



Grundstücksmarktbericht **2021** für die Städteregion Aachen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Städteregion Aachen

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 - 31.12.2020

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 – Elisenbrunnen, Alsdorf – Energeticon, Baesweiler – Carl-Alexander-Park, Eschweiler – Seebühne Blausteinsee, Herzogenrath – Burg Rode, Roetgen – Marienkapelle, Würselen – Freilichtbühne Burg Wilhelmstein, Simmerath – Rursee, Stolberg – Burg, Monschau – Altstadt

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

29. März 2021

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	16
1.2.3	Wohnungs- und Teileigentum	16
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	17
3	Umsätze	18
3.1	Gesamtumsatz	19
3.1.1	Versteigerungen	20
3.2	Unbebaute Grundstücke	22
3.2.1	Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Städte und Gemeinden	23
3.3	Bebaute Grundstücke	27
3.3.1	Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Städte und Gemeinden	28
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	32
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	35
3.6	Sonstige	35
4	Unbebaute Grundstücke	36
4.1	Übersichtskarten der Bodenrichtwerte 2021	36
4.2	Bodenrichtwerte	39
4.2.1	Definition	39
4.2.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	40
4.2.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte nach § 37 Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW)	40
4.2.4	Tertiäres Gewerbe in der Stadt Aachen	41
4.2.5	Orientierungswerte für Rohbauland bzw. Bauerwartungsland in der Stadt Aachen	41
4.2.6	Baureife Grundstücke für Sondereigentum	42
4.2.7	Orientierungswerte für private Gartenlandflächen	42
4.2.8	Orientierungswerte für unbebaute, separate Garagenflächen	42
4.2.9	Umrechnungskoeffizienten	42
4.2.10	Indexreihen	47
5	Bebaute Grundstücke	53
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	53
5.1.1	Immobilienrichtwerte	53
5.1.2	Indexreihen	62
5.1.3	Sachwertfaktoren	63

5.1.4	Liegenschaftszinssätze	80
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	82
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	82
5.2.2	Rohertragsfaktoren	85
5.2.3	Durchschnittswerte	89
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	93
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	93
5.3.2	Rohertragsfaktoren	93
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	93
6	Wohnungs- und Teileigentum	94
6.1	Wohnungseigentum	94
6.1.1	Durchschnittswerte	94
6.1.2	Indexreihen	106
6.1.3	Liegenschaftszinssätze	109
6.2	Teileigentum	110
6.2.1	Liegenschaftszinssätze	110
6.2.2	Rohertragsfaktoren	110
6.2.3	Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze	111
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	112
8	Modellbeschreibungen	113
8.1	Indexreihen	113
8.2	Liegenschaftszinssätze	113
8.3	Bewirtschaftungskosten	116
8.4	Sachwertfaktoren	119
9	Mieten und Pachten	121
10	Kontakte und Adressen	122

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

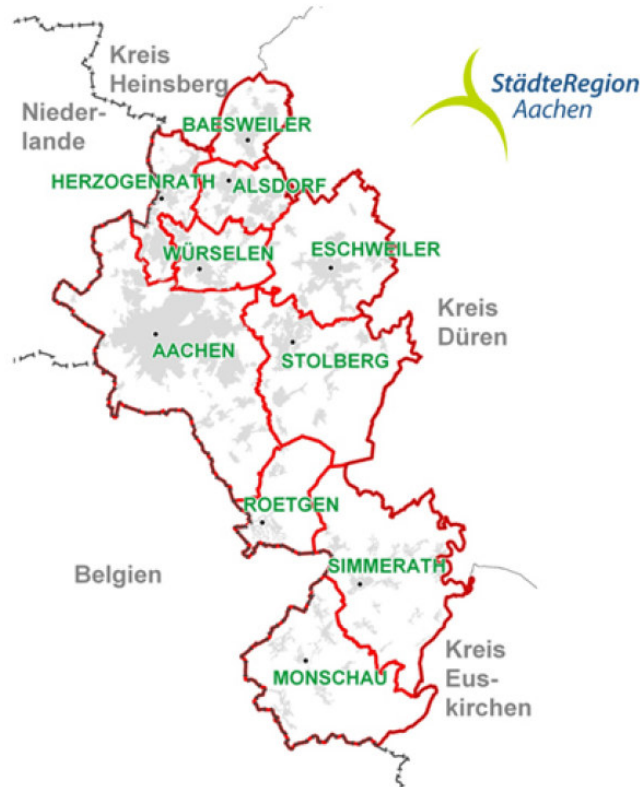
Zeichen	Bedeutung
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher
Ø	Durchschnitt
	Zusammenfassung entweder Baujahr und/oder Lagebezeichnungen

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
GrundWertVO NRW	Grundstückswertermittlungsverordnung 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 Verband aus den Städten Aachen, Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg und Würselen sowie den Gemeinden Roetgen und Simmerath. Seit 2009 hat sie die Stelle des Kreises Aachen eingenommen. Die regionsangehörige Stadt Aachen hat die Stellung einer kreisfreien Stadt mit einer Oberbürgermeisterin und Bezirksvertretungen.



In der Städteregion Aachen leben rund 556.000 Menschen auf ca. 707 km². Die Stadt Aachen ist mit etwa 248.000 Einwohnern und mit ca. 161 km² die weitaus größte Kommune.

Stadt/Gemeinde	Einwohner	Fläche [km ²]
Aachen	247.972	160,89
Alsdorf	47.097	31,68
Baesweiler	27.229	27,84
Eschweiler	56.365	75,76
Herzogenrath	46.313	33,39
Monschau	11.659	94,61
Roetgen	8.644	39,04
Simmerath	15.438	110,93
Stolberg	56.285	98,49
Würselen	38.643	34,39
Städteregion Aachen	555.645	707,1

Stand: 30.06.2020 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 (Immobilienerwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
- Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW) vom 8. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1137 bis 1210)

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 nachfolgenden 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 2020 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,
- **Immobilienrichtwerte** als durchschnittliche Lagewerte für bebaute Grundstücke der Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen zu ermitteln und im Informationssystem BORISplus.NRW (www.boris.nrw.de) zu veröffentlichen,
- **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,
- **Bodenrichtwerte** als durchschnittliche Lagewerte 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:

- 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.

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 Auswertezeitraum 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 Wohnlagendefinitionen, die im Zusammenhang mit dem in 2020 abgeleiteten qualifizierten Mietspiegel der Stadt Aachen erstmals im Internet veröffentlicht wurden. Auf der Internetseite der Stadt Aachen ist unter anderem die ["Anlage Mietspiegel 2020 Wohnlagen Endstand"](#) als PDF-Datei zum Download bereitgestellt. Die Wohnlageklassen (sehr gut bis sehr einfach) sind wie folgt definiert:

Klasse 1: sehr gute Lage

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

Klasse 2: gute Lage

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

Klasse 3: mittlere Lage

normale Wohnlagen, bei denen sich evtl. Vor- und Nachteile aufheben, z.B. Lärm- und Verkehrsbelästigungen gegenüber Zentrumsnähe oder ruhige Lagen mit größerer Entfernung zum Zentrum

Klasse 4: einfache Lage

einfache Lagen, bei denen die Lagenachteile überwiegen, z.B. durch erhebliche Belästigungen durch Gewerbe etc., aber auch wenig beliebte Lagen oder Lagen mit schlechter Infrastruktur

Klasse 5: sehr einfache Lage

Lagen mit extrem ungünstigen Wohnverhältnissen, bei denen den Nachteilen keine oder fast keine Vorteile gegenüberstehen, z.B. in Industrie- und Gewerbegebieten, aber auch in unmittelbarer Nähe von störender Industrie und Gewerbe

Soweit in den nachfolgenden Zusammenstellungen die Wohnlagen im Bereich der Stadt Aachen in Klassen aufgeteilt sind, gelten hierfür die Definitionen aus dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Aachen.

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.

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 [€/m²]		
	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021
1	0 - 114	0 - 114	0 - 124
2	115 - 209	115 - 219	125 - 249
3	210 - 349	220 - 359	250 - 409
4	350 - 449	360 - 469	410 - 524
5	450 - 569	470 - 609	525 - 674
6	570 - 675	610 - 725	675 - 775

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 weiterhin auf sehr hohem Niveau.

Im Unterschied zum Vorjahr sind jedoch weniger Objekte im zweistelligen Millionen Bereich verkauft worden, so dass der Gesamtumsatz in der Städteregion Aachen über alle Teilmärkte leicht gesunken ist.

Unbebaute Grundstücke

Der Gesamtumsatz für den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke in der Städteregion Aachen ist leicht von 122,8 Mio. € auf 132,0 Mio. € angestiegen (rd. 7,5% zum Vorjahr). Dabei stieg zudem die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr leicht um rund 1,9%.

Betrachtet man die Preisentwicklung der Kauffälle für Wohnbauland, so sind deutliche Preissteigerungen bis zu rund 25% in den einzelnen Städten und Gemeinden zu verzeichnen. Diese Entwicklung ist in Kapitel 4.2.10 "Indexreihe für Wohnbauland" detailliert dargestellt.

Auch bei Flächen für die Landwirtschaft zeigen die Kaufpreise und die in Kapitel 4.2.10 dargestellte "Indexreihe für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke" teilweise deutliche Steigerungen von bis zu 15%.

Bebaute Grundstücke

Der Umsatz des Teilmarktes der bebauten Grundstücke in der Städteregion Aachen betrug für das aktuelle Geschäftsjahr 1.182,3 Mio. € bei insgesamt 2.696 ausgewerteten Fällen. Dies entspricht einem Rückgang des Umsatzes um rd. 10,9% gegenüber dem Vorjahr (Umsatz: 1.321,2 Mio. €).

Betrachtet man jedoch die Entwicklung der Durchschnittswerte der ausgewerteten, einzelnen Objekte, so fällt auch hier eine deutliche Steigerung auf. Die neu abgeleiteten Indexreihen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser als Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser (Kapitel 5.1.3) zeigen z.B. Steigerungen von über 5%.

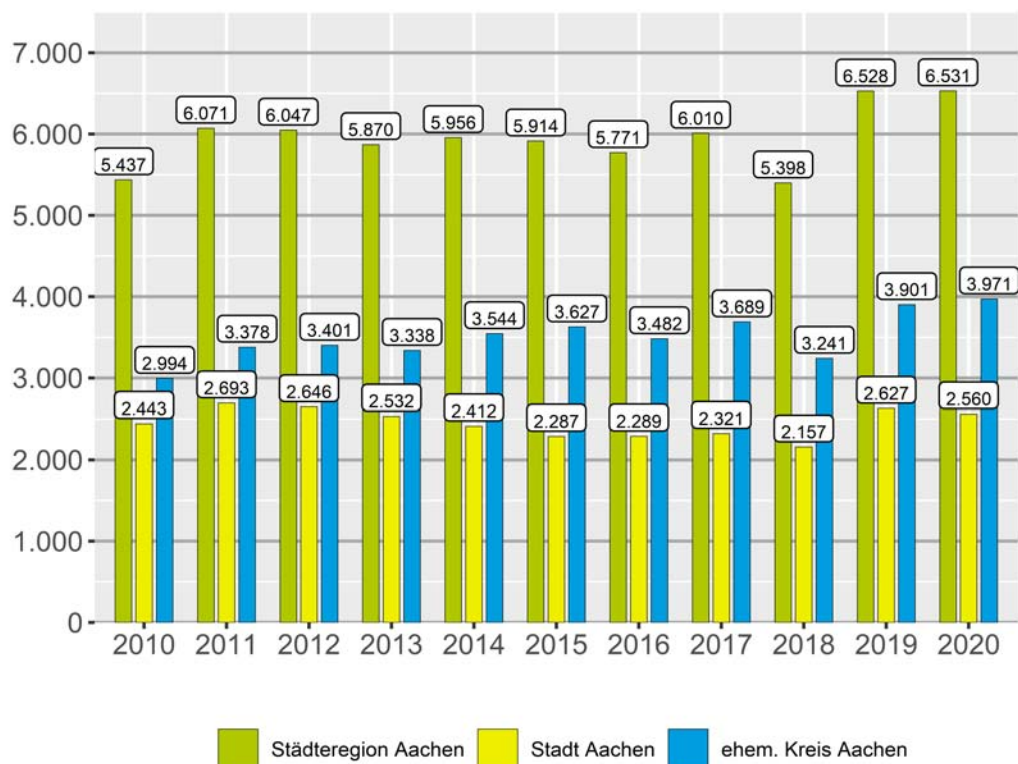
Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" wies für das Jahr 2020 einen Umsatz von 385,0 Mio. € bei insgesamt 2.577 ausgewerteten Fällen auf. Somit stiegen die Umsatzwerte gegenüber dem Vorjahr (Umsatz: 353,7 Mio. €) um rund 8,8%.

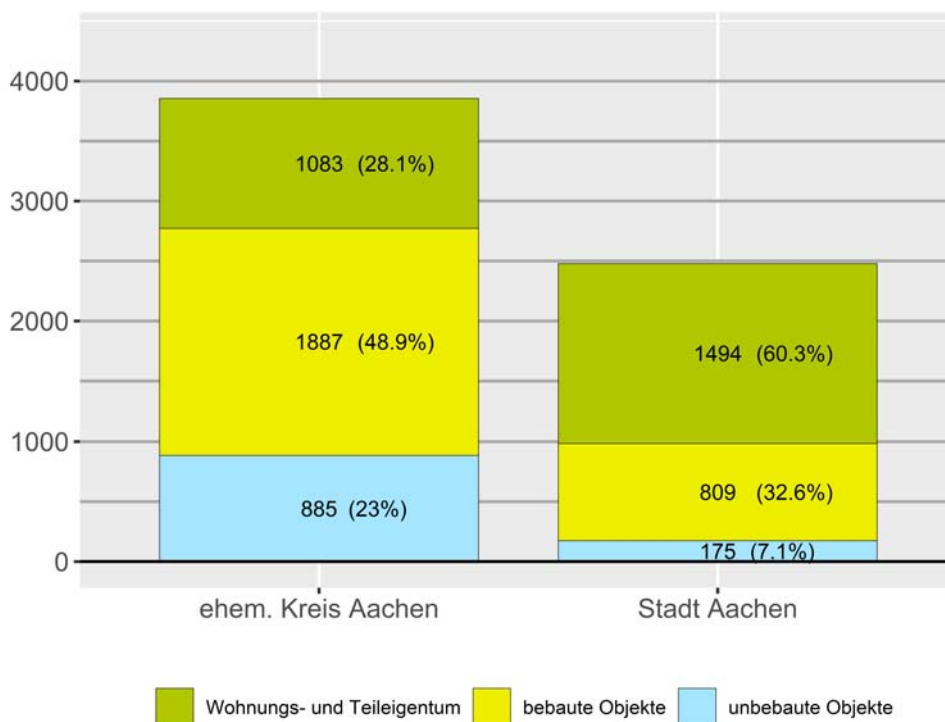
Mit Blick auf die Indexreihen für Eigentumswohnungen in Kapitel 6.1.2 ist vor allem im Bereich der ehemaligen Kreiskommunen eine Preissteigerung von über 20% zu erkennen.

3 Umsätze

Im Jahr 2020 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Städteregion von den beurkundenden Stellen insgesamt **6.531 Objekte** mit einem Geldumsatz von **1.699,2 Millionen Euro** (2019: 6.528 Objekte mit einem Geldumsatz von 1.797,6 Millionen Euro) zur Erfassung und Auswertung vorgelegt. Die Anzahl der Kauffälle blieb somit vergleichbar, während der Geldumsatz leicht um rd. 5,5% zurückging.



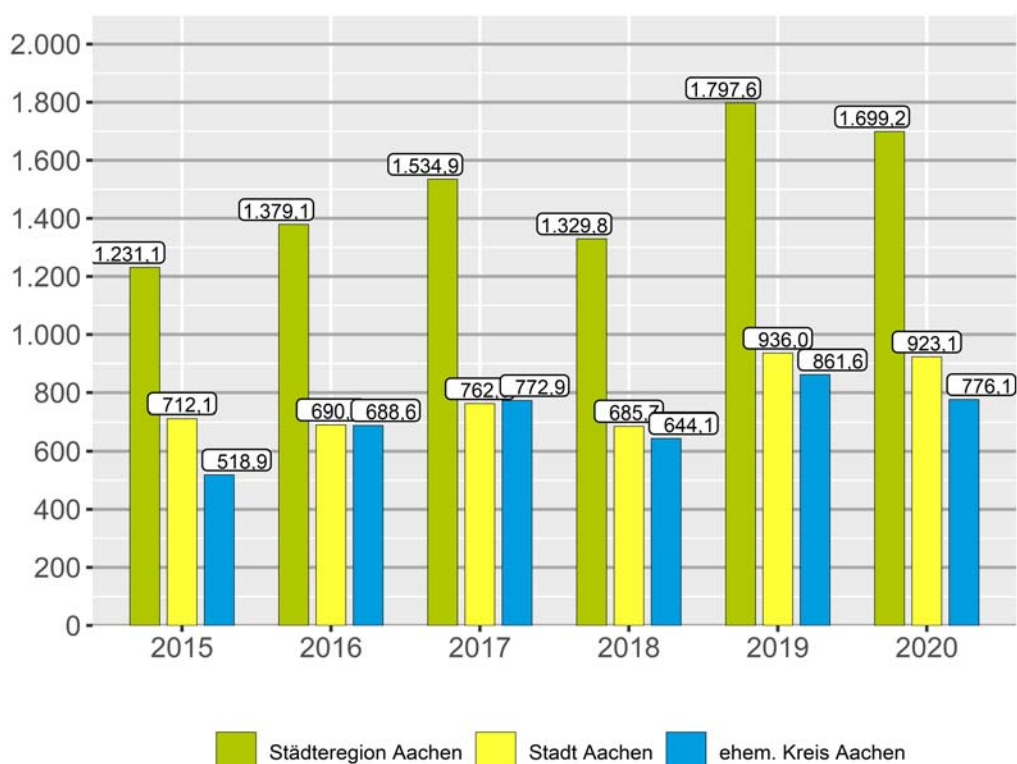
Von den 6.531 vorgelegten Verträgen im Jahr 2020 waren 6.333 Kauffälle zur Auswertung geeignet. Sie verteilen sich folgendermaßen auf die Teilmärkte:



3.1 Gesamtumsatz

Der Gesamtumsatz 2020 ist im Vergleich zum Vorjahr leicht (5,5%) gesunken. Die Entwicklung der Umsätze der Jahre 2016 bis 2020 ist aus den folgenden Tabellen zu ersehen.

	2016 [Mio €]	2017 [Mio €]	2018 [Mio €]	2019 [Mio €]	2020 [Mio €]	Veränderung zu 2019
Gesamtumsatz	1.379,1	1.534,9	1.329,8	1.797,6	1.699,2	-5,5%
Stadt Aachen	690,5	762,0	685,7	936,0	923,1	-1,4%
ehem. Kreis Aachen	688,6	772,9	644,1	861,6	776,1	-9,9%



Aufgegliedert in die Teilmärkte:

	2016 [Mio €]	2017 [Mio €]	2018 [Mio €]	2019 [Mio €]	2020 [Mio €]
Unbebaute Grundstücke	152,1	131,0	142,4	122,8	132,0
Stadt Aachen	74,9	56,9	60,3	55,5	51,7
ehem. Kreis Aachen	77,2	74,1	82,1	67,3	80,3
Bebaute Grundstücke	882,2	1.056,0	899,1	1.321,2	1.182,3
Stadt Aachen	378,4	491,4	433,3	645,0	627,9
ehem. Kreis Aachen	503,7	564,6	465,8	676,2	554,5
Wohnungs- und Teileigentum	344,9	347,9	288,3	353,7	385,0
Stadt Aachen	237,2	213,6	191,1	235,6	243,6
ehem. Kreis Aachen	107,6	134,2	96,2	118,1	141,4

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

Stadt/ Gemeinde	Einwohner [%]	Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten					
		2018	2019		2020		
		[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]
Aachen	44,6	51,6	685,7	52,1	936,0	54,3	923,1
Alsdorf	8,5	6,4	85,5	8,0	143,3	7,2	122,2
Baesweiler	4,9	3,2	42,0	5,3	94,6	3,3	55,9
Eschweiler	10,1	7,7	102,3	10,3	185,9	9,2	156,3
Herzogenrath	8,3	7,2	95,3	5,3	95,5	7,0	119,1
Monschau	2,1	1,6	20,6	1,5	26,3	1,7	28,3
Roetgen	1,6	1,7	22,3	1,4	25,7	1,3	22,5
Simmerath	2,8	1,8	23,5	2,0	36,3	3,0	51,2
Stolberg	10,1	9,5	126,5	6,4	115,7	7,6	128,4
Würselen	7,0	9,5	126,1	7,7	138,3	5,4	92,2
Städteregion Aachen	100,0	100,0	1.329,8	100,0	1.797,6	100,0	1.699,2

3.1.1 Versteigerungen

Im Jahr 2020 wurden insgesamt **29 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.

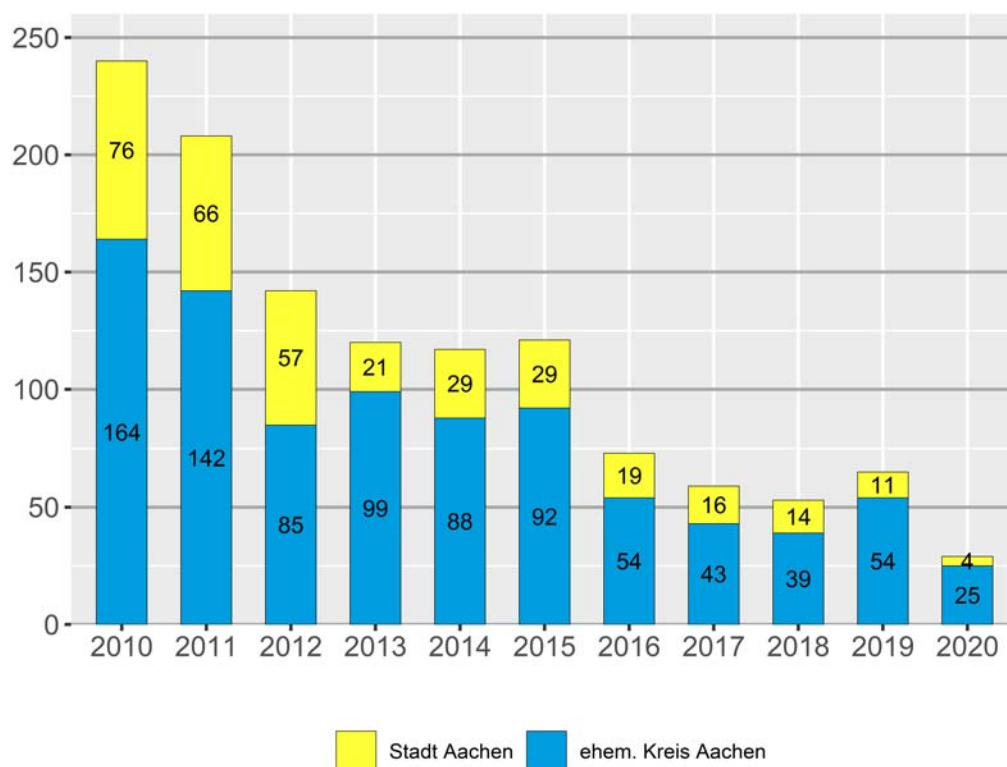
Auch für das Jahr 2020 wurden die erfassten Daten wieder für jede Stadt und Gemeinde der Städteregion separat ausgewertet.

Objektart	Anzahl der Versteigerungen			Zuschlagssumme [Mio €]
	Stadt Aachen	ehem. Kreis Aachen	Städteregion Aachen	
Unbebaute Objekte	0	2	2	0,0
Bebaute Objekte gesamt	2	21	23	4,8
davon				
Ein- und Zweifamilienhäuser	1	14	15	2,5
Mehrfamilienhäuser	1	1	2	0,6
Wohn- und Geschäftshäuser	0	5	5	1,6
Betriebsgrundstücke	0	0	0	0,0
Sonstige Grundstücke	0	1	1	0,0
Wohnungs- und Teileigentum	2	2	4	0,4
Summe	4	25	29	5,2

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	44,6	4	13,8	0,8
Alsdorf	8,5	8	27,6	1,2
Baesweiler	4,9	3	10,3	0,6
Eschweiler	10,1	3	10,3	0,5
Herzogenrath	8,3	1	3,4	0,1
Monschau	2,1	0	0,0	0,0
Roetgen	1,6	0	0,0	0,0
Simmerath	2,8	2	6,9	0,2
Stolberg	10,1	2	6,9	0,3
Würselen	7,0	6	20,7	1,8
Städteregion Aachen	100,0	29	100,0	5,4

Das folgende Diagramm zeigt die Entwicklung der Anzahl der Beschlüsse über Versteigerungen in der Städteregion Aachen seit 2010 auf:



3.2 Unbebaute Grundstücke

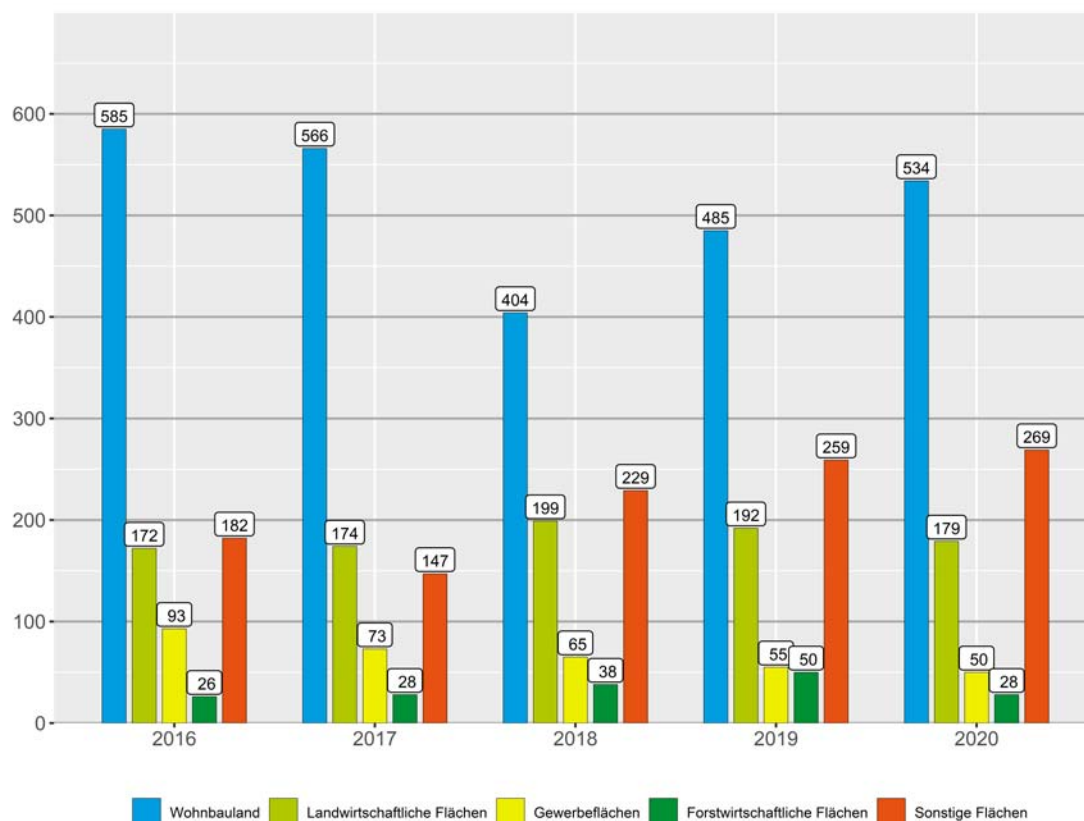
Der Gesamtumsatz für den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke in der Städteregion betrug für das Jahr 2020 **132,0 Mio. €** bei insgesamt 1.060 ausgewerteten Fällen. Das entspricht einem Zuwachs des Gesamtumsatzes (rd. 7,5%) bei höherer Anzahl und höherem Flächenumsatz gegenüber dem Jahr 2019 (Gesamtumsatz: 122,8 Mio. €).

