



Grundstücksmarktbericht **2019** für die Städteregion Aachen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Städteregion Aachen

Grundstücksmarktbericht 2019

Berichtszeitraum 01.01.2018 – 31.12.2018

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 2019	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	40
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	85
5.1.4 Liegenschaftszinssätze	97
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	100
5.2.1 Liegenschaftszinssätze	100
5.2.2 Rohertragsfaktoren	102
5.2.3 Durchschnittswerte	106
5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	110
5.3.1 Liegenschaftszinssätze	110
5.3.2 Rohertragsfaktoren	110
5.4 Sonstige bebaute Grundstücke	111

6	Wohnungs- und Teileigentum	111
6.1	Wohnungseigentum	111
6.1.1	Durchschnittswerte	111
6.1.2	Indexreihen	125
6.1.3	Liegenschaftszinssätze	128
6.2	Teileigentum	130
6.2.1	Liegenschaftszinssätze	130
6.2.2	Rohertragsfaktoren	130
6.2.3	Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze	131
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	133
8	Modellbeschreibungen	134
8.1	Indexreihen	134
8.2	Liegenschaftszinssätze	134
8.3	Sachwertfaktoren	136
9	Mieten und Pachten	138
10	Kontakte und Adressen	139
11	Anlagen	141
11.1	Bewirtschaftungskosten	141
11.2	Hinweis auf die Bodenrichtwertliste 2019	145

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

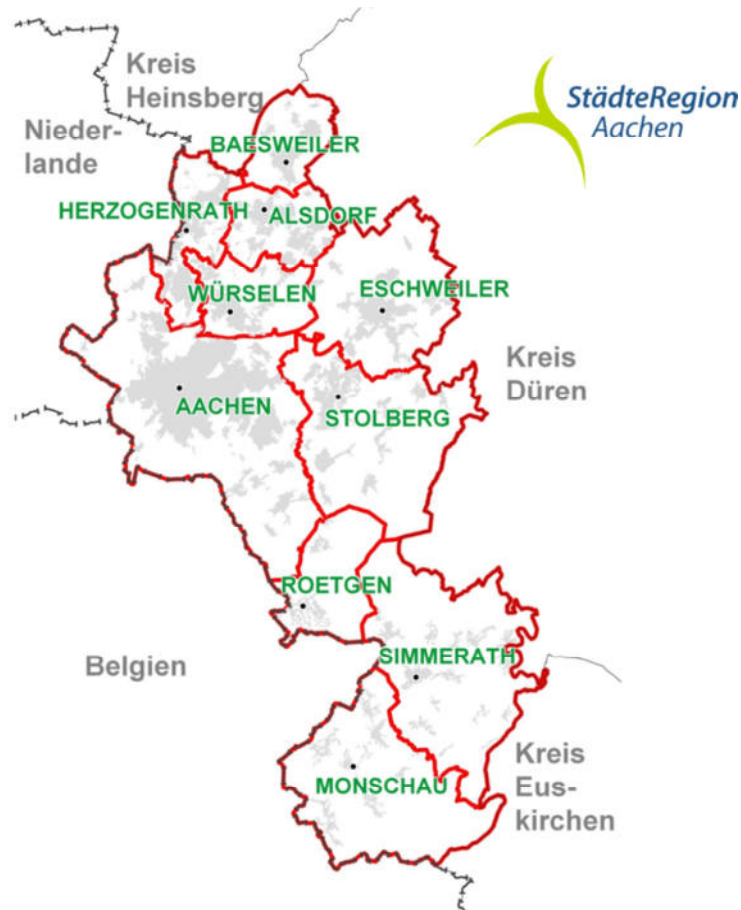
Zeichen	Bedeutung
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher
Ø	Durchschnitt
	Zusammenfassungen entweder Baujahre und/oder Lagebezeichnungen

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
Mio €	Millionen Euro

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 245.000 Einwohnern und mit ca. 161 km² die weitaus größte Kommune.

Stadt/Gemeinde	Einwohner	Fläche [km ²]
Aachen	245.393	160,89
Alsdorf	46.956	31,68
Baesweiler	27.004	27,84
Eschweiler	56.499	75,76
Herzogenrath	46.338	33,39
Monschau	11.710	94,61
Roetgen	8.646	39,04
Simmerath	15.292	110,93
Stolberg	56.775	98,49
Würselen	38.904	34,39
Städteregion Aachen	553.517	707,01

Stand: 30.06.2018

Angabe der Bevölkerungszahlen des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik.

Bis zur Drucklegung 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, Immobilienwirtschaft, 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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 jeweiligen 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
- Veröffentlichung 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 (Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Roetgen, Simmerath, Stolberg, Würselen) gemeint.

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt im Gebiet der Städteregion Aachen. Die Daten stammen überwiegend aus dem Geschäftsjahr 2018 und sind statistisch aufbereitet.

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

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

Die Auswertung der Kaufpreissammlung bedeutet:

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

Wegen fortlaufender Auswertungen können einzelne Werte und Daten aus den vorangegangenen Grundstücksmarktberichten Unterscheide zu diesem Grundstücksmarktbericht 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 angegebenen Auswertungen 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:

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

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 Markttendenzen ist aufgrund der statistischen Unsicherheiten der jeweiligen Stichprobe nicht möglich.

Die Extrapolation über die in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Spannen der Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen und Sachwertfaktoren hinaus 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]		
	01.01.2017	01.01.2018	01.01.2019
1	0 - 109	0 - 109	0 - 114
2	110 - 189	110 - 199	115 - 209
3	190 - 319	200 - 339	210 - 349
4	320 - 419	340 - 439	350 - 449
5	420 - 529	440 - 559	450 - 569
6	530 - 610	560 - 670	570 - 675

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 ist insgesamt rückläufig. Die Anzahl der Verkäufe hat den niedrigsten Stand der letzten zehn Jahre erreicht, hat aber immer noch den dritthöchsten Umsatz in Mio. Euro. Die großen Umsätze in Mio. Euro resultieren teilweise durch einzelne hochpreisige Verkäufe.

Unbebaute Grundstücke

Der Umsatz bei unbebauten Grundstücken in der Städteregion Aachen stieg von 131,0 auf 142,4 Mio. €. Bei Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau sank die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr recht deutlich um rund 29 %.

Bebaute Grundstücke

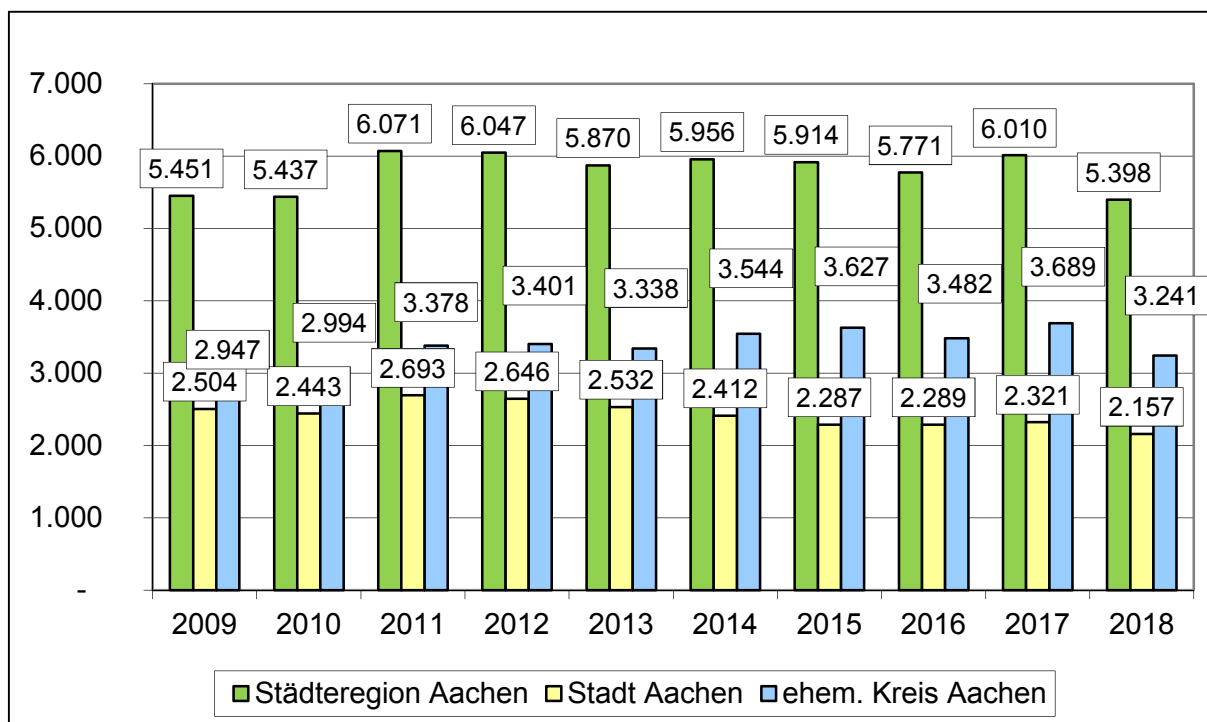
Der Umsatz bei bebauten Grundstücken in der Städteregion Aachen betrug für das aktuelle Geschäftsjahr 899,1 Mio. € bei insgesamt 2.248 ausgewerteten Fällen. Das entspricht einem Rückgang des Umsatzes von rd. 14,9 % gegenüber dem Vorjahr (Umsatz: 882,2 Mio. €).

Wohnungs- und Teileigentum

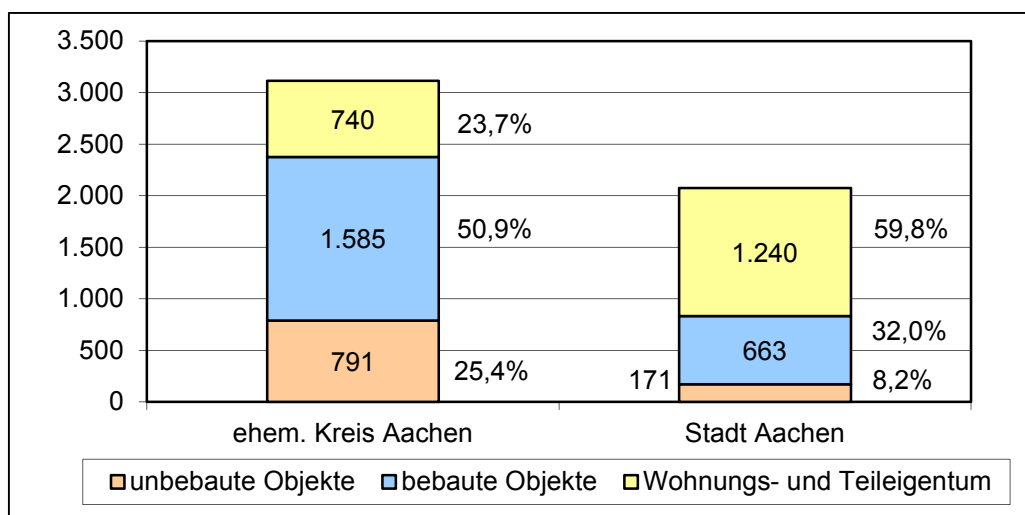
Der Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ wies für das Jahr 2018 einen Umsatz von 288,3 Mio. € bei insgesamt 1.980 ausgewerteten Fällen auf. Somit sanken die Umsatzwerte gegenüber dem Vorjahr deutlich um 14,3 % (Umsatz: - 17,1 %).

3 Umsätze

Im Jahr 2018 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Städteregion von den beurkundenden Stellen insgesamt **5.398 Objekte** mit einem Geldumsatz von **1.329,8 Millionen Euro** (2017: 6.010 Objekte mit einem Geldumsatz von 1.534,9 Millionen Euro) zur Erfassung und Auswertung vorgelegt. Die Anzahl der Kauffälle sank deutlich im abgelaufenen Jahr um rd. 10,2 % und der Geldumsatz sank um rd. 13,4 %.



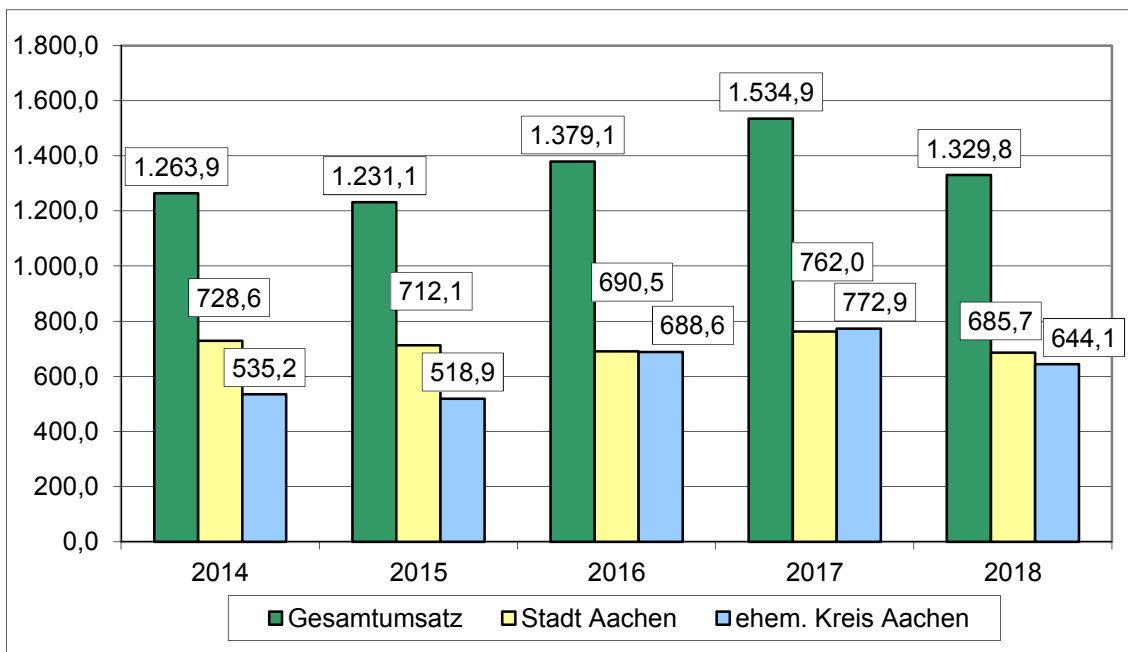
Von den 5.398 vorgelegten Verträgen im Jahr 2018 waren 5.190 Kauffälle zur Auswertung geeignet. Sie verteilen sich folgendermaßen auf die Teilmärkte:



3.1 Gesamtumsatz

Der Gesamtumsatz 2018 ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunken (13,4 %). Die Entwicklung der Umsätze der Jahre 2014 bis 2018 ist aus der folgenden Tabelle zu ersehen.

	2014 [Mio €]	2015 [Mio €]	2016 [Mio €]	2017 [Mio €]	2018 [Mio €]	Verän. zu 2017
Gesamtumsatz	1.263,9	1.231,1	1.379,1	1.534,9	1.329,8	-13,4%
Teilmarkt Stadt Aachen	728,6	712,1	690,5	762,0	685,7	-10,0%
Teilmarkt ehem. Kreis Aachen	535,2	518,9	688,6	772,9	644,1	-16,7%



Aufgegliedert in die Teilmärkte:

	2014 [Mio €]	2015 [Mio €]	2016 [Mio €]	2017 [Mio €]	2018 [Mio €]
Unbebaute Grundstücke	131,6	108,9	152,1	131,0	142,4
Stadt Aachen	67,2	50,2	74,9	56,9	60,3
ehem. Kreis Aachen	64,4	58,8	77,2	74,1	82,1
Bebaute Grundstücke	836,4	844,4	882,2	1056,0	899,1
Stadt Aachen	457,3	476,2	378,4	491,4	433,3
ehem. Kreis Aachen	379,1	368,2	503,7	564,6	465,8
Wohnungs- und Teileigentum	295,8	277,7	344,9	347,9	288,3
Stadt Aachen	204,1	185,7	237,2	213,6	192,1
ehem. Kreis Aachen	91,7	92,0	107,6	134,2	96,2

Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten aufgliedert auf die Städte bzw. Gemeinden

Stadt / Gemeinde	Einwohner [%]	Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten					
		2016		2017		2018	
		[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]
Aachen	44,3	50,1	690,54	49,6	761,95	51,6	685,70
Alsdorf	8,5	6,7	92,86	5,3	81,61	6,4	85,51
Baesweiler	4,9	3,8	52,63	3,8	58,05	3,2	42,01
Eschweiler	10,2	8,6	118,91	10,8	165,69	7,7	102,35
Herzogenrath	8,4	7,3	101,34	7,4	114,32	7,2	95,29
Monschau	2,1	2,2	30,78	1,9	29,85	1,6	20,64
Roetgen	1,6	1,4	19,26	2,6	39,95	1,7	22,28
Simmerath	2,8	2,0	27,10	3,1	47,45	1,8	23,49
Stolberg	10,3	8,1	111,17	7,6	117,09	9,5	126,46
Würselen	7,0	9,8	134,51	7,7	118,92	9,5	126,10
Städteregion Aachen	100	100	1.379,09	100	1.534,88	100	1.329,82

3.1.1 Versteigerungen

Im Jahr 2018 wurden insgesamt **53 Beschlüsse** von Versteigerungsverfahren registriert. Dies entspricht einem Marktanteil von rd. 0,6 % am Gesamtumsatz. 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.

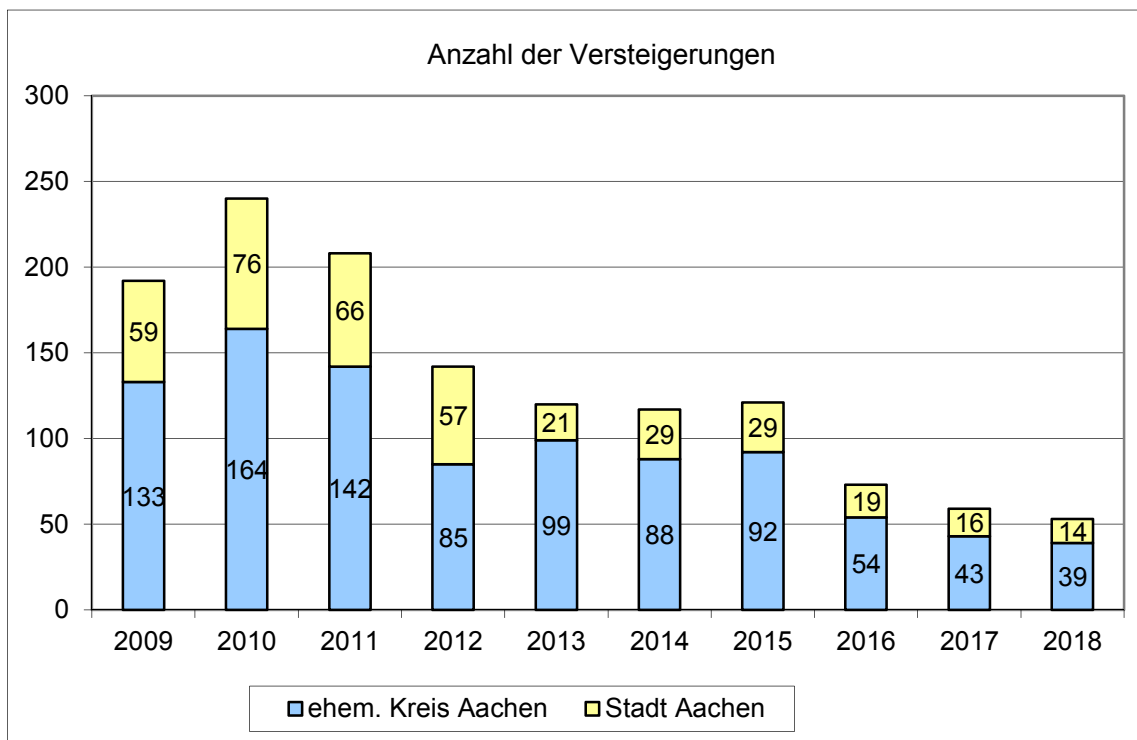
Auch für das Jahr 2018 wurden die erfassten Daten wieder für jede Stadt und Gemeinde der Städteregion separat ausgewertet.

Objektart	Anzahl der Versteigerungen			Zuschlags- summe [Mio €]
	Stadt Aachen	ehem. Kreis Aachen	Städteregion Aachen	
Unbebaute Objekte	3	1	4	0,11
Bebaute Objekte gesamt	3	26	29	6,42
davon				
Ein- und Zweifamilienhäuser	1	22	23	3,44
Mehrfamilienhäuser	1	4	5	2,51
Wohn- und Geschäftshäuser	1	0	1	0,48
Betriebsgrundstücke	0	0	0	0,00
Sonstige Grundstücke	0	0	0	0,00
Wohnungs- und Teileigentum	8	12	20	1,70
Summe	14	39	53	8,23

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

Stadt / Gemeinde	Einwohner [%]	Anzahl der Versteigerungen	Anteil [%]	Zuschlagssumme [Mio €]
Aachen	44,3	14	25,5	2,10
Alsdorf	8,5	8	12,9	1,07
Baesweiler	4,9	6	36,4	3,00
Eschweiler	10,2	5	4,3	0,35
Herzogenrath	8,4	1	0,6	0,05
Monschau	2,1	3	2,4	0,20
Roetgen	1,6	2	2,4	0,20
Simmerath	2,8	3	4,0	0,33
Stolberg	10,3	9	8,3	0,68
Würselen	7,0	2	3,1	0,26
Städteregion Aachen	100,0	53	100,0	8,23

Das folgende Diagramm zeigt die Entwicklung der Anzahl der Beschlüsse über Versteigerungen in der Städteregion Aachen seit 2009 auf:



3.2 Unbebaute Grundstücke

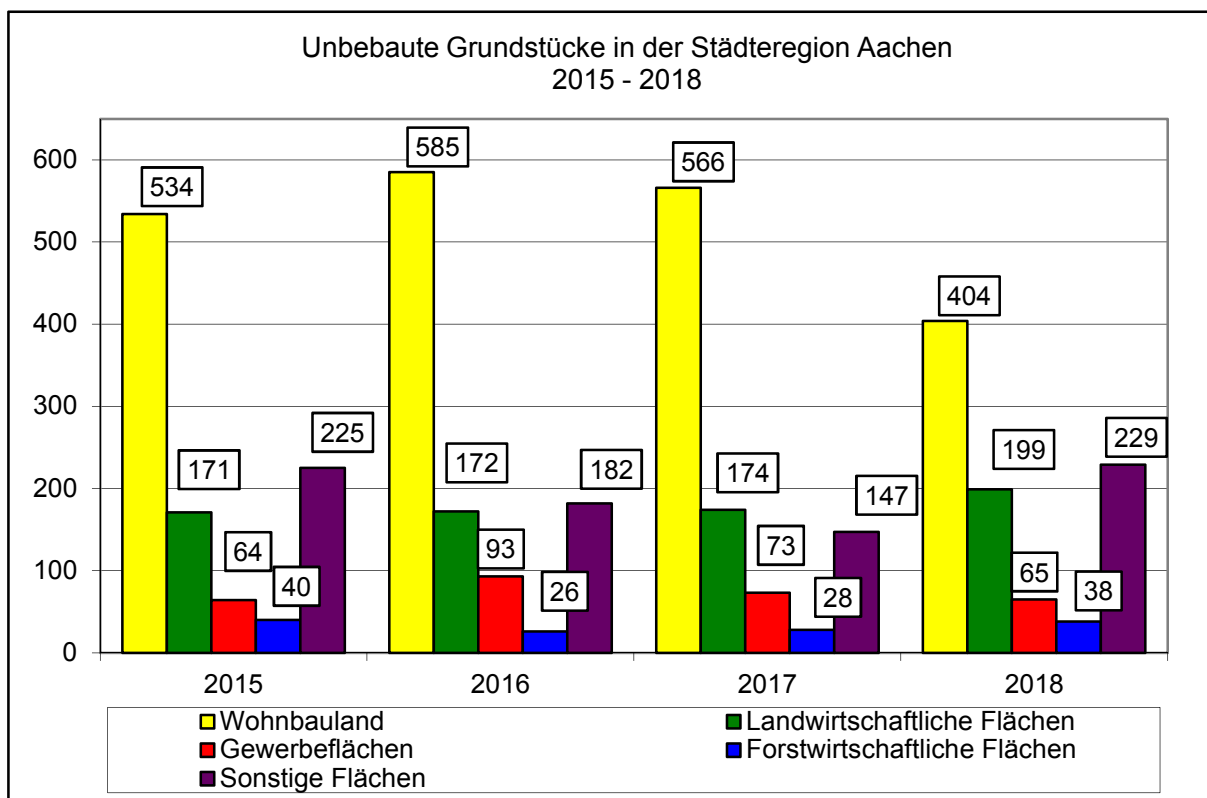
Der Gesamtumsatz bei unbebauten Grundstücken in der Städteregion betrug für das Jahr 2018 **142,4 Mio. Euro** bei insgesamt **962** ausgewerteten Fällen. Das entspricht einem **Anstieg** des Gesamtumsatzes (**rd. 8,8 %**) bei geringerer Anzahl und geringerem Flächenumsatz gegenüber dem Jahr 2017 (Gesamtumsatz: 131,0 Mio. €).

	2014	2015	2016	2017	2018	Veränd. zu 2017
Gesamtumsatz in Mio. €	131,6	108,9	152,1	131,0	142,4	8,8%
Anzahl der Objekte	1.113	1.053	1.081	1.011	962	-4,8%
Flächenumsatz in Hektar	308,2	294,8	280,1	588,6	351,4	-40,3%

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

Art der Fläche	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. €]
Bauland			
individueller Wohnungsbau	362	30,43	43,14
Geschosswohnungsbau	42	6,76	30,79
Gewerbe "Tertiäre Nutzung"	2	0,65	0,86
Gewerbe und Industrie	63	51,91	39,73
Bauerwartungsland	21	27,97	11,87
Rohbauland	6	1,50	1,37
Landwirtschaftliche Flächen			
insgesamt	199	182,87	7,15
davon Ackerland	45	50,64	4,11
davon Grünland	154	132,23	3,04
Forstwirtschaftliche Flächen	38	23,59	0,43
Sonstige Flächen	229	25,74	7,09

Die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle für unbebaute Grundstücke über die Jahre 2015 bis 2018 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					
		2016		2017		2018	
		[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]
Aachen	44,3	49,2	74,87	43,4	56,87	42,3	60,27
Alsdorf	8,5	5,6	8,54	8,9	11,65	7,4	10,59
Baesweiler	4,9	5,2	7,88	8,4	10,98	4,9	6,99
Eschweiler	10,2	8,0	12,14	7,5	9,79	16,4	23,42
Herzogenrath	8,4	10,3	15,68	8,3	10,89	5,9	8,35
Monschau	2,1	1,7	2,62	3,3	4,31	2,2	3,09
Roetgen	1,6	2,1	3,25	2,5	3,29	1,8	2,60
Simmerath	2,8	4,0	6,04	4,2	5,45	3,7	5,30
Stolberg	10,3	7,1	10,73	7,3	9,49	9,7	13,86
Würselen	7,0	6,8	10,33	6,3	8,23	5,6	7,93
Städteregion Aachen	100,0	100,0	152,08	100,0	130,95	100,0	142,41

Teilmarkt: Bauland / Individueller Wohnungsbau

Die Verkäufe von Baulandflächen für Wohnnutzung haben sich in den Jahren 2016 bis 2018 in den einzelnen Städten und Gemeinden der Städteregion Aachen wie folgt entwickelt:

Stadt / Gemeinde	Umsatz: Bauland - individueller Wohnungsbau								
	2016			2017			2018		
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]
Aachen	42	3,13	9,30	67	6,48	18,38	48	3,84	12,68
Alsdorf	52	2,87	3,74	66	4,25	6,13	33	3,17	4,85
Baesweiler	99	5,23	6,51	103	6,63	7,63	50	2,59	3,68
Eschweiler	77	3,66	6,36	52	2,56	4,24	23	1,27	1,82
Herzogenrath	57	2,70	5,35	30	2,02	3,10	35	1,70	4,25
Monschau	32	4,60	2,04	31	4,60	2,10	29	5,02	1,72
Roetgen	26	2,27	2,76	17	1,81	2,33	13	1,52	2,16
Simmerath	57	5,23	3,33	77	7,05	4,98	53	5,77	3,73
Stolberg	51	2,73	5,11	50	2,68	4,94	65	4,81	6,89
Würselen	14	1,01	1,90	20	1,42	2,75	13	0,74	1,36
Städteregion Aachen	507	33,43	46,39	513	39,50	56,58	362	30,43	43,14

Teilmarkt: Bauland / Geschosswohnungsbau

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

Stadt / Gemeinde	Umsatz: Bauland - Geschosswohnungsbau								
	2016			2017			2018		
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]
Aachen	34	5,18	28,26	22	2,95	9,72	17	2,33	16,90
Alsdorf	8	0,98	1,14	6	0,57	0,65	5	0,62	0,80
Baesweiler	3	0,18	0,33	4	0,59	0,84	5	0,42	0,79
Eschweiler	11	0,77	1,33	6	0,37	0,56	3	2,10	10,12
Herzogenrath	9	0,96	2,04	2	0,09	0,12	3	0,29	0,52
Monschau	1	0,12	0,05	0	0,00	0,00	1	0,35	0,35
Roetgen	2	0,27	0,28	0	0,00	0,00	1	0,13	0,20
Simmerath	4	0,95	0,90	2	0,07	0,04	1	0,10	0,16
Stolberg	4	0,35	0,62	5	0,53	0,86	3	0,24	0,43
Würselen	2	0,50	2,13	6	1,19	2,71	3	0,18	0,53
Städteregion Aachen	78	10,26	37,09	53	6,36	15,50	42	6,76	30,79

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								
	2016			2017			2018		
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]
Aachen	40	17,68	20,20	31	12,59	21,09	24	25,00	25,79
Alsdorf	7	6,57	2,41	12	7,71	2,81	9	7,15	3,50
Baesweiler	5	1,96	0,50	3	0,93	0,63	1	0,60	0,21
Eschweiler	7	7,18	2,59	7	4,08	1,29	11	5,69	4,19
Herzogenrath	6	0,89	0,46	4	2,17	1,37	5	2,37	2,23
Monschau	2	0,23	0,04	3	0,96	0,26	1	0,43	0,43
Roetgen	1	0,07	0,12	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
Simmerath	6	1,65	0,37	2	0,78	0,15	3	1,80	0,41
Stolberg	7	0,96	0,34	9	1,92	0,78	8	8,01	2,59
Würselen	12	6,70	5,68	2	0,05	0,10	3	1,52	1,23
Städteregion Aachen	93	43,89	32,71	73	31,19	28,49	65	52,56	40,58

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								
	2016			2017			2018		
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]
Aachen	26	16,28	0,57	25	106,2	4,85	29	29,50	1,29
Alsdorf	13	7,77	0,41	4	3,37	0,26	7	5,95	0,46
Baesweiler	10	4,04	0,28	7	5,46	0,43	9	8,22	0,58
Eschweiler	9	9,49	0,56	22	39,22	2,44	16	25,07	1,81
Herzogenrath	7	10,34	0,23	10	68,44	4,21	8	5,03	0,40
Monschau	32	32,63	0,35	44	40,83	0,42	32	19,57	0,22
Roetgen	7	4,67	0,06	8	5,04	0,14	6	2,46	0,04
Simmerath	40	20,35	0,25	37	18,79	0,22	61	42,02	0,52
Stolberg	19	24,20	0,71	15	15,56	0,57	19	37,74	0,83
Würselen	9	6,13	0,42	2	3,70	1,65	12	7,31	0,99
Städteregion Aachen	172	135,90	3,84	174	306,62	15,18	199	182,87	7,15

Stadt / Gemeinde	Umsatz: Forstwirtschaftliche Flächen								
	2016			2017			2018		
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]
Aachen	0	0,00	0,00	1	0,24	0,04	3	1,84	0,02
Alsdorf	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
Baesweiler	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
Eschweiler	0	0,00	0,00	2	62,42	0,21	1	1,00	0,01
Herzogenrath	1	0,11	0,00	1	0,43	0,00	0	0,00	0,00
Monschau	8	3,66	0,04	6	2,84	0,04	11	11,91	0,26
Roetgen	0	0,00	0,00	1	1,31	0,01	0	0,00	0,00
Simmerath	17	7,86	0,07	11	2,78	0,02	19	7,56	0,11
Stolberg	0	0,00	0,00	6	2,77	0,05	4	1,29	0,02
Würselen	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
Städteregion Aachen	26	11,63	0,11	28	72,79	0,38	38	23,59	0,43

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								
	2016			2017			2018		
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]
Aachen	40	6,47	4,07	37	2,38	0,65	48	4,07	1,55
Alsdorf	25	0,74	0,32	13	45,04	0,55	22	3,72	0,49
Baesweiler	15	0,67	0,07	9	1,82	0,16	17	1,77	0,41
Eschweiler	21	1,65	0,52	22	1,94	0,15	30	0,62	0,57
Herzogenrath	19	0,82	0,95	10	55,05	0,21	31	3,76	0,55
Monschau	2	1,00	0,10	9	3,34	1,49	9	0,77	0,06
Roetgen	2	0,07	0,03	2	0,52	0,81	6	0,54	0,21
Simmerath	6	0,08	0,02	6	0,63	0,04	20	3,82	0,26
Stolberg	34	3,93	3,74	27	1,18	0,67	13	0,59	0,26
Würselen	18	0,96	0,20	12	0,55	0,21	33	6,08	2,73
Städteregion Aachen	182	16,40	10,02	147	112,45	4,95	229	25,74	7,09

3.3 Bebaute Grundstücke

Gesamtumsatz und Teilmärkte

Der Gesamtumsatz bei bebauten Grundstücken in der Städteregion Aachen betrug für das Jahr 2018 **899,1 Mio. Euro** bei insgesamt **2.248** ausgewerteten Fällen.

Das entspricht einem Rückgang des Umsatzes (rd. 14,9 %) gegenüber dem Jahr 2017 (Gesamtumsatz: 1.056,0 Mio. Euro).

