



Grundstücksmarktbericht **2020** für die Städteregion Aachen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Städteregion Aachen

Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 - 31.12.2019

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/staedteregion-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 wird die Gebühr gemäß Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs (VermWertKostT) der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertKostO) in Verbindung mit der Zeitgebühr nach § 2 Abs. 7 VermWertKostO berechnet.

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 –Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Veröffentlichungsdatum

31. März 2020

Inhaltsverzeichnis

0 Die Städteregion Aachen	10
1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	11
1.1 Grundlagen und Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	13
1.2 Definitionen zum Grundstücksmarktbericht	14
1.2.1 Wohnlageklassen	15
1.2.2 Bodenrichtwertstufen	15
1.2.3 Wohnungs- und Teileigentum	16
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	16
3 Umsätze	17
3.1 Gesamtumsatz	18
3.1.1 Versteigerungen	19
3.2 Unbebaute Grundstücke	21
3.2.1 Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Städte und Gemeinden	22
3.3 Bebaute Grundstücke	25
3.3.1 Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Städte und Gemeinden	26
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 2020	34
4.2 Bodenrichtwerte	37
4.2.1 Definition	37
4.2.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	38
4.2.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte nach § 13 GAVO NRW	38
4.2.4 Tertiäres Gewerbe in der Stadt Aachen	39
4.2.5 Orientierungswerte für Rohbauland bzw. Bauerwartungsland in der Stadt Aachen	39
4.2.6 Baureife Grundstücke für Sondereigentum	40
4.2.7 Orientierungswerte für private Gartenlandflächen	40
4.2.8 Orientierungswerte für unbebaute, separate Garagenflächen	40
4.2.9 Umrechnungskoeffizienten	40
4.2.10 Indexreihen	45

5	Bebaute Grundstücke	51
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	51
5.1.1	Durchschnittswerte	51
5.1.2	Indexreihen	82
5.1.3	Sachwertfaktoren	84
5.1.4	Liegenschaftszinssätze	96
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	98
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	98
5.2.2	Rohertragsfaktoren	101
5.2.3	Durchschnittswerte	105
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	109
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	109
5.3.2	Rohertragsfaktoren	109
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	110
6	Wohnungs- und Teileigentum	110
6.1	Wohnungseigentum	110
6.1.1	Durchschnittswerte	110
6.1.2	Indexreihen	123
6.1.3	Liegenschaftszinssätze	126
6.2	Teileigentum	128
6.2.1	Liegenschaftszinssätze	128
6.2.2	Rohertragsfaktoren	128
6.2.3	Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze	129
7	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	130
8	Modellbeschreibungen	131
8.1	Indexreihen	131
8.2	Liegenschaftszinssätze	131
8.3	Bewirtschaftungskosten	133
8.4	Sachwertfaktoren	136
9	Mieten und Pachten	138
10	Kontakte und Adressen	139

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

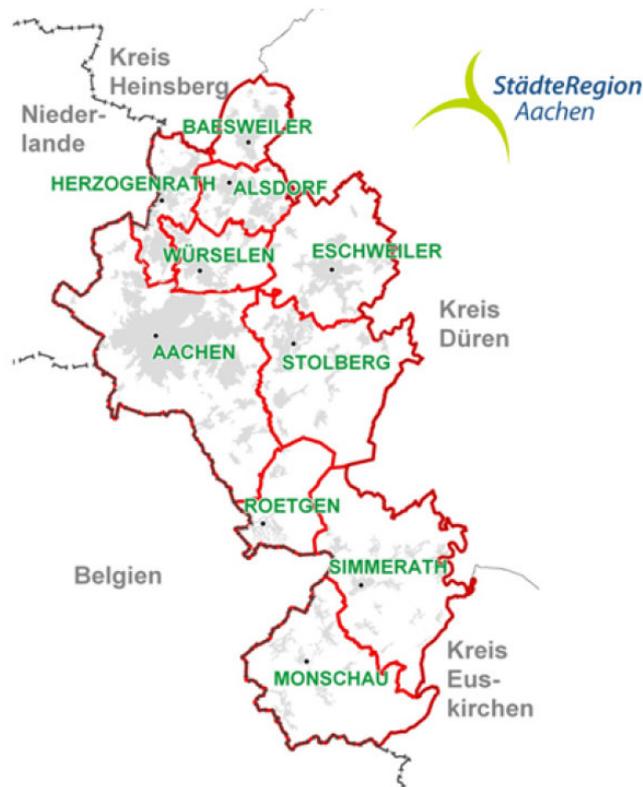
Zeichen	Bedeutung
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher
∅	Durchschnitt
	Zusammenfassung entweder Baujahr und/oder Lagebezeichnungen

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

Stadt/Gemeinde	Einwohner	Fläche [km ²]
Aachen	246.443	160,89
Alsdorf	46.969	31,68
Baesweiler	27.033	27,84
Eschweiler	56.494	75,76
Herzogenrath	46.330	33,39
Monschau	11.743	94,61
Roetgen	8.651	39,04
Simmerath	15.435	110,93
Stolberg	56.601	98,49
Würselen	38.664	34,39
Städteregion Aachen	554.363	707,1

Stand: 30.06.2019 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 und Vermessungswesen 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 **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 Köln 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
c/o Bezirksregierung Köln
Muffendorfer Straße 19-21
53177 Bonn
Tel.: 0221/147-3321
Fax: 0221/147-4874
E-Mail: oga@brk.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 2019 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 Unterschiede 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 Wertermittlungstichtage, 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 Lagemerkmale im Mietspiegel 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]		
	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020
1	0 - 109	0 - 114	0 - 114
2	110 - 199	115 - 209	115 - 219
3	200 - 339	210 - 349	220 - 359
4	340 - 439	350 - 449	360 - 469
5	440 - 559	450 - 569	470 - 609
6	560 - 670	570 - 675	610 - 725

1.2.3 Wohnungs- und Teileigentum

Für die Beschreibung des Teilmarktes "Wohnungs- und Teileigentum" werden die Begriffe "Weiterverkäufe", "Umwandlungen" und "Erstverkäufe" verwendet.

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

Auf dem Grundstücksmarkt in der Städteregion Aachen befinden sich die Anzahl der Verkäufe und der Gesamtumsatz auf Rekordniveau. Die hohe Gesamtumsatz resultiert u. a. aus hochpreisigen Verkäufen, die nicht nur in der Stadt Aachen, sondern auch in den ehemaligen Kreiskommunen aufgetreten sind.

Unbebaute Grundstücke

Der Umsatz bei den unbebauten Grundstücken in der Städteregion Aachen ging von 142,4 Mio. € auf 122,2 Mio. € zurück (rd. -14,2 % zum Vorjahr). Dabei stieg die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um rund 8,1 %.

Bebaute Grundstücke

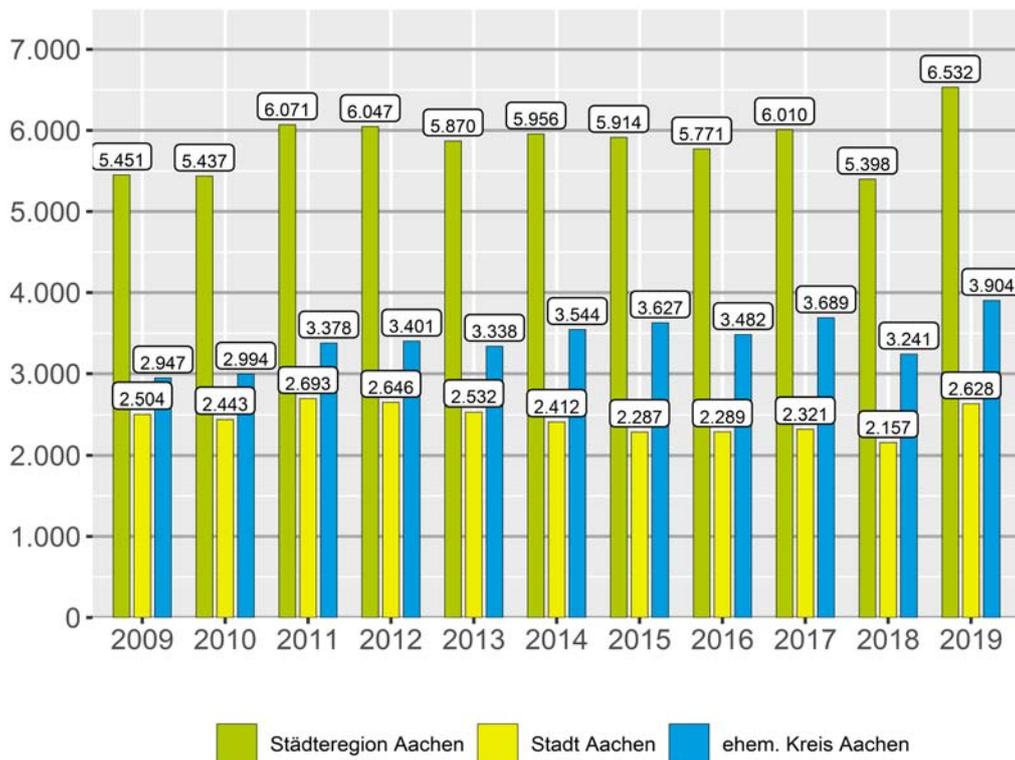
Der Umsatz bei bebauten Grundstücken in der Städteregion Aachen betrug für das aktuelle Geschäftsjahr 1.322,3 Mio. € bei insgesamt 2.682 ausgewerteten Fällen. Das entspricht einem Anstieg des Umsatzes von rd. 47,1% gegenüber dem Vorjahr (Umsatz: 899,1 Mio. €).

Wohnungs- und Teileigentum

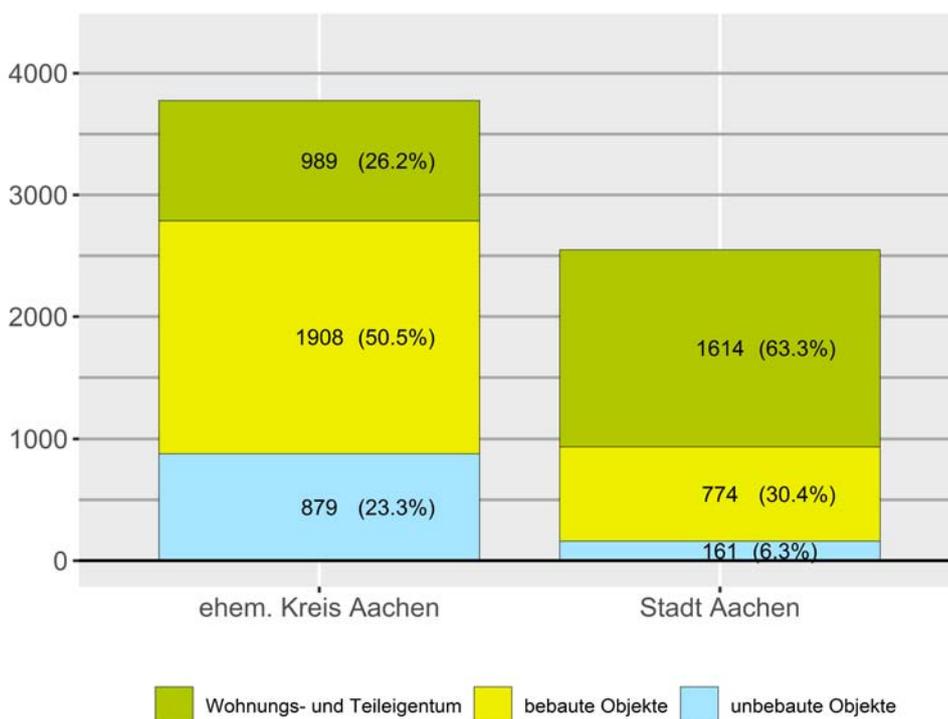
Der Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ wies für das Jahr 2019 einen Umsatz von 355,4 Mio. € bei insgesamt 2.603 ausgewerteten Fällen auf. Somit stiegen die Umsatzwerte gegenüber dem Vorjahr (Umsatz: 288,3 Mio. €) deutlich um 23,3 %.

3 Umsätze

Im Jahr 2019 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Städteregion von den beurkundenden Stellen insgesamt **6.532 Objekte** mit einem Geldumsatz von **1.799,8 Millionen Euro** (2018: 5.398 Objekte mit einem Geldumsatz von 1.329,8 Millionen Euro) zur Erfassung und Auswertung vorgelegt. Die Anzahl der Kauffälle stieg deutlich im abgelaufenen Jahr um rd. 21,0% und der Geldumsatz stieg um rd. 35,3%.



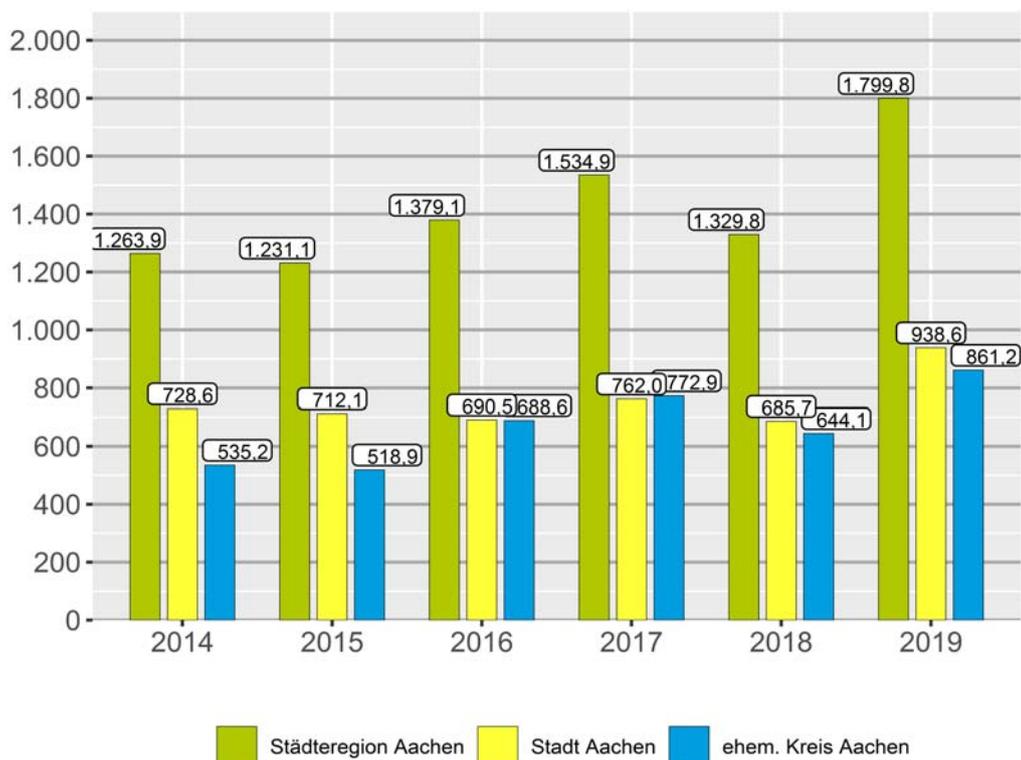
Von den 6.532 vorgelegten Verträgen im Jahr 2019 waren 6.325 Kauffälle zur Auswertung geeignet. Sie verteilen sich folgendermaßen auf die Teilmärkte:



3.1 Gesamtumsatz

Der Gesamtumsatz 2019 ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen (35,3%). Die Entwicklung der Umsätze der Jahre 2015 bis 2019 ist aus den folgenden Tabellen zu ersehen.

	2015 [Mio €]	2016 [Mio €]	2017 [Mio €]	2018 [Mio €]	2019 [Mio €]	Veränderung zu 2018
Gesamtumsatz	1.231,1	1.379,1	1.534,9	1.329,8	1.799,8	35,3%
Stadt Aachen	712,1	690,5	762,0	685,7	938,6	36,9%
ehem. Kreis Aachen	518,9	688,6	772,9	644,1	861,2	33,7%



Aufgegliedert in die Teilmärkte:

	2015 [Mio €]	2016 [Mio €]	2017 [Mio €]	2018 [Mio €]	2019 [Mio €]
Unbebaute Grundstücke	108,9	152,1	131,0	142,4	122,2
Stadt Aachen	50,2	74,9	56,9	60,3	55,0
ehem. Kreis Aachen	58,8	77,2	74,1	82,1	67,1
Bebaute Grundstücke	844,4	882,2	1.056,0	899,1	1.322,3
Stadt Aachen	476,2	378,4	491,4	433,3	646,5
ehem. Kreis Aachen	368,2	503,7	564,6	465,8	675,8
Wohnungs- und Teileigentum	277,7	344,9	347,9	288,3	355,4
Stadt Aachen	185,7	237,2	213,6	191,1	237,1
ehem. Kreis Aachen	92,0	107,6	134,2	96,2	118,3

Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten aufgliedert auf die Städte bzw. Gemeinden:

Stadt/ Gemeinde	Einwohner [%]	Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten					
		2017		2018		2019	
		[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]
Aachen	44,3	49,6	762,0	51,6	685,7	52,1	938,6
Alsdorf	8,5	5,3	81,6	6,4	85,5	8,0	143,6
Baesweiler	4,9	3,8	58,0	3,2	42,0	5,3	94,6
Eschweiler	10,2	10,8	165,7	7,7	102,3	10,3	185,6
Herzogenrath	8,4	7,4	114,3	7,2	95,3	5,3	95,5
Monschau	2,1	1,9	29,9	1,6	20,6	1,5	26,3
Roetgen	1,6	2,6	40,0	1,7	22,3	1,4	25,7
Simmerath	2,8	3,1	47,5	1,8	23,5	2,0	36,3
Stolberg	10,3	7,6	117,1	9,5	126,5	6,4	115,7
Würselen	7,0	7,7	118,9	9,5	126,1	7,7	138,0
Städteregion Aachen	100,0	100,0	1.534,9	100,0	1.329,8	100,0	1.799,9

3.1.1 Versteigerungen

Im Jahr 2019 wurden insgesamt **28 Beschlüsse** von Versteigerungsverfahren registriert. Dies entspricht einem Marktanteil von rd. 0,3% 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.

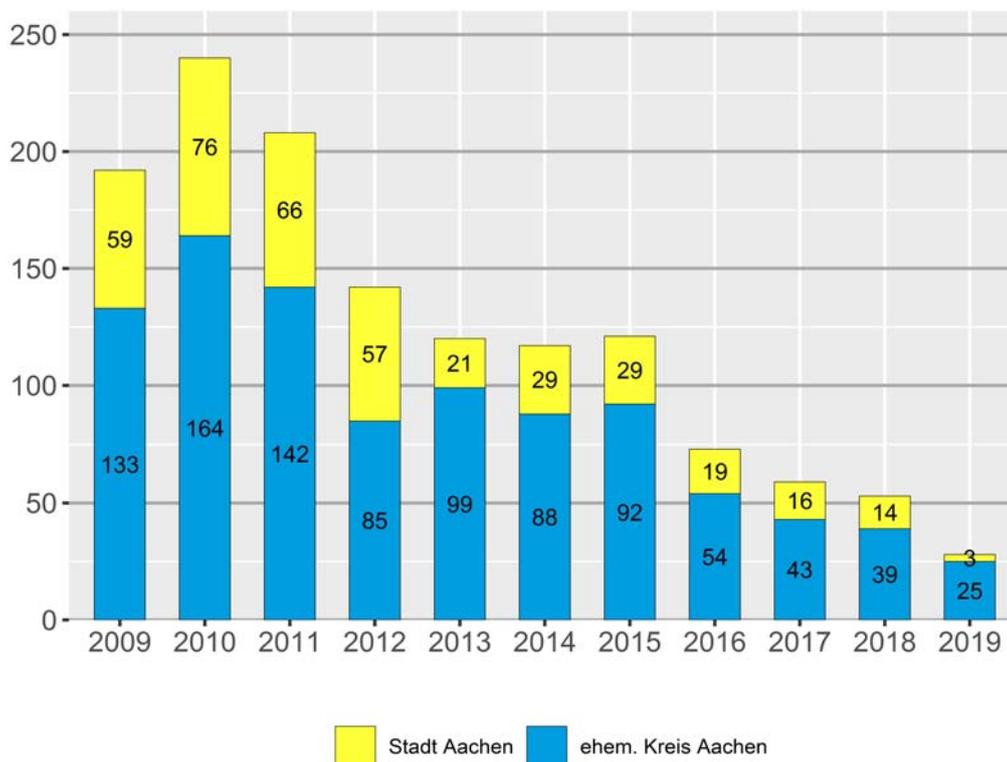
Auch für das Jahr 2019 wurden die erfassten Daten wieder für jede Stadt und Gemeinde der Städteregion separat ausgewertet.

Objektart	Anzahl der Versteigerungen			Zuschlags- summe [Mio €]
	Stadt Aachen	ehem. Kreis Aachen	Städteregion Aachen	
Unbebaute Objekte	1	1	2	0,0
Bebaute Objekte gesamt	2	23	25	4,5
davon				
Ein- und Zweifamilienhäuser	2	19	21	3,8
Mehrfamilienhäuser	0	3	3	0,3
Wohn- und Geschäftshäuser	0	0	0	0,0
Betriebsgrundstücke	0	1	1	0,4
Sonstige Grundstücke	0	0	0	0,0
Wohnungs- und Teileigentum	0	1	1	0,0
Summe	3	25	28	4,5

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	3	10,7	0,3
Alsdorf	8,5	5	17,9	0,8
Baesweiler	4,9	4	14,3	0,5
Eschweiler	10,2	2	7,1	0,3
Herzogenrath	8,4	2	7,1	0,4
Monschau	2,1	2	7,1	0,1
Roetgen	1,6	1	3,6	0,1
Simmerath	2,8	1	3,6	0,1
Stolberg	10,3	4	14,3	0,5
Würselen	7,0	4	14,3	1,4
Städteregion Aachen	100,0	28	100,0	4,5

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



3.2 Unbebaute Grundstücke

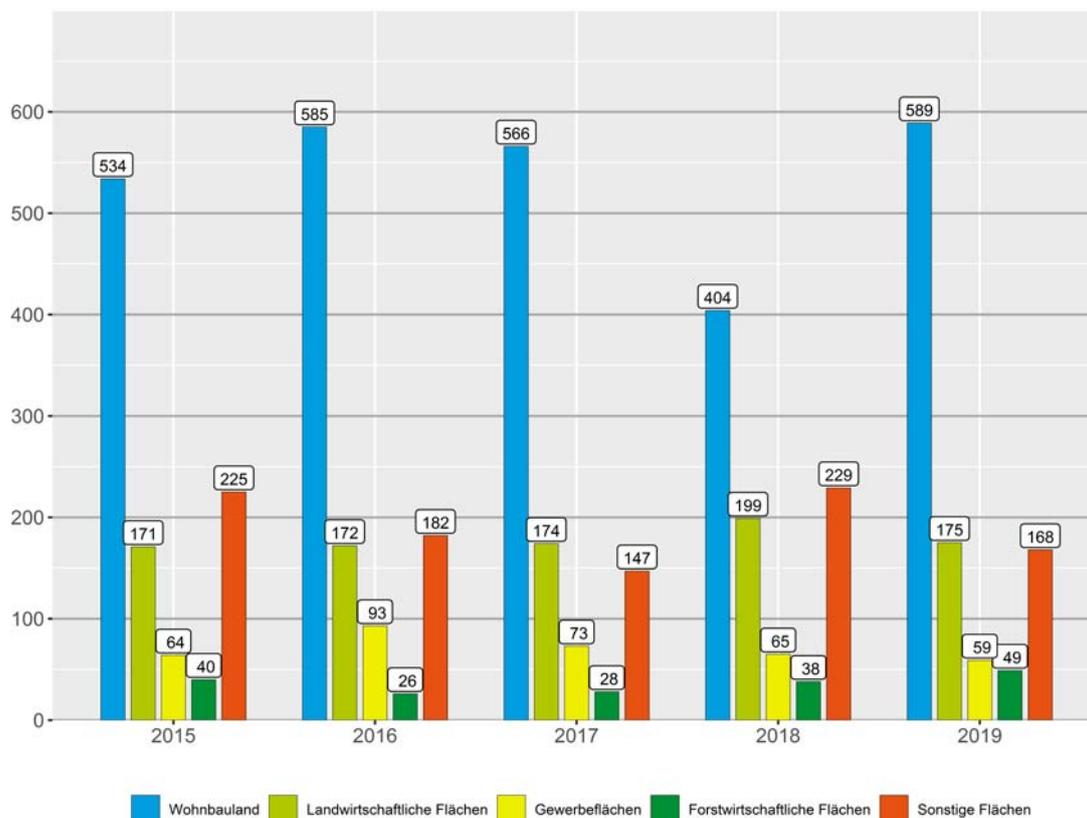
Der Gesamtumsatz bei unbebauten Grundstücken in der Städteregion betrug für das Jahr 2019 **122,2 Mio. €** bei insgesamt 1.040 ausgewerteten Fällen. Das entspricht einem Rückgang des Gesamtumsatzes (rd. -14,2%) bei höherer Anzahl und vergleichbarem Flächenumsatz gegenüber dem Jahr 2018 (Gesamtumsatz: 142,4 Mio. €).

	2015	2016	2017	2018	2019	Veränderung zu 2018
Gesamtumsatz in Mio. €	108,9	152,1	131,0	142,4	122,2	-14,2%
Anzahl der Objekte	1.053	1.081	1.011	962	1.040	8,1%
Flächenumsatz in Hektar	294,8	280,1	588,6	351,4	356,3	1,4%

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	538	44,1	61,9
Geschosswohnungsbau	51	7,4	23,7
Gewerbe "Tertiäre Nutzung"	3	0,9	7,7
Gewerbe und Industrie	56	20,5	6,9
Bauerwartungsland	4	1,9	1,0
Rohbauland	13	7,6	5,1
Landwirtschaftliche Flächen			
insgesamt	175	156,8	6,6
davon Ackerland	32	41,5	3,0
davon Grünland	143	115,3	3,6
Forstwirtschaftliche Flächen	49	19,9	0,3
Sonstige Flächen	168	106,8	15,0

Die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle für unbebaute Grundstücke über die Jahre 2015 bis 2019 in den einzelnen Teilmärkten wird im Folgenden dargestellt:



3.2.1 Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Städte und Gemeinden

Stadt/ Gemeinde	Einwohner [%]	Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten					
		2017		2018		2019	
		[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]
Aachen	44,3	43,4	56,9	42,3	60,3	45,0	55,0
Alsdorf	8,5	8,9	11,7	7,4	10,6	12,2	14,9
Baesweiler	4,9	8,4	11,0	4,9	7,0	6,4	7,8
Esweiler	10,2	7,5	9,8	16,4	23,4	8,7	10,6
Herzogenrath	8,4	8,3	10,9	5,9	8,3	3,4	4,2
Monschau	2,1	3,3	4,3	2,2	3,1	2,7	3,3
Roetgen	1,6	2,5	3,3	1,8	2,6	1,7	2,1
Simmerath	2,8	4,2	5,5	3,7	5,3	3,8	4,7
Stolberg	10,3	7,3	9,5	9,7	13,9	8,1	9,9
Würselen	7,0	6,3	8,2	5,6	7,9	8,0	9,8
Städteregion Aachen	100,0	100,0	130,9	100,0	142,4	100,0	122,2

Teilmarkt: Bauland / individueller Wohnungsbau

Die Verkäufe von Baulandflächen für Wohnnutzung haben sich in den Jahren 2017 bis 2019 in den einzelnen Städten und Gemeinden der Städteregion Aachen wie folgt entwickelt:

Stadt/ Gemeinde	Umsatz: Bauland - individueller Wohnungsbau								
	2017			2018			2019		
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]
Aachen	67	6,5	18,4	48	3,8	12,7	76	7,0	21,8
Alsdorf	66	4,2	6,1	33	3,2	4,8	99	5,5	10,2
Baesweiler	103	6,6	7,6	50	2,6	3,7	59	4,6	5,9
Eschweiler	52	2,6	4,2	23	1,3	1,8	42	5,4	4,9
Herzogenrath	30	2,0	3,1	35	1,7	4,2	34	1,5	2,5
Monschau	31	4,6	2,1	29	5,0	1,7	36	5,9	2,3
Roetgen	17	1,8	2,3	13	1,5	2,2	21	1,4	1,7
Simmerath	77	7,0	5,0	53	5,8	3,7	59	6,9	3,4
Stolberg	50	2,7	4,9	65	4,8	6,9	88	5,0	7,5
Würselen	20	1,4	2,8	13	0,7	1,4	24	0,8	1,7
Städteregion Aachen	513	39,5	56,6	362	30,4	43,1	538	44,1	61,9

Teilmarkt: Bauland / Geschosswohnungsbau

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

Stadt/ Gemeinde	Umsatz: Bauland - Geschosswohnungsbau								
	2017			2018			2019		
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]
Aachen	22	3,0	9,7	17	2,3	16,9	14	3,0	15,6
Alsdorf	6	0,6	0,6	5	0,6	0,8	5	1,2	2,0
Baesweiler	4	0,6	0,8	5	0,4	0,8	7	0,6	1,1
Eschweiler	6	0,4	0,6	3	2,1	10,1	10	0,8	1,6
Herzogenrath	2	0,1	0,1	3	0,3	0,5	6	0,5	0,9
Monschau	0	0,0	0,0	1	0,4	0,4	0	0,0	0,0
Roetgen	0	0,0	0,0	1	0,1	0,2	0	0,0	0,0
Simmerath	2	0,1	0,0	1	0,1	0,2	1	0,2	0,4
Stolberg	5	0,5	0,9	3	0,2	0,4	3	0,2	0,3
Würselen	6	1,2	2,7	3	0,2	0,5	5	0,7	2,0
Städteregion Aachen	53	6,4	15,5	42	6,8	30,8	51	7,4	23,7

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								
	2017			2018			2019		
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]
Aachen	31	12,6	21,1	24	25,0	25,8	18	4,7	6,5
Alsdorf	12	7,7	2,8	9	7,2	3,5	7	4,3	1,6
Baesweiler	3	0,9	0,6	1	0,6	0,2	0	0,0	0,0
Eschweiler	7	4,1	1,3	11	5,7	4,2	7	3,4	0,6
Herzogenrath	4	2,2	1,4	5	2,4	2,2	2	0,5	0,2
Monschau	3	1,0	0,3	1	0,4	0,4	3	0,8	0,1
Roetgen	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	1	0,3	0,2
Simmerath	2	0,8	0,2	3	1,8	0,4	7	2,0	0,5
Stolberg	9	1,9	0,8	8	8,0	2,6	11	2,6	1,4
Würselen	2	0,0	0,1	3	1,5	1,2	3	2,8	3,6
Städteregion Aachen	73	31,2	28,5	65	52,6	40,6	59	21,4	14,6

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								
	2017			2018			2019		
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]
Aachen	25	106,2	4,8	29	29,5	1,3	21	18,4	0,6
Alsdorf	4	3,4	0,3	7	6,0	0,5	13	13,6	0,8
Baesweiler	7	5,5	0,4	9	8,2	0,6	6	7,4	0,5
Eschweiler	22	39,2	2,4	16	25,1	1,8	16	22,8	1,5
Herzogenrath	10	68,4	4,2	8	5,0	0,4	7	4,5	0,3
Monschau	44	40,8	0,4	32	19,6	0,2	30	34,0	0,4
Roetgen	8	5,0	0,1	6	2,5	0,0	6	3,5	0,1
Simmerath	37	18,8	0,2	61	42,0	0,5	34	22,1	0,2
Stolberg	15	15,6	0,6	19	37,7	0,8	24	13,4	0,5
Würselen	2	3,7	1,6	12	7,3	1,0	18	17,0	1,7
Städteregion Aachen	174	306,6	15,2	199	182,9	7,2	175	156,8	6,6

Stadt/ Gemeinde	Umsatz: Forstwirtschaftliche Flächen								
	2017			2018			2019		
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]
Aachen	1	0,2	0,0	3	1,8	0,0	0	0,0	0,0
Alsdorf	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	1	1,7	0,0
Baesweiler	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	1	0,2	0,0
Eschweiler	2	62,4	0,2	1	1,0	0,0	2	0,4	0,0
Herzogenrath	1	0,4	0,0	0	0,0	0,0	2	0,2	0,0
Monschau	6	2,8	0,0	11	11,9	0,3	13	6,6	0,1
Roetgen	1	1,3	0,0	0	0,0	0,0	3	1,4	0,0
Simmerath	11	2,8	0,0	19	7,6	0,1	21	7,0	0,1
Stolberg	6	2,8	0,0	4	1,3	0,0	6	2,4	0,0
Würselen	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0
Städteregion Aachen	28	72,8	0,4	38	23,6	0,4	49	19,9	0,3

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								
	2017			2018			2019		
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]
Aachen	37	2,4	0,6	48	4,1	1,6	32	61,4	10,5
Alsdorf	13	45,0	0,6	22	3,7	0,5	18	1,1	0,3
Baesweiler	9	1,8	0,2	17	1,8	0,4	5	2,2	0,3
Eschweiler	22	1,9	0,2	30	0,6	0,6	21	2,5	2,0
Herzogenrath	10	55,0	0,2	31	3,8	0,6	9	0,7	0,3
Monschau	9	3,3	1,5	9	0,8	0,1	24	13,7	0,4
Roetgen	2	0,5	0,8	6	0,5	0,2	3	3,5	0,1
Simmerath	6	0,6	0,0	20	3,8	0,3	24	7,7	0,1
Stolberg	27	1,2	0,7	13	0,6	0,3	15	9,5	0,2
Würselen	12	0,6	0,2	33	6,1	2,7	17	4,4	0,8
Städteregion Aachen	147	112,5	5,0	229	25,7	7,1	168	106,8	15,0

3.3 Bebaute Grundstücke

Gesamtumsatz und Teilmärkte

Der Gesamtumsatz bei bebauten Grundstücken in der Städteregion Aachen betrug für das Jahr 2019 **1.322,3 Mio. Euro** bei **insgesamt 2.682** ausgewerteten Fällen.

Im Jahr 2018 betrug der Gesamtumsatz 899,1 Mio. Euro. Somit liegt der Zuwachs des Umsatzes im Jahr 2019 bei rd. 47,1%.