	2016	2017	2018	2019	2020	Veränderung zu 2019
Gesamtumsatz in Mio. €	152,1	131,0	142,4	122,8	132,0	7,5%
Anzahl der Objekte	1.081	1.011	962	1.041	1.060	1,7%
Flächenumsatz in Hektar	280,1	588,6	351,4	356,3	495,5	39,1%

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

Art der Fläche	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz [Mio €]
Bauland			
individueller Wohnungsbau	452	33,5	53,6
Geschosswohnungsbau	54	7,5	19,0
Gewerbe "Tertiäre Nutzung"	12	3,7	10,9
Gewerbe und Industrie	38	28,0	17,9
Bauerwartungsland	20	17,3	5,3
Rohbauland	8	9,3	6,9
Landwirtschaftliche Flächen			
insgesamt	176	204,1	7,7
davon Ackerland	20	51,0	3,5
davon Grünland	147	146,8	4,2
Forstwirtschaftliche Flächen	28	73,5	0,6
sonstige Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	3	1,4	0,05
Sonstige Flächen	269	117,2	9,9

Die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle für unbebaute Grundstücke über die Jahre 2016 bis 2020 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					
		2018		2019		2020	
		[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]
Aachen	44,6	42,3	60,3	45,2	55,5	39,1	51,7
Alsdorf	8,5	7,4	10,6	12,1	14,8	11,3	14,9
Baesweiler	4,9	4,9	7,0	6,4	7,8	4,4	5,8
Eschweiler	10,1	16,4	23,4	8,6	10,5	10,5	13,9
Herzogenrath	8,3	5,9	8,3	3,3	4,1	12,5	16,5
Monschau	2,1	2,2	3,1	2,8	3,4	4,8	6,4
Roetgen	1,6	1,8	2,6	1,7	2,1	1,4	1,9
Simmerath	2,8	3,7	5,3	3,8	4,7	4,5	6,0
Stolberg	10,1	9,7	13,9	8,2	10,1	7,2	9,5
Würselen	7,0	5,6	7,9	8,0	9,8	4,2	5,5
Städteregion Aachen	100,0	100,0	142,4	100,0	122,8	100,0	132,1

Teilmarkt: Bauland / individueller Wohnungsbau

Die Verkäufe von Baulandflächen für Wohnnutzung haben sich in den Jahren 2018 bis 2020 in den einzelnen Städten und Gemeinden der Städteregion Aachen wie folgt entwickelt:

Stadt/ Gemeinde	Umsatz: Bauland - individueller Wohnungsbau								
	Anz.	2018 [ha]	[Mio €]	Anz.	2019 [ha]	[Mio €]	Anz.	2020 [ha]	[Mio €]
Aachen	48	3,8	12,7	53	4,6	15,7	54	4,4	15,8
Alsdorf	33	3,2	4,8	85	5,0	9,9	50	3,3	6,5
Baesweiler	50	2,6	3,7	52	3,3	5,5	19	0,9	1,6
Eschweiler	23	1,3	1,8	24	2,4	3,8	25	1,6	3,2
Herzogenrath	35	1,7	4,2	28	1,3	2,4	145	6,9	12,9
Monschau	29	5,0	1,7	30	4,2	1,8	54	6,0	3,8
Roetgen	13	1,5	2,2	13	1,2	1,6	10	0,8	1,6
Simmerath	53	5,8	3,7	46	5,5	3,3	50	7,1	3,6
Stolberg	65	4,8	6,9	68	3,7	6,8	40	2,2	3,9
Würselen	13	0,7	1,4	10	0,5	1,3	5	0,4	0,7
Städteregion Aachen	362	30,4	43,1	409	31,7	52,1	452	33,5	53,6

Teilmarkt: Bauland / Geschosswohnungsbau

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

Stadt/ Gemeinde	Umsatz: Bauland - Geschosswohnungsbau								
	Anz.	2018 [ha]	[Mio €]	Anz.	2019 [ha]	[Mio €]	Anz.	2020 [ha]	[Mio €]
Aachen	17	2,3	16,9	16	3,7	20,4	14	2,0	9,3
Alsdorf	5	0,6	0,8	3	0,4	0,4	6	0,5	0,9
Baesweiler	5	0,4	0,8	7	0,6	1,1	5	0,6	1,1
Eschweiler	3	2,1	10,1	10	0,8	1,5	4	0,7	1,4
Herzogenrath	3	0,3	0,5	5	0,5	0,8	4	1,1	2,1
Monschau	1	0,3	0,3	1	0,1	0,1	5	0,5	0,6
Roetgen	1	0,1	0,2	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0
Simmerath	1	0,1	0,2	1	0,2	0,3	2	0,3	0,4
Stolberg	3	0,2	0,4	9	0,9	1,4	11	1,4	2,4
Würselen	3	0,2	0,5	6	0,8	2,1	3	0,4	0,8
Städteregion Aachen	42	6,8	30,8	58	8,0	28,1	54	7,5	19,0

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								
	Anz.	2018 [ha]	[Mio €]	Anz.	2019 [ha]	[Mio €]	Anz.	2020 [ha]	[Mio €]
Aachen	24	25,0	25,8	19	5,2	13,6	16	13,6	17,0
Alsdorf	9	7,2	3,5	9	5,1	3,2	10	5,9	5,2
Baesweiler	1	0,6	0,2	0	0,0	0,0	5	0,6	0,3
Eschweiler	11	5,7	4,2	5	1,6	0,7	2	2,7	1,8
Herzogenrath	5	2,4	2,2	1	0,4	0,1	3	0,5	0,6
Monschau	1	0,4	0,4	3	0,6	0,3	2	0,3	0,1
Roetgen	0	0,0	0,0	1	0,3	0,2	0	0,0	0,0
Simmerath	3	1,8	0,4	5	1,9	0,4	3	4,5	1,0
Stolberg	8	8,0	2,6	8	2,2	0,9	6	1,8	0,8
Würselen	3	1,5	1,2	4	3,5	3,8	3	1,8	2,1
Städteregion Aachen	65	52,6	40,6	55	20,9	23,2	50	31,8	28,8

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								
	Anz.	2018 [ha]	[Mio €]	Anz.	2019 [ha]	[Mio €]	Anz.	2020 [ha]	[Mio €]
Aachen	29	29,5	1,3	23	18,5	0,6	26	43,8	2,8
Alsdorf	7	6,0	0,5	14	13,7	0,8	7	4,0	0,3
Baesweiler	9	8,2	0,6	11	9,6	0,7	5	6,0	0,6
Eschweiler	16	25,1	1,8	17	22,8	1,5	5	8,6	0,7
Herzogenrath	8	5,0	0,4	10	4,9	0,3	2	3,9	0,4
Monschau	32	19,6	0,2	30	34,0	0,4	34	61,8	0,9
Roetgen	6	2,5	0,0	6	3,5	0,1	10	7,2	0,3
Simmerath	61	42,0	0,5	35	22,2	0,2	51	32,1	0,5
Stolberg	19	37,7	0,8	23	12,8	0,5	30	30,8	0,8
Würselen	12	7,3	1,0	23	18,0	1,9	9	7,2	0,5
Städteregion Aachen	199	182,9	7,2	192	160,2	7,1	179	205,4	7,7

Stadt/ Gemeinde	Umsatz: Forstwirtschaftliche Flächen								
	Anz.	2018 [ha]	[Mio €]	Anz.	2019 [ha]	[Mio €]	Anz.	2020 [ha]	[Mio €]
Aachen	3	1,8	0,0	0	0,0	0,0	1	3,8	0,0
Alsdorf	0	0,0	0,0	2	2,0	0,0	3	51,5	0,2
Baesweiler	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0
Eschweiler	1	1,0	0,0	2	0,4	0,0	0	0,0	0,0
Herzogenrath	0	0,0	0,0	1	0,1	0,0	0	0,0	0,0
Monschau	11	11,9	0,3	13	6,6	0,1	7	8,3	0,2
Roetgen	0	0,0	0,0	3	1,4	0,0	1	0,4	0,0
Simmerath	19	7,6	0,1	21	7,0	0,1	15	8,9	0,1
Stolberg	4	1,3	0,0	7	3,0	0,0	1	0,6	0,0
Würselen	0	0,0	0,0	1	0,0	0,0	0	0,0	0,0
Städteregion Aachen	38	23,6	0,4	50	20,4	0,3	28	73,5	0,6

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								
	Anz.	2018 [ha]	[Mio €]	Anz.	2019 [ha]	[Mio €]	Anz.	2020 [ha]	[Mio €]
Aachen	48	4,1	1,6	49	61,3	3,1	62	10,8	3,1
Alsdorf	22	3,7	0,5	28	0,6	0,3	27	9,0	0,5
Baesweiler	17	1,8	0,4	7	0,2	0,1	8	0,2	0,1
Eschweiler	30	0,6	0,6	31	2,7	0,6	36	18,3	2,8
Herzogenrath	31	3,8	0,6	14	0,8	0,2	14	0,5	0,2
Monschau	9	0,8	0,1	29	14,0	0,3	33	28,1	0,7
Roetgen	6	0,5	0,2	11	3,7	0,2	5	0,1	0,0
Simmerath	20	3,8	0,3	36	8,8	0,3	30	6,5	0,3
Stolberg	13	0,6	0,3	33	10,5	0,6	26	40,5	0,9
Würselen	33	6,1	2,7	21	2,5	0,6	28	3,1	1,2
Städteregion Aachen	229	25,7	7,1	259	105,0	6,3	269	117,2	9,9

3.3 Bebaute Grundstücke

Gesamtumsatz und Teilmärkte

Der Gesamtumsatz für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke in der Städteregion Aachen betrug für das Jahr 2020 **1.182,3 Mio. Euro** bei **insgesamt 2.696** ausgewerteten Fällen. Im Jahr 2019 betrug der Gesamtumsatz 1.321,2 Mio. Euro. Somit ist der Umsatz im Jahr 2020 um rd. 10,9% zurückgegangen.

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

Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio €]		
	2019	2020	Veränderung	2019	2020	Veränderung
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.028	1.971	-2,8%	530,3	566,7	6,9%
Mehrfamilienhäuser	379	365	-3,7%	303,8	246,5	-18,9%
Wohn- und Geschäftshäuser	155	221	42,6%	358,3	294,9	-17,7%
Betriebsgrundstücke	60	67	11,7%	114,4	49,2	-57,0%
Sonstige Objekte	56	72	28,6%	14,5	25,1	73,1%

Die Aufgliederung in Stadt Aachen und ehemaliges Kreisgebiet Aachen:

Stadt Aachen						
Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio €]		
	2019	2020	Veränderung	2019	2020	Veränderung
Ein- und Zweifamilienhäuser	475	506	6,5%	184,0	214,7	16,7%
Mehrfamilienhäuser	195	164	-15,9%	178,2	161,9	-9,1%
Wohn- und Geschäftshäuser	70	93	32,9%	235,2	213,4	-9,3%
Betriebsgrundstücke	15	23	53,3%	42,0	24,2	-42,4%
Sonstige Objekte	17	23	35,3%	5,7	13,7	140,4%

ehem. Kreis Aachen						
Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio €]		
	2019	2020	Veränderung	2019	2020	Veränderung
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.553	1.465	-5,7%	346,3	352,1	1,7%
Mehrfamilienhäuser	184	201	9,2%	125,6	84,5	-32,7%
Wohn- und Geschäftshäuser	85	128	50,6%	123,1	81,5	-33,8%
Betriebsgrundstücke	45	44	-2,2%	72,4	25,0	-65,5%
Sonstige Objekte	39	49	25,6%	8,8	11,4	29,5%

3.3.1 Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Städte und Gemeinden

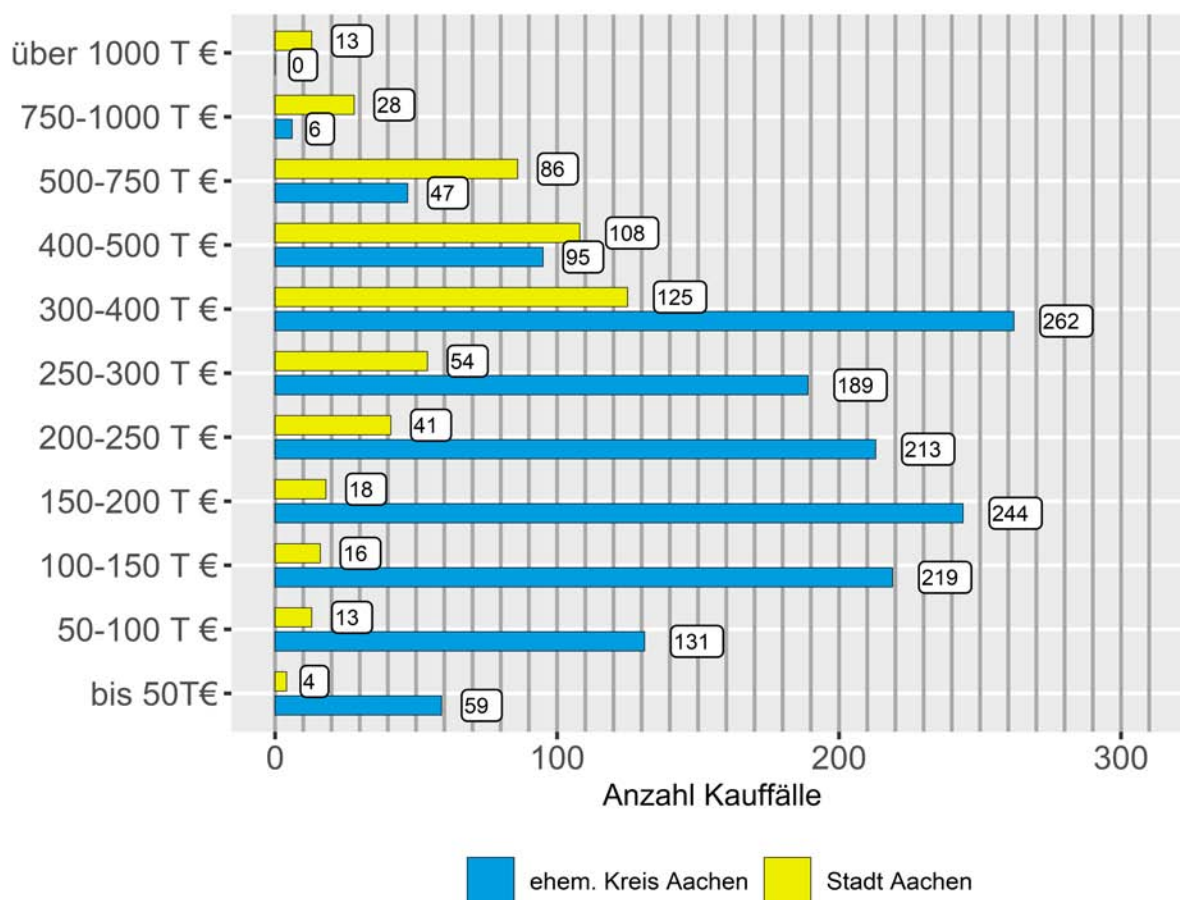
Gesamtumsatz aus allen bebauten Gebäudearten ohne Wohnungseigentum

Stadt/ Gemeinde	Einwohner [%]	Umsatz						Veränderung zu 2019
		2018 [%]	2018 [Mio €]	2019 [%]	2019 [Mio €]	2020 [%]	2020 [Mio €]	
Aachen	44,6	48,2	433,3	48,8	645,0	53,1	627,9	-2,7%
Alsdorf	8,5	7,5	67,0	8,4	110,9	6,7	79,1	-28,7%
Baesweiler	4,9	3,3	29,9	6,2	81,3	3,7	43,9	-46,0%
Eschweiler	10,1	6,8	61,6	11,2	147,5	10,2	120,5	-18,3%
Herzogenrath	8,3	7,7	68,8	5,7	75,3	7,0	82,4	9,4%
Monschau	2,1	1,7	15,6	1,6	21,0	1,7	20,5	-2,4%
Roetgen	1,6	1,7	15,5	1,5	19,2	1,3	15,9	-17,2%
Simmerath	2,8	1,8	15,8	2,1	28,3	2,9	34,3	21,2%
Stolberg	10,1	9,6	86,7	6,4	84,0	8,1	96,1	14,4%
Würselen	7,0	11,7	105,6	8,2	108,6	5,2	61,8	-43,1%
Städteregion Aachen	100,0	100,0	899,1	100,0	1.321,2	100,0	1.182,3	

Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt/ Gemeinde	Umsatz						Veränderung zu 2019
	2018 [Anz]	2018 [Mio €]	2019 [Anz]	2019 [Mio €]	2020 [Anz]	2020 [Mio €]	
Aachen	432	160,6	475	184,0	506	214,7	16,7%
Alsdorf	229	39,5	325	62,4	246	51,8	-17,0%
Baesweiler	122	22,5	154	30,8	124	27,8	-9,7%
Eschweiler	199	38,8	215	49,0	250	59,5	21,4%
Herzogenrath	181	40,3	217	52,9	205	52,0	-1,7%
Monschau	71	10,8	91	16,4	86	16,8	2,4%
Roetgen	41	12,6	47	13,1	45	13,3	1,5%
Simmerath	69	13,9	78	16,0	110	27,2	70,0%
Stolberg	250	53,1	284	64,3	275	64,8	0,8%
Würselen	114	29,4	142	41,5	124	38,9	-6,3%
Städteregion Aachen	1.708	421,4	2.028	530,3	1.971	566,7	

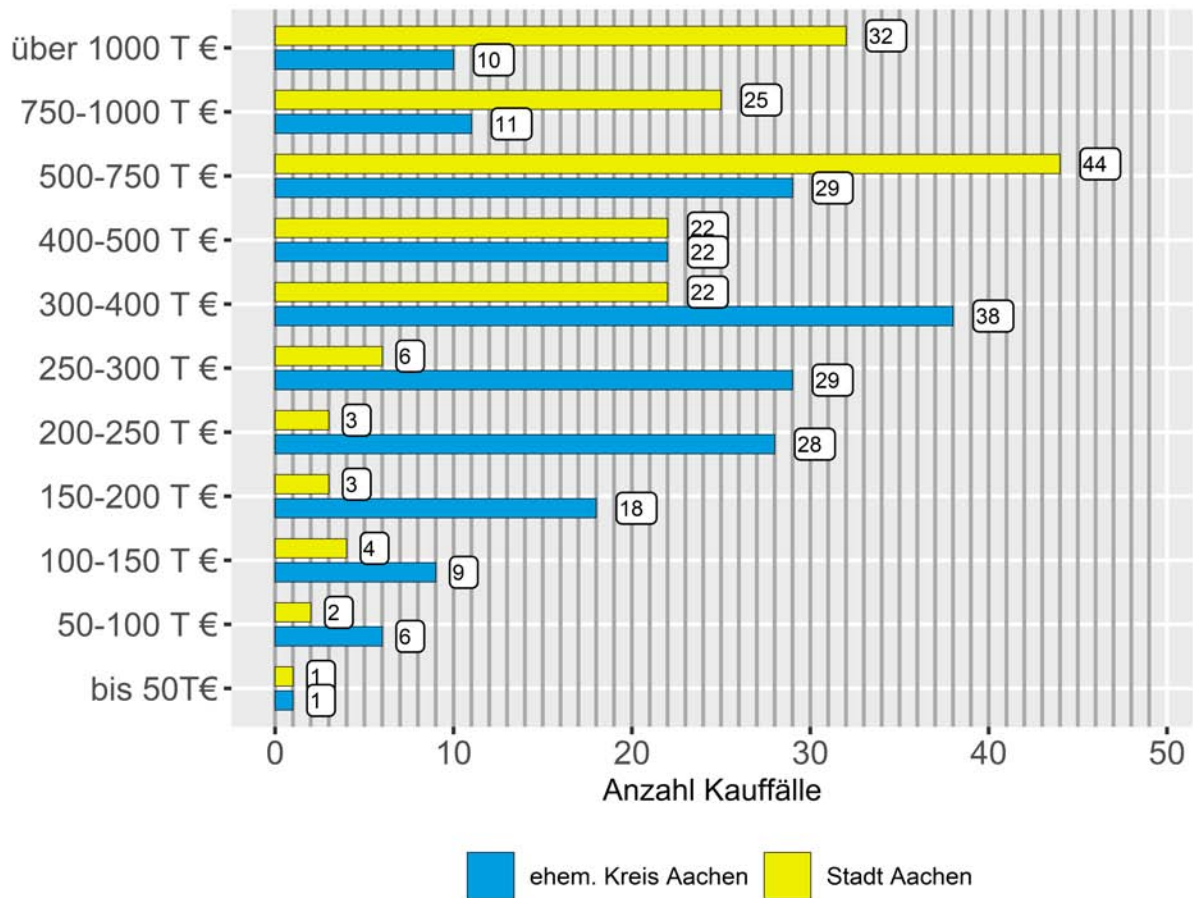
Bei der Verteilung der Anzahl der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen im Bereich zwischen 150.000 € und 400.000 € rd. 58% der Kauffälle.



Mehrfamilienhäuser

Stadt/ Gemeinde	2018		Umsatz 2019		2020		Veränderung im Umsatz zu 2019
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	121	102,5	195	178,2	164	161,9	-9,1%
Alsdorf	26	6,6	35	23,9	23	8,4	-64,9%
Baesweiler	4	2,2	21	46,5	18	9,0	-80,6%
Eschweiler	23	9,9	34	16,5	48	22,0	33,3%
Herzogenrath	32	11,5	22	8,9	37	16,1	80,9%
Monschau	2	0,9	8	2,0	1	0,2	-90,0%
Roetgen	1	0,5	1	0,5	2	1,1	120,0%
Simmerath	4	1,2	6	4,7	9	2,5	-46,8%
Stolberg	31	9,6	36	10,8	47	17,4	61,1%
Würselen	14	14,3	21	11,8	16	7,9	-33,1%
Städteregion Aachen	258	159,2	379	303,8	365	246,5	

Die Anzahl der Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser verteilte sich im Jahr 2020 wie folgt auf die Kaufpreissbereiche:



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	2018		Umsatz 2019		2020		Veränderung im Umsatz zu 2019
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	25	90,8	15	42,0	23	24,2	-42,4%
Alsdorf	12	7,6	6	14,2	7	11,1	-21,8%
Baesweiler	5	2,9	4	1,3	2	1,8	38,5%
Eschweiler	14	7,0	5	35,0	4	1,3	-96,3%
Herzogenrath	4	12,9	6	2,5	5	1,9	-24,0%
Monschau	4	1,3	2	1,3	8	2,0	53,8%
Roetgen	3	0,8	5	5,2	2	0,7	-86,5%
Simmerath	3	0,4	6	2,2	4	1,2	-45,5%
Stolberg	12	20,0	6	2,7	11	3,2	18,5%
Würselen	4	46,7	5	7,9	1	1,8	-77,2%
Städteregion Aachen	86	190,3	60	114,4	67	49,2	

Wohn- und Geschäftshäuser

Stadt/ Gemeinde	2018		Umsatz 2019		2020		Veränderung im Umsatz zu 2019
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	71	76,4	70	235,2	93	213,4	-9,3%
Alsdorf	13	13,1	9	9,3	18	7,5	-19,4%
Baesweiler	3	1,2	7	2,5	12	4,3	72,0%
Eschweiler	18	5,5	18	45,6	29	37,3	-18,2%
Herzogenrath	9	4,0	10	10,6	20	7,8	-26,4%
Monschau	6	2,4	4	0,9	5	1,2	33,3%
Roetgen	1	1,7	1	0,3	1	0,3	0,0%
Simmerath	0	0,0	5	3,6	4	1,8	-50,0%
Stolberg	15	3,6	17	4,2	22	9,0	114,3%
Würselen	13	11,3	14	46,2	17	12,3	-73,4%
Städteregion Aachen	149	119,3	155	358,3	221	294,9	

Sonstige bebaute Objekte

Stadt/ Gemeinde	2018		Umsatz 2019		2020		Veränderung im Umsatz zu 2019
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	14	3,1	17	5,7	23	13,7	140,4%
Alsdorf	2	0,3	4	1,2	4	0,3	-75,0%
Baesweiler	1	0,0	1	0,2	4	1,1	450,0%
Eschweiler	6	0,4	7	1,5	5	0,4	-73,3%
Herzogenrath	4	0,2	7	0,4	11	4,6	1050,0%
Monschau	4	0,1	3	0,4	3	0,4	0,0%
Roetgen	2	0,0	1	0,1	3	0,5	400,0%
Simmerath	3	0,4	9	1,8	7	1,6	-11,1%
Stolberg	7	0,6	3	2,1	10	1,7	-19,0%
Würselen	4	3,9	4	1,2	2	1,0	-16,7%
Städteregion Aachen	47	8,9	56	14,5	72	25,1	

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" wies im Jahr 2020 einen Umsatz von **385,0 Mio. Euro** bei insgesamt **2.577** ausgewerteten Fällen auf. Das entspricht einem Anstieg (rd. 8,8%) gegenüber dem Jahr 2019 (Umsatz: 353,7 Mio. Euro). Die Anzahl der Objekte blieb im Vergleich zum Vorjahr (2.602 Fälle) nahezu unverändert (rd. -1%).

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 €]	
	2019	2020	2019	2020
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	2.602	2.577	353,7	385,0
Wohnungseigentum Erstverkäufe	336	286	79,8	80,1
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	1.362	1.357	173,4	200,4
Wohnungseigentum Umwandlung	189	116	34,9	25,2
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	153	198	35,9	51,4
Teileigentum	562	620	29,7	28,0

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 €]	
	2019	2020	2019	2020
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	1.614	1.494	235,6	243,6
Wohnungseigentum Erstverkäufe	224	143	55,2	51,3
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	858	842	122,5	137,5
Wohnungseigentum Umwandlung	141	76	25,9	16,3
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	43	52	15,5	21,0
Teileigentum	348	381	16,4	17,4

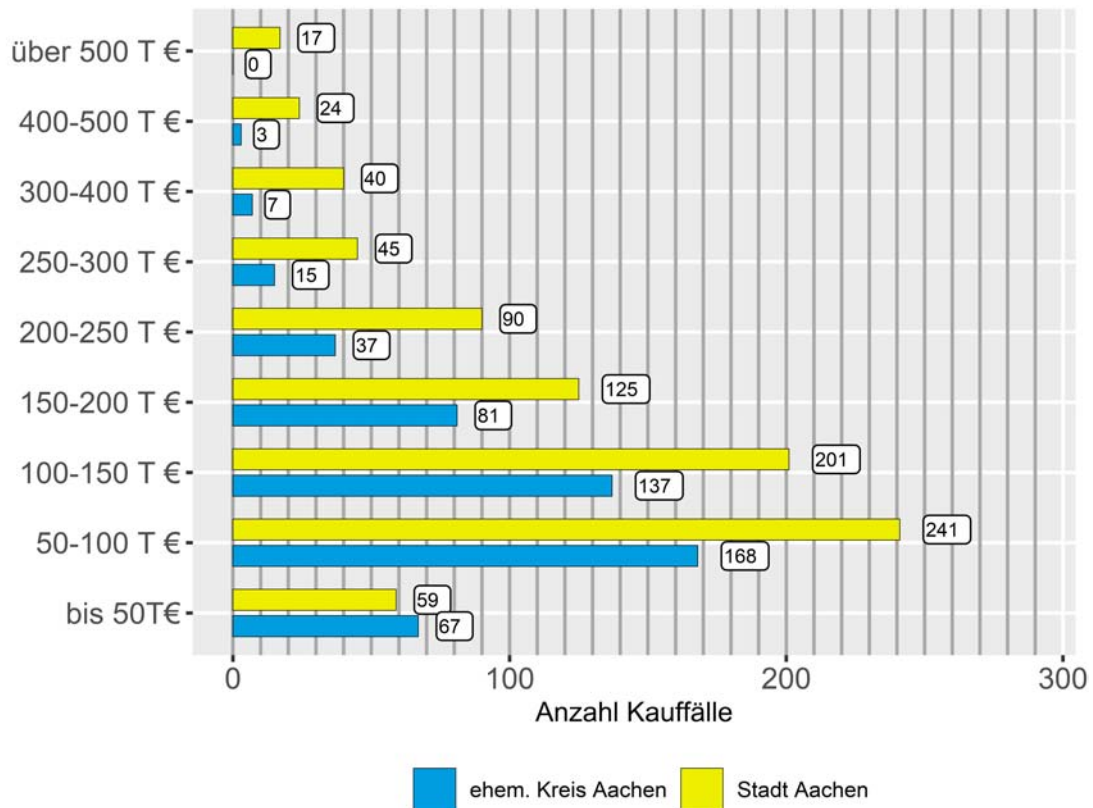
Art des Objekts	Anzahl im ehem. Kreis Aachen		Umsatz in [Mio €]	
	2019	2020	2019	2020
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	988	1.083	118,1	141,4
Wohnungseigentum Erstverkäufe	112	143	24,6	28,8
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	504	515	50,9	62,8
Wohnungseigentum Umwandlung	48	40	9,0	8,9
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	110	146	20,4	30,4
Teileigentum	214	239	13,3	10,5

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

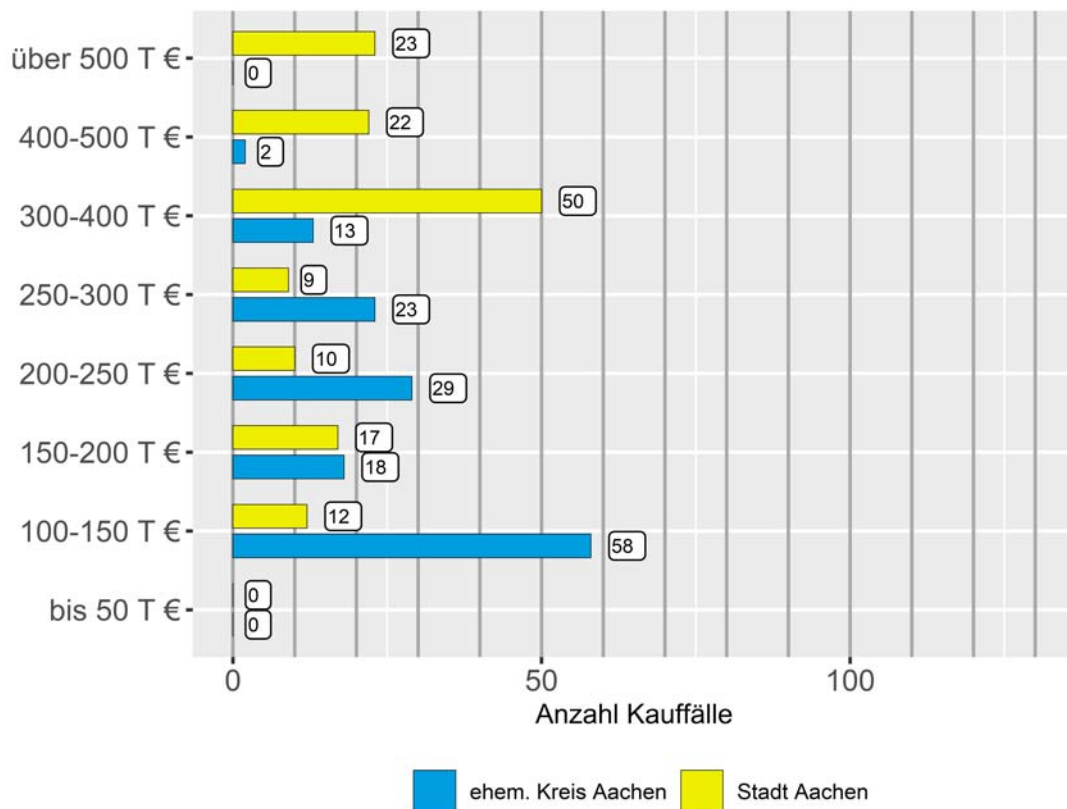
Stadt/ Gemeinde	2018		Umsatz 2019		2020		Veränderung im Umsatz zu 2019
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	1.240	192,1	1.614	235,6	1.494	243,6	3,4%
Alsdorf	73	7,9	148	17,5	217	28,3	61,7%
Baesweiler	46	6,1	41	5,5	48	6,2	12,7%
Eschweiler	148	17,4	259	27,9	196	21,9	-21,5%
Herzogenrath	112	18,1	138	16,1	145	20,2	25,5%
Monschau	14	2,0	22	1,9	13	1,4	-26,3%
Roetgen	19	4,1	34	4,4	40	4,8	9,1%
Simmerath	20	2,4	29	3,3	65	10,8	227,3%
Stolberg	208	25,7	196	21,6	217	22,9	6,0%
Würselen	100	12,5	121	19,9	142	24,9	25,1%
Städteregion Aachen	1.980	288,3	2.602	353,7	2.577	385,0	

Verteilung nach der Kaufpreishöhe im Jahr 2020

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

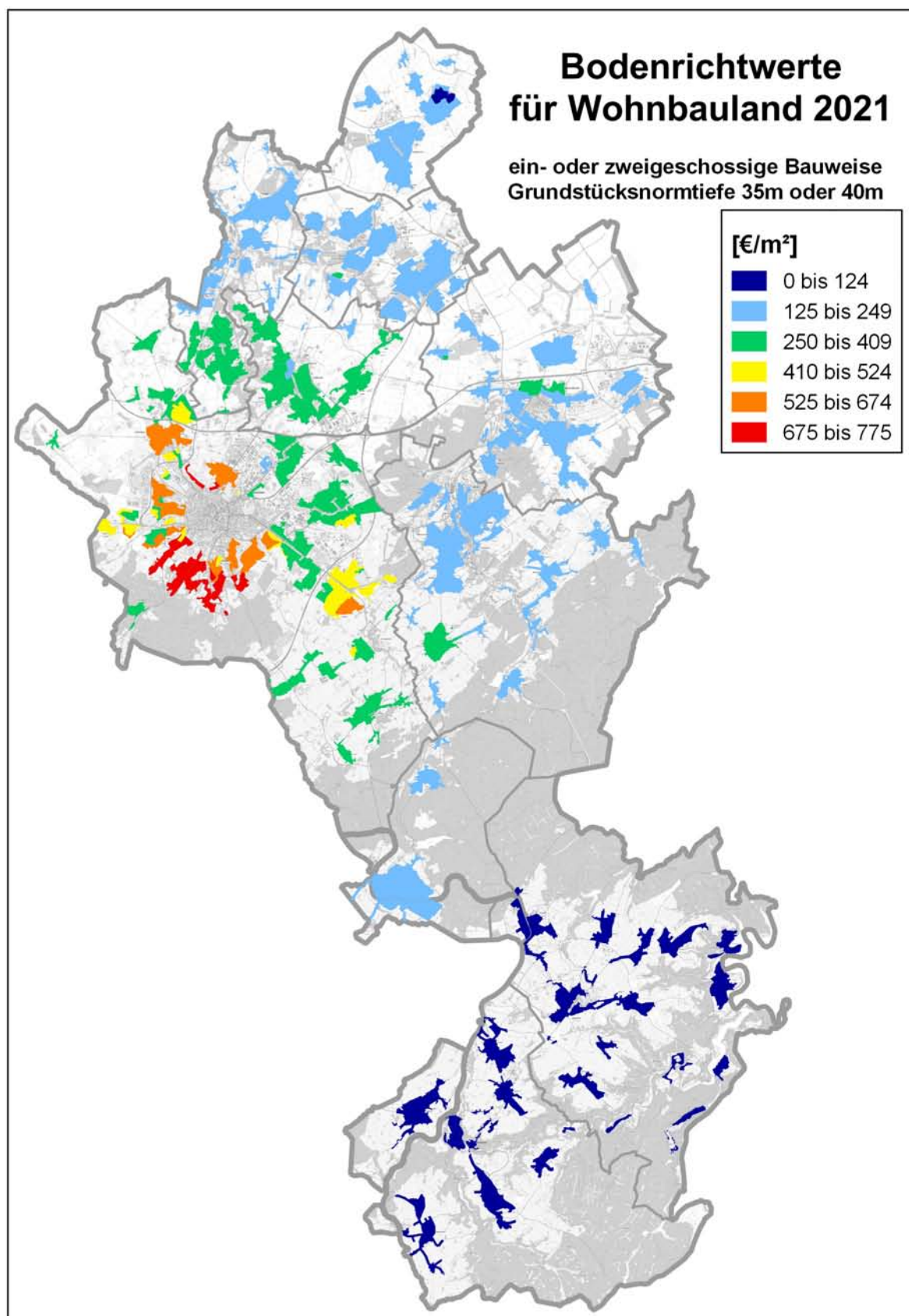
Dieser Grundstücksmarkt ist in der Städteregion Aachen zu klein, um eine aussagekräftige Umsatzstatistik erstellen zu können. Im Jahr 2020 gab es insgesamt 23 Fälle verteilt auf die gesamte Städteregion Aachen. Die vorhandenen Fälle werden den jeweiligen Teilbereichen (Unbebaute Grundstücke, Bebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum) zugeschlagen.