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

Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio €]		
	2017	2018	Veränd.	2017	2018	Veränd.
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.847	1.708	-8%	439,90	421,37	-4%
Mehrfamilienhäuser	295	258	-13%	167,55	159,22	-5%
Wohn- und Geschäftshäuser	139	149	7%	126,06	119,27	-5%
Betriebsgrundstücke	129	86	-33%	278,52	190,34	-32%
Sonstige Objekte	54	47	-13%	44,01	8,94	-80%

Die Aufgliederung in Stadt Aachen und ehemaliges Kreisgebiet Aachen:

Stadt Aachen Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio €]		
	2017	2018	Veränd.	2017	2018	Veränd.
Ein- und Zweifamilienhäuser	473	432	-9%	177,53	160,55	-10%
Mehrfamilienhäuser	132	121	-8%	95,94	102,49	7%
Wohn- und Geschäftshäuser	70	71	1%	98,57	76,39	-22%
Betriebsgrundstücke	38	25	-34%	116,77	90,79	-22%
Sonstige Objekte	11	14	27%	2,62	3,11	19%

ehem. Kreis Aachen Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio €]		
	2017	2018	Veränd.	2017	2018	Veränd.
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.374	1.276	-7%	262,36	260,82	-1%
Mehrfamilienhäuser	163	137	-16%	71,60	56,73	-21%
Wohn- und Geschäftshäuser	69	78	13%	27,49	42,88	56%
Betriebsgrundstücke	91	61	-33%	161,75	99,54	-38%
Sonstige Objekte	43	33	-23%	41,40	5,83	-86%

3.3.1 Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Städte und Gemeinden

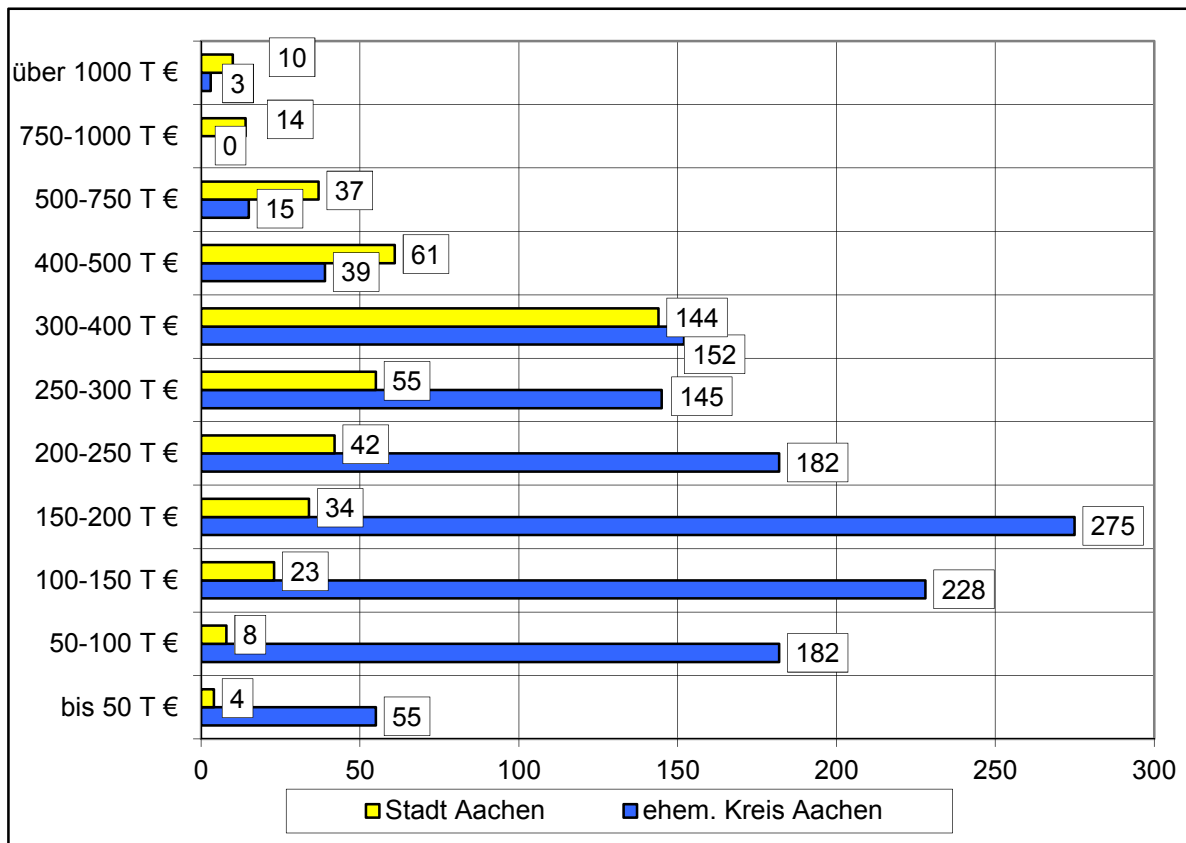
Gesamtumsatz aus allen bebauten Gebäudearten ohne Wohnungseigentum

Stadt / Gemeinde	Ein- wohner [%]	Umsatz						Veränd. zu 2017
		2016		2017		2018		
		[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	
Aachen	44,3	42,9	378,43	46,5	491,43	48,2	433,34	-12%
Alsdorf	8,5	6,4	56,67	5,6	59,30	7,5	67,01	13%
Baesweiler	4,9	4,5	39,57	3,8	40,10	3,2	28,93	-28%
Eschweiler	10,2	10,9	95,91	13,2	139,55	6,8	61,58	-56%
Herzogenrath	8,4	7,5	66,02	5,9	62,35	7,7	68,84	10%
Monschau	2,1	3,0	26,31	2,1	21,91	1,7	15,56	-29%
Roetgen	1,6	1,6	14,25	3,4	36,01	1,7	15,53	-57%
Simmerath	2,8	2,0	17,68	3,5	36,81	1,8	15,83	-57%
Stolberg	10,3	9,1	80,20	7,5	79,32	9,7	86,89	10%
Würselen	7,0	12,1	107,13	8,5	89,26	11,7	105,63	18%
Städteregion Aachen	100	100	882,16	100	1056,04	100	899,14	

Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt / Gemeinde	Umsatz						Veränd. Umsatz zu 2017
	2016		2017		2018		
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	391	133,38	473	177,53	432	160,55	-10%
Alsdorf	230	32,41	216	34,42	229	39,45	15%
Baesweiler	129	20,22	128	23,00	122	22,48	-2%
Eschweiler	222	39,60	252	47,40	199	38,83	-18%
Herzogenrath	185	38,13	196	37,68	181	40,30	7%
Monschau	79	10,88	93	14,34	71	10,78	-25%
Roetgen	41	11,39	47	13,14	41	12,55	-4%
Simmerath	62	11,12	66	13,22	69	13,89	5%
Stolberg	226	47,90	241	45,72	250	53,12	16%
Würselen	113	26,35	135	33,45	114	29,43	-12%
Städteregion Aachen	1.678	371,37	1.847	439,90	1.708	421,37	

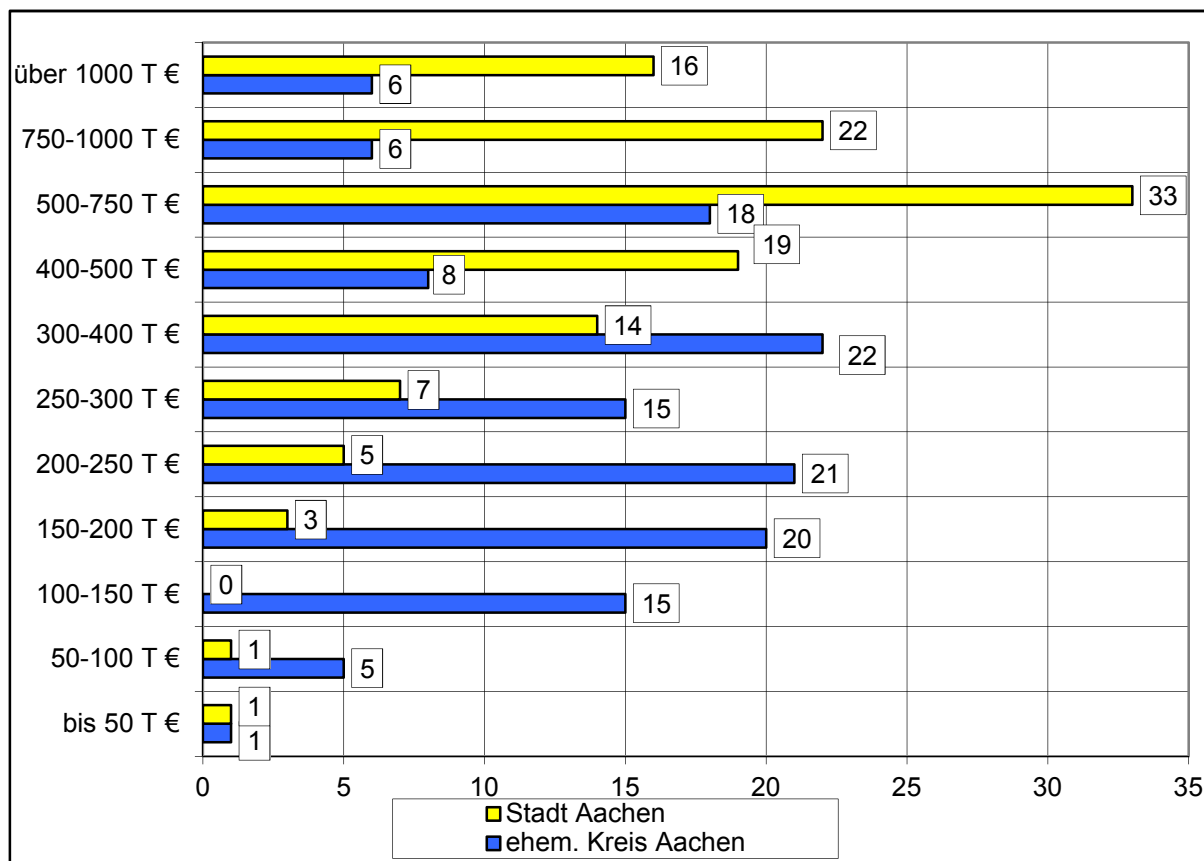
Bei der Verteilung Anzahl der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen im Bereich zwischen 50.000 und 250.000 € rd. 57 % der Kauffälle.



Mehrfamilienhäuser

Stadt / Gemeinde	2016		Umsatz 2017		2018		Veränd. Umsatz in Mio € zu 2017
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	113	65,02	132	95,94	121	102,49	7%
Alsdorf	20	6,35	35	9,93	26	6,64	-33%
Baesweiler	5	1,61	6	9,49	4	2,24	-76%
Eschweiler	20	8,47	33	12,40	23	9,87	-20%
Herzogenrath	18	5,37	24	9,91	32	11,46	16%
Monschau	2	0,45	2	0,19	2	0,92	387%
Roetgen	1	1,09	1	0,21	1	0,53	156%
Simmerath	9	1,94	3	0,60	4	1,21	103%
Stolberg	27	7,74	38	14,29	31	9,59	-33%
Würselen	17	15,93	21	14,59	14	14,28	-2%
Städteregion Aachen	232	113,97	295	167,55	258	159,22	

Die Anzahl der Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser verteilte sich im Jahr 2018 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 aussagekräftige 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						Veränd. Umsatz in Mio € zu 2017
	2016		2017		2018		
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	33	81,56	38	116,77	25	90,79	-22%
Alsdorf	12	15,02	9	11,55	12	7,56	-35%
Baesweiler	4	1,60	12	6,16	5	2,94	-52%
Eschweiler	10	39,30	13	67,86	14	6,96	-90%
Herzogenrath	8	17,05	8	9,97	4	12,92	30%
Monschau	7	14,12	9	6,86	4	1,33	-81%
Roetgen	4	1,77	3	4,86	3	0,75	-85%
Simmerath	5	3,57	6	11,96	3	0,37	-97%
Stolberg	14	10,50	14	9,37	12	20,01	114%
Würselen	7	35,93	17	33,17	4	46,70	41%
Städteregion Aachen	104	220,43	129	278,52	86	190,34	

Wohn- und Geschäftshäuser

Stadt / Gemeinde	2016		Umsatz 2017		2018		Veränd. Umsatz in Mio € zu 2017
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	77	97,29	70	98,57	71	76,39	-22%
Alsdorf	14	2,77	13	3,37	13	13,10	289%
Baesweiler	4	16,14	4	1,46	3	1,23	-16%
Eschweiler	17	6,11	13	10,96	18	5,54	-49%
Herzogenrath	12	5,47	12	4,17	9	3,97	-5%
Monschau	3	0,36	2	0,44	6	2,42	456%
Roetgen	0	0,00	1	0,26	1	1,71	558%
Simmerath	3	0,64	5	1,31	0	0,00	-100%
Stolberg	19	13,63	11	2,65	15	3,59	36%
Würselen	10	28,90	8	2,88	13	11,32	294%
Städteregion Aachen	159	171,29	139	126,06	149	119,27	

Sonstige bebaute Objekte

Stadt / Gemeinde	2016		Umsatz 2017		2018		Veränd. Umsatz in Mio € zu 2017
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	25	1,18	11	2,62	14	3,11	19%
Alsdorf	3	0,12	3	0,02	2	0,26	1016%
Baesweiler	0	0,00	0	0,00	1	0,05	
Eschweiler	3	2,43	6	0,92	6	0,37	-60%
Herzogenrath	0	0,00	10	0,63	4	0,19	-69%
Monschau	2	0,51	3	0,09	4	0,12	28%
Roetgen	0	0,00	1	17,54	2	0,01	-99,9%
Simmerath	3	0,41	4	9,72	3	0,37	-96%
Stolberg	7	0,42	12	7,29	7	0,57	-92%
Würselen	1	0,01	4	5,18	4	3,90	-25%
Städteregion Aachen	44	5,09	54	44,01	47	8,94	

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" wies im Jahr 2018 einen Umsatz von **288,3 Mio. Euro** bei insgesamt **1.980** ausgewerteten Fällen auf. Das entspricht einem Rückgang (rd. 17,1 %) gegenüber dem Jahr 2017 (Umsatz: 347,9 Mio. €). Die Anzahl der Objekte sank gegenüber dem Vorjahr (Jahr 2017: 2.311 Fälle) um rd. 14,3 %.

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

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

Art des Objektes	Anzahl		Umsatz [Mio €]	
	2017	2018	2017	2018
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	2.311	1.980	347,89	288,27
Wohnungseigentum Erstverkäufe	341	292	89,87	67,48
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	1.484	1.279	165,19	158,64
Wohnungseigentum Umwandlungen	178	126	23,27	21,13
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	53	79	13,22	22,45
Teileigentum	255	204	56,33	18,57

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 €]	
	2017	2018	2017	2018
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	1.326	1.240	213,65	192,09
Wohnungseigentum Erstverkäufe	225	192	65,62	44,36
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	857	803	107,55	109,23
Wohnungseigentum Umwandlungen	95	67	14,97	10,89
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	27	30	7,64	13,08
Teileigentum	122	148	17,87	14,53

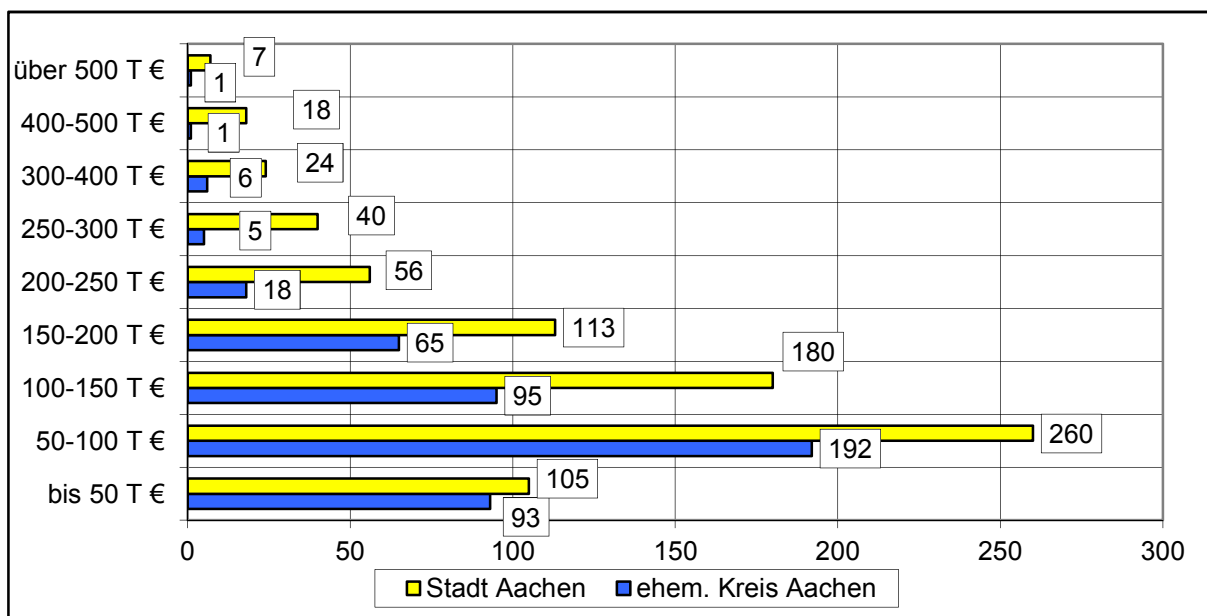
Art des Objektes	Anzahl im ehem. Kreis Aachen		Umsatz im ehem. Kreis Aachen [Mio €]	
	2017	2018	2017	2018
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	985	740	134,24	96,18
Wohnungseigentum Erstverkäufe	116	100	24,24	23,12
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	627	476	57,65	49,41
Wohnungseigentum Umwandlungen	83	59	8,31	10,24
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	26	49	5,58	9,37
Teileigentum	133	56	38,47	4,05

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

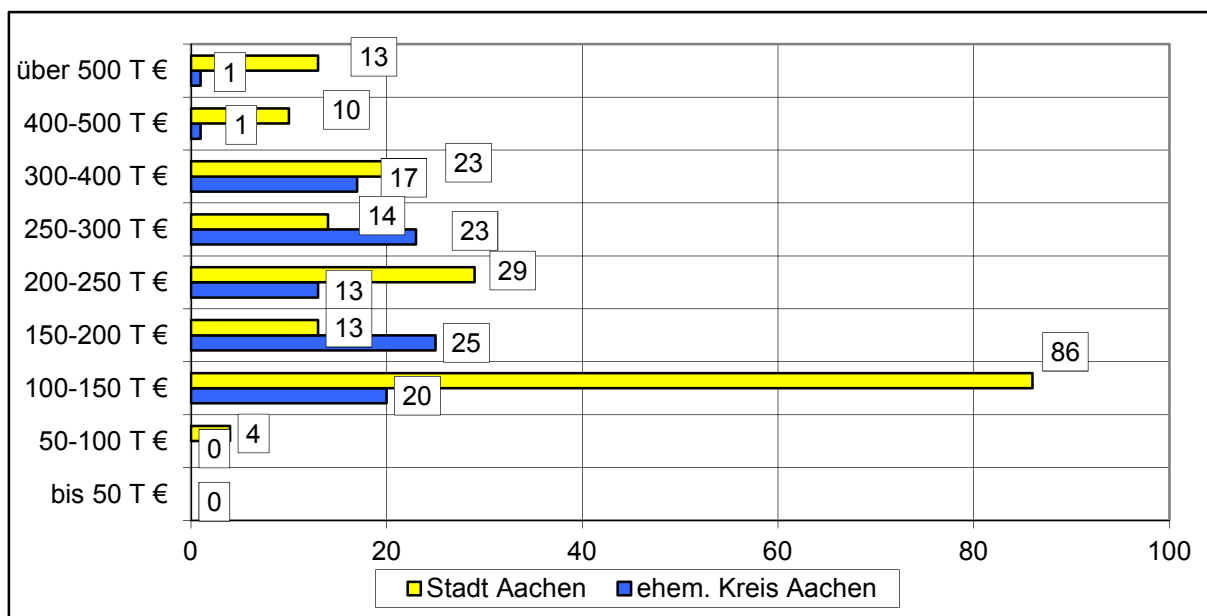
Stadt / Gemeinde	Umsatz						Veränd. Umsatz Mio € zu 2017
	2016		2017		2018		
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	1.381	237,24	1.326	213,65	1.240	192,09	-10%
Alsdorf	192	27,65	122	10,66	73	7,90	-26%
Baesweiler	42	5,19	69	6,97	46	6,09	-13%
Eschweiler	105	10,86	173	16,35	148	17,35	6%
Herzogenrath	136	19,64	150	41,08	112	18,10	-56%
Monschau	20	1,85	44	3,63	14	1,99	-45%
Roetgen	11	1,76	5	0,66	19	4,14	529%
Simmerath	28	3,38	45	5,19	20	2,36	-55%
Stolberg	221	20,23	259	28,28	208	25,72	-9%
Würselen	126	17,06	118	21,42	100	12,54	-41%
Städteregion Aachen	2.262	344,86	2.311	347,89	1.980	288,27	

Verteilung nach der Kaufpreishöhe im Jahr 2018

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, liegt der überwiegende Teil der veräußerten Eigentumswohnungen im Teilmarkt „Wohnungseigentum-Weiterverkäufe“ in den Kaufpreisgruppen bis 200 T €.



Die nachfolgende Abbildung zeigt die veräußerten Eigentumswohnungen im Teilmarkt „Wohnungseigentum-Erstverkauf-Neubau“.



3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

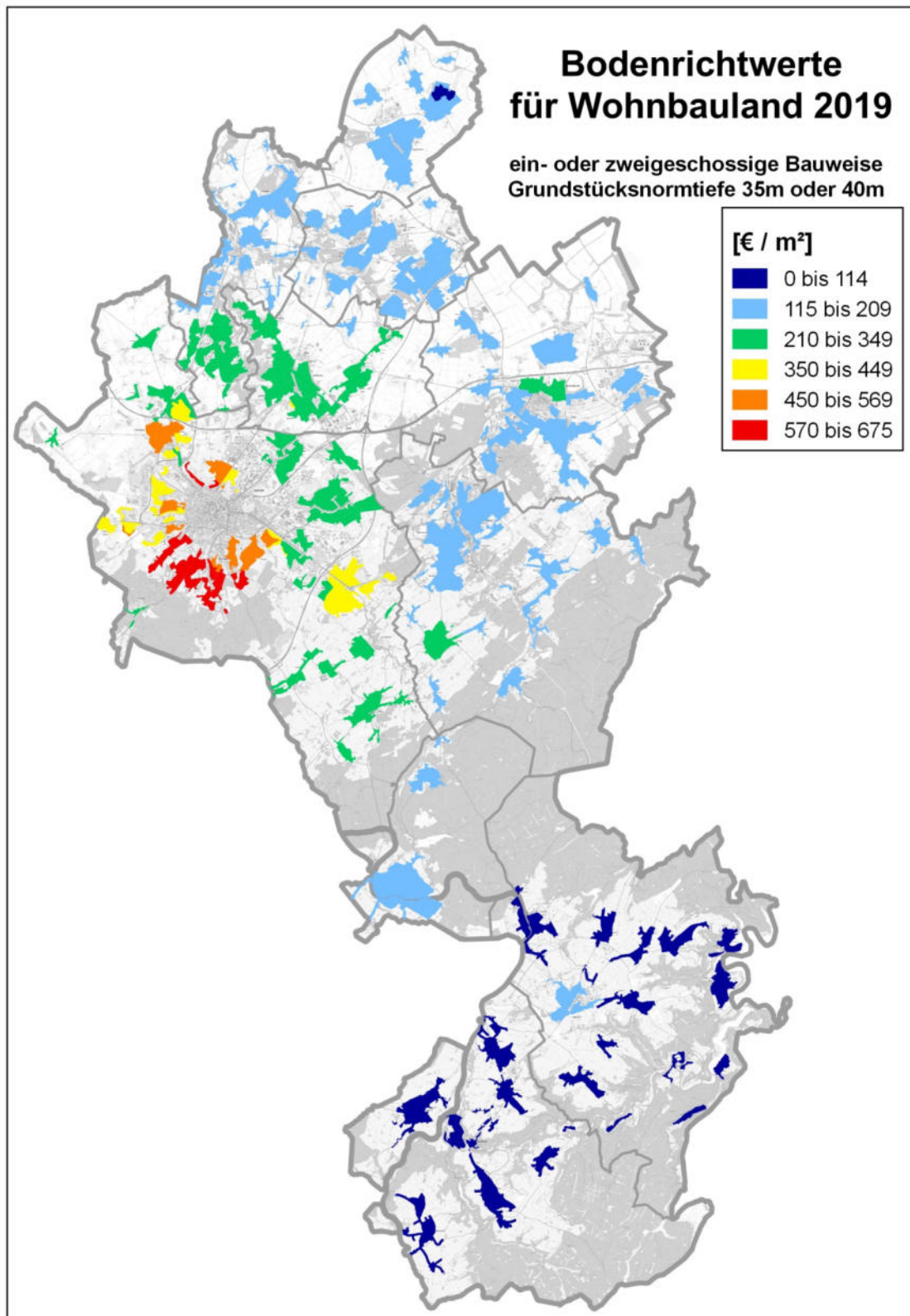
Dieser Grundstücksmarkt ist in der Städteregion Aachen zu klein, um eine aussagekräftige Umsatzstatistik erstellen zu können. Im Jahr 2018 gab es insgesamt 53 Fälle verteilt auf die gesamte Städteregion Aachen. Die vorhandenen Fälle werden den jeweiligen Teilbereichen (Unbebaute Grundstücke, Bebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum) zugeschlagen.

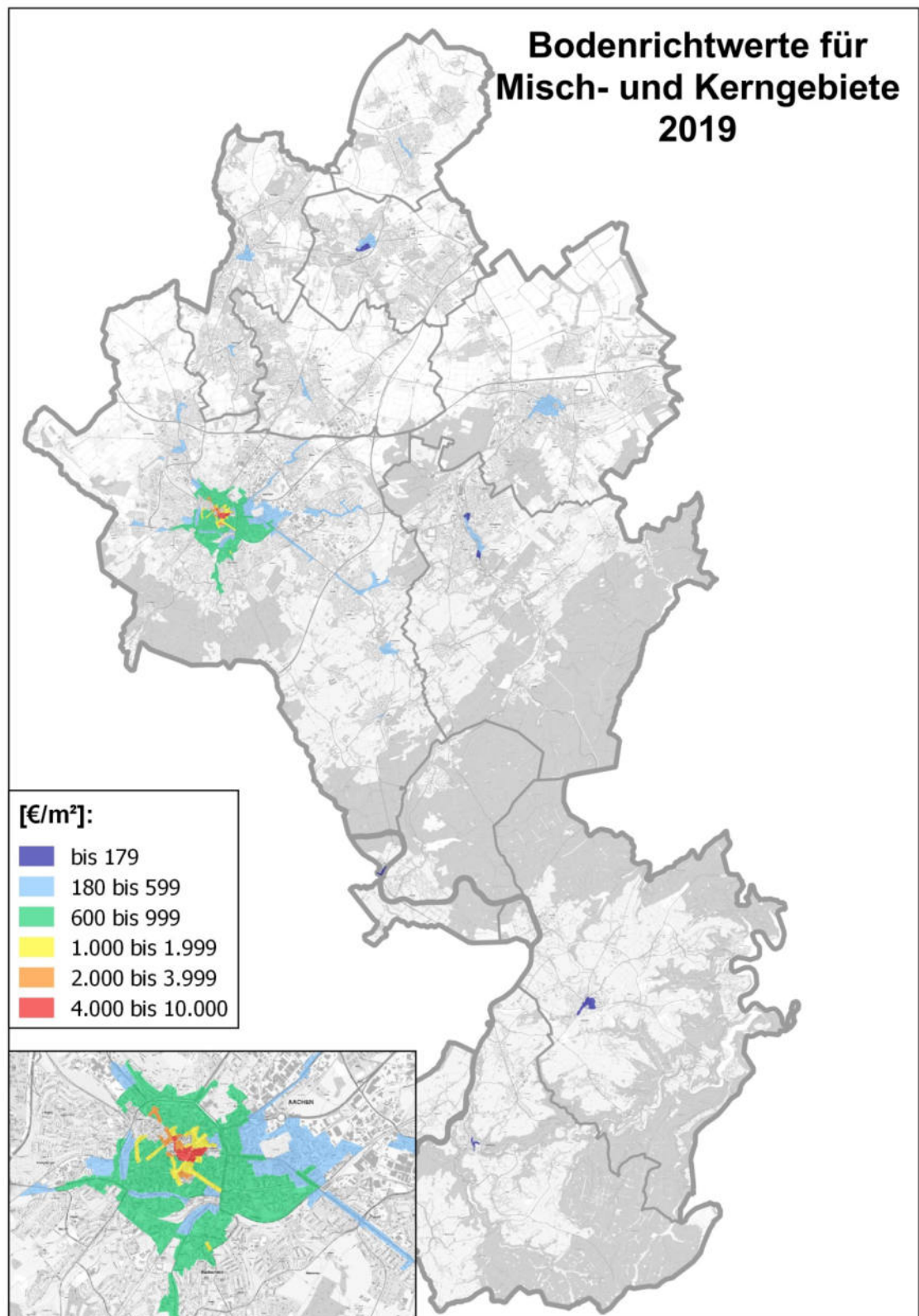
3.6 Sonstige

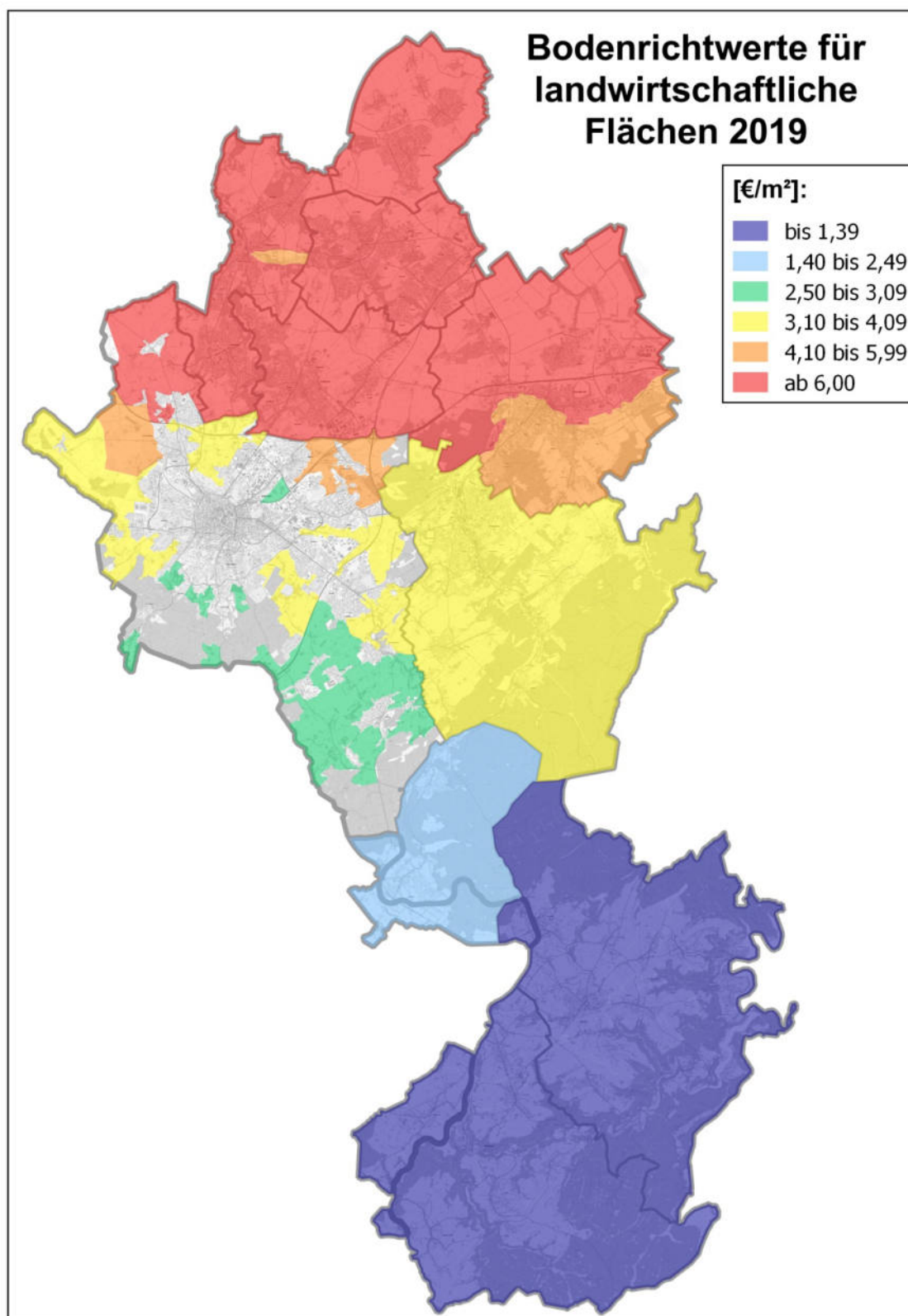
Sonstige Grundstücksverkäufe sind in den vorherigen Teilmärkten enthalten.

