



Grundstücksmarktbericht **2022** für die Städteregion Aachen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Städteregion Aachen

Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 - 31.12.2021

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 (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

28. März 2022

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 2022	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	41
4.2.6	Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau	42
4.2.7	Orientierungswerte für private Gartenlandflächen	42
4.2.8	Orientierungswerte für unbebaute, separate Garagenflächen	43
4.2.9	Umrechnungskoeffizienten	43
4.2.10	Indexreihen	48
5	Bebaute Grundstücke	54
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	54
5.1.1	Immobilienrichtwerte	54
5.1.2	Durchschnittswerte	63
5.1.3	Indexreihen	64

5.1.4	Sachwertfaktoren	65
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	83
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser	85
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	85
5.2.2	Rohertragsfaktoren	88
5.2.3	Durchschnittswerte	92
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	96
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	96
5.3.2	Rohertragsfaktoren	96
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	96
6	Wohnungs- und Teileigentum	97
6.1	Wohnungseigentum	97
6.1.1	Immobilienrichtwerte	97
6.1.2	Indexreihen	101
6.1.3	Liegenschaftszinssätze	102
6.2	Wohnungseigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern	104
6.2.1	Durchschnittswerte	104
6.2.2	Liegenschaftszinssätze	104
6.3	Teileigentum	105
6.3.1	Liegenschaftszinssätze	105
6.3.2	Rohertragsfaktoren	105
6.3.3	Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze	106
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	107
8	Modellbeschreibungen	108
8.1	Indexreihen	108
8.2	Liegenschaftszinssätze	109
8.3	Bewirtschaftungskosten	110
8.4	Sachwertfaktoren	112
9	Mieten und Pachten	114
10	Kontakte und Adressen	115

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

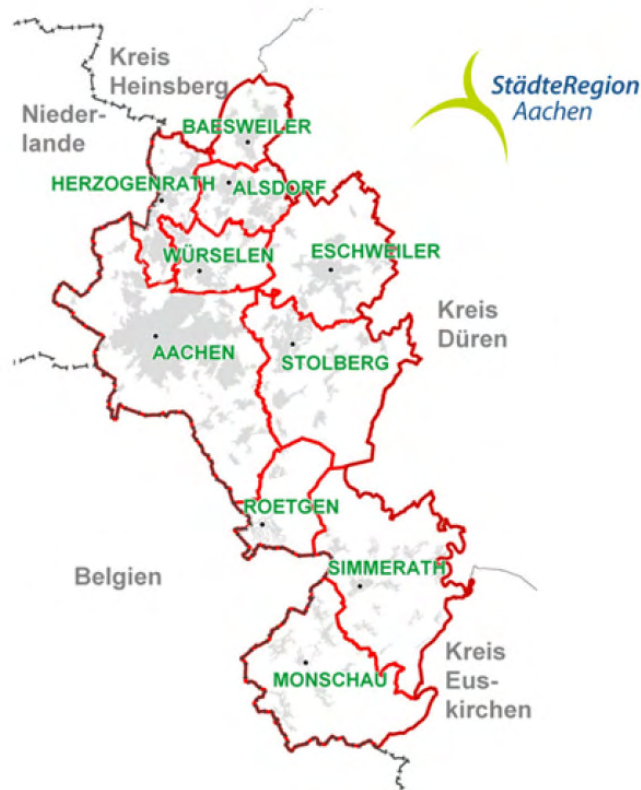
Zeichen	Bedeutung
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher
Ø	Durchschnitt
	Zusammenfassung entweder Baujahr, Restnutzungsdauer und/oder Lagebezeichnungen

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
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010
BoGs	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
s. S.	siehe Seite
rd.	rund
i. M.	im Mittel
T	Tausend
Anz. oder N	Anzahl
Mio €	Millionen Euro
Min	Minimum
Max	Maximum
Gfl	Grundstücksfläche
Wfl	Wohnfläche
EFH	Einfamilienhaus
DHH	Doppelhaushälfte
RMH	Reihenmittelhaus
REH	Reihenendhaus

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	248.878	160,85
Alsdorf	47.330	31,68
Baesweiler	27.319	27,84
Eschweiler	56.172	75,75
Herzogenrath	46.225	33,38
Monschau	11.686	94,60
Roetgen	8.650	39,03
Simmerath	15.498	110,92
Stolberg	56.377	98,48
Würselen	38.496	34,39
Städteregion Aachen	556.631	706,9

Stand: 01.10.2021 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 Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- 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 (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 (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, Immobilienrichtwerte)
- 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 BORIS.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 BORIS.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 2021 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 BORIS.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 BORIS.NRW (www.boris.nrw.de) zu veröffentlichen,
- **Umrechnungskoeffizienten** zur Durchführung von Preisvergleichen zwischen Grundstücken mit unterschiedlichen wertbestimmenden Merkmalen und zur Verwendung von Bodenrichtwerten zu ermitteln,
- **Faktoren** für die marktgerechte Verkehrswertermittlung von Immobilien abzuleiten und
- **anonymisierte Kaufpreise** für die Allgemeine Preisauskunft bereitzustellen.

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

1.2 Definitionen zum Grundstücksmarktbericht

Hinweis:

Bei den im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten, für die Wertermittlung erforderlichen Daten, handelt es sich um statistische Erhebungen, die aus auswertbaren Kaufverträgen auf Grundlage der jeweils zum Kaufzeitpunkt gültigen Bodenrichtwerte ermittelt wurden. Es ist bei den angegebenen Zahlen zu berücksichtigen, dass nicht alle in diesem Zeitraum geschlossenen Kaufverträge ausgewertet werden konnten und somit eine zufällige Auswahl zugrunde liegt. Eine Normalverteilung der Einzelwerte ist somit nicht immer zu unterstellen.

Bei den Auswertungen, die sich auf das tatsächliche Baujahr beziehen, können in den jeweiligen Baujahrsklassen sowohl modernisierte als auch nicht modernisierte Objekte vorhanden sein, was zu einer höheren Streubreite der Einzelwerte führen kann.

Bei den zusätzlich angegebenen Auswertungen bezogen auf die Restnutzungsdauer der Objekte sind nur die Objekte ausgewertet worden, bei denen aufgrund vorhandener zusätzlicher Angaben zum Modernisierungsgrad und aufgrund sachverständiger Einschätzung eine Restnutzungsdauer des Objektes nach den Modellen der AGVGA.NRW ermittelt werden konnte (modifizierte Restnutzungsdauer). Dies hat zur Folge, dass die Stichprobe dieser Auswertung nicht deckungsgleich mit der Stichprobe der Auswertung über das tatsächliche Baujahr sein muss.

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

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

Zusätzlich wurde ein so genannter Schwerpunkt angegeben. Dieser Schwerpunkt ist aufgrund des Mittelwertes, des Medians und gegebenenfalls unter Einbeziehung der in den Vorjahren veröffentlichten Werte sachverständig ermittelt worden.

Statistisch nicht gesicherte Werte (z. B. bei einer Anzahl unter vier Werten) sind als geklammerte Werte gekennzeichnet. Ein Vergleich zu Daten der Vorjahre und hieraus abzuleitende Markttendenzen ist aufgrund der statistischen Unsicherheiten der jeweiligen Stichprobe nicht möglich.

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

Bei bebauten Grundstücken wurden die vorhandenen Grundstücksflächen gegebenenfalls um anteilige Garten- oder Grünlandflächen sowie separat verwertbare Flächen bereinigt. Die zur Auswertung herangezogene Grundstücksfläche wird in den Zusammenstellungen als Baulandfläche bezeichnet.

Durch Veränderung der Auswertemodelle bei den Liegenschaftszinsen und den Sachwertfaktoren ist eine direkte Vergleichbarkeit mit den Vorjahren nicht immer möglich.

Beziehen sich Wertermittlungen auf aktuelle Wertermittlungsstichtage, so ist vor allem bei stark veränderten Bodenrichtwerten gegenüber dem 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 abgeleiteten qualifizierten Mietspiegel der Stadt Aachen im Internet veröffentlicht wurden. Auf der Internetseite der Stadt Aachen ist unter anderem die ["Anlage Mietspiegel 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]		
	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022
1	0 - 114	0 - 124	0 - 149
2	115 - 219	125 - 249	150 - 289
3	220 - 359	250 - 409	290 - 459
4	360 - 469	410 - 524	460 - 574
5	470 - 609	525 - 674	575 - 739
6	610 - 725	675 - 775	740 - 850

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 ist der Gesamtumsatz im Vergleich zum Vorjahr über alle Teilmärkte stark angestiegen. Die Anzahl der Verkäufe liegt hingegen auf dem Niveau des Vorjahres.

Unbebaute Grundstücke

Der Gesamtumsatz für den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke in der Städteregion Aachen ist deutlich von 133,2 Mio. € auf 145,1 Mio. € angestiegen (rd. 9,0% zum Vorjahr). Die Anzahl der Kauffälle ging gegenüber dem Vorjahr um rd. -7,1% zurück.

Betrachtet man die Preisentwicklung der Kauffälle für Wohnbauland, so sind deutliche Preissteigerungen von bis zu rd. 20% 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 8%.

Bebaute Grundstücke

Der Umsatz des Teilmarktes der bebauten Grundstücke in der Städteregion Aachen betrug für das aktuelle Geschäftsjahr 1.420,5 Mio. € bei insgesamt 2.679 ausgewerteten Fällen. Dies entspricht einem Anstieg des Umsatzes um rd. 20,2% gegenüber dem Vorjahr (Umsatz: 1.181,3 Mio. €).

Betrachtet man zudem 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 10%.

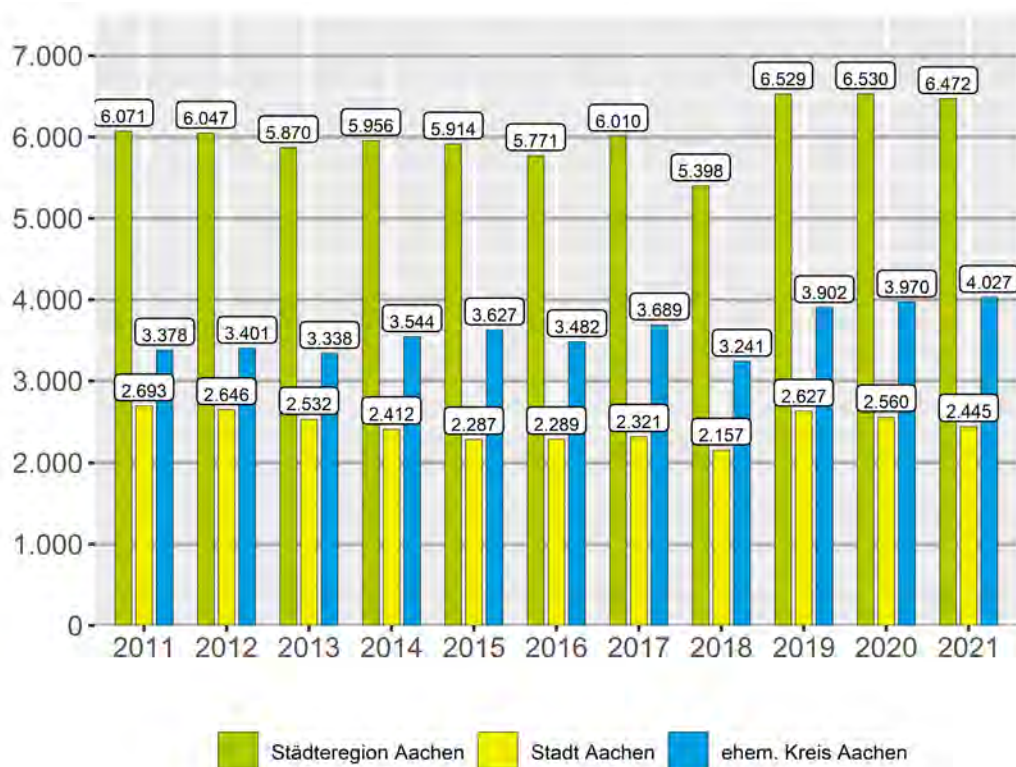
Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" wies für das Jahr 2021 einen Umsatz von 422,4 Mio. € bei insgesamt 2.594 ausgewerteten Fällen auf. Somit stiegen die Umsatzwerte gegenüber dem Vorjahr (Umsatz: 384,9 Mio. €) um rd. 9,7%.

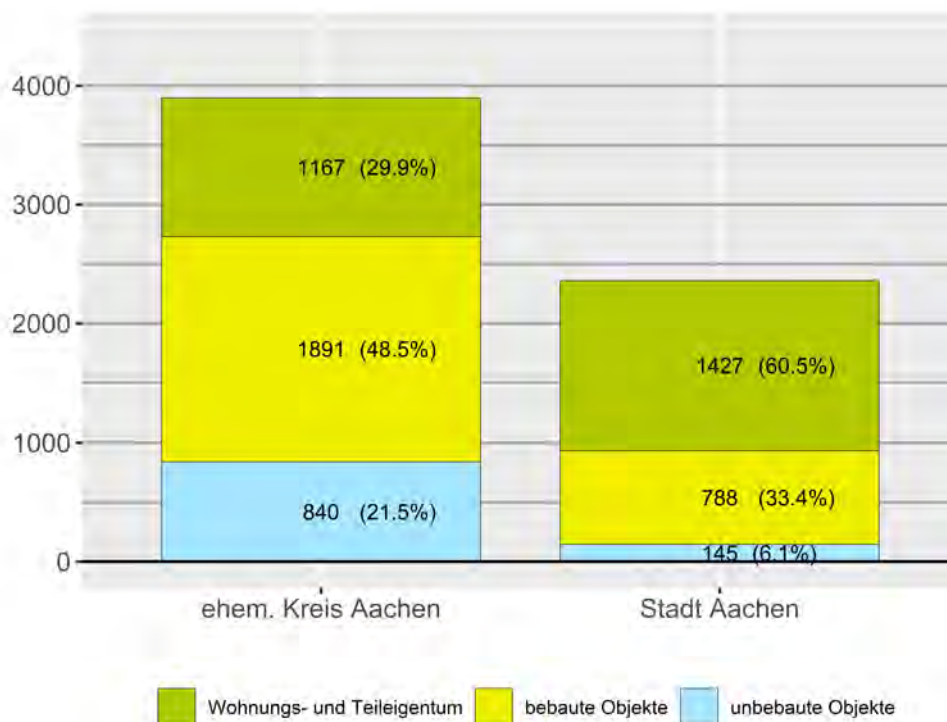
Mit Blick auf die Indexreihen für Eigentumswohnungen in Kapitel 6.1.2 ist eine Preissteigerung von rd. 8% zu erkennen.

3 Umsätze

Im Jahr 2021 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Städteregion von den beurkundenden Stellen insgesamt **6.472 Objekte** mit einem Geldumsatz von **1.988,0 Millionen Euro** (2020: 6.530 Objekte mit einem Geldumsatz von 1.699,4 Millionen Euro) zur Erfassung und Auswertung vorgelegt. Die Anzahl der Kauffälle blieb somit nahezu identisch, während der Geldumsatz um rd. 17,0% anstieg.



Von den 6.472 vorgelegten Verträgen im Jahr 2021 waren 6.258 Kauffälle zur Auswertung geeignet. Sie verteilen sich folgendermaßen auf die Teilmärkte:



3.1 Gesamtumsatz

Der Gesamtumsatz 2021 ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich (17,0%) angestiegen. Die Entwicklung der Umsätze der Jahre 2017 bis 2021 ist aus den folgenden Tabellen zu ersehen.

	2017 [Mio €]	2018 [Mio €]	2019 [Mio €]	2020 [Mio €]	2021 [Mio €]	Veränderung zu 2020
Gesamtumsatz	1.534,9	1.329,8	1.797,7	1.699,4	1.988,0	17,0%
Stadt Aachen	762,0	685,7	936,0	923,4	1.065,8	15,4%
ehem. Kreis Aachen	772,9	644,1	861,7	776,0	922,2	18,8%

Aufgegliedert in die Teilmärkte:

	2017 [Mio €]	2018 [Mio €]	2019 [Mio €]	2020 [Mio €]	2021 [Mio €]
Unbebaute Grundstücke	131,0	142,4	122,8	133,2	145,1
Stadt Aachen	56,9	60,3	55,5	52,9	53,0
ehem. Kreis Aachen	74,1	82,1	67,3	80,3	92,1
Bebaute Grundstücke	1.056,0	899,1	1.321,0	1.181,3	1.420,5
Stadt Aachen	491,4	433,3	645,0	626,9	754,5
ehem. Kreis Aachen	564,6	465,8	676,1	554,4	665,9
Wohnungs- und Teileigentum	347,9	288,3	353,9	384,9	422,4
Stadt Aachen	213,6	191,1	235,6	243,6	258,3
ehem. Kreis Aachen	134,2	96,2	118,3	141,3	164,1

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

Stadt/ Gemeinde	Einwohner [%]	Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten					
		2019	2020		2021		
		[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]
Aachen	44,6	52,1	936,0	54,3	923,4	53,6	1.065,8
Alsdorf	8,5	8,0	143,3	7,2	122,2	7,9	157,2
Baesweiler	4,9	5,3	94,6	3,3	55,9	3,6	70,6
Eschweiler	10,1	10,3	185,9	9,2	156,4	7,3	145,9
Herzogenrath	8,3	5,3	95,4	7,0	119,1	7,0	138,7
Monschau	2,1	1,5	26,3	1,7	28,3	1,7	33,9
Roetgen	1,6	1,4	25,7	1,3	22,5	1,2	24,6
Simmerath	2,8	2,0	36,3	3,0	51,1	2,7	54,0
Stolberg	10,1	6,4	115,7	7,6	128,4	9,4	186,6
Würselen	7,0	7,7	138,5	5,4	92,0	5,6	110,6
Städteregion Aachen	100,0	100,0	1.797,7	100,0	1.699,3	100,0	1.987,9

3.1.1 Versteigerungen

Im Jahr 2021 wurden insgesamt **21 Beschlüsse** von Versteigerungsverfahren registriert. Dies entspricht einem Marktanteil von rd. 0,4% 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 2021 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	0	0	0,0
Bebaute Objekte gesamt	6	15	21	8,2
davon				
Ein- und Zweifamilienhäuser	4	14	18	6,9
Mehrfamilienhäuser	0	0	0	0,0
Wohn- und Geschäftshäuser	1	0	1	0,7
Betriebsgrundstücke	0	1	1	0,3
Sonstige Grundstücke	1	0	1	0,3
Wohnungs- und Teileigentum	0	0	0	0,0
Summe	6	15	21	8,2

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	6	28,6	2,4
Alsdorf	8,5	3	14,3	3,9
Baesweiler	4,9	1	4,8	0,2
Eschweiler	10,1	4	19,0	0,5
Herzogenrath	8,3	1	4,8	0,1
Monschau	2,1	1	4,8	0,2
Roetgen	1,6	0	0,0	0,0
Simmerath	2,8	1	4,8	0,3
Stolberg	10,1	4	19,0	0,5
Würselen	7,0	0	0,0	0,0
Städteregion Aachen	100,0	21	100,0	8,2

Das folgende Diagramm zeigt die Entwicklung der Anzahl der Beschlüsse über Versteigerungen in der Städteregion Aachen seit 2011 auf:



3.2 Unbebaute Grundstücke

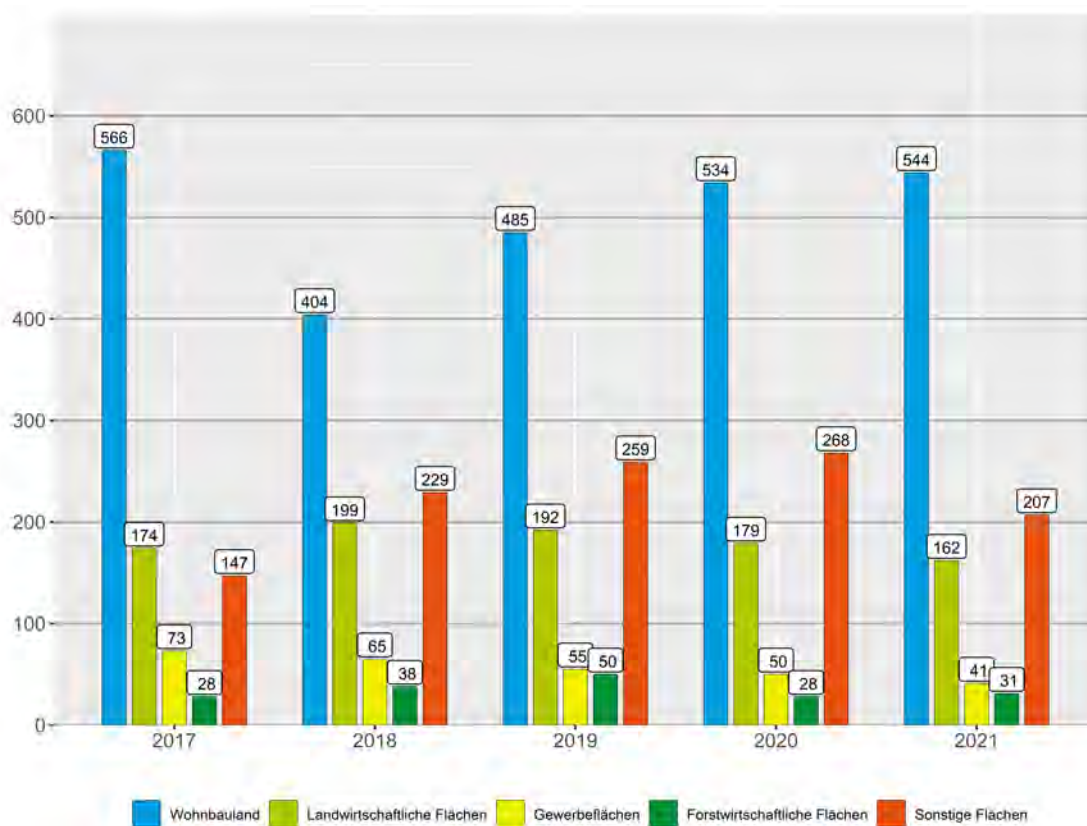
Der Gesamtumsatz für den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke in der Städteregion betrug für das Jahr 2021 **145,1 Mio. €** bei insgesamt 985 ausgewerteten Fällen. Das entspricht einem Zuwachs des Gesamtumsatzes (rd. 9,0%) bei niedrigerer Anzahl und geringerem Flächenumsatz gegenüber dem Jahr 2020 (Gesamtumsatz: 133,2 Mio. €).

	2017	2018	2019	2020	2021	Veränderung zu 2020
Gesamtumsatz in Mio. €	131,0	142,4	122,8	133,2	145,1	9,0%
Anzahl der Objekte	1.011	962	1041	1.059	985	-7,1%
Flächenumsatz in Hektar	588,6	351,4	356,3	495,5	381,7	-23,0%

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	457	42,9	60,4
Geschosswohnungsbau	55	10,4	39,4
Gewerbe "Tertiäre Nutzung"	7	0,7	3,0
Gewerbe und Industrie	34	27,4	16,9
Bauerwartungsland	15	10,8	5,5
Rohbauland	17	6,2	3,2
Landwirtschaftliche Flächen			
insgesamt	151	142,7	6,7
davon Ackerland	12	6,4	0,4
davon Grünland	139	136,3	6,3
Forstwirtschaftliche Flächen	31	34,4	0,5
sonstige Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	11	5,2	0,2
Sonstige Flächen	207	101,0	9,3

Die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle für unbebaute Grundstücke über die Jahre 2017 bis 2021 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					
		2019		2020		2021	
		[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]
Aachen	44,6	45,2	55,5	39,7	52,9	36,5	53,0
Alsdorf	8,5	12,1	14,8	11,2	14,9	5,7	8,2
Baesweiler	4,9	6,4	7,8	4,4	5,8	7,7	11,2
Eschweiler	10,1	8,6	10,5	10,4	13,9	14,9	21,6
Herzogenrath	8,3	3,3	4,1	12,4	16,5	5,0	7,2
Monschau	2,1	2,8	3,4	4,8	6,4	4,1	6,0
Roetgen	1,6	1,7	2,1	1,4	1,9	2,7	3,9
Simmerath	2,8	3,8	4,7	4,5	6,0	5,7	8,3
Stolberg	10,1	8,2	10,1	7,1	9,5	6,7	9,7
Würselen	7,0	8,0	9,8	4,1	5,5	11,0	16,0
Städteregion Aachen	100,0	100,0	122,8	100,0	133,3	100,0	145,1

Teilmarkt: Bauland / individueller Wohnungsbau

Die Verkäufe von Baulandflächen für Wohnnutzung haben sich in den Jahren 2019 bis 2021 in den einzelnen Städten und Gemeinden der Städteregion Aachen wie folgt entwickelt:

Stadt/ Gemeinde	Umsatz: Bauland - individueller Wohnungsbau								
	Anz.	2019 [ha]	[Mio €]	Anz.	2020 [ha]	[Mio €]	Anz.	2021 [ha]	[Mio €]
Aachen	53	4,6	15,7	55	4,5	16,7	30	2,8	14,6
Alsdorf	85	5,0	9,9	50	3,3	6,5	15	3,7	1,6
Baesweiler	52	3,3	5,5	19	0,9	1,6	54	3,1	7,4
Eschweiler	24	2,4	3,8	25	1,6	3,2	114	5,8	14,5
Herzogenrath	28	1,3	2,4	145	6,9	12,9	48	2,2	4,1
Monschau	30	4,2	1,8	54	6,0	3,8	70	9,2	4,2
Roetgen	13	1,2	1,6	10	0,8	1,6	13	1,2	2,0
Simmerath	46	5,5	3,3	50	7,1	3,6	68	11,0	5,5
Stolberg	68	3,7	6,8	39	2,1	3,9	37	3,5	5,0
Würselen	10	0,5	1,3	5	0,4	0,7	8	0,5	1,5
Städteregion Aachen	409	31,7	52,1	452	33,6	54,5	457	42,9	60,4

Teilmarkt: Bauland / Geschosswohnungsbau

Zusammengefasst werden Grundstücke für die Errichtung von mehrgeschossigen Wohnhäusern mit vier oder mehr Wohn- bzw. Nutzungseinheiten sowie Eigentumswohnungen.

Stadt/ Gemeinde	Umsatz: Bauland - Geschosswohnungsbau								
	Anz.	2019 [ha]	[Mio €]	Anz.	2020 [ha]	[Mio €]	Anz.	2021 [ha]	[Mio €]
Aachen	16	3,7	20,4	14	2,0	9,3	16	2,1	20,0
Alsdorf	3	0,4	0,4	6	0,5	0,9	3	0,4	0,9
Baesweiler	7	0,6	1,1	5	0,6	1,1	6	1,1	2,4
Eschweiler	10	0,8	1,5	4	0,7	1,4	4	0,4	1,2
Herzogenrath	5	0,5	0,8	4	1,1	2,1	10	1,0	1,9
Monschau	1	0,1	0,1	5	0,5	0,6	4	0,3	0,3
Roetgen	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0
Simmerath	1	0,2	0,3	2	0,3	0,4	2	0,8	0,9
Stolberg	9	0,9	1,4	11	1,4	2,4	4	0,8	0,6
Würselen	6	0,8	2,1	3	0,4	0,8	6	3,5	11,2
Städteregion Aachen	58	8,0	28,1	54	7,5	19,0	55	10,4	39,4

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.	2019 [ha]	[Mio €]	Anz.	2020 [ha]	[Mio €]	Anz.	2021 [ha]	[Mio €]
Aachen	19	5,2	13,6	16	13,7	17,0	11	6,9	10,0
Alsdorf	9	5,1	3,2	10	5,9	5,2	7	5,4	3,7
Baesweiler	0	0,0	0,0	5	0,6	0,3	7	2,0	0,7
Eschweiler	5	1,6	0,7	2	2,7	1,8	4	3,0	0,7
Herzogenrath	1	0,4	0,1	3	0,5	0,6	2	1,7	0,5
Monschau	3	0,6	0,3	2	0,3	0,1	1	0,2	0,0
Roetgen	1	0,3	0,2	0	0,0	0,0	1	4,3	1,3
Simmerath	5	1,9	0,4	3	4,5	1,0	5	2,5	0,6
Stolberg	8	2,2	0,9	6	1,8	0,8	2	0,3	0,3
Würselen	4	3,5	3,8	3	1,8	2,1	1	1,9	2,0
Städteregion Aachen	55	20,9	23,2	50	31,9	28,8	41	28,1	19,9

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.	2019 [ha]	[Mio €]	Anz.	2020 [ha]	[Mio €]	Anz.	2021 [ha]	[Mio €]
Aachen	23	18,5	0,6	26	43,8	2,8	34	55,5	3,5
Alsdorf	14	13,7	0,8	7	4,0	0,3	5	4,3	0,5
Baesweiler	11	9,6	0,7	5	6,0	0,6	8	4,2	0,2
Eschweiler	17	22,8	1,5	5	8,6	0,7	1	1,2	0,1
Herzogenrath	10	4,9	0,3	2	3,9	0,4	3	2,8	0,3
Monschau	30	34,0	0,4	34	61,8	0,9	25	17,8	0,2
Roetgen	6	3,5	0,1	10	7,2	0,3	3	3,3	0,1
Simmerath	35	22,2	0,2	51	32,1	0,5	64	41,4	0,7
Stolberg	23	12,8	0,5	30	30,8	0,8	9	8,8	0,3
Würselen	23	18,0	1,9	9	7,2	0,5	10	8,6	1,0
Städteregion Aachen	192	160,2	7,1	179	205,4	7,7	162	147,9	6,9

Stadt/ Gemeinde	Umsatz: Forstwirtschaftliche Flächen								
	Anz.	2019 [ha]	[Mio €]	Anz.	2020 [ha]	[Mio €]	Anz.	2021 [ha]	[Mio €]
Aachen	0	0,0	0,0	1	3,8	0,0	1	1,3	0,0
Alsdorf	2	2,0	0,0	3	51,5	0,2	1	1,0	0,0
Baesweiler	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0
Eschweiler	2	0,4	0,0	0	0,0	0,0	2	4,8	0,1
Herzogenrath	1	0,1	0,0	0	0,0	0,0	1	0,1	0,0
Monschau	13	6,6	0,1	7	8,3	0,2	7	7,6	0,1
Roetgen	3	1,4	0,0	1	0,4	0,0	0	0,0	0,0
Simmerath	21	7,0	0,1	15	8,9	0,1	15	5,4	0,1
Stolberg	7	3,0	0,0	1	0,6	0,0	4	14,2	0,2
Würselen	1	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0
Städteregion Aachen	50	20,4	0,3	28	73,4	0,6	31	34,4	0,5

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.	2019 [ha]	[Mio €]	Anz.	2020 [ha]	[Mio €]	Anz.	2021 [ha]	[Mio €]
Aachen	49	61,3	3,1	61	10,6	3,1	45	11,2	3,0
Alsdorf	28	0,6	0,3	27	9,0	0,5	11	0,9	0,0
Baesweiler	7	0,2	0,1	8	0,2	0,1	10	0,6	0,3
Eschweiler	31	2,7	0,6	36	18,3	2,8	36	64,8	3,5
Herzogenrath	14	0,8	0,2	14	0,5	0,2	19	1,8	0,4
Monschau	29	14,0	0,3	33	28,1	0,7	17	3,7	1,0
Roetgen	11	3,7	0,2	5	0,1	0,0	3	1,0	0,1
Simmerath	36	8,8	0,3	30	6,5	0,3	15	3,3	0,3
Stolberg	33	10,5	0,6	26	40,5	0,9	36	9,2	0,4
Würselen	21	2,5	0,6	28	3,1	1,2	15	4,7	0,3
Städteregion Aachen	259	105,0	6,3	268	117,0	9,8	207	101,0	9,3

3.3 Bebaute Grundstücke

Gesamtumsatz und Teilmärkte

Der Gesamtumsatz für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke in der Städteregion Aachen betrug für das Jahr 2021 **1.420,5 Mio. Euro** bei **insgesamt 2.679** ausgewerteten Fällen. Im Jahr 2020 betrug der Gesamtumsatz 1.181,3 Mio. Euro. Somit ist der Umsatz im Jahr 2021 um rd. 20,2% angestiegen.