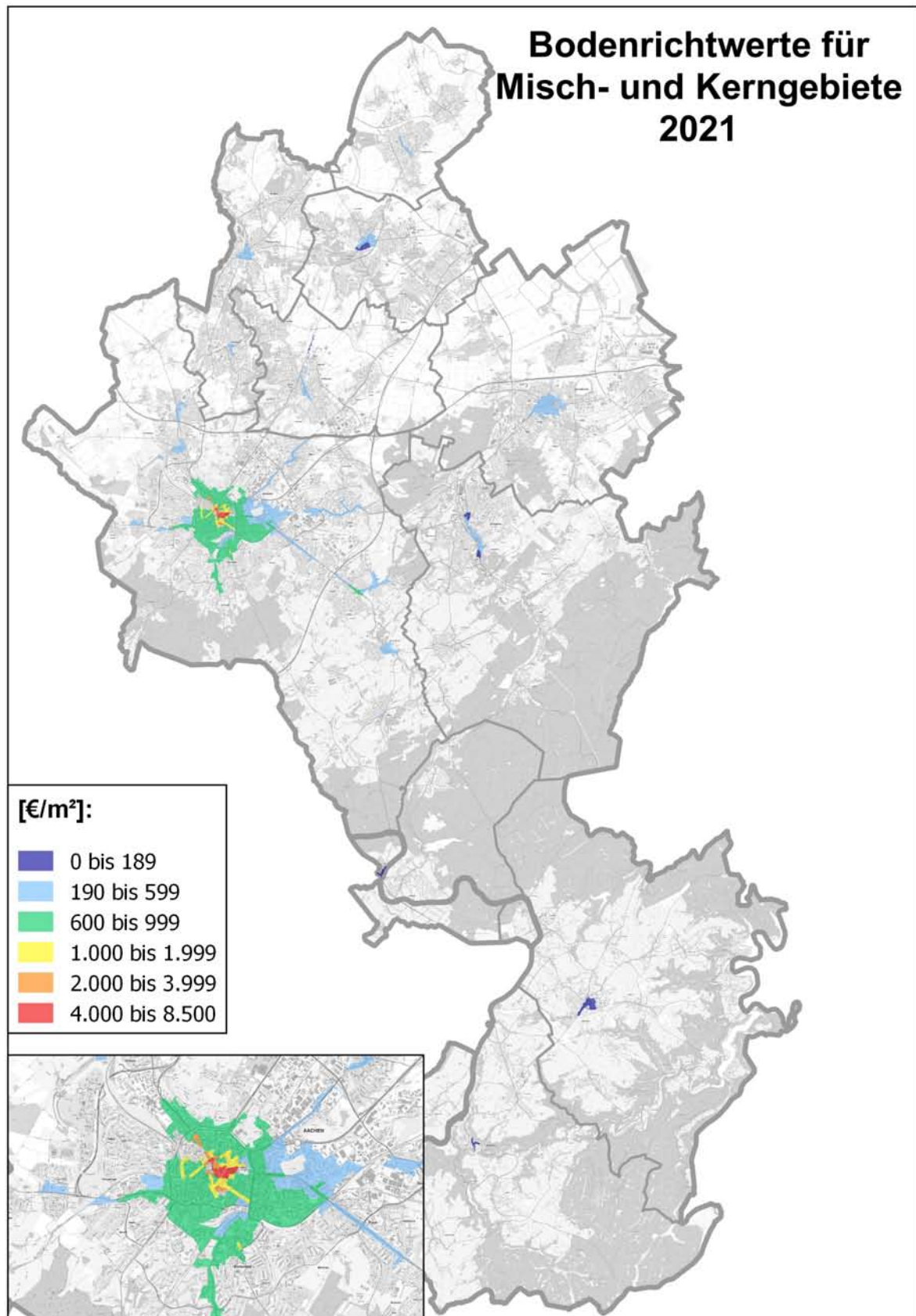
3.6 Sonstige

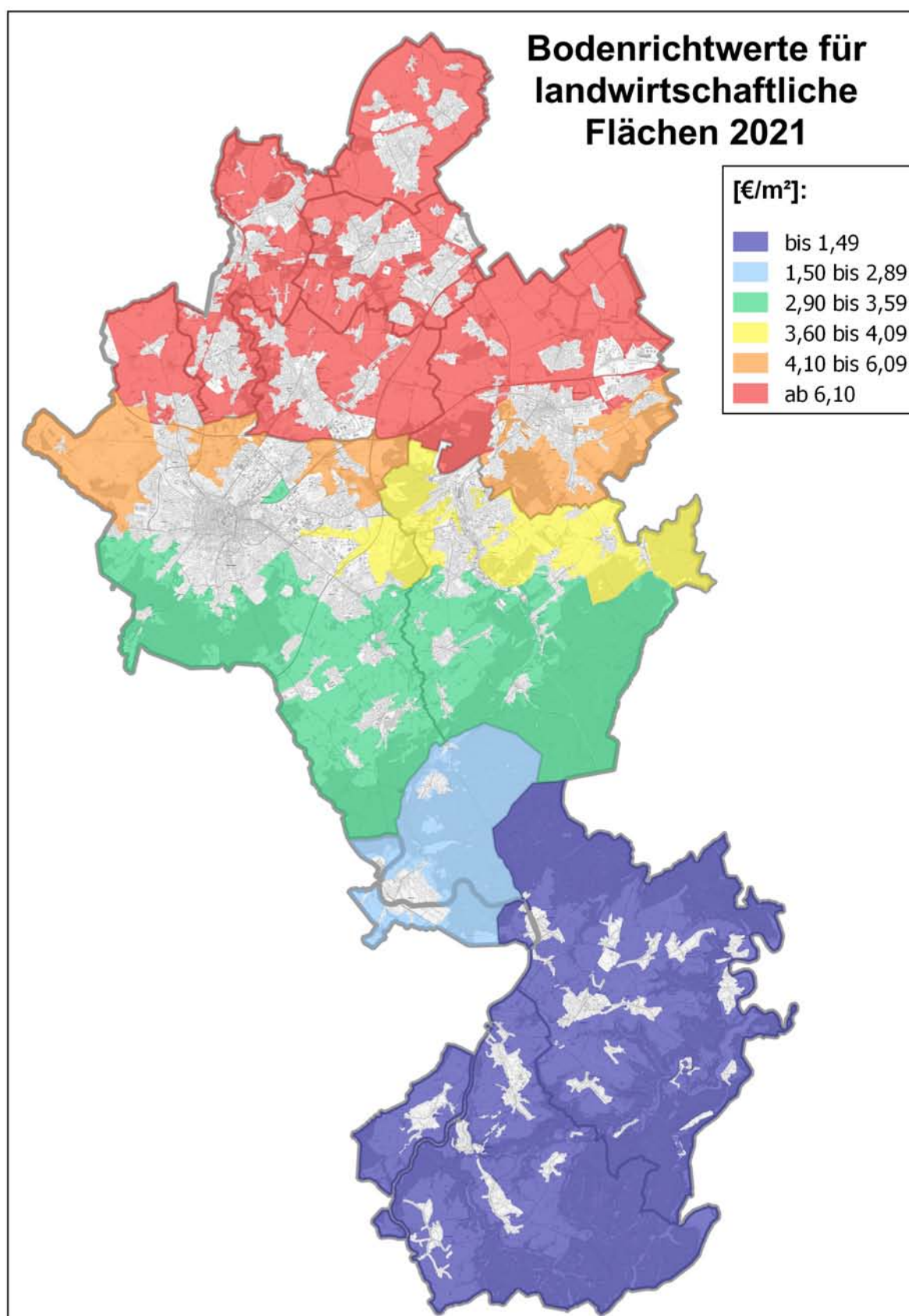
Sonstige Grundstücksverkäufe sind in den vorherigen Teilmärkten enthalten.

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Übersichtskarten der Bodenrichtwerte 2021







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 als durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Grundstücke eines Gebietes (Bodenrichtwertzone) definiert, 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 Bodenrichtwerte sind auf der Grundlage der Topografischen Kartenwerke im Internet unter www.boris.nrw.de dargestellt. Die Geschäftsstelle erteilt zudem jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte. Schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte sind kostenpflichtig.

4.2.1 Definition

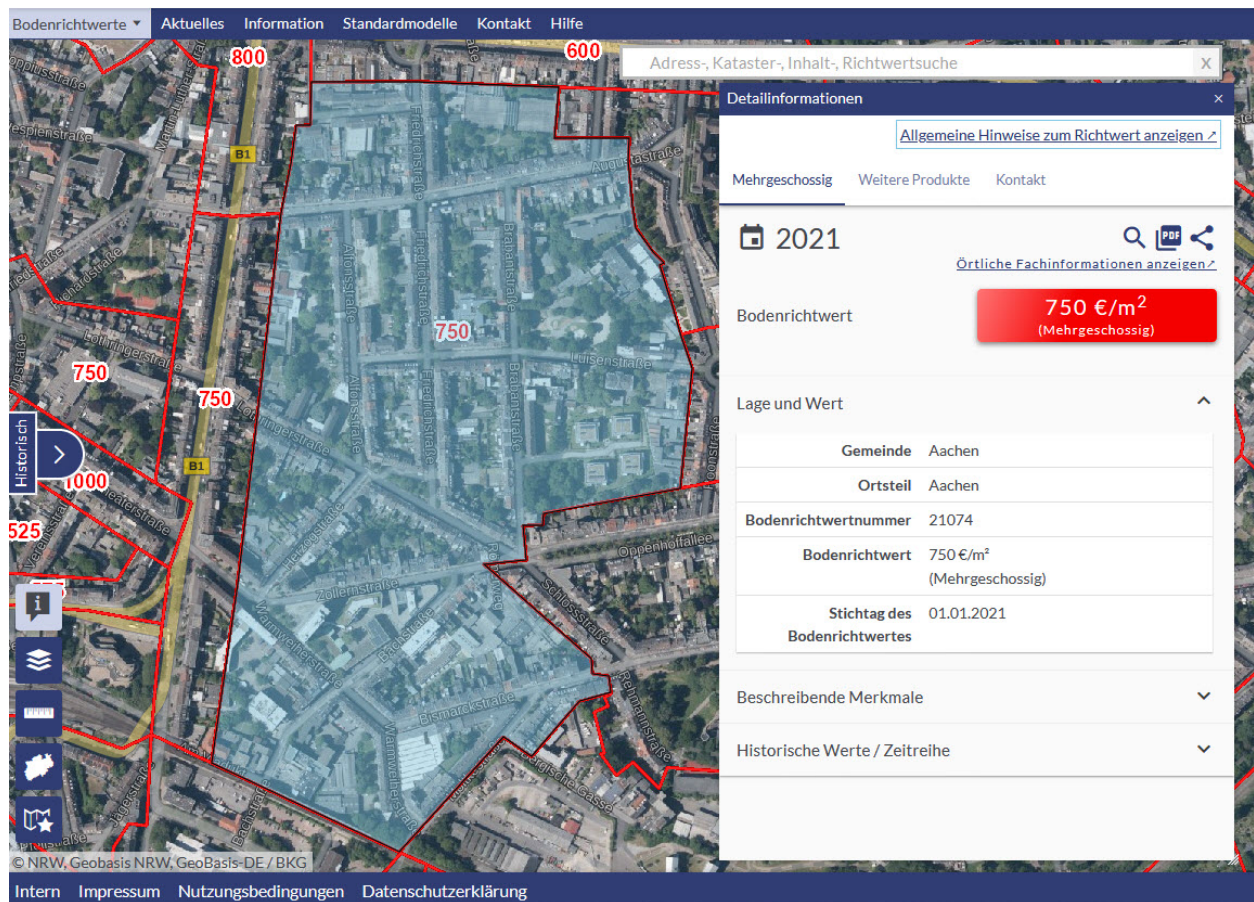
Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung abgeleitet. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

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
- Grundstücksbreite
- 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.



Hinweis auf die Bodenrichtwertliste für die Städteregion Aachen

Die 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 § 37 Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW)

Auf der Grundlage der Bodenrichtwertermittlung werden nachfolgend gebietstypische Werte für den Bereich der Städteregion Aachen zum Stichtag 01.01.2021 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	700,–	480,–	260,–	150,–	110,–	90,–
Alsdorf	240,–	190,–	160,–	70,–	40,–	–
Baesweiler	225,–	190,–	160,–	40,–	25,–	–
Eschweiler	235,–	205,–	160,–	100,–	40,–	25,–
Herzogenrath	330,–	235,–	195,–	100,–	55,–	–
Monschau	100,–	65,–	44,–	–	28,–	15,–
Roetgen	225,–	215,–	190,–	–	40,–	–
Simmerath	115,–	75,–	40,–	–	23,–	–
Stolberg	300,–	210,–	175,–	50,–	30,–	20,–
Würselen	350,–	270,–	190,–	110,–	85,–	50,–

	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	450,–	365,–	320,–

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 (2018 bis 2020). Dabei konnten Abhängigkeiten der Preise von privaten Gartenlandflächen zur Höhe des Bodenrichtwertes für Wohnbauland festgestellt werden.

Anteil vom Bodenrichtwert (Wohnbauland)	rd. 15%
Standardabweichung	+/- 10%
Anzahl	170

4.2.8 Orientierungswerte für unbebaute, separate Garagenflächen

Der Gutachterausschuss hat rd. 20 Kauffälle (2018 bis 2020) 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 Normgrundstückstiefen 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** von 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 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen beschlossen, die Bodenrichtwertnorm der Tiefe bei den Bodenrichtwerten für Wohnbauflächen in der Gemeinde Roetgen ab dem Stichtag **01.01.2016** von ehemals 40 m auf 35 m anzupassen. Die veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten in der Umrechnungstabelle für den ehemaligen Kreis Aachen (35 m = 1,00) werden somit für Roetgen zu Grunde gelegt.

Ebenso wurde die Bodenrichtwertnorm von 40 m auf 35 m in der Stadt Aachen zum **01.01.2017** angepasst. Auch hier werden die veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten in der Umrechnungstabelle für die Stadt Aachen (35 m = 1,00) zu Grunde gelegt.

Bei von der ortsüblichen Tiefe abweichenden, wesentlich tieferen Grundstücken und in ländlich geprägten Gebieten ist es oft angebracht, die hinter der Normtiefe liegende Fläche als Gartenlandfläche (siehe 4.2.7 Orientierungswerte für private Gartenlandflächen) zu berücksichtigen.

Umrechnungstabelle (Grundstückstiefe) für das Gebiet der Stadt Aachen

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

Umrechnungstabelle (Grundstückstiefe) für den ehemaligen Kreis Aachen

Tiefe [m]	Umrechnungskoeffizienten		Tiefe [m]	Umrechnungskoeffizienten	
	35 m	40 m		35 m	40 m
20	1,15		48	0,89	0,92
22	1,13		50	0,87	0,90
24	1,11		52	0,85	0,88
26	1,09	1,27	54	0,84	0,87
28	1,07	1,21	56	0,82	0,86
30	1,05	1,17	58	0,81	0,85
32	1,03	1,12	60	0,79	0,83
34	1,01	1,09	62		0,82
35	1,00	1,07	64		0,81
36	0,99	1,06	66		0,80
38	0,97	1,03	68		0,79
40	0,95	1,00	70		0,79
42	0,94	0,98			
44	0,92	0,95			
46	0,90	0,94			

Grundstücksbreite

In Bodenrichtwertzonen auf dem Gebiet der Stadt Aachen für Wohnbauflächen (Doppelhaus-, Reihenendhaus- und Reihenhaushausgrundstück) 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. 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. In Abhängigkeit von der Lage des Gebiets wurden für diese Gruppen typische Grundstücksflächen (Richtwertgrundstücke) von **525 m² im ehemaligen Nordkreis und 800 m² in Monschau und Simmerath** ermittelt.

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

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

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

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

Fläche [m ²]	Umrechnungs- koeffizienten bei 525 m ²	Fläche [m ²]	Umrechnungs- koeffizienten bei 525 m ²	Fläche [m ²]	Umrechnungs- koeffizienten bei 525 m ²
200	1,21	475	1,03	750	0,88
225	1,19	500	1,01	775	0,87
250	1,17	525	1,00	800	0,85
275	1,16	550	0,99	825	0,84
300	1,14	575	0,97	850	0,83
325	1,12	600	0,96	875	0,82
350	1,11	625	0,94	900	0,81
375	1,09	650	0,93	925	0,79
400	1,08	675	0,92	950	0,78
425	1,06	700	0,90	975	0,77
450	1,04	725	0,89	1000	0,76

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

Fläche [m²]	Umrechnungs- koeffizienten bei 800 m²	Fläche [m²]	Umrechnungs- koeffizienten bei 800 m²	Fläche [m²]	Umrechnungs- koeffizienten bei 800 m²
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.

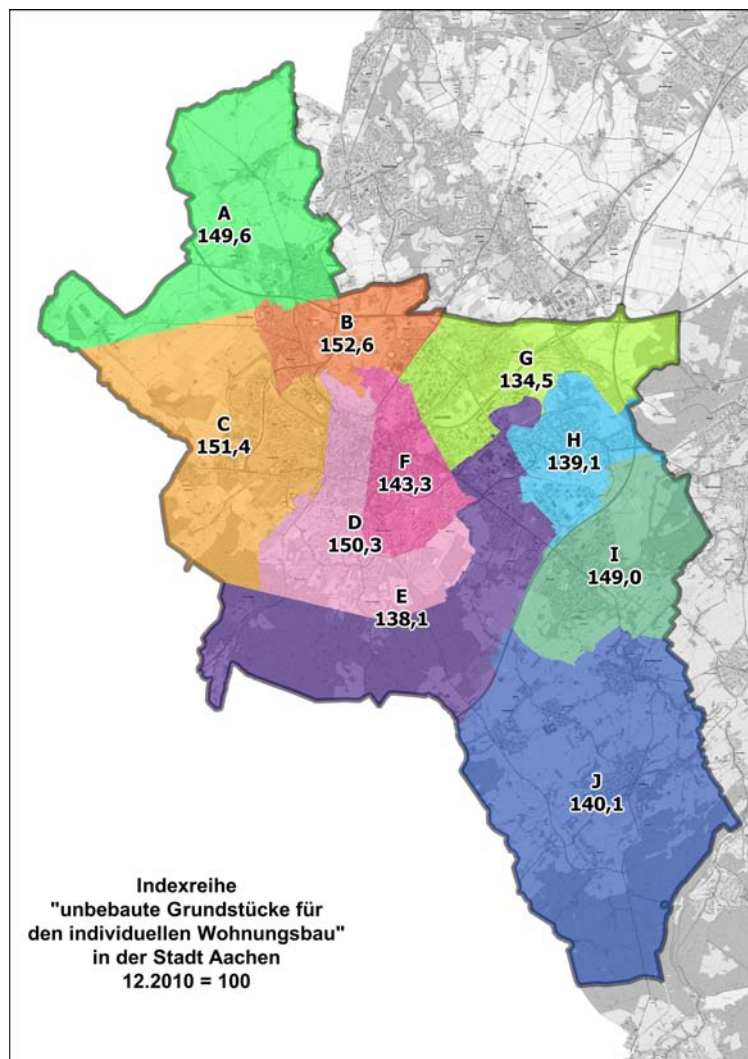
Es ergab sich ab 2010 folgende Indexreihe:

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 Merkstei	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
12.2020	144,9	134,9	144,0	123,9	142,5	145,6	135,8	114,3	148,2	114,8	116,3	127,5	132,7	133,1

Indexreihe für Wohnbau land 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 Wohnbau land 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 Schönrathstraße, 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



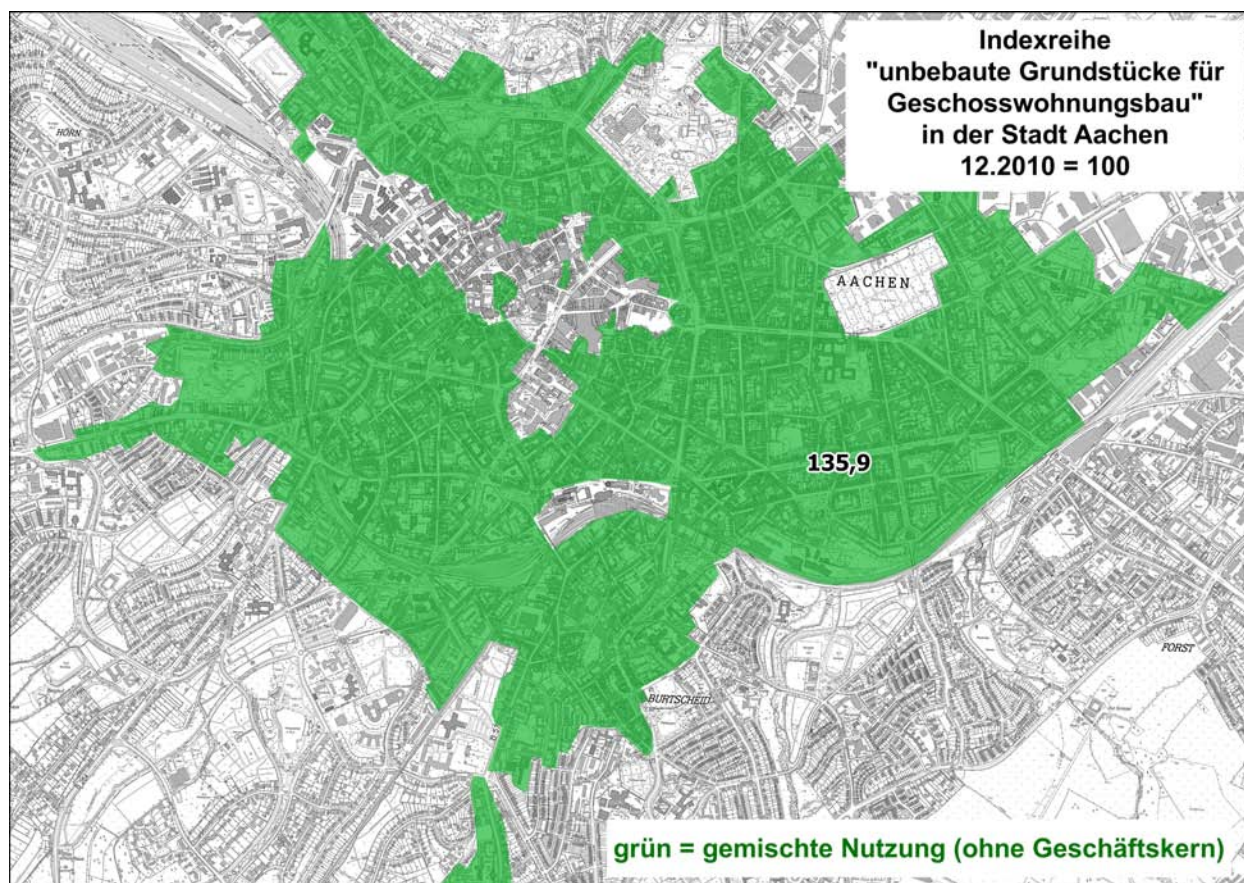
	Indexreihe (*)										
	"unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau"										
	Lagen (siehe beschreibender Text) in der Stadt Aachen										
Zeitpunkt	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Mittel
12.2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
12.2011	100,3	102,6	104,0	105,4	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
12.2020	149,6	152,6	151,4	150,3	138,1	143,3	134,5	139,1	149,0	140,1	144,8

(*) 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	100,0	100,0
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
12.2020	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
12.2020	101,8

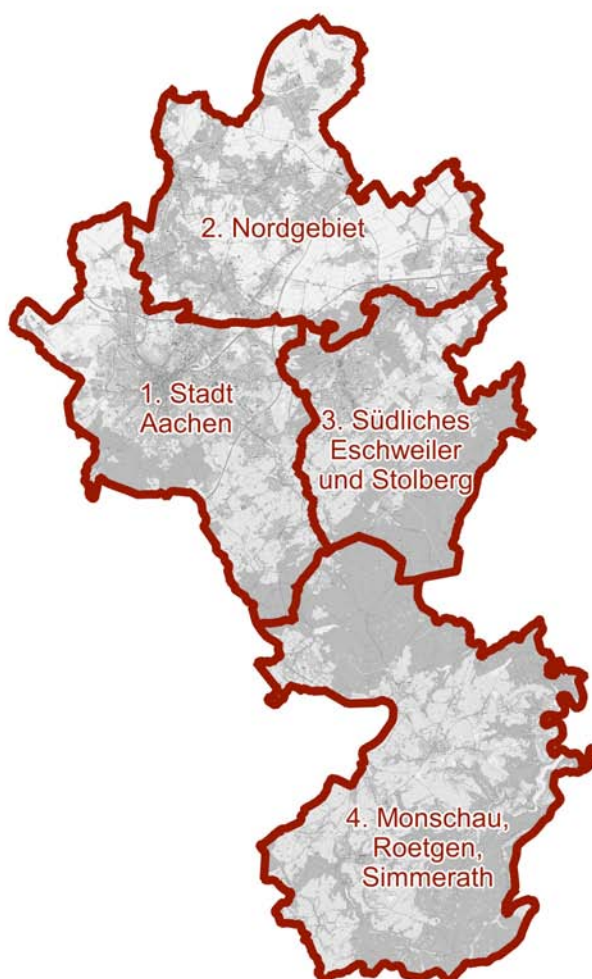
(*) eine Vergleichbarkeit mit der Indexreihe der lagetypischen Bodenrichtwerte ist nicht möglich.

Indexreihe für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

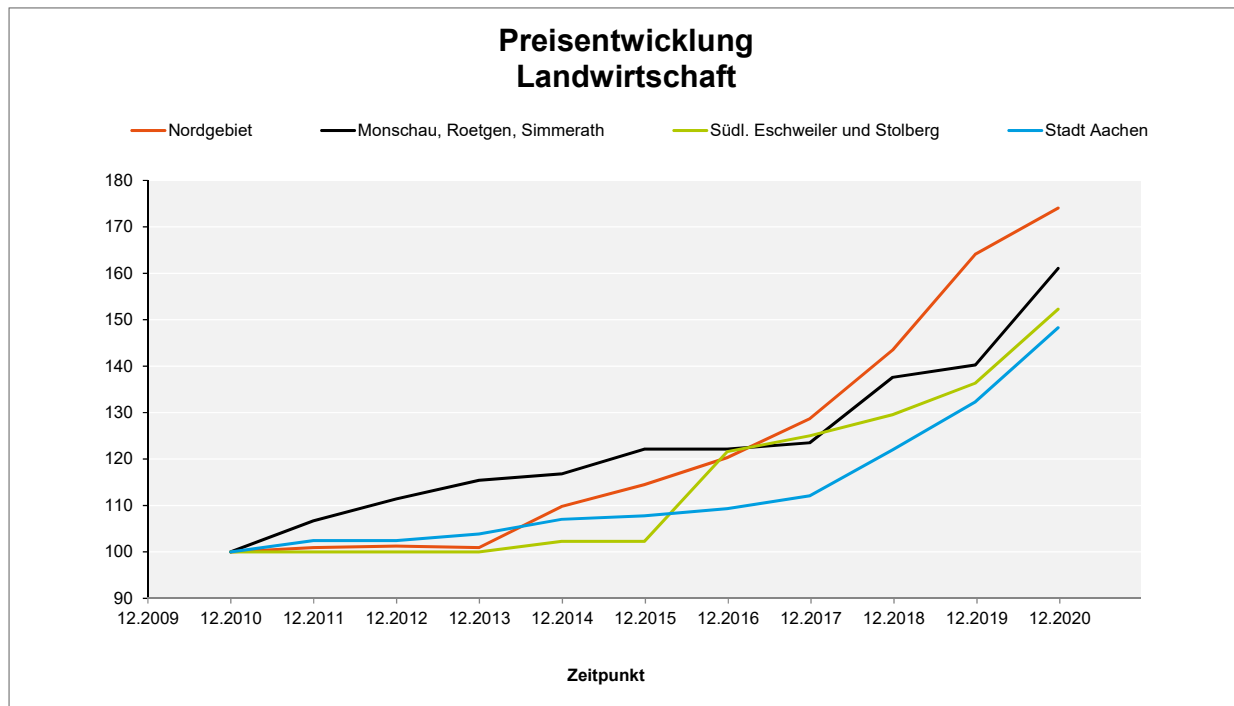
Das Gebiet der Städteregion Aachen ist in vier von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägte Gebiete zu gliedern:

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.



Lage Zeitpunkt	1. Stadt Aachen	2. Nord- gebiet	3. Südliches Eschweiler und Stolberg	4. Monschau, Roetgen und Simmerath
12.2010	100,0	100,0	100,0	100,0
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
12.2020	148,3	174,0	152,3	161,1



5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

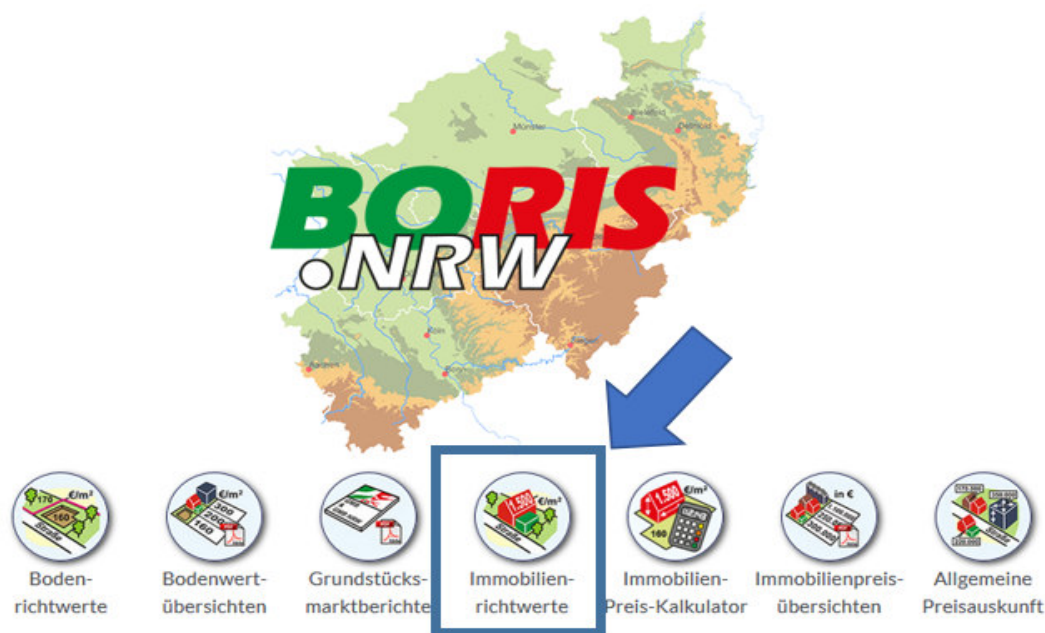
5.1.1 Immobilienrichtwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat erstmalig zum Stichtag 1. Januar 2021 Immobilienrichtwerte für die Teilmärkte "freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser" und "Ein- und Zweifamilienhäuser als Reihen- und Doppelhäuser" abgeleitet. Die Immobilienrichtwerte ersetzen die in den Vorjahren im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Durchschnittswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Die Immobilienrichtwerte sind über www.boris.nrw.de kostenlos abrufbar.

Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW

BORIS.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.



Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwert und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen **Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 13 ImmoWertV** dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2014 bis 2020 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2021 indexiert.

