



**Grundstücksmarktbericht 2023**  
für die Städteregion Aachen







---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Städteregion Aachen

## Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 - 31.12.2022

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](mailto:gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de)

Internet: [www.gars.nrw/staedteregion-aachen](http://www.gars.nrw/staedteregion-aachen)  
[www.gutachterausschuss.staedteregion-aachen.de](http://www.gutachterausschuss.staedteregion-aachen.de)

## **Druck**

Hausdruckerei Städteregion Aachen

## **Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehbar.

## **Veröffentlichungsdatum**

24. März 2023

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>0</b>	<b>Die Städteregion Aachen</b>	<b>10</b>
<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>12</b>
1.1	Grundlagen und Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes . . . . .	14
1.2	Definitionen zum Grundstücksmarktbericht . . . . .	15
1.2.1	Wohnlageklassen . . . . .	16
1.2.2	Bodenrichtwertstufen . . . . .	17
1.2.3	Wohnungs- und Teileigentum . . . . .	17
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>18</b>
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>19</b>
3.1	Gesamtumsatz . . . . .	20
3.1.1	Versteigerungen . . . . .	21
3.2	Unbebaute Grundstücke . . . . .	23
3.2.1	Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Städte und Gemeinden . . . . .	24
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
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>36</b>
4.1	Übersichtskarten der Bodenrichtwerte 2023 . . . . .	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 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 . . . . .	42
4.2.9	Umrechnungskoeffizienten . . . . .	43
4.2.10	Indexreihen . . . . .	48
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>54</b>
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 . . . . .	67

---

5.1.5	Liegenschaftszinssätze . . . . .	84
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser . . . . .	86
5.2.1	Liegenschaftszinssätze . . . . .	87
5.2.2	Rohertragsfaktoren . . . . .	90
5.2.3	Durchschnittswerte . . . . .	94
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude . . . . .	98
5.3.1	Liegenschaftszinssätze . . . . .	98
5.3.2	Rohertragsfaktoren . . . . .	98
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke . . . . .	98
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>99</b>
6.1	Wohnungseigentum . . . . .	99
6.1.1	Immobilienrichtwerte . . . . .	99
6.1.2	Indexreihen . . . . .	103
6.1.3	Liegenschaftszinssätze . . . . .	105
6.2	Wohnungseigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern . . . . .	109
6.2.1	Durchschnittswerte . . . . .	109
6.2.2	Liegenschaftszinssätze . . . . .	109
6.3	Teileigentum . . . . .	110
6.3.1	Liegenschaftszinssätze . . . . .	110
6.3.2	Rohertragsfaktoren . . . . .	110
6.3.3	Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze . . . . .	111
<b>7</b>	<b>Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke</b>	<b>113</b>
7.1	Erbaurechtsbestellungen (Bestellung neuer Erbaurechte) . . . . .	113
7.2	Erbaurechte und Wohnungserbaurechte . . . . .	113
7.2.1	Erbaurechtsfaktoren für bebaute Erbaurechte und Wohnungserbaurechte . . . . .	113
7.2.2	Erbaurechtskoeffizienten für bebaute Erbaurechte (Ein- und Zweifamilienhäuser) . . . . .	113
7.2.3	Erbaurechtskoeffizienten für Wohnungserbaurechte . . . . .	114
7.3	Teileigentumserbaurechte . . . . .	115
7.3.1	Erbaurechtsfaktoren und -koeffizienten für Teileigentumserbaurechte . . . . .	115
7.4	Erbaugrundstücke . . . . .	116
7.4.1	Erbaugrundstücksfaktoren und -koeffizienten . . . . .	116
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>117</b>
8.1	Indexreihen . . . . .	117
8.2	Liegenschaftszinssätze . . . . .	118
8.3	Bewirtschaftungskosten . . . . .	119
8.4	Sachwertfaktoren . . . . .	121
8.5	Erbaurechtskoeffizient und Wohnungserbaurechtskoeffizient . . . . .	122
<b>9</b>	<b>Mieten und Pachten</b>	<b>124</b>
<b>10</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>125</b>

**Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung**

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
( )	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher
∅	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 €
Min	Minimum
Max	Maximum
Gfl	Grundstücksfläche
Wfl	Wohnfläche
EFH	Einfamilienhaus
DHH	Doppelhaushälfte
RMH	Reihenmittelhaus
REH	Reihenendhaus
LSZ	Liegenschaftszinssatz
RND	Restnutzungsdauer
Rhld.	Rheinland

## 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 rd. 560.000 Menschen auf ca. 707 km<sup>2</sup>. Die Stadt Aachen ist mit rd. 250.000 Einwohnern und mit ca. 161 km<sup>2</sup> die weitaus größte Kommune.

Stadt/Gemeinde	Einwohner	Fläche [km <sup>2</sup> ]
Aachen	250.237	160,85
Alsdorf	48.067	31,68
Baesweiler	27.574	27,84
Eschweiler	55.888	75,75
Herzogenrath	46.758	33,38
Monschau	11.747	94,60
Roetgen	8.699	39,03
Simmerath	15.741	110,92
Stolberg	56.379	98,48
Würselen	38.592	34,39
<b>Städteregion Aachen</b>	<b>559.682</b>	<b>706,9</b>

Stand: 30.06.2022 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](http://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:

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land 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 (Aldorf, 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 2022 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,
- **Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Rohertragsvervielfältiger** und weitere sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten abzuleiten,
- **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](http://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](http://www.boris.nrw.de)) zu veröffentlichen,
- **Umrechnungskoeffizienten** zur Durchführung von Preisvergleichen zwischen Grundstücken mit unterschiedlichen wertbestimmenden Merkmalen und zur Verwendung von Bodenrichtwerten zu ermitteln und
- **anonymisierte Kaufpreise** für die Allgemeine Preisauskunft bereitzustellen.

**Für die Ermittlung der Umsatzstatistiken werden die in der Kaufpreissammlung erfassten Kaufverträge entsprechend dem Vertragsdatum einem Berichtsjahr zugeordnet. Ab dem Grundstücksmarktbericht 2023 erfolgt die Zuordnung wie folgt: Sämtliche Kaufverträge mit einem Vertragsdatum innerhalb des Berichtsjahr werden diesem zugeordnet, sofern sie bis zum 15. Februar des Folgejahres bei dem Gutachterausschuss eingegangen sind. Später eingegangene Verträge (Nachläufer) werden dem nachfolgenden Berichtsjahr zugeordnet.**

**Wegen fortlaufender Auswertungen können einzelne Werte und Daten aus den vorangegangenen Grundstücksmarktberichten Unterschiede zu denen in 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:

- die Spanne der Einzelwerte (Minimum, Maximum),
- die Anzahl,
- der Mittelwert = arithmetisches Mittel,
- die Standardabweichung des Mittelwerts und
- der 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 Liegenschaftszinssätzen und den Sachwertfaktoren ist eine direkte Vergleichbarkeit mit den Vorjahren nicht immer möglich.

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

### 1.2.1 Wohnlageklassen

Für nachfolgende Zusammenstellungen, bei denen die Aufteilung nach Wohnlageklassen erfolgt, und für die Auswertung der Kaufpreissammlung gelten die folgenden Wohnlagendefinitionen.

#### **Stadt Aachen**

Für die Wohnlageklassifizierung in der Stadt Aachen gelten 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 2022 Wohnlagen Endstand](#)" als PDF-Datei zum Download bereitgestellt.

#### **Städteregionale Kommunen ohne qualifizierten Mietspiegel**

In den städteregionalen Kommunen ohne qualifizierten Mietspiegel erfolgt die Einteilung der Wohnlageklassen in Anlehnung an die folgende Beschreibung:

- **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.
  
- **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.
  
- **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 zum Zentrum.

### 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]		
	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023
1	0 - 124	0 - 149	0 - 154
2	125 - 249	150 - 289	155 - 289
3	250 - 409	290 - 459	290 - 459
4	410 - 524	460 - 574	460 - 574
5	525 - 674	575 - 739	575 - 739
6	675 - 775	740 - 850	740 - 925

### 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

Der Grundstücksmarkt in der Städteregion Aachen war im Jahr 2022 geprägt durch das aktuelle Weltgeschehen (u. a. den Ukraine-Krieg, die Corona-Pandemie) und die damit einhergehenden veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Zu diesen zählen u. a. die gestiegenen Bauzinsen, die Steigerungen der Bau- und Energiekosten sowie die gestiegene Inflation.

Auf die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen reagieren die verschiedenen Teilmärkte unterschiedlich. Zudem ist der Grundstücksmarkt in der Städteregion geprägt durch ländliche und städtische Lagen, die ohnehin einem heterogenen Marktverhalten unterliegen und nun zusätzlich unterschiedlich auf die veränderten Bedingungen reagieren. Dadurch ergibt sich ein differenziertes Bild für den Grundstücksmarkt in der Städteregion.

Auf dem Grundstücksmarkt in der Städteregion Aachen ist der Gesamtumsatz und die Anzahl der Verkäufe im Vergleich zum Vorjahr über alle Teilmärkte stark gefallen.

### Unbebaute Grundstücke

Der Gesamtumsatz für den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke in der Städteregion Aachen ist von 141,3 Mio. € um rd. 18,3% zum Vorjahr auf 115,4 Mio. € zurückgegangen. Die Anzahl der Kauffälle ging gegenüber dem Vorjahr um rd. 18,9% zurück.

Betrachtet man die Preisentwicklung der Kauffälle für Wohnbauland, so sind deutliche Preissteigerungen von bis zu rd. 20% in den Eifelkommunen zu verzeichnen. In den weiteren Kommunen sind die Preise hingegen weitestgehend stabil. 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 Steigerungen von bis zu 10%.

### Bebaute Grundstücke

Der Umsatz des Teilmarktes der bebauten Grundstücke in der Städteregion Aachen betrug für das aktuelle Geschäftsjahr 1.146,2 Mio. € bei insgesamt 2.316 ausgewerteten Fällen. Dies entspricht einem Rückgang des Umsatzes um rd. 14,7% gegenüber dem Vorjahr (Umsatz: 1.344,4 Mio. €).

Der Gutachterausschuss hat für 2022 teilweise gegenläufige Preisentwicklungen für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser festgestellt. Dies verdeutlichen die neu abgeleiteten Indexreihen (jahres- und quartalsweise) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser als Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser (**Kap. 5.1.3**).

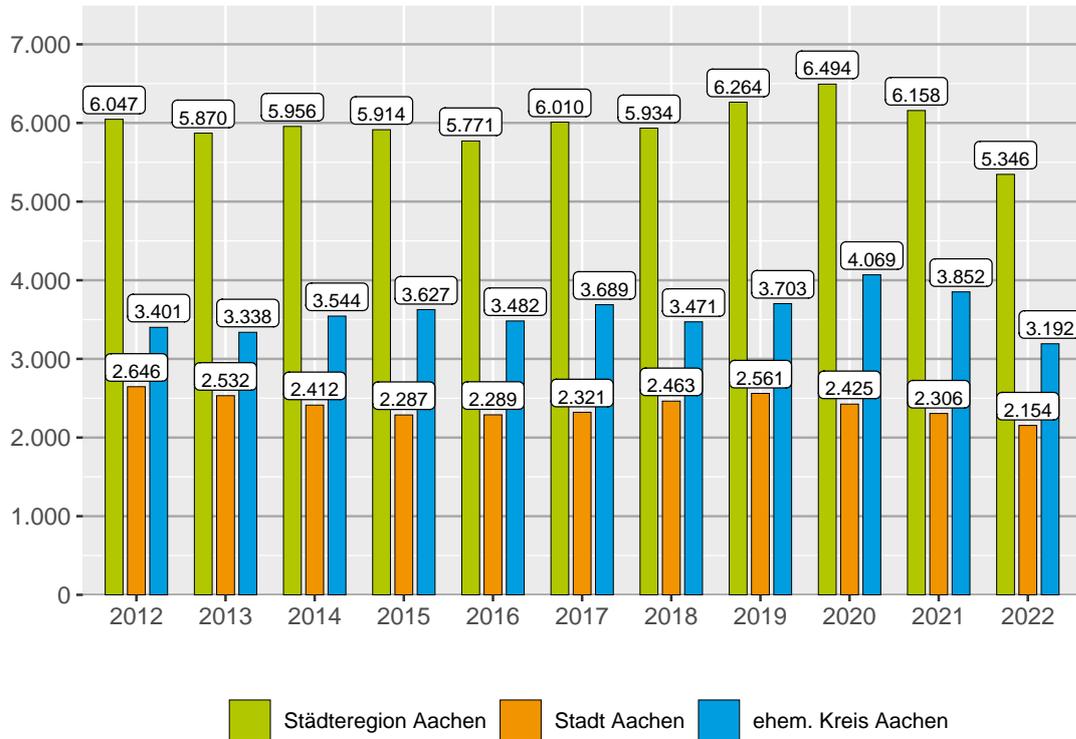
### Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" wies für das Jahr 2022 einen Umsatz von 357,9 Mio. € bei insgesamt 2.055 ausgewerteten Fällen auf. Somit sanken die Umsatzwerte gegenüber dem Vorjahr (Umsatz: 401,1 Mio. €) um rd. 10,8%.

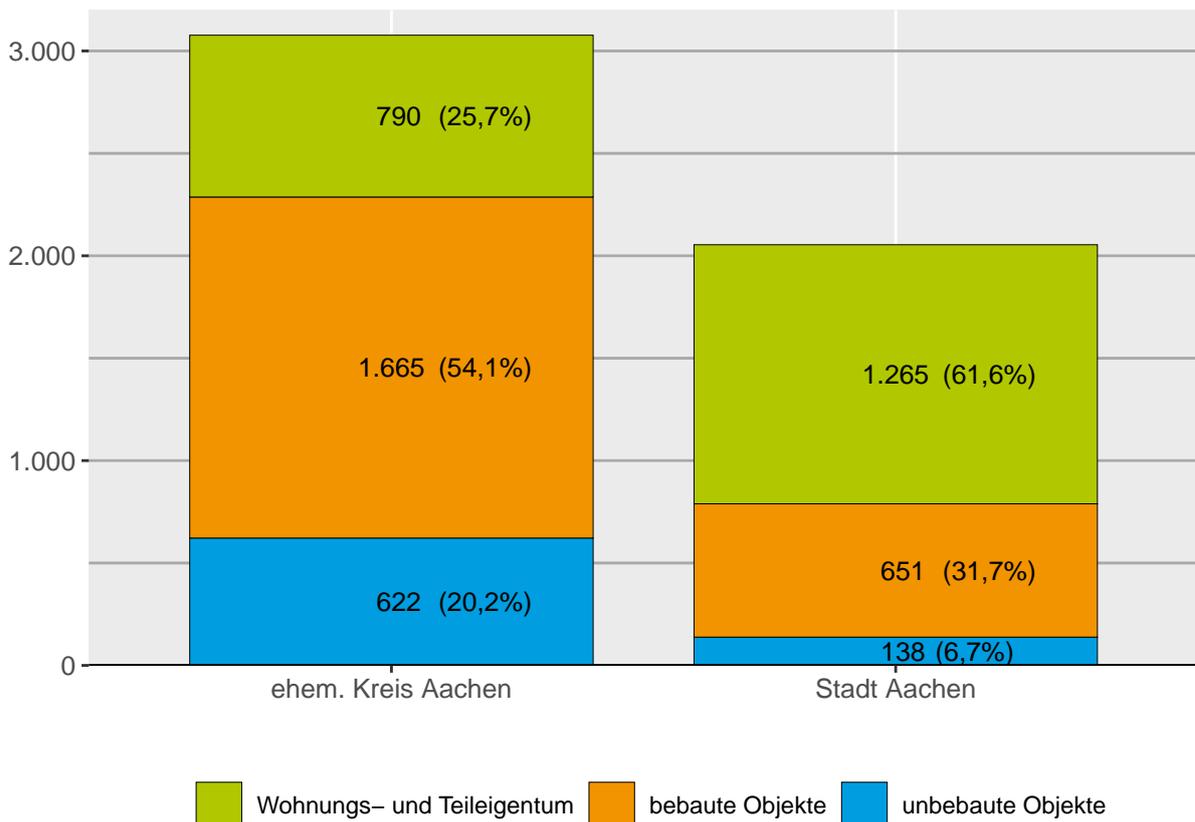
Mit Blick auf die Indexreihen für Eigentumswohnungen in **Kapitel 6.1.2** ist eine Preissteigerung von rd. 5% zu erkennen.

### 3 Umsätze

Im Jahr 2022 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Städteregion von den beurkundenden Stellen insgesamt **5.346 Objekte** mit einem Geldumsatz von **1.647,4 Mio. €** (2021: 6.158 Objekte mit einem Geldumsatz von 1.909,9 Mio. €) zur Erfassung und Auswertung vorgelegt.



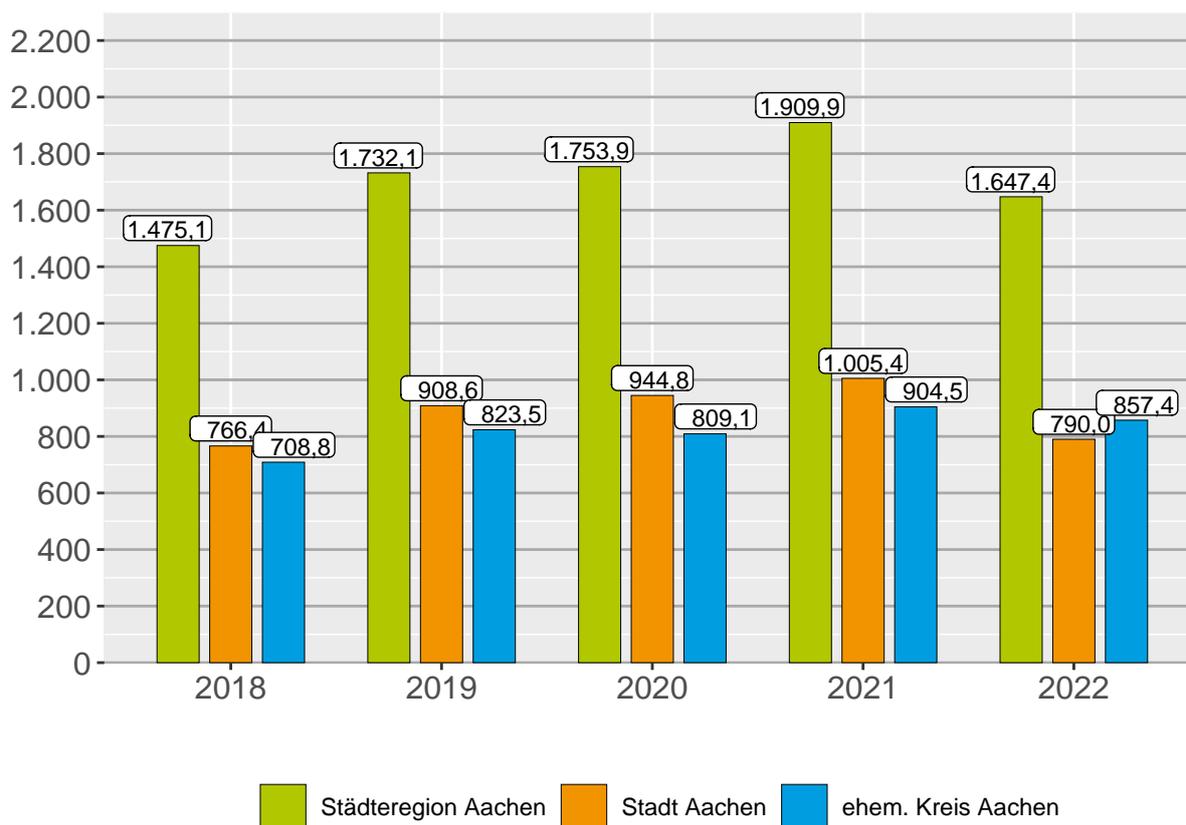
Von den im Jahr 2022 vorgelegten 5.346 Verträgen waren 5.189 Kauffälle zur Auswertung geeignet. Sie verteilen sich folgendermaßen auf die Teilmärkte:



### 3.1 Gesamtumsatz

Der Gesamtumsatz 2022 ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 13,7% gesunken. Die Entwicklung der Umsätze der Jahre 2018 bis 2022 ist aus der folgenden Tabelle zu ersehen.

	2018 [Mio. €]	2019 [Mio. €]	2020 [Mio. €]	2021 [Mio. €]	2022 [Mio. €]	Veränderung zu 2021
Gesamtumsatz	1.475,1	1.732,1	1.753,9	1.909,9	1.647,4	-13,7%
Stadt Aachen	766,4	908,6	944,8	1.005,4	790,0	-21,4%
ehem. Kreis Aachen	708,8	823,5	809,1	904,5	857,4	-5,2%



#### Aufgegliedert in die Teilmärkte:

	2018 [Mio. €]	2019 [Mio. €]	2020 [Mio. €]	2021 [Mio. €]	2022 [Mio. €]
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>142,9</b>	<b>126,9</b>	<b>137,4</b>	<b>141,3</b>	<b>115,4</b>
Stadt Aachen	61,6	59,9	51,3	47,4	43,5
ehem. Kreis Aachen	81,3	67,0	86,1	93,9	71,8
<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>1.003,4</b>	<b>1.236,5</b>	<b>1.205,5</b>	<b>1.344,4</b>	<b>1.146,2</b>
Stadt Aachen	474,7	602,6	630,4	689,2	475,9
ehem. Kreis Aachen	528,6	633,9	575,1	655,2	670,3
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>311,5</b>	<b>356,4</b>	<b>376,4</b>	<b>401,1</b>	<b>357,9</b>
Stadt Aachen	214,7	235,1	229,8	246,9	244,5
ehem. Kreis Aachen	96,8	121,4	146,6	154,2	113,5
<b>Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke</b>	<b>17,4</b>	<b>12,3</b>	<b>34,6</b>	<b>23,2</b>	<b>27,9</b>
Stadt Aachen	15,4	11,0	33,3	21,9	26,1
ehem. Kreis Aachen	2,1	1,3	1,3	1,3	1,8

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

Stadt/ Gemeinde	Einwohner [%]	Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten					
		2020		2021		2022	
		[%]	[Mio. €]	[%]	[Mio. €]	[%]	[Mio. €]
<b>Aachen</b>	44,6	53,9	944,8	52,6	1.005,4	48,0	<b>790,0</b>
<b>Alsdorf</b>	8,5	7,0	123,6	8,8	167,8	7,6	<b>124,7</b>
<b>Baesweiler</b>	4,9	2,9	51,7	3,7	71,0	3,8	<b>62,8</b>
<b>Eschweiler</b>	10,1	9,2	161,4	7,2	136,7	9,6	<b>158,7</b>
<b>Herzogenrath</b>	8,3	8,3	146,1	6,7	127,8	7,5	<b>123,9</b>
<b>Monschau</b>	2,1	1,7	29,6	1,7	32,3	2,1	<b>34,5</b>
<b>Roetgen</b>	1,6	1,5	26,5	1,1	21,3	1,4	<b>22,7</b>
<b>Simmerath</b>	2,8	2,7	47,2	2,8	53,6	2,7	<b>44,9</b>
<b>Stolberg</b>	10,1	7,5	130,9	9,5	181,5	10,9	<b>179,3</b>
<b>Würselen</b>	7,0	5,3	92,2	5,9	112,5	6,4	<b>105,8</b>
<b>Städteregion Aachen</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1.754,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1.909,9</b>	<b>100,0</b>	<b>1.647,3</b>

**3.1.1 Versteigerungen**

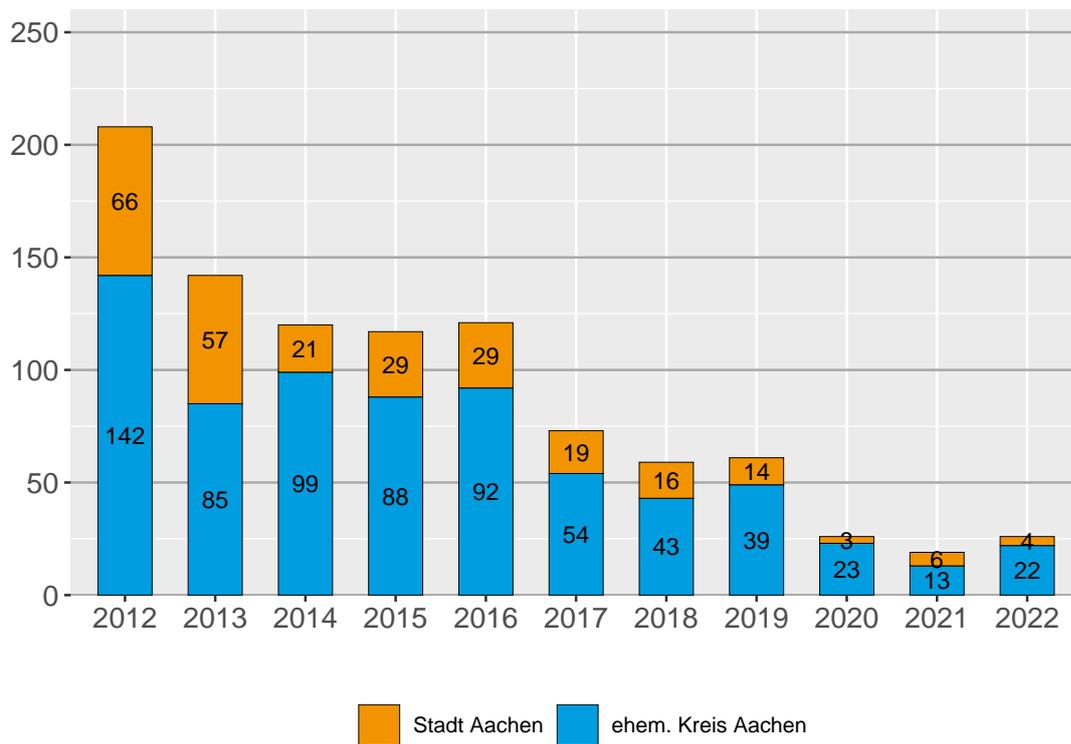
Im Jahr 2022 wurden insgesamt **26 Beschlüsse** von Versteigerungsverfahren registriert. Hierbei handelt es sich sowohl um Zwangsversteigerungen als auch um Teilungsversteigerungen. Insgesamt ist festzustellen, dass die Versteigerungen auf Grund ihres geringen Anteils am Gesamtmarkt diesen nicht wesentlich beeinflussen. Auch für das Jahr 2022 wurden die erfassten Daten wieder für jede Stadt und Gemeinde der Städteregion separat ausgewertet.