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

Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio €]		
	2018	2019	Veränderung	2018	2019	Veränderung
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.708	2.033	19,0%	421,4	530,3	25,9%
Mehrfamilienhäuser	258	353	36,8%	159,2	271,9	70,8%
Wohn- und Geschäftshäuser	149	182	22,1%	119,3	391,4	228,2%
Betriebsgrundstücke	86	61	-29,1%	190,3	114,4	-39,9%
Sonstige Objekte	47	53	12,8%	8,9	14,3	60,0%

Die Aufgliederung in Stadt Aachen und ehemaliges Kreisgebiet Aachen:

Stadt Aachen						
Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio €]		
	2018	2019	Veränderung	2018	2019	Veränderung
Ein- und Zweifamilienhäuser	432	476	10,2%	160,6	184,2	14,7%
Mehrfamilienhäuser	121	182	50,4%	102,5	150,9	47,2%
Wohn- und Geschäftshäuser	71	84	18,3%	76,4	263,7	245,2%
Betriebsgrundstücke	25	15	-40,0%	90,8	42,0	-53,7%
Sonstige Objekte	14	17	21,4%	3,1	5,7	83,3%

ehem. Kreis Aachen						
Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio €]		
	2018	2019	Veränderung	2018	2019	Veränderung
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.276	1.557	22,0%	260,8	346,1	32,7%
Mehrfamilienhäuser	137	171	24,8%	56,7	121,0	113,3%
Wohn- und Geschäftshäuser	78	98	25,6%	42,9	127,7	197,8%
Betriebsgrundstücke	61	46	-24,6%	99,5	72,4	-27,3%
Sonstige Objekte	33	36	9,1%	5,8	8,7	49,2%

3.3.1 Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Städte und Gemeinden

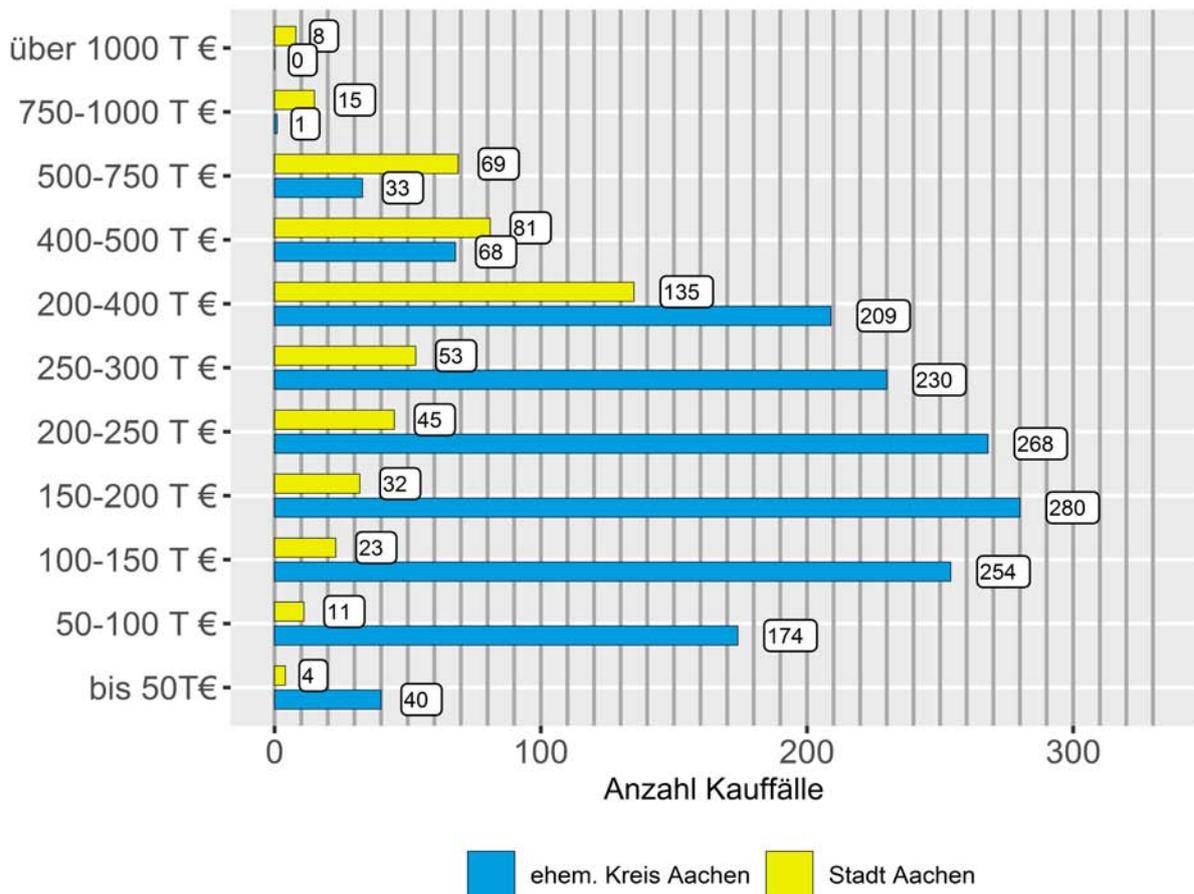
Gesamtumsatz aus allen bebauten Gebäudearten ohne Wohnungseigentum

Stadt/ Gemeinde	Einwohner [%]	Umsatz						Veränderung zu 2018
		2017		2018		2019		
		[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	
Aachen	44,3	46,5	491,4	48,2	433,3	48,9	646,5	49,2%
Alsdorf	8,5	5,6	59,3	7,5	67,0	8,4	110,9	65,5%
Baesweiler	4,9	3,8	40,1	3,3	29,9	6,1	81,3	171,6%
Eschweiler	10,2	13,2	139,6	6,8	61,6	11,1	147,2	139,0%
Herzogenrath	8,4	5,9	62,4	7,7	68,8	5,7	75,3	9,4%
Monschau	2,1	2,1	21,9	1,7	15,6	1,6	21,1	35,6%
Roetgen	1,6	3,4	36,0	1,7	15,5	1,5	19,2	23,6%
Simmerath	2,8	3,5	36,8	1,8	15,8	2,1	28,3	78,8%
Stolberg	10,3	7,5	79,3	9,6	86,7	6,4	84,2	-2,9%
Würselen	7,0	8,5	89,3	11,7	105,6	8,2	108,2	2,4%
Städteregion Aachen	100,0	100,0	1.056,0	100,0	899,1	100,0	1.322,3	

Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt/ Gemeinde	Umsatz						Veränderung zu 2018
	2017		2018		2019		
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	473	177,5	432	160,6	476	184,2	14,7%
Alsdorf	216	34,4	229	39,5	325	62,4	58,2%
Baesweiler	128	23,0	122	22,5	155	30,8	37,0%
Eschweiler	252	47,4	199	38,8	215	48,7	25,4%
Herzogenrath	196	37,7	181	40,3	217	52,9	31,3%
Monschau	93	14,3	71	10,8	92	16,4	52,1%
Roetgen	47	13,1	41	12,6	47	13,1	4,4%
Simmerath	66	13,2	69	13,9	78	16,0	15,2%
Stolberg	241	45,7	250	53,1	284	64,3	21,0%
Würselen	135	33,5	114	29,4	144	41,4	40,7%
Städteregion Aachen	1.847	439,9	1.708	421,4	2.033	530,3	

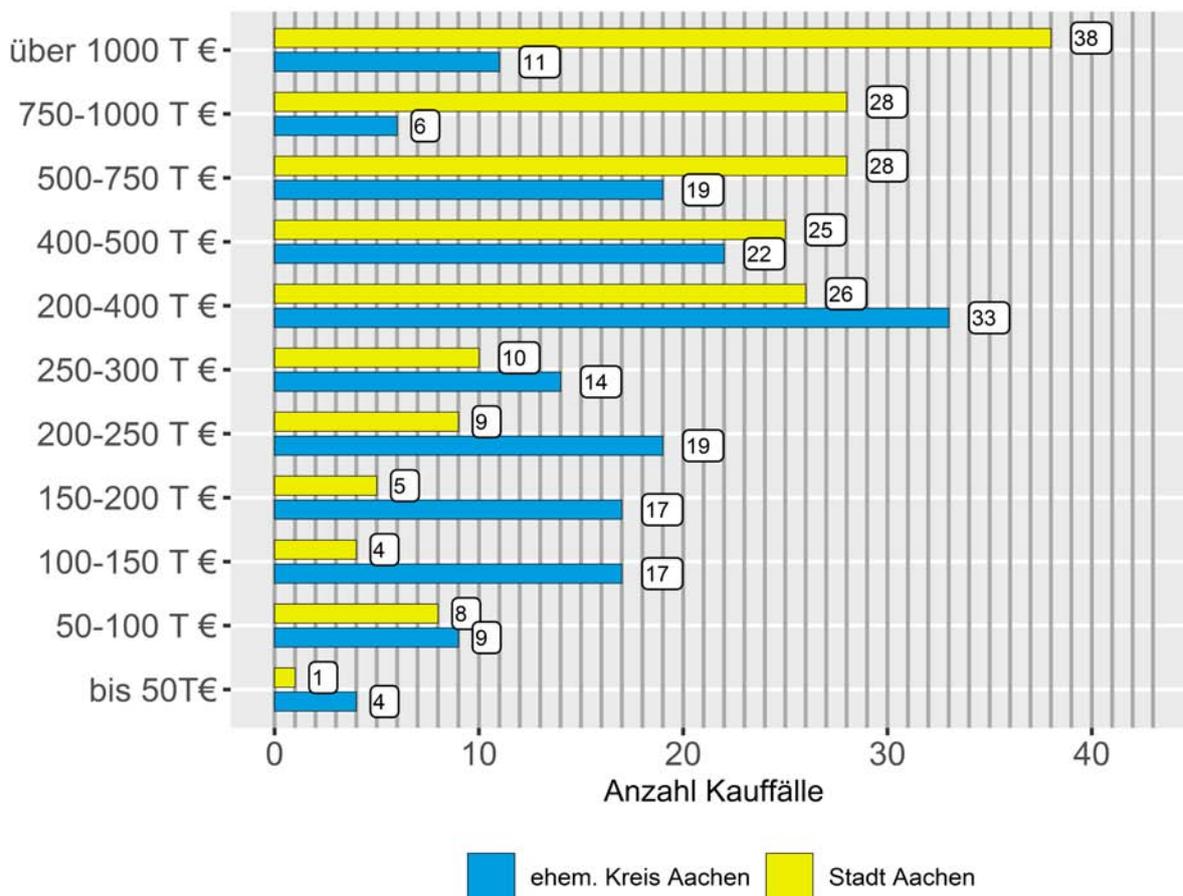
Bei der Verteilung Anzahl der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen im Bereich zwischen 50.000 € und 250.000 € rd. 54% der Kauffälle.



Mehrfamilienhäuser

Stadt/ Gemeinde	2017		Umsatz 2018		2019		Veränderung im Umsatz zu 2018
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	132	95,9	121	102,5	182	150,9	47,2%
Alsdorf	35	9,9	26	6,6	34	23,6	255,4%
Baesweiler	6	9,9	4	2,2	19	45,2	1917,9%
Eschweiler	33	12,4	23	9,9	28	14,4	45,9%
Herzogenrath	24	9,9	32	11,5	20	8,0	-30,2%
Monschau	2	0,2	2	0,9	6	1,4	52,2%
Roetgen	1	0,2	1	0,5	1	0,5	-5,7%
Simmerath	3	0,6	4	1,2	6	4,7	288,4%
Stolberg	38	14,3	31	9,6	37	11,6	21,0%
Würselen	21	14,6	14	14,3	20	11,6	-18,8%
Städteregion Aachen	295	167,6	258	159,2	353	271,9	

Die Anzahl der Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser verteilte sich im Jahr 2019 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	2017		Umsatz 2018		2019		Veränderung im Umsatz zu 2018
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	38	116,8	25	90,8	15	42,0	-53,7%
Alsdorf	9	11,6	12	7,6	6	14,2	87,8%
Baesweiler	12	6,2	5	2,9	4	1,3	-55,8%
Eschweiler	13	67,9	14	7,0	5	35,0	402,9%
Herzogenrath	8	10,0	4	12,9	6	2,5	-80,7%
Monschau	9	6,9	4	1,3	2	1,3	-2,3%
Roetgen	3	4,9	3	0,8	5	5,2	593,3%
Simmerath	6	12,0	3	0,4	6	2,2	494,6%
Stolberg	14	9,4	12	20,0	6	2,7	-86,5%
Würselen	17	33,2	4	46,7	6	7,9	-83,1%
Städteregion Aachen	129	278,5	86	190,3	61	114,4	

Wohn- und Geschäftshäuser

Stadt/ Gemeinde	2017		Umsatz 2018		2019		Veränderung im Umsatz zu 2018
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	70	98,6	71	76,4	84	263,7	245,2%
Alsdorf	13	3,4	13	13,1	10	9,6	-26,7%
Baesweiler	4	1,5	3	1,2	9	3,8	208,9%
Eschweiler	13	11,0	18	5,5	24	47,6	759,2%
Herzogenrath	12	4,2	9	4,0	12	11,5	189,7%
Monschau	2	0,4	6	2,4	6	1,5	-38,0%
Roetgen	1	0,3	1	1,7	1	0,3	-82,5%
Simmerath	5	1,3	0	0,0	5	3,6	
Stolberg	11	2,6	15	3,6	17	3,6	0,3%
Würselen	8	2,9	13	11,3	14	46,2	308,1%
Städteregion Aachen	139	126,1	149	119,3	182	391,4	

Sonstige bebaute Objekte

Stadt/ Gemeinde	2017		Umsatz 2018		2019		Veränderung im Umsatz zu 2018
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	11	2,6	14	3,1	17	5,7	83,3%
Alsdorf	3	0,0	2	0,3	4	1,2	361,5%
Baesweiler	0	0,0	1	0,0	1	0,2	300,0%
Eschweiler	6	0,9	6	0,4	7	1,5	305,4%
Herzogenrath	10	0,6	4	0,2	7	0,4	110,5%
Monschau	3	0,1	4	0,1	3	0,4	233,3%
Roetgen	1	17,5	2	0,0	1	0,1	900,0%
Simmerath	4	9,7	3	0,4	8	1,8	386,5%
Stolberg	12	7,3	7	0,6	3	2,1	268,4%
Würselen	4	5,2	4	3,9	2	1,1	-71,8%
Städteregion Aachen	54	44,0	47	8,9	53	14,3	

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" wies im Jahr 2019 einen Umsatz von **355,4 Mio. Euro** bei insgesamt **2.603** ausgewerteten Fällen auf. Das entspricht einem Anstieg (rd. 23,3%) gegenüber dem Jahr 2018 (Umsatz: 288,3 Mio. €). Die Anzahl der Objekte stieg gegenüber dem Vorjahr (Jahr 2018: 1.980 Fälle) um rd. 31,5%.

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 Objekts	Anzahl		Umsatz in [Mio €]	
	2018	2019	2018	2019
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	1.980	2.603	288,3	355,4
Wohnungseigentum Erstverkäufe	292	337	67,5	80,3
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	1.279	1.370	158,6	176,1
Wohnungseigentum Umwandlung	126	189	21,1	35,0
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	79	145	22,4	34,3
Teileigentum	204	562	18,6	29,7

Die Aufgliederung der Anzahl und Umsätze in der Stadt Aachen und dem ehemaligen Kreisgebiet ist aus den nachfolgenden Tabellen ersichtlich:

Art des Objekts	Anzahl in der Stadt Aachen		Umsatz in [Mio €]	
	2018	2019	2018	2019
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	1.240	1.614	192,1	237,1
Wohnungseigentum Erstverkäufe	192	225	44,4	55,7
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	803	858	109,2	124,2
Wohnungseigentum Umwandlung	67	142	10,9	26,0
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	30	41	13,1	14,8
Teileigentum	148	348	14,5	16,4

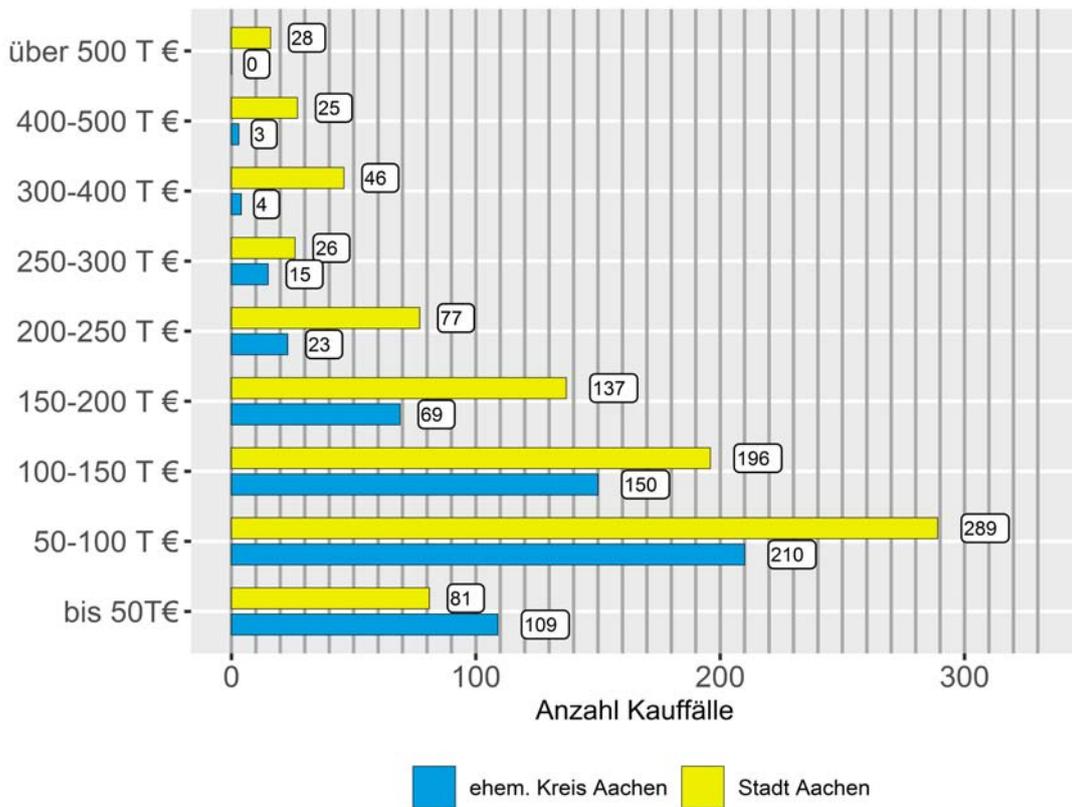
Art des Objekts	Anzahl im ehem. Kreis Aachen		Umsatz in [Mio €]	
	2018	2019	2018	2019
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	740	989	96,2	118,3
Wohnungseigentum Erstverkäufe	100	112	23,1	24,6
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	476	512	49,4	51,9
Wohnungseigentum Umwandlung	59	47	10,2	9,0
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	49	104	9,4	19,6
Teileigentum	56	214	4,0	13,3

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

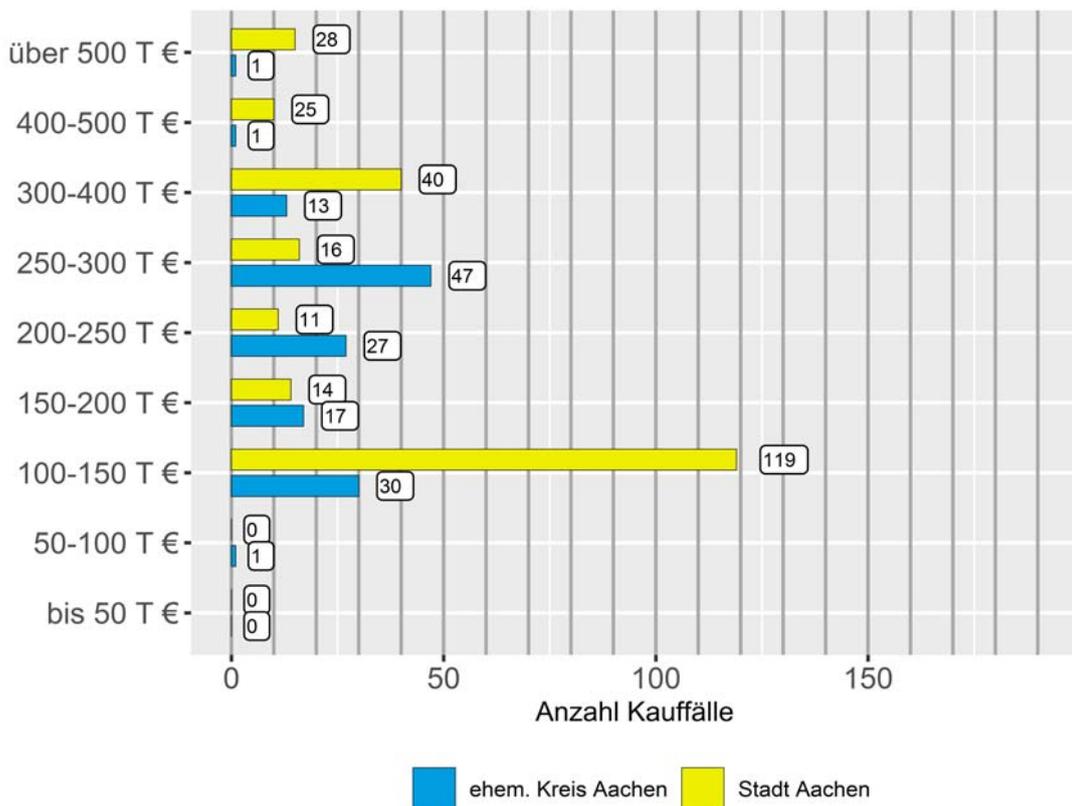
Stadt/ Gemeinde	2017		Umsatz 2018		2019		Veränderung im Umsatz zu 2018
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	1.326	213,7	1.240	192,1	1.614	237,1	23,4%
Alsdorf	122	10,7	73	7,9	149	17,8	125,3%
Baesweiler	69	7,0	46	6,1	41	5,5	-9,7%
Eschweiler	173	16,4	148	17,4	259	27,8	60,2%
Herzogenrath	150	41,1	112	18,1	138	16,1	-11,0%
Monschau	44	3,6	14	2,0	22	1,9	-4,5%
Roetgen	5	0,7	19	4,1	34	4,4	6,3%
Simmerath	45	5,2	20	2,4	29	3,3	39,8%
Stolberg	259	28,3	208	25,7	196	21,5	-16,4%
Würselen	118	21,4	100	12,5	121	19,9	58,7%
Städteregion Aachen	2.311	347,9	1.980	288,3	2.603	355,4	

Verteilung nach der Kaufpreishöhe im Jahr 2019

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

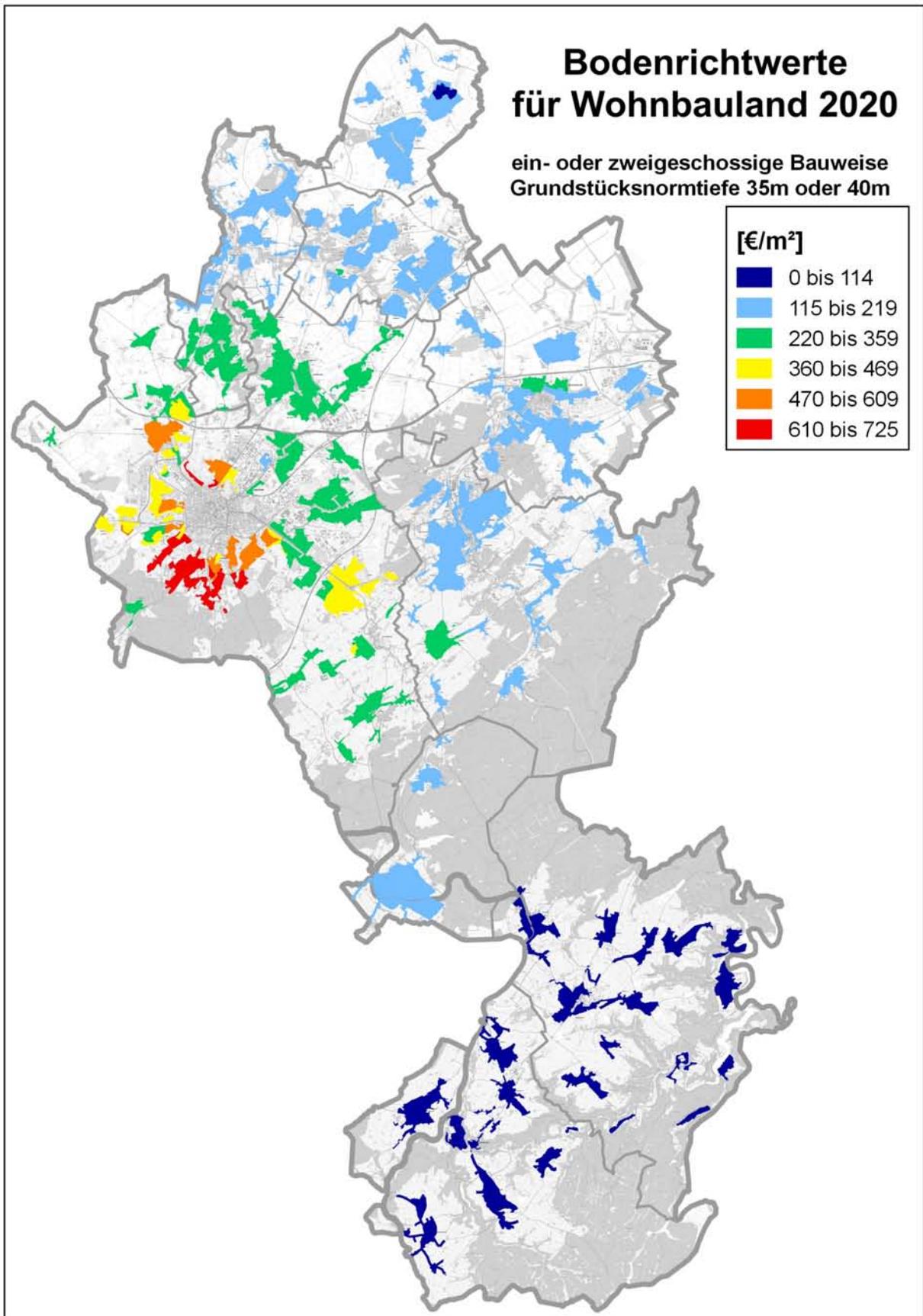
Dieser Grundstücksmarkt ist in der Städteregion Aachen zu klein, um eine aussagekräftige Umsatzstatistik erstellen zu können. Im Jahr 2019 gab es insgesamt 23 Fälle verteilt auf die gesamte Städteregion Aachen. Die vorhandenen Fälle werden den jeweiligen Teilbereichen (Unbebaute Grundstücke, Bebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum) zugeschlagen.

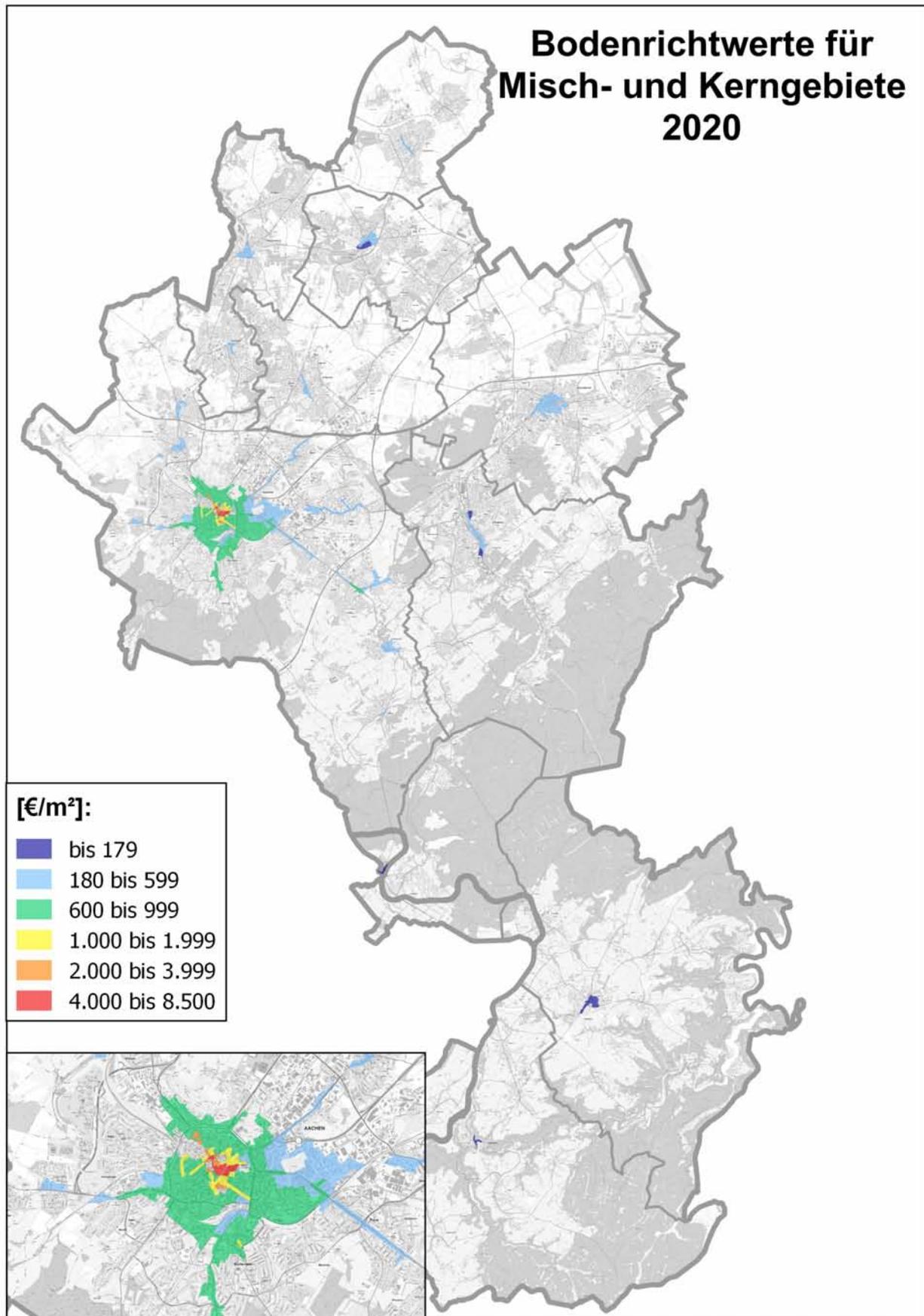
3.6 Sonstige

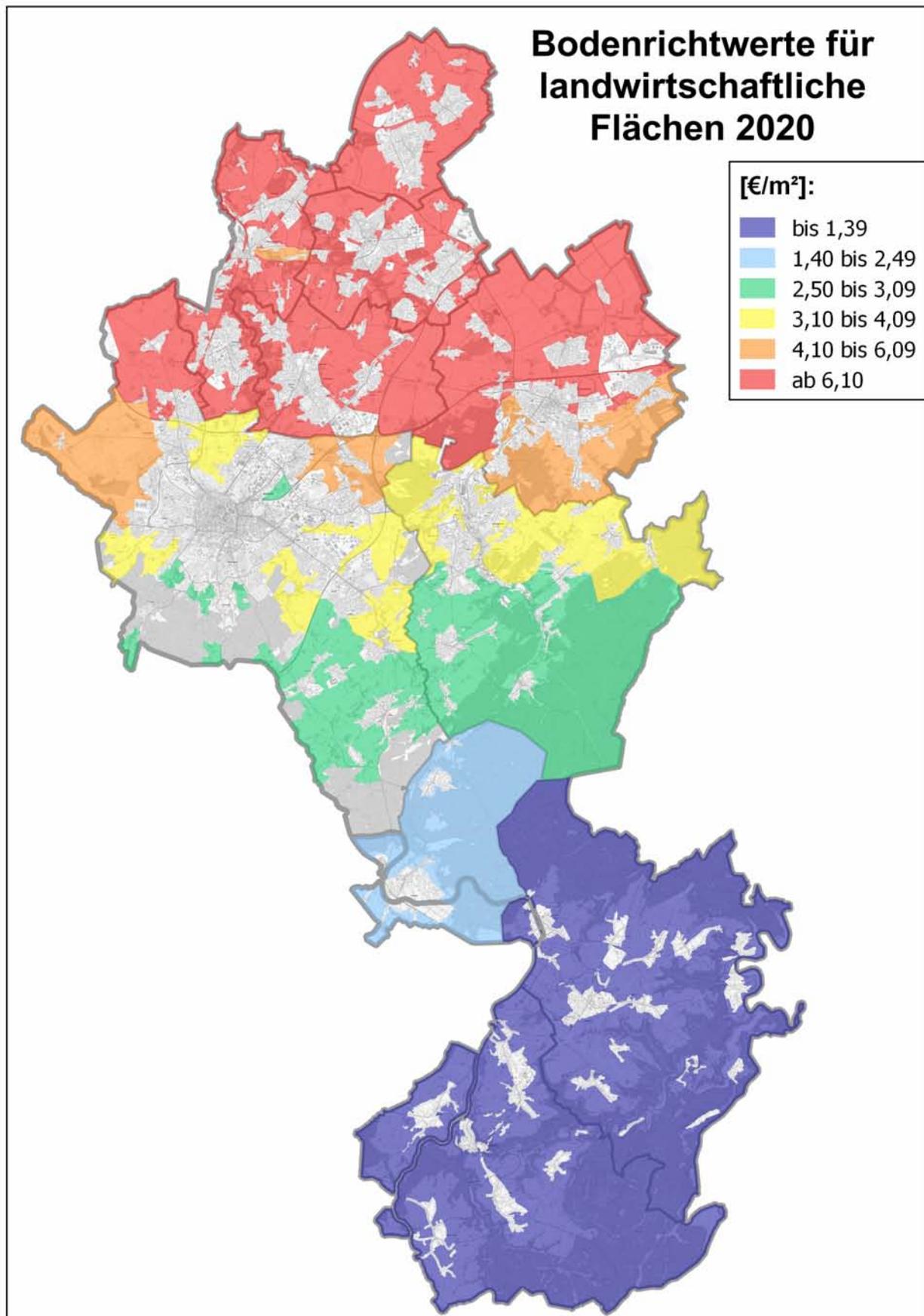
Sonstige Grundstücksverkäufe sind in den vorherigen Teilmärkten enthalten.

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Übersichtskarten der Bodenrichtwerte 2020







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

4.2.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen zonalen Bodenrichtwerte sind kostenfrei über das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW (www.boris.nrw.de) abrufbar.

The screenshot displays the BORIS.NRW website interface. On the left, a map shows various soil value zones (e.g., 525, 750, 800, 1000) overlaid on an aerial view of Aachen. The right-hand side features a 'Detailinformationen' panel for the address 'Zollenstraße 10, 52070 Aachen'. The panel includes a search bar, a year selector set to '2020', and a prominent red box indicating a soil value of '750 €/m² (Mehrgeschossig)'. Below this, a table provides further details:

Lage und Wert	
Gemeinde	Aachen
Ortsteil	Aachen
Bodenrichtwertnummer	20157
Bodenrichtwert	750 €/m² (Mehrgeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2020

Additional sections in the panel include 'Beschreibende Merkmale' and 'Historische Werte / Zeitreihe'. The website footer contains links for 'Intern', 'Impressum', 'Nutzungsbedingungen', and 'Datenschutzerklärung'.

Hinweis auf die Bodenrichtwertliste für die Städteregion Aachen

Sämtliche für den Bereich der Städteregion Aachen beschlossenen Bodenrichtwerte werden in einer Bodenrichtwertliste geführt. Diese wird als kostenfreier Download unter der Seite www.gars.nrw/staedteregion-aachen zur Verfügung gestellt.