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe
- beinhalten die nach der jeweiligen Bodenrichtwertdefinition übliche Baulandfläche
- beinhalten ortsübliche, durchschnittliche Außenanlagen inklusive der Hausanschlüsse
- beinhalten Garagen in ortsüblicher Ausführung
- beinhalten keine sonstigen Nebengebäude
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten

Abweichungen des Bewertungsobjektes von den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Die durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Umrechnungskoeffizienten sind zusätzlich in den örtlichen Fachinformationen veröffentlicht.

Sonstige Nebengebäude sind separat nach ihrem Zeitwert zu berechnen.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z. B. Garten- oder Hinterland, separat nutzbare Bauflächen, Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.).

Umrechnungskoeffizienten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Anpassung des Richtwertes auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten.

Für eventuelle Umrechnungen wird empfohlen, den Immobilien-Preis-Kalkulator zu verwenden. Der Immobilien-Preis-Kalkulator ist kostenlos über www.boris.nrw.de abrufbar.

Mietsituation

		Bewertungsobjekt			
		Mietsituation	unvermietet	teilweise vermietet	vermietet
Richtwertobjekt	unvermietet		1,00	0,98	0,94
	teilweise vermietet		1,02	1,00	0,96
	vermietet		1,06	1,04	1,00

Wohnfläche

Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und Terrassen (in einer üblichen Größe) werden i. d. R. zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt.

		Bewertungsobjekt							
Wohnfläche [m²]		61 – 80	81 – 90	91 – 110	111 – 130	131 – 150	151 – 180	181 – 210	211 - 400
Richtwertobjekt	61 – 80	1,00	0,97	0,96	0,93	0,89	0,85	0,78	0,70
	81 – 90	1,03	1,00	0,99	0,95	0,91	0,88	0,80	0,72
	91 – 110	1,04	1,01	1,00	0,96	0,92	0,88	0,81	0,73
	111 – 130	1,08	1,05	1,04	1,00	0,96	0,92	0,84	0,76
	131 – 150	1,13	1,09	1,08	1,04	1,00	0,96	0,88	0,79
	151 – 180	1,17	1,14	1,13	1,09	1,04	1,00	0,91	0,83
	181 – 210	1,29	1,25	1,24	1,19	1,14	1,10	1,00	1,00
	211 - 400	1,42	1,38	1,37	1,32	1,26	1,21	1,00	1,00

 wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Gebäudeart

		Bewertungsobjekt		
Gebäudeart		Einfamilienhaus	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	Zweifamilienhaus
Richtwertobjekt	Einfamilienhaus	1,00	0,96	0,93
	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	1,04	1,00	0,97
	Zweifamilienhaus	1,08	1,03	1,00

Baujahr

Als Baujahr ist i. d. R. das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

		Bewertungsobjekt							
Richtwertobjekt	Baujahrklasse	2000- 2017	1990 - 1999	1980 - 1989	1970 - 1979	1960 - 1969	1950 - 1959	1920 - 1949	1850 - 1919
	2000 - 2017	1,00	0,97	0,92	0,86	0,87	0,82	0,78	0,78
	1990 - 1999	1,03	1,00	0,95	0,89	0,90	0,85	0,80	0,80
	1980 - 1989	1,09	1,05	1,00	0,93	0,95	0,89	0,85	0,85
	1970 - 1979	1,16	1,13	1,07	1,00	1,01	0,95	0,91	0,91
	1960 - 1969	1,15	1,11	1,06	0,99	1,00	0,94	0,90	0,90
	1950 - 1959	1,22	1,18	1,12	1,05	1,06	1,00	0,95	0,95
	1920 - 1949	1,28	1,24	1,18	1,10	1,12	1,05	1,00	1,00
	1850 - 1919	1,28	1,24	1,18	1,10	1,12	1,05	1,00	1,00

 wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Modernisierungstyp

Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungstyp des Hauses zu berücksichtigen. Unter ‚baujahrtypisch‘ sind sowohl nicht oder nur geringfügig modernisierte Altbauten als auch Neubauten, die noch keinen Modernisierungsbedarf haben, zu zählen. Mit ‚teilmodernisiert‘ werden Häuser bezeichnet, die entsprechend der Sachwertrichtlinie einen mittleren Modernisierungstyp aufweisen. Mit ‚neuzeitlich‘ werden Häuser bezeichnet, die umfassend modernisiert sind. Qualitative Aspekte gehen in das Merkmal ‚Gebäudestandard‘ ein.

		Bewertungsobjekt		
Richtwertobjekt	Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuzeitlich
	baujahrtypisch	1,00	1,03	1,06
	teilmodernisiert	0,97	1,00	1,03
	neuzeitlich	0,94	0,97	1,00

Grundstücksgröße (Baulandfläche)

Bei der Grundstücksfläche ist nur der Baulandanteil des Grundstückes, unter Wertung der Grundstücksmerkmale hinsichtlich des Bodenrichtwertes, zu berücksichtigen. Darüber hinausgehende Flächenanteile (wie z. B. Gartenflächen o. ä. bei übertiefen Grundstücken) sowie separat nutzbare Bauflächen (z. B. ein zweiter Bauplatz) müssen sachverständig als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet werden.

		Bewertungsobjekt							
Baulandfläche [m²]		100 – 150	151 – 250	251 – 350	351 – 450	451 – 600	601 – 800	801 – 1200	1201 – 1500
Richtwertobjekt	100 – 150	1,00	1,14	1,24	1,29	1,32	1,38	1,43	1,51
	151 – 250	0,87	1,00	1,08	1,13	1,15	1,21	1,25	1,32
	251 – 350	0,81	0,93	1,00	1,04	1,06	1,12	1,16	1,22
	351 – 450	0,78	0,89	0,96	1,00	1,02	1,07	1,11	1,17
	451 – 600	0,76	0,87	0,94	0,98	1,00	1,05	1,09	1,15
	601 – 800	0,72	0,83	0,90	0,93	0,95	1,00	1,04	1,10
	801 – 1200	0,70	0,80	0,86	0,90	0,92	0,96	1,00	1,06
	1201 – 1500	0,66	0,76	0,82	0,85	0,87	0,91	0,95	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Gebäudestandard

Die Einstufung des Gebäudestandards richtet sich nach den Standardmerkmalen und Standardstufen der Sachwertrichtlinie.

	Gebäudestandard	Bewertungsobjekt				
		sehr einfach – einfach	einfach – mittel	mittel	mittel – gehoben	gehoben
Richtwertobjekt	sehr einfach – einfach	1,00	1,07	1,11	1,17	1,27
	einfach – mittel	0,94	1,00	1,04	1,09	1,19
	mittel	0,90	0,96	1,00	1,05	1,14
	mittel – gehoben	0,86	0,91	0,95	1,00	1,09
	gehoben	0,79	0,84	0,88	0,92	1,00

Für die Einordnung in die Gebäudestandardstufen wurden folgende Abgrenzungen angehalten:

Gebäudestandardstufen	Gebäudestandardkennzahl
sehr einfach – einfach	<2,3
einfach – mittel	2,3 bis <2,6
mittel	2,6 bis <3,0
mittel – gehoben	3,0 bis <3,3
gehoben	>3,3

Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhäuser als Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Die Anpassung des Richtwertes auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten.

Für eventuelle Umrechnungen wird empfohlen, den Immobilien-Preis-Kalkulator zu verwenden. Der Immobilien-Preis-Kalkulator ist kostenlos über www.boris.nrw.de abrufbar.

Mietsituation

		Bewertungsobjekt		
Richtwertobjekt	Mietsituation	unvermietet	teilweise vermietet	vermietet
	unvermietet	1,00	0,97	0,94
	teilweise vermietet	1,03	1,00	0,97
	vermietet	1,06	1,03	1,00

Wohnfläche

Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und Terrassen (in einer üblichen Größe) werden i. d. R. zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt.

		Bewertungsobjekt								
Richtwertobjekt	Wohnfläche [m²]	45 – 60	61 – 80	81 – 90	91 – 110	111 – 130	131 – 150	151 – 180	181 – 210	211 – 300
	45 – 60	1,00	1,04	1,04	1,01	0,97	0,91	0,88	0,84	0,79
	61 – 80	0,96	1,00	1,00	0,97	0,93	0,88	0,85	0,81	0,76
	81 – 90	0,96	1,00	1,00	0,97	0,93	0,88	0,85	0,81	0,76
	91 – 110	0,99	1,03	1,03	1,00	0,96	0,90	0,88	0,84	0,78
	111 – 130	1,03	1,07	1,07	1,04	1,00	0,94	0,91	0,87	0,81
	131 – 150	1,10	1,14	1,14	1,11	1,06	1,00	0,97	0,93	0,86
	151 – 180	1,13	1,18	1,18	1,14	1,10	1,03	1,00	0,96	0,89
	181 – 210	1,18	1,23	1,23	1,20	1,15	1,08	1,05	1,00	0,93
	211 – 300	1,27	1,32	1,32	1,28	1,23	1,16	1,12	1,07	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Gebäudeart

		Bewertungsobjekt		
Richtwertobjekt	Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	Zweifamilienhaus
	Einfamilienhaus	1,00	0,98	0,97
	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	1,02	1,00	0,99
	Zweifamilienhaus	1,03	1,01	1,00

Baujahr

Als Baujahr ist i. d. R. das Ursprungsbaupjahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

		Bewertungsobjekt							
Richtwertobjekt	Baujahrklasse	2000-2017	1990 - 1999	1980 - 1989	1970 - 1979	1960 - 1969	1950 - 1959	1920 - 1949	1850 - 1919
	2000 - 2017	1,00	0,99	0,95	0,88	0,85	0,79	0,76	0,75
	1990 - 1999	1,01	1,00	0,96	0,89	0,86	0,80	0,77	0,76
	1980 - 1989	1,05	1,04	1,00	0,93	0,89	0,83	0,80	0,79
	1970 - 1979	1,14	1,13	1,08	1,00	0,97	0,90	0,86	0,85
	1960 - 1969	1,18	1,16	1,12	1,04	1,00	0,93	0,89	0,88
	1950 - 1959	1,27	1,25	1,20	1,11	1,08	1,00	0,96	0,95
	1920 - 1949	1,32	1,30	1,25	1,16	1,12	1,04	1,00	0,99
	1850 - 1919	1,33	1,32	1,27	1,17	1,13	1,05	1,01	1,00

Grundstücksgröße (Baulandfläche)

Bei der Grundstücksgröße ist nur der Baulandanteil des Grundstückes, unter Wertung der Grundstücksmerkmale hinsichtlich des Bodenrichtwertes, zu berücksichtigen. Darüber hinausgehende Flächenanteile (wie z. B. Gartenflächen o. ä. bei übertiefen Grundstücken) sowie separat nutzbare Bauflächen (z. B. ein zweiter Bauplatz) müssen sachverständig als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet werden.

		Bewertungsobjekt						
Richtwertobjekt	Baulandfläche [m²]	100 – 150	151 – 250	251 – 350	351 – 450	451 – 600	601 – 800	801 – 1200
	45 – 150	1,00	1,11	1,18	1,22	1,27	1,29	1,33
	151 – 250	0,90	1,00	1,06	1,09	1,14	1,16	1,19
	251 – 350	0,85	0,95	1,00	1,03	1,08	1,10	1,13
	351 – 450	0,82	0,92	0,97	1,00	1,04	1,06	1,09
	451 – 600	0,79	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02	1,05
	601 – 800	0,77	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00	1,03
	801 – 1200	0,75	0,84	0,89	0,91	0,95	0,97	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Modernisierungstyp

Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungstyp des Hauses zu berücksichtigen. Unter ‚baujahrtypisch‘ sind sowohl nicht oder nur geringfügig modernisierte Altbauten als auch Neubauten, die noch keinen Modernisierungsbedarf haben, zu zählen. Mit ‚teilmodernisiert‘ werden Häuser bezeichnet, die entsprechend der Sachwertrichtlinie einen mittleren Modernisierungstyp aufweisen. Mit ‚neuezeitlich‘ werden Häuser bezeichnet, die umfassend modernisiert sind. Qualitative Aspekte gehen in das Merkmal ‚Gebäudestandard‘ ein.

		Bewertungsobjekt		
Richtwertobjekt	Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuezeitlich
	baujahrtypisch	1,00	1,05	1,09
	teilmodernisiert	0,95	1,00	1,04
	neuezeitlich	0,92	0,96	1,00

Gebäudestandard

Die Einstufung des Gebäudestandards richtet sich nach den Standardmerkmalen und Standardstufen der Sachwertrichtlinie.

		Bewertungsobjekt				
Richtwertobjekt	Gebäudestandard	sehr einfach – einfach	einfach – mittel	mittel	mittel – gehoben	gehoben
	sehr einfach – einfach	1,00	1,07	1,11	1,17	1,24
	einfach – mittel	0,94	1,00	1,04	1,09	1,17
	mittel	0,90	0,96	1,00	1,05	1,12
	mittel – gehoben	0,86	0,91	0,95	1,00	1,07
	gehoben	0,80	0,86	0,89	0,94	1,00

Für die Einordnung in die Gebäudestandardstufen wurden folgende Abgrenzungen angehalten:

Gebäudestandardstufen	Gebäudestandardkennzahl
sehr einfach – einfach	<2,3
einfach – mittel	2,3 bis <2,6
mittel	2,6 bis <3,0
mittel – gehoben	3,0 bis <3,3
gehoben	>3,3

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2021	01.01.2021	1,00
Baujahr	1960-1969	2000-2017	1,18
Wohnfläche	111-130	131-150	0,94
Baulandfläche	451-600	601-800	1,02
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	1,05
Gebäudestandard	mittel	gehoben	1,12
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	0,97
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	1,00
Mietsituation	unvermietet	Teilweise vermietet	0,97
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			1,25
angepasster Immobilienrichtwert	3.000 €/m ²	x 1,25	3.750 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert	140 m²	x 3.750 €/m²	rd. 525.000 €

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Der resultierende Vergleichswert ist für die Ermittlung des Verkehrswertes sachverständig zu würdigen.

5.1.2 Indexreihen

Die nachfolgenden Diagramme und Tabellen zeigen die durchschnittlichen Preisentwicklungen für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Städteregion Aachen auf. Die Indexreihen sind erstmalig für die Anbauarten "freistehend" und "Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser" für den Zeitraum 2014 bis 2020 (Basisjahr 2015 = 100) abgeleitet worden. Die bisherigen Indexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Aachen und dem ehemaligen Kreis Aachen werden nicht fortgeführt.

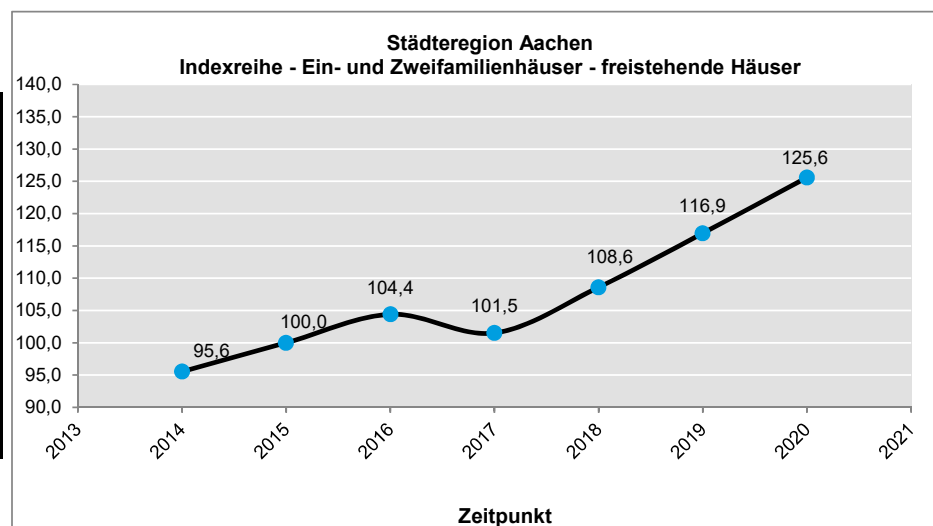
Folgende Merkmale wurden dabei berücksichtigt:

- Baujahr
- Wohnfläche
- Baulandfläche
- Gebäudestandard
- Modernisierung
- Gebäudeart
- Mietsituation

Wegen fortlaufender Auswertungen können einzelne Werte und Daten aus den vorangegangenen Grundstücksmarktberichten Unterschiede zu den Werten und Daten dieses Grundstücksmarktberichts aufweisen.

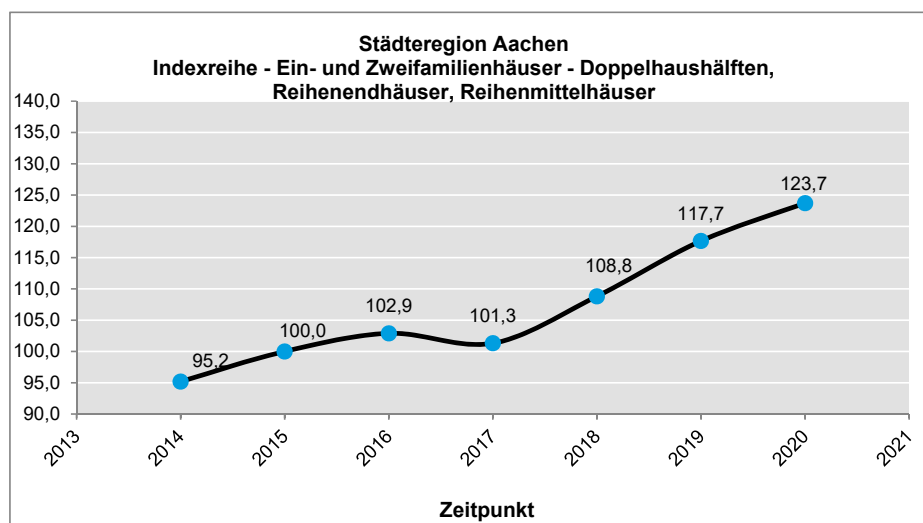
Indexreihe für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Städteregion Aachen

Zeitpunkt	Index
2014	95,6
2015	100,0
2016	104,4
2017	101,5
2018	108,6
2019	116,9
2020	125,6



Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser als Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihemittelhäuser in der Städteregion Aachen

Zeitpunkt	Index
2014	95,2
2015	100,0
2016	102,9
2017	101,3
2018	108,8
2019	117,7
2020	123,7



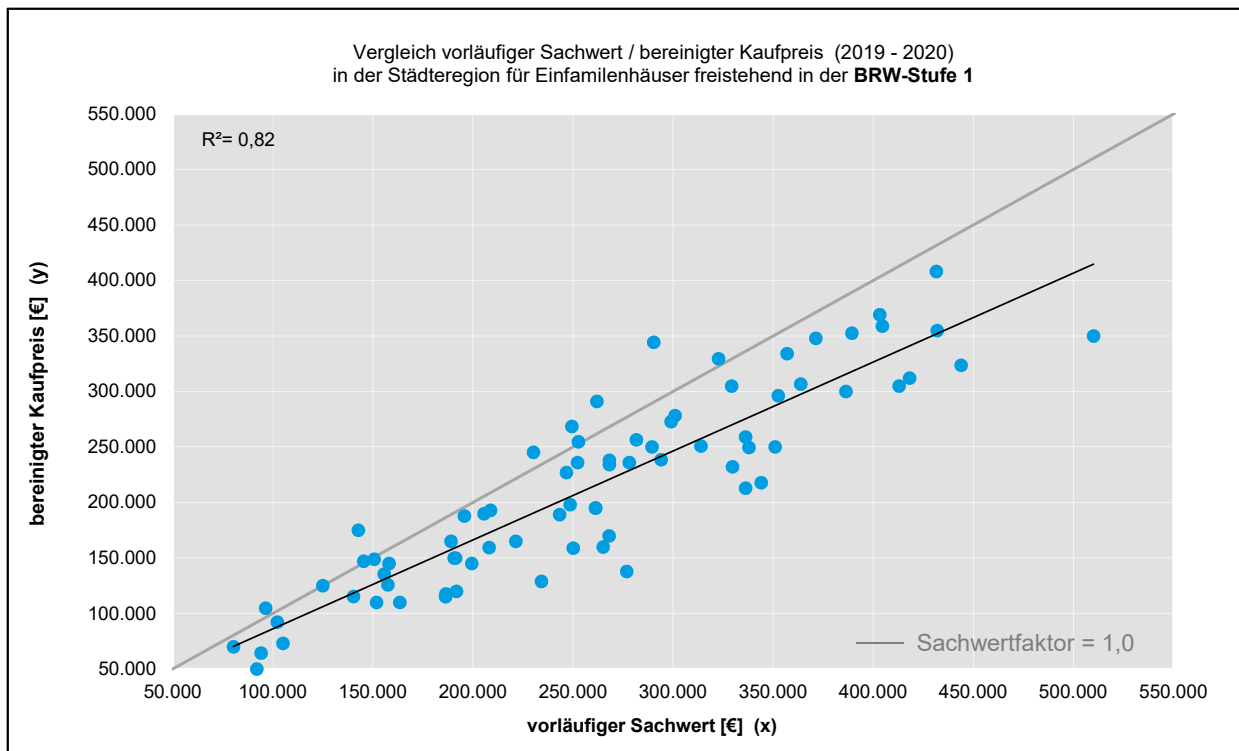
5.1.3 Sachwertfaktoren

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 2019 und 2020 rd. 1000 Ein- und Zweifamilienhäuser in der Städteregion Aachen auf das Verhältnis zwischen bereinigtem Kaufpreis und vorläufigem Sachwert untersucht.

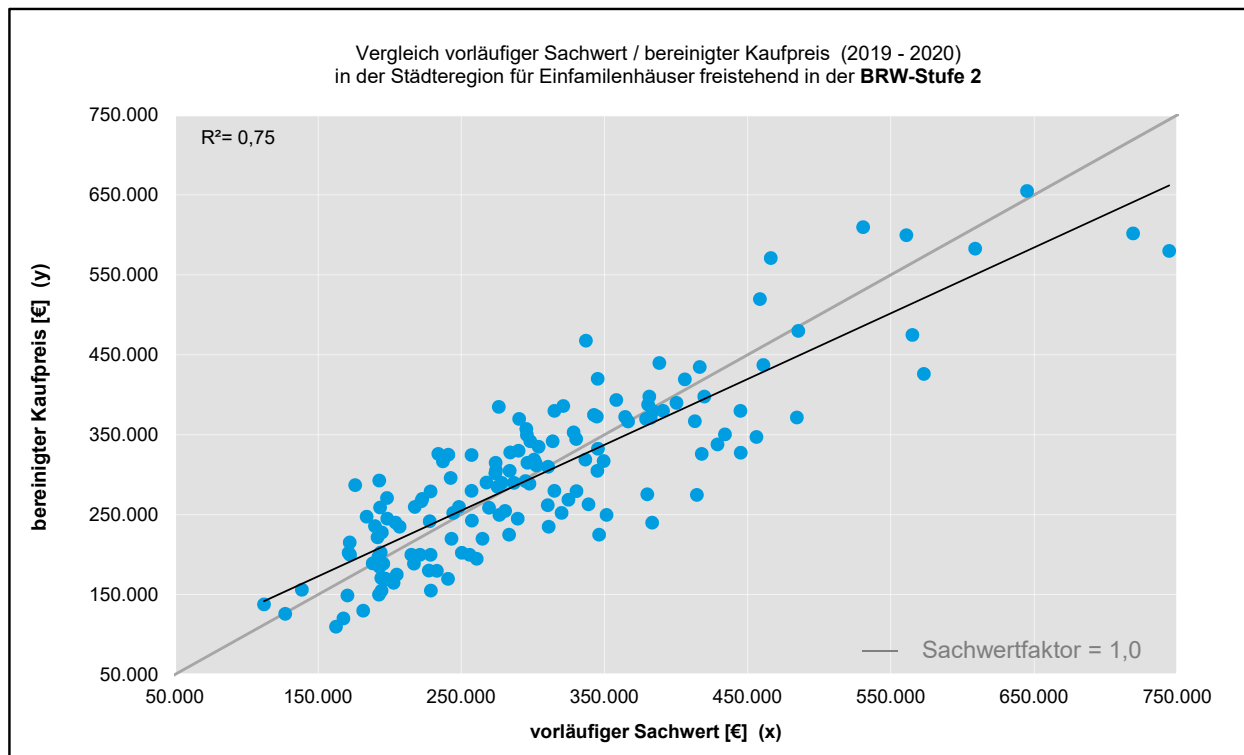
Weitere Hinweise, Informationen und Erläuterungen für die Anwendung der Sachwertfaktoren entnehmen Sie bitte dem **Kapitel 8 Modellbeschreibungen**.

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



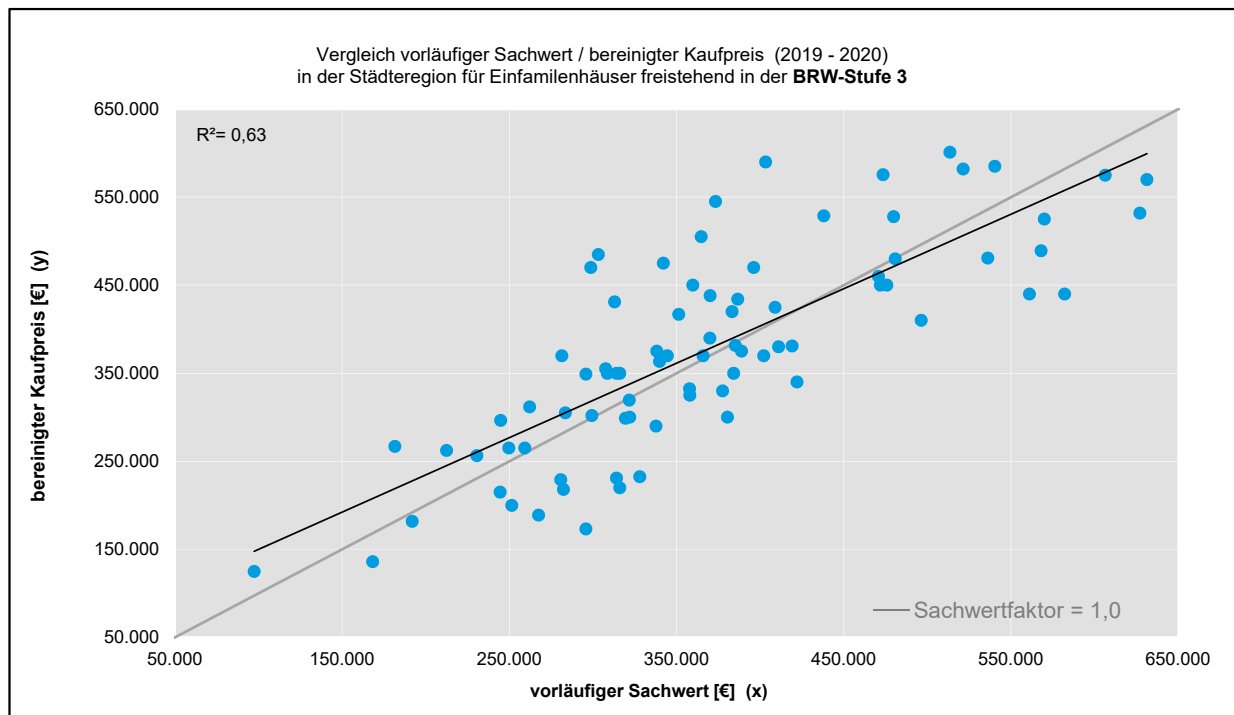
Einfamilienhäuser freistehend				
BRW - Stufe 1				
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises				
y = 0,80111x + 5.962				
Sachwertfaktor				
Mittelwert		0,83		
Anzahl	Median	76	0,82	
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,50 - 1,23		
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte				
Merkmal	von - bis			Mittel
Wohnfläche	50 m² - 270 m²			145 m²
Baulandfläche	234 m² - 2.050 m²			890 m²
tatsächliches Baujahr	1638 - 2015			1959
modif. Restnutzungsdauer	12 - 76			41
vorläufiger Sachwert	80.000 € - 510.000 €			257.000 €
Objektanzahl				
Aachen:	--	Herzogenrath:	--	Stolberg: --
Alsdorf:	--	Monschau:	43	Würselen: --
Baesweiler:	--	Roetgen:	--	
Eschweiler:	--	Simmerath:	33	

**Sachwertfaktor Einfamilienhäuser freistehend
in der Städteregion Aachen
Bodenrichtwertstufe 2 (s. Kap. 1.2.2)**



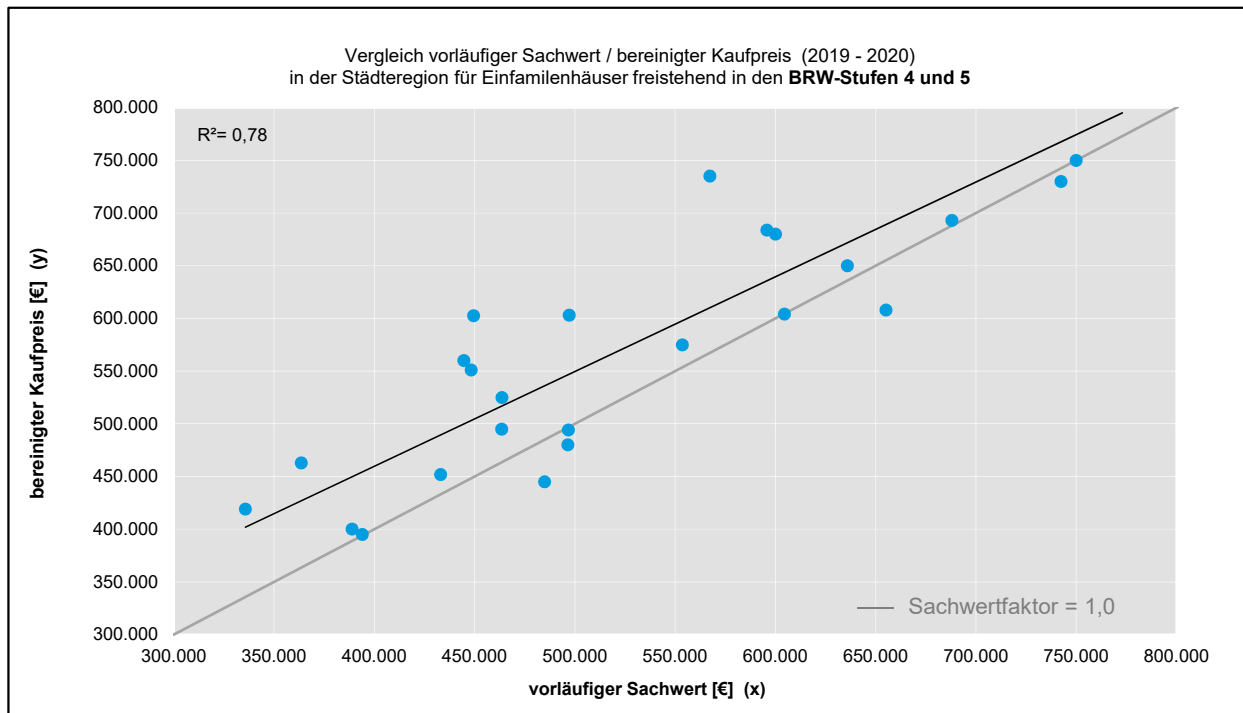
Einfamilienhäuser freistehend			
BRW - Stufe 2			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
y = 0,82316x + 49.278			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,00	
Anzahl	Median	149	1,00
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,63 - 1,63	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	80 m² - 260 m²		144 m²
Baulandfläche	136 m² - 1.320 m²		630 m²
tatsächliches Baujahr	1664 - 2015		1965
modif. Restnutzungsdauer	15 - 76		40
vorläufiger Sachwert	112.000 € - 744.000 €		303.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	--	Herzogenrath:	20
Alsdorf:	28	Monschau:	--
Baesweiler:	21	Roetgen:	11
Eschweiler:	30	Simmerath:	--
		Stolberg:	39
		Würselen:	--