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Übersichtskarten der Bodenrichtwerte 2019







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

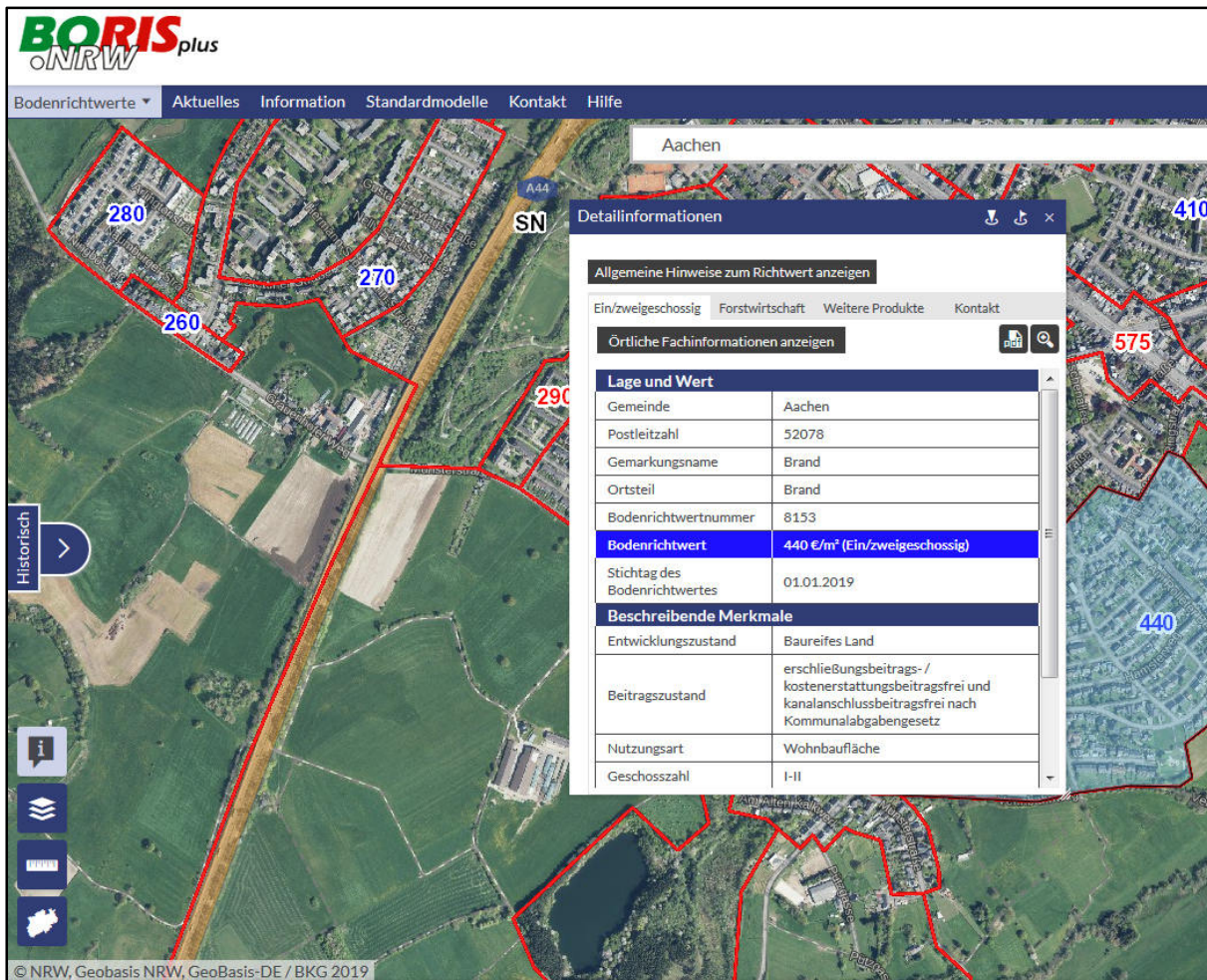
Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung abgeleitet. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

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

4.2.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Beispieldarstellung von www.boris.nrw.de



4.2.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte) in der Städteregion Aachen (Stichtag 01.01.2019)

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für das Gebiet des ehemaligen Kreises 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 NRW)

	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	625,-	400,-	215,-	150,-	110,-	90,-
Alsdorf	195,-	150,-	130,-	50,-	46,-	--
Baesweiler	180,-	160,-	125,-	30,-	25,-	--
Eschweiler	210,-	175,-	145,-	100,-	40,-	--
Herzogenrath	280,-	200,-	150,-	100,-	55,-	--
Monschau	90,-	65,-	30,-	--	25,-	--
Roetgen	180,-	170,-	150,-	--	40,-	--
Simmerath	110,-	75,-	36,-	--	25,-	--
Stolberg	270,-	180,-	145,-	55,-	30,-	--
Würselen	320,-	260,-	--	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	400,-	330,-	290,-

4.2.4 Tertiäres Gewerbe in der Stadt Aachen

In Fällen, in denen die veräußerten Grundstücke für die Nutzung durch bestimmte Branchen (Handels- und Dienstleistungsbetriebe) - tertiäres Gewerbe - erworben wurden, ergeben sich im Verhältnis zu den Kaufpreisen vergleichbarer klassischer Gewerbegrundstücke Faktoren von **rd. 1 bis 2** (ohne große Einzelhandelsketten). Bei Verkäufen an große Einzelhandelsketten ergeben sich Faktoren von **rd. 2 bis 3**.

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,-- €/m ²
--	-----------------------------------

Bauerwartungsland

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

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 (2016 bis 2018). Dabei konnten Abhängigkeiten der Preise von privaten Gartenlandflächen zur Höhe des Bodenrichtwertes für Wohnbauland festgestellt werden.

Anteil vom Bodenrichtwert (Wohnbauland)	rd. 15%
Standardabweichung	+/- 7,5 %
Anzahl	94

4.2.8 Orientierungswerte für unbebaute, separate Garagenflächen

Der Gutachterausschuss hat rd. 40 Kauffälle (2016 bis 2018) 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 und rechtwinkliger Zuschnitt unterstellt wird. Die Umrechnungskoeffizienten wurden durch Analyse von Kauffällen ermittelt.

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

Hinweis: Beachten Sie bitte die möglicherweise notwendige, zusätzliche Umrechnung bezüglich der Grundstücksbreite (siehe Seite 42 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 35 m anzupassen. Die veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten in der Umrechnungstabelle für den ehemaligen Kreis Aachen (35 m = 1,00) werden somit 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 private 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 auf dem Gebiet der Stadt Aachen für Wohnbauflächen (Doppelhaus-, Reihenendhaus- und Reihenhausgrundstück) mit einer **Normtiefe von 35 m** und **Normbreite von 15 m** hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte – erstmals zum 01.01.2015 – eine Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstücksbreite 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 ohne Angabe der Normbreite konnten keine signifikanten Abhängigkeiten nachgewiesen werden.

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

	Bodenrichtwerthöhe			Bodenrichtwerthöhe	
	über 450,- €/m ²	bis 450,- €/m ²		über 450,- €/m ²	bis 450,- €/m ²
Breite [m]	Umrechnungs- koeffizienten		Breite [m]	Umrechnungs- koeffizienten	
bis 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	ab 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 [m²]	Umrechnungs- koeffizienten bei 525 m²	Fläche [m²]	Umrechnungs- koeffizienten bei 525 m²	Fläche [m²]	Umrechnungs- koeffizienten bei 525 m²
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 Geschossflächen-
zahlen (GFZ) in der Stadt Aachen**

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

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

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.

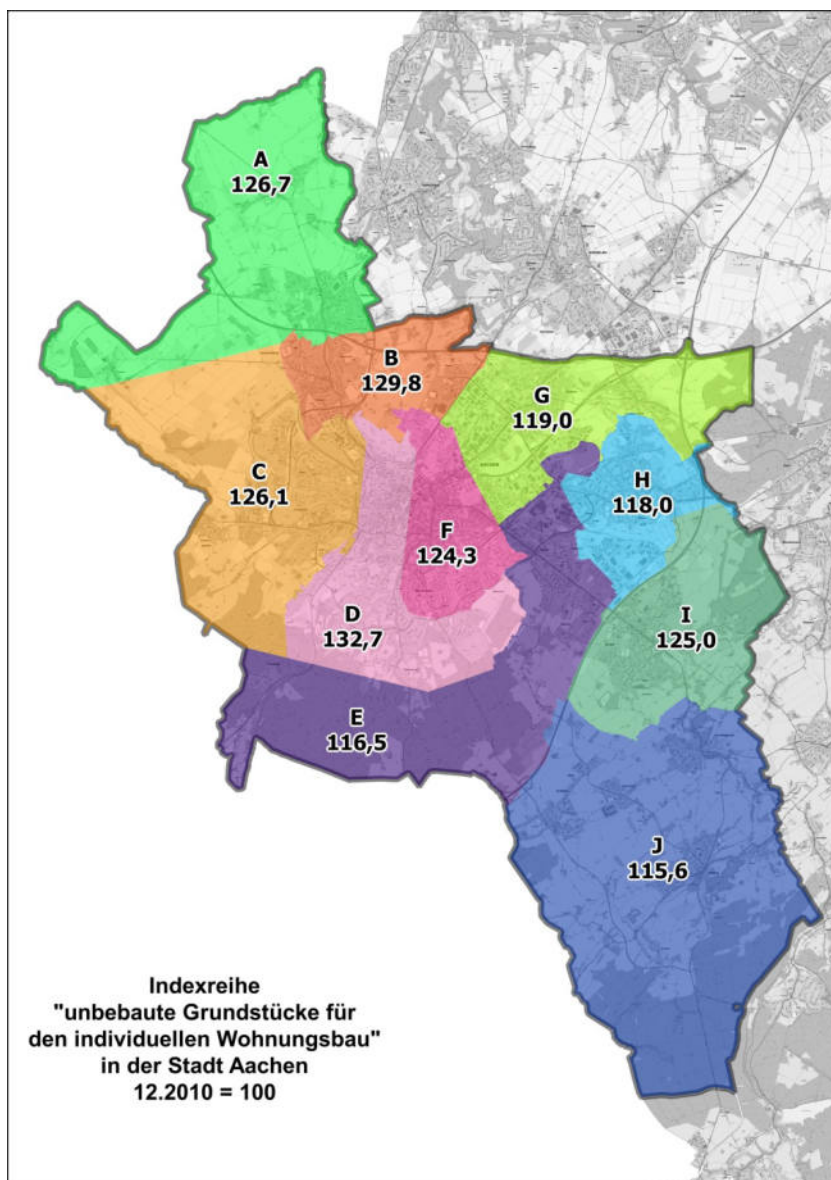
Es ergab sich ab 2010 folgende Indexreihe:

Zeitpunkt	Indexreihe "unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau"												Mittel	
	Stadt Aachen	Stadt Alsdorf	Stadt Baesweiler	Stadt Eschweiler	Stadt Herzogenrath, gesamt	Ortsteile Herzogenrath und Kohlscheid	Ortsteil Merksteil	Stadt Monschau	Gemeinde Roetgen	Gemeinde Simmerath	Stadt Stolberg	Stadt Würselen	Durchschnitt	Durchschnitt (flächengewichtet)
12.2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
12.2011	102,0	100,0	99,8	100,7	99,4	100,3	97,4	100,0	101,9	100,1	100,7	99,7	100,2	100,7
12.2012	102,3	100,5	101,4	101,2	99,2	100,3	96,7	98,7	99,1	100,8	101,1	101,0	100,2	101,0
12.2013	102,4	100,1	101,8	101,1	99,2	100,3	96,7	98,7	101,6	103,2	102,5	101,0	100,8	101,5
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
12.2018	123,9	109,2	114,3	106,9	119,7	122,4	114,0	105,4	117,4	111,0	106,3	120,0	114,2	114,8

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



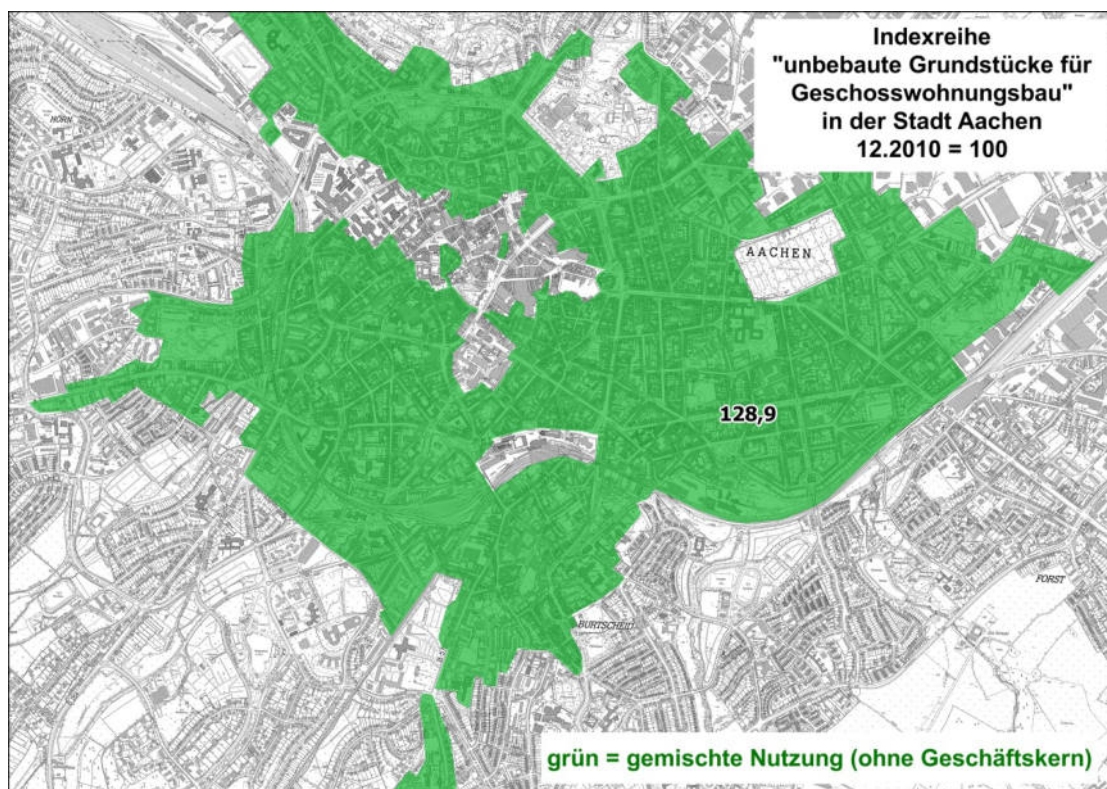
Indexreihe (*) "unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau" Lagen (siehe beschreibender Text) in der Stadt Aachen											
Zeitpunkt	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Mittel
12.2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
12.2011	100,3	102,6	104,0	105,4	100,0	104,3	101,5	100,3	100,0	100,4	102,0
12.2012	101,2	105,0	104,4	105,4	100,0	104,3	101,5	101,1	100,0	100,4	102,3
12.2013	101,2	105,0	104,4	105,4	100,0	104,3	101,5	101,1	101,0	100,4	102,4
12.2014	101,2	105,0	104,4	105,4	100,0	104,3	101,5	101,1	101,0	100,4	102,4
12.2015	101,2	105,0	104,4	107,4	100,5	105,5	101,5	101,1	101,0	100,4	102,8
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	130,7	112,6	122,5	115,5	114,6	121,8	114,5	120,3
12.2018	126,7	129,8	126,1	132,7	116,5	124,3	119,0	118,0	125,0	115,6	123,4

(*) eine Vergleichbarkeit mit der Indexreihe der 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
12.2018	128,9	102,3

(*) eine Vergleichbarkeit mit der Indexreihe der 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
12.2018	101,1

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

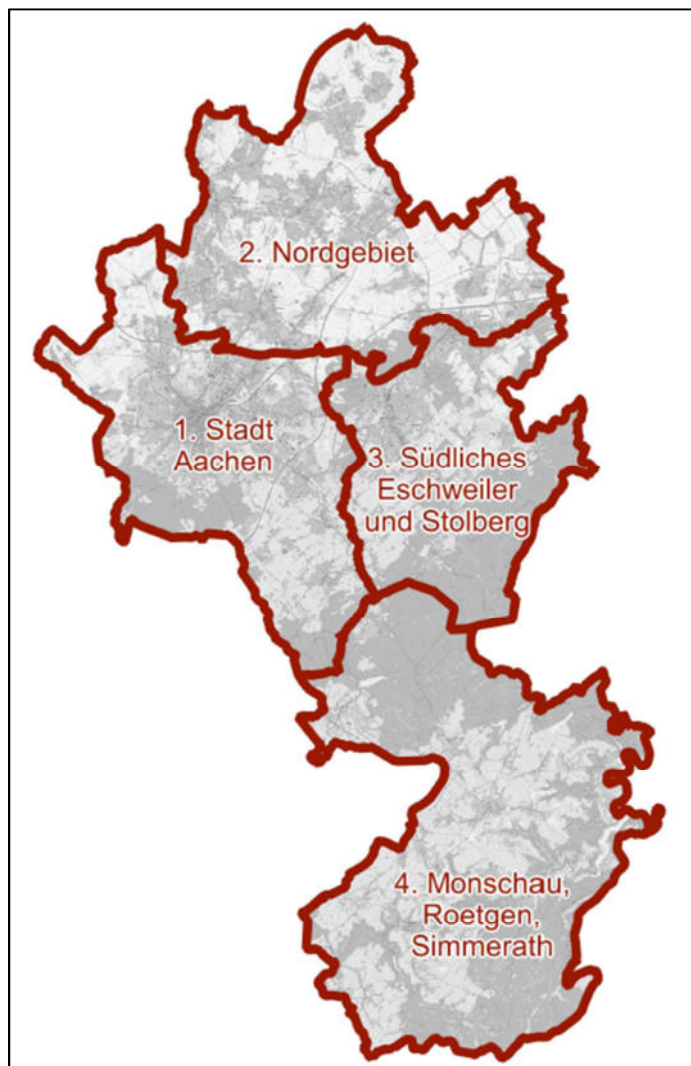
Indexreihe für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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 in 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.



Lage Zeitpunkt	1. Stadt Aachen	2. Nord-gebiet	3. Südliches Eschweiler und Stolberg	4. Monschau, Roetgen, Simmerath
	100	100	100	100
12.2010	102,4	100,9	100,0	106,7
12.2011	102,4	101,2	100,0	111,4
12.2012	103,9	100,9	100,0	115,4
12.2013	107,0	109,8	102,3	116,8
12.2014	107,8	114,5	102,3	122,1
12.2015	109,3	120,3	121,6	122,1
12.2016	112,1	128,7	125,0	123,5
12.2017	122,0	143,5	129,5	137,6
12.2018				

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittswerte

Die Durchschnittswerte für Einfamilienhäuser sind **keine Immobilienrichtwerte**, sondern stellen lediglich die Durchschnittswerte der ausgewerteten Verkäufe aus den Jahren 2017 und 2018 dar.

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. 80) 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 %** (mit einer Spanne +/- 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. 15 %** (mit einer Spanne +/- 15 %) unter den Werten für vergleichbare Einfamilienhäuser.

Ebenfalls ist eine Aussage über Durchschnittswerte in Euro je Quadratmeter Wohnfläche für **Zweifamilienhäuser in der Städteregion Aachen** möglich, da geeignete Vergleichspreise in ausreichender Anzahl (insgesamt rd. 230) vorliegen.

Es ist erkennbar, dass die Werte auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen für **Zweifamilienhäuser** in der **Stadt Aachen** um **ca. 20 %** (mit einer Spanne +/- 5 %) unter den Werten für vergleichbare Einfamilienhäuser liegen.

Im **ehemaligen Kreisgebiet** liegen die Werte auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen für **Zweifamilienhäuser** um **ca. 25 %** (mit einer Spanne +/- 5 %) unter den Werten für vergleichbare Einfamilienhäuser. In Einzelfällen können die Werte auch abweichen.

Durchschnittswerte für Einfamilienhäuser

Die Durchschnittswerte sind aus rd. 1.550 Kauffällen aus den Jahren 2017 und 2018 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 Abweichungen vom Durchschnittswert als die von der Standardabweichung abgedeckten 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 €/m² Wohnfläche Einfamilienhaus: freistehend									
	Wohnlage	sehr gut		gut		mittel		einfach		sehr einfach	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]					(2.600)					
	Spanne [€/m²]					-					
	Mittelwert [€/m²]					2.605 ± 515					
	Anzahl/Median [€/m²]					2					
	Ø Wohnfläche [m²]										
	Ø Baulandfläche [m²]										
1995 - 2016	Schwerpunkt [€/m²]					3.000		Zusammengefasst über die Baujahre 1920 bis 2016			
	Spanne [€/m²]					2.610 - 3.360					
	Mittelwert [€/m²]					2.990 ± 330					
	Anzahl/Median [€/m²]					5	2.970				
	Ø Wohnfläche [m²]					155					
	Ø Baulandfläche [m²]					410					
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]	3.800		(3.200)		2.450		Zusammengefasst über die Baujahre 1920 bis 2016			
	Spanne [€/m²]	3.430 - 4.335		-		1.585 - 3.335					
	Mittelwert [€/m²]	3.815 ± 335		3.210 ± 125		2.450 ± 535					
	Anzahl/Median [€/m²]	6	3.850	2		8	2.490				
	Ø Wohnfläche [m²]	205				165					
	Ø Baulandfläche [m²]	880				585					
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]	3.650		3.500		2.500		(2.100)			
	Spanne [€/m²]	2.525 - 4.795		2.085 - 5.335		1.260 - 3.910		-			
	Mittelwert [€/m²]	3.670 ± 605		3.505 ± 885		2.490 ± 705		2.095 ± 1070			
	Anzahl/Median [€/m²]	14	3.690	19	3.495	37	2.395	3			
	Ø Wohnfläche [m²]	275		155		160		Ø Baujahr			
	Ø Baulandfläche [m²]	1.300		720		670		1.970 ± 40			
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]			(3.300)		2.250		Zusammengefasst über die Baujahre 1920 bis 2016			
	Spanne [€/m²]			-		1.590 - 2.970					
	Mittelwert [€/m²]			3.310 ± 740		2.225 ± 550					
	Anzahl/Median [€/m²]			3		6	2.170				
	Ø Wohnfläche [m²]					180					
	Ø Baulandfläche [m²]					775					
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]					(2.200)					
	Spanne [€/m²]					-					
	Mittelwert [€/m²]					2.225 ± 215					
	Anzahl/Median [€/m²]					2					
	Ø Wohnfläche [m²]										
	Ø Baulandfläche [m²]										

Einfamilienhäuser in der Stadt Aachen

modif. Rest- nutzungs- dauer	Stadt Aachen	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche Einfamilienhaus: freistehend				
	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(3.200)		2.900		
	Spanne [€/m²]	-		2.375 - 3.360		
	Anzahl	2		7		
	Mittelwert [€/m²]	3.195 ± 330		2.900 ± 355		
	Median [€/m²]			2.970		
	Ø Wohnfläche [m²]			150		
	Ø Baulandfläche [m²]			380		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	3.950	3.050	2.700		
	Spanne [€/m²]	3.470 - 4.335	2.205 - 3.550	1.890 - 3.910		
	Anzahl	4	5	11		
	Mittelwert [€/m²]	3.935 ± 360	3.035 ± 510	2.710 ± 660		
	Median [€/m²]	3.965	3.125	2.655		
	Ø Wohnfläche [m²]	220	145	175		
	Ø Baulandfläche [m²]	1.230	665	640		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	3.600	3.250	2.450		
	Spanne [€/m²]	2.525 - 4.795	2.085 - 4.420	1.570 - 3.860		
	Anzahl	10	9	21		
	Mittelwert [€/m²]	3.600 ± 665	3.225 ± 760	2.435 ± 685		
	Median [€/m²]	3.610	3.350	2.265		
	Ø Wohnfläche [m²]	235	155	170		
	Ø Baulandfläche [m²]	1.125	730	710		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		(3.800)	1.800		
	Spanne [€/m²]		-	610 - 3.150		
	Anzahl		3	7		
	Mittelwert [€/m²]		3.805 ± 640	1.800 ± 825		
	Median [€/m²]			1.640		
	Ø Wohnfläche [m²]			130		
	Ø Baulandfläche [m²]			465		

Einfamilienhäuser in der Stadt Aachen

tatsäch- liches Baujahr	Stadt Aachen	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche Einfamilienhaus: Doppelhaushälfte / Reihenendhaus									
	Wohnlage	sehr gut		gut		mittel		einfach		sehr einfach	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]					2.750					
	Spanne [€/m²]					2.235 - 3.760					
	Mittelwert [€/m²]					2.745 ± 495					
	Anzahl Median [€/m²]					26	2.670				
	Ø Wohnfläche [m²]					130					
	Ø Baulandfläche [m²]					265					
1995 - 2016	Schwerpunkt [€/m²]			2.800		2.800					
	Spanne [€/m²]			2.030 - 3.770		1.885 - 4.210					
	Mittelwert [€/m²]			2.815 ± 685		2.780 ± 490					
	Anzahl Median [€/m²]			6	2.765	38	2.735				
	Ø Wohnfläche [m²]			135		150					
	Ø Baulandfläche [m²]			230		315					
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]			2.650		2.350					
	Spanne [€/m²]			1.870 - 3.080		1.780 - 3.125					
	Mittelwert [€/m²]			2.655 ± 380		2.345 ± 395					
	Anzahl Median [€/m²]			9	2.715	21	2.250				
	Ø Wohnfläche [m²]			145		135					
	Ø Baulandfläche [m²]			375		345					
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]	3.500		3.100		2.500					
	Spanne [€/m²]	-		1.635 - 4.420		1.700 - 3.475					
	Mittelwert [€/m²]	3.520 ± 610		3.075 ± 775		2.510 ± 440					
	Anzahl Median [€/m²]	3		26	2.970	39	2.545				
	Ø Wohnfläche [m²]			130		130					
	Ø Baulandfläche [m²]			465		510					
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]			2.650		2.150		Zusammengefasst über die Baujahre bis 1949			
	Spanne [€/m²]			1.750 - 3.570		1.405 - 3.375					
	Mittelwert [€/m²]			2.645 ± 690		2.160 ± 585					
	Anzahl Median [€/m²]			5	2.570	15	2.160				
	Ø Wohnfläche [m²]			120		115					
	Ø Baulandfläche [m²]			355		460					
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]					2.200		(2.100)			
	Spanne [€/m²]					1.510 - 3.200		-			
	Mittelwert [€/m²]					2.220 ± 590		2.095 ± 805			
	Anzahl Median [€/m²]					8	2.050	2			
	Ø Wohnfläche [m²]					160		Ø Baujahr			
	Ø Baulandfläche [m²]					490		1.900 ± 40			

Einfamilienhäuser in der Stadt Aachen

modif. Rest- nutzungs- dauer	Stadt Aachen	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche Einfamilienhaus: Doppelhaushälfte / Reihenendhaus				
	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		2.950	2.800		
	Spanne [€/m²]		2.030 - 3.840	1.110 - 4.210		
	Anzahl		7	45		
	Mittelwert [€/m²]		2.960 ± 735	2.785 ± 545		
	Median [€/m²]		2.815	2.760		
	Ø Wohnfläche [m²]		135	145		
	Ø Baulandfläche [m²]		230	300		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(4.050)	3.000	2.650		
	Spanne [€/m²]	-	1.870 - 4.220	1.135 - 5.310		
	Anzahl	2	10	25		
	Mittelwert [€/m²]	4.030 ± 1350	3.005 ± 785	2.645 ± 820		
	Median [€/m²]		2.905	2.520		
	Ø Wohnfläche [m²]		130	145		
	Ø Baulandfläche [m²]		420	385		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(3.650)	2.750	2.300		
	Spanne [€/m²]	-	1.635 - 4.420	1.160 - 3.480		
	Anzahl	3	17	25		
	Mittelwert [€/m²]	3.670 ± 490	2.765 ± 740	2.295 ± 605		
	Median [€/m²]		2.530	2.260		
	Ø Wohnfläche [m²]		150	135		
	Ø Baulandfläche [m²]		480	490		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		3.100	2.400		
	Spanne [€/m²]		2.570 - 3.680	1.535 - 3.475		
	Anzahl		4	5		
	Mittelwert [€/m²]		3.110 ± 600	2.420 ± 710		
	Median [€/m²]		3.095	2.340		
	Ø Wohnfläche [m²]		105	110		
	Ø Baulandfläche [m²]		340	520		

Einfamilienhäuser in der Stadt Aachen

tatsäch- liches Baujahr	Stadt Aachen	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche Einfamilienhaus: Reihenmittelhaus									
	Wohnlage	sehr gut		gut		mittel		einfach		sehr einfach	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]					2.650					
	Spanne [€/m²]					2.540 - 2.975					
	Mittelwert [€/m²]					2.660 ± 125					
	Anzahl Median [€/m²]					10	2.650				
	Ø Wohnfläche [m²]					115					
	Ø Baulandfläche [m²]					170					
1995 - 2016	Schwerpunkt [€/m²]					2.550					
	Spanne [€/m²]					1.990 - 3.065					
	Mittelwert [€/m²]					2.535 ± 345					
	Anzahl Median [€/m²]					12	2.520				
	Ø Wohnfläche [m²]					140					
	Ø Baulandfläche [m²]					205					
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]			2.800		2.350					
	Spanne [€/m²]			1.875 - 3.750		1.150 - 3.255					
	Mittelwert [€/m²]			2.780 ± 550		2.345 ± 585					
	Anzahl Median [€/m²]			8	2.675	20	2.500				
	Ø Wohnfläche [m²]			130		130					
	Ø Baulandfläche [m²]			290		225					
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]			3.000		2.400					
	Spanne [€/m²]			1.895 - 3.950		955 - 3.765					
	Mittelwert [€/m²]			3.015 ± 510		2.395 ± 630					
	Anzahl Median [€/m²]			23	3.145	40	2.380				
	Ø Wohnfläche [m²]			110		115					
	Ø Baulandfläche [m²]			250		275					
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]			3.150		1.850					
	Spanne [€/m²]			1.690 - 4.150		1.365 - 2.510					
	Mittelwert [€/m²]			3.165 ± 910		1.850 ± 450					
	Anzahl Median [€/m²]			7	3.390	7	1.875				
	Ø Wohnfläche [m²]			100		95					
	Ø Baulandfläche [m²]			260		225					
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]					1.550					
	Spanne [€/m²]					1.195 - 2.165					
	Mittelwert [€/m²]					1.565 ± 345					
	Anzahl Median [€/m²]					9	1.585				
	Ø Wohnfläche [m²]					160					
	Ø Baulandfläche [m²]					315					

Einfamilienhäuser in der Stadt Aachen

modif. Rest- nutzungs- dauer	Stadt Aachen	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche Einfamilienhaus: Reihenmittelhaus				
	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]			2.600		
	Spanne [€/m²]			1.745 - 3.065		
	Anzahl			20		
	Mittelwert [€/m²]			2.575 ± 345		
	Median [€/m²]			2.650		
	Ø Wohnfläche [m²]			130		
	Ø Baulandfläche [m²]			190		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		3.050	2.450		
	Spanne [€/m²]		1.875 - 3.655	1.260 - 3.490		
	Anzahl		8	20		
	Mittelwert [€/m²]		3.045 ± 600	2.435 ± 575		
	Median [€/m²]		3.280	2.535		
	Ø Wohnfläche [m²]		120	125		
	Ø Baulandfläche [m²]		255	210		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		2.900	2.300		
	Spanne [€/m²]		2.140 - 3.635	1.225 - 3.260		
	Anzahl		13	21		
	Mittelwert [€/m²]		2.900 ± 525	2.275 ± 530		
	Median [€/m²]		3.095	2.335		
	Ø Wohnfläche [m²]		100	140		
	Ø Baulandfläche [m²]		265	310		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		(2.500)	2.050		
	Spanne [€/m²]		-	1.195 - 3.290		
	Anzahl		2	9		
	Mittelwert [€/m²]		2.495 ± 1145	2.060 ± 780		
	Median [€/m²]			1.665		
	Ø Wohnfläche [m²]			115		
	Ø Baulandfläche [m²]			285		

Einfamilienhäuser in der Stadt Alsdorf

tatsäch- liches Baujahr	Alsdorf	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche					
		freistehende Einfamilien- häuser		Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser		Reihenmittel- häuser	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]			2.150			
	Spanne [€/m²]			1.870 - 2.515			
	Mittelwert [€/m²]			2.165 ± 190			
	Anzahl Median [€/m²]			8 2.185			
	Ø Wohnfläche [m²]			120			
	Ø Baulandfläche [m²]			255			
1995 - 2016	Schwerpunkt [€/m²]	2.450		1.750		1.650	
	Spanne [€/m²]	2.035 - 2.890		1.490 - 1.875		1.535 - 1.760	
	Mittelwert [€/m²]	2.445 ± 430		1.725 ± 145		1.645 ± 95	
	Anzahl Median [€/m²]	4	2.420	9	1.730	5	1.650
	Ø Wohnfläche [m²]	140		140		130	
	Ø Baulandfläche [m²]	440		265		165	
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]	(1.900)		1.850		1.600	
	Spanne [€/m²]	-		1.280 - 2.170		1.075 - 2.360	
	Mittelwert [€/m²]	1.920 ± 660		1.825 ± 310		1.620 ± 375	
	Anzahl Median [€/m²]	3		6	1.835	9	1.635
	Ø Wohnfläche [m²]			115		125	
	Ø Baulandfläche [m²]			345		210	
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]	1.850		1.500		1.400	
	Spanne [€/m²]	1.290 - 2.640		810 - 2.425		990 - 1.705	
	Mittelwert [€/m²]	1.865 ± 375		1.490 ± 365		1.410 ± 205	
	Anzahl Median [€/m²]	12	1.795	28	1.485	11	1.480
	Ø Wohnfläche [m²]	125		115		90	
	Ø Baulandfläche [m²]	760		390		225	
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]	1.600		1.300		1.100	
	Spanne [€/m²]	1.000 - 2.145		645 - 2.090		545 - 2.155	
	Mittelwert [€/m²]	1.595 ± 435		1.320 ± 400		1.095 ± 490	
	Anzahl Median [€/m²]	6	1.670	19	1.370	18	950
	Ø Wohnfläche [m²]	115		110		115	
	Ø Baulandfläche [m²]	700		400		255	
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			850		850	
	Spanne [€/m²]			285 - 1.340		530 - 1.500	
	Mittelwert [€/m²]			855 ± 330		835 ± 390	
	Anzahl Median [€/m²]			10	925	5	740
	Ø Wohnfläche [m²]			110		145	
	Ø Baulandfläche [m²]			360		345	

Einfamilienhäuser in der Stadt Alsdorf

modif. Rest- nutzungs- dauer	Alsdorf	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche		
		freistehende Einfamilien- häuser	Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	Reihenmittel- häuser
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(2.550)	2.000	1.700
	Spanne [€/m ²]	-	1.640 - 2.515	1.570 - 1.890
	Anzahl	3	15	5
	Mittelwert [€/m ²]	2.550 ± 450	1.985 ± 245	1.715 ± 120
	Median [€/m ²]		1.875	1.720
	Ø Wohnfläche [m ²]		130	135
	Ø Baulandfläche [m ²]		255	165
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(2.400)	1.800	1.500
	Spanne [€/m ²]	-	1.265 - 2.425	1.075 - 1.845
	Anzahl	2	8	6
	Mittelwert [€/m ²]	2.380 ± 370	1.805 ± 375	1.510 ± 255
	Median [€/m ²]		1.830	1.545
	Ø Wohnfläche [m ²]		120	125
	Ø Baulandfläche [m ²]		360	190
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.850	1.350	1.400
	Spanne [€/m ²]	1.180 - 2.270	645 - 2.090	890 - 2.155
	Anzahl	12	18	10
	Mittelwert [€/m ²]	1.835 ± 310	1.360 ± 370	1.420 ± 345
	Median [€/m ²]	1.850	1.410	1.440
	Ø Wohnfläche [m ²]	120	120	90
	Ø Baulandfläche [m ²]	725	425	245
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.300	850	700
	Spanne [€/m ²]	1.000 - 1.615	285 - 1.415	530 - 1.000
	Anzahl	4	14	7
	Mittelwert [€/m ²]	1.275 ± 255	855 ± 340	715 ± 170
	Median [€/m ²]	1.240	885	740
	Ø Wohnfläche [m ²]	140	115	130
	Ø Baulandfläche [m ²]	860	405	275

