± 0,9		2,5 ± 1,1	
	Spanne [%]	2,5 - 6,1		0,9 - 4,6		0,7 - 4,0		1,0 - 4,7	
	Anzahl Median [%]	40	3,9	56	2,8	55	1,9	42	2,5
190 bis 289	Mittelwert [%]	3,5 ± 0,7		2,4 ± 0,8		2,0 ± 0,8		2,2 ± 0,8	
	Spanne [%]	2,4 - 4,8		1,0 - 3,6		1,0 - 3,6		1,3 - 3,7	
	Anzahl Median [%]	36	3,4	29	2,6	33	2,0	19	2,0
290 bis 379	Mittelwert [%]	3,6 ± 0,3		2,0 ± 0,5		1,8 ± 0,4		1,8 ± 0,3	
	Spanne [%]	3,1 - 3,9		1,4 - 2,9		1,1 - 2,5		1,4 - 2,2	
	Anzahl Median [%]	4	3,6	9	2,0	11	1,7	4	1,8
380 bis 479	Mittelwert [%]	(2,4)		1,9 ± 0,7		(1,3)		1,1 ± 0,3	
	Spanne [%]			1,4 - 2,8				0,8 - 1,4	
	Anzahl Median [%]	3		4	1,7	3		5	1,1
ab 480	Mittelwert [%]			(2,7)		(1,4)		(0,6)	
	Spanne [%]								
	Anzahl Median [%]			3		3		2	

9.3.1.3 Reihenmittelhäuser

Boden- richtwert- höhe [€/m²]	Städteregion Aachen Restnutzungsdauer	Liegenschaftszinssätze							
		Einfamilienhaus: Reihenmittelhäuser							
		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 [%]	4,5 ± 0,5		2,8 ± 1,0		2,3 ± 0,9		2,2 ± 1,1	
	Spanne [%]	3,8 - 5,3		1,6 - 4,9		1,2 - 4,2		1,0 - 3,9	
	Anzahl Median [%]	9	4,5	20	2,7	23	2,2	18	1,7
190 bis 289	Mittelwert [%]	4,2 ± 0,8		3,1 ± 0,7		2,6 ± 0,8		1,7 ± 0,6	
	Spanne [%]	2,9 - 5,3		1,8 - 4,0		1,7 - 3,7		0,8 - 2,4	
	Anzahl Median [%]	11	4,1	19	3,3	6	2,6	11	1,7
290 bis 379	Mittelwert [%]	(2,9)		1,9 ± 0,7		1,7 ± 0,5			
	Spanne [%]			1,2 - 3,0		1,0 - 2,7			
	Anzahl Median [%]	3		8	1,6	9	1,6		
380 bis 479	Mittelwert [%]			2,0 ± 0,4		1,5 ± 0,7			
	Spanne [%]			1,2 - 2,4		0,8 - 2,8			
	Anzahl Median [%]			6	2,1	7	1,6		
ab 480	Mittelwert [%]								
	Spanne [%]								
	Anzahl Median [%]								



9.3.1.4 Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Stadt Aachen

freistehende Häuser

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

Stadt Aachen

Doppel- und Reihenendhäuser

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

Stadt Aachen

Reihenmittelhäuser

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



ehemaliger Kreis Aachen
freistehende Häuser

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	4,1 +/- 0,9	3,2 - 5,3	6	4,1
41 bis 60 Jahre	3,0 +/- 1,0	1,8 - 4,8	15	3,0
25 bis 40 Jahre	2,5 +/- 1,0	1,2 - 4,6	24	2,4
bis 24 Jahre	2,5 +/- 1,2	1,4 - 4,0	5	1,8

ehemaliger Kreis Aachen
Doppel- und Reihendhäuser

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	3,6 +/- 0,8	2,6 - 4,5	4	3,6
41 bis 60 Jahre	2,8 +/- 0,9	1,4 - 4,2	11	2,8
25 bis 40 Jahre	2,4 +/- 0,8	1,0 - 3,9	19	2,2
bis 24 Jahre	2,7 +/- 1,2	1,1 - 4,0	14	2,7

ehemaliger Kreis Aachen
Reihenmittelhäuser

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

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⁾	4,2 +/- 0,6	3,5 - 5,0	6	4,1
41 bis 60 Jahre	3,6 +/- 0,9	2,0 - 4,7	8	3,6
25 bis 40 Jahre	2,6 +/- 1,0	1,0 - 4,5	34	2,5
bis 24 Jahre	2,9 +/- 1,3	0,9 - 5,3	15	2,7

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 [%]
25 bis 40 Jahre	4,5 +/- 0,3	4,1 - 5,0	7	4,5
bis 24 Jahre	3,5 +/- 0,9	2,5 - 4,5	5	3,3
über alle Restnutzungsdauern	4,1 +/- 0,8	2,5 - 5,0	12	4,4

9.3.2.2 Mehrfamilienhäuser

Stadt Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	(4,5)		3	
41 bis 60 Jahre	4,1 +/- 0,9	3,0 - 5,4	9	4,2
25 bis 40 Jahre	2,7 +/- 0,7	1,0 - 4,0	55	2,8
bis 24 Jahre	2,7 +/- 0,9	1,5 - 4,4	28	2,5

Stadt Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	(4,5)		3	
46 bis 60 Jahre	4,2 +/- 0,9	3,0 - 5,3	5	4,6
36 bis 45 Jahre	3,2 +/- 0,8	2,0 - 5,4	17	3,2
25 bis 35 Jahre	2,5 +/- 0,8	1,0 - 4,4	45	2,5
bis 24 Jahre	2,7 +/- 0,9	1,5 - 4,4	28	2,5



ehemaliger Kreis Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	(5,2)		2	
41 bis 60 Jahre	4,3 +/- 0,8	3,4 - 5,6	16	4,1
25 bis 40 Jahre	3,5 +/- 0,7	2,2 - 4,9	40	3,4
bis 24 Jahre	3,7 +/- 0,8	2,9 - 5,2	10	3,5

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

Stadt Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
41 und mehr Jahre	(3,4)		2	
25 bis 40 Jahre	3,7 +/- 1,0	2,4 - 5,1	9	3,6
bis 24 Jahre	3,5 +/- 1,2	2,1 - 4,6	4	3,7
Gesamtdurchschnitt	3,6 +/- 0,9	2,1 - 5,1	15	3,6

ehemaliger Kreis Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
41 und mehr Jahre				
25 bis 40 Jahre	4,7 +/- 0,8	3,4 - 5,6	5	4,9
bis 24 Jahre	(4,8)		2	
Gesamtdurchschnitt	4,8 +/- 0,8	3,4 - 5,6	7	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	3,1 +/- 0,8	1,9 - 4,4	22	3,0
bis 24 Jahre	3,5 +/- 1,1	2,0 - 5,6	15	3,3
Gesamtdurchschnitt	3,4 +/- 1,2	1,9 - 7,2	39	3,2



ehemaliger Kreis Aachen

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

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	(5,3)		3	
25 bis 40 Jahre	4,0 +/- 0,9	2,2 - 5,2	13	4,3
bis 24 Jahre	3,8 +/- 1,1	2,5 - 5,3	6	3,9
Gesamtdurchschnitt	4,1 +/- 1,0	2,2 - 6,1	22	4,3

ehemaliger Kreis Aachen

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

9.3.3 Gewerblich genutzte Objekte

In der Städteregion wurden für ca. 140 gewerblich genutzte Objekte Liegenschaftszinssätze aus den Jahren 2013 bis 2015 ermittelt.

Nutzungsart		Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Büro/Ver- waltung	Stadt Aachen	6,6 +/- 1,4	3,9 - 9,5	18	6,5
	ehem. Kreis	6,3 +/- 0,8	5,4 - 7,8	8	6,3
Gewerbe/ Produktion	Stadt Aachen	5,6 +/- 1,0	4,0 - 6,9	22	5,6
	ehem. Kreis	6,1 +/- 1,2	4,0 - 9,6	65	6,2
Handel/Hotel-, Gastgewerbe	Stadt Aachen	7,1 +/- 1,4	5,1 - 9,2	11	7,0
	ehem. Kreis	7,1 +/- 1,3	5,5 - 9,1	14	7,0

9.3.4 Wohnungs- und Teileigentum

9.3.4.1 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	2,7 +/- 0,6	1,8 - 4,0	18	2,7
gut	2,6 +/- 0,9	1,1 - 4,0	61	2,5
mittel	2,7 +/- 1,1	1,0 - 5,0	344	2,6
einfach / sehr einfach	2,0 +/- 0,6	0,8 - 3,2	20	1,8



Stadt Aachen

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

Lage	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
sehr gut	2,0 +/- 0,9	1,0 - 3,1	5	2,0
gut	3,8 +/- 1,0	2,1 - 5,7	32	3,8
mittel	3,7 +/- 1,5	0,9 - 7,5	409	3,6
einfach / sehr einfach	2,5 +/- 1,1	0,6 - 4,1	13	2,7

Stadt Aachen

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

Wohnungsgröße	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
bis 30 m²	3,7 +/- 1,0	2,0 - 6,2	55	3,7
31 bis 60 m²	2,9 +/- 1,4	0,9 - 6,1	145	2,8
61 bis 100 m²	2,3 +/- 0,9	0,7 - 4,3	217	2,2
101 bis 160 m²	2,7 +/- 0,7	1,3 - 3,8	49	2,8
größer 161 m²	--	--	--	--

Stadt Aachen

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

Wohnungsgröße	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
bis 30 m²	4,3 +/- 1,0	2,7 - 6,5	97	4,3
31 bis 60 m²	3,6 +/- 1,4	1,0 - 6,6	189	3,7
61 bis 100 m²	3,1 +/- 1,3	1,0 - 5,9	107	3,0
101 bis 160 m²	2,5 +/- 0,8	1,2 - 3,8	13	2,5
größer 161 m²	--	--	--	--

Stadt Aachen

Erstverkauf nach	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Umwandlung	2,0 +/- 0,7	0,8 - 3,2	51	1,9
Neubau	2,3 +/- 0,7	1,0 - 4,1	286	2,3

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	4,1 +/- 1,0	2,7 - 6,8	121	3,9
41 bis 60 Jahre	3,5 +/- 1,3	1,3 - 6,4	172	3,4
25 bis 40 Jahre	3,3 +/- 1,3	1,0 - 6,0	124	3,1
bis 24 Jahre	4,4 +/- 1,2	2,7 - 6,5	9	4,5

ehemaliger Kreis Aachen

Erstverkauf nach	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Umwandlung	2,7 +/- 0,7	1,6 - 4,7	18	2,7
Neubau	2,7 +/- 0,6	1,6 - 4,8	226	2,6

9.3.4.2 Teileigentum

In der gesamten Städteregion wurden für ca. 157 gewerblich genutzte Einheiten (Praxis, Büro, Laden und sonstiges Gewerbe) Liegenschaftszinssätze aus den Jahren 2013 bis 2015 ermittelt.

Nutzungsart		Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Büro	Stadt Aachen	5,7 +/- 1,6	3,0 - 8,7	37	5,8
	ehem. Kreis	5,0 +/- 1,7	3,1 - 8,4	11	4,4
Praxis	Stadt Aachen	4,2 +/- 1,2	2,6 - 6,7	11	4,0
	ehem. Kreis	6,4 +/- 0,8	5,3 - 8,2	11	6,4
Gewerbe	Stadt Aachen	4,6 +/- 1,5	2,1 - 6,6	9	4,6
	ehem. Kreis	6,7 +/- 3,0	3,1 - 11,6	12	6,1
Laden	Stadt Aachen	6,8 +/- 1,2	4,6 - 8,8	18	6,6
	ehem. Kreis	6,1 +/- 1,2	4,3 - 8,0	19	6,2

9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Die in diesem Grundstücksmarktbericht für die Gemeinde Roetgen veröffentlichten Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke beziehen sich auf Daten bis zum 31.12.2015, bei denen der Bodenwertanteil noch nach der zu dieser Zeit gültigen Bodenrichtwertnormtiefe von 40 m ermittelt wurde.

9.4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

Es ist erkennbar, dass die Werte auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung 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. 140) 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 2014 und 2015 dar.

9.4.2 Durchschnittswerte für Einfamilienhäuser

Die Durchschnittswerte sind aus rd. 1.680 Kauffällen aus den Jahren 2014 und 2015 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	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]						
	Spanne [€/m²]						
	Mittelwert [€/m²]						
	Anzahl Median [€/m²]						
	Ø Wohnfläche [m²]						
	Ø Baulandfläche [m²]						
1995 - 2013	Schwerpunkt [€/m²]	(3.000)		2.500			
	Spanne [€/m²]			-		2.130 - 3.245	
	Mittelwert [€/m²]			2.995 ± 465		2.460 ± 410	
	Anzahl Median [€/m²]			3		6	2.350
	Ø Wohnfläche [m²]					170	
	Ø Baulandfläche [m²]					620	
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]	(3.200)		(2.250)		2.500	
	Spanne [€/m²]	-		-		1.760 - 3.000	
	Mittelwert [€/m²]	3.185 ± 310		2.270 ± 200		2.450 ± 425	
	Anzahl Median [€/m²]	2		2		12	2.455
	Ø Wohnfläche [m²]					185	
	Ø Baulandfläche [m²]					670	
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]	3.300		3.000		2.150	
	Spanne [€/m²]	2.535 - 4.925		1.395 - 4.320		1.105 - 3.455	
	Mittelwert [€/m²]	3.315 ± 770		2.975 ± 840		2.170 ± 550	
	Anzahl Median [€/m²]	10	3.185	29	3.130	50	2.165
	Ø Wohnfläche [m²]	180		165		150	
	Ø Baulandfläche [m²]	885		740		745	
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]			(3.200)		2.750	
	Spanne [€/m²]			-		1.695 - 4.065	
	Mittelwert [€/m²]			3.195 ± 700		2.715 ± 1100	
	Anzahl Median [€/m²]			2		4	2.550
	Ø Wohnfläche [m²]					130	
	Ø Baulandfläche [m²]					535	
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]					(1.650)	
	Spanne [€/m²]					-	
	Mittelwert [€/m²]					1.655 ± 330	
	Anzahl Median [€/m²]					3	
	Ø Wohnfläche [m²]						
	Ø Baulandfläche [m²]						



Einfamilienhäuser in der Stadt Aachen

Rest- nutzungs- dauer	Stadt Aachen	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche Einfamilienhaus: freistehend				
	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		2.850	2.550		
	Spanne [€/m²]		2.410 - 3.440	1.875 - 3.575		
	Anzahl		4	8		
	Mittelwert [€/m²]		2.850 ± 480	2.525 ± 585		
	Median [€/m²]		2.775	2.350		
	Ø Wohnfläche [m²]		180	165		
	Ø Baulandfläche [m²]		415	620		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(3.200)	2.950	2.400		
	Spanne [€/m²]	-	2.130 - 3.585	1.715 - 3.390		
	Anzahl	2	6	18		
	Mittelwert [€/m²]	3.185 ± 310	2.970 ± 575	2.395 ± 440		
	Median [€/m²]		3.095	2.310		
	Ø Wohnfläche [m²]		190	175		
	Ø Baulandfläche [m²]		720	720		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	3.500	2.850	2.150		
	Spanne [€/m²]	2.535 - 4.925	1.545 - 3.910	1.310 - 3.455		
	Anzahl	7	15	27		
	Mittelwert [€/m²]	3.505 ± 850	2.840 ± 740	2.135 ± 495		
	Median [€/m²]	3.395	2.755	2.180		
	Ø Wohnfläche [m²]	210	175	165		
	Ø Baulandfläche [m²]	905	695	755		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(2.700)	3.200	2.500		
	Spanne [€/m²]	-	1.650 - 4.090	1.920 - 3.160		
	Anzahl	2	5	4		
	Mittelwert [€/m²]	2.685 ± 155	3.160 ± 970	2.520 ± 635		
	Median [€/m²]		3.185	2.495		
	Ø Wohnfläche [m²]		145	105		
	Ø Baulandfläche [m²]		790	610		



Einfamilienhäuser in der Stadt Aachen

tatsäch- liches Baujahr	Stadt Aachen		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche Einfamilienhaus: Doppelhaushälfte / Reihenedhaus					
	Wohnlage		sehr gut		gut		mittel	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]						2.450	
	Spanne [€/m²]						1.785 - 3.160	
	Mittelwert [€/m²]						2.255 ± 345	
	Anzahl	Median [€/m²]					22	2.285
	Ø Wohnfläche [m²]						150	
	Ø Baulandfläche [m²]						320	
1995 - 2013	Schwerpunkt [€/m²]				3.050		2.250	
	Spanne [€/m²]				2.195 - 3.740		1.560 - 2.850	
	Mittelwert [€/m²]				3.035 ± 535		2.230 ± 360	
	Anzahl	Median [€/m²]			7	2.940	28	2.185
	Ø Wohnfläche [m²]				155		155	
	Ø Baulandfläche [m²]				305		340	
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]		(2.950)		(2.200)		2.100	
	Spanne [€/m²]		-		-		1.535 - 3.000	
	Mittelwert [€/m²]		2.960 ± 465		2.190 ± 315		2.120 ± 395	
	Anzahl	Median [€/m²]	3		3		20	2.070
	Ø Wohnfläche [m²]						145	
	Ø Baulandfläche [m²]						350	
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]		(2.750)		2.450		2.100	
	Spanne [€/m²]		-		1.270 - 3.530		1.070 - 3.335	
	Mittelwert [€/m²]		2.740 ± 430		2.435 ± 590		2.095 ± 545	
	Anzahl	Median [€/m²]	2		21	2.535	58	2.000
	Ø Wohnfläche [m²]				135		130	
	Ø Baulandfläche [m²]				450		465	
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]				2.350		2.100	
	Spanne [€/m²]				1.625 - 2.915		1.250 - 3.025	
	Mittelwert [€/m²]				2.330 ± 445		2.075 ± 600	
	Anzahl	Median [€/m²]			9	2.285	20	2.070
	Ø Wohnfläche [m²]				135		120	
	Ø Baulandfläche [m²]				400		490	
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]						1.750	
	Spanne [€/m²]						1.190 - 2.145	
	Mittelwert [€/m²]						1.760 ± 360	
	Anzahl	Median [€/m²]					6	1.755
	Ø Wohnfläche [m²]						135	
	Ø Baulandfläche [m²]						385	



Einfamilienhäuser in der Stadt Aachen

Rest- nutzungs- dauer	Stadt Aachen	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche Einfamilienhaus: Doppelhaushälfte / Reihenedhaus				
	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		3.050	2.200		
	Spanne [€/m²]		2.195 - 3.740	1.390 - 3.335		
	Anzahl		7	55		
	Mittelwert [€/m²]		3.035 ± 535	2.210 ± 410		
	Median [€/m²]		2.940	2.145		
	Ø Wohnfläche [m²]		155	155		
	Ø Baulandfläche [m²]		305	330		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(2.750)	2.450	2.250		
	Spanne [€/m²]	-	1.900 - 2.805	1.505 - 3.335		
	Anzahl	2	7	28		
	Mittelwert [€/m²]	2.730 ± 345	2.305 ± 380	2.250 ± 480		
	Median [€/m²]		2.140	2.265		
	Ø Wohnfläche [m²]		155	150		
	Ø Baulandfläche [m²]		365	410		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(3.250)	2.500	2.100		
	Spanne [€/m²]	-	1.585 - 3.530	1.190 - 4.375		
	Anzahl	3	10	27		
	Mittelwert [€/m²]	3.260 ± 945	2.520 ± 625	2.110 ± 670		
	Median [€/m²]		2.610	2.000		
	Ø Wohnfläche [m²]		140	130		
	Ø Baulandfläche [m²]		435	435		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		2.500	1.750	(2.400)	
	Spanne [€/m²]		1.900 - 3.130	660 - 2.955	-	
	Anzahl		10	31	2	
	Mittelwert [€/m²]		2.515 ± 440	1.735 ± 640	2.390 ± 1330	
	Median [€/m²]		2.615	1.605		
	Ø Wohnfläche [m²]		130	115		
	Ø Baulandfläche [m²]		445	450		



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]						2.250					
	Spanne [€/m²]						1.705 - 2.280					
	Mittelwert [€/m²]						2.045 ± 260					
	Anzahl	Median [€/m²]					6	2.085				
	Ø Wohnfläche [m²]						140					
	Ø Baulandfläche [m²]						255					
1995 - 2013	Schwerpunkt [€/m²]						2.200					
	Spanne [€/m²]						1.505 - 2.700					
	Mittelwert [€/m²]						2.175 ± 315					
	Anzahl	Median [€/m²]					14	2.210				
	Ø Wohnfläche [m²]						140					
	Ø Baulandfläche [m²]						200					
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]				(2.250)		1.900					
	Spanne [€/m²]				-		1.145 - 2.615					
	Mittelwert [€/m²]				2.230 ± 445		1.905 ± 320					
	Anzahl	Median [€/m²]			3		27	1.925				
	Ø Wohnfläche [m²]						145					
	Ø Baulandfläche [m²]						260					
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]				2.500		2.150					
	Spanne [€/m²]				1.010 - 3.230		850 - 3.480					
	Mittelwert [€/m²]				2.490 ± 520		2.125 ± 660					
	Anzahl	Median [€/m²]			28	2.530	35	2.075				
	Ø Wohnfläche [m²]				115		110					
	Ø Baulandfläche [m²]				250		235					
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]				2.650		1.850					
	Spanne [€/m²]				1.780 - 3.440		1.190 - 2.815					
	Mittelwert [€/m²]				2.630 ± 540		1.835 ± 565					
	Anzahl	Median [€/m²]			6	2.670	10	1.735				
	Ø Wohnfläche [m²]				95		105					
	Ø Baulandfläche [m²]				185		210					
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]				(2.800)		1.800					
	Spanne [€/m²]				-		1.335 - 2.275					
	Mittelwert [€/m²]				2.815 ± 855		1.800 ± 390					
	Anzahl	Median [€/m²]			2		5	1.640				
	Ø Wohnfläche [m²]						160					
	Ø Baulandfläche [m²]						235					



Einfamilienhäuser in der Stadt Aachen

Rest- nutzungs- dauer	Stadt Aachen	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche				
	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]			2.000		
	Spanne [€/m²]			1.505 - 3.250		
	Anzahl			31		
	Mittelwert [€/m²]			1.970 ± 435		
	Median [€/m²]			1.855		
	Ø Wohnfläche [m²]			140		
	Ø Baulandfläche [m²]			200		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		2.500	2.050		
	Spanne [€/m²]		1.800 - 2.930	840 - 3.480		
	Anzahl		10	30		
	Mittelwert [€/m²]		2.500 ± 360	2.060 ± 535		
	Median [€/m²]		2.620	1.980		
	Ø Wohnfläche [m²]		120	140		
	Ø Baulandfläche [m²]		230	255		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		2.500	2.000		
	Spanne [€/m²]		2.000 - 3.055	1.145 - 2.840		
	Anzahl		14	24		
	Mittelwert [€/m²]		2.510 ± 340	1.985 ± 575		
	Median [€/m²]		2.485	2.000		
	Ø Wohnfläche [m²]		125	115		
	Ø Baulandfläche [m²]		240	220		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		(2.100)	1.550		
	Spanne [€/m²]		-	795 - 3.075		
	Anzahl		2	8		
	Mittelwert [€/m²]		2.095 ± 445	1.545 ± 750		
	Median [€/m²]			1.345		
	Ø Wohnfläche [m²]			110		
	Ø Baulandfläche [m²]			185		



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	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]	(2.150)		1.700	
	Spanne [€/m²]	-		1.595 - 1.740	
	Mittelwert [€/m²]	2.175 ± 95		1.680 ± 55	
	Anzahl Median [€/m²]	2		5	1.685
	Ø Wohnfläche [m²]			125	
	Ø Baulandfläche [m²]			130	
1995 - 2013	Schwerpunkt [€/m²]	2.000		1.650	
	Spanne [€/m²]	1.725 - 2.215		1.280 - 1.965	
	Mittelwert [€/m²]	1.980 ± 190		1.455 ± 185	
	Anzahl Median [€/m²]	5	2.015	13	1.690
	Ø Wohnfläche [m²]	175		135	
	Ø Baulandfläche [m²]	490		305	
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]	1.400		1.450	
	Spanne [€/m²]	1.150 - 1.525		840 - 1.925	
	Mittelwert [€/m²]	1.340 ± 200		1.130 ± 130	
	Anzahl Median [€/m²]	4	1.340	12	1.480
	Ø Wohnfläche [m²]	175		125	
	Ø Baulandfläche [m²]	670		345	
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]	1.400		1.250	
	Spanne [€/m²]	750 - 2.345		710 - 2.525	
	Mittelwert [€/m²]	1.400 ± 390		1.150 ± 270	
	Anzahl Median [€/m²]	18	1.330	38	1.245
	Ø Wohnfläche [m²]	135		105	
	Ø Baulandfläche [m²]	740		395	
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]	1.400		1.000	
	Spanne [€/m²]	1.230 - 1.630		765 - 1.695	
	Mittelwert [€/m²]	1.375 ± 160		785 ± 310	
	Anzahl Median [€/m²]	6	1.340	16	900
	Ø Wohnfläche [m²]	100		110	
	Ø Baulandfläche [m²]	695		410	
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			750	
	Spanne [€/m²]			265 - 1.145	
	Mittelwert [€/m²]			725 ± 275	
	Anzahl Median [€/m²]			14	690
	Ø Wohnfläche [m²]			110	
	Ø Baulandfläche [m²]			350	



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]	2.050	1.650	1.600
	Spanne [€/m²]	1.725 - 2.240	1.280 - 1.965	1.360 - 1.740
	Anzahl	7	14	9
	Mittelwert [€/m²]	2.035 ± 185	1.660 ± 230	1.580 ± 165
	Median [€/m²]	2.070	1.650	1.665
	Ø Wohnfläche [m²]	160	135	125
	Ø Baulandfläche [m²]	440	295	155
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.500	1.400	(1.050)
	Spanne [€/m²]	1.150 - 1.785	805 - 1.925	-
	Anzahl	4	14	3
	Mittelwert [€/m²]	1.490 ± 260	1.400 ± 310	1.040 ± 135
	Median [€/m²]	1.515	1.470	
	Ø Wohnfläche [m²]	170	125	
	Ø Baulandfläche [m²]	510	330	
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.250	1.250	1.200
	Spanne [€/m²]	1.065 - 1.390	825 - 1.605	955 - 1.695
	Anzahl	7	17	14
	Mittelwert [€/m²]	1.260 ± 110	1.260 ± 245	1.200 ± 205
	Median [€/m²]	1.275	1.300	1.175
	Ø Wohnfläche [m²]	140	110	100
	Ø Baulandfläche [m²]	645	400	230
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.350	900	950
	Spanne [€/m²]	1.160 - 1.630	475 - 1.390	540 - 1.445
	Anzahl	6	28	16
	Mittelwert [€/m²]	1.345 ± 190	900 ± 240	960 ± 290
	Median [€/m²]	1.250	865	990
	Ø Wohnfläche [m²]	125	105	95
	Ø Baulandfläche [m²]	635	370	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	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]			(1.850)	
	Spanne [€/m²]			-	
	Mittelwert [€/m²]			1.850 ± 245	
	Anzahl Median [€/m²]			2	
	Ø Wohnfläche [m²]				
	Ø Baulandfläche [m²]				
1995 - 2013	Schwerpunkt [€/m²]	2.000		1.700	
	Spanne [€/m²]	1.615 - 2.040		1.000 - 2.515	
	Mittelwert [€/m²]	1.890 ± 195		1.710 ± 380	
	Anzahl Median [€/m²]	4	1.955	18	1.645
	Ø Wohnfläche [m²]	135		130	
	Ø Baulandfläche [m²]	510		285	
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]	1.700		(1.450)	
	Spanne [€/m²]	945 - 1.950		-	
	Mittelwert [€/m²]	1.645 ± 405		1.440 ± 105	
	Anzahl Median [€/m²]	5	1.750	3	
	Ø Wohnfläche [m²]	145			
	Ø Baulandfläche [m²]	520			
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]	1.150		1.250	
	Spanne [€/m²]	1.000 - 1.345		900 - 1.905	
	Mittelwert [€/m²]	1.155 ± 125		1.270 ± 305	
	Anzahl Median [€/m²]	5	1.155	14	1.215
	Ø Wohnfläche [m²]	150		110	
	Ø Baulandfläche [m²]	515		390	
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]			1.150	
	Spanne [€/m²]			535 - 1.645	
	Mittelwert [€/m²]			1.110 ± 355	
	Anzahl Median [€/m²]			8	1.140
	Ø Wohnfläche [m²]			105	
	Ø Baulandfläche [m²]			360	
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]	950		(1.050)	
	Spanne [€/m²]	380 - 1.290		-	
	Mittelwert [€/m²]	810 ± 410		1.045 ± 255	
	Anzahl Median [€/m²]	4	785	3	
	Ø Wohnfläche [m²]	165			
	Ø Baulandfläche [m²]	1.540			



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]	1.615 - 2.115	1.000 - 2.180	-
	Anzahl	5	18	2
	Mittelwert [€/m²]	1.935 ± 195	1.700 ± 325	1.365 ± 175
	Median [€/m²]	2.000	1.660	
	Ø Wohnfläche [m²]	130	135	
	Ø Baulandfläche [m²]	535	290	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.800	1.300	
	Spanne [€/m²]	1.680 - 1.950	1.035 - 1.560	
	Anzahl	4	8	
	Mittelwert [€/m²]	1.820 ± 125	1.295 ± 170	
	Median [€/m²]	1.825	1.300	
	Ø Wohnfläche [m²]	135	135	
	Ø Baulandfläche [m²]	505	340	
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.150	1.350	1.150
	Spanne [€/m²]	1.000 - 1.175	1.110 - 1.645	765 - 1.355
	Anzahl	4	5	4
	Mittelwert [€/m²]	1.105 ± 80	1.385 ± 190	1.125 ± 260
	Median [€/m²]	1.125	1.385	1.190
	Ø Wohnfläche [m²]	160	100	100
	Ø Baulandfläche [m²]	515	320	260
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.050	950	750
	Spanne [€/m²]	580 - 1.345	535 - 1.250	465 - 965
	Anzahl	4	6	10
	Mittelwert [€/m²]	1.050 ± 350	925 ± 280	740 ± 170
	Median [€/m²]	1.140	935	715
	Ø Wohnfläche [m²]	145	125	85
	Ø Baulandfläche [m²]	685	400	205