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

Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio €]		
	2020	2021	Veränderung	2020	2021	Veränderung
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.971	1.949	-1,1%	566,3	629,0	11,1%
Mehrfamilienhäuser	424	446	5,2%	321,1	377,4	17,5%
Wohn- und Geschäftshäuser	119	102	-14,3%	209,3	200,1	-4,4%
Betriebsgrundstücke	68	81	19,1%	49,3	149,9	204,1%
Sonstige Objekte	114	101	-11,4%	35,3	64,2	81,9%

Die Aufgliederung in Stadt Aachen und ehemaliges Kreisgebiet Aachen:

Stadt Aachen						
Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio €]		
	2020	2021	Veränderung	2020	2021	Veränderung
Ein- und Zweifamilienhäuser	505	471	-6,7%	213,7	237,5	11,1%
Mehrfamilienhäuser	201	216	7,5%	226,7	242,5	7,0%
Wohn- und Geschäftshäuser	54	49	-9,3%	148,0	142,5	-3,7%
Betriebsgrundstücke	23	25	8,7%	24,2	100,1	313,6%
Sonstige Objekte	26	27	3,8%	14,4	32,0	122,2%

ehem. Kreis Aachen						
Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio €]		
	2020	2021	Veränderung	2020	2021	Veränderung
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.466	1.478	0,8%	352,6	391,5	11,0%
Mehrfamilienhäuser	223	230	3,1%	94,4	134,9	42,9%
Wohn- und Geschäftshäuser	65	53	-18,5%	61,3	57,6	-6,0%
Betriebsgrundstücke	45	56	24,4%	25,2	49,8	97,6%
Sonstige Objekte	88	74	-15,9%	21,0	32,1	52,9%

3.3.1 Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Städte und Gemeinden

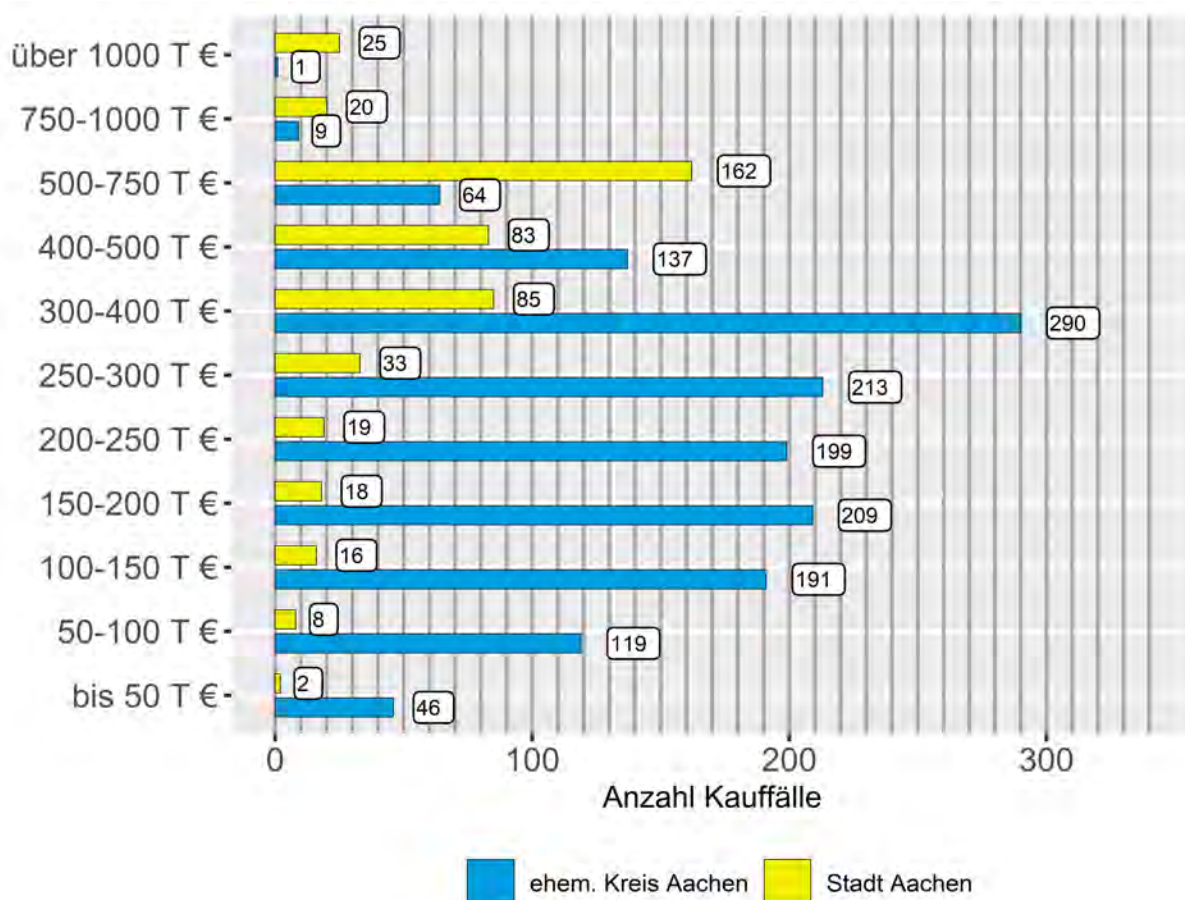
Gesamtumsatz aus allen bebauten Gebäudearten ohne Wohnungseigentum

Stadt/ Gemeinde	Einwohner [%]	Umsatz						Veränderung zu 2020
		2019 [%]	2019 [Mio €]	2020 [%]	2020 [Mio €]	2021 [%]	2021 [Mio €]	
Aachen	44,6	48,8	645,0	53,1	626,9	53,1	754,5	20,4%
Alsdorf	8,5	8,4	110,9	6,7	79,1	7,3	104,0	31,5%
Baesweiler	4,9	6,2	81,3	3,7	43,9	3,8	53,8	22,6%
Eschweiler	10,1	11,2	147,5	10,2	120,5	6,6	93,3	-22,6%
Herzogenrath	8,3	5,7	75,2	7,0	82,4	8,0	113,7	38,0%
Monschau	2,1	1,6	21,0	1,7	20,5	1,9	26,5	29,3%
Roetgen	1,6	1,5	19,2	1,3	15,9	1,3	18,6	17,0%
Simmerath	2,8	2,1	28,3	2,9	34,3	2,3	32,4	-5,5%
Stolberg	10,1	6,4	84,0	8,1	96,1	10,5	148,5	54,5%
Würselen	7,0	8,2	108,6	5,2	61,8	5,3	75,1	21,5%
Städteregion Aachen	100,0	100,0	1.321,0	100,0	1.181,3	100,0	1.420,5	

Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt/ Gemeinde	Umsatz						Veränderung zu 2020
	2019 [Anz]	2019 [Mio €]	2020 [Anz]	2020 [Mio €]	2021 [Anz]	2021 [Mio €]	
Aachen	475	184,0	505	213,7	471	237,5	11,1%
Alsdorf	325	62,4	247	52,0	267	67,1	29,0%
Baesweiler	154	30,8	124	27,8	154	36,1	29,9%
Eschweiler	215	49,0	250	59,8	242	60,1	0,5%
Herzogenrath	217	52,9	205	52,0	228	62,9	21,0%
Monschau	91	16,4	86	16,8	82	17,1	1,8%
Roetgen	47	13,1	45	13,3	40	13,9	4,5%
Simmerath	77	15,9	110	27,1	88	23,3	-14,0%
Stolberg	285	64,5	275	64,8	257	69,0	6,5%
Würselen	142	41,5	124	38,9	120	41,9	7,7%
Städteregion Aachen	2.028	530,3	1.971	566,3	1.949	629,0	

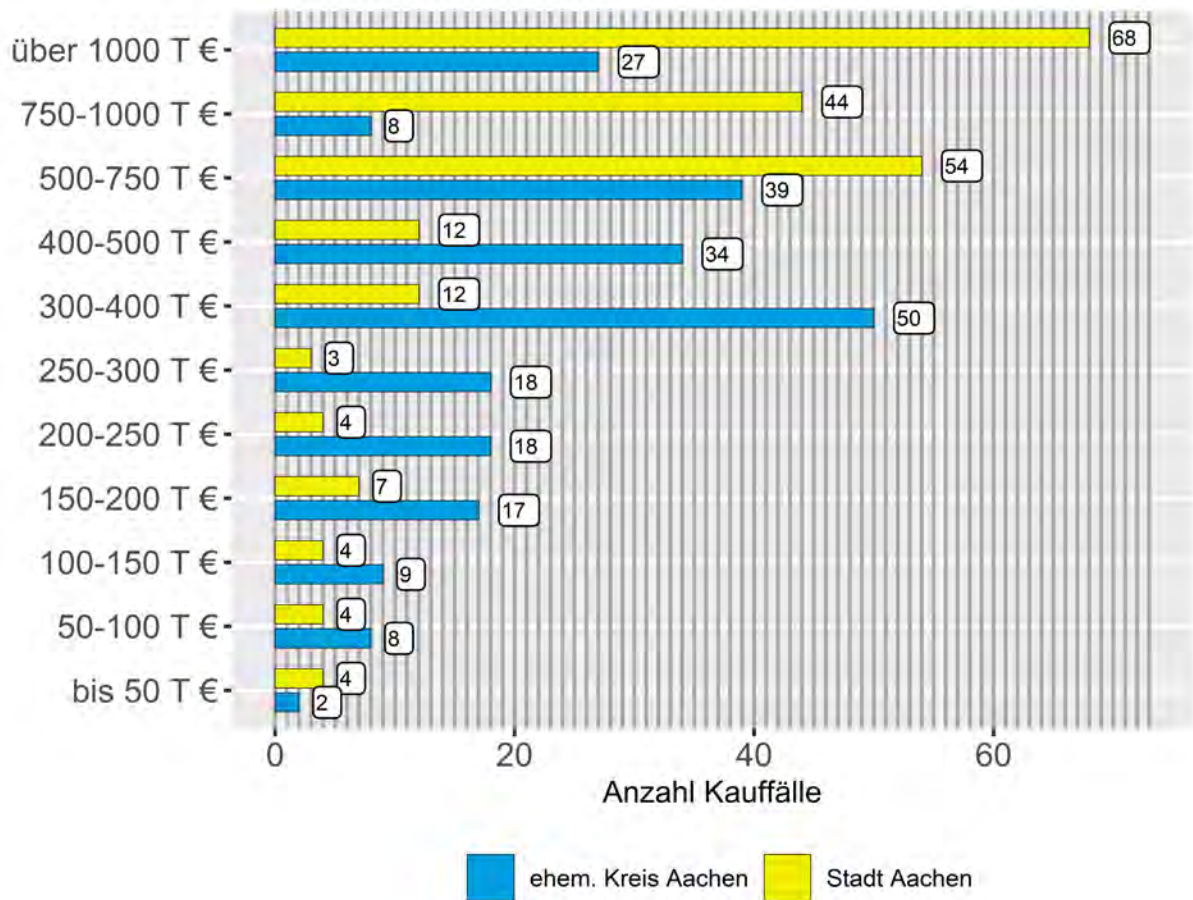
Bei der Verteilung der Anzahl der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen rd. 55% der Kauffälle im Bereich zwischen 150.000 € und 400.000 €.



Mehrfamilienhäuser

Stadt/ Gemeinde	2019		Umsatz 2020		2021		Veränderung im Umsatz zu 2020
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	239	304,3	201	226,7	216	242,5	7,0%
Alsdorf	41	25,9	26	9,7	31	11,9	22,7%
Baesweiler	25	47,9	18	9,0	23	11,5	27,8%
Eschweiler	41	20,0	54	25,0	48	25,8	3,2%
Herzogenrath	24	9,6	42	18,4	36	15,9	-13,6%
Monschau	11	2,9	2	0,4	5	2,8	600,0%
Roetgen	1	0,5	2	1,1	3	1,7	54,5%
Simmerath	7	4,9	10	2,7	9	3,4	25,9%
Stolberg	47	13,8	51	19,6	50	39,0	99,0%
Würselen	26	15,7	18	8,3	25	23,0	177,1%
Städteregion Aachen	462	445,6	424	321,1	446	377,4	

Die Anzahl der Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser verteilte sich im Jahr 2021 wie folgt auf die Kaufpreisbereiche:



Betriebsgrundstücke, Wohn- und Geschäftshäuser und sonstige bebaute Objekte

Angaben zu Preisentwicklungen sind bei diesen Objekten nicht möglich, da die Art der einzelnen Objekte zu unterschiedlich ist. Einzelne Objekte mit extremen Kaufpreissummen oder Flächen verändern relativ stark die zu vergleichenden Umsatzdaten.

Bei den Wohn- und Geschäftshäusern ist der Anteil von gewerblicher und Wohnnutzung sehr unterschiedlich. Bei der Auswertung haben sich sehr große Streubereiche gezeigt, so dass aussagekräftige Durchschnittswerte nicht angegeben werden können. Bei Betriebsgrundstücken zeigen sich ebenfalls große Streubereiche.

Betriebsgrundstücke (Gewerbegrundstücke)

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

Stadt/ Gemeinde	2019		Umsatz 2020		2021		Veränderung im Umsatz zu 2020
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	15	42,0	23	24,2	25	100,1	313,6%
Alsdorf	6	14,2	7	11,1	10	18,9	70,3%
Baesweiler	5	1,6	2	1,8	5	3,2	77,8%
Eschweiler	5	35,0	4	1,3	7	3,1	138,5%
Herzogenrath	6	2,5	6	2,1	4	1,9	-9,5%
Monschau	2	1,3	8	2,0	6	2,5	25,0%
Roetgen	5	5,2	2	0,7	2	0,6	-14,3%
Simmerath	6	2,2	4	1,2	9	2,9	141,7%
Stolberg	6	2,7	11	3,2	9	7,5	134,4%
Würselen	5	7,9	1	1,8	4	9,0	400,0%
Städteregion Aachen	61	114,7	68	49,3	81	149,9	

Wohn- und Geschäftshäuser

Stadt/ Gemeinde	2019		Umsatz 2020		2021		Veränderung im Umsatz zu 2020
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	22	107,3	54	148,0	49	142,5	-3,7%
Alsdorf	2	7,0	8	4,7	8	3,9	-17,0%
Baesweiler	0	0,0	4	2,7	3	1,7	-37,0%
Eschweiler	8	41,5	17	32,9	16	2,7	-91,8%
Herzogenrath	3	8,1	7	2,7	7	30,1	1014,8%
Monschau	1	0,0	2	0,6	2	2,1	250,0%
Roetgen	1	0,3	1	0,3	3	1,4	366,7%
Simmerath	1	3,0	2	1,4	2	0,9	-35,7%
Stolberg	1	0,2	15	6,5	10	13,7	110,8%
Würselen	7	41,6	9	9,5	2	1,0	-89,5%
Städteregion Aachen	46	209,0	119	209,3	102	200,1	

Sonstige bebaute Objekte

Stadt/ Gemeinde	2019		Umsatz 2020		2021		Veränderung im Umsatz zu 2020
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	21	7,4	26	14,4	27	32,0	122,2%
Alsdorf	5	1,4	10	1,4	13	2,1	50,0%
Baesweiler	3	1,0	12	2,6	6	1,2	-53,8%
Eschweiler	10	2,0	11	1,5	11	1,5	0,0%
Herzogenrath	12	2,0	18	7,2	12	2,8	-61,1%
Monschau	3	0,4	5	0,7	13	2,0	185,7%
Roetgen	1	0,1	3	0,5	2	1,0	100,0%
Simmerath	13	2,4	8	1,8	6	2,0	11,1%
Stolberg	7	2,9	13	2,0	8	19,3	865,0%
Würselen	6	1,9	8	3,3	3	0,3	-90,9%
Städteregion Aachen	81	21,4	114	35,3	101	64,2	

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" wies im Jahr 2021 einen Umsatz von **422,4 Mio. Euro** bei insgesamt **2.594** ausgewerteten Fällen auf. Das entspricht einem Anstieg von rd. 9,7% gegenüber dem Jahr 2020 (Umsatz: 384,9 Mio. Euro). Die Anzahl der Objekte blieb im Vergleich zum Vorjahr (2.577 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 €]	
	2020	2021	2020	2021
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	2.576	2.594	384,9	422,4
Wohnungseigentum Erstverkäufe	286	361	80,1	121,8
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	1.356	1.332	200,1	217,6
Wohnungseigentum Umwandlung	116	81	25,1	14,3
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	198	136	51,7	31,1
Teileigentum	620	684	28,0	37,5

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 €]	
	2020	2021	2020	2021
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	1.494	1.427	243,6	258,3
Wohnungseigentum Erstverkäufe	143	151	51,3	59,4
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	841	832	137,1	151,0
Wohnungseigentum Umwandlung	77	47	16,5	8,8
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	52	39	21,3	12,8
Teileigentum	381	358	17,4	26,3

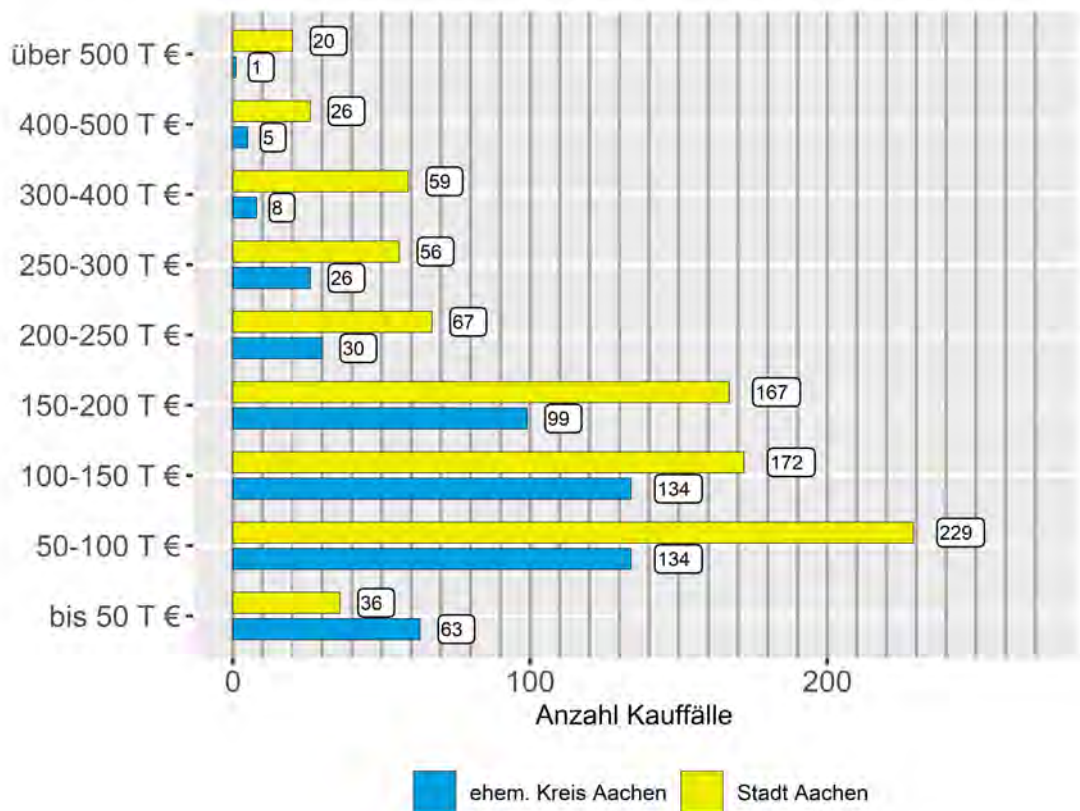
Art des Objekts	Anzahl im ehem. Kreis Aachen		Umsatz in [Mio €]	
	2020	2021	2020	2021
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	1.082	1.167	141,3	164,1
Wohnungseigentum Erstverkäufe	143	210	28,8	62,4
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	515	500	63,0	66,6
Wohnungseigentum Umwandlung	39	34	8,6	5,6
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	146	97	30,4	18,3
Teileigentum	239	326	10,5	11,2

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

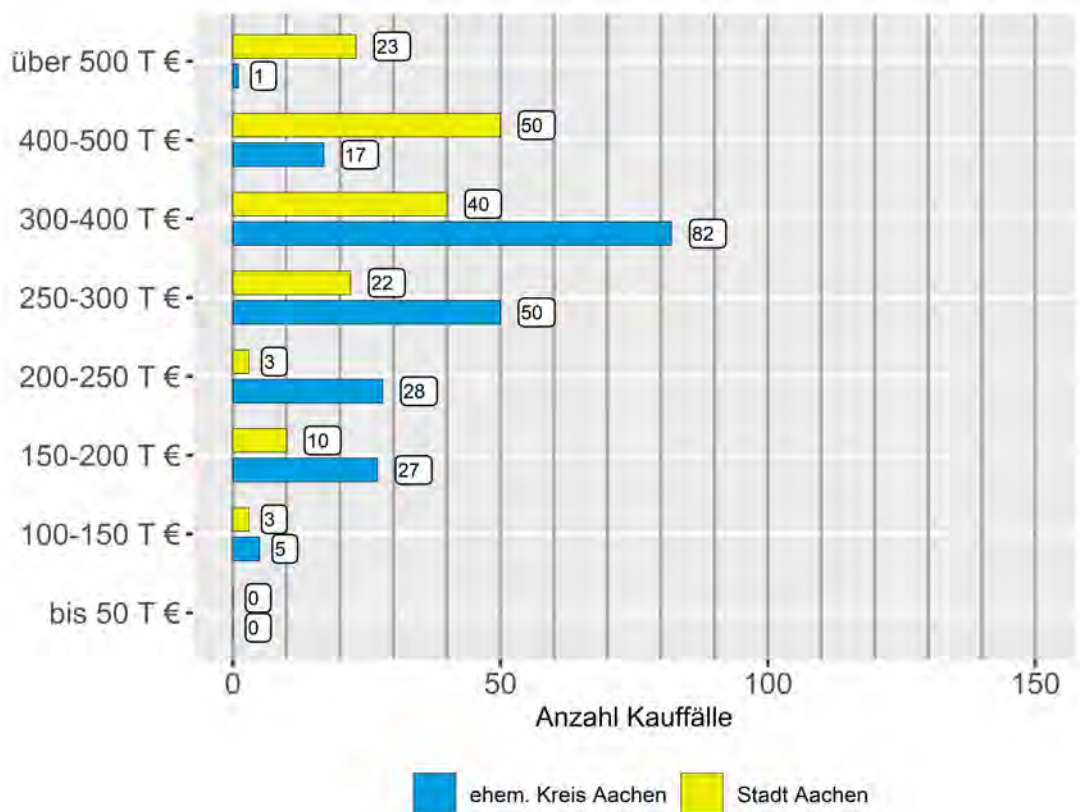
Stadt/ Gemeinde	2019		Umsatz 2020		2021		Veränderung im Umsatz zu 2020
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	1.614	235,6	1.494	243,6	1.427	258,3	6,0%
Alsdorf	148	17,5	217	28,3	307	45,1	59,4%
Baesweiler	41	5,5	48	6,2	42	5,6	-9,7%
Eschweiler	259	27,9	196	22,0	219	31,1	41,4%
Herzogenrath	138	16,1	145	20,2	103	17,7	-12,4%
Monschau	22	1,9	13	1,4	10	1,4	0,0%
Roetgen	34	4,4	40	4,8	13	2,0	-58,3%
Simmerath	29	3,3	65	10,8	106	13,3	23,1%
Stolberg	196	21,6	217	22,9	250	28,4	24,0%
Würselen	122	20,1	141	24,7	117	19,5	-21,1%
Städteregion Aachen	2.603	353,9	2.576	384,9	2.594	422,4	

Verteilung nach der Kaufpreishöhe im Jahr 2021

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

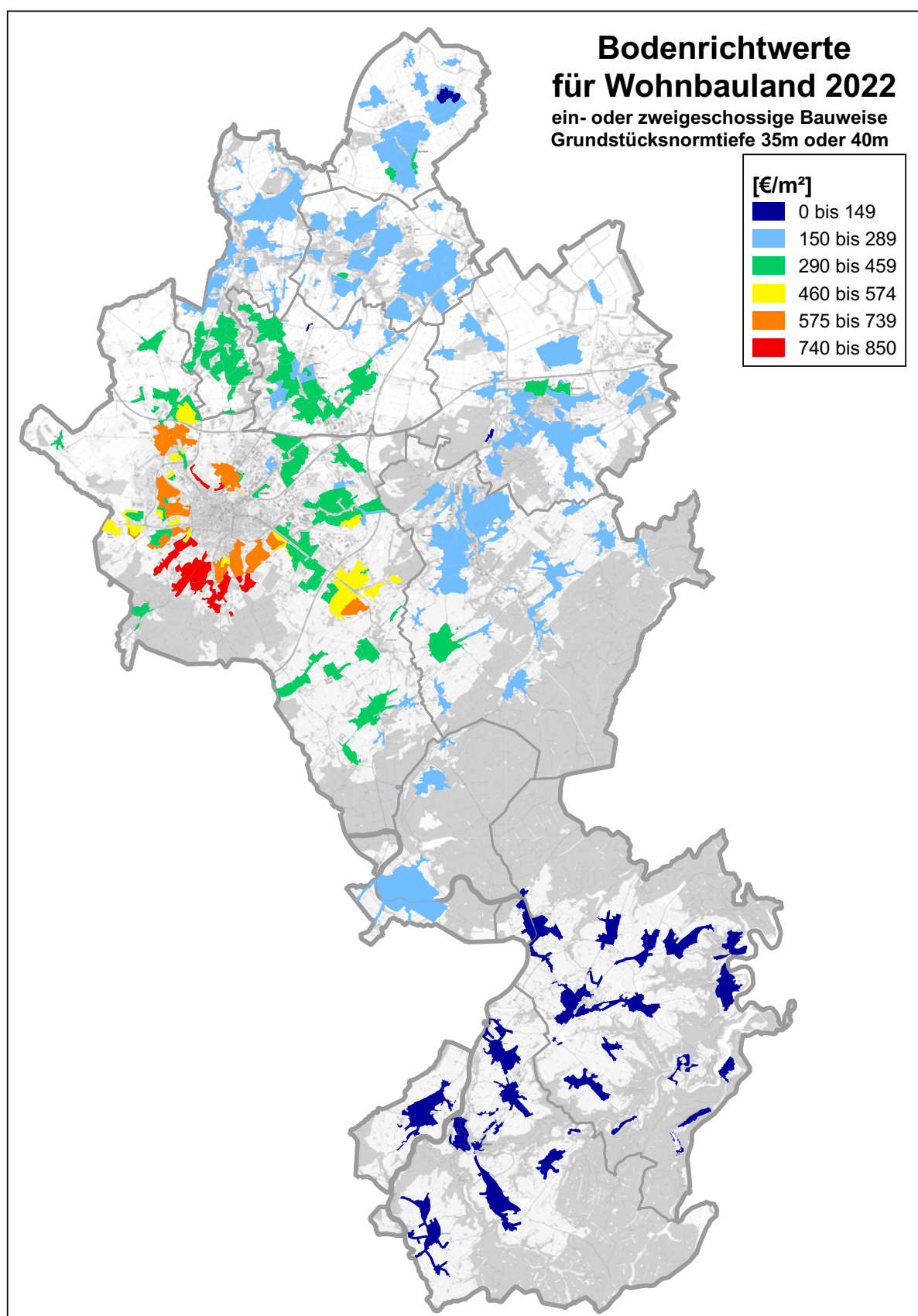
Dieser Grundstücksmarkt ist in der Städteregion Aachen zu klein, um eine aussagekräftige Umsatzstatistik erstellen zu können. Im Jahr 2021 gab es insgesamt 57 Fälle verteilt auf die gesamte Städteregion Aachen. Die vorhandenen Fälle werden den jeweiligen Teilbereichen (Unbebaute Grundstücke, Bebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum) zugeschlagen.