Objektart	Anzahl der Versteigerungen			Zuschlagssumme [Mio. €]
	Stadt Aachen	ehem. Kreis Aachen	Städteregion Aachen	
Unbebaute Objekte	0	2	2	<b>0,0</b>
Bebaute Objekte gesamt	0	16	16	<b>3,4</b>
<b>davon</b>				
Ein- und Zweifamilienhäuser	0	11	11	<b>2,0</b>
Mehrfamilienhäuser	0	2	2	<b>1,1</b>
Wohn- und Geschäftshäuser	0	0	0	<b>0,0</b>
Betriebsgrundstücke	0	1	1	<b>0,1</b>
Sonstige Grundstücke	0	2	2	<b>0,2</b>
Wohnungs- und Teileigentum	4	4	8	<b>0,6</b>
Summe	4	22	26	<b>4,0</b>

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. €]
<b>Aachen</b>	44,6	4	15,4	<b>0,5</b>
<b>Alsdorf</b>	8,5	4	15,4	<b>0,8</b>
<b>Baesweiler</b>	4,9	0	0,0	<b>0,0</b>
<b>Eschweiler</b>	10,1	3	11,5	<b>0,6</b>
<b>Herzogenrath</b>	8,3	0	0,0	<b>0,0</b>
<b>Monschau</b>	2,1	1	3,8	<b>0,0</b>
<b>Roetgen</b>	1,6	1	3,8	<b>0,1</b>
<b>Simmerath</b>	2,8	0	0,0	<b>0,0</b>
<b>Stolberg</b>	10,1	11	42,3	<b>1,5</b>
<b>Würselen</b>	7,0	2	7,7	<b>0,7</b>
<b>Städteregion Aachen</b>	<b>100,0</b>	<b>26</b>	<b>100,0</b>	<b>4,2</b>

Das folgende Diagramm zeigt die Entwicklung der Anzahl der Beschlüsse über Versteigerungen in der Städteregion Aachen seit 2012 auf:



## 3.2 Unbebaute Grundstücke

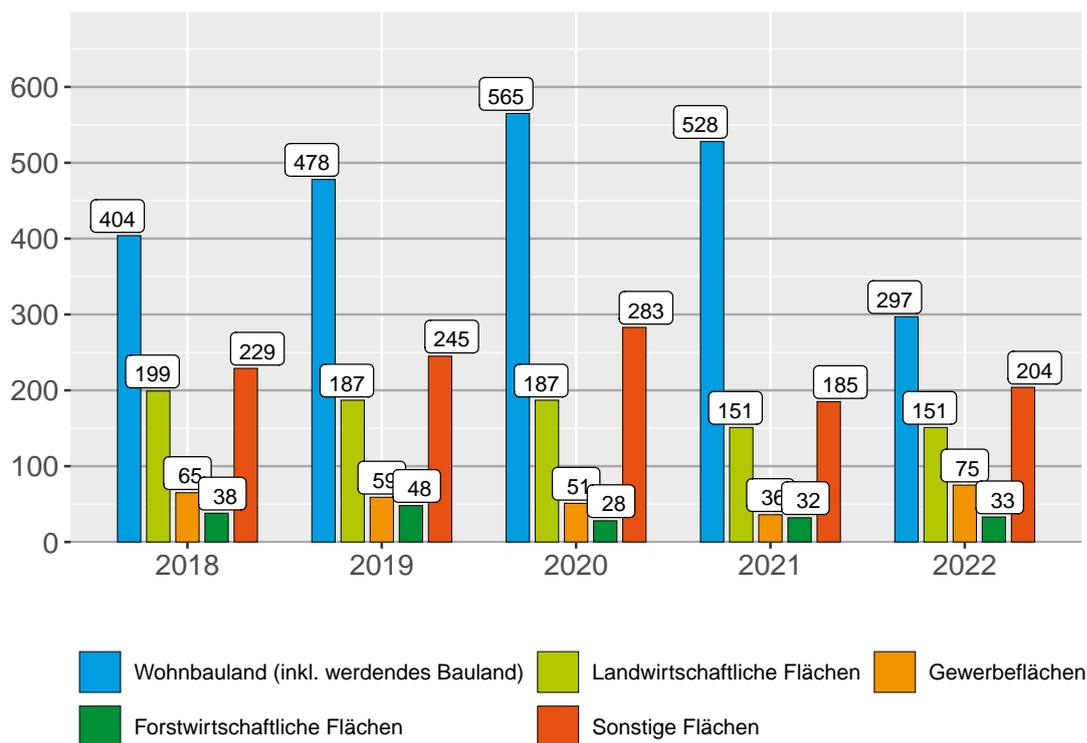
Der Gesamtumsatz für den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke in der Städteregion betrug für das Jahr 2022 **115,4 Mio. €** bei insgesamt 760 ausgewerteten Fällen. Das entspricht einem Rückgang des Gesamtumsatzes um rd. 18,3% bei niedrigerer Anzahl und etwas höherem Flächenumsatz gegenüber dem Jahr 2021 (Gesamtumsatz: 141,3 Mio. €).

	2018	2019	2020	2021	2022	Veränderung zu 2021
<b>Gesamtumsatz in Mio. €</b>	142,9	126,9	137,4	141,3	<b>115,4</b>	-18,3%
<b>Anzahl der Objekte</b>	964	1.017	1.116	937	<b>760</b>	-18,9%
<b>Flächenumsatz in Hektar</b>	356,2	355,5	554,3	328,3	<b>345,7</b>	5,3%

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

Art der Fläche	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. €]
<b>Bauland</b>			
individueller Wohnungsbau	<b>243</b>	<b>27,1</b>	<b>47,3</b>
Geschosswohnungsbau	<b>28</b>	<b>4,0</b>	<b>11,0</b>
Gewerbe "Tertiäre Nutzung"	<b>8</b>	<b>0,9</b>	<b>3,0</b>
Gewerbe und Industrie	<b>67</b>	<b>25,9</b>	<b>25,4</b>
<b>Bauerwartungsland</b>	<b>16</b>	<b>10,1</b>	<b>5,2</b>
<b>Rohbauland</b>	<b>10</b>	<b>4,1</b>	<b>3,7</b>
<b>Landwirtschaftliche Flächen</b>			
<b>insgesamt</b>	<b>125</b>	<b>121,5</b>	<b>6,5</b>
davon Ackerland	<b>3</b>	<b>12,1</b>	<b>0,7</b>
davon Grünland	<b>122</b>	<b>109,4</b>	<b>5,7</b>
<b>Forstwirtschaftliche Flächen</b>	<b>33</b>	<b>15,5</b>	<b>0,3</b>
<b>sonstige Land- und Forstwirtschaftliche Flächen</b>	<b>26</b>	<b>48,2</b>	<b>1,0</b>
<b>Sonstige Flächen</b>	<b>204</b>	<b>88,3</b>	<b>12,0</b>

Die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle für unbebaute Grundstücke über die Jahre 2018 bis 2022 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					
		2020		2021		2022	
		[%]	[Mio. €]	[%]	[Mio. €]	[%]	[Mio. €]
<b>Aachen</b>	44,6	37,3	51,3	33,7	47,4	37,7	43,5
<b>Alsdorf</b>	8,5	10,4	14,3	6,8	9,6	6,0	6,9
<b>Baesweiler</b>	4,9	4,2	5,8	8,5	12,0	6,8	7,8
<b>Eschweiler</b>	10,1	13,0	17,9	11,7	16,5	11,2	12,9
<b>Herzogenrath</b>	8,3	12,3	16,9	5,0	7,0	12,3	14,2
<b>Monschau</b>	2,1	5,5	7,6	3,5	4,9	4,5	5,2
<b>Roetgen</b>	1,6	1,7	2,3	3,0	4,2	4,2	4,9
<b>Simmerath</b>	2,8	4,5	6,2	6,1	8,6	3,7	4,3
<b>Stolberg</b>	10,1	6,8	9,4	8,5	12,0	5,5	6,4
<b>Würselen</b>	7,0	4,1	5,7	13,2	18,6	8,1	9,3
<b>Städteregion Aachen</b>	100,0	100,0	137,4	100,0	140,8	100,0	115,4

**Teilmarkt: Bauland / individueller Wohnungsbau**

Die Verkäufe von Baulandflächen für Wohnnutzung haben sich in den Jahren 2020 bis 2022 in den einzelnen Städten und Gemeinden der Städteregion Aachen wie folgt entwickelt:

Stadt/ Gemeinde	Umsatz: Bauland - individueller Wohnungsbau								
	2020			2021			2022		
	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]
Aachen	55	4,7	17,0	26	2,2	12,9	37	2,8	15,0
Alsdorf	44	3,1	6,0	19	4,3	2,9	14	0,8	1,6
Baesweiler	18	0,8	1,5	58	3,4	8,1	16	1,7	2,8
Eschweiler	35	2,5	5,4	106	4,9	12,6	27	1,9	3,8
Herzogenrath	149	7,1	13,2	46	2,2	4,2	47	3,3	8,5
Monschau	66	7,0	4,7	58	8,3	3,4	33	5,9	2,5
Roetgen	11	0,9	1,6	15	1,3	2,6	13	2,1	4,1
Simmerath	53	7,3	3,8	69	11,7	5,8	27	5,7	2,3
Stolberg	42	2,4	4,1	34	3,4	6,0	19	2,0	3,8
Würselen	6	0,4	0,9	13	1,3	4,4	10	1,0	2,8
<b>Städteregion Aachen</b>	<b>479</b>	<b>36,1</b>	<b>58,1</b>	<b>444</b>	<b>43,0</b>	<b>62,9</b>	<b>243</b>	<b>27,1</b>	<b>47,3</b>

**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								
	2020			2021			2022		
	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]
Aachen	13	1,2	7,4	14	2,0	18,9	5	1,0	3,2
Alsdorf	5	0,4	0,8	3	0,4	0,9	0	0,0	0,0
Baesweiler	5	0,6	1,1	6	1,1	2,4	3	0,3	0,5
Eschweiler	4	0,7	1,4	4	0,4	1,2	7	0,5	1,5
Herzogenrath	5	1,2	2,2	9	0,9	1,7	6	1,0	2,5
Monschau	9	0,7	0,9	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0
Roetgen	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	1	0,1	0,4
Simmerath	2	0,3	0,4	2	0,8	0,9	0	0,0	0,0
Stolberg	11	1,4	2,4	6	1,0	1,0	2	0,2	0,4
Würselen	3	0,4	0,8	6	3,5	11,2	4	0,9	2,5
<b>Städteregion Aachen</b>	<b>57</b>	<b>6,9</b>	<b>17,4</b>	<b>50</b>	<b>10,1</b>	<b>38,3</b>	<b>28</b>	<b>4,0</b>	<b>11,0</b>

**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								
	2020			2021			2022		
	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]
Aachen	16	13,7	18,6	8	6,2	7,7	24	8,7	15,5
Alsdorf	10	5,9	5,2	7	5,4	3,7	7	3,1	1,7
Baesweiler	6	0,8	0,3	6	1,8	0,7	10	2,7	1,9
Eschweiler	3	3,3	2,0	4	2,7	0,8	5	0,8	1,1
Herzogenrath	3	0,5	0,6	2	1,7	0,5	10	3,2	2,2
Monschau	2	0,3	0,1	1	0,2	0,0	2	1,8	1,4
Roetgen	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0
Simmerath	3	4,5	1,0	5	2,5	0,6	5	1,1	0,8
Stolberg	5	1,6	0,5	2	0,3	0,3	5	2,0	0,6
Würselen	3	1,8	2,1	1	1,9	2,0	7	3,3	3,3
<b>Städteregion Aachen</b>	<b>51</b>	<b>32,4</b>	<b>30,4</b>	<b>36</b>	<b>22,6</b>	<b>16,3</b>	<b>75</b>	<b>26,8</b>	<b>28,4</b>

**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								
	2020			2021			2022		
	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]
Aachen	33	45,4	2,9	27	53,9	3,4	27	62,1	2,3
Alsdorf	7	4,0	0,3	8	5,8	0,5	3	8,5	0,7
Baesweiler	5	5,9	0,5	9	11,4	0,5	0	0,0	0,0
Eschweiler	5	8,6	0,7	1	1,2	0,1	7	17,1	2,2
Herzogenrath	2	3,9	0,4	3	2,8	0,3	3	5,1	0,4
Monschau	35	62,7	0,9	24	23,0	0,3	32	28,3	0,5
Roetgen	10	7,2	0,3	3	3,3	0,1	12	4,9	0,2
Simmerath	54	34,1	0,5	59	37,0	0,7	44	32,1	0,5
Stolberg	27	27,1	0,7	9	8,8	0,3	13	8,4	0,2
Würselen	9	7,2	0,5	8	6,5	0,8	10	3,2	0,4
<b>Städteregion Aachen</b>	<b>187</b>	<b>206,3</b>	<b>7,7</b>	<b>151</b>	<b>153,6</b>	<b>6,9</b>	<b>151</b>	<b>169,7</b>	<b>7,5</b>

Stadt/ Gemeinde	Umsatz: Forstwirtschaftliche Flächen								
	2020			2021			2022		
	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]
Aachen	2	5,1	0,1	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0
Alsdorf	3	51,5	0,2	1	1,0	0,0	0	0,0	0,0
Baesweiler	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0
Eschweiler	0	0,0	0,0	2	4,8	0,1	1	0,1	0,0
Herzogenrath	0	0,0	0,0	1	0,1	0,0	0	0,0	0,0
Monschau	6	7,8	0,2	8	10,2	0,2	6	5,8	0,1
Roetgen	1	0,4	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0
Simmerath	15	8,9	0,1	16	6,1	0,1	23	9,2	0,2
Stolberg	1	0,6	0,0	4	14,2	0,2	3	0,5	0,0
Würselen	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0
<b>Städteregion Aachen</b>	<b>28</b>	<b>74,3</b>	<b>0,6</b>	<b>32</b>	<b>36,4</b>	<b>0,5</b>	<b>33</b>	<b>15,5</b>	<b>0,3</b>

### Teilmarkt: Sonstige Flächen

Zu den Sonstigen Flächen gehören unter anderem private Gartenlandflächen und Gemeinbedarfsflächen (z. B. öffentliche Verkehrsflächen, Flächen für den Landschafts- oder Naturschutz, Arrondierungsflächen).

Stadt/ Gemeinde	Umsatz: Sonstige Flächen								
	2020			2021			2022		
	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]
Aachen	47	2,4	1,4	49	10,8	2,6	43	29,4	6,4
Alsdorf	27	9,0	0,5	15	0,9	0,1	27	2,5	0,2
Baesweiler	9	0,3	0,1	11	0,5	0,3	13	13,4	2,4
Eschweiler	46	82,1	6,0	26	1,1	0,2	28	25,7	1,2
Herzogenrath	14	0,5	0,2	18	1,8	0,2	26	2,2	0,3
Monschau	34	28,8	0,7	15	2,3	0,9	12	3,3	0,3
Roetgen	5	0,1	0,0	3	1,0	0,1	8	0,3	0,1
Simmerath	30	6,3	0,3	16	3,5	0,3	8	7,0	0,2
Stolberg	43	39,8	0,9	19	9,1	0,3	27	3,8	0,7
Würselen	28	3,2	1,3	13	4,6	0,2	12	0,8	0,2
<b>Städteregion Aachen</b>	<b>283</b>	<b>172,6</b>	<b>11,4</b>	<b>185</b>	<b>35,5</b>	<b>5,3</b>	<b>204</b>	<b>88,3</b>	<b>12,0</b>

### 3.3 Bebaute Grundstücke

#### Gesamtumsatz und Teilmärkte

Der Gesamtumsatz für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke in der Städteregion Aachen betrug für das Jahr 2022 **1.146,2 Mio. €** bei **insgesamt 2.316** ausgewerteten Fällen. Im Jahr 2021 betrug der Gesamtumsatz 1.344,4 Mio. €. Somit ist der Umsatz im Jahr 2022 um rd. 14,7% zurückgegangen.

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

Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio. €]		
	2021	2022	Veränderung	2021	2022	Veränderung
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	1.826	<b>1.666</b>	-8,8%	590,5	<b>567,3</b>	-3,9%
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	380	<b>404</b>	6,3%	324,8	<b>269,9</b>	-16,9%
<b>Wohn- und Geschäftshäuser</b>	138	<b>78</b>	-43,5%	215,2	<b>172,4</b>	-19,9%
<b>Betriebsgrundstücke</b>	80	<b>71</b>	-11,3%	151,1	<b>83,9</b>	-44,5%
<b>Sonstige Objekte</b>	96	<b>97</b>	1,0%	62,8	<b>52,7</b>	-16,1%

Die Aufgliederung in Stadt Aachen und ehemaliges Kreisgebiet Aachen:

Stadt Aachen	Anzahl			Umsatz [Mio. €]		
	2021	2022	Veränderung	2021	2022	Veränderung
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	426	<b>392</b>	-8,0%	219,3	<b>191,6</b>	-12,6%
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	166	<b>170</b>	2,4%	193,9	<b>144,8</b>	-25,3%
<b>Wohn- und Geschäftshäuser</b>	68	<b>42</b>	-38,2%	143,3	<b>89,6</b>	-37,5%
<b>Betriebsgrundstücke</b>	26	<b>20</b>	-23,1%	102,0	<b>39,4</b>	-61,4%
<b>Sonstige Objekte</b>	23	<b>27</b>	17,4%	30,7	<b>10,5</b>	-65,8%

ehem. Kreis Aachen	Anzahl			Umsatz [Mio. €]		
	2021	2022	Veränderung	2021	2022	Veränderung
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	1.400	<b>1.274</b>	-9,0%	371,1	<b>375,7</b>	1,2%
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	214	<b>234</b>	9,3%	130,9	<b>125,1</b>	-4,4%
<b>Wohn- und Geschäftshäuser</b>	70	<b>36</b>	-48,6%	71,9	<b>82,9</b>	15,3%
<b>Betriebsgrundstücke</b>	54	<b>51</b>	-5,6%	49,1	<b>44,5</b>	-9,4%
<b>Sonstige Objekte</b>	73	<b>70</b>	-4,1%	32,1	<b>42,2</b>	31,5%

### 3.3.1 Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Städte und Gemeinden

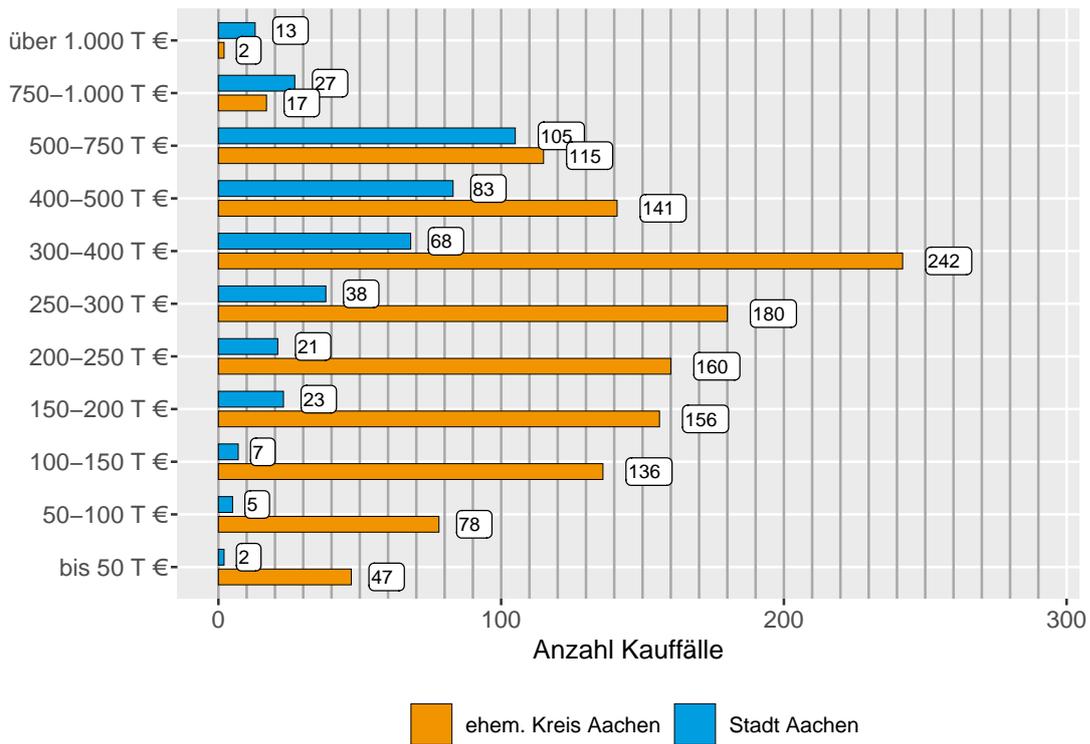
#### Gesamtumsatz aus allen bebauten Gebäudearten ohne Wohnungseigentum

Stadt/ Gemeinde	Einwohner [%]	Umsatz						Veränderung zu 2021
		2020		2021		2022		
		[%]	[Mio. €]	[%]	[Mio. €]	[%]	[Mio. €]	
<b>Aachen</b>	44,6	52,3	630,4	51,3	689,2	41,5	<b>475,9</b>	-30,9%
<b>Alsdorf</b>	8,5	6,5	78,9	8,6	115,7	8,7	<b>99,4</b>	-14,1%
<b>Baesweiler</b>	4,9	3,3	40,2	4,0	54,0	4,3	<b>49,1</b>	-9,1%
<b>Eschweiler</b>	10,1	9,7	117,3	6,8	91,6	10,9	<b>124,6</b>	36,0%
<b>Herzogenrath</b>	8,3	9,1	109,2	7,7	103,4	7,6	<b>87,3</b>	-15,6%
<b>Monschau</b>	2,1	1,7	20,5	1,9	26,0	2,5	<b>28,2</b>	8,5%
<b>Roetgen</b>	1,6	1,6	19,4	1,1	15,4	1,5	<b>16,8</b>	9,1%
<b>Simmerath</b>	2,8	2,5	29,8	2,3	30,6	3,1	<b>35,7</b>	16,7%
<b>Stolberg</b>	10,1	7,9	94,7	10,7	144,4	13,2	<b>151,2</b>	4,7%
<b>Würselen</b>	7,0	5,4	65,1	5,5	74,0	6,8	<b>78,0</b>	5,4%
<b>Städteregion Aachen</b>	100,0	100,0	1.205,5	100,0	1.344,4	100,0	<b>1.146,2</b>	

#### Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt/ Gemeinde	Umsatz						Veränderung zu 2021
	2020		2021		2022		
	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	
<b>Aachen</b>	452	199,1	426	219,3	<b>392</b>	<b>191,6</b>	-12,6%
<b>Alsdorf</b>	260	55,6	251	63,9	<b>211</b>	<b>53,3</b>	-16,6%
<b>Baesweiler</b>	112	25,4	153	36,3	<b>119</b>	<b>32,6</b>	-10,2%
<b>Eschweiler</b>	245	59,9	237	58,1	<b>246</b>	<b>69,2</b>	19,1%
<b>Herzogenrath</b>	220	55,8	210	58,8	<b>187</b>	<b>57,2</b>	-2,7%
<b>Monschau</b>	86	16,4	79	17,1	<b>68</b>	<b>16,2</b>	-5,3%
<b>Roetgen</b>	49	15,3	37	12,2	<b>32</b>	<b>13,1</b>	7,4%
<b>Simmerath</b>	92	23,3	82	22,1	<b>54</b>	<b>16,6</b>	-24,9%
<b>Stolberg</b>	265	64,6	239	63,7	<b>240</b>	<b>74,9</b>	17,6%
<b>Würselen</b>	125	40,0	112	38,9	<b>117</b>	<b>42,7</b>	9,8%
<b>Städteregion Aachen</b>	1.906	555,5	1.826	590,5	<b>1.666</b>	<b>567,3</b>	

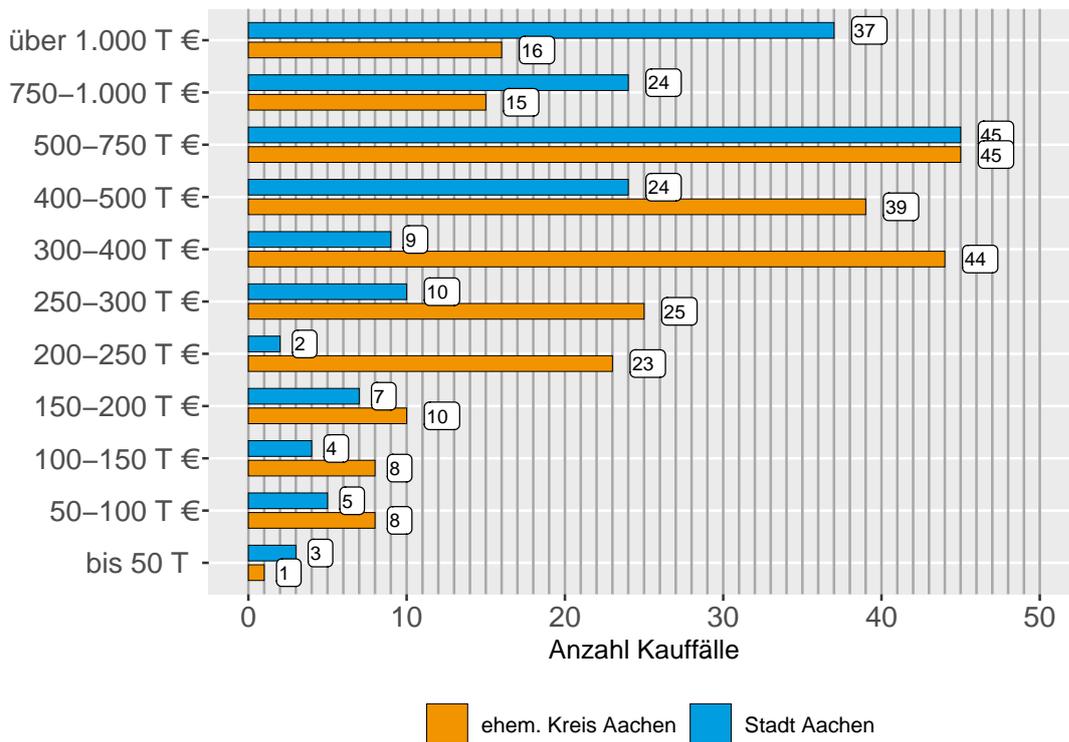
Die Anzahl der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser verteilte sich im Jahr 2022 wie folgt auf die Kaufpreisbereiche:



**Mehrfamilienhäuser**

Stadt/ Gemeinde	Umsatz						Veränderung im Umsatz zu 2021
	2020		2021		2022		
	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	
<b>Aachen</b>	186	246,8	166	193,9	<b>170</b>	<b>144,8</b>	-25,3%
<b>Alsdorf</b>	27	10,1	30	19,0	<b>41</b>	<b>19,4</b>	2,1%
<b>Baesweiler</b>	18	9,3	19	8,4	<b>16</b>	<b>9,9</b>	17,9%
<b>Eschweiler</b>	46	20,7	45	24,7	<b>46</b>	<b>24,9</b>	0,8%
<b>Herzogenrath</b>	35	14,9	36	16,6	<b>32</b>	<b>18,5</b>	11,4%
<b>Monschau</b>	2	0,4	5	2,8	<b>7</b>	<b>3,0</b>	7,1%
<b>Roetgen</b>	1	0,5	3	1,8	<b>2</b>	<b>1,1</b>	-38,9%
<b>Simmerath</b>	8	2,4	8	2,7	<b>3</b>	<b>1,0</b>	-63,0%
<b>Stolberg</b>	47	16,6	48	37,5	<b>57</b>	<b>32,9</b>	-12,3%
<b>Würselen</b>	18	10,2	20	17,4	<b>30</b>	<b>14,3</b>	-17,8%
<b>Städteregion Aachen</b>	<b>386</b>	<b>332,0</b>	<b>380</b>	<b>324,8</b>	<b>404</b>	<b>269,9</b>	

Die Anzahl der Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser verteilte sich im Jahr 2022 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 Nutzung und Wohnnutzung sehr unterschiedlich. Die Auswertungen zeigten sehr große Streubereiche, so dass aussagekräftige Durchschnittswerte nicht angegeben werden können. Dies gilt gleichermaßen für Betriebsgrundstücke, die ebenfalls große Streubereiche zeigen.