4.2.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte nach § 13 GAVO NRW

Auf der Grundlage der Bodenrichtwertermittlung werden nachfolgend gebietstypische Werte für den Bereich der Städteregion Aachen zum Stichtag 01.01.2020 zusammengestellt. Durch die Darstellung der gebietstypischen Werte soll das Preisniveau im Gebiet der Städteregion Aachen aufgezeigt werden. Für die Beurteilung eines Einzelfalles wird jedoch empfohlen, eine Einzelauskunft zum Bodenrichtwert einzuholen. Hierdurch ist, soweit ein zutreffender Bodenrichtwert ermittelt wurde, eine wesentlich differenziertere Aussage möglich.

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

	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	650,-	420,-	225,-	150,-	110,-	90,-
Alsdorf	195,-	150,-	130,-	70,-	40,-	-
Baesweiler	200,-	165,-	140,-	30,-	25,-	-
Eschweiler	210,-	180,-	150,-	100,-	40,-	25,-
Herzogenrath	280,-	200,-	150,-	100,-	55,-	-
Monschau	90,-	60,-	30,-	-	25,-	15,-
Roetgen	185,-	170,-	155,-	-	40,-	-
Simmerath	105,-	75,-	36,-	-	25,-	-
Stolberg	270,-	190,-	150,-	50,-	30,-	-
Würselen	330,-	260,-	175,-	110,-	85,-	-

	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	420,-	340,-	300,-

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,- €/m²

Bauerwartungsland

je nach Lage und Stand der städtebaulichen Entwicklung für Wohnbaunutzung 9,- bis 90,- €/m²
für industrielle oder gewerbliche Nutzung 8,- bis 28,- €/m²

4.2.6 Baureife Grundstücke für Sondereigentum

Bei den für die Errichtung von Sondereigentum (Wohnungs- und Teileigentum) oder besonderen Nutzungen (überwiegend Praxis- und Büronutzung) veräußerten Grundstücken lagen die hierbei erzielten Kaufpreise für den Grund und Boden zum Teil höher als bei den sich aus der Bodenrichtwertkarte ergebenden Bodenrichtwerten der entsprechenden Lagen.

Für den überwiegenden Teil der ausgewerteten Daten ergaben sich Umrechnungsfaktoren, die in einem Streubereich von **1,0** bis **1,5** lagen. Im Einzelfall sind Abweichungen von dieser Spanne möglich.

4.2.7 Orientierungswerte für private Gartenlandflächen

Der Gutachterausschuss hat Kauffälle von privaten Gartenlandflächen ausgewertet (2017 bis 2019). Dabei konnten Abhängigkeiten der Preise von privaten Gartenlandflächen zur Höhe des Bodenrichtwertes für Wohnbauland festgestellt werden.

Anteil vom vom Bodenrichtwert (Wohnbauland)	rd. 15%
Standardabweichung	+/- 10%
Anzahl	126

4.2.8 Orientierungswerte für unbebaute, separate Garagenflächen

Der Gutachterausschuss hat rd. 20 Kauffälle (2017 bis 2019) von unbebauten Bauflächen für separat gelegene Garagengrundstücke ausgewertet. Die dabei gezahlten Preise liegen je nach Nachfrage überwiegend in einer Spanne von rund 30% bis 100% 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 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksbreite bei Wohnbauflächen in der Stadt Aachen).

Aufgrund von statistischen Untersuchungen hat der Gutachterausschusses 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 gute oder mittlere Wohnlagen in der Stadt Aachen nach den folgenden Tabellen. Die Einstufung in gute bzw. mittlere Wohnlagen im Bereich dieser Bodenrichtwertzonen wurden den Wohnlagedefinitionen entnommen, die im Zusammenhang mit dem in 2020 abgeleiteten qualifizierten Mietspiegel der Stadt Aachen erstmals im Internet veröffentlicht wurden. Auf der Internet-Seite der Stadt Aachen ist unter <https://serviceportal.aachen.de/suche/-/egov-bis-search/service/3218> unter Anderem die "Anlage Mietspiegel 2020 - Wohnlagen Endstand" als PDF-Datei zum Download bereitgestellt.

Für Bodenrichtwertzonen in der Stadt Aachen ohne Angabe einer 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.

Umrechnungstabelle (Grundstücksbreite) für die Stadt Aachen

	gute Wohnlage*	mittlere Wohnlage*		gute Wohnlage*	mittlere Wohnlage*
Breite [m]	Umrechnungskoeffizienten		Breite [m]	Umrechnungskoeffizienten	
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

*Wohnlagendefinitionen entsprechend des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Aachen

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	1000	0,76

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

Fläche [m ²]	Umrechnungs- koeffizienten bei 525 m ²	Fläche [m ²]	Umrechnungs- koeffizienten bei 525 m ²	Fläche [m ²]	Umrechnungs- koeffizienten bei 525 m ²
300	1,24	625	1,08	950	0,93
325	1,23	650	1,07	975	0,92
350	1,21	675	1,06	1000	0,90
375	1,20	700	1,05	1025	0,89
400	1,19	725	1,04	1050	0,88
425	1,18	750	1,02	1075	0,87
450	1,17	775	1,01	1100	0,86
475	1,15	800	1,00	1125	0,85
500	1,14	825	0,99	1150	0,83
525	1,13	850	0,98	1175	0,82
550	1,12	875	0,96	1200	0,81
575	1,11	900	0,95		
600	1,10	925	0,94		

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

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

In der folgenden Tabelle ist die GFZ = 1,0 als Norm festgesetzt (Umrechnungskoeffizient = 1,00). Bei Verwendung der GFZ = 0,6 als Norm ist eine entsprechende Umrechnung der Tabelle erforderlich.

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.

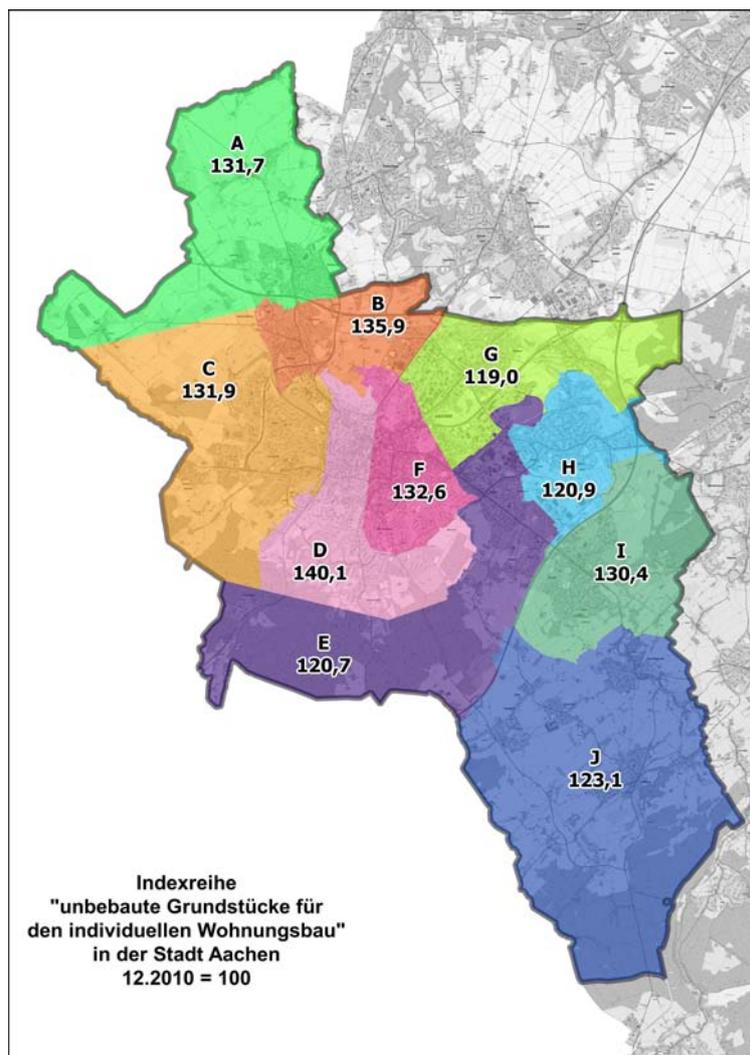
Es ergab sich ab 2010 folgende Indexreihe:

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
12.2019	129,0	109,2	124,5	109,8	120,0	122,4	114,8	101,4	118,1	110,0	111,1	122,4	116,1	117,9

Indexreihe für Wohnbauland in der Stadt Aachen

Wie in Kapitel 4.2.10 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 Schönraathstraße, 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



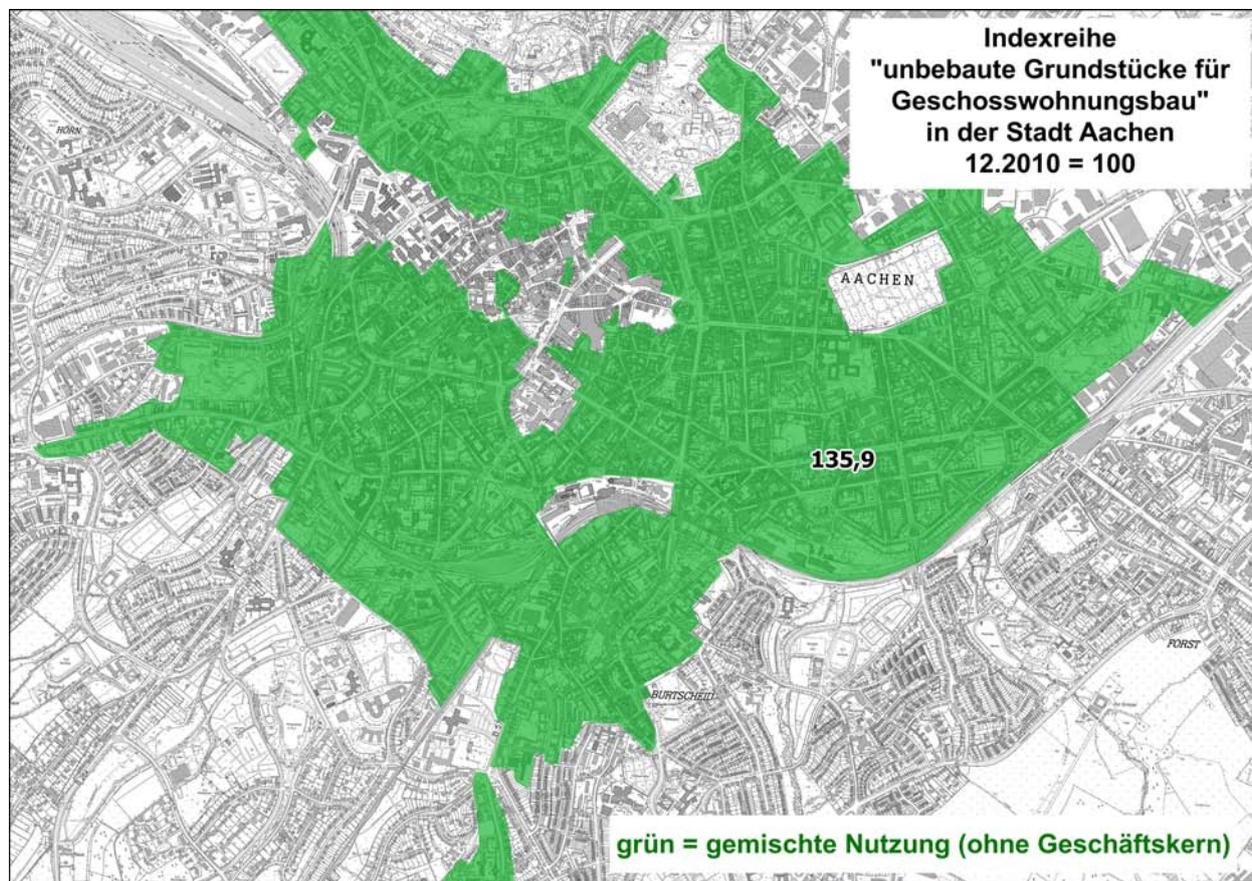
Indexreihe (*)											
”unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau”											
Lagen (siehe beschreibender Text) in der Stadt Aachen											
Zeitpunkt	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Mittel
12.2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
12.2011	100,3	102,6	104,0	105,4	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
12.2019	131,7	135,9	131,9	140,1	120,7	132,6	119,0	120,9	130,4	123,1	128,6

(*) eine Vergleichbarkeit mit der Indexreihe der lagetypischen Bodenrichtwerte 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
12.2019	135,9	102,7

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

Indexreihe für "gewerbliche Bauflächen" in der Stadt Aachen

Zeitpunkt	Index (zonale Bodenrichtwerte*)
12.2010	100,0
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
12.2019	101,1

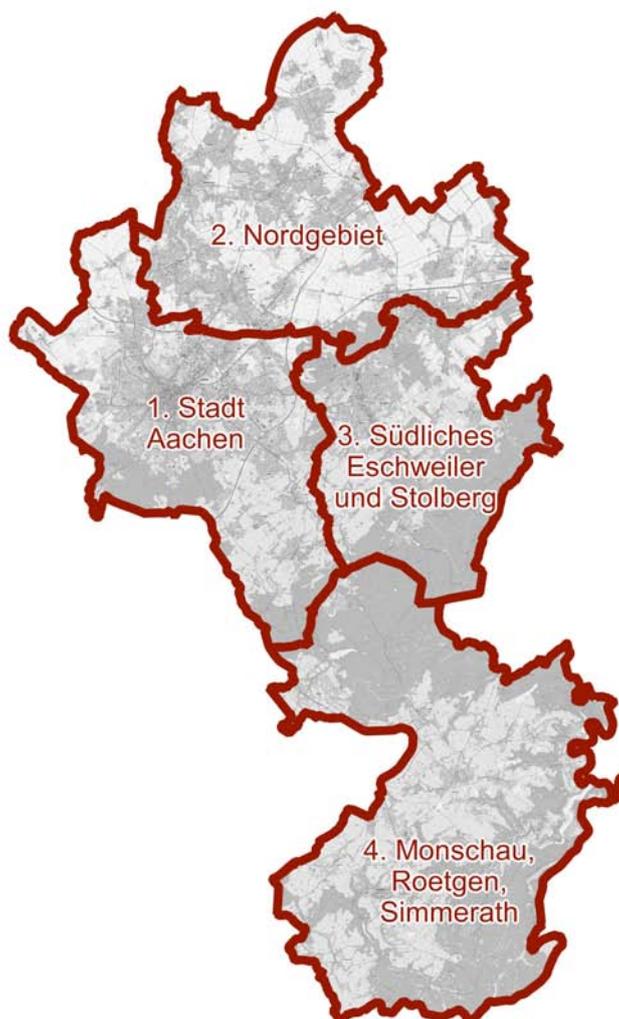
(*) eine Vergleichbarkeit mit der Indexreihe der lagetypischen Bodenrichtwerte ist nicht möglich.

Indexreihe für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

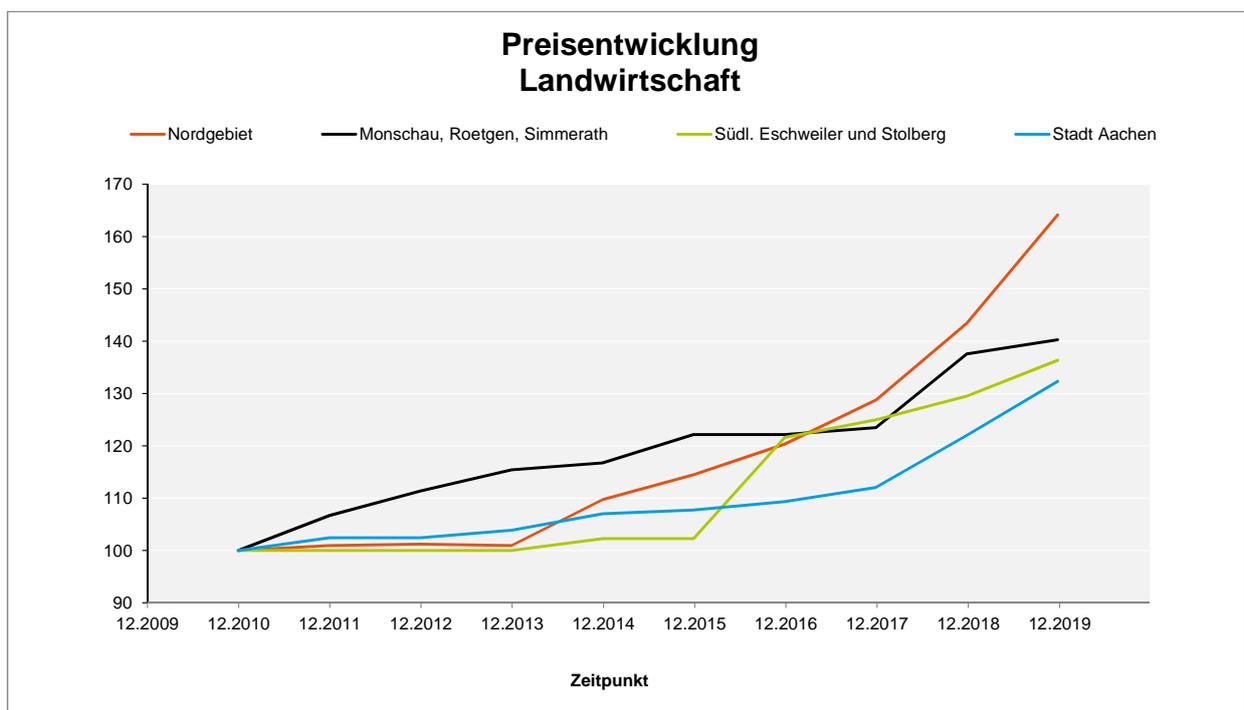
Das Gebiet der Städteregion Aachen ist in vier von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägte Gebiete zu gliedern:

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.



Zeitpunkt \ Lage	1. Stadt Aachen	2. Nordgebiet	3. Südliches Eschweiler und Stolberg	4. Monschau, Roetgen und Simmerath
12.2010	100	100	100	100
12.2011	102,4	100,9	100,0	106,7
12.2012	102,4	101,2	100,0	111,4
12.2013	103,9	100,9	100,0	115,4
12.2014	107,0	109,8	102,3	116,8
12.2015	107,8	114,5	102,3	122,1
12.2016	109,3	120,3	121,6	122,1
12.2017	112,1	128,7	125,0	123,5
12.2018	122,0	143,5	129,5	137,6
12.2019	132,3	164,2	136,4	140,3



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 2018 und 2019 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. 100) 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. 1.750 Kauffällen aus den Jahren 2018 und 2019 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 €/m ² Wohnfläche Einfamilienhaus: freistehend						
		Wohnlage		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m ²]							
	Spanne [€/m ²]							
	Mittelwert [€/m ²]							
	Anzahl/Median [€/m ²]							
	Ø Wohnfläche [m ²]							
	Ø Baulandfläche [m ²]							
1995 - 2017	Schwerpunkt [€/m ²]			(2.450)	(3.000)			
	Spanne [€/m ²]			-	-			
	Mittelwert [€/m ²]			2.470 ± 45	2.985 ± 530			
	Anzahl/Median [€/m ²]			2	2			
	Ø Wohnfläche [m ²]							
	Ø Baulandfläche [m ²]							
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m ²]	(3.750)		3.550	2.400			
	Spanne [€/m ²]	-		3.060 - 4.060	2.045 - 3.160			
	Mittelwert [€/m ²]	3.760 ± 500		3.550 ± 450	2.410 ± 370			
	Anzahl/Median [€/m ²]	3		4 3.535	8 2.270			
	Ø Wohnfläche [m ²]			140	160			
	Ø Baulandfläche [m ²]			560	740			
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m ²]	3.650		3.550	2.450	(1.600)		
	Spanne [€/m ²]	3.135 - 4.540		2.255 - 5.215	1.720 - 3.535	-		
	Mittelwert [€/m ²]	3.670 ± 480		3.550 ± 770	2.455 ± 505	1.585 ± 340		
	Anzahl/Median [€/m ²]	9	3.655	18 3.425	39 2.295	2		
	Ø Wohnfläche [m ²]	275		160	155			
	Ø Baulandfläche [m ²]	1.360		775	850			
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m ²]			3.400	2.300			
	Spanne [€/m ²]			2.720 - 4.145	1.785 - 2.970			
	Mittelwert [€/m ²]			3.380 ± 620	2.275 ± 495			
	Anzahl/Median [€/m ²]			4 3.325	5 2.335			
	Ø Wohnfläche [m ²]			170	130			
	Ø Baulandfläche [m ²]			610	795			
bis 1919	Schwerpunkt [€/m ²]				(2.250)			
	Spanne [€/m ²]				-			
	Mittelwert [€/m ²]				2.260 ± 390			
	Anzahl/Median [€/m ²]				3			
	Ø Wohnfläche [m ²]							
	Ø Baulandfläche [m ²]							

Einfamilienhäuser in der Stadt Aachen

modif. Rest- nutzungs- dauer	Stadt Aachen	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche Einfamilienhaus: freistehend				
	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	(3.600)	(2.450)	(3.000)		
	Spanne [€/m ²]	-	-	-		
	Anzahl	2	2	2		
	Mittelwert [€/m ²]	3.585 ± 220	2.470 ± 45	2.985 ± 530		
	Median [€/m ²]					
	Ø Wohnfläche [m ²]					
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	(3.800)		2.650		
	Spanne [€/m ²]	-		2.045 - 3.840		
	Anzahl	2		6		
	Mittelwert [€/m ²]	3.800 ± 755		2.665 ± 735		
	Median [€/m ²]			2.300		
	Ø Wohnfläche [m ²]			165		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	3.500	3.350	2.450		
	Spanne [€/m ²]	3.135 - 3.825	2.545 - 3.935	1.585 - 3.800		
	Anzahl	5	9	25		
	Mittelwert [€/m ²]	3.495 ± 270	3.325 ± 470	2.470 ± 580		
	Median [€/m ²]	3.520	3.350	2.455		
	Ø Wohnfläche [m ²]	345	170	155		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	(4.300)	3.750	(1.600)		
	Spanne [€/m ²]	-	3.065 - 4.200	-		
	Anzahl	2	4	2		
	Mittelwert [€/m ²]	4.305 ± 330	3.750 ± 535	1.595 ± 175		
	Median [€/m ²]		3.865			
	Ø Wohnfläche [m ²]		175			
	Ø Baulandfläche [m ²]		775			

Einfamilienhäuser in der Stadt Aachen

tatsäch- liches Baujahr	Stadt Aachen	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
		Einfamilienhaus: Doppelhaushälfte / Reihenendhaus				
	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m ²]			3.150		
	Spanne [€/m ²]			2.760 - 3.455		
	Mittelwert [€/m ²]			3.155 ± 300		
	Anzahl Median [€/m ²]			8 3.220		
	Ø Wohnfläche [m ²]			145		
	Ø Baulandfläche [m ²]			310		
1995 - 2017	Schwerpunkt [€/m ²]		(3.400)	3.000		
	Spanne [€/m ²]		-	2.000 - 3.940		
	Mittelwert [€/m ²]		3.385 ± 885	2.995 ± 455		
	Anzahl Median [€/m ²]		3	27 3.150		
	Ø Wohnfläche [m ²]			145		
	Ø Baulandfläche [m ²]			385		
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m ²]		2.800	2.500		
	Spanne [€/m ²]		2.500 - 3.215	1.130 - 3.425		
	Mittelwert [€/m ²]		2.810 ± 255	2.505 ± 560		
	Anzahl Median [€/m ²]		6 2.780	30 2.565		
	Ø Wohnfläche [m ²]		155	135		
	Ø Baulandfläche [m ²]		370	445		
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m ²]	(3.200)	3.250	2.600		
	Spanne [€/m ²]	-	2.530 - 4.220	1.575 - 3.525		
	Mittelwert [€/m ²]	3.205 ± 90	3.245 ± 485	2.580 ± 515		
	Anzahl Median [€/m ²]	2	18 3.105	50 2.600		
	Ø Wohnfläche [m ²]		130	130		
	Ø Baulandfläche [m ²]		415	500		
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m ²]		3.300	2.350		
	Spanne [€/m ²]		2.320 - 3.885	1.295 - 3.920		
	Mittelwert [€/m ²]		3.310 ± 685	2.350 ± 750		
	Anzahl Median [€/m ²]		6 3.620	19 2.220		
	Ø Wohnfläche [m ²]		145	130		
	Ø Baulandfläche [m ²]		460	485		
bis 1919	Schwerpunkt [€/m ²]			2.050		
	Spanne [€/m ²]			1.090 - 2.955		
	Mittelwert [€/m ²]			2.070 ± 665		
	Anzahl Median [€/m ²]			5 2.145		
	Ø Wohnfläche [m ²]			175		
	Ø Baulandfläche [m ²]			685		

Einfamilienhäuser in der Stadt Aachen

modif. Rest- nutzungs- dauer	Stadt Aachen	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche Einfamilienhaus: Doppelhaushälfte / Reihenendhaus				
	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		(3.400)	3.000		
	Spanne [€/m ²]		-	1.655 - 4.210		
	Anzahl		3	34		
	Mittelwert [€/m ²]		3.385 ± 885	2.990 ± 565		
	Median [€/m ²]			3.095		
	Ø Wohnfläche [m ²]			150		
	Ø Baulandfläche [m ²]			350		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		3.050	2.750		
	Spanne [€/m ²]		2.620 - 3.885	1.915 - 4.185		
	Anzahl		5	19		
	Mittelwert [€/m ²]		3.030 ± 500	2.770 ± 600		
	Median [€/m ²]		2.955	2.815		
	Ø Wohnfläche [m ²]		135	150		
	Ø Baulandfläche [m ²]		385	405		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		2.950	2.550		
	Spanne [€/m ²]		2.320 - 3.860	1.685 - 3.470		
	Anzahl		9	23		
	Mittelwert [€/m ²]		2.925 ± 525	2.560 ± 460		
	Median [€/m ²]		2.880	2.560		
	Ø Wohnfläche [m ²]		160	135		
	Ø Baulandfläche [m ²]		460	465		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		(3.250)	2.700		
	Spanne [€/m ²]		-	1.300 - 3.475		
	Anzahl		3	11		
	Mittelwert [€/m ²]		3.275 ± 615	2.695 ± 745		
	Median [€/m ²]			2.670		
	Ø Wohnfläche [m ²]			110		
	Ø Baulandfläche [m ²]			485		

Einfamilienhäuser in der Stadt Aachen

tatsäch- liches Baujahr	Stadt Aachen	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche Einfamilienhaus: Reihenmittelhaus					
		Wohnlage		sehr gut	gut	mittel	einfach
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]				2.750		
	Spanne [€/m ²]				2.540 - 2.990		
	Mittelwert [€/m ²]				2.725 ± 175		
	Anzahl Median [€/m ²]				11 2.650		
	Ø Wohnfläche [m ²]				120		
	Ø Baulandfläche [m ²]				180		
1995 - 2017	Schwerpunkt [€/m²]				2.500		
	Spanne [€/m ²]				2.225 - 2.940		
	Mittelwert [€/m ²]				2.500 ± 220		
	Anzahl Median [€/m ²]				8 2.470		
	Ø Wohnfläche [m ²]				140		
	Ø Baulandfläche [m ²]				215		
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]			2.750	2.500		
	Spanne [€/m ²]			2.240 - 3.290	1.260 - 3.550		
	Mittelwert [€/m ²]			2.730 ± 345	2.490 ± 575		
	Anzahl Median [€/m ²]			8 2.635	24 2.535		
	Ø Wohnfläche [m ²]			130	140		
	Ø Baulandfläche [m ²]			240	235		
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]	(3.250)		2.900	2.600		
	Spanne [€/m ²]	-		1.895 - 3.635	1.595 - 3.665		
	Mittelwert [€/m ²]	3.265 ± 330		2.885 ± 460	2.615 ± 585		
	Anzahl Median [€/m ²]	2		22 3.000	34 2.675		
	Ø Wohnfläche [m ²]			115	110		
	Ø Baulandfläche [m ²]			270	265		
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]			3.300	1.800		
	Spanne [€/m ²]			1.690 - 4.150	1.345 - 2.960		
	Mittelwert [€/m ²]			3.315 ± 710	1.815 ± 695		
	Anzahl Median [€/m ²]			9 3.410	5 1.445		
	Ø Wohnfläche [m ²]			100	90		
	Ø Baulandfläche [m ²]			255	270		
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]				1.950		
	Spanne [€/m ²]				1.195 - 3.095		
	Mittelwert [€/m ²]				1.930 ± 605		
	Anzahl Median [€/m ²]				10 2.065		
	Ø Wohnfläche [m ²]				200		
	Ø Baulandfläche [m ²]				395		

Einfamilienhäuser in der Stadt Aachen

modif. Rest- nutzungs- dauer	Stadt Aachen	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche Einfamilienhaus: Reihenmittelhaus				
	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]			2.650		
	Spanne [€/m ²]			1.745 - 3.370		
	Anzahl			20		
	Mittelwert [€/m ²]			2.645 ± 325		
	Median [€/m ²]			2.650		
	Ø Wohnfläche [m ²]			130		
	Ø Baulandfläche [m ²]			195		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		2.900	2.400		
	Spanne [€/m ²]		2.615 - 3.380	1.260 - 3.550		
	Anzahl		5	14		
	Mittelwert [€/m ²]		2.890 ± 340	2.400 ± 625		
	Median [€/m ²]		2.690	2.440		
	Ø Wohnfläche [m ²]		120	125		
	Ø Baulandfläche [m ²]		250	205		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		3.000	2.400		
	Spanne [€/m ²]		2.145 - 4.150	1.225 - 3.095		
	Anzahl		13	19		
	Mittelwert [€/m ²]		3.015 ± 640	2.400 ± 540		
	Median [€/m ²]		3.125	2.365		
	Ø Wohnfläche [m ²]		115	140		
	Ø Baulandfläche [m ²]		310	315		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		(2.800)	1.800		
	Spanne [€/m ²]		-	1.195 - 3.200		
	Anzahl		3	6		
	Mittelwert [€/m ²]		2.785 ± 950	1.815 ± 755		
	Median [€/m ²]			1.555		
	Ø Wohnfläche [m ²]			130		
	Ø Baulandfläche [m ²]			435		

Einfamilienhäuser in der Stadt Alsdorf

tatsäch- liches Baujahr	Alsdorf	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche			
		freistehende Einfamilien- häuser	Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	Reihenmittel- häuser	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m ²]		2.150	1.950	
	Spanne [€/m ²]		1.990 - 2.515	1.825 - 2.170	
	Mittelwert [€/m ²]		2.140 ± 130	1.940 ± 115	
	Anzahl Median [€/m ²]		30 2.100	12	1.900
	Ø Wohnfläche [m ²]		125	125	
	Ø Baulandfläche [m ²]		310	210	
1995 - 2017	Schwerpunkt [€/m ²]	2.650	2.000	1.700	
	Spanne [€/m ²]	1.945 - 2.925	1.295 - 3.020	1.535 - 1.760	
	Mittelwert [€/m ²]	2.625 ± 395	2.020 ± 450	1.690 ± 105	
	Anzahl Median [€/m ²]	5 2.705	16 1.935	4	1.730
	Ø Wohnfläche [m ²]	145	135	120	
	Ø Baulandfläche [m ²]	460	255	185	
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m ²]	1.950	2.000	1.600	
	Spanne [€/m ²]	1.345 - 2.455	1.620 - 2.305	1.075 - 2.360	
	Mittelwert [€/m ²]	1.965 ± 360	2.000 ± 240	1.600 ± 445	
	Anzahl Median [€/m ²]	7 2.050	12 2.095	9	1.550
	Ø Wohnfläche [m ²]	155	130	130	
	Ø Baulandfläche [m ²]	715	345	225	
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m ²]	1.850	1.600	1.400	
	Spanne [€/m ²]	1.575 - 2.220	810 - 2.425	900 - 1.890	
	Mittelwert [€/m ²]	1.830 ± 235	1.590 ± 415	1.410 ± 305	
	Anzahl Median [€/m ²]	9 1.780	31 1.580	11	1.490
	Ø Wohnfläche [m ²]	135	120	95	
	Ø Baulandfläche [m ²]	780	470	245	
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m ²]	1.600	1.350	1.100	
	Spanne [€/m ²]	1.075 - 2.145	605 - 2.090	515 - 2.155	
	Mittelwert [€/m ²]	1.585 ± 425	1.360 ± 380	1.095 ± 485	
	Anzahl Median [€/m ²]	7 1.595	26 1.345	22	1.005
	Ø Wohnfläche [m ²]	125	115	125	
	Ø Baulandfläche [m ²]	825	385	240	
bis 1919	Schwerpunkt [€/m ²]	(1.150)	1.250	(1.400)	
	Spanne [€/m ²]	-	640 - 1.750	-	
	Mittelwert [€/m ²]	1.155 ± 135	1.250 ± 345	1.420 ± 705	
	Anzahl Median [€/m ²]	2	13 1.280	3	
	Ø Wohnfläche [m ²]		130		
	Ø Baulandfläche [m ²]		470		

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]	2.800	2.150	1.900
	Spanne [€/m ²]	2.655 - 2.925	1.540 - 3.020	1.720 - 2.170
	Anzahl	4	42	14
	Mittelwert [€/m ²]	2.795 ± 135	2.130 ± 250	1.915 ± 130
	Median [€/m ²]	2.795	2.075	1.880
	Ø Wohnfläche [m ²]	140	125	125
	Ø Baulandfläche [m ²]	415	285	215
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		1.850	1.450
	Spanne [€/m ²]		1.265 - 2.425	1.075 - 1.675
	Anzahl		9	6
	Mittelwert [€/m ²]		1.835 ± 350	1.460 ± 210
	Median [€/m ²]		1.840	1.520
	Ø Wohnfläche [m ²]		110	120
	Ø Baulandfläche [m ²]		330	200
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.900	1.500	1.400
	Spanne [€/m ²]	1.660 - 2.145	1.000 - 2.090	905 - 2.155
	Anzahl	6	13	12
	Mittelwert [€/m ²]	1.895 ± 200	1.510 ± 275	1.405 ± 340
	Median [€/m ²]	1.845	1.535	1.355
	Ø Wohnfläche [m ²]	135	130	120
	Ø Baulandfläche [m ²]	705	430	240
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.600	1.200	(800)
	Spanne [€/m ²]	1.055 - 1.955	640 - 1.855	-
	Anzahl	4	9	3
	Mittelwert [€/m ²]	1.595 ± 390	1.205 ± 410	795 ± 215
	Median [€/m ²]	1.690	1.280	
	Ø Wohnfläche [m ²]	135	120	
	Ø Baulandfläche [m ²]	1.210	505	