Einfamilienhäuser in der Stadt Baesweiler

tatsäch- liches Baujahr	Baesweiler	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche					
		freistehende Einfamilien- häuser		Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser		Reihenmittel- häuser	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]			(2.050)			
	Spanne [€/m²]			-			
	Mittelwert [€/m²]			2.035 ± 130			
	Anzahl Median [€/m²]			2			
	Ø Wohnfläche [m²]						
	Ø Baulandfläche [m²]						
1995 - 2016	Schwerpunkt [€/m²]	2.400		2.050			
	Spanne [€/m²]	1.610 - 3.415		1.395 - 2.605			
	Mittelwert [€/m²]	2.395 ± 610		2.070 ± 345			
	Anzahl Median [€/m²]	6	2.335	20	2.115		
	Ø Wohnfläche [m²]	185		120			
	Ø Baulandfläche [m²]	555		300			
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]	1.900		1.700		(1.350)	
	Spanne [€/m²]	1.545 - 2.620		1.110 - 2.575		-	
	Mittelwert [€/m²]	1.915 ± 350		1.680 ± 465		1.335 ± 365	
	Anzahl Median [€/m²]	7	1.905	8	1.680	2	
	Ø Wohnfläche [m²]	150		130			
	Ø Baulandfläche [m²]	680		380			
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]	1.600		1.400		1.250	
	Spanne [€/m²]	775 - 2.425		655 - 2.195		900 - 1.475	
	Mittelwert [€/m²]	1.585 ± 565		1.420 ± 415		1.255 ± 185	
	Anzahl Median [€/m²]	9	1.840	20	1.545	8	1.245
	Ø Wohnfläche [m²]	145		105		90	
	Ø Baulandfläche [m²]	710		390		335	
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]			1.350		1.050	
	Spanne [€/m²]			750 - 1.790		460 - 1.795	
	Mittelwert [€/m²]			1.340 ± 355		1.035 ± 410	
	Anzahl Median [€/m²]			10	1.280	13	905
	Ø Wohnfläche [m²]			120		130	
	Ø Baulandfläche [m²]			315		360	
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			(750)		(900)	
	Spanne [€/m²]			-		-	
	Mittelwert [€/m²]			765 ± 320		915 ± 300	
	Anzahl Median [€/m²]			2		3	
	Ø Wohnfläche [m²]						
	Ø Baulandfläche [m²]						

Einfamilienhäuser in der Stadt Baesweiler

modif. Rest- nutzungs- dauer	Baesweiler	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche		
		freistehende Einfamilien- häuser	Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	Reihenmittel- häuser
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	2.400	2.050	
	Spanne [€/m ²]	1.610 - 3.415	1.395 - 2.605	
	Anzahl	6	17	
	Mittelwert [€/m ²]	2.395 ± 610	2.060 ± 330	
	Median [€/m ²]	2.335	2.110	
	Ø Wohnfläche [m ²]	185	120	
	Ø Baulandfläche [m ²]	555	310	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(2.300)	1.850	
	Spanne [€/m ²]	-	1.110 - 2.575	
	Anzahl	2	13	
	Mittelwert [€/m ²]	2.310 ± 440	1.850 ± 445	
	Median [€/m ²]		1.750	
	Ø Wohnfläche [m ²]		130	
	Ø Baulandfläche [m ²]		395	
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.600	1.350	1.300
	Spanne [€/m ²]	1.235 - 1.935	1.020 - 1.785	875 - 1.765
	Anzahl	5	6	4
	Mittelwert [€/m ²]	1.590 ± 310	1.345 ± 280	1.280 ± 365
	Median [€/m ²]	1.625	1.280	1.245
	Ø Wohnfläche [m ²]	150	110	110
	Ø Baulandfläche [m ²]	565	410	270
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(800)	1.200	
	Spanne [€/m ²]	-	750 - 1.750	
	Anzahl	2	8	
	Mittelwert [€/m ²]	825 ± 70	1.175 ± 350	
	Median [€/m ²]		1.075	
	Ø Wohnfläche [m ²]		100	
	Ø Baulandfläche [m ²]		340	

Einfamilienhäuser in der Stadt Eschweiler

tatsäch- liches Baujahr	Eschweiler	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche					
		freistehende Einfamilien- häuser		Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser		Reihenmittel- häuser	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]	(2.200)		2.000		(1.500)	
	Spanne [€/m²]	-		1.675 - 2.270		-	
	Mittelwert [€/m²]	2.195 ± 5		2.020 ± 250		1.500 ± 50	
	Anzahl Median [€/m²]	2		7	2.165	2	
	Ø Wohnfläche [m²]			155			
	Ø Baulandfläche [m²]			375			
1995 - 2016	Schwerpunkt [€/m²]	2.450		2.050		(1.250)	
	Spanne [€/m²]	1.770 - 3.170		1.600 - 2.685		-	
	Mittelwert [€/m²]	2.445 ± 420		2.030 ± 240		1.225 ± 705	
	Anzahl Median [€/m²]	9	2.515	15	2.010	2	
	Ø Wohnfläche [m²]	155		140			
	Ø Baulandfläche [m²]	590		310			
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]	1.850		1.750		(1.200)	
	Spanne [€/m²]	1.340 - 2.520		900 - 2.345		-	
	Mittelwert [€/m²]	1.830 ± 425		1.760 ± 395		1.190 ± 245	
	Anzahl Median [€/m²]	9	1.780	9	1.770	3	
	Ø Wohnfläche [m²]	150		130			
	Ø Baulandfläche [m²]	545		290			
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]	1.900		1.550		1.550	
	Spanne [€/m²]	960 - 3.845		450 - 3.295		1.080 - 2.110	
	Mittelwert [€/m²]	1.875 ± 585		1.570 ± 530		1.570 ± 315	
	Anzahl Median [€/m²]	25	1.855	27	1.550	14	1.575
	Ø Wohnfläche [m²]	145		115		110	
	Ø Baulandfläche [m²]	710		460		250	
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]			1.300		900	
	Spanne [€/m²]			670 - 2.335		375 - 1.400	
	Mittelwert [€/m²]			1.300 ± 370		920 ± 315	
	Anzahl Median [€/m²]			18	1.245	9	1.045
	Ø Wohnfläche [m²]			110		90	
	Ø Baulandfläche [m²]			325		180	
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			1.200		900	
	Spanne [€/m²]			440 - 1.870		190 - 1.540	
	Mittelwert [€/m²]			1.180 ± 525		915 ± 400	
	Anzahl Median [€/m²]			14	1.175	15	860
	Ø Wohnfläche [m²]			105		140	
	Ø Baulandfläche [m²]			405		210	

Einfamilienhäuser in der Stadt Eschweiler

modif. Rest- nutzungs- dauer	Eschweiler	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche		
		freistehende Einfamilien- häuser	Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	Reihenmittel- häuser
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	2.550	2.050	1.350
	Spanne [€/m ²]	2.195 - 3.170	1.600 - 2.685	725 - 1.725
	Anzahl	8	20	4
	Mittelwert [€/m ²]	2.535 ± 320	2.045 ± 235	1.365 ± 440
	Median [€/m ²]	2.575	2.035	1.500
	Ø Wohnfläche [m ²]	150	140	145
	Ø Baulandfläche [m ²]	550	335	235
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	2.000	1.750	1.400
	Spanne [€/m ²]	1.760 - 2.470	900 - 2.345	1.110 - 1.715
	Anzahl	8	9	4
	Mittelwert [€/m ²]	1.995 ± 290	1.730 ± 430	1.405 ± 280
	Median [€/m ²]	1.880	1.770	1.400
	Ø Wohnfläche [m ²]	165	125	125
	Ø Baulandfläche [m ²]	645	295	180
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.750	1.350	1.200
	Spanne [€/m ²]	960 - 2.490	570 - 2.240	730 - 1.645
	Anzahl	15	16	13
	Mittelwert [€/m ²]	1.745 ± 465	1.340 ± 465	1.205 ± 300
	Median [€/m ²]	1.915	1.350	1.180
	Ø Wohnfläche [m ²]	135	125	140
	Ø Baulandfläche [m ²]	700	360	215
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]		1.250	750
	Spanne [€/m ²]		440 - 1.725	375 - 1.080
	Anzahl		11	7
	Mittelwert [€/m ²]		1.225 ± 405	730 ± 255
	Median [€/m ²]		1.220	650
	Ø Wohnfläche [m ²]		110	110
	Ø Baulandfläche [m ²]		450	245

Einfamilienhäuser in der Stadt Herzogenrath

tatsäch- liches Baujahr	Herzogenrath	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche					
		freistehende Einfamilien- häuser		Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser		Reihenmittel- häuser	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]						
	Spanne [€/m²]						
	Mittelwert [€/m²]						
	Anzahl Median [€/m²]						
	Ø Wohnfläche [m²]						
	Ø Baulandfläche [m²]						
1995 - 2016	Schwerpunkt [€/m²]			2.450		(1.550)	
	Spanne [€/m²]			2.020 - 2.895		-	
	Mittelwert [€/m²]			2.465 ± 355		1.575 ± 30	
	Anzahl Median [€/m²]			9 2.525		2	
	Ø Wohnfläche [m²]			135			
	Ø Baulandfläche [m²]			330			
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]	2.000		2.000		(1.750)	
	Spanne [€/m²]	1.390 - 2.465		1.060 - 2.475		-	
	Mittelwert [€/m²]	1.990 ± 285		2.010 ± 510		1.740 ± 200	
	Anzahl Median [€/m²]	10 2.040		8 2.260		3	
	Ø Wohnfläche [m²]	150		130			
	Ø Baulandfläche [m²]	695		330			
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]	2.200		1.600		(1.600)	
	Spanne [€/m²]	1.430 - 3.160		580 - 2.605		-	
	Mittelwert [€/m²]	2.180 ± 480		1.580 ± 480		1.580 ± 385	
	Anzahl Median [€/m²]	27 2.115		17 1.625		2	
	Ø Wohnfläche [m²]	130		115			
	Ø Baulandfläche [m²]	685		390			
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]	1.800		1.200		1.200	
	Spanne [€/m²]	900 - 3.040		200 - 2.270		800 - 1.830	
	Mittelwert [€/m²]	1.790 ± 610		1.195 ± 490		1.185 ± 305	
	Anzahl Median [€/m²]	11 1.690		16 1.235		11 1.200	
	Ø Wohnfläche [m²]	140		110		100	
	Ø Baulandfläche [m²]	675		430		195	
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			1.050		1.000	
	Spanne [€/m²]			345 - 1.755		530 - 1.390	
	Mittelwert [€/m²]			1.065 ± 515		1.000 ± 315	
	Anzahl Median [€/m²]			14 1.110		7 1.100	
	Ø Wohnfläche [m²]			105		105	
	Ø Baulandfläche [m²]			280		390	

Einfamilienhäuser in der Stadt Herzogenrath

modif. Rest- nutzungs- dauer	Herzogenrath	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche		
		freistehende Einfamilien- häuser	Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	Reihenmittel- häuser
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		2.450	
	Spanne [€/m ²]		1.870 - 2.895	
	Anzahl		9	
	Mittelwert [€/m ²]		2.445 ± 380	
	Median [€/m ²]		2.525	
	Ø Wohnfläche [m ²]		140	
	Ø Baulandfläche [m ²]		350	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	2.250	1.900	1.550
	Spanne [€/m ²]	2.020 - 3.020	1.000 - 2.380	1.240 - 1.835
	Anzahl	6	7	4
	Mittelwert [€/m ²]	2.250 ± 380	1.875 ± 470	1.545 ± 245
	Median [€/m ²]	2.105	1.910	1.550
	Ø Wohnfläche [m ²]	145	130	120
	Ø Baulandfläche [m ²]	630	335	185
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	2.150	1.400	(1.350)
	Spanne [€/m ²]	1.225 - 3.160	1.060 - 1.705	-
	Anzahl	17	5	3
	Mittelwert [€/m ²]	2.135 ± 515	1.390 ± 240	1.325 ± 120
	Median [€/m ²]	2.115	1.380	
	Ø Wohnfläche [m ²]	135	115	
	Ø Baulandfläche [m ²]	705	335	
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.600	850	1.000
	Spanne [€/m ²]	900 - 2.115	200 - 1.810	530 - 1.830
	Anzahl	9	10	7
	Mittelwert [€/m ²]	1.600 ± 350	860 ± 515	990 ± 415
	Median [€/m ²]	1.660	790	880
	Ø Wohnfläche [m ²]	150	95	90
	Ø Baulandfläche [m ²]	695	300	305

Einfamilienhäuser in der Stadt Monschau

tatsäch- liches Baujahr	Monschau	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche			
		freistehende Einfamilien- häuser		Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]				
	Spanne [€/m²]				
	Mittelwert [€/m²]				
	Anzahl Median [€/m²]				
	Ø Wohnfläche [m²]				
	Ø Baulandfläche [m²]				
1995 - 2016	Schwerpunkt [€/m²]	1.850			
	Spanne [€/m²]	1.480 - 2.300			
	Mittelwert [€/m²]	1.870 ± 280			
	Anzahl Median [€/m²]	12	1.920		
	Ø Wohnfläche [m²]	135			
	Ø Baulandfläche [m²]	770			
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]	1.500			
	Spanne [€/m²]	970 - 2.400			
	Mittelwert [€/m²]	1.505 ± 415			
	Anzahl Median [€/m²]	14	1.435		
	Ø Wohnfläche [m²]	165			
	Ø Baulandfläche [m²]	1.025			
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]	1.050			
	Spanne [€/m²]	390 - 1.800			
	Mittelwert [€/m²]	1.070 ± 350			
	Anzahl Median [€/m²]	24	1.080		
	Ø Wohnfläche [m²]	140			
	Ø Baulandfläche [m²]	890			
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]	1.100		(1.150)	
	Spanne [€/m²]	840 - 1.570		-	
	Mittelwert [€/m²]	1.115 ± 320		1.130 ± 140	
	Anzahl Median [€/m²]	4	1.020	2	
	Ø Wohnfläche [m²]	175			
	Ø Baulandfläche [m²]	1.610			
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]	900		(650)	
	Spanne [€/m²]	345 - 1.400		-	
	Mittelwert [€/m²]	900 ± 415		655 ± 65	
	Anzahl Median [€/m²]	7	1.000	2	
	Ø Wohnfläche [m²]	110		145	
	Ø Baulandfläche [m²]	405		70	

Einfamilienhäuser in der Stadt Monschau

modif. Rest- nutzungs- dauer	Monschau	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche		
		freistehende Einfamilien- häuser	Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	Reihenmittel- häuser
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.850		
	Spanne [€/m²]	1.480 - 2.245		
	Anzahl	9		
	Mittelwert [€/m²]	1.850 ± 270		
	Median [€/m²]	1.920		
	Ø Wohnfläche [m²]	130		
	Ø Baulandfläche [m²]	730		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.600		
	Spanne [€/m²]	970 - 2.400		
	Anzahl	14		
	Mittelwert [€/m²]	1.615 ± 455		
	Median [€/m²]	1.580		
	Ø Wohnfläche [m²]	150		
	Ø Baulandfläche [m²]	1.030		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.100	(750)	
	Spanne [€/m²]	620 - 1.480	-	
	Anzahl	15	2	
	Mittelwert [€/m²]	1.080 ± 275	750 ± 395	
	Median [€/m²]	1.090		
	Ø Wohnfläche [m²]	165		
	Ø Baulandfläche [m²]	915		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	750		
	Spanne [€/m²]	355 - 1.000		
	Anzahl	4		
	Mittelwert [€/m²]	750 ± 275		
	Median [€/m²]	820		
	Ø Wohnfläche [m²]	105		
	Ø Baulandfläche [m²]	555		

Einfamilienhäuser in der Gemeinde Roetgen

tatsäch- liches Baujahr	Roetgen		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche			
			freistehende Einfamilien- häuser		Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Mittelwert [€/m²]					
	Anzahl	Median [€/m²]				
	Ø Wohnfläche [m²]					
	Ø Baulandfläche [m²]					
1995 - 2016	Schwerpunkt [€/m²]		(2.200)		(2.100)	
	Spanne [€/m²]		-		-	
	Mittelwert [€/m²]		2.215 ± 515		2.080 ± 165	
	Anzahl	Median [€/m²]	3		3	
	Ø Wohnfläche [m²]					
	Ø Baulandfläche [m²]					
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]		2.250			
	Spanne [€/m²]		1.500 - 2.710			
	Mittelwert [€/m²]		2.230 ± 400			
	Anzahl	Median [€/m²]	7	2.250		
	Ø Wohnfläche [m²]		150			
	Ø Baulandfläche [m²]		810			
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]		1.850		1.700	
	Spanne [€/m²]		835 - 2.900		970 - 2.775	
	Mittelwert [€/m²]		1.860 ± 630		1.720 ± 865	
	Anzahl	Median [€/m²]	18	1.795	4	1.575
	Ø Wohnfläche [m²]		165		115	
	Ø Baulandfläche [m²]		1.020		575	
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]		1.950		(1.700)	
	Spanne [€/m²]		1.490 - 2.500		-	
	Mittelwert [€/m²]		1.950 ± 415		1.695 ± 255	
	Anzahl	Median [€/m²]	4	1.905	2	
	Ø Wohnfläche [m²]		115			
	Ø Baulandfläche [m²]		655			
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]		(1.050)			
	Spanne [€/m²]		-			
	Mittelwert [€/m²]		1.065 ± 190			
	Anzahl	Median [€/m²]	2			
	Ø Wohnfläche [m²]					
	Ø Baulandfläche [m²]					

Einfamilienhäuser in der Gemeinde Roetgen

modif. Rest- nutzungs- dauer	Roetgen	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche		
		freistehende Einfamilien- häuser	Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	Reihenmittel- häuser
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(2.500)	(2.100)	
	Spanne [€/m ²]			
	Anzahl	2	3	
	Mittelwert [€/m ²]	2.490 ± 265	2.080 ± 165	
	Median [€/m ²]			
	Ø Wohnfläche [m ²]			
	Ø Baulandfläche [m ²]			
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	2.300		
	Spanne [€/m ²]	1.660 - 2.710		
	Anzahl	8		
	Mittelwert [€/m ²]	2.315 ± 315		
	Median [€/m ²]	2.360		
	Ø Wohnfläche [m ²]	165		
	Ø Baulandfläche [m ²]	835		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.700	(1.250)	
	Spanne [€/m ²]	930 - 2.880		
	Anzahl	12	2	
	Mittelwert [€/m ²]	1.685 ± 530	1.240 ± 385	
	Median [€/m ²]	1.625		
	Ø Wohnfläche [m ²]	170		
	Ø Baulandfläche [m ²]	940		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(1.150)		
	Spanne [€/m ²]			
	Anzahl	3		
	Mittelwert [€/m ²]	1.175 ± 330		
	Median [€/m ²]			
	Ø Wohnfläche [m ²]			
	Ø Baulandfläche [m ²]			

Einfamilienhäuser in der Gemeinde Simmerath

tatsäch- liches Baujahr	Simmerath	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche					
		freistehende Einfamilien- häuser		Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser		Reihenmittel- häuser	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]						
	Spanne [€/m²]						
	Mittelwert [€/m²]						
	Anzahl Median [€/m²]						
	Ø Wohnfläche [m²]						
	Ø Baulandfläche [m²]						
1995 - 2016	Schwerpunkt [€/m²]	1.800		1.950			
	Spanne [€/m²]	1.550 - 2.210		1.450 - 2.585			
	Mittelwert [€/m²]	1.795 ± 310		1.965 ± 425			
	Anzahl Median [€/m²]	4	1.705	6	1.955		
	Ø Wohnfläche [m²]	155		130			
	Ø Baulandfläche [m²]	715		480			
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]	1.400					
	Spanne [€/m²]	765 - 1.880					
	Mittelwert [€/m²]	1.390 ± 365					
	Anzahl Median [€/m²]	13	1.410				
	Ø Wohnfläche [m²]	185					
	Ø Baulandfläche [m²]	1.250					
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]	1.100		(450)			
	Spanne [€/m²]	465 - 2.000		-			
	Mittelwert [€/m²]	1.120 ± 405		430 ± 80			
	Anzahl Median [€/m²]	20	1.170	3			
	Ø Wohnfläche [m²]	160					
	Ø Baulandfläche [m²]	990					
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]	1.000					
	Spanne [€/m²]	560 - 1.635					
	Mittelwert [€/m²]	985 ± 405					
	Anzahl Median [€/m²]	6	945				
	Ø Wohnfläche [m²]	130					
	Ø Baulandfläche [m²]	950					
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]	(900)					
	Spanne [€/m²]	-					
	Mittelwert [€/m²]	890 ± 65					
	Anzahl Median [€/m²]	2					
	Ø Wohnfläche [m²]						
	Ø Baulandfläche [m²]						

Einfamilienhäuser in der Gemeinde Simmerath

modif. Rest- nutzungs- dauer	Simmerath	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche		
		freistehende Einfamilien- häuser	Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	Reihenmittel- häuser
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(2.050)	1.950	
	Spanne [€/m²]	-	1.450 - 2.585	
	Anzahl	3	6	
	Mittelwert [€/m²]	2.035 ± 425	1.965 ± 425	
	Median [€/m²]		1.955	
	Ø Wohnfläche [m²]		130	
	Ø Baulandfläche [m²]		480	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.600		
	Spanne [€/m²]	955 - 2.795		
	Anzahl	13		
	Mittelwert [€/m²]	1.615 ± 470		
	Median [€/m²]	1.605		
	Ø Wohnfläche [m²]	175		
	Ø Baulandfläche [m²]	1.185		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	950	(750)	
	Spanne [€/m²]	465 - 1.245	-	
	Anzahl	8	3	
	Mittelwert [€/m²]	930 ± 295	735 ± 540	
	Median [€/m²]	1.040		
	Ø Wohnfläche [m²]	190		
	Ø Baulandfläche [m²]	1.055		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	850		
	Spanne [€/m²]	560 - 1.225		
	Anzahl	8		
	Mittelwert [€/m²]	830 ± 240		
	Median [€/m²]	860		
	Ø Wohnfläche [m²]	130		
	Ø Baulandfläche [m²]	955		

Einfamilienhäuser in der Stadt Stolberg

tatsäch- liches Baujahr	Stolberg	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche					
		freistehende Einfamilien- häuser		Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser		Reihenmittel- häuser	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]			(2.000)			
	Spanne [€/m²]			-			
	Mittelwert [€/m²]			2.010 ± 315			
	Anzahl Median [€/m²]			3			
	Ø Wohnfläche [m²]						
	Ø Baulandfläche [m²]						
1995 - 2016	Schwerpunkt [€/m²]	2.200		1.900		1.600	
	Spanne [€/m²]	1.900 - 2.695		805 - 2.645		1.090 - 1.820	
	Mittelwert [€/m²]	2.220 ± 350		1.900 ± 605		1.590 ± 340	
	Anzahl Median [€/m²]	4	2.145	10	2.055	4	1.725
	Ø Wohnfläche [m²]	240		120		130	
	Ø Baulandfläche [m²]	575		275		190	
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]	1.850		1.800		1.650	
	Spanne [€/m²]	1.405 - 2.700		815 - 3.020		930 - 2.050	
	Mittelwert [€/m²]	1.840 ± 400		1.785 ± 680		1.645 ± 355	
	Anzahl Median [€/m²]	14	1.765	18	1.710	11	1.710
	Ø Wohnfläche [m²]	150		130		135	
	Ø Baulandfläche [m²]	740		380		260	
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]	1.800		1.650		1.500	
	Spanne [€/m²]	740 - 2.920		1.005 - 2.065		665 - 2.050	
	Mittelwert [€/m²]	1.805 ± 540		1.630 ± 270		1.500 ± 335	
	Anzahl Median [€/m²]	40	1.810	22	1.650	13	1.455
	Ø Wohnfläche [m²]	150		120		105	
	Ø Baulandfläche [m²]	800		530		290	
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]	1.250		1.150		900	
	Spanne [€/m²]	530 - 2.690		395 - 1.980		315 - 1.315	
	Mittelwert [€/m²]	1.270 ± 700		1.150 ± 565		895 ± 440	
	Anzahl Median [€/m²]	11	920	13	1.105	4	975
	Ø Wohnfläche [m²]	180		130		125	
	Ø Baulandfläche [m²]	605		360		205	
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]	1.200		1.200		1.100	
	Spanne [€/m²]	785 - 1.835		320 - 2.325		670 - 1.935	
	Mittelwert [€/m²]	1.210 ± 330		1.215 ± 640		1.090 ± 500	
	Anzahl Median [€/m²]	7	1.150	10	1.325	8	910
	Ø Wohnfläche [m²]	150		115		140	
	Ø Baulandfläche [m²]	870		365		245	

Einfamilienhäuser in der Stadt Stolberg

modif. Rest- nutzungs- dauer	Stolberg	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche		
		freistehende Einfamilien- häuser	Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	Reihenmittel- häuser
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(2.300)	2.050	(1.800)
	Spanne [€/m ²]	-	805 - 2.645	-
	Anzahl	3	10	2
	Mittelwert [€/m ²]	2.285 ± 400	2.030 ± 555	1.775 ± 60
	Median [€/m ²]		2.230	
	Ø Wohnfläche [m ²]		130	
	Ø Baulandfläche [m ²]		310	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	2.000	1.850	1.550
	Spanne [€/m ²]	1.500 - 2.865	815 - 3.020	930 - 2.000
	Anzahl	10	17	8
	Mittelwert [€/m ²]	1.990 ± 460	1.855 ± 650	1.540 ± 400
	Median [€/m ²]	1.815	1.780	1.640
	Ø Wohnfläche [m ²]	130	130	130
	Ø Baulandfläche [m ²]	625	370	220
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.750	1.600	1.600
	Spanne [€/m ²]	885 - 2.690	1.005 - 2.030	690 - 2.050
	Anzahl	29	15	7
	Mittelwert [€/m ²]	1.725 ± 455	1.605 ± 290	1.580 ± 485
	Median [€/m ²]	1.715	1.640	1.780
	Ø Wohnfläche [m ²]	175	130	115
	Ø Baulandfläche [m ²]	820	520	230
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	950	1.000	(900)
	Spanne [€/m ²]	530 - 1.730	320 - 1.760	-
	Anzahl	5	7	2
	Mittelwert [€/m ²]	940 ± 465	990 ± 615	890 ± 315
	Median [€/m ²]	880	905	
	Ø Wohnfläche [m ²]	150	120	
	Ø Baulandfläche [m ²]	605	385	

Einfamilienhäuser in der Stadt Würselen

tatsäch- liches Baujahr	Würselen	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche					
		freistehende Einfamilien- häuser		Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser		Reihenmittel- häuser	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]						
	Spanne [€/m²]						
	Mittelwert [€/m²]						
	Anzahl Median [€/m²]						
	Ø Wohnfläche [m²]						
	Ø Baulandfläche [m²]						
1995 - 2016	Schwerpunkt [€/m²]	2.750		2.550		(2.150)	
	Spanne [€/m²]	2.175 - 3.740		1.865 - 3.270		-	
	Mittelwert [€/m²]	2.760 ± 685		2.565 ± 400		2.170 ± 35	
	Anzahl Median [€/m²]	4	2.560	14	2.510	2	
	Ø Wohnfläche [m²]	155		145			
	Ø Baulandfläche [m²]	390		320			
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]	2.400		2.450		2.150	
	Spanne [€/m²]	2.240 - 2.600		2.065 - 2.850		1.160 - 2.765	
	Mittelwert [€/m²]	2.420 ± 130		2.445 ± 285		2.130 ± 685	
	Anzahl Median [€/m²]	5	2.405	5	2.465	4	2.300
	Ø Wohnfläche [m²]	165		115		135	
	Ø Baulandfläche [m²]	770		335		255	
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]	2.200		2.050		(1.800)	
	Spanne [€/m²]	1.555 - 2.795		1.270 - 2.910		-	
	Mittelwert [€/m²]	2.180 ± 415		2.030 ± 495		1.810 ± 250	
	Anzahl Median [€/m²]	19	2.090	12	2.055	3	
	Ø Wohnfläche [m²]	150		135			
	Ø Baulandfläche [m²]	575		495			
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]			1.500		1.100	
	Spanne [€/m²]			1.125 - 1.930		920 - 1.230	
	Mittelwert [€/m²]			1.520 ± 305		1.090 ± 130	
	Anzahl Median [€/m²]			8	1.470	4	1.105
	Ø Wohnfläche [m²]			110		195	
	Ø Baulandfläche [m²]			420		235	
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			1.500		1.250	
	Spanne [€/m²]			1.090 - 2.015		810 - 2.060	
	Mittelwert [€/m²]			1.510 ± 470		1.270 ± 485	
	Anzahl Median [€/m²]			4	1.465	7	1.150
	Ø Wohnfläche [m²]			100		145	
	Ø Baulandfläche [m²]			285		340	

Einfamilienhäuser in der Stadt Würselen

modif. Rest- nutzungs- dauer	Würselen	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche		
		freistehende Einfamilien- häuser	Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	Reihenmittel- häuser
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(2.800)	2.650	
	Spanne [€/m ²]	-	1.865 - 3.270	
	Anzahl	3	13	
	Mittelwert [€/m ²]	2.795 ± 835	2.655 ± 400	
	Median [€/m ²]		2.545	
	Ø Wohnfläche [m ²]		145	
	Ø Baulandfläche [m ²]		325	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	2.400	2.350	2.300
	Spanne [€/m ²]	1.840 - 2.665	2.065 - 2.850	2.060 - 2.765
	Anzahl	8	6	5
	Mittelwert [€/m ²]	2.410 ± 275	2.350 ± 285	2.315 ± 280
	Median [€/m ²]	2.420	2.285	2.210
	Ø Wohnfläche [m ²]	165	130	125
	Ø Baulandfläche [m ²]	720	280	200
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	2.200	1.900	1.400
	Spanne [€/m ²]	1.605 - 2.795	1.130 - 2.910	1.150 - 1.635
	Anzahl	10	10	4
	Mittelwert [€/m ²]	2.195 ± 405	1.880 ± 500	1.390 ± 235
	Median [€/m ²]	2.085	1.780	1.390
	Ø Wohnfläche [m ²]	150	145	165
	Ø Baulandfläche [m ²]	655	490	295
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		1.350	
	Spanne [€/m ²]		1.090 - 2.015	
	Anzahl		5	
	Mittelwert [€/m ²]		1.350 ± 385	
	Median [€/m ²]		1.190	
	Ø Wohnfläche [m ²]		85	
	Ø Baulandfläche [m ²]		340	

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

tatsäch- liches Baujahr	Städteregion Aachen		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche Einfamilienhaus: freistehend											
	BRW-Stufe siehe Seite 13		1		2		3		4		5		6	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]				(2.250)		(2.600)							
	Spanne [€/m²]				-		-							
	Mittelwert [€/m²]				2.245 ± 85		2.605 ± 515							
	Anzahl	Median [€/m²]			3		2							
	Ø Wohnfläche [m²]													
	Ø Baulandfläche [m²]													
1995 - 2016	Schwerpunkt [€/m²]		1.800		2.400		2.800		(2.850)					
	Spanne [€/m²]		1.490 - 2.040		2.020 - 2.890		2.175 - 3.360		-					
	Mittelwert [€/m²]		1.785 ± 210		2.415 ± 275		2.820 ± 395		2.870 ± 360					
	Anzahl	Median [€/m²]	12	1.790	19	2.375	9	2.695	3					
	Ø Wohnfläche [m²]		130		155		180							
	Ø Baulandfläche [m²]		705		555		505							
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]		1.450		1.900		2.400				(3.300)		3.700	
	Spanne [€/m²]		1.045 - 1.880		1.165 - 2.710		2.045 - 2.795				-		3.125 - 4.335	
	Mittelwert [€/m²]		1.440 ± 270		1.885 ± 400		2.405 ± 220				3.315 ± 25		3.715 ± 405	
	Anzahl	Median [€/m²]	20	1.440	45	1.830	16	2.435			2		7	3.810
	Ø Wohnfläche [m²]		180		150		160						195	
	Ø Baulandfläche [m²]		1.070		765		655						825	
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]		1.100		1.850		2.200		2.800		3.450		3.750	
	Spanne [€/m²]		730 - 1.480		1.000 - 2.725		1.260 - 3.165		2.175 - 3.535		2.975 - 3.845		3.000 - 4.420	
	Mittelwert [€/m²]		1.120 ± 225		1.830 ± 375		2.205 ± 505		2.820 ± 460		3.455 ± 295		3.730 ± 440	
	Anzahl	Median [€/m²]	31	1.170	91	1.800	68	2.210	12	2.865	10	3.540	17	3.700
	Ø Wohnfläche [m²]		155		145		145		155		150		250	
	Ø Baulandfläche [m²]		940		780		690		710		655		1.195	
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]		1.150		1.550		2.300		(2.250)		(2.900)			
	Spanne [€/m²]		840 - 1.635		900 - 2.145		1.590 - 3.040		-		-			
	Mittelwert [€/m²]		1.150 ± 305		1.555 ± 400		2.305 ± 530		2.260 ± 560		2.895 ± 245			
	Anzahl	Median [€/m²]	8	1.030	20	1.615	10	2.295	2		2			
	Ø Wohnfläche [m²]		150		145		150							
	Ø Baulandfläche [m²]		1.290		655		790							
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]		1.050		1.200		(2.500)							
	Spanne [€/m²]		800 - 1.400		930 - 1.695		-							
	Mittelwert [€/m²]		1.055 ± 215		1.210 ± 240		2.490 ± 160							
	Anzahl	Median [€/m²]	7	1.000	8	1.175	2							
	Ø Wohnfläche [m²]		105		200									
	Ø Baulandfläche [m²]		605		850									