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]		(1.750)	(1.700)	
	Spanne [€/m²]		-	-	
	Mittelwert [€/m²]		1.765 ± 175	1.725 ± 250	
	Anzahl Median [€/m²]		3	3	
	Ø Wohnfläche [m²]				
	Ø Baulandfläche [m²]				
1995 - 2013	Schwerpunkt [€/m²]	(2.350)	1.900	1.500	
	Spanne [€/m²]	-	1.375 - 2.500	1.145 - 1.915	
	Mittelwert [€/m²]	2.330 ± 1000	1.900 ± 295	1.520 ± 325	
	Anzahl Median [€/m²]	2	21 1.925	4 1.515	
	Ø Wohnfläche [m²]		135	135	
	Ø Baulandfläche [m²]		315	225	
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]	1.500	1.550	1.200	
	Spanne [€/m²]	385 - 1.910	920 - 2.235	940 - 1.690	
	Mittelwert [€/m²]	1.480 ± 450	1.565 ± 385	1.190 ± 330	
	Anzahl Median [€/m²]	10 1.530	18 1.490	5 1.000	
	Ø Wohnfläche [m²]	150	130	135	
	Ø Baulandfläche [m²]	565	350	215	
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]	1.550	1.250	1.050	
	Spanne [€/m²]	1.040 - 2.030	730 - 1.930	555 - 1.485	
	Mittelwert [€/m²]	1.540 ± 280	1.250 ± 305	1.025 ± 290	
	Anzahl Median [€/m²]	21 1.530	39 1.285	13 1.055	
	Ø Wohnfläche [m²]	140	120	115	
	Ø Baulandfläche [m²]	680	440	255	
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]		1.050	1.000	
	Spanne [€/m²]		580 - 1.650	455 - 1.530	
	Mittelwert [€/m²]		1.070 ± 310	1.010 ± 370	
	Anzahl Median [€/m²]		15 1.000	14 970	
	Ø Wohnfläche [m²]		115	110	
	Ø Baulandfläche [m²]		515	225	
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]	(1.100)	1.100	700	
	Spanne [€/m²]	-	665 - 1.450	265 - 1.415	
	Mittelwert [€/m²]	1.105 ± 290	1.100 ± 285	680 ± 300	
	Anzahl Median [€/m²]	3	8 1.165	21 690	
	Ø Wohnfläche [m²]		135	115	
	Ø Baulandfläche [m²]		500	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]	(2.350)	1.900	1.600
	Spanne [€/m²]	-	1.375 - 2.500	1.145 - 2.010
	Anzahl	2	24	7
	Mittelwert [€/m²]	2.330 ±1000	1.880 ± 280	1.610 ± 290
	Median [€/m²]		1.910	1.595
	Ø Wohnfläche [m²]		135	125
	Ø Baulandfläche [m²]		315	210
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.550	1.550	1.250
	Spanne [€/m²]	1.250 - 1.910	1.000 - 2.145	805 - 1.690
	Anzahl	8	22	9
	Mittelwert [€/m²]	1.570 ± 240	1.550 ± 315	1.255 ± 295
	Median [€/m²]	1.530	1.490	1.370
	Ø Wohnfläche [m²]	145	135	125
	Ø Baulandfläche [m²]	515	405	230
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.450	1.250	1.150
	Spanne [€/m²]	1.040 - 1.895	730 - 1.825	750 - 1.530
	Anzahl	15	24	12
	Mittelwert [€/m²]	1.465 ± 300	1.265 ± 295	1.140 ± 310
	Median [€/m²]	1.475	1.260	1.155
	Ø Wohnfläche [m²]	140	120	115
	Ø Baulandfläche [m²]	725	405	245
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.300	950	800
	Spanne [€/m²]	790 - 1.695	435 - 1.450	440 - 1.110
	Anzahl	6	18	16
	Mittelwert [€/m²]	1.295 ± 420	955 ± 290	775 ± 205
	Median [€/m²]	1.410	875	740
	Ø Wohnfläche [m²]	140	105	130
	Ø Baulandfläche [m²]	565	475	235



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		1.850		(1.300)	
	Spanne [€/m²]	1.760 - 2.950		1.050 - 2.530		-	
	Mittelwert [€/m²]	2.300 ± 435		1.795 ± 450		1.325 ± 10	
	Anzahl Median [€/m²]	6	2.240	16	1.900	2	
	Ø Wohnfläche [m²]	180		135			
	Ø Baulandfläche [m²]	695		275			
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]	1.850		1.750		1.700	
	Spanne [€/m²]	1.410 - 2.325		1.145 - 2.350		1.180 - 2.200	
	Mittelwert [€/m²]	1.855 ± 395		1.730 ± 355		1.705 ± 425	
	Anzahl Median [€/m²]	6	1.775	13	1.600	5	1.760
	Ø Wohnfläche [m²]	140		130		130	
	Ø Baulandfläche [m²]	680		375		275	
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]	1.650		1.600		1.250	
	Spanne [€/m²]	1.105 - 2.050		1.115 - 2.260		710 - 1.835	
	Mittelwert [€/m²]	1.625 ± 265		1.580 ± 325		1.245 ± 490	
	Anzahl Median [€/m²]	19	1.655	20	1.555	6	1.265
	Ø Wohnfläche [m²]	125		125		110	
	Ø Baulandfläche [m²]	565		490		275	
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]	1.000		1.150		1.000	
	Spanne [€/m²]	620 - 1.370		540 - 1.635		500 - 1.750	
	Mittelwert [€/m²]	1.010 ± 270		1.135 ± 270		1.015 ± 365	
	Anzahl Median [€/m²]	8	1.005	14	1.180	14	1.030
	Ø Wohnfläche [m²]	155		105		85	
	Ø Baulandfläche [m²]	640		335		275	
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]	(1.300)		1.200		1.200	
	Spanne [€/m²]	-		760 - 2.015		1.000 - 1.440	
	Mittelwert [€/m²]	1.295 ± 415		1.190 ± 385		1.200 ± 205	
	Anzahl Median [€/m²]	2		10	1.165	5	1.130
	Ø Wohnfläche [m²]			105		125	
	Ø Baulandfläche [m²]			330		190	



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]	2.400	1.850	(1.250)
	Spanne [€/m²]	1.995 - 2.950	1.190 - 2.460	-
	Anzahl	5	15	3
	Mittelwert [€/m²]	2.410 ± 380	1.855 ± 405	1.230 ± 165
	Median [€/m²]	2.325	1.915	
	Ø Wohnfläche [m²]	190	140	
	Ø Baulandfläche [m²]	780	290	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.700	1.650	(1.250)
	Spanne [€/m²]	1.105 - 2.325	1.230 - 2.105	-
	Anzahl	8	13	2
	Mittelwert [€/m²]	1.715 ± 385	1.660 ± 275	1.275 ± 130
	Median [€/m²]	1.700	1.590	
	Ø Wohnfläche [m²]	135	135	
	Ø Baulandfläche [m²]	540	360	
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.600	1.450	(1.100)
	Spanne [€/m²]	1.160 - 1.920	1.135 - 1.965	-
	Anzahl	13	13	2
	Mittelwert [€/m²]	1.585 ± 230	1.430 ± 300	1.125 ± 50
	Median [€/m²]	1.655	1.270	
	Ø Wohnfläche [m²]	125	115	
	Ø Baulandfläche [m²]	550	350	
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.350	1.150	900
	Spanne [€/m²]	1.185 - 1.645	760 - 1.785	590 - 1.150
	Anzahl	5	16	7
	Mittelwert [€/m²]	1.335 ± 185	1.125 ± 315	900 ± 235
	Median [€/m²]	1.250	1.125	1.000
	Ø Wohnfläche [m²]	120	95	90
	Ø Baulandfläche [m²]	670	395	235



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	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]				
	Spanne [€/m²]				
	Mittelwert [€/m²]				
	Anzahl Median [€/m²]				
	Ø Wohnfläche [m²]				
	Ø Baulandfläche [m²]				
1995 - 2013	Schwerpunkt [€/m²]	1.700		(1.450)	
	Spanne [€/m²]	1.425 - 1.960		-	
	Mittelwert [€/m²]	1.685 ± 195		1.445 ± 395	
	Anzahl Median [€/m²]	7	1.750	3	
	Ø Wohnfläche [m²]	145			
	Ø Baulandfläche [m²]	855			
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]	1.350			
	Spanne [€/m²]	865 - 2.650			
	Mittelwert [€/m²]	1.325 ± 460			
	Anzahl Median [€/m²]	14	1.290		
	Ø Wohnfläche [m²]	155			
	Ø Baulandfläche [m²]	900			
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]	1.050			
	Spanne [€/m²]	640 - 1.770			
	Mittelwert [€/m²]	1.070 ± 310			
	Anzahl Median [€/m²]	23	1.020		
	Ø Wohnfläche [m²]	140			
	Ø Baulandfläche [m²]	1.040			
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]	(700)		(800)	
	Spanne [€/m²]	-		-	
	Mittelwert [€/m²]	705 ± 280		800 ± 270	
	Anzahl Median [€/m²]	3		3	
	Ø Wohnfläche [m²]				
	Ø Baulandfläche [m²]				
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]	600		(550)	
	Spanne [€/m²]	350 - 875		-	
	Mittelwert [€/m²]	610 ± 185		570 ± 530	
	Anzahl Median [€/m²]	9	555	2	
	Ø Wohnfläche [m²]	140		145	
	Ø Baulandfläche [m²]	990		165	



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]	1.700	(1.450)	
	Spanne [€/m²]	1.425 - 1.960	-	
	Anzahl	6	3	
	Mittelwert [€/m²]	1.690 ± 210	1.445 ± 395	
	Median [€/m²]	1.765		
	Ø Wohnfläche [m²]	150		
	Ø Baulandfläche [m²]	830		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.250		
	Spanne [€/m²]	865 - 1.735		
	Anzahl	15		
	Mittelwert [€/m²]	1.250 ± 290		
	Median [€/m²]	1.330		
	Ø Wohnfläche [m²]	150		
	Ø Baulandfläche [m²]	865		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.000		
	Spanne [€/m²]	640 - 1.260		
	Anzahl	12		
	Mittelwert [€/m²]	965 ± 180		
	Median [€/m²]	995		
	Ø Wohnfläche [m²]	150		
	Ø Baulandfläche [m²]	885		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	750	(800)	
	Spanne [€/m²]	430 - 1.500	-	
	Anzahl	13	3	
	Mittelwert [€/m²]	745 ± 295	815 ± 150	
	Median [€/m²]	695		
	Ø Wohnfläche [m²]	140		
	Ø Baulandfläche [m²]	880		



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]	2.250		1.550	
	Spanne [€/m²]	1.510 - 2.950		1.120 - 1.945	
	Mittelwert [€/m²]	2.225 ± 590		1.545 ± 315	
	Anzahl Median [€/m²]	8	2.135	7	1.540
	Ø Wohnfläche [m²]	180		130	
	Ø Baulandfläche [m²]	675		280	
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]	1.700		(1.600)	
	Spanne [€/m²]	1.080 - 2.215		-	
	Mittelwert [€/m²]	1.695 ± 360		1.620 ± 65	
	Anzahl Median [€/m²]	11	1.665	2	
	Ø Wohnfläche [m²]	165			
	Ø Baulandfläche [m²]	770			
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]	1.850		(1.500)	
	Spanne [€/m²]	905 - 2.790		-	
	Mittelwert [€/m²]	1.860 ± 565		1.490 ± 140	
	Anzahl Median [€/m²]	22	1.860	3	2
	Ø Wohnfläche [m²]	145			
	Ø Baulandfläche [m²]	1.040			
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]				
	Spanne [€/m²]				
	Mittelwert [€/m²]				
	Anzahl Median [€/m²]				
	Ø Wohnfläche [m²]				
	Ø Baulandfläche [m²]				
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]	(1.300)		(900)	
	Spanne [€/m²]	-		-	
	Mittelwert [€/m²]	1.305 ± 355		910 ± 630	
	Anzahl Median [€/m²]	2		2	
	Ø Wohnfläche [m²]				
	Ø Baulandfläche [m²]				



Einfamilienhäuser in der Gemeinde Roetgen

Rest- nutzungs- dauer	Roetgen	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche		
		freistehende Einfamilien- häuser	Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	Reihenmittel- häuser
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	2.050	1.650	
	Spanne [€/m²]	1.495 - 2.890	1.120 - 1.945	
	Anzahl	9	8	
	Mittelwert [€/m²]	2.060 ± 525	1.580 ± 310	
	Median [€/m²]	1.815	1.645	
	Ø Wohnfläche [m²]	190	135	
	Ø Baulandfläche [m²]	725	280	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.800	(1.600)	(1.650)
	Spanne [€/m²]	905 - 2.790	-	-
	Anzahl	7	2	3
	Mittelwert [€/m²]	1.805 ± 635	1.620 ± 65	1.630 ± 265
	Median [€/m²]	1.835		
	Ø Wohnfläche [m²]	155		
	Ø Baulandfläche [m²]	755		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.750	(1.550)	
	Spanne [€/m²]	1.390 - 2.290	-	
	Anzahl	8	2	
	Mittelwert [€/m²]	1.770 ± 320	1.570 ± 70	
	Median [€/m²]	1.740		
	Ø Wohnfläche [m²]	160		
	Ø Baulandfläche [m²]	795		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.400	(1.400)	
	Spanne [€/m²]	1.115 - 1.680	-	
	Anzahl	4	2	
	Mittelwert [€/m²]	1.380 ± 280	1.420 ± 120	
	Median [€/m²]	1.365		
	Ø Wohnfläche [m²]	135		
	Ø Baulandfläche [m²]	780		



9.4.2.8 Einfamilienhäuser in der Gemeinde Simmerath

tatsäch- liches Baujahr	Simmerath	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche			
		freistehende Einfamilien- häuser		Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m ²]			1.800	
	Spanne [€/m ²]			1.720 - 1.955	
	Mittelwert [€/m ²]			1.820 ± 120	
	Anzahl Median [€/m ²]			4 1.805	
	Ø Wohnfläche [m ²]			110	
	Ø Baulandfläche [m ²]			235	
1995 - 2013	Schwerpunkt [€/m ²]	1.800			
	Spanne [€/m ²]	1.290 - 2.145			
	Mittelwert [€/m ²]	1.795 ± 370			
	Anzahl Median [€/m ²]	8	1.925		
	Ø Wohnfläche [m ²]	140			
	Ø Baulandfläche [m ²]	670			
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m ²]	1.250		(1.150)	
	Spanne [€/m ²]	870 - 1.625		-	
	Mittelwert [€/m ²]	1.255 ± 270		1.165 ± 200	
	Anzahl Median [€/m ²]	11	1.245	3	
	Ø Wohnfläche [m ²]	155			
	Ø Baulandfläche [m ²]	940			
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m ²]	1.200		1.000	
	Spanne [€/m ²]	725 - 1.610		450 - 1.230	
	Mittelwert [€/m ²]	1.175 ± 290		915 ± 355	
	Anzahl Median [€/m ²]	16	1.135	4	990
	Ø Wohnfläche [m ²]	130		115	
	Ø Baulandfläche [m ²]	985		455	
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m ²]	950			
	Spanne [€/m ²]	465 - 1.555			
	Mittelwert [€/m ²]	930 ± 320			
	Anzahl Median [€/m ²]	9	910		
	Ø Wohnfläche [m ²]	140			
	Ø Baulandfläche [m ²]	1.390			
bis 1919	Schwerpunkt [€/m ²]	1.050			
	Spanne [€/m ²]	705 - 1.470			
	Mittelwert [€/m ²]	1.025 ± 325			
	Anzahl Median [€/m ²]	5	945		
	Ø Wohnfläche [m ²]	200			
	Ø Baulandfläche [m ²]	1.275			



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]	1.750	1.800	
	Spanne [€/m²]	1.290 - 2.115	1.720 - 1.955	
	Anzahl	7	5	
	Mittelwert [€/m²]	1.745 ± 370	1.805 ± 110	
	Median [€/m²]	1.780	1.750	
	Ø Wohnfläche [m²]	135	110	
	Ø Baulandfläche [m²]	680	275	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.250	(1.050)	
	Spanne [€/m²]	870 - 1.625	-	
	Anzahl	11	2	
	Mittelwert [€/m²]	1.260 ± 270	1.050 ± 45	
	Median [€/m²]	1.245		
	Ø Wohnfläche [m²]	155		
	Ø Baulandfläche [m²]	900		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.200	(1.150)	
	Spanne [€/m²]	840 - 1.515	-	
	Anzahl	8	3	
	Mittelwert [€/m²]	1.185 ± 255	1.150 ± 285	
	Median [€/m²]	1.135		
	Ø Wohnfläche [m²]	150		
	Ø Baulandfläche [m²]	1.030		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	900		
	Spanne [€/m²]	465 - 1.240		
	Anzahl	16		
	Mittelwert [€/m²]	900 ± 235		
	Median [€/m²]	890		
	Ø Wohnfläche [m²]	125		
	Ø Baulandfläche [m²]	815		



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]			(2.450)		
	Spanne [€/m²]			-		
	Mittelwert [€/m²]			2.430 ± 245		
	Anzahl Median [€/m²]			2		
	Ø Wohnfläche [m²]					
	Ø Baulandfläche [m²]					
1995 - 2013	Schwerpunkt [€/m²]	1.700		1.700		1.550
	Spanne [€/m²]	1.310 - 1.935		820 - 2.615		1.325 - 1.785
	Mittelwert [€/m²]	1.665 ± 290		1.705 ± 545		1.565 ± 180
	Anzahl Median [€/m²]	6	1.695	8	1.710	7 1.580
	Ø Wohnfläche [m²]	165		145		145
	Ø Baulandfläche [m²]	585		365		180
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]	1.800		1.650		1.450
	Spanne [€/m²]	1.370 - 2.190		1.185 - 2.440		1.075 - 1.590
	Mittelwert [€/m²]	1.815 ± 265		1.640 ± 345		1.435 ± 190
	Anzahl Median [€/m²]	10	1.905	10	1.525	6 1.480
	Ø Wohnfläche [m²]	160		140		125
	Ø Baulandfläche [m²]	735		350		205
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]	1.450		1.550		1.100
	Spanne [€/m²]	620 - 2.305		655 - 2.120		450 - 1.645
	Mittelwert [€/m²]	1.450 ± 405		1.535 ± 370		1.115 ± 375
	Anzahl Median [€/m²]	37	1.430	27	1.580	11 1.055
	Ø Wohnfläche [m²]	150		125		135
	Ø Baulandfläche [m²]	780		490		285
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]	1.100		1.200		600
	Spanne [€/m²]	585 - 1.695		560 - 1.775		295 - 1.165
	Mittelwert [€/m²]	1.090 ± 410		1.190 ± 430		620 ± 330
	Anzahl Median [€/m²]	10	1.080	8	1.285	5 530
	Ø Wohnfläche [m²]	140		140		105
	Ø Baulandfläche [m²]	575		465		280
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]	1.250		950		1.000
	Spanne [€/m²]	525 - 2.250		550 - 1.265		680 - 1.515
	Mittelwert [€/m²]	1.140 ± 600		965 ± 235		1.015 ± 290
	Anzahl Median [€/m²]	8	925	11	1.015	7 1.040
	Ø Wohnfläche [m²]	180		125		125
	Ø Baulandfläche [m²]	585		345		275



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]	1.650	1.800	1.550
	Spanne [€/m²]	1.310 - 1.935	1.190 - 2.255	1.325 - 1.785
	Anzahl	6	7	8
	Mittelwert [€/m²]	1.665 ± 290	1.785 ± 345	1.560 ± 170
	Median [€/m²]	1.695	1.725	1.550
	Ø Wohnfläche [m²]	165	140	150
	Ø Baulandfläche [m²]	585	300	185
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.700	1.700	1.400
	Spanne [€/m²]	1.250 - 2.190	1.185 - 2.120	1.055 - 1.590
	Anzahl	9	12	9
	Mittelwert [€/m²]	1.695 ± 350	1.685 ± 250	1.375 ± 220
	Median [€/m²]	1.790	1.760	1.470
	Ø Wohnfläche [m²]	165	120	130
	Ø Baulandfläche [m²]	670	360	240
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.650	1.400	1.100
	Spanne [€/m²]	935 - 2.305	995 - 1.920	680 - 1.515
	Anzahl	22	19	7
	Mittelwert [€/m²]	1.650 ± 385	1.400 ± 295	1.095 ± 285
	Median [€/m²]	1.620	1.345	1.040
	Ø Wohnfläche [m²]	155	135	115
	Ø Baulandfläche [m²]	840	480	225
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.100	1.000	750
	Spanne [€/m²]	525 - 1.860	385 - 1.640	295 - 1.165
	Anzahl	19	13	5
	Mittelwert [€/m²]	1.115 ± 395	1.020 ± 385	725 ± 340
	Median [€/m²]	1.120	985	695
	Ø Wohnfläche [m²]	150	125	145
	Ø Baulandfläche [m²]	610	390	380



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		2.100			
	Spanne [€/m²]	1.845 - 2.705		1.530 - 2.480			
	Mittelwert [€/m²]	2.240 ± 455		2.090 ± 315			
	Anzahl Median [€/m²]	4	2.210	19	2.205		
	Ø Wohnfläche [m²]	155		135			
	Ø Baulandfläche [m²]	440		260			
1995 - 2013	Schwerpunkt [€/m²]	2.450		2.100		1.950	
	Spanne [€/m²]	1.875 - 2.965		1.570 - 2.640		1.595 - 2.355	
	Mittelwert [€/m²]	2.450 ± 405		2.080 ± 280		1.955 ± 255	
	Anzahl Median [€/m²]	6	2.460	14	2.125	6	1.945
	Ø Wohnfläche [m²]	150		150		150	
	Ø Baulandfläche [m²]	420		320		440	
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]	1.850		(2.100)		(1.900)	
	Spanne [€/m²]	1.595 - 2.135		-		-	
	Mittelwert [€/m²]	1.830 ± 240		2.120 ± 105		1.885 ± 260	
	Anzahl Median [€/m²]	4	1.795	2		3	
	Ø Wohnfläche [m²]	165					
	Ø Baulandfläche [m²]	585					
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]	1.550		1.550		1.450	
	Spanne [€/m²]	1.065 - 1.865		1.150 - 2.185		1.050 - 1.875	
	Mittelwert [€/m²]	1.560 ± 245		1.550 ± 330		1.460 ± 300	
	Anzahl Median [€/m²]	13	1.515	21	1.585	6	1.495
	Ø Wohnfläche [m²]	150		145		115	
	Ø Baulandfläche [m²]	585		405		195	
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]	(1.400)		1.150		(950)	
	Spanne [€/m²]	-		820 - 1.695		-	
	Mittelwert [€/m²]	1.405 ± 705		1.135 ± 345		940 ± 145	
	Anzahl Median [€/m²]	2		5	1.055	3	
	Ø Wohnfläche [m²]			110			
	Ø Baulandfläche [m²]			740			
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]	950		850		1.000	
	Spanne [€/m²]	600 - 1.250		445 - 1.435		580 - 1.445	
	Mittelwert [€/m²]	945 ± 295		860 ± 285		975 ± 280	
	Anzahl Median [€/m²]	4	965	9	835	8	940
	Ø Wohnfläche [m²]	160		140		135	
	Ø Baulandfläche [m²]	515		330		295	



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]	2.350	2.050	1.950
	Spanne [€/m²]	1.845 - 2.965	1.530 - 2.640	1.595 - 2.355
	Anzahl	10	34	7
	Mittelwert [€/m²]	2.365 ± 415	2.060 ± 310	1.935 ± 240
	Median [€/m²]	2.460	2.140	1.855
	Ø Wohnfläche [m²]	150	140	150
	Ø Baulandfläche [m²]	425	290	400
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.900	1.850	1.500
	Spanne [€/m²]	1.690 - 2.135	1.220 - 2.195	1.000 - 1.780
	Anzahl	4	5	4
	Mittelwert [€/m²]	1.875 ± 190	1.825 ± 390	1.490 ± 350
	Median [€/m²]	1.835	1.790	1.595
	Ø Wohnfläche [m²]	140	150	150
	Ø Baulandfläche [m²]	460	360	180
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.650	1.450	(1.300)
	Spanne [€/m²]	905 - 3.095	820 - 1.995	-
	Anzahl	12	15	3
	Mittelwert [€/m²]	1.635 ± 550	1.470 ± 350	1.300 ± 530
	Median [€/m²]	1.555	1.410	
	Ø Wohnfläche [m²]	180	140	
	Ø Baulandfläche [m²]	615	420	
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(1.550)	900	950
	Spanne [€/m²]	-	580 - 1.435	435 - 1.645
	Anzahl	3	8	10
	Mittelwert [€/m²]	1.575 ± 325	910 ± 255	940 ± 345
	Median [€/m²]		875	940
	Ø Wohnfläche [m²]		150	120
	Ø Baulandfläche [m²]		410	240



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											
	BRW-Einstufung [€/m²]		Einfamilienhaus: freistehend											
			0-109		110-189		190-289		290-379		380-479		480-550	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]				(2.150)		2.250							
	Spanne [€/m²]				-		1.845 - 2.705							
	Mittelwert [€/m²]				2.155 ± 75		2.240 ± 455							
	Anzahl	Median [€/m²]			3		4	2.210						
	Ø Wohnfläche [m²]						155							
	Ø Baulandfläche [m²]						440							
1995 - 2013	Schwerpunkt [€/m²]		1.750		2.000		2.500		3.000					
	Spanne [€/m²]		1.290 - 2.145		1.310 - 2.950		1.760 - 3.245		2.315 - 3.575					
	Mittelwert [€/m²]		1.745 ± 295		2.000 ± 425		2.465 ± 455		2.975 ± 550					
	Anzahl	Median [€/m²]	15	1.775	28	1.930	16	2.450	5	3.035				
	Ø Wohnfläche [m²]		140		175		155		170					
	Ø Baulandfläche [m²]		755		630		525		455					
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]		1.300		1.650		2.050		(2.150)		2.600		(3.200)	
	Spanne [€/m²]		865 - 2.650		765 - 2.250		385 - 2.930		-		2.130 - 3.000		-	
	Mittelwert [€/m²]		1.295 ± 385		1.635 ± 355		2.030 ± 580		2.160 ± 355		2.595 ± 410		3.185 ± 310	
	Anzahl	Median [€/m²]	25	1.250	41	1.675	18	1.955	2		4	2.630	2	
	Ø Wohnfläche [m²]		155		165		150				205			
	Ø Baulandfläche [m²]		920		715		620				500			
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]		1.100		1.500		1.900		2.300		3.300		3.250	
	Spanne [€/m²]		520 - 1.770		530 - 2.790		620 - 3.095		1.395 - 3.910		1.870 - 4.490		1.650 - 4.925	
	Mittelwert [€/m²]		1.120 ± 325		1.530 ± 450		1.890 ± 550		2.285 ± 770		3.280 ± 865		3.225 ± 685	
	Anzahl	Median [€/m²]	42	1.075	105	1.500	70	1.850	22	2.180	13	3.415	21	3.185
	Ø Wohnfläche [m²]		140		140		145		160		170		180	
	Ø Baulandfläche [m²]		1.025		770		700		645		770		830	
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]		950		1.050		1.450		(2.400)				(3.350)	
	Spanne [€/m²]		430 - 1.990		45 - 1.845		845 - 1.900		-				-	
	Mittelwert [€/m²]		960 ± 430		1.040 ± 470		1.450 ± 445		2.380 ± 155				3.355 ± 570	
	Anzahl	Median [€/m²]	13	910	28	1.165	7	1.695	3				3	
	Ø Wohnfläche [m²]		145		130		185							
	Ø Baulandfläche [m²]		1.180		620		615							
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]		700		950		1.250		(1.600)					
	Spanne [€/m²]		350 - 1.240		380 - 2.250		600 - 2.370		-					
	Mittelwert [€/m²]		705 ± 240		960 ± 470		1.265 ± 520		1.610 ± 610					
	Anzahl	Median [€/m²]	13	705	16	965	9	1.250	3					
	Ø Wohnfläche [m²]		165		165		140							
	Ø Baulandfläche [m²]		960		895		480							



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]	1.750	2.000	2.450	2.900		
	Spanne [€/m²]	1.290 - 2.145	1.310 - 2.950	1.760 - 3.245	2.315 - 3.575		
	Anzahl	14	33	20	6		
	Mittelwert [€/m²]	1.750 ± 305	2.005 ± 405	2.420 ± 455	2.885 ± 545		
	Median [€/m²]	1.775	1.995	2.450	2.780		
	Ø Wohnfläche [m²]	145	170	155	170		
	Ø Baulandfläche [m²]	740	615	505	440		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.250	1.700	2.150	(2.600)	2.850	3.350
	Spanne [€/m²]	865 - 1.735	905 - 2.790	1.530 - 2.870	-	2.380 - 3.415	2.965 - 3.585
	Anzahl	25	38	22	2	5	4
	Mittelwert [€/m²]	1.270 ± 270	1.705 ± 400	2.145 ± 390	2.615 ± 105	2.835 ± 415	3.335 ± 265
	Median [€/m²]	1.330	1.770	2.095		2.880	3.400
	Ø Wohnfläche [m²]	150	155	150		220	210
	Ø Baulandfläche [m²]	890	640	615		645	925
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.100	1.450	1.850	2.150	2.800	3.250
	Spanne [€/m²]	640 - 1.555	735 - 2.305	905 - 3.095	1.395 - 3.455	2.180 - 3.555	2.535 - 4.225
	Anzahl	23	60	41	17	5	12
	Mittelwert [€/m²]	1.080 ± 265	1.470 ± 375	1.825 ± 465	2.130 ± 550	2.815 ± 545	3.230 ± 540
	Median [€/m²]	1.030	1.405	1.830	1.970	2.755	3.180
	Ø Wohnfläche [m²]	160	145	155	165	190	215
	Ø Baulandfläche [m²]	965	720	705	635	705	825
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	800	1.150	1.500	(1.500)	(3.600)	2.850
	Spanne [€/m²]	440 - 1.240	410 - 1.860	1.185 - 1.920	-	-	1.650 - 3.920
	Anzahl	27	39	9	3	2	6
	Mittelwert [€/m²]	820 ± 235	1.160 ± 395	1.515 ± 275	1.520 ± 460	3.625 ± 660	2.845 ± 745
	Median [€/m²]	825	1.220	1.495			2.865
	Ø Wohnfläche [m²]	130	140	125			150
	Ø Baulandfläche [m²]	860	635	610			750



9.4.2.12 Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser in der Städteregion Aachen

tatsäch- liches Baujahr	Städteregion Aachen		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche Einfamilienhaus: Doppelhaushälfte / Reihenendhaus							
	BRW-Einstufung [€/m²]		0-109	110-189	190-289	290-379	380-479	480-550		
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]		1.800	1.900	2.050	2.350				
	Spanne [€/m²]		1.720 - 1.955	1.590 - 2.600	1.490 - 2.595	1.595 - 3.335				
	Mittelwert [€/m²]		1.820 ± 120	1.900 ± 320	2.060 ± 335	2.350 ± 460				
	Anzahl	Median [€/m²]	4 1.805	10 1.770	31 2.050	16 2.335				
	Ø Wohnfläche [m²]		110	140	145	145				
	Ø Baulandfläche [m²]		235	315	295	285				
1995 - 2013	Schwerpunkt [€/m²]		1.600	1.700	2.100	2.400	3.100			
	Spanne [€/m²]		985 - 1.750	820 - 2.515	1.560 - 2.850	1.910 - 2.845	2.015 - 3.740			
	Mittelwert [€/m²]		1.520 ± 360	1.685 ± 345	2.115 ± 315	2.420 ± 310	3.080 ± 610			
	Anzahl	Median [€/m²]	4 1.670	70 1.695	45 2.115	11 2.480	6 3.145			
	Ø Wohnfläche [m²]		120	135	150	145	155			
	Ø Baulandfläche [m²]		575	305	310	340	320			
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]		(1.150)	1.500	1.950	2.200		(2.950)		
	Spanne [€/m²]		-	840 - 2.090	1.145 - 2.655	1.815 - 3.000		-		
	Mittelwert [€/m²]		1.165 ± 200	1.510 ± 275	1.960 ± 385	2.200 ± 405		2.960 ± 465		
	Anzahl	Median [€/m²]	3	46 1.500	26 2.035	10 2.045		3		
	Ø Wohnfläche [m²]			135	135	150				
	Ø Baulandfläche [m²]			340	365	360				
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]		950	1.300	1.650	2.350	2.600	2.850		
	Spanne [€/m²]		450 - 1.230	655 - 2.120	800 - 2.785	1.270 - 4.375	1.280 - 3.130	1.930 - 3.530		
	Mittelwert [€/m²]		955 ± 300	1.305 ± 325	1.630 ± 420	2.345 ± 655	2.500 ± 500	2.835 ± 595		
	Anzahl	Median [€/m²]	6 1.005	107 1.315	84 1.615	33 2.350	17 2.690	6 2.885		
	Ø Wohnfläche [m²]		105	115	130	130	125	160		
	Ø Baulandfläche [m²]		600	445	440	495	390	445		
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]		950	1.100	1.400	2.150	2.700	2.700		
	Spanne [€/m²]		640 - 1.385	300 - 2.085	755 - 2.560	1.295 - 3.025	1.900 - 4.160	1.625 - 4.295		
	Mittelwert [€/m²]		945 ± 365	1.075 ± 405	1.400 ± 475	2.130 ± 720	2.700 ± 715	2.720 ± 1.135		
	Anzahl	Median [€/m²]	4 880	62 1.050	27 1.385	10 2.225	8 2.705	4 2.485		
	Ø Wohnfläche [m²]		130	105	125	125	125	160		
	Ø Baulandfläche [m²]		405	440	490	465	330	520		
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]		(1.150)	950	1.150	(2.150)				
	Spanne [€/m²]		-	265 - 2.015	445 - 2.145	-				
	Mittelwert [€/m²]		1.150 ± 290	955 ± 360	1.130 ± 520	2.150 ± 1.310				
	Anzahl	Median [€/m²]	2	45 1.025	19 915	2				
	Ø Wohnfläche [m²]			120	125					
	Ø Baulandfläche [m²]			405	320					



Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser in der Städteregion Aachen

Rest- nutzungs- dauer	Städteregion Aachen	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche Einfamilienhaus: Doppelhaushälfte / Reihenendhaus					
	BRW-Einstufung [€/m²]	0-109	110-189	190-289	290-379	380-479	480-550
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.650	1.700	2.100	2.400	3.100	
	Spanne [€/m²]	985 - 1.955	820 - 2.515	1.390 - 2.850	1.595 - 3.335	2.015 - 3.740	
	Anzahl	8	77	77	27	6	
	Mittelwert [€/m²]	1.670 ± 295	1.710 ± 340	2.080 ± 330	2.380 ± 400	3.080 ± 610	
	Median [€/m²]	1.720	1.705	2.065	2.365	3.145	
	Ø Wohnfläche [m²]	115	135	150	145	155	
	Ø Baulandfläche [m²]	405	305	310	310	320	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(1.050)	1.500	1.950	2.350	2.700	(2.750)
	Spanne [€/m²]	-	805 - 2.120	1.195 - 2.785	1.815 - 3.335	1.900 - 4.160	-
	Anzahl	2	63	34	13	6	3
	Mittelwert [€/m²]	1.050 ± 45	1.505 ± 295	1.970 ± 405	2.360 ± 495	2.715 ± 790	2.730 ± 245
	Median [€/m²]		1.495	2.055	2.325	2.635	
	Ø Wohnfläche [m²]		130	145	150	135	
	Ø Baulandfläche [m²]		360	410	395	350	
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.050	1.350	1.550	2.300	2.550	3.050
	Spanne [€/m²]	640 - 1.385	655 - 1.920	820 - 2.570	1.585 - 3.025	1.940 - 3.115	2.285 - 4.295
	Anzahl	4	66	46	13	6	6
	Mittelwert [€/m²]	1.025 ± 345	1.325 ± 290	1.555 ± 400	2.275 ± 505	2.560 ± 490	3.045 ± 760
	Median [€/m²]	1.035	1.320	1.480	2.220	2.690	2.865
	Ø Wohnfläche [m²]	120	120	130	130	125	150
	Ø Baulandfläche [m²]	370	430	405	430	330	435
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	900	950	1.250	1.950	2.500	(2.650)
	Spanne [€/m²]	650 - 1.150	300 - 2.015	580 - 2.105	985 - 2.955	1.280 - 3.130	-
	Anzahl	4	76	38	12	12	2
	Mittelwert [€/m²]	900 ± 205	970 ± 350	1.250 ± 430	1.925 ± 710	2.490 ± 525	2.630 ± 990
	Median [€/m²]	900	930	1.210	1.630	2.615	
	Ø Wohnfläche [m²]	105	105	125	110	120	
	Ø Baulandfläche [m²]	660	420	410	530	380	



9.4.2.13 Einfamilienhäuser als Reihemittelhäuser in der Städteregion Aachen

tatsäch- liches Baujahr	Städteregion Aachen		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche Einfamilienhaus: Reihemittelhaus							
	BRW-Einstufung [€/m²]		0-109	110-189	190-289	290-379	380-479	480-550		
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]			1.700	1.700	1.800				
	Spanne [€/m²]			1.565 - 2.010	1.525 - 2.280	1.570 - 2.275				
	Mittelwert [€/m²]			1.695 ± 140	1.685 ± 250	1.775 ± 290				
	Anzahl	Median [€/m²]		8 1.675	10 1.550	9 1.610				
	Ø Wohnfläche [m²]			125	145	130				
	Ø Baulandfläche [m²]			155	210	195				
1995 - 2013	Schwerpunkt [€/m²]			1.450	1.950	2.100				
	Spanne [€/m²]			1.145 - 1.915	1.360 - 2.700	1.505 - 2.490				
	Mittelwert [€/m²]			1.425 ± 205	1.940 ± 325	2.100 ± 410				
	Anzahl	Median [€/m²]		13 1.365	21 1.935	7 2.355				
	Ø Wohnfläche [m²]			125	145	140				
	Ø Baulandfläche [m²]			205	250	205				
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]			1.400	1.850	2.000	(2.300)			
	Spanne [€/m²]			940 - 2.200	840 - 2.290	1.145 - 2.615	-			
	Mittelwert [€/m²]			1.420 ± 355	1.830 ± 345	1.945 ± 425	2.300 ± 545			
	Anzahl	Median [€/m²]		23 1.370	20 1.875	11 1.975	2			
	Ø Wohnfläche [m²]			130	140	145				
	Ø Baulandfläche [m²]			240	255	250				
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]			1.100	1.550	2.300	2.600	(2.750)		
	Spanne [€/m²]			450 - 1.835	715 - 2.745	850 - 3.230	1.010 - 3.480	-		
	Mittelwert [€/m²]			1.120 ± 335	1.550 ± 460	2.310 ± 605	2.590 ± 535	2.725 ± 465		
	Anzahl	Median [€/m²]		51 1.110	27 1.520	28 2.475	21 2.635	2		
	Ø Wohnfläche [m²]			110	110	115	110			
	Ø Baulandfläche [m²]			270	220	260	230			
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]			850	1.000	(1.300)	2.450	(1.400)		
	Spanne [€/m²]			295 - 1.750	500 - 1.640	-	1.500 - 3.440	-		
	Mittelwert [€/m²]			870 ± 340	1.000 ± 335	1.305 ± 5	2.445 ± 550	1.395 ± 680		
	Anzahl	Median [€/m²]		54 810	15 1.000	2	11 2.640	2		
	Ø Wohnfläche [m²]			105	115		95			
	Ø Baulandfläche [m²]			250	250		195			
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]		600	850	1.000	(1.550)	(2.600)	(2.650)		
	Spanne [€/m²]		225 - 1.100	265 - 1.850	230 - 2.405	-	-	-		
	Mittelwert [€/m²]		605 ± 430	865 ± 390	1.000 ± 450	1.560 ± 125	2.590 ± 720	2.635 ± 515		
	Anzahl	Median [€/m²]	5 345	38 800	23 945	3	3	2		
	Ø Wohnfläche [m²]		135	105	135					
	Ø Baulandfläche [m²]		215	225	275					



Einfamilienhäuser als Reihemittelhäuser in der Städteregion Aachen

Rest- nutzungs- dauer	Städteregion Aachen	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche Einfamilienhaus: Reihemittelhaus					
	BRW-Einstufung [€/m²]	0-109	110-189	190-289	290-379	380-479	480-550
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		1.500	1.850	2.100		
	Spanne [€/m²]		1.145 - 1.915	1.040 - 2.700	1.610 - 2.490		
	Anzahl		20	31	11		
	Mittelwert [€/m²]		1.505 ± 200	1.825 ± 350	2.080 ± 345		
	Median [€/m²]		1.505	1.815	2.265		
	Ø Wohnfläche [m²]		125	140	130		
	Ø Baulandfläche [m²]		185	235	195		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		1.350	1.800	2.250	2.750	
	Spanne [€/m²]		805 - 2.200	1.000 - 2.290	1.470 - 3.060	1.915 - 3.480	
	Anzahl		26	22	14	8	
	Mittelwert [€/m²]		1.365 ± 330	1.800 ± 335	2.230 ± 500	2.750 ± 440	
	Median [€/m²]		1.385	1.815	2.195	2.715	
	Ø Wohnfläche [m²]		125	145	135	120	
	Ø Baulandfläche [m²]		240	255	260	200	
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		1.200	1.350	2.000	2.450	(2.800)
	Spanne [€/m²]		680 - 1.835	750 - 2.070	1.145 - 2.830	1.975 - 3.040	-
	Anzahl		37	12	18	13	3
	Mittelwert [€/m²]		1.190 ± 280	1.365 ± 440	2.005 ± 605	2.440 ± 330	2.775 ± 435
	Median [€/m²]		1.165	1.330	1.940	2.360	
	Ø Wohnfläche [m²]		105	115	125	135	
	Ø Baulandfläche [m²]		240	230	255	225	
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		800	900		1.900	(1.400)
	Spanne [€/m²]		440 - 1.335	550 - 1.305		1.500 - 2.410	-
	Anzahl		43	21		4	2
	Mittelwert [€/m²]		810 ± 235	920 ± 215		1.910 ± 380	1.395 ± 680
	Median [€/m²]		750	960		1.865	
	Ø Wohnfläche [m²]		100	125		90	
	Ø Baulandfläche [m²]		230	245		200	

9.4.3 Drei- und Mehrfamilienhäuser

Die Durchschnittswerte sind aus rd. 410 Kauffällen aus den Jahren 2014/2015 ermittelt worden. Objekte aus Hauptgeschäftslagen der einzelnen Kommunen wurden **nicht** berücksichtigt. Zusätzlich wurden auch die Daten von rd. 50 Kauffällen des Teilmarktes Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung aus dem Jahr 2013 herangezogen.

Die Auswertung erfolgte mit den Daten aus den Jahren 2014 und 2015, bei den gemischt genutzten Objekten sowie bei den rein gewerblich genutzten Objekten mit den Daten aus den Jahren 2013 bis 2015.

9.4.3.1 Rohertragsfaktoren für Dreifamilienhäuser

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

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

Rohertrags- faktor	Städteregion Aachen	Dreifamilienhaus	
		Stadt Aachen	ehem. Kreis
ab 1975	Mittelwert	(32,0)	15,8 ± 2,8
	Anzahl	3	14
	Median		15,7
	Spanne		10,7 - 21,0
1960 bis 1974	Mittelwert	25,0 ± 1,9	15,7 ± 2,5
	Anzahl	4	14
	Median	25,8	15,6
	Spanne	22,2 - 26,3	12,1 - 20,2
1950 bis 1959	Mittelwert	(19,6)	15,3 ± 1,2
	Anzahl	2	6
	Median		15,2
	Spanne		13,3 - 16,6
bis 1949	Mittelwert	21,6 ± 4,3	14,6 ± 3,4
	Anzahl	6	17
	Median	21,4	14,1
	Spanne	16,3 - 26,6	10,2 - 20,9
Rohertrags- faktor	Städteregion Aachen	gewerblicher Anteil am Ertrag zwischen 21 % und 50 % *	
über alle Baujahre	Mittelwert ¹⁾	12,8	± 1,7
	Anzahl	16	
	Median	12,5	
	Spanne	9,8	- 16,4

1) überwiegend ehem. Kreis Aachen

*) vereinzelt auch bis 60 %



Rohertrags- faktor	Städteregion Aachen	Dreifamilienhaus	
		Stadt Aachen	ehem. Kreis
61 und mehr Jahre	Mittelwert		17,1 ± 2,5
	Anzahl		5
	Median		17,2
	Spanne		15,8 - 21,0
41 bis 60 Jahre	Mittelwert		15,4 ± 1,4
	Anzahl		6
	Median		15,2
	Spanne		13,3 - 17,1
25 bis 40 Jahre	Mittelwert	22,7 ± 3,2	15,7 ± 1,9
	Anzahl	8	21
	Median	23,0	15,5
	Spanne	18,5 - 26,6	12,8 - 18,9
bis 24 Jahre	Mittelwert	(21,9)	12,9 ± 2,0
	Anzahl	3	12
	Median		12,9
	Spanne		10,2 - 16,4
Rohertrags- faktor	Städteregion Aachen	gewerblicher Anteil am Ertrag zwischen 21 % und 50 % *	
über alle Restnutzungs- dauern	Mittelwert ¹⁾	12,8	± 1,7
	Anzahl	16	
	Median	12,5	
	Spanne	9,8 -	16,4

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 aus den Kaufjahren 2013 - 2015		
			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
ab 1975	Mittelwert	16,7 ± 1,6			12,0 ± 2,0
	Anzahl	7			4
	Median	16,1			12,0
	Spanne	15,2 - 19,5			9,8 - 14,2
1960 bis 1974	Mittelwert	17,1 ± 1,6		15,1 ± 3,0	
	Anzahl	18		10	
	Median	16,5		15,6	
	Spanne	15,4 - 19,6		9,9 - 18,8	
1950 bis 1959	Mittelwert	17,0 ± 2,5	13,0 ± 1,0	15,3 ± 1,9	13,7 ± 0,8
	Anzahl	22	4	11	9
	Median	17,1	13,1	15,4	14,0
	Spanne	13,1 - 21,3	12,0 - 13,9	10,7 - 17,9	12,0 - 14,5
bis 1949	Mittelwert	16,9 ± 2,8	16,5 ± 1,7	13,1 ± 2,1	16,6 ± 1,5
	Anzahl	49	5	13	7
	Median	16,9	17,4	13,3	17,0
	Spanne	12,0 - 23,2	14,3 - 18,2	9,6 - 15,9	13,8 - 18,5

Rohertrags- faktor	Stadt Aachen	Mehrfamilien- haus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag aus den Kaufjahren 2013 - 2015		
			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
61 und mehr Jahre	Mittelwert	(17,4)			
	Anzahl	3			
	Median				
	Spanne				
41 bis 60 Jahre	Mittelwert	16,6 ± 2,1			
	Anzahl	9			
	Median	16,1			
	Spanne	12,5 - 19,1			
25 bis 40 Jahre	Mittelwert	17,7 ± 2,2	14,3 ± 2,0	16,1 ± 2,2	14,4 ± 1,7
	Anzahl	55	7	23	13
	Median	18,0	14,3	15,4	14,2
	Spanne	13,4 - 22,9	11,8 - 17,4	10,6 - 19,8	11,8 - 17,2
bis 24 Jahre	Mittelwert	15,3 ± 2,4	10,7 ± 2,8	12,4 ± 2,4	14,6 ± 2,0
	Anzahl	33	4	15	5
	Median	14,9	10,5	12,3	13,6
	Spanne	11,6 - 20,9	8,2 - 13,8	9,1 - 16,1	13,2 - 17,2



Der Rohertragsfaktor beträgt für den ehemaligen Kreis Aachen

Rohertrags- faktor	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilien- haus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag aus den Kaufjahren 2013 - 2015		
			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
ab 1975	Mittelwert	15,8 ± 1,8		14,0 ± 0,7	12,6
	Anzahl	12		5	3
	Median	15,4		14	
	Spanne	13,4 - 18,5		12,8 - 14,5	
1960 bis 1974	Mittelwert	13,8 ± 1,8	13,3 ± 2,3	13,3	
	Anzahl	33	5	3	
	Median	13,9	13		
	Spanne	10,4 - 17,2	10,8 - 16,7		
1950 bis 1959	Mittelwert	13,1 ± 1,6		9,6	
	Anzahl	13		3	
	Median	13,0			
	Spanne	11,0 - 15,8			
bis 1949	Mittelwert	11,1 ± 1,8		11,6 ± 1,8	9,8 ± 1,8
	Anzahl	11		16	4
	Median	11,2		12,3	9,9
	Spanne	8,3 - 13,6		8,8 - 13,8	7,5 - 11,8

Rohertrags- faktor	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilien- haus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag aus den Kaufjahren 2013 - 2015		
			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
61 und mehr Jahre	Mittelwert	(13,4)		13,8 ± 0,7	
	Anzahl	3		4	
	Median			14,1	
	Spanne			12,8 - 14,4	
41 bis 60 Jahre	Mittelwert	15,1 ± 2,0		13,0 ± 2,0	13,2 ± 1,3
	Anzahl	16		4	4
	Median	15,1		13,6	12,9
	Spanne	11,7 - 18,0		10,4 - 14,5	12,1 - 15,0
25 bis 40 Jahre	Mittelwert	13,7 ± 1,4	11,6 ± 1,7	11,8 ± 1,9	
	Anzahl	36	5	11	
	Median	13,7	10,9	12,3	
	Spanne	11,0 - 15,8	10,4 - 14,5	8,8 - 13,8	
bis 24 Jahre	Mittelwert	10,6 ± 1,7		10,8 ± 1,6	9,8 ± 1,8
	Anzahl	12		9	4
	Median	10,7		10,7	9,9
	Spanne	7,7 - 13,0		8,8 - 12,6	7,5 - 11,8

9.4.3.3 Rohertragsfaktoren für gewerblich genutzte Objekte

In der Städteregion wurden für gewerblich genutzte Objekte Rohertragsfaktoren aus den Jahren 2013 bis 2015 ermittelt.

Nutzungsart		Rohertrags- faktor [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Büro/Ver- waltung	Stadt Aachen	10,7 +/- 1,6	6,8 - 12,9	18	10,7
	ehem. Kreis Aachen	11,3 +/- 2,1	9,1 - 14,8	8	10,7
Gewerbe/ Produktion	Stadt Aachen	10,7 +/- 2,6	7,6 - 16,4	22	10,0
	ehem. Kreis Aachen	9,2 +/- 2,2	5,3 - 13,8	65	9,3
Handel/Hotel-, Gastgewerbe	Stadt Aachen	9,1 +/- 2,5	6,5 - 15,5	11	8,9
	ehem. Kreis Aachen	9,3 +/- 2,5	5,9 - 13,3	14	9,1

9.4.3.4 Rohertragsfaktoren für Teileigentum

In der Städteregion wurden für gewerblich genutztes Teileigentum Rohertragsfaktoren aus den Jahren 2013 bis 2015 ermittelt.

Nutzungsart		Rohertrags- faktor [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Büro	Stadt Aachen	13,6 +/- 3,2	8,6 - 19,4	37	13,1
	ehem. Kreis Aachen	14,6 +/- 2,9	11,6 - 18,3	11	14,6
Praxis	Stadt Aachen	18,0 +/- 1,9	14,7 - 20,4	11	18,7
	ehem. Kreis Aachen	11,1 +/- 1,8	8,4 - 13,4	11	12,0
Gewerbe	Stadt Aachen	14,3 +/- 3,2	10,4 - 18,3	9	15,0
	ehem. Kreis Aachen	9,8 +/- 4,0	4,5 - 16,5	12	9,6
Laden	Stadt Aachen	10,7 +/- 2,3	6,6 - 14,7	18	11,2
	ehem. Kreis Aachen	11,6 +/- 2,1	8,6 - 15,6	19	11,3

Objekte mit längerer Restnutzungsdauer liegen am oberen Bereich der Spanne



9.4.3.5 Durchschnittswerte für Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte

Die nachstehend abgebildeten Tabellen zeigen Durchschnittswerte pro Quadratmeter Wohnfläche von reinen Mehrfamilienwohnhäusern und gemischt genutzten Objekten.

Durchgeführte Modernisierungen können die für das Baujahr typische Ausstattung verändern.

Durchschnittswerte	Stadt Aachen	Mehrfamilienhaus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag aus den Kaufjahren 2013 - 2015		
			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
tats. Baujahr					
ab 1975	Schwerpunkt	1.450			(1.250)
	Spanne	1.120 - 1.650			
	Anzahl	7			2
	Mittelwert	1.445 ± 175			
	Median	1.455			
	Ø Wohnfläche [m²]	600			
	Anzahl Wohneinheiten	5 - 16			
1960 bis 1974	Schwerpunkt	1.200		1.100	
	Spanne	985 - 1.675		665 - 1.445	
	Anzahl	18		12	
	Mittelwert	1.250 ± 215		1.060 ± 300	
	Median	1.205		1.175	
	Ø Wohnfläche [m²]	500		725	
	Anzahl Wohneinheiten	4 - 18		8 - 18	
1950 bis 1959	Schwerpunkt	1.200	900	1.125	1.575
	Spanne	760 - 1.640	885 - 1.015	750 - 1.570	1.140 - 2.075
	Anzahl	26	5	12	8
	Mittelwert	1.195 ± 280	765 ± 110	1.135 ± 270	1.585 ± 280
	Median	1.210	900	1.120	1.560
	Ø Wohnfläche [m²]	500	700	520	580
	Anzahl Wohneinheiten	4 - 19	10 - 38	4 - 14	4 - 11
bis 1949	Schwerpunkt	1.150	850	975	1.750
	Spanne	690 - 1.875	450 - 1.275	575 - 1.375	1.385 - 2.330
	Anzahl	53	7	15	6
	Mittelwert	1.210 ± 300	840 ± 340	980 ± 235	1.810 ± 350
	Median	1.150	915	965	1.725
	Ø Wohnfläche [m²]	400	360	460	480
	Anzahl Wohneinheiten	4 - 18	4 - 11	4 - 21	4 - 12



Durchschnitts- werte	Stadt Aachen	Mehrfamilien- haus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag aus den Kaufjahren 2013 - 2015		
			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
Restnutzungs- dauer					
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt	(1.500)			
	Spanne				
	Anzahl	3			
	Mittelwert				
	Median				
	Ø Wohnfläche [m²]				
	Anzahl Wohneinheiten				
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt	1.475			(1.250)
	Spanne	1.075 - 1.920			
	Anzahl	9			2
	Mittelwert	1.480 ± 270			
	Median	1.460			
	Ø Wohnfläche [m²]	510			
	Anzahl Wohneinheiten	4 - 16			
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt	1.300	975	1.225	1.700
	Spanne	780 - 1.875	755 - 1.275	680 - 1.625	1.230 - 2.330
	Anzahl	59	8	26	13
	Mittelwert	1.305 ± 280	990 ± 175	1.205 ± 290	1.735 ± 340
	Median	1.280	995	1.240	1.700
	Ø Wohnfläche [m²]	485	900	740	545
	Anzahl Wohneinheiten	4 - 18	4 - 65	4 - 56	4 - 11
bis 24 Jahre	Schwerpunkt	1.025	550	850	1.550
	Spanne	640 - 1.585	455 - 765	690 - 1.130	1.135 - 1.760
	Anzahl	39	4	13	4
	Mittelwert	1.030 ± 230	565 ± 140	885 ± 160	1.545 ± 280
	Median	1.025	520	845	1.645
	Ø Wohnfläche [m²]	480	775	450	530
	Anzahl Wohneinheiten	4 - 32	7 - 38	4 - 14	4 - 12

Durchschnitts- werte	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilien- haus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag aus den Kaufjahren 2013 - 2015		
			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
tats. Baujahr					
ab 1975	Schwerpunkt	1.050		1.125	(850)
	Spanne	820 - 1.520		890 - 1.380	
	Anzahl	14		5	3
	Mittelwert	1.080 ± 180		1.110 ± 205	
	Median	1.035		1.140	
	Ø Wohnfläche [m²]	425		710	
	Anzahl Wohneinheiten	4 - 8		4 - 11	
1960 bis 1974	Schwerpunkt	775	675	(700)	
	Spanne	500 - 1.215	600 - 915		
	Anzahl	35	6	3	
	Mittelwert	800 ± 155	725 ± 145		
	Median	780	675		
	Ø Wohnfläche [m²]	725	450		
	Anzahl Wohneinheiten	4 - 43	6 - 11		
1950 bis 1959	Schwerpunkt	725		500	
	Spanne	510 - 1.060		360 - 835	
	Anzahl	13		4	
	Mittelwert	735 ± 165		525 ± 225	
	Median	725		450	
	Ø Wohnfläche [m²]	390		475	
	Anzahl Wohneinheiten	4 - 16		4 - 10	
bis 1949	Schwerpunkt	600		675	(650)
	Spanne	435 - 990		440 - 975	460 - 885
	Anzahl	12		16	4
	Mittelwert	625 ± 150		685 ± 155	670 ± 185
	Median	600		685	665
	Ø Wohnfläche [m²]	360		435	440
	Anzahl Wohneinheiten	4 - 12		4 - 10	4 - 5



Durchschnitts- werte Restnutzungs- dauer	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilien- haus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag aus den Kaufjahren 2013 - 2015		
			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt	(1.050)		1.175	
	Spanne			930 - 1.380	
	Anzahl	3		4	
	Mittelwert			1.165 ± 185	
	Median			1.175	
	Ø Wohnfläche [m²]			580	
	Anzahl Wohneinheiten			5 - 10	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt	975		900	850
	Spanne	660 - 1.245		625 - 1.035	820 - 910
	Anzahl	18		4	4
	Mittelwert	980 ± 165		875 ± 180	850 ± 40
	Median	995		920	840
	Ø Wohnfläche [m²]	495		515	565
	Anzahl Wohneinheiten	4 - 30		4 - 11	4 - 6
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt	775	650	750	
	Spanne	515 - 1.080	600 - 915	560 - 885	
	Anzahl	43	6	10	
	Mittelwert	780 ± 145	710 ± 150	750 ± 115	
	Median	755	620	800	
	Ø Wohnfläche [m²]	490	480	510	
	Anzahl Wohneinheiten	4 - 43	6 - 11	4 - 12	
bis 24 Jahre	Schwerpunkt	525		550	650
	Spanne	380 - 715		405 - 735	460 - 885
	Anzahl	12		10	4
	Mittelwert	540 ± 95		560 ± 105	670 ± 185
	Median	535		545	665
	Ø Wohnfläche [m²]	335		375	440
	Anzahl Wohneinheiten	4 - 12		4 - 8	4 - 5

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 24 Verkäufen von Mehrfamilienhäusern aus den Jahren 2008 bis 2014 rd. 255 Erstverkäufe von Eigentumswohnungen nach der Umwandlung aus den Jahren bis 2015 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 1,36 +/- 0,17**. Dies entspricht einer **Kaufpreissteigerung** im Mittel von **rd. 35%**. 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. 3.200 Kauffällen aus den Jahren 2014/2015 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)*	3.750*		
	Spanne [€/m²]			3.695 - 3.900		
	Anzahl		2	4		
	Mittelwert [€/m²]		2.905 ± 515	3.770 ± 90		
	Median [€/m²]			3.740		
2000 - 2013	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]			1.850		
	Spanne [€/m²]			1.260 - 2.500		
	Anzahl			29		
	Mittelwert [€/m²]			1.860 ± 350		
	Median [€/m²]			1.900		
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]			1.900		
	Spanne [€/m²]			1.040 - 2.600		
	Anzahl			15		
	Mittelwert [€/m²]			1.905 ± 385		
	Median [€/m²]			1.840		
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]			1.500	(1.100)*	
	Spanne [€/m²]			835 - 1.890		
	Anzahl			10	2	
	Mittelwert [€/m²]			1.475 ± 375	1.115 ± 310	
	Median [€/m²]			1.595		
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]			1.650*		
	Spanne [€/m²]			915 - 2.115		
	Anzahl			4		
	Mittelwert [€/m²]			1.645 ± 515		
	Median [€/m²]			1.775		
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]			(2.000)		
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl			2		
	Mittelwert [€/m²]			2.015 ± 285		
	Median [€/m²]					

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt



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

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche				
Baujahr	Wohnlage	Wohnungsgröße 31 bis 60 m²				
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]		3.750*	3.250	(2.850)*	
	Spanne [€/m²]		3.320 - 3.940	2.310 - 4.165		
	Anzahl		4	40	3	
	Mittelwert [€/m²]		3.735 ± 280	3.240 ± 475	2.855 ± 70	
	Median [€/m²]		3.840	3.280		
2000 - 2013	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]	(2.700)	(2.800)	1.750		
	Spanne [€/m²]			1.060 - 2.610		
	Anzahl	2	3	30		
	Mittelwert [€/m²]	2.705 ± 290	2.815 ± 280	1.750 ± 460		
	Median [€/m²]			1.840		
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]		(2.200)	1.850		
	Spanne [€/m²]			1.215 - 2.530		
	Anzahl		2	25		
	Mittelwert [€/m²]		2.220 ± 665	1.830 ± 325		
	Median [€/m²]			1.825		
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]		1.800	1.300		
	Spanne [€/m²]		1.340 - 2.265	895 - 1.930		
	Anzahl		9	30		
	Mittelwert [€/m²]		1.775 ± 320	1.275 ± 265		
	Median [€/m²]		1.730	1.270		
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]			1.650	850	(950)*
	Spanne [€/m²]			870 - 2.195	465 - 1.270	
	Anzahl			24	8	2
	Mittelwert [€/m²]			1.635 ± 395	870 ± 310	960 ± 45
	Median [€/m²]			1.550	890	
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]			1.500	(1.100)*	
	Spanne [€/m²]			765 - 2.330		
	Anzahl			21	3	
	Mittelwert [€/m²]			1.505 ± 460	1.110 ± 155	
	Median [€/m²]			1.515		
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]			1.300		
	Spanne [€/m²]			1.015 - 1.465		
	Anzahl			6		
	Mittelwert [€/m²]			1.280 ± 195		
	Median [€/m²]			1.325		
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]		(2.150)	1.700		
	Spanne [€/m²]			975 - 2.115		
	Anzahl		2	8		
	Mittelwert [€/m²]		2.165 ± 65	1.715 ± 375		
	Median [€/m²]			1.745		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt



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

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche Wohnungsgröße 61 bis 100 m ²				
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m ²]	3.450*	3.300	3.000	2.500*	
	Spanne [€/m ²]	3.295 - 3.625	2.560 - 4.160	2.185 - 4.060	2.140 - 2.870	
	Anzahl	7	30	90	32	
	Mittelwert [€/m ²]	3.425 ± 140	3.315 ± 365	2.985 ± 420	2.475 ± 150	
	Median [€/m ²]	3.335	3.370	2.925	2.475	
2000 - 2013 Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]			2.150		
	Spanne [€/m ²]			1.815 - 2.630		
	Anzahl			4		
	Mittelwert [€/m ²]			2.155 ± 350		
	Median [€/m ²]			2.085		
1990 - 1999 Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]	2.800	(2.050)	2.000		
	Spanne [€/m ²]	2.225 - 3.190		1.285 - 2.800		
	Anzahl	4	2	19		
	Mittelwert [€/m ²]	2.775 ± 490	2.055 ± 450	1.985 ± 460		
	Median [€/m ²]	2.845		2.020		
1980 - 1989 Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]		1.900	1.800		
	Spanne [€/m ²]		1.635 - 2.325	1.020 - 2.665		
	Anzahl		9	38		
	Mittelwert [€/m ²]		1.895 ± 265	1.790 ± 440		
	Median [€/m ²]		1.810	1.720		
1970 - 1979 Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]	2.150	1.900	1.450	(1.350)*	
	Spanne [€/m ²]	1.510 - 2.950	1.195 - 2.515	790 - 2.430	1.080 - 1.700	
	Anzahl	5	14	41	7	
	Mittelwert [€/m ²]	2.145 ± 585	1.915 ± 420	1.465 ± 385	1.345 ± 225	
	Median [€/m ²]	2.275	2.020	1.410	1.275	
1960 - 1969 Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]		1.900	1.500	1.050	
	Spanne [€/m ²]		1.235 - 2.680	740 - 2.190	775 - 1.305	
	Anzahl		13	70	4	
	Mittelwert [€/m ²]		1.910 ± 455	1.520 ± 360	1.030 ± 255	
	Median [€/m ²]		1.935	1.580	1.020	
1950 - 1959 Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]			1.650		
	Spanne [€/m ²]			695 - 2.715		
	Anzahl			30		
	Mittelwert [€/m ²]			1.655 ± 550		
	Median [€/m ²]			1.645		
1920 - 1949 Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]		(2.050)*	1.750		
	Spanne [€/m ²]			1.400 - 2.395		
	Anzahl		2	8		
	Mittelwert [€/m ²]		2.050 ± 25	1.745 ± 335		
	Median [€/m ²]			1.770		
bis 1919 Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]			1.900		
	Spanne [€/m ²]			1.000 - 2.960		
	Anzahl			36		
	Mittelwert [€/m ²]			1.915 ± 500		
	Median [€/m ²]			1.820		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt