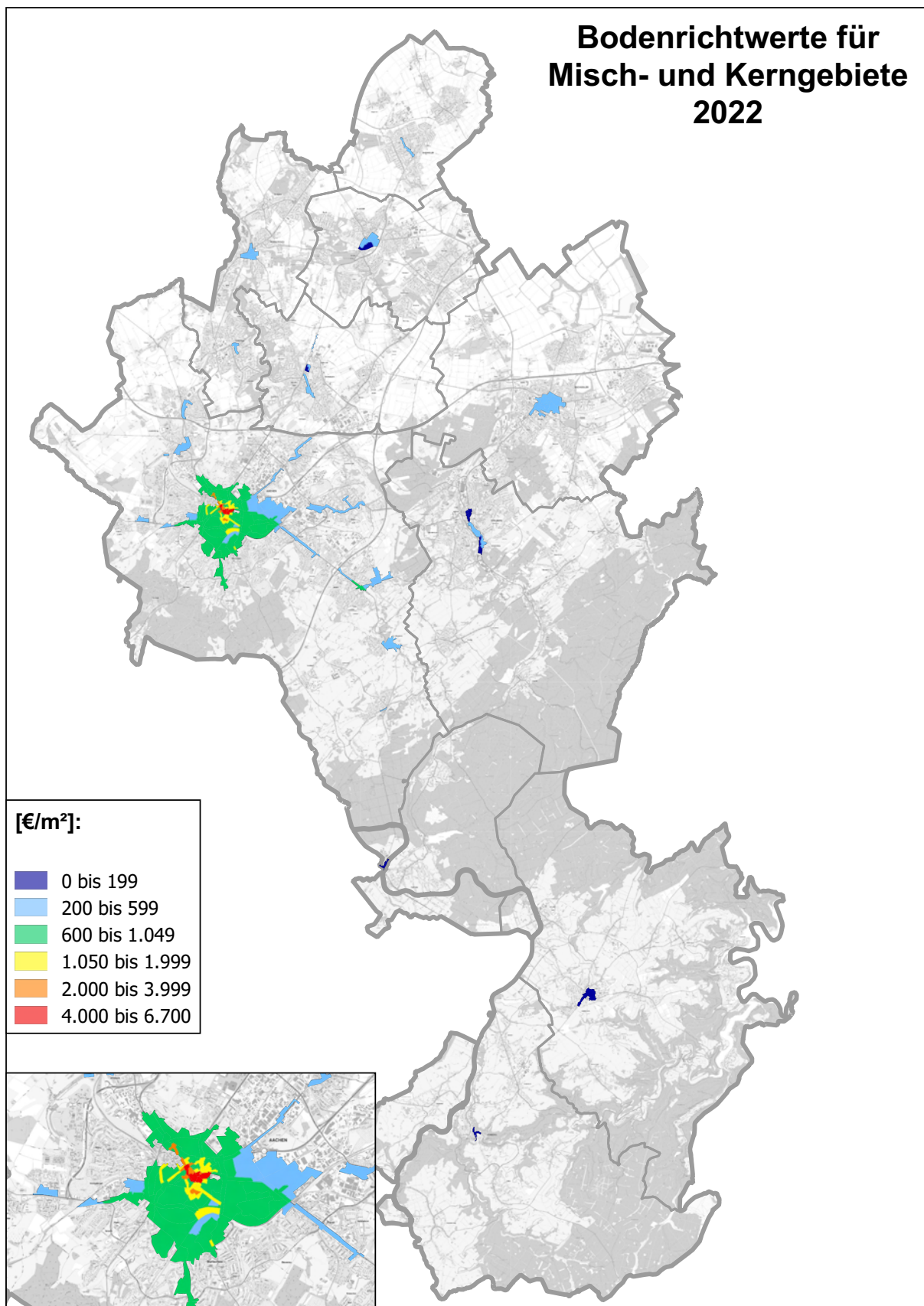
3.6 Sonstige

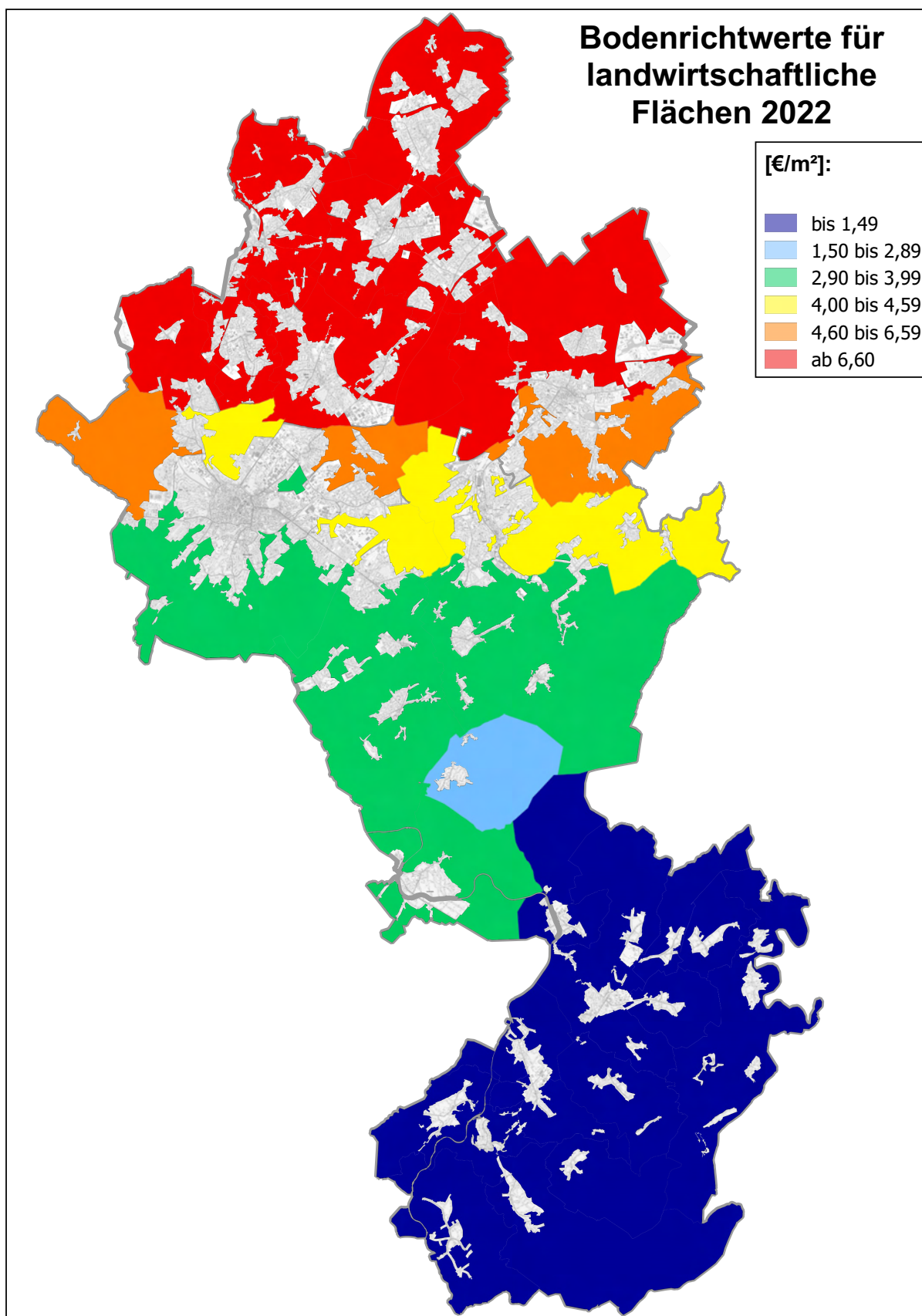
Sonstige Grundstücksverkäufe sind in den vorherigen Teilmärkten enthalten.

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Übersichtskarten der Bodenrichtwerte 2022







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

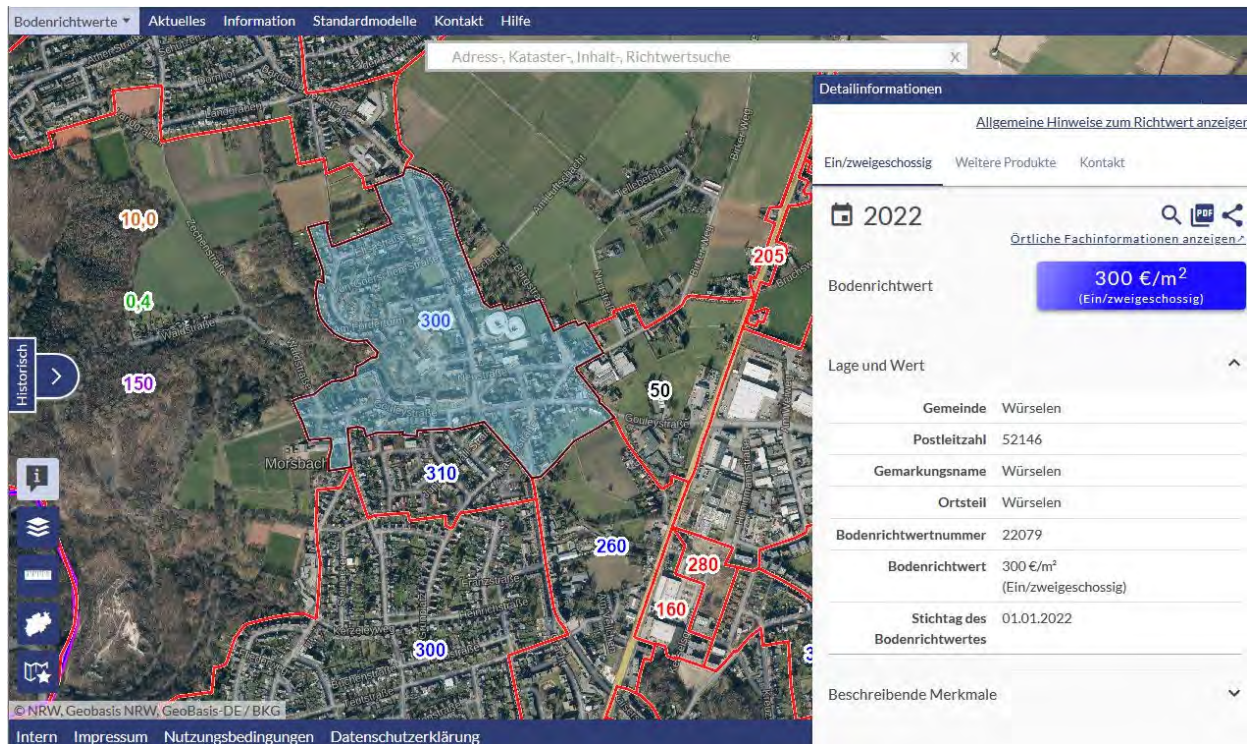
Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung abgeleitet. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

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 01.01.2022 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. Allerdings sind für die Städteregion Aachen Orientierungswerte für Rohbauland bzw. Bauerwartungsland zusammengestellt worden (siehe 4.2.5).

Baureife Grundstücke

	Baureife Grundstücke - Individueller Wohnungsbau			Baureife Grundstücke - Gewerbenutzung		
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]
Aachen	775,-	525,-	280,-	150,-	110,-	90,-
Alsdorf	280,-	220,-	180,-	75,-	55,-	36,-
Baesweiler	300,-	230,-	195,-	40,-	25,-	-
Eschweiler	280,-	235,-	195,-	100,-	40,-	25,-
Herzogenrath	360,-	260,-	195,-	100,-	55,-	25,-
Monschau	105,-	75,-	46,-	-	28,-	15,-
Roetgen	260,-	245,-	220,-	-	40,-	-
Simmerath	135,-	85,-	46,-	-	25,-	-
Stolberg	340,-	240,-	185,-	50,-	30,-	20,-
Würselen	390,-	300,-	205,-	120,-	90,-	50,-

	Baureife Grundstücke- Geschosswohnungsbau (ohne Geschäftslagen) bei einer GFZ = 1,0		
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]
Stadt Aachen	490,-	405,-	350,-

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

Für Grundstücke mit anderem als dem zu den Bodenrichtwerten angegebenen Entwicklungszustand, hat der Gutachterausschuss für die Städteregion Aachen folgende Orientierungswerte ermittelt:

Rohbauland

in Abhängigkeit von der Wartezeit bis zur Baureifmachung **15% bis 85%** des nächstgelegenen Bodenrichtwerts für Bauland bzw. bei Innenbereichen des jeweiligen Bodenrichtwerts für Bauland

Bauerwartungsland

je nach Lage und Stand der städtebaulichen Entwicklung **5% bis 45%** des nächstgelegenen Bodenrichtwerts für Bauland bzw. bei Innenbereichen des jeweiligen Bodenrichtwerts für Bauland

4.2.6 Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Auswertungen bei Verkäufen baureifer Grundstücke für den Wohnungsbau durchgeführt, die nach den vorliegenden Informationen zur baulichen Nutzbarkeit auch dem Geschosswohnungsbau zugeordnet werden könnten.

Dabei wurden Verkäufe betrachtet, die in Baulandzonen für den Wohnungsbau lagen und bei denen weder die jeweilige Kommune noch eine ihrer kommunalen Gesellschaften als Verkäufer auftraten.

Aus den geeigneten Kaufpreisen der Jahre 2019 bis 2022 ergaben sich für unbebaute Grundstücke mit der Möglichkeit zur Bebauung mit Geschosswohnungsbau folgende Faktoren zu den Bodenrichtwerten für den Wohnungsbau:

	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert des Faktors	Standardabweichung des Faktors
Stadt Aachen	16	1,3	+/- 0,3
Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg (Rhld.), Würselen	41	1,2	+/- 0,3

Im Einzelfall sind Abweichungen von diesen Werten möglich.

Für eine Auswertung in den Gemeinden Roetgen und Simmerath, sowie der Stadt Monschau lag keine ausreichende Anzahl geeigneter Kauffälle vor.

4.2.7 Orientierungswerte für private Gartenlandflächen

Der Gutachterausschuss hat Kauffälle von privaten Gartenlandflächen ausgewertet (2019 bis 2021). Die Auswertungen ergaben Abhängigkeiten zwischen den Kaufpreisen von privaten Gartenlandflächen, die unmittelbar an das Wohnhausgrundstück angrenzen, und der Höhe des jeweils zugehörigen Bodenrichtwertes für Wohnbauland.

Anteil vom Bodenrichtwert (Wohnbauland)	rd. 15%
Standardabweichung	+/- 12%
Anzahl	142

Die Auswertung ergab, dass bei privaten Gartenlandflächen, die nicht in direkter Nachbarschaft zum Wohnhausgrundstück liegen (rd. 15 Kauffälle), der Bodenwert im Mittel bei rd. 10% des Bodenrichtwertes für Wohnbauland lag.

4.2.8 Orientierungswerte für unbebaute, separate Garagenflächen

Der Gutachterausschuss hat rd. 20 Kauffälle (2019 bis 2021) von unbebauten Bauflächen für separat gelegene Garagengrundstücke ausgewertet.

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.

Hingegen bei Garagenflächen, die nicht in einem Neubaugebiet lagen, weist das Datenmaterial der ausgewerteten Kauffälle eine Spanne von 30% bis 150% vom Bodenrichtwert für entsprechendes Wohnbauland auf. Aufgrund des geringen Datenmaterials und des großen Streubereichs lässt sich kein Schwerpunktwert ableiten.

Durchschnittliche Preise für z. B. offene Stellplätze konnten direkt aus Kaufverträgen von Wohnungs- und Teileigentum (**vgl. 6.3.3**) 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 Reihenhausgrundstück) mit einer **Normtiefe von 35 m** und **Normbreite von 15 m** hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte – erstmals zum 01.01.2015 – eine Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstücksbreite nachweisen können. Die sachverständige Anwendung der Breitenanpassung erfolgt für den Baulandteil eines Grundstückes (dieser ergibt sich nach gegebenenfalls nötiger Abspaltung von privaten Gartenland- und/oder Grünlandflächen) nach Anwendung der Tiefenanpassung.

Die Koeffizienten für die Breitenanpassung ergeben sich für gute oder mittlere Wohnlagen in der Stadt Aachen nach den folgenden Tabellen. 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
Alsdorf, 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 [m ²]	Umrechnungs- koeffizienten bei 800 m ²	Fläche [m ²]	Umrechnungs- koeffizienten bei 800 m ²	Fläche [m ²]	Umrechnungs- koeffizienten bei 800 m ²
300	1,24	625	1,08	950	0,93
325	1,23	650	1,07	975	0,92
350	1,21	675	1,06	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		Stadt Monschau	Gemeinde Roetgen	Gemeinde Simmerath	Stadt Stolberg	Stadt Würselen	Durchschnitt	Durchschnitt (flächengewichtet)
						Ortsteile Herzogenrath und Kohlscheid	Ortsteil Merkstein							
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
12.2021	159,4	155,4	173,3	142,6	156,6	159,7	149,9	120,8	169,3	128,8	133,5	141,0	149,2	150,1

Indexreihe für Wohnbauland in der Stadt Aachen

Wie in Kapitel 4.2.10 Indexreihen beschrieben, sind ab 2011 neue Indexreihen (Basisjahr 2010 = 100) entwickelt worden. Die Bodenrichtwertzonen für Wohnbauland sind wie folgt in den Gebieten A bis J zusammengefasst worden:

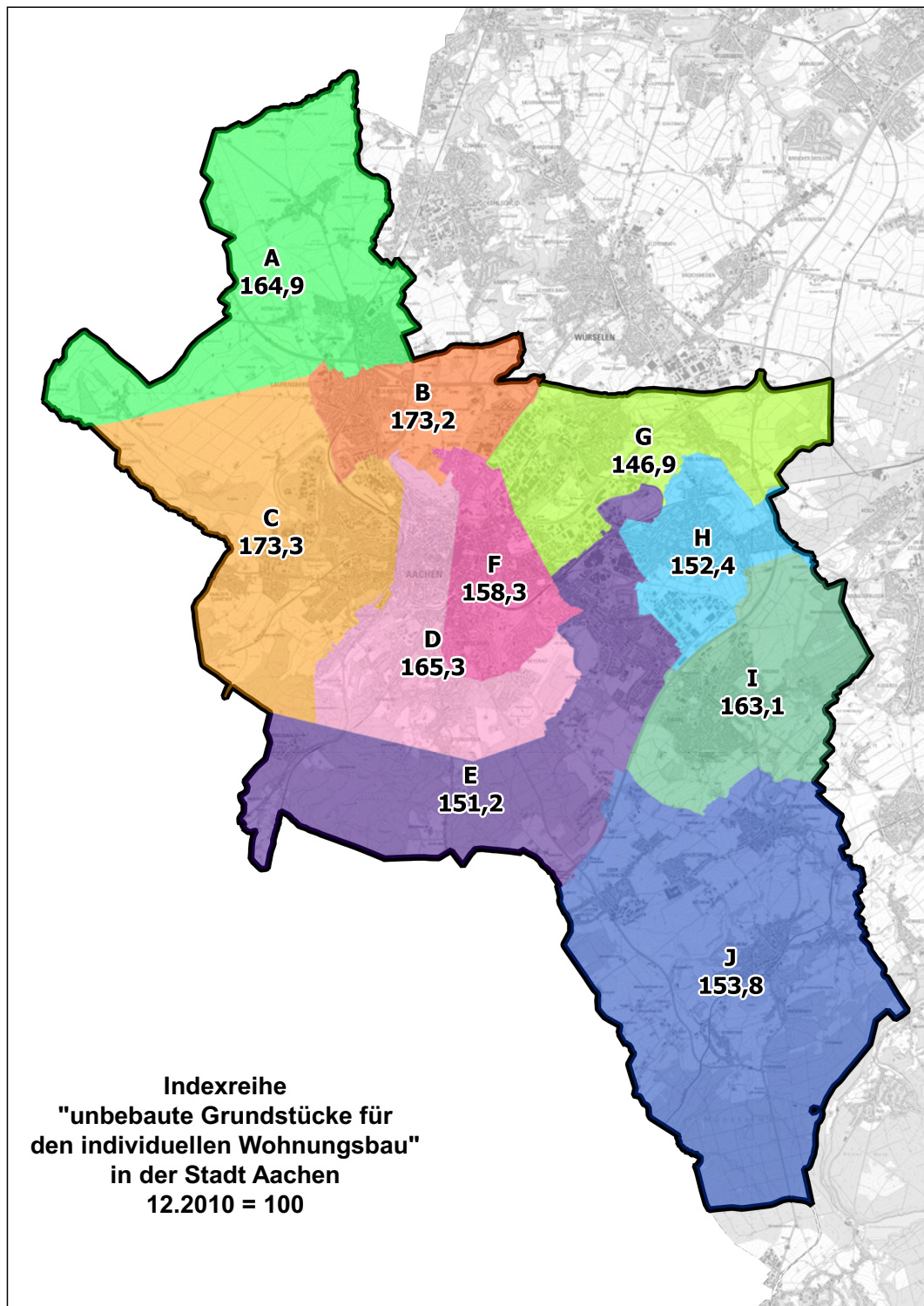
- A Gemarkung Richterich, Orsbach und Vetschau
- B Ortsteil Laurensberg, Soers
- C Wohnbereiche nördlich und südlich der Vaalser Straße (Vaalserquartier, Hörn, Kronenberg)
- D Aachener Südviertel, Wohnbereiche um den Moreller Weg / Eichendorffweg / Preusweg, südlicher Bereich der Gemarkung Burtscheid, Wohnbereiche um die Nizzaallee / Elsa-Brändström-Straße / Kardinalstraße
- E Gemarkung Forst ohne angrenzende Wohnbereiche zu Eilendorf und ohne Bereich um die 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



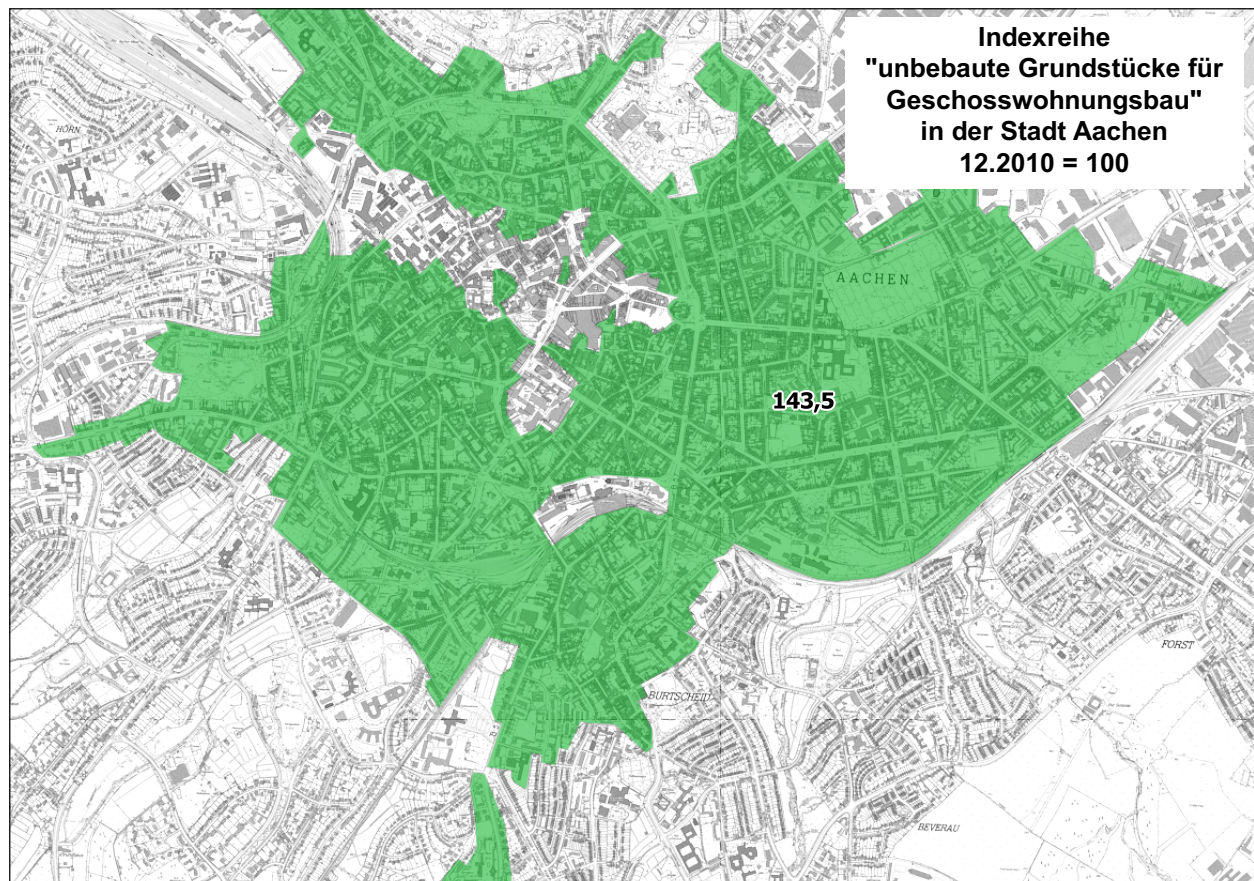
	Indexreihe (*) "unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau" Lagen (siehe beschreibender Text) in der Stadt Aachen										
Zeitpunkt	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Mittel
12.2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
12.2011	100,3	102,6	104,0	105,4	100,0	104,3	101,5	100,3	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
12.2021	164,9	173,2	173,3	165,3	151,2	158,3	146,9	152,4	163,1	153,8	160,2

(*) 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
12.2021	143,5	102,5

(*) 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
12.2021	102,1

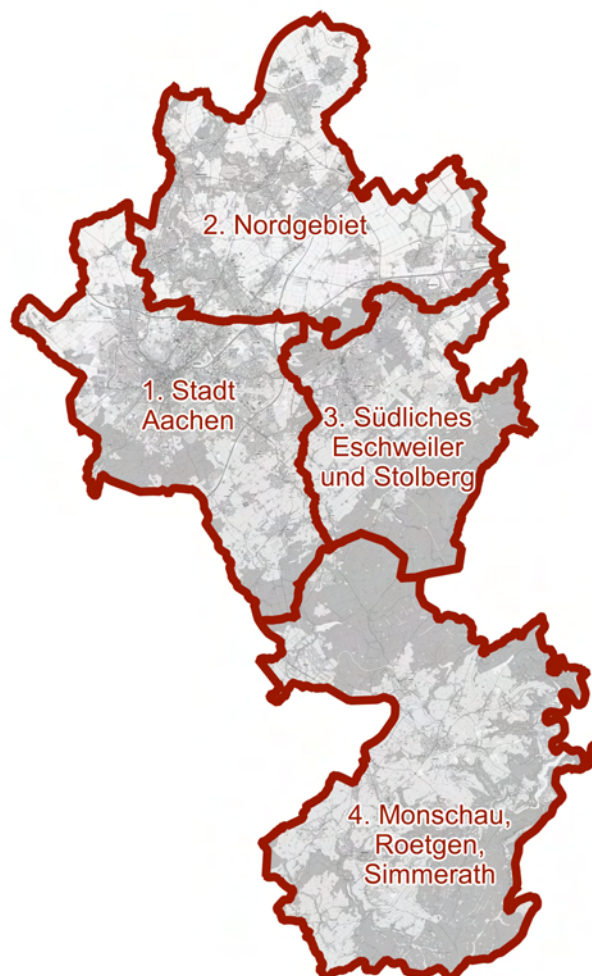
(*) eine Vergleichbarkeit mit der Indexreihe der lagetypischen Bodenrichtwerte ist nicht möglich.