**Sachwertfaktor Einfamilienhäuser freistehend
in der Städteregion Aachen
Bodenrichtwertstufe 3 (s. Kap. 1.2.2)**



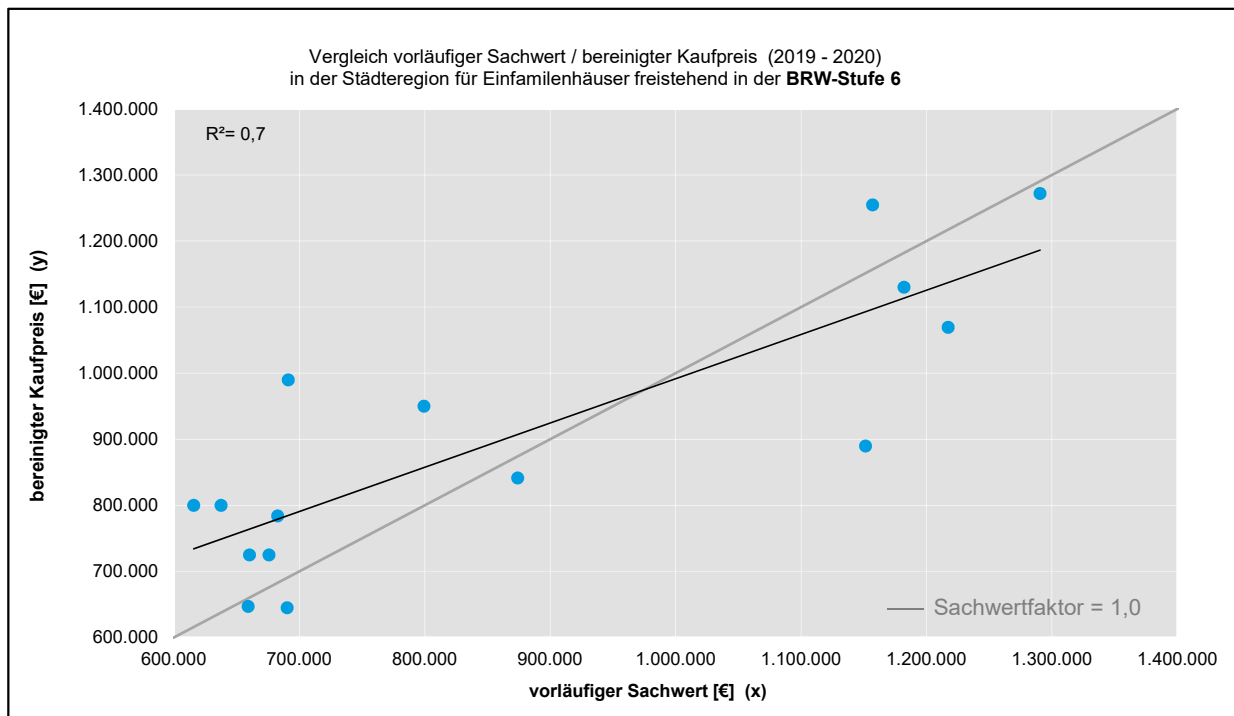
Einfamilienhäuser freistehend			
BRW - Stufe 3			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
y = 0,84606x + 65.325			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,04	
Anzahl	Median	80	1,01
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,59 - 1,60	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	69 m² - 240 m²		154 m²
Baulandfläche	109 m² - 1.120 m²		608 m²
tatsächliches Baujahr	1900 - 2019		1966
modif. Restnutzungsdauer	21 - 80		38
vorläufiger Sachwert	97.000 € - 631.000 €		369.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	33	Herzogenrath:	14
Alsdorf:	--	Monschau:	--
Baesweiler:	--	Roetgen:	--
Eschweiler:	6	Simmerath:	--
		Stolberg:	5
		Würselen:	22

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



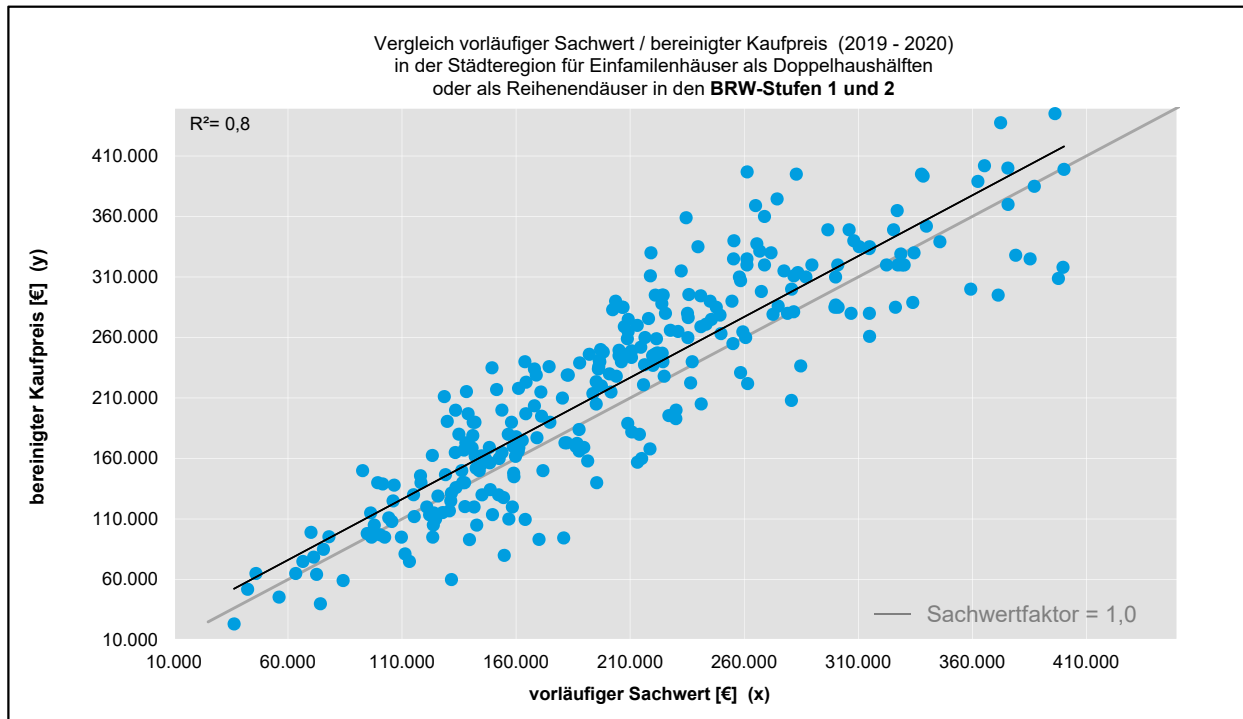
Einfamilienhäuser freistehend			
BRW - Stufen 4 und 5			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
y = 0,89905x + 100.121			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,10	
Anzahl	Median	25	1,04
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,92 - 1,34	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	110 m² - 265 m²		165 m²
Baulandfläche	442 m² - 975 m²		670 m²
tatsächliches Baujahr	1933 - 2016		1970
modif. Restnutzungsdauer	18 - 76		38
vorläufiger Sachwert	336.000 € - 773.000 €		533.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	24	Herzogenrath:	--
Alsdorf:	--	Monschau:	--
Baesweiler:	--	Roetgen:	--
Eschweiler:	--	Simmerath:	--
		Stolberg:	--
		Würselen:	1

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



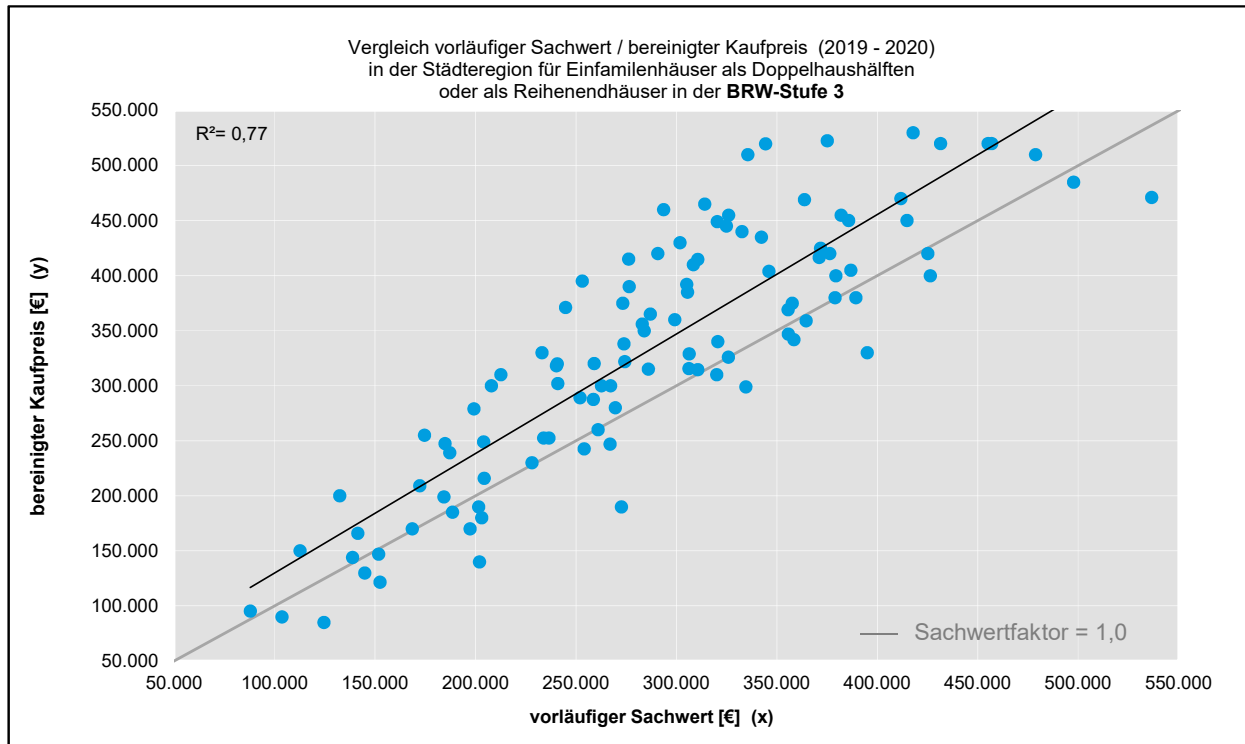
Einfamilienhäuser freistehend			
BRW - Stufe 6			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
y = 0,67011x + 321.471			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,07	
Anzahl	Median	15	1,07
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,77 - 1,43	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	155 m² - 379 m²		233 m²
Baulandfläche	573 m² - 1.607 m²		965 m²
tatsächliches Baujahr	1929 - 1979		1961
modif. Restnutzungsdauer	27 - 54		35
vorläufiger Sachwert	616.000 € - 1.290.000 €		866.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	15	Herzogenrath:	--
Alsdorf:	--	Monschau:	--
Baesweiler:	--	Roetgen:	--
Eschweiler:	--	Simmerath:	--

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



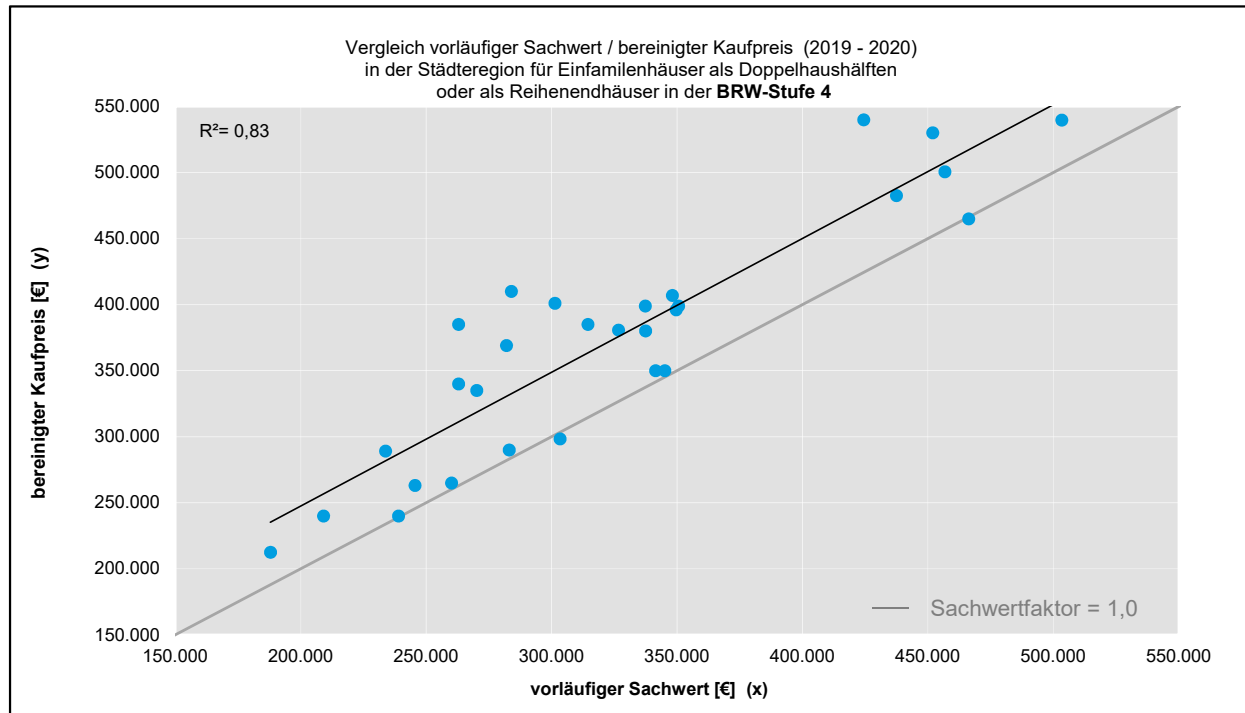
Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser BRW - Stufen 1 und 2			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
y = 1,00468x + 15.827			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,09	
Anzahl	Median	284	1,10
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,46 - 1,64	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	45 m² - 280 m²		126 m²
Baulandfläche	31 m² - 974 m²		363 m²
tatsächliches Baujahr	1654 - 2019		1956
modif. Restnutzungsdauer	12 - 80		38
vorläufiger Sachwert	36.000 € - 400.000 €		205.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	--	Herzogenrath:	35
Alsdorf:	78	Monschau:	9
Baesweiler:	34	Roetgen:	9
Eschweiler:	53	Simmerath:	4
		Stolberg:	60
		Würselen:	2

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



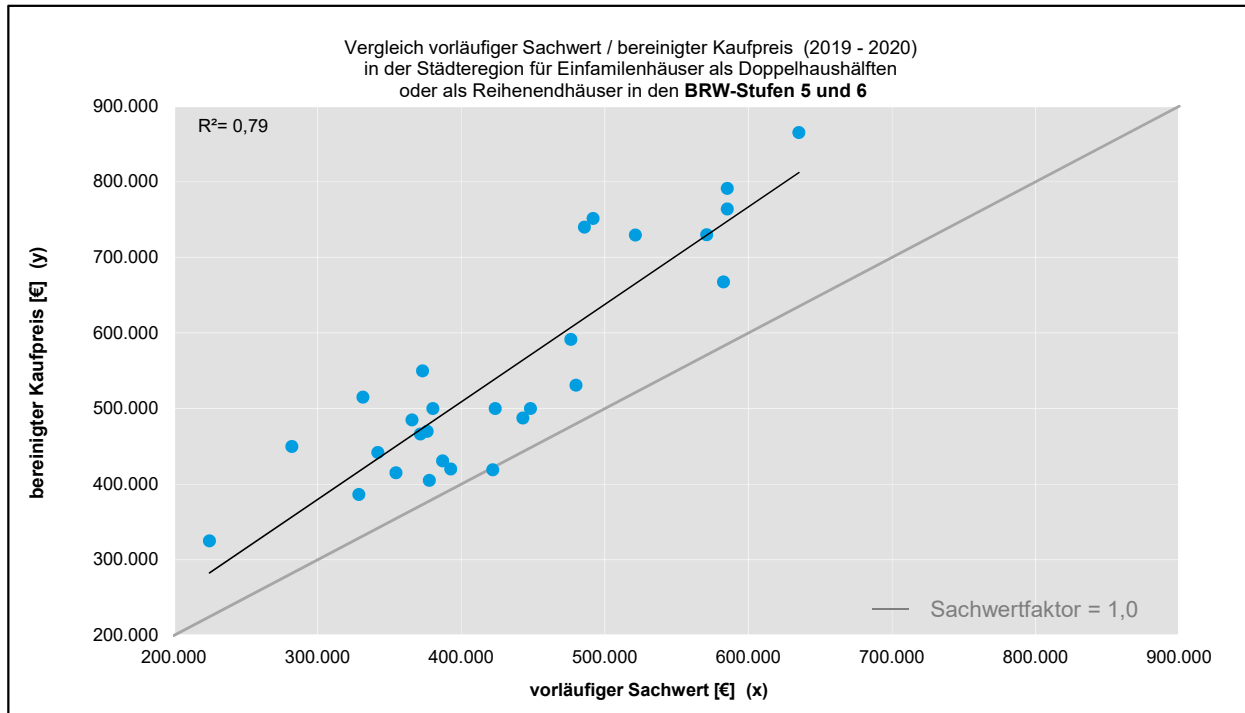
Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser BRW - Stufe 3			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
y = 1,08556x + 21.358			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,16	
Anzahl	Median	108	1,14
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,68 - 1,57	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	60 m² - 260 m²		141 m²
Baulandfläche	49 m² - 687 m²		360 m²
tatsächliches Baujahr	1840 - 2018		1971
modif. Restnutzungsdauer	12 - 79		46
vorläufiger Sachwert	88.000 € - 537.000 €		292.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	49	Herzogenrath:	22
Alsdorf:	--	Monschau:	--
Baesweiler:	--	Roetgen:	--
Eschweiler:	2	Simmerath:	--
		Stolberg:	8
		Würselen:	27

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



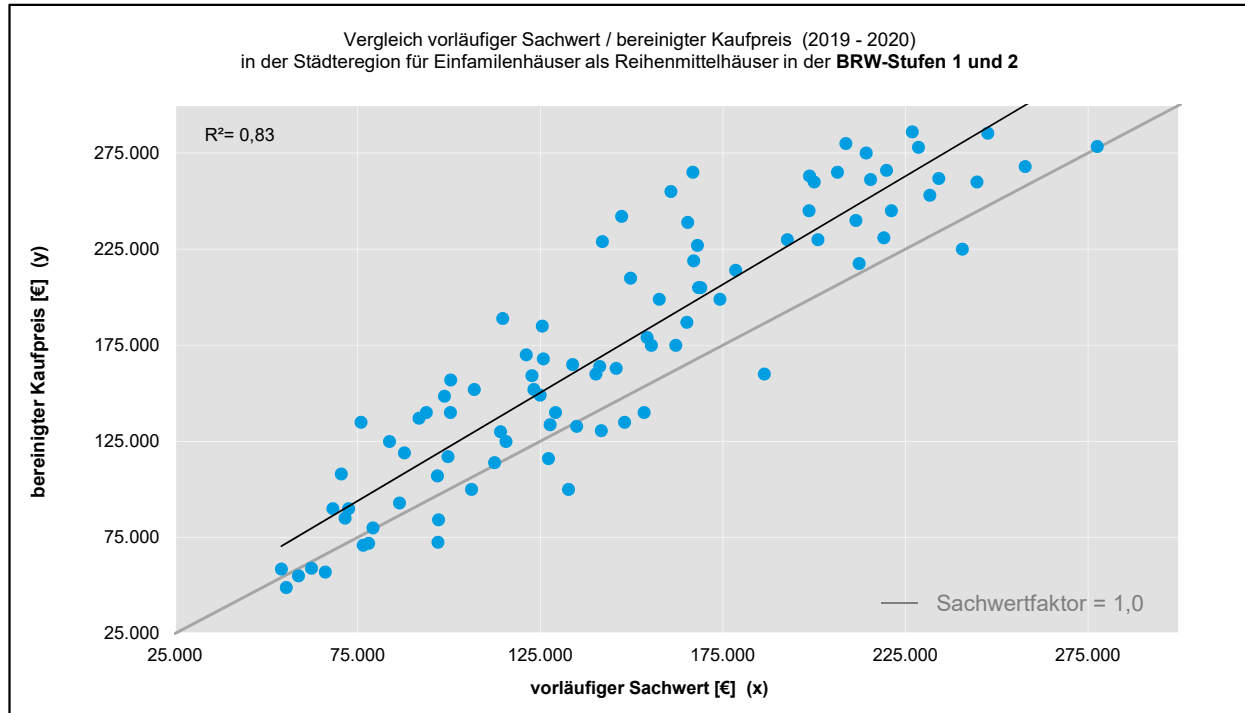
Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser BRW - Stufe 4					
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises					
y = 1,01302x + 44.935					
Sachwertfaktor					
Mittelwert		1,16			
Anzahl	Median	29	1,14		
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,98 - 1,46			
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte					
Merkmal	von - bis		Mittel		
Wohnfläche	84 m² - 200 m²		133 m²		
Baulandfläche	244 m² - 789 m²		455 m²		
tatsächliches Baujahr	1923 - 2015		1965		
modif. Restnutzungsdauer	12 - 75		34		
vorläufiger Sachwert	188.000 € - 503.000 €		325.000 €		
Objektanzahl					
Aachen:	29	Herzogenrath:	--	Stolberg:	--
Alsdorf:	--	Monschau:	--	Würselen:	--
Baesweiler:	--	Roetgen:	--		
Eschweiler:	--	Simmerath:	--		

**Sachwertfaktor Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser
in der Städteregion Aachen
Bodenrichtwertstufen 5 und 6 (s. Kap. 1.2.2)**



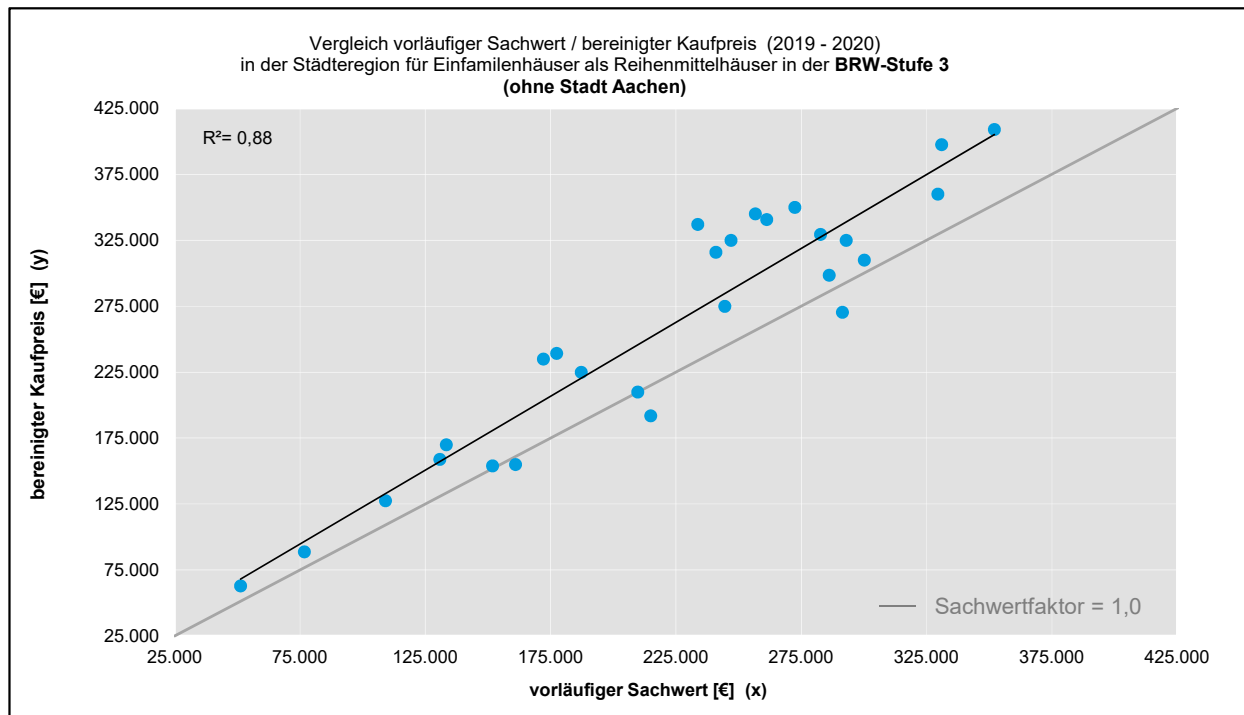
Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser BRW - Stufen 5 und 6			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
y = 1,28984x -7.127			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,28	
Anzahl	Median	28	1,27
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,99 - 1,59	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	90 m² - 210 m²		159 m²
Baulandfläche	203 m² - 672 m²		391 m²
tatsächliches Baujahr	1927 - 2014		1965
modif. Restnutzungsdauer	18 - 74		39
vorläufiger Sachwert	225.000 € - 635.000 €		430.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	28	Herzogenrath:	--
Alsdorf:	--	Monschau:	--
Baesweiler:	--	Roetgen:	--
Eschweiler:	--	Simmerath:	--

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



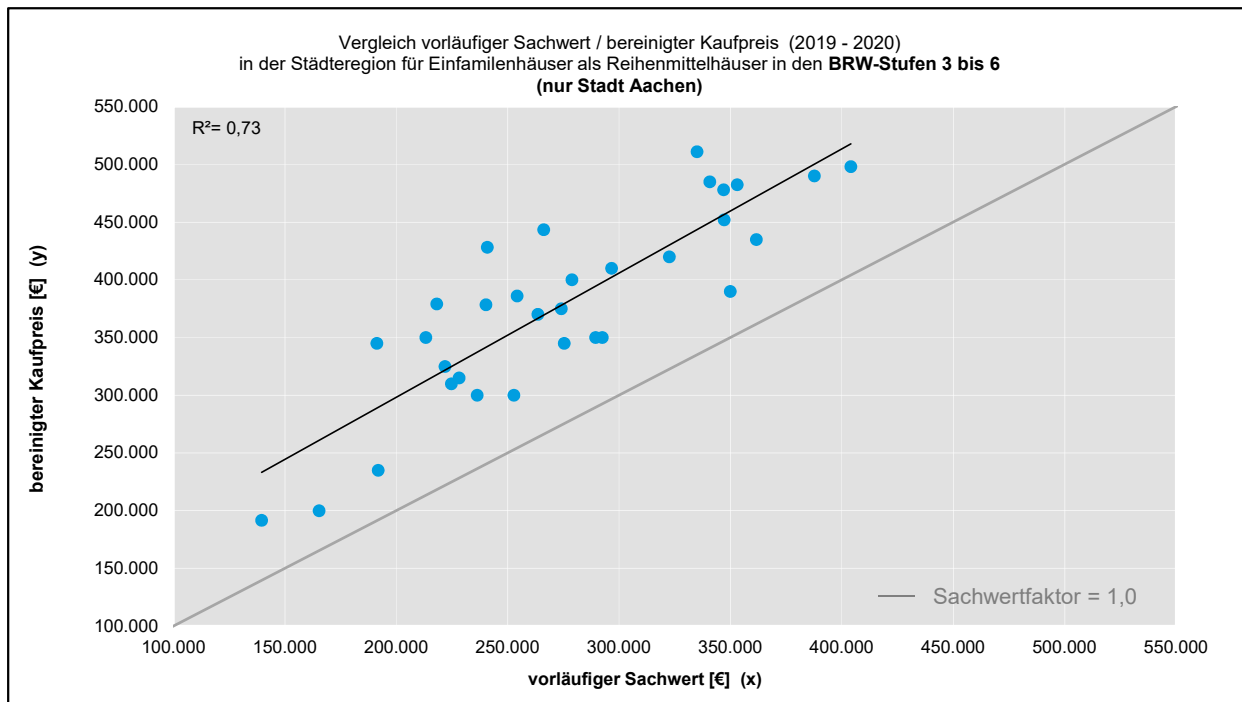
Einfamilienhäuser als Reihemittelhäuser			
BRW - Stufen 1 und 2			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
y = 1,12627x + 9.516			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,19	
Anzahl	Median	91	1,17
Spanne aller Einzelauswertungen		0,75 - 1,78	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	60 m² - 225 m²		109 m²
Baulandfläche	74 m² - 503 m²		229 m²
tatsächliches Baujahr	1655 - 2016		1946
modif. Restnutzungsdauer	12 - 76		37
vorläufiger Sachwert	54.000 € - 278.000 €		147.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	--	Herzogenrath:	12
Alsdorf:	31	Monschau:	1
Baesweiler:	15	Roetgen:	--
Eschweiler:	20	Simmerath:	1
		Stolberg:	11
		Würselen:	--

**Sachwertfaktor Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser
in der Städteregion Aachen (ohne Stadt Aachen)
Bodenrichtwertstufe 3 (s. Kap. 1.2.2)**



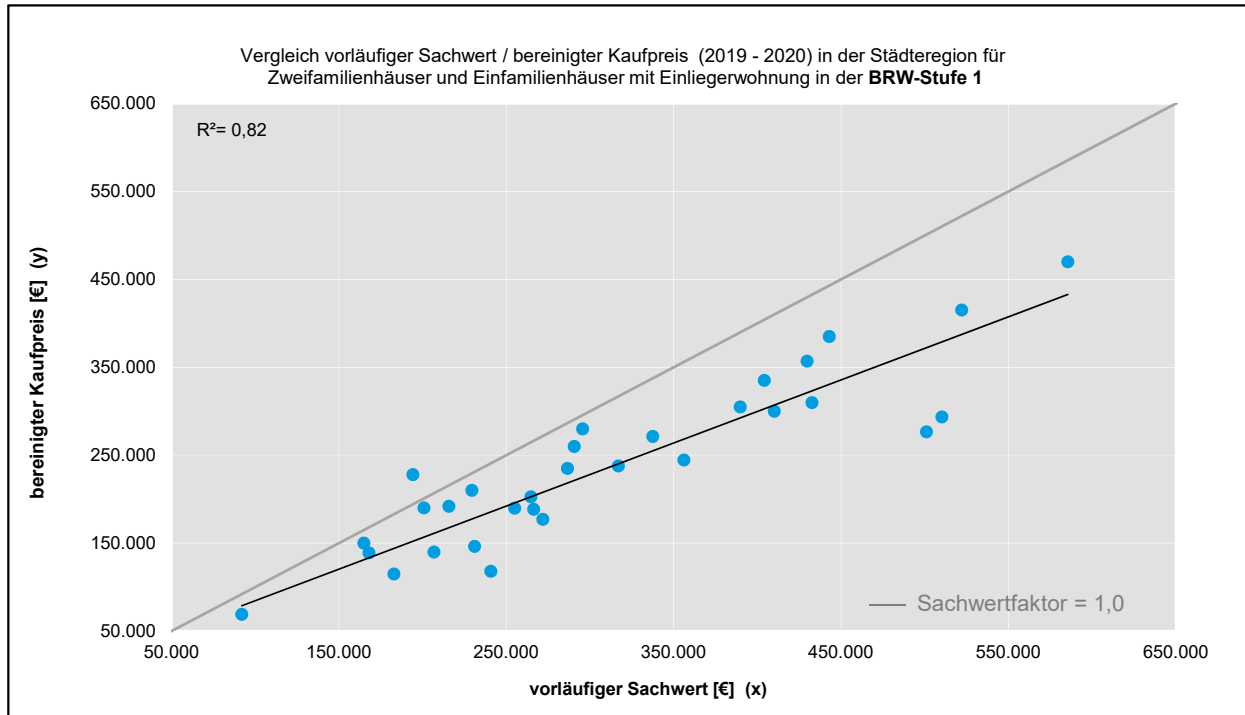
Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser			
BRW - Stufe 3 (ohne Stadt Aachen)			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
y = 1,12067x + 10.589			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,17	
Anzahl	Median	27	1,17
Spanne aller Einzelauswertungen		0,89 - 1,44	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	45 m² - 205 m²		127 m²
Baulandfläche	47 m² - 483 m²		229 m²
tatsächliches Baujahr	1899 - 2010		1967
modif. Restnutzungsdauer	12 - 70		44
vorläufiger Sachwert	51.000 € - 352.000 €		222.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	--	Herzogenrath:	9
Alsdorf:	--	Monschau:	--
Baesweiler:	--	Roetgen:	--
Eschweiler:	5	Simmerath:	--
		Stolberg:	5
		Würselen:	8