Einfamilienhäuser in der Stadt Baesweiler

tatsäch- liches Baujahr	Baesweiler	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche					
		freistehende Einfamilien- häuser	Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	Reihenmittel- häuser			
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m ²]		2.150				
	Spanne [€/m ²]		2.125 - 2.275				
	Mittelwert [€/m ²]		2.170 ± 70				
	Anzahl Median [€/m ²]		4	2.140			
	Ø Wohnfläche [m ²]		145				
	Ø Baulandfläche [m ²]		370				
1995 - 2017	Schwerpunkt [€/m ²]	2.350		2.250			
	Spanne [€/m ²]	1.635 - 2.785		1.625 - 3.085			
	Mittelwert [€/m ²]	2.335 ± 320		2.270 ± 375			
	Anzahl Median [€/m ²]	9	2.365	18	2.330		
	Ø Wohnfläche [m ²]	160		120			
	Ø Baulandfläche [m ²]	530		360			
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m ²]	1.650		1.900 (1.750)			
	Spanne [€/m ²]	1.225 - 1.915		1.270 - 2.410			
	Mittelwert [€/m ²]	1.665 ± 265		1.915 ± 400			
	Anzahl Median [€/m ²]	5	1.760	8	1.890	3	
	Ø Wohnfläche [m ²]	170		135			
	Ø Baulandfläche [m ²]	700		385			
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m ²]	1.850		1.500		1.400	
	Spanne [€/m ²]	875 - 2.455		655 - 2.370		1.080 - 1.840	
	Mittelwert [€/m ²]	1.865 ± 505		1.490 ± 420		1.405 ± 300	
	Anzahl Median [€/m ²]	9	1.750	20	1.555	8	1.245
	Ø Wohnfläche [m ²]	130		115		105	
	Ø Baulandfläche [m ²]	660		410		350	
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m ²]	1.300		1.250		1.100	
	Spanne [€/m ²]	625 - 1.800		570 - 1.790		460 - 1.875	
	Mittelwert [€/m ²]	1.280 ± 490		1.265 ± 420		1.095 ± 460	
	Anzahl Median [€/m ²]	4	1.350	15	1.235	10	1.045
	Ø Wohnfläche [m ²]	120		115		115	
	Ø Baulandfläche [m ²]	1.180		520		265	
bis 1919	Schwerpunkt [€/m ²]		(1.200)				
	Spanne [€/m ²]		-				
	Mittelwert [€/m ²]		1.190 ± 180				
	Anzahl Median [€/m ²]			3			
	Ø Wohnfläche [m ²]						
	Ø Baulandfläche [m ²]						

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]	2.350	2.200	
	Spanne [€/m ²]	1.635 - 2.785	1.625 - 3.085	
	Anzahl	8	15	
	Mittelwert [€/m ²]	2.330 ± 340	2.205 ± 385	
	Median [€/m ²]	2.400	2.130	
	Ø Wohnfläche [m ²]	160	125	
	Ø Baulandfläche [m ²]	530	315	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(1.800)	1.850	(1.450)
	Spanne [€/m ²]	-	1.270 - 2.460	-
	Anzahl	2	9	2
	Mittelwert [€/m ²]	1.775 ± 195	1.865 ± 350	1.460 ± 195
	Median [€/m ²]		1.850	
	Ø Wohnfläche [m ²]		140	
	Ø Baulandfläche [m ²]		445	
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(1.800)	1.600	1.350
	Spanne [€/m ²]	-	1.160 - 2.370	1.105 - 1.840
	Anzahl	2	9	4
	Mittelwert [€/m ²]	1.800 ± 190	1.590 ± 380	1.360 ± 330
	Median [€/m ²]		1.555	1.245
	Ø Wohnfläche [m ²]		95	105
	Ø Baulandfläche [m ²]		320	275
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		1.200	
	Spanne [€/m ²]		750 - 1.750	
	Anzahl		7	
	Mittelwert [€/m ²]		1.185 ± 380	
	Median [€/m ²]		1.035	
	Ø Wohnfläche [m ²]		95	
	Ø Baulandfläche [m ²]		380	

Einfamilienhäuser in der Stadt Eschweiler

tatsäch- liches Baujahr	Eschweiler	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
		freistehende Einfamilien- häuser		Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser		Reihenmittel- häuser
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m ²]	(2.300)		2.250		
	Spanne [€/m ²]	-		1.985 - 2.470		
	Mittelwert [€/m ²]	2.290 ± 125		2.225 ± 195		
	Anzahl Median [€/m ²]	2		7	2.175	
	Ø Wohnfläche [m ²]			165		
	Ø Baulandfläche [m ²]			270		
1995 - 2017	Schwerpunkt [€/m ²]	2.500		2.250		(2.150)
	Spanne [€/m ²]	1.775 - 3.170		1.600 - 2.930		-
	Mittelwert [€/m ²]	2.500 ± 575		2.260 ± 405		2.140 ± 215
	Anzahl Median [€/m ²]	4	2.525	12	2.185	3
	Ø Wohnfläche [m ²]	160		135		
	Ø Baulandfläche [m ²]	670		410		
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m ²]	1.900		2.050		(1.900)
	Spanne [€/m ²]	1.245 - 2.520		900 - 2.700		-
	Mittelwert [€/m ²]	1.890 ± 425		2.040 ± 480		1.910 ± 415
	Anzahl Median [€/m ²]	10	1.825	11	2.030	3
	Ø Wohnfläche [m ²]	195		125		
	Ø Baulandfläche [m ²]	715		315		
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m ²]	1.800		1.600		1.600
	Spanne [€/m ²]	770 - 2.595		905 - 2.240		715 - 1.905
	Mittelwert [€/m ²]	1.780 ± 470		1.580 ± 330		1.590 ± 300
	Anzahl Median [€/m ²]	23	1.765	30	1.620	13 1.635
	Ø Wohnfläche [m ²]	160		120		110
	Ø Baulandfläche [m ²]	1.160		500		265
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m ²]	1.600		1.500		1.300
	Spanne [€/m ²]	1.045 - 2.395		1.010 - 2.485		645 - 1.865
	Mittelwert [€/m ²]	1.580 ± 575		1.505 ± 465		1.310 ± 500
	Anzahl Median [€/m ²]	4	1.440	12	1.365	4 1.370
	Ø Wohnfläche [m ²]	125		115		105
	Ø Baulandfläche [m ²]	500		475		285
bis 1919	Schwerpunkt [€/m ²]	(1.700)		1.500		1.000
	Spanne [€/m ²]	-		735 - 2.045		435 - 1.540
	Mittelwert [€/m ²]	1.690 ± 10		1.480 ± 375		1.015 ± 350
	Anzahl Median [€/m ²]	2		11	1.465	13 1.060
	Ø Wohnfläche [m ²]			110		145
	Ø Baulandfläche [m ²]			520		230

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]	2.350	2.200	1.700
	Spanne [€/m ²]	1.410 - 3.170	1.250 - 2.930	725 - 2.345
	Anzahl	5	19	5
	Mittelwert [€/m ²]	2.360 ± 645	2.205 ± 405	1.680 ± 675
	Median [€/m ²]	2.380	2.180	1.915
	Ø Wohnfläche [m ²]	150	145	130
	Ø Baulandfläche [m ²]	500	365	290
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	2.250	1.750	1.550
	Spanne [€/m ²]	1.695 - 3.270	900 - 2.345	1.060 - 1.860
	Anzahl	10	7	4
	Mittelwert [€/m ²]	2.245 ± 475	1.740 ± 490	1.550 ± 350
	Median [€/m ²]	2.330	1.795	1.640
	Ø Wohnfläche [m ²]	150	115	130
	Ø Baulandfläche [m ²]	825	280	210
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.650	1.600	1.350
	Spanne [€/m ²]	785 - 2.200	1.030 - 2.240	715 - 1.645
	Anzahl	11	12	9
	Mittelwert [€/m ²]	1.650 ± 420	1.600 ± 305	1.355 ± 305
	Median [€/m ²]	1.720	1.615	1.480
	Ø Wohnfläche [m ²]	140	120	125
	Ø Baulandfläche [m ²]	580	400	270
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	(1.550)	1.400	
	Spanne [€/m ²]	-	1.155 - 1.585	
	Anzahl	2	4	
	Mittelwert [€/m ²]	1.545 ± 185	1.380 ± 185	
	Median [€/m ²]		1.385	
	Ø Wohnfläche [m ²]		115	
	Ø Baulandfläche [m ²]		550	

Einfamilienhäuser in der Stadt Herzogenrath

tatsäch- liches Baujahr	Herzogenrath	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche					
		freistehende Einfamilien- häuser		Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser		Reihenmittel- häuser	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m ²]						
	Spanne [€/m ²]						
	Mittelwert [€/m ²]						
	Anzahl Median [€/m ²]						
	Ø Wohnfläche [m ²]						
	Ø Baulandfläche [m ²]						
1995 - 2017	Schwerpunkt [€/m ²]	(2.150)		2.600		2.150	
	Spanne [€/m ²]	-		2.030 - 3.215		1.735 - 2.650	
	Mittelwert [€/m ²]	2.140 ± 1.200		2.610 ± 350		2.145 ± 385	
	Anzahl Median [€/m ²]	3		16	2.535	4	2.100
	Ø Wohnfläche [m ²]			140		135	
	Ø Baulandfläche [m ²]			310		240	
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m ²]	2.000		2.300		1.800	
	Spanne [€/m ²]	1.240 - 2.465		1.965 - 2.565		1.495 - 2.065	
	Mittelwert [€/m ²]	1.990 ± 400		2.285 ± 205		1.785 ± 265	
	Anzahl Median [€/m ²]	11	2.085	12	2.325	5	1.835
	Ø Wohnfläche [m ²]	150		135		130	
	Ø Baulandfläche [m ²]	575		450		200	
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m ²]	2.000		1.900		1.800	
	Spanne [€/m ²]	1.385 - 3.020		1.190 - 2.900		755 - 2.395	
	Mittelwert [€/m ²]	2.010 ± 450		1.900 ± 440		1.795 ± 560	
	Anzahl Median [€/m ²]	29	1.860	24	1.820	6	1.860
	Ø Wohnfläche [m ²]	145		120		115	
	Ø Baulandfläche [m ²]	655		460		265	
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m ²]	1.600		1.650		1.150	
	Spanne [€/m ²]	1.170 - 2.140		840 - 2.545		630 - 1.900	
	Mittelwert [€/m ²]	1.595 ± 330		1.630 ± 570		1.165 ± 465	
	Anzahl Median [€/m ²]	13	1.625	14	1.470	10	1.220
	Ø Wohnfläche [m ²]	145		120		105	
	Ø Baulandfläche [m ²]	655		425		235	
bis 1919	Schwerpunkt [€/m ²]	(1.250)		1.200		1.000	
	Spanne [€/m ²]	-		345 - 1.755		645 - 1.390	
	Mittelwert [€/m ²]	1.245 ± 390		1.205 ± 500		975 ± 345	
	Anzahl Median [€/m ²]	3		13	1.470	5	840
	Ø Wohnfläche [m ²]			110		90	
	Ø Baulandfläche [m ²]			360		220	

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]	2.550	2.750	(2.200)
	Spanne [€/m ²]	775 - 3.750	1.325 - 3.495	-
	Anzahl	4	11	3
	Mittelwert [€/m ²]	2.540 ± 1.270	2.735 ± 580	2.195 ± 460
	Median [€/m ²]	2.825	2.870	
	Ø Wohnfläche [m ²]	205	140	
	Ø Baulandfläche [m ²]	600	345	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	2.200	2.250	1.550
	Spanne [€/m ²]	1.760 - 3.020	1.565 - 2.565	1.240 - 1.835
	Anzahl	8	12	4
	Mittelwert [€/m ²]	2.215 ± 365	2.230 ± 310	1.525 ± 240
	Median [€/m ²]	2.135	2.270	1.510
	Ø Wohnfläche [m ²]	145	135	125
	Ø Baulandfläche [m ²]	555	385	135
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	2.000	1.650	1.450
	Spanne [€/m ²]	1.240 - 2.790	1.040 - 2.430	630 - 2.395
	Anzahl	22	6	6
	Mittelwert [€/m ²]	1.975 ± 465	1.645 ± 460	1.455 ± 700
	Median [€/m ²]	1.840	1.630	1.600
	Ø Wohnfläche [m ²]	145	120	90
	Ø Baulandfläche [m ²]	680	340	230
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.650	1.300	(950)
	Spanne [€/m ²]	1.200 - 1.770	345 - 2.270	-
	Anzahl	8	10	3
	Mittelwert [€/m ²]	1.630 ± 185	1.315 ± 665	945 ± 390
	Median [€/m ²]	1.675	1.380	
	Ø Wohnfläche [m ²]	155	100	
	Ø Baulandfläche [m ²]	725	345	

Einfamilienhäuser in der Stadt Monschau

tatsäch- liches Baujahr	Monschau	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche			
		freistehende Einfamilien- häuser		Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m ²]				
	Spanne [€/m ²]				
	Mittelwert [€/m ²]				
	Anzahl Median [€/m ²]				
	Ø Wohnfläche [m ²]				
	Ø Baulandfläche [m ²]				
1995 - 2017	Schwerpunkt [€/m ²]	1.950		(1.500)	
	Spanne [€/m ²]	1.435 - 2.345		-	
	Mittelwert [€/m ²]	1.925 ± 330		1.510 ± 445	
	Anzahl Median [€/m ²]	12	2.040	3	
	Ø Wohnfläche [m ²]	155			
	Ø Baulandfläche [m ²]	1.140			
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m ²]	1.400			
	Spanne [€/m ²]	545 - 2.400			
	Mittelwert [€/m ²]	1.415 ± 525			
	Anzahl Median [€/m ²]	18	1.230		
	Ø Wohnfläche [m ²]	155			
	Ø Baulandfläche [m ²]	1.185			
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m ²]	1.150			
	Spanne [€/m ²]	370 - 1.835			
	Mittelwert [€/m ²]	1.125 ± 325			
	Anzahl Median [€/m ²]	18	1.095		
	Ø Wohnfläche [m ²]	130			
	Ø Baulandfläche [m ²]	1.385			
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m ²]	1.050			
	Spanne [€/m ²]	680 - 1.570			
	Mittelwert [€/m ²]	1.060 ± 390			
	Anzahl Median [€/m ²]	4	995		
	Ø Wohnfläche [m ²]	150			
	Ø Baulandfläche [m ²]	1.220			
bis 1919	Schwerpunkt [€/m ²]	850		650	
	Spanne [€/m ²]	235 - 1.555		50 - 1.150	
	Mittelwert [€/m ²]	855 ± 450		630 ± 395	
	Anzahl Median [€/m ²]	7	900	5	610
	Ø Wohnfläche [m ²]	110		115	
	Ø Baulandfläche [m ²]	3.930		200	
				230 - 840	670 ± 295
				4	805
				165	
				85	

Einfamilienhäuser in der Stadt Monschau

modif. Rest- nutzungs- dauer	Monschau	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche		
		freistehende Einfamilien- häuser	Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	Reihenmittel- häuser
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.850	(1.750)	
	Spanne [€/m ²]	1.435 - 2.245	-	
	Anzahl	8	2	
	Mittelwert [€/m ²]	1.840 ± 305	1.730 ± 340	
	Median [€/m ²]	1.885		
	Ø Wohnfläche [m ²]	155		
	Ø Baulandfläche [m ²]	850		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.750		
	Spanne [€/m ²]	970 - 2.400		
	Anzahl	12		
	Mittelwert [€/m ²]	1.770 ± 445		
	Median [€/m ²]	1.690		
	Ø Wohnfläche [m ²]	150		
	Ø Baulandfläche [m ²]	1.655		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.200	(650)	
	Spanne [€/m ²]	370 - 1.835	-	
	Anzahl	13	2	
	Mittelwert [€/m ²]	1.175 ± 370	660 ± 270	
	Median [€/m ²]	1.105		
	Ø Wohnfläche [m ²]	135		
	Ø Baulandfläche [m ²]	850		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	650	(400)	
	Spanne [€/m ²]	235 - 1.000	-	
	Anzahl	5	3	
	Mittelwert [€/m ²]	630 ± 300	420 ± 325	
	Median [€/m ²]	570		
	Ø Wohnfläche [m ²]	115		
	Ø Baulandfläche [m ²]	3.820		

Einfamilienhäuser in der Gemeinde Roetgen

tatsäch- liches Baujahr	Roetgen	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche			
		freistehende Einfamilien- häuser	Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	Reihenmittel- häuser	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m ²]				
	Spanne [€/m ²]				
	Mittelwert [€/m ²]				
	Anzahl Median [€/m ²]				
	Ø Wohnfläche [m ²]				
	Ø Baulandfläche [m ²]				
1995 - 2017	Schwerpunkt [€/m ²]	2.400			
	Spanne [€/m ²]	1.660 - 2.915			
	Mittelwert [€/m ²]	2.415 ± 535			
	Anzahl Median [€/m ²]	4	2.540		
	Ø Wohnfläche [m ²]	185			
	Ø Baulandfläche [m ²]	955			
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m ²]	2.450			
	Spanne [€/m ²]	1.500 - 3.110			
	Mittelwert [€/m ²]	2.440 ± 575			
	Anzahl Median [€/m ²]	6	2.485		
	Ø Wohnfläche [m ²]	155			
	Ø Baulandfläche [m ²]	915			
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m ²]	1.750		(2.150)	(1.700)
	Spanne [€/m ²]	740 - 2.900		-	-
	Mittelwert [€/m ²]	1.740 ± 640		2.170 ± 560	1.725 ± 920
	Anzahl Median [€/m ²]	11	1.650	3	2
	Ø Wohnfläche [m ²]	200			
	Ø Baulandfläche [m ²]	1.050			
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m ²]	(1.550)			
	Spanne [€/m ²]	-			
	Mittelwert [€/m ²]	1.540 ± 635			
	Anzahl Median [€/m ²]	3			
	Ø Wohnfläche [m ²]				
	Ø Baulandfläche [m ²]				
bis 1919	Schwerpunkt [€/m ²]				
	Spanne [€/m ²]				
	Mittelwert [€/m ²]				
	Anzahl Median [€/m ²]				
	Ø Wohnfläche [m ²]				
	Ø Baulandfläche [m ²]				

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 [€/m ²]	(2.650)		
	Spanne [€/m ²]	-		
	Anzahl	3		
	Mittelwert [€/m ²]	2.665 ± 225		
	Median [€/m ²]			
	Ø Wohnfläche [m ²]			
	Ø Baulandfläche [m ²]			
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	2.200	(2.450)	
	Spanne [€/m ²]	1.660 - 2.500	-	
	Anzahl	4	2	
	Mittelwert [€/m ²]	2.220 ± 390	2.430 ± 485	
	Median [€/m ²]	2.355		
	Ø Wohnfläche [m ²]	200		
	Ø Baulandfläche [m ²]	890		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.900		
	Spanne [€/m ²]	1.140 - 2.900		
	Anzahl	7		
	Mittelwert [€/m ²]	1.875 ± 595		
	Median [€/m ²]	1.860		
	Ø Wohnfläche [m ²]	185		
	Ø Baulandfläche [m ²]	840		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]			
	Spanne [€/m ²]			
	Anzahl			
	Mittelwert [€/m ²]			
	Median [€/m ²]			
	Ø Wohnfläche [m ²]			
	Ø Baulandfläche [m ²]			

Einfamilienhäuser in der Gemeinde Simmerath

tatsäch- liches Baujahr	Simmerath	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
		freistehende Einfamilien- häuser		Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser		Reihenmittel- häuser
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Anzahl Median [€/m ²]					
	Ø Wohnfläche [m ²]					
	Ø Baulandfläche [m ²]					
1995 - 2017	Schwerpunkt [€/m ²]	2.250		(1.750)		
	Spanne [€/m ²]	1.550 - 3.095		-		
	Mittelwert [€/m ²]	2.235 ± 530		1.760 ± 170		
	Anzahl Median [€/m ²]	8	2.095	3		
	Ø Wohnfläche [m ²]	145				
	Ø Baulandfläche [m ²]	670				
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m ²]	1.500				
	Spanne [€/m ²]	765 - 2.660				
	Mittelwert [€/m ²]	1.495 ± 430				
	Anzahl Median [€/m ²]	16	1.425			
	Ø Wohnfläche [m ²]	170				
	Ø Baulandfläche [m ²]	990				
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m ²]	1.150		(400)		
	Spanne [€/m ²]	450 - 1.995		-		
	Mittelwert [€/m ²]	1.135 ± 375		390 ± 60		
	Anzahl Median [€/m ²]	17	1.155	2		
	Ø Wohnfläche [m ²]	140				
	Ø Baulandfläche [m ²]	930				
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m ²]	850				
	Spanne [€/m ²]	560 - 1.225				
	Mittelwert [€/m ²]	860 ± 335				
	Anzahl Median [€/m ²]	4	830			
	Ø Wohnfläche [m ²]	135				
	Ø Baulandfläche [m ²]	1.070				
bis 1919	Schwerpunkt [€/m ²]	1.050				
	Spanne [€/m ²]	405 - 2.400				
	Mittelwert [€/m ²]	1.065 ± 695				
	Anzahl Median [€/m ²]	7	870			
	Ø Wohnfläche [m ²]	120				
	Ø Baulandfläche [m ²]	995				

Einfamilienhäuser in der Gemeinde Simmerath

modif. Rest- nutzungs- dauer	Simmerath	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche		
		freistehende Einfamilien- häuser	Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	Reihenmittel- häuser
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	2.300	(1.750)	
	Spanne [€/m ²]	1.550 - 3.095	-	
	Anzahl	8	3	
	Mittelwert [€/m ²]	2.300 ± 510	1.760 ± 170	
	Median [€/m ²]	2.175		
	Ø Wohnfläche [m ²]	155		
	Ø Baulandfläche [m ²]	650		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.450		
	Spanne [€/m ²]	955 - 1.850		
	Anzahl	8		
	Mittelwert [€/m ²]	1.460 ± 285		
	Median [€/m ²]	1.425		
	Ø Wohnfläche [m ²]	185		
	Ø Baulandfläche [m ²]	835		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.150	(850)	
	Spanne [€/m ²]	740 - 1.995	-	
	Anzahl	8	2	
	Mittelwert [€/m ²]	1.160 ± 385	850 ± 710	
	Median [€/m ²]	1.135		
	Ø Wohnfläche [m ²]	145		
	Ø Baulandfläche [m ²]	900		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	850		
	Spanne [€/m ²]	560 - 1.225		
	Anzahl	8		
	Mittelwert [€/m ²]	825 ± 235		
	Median [€/m ²]	835		
	Ø Wohnfläche [m ²]	145		
	Ø Baulandfläche [m ²]	985		

Einfamilienhäuser in der Stadt Stolberg

tatsäch- liches Baujahr	Stolberg	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
		freistehende Einfamilien- häuser		Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser		Reihenmittel- häuser
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m ²]			2.500		
	Spanne [€/m ²]			2.015 - 2.755		
	Mittelwert [€/m ²]			2.510 ± 285		
	Anzahl Median [€/m ²]			8	2.595	
	Ø Wohnfläche [m ²]			130		
	Ø Baulandfläche [m ²]			310		
1995 - 2017	Schwerpunkt [€/m ²]	2.550		2.000		1.800
	Spanne [€/m ²]	2.270 - 2.750		1.365 - 2.645		1.090 - 2.210
	Mittelwert [€/m ²]	2.525 ± 185		1.995 ± 385		1.800 ± 520
	Anzahl Median [€/m ²]	7	2.500	14	1.980	4 1.950
	Ø Wohnfläche [m ²]	230		145		140
	Ø Baulandfläche [m ²]	675		295		250
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m ²]	2.000		1.950		1.850
	Spanne [€/m ²]	1.475 - 2.700		815 - 3.020		1.270 - 2.475
	Mittelwert [€/m ²]	1.980 ± 445		1.970 ± 575		1.825 ± 305
	Anzahl Median [€/m ²]	9	1.820	22	1.970	12 1.780
	Ø Wohnfläche [m ²]	160		135		130
	Ø Baulandfläche [m ²]	745		400		260
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m ²]	1.800		1.750		1.550
	Spanne [€/m ²]	660 - 2.920		1.020 - 2.420		690 - 2.050
	Mittelwert [€/m ²]	1.805 ± 555		1.765 ± 385		1.545 ± 445
	Anzahl Median [€/m ²]	39	1.655	21	1.735	8 1.635
	Ø Wohnfläche [m ²]	155		120		115
	Ø Baulandfläche [m ²]	820		455		255
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m ²]	1.700		1.300		
	Spanne [€/m ²]	685 - 2.690		395 - 1.985		
	Mittelwert [€/m ²]	1.685 ± 580		1.275 ± 460		
	Anzahl Median [€/m ²]	11	1.685	18	1.270	
	Ø Wohnfläche [m ²]	160		140		
	Ø Baulandfläche [m ²]	640		490		
bis 1919	Schwerpunkt [€/m ²]	1.350		1.100		1.250
	Spanne [€/m ²]	890 - 1.800		320 - 1.805		335 - 1.935
	Mittelwert [€/m ²]	1.355 ± 320		1.080 ± 410		1.225 ± 720
	Anzahl Median [€/m ²]	8	1.350	14	1.120	4 1.320
	Ø Wohnfläche [m ²]	205		120		155
	Ø Baulandfläche [m ²]	650		330		325

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]	2.550	2.300	(1.950)
	Spanne [€/m ²]	2.270 - 2.750	1.540 - 2.755	-
	Anzahl	7	17	2
	Mittelwert [€/m ²]	2.525 ± 185	2.305 ± 370	1.950 ± 305
	Median [€/m ²]	2.500	2.405	
	Ø Wohnfläche [m ²]	230	135	
	Ø Baulandfläche [m ²]	675	310	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	2.100	2.000	1.700
	Spanne [€/m ²]	1.340 - 2.865	1.165 - 2.960	1.200 - 2.000
	Anzahl	8	10	5
	Mittelwert [€/m ²]	2.090 ± 555	1.980 ± 685	1.685 ± 325
	Median [€/m ²]	2.050	1.885	1.715
	Ø Wohnfläche [m ²]	145	135	145
	Ø Baulandfläche [m ²]	535	370	280
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.700	1.600	1.700
	Spanne [€/m ²]	920 - 2.690	730 - 2.275	1.270 - 2.050
	Anzahl	21	20	5
	Mittelwert [€/m ²]	1.705 ± 525	1.605 ± 355	1.715 ± 305
	Median [€/m ²]	1.565	1.635	1.710
	Ø Wohnfläche [m ²]	185	125	130
	Ø Baulandfläche [m ²]	740	460	295
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(1.100)	950	
	Spanne [€/m ²]	-	320 - 1.705	
	Anzahl	3	12	
	Mittelwert [€/m ²]	1.100 ± 555	945 ± 470	
	Median [€/m ²]		870	
	Ø Wohnfläche [m ²]		125	
	Ø Baulandfläche [m ²]		355	

Einfamilienhäuser in der Stadt Würselen

tatsäch- liches Baujahr	Würselen	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
		freistehende Einfamilien- häuser		Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser		Reihenmittel- häuser
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m ²]			(2.550)		
	Spanne [€/m ²]			-		
	Mittelwert [€/m ²]			2.570 ± 420		
	Anzahl Median [€/m ²]			2		
	Ø Wohnfläche [m ²]					
	Ø Baulandfläche [m ²]					
1995 - 2017	Schwerpunkt [€/m ²]	2.950		2.750		(2.300)
	Spanne [€/m ²]	2.175 - 3.790		2.390 - 3.270		-
	Mittelwert [€/m ²]	2.970 ± 820		2.745 ± 285		2.315 ± 170
	Anzahl Median [€/m ²]	4	2.960	19	2.725	3
	Ø Wohnfläche [m ²]	185		155		
	Ø Baulandfläche [m ²]	535		325		
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m ²]	2.700		2.400		2.050
	Spanne [€/m ²]	2.470 - 2.985		1.395 - 2.850		1.160 - 2.765
	Mittelwert [€/m ²]	2.685 ± 205		2.400 ± 600		2.025 ± 640
	Anzahl Median [€/m ²]	6	2.675	5	2.650	5 2.210
	Ø Wohnfläche [m ²]	170		165		145
	Ø Baulandfläche [m ²]	695		385		325
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m ²]	2.350		2.050		1.950
	Spanne [€/m ²]	1.210 - 3.200		1.505 - 2.790		1.550 - 2.485
	Mittelwert [€/m ²]	2.355 ± 465		2.050 ± 445		1.935 ± 395
	Anzahl Median [€/m ²]	30	2.455	16	1.990	4 1.855
	Ø Wohnfläche [m ²]	150		120		135
	Ø Baulandfläche [m ²]	605		465		295
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m ²]	(1.250)		1.750		
	Spanne [€/m ²]	-		1.190 - 2.575		
	Mittelwert [€/m ²]	1.245 ± 345		1.770 ± 470		
	Anzahl Median [€/m ²]	2		9	1.800	
	Ø Wohnfläche [m ²]			115		
	Ø Baulandfläche [m ²]			415		
bis 1919	Schwerpunkt [€/m ²]			1.400		1.550
	Spanne [€/m ²]			980 - 2.165		915 - 2.050
	Mittelwert [€/m ²]			1.390 ± 495		1.525 ± 465
	Anzahl Median [€/m ²]			7	1.130	4 1.565
	Ø Wohnfläche [m ²]			120		145
	Ø Baulandfläche [m ²]			425		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 [€/m ²]	(3.150)	2.800	
	Spanne [€/m ²]	-	2.275 - 3.665	
	Anzahl	3	21	
	Mittelwert [€/m ²]	3.175 ± 875	2.790 ± 345	
	Median [€/m ²]		2.745	
	Ø Wohnfläche [m ²]		150	
	Ø Baulandfläche [m ²]		330	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	2.650	2.550	2.250
	Spanne [€/m ²]	1.840 - 3.200	2.300 - 2.850	1.835 - 2.765
	Anzahl	6	4	7
	Mittelwert [€/m ²]	2.640 ± 455	2.535 ± 265	2.245 ± 295
	Median [€/m ²]	2.730	2.490	2.210
	Ø Wohnfläche [m ²]	190	130	130
	Ø Baulandfläche [m ²]	765	310	190
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	2.200	1.700	(1.650)
	Spanne [€/m ²]	1.555 - 2.795	1.130 - 2.275	-
	Anzahl	16	9	3
	Mittelwert [€/m ²]	2.220 ± 385	1.705 ± 395	1.660 ± 190
	Median [€/m ²]	2.195	1.595	
	Ø Wohnfläche [m ²]	140	130	
	Ø Baulandfläche [m ²]	590	425	
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	(1.800)	1.350	
	Spanne [€/m ²]	-	980 - 2.015	
	Anzahl	2	5	
	Mittelwert [€/m ²]	1.820 ± 1.160	1.330 ± 405	
	Median [€/m ²]		1.190	
	Ø Wohnfläche [m ²]		110	
	Ø Baulandfläche [m ²]		410	

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 €/m ² Wohnfläche Einfamilienhaus: freistehend											
	BRW-Stufe siehe Seite 16	1		2		3		4		5		6	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m ²]	2.100											
	Spanne [€/m ²]	1.410 - 2.380											
	Mittelwert [€/m ²]	2.085 ± 455											
	Anzahl Median [€/m ²]	4 2.270											
	Ø Wohnfläche [m ²]	165											
	Ø Baulandfläche [m ²]	500											
1995 - 2016	Schwerpunkt [€/m ²]	1.950		2.500		2.650							
	Spanne [€/m ²]	1.435 - 2.635		1.635 - 3.170		1.185 - 3.790							
	Mittelwert [€/m ²]	1.965 ± 335		2.500 ± 390		2.665 ± 795							
	Anzahl Median [€/m ²]	18 2.040	32 2.495	9 2.500									
	Ø Wohnfläche [m ²]	155		165		215							
	Ø Baulandfläche [m ²]	750		590		535							
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m ²]	1.450		1.950		2.400				3.450		3.750	
	Spanne [€/m ²]	545 - 2.660		955 - 3.110		1.585 - 3.160				3.060 - 4.060		3.430 - 4.335	
	Mittelwert [€/m ²]	1.465 ± 485		1.945 ± 465		2.385 ± 395				3.440 ± 430		3.765 ± 405	
	Anzahl Median [€/m ²]	32 1.400	43 1.845	21 2.465					4 3.315	4 3.645			
	Ø Wohnfläche [m ²]	155		165		175				135		230	
	Ø Baulandfläche [m ²]	960		760		695				465		1.105	
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m ²]	1.250		1.800		2.350		2.500		3.700		3.750	
	Spanne [€/m ²]	450 - 2.555		660 - 3.020		800 - 3.495		1.475 - 3.335		3.125 - 4.345		2.545 - 6.140	
	Mittelwert [€/m ²]	1.250 ± 440		1.820 ± 475		2.365 ± 530		2.490 ± 625		3.720 ± 435		3.740 ± 890	
	Anzahl Median [€/m ²]	40 1.205	108 1.765	71 2.395	14 2.305	6 3.775	15 3.655						
	Ø Wohnfläche [m ²]	145		150		150		185		130		225	
	Ø Baulandfläche [m ²]	955		755		705		665		500		985	
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m ²]	950		1.550		2.050				(3.600)			
	Spanne [€/m ²]	455 - 1.570		625 - 2.690		1.120 - 3.800				-			
	Mittelwert [€/m ²]	955 ± 360		1.565 ± 465		2.025 ± 690				3.600 ± 540			
	Anzahl Median [€/m ²]	12 920	33 1.520	15 1.820					3				
	Ø Wohnfläche [m ²]	140		135		145							
	Ø Baulandfläche [m ²]	950		695		805							
bis 1919	Schwerpunkt [€/m ²]	900		1.500		1.700							
	Spanne [€/m ²]	405 - 1.555		890 - 2.400		795 - 2.570							
	Mittelwert [€/m ²]	910 ± 370		1.490 ± 390		1.675 ± 710							
	Anzahl Median [€/m ²]	13 900	13 1.375	6 1.625									
	Ø Wohnfläche [m ²]	115		180		140							
	Ø Baulandfläche [m ²]	1.150		690		565							

Freistehende Einfamilienhäuser in der Städteregion Aachen

modif. Rest- nutzungs- dauer	Städteregion Aachen	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche Einfamilienhaus: freistehend					
	BRW-Stufe siehe Seite 16	1	2	3	4	5	6
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.950	2.550	2.600	(3.300)		(3.600)
	Spanne [€/m ²]	1.435 - 2.635	1.410 - 3.360	775 - 3.790	-		-
	Anzahl	13	32	10	2		2
	Mittelwert [€/m ²]	1.930 ± 345	2.550 ± 410	2.615 ± 1.035	3.315 ± 1.000		3.585 ± 220
	Median [€/m ²]	2.035	2.510	2.600			
	Ø Wohnfläche [m ²]	155	160	185			
	Ø Baulandfläche [m ²]	720	555	495			
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.700	2.150	2.450		(3.300)	(4.600)
	Spanne [€/m ²]	970 - 2.400	955 - 3.270	1.495 - 3.840		-	-
	Anzahl	19	32	13		2	3
	Mittelwert [€/m ²]	1.685 ± 385	2.145 ± 480	2.470 ± 610		3.315 ± 25	4.580 ± 1.450
	Median [€/m ²]	1.625	2.165	2.350			
	Ø Wohnfläche [m ²]	155	160	180			
	Ø Baulandfläche [m ²]	835	700	685			
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.200	1.800	2.350	2.700	3.700	3.350
	Spanne [€/m ²]	740 - 1.995	920 - 2.900	1.530 - 3.800	2.020 - 3.315	3.360 - 3.935	2.545 - 3.825
	Anzahl	21	61	44	8	4	7
	Mittelwert [€/m ²]	1.190 ± 330	1.775 ± 435	2.340 ± 510	2.685 ± 500	3.710 ± 255	3.340 ± 415
	Median [€/m ²]	1.115	1.720	2.390	2.610	3.775	3.350
	Ø Wohnfläche [m ²]	140	155	140	200	125	315
	Ø Baulandfläche [m ²]	885	735	635	670	535	1.080
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	850	1.500	1.750		(3.600)	(4.350)
	Spanne [€/m ²]	510 - 1.225	685 - 1.955	1.185 - 2.640		-	-
	Anzahl	15	14	6		3	2
	Mittelwert [€/m ²]	825 ± 220	1.475 ± 400	1.755 ± 480		3.600 ± 540	4.370 ± 240
	Median [€/m ²]	840	1.650	1.700			
	Ø Wohnfläche [m ²]	125	135	165			
	Ø Baulandfläche [m ²]	1.050	695	940			

Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenhendhäuser in der Städteregion Aachen

tatsäch- liches Baujahr	Städteregion Aachen	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche Einfamilienhaus: Doppelhaushälfte / Reihenhendhaus									
		BRW-Stufe siehe Seite 16		1	2	3	4	5	6		
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]			2.200	3.100						
	Spanne [€/m ²]			1.985 - 2.755	2.275 - 3.495						
	Mittelwert [€/m ²]			2.215 ± 210	3.080 ± 395						
	Anzahl Median [€/m ²]			49 2.155	11 3.170						
	Ø Wohnfläche [m ²]			130	145						
	Ø Baulandfläche [m ²]			315	315						
1995 - 2016	Schwerpunkt [€/m²]		1.650	2.150	2.800	3.250				(3.400)	
	Spanne [€/m ²]	1.075 - 1.970	1.295 - 2.930	1.430 - 3.665	2.595 - 3.940						-
	Mittelwert [€/m ²]	1.635 ± 335	2.145 ± 375	2.790 ± 440	3.225 ± 465						3.390 ± 885
	Anzahl Median [€/m ²]	6 1.675	65 2.180	51 2.795	7 3.295						3
	Ø Wohnfläche [m ²]	135	130	150	140						
	Ø Baulandfläche [m ²]	425	295	345	275						
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m²]		(1.250)	1.950	2.500	2.950					(4.000)
	Spanne [€/m ²]	-	510 - 2.945	1.130 - 3.425	2.500 - 3.705						-
	Mittelwert [€/m ²]	1.245 ± 555	1.965 ± 450	2.480 ± 545	2.925 ± 460						4.005 ± 1.380
	Anzahl Median [€/m ²]	2	60 2.015	41 2.560	6 2.780						2
	Ø Wohnfläche [m ²]		130	145	145						
	Ø Baulandfläche [m ²]		385	370	380						
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]		1.150	1.650	2.150	2.900	3.150	3.250			3.250
	Spanne [€/m ²]	350 - 1.875	450 - 2.775	500 - 3.525	1.635 - 4.185	2.235 - 4.220	2.810 - 3.680				
	Mittelwert [€/m ²]	1.150 ± 695	1.650 ± 435	2.170 ± 640	2.900 ± 580	3.160 ± 560	3.225 ± 360				
	Anzahl Median [€/m ²]	7 1.555	121 1.650	54 2.235	26 2.865	13 3.060	4 3.205				
	Ø Wohnfläche [m ²]	105	120	125	130	135	155				
	Ø Baulandfläche [m ²]	430	475	465	505	410	455				
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]			1.400	1.900	2.250	3.250				
	Spanne [€/m ²]			395 - 2.940	1.190 - 3.270	2.100 - 2.500	2.320 - 3.885				
	Mittelwert [€/m ²]			1.395 ± 495	1.915 ± 555	2.270 ± 145	3.265 ± 665				
	Anzahl Median [€/m ²]			85 1.320	23 1.900	6 2.270	6 3.475				
	Ø Wohnfläche [m ²]			120	125	150	120				
	Ø Baulandfläche [m ²]			440	450	470	370				
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]		850	1.300	1.450						
	Spanne [€/m ²]	605 - 1.220	385 - 2.170	345 - 2.955							
	Mittelwert [€/m ²]	860 ± 265	1.285 ± 400	1.465 ± 680							
	Anzahl Median [€/m ²]	6 790	46 1.315	21 1.400							
	Ø Wohnfläche [m ²]	125	115	140							
	Ø Baulandfläche [m ²]	425	410	425							

Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser in der Städteregion Aachen

modif. Rest- nutzungs- dauer	Städteregion Aachen	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche Einfamilienhaus: Doppelhaushälfte / Reihenendhaus					
	BRW-Stufe siehe Seite 16	1	2	3	4	5	6
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.750	2.150	2.850	3.350		(3.400)
	Spanne [€/m ²]	1.485 - 1.970	1.250 - 2.930	1.655 - 3.665	2.595 - 4.210		-
	Anzahl	5	95	54	8		3
	Mittelwert [€/m ²]	1.750 ± 210	2.165 ± 320	2.860 ± 440	3.345 ± 555		3.390 ± 885
	Median [€/m ²]	1.745	2.150	2.850	3.360		
	Ø Wohnfläche [m ²]	135	130	150	140		
	Ø Baulandfläche [m ²]	405	320	330	275		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]		1.950	2.550	3.200	(3.550)	
	Spanne [€/m ²]		900 - 2.945	1.135 - 3.425	2.715 - 4.185	-	
	Anzahl		45	23	7	3	
	Mittelwert [€/m ²]		1.935 ± 445	2.545 ± 505	3.175 ± 550	3.575 ± 845	
	Median [€/m ²]		1.915	2.525	2.945		
	Ø Wohnfläche [m ²]		130	140	145		
	Ø Baulandfläche [m ²]		360	355	405		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.000	1.550	2.200	2.650	2.900	(3.050)
	Spanne [€/m ²]	350 - 1.785	450 - 2.430	1.130 - 3.765	1.635 - 3.665	2.320 - 3.860	-
	Anzahl	5	58	28	12	6	2
	Mittelwert [€/m ²]	1.000 ± 645	1.545 ± 365	2.215 ± 615	2.655 ± 575	2.920 ± 530	3.040 ± 325
	Median [€/m ²]	850	1.565	2.170	2.715	2.910	
	Ø Wohnfläche [m ²]	130	120	135	140	160	
	Ø Baulandfläche [m ²]	335	380	430	450	430	
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	(550)	1.200	1.600	3.250	(3.150)	
	Spanne [€/m ²]	-	490 - 1.855	580 - 2.270	2.670 - 3.475	-	
	Anzahl	3	34	15	4	3	
	Mittelwert [€/m ²]	550 ± 100	1.180 ± 375	1.600 ± 545	3.250 ± 385	3.170 ± 530	
	Median [€/m ²]		1.145	1.475	3.430		
	Ø Wohnfläche [m ²]		110	110	110		
	Ø Baulandfläche [m ²]		425	425	545		

Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser in der Städteregion Aachen

tatsäch- liches Baujahr	Städteregion Aachen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche Einfamilienhaus: Reihenmittelhaus											
	BRW-Stufe siehe Seite 16		1		2		3		4		5		6	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m ²]				1.950		2.700							
	Spanne [€/m ²]				1.825 - 2.170		2.260 - 2.990							
	Mittelwert [€/m ²]				1.940 ± 115		2.685 ± 215							
	Anzahl	Median [€/m ²]			12	1.900	12	2.650						
	Ø Wohnfläche [m ²]				125		120							
	Ø Baulandfläche [m ²]				210		175							
1995 - 2017	Schwerpunkt [€/m ²]				1.800		2.450							
	Spanne [€/m ²]				725 - 2.345		2.145 - 2.940							
	Mittelwert [€/m ²]				1.775 ± 445		2.445 ± 220							
	Anzahl	Median [€/m ²]			14	1.755	13	2.450						
	Ø Wohnfläche [m ²]				130		145							
	Ø Baulandfläche [m ²]				240		215							
1975 - 1994	Schwerpunkt [€/m ²]				1.750		2.150		2.800		2.900			
	Spanne [€/m ²]				1.075 - 2.700		880 - 3.165		1.825 - 3.555		2.335 - 3.290			
	Mittelwert [€/m ²]				1.760 ± 385		2.140 ± 645		2.795 ± 495		2.875 ± 445			
	Anzahl	Median [€/m ²]			29	1.715	27	2.210	13	2.685	4	2.940		
	Ø Wohnfläche [m ²]				125		135		135		140			
	Ø Baulandfläche [m ²]				230		235		255		215			
1950 - 1974	Schwerpunkt [€/m ²]				1.500		2.150		2.850		2.850		(2.950)	
	Spanne [€/m ²]				690 - 2.375		755 - 3.560		1.315 - 3.950		1.895 - 3.635		-	
	Mittelwert [€/m ²]				1.510 ± 355		2.160 ± 680		2.855 ± 730		2.830 ± 430		2.925 ± 635	
	Anzahl	Median [€/m ²]			43	1.565	28	2.130	17	2.925	23	2.885	3	
	Ø Wohnfläche [m ²]				105		115		115		115			
	Ø Baulandfläche [m ²]				265		245		310		250			
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m ²]				1.100		1.500				2.950			
	Spanne [€/m ²]				460 - 2.155		1.145 - 1.900				1.345 - 4.150			
	Mittelwert [€/m ²]				1.080 ± 455		1.490 ± 275				2.960 ± 975			
	Anzahl	Median [€/m ²]			43	1.000	6	1.450			12	3.335		
	Ø Wohnfläche [m ²]				115		135				100			
	Ø Baulandfläche [m ²]				235		270				260			
bis 1919	Schwerpunkt [€/m ²]		850		1.100		1.300				(2.850)		(2.550)	
	Spanne [€/m ²]		800 - 970		335 - 2.080		645 - 2.150				-		-	
	Mittelwert [€/m ²]		855 ± 80		1.115 ± 470		1.290 ± 470				2.840 ± 1.195		2.555 ± 490	
	Anzahl	Median [€/m ²]	4	825	21	1.135	15	1.265			2		3	
	Ø Wohnfläche [m ²]		135		130		145							
	Ø Baulandfläche [m ²]		145		240		450							

Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser in der Städteregion Aachen

modif. Rest- nutzungs- dauer	Städteregion Aachen	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche Einfamilienhaus: Reihenmittelhaus					
	BRW-Stufe siehe Seite 16	1	2	3	4	5	6
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]		1.900	2.600			
	Spanne [€/m ²]		1.250 - 2.345	1.745 - 2.990			
	Anzahl		21	22			
	Mittelwert [€/m ²]		1.910 ± 230	2.575 ± 290			
	Median [€/m ²]		1.890	2.630			
	Ø Wohnfläche [m ²]		130	130			
	Ø Baulandfläche [m ²]		225	195			
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]		1.550	2.150	3.000	(2.900)	
	Spanne [€/m ²]		1.060 - 1.940	1.260 - 3.050	2.615 - 3.550	-	
	Anzahl		19	20	6	2	
	Mittelwert [€/m ²]		1.530 ± 250	2.170 ± 435	3.010 ± 415	2.905 ± 300	
	Median [€/m ²]		1.560	2.190	2.940		
	Ø Wohnfläche [m ²]		125	130	120		
	Ø Baulandfläche [m ²]		205	200	240		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]		1.450	1.750	2.750	3.000	(2.750)
	Spanne [€/m ²]		460 - 2.375	645 - 2.725	1.960 - 3.665	1.990 - 4.150	-
	Anzahl		34	14	10	14	2
	Mittelwert [€/m ²]		1.435 ± 425	1.760 ± 545	2.735 ± 530	2.975 ± 640	2.765 ± 465
	Median [€/m ²]		1.485	1.745	2.785	3.025	
	Ø Wohnfläche [m ²]		120	125	120	120	
	Ø Baulandfläche [m ²]		265	280	295	295	
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]		800	1.350		(2.800)	
	Spanne [€/m ²]		435 - 1.390	755 - 2.115		-	
	Anzahl		7	8		3	
	Mittelwert [€/m ²]		815 ± 315	1.335 ± 425		2.785 ± 950	
	Median [€/m ²]		800	1.300			
	Ø Wohnfläche [m ²]		95	145			
	Ø Baulandfläche [m ²]		215	400			

5.1.2 Indexreihen

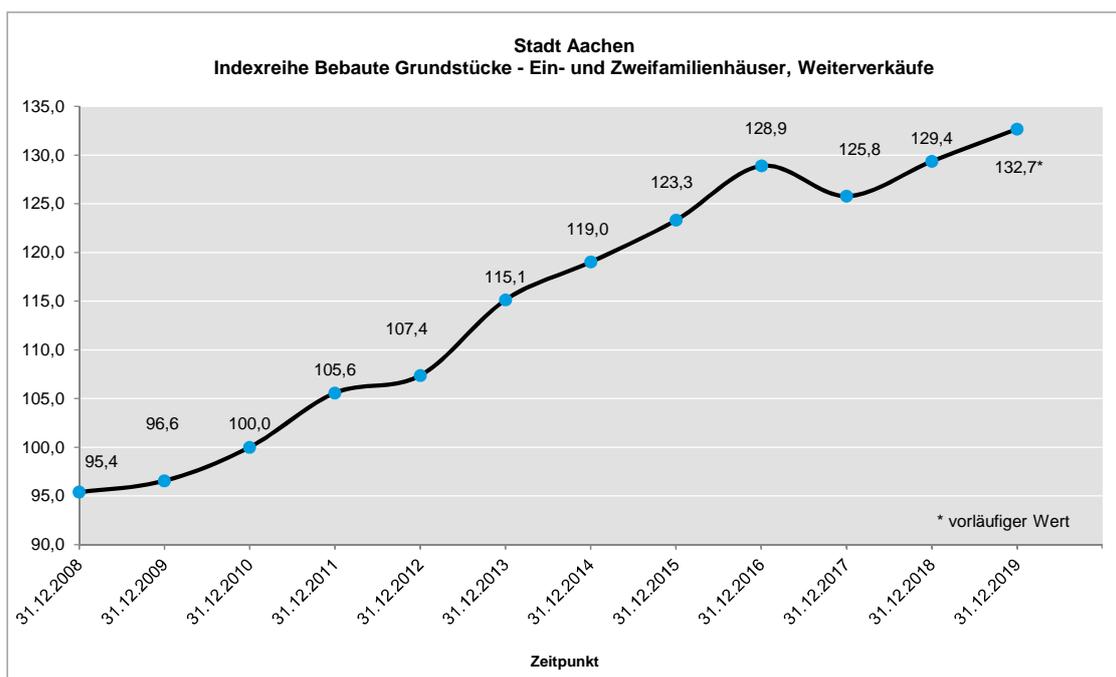
Die nachfolgenden Diagramme und Tabellen zeigen die durchschnittlichen Preisentwicklungen für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Aachen und im ehemaligen Kreis Aachen auf.

Folgende Merkmale wurden dabei berücksichtigt:

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

Wegen fortlaufender Auswertungen können einzelne Werte und Daten aus den vorangegangenen Grundstücksmarktberichten Unterschiede zu den Werten und Daten dieses Grundstücksmarktberichts aufweisen. Dies ist vor allem bei den als vorläufig gekennzeichneten Werten der Fall.

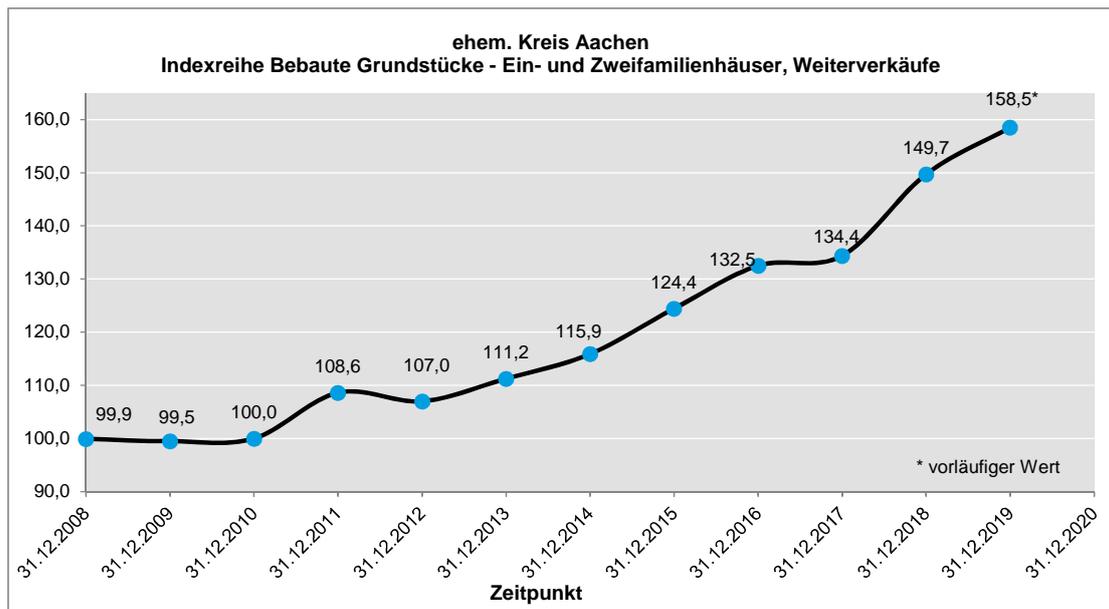
Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Aachen



Zeitpunkt	Index	Mittel der Kaufpreise [€/m²]	Standardabweichung der Kaufpreise [€/m²]	Anzahl der Kaufpreise	Minimum [€/m²]	Maximum [€/m²]	Median [€/m²]
31.12.2008	95,4	1.779	± 379	186	919	2.760	1.753
31.12.2009	96,6	1.800	± 356	167	787	2.575	1.790
31.12.2010	100,0	1.865	± 383	204	1.089	3.432	1.859
31.12.2011	105,6	1.969	± 425	226	767	3.230	1.938
31.12.2012	107,4	2.002	± 429	217	994	4.200	2.003
31.12.2013	115,1	2.147	± 427	222	1.128	3.463	2.133
31.12.2014	119,0	2.219	± 470	268	952	4.232	2.206
31.12.2015	123,3	2.299	± 453	203	1.092	3.784	2.286
31.12.2016	128,9	2.403	± 415	223	1.238	3.932	2.421
31.12.2017	125,8	2.346	± 441	200	1.441	3.293	2.293
31.12.2018	129,4	2.412	± 504	212	1.183	3.875	2.374
31.12.2019*	132,7	2.474	± 589	189	901	4.614	2.488

* vorläufige Werte

Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser im ehem. Kreis Aachen



Zeitpunkt	Index	Mittel der Kaufpreise [€/m ²]	Standardabweichung der Kaufpreise [€/m ²]	Anzahl der Kaufpreise	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Median [€/m ²]
31.12.2008	99,9	1.702	± 392	331	495	2.832	1.681
31.12.2009	99,5	1.694	± 396	371	457	3.794	1.701
31.12.2010	100,0	1.703	± 391	411	676	3.200	1.683
31.12.2011	108,6	1.850	± 428	466	527	3.454	1.824
31.12.2012	107,0	1.822	± 434	519	637	3.911	1.803
31.12.2013	111,2	1.895	± 448	484	621	3.546	1.919
31.12.2014	115,9	1.974	± 500	610	572	4.094	1.976
31.12.2015	124,4	2.119	± 474	567	558	4.338	2.096
31.12.2016	132,5	2.257	± 576	700	878	3.851	2.249
31.12.2017	134,4	2.289	± 580	582	917	4.009	2.284
31.12.2018	149,7	2.549	± 587	546	835	4.206	2.573
31.12.2019*	158,5	2.699	± 707	629	780	4.534	2.705

*vorläufige Werte

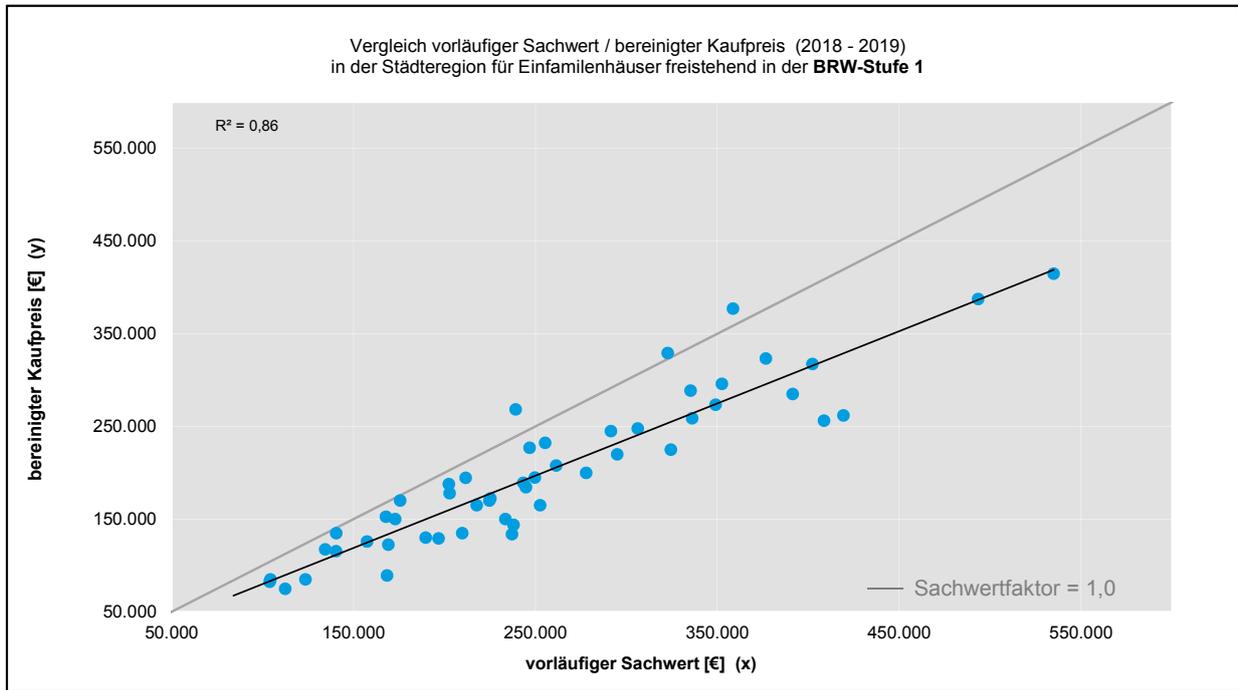
5.1.3 Sachwertfaktoren

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.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat im Zuge von Kaufpreisauswertungen für die Kaufjahre 2018 und 2019 rd. 950 Ein- und Zweifamilienhäuser in der Städteregion Aachen auf das Verhältnis zwischen bereinigtem Kaufpreis und vorläufigem Sachwert untersucht.

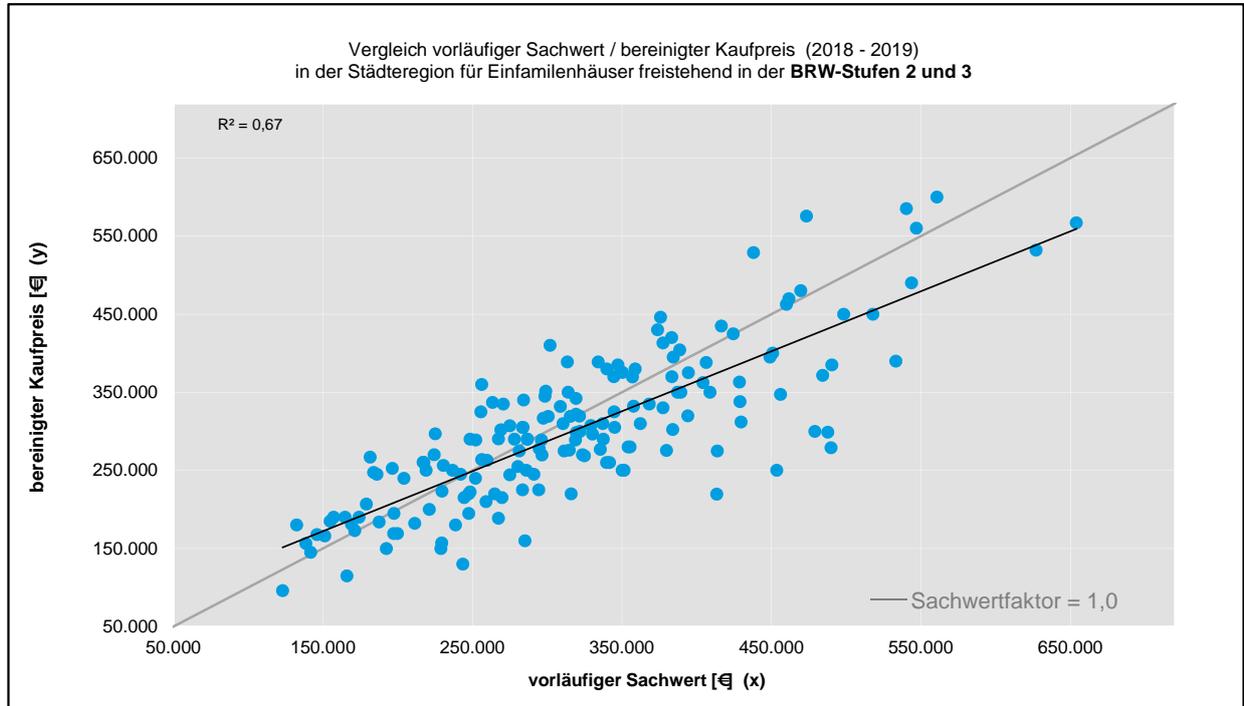
Weitere Hinweise, Informationen und Erläuterungen für die Anwendung der Sachwertfaktoren entnehmen Sie bitte dem **Kapitel 8 Modellbeschreibungen**.

**Sachwertfaktor Einfamilienhäuser freistehend
in der Städteregion Aachen
Bodenrichtwertstufe 1 (s. Kap. 1.2.2)**



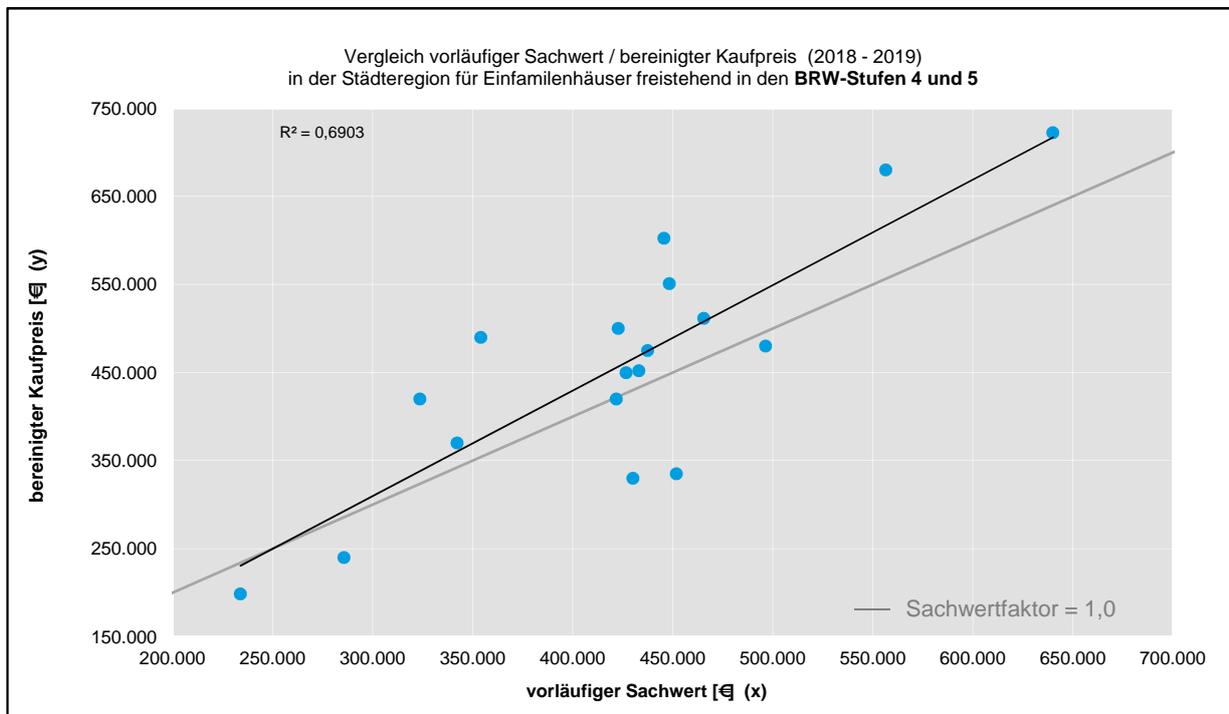
Einfamilienhäuser freistehend			
BRW - Stufe 1			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 0,7795x + 1.892$			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		0,78	
Anzahl	Median	52	0,78
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,53 - 1,12	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	70 m ² - 275 m ²		142 m ²
Baulandfläche	308 m ² - 2.150 m ²		900 m ²
tatsächliches Baujahr	1800 - 2015		1972
modif. Restnutzungsdauer	15 - 76		43
vorläufiger Sachwert	84.000 € - 535.000 €		252.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	--	Herzogenrath:	--
Alsdorf:	--	Monschau:	31
Baesweiler:	--	Roetgen:	--
Eschweiler:	--	Simmerath:	22
		Stolberg:	--
		Würselen:	--

**Sachwertfaktor Einfamilienhäuser freistehend
in der Städteregion Aachen
Bodenrichtwertstufen 2 und 3 (s. Kap. 1.2.2)**



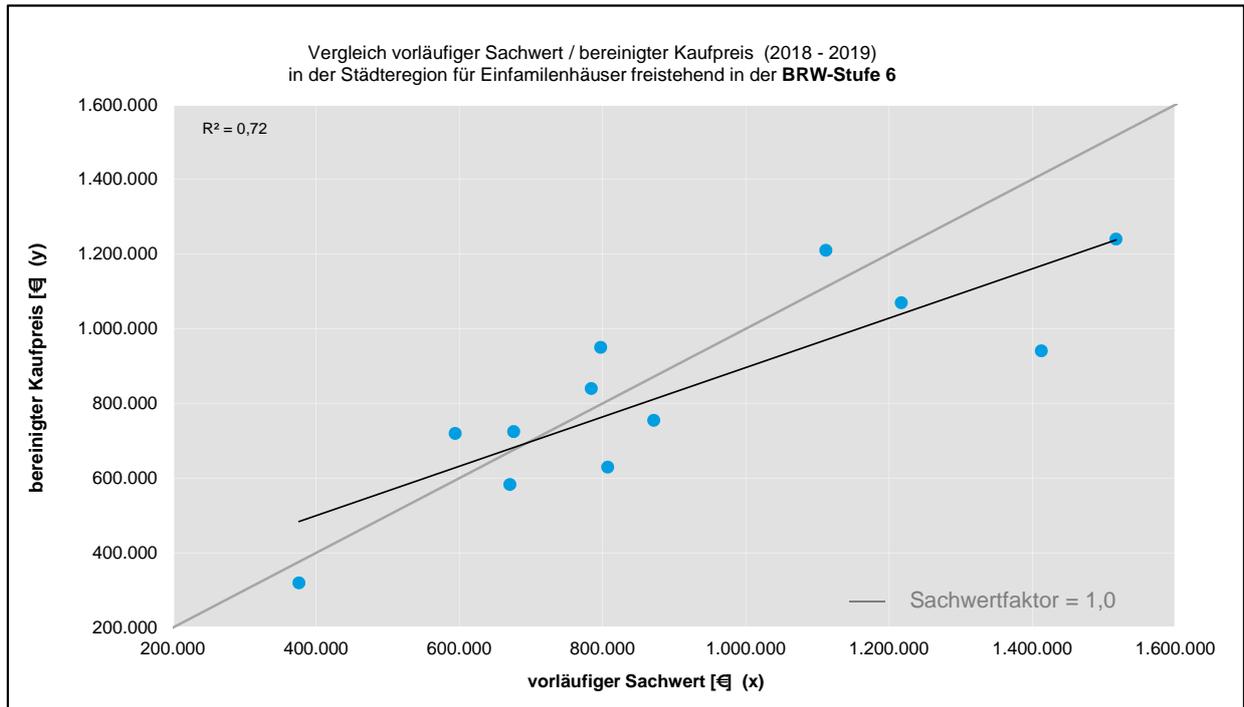
Einfamilienhäuser freistehend			
BRW - Stufen 2 und 3			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 0,76815x + 56.784$			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		0,97	
Anzahl	Median	167	0,97
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,53 - 1,47	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	78 m ² - 300 m ²		147 m ²
Baulandfläche	214 m ² - 1.597 m ²		672 m ²
tatsächliches Baujahr	1780 - 2015		1965
modif. Restnutzungsdauer	15 - 77		38
vorläufiger Sachwert	123.000 € - 654.000 €		319.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	26	Herzogenrath:	38
Alsdorf:	11	Monschau:	--
Baesweiler:	9	Roetgen:	8
Eschweiler:	23	Simmerath:	1
		Stolberg:	28
		Würselen:	23

**Sachwertfaktor Einfamilienhäuser freistehend
in der Städteregion Aachen
Bodenrichtwertstufen 4 und 5 (s. Kap. 1.2.2)**



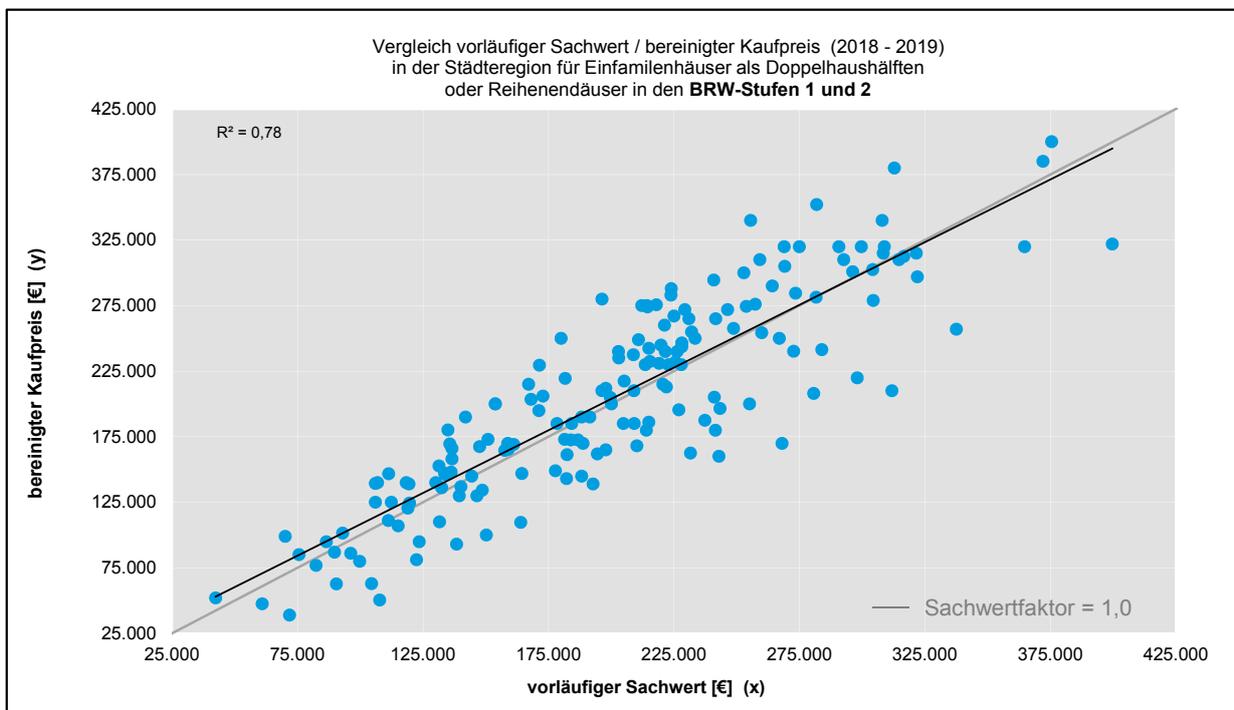
Einfamilienhäuser freistehend			
BRW - Stufen 4 und 5			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 1,19757x - 49.600$			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,07	
Anzahl	Median	18	1,09
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,74 - 1,38	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	92 m ² - 337 m ²		158 m ²
Baulandfläche	253 m ² - 922 m ²		571 m ²
tatsächliches Baujahr	1930 - 2009		1963
modif. Restnutzungsdauer	18 - 71		33
vorläufiger Sachwert	234.000 € - 640.000 €		423.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	18	Herzogenrath:	--
Alsdorf:	--	Monschau:	--
Baesweiler:	--	Roetgen:	--
Eschweiler:	--	Simmerath:	--
		Stolberg:	--
		Würselen:	--

