



Grundstücksmarktbericht 2018
für die Städteregion Aachen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Städteregion Aachen

Grundstücksmarktbericht 2018

Berichtszeitraum 01.01.2017 – 31.12.2017

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Städteregion Aachen

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Städteregion Aachen

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen

52090 Aachen

Telefon: 0241 / 5198 - 2555

Fax: 0241 / 5198 - 2291

E-Mail: gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de

Internet: www.gars.nrw.de/ga-aachen/

www.gutachterausschuss.staedteregion-aachen.de

Druck

Hausdruckerei Städteregion Aachen

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 30 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Städteregion Aachen

Beschreibung Titelbild (von links nach rechts, von oben nach unten): Aachen – Dom und Rathaus, Alsdorf - Burg, Baesweiler – Carl-Alexander-Park, Eschweiler – Haus Kambach, Herzogenrath – Burg Rode, Monschau – Rotes Haus, Roetgen – Dreilägerbachtalsperre, Simmerath – Rursee, Stolberg – Burg, Würselen – Kirche St. Sebastian

Beschreibung Bild Rückseite: Erweiterung des Hauses der Städteregion

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen“ anzugeben.

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2018,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

<https://www.boris.nrw.de>

Inhaltsverzeichnis

0 Die Städteregion Aachen	8
1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	9
1.1 Grundlagen und Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	11
1.2 Definitionen zum Grundstücksmarktbericht	12
1.2.1 Wohnlageklassen	13
1.2.2 Bodenrichtwertstufen	13
1.2.3 Wohnungs- und Teileigentum	14
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	14
3 Umsätze	15
3.1 Gesamtumsatz	16
3.1.1 Versteigerungen	17
3.2 Unbebaute Grundstücke	19
3.2.1 Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Städte und Gemeinden	20
3.3 Bebaute Grundstücke	24
3.3.1 Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Städte und Gemeinden	25
3.4 Wohnungs- und Teileigentum	30
3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	33
3.6 Sonstige	33
4 Unbebaute Grundstücke	34
4.1 Übersichtskarten der Bodenrichtwerte 2018	34
4.2 Bodenrichtwerte	37
4.2.1 Definition	37
4.2.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	38
4.2.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte	38
4.2.4 Tertiäres Gewerbe in der Stadt Aachen	39
4.2.5 Orientierungswerte für Rohbauland bzw. Bauerwartungsland in der Stadt Aachen	39
4.2.6 Baureife Grundstücke für Sondereigentum	40
4.2.7 Orientierungswerte für private Gartenlandflächen	40
4.2.8 Orientierungswerte für unbebaute, separate Garagenflächen	40
4.2.9 Umrechnungskoeffizienten	41
4.2.10 Indexreihen	45
5 Bebaute Grundstücke	51
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	51
5.1.1 Durchschnittswerte	51
5.1.2 Indexreihen	82
5.1.3 Sachwertfaktoren	84
5.1.4 Liegenschaftszinssätze	95
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	98
5.2.1 Liegenschaftszinssätze	98
5.2.2 Rohertragsfaktoren	100
5.2.3 Durchschnittswerte	104
5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	108
5.3.1 Liegenschaftszinssätze	108
5.3.2 Rohertragsfaktoren	108
5.4 Sonstige bebaute Grundstücke	109

6	Wohnungs- und Teileigentum	109
6.1	Wohnungseigentum	109
6.1.1	Durchschnittswerte	109
6.1.2	Indexreihen	122
6.1.3	Liegenschaftszinssätze	125
6.2	Teileigentum	127
6.2.1	Liegenschaftszinssätze	127
6.2.2	Rohertragsfaktoren	127
6.2.3	Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze	128
7	Erbbauerechte und Erbbauerechtsgrundstücke	130
8	Modellbeschreibungen	131
8.1	Indexreihen	131
8.2	Liegenschaftszinssätze	131
8.3	Sachwertfaktoren	133
9	Mieten und Pachten	135
10	Kontakte und Adressen	136
11	Anlagen	138
11.1	Bewirtschaftungskosten	138
11.2	Hinweis auf die Bodenrichtwertliste 2018	141

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

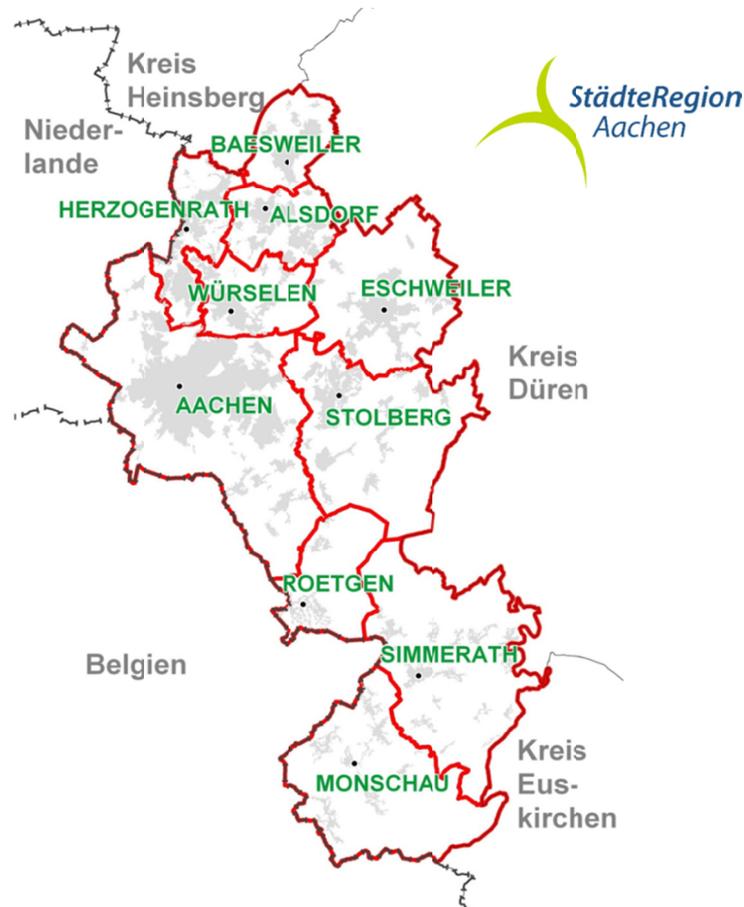
Zeichen	Bedeutung
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher
Ø	Durchschnitt
	Zusammenfassungen entweder Baujahre und/oder Lagebezeichnungen

Zur Vereinheitlichung sollen in Tabellen und Texten folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet werden.

Abkürzung	Bedeutung
BRW	Bodenrichtwert
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
BauGB	Baugesetzbuch
GAVO NRW	Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010
BoGs	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
s.S.	siehe Seite
rd.	rund
i. M.	im Mittel
T	Tausend
Anz.	Anzahl

0 Die Städteregion Aachen

Die Städteregion Aachen ist ein innovativer Gemeindeverband und besteht aus den Städten Aachen, Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg und Würselen sowie den Gemeinden Roetgen und Simmerath. Sie ist Rechtsnachfolgerin des Kreises Aachen und hat zum 21. Oktober 2009 seine Aufgaben, 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 554.000 Menschen auf ca. 707 km². Die Stadt Aachen ist mit etwa 246.000 Einwohnern und mit ca. 161 km² die weitaus größte Kommune.

Stadt/Gemeinde	Einwohner	Fläche [km ²]
Aachen	245.885	160,85
Alsdorf	46.880	31,68
Baesweiler	26.819	27,76
Eschweiler	55.909	75,75
Herzogenrath	46.583	33,38
Monschau	12.352	94,60
Roetgen	8.527	39,03
Simmerath	15.266	110,92
Stolberg	56.739	98,48
Würselen	38.962	34,39
Städteregion Aachen	553.922	706,83

Stand: 31.12.2015

Angabe der Bevölkerungszahlen des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik.

Zum Ende des Berichtszeitraum 31.12.2017 lagen keine aktuelleren Daten vor.

Sitz der Städteregion Aachen ist das „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 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gemäß Bundesbaugesetz (BBauG) bzw. Baugesetzbuch (BauGB) von 1960 in der derzeit gültigen Fassung für den Bereich der kreisfreien Städte, der Kreise und der großen kreisangehörigen Städte eingerichtet worden. Sie sind selbstständige, unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien von Sachverständigen einschlägiger Fachrichtungen mit speziellen Kenntnissen und Erfahrungen in der Grundstücksbewertung. Diese sind hauptberuflich im Wesentlichen in den Bereichen Architektur, Bauwesen, Immobilienvermarktung, Vermessungswesen und Verwaltungsrecht tätig.

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl I S 1548)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S 639)
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23. März 2004 (GV. NRW. S. 146)

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
- 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.

Die **Aufgabe der 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 in Abschrift 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 sowie Aufbereitung der vorliegenden Daten für den Grundstücksmarktbericht.
- Erteilung von Auskünften an jedermann über die Bodenrichtwerte und die erforderlichen Daten des Grundstücksmarktes.
- Veröffentlichen der Bodenrichtwerte und des Grundstücksmarktberichtes im Informationssystem BORISplus.NRW im Internet.

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

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 in NRW
Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf
Tel.: 0211/475-2640
Fax: 0211/475-2900
E-Mail: oga@brd.nrw.de

1.1 Grundlagen und Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt im Gebiet der Städteregion Aachen. Die Daten stammen überwiegend aus dem Geschäftsjahr 2017 und sind statistisch aufbereitet.

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

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

Die Auswertung der Kaufpreissammlung bedeutet:

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

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

1.2 Definitionen zum Grundstücksmarktbericht

Hinweis:

Bei den im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten, für die Wertermittlung erforderlichen Daten handelt es sich um statistische Erhebungen, die aus auswertbaren Kaufverträgen auf Grundlage der jeweils zum Kaufzeitpunkt gültigen Bodenrichtwerte ermittelt wurden. Es ist bei den angegebenen Zahlen zu berücksichtigen, dass nicht alle in diesem Zeitraum geschlossenen Kaufverträge ausgewertet werden konnten und somit 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 Zusammenstellungen 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 (modifizierte Restnutzungsdauer). Dies hat zur Folge, dass die Stichprobe dieser Auswertung nicht deckungsgleich mit der Stichprobe der Auswertung über das tatsächliche Baujahr sein muss.

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

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

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.

Die Extrapolation über die in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Spannen der Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen und Sachwertfaktoren ist im Regelfall nicht zulässig.

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.

Beziehen sich Wertermittlungen auf aktuelle Wertermittlungsstichtage, so ist vor allem bei stark veränderten Bodenrichtwerten gegenüber dem Auswertzeitraum gegebenenfalls das veränderte Bodenrichtwertniveau in geeigneter Weise sachverständig zu berücksichtigen. Dies gilt vor allem bei der Anwendung von Sachwertfaktoren.

1.2.1 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 Adresse“, 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 Lagemerkmalen im Mietpiegel der jeweiligen Städte und Gemeinden der Städteregion Aachen.

1.2.2 Bodenrichtwertstufen

Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht wurden bei unterschiedlichen Auswertungen bezogen auf das Gebiet der Städteregion Aachen Einstufungen nach der Bodenrichtwerthöhe (Wohnbauland) vorgenommen. Die Bodenrichtwerte sind zu den unterschiedlichen Stichtagen in insgesamt sechs Bodenrichtwertstufen zusammengefasst worden. Aufgrund von Veränderungen der Bodenrichtwerthöhen zwischen den jeweiligen Stichtagen ergeben sich für die Bodenrichtwertstufen 1 bis 6 folgende Spannen der Bodenrichtwerte, die bei der Zusammenstellung der Auswertungen angegeben werden.

Bodenrichtwertstufe	Bodenrichtwertspannen zum jeweiligen Stichtag [€/m ²]		
	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018
1	0 - 109	0 - 109	0 - 109
2	110 - 189	110 - 189	110 - 199
3	190 - 289	190 - 319	200 - 339
4	290 - 379	320 - 419	340 - 439
5	380 - 479	420 - 529	440 - 559
6	480 - 550	530 - 610	560 - 670

1.2.3 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 Mietshäuser 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.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Grundstücksmarkt in der Städteregion Aachen hat den höchsten Umsatz in Mio. Euro überhaupt erreicht. Auch ist die Anzahl der Verkäufe wieder leicht gestiegen. Nach dem Jahr 2011 sind zwar alle darauffolgenden Umsatzzahlen niedriger, aber immer noch auf einem recht hohen Niveau. Die großen Umsätze in Mio. Euro resultieren teilweise durch einzelne hochpreisige Verkäufe.

Unbebaute Grundstücke

Der Umsatz bei unbebauten Grundstücken in der Städteregion Aachen sank von 152,1 auf 131,0 Mio. €. Bei Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau stieg die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr leicht um rund 1 %.

Bebaute Grundstücke

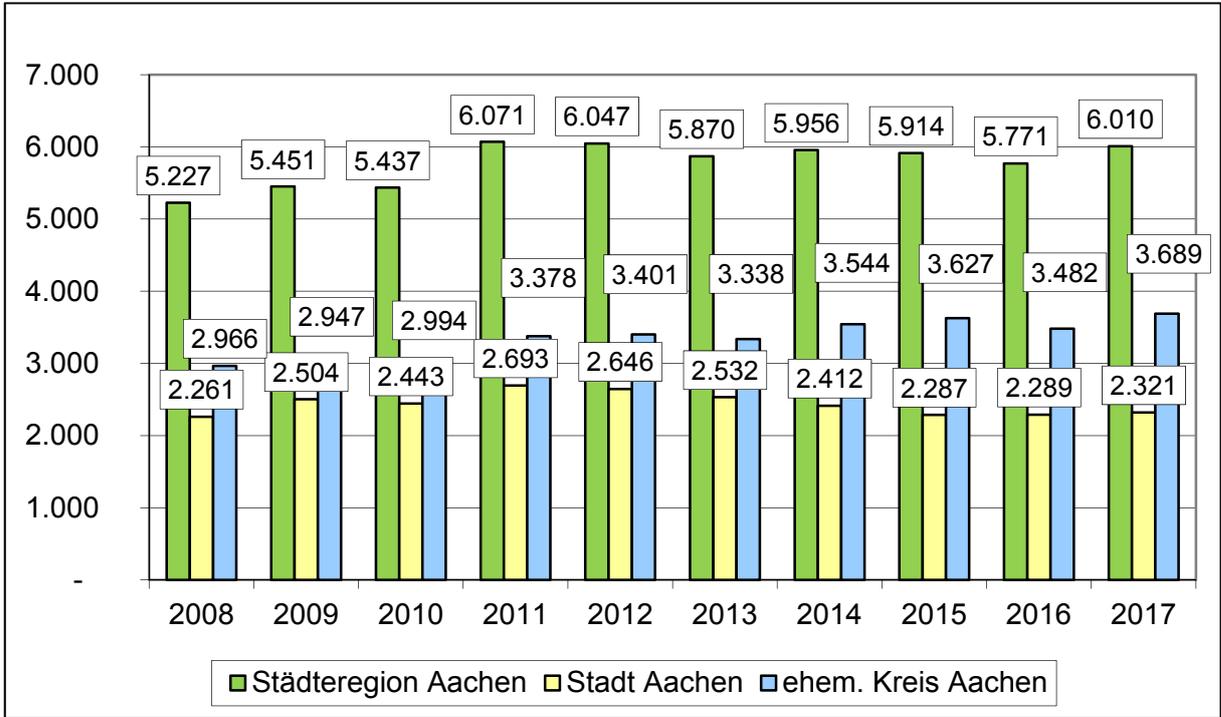
Der Umsatz bei bebauten Grundstücken in der Städteregion Aachen betrug für das aktuelle Geschäftsjahr 1.056,0 Mio. € bei insgesamt 2.464 ausgewerteten Fällen. Das entspricht einem starken Anstieg des Umsatzes von rd. 19,7 % gegenüber dem Vorjahr (Umsatz: 882,2 Mio. €).

Wohnungs- und Teileigentum

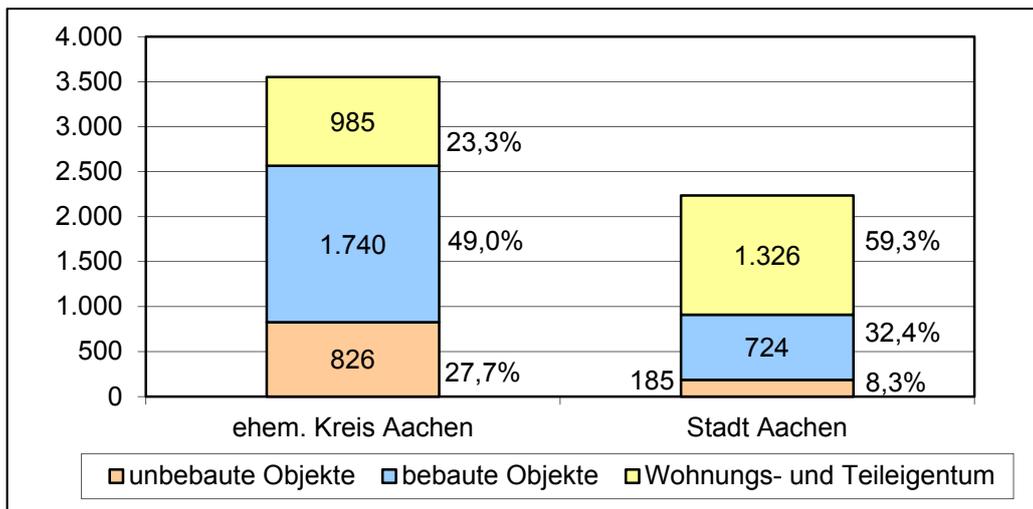
Der Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ wies für das Jahr 2017 einen Umsatz von 347,9 Mio. € bei insgesamt 2.311 ausgewerteten Fällen auf. Somit stiegen die Umsatzwerte gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,9 % (Umsatz: 344,9 Mio. €).

3 Umsätze

Im Jahr 2017 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Städteregion von den beurkundenden Stellen insgesamt **6.010 Objekte** mit einem Geldumsatz von **1.534,9 Millionen Euro** (2016: 5.771 Objekte mit einem Geldumsatz von 1.379,1 Millionen Euro) zur Erfassung und Auswertung vorgelegt. Die Anzahl der Kauffälle stieg im abgelaufenen Jahr um rd. 4,1 % und der Geldumsatz stieg um rd. 11,3 %.



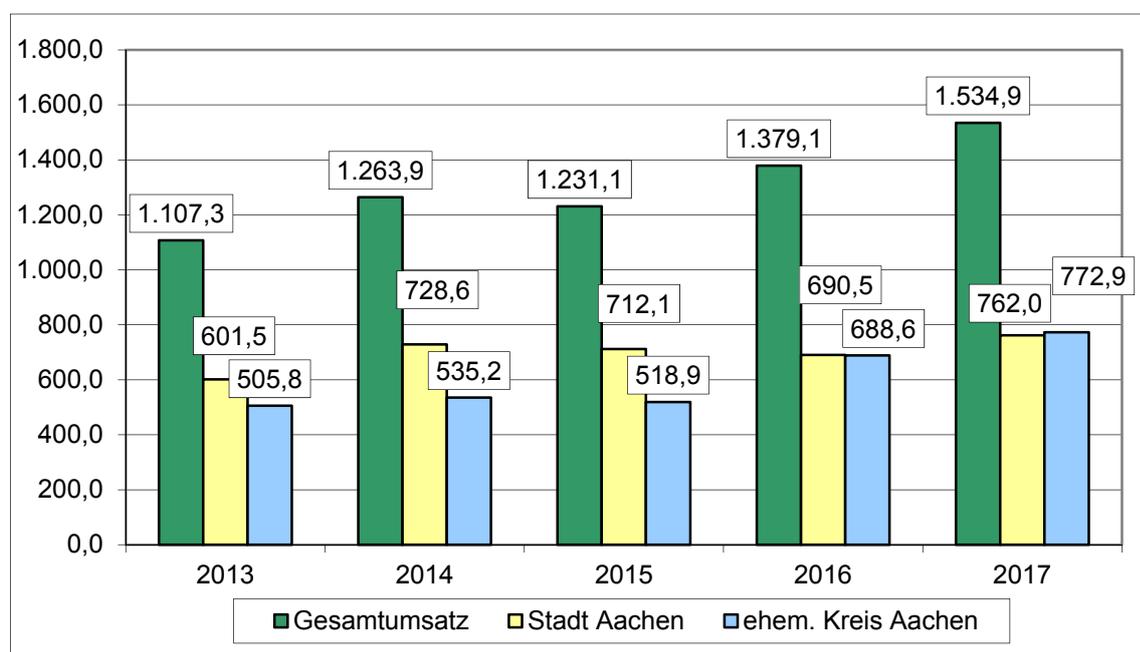
Von den 6.010 vorgelegten Verträgen waren 5.786 Kauffälle zur Auswertung im Jahr 2017 geeignet. Sie verteilen sich folgendermaßen auf die Teilmärkte:



3.1 Gesamtumsatz

Der Gesamtumsatz 2017 ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen (11,3 %). Die Entwicklung der Umsätze der Jahre 2013 bis 2017 ist aus der folgenden Tabelle zu ersehen.

	2013 [Mio €]	2014 [Mio €]	2015 [Mio €]	2016 [Mio €]	2017 [Mio €]	Verän. zu 2016
Gesamtumsatz	1.107,3	1.263,9	1.231,1	1.379,1	1.534,9	11,3%
Teilmarkt Stadt Aachen	601,5	728,6	712,1	690,5	762,0	10,3%
Teilmarkt ehem. Kreis Aachen	505,8	535,2	518,9	688,6	772,9	12,3%



Aufgegliedert in die Teilmärkte:

	2013 [Mio €]	2014 [Mio €]	2015 [Mio €]	2016 [Mio €]	2017 [Mio €]
Unbebaute Grundstücke	181,1	131,6	108,9	152,1	131,0
Stadt Aachen	117,9	67,2	50,2	74,9	56,9
ehem. Kreis Aachen	63,3	64,4	58,8	77,2	74,1
Bebaute Grundstücke	698,5	836,4	844,4	882,2	1.056,0
Stadt Aachen	337,9	457,3	476,2	378,4	491,4
ehem. Kreis Aachen	360,6	379,1	368,2	503,7	564,6
Wohnungs- und Teileigentum	227,7	295,8	277,7	344,9	347,9
Stadt Aachen	145,7	204,1	185,7	237,2	213,6
ehem. Kreis Aachen	81,9	91,7	92,0	107,6	134,2

Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten aufgliedert auf die Städte bzw. Gemeinden

Stadt / Gemeinde	Einwohner	Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten					
		2015		2016		2017	
		[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]
Aachen	44,4	57,8	712,12	50,1	690,54	49,6	761,95
Alsdorf	8,5	5,4	66,46	6,7	92,86	5,3	81,61
Baesweiler	4,8	2,6	31,95	3,8	52,63	3,8	58,05
Eschweiler	10,1	7,3	89,30	8,6	118,91	10,8	165,69
Herzogenrath	8,4	5,6	69,08	7,3	101,34	7,4	114,32
Monschau	2,2	1,8	21,91	2,2	30,78	1,9	29,85
Roetgen	1,5	2,5	30,68	1,4	19,26	2,6	39,95
Simmerath	2,8	2,9	35,58	2,0	27,10	3,1	47,45
Stolberg	10,2	7,5	92,11	8,1	111,17	7,6	117,09
Würselen	7,0	6,7	81,87	9,8	134,51	7,7	118,92
Städteregion Aachen	100	100	1.231,06	100	1.379,09	100	1.534,88

3.1.1 Versteigerungen

Im Jahr 2017 wurden insgesamt **59 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.

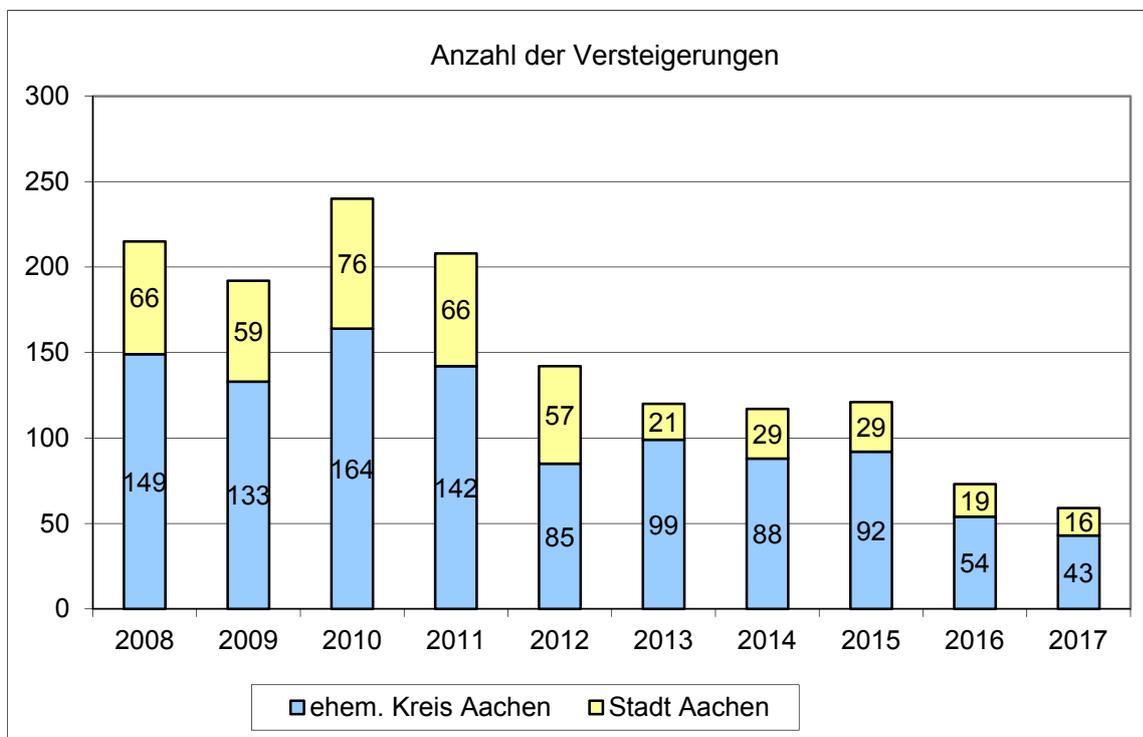
Auch für das Jahr 2017 wurden die erfassten Daten wieder für jede Stadt und Gemeinde der Städteregion separat ausgewertet.

Objektart	Anzahl der Versteigerungen			Zuschlags- summe [Mio €]
	Stadt Aachen	ehem. Kreis Aachen	Städteregion Aachen	
Unbebaute Objekte	3	0	3	3,37
Bebaute Objekte gesamt	5	28	33	10,45
davon				
Ein- und Zweifamilienhäuser	3	25	28	4,35
Mehrfamilienhäuser	1	1	2	0,60
Wohn- und Geschäftshäuser	0	1	1	0,90
Betriebsgrundstücke	1	1	2	4,61
Sonstige Grundstücke	0	0	0	0,00
Wohnungs- und Teileigentum	8	15	23	1,81
	16	43	59	15,64

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	16	53,1	8,30
Alsdorf	8,5	6	14,6	2,28
Baesweiler	4,8	4	2,7	0,42
Eschweiler	10,1	8	11,2	1,75
Herzogenrath	8,4	5	3,4	0,52
Monschau	2,2	1	0,5	0,08
Roetgen	1,5	1	2,5	0,38
Simmerath	2,8	1	0,2	0,03
Stolberg	10,2	9	2,6	0,40
Würselen	7,0	8	9,3	1,46
Städteregion Aachen	100,0	59	100,0	15,64

Das folgende Diagramm zeigt die Entwicklung der Anzahl der Beschlüsse über Versteigerungen in der Städteregion Aachen seit 2008 auf:



3.2 Unbebaute Grundstücke

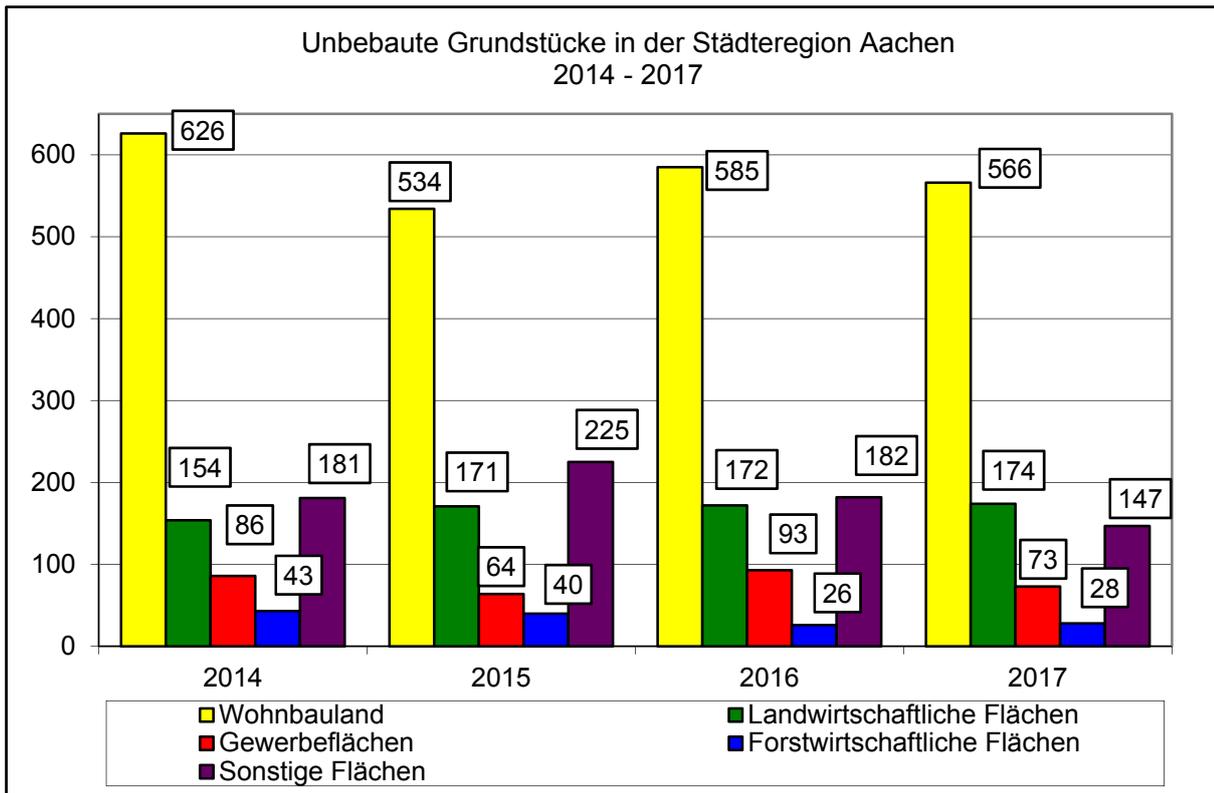
Der Gesamtumsatz bei unbebauten Grundstücken in der Städteregion betrug für das Jahr 2017 **131,0 Mio. Euro** bei insgesamt **1.011** ausgewerteten Fällen. Das entspricht einem **Rückgang** des Gesamtumsatzes (**rd. 13,9 %**) gegenüber dem Jahr 2016 (Gesamtumsatz: 152,1 Mio. €).

	2013	2014	2015	2016	2017	Veränd. zu 2016
Gesamtumsatz in Mio. €	181,1	131,6	108,9	152,1	131,0	-13,9%
Anzahl der Objekte	1.067	1.113	1.053	1.081	1.011	-6,5%
Flächenumsatz in Hektar	418,2	308,2	294,8	280,1	588,6	110,1%

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	513	39,50	56,58
Geschosswohnungsbau	53	6,36	15,50
Gewerbe "Tertiäre Nutzung"	2	2,19	4,75
Gewerbe und Industrie	71	28,99	23,74
Bauerwartungsland	17	16,57	7,13
Rohbauland	6	3,12	2,75
Landwirtschaftliche Flächen			
insgesamt	174	306,62	15,18
davon Ackerland	36	128,12	10,32
davon Grünland	138	178,49	4,86
Forstwirtschaftliche Flächen	28	72,79	0,38
Sonstige Flächen	147	112,45	4,95

Die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle für unbebaute Grundstücke über die Jahre 2014 bis 2017 in den einzelnen Teilmärkten wird im Folgenden dargestellt:



3.2.1 Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Städte und Gemeinden

Stadt / Gemeinde	Ein- wohner [%]	Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten					
		2015		2016		2017	
		[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]
Aachen	44,4	46,1	50,17	49,2	74,87	43,4	56,87
Alsdorf	8,5	7,3	7,90	5,6	8,54	8,9	11,65
Baesweiler	4,8	4,4	4,74	5,2	7,88	8,4	10,98
Eschweiler	10,1	8,7	9,45	8,0	12,14	7,5	9,79
Herzogenrath	8,4	4,2	4,63	10,3	15,68	8,3	10,89
Monschau	2,2	2,6	2,84	1,7	2,62	3,3	4,31
Roetgen	1,5	6,2	6,80	2,1	3,25	2,5	3,29
Simmerath	2,8	4,4	4,81	4,0	6,04	4,2	5,45
Stolberg	10,2	9,0	9,77	7,1	10,73	7,3	9,49
Würselen	7,0	7,2	7,81	6,8	10,33	6,3	8,23
Städteregion Aachen	100,0	100,0	108,92	100,0	152,08	100,0	130,95

Teilmarkt: Bauland / Individueller Wohnungsbau

Die Verkäufe von Baulandflächen für Wohnnutzung haben sich in den Jahren 2015 bis 2017 in den einzelnen Städten und Gemeinden der Städteregion Aachen wie folgt entwickelt:

Stadt / Gemeinde	Umsatz: Bauland - individueller Wohnungsbau								
	2015			2016			2017		
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]
Aachen	48	2,09	7,29	42	3,13	9,30	67	6,48	18,38
Alsdorf	61	3,03	4,35	52	2,87	3,74	66	4,25	6,13
Baesweiler	44	2,37	3,22	99	5,23	6,51	103	6,63	7,63
Eschweiler	77	4,22	6,01	77	3,66	6,36	52	2,56	4,24
Herzogenrath	26	2,58	3,17	57	2,70	5,35	30	2,02	3,10
Monschau	36	4,95	1,79	32	4,60	2,04	31	4,60	2,10
Roetgen	51	4,65	5,61	26	2,27	2,76	17	1,81	2,33
Simmerath	53	5,83	2,96	57	5,23	3,33	77	7,05	4,98
Stolberg	58	3,04	6,05	51	2,73	5,11	50	2,68	4,94
Würselen	17	0,77	1,92	14	1,01	1,90	20	1,42	2,75
Städteregion Aachen	471	33,53	42,38	507	33,43	46,39	513	39,50	56,58

Teilmarkt: Bauland / Geschosswohnungsbau

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

Stadt / Gemeinde	Umsatz: Bauland - Geschosswohnungsbau								
	2015			2016			2017		
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]
Aachen	28	7,01	28,65	34	5,18	28,26	22	2,95	9,72
Alsdorf	8	1,76	1,46	8	0,98	1,14	6	0,57	0,65
Baesweiler	4	0,47	0,57	3	0,18	0,33	4	0,59	0,84
Eschweiler	5	0,33	0,37	11	0,77	1,33	6	0,37	0,56
Herzogenrath	4	0,24	0,63	9	0,96	2,04	2	0,09	0,12
Monschau	0	0,00	0,00	1	0,12	0,05	0	0,00	0,00
Roetgen	2	0,27	0,31	2	0,27	0,28	0	0,00	0,00
Simmerath	1	0,36	0,28	4	0,95	0,90	2	0,07	0,04
Stolberg	8	1,16	1,12	4	0,35	0,62	5	0,53	0,86
Würselen	3	0,17	0,74	2	0,50	2,13	6	1,19	2,71
Städteregion Aachen	63	11,75	34,13	78	10,26	37,09	53	6,36	15,50

Teilmarkt: 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								
	2015			2016			2017		
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]
Aachen	26	7,11	8,14	40	17,68	20,20	31	12,59	21,09
Alsdorf	8	4,15	0,98	7	6,57	2,41	12	7,71	2,81
Baesweiler	4	1,11	0,29	5	1,96	0,50	3	0,93	0,63
Eschweiler	9	3,10	0,79	7	7,18	2,59	7	4,08	1,29
Herzogenrath	3	0,47	0,11	6	0,89	0,46	4	2,17	1,37
Monschau	1	0,31	0,08	2	0,23	0,04	3	0,96	0,26
Roetgen	1	0,17	0,06	1	0,07	0,12	0	0,00	0,00
Simmerath	2	1,43	0,33	6	1,65	0,37	2	0,78	0,15
Stolberg	8	2,24	0,99	7	0,96	0,34	9	1,92	0,78
Würselen	2	1,58	1,46	12	6,70	5,68	2	0,05	0,10
Städteregion Aachen	64	21,67	13,22	93	43,89	32,71	73	31,19	28,49

Teilmarkt: Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

Stadt / Gemeinde	Umsatz: Landwirtschaftliche Flächen								
	2015			2016			2017		
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]
Aachen	17	10,01	0,41	26	16,28	0,57	25	106,22	4,85
Alsdorf	15	9,09	0,42	13	7,77	0,41	4	3,37	0,26
Baesweiler	8	11,28	0,62	10	4,04	0,28	7	5,46	0,43
Eschweiler	8	9,66	0,61	9	9,49	0,56	22	39,22	2,44
Herzogenrath	4	2,77	0,08	7	10,34	0,23	10	68,44	4,21
Monschau	30	26,58	0,36	32	32,63	0,35	44	40,83	0,42
Roetgen	6	3,72	0,08	7	4,67	0,06	8	5,04	0,14
Simmerath	48	42,51	0,67	40	20,35	0,25	37	18,79	0,22
Stolberg	23	20,74	0,57	19	24,20	0,71	15	15,56	0,57
Würselen	12	3,30	0,19	9	6,13	0,42	2	3,70	1,65
Städteregion Aachen	171	139,66	4,01	172	135,90	3,84	174	306,62	15,18

Stadt / Gemeinde	Umsatz: Forstwirtschaftliche Flächen								
	2015			2016			2017		
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]
Aachen	3	8,39	0,07	0	0,00	0,00	1	0,24	0,04
Alsdorf	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
Baesweiler	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
Eschweiler	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	2	62,42	0,21
Herzogenrath	2	5,20	0,09	1	0,11	0,00	1	0,43	0,00
Monschau	5	2,07	0,03	8	3,66	0,04	6	2,84	0,04
Roetgen	2	0,38	0,01	0	0,00	0,00	1	1,31	0,01
Simmerath	22	14,80	0,11	17	7,86	0,07	11	2,78	0,02
Stolberg	3	0,58	0,02	0	0,00	0,00	6	2,77	0,05
Würselen	3	17,74	0,26	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
Städteregion Aachen	40	49,16	0,60	26	11,63	0,11	28	72,79	0,38

Teilmarkt: 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								
	2015			2016			2017		
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]
Aachen	51	7,96	5,32	40	6,47	4,07	37	2,38	0,65
Alsdorf	36	1,36	0,24	25	0,74	0,32	13	45,04	0,55
Baesweiler	11	0,36	0,05	15	0,67	0,07	9	1,82	0,16
Eschweiler	15	1,16	1,01	21	1,65	0,52	22	1,94	0,15
Herzogenrath	9	0,20	0,05	19	0,82	0,95	10	55,05	0,21
Monschau	18	3,97	0,22	2	1,00	0,10	9	3,34	1,49
Roetgen	6	0,96	0,72	2	0,07	0,03	2	0,52	0,81
Simmerath	12	0,57	0,34	6	0,08	0,02	6	0,63	0,04
Stolberg	42	5,00	1,01	34	3,93	3,74	27	1,18	0,67
Würselen	25	3,43	0,43	18	0,96	0,20	12	0,55	0,21
Städteregion Aachen	225	24,97	9,38	182	16,40	10,02	147	112,45	4,95

3.3 Bebaute Grundstücke

Gesamtumsatz und Teilmärkte

Der Gesamtumsatz bei bebauten Grundstücken in der Städteregion Aachen betrug für das Jahr 2017 **1.056,0 Mio. Euro** bei insgesamt **2.464** ausgewerteten Fällen.