Indexreihe für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

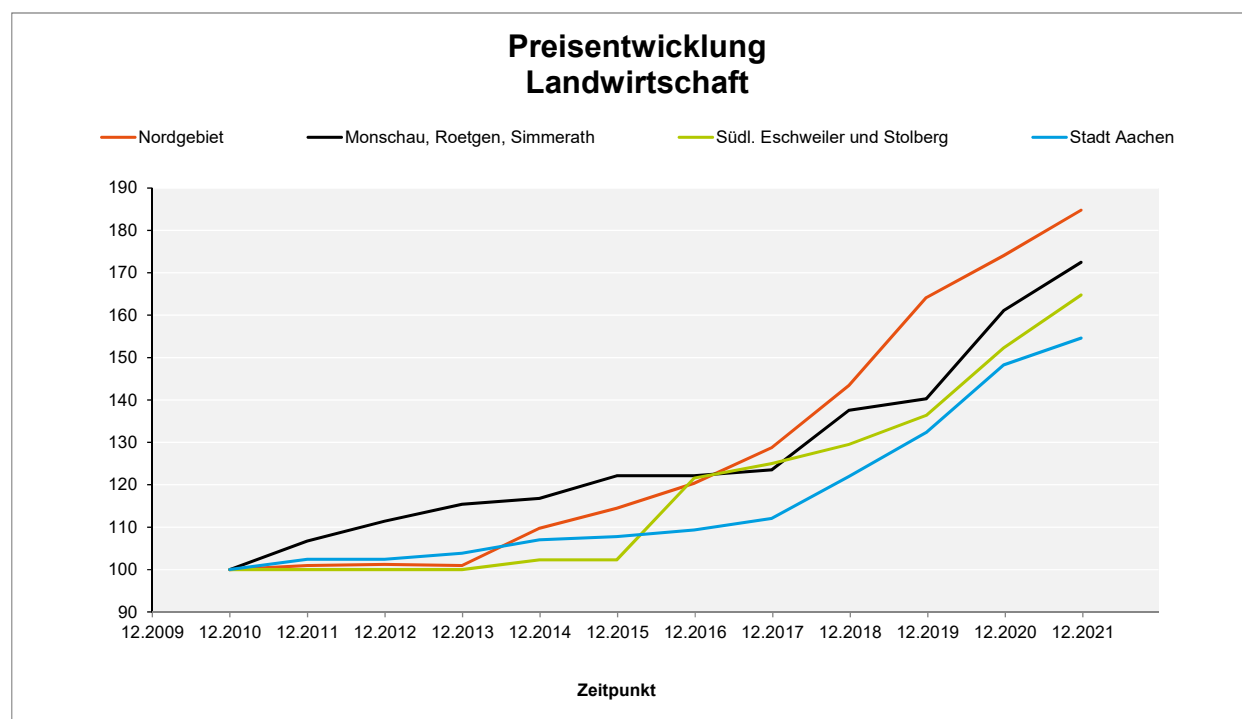
Das Gebiet der Städteregion Aachen ist in vier von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägte Gebiete zu gliedern:

1. Stadt Aachen: Die Bodengüte variiert von max. 80 Punkten im Norden und bis zu 45 Punkten im Süden.
2. Das ehemalige nördliche Kreisgebiet mit einer überwiegenden Ackernutzung: Die Bodengüte liegt hier zwischen 70 und 90 Punkten (Nordgebiet).
3. Stadt Stolberg und das südliche Eschweiler Stadtgebiet mit einem Wechsel von Grünland und Ackerflächen: Die Bodengüte liegt hier im Mittel zwischen 50 und 60 Punkten (südliches Eschweiler und Stolberg).
4. Monschau, Roetgen und Simmerath mit einer fast durchgehenden Grünlandnutzung und Bodengüte zwischen 30 und 40 Punkten. In diesen Regionen haben sich die Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke teilweise unterschiedlich entwickelt, sodass es sinnvoll ist, eigene Indexreihen abzuleiten. Der Gutachterausschuss in der Städteregion Aachen hat aufgrund der 2011 erstmalig ermittelten und beschlossenen zonalen Bodenrichtwerte jeweils eine Indexreihe mit dem Basisjahr 2011 = 100 (Zeitpunkt 12.2010) ermittelt.

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



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
12.2021	154,6	184,8	164,8	172,5



5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Immobilienrichtwerte

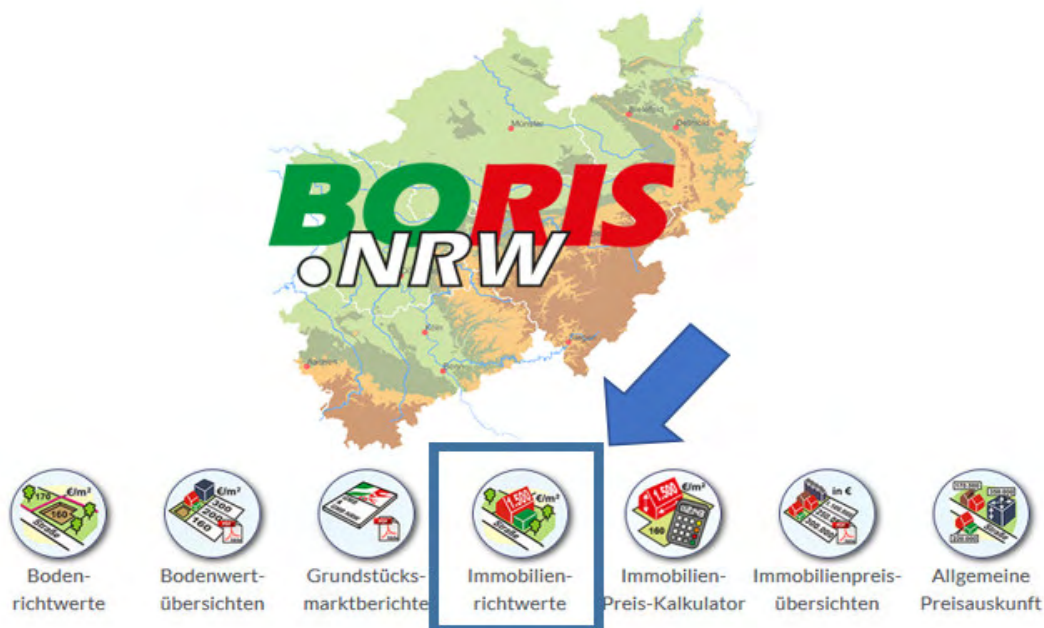
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat erstmalig zum Stichtag 01.01.2021 Immobilienrichtwerte für die Teilmärkte "freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser" und "Ein- und Zweifamilienhäuser als Reihen- und Doppelhäuser" als lageorientierte Durchschnittswerte abgeleitet. Diese wurden durch Ableitung aus den indexierten Kaufpreisen der Jahre 2014 bis 2021 und Indexierung auf den 01.01.2022 fortgeschrieben.

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. Dort finden Sie auch einen kostenlosen Immobilien-Preis-Kalkulator.

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 § 20 ImmoWertV** dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 (2) ImmoWertV.

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Merkmale 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 an das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten.

Durch fortlaufende Auswertungen weichen die Umrechnungskoeffizienten im Einzelfall von denen des Vorjahres ab. Für die objektspezifische Anpassung des Immobilienrichtwertes sind die Umrechnungskoeffizienten des jeweiligen Jahrgangs anzuhalten. Diese sind im Immobilien-Preis-Kalkulator jahrgangsweise hinterlegt. Daher wird für die objektspezifische Anpassung die Anwendung des Immobilien-Preis-Kalkulator empfohlen.

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]	61 – 80	81 – 90	91 – 110	111 – 130	131 – 150	151 – 180	181 – 210	211 – 400
	61 – 80	1,00	0,94	0,95	0,91	0,88	0,85	0,77	0,72
	81 – 90	1,07	1,00	1,02	0,97	0,94	0,90	0,83	0,77
	91 – 110	1,05	0,98	1,00	0,95	0,92	0,89	0,81	0,75
	111 – 130	1,10	1,03	1,05	1,00	0,97	0,93	0,85	0,79
	131 – 150	1,13	1,06	1,08	1,03	1,00	0,96	0,88	0,81
	151 – 180	1,18	1,11	1,13	1,08	1,04	1,00	0,91	0,85
	181 – 210	1,29	1,21	1,24	1,18	1,14	1,09	1,00	1,00
	211 – 400	1,39	1,30	1,33	1,27	1,23	1,18	1,00	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

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	0,96	0,92	0,87	0,87	0,83	0,79	0,79
	1990 - 1999	1,04	1,00	0,96	0,91	0,91	0,86	0,82	0,82
	1980 - 1989	1,09	1,04	1,00	0,95	0,95	0,90	0,86	0,86
	1970 - 1979	1,15	1,10	1,06	1,00	1,00	0,95	0,91	0,91
	1960 - 1969	1,15	1,10	1,06	1,00	1,00	0,95	0,91	0,91
	1950 - 1959	1,20	1,16	1,11	1,05	1,05	1,00	0,95	0,95
	1920 - 1949	1,27	1,22	1,16	1,10	1,10	1,05	1,00	1,00
	1850 - 1919	1,27	1,22	1,16	1,10	1,10	1,05	1,00	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Grundstücksgröße (Baulandfläche)

Bei der Grundstücksfläche ist nur der Baulandanteil des Grundstückes, unter Wertung der Grundstücksmerkmale hinsichtlich des Bodenrichtwertes, zu berücksichtigen. Darüberhinausgehende 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.

	Baulandfläche [m²]	Bewertungsobjekt							
		100 – 150	151 – 250	251 – 350	351 – 450	451 – 600	601 – 800	801 – 1200	1201 – 1500
Richtwertobjekt	100 – 150	1,00	1,06	1,16	1,21	1,25	1,30	1,35	1,40
	151 – 250	0,94	1,00	1,09	1,14	1,18	1,22	1,27	1,32
	251 – 350	0,86	0,91	1,00	1,04	1,08	1,12	1,16	1,20
	351 – 450	0,82	0,88	0,96	1,00	1,03	1,07	1,11	1,15
	451 – 600	0,80	0,85	0,93	0,97	1,00	1,04	1,08	1,12
	601 – 800	0,77	0,82	0,89	0,93	0,96	1,00	1,04	1,08
	801 – 1200	0,74	0,79	0,86	0,90	0,93	0,96	1,00	1,04
	1201 – 1500	0,71	0,76	0,83	0,87	0,89	0,93	0,96	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Gebäudeart

	Gebäudeart	Bewertungsobjekt		
		Einfamilienhaus	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	Zweifamilienhaus
Richtwertobjekt	Einfamilienhaus	1,00	0,97	0,95
	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	1,03	1,00	0,98
	Zweifamilienhaus	1,05	1,02	1,00

Mietsituation

	Mietsituation	Bewertungsobjekt		
		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

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	1,04	1,08
	teilmodernisiert	0,96	1,00	1,04
	neuzeitlich	0,93	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	1,16	1,26
	einfach – mittel	0,94	1,00	1,04	1,08	1,18
	mittel	0,90	0,96	1,00	1,04	1,13
	mittel – gehoben	0,87	0,92	0,96	1,00	1,09
	gehoben	0,80	0,85	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 an das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten.

Durch fortlaufende Auswertungen weichen die Umrechnungskoeffizienten im Einzelfall von denen des Vorjahres ab. Für die objektspezifische Anpassung des Immobilienrichtwertes sind die Umrechnungskoeffizienten des jeweiligen Jahrgangs anzuhalten. Diese sind im Immobilien-Preis-Kalkulator jahrgangsweise hinterlegt. Daher wird für die objektspezifische Anpassung die Anwendung des Immobilien-Preis-Kalkulator empfohlen.

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	1,00	1,00	0,97	0,93	0,88	0,84	0,81	0,76
	61 – 80	1,00	1,00	1,00	0,97	0,93	0,88	0,84	0,81	0,76
	81 – 90	1,00	1,00	1,00	0,97	0,93	0,88	0,84	0,81	0,76
	91 – 110	1,03	1,03	1,03	1,00	0,95	0,90	0,87	0,83	0,78
	111 – 130	1,08	1,08	1,08	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,82
	131 – 150	1,14	1,14	1,14	1,11	1,05	1,00	0,96	0,92	0,86
	151 – 180	1,19	1,19	1,19	1,15	1,10	1,04	1,00	0,96	0,90
	181 – 210	1,24	1,24	1,24	1,21	1,15	1,09	1,05	1,00	0,94
	211 – 300	1,32	1,32	1,32	1,28	1,22	1,16	1,11	1,06	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

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	0,99	0,95	0,90	0,84	0,79	0,76	0,75
	1990 - 1999	1,01	1,00	0,96	0,91	0,85	0,80	0,77	0,76
	1980 - 1989	1,05	1,04	1,00	0,95	0,88	0,83	0,80	0,79
	1970 - 1979	1,11	1,10	1,06	1,00	0,93	0,88	0,84	0,83
	1960 - 1969	1,19	1,18	1,13	1,07	1,00	0,94	0,90	0,89
	1950 - 1959	1,27	1,25	1,20	1,14	1,06	1,00	0,96	0,95
	1920 - 1949	1,32	1,30	1,25	1,18	1,11	1,04	1,00	0,99
	1850 - 1919	1,33	1,32	1,27	1,20	1,12	1,05	1,01	1,00

Grundstücksgröße (Baulandfläche)

Bei der Grundstücksfläche ist nur der Baulandanteil des Grundstückes, unter Wertung der Grundstücksmerkmale hinsichtlich des Bodenrichtwertes, zu berücksichtigen. Darüberhinausgehende 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	1,10	1,16	1,20	1,23	1,26	1,30
	151 – 250	0,91	1,00	1,06	1,09	1,12	1,15	1,18
	251 – 350	0,86	0,95	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12
	351 – 450	0,84	0,92	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08
	451 – 600	0,81	0,89	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05
	601 – 800	0,79	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,03
	801 – 1200	0,77	0,85	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Gebäudeart

		Bewertungsobjekt		
Richtwertobjekt	Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	Zweifamilienhaus
	Einfamilienhaus	1,00	0,98	0,98
	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	1,02	1,00	1,00
	Zweifamilienhaus	1,02	1,00	1,00

Mietsituation

		Bewertungsobjekt		
Richtwertobjekt	Mietsituation	unvermietet	teilweise vermietet	Vermietet
	unvermietet	1,00	0,97	0,93
	teilweise vermietet	1,03	1,00	0,96
	vermietet	1,08	1,04	1,00

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			
		Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuzeitlich
Richtwertobjekt	baujahrtypisch		1,00	1,06	1,10
	teilmodernisiert		0,94	1,00	1,04
	neuzeitlich		0,91	0,96	1,00

Gebäudestandard

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

Richtwertobjekt	Gebäudestandard	Bewertungsobjekt				
		sehr einfach – einfach	einfach – mittel	mittel	mittel – gehoben	gehoben
	sehr einfach – einfach	1,00	1,07	1,11	1,17	1,23
	einfach – mittel	0,94	1,00	1,04	1,09	1,16
	mittel	0,90	0,96	1,00	1,05	1,11
	mittel – gehoben	0,86	0,91	0,95	1,00	1,06
	gehoben	0,81	0,86	0,90	0,95	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	01.01.2022	01.01.2022	1,00
Baujahr	1960-1969	1950-1959	0,95
Wohnfläche	151-180	131-150	1,04
Baulandfläche	801-1200	601-800	0,96
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	neuzeitlich	1,08
Gebäudestandard	mittel	gehoben	1,13
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	1,00
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			1,16
angepasster Immobilienrichtwert	4.100 €/m ²	x 1,16	4.750 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert	145 m²	x 4.750 €/m²	rd. 690.000 €

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

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

5.1.2 Durchschnittswerte

Neubauten

In der Städteregion Aachen wurden aus den Jahren 2019 bis 2021 rund 250 Verkäufe von Einfamilienhausneubauten ausgewertet. Die Verkäufe in den Kommunen stammen oftmals aus einzelnen Neubaugebieten und von Bauträgern. Der vertraglich vereinbarte Ausbauzustand der verkauften Objekte kann teilweise variieren. Die jeweils angegebene Anzahl innerhalb eines Haustyps kann voneinander abweichen, weil nicht für alle Kauffälle Informationen zu der Wohnfläche vorliegen.

Gemeinde	Neubau Haustyp	N	Ø Gfl in m²	Ø Kaufpreis in €	Min Kaufpreis in €	Max Kaufpreis in €	N	Ø Wfl in m²	Ø Kaufpreis €/m² Wfl
Aachen	Freist. EFH	6	440	608.000	495.000	764.000	6	150	4.050
	DHH / REH	58	290	531.000	235.000	825.000	49	155	3.300
	RMH	44	185	465.000	227.000	719.000	29	140	2.900
Alsdorf	Freist. EFH								
	DHH / REH	37	330	289.000	222.000	405.000	32	125	2.250
	RMH	18	210	251.000	213.000	340.000	14	120	2.200
Baesweiler	Freist. EFH	3	425	404.000	-	-	-	-	-
	DHH / REH	14	365	306.000	150.000	388.000	8	145	2.200
	RMH								
Eschweiler	alle Haustypen	5	345	354.000	220.000	450.000	5	160	2.150
Herzogenrath	Freist. EFH	3	565	686.000	-	-	-	-	-
	DHH / REH	15	340	406.000	210.000	613.000	-	-	-
	RMH								
Monschau	Freist. EFH								
	DHH / REH								
	RMH								
Roetgen	Freist. EFH								
	DHH / REH								
	RMH								
Simmerath	Freist. EFH								
	DHH / REH	3	345	303.000	-	-	3	120	2.500
	RMH								
Stolberg	Freist. EFH	3	475	409.000	-	-	-	-	-
	DHH / REH	16	355	352.000	294.000	404.000	13	130	2.700
	RMH	13	250	358.000	285.000	395.000	13	135	2.650
Würselen	Freist. EFH								
	DHH / REH	16	305	522.000	325.000	670.000	13	155	3.500
	RMH								

5.1.3 Indexreihen

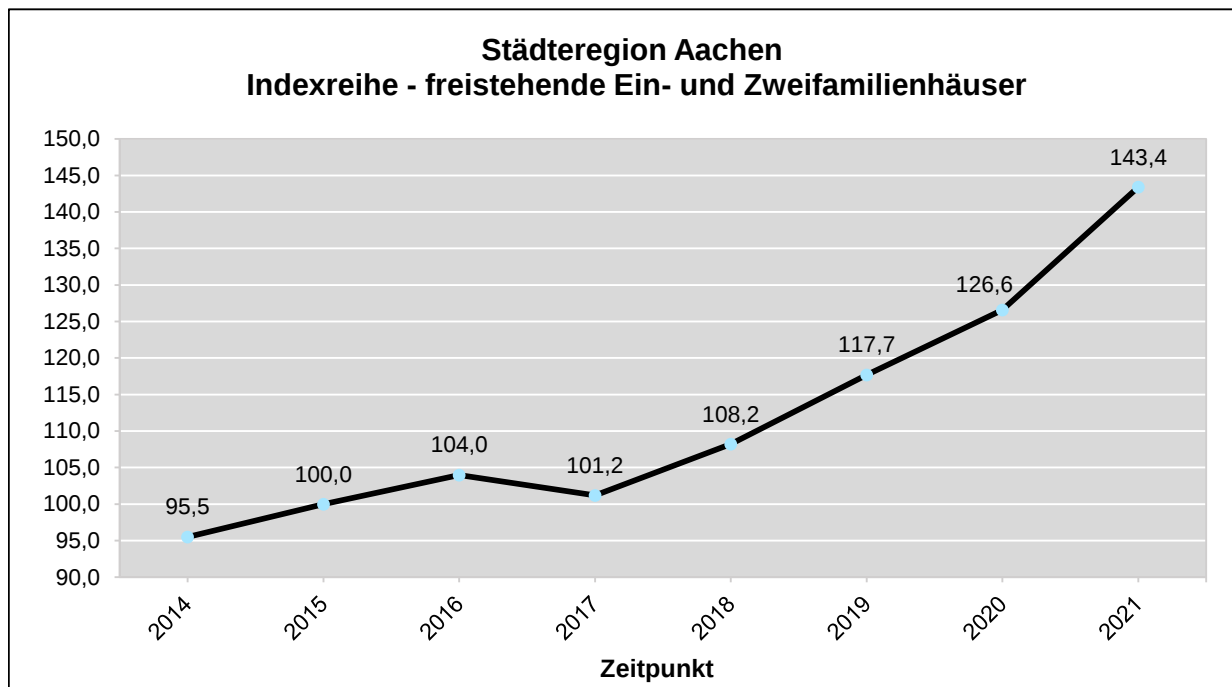
Die nachfolgenden Diagramme und Tabellen zeigen die durchschnittlichen Preisentwicklungen für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Städteregion Aachen auf. Die Indexreihen sind erstmalig für die Anbauarten "freistehend" und "Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser" für den Zeitraum 2014 bis 2021 (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

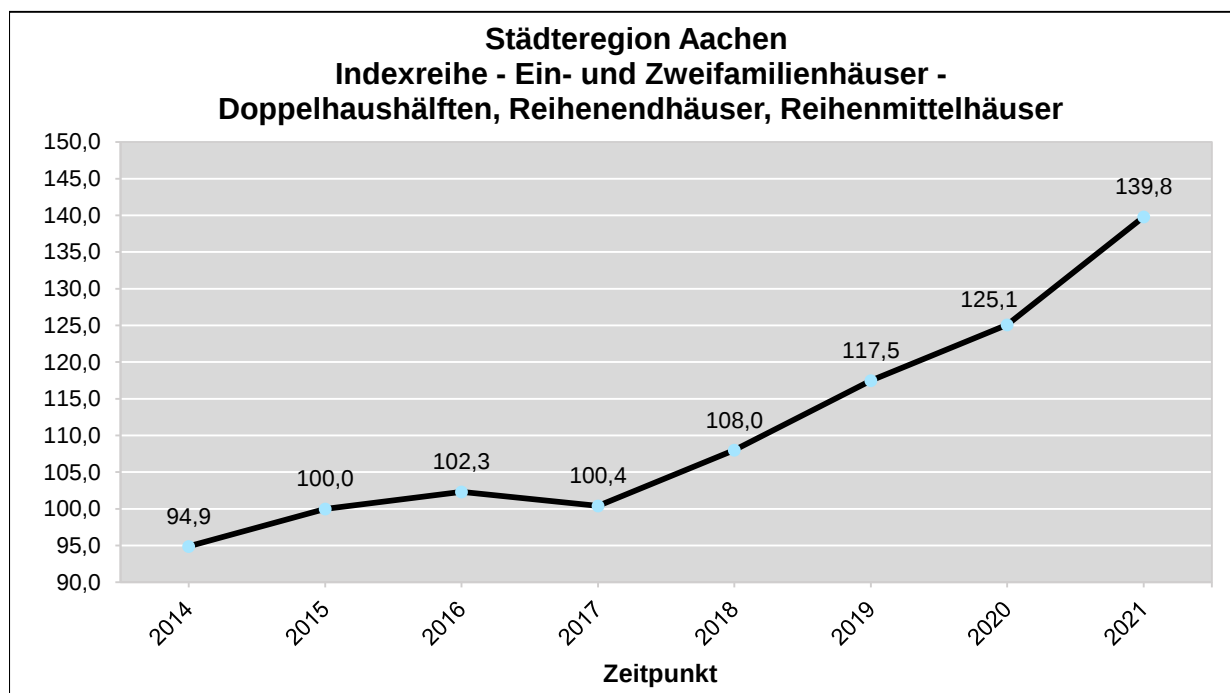
Wegen fortlaufender Auswertungen können einzelne Werte und Daten aus den vorangegangenen Grundstücksmarktberichten Unterschiede zu den Werten und Daten dieses Grundstücksmarktberichts aufweisen.

Indexreihe für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Städteregion Aachen



Zeitpunkt	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Index	95,5	100,0	104,0	101,2	108,2	117,7	126,6	143,4

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



Zeitpunkt	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Index	94,9	100,0	102,3	100,4	108,0	117,5	125,1	139,8

5.1.4 Sachwertfaktoren

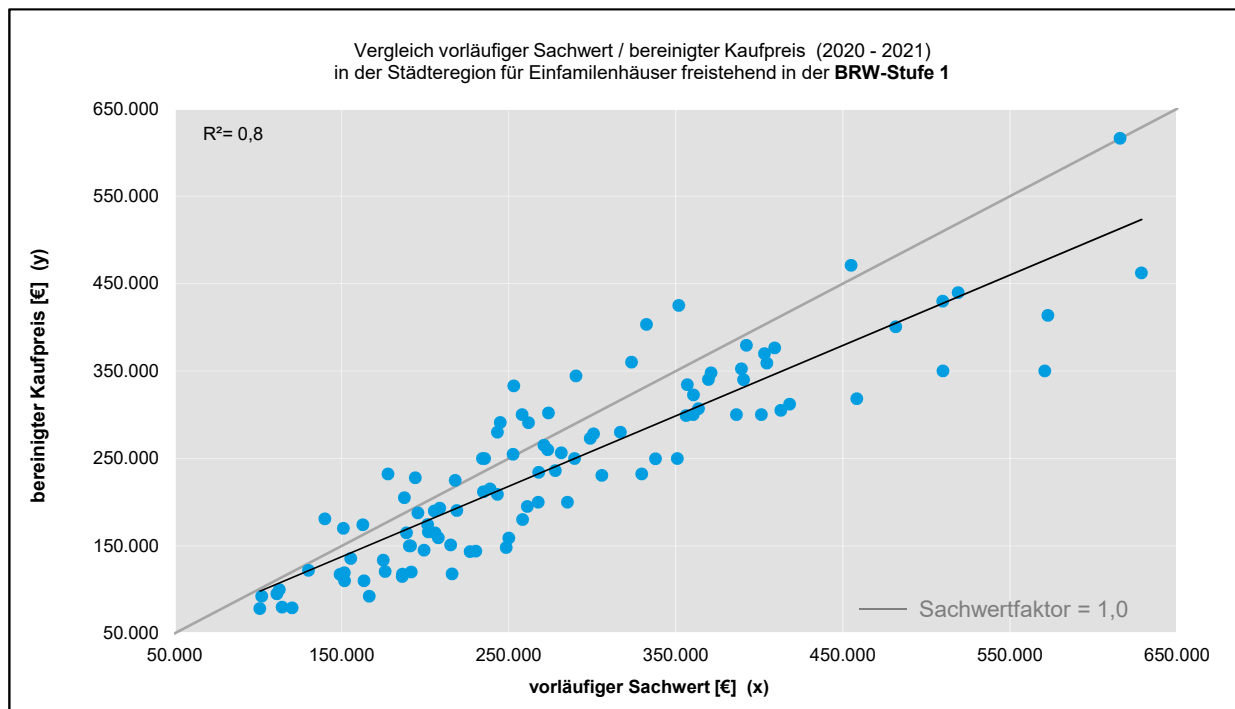
Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führt nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen. Beziehen sich Wertermittlungen auf aktuelle Wertermittlungstichtage, so ist vor allem bei stark veränderten Bodenrichtwerten gegenüber dem Auswertzeitraum gegebenenfalls 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 2020 und 2021 rd. 1600 Ein- und Zweifamilienhäuser in der Städteregion Aachen auf das Verhältnis zwischen bereinigtem Kaufpreis und vorläufigem Sachwert untersucht.

Die folgenden Sachwertfaktoren beziehen sich gemäß § 12 (6) ImmoWertV auf den Wertermittlungstichtag 01.01.2022.

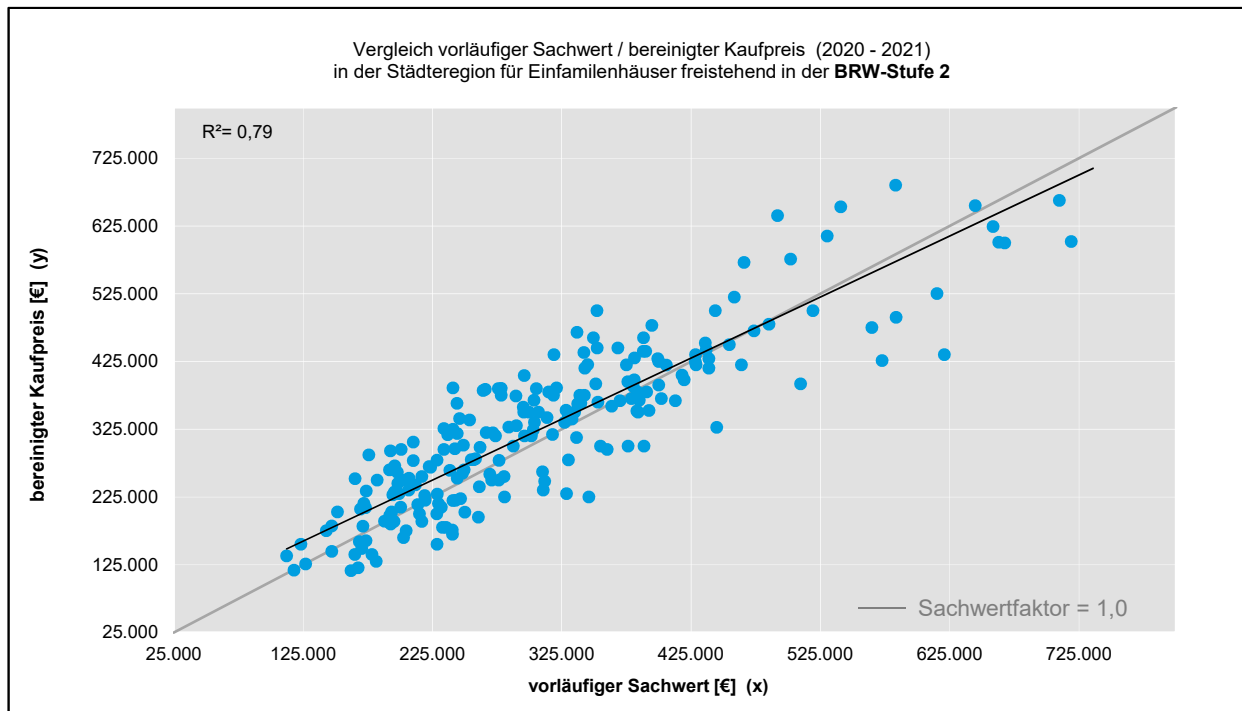
Weitere Hinweise, Informationen und Erläuterungen für die Anwendung der Sachwertfaktoren entnehmen Sie bitte dem **Kapitel 8 Modellbeschreibungen**.