### Betriebsgrundstücke (Gewerbegrundstücke)

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

Stadt/ Gemeinde	2020		Umsatz 2021		2022		Veränderung im Umsatz zu 2021
	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	
Aachen	19	20,5	26	102,0	20	39,4	-61,4%
Alsdorf	7	9,7	8	17,2	8	10,0	-41,9%
Baesweiler	2	0,6	5	3,0	7	4,9	63,3%
Eschweiler	2	1,0	6	3,0	6	6,6	120,0%
Herzogenrath	6	2,1	6	3,1	7	5,6	80,6%
Monschau	8	2,0	5	2,2	7	5,0	127,3%
Roetgen	3	1,2	0	0,0	0	0,0	-
Simmerath	2	0,8	10	3,5	1	0,3	-91,4%
Stolberg	10	3,0	9	7,5	12	5,3	-29,3%
Würselen	1	1,8	5	9,5	3	6,8	-28,4%
<b>Städteregion Aachen</b>	<b>60</b>	<b>42,7</b>	<b>80</b>	<b>151,1</b>	<b>71</b>	<b>83,9</b>	

**Wohn- und Geschäftshäuser**

Stadt/ Gemeinde	Umsatz						Veränderung im Umsatz zu 2021
	2020		2021		2022		
	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	
<b>Aachen</b>	49	125,6	41	117,8	<b>17</b>	<b>66,6</b>	-43,5%
<b>Alsdorf</b>	8	2,0	7	12,0	<b>3</b>	<b>13,4</b>	11,7%
<b>Baesweiler</b>	5	2,9	2	1,5	<b>0</b>	<b>0,0</b>	-100,0%
<b>Eschweiler</b>	15	32,7	13	0,9	<b>6</b>	<b>10,9</b>	1111,1%
<b>Herzogenrath</b>	7	26,9	7	22,0	<b>3</b>	<b>4,0</b>	-81,8%
<b>Monschau</b>	2	0,6	2	2,1	<b>1</b>	<b>0,4</b>	-81,0%
<b>Roetgen</b>	2	0,9	2	0,8	<b>0</b>	<b>0,0</b>	-100,0%
<b>Simmerath</b>	2	1,4	2	0,4	<b>3</b>	<b>16,9</b>	4125,0%
<b>Stolberg</b>	13	5,7	9	13,4	<b>4</b>	<b>21,6</b>	61,2%
<b>Würselen</b>	9	9,5	2	1,0	<b>3</b>	<b>9,5</b>	850,0%
<b>Städteregion Aachen</b>	112	208,3	87	171,8	<b>40</b>	<b>143,2</b>	

**Sonstige bebaute Objekte**

Stadt/ Gemeinde	Umsatz						Veränderung im Umsatz zu 2021
	2020		2021		2022		
	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	
<b>Aachen</b>	21	13,8	23	30,7	<b>27</b>	<b>10,5</b>	-65,8%
<b>Alsdorf</b>	11	1,5	12	2,1	<b>11</b>	<b>2,4</b>	14,3%
<b>Baesweiler</b>	8	1,6	6	1,2	<b>3</b>	<b>0,6</b>	-50,0%
<b>Eschweiler</b>	10	1,4	14	2,7	<b>11</b>	<b>12,7</b>	370,4%
<b>Herzogenrath</b>	17	7,1	12	2,8	<b>7</b>	<b>1,9</b>	-32,1%
<b>Monschau</b>	7	1,0	11	1,7	<b>13</b>	<b>3,6</b>	111,8%
<b>Roetgen</b>	4	1,4	1	0,0	<b>1</b>	<b>1,3</b>	-
<b>Simmerath</b>	8	1,8	6	2,0	<b>4</b>	<b>0,9</b>	-55,0%
<b>Stolberg</b>	12	2,0	8	19,3	<b>12</b>	<b>15,9</b>	-17,6%
<b>Würselen</b>	7	3,3	3	0,3	<b>8</b>	<b>2,9</b>	866,7%
<b>Städteregion Aachen</b>	105	34,8	96	62,8	<b>97</b>	<b>52,7</b>	

### 3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" wies im Jahr 2022 einen Umsatz von **357,9 Mio. €** bei insgesamt **2.055** ausgewerteten Fällen auf. Das entspricht einem Rückgang von rd. 10,8% gegenüber dem Jahr 2021 (Umsatz: 401,1 Mio. €). Die Anzahl der Objekte ging im Vergleich zum Vorjahr (2.442 Fälle) um rd. 15,8% zurück.

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. €]	
	2021	2022	2021	2022
<b>Wohnungs- und Teileigentum gesamt</b>	2.442	<b>2.055</b>	401,1	<b>357,9</b>
<b>Wohnungseigentum Erstverkäufe</b>	339	<b>150</b>	115,7	<b>50,0</b>
<b>Wohnungseigentum Weiterverkäufe</b>	1.258	<b>1.151</b>	207,1	<b>224,2</b>
<b>Wohnungseigentum Umwandlung</b>	72	<b>131</b>	12,5	<b>23,7</b>
<b>Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum</b>	131	<b>133</b>	29,5	<b>33,5</b>
<b>Teileigentum</b>	642	<b>490</b>	36,2	<b>26,5</b>

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. €]	
	2021	2022	2021	2022
<b>Wohnungs- und Teileigentum gesamt</b>	1.344	<b>1.265</b>	246,9	<b>244,5</b>
<b>Wohnungseigentum Erstverkäufe</b>	144	<b>70</b>	57,7	<b>25,3</b>
<b>Wohnungseigentum Weiterverkäufe</b>	777	<b>786</b>	142,9	<b>171,1</b>
<b>Wohnungseigentum Umwandlung</b>	41	<b>83</b>	7,2	<b>17,6</b>
<b>Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum</b>	37	<b>34</b>	12,5	<b>11,8</b>
<b>Teileigentum</b>	345	<b>292</b>	26,6	<b>18,7</b>

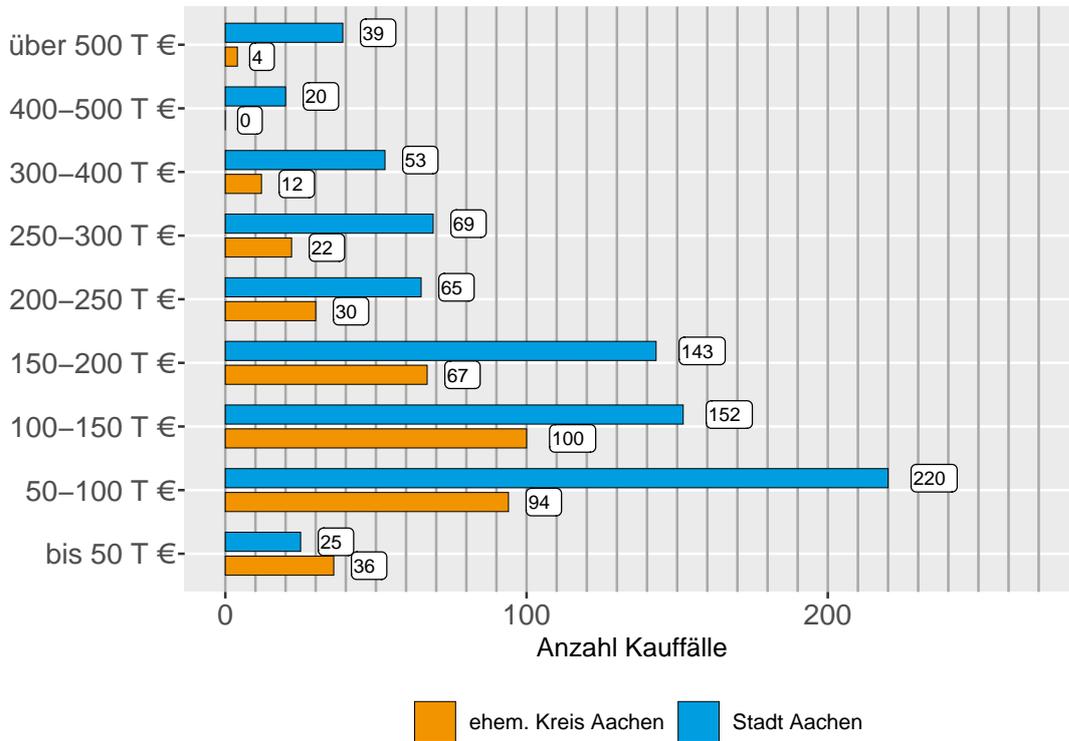
Art des Objekts	Anzahl im ehem. Kreis Aachen		Umsatz in [Mio. €]	
	2021	2022	2021	2022
<b>Wohnungs- und Teileigentum gesamt</b>	1.098	<b>790</b>	154,2	<b>113,5</b>
<b>Wohnungseigentum Erstverkäufe</b>	195	<b>80</b>	58,1	<b>24,7</b>
<b>Wohnungseigentum Weiterverkäufe</b>	481	<b>365</b>	64,2	<b>53,1</b>
<b>Wohnungseigentum Umwandlung</b>	31	<b>48</b>	5,3	<b>6,1</b>
<b>Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum</b>	94	<b>99</b>	16,9	<b>21,7</b>
<b>Teileigentum</b>	297	<b>198</b>	9,6	<b>7,8</b>

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

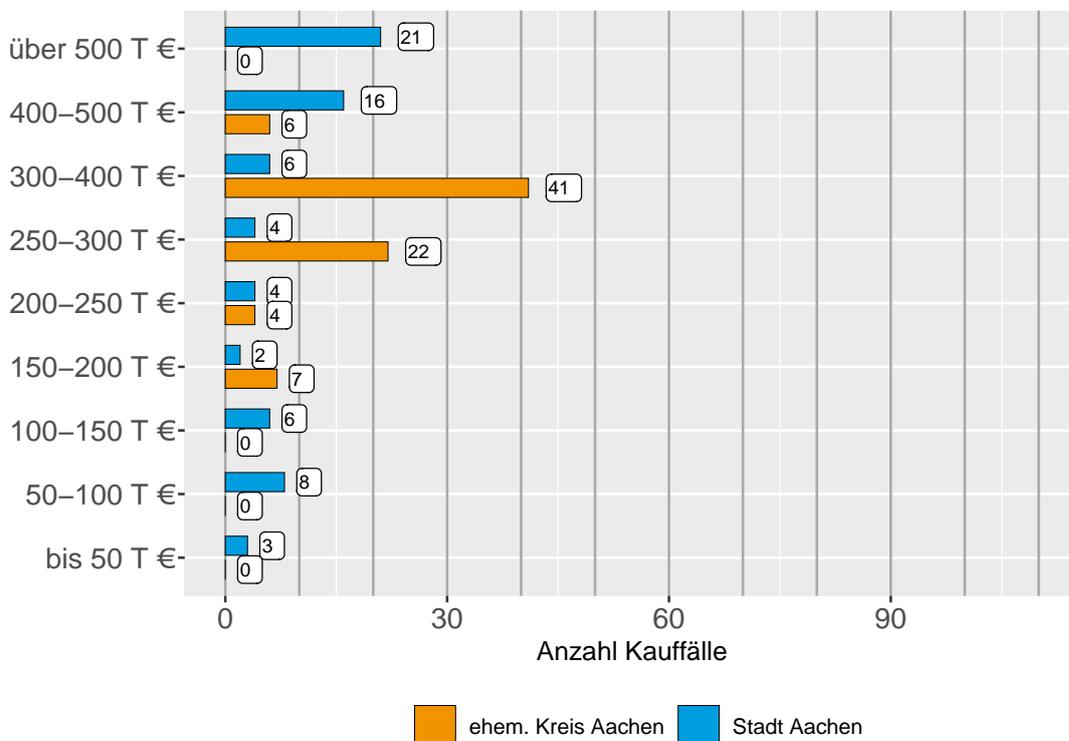
Stadt/ Gemeinde	Umsatz						Veränderung im Umsatz zu 2021
	2020		2021		2022		
	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	
<b>Aachen</b>	1.404	229,8	1.344	246,9	<b>1.265</b>	<b>244,5</b>	-1,0%
<b>Alsdorf</b>	229	30,4	291	42,4	<b>136</b>	<b>18,3</b>	-56,8%
<b>Baesweiler</b>	44	5,7	37	4,9	<b>24</b>	<b>5,9</b>	20,4%
<b>Eschweiler</b>	216	26,1	207	28,2	<b>138</b>	<b>21,2</b>	-24,8%
<b>Herzogenrath</b>	142	19,3	98	17,3	<b>136</b>	<b>21,7</b>	25,4%
<b>Monschau</b>	14	1,5	9	1,3	<b>9</b>	<b>1,1</b>	-15,4%
<b>Roetgen</b>	42	4,8	9	1,6	<b>7</b>	<b>1,1</b>	-31,2%
<b>Simmerath</b>	66	11,2	113	14,4	<b>31</b>	<b>4,9</b>	-66,0%
<b>Stolberg</b>	235	26,1	219	24,4	<b>176</b>	<b>20,8</b>	-14,8%
<b>Würselen</b>	124	21,4	115	19,5	<b>133</b>	<b>18,5</b>	-5,1%
<b>Städteregion Aachen</b>	2.516	376,4	2.442	401,1	<b>2.055</b>	<b>357,9</b>	

### Verteilung nach der Kaufpreishöhe im Jahr 2022

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 den Teilmarkt „Wohnungseigentum-Erstverkauf-Neubau“.



### 3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Dieser Grundstücksmarkt ist in der Städteregion Aachen vergleichsweise klein, so dass die Aussagekraft der Umsatzstatistik eingeschränkt ist. Im Jahr 2022 gab es insgesamt 58 Kauffälle von bebauten Erbbaurechten, Erbbaurechtsneubestellungen und Erbbaugrundstücken in der gesamten Städteregion Aachen.

#### Bebaute Erbbaurechte

Art der Nutzung	Umsatz					
	2021			2022		
	[Anz]	[ha]	[Mio. €]	[Anz]	[ha]	[Mio. €]
<b>bebaute Grundstücke</b>	26	7,3	19,9	25	2,0	8,5
<b>Wohnungserbbaurecht</b>	18	5,7	2,4	16	7,6	1,9
<b>Teileigentumserbbaurecht</b>	1	0,1	0,1	1	0,9	0,8
<b>Summe</b>	45	13,1	22,4	42	10,5	11,1

#### Neubestellungen von Erbbaurechten

Bei einer Erbbaurechtsneubestellung wird der Erbbauzins mit Hilfe eines Erbbauzinssatzes festgesetzt. In der Regel wird bei einer Erbbaurechtsneubestellung kein Kaufpreis gezahlt. Auf Grund der geringen Anzahl an Erbbaurechtsneubestellungen und der unterschiedlichen Nutzung der Grundstücke, weisen die Erbbauzinssätze eine große Streuung auf. Daher ist keine Auswertung der Erbbauzinssätze möglich.

	2021		2022	
	[Anz]	[ha]	[Anz]	[ha]
<b>Städteregion Aachen</b>	8	1,9	2	1,1

#### Erbbaugrundstücke

Bei Verkäufen von Erbbaugrundstücken handelt es sich in der Regel um Erbbaurechtsaufhebungen. Bei einer Erbbaurechtsaufhebung erwirbt der Erbbaurechtsnehmer das Erbbaugrundstück vom Erbbaurechtsgeber, um das Erbbaurecht gegebenenfalls in Normaleigentum umzuwandeln.

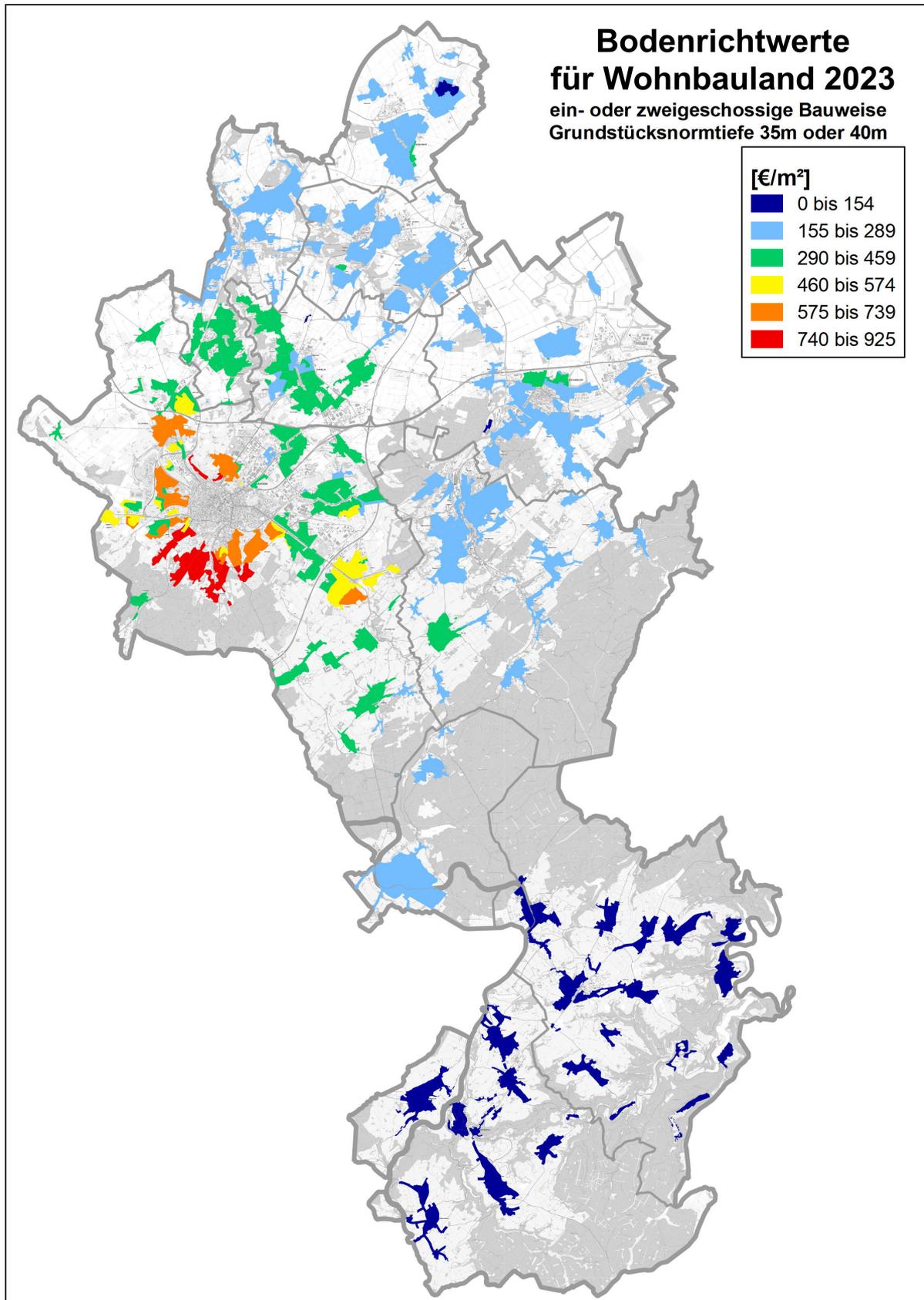
Art der Nutzung	Umsatz					
	2021			2022		
	[Anz]	[ha]	[Mio. €]	[Anz]	[ha]	[Mio. €]
<b>bebaute Grundstücke</b>	3	0,8	0,2	14	4,7	16,8

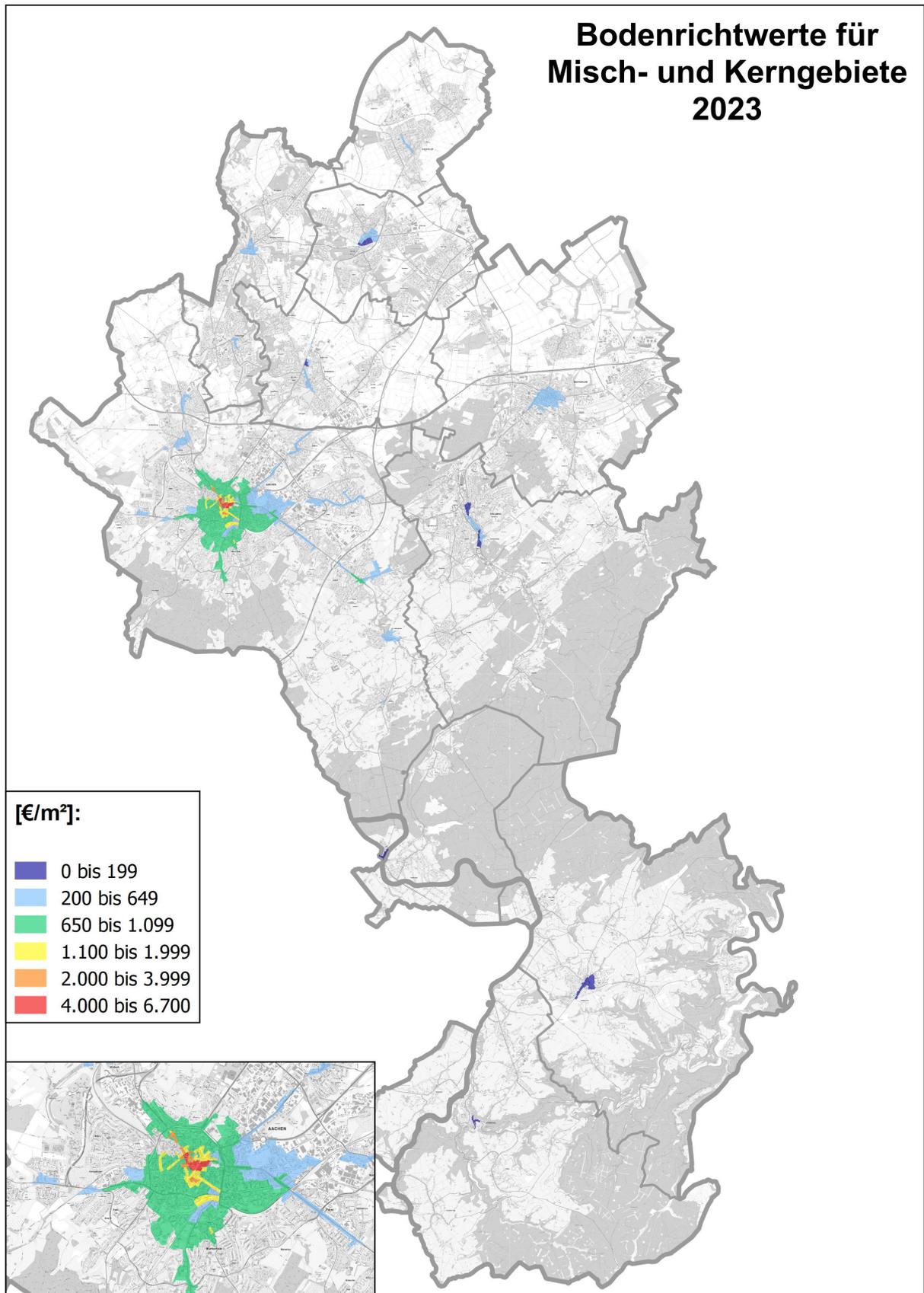
### 3.6 Sonstige

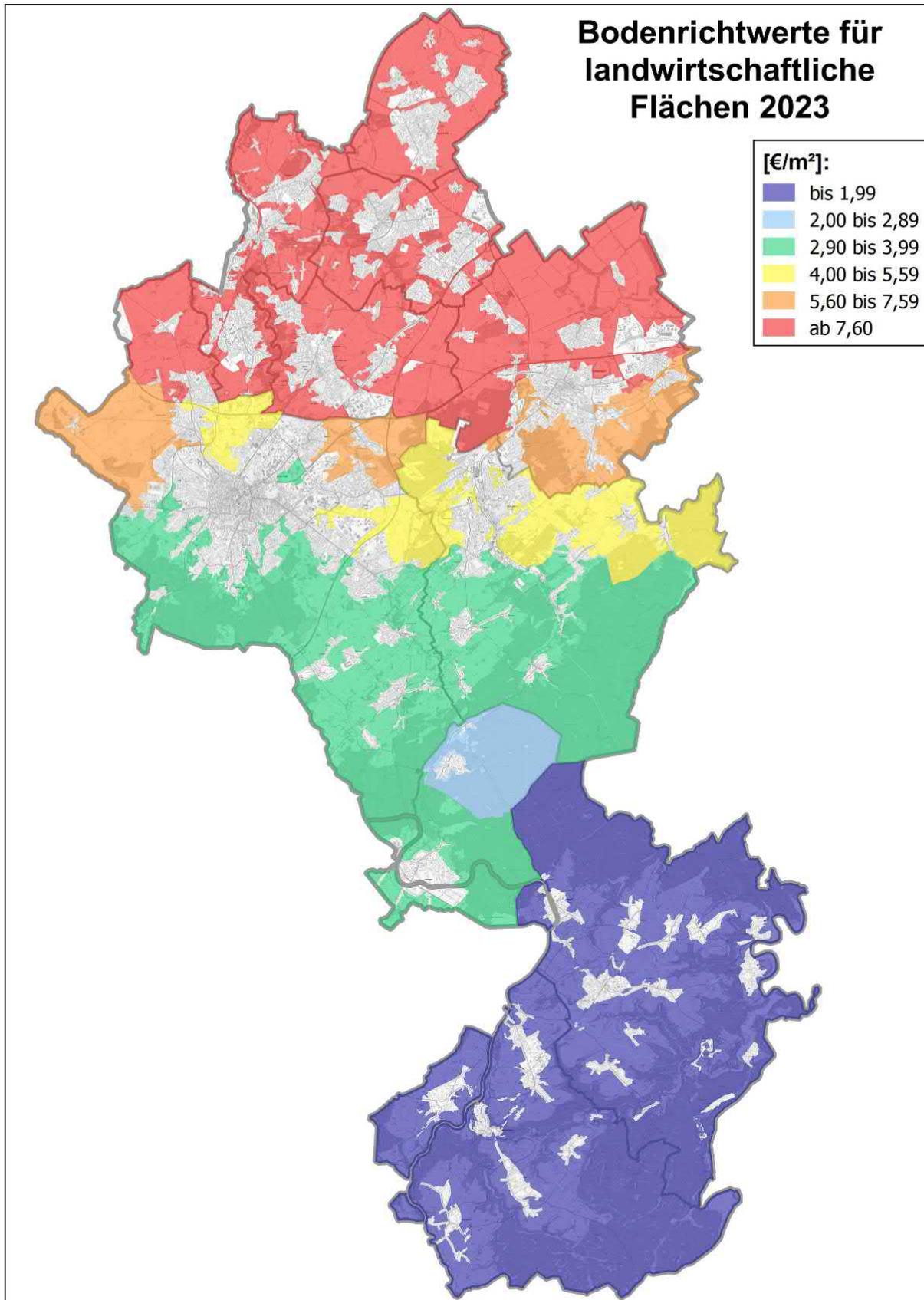
Sonstige Grundstücksverkäufe sind in den vorherigen Teilmärkten enthalten.

## 4 Unbebaute Grundstücke

### 4.1 Übersichtskarten der Bodenrichtwerte 2023







## 4.2 Bodenrichtwerte

### Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB). 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. – ermittelt und auf [boris.nrw.de](http://boris.nrw.de) veröffentlicht. Der Bodenrichtwertabruf über [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) ist kostenlos. Zudem erteilt die Geschäftsstelle 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
- erschließungsbeitragsrechtliche Zustand
- ohne Aufwuchs (bei forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerten)

### Hinweis:

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist kein Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB. Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks kann im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden.

## 4.2.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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

The screenshot displays the BORIS.NRW website interface. On the left, a sidebar provides search and filter options. The main content area shows a map of Aachen with property boundaries highlighted in red. A central property is highlighted in blue, with a value of 525 €/m² (Ein/zweigeschossig) displayed. The sidebar includes the following information:

Ausgewähltes Produkt: Bodenrichtwerte	
NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL	
Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen	
Ein/zweigeschossig	Weitere Produkte Kontakt
2023	
Örtliche Fachinformationen anzeigen	
Bodenrichtwert	525 €/m <sup>2</sup> (Ein/zweigeschossig)
Lage und Wert	
Gemeinde	Aachen
Postleitzahl	52074
Gemarkungsname	Laurensberg
Ortsteil	Steppenberg
Bodenrichtwertnummer	23295
Bodenrichtwert	525 €/m <sup>2</sup> (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Historische Werte / Zeitreihe	

The map shows a residential area with streets like 'Sulzbachstraße' and 'Galliersstraße'. A scale bar indicates 100 meters. The website footer includes the URL [https://www.boris.nrw.de/borisfachdaten/lqz/brw/BRW\\_Allgemeine\\_Fachinformation.pdf](https://www.boris.nrw.de/borisfachdaten/lqz/brw/BRW_Allgemeine_Fachinformation.pdf) and coordinates 290.976 : 5.627.943 ETRS89 / UTM Zone 32N, Maßstab: 1:4.514.

## 4.2.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte nach § 37 GrundWertVO NRW

Auf der Grundlage der Bodenrichtwertermittlung werden nachfolgend gebietstypische Werte für den Bereich der Städteregion Aachen zum Stichtag 01.01.2023 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 **Kap. 4.2.5**).

**Baureife Grundstücke**

	Baureife Grundstücke - Individueller Wohnungsbau			Baureife Grundstücke - Gewerbenutzung		
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
	[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]
<b>Aachen</b>	850,-	525,-	280,-	150,-	110,-	90,-
<b>Alsdorf</b>	280,-	220,-	180,-	75,-	60,-	36,-
<b>Baesweiler</b>	300,-	230,-	195,-	42,-	25,-	-
<b>Eschweiler</b>	280,-	235,-	195,-	120,-	40,-	25,-
<b>Herzogenrath</b>	360,-	260,-	195,-	100,-	55,-	25,-
<b>Monschau</b>	115,-	80,-	50,-	50,-	28,-	15,-
<b>Roetgen</b>	280,-	280,-	220,-	-	40,-	-
<b>Simmerath</b>	150,-	95,-	50,-	-	25,-	-
<b>Stolberg</b>	340,-	240,-	185,-	50,-	30,-	20,-
<b>Würselen</b>	390,-	300,-	205,-	120,-	105,-	50,-

	Baureife Grundstücke- Geschosswohnungsbau (ohne Geschäftslagen) bei einer GFZ = 1,0		
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
	[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]
<b>Stadt Aachen</b>	550,-	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

**25% bis 85%** des nächstgelegenen Bodenrichtwerts für Bauland  
bzw. bei Innenbereichen des jeweiligen Bodenrichtwerts für Bauland

**Bauerwartungsland**

je nach Lage und Stand der städte-  
baulichen Entwicklung

**5% bis 60%** 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 2020 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	13	<b>1,2</b>	+/- 0,2
ehem. Kreis Aachen	56	<b>1,2</b>	+/- 0,3

Im Einzelfall sind Abweichungen von diesen Werten möglich.