Das entspricht einem Anstieg des Umsatzes (rd. 19,7 %) gegenüber dem Jahr 2016 (Gesamtumsatz: 882,2 Mio. Euro).

Der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist unter Punkt 3.4 gesondert ausgewertet.

Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio €]		
	2016	2017	Veränd.	2016	2017	Veränd.
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.678	1.847	10%	371,37	439,90	18%
Mehrfamilienhäuser	232	295	27%	113,97	167,55	47%
Wohn- und Geschäftshäuser	159	139	-13%	171,29	126,06	-26%
Betriebsgrundstücke	104	129	24%	220,43	278,52	26%
Sonstige Objekte	44	54	23%	5,09	44,01	764%

Die Aufgliederung in Stadt Aachen und ehemaliges Kreisgebiet Aachen:

Stadt Aachen		Anzahl			Umsatz [Mio €]		
Art der Objekte	2016	2017	Veränd.	2016	2017	Veränd.	
Ein- und Zweifamilienhäuser	391	473	21%	133,38	177,53	33%	
Mehrfamilienhäuser	113	132	17%	65,02	95,94	48%	
Wohn- und Geschäftshäuser	77	70	-9%	97,29	98,57	1%	
Betriebsgrundstücke	33	38	15%	81,56	116,77	43%	
Sonstige Objekte	25	11	-56%	1,18	2,62	121%	

ehem. Kreis Aachen		Anzahl			Umsatz [Mio €]		
Art der Objekte	2016	2017	Veränd.	2016	2017	Veränd.	
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.287	1.374	7%	238,00	262,36	10%	
Mehrfamilienhäuser	119	163	37%	48,95	71,60	46%	
Wohn- und Geschäftshäuser	82	69	-16%	74,01	27,49	-63%	
Betriebsgrundstücke	71	91	28%	138,87	161,75	16%	
Sonstige Objekte	19	43	126%	3,91	41,40	959%	

3.3.1 Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Städte und Gemeinden

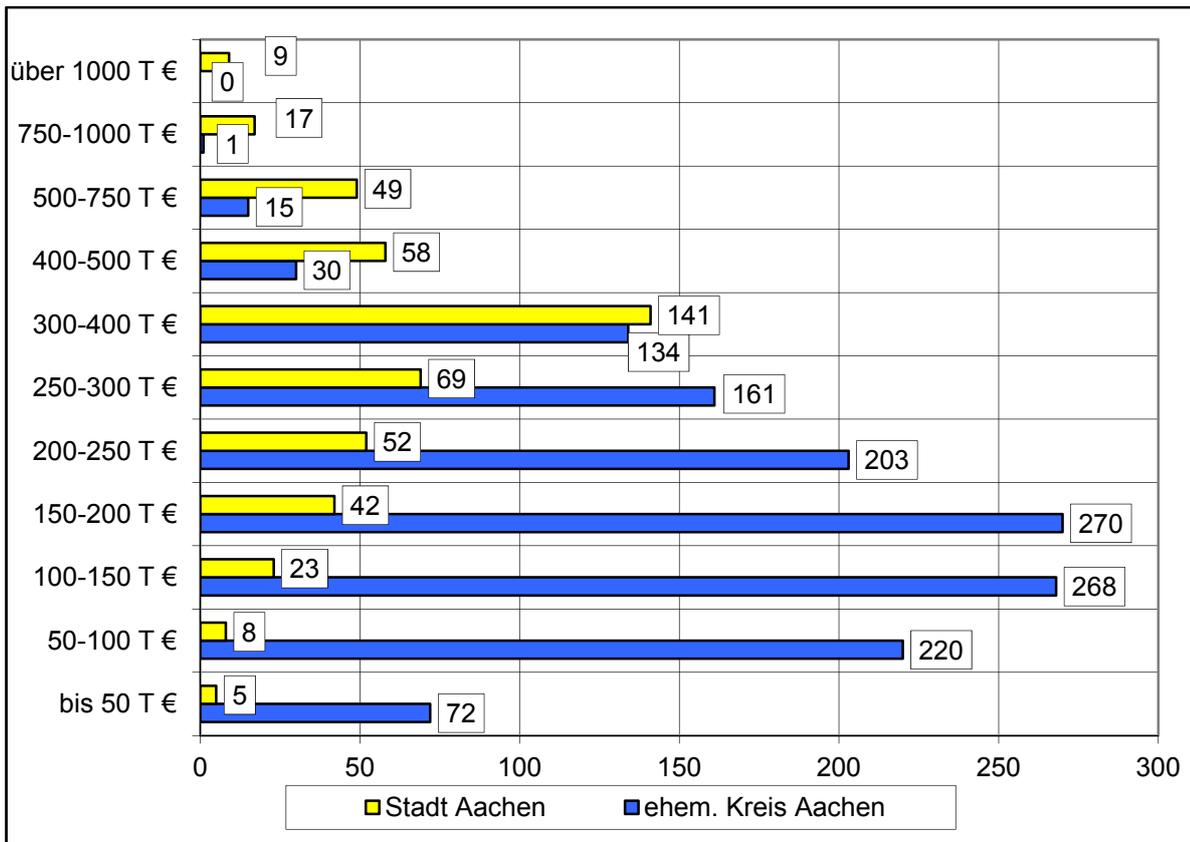
Gesamtumsatz aus allen bebauten Gebäudearten ohne Wohnungseigentum

Stadt / Gemeinde	Ein- wohner [%]	Umsatz						Veränd. zu 2016
		2015		2016		2017		
		[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	
Aachen	44,4	56,4	476,23	42,9	378,43	46,5	491,43	30%
Alsdorf	8,5	5,6	47,33	6,4	56,67	5,6	59,30	5%
Baesweiler	4,8	2,5	21,22	4,5	39,57	3,8	40,10	1%
Eschweiler	10,1	8,4	70,55	10,9	95,91	13,2	139,55	46%
Herzogenrath	8,4	5,5	46,28	7,5	66,02	5,9	62,35	-6%
Monschau	2,2	2,1	17,31	3,0	26,31	2,1	21,91	-17%
Roetgen	1,5	2,4	20,52	1,6	14,25	3,4	36,01	153%
Simmerath	2,8	3,0	25,07	2,0	17,68	3,5	36,81	108%
Stolberg	10,2	7,8	66,04	9,1	80,20	7,5	79,32	-1%
Würselen	7,0	6,4	53,87	12,1	107,13	8,5	89,26	-17%
Städteregion Aachen	100	100	844,43	100	882,16	100	1.056,04	

Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt / Gemeinde	Umsatz						Veränd. Umsatz zu 2016
	2015		2016		2017		
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	468	157,70	391	133,38	473	177,53	33%
Alsdorf	238	33,82	230	32,41	216	34,42	6%
Baesweiler	107	16,55	129	20,22	128	23,00	14%
Eschweiler	259	42,06	222	39,60	252	47,40	20%
Herzogenrath	191	33,17	185	38,13	196	37,68	-1%
Monschau	94	14,22	79	10,88	93	14,34	32%
Roetgen	72	19,15	41	11,39	47	13,14	15%
Simmerath	102	18,88	62	11,12	66	13,22	19%
Stolberg	228	43,20	226	47,90	241	45,72	-5%
Würselen	147	32,61	113	26,35	135	33,45	27%
Städteregion Aachen	1.906	411,35	1.678	371,37	1.847	439,90	

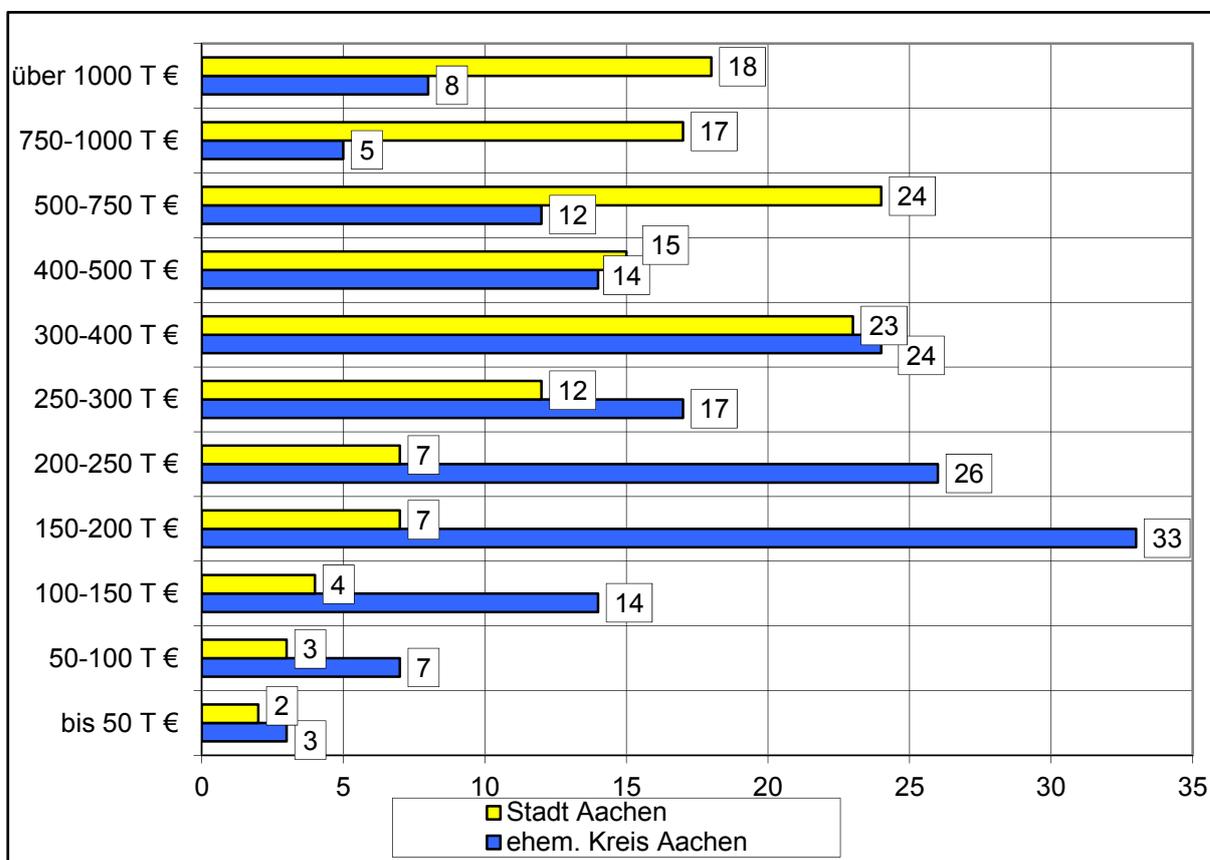
Bei der Verteilung "Anzahl der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser" liegen im Bereich zwischen 50.000 und 250.000 € rd. 59 % der Kauffälle.



Mehrfamilienhäuser

Stadt / Gemeinde	2015		Umsatz 2016		2017		Veränd. Umsatz zu 2016
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	133	82,14	113	65,02	132	95,94	48%
Alsdorf	28	6,43	20	6,35	35	9,93	57%
Baesweiler	6	1,48	5	1,61	6	9,49	490%
Eschweiler	21	9,75	20	8,47	33	12,40	47%
Herzogenrath	30	9,51	18	5,37	24	9,91	85%
Monschau	1	0,38	2	0,45	2	0,19	-58%
Roetgen	0	0,00	1	1,09	1	0,21	-81%
Simmerath	5	1,53	9	1,94	3	0,60	-69%
Stolberg	23	6,08	27	7,74	38	14,29	85%
Würselen	14	4,58	17	15,93	21	14,59	-8%
Städteregion Aachen	261	121,88	232	113,97	295	167,55	

Die "Anzahl der Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser" verteilte sich im Jahr 2017 wie folgt auf die Kaufpreisbereiche:



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.

Betriebsgrundstücke (Gewerbegrundstücke)

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

Stadt / Gemeinde	Umsatz					
	2015		2016		2017	
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]
Aachen	50	137,21	33	81,56	38	116,77
Alsdorf	7	3,37	12	15,02	9	11,55
Baesweiler	4	1,58	4	1,60	12	6,16
Eschweiler	17	15,37	10	39,30	13	67,86
Herzogenrath	1	0,23	8	17,05	8	9,97
Monschau	5	1,19	7	14,12	9	6,86
Roetgen	2	0,61	4	1,77	3	4,86
Simmerath	3	1,03	5	3,57	6	11,96
Stolberg	13	5,52	14	10,50	14	9,37
Würselen	7	13,55	7	35,93	17	33,17
Städteregion Aachen	109	179,64	104	220,43	129	278,52

Wohn- und Geschäftshäuser

Stadt / Gemeinde	Umsatz					
	2015		2016		2017	
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]
Aachen	79	96,23	77	97,29	70	98,57
Alsdorf	13	3,37	14	2,77	13	3,37
Baesweiler	4	1,60	4	16,14	4	1,46
Eschweiler	14	3,37	17	6,11	13	10,96
Herzogenrath	9	2,54	12	5,47	12	4,17
Monschau	3	0,50	3	0,36	2	0,44
Roetgen	2	0,75	0	0,00	1	0,26
Simmerath	5	2,44	3	0,64	5	1,31
Stolberg	18	11,14	19	13,63	11	2,65
Würselen	6	2,46	10	28,90	8	2,88
Städteregion Aachen	153	124,37	159	171,29	139	126,06

Sonstige bebaute Objekte

Stadt / Gemeinde	Umsatz					
	2015		2016		2017	
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]
Aachen	15	2,96	25	1,18	11	2,62
Alsdorf	9	0,35	3	0,12	3	0,02
Baesweiler	2	0,01	0	0,00	0	0,00
Eschweiler	1	0,00	3	2,43	6	0,92
Herzogenrath	4	0,84	0	0,00	10	0,63
Monschau	18	1,03	2	0,51	3	0,09
Roetgen	1	0,02	0	0,00	1	17,54
Simmerath	18	1,20	3	0,41	4	9,72
Stolberg	3	0,10	7	0,42	12	7,29
Würselen	4	0,68	1	0,01	4	5,18
Städteregion Aachen	75	7,18	44	5,09	54	44,01

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" wies im Jahr 2017 einen Umsatz von **347,9 Mio. Euro** bei insgesamt **2.311** ausgewerteten Fällen auf. Das entspricht einem Anstieg (rd. 0,9 %) gegenüber dem Jahr 2016 (Umsatz: 344,9 Mio. €). Die Anzahl der Objekte stieg gegenüber dem Vorjahr (Jahr 2016: 2.262 Fälle) um rd. 2,2 %.

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 €]	
	2016	2017	2016	2017
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	2.262	2.311	344,86	347,89
Wohnungseigentum Erstverkäufe	571	341	119,43	89,87
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	1.237	1.484	146,95	165,19
Wohnungseigentum Umwandlungen	220	178	28,02	23,27
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	66	53	15,16	13,22
Teileigentum	168	255	35,29	56,33

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 €]	
	2016	2017	2016	2017
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	1.381	1.326	237,24	213,65
Wohnungseigentum Erstverkäufe	389	225	83,50	65,62
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	755	857	102,25	107,55
Wohnungseigentum Umwandlungen	112	95	16,10	14,97
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	26	27	7,87	7,64
Teileigentum	99	122	27,52	17,87

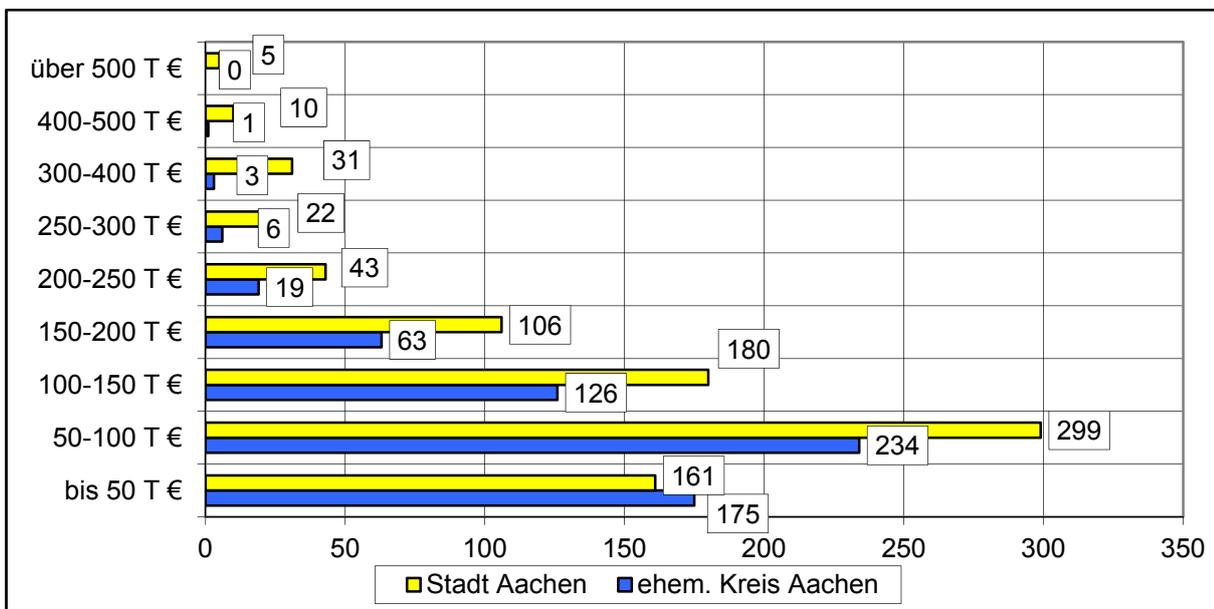
Art des Objektes	Anzahl im ehem. Kreis Aachen		Umsatz im ehem. Kreis Aachen [Mio €]	
	2016	2017	2016	2017
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	881	985	107,62	134,24
Wohnungseigentum Erstverkäufe	182	116	35,94	24,24
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	482	627	44,70	57,65
Wohnungseigentum Umwandlungen	108	83	11,92	8,31
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	40	26	7,29	5,58
Teileigentum	69	133	7,77	38,47

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

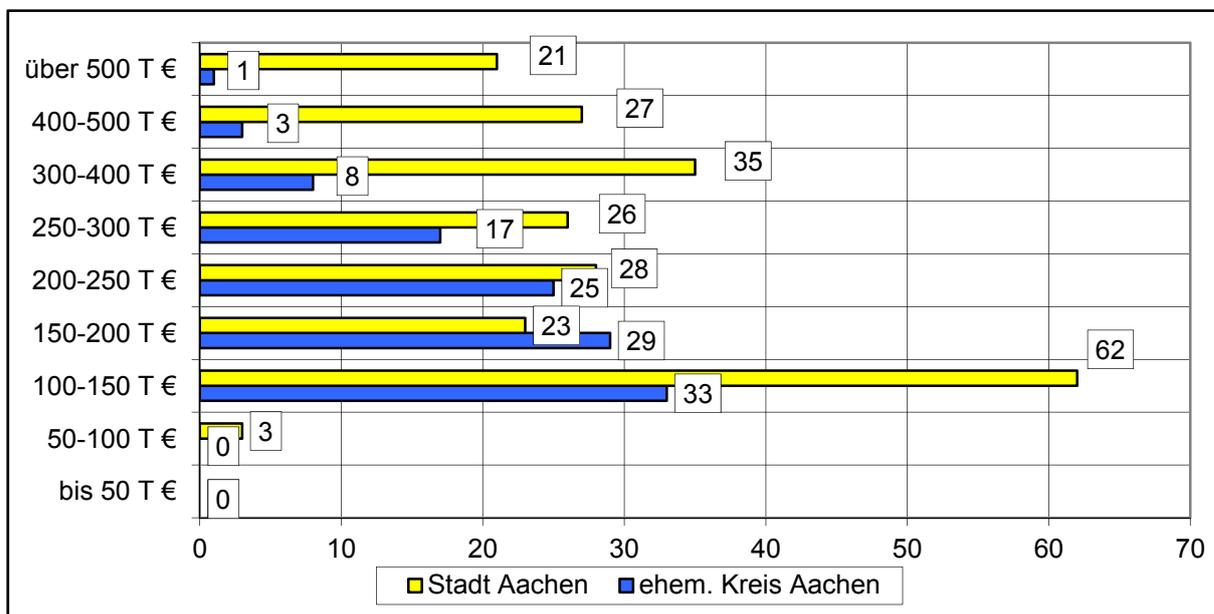
Stadt / Gemeinde	Umsatz						Veränd. Umsatz zu 2016
	2015		2016		2017		
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	1.276	185,72	1.381	237,24	1.326	213,65	-10%
Alsdorf	125	11,23	192	27,65	122	10,66	-61%
Baesweiler	43	5,99	42	5,19	69	6,97	34%
Eschweiler	111	9,30	105	10,86	173	16,35	51%
Herzogenrath	155	18,17	136	19,64	150	41,08	109%
Monschau	10	1,76	20	1,85	44	3,63	96%
Roetgen	21	3,36	11	1,76	5	0,66	-63%
Simmerath	43	5,70	28	3,38	45	5,19	54%
Stolberg	185	16,30	221	20,23	259	28,28	40%
Würselen	149	20,20	126	17,06	118	21,42	26%
Städteregion Aachen	2.118	277,71	2.262	344,86	2.311	347,89	

Verteilung nach der Kaufpreishöhe im Jahr 2017

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, liegt der überwiegende Teil der veräußerten Eigentumswohnungen im Teilmarkt „Wohnungseigentum-Weiterverkäufe“ in den Kaufpreisgruppen bis 150 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 100 T € bis 400 T €.



3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

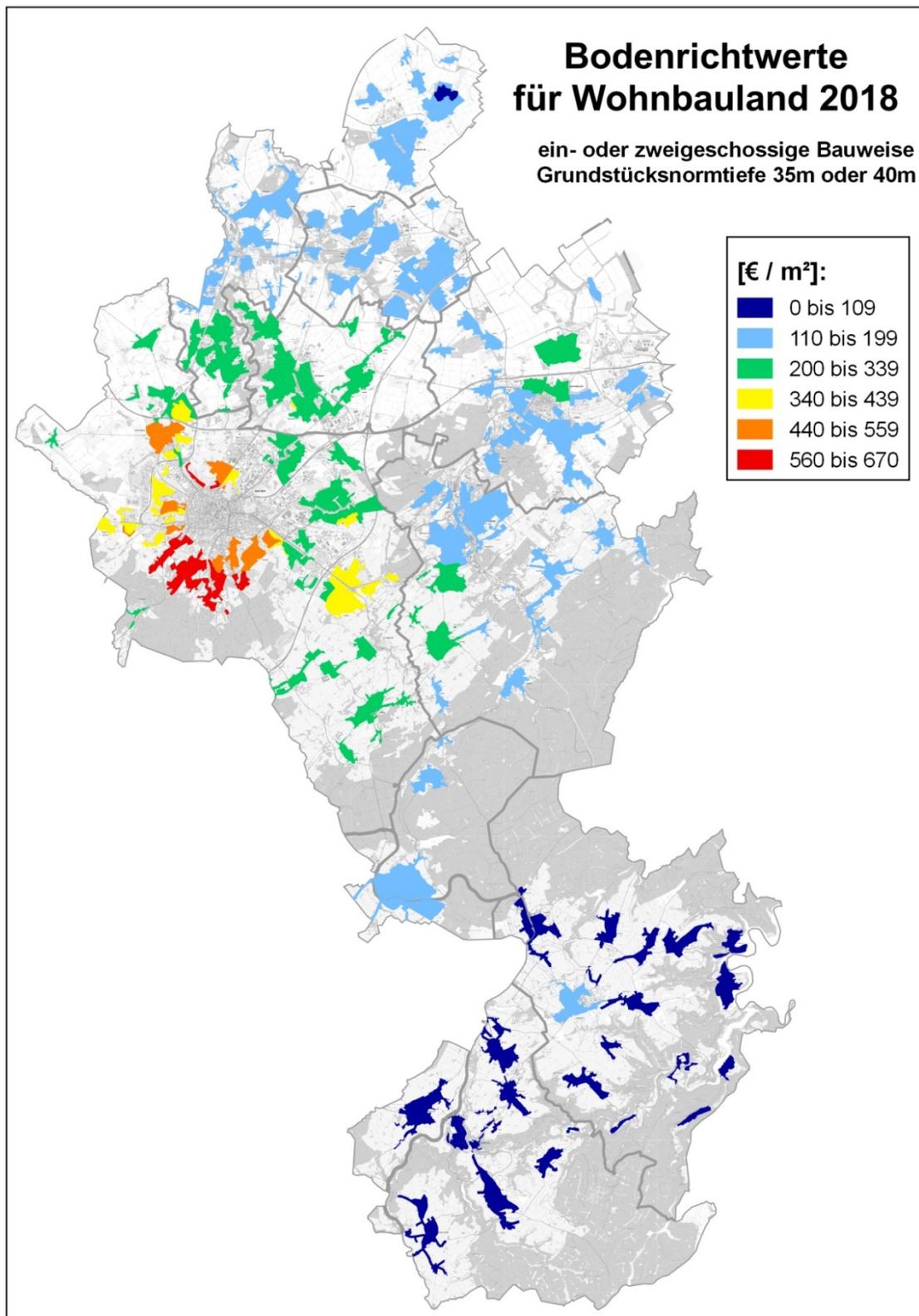
Dieser Grundstücksmarkt ist in der Städteregion Aachen zu klein, um eine aussagekräftige Umsatzstatistik erstellen zu können. Im Jahr 2017 gab es insgesamt 38 Fälle verteilt auf die gesamte Städteregion Aachen. Die vorhandenen Fälle werden den jeweiligen Teilbereichen (unbebaut, bebaut, Wohnungs- und Teileigentum) zugeschlagen.

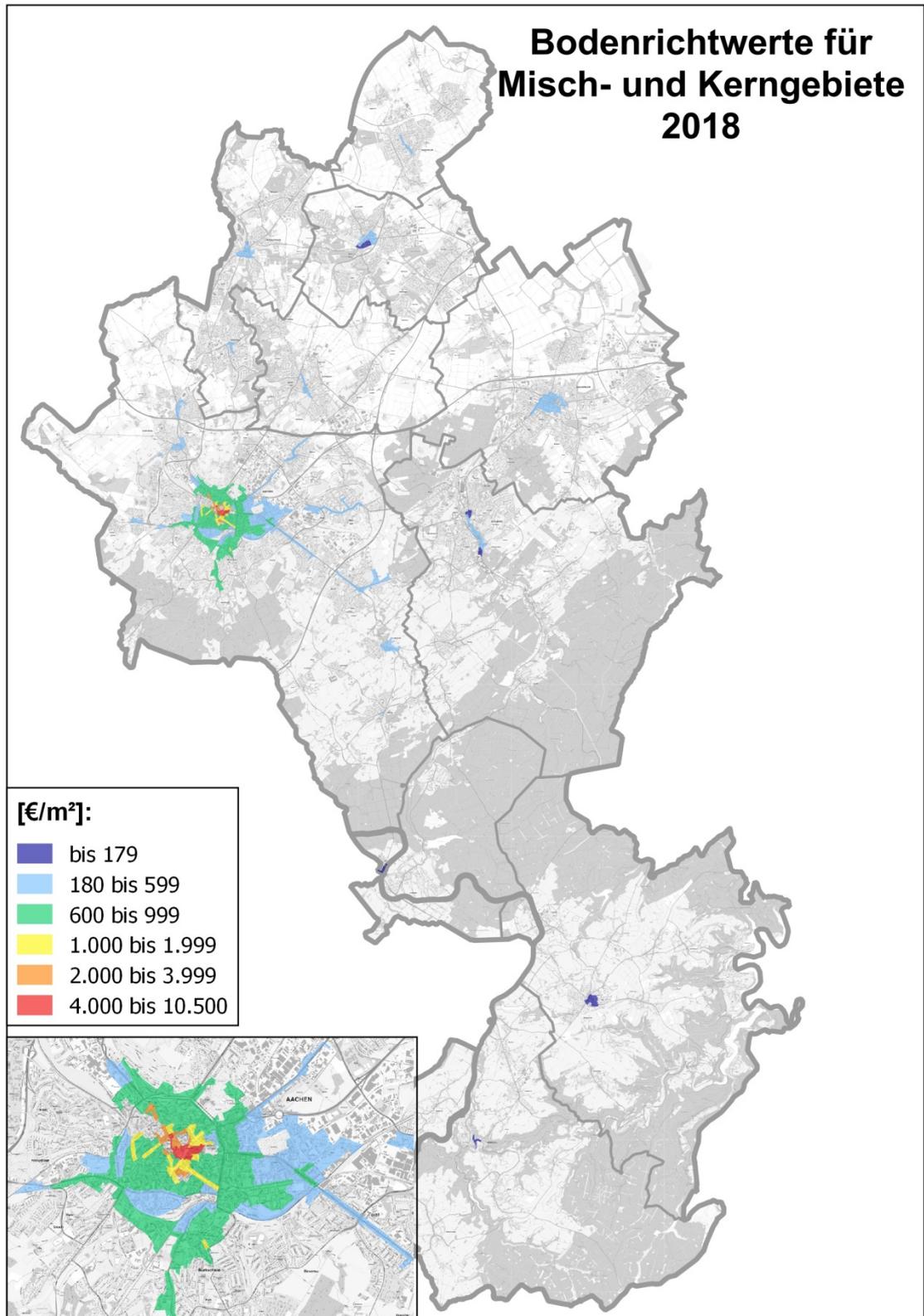
3.6 Sonstige

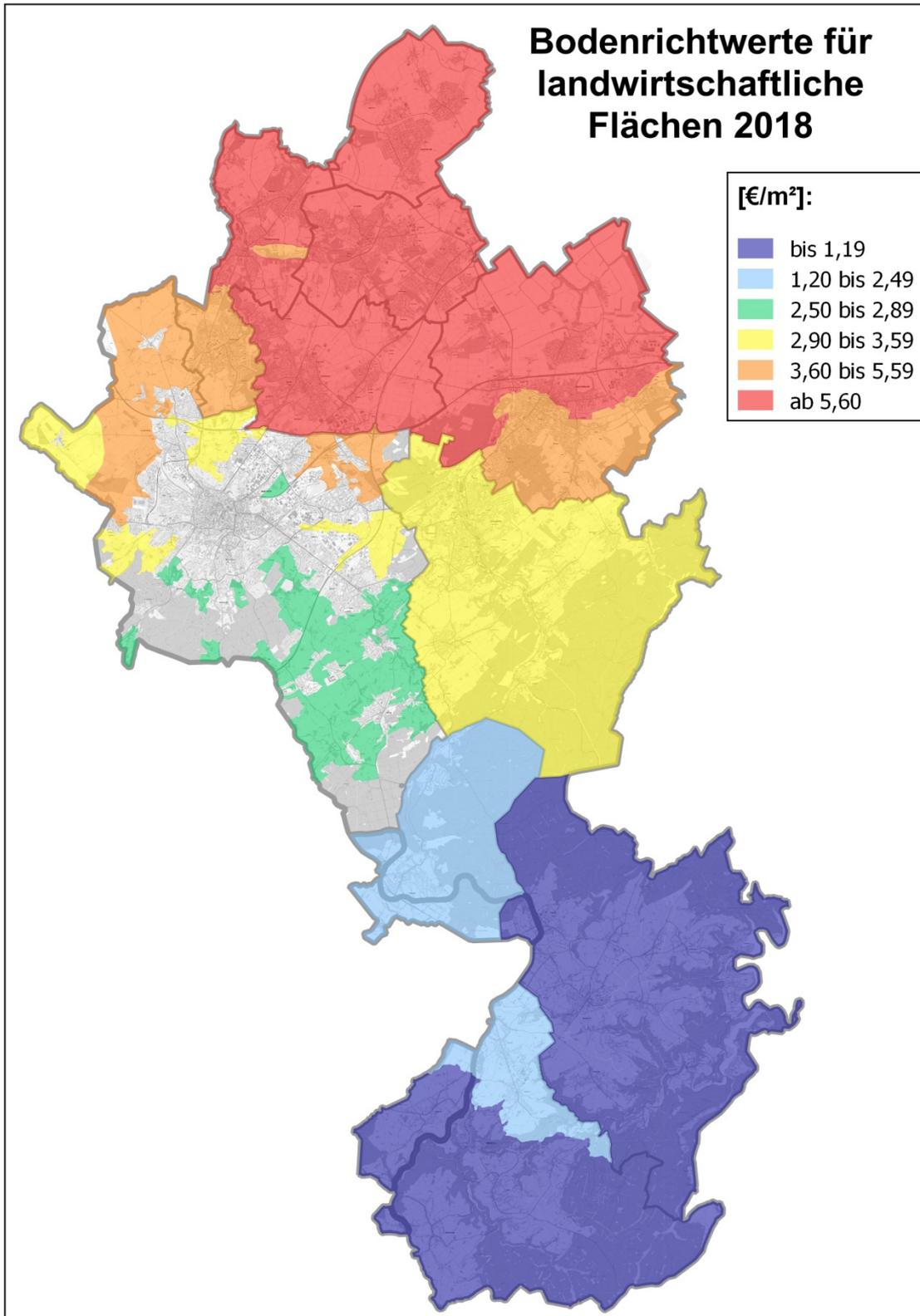
Sonstige Grundstücksverkäufe sind in den vorherigen Teilmärkten enthalten.

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Übersichtskarten der Bodenrichtwerte 2018







4.2 Bodenrichtwerte

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.

Im Anhang dieses Grundstücksmarktberichtes befindet sich der Hinweis für die Bodenrichtwertliste für die Städteregion Aachen.

4.2.1 Definition

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
- Grundstückgröße
- erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand
- mit und ohne Aufwuchs (bei forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerten)

4.2.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Beispieldarstellung von www.boris.nrw.de

The screenshot displays the BORIS.NRW web application interface. At the top, the logo 'BORIS plus ONRW' is visible. Below it, a navigation bar includes 'Bodenrichtwerte', 'Aktuelles', 'Information', 'Standardmodelle', 'Kontakt', and 'Hilfe'. The main area shows an aerial map of Aachen with red outlines indicating property boundaries. Several plots are labeled with blue numbers: 270, 250, 260, 400, 580, and 430. A 'Detailinformationen' window is open over one of the plots, displaying the following data:

Lage und Wert	
Gemeinde	Aachen
Postleitzahl	52078
Gemarkungsname	Brand
Ortsteil	Brand
Bodenrichtwertnummer	7158
Bodenrichtwert	430 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2018
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und kanalschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Breite	0 m
Fläche	0 m²
Bemerkung	Kollenbruch
Freies Feld	03053

4.2.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte) in der Städteregion Aachen (Stichtag 01.01.2018)

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 Einzelanfrage zum Bodenrichtwert einzuholen. Hierdurch ist, soweit ein zutreffender Bodenrichtwert ermittelt wurde, eine wesentlich differenziertere Aussage möglich.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für das Gebiet der Städteregion Aachen keine Bodenrichtwerte für Rohbauland und Bauerwartungsland beschlossen. Für das Gebiet der Stadt Aachen sind Orientierungswerte für Rohbauland bzw. Bauerwartungsland zusammengestellt worden (siehe 4.2.5).