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

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche				
Baujahr	Wohnlage	Wohnungsgröße 101 bis 160 m²				
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]	3.550*	3.350	2.800	2.700*	
	Spanne [€/m²]	3.255 - 4.550	2.490 - 4.225	2.240 - 3.840	2.330 - 3.020	
	Anzahl	26	24	23	8	
	Mittelwert [€/m²]	3.565 ± 295	3.325 ± 420	2.800 ± 400	2.680 ± 255	
	Median [€/m²]	3.505	3.365	2.680	2.790	
2000 - 2013	Schwerpunkt [€/m²]	(3.250)	2.600	(2.300)		
	Spanne [€/m²]		2.020 - 3.245			
	Anzahl	2	11	2		
	Mittelwert [€/m²]	3.245 ± 205	2.605 ± 405	2.285 ± 305		
	Median [€/m²]		2.660			
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]	(2.550)		1.850		
	Spanne [€/m²]			1.620 - 2.275		
	Anzahl	3		5		
	Mittelwert [€/m²]	2.555 ± 330		1.870 ± 270		
	Median [€/m²]			1.830		
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]		1.850	1.900		
	Spanne [€/m²]		1.530 - 2.175	1.245 - 2.535		
	Anzahl		5	13		
	Mittelwert [€/m²]		1.845 ± 265	1.910 ± 375		
	Median [€/m²]		1.930	1.960		
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]	(2.950)	(1.850)	1.700		
	Spanne [€/m²]			1.240 - 2.165		
	Anzahl	2	3	5		
	Mittelwert [€/m²]	2.950 ± 490	1.845 ± 505	1.680 ± 390		
	Median [€/m²]			1.825		
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]			(1.850)	(800)*	
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl			3	2	
	Mittelwert [€/m²]			1.855 ± 280	805 ± 110	
	Median [€/m²]					
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]			1.850		
	Spanne [€/m²]			1.370 - 2.710		
	Anzahl			5		
	Mittelwert [€/m²]			1.845 ± 575		
	Median [€/m²]			1.515		
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]			(1.500)		
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl			2		
	Mittelwert [€/m²]			1.515 ± 370		
	Median [€/m²]					
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]	(2.350)*		2.350		
	Spanne [€/m²]			2.070 - 2.980		
	Anzahl	3		6		
	Mittelwert [€/m²]	2.330 ± 305		2.345 ± 330		
	Median [€/m²]			2.240		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt



Unvermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen Wohnungsgröße über 160 m²

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
		Wohnungsgröße über 160 m ²				
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m ²]		3.450	3.050		
	Spanne [€/m ²]		2.635 - 4.535	2.335 - 3.675		
	Anzahl		4	7		
	Mittelwert [€/m ²]		3.465 ± 805	3.055 ± 475		
	Median [€/m ²]		3.340	2.990		
alle Bau- jahre	Schwerpunkt [€/m ²]		3.050	1.850		
	Spanne [€/m ²]	2.120	- 3.865	1.015 - 2.745		
	Anzahl		4	5		
	Mittelwert [€/m ²]	3.050	± 860	1.870 ± 775		
	Median [€/m ²]		3.105	2.020		
	Ø Baujahr	2000	± 10	1940 ± 55		

* 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 €/m ² Wohnfläche				
		alle Wohnungsgrößen				
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
über alle Bau- jahre	Schwerpunkt [€/m ²]		(3.050)*	1.850		
	Spanne [€/m ²]			1.170 - 2.875		
	Anzahl		2	54		
	Mittelwert [€/m ²]		3.060 ± 90	1.830 ± 410		
	Median [€/m ²]			1.830		
	Ø Wohnfläche [m ²]		90 ± 5	70 ± 20		
	Ø Baujahr		1905 ± 0	1950 ± 25		

Stadt Aachen vermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
		alle Wohnungsgrößen				
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
über alle Bau- jahre	Schwerpunkt [€/m ²]		2.000*	1.650		
	Spanne [€/m ²]		1.685 - 2.150	990 - 2.380		
	Anzahl		6	68		
	Mittelwert [€/m ²]		2.000 ± 170	1.640 ± 350		
	Median [€/m ²]		2.030	1.560		
	Ø Wohnfläche [m ²]		80 ± 5	65 ± 20		
	Ø Baujahr		1.950 ± 20	1.955 ± 20		



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 - 2013	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]		(2.050)*	1.650		
	Spanne [€/m²]			1.050 - 2.555		
	Anzahl		3	56		
	Mittelwert [€/m²]		2.035 ± 150	1.650 ± 415		
	Median [€/m²]			1.645		
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]			1.700		
	Spanne [€/m²]			835 - 2.385		
	Anzahl			40		
	Mittelwert [€/m²]			1.695 ± 430		
	Median [€/m²]			1.655		
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]			1.550		
	Spanne [€/m²]			1.165 - 2.085		
	Anzahl			13		
	Mittelwert [€/m²]			1.535 ± 310		
	Median [€/m²]			1.550		
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]			1.500		
	Spanne [€/m²]			680 - 2.705		
	Anzahl			11		
	Mittelwert [€/m²]			1.520 ± 700		
	Median [€/m²]			1.570		
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]			(2.050)		
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl			3		
	Mittelwert [€/m²]			2.040 ± 175		
	Median [€/m²]					
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			1.450		
	Spanne [€/m²]			1.085 - 1.870		
	Anzahl			15		
	Mittelwert [€/m²]			1.450 ± 250		
	Median [€/m²]			1.430		

* 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 - 2013	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]		1.700	1.700		
	Spanne [€/m²]		1.430 - 1.850	995 - 2.485		
	Anzahl		4	56		
	Mittelwert [€/m²]		1.715 ± 195	1.665 ± 425		
	Median [€/m²]		1.795	1.675		
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]		(1.550)	1.600		
	Spanne [€/m²]			1.055 - 2.050		
	Anzahl		3	20		
	Mittelwert [€/m²]		1.540 ± 460	1.600 ± 330		
	Median [€/m²]			1.490		
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]		1.500	1.050	(1.050)*	
	Spanne [€/m²]		1.260 - 1.780	585 - 1.815		
	Anzahl		4	54	2	
	Mittelwert [€/m²]		1.520 ± 215	1.040 ± 300	1.050 ± 405	
	Median [€/m²]		1.525	960		
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]		(1.600)*	1.500	800*	
	Spanne [€/m²]			710 - 2.360	675 - 1.080	
	Anzahl		3	28	9	
	Mittelwert [€/m²]		1.585 ± 425	1.495 ± 470	820 ± 160	
	Median [€/m²]			1.525	750	
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]			1.400		
	Spanne [€/m²]			695 - 1.990		
	Anzahl			24		
	Mittelwert [€/m²]			1.375 ± 315		
	Median [€/m²]			1.390		
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]			1.800		
	Spanne [€/m²]			1.635 - 2.120		
	Anzahl			6		
	Mittelwert [€/m²]			1.795 ± 165		
	Median [€/m²]			1.765		
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			1.450		
	Spanne [€/m²]			925 - 2.075		
	Anzahl			14		
	Mittelwert [€/m²]			1.465 ± 350		
	Median [€/m²]			1.420		

* 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 - 2013	Schwerpunkt [€/m²]	Zusammengefasst über alle Baujahre	(2.050)	(2.100)	Zusammengefasst über alle Baujahre	
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl		2	3		
	Mittelwert [€/m²]		2.070 ± 5	2.095 ± 235		
	Median [€/m²]					
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]			1.700		
	Spanne [€/m²]			1.105 - 2.525		
	Anzahl			18		
	Mittelwert [€/m²]			1.690 ± 445		
	Median [€/m²]			1.695		
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]		2.050	1.650		
	Spanne [€/m²]		1.680 - 2.215	1.250 - 1.935		
	Anzahl		5	10		
	Mittelwert [€/m²]		2.035 ± 250	1.665 ± 220		
	Median [€/m²]		2.205	1.705		
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]		1.600	1.150	1.150	
	Spanne [€/m²]		1.140 - 2.575	675 - 1.565	795 -	1.530
	Anzahl		5	17	6	
	Mittelwert [€/m²]		1.605 ± 580	1.165 ± 285	1.170	± 355
	Median [€/m²]		1.440	1.160	1.170	
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]		(1.400)*	1.200	Ø Baujahr	
	Spanne [€/m²]			715 - 1.895	1975	± 5
	Anzahl		2	31	Zusammengefasst über alle Baujahre	
	Mittelwert [€/m²]		1.380 ± 165	1.220 ± 320		
	Median [€/m²]			1.150		
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]		2.850	1.500		
	Spanne [€/m²]		2.140 - 3.785	1.085 - 1.855		
	Anzahl		4	10		
	Mittelwert [€/m²]		2.850 ± 785	1.475 ± 265		
	Median [€/m²]		2.740	1.505		
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]		Ø Baujahr	(1.200)		
	Spanne [€/m²]		1955 ± 35			
	Anzahl	Zusammengefasst über alle Baujahre		3		
	Mittelwert [€/m²]			1.205 ± 640		
	Median [€/m²]					
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			1.700		
	Spanne [€/m²]			985 - 2.350		
	Anzahl			13		
	Mittelwert [€/m²]			1.685 ± 410		
	Median [€/m²]			1.690		

* 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 - 2013	Schwerpunkt [€/m²]		2.800*	(2.650)		
	Spanne [€/m²]		2.165 - 3.350			
	Anzahl		4	2		
	Mittelwert [€/m²]		2.800 ± 590	2.660 ± 335		
	Median [€/m²]		2.840			
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]			(2.050)		
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl			2		
	Mittelwert [€/m²]			2.030 ± 170		
	Median [€/m²]					
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]			(1.350)		
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl			3		
	Mittelwert [€/m²]			1.345 ± 570		
	Median [€/m²]					
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]			(1.550)		
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl			3		
	Mittelwert [€/m²]			1.545 ± 110		
	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]			1.650		
	Spanne [€/m²]			1.245 - 2.350		
	Anzahl			7		
	Mittelwert [€/m²]			1.635 ± 430		
	Median [€/m²]			1.445		

* 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]	2.550	2.200	1.800	2.800	2.250
	Spanne [€/m²]	1.910 - 2.980	1.765 - 2.570	1.390 - 2.340	1.950 - 3.505	2.060 - 2.315
	Anzahl	39	21	9	52	7
	Mittelwert [€/m²]	2.550 ± 265	2.190 ± 185	1.770 ± 315	2.805 ± 405	2.230 ± 80
	Median [€/m²]	2.550	2.235	1.835	2.890	2.260
	Ø Wohnfläche [m²]	65 ± 10	90 ± 25	90 ± 30	55 ± 25	85 ± 15
2000 - 2013	Schwerpunkt [€/m²]	(1.200)	1.650	(1.450)*	1.700	
	Spanne [€/m²]		1.255 - 2.085		1.215 - 2.050	
	Anzahl	2	4	3	14	
	Mittelwert [€/m²]	1.185 ± 30	1.645 ± 360	1.430 ± 195	1.720 ± 265	
	Median [€/m²]		1.615		1.745	
	Ø Wohnfläche [m²]	65 ± 0	90 ± 15	65 ± 15	75 ± 15	
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]	(1.200)	1.400	1.100	1.450	
	Spanne [€/m²]		935 - 1.725	645 - 1.545	895 - 1.915	
	Anzahl	3	14	31	41	
	Mittelwert [€/m²]	1.220 ± 130	1.360 ± 265	1.065 ± 220	1.445 ± 300	
	Median [€/m²]		1.435	1.075	1.405	
	Ø Wohnfläche [m²]	65 ± 10	65 ± 15	55 ± 25	75 ± 20	
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]	950	(1.250)	1.050	1.250	
	Spanne [€/m²]	760 - 1.150		620 - 1.255	835 - 1.715	
	Anzahl	10	3	18	19	
	Mittelwert [€/m²]	950 ± 105	1.235 ± 260	1.025 ± 185	1.225 ± 260	
	Median [€/m²]	945		1.070	1.205	
	Ø Wohnfläche [m²]	90 ± 35	85 ± 15	70 ± 25	75 ± 20	
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]	750		850	1.050	
	Spanne [€/m²]	525 - 890		610 - 1.095	500 - 1.685	
	Anzahl	24		17	33	
	Mittelwert [€/m²]	740 ± 95		835 ± 165	1.040 ± 315	
	Median [€/m²]	770		895	1.005	
	Ø Wohnfläche [m²]	70 ± 15		65 ± 10	65 ± 20	
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]	600*		800	1.250	(700)*
	Spanne [€/m²]	535 - 810		490 - 1.075	735 - 1.715	
	Anzahl	13		12	8	3
	Mittelwert [€/m²]	575 ± 75		780 ± 165	1.225 ± 385	685 ± 135
	Median [€/m²]	550		790	1.235	
	Ø Wohnfläche [m²]	45 ± 10		65 ± 15	75 ± 20	75 ± 10
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]	(950)*				
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl	3				
	Mittelwert [€/m²]	975 ± 45				
	Median [€/m²]					
	Ø Wohnfläche [m²]	75 ± 10				
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
	Ø Wohnfläche [m²]					
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			1.150	(1.150)	(750)*
	Spanne [€/m²]			730 - 1.535		
	Anzahl			4	3	2
	Mittelwert [€/m²]			1.160 ± 400	1.135 ± 205	730 ± 50
	Median [€/m²]			1.190		
	Ø Wohnfläche [m²]			70 ± 30	110 ± 20	75 ± 10

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt



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

Baujahr	Stadt/Gemeinde	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche			
		Roetgen	Simmerath	Stolberg	Würselen
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]	2.100	2.100	2.700*	2.300
	Spanne [€/m²]	1.415 - 2.395	1.650 - 2.335	2.455 - 2.860	1.740 - 2.750
	Anzahl	22	36	33	33
	Mittelwert [€/m²]	2.070 ± 295	2.090 ± 130	2.715 ± 75	2.320 ± 230
	Median [€/m²]	2.185	2.100	2.750	2.375
	Ø Wohnfläche [m²]	90 ± 20	75 ± 20	50 ± 10	100 ± 25
2000 - 2013	Schwerpunkt [€/m²]	(1.650)		1.400	1.850
	Spanne [€/m²]			1.115 - 1.670	1.235 - 2.325
	Anzahl	2		8	11
	Mittelwert [€/m²]	1.660 ± 235		1.400 ± 165	1.830 ± 290
	Median [€/m²]			1.415	1.915
	Ø Wohnfläche [m²]	115 ± 30		85 ± 15	90 ± 25
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]	1.400		1.400	1.600
	Spanne [€/m²]	1.160 - 1.560		995 - 1.880	1.115 - 2.175
	Anzahl	7		15	47
	Mittelwert [€/m²]	1.395 ± 140		1.380 ± 295	1.590 ± 260
	Median [€/m²]	1.435		1.395	1.545
	Ø Wohnfläche [m²]	90 ± 30		80 ± 15	80 ± 20
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]		900	950	1.500
	Spanne [€/m²]		665 - 1.445	825 - 1.145	955 - 1.995
	Anzahl		5	9	9
	Mittelwert [€/m²]		905 ± 315	940 ± 115	1.500 ± 350
	Median [€/m²]		865	895	1.430
	Ø Wohnfläche [m²]		50 ± 15	65 ± 25	80 ± 25
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]	(600)*		850	900
	Spanne [€/m²]			410 - 1.410	655 - 1.260
	Anzahl	2		14	12
	Mittelwert [€/m²]	595 ± 45		860 ± 325	910 ± 200
	Median [€/m²]			955	885
	Ø Wohnfläche [m²]	40 ± 0		80 ± 35	80 ± 20
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]		(800)*	750	1.000
	Spanne [€/m²]			500 - 1.160	600 - 1.300
	Anzahl		3	18	26
	Mittelwert [€/m²]		810 ± 265	770 ± 200	1.015 ± 185
	Median [€/m²]			780	1.040
	Ø Wohnfläche [m²]		80 ± 25	65 ± 15	55 ± 15
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]			650	950
	Spanne [€/m²]			460 - 905	615 - 1.130
	Anzahl			16	10
	Mittelwert [€/m²]			665 ± 135	935 ± 180
	Median [€/m²]			655	985
	Ø Wohnfläche [m²]			65 ± 15	65 ± 10
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]			(450)	(1.100)
	Spanne [€/m²]				
	Anzahl			3	2
	Mittelwert [€/m²]			440 ± 170	1.090 ± 35
	Median [€/m²]				
	Ø Wohnfläche [m²]			75 ± 5	45 ± 0
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			850	(1.250)*
	Spanne [€/m²]			570 - 1.250	
	Anzahl			15	2
	Mittelwert [€/m²]			855 ± 225	1.235 ± 55
	Median [€/m²]			825	
	Ø Wohnfläche [m²]			80 ± 35	50 ± 0

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

**Unvermietete und vermietete Eigentumswohnungen in den Städten / Gemeinden Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Roetgen, Simmerath, Stolberg und Würselen, über alle Wohnungsgrößen und Baujahre
Erstverkäufe aus Umwandlungen**

Baujahr	Stadt/Gemeinde	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche				
		Alsdorf	Baesweiler	Eschweiler	Herzogenrath	Monschau
über alle Bau- jahre	Umwandlung					
	Schwerpunkt [€/m²]			(750)		
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl			3		
	Mittelwert [€/m²]			730 ± 405		
	Median [€/m²]					
	Ø Wohnfläche [m²]			60 ± 25		
	Ø Baujahr			1930 ± 30		

Baujahr	Stadt/Gemeinde	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche			
		Roetgen	Simmerath	Stolberg	Würselen
über alle Bau- jahre	Umwandlung				
	Schwerpunkt [€/m²]			1.050*	1.150
	Spanne [€/m²]			850 - 1.330	1.000 - 1.320
	Anzahl			8	12
	Mittelwert [€/m²]			1.025 ± 135	1.150 ± 100
	Median [€/m²]			1.015	1.110
	Ø Wohnfläche [m²]			115 ± 10	55 ± 10
	Ø Baujahr			1955 ± 10	1960 ± 25

9.4.4.2 Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze

Die Preisspannen wurden durch Auswertung von Kauffällen aus den Jahren 2014 bis 2015 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.

	Stadt Aachen Innerstädtische Lagen im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung				Stadt Aachen Übriges Stadtgebiet			
	Markt- schwer- punkt	von	bis	Anzahl	Markt- schwer- punkt	von	bis	Anzahl
Weiterverkäufe								
Garage	10.000 €	5.000 €	15.000 €	13	7.500 €	4.500 €	12.000 €	32
Tiefgaragen- stellplatz	9.500 €	4.000 €	20.000 €	36	11.000 €	5.000 €	17.500 €	25
offener Stellplatz	(10.000 €)			2	6.000 €	2.000 €	8.000 €	6
Carport								



Erstverkäufe aus Neubau bzw. aus Umwandlung	Stadt Aachen Innerstädtische Lagen im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung				Stadt Aachen Übriges Stadtgebiet			
	Markt- schwer- punkt	von	bis	Anzahl	Markt- schwer- punkt	von	bis	Anzahl
Garage	12.500 €	8.000 €	17.500 €	8	15.000 €	9.500 €	18.500 €	14
Tiefgaragen- stellplatz	16.500 €	10.000 €	30.000 €	162	17.500 €	9.200 €	25.000 €	74
offener Stellplatz	8.500 €	5.000 €	19.500 €	16	7.000 €	5.000 €	10.000 €	18
Carport								

Städte Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg, Würselen und Gemeinden Roetgen und Simmerath				
Weiterverkäufe	Markt- schwer- punkt	von	bis	Anzahl
Garage	7.500 €	2.500 €	15.000 €	44
Tiefgaragen- stellplatz	6.500 €	4.000 €	11.000 €	22
offener Stellplatz	4.000 €	2.000 €	6.000 €	15
Carport				

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	12.000 €	7.000 €	15.000 €	53
Tiefgaragen- stellplatz	13.500 €	8.000 €	16.000 €	97
offener Stellplatz	5.000 €	2.000 €	12.000 €	87
Carport	9.000 €	6.000 €	11.000 €	4

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 2014 und 2015 rd. 1.380 Ein- und Zweifamilienhäuser in der Städteregion Aachen auf das Verhältnis zwischen Kaufpreis und vorläufigem Sachwert untersucht.

Die Ermittlung der vorläufigen Sachwerte im Rahmen der Auswertung 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 Dremfels (vgl. Anlage 5 1.3 des Sachwertmodells), eines fehlenden Dremfels (vgl. Anlage 5 2.1 des Sachwertmodells) und die Berücksichtigung von Geschossen mit Dachschrägen (vgl. Anlage 5 2.4 des Sachwertmodells) 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.

Bei der Auswertung wird die derzeitige Nutzung der Objekte (insbesondere Zweifamilienhaus oder Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) weiter unterstellt.



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 Reihemittelhäusern in den Aachener Ortsteilen Burtscheid und Laurensberg sind die Sachwertfaktoren gesondert zusammengestellt worden.

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

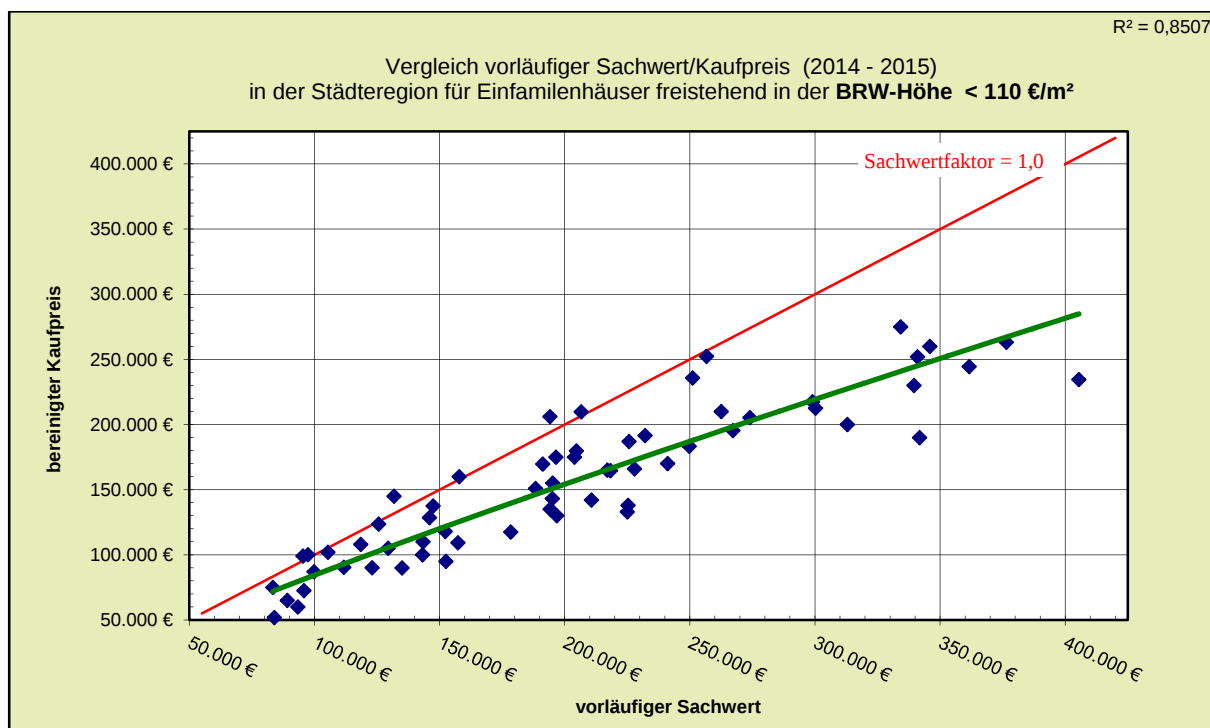
Nachstehend sind die jeweiligen Nutzungsgruppen grafisch aufbereitet und in den nachfolgenden Tabellen mit den durchschnittlichen **Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Sachwert** angegeben. Der Übergang vom vorläufigen Sachwert zum Verkehrswert (Marktwert) ergibt sich somit durch Anwendung des Sachwertfaktors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

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

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 < 110 €/m²



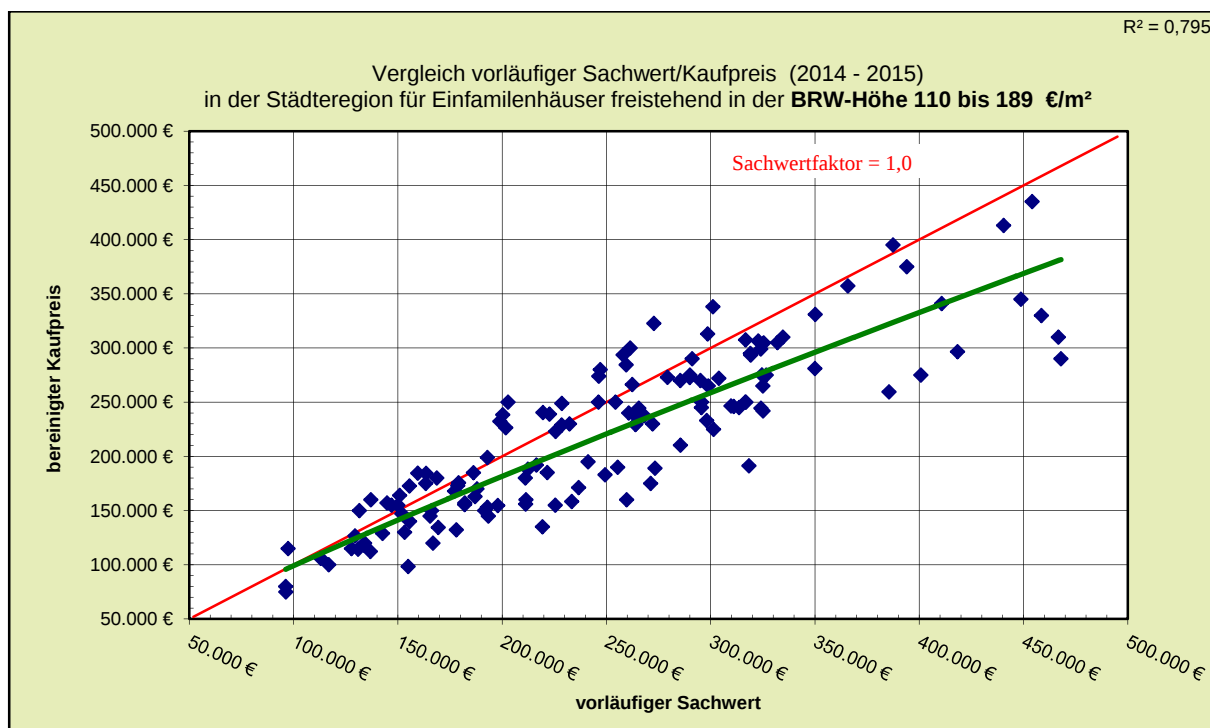
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW - Höhe in Wohnlagen	< 110 €/m²
Bauweise	Einfamilienhäuser freistehend
Wohnflächen	80 m² - 220 m²
Baulandfläche	310 m² - 1.380 m²
tatsächliches Baujahr	1700 - 2007
Restnutzungsdauer	11 - 71
vorläufiger Sachwert	85.000 € - 405.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,79
Median	0,76
Anzahl	62
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,59 - 1,04
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,56 - 1,10

30 Objekte aus Monschau
32 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



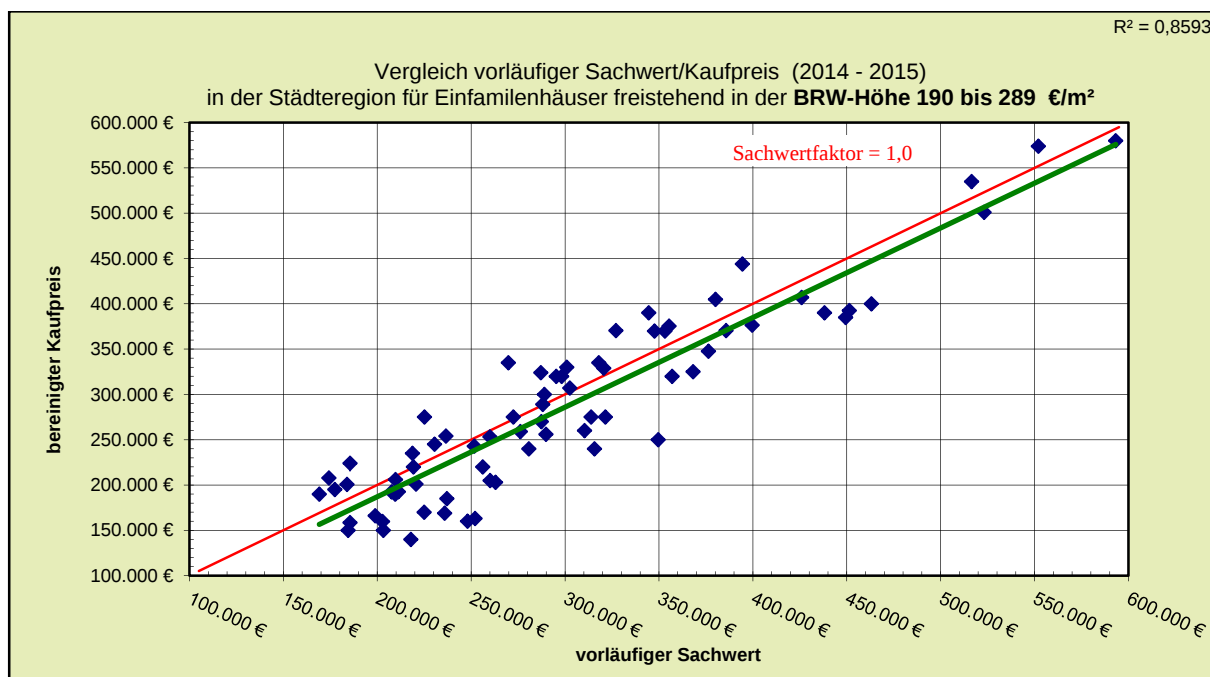
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW - Höhe in Wohnlagen	110 bis 189 €/m²
Bauweise	Einfamilienhäuser freistehend
Wohnflächen	85 m² - 230 m²
Baulandfläche	245 m² - 1.530 m²
tatsächliches Baujahr	1700 - 2009
Restnutzungsdauer	10 - 85
vorläufiger Sachwert	95.000 € - 470.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,90
Median	0,90
Anzahl	135
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,66 - 1,12
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,60 - 1,23

4 Objekte aus Aachen
19 Objekte aus Alsdorf
12 Objekte aus Baesweiler
22 Objekte aus Eschweiler
20 Objekte aus Herzogenr.
24 Objekte aus Roetgen
34 Objekte aus Stolberg

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



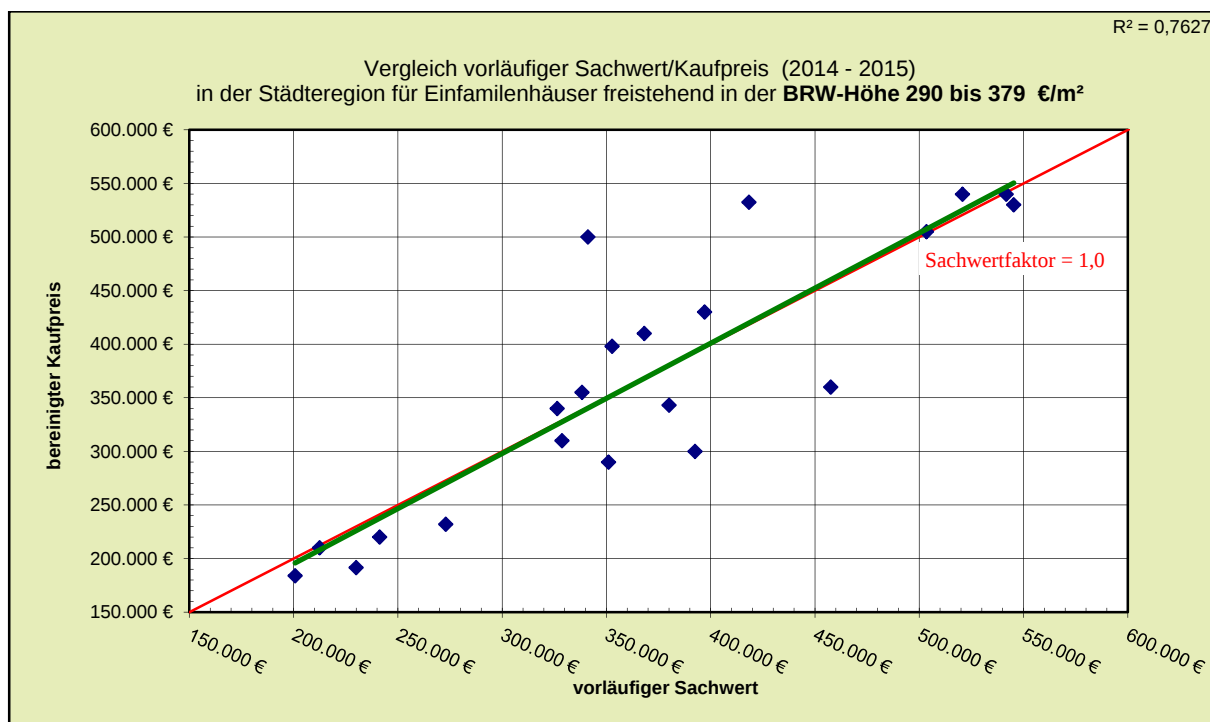
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW - Höhe in Wohnlagen	190 bis 289 €/m²
Bauweise	Einfamilienhäuser freistehend
Wohnflächen	70 m² - 350 m²
Baulandfläche	210 m² - 1.390 m²
tatsächliches Baujahr	1860 - 2010
Restnutzungsdauer	13 - 85
vorläufiger Sachwert	170.000 € - 595.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,95
Median	0,96
Anzahl	72
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,72 - 1,19
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,64 - 1,24