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



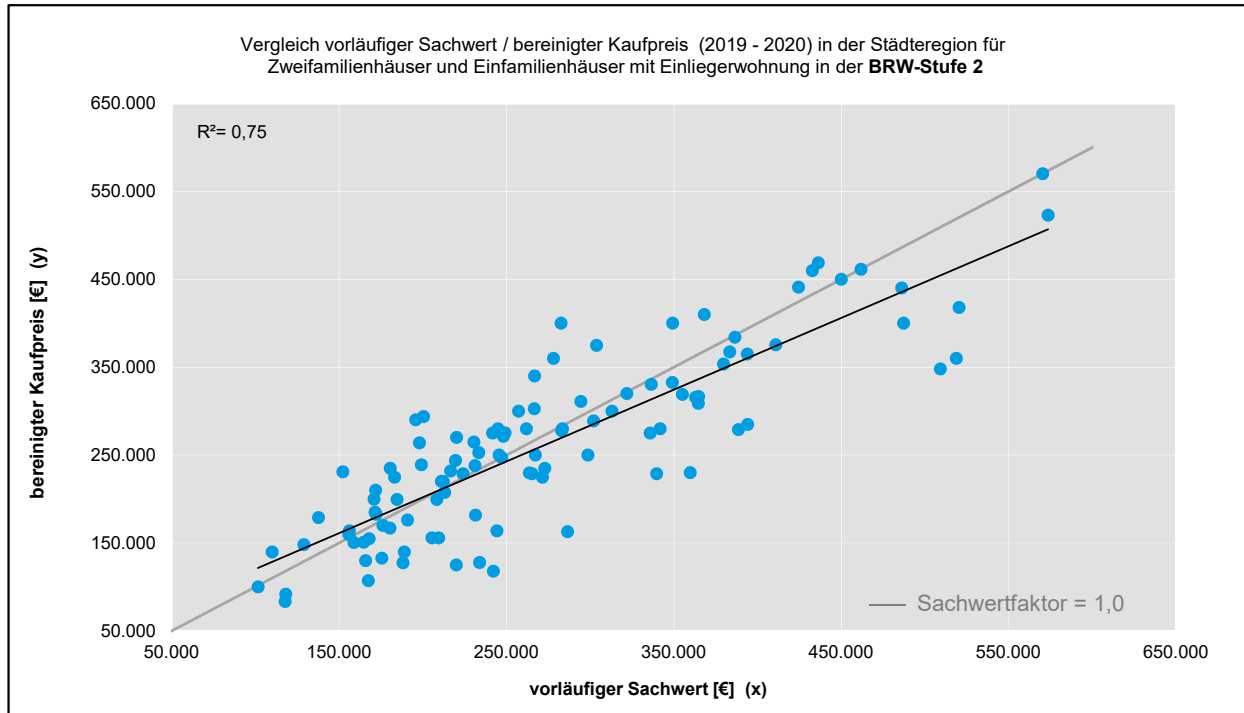
Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser			
BRW - Stufen 3 bis 6 (nur Stadt Aachen)			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
y = 1,07595x + 83.007			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,39	
Anzahl	Median	32	1,38
Spanne aller Einzelauswertungen		1,11 - 1,80	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	64 m² - 198 m²		122 m²
Baulandfläche	144 m² - 421 m²		259 m²
tatsächliches Baujahr	1891 - 2012		1965
modif. Restnutzungsdauer	27 - 73		38
vorläufiger Sachwert	140.000 € - 404.000 €		275.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	32	Herzogenrath:	--
Alsdorf:	--	Monschau:	--
Baesweiler:	--	Roetgen:	--
Eschweiler:	--	Simmerath:	--
		Stolberg:	--
		Würselen:	--

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



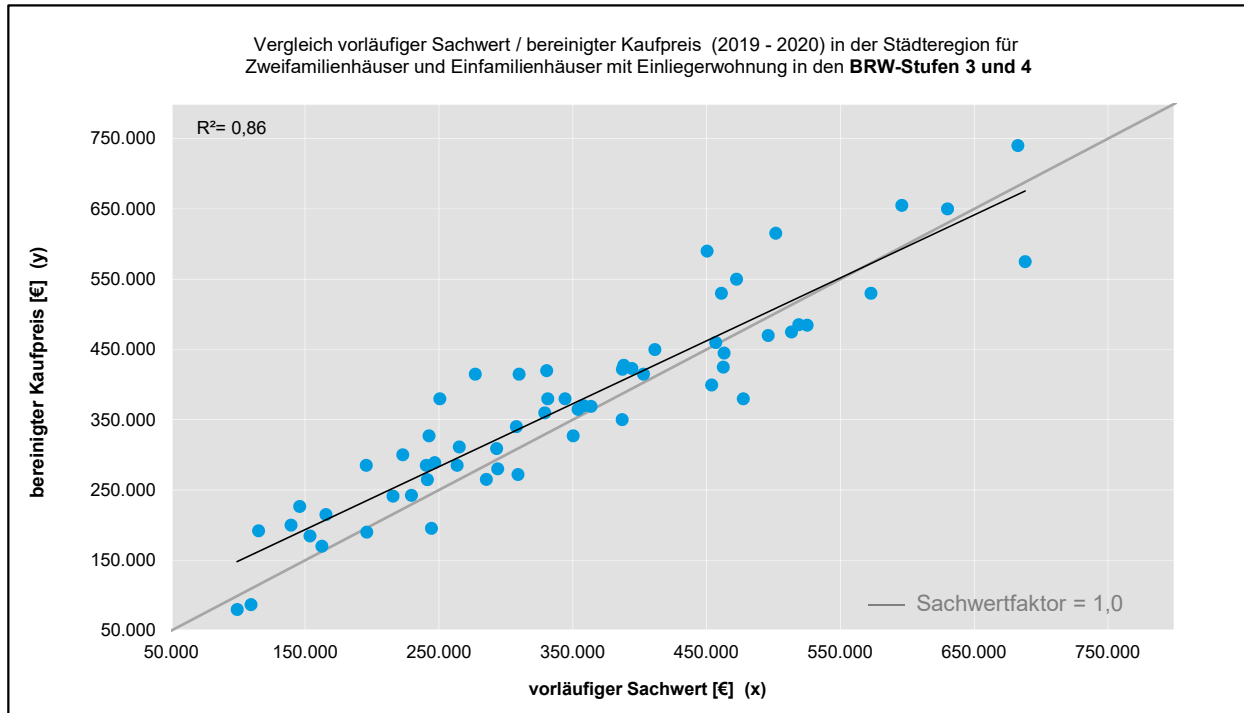
Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung BRW - Stufe 1					
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises					
y = 0,71757x + 12.819					
Sachwertfaktor					
Mittelwert		0,76			
Anzahl	Median	32	0,78		
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,30 - 1,17			
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte					
Merkmal		von - bis		Mittel	
Wohnfläche		110 m² - 291 m²		195 m²	
Baulandfläche		236 m² - 1.783 m²		959 m²	
tatsächliches Baujahr		1670 - 2005		1960	
modif. Restnutzungsdauer		21 - 67		38	
vorläufiger Sachwert		92.000 € - 585.000 €		308.000 €	
Objektanzahl					
Aachen:	--	Herzogenrath:	--	Stolberg:	--
Alsdorf:	--	Monschau:	18	Würselen:	--
Baesweiler:	--	Roetgen:	--		
Eschweiler:	--	Simmerath:	14		

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



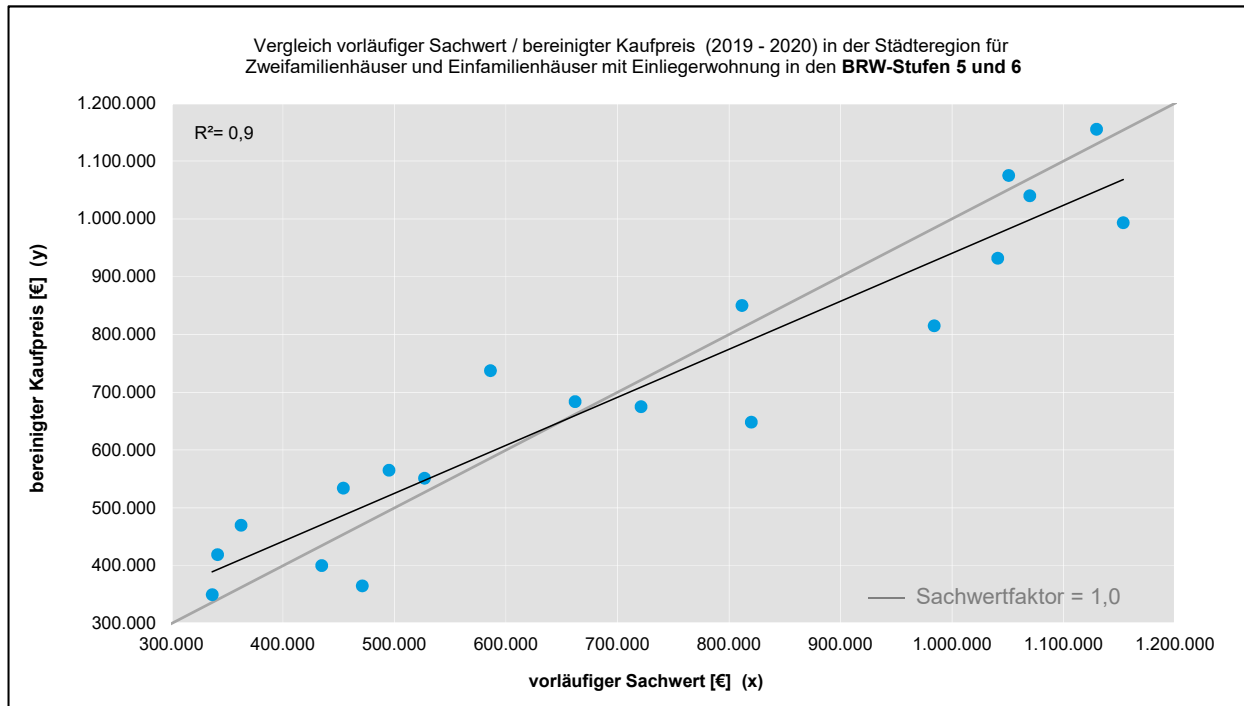
Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung BRW - Stufe 2					
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises					
y = 0,81611x + 38.754					
Sachwertfaktor					
Mittelwert		0,98			
Anzahl	Median	106	0,98		
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,49 - 1,52			
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte					
Merkmal	von - bis			Mittel	
Wohnfläche	104 m² - 300 m²			173 m²	
Baulandfläche	164 m² - 1.277 m²			512 m²	
tatsächliches Baujahr	1890 - 2012			1954	
modif. Restnutzungsdauer	12 - 72			34	
vorläufiger Sachwert	102.000 € - 574.000 €			274.000 €	
Objektanzahl					
Aachen:	--	Herzogenrath:	18	Stolberg:	34
Alsdorf:	31	Monschau:	--	Würselen:	--
Baesweiler:	9	Roetgen:	3		
Eschweiler:	11	Simmerath:	--		

**Sachwertfaktor Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung
in der Städteregion Aachen
Bodenrichtwertstufen 3 und 4 (s. Kap. 1.2.2)**



Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung BRW - Stufe 3 und 4					
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises					
y = 0,89565x + 59.314					
Sachwertfaktor					
Mittelwert		1,10			
Anzahl	Median	60	1,08		
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,79 - 1,67			
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte					
Merkmal	von - bis			Mittel	
Wohnfläche	90 m ² - 320 m ²			180 m ²	
Baulandfläche	105 m ² - 1.176 m ²			509 m ²	
tatsächliches Baujahr	1800 - 2013			1958	
modif. Restnutzungsdauer	15 - 73			34	
vorläufiger Sachwert	99.000 € - 688.000 €			346.000 €	
Objektanzahl					
Aachen:	28	Herzogenrath:	8	Stolberg:	3
Alsdorf:	--	Monschau:	--	Würselen:	21
Baesweiler:	--	Roetgen:	--		
Eschweiler:	--	Simmerath:	--		

**Sachwertfaktor Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung
in der Städteregion Aachen
Bodenrichtwertstufen 5 und 6 (s. Kap. 1.2.2)**



Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung BRW - Stufe 5 und 6					
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises					
y = 0,83051x + 109.886					
Sachwertfaktor					
Mittelwert		1,02			
Anzahl	Median	19	1,02		
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,78 - 1,30			
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte					
Merkmal	von - bis			Mittel	
Wohnfläche	100 m² - 380 m²			228 m²	
Baulandfläche	373 m² - 1.514 m²			753 m²	
tatsächliches Baujahr	1950 - 2000			1965	
modif. Restnutzungsdauer	15 - 60			34	
vorläufiger Sachwert	336.000 € - 1.154.000 €			708.000 €	
Objektanzahl					
Aachen:	19	Herzogenrath:	--	Stolberg:	--
Alsdorf:	--	Monschau:	--	Würselen:	--
Baesweiler:	--	Roetgen:	--		
Eschweiler:	--	Simmerath:	--		

5.1.4 Liegenschaftszinssätze

Die folgenden Auswertungen beziehen sich auf die Daten der Jahre 2019 bis 2020.

Einfamilienhäuser in der Städteregion Aachen

Boden- richtwert- stufe (s. K. 1.2.2)	Städteregion Aachen		Liegenschaftszinssätze Einfamilienhaus: freistehend							
	Restnutzungs- dauer		61 und mehr Jahre		41 bis 60 Jahre		25 bis 40 Jahre		bis 24 Jahre	
1	Mittelwert [%]		2,8 ± 0,4		2,2 ± 0,8		2,1 ± 1,4		3,1 ± 2,6	
	Spanne [%]		2,4 - 3,6		1,1 - 4,0		0,0 - 5,4		-0,4 - 8,6	
	Anzahl	Median [%]	8	2,7	31	2,2	31	2,0	15	1,9
2	Mittelwert [%]		2,3 ± 0,5		1,9 ± 1,0		1,1 ± 1,0		1,2 ± 1,1	
	Spanne [%]		1,4 - 3,1		0,5 - 4,1		-1,1 - 3,1		-0,4 - 2,8	
	Anzahl	Median [%]	22	2,2	33	1,8	76	1,0	14	1,3
3	Mittelwert [%]		2,8 ± 0,9		2,0 ± 0,9		1,2 ± 1,1		1,3 ± 1,4	
	Spanne [%]		1,4 - 4,2		0,7 - 3,8		-1,1 - 3,3		0,0 - 3,6	
	Anzahl	Median [%]	6	2,7	23	1,8	41	1,2	9	1,0
4	Mittelwert [%]		1,5 ± 0,5		2,1 1,4		0,9 ± 0,6			
	Spanne [%]		0,8 - 1,8		0,8 - 3,6		0,0 - 1,7			
	Anzahl	Median [%]	4	1,7	4	2,0	8	0,8		
5	Mittelwert [%]						1,2 ± 0,9			
	Spanne [%]						0,3 - 2,7			
	Anzahl	Median [%]					8	1,0		
6	Mittelwert [%]				1,6 ± 0,7		1,9 ± 0,8			
	Spanne [%]				0,7 - 2,2		1,0 - 3,1			
	Anzahl	Median [%]			4	1,7	11	1,7		

Boden- richtwert- stufe (s. K. 1.2.2)	Städteregion Aachen		Liegenschaftszinssätze Einfamilienhaus: Doppelhaushälften und Reihenhäuser							
	Restnutzungs- dauer		61 und mehr Jahre		41 bis 60 Jahre		25 bis 40 Jahre		bis 24 Jahre	
1	Mittelwert [%]		2,5 ± 1,0						(3,5)	
	Spanne [%]		1,6 - 3,9							
	Anzahl	Median [%]	4	2,3					2	
2	Mittelwert [%]		2,6 ± 0,7		1,9 ± 0,9		1,1 ± 1,1		1,4 ± 1,6	
	Spanne [%]		0,8 - 3,9		0,6 - 3,9		-1,0 - 4,0		-1,6 - 5,2	
	Anzahl	Median [%]	36	2,6	68	1,9	71	0,9	51	1,1
3	Mittelwert [%]		2,5 ± 0,4		2,0 ± 0,7		1,2 ± 0,9		2,0 ± 0,8	
	Spanne [%]		2,0 - 3,4		0,9 - 3,2		0,1 - 3,4		0,6 - 3,0	
	Anzahl	Median [%]	28	2,4	29	1,8	18	0,9	11	2,2
4	Mittelwert [%]		2,8 ± 0,5		1,4 ± 0,5		1,7 ± 0,8		1,0 ± 1,1	
	Spanne [%]		2,4 - 3,5		0,6 - 1,8		0,5 - 3,3		-1,1 - 2,2	
	Anzahl	Median [%]	4	2,6	4	1,7	17	1,8	9	1,3
5	Mittelwert [%]				2,4 ± 1,1		1,1 ± 0,4			
	Spanne [%]				1,2 - 3,8		0,6 - 1,5			
	Anzahl	Median [%]			4	2,2	4	1,1		
6	Mittelwert [%]		(1,3)		(2,2)		(1,1)			
	Spanne [%]									
	Anzahl	Median [%]	3		3		3			

Bodenrichtwertstufe (s. K. 1.2.2)	Städteregion Aachen		Liegenschaftszinssätze Einfamilienhaus: Reihenmittelhäuser							
	Restnutzungsdauer		61 und mehr Jahre		41 bis 60 Jahre		25 bis 40 Jahre		bis 24 Jahre	
1	Mittelwert [%]						(0,6)			
	Spanne [%]									
	Anzahl	Median [%]					2			
2	Mittelwert [%]		3,0 ± 1,0		2,0 ± 1,0		1,0 ± 1,1		2,0 ± 2,1	
	Spanne [%]		1,8 - 4,4		-0,1 - 4,1		-1,1 - 3,2		-1,0 - 5,6	
	Anzahl	Median [%]	8	2,9	27	2,0	39	1,0	16	2,2
3	Mittelwert [%]		3,3 ± 0,7		1,7 ± 0,9		1,2 ± 1,0		2,1 ± 3,1	
	Spanne [%]		2,1 - 4,5		0,1 - 3,3		-0,6 - 2,5		-2,1 - 6,1	
	Anzahl	Median [%]	10	3,3	16	1,5	15	1,4	8	2,4
4	Mittelwert [%]				1,5 ± 0,4		1,5 ± 0,9			
	Spanne [%]				0,8 - 2,0		0,2 - 2,8			
	Anzahl	Median [%]			10	1,6	6	1,3		
5	Mittelwert [%]						1,3 ± 1,2			
	Spanne [%]						-0,5 - 3,2			
	Anzahl	Median [%]					16	1,2		
6	Mittelwert [%]						1,2 0,7			
	Spanne [%]						0,6 - 2,0			
	Anzahl	Median [%]					4	1,2		

Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Stadt Aachen alle Anbauarten

modifizierte Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]		Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	(3,2)	+/- 1,0		3	
41 bis 60 Jahre	3,1	+/- 1,0	1,5 - 4,5	9	2,9
25 bis 40 Jahre	2,2	+/- 0,9	0,6 - 3,8	32	2,2
bis 24 Jahre	1,6	+/- 0,6	0,8 - 2,4	6	1,9

Ehemaliger Kreis Aachen über alle Anbauarten

modifizierte Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]		Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	3,8	+/- 1,4	2,4 - 5,6	6	3,7
41 bis 60 Jahre	2,4	+/- 1,1	0,1 - 5,6	44	2,2
25 bis 40 Jahre	1,8	+/- 1,4	-1,0 - 5,4	99	1,7
bis 24 Jahre	1,3	+/- 1,8	-1,6 - 5,3	31	1,0

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Aufgrund einer geringen Anzahl von Verkaufsfällen bezieht sich die Auswertung auf Daten der Jahre 2018 bis 2020.

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.

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

Liegenschafts- zinssatz	Städteregion Aachen	Dreifamilienhäuser	
modif. Rest- nutzungsdauer		Stadt Aachen	ehem. Kreis
61 und mehr Jahre	Mittelwert [%]		
	Anzahl		
	Median [%]		
	Spanne [%]		
41 bis 60 Jahre	Mittelwert [%]	2,6 ± 0,4	2,8 ± 1,2
	Anzahl	5	15
	Median [%]	2,4	2,5
	Spanne [%]	2,1 - 3,2	1,1 - 4,9
25 bis 40 Jahre	Mittelwert [%]	2,1 ± 1,4	1,8 ± 1,6
	Anzahl	21	50
	Median [%]	1,9	1,7
	Spanne [%]	0,0 - 5,1	-0,3 - 6,9
bis 24 Jahre	Mittelwert [%]	1,9 ± 0,9	2,3 ± 1,6
	Anzahl	12	22
	Median [%]	2,0	1,9
	Spanne [%]	-0,3 - 2,9	-0,5 - 5,8

Liegenschafts- zinssatz	Städteregion Aachen ¹⁾	Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag zwischen 21 % und 50 %	
über alle Restnutzungs- dauern			
	Mittelwert [%]	3,3	± 1,4
	Anzahl	20	
	Median [%]	3,3	
	Spanne [%]	0,9 -	5,9

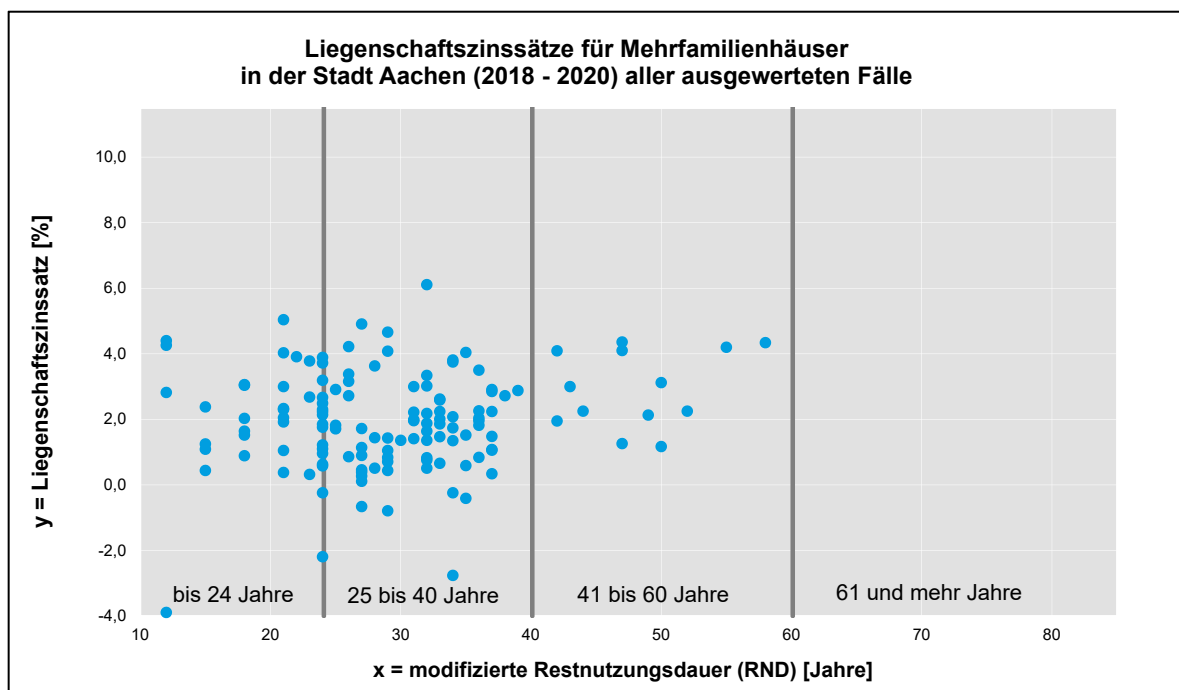
Liegenschafts- zinssatz	Städteregion Aachen ¹⁾	Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag über 50 %	
über alle Restnutzungs- dauern			
	Mittelwert [%]	4,5	± 1,1
	Anzahl	11	
	Median [%]	4,8	
	Spanne [%]	3,0 -	6,3

¹⁾ überwiegend ehem. Kreis Aachen

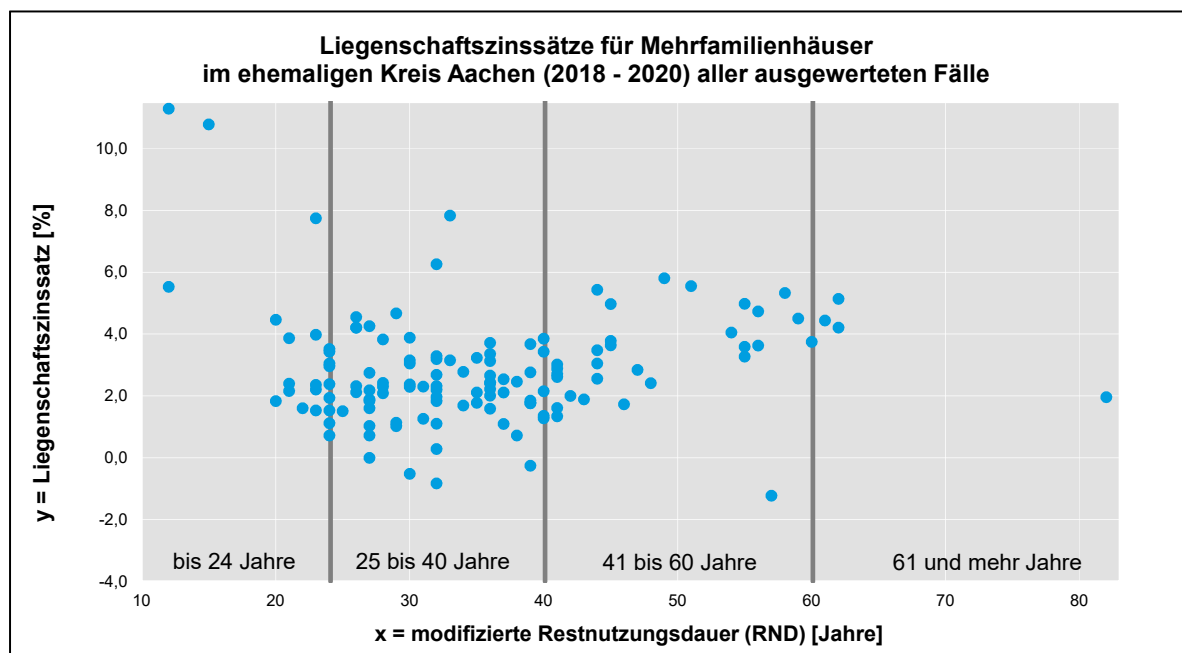
Mehrfamilienhäuser

Die nachstehenden Auswertungen beziehen sich auf Objekte mit vier oder mehr Wohneinheiten im jeweiligen Gebäude bzw. auf gemischt genutzte Objekte.

Liegenschafts- zinssatz	Stadt Aachen	Mehr- familien- häuser	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag			
			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %	
modif. Rest- nutzungsdauer	Mittelwert [%]					
	Anzahl					
	Median [%]					
	Spanne [%]					
61 und mehr Jahre	Mittelwert [%]				Über alle modif. RND Bodenrichtwert ≥ 1.000 €/m²	Über alle modif. RND Bodenrichtwert < 1.000 €/m²
	Anzahl					
	Median [%]					
	Spanne [%]					
41 bis 60 Jahre	Mittelwert [%]	2,9 ± 1,2				
	Anzahl	13				
	Median [%]	3,0				
	Spanne [%]	1,2 - 4,4				
25 bis 40 Jahre	Mittelwert [%]	1,8 ± 1,3	2,2 ± 0,6	2,1 ± 1,3	2,9	2,7
	Anzahl	75	16	20	1,6 - 5,1	1,0 - 3,5
	Median [%]	1,7	2,3	2,1		
	Spanne [%]	-0,8 - 4,9	1,2 - 3,0	0,3 - 5,2		
bis 24 Jahre	Mittelwert [%]	2,1 ± 1,2	1,8 ± 1,2	2,8 ± 1,8		
	Anzahl	41	4	11		
	Median [%]	2,1	1,7	3,0		
	Spanne [%]	-0,2 - 4,4	0,6 - 3,3	0,1 - 5,7		



Liegenschafts- zinssatz	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilien- häuser	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
modif. Rest- nutzungsdauer			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
61 und mehr Jahre	Mittelwert [%]	3,9 ± 1,4			
	Anzahl	4			
	Median [%]	4,3			
	Spanne [%]	2,0 - 5,1			
41 bis 60 Jahre	Mittelwert [%]	3,5 ± 1,3	für modifizierte Restnutzungsdauern bis zu 60 Jahren	3,9 ± 0,4	für modifizierte Restnutzungsdauern bis zu 60 Jahren
	Anzahl	29		6	
	Median [%]	3,5		3,9	
	Spanne [%]	1,3 - 5,8		3,6 - 4,6	
25 bis 40 Jahre	Mittelwert [%]	2,3 ± 1,1	4,5 ± 1,9	3,5 ± 1,3	4,5 ± 1,8
	Anzahl	70	6	11	8
	Median [%]	2,3	4,7	3,7	5,1
	Spanne [%]	-0,5 - 4,7	1,8 - 6,6	1,8 - 5,3	1,5 - 6,2
bis 24 Jahre	Mittelwert [%]	2,9 ± 1,6	für modifizierte Restnutzungsdauern bis zu 60 Jahren	5,2 ± 1,3	für modifizierte Restnutzungsdauern bis zu 60 Jahren
	Anzahl	21		12	
	Median [%]	2,4		5,6	
	Spanne [%]	0,7 - 7,8		3,0 - 7,0	



5.2.2 Rohertragsfaktoren

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

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

Rohertragsfaktor		Dreifamilienhäuser	
tats. Baujahr		Stadt Aachen	ehem. Kreis
ab 1975	Mittelwert	(25,7) ± 1,5	20,6 ± 4,6
	Anzahl	3	9
	Median		22,1
	Spanne		14,1 - 28,0
1960 bis 1974	Mittelwert	22,7 ± 4,1	21,2 ± 1,9
	Anzahl	14	21
	Median	22,9	21,9
	Spanne	16,4 - 29,2	17,8 - 24,2
1950 bis 1959	Mittelwert	22,3 ± 2,7	17,4 ± 3,5
	Anzahl	5	15
	Median	22,3	17,3
	Spanne	19,2 - 26,1	12,6 - 23,5
bis 1949	Mittelwert	21,1 ± 4,2	18,6 ± 4,3
	Anzahl	14	33
	Median	21,5	17,6
	Spanne	14,7 - 29,3	11,2 - 27,7

Rohertragsfaktor	Städteregion Aachen ¹⁾	Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag zwischen 21 % und 50 %	
über alle Baujahre	Mittelwert	15,1	± 3,6
	Anzahl	20	
	Median	14,5	
	Spanne	9,6 -	21,9

Rohertragsfaktor	Städteregion Aachen ¹⁾	Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag über 50 %	
über alle Baujahre	Mittelwert	13,2	± 1,7
	Anzahl	11	
	Median	13,3	
	Spanne	10,3 -	16,2

¹⁾ überwiegend ehem. Kreis Aachen

Rohertrags- faktor	Städteregion Aachen	Dreifamilienhäuser	
		Stadt Aachen	ehem. Kreis
61 und mehr Jahre	Mittelwert		
	Anzahl		
	Median		
	Spanne		
41 bis 60 Jahre	Mittelwert	24,0 ± 2,4	21,4 ± 4,3
	Anzahl	5	15
	Median	23,6	21,9
	Spanne	21,3 - 27,3	14,1 - 28,0
25 bis 40 Jahre	Mittelwert	23,6 ± 5,8	20,3 ± 5,6
	Anzahl	20	52
	Median	24,6	20,9
	Spanne	14,6 - 34,3	7,3 - 31,3
bis 24 Jahre	Mittelwert	20,4 ± 2,9	15,9 ± 3,7
	Anzahl	12	23
	Median	19,7	16,0
	Spanne	16,0 - 25,3	9,2 - 23,7

Rohertrags- faktor	Städteregion Aachen ¹⁾	Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag zwischen 21 % und 50 %	
über alle Restnutzungs- dauern	Mittelwert	15,1	± 3,6
	Anzahl	20	
	Median	14,5	
	Spanne	9,6 -	21,9

Rohertrags- faktor	Städteregion Aachen ¹⁾	Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag über 50 %	
über alle Restnutzungs- dauern	Mittelwert	13,2	± 1,7
	Anzahl	11	
	Median	13,3	
	Spanne	10,3 -	16,2

¹⁾ überwiegend ehem. Kreis Aachen

Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte

Die nachstehenden Auswertungen beziehen sich auf Objekte mit vier oder mehr Wohneinheiten im jeweiligen Gebäude bzw. auf gemischt genutzte Objekte.