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	610,-	390,-	210,-	150,-	110,-	85,-
Alsdorf	190,-	145,-	125,-	50,-	35,-	--
Baesweiler	170,-	150,-	120,-	30,-	25,-	--
Eschweiler	205,-	170,-	140,-	100,-	30,-	--
Herzogenrath	250,-	180,-	135,-	100,-	55,-	--
Monschau	90,-	70,-	35,-	--	25,-	--
Roetgen	165,-	155,-	140,-	--	40,-	--
Simmerath	100,-	70,-	35,-	--	25,-	--
Stolberg	240,-	170,-	140,-	55,-	30,-	--
Würselen	310,-	250,-	--	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]
Stadt Aachen	390,-	320,-	280,-

4.2.4 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 Gewerbestandteile Faktoren von **rd. 1 bis 2** (ohne große Einzelhandelsketten). Bei Verkäufen an große Einzelhandelsketten ergeben sich Faktoren von **rd. 2 bis 3**.

4.2.5 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,-- €/m²

Bauerwartungsland

je nach Lage und Stand der städtebaulichen Entwicklung

für Wohnbaunutzung

9,-- bis 90,-- €/m²

für industrielle oder gewerbliche Nutzung

8,-- bis 28,-- €/m²

4.2.6 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.

4.2.7 Orientierungswerte für private Gartenlandflächen

Der Gutachterausschuss hat Kauffälle von privaten Gartenlandflächen ausgewertet (2015 bis 2017).

Anteil vom Bodenrichtwert (Wohnbauland)	rd. 15%
Standardabweichung	+/- 7,5 %
Anzahl	108

4.2.8 Orientierungswerte für unbebaute, separate Garagenflächen

Der Gutachterausschuss hat rd. 60 Kauffälle (2013 bis 2017) von unbebauten Bauflächen für separat gelegene Garagengrundstücke ausgewertet. Die dabei gezahlten Preise liegen je nach Nachfrage überwiegend in einer Spanne von rund 35 % bis 90 % vom Bodenrichtwert für entsprechendes Wohnbauland bei einem **Marktschwerpunkt** von **ca. 60 %** vom Bodenrichtwert.

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

Durchschnittliche Preise für z.B. offene Stellplätze konnten direkt aus Kaufverträgen von Wohnungs- und Teileigentum (**vgl. 6.2.3**) ermittelt werden. Hier war es auch möglich, zwischen Erstverkäufen und Weiterverkäufen zu unterscheiden.

4.2.9 Umrechnungskoeffizienten

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 und 35 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, rechteckiger 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 und unter Würdigung des Einzelfalls zu beurteilen.

Hinweis: Beachten Sie bitte die möglicherweise notwendige, zusätzliche Umrechnung bezüglich der Grundstücksbreite (siehe Seite 40 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksbreite bei Wohnbauflächen in der Stadt Aachen).

Aufgrund von statistischen Untersuchungen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen beschlossen, 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.

Ebenso wurde die Bodenrichtwertnorm von 40 m auf 35 m in der Stadt Aachen zum **01.01.2017** angepasst. Auch hier werden die veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten in der Umrechnungstabelle für die Stadt Aachen (35 m = 1,00) 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 als Gartenlandfläche (siehe 4.2.7 Orientierungswerte für Gartenlandflächen) zu berücksichtigen.

Umrechnungstabelle (Grundstückstiefe) für das Gebiet der Stadt Aachen

Tiefe [m]	Umrechnungskoeffizienten		Tiefe [m]	Umrechnungskoeffizienten	
	30 m	35 m		30 m	35 m
20	1,20	1,11	40	0,86	0,95
22	1,15	1,10	42	0,84	0,93
24	1,11	1,10	44	0,82	0,91
26	1,07	1,09	46	0,80	0,90
28	1,03	1,07	48	0,78	0,88
30	1,00	1,05	50	0,76	0,87
32	0,97	1,03	52	0,74	0,85
34	0,94	1,01	54	0,72	0,84
35	0,93	1,00	56	0,71	0,82
36	0,91	0,99	58	0,69	0,81
38	0,89	0,97	60	0,68	0,80

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			

Grundstücksbreite

In Bodenrichtwertzonen für Wohnbauflächen (Doppelhaus-, Reihenendhaus- und Reihenhaushausgrundstück) im Gebiet der Stadt Aachen mit einer **Normtiefe von 35 m und einer Normbreite von 15 m** hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte – erstmals zum 01.01.2015 – eine Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstücksbreite in der Bodenrichtwerthöhe 250,- bis 410,- €/m² und über 410,- €/m² 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.

Die Koeffizienten für die Breitenanpassung ergeben sich für die jeweiligen Bodenrichtwerthöhen nach den folgenden Tabellen. Für Wohnlagen mit niedrigeren Bodenrichtwerten als 250,- €/m² 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.

Breite [m]	Bodenrichtwerthöhe zum Stichtag 01.01.2018		Breite [m]	Bodenrichtwerthöhe zum Stichtag 01.01.2018	
	über 410,- €/m ²	250,- €/m ² bis 410,- €/m ²		über 410,- €/m ²	250,- €/m ² bis 410,- €/m ²
	Umrechnungs- koeffizienten			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

Grundstücksfläche

In den Fällen, in denen die Umrechnung über die Grundstückstiefe 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 Flächenumrechnungskoeffizienten 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 anhand der jeweiligen Situation in der Nachbarschaft zu beurteilen sein.

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

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

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)	Umrechnungs- koeffizienten	Geschoss- flächenzahl (GFZ)	Umrechnungs- koeffizienten	Geschoss- flächenzahl (GFZ)	Umrechnungs- 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		

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.

4.2.10 Indexreihen

Indexreihe für Wohnbauland

Auf Grundlage der zonalen Bodenrichtwerte für Wohnbauland (ohne Gebiete mit einer Abstellung nur auf die Geschossflächenzahl) wurden ab 2011 neue Gebiete gebildet. Die Indexreihen der Jahre 1980 bis 2009 sind in den Grundstücksmarktberichten der Vorjahre veröffentlicht.

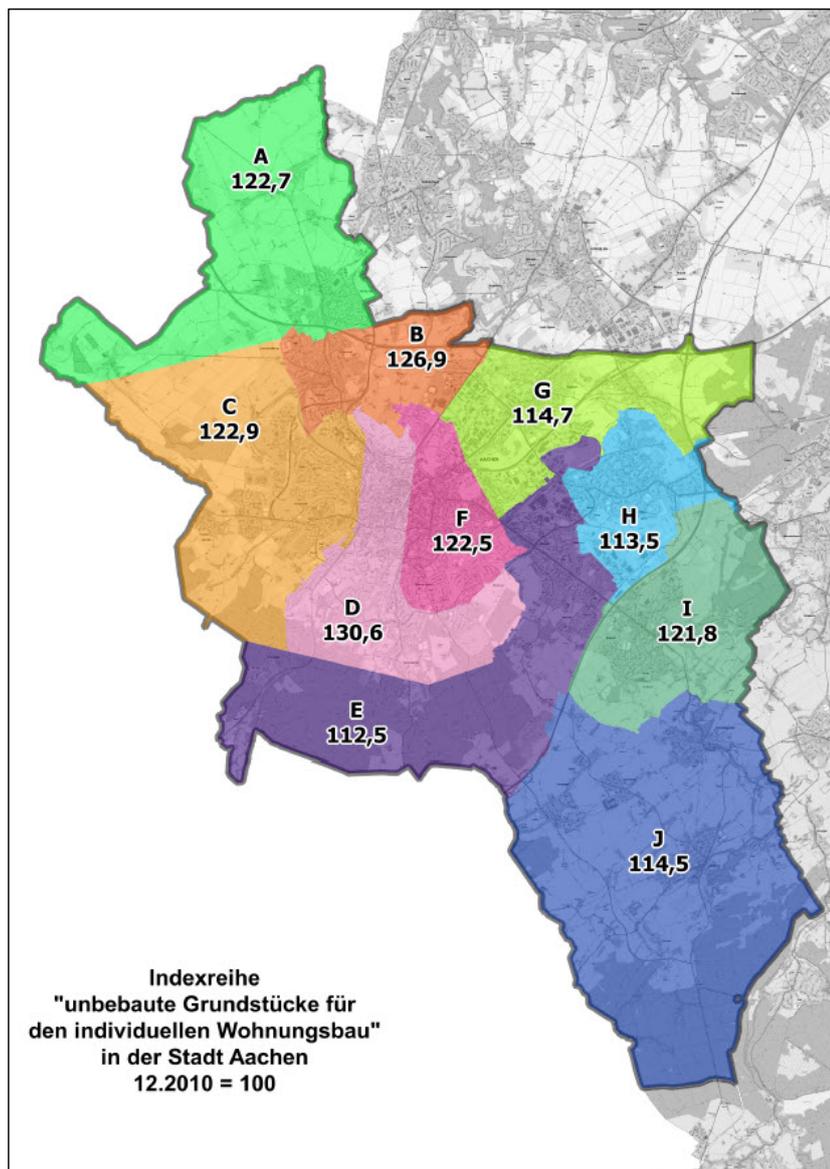
Es ergab sich ab 2010 folgende Indexreihe:

Indexreihe "unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau"														
Zeitpunkt	Stadt Aachen	Stadt Alsdorf	Stadt Baesweiler	Stadt Eschweiler	Stadt Herzogenrath, gesamt	Ortsteile Herzogenrath und Kohlscheid		Stadt Monschau	Gemeinde Roetgen	Gemeinde Simmerath	Stadt Stolberg	Stadt Würselen	Mittel	
						Ortsteil Merkstein							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
12.2016	113,0	100,5	103,5	102,6	103,7	105,5	98,9	100,0	104,4	106,2	103,0	105,3	103,9	105,7
12.2017	120,3	105,5	108,3	103,7	108,8	111,6	102,6	102,0	107,2	107,5	105,5	117,0	108,4	110,6

Indexreihe für Wohnbauland in der Stadt Aachen

Wie unter Indexreihen beschrieben sind ab 2011 neue Indexreihen (Basisjahr 2010 = 100) entwickelt worden. Die Bodenrichtwertzonen für Wohnbauland sind wie folgt in den Gebieten A bis J zusammengefasst worden:

- A Gemarkung Richterich, Orsbach und Vetschau
- B Ortsteil Laurensberg, Soers
- 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 Schönrahtstraße, Preuswald, Bildchen
- 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



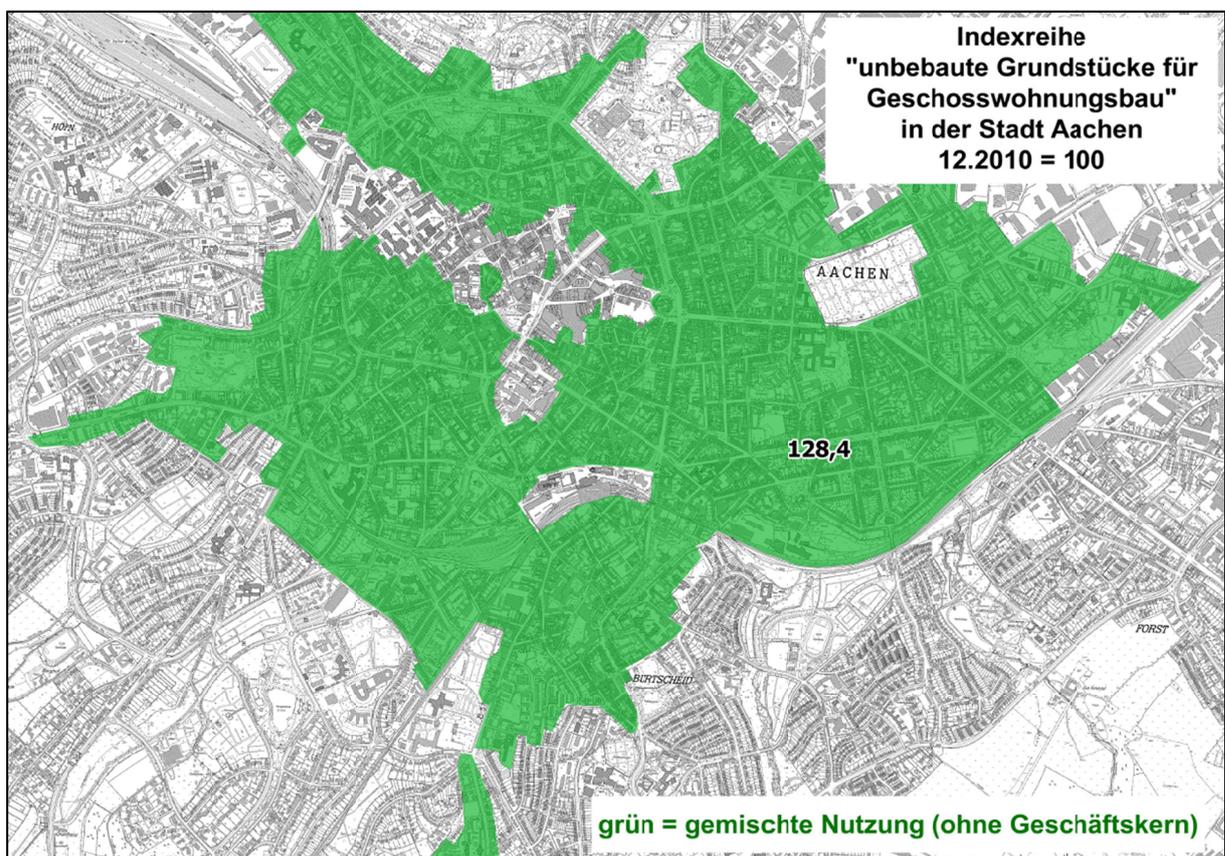
Indexreihe (*) "unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau"											
Gebiete in der Stadt Aachen											
Zeitpunkt	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Mittel
12.2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
12.2011	100,3	102,6	104,0	105,4	100,0	104,3	101,5	100,3	100,0	100,4	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
12.2016	112,0	116,2	115,3	118,7	108,5	116,4	112,4	110,4	110,8	108,9	113,0
12.2017	122,7	126,9	122,9	130,6	112,5	122,5	114,7	113,5	121,8	114,5	120,3

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

Indexreihe für "unbebaute Grundstücke für Geschosswohnungsbau" in der Stadt Aachen

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

Die Berechnung einer Preisentwicklung für Geschosswohnungsbau zwischen 2009 und 2010 ist aufgrund der großen Unterschiede zwischen den lagetypischen und zonalen Bodenrichtwerten nicht möglich.



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

Zeitpunkt	Stadt Aachen Index (zonale Bodenrichtwerte*)	
	unbebaute Grundstücke für Geschosswohnungsbau	
	ohne Geschäftslagen	nur Geschäftslagen
12.2010	100	100
12.2011	100,0	100,3
12.2012	103,4	100,6
12.2013	104,6	100,3
12.2014	104,6	100,3
12.2015	104,7	101,0
12.2016	111,1	101,0
12.2017	128,4	104,9

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

Indexreihe für "gewerbliche Bauflächen" in der Stadt Aachen

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
12.2016	100,7
12.2017	101,0

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

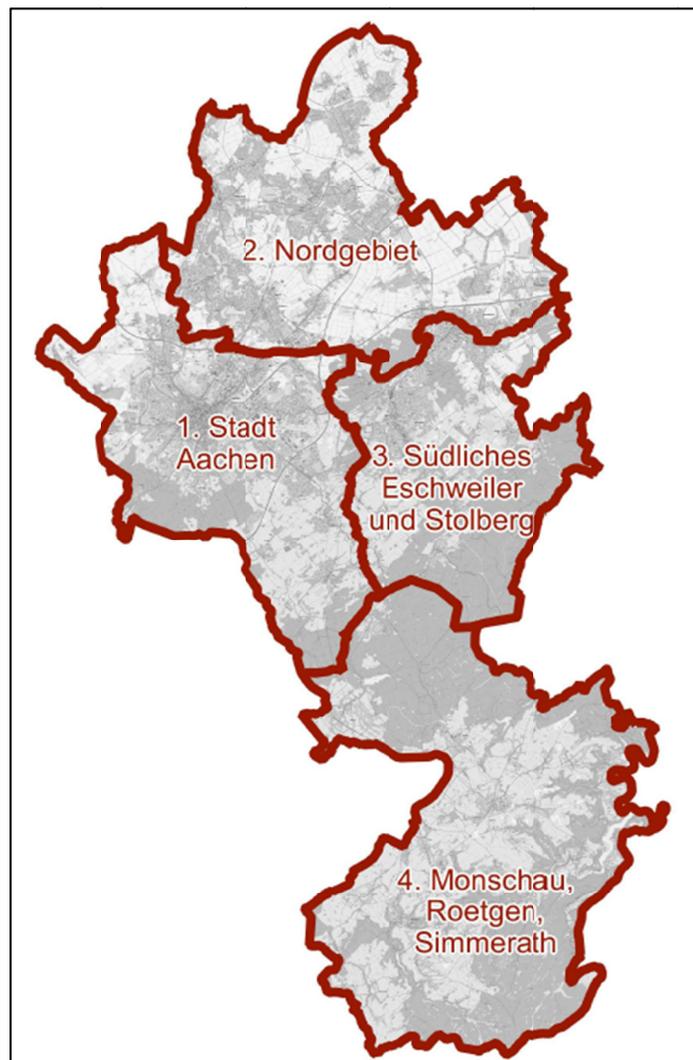
Indexreihe für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

1. 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. 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. 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. Der Gutachterausschuss der Städteregion Aachen hat aufgrund der 2011 erstmalig ermittelten und beschlossenen zonalen Bodenrichtwerte jeweils eine Indexreihe mit dem Basisjahr 2011 = 100 (Zeitpunkt 12.2010) ermittelt.

Ältere Indexreihen mit Bezugsjahr 1980 = 100 sind in den Grundstücksmarktberichten der Vorjahre veröffentlicht worden.



Gebiet Zeitpunkt	1. Stadt Aachen	2. Nordge- biet	3. Südliches Eschweiler und Stolberg	4. Monschau, Roetgen, Simmerath
12.2010	100	100	100	100
12.2011	102,4	100,9	100,0	106,7
12.2012	102,4	101,2	100,0	111,4
12.2013	103,9	100,9	100,0	115,4
12.2014	107,0	109,8	102,3	116,8
12.2015	107,8	114,5	102,3	122,1
12.2016	109,3	120,3	121,6	122,1
12.2017	112,1	128,7	125,0	123,5

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittswerte

Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und Zweifamilienhäuser

In der Städteregion Aachen wurden Ein- und Zweifamilienhäuser zur Ermittlung 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. 75) 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. 220) 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 Durchschnittswerte für Einfamilienhäuser sind **keine Immobilienrichtwerte**, sondern stellen lediglich die Durchschnittswerte der ausgewerteten Verkäufe aus den Jahren 2016 und 2017 dar.

Durchschnittswerte für Einfamilienhäuser

Die Durchschnittswerte sind aus rd. 1.680 Kauffällen aus den Jahren 2016 und 2017 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 modifizierte 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.

Einfamilienhäuser in der Stadt Aachen

tatsäch- liches Baujahr	Stadt Aachen	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche Einfamilienhaus: freistehend				
	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m ²]			(2.200)		
	Spanne [€/m ²]			-		
	Mittelwert [€/m ²]			2.210 ± 35		
	Anzahl/Median [€/m ²]			2		
	Ø Wohnfläche [m ²]					
	Ø Baulandfläche [m ²]					
1995 - 2015	Schwerpunkt [€/m ²]	(2.950)		2.800		
	Spanne [€/m ²]	-		2.010 - 3.515		
	Mittelwert [€/m ²]	2.955 ± 15		2.815 ± 600		
	Anzahl/Median [€/m ²]	2		5 2.725		
	Ø Wohnfläche [m ²]			180		
	Ø Baulandfläche [m ²]			595		
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m ²]	3.900	3.100	2.750		
	Spanne [€/m ²]	3.470 - 4.280	2.560 - 3.485	2.140 - 3.915		
	Mittelwert [€/m ²]	3.880 ± 290	3.110 ± 395	2.750 ± 835		
	Anzahl/Median [€/m ²]	5 3.890	4 3.200	4 2.475		
	Ø Wohnfläche [m ²]	200	180	150		
	Ø Baulandfläche [m ²]	700	810	560		
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m ²]	3.700	3.350	2.350		
	Spanne [€/m ²]	2.445 - 4.925	1.250 - 5.335	1.000 - 3.530		
	Mittelwert [€/m ²]	3.720 ± 790	3.330 ± 960	2.360 ± 630		
	Anzahl/Median [€/m ²]	14 3.735	21 3.100	46 2.230		
	Ø Wohnfläche [m ²]	200	165	155		
	Ø Baulandfläche [m ²]	1.035	780	700		
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m ²]			1.950		
	Spanne [€/m ²]			1.065 - 2.810		
	Mittelwert [€/m ²]			1.950 ± 665		
	Anzahl/Median [€/m ²]			9 1.995		
	Ø Wohnfläche [m ²]			160		
	Ø Baulandfläche [m ²]			825		
bis 1919	Schwerpunkt [€/m ²]			(2.050)		
	Spanne [€/m ²]			-		
	Mittelwert [€/m ²]			2.050 ± 340		
	Anzahl/Median [€/m ²]			3		
	Ø Wohnfläche [m ²]					
	Ø Baulandfläche [m ²]					

Einfamilienhäuser in der Stadt Aachen

Rest- nutzungs- dauer	Stadt Aachen	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche Einfamilienhaus: freistehend				
	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(3.950)	(2.450)	2.650		
	Spanne [€/m ²]	-	-	2.010 - 3.515		
	Anzahl	3	2	7		
	Mittelwert [€/m ²]	3.965 ±1750	2.455 ±1165	2.640 ±570		
	Median [€/m ²]			2.535		
	Ø Wohnfläche [m ²]			180		
	Ø Baulandfläche [m ²]			580		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	4.000	3.050	2.600		
	Spanne [€/m ²]	3.470 - 4.320	2.205 - 4.355	1.325 - 3.915		
	Anzahl	6	9	18		
	Mittelwert [€/m ²]	3.995 ±310	3.060 ±640	2.620 ±740		
	Median [€/m ²]	4.000	2.995	2.700		
	Ø Wohnfläche [m ²]	205	190	175		
	Ø Baulandfläche [m ²]	975	865	645		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	3.750	3.300	2.300		
	Spanne [€/m ²]	2.525 - 4.795	2.140 - 4.420	1.000 - 3.235		
	Anzahl	12	10	24		
	Mittelwert [€/m ²]	3.740 ±710	3.300 ±645	2.310 ±615		
	Median [€/m ²]	3.735	3.255	2.325		
	Ø Wohnfläche [m ²]	210	150	135		
	Ø Baulandfläche [m ²]	1.090	775	735		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]			2.000		
	Spanne [€/m ²]			1.260 - 3.150		
	Anzahl			9		
	Mittelwert [€/m ²]			1.985 ±555		
	Median [€/m ²]			1.915		
	Ø Wohnfläche [m ²]			135		
	Ø Baulandfläche [m ²]			570		

Einfamilienhäuser in der Stadt Aachen

tatsäch- liches Baujahr	Stadt Aachen	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche Einfamilienhaus: Doppelhaushälfte / Reihenendhaus				
	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]			2.700		
	Spanne [€/m ²]			2.215 - 3.760		
	Mittelwert [€/m ²]			2.700 ± 470		
	Anzahl Median [€/m ²]			27 2.645		
	Ø Wohnfläche [m ²]			135		
	Ø Baulandfläche [m ²]			260		
1995 - 2015	Schwerpunkt [€/m²]		2.750	2.650		
	Spanne [€/m ²]		2.030 - 3.840	1.260 - 3.425		
	Mittelwert [€/m ²]		2.745 ± 650	2.640 ± 430		
	Anzahl Median [€/m ²]		8 2.730	36 2.700		
	Ø Wohnfläche [m ²]		145	150		
	Ø Baulandfläche [m ²]		245	300		
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]		2.650	2.200		
	Spanne [€/m ²]		1.870 - 3.080	1.515 - 2.910		
	Mittelwert [€/m ²]		2.645 ± 435	2.210 ± 320		
	Anzahl Median [€/m ²]		7 2.775	16 2.250		
	Ø Wohnfläche [m ²]		130	155		
	Ø Baulandfläche [m ²]		325	425		
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]	3.700	2.850	2.400		
	Spanne [€/m ²]	2.745 - 4.835	1.835 - 3.780	1.530 - 3.305		
	Mittelwert [€/m ²]	3.715 ± 975	2.850 ± 620	2.395 ± 480		
	Anzahl Median [€/m ²]	4 3.645	27 2.700	46 2.375		
	Ø Wohnfläche [m ²]	175	130	130		
	Ø Baulandfläche [m ²]	755	440	495		
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]		2.250	2.100	(1.950)	
	Spanne [€/m ²]		1.220 - 3.015	1.045 - 3.480	-	
	Mittelwert [€/m ²]		2.260 ± 795	2.105 ± 695	1.950 ± 600	
	Anzahl Median [€/m ²]		7 2.685	23 2.145	2	
	Ø Wohnfläche [m ²]		125	135		
	Ø Baulandfläche [m ²]		375	490		
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			1.700		
	Spanne [€/m ²]			715 - 2.635		
	Mittelwert [€/m ²]			1.695 ± 695		
	Anzahl Median [€/m ²]			8 1.815		
	Ø Wohnfläche [m ²]			130		
	Ø Baulandfläche [m ²]			455		

Einfamilienhäuser in der Stadt Aachen

Rest- nutzungs- dauer	Stadt Aachen	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche Einfamilienhaus: Doppelhaushälfte / Reihenendhaus				
	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		2.850	2.450		
	Spanne [€/m ²]		2.030 - 3.840	1.260 - 3.820		
	Anzahl		9	84		
	Mittelwert [€/m ²]		2.855 ± 695	2.460 ± 570		
	Median [€/m ²]		2.745	2.455		
	Ø Wohnfläche [m ²]		145	145		
	Ø Baulandfläche [m ²]		240	275		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(2.800)	2.650	2.450		
	Spanne [€/m ²]	-	1.870 - 3.500	1.515 - 3.240		
	Anzahl	2	14	35		
	Mittelwert [€/m ²]	2.790 ± 410	2.670 ± 445	2.465 ± 460		
	Median [€/m ²]		2.710	2.410		
	Ø Wohnfläche [m ²]		135	145		
	Ø Baulandfläche [m ²]		375	455		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(3.500)	2.800	2.200		
	Spanne [€/m ²]	-	1.835 - 3.720	1.160 - 3.480		
	Anzahl	2	17	31		
	Mittelwert [€/m ²]	3.475 ± 1040	2.800 ± 650	2.220 ± 555		
	Median [€/m ²]		2.685	2.155		
	Ø Wohnfläche [m ²]		130	130		
	Ø Baulandfläche [m ²]		430	485		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		(2.250)	1.800		
	Spanne [€/m ²]		-	725 - 2.600		
	Anzahl		3	4		
	Mittelwert [€/m ²]		2.230 ± 740	1.780 ± 830		
	Median [€/m ²]			1.900		
	Ø Wohnfläche [m ²]			120		
	Ø Baulandfläche [m ²]			510		

Einfamilienhäuser in der Stadt Aachen

tatsäch- liches Baujahr	Stadt Aachen	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche Einfamilienhaus: Reihenmittelhaus				
	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]			(2.600)		
	Spanne [€/m ²]			-		
	Mittelwert [€/m ²]			2.605 ± 85		
	Anzahl Median [€/m ²]			2		
	Ø Wohnfläche [m ²]					
	Ø Baulandfläche [m ²]					
1995 - 2015	Schwerpunkt [€/m²]		(2.000)	2.350		
	Spanne [€/m ²]		-	1.535 - 3.155		
	Mittelwert [€/m ²]		2.010 ± 35	2.360 ± 415		
	Anzahl Median [€/m ²]		3	13 2.325		
	Ø Wohnfläche [m ²]			140		
	Ø Baulandfläche [m ²]			195		
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]		2.850	2.350		
	Spanne [€/m ²]		1.875 - 3.750	1.550 - 3.160		
	Mittelwert [€/m ²]		2.860 ± 725	2.335 ± 500		
	Anzahl Median [€/m ²]		6 2.915	16 2.370		
	Ø Wohnfläche [m ²]		130	130		
	Ø Baulandfläche [m ²]		335	225		
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]		2.900	2.350		
	Spanne [€/m ²]		2.275 - 3.550	1.390 - 2.970		
	Mittelwert [€/m ²]		2.910 ± 345	2.345 ± 470		
	Anzahl Median [€/m ²]		18 2.810	35 2.400		
	Ø Wohnfläche [m ²]		105	120		
	Ø Baulandfläche [m ²]		230	295		
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]		3.000	2.000		
	Spanne [€/m ²]		2.140 - 3.660	1.290 - 2.815		
	Mittelwert [€/m ²]		2.975 ± 795	2.010 ± 560		
	Anzahl Median [€/m ²]		4 3.055	11 1.875		
	Ø Wohnfläche [m ²]		120	100		
	Ø Baulandfläche [m ²]		240	215		
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			1.600		
	Spanne [€/m ²]			1.335 - 2.370		
	Mittelwert [€/m ²]			1.615 ± 390		
	Anzahl Median [€/m ²]			6 1.485		
	Ø Wohnfläche [m ²]			155		
	Ø Baulandfläche [m ²]			325		

Einfamilienhäuser in der Stadt Aachen

Rest- nutzungs- dauer	Stadt Aachen	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche Einfamilienhaus: Reihenmittelhaus				
	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		(2.000)	2.300		
	Spanne [€/m ²]		-	1.485 - 3.155		
	Anzahl		3	17		
	Mittelwert [€/m ²]		2.010 ± 35	2.320 ± 435		
	Median [€/m ²]			2.325		
	Ø Wohnfläche [m ²]			140		
	Ø Baulandfläche [m ²]			190		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		2.950	2.350		
	Spanne [€/m ²]		1.875 - 3.750	1.150 - 3.160		
	Anzahl		14	31		
	Mittelwert [€/m ²]		2.950 ± 550	2.340 ± 535		
	Median [€/m ²]		2.830	2.490		
	Ø Wohnfläche [m ²]		115	120		
	Ø Baulandfläche [m ²]		275	245		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		2.800	2.250		
	Spanne [€/m ²]		2.140 - 3.490	1.000 - 2.940		
	Anzahl		12	17		
	Mittelwert [€/m ²]		2.775 ± 405	2.225 ± 560		
	Median [€/m ²]		2.705	2.335		
	Ø Wohnfläche [m ²]		110	130		
	Ø Baulandfläche [m ²]		225	290		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]			1.750		
	Spanne [€/m ²]			1.335 - 2.510		
	Anzahl			5		
	Mittelwert [€/m ²]			1.760 ± 465		
	Median [€/m ²]			1.655		
	Ø Wohnfläche [m ²]			125		
	Ø Baulandfläche [m ²]			335		

Einfamilienhäuser in der Stadt Alsdorf

tatsäch- liches Baujahr	Alsdorf	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche						
		freistehende Einfamilien- häuser		Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser		Reihenmittel- häuser		
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m ²]			(2.000)				
	Spanne [€/m ²]			-				
	Mittelwert [€/m ²]			1.985 ± 165				
	Anzahl	Median [€/m ²]			2			
	Ø Wohnfläche [m ²]							
	Ø Baulandfläche [m ²]							
1995 - 2015	Schwerpunkt [€/m ²]	2.300		1.550		1.500		
	Spanne [€/m ²]	2.035 - 2.725		840 - 1.840		1.280 - 1.650		
	Mittelwert [€/m ²]	2.290 ± 305		1.530 ± 325		1.505 ± 160		
	Anzahl	Median [€/m ²]	4	2.200	10	1.640	4	1.550
	Ø Wohnfläche [m ²]	135		155		130		
	Ø Baulandfläche [m ²]	440		315		160		
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m ²]	1.500		1.550		1.700		
	Spanne [€/m ²]	1.075 - 1.860		885 - 1.870		1.575 - 1.845		
	Mittelwert [€/m ²]	1.490 ± 355		1.540 ± 390		1.705 ± 110		
	Anzahl	Median [€/m ²]	5	1.535	5	1.615	5	1.695
	Ø Wohnfläche [m ²]	150		130		120		
	Ø Baulandfläche [m ²]	515		335		205		
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m ²]	1.800		1.350		1.250		
	Spanne [€/m ²]	1.290 - 2.470		700 - 1.945		655 - 1.755		
	Mittelwert [€/m ²]	1.780 ± 350		1.360 ± 325		1.260 ± 285		
	Anzahl	Median [€/m ²]	13	1.800	37	1.390	17	1.280
	Ø Wohnfläche [m ²]	125		120		95		
	Ø Baulandfläche [m ²]	810		415		225		
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m ²]	1.400		1.000		1.050		
	Spanne [€/m ²]	915 - 1.935		645 - 1.565		595 - 1.685		
	Mittelwert [€/m ²]	1.390 ± 410		995 ± 260		1.070 ± 370		
	Anzahl	Median [€/m ²]	8	1.225	16	940	16	990
	Ø Wohnfläche [m ²]	120		105		105		
	Ø Baulandfläche [m ²]	830		390		215		
bis 1919	Schwerpunkt [€/m ²]			900		750		
	Spanne [€/m ²]			415 - 1.220		400 - 1.250		
	Mittelwert [€/m ²]			915 ± 245		740 ± 290		
	Anzahl	Median [€/m ²]			11	945	7	715
	Ø Wohnfläche [m ²]			90		120		
	Ø Baulandfläche [m ²]			365		235		

Einfamilienhäuser in der Stadt Alsdorf

Rest-nutzungs-dauer	Alsdorf	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche		
		freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhäufigkeiten und Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	2.300	1.650	1.450
	Spanne [€/m ²]	2.035 - 2.725	1.200 - 1.870	1.225 - 1.650
	Anzahl	4	9	5
	Mittelwert [€/m ²]	2.290 ± 305	1.645 ± 245	1.450 ± 185
	Median [€/m ²]	2.200	1.730	1.545
	Ø Wohnfläche [m ²]	135	145	130
	Ø Baulandfläche [m ²]	440	300	175
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.700	1.600	1.500
	Spanne [€/m ²]	1.075 - 2.640	1.305 - 1.870	935 - 1.845
	Anzahl	7	10	8
	Mittelwert [€/m ²]	1.720 ± 525	1.600 ± 205	1.505 ± 340
	Median [€/m ²]	1.805	1.575	1.605
	Ø Wohnfläche [m ²]	130	130	120
	Ø Baulandfläche [m ²]	530	395	195
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.850	1.300	1.150
	Spanne [€/m ²]	1.365 - 2.470	645 - 1.710	600 - 1.480
	Anzahl	10	24	9
	Mittelwert [€/m ²]	1.840 ± 360	1.290 ± 315	1.160 ± 290
	Median [€/m ²]	1.845	1.395	1.200
	Ø Wohnfläche [m ²]	120	115	90
	Ø Baulandfläche [m ²]	755	400	235
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.300	950	750
	Spanne [€/m ²]	1.000 - 1.615	775 - 1.135	530 - 1.090
	Anzahl	4	9	8
	Mittelwert [€/m ²]	1.275 ± 255	925 ± 150	765 ± 170
	Median [€/m ²]	1.240	845	785
	Ø Wohnfläche [m ²]	140	105	120
	Ø Baulandfläche [m ²]	860	405	285