Freistehende Einfamilienhäuser in der Städteregion Aachen

modif. Rest- nutzungs- dauer	Städteregion Aachen	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche Einfamilienhaus: freistehend					
	BRW-Stufe siehe Seite 13	1	2	3	4	5	6
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.800	2.450	2.750	(2.850)		(3.200)
	Spanne [€/m²]	1.490 - 2.040	2.195 - 2.725	1.900 - 3.360	-		-
	Anzahl	8	15	11	3		2
	Mittelwert [€/m²]	1.810 ± 225	2.425 ± 195	2.725 ± 470	2.870 ± 360		3.195 ± 330
	Median [€/m²]	1.825	2.340	2.695			
	Ø Wohnfläche [m²]	125	165	175			
	Ø Baulandfläche [m²]	655	585	465			
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.600	2.100	2.350	2.950	3.450	3.950
	Spanne [€/m²]	1.200 - 1.925	1.500 - 2.795	1.840 - 2.865	2.205 - 3.910	3.300 - 3.550	3.470 - 4.335
	Anzahl	18	31	19	4	4	4
	Mittelwert [€/m²]	1.600 ± 240	2.115 ± 370	2.325 ± 295	2.945 ± 720	3.430 ± 130	3.935 ± 360
	Median [€/m²]	1.590	2.065	2.350	2.830	3.430	3.965
	Ø Wohnfläche [m²]	160	145	170	185	140	220
	Ø Baulandfläche [m²]	1.055	620	740	705	625	1.230
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.050	1.750	2.200	2.400	3.450	3.650
	Spanne [€/m²]	730 - 1.355	1.000 - 2.500	1.225 - 3.160	1.830 - 3.235	2.975 - 3.845	3.000 - 4.420
	Anzahl	18	66	43	7	4	11
	Mittelwert [€/m²]	1.060 ± 205	1.760 ± 370	2.185 ± 510	2.410 ± 585	3.465 ± 385	3.665 ± 465
	Median [€/m²]	1.100	1.795	2.200	2.265	3.520	3.700
	Ø Wohnfläche [m²]	175	150	150	195	145	220
	Ø Baulandfläche [m²]	1.065	780	705	770	660	1.050
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	800	1.300	2.100	(2.100)		(4.150)
	Spanne [€/m²]	560 - 1.015	775 - 1.770	1.640 - 2.640	-		-
	Anzahl	10	19	5	3		2
	Mittelwert [€/m²]	805 ± 170	1.280 ± 365	2.100 ± 430	2.085 ± 620		4.175 ± 40
	Median [€/m²]	820	1.200	2.115			
	Ø Wohnfläche [m²]	125	135	120			
	Ø Baulandfläche [m²]	820	670	605			

Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser in der Städteregion Aachen

tatsäch- liches Baujahr	Städteregion Aachen	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche Einfamilienhaus: Doppelhaushälfte / Reihenendhaus					
	BRW-Stufe siehe Seite 13	1	2	3	4	5	6
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]		2.100	2.350			
	Spanne [€/m²]		1.680 - 2.515	1.440 - 3.635			
	Mittelwert [€/m²]		2.085 ± 215	2.335 ± 585			
	Anzahl Median [€/m²]		17 2.165	44 2.275			
	Ø Wohnfläche [m²]		135	135			
	Ø Baulandfläche [m²]		335	265			
1995 - 2016	Schwerpunkt [€/m²]	2.000	2.000	2.550	3.050	(3.200)	3.400
	Spanne [€/m²]	1.450 - 2.585	1.395 - 2.645	1.970 - 3.220	2.595 - 3.840	-	2.815 - 3.820
	Mittelwert [€/m²]	2.000 ± 410	2.015 ± 300	2.540 ± 330	3.055 ± 400	3.195 ± 220	3.380 ± 415
	Anzahl Median [€/m²]	7 1.970	53 2.015	41 2.520	15 2.940	2	4 3.445
	Ø Wohnfläche [m²]	125	130	145	140		175
	Ø Baulandfläche [m²]	390	310	325	275		285
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]		1.800	2.200	2.900	(2.750)	(4.000)
	Spanne [€/m²]		1.060 - 2.575	1.625 - 2.910	2.500 - 3.135	-	-
	Mittelwert [€/m²]		1.810 ± 430	2.220 ± 365	2.900 ± 240	2.740 ± 260	4.005 ± 1380
	Anzahl Median [€/m²]		42 1.780	28 2.190	7 2.955	3	2
	Ø Wohnfläche [m²]		130	135	145		
	Ø Baulandfläche [m²]		355	345	390		
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]	800	1.550	2.100	2.900	3.250	3.150
	Spanne [€/m²]	435 - 1.555	960 - 2.425	1.270 - 3.105	2.250 - 3.700	2.530 - 3.780	2.615 - 3.680
	Mittelwert [€/m²]	795 ± 485	1.535 ± 320	2.115 ± 460	2.905 ± 465	3.225 ± 495	3.160 ± 440
	Anzahl Median [€/m²]	5 505	90 1.550	54 2.080	19 2.890	10 3.250	4 3.170
	Ø Wohnfläche [m²]	90	120	120	130	140	145
	Ø Baulandfläche [m²]	465	445	475	495	505	480
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]	(1.150)	1.300	1.750	2.250	2.600	
	Spanne [€/m²]	-	535 - 2.090	1.335 - 2.335	2.000 - 2.600	2.320 - 3.015	
	Mittelwert [€/m²]	1.130 ± 140	1.285 ± 355	1.730 ± 310	2.260 ± 200	2.595 ± 295	
	Anzahl Median [€/m²]	2	69 1.270	16 1.625	6 2.235	4 2.525	
	Ø Wohnfläche [m²]		115	115	95	135	
	Ø Baulandfläche [m²]		385	415	415	375	
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]	(650)	1.150	1.600	(2.200)		
	Spanne [€/m²]	-	415 - 2.325	1.000 - 2.160	-		
	Mittelwert [€/m²]	655 ± 65	1.170 ± 465	1.590 ± 390	2.220 ± 1010		
	Anzahl Median [€/m²]	2	36 1.120	14 1.655	2		
	Ø Wohnfläche [m²]		105	135			
	Ø Baulandfläche [m²]		400	330			

Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser in der Städteregion Aachen

modif. Rest- nutzungs- dauer	Städteregion Aachen	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche Einfamilienhaus: Doppelhaushälfte / Reihenendhaus					
	BRW-Stufe siehe Seite 13	1	2	3	4	5	6
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	2.000	2.050	2.500	2.950	(3.200)	3.400
	Spanne [€/m²]	1.450 - 2.585	1.295 - 2.645	1.660 - 3.455	2.325 - 3.840	-	2.815 - 3.820
	Anzahl	7	62	57	17	2	4
	Mittelwert [€/m²]	2.000 ± 410	2.030 ± 295	2.495 ± 435	2.960 ± 450	3.195 ± 220	3.380 ± 415
	Median [€/m²]	1.970	2.035	2.515	2.825		3.445
	Ø Wohnfläche [m²]	125	130	140	140		175
	Ø Baulandfläche [m²]	390	315	310	270		285
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		1.850	2.300	3.000	3.600	(3.700)
	Spanne [€/m²]		1.110 - 2.575	1.135 - 3.220	2.700 - 3.500	2.845 - 4.220	-
	Anzahl		47	30	7	4	3
	Mittelwert [€/m²]		1.830 ± 390	2.310 ± 460	2.980 ± 290	3.580 ± 740	3.695 ± 115
	Median [€/m²]		1.850	2.290	2.945	3.625	
	Ø Wohnfläche [m²]		125	135	145	135	
	Ø Baulandfläche [m²]		355	345	445	450	
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	950	1.400	1.950	2.400	2.950	(3.650)
	Spanne [€/m²]	350 - 1.785	885 - 1.925	1.130 - 2.910	1.620 - 3.305	2.320 - 3.720	-
	Anzahl	6	46	32	15	8	3
	Mittelwert [€/m²]	950 ± 610	1.380 ± 270	1.940 ± 470	2.400 ± 490	2.970 ± 510	3.670 ± 490
	Median [€/m²]	770	1.400	1.850	2.375	2.925	
	Ø Wohnfläche [m²]	105	125	130	155	145	
	Ø Baulandfläche [m²]	350	440	430	510	500	
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(500)	1.050	1.200	(2.750)	(3.050)	(3.150)
	Spanne [€/m²]	-	200 - 1.760	580 - 1.810	-	-	-
	Anzahl	2	45	9	3	2	2
	Mittelwert [€/m²]	525 ± 125	1.025 ± 415	1.205 ± 425	2.745 ± 670	3.070 ± 710	3.150 ± 755
	Median [€/m²]		1.065	1.190			
	Ø Wohnfläche [m²]		110	95			
	Ø Baulandfläche [m²]		400	345			

Einfamilienhäuser als Reihemittelhäuser in der Städteregion Aachen

tatsäch- liches Baujahr	Städteregion Aachen		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche Einfamilienhaus: Reihenmittelhaus											
	BRW-Stufe siehe Seite 13		1		2		3		4		5		6	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]				(1.650)		2.650							
	Spanne [€/m²]				-		2.540 - 2.690							
	Mittelwert [€/m²]				1.630 ± 225		2.625 ± 65							
	Anzahl	Median [€/m²]			3		9	2.650						
	Ø Wohnfläche [m²]						115							
	Ø Baulandfläche [m²]						170							
1995 - 2016	Schwerpunkt [€/m²]				1.650		2.250		2.800					
	Spanne [€/m²]				1.535 - 1.795		1.990 - 2.495		2.645 - 2.940					
	Mittelwert [€/m²]				1.665 ± 95		2.235 ± 190		2.805 ± 125					
	Anzahl	Median [€/m²]			10	1.685	8	2.210	4	2.820				
	Ø Wohnfläche [m²]				125		145		130					
	Ø Baulandfläche [m²]				200		210		190					
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]				1.550		2.100		2.750		(3.250)			
	Spanne [€/m²]				1.075 - 2.000		1.515 - 2.610		2.535 - 3.050		-			
	Mittelwert [€/m²]				1.550 ± 270		2.105 ± 355		2.740 ± 185		3.245 ± 530			
	Anzahl	Median [€/m²]			22	1.575	15	2.165	10	2.675	3			
	Ø Wohnfläche [m²]				130		130		135					
	Ø Baulandfläche [m²]				220		225		260					
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]				1.450		1.950		2.800		3.100		(2.750)	
	Spanne [€/m²]				1.130 - 1.980		1.335 - 2.670		2.335 - 3.260		2.570 - 3.550		-	
	Mittelwert [€/m²]				1.470 ± 200		1.955 ± 375		2.820 ± 330		3.080 ± 310		2.770 ± 525	
	Anzahl	Median [€/m²]			35	1.475	25	1.880	14	2.805	16	3.105	2	
	Ø Wohnfläche [m²]				100		115		110		100			
	Ø Baulandfläche [m²]				280		255		290		235			
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]				1.050		1.250		(2.300)		3.500			
	Spanne [€/m²]				665 - 1.795		920 - 1.455		-		3.290 - 3.825			
	Mittelwert [€/m²]				1.065 ± 300		1.255 ± 185		2.320 ± 185		3.495 ± 235			
	Anzahl	Median [€/m²]			41	1.025	10	1.285	3		5	3.390		
	Ø Wohnfläche [m²]				110		150				100			
	Ø Baulandfläche [m²]				250		240				265			
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]		(850)		900		1.200		(1.800)					
	Spanne [€/m²]		-		530 - 1.500		750 - 1.665		-					
	Mittelwert [€/m²]		840 ± 40		910 ± 295		1.215 ± 315		1.775 ± 550					
	Anzahl	Median [€/m²]	3		24	835	21	1.220	2					
	Ø Wohnfläche [m²]				125		150							
	Ø Baulandfläche [m²]				295		315							

Einfamilienhäuser als Reihennittelhäuser in der Städteregion Aachen

modif. Rest- nutzungs- dauer	Städteregion Aachen	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche Einfamilienhaus: Reihennittelhaus					
	BRW-Stufe siehe Seite 13	1	2	3	4	5	6
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		1.700	2.550	(2.800)		
	Spanne [€/m ²]		1.465 - 1.890	1.990 - 2.990	-		
	Anzahl		12	16	3		
	Mittelwert [€/m ²]		1.685 ± 130	2.530 ± 285	2.815 ± 150		
	Median [€/m ²]		1.725	2.545			
	Ø Wohnfläche [m ²]		140	130			
	Ø Baulandfläche [m ²]		200	190			
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		1.450	2.050	2.800	3.500	
	Spanne [€/m ²]		1.075 - 1.845	1.515 - 2.610	2.545 - 3.255	3.270 - 3.750	
	Anzahl		17	18	10	6	
	Mittelwert [€/m ²]		1.460 ± 245	2.070 ± 355	2.780 ± 220	3.485 ± 200	
	Median [€/m ²]		1.535	2.155	2.705	3.465	
	Ø Wohnfläche [m ²]		125	130	130	110	
	Ø Baulandfläche [m ²]		190	225	235	190	
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		1.400	1.600	2.600	2.950	
	Spanne [€/m ²]		690 - 2.375	1.225 - 2.125	2.140 - 3.260	2.245 - 3.635	
	Anzahl		33	14	9	13	
	Mittelwert [€/m ²]		1.375 ± 420	1.600 ± 265	2.600 ± 445	2.955 ± 450	
	Median [€/m ²]		1.305	1.585	2.365	3.090	
	Ø Wohnfläche [m ²]		115	155	120	95	
	Ø Baulandfläche [m ²]		235	295	315	235	
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		800	1.450	(2.850)	(3.300)	
	Spanne [€/m ²]		530 - 1.115	1.080 - 1.830	-	-	
	Anzahl		19	8	2	2	
	Mittelwert [€/m ²]		780 ± 195	1.455 ± 255	2.855 ± 490	3.300 ± 10	
	Median [€/m ²]		780	1.450			
	Ø Wohnfläche [m ²]		110	110			
	Ø Baulandfläche [m ²]		300	270			

5.1.2 Indexreihen

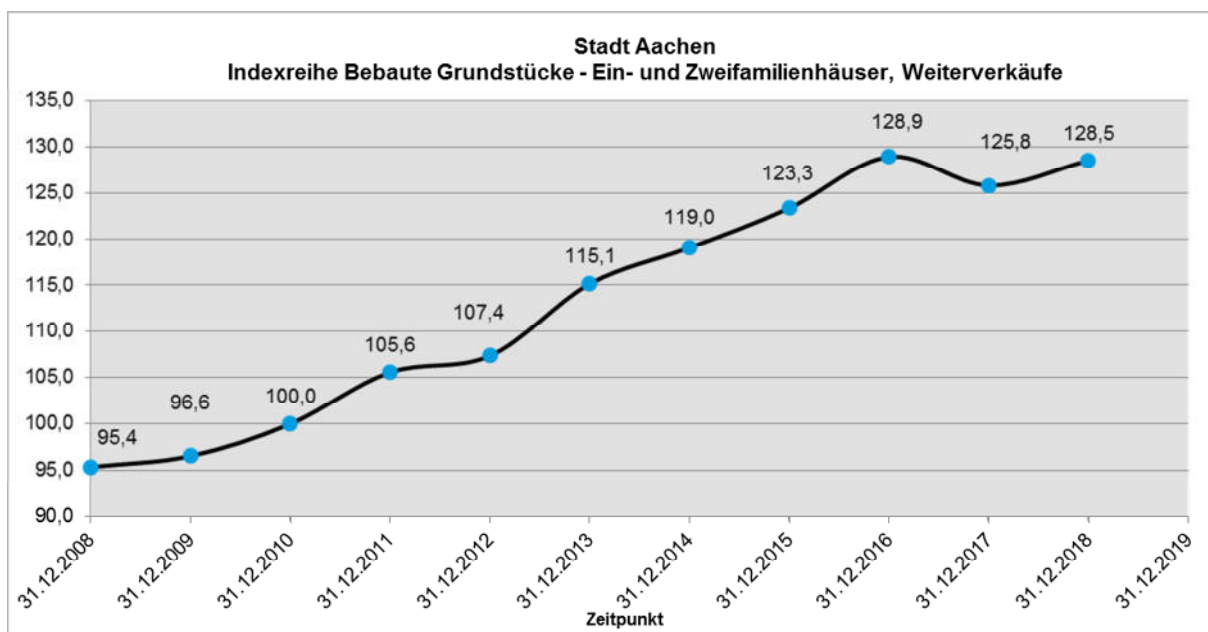
Wegen fortlaufender Auswertungen können einzelne Werte und Daten aus den vorangegangenen Grundstücksmarktberichten Unterschiede zu diesem Grundstücksmarktbericht aufweisen.

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
- Grundstücksgroße
- 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

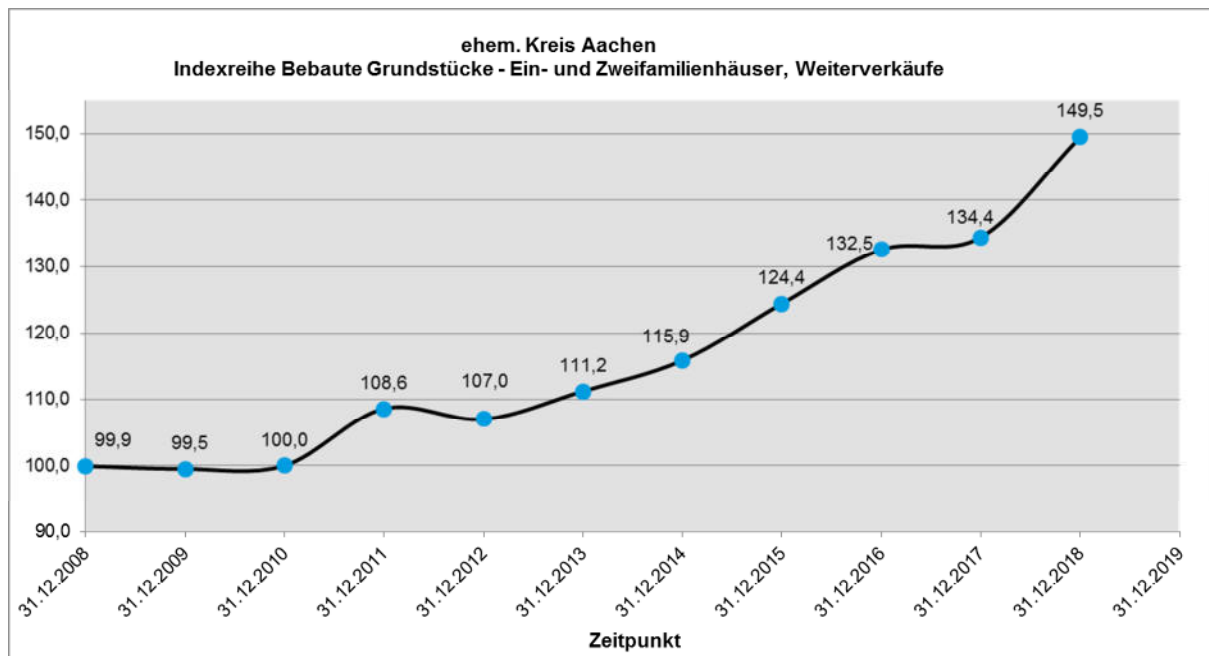
Zeitpunkt	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Index	119,0	123,3	128,9	125,8	128,5	
Mittel der Kaufpreise [€/m²]	2.219	2.299	2.403	2.346	2.396	
Standardabweichung der Kaufpreise [€/m²]	± 470	± 453	± 415	± 441	± 479	
Anzahl der Kaufpreise	268	203	223	200	181	
Minimum [€/m²]	952	1.092	1.238	1.441	1.523	
Maximum [€/m²]	4.232	3.784	3.932	3.293	3.875	
Median [€/m²]	2.206	2.286	2.421	2.293	2.362	

Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser im ehem. Kreis Aachen

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

Folgende Merkmale wurden berücksichtigt:

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



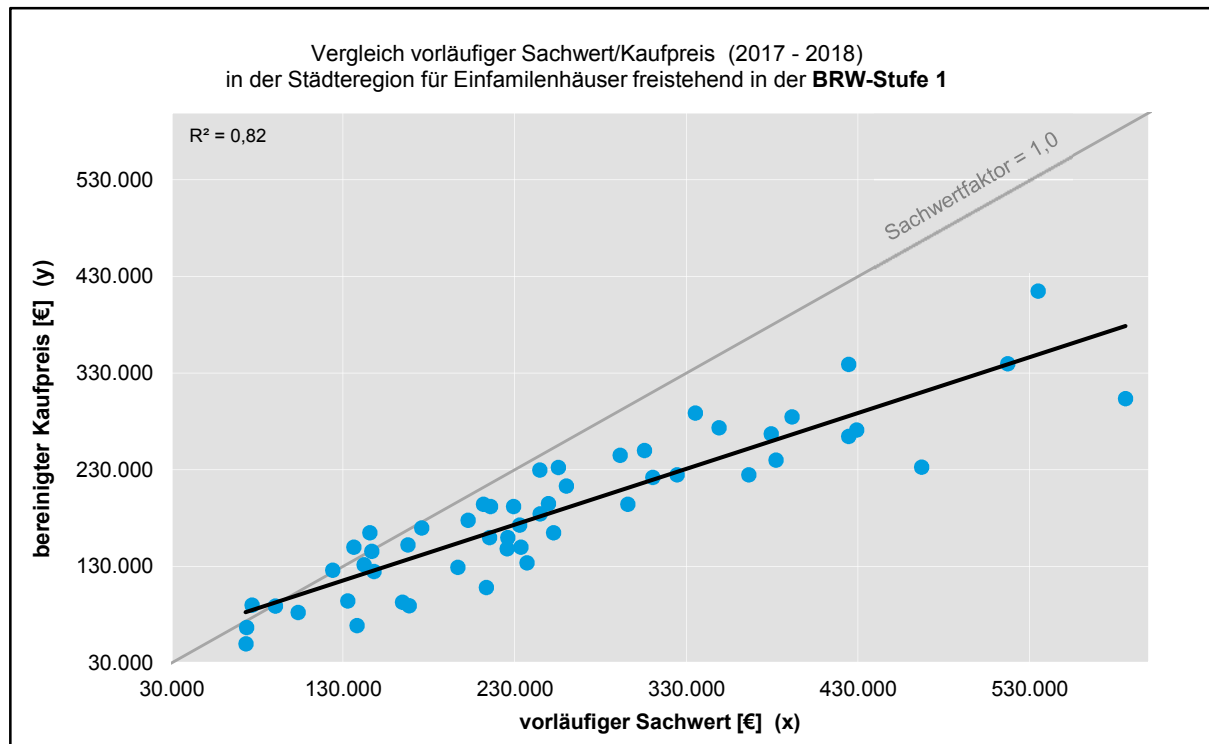
Zeitpunkt	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Index	99,9	99,5	100	108,6	107,0	111,2
Mittel der Kaufpreise [€/m ²]	1.702	1.694	1.703	1.850	1.822	1.895
Standardabweichung der Kaufpreise [€/m ²]	± 392	± 396	± 391	± 428	± 434	± 448
Anzahl der Kaufpreise	331	371	411	466	519	484
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	132,5	134,4	149,5	
Mittel der Kaufpreise [€/m ²]	1.974	2.119	2.257	2.289	2.547	
Standardabweichung der Kaufpreise [€/m ²]	± 500	± 474	± 576	± 580	± 556	
Anzahl der Kaufpreise	610	567	700	582	452	
Minimum [€/m ²]	572	558	878	917	1.141	
Maximum [€/m ²]	4.094	4.338	3.851	4.009	3.872	
Median [€/m ²]	1.976	2.096	2.249	2.284	2.539	

5.1.3 Sachwertfaktoren

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.

Weitere Hinweise, Informationen und Erläuterungen für die Anwendung der Sachwertfaktoren entnehmen sie bitte dem **Kapitel 8 Modellbeschreibungen**.

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

Einfamilienhäuser freistehend
BRW - Stufe 1
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises

$$y = 0,57822x + 40.099$$

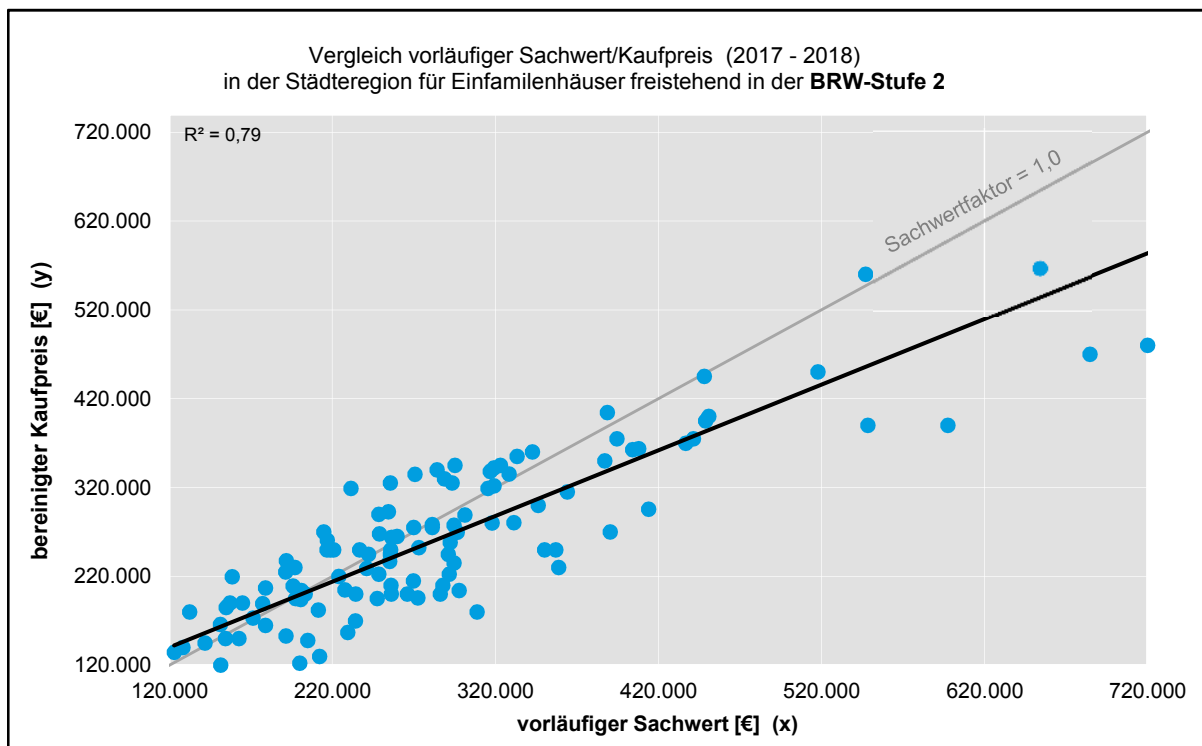
Sachwertfaktor
Mittelwert
0,77

Anzahl	Median	53	0,75
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit		0,51 - 1,11	
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,50 - 1,17	

Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte

Merkmal	von - bis	Mittel
Wohnfläche	75 m² - 275 m²	155 m²
Baulandfläche	420 m² - 2.250 m²	950 m²
tatsächliches Baujahr	1900 - 2005	1970
modif. Restnutzungsdauer	15 - 68	40
vorläufiger Sachwert	70.000 € - 585.000 €	255.000 €

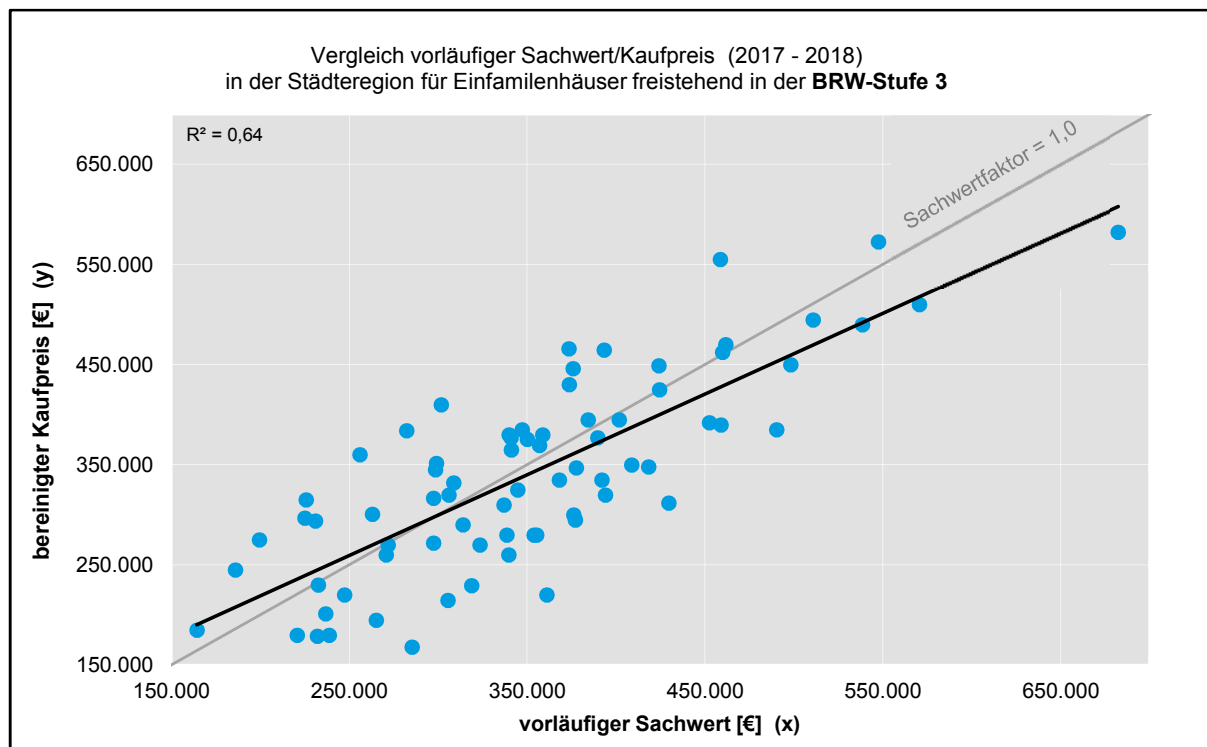
Objektanzahl:
32 Monschau
21 Simmerath

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

Einfamilienhäuser freistehend				
BRW - Stufe 2				
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises				
y = 0,73964x + 51.327				
Sachwertfaktor				
Mittelwert		0,94		
Anzahl	Median	119	0,95	
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit		0,67 - 1,24		
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,58 - 1,38		
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte				
Merkmal	von - bis			Mittel
Wohnfläche	80 m² - 270 m²			140 m²
Baulandfläche	235 m² - 1.800 m²			680 m²
tatsächliches Baujahr	1745 - 2014			1965
modif. Restnutzungsdauer	15 - 75			35
vorläufiger Sachwert	120.000 € - 720.000 €			285.000 €

Objektanzahl:

- 17 Alsdorf
- 8 Baesweiler
- 19 Eschweiler
- 20 Herzogenrath
- 21 Roetgen
- 3 Simmerath
- 31 Stolberg

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


Einfamilienhäuser freistehend				
BRW - Stufe 3				
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises				
y = 0,80546x + 57.961				
Sachwertfaktor				
Mittelwert		0,98		
Anzahl	Median	74	0,97	
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit		0,72	- 1,37	
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,59	- 1,41	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte				
Merkmal	von - bis			Mittel
Wohnfläche	95 m² - 250 m²			150 m²
Baulandfläche	215 m² - 1.570 m²			660 m²
tatsächliches Baujahr	1800 - 2014			1965
modif. Restnutzungsdauer	21 - 76			40
vorläufiger Sachwert	165.000 € - 685.000 €			350.000 €

Objektanzahl:

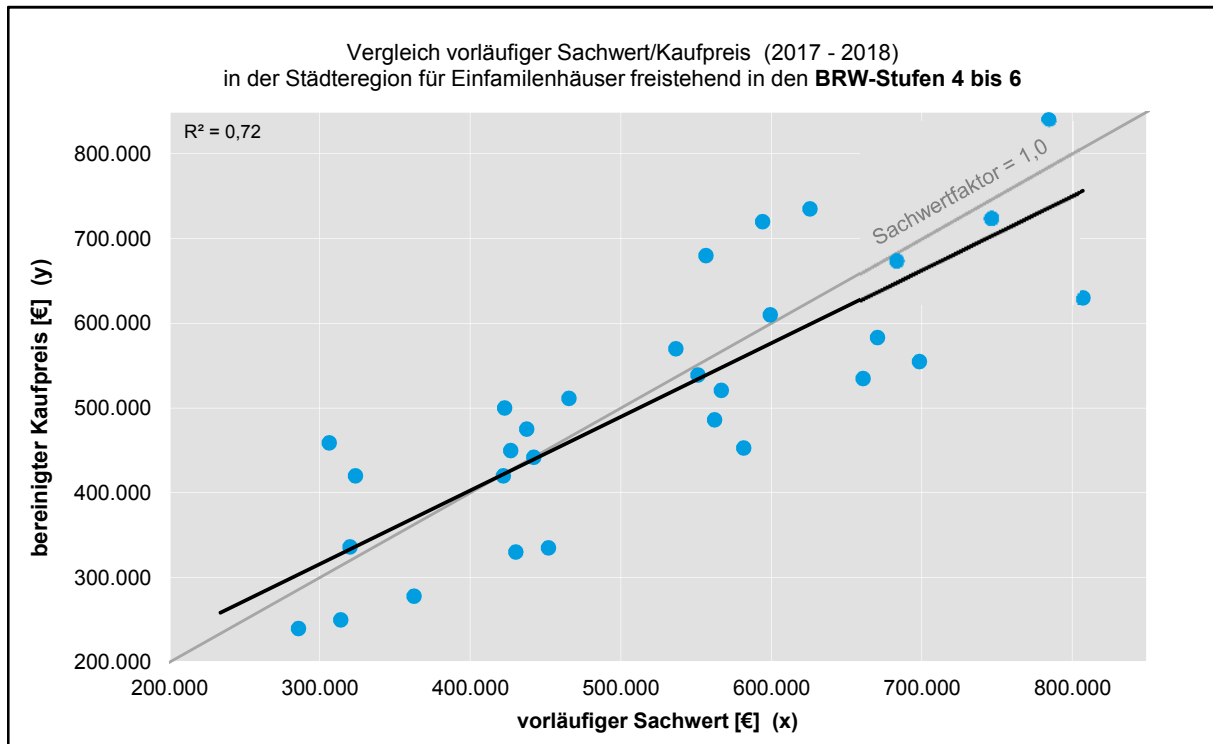
33 Aachen

6 Eschweiler

11 Herzogenrath

7 Stolberg

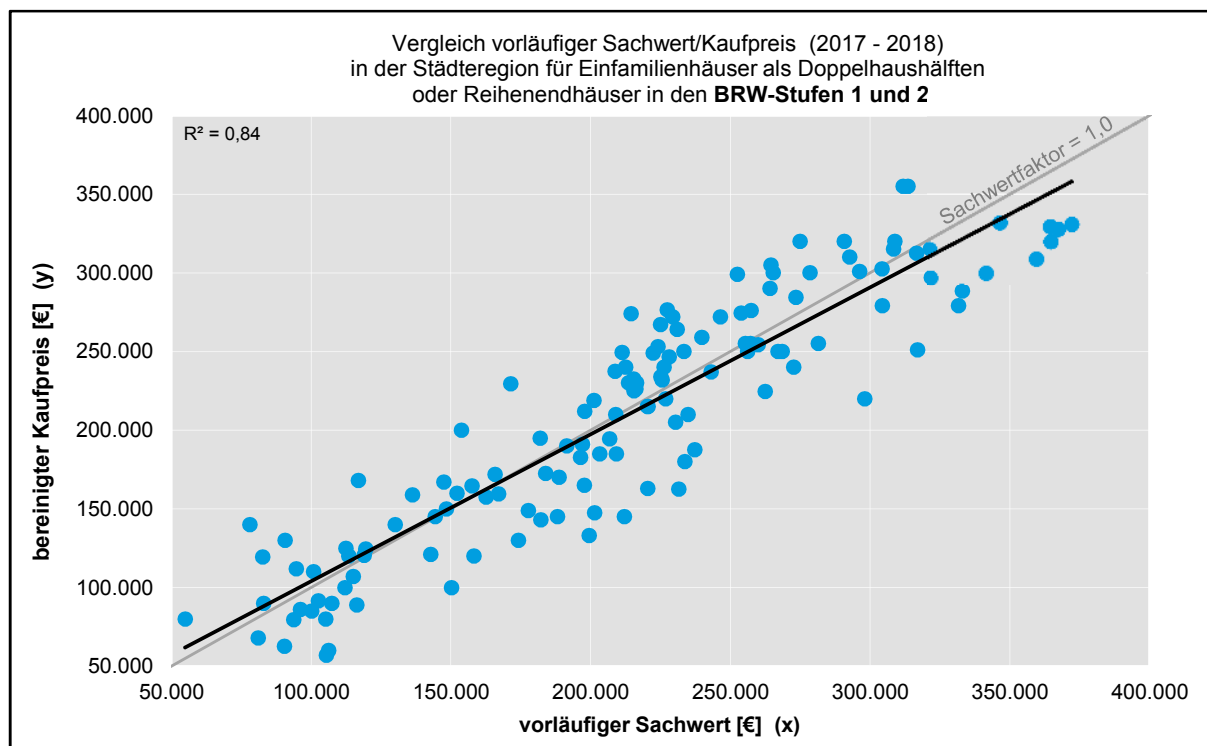
17 Würselen

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

Einfamilienhäuser freistehend			
BRW - Stufen 4 bis 6			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
y = 0,86873x + 55.303			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		0,99	
Anzahl	Median	31	0,99
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit		keine Angabe wegen geringer Anzahl	
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,77 - 1,50	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	110 m² - 340 m²		165 m²
Baulandfläche	312 m² - 1.150 m²		660 m²
tatsächliches Baujahr	1930 - 2009		1965
modif. Restnutzungsdauer	18 - 74		40
vorläufiger Sachwert	235.000 € - 810.000 €		510.000 €