29 Objekte aus Aachen
5 Objekte aus Eschweiler
10 Objekte aus Herzogenr.
5 Objekte aus Stolberg
23 Objekte aus Würselen

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



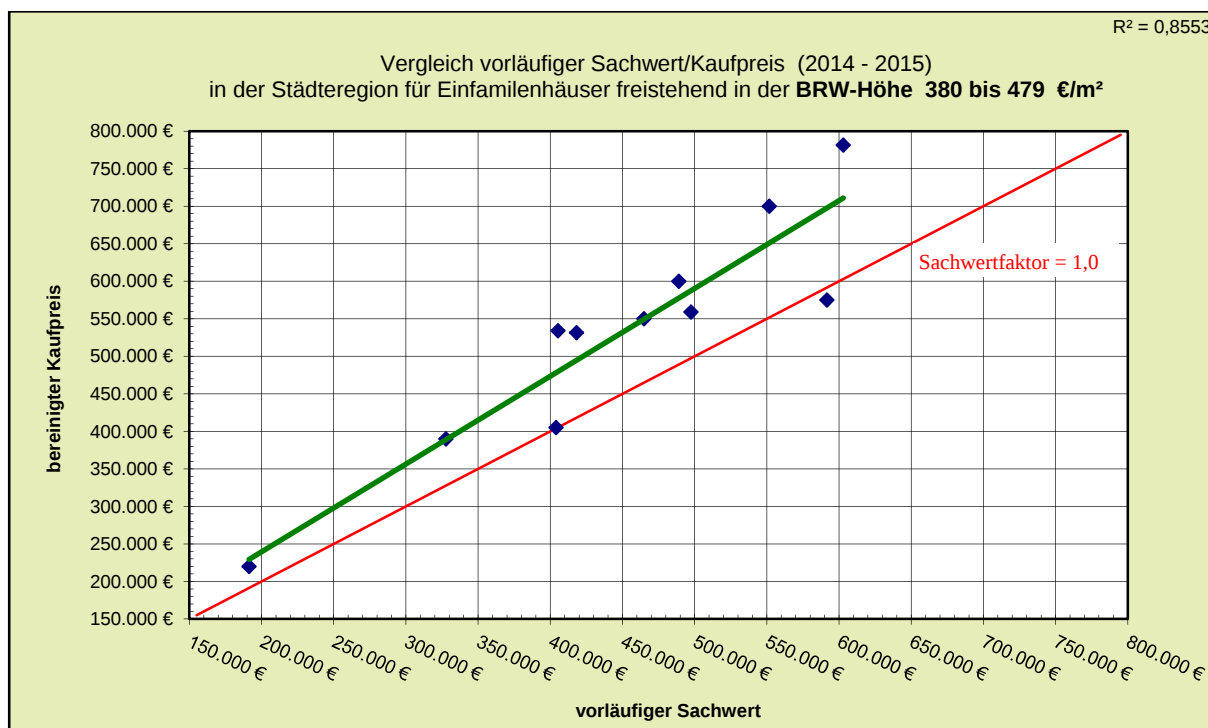
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW - Höhe in Wohnlagen	290 bis 379 €/m²
Bauweise	Einfamilienhäuser freistehend
Wohnflächen	100 m² - 230 m²
Baulandfläche	340 m² - 1.080 m²
tatsächliches Baujahr	1900 - 2012
Restnutzungsdauer	13 - 88
vorläufiger Sachwert	200.000 € - 545.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,99
Median	0,99
Anzahl	21
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	keine Angabe wg. geringer Anzahl
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,76 - 1,47

17 Objekte aus Aachen
4 Objekte aus Stolberg

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



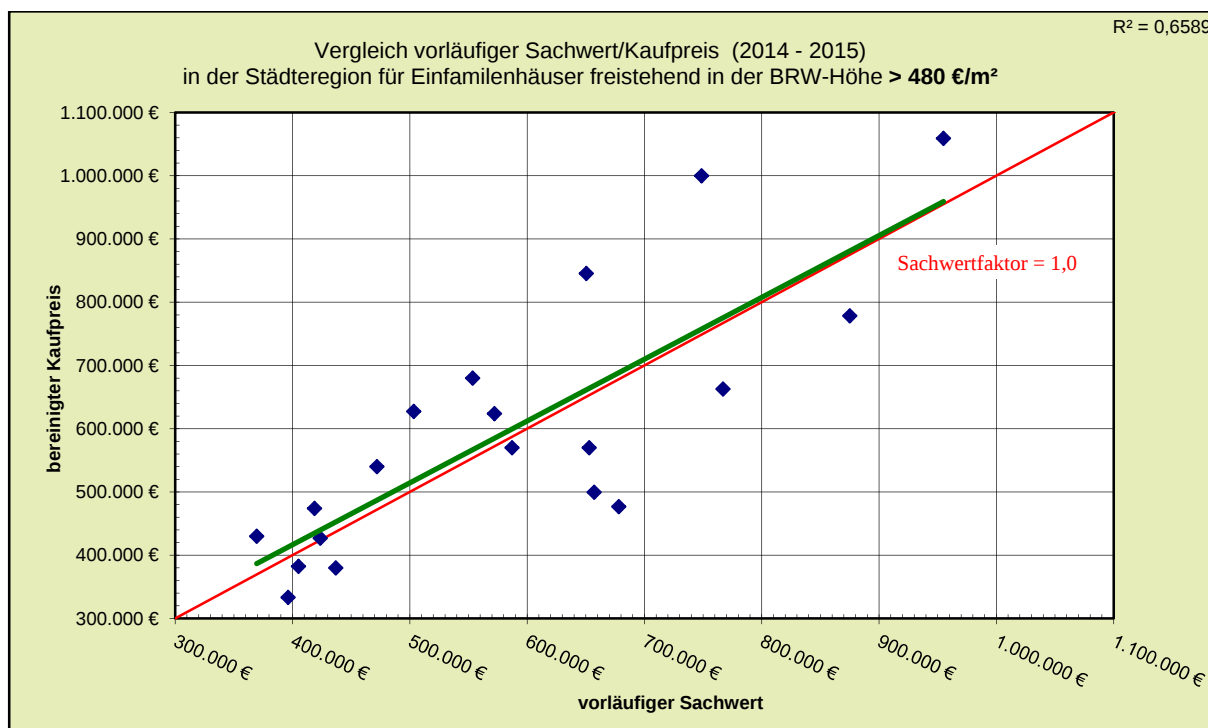
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW - Höhe in Wohnlagen	380 bis 479 €/m²
Bauweise	Einfamilienhäuser freistehend
Wohnflächen	90 m² - 265 m²
Baulandfläche	315 m² - 980 m²
tatsächliches Baujahr	1954 - 1990
Restnutzungsdauer	14 - 56
vorläufiger Sachwert	190.000 € - 605.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	1,18
Median	1,19
Anzahl	11
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	keine Angabe wg. geringer Anzahl
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,97 - 1,32

11 Objekte aus Aachen

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



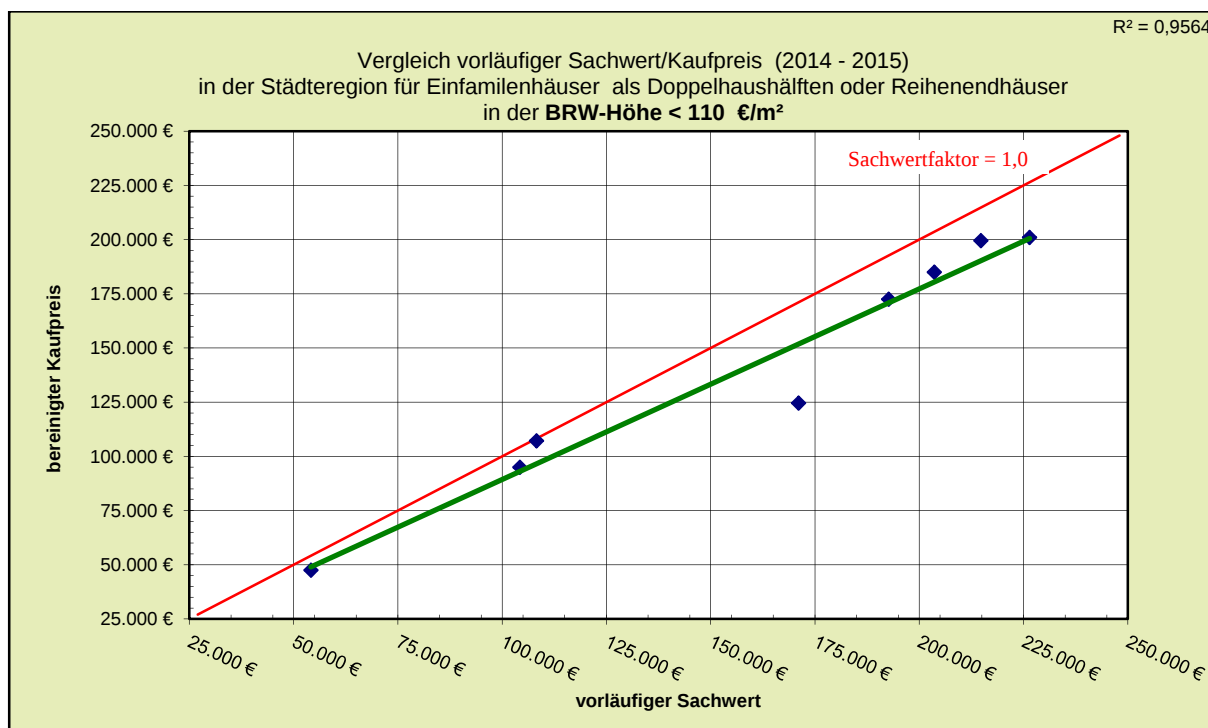
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW - Höhe in Wohnlagen	> 480 €/m²
Bauweise	Einfamilienhäuser freistehend
Wohnflächen	85 m² - 385 m²
Baulandfläche	510 m² - 1.550 m²
tatsächliches Baujahr	1938 - 1974
Restnutzungsdauer	19 - 47
vorläufiger Sachwert	370.000 € - 950.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	1,02
Median	1,01
Anzahl	19
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	keine Angabe wg. geringer Anzahl
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,70 - 1,34

19 Objekte aus Aachen

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 < 110 €/m²



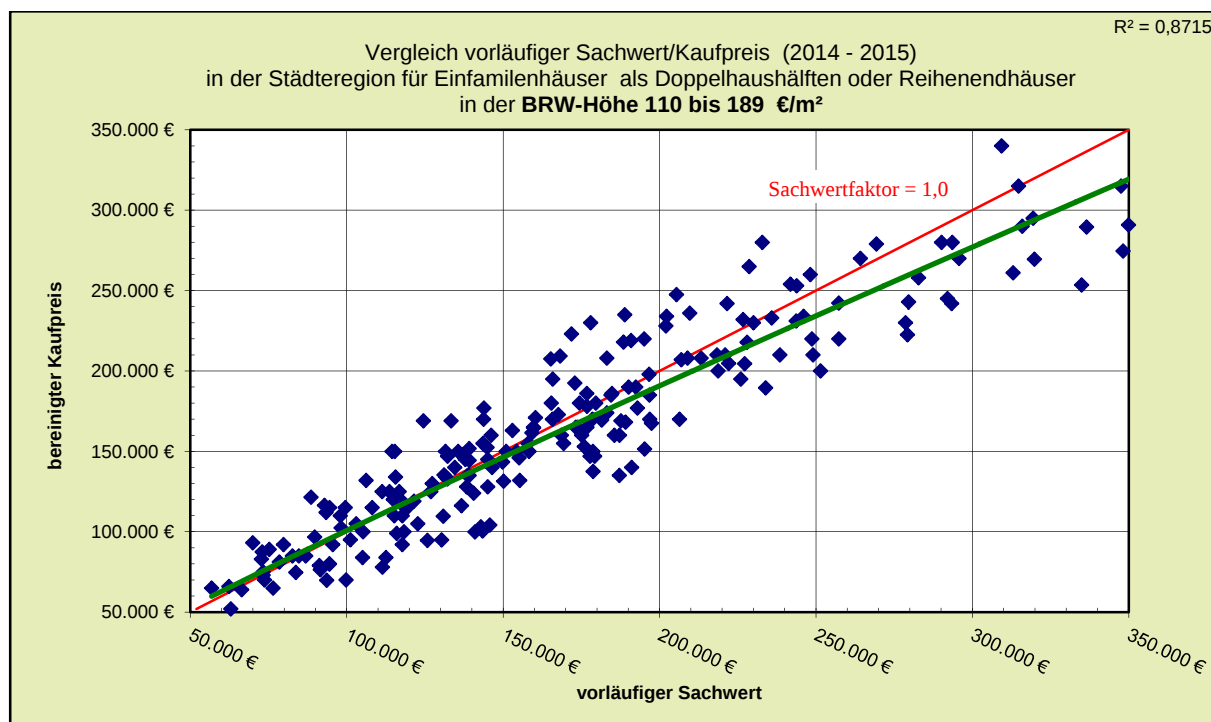
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW - Höhe in Wohnlagen	< 110 €/m²
Bauweise	Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser
Wohnflächen	55 m² - 165 m²
Baulandfläche	235 m² - 725 m²
tatsächliches Baujahr	1922 - 2000
Restnutzungsdauer	17 - 66
vorläufiger Sachwert	55.000 € - 225.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,89
Median	0,91
Anzahl	8
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	keine Angabe wg. geringer Anzahl
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,73 - 0,99

4 Objekte aus Monschau
4 Objekte aus Simmerath

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

9.4.7.2 in der Bodenrichtwerthöhe 110 bis 189 €/m²



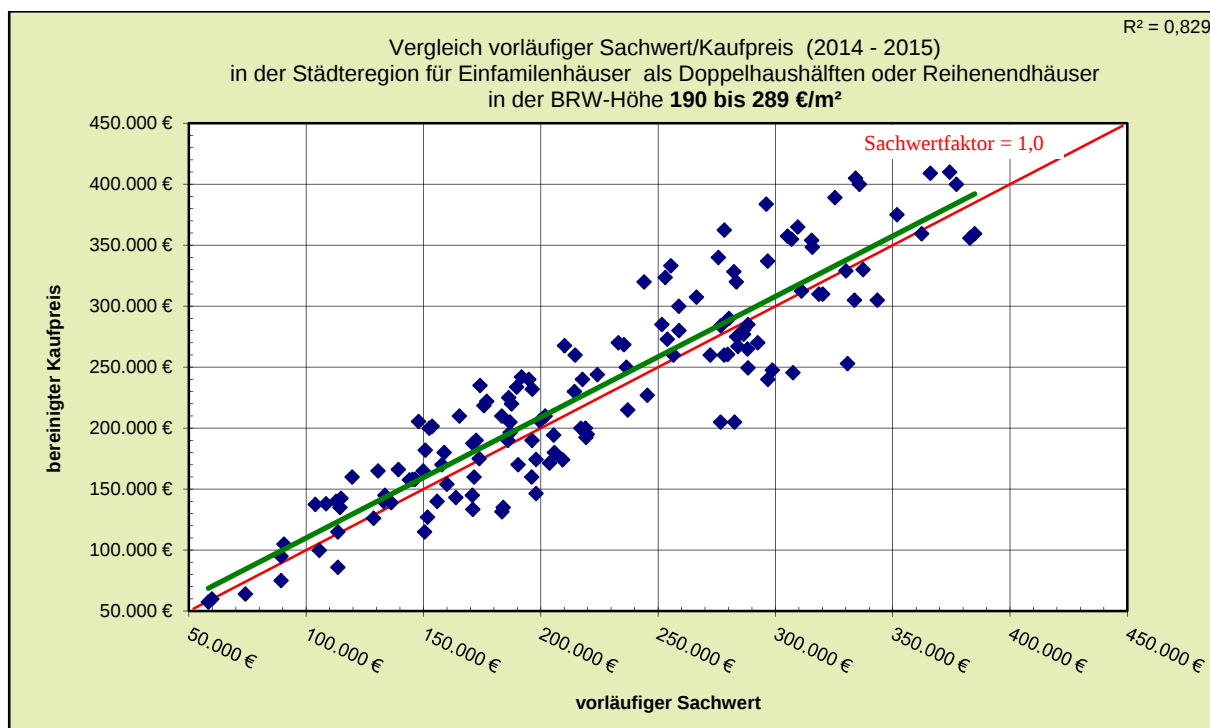
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW - Höhe in Wohnlagen	110 bis 189 €/m²
Bauweise	Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser
Wohnflächen	65 m² - 220 m²
Baulandfläche	100 m² - 910 m²
tatsächliches Baujahr	1800 - 2012
Restnutzungsdauer	10 - 87
vorläufiger Sachwert	55.000 € - 350.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,98
Median	0,98
Anzahl	209
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,75 - 1,25
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,70 - 1,37

4 Objekte aus Aachen
62 Objekte aus Alsdorf
24 Objekte aus Baesweiler
44 Objekte aus Eschweiler
33 Objekte aus Herzogenrath
12 Objekte aus Roetgen
28 Objekte aus Stolberg
2 Objekte aus Würselen

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



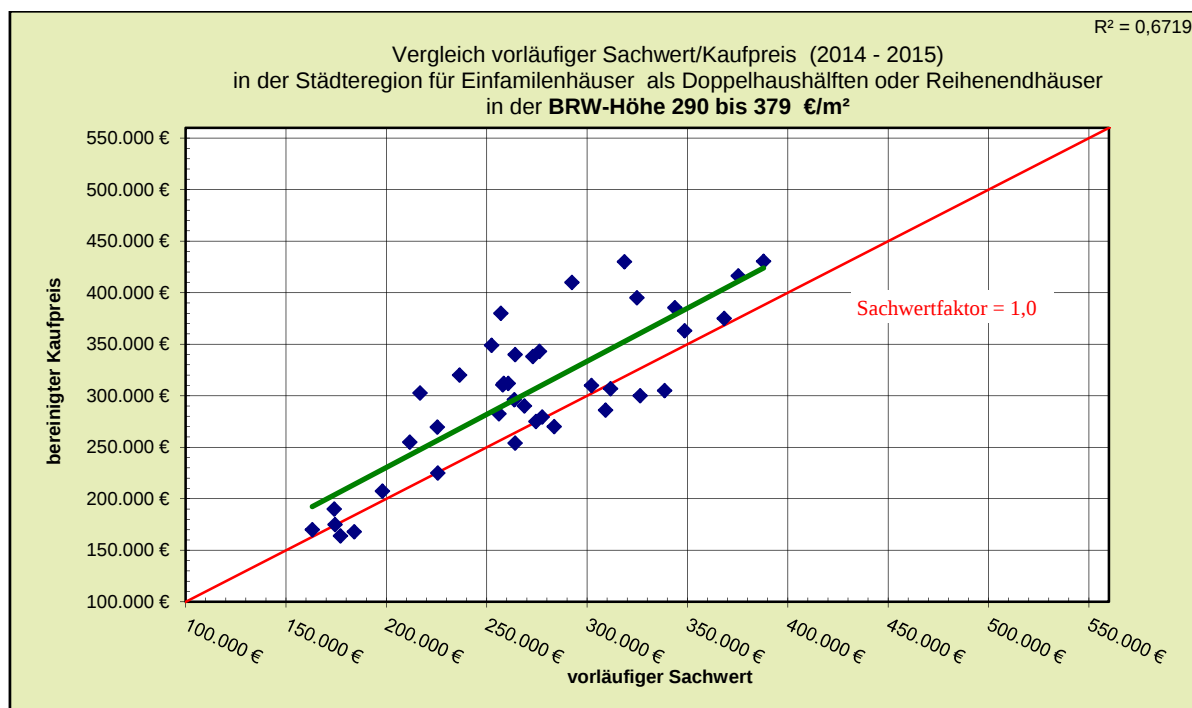
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW - Höhe in Wohnlagen	190 bis 289 €/m²
Bauweise	Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser
Wohnflächen	70 m² - 265 m²
Baulandfläche	140 m² - 865 m²
tatsächliches Baujahr	1845 - 2012
Restnutzungsdauer	10 - 88
vorläufiger Sachwert	60.000 € - 385.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	1,05
Median	1,05
Anzahl	139
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,76 - 1,27
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,72 - 1,39

56 Objekte aus Aachen
1 Objekte aus Alsdorf
25 Objekte aus Eschweiler
14 Objekte aus Herzogenr.
7 Objekte aus Stolberg
36 Objekte aus Würselen

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



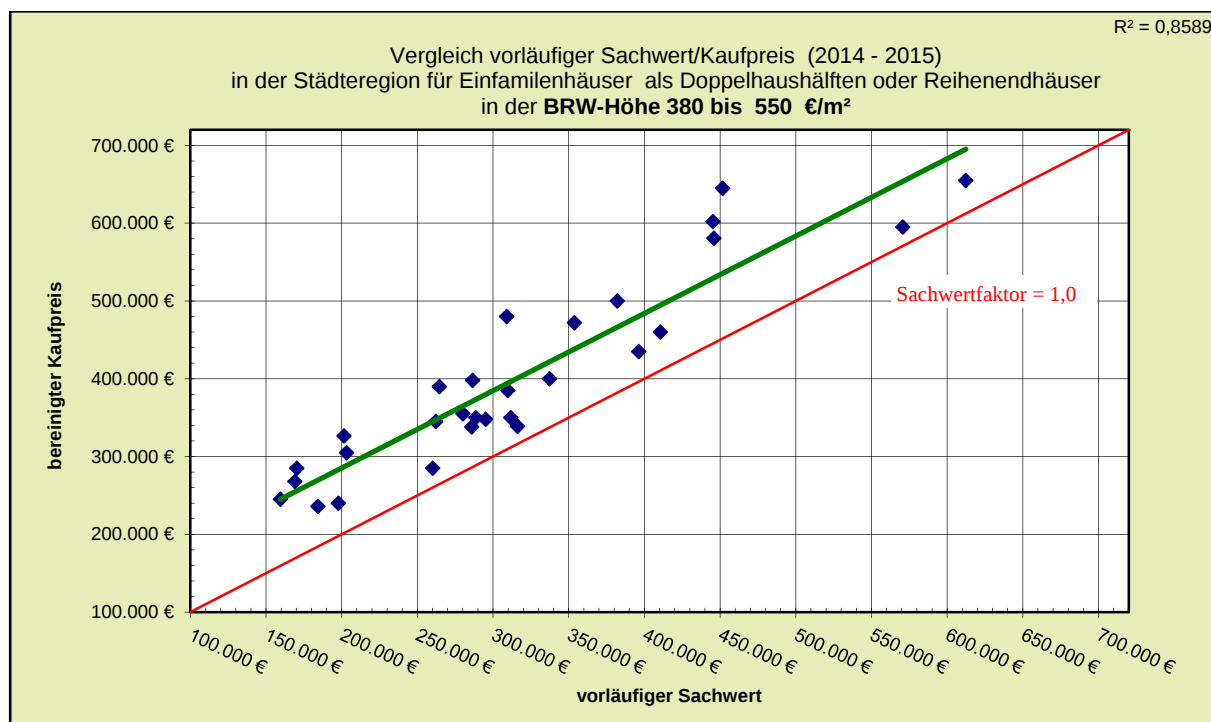
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW - Höhe in Wohnlagen	290 bis 379 €/m²
Bauweise	Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser
Wohnflächen	85 m² - 220 m²
Baulandfläche	245 m² - 985 m²
tatsächliches Baujahr	1770 - 2007
Restnutzungsdauer	13 - 83
vorläufiger Sachwert	165.000 € - 390.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	1,12
Median	1,10
Anzahl	39
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,91 - 1,40
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,90 - 1,48

32 Objekte aus Aachen
7 Objekte aus Stolberg

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



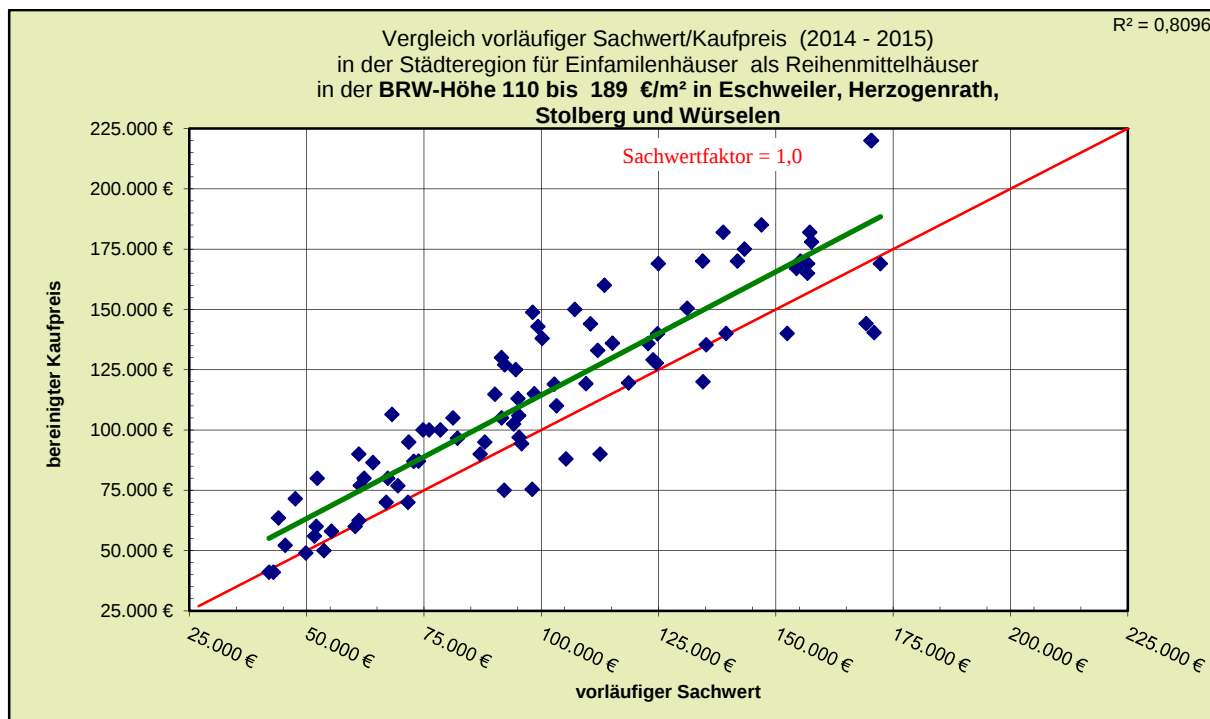
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW - Höhe in Wohnlagen	380 bis 550 €/m²
Bauweise	Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser
Wohnflächen	85 m² - 240 m²
Baulandfläche	230 m² - 800 m²
tatsächliches Baujahr	1920 - 2004
Restnutzungsdauer	10 - 70
vorläufiger Sachwert	160.000 € - 615.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	1,30
Median	1,28
Anzahl	29
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	1,05 - 1,65
Streubereich aller Einzelauswertungen	1,04 - 1,67

29 Objekte aus Aachen

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

9.4.8 Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser als Reihemittelhäuser

9.4.8.1 in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg und Würselen in der Bodenrichtwerthöhe 110 bis 189 €/m²



Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW - Höhe in Wohnlagen	Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg, Würselen 110 bis 189 €/m²
Bauweise	Einfamilienhäuser als Reihemittelhäuser
Wohnflächen	55 m² - 225 m²
Baulandfläche	80 m² - 535 m²
tatsächliches Baujahr	1778 - 2005
Restnutzungsdauer	10 - 71
vorläufiger Sachwert	40.000 € - 175.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	1,16
Median	1,15
Anzahl	85
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,83 - 1,49
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,77 - 1,56

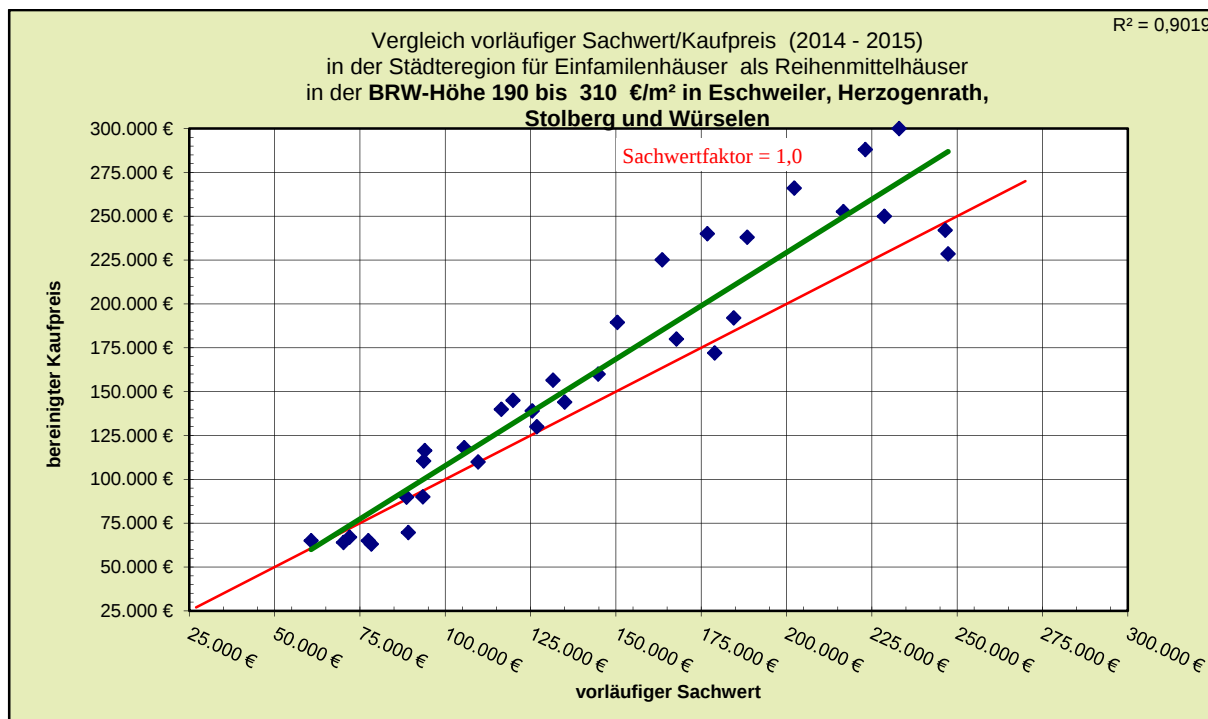
31 Objekte aus Alsdorf
11 Objekte aus Baesweiler
23 Objekte aus Eschweiler
5 Objekte aus Herzogenrath
3 Objekte aus Roetgen
12 Objekte aus Stolberg

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



9.4.8 Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser als Reihemittelhäuser

9.4.8.2 in den Städten Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg und Würselen in der Bodenrichtwerthöhe 190 bis 310 €/m²