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



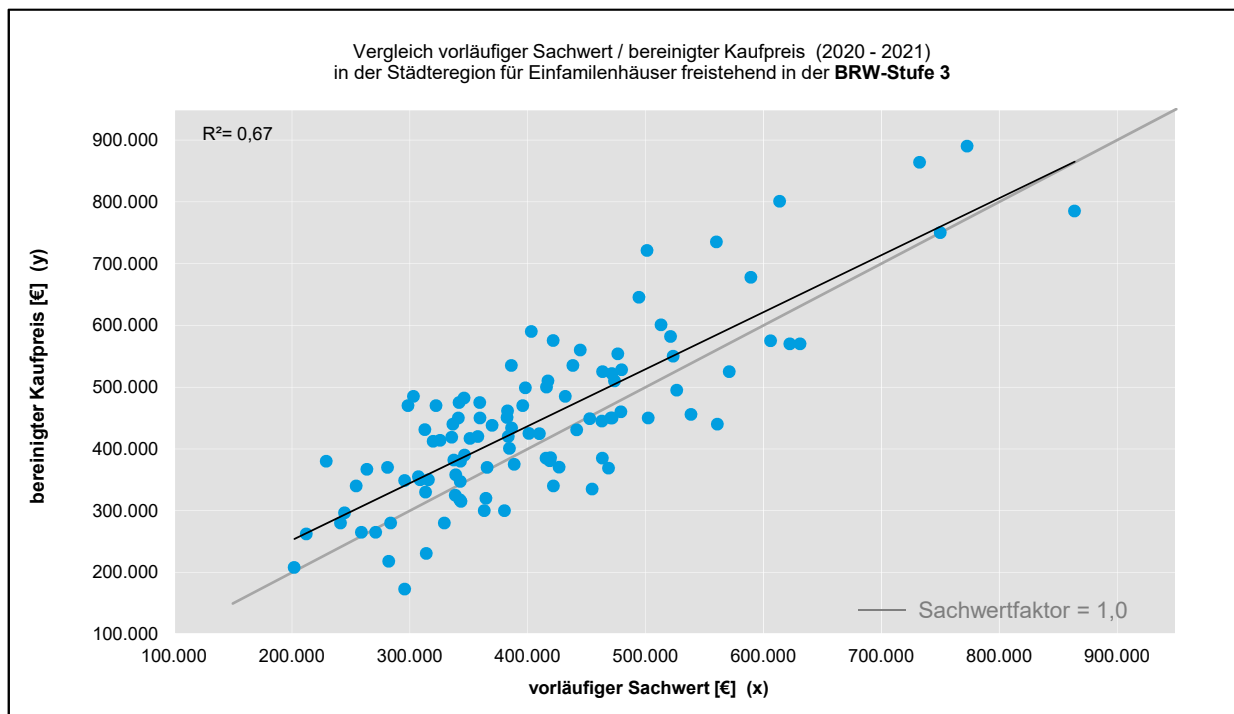
Einfamilienhäuser freistehend				
BRW - Stufe 1				
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises				
y = 0,80537x + 16.949				
Sachwertfaktor				
Mittelwert		0,87		
Anzahl	Median	103	0,86	
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,54 - 1,32		
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte				
Merkmal	von - bis			Mittel
Wohnfläche	56 m² - 275 m²			147 m²
Baulandfläche	322 m² - 1.810 m²			920 m²
tatsächliches Baujahr	1638 - 2015			1962
modif. Restnutzungsdauer	13 - 75			39
vorläufiger Sachwert	101.000 € - 629.000 €			280.000 €
Objektanzahl				
Aachen:	--	Herzogenrath:	--	Stolberg: --
Alsdorf:	2	Monschau:	48	Würselen: --
Baesweiler:	--	Roetgen:	--	
Eschweiler:	--	Simmerath:	53	

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



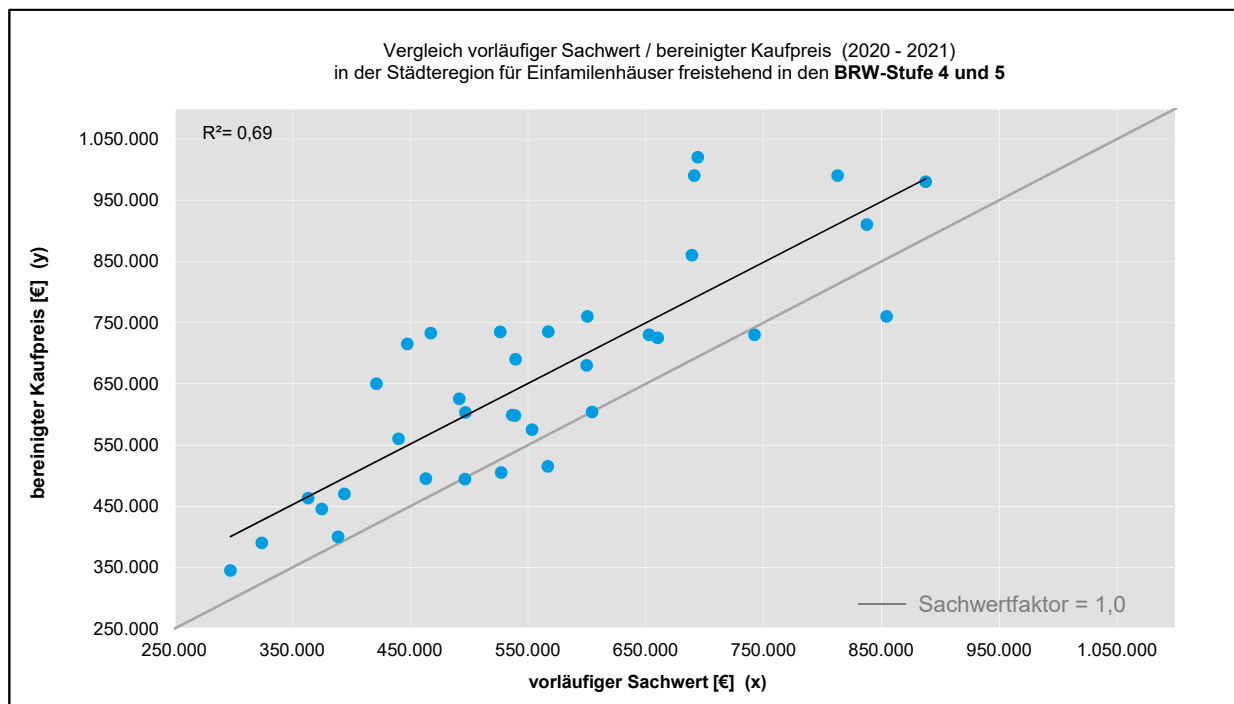
Einfamilienhäuser freistehend					
BRW - Stufe 2					
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises					
y = 0,90065x + 47.410					
Sachwertfaktor					
Mittelwert		1,07			
Anzahl	Median	218	1,05		
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,65 - 1,63			
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte					
Merkmal	von - bis			Mittel	
Wohnfläche	60 m² - 260 m²			137 m²	
Baulandfläche	136 m² - 1.480 m²			620 m²	
tatsächliches Baujahr	1800 - 2020			1966	
modif. Restnutzungsdauer	12 - 80			39	
vorläufiger Sachwert	112.000 € - 736.000 €			313.000 €	
Objektanzahl					
Aachen:	1	Herzogenrath:	26	Stolberg:	56
Alsdorf:	36	Monschau:	--	Würselen:	1
Baesweiler:	27	Roetgen:	16		
Eschweiler:	53	Simmerath:	2		

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



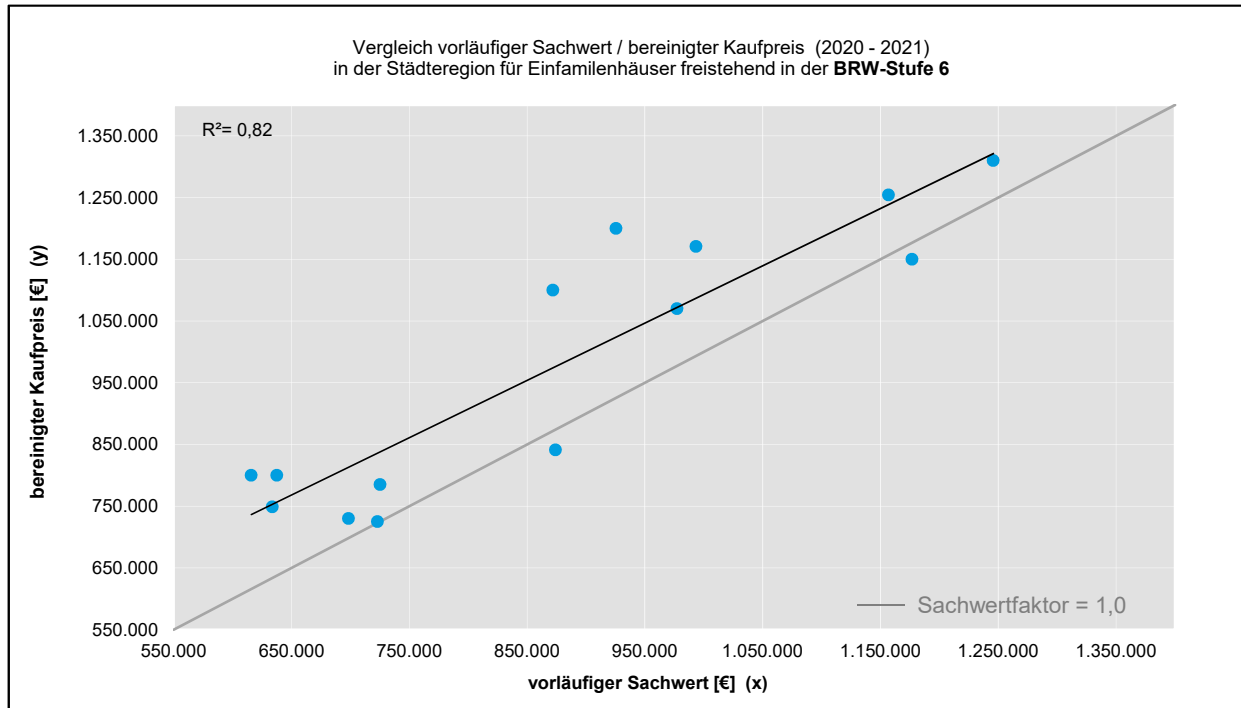
Einfamilienhäuser freistehend			
BRW - Stufe 3			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
y = 0,92256x + 68.007			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,10	
Anzahl	Median	105	1,11
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,59 - 1,66	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	69 m² - 302 m²		157 m²
Baulandfläche	262 m² - 1.380 m²		650 m²
tatsächliches Baujahr	1900 - 2016		1969
modif. Restnutzungsdauer	18 - 76		37
vorläufiger Sachwert	202.000 € - 864.000 €		410.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	51	Herzogenrath:	19
Alsdorf:	--	Monschau:	--
Baesweiler:	--	Roetgen:	--
Eschweiler:	1	Simmerath:	--
		Stolberg:	5
		Würselen:	29

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



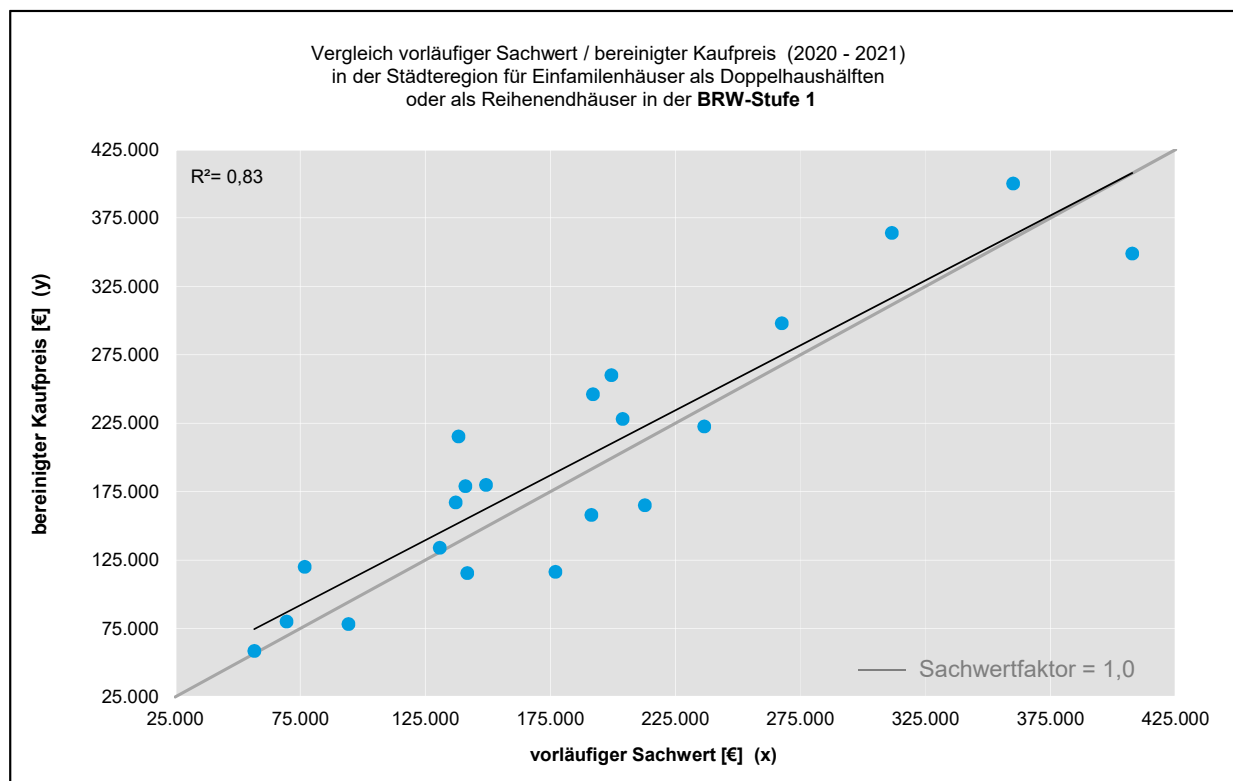
Einfamilienhäuser freistehend			
BRW - Stufe 4 und 5			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
y = 0,99054x + 105.952			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,19	
Anzahl	Median	35	1,19
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,89 - 1,60	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	70 m² - 283 m²		165 m²
Baulandfläche	270 m² - 1.280 m²		690 m²
tatsächliches Baujahr	1900 - 1990		1963
modif. Restnutzungsdauer	23 - 54		34
vorläufiger Sachwert	298.000 € - 888.000 €		559.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	35	Herzogenrath:	--
Alsdorf:	--	Monschau:	--
Baesweiler:	--	Roetgen:	--
Eschweiler:	--	Simmerath:	--

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



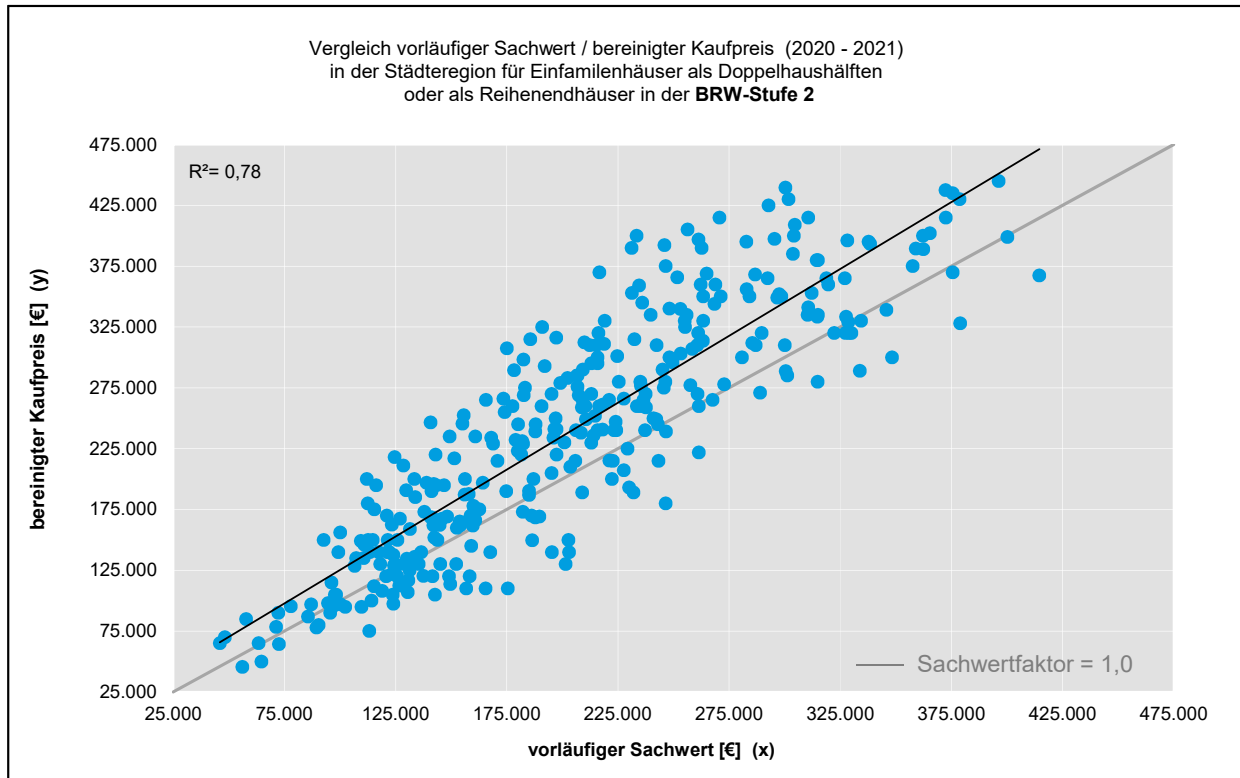
Einfamilienhäuser freistehend				
BRW - Stufe 6				
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises				
y = 0,92824x + 164.920				
Sachwertfaktor				
Mittelwert		1,13		
Anzahl	Median	14	1,09	
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,96 - 1,30		
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte				
Merkmal	von - bis			Mittel
Wohnfläche	140 m² - 300 m²			229 m²
Baulandfläche	535 m² - 1.200 m²			860 m²
tatsächliches Baujahr	1929 - 2006			1969
modif. Restnutzungsdauer	26 - 66			36
vorläufiger Sachwert	616.000 € - 1.246.000 €			875.000 €
Objektanzahl				
Aachen:	14	Herzogenrath:	--	Stolberg: --
Alsdorf:	--	Monschau:	--	Würselen: --
Baesweiler:	--	Roetgen:	--	
Eschweiler:	--	Simmerath:	--	

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



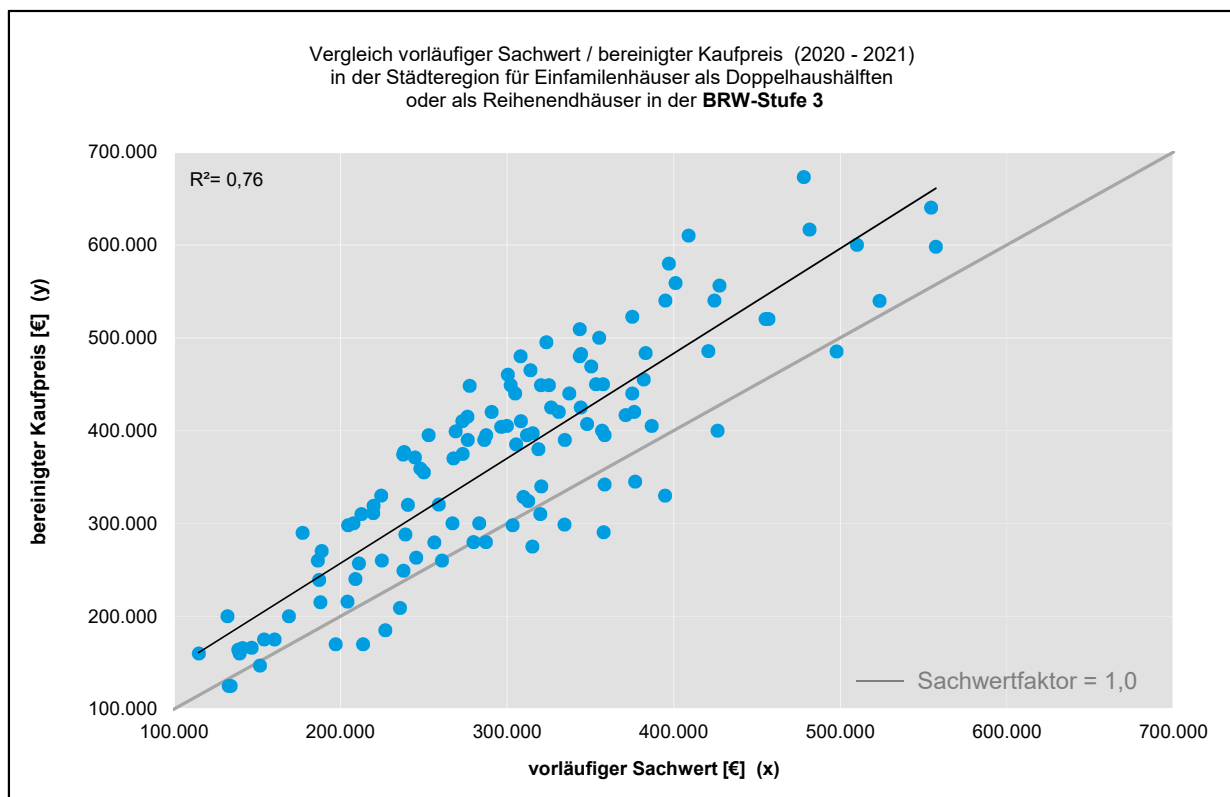
Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser BRW - Stufe 1					
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises					
y = 0,9492x + 20.822					
Sachwertfaktor					
Mittelwert		1,09			
Anzahl	Median	21	1,11		
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,66 - 1,56			
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte					
Merkmal	von - bis		Mittel		
Wohnfläche	40 m² - 180 m²		109 m²		
Baulandfläche	31 m² - 840 m²		440 m²		
tatsächliches Baujahr	1774 - 2018		1956		
modif. Restnutzungsdauer	15 - 77		43		
vorläufiger Sachwert	57.000 € - 408.000 €		185.000 €		
Objektanzahl					
Aachen:	--	Herzogenrath:	--	Stolberg:	1
Alsdorf:	--	Monschau:	9	Würselen:	--
Baesweiler:	3	Roetgen:	--		
Eschweiler:	--	Simmerath:	8		

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



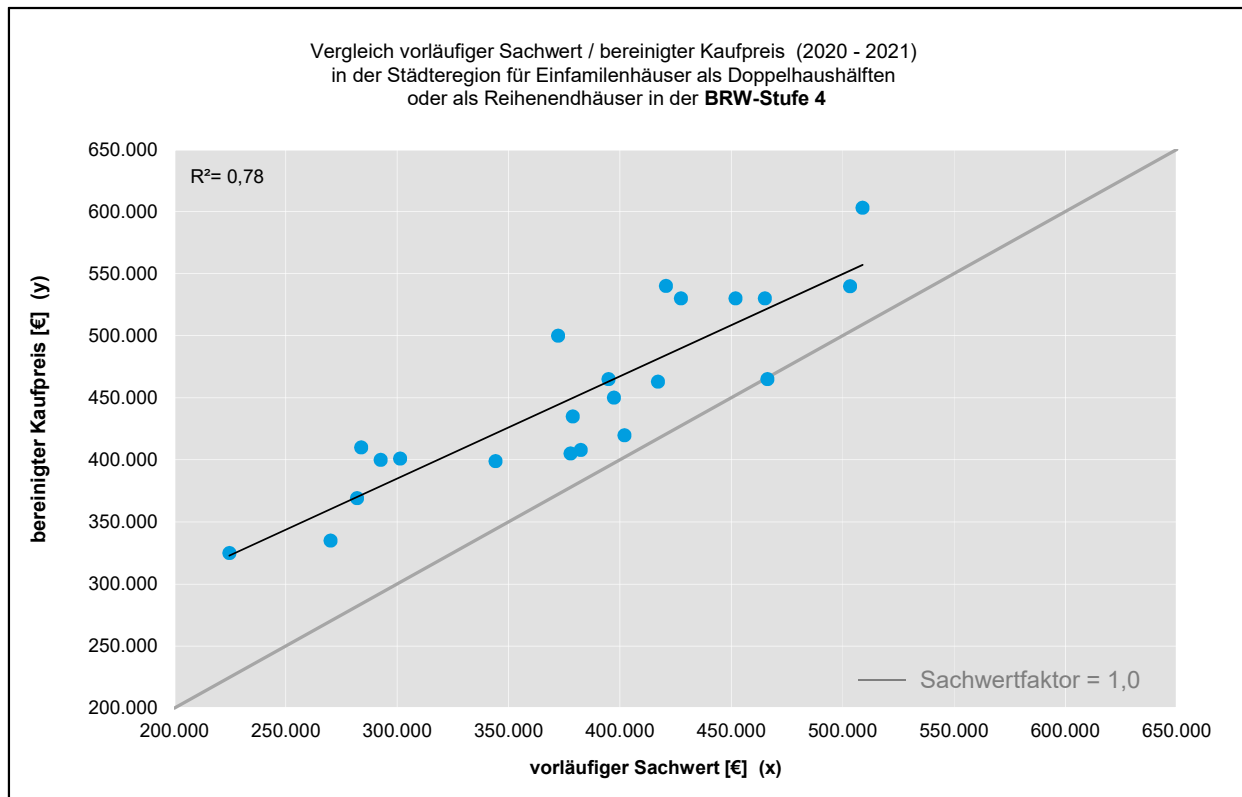
Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser BRW - Stufe 2			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 1,09978x + 15.236$			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,18	
Anzahl	Median	338	1,17
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,63 - 1,78	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	45 m ² - 280 m ²		121 m ²
Baulandfläche	39 m ² - 970 m ²		350 m ²
tatsächliches Baujahr	1700 - 2019		1955
modif. Restnutzungsdauer	12 - 78		37
vorläufiger Sachwert	46.000 € - 415.000 €		204.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	--	Herzogenrath:	50
Alsdorf:	103	Monschau:	--
Baesweiler:	42	Roetgen:	10
Eschweiler:	71	Simmerath:	--
		Stolberg:	56
		Würselen:	6

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



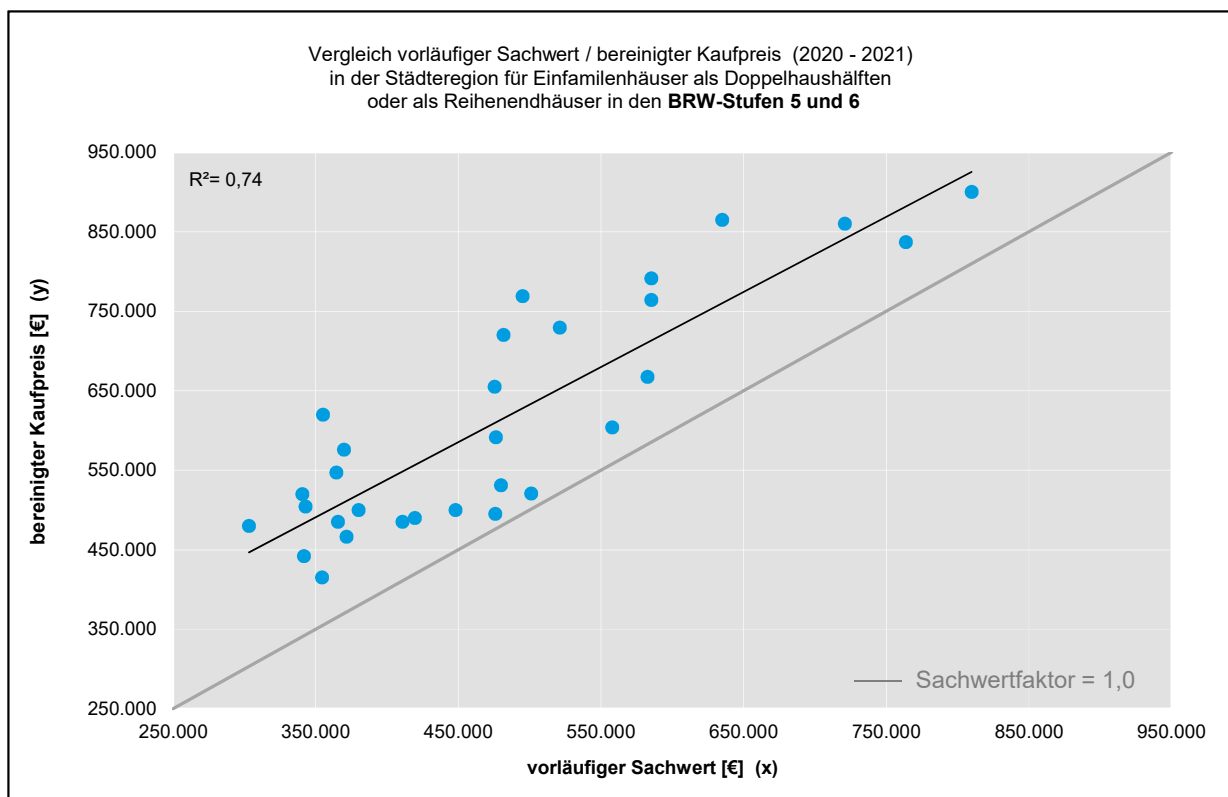
Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser BRW - Stufe 3					
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises					
y = 1,12956x + 31.265					
Sachwertfaktor					
Mittelwert		1,24			
Anzahl	Median	123	1,26		
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,80 - 1,64			
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte					
Merkmal		von - bis		Mittel	
Wohnfläche		72 m² - 219 m²		135 m²	
Baulandfläche		76 m² - 790 m²		370 m²	
tatsächliches Baujahr		1840 - 2018		1968	
modif. Restnutzungsdauer		12 - 79		42	
vorläufiger Sachwert		115.000 € - 557.000 €		299.000 €	
Objektanzahl					
Aachen:	68	Herzogenrath:	22	Stolberg:	8
Alsdorf:	--	Monschau:	--	Würselen:	22
Baesweiler:	--	Roetgen:	--		
Eschweiler:	3	Simmerath:	--		