Objektanzahl:
31 Aachen

Sachwertfaktor Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser in den Bodenrichtwertstufe 1 und 2 (s. Seite 13)



Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser				
BRW - Stufen 1 und 2				
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises				
y = 0,93373x + 10.739				
Sachwertfaktor				
Mittelwert		0,99		
Anzahl	Median	133	0,99	
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit		0,70 - 1,31		
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,54 - 1,79		
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte				
Merkmal		von - bis		Mittel
Wohnfläche		70 m² - 200 m²		125 m²
Baulandfläche		140 m² - 960 m²		400 m²
tatsächliches Baujahr		1800 - 2014		1970
modif. Restnutzungsdauer		15 - 77		45
vorläufiger Sachwert		55.000 € - 375.000 €		210.000 €

Objektanzahl:

31 Alsdorf

25 Baesweiler

29 Eschweiler

12 Herzogenrath

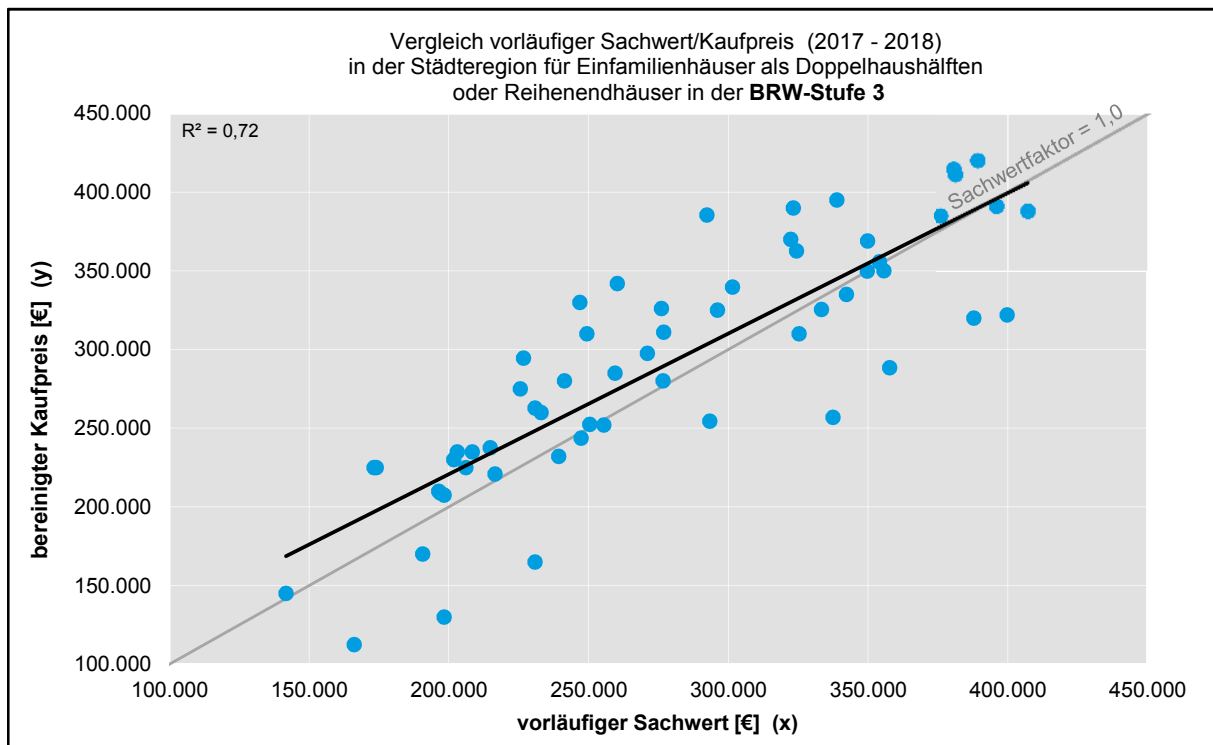
1 Monschau

6 Roetgen

7 Simmerath

22 Stolberg

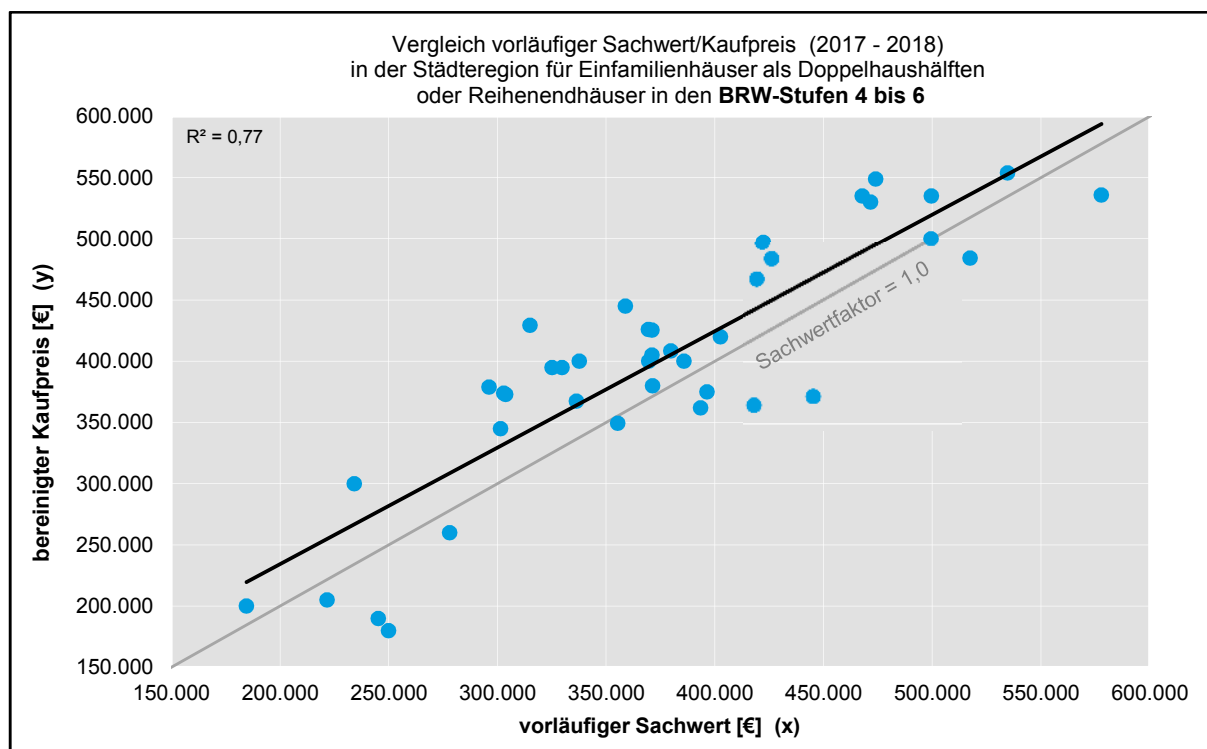
Sachwertfaktor Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser in der Bodenrichtwertstufe 3 (s. Seite 13)



Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser			
BRW - Stufe 3			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
y = 0,89346x + 42.172			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,05	
Anzahl	Median	58	1,08
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit		0,71 - 1,31	
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,66 - 1,34	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	80 m² - 180 m²		135 m²
Baulandfläche	215 m² - 865 m²		390 m²
tatsächliches Baujahr	1915 - 2014		1975
modif. Restnutzungsdauer	21 - 76		45
vorläufiger Sachwert	140.000 € - 410.000 €		280.000 €

Objektanzahl:
23 Aachen
8 Eschweiler
5 Herzogenrath
5 Stolberg
17 Würselen

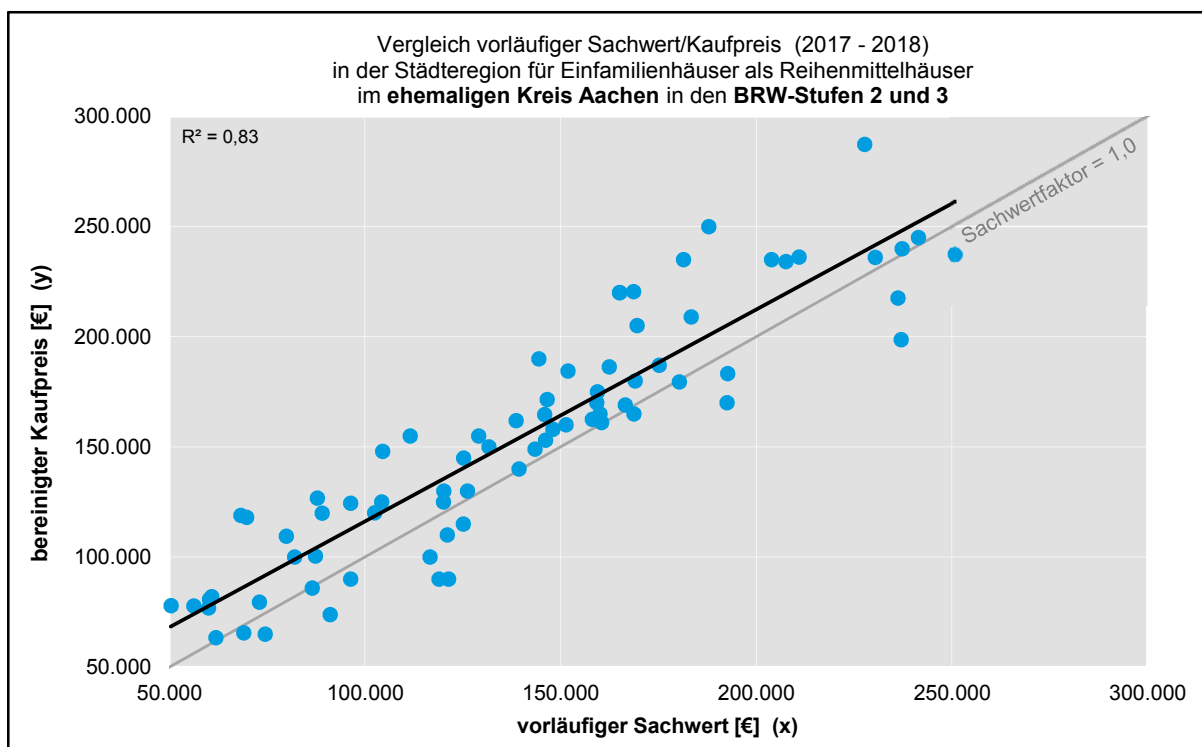
Sachwertfaktor Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser in den Bodenrichtwertstufen 4 bis 6 (s. Seite 13)



Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser				
BRW - Stufe 4 bis 6				
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises				
y = 0,95158x + 44.002				
Sachwertfaktor				
Mittelwert		1,07		
Anzahl	Median	40	1,09	
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit		0,78	- 1,28	
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,72	- 1,36	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte				
Merkmal	von - bis			Mittel
Wohnfläche	80 m² - 225 m²			140 m²
Baulandfläche	210 m² - 765 m²			440 m²
tatsächliches Baujahr	1932 - 2015			1970
modif. Restnutzungsdauer	19 - 78			45
vorläufiger Sachwert	185.000 € - 575.000 €			375.000 €

Objektanzahl:
40 Aachen

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



Einfamilienhäuser als Reihemittelhäuser			
BRW - Stufen 2 und 3			
in Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg, Würselen			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
y = 0,96198x + 19.886			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,13	
Anzahl	Median	75	1,10
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit		0,83 - 1,46	
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,74 - 1,74	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	65 m² - 215 m²		120 m²
Baulandfläche	100 m² - 410 m²		230 m²
tatsächliches Baujahr	1871 - 2001		1950
modif. Restnutzungsdauer	15 - 63		35
vorläufiger Sachwert	50.000 € - 250.000 €		140.000 €

Objektanzahl:

23 Alsdorf

5 Baesweiler

19 Eschweiler

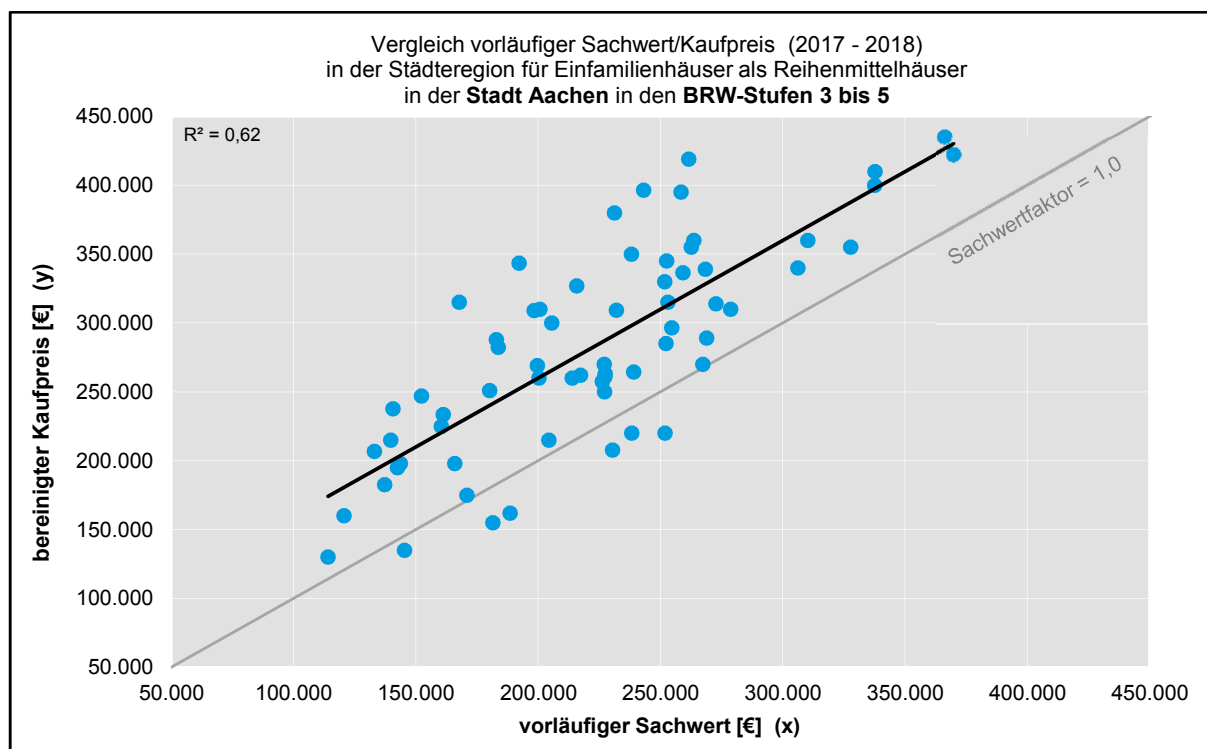
11 Herzogenrath

1 Roetgen

10 Stolberg

6 Würselen

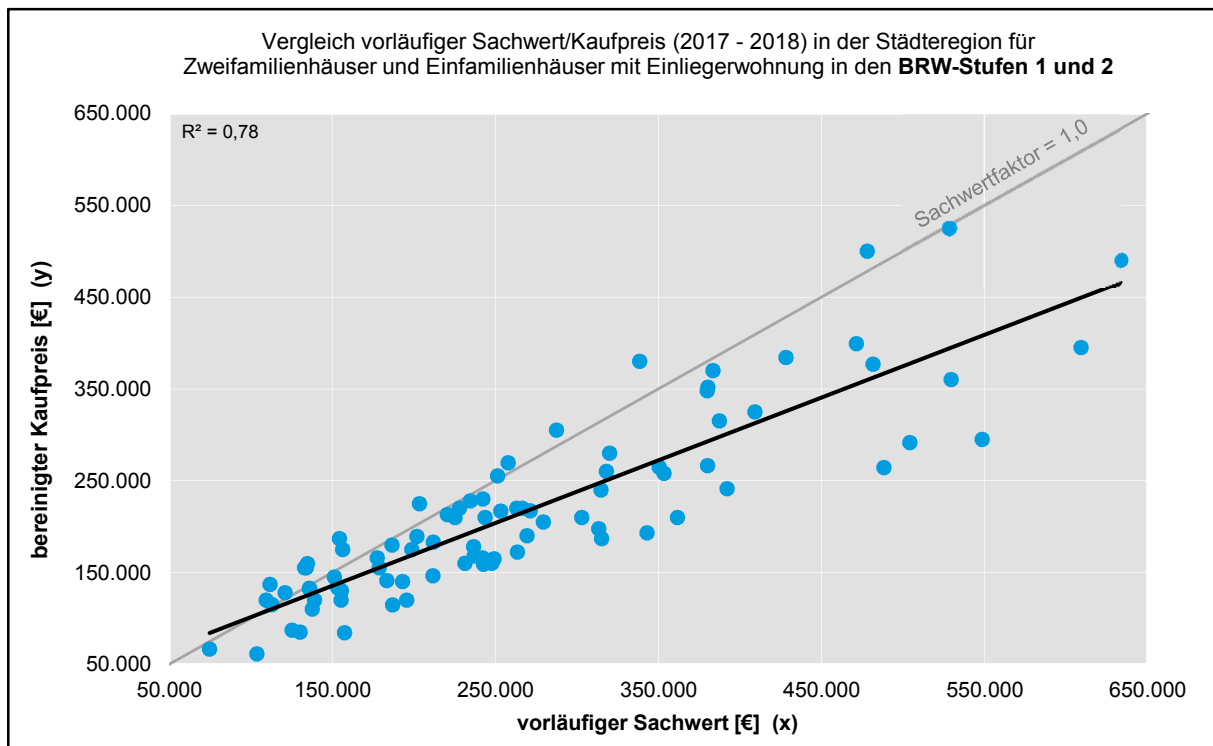
Sachwertfaktor Einfamilienhäuser als Reihemittelhäuser in den Bodenrichtwertstufen 3 bis 5 (s. Seite 13) in Aachen



Einfamilienhäuser als Reihemittelhäuser				
BRW - Stufen 3 bis 6				
in Aachen				
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises				
y = 0,99895x + 60.195				
Sachwertfaktor				
Mittelwert		1,29		
Anzahl	Median	65	1,26	
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit		0,88 - 1,68		
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,85 - 1,88		
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte				
Merkmal	von - bis			Mittel
Wohnfläche	65 m² - 185 m²			115 m²
Baulandfläche	130 m² - 610 m²			250 m²
tatsächliches Baujahr	1900 - 2015			1960
modif. Restnutzungsdauer	18 - 77			40
vorläufiger Sachwert	115.000 € - 370.000 €			225.000 €

Objektanzahl:
65 Aachen

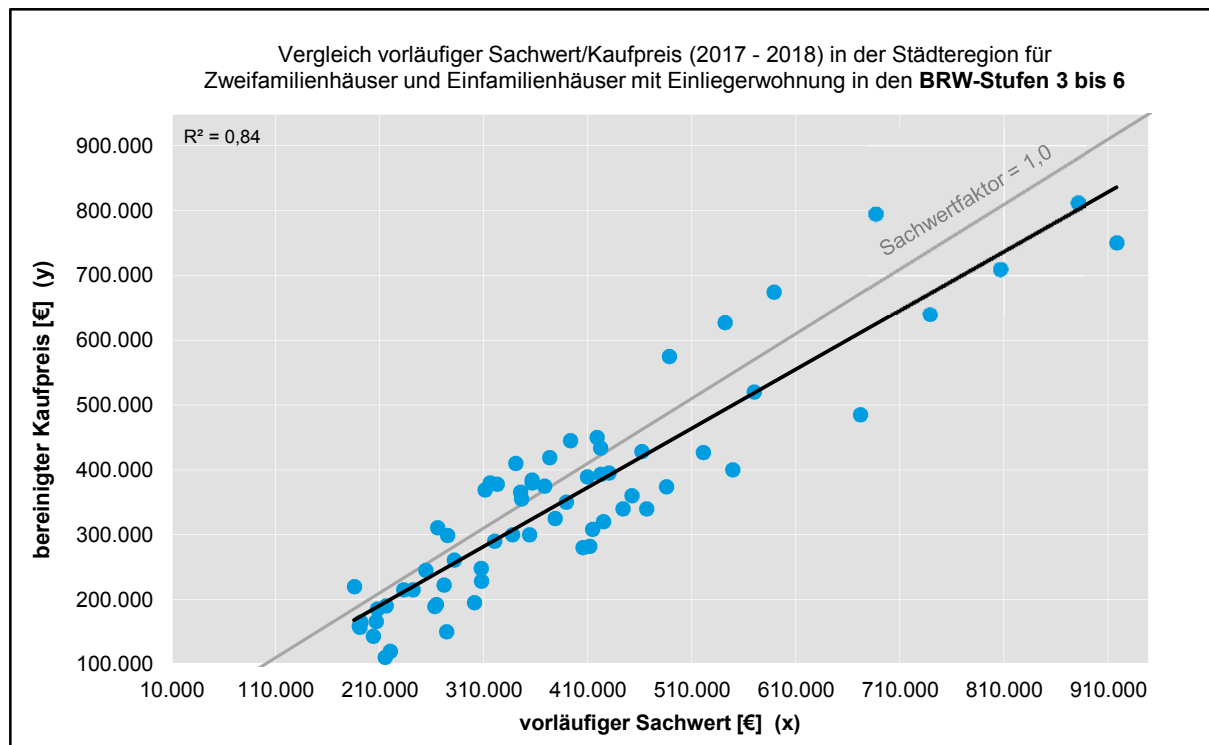
Sachwertfaktor Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung in den Bodenrichtwertstufen 1 und 2 (s. Seite 13)



Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung				
BRW - Stufen 1 und 2				
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises				
y = 0,68308x + 33.127				
Sachwertfaktor				
Mittelwert		0,84		
Anzahl	Median	87	0,84	
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit		0,58 - 1,21		
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,54 - 1,23		
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte				
Merkmal	von - bis			Mittel
Wohnfläche	85 m² - 325 m²			175 m²
Baulandfläche	190 m² - 1.300 m²			580 m²
tatsächliches Baujahr	1800 - 2008			1955
modif. Restnutzungsdauer	15 - 71			35
vorläufiger Sachwert	75.000 € - 635.000 €			265.000 €

Objektanzahl:
 21 Alsdorf
 12 Baesweiler
 16 Eschweiler
 9 Herzogenrath
 4 Monschau
 3 Roetgen
 4 Simmerath
 18 Stolberg

Sachwertfaktor Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung in den Bodenrichtwertstufen 3 bis 6 (s. Seite 13)



Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung				
BRW - Stufen 3 bis 5				
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises				
y = 0,91148x - 1.027				
Sachwertfaktor				
Mittelwert		0,90		
Anzahl	Median	65	0,89	
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit		0,65 - 1,19		
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,51 - 1,20		
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte				
Merkmal	von - bis			Mittel
Wohnfläche	100 m² - 260 m²			180 m²
Baulandfläche	255 m² - 955 m²			530 m²
tatsächliches Baujahr	1900 - 1998			1960
modif. Restnutzungsdauer	20 - 61			40
vorläufiger Sachwert	185.000 € - 920.000 €			390.000 €

Objektanzahl:

37 Alsdorf

8 Eschweiler

2 Herzogenrath

4 Stolberg

14 Würselen

5.1.4 Liegenschaftszinssätze

Die statistische Auswertemethode der Liegenschaftszinssätze hat sich geändert, dadurch sind die Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser in diesem Grundstücksmarktbericht nicht mehr direkt mit den Werten der Vorjahre vergleichbar.

Einfamilienhäuser in der Städteregion Aachen

Bodenrichtwertstufe (s. S. 13)	Städteregion Aachen		Liegenschaftszinssätze Einfamilienhaus: freistehend							
	modif. Restnutzungsdauer		61 und mehr Jahre		41 bis 60 Jahre		25 bis 40 Jahre		bis 24 Jahre	
1	Mittelwert [%]		2,8	± 0,4	3,0	± 1,1	3,6	± 1,9	4,9	± 2,6
	Spanne [%]		2,3 - 3,3		1,2 - 5,1		0,8 - 6,1		1,6 - 7,7	
	Anzahl	Median [%]	5	2,8	13	2,8	13	3,7	6	5,6
2	Mittelwert [%]		2,7	± 0,7	1,8	± 0,9	1,6	± 0,9	1,5	± 1,6
	Spanne [%]		1,4 - 3,9		0,6 - 3,8		0,2 - 3,5		-0,6 - 4,2	
	Anzahl	Median [%]	11	2,4	22	1,6	54	1,5	12	1,3
3	Mittelwert [%]		2,5	± 0,9	1,9	± 0,9	1,6	± 1,3	2,7	± 1,4
	Spanne [%]		1,3 - 3,5		0,7 - 3,3		0,2 - 4,8		1,3 - 4,6	
	Anzahl	Median [%]	6	2,8	12	1,8	32	1,4	5	2,2
4	Mittelwert [%]				(1,5)		2,0	± 0,5	(2,2)	
	Spanne [%]						1,5 - 2,6			
	Anzahl	Median [%]			3		6	1,9	2	
5	Mittelwert [%]				2,0	± 0,7	(1,9)			
	Spanne [%]				1,1 - 2,7					
	Anzahl	Median [%]			4	2,2	3			
6	Mittelwert [%]				(2,0)		2,1	± 1,0		
	Spanne [%]						1,2 - 4			
	Anzahl	Median [%]			3		9	1,7		

Boden- richt- wert- stufe (s. S. 13)	Städteregion Aachen		Liegenschaftszinssätze							
	modif. Rest- nutzungsdauer		Einfamilienhaus: Doppelhaushälften und Reihendendhäuser							
			61 und mehr Jahre		41 bis 60 Jahre		25 bis 40 Jahre		bis 24 Jahre	
1	Mittelwert [%]		2,5 ± 1,0				(4,3)			
	Spanne [%]		1,5 - 3,6							
	Anzahl	Median [%]	4	2,5			3			
2	Mittelwert [%]		3,3 ± 0,7		2,4 ± 1,3		2,3 ± 1,2		1,9 ± 1,6	
	Spanne [%]		2,2 - 4,6		0,8 - 5,5		0,8 - 5,0		-0,5 - 4,9	
	Anzahl	Median [%]	24	3,2	31	2	38	1,9	20	1,7
3	Mittelwert [%]		3,1 ± 0,9		2,6 ± 1,0		1,6 ± 1,0		1,9 ± 2,2	
	Spanne [%]		1,9 - 4,5		1,0 - 4,5		0,3 - 4,1		-1,1 - 5,2	
	Anzahl	Median [%]	19	3,1	16	2,3	24	1,4	6	1,9
4	Mittelwert [%]		2,8 ± 0,7		1,9 ± 0,7		2,0 ± 1,0			
	Spanne [%]		1,9 - 3,9		0,6 - 2,8		0,5 - 3,5			
	Anzahl	Median [%]	7	3	8	1,9	17	1,8		
5	Mittelwert [%]				1,6 ± 0,1		2,0 ± 0,9		(1,0)	
	Spanne [%]				1,5 - 1,7		0,9 - 3			
	Anzahl	Median [%]			4	1,6	6	2	3	
6	Mittelwert [%]				(1,3)		(1,8)			
	Spanne [%]									
	Anzahl	Median [%]			2		2			

Boden- richt- wert- stufe (s. S. 13)	Städteregion Aachen		Liegenschaftszinssätze							
	modif. Rest- nutzungsdauer		Einfamilienhaus: Reihenmittelhäuser							
			61 und mehr Jahre		41 bis 60 Jahre		25 bis 40 Jahre		bis 24 Jahre	
1	Mittelwert [%]									
	Spanne [%]									
	Anzahl	Median [%]								
2	Mittelwert [%]				2,4 ± 1,0		1,5 ± 1,4		3,7 ± 1,4	
	Spanne [%]				1,0 - 4,3		-1,9 - 3,8		1,7 - 5,8	
	Anzahl	Median [%]			12	2,2	21	1,4	12	3,8
3	Mittelwert [%]		(3,7)		2,6 ± 1,2		1,6 ± 0,7		2,3 ± 1,7	
	Spanne [%]				0,7 - 4,4		1,0 - 3,5		-0,6 - 4,3	
	Anzahl	Median [%]	2		10	2,5	13	1,4	7	2,5
4	Mittelwert [%]		(3,1)		1,8 ± 0,5		1,6 ± 1,2		(1,0)	
	Spanne [%]				1,3 - 2,5		-0,6 - 3,4			
	Anzahl	Median [%]	3		6	1,6	9	1,4	2,0	
5	Mittelwert [%]				(2,0)		1,3 ± 0,7			
	Spanne [%]						0,4 - 2,5			
	Anzahl	Median [%]			2		11	1,2		
6	Mittelwert [%]									
	Spanne [%]									
	Anzahl	Median [%]								

Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung**Stadt Aachen
alle Anbauarten**

modifizierte Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	(2,3)		2	
41 bis 60 Jahre	2,5 +/- 1,8	0,1 - 5,6	14	2,1
25 bis 40 Jahre	2,2 +/- 1,4	0,1 - 5,4	15	1,9
bis 24 Jahre	1,8 +/- 1,3	-0,6 - 3,3	6	2,1

**Ehemaliger Kreis Aachen
alle Anbauarten**

modifizierte Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	4,0 +/- 1,3	2,1 - 6,0	9	4,2
41 bis 60 Jahre	3,1 +/- 1,0	1,0 - 4,7	21	3,4
25 bis 40 Jahre	2,0 +/- 0,9	0,7 - 3,6	12	1,9
bis 24 Jahre	2,3 +/- 1,4	0,1 - 5,2	17	2,5

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. Die Auswertung bezieht sich auf Daten der Jahre 2016 bis 2018.

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.

Liegenschafts- zinssatz	Städteregion Aachen	Dreifamilienhaus	
modif. Rest- nutzungsdauer		Stadt Aachen	ehem. Kreis
61 und mehr Jahre	Mittelwert [%]		
	Anzahl		
	Median [%]		
	Spanne [%]		
41 bis 60 Jahre	Mittelwert [%]	3,3 ± 1,1	3,7 ± 1,1
	Anzahl	7	4
	Median [%]	3,2	4,0
	Spanne [%]	2,2 - 4,7	2,1 - 4,6
25 bis 40 Jahre	Mittelwert [%]	2,4 ± 0,9	2,3 ± 0,8
	Anzahl	19	37
	Median [%]	2,1	2,3
	Spanne [%]	0,7 - 3,8	0,9 - 3,8
bis 24 Jahre	Mittelwert [%]	1,8 ± 0,5	3,9 ± 1,4
	Anzahl	10	18
	Median [%]	1,9	3,6
	Spanne [%]	1,0 - 2,5	1,6 - 6,4
Liegenschafts- zinssatz	Städteregion Aachen	gewerblicher Anteil am Ertrag zwischen 21 % und 50 %	
über alle modif. Restnutzungs- dauern	Mittelwert [%]	3,8	± 1,1
	Anzahl	18	
	Median [%]	3,8	
	Spanne [%]	1,9	- 5,5

Mehrfamilienhäuser

Die nachstehenden Auswertungen beziehen sich auf Objekte mit vier oder mehr Wohneinheiten im jeweiligen Gebäude bzw. auf gemischt genutzte Objekte für die Kaufjahre 2016 bis 2018.