Einfamilienhäuser in der Stadt Baesweiler

tatsäch- liches Baujahr	Baesweiler	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche						
		freistehende Einfamilien- häuser		Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser		Reihenmittel- häuser		
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m ²]			2.150				
	Spanne [€/m ²]			1.940 - 2.200				
	Mittelwert [€/m ²]			2.130 ± 125				
	Anzahl	Median [€/m ²]		4	2.190			
	Ø Wohnfläche [m ²]			135				
	Ø Baulandfläche [m ²]			375				
1995 - 2015	Schwerpunkt [€/m ²]	2.300		1.950				
	Spanne [€/m ²]	1.990 - 2.655		1.395 - 2.405				
	Mittelwert [€/m ²]	2.285 ± 245		1.925 ± 355				
	Anzahl	Median [€/m ²]	6	2.335	16	1.995		
	Ø Wohnfläche [m ²]		125		125			
	Ø Baulandfläche [m ²]		515		320			
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m ²]	1.800		1.650		1.650		
	Spanne [€/m ²]	1.120 - 2.620		1.110 - 2.575		1.080 - 2.355		
	Mittelwert [€/m ²]	1.795 ± 465		1.645 ± 505		1.625 ± 530		
	Anzahl	Median [€/m ²]	7	1.755	7	1.375	4	1.530
	Ø Wohnfläche [m ²]		155		125		120	
	Ø Baulandfläche [m ²]		625		315		195	
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m ²]	1.300		1.300		1.200		
	Spanne [€/m ²]	775 - 1.875		850 - 1.660		660 - 1.605		
	Mittelwert [€/m ²]	1.315 ± 320		1.285 ± 235		1.220 ± 340		
	Anzahl	Median [€/m ²]	12	1.255	27	1.290	11	1.380
	Ø Wohnfläche [m ²]		135		115		90	
	Ø Baulandfläche [m ²]		555		430		345	
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m ²]			1.150		1.000		
	Spanne [€/m ²]			560 - 1.760		655 - 1.765		
	Mittelwert [€/m ²]			1.170 ± 320		1.010 ± 315		
	Anzahl	Median [€/m ²]			11	1.195	14	920
	Ø Wohnfläche [m ²]			110		105		
	Ø Baulandfläche [m ²]			360		295		
bis 1919	Schwerpunkt [€/m ²]	(400)		(700)		950		
	Spanne [€/m ²]	-		-		640 - 1.220		
	Mittelwert [€/m ²]	385 ± 290		685 ± 275		950 ± 250		
	Anzahl	Median [€/m ²]	3		3		4	970
	Ø Wohnfläche [m ²]					140		
	Ø Baulandfläche [m ²]					385		

Einfamilienhäuser in der Stadt Baesweiler

Rest- nutzungs- dauer	Baesweiler	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche		
		freistehende Einfamilien- häuser	Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	Reihenmittel- häuser
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	2.500	2.000	(1.650)
	Spanne [€/m ²]	1.990 - 3.415	1.395 - 2.575	-
	Anzahl	10	19	2
	Mittelwert [€/m ²]	2.510 ± 520	2.000 ± 340	1.640 ± 215
	Median [€/m ²]	2.365	2.080	
	Ø Wohnfläche [m ²]	135	125	
	Ø Baulandfläche [m ²]	560	345	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.550	1.600	1.450
	Spanne [€/m ²]	1.120 - 1.905	1.110 - 2.360	900 - 2.355
	Anzahl	6	9	8
	Mittelwert [€/m ²]	1.530 ± 300	1.615 ± 385	1.440 ± 445
	Median [€/m ²]	1.585	1.560	1.450
	Ø Wohnfläche [m ²]	155	125	100
	Ø Baulandfläche [m ²]	595	315	245
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.400	1.250	1.150
	Spanne [€/m ²]	1.235 - 1.875	900 - 1.625	660 - 1.765
	Anzahl	6	20	4
	Mittelwert [€/m ²]	1.400 ± 250	1.270 ± 210	1.130 ± 480
	Median [€/m ²]	1.290	1.280	1.045
	Ø Wohnfläche [m ²]	145	125	120
	Ø Baulandfläche [m ²]	555	405	300
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	(850)	1.250	(1.100)
	Spanne [€/m ²]	-	850 - 1.550	-
	Anzahl	2	5	3
	Mittelwert [€/m ²]	865 ± 130	1.230 ± 270	1.090 ± 465
	Median [€/m ²]		1.310	
	Ø Wohnfläche [m ²]		100	
	Ø Baulandfläche [m ²]		370	

Einfamilienhäuser in der Stadt Eschweiler

tatsäch- liches Baujahr	Eschweiler	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche					
		freistehende Einfamilien- häuser		Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser		Reihenmittel- häuser	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m ²]	(1.800)		(1.950)		(1.550)	
	Spanne [€/m ²]	-		-		-	
	Mittelwert [€/m ²]	1.790 ± 565		1.940 ± 255		1.545 ± 85	
	Anzahl Median [€/m ²]	2		3		3	
	Ø Wohnfläche [m ²]						
	Ø Baulandfläche [m ²]						
1995 - 2015	Schwerpunkt [€/m ²]	2.300		1.950		(1.650)	
	Spanne [€/m ²]	1.475 - 3.150		1.000 - 2.295		-	
	Mittelwert [€/m ²]	2.300 ± 550		1.950 ± 285		1.645 ± 115	
	Anzahl Median [€/m ²]	8	2.405	19	2.010	2	
	Ø Wohnfläche [m ²]	150		140			
	Ø Baulandfläche [m ²]	595		305			
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m ²]	1.650		1.550		1.400	
	Spanne [€/m ²]	1.340 - 2.020		1.295 - 1.895		1.240 - 1.615	
	Mittelwert [€/m ²]	1.650 ± 230		1.560 ± 200		1.395 ± 140	
	Anzahl Median [€/m ²]	11	1.605	11	1.625	5	1.390
	Ø Wohnfläche [m ²]	185		135		125	
	Ø Baulandfläche [m ²]	635		300		195	
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m ²]	1.600		1.400		1.450	
	Spanne [€/m ²]	770 - 2.570		775 - 2.060		1.080 - 2.095	
	Mittelwert [€/m ²]	1.615 ± 435		1.410 ± 345		1.455 ± 355	
	Anzahl Median [€/m ²]	37	1.595	28	1.370	15	1.380
	Ø Wohnfläche [m ²]	145		115		115	
	Ø Baulandfläche [m ²]	690		475		275	
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m ²]	(950)		1.200		950	
	Spanne [€/m ²]	-		670 - 1.680		375 - 1.470	
	Mittelwert [€/m ²]	970 ± 40		1.210 ± 290		955 ± 325	
	Anzahl Median [€/m ²]	2		24	1.155	13	1.045
	Ø Wohnfläche [m ²]			110		80	
	Ø Baulandfläche [m ²]			310		195	
bis 1919	Schwerpunkt [€/m ²]			1.000		750	
	Spanne [€/m ²]			490 - 1.725		495 - 1.200	
	Mittelwert [€/m ²]			975 ± 370		730 ± 235	
	Anzahl Median [€/m ²]			13	935	12	670
	Ø Wohnfläche [m ²]			115		125	
	Ø Baulandfläche [m ²]			320		225	

Einfamilienhäuser in der Stadt Eschweiler

Rest- nutzungs- dauer	Eschweiler	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche		
		freistehende Einfamilien- häuser	Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	Reihenmittel- häuser
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	2.200	2.000	1.600
	Spanne [€/m ²]	1.390 - 3.150	1.000 - 2.685	1.465 - 1.725
	Anzahl	10	23	5
	Mittelwert [€/m ²]	2.215 ± 550	1.980 ± 310	1.585 ± 100
	Median [€/m ²]	2.245	2.010	1.565
	Ø Wohnfläche [m ²]	155	140	155
	Ø Baulandfläche [m ²]	610	330	220
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.650	1.600	1.550
	Spanne [€/m ²]	750 - 2.470	1.110 - 2.495	1.240 - 2.095
	Anzahl	17	19	7
	Mittelwert [€/m ²]	1.650 ± 365	1.585 ± 330	1.560 ± 315
	Median [€/m ²]	1.615	1.650	1.400
	Ø Wohnfläche [m ²]	165	130	125
	Ø Baulandfläche [m ²]	570	360	240
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.600	1.300	1.400
	Spanne [€/m ²]	960 - 2.570	570 - 3.295	700 - 2.110
	Anzahl	28	26	20
	Mittelwert [€/m ²]	1.610 ± 435	1.295 ± 565	1.390 ± 405
	Median [€/m ²]	1.585	1.215	1.390
	Ø Wohnfläche [m ²]	145	120	125
	Ø Baulandfläche [m ²]	705	395	240
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(1.450)	1.200	750
	Spanne [€/m ²]	-	440 - 1.725	375 - 1.080
	Anzahl	2	18	10
	Mittelwert [€/m ²]	1.455 ± 725	1.180 ± 375	730 ± 230
	Median [€/m ²]		1.250	670
	Ø Wohnfläche [m ²]		110	100
	Ø Baulandfläche [m ²]		395	195

Einfamilienhäuser in der Stadt Herzogenrath

tatsäch- liches Baujahr	Herzogenrath	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche						
		freistehende Einfamilien- häuser		Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser		Reihenmittel- häuser		
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m ²]			(1.950)				
	Spanne [€/m ²]			-				
	Mittelwert [€/m ²]			1.945 ± 105				
	Anzahl	Median [€/m ²]		2				
	Ø Wohnfläche [m ²]							
	Ø Baulandfläche [m ²]							
1995 - 2015	Schwerpunkt [€/m ²]	(2.000)		2.200		(1.550)		
	Spanne [€/m ²]	-		1.855 - 2.795		-		
	Mittelwert [€/m ²]	2.000 ± 100		2.200 ± 280		1.575 ± 30		
	Anzahl	Median [€/m ²]	2	9	2.155	2		
	Ø Wohnfläche [m ²]			155				
	Ø Baulandfläche [m ²]			305				
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m ²]	2.000		1.850		(1.750)		
	Spanne [€/m ²]	1.430 - 2.460		1.060 - 2.615		-		
	Mittelwert [€/m ²]	2.010 ± 400		1.830 ± 525		1.745 ± 205		
	Anzahl	Median [€/m ²]	8	2.085	13	1.640	3	
	Ø Wohnfläche [m ²]	145		135				
	Ø Baulandfläche [m ²]	645		305				
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m ²]	2.000		1.450		1.200		
	Spanne [€/m ²]	1.060 - 2.815		855 - 2.135		750 - 1.415		
	Mittelwert [€/m ²]	1.990 ± 485		1.460 ± 370		1.195 ± 230		
	Anzahl	Median [€/m ²]	25	1.935	25	1.380	6	1.245
	Ø Wohnfläche [m ²]	140		120		115		
	Ø Baulandfläche [m ²]	630		425		325		
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m ²]	1.650		1.350		1.200		
	Spanne [€/m ²]	900 - 2.115		535 - 1.875		800 - 1.650		
	Mittelwert [€/m ²]	1.630 ± 450		1.325 ± 420		1.180 ± 255		
	Anzahl	Median [€/m ²]	6	1.640	12	1.335	13	1.200
	Ø Wohnfläche [m ²]	155		95		95		
	Ø Baulandfläche [m ²]	715		410		245		
bis 1919	Schwerpunkt [€/m ²]			1.050		950		
	Spanne [€/m ²]			530 - 1.675		495 - 1.250		
	Mittelwert [€/m ²]			1.060 ± 340		945 ± 265		
	Anzahl	Median [€/m ²]		17	975	9	915	
	Ø Wohnfläche [m ²]			110		120		
	Ø Baulandfläche [m ²]			315		330		

Einfamilienhäuser in der Stadt Herzogenrath

Rest- nutzungs- dauer	Herzogenrath	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche		
		freistehende Einfamilien- häuser	Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	Reihenmittel- häuser
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	(2.000)	2.150	
	Spanne [€/m ²]	-	1.370 - 2.795	
	Anzahl	2	13	
	Mittelwert [€/m ²]	2.000 ± 100	2.130 ± 360	
	Median [€/m ²]		2.060	
	Ø Wohnfläche [m ²]		150	
	Ø Baulandfläche [m ²]		330	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	2.050	1.650	1.700
	Spanne [€/m ²]	1.060 - 2.815	155 - 2.585	1.510 - 1.875
	Anzahl	14	16	4
	Mittelwert [€/m ²]	2.035 ± 485	1.670 ± 585	1.710 ± 185
	Median [€/m ²]	2.085	1.675	1.725
	Ø Wohnfläche [m ²]	135	195	125
	Ø Baulandfläche [m ²]	585	305	210
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.950	1.550	1.300
	Spanne [€/m ²]	1.085 - 2.735	855 - 2.495	750 - 2.135
	Anzahl	20	14	7
	Mittelwert [€/m ²]	1.970 ± 445	1.565 ± 505	1.300 ± 415
	Median [€/m ²]	1.970	1.710	1.215
	Ø Wohnfläche [m ²]	145	105	105
	Ø Baulandfläche [m ²]	665	350	290
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.600	1.050	900
	Spanne [€/m ²]	900 - 2.115	530 - 1.830	780 - 1.100
	Anzahl	4	11	5
	Mittelwert [€/m ²]	1.575 ± 505	1.065 ± 355	895 ± 155
	Median [€/m ²]	1.640	1.000	800
	Ø Wohnfläche [m ²]	155	100	100
	Ø Baulandfläche [m ²]	775	390	300

Einfamilienhäuser in der Stadt Monschau

tatsäch- liches Baujahr	Monschau	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
		freistehende Einfamilien- häuser		Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser		Reihenmittel- häuser
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Anzahl Median [€/m ²]					
	Ø Wohnfläche [m ²]					
	Ø Baulandfläche [m ²]					
1995 - 2015	Schwerpunkt [€/m ²]	1.550				
	Spanne [€/m ²]	660 - 2.035				
	Mittelwert [€/m ²]	1.540 ± 420				
	Anzahl Median [€/m ²]	9	1.505			
	Ø Wohnfläche [m ²]	160				
	Ø Baulandfläche [m ²]	880				
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m ²]	1.300				
	Spanne [€/m ²]	740 - 1.925				
	Mittelwert [€/m ²]	1.300 ± 300				
	Anzahl Median [€/m ²]	13	1.260			
	Ø Wohnfläche [m ²]	165				
	Ø Baulandfläche [m ²]	975				
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m ²]	1.000				
	Spanne [€/m ²]	445 - 1.800				
	Mittelwert [€/m ²]	1.005 ± 345				
	Anzahl Median [€/m ²]	28	930			
	Ø Wohnfläche [m ²]	140				
	Ø Baulandfläche [m ²]	830				
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m ²]	900		(900)		
	Spanne [€/m ²]	335 - 1.545		-		
	Mittelwert [€/m ²]	885 ± 375		910 ± 390		
	Anzahl Median [€/m ²]	8	925	3		
	Ø Wohnfläche [m ²]	135				
	Ø Baulandfläche [m ²]	1.030				
bis 1919	Schwerpunkt [€/m ²]	800		(400)		700
	Spanne [€/m ²]	355 - 1.400		-		250 - 1.280
	Mittelwert [€/m ²]	810 ± 380		420 ± 395		720 ± 410
	Anzahl Median [€/m ²]	8	790	2		5 800
	Ø Wohnfläche [m ²]	145				115
	Ø Baulandfläche [m ²]	760				65

Einfamilienhäuser in der Stadt Monschau

Rest- nutzungs- dauer	Monschau	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche		
		freistehende Einfamilien- häuser	Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	Reihenmittel- häuser
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.500		
	Spanne [€/m ²]	660 - 2.035		
	Anzahl	8		
	Mittelwert [€/m ²]	1.490 ± 420		
	Median [€/m ²]	1.500		
	Ø Wohnfläche [m ²]	160		
	Ø Baulandfläche [m ²]	905		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.300		
	Spanne [€/m ²]	635 - 1.925		
	Anzahl	21		
	Mittelwert [€/m ²]	1.300 ± 370		
	Median [€/m ²]	1.295		
	Ø Wohnfläche [m ²]	150		
	Ø Baulandfläche [m ²]	875		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.050		
	Spanne [€/m ²]	620 - 1.545		
	Anzahl	20		
	Mittelwert [€/m ²]	1.045 ± 265		
	Median [€/m ²]	995		
	Ø Wohnfläche [m ²]	170		
	Ø Baulandfläche [m ²]	895		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]			(600)
	Spanne [€/m ²]			-
	Anzahl			2
	Mittelwert [€/m ²]			595 ± 290
	Median [€/m ²]			
	Ø Wohnfläche [m ²]			
	Ø Baulandfläche [m ²]			

Einfamilienhäuser in der Gemeinde Roetgen

tatsäch- liches Baujahr	Roetgen	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
		freistehende Einfamilien- häuser		Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser		Reihenmittel- häuser
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Anzahl Median [€/m ²]					
	Ø Wohnfläche [m ²]					
	Ø Baulandfläche [m ²]					
1995 - 2015	Schwerpunkt [€/m ²]	(2.500)		2.000		
	Spanne [€/m ²]	-		1.655 - 2.235		
	Mittelwert [€/m ²]	2.485 ± 190		2.005 ± 235		
	Anzahl Median [€/m ²]	3		5	2.095	
	Ø Wohnfläche [m ²]			145		
	Ø Baulandfläche [m ²]			330		
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m ²]	2.050				
	Spanne [€/m ²]	1.530 - 2.750				
	Mittelwert [€/m ²]	2.060 ± 415				
	Anzahl Median [€/m ²]	10	1.955			
	Ø Wohnfläche [m ²]	155				
	Ø Baulandfläche [m ²]	865				
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m ²]	1.950		(1.300)		
	Spanne [€/m ²]	1.210 - 2.880		-		
	Mittelwert [€/m ²]	1.935 ± 480		1.295 ± 490		
	Anzahl Median [€/m ²]	19	1.880	3		
	Ø Wohnfläche [m ²]	155				
	Ø Baulandfläche [m ²]	1.070				
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m ²]	(2.000)				
	Spanne [€/m ²]	-				
	Mittelwert [€/m ²]	1.995 ± 715				
	Anzahl Median [€/m ²]	2				
	Ø Wohnfläche [m ²]					
	Ø Baulandfläche [m ²]					
bis 1919	Schwerpunkt [€/m ²]	(1.050)				
	Spanne [€/m ²]	-				
	Mittelwert [€/m ²]	1.065 ± 190				
	Anzahl Median [€/m ²]	2				
	Ø Wohnfläche [m ²]					
	Ø Baulandfläche [m ²]					

Einfamilienhäuser in der Gemeinde Roetgen

Rest-nutzungs-dauer	Roetgen	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche		
		freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaus-hälften und Reihenend-häuser	Reihenmittel-häuser
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	(2.500)	1.950	
	Spanne [€/m ²]	-	1.655 - 2.235	
	Anzahl	3	4	
	Mittelwert [€/m ²]	2.485 ± 190	1.965 ± 255	
	Median [€/m ²]		1.990	
	Ø Wohnfläche [m ²]		150	
	Ø Baulandfläche [m ²]		320	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	2.250	(1.900)	
	Spanne [€/m ²]	1.680 - 3.265	-	
	Anzahl	14	2	
	Mittelwert [€/m ²]	2.260 ± 440	1.920 ± 330	
	Median [€/m ²]	2.210		
	Ø Wohnfläche [m ²]	160		
	Ø Baulandfläche [m ²]	965		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.750	(1.450)	
	Spanne [€/m ²]	930 - 2.880	-	
	Anzahl	17	3	
	Mittelwert [€/m ²]	1.770 ± 530	1.445 ± 450	
	Median [€/m ²]	1.750		
	Ø Wohnfläche [m ²]	165		
	Ø Baulandfläche [m ²]	1.120		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	(1.150)	(1.300)	
	Spanne [€/m ²]	-	-	
	Anzahl	3	2	
	Mittelwert [€/m ²]	1.175 ± 330	1.295 ± 335	
	Median [€/m ²]			
	Ø Wohnfläche [m ²]			
	Ø Baulandfläche [m ²]			

Einfamilienhäuser in der Gemeinde Simmerath

tatsäch- liches Baujahr	Simmerath	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
		freistehende Einfamilien- häuser		Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser		Reihenmittel- häuser
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Anzahl Median [€/m ²]					
	Ø Wohnfläche [m ²]					
	Ø Baulandfläche [m ²]					
1995 - 2015	Schwerpunkt [€/m ²]	1.500		1.950		
	Spanne [€/m ²]	1.370 - 1.690		1.450 - 2.585		
	Mittelwert [€/m ²]	1.505 ± 150		1.955 ± 430		
	Anzahl Median [€/m ²]	4	1.480	6	1.955	
	Ø Wohnfläche [m ²]	190		115		
	Ø Baulandfläche [m ²]	890		450		
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m ²]	1.400				
	Spanne [€/m ²]	1.060 - 1.880				
	Mittelwert [€/m ²]	1.415 ± 285				
	Anzahl Median [€/m ²]	9	1.390			
	Ø Wohnfläche [m ²]	170				
	Ø Baulandfläche [m ²]	1.425				
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m ²]	1.050		(750)		
	Spanne [€/m ²]	465 - 1.695		-		
	Mittelwert [€/m ²]	1.040 ± 300		740 ± 210		
	Anzahl Median [€/m ²]	23	1.105	3		
	Ø Wohnfläche [m ²]	155				
	Ø Baulandfläche [m ²]	945				
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m ²]	1.000				
	Spanne [€/m ²]	415 - 1.635				
	Mittelwert [€/m ²]	985 ± 500				
	Anzahl Median [€/m ²]	4	945			
	Ø Wohnfläche [m ²]	125				
	Ø Baulandfläche [m ²]	820				
bis 1919	Schwerpunkt [€/m ²]	(1.050)				
	Spanne [€/m ²]	-				
	Mittelwert [€/m ²]	1.045 ± 495				
	Anzahl Median [€/m ²]	3				
	Ø Wohnfläche [m ²]					
	Ø Baulandfläche [m ²]					

Einfamilienhäuser in der Gemeinde Simmerath

Rest- nutzungs- dauer	Simmerath	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche		
		freistehende Einfamilien- häuser	Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	Reihenmittel- häuser
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.450	1.950	
	Spanne [€/m ²]	1.165 - 1.690	1.450 - 2.585	
	Anzahl	4	6	
	Mittelwert [€/m ²]	1.450 ± 230	1.955 ± 430	
	Median [€/m ²]	1.470	1.955	
	Ø Wohnfläche [m ²]	160	115	
	Ø Baulandfläche [m ²]	1.640	450	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.350		
	Spanne [€/m ²]	785 - 1.880		
	Anzahl	14		
	Mittelwert [€/m ²]	1.345 ± 300		
	Median [€/m ²]	1.385		
	Ø Wohnfläche [m ²]	180		
	Ø Baulandfläche [m ²]	1.015		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.050	(700)	
	Spanne [€/m ²]	465 - 1.695	-	
	Anzahl	16	2	
	Mittelwert [€/m ²]	1.040 ± 345	715 ± 290	
	Median [€/m ²]	1.125		
	Ø Wohnfläche [m ²]	160		
	Ø Baulandfläche [m ²]	965		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	950		
	Spanne [€/m ²]	415 - 1.305		
	Anzahl	8		
	Mittelwert [€/m ²]	940 ± 260		
	Median [€/m ²]	925		
	Ø Wohnfläche [m ²]	120		
	Ø Baulandfläche [m ²]	765		

Einfamilienhäuser in der Stadt Stolberg

tatsäch- liches Baujahr	Stolberg	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
		freistehende Einfamilien- häuser		Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser		Reihenmittel- häuser
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m ²]			2.000		
	Spanne [€/m ²]			1.690 - 2.500		
	Mittelwert [€/m ²]			2.015 ± 350		
	Anzahl Median [€/m ²]			8 1.850		
	Ø Wohnfläche [m ²]			160		
	Ø Baulandfläche [m ²]			305		
1995 - 2015	Schwerpunkt [€/m ²]	(2.000)		1.750		(1.500)
	Spanne [€/m ²]	-		1.050 - 2.405		-
	Mittelwert [€/m ²]	1.990 ± 460		1.760 ± 395		1.495 ± 475
	Anzahl Median [€/m ²]	3		17 1.810	3	
	Ø Wohnfläche [m ²]			140		
	Ø Baulandfläche [m ²]			350		
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m ²]	1.850		1.750		1.550
	Spanne [€/m ²]	1.140 - 2.855		1.185 - 2.495		915 - 2.000
	Mittelwert [€/m ²]	1.825 ± 475		1.735 ± 410		1.570 ± 390
	Anzahl Median [€/m ²]	15	1.655	13	1.780	11 1.600
	Ø Wohnfläche [m ²]	190		135		140
	Ø Baulandfläche [m ²]	930		355		250
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m ²]	1.700		1.550		1.500
	Spanne [€/m ²]	880 - 2.885		1.000 - 2.200		665 - 1.955
	Mittelwert [€/m ²]	1.720 ± 460		1.565 ± 345		1.495 ± 365
	Anzahl Median [€/m ²]	43	1.715	22	1.545	16 1.550
	Ø Wohnfläche [m ²]	140		120		110
	Ø Baulandfläche [m ²]	780		570		310
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m ²]	1.100		1.250		(1.100)
	Spanne [€/m ²]	530 - 1.985		880 - 1.595		-
	Mittelwert [€/m ²]	1.090 ± 495		1.245 ± 310		1.090 ± 225
	Anzahl Median [€/m ²]	11	880	6	1.250	3
	Ø Wohnfläche [m ²]	175		145		
	Ø Baulandfläche [m ²]	540		395		
bis 1919	Schwerpunkt [€/m ²]	1.050		1.150		1.150
	Spanne [€/m ²]	655 - 1.640		670 - 1.715		690 - 1.780
	Mittelwert [€/m ²]	1.055 ± 330		1.170 ± 370		1.165 ± 410
	Anzahl Median [€/m ²]	10	1.100	11	1.215	10 1.065
	Ø Wohnfläche [m ²]	135		125		140
	Ø Baulandfläche [m ²]	525		360		295

Einfamilienhäuser in der Stadt Stolberg

Rest-nutzungs-dauer	Stolberg	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche		
		freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaus-hälften und Reihenend-häuser	Reihenmittel-häuser
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	(1.950)	1.800	(1.500)
	Spanne [€/m ²]	-	805 - 2.500	-
	Anzahl	2	27	3
	Mittelwert [€/m ²]	1.970 ± 650	1.795 ± 425	1.495 ± 475
	Median [€/m ²]		1.800	
	Ø Wohnfläche [m ²]		145	
	Ø Baulandfläche [m ²]		330	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.900	1.750	1.600
	Spanne [€/m ²]	1.140 - 2.855	1.110 - 3.215	915 - 2.000
	Anzahl	23	22	18
	Mittelwert [€/m ²]	1.875 ± 430	1.730 ± 490	1.595 ± 330
	Median [€/m ²]	1.750	1.715	1.600
	Ø Wohnfläche [m ²]	170	125	130
	Ø Baulandfläche [m ²]	845	415	255
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.750	1.500	1.400
	Spanne [€/m ²]	885 - 2.885	710 - 2.090	665 - 1.905
	Anzahl	32	14	10
	Mittelwert [€/m ²]	1.735 ± 445	1.490 ± 410	1.410 ± 450
	Median [€/m ²]	1.790	1.515	1.565
	Ø Wohnfläche [m ²]	140	135	120
	Ø Baulandfläche [m ²]	780	470	300
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	800	1.500	(1.400)
	Spanne [€/m ²]	530 - 1.045	670 - 2.200	-
	Anzahl	6	6	2
	Mittelwert [€/m ²]	790 ± 185	1.480 ± 585	1.390 ± 390
	Median [€/m ²]	815	1.590	
	Ø Wohnfläche [m ²]	150	95	
	Ø Baulandfläche [m ²]	530	430	

Einfamilienhäuser in der Stadt Würselen

tatsäch- liches Baujahr	Würselen	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
		freistehende Einfamilien- häuser		Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser		Reihenmittel- häuser
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m ²]			(2.750)		
	Spanne [€/m ²]			-		
	Mittelwert [€/m ²]			2.770 ± 465		
	Anzahl Median [€/m ²]			3		
	Ø Wohnfläche [m ²]					
	Ø Baulandfläche [m ²]					
1995 - 2015	Schwerpunkt [€/m ²]	3.100		2.200		(2.000)
	Spanne [€/m ²]	2.470 - 3.740		1.865 - 2.650		-
	Mittelwert [€/m ²]	3.105 ± 640		2.180 ± 270		1.990 ± 235
	Anzahl Median [€/m ²]	4	3.105	7	2.145	3
	Ø Wohnfläche [m ²]	170		155		
	Ø Baulandfläche [m ²]	450		300		
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m ²]	2.400		2.400		
	Spanne [€/m ²]	2.240 - 2.475		2.065 - 2.530		
	Mittelwert [€/m ²]	2.395 ± 95		2.385 ± 150		
	Anzahl Median [€/m ²]	5	2.405	8	2.420	
	Ø Wohnfläche [m ²]	170		120		
	Ø Baulandfläche [m ²]	760		330		
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m ²]	2.200		1.750		1.350
	Spanne [€/m ²]	1.365 - 2.725		925 - 2.685		725 - 2.050
	Mittelwert [€/m ²]	2.180 ± 435		1.755 ± 520		1.330 ± 560
	Anzahl Median [€/m ²]	16	2.335	14	1.660	5 1.250
	Ø Wohnfläche [m ²]	150		145		140
	Ø Baulandfläche [m ²]	730		460		280
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m ²]	(1.900)		1.450		1.100
	Spanne [€/m ²]	-		1.020 - 1.875		740 - 1.455
	Mittelwert [€/m ²]	1.925 ± 600		1.445 ± 375		1.085 ± 320
	Anzahl Median [€/m ²]	3		5	1.440	4 1.075
	Ø Wohnfläche [m ²]			120		150
	Ø Baulandfläche [m ²]			475		250
bis 1919	Schwerpunkt [€/m ²]	(1.600)		1.550		1.100
	Spanne [€/m ²]	-		1.150 - 1.800		805 - 1.635
	Mittelwert [€/m ²]	1.605 ± 145		1.560 ± 285		1.100 ± 340
	Anzahl Median [€/m ²]	2		4	1.650	8 980
	Ø Wohnfläche [m ²]			120		120
	Ø Baulandfläche [m ²]			455		245

Einfamilienhäuser in der Stadt Würselen

Rest-nutzungs-dauer	Würselen	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche		
		freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaus-hälften und Reihenend-häuser	Reihenmittel-häuser
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	3.100	2.350	(2.000)
	Spanne [€/m ²]	2.470 - 3.740	1.865 - 3.045	-
	Anzahl	4	10	3
	Mittelwert [€/m ²]	3.105 ± 640	2.340 ± 430	1.990 ± 235
	Median [€/m ²]	3.105	2.190	
	Ø Wohnfläche [m ²]	170	155	
	Ø Baulandfläche [m ²]	450	315	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	2.250	2.350	(1.950)
	Spanne [€/m ²]	1.365 - 2.725	1.505 - 2.685	-
	Anzahl	14	11	3
	Mittelwert [€/m ²]	2.245 ± 440	2.350 ± 305	1.975 ± 210
	Median [€/m ²]	2.400	2.440	
	Ø Wohnfläche [m ²]	165	120	
	Ø Baulandfläche [m ²]	760	370	
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	2.100	1.750	1.300
	Spanne [€/m ²]	890 - 2.605	925 - 2.910	885 - 1.635
	Anzahl	9	14	5
	Mittelwert [€/m ²]	2.110 ± 540	1.740 ± 530	1.315 ± 300
	Median [€/m ²]	2.295	1.730	1.250
	Ø Wohnfläche [m ²]	160	150	150
	Ø Baulandfläche [m ²]	730	455	255
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]		(1.350)	(950)
	Spanne [€/m ²]		-	-
	Anzahl		2	2
	Mittelwert [€/m ²]		1.360 ± 335	950 ± 200
	Median [€/m ²]			
	Ø Wohnfläche [m ²]			
	Ø Baulandfläche [m ²]			

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 (gruppiert nach der Bodenrichtwerthöhe zum **jeweiligen Kaufzeitpunkt**) zusammengestellt worden. Die Werte sind aus den folgenden Tabellen ersichtlich.

Freistehende Einfamilienhäuser in der Städteregion Aachen

tatsächliches Baujahr	Städteregion Aachen BRW-Stufe siehe Seite 13	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche Einfamilienhaus: freistehend					
		1	2	3	4	5	6
Erstverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]	(2.800)					
	Spanne [€/m ²]	-					
	Mittelwert [€/m ²]	2.775 ± 825					
	Anzahl Median [€/m ²]	2					
	Ø Wohnfläche [m ²]						
	Ø Baulandfläche [m ²]						
1995 - 2015	Schwerpunkt [€/m ²]	1.550	2.300	2.500	(3.150)		(2.950)
	Spanne [€/m ²]	660 - 2.035	1.395 - 3.415	1.635 - 3.740	-		-
	Mittelwert [€/m ²]	1.540 ± 365	2.275 ± 480	2.520 ± 685	3.175 ± 405		2.955 ± 15
	Anzahl Median [€/m ²]	12 1.535	25 2.305	10 2.500	3		2
	Ø Wohnfläche [m ²]	160	145	175			
	Ø Baulandfläche [m ²]	915	510	535			
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m ²]	1.350	1.800	2.200	2.650	(3.600)	3.750
	Spanne [€/m ²]	740 - 1.925	1.075 - 2.750	1.140 - 2.795	1.655 - 3.485	-	3.125 - 4.280
	Mittelwert [€/m ²]	1.355 ± 295	1.775 ± 400	2.180 ± 425	2.640 ± 760	3.595 ± 450	3.755 ± 405
	Anzahl Median [€/m ²]	21 1.345	47 1.755	17 2.260	4 2.710	2	6 3.850
	Ø Wohnfläche [m ²]	170	155	190	180		190
	Ø Baulandfläche [m ²]	1.045	755	835	775		670
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m ²]	1.000	1.700	2.100	2.550	3.550	3.650
	Spanne [€/m ²]	445 - 1.800	770 - 3.265	890 - 3.305	1.390 - 3.335	2.865 - 5.055	2.140 - 5.985
	Mittelwert [€/m ²]	1.010 ± 315	1.720 ± 495	2.095 ± 560	2.530 ± 550	3.550 ± 705	3.655 ± 885
	Anzahl Median [€/m ²]	50 1.020	124 1.690	78 2.105	17 2.535	10 3.540	25 3.580
	Ø Wohnfläche [m ²]	145	140	150	150	145	200
	Ø Baulandfläche [m ²]	880	785	720	720	705	985
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m ²]	900	1.300	1.800	(2.500)		
	Spanne [€/m ²]	335 - 1.635	530 - 2.500	1.065 - 2.615	-		
	Mittelwert [€/m ²]	920 ± 400	1.305 ± 510	1.810 ± 510	2.485 ± 430		
	Anzahl Median [€/m ²]	12 935	28 1.290	12 1.645	3		
	Ø Wohnfläche [m ²]	135	145	150			
	Ø Baulandfläche [m ²]	960	650	765			
bis 1919	Schwerpunkt [€/m ²]	900	1.000	1.600			(4.000)
	Spanne [€/m ²]	355 - 1.615	380 - 1.640	605 - 2.605			-
	Mittelwert [€/m ²]	875 ± 405	980 ± 335	1.585 ± 940			4.010 ± 1000
	Anzahl Median [€/m ²]	11 825	16 990	5 1.695			2
	Ø Wohnfläche [m ²]	150	145	180			
	Ø Baulandfläche [m ²]	790	610	645			

Freistehende Einfamilienhäuser in der Städteregion Aachen

Rest- nutzungs- dauer	Städteregion Aachen	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche Einfamilienhaus: freistehend					
	BRW-Stufe siehe Seite 13	1	2	3	4	5	6
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.500	2.300	2.500	2.950		
	Spanne [€/m ²]	660 - 2.035	1.165 - 3.415	1.635 - 3.740	2.190 - 3.515		
	Anzahl	11	28	11	4		
	Mittelwert [€/m ²]	1.505 ± 360	2.320 ± 510	2.495 ± 655	2.930 ± 595		
	Median [€/m ²]	1.505	2.310	2.470	3.005		
	Ø Wohnfläche [m ²]	165	140	180	190		
	Ø Baulandfläche [m ²]	935	660	540	515		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.300	1.800	2.200	2.700	3.650	3.600
	Spanne [€/m ²]	635 - 1.925	1.060 - 2.750	1.325 - 3.305	1.655 - 3.910	2.995 - 4.355	2.520 - 4.320
	Anzahl	34	63	37	10	5	10
	Mittelwert [€/m ²]	1.320 ± 345	1.820 ± 415	2.215 ± 440	2.675 ± 605	3.670 ± 505	3.585 ± 605
	Median [€/m ²]	1.320	1.780	2.240	2.700	3.550	3.680
	Ø Wohnfläche [m ²]	160	150	170	175	160	215
	Ø Baulandfläche [m ²]	945	675	765	690	795	950
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.050	1.700	2.100	2.450	3.100	3.650
	Spanne [€/m ²]	465 - 1.695	770 - 3.010	890 - 3.200	1.000 - 3.485	2.865 - 3.685	2.140 - 4.795
	Anzahl	35	90	52	11	4	18
	Mittelwert [€/m ²]	1.030 ± 290	1.715 ± 465	2.075 ± 580	2.445 ± 790	3.110 ± 385	3.625 ± 770
	Median [€/m ²]	1.000	1.690	2.185	2.535	2.940	3.735
	Ø Wohnfläche [m ²]	165	145	145	145	145	190
	Ø Baulandfläche [m ²]	925	820	725	845	675	970
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	850	1.100	1.950			
	Spanne [€/m ²]	415 - 1.140	530 - 1.970	1.260 - 3.150			
	Anzahl	8	19	10			
	Mittelwert [€/m ²]	870 ± 220	1.080 ± 375	1.960 ± 535			
	Median [€/m ²]	905	955	1.900			
	Ø Wohnfläche [m ²]	120	135	130			
	Ø Baulandfläche [m ²]	825	655	650			

Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser in der Städteregion Aachen

tatsächliches Baujahr	Städteregion Aachen	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche									
	BRW-Stufe siehe Seite 13	1	2	3	4	5	6				
Erstverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]		1.950	2.400	(2.400)						
	Spanne [€/m ²]		1.680 - 2.200	1.680 - 3.635	-						
	Mittelwert [€/m ²]		1.970 ± 200	2.410 ± 520	2.425 ± 90						
	Anzahl Median [€/m ²]		13 1.940	43 2.275	3						
	Ø Wohnfläche [m ²]		145	135							
	Ø Baulandfläche [m ²]		395	265							
1995 - 2015	Schwerpunkt [€/m ²]	2.000	1.850	2.300	2.750	3.300	(3.350)				
	Spanne [€/m ²]	1.450 - 2.585	805 - 2.470	1.110 - 3.425	1.835 - 3.840	2.745 - 3.660	-				
	Mittelwert [€/m ²]	1.995 ± 455	1.825 ± 385	2.305 ± 490	2.765 ± 510	3.310 ± 400	3.360 ± 510				
	Anzahl Median [€/m ²]	6 2.030	63 1.855	46 2.235	18 2.820	4 3.420	3				
	Ø Wohnfläche [m ²]	115	140	150	145	170					
	Ø Baulandfläche [m ²]	380	325	300	300	225					
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m ²]		1.750	2.100	2.650	2.650					
	Spanne [€/m ²]		885 - 3.215	1.355 - 2.910	1.810 - 3.125	2.250 - 3.040					
	Mittelwert [€/m ²]		1.735 ± 485	2.115 ± 415	2.665 ± 585	2.670 ± 365					
	Anzahl Median [€/m ²]		44 1.655	29 2.250	6 2.925	4 2.700					
	Ø Wohnfläche [m ²]		135	140	125	180					
	Ø Baulandfläche [m ²]		320	350	410	470					
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m ²]	800	1.350	1.900	2.600	3.200	3.500				
	Spanne [€/m ²]	510 - 1.000	685 - 3.295	580 - 3.230	1.375 - 3.700	2.285 - 4.420	2.615 - 4.835				
	Mittelwert [€/m ²]	805 ± 215	1.370 ± 380	1.885 ± 510	2.600 ± 530	3.220 ± 610	3.495 ± 975				
	Anzahl Median [€/m ²]	4 855	121 1.345	67 1.825	31 2.475	18 3.210	5 3.075				
	Ø Wohnfläche [m ²]	145	120	125	135	125	165				
	Ø Baulandfläche [m ²]	545	465	455	480	420	670				
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m ²]	(900)	1.200	1.700	2.000	2.700	2.250				
	Spanne [€/m ²]	-	360 - 2.660	925 - 3.950	1.000 - 3.480	2.145 - 3.290	1.220 - 3.525				
	Mittelwert [€/m ²]	910 ± 390	1.195 ± 415	1.700 ± 740	2.015 ± 735	2.695 ± 395	2.260 ± 1.155				
	Anzahl Median [€/m ²]	3	69 1.170	22 1.530	12 2.125	7 2.685	4 2.140				
	Ø Wohnfläche [m ²]		110	120	145	140	130				
	Ø Baulandfläche [m ²]		370	455	505	340	490				
bis 1919	Schwerpunkt [€/m ²]	(400)	1.000	1.300	2.000						
	Spanne [€/m ²]	-	390 - 2.370	445 - 2.375	1.510 - 2.635						
	Mittelwert [€/m ²]	420 ± 395	1.000 ± 415	1.315 ± 530	2.005 ± 470						
	Anzahl Median [€/m ²]	2	54 940	16 1.270	4 1.940						
	Ø Wohnfläche [m ²]		110	125	115						
	Ø Baulandfläche [m ²]		375	350	445						

Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser in der Städteregion Aachen

Rest- nutzungs- dauer	Städteregion Aachen	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche Einfamilienhaus: Doppelhaushälfte / Reihenendhaus					
	BRW-Stufe siehe Seite 13	1	2	3	4	5	6
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	2.000	1.850	2.350	2.650	3.300	(3.350)
	Spanne [€/m ²]	1.450 - 2.585	305 - 2.615	1.740 - 3.425	1.835 - 3.770	2.745 - 3.660	-
	Anzahl	6	76	86	19	4	3
	Mittelwert [€/m ²]	1.995 ± 455	1.840 ± 420	2.360 ± 425	2.655 ± 435	3.310 ± 400	3.360 ± 510
	Median [€/m ²]	2.030	1.870	2.275	2.650	3.420	
	Ø Wohnfläche [m ²]	115	140	145	145	170	
	Ø Baulandfläche [m ²]	380	340	290	305	225	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		1.700	2.050	2.850	2.900	(2.800)
	Spanne [€/m ²]		885 - 3.200	815 - 2.910	1.810 - 4.425	2.250 - 4.210	-
	Anzahl		67	48	17	10	2
	Mittelwert [€/m ²]		1.690 ± 415	2.050 ± 480	2.845 ± 605	2.915 ± 560	2.790 ± 410
	Median [€/m ²]		1.665	2.235	2.795	2.885	
	Ø Wohnfläche [m ²]		125	140	135	145	
	Ø Baulandfläche [m ²]		375	380	445	385	
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(800)	1.300	1.750	2.450	3.150	(3.500)
	Spanne [€/m ²]	-	570 - 3.295	580 - 2.910	1.160 - 3.700	2.285 - 4.420	-
	Anzahl	3	84	46	25	10	2
	Mittelwert [€/m ²]	820 ± 275	1.310 ± 410	1.755 ± 495	2.435 ± 665	3.165 ± 655	3.475 ± 1040
	Median [€/m ²]		1.295	1.760	2.375	3.105	
	Ø Wohnfläche [m ²]		120	125	135	135	
	Ø Baulandfläche [m ²]		415	410	490	445	
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		1.100	1.250	2.050	(3.000)	
	Spanne [€/m ²]		360 - 1.725	445 - 2.200	1.375 - 2.600	-	
	Anzahl		44	12	4	2	
	Mittelwert [€/m ²]		1.080 ± 345	1.270 ± 505	2.040 ± 520	2.995 ± 415	
	Median [€/m ²]		1.105	1.240	2.085		
	Ø Wohnfläche [m ²]		105	110	110		
	Ø Baulandfläche [m ²]		420	370	500		

Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser in der Städteregion Aachen

tatsächliches Baujahr	Städteregion Aachen	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche Einfamilienhaus: Reihenmittelhaus					
	BRW-Stufe siehe Seite 13	1	2	3	4	5	6
Erstverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]		(1.600)	2.150			
	Spanne [€/m ²]		-	1.630 - 2.665			
	Mittelwert [€/m ²]		1.600 ± 170	2.140 ± 540			
	Anzahl Median [€/m ²]		3	4 2.130			
	Ø Wohnfläche [m ²]			140			
	Ø Baulandfläche [m ²]			210			
1995 - 2015	Schwerpunkt [€/m ²]		1.500	2.150	(2.800)	(.2600)	
	Spanne [€/m ²]		950 - 1.820	1.715 - 2.485	-	-	
	Mittelwert [€/m ²]		1.520 ± 235	2.135 ± 240	2.820 ± 60	2.605 ± 780	
	Anzahl Median [€/m ²]		11 1.555	15 2.130	2	2	
	Ø Wohnfläche [m ²]		130	140			
	Ø Baulandfläche [m ²]		210	225			
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m ²]		1.550	2.000	2.650	(3450)	
	Spanne [€/m ²]		915 - 2.355	1.150 - 2.725	1.815 - 3.490	-	
	Mittelwert [€/m ²]		1.545 ± 350	2.010 ± 485	2.625 ± 590	3.460 ± 410	
	Anzahl Median [€/m ²]		26 1.585	14 2.030	12 2.645	2	
	Ø Wohnfläche [m ²]		135	115	140		
	Ø Baulandfläche [m ²]		225	215	285		
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m ²]		1.350	1.750	2.600	2.900	
	Spanne [€/m ²]		655 - 2.110	725 - 2.840	2.120 - 3.260	2.050 - 3.550	
	Mittelwert [€/m ²]		1.325 ± 350	1.745 ± 530	2.615 ± 310	2.890 ± 385	
	Anzahl Median [€/m ²]		59 1.380	32 1.720	19 2.670	18 2.880	
	Ø Wohnfläche [m ²]		105	115	110	115	
	Ø Baulandfläche [m ²]		295	270	270	280	
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m ²]		1.050	1.250	2.100	3.150	(2.750)
	Spanne [€/m ²]		575 - 1.765	740 - 1.740	1.625 - 2.510	2.365 - 4.340	-
	Mittelwert [€/m ²]		1.045 ± 310	1.250 ± 275	2.090 ± 350	3.155 ± 685	2.770 ± 525
	Anzahl Median [€/m ²]		51 1.020	15 1.250	5 2.140	8 3.005	2
	Ø Wohnfläche [m ²]		100	125	105	95	
	Ø Baulandfläche [m ²]		235	265	280	175	
bis 1919	Schwerpunkt [€/m ²]	700	850	1.150	(1.250)		
	Spanne [€/m ²]	250 - 1.280	400 - 1.780	495 - 2.135	-		
	Mittelwert [€/m ²]	720 ± 410	860 ± 310	1.160 ± 420	1.265 ± 340		
	Anzahl Median [€/m ²]	5 800	29 780	25 1.200	3		
	Ø Wohnfläche [m ²]	115	125	140			
	Ø Baulandfläche [m ²]	65	265	265			

Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser in der Städteregion Aachen

Rest- nutzungs- dauer	Städteregion Aachen	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche Einfamilienhaus: Reihenmittelhaus					
	BRW-Stufe siehe Seite 13	1	2	3	4	5	6
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]		1.500	2.150	(2.800)	(2.600)	
	Spanne [€/m ²]		950 - 1.820	1.630 - 2.665	-	-	
	Anzahl		14	19	2	2	
	Mittelwert [€/m ²]		1.510 ± 230	2.155 ± 290	2.820 ± 60	2.605 ± 780	
	Median [€/m ²]		1.550	2.130			
	Ø Wohnfläche [m ²]		140	140			
	Ø Baulandfläche [m ²]		220	220			
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]		1.500	2.000	2.600	3.500	
	Spanne [€/m ²]		900 - 2.355	1.150 - 2.840	1.525 - 3.490	2.840 - 4.340	
	Anzahl		36	28	24	7	
	Mittelwert [€/m ²]		1.510 ± 340	1.990 ± 455	2.590 ± 500	3.510 ± 480	
	Median [€/m ²]		1.550	1.970	2.665	3.550	
	Ø Wohnfläche [m ²]		120	115	120	115	
	Ø Baulandfläche [m ²]		230	255	270	215	
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]		1.250	1.600	2.500	2.850	
	Spanne [€/m ²]		600 - 2.110	885 - 2.560	2.140 - 3.260	2.275 - 3.490	
	Anzahl		42	21	7	14	
	Mittelwert [€/m ²]		1.270 ± 395	1.605 ± 455	2.485 ± 415	2.850 ± 325	
	Median [€/m ²]		1.250	1.480	2.335	2.875	
	Ø Wohnfläche [m ²]		110	135	130	110	
	Ø Baulandfläche [m ²]		260	255	310	245	
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	(600)	850	1.200			
	Spanne [€/m ²]	-	375 - 1.585	545 - 1.840			
	Anzahl	2	25	10			
	Mittelwert [€/m ²]	595 ± 290	850 ± 265	1.220 ± 440			
	Median [€/m ²]		800	1.210			
	Ø Wohnfläche [m ²]		100	125			
	Ø Baulandfläche [m ²]		260	255			

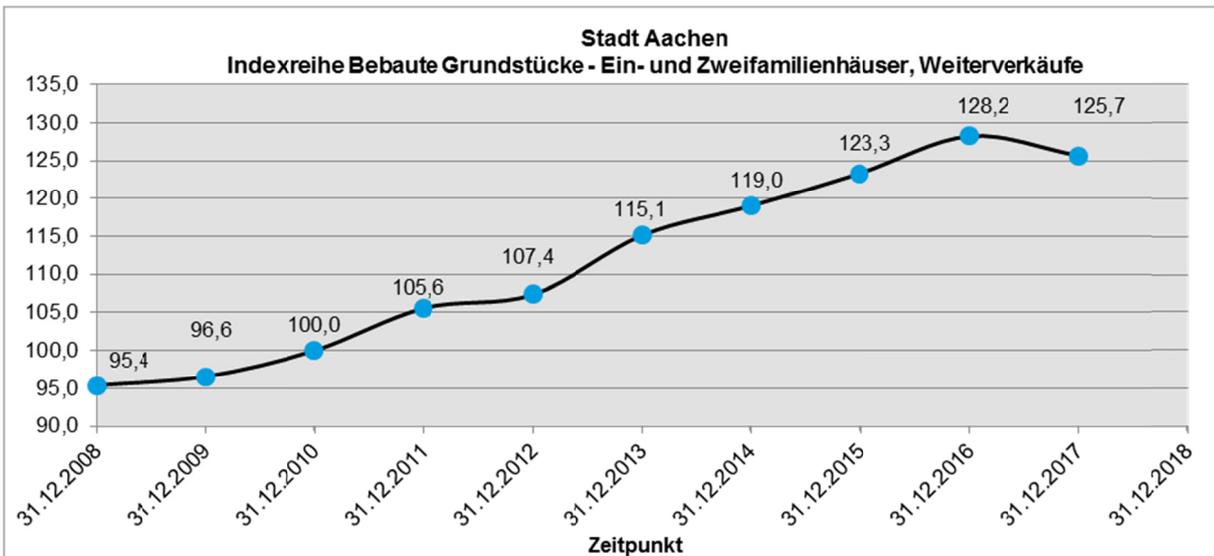
5.1.2 Indexreihen

Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Aachen

Die nachfolgende Tabelle zeigt die durchschnittliche Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Aachen.

Folgende Merkmale wurden berücksichtigt:

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



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	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	1.089	767	994	1.128
Maximum [€/m²]	2.760	2.575	3.432	3.230	4.200	3.463
Median [€/m²]	1.753	1.790	1.859	1.938	2.003	2.133

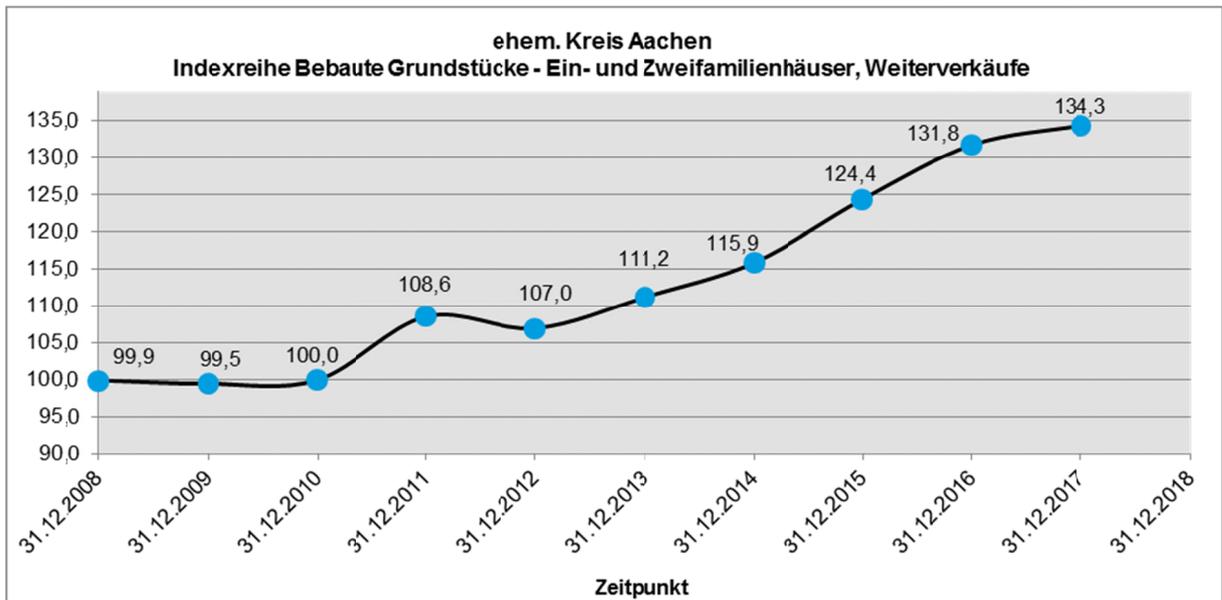
Zeitpunkt	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Index	119	123,3	128,2	125,7		
Mittel der Kaufpreise [€/m²]	2.219	2.299	2.391	2.343		
Standardabweichung der Kaufpreise [€/m²]	± 470	± 453	± 395	± 439		
Anzahl der Kaufpreise	268	203	221	197		
Minimum [€/m²]	952	1.092	1.238	1.441		
Maximum [€/m²]	4.232	3.784	3.388	3.293		
Median [€/m²]	2.206	2.286	2.412	2.297		

Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser im ehem. Kreisgebiet Aachen

Die nachfolgende Tabelle zeigt die durchschnittliche Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser im ehemaligen Kreisgebiet Aachen.

Folgende Merkmale wurden berücksichtigt:

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

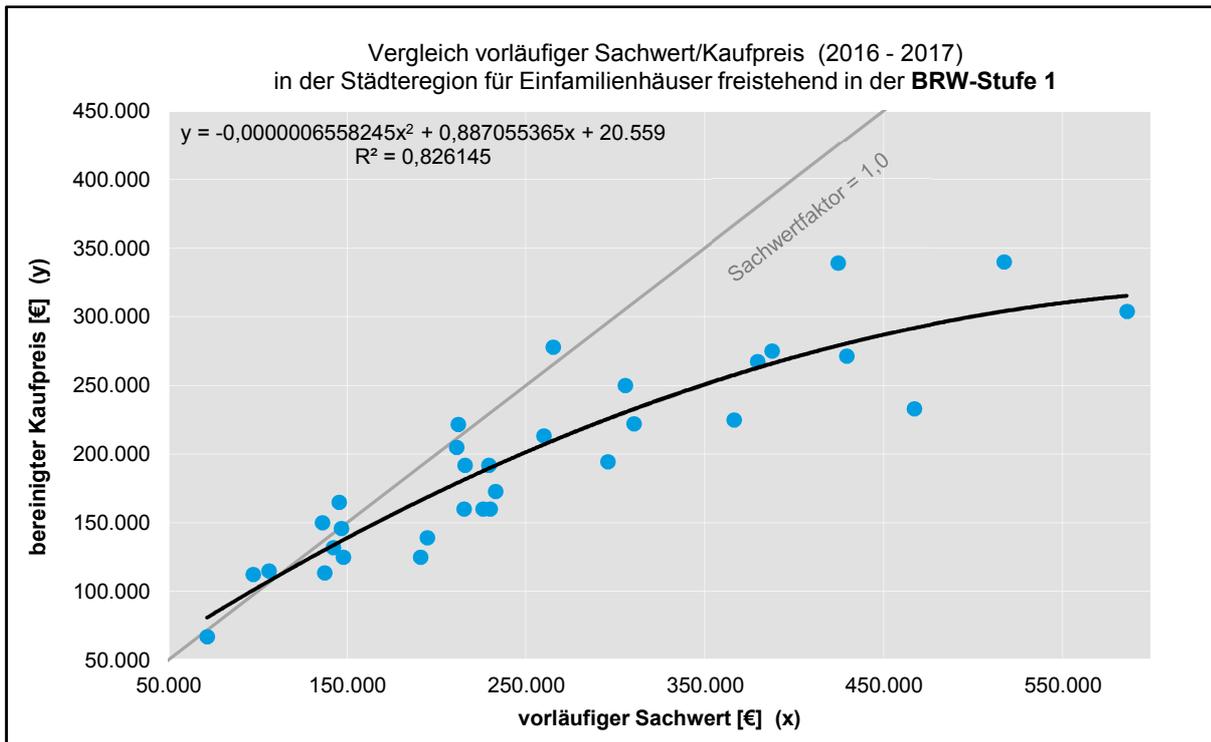


Zeitpunkt	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Index	99,9	99,5	100	108,6	107	111,2
Mittel der Kaufpreise [€/m ²]	1.702	1.694	1.703	1.850	1.822	1.895
Standardabweichung der Kaufpreise [€/m ²]	± 392	± 396	± 391	± 428	± 434	± 448
Anzahl der Kaufpreise	331	371	411	466	519	484
Minimum [€/m ²]	495	457	676	527	637	621
Maximum [€/m ²]	2.832	3.794	3.200	3.454	3.911	3.546
Median [€/m ²]	1.681	1.701	1.683	1.824	1.803	1.919

Zeitpunkt	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Index	115,9	124,4	131,8	134,3		
Mittel der Kaufpreise [€/m ²]	1.974	2.119	2.244	2.288		
Standardabweichung der Kaufpreise [€/m ²]	± 500	± 474	± 578	± 570		
Anzahl der Kaufpreise	610	567	647	566		
Minimum [€/m ²]	572	558	878	913		
Maximum [€/m ²]	4.094	4.338	3.851	3.894		
Median [€/m ²]	1.976	2.096	2.233	2.302		

5.1.3 Sachwertfaktoren

Sachwertfaktor Einfamilienhäuser freistehend in der Bodenrichtwertstufe 1 (s. Seite 13)



Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW - Stufe	1
Bauweise	Einfamilienhäuser freistehend
Wohnfläche	75 m ² - 250 m ²
Baulandfläche	385 m ² - 1.425 m ²
tatsächliches Baujahr	1900 - 2005
Restnutzungsdauer	24 - 68
vorläufiger Sachwert	70.000 € - 585.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,82
Median	0,81
Anzahl	32
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,51 - 1,14
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,50 - 1,15

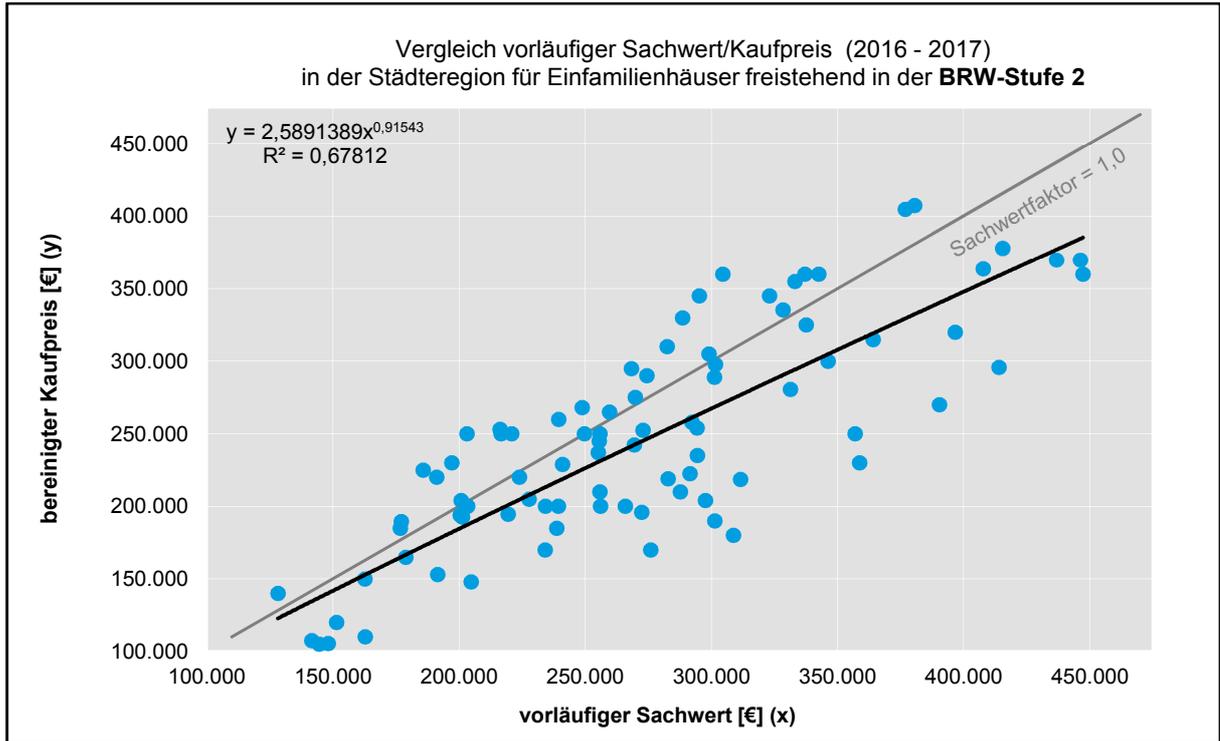
20 Objekte aus Monschau

12 Objekte aus Simmerath

Hinweis:

Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führt nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen. Beziehen sich Wertermittlungen auf aktuelle Wertermittlungstichtage, so ist vor allem bei stark veränderten Bodenrichtwerten gegenüber dem Auswertungszeitraum gegebenenfalls das veränderte Bodenrichtwertniveau in geeigneter Weise sachverständig (z.B. Ansatz in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen) zu berücksichtigen.

Sachwertfaktor Einfamilienhäuser freistehend in der Bodenrichtwertstufe 2 (s. Seite 13)

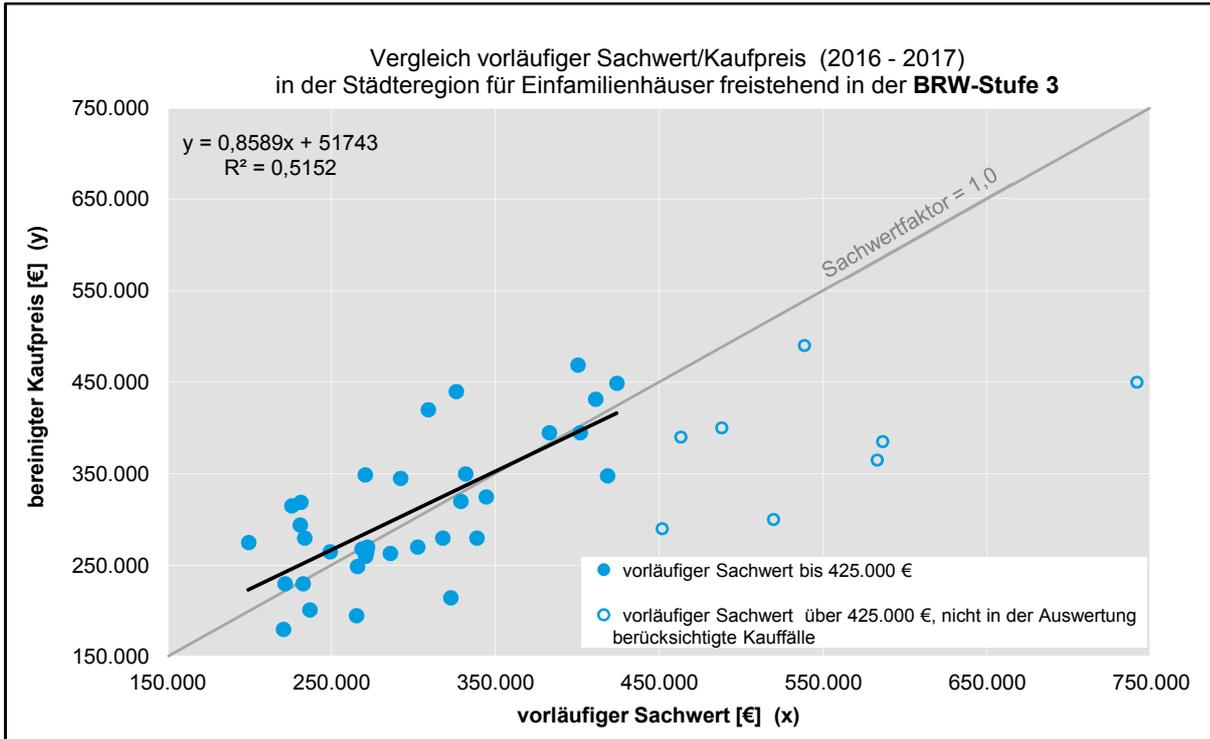


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW - Stufe	2
Bauweise	Einfamilienhäuser freistehend
Wohnfläche	80 m ² - 220 m ²
Baulandfläche	260 m ² - 1.515 m ²
tatsächliches Baujahr	1750 - 2014
Restnutzungsdauer	15 - 74
vorläufiger Sachwert	130.000 € - 450.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,92
Median	0,92
Anzahl	86
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,65 - 1,17
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,58 - 1,23

- 14 Objekte aus Alsdorf
- 7 Objekte aus Baesweiler
- 22 Objekte aus Eschweiler
- 10 Objekte aus Herzogenrath
- 15 Objekte aus Roetgen
- 1 Objekt aus Simmerath
- 17 Objekte aus Stolberg

Hinweis:
Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führt nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen. Beziehen sich Wertermittlungen auf aktuelle Wertermittlungsstichtage, so ist vor allem bei stark veränderten Bodenrichtwerten gegenüber dem Auswertezentrum gegebenenfalls das veränderte Bodenrichtwertniveau in geeigneter Weise sachverständig (z.B. Ansatz in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen) zu berücksichtigen.

Sachwertfaktor Einfamilienhäuser freistehend in der Bodenrichtwertstufe 3 (s. Seite 13)



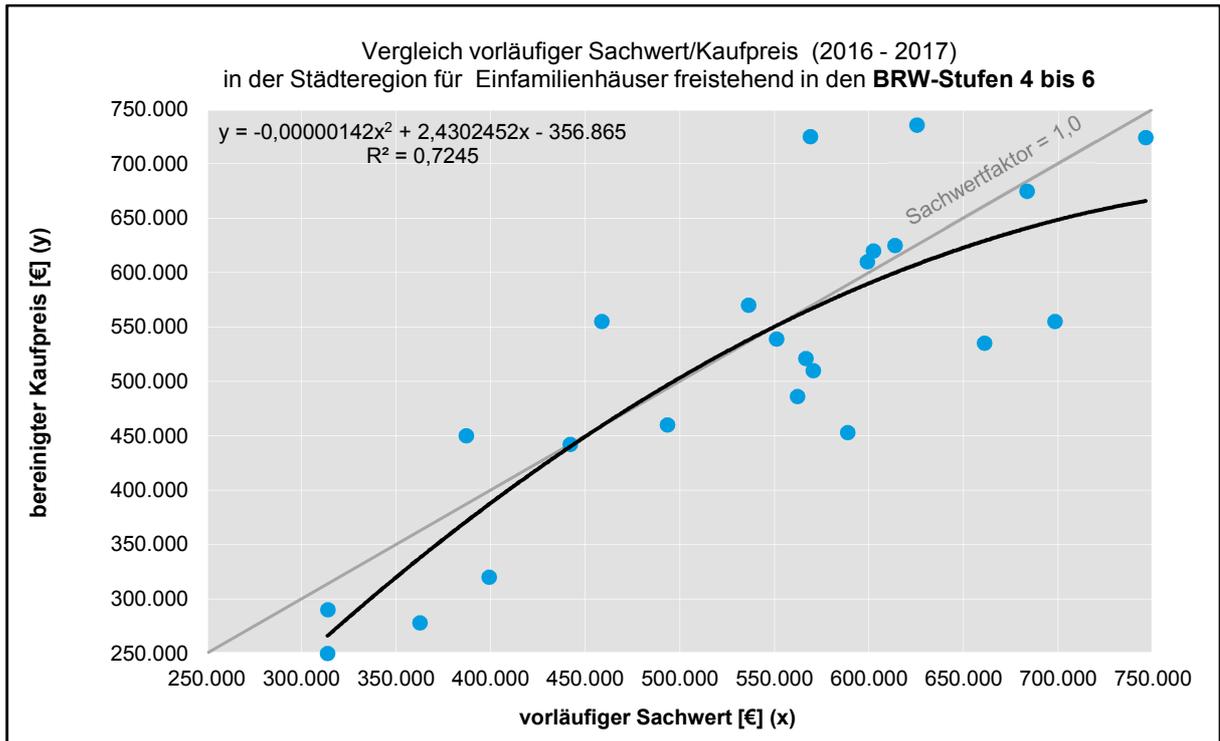
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW - Stufe	3
Bauweise	Einfamilienhäuser freistehend
Wohnfläche	95 m ² - 195 m ²
Baulandfläche	340 m ² - 925 m ²
tatsächliches Baujahr	1930 - 2005
Restnutzungsdauer	15 - 68
vorläufiger Sachwert	200.000 € - 425.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	1,04
Median	1,00
Anzahl	34
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,71 - 1,38
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,66 - 1,40

- 17 Objekte aus Aachen
- 1 Objekt aus Eschweiler
- 8 Objekte aus Herzogenrath
- 3 Objekte aus Stolberg
- 5 Objekte aus Würselen

Hinweis:

Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führt nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen. Beziehen sich Wertermittlungen auf aktuelle Wertermittlungstichtage, so ist vor allem bei stark veränderten Bodenrichtwerten gegenüber dem Auswertzeitraum gegebenenfalls das veränderte Bodenrichtwertniveau in geeigneter Weise sachverständig (z.B. Ansatz in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen) zu berücksichtigen.

Sachwertfaktor Einfamilienhäuser freistehend in den Bodenrichtwertstufen 4 bis 6 (s. Seite 13)

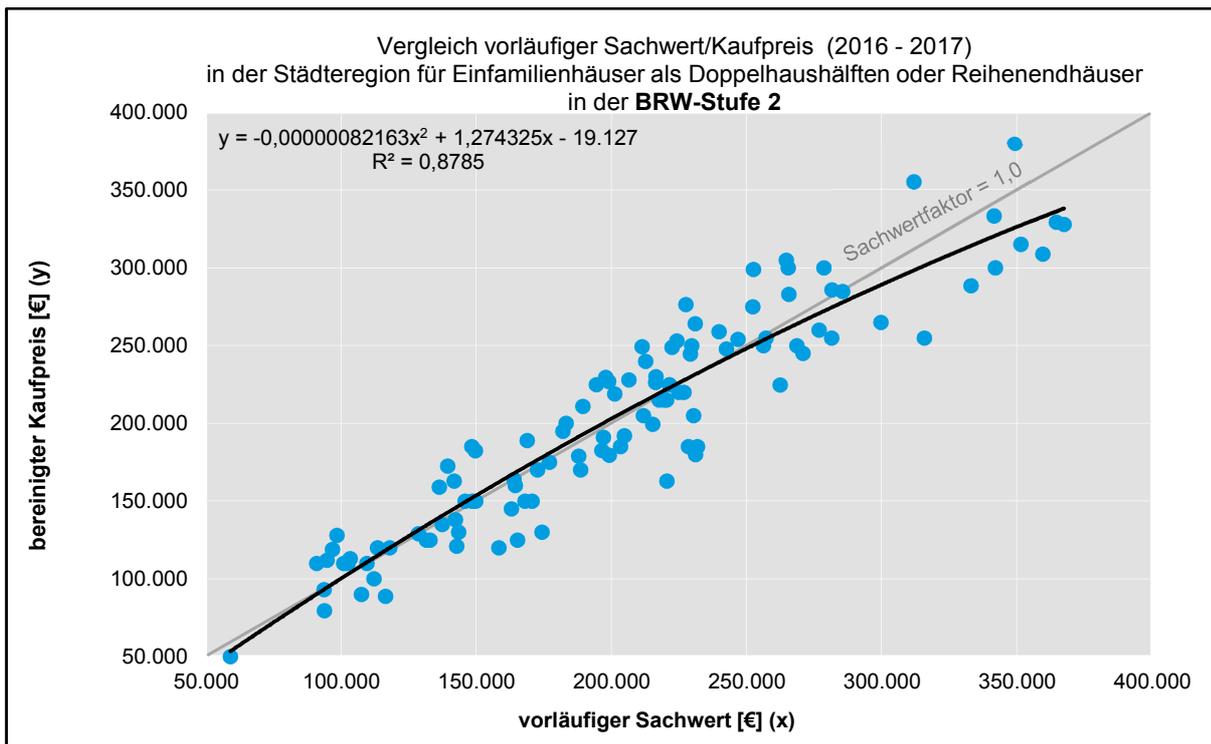


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW - Stufen	4 bis 6
Bauweise	Einfamilienhäuser freistehend
Wohnfläche	110 m ² - 250 m ²
Baulandfläche	465 m ² - 1.200 m ²
tatsächliches Baujahr	1940 - 1995
Restnutzungsdauer	20 - 57
vorläufiger Sachwert	315.000 € - 750.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,96
Median	0,97
Anzahl	23
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	keine Angabe wg. geringer Anzahl
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,77 - 1,27

22 Objekte aus Aachen
1 Objekt aus Stolberg

Hinweis:
Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führt nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen. Beziehen sich Wertermittlungen auf aktuelle Wertermittlungstichtage, so ist vor allem bei stark veränderten Bodenrichtwerten gegenüber dem Auswertzeitraum gegebenenfalls das veränderte Bodenrichtwertniveau in geeigneter Weise sachverständig (z.B. Ansatz in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen) zu berücksichtigen.