#### 4.2.7 Orientierungswerte für private Gartenlandflächen

Der Gutachterausschuss hat Kauffälle von privaten Gartenlandflächen ausgewertet (2020 bis 2022). 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)	<b>rd. 15%</b>
Standardabweichung	+/- 13%
Anzahl	110

#### 4.2.8 Orientierungswerte für unbebaute, separate Garagenflächen

Der Gutachterausschuss hat rd. 20 Kauffälle (2020 bis 2022) von unbebauten Bauflächen für separat gelegene Garagengrundstücke ausgewertet. Die dabei gezahlten Preise liegen je nach Nachfrage in einer Spanne von 30% bis 100% vom Bodenrichtwert für entsprechendes Wohnbauland bei einem **Marktschwerpunkt** von **ca. 60%** vom Bodenrichtwert.

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

Durchschnittliche Preise für z. B. offene Stellplätze konnten direkt aus Kaufverträgen von Wohnungs- und Teileigentum (vgl. **Kap. 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 **Kap. 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

	<b>gute Wohnlage*</b>	<b>mittlere Wohnlage*</b>		<b>gute Wohnlage*</b>	<b>mittlere Wohnlage*</b>
<b>Breite [m]</b>	<b>Umrechnungskoeffizienten</b>		<b>Breite [m]</b>	<b>Umrechnungskoeffizienten</b>	
<b>bis 5,5</b>	1,20	1,08	<b>9</b>	1,10	1,05
<b>6,0</b>	1,19	1,08	<b>10</b>	1,08	1,04
<b>6,5</b>	1,17	1,07	<b>11</b>	1,06	1,03
<b>7,0</b>	1,16	1,07	<b>12</b>	1,05	1,03
<b>7,5</b>	1,14	1,06	<b>13</b>	1,03	1,02
<b>8,0</b>	1,13	1,06	<b>14</b>	1,01	1,01
<b>8,5</b>	1,12	1,06	<b>ab 15</b>	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 m<sup>2</sup> im ehemaligen Nordkreis und 800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Fläche für  
Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg und Würselen**

Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungs- koeffizienten bei 525 m <sup>2</sup>	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungs- koeffizienten bei 525 m <sup>2</sup>	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungs- koeffizienten bei 525 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> Fläche für Monschau und Simmerath**

Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungs- koeffizienten bei 800 m <sup>2</sup>	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungs- koeffizienten bei 800 m <sup>2</sup>	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungs- koeffizienten bei 800 m <sup>2</sup>
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 Nutzung. 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.

<b>Geschoss- flächenzahl (GFZ)</b>	<b>Umrech- nungs- koeffizienten</b>	<b>Geschoss- flächenzahl (GFZ)</b>	<b>Umrech- nungs- koeffizienten</b>	<b>Geschoss- flächenzahl (GFZ)</b>	<b>Umrech- nungs- koeffizienten</b>
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**

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 m<sup>2</sup>“. 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:

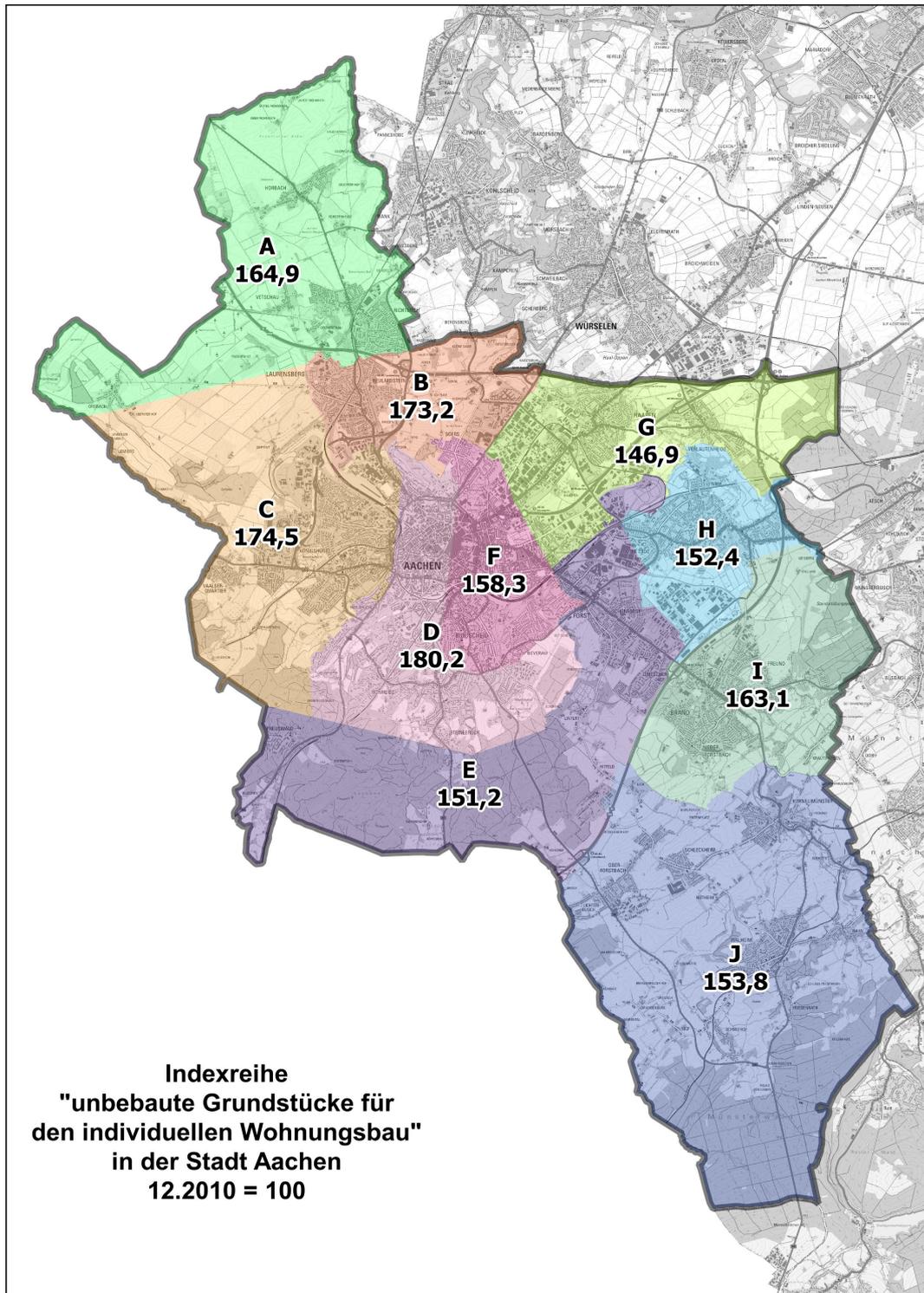
Zeitpunkt	Indexreihe "unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau"												Mittel	
	Stadt Aachen	Stadt Alsdorf	Stadt Baesweiler	Stadt Eschweiler	Stadt Herzogenrath (gesamt)	Ortsteile Herzogenrath und Kohlscheid		Stadt Monschau	Gemeinde Roetgen	Gemeinde Simmerath	Stadt Stolberg	Stadt Würselen	Durchschnitt	Durchschnitt (flächengewichtet)
						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
12.2022	161,6	155,4	174,5	142,6	156,6	159,7	149,9	132,5	191,0	144,3	133,5	141,0	153,6	153,3

##### 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 und Ortsteile 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 Gebiet 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 und Gemarkungen Kornelimünster, Walheim, Lichtenbusch und Sief.



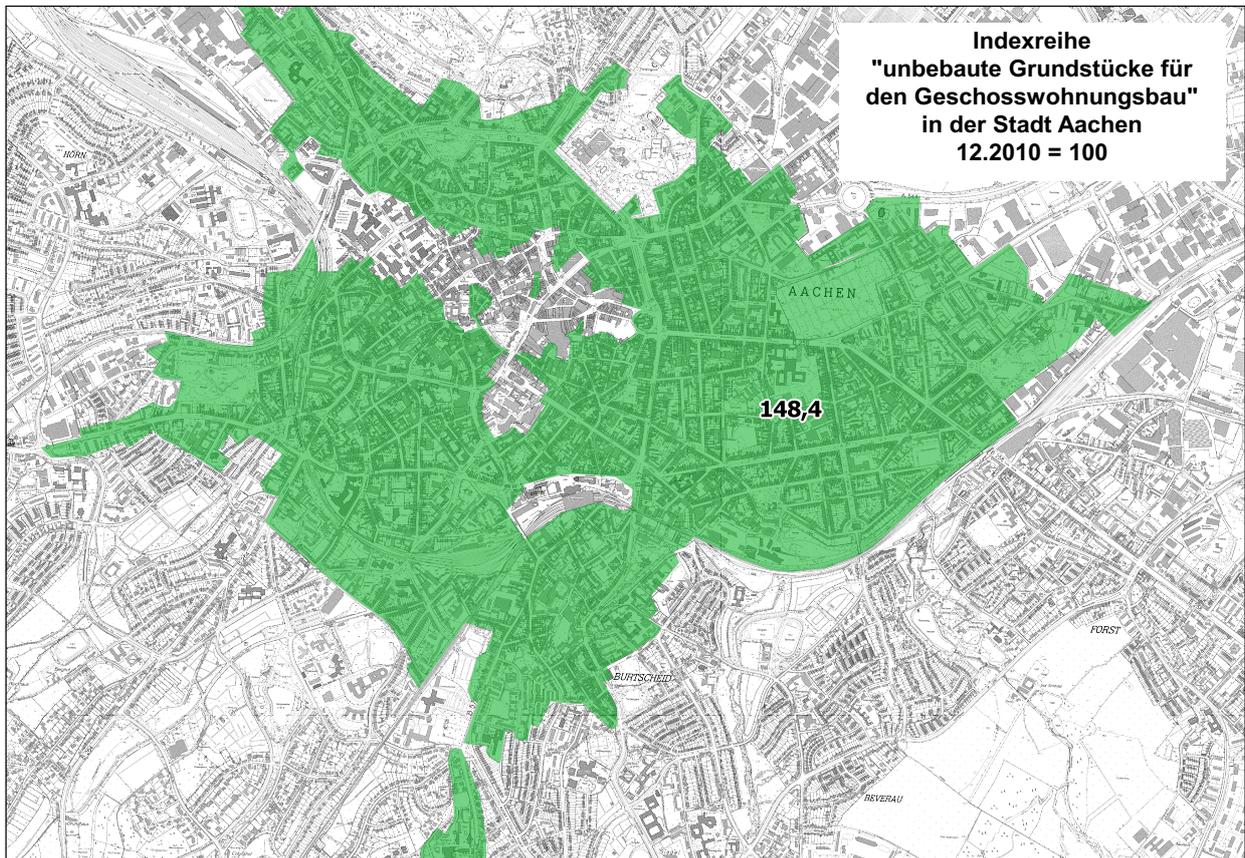
Zeitpunkt	Indexreihe (*)										Mittel
	"unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau"										
	Lagen (siehe beschreibender Text) in der Stadt Aachen										
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	
<b>12.2010</b>	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>12.2011</b>	100,3	102,6	104,0	105,4	100,0	104,3	101,5	100,3	100,0	100,4	102,0
<b>12.2012</b>	101,2	105,0	104,4	105,4	100,0	104,3	101,5	101,1	100,0	100,4	102,3
<b>12.2013</b>	101,2	105,0	104,4	105,4	100,0	104,3	101,5	101,1	101,0	100,4	102,4
<b>12.2014</b>	101,2	105,0	104,4	105,4	100,0	104,3	101,5	101,1	101,0	100,4	102,4
<b>12.2015</b>	101,2	105,0	104,4	107,4	100,5	105,5	101,5	101,1	101,0	100,4	102,8
<b>12.2016</b>	112,0	116,2	115,3	118,7	108,5	116,4	112,4	110,4	110,8	108,9	113,0
<b>12.2017</b>	122,7	126,9	122,9	130,7	112,6	122,5	115,5	114,6	121,8	114,5	120,3
<b>12.2018</b>	126,7	129,8	126,1	132,7	116,5	124,3	119,0	118,0	125,0	115,6	123,4
<b>12.2019</b>	131,7	135,9	131,9	140,1	120,7	132,6	119,0	120,9	130,4	123,1	128,6
<b>12.2020</b>	149,6	152,6	151,4	150,3	138,1	143,3	134,5	139,1	149,0	140,1	144,8
<b>12.2021</b>	164,9	173,2	173,3	165,3	151,2	158,3	146,9	152,4	163,1	153,8	160,2
<b>12.2022</b>	164,9	173,2	174,5	180,2	151,2	158,3	146,9	152,4	163,1	153,8	161,9

(\*) 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
<b>12.2010</b>	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
<b>12.2022</b>	<b>148,4</b>	<b>104,6</b>

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

#### Indexreihe für "gewerbliche Bauflächen" in der Stadt Aachen

Zeitpunkt	Index (zonale Bodenrichtwerte*)
<b>12.2010</b>	<b>100,0</b>
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
<b>12.2022</b>	<b>102,9</b>

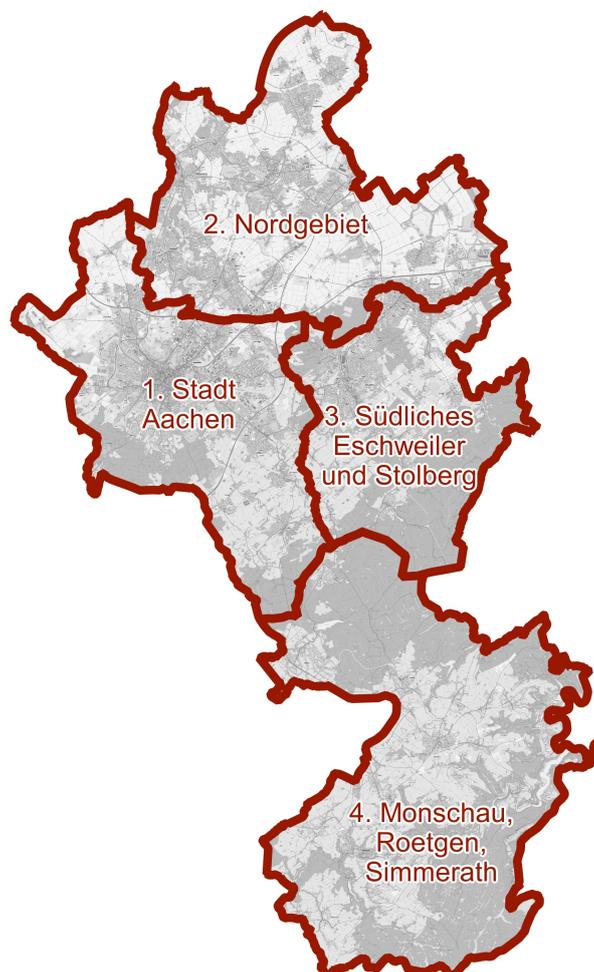
(\*) eine Vergleichbarkeit mit der Indexreihe der lagetypischen Bodenrichtwerte ist nicht möglich.

### Indexreihe für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

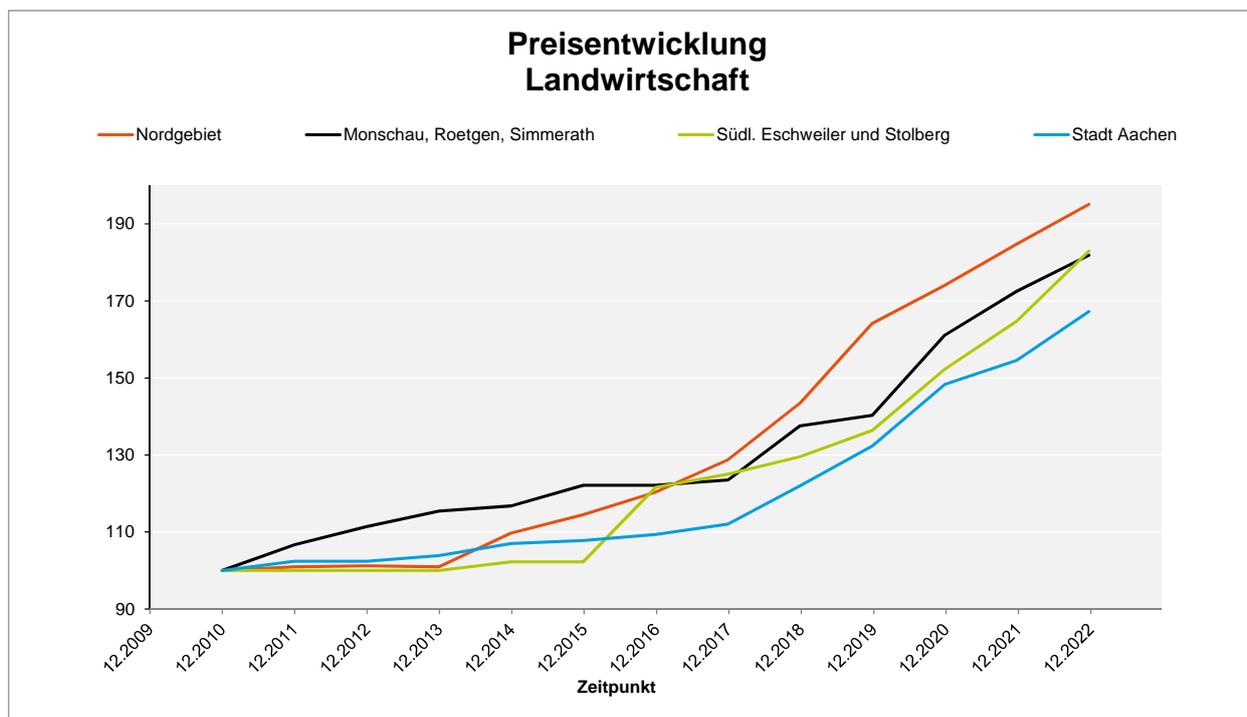
Das Gebiet der Städteregion Aachen ist in vier von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägte Gebiete zu gliedern:

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

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



Zeitpunkt \ Lage	1. Stadt Aachen	2. Nordgebiet	3. Südliches Eschweiler und Stolberg	4. Monschau, Roetgen und Simmerath
12.2010	100,0	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
12.2022	167,2	195,1	183,0	181,9



## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 5.1.1 Immobilienrichtwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat zum Stichtag 01.01.2023 Immobilienrichtwerte für die Teilmärkte “freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser” und “Ein- und Zweifamilienhäuser als Reihen- und Doppelhäuser” als lageorientierte Durchschnittswerte ermittelt. Datengrundlage bilden die in der Kaufpreissammlung ausgewerteten Kauffälle der Jahre 2014 bis 2022. Die Kauffällen wurden auf den Stichtag 01.01.2023 indexiert. Die erstmalige Ermittlung erfolgte zum 01.01.2021.

**Die Immobilienrichtwerte sind über [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kostenlos abrufbar. Dort finden Sie auch einen kostenlosen Immobilien-Preis-Kalkulator.**

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 € pro m<sup>2</sup> 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 € pro m<sup>2</sup> 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.
- beinhalten keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht).

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, Einbauten).

## Umrechnungskoeffizienten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Anpassung des Richtwertes auf 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 jahrgangswise 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							
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		61 – 80	81 – 90	91 – 110	111 – 130	131 – 150	151 – 180	181 – 210	211 – 400
Richtwertobjekt	61 – 80	1,00	0,96	0,96	0,93	0,88	0,86	0,81	0,74
	81 – 90	1,04	1,00	1,00	0,96	0,92	0,89	0,84	0,77
	91 – 110	1,04	1,00	1,00	0,96	0,92	0,89	0,84	0,77
	111 – 130	1,08	1,04	1,04	1,00	0,96	0,93	0,87	0,80
	131 – 150	1,13	1,08	1,08	1,04	1,00	0,97	0,91	0,83
	151 – 180	1,16	1,12	1,12	1,08	1,03	1,00	0,94	0,86
	181 – 210	1,24	1,20	1,20	1,15	1,10	1,07	1,00	1,00
	211 – 400	1,35	1,30	1,30	1,25	1,20	1,16	1,00	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							
Baujahrklasse		2000- 2018	1990 - 1999	1980 - 1989	1970 - 1979	1960 - 1969	1950 - 1959	1920 - 1949	1850 - 1919
Richtwertobjekt	2000 - 2018	1,00	0,96	0,92	0,87	0,87	0,83	0,81	0,79
	1990 - 1999	1,04	1,00	0,96	0,91	0,91	0,86	0,84	0,82
	1980 - 1989	1,09	1,04	1,00	0,95	0,95	0,90	0,88	0,86
	1970 - 1979	1,15	1,10	1,06	1,00	1,00	0,95	0,93	0,91
	1960 - 1969	1,15	1,10	1,06	1,00	1,00	0,95	0,93	0,91
	1950 - 1959	1,20	1,16	1,11	1,05	1,05	1,00	0,98	0,95
	1920 - 1949	1,23	1,19	1,14	1,07	1,07	1,02	1,00	0,98
	1850 - 1919	1,27	1,22	1,16	1,10	1,10	1,05	1,03	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.

		Bewertungsobjekt							
Baulandfläche [m <sup>2</sup> ]		100 – 150	151 – 250	251 – 350	351 – 450	451 – 600	601 – 800	801 – 1200	1201 – 1500
Richtwertobjekt	100 – 150	1,00	1,05	1,11	1,17	1,19	1,24	1,27	1,31
	151 – 250	0,95	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,22	1,25
	251 – 350	0,90	0,95	1,00	1,05	1,08	1,12	1,15	1,18
	351 – 450	0,86	0,90	0,95	1,00	1,02	1,06	1,09	1,12
	451 – 600	0,84	0,88	0,93	0,98	1,00	1,04	1,07	1,10
	601 – 800	0,81	0,85	0,89	0,94	0,96	1,00	1,03	1,06
	801 – 1200	0,79	0,82	0,87	0,92	0,93	0,97	1,00	1,03
	1201 – 1500	0,76	0,80	0,85	0,89	0,91	0,95	0,97	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

## Gebäudeart

		Bewertungsobjekt		
Gebäudeart		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

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

### 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 Anlage 2 der ImmoWertV einen mittleren Modernisierungstyp aufweisen. Mit ‚neuzeitlich‘ werden Häuser bezeichnet, die umfassend modernisiert sind. Qualitative Aspekte gehen in das Merkmal ‚Gebäudestandard‘ ein.

		Bewertungsobjekt		
		baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuzeitlich
Richtwertobjekt	baujahrtypisch	1,00	1,04	1,06
	teilmodernisiert	0,96	1,00	1,02
	neuzeitlich	0,94	0,98	1,00

### Gebäudestandard

Die Einstufung des Gebäudestandards richtet sich nach den Standardmerkmalen und Standardstufen der NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV).

		Bewertungsobjekt				
		sehr einfach – einfach	einfach – mittel	mittel	mittel – gehoben	gehoben
Richtwertobjekt	sehr einfach – einfach	1,00	1,05	1,10	1,14	1,23
	einfach – mittel	0,95	1,00	1,04	1,08	1,17
	mittel	0,91	0,96	1,00	1,04	1,12
	mittel – gehoben	0,88	0,92	0,96	1,00	1,08
	gehoben	0,81	0,86	0,89	0,93	1,00

Für die Einordnung in die Gebäudestandardstufen wurden folgende Abgrenzungen angehalten:

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

## Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhäuser als Doppelhaushälften und Reihenhäuser

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

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								
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		45 – 60	61 – 80	81 – 90	91 – 110	111 – 130	131 – 150	151 – 180	181 – 210	211 – 300
Richtwertobjekt	45 – 60	1,00	1,03	1,02	0,98	0,93	0,89	0,85	0,81	0,77
	61 – 80	0,97	1,00	0,99	0,95	0,91	0,86	0,83	0,79	0,75
	81 – 90	0,98	1,01	1,00	0,96	0,92	0,87	0,83	0,80	0,75
	91 – 110	1,02	1,05	1,04	1,00	0,95	0,90	0,87	0,83	0,78
	111 – 130	1,07	1,10	1,09	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,82
	131 – 150	1,13	1,16	1,15	1,11	1,05	1,00	0,96	0,92	0,86
	151 – 180	1,18	1,21	1,20	1,15	1,10	1,04	1,00	0,96	0,90
	181 – 210	1,23	1,26	1,25	1,21	1,15	1,09	1,05	1,00	0,94
	211 – 300	1,30	1,34	1,33	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							
Baujahrklasse		2000-2018	1990 - 1999	1980 - 1989	1970 - 1979	1960 - 1969	1950 - 1959	1920 - 1949	1850 - 1919
Richtwertobjekt	2000 - 2018	1,00	0,98	0,95	0,88	0,83	0,78	0,75	0,73
	1990 - 1999	1,02	1,00	0,97	0,90	0,85	0,80	0,77	0,74
	1980 - 1989	1,05	1,04	1,00	0,93	0,87	0,82	0,79	0,77
	1970 - 1979	1,14	1,11	1,08	1,00	0,94	0,89	0,85	0,83
	1960 - 1969	1,20	1,18	1,14	1,06	1,00	0,94	0,90	0,88
	1950 - 1959	1,28	1,26	1,22	1,13	1,06	1,00	0,96	0,94
	1920 - 1949	1,33	1,31	1,27	1,17	1,11	1,04	1,00	0,97
	1850 - 1919	1,37	1,34	1,30	1,21	1,14	1,07	1,03	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						
		Baulandfläche [m²]	100 – 150	151 – 250	251 – 350	351 – 450	451 – 600	601 – 800
Richtwertobjekt	45 – 150	1	1,10	1,18	1,21	1,25	1,29	1,31
	151 – 250	0,91	1	1,07	1,10	1,14	1,17	1,19
	251 – 350	0,85	0,94	1	1,03	1,06	1,10	1,12
	351 – 450	0,82	0,91	0,97	1	1,03	1,06	1,08
	451 – 600	0,80	0,88	0,94	0,97	1	1,03	1,05
	601 – 800	0,78	0,85	0,91	0,94	0,97	1	1,02
	801 – 1200	0,76	0,84	0,90	0,92	0,95	0,98	1

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

### Gebäudeart

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

### Mietsituation

		Bewertungsobjekt		
		unvermietet	teilweise vermietet	vermietet
Richtwertobjekt	unvermietet	1,00	0,97	0,94
	teilweise vermietet	1,03	1,00	0,97
	vermietet	1,06	1,03	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 Anlage 2 der ImmoWertV 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	1,08	1,11
	teilmodernisiert		0,93	1,00	1,03
	neuzeitlich		0,90	0,97	1,00

## Gebäudestandard

Die Einstufung des Gebäudestandards richtet sich nach den Standardmerkmalen und Standardstufen der NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV).