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



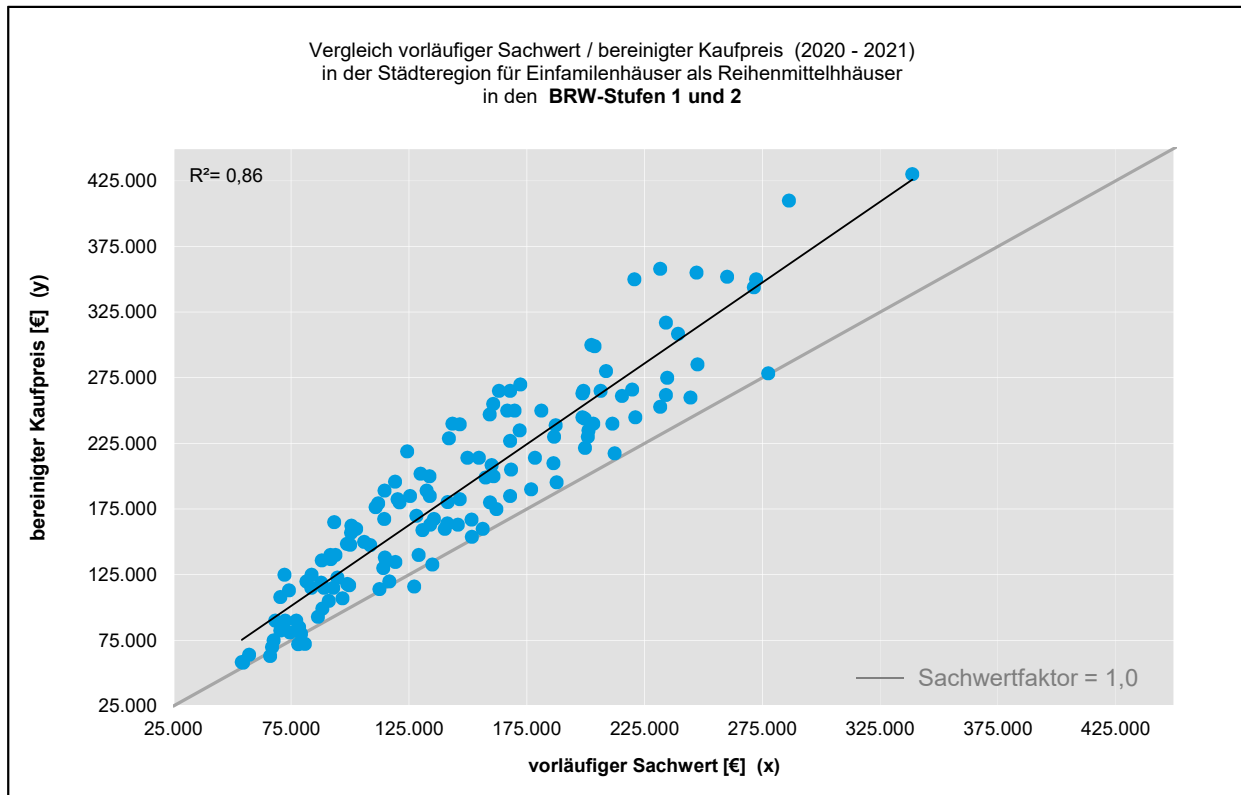
Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser BRW - Stufe 4					
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises					
y = 0,82416x + 137.618					
Sachwertfaktor					
Mittelwert		1,20			
Anzahl	Median	22	1,18		
Streubereich aller Einzelauswertungen		1,00 - 1,45			
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte					
Merkmal	von - bis		Mittel		
Wohnfläche	85 m² - 190 m²		140 m²		
Baulandfläche	213 m² - 670 m²		420 m²		
tatsächliches Baujahr	1931 - 2015		1975		
modif. Restnutzungsdauer	18 - 75		44		
vorläufiger Sachwert	225.000 € - 509.000 €		380.000 €		
Objektanzahl					
Aachen:	22	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)**



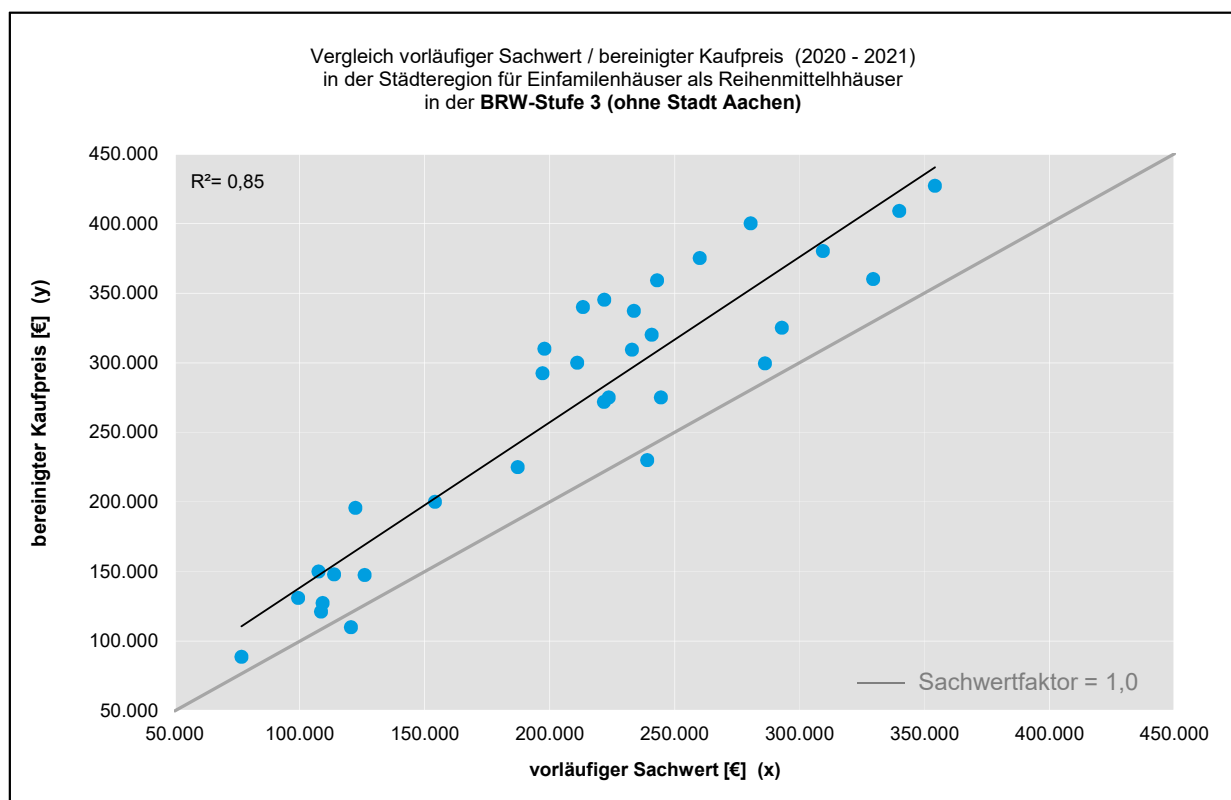
Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser BRW - Stufen 5 und 6				
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises				
y = 0,94475x + 160.193				
Sachwertfaktor				
Mittelwert		1,30		
Anzahl	Median	30	1,30	
Streubereich aller Einzelauswertungen		1,04 - 1,75		
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte				
Merkmal		von - bis		Mittel
Wohnfläche		95 m² - 223 m²		156 m²
Baulandfläche		222 m² - 650 m²		420 m²
tatsächliches Baujahr		1923 - 2014		1968
modif. Restnutzungsdauer		15 - 74		39
vorläufiger Sachwert		303.000 € - 810.000 €		477.000 €
Objektanzahl				
Aachen:	30	Herzogenrath:	--	Stolberg: --
Alsdorf:	--	Monschau:	--	Würselen: --
Baesweiler:	--	Roetgen:	--	
Eschweiler:	--	Simmerath:	--	

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



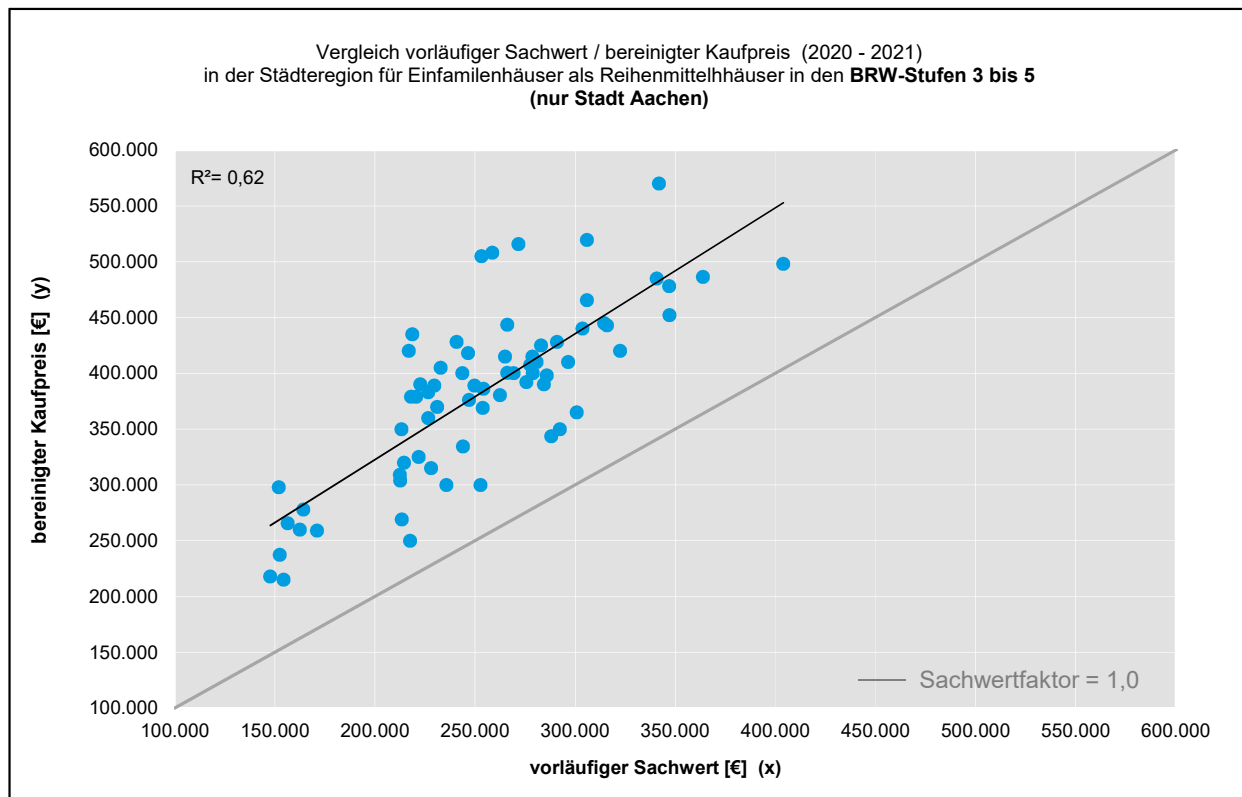
Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser				
BRW - Stufen 1 und 2				
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises				
y = 1,23102x + 8.908				
Sachwertfaktor				
Mittelwert		1,30		
Anzahl	Median	138	1,27	
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,90 - 1,77		
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte				
Merkmal	von - bis		Mittel	
Wohnfläche	50 m² - 225 m²		111 m²	
Baulandfläche	39 m² - 540 m²		230 m²	
tatsächliches Baujahr	1655 - 2016		1939	
modif. Restnutzungsdauer	12 - 76		33	
vorläufiger Sachwert	54.000 € - 339.000 €		147.000 €	
Objektanzahl				
Aachen:	--	Herzogenrath: 14	Stolberg: 16	
Alsdorf:	48	Monschau: 2	Würselen: --	
Baesweiler:	20	Roetgen: --		
Eschweiler:	37	Simmerath: 1		

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



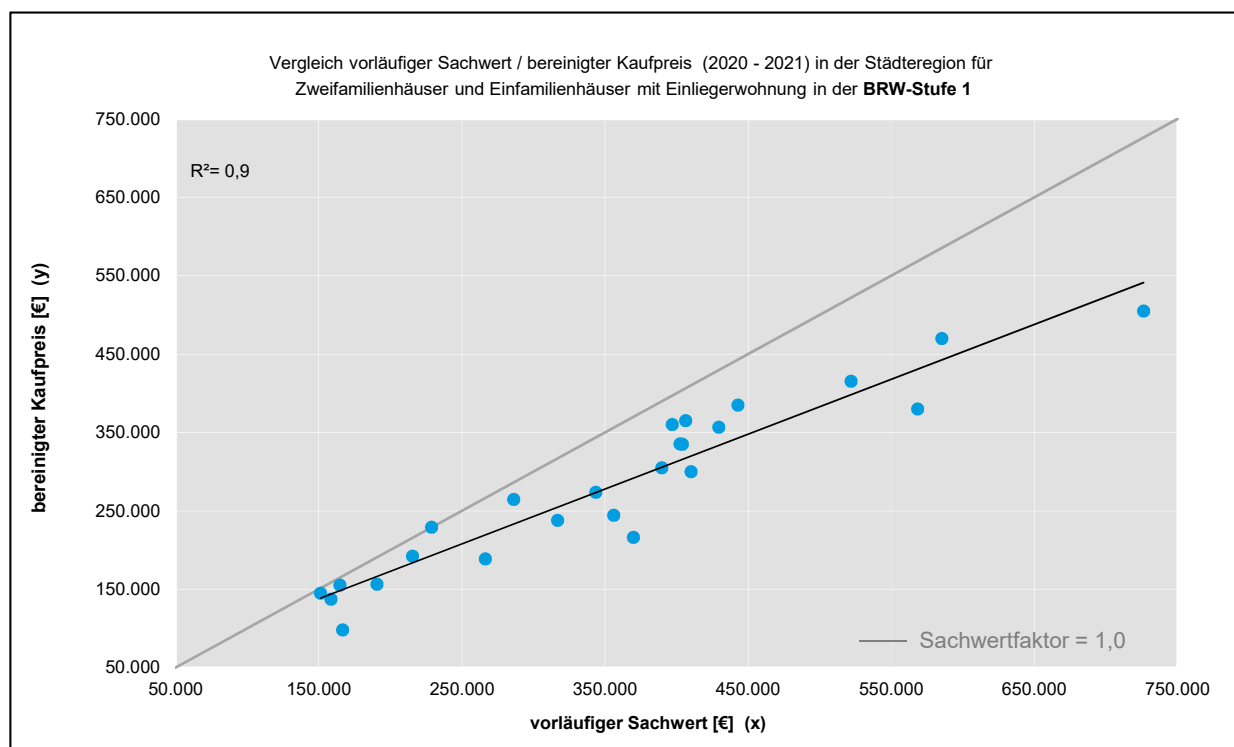
Einfamilienhäuser als Reihemittelhäuser				
BRW - Stufe 3 (ohne Stadt Aachen)				
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises				
y = 1,18747x + 19.701				
Sachwertfaktor				
Mittelwert		1,29		
Anzahl	Median	32	1,27	
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,91 - 1,60		
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte				
Merkmal		von - bis		Mittel
Wohnfläche		50 m² - 206 m²		123 m²
Baulandfläche		95 m² - 590 m²		260 m²
tatsächliches Baujahr		1850 - 2003		1954
modif. Restnutzungsdauer		12 - 63		37
vorläufiger Sachwert		77.000 € - 354.000 €		209.000 €
Objektanzahl				
Aachen:	--	Herzogenrath:	14	Stolberg: 1
Alsdorf:	--	Monschau:	--	Würselen: 15
Baesweiler:	--	Roetgen:	--	
Eschweiler:	2	Simmerath:	--	

**Sachwertfaktor Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser
in der Stadt Aachen
Bodenrichtwertstufen 3 bis 5 (s. Kap. 1.2.2)**



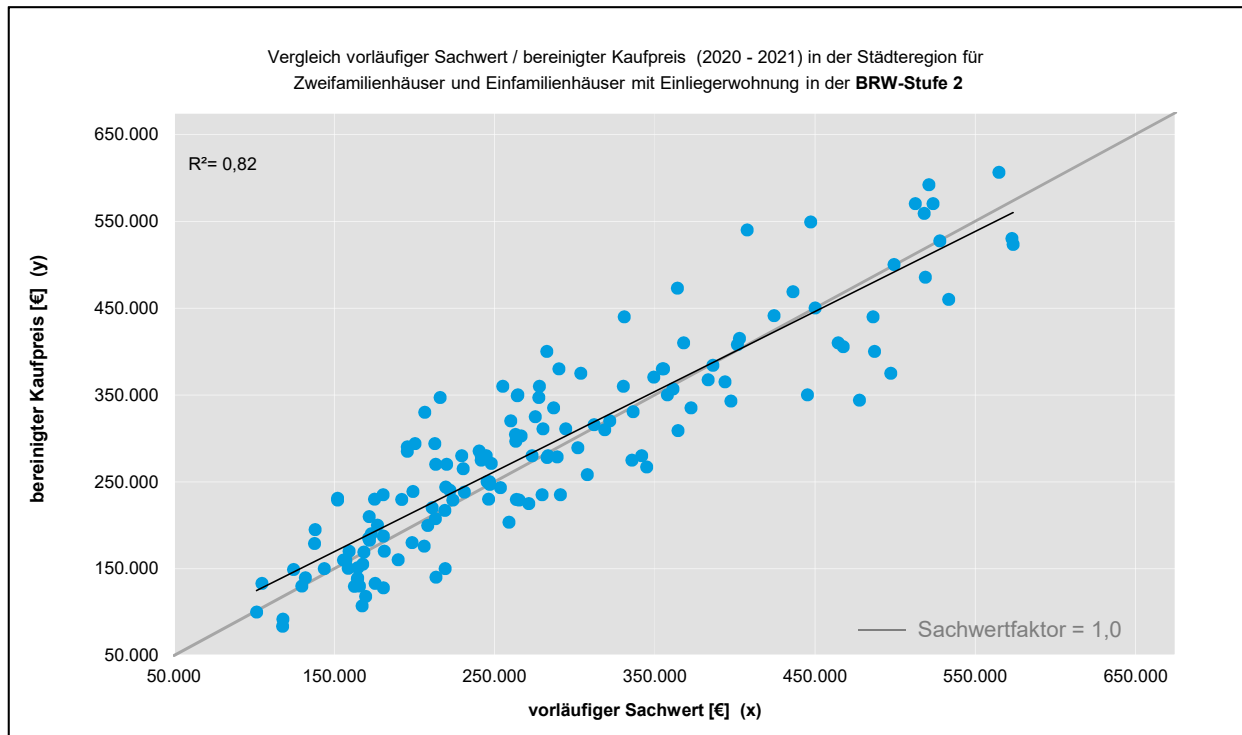
Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser			
BRW - Stufen 3 bis 5 (nur Stadt Aachen)			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
y = 1,1284x + 96.918			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,52	
Anzahl	Median	69	1,49
Streubereich aller Einzelauswertungen		1,15 - 1,99	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	68 m² - 255 m²		121 m²
Baulandfläche	136 m² - 470 m²		240 m²
tatsächliches Baujahr	1862 - 2011		1967
modif. Restnutzungsdauer	15 - 70		40
vorläufiger Sachwert	148.000 € - 404.000 €		254.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	69	Herzogenrath:	--
Alsdorf:	--	Monschau:	--
Baesweiler:	--	Roetgen:	--
Eschweiler:	--	Simmerath:	--

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



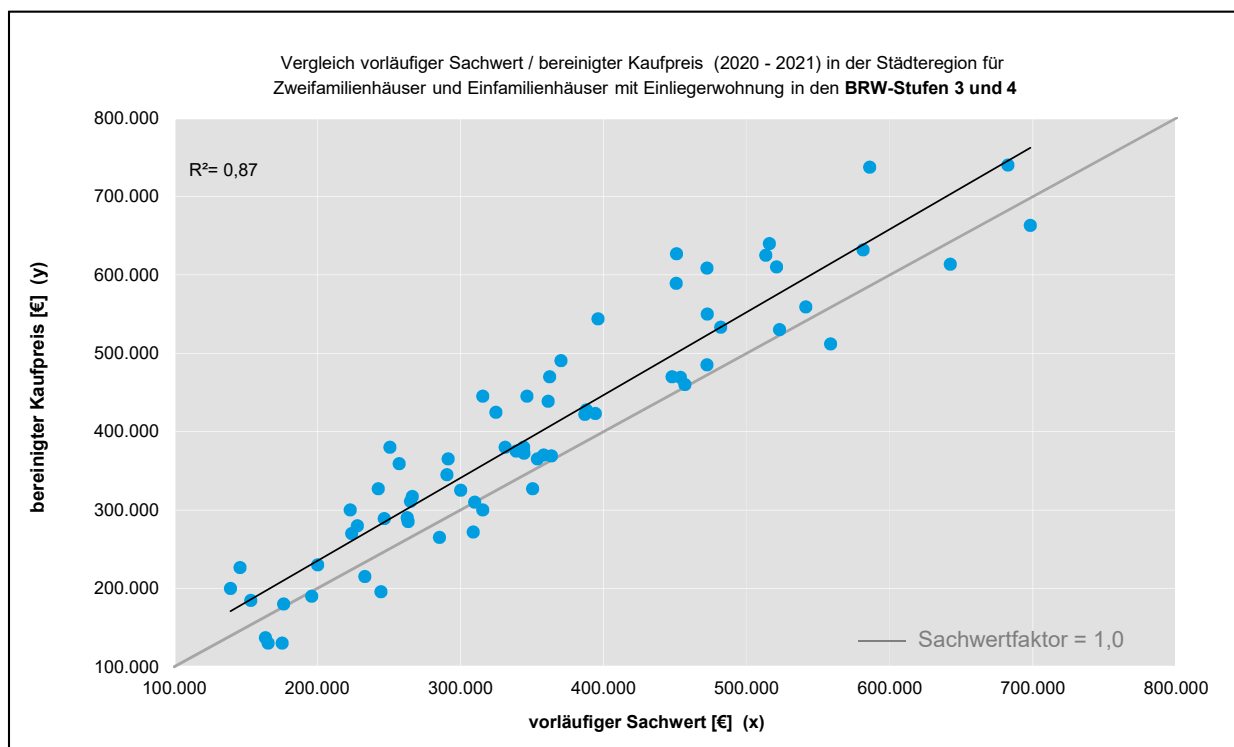
Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung BRW - Stufe 1				
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises				
y = 0,69999x + 32.815				
Sachwertfaktor				
Mittelwert		0,81		
Anzahl	Median	25	0,82	
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,58 - 1,00		
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte				
Merkmal		von - bis		Mittel
Wohnfläche		82 m² - 269 m²		188 m²
Baulandfläche		498 m² - 1.540 m²		960 m²
tatsächliches Baujahr		1795 - 2013		1965
modif. Restnutzungsdauer		15 - 72		41
vorläufiger Sachwert		151.000 € - 726.000 €		356.000 €
Objektanzahl				
Aachen:	--	Herzogenrath:	--	Stolberg: --
Alsdorf:	--	Monschau:	11	Würselen: --
Baesweiler:	--	Roetgen:	--	
Eschweiler:	--	Simmerath:	14	

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



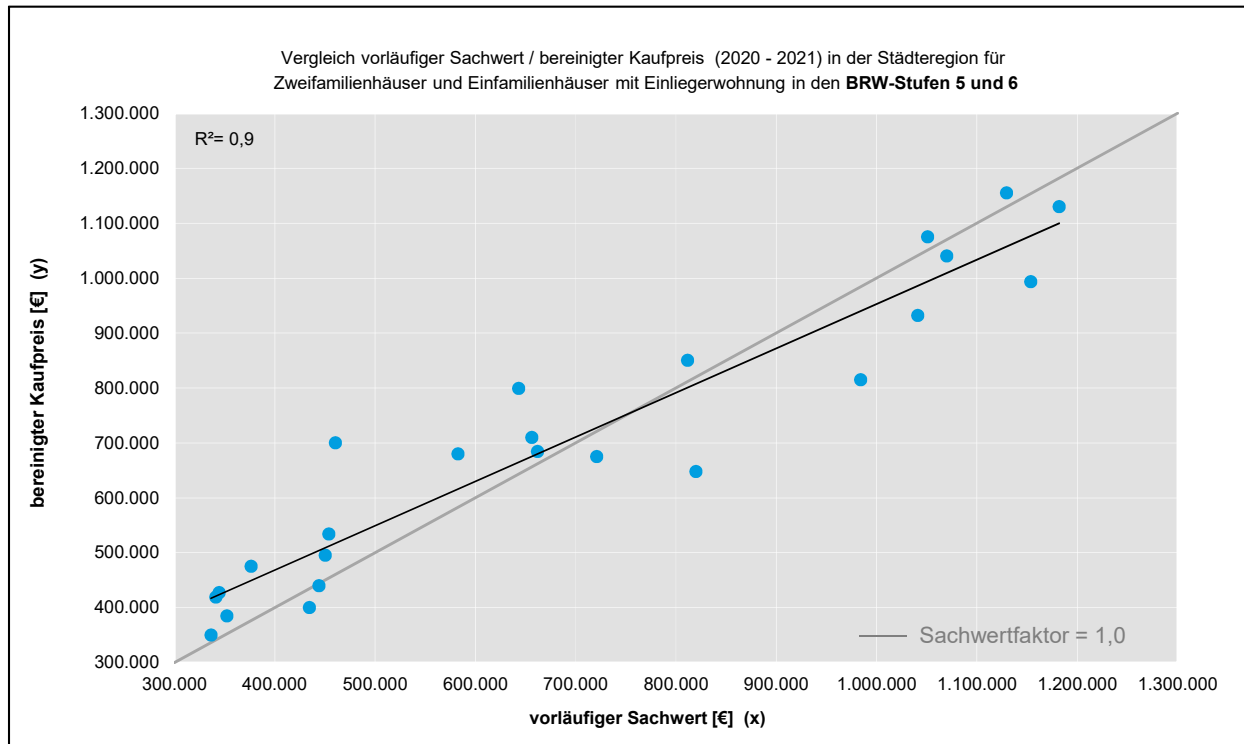
Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung BRW - Stufe 2					
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises					
y = 0,92141x + 31.291					
Sachwertfaktor					
Mittelwert		1,05			
Anzahl	Median	147	1,02		
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,64 - 1,61			
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte					
Merkmal	von - bis			Mittel	
Wohnfläche	100 m² - 360 m²			175 m²	
Baulandfläche	164 m² - 1.130 m²			530 m²	
tatsächliches Baujahr	1830 - 2012			1953	
modif. Restnutzungsdauer	12 - 72			32	
vorläufiger Sachwert	102.000 € - 574.000 €			281.000 €	
Objektanzahl					
Aachen:	2	Herzogenrath:	17	Stolberg:	38
Alsdorf:	37	Monschau:	--	Würselen:	3
Baesweiler:	17	Roetgen:	7		
Eschweiler:	26	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 - Stufen 3 und 4					
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises					
y = 1,05745x + 23.675					
Sachwertfaktor					
Mittelwert		1,13			
Anzahl	Median	67	1,10		
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,74 - 1,55			
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte					
Merkmal	von - bis		Mittel		
Wohnfläche	109 m ² - 380 m ²		183 m ²		
Baulandfläche	105 m ² - 1.220 m ²		450 m ²		
tatsächliches Baujahr	1800 - 2015		1959		
modif. Restnutzungsdauer	12 - 74		36		
vorläufiger Sachwert	139.000 € - 698.000 €		355.000 €		
Objektanzahl					
Aachen:	32	Herzogenrath:	11	Stolberg:	1
Alsdorf:	--	Monschau:	--	Würselen:	21
Baesweiler:	--	Roetgen:	--		
Eschweiler:	2	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 - Stufen 5 und 6					
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises					
y = 0,80753x + 145.250					
Sachwertfaktor					
Mittelwert		1,06			
Anzahl	Median	24	1,04		
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,79 - 1,52			
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte					
Merkmal	von - bis		Mittel		
Wohnfläche	100 m² - 379 m²		214 m²		
Baulandfläche	323 m² - 1.510 m²		730 m²		
tatsächliches Baujahr	1914 - 2000		1958		
modif. Restnutzungsdauer	15 - 60		31		
vorläufiger Sachwert	336.000 € - 1.182.000 €		688.000 €		
Objektanzahl					
Aachen:	24	Herzogenrath:	--	Stolberg:	--
Alsdorf:	--	Monschau:	--	Würselen:	--
Baesweiler:	--	Roetgen:	--		
Eschweiler:	--	Simmerath:	--		

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Die folgenden Liegenschaftszinssätze beziehen sich gemäß § 12 (6) ImmoWertV auf den Wertermittlungsstichtag 01.01.2022. Für die Auswertungen wurden die Daten der Jahre 2020 bis 2021 herangezogen.