Rohertrags- faktor	Stadt Aachen	Mehrfamilien- häuser	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag			
			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %	
tats. Baujahr						
ab 1975	Mittelwert	(17,1) ± 0,1			Über alle modif. RND Bodenrichtwert ≥ 1.000 €/m²	Über alle modif. RND Bodenrichtwert < 1.000 €/m²
	Anzahl	3				
	Median					
	Spanne					
1960 bis 1974	Mittelwert	19,0 ± 3,8	19,6 ± 2,7	19,8 ± 1,1	17,3 ± 3,0	20,4 ± 1,2
	Anzahl	35	10	4		
	Median	19,0	20,3	19,9		
	Spanne	12,4 - 26,5	15,6 - 23,7	18,4 - 20,9		
1950 bis 1959	Mittelwert	21,2 ± 4,6	21,7 ± 3,8	21,1 ± 2,5	18,4	21,2
	Anzahl	34	7	8	12,3 - 20,5	18,3 - 21,5
	Median	21,6	20,3	21,0		
	Spanne	11,8 - 29,1	16,0 - 27,5	18,2 - 25,0		
bis 1949	Mittelwert	20,6 ± 6,1	16,9 ± 2,5	16,5 ± 4,4		
	Anzahl	57	5	17		
	Median	19,4	17,8	16,8		
	Spanne	10,5 - 36,0	13,6 - 19,6	9,4 - 24,4		

Rohertrags- faktor	Stadt 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				Über alle modif. RND Bodenrichtwert ≥ 1.000 €/m²	Über alle modif. RND Bodenrichtwert < 1.000 €/m²
	Anzahl					
	Median					
	Spanne					
41 bis 60 Jahre	Mittelwert	20,7 ± 3,9			17,3 ± 3,0	20,4 ± 1,2
	Anzahl	11				
	Median	19,8				
	Spanne	16,5 - 26,2				
25 bis 40 Jahre	Mittelwert	21,7 ± 4,6	20,3 ± 3,2	20,5 ± 3,8	18,4	21,2
	Anzahl	73	18	20	12,3 - 20,5	18,3 - 21,5
	Median	21,9	20,2	20,6		
	Spanne	12,6 - 33,3	15,6 - 27,5	12,8 - 28,1		
bis 24 Jahre	Mittelwert	16,3 ± 3,3	16,6 ± 2,8	14,8 ± 3,7		
	Anzahl	42	4	11		
	Median	15,3	16,6	14,8		
	Spanne	9,7 - 23,1	13,6 - 19,6	9,4 - 20,1		

Rohertrags- faktor	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilien- häuser	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
tats. Baujahr			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
ab 1975	Mittelwert	18,2 ± 3,8	Über alle Baujahre	17,0 ± 0,9	Über alle Baujahre
	Anzahl	30		6	
	Median	17,3		17,2	
	Spanne	12,3 - 26,7		15,2 - 17,8	
1960 bis 1974	Mittelwert	18,4 ± 4,1		15,8 ± 3,2	
	Anzahl	44		5	
	Median	18,3		17,2	
	Spanne	10,6 - 27,4		11,4 - 18,7	
1950 bis 1959	Mittelwert	15,8 ± 2,9	13,2 ± 3,5	13,1 ± 5,0	13,5 ± 2,8
	Anzahl	18	6	5	9
	Median	15,4	14,1	13,9	12,7
	Spanne	11,3 - 21,1	7,7 - 16,6	8,0 - 19,3	10,6 - 18,8
bis 1949	Mittelwert	17,3 ± 3,5		11,9 ± 3,3	
	Anzahl	29		17	
	Median	16,6		12,0	
	Spanne	10,4 - 26,8		7,3 - 20,8	

Rohertrags- faktor	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilien- häuser	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
modif. Rest- nutzungsdauer			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
61 und mehr Jahre	Mittelwert	(16,3) ± 0,9	Über alle modif. Restnutzungsdauern		Über alle modif. Restnutzungsdauern
	Anzahl	3			
	Median				
	Spanne				
41 bis 60 Jahre	Mittelwert	18,4 ± 3,8		17,0 ± 0,9	
	Anzahl	29		6	
	Median	17,6		17,2	
	Spanne	12,3 - 26,7		15,2 - 17,8	
25 bis 40 Jahre	Mittelwert	18,7 ± 4,0	13,2 ± 3,5	15,3 ± 2,7	13,5 ± 2,8
	Anzahl	71	6	12	9
	Median	18,1	14,1	15,4	12,7
	Spanne	10,6 - 28,8	7,7 - 16,6	11,4 - 19,3	10,6 - 18,8
bis 24 Jahre	Mittelwert	13,6 ± 3,7		10,2 ± 2,0	
	Anzahl	23		14	
	Median	14,4		10,0	
	Spanne	5,4 - 19,2		7,3 - 13,8	

5.2.3 Durchschnittswerte

Dreifamilienhäuser

Durchschnitts- werte		Dreifamilienhäuser	
tats. Baujahr		Stadt Aachen	ehem. Kreis
ab 1975	Schwerpunkt [€/m²]	(2.500)	1.350
	Spanne [€/m²]		755 - 1.845
	Anzahl	3	10
	Mittelwert [€/m²]	2.510 ± 235	1.365 ± 400
	Median [€/m²]		1.470
	Ø Wohnfläche [m²]		270
1960 bis 1974	Schwerpunkt [€/m²]	2.000	1.250
	Spanne [€/m²]	1.240 - 2.560	440 - 1.825
	Anzahl	16	28
	Mittelwert [€/m²]	1.985 ± 445	1.270 ± 340
	Median [€/m²]	2.130	1.285
	Ø Wohnfläche [m²]	245	245
1950 bis 1959	Schwerpunkt [€/m²]	1.800	1.100
	Spanne [€/m²]	1.240 - 2.480	505 - 1.780
	Anzahl	5	18
	Mittelwert [€/m²]	1.805 ± 450	1.085 ± 365
	Median [€/m²]	1.810	1.025
	Ø Wohnfläche [m²]	240	215
bis 1949	Schwerpunkt [€/m²]	1.650	1.050
	Spanne [€/m²]	1.075 - 2.215	585 - 1.905
	Anzahl	15	40
	Mittelwert [€/m²]	1.665 ± 330	1.065 ± 335
	Median [€/m²]	1.640	975
	Ø Wohnfläche [m²]	235	220

Durchschnitts- werte		Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag zwischen 21 % und 50 %	
		Stadt Aachen	ehem. Kreis
über alle Baujahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.950	900
	Spanne [€/m²]	1.590 - 2.275	505 - 1.335
	Anzahl	5	17
	Mittelwert [€/m²]	1.970 ± 290	880 ± 265
	Median [€/m²]	1.950	890
	Ø Wohn- und Nutzfläche	265	265

Durchschnitts- werte		Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag über 50 %	
		Stadt Aachen	ehem. Kreis
über alle Baujahre	Schwerpunkt [€/m²]	(1.250)	750
	Spanne [€/m²]		475 - 1.190
	Anzahl	2	9
	Mittelwert [€/m²]	1.250 ± 310	725 ± 235
	Median [€/m²]		700
	Ø Wohn- und Nutzfläche		520

Durchschnitts- werte		Dreifamilienhäuser	
modif. Rest- nutzungsdauer		Stadt Aachen	ehem. Kreis
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		
	Spanne [€/m²]		
	Anzahl		
	Mittelwert [€/m²]		
	Median [€/m²]		
	Ø Wohnfläche [m²]		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	2.200	1.450
	Spanne [€/m²]	1.640 - 2.745	755 - 1.905
	Anzahl	5	16
	Mittelwert [€/m²]	2.205 ± 435	1.425 ± 355
	Median [€/m²]	2.145	1.535
	Ø Wohnfläche [m²]	285	265
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.900	1.200
	Spanne [€/m²]	1.075 - 2.500	440 - 1.935
	Anzahl	18	52
	Mittelwert [€/m²]	1.920 ± 470	1.205 ± 340
	Median [€/m²]	1.975	1.205
	Ø Wohnfläche [m²]	235	225
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.550	900
	Spanne [€/m²]	1.240 - 1.855	505 - 1.400
	Anzahl	11	23
	Mittelwert [€/m²]	1.550 ± 215	900 ± 200
	Median [€/m²]	1.555	880
	Ø Wohnfläche [m²]	240	210

Durchschnitts- werte		Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag zwischen 21 % und 50 %	
		Stadt Aachen	ehem. Kreis
über alle modif. Restnutzungs- dauern	Schwerpunkt [€/m²]	1.950	900
	Spanne [€/m²]	1.590 - 2.275	505 - 1.335
	Anzahl	5	17
	Mittelwert [€/m²]	1.970 ± 290	880 ± 265
	Median [€/m²]	1.950	890
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	265	265

Durchschnitts- werte		Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag über 50 %	
		Stadt Aachen	ehem. Kreis
über alle modif. Restnutzungs- dauern	Schwerpunkt [€/m²]	(1.250)	750
	Spanne [€/m²]		475 - 1.190
	Anzahl	2	9
	Mittelwert [€/m²]	1.250 ± 310	725 ± 235
	Median [€/m²]		700
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]		520

Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte

Die nachstehenden Auswertungen beziehen sich auf Objekte 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 %	über 50 %
ab 1975	Schwerpunkt [€/m²]	1.750			
	Spanne [€/m²]	1.415 - 2.645			
	Anzahl	5			
	Mittelwert [€/m²]	1.755 ± 510			
	Median [€/m²]	1.575			
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	745			
1960 bis 1974	Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	6 - 24			
	Schwerpunkt [€/m²]	1.650	1.750	2.050	2.600
	Spanne [€/m²]	985 - 2.510	1.170 - 2.605	1.765 - 2.405	2.090 - 3.365
	Anzahl	37	10	4	5
	Mittelwert [€/m²]	1.670 ± 430	1.735 ± 505	2.055 ± 265	2.580 ± 525
	Median [€/m²]	1.605	1.665	2.020	2.540
1950 bis 1959	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	490	1.240	690	1.335
	Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	4 - 35	5 - 92	6 - 18	4 - 25
	Schwerpunkt [€/m²]	1.800	1.700	1.800	
	Spanne [€/m²]	870 - 2.960	1.590 - 2.020	1.395 - 2.615	
	Anzahl	38	4	8	
	Mittelwert [€/m²]	1.780 ± 480	1.710 ± 205	1.815 ± 490	
bis 1949	Median [€/m²]	1.860	1.620	1.575	
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	515	635	515	
	Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	4 - 16	7 - 14	5 - 13	
	Schwerpunkt [€/m²]	1.800	1.300	1.450	1.650
	Spanne [€/m²]	725 - 3.305	925 - 1.650	845 - 2.115	1.005 - 2.330
	Anzahl	66	5	16	7
	Mittelwert [€/m²]	1.805 ± 690	1.310 ± 265	1.450 ± 350	1.635 ± 425
	Median [€/m²]	1.660	1.375	1.480	1.525
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	370	590	460	905
	Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	4 - 14	7 - 14	4 - 12	4 - 14

Durchschnittswerte	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	Schwerpunkt [€/m²]				
	Spanne [€/m²]				
	Anzahl				
	Mittelwert [€/m²]				
	Median [€/m²]				
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]				
41 bis 60 Jahre	Anz. Wohn-/Nutzseinheiten				
	Schwerpunkt [€/m²]	2.050			2.600
	Spanne [€/m²]	1.390 - 3.240			2.090 - 3.365
	Anzahl	13			5
	Mittelwert [€/m²]	2.070 ± 600			2.580 ± 525
	Median [€/m²]	1.980			2.540
25 bis 40 Jahre	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	450			1.155
	Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	4 - 15			4 - 25
	Schwerpunkt [€/m²]	1.900	1.700	1.900	
	Spanne [€/m²]	980 - 3.790	1.140 - 2.605	1.395 - 2.595	
	Anzahl	71	15	17	
	Mittelwert [€/m²]	1.895 ± 540	1.680 ± 450	1.890 ± 405	
bis 24 Jahre	Median [€/m²]	1.875	1.615	1.765	
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	505	680	585	
	Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	4 - 48	5 - 25	4 - 16	
	Schwerpunkt [€/m²]	1.350	(1.350)	1.300	1.650
	Spanne [€/m²]	725 - 2.015		845 - 1.655	1.005 - 2.330
	Anzahl	41	3	10	7
	Mittelwert [€/m²]	1.325 ± 315	1.325 ± 370	1.310 ± 295	1.635 ± 425
	Median [€/m²]	1.255		1.420	1.525
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	395		435	905
	Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	4 - 14		4 - 11	4 - 12

Durchschnitts- werte	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilien- häuser	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
tats. Baujahr			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
ab 1975	Schwerpunkt [€/m²]	1.350	Über alle Baujahre	1.350	Über alle Baujahre
	Spanne [€/m²]	770 - 1.735		1.275 - 1.475	
	Anzahl	37		6	
	Mittelwert [€/m²]	1.335 ± 225		1.340 ± 70	
	Median [€/m²]	1.355		1.330	
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	495		600	
	Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	4 - 14		4 - 13	
1960 bis 1974	Schwerpunkt [€/m²]	1.100	850	1.050	950
	Spanne [€/m²]	450 - 2.100	455 - 1.195	675 - 1.470	365 - 1.485
	Anzahl	53	5	5	9
	Mittelwert [€/m²]	1.120 ± 340	830 ± 285	1.065 ± 280	935 ± 365
	Median [€/m²]	1.125	800	1.065	830
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	480	540	555	595
	Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	4 - 32	4 - 13	2 - 10	4 - 13
1950 bis 1959	Schwerpunkt [€/m²]	900	Über alle Baujahre	800	Über alle Baujahre
	Spanne [€/m²]	635 - 1.190		340 - 1.330	
	Anzahl	18		5	
	Mittelwert [€/m²]	920 ± 185		790 ± 435	
	Median [€/m²]	895		880	
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	360		390	
	Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	4 - 15		4 - 6	
bis 1949	Schwerpunkt [€/m²]	1.000	Über alle Baujahre	700	Über alle Baujahre
	Spanne [€/m²]	315 - 1.845		340 - 1.285	
	Anzahl	36		18	
	Mittelwert [€/m²]	1.005 ± 350		710 ± 255	
	Median [€/m²]	990		680	
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	315		380	
	Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	4 - 10		4 - 8	

Durchschnitts- werte	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilien- häuser	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
modif. Rest- nutzungsdauer			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.900	Über alle modifizierten Restnutzungsdauern		Über alle modifizierten Restnutzungsdauern
	Spanne [€/m²]	1.285 - 3.520			
	Anzahl	4			
	Mittelwert [€/m²]	1.885 ± 1.090			
	Median [€/m²]	1.365			
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	675			
	Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	6 - 11			
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.350	Über alle modifizierten Restnutzungsdauern	1.350	Über alle modifizierten Restnutzungsdauern
	Spanne [€/m²]	770 - 1.855		1.275 - 1.475	
	Anzahl	30		6	
	Mittelwert [€/m²]	1.325 ± 270		1.340 ± 70	
	Median [€/m²]	1.335		1.330	
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	485		600	
	Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	4 - 18		4 - 13	
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.150	850	1.050	1.000
	Spanne [€/m²]	550 - 2.100	455 - 1.195	675 - 1.470	575 - 1.485
	Anzahl	73	5	13	8
	Mittelwert [€/m²]	1.150 ± 305	830 ± 285	1.030 ± 230	1.005 ± 315
	Median [€/m²]	1.125	800	1.035	990
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	415	540	405	560
	Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	4 - 32	4 - 13	4 - 10	4 - 13
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	800		600	
	Spanne [€/m²]	265 - 1.195		340 - 1.100	
	Anzahl	23		15	
	Mittelwert [€/m²]	815 ± 265		580 ± 210	
	Median [€/m²]	795		545	
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	320		420	
	Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	4 - 15		4 - 7	

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Für die Kauffälle aus den Jahren 2019 und 2020 wurden keine Liegenschaftszinssätze entsprechender Objekte ermittelt. In den Jahren 2016 bis 2018 wurden jedoch entsprechende Auswertungen vorgenommen. Diese können in den Grundstücksmarktberichten der Jahre 2019 und 2020 eingesehen werden.

5.3.2 Rohertragsfaktoren

Für die Kauffälle aus den Jahren 2019 und 2020 wurden keine Rohertragsfaktoren entsprechender Objekte ermittelt. In den Jahren 2016 bis 2018 wurden jedoch entsprechende Auswertungen vorgenommen. Diese können in den Grundstücksmarktberichten der Jahre 2019 und 2020 eingesehen werden.

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 im 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. 3500 Kauffällen aus den Jahren 2019/2020 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 beschriebene Spanne abgedeckte 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 €/m² Wohnfläche				
Baujahr	Wohnlage	Wohnungsgröße bis 30 m²				
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]			5.500*		
	Spanne [€/m²]			3.960 - 6.965		
	Anzahl			144		
	Mittelwert [€/m²]			5.490 ± 465		
	Median [€/m²]			5.460		
ab 2000	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]		2.800*	2.550		
	Spanne [€/m²]		2.240 - 3.220	1.430 - 3.340		
	Anzahl		4	25		
	Mittelwert [€/m²]		2.820 ± 430	2.530 ± 620		
	Median [€/m²]		2.905	2.695		
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]			2.850		
	Spanne [€/m²]			1.205 - 3.420		
	Anzahl			8		
	Mittelwert [€/m²]			2.845 ± 720		
	Median [€/m²]			2.955		
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]		2.350	2.600		
	Spanne [€/m²]		1.630 - 3.025	1.595 - 3.465		
	Anzahl		5	8		
	Mittelwert [€/m²]		2.350 ± 615	2.580 ± 735		
	Median [€/m²]		2.230	2.545		
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]			3.450*		
	Spanne [€/m²]			1.905 - 4.140		
	Anzahl			7		
	Mittelwert [€/m²]			3.455 ± 810		
	Median [€/m²]			3.700		
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			3.300		
	Spanne [€/m²]			2.300 - 4.150		
	Anzahl			4		
	Mittelwert [€/m²]			3.300 ± 790		
	Median [€/m²]			3.370		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

Unvermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen
Wohnungsgröße 31 bis 60 m²

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche				
Baujahr	Wohnlage	Wohnungsgröße 31 bis 60 m²				
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]		(4.500*)	4.450		
	Spanne [€/m²]			3.760 - 5.535		
	Anzahl		3	29		
	Mittelwert [€/m²]		4.485 ± 330	4.450 ± 650		
	Median [€/m²]			4.365		
ab 2000	Schwerpunkt [€/m²]			3.050		
	Spanne [€/m²]			2.385 - 3.800		
	Anzahl			5		
	Mittelwert [€/m²]			3.045 ± 545		
	Median [€/m²]			3.025		
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]		(2.750*)	2.400		
	Spanne [€/m²]			1.210 - 3.890		
	Anzahl		2	28		
	Mittelwert [€/m²]		2.770 ± 365	2.375 ± 590		
	Median [€/m²]			2.315		
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]		2.750	2.500		
	Spanne [€/m²]		1.820 - 3.530	1.335 - 3.335		
	Anzahl		4	33		
	Mittelwert [€/m²]		2.730 ± 715	2.475 ± 535		
	Median [€/m²]		2.785	2.470		
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]		2.200*	1.850		
	Spanne [€/m²]		1.960 - 2.500	780 - 3.635		
	Anzahl		8	49		
	Mittelwert [€/m²]		2.175 ± 180	1.835 ± 780		
	Median [€/m²]		2.180	1.720		
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]		(2.400*)	2.150	1.550	
	Spanne [€/m²]			1.040 - 3.160	1.085 - 2.050	
	Anzahl		3	47	13	
	Mittelwert [€/m²]		2.415 ± 635	2.135 ± 610	1.540 ± 250	
	Median [€/m²]			2.205	1.520	
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]			2.450		
	Spanne [€/m²]			1.435 - 3.460		
	Anzahl			33		
	Mittelwert [€/m²]			2.440 ± 590		
	Median [€/m²]			2.485		
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]			2.350		
	Spanne [€/m²]			1.040 - 3.175		
	Anzahl			11		
	Mittelwert [€/m²]			2.345 ± 645		
	Median [€/m²]			2.610		
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			2.450		
	Spanne [€/m²]			1.085 - 3.715		
	Anzahl			27		
	Mittelwert [€/m²]			2.450 ± 875		
	Median [€/m²]			2.355		

* 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]		3.800*	4.250		3.650*
	Spanne [€/m ²]		3.615 - 4.030	3.450 - 5.865		3.485 - 3.735
	Anzahl		6	101		5
	Mittelwert [€/m ²]		3.785 ± 165	4.250 ± 630		3.660 ± 100
	Median [€/m ²]		3.750	3.990		3.690
ab 2000	Schwerpunkt [€/m²]		3.400	3.350		
	Spanne [€/m ²]		3.020 - 3.750	2.580 - 4.230		
	Anzahl		5	10		
	Mittelwert [€/m ²]		3.405 ± 355	3.365 ± 480		
	Median [€/m ²]		3.505	3.195		
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]		3.250	2.450		
	Spanne [€/m ²]		2.915 - 3.490	1.805 - 3.155		
	Anzahl		5	23		
	Mittelwert [€/m ²]		3.230 ± 245	2.440 ± 450		
	Median [€/m ²]		3.140	2.470		
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]	(3.350)	2.650	2.350		
	Spanne [€/m ²]		2.215 - 3.260	1.220 - 3.425		
	Anzahl	2	6	48		
	Mittelwert [€/m ²]	3.350 ± 370	2.630 ± 435	2.340 ± 525		
	Median [€/m ²]		2.505	2.250		
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]		2.400	2.100	1.800	1.600*
	Spanne [€/m ²]		2.015 - 2.620	1.160 - 3.470	1.115 - 2.570	1.410 - 2.005
	Anzahl		10	72	13	5
	Mittelwert [€/m ²]		2.415 ± 200	2.090 ± 545	1.785 ± 470	1.615 ± 250
	Median [€/m ²]		2.435	1.975	1.665	1.510
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]		2.600	2.150	2.000*	
	Spanne [€/m ²]		1.660 - 3.615	1.030 - 3.060	1.615 - 2.385	
	Anzahl		16	58	6	
	Mittelwert [€/m ²]		2.575 ± 580	2.125 ± 525	2.000 ± 295	
	Median [€/m ²]		2.460	2.235	1.960	
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]		3.050*	2.350		
	Spanne [€/m ²]		2.815 - 3.340	1.205 - 3.625		
	Anzahl		5	42		
	Mittelwert [€/m ²]		3.050 ± 225	2.350 ± 665		
	Median [€/m ²]		2.975	2.380		
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]			2.200		
	Spanne [€/m ²]			1.540 - 2.785		
	Anzahl			8		
	Mittelwert [€/m ²]			2.205 ± 455		
	Median [€/m ²]			2.170		
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]		2.450	2.850		
	Spanne [€/m ²]		1.940 - 2.870	1.955 - 3.920		
	Anzahl		6	22		
	Mittelwert [€/m ²]		2.455 ± 445	2.830 ± 685		
	Median [€/m ²]		2.540	2.795		

* 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				
Baujahr	Wohnlage	Wohnungsgröße 101 bis 160 m ²				
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]		(4.100*)	3.950		(3.650*)
	Spanne [€/m ²]			3.455 - 4.540		
	Anzahl		2	24		2
	Mittelwert [€/m ²]		4.095 ± 105	3.955 ± 300		3.645 ± 290
	Median [€/m ²]			3.885		
ab 2000	Schwerpunkt [€/m²]	3.850	3.450	3.400		
	Spanne [€/m ²]	3.090 - 4.840	2.700 - 3.750	2.890 - 4.035		
	Anzahl	5	8	11		
	Mittelwert [€/m ²]	3.835 ± 770	3.440 ± 345	3.395 ± 400		
	Median [€/m ²]	3.545	3.545	3.215		
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]	(3800)	3.150	(2.550)		
	Spanne [€/m ²]		2.880 - 3.370			
	Anzahl	3	4	3		
	Mittelwert [€/m ²]	3.775 ± 160	3.125 ± 210	2.555 ± 450		
	Median [€/m ²]		3.120			
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]	(3150)	(2750)	2.400		
	Spanne [€/m ²]			1.620 - 3.105		
	Anzahl	2	3	16		
	Mittelwert [€/m ²]	3.135 ± 310	2.725 ± 465	2.390 ± 510		
	Median [€/m ²]			2.515		
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]	3.100	3.000	2.200		
	Spanne [€/m ²]	2.565 - 4.190	2.330 - 3.590	1.585 - 2.910		
	Anzahl	4	4	6		
	Mittelwert [€/m ²]	3.075 ± 760	3.015 ± 575	2.195 ± 585		
	Median [€/m ²]	2.775	3.075	2.195		
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]			2.100*		
	Spanne [€/m ²]			1.760 - 2.530		
	Anzahl			4		
	Mittelwert [€/m ²]			2.115 ± 410		
	Median [€/m ²]			2.085		
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]			(2.950)		
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl			2		
	Mittelwert [€/m ²]			2.940 ± 460		
	Median [€/m ²]					
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			2.650		
	Spanne [€/m ²]			1.960 - 3.575		
	Anzahl			13		
	Mittelwert [€/m ²]			2.630 ± 495		
	Median [€/m ²]			2.720		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

Unvermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen
Wohnungsgröße über 160m²

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
		Wohnungsgröße über 160 m ²				
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
über alle Bau- jahre	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²] 3.050				
		Spanne [€/m ²] 2.450 - 3.585				
		Anzahl 6				
		Mittelwert [€/m ²] 3.035 ± 405				
		Median [€/m ²] 3.050				
		Ø Baujahr 1981 ± 30				

* 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				
		alle Wohnungsgrößen				
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
über alle Bau- jahre	Umwandlungen	Schwerpunkt [€/m ²] 3.150				
		Spanne [€/m ²] 1.610 - 5.370				
		Anzahl 74				
		Mittelwert [€/m ²] 3.160 ± 885				
		Median [€/m ²] 2.960				
		Ø Wohnfläche [m ²] 65 ± 25				
		Ø Baujahr 1935 ± 31				

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

Vermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen
Wohnungsgröße bis 30m²

Stadt Aachen vermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche				
Baujahr	Wohnlage	Wohnungsgröße bis 30 m²				
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]			(3.800*)		
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl			2		
	Mittelwert [€/m²]			3.785 ± 100		
	Median [€/m²]					
ab 2000	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]		2.750*	2.550		
	Spanne [€/m²]		2.540 - 2.850	1.790 - 3.280		
	Anzahl		5	74		
	Mittelwert [€/m²]		2.755 ± 130	2.540 ± 395		
	Median [€/m²]		2.825	2.610		
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]			2.800		
	Spanne [€/m²]			1.520 - 3.705		
	Anzahl			26		
	Mittelwert [€/m²]			2.790 ± 685		
	Median [€/m²]			2.890		
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]		(2.500*)	1.950		
	Spanne [€/m²]			1.085 - 3.235		
	Anzahl		3	17		
	Mittelwert [€/m²]		2.475 ± 330	1.930 ± 605		
	Median [€/m²]			1.860		
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]			1.650		
	Spanne [€/m²]			1.190 - 2.225		
	Anzahl			5		
	Mittelwert [€/m²]			1.670 ± 395		
	Median [€/m²]			1.665		
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m²]					
	Median [€/m²]					
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]			(1.750*)		
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl			3		
	Mittelwert [€/m²]			1.745 ± 220		
	Median [€/m²]					
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			2.400		
	Spanne [€/m²]			1.750 - 2.755		
	Anzahl			7		
	Mittelwert [€/m²]			2.405 ± 360		
	Median [€/m²]			2.600		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

Vermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen
Wohnungsgröße 31 bis 60 m²

Stadt Aachen vermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche				
Baujahr	Wohnlage	Wohnungsgröße 31 bis 60 m²				
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]			3.900*		
	Spanne [€/m²]			3.845 - 4.090		
	Anzahl			6		
	Mittelwert [€/m²]			3.890 ± 100		
	Median [€/m²]			3.855		
ab 2000	Schwerpunkt [€/m²]			(2.750)		
	Spanne [€/m²]					
	Anzahl			3		
	Mittelwert [€/m²]			2.740 ± 430		
	Median [€/m²]					
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]		2.600	2.350		
	Spanne [€/m²]		2.045 - 3.105	1.250 - 3.065		
	Anzahl		10	46		
	Mittelwert [€/m²]		2.600 ± 375	2.350 ± 430		
	Median [€/m²]		2.685	2.390		
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]			2.350		
	Spanne [€/m²]			1.500 - 3.385		
	Anzahl			21		
	Mittelwert [€/m²]			2.345 ± 615		
	Median [€/m²]			2.225		
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]		1.900	1.700	1.400*	
	Spanne [€/m²]		1.585 - 2.205	980 - 2.530	835 - 2.025	
	Anzahl		5	45	6	
	Mittelwert [€/m²]		1.905 ± 240	1.705 ± 430	1.400 ± 435	
	Median [€/m²]		1.870	1.585	1.285	
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]			1.750	1.100	
	Spanne [€/m²]			920 - 2.920	855 - 1.330	
	Anzahl			25	6	
	Mittelwert [€/m²]			1.770 ± 645	1.080 ± 175	
	Median [€/m²]			1.740	1.085	
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]			1.850		
	Spanne [€/m²]			730 - 2.955		
	Anzahl			19		
	Mittelwert [€/m²]			1.860 ± 740		
	Median [€/m²]			1.820		
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]			2.400		
	Spanne [€/m²]			1.740 - 2.725		
	Anzahl			9		
	Mittelwert [€/m²]			2.410 ± 315		
	Median [€/m²]			2.500		
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			2.050		
	Spanne [€/m²]			1.155 - 3.190		
	Anzahl			15		
	Mittelwert [€/m²]			2.060 ± 625		
	Median [€/m²]			1.800		

* 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				
Baujahr	Wohnlage	Wohnungsgröße 61 bis 100 m ²				
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
ab 2000	Schwerpunkt [€/m²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]			2.400		
	Spanne [€/m ²]			1.560 - 2.955		
	Anzahl			18		
	Mittelwert [€/m ²]			2.395 ± 400		
	Median [€/m ²]			2.390		
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]		1.950	2.150		
	Spanne [€/m ²]		1.585 - 2.880	1.075 - 3.100		
	Anzahl		7	18		
	Mittelwert [€/m ²]		1.965 ± 465	2.135 ± 590		
	Median [€/m ²]		1.795	2.105		
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]		2.200	2.050	1.650	(1.400)
	Spanne [€/m ²]		1.865 - 2.530	1.050 - 3.265	1.280 - 2.060	
	Anzahl		4	24	7	2
	Mittelwert [€/m ²]		2.185 ± 275	2.060 ± 700	1.650 ± 240	1.395 ± 75
	Median [€/m ²]		2.170	1.860	1.605	
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]			1.850	1.650	
	Spanne [€/m ²]			1.125 - 2.700	1.260 - 2.175	
	Anzahl			22	5	
	Mittelwert [€/m ²]			1.825 ± 385	1.670 ± 325	
	Median [€/m ²]			1.725	1.645	
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]	(3.400)	(2.150*)	2.350		
	Spanne [€/m ²]			1.265 - 3.170		
	Anzahl	2	3	15		
	Mittelwert [€/m ²]	3.390 ± 525	2.170 ± 375	2.340 ± 545		
	Median [€/m ²]			2.465		
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]			1.400*		
	Spanne [€/m ²]			1.235 - 1.670		
	Anzahl			4		
	Mittelwert [€/m ²]			1.395 ± 205		
	Median [€/m ²]			1.335		
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			2.000		
	Spanne [€/m ²]			1.155 - 3.220		
	Anzahl			7		
	Mittelwert [€/m ²]			1.995 ± 865		
	Median [€/m ²]			1.740		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

Vermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen
Wohnungsgröße 101 bis 160m²