		Bewertungsobjekt				
		sehr einfach – einfach	einfach – mittel	mittel	mittel – gehoben	gehoben
Richtwertobjekt	sehr einfach – einfach	1,00	1,07	1,11	1,16	1,23
	einfach – mittel	0,94	1,00	1,04	1,08	1,16
	mittel	0,90	0,96	1,00	1,04	1,11
	mittel – gehoben	0,87	0,92	0,96	1,00	1,07
	gehoben	0,81	0,86	0,90	0,94	1,00

Für die Einordnung in die Gebäudestandardstufen wurden folgende Abgrenzungen angehalten:

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

**Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten**

<b>Merkmal</b>	<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>Umrechnungskoeffizient</b>
Zeitpunkt	01.01.2023	01.01.2023	1,00
Baujahr	1920-1949	2000-2018	1,33
Wohnfläche	91-110	131-150	0,90
Baulandfläche	251-350	601-800	1,10
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	neuzeitlich	1,11
Gebäudestandard	mittel	mittel - gehoben	1,04
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
Ergänzende Gebäudeart	Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte	1,00
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			<b>1,52</b>
angepasster Immobilienrichtwert	3.050 €/m <sup>2</sup>	x 1,52	4.650 €/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>142 m<sup>2</sup></b>	<b>x 4.650 €/m<sup>2</sup></b>	<b>rd. 660.000 €</b>

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 2020 bis 2022 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 m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €	Min Kaufpreis in €	Max Kaufpreis in €	N	Ø Wfl in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wfl
Aachen	Freist. EFH	6	440	608.000	495.000	764.000	6	150	4.050
	DHH / REH	53	285	571.000	235.000	825.000	38	155	3.500
	RMH	58	185	509.000	227.000	719.000	36	145	3.200
Alsdorf	Freist. EFH	3	690	391.000	-	-	-	-	-
	DHH / REH	15	360	366.000	297.000	492.000	12	135	2.750
	RMH	6	215	318.000	295.000	378.000	6	115	2.850
Baesweiler	Freist. EFH	4	500	425.000	365.000	490.000	-	-	-
	DHH / REH	14	365	428.000	260.000	711.000	10	150	3.000
	RMH	-	-	-	-	-	-	-	-
Eschweiler	alle Haustypen	10	365	459.000	395.000	665.000	9	160	2.950
Herzogenrath	Freist. EFH	3	580	726.000	-	-	-	-	-
	DHH / REH	17	350	529.000	210.000	962.000	10	135	4.650
	RMH	-	-	-	-	-	-	-	-
Monschau	Freist. EFH	-	-	-	-	-	-	-	-
	DHH / REH	-	-	-	-	-	-	-	-
	RMH	-	-	-	-	-	-	-	-
Roetgen	Freist. EFH	-	-	-	-	-	-	-	-
	DHH / REH	-	-	-	-	-	-	-	-
	RMH	-	-	-	-	-	-	-	-
Simmerath	Freist. EFH	-	-	-	-	-	-	-	-
	DHH / REH	4	365	327.000	270.000	400.000	4	125	2.600
	RMH	-	-	-	-	-	-	-	-
Stolberg	Freist. EFH	4	465	438.000	340.000	525.000	3	145	3.200
	DHH / REH	19	335	433.000	340.000	631.000	18	120	3.650
	RMH	13	250	375.000	348.000	495.000	12	135	2.700
Würselen	Freist. EFH	-	-	-	-	-	-	-	-
	DHH / REH / RMH	16	320	583.000	470.000	680.000	14	160	3.700

### 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 für die Anbauarten "freistehend" und "Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser" abgeleitet worden. Erstmals veröffentlicht der Gutachterausschuss jahres- und quartalsweise Indexreihen für den Zeitraum 2014 bis 2022. Die jahresweisen Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 2015 = 100. Die quartalsweisen Indexreihen beziehen sich auf das Basisquartal 1. Quartal 2015 = 100. Dadurch ist eine direkte Vergleichbarkeit der jahres- und quartalsweisen Indexreihen für einen Teilmarkt nicht möglich.

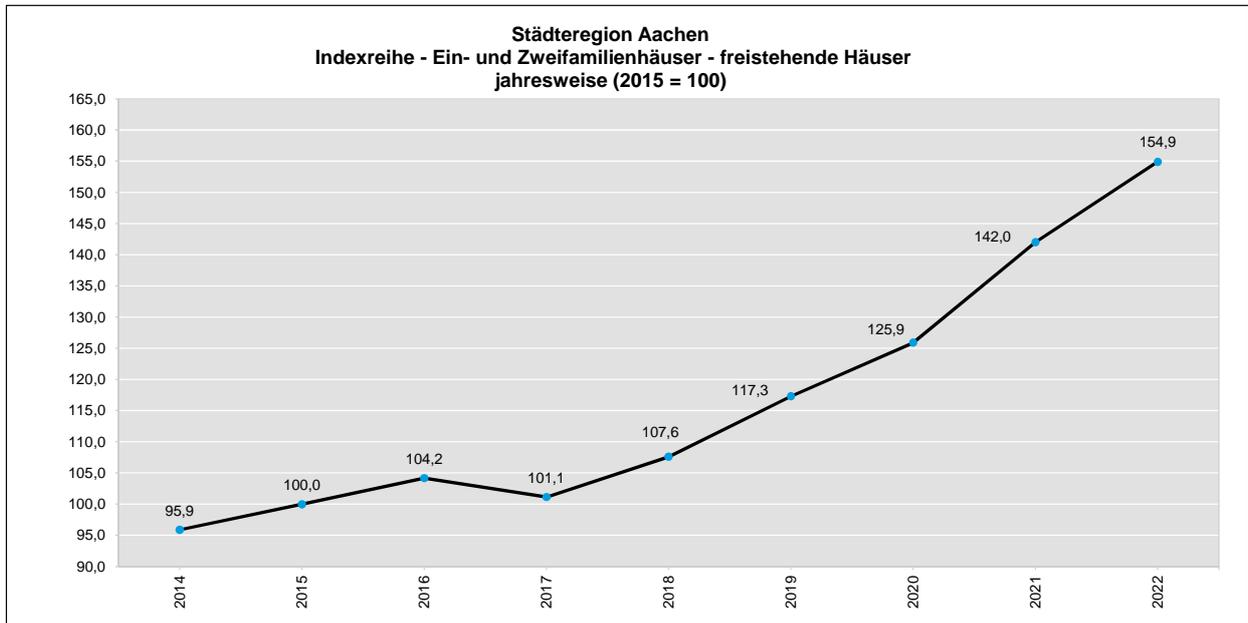
Folgende Merkmale wurden dabei berücksichtigt:

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

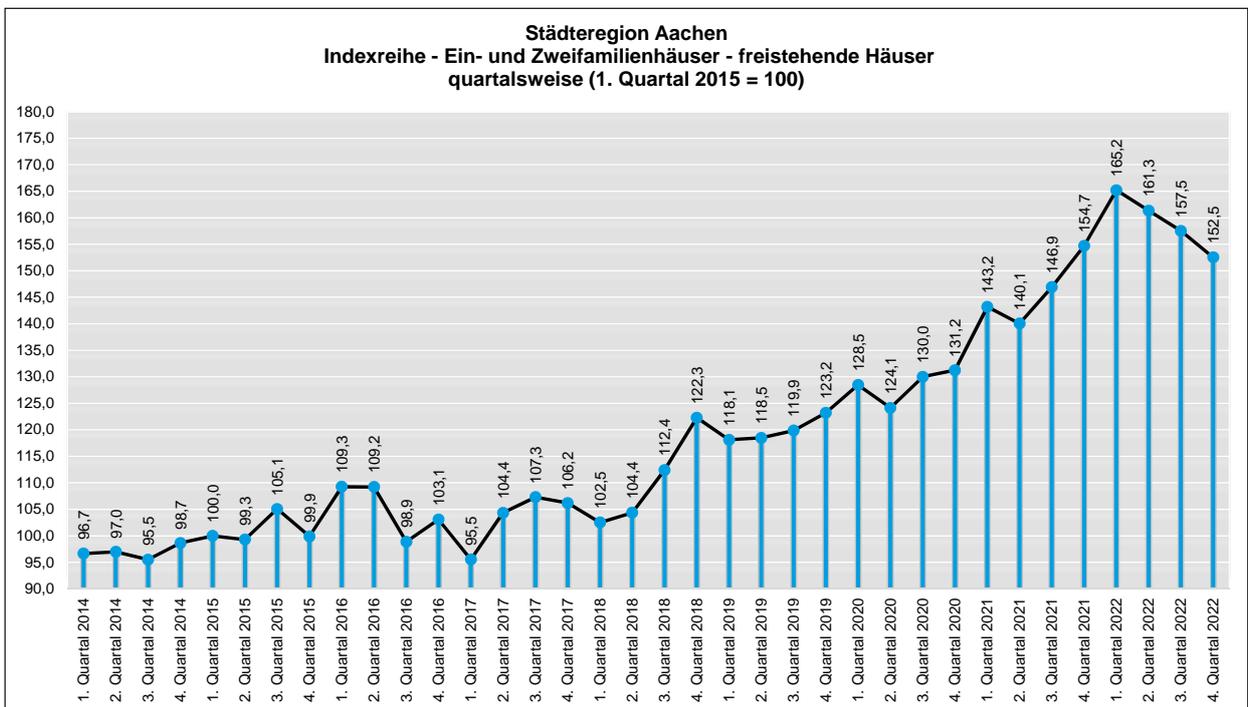
Wegen fortlaufender Auswertungen können einzelne Werte und Daten aus den vorangegangenen Grundstücksmarktberichten Unterschiede zu den Werten und Daten dieses Grundstücksmarktberichts aufweisen.

**Indexreihe für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Städteregion Aachen**

**Jahresweise Indexierung:**

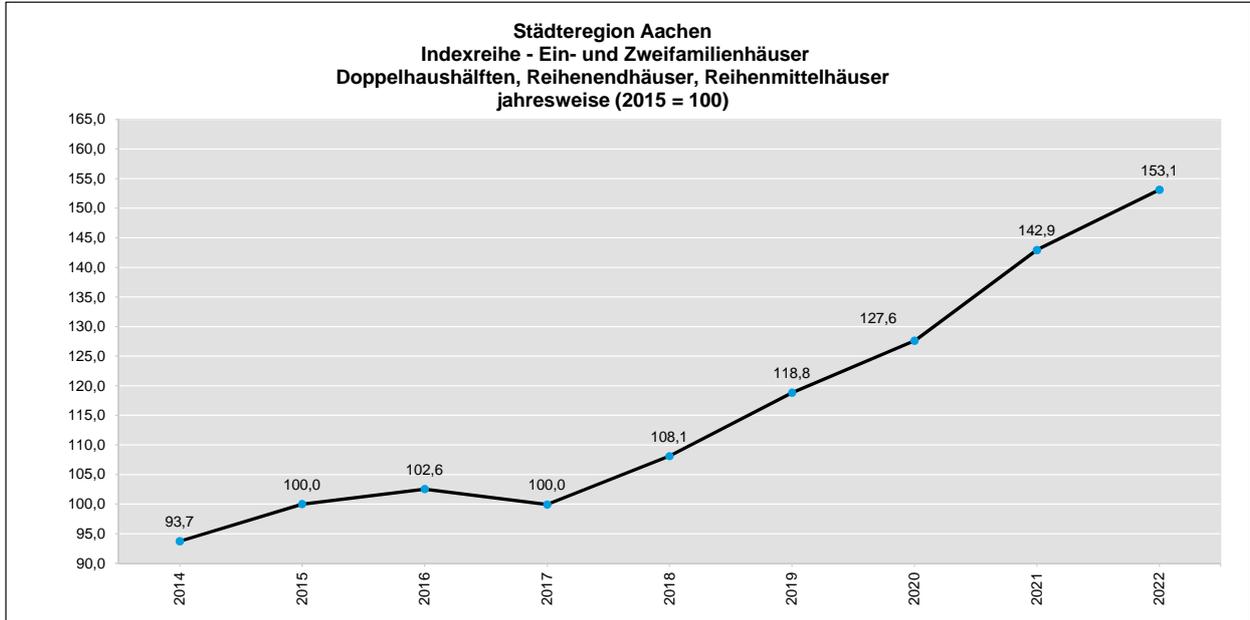


**Quartalsweise Indexierung:**

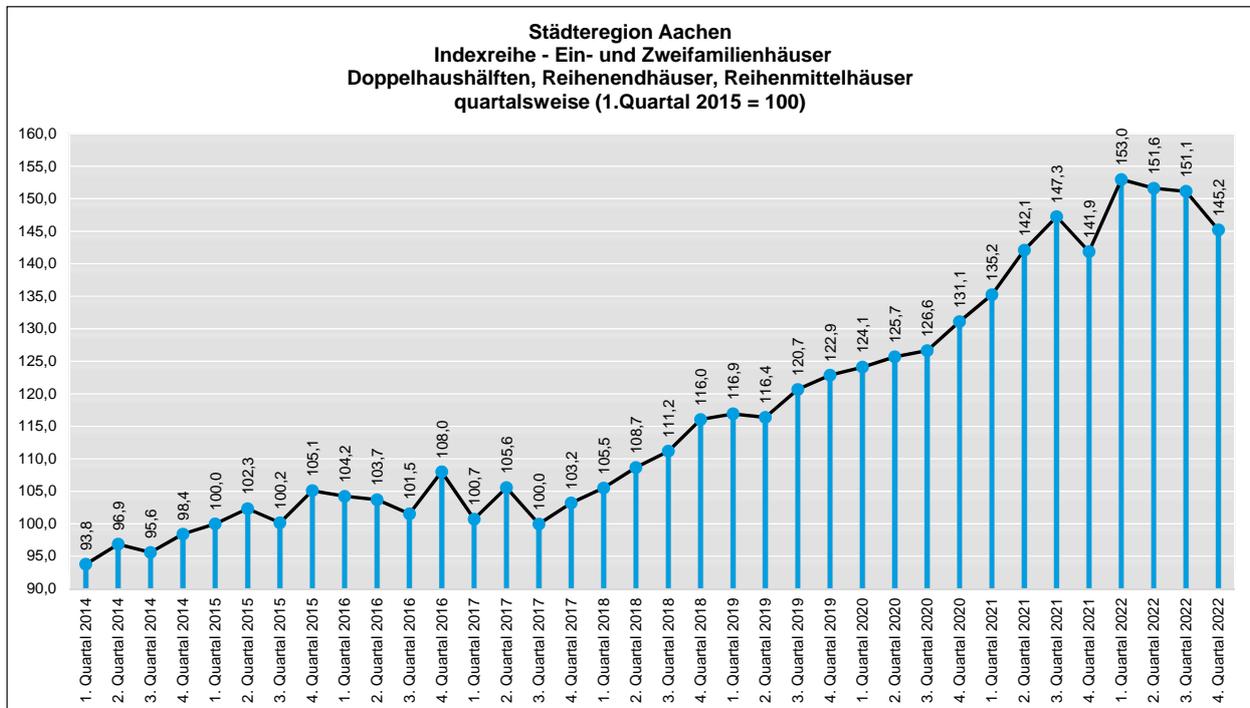


**Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser als Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser in der Städteregion Aachen**

**Jahresweise Indexierung:**



**Quartalsweise Indexierung:**



#### 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 2021 und 2022 rd. 1.800 Ein- und Zweifamilienhäuser in der Städteregion Aachen auf das Verhältnis zwischen bereinigtem Kaufpreis und vorläufigem Sachwert untersucht.

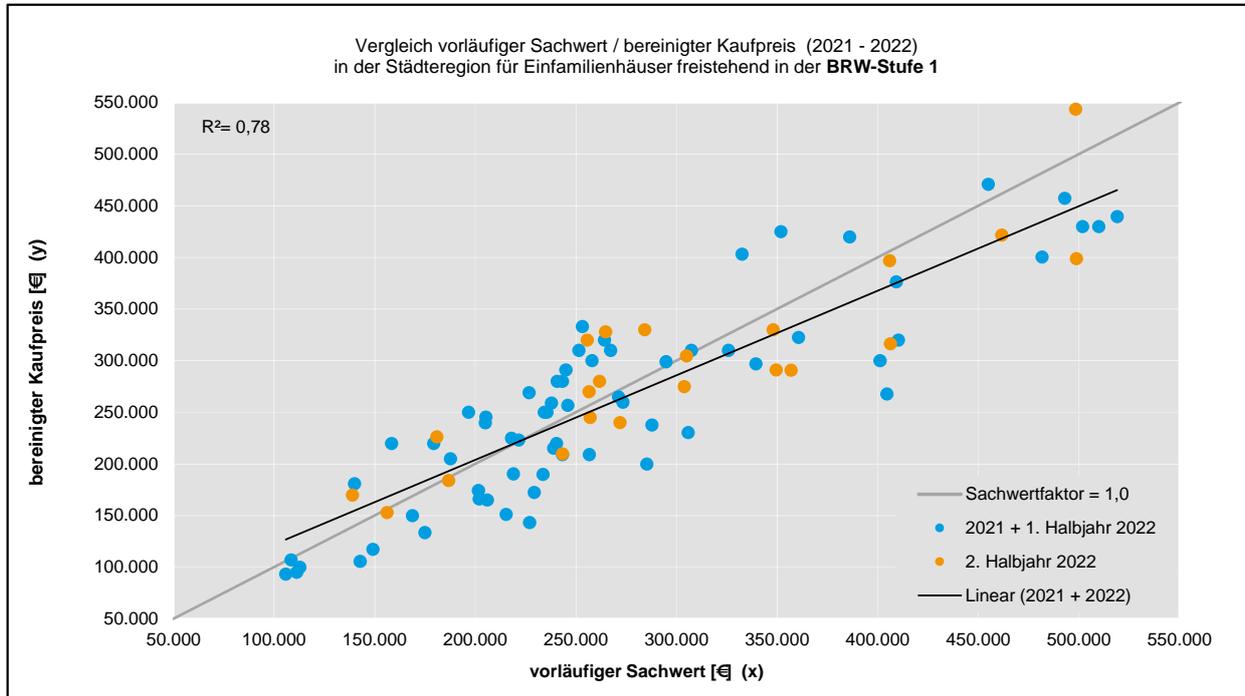
Die folgenden Sachwertfaktoren beziehen sich gemäß § 12 (6) ImmoWertV auf den Wertermittlungstichtag 01.01.2023.

**Im Jahr 2022 hat der Gutachterausschuss unterjährige, gegenläufige Preisentwicklungen für Ein- und Zweifamilienhäuser festgestellt (siehe Indexreihen Kap 5.1.3).** In den folgenden Diagrammen sind die zu den jeweiligen Sachwertfaktoren ausgewerteten Kaufverträge aus dem zweiten Halbjahr 2022 orange hervorgehoben. Bei Anwendung der Sachwertfaktoren kann im Einzelfall unter sachverständiger Würdigung des Marktgeschehens zum Wertermittlungstichtag vom angegebenen Mittelwert bzw. der Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises im Rahmen des Streubereichs aller Einzelauswertungen abgewichen werden.

Die in den Diagrammen angegebenen ausgleichenden Geraden beziehen sich auf die Gesamtheit der Kauffälle aus 2021 und 2022.

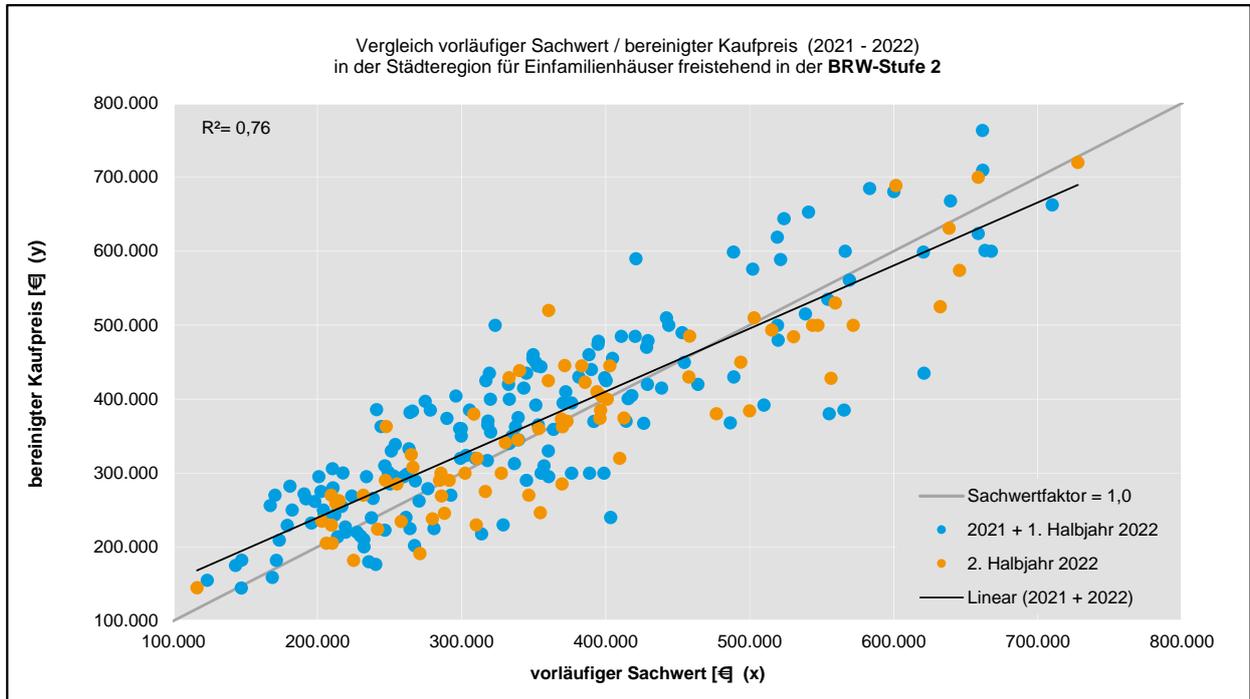
Weitere Hinweise, Informationen und Erläuterungen für die Anwendung der Sachwertfaktoren entnehmen Sie bitte dem **Kapitel 8 Modellbeschreibungen**.

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



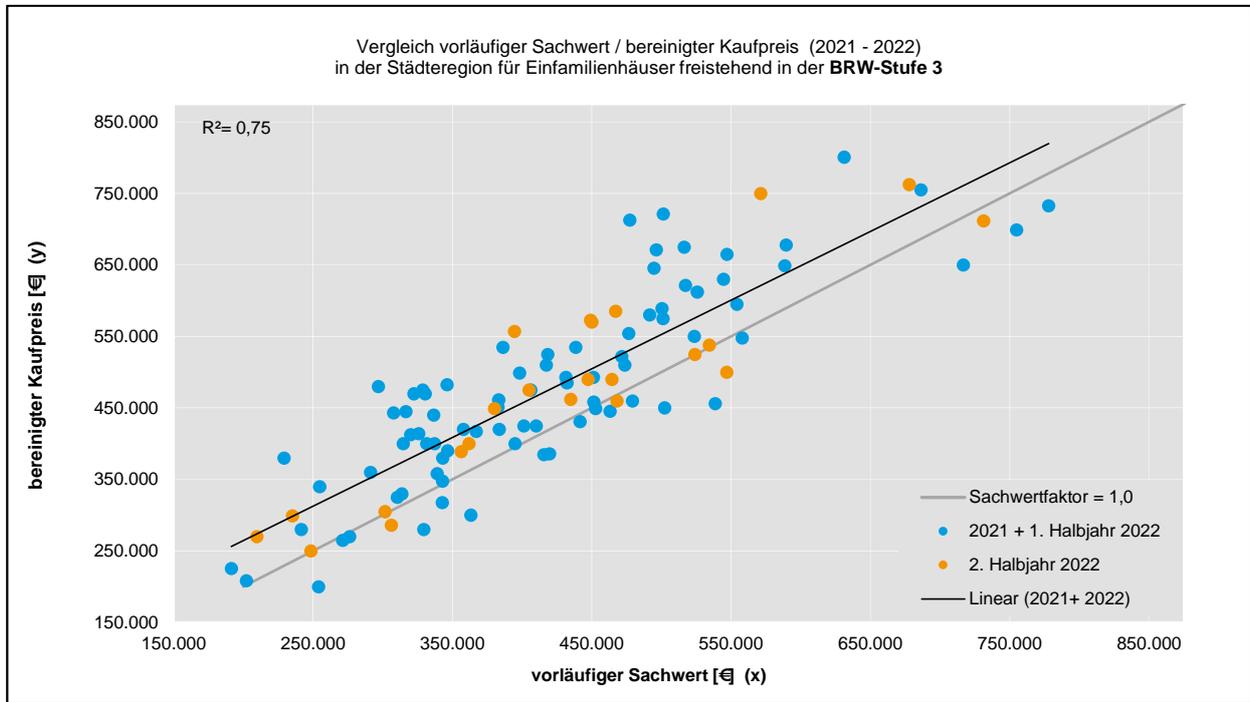
Einfamilienhäuser freistehend			
BRW - Stufe 1			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 0,8191x + 40.035$			
Sachwertfaktor			
<b>Mittelwert</b>		<b>0,98</b>	
Anzahl	Median	87	0,95
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,63 - 1,39	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> - 300 m <sup>2</sup>		141 m <sup>2</sup>
Baulandfläche	386 m <sup>2</sup> - 1.810 m <sup>2</sup>		940 m <sup>2</sup>
tatsächliches Baujahr	1900 - 2013		1965
modif. Restnutzungsdauer	13 - 72		35
vorläufiger Sachwert	106.000 € - 519.000 €		277.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	--	Herzogenrath:	--
Alsdorf:	--	Monschau:	52
Baesweiler:	--	Roetgen:	--
Eschweiler:	--	Simmerath:	35
		Stolberg:	--
		Würselen:	--

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



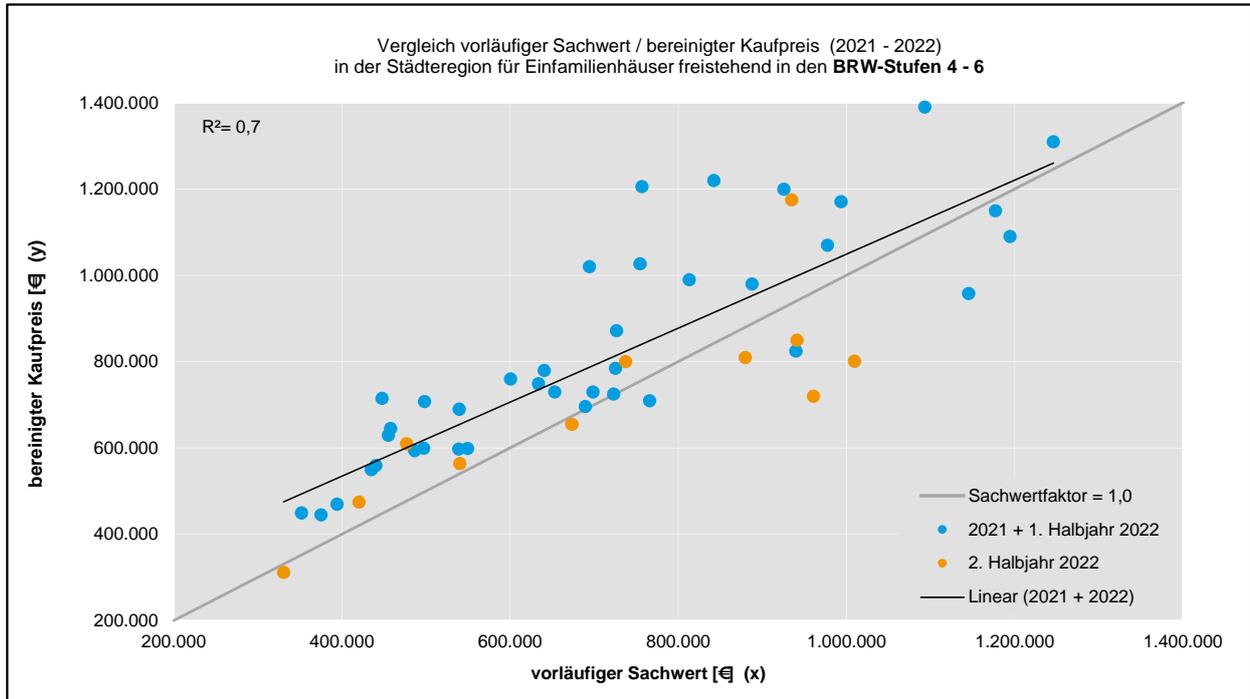
Einfamilienhäuser freistehend			
BRW - Stufe 2			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 0,85302x + 68.798$			
Sachwertfaktor			
<b>Mittelwert</b>		<b>1,08</b>	
Anzahl	Median	241	1,06
Streuung aller Einzelauswertungen		0,60 - 1,60	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> - 270 m <sup>2</sup>		139 m <sup>2</sup>
Baulandfläche	213 m <sup>2</sup> - 1.480 m <sup>2</sup>		620 m <sup>2</sup>
tatsächliches Baujahr	1800 - 2018		1969
modif. Restnutzungsdauer	12 - 77		39
vorläufiger Sachwert	116.000 € - 728.000 €		354.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	3	Herzogenrath:	32
Stolberg:			58
Alsdorf:	37	Monschau:	--
Würselen:			4
Baesweiler:	34	Roetgen:	21
Eschweiler:	52	Simmerath:	--