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 [%]		2,3 ± 0,5		2,1 ± 0,8		1,4 ± 1,3		2,3 ± 1,5	
	Spanne [%]		1,5 - 2,9		0,6 - 4,0		-0,9 - 3,8		0,4 - 5,2	
	Anzahl	Median [%]	10	2,5	31	2,1	45	1,4	16	1,8
2	Mittelwert [%]		2,2 ± 0,6		1,9 ± 1,0		0,6 ± 0,9		1,0 ± 1,5	
	Spanne [%]		1,2 - 3,2		0,5 - 4,1		-0,8 - 3,3		-1,3 - 4,1	
	Anzahl	Median [%]	23	2,2	43	1,8	111	0,5	35	0,8
3	Mittelwert [%]		2,3 ± 0,4		1,4 ± 0,6		0,7 ± 0,9		0,7 ± 0,8	
	Spanne [%]		1,7 - 2,9		0,6 - 2,7		-1,1 - 3,0		0,0 - 2,3	
	Anzahl	Median [%]	7	2,4	21	1,3	59	0,6	13	0,5
4	Mittelwert [%]				(1,2) ± 0,0		0,6 ± 0,4			
	Spanne [%]						0,0 - 1,6			
	Anzahl	Median [%]			2		12	0,6		
5	Mittelwert [%]				0,9 ± 0,2		0,7 ± 0,7			
	Spanne [%]				0,7 - 1,2		-0,7 - 1,6			
	Anzahl	Median [%]			4	0,9	8	0,9		
6	Mittelwert [%]				1,3 ± 0,2		1,1 ± 0,7			
	Spanne [%]				1,0 - 1,4		0,2 - 2,4			
	Anzahl	Median [%]			4	1,4	10	1,0		

Boden- richtwert- stufe (s. K. 1.2.2)	Städteregion Aachen		Liegenschaftszinssätze Einfamilienhaus: Doppelhaushälften und Reihenendhäuser							
	Restnutzungs- dauer		61 und mehr Jahre		41 bis 60 Jahre		25 bis 40 Jahre		bis 24 Jahre	
1	Mittelwert [%]		1,5 ± 0,5		1,7 ± 0,5		1,7 ± 1,4		1,9 ± 0,9	
	Spanne [%]		1,0 - 2,2		1,1 - 2,3		0,3 - 2,9		0,6 - 2,8	
	Anzahl	Median [%]	5	1,6	4	1,7	4	1,7	7	2,2
2	Mittelwert [%]		2,5 ± 0,5		1,6 ± 0,9		0,9 ± 0,9		0,9 ± 1,9	
	Spanne [%]		1,6 - 3,7		-0,2 - 3,7		-1,0 - 3,8		-2,3 - 6,5	
	Anzahl	Median [%]	37	2,4	70	1,6	77	0,8	83	0,7
3	Mittelwert [%]		2,2 ± 0,5		1,1 ± 0,7		0,9 ± 0,9		1,1 ± 1,2	
	Spanne [%]		1,4 - 3,4		0,0 - 2,8		-0,4 - 2,6		-0,6 - 3,7	
	Anzahl	Median [%]	25	2,1	34	1,2	27	0,6	21	1,0
4	Mittelwert [%]		2,6 ± 0,1				0,7 ± 0,4		(1,0) ± 0,8	
	Spanne [%]		2,4 - 2,7				0,0 - 1,1			
	Anzahl	Median [%]	5	2,7			5	0,9	3	
5	Mittelwert [%]				0,8 ± 0,5		0,8 ± 0,7		0,2 ± 0,9	
	Spanne [%]				0,3 - 1,3		-0,3 - 1,5		-1,2 - 1,0	
	Anzahl	Median [%]			6	0,9	5	0,9	4	0,4
6	Mittelwert [%]		1,1 ± 0,5							
	Spanne [%]		0,5 - 1,6							
	Anzahl	Median [%]	4	1,1						

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 [%]						0,1 ± 0,7			
	Spanne [%]						-0,7 - 1,0			
	Anzahl	Median [%]					4 0,2			
2	Mittelwert [%]		2,8 ± 1,0		1,4 ± 0,9		0,8 ± 1,2		0,6 ± 1,5	
	Spanne [%]		1,8 - 4,4		-0,1 - 3,3		-1,6 - 3,2		-1,9 - 4,0	
	Anzahl	Median [%]	8 2,5		29 1,3		62 0,6		43 0,4	
3	Mittelwert [%]		3,1 ± 0,4		1,2 ± 1,1		0,6 ± 1,0		1,2 ± 3,5	
	Spanne [%]		2,3 - 3,5		-0,2 - 3,2		-1,6 - 2,5		-3,3 - 6,4	
	Anzahl	Median [%]	6 3,2		21 1,1		33 0,5		12 0,1	
4	Mittelwert [%]		(2,4) ± 0,6		1,2 ± 0,6		0,4 ± 0,7			
	Spanne [%]				0,3 - 2,0		-0,6 - 1,5			
	Anzahl	Median [%]	3		10 1,2		6 0,3			
5	Mittelwert [%]						0,1 ± 0,5			
	Spanne [%]						-0,9 - 1,0			
	Anzahl	Median [%]					16 0,1			
6	Mittelwert [%]									
	Spanne [%]									
	Anzahl	Median [%]								

Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Stadt Aachen alle Anbauarten

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

Ehemaliger Kreis Aachen über alle Anbauarten

modifizierte Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	3,1 +/- 0,8	2,2 - 4,4	8	3,0
41 bis 60 Jahre	1,8 +/- 1,0	0,1 - 3,7	49	1,8
25 bis 40 Jahre	1,2 +/- 1,3	-1,9 - 4,7	125	1,1
bis 24 Jahre	1,6 +/- 1,8	-2,1 - 5,0	46	1,3

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser

Die folgenden Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren beziehen sich gemäß § 12 (6) ImmoWertV auf den Wertermittlungsstichtag 01.01.2022. Aufgrund einer geringen Anzahl von Verkaufsfällen wurden für die Auswertung die Daten der Jahre 2019 bis 2021 herangezogen.

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 Dreifamilienhäusern mit gewerblichem Anteil 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	
		Stadt Aachen	ehem. Kreis
61 und mehr Jahre	Mittelwert [%]		
	Anzahl		
	Median [%]		
	Spanne [%]		
41 bis 60 Jahre	Mittelwert [%]	2,1 ± 0,7	2,6 ± 1,1
	Anzahl	4	14
	Median [%]	2,3	2,4
	Spanne [%]	1,2 - 2,8	1,1 - 4,9
25 bis 40 Jahre	Mittelwert [%]	2,1 ± 1,6	1,7 ± 1,7
	Anzahl	14	55
	Median [%]	1,9	1,4
	Spanne [%]	0,2 - 5,1	-0,3 - 6,9
bis 24 Jahre	Mittelwert [%]	2,0 ± 1,1	2,0 ± 1,5
	Anzahl	12	23
	Median [%]	2,2	1,8
	Spanne [%]	-0,2 - 3,8	0,0 - 5,8

Liegenschafts- zinssatz	Städteregion Aachen	Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag zwischen 21 % und 50 %	
über alle Restnutzungs- dauern	Mittelwert [%]	2,7 ± 1,0	3,7 ± 2,1
	Anzahl	8	15
	Median [%]	2,7	3,7
	Spanne [%]	0,7 - 4,3	0,9 - 7,0

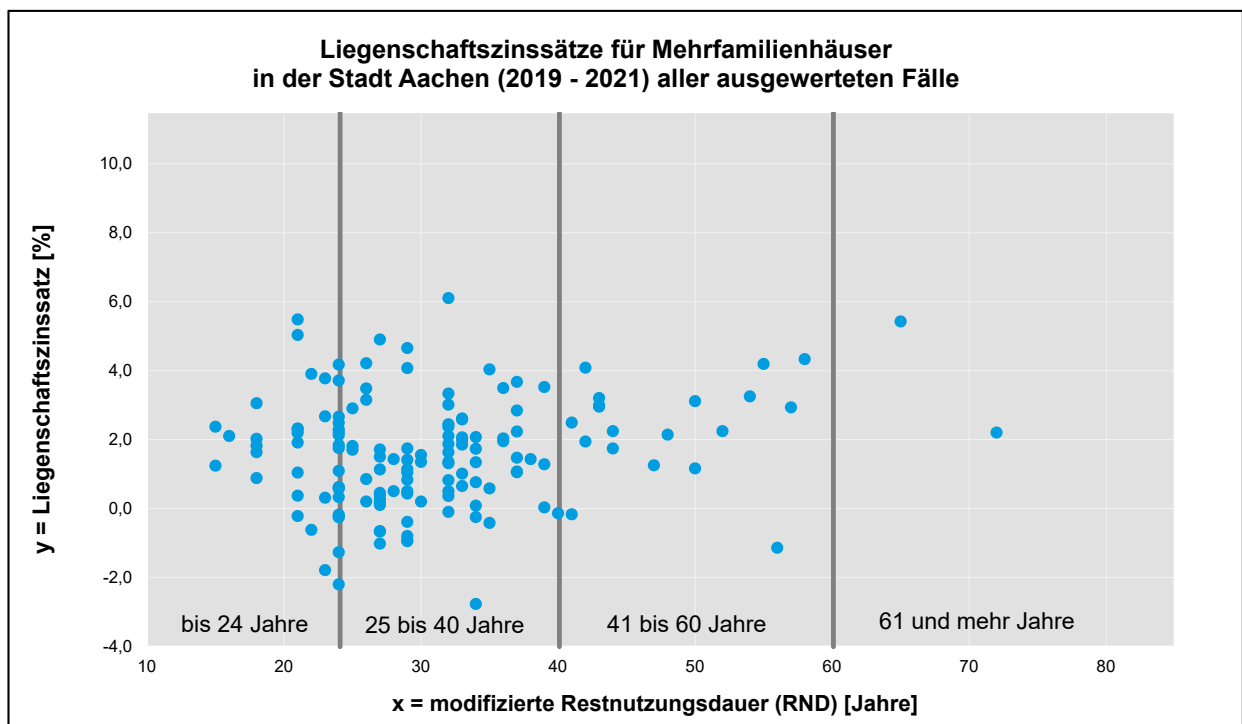
Liegenschafts- zinssatz	Städteregion Aachen ¹⁾	Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag über 50 %	
über alle Restnutzungs- dauern	Mittelwert [%]	4,4	± 1,4
	Anzahl	11	
	Median [%]	4,9	
	Spanne [%]	2,7	- 6,5

¹⁾ überwiegend ehem. Kreis Aachen

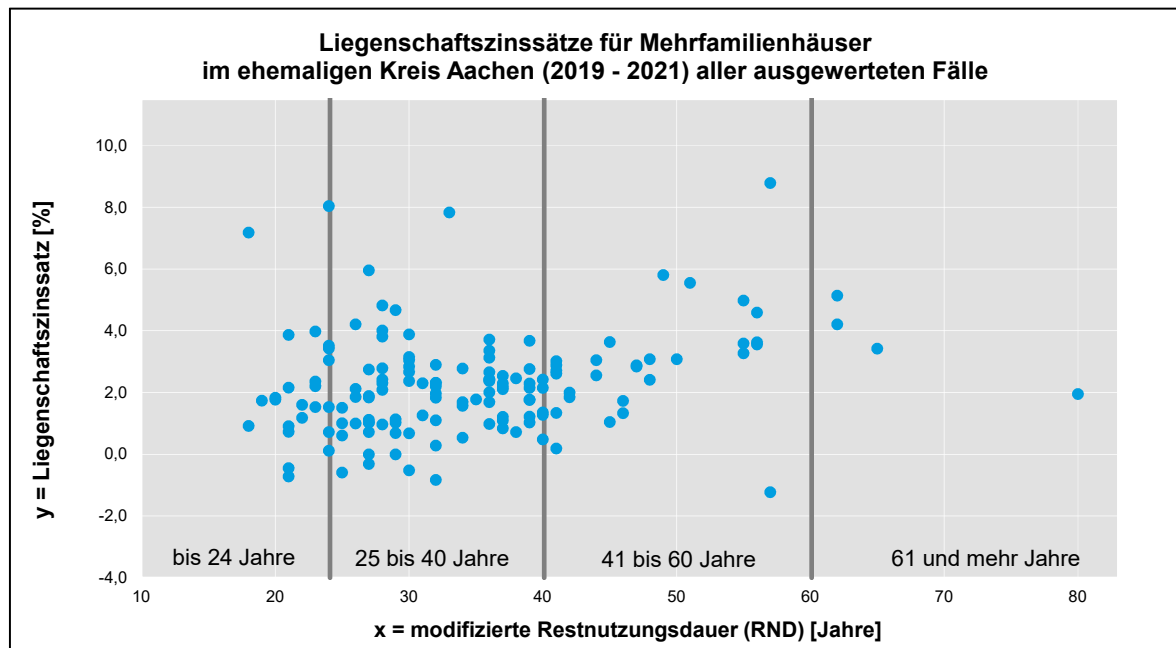
Mehrfamilienhäuser

Die nachstehenden Auswertungen beziehen sich auf Objekte mit vier oder mehr Wohn- bzw. Nutzungseinheiten im jeweiligen Gebäude.

Liegenschafts- zinssatz	Stadt Aachen	Mehr- familien- häuser	Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag			
			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %	
61 und mehr Jahre	Mittelwert [%]					
	Anzahl					
	Median [%]					
	Spanne [%]					
41 bis 60 Jahre	Mittelwert [%]	2,7 ± 1,0				2,0 ± 1,4
	Anzahl	16				6
	Median [%]	2,7				2,1
	Spanne [%]	1,2 - 4,3				0,2 - 3,5
25 bis 40 Jahre	Mittelwert [%]	1,4 ± 1,4	1,6 ± 1,1	1,8 ± 1,4	3,2 ± 1,2	bis 60 Jahre modif. RND Bodenrichtwert < 1.000 €/m²
	Anzahl	81	17	23	6	
	Median [%]	1,4	1,6	1,5	2,7	
	Spanne [%]	-1,0 - 4,9	0,3 - 3,3	0,1 - 5,2	1,9 - 5,1	
bis 24 Jahre	Mittelwert [%]	1,6 ± 1,2	bis 40 Jahre modif. RND	2,1 ± 1,8	bis 40 Jahre modif. RND Bodenrichtwert ≥ 1.000 €/m²	
	Anzahl	38		12		
	Median [%]	1,8		2,2		
	Spanne [%]	-0,6 - 4,2		-0,8 - 4,3		



Liegenschafts- zinssatz	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilien- häuser	Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
modif. Rest- nutzungsdauer			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
61 und mehr Jahre	Mittelwert [%]	3,7 ± 1,4			
	Anzahl	4			
	Median [%]	3,8			
	Spanne [%]	2,0 - 5,1			
41 bis 60 Jahre	Mittelwert [%]	3,0 ± 1,2	für modifizierte Restnutzungsdauern bis zu 60 Jahren	4,0 ± 0,4	für modifizierte Restnutzungsdauern bis zu 60 Jahren
	Anzahl	25		5	
	Median [%]	3,0		3,9	
	Spanne [%]	1,1 - 5,8		3,6 - 4,6	
25 bis 40 Jahre	Mittelwert [%]	1,8 ± 1,2	4,7 ± 1,0	3,7 ± 1,7	3,3 ± 1,3
	Anzahl	84	6	17	9
	Median [%]	1,9	4,6	3,7	3,0
	Spanne [%]	-0,8 - 4,8	3,6 - 6,6	1,1 - 6,3	1,5 - 5,4
bis 24 Jahre	Mittelwert [%]	2,0 ± 1,1	für modifizierte Restnutzungsdauern bis zu 60 Jahren	4,6 ± 1,2	für modifizierte Restnutzungsdauern bis zu 60 Jahren
	Anzahl	20		11	
	Median [%]	1,8		4,3	
	Spanne [%]	0,1 - 4,0		3,0 - 6,4	



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	
		Stadt Aachen	ehem. Kreis
tats. Baujahr			
ab 1975	Mittelwert	(25,9) ± 2,1	22,6 ± 5,3
	Anzahl	2	8
	Median		22,8
	Spanne		14,1 - 30,0
1960 bis 1974	Mittelwert	24,1 ± 5,0	23,9 ± 4,0
	Anzahl	12	27
	Median	24,2	23,0
	Spanne	16,4 - 31,8	17,8 - 31,1
1950 bis 1959	Mittelwert	23,1 ± 3,7	18,1 ± 3,3
	Anzahl	5	11
	Median	22,3	17,8
	Spanne	19,2 - 27,6	13,8 - 23,5
bis 1949	Mittelwert	19,4 ± 5,9	19,5 ± 5,4
	Anzahl	13	42
	Median	17,1	18,3
	Spanne	11,9 - 29,2	7,6 - 28,4

Rohertragsfaktor	Städteregion Aachen	Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag zwischen 21 % und 50 %	
über alle Baujahre	Mittelwert	20,3 ± 2,8	14,4 ± 4,3
	Anzahl	8	15
	Median	19,7	13,4
	Spanne	16,7 - 24,4	9,6 - 21,9

Rohertragsfaktor	Städteregion Aachen ¹⁾	Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag über 50 %	
über alle Baujahre	Mittelwert	14,2	± 2,8
	Anzahl	9	
	Median	14,4	
	Spanne	10,3 -	18,7

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	25,6 ± 3,3	22,4 ± 4,4
	Anzahl	4	14
	Median	25,5	22,1
	Spanne	22,2 - 29,2	14,1 - 28,0
25 bis 40 Jahre	Mittelwert	22,4 ± 5,8	21,9 ± 6,3
	Anzahl	15	58
	Median	22,3	22,4
	Spanne	14,2 - 31,8	7,3 - 32,2
bis 24 Jahre	Mittelwert	19,0 ± 4,7	16,8 ± 3,8
	Anzahl	13	24
	Median	19,0	16,4
	Spanne	11,9 - 26,4	9,4 - 23,7

Rohertrags- faktor	Städteregion Aachen	Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag zwischen 21 % und 50 %	
über alle Restnutzungs- dauern	Mittelwert	20,3 ± 2,8	14,4 ± 4,3
	Anzahl	8	15
	Median	19,7	13,4
	Spanne	16,7 - 24,4	9,6 - 21,9

Rohertrags- faktor	Städteregion Aachen ¹⁾	Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag über 50 %	
über alle Restnutzungs- dauern	Mittelwert	14,2	± 2,8
	Anzahl	9	
	Median	14,4	
	Spanne	10,3 -	18,7

¹⁾ überwiegend ehem. Kreis Aachen

Mehrfamilienhäuser

Die nachstehenden Auswertungen beziehen sich auf Objekte mit vier oder mehr Wohn- bzw. Nutzungseinheiten im jeweiligen Gebäude.

Rohertrags- faktor	Stadt Aachen	Mehrfamilien- häuser	Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag			
			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %	
tats. Baujahr ab 1975	Mittelwert					
	Anzahl					
	Median					
	Spanne					
1960 bis 1974	Mittelwert	20,6 ± 4,2	20,3 ± 3,6	20,7 ± 1,5	18,6 ± 4,6	22,0 ± 2,8
	Anzahl	26	10	7	6	5
	Median	20,4	20,2	20,9	19,2	21,2
	Spanne	14,3 - 27,4	15,6 - 26,1	18,4 - 22,6	12,3 - 24,8	19,9 - 26,9
1950 bis 1959	Mittelwert	22,3 ± 4,2	(22,6) ± 6,0	23,6 ± 2,6	Bis 1974 tats. Baujahr Bodenrichtwert ≥ 1.000 €/m²	Über alle Baujahre Bodenrichtwert < 1.000 €/m²
	Anzahl	38	3	8		
	Median	22,2		24,4		
	Spanne	12,6 - 31,4		18,4 - 26,5		
bis 1949	Mittelwert	22,4 ± 5,9	19,2 ± 4,6	19,2 ± 5,5		
	Anzahl	68	6	24		
	Median	21,8	19,1	19,9		
	Spanne	13,0 - 35,7	13,6 - 25,9	9,4 - 28,7		

Rohertrags- faktor	Stadt Aachen	Mehrfamilien- häuser	Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag			
			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %	
modif. Rest- nutzungsdauer 61 und mehr Jahre	Mittelwert					
	Anzahl					
	Median					
	Spanne					
41 bis 60 Jahre	Mittelwert	22,2 ± 4,2	20,3 ± 4,2	22,8 ± 2,5		22,0 ± 2,8
	Anzahl	15	19	4		5
	Median	21,7	20,2	22,9		21,2
	Spanne	16,5 - 31,3	13,6 - 27,5	20,2 - 25,4		19,9 - 26,9
25 bis 40 Jahre	Mittelwert	23,8 ± 5,6	Über alle RND	22,2 ± 4,2	18,0 ± 3,8	Bis 60 Jahre modif. RND Bodenrichtwert < 1.000 €/m²
	Anzahl	82		22	6	
	Median	23,6		21,9	19,2	
	Spanne	12,6 - 36,4		12,8 - 28,7	12,3 - 21,5	
bis 24 Jahre	Mittelwert	18,3 ± 4,0		17,6 ± 5,3	Bis 40 Jahre modif. RND Bodenrichtwert ≥ 1.000 €/m²	
	Anzahl	41		15		
	Median	17,9		16,5		
	Spanne	11,8 - 28,8		9,4 - 26,7		

Rohertrags- faktor	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilien- häuser	Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
tats. Baujahr			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
ab 1975	Mittelwert	20,0 ± 3,3	Über alle Baujahre	16,9 ± 1,0	Über alle Baujahre
	Anzahl	27		5	
	Median	19,8		17,1	
	Spanne	14,9 - 26,7		15,2 - 17,8	
1960 bis 1974	Mittelwert	19,9 ± 4,0		16,0 ± 3,4	
	Anzahl	50		8	
	Median	19,7		17,7	
	Spanne	12,3 - 28,8		11,4 - 19,6	
1950 bis 1959	Mittelwert	17,2 ± 3,4	13,7 ± 2,4	14,4 ± 4,8	14,9 ± 3,3
	Anzahl	24	7	4	10
	Median	16,4	13,7	15,2	14,6
	Spanne	11,5 - 23,8	10,6 - 16,4	8,0 - 19,3	10,6 - 20,4
bis 1949	Mittelwert	19,8 ± 5,1		13,9 ± 4,3	
	Anzahl	31		21	
	Median	19,4		12,3	
	Spanne	8,2 - 30,3		8,2 - 22,6	

Rohertrags- faktor	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilien- häuser	Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
modif. Rest- nutzungsdauer			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
61 und mehr Jahre	Mittelwert	(17,6) ± 2,8			
	Anzahl	3			
	Median				
	Spanne				
41 bis 60 Jahre	Mittelwert	20,0 ± 4,3	13,7 ± 2,4	16,1 ± 2,2	14,9 ± 3,3
	Anzahl	26	7	6	10
	Median	19,3	13,7	17,1	14,6
	Spanne	12,4 - 29,6	10,6 - 16,4	12,0 - 17,8	10,6 - 20,4
25 bis 40 Jahre	Mittelwert	20,4 ± 4,2	bis 60 Jahre mod. RND	15,1 ± 3,1	bis 60 Jahre mod. RND
	Anzahl	85		16	
	Median	20,1		14,5	
	Spanne	11,3 - 30,3		10,8 - 19,6	
bis 24 Jahre	Mittelwert	15,7 ± 3,5		12,0 ± 3,4	
	Anzahl	23		14	
	Median	16,6		11,5	
	Spanne	8,2 - 20,4		8,0 - 20,2	

5.2.3 Durchschnittswerte

Dreifamilienhäuser

Durchschnitts- werte		Dreifamilienhäuser	
tats. Baujahr		Stadt Aachen	ehem. Kreis
ab 1975	Schwerpunkt [€/m²]	(2.650)	1.550
	Spanne [€/m²]		820 - 1.935
	Anzahl	3	8
	Mittelwert [€/m²]	2.655 ± 470	1.570 ± 390
	Median [€/m²]		1.710
	Ø Wohnfläche [m²]		270
1960 bis 1974	Schwerpunkt [€/m²]	2.100	1.400
	Spanne [€/m²]	1.315 - 2.605	525 - 1.870
	Anzahl	12	31
	Mittelwert [€/m²]	2.105 ± 450	1.410 ± 360
	Median [€/m²]	2.165	1.485
	Ø Wohnfläche [m²]	245	235
1950 bis 1959	Schwerpunkt [€/m²]	1.900	1.200
	Spanne [€/m²]	1.240 - 2.480	750 - 1.780
	Anzahl	5	15
	Mittelwert [€/m²]	1.880 ± 480	1.190 ± 345
	Median [€/m²]	1.835	1.120
	Ø Wohnfläche [m²]	290	215
bis 1949	Schwerpunkt [€/m²]	1.600	1.150
	Spanne [€/m²]	1.000 - 2.345	590 - 1.905
	Anzahl	14	47
	Mittelwert [€/m²]	1.615 ± 465	1.170 ± 365
	Median [€/m²]	1.570	1.065
	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]	2.000	850
	Spanne [€/m²]	1.545 - 2.560	565 - 1.335
	Anzahl	9	14
	Mittelwert [€/m²]	2.005 ± 370	855 ± 260
	Median [€/m²]	1.950	820
	Ø Wohn- und Nutzfläche	270	265

Durchschnitts- werte		Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag über 50 %	
		Stadt Aachen	ehem. Kreis
über alle Baujahre	Schwerpunkt [€/m²]	(1.500)	750
	Spanne [€/m²]		460 - 1.230
	Anzahl	3	9
	Mittelwert [€/m²]	1.515 ± 305	770 ± 250
	Median [€/m²]		735
	Ø Wohn- und Nutzfläche		440

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]	2.250	1.500
	Spanne [€/m²]	1.985 - 2.510	755 - 1.905
	Anzahl	4	15
	Mittelwert [€/m²]	2.245 ± 230	1.485 ± 365
	Median [€/m²]	2.245	1.580
	Ø Wohnfläche [m²]	275	270
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	2.000	1.350
	Spanne [€/m²]	1.130 - 3.185	525 - 2.000
	Anzahl	16	56
	Mittelwert [€/m²]	1.980 ± 590	1.345 ± 385
	Median [€/m²]	2.145	1.360
	Ø Wohnfläche [m²]	275	220
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.650	950
	Spanne [€/m²]	1.000 - 2.570	505 - 1.400
	Anzahl	14	24
	Mittelwert [€/m²]	1.630 ± 505	935 ± 205
	Median [€/m²]	1.560	895
	Ø Wohnfläche [m²]	225	210
Durchschnitts- werte		Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag zwischen 21 % und 50 %	
		Stadt Aachen	ehem. Kreis
über alle modif. Restnutzungs- dauern	Schwerpunkt [€/m²]	2.000	850
	Spanne [€/m²]	1.545 - 2.560	565 - 1.335
	Anzahl	9	14
	Mittelwert [€/m²]	2.005 ± 370	855 ± 260
	Median [€/m²]	1.950	820
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	270	265
Durchschnitts- werte		Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag über 50 %	
		Stadt Aachen	ehem. Kreis
über alle modif. Restnutzungs- dauern	Schwerpunkt [€/m²]	(1.500)	750
	Spanne [€/m²]		460 - 1.230
	Anzahl	3	7
	Mittelwert [€/m²]	1.515 ± 305	770 ± 265
	Median [€/m²]		735
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]		445

Mehrfamilienhäuser

Die nachstehenden Auswertungen beziehen sich auf Objekte mit vier oder mehr Wohn- bzw. Nutzungseinheiten im jeweiligen Gebäude.