**Sachwertfaktor Einfamilienhäuser freistehend
in der Städteregion Aachen
Bodenrichtwertstufe 6 (s. Kap. 1.2.2)**



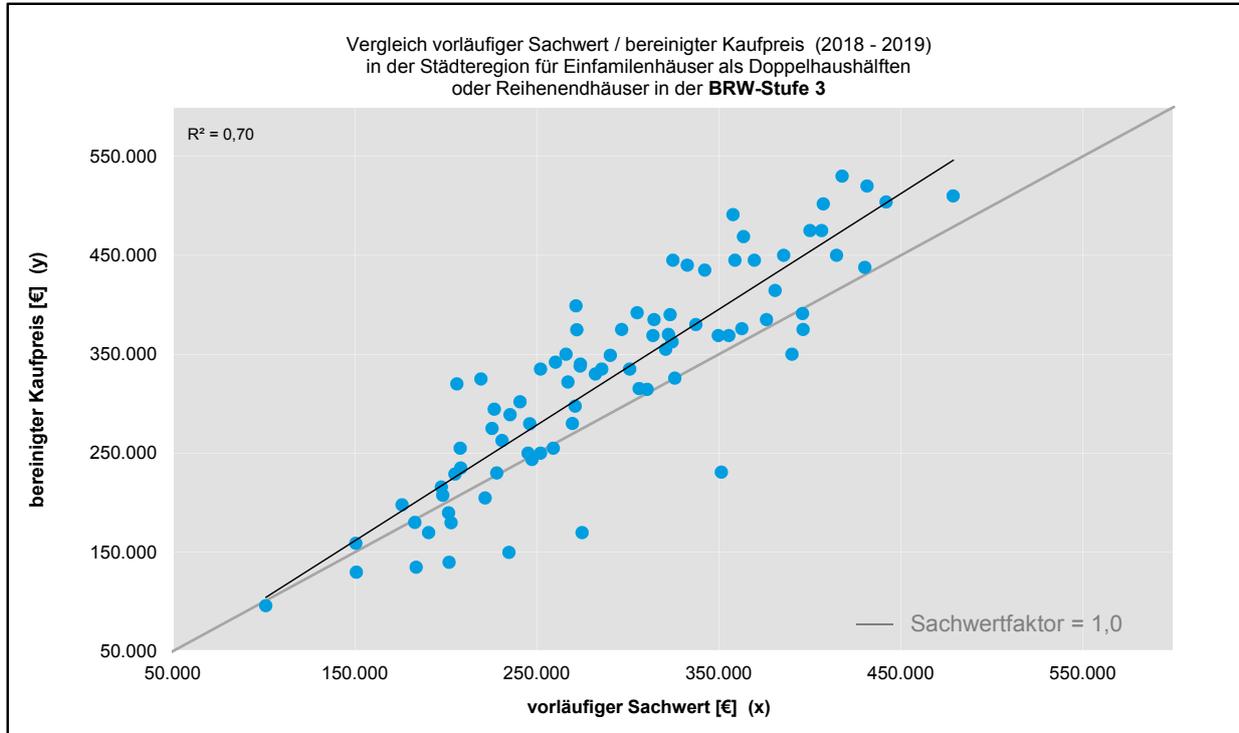
Einfamilienhäuser freistehend			
BRW - Stufe 6			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 0,66066x + 235.408$			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		0,95	
Anzahl	Median	12	0,88
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,67 - 1,21	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	98 m ² - 363 m ²		222 m ²
Baulandfläche	352 m ² - 1.699 m ²		1.017 m ²
tatsächliches Baujahr	1953 - 1978		1967
modif. Restnutzungsdauer	20 - 74		40
vorläufiger Sachwert	376.000 € - 1.517.000 €		903.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	12	Herzogenrath:	--
Alsdorf:	--	Monschau:	--
Baesweiler:	--	Roetgen:	--
Eschweiler:	--	Simmerath:	--
		Stolberg:	--
		Würselen:	--

**Sachwertfaktor Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser
in der Städteregion Aachen
Bodenrichtwertstufen 1 und 2 (s. Kap. 1.2.2)**



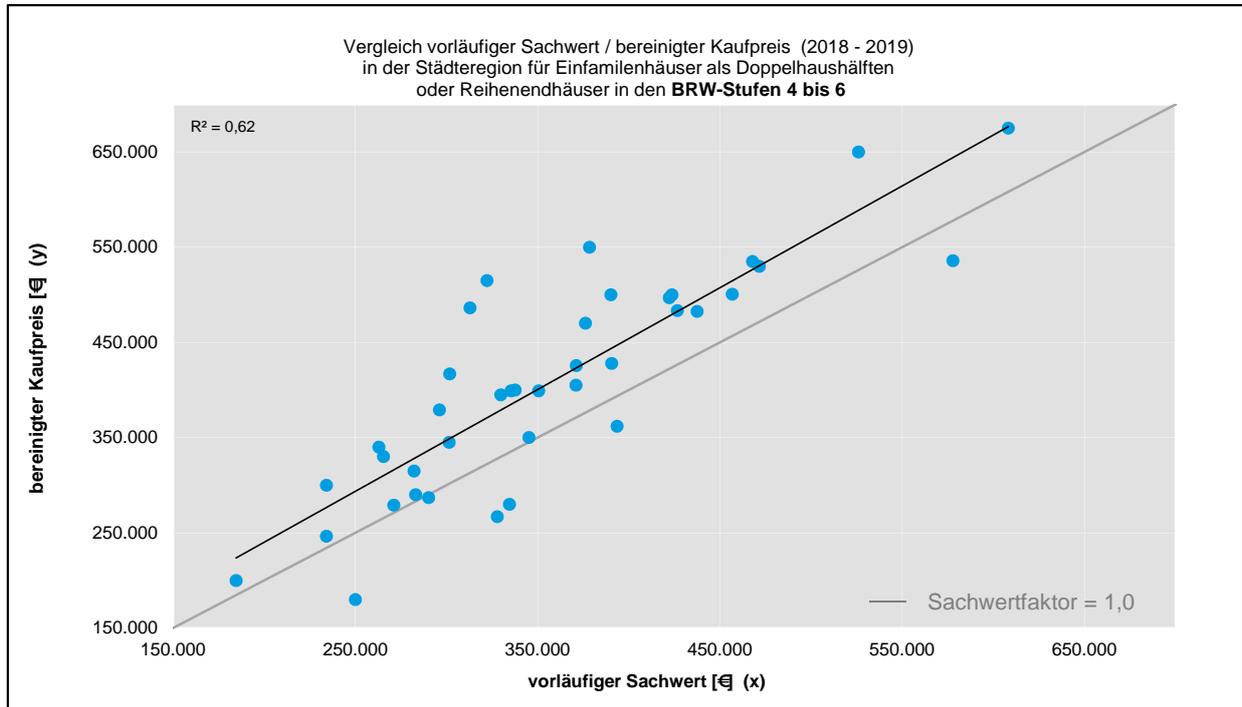
Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser BRW - Stufen 1 und 2			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 0,95651x + 11.756$			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,02	
Anzahl	Median	172	1,04
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,47 - 1,43	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	61 m ² - 265 m ²		122 m ²
Baulandfläche	31 m ² - 1.561 m ²		389 m ²
tatsächliches Baujahr	1800 - 2020		1962
modif. Restnutzungsdauer	15 - 80		42
vorläufiger Sachwert	42.000 € - 400.000 €		201.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	--	Herzogenrath:	20
Alsdorf:	43	Monschau:	4
Baesweiler:	29	Roetgen:	5
Eschweiler:	26	Simmerath:	4
		Stolberg:	39
		Würselen:	2

**Sachwertfaktor Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser
in der Städteregion Aachen
Bodenrichtwertstufe 3 (s. Kap. 1.2.2)**



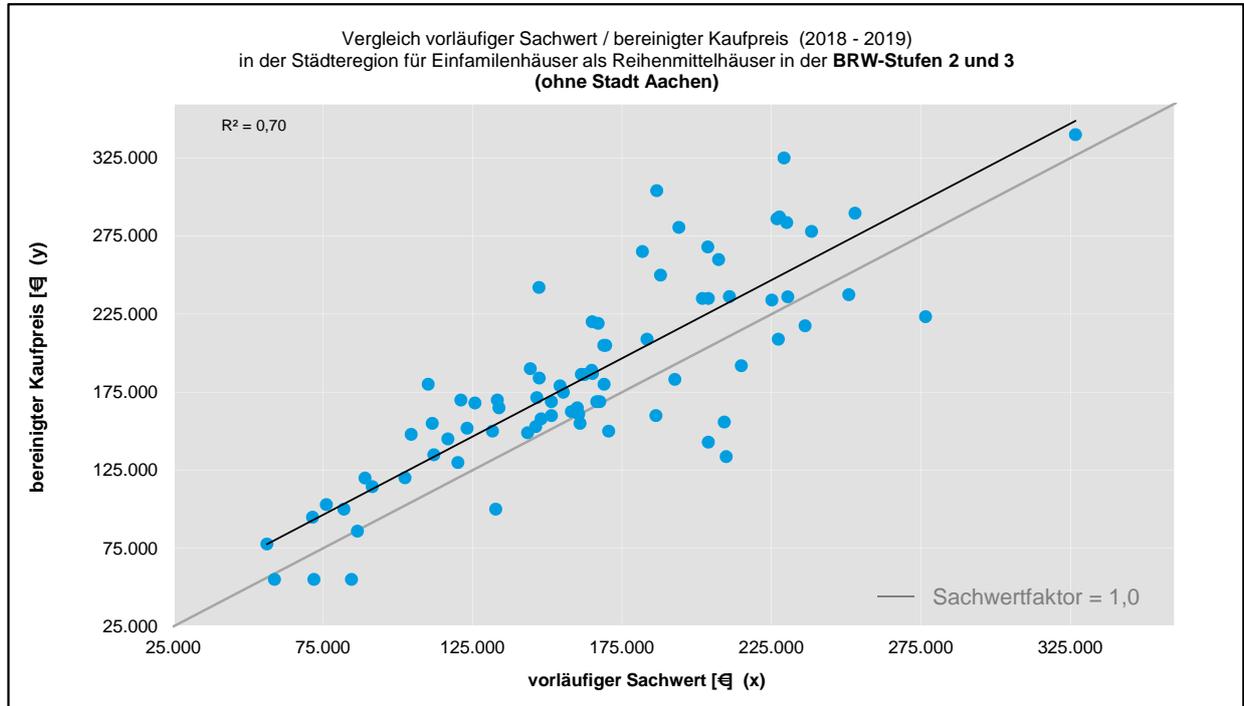
Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser BRW - Stufe 3			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 1,16908x - 13.767$			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,11	
Anzahl	Median	83	1,13
Streuung aller Einzelauswertungen		0,62 - 1,55	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	70 m ² - 250 m ²		135 m ²
Baulandfläche	163 m ² - 804 m ²		394 m ²
tatsächliches Baujahr	1790 - 2018		1973
modif. Restnutzungsdauer	18 - 79		47
vorläufiger Sachwert	101.000 € - 479.000 €		292.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	40	Herzogenrath:	11
Alsdorf:	--	Stolberg:	6
Baesweiler:	--	Monschau:	--
Eschweiler:	--	Würselen:	26
	--	Roetgen:	--
	--	Simmerath:	--

**Sachwertfaktor Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser
in der Städteregion Aachen
Bodenrichtwertstufen 4 bis 6 (s. Kap. 1.2.2)**



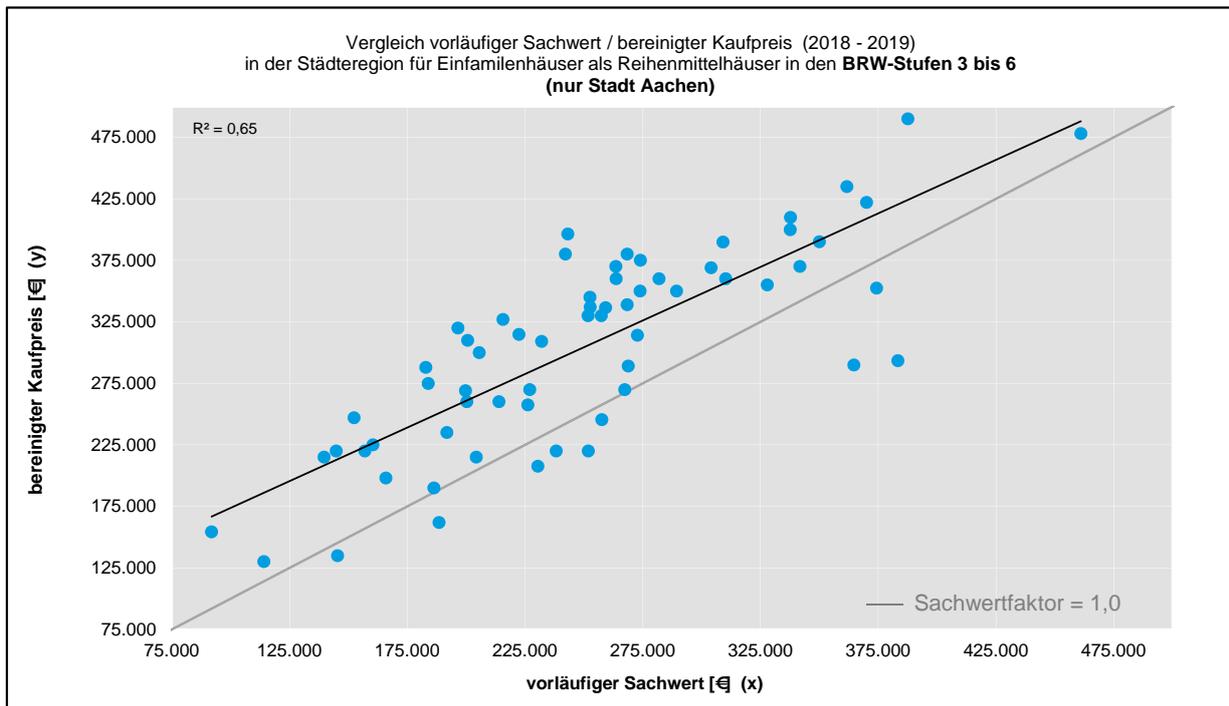
Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser BRW - Stufen 4 bis 6			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 1,06916x + 26.223$			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,14	
Anzahl	Median	39	1,14
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,72 - 1,60	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	84 m ² - 220 m ²		138 m ²
Baulandfläche	175 m ² - 739 m ²		429 m ²
tatsächliches Baujahr	1900 - 2015		1966
modif. Restnutzungsdauer	18 - 77		39
vorläufiger Sachwert	185.000 € - 608.000 €		358.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	39	Herzogenrath:	--
Alsdorf:	--	Monschau:	--
Baesweiler:	--	Roetgen:	--
Eschweiler:	--	Simmerath:	--
		Stolberg:	--
		Würselen:	--

**Sachwertfaktor Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser
in Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg und Würselen
Bodenrichtwertstufen 2 und 3 (s. Kap. 1.2.2)**



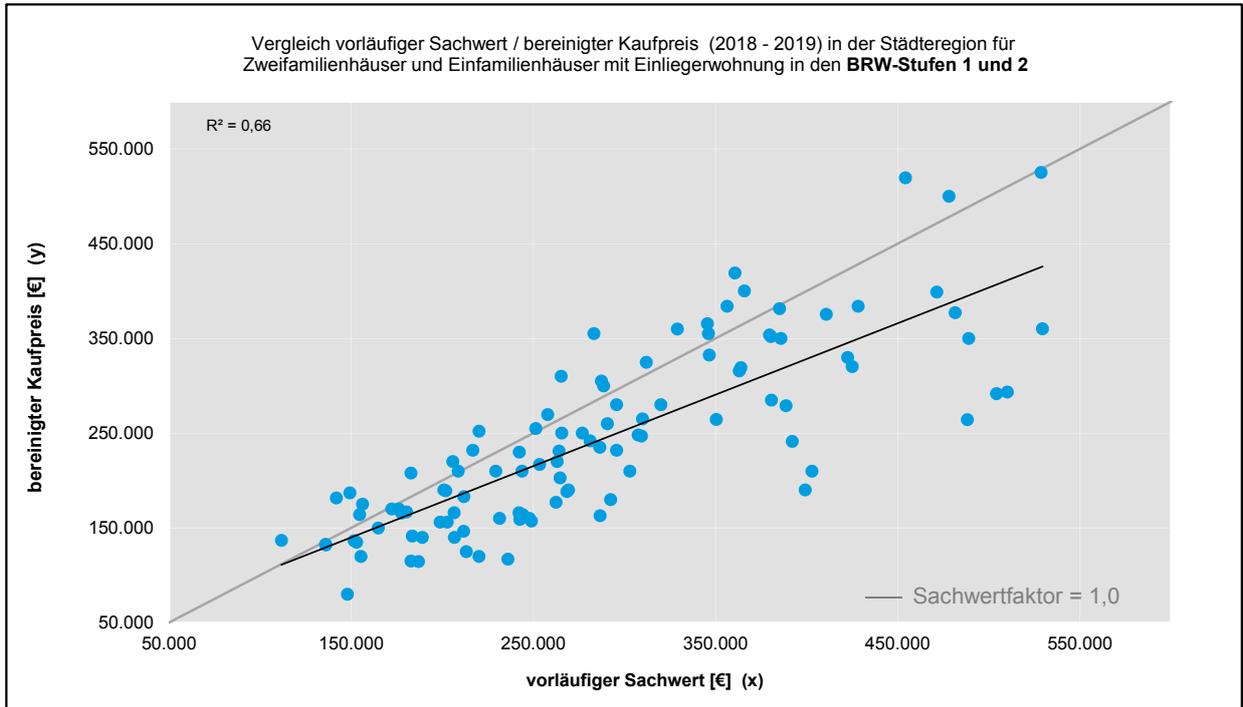
Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser BRW - Stufen 2 und 3 (ohne Stadt Aachen)			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 1,003x + 21.149$			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,14	
Anzahl	Median	81	1,15
Spanne aller Einzelauswertungen		0,64 - 1,64	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	68 m ² - 220 m ²		123 m ²
Baulandfläche	70 m ² - 533 m ²		239 m ²
tatsächliches Baujahr	1680 - 2019		1953
modif. Restnutzungsdauer	18 - 80		41
vorläufiger Sachwert	56.000 € - 327.000 €		165.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	--	Herzogenrath:	14
Alsdorf:	24	Monschau:	--
Baesweiler:	6	Roetgen:	1
Eschweiler:	15	Simmerath:	--
		Stolberg:	11
		Würselen:	10

**Sachwertfaktor Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser
in Aachen
Bodenrichtwertstufen 3 bis 6 (s. Kap. 1.2.2)**



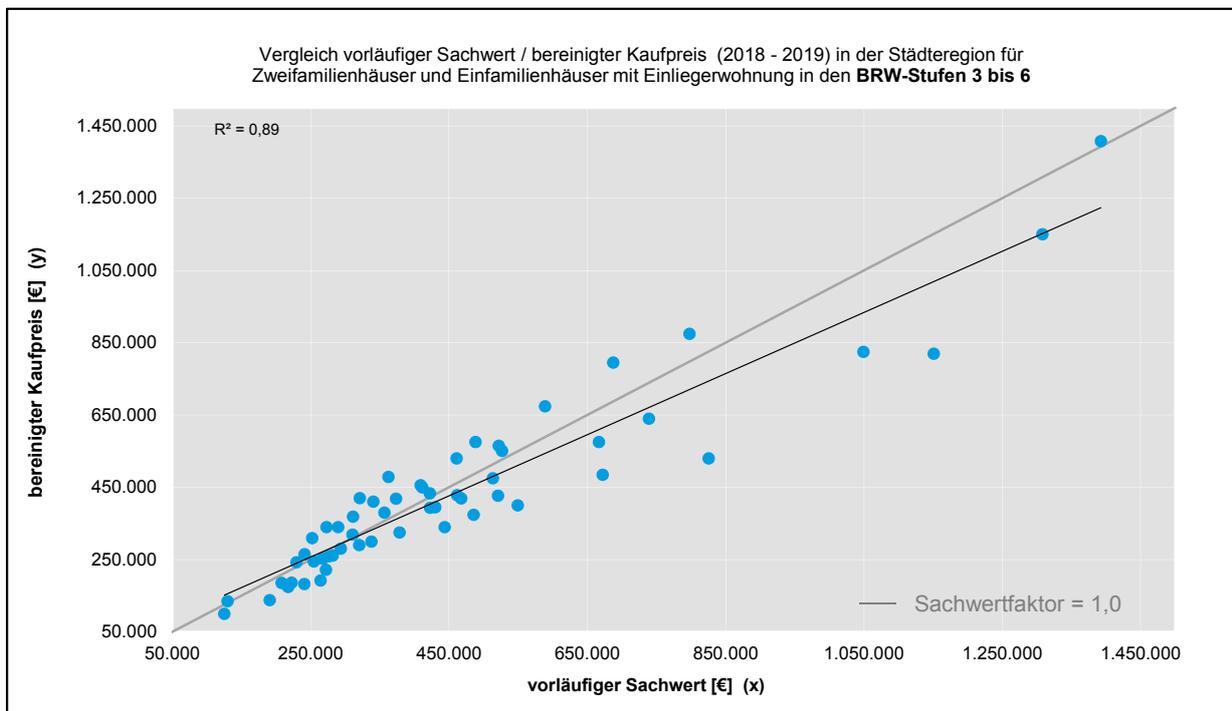
Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser BRW - Stufen 3 bis 6 (nur Stadt Aachen)			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 0,87068x + 86.683$			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,25	
Anzahl	Median	63	1,26
Spanne aller Einzelauswertungen		0,77 - 1,68	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	65 m ² - 240 m ²		127 m ²
Baulandfläche	83 m ² - 1.220 m ²		289 m ²
tatsächliches Baujahr	1860 - 2018		1964
modif. Restnutzungsdauer	18 - 80		41
vorläufiger Sachwert	92.000 € - 461.000 €		251.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	63	Herzogenrath:	--
Alsdorf:	--	Monschau:	--
Baesweiler:	--	Roetgen:	--
Eschweiler:	--	Simmerath:	--
		Stolberg:	--
		Würselen:	--

**Sachwertfaktor Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung
in der Städteregion Aachen
Bodenrichtwertstufen 1 und 2 (s. Kap. 1.2.2)**



Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung BRW - Stufen 1 und 2			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 0,75312x + 27.097$			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		0,86	
Anzahl	Median	106	0,87
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,48 - 1,28	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	96 m ² - 420 m ²		183 m ²
Baulandfläche	139 m ² - 13.600 m ²		827 m ²
tatsächliches Baujahr	1800 - 2006		1960
modif. Restnutzungsdauer	15 - 68		36
vorläufiger Sachwert	112.000 € - 530.000 €		286.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	5	Herzogenrath:	13
Alsdorf:	21	Monschau:	10
Baesweiler:	10	Roetgen:	3
Eschweiler:	15	Simmerath:	11
		Stolberg:	17
		Würselen:	1

**Sachwertfaktor Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung
in der Städteregion Aachen
Bodenrichtwertstufen 3 bis 6 (s. Kap. 1.2.2)**



Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung BRW - Stufen 3 bis 6			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 0,84629x + 45.459$			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		0,97	
Anzahl	Median	56	0,94
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,64 - 1,32	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	82 m ² - 440 m ²		195 m ²
Baulandfläche	110 m ² - 2.028 m ²		615 m ²
tatsächliches Baujahr	1900 - 2003		1960
modif. Restnutzungsdauer	15 - 65		37
vorläufiger Sachwert	125.000 € - 1.393.000 €		453.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	34	Herzogenrath:	5
Stolberg:			3
Alsdorf:	--	Monschau:	--
Würselen:			14
Baesweiler:	--	Roetgen:	--
Eschweiler:	--	Simmerath:	--

Bodenrichtwertstufe (s. S. 16)	Städteregion Aachen		Liegenchaftszinssätze							
	Restnutzungsdauer		Einfamilienhaus: Reihenmittelhäuser							
			61 und mehr Jahre		41 bis 60 Jahre		25 bis 40 Jahre		bis 24 Jahre	
1	Mittelwert [%]									
	Spanne [%]									
	Anzahl	Median [%]								
2	Mittelwert [%]		3,7 ± 0,6		2,5 ± 0,9		1,9 ± 1,6		2,8 ± 0,8	
	Spanne [%]		2,7 - 4,5		1 - 4,4		-0,6 - 6,7		2,0 - 3,8	
	Anzahl	Median [%]	7	3,6	19	2,5	32	1,6	4	2,7
3	Mittelwert [%]		3,8 ± 0,7		2,0 ± 0,8		1,8 ± 1,6		2,3 ± 1,9	
	Spanne [%]		2,9 - 5		0,7 - 3,9		-0,3 - 5,5		-0,6 - 4,3	
	Anzahl	Median [%]	11	3,8	18	1,7	13	1,1	8	2,4
4	Mittelwert [%]				1,8 ± 0,6		1,8 ± 1,0			
	Spanne [%]				1 - 2,5		0,3 - 3,4			
	Anzahl	Median [%]			5	1,9	9	1,9		
5	Mittelwert [%]						1,8 ± 1,0			
	Spanne [%]						0,4 - 3,2			
	Anzahl	Median [%]					13	2,1		
6	Mittelwert [%]									
	Spanne [%]									
	Anzahl	Median [%]								

Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Stadt Aachen
alle Anbauarten

modifizierte Restnutzungsdauer	Liegenchaftszinssatz [%]		Spanne [%]		Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre						
41 bis 60 Jahre	2,7	+/- 1,5	0,4	- 5,3	16	2,5
25 bis 40 Jahre	1,8	+/- 0,8	0,3	- 2,9	18	1,7
bis 24 Jahre	1,6	+/- 1,9	-0,9	- 4,7	8	1,9

Ehemaliger Kreis Aachen
über alle Anbauarten

modifizierte Restnutzungsdauer	Liegenchaftszinssatz [%]		Spanne [%]		Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	(4,7)	+/- 0,2			3	
41 bis 60 Jahre	3,0	+/- 1,5	0,7	- 7,3	32	3,1
25 bis 40 Jahre	2,3	+/- 1,4	-0,3	- 5,9	71	2,1
bis 24 Jahre	2,4	+/- 1,9	-0,8	- 5,8	23	2,4

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 Vermietungsobjekte 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 2017 bis 2019.

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

Liegenschaftszinssatz	Städteregion Aachen	Dreifamilienhäuser	
		Stadt Aachen	ehem. Kreis
61 und mehr Jahre	Mittelwert [%]		
	Anzahl		
	Median [%]		
	Spanne [%]		
41 bis 60 Jahre	Mittelwert [%]	2,8 ± 0,5	
	Anzahl	6	
	Median [%]	2,6	
	Spanne [%]	2,2 - 3,6	
25 bis 40 Jahre	Mittelwert [%]	2,4 ± 1,4	2,0 ± 1,2
	Anzahl	24	47
	Median [%]	2,4	1,9
	Spanne [%]	0,0 - 5,1	0,3 - 5,5
bis 24 Jahre	Mittelwert [%]	1,7 ± 0,9	2,8 ± 1,6
	Anzahl	11	27
	Median [%]	1,8	2,4
	Spanne [%]	-0,3 - 2,9	0,8 - 6,4

Liegenschaftszinssatz	Städteregion Aachen ¹⁾	Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag zwischen 21 % und 50 %	
		Mittelwert [%]	3,8
über alle Restnutzungsdauern	Anzahl	15	
	Median [%]	3,7	
	Spanne [%]	1,9	- 5,9

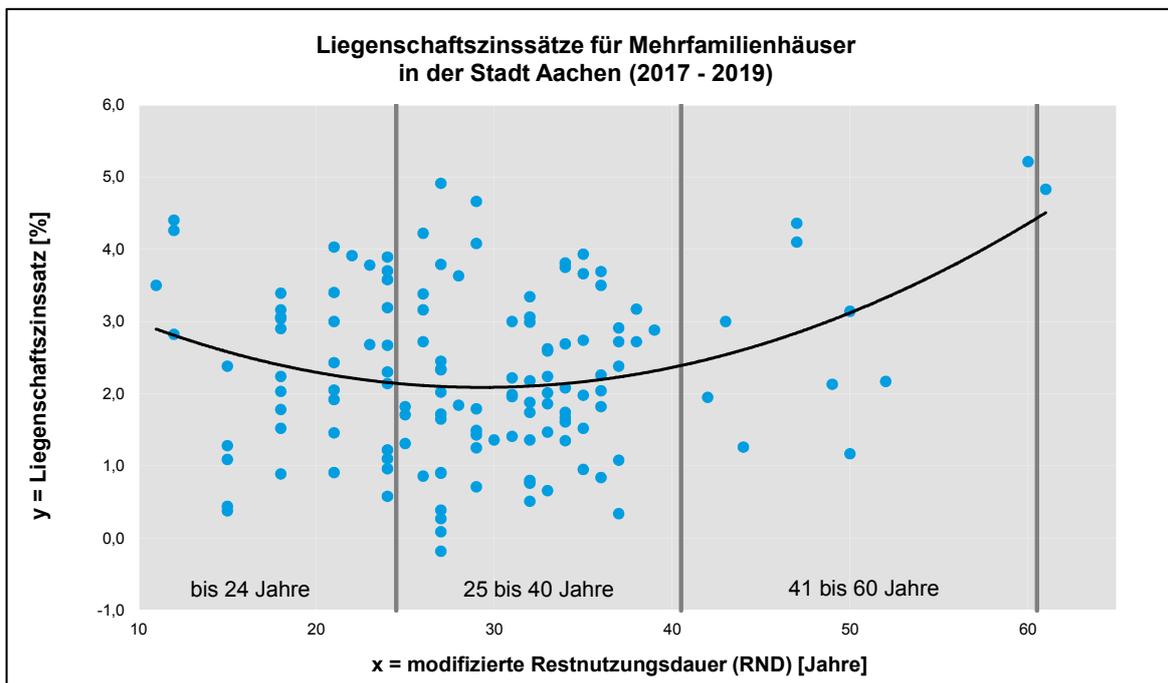
Liegenschaftszinssatz	Städteregion Aachen ¹⁾	Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag über 50 %	
		Mittelwert [%]	5,0
über alle Restnutzungsdauern	Anzahl	8	
	Median [%]	5,0	
	Spanne [%]	3,2	- 6,3

¹⁾ überwiegend ehem. Kreis Aachen

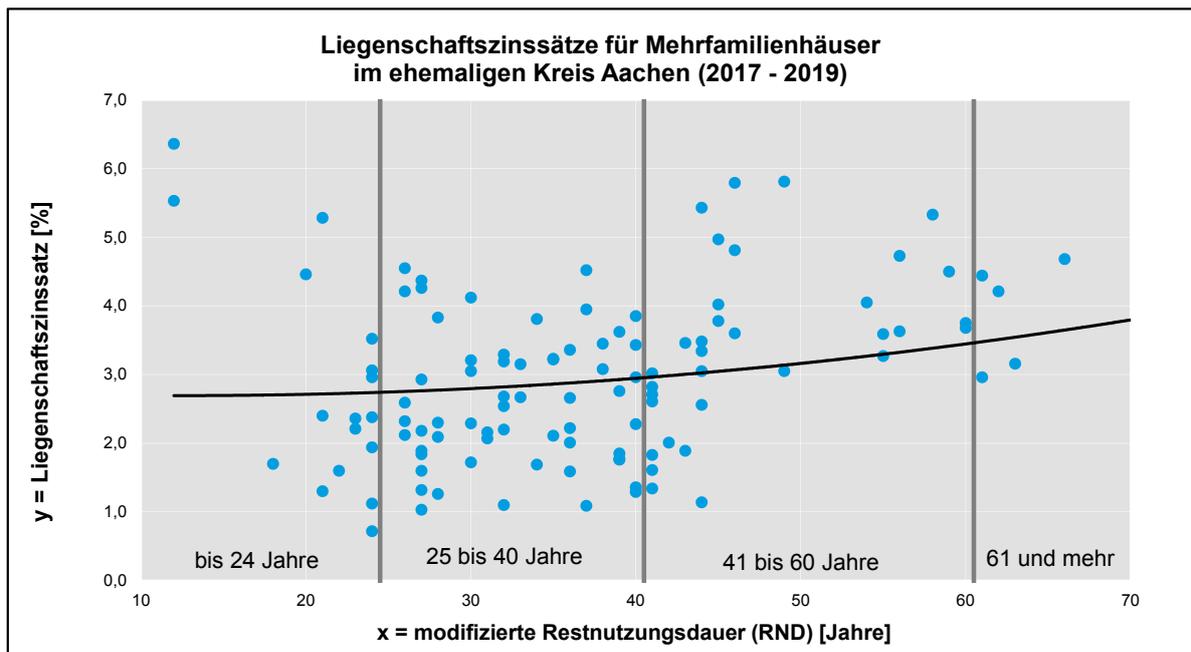
Mehrfamilienhäuser

Die nachstehenden Auswertungen beziehen sich auf Objekte für die Kaufjahre 2017 bis 2019 mit vier oder mehr Wohneinheiten im jeweiligen Gebäude bzw. auf gemischt genutzte Objekte.