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



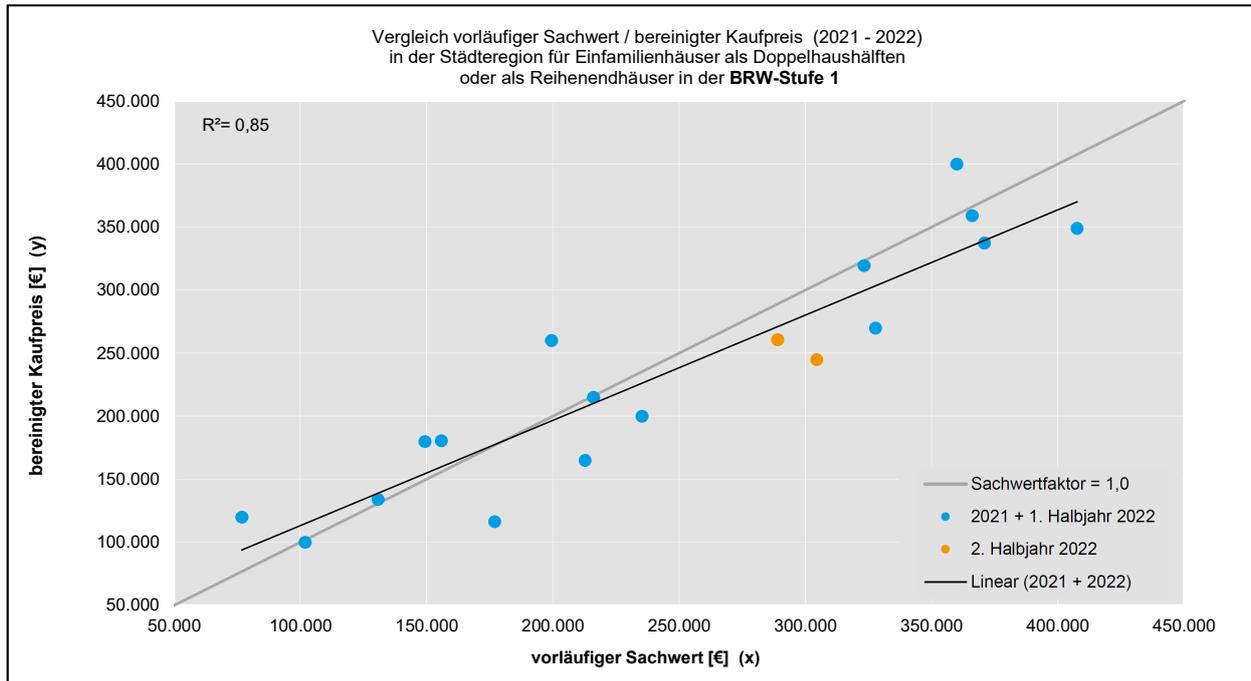
Einfamilienhäuser freistehend			
BRW - Stufe 3			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 0,96042x + 72.480$			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,14	
Anzahl	Median	105	1,14
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,79 - 1,66	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	90 m <sup>2</sup> - 239 m <sup>2</sup>		148 m <sup>2</sup>
Baulandfläche	217 m <sup>2</sup> - 1.380 m <sup>2</sup>		650 m <sup>2</sup>
tatsächliches Baujahr	1850 - 2015		1967
modif. Restnutzungsdauer	12 - 74		36
vorläufiger Sachwert	191.000 € - 778.000 €		423.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	48	Herzogenrath:	21
Alsdorf:	--	Monschau:	--
Baesweiler:	1	Roetgen:	--
Eschweiler:	3	Simmerath:	--
		Stolberg:	3
		Würselen:	29

**Sachwertfaktor Einfamilienhäuser freistehend  
in der Städteregion Aachen  
Bodenrichtwertstufe 4 bis 6 (s. Kap. 1.2.2)**



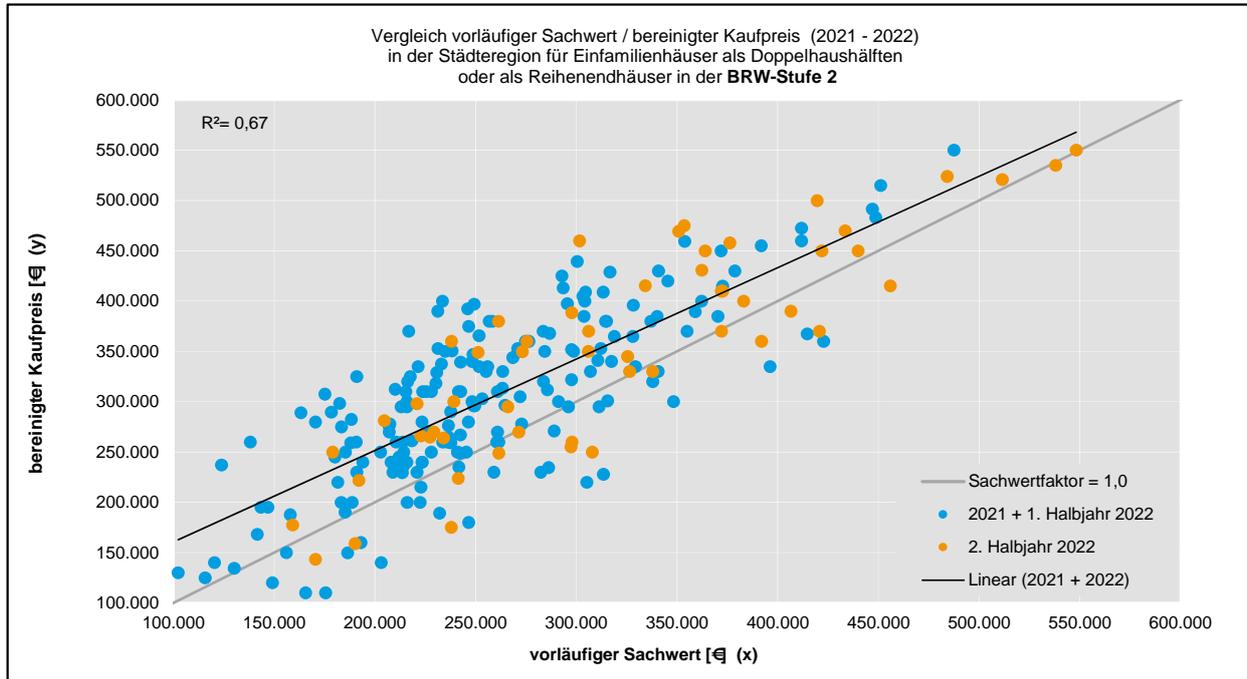
Einfamilienhäuser freistehend			
BRW - Stufen 4 - 6			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 0,85767x + 191.547$			
Sachwertfaktor			
<b>Mittelwert</b>		<b>1,15</b>	
Anzahl	Median	50	1,18
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,75 - 1,60	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	99 m <sup>2</sup> - 300 m <sup>2</sup>		178 m <sup>2</sup>
Baulandfläche	394 m <sup>2</sup> - 1.280 m <sup>2</sup>		740 m <sup>2</sup>
tatsächliches Baujahr	1933 - 2012		1965
modif. Restnutzungsdauer	18 - 70		32
vorläufiger Sachwert	331.000 € - 1.246.000 €		713.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	50	Herzogenrath:	--
Alsdorf:	--	Monschau:	--
Baesweiler:	--	Roetgen:	--
Eschweiler:	--	Simmerath:	--
		Stolberg:	--
		Würselen:	--

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



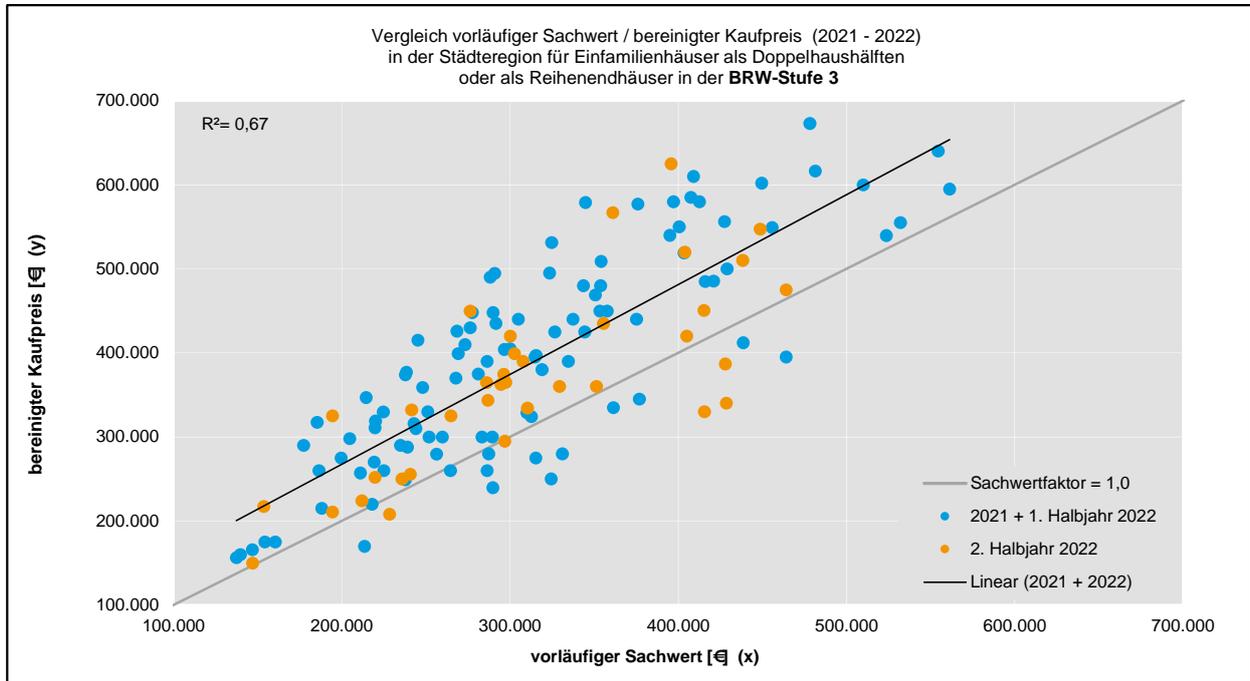
<b>Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser BRW - Stufe 1</b>			
<b>Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises</b>			
<b><math>y = 0,83455x + 29.762</math></b>			
<b>Sachwertfaktor</b>			
<b>Mittelwert</b>		<b>0,99</b>	
Anzahl	Median	18	0,98
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,66 - 1,56	
<b>Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte</b>			
<b>Merkmal</b>	<b>von - bis</b>		<b>Mittel</b>
Wohnfläche	40 m <sup>2</sup> - 214 m <sup>2</sup>		114 m <sup>2</sup>
Baulandfläche	216 m <sup>2</sup> - 840 m <sup>2</sup>		410 m <sup>2</sup>
tatsächliches Baujahr	1900 - 2021		1988
modif. Restnutzungsdauer	23 - 80		54
vorläufiger Sachwert	77.000 € - 408.000 €		245.000 €
<b>Objektanzahl</b>			
Aachen:	--	Herzogenrath:	--
Alsdorf:	--	Monschau:	6
Baesweiler:	2	Roetgen:	--
Eschweiler:	--	Simmerath:	9
		Stolberg:	1
		Würselen:	--

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



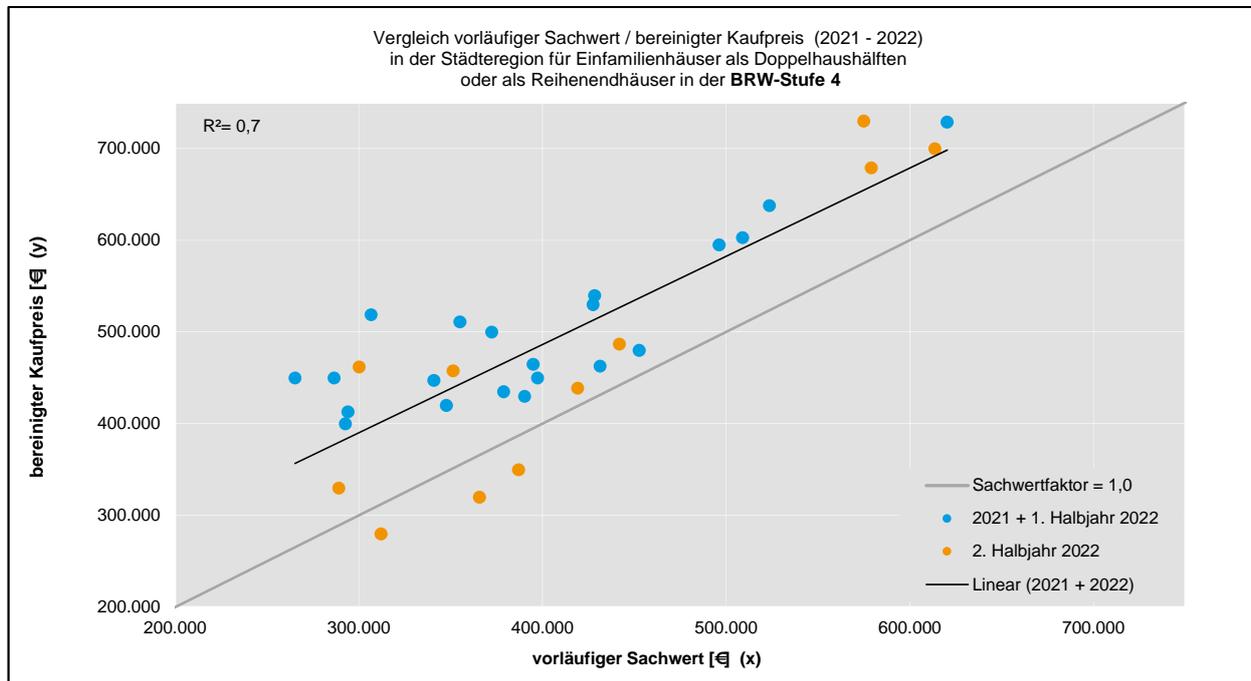
Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser BRW - Stufe 2			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 0,90869x + 69.772$			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,19	
Anzahl	Median	243	1,17
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,63 - 1,91	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	110 m <sup>2</sup> - 223 m <sup>2</sup>		135 m <sup>2</sup>
Baulandfläche	113 m <sup>2</sup> - 1.010 m <sup>2</sup>		390 m <sup>2</sup>
tatsächliches Baujahr	1732 - 2021		1968
modif. Restnutzungsdauer	12 - 79		42
vorläufiger Sachwert	102.000 € - 548.000 €		270.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	1	Herzogenrath:	35
Alsdorf:	59	Stolberg:	46
Baesweiler:	34	Monschau:	--
Eschweiler:	58	Roetgen:	6
		Würselen:	4
		Simmerath:	--

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



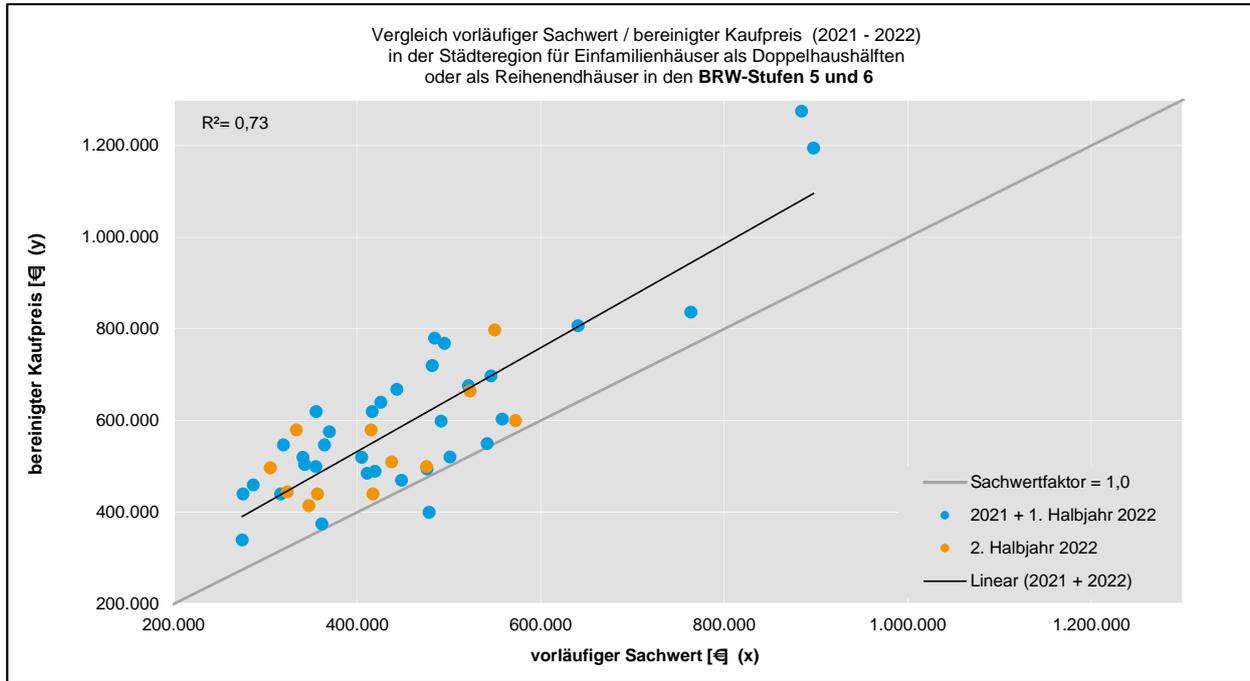
<b>Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser BRW - Stufe 3</b>			
<b>Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises</b>			
<b><math>y = 1,06883x + 53.652</math></b>			
<b>Sachwertfaktor</b>			
<b>Mittelwert</b>		<b>1,25</b>	
Anzahl	Median	137	1,24
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,77 - 1,71	
<b>Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte</b>			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	72 m <sup>2</sup> - 219 m <sup>2</sup>		131 m <sup>2</sup>
Baulandfläche	151 m <sup>2</sup> - 930 m <sup>2</sup>		370 m <sup>2</sup>
tatsächliches Baujahr	1890 - 2016		1968
modif. Restnutzungsdauer	12 - 75		40
vorläufiger Sachwert	137.000 € - 561.000 €		311.000 €
<b>Objektanzahl</b>			
Aachen:	62	Herzogenrath:	33
Alsdorf:	--	Stolberg:	8
Baesweiler:	--	Monschau:	--
Eschweiler:	6	Würselen:	28
		Roetgen:	--
		Simmerath:	--

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



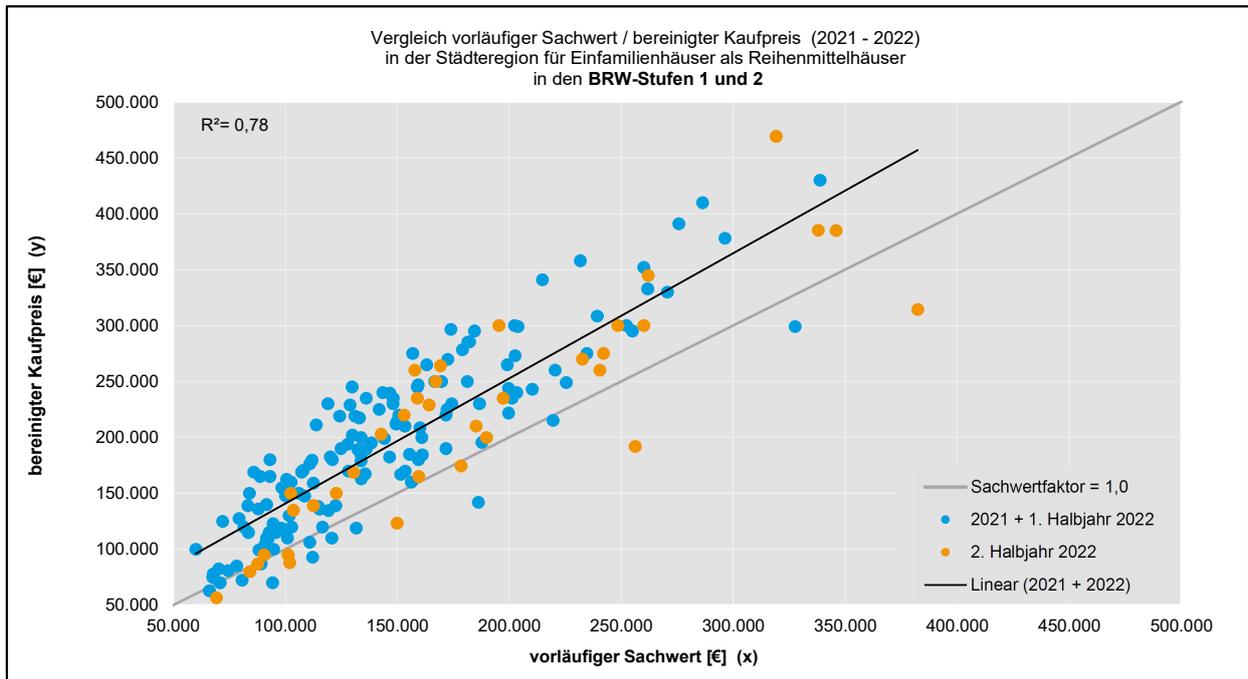
Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser BRW - Stufe 4			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 0,96203x + 101.547$			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,23	
Anzahl	Median	32	1,19
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,87 - 1,70	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	85 m <sup>2</sup> - 192 m <sup>2</sup>		131 m <sup>2</sup>
Baulandfläche	213 m <sup>2</sup> - 790 m <sup>2</sup>		410 m <sup>2</sup>
tatsächliches Baujahr	1933 - 2012		1978
modif. Restnutzungsdauer	18 - 71		45
vorläufiger Sachwert	265.000 € - 620.000 €		405.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	32	Herzogenrath:	--
Alsdorf:	--	Monschau:	--
Baesweiler:	--	Roetgen:	--
Eschweiler:	--	Simmerath:	--
		Stolberg:	--
		Würselen:	--

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



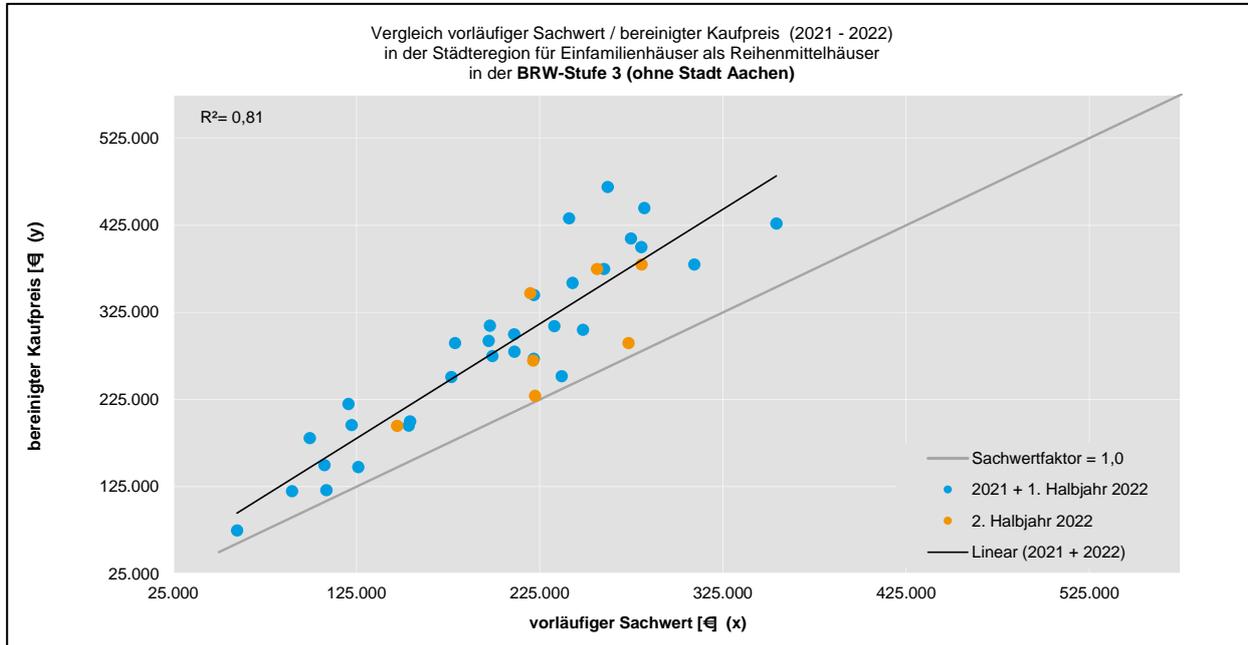
<b>Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser BRW - Stufen 5 - 6</b>			
<b>Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises</b>			
<b><math>y = 1,13205x + 79.791</math></b>			
<b>Sachwertfaktor</b>			
<b>Mittelwert</b>		<b>1,33</b>	
Anzahl	Median	46	1,32
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,84 - 1,75	
<b>Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte</b>			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	91 m <sup>2</sup> - 300 m <sup>2</sup>		145 m <sup>2</sup>
Baulandfläche	174 m <sup>2</sup> - 750 m <sup>2</sup>		420 m <sup>2</sup>
tatsächliches Baujahr	1908 - 2011		1963
modif. Restnutzungsdauer	12 - 69		34
vorläufiger Sachwert	275.000 € - 897.000 €		451.000 €
<b>Objektanzahl</b>			
Aachen:	46	Herzogenrath:	--
Alsdorf:	--	Monschau:	--
Baesweiler:	--	Roetgen:	--
Eschweiler:	--	Simmerath:	--
		Stolberg:	--
		Würselen:	--

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



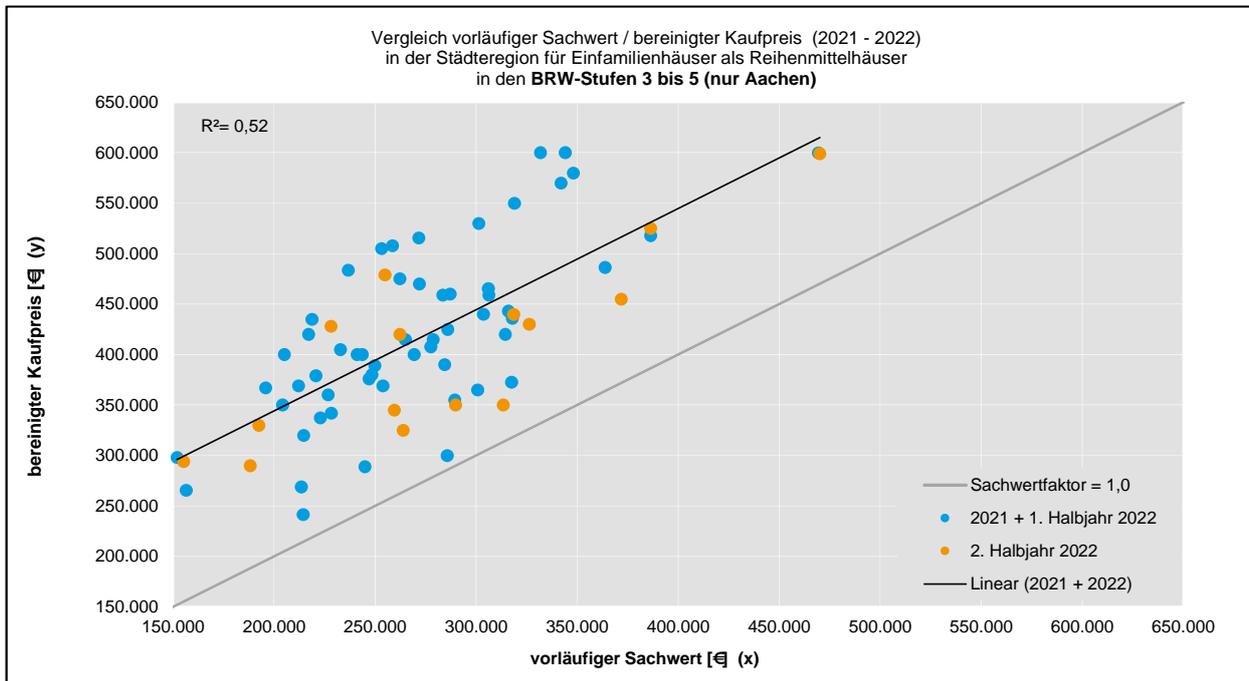
Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser BRW - Stufen 1 und 2			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 1,11986x + 28.712$			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,32	
Anzahl	Median	180	1,31
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,74 - 1,96	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> - 187 m <sup>2</sup>		109 m <sup>2</sup>
Baulandfläche	43 m <sup>2</sup> - 670 m <sup>2</sup>		240 m <sup>2</sup>
tatsächliches Baujahr	1654 - 2020		1937
modif. Restnutzungsdauer	12 - 78		30
vorläufiger Sachwert	60.000 € - 382.000 €		153.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	--	Herzogenrath:	22
Alsdorf:	65	Monschau:	5
Baesweiler:	28	Roetgen:	1
Eschweiler:	42	Simmerath:	--
		Stolberg:	16
		Würselen:	1