Durchschnitts- werte	Stadt Aachen	Mehrfamilien- häuser	Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
tats. Baujahr			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
ab 1975	Schwerpunkt [€/m²]	1.950			
	Spanne [€/m²]	1.360 - 3.010			
	Anzahl	8			
	Mittelwert [€/m²]	1.955 ± 625			
	Median [€/m²]	1.725			
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	635			
1960 bis 1974	Schwerpunkt [€/m²]	1.850	(2.050)	2.050	3.000
	Spanne [€/m²]	1.000 - 3.100		1.580 - 2.405	2.325 - 3.855
	Anzahl	34	3	11	4
	Mittelwert [€/m²]	1.870 ± 535	2.075 ± 70	2.020 ± 305	3.020 ± 715
	Median [€/m²]	1.690		2.050	2.950
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	585		630	400
1950 bis 1959	Schwerpunkt [€/m²]	1.900		1.850	
	Spanne [€/m²]	1.020 - 2.555		915 - 2.900	
	Anzahl	43		12	
	Mittelwert [€/m²]	1.885 ± 390		1.865 ± 575	
	Median [€/m²]	1.880		2.000	
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	490		455	
bis 1949	Schwerpunkt [€/m²]	2.000	1.750	1.750	1.750
	Spanne [€/m²]	960 - 3.620	925 - 2.525	715 - 2.855	1.005 - 2.405
	Anzahl	84	17	30	8
	Mittelwert [€/m²]	2.020 ± 665	1.770 ± 440	1.760 ± 645	1.740 ± 525
	Median [€/m²]	1.955	1.685	1.665	1.725
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	370	425	485	775
	Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	4 - 18	4 - 14	4 - 17	4 - 14

Durchschnitts- werte	Stadt Aachen	Mehrfamilien- häuser	Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
modif. Rest- nutzungsdauer			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	Schwerpunkt [€/m²]	2.100		(2.050)	3.000
	Spanne [€/m²]	1.390 - 3.240			2.325 - 3.855
	Anzahl	17		3	4
	Mittelwert [€/m²]	2.080 ± 535		2.075 ± 70	3.020 ± 715
	Median [€/m²]	1.980			2.950
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	430			400
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	2.050	1.900	2.100	
	Spanne [€/m²]	1.020 - 3.100	1.140 - 2.475	1.395 - 2.900	
	Anzahl	79	13	21	
	Mittelwert [€/m²]	2.050 ± 480	1.885 ± 475	2.090 ± 440	
	Median [€/m²]	2.085	2.020	2.050	
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	490	690	520	
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.550	1.350	1.450	1.800
	Spanne [€/m²]	870 - 3.020	925 - 1.650	715 - 2.515	1.005 - 2.405
	Anzahl	40	4	15	6
	Mittelwert [€/m²]	1.530 ± 410	1.330 ± 330	1.450 ± 530	1.780 ± 560
	Median [€/m²]	1.550	1.370	1.475	1.725
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	405	525	400	815
	Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	4 - 18	7 - 9	4 - 11	4 - 14

Durchschnitts- werte	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilien- häuser	Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
tats. Baujahr			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
ab 1975	Schwerpunkt [€/m²]	1.450	Über alle Baujahre	1.350	Über alle Baujahre
	Spanne [€/m²]	1.000 - 2.195		1.275 - 1.475	
	Anzahl	40		5	
	Mittelwert [€/m²]	1.450 ± 260		1.345 ± 80	
	Median [€/m²]	1.375		1.330	
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	515		650	
	Anz. Wohn-/Nutzeinheiten	4 - 20		4 - 13	
1960 bis 1974	Schwerpunkt [€/m²]	1.250	950	1.050	1.100
	Spanne [€/m²]	670 - 2.070	625 - 1.250	675 - 1.470	655 - 1.545
	Anzahl	61	9	8	12
	Mittelwert [€/m²]	1.250 ± 325	940 ± 210	1.055 ± 265	1.090 ± 315
	Median [€/m²]	1.185	965	1.075	1.045
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	470	535	490	640
	Anz. Wohn-/Nutzeinheiten	4 - 20	4 - 13	4 - 6	4 - 13
1950 bis 1959	Schwerpunkt [€/m²]	1.100	Über alle Baujahre	900	Über alle Baujahre
	Spanne [€/m²]	635 - 1.725		340 - 1.330	
	Anzahl	26		4	
	Mittelwert [€/m²]	1.085 ± 290		900 ± 415	
	Median [€/m²]	1.070		965	
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	380		360	
	Anz. Wohn-/Nutzeinheiten	4 - 24		4 - 7	
bis 1949	Schwerpunkt [€/m²]	1.100	Über alle Baujahre	800	Über alle Baujahre
	Spanne [€/m²]	335 - 1.990		405 - 1.285	
	Anzahl	39		20	
	Mittelwert [€/m²]	1.120 ± 425		815 ± 265	
	Median [€/m²]	1.100		780	
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	350		385	
	Anz. Wohn-/Nutzeinheiten	4 - 18		4 - 11	

Durchschnitts- werte	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilien- häuser	Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
modif. Rest- nutzungsdauer			bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	2.000	Über alle modifizierten Restnutzungsdauern		Über alle modifizierten Restnutzungsdauern
	Spanne [€/m²]	1.285 - 3.325			
	Anzahl	4			
	Mittelwert [€/m²]	2.000 ± 945			
	Median [€/m²]	1.695			
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	615			
	Anz. Wohn-/Nutzeinheiten	4 - 11			
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.450	Über alle modifizierten Restnutzungsdauern	1.350	Über alle modifizierten Restnutzungsdauern
	Spanne [€/m²]	940 - 2.195		1.275 - 1.475	
	Anzahl	26		5	
	Mittelwert [€/m²]	1.460 ± 315		1.345 ± 80	
	Median [€/m²]	1.430		1.330	
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	485		650	
	Anz. Wohn-/Nutzeinheiten	4 - 18		4 - 13	
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.300	900	1.050	1.100
	Spanne [€/m²]	720 - 1.990	465 - 1.250	675 - 1.470	655 - 1.545
	Anzahl	88	8	18	12
	Mittelwert [€/m²]	1.280 ± 310	875 ± 280	1.025 ± 235	1.090 ± 315
	Median [€/m²]	1.245	880	1.040	1.045
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	415	505	440	665
	Anz. Wohn-/Nutzeinheiten	4 - 24	4 - 13	4 - 11	4 - 13
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	950		700	
	Spanne [€/m²]	510 - 1.195		340 - 1.180	
	Anzahl	23		14	
	Mittelwert [€/m²]	955 ± 215		710 ± 270	
	Median [€/m²]	1.060		640	
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	320		385	
	Anz. Wohn-/Nutzeinheiten	4 - 15		4 - 7	

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Für die Kauffälle aus den Jahren 2020 und 2021 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 2020 und 2021 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. 6.3.3**) ermittelt werden. Hier war es auch möglich, zwischen Erstverkäufen und Weiterverkäufen zu unterscheiden. Die separat verkauften Garagen im Normaleigentum erzielten Preise, die innerhalb der beim Teileigentum unter **6.3.3** angegebenen Spannen lagen.

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

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

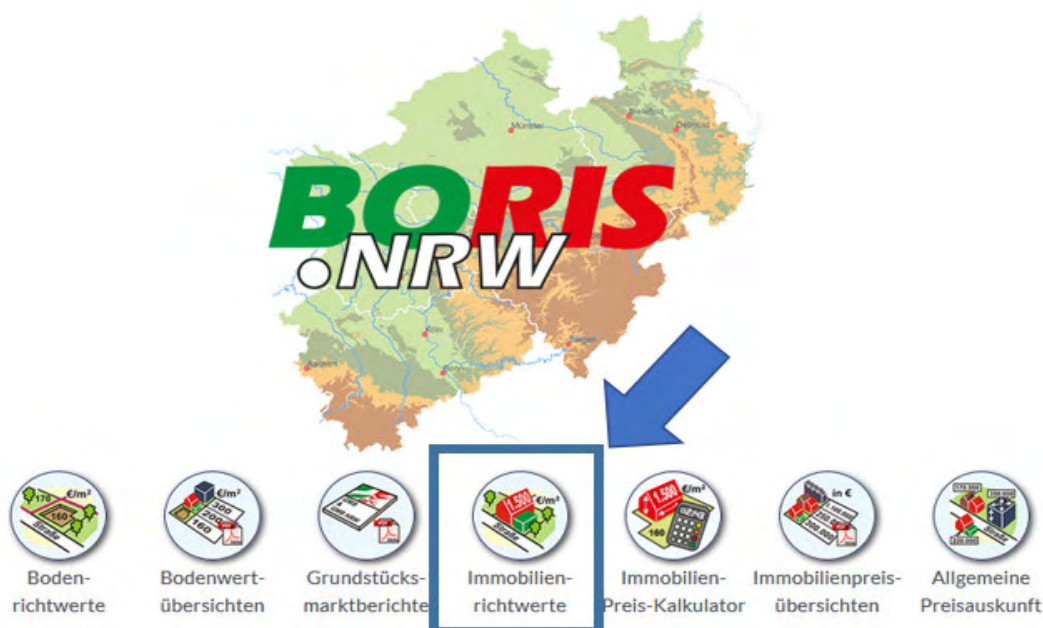
6.1.1 Immobilienrichtwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat erstmalig zum Stichtag 1. Januar 2022 aus den indexierten Kaufpreisen der Jahre 2008 bis 2021 Immobilienrichtwerte, als lageorientierte Durchschnittswerte, für den Teilmarkt "Wohnungseigentum" abgeleitet. Die Immobilienrichtwerte ersetzen die in den Vorjahren im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen.

Die Immobilienrichtwerte sind über www.boris.nrw.de kostenlos abrufbar. Dort finden Sie auch einen kostenlosen Immobilien-Preis-Kalkulator.

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 Bodenwertanteil am Grundstück und den Wert der Wohnung. 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 § 20 ImmoWertV** dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 (2) ImmoWertV.

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Merkmale 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 auf Wohnungseigentum in Objekten mit mindestens drei Einheiten
- beinhalten keine Pkw-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (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.

Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen.

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

Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen

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

Für eventuelle Umrechnungen wird empfohlen, den Immobilien-Preis-Kalkulator zu verwenden.

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]	15 – 35	36 – 45	46 – 60	61 – 75	76 – 90	91 – 110	111 – 140	141 – 160
	15 – 35	1,00	0,99	0,98	1,00	1,01	1,01	1,00	1,01
	36 – 45	1,01	1,00	0,99	1,01	1,02	1,02	1,01	1,02
	46 – 60	1,02	1,01	1,00	1,02	1,03	1,03	1,02	1,03
	61 – 75	1,00	0,99	0,98	1,00	1,01	1,01	1,00	1,01
	76 – 90	0,99	0,98	0,97	0,99	1,00	1,00	0,99	1,00
	91 – 110	0,99	0,98	0,97	0,99	1,00	1,00	0,99	1,00
	111 – 140	1,00	0,99	0,98	1,00	1,01	1,01	1,00	1,01
	141 – 160	0,99	0,98	0,97	0,99	1,00	1,00	0,99	1,00

Baujahr

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

		Bewertungsobjekt								
Richtwertobjekt	Baujahr	2010 -	2000 -	1990 -	1980 -	1970 -	1960 -	1950 -	1920 -	1850 -
		2021	2009	1999	1989	1979	1969	1959	1949	1919
	2010 - 2021	1,00	0,91	0,80	0,76	0,71	0,71	0,71	0,76	0,77
	2000 - 2009	1,10	1,00	0,88	0,84	0,78	0,78	0,78	0,84	0,85
	1990 - 1999	1,25	1,14	1,00	0,95	0,89	0,89	0,89	0,95	0,96
	1980 - 1989	1,32	1,20	1,05	1,00	0,93	0,93	0,93	1,00	1,01
	1970 - 1979	1,41	1,28	1,13	1,07	1,00	1,00	1,00	1,07	1,08
	1960 - 1969	1,41	1,28	1,13	1,07	1,00	1,00	1,00	1,07	1,08
	1950 - 1959	1,41	1,28	1,13	1,07	1,00	1,00	1,00	1,07	1,08
	1920 - 1949	1,32	1,20	1,05	1,00	0,93	0,93	0,93	1,00	1,01
	1850 - 1919	1,30	1,18	1,04	0,99	0,92	0,92	0,92	0,99	1,00

Mietsituation

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt		
	Mietsituation	unvermietet	vermietet
	unvermietet	1,00	0,94
	vermietet	1,06	1,00

Verkaufsumstand

Richtwertobjekt	Verkaufsumstand	Bewertungsobjekt		
		Weiterverkauf	Erstverkauf aus Umwandlung	Erstverkauf aus Neubau
	Weiterverkauf	1,00	1,06	1,14
	Erstverkauf aus Umwandlung	0,94	1,00	1,08
	Erstverkauf aus Neubau	0,88	0,93	1,00

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2022	01.01.2022	1,00
Baujahr	1985	1989	1,00
Wohnfläche	Unter 36m ²	55 m ²	0,98
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,94
Verkaufsumstand	Weiterverkauf	Weiterverkauf	1,00
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			0,92
angepasster Immobilienrichtwert	2.350 €/m ²	x 0,92	2.150 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert	55 m²	x 2.150 €/m²	rd. 120.000 €

Dieser vorläufige Vergleichswert beinhaltet keine Werte für Garagen, Stellplätze oder Sondernutzungsrechte.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

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

6.1.2 Indexreihen

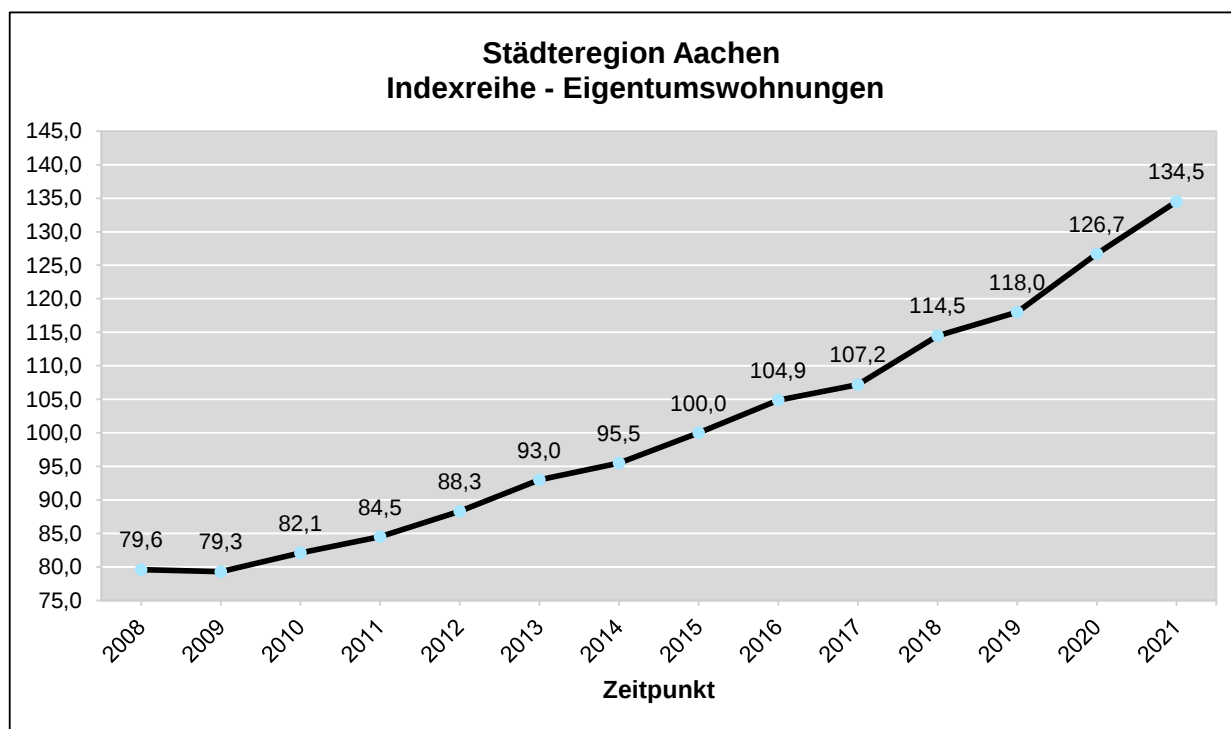
Die nachfolgenden Diagramme und Tabellen zeigen die durchschnittlichen Preisentwicklungen für Eigentumswohnungen in der Städteregion Aachen auf. Die Indexreihen sind erstmalig in dieser Form für den Zeitraum 2008 bis 2021 (Basisjahr 2015 = 100) abgeleitet worden. Die bisherigen Indexreihen für Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen und dem ehemaligen Kreis Aachen werden nicht fortgeführt.

Folgende Merkmale wurden dabei berücksichtigt:

- Baujahr
- Wohnfläche
- Mietsituation
- Verkaufsumstand

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

Indexreihe für Eigentumswohnungen in der Städteregion Aachen



Zeitpunkt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Index	79,6	79,3	82,1	84,5	88,3	93,0	95,5	100,0	104,9	107,2	114,5	118,0	126,7	134,5

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 folgenden Liegenschaftszinssätze beziehen sich gemäß § 12 (6) ImmoWertV auf den Wertermittlungstichtag 01.01.2022.

Stadt Aachen Weiterverkauf				Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnung: unvermietet							
Wohnungs- größe	Lage			sehr gut		gut		mittel		einfach und sehr einfach	
bis 30 m²	Mittelwert [%]					1,6* ± 1,0		1,0 ± 2,1			
	Spanne [%]					0,0 - 2,9		-4,5 - 5,8			
	Anzahl	Median [%]				8	1,6	68	1,2		
31 bis 60 m²	Mittelwert [%]					0,9 ± 1,1		0,5 ± 2,3		-0,2* ± 1,5	
	Spanne [%]					-0,8 - 3,0		-5,7 - 6,6		-1,8 - 1,5	
	Anzahl	Median [%]				19	0,8	214	0,9	5	-0,9
61 bis 100 m²	Mittelwert [%]			0,7 ± 1,2		0,3 ± 1,1		0,5 ± 1,8		0,4 ± 0,9	
	Spanne [%]			-1,0 - 2,6		-2,0 - 3,3		-4,1 - 6,1		-1,2 - 1,8	
	Anzahl	Median [%]		8	0,9	59	0,1	223	0,5	20	0,4
101 bis 160 m²	Mittelwert [%]			1,3 ± 0,6		1,0 ± 0,8		0,8 ± 1,2			
	Spanne [%]			0,4 - 2,8		-0,6 - 2,4		-1,8 - 3,1			
	Anzahl	Median [%]		15	1,3	20	1,2	50	0,9		
größer 160 m²	Mittelwert [%]			1,2			± 0,6				
	Spanne [%]			0,3			-			1,8	
	Anzahl	Median [%]		5			1,3				

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

Stadt Aachen Weiterverkauf				Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnung: vermietet							
Wohnungs- größe	Lage			sehr gut		gut		mittel		einfach und sehr einfach	
bis 30 m²	Mittelwert [%]					1,7* ± 1,1		1,9 ± 1,3			
	Spanne [%]					0,0 - 2,6		-1,3 - 5,8			
	Anzahl	Median [%]				6	2,3	172	1,9		
31 bis 60 m²	Mittelwert [%]					2,0 ± 1,0		1,5 ± 2,2		1,9 ± 1,6	
	Spanne [%]					0,4 - 3,2		-3,7 - 9,6		0,0 - 4,1	
	Anzahl	Median [%]				11	2,2	246	1,5	7	1,8
61 bis 100 m²	Mittelwert [%]			0,5 ± 1,0				0,9 ± 2,1		1,2 ± 0,7	
	Spanne [%]			-1,1 - 3,3				-4,6 - 7,8		0,2 - 2,2	
	Anzahl	Median [%]		19		0,4		133	0,8	11	1,1
101 bis 160 m²	Mittelwert [%]			0,6 ± 0,7				1,3 ± 1,0			
	Spanne [%]			-0,2 - 1,5				-0,4 - 3,1			
	Anzahl	Median [%]		4		0,4		10	1,4		
größer 160 m²	Mittelwert [%]										
	Spanne [%]										
	Anzahl	Median [%]									

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

Stadt Aachen

Erstverkauf nach	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Umwandlung	-0,6 +/- 1,8	-6,3 - 2,2	70	-0,1
Neubau	1,4 +/- 0,4	0,4 - 2,5	272	1,4

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	2,0 +/- 0,9	0,3 - 4,2	68	1,9
41 bis 60 Jahre	2,4 +/- 1,5	-0,7 - 6,7	350	2,1
25 bis 40 Jahre	0,9 +/- 2,2	-2,6 - 7,9	237	0,5
bis 24 Jahre	-2,3 +/- 2,2	-6,2 - 1,6	80	-2,3

ehemaliger Kreis Aachen

Erstverkauf nach	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Umwandlung	0,6 +/- 1,0	-0,4 - 3,4	30	0,3
Neubau	2,0 +/- 0,8	0,4 - 4,4	220	1,9

6.2 Wohnungseigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern

In der gesamten Städteregion Aachen wurden aus den Jahren 2020 bis 2021 rund 150 Wohnungseigentume in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern ausgewertet. Wegen der geringen Stückzahl, wurden Wohnungseigentume in Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung nicht berücksichtigt.

6.2.1 Durchschnittswerte

Durchschnittswerte	Weiterverkäufe	Wohnungseigentum in EFH / ZFH	
Gebäudeart		Stadt Aachen	ehem. Kreis
Einfamilienhaus	Schwerpunkt [€/m²]	2.900	1.950
	Spanne [€/m²]	1.905 - 4.400	1.395 - 3.050
	Anzahl	26	31
	Mittelwert [€/m²]	2.900 ± 755	1.955 ± 515
	Median [€/m²]	2.890	1.670
	Ø Wohnfläche [m²]	140	125
Zweifamilienhaus	Schwerpunkt [€/m²]	2.700	1.750
	Spanne [€/m²]	1.665 - 3.460	925 - 2.740
	Anzahl	16	52
	Mittelwert [€/m²]	2.710 ± 485	1.745 ± 475
	Median [€/m²]	2.760	1.655
	Ø Wohnfläche [m²]	100	105

6.2.2 Liegenschaftszinssätze

Die folgenden Liegenschaftszinssätze beziehen sich gemäß § 12 (6) ImmoWertV auf den Wertermittlungstichtag 01.01.2022.

Liegenschaftszinssatz	Weiterverkäufe	Wohnungseigentum in EFH / ZFH	
Gebäudeart		Stadt Aachen	ehem. Kreis
Einfamilienhaus	Mittelwert [€/m²]	2,1 ± 0,9	2,2 ± 1,3
	Anzahl	29	28
	Median [€/m²]	2,0	2,2
	Spanne [€/m²]	0,2 - 3,8	-0,3 - 3,8
Zweifamilienhaus	Mittelwert [€/m²]	1,0 ± 1,4	1,4 ± 1,7
	Anzahl	16	46
	Median [€/m²]	1,0	1,5
	Spanne [€/m²]	-1,3 - 3,4	-2,1 - 3,9

6.3 Teileigentum

Die folgenden Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren beziehen sich gemäß § 12 (6) ImmoWertV auf den Wertermittlungstichtag 01.01.2022.

6.3.1 Liegenschaftszinssätze

In der gesamten Städteregion Aachen wurden für ca. 100 gewerblich genutzte Einheiten (Praxis, Büro, Laden) aus den Jahren 2019 bis 2021 Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Nutzungsart		Liegenschafts- zinssatz [%]		Spanne [%]			Anzahl	Median [%]
Büro / Praxis	Stadt Aachen	4,6	+/- 2,2	1,5	-	9,6	35	3,7
	ehem. Kreis	6,4	+/- 2,4	2,5	-	10,2	18	6,7
Laden	Stadt Aachen	5,0	+/- 2,5	2,0	-	9,6	19	4,6
	ehem. Kreis	7,5	+/- 3,4	3,1	-	14,0	21	7,2

6.3.2 Rohertragsfaktoren

In der gesamten Städteregion Aachen wurden für ca. 100 gewerblich genutzte Einheiten (Praxis, Büro, Laden) aus den Jahren 2019 bis 2021 Rohertragsfaktoren ermittelt.

Nutzungsart		Liegenschafts- zinssatz [%]		Spanne [%]			Anzahl	Median [%]
Büro / Praxis	Stadt Aachen	16,9	+/- 5,0	7,2	-	25,5	35	17,7
	ehem. Kreis	12,9	+/- 4,0	8,0	-	20,8	18	11,5
Laden	Stadt Aachen	14,0	+/- 3,6	9,0	-	19,1	19	13,7
	ehem. Kreis	11,9	+/- 4,3	5,8	-	19,8	21	10,7

6.3.3 Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze

Die Preisspannen wurden durch Auswertung von Kauffällen (überwiegend Wohnungs- und Teileigentum) aus den Jahren 2020 bis 2021 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 €	5.000 €	27.500 €	17	11.500 €	5.000 €	16.000 €	18
Tiefgaragen- stellplatz	14.000 €	5.000 €	30.000 €	69	12.000 €	7.000 €	25.000 €	22
offener Stellplatz	---				---			
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	13.500 €	7.500 €	17.500 €	5	---			
Tiefgaragen- stellplatz	23.000 €	10.000 €	30.000 €	154	21.500 €	12.000 €	32.000 €	175
offener Stellplatz	11.000 €* ---	7.500 €	14.000 €	6	10.000 €	7.500 €	13.000 €	9
Carport	---				---			

* Verkäufe überwiegend aus einem Objekt

Städte Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg, Würselen und Gemeinden Roetgen und Simmerath				
Weiterverkäufe	Marktschwerpunkt	von	bis	Anzahl
Garage	8.500 €	3.000 €	13.000 €	56
Tiefgaragenstellplatz	11.500 €	4.500 €	20.000 €	25
offener Stellplatz	6.000 €	2.500 €	9.000 €	32
Carport	---			

Städte Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg, Würselen Gemeinden Roetgen und Simmerath				
Erstverkäufe aus Neubau bzw. aus Umwandlung	Marktschwerpunkt	von	bis	Anzahl
Garage	15.000 €	10.000 €	20.000 €	26
Tiefgaragenstellplatz	17.500 €	15.000 €	25.000 €	181
offener Stellplatz	6.000 €	4.500 €	11.500 €	63
Carport	11.000 €	10.000 €	12.000 €	5

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 für weitergehende Auswertungen ausreicht, kann der Gutachterausschuss in der Städteregion Aachen keine Vergleichsfaktoren ermitteln. Auf Landesebene werden zurzeit vom Oberen Gutachterausschuss Erbbaurechte in Bezug auf Vergleichsfaktoren ausgewertet.

8 Modellbeschreibungen

Grundsatz der Modellkonformität:

Die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind nach den folgend beschriebenen Modellen ermittelt worden. Durch die Novellierung der ImmoWertV (ImmoWertV 2021) können Abweichungen zwischen diesen Modellen und den Modellen sowie den Modellansätzen der ImmoWertV 2021 nicht ausgeschlossen werden. Gemäß § 10 (2) ImmoWertV 2021 ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist und für den maßgeblichen Stichtag keine für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nach der ImmoWertV 2021 ermittelt worden sind.

Hinweis:

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

8.1 Indexreihen

Indexreihen für Wohnbauflächen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat zum 01.01.2011 erstmalig flächendeckend zonale Bodenrichtwerte für das Gebiet der Städteregion Aachen beschlossen. Die Indexreihen für individuellen Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau und gewerbliche Bauflächen wurden für das Gebiet der Stadt Aachen zum Bezugsjahr 1980 oder 1990 jeweils aus bisher vorhandenen lagetypischen Bodenrichtwerten abgeleitet. Mit der Einführung zonaler Bodenrichtwerte ist eine direkte Fortschreibung der bisherigen Indexreihen aufgrund fehlender direkter Zuordnung nicht mehr möglich. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte 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 wurden mit Hilfe des jeweilig zum Teilmarkt gehörenden Normobjektes ermittelt.

Das in den Tabellen angegebene Basisjahr 2010 bezieht sich auf alle Verkaufsfälle im Jahr 2010 (01.01.2010 – 31.12.2010). Interpolationen zwischen den Zeitpunkten sind nicht fachgerecht.

8.2 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (Vgl. § 21 (2) 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 mit vier oder mehr Wohn- bzw. Nutzungseinheiten 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 (§ 27 ff. 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 § 32 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.
 - Bei Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung bzw. Zweifamilienhäusern werden in der Regel die Verwaltungskosten nur einmal für das gesamte Wohnhaus angesetzt.
 - Für Nebengebäude (z.B. Garagen) von Ein- und Zweifamilienhäusern werden in der Regel keine Verwaltungskosten angesetzt.
- 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 mit vier oder mehr Wohn- bzw. Nutzungseinheiten
- 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 zur Ermittlung eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes (vgl. § 33 ImmoWertV) in Abhängigkeit des Einzelfalls, je nach Lage und Mietniveau, ein Abweichen vom angegebenen Mittelwert sachgerecht sein.

Mietansätze für Einfamilienhäuser nach dem qualifizierten Mietspiegel 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:

1. Die Ausgangswerte der Grundtabelle des qualifizierten Mietspiegels werden im Sinne des einfachen Mietspiegels der Stadt Aachen (bis 2019) angewendet.
2. Das Baujahr wird über die Baualtersklasse der Grundtabelle berücksichtigt.
3. Die Ausstattungsmerkmale werden sachverständig anhand der angegebenen Spannenwerte der Grundtabelle berücksichtigt. (Anm.: untere Spanne eher bei einfacher Ausstattung, obere Spanne eher bei gehobener Ausstattung)
4. Die Lage im Stadtgebiet wird nach der entsprechenden Tabelle des qualifizierten Mietspiegels berücksichtigt.
5. Es wird kein Großwohnungsabschlag nach der entsprechenden Tabelle des qualifizierten Mietspiegels berücksichtigt.
6. 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 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.

Eine jährliche Wertfortschreibung wird durch die AGVGA.NRW vorgenommen. Die Werte werden sachver-
ständig 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

Mietausfallwagnis für Wohnnutzung (vgl. § 29 II. BV)

2% des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Die Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung ergeben sich aus dem AGVGA.NRW-Modell zur
Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Stand: 21. Juni 2016).

Fortschreibung der Bewirtschaftungskosten 2022 nach ImmoWertV 2021

Bei Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind gem. § 12 (5) ImmoWertV als Bewirtschaftungskosten im
Sinne des § 32 (1) Satz 2 Nummer 1 bis 3 ImmoWertV die Modellansätze der Anlage 3 zugrunde zu legen.
Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sind für 2022 wie folgt fortgeschrieben:

Verwaltungskosten

Beschreibung	2022
jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern	312 Euro
jährlich je Eigentumswohnung	373 Euro
jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	41 Euro

Instandhaltungskosten

Beschreibung	2022
jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden	12,20 Euro
jährlich je Garage oder ähnlichem Ein- stellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen	92 Euro

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 (BAnz AT 18.10.2012 B1) Anlage 3.
- Die Anpassungen aufgrund eines vorhandenen Dremfels (vgl. Anlage 5 1.3 des Sachwertmodells), eines fehlenden Dremfels (vgl. Anlage 5 2.1 des Sachwertmodells) und die Berücksichtigung von Geschossen mit Dachschrägen (vgl. Anlage 5 2.4 des Sachwertmodells) werden hier **nicht** angewendet.
- 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
- **Der Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) ist mit 1,0 angesetzt.**
- 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 Bodenrichtwertstufen (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:

Vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor = 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. Boris Giesen, Kreisvermessungsdirektor

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

M.Sc. Julian Vollmert, Städteregionsvermessungsrat

Weitere Mitglieder:

Dipl.-Ing. agr. Ewald Adams

Dipl.-Ing. Heiko Benecke, Architekt³⁴

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

Dipl.-Ing. agr. Cornelia Briem-Grooten

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) Stephanie Hilgers, Bauingenieurin⁹

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

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

Dipl.-Ing. Bernhard Lampenscherf, Bauingenieur¹

Dipl.-Ing. (FH) Marc Morgenroth, Bauingenieur⁹

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

⁹ ZIS Sprengnetter Zert (S)

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen

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