Liegenschafts- zinssatz	Stadt Aachen	Mehrfamilien- haus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
modif. Rest- nutzungsdauer			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
61 und mehr Jahre	Mittelwert [%]	(3,8)			Über alle modif. RND nur Hauptgeschäftslagen
	Anzahl	3			
	Median [%]				
	Spanne [%]				
41 bis 60 Jahre	Mittelwert [%]	3,1 ± 1,2		(4,8)	3,5 ± 0,8
	Anzahl	8		3	7
	Median [%]	3,2			3,6
	Spanne [%]	1,5 - 4,4			2,2 - 4,5
25 bis 40 Jahre	Mittelwert [%]	2,3 ± 0,8	2,2 ± 1,0	2,7 ± 1,0	Über alle modif. RND ohne Hauptgeschäftslagen
	Anzahl	66	15	18	
	Median [%]	2,3	2,2	2,4	
	Spanne [%]	0,7 - 3,8	0,9 - 4,0	1,3 - 4,3	
bis 24 Jahre	Mittelwert [%]	2,5 ± 1,1	2,6 ± 0,3	3,3 ± 1,3	4,0 ± 1,2
	Anzahl	28	4	8	14
	Median [%]	2,9	2,6	3,6	4,3
	Spanne [%]	0,4 - 4,3	2,2 - 3,0	1,2 - 5,7	2,3 - 5,8

Liegenschafts- zinssatz	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilien- haus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag aus den Kaufjahren 2016 - 2018		
modif. Rest- nutzungsdauer			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
61 und mehr Jahre	Mittelwert [%]	3,9 ± 0,8	Über alle modifizierten Restnutzungsdauern		Über alle modifizierten Restnutzungsdauern
	Anzahl	5			
	Median [%]	4,2			
	Spanne [%]	3,0 - 4,7			
41 bis 60 Jahre	Mittelwert [%]	3,9 ± 1,1	Über alle modifizierten Restnutzungsdauern		Über alle modifizierten Restnutzungsdauern
	Anzahl	24			
	Median [%]	3,9			
	Spanne [%]	1,6 - 5,5			
25 bis 40 Jahre	Mittelwert [%]	3,0 ± 0,9	5,1 ± 1,3	4,4 ± 0,9	4,9 ± 1,3
	Anzahl	49	5	9	8
	Median [%]	3,0	5,4	4,4	5,4
	Spanne [%]	1,3 - 4,7	3,7 - 6,4	3,4 - 6,3	2,6 - 6,2
bis 24 Jahre	Mittelwert [%]	3,4 ± 1,5		5,1 ± 1,5	
	Anzahl	14		14	
	Median [%]	3,0		5,3	
	Spanne [%]	1,3 - 6,4		3,0 - 8,3	

5.2.2 Rohertragsfaktoren

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

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

Rohertragsfaktor	Städteregion Aachen	Dreifamilienhaus	
tats. Baujahr		Stadt Aachen	ehem. Kreis
ab 1975	Mittelwert	20,8 ± 3,6	16,8 ± 1,7
	Anzahl	4	4
	Median	22,8	16,6
	Spanne	12,7 - 29,9	15,0 - 18,8
1960 bis 1974	Mittelwert	20,8 ± 3,6	18,5 ± 3,5
	Anzahl	11	23
	Median	19,1	18,7
	Spanne	16,6 - 26,2	12,4 - 23,4
1950 bis 1959	Mittelwert	21,1 ± 6,1	17,6 ± 4,5
	Anzahl	4	13
	Median	19,8	16,8
	Spanne	16,0 - 28,6	12,1 - 25,5
bis 1949	Mittelwert	22,1 ± 4,0	16,0 ± 5,5
	Anzahl	15	29
	Median	21,3	15,2
	Spanne	15,5 - 29,3	8,0 - 26,9
Rohertragsfaktor	Städteregion Aachen	gewerblicher Anteil am Ertrag zwischen 21 % und 50 %	
über alle Baujahre	Mittelwert ¹⁾	13,7	± 2,2
	Anzahl	20	
	Median	13,2	
	Spanne	10,1 - 18,9	

1) überwiegend ehem. Kreis Aachen

Rohertrags- faktor	Städteregion Aachen	Dreifamilienhaus	
		Stadt Aachen	ehem. Kreis
61 und mehr Jahre	Mittelwert		
	Anzahl		
	Median		
	Spanne		
41 bis 60 Jahre	Mittelwert		20,3 ± 5,7
	Anzahl		4
	Median		20,3
	Spanne		15,0 - 25,5
25 bis 40 Jahre	Mittelwert	22,1 ± 5,1	19,1 ± 3,8
	Anzahl	21	44
	Median	21,5	19,0
	Spanne	14,7 - 31,3	12,4 - 26,9
bis 24 Jahre	Mittelwert	18,7 ± 3,3	11,9 ± 2,9
	Anzahl	9	19
	Median	18,9	11,8
	Spanne	11,7 - 22,2	7,3 - 16,8
Rohertrags- faktor	Städteregion Aachen	gewerblicher Anteil am Ertrag zwischen 21 % und 50 %	
über alle Restnutzungs- dauern	Mittelwert ¹⁾	13,7	± 2,2
	Anzahl	20	
	Median	13,2	
	Spanne	10,1 -	18,9

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 2016 bis 2018.

Rohertrags- faktor	Stadt Aachen	Mehrfamilien- haus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag			
tats. Baujahr			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %	
ab 1975	Mittelwert	17,4 ± 2,6			14,6 ± 1,2	
	Anzahl	5			5	
	Median	17,0			14,3	
	Spanne	15,1 - 21,8			13,3 - 16,2	
1960 bis 1974	Mittelwert	18,2 ± 2,2	20,5 ± 1,8	(17,0)	(18,9)	
	Anzahl	23	4	3	3	
	Median	17,8	20,7			
	Spanne	15,3 - 22,0	18,2 - 22,6			
1950 bis 1959	Mittelwert	20,0 ± 2,4	17,1 ± 3,6	18,0 ± 2,4	17,3 ± 3,2	
	Anzahl	22	7	13	5	
	Median	19,8	19,2	17,7	17,9	
	Spanne	16,8 - 24,9	11,5 - 20,3	14,4 - 21,4	12,4 - 21,2	
bis 1949	Mittelwert	18,1 ± 3,3	17,7 ± 4,0	16,5 ± 5,7	18,5 ± 2,5	
	Anzahl	39	8	17	8	
	Median	18,3	16,3	14,6	18,5	
	Spanne	13,2 - 24,7	13,8 - 23,7	10,5 - 30,9	14,8 - 22,9	

Rohertrags- faktor	Stadt Aachen	Mehrfamilien- haus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag			
modif. Rest- nutzungsdauer			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %	
61 und mehr Jahre	Mittelwert	(20,7)				Über alle modif. RND <u>nur</u> Hauptgeschäftslagen
	Anzahl	3				
	Median					
	Spanne					
41 bis 60 Jahre	Mittelwert	20,9 ± 3,8		(16,0)	19,4 ± 2,7	
	Anzahl	8		2	7	
	Median	20,2			17,9	
	Spanne	17,0 - 25,5			16,7 - 23,5	
25 bis 40 Jahre	Mittelwert	19,8 ± 2,8	19,0 ± 3,2	18,4 ± 2,9		Über alle modif. RND <u>ohne</u> Hauptgeschäftslagen
	Anzahl	66	15	18		
	Median	19,8	19,8	18,3		
	Spanne	14,7 - 25,5	14,4 - 23,7	13,3 - 24,0		
bis 24 Jahre	Mittelwert	15,1 ± 2,7	15,4 ± 2,1	14,2 ± 2,6	16,6 ± 2,4	
	Anzahl	28	4	8	16	
	Median	14,6	14,7	13,9	16,1	
	Spanne	10,2 - 19,7	13,8 - 18,4	10,5 - 18,2	13,3 - 20,5	

Rohertrags- faktor	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilien- haus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
tats. Baujahr					
ab 1975	Mittelwert	17,1 ± 2,4	Über alle Baujahre	Über die Baujahre ab 1950 und jünger	Über alle Baujahre
	Anzahl	25			
	Median	16,8			
	Spanne	13,6 - 22,3			
1960 bis 1974	Mittelwert	16,4 ± 2,7		14,5 ± 2,6	
	Anzahl	27		9	
	Median	16,0		14,4	
	Spanne	12,8 - 20,8		10,2 - 17,5	
1950 bis 1959	Mittelwert	16,9 ± 1,4	9,7 ± 3,5		11,9 ± 2,3
	Anzahl	9	4		8
	Median	17,0	8,8		11,3
	Spanne	14,3 - 18,7	6,5 - 14,5		9,1 - 15,7
bis 1949	Mittelwert	13,7 ± 2,4		10,9 ± 2,1	
	Anzahl	23		14	
	Median	14,2		10,1	
	Spanne	8,2 - 17,0		7,3 - 14,2	

Rohertrags- faktor	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilien- haus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
modif. Rest- nutzungsdauer					
61 und mehr Jahre	Mittelwert	18,9 ± 2,9	Über alle modif. Restnutzungsdauern		Über alle modif. Restnutzungsdauern
	Anzahl	5			
	Median	17,2			
	Spanne	16,4 - 22,3			
41 bis 60 Jahre	Mittelwert	16,7 ± 2,6			
	Anzahl	23			
	Median	16,8			
	Spanne	12,3 - 23,9			
25 bis 40 Jahre	Mittelwert	16,2 ± 2,4	9,1 ± 3,3	13,6 ± 2,1	11,9 ± 2,3
	Anzahl	47	5	9	8
	Median	16,2	7,7	13,7	11,3
	Spanne	11,3 - 21,1	6,5 - 14,5	9,9 - 16,9	9,1 - 15,7
bis 24 Jahre	Mittelwert	11,8 ± 2,6		10,8 ± 2,0	
	Anzahl	17		13	
	Median	11,9		10,2	
	Spanne	7,0 - 15,0		8,1 - 14,9	

5.2.3 Durchschnittswerte

Dreifamilienhäuser

Durchschnittswerte		Dreifamilienhaus	
		Stadt Aachen	ehem. Kreis
ab 1975	Schwerpunkt [€/m²]	1.700	1.150
	Spanne [€/m²]	1.200 - 3.250	875 - 1.600
	Anzahl	4	5
	Mittelwert [€/m²]	1.100 ± 909	1.225 ± 350
	Median [€/m²]	2.325	1.075
	Ø Wohnfläche [m²]	275	250
1960 bis 1974	Schwerpunkt [€/m²]	1.500	1.150
	Spanne [€/m²]	1.075 - 2.400	725 - 1.475
	Anzahl	13	23
	Mittelwert [€/m²]	1.575 ± 499	1.100 ± 206
	Median [€/m²]	1.450	1.150
	Ø Wohnfläche [m²]	225	250
1950 bis 1959	Schwerpunkt [€/m²]	1.700	950
	Spanne [€/m²]	1.400 - 2.200	700 - 1.575
	Anzahl	4	13
	Mittelwert [€/m²]	1.725 ± 372	1.000 ± 296
	Median [€/m²]	1.625	900
	Ø Wohnfläche [m²]	250	200
bis 1949	Schwerpunkt [€/m²]	1.750	900
	Spanne [€/m²]	1.200 - 2.750	425 - 1.500
	Anzahl	16	29
	Mittelwert [€/m²]	1.800 ± 442	875 ± 304
	Median [€/m²]	1.675	925
	Ø Wohnfläche [m²]	225	200
Durchschnittswerte	Städteregion Aachen	gewerblicher Anteil am Ertrag zwischen 21 % und 50 %	
über alle Baujahre	Schwerpunkt [€/m²] ¹⁾	850	
	Spanne [€/m²]	525 - 1.300	
	Anzahl	22	
	Mittelwert [€/m²]	850 ± 221	
	Median [€/m²]	850	
	Ø Wohn- und Nutzfläche [m²]	275	

1) überwiegend ehem. Kreis Aachen

Durchschnitts- werte		Dreifamilienhaus	
modif. Rest- nutzungsdauer		Stadt Aachen	ehem. Kreis
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		
	Spanne [€/m²]		
	Anzahl		
	Mittelwert [€/m²]		
	Median [€/m²]		
	Ø Wohnfläche [m²]		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.750	1.250
	Spanne [€/m²]	1.400 - 2.750	875 - 1.575
	Anzahl	6	4
	Mittelwert [€/m²]	1.800 ± 493	1.250 ± 381
	Median [€/m²]	1.675	1.250
	Ø Wohnfläche [m²]	275	250
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.650	1.100
	Spanne [€/m²]	1.075 - 2.750	725 - 1.475
	Anzahl	21	43
	Mittelwert [€/m²]	1.700 ± 520	1.100 ± 204
	Median [€/m²]	1.625	1.125
	Ø Wohnfläche [m²]	225	225
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.550	650
	Spanne [€/m²]	825 - 1.850	350 - 975
	Anzahl	9	19
	Mittelwert [€/m²]	1.525 ± 314	650 ± 172
	Median [€/m²]	1.550	600
	Ø Wohnfläche [m²]	225	225
Durchschnitts- werte	Städteregion Aachen	gewerblicher Anteil am Ertrag zwischen 21 % und 50 %	
über alle modif. Restnutzungs- dauern	Schwerpunkt [€/m²] ¹⁾	850	
	Spanne [€/m²]	525 - 1.300	
	Anzahl	22	
	Mittelwert [€/m²]	850 ± 221	
	Median [€/m²]	850	
	Ø Wohn- und Nutzfläche [m²]	275	

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 2016 bis 2018.

Durchschnitts- werte	Stadt Aachen	Mehrfamilien- haus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag aus den Kaufjahren 2016 - 2018		
tats. Baujahr			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
ab 1975	Schwerpunkt [€/m²]	1.700			1.650
	Spanne [€/m²]	1.450 - 1.900			1.375 - 2.125
	Anzahl	5			5
	Mittelwert [€/m²]	1.675 ± 175			1.675 ± 313
	Median [€/m²]	1.725			1.575
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	650			1.525
	Anzahl Wohneinheiten	4 - 17			4 - 25
1960 bis 1974	Schwerpunkt [€/m²]	1.500	1.750	(1.750)	(1.750)
	Spanne [€/m²]	1.150 - 1.925	1.175 - 2.600		
	Anzahl	23	6	3	3
	Mittelwert [€/m²]	1.475 ± 248	1.800 ± 669		
	Median [€/m²]	1.500	1.675		
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	425	500		
	Anzahl Wohneinheiten	4 - 21	5 - 11		
1950 bis 1959	Schwerpunkt [€/m²]	1.650	1.450	1.550	1.850
	Spanne [€/m²]	950 - 2.375	700 - 1.625	1.100 - 2.175	1.375 - 2.600
	Anzahl	30	7	11	4
	Mittelwert [€/m²]	1.650 ± 384	1.325 ± 373	1.525 ± 344	1.875 ± 574
	Median [€/m²]	1.675	1.550	1.525	1.775
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	475	575	700	1.525
	Anzahl Wohneinheiten	4 - 30	6 - 14	4 - 25	5 - 20
bis 1949	Schwerpunkt [€/m²]	1.400	1.300	1.250	2.500
	Spanne [€/m²]	775 - 2.100	1.075 - 1.800	725 - 2.325	1.800 - 3.100
	Anzahl	44	7	16	6
	Mittelwert [€/m²]	1.375 ± 330	1.325 ± 241	1.325 ± 519	2.475 ± 557
	Median [€/m²]	1.400	1.250	1.200	2.550
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	350	450	525	550
	Anzahl Wohneinheiten	4 - 22	7 - 14	4 - 15	4 - 11

Durchschnitts- werte	Stadt Aachen	Mehrfamilien- haus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag aus den Kaufjahren 2016 - 2018		
modif. Rest- nutzungsdauer			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(1.750)			
	Spanne [€/m²]				
	Anzahl	3			
	Mittelwert [€/m²]				
	Median [€/m²]				
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]				
	Anzahl Wohneinheiten				
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.700		(1.300)	3.350
	Spanne [€/m²]	1.450 - 2.275			2.600 - 5.150
	Anzahl	8		3	7
	Mittelwert [€/m²]	1.725 ± 263			3.575 ± 946
	Median [€/m²]	1.675			3.100
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	450			975
	Anzahl Wohneinheiten	4 - 10			4 - 20
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.600	1.550	1.750	
	Spanne [€/m²]	975 - 2.375	1.100 - 2.100	1.075 - 2.325	
	Anzahl	66	13	18	
	Mittelwert [€/m²]	1.600 ± 320	1.525 ± 326	1.750 ± 427	
	Median [€/m²]	1.575	1.550	1.750	
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	475	525	650	
	Anzahl Wohneinheiten	4 - 30	5 - 14	4 - 25	
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.150	1.200	1.050	1.550
	Spanne [€/m²]	775 - 1.675	1.075 - 1.400	775 - 1.425	1.200 - 2.125
	Anzahl	28	4	8	14
	Mittelwert [€/m²]	1.175 ± 216	1.225 ± 147	1.075 ± 232	1.600 ± 307
	Median [€/m²]	1.125	1.200	1.050	1.525
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	350	425	450	1.325
	Anzahl Wohneinheiten	4 - 14	8 - 9	4 - 15	4 - 29

Über alle
modifizierte RND
ohne Haupt-
geschäftslagen

Durchschnitts- werte	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilien- haus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag aus den Kaufjahren 2016 - 2018		
			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
tats. Baujahr					
ab 1975	Schwerpunkt [€/m²]	1.250	Über alle Baujahre	Über die Baujahre ab 1950 und jünger	Über alle Baujahre
	Spanne [€/m²]	775 - 1.775			
	Anzahl	28			
	Mittelwert [€/m²]	1.250 ± 266			
	Median [€/m²]	1.200			
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	550			
	Anzahl Wohneinheiten	2 - 30			
1960 bis 1974	Schwerpunkt [€/m²]	1.000	500	1.000	700
	Spanne [€/m²]	650 - 1.600	325 - 600	575 - 1.800	550 - 925
	Anzahl	31	4	11	6
	Mittelwert [€/m²]	1.000 ± 229	475 ± 115	1.000 ± 354	700 ± 143
	Median [€/m²]	975	500	1.025	700
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	400	600	350	525
	Anzahl Wohneinheiten	4 - 10	5 - 8	3 - 5	4 - 7
1950 bis 1959	Schwerpunkt [€/m²]	1.050	Über alle Baujahre		Über alle Baujahre
	Spanne [€/m²]	900 - 1.200			
	Anzahl	9			
	Mittelwert [€/m²]	1.025 ± 104			
	Median [€/m²]	1.050			
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	325			
	Anzahl Wohneinheiten	4 - 7			
bis 1949	Schwerpunkt [€/m²]	800	Über alle Baujahre	600	Über alle Baujahre
	Spanne [€/m²]	425 - 1.025		425 - 1.025	
	Anzahl	23		16	
	Mittelwert [€/m²]	775 ± 159		625 ± 171	
	Median [€/m²]	825		600	
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	275		400	
	Anzahl Wohneinheiten	4 - 8		4 - 7	

Durchschnitts- werte	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilien- haus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag aus den Kaufjahren 2016 - 2018		
			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
modif. Rest- nutzungsdauer					
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(1.500)	Über alle modifizierten Restnutzungsdauern		Über alle modifizierten Restnutzungsdauern
	Spanne [€/m²]				
	Anzahl	3			
	Mittelwert [€/m²]				
	Median [€/m²]				
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]				
	Anzahl Wohneinheiten				
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.200	Über alle modifizierten Restnutzungsdauern		Über alle modifizierten Restnutzungsdauern
	Spanne [€/m²]	775 - 1.600			
	Anzahl	24			
	Mittelwert [€/m²]	1.200 ± 238			
	Median [€/m²]	1.150			
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	475			
	Anzahl Wohneinheiten	4 - 21			
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.000	500	900	650
	Spanne [€/m²]	650 - 1.800	300 - 875	600 - 1.125	550 - 925
	Anzahl	51	6	9	7
	Mittelwert [€/m²]	1.000 ± 209	525 ± 211	875 ± 188	675 ± 143
	Median [€/m²]	975	500	900	625
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	400	600	500	525
	Anzahl Wohneinheiten	3 - 32	5 - 8	4 - 12	4 - 7
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	650		600	
	Spanne [€/m²]	300 - 850		425 - 1.025	
	Anzahl	19		14	
	Mittelwert [€/m²]	625 ± 186		625 ± 165	
	Median [€/m²]	650		575	
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	275		375	
	Anzahl Wohneinheiten	4 - 8		3 - 6	

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

In der Städteregion wurden für ca. 200 gewerblich genutzte Objekte Liegenschaftszinssätze aus den Jahren 2016 bis 2018 ermittelt.

Nutzungsart		Liegenschafts- zinssatz [%]		Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Büro/ Verwaltung	Stadt Aachen	6,0	+/- 2,3	3,6 - 9,8	8	5,1
	ehem. Kreis Aachen	4,8	+/- 2,0	2,8 - 7,3	5	4,6
Gewerbe/ Produktion	Stadt Aachen	5,4	+/- 2,1	2,3 - 8,6	13	5,8
	ehem. Kreis Aachen	6,3	+/- 1,9	2,4 - 9,7	69	6,2
Handel/Hotel-, Gastgewerbe	Stadt Aachen	6,5	+/- 1,7	4,1 - 9,8	15	6,7
	ehem. Kreis Aachen	6,7	+/- 1,7	4,2 - 12,0	46	6,7

5.3.2 Rohertragsfaktoren

In der Städteregion wurden für gewerblich genutzte Objekte Rohertragsfaktoren aus den Jahren 2016 bis 2018 ermittelt.

Nutzungsart		Rohertrags- faktor [%]		Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Büro/ Verwaltung	Stadt Aachen	12,3	+/- 4,3	6,4 - 18,8	8	12,1
	ehem. Kreis Aachen	14,8	+/- 5,1	8,3 - 20,0	5	17,2
Gewerbe/ Produktion	Stadt Aachen	11,6	+/- 3,5	7,8 - 16,5	13	9,6
	ehem. Kreis Aachen	10,2	+/- 2,5	6,2 - 16,1	69	9,4
Handel/Hotel-, Gastgewerbe	Stadt Aachen	10,9	+/- 2,3	6,5 - 14,0	15	11,1
	ehem. Kreis Aachen	9,7	+/- 2,9	4,7 - 17,0	46	9,7

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. 3.180 Kauffällen aus den Jahren 2017/2018 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.

Grau hinterlegte Bereiche kennzeichnen Zusammenfassungen z.B. bezüglich der Baujahre oder Lagekennzeichen.

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]		4.900*	4.950		
	Spanne [€/m ²]		4.790 - 4.995	3.615 - 7.315		
	Anzahl		4	135		
	Mittelwert [€/m ²]		4.910 ± 85	4.940 ± 540		
	Median [€/m ²]		4.930	4.905		
ab 2000	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]		(2.650*)	1.900		
	Spanne [€/m ²]			710 - 2.950		
	Anzahl		3	34		
	Mittelwert [€/m ²]		2.635 ± 125	1.915 ± 490		
	Median [€/m ²]			1.990		
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]			2.800		
	Spanne [€/m ²]			1.650 - 3.765		
	Anzahl			19		
	Mittelwert [€/m ²]			2.800 ± 545		
	Median [€/m ²]			2.690		
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]		(2.550)	2.150		
	Spanne [€/m ²]			1.560 - 2.950		
	Anzahl		2	6		
	Mittelwert [€/m ²]		2.545 ± 10	2.135 ± 580		
	Median [€/m ²]			1.900		
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]		(1.550*)	1.900*		
	Spanne [€/m ²]			1.300 - 2.635		
	Anzahl		2	5		
	Mittelwert [€/m ²]		1.550 ± 540	1.880 ± 590		
	Median [€/m ²]			1.910		
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			2.350		
	Spanne [€/m ²]			1.645 - 3.230		
	Anzahl			8		
	Mittelwert [€/m ²]			2.355 ± 530		
	Median [€/m ²]			2.315		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

Unvermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen

Wohnungsgröße 31 m² bis 60 m²

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche				
		Wohnungsgröße 31 bis 60 m²				
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]		3.850	4.100		
	Spanne [€/m²]		3.110 - 4.235	2.750 - 5.035		
	Anzahl		4	23		
	Mittelwert [€/m²]		3.830 ± 530	4.120 ± 730		
	Median [€/m²]		3.985	4.550		
ab 2000	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
1990 - 1999	Weiterverkauf		2.500*	2.150		
	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]		1.970 - 2.945	705 - 3.390		
	Anzahl		4	28		
	Mittelwert [€/m²]		2.475 ± 405	2.150 ± 600		
	Median [€/m²]		2.490	2.105		
1980 - 1989	Weiterverkauf		1.650	2.100		
	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]		1.110 - 2.130	1.145 - 3.140		
	Anzahl		4	34		
	Mittelwert [€/m²]		1.655 ± 460	2.085 ± 570		
	Median [€/m²]		1.690	35		
1970 - 1979	Weiterverkauf		2.050	1.850		
	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]		1.625 - 2.840	960 - 2.815	955 - 1.755	
	Anzahl		8	33	10	
	Mittelwert [€/m²]		2.030 ± 435	1.845 ± 435	1.370 ± 265	
	Median [€/m²]		1.925	1.865	1.420	
1960 - 1969	Weiterverkauf			1.900	1.350	
	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]			875 - 2.815	675 - 1.735	
	Anzahl			32	9	
	Mittelwert [€/m²]			1.875 ± 535	1.325 ± 345	
	Median [€/m²]			1.845	1.375	
1950 - 1959	Weiterverkauf			1.750		
	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]			850 - 2.545		
	Anzahl			18		
	Mittelwert [€/m²]			1.760 ± 580		
	Median [€/m²]			1.875		
1920 - 1949	Weiterverkauf			2.150		
	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]			1.205 - 3.075		
	Anzahl			8		
	Mittelwert [€/m²]			2.145 ± 755		
	Median [€/m²]			2.295		
bis 1919	Weiterverkauf		(2.700*)	2.350		
	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]			1.495 - 2.815		
	Anzahl		3	14		
	Mittelwert [€/m²]		2.680 ± 125	2.335 ± 360		
	Median [€/m²]			2.415		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

Unvermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen

Wohnungsgröße 61 m² bis 100 m²

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
		Wohnungsgröße 61 bis 100 m ²				
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m ²]		4.050	3.350	2.600	
	Spanne [€/m ²]		3.565 - 4.530	2.465 - 4.225	2.485 - 2.970	
	Anzahl		32	53	15	
	Mittelwert [€/m ²]		4.065 ± 225	3.340 ± 460	2.590 ± 120	
	Median [€/m ²]		4.050	3.315	2.575	
ab 2000	Schwerpunkt [€/m ²]		(2.700*)	3.150		
	Spanne [€/m ²]			2.545 - 3.580		
	Anzahl		2	6		
	Mittelwert [€/m ²]		2.710 ± 350	3.130 ± 385		
	Median [€/m ²]			3.255		
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m ²]	(2.500*)	2.800	2.150		
	Spanne [€/m ²]		2.280 - 3.295	1.505 - 2.745		
	Anzahl	2	5	20		
	Mittelwert [€/m ²]	2.520 ± 670	2.805 ± 380	2.165 ± 375		
	Median [€/m ²]		2.855	2.175		
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m ²]		2.450	2.100		
	Spanne [€/m ²]		2.090 - 2.945	1.240 - 3.000		
	Anzahl		11	27		
	Mittelwert [€/m ²]		2.465 ± 310	2.080 ± 425	einfach und sehr einfach	
	Median [€/m ²]		2.500	2.075		
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m ²]	(2.700)	1.950	1.800	1.450	
	Spanne [€/m ²]		1.445 - 2.620	1.055 - 2.855	920	1.900
	Anzahl	2	15	44	18	
	Mittelwert [€/m ²]	2.705 ± 240	1.960 ± 370	1.810 ± 465	1.440 ± 265	
	Median [€/m ²]		1.935	1.815	1.505	
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m ²]	(2.900)	2.150	1.850	1.200	
	Spanne [€/m ²]		1.575 - 2.655	895 - 2.490	695 - 1.770	
	Anzahl	2	7	49	4	
	Mittelwert [€/m ²]	2.880 ± 100	2.140 ± 380	1.835 ± 440	1.220 ± 490	
	Median [€/m ²]		2.285	1.925	1.205	
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m ²]			2.050		
	Spanne [€/m ²]			1.055 - 2.670		
	Anzahl			22		
	Mittelwert [€/m ²]			2.065 ± 480		
	Median [€/m ²]			2.175		
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m ²]			2.100		
	Spanne [€/m ²]			1.625 - 2.505		
	Anzahl			7		
	Mittelwert [€/m ²]			2.090 ± 335		
	Median [€/m ²]			2.165		
bis 1919	Schwerpunkt [€/m ²]			2.300	(1.300)	
	Spanne [€/m ²]			1.300 - 3.280		
	Anzahl			20	2	
	Mittelwert [€/m ²]			2.310 ± 560	1.305 ± 680	
	Median [€/m ²]			2.380		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

Unvermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen

Wohnungsgröße 101 m² bis 160 m²

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche				
Baujahr	Wohnlage	Wohnungsgröße 101 bis 160 m²				
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]	(3.450*)	4.050	3.350		
	Spanne [€/m²]		3.115 - 4.595	2.155 - 4.460		
	Anzahl	3	31	44		
	Mittelwert [€/m²]	3.440 ± 820	4.055 ± 355	3.365 ± 595		
	Median [€/m²]		4.150	3.320		
ab 2000	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]	(3.850)	(2.950*)	3.050	
	Weiterverkauf	Spanne [€/m²]			2.410 - 3.690	
	Weiterverkauf	Anzahl	3	3	6	
	Weiterverkauf	Mittelwert [€/m²]	3.835 ± 540	2.945 ± 270	3.065 ± 550	
	Weiterverkauf	Median [€/m²]			3.185	
1990 - 1999	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]		(2.450)	2.200	
	Weiterverkauf	Spanne [€/m²]			1.950 - 2.575	
	Weiterverkauf	Anzahl		2	6	
	Weiterverkauf	Mittelwert [€/m²]		2.455 ± 100	2.195 ± 270	
	Weiterverkauf	Median [€/m²]			2.080	
1980 - 1989	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]		1.850*	2.350	
	Weiterverkauf	Spanne [€/m²]		1.335 - 2.515	1.900 - 2.775	
	Weiterverkauf	Anzahl		4	11	
	Weiterverkauf	Mittelwert [€/m²]		1.860 ± 575	2.365 ± 295	
	Weiterverkauf	Median [€/m²]		1.790	2.390	
1970 - 1979	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]	2.600	(2.200*)	2.050	(950)
	Weiterverkauf	Spanne [€/m²]	1.540 - 3.285		1.415 - 2.940	
	Weiterverkauf	Anzahl	7	3	9	2
	Weiterverkauf	Mittelwert [€/m²]	2.600 ± 670	2.195 ± 235	2.035 ± 540	965 ± 150
	Weiterverkauf	Median [€/m²]	2.820		1.980	
1960 - 1969	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]			2.600	
	Weiterverkauf	Spanne [€/m²]			1.545 - 3.575	
	Weiterverkauf	Anzahl			6	
	Weiterverkauf	Mittelwert [€/m²]			2.580 ± 795	
	Weiterverkauf	Median [€/m²]			2.785	
1950 - 1959	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]			(2.350)	
	Weiterverkauf	Spanne [€/m²]				
	Weiterverkauf	Anzahl			2	
	Weiterverkauf	Mittelwert [€/m²]			2.350 ± 745	
	Weiterverkauf	Median [€/m²]				
1920 - 1949	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]			2.500	
	Weiterverkauf	Spanne [€/m²]			1.760 - 3.230	
	Weiterverkauf	Anzahl			6	
	Weiterverkauf	Mittelwert [€/m²]			2.495 ± 640	
	Weiterverkauf	Median [€/m²]			2.475	
bis 1919	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]			2.600	
	Weiterverkauf	Spanne [€/m²]			1.515 - 3.630	
	Weiterverkauf	Anzahl			12	
	Weiterverkauf	Mittelwert [€/m²]			2.595 ± 695	
	Weiterverkauf	Median [€/m²]			2.425	

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

Unvermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen Wohnungsgröße über 160 m²

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
		Wohnungsgröße über 160 m ²				
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m ²]			(4.300*)		
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl			3		
	Mittelwert [€/m ²]			4.295 ± 170		
	Median [€/m ²]					
über alle Bau- jahre	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]	3.550	(2.450)		
		Spanne [€/m ²]	2.635 - 4.865			
		Anzahl	4	3		
		Mittelwert [€/m ²]	3.565 ± 1.095	2.450 ± 650		
		Median [€/m ²]	3.385			
		Ø Baujahr	1985 ± 18	1975 ± 46		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

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

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
		alle Wohnungsgrößen				
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
über alle Bau- jahre	Umwandlungen	Schwerpunkt [€/m ²]		2.450		
		Spanne [€/m ²]		1.140 - 4.885		
		Anzahl		56		
		Mittelwert [€/m ²]		2.440 ± 830		
		Median [€/m ²]		2.280		
		Ø Wohnfläche [m ²]		65 ± 22		
		Ø Baujahr		1960 ± 38		

Stadt Aachen vermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
		alle Wohnungsgrößen				
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
über alle Bau- jahre	Umwandlungen	Schwerpunkt [€/m ²]	(2.700*)	1.900	1.900*	
		Spanne [€/m ²]		1.210 - 2.880	1.560 - 2.370	
		Anzahl	3	47	5	
		Mittelwert [€/m ²]	2.710 ± 195	1.880 ± 460	1.880 ± 300	
		Median [€/m ²]		1.980	1.850	
		Ø Wohnfläche [m ²]	63 ± 50	77 ± 17	55 ± 9	
		Ø Baujahr	1966 ± 0	1965 ± 25	1960 ± 0	

* 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					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
1990 - 1999	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]		2.400*	2.000		
	Spanne [€/m ²]		1.820 - 2.630	1.270 - 3.120		
	Anzahl		8	43		
	Mittelwert [€/m ²]		2.390 ± 305	2.020 ± 485		
	Median [€/m ²]		2.505	2.040		
1980 - 1989	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]			2.750		
	Spanne [€/m ²]			1.600 - 3.755		
	Anzahl			31		
	Mittelwert [€/m ²]			2.745 ± 685		
	Median [€/m ²]			2.645		
1970 - 1979	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]			1.650	1.100*	
	Spanne [€/m ²]			1.220 - 2.235	835 - 1.330	
	Anzahl			5	7	
	Mittelwert [€/m ²]			1.670 ± 390	1.075 ± 190	
	Median [€/m ²]			1.740	1.085	
1960 - 1969	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]			(1.200*)		
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl			2		
	Mittelwert [€/m ²]			1.215 ± 50		
	Median [€/m ²]					
1950 - 1959	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
1920 - 1949	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
bis 1919	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]			1.850		
	Spanne [€/m ²]			1.245 - 2.390		
	Anzahl			13		
	Mittelwert [€/m ²]			1.870 ± 335		
	Median [€/m ²]			1.800		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