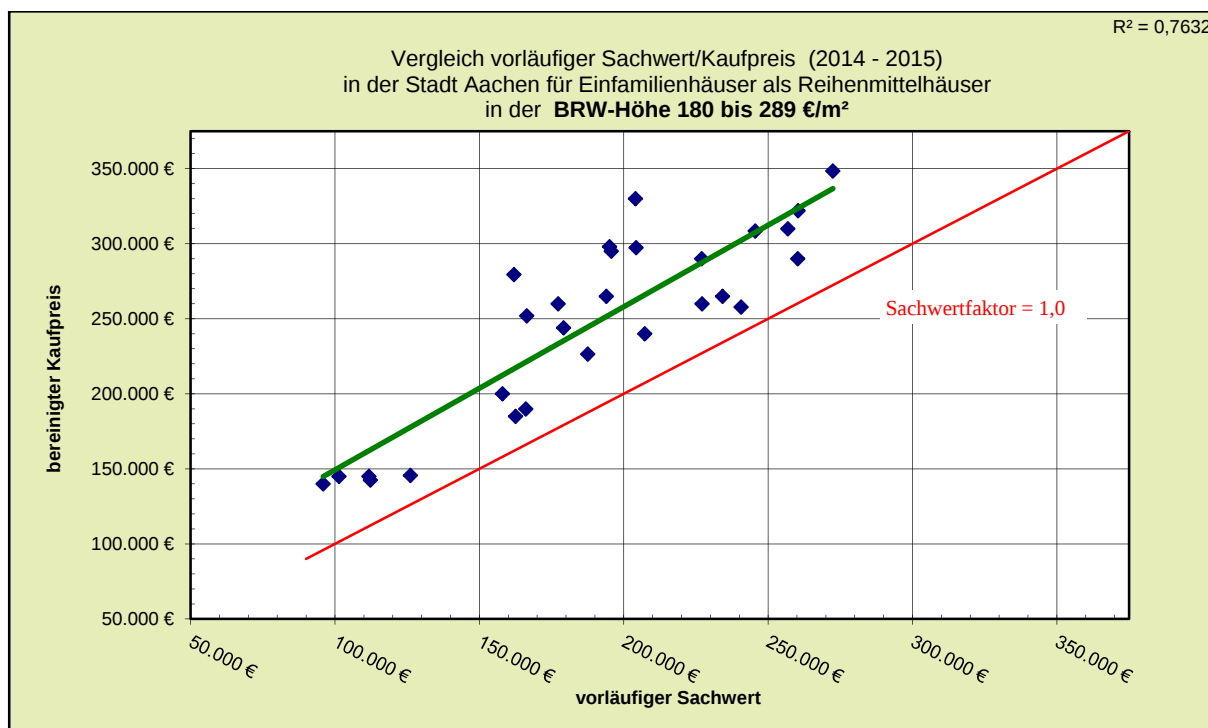
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW - Höhe in Wohnlagen	Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg, Würselen 190 bis 310 €/m²
Bauweise	Einfamilienhäuser als Reihemittelhäuser
Wohnflächen	65 m² - 265 m²
Baulandfläche	80 m² - 350 m²
tatsächliches Baujahr	1780 - 2007
Restnutzungsdauer	10 - 73
vorläufiger Sachwert	60.000 € - 250.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	1,10
Median	1,09
Anzahl	33
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,80 - 1,37
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,78 - 1,38

5 Objekte aus Eschweiler
5 Objekte aus Herzogenr.
9 Objekte aus Stolberg
14 Objekte aus Würselen

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

9.4.8 Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser als Reihemittelhäuser

9.4.8.3 in der Stadt Aachen in der Bodenrichtwerthöhe 180 bis 289 €/m²

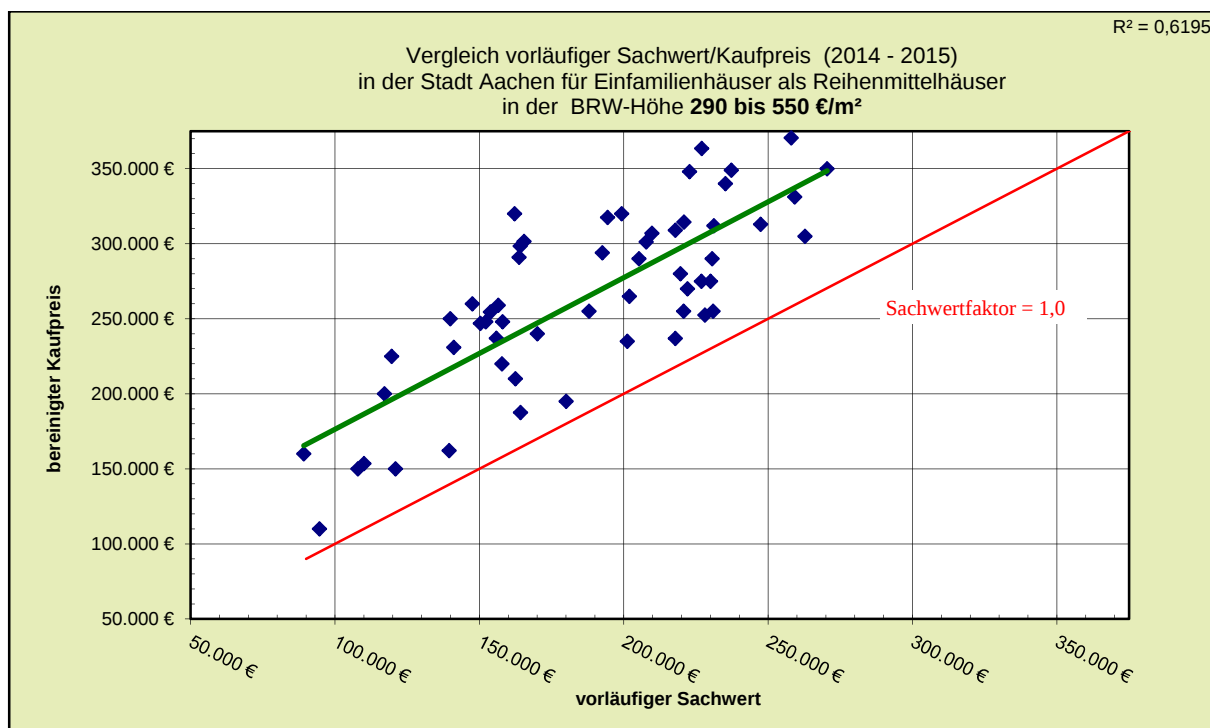


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW - Höhe in Wohnlagen	Aachen 180 bis 289 €/m²
Bauweise	Einfamilienhäuser als Reihemittelhäuser
Wohnflächen	70 m² - 180 m²
Baulandfläche	150 m² - 315 m²
tatsächliches Baujahr	1881 - 2007
Restnutzungsdauer	13 - 73
vorläufiger Sachwert	95.000 € - 275.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	1,32
Median	1,28
Anzahl	28
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	1,09 - 1,68
Streubereich aller Einzelauswertungen	1,07 - 1,73

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

9.4.8 Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser als Reihemittelhäuser

9.4.8.4 in der Stadt Aachen in der Bodenrichtwerthöhe 290 bis 550 €/m²

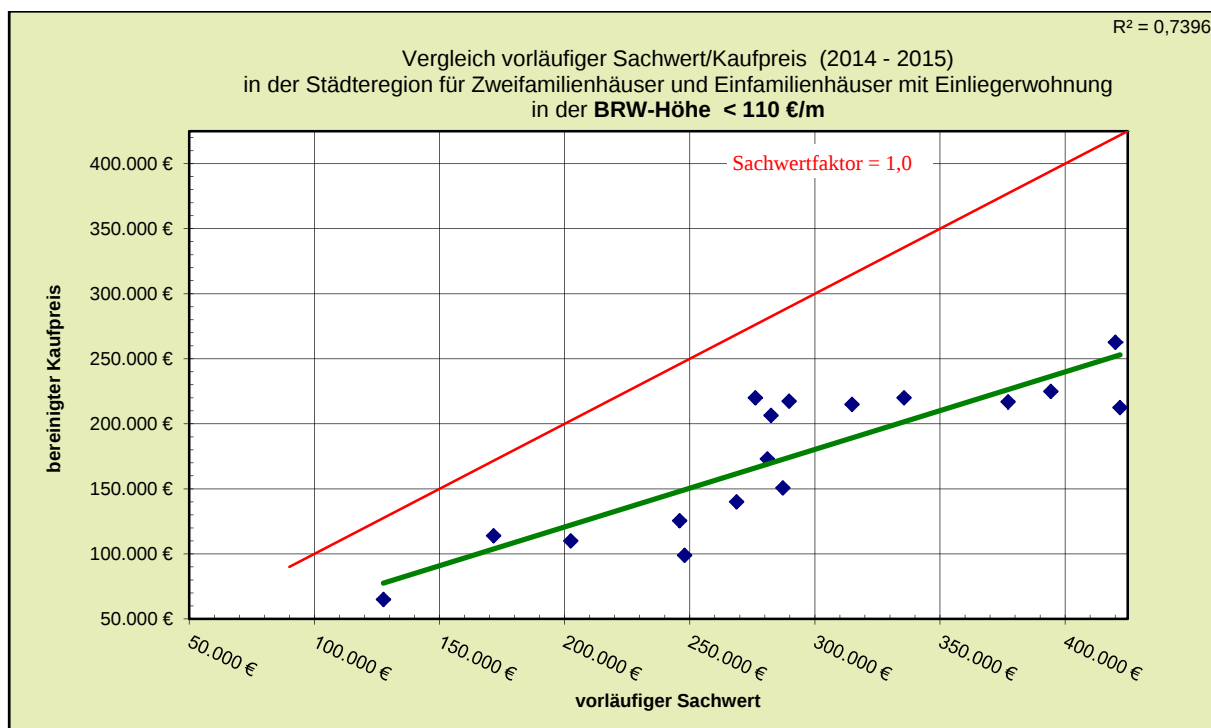


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW - Höhe in Wohnlagen	Aachen 290 bis 550 €/m²
Bauweise	Einfamilienhäuser als Reihemittelhäuser
Wohnflächen	80 m² - 190 m²
Baulandfläche	125 m² - 395 m²
tatsächliches Baujahr	1912 - 2002
Restnutzungsdauer	10 - 67
vorläufiger Sachwert	90.000 € - 270.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	1,44
Median	1,42
Anzahl	56
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	1,10 - 1,83
Streubereich aller Einzelauswertungen	1,08 - 1,97

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 < 110 €/m²

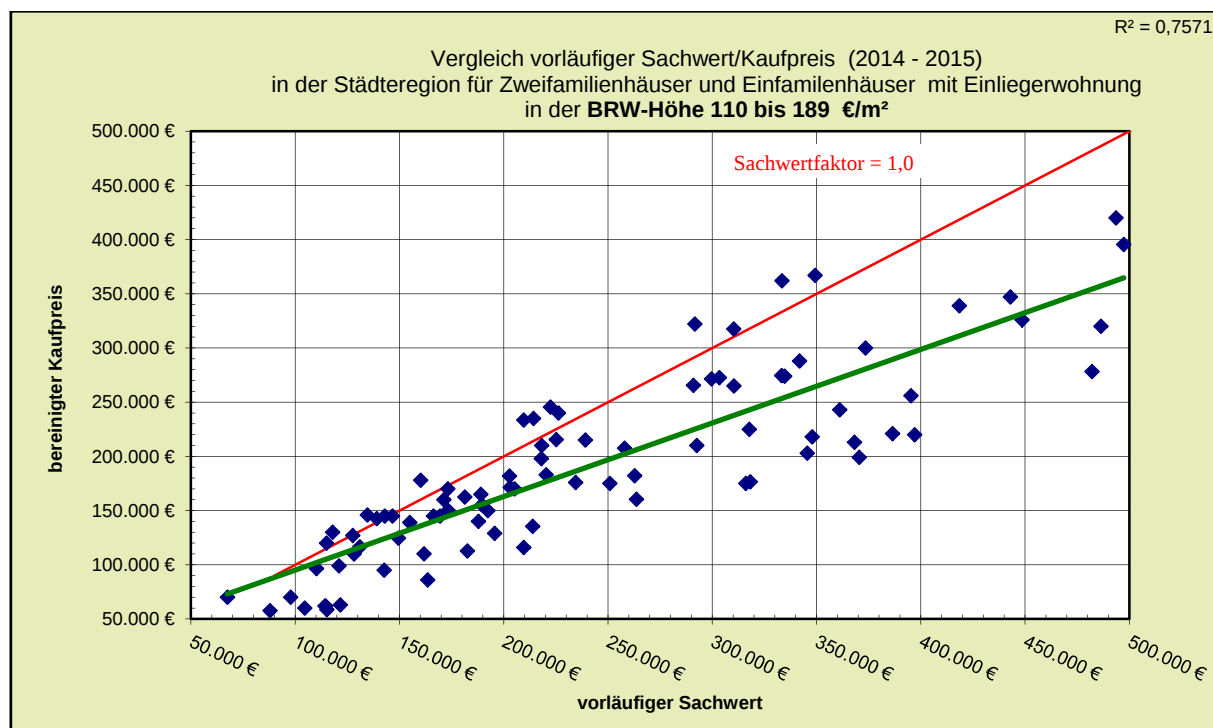


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW - Höhe in Wohnlagen	< 110 €/m²
Bauweise	Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung
Wohnflächen	110 m² - 270 m²
Baulandfläche	460 m² - 1.260 m²
tatsächliches Baujahr	1900 - 1997
Restnutzungsdauer	19 - 63
vorläufiger Sachwert	130.000 € - 420.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,60
Median	0,58
Anzahl	17
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	keine Angabe wg. geringer Anzahl
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,40 - 0,80

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

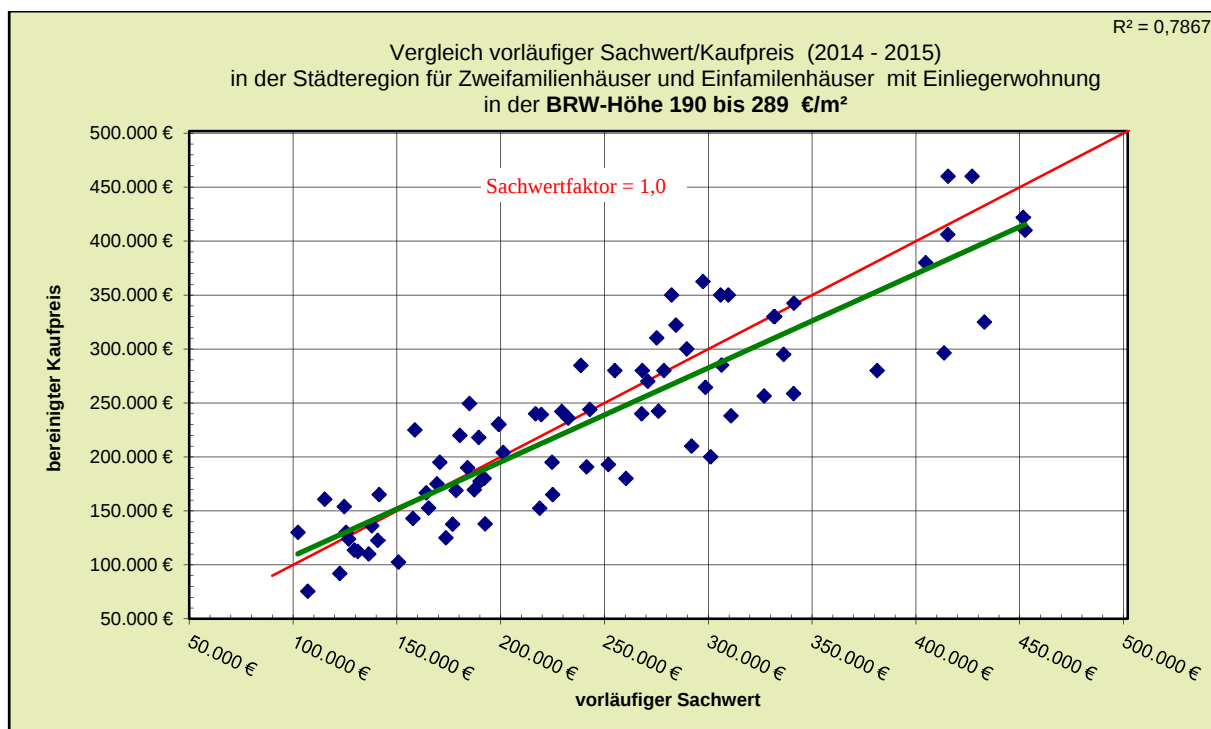


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW - Höhe in Wohnlagen	110 bis 189 €/m²
Bauweise	Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung
Wohnflächen	95 m² - 385 m²
Baulandfläche	150 m² - 1.280 m²
tatsächliches Baujahr	1900 - 2006
Restnutzungsdauer	10 - 81
vorläufiger Sachwert	65.000 € - 500.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,81
Median	0,82
Anzahl	87
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,54 - 1,10
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,51 - 1,11

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

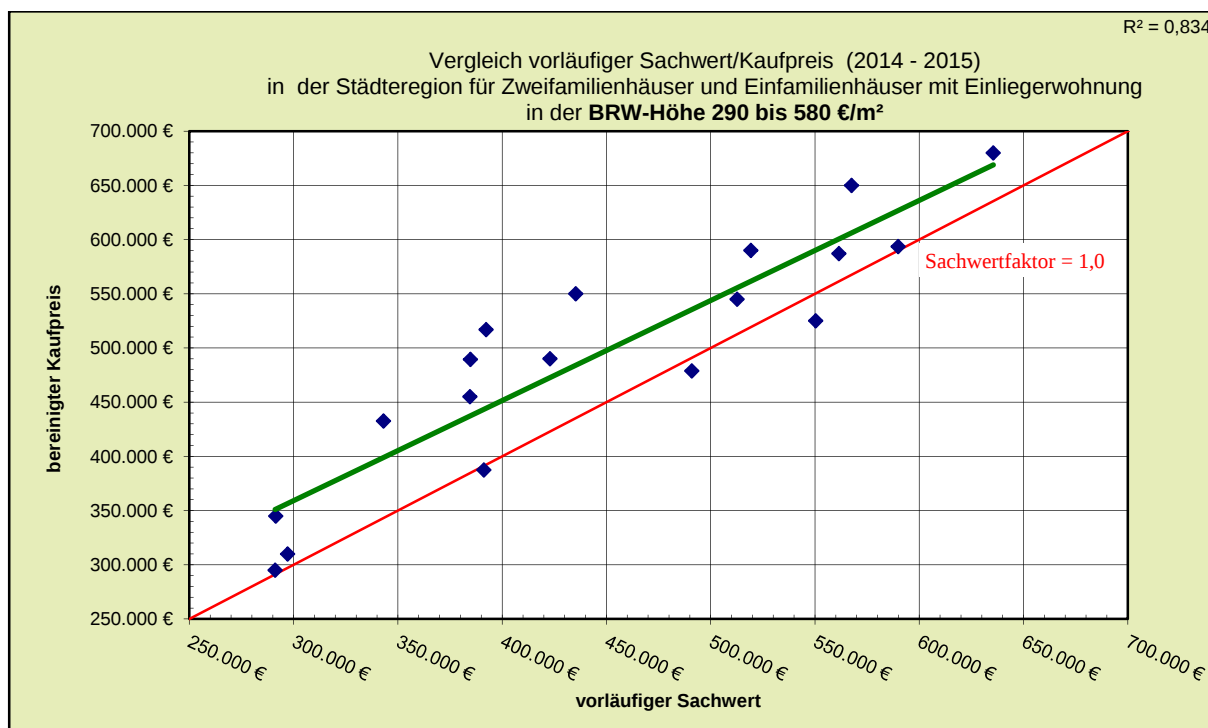


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW - Höhe in Wohnlagen	190 bis 289 €/m²
Bauweise	Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung
Wohnflächen	110 m² - 290 m²
Baulandfläche	160 m² - 960 m²
tatsächliches Baujahr	1860 - 2012
Restnutzungsdauer	10 - 77
vorläufiger Sachwert	100.000 € - 450.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,97
Median	0,98
Anzahl	79
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,70 - 1,27
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,66 - 1,42

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 in Wohnlagen	290 bis 580 €/m²
Bauweise	Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung
Wohnflächen	115 m² - 320 m²
Baulandfläche	325 m² - 875 m²
tatsächliches Baujahr	1914 - 1984
Restnutzungsdauer	15 - 50
vorläufiger Sachwert	290.000 € - 635.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	1,12
Median	1,11
Anzahl	18
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	keine Angabe wg. geringer Anzahl
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,95 - 1,32

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 des Jahres 2014 beispielhaft abgelichtet.



9.7.1 Bewirtschaftungskosten 2014

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

Bewirtschaftungskosten

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

Seite 17 von 22
Stand: Juli 2013

Anlage 3:

Orientierungswerte für Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltungskosten

Wohnnutzung:

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

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

Geschäft und Gewerbe:

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

Normaleigentum	5,0 %
Teileigentum	6,0 %

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

⁴ S. Fußnote 3

Garagen und Stellplätze:

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

⁵ S. Fußnote 3



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

Instandhaltungskosten

Wohnnutzung

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

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

Geschäft und Gewerbe

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

350 €/m² BGF	3,60 €/m²/Jahr
400 €/m² BGF	3,98 €/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]	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, Stahlbetonskeltbau	1.840	9,47
9.1	Wohnheime / Internate	1.225	7,85
9.2	Alten- / Pflegeheime	1.435	8,55
10.2	Tageskliniken / Arzt Häuser	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
15 Jahre	1,00
25 Jahre	1,17
35 Jahre	1,28
≥ 40 Jahre	1,32

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

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

Garagen und Stellplätze

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

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

Mietausfallwagnis:

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

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

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

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

⁷ S. Fußnote 3



DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STÄDTEREGION AACHEN

Bodenrichtwerte in der Städteregion

Stichtag: 01.01.2016

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat heute gemäß § 196 des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 und entsprechend § 11 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte vom 23. März 2004 in der jeweils gültigen Fassung die Bodenrichtwerte ermittelt und am heutigen Tag beschlossen. Die Bekanntmachung und Offenlegung erfolgt nach o.a. Bestimmungen.

Aachen, den 29.01.2016

Die Vorsitzende

I. Littek-Braun

(Littek-Braun)



Erläuterung der Bodenrichtwerte

1. Allgemeines

1. Gemäß § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen die veröffentlichten Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 zum Stichtag 01.01.2016 ermittelt.
2. Der Bodenrichtwert ist als zonaler Wert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen, beschlossen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit dem definierten Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Bodenrichtwerte für Rohbauland und Bauerwartungsland sind in der Städteregion Aachen nicht beschlossen worden.
3. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.
4. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, insbesondere Grundstückstiefe oder Grundstücksgröße - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.
5. Bodenrichtwerte werden grundsätzlich für altlastenfreie Grundstücke ausgewiesen. Ortsübliche Verhältnisse in Sinne der Definitionen gemäß Absatz 2 und des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG § 2)* werden unterstellt.
In weiten Bereichen der Städteregion ist der Bergbau umgegangen.
6. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhafte Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), soweit sie für das Bodenrichtwertgebiet typisch sind, nicht aber das Merkmal Denkmal eines Einzelgrundstücks.
7. Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.
8. Bodenrichtwerte sind nur innerhalb des Auswertemodells des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen. Daher sind für die Umrechnungen von Bodenrichtwerten auf Bewertungsgrundstücke ausschließlich die Umrechnungstabellen des jeweiligen Gutachterausschusses zu verwenden.
9. Die im Folgenden für die Bodenrichtwerte angegebenen Lagebezeichnungen stellen keine räumlichen Abgrenzungen der Bodenrichtwertlagen dar. Sie haben lediglich den Zweck, die Bodenrichtwerte mit den Eintragungen in der Bodenrichtwertkarte und mit der Darstellung in BORISplus.NRW zu verbinden.



2. Baureife Grundstücke

Die angegebenen Werte beziehen sich auf nach Baugesetzbuch (BauGB)* erschließungsbeitragsfreie, nach Kommunalabgabengesetz (KAG)* kanalanschlussbeitragsfreie und auf die bei den Bodenrichtwerten angegebenen Eigenschaften der Richtwertgrundstücke.

Eigenschaften der Richtwertgrundstücke:

MI	Richtwertgrundstück im „Mischgebiet“, geschlossene Bauweise
MK	Richtwertgrundstück im „Kerngebiet“, geschlossene Bauweise
MD	Richtwertgrundstück im „Dorfgebiet“
W	Richtwertgrundstück im „allgemeinen oder reinem Wohngebiet“, offene Bauweise
G	gewerbliche Bauflächen
GE	Richtwertgrundstück im „Gewerbegebiet“
GI	Richtwertgrundstück im „Industriegebiet“
SO	Richtwertgrundstück im „Sondergebiet“
I-II	1- bis 2-geschossige Bebauung
II	2- geschossige Bebauung
II-III	2- bis 3-geschossige Bebauung
III-IV	3- bis 4-geschossige Bebauung
IV-V	4- bis 5-geschossige Bebauung
>II	3- und mehrgeschossige Bebauung
30	30 m Grundstückstiefe
35	35 m Grundstückstiefe
40	40 m Grundstückstiefe

(*) in der jeweils gültigen Fassung

Für die Bodenrichtwerte für **gewerbliche Bauflächen** im Bereich der **Stadt Aachen** entfällt seit 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.

Aufgrund von Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen für **Wohnbauflächen** in der Gemeinde **Roetgen** beschließt der Gutachterausschuss ab dem Stichtag **01.01.2016** das Merkmal „Grundstückstiefe“ des Normgrundstückes der Bodenrichtwerte für Wohnbauland von **40 m** auf **35 m** zu reduzieren. Die veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten in der Umrechnungstabelle für den ehemaligen Kreis Aachen (35 m = 1,00) werden somit zukünftig für Roetgen zu Grunde gelegt.

2.1 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen 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** beziehungsweise **40 m im ehemaligen Kreis Aachen** (gemäß der jeweiligen Richtwertdefinition) 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 Normtiefe liegende Fläche mit 10 bis 15% der Vorderlandfläche zu berücksichtigen (siehe dazu auch Kapitel **8.3.4 Orientierungswerte für Gartenlandflächen** aus dem freien Teil des Grundstücksmarktberichts 2016).

Hinweis: Beachten Sie bitte die möglicherweise notwendige, zusätzliche Umrechnung bezüglich der Grundstücksbreite (vgl. **2.2 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksbreite bei Wohnbauflächen in der Stadt Aachen**).

Umrechnungstabelle (Grundstückstiefe) für den ehemaligen Kreis Aachen

Tiefe [m]	Umrechnungskoeffizienten		Tiefe [m]	Umrechnungskoeffizienten	
	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			

Umrechnungstabelle (Grundstückstiefe) für das Gebiet der Stadt Aachen

Tiefe [m]	Umrechnungskoeffizienten			Tiefe [m]	Umrechnungskoeffizienten		
	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				

2.2 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksbreite bei Wohnbauflächen in der Stadt Aachen

In Bodenrichtwertzonen 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 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 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, die über die Normtiefe von 35 m definiert sind

Breite [m]	Wohnlagen	
	gute	mittlere
Umrechnungs-koeffizienten		
5,5	1,20	1,08
6,0	1,19	1,08
6,5	1,17	1,07
7,0	1,16	1,07
7,5	1,14	1,06
8,0	1,13	1,06
8,5	1,12	1,06

Breite [m]	Wohnlagen	
	gute	mittlere
Umrechnungs-koeffizienten		
9	1,10	1,05
10	1,08	1,04
11	1,06	1,03
12	1,05	1,03
13	1,03	1,02
14	1,01	1,01
15	1,00	1,00

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

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

Geschoss-flächenzahl (GFZ)	Umrech-nungs-koeffizienten	Geschoss-flächenzahl (GFZ)	Umrech-nungs-koeffizienten	Geschoss-flächenzahl (GFZ)	Umrech-nungs-koeffizienten
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		



2.4 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksfläche

In den Fällen, in denen die Umrechnung über die Grundstückstiefe (siehe 1.) nicht fachgerecht möglich ist, hat der Gutachterausschuss den Einfluss der Grundstücksfläche auf den Kaufpreis von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken untersucht. Je nach Gebiet wurden für diese Gruppen typische Grundstücksflächen (Richtwertgrundstücke) von **525 m² im ehemaligen Nordkreis** und **800 m² in Monschau und Simmerath** ermittelt.

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

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

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

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

Fläche [m ²]	Umrechnungs- koeffizienten 525 m ²	Fläche [m ²]	Umrechnungs- koeffizienten 525 m ²	Fläche [m ²]	Umrechnungs- koeffizienten 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- koeffizienten 800 m ²	Fläche [m ²]	Umrechnungs- koeffizienten 800 m ²	Fläche [m ²]	Umrechnungs- koeffizienten 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		



3. Land –und Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Bei den Richtwerten handelt es sich um Mittelwerte der in den entsprechenden Gebieten tatsächlich im innerlandwirtschaftlichen und innerforstwirtschaftlichen Grundstücksverkehr gezahlten Kaufpreise. Es wird darauf hingewiesen, dass der Streubereich dieser Kaufpreise zum Teil relativ groß ist. Bei der Mittelbildung wurden keine Untersuchungen bezüglich eventueller Besonderheiten der einzelnen Kaufpreise (z.B. Bonität, Grundstücksform, Größe, Lage zum Hof etc.) vorgenommen.

Eigenschaften der Richtwertgrundstücke:

Überwiegende Nutzungsart:

A	Ackerland
GR	Grünland
LW	Landwirtschaft
F	Forstwirtschaft

Bodengüte oder Bonität:

z.B. 50	zugehörige, durchschnittliche Ackerzahl oder Grünlandzahl
40 - 65	zugehörige Bandbreite der Ackerzahl oder Grünlandzahl
mA	mit Aufwuchs

Bezugsquelle für die Richtwertliste ist die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen. Ohne ausdrückliche schriftliche Erlaubnis der Geschäftsstelle darf kein Teil dieser Unterlagen für jedwede Zwecke vervielfältigt werden. Insbesondere die kostenlose Überlassung an Dritte ist untersagt.