Sachwertfaktor Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenhäuser in der Bodenrichtwertstufe 2 (s. Seite 13)



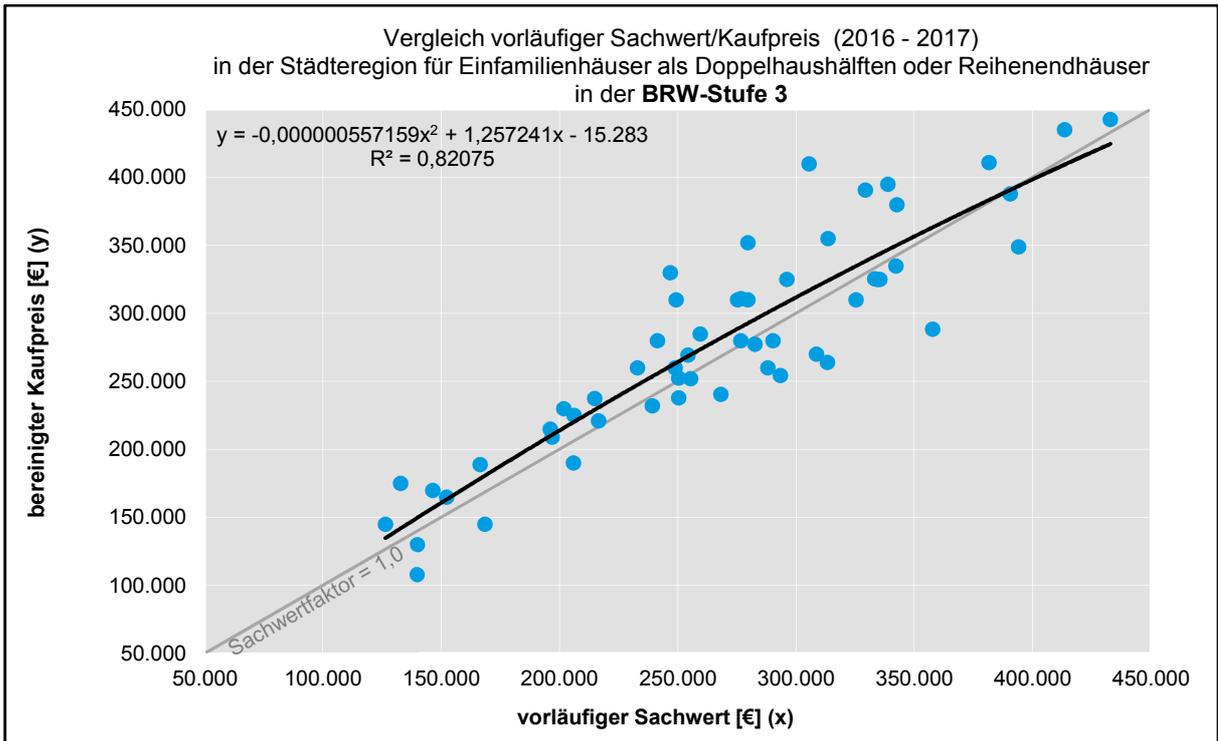
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW - Stufe	2
Bauweise	Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenhäuser
Wohnfläche	85 m ² - 185 m ²
Baulandfläche	175 m ² - 870 m ²
tatsächliches Baujahr	1755 - 2010
Restnutzungsdauer	15 - 73
vorläufiger Sachwert	60.000 € - 370.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	1,00
Median	0,99
Anzahl	109
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,77 - 1,22
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,74 - 1,30

24 Objekte aus Alsdorf
22 Objekte aus Baesweiler
29 Objekte aus Eschweiler
12 Objekte aus Herzogenrath
10 Objekte aus Roetgen
1 Objekt aus Simmerath
11 Objekte aus Stolberg

Hinweis:

Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führt nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen. Beziehen sich Wertermittlungen auf aktuelle Wertermittlungstichtage, so ist vor allem bei stark veränderten Bodenrichtwerten gegenüber dem Auswertezitraum gegebenenfalls das veränderte Bodenrichtwertniveau in geeigneter Weise sachverständig (z.B. Ansatz in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen) zu berücksichtigen.

Sachwertfaktor Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser in der Bodenrichtwertstufe 3 (s. Seite 13)

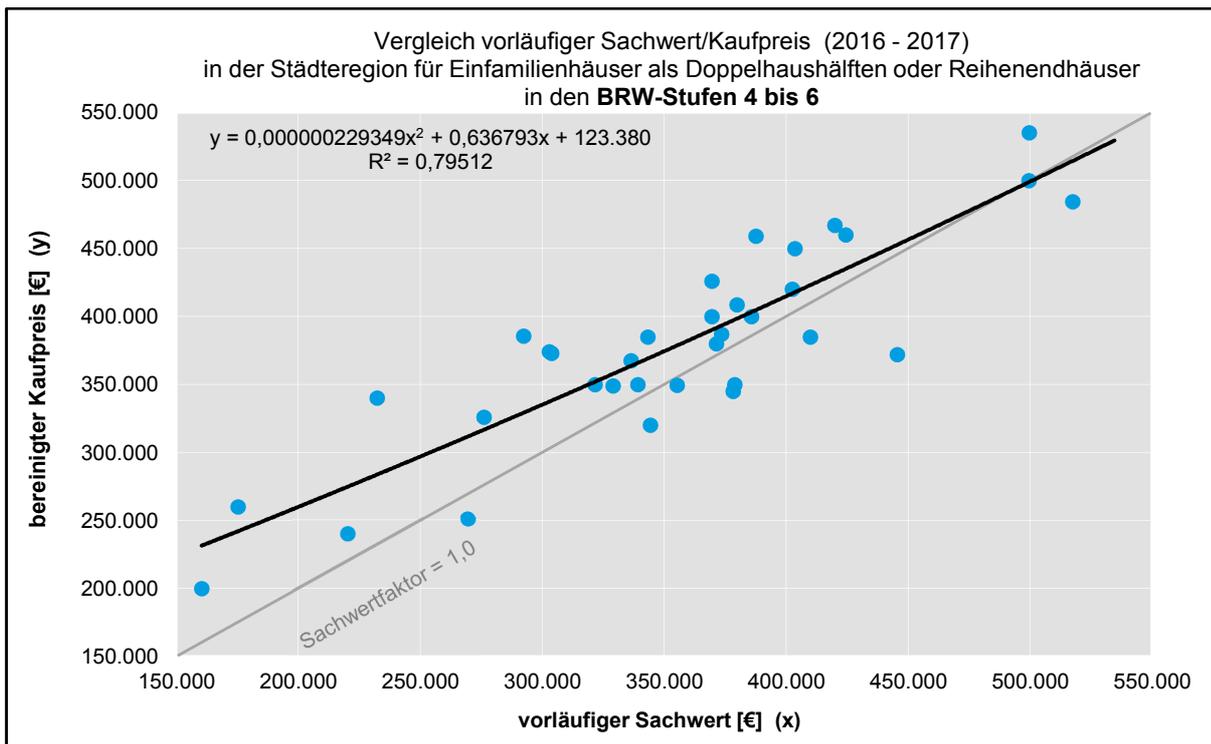


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW - Stufe	3
Bauweise	Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser
Wohnfläche	90 m ² - 190 m ²
Baulandfläche	170 m ² - 650 m ²
tatsächliches Baujahr	1900 - 2010
Restnutzungsdauer	15 - 74
vorläufiger Sachwert	125.000 € - 430.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	1,05
Median	1,05
Anzahl	55
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,83 - 1,32
Streibereich aller Einzelauswertungen	0,77 - 1,34

- 27 Objekte aus Aachen
- 8 Objekte aus Eschweiler
- 5 Objekte aus Herzogenrath
- 4 Objekte aus Stolberg
- 11 Objekte aus Würselen

Hinweis:
Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führt nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen. Beziehen sich Wertermittlungen auf aktuelle Wertermittlungsstichtage, so ist vor allem bei stark veränderten Bodenrichtwerten gegenüber dem Auswertzeitraum gegebenenfalls das veränderte Bodenrichtwertniveau in geeigneter Weise sachverständig (z.B. Ansatz in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen) zu berücksichtigen.

Sachwertfaktor Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser in den Bodenrichtwertstufen 4 bis 6 (s. Seite 13)



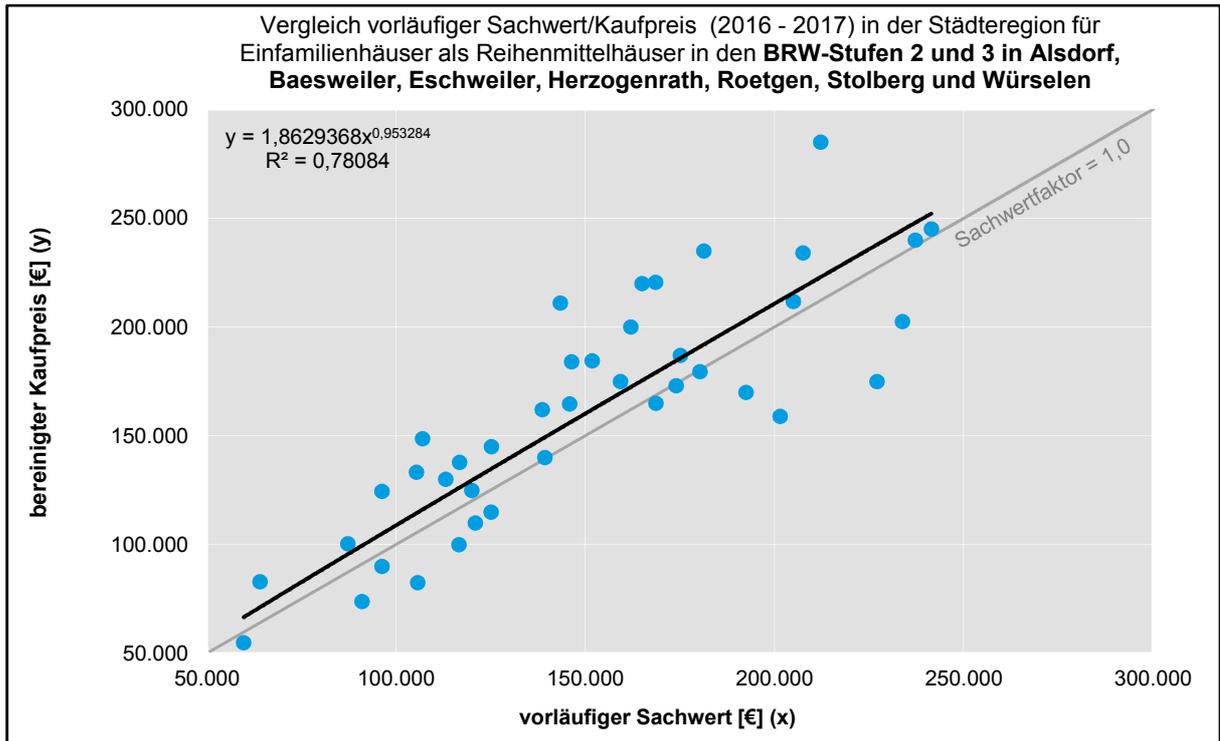
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW - Stufen	4 bis 6
Bauweise	Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser
Wohnfläche	95 m ² - 185 m ²
Baulandfläche	215 m ² - 690 m ²
tatsächliches Baujahr	1925 - 2009
Restnutzungsdauer	21 - 72
vorläufiger Sachwert	160.000 € - 535.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	1,09
Median	1,08
Anzahl	35
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,90 - 1,46
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,84 - 1,48

35 Objekte aus Aachen

Hinweis:

Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führt nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen. Beziehen sich Wertermittlungen auf aktuelle Wertermittlungstichtage, so ist vor allem bei stark veränderten Bodenrichtwerten gegenüber dem Auswertzeitraum gegebenenfalls das veränderte Bodenrichtwertniveau in geeigneter Weise sachverständig (z.B. Ansatz in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen) zu berücksichtigen.

Sachwertfaktor Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser in den Bodenrichtwertstufen 2 und 3 (s. Seite 13) in Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg und Würselen

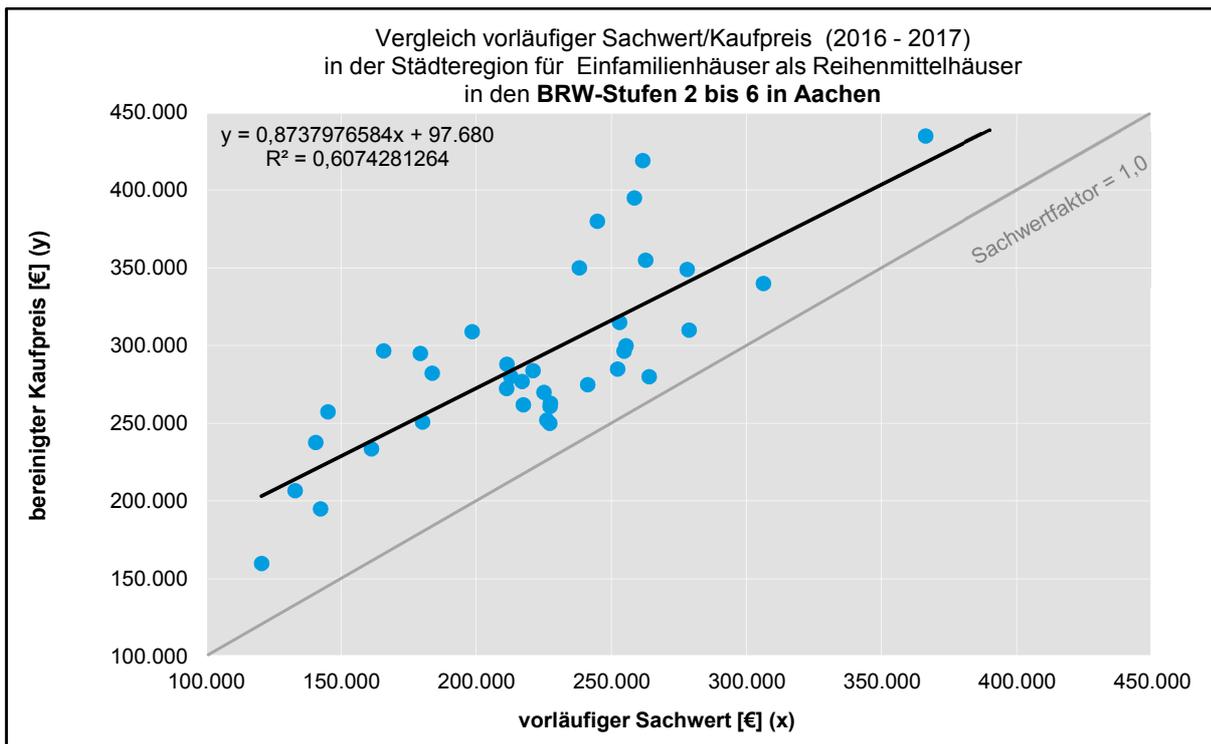


- 11 Objekte aus Alsdorf
- 3 Objekte aus Baesweiler
- 12 Objekte aus Eschweiler
- 4 Objekte aus Herzogenrath
- 1 Objekt aus Roetgen
- 6 Objekte aus Stolberg
- 3 Objekte aus Würselen

Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW - Stufe	2 und 3 in Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg und Würselen
Bauweise	Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser
Wohnfläche	75 m ² - 200 m ²
Baulandfläche	155 m ² - 500 m ²
tatsächliches Baujahr	1780 - 1997
Restnutzungsdauer	18 - 60
vorläufiger Sachwert	60.000 € - 240.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	1,09
Median	1,09
Anzahl	40
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,78 - 1,39
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,77 - 1,47

Hinweis:
 Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führt nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen. Beziehen sich Wertermittlungen auf aktuelle Wertermittlungsstichtage, so ist vor allem bei stark veränderten Bodenrichtwerten gegenüber dem Auswertzeitraum gegebenenfalls das veränderte Bodenrichtwertniveau in geeigneter Weise sachverständig (z.B. Ansatz in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen) zu berücksichtigen.

Sachwertfaktor Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser in den Bodenrichtwertstufen 2 bis 6 (s. Seite 13) in Aachen



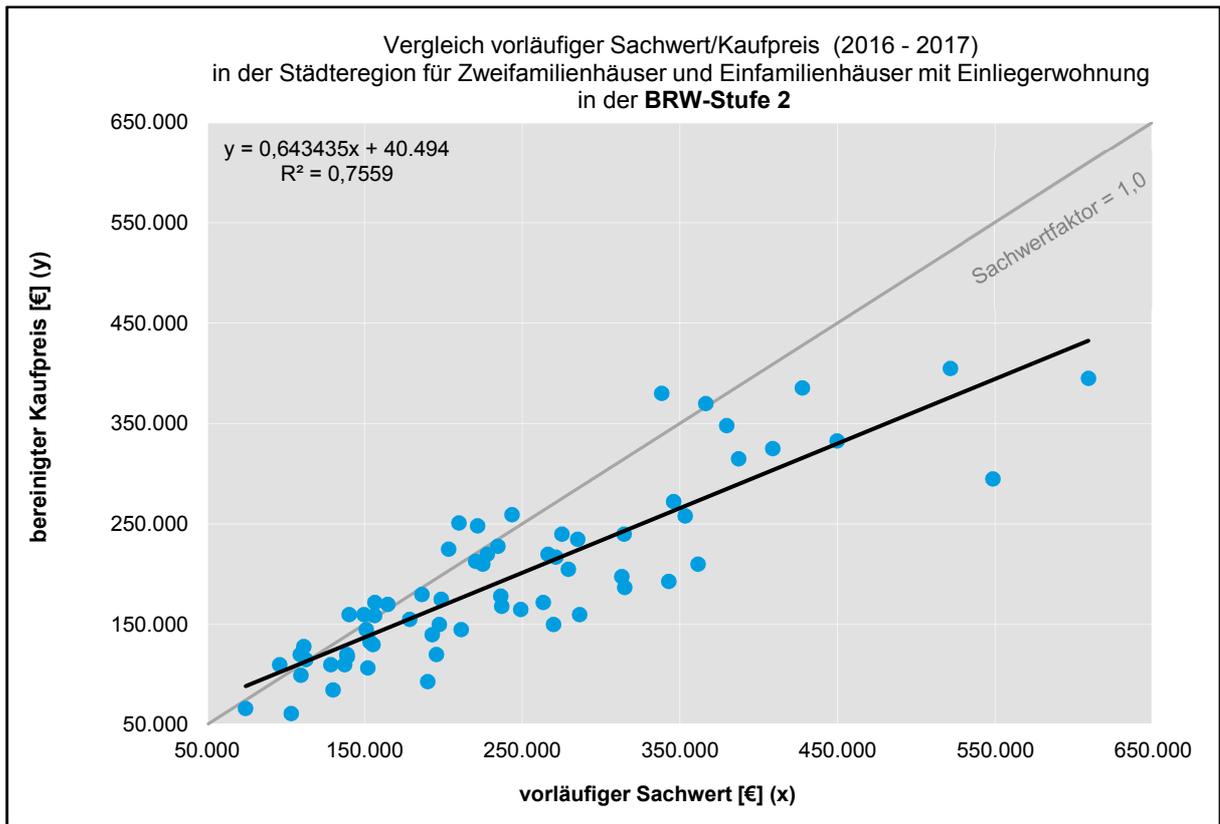
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW - Stufen	2 bis 6 in Aachen
Bauweise	Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser
Wohnfläche	85 m ² - 275 m ²
Baulandfläche	130 m ² - 490 m ²
tatsächliches Baujahr	1900 - 2004
Restnutzungsdauer	18 - 68
vorläufiger Sachwert	120.000 € - 370.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	1,34
Median	1,29
Anzahl	37
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	1,10 - 1,77
Streubereich aller Einzelauswertungen	1,06 - 1,79

37 Objekte aus Aachen

Hinweis:

Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führt nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen. Beziehen sich Wertermittlungen auf aktuelle Wertermittlungsstichtage, so ist vor allem bei stark veränderten Bodenrichtwerten gegenüber dem Auswertzeitraum gegebenenfalls das veränderte Bodenrichtwertniveau in geeigneter Weise sachverständig (z.B. Ansatz in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen) zu berücksichtigen.

Sachwertfaktor Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung in den Bodenrichtwertstufe 2 (s. Seite 13)

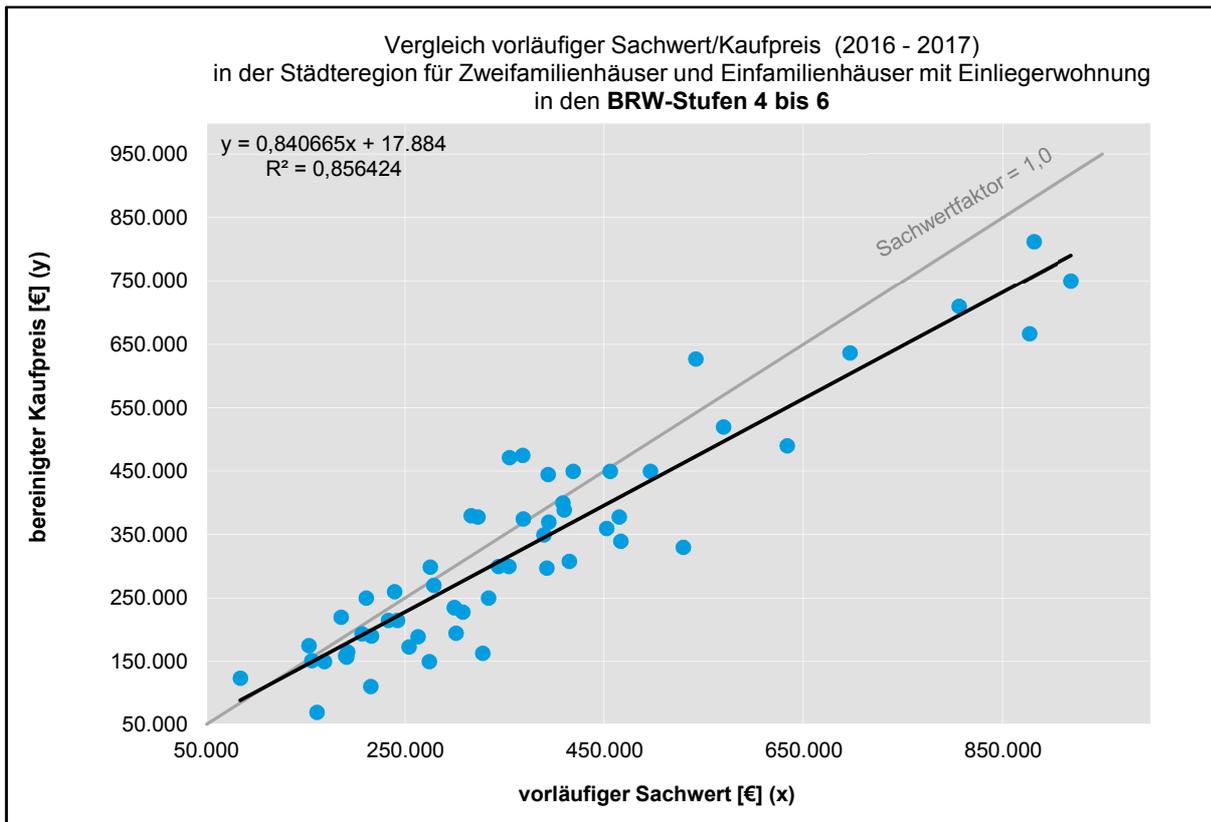


- 1 Objekt aus Aachen
- 10 Objekte aus Alsdorf
- 9 Objekte aus Baesweiler
- 12 Objekte aus Eschweiler
- 13 Objekte aus Herzogenrath
- 3 Objekte aus Monschau
- 3 Objekte aus Roetgen
- 3 Objekte aus Simmerath
- 11 Objekte aus Stolberg

Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW - Stufen	2
Bauweise	Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung
Wohnfläche	90 m ² - 285 m ²
Baulandfläche	200 m ² - 1.305 m ²
tatsächliches Baujahr	1850 - 2012
Restnutzungsdauer	15 - 74
vorläufiger Sachwert	75.000 € - 610.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,84
Median	0,84
Anzahl	65
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,56 - 1,14
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,49 - 1,19

Hinweis:
Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führt nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen. Beziehen sich Wertermittlungen auf aktuelle Wertermittlungsstichtage, so ist vor allem bei stark veränderten Bodenrichtwerten gegenüber dem Auswertzeitraum gegebenenfalls das veränderte Bodenrichtwertniveau in geeigneter Weise sachverständig (z.B. Ansatz in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen) zu berücksichtigen.

Sachwertfaktor Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung in den Bodenrichtwertstufen 4 bis 6 (s. Seite 13)



Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
BRW - Stufen	4 bis 6
Bauweise	Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung
Wohnfläche	90 m ² - 300 m ²
Baulandfläche	220 m ² - 1.245 m ²
tatsächliches Baujahr	1946 - 2012
Restnutzungsdauer	15 - 75
vorläufiger Sachwert	85.000 € - 920.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,90
Median	0,89
Anzahl	56
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,51 - 1,30
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,43 - 1,46

34 Objekte aus Aachen
5 Objekte aus Eschweiler
4 Objekte aus Herzogenrath
3 Objekte aus Stolberg
10 Objekte aus Würselen

Hinweis:

Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führt nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen. Beziehen sich Wertermittlungen auf aktuelle Wertermittlungstichtage, so ist vor allem bei stark veränderten Bodenrichtwerten gegenüber dem Auswertzeitraum gegebenenfalls das veränderte Bodenrichtwertniveau in geeigneter Weise sachverständig (z.B. Ansatz in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen) zu berücksichtigen.

5.1.4 Liegenschaftszinssätze

Im Modell der Liegenschaftszinssatzermittlung haben sich die pauschalierten Ansätze für die Bewirtschaftungskosten verändert. Dadurch sind die Liegenschaftszinssätze in diesem Grundstücksmarktbericht nicht mehr direkt vergleichbar mit den Werten aus den Vorjahren.

Einfamilienhäuser in der Städteregion Aachen

Bodenrichtwertstufe (s. S. 13)	Städteregion Aachen Restnutzungsdauer	Liegenschaftszinssätze Einfamilienhaus: freistehend							
		61 und mehr Jahre		41 bis 60 Jahre		25 bis 40 Jahre		bis 24 Jahre	
1	Mittelwert [%]	(3,1)		3,1 ± 1,2		3,0 ± 1,5		(2,1)	
	Spanne [%]			1,2 - 5,3		1 - 6,1			
	Anzahl Median [%]	2		14	2,9	22	2,8	2	
2	Mittelwert [%]	2,7 ± 0,8		2,2 ± 0,8		1,9 ± 0,9		2,9 ± 1,8	
	Spanne [%]	1,4 - 3,9		0,9 - 3,8		0,4 - 4,0		0,7 - 6,9	
	Anzahl Median [%]	10	2,5	27	2,1	45	1,8	15	2,5
3	Mittelwert [%]	(2,1)		1,9 ± 1,2		1,8 ± 1,1		2,4 ± 0,9	
	Spanne [%]			0,9 - 4,7		0,5 - 4,5		1,8 - 3,8	
	Anzahl Median [%]	2		12	1,6	24	1,5	4	2,0
4	Mittelwert [%]			1,9 ± 0,8		1,5 ± 0,4			
	Spanne [%]			1,2 - 3,4		0,9 - 1,8			
	Anzahl Median [%]			6	1,7	4	1,5		
5	Mittelwert [%]			1,6 ± 0,8		1,7 ± 0,7			
	Spanne [%]			0,5 - 2,7		0,8 - 2,6			
	Anzahl Median [%]			5	1,5	4	1,7		
6	Mittelwert [%]			2,6 ± 0,2		1,9 ± 0,9			
	Spanne [%]			2,5 - 2,9		1,2 - 4			
	Anzahl Median [%]			4	2,6	12	1,5		

Bodenrichtwertstufe (s. S. 13)	Städteregion Aachen Restnutzungsdauer	Liegenschaftszinssätze Einfamilienhaus: Doppelhaushälften und Reihendhäuser							
		61 und mehr Jahre		41 bis 60 Jahre		25 bis 40 Jahre		bis 24 Jahre	
1	Mittelwert [%]	2,5 ± 0,9				(3,4)			
	Spanne [%]	1,5 - 3,6							
	Anzahl Median [%]	5	2,4			3			
2	Mittelwert [%]	3,5 ± 0,8		2,5 ± 0,9		2,5 ± 1,2		2,4 ± 1,4	
	Spanne [%]	2,2 - 4,9		1,2 - 4,1		1,0 - 5,0		0,6 - 4,9	
	Anzahl Median [%]	33	3,5	28	2,3	50	2,1	22	2,1
3	Mittelwert [%]	3,4 ± 0,9		2,5 ± 0,9		1,9 ± 0,9		2,4 ± 1,4	
	Spanne [%]	1,9 - 4,8		1,1 - 4,5		0,6 - 3,8		0,7 - 4,1	
	Anzahl Median [%]	24	3,4	17	2,4	26	1,6	5	2,4
4	Mittelwert [%]	2,8 ± 0,6		1,8 ± 0,7		2,0 ± 0,9		(1,6)	
	Spanne [%]	2,0 - 3,5		0,8 - 2,8		0,5 - 3,5			
	Anzahl Median [%]	6	3,0	6	1,9	20	1,9	3	
5	Mittelwert [%]			2,5 ± 0,9		1,4 ± 0,4			
	Spanne [%]			1,7 - 3,8		0,9 - 1,9			
	Anzahl Median [%]			6	2,3	7	1,5		
6	Mittelwert [%]	(3,0)		(1,8)		(2,2)			
	Spanne [%]								
	Anzahl Median [%]	2		2		2			

Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung in der Städteregion Aachen**Stadt Aachen
alle Anbauarten**

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

**Ehemaliger Kreis Aachen
alle Anbauarten**

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	3,9 +/- 1,2	2,1 - 5,2	7	4,2
41 bis 60 Jahre	3,2 +/- 0,8	1,4 - 4,7	12	3,3
25 bis 40 Jahre	2,7 +/- 1,3	0,9 - 5,5	37	2,6
bis 24 Jahre	2,6 +/- 1,3	1,2 - 6,0	22	2,2

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

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 innerhalb der durch die Standardabweichung angegebenen Spannen verteilt.

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.

Liegenschaftszinssatz	Städteregion Aachen	Dreifamilienhaus	
		Stadt Aachen	ehem. Kreis
Restnutzungsdauer			
61 und mehr Jahre	Mittelwert [%]		
	Anzahl		
	Median [%]		
	Spanne [%]		
41 bis 60 Jahre	Mittelwert [%]	3,5 ± 1,1	3,9 ± 1,3
	Anzahl	6	4
	Median [%]	3,7	4,2
	Spanne [%]	2,2 - 4,7	2 - 5,2
25 bis 40 Jahre	Mittelwert [%]	2,7 ± 1,0	3,1 ± 1,0
	Anzahl	21	42
	Median [%]	2,3	2,9
	Spanne [%]	1,4 - 4,6	1,3 - 5,5
bis 24 Jahre	Mittelwert [%]	1,7 ± 0,6	4,0 ± 1,2
	Anzahl	9	17
	Median [%]	1,7	3,8
	Spanne [%]	1,0 - 2,5	2,0 - 5,7
Liegenschaftszinssatz	Städteregion Aachen	gewerblicher Anteil am Ertrag zwischen 21 % und 50 % *	
über alle Restnutzungsdauern	Mittelwert [%] ¹⁾	3,8	± 1,0
	Anzahl	15	
	Median [%]	3,6	
	Spanne [%]	2,0	- 5,2

1) überwiegend ehem. Kreis Aachen

Mehrfamilienhäuser

Die nachstehenden Auswertungen beziehen sich auf Objekte mit vier oder mehr Wohneinheiten im jeweiligen Gebäude bzw. auf gemischt genutzte Objekte für die Kaufjahre 2015 bis 2017.

Liegenchafts- zinssatz	Stadt Aachen	Mehrfamilien- haus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
			Restnutzungs- dauer	bis 20 %	21 % bis 50 %
61 und mehr Jahre	Mittelwert [%]	(3,8)			
	Anzahl	3			
	Median [%]				
	Spanne [%]				
41 bis 60 Jahre	Mittelwert [%]	3,7 ± 1,1		(4,8)	(5,8)
	Anzahl	12		3	3
	Median [%]	3,9			
	Spanne [%]	1,8 - 5,2			
25 bis 40 Jahre	Mittelwert [%]	2,4 ± 0,8	3,8 ± 0,8	3,1 ± 1,0	3,4 ± 0,8
	Anzahl	79	8	22	7
	Median [%]	2,4	3,9	3,2	3,2
	Spanne [%]	0,5 - 3,9	2,7 - 4,9	1,4 - 4,5	2,2 - 4,5
bis 24 Jahre	Mittelwert [%]	2,5 ± 1,1	3,1 ± 1,0	3,6 ± 0,8	3,5 ± 0,7
	Anzahl	32	5	12	5
	Median [%]	2,7	2,7	3,7	3,6
	Spanne [%]	0,4 - 4,9	2,6 - 4,8	2,3 - 5,1	2,7 - 4,3

Liegenchafts- zinssatz	Stadt Aachen	Mehrfamilien- haus	Restnutzungs- dauer
46 bis 60 Jahre	Anzahl	5	
	Median [%]	4,2	
	Spanne [%]	3,5 - 5,2	
	Mittelwert [%]	2,8 ± 0,7	
36 bis 45 Jahre	Anzahl	18	
	Median [%]	2,7	
	Spanne [%]	1,8 - 4,3	
	Mittelwert [%]	2,3 ± 0,8	
25 bis 35 Jahre	Anzahl	65	
	Median [%]	2,3	
	Spanne [%]	0,5 - 3,9	

Liegenchafts- zinssatz	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilien- haus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag aus den Kaufjahren 2015 - 2017		
			Restnutzungs- dauer	bis 20 %	21 % bis 50 %
61 und mehr Jahre	Mittelwert [%]	3,6 ± 1,0			
	Anzahl	4			
	Median [%]	3,7			
	Spanne [%]	2,5 - 4,7			
41 bis 60 Jahre	Mittelwert [%]	4,2 ± 0,8		5,4 ± 2,2	7,1 ± 1,8
	Anzahl	19		5	4
	Median [%]	4,0		5,8	7,3
	Spanne [%]	3,1 - 5,8		2,7 - 7,9	5,1 - 8,8
25 bis 40 Jahre	Mittelwert [%]	3,5 ± 1,0	4,1 ± 2,0	4,5 ± 0,8	
	Anzahl	48	4	10	
	Median [%]	3,5	4,6	4,5	
	Spanne [%]	1,3 - 5,6	1,5 - 5,6	3,6 - 6,3	2,6 - 5,3
bis 24 Jahre	Mittelwert [%]	3,8 ± 1,0		4,3 ± 1,3	(5,1)
	Anzahl	13		17	3
	Median [%]	3,9		4,0	
	Spanne [%]	1,7 - 5,2		2,5 - 6,8	-

5.2.2 Rothertragsfaktoren

Der Rothertragsfaktor gibt das Verhältnis von Kaufpreis zum Rothertrag an. Er wird ermittelt aus dem örtlichen Mietspiegel. Liegt kein örtlicher Mietspiegel vor, wird die sachverständig eingeschätzte Nettokaltmiete angesetzt. Bei dem angegebenen Rothertragsfaktor handelt es sich um einen Mittelwert, der im Hinblick auf Lage, Ausstattung etc. abweichen kann.

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

Rothertragsfaktor	Städteregion Aachen	Dreifamilienhaus	
		Stadt Aachen	ehem. Kreis
tats. Baujahr			
ab 1975	Mittelwert		16,3 ± 2,7
	Anzahl		6
	Median		16,1
	Spanne		13,4 - 20,6
1960 bis 1974	Mittelwert	19,8 ± 3,8	16,5 ± 2,6
	Anzahl	14	20
	Median	19,1	17,0
	Spanne	14,3 - 25,8	12,4 - 21,6
1950 bis 1959	Mittelwert	(17,3)	16,1 ± 2,4
	Anzahl	3	11
	Median		15,3
	Spanne		13,3 - 21,7
bis 1949	Mittelwert	20,8 ± 4,1	14,6 ± 3,8
	Anzahl	16	27
	Median	27,2	14,1
	Spanne	15,3 - 27,2	9,0 - 20,9
Rothertragsfaktor	Städteregion Aachen	gewerblicher Anteil am Ertrag zwischen 21 % und 50 %	
über alle Baujahre	Mittelwert ¹⁾	12,9	± 1,9
	Anzahl	15	
	Median	12,4	
	Spanne	10,1	- 16,6

1) überwiegend ehem. Kreis Aachen

Rohertragsfaktor	Städteregion Aachen	Dreifamilienhaus	
		Stadt Aachen	ehem. Kreis
Restnutzungsdauer			
61 und mehr Jahre	Mittelwert		(18,5)
	Anzahl		3
	Median		
	Spanne		
41 bis 60 Jahre	Mittelwert	18,7 ± 2,6	(14,8)
	Anzahl	5	3
	Median	19,2	
	Spanne	16,0 - 22,0	
25 bis 40 Jahre	Mittelwert	20,6 ± 3,9	17,3 ± 3,5
	Anzahl	19	46
	Median	19,1	17,3
	Spanne	15,4 - 27,2	11,8 - 24,8
bis 24 Jahre	Mittelwert	20,4 ± 4,2	12,8 ± 2,6
	Anzahl	9	19
	Median	20,6	12,6
	Spanne	15,3 - 26,2	9,0 - 16,8
Rohertragsfaktor	Städteregion Aachen	gewerblicher Anteil am Ertrag zwischen 21 % und 50 % *	
über alle Restnutzungsdauern	Mittelwert ¹⁾	12,9	± 1,9
	Anzahl	15	
	Median	12,4	
	Spanne	10,1	- 16,6

1) überwiegend ehem. Kreis Aachen

Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte

Die nachstehenden Auswertungen beziehen sich auf Objekte mit vier oder mehr Wohneinheiten im jeweiligen Gebäude bzw. auf gemischt genutzte Objekte für die Kaufjahre 2015 bis 2017.