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

Stadt Aachen vermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche				
Baujahr	Wohnlage	Wohnungsgröße 31 bis 60 m²				
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
ab 2000	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m²]					
1990 - 1999	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]		2.200*	2.200		
	Spanne [€/m²]		1.885 - 2.565	1.380 - 2.960		
	Anzahl		5	39		
	Mittelwert [€/m²]		2.185 ± 295	2.190 ± 400		
1980 - 1989	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]			2.100		
	Spanne [€/m²]			1.530 - 2.580		
	Anzahl			12		
	Mittelwert [€/m²]			2.075 ± 365		
1970 - 1979	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]		1.750*	1.400	1.050	
	Spanne [€/m²]		1.465 - 1.975	650 - 1.885	715 - 1.400	
	Anzahl		7	20	29	
	Mittelwert [€/m²]		1.760 ± 195	1.390 ± 365	1.070 ± 200	
1960 - 1969	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]			1.700	1.100	
	Spanne [€/m²]			1.010 - 2.310	610 - 1.740	
	Anzahl			25	16	
	Mittelwert [€/m²]			1.715 ± 370	1.080 ± 285	
1950 - 1959	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]			1.850		
	Spanne [€/m²]			1.000 - 2.610		
	Anzahl			25		
	Mittelwert [€/m²]			1.865 ± 450		
1920 - 1949	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]			2.050		
	Spanne [€/m²]			1.595 - 2.595		
	Anzahl			6		
	Mittelwert [€/m²]			2.070 ± 435		
bis 1919	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]			1.700		
	Spanne [€/m²]			1.000 - 2.250		
	Anzahl			12		
	Mittelwert [€/m²]			1.705 ± 400		
bis 1919	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]			1.700		
	Spanne [€/m²]			1.000 - 2.250		
	Anzahl			12		
	Mittelwert [€/m²]			1.705 ± 400		
bis 1919	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m²]			1.700		
	Spanne [€/m²]			1.000 - 2.250		
	Anzahl			12		
	Mittelwert [€/m²]			1.705 ± 400		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

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

Stadt Aachen vermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
Baujahr	Wohnlage	Wohnungsgröße 61 bis 100 m ²				
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
ab 2000	Schwerpunkt [€/m²]			2.850		
	Spanne [€/m ²]			2.460 - 3.145		
	Anzahl			4		
	Mittelwert [€/m ²]			2.870 ± 315		
	Median [€/m ²]			2.940		
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]	(3.350)		1.900		
	Spanne [€/m ²]			1.400 - 2.465		
	Anzahl	2		13		
	Mittelwert [€/m ²]	3.355 ± 110		1.910 ± 280		
	Median [€/m ²]			1.920		
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]		(2.300)	1.900		
	Spanne [€/m ²]			1.175 - 2.545		
	Anzahl		2	11		
	Mittelwert [€/m ²]		2.285 ± 480	1.895 ± 360		
	Median [€/m ²]			1.830		
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]			1.850	1.400	
	Spanne [€/m ²]			860 - 2.395	945 - 1.830	
	Anzahl			15	17	
	Mittelwert [€/m ²]			1.845 ± 495	1.375 ± 255	
	Median [€/m ²]			1.875	1.375	
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]		(2.500)	1.800	Ø Baujahr	
	Spanne [€/m ²]			1.090 - 2.540	1972 ± 5	
	Anzahl		2	21	Zusammengefasst über die Baujahre 1960 bis 1979	
	Mittelwert [€/m ²]		2.500 ± 255	1.795 ± 435		
	Median [€/m ²]			1.925		
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]		(2.100)	2.050		
	Spanne [€/m ²]			1.185 - 2.590		
	Anzahl		2	13		
	Mittelwert [€/m ²]		2.090 ± 45	2.060 ± 460		
	Median [€/m ²]			2.065		
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]		(2.200)	1.550		
	Spanne [€/m ²]			1.145 - 2.040		
	Anzahl		2	5		
	Mittelwert [€/m ²]		2.205 ± 420	1.535 ± 365		
	Median [€/m ²]			1.385		
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			2.350		
	Spanne [€/m ²]			1.965 - 2.825		
	Anzahl			7		
	Mittelwert [€/m ²]			2.350 ± 325		
	Median [€/m ²]			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 €/m² Wohnfläche				
Baujahr	Wohnlage	Wohnungsgröße 101 bis 160 m²				
		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	Schwerpunkt [€/m²]	(3.150)		Zusammengefasst über alle Baujahre		
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl	3				
	Mittelwert [€/m ²]	3.130 ± 255				
	Median [€/m ²]					
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]			1.800		
	Spanne [€/m ²]			695 - 3.020		
	Anzahl			16		
	Mittelwert [€/m ²]			1.800 ± 615		
	Median [€/m ²]			1.860		
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]			Ø Baujahr		
	Spanne [€/m ²]			1.965 ± 29		
	Anzahl			Zusammengefasst über alle Baujahre		
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

Vermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen
Wohnungsgröße über 160 m²

Stadt Aachen vermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
		Wohnungsgröße über 160 m ²				
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
alle Bau- jahre	Schwerpunkt [€/m²]			(1.700)		
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl			2		
	Mittelwert [€/m ²]			1.695 ± 45		
	Median [€/m ²]					
	Ø Baujahr			1947 ± 16		

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

Baujahr	Stadt/Gemeinde	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche				
		Alsdorf	Baesweiler	Eschweiler	Herzogenrath	Monschau
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]	2.650	2.500	2.300	3.250	2.500
	Spanne [€/m²]	2.050 - 3.110	2.240 - 2.645	1.875 - 2.925	2.805 - 3.685	2.205 - 2.880
	Anzahl	13	13	43	27	8
	Mittelwert [€/m²]	2.665 ± 365	2.480 ± 135	2.320 ± 235	3.245 ± 250	2.520 ± 230
	Median [€/m²]	2.830	2.510	2.220	3.265	2.535
	Ø Wohnfläche [m²]	70 ± 15	105 ± 20	60 ± 15	95 ± 25	75 ± 15
ab 2000	Schwerpunkt [€/m²]	1.850	1.900	(1.400)	2.000	
	Spanne [€/m²]	1.340 - 2.250	1.605 - 2.130		1.545 - 2.475	
	Anzahl	8	4	3	15	
	Mittelwert [€/m²]	1.845 ± 335	1.885 ± 230	1.400 ± 195	1.975 ± 235	
	Median [€/m²]	1.845	1.900		1.905	
	Ø Wohnfläche [m²]	75 ± 15	80 ± 15	85 ± 25	80 ± 15	
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]	1.450	1.600	1.200	1.550	
	Spanne [€/m²]	1.220 - 1.735	1.270 - 2.070	530 - 2.035	505 - 2.400	
	Anzahl	5	18	49	31	
	Mittelwert [€/m²]	1.455 ± 215	1.595 ± 220	1.205 ± 400	1.560 ± 435	
	Median [€/m²]	1.490	1.560	1.180	1.600	
	Ø Wohnfläche [m²]	65 ± 5	70 ± 10	55 ± 30	75 ± 25	
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]	1.100	(1.150)	1.250	1.500	
	Spanne [€/m²]	795 - 1.290		870 - 1.710	840 - 2.255	
	Anzahl	16	3	20	18	
	Mittelwert [€/m²]	1.090 ± 150	1.165 ± 365	1.260 ± 255	1.495 ± 355	
	Median [€/m²]	1.120		1.225	1.510	
	Ø Wohnfläche [m²]	70 ± 15	90 ± 25	80 ± 45	75 ± 15	
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]	900	1.000	1.100	1.100	
	Spanne [€/m²]	695 - 1.225	530 - 1.300	710 - 1.495	490 - 1.825	
	Anzahl	22	11	11	26	
	Mittelwert [€/m²]	910 ± 140	990 ± 215	1.095 ± 225	1.115 ± 375	
	Median [€/m²]	925	975	1.045	1.080	
	Ø Wohnfläche [m²]	70 ± 20	70 ± 10	80 ± 25	65 ± 15	
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]	600		1.000	(1.300)	
	Spanne [€/m²]	385 - 1.055		600 - 1.310		
	Anzahl	9		22	3	
	Mittelwert [€/m²]	615 ± 200		995 ± 225	1.290 ± 220	
	Median [€/m²]	555		1.060		
	Ø Wohnfläche [m²]	50 ± 20		65 ± 15	70 ± 10	
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]			950		
	Spanne [€/m²]			635 - 1.310		
	Anzahl			9		
	Mittelwert [€/m²]			950 ± 285		
	Median [€/m²]			930		
	Ø Wohnfläche [m²]			65 ± 10		
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]			(1.650)		
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl			2		
	Mittelwert [€/m²]			1.630 ± 180		
	Median [€/m²]					
	Ø Wohnfläche [m²]			75 ± 35		
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			1.000	1.200	
	Spanne [€/m²]			720 - 1.335	800 - 1.690	
	Anzahl			7	9	
	Mittelwert [€/m²]			985 ± 220	1.200 ± 320	
	Median [€/m²]			915	1.075	
	Ø Wohnfläche [m²]			60 ± 40	75 ± 25	

Vermietete und unvermietete Eigentumswohnungen in Roetgen, Simmerath, Stolberg und Würselen

Baujahr	Stadt/Gemeinde	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche			
		Roetgen	Simmerath	Stolberg	Würselen
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]	2.000	2.050	2.700	(2.400)
	Spanne [€/m²]	1.700 - 2.265	1.610 - 2.640	2.210 - 3.420	
	Anzahl	5	8	58	3
	Mittelwert [€/m²]	2.005 ± 210	2.070 ± 380	2.695 ± 380	2.385 ± 450
	Median [€/m²]	2.030	2.060	2.600	
	Ø Wohnfläche [m²]	95 ± 15	80 ± 15	85 ± 15	115 ± 0
ab 2000	Schwerpunkt [€/m²]	2.500	2.100	1.500	2.200
	Spanne [€/m²]	2.045 - 2.835	1.645 - 2.435	1.000 - 1.890	1.775 - 3.060
	Anzahl	5	4	5	7
	Mittelwert [€/m²]	2.500 ± 300	2.105 ± 330	1.490 ± 320	2.215 ± 510
	Median [€/m²]	2.520	2.165	1.500	2.020
	Ø Wohnfläche [m²]	95 ± 30	65 ± 10	70 ± 15	80 ± 20
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]	(1.650)		1.650	1.800
	Spanne [€/m²]			975 - 2.360	1.110 - 2.820
	Anzahl	3		23	44
	Mittelwert [€/m²]	1.645 ± 485		1.650 ± 445	1.800 ± 355
	Median [€/m²]			1.705	1.785
	Ø Wohnfläche [m²]	90 ± 65		70 ± 15	75 ± 20
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]		1.300	1.500	1.650
	Spanne [€/m²]		1.070 - 1.445	1.120 - 1.865	1.260 - 2.105
	Anzahl		5	7	16
	Mittelwert [€/m²]		1.275 ± 155	1.475 ± 255	1.660 ± 275
	Median [€/m²]		1.340	1.475	1.630
	Ø Wohnfläche [m²]		45 ± 5	80 ± 15	85 ± 15
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]	(750)	1.050	850	1.050
	Spanne [€/m²]		970 - 1.200	360 - 1.410	600 - 1.865
	Anzahl	2	4	29	26
	Mittelwert [€/m²]	765 ± 210	1.070 ± 95	865 ± 360	1.065 ± 355
	Median [€/m²]		1.050	735	905
	Ø Wohnfläche [m²]	40 ± 0	55 ± 5	70 ± 10	70 ± 15
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]			950	1.450
	Spanne [€/m²]			470 - 1.475	855 - 2.325
	Anzahl			21	19
	Mittelwert [€/m²]			945 ± 260	1.445 ± 420
	Median [€/m²]			930	1.295
	Ø Wohnfläche [m²]			60 ± 15	70 ± 30
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]			750	1.150
	Spanne [€/m²]			460 - 1.370	1.050 - 1.205
	Anzahl			28	5
	Mittelwert [€/m²]			745 ± 220	1.165 ± 65
	Median [€/m²]			710	1.190
	Ø Wohnfläche [m²]			80 ± 40	75 ± 25
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]				
	Spanne [€/m²]				
	Anzahl				
	Mittelwert [€/m²]				
	Median [€/m²]				
	Ø Wohnfläche [m²]				
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			750	
	Spanne [€/m²]			580 - 1.015	
	Anzahl			4	
	Mittelwert [€/m²]			760 ± 190	
	Median [€/m²]			720	
	Ø Wohnfläche [m²]			80 ± 15	

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

Baujahr	Stadt/Gemeinde	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche				
		Alsdorf	Baesweiler	Eschweiler	Herzogenrath	Monschau
über alle Bau- jahre	Umwandlung	Schwerpunkt [€/m²]			1.900	
		Spanne [€/m²]			1.370 - 2.810	
		Anzahl			6	
		Mittelwert [€/m²]			1.885 ± 485	
		Median [€/m²]			1.820	
		Ø Wohnfläche [m²]			70 ± 10	
		Ø Baujahr			1970 ± 25	

Baujahr	Stadt/Gemeinde	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche			
		Roetgen	Simmerath	Stolberg	Würselen
über alle Bau- jahre	Umwandlung	Schwerpunkt [€/m²]		2.750	
		Spanne [€/m²]		375 - 3.715	
		Anzahl		20	
		Mittelwert [€/m²]		2.725 ± 970	
		Median [€/m²]		3.105	
		Ø Wohnfläche [m²]		75 ± 25	
		Ø Baujahr		1985 ± 20	

6.1.2 Indexreihen

Hinweise, Informationen und Erläuterungen für die Anwendung der Indexreihen entnehmen sie bitte dem **Kapitel 8 Modellbeschreibungen**.

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 Indexzahlen wurden aus den zugehörigen Verkaufsfällen ermittelt (Beispiel: 1. Halbjahr 2011 = 01.01.2011 – 30.06.2011).

Der Index des vollendeten ersten Halbjahres (30.06.2019) wird nach der Ermittlung auf der Internetseite des Gutachterausschusses unter www.gutachterausschuss.staedteregion-aachen.de veröffentlicht.

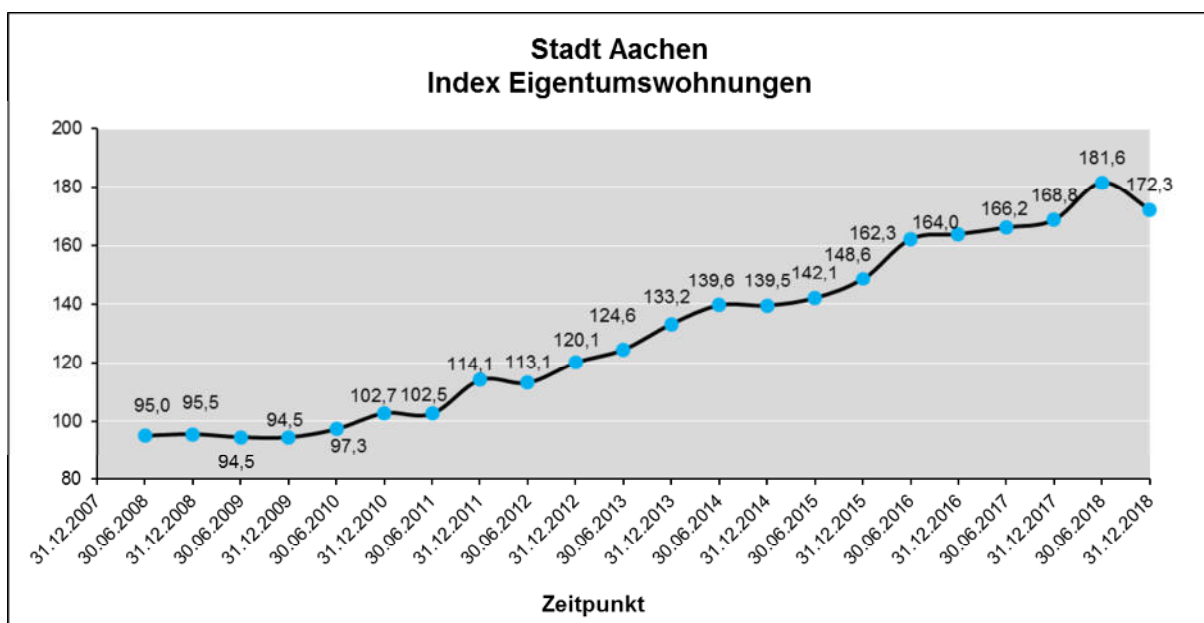
Indexreihe für Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen

Die vorherigen Indexreihen für Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen mit Basisjahr 1990 = 100 u.a. sind in den Grundstücksmarktberichten bis 2015 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 [€/m²]	1.280	1.287	1.273	1.273	1.311	1.384
Standardabweichung der Kaufpreise [€/m²]	± 351	± 363	± 389	± 359	± 416	± 397
Anzahl der Kaufpreise	250	326	344	378	328	387
Minimum [€/m²]	508	276	331	417	228	366
Maximum [€/m²]	2.513	2.695	2.424	2.432	2.640	2.818
Median [€/m²]	1.305	1.309	1.274	1.271	1.290	1.381

Zeitpunkt	30.06.2011	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2013
Index	102,5	114,1	113,1	120,1	124,6	133,2
Mittel der Kaufpreise [€/m²]	1.381	1.537	1.524	1.618	1.678	1.795
Standardabweichung der Kaufpreise [€/m²]	± 440	± 438	± 428	± 471	± 514	± 522
Anzahl der Kaufpreise	339	439	389	404	338	403
Minimum [€/m²]	328	461	414	329	445	568
Maximum [€/m²]	3.469	3.239	2.916	3.239	3.888	3.605
Median [€/m²]	1.365	1.521	1.522	1.621	1.634	1.757

Zeitpunkt	30.06.2014	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2016
Index	139,6	139,5	142,1	148,6	162,3	164,0
Mittel der Kaufpreise [€/m²]	1.881	1.880	1.914	2.001	2.186	2.209
Standardabweichung der Kaufpreise [€/m²]	± 543	± 601	± 577	± 559	± 663	± 737
Anzahl der Kaufpreise	338	363	257	305	316	275
Minimum [€/m²]	659	558	470	722	624	605
Maximum [€/m²]	3.784	5.068	4.027	3.700	4.523	4.681
Median [€/m²]	1.815	1.838	1.908	2.015	2.125	2.176

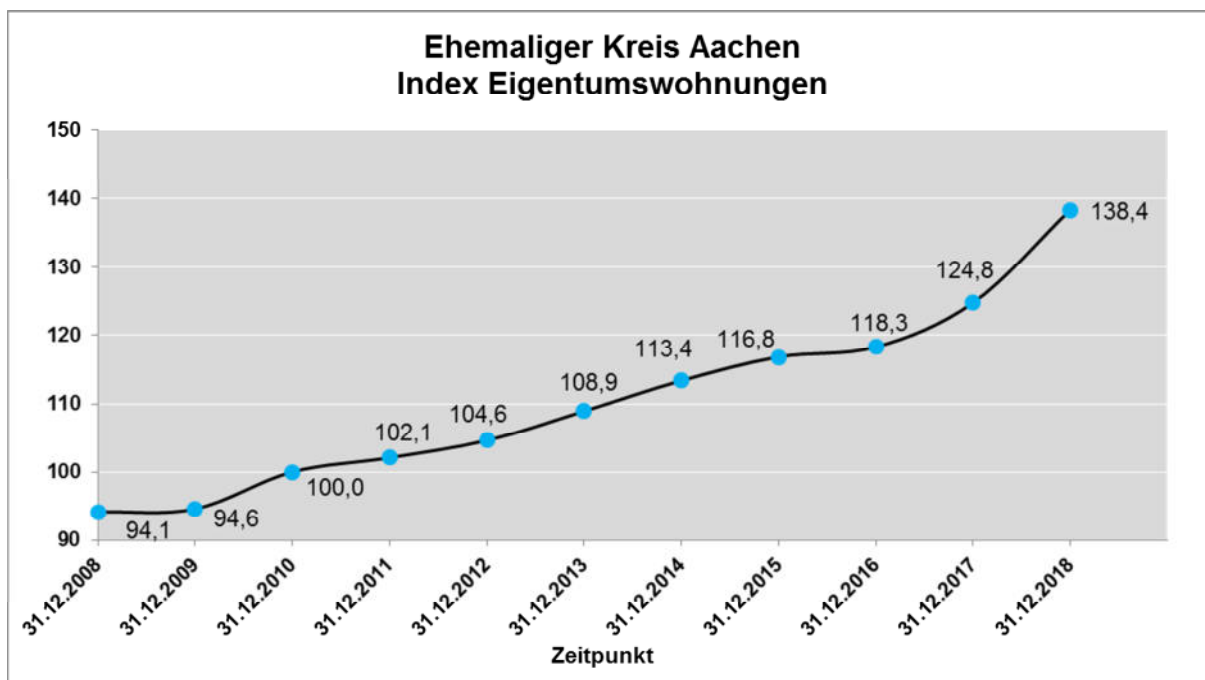
Zeitpunkt	30.06.2017	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2018		
Index	166,2	168,8	181,6	172,3		
Mittel der Kaufpreise [€/m²]	2.239	2.274	2.446	2.321		
Standardabweichung der Kaufpreise [€/m²]	± 795	± 799	± 763	± 786		
Anzahl der Kaufpreise	354	234	254	343		
Minimum [€/m²]	601	834	540	564		
Maximum [€/m²]	5.169	5.043	4.805	5.319		
Median [€/m²]	2.151	2.150	2.367	2.300		

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	108,9
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	113,4	116,8	118,3	124,8	138,4	
Mittel der Kaufpreise [€/m²]	1.131	1.166	1.180	1.245	1.381	
Standardabweichung der Kaufpreise [€/m²]	± 301	± 307	± 370	± 396	± 395	
Anzahl der Kaufpreise	300	252	309	355	322	
Minimum [€/m²]	437	297	288	302	357	
Maximum [€/m²]	2.902	2.115	2.388	2.492	2.269	
Median [€/m²]	1.119	1.168	1.210	1.228	1.406	

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.

Die statistische Auswertemethode der Liegenschaftszinssätze hat sich geändert, dadurch sind die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in diesem Grundstücksmarktbericht nicht mehr direkt mit den Werten der Vorjahre vergleichbar.

Stadt Aachen Weiterverkauf				Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnung: unvermietet							
Wohnungs- größe	Lage			sehr gut		gut		mittel		einfach und sehr einfach	
bis 30 m²	Mittelwert [%]					4,4 ± 1,9		2,4 ± 2,1		(1,8)	
	Spanne [%]					2,3 - 7,6		-2,9 - 9,0			
	Anzahl	Median [%]				9	3,7	75	2,5	2	
31 bis 60 m²	Mittelwert [%]					3,1 ± 1,4		1,7 ± 2,2		3,2 ± 2,3	
	Spanne [%]					0,7 - 6,6		-3,6 - 7,8		-1,2 - 8,7	
	Anzahl	Median [%]				21	3,5	177	1,8	24	2,9
61 bis 100 m²	Mittelwert [%]			2,3 ± 1,1		2,5 ± 1,2		1,5 ± 1,8		1,8 ± 1,8	
	Spanne [%]			0,5 - 4,0		-0,2 - 5,0		-3,2 - 6,3		-1,9 - 5,1	
	Anzahl	Median [%]		8	2,4	45	2,4	223	1,6	24	1,7
101 bis 160 m²	Mittelwert [%]			2,5 ± 0,9		2,7 ± 1,1		1,5 ± 1,6		(4,1)	
	Spanne [%]			1,3 - 4,9		0,9 - 5,4		-3,9 - 5,0			
	Anzahl	Median [%]		15	2,3	21	2,6	77	1,6	3	
größer 161 m²	Mittelwert [%]			(2,4)		1,6 ± 2,5		4,1 ± 1,6			
	Spanne [%]					-0,7 - 4,4		2,6 - 6,9			
	Anzahl	Median [%]		2		4	1,3	8	3,5		

Stadt Aachen Weiterverkauf				Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnung: vermietet							
Wohnungs- größe	Lage			sehr gut		gut		mittel		einfach und sehr einfach	
bis 30 m²	Mittelwert [%]					3,2 ± 0,9		2,9 ± 2,0		4,5 ± 1,7	
	Spanne [%]					2,3 - 5,0		-2,0 - 8,0		0,9 - 6,3	
	Anzahl	Median [%]				10	2,8	115	2,9	9	4,9
31 bis 60 m²	Mittelwert [%]					3,5 ± 0,8		2,2 ± 2,4		4,2 ± 2,2	
	Spanne [%]					2,2 - 5,2		-4,4 - 9,0		0,0 - 9,0	
	Anzahl	Median [%]				12	3,6	171	2,3	53	4,4
61 bis 100 m²	Mittelwert [%]			2,5 ± 0,5		2,5 ± 0,9		1,6 ± 2,1		2,0 ± 1,9	
	Spanne [%]			1,7 - 3,0		0,8 - 3,6		-3,9 - 6,7		-1,6 - 5,4	
	Anzahl	Median [%]		5	2,7	12	2,8	99	1,8	17	2,1
101 bis 160 m²	Mittelwert [%]			2,6 ± 0,5		(2,5)		2,1 ± 1,4			
	Spanne [%]			1,8 - 2,9				-0,9 - 4,1			
	Anzahl	Median [%]		5	2,8	2		14	2,3		

Stadt Aachen

Erstverkauf nach	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Umwandlung	2,8 +/- 1,1	0,9 - 5,6	61	2,8
Neubau	2,8 +/- 0,6	1,1 - 5,7	335	2,7

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	2,9 +/- 0,9	1,1 - 5,8	90	2,7
41 bis 60 Jahre	3,7 +/- 2,2	0,2 - 14,2	345	3,1
25 bis 40 Jahre	3,4 +/- 2,4	0,0 - 10,2	188	2,9
bis 24 Jahre	2,6 +/- 1,4	0,6 - 5,6	29	2,4

ehemaligen Kreis Aachen

Erstverkauf nach	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Umwandlung	1,9 +/- 1,2	0,5 - 4,8	15	1,7
Neubau	2,7 +/- 0,7	1,2 - 4,7	151	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 2016 bis 2018 ermittelt.

Nutzungsart		Liegenschafts- zinssatz [%]		Spanne [%]		Anzahl	Median [%]
Büro	Stadt Aachen	6,9	+/- 1,3	4,8 - 9,4		22	7,0
	ehem. Kreis Aachen	5,8	+/- 0,6	5,0 - 6,8		7	5,7
Praxis	Stadt Aachen	4,7	+/- 1,3	3,3 - 6,9		10	4,5
	ehem. Kreis Aachen	5,8	+/- 0,8	5,0 - 7,4		10	5,6
Gewerbe	Stadt Aachen						
	ehem. Kreis Aachen	3,6	+/- 1,0	2,2 - 4,7		7	3,9
Laden	Stadt Aachen	6,5	+/- 6,5	4,8 - 8,0		16	7,3
	ehem. Kreis Aachen	6,1	+/- 1,0	3,9 - 7,7		13	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 2016 bis 2018 ermittelt.

Nutzungsart		Rohertragsfaktor		Spanne		Anzahl	Median
Büro	Stadt Aachen	11,3	+/- 2,3	8,6 - 16,2		22	10,1
	ehem. Kreis Aachen	13,1	+/- 1,2	11,3 - 14,3		7	13,7
Praxis	Stadt Aachen	16,5	+/- 3,5	12,0 - 21,0		10	16,2
	ehem. Kreis Aachen	13,5	+/- 1,6	10,5 - 14,9		10	13,9
Gewerbe	Stadt Aachen						
	ehem. Kreis Aachen	12,5	+/- 5,7	5,4 - 18,9		7	10,9
Laden	Stadt Aachen	10,8	+/- 2,9	5,7 - 15,1		19	11,0
	ehem. Kreis Aachen	12,8	+/- 2,0	9,5 - 17,5		13	12,7

6.2.3 Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze

Die Preisspannen wurden durch Auswertung von Kauffällen (überwiegend Wohnungs- und Teileigentum) aus den Jahren 2017 bis 2018 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			
	Markt- schwer- punkt	von	bis	Anzahl	Markt- schwer- punkt	von	bis	Anzahl
Garage	10.000 €	4.000 €	22.500 €	51	10.000 €	5.000 €	15.000 €	40
Tiefgaragen- stellplatz	13.000 €	4.500 €	20.000 €	21	12.500 €	6.000 €	22.500 €	30
offener Stellplatz	9.500 €	5.000 €	15.000 €	10	7.000 €	6.000 €	8.500 €	6
Carport								

Erstverkäufe aus Neubau bzw. aus Umwandlung	Stadt Aachen Innerstädtische Lagen im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung				Stadt Aachen Übriges Stadtgebiet			
	Markt- schwer- punkt	von	bis	Anzahl	Markt- schwer- punkt	von	bis	Anzahl
Garage	22.000 €	18.000 €	25.000 €	5				
Tiefgaragen- stellplatz	20.000 €	12.500 €	23.500 €	80	18.500 €	7.000 €	25.000 €	168
offener Stellplatz					10.000 €	5.000 €	15.000 €	29
Carport								

Städte Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg, Würselen und Gemeinden Roetgen und Simmerath				
Weiterverkäufe	Marktschwerpunkt	von	bis	Anzahl
Garage	8.000 €	2.000 €	22.500 €	89
Tiefgaragenstellplatz	9.000 €	4.000 €	15.000 €	50
offener Stellplatz	6.000 €	2.500 €	9.000 €	15
Carport				

Städte Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg, Würselen Gemeinden Roetgen und Simmerath				
Erstverkäufe aus Neubau bzw. aus Umwandlung	Marktschwerpunkt	von	bis	Anzahl
Garage	15.500 €	8.000 €	18.000 €	52
Tiefgaragenstellplatz	17.000 €	10.000 €	20.000 €	61
offener Stellplatz	5.500 €	1.500 €	9.000 €	27
Carport	5.500 €	5.000 €	7.000 €	4

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 Wertermittlungstichtage, so ist vor allem bei stark veränderten Bodenrichtwerten gegenüber dem Auswertezeitraum 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 werden auf der bestehenden Basis fortgeschrieben.

Indexreihen für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Die Tabellen zeigen die durchschnittliche Preisentwicklung und wurden nach dem Leitfaden 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 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 (30.06.2019) 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.
 - Die Bewirtschaftungskosten sind nach den Empfehlungen der AGVGA.NRW (Stand 21. Juni 2016) aus Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen angesetzt worden. Die Ansätze der Bewirtschaftungskosten sind jährlich mit dem Verbraucherpreisindex anzupassen.
- Maßgebliche Gesamtnutzungsdauer nach dem Modell der AGVGA.NRW (Stand 21. Juni 2016) für Wohngebäude und Wohnhäuser mit Mischnutzung mit 80 Jahren angesetzt. Die weiteren Gesamtnutzungsdauern richten sich nach der Sachwertrichtlinie vom 05. September 2012. 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) 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 (nur gewerblich genutzte Einheiten)

Die Auswertungen ergaben die Liegenschaftszinssätze mit ihren Standardabweichungen. Die Auswertung erfolgte mit den Daten aus den Jahren 2017 und 2018, bei Mehrfamilienhäuser und den gemischt genutzten Objekten sowie bei den rein gewerblich genutzten Objekten mit den Daten aus den Jahren 2016 bis 2018.

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Liegenschaftszinssätze führen nur bei modellgetreuer Ermittlung zu marktgerechten Ergebnissen.

8.3 Sachwertfaktoren

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

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

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat im Zuge von Kaufpreisauswertungen für die Kaufjahre 2017 und 2018 rd. 1.010 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 (BAz 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 i.d.R. zusätzlich berücksichtigt.
- Weitere Normalherstellungskosten für besondere Bauteile und Einrichtungen sind i.d.R. 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 (s. Seite 13), dass eine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für die Sachwertermittlung entscheidend war.

Durch Einteilung nach Nutzung als Einfamilienhaus (freistehend, Doppelhaushälfte / Reihenendhaus und Reihenmittelhaus) oder als Zweifamilienhaus und Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung 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 bzw. sachverständig ermittelt.

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. David Arzdorf, Städteregionsobervermessungsrat

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

Dipl.-Ing. Rolf Bachmann, Architekt

Dipl.-Ing. Heinz Bonenkamp, Architekt ¹

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

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}

Dr. Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Florian Bonenkamp, Architekt und Sachverständiger ⁹

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. (FH), Christian Horn, Architekt ^{2 7}

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

Dipl.-Ing. (FH), Kathrin Koppe, Architektin

Dipl.-Ing. Bernhard Lampenscherf, Bauingenieur ²

Gisela Nießen, Immobilienmaklerin

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

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

Dipl.-Ing. Jens Wunderlich, Architekt ⁸

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)

⁸ DEKRA Personenzertifizierung

⁹ CIS HypZert (S)

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 Arzdorf (Leiter Geschäftsstelle)
Frau Hammers
Frau Hermanns
Herr Hermsen
Herr Hünerbein
Frau Kohl
Frau Rodewald
Herr Schernewski
Herr Schikowsky
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 abgeleitet. 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. Dezember 2015.

Die nachstehend angegebenen Ansätze beziehen sich auf den Stichtag 1. Januar 2015 und sind jährlich fortzuschreiben bzw. für abweichende Wertermittlungstichtage, 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

Hinweis: Bei Ein- und Zweifamilienhäusern i.d.R. ohne Ansatz Verwaltungskosten für 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. Dezember 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 Vmhundertsatz 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 Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat.

Die Ausgangswerte zum 01.01.2002 betrugen:

Verwaltungskosten	230 € je Wohnung
	275 € je Eigentumswohnung
	30 € je Garage / Stellplatz
Instandhaltungskosten	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

Bewirtschaftungskosten nach AGVGA-Modell / Ertragswertrichtlinie (Stand Dezember 2018)**Verbraucherpreisindex**

Zeitpunkt	Index
Oktober 2014	106,7
Oktober 2015	107,0
Oktober 2016	107,9
Oktober 2017	109,6
Oktober 2018	112,3

Verwaltungskosten [€]

Beschreibung	2015	2016	2017	2018	2019
Wohnung / EFH / ZFH	280,-	281,-	283,-	288,-	295,-
Eigentumswohnung	335,-	336,-	339,-	344,-	353,-
Garage / Einstellplatz	37,-	37,-	37,-	38,-	39,-

Instandhaltungskosten

Beschreibung	2015	2016	2017	2018	2019
Wohnfläche [€/m²]	11,0	11,0	11,1	11,3	11,6
Zuschlag für Aufzug [€/m²]	1,2	1,2	1,2	1,2	1,3
Wohnfläche inkl. Aufzug [€/m²]	12,2	12,2	12,3	12,5	12,9
Tiefgaragenstellplatz [€]	83,0	83,2	83,9	85,3	87,4
Garage [€]	65,0	65,2	65,7	66,8	68,4
Carport [€]	40,0	40,1	40,4	41,1	42,1
Stellplatz [€]	25,0	25,1	25,3	25,7	26,3

11.2 Hinweis auf die Bodenrichtwertliste 2019

Die Bodenrichtwertliste 2019 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.staedteregion-aachen.de
www.gars.nrw.de/ga-aachen/
www.boris.nrw.de