Geschäftsstelle Gutachterausschuss:

Anschrift und Auskünfte:

	Telefon:	Telefax:
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen	0241/5198 - 2555	0241/5198 - 2291

52090 Aachen

e-Mail-Adresse :

gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de

Internet-Adresse :

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



Stadt Aachen

	Stadt Aachen Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m²]	
Aachen, Innenstadt innerhalb des Alleenrings	Adalbertstraße zw. Friedrich-Wilhelm-Platz und Kugelbrunnen - Erschließung über die Adalbertstraße [MK IV-V 30]	10.000,--	01263
	Peterstraße (Peterskirchhof bis Blondelstraße) [MK IV-V 30]	1.350,--	01124
	Theaterplatz (nördliche Bebauung) [MK IV-V 30]	1.650,--	01128
	Theaterplatz (südliche Bebauung) [MK IV-V 30]	1.200,--	01129
Gemischte Bauflächen			
Aachen, Innenstadt innerhalb des Alleenrings (1)	Adalbertsteinweg (ca. Kongressstraße) bis Wilhelmstraße (Au- gustastraße) [MI IV-V 30]	720,--	01219
	Alexanderstraße [MI IV-V 30]	600,--	01010
	Bahnhofstraße / Bahnhofplatz / Lagerhausstraße (nördlicher Be- reich) [MI IV-V 30]	600,--	01014
	Beeckstraße / Schildstraße / Suermondtplatz [MI IV-V 30]	570,--	01012
	Boxgraben [MI IV-V 30]	460,--	01237
	Couvenstraße bis Peterstraße (im Bereich Hansemanplatz) [MI IV-V 30]	800,--	01215
	zwischen Schanz, Junkerstraße südlich der Bahnlinie Aachen - Montzen, Bärenstraße und westlich der Mauerstraße [MI IV-V 30]	420,--	01247
	südl. Franzstraße / Karmeliterstraße [MI IV-V 30]	540,--	01196
	Gerlachstraße / Rosstraße / Hubertusstraße / Kasernenstraße [MI IV-V 30]	550,--	01007
	Heinrichsallee / Hansemanplatz [MI IV-V 30]	540,--	01011
	Heinzenstraße / Mariahilfstraße / Monheimsallee [MI IV-V 30]	660,--	01216
	Horngasse / Vereinsstraße [MI IV-V 30]	410,--	01191
	Jakobstraße von Deliusstraße bis Schanz [MI IV-V 30]	550,--	01240
	Kreuzungsbereich Wespienstraße / Reihstraße [MI IV-V 30]	1.500,--	01264
	Lothringerstraße / Harscampstraße (von Theaterstraße bis Schild- straße) [MI IV-V 30]	640,--	01194
	Malteserstraße [MI IV-V 30]	660,--	01173
	nördliche Franzstraße und Alexianergraben [MI IV-V 30]	950,--	01198
	zwischen Schanz, Westpark, südliche Turmstraße, Junkerstraße nördlich der Bahnlinie Aachen - Montzen [MI IV-V 30]	460,--	01015
	Pontstraße zwischen Friesenstraße und Templergraben [MI IV-V 30]	1.900,--	01004
	Römerstraße bis Bereich Normaluhr [MI IV-V 30]	440,--	01192
	Saarstraße / Hermannstraße / Sandkaulbach [MI IV-V 30]	600,--	01009
	Sandkaulstraße und Kreuzungsbereich zur Krefelder Straße [MI IV-V 30]	590,--	01174
	Schumacherstraße / Gasborn / Synagogenplatz [MI IV-V 30]	470,--	01213
	Theaterstraße (Bahnhofstraße bis Wilhelmstraße) [MI IV-V 30]	950,--	01193



	Stadt Aachen Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m²]	
Gemischte Bauflächen			
Aachen, Innenstadt innerhalb des Alleenrings (2)	Theaterstraße (Borngasse bis Bahnhofstraße) [MI IV-V 30]	1.300,--	01195
	tlw. Deliusstraße / Kuckhoffstraße und östliche Mauerstraße [MI IV-V 30]	600,--	01008
	Wallstraße / Aureliusstraße [MI IV-V 30]	570,--	01006
	Wilhelmstraße ab Augustastraße / Kurbrunnenstraße bis Kasino- straße [MI IV-V 30]	640,--	01013
	Wirichsbongardstraße zwischen Friedrich-Wilhelm-Platz und Reihstraße [MI IV-V 30]	1.000,--	01208
Gemischte Bauflächen bzw. Kerngebiete			
Aachen, Innenstadt innerhalb des Alleenrings	Blondelstraße / Willy-Brandt-Platz [MI/MK IV-V 30]	1.600,--	01100

	Stadt Aachen Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m²]	
Kerngebiete			
Aachen, Innenstadt innerhalb des Grabenrings	Friedrich-Wilhelm-Platz - inklusive Bereich der Elisengalerie [MK IV-V 30]	4.500,--	01106
	Großkölnstraße (Kleinkölnstraße bis Mefferdatisstraße) [MK IV-V 30]	2.100,--	01108
	Großkölnstraße (Markt bis Kleinkölnstraße) [MK IV-V 30]	3.300,--	01107
	Holzgraben und Bereich Glaskubus [MK IV-V 30]	7.000,--	01112
	Kockerellstraße [MK IV-V 30]	1.800,--	01233
	Markt (östlicher Bereich) [MK IV-V 30]	5.300,--	01121
	Mostardstraße / Neupforte [MK IV-V 30]	1.000,--	01176
	Peterstraße zwischen Büchel und Friedrich-Wilhelm-Platz [MK IV-V 30]	2.000,--	01123
	Pontstraße (Markt bis Theresienkirche) [MK III-IV 30]	1.800,--	01125
Gemischte Bauflächen			
Aachen, Innenstadt innerhalb des Grabenrings (1)	Annastraße [MI III-IV 30]	660,--	01200
	Antoniusstraße [MI II-III 30]	700,--	01203
	Bendelstraße / Jesuitenstraße / ohne Annastraße [MI IV-V 30]	600,--	01002
	Dahmengraben [MI IV-V 30]	3.000,--	01104
	Elisabethstraße [MI IV-V 30]	570,--	01205
	Fischmarkt und Schmiedstraße [MI III-IV 30]	3.400,--	01246
	Hartmannstraße [MI III-IV 30]	3.300,--	01110
	Hof / Hühnermarkt / Büchel [MI III-IV 30]	2.500,--	01266



	Stadt Aachen Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m²]	
Gemischte Bauflächen			
Aachen, Innenstadt innerhalb des Grabenrings (2)	Jakobstraße (Venn bis Kockerellstraße) [MI IV-V 30]	890,--	01201
	Kapuzinergraben (ca. Theaterplatz bis Kleinmarschierstraße) [MI IV-V 30]	1.400,--	01115
	Karlsgraben / Templergraben (Kuckhoffstraße bis Schinkelstraße) [MI IV-V 30]	900,--	01177
	Kleinkölnstraße [MI III-IV 30]	800,--	01116
	Kleinmarschierstraße zwischen Jesuitenstraße und Alexianergraben [MI IV-V 30]	1.200,--	01236
	Königstraße / Trichtergasse [MI IV-V 30]	600,--	01003
	Krämerstraße [MI III-IV 30]	5.500,--	01118
	Löhergraben und Kreuzung Jakobstraße / Karlsgraben [MI IV-V 30]	780,--	01005
	Seilgraben / Hirschgraben / Pontdriesch [MI IV-V 30]	620,--	01172
Gemischte Bauflächen bzw. Kerngebiete			
Aachen, Innenstadt Innerhalb des Grabenrings	Kapuzinergraben (Hartmannstraße bis ca. Theaterplatz) [MI/MK IV-V 30]	1.600,--	01114
	Komphausbachstraße / Alexanderstraße um Hotmannspief [MI/MK IV-V 30]	1.500,--	01119
	Markt (Kockerellstraße bis Rathaus) [MI/MK III-IV 30]	3.300,--	01120
	Mefferdatisstraße [MI/MK III-IV 30]	900,--	01122
	Ursulinerstraße / Buchkremerstraße [MI/MK IV-V 30]	4.200,--	01206
	Stadt Aachen Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m²]	
Gemischte Bauflächen			
Aachen, Mitte (Nord)	Brüggemannstraße / Kruppstraße [MI IV-V 30]	570,--	01171
	Jülicher Straße zwischen Hansemannplatz und Blücherplatz [MI IV-V 30]	700,--	01019
	Jülicher Straße zwischen Kapuzinergasse und Berliner Ring [MI IV-V 30]	250,--	01231
	Robensstraße / Passstraße / Thomashofstraße [MI IV-V 30]	490,--	01218
	Roermonder Straße (zwischen Kühlwetterstraße und Jupp-Müller- Straße) [MI IV-V 30]	420,--	01016
	Roermonder Straße (zwischen Ponttor und Kühlwetterstraße) [MI IV-V 30]	630,--	01017
	Rolandstraße und Rolandplatz [MI IV-V 30]	580,--	01217
	Rütscher Straße / Lousbergstraße / Kupferstraße [MI IV-V 30]	680,--	01170
Wohnbauflächen			
Aachen, Mitte (Nord) (1)	Eginhardstraße [W I-II 35]	360,--	02186
	Elsa-Brändström-Straße / Kardinalstraße [W II-III 35]	530,--	02171
	Feldstraße / Zum Kirschbäumchen [W >II 1,0]	180,--	04003



	Stadt Aachen Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m²]	
Wohnbauflächen			
Aachen, Mitte (Nord) (2)	Joseph-von-Görres-Straße bis Talbotstraße [W >II 1,0]	250,--	04005
	Karlsburgweg [W I-II 35]	320,--	02188
	Nizzaallee [W II-III 35]	550,--	02172
	Pippinstraße [W I-II 35]	440,--	02187
	Soers [W I-II 35]	430,--	02042

	Stadt Aachen Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m²]	
Gemischte Bauflächen			
Aachen, Mitte (Ost)	Adalbertsteinweg (Rothe Erde) [MI IV-V 30]	570,--	01021
	Adalbertsteinweg ca. Rudolfstraße bis Oranienstraße [MI IV-V 30]	410,--	01027
	Bereich zwischen Wilhelmstraße und Kongressstraße / nördlich Bahnlinie [MI IV-V 30]	570,--	01270
	Hüttenstraße [MI III-IV 30]	200,--	01229
	Elsassstraße zwischen Adalbertsteinweg und Elsassplatz [MI IV-V 30]	700,--	01220
	Oppenhoffallee / Bismarckstraße / Frankenger Straße (Fran- kenberger Viertel) [MI IV-V 30]	650,--	01023
	Ottostraße / Rudolfstraße / Aretzstraße / Blücherplatz [MI IV-V 30]	440,--	01025
	Peliserkerstraße / Joseph-von-Görres-Straße südlich Europaplatz [MI III-IV 30]	310,--	01234
	Stolberger Straße / Sedanstraße / tlw. Elsassstraße [MI III-IV 30]	310,--	01020
	zwischen Adalbertsteinweg und Bahnlinie, ohne Frankenger Viertel [MI IV-V 30]	460,--	01271
Wohnbauflächen			
Aachen, Mitte (Ost)	Fringsgraben [W I-II 40]	220,--	03186

	Stadt Aachen Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m²]	
Gemischte Bauflächen			
Aachen, Mitte (Süd)	Lütticher Straße (Körnerstraße bis Schanz) [MI IV-V 30]	580,--	01248
	nördlich der Schillerstraße / Körnerstraße / südlich Bahnlinie Aachen-Schanz [MI III-IV 30]	580,--	01182
	Reumontstraße / Mozartstraße / Mariabrunnstraße [MI IV-V 30]	460,--	01184



	Stadt Aachen Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m ²]	
Wohnbauflächen			
Aachen, Mitte (Süd)	Diepenbenden / südliche Eupener Straße [W I-II 35]	550,--	02031
	Eberburgweg [W I-II 35]	550,--	02033
	Kaiser-Friedrich-Allee [W I-II 35]	550,--	02029
	Moreller Weg / Eichendorffweg [W I-II 35]	500,--	02035
	Pommerotter Weg [W I-II 35]	500,--	02175
	Preusweg [W I-II 35]	500,--	02028
	Ronheider Weg [W I-II 35]	530,--	02030

	Stadt Aachen Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m ²]	
Gemischte Bauflächen			
Aachen, Mitte (West)	nordöstlich Westpark [MI II-III 30]	310,--	01249
	Vaalseer Straße zwischen Schanz und Lennéstraße [MI III-IV 30]	450,--	01245
	Gebiet zwischen Vaalseer Straße und Am Venskyhäuschen [MI II-III 30]	350,--	01265
Wohnbauflächen			
Aachen, Mitte (West)	Bleiberger Straße [W I-II 35]	360,--	02039
	Hörn [W I-II 35]	360,--	02038
	im Bereich Welkenrather Straße [W I-II 35]	300,--	02174
	Kirchrather Straße / Simpelfelder Straße [W I-II 35]	290,--	02040
	zwischen Rosfeld und Hanbrucher Straße [W I-II 35]	450,--	02036
	Königshügel [W I-II 35]	420,--	02037
	Kronenberg Nord [W >II 1,0]	280,--	04016
	Kronenberg Süd und Ost [W I-II 35]	360,--	02199
	Lütticher Straße zwischen Preuswald und Bildchen [W I-II 35]	240,--	02200
	nördlich Lemierseer Straße / östlich Heerleener Straße [W >II 1,0]	300,--	04002
	Preuswald - nördlicher Bereich [W >II 1,0]	250,--	04004
	Preuswald - südlicher Bereich [W I-II 35]	270,--	02198
	östliche Bebauung Morillenhang / nördlich Sanatoriumstrasse [W >II 1,0]	350,--	04006
	zwischen Nordhoffstraße und Halifaxstraße [W >II 1,0]	300,--	04001



	Stadt Aachen Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m ²]	
Gemischte Bauflächen			
Brand	Westliche Freunder Landstraße / Eilendorfer Straße / Buschstraße [MI II-III 30]	280,--	01260
	Trierer Straße (Autobahn bis Nordstraße) [MI II-III 30]	300,--	01180
	Trierer Straße (Nordstraße bis ca. Freunder Landstraße) [MI II-III 30]	600,--	01179
Wohnbauflächen			
Brand	Brander Feld im Bereich Franz-Wallraff-Straße [W I-II 40]	320,--	03051
	Brander Feld nordwestlich Schagenstraße [W >II 1,0]	240,--	04007
	Brander Feld zwischen Schagenstraße und Dr.-Bernhard-Klein-Straße [W I-II 40]	280,--	03050
	Buchenheck [W I-II 40]	280,--	03184
	im Bereich Donatusstraße [W I-II 40]	330,--	03054
	Kollenbruch [W I-II 40]	350,--	03053
	Krauthausen [W I-II 40]	200,--	03181
	östlicher Bereich Erberichshofstraße [W >II 1,0]	300,--	04008
	Schroufstraße / Goertzbrunnstraße [W I-II 40]	330,--	03056
	Niederforstbacher Straße [W I-II 40]	310,--	03052
	An der Unterbahn / Heidestraße / Am Tiergarten [W I-II 40]	280,--	03183

	Stadt Aachen Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m ²]	
Gemischte Bauflächen			
Burtscheid	Dammstraße / Michaelsbergstraße / Abteistraße nördlich Viehhofstraße [MI III-IV 30]	600,--	01188
	Dreieck Eupener Straße / Amyastrasse / Rhein-Maas-Straße [MI III-IV 30]	450,--	01186
	Eupener Straße (im Bereich Sportplatz) [MI III-IV 30]	530,--	01258
	Eupener Straße (zwischen Jahnplatz und Weißhausstraße) [MI III-IV 30]	530,--	01185
	Fußgängerzone Burtscheider Markt bis Kapellenplatz [MI IV-V 30]	1.600,--	01189
	Jägerstraße / Neustraße / Gregorstraße [MI IV-V 30]	600,--	01018
	Kasinostraße [MI III-IV 30]	360,--	01256
	Krugenofen [MI III-IV 30]	450,--	01255
Wohnbauflächen			
Burtscheid (1)	Am Römerhof / Dedolphstraße [W I-II 35]	470,--	02193
	Auf Vogelsang [W I-II 35]	460,--	02192
	Bertholdstraße [W I-II 35]	500,--	02184
	zwischen Berdoletstraße und Prinz-Eugen-Straße [W >II 1,0]	350,--	04009



	Stadt Aachen Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m²]	
Wohnbauflächen			
Burtscheid (2)	zwischen Berdoletstraße und Prinz-Eugen-Straße [W I-II 35]	420,--	02201
	Fuchserde [W I-II 35]	480,--	02034
	Klara-Fey-Straße [W I-II 35]	470,--	02043
	Louis-Beißel-Straße bis II.-Rote-Haag-Weg [W I-II 35]	550,--	02032
	zwischen Salierallee und St. Vither Straße [W II-III 35]	480,--	02185

	Stadt Aachen Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m²]	
Gemischte Bauflächen			
Eilendorf	Von-Coels-Straße (Berliner Ring bis Lindenstraße) / tlw. Steinstraße / tlw. Severinstraße [MI II-III 30]	250,--	01228
	Von-Coels-Straße (Lindenstraße bis Heckstraße) [MI II-III 30]	280,--	01257
Wohnbauflächen			
Eilendorf	Breitbendenstraße [W I-II 40]	270,--	03140
	Eilendorf Kern, ohne Von-Coels-Straße [W I-II 40]	230,--	03058
	Freunder Straße [W I-II 40]	180,--	03185
	Maarwinkel [W I-II 40]	330,--	03160
	Nirm [W I-II 40]	180,--	03067
	Rahrfeldweg [W I-II 40]	180,--	03187
	Rödgerbachstraße [W I-II 40]	250,--	03063
	Schildstraße / Bruchstraße / Freunder Straße [W I-II 40]	230,--	03066
	Schubertstraße [W I-II 40]	240,--	03061
	Von-Coels-Straße (Heckstraße bis Ortsende) [W I-II 40]	180,--	03062
	Wamichstraße [W I-II 40]	200,--	03059

	Stadt Aachen Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m²]	
Gemischte Bauflächen			
Forst	Robert-Koch-Straße [MI III-IV 30]	200,--	01221
	Trierer Straße zwischen Adenauerallee und Schopenhauerstraße [MI III-IV 30]	300,--	01225
	Trierer Straße zwischen Robert-Koch-Straße und Adenauerallee [MI IV-V 30]	300,--	01223



	Stadt Aachen Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m²]	
Wohnbauflächen			
Forst	Adenauerallee zwischen Gut Schöntal und Trierer Straße [W I-II 35]	300,--	02177
	Altstraße [W III-IV 35]	340,--	02194
	Buschmühle / westliche Taubengasse [W I-II 35]	300,--	02046
	Engelbertstraße [W I-II 35]	220,--	02047
	Driescher Hof im Bereich Königsberger Straße [W >II 1,0]	220,--	04013
	Driescher Hof um die Tilsiter Straße [W >II 1,0]	280,--	04014
	im Bereich Lintertstraße [W II-III 35]	280,--	02196
	im Bereich Schönrathstraße [W I-II 35]	450,--	02045
	Mataréstraße / Köhlstraße [W >II 1,0]	250,--	04020
	Nachtigallenweg bis Bodelschwingstraße [W >II 1,0]	250,--	04011
	Ningbostraße / Arlingtonstraße / Kostromastraße [W I-II 35]	250,--	02179
	Pfarrer-Henn-Weg [W I-II 35]	260,--	02195
	Schwalbenweg [W >II 1,0]	220,--	04012
	Grauenhofer Weg im Bereich Einmündung Königsberger Straße [W I-II 35]	230,--	02180
	Trierer Straße vom Trierer Platz bis Lützow-Kaserne [W I-II 35]	200,--	02189
	zwischen Grauenhofer Weg und Stettiner Straße bzw. Königsberger Straße [W I-II 35]	240,--	02181
	zwischen Tulpenweg und Arnoldstraße [W I-II 35]	250,--	02197

	Stadt Aachen Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m²]	
Gemischte Bauflächen			
Haaren	Alt-Haarener Straße zwischen Friedenstraße und Autobahn [MI III-IV 30]	280,--	01261
	Alt-Haarener Straße zwischen Hofenbornstraße und Friedenstraße [MI III-IV 30]	370,--	01239
Wohnbauflächen			
Haaren	Am Burgberg [W I-II 40]	260,--	03069
	Bogenstraße [W >II 1,0]	220,--	04015
	Haarberg / Birkenweg [W I-II 40]	280,--	03188
	Hofenbornstraße [W I-II 40]	260,--	03068
	Kanonienwiese [W I-II 40]	180,--	03049



	Stadt Aachen Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m²]	
Gemischte Bauflächen			
Korneli- münster	Kornelimünster Ost [MI II-III 30]	280,--	01259
Walheim	Prämienstraße [MI II-III 30]	300,--	01262
Wohnbauflächen			
Korneli- münster	Alfons-Gerson-Straße / Schleckheimer Straße [WJ I-II 40]	250,--	03161
	Meischenfeld [WJ I-II 40]	250,--	03072
Walheim	Auf der Wildnis / Auf der Kier [WJ I-II 40]	220,--	03157
	Friesenrath [WJ I-II 40]	180,--	03179
	Hahn [WJ I-II 40]	180,--	03097
	Hasbach / Buchenstraße [WJ I-II 40]	230,--	03095
	Hochhausring / Florastraße [WJ I-II 40]	230,--	03093
	Kirchberg [WJ I-II 40]	240,--	03094
	Oberforstbach [WJ I-II 40]	240,--	03091
	Schleckheim [WJ I-II 40]	220,--	03092
	Schmithof [WJ I-II 40]	210,--	03096
	Stadt Aachen Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m²]	
Gemischte Bauflächen			
Laurensberg	An der Ölmühle [MI >II 0,6]	350,--	04018
	Kreuzungsbereich Roermonder Straße und Rathausstraße [MI III-IV 30]	310,--	01254
Wohnbauflächen			
Laurensberg	Am Alten Bahndamm [WJ I-II 40]	340,--	03077
	Am Beulardstein [WJ I-II 40]	360,--	03075
	westlich Brunnenstraße / Pannhauser Straße und südlich Laurentiusstraße / Fitzeberg [WJ I-II 40]	400,--	03192
	nördlich Laurentiusstraße / Fitzeberg und westlich Pannhauser Straße [WJ I-II 40]	360,--	03193
	östlich Pannhauser Straße / nördlich Mittelstraße / Laurentiushang / westliche Laurentiusstraße [WJ I-II 40]	400,--	03194
	An der Rast / westliche Rathausstraße / Forellenweg / Schurzelter Mühle [WJ I-II 40]	360,--	03195
	im Bereich Roermonder Straße / Toledoring [WJ I-II 40]	270,--	03172
	Orsbach [WJ I-II 40]	220,--	03079
	Schlossparkstraße [WJ I-II 40]	350,--	03076
	Süsterau [WJ I-II 40]	290,--	03189
	Teichwinkel [WJ I-II 40]	340,--	03078
	Vetschau [WJ I-II 40]	180,--	03080



	Stadt Aachen Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m²]	
Wohnbauflächen			
Lichtenbusch	Broich [W I-II 40]	230,--	03176
	Kesselstraße / Raafstraße [W I-II 40]	250,--	03048
	Stadt Aachen Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m²]	
Gemischte Bauflächen			
Richterich	Roermonder Straße im Bereich Schloss Schönau [MI II-III 30]	300,--	01253
Wohnbauflächen			
Richterich	Grünenthal [W I-II 40]	200,--	03089
	Hand (im Bereich Karl-Friedrich-Straße) [W I-II 40]	240,--	03088
	Horbach [W I-II 40]	240,--	03090
	im Bereich Pfalzgrafenstraße [W I-II 40]	220,--	03087
	Roermonder Straße im Bereich Schloss Schönau [W I-II 40]	240,--	03170
	Richterich - West (alte Ortslage) [W I-II 40]	260,--	03086
	Schönauer Friede [W I-II 40]	220,--	03085
	im Bereich Schloss Schönau [W I-II 40]	300,--	03084
	Stadt Aachen Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m²]	
Gemischte Bauflächen			
Vaalser- quartier	zwischen Vaalser Straße, Philipp-Neri-Weg und Reutershagweg [MI >II 1,0]	350,--	04017
Wohnbauflächen			
Vaalser- quartier	nördlich Hans-Böckler-Allee [W I-II 40]	320,--	03081
	Schurzelter Straße / Philipp-Neri-Weg [W >II 1,0]	300,--	04019
	Steppenberga Nord, nördlich Steppenbergaallee und westlich bis zum Steppenbergaweg [W I-II 40]	330,--	03190
	Steppenberga Süd, südlich Steppenbergaallee, zwischen Gallier- straße und Steppenbergaweg [W I-II 40]	380,--	03191
	Vaalserquartier [W I-II 40]	290,--	03082
	Stadt Aachen Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m²]	
Wohnbauflächen			
Verlauten- heide	Großheidstraße [W I-II 40]	240,--	03071
	Verlautenheide Ortslage [W I-II 40]	220,--	03070



	Stadt Aachen Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m²]	
Gewerblich genutzte Bauflächen			
Aachen	Gewerbegebiet Süsterfeldstraße [GE]	90,--	05131
	Gewerbegebiet Weststraße [GE]	100,--	05132
	Grüner Weg [GE]	110,--	05134
	Gewerbebereich Reichsweg [GE]	110,--	05182
	Gewerbebereich Gneisenaustraße [GE]	110,--	05184
	Ludwigforum bis Liebigstraße [GE]	90,--	05185
	Gewerbebereich Rotter Bruch [GE]	135,--	06135
	Gewerbegebiet Kackertstraße [GE]	130,--	06171
	Gewerbebereich Europaplatz [GE]	110,--	06179
	Gewerbebereich Jülicher Straße Südost [GE]	120,--	06180
	Krefelder Straße (Alkuinstraße bis Prager Ring) [GE]	180,--	06181
Haaren	Charlottenburger Allee / Auf der Hüls [GE]	95,--	05136
	Charlottenburger Allee / Schönebergstraße [GE]	90,--	05181
	Gewerbebereich Benno-Levy-Weg [GE]	115,--	05133
	Strangenhäuschen [GE]	110,--	05186
Brand u. Eilendorf	Eilendorfer Straße / Nordstraße [GE]	95,--	05138
	Gewerbebereich Freunder Straße [GE]	90,--	05179
	Gewerbebereich Mühlenbenden [GE]	75,--	05183
	Neuenhofstraße Nordost [GE]	100,--	05177
	Neuenhofstraße Südwest / tlw. Debyestraße [GE]	130,--	06176
	Hünefeldstraße / Rothe Erde [GE]	90,--	05188
	Gewerbebereich m. Baustoffhandel an der Sittarder Straße [GE]	90,--	05174
	Gewerbebereich Rödgerheidweg [GE]	90,--	05180
	Gewerbebereich Sittarder Straße [GE]	120,--	06173
	Gewerbebereich Aachen Arkaden - Rothe Erde [SO]	130,--	06178
Laurensberg	Walkmühlenstraße [GE]	100,--	05172
	An der Schurzelter Brücke [GE]	100,--	05173
Oberforstbach	Pascalstraße, überwiegend tertiäres Gewerbe [GE]	130,--	06175
	Pascalstraße, überwiegend klassisches Gewerbe [GE]	85,--	05187
Richterich	Gewerbegebiet Grünenthal - ehemalige Grube Karl-Friedrich [GE]	80,--	05171
	Gewerbegebiet Roder Weg [GE]	140,--	06170
Verlauten- heide	Gewerbebereich Verlautenheide Nord [GE]	75,--	05178
Walheim	Vennbahnstraße [GE]	120,--	06174



	Stadt Aachen Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Bonität und Nutzungs- art	Boden- richtwert [€ / m²]	
Landwirtschaftlich genutzte Flächen				
	Aachen, Bildchen	GR	45	2,50 07174
	Aachen, südöstlich Preusweg	GR	45	2,50 07175
	Aachen, Ronheide, Diepenbenden, Chorusberg	GR	45	2,50 07176
	Aachen, Köpfchen	GR	45	2,50 07177
	Eilendorf / Brand, zwischen Eilendorf und Brand	GR	55	3,00 07150
	Brand, im Bereich um Friedhof Lintert	GR	55	2,80 07151
	Brand, zwischen Brand und Kornelimünster	GR	45	2,50 07152
	Burtscheid, im Bereich Waldhausen	GR	45	2,50 07180
	Haaren, östlich Verlautenheide	A	65	5,00 07148
	Haaren, zwischen Haaren, Verlautenheide und Eilen- dorf	LW	50	4,50 07149
	Haaren, zwischen Jülicher Straße und Autobahn A 544	LW	50	2,80 07191
	Richterich / Laurensberg, Bereich zwischen Lauren- sberg und Orsbach	A	75	4,20 07143
	Laurensberg, Bereich um Seffent und zur Vaalser Straße	LW	65	3,70 07144
	Orsbach	LW	50	3,00 07145
	Laurensberg, Bereich Steppenbergr	LW	55	3,00 07146
	Soers	LW	60	3,00 07147
	Lichtenbusch, Bereich zwischen Kesselstraße und Raafstraße	GR	45	2,50 07182
	Richterich, Bereich um Horbach	A	80	5,00 07141
	Richterich, Bereich zwischen Horbach und Richterich	A	80	5,00 07142
	Brand / Walheim, zwischen Brand, Kornelimünster, Forst	GR	45	2,50 07153
	Walheim, Bereich zwischen Oberforstbach, Schleck- heim, Walheim	GR	45	2,50 07154
	Kornelimünster / Walheim, Bereich zwischen Korne- limünster und Walheim	GR	45	2,50 07155
	Walheim, Bereich zwischen Walheim, Schmithof, Sief, südlichem Waldgebiet	GR	45	2,50 07156
	Walheim, östlich von Walheim	GR	40	2,50 07187
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen				
Aachen	Gesamtes Stadtgebiet	mA	F	1,00 09001



Stadt Alsdorf

Stadtteil	Stadt Alsdorf Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m²]	
Gemischte Bauflächen bzw. Kerngebiete bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe oder Grundstücksfläche			
Alsdorf Innenstadt	nördliche Bahnhofstraße / Rathausstraße bis Stadthalle / Luisen- straße bis Otto-Wels-Straße [MI/MK]	240,--	11810
	Alte Luisenstraße [MI/MK]	210,--	11811
	Denkmalplatz [MI/MK]	170,--	11812
	westliche Bahnhofstraße im Bereich Annaplatz [MI/MK]	170,--	11813
	Rathausstraße bis Körnerstraße [MI/MK]	210,--	1182
	nördlich der Luisenstraße / Otto-Wels-Straße / Hubertusstraße [MI/MK]	210,--	1183
	Luisenstraße zwischen Otto-Wels-Straße und Kurt-Koblitz-Ring [MI/MK]	210,--	1184
	Gebiet nördlich Weinstraße / zwischen südlicher Bahnhofstraße und Albrecht-Dürer-Straße [MI/MK]	150,--	1188
Wohnbauflächen			
Alsdorf	Im Haag / Auf dem Kamp / Tröter Weg [W I-II 35]	165,--	1021
	Marie-Juchacz-Straße [W I-II 35]	140,--	1022
	Gebiet westlich Übacher Weg / Waldstraße / Olefstraße [W I-II 35]	135,--	103
	nördlich Herzogenrather Straße [W I-II 35]	120,--	126
	Annagelände Wohnbereich [W I-II 35] (abgeleitet aus subventionierten Verkäufen)	125,--	121
	Gebiet östlich Übacher Weg / Geilenkirchener Straße / Linnicher Straße / Annastraße [W I-II 35]	145,--	1187
	Gebiet zwischen Würselener Straße / Weinstraße / Kurt-Koblitz- Ring [W I-II 35]	145,--	1189
Begau	[W I-II 35]	140,--	104
Bettendorf	[W I-II 35]	120,--	105
Broicher Siedlung	[W I-II 35]	145,--	107
Busch	Siedlung [W I-II 35]	120,--	108
Duffesheide	[W I-II 35]	120,--	109
Hoengen	Hoengen mit Ausnahme von Müschekamp und Ludwig-Schaffrath- Straße [W I-II 35]	140,--	110
Hoengen Kellersberg	Ludwig-Schaffrath-Straße [W I-II 35]	140,--	127
	Müschekamp [W I-II 35]	140,--	122
	(keine Umrechnung über die Flächengröße) [W I-II 35]	130,--	111



Stadtteil	Stadt Alsdorf Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m²]	
Wohnbauflächen			
Mariadorf	nordöstlich der Bahnlinie Alsdorf - Stolberg [W I-II 35]	135,--	123
	Blumenrather Straße / Straßburger Straße [W I-II 35]	135,--	124
	südlich der Blumenrather Straße / westlich der Bahnlinie Alsdorf - Stolberg [W I-II 35]	135,--	125
Neuweiler	[W I-II 35]	120,--	120
Ofdon	Siedlung (keine Umrechnung über die Flächengröße) [W I-II 35]	135,--	113
	Bellisweg [W I-II 35]	180,--	1121
	Dorfstraße / Dachsweg [W I-II 35]	180,--	1122
Reifeld	[W I-II 35]	110,--	115
Schaufenberg	[W I-II 35]	140,--	101
Schleibach	[W I-II 35]	110,--	116
Siedlung Ost	[W I-II 35]	135,--	114
Warden	[W I-II 35]	135,--	117
Zopp	[W I-II 35]	145,--	119
Gewerblich genutzte Bauflächen			
Alsdorf	Schaufenberg: Hagfeld / Carl-Zeiss-Straße / Max-Planck-Straße [GE / GI]	50,--	150
	Gewerbliche Flächen Anna-Park [GE]	40,--	156
	Gewerbliche Flächen zwischen Grenzweg und Siedlung Ost an der B 57 [GE]	75,--	157
	Gewerbliche Flächen westlich Kurt-Koblitz-Ring zwischen Schaufenberger Straße und Oidtweiler Weg [GE]	40,--	155
	Neuweiler: Am Rosenkränzchen [GE]	40,--	154
	Kellersberg: William-Prym-Straße [GE]	35,--	159
Hoengen	Mariadorf: August-Schmidt-Straße [GE]	35,--	158
	Werner-von-Siemens-Straße [GE]	35,--	151
	Begau: St.-Jöris-Straße [GE]	35,--	153
	IGA - Park, Konrad-Zuse-Straße [GI]	35,--	152