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



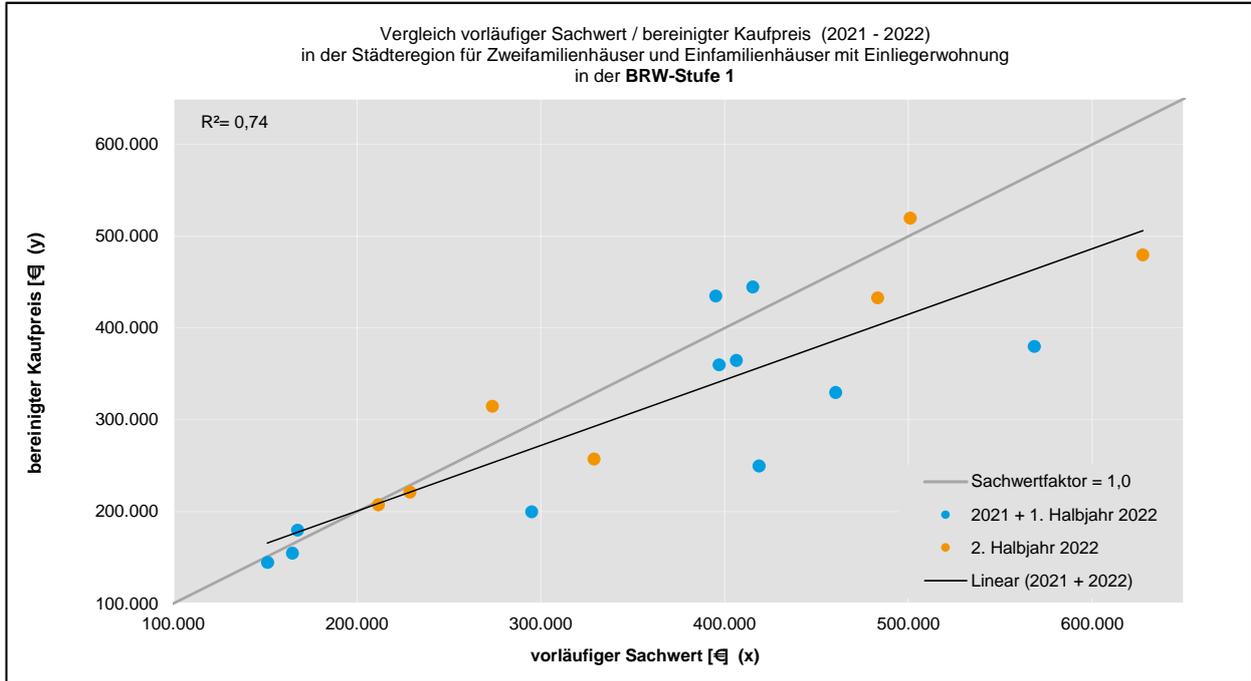
Einfamilienhäuser als Reihemittelhäuser BRW - Stufe 3 (ohne Stadt Aachen)			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 1,31497x + 16.017$			
Sachwertfaktor			
<b>Mittelwert</b>		<b>1,40</b>	
Anzahl	Median	38	1,39
Streubereich aller Einzelauswertungen		1,03 - 1,82	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	66 m <sup>2</sup> - 206 m <sup>2</sup>		122 m <sup>2</sup>
Baulandfläche	77 m <sup>2</sup> - 590 m <sup>2</sup>		260 m <sup>2</sup>
tatsächliches Baujahr	1824 - 1994		1942
modif. Restnutzungsdauer	12 - 52		32
vorläufiger Sachwert	60.000 € - 354.000 €		205.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	--	Herzogenrath:	13
Alsdorf:	--	Monschau:	--
Baesweiler:	--	Roetgen:	--
Eschweiler:	5	Simmerath:	--
		Stolberg:	2
		Würselen:	18

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



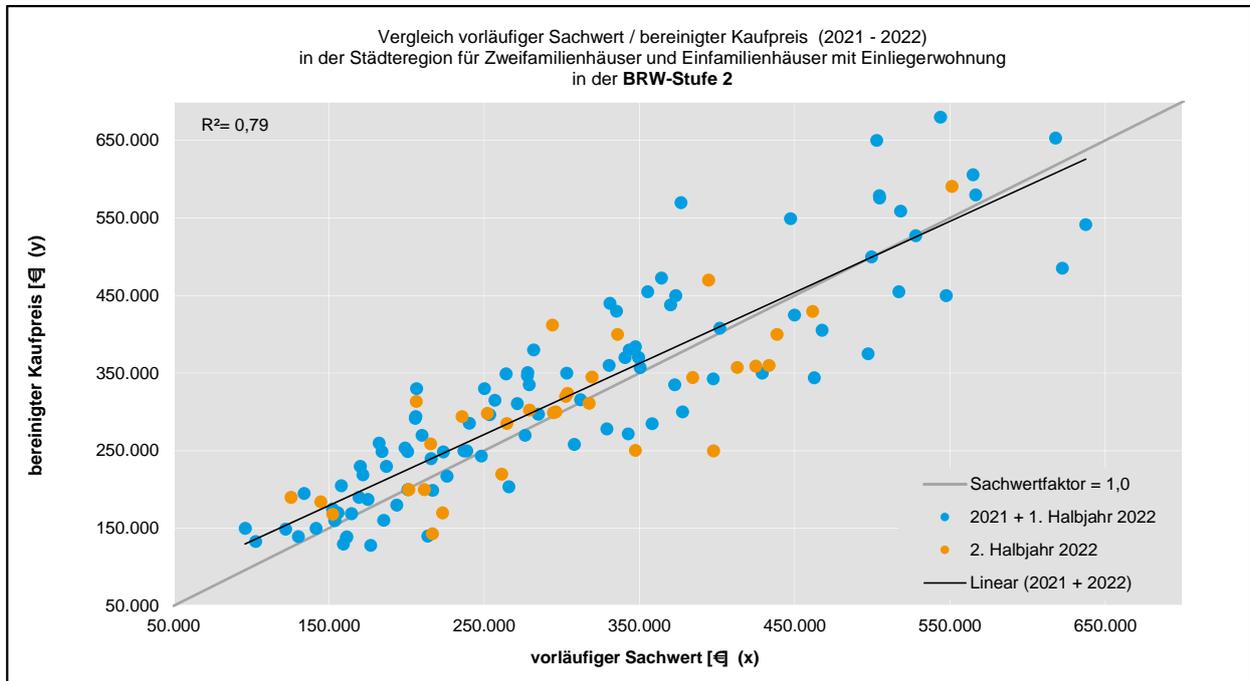
Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser BRW - Stufen 3 - 5 (nur Stadt Aachen)			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 1,00274x + 143.565$			
Sachwertfaktor			
<b>Mittelwert</b>		<b>1,55</b>	
Anzahl	Median	71	1,53
Streubereich aller Einzelauswertungen		1,05 - 2,04	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> - 185 m <sup>2</sup>		118 m <sup>2</sup>
Baulandfläche	132 m <sup>2</sup> - 440 m <sup>2</sup>		230 m <sup>2</sup>
tatsächliches Baujahr	1925 - 2014		1967
modif. Restnutzungsdauer	15 - 72		39
vorläufiger Sachwert	152.000 € - 470.000 €		273.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	71	Herzogenrath:	--
Alsdorf:	--	Monschau:	--
Baesweiler:	--	Roetgen:	--
Eschweiler:	--	Simmerath:	--
		Stolberg:	--
		Würselen:	--

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



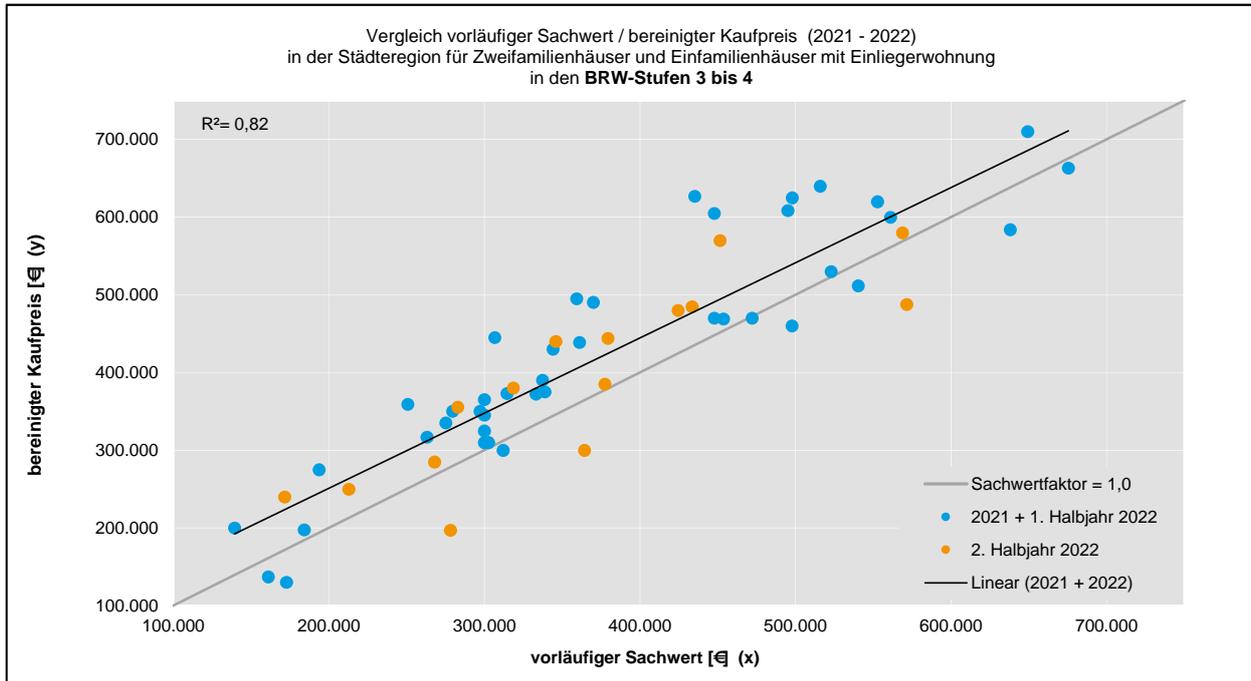
<b>Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung BRW - Stufe 1</b>			
<b>Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises</b>			
<b><math>y = 0,7144x + 57.767</math></b>			
<b>Sachwertfaktor</b>			
<b>Mittelwert</b>		<b>0,90</b>	
Anzahl	Median	18	0,93
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,60 - 1,15	
<b>Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte</b>			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	128 m <sup>2</sup> - 283 m <sup>2</sup>		185 m <sup>2</sup>
Baulandfläche	498 m <sup>2</sup> - 1.190 m <sup>2</sup>		800 m <sup>2</sup>
tatsächliches Baujahr	1784 - 2013		1956
modif. Restnutzungsdauer	15 - 72		40
vorläufiger Sachwert	151.000 € - 628.000 €		361.000 €
<b>Objektanzahl</b>			
Aachen:	--	Herzogenrath:	--
Alsdorf:	--	Monschau:	6
Baesweiler:	--	Roetgen:	--
Eschweiler:	--	Simmerath:	12

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



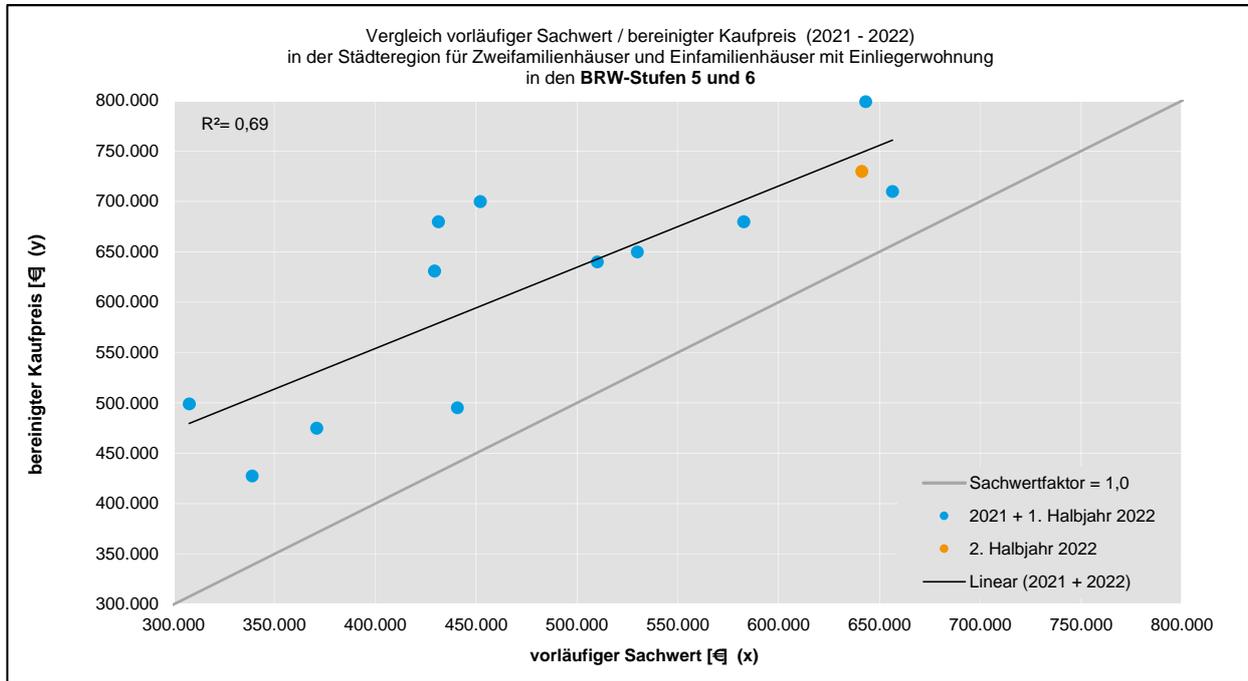
Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung BRW - Stufe 2			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 0,91648x + 41.631$			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,08	
Anzahl	Median	128	1,07
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,63 - 1,60	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	103 m <sup>2</sup> - 350 m <sup>2</sup>		171 m <sup>2</sup>
Baulandfläche	91 m <sup>2</sup> - 1.380 m <sup>2</sup>		550 m <sup>2</sup>
tatsächliches Baujahr	1830 - 2014		1952
modif. Restnutzungsdauer	12 - 73		31
vorläufiger Sachwert	96.000 € - 637.000 €		307.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	--	Herzogenrath:	19
Alsdorf:	27	Monschau:	--
Baesweiler:	14	Roetgen:	7
Eschweiler:	28	Simmerath:	--
		Stolberg:	32
		Würselen:	1

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



Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung BRW - Stufen 3 bis 4			
<b>Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises</b>			
<b><math>y = 0,96792x + 57.287</math></b>			
<b>Sachwertfaktor</b>			
<b>Mittelwert</b>		<b>1,14</b>	
Anzahl	Median	56	1,14
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,71 - 1,45	
<b>Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte</b>			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	120 m <sup>2</sup> - 258 m <sup>2</sup>		172 m <sup>2</sup>
Baulandfläche	178 m <sup>2</sup> - 1.000 m <sup>2</sup>		440 m <sup>2</sup>
tatsächliches Baujahr	1900 - 2015		1958
modif. Restnutzungsdauer	12 - 74		34
vorläufiger Sachwert	140.000 € - 676.000 €		374.000 €
<b>Objektanzahl</b>			
Aachen:	30	Herzogenrath:	9
Stolberg:	--	Würselen:	14
Alsdorf:	--	Monschau:	--
Baesweiler:	--	Roetgen:	--
Eschweiler:	3	Simmerath:	--

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



Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung BRW - Stufen 5 und 6			
<b>Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises</b>			
<b><math>y = 0,80642x + 231.418</math></b>			
<b>Sachwertfaktor</b>			
<b>Mittelwert</b>		<b>1,31</b>	
Anzahl	Median	13	1,25
Streubereich aller Einzelauswertungen		1,08 - 1,62	
<b>Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte</b>			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	134 m <sup>2</sup> - 215 m <sup>2</sup>		168 m <sup>2</sup>
Baulandfläche	284 m <sup>2</sup> - 680 m <sup>2</sup>		480 m <sup>2</sup>
tatsächliches Baujahr	1914 - 1976		1953
modif. Restnutzungsdauer	21 - 43		30
vorläufiger Sachwert	308.000 € - 656.000 €		487.000 €
<b>Objektanzahl</b>			
Aachen:	13	Herzogenrath:	--
Alsdorf:	--	Monschau:	--
Baesweiler:	--	Roetgen:	--
Eschweiler:	--	Simmerath:	--
		Stolberg:	--
		Würselen:	--

### 5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Die folgenden Liegenschaftszinssätze beziehen sich gemäß § 12 (6) ImmoWertV auf den Wertermittlungstichtag 01.01.2023. Für die Auswertungen wurden die Daten der Jahre 2021 bis 2022 herangezogen.

**Der Grundstücksmarkt in der Städteregion war im Jahr 2022 von einem dynamischen Marktgeschehen (vgl. Kap. 2) geprägt.** Bei Anwendung der folgenden Liegenschaftszinssätze kann im Einzelfall unter sachverständiger Würdigung des Marktgeschehens zum Wertermittlungstichtag vom angegebenen Mittelwert im Rahmen der angegebenen Spannen abgewichen werden.

#### Einfamilienhäuser in der Städteregion Aachen

Bodenrichtwertstufe (s. K. 1.2.2)	Städteregion Aachen		Liegenschaftszinssätze							
	Restnutzungsdauer		61 und mehr Jahre		41 bis 60 Jahre		25 bis 40 Jahre		bis 24 Jahre	
1	<b>Mittelwert [%]</b>		<b>2,0</b>	± 0,5	<b>1,2</b>	± 1,1	<b>0,9</b>	± 1,2	<b>1,2</b>	± 2,3
	Spanne [%]		1,5	- 2,8	0,0	- 3,9	-1,1	- 3,8	-1,7	- 6,3
	Anzahl	Median [%]	6	1,8	21	1,2	60	0,9	21	0,9
2	<b>Mittelwert [%]</b>		<b>2,0</b>	± 0,7	<b>1,4</b>	± 0,9	<b>0,4</b>	± 0,9	<b>0,2</b>	± 1,2
	Spanne [%]		0,7	- 3,2	-0,3	- 3,3	-1,3	- 3,2	-1,9	- 2,4
	Anzahl	Median [%]	30	1,8	54	1,3	128	0,3	42	0,2
3	<b>Mittelwert [%]</b>		<b>1,6</b>	± 0,5	<b>1,1</b>	± 0,5	<b>0,4</b>	± 0,9	<b>0,6</b>	± 0,5
	Spanne [%]		0,8	- 2,4	0,3	- 1,9	-1,5	- 3,4	0,1	- 1,6
	Anzahl	Median [%]	9	1,6	19	1,1	65	0,3	11	0,5
4	<b>Mittelwert [%]</b>						<b>0,1</b>	± 0,5	<b>(0,6)</b>	± 1,1
	Spanne [%]						-0,8	- 0,7		
	Anzahl	Median [%]					7	0,0	3	
5	<b>Mittelwert [%]</b>				<b>(0,6)</b>	± 0,6	<b>0,7</b>	± 0,6	<b>0,1</b>	± 0,4
	Spanne [%]						-0,1	- 1,6	-0,5	- 0,8
	Anzahl	Median [%]			3		9	0,8	6	0,1
6	<b>Mittelwert [%]</b>				<b>0,9</b>	± 0,6	<b>0,7</b>	± 0,6	<b>(1,3)</b>	± 0,5
	Spanne [%]				-0,2	- 1,4	0,0	- 1,7		
	Anzahl	Median [%]			6	1,2	11	0,6	3	



## 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	1,6 +/- 0,7	0,4 - 2,8	16	1,6
25 bis 40 Jahre	1,4 +/- 1,1	-0,5 - 3,7	63	1,3
bis 24 Jahre	0,9 +/- 0,8	-0,2 - 1,9	12	0,8

### Ehemaliger Kreis Aachen alle Anbauarten

modifizierte Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	3,0 +/- 0,7	2,2 - 4,4	14	2,8
41 bis 60 Jahre	1,8 +/- 1,0	0,1 - 3,7	63	1,7
25 bis 40 Jahre	1,1 +/- 1,2	-1,2 - 4,0	168	1,0
bis 24 Jahre	1,1 +/- 1,8	-2,1 - 5,1	77	1,1

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser

Die folgenden Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren beziehen sich gemäß § 12 (6) ImmoWertV auf den Wertermittlungsstichtag 01.01.2023. Aufgrund einer geringen Anzahl von Verkaufsfällen wurden für die Auswertung die Daten der Jahre 2020 bis 2022 herangezogen.

**Der Grundstücksmarkt in der Städteregion war im Jahr 2022 von einem dynamischen Marktgeschehen (vgl. Kap. 2) geprägt.** Bei Anwendung der folgenden Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren kann im Einzelfall unter sachverständiger Würdigung des Marktgeschehens zum Wertermittlungsstichtag vom angegebenen Mittelwert im Rahmen der angegebenen Spannen abgewichen werden.

### 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.

Liegenschaftszinssatz	Städteregion Aachen	Dreifamilienhäuser	
		Stadt Aachen	ehem. Kreis
<b>modif. Restnutzungsdauer</b>			
<b>61 und mehr Jahre</b>	<b>Mittelwert [%]</b>		
	Anzahl		
	Median [%]		
	Spanne [%]		
<b>41 bis 60 Jahre</b>	<b>Mittelwert [%]</b>	<b>1,9</b> ± 0,5	<b>2,4</b> ± 1,3
	Anzahl	5	15
	Median [%]	2,1	2,0
	Spanne [%]	1,2 - 2,4	0,9 - 5,7
<b>25 bis 40 Jahre</b>	<b>Mittelwert [%]</b>	<b>1,6</b> ± 1,3	<b>1,2</b> ± 1,4
	Anzahl	16	63
	Median [%]	1,4	1,0
	Spanne [%]	-0,2 - 4,4	-0,8 - 5,5
<b>bis 24 Jahre</b>	<b>Mittelwert [%]</b>	<b>1,4</b> ± 1,1	<b>1,4</b> ± 1,3
	Anzahl	10	16
	Median [%]	1,8	1,0
	Spanne [%]	-0,2 - 2,9	0,0 - 4,3

Liegenschaftszinssatz <sup>1)</sup>	Städteregion Aachen	Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag zwischen 21 % und 50 %	
		Stadt Aachen	ehem. Kreis
<b>über alle Restnutzungsdauern</b>	<b>Mittelwert [%]</b>	<b>2,2</b> ± 1,6	<b>2,5</b> ± 1,4
	Anzahl	6	10
	Median [%]	2,4	2,5
	Spanne [%]	0,1 - 4,3	0,9 - 4,3

<sup>1)</sup> basierend auf Kauffällen aus 2020/2021

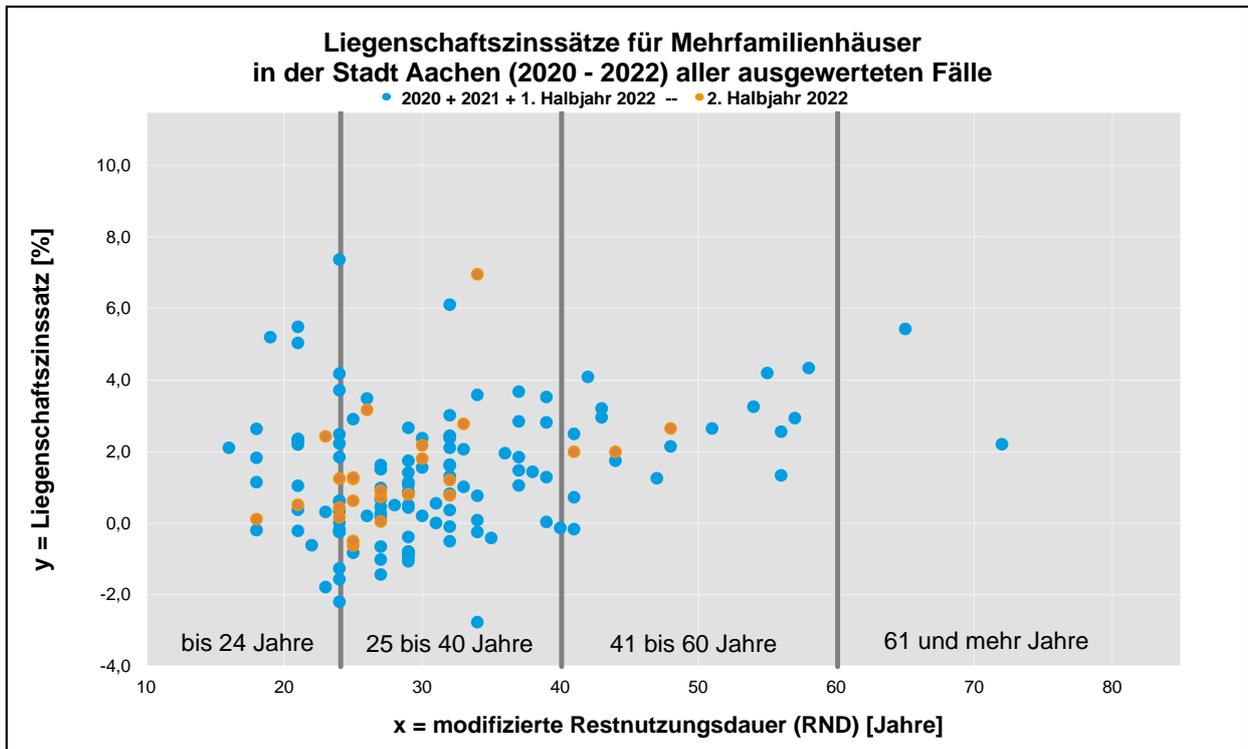
Liegenschaftszinssatz	Städteregion Aachen <sup>2)</sup>	Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag über 50 %	
		<b>Mittelwert [%]</b>	<b>3,0</b>
<b>über alle Restnutzungsdauern</b>	Anzahl	10	
	Median [%]	2,9	
	Spanne [%]	0,6	- 5,1

<sup>2)</sup> überwiegend ehem. Kreis Aachen

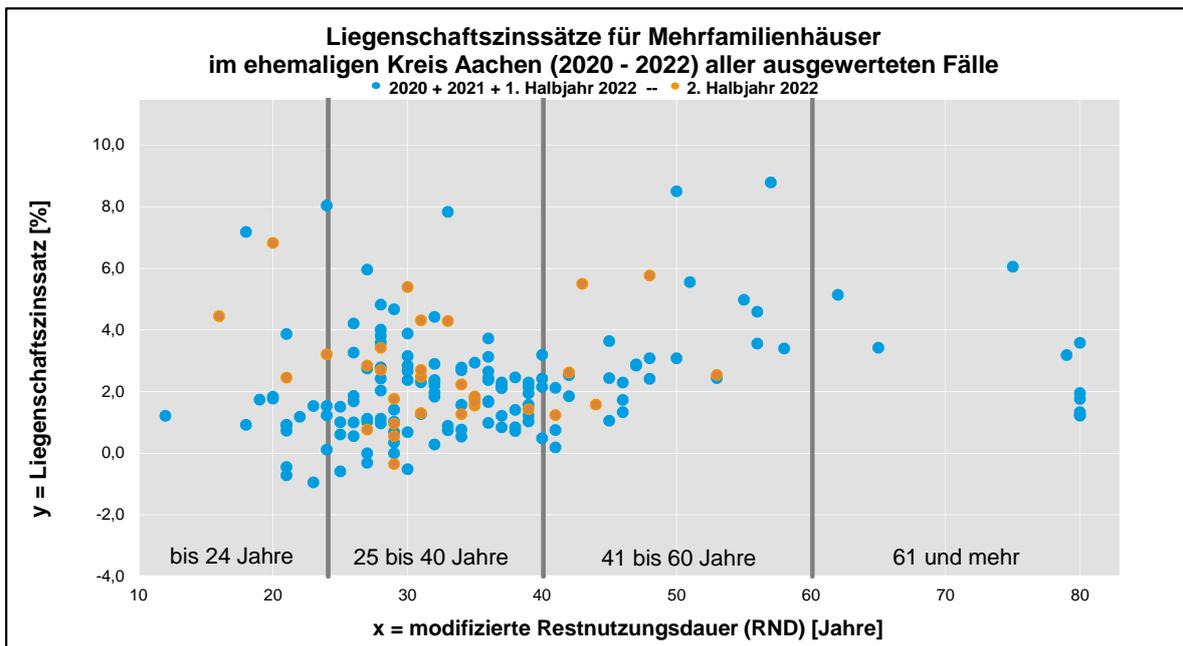
**Mehrfamilienhäuser**

Die nachstehenden Auswertungen beziehen sich auf Objekte mit vier oder mehr Wohn- bzw. Nutzungseinheiten im jeweiligen Gebäude. Die Kategorie „Mehrfamilienhäuser“ beinhaltet Mehrfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag unter 21%.