Rohertragsfaktor	Stadt Aachen	Mehrfamilienhaus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
			tats. Baujahr	bis 20 %	21 % bis 50 %
ab 1975	Mittelwert	17,6 ± 2,3			12,3 ± 2,1
	Anzahl	7			5
	Median	17,3			13,3
	Spanne	15,2 - 21,8			9,6 - 14,3
1960 bis 1974	Mittelwert	18,2 ± 2,4	(15,8)	17,2 ± 1,8	
	Anzahl	26	3	4	
	Median	17,6		17,7	
	Spanne	15,3 - 23,0		14,8 - 18,8	
1950 bis 1959	Mittelwert	18,9 ± 2,3	13,8 ± 1,6	16,4 ± 2,1	(14,1)
	Anzahl	28	6	13	3
	Median	18,4	14,2	16,1	
	Spanne	14,5 - 23,4	11,5 - 15,8	13,5 - 20,6	
bis 1949	Mittelwert	18,4 ± 3,2	14,4 ± 0,4	14,5 ± 3,1	16,3 ± 1,6
	Anzahl	59	4	16	6
	Median	18,7	14,5	14,6	16,9
	Spanne	12,0 - 23,9	13,8 - 14,9	10,5 - 20,8	13,8 - 17,7

Rohertragsfaktor	Stadt Aachen	Mehrfamilienhaus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
			Restnutzungsdauer	bis 20 %	21 % bis 50 %
61 und mehr Jahre	Mittelwert	(20,7)			
	Anzahl	3			
	Median				
	Spanne				
41 bis 60 Jahre	Mittelwert	18,8 ± 3,2		(16,0)	(13,8)
	Anzahl	11		3	3
	Median	17,9			
	Spanne	15,1 - 23,8			
25 bis 40 Jahre	Mittelwert	19,2 ± 2,8	15,6 ± 3,5	16,9 ± 2,5	17,6 ± 1,8
	Anzahl	81	11	21	7
	Median	19,0	14,6	17,0	17,6
	Spanne	11,3 - 25,4	11,1 - 23,5	13,2 - 21,4	14,8 - 20,3
bis 24 Jahre	Mittelwert	16,2 ± 2,9	13,0 ± 2,2	13,1 ± 2,6	15,2 ± 2,0
	Anzahl	31	5	12	4
	Median	15,9	13,8	13,4	15,2
	Spanne	11,6 - 23,4	9,5 - 14,9	10,0 - 17,9	13,3 - 17,2

Rohertragsfaktor	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilienhaus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
tats. Baujahr					
ab 1975	Mittelwert	16,6 ± 2,1		(11,1)	
	Anzahl	18		3	
	Median	16,9			
	Spanne	13,6 - 20,8			
1960 bis 1974	Mittelwert	15,3 ± 1,8	(11,9)	13,5 ± 2,1	10,8 ± 2,5
	Anzahl	25	3	5	4
	Median	15,0		12,8	11
	Spanne	13,0 - 18,8		11,8 - 16,9	8,3 - 13,3
1950 bis 1959	Mittelwert	14,6 ± 2,2		(16,0)	(12,5)
	Anzahl	18		3	3
	Median	14,2			
	Spanne	11,1 - 18,7			
bis 1949	Mittelwert	12,4 ± 2,6		11,2 ± 1,8	
	Anzahl	23		20	
	Median	12,6		11,0	
	Spanne	8,2 - 17,1		9,1 - 14,2	

Rohertragsfaktor	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilienhaus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
Restnutzungsdauer					
61 und mehr Jahre	Mittelwert	(18,5)			
	Anzahl	3			
	Median				
	Spanne				
41 bis 60 Jahre	Mittelwert	16,2 ± 1,9		(13,8)	10,8 ± 2,5
	Anzahl	18		3	4
	Median	16,8			10,7
	Spanne	13,6 - 19,6			8,3 - 13,3
25 bis 40 Jahre	Mittelwert	15,2 ± 2,3	13,4 ± 3,4	13,4 ± 1,4	
	Anzahl	48	4	9	
	Median	15,0	12,7	13,1	
	Spanne	10,5 - 19,9	10,4 - 17,7	11,8 - 15,8	
bis 24 Jahre	Mittelwert	11,2 ± 1,9		10,7 ± 1,6	(9,9)
	Anzahl	18		16	3
	Median	11,6		10,2	
	Spanne	7,0 - 13,6		9,1 - 13,8	

5.2.3 Durchschnittswerte

Dreifamilienhäuser

Durchschnittswerte		Dreifamilienhaus	
		Stadt Aachen	ehem. Kreis
tats. Baujahr			
ab 1975	Schwerpunkt [€/m²]	2.050	1.100
	Spanne [€/m ²]	1.205 - 3.252	879 - 1.578
	Anzahl	4	5
	Mittelwert [€/m ²]	2.099 ± 852	1.128 ± 264
	Median [€/m ²]	1.970	1.063
	Ø Wohnfläche [m ²]	245	265
1960 bis 1974	Schwerpunkt [€/m²]	1.350	1.000
	Spanne [€/m ²]	1.018 - 1.956	538 - 1.472
	Anzahl	13	22
	Mittelwert [€/m ²]	1.352 ± 271	983 ± 203
	Median [€/m ²]	1.303	988
	Ø Wohnfläche [m ²]	240	235
1950 bis 1959	Schwerpunkt [€/m²]	(1.400)	950
	Spanne [€/m ²]		791 - 1.430
	Anzahl	3	10
	Mittelwert [€/m ²]		977 ± 234
	Median [€/m ²]		890
	Ø Wohnfläche [m ²]		215
bis 1949	Schwerpunkt [€/m²]	1.750	800
	Spanne [€/m ²]	1.134 - 2.744	425 - 1.388
	Anzahl	16	31
	Mittelwert [€/m ²]	1.788 ± 477	807 ± 262
	Median [€/m ²]	1.752	767
	Ø Wohnfläche [m ²]	225	210
Durchschnittswerte	Städteregion Aachen	gewerblicher Anteil am Ertrag zwischen 21 % und 50 %	
über alle Baujahre	Schwerpunkt [€/m²]¹⁾	850	
	Spanne [€/m ²]	611	- 1.163
	Anzahl	16	
	Mittelwert [€/m ²]	863	± 186
	Median [€/m ²]	830	
	Ø Wohn- und Nutzfläche [m ²]	260	

1) überwiegend ehem. Kreis Aachen

Durchschnittswerte		Dreifamilienhaus	
		Stadt Aachen	ehem. Kreis
Restnutzungsdauer			
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]		(1.550)
	Spanne [€/m ²]		
	Anzahl		3
	Mittelwert [€/m ²]		
	Median [€/m ²]		
	Ø Wohnfläche [m ²]		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.600	1.000
	Spanne [€/m ²]	1.402 - 2.060	673 - 1.565
	Anzahl	6	4
	Mittelwert [€/m ²]	1.648 ± 277	1.045 ± 381
	Median [€/m ²]	1.571	971
	Ø Wohnfläche [m ²]	270	280
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.400	1.000
	Spanne [€/m ²]	1.080 - 2.206	649 - 1.388
	Anzahl	20	42
	Mittelwert [€/m ²]	1.484 ± 367	977 ± 177
	Median [€/m ²]	1.320	982
	Ø Wohnfläche [m ²]	240	225
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.650	650
	Spanne [€/m ²]	1.091 - 1.852	425 - 984
	Anzahl	8	20
	Mittelwert [€/m ²]	1.589 ± 316	668 ± 161
	Median [€/m ²]	1.722	607
	Ø Wohnfläche [m ²]	190	205
Durchschnittswerte	Städteregion Aachen	gewerblicher Anteil am Ertrag zwischen 21 % und 50 %	
über alle Restnutzungsdauern	Schwerpunkt [€/m ²]	850	
	Spanne [€/m ²]	611	- 1.163
	Anzahl	16	
	Mittelwert [€/m ²]	863	± 186
	Median [€/m ²]	830	
	Ø Wohn- und Nutzfläche [m ²]	260	

1) überwiegend ehem. Kreis Aachen

Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte

Die nachstehenden Auswertungen beziehen sich auf Objekte mit vier oder mehr Wohneinheiten im jeweiligen Gebäude bzw. auf gemischt genutzte Objekte für die Kaufjahre 2015 bis 2017.

Durchschnittswerte	Stadt Aachen	Mehrfamilienhaus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag aus den Kaufjahren 2015 - 2017		
			tats. Baujahr	bis 20 %	21 % bis 50 %
ab 1975	Schwerpunkt [€/m ²]	1.700			(1.550)
	Spanne [€/m ²]	1.386 - 1.917			
	Anzahl	7			3
	Mittelwert [€/m ²]	1.686 ± 206			
	Median [€/m ²]	1.726			
	Ø Wohn- Nutzfläche [m ²]	470			
1960 bis 1974	Schwerpunkt [€/m ²]	1.350	1.650	(1.250)	
	Spanne [€/m ²]	946 - 1.879	753 - 2.526		
	Anzahl	23	4	3	
	Mittelwert [€/m ²]	1.380 ± 275	1.654 ± 830		
	Median [€/m ²]	1.335	1.669		
	Ø Wohn- Nutzfläche [m ²]	445	690		
1950 bis 1959	Schwerpunkt [€/m ²]	1.450	1.000	1.200	(1.300)
	Spanne [€/m ²]	943 - 2.196	763 - 1.101	980 - 1.890	
	Anzahl	28	5	10	3
	Mittelwert [€/m ²]	1.488 ± 307	959 ± 131	1.291 ± 299	
	Median [€/m ²]	1.462	1.016	1.152	
	Ø Wohn- Nutzfläche [m ²]	545	530	465	
bis 1949	Schwerpunkt [€/m ²]	1.400	1.150	1.050	1.750
	Spanne [€/m ²]	750 - 2.112	1.081 - 1.255	908 - 1.416	1.662 - 1.887
	Anzahl	63	5	12	5
	Mittelwert [€/m ²]	1.386 ± 335	1.172 ± 74	1.080 ± 185	1.761 ± 90
	Median [€/m ²]	1.403	1.161	1.018	1.759
	Ø Wohn- Nutzfläche [m ²]	380	340	505	465
Anzahl Wohneinheiten	4 - 22	4 - 9	4 - 15	4 - 12	

Durchschnittswerte	Stadt Aachen	Mehrfamilienhaus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag aus den Kaufjahren 2015 - 2017		
			Restnutzungsdauer	bis 20 %	21 % bis 50 %
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	(1.750)			
	Spanne [€/m ²]				
	Anzahl	3			
	Mittelwert [€/m ²]				
	Median [€/m ²]				
	Ø Wohn- Nutzfläche [m ²]				
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.600		(1.300)	(1.550)
	Spanne [€/m ²]	1.386 - 1.917			
	Anzahl	10		3	3
	Mittelwert [€/m ²]	1.625 ± 186			
	Median [€/m ²]	1.598			
	Ø Wohn- Nutzfläche [m ²]	420			
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.500	1.100	1.500	1.750
	Spanne [€/m ²]	848 - 2.156	753 - 1.548	980 - 2.287	1.460 - 1.897
	Anzahl	78	9	21	5
	Mittelwert [€/m ²]	1.488 ± 307	1.101 ± 224	1.561 ± 474	1.726 ± 196
	Median [€/m ²]	1.493	1.101	1.427	1.806
	Ø Wohn- Nutzfläche [m ²]	420	505	525	470
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.100	1.000	950	1.600
	Spanne [€/m ²]	644 - 1.683	571 - 1.255	699 - 1.481	1.138 - 1.759
	Anzahl	34	5	14	5
	Mittelwert [€/m ²]	1.155 ± 250	959 ± 282	975 ± 249	1.503 ± 282
	Median [€/m ²]	1.094	1.081	930	1.662
	Ø Wohn- Nutzfläche [m ²]	340	465	455	545
Anzahl Wohneinheiten	4 - 14	8 - 12	4 - 15	4 - 12	

Durchschnittswerte	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilienhaus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag aus den Kaufjahren 2015 - 2017		
			tats. Baujahr	bis 20 %	21 % bis 50 %
ab 1975	Schwerpunkt [€/m²]	1.150		1.000	700
	Spanne [€/m ²]	808 - 1.568		585 - 1.806	471 - 838
	Anzahl	19		4	4
	Mittelwert [€/m ²]	1.160 ± 155		1.056 ± 576	689 ± 173
	Median [€/m ²]	1.138		916	724
	Ø Wohn- Nutzfläche [m ²]	425		300	710
	Anzahl Wohneinheiten	4 - 8		4 - 327	4 - 7
1960 bis 1974	Schwerpunkt [€/m²]	850	(650)	850	
	Spanne [€/m ²]	680 - 1.159		714 - 1.106	
	Anzahl	25	3	5	
	Mittelwert [€/m ²]	877 ± 134		858 ± 165	
	Median [€/m ²]	841		797	
	Ø Wohn- Nutzfläche [m ²]	400		495	
	Anzahl Wohneinheiten	4 - 12		4 - 12	
1950 bis 1959	Schwerpunkt [€/m²]	850		900	(750)
	Spanne [€/m ²]	559 - 1.150		579 - 1.114	
	Anzahl	17		4	3
	Mittelwert [€/m ²]	866 ± 172		890 ± 238	
	Median [€/m ²]	882		934	
	Ø Wohn- Nutzfläche [m ²]	320		475	
	Anzahl Wohneinheiten	4 - 8		4 - 10	
bis 1949	Schwerpunkt [€/m²]	700		650	600
	Spanne [€/m ²]	426 - 1.128		440 - 954	461 - 927
	Anzahl	24		21	4
	Mittelwert [€/m ²]	712 ± 186		640 ± 143	622 ± 208
	Median [€/m ²]	718		624	549
	Ø Wohn- Nutzfläche [m ²]	305		425	380
	Anzahl Wohneinheiten	4 - 8		4 - 10	4 - 4

Durchschnittswerte	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilienhaus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag aus den Kaufjahren 2015 - 2017		
			Restnutzungsdauer	bis 20 %	21 % bis 50 %
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(1.500)			
	Spanne [€/m ²]				
	Anzahl	3			
	Mittelwert [€/m ²]				
	Median [€/m ²]				
	Ø Wohn- Nutzfläche [m ²]				
	Anzahl Wohneinheiten				
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.100		800	700
	Spanne [€/m ²]	808 - 1.280		585 - 1.220	471 - 838
	Anzahl	18		4	4
	Mittelwert [€/m ²]	1.080 ± 142		845 ± 300	689 ± 173
	Median [€/m ²]	1.075		788	724
	Ø Wohn- Nutzfläche [m ²]	405		495	710
	Anzahl Wohneinheiten	4 - 8		4 - 10	4 - 7
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	850	650	800	
	Spanne [€/m ²]	548 - 1.159	602 - 896	605 - 1.106	
	Anzahl	48	3	9	
	Mittelwert [€/m ²]	874 ± 159	703 ± 167	815 ± 150	
	Median [€/m ²]	864	611	797	
	Ø Wohn- Nutzfläche [m ²]	365	505	490	
	Anzahl Wohneinheiten	4 - 12	6 - 11	4 - 12	
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	600		650	500
	Spanne [€/m ²]	349 - 826		440 - 1.039	461 - 550
	Anzahl	19		17	4
	Mittelwert [€/m ²]	615 ± 132		639 ± 152	508 ± 48
	Median [€/m ²]	611		624	511
	Ø Wohn- Nutzfläche [m ²]	285		390	430
	Anzahl Wohneinheiten	4 - 7		4 - 8	4 - 6

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

In der Städteregion wurden für ca. 170 gewerblich genutzte Objekte Liegenschaftszinssätze aus den Jahren 2015 bis 2017 ermittelt.

Nutzungsart		Liegenschaftszinssatz [%]			Spanne [%]			Anzahl	Median [%]
Büro/Verwaltung	Stadt Aachen	7,8	+/-	1,4	5,4	-	9,8	8	8,0
	ehem. Kreis Aachen	5,1	+/-	1,6	3,0	-	6,7	7	5,5
Gewerbe/Produktion	Stadt Aachen	6,4	+/-	1,4	3,4	-	8,6	24	6,8
	ehem. Kreis Aachen	6,9	+/-	1,8	3,3	-	9,9	66	6,9
Handel/Hotel-, Gastgewerbe	Stadt Aachen	6,7	+/-	1,5	5,2	-	9,8	15	6,7
	ehem. Kreis Aachen	7,2	+/-	1,6	4,9	-	12,0	38	7,3

5.3.2 Rohertragsfaktoren

In der Städteregion wurden für gewerblich genutzte Objekte Rohertragsfaktoren aus den Jahren 2015 bis 2017 ermittelt.

Nutzungsart		Rohertragsfaktor			Spanne [%]			Anzahl	Median [%]
Büro/Verwaltung	Stadt Aachen	9,4	+/-	1,4	6,4	-	11,1	8	9,7
	ehem. Kreis Aachen	14,5	+/-	3,9	10,3	-	20,0	7	14,8
Gewerbe/Produktion	Stadt Aachen	9,7	+/-	2,5	5,2	-	15,7	24	9,5
	ehem. Kreis Aachen	9,7	+/-	2,5	6,1	-	16,1	66	9,1
Handel/Hotel-, Gastgewerbe	Stadt Aachen	10,5	+/-	2,3	6,5	-	13,4	15	10,7
	ehem. Kreis Aachen	9,0	+/-	2,4	4,7	-	14,8	38	8,9

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Garagen

Durchschnittliche Preise für z.B. Garagen und Carports konnten aus Kaufverträgen von Wohnungs- und Teileigentum (**vgl. 6.2.3**) ermittelt werden. Hier war es auch möglich, zwischen Erstverkäufen und Weiterverkäufen zu unterscheiden. Die separat verkauften Garagen in Normaleigentum erzielten Preise innerhalb der beim Teileigentum unter 6.2 angegebenen Spannen.

Orientierungswerte für unbebaute, separate Garagenflächen sind unter **4.2.8** angegeben.

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittswerte

Die folgenden Seiten zeigen Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen in den Städten und Gemeinden in der Städteregion Aachen ohne Einschränkungen. Für das ehemalige Kreisgebiet entfallen die Einschränkungen bezüglich der Wohnfläche. Je nach Umfang des Datenmaterials, sind die Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen in Baujahrsgruppen untergliedert oder zusammengefasst worden. Die Durchschnittswerte sind aus rd. 3.450 Kauffällen aus den Jahren 2016/2017 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 den Eigentumswohnungen zugeordneten 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.

Grau hinterlegte Bereiche kennzeichnen Zusammenfassungen entweder bezüglich der Baujahre oder Lagekennzeichen oder beidem.

Unvermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen

Wohnungsgröße bis 30 m²

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
Baujahr	Wohnlage	Wohnungsgröße bis 30 m ²				
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]		4.650*	4.700*		
	Spanne [€/m ²]		4.225 - 4.995	2.225 - 5.810		
	Anzahl		10	202		
	Mittelwert [€/m ²]		4.660 ± 245	4.680 ± 510		
	Median [€/m ²]		4.610	4.705		
ab 2000	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]		2.400*	1.800		
	Spanne [€/m ²]		1.605 - 2.750	710 - 2.700		
	Anzahl		4	31		
	Mittelwert [€/m ²]		2.390 ± 530	1.790 ± 530		
	Median [€/m ²]		2.600	1.990		
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]			2.900		
	Spanne [€/m ²]			1.650 - 3.645		
	Anzahl			26		
	Mittelwert [€/m ²]			2.885 ± 510		
	Median [€/m ²]			3.070		
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]			1.850		
	Spanne [€/m ²]			1.750 - 2.060		
	Anzahl			4		
	Mittelwert [€/m ²]			1.870 ± 135		
	Median [€/m ²]			1.835		
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]			1.500		
	Spanne [€/m ²]			900 - 2.400		
	Anzahl			7		
	Mittelwert [€/m ²]			1.485 ± 515		
	Median [€/m ²]			1.300		
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]			(1.700)		
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl			2		
	Mittelwert [€/m ²]			1.685 ± 850		
	Median [€/m ²]					
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			2.000		
	Spanne [€/m ²]			1.645 - 2.410		
	Anzahl			5		
	Mittelwert [€/m ²]			1.980 ± 285		
	Median [€/m ²]			1.980		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

Unvermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen

Wohnungsgröße 31 m² bis 60 m²

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
Baujahr	Wohnlage	Wohnungsgröße 31 bis 60 m ²				
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m ²]		3.600	3.650	2.650*	
	Spanne [€/m ²]		2.930 - 4.390	2.210 - 4.740	2.615 - 2.760	
	Anzahl		10	61	5	
	Mittelwert [€/m ²]		3.610 ± 530	3.665 ± 680	2.665 ± 60	
	Median [€/m ²]		3.545	3.530	2.665	
ab 2000	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]				
		Spanne [€/m ²]				
		Anzahl				
		Mittelwert [€/m ²]				
		Median [€/m ²]				
1990 - 1999	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]		2.100*	1.950	
		Spanne [€/m ²]		1.970 - 2.415	705 - 3.035	
		Anzahl		4	35	
		Mittelwert [€/m ²]		2.100 ± 210	1.950 ± 490	
		Median [€/m ²]		2.005	1.895	
1980 - 1989	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]		(1.500)	2.050	
		Spanne [€/m ²]			1.030 - 2.975	
		Anzahl		2	30	
		Mittelwert [€/m ²]		1.515 ± 575	2.030 ± 510	
		Median [€/m ²]			2.025	
1970 - 1979	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]		1.700	1.500	1.050
		Spanne [€/m ²]		340 - 2.840	500 - 2.500	975 - 1.220
		Anzahl		6	36	5
		Mittelwert [€/m ²]		1.715 ± 815	1.495 ± 450	1.070 ± 100
		Median [€/m ²]		1.710	1.515	1.080
1960 - 1969	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]		1.700	1.250	
		Spanne [€/m ²]		820 - 2.710	675 - 1.575	
		Anzahl		36	10	
		Mittelwert [€/m ²]		1.700 ± 500	1.265 ± 270	
		Median [€/m ²]		1.740	1.350	
1950 - 1959	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]		1.900		
		Spanne [€/m ²]		680 - 2.805		
		Anzahl		24		
		Mittelwert [€/m ²]		1.885 ± 655		
		Median [€/m ²]		2.055		
1920 - 1949	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]		1.850		
		Spanne [€/m ²]		1.205 - 2.965		
		Anzahl		5		
		Mittelwert [€/m ²]		1.825 ± 705		
		Median [€/m ²]		1.585		
bis 1919	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]		2.200		
		Spanne [€/m ²]		1.420 - 2.780		
		Anzahl		18		
		Mittelwert [€/m ²]		2.185 ± 445		
		Median [€/m ²]		2.295		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

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

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
Baujahr	Wohnlage	Wohnungsgröße 61 bis 100 m ²				
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]		3.900	3.050		
	Spanne [€/m ²]		2.925 - 4.980	1.750 - 4.460		
	Anzahl		61	129		
	Mittelwert [€/m ²]		3.880 ± 390	3.070 ± 605		
	Median [€/m ²]		3.955	2.925		
ab 2000	Schwerpunkt [€/m²]	(3.050)		2.350		
	Spanne [€/m ²]			1.890 - 3.300		
	Anzahl	2		4		
	Mittelwert [€/m ²]	3.070 ± 180		2.355 ± 650		
	Median [€/m ²]			2.110		
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]	(2.650)	(2.450)	2.100		
	Spanne [€/m ²]			1.375 - 2.745		
	Anzahl	3	3	22		
	Mittelwert [€/m ²]	2.650 ± 525	2.450 ± 350	2.120 ± 400		
	Median [€/m ²]			2.075		
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]		2.250	2.200		
	Spanne [€/m ²]		1.765 - 2.720	1.370 - 2.995		
	Anzahl		9	28		
	Mittelwert [€/m ²]		2.260 ± 325	2.180 ± 435		
	Median [€/m ²]		2.320	2.115		
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]	(2.250)	1.950	1.650	1.450*	
	Spanne [€/m ²]		1.085 - 2.620	875 - 2.515	1.300	- 1.565
	Anzahl	2	15	45	7	
	Mittelwert [€/m ²]	2.270 ± 380	1.955 ± 470	1.665 ± 415	1.430	± 105
	Median [€/m ²]		1.935	1.665	1.395	
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]	(3.400)	1.950	1.850	1.250*	
	Spanne [€/m ²]		1.575 - 2.655	1.100 - 2.765	695 - 1.770	
	Anzahl	2	6	54	5	
	Mittelwert [€/m ²]	3.420 ± 335	1.950 ± 415	1.860 ± 455	1.255 ± 450	
	Median [€/m ²]		1.815	1.910	1.470	
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]			1.950		
	Spanne [€/m ²]			1.030 - 2.670		
	Anzahl			28		
	Mittelwert [€/m ²]			1.970 ± 495		
	Median [€/m ²]			1.985		
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]			1.900		
	Spanne [€/m ²]			1.185 - 2.525		
	Anzahl			7		
	Mittelwert [€/m ²]			1.920 ± 435		
	Median [€/m ²]			1.865		
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			2.250	(1.300)	
	Spanne [€/m ²]			1.305 - 3.280		
	Anzahl			21	2	
	Mittelwert [€/m ²]			2.260 ± 545	1.305 ± 680	
	Median [€/m ²]			2.330		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

Unvermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen

Wohnungsgröße 101 m² bis 160 m²

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
Baujahr	Wohnlage	Wohnungsgröße 101 bis 160 m ²				
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m ²]		3.900	3.250	(2.700)	
	Spanne [€/m ²]		2.945 - 4.595	2.155 - 4.200		
	Anzahl		45	42	2	
	Mittelwert [€/m ²]		3.900 ± 470	3.250 ± 535	2.690 ± 250	
	Median [€/m ²]		4.090	3.305		
ab 2000	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]		3.800	2.950		
	Spanne [€/m ²]	3.490 - 4.455		2.050 - 3.620		
	Anzahl	4		7		
	Mittelwert [€/m ²]	3.795 ± 445		2.955 ± 545		
	Median [€/m ²]	3.620		3.100		
1990 - 1999	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]	(3.300)		2.100		
	Spanne [€/m ²]			1.565 - 2.685		
	Anzahl	2		6		
	Mittelwert [€/m ²]	3.300 ± 290		2.080 ± 430		
	Median [€/m ²]			2.000		
1980 - 1989	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]		2.350	2.100		
	Spanne [€/m ²]		1.650 - 3.050	1.525 - 2.745		
	Anzahl		4	10		
	Mittelwert [€/m ²]		2.345 ± 590	2.115 ± 370		
	Median [€/m ²]		2.345	2.095		
1970 - 1979	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]	2.150	(2.250)	1.650	(1.200)	
	Spanne [€/m ²]	1.540 - 2.820		1.415 - 2.035		
	Anzahl	6	2	6	2	
	Mittelwert [€/m ²]	2.155 ± 510	2.260 ± 115	1.640 ± 225	1.180 ± 155	
	Median [€/m ²]	2.155		1.605		
1960 - 1969	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			(2.100)	(800)	
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl			3	2	
	Mittelwert [€/m ²]			2.110 ± 830	810 ± 105	
	Median [€/m ²]					
1950 - 1959	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			(2.250)		
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl			2		
	Mittelwert [€/m ²]			2.265 ± 625		
	Median [€/m ²]					
1920 - 1949	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			2.600		
	Spanne [€/m ²]			1.600 - 3.230		
	Anzahl			7		
	Mittelwert [€/m ²]			2.615 ± 635		
	Median [€/m ²]			2.835		
bis 1919	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			2.450		
	Spanne [€/m ²]			1.470 - 3.160		
	Anzahl			11		
	Mittelwert [€/m ²]			2.425 ± 610		
	Median [€/m ²]			2.665		

* 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					
Baujahr	Wohnlage	Wohnungsgröße über 160 m ²					
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach	
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m ²]		4.450				
	Spanne [€/m ²]		3.975 - 4.890				
	Anzahl		5				
	Mittelwert [€/m ²]		4.450 ± 345				
	Median [€/m ²]		4.405				
alle Bau- jahre	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]	3.800				
		Spanne [€/m ²]	2.635	-	4.865		
		Anzahl	8				
		Mittelwert [€/m ²]	3.820	± 825			
		Median [€/m ²]	4.030				
		Ø Baujahr	1991	± 17			

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					
Baujahr	Wohnlage	alle Wohnungsgrößen					
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach	
über alle Bau- jahre	Umwandlungen	Schwerpunkt [€/m ²]		(3.000)	2.250	2.200	
		Spanne [€/m ²]			1.140 - 3.125	1.820 - 2.550	
		Anzahl		2	47	5	
		Mittelwert [€/m ²]		3.020 ± 595	2.225 ± 570	2.205 ± 260	
		Median [€/m ²]			2.220	2.205	
		Ø Wohnfläche [m ²]		150 ± 30	60 ± 25	55 ± 5	
		Ø Baujahr		1930 ± 35	1950 ± 40	1960 ± 0	

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

Stadt Aachen vermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche					
Baujahr	Wohnlage	alle Wohnungsgrößen					
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach	
über alle Bau- jahre	Umwandlungen	Schwerpunkt [€/m ²]		1950*	1.900	1.900	
		Spanne [€/m ²]		1.275 - 2.630	1.210 - 2.880	1.560 - 2.420	
		Anzahl		4	41	12	
		Mittelwert [€/m ²]		1.970 ± 580	1.815 ± 415	1.975 ± 270	
		Median [€/m ²]		1.985	1.895	1.920	
		Ø Wohnfläche [m ²]		55 ± 15	75 ± 20	50 ± 15	
		Ø Baujahr		1955 ± 0	1965 ± 30	1955 ± 15	

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

Vermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen
Wohnungsgrößen bis 30 m²

Stadt Aachen vermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
Baujahr	Wohnlage	Wohnungsgröße bis 30 m ²				
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
ab 2000	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Median [€/m ²]					
1990 - 1999	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]		1.900	1.850		
	Spanne [€/m ²]		1.750 - 2.040	1.215 - 3.120		
	Anzahl		5	54		
	Median [€/m ²]		1.915 ± 125	1.855 ± 510		
1980 - 1989	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]			2.500		
	Spanne [€/m ²]			1.600 - 3.530		
	Anzahl			30		
	Median [€/m ²]			2.485 ± 595		
1970 - 1979	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]			1.400		
	Spanne [€/m ²]			835 - 2.610		
	Anzahl			12		
	Median [€/m ²]			1.415 ± 510		
1960 - 1969	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]			(1.750)		
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl			2		
	Median [€/m ²]			1.735 ± 785		
1950 - 1959	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Median [€/m ²]					
1920 - 1949	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Median [€/m ²]					
bis 1919	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]			1.800		
	Spanne [€/m ²]			1.220 - 2.250		
	Anzahl			17		
	Median [€/m ²]			1.785 ± 275		
				1.785		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

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

Stadt Aachen vermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
ab 2000	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]				
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
1990 - 1999	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]		2.150	2.050	
	Spanne [€/m ²]		1.885 - 2.620	1.120 - 2.815		
	Anzahl		5	50		
	Mittelwert [€/m ²]		2.160 ± 305	2.040 ± 445		
	Median [€/m ²]		2.155	2.120		
1980 - 1989	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]			1.950	
	Spanne [€/m ²]			1.040 - 2.780		
	Anzahl			14		
	Mittelwert [€/m ²]			1.950 ± 555		
	Median [€/m ²]			1.890		
1970 - 1979	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]		1.850	1.550	950
	Spanne [€/m ²]		1.465 - 2.115	880 - 2.545	590 - 1.390	
	Anzahl		5	20	29	
	Mittelwert [€/m ²]		1.840 ± 250	1.525 ± 490	960 ± 220	
	Median [€/m ²]		1.930	1.425	950	
1960 - 1969	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]		(1.950)	1.600	850
	Spanne [€/m ²]			760 - 2.340	500 - 1.280	
	Anzahl		2	25	24	
	Mittelwert [€/m ²]		1.965 ± 105	1.610 ± 475	825 ± 270	
	Median [€/m ²]			1.580	700	
1950 - 1959	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]			1.800	
	Spanne [€/m ²]			1.000 - 2.365		
	Anzahl			20		
	Mittelwert [€/m ²]			1.800 ± 405		
	Median [€/m ²]			1.800		
1920 - 1949	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]			2.100	
	Spanne [€/m ²]			1.070 - 2.960		
	Anzahl			8		
	Mittelwert [€/m ²]			2.075 ± 545		
	Median [€/m ²]			2.065		
bis 1919	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]			1.850	
	Spanne [€/m ²]			945 - 3.030		
	Anzahl			25		
	Mittelwert [€/m ²]			1.860 ± 655		
	Median [€/m ²]			1.810		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

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

Stadt Aachen vermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche Wohnungsgröße 61 bis 100 m ²				
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
ab 2000	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]		(2.850)	(2.450)		
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl		3	2		
	Mittelwert [€/m ²]		2.845 ± 250	2.470 ± 885		
1990 - 1999	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]	(3.400)		1.700		
	Spanne [€/m ²]			1.000 - 2.145		
	Anzahl	3		13		
	Mittelwert [€/m ²]	3.425 ± 140		1.680 ± 405		
1980 - 1989	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]		2.200	1.850		
	Spanne [€/m ²]		1.780 - 2.620	1.175 - 2.245		
	Anzahl		4	14		
	Mittelwert [€/m ²]		2.220 ± 430	1.850 ± 285		
1970 - 1979	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]		1.900	1.650	1.350	
	Spanne [€/m ²]		1.430 - 2.475	860 - 2.665	800 - 1.830	
	Anzahl		5	20	9	
	Mittelwert [€/m ²]		1.905 ± 375	1.655 ± 510	1.330 ± 350	
1960 - 1969	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]		(2.150)	1.650	Ø Baujahr	
	Spanne [€/m ²]			1.140 - 2.340	1974 ± 5	
	Anzahl		3	23		
	Mittelwert [€/m ²]		2.135 ± 595	1.650 ± 390		
1950 - 1959	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			1.650		
	Spanne [€/m ²]			1.190 - 2.025		
	Anzahl			8		
	Mittelwert [€/m ²]			1.650 ± 305		
1920 - 1949	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]		(2.200)	1.650		
	Spanne [€/m ²]			1.145 - 2.345		
	Anzahl		2	5		
	Mittelwert [€/m ²]		2.205 ± 420	1.665 ± 530		
bis 1919	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			2.250		
	Spanne [€/m ²]			1.060 - 2.885		
	Anzahl			9		
	Mittelwert [€/m ²]			2.240 ± 605		
				2.265		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

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

Stadt Aachen vermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
		Wohnungsgröße 101 bis 160 m ²				
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
ab 2000	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]	(3.000)			
		Spanne [€/m ²]				
		Anzahl	2		Baujahrsklassen	
		Mittelwert [€/m ²]	3.020 ± 245		1990-1999 und	
		Median [€/m ²]			ab 2000	
1990 - 1999	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]			2.150	
		Spanne [€/m ²]			1.460 - 2.800	
		Anzahl			4	
		Mittelwert [€/m ²]			2.150 ± 565	
		Median [€/m ²]			2.165	
1980 - 1989	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]				
		Spanne [€/m ²]				
		Anzahl			Baujahrsklassen	
		Mittelwert [€/m ²]			1980-1989 und	
		Median [€/m ²]			1970-1979	
1970 - 1979	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]			1.700	
		Spanne [€/m ²]			695 - 2.720	
		Anzahl			4	
		Mittelwert [€/m ²]			1.700 ± 830	
		Median [€/m ²]			1.695	
1960 - 1969	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]				
		Spanne [€/m ²]				
		Anzahl			Baujahrsklassen	
		Mittelwert [€/m ²]			1960-1969 und	
		Median [€/m ²]			1950-1959	
1950 - 1959	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]			1.450	
		Spanne [€/m ²]			1.050 - 1.680	
		Anzahl			4	
		Mittelwert [€/m ²]			1.435 ± 270	
		Median [€/m ²]			1.500	
1920 - 1949	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]				
		Spanne [€/m ²]				
		Anzahl			Baujahrsklassen	
		Mittelwert [€/m ²]			1920-1949 und	
		Median [€/m ²]			bis 1919	
bis 1919	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]			2.100	
		Spanne [€/m ²]			1.425 - 2.855	
		Anzahl			4	
		Mittelwert [€/m ²]			2.105 ± 585	
		Median [€/m ²]			2.070	