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]			1.070 - 3.620		
	Anzahl			19		
	Mittelwert [€/m ²]			2.135 ± 730		
	Median [€/m ²]			2.120		
	Ø Baujahr			1949 ± 46		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

Vermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen
Wohnungsgröße ab 160m²

Für Wohnungsgrößen über 160m² liegen in der Stadt Aachen keine ausreichenden Anzahlen 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]			2.400		
	Spanne [€/m ²]			1.265 - 2.825		
	Anzahl			46		
	Mittelwert [€/m ²]			2.405 ± 345		
	Median [€/m ²]			2.530		
	Ø Wohnfläche [m ²]			65 ± 15		
	Ø Baujahr			1954 ± 16		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

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

Baujahr	Stadt/Gemeinde	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche				
		Alsdorf	Baesweiler	Eschweiler	Herzogenrath	Monschau
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]	2.900	1.950	2.700	3.150	2.500
	Spanne [€/m²]	2.420 - 3.435	1.220 - 2.630	2.210 - 3.315	2.930 - 3.485	2.140 - 2.660
	Anzahl	43	9	30	28	4
	Mittelwert [€/m²]	2.885 ± 245	1.970 ± 615	2.690 ± 240	3.155 ± 165	2.490 ± 235
	Median [€/m²]	2.875	1.815	2.680	3.170	2.575
	Ø Wohnfläche [m²]	75 ± 15	100 ± 20	80 ± 20	75 ± 25	55 ± 10
ab 2000	Schwerpunkt [€/m²]	2.200	2.000		2.200	
	Spanne [€/m²]	1.470 - 2.885	1.785 - 2.200		1.605 - 2.635	
	Anzahl	14	5		25	
	Mittelwert [€/m²]	2.180 ± 470	2.020 ± 170		2.190 ± 350	
	Median [€/m²]	2.135	1.985		2.255	
	Ø Wohnfläche [m²]	75 ± 30	85 ± 20		80 ± 15	
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]	1.700	1.800	1.450	1.900	(1.100*)
	Spanne [€/m²]	1.060 - 2.020	1.230 - 2.170	880 - 2.205	1.240 - 2.550	
	Anzahl	10	13	56	27	3
	Mittelwert [€/m²]	1.690 ± 285	1.790 ± 275	1.460 ± 290	1.890 ± 425	1.090 ± 20
	Median [€/m²]	1.750	1.875	1.485	2.000	
	Ø Wohnfläche [m²]	70 ± 15	75 ± 20	50 ± 25	75 ± 20	85 ± 15
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]	1.450	1.750	1.300	1.750	
	Spanne [€/m²]	1.015 - 1.785	1.140 - 2.295	780 - 1.675	1.160 - 2.470	
	Anzahl	9	9	26	17	
	Mittelwert [€/m²]	1.435 ± 250	1.730 ± 410	1.295 ± 245	1.750 ± 415	
	Median [€/m²]	1.475	1.770	1.310	1.755	
	Ø Wohnfläche [m²]	70 ± 15	80 ± 10	70 ± 25	85 ± 25	
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]	1.100	1.050	1.100	1.550	
	Spanne [€/m²]	650 - 1.680	510 - 1.325	765 - 1.505	895 - 2.175	
	Anzahl	27	7	25	42	
	Mittelwert [€/m²]	1.110 ± 260	1.040 ± 290	1.120 ± 240	1.545 ± 390	
	Median [€/m²]	1.060	1.135	1.065	1.470	
	Ø Wohnfläche [m²]	65 ± 20	75 ± 15	70 ± 10	70 ± 15	
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]	1.000		1.200	(1.550)	(800*)
	Spanne [€/m²]	665 - 1.360		795 - 1.660		
	Anzahl	14		15	3	2
	Mittelwert [€/m²]	1.000 ± 215		1.220 ± 255	1.540 ± 135	805 ± 290
	Median [€/m²]	1.035		1.200		
	Ø Wohnfläche [m²]	50 ± 15		60 ± 10	75 ± 20	60 ± 10
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]			1.100		
	Spanne [€/m²]			535 - 1.540		
	Anzahl			17		
	Mittelwert [€/m²]			1.095 ± 350		
	Median [€/m²]			1.290		
	Ø Wohnfläche [m²]			70 ± 15		
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]			1.300	(1.200)	
	Spanne [€/m²]			735 - 1.630		
	Anzahl			4	3	
	Mittelwert [€/m²]			1.295 ± 400	1.190 ± 355	
	Median [€/m²]			1.410		
	Ø Wohnfläche [m²]			70 ± 20	95 ± 65	
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			1.600	1.300	
	Spanne [€/m²]			915 - 2.110	1.025 - 1.525	
	Anzahl			10	4	
	Mittelwert [€/m²]			1.575 ± 400	1.310 ± 220	
	Median [€/m²]			1.655	1.340	
	Ø Wohnfläche [m²]			95 ± 40	95 ± 35	

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

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

Baujahr	Stadt/Gemeinde	Durchschnittswerte in €/m² Wohnfläche			
		Roetgen	Simmerath	Stolberg	Würselen
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]	2.400*	2.900	2.500*	
	Spanne [€/m²]	2.295 - 2.635	2.605 - 3.220	2.285 - 3.250	
	Anzahl	9	20	66	
	Mittelwert [€/m²]	2.415 ± 130	2.885 ± 140	2.515 ± 280	
	Median [€/m²]	2.335	2.870	2.360	
	Ø Wohnfläche [m²]	85 ± 20	80 ± 20	60 ± 25	
ab 2000	Schwerpunkt [€/m²]	(2.250*)	2.300	1.650	2.400
	Spanne [€/m²]		1.825 - 2.935	1.230 - 2.100	1.550 - 3.040
	Anzahl	3	12	14	8
	Mittelwert [€/m²]	2.255 ± 175	2.300 ± 340	1.660 ± 255	2.380 ± 520
	Median [€/m²]		2.300	1.670	2.530
	Ø Wohnfläche [m²]	85 ± 15	85 ± 40	85 ± 20	100 ± 25
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]	1.700		1.600	2.050
	Spanne [€/m²]	1.495 - 2.000		965 - 2.350	1.300 - 2.885
	Anzahl	12		37	41
	Mittelwert [€/m²]	1.720 ± 160		1.585 ± 410	2.055 ± 380
	Median [€/m²]	1.710		1.490	1.945
	Ø Wohnfläche [m²]	90 ± 20		80 ± 15	75 ± 15
1980 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]		1.250	1.250	1.950
	Spanne [€/m²]		730 - 1.815	1.015 - 1.720	1.190 - 2.355
	Anzahl		8	15	16
	Mittelwert [€/m²]		1.265 ± 400	1.270 ± 230	1.925 ± 345
	Median [€/m²]		1.335	1.235	2.000
	Ø Wohnfläche [m²]		40 ± 10	70 ± 25	80 ± 30
1970 - 1979	Schwerpunkt [€/m²]		(1.250)*	1.100	1.650
	Spanne [€/m²]			485 - 2.075	1.230 - 2.040
	Anzahl		3	40	13
	Mittelwert [€/m²]		1.255 ± 330	1.080 ± 485	1.635 ± 240
	Median [€/m²]			960	1.690
	Ø Wohnfläche [m²]		50 ± 0	65 ± 15	85 ± 10
1960 - 1969	Schwerpunkt [€/m²]			1.100	1.750
	Spanne [€/m²]			590 - 1.755	1.265 - 2.340
	Anzahl			17	14
	Mittelwert [€/m²]			1.105 ± 345	1.770 ± 260
	Median [€/m²]			1.060	1.740
	Ø Wohnfläche [m²]			60 ± 15	70 ± 30
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]			1.000	(1.750)
	Spanne [€/m²]			565 - 1.375	
	Anzahl			26	3
	Mittelwert [€/m²]			975 ± 265	1.735 ± 680
	Median [€/m²]			1.000	
	Ø Wohnfläche [m²]			75 ± 35	85 ± 15
1920 - 1949	Schwerpunkt [€/m²]				(1.400*)
	Spanne [€/m²]				
	Anzahl				3
	Mittelwert [€/m²]				1.410 ± 150
	Median [€/m²]				
	Ø Wohnfläche [m²]				45 ± 15
bis 1919	Schwerpunkt [€/m²]			1.200	
	Spanne [€/m²]			945 - 1.600	
	Anzahl			6	
	Mittelwert [€/m²]			1.220 ± 255	
	Median [€/m²]			1.140	
	Ø Wohnfläche [m²]			85 ± 25	

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

Vermietete und unvermietete Eigentumswohnungen in der Städteregion Aachen (ohne Stadt Aachen) über alle Wohnungsgrößen und Baujahre Erstverkäufe aus Umwandlungen

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

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 wurden 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).

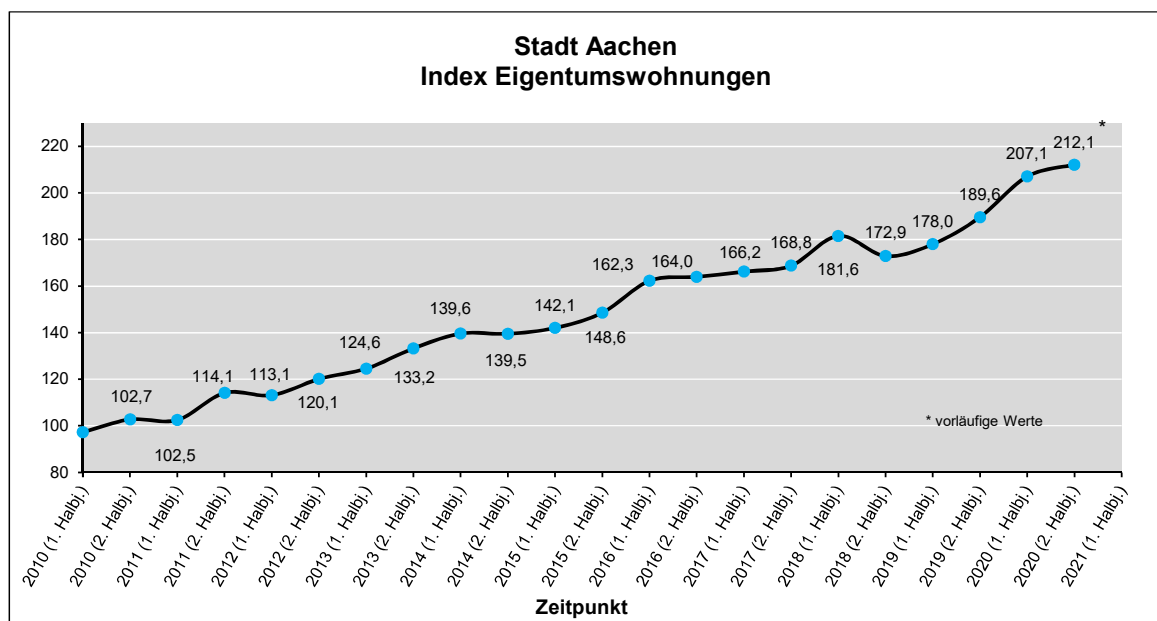
Der Index des vollendeten ersten Halbjahres (30.06.2021) wird nach der Ermittlung auf der Internetseite des Gutachterausschusses unter www.gars.nrw/staedteregion-aachen veröffentlicht.

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

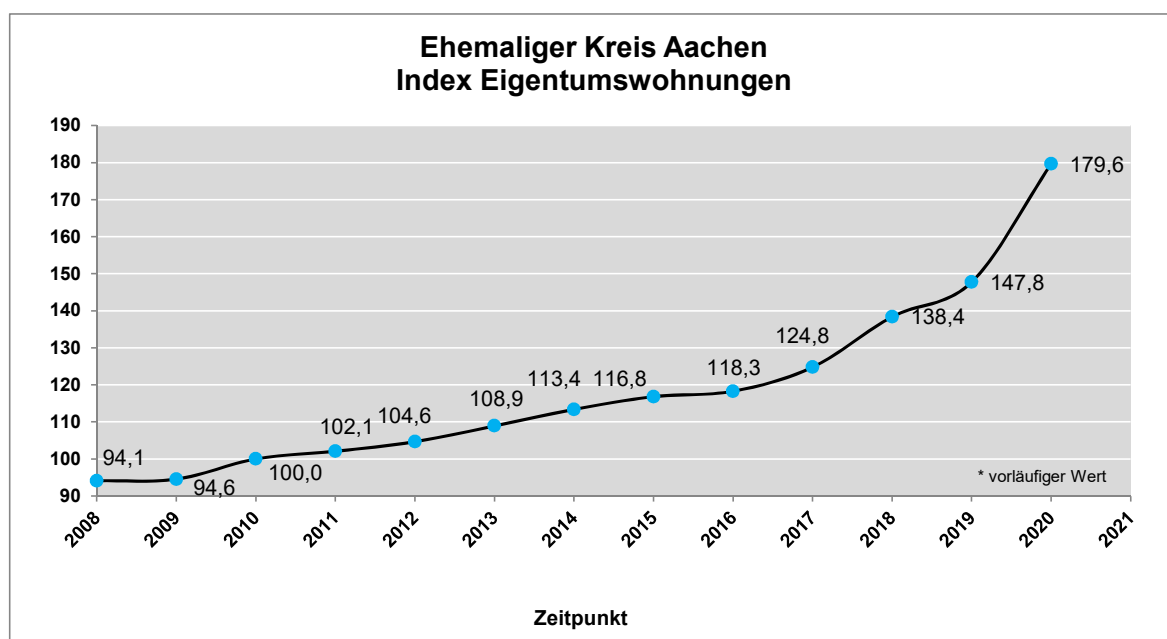
Indexreihe für Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen



Zeitpunkt	Index	Mittel der Kaufpreise [€/m²]	Standard-abweichung der Kaufpreise [€/m²]	Anzahl der Kaufpreise	Minimum [€/m²]	Maximum [€/m²]	Median [€/m²]
2008 (1. Halbj.)	95,0	1.280	± 351	250	508	2.513	1.305
2008 (2. Halbj.)	95,5	1.287	± 363	326	276	2.695	1.309
2009 (1. Halbj.)	94,5	1.273	± 389	344	331	2.424	1.274
2009 (2. Halbj.)	94,5	1.273	± 359	378	417	2.432	1.271
2010 (1. Halbj.)	97,3	1.311	± 416	328	228	2.640	1.290
2010 (2. Halbj.)	102,7	1.384	± 397	387	366	2.818	1.381
2011 (1. Halbj.)	102,5	1.381	± 440	339	328	3.469	1.365
2011 (2. Halbj.)	114,1	1.537	± 438	439	461	3.239	1.521
2012 (1. Halbj.)	113,1	1.524	± 428	389	414	2.916	1.522
2012 (2. Halbj.)	120,1	1.618	± 471	404	329	3.239	1.621
2013 (1. Halbj.)	124,6	1.678	± 514	338	445	3.888	1.634
2013 (2. Halbj.)	133,2	1.795	± 522	403	568	3.605	1.757
2014 (1. Halbj.)	139,6	1.881	± 543	338	659	3.784	1.815
2014 (2. Halbj.)	139,5	1.880	± 601	363	558	5.068	1.838
2015 (1. Halbj.)	142,1	1.914	± 577	257	470	4.027	1.908
2015 (2. Halbj.)	148,6	2.001	± 559	305	722	3.700	2.015
2016 (1. Halbj.)	162,3	2.186	± 663	316	624	4.523	2.125
2016 (2. Halbj.)	164,0	2.209	± 737	275	605	4.681	2.176
2017 (1. Halbj.)	166,2	2.239	± 795	354	601	5.169	2.151
2017 (2. Halbj.)	168,8	2.274	± 799	234	834	5.043	2.150
2018 (1. Halbj.)	181,6	2.446	± 763	254	540	4.805	2.367
2018 (2. Halbj.)	172,9	2.330	± 777	404	564	5.319	2.328
2019 (1. Halbj.)	178,0	2.398	± 705	371	538	4.663	2.366
2019 (2. Halbj.)	189,6	2.554	± 846	307	622	5.153	2.540
2020 (1. Halbj.)	207,1	2.790	± 804	248	638	4.987	2.718
2020 (2. Halbj.)*	212,1	2.857	± 732	351	931	4.944	2.820
2021 (1. Halbj.)							

*vorläufig

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]
2008	94,1	938	± 322	236	257	2.376	904
2009	94,6	942	± 297	246	220	2.393	936
2010	100,0	996	± 305	297	155	2.179	987
2011	102,1	1.017	± 295	284	288	2.747	1.016
2012	104,7	1.043	± 355	314	227	2.776	1.012
2013	108,9	1.086	± 336	313	231	3.942	1.097
2014	113,4	1.131	± 301	300	437	2.902	1.119
2015	116,8	1.166	± 307	252	297	2.115	1.168
2016	118,3	1.180	± 370	309	288	2.388	1.210
2017	124,8	1.245	± 396	355	302	2.492	1.228
2018	138,4	1.381	± 395	322	357	2.269	1.406
2019	147,8	1.475	± 444	377	324	3.771	1.464
2020*	179,6	1.793	± 503	340	433	3.206	1.750

*vorläufig

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 m²	Mittelwert [%]					2,0 ± 0,7		1,4 ± 2,6			
	Spanne [%]					1,2 - 2,9		-5,0 - 6,4			
	Anzahl	Median [%]				8	2,0	63	1,6		
31 bis 60 m²	Mittelwert [%]					2,1 ± 1,1		1,4 ± 2,4		1,3 ± 2,5	
	Spanne [%]					-0,3 - 3,5		-4,7 - 8,0		-1,7 - 6,0	
	Anzahl	Median [%]				16	2,2	225	1,4	16	1,1
61 bis 100 m²	Mittelwert [%]			1,6 ± 0,6		1,3 ± 1,4		1,3 ± 1,6		1,1 ± 1,0	
	Spanne [%]			0,8 - 2,2		-1,3 - 4,3		-2,3 - 5,6		-0,3 - 2,8	
	Anzahl	Median [%]		5	1,5	51	1,3	249	1,4	18	0,9
101 bis 160 m²	Mittelwert [%]			1,7 ± 0,7		1,9 ± 0,8		1,1 ± 1,3			
	Spanne [%]			0,8 - 2,8		1,0 - 3,8		-1,6 - 3,2			
	Anzahl	Median [%]		14	1,5	20	1,6	47	1,1		
größer 160 m²	Mittelwert [%]			2,2 ± 0,5							
	Spanne [%]			1,8 - 2,7							
	Anzahl	Median [%]		4	2,2						

Stadt Aachen Weiterverkauf				Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnung: vermietet							
Wohnungs- größe	Lage			sehr gut		gut		mittel		einfach und sehr einfach	
bis 30 m²	Mittelwert [%]					2,9 ± 0,4		2,5 ± 1,3			
	Spanne [%]					2,5 - 3,5		-0,2 - 5,8			
	Anzahl	Median [%]				6	2,8	161	2,4		
31 bis 60 m²	Mittelwert [%]					3,0 ± 0,6		2,2 ± 2,2		2,7 ± 1,5	
	Spanne [%]					2,2 - 4,3		-2,4 - 9,0		0,6 - 4,3	
	Anzahl	Median [%]				15	2,8	206	2,1	9	2,8
61 bis 100 m²	Mittelwert [%]			2,1 ± 1,4		2,2 ± 1,6		1,5 ± 1,7		1,4 ± 0,8	
	Spanne [%]			0,3 - 4,3		-0,4 - 4,4		-1,9 - 5,1		0,4 - 3,0	
	Anzahl	Median [%]		5	2,1	22	2,1	100	1,6	12	1,2
101 bis 160 m²	Mittelwert [%]							2,4 ± 1,4			
	Spanne [%]							0,2 - 5,1			
	Anzahl	Median [%]						13	2,6		
größer 160 m²	Mittelwert [%]										
	Spanne [%]										
	Anzahl	Median [%]									

Stadt Aachen

Erstverkauf nach	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Umwandlung	-0,8 +/- 2,3	-10,2 - 4,7	123	-0,6
Neubau	1,9 +/- 0,6	0,4 - 4,3	307	1,9

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	2,4 +/- 0,9	0,8 - 4,4	64	2,2
41 bis 60 Jahre	3,1 +/- 1,7	-0,4 - 8,1	341	3,0
25 bis 40 Jahre	1,3 +/- 2,0	-2,2 - 6,2	178	1,0
bis 24 Jahre	-1,7 +/- 2,2	-5,1 - 2,5	61	-2,2

ehemaliger Kreis Aachen

Erstverkauf nach	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Umwandlung	0,2 +/- 0,4	-0,8 - 1,0	15	0,3
Neubau	2,5 +/- 0,8	0,9 - 4,5	235	2,6

6.2 Teileigentum**6.2.1 Liegenschaftszinssätze**

In der gesamten Städteregion Aachen wurden für ca. 100 gewerblich genutzte Einheiten (Praxis, Büro, Laden und sonstiges Gewerbe) aus den Jahren 2016 bis 2018 Liegenschaftszinssätze ermittelt. Diese können in den Grundstücksmarktberichten 2019 und 2020 eingesehen werden. Für die Kauffälle aus den Jahren 2019 und 2020 wurden keine Liegenschaftszinssätze entsprechender Objekte ermittelt.

6.2.2 Rothertragsfaktoren

In der gesamten Städteregion Aachen wurden für ca. 100 gewerblich genutzte Einheiten (Praxis, Büro, Laden und sonstiges Gewerbe) aus den Jahren 2016 bis 2018 Rothertragsfaktoren ermittelt. Diese können in den Grundstücksmarktberichten 2019 und 2020 eingesehen werden. Für die Kauffälle aus den Jahren 2019 und 2020 wurden keine Liegenschaftszinssätze entsprechender Objekte ermittelt.

6.2.3 Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze

Die Preisspannen wurden durch Auswertung von Kauffällen (überwiegend Wohnungs- und Teileigentum) aus den Jahren 2019 bis 2020 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	15.000 €	6.500 €	27.500 €	35	10.500 €	4.000 €	15.000 €	26
Tiefgaragen- stellplatz	12.500 €	2.500 €	30.000 €	79	12.000 €	5.000 €	25.000 €	42
offener Stellplatz	11.500 €	4.000 €	15.000 €	13	k.A.*	1.500 €	15.000 €	16
Carport	---				---			

Erstverkäufe aus Neubau bzw. aus Umwandlung	Stadt Aachen Innerstädtische Lagen im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung				Stadt Aachen Übriges Stadtgebiet			
	Markt- schwer- punkt	von	bis	Anzahl	Markt- schwer- punkt	von	bis	Anzahl
Garage	15.000 €	10.000 €	18.000 €	13	---			
Tiefgaragen- stellplatz	22.500 €	10.000 €	30.000 €	211	20.000 €	15.000 €	28.000 €	85
offener Stellplatz	10.000 €	7.500 €	13.000 €	16	11.500 €	9.000 €	12.500 €	12
Carport	---				---			

* keine Angabe, da Verkäufe überwiegend aus einem Objekt stammen

Städte Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg, Würselen und Gemeinden Roetgen und Simmerath				
Weiterverkäufe	Markt-schwer-punkt	von	bis	Anzahl
Garage	8.000 €	3.000 €	18.000 €	52
Tiefgaragen-stellplatz	9.500 €	4.500 €	18.000 €	29
offener Stellplatz	6.000 €	4.000 €	8.000 €	16
Carport	---			

Städte Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg, Würselen Gemeinden Roetgen und Simmerath				
Erstverkäufe aus Neubau bzw. aus Umwandlung	Markt-schwer-punkt	von	bis	Anzahl
Garage	17.000 €	10.000 €	20.000 €	60
Tiefgaragen-stellplatz	18.000 €	10.000 €	25.000 €	87
offener Stellplatz	6.500 €	4.000 €	12.000 €	64
Carport	---			

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 Gutachter-ausschuss in der Städteregion Aachen keine Vergleichsfaktoren ermitteln. Auf Landesebene werden zurzeit vom Oberen Gutachterausschuss Erbbaurechte in Bezug auf Vergleichsfaktoren ausgewertet.

8 Modellbeschreibungen

Hinweis:

Beziehen sich Wertermittlungen auf aktuelle Wertermittlungstichtage, so ist vor allem bei stark veränderten Bodenrichtwerten gegenüber dem 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 für Eigentumswohnungen 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). Die Indexreihen für Ein-/Zweifamilienhäuser beziehen sich auf das Basisjahr 2015. Interpolationen zwischen den Zeitpunkten sind nicht fachgerecht.

Der Index des vollendeten ersten Halbjahres (30.06.2021) 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.

Bei Anwendung der Liegenschaftszinssätze kann in Abhängigkeit des Einzelfalls, je nach Lage und Mietniveau, ein Abweichen vom angegebenen Mittelwert sachgerecht sein.

Mietansätze für Einfamilienhäuser nach dem qualifizierten Mietspiegel (01.01.2020 - 31.12.2021) in der Stadt Aachen

Die angegebenen Werte des qualifizierten Mietspiegels können für Einfamilienhäuser inklusive Einliegerwohnung im Sinne eines einfachen Mietspiegels als Orientierung dienen.

Der Gutachterausschuss geht bei der Mietwertermittlung wie folgt vor:

Die Ausgangswerte der Tabelle 1 (Grundtabelle) des qualifizierten Mietspiegels werden im Sinne des einfachen Mietspiegels der Stadt Aachen (bis 2019) angewendet.

Tabelle 1: Grundtabelle

<u>Baualtersklassen</u>	<u>Untere Spanne</u>	<u>Mittelwert</u>	<u>Obere Spanne</u>
bis 1918	5,80	6,83	8,10
1919 bis 1976	5,28	6,48	7,57
1977 bis 1983	5,37	6,69	8,06
1984 bis 1994	5,82	6,75	8,08
1995 bis 2001	5,96	6,78	8,05
2002 bis 2009	6,34	7,37	8,41
2010 bis 2013	6,76	7,79	9,06
2014 bis 2018	7,62	8,45	9,50

Nettokaltmiete in EUR/m² Wohnfläche

1. Das Baujahr wird über die Baualtersklasse der Grundtabelle berücksichtigt.
2. Die Ausstattungsmerkmale werden sachverständig anhand der angegebenen Spannenwerte der Grundtabelle berücksichtigt. (Anm.: untere Spanne eher bei einfacher Ausstattung, obere Spanne eher bei gehobener Ausstattung)
3. Die Lage im Stadtgebiet wird nach Tabelle 9 des qualifizierten Mietspiegels berücksichtigt.

Tabelle 9: Lage im Stadtgebiet

Merkmal	Zu- oder Abschlag in €/m² Wohnfläche
Sehr gute Wohnlage (1)	+1,48
Gute Wohnlage (2)	+0,19
Mittlere Wohnlage (3)	<i>Referenzwohnlage</i>
Einfache Wohnlage (4)	-0,61
Sehr einfache Wohnlage (5)	<i>Siehe Erläuterung</i>

Für Wohnungen in der sehr einfachen Wohnlage (5) konnte aufgrund einer zu geringen Fallzahl kein valider Einfluss ermittelt werden. Zur Beurteilung dieser Wohnungen kann der Abschlag der einfachen Wohnlage (4) als Orientierungswert herangezogen werden und darüber hinausgehen.

4. Es wird kein Großwohnungsabschlag nach Tabelle 2 des qualifizierten Mietspiegels berücksichtigt.
5. Die EFH-Nutzung wird in Anlehnung an die Regelungen des einfachen Mietspiegels der Stadt Aachen (z. B. bis 31.12.2019) sachverständig mit einem Zuschlag von 10% - 20% auf die Werte Grundtabelle (Tabelle 1) berücksichtigt.

8.3 Bewirtschaftungskosten

Die 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	2021
Wohnung/EFH/ZFH	281	283	288	295	299	298
Eigentumswohnung	336	339	344	353	358	357
Garage/Einstellplatz	37	37	38	39	39	39

Instandhaltungskosten [€]

Beschreibung	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wohnfläche [€/m²]	11,0	11,1	11,3	11,6	11,7	11,7
Zuschlag für Aufzug [€/m²]	1,2	1,2	1,2	1,3	1,3	1,3
Wohnfläche inkl. Aufzug [€/m²]	12,2	12,3	12,5	12,9	13,0	13,0
Tiefgaragenstellplatz [€]	83,2	83,9	85,3	87,4	88,5	88,3
Garage [€]	65,2	65,7	66,8	68,4	69,3	69,2
Carport [€]	40,1	40,4	41,1	42,1	42,7	42,6
Stellplatz [€]	25,1	25,3	25,7	26,3	26,7	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 Wertermittlungstichtage, wie im unten stehenden Beispiel, künftig zu modifizieren. Dabei sind die Verwaltungskosten auf volle Euro-Beträge und die Instandhaltungskosten auf eine Nachkommastelle zu runden.

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

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

335 Euro jährlich je Eigentumswohnung

37 Euro jährlich je Garagen- oder Einstellplatz

Hinweis: Bei Ein- und Zweifamilienhäusern i.d.R. ohne Ansatz Verwaltungskosten für Garagen- oder Einstellplatz.

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

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

11 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche

65 Euro jährlich je Garage

40 Euro je Carport

25 Euro je Stellplatz

Der pauschale Betrag je Quadratmeter Wohnfläche basiert auf der Ertragswertrichtlinie vom 3. Dezember 2015 und ist als Modellansatz zu verstehen. Werden die Schönheitsreparaturen nicht von den Mietern getragen, so ist ein angemessener Zuschlag zu berücksichtigen.

Mietausfallwagnis (vgl. § 29 II. BV)

2% des marktüblich erzielbaren Rohertrags.

Gewerbliche Nutzung:

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

Hinweis: Es ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob der absolute Betrag für die ordnungsgemäße Verwaltung des jeweiligen Objektes angemessen ist. Es wird empfohlen, in Abhängig von Objektart, Lage, Ausstattung und Mietverhältnis die Beträge zu überprüfen und zu geringe oder zu hohe absolute Beträge entsprechend anzupassen. In begründeten Einzelfällen kann von diesem Ansatz abgewichen werden.

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

Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der 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, Doppelhaushälften 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:

- Bodenwertableitung aus dem Bodenrichtwert oder sonstigen Vergleichswerten unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungstabellen www.boris.nrw.de
- Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt 80 Jahre
- Die Orientierungswerte für Gesamtnutzungsdauern anderer baulicher Objekte beruhen auf der Sachwertrichtlinie (BAZ AT 18.10.2012 B1) Anlage 3.
- Die Anpassungen aufgrund eines vorhandenen Drempels (vgl. Anlage 5 1.3 des Sachwertmodells), eines fehlenden Drempels (vgl. Anlage 5 2.1 des Sachwertmodells) und die Berücksichtigung von Geschossen mit Dachschrägen (vgl. Anlage 5 2.4 des Sachwertmodells) werden hier **nicht** angewendet.
- Die Alterswertminderung wird linear auf der Grundlage des tatsächlichen Alters oder des fiktiven Alters bei wesentlichen Erneuerungen oder Modernisierungen ermittelt.
- Der Modernisierungszustand wurde bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Dabei ist der Grad der Modernisierung analog zum Punktraster des Modells in der Sachwertrichtlinie (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012 bestimmt worden.
- Baupreisindex: Statistisches Bundesamt, destatis, Preisindex für Neubau von Wohngebäuden des statistischen Bundesamtes (Basisjahr 2010 = 100), www.destatis.de
Der Baupreisindex beinhaltet auch die jeweilige Mehrwertsteuer, somit auch die reduzierte Mehrwertsteuer vom 01. Juli 2020 bis 31. Dezember 2020.
- 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

Vorsitzendes Mitglied:

Dipl.-Ing. David Arzdorf, Städteregionsobervermessungsrat

Stellvertretende vorsitzende Mitglieder:

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

Dipl.-Ing. Christian Jülich, Vermessungsingenieur¹²

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

Dipl.-Ing. Hans Martin Steins, Technischer Dezernent

Weitere Mitglieder:

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 Lampenscherf, 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

Besondere Mitglieder:

Bernhard Heil, Oberregierungsrat, Finanzamt Aachen-Kreis

Anne Schragen, Steueramtsrätin, 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
S. Plötz
I. Rodewald
T. Schernewski
C. Schikowsky
B. Schruff

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Städteregion Aachen

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