	Stadt Alsdorf Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Bonität und Nutzungs- art	Boden- richtwert [€ / m²]		
Landwirtschaftlich genutzte Flächen					
Stadtgebiet Alsdorf	Bettendorf	70 - 90	A	5,20	172
	Schaufenberg				
	Hoengen nördlich der Bahnlinie Herzogenrath – Stolberg (Bitte beachten Bergsenkungsge- biet)				
	Busch nördlich der Bahnlinie Herzogenrath – Stolberg (Bitte beachten Bergsenkungsge- biet)	70 - 90	A	5,00	171
	Duffesheide – Schleibach	55 - 80	A	5,70	170
	Begau	55 - 80	A	5,50	173
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen					
Alsdorf	Gesamtes Stadtgebiet	mA	F	1,00	190



Stadt Baesweiler

Stadtteil	Stadt Baesweiler Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m²]	
Gemischte Bauflächen bzw. Kerngebiete bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe oder Grundstücksfläche			
Baesweiler Innenstadt	Kirchstraße / In der Schaf [MI/MK]	200,--	2030
	Löffelstraße (Geschäftslagen) / Kückstraße / Reyplatz [MI/MK]	180,--	2031
Wohnbauflächen			
Baesweiler	westlich der Petronellastraße / Kapellenstraße [W I-II 35]	140,--	2011
	nördlich Herzogenrather Weg / Albert-Schweitzer-Straße / Jülicher Straße [W I-II 35]	130,--	2012
	Theodor-Heuss-Straße [W I-II 35]	150,--	2014
	Ringstraße / Am Bergpark [W I-II 35]	110,--	2013
	südlich Herzogenrather Weg / östlich Kapellenstraße [W I-II 35]	150,--	2021
	südlich Albert-Schweitzer-Straße / Jülicher Straße / Gebiet westlich Parkstraße [W I-II 35]	150,--	2022
	Vincent-van-Gogh-Ring / Claude-Monet-Ring / Auguste-Renoir-Straße [W I-II 35]	155,--	210
Beggendorf	[W I-II 35]	130,--	204
Floverich	[W I-II 35]	115,--	205
Loverich	[W I-II 35]	130,--	206
Oidtweiler	[W I-II 35]	165,--	207
	Zur Steinzeit / Am Wall [W I-II 35]	160,--	2071
Puffendorf	[W I-II 35]	110,--	208
Setterich	südöstliches Setterich [W I-II 35]	130,--	2091
	westliches Setterich mit Ortskern [W I-II 35]	115,--	2092
	Siedlungen Setterich West und Setterich Ost [W I-II 35]	80,--	2093
	Gebiet nördlich Grünstraße und westlich Pestalozzistraße [W I-II 35]	115,--	2094
Gewerblich genutzte Bauflächen			
Baesweiler	Arnold-Sommerfeld-Ring / Wilhelm-Röntgen-Straße / Thomas-Edison-Straße [GE]	25,--	2501
	Carl-Alexander-Park (Nord) [GE]	25,--	2511
	Carl-Alexander-Park (Süd) [GE]	25,--	2512
Oidtweiler	Kloshaus [GE]	30,--	252



	Stadt Baesweiler Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Bonität und Nutzungs- art	Boden- richtwert [€ / m²]		
Landwirtschaftlich genutzte Flächen					
Stadtgebiet Baesweiler	Baesweiler nördlich Übacher Weg, Kapellenstraße	70 - 90	A	5,50	270
	Beggendorf, Puffendorf, Setterich				
	Oidtweiler nördlich Eschweilerstraße L 240				
	Baesweiler - südlich Übacher Weg, Kapellenstraße - westlich Bundesstraße B 57 (Bitte beachten Bergsenkungsgebiet)	70 - 90	A	5,00	271
	Oidtweiler - südlich Eschweilerstraße L 240 - östlich Bundesstraße B 57	70 - 90	A	5,20	272
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen					
Baesweiler	Gesamtes Stadtgebiet	mA	F	1,00	290



Stadt Eschweiler

Stadtteil	Stadt Eschweiler Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m²]	
Gemischte Bauflächen bzw. Kerngebiete bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe oder Grundstücksfläche			
Eschweiler Innenstadt	Grabenstraße / Englerthstraße / nördliche Neustraße (Fußgängerzone) [MI/MK]	450,--	30711
	Neustraße südlich Englerthstraße (Fußgängerzone) [MI/MK]	400,--	30712
	Markt [MI/MK]	350,--	30722
	Gebiet nördlich der Lage Markt zwischen Kochsgasse / Peter-Paul-Str. / Preyerstr. [MI/MK]	210,--	30731
	Gebiet westlich vom Rathaus zwischen Indestr. / Dürener Str. / Drieschstr. [MI/MK]	200,--	30732
	Dechant-Deckers-Straße / südlich Brauhausstr. / südlich Mauerweg / westliche Englerthstraße bis Fußgängerzone / nördlich Hospitalgasse [MI/MK]	210,--	30744
	nördlich Kaiserstraße zwischen Franzstraße und Moltkestraße / südlich Hospitalgasse [MI/MK]	280,--	30741
	Langwahn, Röthgener Str., Bergrather Str., Kaiserstr., - ohne Geschäftslagen Marienstr. / Moltkestr. [MI/MK]	190,--	30745
Wohnbauflächen			
Bergrath	[W I-II 35]	160,--	301
Dürwiß	[W I-II 35]	200,--	302
Eschweiler	Gebiet westlich Jülicher Straße und nördlich Grüner Weg / Brauhausstraße [W I-II 35]	210,--	303
	Gebiet zwischen Jülicher Straße und An Wardenslinde / nördlich Peter-Paul-Straße und Dürener Straße / südlich Gartenstraße [W I-II 35]	195,--	3041
	Gebiet zwischen Jülicher Straße und An Wardenslinde / nördlich Gartenstraße [W I-II 35]	205,--	3042
	Ost (östlich An Wardenslinde / Saarstraße / Nelkenweg / Tulpenweg) [W I-II 35]	135,--	305
	Gebiet südlich der Inde und nördlich der Eschweiler Talbahn zwischen Bergrather Straße und Merkurstraße [W I-II 35]	170,--	3075
	westliche Indestraße / Steinstraße / August-Thyssen-Straße / Guttenbergstraße [W I-II 35]	170,--	3076
	Siedlung Jägerspfad / Im Hag [W I-II 35]	180,--	317
	Baugebiet Ringofen [W I-II 35]	160,--	3172
	Odilienstraße / Johanna-Neuman-Straße / Eisenbahnstraße / Hüttenstraße [W I-II 35]	165,--	3181
Fronhoven Neu Lohn	[W I-II 35]	130,--	308



Stadtteil	Stadt Eschweiler Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m²]	
Wohnbauflächen			
Hastenrath Scherpenseel Volkenrath	[W I-II 35]	160,--	309
Hehlrath	[W I-II 35]	150,--	310
Hücheln	[W I-II 35]	120,--	3151
Kinzweiler	[W I-II 35]	165,--	311
Nothberg	[W I-II 35]	135,--	312
Pumpe / Stich	[W I-II 35]	140,--	3130
Aue	[W I-II 35]	120,--	3131
Röhe	[W I-II 35]	140,--	316
Röthgen	mit Ausnahme von: Am Burgfeld / Von-Harff-Straße / Von-der-Horst-Straße [W I-II 35]	140,--	318
	Am Burgfeld / Von-Harff-Straße / Von-der-Horst-Straße [W I-II 35]	180,--	3171
	Siedlung Waldschule [W I-II 35]	160,--	306
St. Jöris	[W I-II 35]	135,--	314
Weisweiler	nördlich der Inde [W I-II 35]	125,--	315
	Wilhelmshöhe / Heidesiedlung [W I-II 35]	125,--	3152
Gewerblich genutzte Bauflächen			
Eschweiler	Aue / Pumpe [GI]	25,--	359
	Auerbachstraße / Rue de Wattrelos [GE]	100,--	351
	Einzelhandelsflächen Langwahn [SO]	95,--	361
	Königsbenden / Dürener Straße [GE]	35,--	350
	Phönixstraße [GI]	25,--	358
	Siedlung Waldschule: Gewerbeflächen Stolberger Straße / Kiefernweg [GE]	30,--	356
	Siedlung Waldschule: Gewerbeflächen Stolberger Straße [GE]	30,--	362
	Stich: Gewerbeflächen zwischen Hoeschweg und Hauptbahnhof [GE]	30,--	360
	Stich: Gewerbeflächen zwischen Pümpchen und Konkordiastraße [GE]	40,--	355
	Talstraße [GE]	30,--	352
Weisweiler	Industriegebiet In der Krause / Am Elektrowerk [GI]	35,--	3531
	Wilhelmshöhe [GE]	25,--	357
	Gewerbegebiet Max-Planck-Straße / Auf dem Pesch [GE]	35,--	3532
	Industrie- und Gewerbepark Eschweiler [GE / GI]	30,--	3541



	Stadt Eschweiler Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Bonität und Nutzungs- art		Boden- richtwert [€ / m²]		
Landwirtschaftlich genutzte Flächen						
Stadtgebiet Eschweiler	Bergrath - Hastenrath	- südlich der Inde	40 - 75	A	3,50	372
	Dürwiß - Lohn	- östlich Wardener Straße - nördlich der Inde	45 - 80	A	5,50	370
	Kinzweiler - St. Jöris	- westlich Wardener Straße - nördlich der Inde	55 - 80	A	5,50	371
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen						
Eschweiler	Gesamtes Stadtgebiet		mA	F	1,00	390



Stadt Herzogenrath

Stadtteil	Stadt Herzogenrath Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m²]	
Gemischte Bauflächen bzw. Kerngebiete bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe oder Grundstücksfläche			
Herzogen- rath Innenstadt	Bahnhof Herzogenrath / Bahnhofstraße [MI/MK]	160,--	4060
	Ferdinand-Schmetz-Platz / Apolloniastraße / Kleikstraße [MI/MK]	230,--	4061
	Dammstraße [MI/MK]	180,--	4062
	Gebiet zwischen der Burg / südlich der Apolloniastraße / Erkens- straße / Schütz-von-Rode-Straße [MI/MK]	220,--	4063
Kohlscheid	Ortszentrum Bereich Markt [MI/MK]	240,--	40701
	Südstraße: mittlerer Bereich um Paulusstraße und Mörikestraße (überwiegend Wohnnutzung) [MI/MK]	200,--	40702
	Südstraße: Bereich Einmündung Kaiserstraße (überwiegend ge- mischte Nutzung) [MI/MK]	220,--	40703
Wohnbauflächen			
Herbach	[W I-II 35]	110,--	404
Herzogen- rath	Eygelshovener Straße / Klosterrather Straße / Maastrichter Straße / Woperstraße [W I-II 35]	180,--	4021
	Gebiet zwischen Rolducer Straße / Wendelinusstraße [W I-II 35]	180,--	4022
	Hundforter Benden / Wiesenstraße [W I-II 35]	180,--	4023
	Weidstraße / Further Straße / Waldstraße / Bardenberger Straße / Ruifer Straße [W I-II 35]	180,--	4024
	Bergerstraße / Alsdorfer Straße [W I-II 35]	180,--	4025
	Gebiet nördlich der Geilenkirchener Straße zwischen Bicherou- xstraße und Saarstraße [W I-II 35]	160,--	4026
	Saarstraße / Dahlemer Straße / Thiergartenstraße / Bockreiterstraße [W I-II 35]	180,--	4031
	Raderfeld [W I-II 35]	180,--	4210
	Südlich Bierstraße / Auf dem Fuchsberg [W I-II 35]	150,--	4211
	Heinrich-Stommel-Weg [W I-II 35]	135,--	4212
Hofstadt	[W I-II 35]	115,--	405
Kohl- scheid (1)	Klinkheide [W I-II 35]	215,--	4071
	Hoheneich [W I-II 35]	220,--	4072
	Forensberger Straße / Mühlenstraße / Nordstraße [W I-II 35]	205,--	4073
	Gebiet um Ortszentrum Kohlscheid Markt: Weststraße / südlich der Oststraße bis Kämpchenstraße [W I-II 35]	200,--	4074



Stadtteil	Stadt Herzogenrath Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m²]	
Wohnbauflächen			
Kohl- scheid (2)	Kircheich [W I-II 35]	200,--	4075
	Forstheide [W I-II 35]	200,--	4076
	Kämpchen [W I-II 35]	200,--	4077
	Rumpen [W I-II 35]	200,--	4078
	Berensberg [W I-II 35]	215,--	4079
	Mühlenbach [W I-II 35]	195,--	4081
	Bank [W I-II 35]	205,--	4082
	Gebiet zwischen Banker Straße und Mevenheide [W I-II 35]	195,--	4083
Merkstein	nördlich Bahnlinie Herzogenrath - Alsdorf [W I-II 35]	120,--	418
	Gebiet östlich Geilenkirchener Straße / Nordsternstraße [W I-II 35]	130,--	419
	Gebiet westlich Geilenkirchener Straße / südlich Bahnlinie Herzo- genrath - Alsdorf [W I-II 35]	125,--	409
	Schleypenhof [W I-II 35]	135,--	420
Nieder- bardenberg	[W I-II 35]	155,--	410
Noppenberg	[W I-II 35]	135,--	411
Pannesheide	[W I-II 35]	180,--	412
Plitschard	[W I-II 35]	120,--	413
Ritzerfeld	[W I-II 35]	130,--	422
Ruif	[W I-II 35]	120,--	423
Straß	nördliches Straß / Kohlberg [W I-II 35]	155,--	4141
	südliches Straß [W I-II 35]	155,--	4142
Wildnis	[W I-II 35]	125,--	416
Wefelen	[W I-II 35]	135,--	415
Worm	[W I-II 35]	125,--	417
Gewerblich genutzte Bauflächen			
Herzogenrath	Einzelhandelsflächen Voccartstraße [SO]	100,--	457
	Im Straßer Feld [GE]	65,--	453
	Industriegebiet östlich Bicherouxstraße [GI]	25,--	4523
	Industriegebiet westlich Bicherouxstraße [GI]	25,--	4521
Kohl- scheid (1)	Einzelhandelsflächen westlich Roermonder Straße nördlich Bahn- straße [SO]	120,--	45115
	Einzelhandelsflächen östlich Roermonder Straße im Bereich Feld- straße / Industriestraße [SO]	120,--	45114



Stadtteil	Stadt Herzogenrath Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richt- wert [€ / m²]	
Gewerblich genutzte Bauflächen			
Kohl- scheid (2)	Gewerbegebiet Technologiepark Herzogenrath [GE]	100,--	4512
	Gewerbegebiet Industriestraße [GE]	75,--	45112
	Kohlscheid Süd (Dornkaul) [GE]	80,--	455
Merkstein	Nordsternpark, überwiegend tertiäres Gewerbe (Merkstein Süd) [SO]	100,--	4562
	Nordsternpark, ohne tertiäres Gewerbe (Merkstein Süd) [GE]	25,--	4561
	Boscheler Berg [GE]	25,--	450
	Am Wasserturm [GE]	55,--	454

	Stadt Herzogenrath Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Bonität und Nutzungs- art	Boden- richtwert [€ / m²]		
Landwirtschaftlich genutzte Flächen					
Herzogenrath	Bierstraß - Ruif	60 - 70	A	4,50	473
	Niederbardenberg - Kämerhof	55 - 80	A	5,70	470
Kohlscheid	Kohlscheid	60 - 80	A	5,00	474
Merkstein	Merkstein - Neumerberen Östlich der Geilenkirchener Straße (Bitte beachten Bergsenkungs- gebiet)	70 - 90	A	5,00	471
	Hofstadt - Ritzerfeld Nördlich Bierstraße	70 - 80	A	5,00	472
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen					
Herzogen- rath	Gesamtes Stadtgebiet	mA	F	1,00	490



Stadt Monschau

Stadtteil	Stadt Monschau Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m²]	
Gemischte Bauflächen bzw. Kerngebiete bei einer mittleren Grundstückstiefe von 40 m Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe oder Grundstücksfläche			
Monschau Innenstadt	Monschau Innenstadt Touristenzentrum [MI/MK]	100,--	5090
Wohnbauflächen			
Alzen	[MD I-II 40]	35,--	514
Höfen	[MD II 40]	40,--	501
Imgenbroich	[W I-II 40]	90,--	502
Kalterher- berg	[W I-II 40]	50,--	503
Konzen	[MD II 40]	70,--	504
Monschau	Haag [W I-II 40]	70,--	505
	Hargard [W I-II 40]	70,--	506
	Menzerath [W I-II 40]	70,--	507
	Monschau, nordwestlich der Innenstadt [W I-II 40]	70,--	5091
	Monschau, südwestlich der Innenstadt [W I-II 40]	70,--	5092
	Mühlenberg / Au / Kierberg / Rosenthal [W I-II 40]	70,--	5093
Mützenich	[MD I-II 40]	55,--	510
Rohren	[MD II 40]	40,--	512
Widdau	[MD I-II 40]	30,--	513
Gewerblich genutzte Bauflächen			
Stadtgebiet Monschau	Kalterherberg / Kuhlengasse [GE]	15,--	551
	Imgenbroich / Konzen [GE / GI]	25,--	550



	Stadt Monschau Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Bonität und Nutzungs- art		Boden- richtwert [€ / m²]	
Landwirtschaftlich genutzte Flächen					
Stadtgebiet Monschau	Gemarkung Höfen	ø 30	GR	1,00	570
	Gemarkung Imgenbroich	ø 30	GR	1,00	571
	Gemarkung Kalterherberg	ø 30	GR	1,00	572
	Gemarkung Konzen	ø 35	GR	1,20	573
	Gemarkung Monschau	ø 30	GR	1,00	574
	Gemarkung Mützenich	ø 30	GR	1,00	575
	Gemarkung Rohren	ø 30	GR	1,00	576
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen					
Monschau	Gesamtes Stadtgebiet	mA	F	1,00	590



Gemeinde Roetgen

Gemeindeteil	Gemeinde Roetgen Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m²]	
Gemischte Bauflächen Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe oder Grundstücksfläche			
Roetgen	Vennhorn / Zum Genagelten Stein / Bereich Bundesstraße [MI I-II]	90,--	604
Wohnbauflächen Keine Umrechnung über die Grundstücksfläche			
Mulartshütte	[W I-II 35]	130,--	601
Roetgen	nordöstlich der Vennbahn [W I-II 35]	150,--	6021
	westlich der Vennbahn [W I-II 35]	150,--	6022
	südlich der Vennbahn [W I-II 35]	150,--	6023
Rott	[W I-II 35]	150,--	603
Gewerblich genutzte Bauflächen			
Gemeinde- gebiet Roetgen	Vennhorn / Zum Genagelten Stein [GE / GI]	40,--	650

	Gemeinde Roetgen Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Bonität und Nutzungs- art		Boden- richtwert [€ / m²]	
Landwirtschaftlich genutzte Flächen					
Gemeinde- gebiet Roetgen	Gemarkung Roetgen	30 - 45	GR	2,00	671
	Gemarkung Rott	30 - 45	GR	2,00	670
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen					
Roetgen	Gesamtes Gemeindegebiet	mA	F	1,00	690



Gemeinde Simmerath

Gemeindeteil	Gemeinde Simmerath Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m²]	
Gemischte Bauflächen bzw. Kerngebiete bei einer mittleren Grundstückstiefe von 40 m Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe oder Grundstücksfläche			
Simmerath	Simmerath Geschäftszentrum [MI/MK]	135,--	7120
Wohnbauflächen			
Dedenborn	Dorf [MD II 40]	35,--	7011
	Seifenauel [MD II 40]	35,--	7012
Eicherscheid	[MD II 40]	75,--	702
Einruhr	[MD II 40]	50,--	703
Erkensruhr	[MD II 40]	40,--	704
Hammer	[MD II 40]	35,--	705
Huppenbroich	[MD II 40]	60,--	706
Kesternich	[W I-II 40]	75,--	707
Lammersdorf	Waldsiedlung [W I-II 40]	95,--	7081
	westlich der Vennbahn [W I-II 40]	100,--	7082
	östlich der Vennbahn [W I-II 40]	100,--	7083
Paustenbach	[W I-II 40]	55,--	717
Rollesbroich	[MD II 40]	65,--	709
Rurberg	[W I-II 40]	70,--	710
Simmerath	Wohnlagen ohne Geschäftszentrum [W I-II 40]	105,--	7121
Strauch	[MD II 40]	60,--	713
Steckenborn	[W I-II 40]	60,--	714
Witzerath	[W I-II 40]	55,--	718
Woffelsbach	[W I-II 40]	70,--	715
Gewerblich genutzte Bauflächen			
Lammersdorf	Jägerhausstraße [GE]	20,--	752
Rollesbroich	Völlesbruchstraße [GE]	20,--	751
Simmerath	In den Bremen [GE]	20,--	750



	Gemeinde Simmerath Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Bonität und Nutzungs- art		Boden- richtwert [€ / m²]	
Landwirtschaftlich genutzte Flächen					
Gemeinde- gebiet Simmerath	Gemarkung Eicherscheid	ø 35	GR	1,00	770
	Gemarkung Kesternich	ø 35	GR	1,00	772
	Gemarkung Lammersdorf	ø 35	GR	1,00	771
	Gemarkung Rurberg	ø 35	GR	1,00	773
	Gemarkung Simmerath	ø 35	GR	1,00	774
	Gemarkung Steckenborn	ø 35	GR	1,00	775
	Gemarkung Strauch	ø 35	GR	1,00	776
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen					
Simmerath	Gesamtes Gemeindegebiet	mA	F	1,00	790



Stadt Stolberg

Stadtteil	Stadt Stolberg Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m²]	
Gemischte Bauflächen bzw. Kerngebiete bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe oder Grundstücksfläche			
Stolberg Innenstadt	Mühlener Markt / Salmstraße nördlich Roderburgmühle [MI/MK]	170,--	8180
	Salmstraße südlich Roderburgmühle und Rathausstraße / nördlich Bastinsweiher [MI/MK]	180,--	8181
	Rathausstraße zwischen Bastinsweiher und Kaiserplatz [MI/MK]	250,--	8182
	Zentrale Innenstadtlage: Rathaus / Steinweg nördlich Kortumstraße [MI/MK]	250,--	8183
	Steinweg südlich Kortumstraße [MI/MK]	190,--	81841
	Willy-Brandt-Platz / Zweifaller Straße [MI/MK]	160,--	81842
	Frankentalstraße / Kupfermeisterstraße [MI/MK]	140,--	8186
	Stolberg Altstadt, Burg [MI/MK]	190,--	823
Wohnbauflächen			
Atsch	Gebiet zwischen Würselener Straße / Sebastianusstraße / Hammstraße [W I-II 35]	140,--	814
Breinig	[W I-II 35]	310,--	801
Breiniger Berg	[W I-II 35]	180,--	802
	Waldfriede / Im Loh [W I-II 35]	140,--	8021
Büsbach	Gebiet östlich der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Bischofsstraße / Bauschenberg / Brockenberg / Hostetstraße [W I-II 35]	200,--	810
	Gebiet westlich der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Atzenach / Obersteinstraße / Am Flachsbach [W I-II 35]	200,--	811
	Büsbacher Berg / Galmeistraße [W I-II 35]	200,--	817
Dickenbruch	[W I-II 35]	150,--	812
Donnerberg	[W I-II 35]	150,--	815
Dorff	[W I-II 35]	200,--	803
Gressenich	[W I-II 35]	155,--	804
Kohlbusch	Buschstraße / Heinrichstraße [W I-II 35]	140,--	813
Liester	Gebiet östlich der Prämienstraße und der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Schafberg / Walther-Dobbelmann-Straße / Rot-sch / Burgstüttgen / Aachener Straße [W I-II 35]	190,--	809
Mausbach	[W I-II 35]	170,--	805
Münsterbusch	[W I-II 35]	150,--	816
Schevenhütte	[W I-II 35]	120,--	806
Stolberg (1)	Gebiet nördlich der Birkengangstraße und östlich der Eschweilerstraße [W I-II 35]	130,--	807
	Gebiet zwischen Birkengangstraße / Höhenstraße / Stadtrandsiedlung / Obere Donnerbergstraße / Ritzefeldstraße [W I-II 35]	165,--	8081
	Gebiet zwischen Duffenterstraße / Hastenrather Straße ohne Baugebiet Anna-Klöcker-Str. [W I-II 35]	150,--	8084



Stadtteil	Stadt Stolberg Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m²]	
Wohnbauflächen			
Stolberg (2)	Oberstolberg oberhalb der Altstadt / Burg [W I-II 35]	150,--	8083
	nordwestlich des Zentrums zwischen Krausstraße / Bierweider- straße / Blaustraße [W I-II 35]	140,--	8185
	östlich des Zentrums zwischen Birkengangstraße / Ritzefeldstraße / Vichtbach [W I-II 35]	155,--	8187
	westlich des Zentrums zwischen Hermann-Ritter-Straße / Eichs- feldstraße [W I-II 35]	155,--	8188
	nördliche Aachener Straße / Brauereistraße [W I-II 35]	155,--	8189
	Am Felshang [W I-II 35]	200,--	824
Venwegen	[W I-II 35]	175,--	819
Vicht	[W I-II 35]	145,--	820
Werth	[W I-II 35]	140,--	821
Zweifall	[W I-II 35]	145,--	822
Gewerblich genutzte Bauflächen			
Stolberg	Velau / Steinfurt [GE]	30,--	850
	Rhenaniastraße / Prattelsackstraße [GE]	50,--	851
	Bernhardshammer [G]	20,--	853
	Zweifaller Straße zwischen Bahnhof Stolberg-Hammer und Bins- feldhammer [G]	30,--	857
	Zweifaller Straße zw. Waldfriede und Kurt-Schumacher-Straße [G]	20,--	858
	Brockenberg [GE]	30,--	864
	Breiniger Berg [GI]	20,--	859
	Gewerbepark Münsterbusch / Dienstleistungszentrum [GE / GI]	40,--	861
	Camp Astrid [GE]	35,--	854
	Kistenplatz großflächiger Einzelhandel [SO]	75,--	862
	Kistenplatz Gewerbeflächen [GE]	30,--	863
Gressenich	Hamicher Weg [GE]	20,--	856
Mausbach	Industriestraße [GI]	20,--	852
Schevenhütte	Langerweher Straße [GE]	20,--	860

	Stadt Stolberg Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Bonität und Nutzungs- art		Boden- richtwert [€ / m²]	
Landwirtschaftlich genutzte Flächen					
Stadtgebiet Stolberg	Atsch, Donnerberg, Gressenich	35 - 60	GR	3,00	870
	Breinig, Vicht, Mausbach, Zweifall	35 - 55	GR	2,50	871
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen					
Stolberg	Gesamtes Stadtgebiet	mA	F	1,00	890



Stadt Würselen

Stadtteil	Stadt Würselen Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m²]	
Gemischte Bauflächen bzw. Kerngebiete bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe oder Grundstücksfläche			
Würselen Innenstadt	Kaiserstraße südlich Bahnhofstraße [MI/MK]	450,--	9111
	Markt [MI/MK]	320,--	9112
	Kaiserstraße zwischen Bahnhofstraße und Grevenberger Straße / Elchenrather Straße [MI/MK]	320,--	9113
	Kaiserstraße nördlich Grevenberger Straße / Elchenrather Straße [MI/MK]	290,--	9114
	Rathaus / Morlaixplatz [MI/MK]	300,--	9115
Wohnbauflächen			
Bardenberg	Bardenberg [W I-II 35]	210,--	901
	Pley [W I-II 35]	210,--	920
	Oststraße / Baugebiet Schützenwiese [W I-II 35]	210,--	917
Birk	[W I-II 35]	110,--	921
Broichweiden	[W I-II 35]	230,--	902
Dobach	Drischfeld / Dobacher Straße / Hanseemannstraße / St.-Jobser- Straße [W I-II 35]	215,--	910
Euchen	[W I-II 35]	175,--	904
Linden- Neusen	[W I-II 35]	200,--	903
Würselen (1)	Am Förderturm / Elisastraße / Bardenberger Straße (nördlich Gouleystraße) / Gouleystraße [W I-II 35]	210,--	9091
	Pfarrer-Thomé-Straße / Wilhelm-Bock-Straße / Jupp-Derwall- Straße / Wilhelm-Gülpen-Straße [W I-II 35]	225,--	9092
	westlich Morsbacher Straße zwischen Schweilbacher Straße und Bossekuhler Weg (Siedlung Teut) [W I-II 35]	210,--	9093
	Gebiet östlich Morsbacher Straße / westlich Krefelder Straße / südlich Neustraße [W I-II 35]	190,--	918
	Gebiet zwischen Brückweg / In den Pützenbenden / Willy-Brandt-Ring [W I-II 35]	200,--	9151
	südlich Brückweg / Am Johanniterhof / Elchenrather Weide / An den Kreuzgärten [W I-II 35]	240,--	9152
	Gebiet nördlich Bahnhofstraße / Kreuzstraße / Wiesenhof [W I-II 35]	200,--	9153
	Gebiet südlich Bahnhofstraße und nördlich Friedrichstraße ohne Bissener Straße / Lindenplatz [W I-II 35]	210,--	9154
	Bissener Straße / Lindenplatz [W I-II 35]	260,--	9155
	Gebiet westlich Kaiserstraße / östlich Aachener Straße / nördlich Bahnhofstraße [W I-II 35]	210,--	919



Stadtteil	Stadt Würselen Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Boden- richtwert [€ / m²]	
Wohnbauflächen			
Würselen (2)	In der Herg / Maarstraße / Auf der Weide [W I-II 35]	210,--	908
	Scherberg: Scherberger Straße / Kaisersruher Straße / Aachener Straße / An den Quellen [W I-II 35]	190,--	907
	Schloßstraße [W I-II 35]	250,--	912
	Gebiet zwischen Lehnstraße / südlich Bahnhofstraße / Neuhauser Straße / Pricker Straße [W I-II 35]	205,--	916
	Gebiet zwischen Krottstraße / Drischer Straße / Sebastianusstra- ße / Wilhelmstraße [W I-II 35]	240,--	914
	Tittelsstraße / Am Alten Kaninsberg [W I-II 35]	265,--	9051
	Am Wisselsbach [W I-II 35]	280,--	9052
	Ringstraße / Semmelweisstraße / Mauerfeldchen [W I-II 35]	265,--	906
	Kapellenfeldchen [W I-II 35]	275,--	922
Gewerblich genutzte Bauflächen			
Broichweiden	Aachener Kreuz: überwiegend großflächiger Einzelhandel [SO]	100,--	9503
	Aachener Kreuz: überwiegend produzierendes und verarbeitendes Gewerbe [GE]	85,--	9543
	Flussweg [GE]	50,--	958
	Grüner Weg / Euchener Straße [G]	50,--	959
	Vorweiden, gewerbliche Flächen im Bereich Nassauer Straße / Jülicher Straße [G]	50,--	960
	Linden - Neusen: Gewerbliche Flächen zwischen Fronhofstraße und Neusener Straße [G]	50,--	961
Würselen	Burgstraße / Neustraße [GE]	50,--	952
	Recker-Gelände Einzelhandelsflächen [SO]	150,--	955
	Recker-Gelände Gewerbeflächen [GE]	70,--	956
	Am Alten Kaninsberg [G]	70,--	957
	Willy-Brandt-Ring / Am Weiweg [GE]	70,--	951

	Stadt Würselen Definition des Richtwertgrundstücks für den Bereich	Bonität und Nutzungs- art	Boden- richtwert [€ / m²]		
Landwirtschaftlich genutzte Flächen					
Stadtgebiet Würselen	Bardenberg - westlich A 44	70 - 80	A	5,70	970
	Merzbrück östlich A 44	55 - 80	A	5,50	971
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen					
Würselen	Gesamtes Stadtgebiet	mA	F	1,00	990