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

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

Baujahr	Stadt/Gemeinde	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche					
		Alsdorf	Baesweiler	Eschweiler	Herzogenrath	Monschau	
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]	2.650	2.400	2.250	3.050	2.250	
	Spanne [€/m ²]	2.050 - 3.180	1.775 - 2.600	1.875 - 2.405	2.090 - 3.685	2.170 - 2.300	
	Anzahl	85	12	26	34	7	
	Mittelwert [€/m ²]	2.650 ± 180	2.380 ± 240	2.250 ± 115	3.035 ± 415	2.240 ± 40	
	Median [€/m ²]	2.595	2.450	2.220	3.055	2.250	
	Ø Wohnfläche [m ²]	60 ± 10	90 ± 25	70 ± 15	90 ± 25	80 ± 10	
ab 2000	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]	1.850	1.950	1.400	1.800	
		Spanne [€/m ²]	1.340 - 2.365	1.605 - 2.570	1.215 - 1.605	1.545 - 1.985	
		Anzahl	11	8	4	9	
		Mittelwert [€/m ²]	1.845 ± 325	1.960 ± 375	1.415 ± 160	1.800 ± 145	
		Median [€/m ²]	1.835	1.830	1.415	1.755	
		Ø Wohnfläche [m ²]	75 ± 15	85 ± 15	85 ± 20	75 ± 10	
1990 - 1999	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]	1.400	1.500	1.050	1.600	
		Spanne [€/m ²]	1.180 - 1.630	1.055 - 1.980	545 - 1.710	505 - 2.400	
		Anzahl	8	14	44	37	
		Mittelwert [€/m ²]	1.405 ± 185	1.520 ± 260	1.035 ± 345	1.615 ± 440	
		Median [€/m ²]	1.410	1.505	1.020	1.690	
		Ø Wohnfläche [m ²]	80 ± 20	55 ± 20	50 ± 25	75 ± 25	
1980 - 1989	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]	1.050	1.200	1.100	1.350	
		Spanne [€/m ²]	795 - 1.290	905 - 1.535	695 - 1.440	790 - 1.820	
		Anzahl	7	4	19	19	
		Mittelwert [€/m ²]	1.055 ± 185	1.210 ± 300	1.115 ± 195	1.325 ± 285	
		Median [€/m ²]	1.100	1.200	1.150	1.390	
		Ø Wohnfläche [m ²]	65 ± 20	85 ± 15	70 ± 20	75 ± 15	
1970 - 1979	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]	850	950	750	950	
		Spanne [€/m ²]	695 - 990	510 - 1.155	430 - 1.145	490 - 1.580	
		Anzahl	21	7	15	23	
		Mittelwert [€/m ²]	860 ± 95	940 ± 225	740 ± 215	950 ± 305	
		Median [€/m ²]	905	975	710	1.025	
		Ø Wohnfläche [m ²]	65 ± 15	70 ± 15	70 ± 5	65 ± 15	
1960 - 1969	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]	650	(1.750)	750	1.050	
		Spanne [€/m ²]	360 - 925		495 - 1.225	465 - 1.545	
		Anzahl	9	2	16	5	
		Mittelwert [€/m ²]	625 ± 195	1.765 ± 630	765 ± 245	1.065 ± 390	
		Median [€/m ²]	555		660	1.150	
		Ø Wohnfläche [m ²]	55 ± 25	80 ± 10	70 ± 15	75 ± 10	
1950 - 1959	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]			900		
		Spanne [€/m ²]			605 - 1.270		
		Anzahl			11		
		Mittelwert [€/m ²]			910 ± 270		
		Median [€/m ²]			930		
		Ø Wohnfläche [m ²]			80 ± 55		
1920 - 1949	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]				(850)	
		Spanne [€/m ²]					
		Anzahl				2	
		Mittelwert [€/m ²]				865 ± 60	
		Median [€/m ²]					
		Ø Wohnfläche [m ²]					
bis 1919	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]			900	1.200	
		Spanne [€/m ²]			700 - 1.335	800 - 1.780	
		Anzahl			9	6	
		Mittelwert [€/m ²]			910 ± 190	1.215 ± 380	
		Median [€/m ²]			875	1.155	
		Ø Wohnfläche [m ²]			65 ± 35	80 ± 25	

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

Baujahr	Stadt/Gemeinde	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche			
		Roetgen	Simmerath	Stolberg	Würselen
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]	(2.000)	2.150	2.600	2.600
	Spanne [€/m ²]		1.610 - 2.640	2.210 - 3.330	2.180 - 2.725
	Anzahl	2	15	30	19
	Mittelwert [€/m ²]	1.990 ± 175	2.130 ± 305	2.575 ± 360	2.575 ± 150
	Median [€/m ²]		2.185	2.405	2.595
	Ø Wohnfläche [m ²]	85 ± 15	85 ± 10	85 ± 15	110 ± 20
ab 2000	Weiterverkauf				
	Schwerpunkt [€/m²]	(2.050)	(1.650)	(2.100)	2.250
	Spanne [€/m ²]				1.395 - 3.065
	Anzahl	2	2	3	9
	Mittelwert [€/m ²]	2.050 ± 275	1.650 ± 10	2.090 ± 565	2.230 ± 605
	Median [€/m ²]				2.020
1990 - 1999	Weiterverkauf				
	Schwerpunkt [€/m²]	1.450	(1.500)	1.550	1.650
	Spanne [€/m ²]	930 - 1.870		1.050 - 1.875	670 - 2.175
	Anzahl	7	2	15	45
	Mittelwert [€/m ²]	1.450 ± 370	1.510 ± 50	1.550 ± 235	1.665 ± 305
	Median [€/m ²]	1.370		1.600	1.770
1980 - 1989	Weiterverkauf				
	Schwerpunkt [€/m²]		1.100	1.300	1.550
	Spanne [€/m ²]		735 - 1.480	775 - 1.865	1.160 - 2.645
	Anzahl		5	11	18
	Mittelwert [€/m ²]		1.090 ± 315	1.285 ± 355	1.555 ± 355
	Median [€/m ²]		1.170	1.310	1.455
1970 - 1979	Weiterverkauf				
	Schwerpunkt [€/m²]		(1.100)	650	850
	Spanne [€/m ²]			330 - 1.410	500 - 1.230
	Anzahl		3	34	24
	Mittelwert [€/m ²]		1.100 ± 90	665 ± 330	860 ± 165
	Median [€/m ²]			495	840
1960 - 1969	Weiterverkauf				
	Schwerpunkt [€/m²]			800	1.250
	Spanne [€/m ²]			305 - 1.475	895 - 1.710
	Anzahl			31	15
	Mittelwert [€/m ²]			815 ± 290	1.235 ± 250
	Median [€/m ²]			765	1.205
1950 - 1959	Weiterverkauf				
	Schwerpunkt [€/m²]		(550)	750	(1.200)
	Spanne [€/m ²]			480 - 1.155	
	Anzahl		2	24	3
	Mittelwert [€/m ²]		555 ± 110	770 ± 195	1.185 ± 20
	Median [€/m ²]			735	
1920 - 1949	Weiterverkauf				
	Schwerpunkt [€/m²]			(800)	
	Spanne [€/m ²]				
	Anzahl			2	
	Mittelwert [€/m ²]			785 ± 290	
	Median [€/m ²]				
bis 1919	Weiterverkauf				
	Schwerpunkt [€/m²]			850	
	Spanne [€/m ²]			555 - 1.250	
	Anzahl			7	
	Mittelwert [€/m ²]			845 ± 255	
	Median [€/m ²]			780	
Ø Wohnfläche [m ²]			70 ± 15		

**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 €/m ² Wohnfläche					
		Alsdorf	Baesweiler	Eschweiler	Herzogenrath	Monschau	
über alle Bau- jahre	Umwandlung	Schwerpunkt [€/m ²]				1.650	
		Spanne [€/m ²]				1.165 - 1.840	
		Anzahl				9	
		Mittelwert [€/m ²]				1.645 ± 205	
		Median [€/m ²]				1.655	
		Ø Wohnfläche [m ²]				85 ± 30	
		Ø Baujahr				1975 ± 20	

Baujahr	Stadt/Gemeinde	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
		Roetgen	Simmerath	Stolberg	Würselen	
über alle Bau- jahre	Umwandlung	Schwerpunkt [€/m ²]			950	1.300*
		Spanne [€/m ²]			275 - 1.405	1.020 - 1.640
		Anzahl			26	13
		Mittelwert [€/m ²]			960 ± 310	1.300 ± 160
		Median [€/m ²]			1.030	1.275
		Ø Wohnfläche [m ²]			110 ± 15	60 ± 15
		Ø Baujahr			1950 ± 5	1980 ± 15

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

6.1.2 Indexreihen

Indexreihen für Eigentumswohnungen 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 (Stand 01.07.2016) 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 Indexpunkte wurden aus den zugehörigen Verkaufsfällen ermittelt (Beispiel: 1. Halbjahr 2011 = 01.01.2011 – 30.06.2011).

Der Index des vollendeten ersten Halbjahres (30.06.2018) wird nach der Ermittlung auf der Internetseite des Gutachterausschusses unter www.gutachterausschuss.staedteregion-aachen.de veröffentlicht.

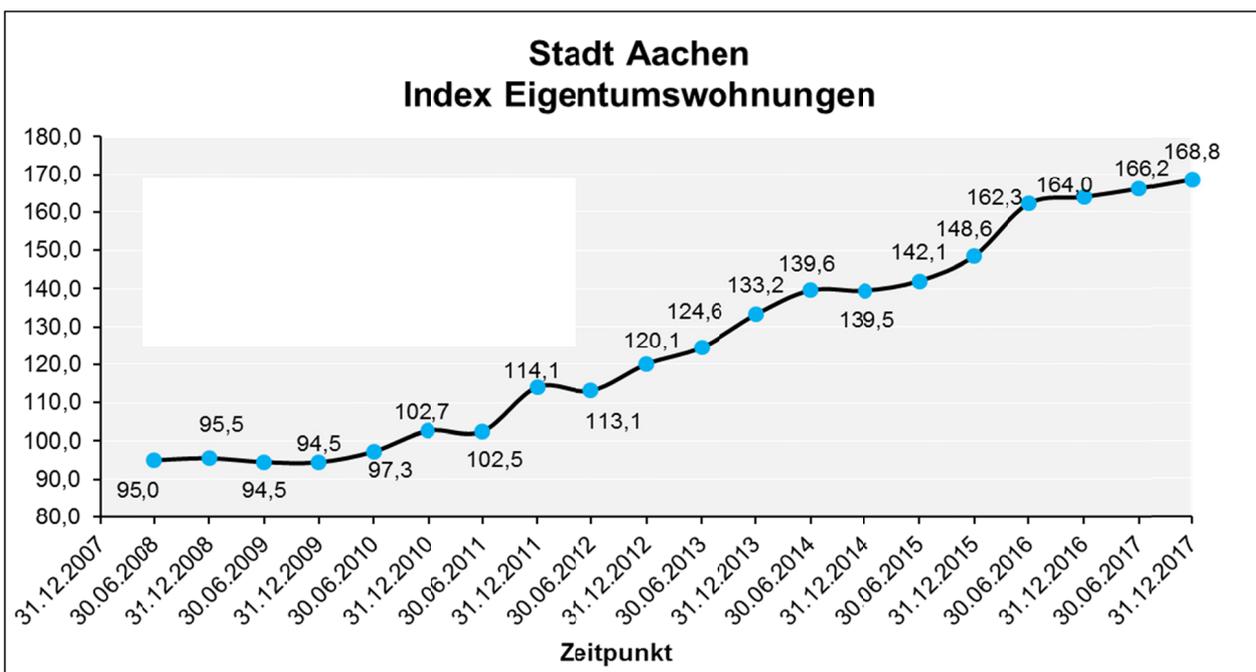
Indexreihe für Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen

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

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	95,5	94,5	94,5	97,3	102,7
Mittel der Kaufpreise [€/m ²]	1.280	1.287	1.273	1.273	1.311	1.384
Standardabweichung der Kaufpreise [€/m ²]	± 351	± 363	± 389	± 359	± 416	± 397
Anzahl der Kaufpreise	250	326	344	378	328	387
Minimum [€/m ²]	508	276	331	417	228	366
Maximum [€/m ²]	2.513	2.695	2.424	2.432	2.640	2.818
Median [€/m ²]	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 [€/m ²]	1.381	1.537	1.524	1.618	1.678	1.795
Standardabweichung der Kaufpreise [€/m ²]	± 440	± 438	± 428	± 471	± 514	± 522
Anzahl der Kaufpreise	339	439	389	404	338	403
Minimum [€/m ²]	328	461	414	329	445	568
Maximum [€/m ²]	3.469	3.239	2.916	3.239	3.888	3.605
Median [€/m ²]	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	162,3	164,0
Mittel der Kaufpreise [€/m ²]	1.881	1.880	1.914	2.001	2.186	2.209
Standardabweichung der Kaufpreise [€/m ²]	± 543	± 601	± 577	± 559	± 663	± 737
Anzahl der Kaufpreise	338	363	257	305	316	275
Minimum [€/m ²]	659	558	470	722	624	605
Maximum [€/m ²]	3.784	5.068	4.027	3.700	4.523	4.681
Median [€/m ²]	1.815	1.838	1.908	2.015	2.125	2.176

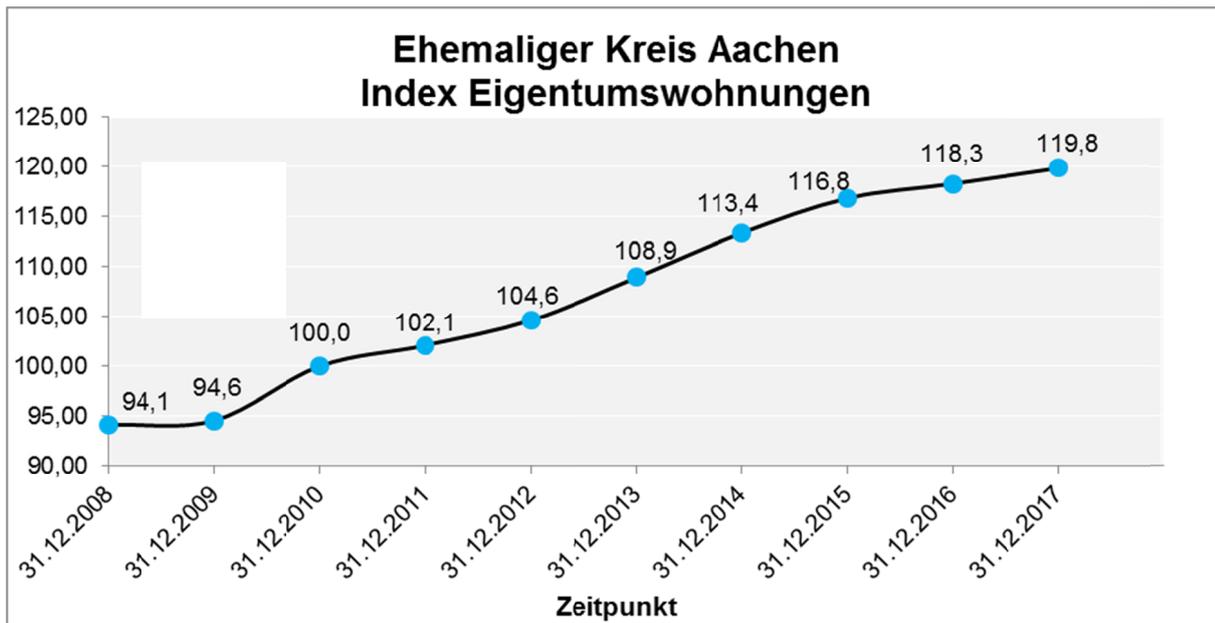
Zeitpunkt	30.06.2017	31.12.2017				
Index	166,2	168,8				
Mittel der Kaufpreise [€/m ²]	2.239	2.274				
Standardabweichung der Kaufpreise [€/m ²]	± 795	± 799				
Anzahl der Kaufpreise	354	234				
Minimum [€/m ²]	601	834				
Maximum [€/m ²]	5.169	5.043				
Median [€/m ²]	2.151	2.150				

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
- Alter
- Anzahl der Wohneinheiten in der Wohnanlage
- Gebietsgliederung
- Wohnlage
- Gebäudeausstattung
- Geschosslage
- 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	102,1	104,7	109
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	118,5	119,85		
Mittel der Kaufpreise [€/m²]	1.131	1.166	1.180	1.196		
Standardabweichung der Kaufpreise [€/m²]	± 301	± 306	± 369	± 395		
Anzahl der Kaufpreise	300	252	309	272		
Minimum [€/m²]	437	298	288	507		
Maximum [€/m²]	2.902	2.117	2.388	2.193		
Median [€/m²]	1.119	1.167	1.210	1.190		

6.1.3 Liegenschaftszinssätze

In der Stadt Aachen unterscheiden sich die Liegenschaftszinssätze zwischen vermieteten und unvermieteten Eigentumswohnungen.

Es wurde **keine** Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der modifizierten Restnutzungsdauer festgestellt, es besteht eine Abhängigkeit von der Wohnlage und teilweise von der Wohnungsgröße.

Stadt Aachen Weiterverkauf		Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnung: unvermietet							
Wohnungs- größe	Lage	sehr gut		gut		mittel		einfach und sehr einfach	
bis 30 m ²	Mittelwert [%]	(2,7)		4,7 ± 2,0		3,0 ± 1,6		(4,9)	
	Spanne [%]	-		2,7 - 7,6		0,8 - 7,0		-	
	Anzahl	2		7	3,7	69	2,5	2	
31 bis 60 m ²	Mittelwert [%]			3,4 ± 0,8		2,7 ± 1,2		2,7 ± 1,0	
	Spanne [%]	-		1,8 - 4,3		0,9 - 5,9		0,8 - 4,4	
	Anzahl			13	3,8	136	2,5	14	2,7
61 bis 100 m ²	Mittelwert [%]	2,8 ± 0,7		2,7 ± 0,9		2,4 ± 1,3		2,3 ± 1,4	
	Spanne [%]	1,7 - 3,6		1,2 - 4,7		0,5 - 5,9		0,8 - 4,9	
	Anzahl	7	2,9	31	2,7	156	2,1	10	1,8
101 bis 160 m ²	Mittelwert [%]	2,4 ± 0,5		2,2 ± 0,7		2,6 ± 1,1		(3,4)	
	Spanne [%]	1,5 - 3,9		0,9 - 3,3		0,8 - 4,7		-	
	Anzahl	16	2,3	14	2,4	53	2,4	3	
größer 160 m ²	Mittelwert [%]	2,3 ± 0,7				(4,5)			
	Spanne [%]	1,6 - 3,2		-		-			
	Anzahl	5	2,1			3			

Stadt Aachen Weiterverkauf		Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnung: vermietet							
Wohnungs- größe	Lage	sehr gut		gut		mittel		einfach und sehr einfach	
bis 30 m ²	Mittelwert [%]			4,7 ± 0,2		3,2 ± 1,7			
	Spanne [%]			4,5 - 5,0		0,6 - 6,6		-	
	Anzahl			6	4,6	131	3,0		
31 bis 60 m ²	Mittelwert [%]			3,2 ± 1,1		3,3 ± 1,5		4,4 ± 1,3	
	Spanne [%]	-		1,0 - 5,2		0,7 - 6,8		2,3 - 6,9	
	Anzahl			12	3,4	147	3,0	23	4,2
61 bis 100 m ²	Mittelwert [%]	2,7 ± 0,6		2,6 ± 0,7		2,9 ± 1,4		3,0 ± 1,4	
	Spanne [%]	2,1 - 3,7		1,5 - 3,4		0,7 - 6,5		1,0 - 4,7	
	Anzahl	5	2,7	12	2,5	76	2,9	7	2,9
101 bis 160 m ²	Mittelwert [%]	2,6 ± 0,5				3,5 ± 1,5			
	Spanne [%]	1,8 - 2,9		-		1,4 - 6,3			
	Anzahl	4	2,8			12	3,2		

Stadt Aachen

Erstverkauf nach	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Umwandlung	2,7 +/- 1,0	0,7 - 4,7	72	2,7
Neubau	2,9 +/- 0,7	1,1 - 6,0	555	2,8

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	3,0 +/- 0,7	1,9 - 4,9	114	2,8
41 bis 60 Jahre	3,8 +/- 1,9	1,1 - 8,9	322	3,2
25 bis 40 Jahre	3,7 +/- 1,9	0,9 - 8,5	199	3,3
bis 24 Jahre	2,1 +/- 0,8	0,7 - 3,7	26	2,1

ehemaliger Kreis Aachen

Erstverkauf nach	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Umwandlung	2,6 +/- 0,9	1,3 - 5,1	43	2,5
Neubau	2,6 +/- 0,7	1,5 - 4,3	186	2,6

6.2 Teileigentum

6.2.1 Liegenschaftszinssätze

In der gesamten Städteregion wurden für ca. 100 gewerblich genutzte Einheiten (Praxis, Büro, Laden und sonstiges Gewerbe) Liegenschaftszinssätze aus den Jahren 2015 bis 2017 ermittelt.

Nutzungsart		Liegenschafts- zinssatz [%]			Spanne [%]			Anzahl	Median [%]
Büro	Stadt Aachen	6,2	+/-	1,3	4,3	-	8,9	27	6,4
	ehem. Kreis Aachen	5,3	+/-	1,3	3,3	-	6,8	6	5,3
Praxis	Stadt Aachen	4,3	+/-	0,8	3,3	-	5,4	11	4,5
	ehem. Kreis Aachen	6,0	+/-	1,3	3,5	-	8,4	11	5,8
Gewerbe	Stadt Aachen	(7,0)						3	
	ehem. Kreis Aachen	4,8	+/-	1,5	3,7	-	8,4	8	4,1
Laden	Stadt Aachen	7,2	+/-	1,3	5,2	-	10,1	16	7,3
	ehem. Kreis Aachen	6,3	+/-	1,3	4,3	-	8,7	14	6,0

6.2.2 Rohertragsfaktoren

In der gesamten Städteregion wurden für ca. 100 gewerblich genutzte Einheiten (Praxis, Büro, Laden und sonstiges Gewerbe) Rohertragsfaktoren aus den Jahren 2015 bis 2017 ermittelt.

Nutzungsart		Rohertragsfaktor			Spanne			Anzahl	Median
Büro	Stadt Aachen	12,8	+/-	2,8	8,8	-	17,4	27	12,1
	ehem. Kreis Aachen	12,3	+/-	3,0	7,2	-	15,6	6	12,6
Praxis	Stadt Aachen	17,5	+/-	2,8	13,4	-	21,0	11	16,9
	ehem. Kreis Aachen	12,4	+/-	2,0	9,3	-	14,9	11	12,4
Gewerbe	Stadt Aachen	(11,2)						3	
	ehem. Kreis Aachen	13,5	+/-	5,0	6,8	-	18,9	8	13,1
Laden	Stadt Aachen	11,2	+/-	1,9	8,4	-	14,7	16	11,1
	ehem. Kreis Aachen	12,3	+/-	2,0	9,0	-	16,9	14	12,4

6.2.3 Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze

Die Preisspannen wurden durch Auswertung von Kauffällen (überwiegend Wohnungs- und Teileigentum) aus den Jahren 2016 bis 2017 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.

Die ausgewerteten Preise für Normaleigentum in den Teilmärkten Garagen und Stellplätzen liegen innerhalb der Spannen der ausgewerteten Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum.

Weiterverkäufe	Stadt Aachen Innerstädtische Lagen im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung				Stadt Aachen Übriges Stadtgebiet			
	Marktschwerpunkt	von	bis	Anzahl	Marktschwerpunkt	von	bis	Anzahl
Garage	12.500 €	5.000 €	26.500 €	22	10.000 €	5.000 €	15.500 €	31
Tiefgaragenstellplatz	12.500 €	4.000 €	21.000 €	61	12.500 €	6.000 €	19.500 €	37
offener Stellplatz	7.000 €	3.000 €	10.000 €	5	6.500 €	3.000 €	8.000 €	18
Carport	-				-			

Erstverkäufe aus Neubau bzw. aus Umwandlung	Stadt Aachen Innerstädtische Lagen im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung				Stadt Aachen Übriges Stadtgebiet			
	Marktschwerpunkt	von	bis	Anzahl	Marktschwerpunkt	von	bis	Anzahl
Garage	22.000 €	18.000 €	28.000 €	8	12.500 €	8.000 €	15.000 €	6
Tiefgaragenstellplatz	20.000 €	15.000 €	26.000 €	138	17.500 €	8.000 €	25.500 €	250
offener Stellplatz	(9.500 €)			2	11.000 €	7.500 €	12.500 €	31
Carport	-				-			

Städte Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg, Würselen und Gemeinden Roetgen und Simmerath				
Weiterverkäufe	Marktschwerpunkt	von	bis	Anzahl
Garage	7.500 €	3.000 €	18.000 €	79
Tiefgaragenstellplatz	10.000 €	5.000 €	18.000 €	48
offener Stellplatz	4.000 €	1.500 €	9.000 €	16
Carport	-			

Städte Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg, Würselen Gemeinden Roetgen und Simmerath				
Erstverkäufe aus Neubau bzw. aus Umwandlung	Marktschwerpunkt	von	bis	Anzahl
Garage	15.000 €	8.000 €	19.000 €	36
Tiefgaragenstellplatz	15.000 €	10.000 €	18.000 €	61
offener Stellplatz	6.500 €	3.000 €	10.000 €	37
Carport	5.500 €	4.000 €	7.000 €	6

Die separat verkauften Garagen in Normaleigentum erzielten Preise innerhalb der o.g. Spannen.

Orientierungswerte für unbebaute, separate Garagenflächen sind unter **4.2.8** angegeben.

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

8 Modellbeschreibungen

Hinweis:

Beziehen sich Wertermittlungen auf aktuelle Wertermittlungsstichtage, so ist vor allem bei stark veränderten Bodenrichtwerten gegenüber dem Auswertzeitraum gegebenenfalls das veränderte Bodenrichtwertniveau in geeigneter Weise sachverständig zu berücksichtigen. Dies gilt vor allem bei der Anwendung von Sachwertfaktoren.

8.1 Indexreihen

Indexreihen für Wohnbauflächen

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 Preisentwicklungen dargestellt.

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

Indexreihen für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in der Städteregion Aachen

Die Tabellen zeigen die durchschnittliche Preisentwicklung und wurden nach dem Leitfaden zur Ableitung von Indexreihen der AGVGA.NRW (Stand 01.07.2017) ermittelt. Die Indexreihen wurde mit Hilfe des jeweilig zum Teilmarkt gehörenden Normobjektes ermittelt.

Das in den 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). Interpolationen zwischen den Zeitpunkten sind nicht fachgerecht.

Der Index des vollendeten ersten Halbjahres (30.06.2018) wird nach der Ermittlung auf der Internetseite des Gutachterausschusses unter www.gars.nrw.de/ga-aachen/ veröffentlicht.

8.2 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 (Stand 21. Juni 2016) und nach der Ertragswertrichtlinie (Stand 12. November 2015). 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.), 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. 4.2.9) 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 (Stand 21. Juni 2016) 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 (Stand 21. Juni 2016) bzw. nach der Sachwertrichtlinie vom 11. Juli 2017, 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 11. Juli 2017 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
- Wohnungseigentume (auch Erstverkäufe)
- Teileigentume (gewerblich genutzte Einheiten)

Die Auswertungen ergaben die Liegenschaftszinssätze mit ihren Standardabweichungen. Die Auswertung erfolgte mit den Daten aus den Jahren 2016 und 2017, bei den gemischt genutzten Objekten sowie bei den rein gewerblich genutzten Objekten mit den Daten aus den Jahren 2015 bis 2017.

8.3 Sachwertfaktoren

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 Vergleichsverfahren 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 2016 und 2017 rd. 650 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 nach dem Modell basierend auf den **NHK 2010** der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA.NRW) in Nordrhein-Westfalen (Stand 11. Juli 2017) und der Sachwertrichtlinie (Stand 5. September 2012). 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
- Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt 80 Jahre
- Die Orientierungswerte für Gesamtnutzungsdauern anderer baulicher Objekte beruhen auf der Sachwertrichtlinie (BAnz AT 18.10.2012 B1) Anlage 3.
- Die Anpassungen aufgrund eines vorhandenen Drempels (vgl. Anlage 5 1.3 des Sachwertmodells), eines fehlenden Drempels (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.
- Die Alterswertminderung wird linear auf der Grundlage des tatsächlichen Alters oder des fiktiven Alters bei wesentlichen Erneuerungen oder Modernisierungen ermittelt.
- Der Modernisierungszustand wurde bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Dabei ist der Grad der Modernisierung analog zum Punktraster des Modells in der Sachwertrichtlinie (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012 bestimmt worden.
- Baupreisindex: Statistisches Bundesamt, destatis, Preisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes (Basisjahr 2010 = 100)
www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Indikatoren/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html
- Normalherstellungskosten der Gebäude einschließlich Baunebenkosten nach den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), siehe Wertermittlungsrichtlinien und Sachwertmodell der AGVGA.NRW www.boris.nrw.de/standardmodelle.html
- Regionalisierungsfaktoren sind im Modell nicht mehr vorhanden.
- Der Wert der Außenanlagen wird i.d.R. mit 7% der Gebäudesachwerte angesetzt. Gebäude als Außenanlagen (Carport, Gartenhaus etc.) werden zusätzlich berücksichtigt.
- Weitere Normalherstellungskosten für besondere Bauteile und Einrichtungen sind in Anlehnung an den „Sachverständigen Kalender: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Werner Verlag“ angesetzt worden.
- Bei mehr als zwei Vollgeschossen werden die NHK-Werte der jeweiligen zweigeschossigen Gebäudetypen angehalten.

Insgesamt wurde dabei eine signifikante Abhängigkeit zwischen tatsächlich gezahltem Kaufpreis und Sachwert festgestellt. Die Zusammenstellung der Sachwertfaktoren erfolgte nach der Höhe der Bodenrichtwerte. Hier zeigte sich in den einzelnen Bodenrichtwertgruppen, dass eine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für die Sachwertermittlung entscheidend war.

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

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

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

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

9 Mieten und Pachten

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 Mietangaben aus Fragebögen und Exposés wurden die oben genannten Werte ergänzt.

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen

Vorsitzende:

Dipl.-Ing. Irene Littek-Braun, Ltd. Städteregionsvermessungsdirektorin

Stellvertretender Vorsitzender:

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

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

Dipl.-Ing. Rolf Bachmann, Architekt ¹

Dipl.-Ing. Heinz Bonenkamp, Architekt ¹

Dipl.-Ing. Christian Jülich, Vermessungsingenieur ^{2,7}

Dipl.-Ing. Hans Martin Steins, Technischer Dezernent

Ehrenamtliche Gutachter:

Dipl.-Ing. agr. Ewald Adams

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Bedorf, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur ^{1,7}

Dipl.-Ing. Heiko Benecke, Architekt ^{3,4}

Andrea Brünig, Betriebswirtin VWA ^{1,5,6,7}

Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.-Ing. Heike Grafen, Architektin ³

Dipl.-Ing. agr. (FH) Hans-Josef Grothe

Dipl.-Ing. Robert Hermsen, Architekt

Dipl.-Ing. (FH) Jürgen Klepel-Heidenthal, Städtischer Vermessungsrat

Dipl.-Ing. Bernhard Lampenscherf, Bauingenieur ²

Gisela Nießen, Immobilienmaklerin

Dipl.-Ing. (FH) Norbert Preuth, Städtischer Vermessungsdirektor

Dipl.-Ing. Susanne Richter, Architektin ³

Josef Rössler, Immobilienmakler ¹

Ass. jur. Gerd Sauren

Dipl.-Ing. Hans-Dieter van Ermingen

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

Ehrenamtliche Gutachter der Finanzämter:

Bernhard Heil, Oberregierungsrat, Finanzamt Aachen-Kreis

Stefanie Schmitz, Steueramtsrätin, Finanzamt Aachen-Stadt

¹ Von der IHK Aachen öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

² CIS HypZert (F)

³ Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

⁴ Immobilienökonom (ebs)

⁵ DIAZert (LF)

⁶ MRICS

⁷ REV (TEGoVA)

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen

Telefon: 0241 / 5198 – 2555
Fax: 0241 / 5198 – 2291
E-Mail: gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de
Internet: www.gars.nrw.de/ga-aachen/
www.gutachterausschuss.staedteregion-aachen.de

Mitarbeiter: Herr Harzon (Leiter Geschäftsstelle)
Frau Hammers
Frau Hermanns
Herr Hünerbein
Frau Kohl
Herr Lorscheid
Frau Rodewald
Herr Schernewski
Frau Schruff
Frau Zager

11 Anlagen

11.1 Bewirtschaftungskosten

Der Gutachterausschuss orientiert sich bei der Ermittlung der Bewirtschaftungskosten an den veröffentlichten Ertragswertmodellen der AGVGA-NRW (Stand 09.07.2013). Anschließend sind die Ansätze für die Bewirtschaftungskosten des Jahres 2017 abgelenkt. Sie sind für die Herleitung der erforderlichen Daten in diesem Grundstücksmarktbericht herangezogen worden.

Bewirtschaftungskosten 2017

Auszug aus dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW vom 21. Juni 2016, Anlage 3

Modellwerte für Bewirtschaftungskosten

Die nachstehend dargestellten Modellwerte beziehen sich auf die Ertragswertrichtlinie vom 3.12.2015.

Die nachstehend angegebenen Ansätze beziehen sich auf den Stichtag 1.1.2015 und sind jährlich fortzuschreiben bzw. für abweichende Wertermittlungsstichtage, wie im unten stehenden Beispiel, künftig zu modifizieren. Dabei sind die Verwaltungskosten auf volle Euro-Beträge und die Instandhaltungskosten auf eine Nachkommastelle zu runden.

Wohnnutzung:

Verwaltungskosten (vgl. § 26 Absatz 2 und 3 und § 41 Absatz 2 II. BV)

280 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern

335 Euro jährlich je Eigentumswohnung

37 Euro jährlich je Garagen- oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten (vgl. § 28 Absatz 2 Nummer 2 und Absatz 5 II. BV)

Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.

11 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche

65 Euro jährlich je Garage

40 Euro je Carport

25 Euro je Stellplatz

Der pauschale Betrag je Quadratmeter Wohnfläche basiert auf der Ertragswertrichtlinie vom 3.12.2015 und ist als Modellansatz zu verstehen. Werden die Schönheitsreparaturen nicht von den Mietern getragen, so ist ein angemessener Zuschlag zu berücksichtigen.

Mietausfallwagnis (vgl. § 29 II. BV)

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags.

Gewerbliche Nutzung:**Verwaltungskosten**

3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung.

Hinweis: Es ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob der absolute Betrag für die ordnungsgemäße Verwaltung des jeweiligen Objektes angemessen ist.

Es wird empfohlen, in Abhängig von Objektart, Lage, Ausstattung und Mietverhältnis die Beträge zu überprüfen und zu geringe oder zu hohe absolute Beträge entsprechend anzupassen. In begründeten Einzelfällen kann von diesem Ansatz abgewichen werden.

	ab 3%	bis 8%
Nutzfläche	groß	klein
Mietniveau	hoch	niedrig
Zahl der Mietparteien	gering	hoch
Lagequalität	sehr gut	schlecht
Mieterqualität	geringe Fluktuationsgefahr	hohe Fluktuationsgefahr

Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,

50 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,

30 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.

Mietausfallwagnis

4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung.

Hinweis: Im Einzelfall kann von diesem Wert abgewichen werden. Die Begründung kann sich auf die Lage, die Ausstattung, die Objektart und die Mietverhältnisse beziehen.

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

Jährliche Anpassung:

Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen werden. Für die Verwaltungskosten sind die Werte auf volle Euro-Beträge und für die Instandhaltungskosten auf eine Nachkommastelle zu runden. Diese Wertfortschreibung erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 (die Angaben in der II. BV beziehen sich auf das Jahr 2002) gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschafts-zinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat.

Die Ausgangswerte zum 01.01.2002 betragen:

Verwaltungskosten	230 €/ Wohnung 275 €/ Eigentumswohnung
Instandhaltungskosten	30 € je Garage/ Stellplatz 9 €/m ² Wohnfläche

Beispielrechnung:

Das nachstehende Beispiel zeigt ausgehend von den Werten für das Jahr 2002 die Berechnungsmethodik für die Ermittlung der jährlichen Verwaltungskosten je Wohnung im Jahr 2015. Entsprechend zu verfahren ist bei der Ermittlung der übrigen Kostenarten.

jährliche Verwaltungskosten je Wohnung im Jahr 2002 (vgl. § 26 Absatz 2 II. BV) 230,00 €
 Verbraucherpreisindex Oktober 2001 (2010 = 100) 87,5
 Verbraucherpreisindex Oktober 2014 (2010 = 100) 106,7

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten angepasst auf das Jahr 2017 und 2018:

Verwaltungskosten	Ausgangswerte vom 01.01.2015	01.01.2017	01.01.2018*
Wohnung	280 €	283 €	288 €
ETW	335 €	339 €	344 €
Garage/Stellplatz	37 €	37 €	38 €

Instandhaltungskosten	Ausgangswerte vom 01.01.2015	01.01.2017	01.01.2018*
Wohnfläche	11 €	11,1 €	11,3 €
Aufzug (01.01.2002): 1,00 €	1,2 €	1,2 €	1,2 €
	Summe mit Aufzug	12,3 €	12,5 €
Garage	65 €	65,7 €	66,8 €
Carport	40 €	40,4 €	41,1 €
Stellplatz	25 €	25,3 €	25,7 €

* vorläufig

11.2 Hinweis auf die Bodenrichtwertliste 2018

Die Bodenrichtwertliste 2018 wird als kostenfreier Download unter der Seite www.gars.nrw.de/ga-aachen/ zur Verfügung gestellt.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Städteregion Aachen

www.gars.nrw.de/ga-aachen/
www.boris.nrw.de