Liegenschafts- zinssatz	Stadt Aachen	Mehr- familien- häuser	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag			
			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %	über 50 %
modif. Rest- nutzungsdauer						
61 und mehr Jahre	Mittelwert [%]				Über alle modif. RND <u>nur</u> Hauptgeschäfts- lagen	Über alle modif. RND <u>ohne</u> Hauptgeschäfts- lagen
	Anzahl					
	Median [%]					
	Spanne [%]					
41 bis 60 Jahre	Mittelwert [%]	2,6 ± 1,1			3,3 ± 1,4	3,5 ± 1,1
	Anzahl	9				
	Median [%]	2,2				
	Spanne [%]	1,2 - 4,4				
25 bis 40 Jahre	Mittelwert [%]	2,1 ± 1,1	2,3 ± 1,0	2,5 ± 1,3	3,3	2,9
	Anzahl	82	22	26		
	Median [%]	2,0	2,3	2,3		
	Spanne [%]	-0,2 - 4,9	0,4 - 4,4	0,2 - 5,2		
bis 24 Jahre	Mittelwert [%]	2,4 ± 1,1	2,8 ± 0,5	3,1 ± 1,6	1,5 - 5,8	2,3 - 5,1
	Anzahl	41	4	12		
	Median [%]	2,4	2,8	3,6		
	Spanne [%]	0,4 - 4,4	2,2 - 3,3	0,7 - 5,7		



Liegenschafts- zinssatz	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilien- häuser	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
modif. Rest- nutzungsdauer					
61 und mehr Jahre	Mittelwert [%]	3,4 ± 1,0			
	Anzahl	7			
	Median [%]	3,2			
	Spanne [%]	2,0 - 4,7			
41 bis 60 Jahre	Mittelwert [%]	3,5 ± 1,2	für modifizierte Restnutzungsdauern bis zu 60 Jahren	3,6 ± 0,6	für modifizierte Restnutzungsdauern bis zu 60 Jahren
	Anzahl	33		4	
	Median [%]	3,5		3,7	
	Spanne [%]	1,1 - 5,8		2,7 - 4,2	
25 bis 40 Jahre	Mittelwert [%]	2,6 ± 1,0	4,1 ± 1,7	4,5 ± 0,8	4,9 ± 1,3
	Anzahl	59	6	9	8
	Median [%]	2,5	4,0	4,4	5,4
	Spanne [%]	1,0 - 4,6	1,8 - 6,4	3,5 - 6,2	2,6 - 6,2
bis 24 Jahre	Mittelwert [%]	3,1 ± 2,0	für modifizierte Restnutzungsdauern bis zu 60 Jahren	5,2 ± 1,2	für modifizierte Restnutzungsdauern bis zu 60 Jahren
	Anzahl	18		14	
	Median [%]	2,4		5,4	
	Spanne [%]	0,7 - 7,8		3,2 - 7,0	



5.2.2 Rothertragsfaktoren

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

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

Rothertragsfaktor	Städteregion Aachen	Dreifamilienhäuser	
		Stadt Aachen	ehem. Kreis
tats. Baujahr			
ab 1975	Mittelwert	(25,2) ± 4,9	19,4 ± 4,2
	Anzahl	3	7
	Median		18,8
	Spanne		14,1 - 24,8
1960 bis 1974	Mittelwert	20,3 ± 4,4	20,2 ± 3,3
	Anzahl	15	27
	Median	19,1	21,6
	Spanne	14,3 - 27,1	12,4 - 24,2
1950 bis 1959	Mittelwert	24,3 ± 4,0	17,1 ± 3,8
	Anzahl	4	14
	Median	24,8	16,6
	Spanne	19,2 - 28,6	12,6 - 24,8
bis 1949	Mittelwert	21,5 ± 5,0	17,6 ± 4,8
	Anzahl	16	35
	Median	21,5	17,0
	Spanne	14,7 - 31,3	9,2 - 27,8

Rothertragsfaktor	Städteregion Aachen ¹⁾	Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag zwischen 21 % und 50 %	
		Mittelwert	13,7
über alle Baujahre	Anzahl	16	
	Median	13,5	
	Spanne	9,6	- 19,7

Rothertragsfaktor	Städteregion Aachen ¹⁾	Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag über 50 %	
		Mittelwert	12,6
über alle Baujahre	Anzahl	8	
	Median	12,1	
	Spanne	10,3	- 14,7

¹⁾ überwiegend ehem. Kreis Aachen

Rohertragsfaktor	Städteregion Aachen	Dreifamilienhäuser	
		Stadt Aachen	ehem. Kreis
modifi. Restnutzungsdauer	Mittelwert		
	Anzahl		
	Median		
	Spanne		
61 und mehr Jahre	Mittelwert		
	Anzahl		
	Median		
	Spanne		
41 bis 60 Jahre	Mittelwert	22,2 ± 2,0	20,1 ± 4,5
	Anzahl	5	10
	Median	22,0	19,4
	Spanne	20,1 - 25,5	14,1 - 27,7
25 bis 40 Jahre	Mittelwert	22,3 ± 6,4	19,7 ± 4,5
	Anzahl	25	50
	Median	21,9	20,6
	Spanne	12,7 - 34,3	9,0 - 29,3
bis 24 Jahre	Mittelwert	19,4 ± 2,2	14,6 ± 3,5
	Anzahl	9	27
	Median	19,0	15,1
	Spanne	16,0 - 22,3	8,0 - 21,9

Rohertragsfaktor	Städteregion Aachen ¹⁾	Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag zwischen 21 % und 50 %	
		Mittelwert	13,7
über alle Restnutzungsdauern	Anzahl	16	
	Median	13,5	
	Spanne	9,6	- 19,7

Rohertragsfaktor	Städteregion Aachen ¹⁾	Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag über 50 %	
		Mittelwert	12,6
über alle Restnutzungsdauern	Anzahl	8	
	Median	12,1	
	Spanne	10,3	- 14,7

¹⁾ überwiegend ehem. Kreis Aachen

Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte

Die nachstehenden Auswertungen beziehen sich auf Objekte für die Kaufjahre 2017 bis 2019 mit vier oder mehr Wohneinheiten im jeweiligen Gebäude bzw. auf gemischt genutzte Objekte.

Rohertragsfaktor	Stadt Aachen	Mehrfamilienhäuser	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
			tats. Baujahr	bis 20 %	21 % bis 50 %
ab 1975	Mittelwert	16,3 ± 0,9			(17,2) ± 3,9
	Anzahl	4			3
	Median	16,5			
	Spanne	15,1 - 17,0			
1960 bis 1974	Mittelwert	18,7 ± 3,3	19,5 ± 2,8	17,7 ± 2,0	18,7 ± 1,6
	Anzahl	32	10	4	4
	Median	18,1	20,3	18,4	18,9
	Spanne	13,9 - 25,5	15,2 - 23,7	14,8 - 19,3	16,7 - 20,5
1950 bis 1959	Mittelwert	20,3 ± 4,3	20,1 ± 4,6	18,2 ± 3,5	
	Anzahl	38	9	12	
	Median	20,0	20,0	18,3	
	Spanne	11,8 - 29,1	14,4 - 27,5	13,8 - 25,0	
bis 1949	Mittelwert	19,1 ± 5,5	17,1 ± 3,7	15,8 ± 4,3	16,6 ± 3,3
	Anzahl	61	6	23	6
	Median	18,6	16,3	14,8	17,1
	Spanne	9,7 - 36,0	13,6 - 23,5	9,4 - 24,0	12,3 - 19,9

Rohertragsfaktor	Stadt Aachen	Mehrfamilienhäuser	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag			
			modif. Restnutzungsdauer	bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
61 und mehr Jahre	Mittelwert				Über alle modif. RND <u>nur</u> Hauptgeschäftslagen	Über alle modif. RND <u>ohne</u> Hauptgeschäftslagen
	Anzahl					
	Median					
	Spanne					
41 bis 60 Jahre	Mittelwert	21,3 ± 4,1			7	8
	Anzahl	9				
	Median	21,7				
	Spanne	15,1 - 26,2				
25 bis 40 Jahre	Mittelwert	20,6 ± 3,8	20,2 ± 3,8	19,1 ± 4,3	13,8 - 21,5	12,3 - 20,5
	Anzahl	81	22	25		
	Median	20,4	20,2	19,3		
	Spanne	12,6 - 29,1	14,4 - 27,5	12,8 - 28,1		
bis 24 Jahre	Mittelwert	15,3 ± 2,6	15,3 ± 2,1	14,5 ± 3,7		
	Anzahl	39	4	13		
	Median	15,0	14,7	14,3		
	Spanne	10,2 - 19,7	13,6 - 18,4	9,4 - 21,3		

Rohertragsfaktor	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilienhäuser	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
tats. Baujahr					
ab 1975	Mittelwert	18,7 ± 3,5	Über alle Baujahre	(17,4) ± 0,4	Über alle Baujahre
	Anzahl	31		3	
	Median	17,5			
	Spanne	12,3 - 26,7			
1960 bis 1974	Mittelwert	17,8 ± 4,1	Über alle Baujahre	13,1 ± 1,3	Über alle Baujahre
	Anzahl	41		4	
	Median	17,9		13,2	
	Spanne	10,6 - 27,4		11,4 - 14,4	
1950 bis 1959	Mittelwert	16,9 ± 1,5	12,5 ± 4,2	13,6 ± 4,2	12,2 ± 2,1
	Anzahl	11	7	5	8
	Median	17,0	14,5	15,8	11,7
	Spanne	13,3 - 18,7	6,9 - 16,6	8,1 - 17,5	9,1 - 15,7
bis 1949	Mittelwert	15,0 ± 4,4		10,8 ± 2,3	
	Anzahl	32		18	
	Median	15,1		10,0	
	Spanne	6,0 - 24,3		7,3 - 14,9	

Rohertragsfaktor	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilienhäuser	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
modif. Restnutzungsdauer					
61 und mehr Jahre	Mittelwert	18,8 ± 3,0	Über alle modif. Restnutzungsdauern		Über alle modif. Restnutzungsdauern
	Anzahl	5			
	Median	16,9			
	Spanne	16,4 - 22,3			
41 bis 60 Jahre	Mittelwert	18,2 ± 3,8	Über alle modif. Restnutzungsdauern	(17,4) ± 0,4	Über alle modif. Restnutzungsdauern
	Anzahl	33		3	
	Median	17,5			
	Spanne	10,7 - 26,7			
25 bis 40 Jahre	Mittelwert	17,9 ± 3,8	12,5 ± 4,2	14,2 ± 1,7	11,6 ± 2,8
	Anzahl	61	7	10	8
	Median	17,5	14,5	14,4	11,3
	Spanne	10,6 - 27,4	6,9 - 16,6	11,4 - 16,4	6,9 - 15,7
bis 24 Jahre	Mittelwert	12,1 ± 3,6		10,2 ± 2,0	
	Anzahl	19		16	
	Median	13,3		10,0	
	Spanne	6,0 - 16,7		7,3 - 14,9	

5.2.3 Durchschnittswerte

Dreifamilienhäuser

Durchschnittswerte		Dreifamilienhäuser	
		Stadt Aachen	ehem. Kreis
tats. Baujahr			
	Schwerpunkt [€/m²]	(1.950)	1.350
	Spanne [€/m ²]	-	820 - 1.845
	Anzahl	3	7
	Mittelwert [€/m ²]	1.945 ± 770	1.350 ± 365
	Median [€/m ²]		1.360
ab 1975	Ø Wohnfläche [m ²]		290
	Schwerpunkt [€/m²]	1.700	1.200
	Spanne [€/m ²]	990 - 2.390	525 - 1.825
	Anzahl	16	31
	Mittelwert [€/m ²]	1.695 ± 505	1.205 ± 290
	Median [€/m ²]	1.585	1.240
1960 bis 1974	Ø Wohnfläche [m ²]	240	235
	Schwerpunkt [€/m²]	1.950	1.000
	Spanne [€/m ²]	1.240 - 2.480	505 - 1.760
	Anzahl	4	16
	Mittelwert [€/m ²]	1.935 ± 540	990 ± 325
	Median [€/m ²]	2.010	880
1950 bis 1959	Ø Wohnfläche [m ²]	245	215
	Schwerpunkt [€/m²]	1.700	1.000
	Spanne [€/m ²]	700 - 2.745	425 - 1.905
	Anzahl	18	39
	Mittelwert [€/m ²]	1.695 ± 545	995 ± 345
	Median [€/m ²]	1.655	965
bis 1949	Ø Wohnfläche [m ²]	235	220

Durchschnittswerte	Städteregion Aachen ¹⁾	Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag zwischen 21 % und 50 %	
über alle Baujahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.050	
	Spanne [€/m ²]	585	- 2.925
	Anzahl		17
	Mittelwert [€/m ²]	1.055	± 645
	Median [€/m ²]		850
	Ø Wohn- und Nutzfläche		250

Durchschnittswerte	Städteregion Aachen ¹⁾	Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag über 50 %	
über alle Baujahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.350	
	Spanne [€/m ²]	700	- 2.130
	Anzahl		6
	Mittelwert [€/m ²]	1.335	± 525
	Median [€/m ²]		1.180
	Ø Wohn- und Nutzfläche		225

¹⁾ überwiegend ehem. Kreis Aachen

Durchschnittswerte	modif. Restnutzungsdauer	Dreifamilienhäuser	
		Stadt Aachen	ehem. Kreis
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]		
	Spanne [€/m ²]		
	Anzahl		
	Mittelwert [€/m ²]		
	Median [€/m ²]		
	Ø Wohnfläche [m ²]		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	2.000	1.400
	Spanne [€/m ²]	1.640 - 2.745	950 - 1.615
	Anzahl	5	8
	Mittelwert [€/m ²]	2.020 ± 450	1.390 ± 260
	Median [€/m ²]	1.880	1.490
	Ø Wohnfläche [m ²]	255	285
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.800	1.200
	Spanne [€/m ²]	990 - 2.745	525 - 1.825
	Anzahl	25	49
	Mittelwert [€/m ²]	1.800 ± 580	1.175 ± 285
	Median [€/m ²]	1.690	1.165
	Ø Wohnfläche [m ²]	235	220
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.550	800
	Spanne [€/m ²]	1.240 - 1.830	425 - 1.080
	Anzahl	10	27
	Mittelwert [€/m ²]	1.540 ± 215	800 ± 180
	Median [€/m ²]	1.515	860
	Ø Wohnfläche [m ²]	245	215

Durchschnittswerte	Städteregion Aachen ¹⁾	Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag über 50 %	
über alle modif. Restnutzungsdauern	Schwerpunkt [€/m ²]	1.050	
	Spanne [€/m ²]	585	2.925
	Anzahl	17	
	Mittelwert [€/m ²]	1.055	± 645
	Median [€/m ²]	850	
	Ø Wohn- Nutzfläche [m ²]	250	

Durchschnittswerte	Städteregion Aachen ¹⁾	Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag über 50 %	
über alle modif. Restnutzungsdauern	Schwerpunkt [€/m ²]	1.350	
	Spanne [€/m ²]	700	2.130
	Anzahl	6	
	Mittelwert [€/m ²]	1.335	± 525
	Median [€/m ²]	1.180	
	Ø Wohn- Nutzfläche [m ²]	225	

¹⁾ überwiegend ehem. Kreis Aachen

Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte

Die nachstehenden Auswertungen beziehen sich auf Objekte für die Kaufjahre 2017 bis 2019 mit vier oder mehr Wohn- bzw. Nutzungseinheiten im jeweiligen Gebäude.

Durchschnittswerte	Stadt Aachen	Mehrfamilienhäuser	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
			tats. Baujahr	bis 20 %	21 % bis 50 %
ab 1975	Schwerpunkt [€/m²]	1.750			(1.800)
	Spanne [€/m²]	1.415 - 2.645			
	Anzahl	5			3
	Mittelwert [€/m²]	1.760 ± 510			1.825 ± 335
	Median [€/m²]	1.575			
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	790			
	Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	6 - 9			
1960 bis 1974	Schwerpunkt [€/m²]	1.650	1.900	2.000	(1.750)
	Spanne [€/m²]	985 - 2.510	1.175 - 2.650	1.240 - 2.320	
	Anzahl	33	11	4	3
	Mittelwert [€/m²]	1.625 ± 400	1.900 ± 560	1.985 ± 505	1.765 ± 190
	Median [€/m²]	1.600	1.960	2.190	
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	505	1.110	595	
	Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	4 - 21	5 - 11	4 - 11	
1950 bis 1959	Schwerpunkt [€/m²]	1.700	1.550	1.800	
	Spanne [€/m²]	870 - 2.555	1.020 - 2.565	1.050 - 3.250	
	Anzahl	39	7	11	
	Mittelwert [€/m²]	1.690 ± 440	1.540 ± 520	1.805 ± 685	
	Median [€/m²]	1.760	1.590	1.585	
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	575	555	435	
	Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	4 - 32	6 - 14	4 - 11	
bis 1949	Schwerpunkt [€/m²]	1.550	1.500	1.600	2.250
	Spanne [€/m²]	725 - 2.815	1.125 - 2.100	730 - 3.480	1.660 - 2.780
	Anzahl	64	7	25	5
	Mittelwert [€/m²]	1.540 ± 505	1.480 ± 345	1.590 ± 740	2.225 ± 475
	Median [€/m²]	1.470	1.375	1.415	2.330
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	365	460	565	680
	Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	4 - 22	8 - 14	4 - 24	4 - 11

Durchschnittswerte	Stadt Aachen	Mehrfamilienhäuser	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
			modif. Restnutzungsdauer	bis 20 %	21 % bis 50 %
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]				
	Spanne [€/m²]				
	Anzahl				
	Mittelwert [€/m²]				
	Median [€/m²]				
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]				
	Anz. Wohn-/Nutzseinheiten				Über alle modifizierten RND nur Hauptgeschäftslagen
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	2.000			3.050
	Spanne [€/m²]	1.450 - 2.555			1.385 - 6.580
	Anzahl	9			8
	Mittelwert [€/m²]	1.990 ± 375			3.050 ± 2.015
	Median [€/m²]	1.980			2.105
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	520			1.585
	Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	4 - 9			4 - 25
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.750	1.750	2.000	
	Spanne [€/m²]	980 - 2.770	1.020 - 2.650	910 - 3.480	
	Anzahl	81	21	26	
	Mittelwert [€/m²]	1.745 ± 420	1.760 ± 530	1.985 ± 780	
	Median [€/m²]	1.740	1.625	2.040	
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	500	865	560	
	Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	4 - 30	5 - 14	4 - 24	Über alle modifizierte RND ohne Hauptgeschäftslagen
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.250	1.300	1.250	2.050
	Spanne [€/m²]	725 - 1.800	1.125 - 1.405	730 - 1.890	1.455 - 3.065
	Anzahl	41	4	13	8
	Mittelwert [€/m²]	1.230 ± 260	1.275 ± 120	1.270 ± 360	2.060 ± 545
	Median [€/m²]	1.220	1.285	1.310	1.880
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	400	385	410	735
	Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	4 - 32	8 - 9	4 - 15	4 - 11

Durchschnittswerte	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilienhäuser	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
tats. Baujahr					
ab 1975	Schwerpunkt [€/m²]	1.350	Über alle Baujahre	Über die Baujahre ab 1950 und jünger	Über alle Baujahre
	Spanne [€/m²]	975 - 1.785			
	Anzahl	32			
	Mittelwert [€/m²]	1.360 ± 240			
	Median [€/m²]	1.360			
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	565			
Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	4 - 30				
1960 bis 1974	Schwerpunkt [€/m²]	1.050	900	1.150	700
	Spanne [€/m²]	450 - 1.805	455 - 1.265	580 - 2.100	365 - 1.150
	Anzahl	44	5	12	7
	Mittelwert [€/m²]	1.035 ± 280	910 ± 390	1.150 ± 460	715 ± 270
	Median [€/m²]	1.020	1.125	1.080	750
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	465	440	385	545
Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	4 - 32	5 - 6	4 - 10	4 - 7	
1950 bis 1959	Schwerpunkt [€/m²]	1.000	Über alle Baujahre		Über alle Baujahre
	Spanne [€/m²]	655 - 1.350			
	Anzahl	13			
	Mittelwert [€/m²]	990 ± 195			
	Median [€/m²]	970			
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	300			
Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	4 - 7				
bis 1949	Schwerpunkt [€/m²]	850	Über alle Baujahre	750	Über alle Baujahre
	Spanne [€/m²]	300 - 1.460			
	Anzahl	35			
	Mittelwert [€/m²]	860 ± 305			
	Median [€/m²]	900			
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	300			
Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	4 - 6				
				355 - 1.230	
				20	
				735 ± 270	
				635	
				355	
				4 - 7	

Durchschnittswerte	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilienhäuser	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
modif. Restnutzungsdauer					
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.500	Über alle modifizierten Restnutzungsdauern		Über alle modifizierten Restnutzungsdauern
	Spanne [€/m²]	1.285 - 1.785			
	Anzahl	5			
	Mittelwert [€/m²]	1.500 ± 210			
	Median [€/m²]	1.395			
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	950			
Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	6 - 30				
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.300	Über alle modifizierten Restnutzungsdauern	(1.750)	Über alle modifizierten Restnutzungsdauern
	Spanne [€/m²]	770 - 1.735			
	Anzahl	32			
	Mittelwert [€/m²]	1.285 ± 270			
	Median [€/m²]	1.230			
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	490			
Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	4 - 21				
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.050	850	1.000	700
	Spanne [€/m²]	640 - 1.805	455 - 1.265	605 - 1.400	365 - 1.150
	Anzahl	59	6	11	8
	Mittelwert [€/m²]	1.070 ± 250	860 ± 370	1.010 ± 220	695 ± 255
	Median [€/m²]	1.035	870	1.020	665
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	380	535	420	555
Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	4 - 32	5 - 6	5 - 10	4 - 7	
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	750	Über alle modifizierten Restnutzungsdauern	650	Über alle modifizierten Restnutzungsdauern
	Spanne [€/m²]	300 - 1.185			
	Anzahl	21			
	Mittelwert [€/m²]	730 ± 275			
	Median [€/m²]	795			
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	295			
Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	4 - 8				
				355 - 1.165	
				18	
				660 ± 255	
				560	
				350	
				4 - 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. Für die Kauffälle aus dem Jahr 2019 wurden keine Liegenschaftszinssätze entsprechender Objekte ermittelt.

Nutzungsart		Liegenschafts- zinssatz [%]		Spanne [%]		Anzahl	Median [%]
Büro/Ver- waltung	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

Daten beziehen sich auf Kauffälle der Jahre 2016 bis 2018

5.3.2 Rohertragsfaktoren

In der Städteregion wurden für gewerblich genutzte Objekte Rohertragsfaktoren aus den Jahren 2016 bis 2018 ermittelt. Für die Kauffälle aus dem Jahr 2019 wurden keine Rohertragsfaktoren entsprechender Objekte ermittelt.

Nutzungsart		Rohertrags- faktor [%]		Spanne [%]		Anzahl	Median [%]
Büro/Ver- waltung	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

Daten beziehen sich auf Kauffälle der Jahre 2016 bis 2018

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 6.2.3 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. Je nach Umfang des Datenmaterials sind die Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen in Baujahrsgruppen untergliedert oder zusammengefasst worden. Die Durchschnittswerte sind aus rd. 3.000 Kauffällen aus den Jahren 2018/2019 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 separat ermittelt. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt zudem unterteilt in verschiedene Gruppen von Wohnungsgrößen.

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

Unvermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen
Wohnungsgröße bis 30m²

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]			5.100		
	Spanne [€/m ²]			3.615 - 7.425		
	Anzahl			101		
	Mittelwert [€/m ²]			5.085 ± 645		
	Median [€/m ²]			4.965		
ab 2000	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]		(2.850*)	2.200		
	Spanne [€/m ²]			1.430 - 3.250		
	Anzahl		2	27		
	Mittelwert [€/m ²]		2.855 ± 285	2.195 ± 490		
	Median [€/m ²]			2.000		
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]			2.450		
	Spanne [€/m ²]			1.205 - 3.230		
	Anzahl			6		
	Mittelwert [€/m ²]			2.430 ± 670		
	Median [€/m ²]			2.535		
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]		2.550	2.200		
	Spanne [€/m ²]		1.925 - 3.025	940 - 3.405		
	Anzahl		5	12		
	Mittelwert [€/m ²]		2.535 ± 465	2.210 ± 840		
	Median [€/m ²]		2.550	1.915		
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]			(2.600)		
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl			2		
	Mittelwert [€/m ²]			2.615 ± 240		
	Median [€/m ²]					
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			2.500		
	Spanne [€/m ²]			2.225 - 2.750		
	Anzahl			4		
	Mittelwert [€/m ²]			2.495 ± 270		
	Median [€/m ²]			2.505		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

Unvermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen
Wohnungsgröße 31 bis 60m²

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
Baujahr	Wohnlage	Wohnungsgröße 31 bis 60 m ²				
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m ²]			4.350		
	Spanne [€/m ²]			3.055 - 4.935		
	Anzahl			23		
	Mittelwert [€/m ²]			4.370 ± 525		
	Median [€/m ²]			4.555		
ab 2000	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			(2.550)		
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl			2		
	Mittelwert [€/m ²]			2.560 ± 255		
1990 - 1999	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]		(2.850)	2.250		
	Spanne [€/m ²]			1.210 - 3.390		
	Anzahl		3	26		
	Mittelwert [€/m ²]		2.845 ± 245	2.260 ± 560		
1980 - 1989	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]		(1.800)	2.400		
	Spanne [€/m ²]			1.210 - 3.660		
	Anzahl		2	26		
	Mittelwert [€/m ²]		1.790 ± 475	2.415 ± 690		
1970 - 1979	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]		2.100	1.800		
	Spanne [€/m ²]		1.710 - 2.500	805 - 2.815		
	Anzahl		8	48		
	Mittelwert [€/m ²]		2.115 ± 270	1.790 ± 545		einfach und sehr einfach
1960 - 1969	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			2.200		1.450
	Spanne [€/m ²]			1.255 - 3.160	845	- 1.750
	Anzahl			41		13
	Mittelwert [€/m ²]			2.185 ± 585	1.455	± 270
1950 - 1959	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]		(2.050*)	1.950		(1.500*)
	Spanne [€/m ²]			1.220 - 2.910		
	Anzahl		2	19	2	
	Mittelwert [€/m ²]		2.055 ± 165	1.960 ± 515	1.515 ± 150	
1920 - 1949	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			2.200		
	Spanne [€/m ²]			1.040 - 2.960		
	Anzahl			9		
	Mittelwert [€/m ²]			2.175 ± 605		
bis 1919	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]		(2.550)	2.150		
	Spanne [€/m ²]			1.085 - 3.640		
	Anzahl		3	20		
	Mittelwert [€/m ²]		2.560 ± 305	2.165 ± 755		
				2.155		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

Unvermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen
Wohnungsgröße 61 bis 100m²

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
Baujahr	Wohnlage	Wohnungsgröße 61 bis 100 m ²				
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]		4.050*	3.850		
	Spanne [€/m ²]		3.735 - 4.265	2.695 - 5.330		
	Anzahl		4	69		
	Mittelwert [€/m ²]		4.040 ± 240	3.855 ± 690		
	Median [€/m ²]		4.075	3.845		
ab 2000	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]	(4.000)	3.250	3.000	
		Spanne [€/m ²]		2.460 - 3.750	2.325 - 3.580	
		Anzahl	2	6	9	
		Mittelwert [€/m ²]	3.990 ± 435	3.235 ± 505	3.015 ± 465	
		Median [€/m ²]		3.260	3.215	
1990 - 1999	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]		3.000	2.300	
		Spanne [€/m ²]		2.630 - 3.295	1.415 - 3.295	
		Anzahl		4	24	
		Mittelwert [€/m ²]		3.005 ± 285	2.290 ± 520	
		Median [€/m ²]		3.050	2.325	
1980 - 1989	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]	(3.350*)	2.500	2.200	
		Spanne [€/m ²]		2.090 - 2.945	1.220 - 3.350	
		Anzahl	2	8	41	einfach und sehr einfach
		Mittelwert [€/m ²]	3.350 ± 370	2.475 ± 355	2.200 ± 545	
		Median [€/m ²]		2.430	2.120	
1970 - 1979	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]		2.200	2.000	1.500
		Spanne [€/m ²]		1.120 - 3.460	1.070 - 2.855	920 - 2.140
		Anzahl		20	66	23
		Mittelwert [€/m ²]		2.210 ± 560	1.980 ± 400	1.515 ± 300
		Median [€/m ²]		2.290	1.890	1.530
1960 - 1969	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]		2.300	2.000	
		Spanne [€/m ²]		1.760 - 2.875	950 - 3.060	
		Anzahl		14	57	
		Mittelwert [€/m ²]		2.295 ± 320	2.015 ± 470	
		Median [€/m ²]		2.295	2.095	
1950 - 1959	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]			2.050	
		Spanne [€/m ²]			1.205 - 2.915	
		Anzahl			24	
		Mittelwert [€/m ²]			2.065 ± 525	
		Median [€/m ²]			2.050	
1920 - 1949	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]			2.200	
		Spanne [€/m ²]			1.625 - 2.785	
		Anzahl			8	
		Mittelwert [€/m ²]			2.205 ± 425	
		Median [€/m ²]			2.340	
bis 1919	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]		(2.550)	2.600	
		Spanne [€/m ²]			1.750 - 3.875	
		Anzahl		2	18	
		Mittelwert [€/m ²]		2.540 ± 430	2.575 ± 660	
		Median [€/m ²]			2.310	

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

Unvermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen
Wohnungsgröße 101 bis 160m²

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche Wohnungsgröße 101 bis 160 m ²				
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m ²]		4.200	3.550		
	Spanne [€/m ²]		3.990 - 4.390	2.615 - 4.460		
	Anzahl		7	30		
	Mittelwert [€/m ²]		4.190 ± 120	3.535 ± 635		
	Median [€/m ²]		4.190	3.650		
ab 2000	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]	(3.850)	3.150	3.300		
	Spanne [€/m ²]		2.700 - 3.720	2.190 - 4.035		
	Anzahl	3	6	7		
	Mittelwert [€/m ²]	3.855 ± 520	3.130 ± 435	3.290 ± 735		
1990 - 1999	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]		2.750	2.400		
	Spanne [€/m ²]		2.385 - 3.205	1.950 - 2.830		
	Anzahl		4	4		
	Mittelwert [€/m ²]		2.750 ± 370	2.380 ± 395		
1980 - 1989	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			2.200		
	Spanne [€/m ²]			1.365 - 2.800		
	Anzahl			15		
	Mittelwert [€/m ²]			2.205 ± 445		
1970 - 1979	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]	2.950	(2.350*)	2.150		
	Spanne [€/m ²]	2.565 - 3.285		1.490 - 2.940		
	Anzahl	5	3	5		
	Mittelwert [€/m ²]	2.945 ± 335	2.340 ± 425	2.135 ± 650		
1960 - 1969	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			2.750	(1.450)	
	Spanne [€/m ²]			1.175 - 3.575		
	Anzahl			5	2	
	Mittelwert [€/m ²]			2.725 ± 935	1.445 ± 210	
1950 - 1959	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			2.200*		
	Spanne [€/m ²]			1.760 - 2.880		
	Anzahl			4		
	Mittelwert [€/m ²]			2.200 ± 545		
1920 - 1949	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			2.450		
	Spanne [€/m ²]			1.760 - 3.265		
	Anzahl			4		
	Mittelwert [€/m ²]			2.440 ± 655		
bis 1919	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			2.700		
	Spanne [€/m ²]			1.825 - 3.630		
	Anzahl			14		
	Mittelwert [€/m ²]			2.720 ± 585		
				2.615		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

Unvermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen
Wohnungsgröße über 160m²

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche					
Baujahr	Wohnlage	Wohnungsgröße über 160 m ²					
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach	
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]			4.000			
	Spanne [€/m ²]			2.945 - 4.995			
	Anzahl			4			
	Mittelwert [€/m ²]			4.020 ± 1.105			
	Median [€/m ²]			4.070			
über alle Bau- jahre	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]	(3.500)		2.550		
		Spanne [€/m ²]			1.945 - 3.435		
		Anzahl	3		5		
		Mittelwert [€/m ²]	3.485	± 660	2.545 ± 565		
		Median [€/m ²]			2.450		
		Ø Baujahr	1985	± 15	1907 ± 98		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

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

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche					
Baujahr	Wohnlage	alle Wohnungsgrößen					
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach	
über alle Bau- jahre	Umwandlungen	Schwerpunkt [€/m²]			2.850		
		Spanne [€/m ²]			1.330 - 5.370		
		Anzahl			76		
		Mittelwert [€/m ²]			2.870 ± 995		
		Median [€/m ²]			2.620		
		Ø Wohnfläche [m ²]			65 ± 25		
		Ø Baujahr			1945 ± 33		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

Vermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen
Wohnungsgröße bis 30m²

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 [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
ab 2000	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m ²]		2.600*	2.250		
	Spanne [€/m ²]		2.445 - 2.825	1.325 - 3.250		
	Anzahl		8	69		
	Mittelwert [€/m ²]		2.585 ± 120	2.230 ± 490		
	Median [€/m ²]		2.575	2.145		
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m ²]			2.550		
	Spanne [€/m ²]			1.235 - 3.490		
	Anzahl			14		
	Mittelwert [€/m ²]			2.555 ± 755		
	Median [€/m ²]			2.650		
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m ²]		(2.100*)	1.850		
	Spanne [€/m ²]			1.165 - 3.120		
	Anzahl		3	10		
	Mittelwert [€/m ²]		2.110 ± 400	1.865 ± 655		
	Median [€/m ²]			1.740		
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m ²]			1.450*		
	Spanne [€/m ²]			880 - 2.165		
	Anzahl			5		
	Mittelwert [€/m ²]			1.430 ± 500		
	Median [€/m ²]			1.250		
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
bis 1919	Schwerpunkt [€/m ²]			2.200		
	Spanne [€/m ²]			1.750 - 2.755		
	Anzahl			7		
	Mittelwert [€/m ²]			2.190 ± 360		
	Median [€/m ²]			2.160		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

Vermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen
Wohnungsgröße 31 bis 60m²

Stadt Aachen vermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
Baujahr	Wohnlage	Wohnungsgröße 31 bis 60 m ²				
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m ²]				(3.850)	
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl				2	
	Mittelwert [€/m ²]				3.850 ± 10	
	Median [€/m ²]					
ab 2000	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			(2.650)		
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl			2		
	Mittelwert [€/m ²]			2.635 ± 115		
1990 - 1999	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]		2.500*	2.200		
	Spanne [€/m ²]		2.000 - 2.940	900 - 3.065		
	Anzahl		12	31		
	Mittelwert [€/m ²]		2.480 ± 345	2.180 ± 590		
1980 - 1989	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]		(1.850)	1.950		
	Spanne [€/m ²]			1.385 - 2.480		
	Anzahl		2	17		
	Mittelwert [€/m ²]		1.840 ± 390	1.960 ± 325		
1970 - 1979	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]		1.750*	1.400	1.450*	
	Spanne [€/m ²]		1.420 - 1.975	915 - 2.215	835 - 1.790	
	Anzahl		5	38	4	
	Mittelwert [€/m ²]		1.730 ± 215	1.375 ± 335	1.430 ± 450	
1960 - 1969	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			1.500	1.150*	
	Spanne [€/m ²]			805 - 2.010	670 - 1.900	
	Anzahl			22	11	
	Mittelwert [€/m ²]			1.485 ± 415	1.160 ± 365	
1950 - 1959	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			1.800		
	Spanne [€/m ²]			940 - 2.610		
	Anzahl			19		
	Mittelwert [€/m ²]			1.820 ± 540		
1920 - 1949	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			2.200		
	Spanne [€/m ²]			1.595 - 2.595		
	Anzahl			6		
	Mittelwert [€/m ²]			2.180 ± 480		
bis 1919	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			1.900		
	Spanne [€/m ²]			935 - 2.660		
	Anzahl			15		
	Mittelwert [€/m ²]			1.905 ± 500		
				1.760		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

Vermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen
Wohnungsgröße 61 bis 100m²

Stadt Aachen vermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche Wohnungsgröße 61 bis 100 m ²				
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
ab 2000	Weiterverkauf			(2.800)		
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl			3		
	Mittelwert [€/m ²]			2.795 ± 340		
1990 - 1999	Weiterverkauf		(2.300)	2.250		
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]			1.625 - 2.855		
	Anzahl		2	12		
	Mittelwert [€/m ²]		2.305 ± 60	2.245 ± 425		
1980 - 1989	Weiterverkauf		2.000*	2.050		
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]		1.585 - 2.880	1.075 - 3.160		
	Anzahl		7	14		
	Mittelwert [€/m ²]		1.975 ± 465	2.055 ± 665		
1970 - 1979	Weiterverkauf		(2.200)	1.700	1.350	
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]			1.015 - 2.760	1.130 - 1.620	
	Anzahl		2	22	13	
	Mittelwert [€/m ²]		2.200 ± 470	1.695 ± 470	1.370 ± 140	
1960 - 1969	Weiterverkauf		(3.150)	1.850	(1.350)	
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]			1.325 - 2.540		
	Anzahl		2	17	3	
	Mittelwert [€/m ²]		3.150 ± 660	1.865 ± 310	1.365 ± 225	
1950 - 1959	Weiterverkauf		(2.100)	2.150		
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]			925 - 2.960		
	Anzahl		2	21		
	Mittelwert [€/m ²]		2.090 ± 45	2.130 ± 655		
1920 - 1949	Weiterverkauf			(1.900)		
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl			2		
	Mittelwert [€/m ²]			1.910 ± 185		
bis 1919	Weiterverkauf			(1.700)		
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl			3		
	Mittelwert [€/m ²]			1.700 ± 285		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

Vermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen Wohnungsgröße 101 bis 160m²

Für Erstverkäufe aus Neubau liegt keine ausreichende Anzahl geeigneter Kauffälle vor.

Stadt Aachen vermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
Baujahr	Wohnlage	Wohnungsgröße 101 bis 160 m ²				
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
alle Bau- jahre	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			2.150		
	Spanne [€/m ²]			1.715 - 3.020		
	Anzahl			13		
	Mittelwert [€/m ²]			2.150 ± 395		
	Median [€/m ²]			2.050		
	Ø Baujahr			1954 ± 44		

Vermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen Wohnungsgröße ab 160m²

Für Wohnungsgrößen über 160m² liegt keine ausreichende Anzahl geeigneter Kauffälle vor.

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

Stadt Aachen vermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
Baujahr	Wohnlage	alle Wohnungsgrößen				
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
über alle Bau- jahre	Umwandlungen					
	Schwerpunkt [€/m ²]	2.700*		2.300		
	Spanne [€/m ²]	2.500 - 2.880		1.285 - 3.725		
	Anzahl	4		64		
	Mittelwert [€/m ²]	2.700 ± 160		2.275 ± 440		
	Median [€/m ²]	2.710		2.330		
	Ø Wohnfläche [m ²]	70 ± 45		65 ± 20		
Ø Baujahr	1966 ± 0		1954 ± 25			

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

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

Baujahr	Stadt/Gemeinde	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
		Alsdorf	Baesweiler	Eschweiler	Herzogenrath	Monschau
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]	2.750	2.150	2.550	3.250	2.550*
	Spanne [€/m ²]	1.970 - 3.085	1.095 - 2.645	2.105 - 3.315	2.805 - 3.580	2.140 - 2.775
	Anzahl	29	15	56	26	9
	Mittelwert [€/m ²]	2.755 ± 270	2.145 ± 610	2.535 ± 295	3.265 ± 170	2.530 ± 175
	Median [€/m ²]	2.870	2.445	2.610	3.280	2.540
	Ø Wohnfläche [m ²]	80 ± 15	100 ± 20	70 ± 15	90 ± 25	65 ± 20
ab 2000	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]	2.250	2.050		2.150
	Spanne [€/m ²]	1.600 - 2.970	1.785 - 2.200		1.630 - 2.635	
	Anzahl	5	6		17	
	Mittelwert [€/m ²]	2.235 ± 580	2.040 ± 155		2.160 ± 270	
	Median [€/m ²]	2.045	2.060		2.170	
	Ø Wohnfläche [m ²]	70 ± 15	80 ± 20		80 ± 15	
1990 - 1999	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]	1.600	1.600	1.400	1.700
	Spanne [€/m ²]	1.060 - 2.020	1.230 - 2.090	660 - 2.115	720 - 2.820	
	Anzahl	6	23	50	28	
	Mittelwert [€/m ²]	1.585 ± 400	1.580 ± 210	1.380 ± 320	1.695 ± 500	
	Median [€/m ²]	1.615	1.495	1.340	1.610	
	Ø Wohnfläche [m ²]	70 ± 15	70 ± 20	50 ± 25	70 ± 20	
1980 - 1989	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]	1.150	(1.750)	1.350	1.550
	Spanne [€/m ²]	795 - 1.540		780 - 1.710	1.150 - 1.940	
	Anzahl	15	3	19	17	
	Mittelwert [€/m ²]	1.160 ± 200	1.765 ± 180	1.335 ± 265	1.545 ± 250	
	Median [€/m ²]	1.205		1.360	1.545	
	Ø Wohnfläche [m ²]	75 ± 15	90 ± 25	85 ± 45	75 ± 15	
1970 - 1979	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]	950	900	1.150	1.300
	Spanne [€/m ²]	555 - 1.285	510 - 1.155	790 - 1.785	530 - 2.055	
	Anzahl	21	8	21	25	
	Mittelwert [€/m ²]	965 ± 175	875 ± 255	1.150 ± 270	1.315 ± 395	
	Median [€/m ²]	980	870	1.025	1.355	
	Ø Wohnfläche [m ²]	65 ± 20	70 ± 15	70 ± 15	70 ± 15	
1960 - 1969	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]	800		1.100	(1.500)
	Spanne [€/m ²]	460 - 1.230		690 - 1.465		(650*)
	Anzahl	13		18	2	2
	Mittelwert [€/m ²]	790 ± 215		1.120 ± 230	1.520 ± 185	645 ± 65
	Median [€/m ²]	820		1.135		
	Ø Wohnfläche [m ²]	50 ± 15		65 ± 15	65 ± 20	70 ± 0
1950 - 1959	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]			900	
	Spanne [€/m ²]			550 - 1.540		
	Anzahl			8		
	Mittelwert [€/m ²]			890 ± 390		
	Median [€/m ²]			715		
	Ø Wohnfläche [m ²]			65 ± 15		
1920 - 1949	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]			(1.000)	(1.000)
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl			2	2	
	Mittelwert [€/m ²]			1.020 ± 400	990 ± 100	
	Median [€/m ²]					
	Ø Wohnfläche [m ²]			75 ± 35	60 ± 25	
bis 1919	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]			(1.300)	1.300
	Spanne [€/m ²]				1.000 - 1.690	
	Anzahl			3	6	
	Mittelwert [€/m ²]			1.315 ± 665	1.305 ± 275	
	Median [€/m ²]				1.265	
	Ø Wohnfläche [m ²]			75 ± 25	75 ± 25	

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

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

Baujahr	Stadt/Gemeinde	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
		Roetgen	Simmerath	Stolberg	Würselen	
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]	2.300*		2.700		
	Spanne [€/m ²]	1.700 - 2.635		2.295 - 3.385		
	Anzahl	11		59		
	Mittelwert [€/m ²]	2.275 ± 285		2.720 ± 345		
	Median [€/m ²]	2.325		2.585		
	Ø Wohnfläche [m ²]	90 ± 20		80 ± 25		
ab 2000	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]	2.450*	2.300	1.550	2.200
	Spanne [€/m ²]	2.045 - 2.835	2.120 - 2.435	1.000 - 1.835	1.775 - 2.875	
	Anzahl	6	4	9	6	
	Mittelwert [€/m ²]	2.460 ± 290	2.315 ± 135	1.530 ± 240	2.215 ± 500	
	Median [€/m ²]	2.470	2.355	1.500	1.995	
	Ø Wohnfläche [m ²]	95 ± 25	60 ± 0	85 ± 20	85 ± 35	
1990 - 1999	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]	1.650		1.500	1.850
	Spanne [€/m ²]	1.495 - 1.810		965 - 2.285	1.110 - 2.820	
	Anzahl	5		37	45	
	Mittelwert [€/m ²]	1.640 ± 125		1.485 ± 415	1.865 ± 330	
	Median [€/m ²]	1.630		1.325	1.840	
	Ø Wohnfläche [m ²]	110 ± 40		70 ± 20	75 ± 20	
1980 - 1989	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]		1.250	1.250	1.800
	Spanne [€/m ²]		780 - 1.635	850 - 1.720	1.335 - 2.255	
	Anzahl		9	7	15	
	Mittelwert [€/m ²]		1.240 ± 280	1.230 ± 300	1.815 ± 285	
	Median [€/m ²]		1.340	1.100	1.805	
	Ø Wohnfläche [m ²]		45 ± 10	75 ± 15	85 ± 30	
1970 - 1979	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]			950	1.450
	Spanne [€/m ²]			425 - 1.770	855 - 2.040	
	Anzahl			31	19	
	Mittelwert [€/m ²]			960 ± 325	1.455 ± 310	
	Median [€/m ²]			985	1.415	
	Ø Wohnfläche [m ²]			70 ± 10	75 ± 20	
1960 - 1969	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]			1.000	1.550
	Spanne [€/m ²]			435 - 1.495	1.200 - 1.820	
	Anzahl			22	8	
	Mittelwert [€/m ²]			975 ± 300	1.545 ± 255	
	Median [€/m ²]			965	1.590	
	Ø Wohnfläche [m ²]			60 ± 15	70 ± 15	
1950 - 1959	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]			900	(1.000)
	Spanne [€/m ²]			460 - 1.535		
	Anzahl			32	3	
	Mittelwert [€/m ²]			915 ± 290	995 ± 240	
	Median [€/m ²]			900		
	Ø Wohnfläche [m ²]			80 ± 35	90 ± 30	
1920 - 1949	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]			(850)	(1.400*)
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl			2	3	
	Mittelwert [€/m ²]			845 ± 285	1.395 ± 165	
	Median [€/m ²]					
	Ø Wohnfläche [m ²]			85 ± 5	45 ± 5	
bis 1919	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]			(1.050)	
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl			2		
	Mittelwert [€/m ²]			1.055 ± 565		
	Median [€/m ²]					
	Ø Wohnfläche [m ²]			100 ± 10		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

Vermietete und unvermietete 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 €/m ² Wohnfläche					
		Alsdorf	Baesweiler	Eschweiler	Herzogenrath	Monschau	
über alle Bau- jahre	Umwandlung	Schwerpunkt [€/m ²]				(2.000)	
		Spanne [€/m ²]					
		Anzahl				3	
		Mittelwert [€/m ²]				1.995 ± 740	
		Median [€/m ²]					
		Ø Wohnfläche [m ²]				70 ± 10	
		Ø Baujahr				1994 ± 12	

Baujahr	Stadt/Gemeinde	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
		Roetgen	Simmerath	Stolberg	Würselen	
über alle Bau- jahre	Umwandlung	Schwerpunkt [€/m ²]				1.600*
		Spanne [€/m ²]				1.310 - 1.860
		Anzahl				4
		Mittelwert [€/m ²]				1.600 ± 240
		Median [€/m ²]				1.620
		Ø Wohnfläche [m ²]				70 ± 5
		Ø Baujahr				1965 ± 0

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

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).

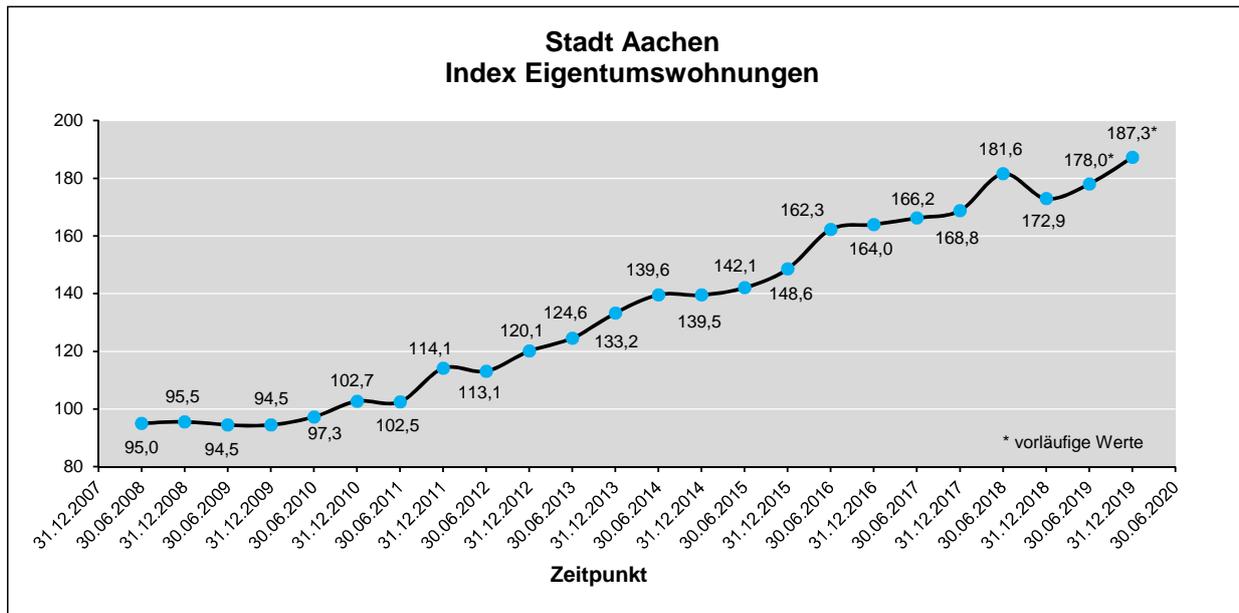
Der Index des vollendeten ersten Halbjahres (30.06.2020) wird nach der Ermittlung auf der Internetseite des Gutachterausschusses unter www.gars.nrw/staedteregion-aachen veröffentlicht.

Die vorherigen Indexreihen für Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen mit Basisjahr 1990 = 100 sind u.a. in den Grundstücksmarktberichten bis 2015 enthalten. Wegen fortlaufender Auswertungen können einzelne Werte und Daten aus den vorangegangenen Grundstücksmarktberichten Unterschiede zu den Werten und Daten dieses Grundstücksmarktberichts aufweisen. Dies ist vor allem bei den als vorläufig gekennzeichneten Werten der Fall.

Folgende Merkmale wurden berücksichtigt:

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

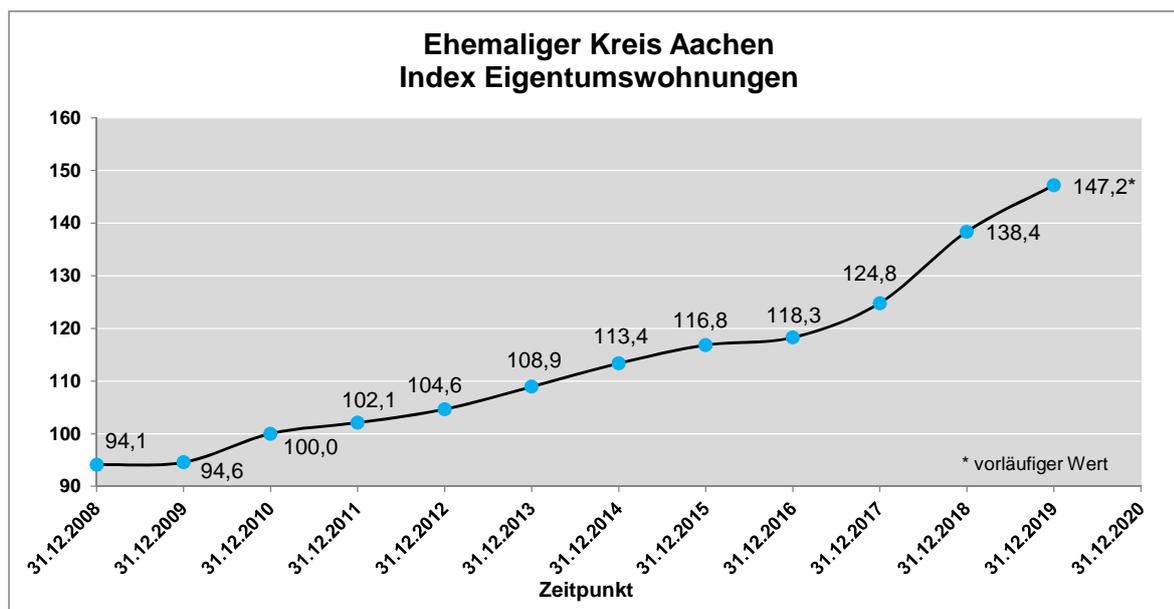
Indexreihe für Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen



Zeitpunkt	Index	Mittel der Kaufpreise [€/m²]	Standardabweichung der Kaufpreise [€/m²]	Anzahl der Kaufpreise	Minimum [€/m²]	Maximum [€/m²]	Median [€/m²]
30.06.2008	95,0	1.280	± 351	250	508	2.513	1.305
31.12.2008	95,5	1.287	± 363	326	276	2.695	1.309
30.06.2009	94,5	1.273	± 389	344	331	2.424	1.274
31.12.2009	94,5	1.273	± 359	378	417	2.432	1.271
30.06.2010	97,3	1.311	± 416	328	228	2.640	1.290
31.12.2010	102,7	1.384	± 397	387	366	2.818	1.381
30.06.2011	102,5	1.381	± 440	339	328	3.469	1.365
31.12.2011	114,1	1.537	± 438	439	461	3.239	1.521
30.06.2012	113,1	1.524	± 428	389	414	2.916	1.522
31.12.2012	120,1	1.618	± 471	404	329	3.239	1.621
30.06.2013	124,6	1.678	± 514	338	445	3.888	1.634
31.12.2013	133,2	1.795	± 522	403	568	3.605	1.757
30.06.2014	139,6	1.881	± 543	338	659	3.784	1.815
31.12.2014	139,5	1.880	± 601	363	558	5.068	1.838
30.06.2015	142,1	1.914	± 577	257	470	4.027	1.908
31.12.2015	148,6	2.001	± 559	305	722	3.700	2.015
30.06.2016	162,3	2.186	± 663	316	624	4.523	2.125
31.12.2016	164,0	2.209	± 737	275	605	4.681	2.176
30.06.2017	166,2	2.239	± 795	354	601	5.169	2.151
31.12.2017	168,8	2.274	± 799	234	834	5.043	2.150
30.06.2018	181,6	2.446	± 763	254	540	4.805	2.367
31.12.2018	172,9	2.330	± 777	404	564	5.319	2.328
30.06.2019*	178,0	2.398	± 705	371	538	4.663	2.366
31.12.2019*	187,3	2.523	± 846	270	622	5.227	2.469
30.06.2020*							

*vorläufige Werte

Indexreihe für Eigentumswohnungen im ehemaligen Kreis Aachen



Zeitpunkt	Index	Mittel der Kaufpreise [€/m²]	Standardabweichung der Kaufpreise [€/m²]	Anzahl der Kaufpreise	Minimum [€/m²]	Maximum [€/m²]	Median [€/m²]
31.12.2008	94,1	938	± 322	236	257	2.376	904
31.12.2009	94,6	942	± 297	246	220	2.393	936
31.12.2010	100,0	996	± 305	297	155	2.179	987
31.12.2011	102,1	1.017	± 295	284	288	2.747	1.016
31.12.2012	104,7	1.043	± 355	314	227	2.776	1.012
31.12.2013	108,9	1.086	± 336	313	231	3.942	1.097
31.12.2014	113,4	1.131	± 301	300	437	2.902	1.119
31.12.2015	116,8	1.166	± 307	252	297	2.115	1.168
31.12.2016	118,3	1.180	± 370	309	288	2.388	1.210
31.12.2017	124,8	1.245	± 396	355	302	2.492	1.228
31.12.2018	138,4	1.381	± 395	322	357	2.269	1.406
31.12.2019*	147,2	1.469	± 446	369	324	3.771	1.455

* vorläufige Werte

6.1.3 Liegenschaftszinssätze

In der Stadt Aachen werden Liegenschaftszinssätze für vermietete und unvermietete Eigentumswohnungen separat veröffentlicht.

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 in der Regel 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 m ²	Mittelwert [%]			2,9 ± 1,0		2,5 ± 2,1			
	Spanne [%]			1,3 - 4,1		-2,5 - 6,6			
	Anzahl Median [%]			7 2,8	52 2,4				
31 bis 60 m ²	Mittelwert [%]			2,8 ± 1,0		1,7 ± 2,2		1,8 ± 2,6	
	Spanne [%]			1,4 - 4,5		-2,9 - 8,4		-1,4 - 6,0	
	Anzahl Median [%]			15 2,9	181 1,6	12 1,8			
61 bis 100 m ²	Mittelwert [%]	1,9 ± 0,7		2,2 ± 1,1		1,5 ± 1,6		1,9 ± 1,5	
	Spanne [%]	0,8 - 2,9		-0,2 - 5,0		-2,2 - 6,3		-0,1 - 5,1	
	Anzahl Median [%]	7 2,1	49 2,4	222 1,6	23 1,6				
101 bis 160 m ²	Mittelwert [%]	2,2 ± 0,7		3,2 ± 1,1		1,3 ± 1,7		(4,2)	
	Spanne [%]	0,9 - 3,1		1,4 - 5,4		-3,9 - 4,3		-	
	Anzahl Median [%]	11 2,5	15 3,2	52 1,4	3				

Stadt Aachen Weiterverkauf		Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnung: vermietet							
Wohnungs- größe	Lage	sehr gut		gut		mittel		einfach und sehr einfach	
bis 30 m ²	Mittelwert [%]			2,9 ± 0,4		3,1 ± 1,6			
	Spanne [%]			2,3 - 3,5		-1,7 - 6,4			
	Anzahl Median [%]			11 2,8	96 3,2				
31 bis 60 m ²	Mittelwert [%]			3,2 ± 0,7		2,7 ± 2,5		2,3 ± 1,8	
	Spanne [%]			2,2 - 4,5		-2,7 - 9,0		0,1 - 6,4	
	Anzahl Median [%]			14 2,9	137 2,7	17 1,7			
61 bis 100 m ²	Mittelwert [%]	2,5 ± 1,0		2,8 ± 1,2		1,4 ± 2,0		2,0 ± 1,2	
	Spanne [%]	1,7 - 4,3		0,8 - 4,4		-4,2 - 5,1		0,4 - 4,1	
	Anzahl Median [%]	6 2,1	17 3,1	90 1,9	12 2,0				
101 bis 160 m ²	Mittelwert [%]					2,4 ± 0,8			
	Spanne [%]					1,4 - 3,7			
	Anzahl Median [%]			10 2,6					

Stadt Aachen

Erstverkauf nach	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Umwandlung	0,1 +/- 2,3	-4,3 - 6,7	120	-0,2
Neubau	2,7 +/- 0,7	0,6 - 4,8	192	2,6

Für das ehemalige Kreisgebiet ergeben sich hier **keine** signifikanten Unterschiede zwischen den Liegenschaftszinssätzen für vermietetes bzw unvermietetes Wohnungseigentum.

ehemaliger Kreis Aachen Weiterverkauf

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	2,8 +/- 0,7	1,8 - 4,6	47	2,7
41 bis 60 Jahre	3,3 +/- 1,8	0,2 - 8,7	255	3,1
25 bis 40 Jahre	2,5 +/- 2,1	-0,6 - 7,8	139	2,0
bis 24 Jahre	-0,5 +/- 2,9	-5,4 - 4,6	35	0,1

ehemaliger Kreis Aachen

Erstverkauf nach	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Umwandlung	(1,1) +/- 0,6	-	3	
Neubau	2,6 +/- 0,7	1,1 - 4,5	163	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. Für die Kauffälle aus dem Jahr 2019 wurden keine Liegenschaftszinssätze entsprechender Objekte 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	+/- 1,2	4,8	- 8,0	16	6,7
	ehem. Kreis Aachen	6,1	+/- 1,0	3,9	- 7,7	13	6,0

Daten beziehen sich auf Kauffälle der Jahre 2016 bis 2018

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. Für die Kauffälle aus dem Jahr 2019 wurden keine Rohertragsfaktoren entsprechender Objekte 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

Daten beziehen sich auf Kauffälle der Jahre 2016 bis 2018

6.2.3 Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze

Die Preisspannen wurden durch Auswertung von Kauffällen (überwiegend Wohnungs- und Teileigentum) aus den Jahren 2018 bis 2019 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 €	3.000 €	25.000 €	64	12.000 €	4.500 €	26.000 €	36
Tiefgaragen- stellplatz	12.000 €	2.500 €	25.000 €	52	13.500 €	8.000 €	25.000 €	36
offener Stellplatz	12.500 €	5.000 €	15.000 €	10	11.500 €	5.000 €	15.000 €	19
Carport	---			0	---			0

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	15.000 €	10.000 €	22.500 €	17	---	5.000 €	10.000 €	3
Tiefgaragen- stellplatz	21.500 €	15.000 €	28.000 €	184	16.000 €	9.000 €	21.500 €	67
offener Stellplatz	8.500 €	8.000 €	9.500 €	8	11.000 €	7.000 €	20.000 €	26
Carport	---			0	---			0

Städte Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg, Würselen und Gemeinden Roetgen und Simmerath				
Weiterverkäufe	Markt- schwer- punkt	von	bis	Anzahl
Garage	7.500 €	2.500 €	19.000 €	48
Tiefgaragen- stellplatz	9.000 €	4.000 €	15.000 €	36
offener Stellplatz	6.000 €	2.500 €	9.000 €	16
Carport	---			0

Städte Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg, Würselen Gemeinden Roetgen und Simmerath				
Erstverkäufe aus Neubau bzw. aus Umwandlung	Markt- schwer- punkt	von	bis	Anzahl
Garage	15.500 €	8.000 €	18.000 €	55
Tiefgaragen- stellplatz	17.500 €	10.000 €	21.000 €	73
offener Stellplatz	6.000 €	2.500 €	10.000 €	40
Carport	k. A.*	5.000 €	12.000 €	5

* keine Angabe, da Verkäufe überwiegend aus einem Objekt stammen

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

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

8 Modellbeschreibungen

Hinweis:

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

8.1 Indexreihen

Indexreihen für Wohnbauflächen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat zum 01.01.2011 erstmalig flächendeckend zonale Bodenrichtwerte für das Gebiet der Städteregion Aachen beschlossen. Die Indexreihen für individuellen Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau und gewerbliche Bauflächen wurden für das Gebiet der Stadt Aachen zum Bezugsjahr 1980 oder 1990 jeweils aus bisher vorhandenen lagetypischen Bodenrichtwerten abgeleitet. Mit der Einführung zonaler Bodenrichtwerte ist eine direkte Fortschreibung der bisherigen Indexreihen aufgrund fehlender direkter Zuordnung nicht mehr möglich. Der Gutachterausschuss hat daher aufgrund von statistischen Berechnungen für das Gebiet der Städteregion Aachen neue Indexreihen entwickelt. Eine Vergleichbarkeit zwischen den Indexreihen beruhend auf den lagetypischen und den zonalen Bodenrichtwerten ist in der Regel nicht möglich. Um trotzdem Entwicklungen zwischen den Bezugsjahren 2011 und 2010 herstellen zu können, sind teilweise Preisentwicklungen dargestellt.

Die Indexreihen für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und Gewerbegrundstücke 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 (30.06.2020) wird nach der Ermittlung auf der Internetseite des Gutachterausschusses unter www.gars.nrw/staedteregion-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)

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

8.3 Bewirtschaftungskosten

Grundlage der Bewirtschaftungskosten sind die entsprechenden Angaben in der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) mit Abweichungen entsprechend der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts, Anlage 1, sowie dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW.

Zur Vermeidung von Wertsprüngen durch die in § 26 Absatz 4 und § 28 Absatz 5a II. BV vorgeschriebene dreijährige Anpassung wird eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen. Die Werte werden sachverständig gerundet.

Den veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen liegen folgende jährliche Bewirtschaftungskosten zugrunde und sind somit für das jeweils dazu angegebene Jahr anzuwenden:

Verwaltungskosten [€]

Beschreibung	2016	2017	2018	2019	2020
Wohnung/EFH/ZFH	281	283	288	295	299
Eigentumswohnung	336	339	344	353	358
Garage/Einstellplatz	37	37	38	39	39

Instandhaltungskosten [€]

Beschreibung	2016	2017	2018	2019	2020
Wohnfläche [€/m ²]	11,0	11,1	11,3	11,6	11,7
Zuschlag für Aufzug [€/m ²]	1,2	1,2	1,2	1,3	1,3
Wohnfläche inkl. Aufzug [€/m ²]	12,2	12,3	12,5	12,9	13,0
Tiefgaragenstellplatz [€]	83,2	83,9	85,3	87,4	88,4
Garage [€]	65,2	65,7	66,8	68,4	69,2
Carport [€]	40,1	40,4	41,1	42,1	42,6
Stellplatz [€]	25,1	25,3	25,7	26,3	26,6

Modellwerte für Bewirtschaftungskosten

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 Wertermittlungsstichtage, wie im unten stehenden Beispiel, künftig zu modifizieren. Dabei sind die Verwaltungskosten auf volle Euro-Beträge und die Instandhaltungskosten auf eine Nachkommastelle zu runden.

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

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

335 Euro jährlich je Eigentumswohnung

37 Euro jährlich je Garagen- oder Einstellplatz

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 Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

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

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

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

Mietausfallwagnis

4% des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung. Hinweis: Im Einzelfall kann von diesem Wert abgewichen werden. Die Begründung kann sich auf die Lage, die Ausstattung, die Objektart und die Mietverhältnisse beziehen.

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

Jährliche Anpassung:

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

Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat.

Die Ausgangswerte zum 01.01.2002 betragen:

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

8.4 Sachwertfaktoren

Für die Verkehrswertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern (freistehende Häuser, Doppelhaus-hälften 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.

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 (fettgedruckte Abschnitte stellen geringfügige Veränderungen zu den Vorjahren dar):

- Bodenwertableitung aus dem Bodenrichtwert oder sonstigen Vergleichswerten unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungstabellen www.boris.nrw.de
- Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt 80 Jahre
- Die Orientierungswerte für Gesamtnutzungsdauern anderer baulicher Objekte beruhen auf der Sachwertrichtlinie (BAnz AT 18.10.2012 B1) Anlage 3.
- Die Anpassungen aufgrund eines vorhandenen Drempels (vgl. Anlage 5 1.3 des Sachwertmodells), eines fehlenden Drempels (vgl. Anlage 5 2.1 des Sachwertmodells) und die Berücksichtigung von Geschossen mit Dachschrägen (vgl. Anlage 5 2.4 des Sachwertmodells) werden hier **nicht** angewendet.
- Die Alterswertminderung wird linear auf der Grundlage des tatsächlichen Alters oder des fiktiven Alters bei wesentlichen Erneuerungen oder Modernisierungen ermittelt.
- Der Modernisierungszustand wurde bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Dabei ist der Grad der Modernisierung analog zum Punktraaster des Modells in der Sachwertrichtlinie (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012 bestimmt worden.
- Baupreisindex: Statistisches Bundesamt, destatis, Preisindex für Neubau von Wohngebäuden des statistischen Bundesamtes (Basisjahr 2010 = 100)
www.destatis.de
- 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 5% der Gebäudesachwerte angesetzt. Gebäude als Außenanlagen (Carport, Gartenhaus etc.) werden i.d.R. zusätzlich berücksichtigt.**
- **Die Hausanschlüsse werden mit pauschalen Herstellungskosten von 5.000 € veranschlagt.**
- Normalherstellungskosten für besondere Bauteile und Einrichtungen sind unter Berücksichtigung der Orientierungswerte für die in der BGF nicht erfassten Bauteile (Anlage 7 Sachwertmodell der AGVGA.NRW) einzelfallbezogen sachverständig zu ermitteln.
- 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. Kap. 1.2.2), dass eine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für die Sachwertermittlung entscheidend war.

Durch Einteilung nach Nutzung als Einfamilienhaus (freistehend, Doppelhaushälfte / Reihenendhaus und Reihemittelhaus) 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 vorläufigen Verkehrswert (vorläufigen Marktwert) ergibt sich somit durch Anwendung des Sachwertfaktors wie folgt:

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

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. (FH) Paul Harzon, Städteregionsobervermessungsrat a. D.

Dipl.-Ing. Christian Jülich, Vermessungsingenieur¹²

Dipl.-Ing. Hans Martin Steins, Technischer Dezernent

Ehrenamtliche Gutachter:

Dipl.-Ing. agr. Ewald Adams

Dipl.-Ing. Heiko Benecke, Architekt³⁴

Dr.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Florian Bonenkamp, Architekt und Sachverständiger⁵

Andrea Brünig, Betriebswirtin VWA²⁶⁷⁸

Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.-Ing. Heike Grafen, Architektin³

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

Dipl.-Ing. (FH), Thomas Heinz, Städtischer Vermessungsamtsrat

Dipl.-Ing. (FH), Christian Horn, Architekt¹²

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

Dipl.-Ing. Bernhard Lampenschurf, Bauingenieur¹

Dipl.-Ing. (FH), Sascha Nepomuck, Vermessungsingenieur

Gisela Nießen, Immobilienmaklerin

Dipl.-Ing. Susanne Richter, Architektin³⁷

Ass. jur. Gerd Sauren

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

Dipl.-Ing. Jens Wunderlich, Architekt⁵

Ehrenamtliche Gutachter der Finanzämter:

Bernhard Heil, Oberregierungsrat, Finanzamt Aachen-Kreis

Stefanie Schmitz, Regierungsrätin, Finanzamt Aachen-Stadt

¹ CIS HypZert (F)

² REV (TEGoVA)

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

⁴ Immobilienökonom (ebs)

⁵ CIS HypZert (S)

⁶ Von der IHK Aachen öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

⁷ DIAZert (LF)

⁸ MRICS

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/staedteregion-aachen
www.gutachterausschuss.staedteregion-aachen.de

Mitarbeitende: J. Vollmert (Leiter der Geschäftsstelle)
H. Hammers
I. Hermanns
R. Hermsen
S. Hünenbein
P. Justen
S. Kohl
I. Rodewald
T. Schernewski
C. Schikowsky
B. Schruff

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Städteregion Aachen

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