Liegenchafts- zinssatz	Stadt Aachen	Mehr- familien- häuser	Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag	
			21 % bis 50 %	über 50 %
<b>modif. Rest- nutzungsdauer</b>	<b>Mittelwert [%]</b>			
	Anzahl			
	Median [%]			
	Spanne [%]			
<b>61 und mehr Jahre</b>	<b>Mittelwert [%]</b>			
	Anzahl			
	Median [%]			
	Spanne [%]			
<b>41 bis 60 Jahre</b>	<b>Mittelwert [%]</b>	<b>2,5</b> ± 1,0	<b>2,5</b> ± 0,7	<b>2,6</b> ± 1,3
	Anzahl	18	4	14
	Median [%]	2,5	2,4	2,6
	Spanne [%]	0,7 - 4,3	1,9 - 3,3	0,2 - 4,4
<b>25 bis 40 Jahre</b>	<b>Mittelwert [%]</b>	<b>1,1</b> ± 1,3	<b>1,3</b> ± 1,3	bis 60 Jahre modif. RND
	Anzahl	92	23	
	Median [%]	1,0	0,9	
	Spanne [%]	-1,1 - 4,5	-0,3 - 4,6	
<b>bis 24 Jahre</b>	<b>Mittelwert [%]</b>	<b>1,2</b> ± 1,3	<b>1,7</b> ± 1,6	
	Anzahl	36	18	
	Median [%]	0,8	1,3	
	Spanne [%]	-0,6 - 4,2	-0,6 - 4,9	



Liegenchafts- zinssatz	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilien- häuser	Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag	
			21 % bis 50 %	über 50 %
<b>modif. Rest- nutzungsdauer</b>	<b>Mittelwert [%]</b>	<b>3,3</b>	± 1,7	
		Anzahl	8	
		Median [%]	3,3	
		Spanne [%]	1,3 - 6,1	
<b>61 und mehr Jahre</b>	<b>Mittelwert [%]</b>	<b>2,9</b>	± 1,4	
	Anzahl	28		
	Median [%]	2,5		
	Spanne [%]	0,8 - 5,8		
<b>41 bis 60 Jahre</b>	<b>Mittelwert [%]</b>	<b>2,0</b>	± 1,4	
	Anzahl	110		
	Median [%]	1,9		
	Spanne [%]	-0,6 - 6,6		
<b>25 bis 40 Jahre</b>	<b>Mittelwert [%]</b>	<b>2,3</b>	± 2,3	
	Anzahl	26		
	Median [%]	1,6		
	Spanne [%]	-1,0 - 8,0		
<b>bis 24 Jahre</b>	<b>Mittelwert [%]</b>	<b>4,1</b>	± 1,8	
	Anzahl	9		
	Median [%]	4,3		
	Spanne [%]	1,7 - 6,4		



## 5.2.2 Rothertragsfaktoren

Der Rothertragsfaktor gibt das Verhältnis von Kaufpreis zum Rothertrag an. Er wird ermittelt aus dem örtlichen Mietspiegel. Liegt kein örtlicher Mietspiegel vor, wird die eingeschätzte marktübliche Nettokaltmiete angesetzt. Bei dem angegebenen Rothertragsfaktor handelt es sich um einen Mittelwert. Bei Anwendung kann zur Ermittlung eines objektspezifischen Rothertragsfaktors in Abhängigkeit des Einzelfalls, je nach Lage und Mietniveau, ein Abweichen vom angegebenen Mittelwert sachgerecht sein.

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

Rothertragsfaktor	Städteregion Aachen	Dreifamilienhäuser	
		Stadt Aachen	ehem. Kreis
<b>tats. Baujahr</b>			
<b>ab 1975</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>(25,5)</b> ± 2,7	<b>25,9</b> ± 3,8
	Anzahl	3	8
	Median		26,1
	Spanne		21,6 - 32,0
<b>1960 bis 1974</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>25,0</b> ± 5,1	<b>26,2</b> ± 4,6
	Anzahl	9	31
	Median	24,8	26,2
	Spanne	17,6 - 31,8	17,8 - 34,9
<b>1950 bis 1959</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>25,1</b> ± 3,7	<b>21,8</b> ± 3,8
	Anzahl	5	11
	Median	27,1	21,0
	Spanne	20,2 - 28,5	17,1 - 28,9
<b>bis 1949</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>20,5</b> ± 6,2	<b>21,5</b> ± 5,6
	Anzahl	13	42
	Median	19,8	22,4
	Spanne	11,9 - 29,2	11,2 - 31,3

Rothertragsfaktor <sup>1)</sup>	Städteregion Aachen	Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag zwischen 21 % und 50 %	
		Stadt Aachen	ehem. Kreis
<b>über alle Baujahre</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>21,9</b> ± 3,6	<b>16,6</b> ± 3,6
	Anzahl	6	10
	Median	21,9	16,1
	Spanne	17,8 - 26,6	12,6 - 21,9

<sup>1)</sup> basierend auf Kauffällen aus 2020/2021

Rothertragsfaktor	Städteregion Aachen <sup>2)</sup>	Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag über 50 %	
		<b>Mittelwert</b>	<b>18,1</b>
<b>über alle Baujahre</b>	Anzahl	10	
	Median	17,9	
	Spanne	12,7	- 23,6

<sup>2)</sup> überwiegend ehem. Kreis Aachen

Rohertragsfaktor	Städteregion Aachen	Dreifamilienhäuser	
		Stadt Aachen	ehem. Kreis
<b>modifi. Restnutzungsdauer</b>			
61 und mehr Jahre	<b>Mittelwert</b>		
	Anzahl		
	Median		
	Spanne		
41 bis 60 Jahre	<b>Mittelwert</b>	<b>27,0</b> ± 2,2	<b>24,8</b> ± 3,1
	Anzahl	5	12
	Median	27,3	25,2
	Spanne	23,6 - 29,2	21,0 - 29,0
25 bis 40 Jahre	<b>Mittelwert</b>	<b>26,0</b> ± 7,0	<b>24,1</b> ± 6,0
	Anzahl	15	67
	Median	26,7	25,0
	Spanne	14,2 - 39,8	10,6 - 34,9
bis 24 Jahre	<b>Mittelwert</b>	<b>20,3</b> ± 5,9	<b>18,6</b> ± 3,1
	Anzahl	12	15
	Median	20,0	17,7
	Spanne	11,9 - 30,6	14,6 - 23,6

Rohertragsfaktor <sup>1)</sup>	Städteregion Aachen	Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag zwischen 21 % und 50 %	
		Stadt Aachen	ehem. Kreis
über alle Restnutzungsdauern	<b>Mittelwert</b>	<b>21,9</b> ± 3,6	<b>16,6</b> ± 3,6
	Anzahl	6	10
	Median	21,9	16,1
	Spanne	17,8 - 26,6	12,6 - 21,9

<sup>1)</sup> basierend auf Kauffällen aus 2020/2021

Rohertragsfaktor	Städteregion Aachen <sup>2)</sup>	Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag über 50 %	
		über alle Restnutzungsdauern	<b>Mittelwert</b>
Anzahl	10		
Median	17,9		
Spanne	12,7		- 23,6

<sup>2)</sup> überwiegend ehem. Kreis Aachen

## Mehrfamilienhäuser

Die nachstehenden Auswertungen beziehen sich auf Objekte mit vier oder mehr Wohn- bzw. Nutzungseinheiten im jeweiligen Gebäude. Die Kategorie „Mehrfamilienhäuser“ beinhaltet Mehrfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag unter 21%.

Rohertragsfaktor	Stadt Aachen	Mehrfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
			21 % bis 50 %	über 50 %	
<b>tats. Baujahr</b>					
ab 1975	<b>Mittelwert</b>	<b>21,4</b> ± 4,4		<b>20,7</b> ± 3,7	
	Anzahl	7		6	
	Median	23,3		20,9	
	Spanne	14,2 - 26,6		16,4 - 26,9	
1960 bis 1974	<b>Mittelwert</b>	<b>21,2</b> ± 4,0	<b>21,5</b> ± 1,5	<b>18,6</b> ± 2,7	
	Anzahl	33	6	6	
	Median	20,9	21,3	19,1	
	Spanne	13,4 - 29,0	19,5 - 23,4	14,7 - 21,5	
1950 bis 1959	<b>Mittelwert</b>	<b>23,3</b> ± 4,4	<b>23,7</b> ± 5,0	Über alle Baujahre Bodenrichtwert > 1.000 €/m <sup>2</sup>	
	Anzahl	36	13		
	Median	23,3	24,5		
	Spanne	13,5 - 31,4	13,2 - 32,1		
bis 1949	<b>Mittelwert</b>	<b>23,6</b> ± 5,9	<b>21,0</b> ± 4,3		Bis 1974 tats. Baujahr Bodenrichtwert ≤ 1.000 €/m <sup>2</sup>
	Anzahl	76	22		
	Median	22,9	20,7		
	Spanne	13,0 - 35,7	14,4 - 28,7		

Rohertragsfaktor	Stadt Aachen	Mehrfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag	
			21 % bis 50 %	über 50 %
<b>modif. Restnutzungsdauer</b>				
61 und mehr Jahre	<b>Mittelwert</b>			
	Anzahl			
	Median			
	Spanne			
41 bis 60 Jahre	<b>Mittelwert</b>	<b>23,8</b> ± 5,0	<b>22,8</b> ± 2,5	<b>20,7</b> ± 3,7
	Anzahl	18	4	6
	Median	23,9	22,9	20,9
	Spanne	16,5 - 33,7	20,2 - 25,4	16,4 - 26,9
25 bis 40 Jahre	<b>Mittelwert</b>	<b>24,5</b> ± 5,4	<b>23,5</b> ± 4,4	<b>18,6</b> ± 2,7
	Anzahl	96	22	6
	Median	24,5	23,8	19,1
	Spanne	13,0 - 36,4	14,0 - 32,1	14,7 - 21,5
bis 24 Jahre	<b>Mittelwert</b>	<b>19,4</b> ± 4,6	<b>19,6</b> ± 4,2	Bis 60 Jahre modif. RND Bodenrichtwert > 1.000 €/m <sup>2</sup>
	Anzahl	42	18	
	Median	19,6	19,4	
	Spanne	10,3 - 29,8	13,2 - 26,7	

Rohertragsfaktor	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
			tats. Baujahr		21 % bis 50 %
ab 1975	Mittelwert	20,5 ± 4,9		Über alle Baujahre	
	Anzahl	33			
	Median	20,6			
	Spanne	11,7 - 29,7			
1960 bis 1974	Mittelwert	20,2 ± 4,2	17,6 ± 3,7		
	Anzahl	69	11		
	Median	19,9	18,2		
	Spanne	12,1 - 28,8	11,5 - 25,0		
1950 bis 1959	Mittelwert	18,8 ± 4,0	tats. Baujahr 1950 bis 1974		16,6 ± 3,6
	Anzahl	29			12
	Median	19,4		16,0	
	Spanne	11,3 - 26,5		10,6 - 23,7	
bis 1949	Mittelwert	18,9 ± 5,8	14,8 ± 4,8		
	Anzahl	37	14		
	Median	19,1	13,4		
	Spanne	8,2 - 28,8	8,2 - 22,6		

Rohertragsfaktor	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag	
			modif. Restnutzungsdauer	
61 und mehr Jahre	Mittelwert	23,6 ± 8,9		
	Anzahl	7		
	Median	21,6		
	Spanne	12,9 - 36,4		
41 bis 60 Jahre	Mittelwert	20,3 ± 5,8	17,1 ± 4,2	16,6 ± 3,6
	Anzahl	30	17	12
	Median	20,1	18,2	16,0
	Spanne	8,6 - 29,6	10,8 - 25,0	10,6 - 23,7
25 bis 40 Jahre	Mittelwert	20,4 ± 4,4	mod. RND 25 bis 60 Jahre	mod. RND bis 60 Jahre
	Anzahl	111		
	Median	20,2		
	Spanne	10,6 - 30,3		
bis 24 Jahre	Mittelwert	16,0 ± 3,9	13,5 ± 4,6	
	Anzahl	25	10	
	Median	16,6	13,4	
	Spanne	8,2 - 22,9	8,0 - 20,8	

## 5.2.3 Durchschnittswerte

## Dreifamilienhäuser

Durchschnittswerte	Städteregion Aachen	Dreifamilienhäuser	
		Stadt Aachen	ehem. Kreis
<b>tats. Baujahr</b>			
ab 1975	<b>Schwerpunkt [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>(2.350)</b>	<b>1.800</b>
	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]	-	1.235 - 2.185
	Anzahl	3	9
	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	2.335 ± 255	1.775 ± 275
	Median [€/m <sup>2</sup> ]		1.875
	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		230
1960 bis 1974	<b>Schwerpunkt [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>2.350</b>	<b>1.750</b>
	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]	1.975 - 2.605	725 - 2.560
	Anzahl	7	33
	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	2.360 ± 275	1.755 ± 435
	Median [€/m <sup>2</sup> ]	2.500	1.705
	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	220	235
1950 bis 1959	<b>Schwerpunkt [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>2.100</b>	<b>1.400</b>
	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]	1.650 - 2.575	605 - 2.195
	Anzahl	5	16
	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	2.115 ± 370	1.385 ± 435
	Median [€/m <sup>2</sup> ]	2.205	1.335
	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	215	210
bis 1949	<b>Schwerpunkt [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>1.700</b>	<b>1.250</b>
	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]	1.000 - 2.345	525 - 1.870
	Anzahl	15	51
	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	1.715 ± 480	1.245 ± 385
	Median [€/m <sup>2</sup> ]	1.855	1.250
	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	225	215

Durchschnittswerte <sup>1)</sup>	Städteregion Aachen	Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag zwischen 21 % und 50 %	
		Stadt Aachen	ehem. Kreis
über alle Baujahre	<b>Schwerpunkt [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>1.950</b>	<b>900</b>
	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]	1.545 - 2.385	565 - 1.335
	Anzahl	6	12
	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	1.955 ± 380	900 ± 255
	Median [€/m <sup>2</sup> ]	1.965	915
	Ø Wohn- und Nutzfläche	280	255

<sup>1)</sup> basierend auf Kauffällen aus 2020/2021

Durchschnittswerte	Städteregion Aachen	Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag über 50 %	
		<b>Schwerpunkt [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>1.150</b>
über alle Baujahre	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]	460	- 1.840
	Anzahl		11
	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	1.165	± 495
	Median [€/m <sup>2</sup> ]		1.230
	Ø Wohn- und Nutzfläche		415

Durchschnittswerte	Städteregion Aachen	Dreifamilienhäuser	
		Stadt Aachen	ehem. Kreis
<b>61 und mehr Jahre</b>	<b>Schwerpunkt [€/m<sup>2</sup>]</b>		
	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]		
	Anzahl		
	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]		
	Median [€/m <sup>2</sup> ]		
	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		
<b>41 bis 60 Jahre</b>	<b>Schwerpunkt [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>2.350</b>	<b>1.800</b>
	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]	1.985 - 2.575	1.000 - 2.545
	Anzahl	5	16
	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	2.340 ± 230	1.805 ± 425
	Median [€/m <sup>2</sup> ]	2.345	1.815
	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	245	245
<b>25 bis 40 Jahre</b>	<b>Schwerpunkt [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>2.150</b>	<b>1.500</b>
	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]	1.440 - 2.605	625 - 2.290
	Anzahl	12	65
	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	2.135 ± 355	1.515 ± 390
	Median [€/m <sup>2</sup> ]	2.210	1.580
	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	235	215
<b>bis 24 Jahre</b>	<b>Schwerpunkt [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>1.700</b>	<b>1.050</b>
	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]	1.000 - 2.570	590 - 1.395
	Anzahl	12	16
	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	1.700 ± 530	1.050 ± 255
	Median [€/m <sup>2</sup> ]	1.605	1.005
	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	210	230

Durchschnittswerte <sup>1)</sup>	Städteregion Aachen	Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag zwischen 21 % und 50 %	
		Stadt Aachen	ehem. Kreis
<b>über alle modif. Restnutzungsdauern</b>	<b>Schwerpunkt [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>1.950</b>	<b>900</b>
	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]	1.545 - 2.385	565 - 1.335
	Anzahl	6	12
	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	1.955 ± 380	900 ± 255
	Median [€/m <sup>2</sup> ]	1.965	915
	Ø Wohn- Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	280	255

<sup>1)</sup> basierend auf Kauffällen aus 2020/2021

Durchschnittswerte	Städteregion Aachen	Dreifamilienhäuser gewerblicher Anteil am Ertrag über 50 %	
		<b>Schwerpunkt [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>1.150</b>
Spanne [€/m <sup>2</sup> ]	460	-	1.840
Anzahl		11	
Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	1.165		± 495
Median [€/m <sup>2</sup> ]		1.230	
Ø Wohn- Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]		415	

## Mehrfamilienhäuser

Die nachstehenden Auswertungen beziehen sich auf Objekte mit vier oder mehr Wohn- bzw. Nutzungseinheiten im jeweiligen Gebäude. Die Kategorie „Mehrfamilienhäuser“ beinhaltet Mehrfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag unter 21%.

Durchschnittswerte	Stadt Aachen	Mehrfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
			tats. Baujahr		21 % bis 50 %
ab 1975	<b>Schwerpunkt [€/m²]</b>	<b>2.000</b>			
	Spanne [€/m²]	1.360 - 2.785			
	Anzahl	11			
	Mittelwert [€/m²]	2.005 ± 435			
	Median [€/m²]	2.100			
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	525			
	Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	4 - 17			Über alle Baujahre Bodenrichtwert ≤ 1.000 €/m²
1960 bis 1974	<b>Schwerpunkt [€/m²]</b>	<b>1.900</b>	<b>2.100</b>	<b>2.050</b>	
	Spanne [€/m²]	905 - 3.100	1.580 - 2.450	1.525 - 2.405	
	Anzahl	45	10	7	
	Mittelwert [€/m²]	1.875 ± 510	2.080 ± 290	2.045 ± 360	
	Median [€/m²]	1.795	2.125	1.995	
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	565	585	870	
	Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	4 - 42	5 - 20	4 - 14	
1950 bis 1959	<b>Schwerpunkt [€/m²]</b>	<b>2.000</b>	<b>1.950</b>		
	Spanne [€/m²]	1.055 - 2.820	1.000 - 2.525		
	Anzahl	43	13		
	Mittelwert [€/m²]	1.995 ± 435	1.925 ± 465		
	Median [€/m²]	2.030	2.095		
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	460	420		
	Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	4 - 18	4 - 10		Über alle Baujahre Bodenrichtwert > 1.000 €/m²
bis 1949	<b>Schwerpunkt [€/m²]</b>	<b>2.100</b>	<b>1.950</b>	<b>2.950</b>	
	Spanne [€/m²]	740 - 3.620	940 - 2.720	2.325 - 3.795	
	Anzahl	104	26	6	
	Mittelwert [€/m²]	2.075 ± 685	1.925 ± 530	2.955 ± 630	
	Median [€/m²]	2.050	1.935	2.950	
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	390	455	360	
	Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	4 - 35	4 - 17	4 - 8	

Durchschnittswerte	Stadt Aachen	Mehrfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
			modif. Restnutzungsdauer		21 % bis 50 %
61 und mehr Jahre	<b>Schwerpunkt [€/m²]</b>				
	Spanne [€/m²]				
	Anzahl				
	Mittelwert [€/m²]				
	Median [€/m²]				
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]				
	Anz. Wohn-/Nutzseinheiten				Über alle mod. RND Bodenrichtwert ≤ 1.000 €/m²
41 bis 60 Jahre	<b>Schwerpunkt [€/m²]</b>	<b>2.100</b>	<b>(2.050)</b>	<b>2.050</b>	
	Spanne [€/m²]	1.390 - 3.010		1.525 - 2.405	
	Anzahl	20	3	6	
	Mittelwert [€/m²]	2.075 ± 470	2.075 ± 70	2.055 ± 395	
	Median [€/m²]	2.130		2.150	
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	415		820	
	Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	4 - 18		4 - 14	
25 bis 40 Jahre	<b>Schwerpunkt [€/m²]</b>	<b>2.100</b>	<b>2.200</b>		
	Spanne [€/m²]	925 - 3.100	1.360 - 2.940		
	Anzahl	93	22		
	Mittelwert [€/m²]	2.110 ± 490	2.220 ± 430		
	Median [€/m²]	2.100	2.245		
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	480	460		
	Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	4 - 42	4 - 20		Über alle mod. RND Bodenrichtwert > 1.000 €/m²
bis 24 Jahre	<b>Schwerpunkt [€/m²]</b>	<b>1.650</b>	<b>1.600</b>	<b>2.950</b>	
	Spanne [€/m²]	785 - 3.020	940 - 2.260	2.325 - 3.795	
	Anzahl	42	17	6	
	Mittelwert [€/m²]	1.665 ± 495	1.620 ± 400	2.955 ± 630	
	Median [€/m²]	1.620	1.640	2.950	
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	385	420	385	
	Anz. Wohn-/Nutzseinheiten	4 - 18	4 - 11	4 - 8	

Durchschnittswerte	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag	
			tats. Baujahr	
			21 % bis 50 %	über 50 %
ab 1975	<b>Schwerpunkt [€/m²]</b>	<b>1.550</b>		Über alle Baujahre
	Spanne [€/m²]	495 - 3.325		
	Anzahl	50		
	Mittelwert [€/m²]	1.550 ± 520		
	Median [€/m²]	1.470		
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	545		
Anz. Wohn-/Nutzeinheiten	4 - 20			
1960 bis 1974	<b>Schwerpunkt [€/m²]</b>	<b>1.350</b>	tats. Baujahr 1950 bis 1974	<b>1.200</b>
	Spanne [€/m²]	650 - 2.140		525 - 1.655
	Anzahl	92		15
	Mittelwert [€/m²]	1.345 ± 350		1.175 ± 380
	Median [€/m²]	1.295		1.240
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	455		290
Anz. Wohn-/Nutzeinheiten	4 - 20	4 - 13		
1950 bis 1959	<b>Schwerpunkt [€/m²]</b>	<b>1.200</b>	<b>1.200</b>	Über alle Baujahre
	Spanne [€/m²]	710 - 1.725	695 - 1.615	
	Anzahl	31	11	
	Mittelwert [€/m²]	1.200 ± 290	1.185 ± 275	
	Median [€/m²]	1.145	1.200	
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	375	455	
Anz. Wohn-/Nutzeinheiten	4 - 24	4 - 7		
bis 1949	<b>Schwerpunkt [€/m²]</b>	<b>1.200</b>	<b>850</b>	Über alle Baujahre
	Spanne [€/m²]	465 - 1.990	370 - 1.285	
	Anzahl	45	14	
	Mittelwert [€/m²]	1.185 ± 410	840 ± 315	
	Median [€/m²]	1.130	780	
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	360	395	
Anz. Wohn-/Nutzeinheiten	4 - 18	4 - 11		

Durchschnittswerte	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag	
			modif. Restnutzungsdauer	
			21 % bis 50 %	über 50 %
61 und mehr Jahre	<b>Schwerpunkt [€/m²]</b>	<b>2.500</b>		
	Spanne [€/m²]	1.140 - 3.560		
	Anzahl	8		
	Mittelwert [€/m²]	2.485 ± 945		
	Median [€/m²]	2.530		
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	540		
Anz. Wohn-/Nutzeinheiten	4 - 9			
41 bis 60 Jahre	<b>Schwerpunkt [€/m²]</b>	<b>1.550</b>		<b>1.250</b>
	Spanne [€/m²]	650 - 2.255		595 - 1.655
	Anzahl	32		13
	Mittelwert [€/m²]	1.535 ± 415		1.250 ± 345
	Median [€/m²]	1.545		1.260
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	445		610
Anz. Wohn-/Nutzeinheiten	4 - 24		4 - 13	
25 bis 40 Jahre	<b>Schwerpunkt [€/m²]</b>	<b>1.350</b>	<b>1.150</b>	mod. RND bis 60 Jahre
	Spanne [€/m²]	720 - 2.150	695 - 1.615	
	Anzahl	112	15	
	Mittelwert [€/m²]	1.365 ± 340	1.140 ± 280	
	Median [€/m²]	1.330	1.200	
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	415	455	
Anz. Wohn-/Nutzeinheiten	4 - 24	4 - 11		
bis 24 Jahre	<b>Schwerpunkt [€/m²]</b>	<b>950</b>	<b>750</b>	mod. RND bis 60 Jahre
	Spanne [€/m²]	465 - 1.280	340 - 1.180	
	Anzahl	25	11	
	Mittelwert [€/m²]	950 ± 240	725 ± 315	
	Median [€/m²]	1.060	780	
	Ø Wohn- Nutzfläche [m²]	300	380	
Anz. Wohn-/Nutzeinheiten	4 - 9	4 - 7		

## 5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

### 5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Für die Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2022 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.

Es wird hier zudem auf die einschlägige Fachliteratur verwiesen, die Fachinformationen zu Liegenschaftszinssätzen und deren Anpassungen erläutern, wie z.B.:

- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung
- Sprengnetter: Immobilienbewertung

### 5.3.2 Rohertragsfaktoren

Für die Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2022 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. **Kap. 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 **Kap. 6.3.3** angegebenen Spannen lagen.

Orientierungswerte für unbebaute, separate Garagenflächen sind unter **Kap. 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 01.01.2023 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt "Wohnungseigentum" als lageorientierte Durchschnittswerte ermittelt. Datengrundlage bilden die in der Kaufpreissammlung ausgewerteten Kauffälle der Jahre 2008 bis 2022. Die Kauffälle wurden auf den Stichtag 01.01.2023 indexiert. Die erstmalige Ermittlung der Immobilienrichtwerte für "Wohnungseigentum" erfolgte zum Stichtag 01.01.2022.

**Die Immobilienrichtwerte sind über [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kostenlos abrufbar. Dort finden Sie auch einen kostenlosen Immobilien-Preis-Kalkulator.**

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 € pro m<sup>2</sup> 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 € pro m<sup>2</sup> 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.
- beinhalten keine besonderen Rechte und Lasten (z. B. Erbbaurecht, Wohnrecht, Nießbrauchrecht).

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, Einbauten).

## 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							
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		15 – 35	36 – 45	46 – 60	61 – 75	76 – 90	91 – 110	111 – 140	141 – 160
Richtwertobjekt	15 – 35	1,00	1,00	0,98	1,00	1,01	1,01	1,00	1,02
	36 – 45	1,00	1,00	0,98	1,00	1,01	1,01	1,00	1,02
	46 – 60	1,02	1,02	1,00	1,02	1,03	1,03	1,02	1,04
	61 – 75	1,00	1,00	0,98	1,00	1,01	1,01	1,00	1,02
	76 – 90	0,99	0,99	0,97	0,99	1,00	1,00	0,99	1,01
	91 – 110	0,99	0,99	0,97	0,99	1,00	1,00	0,99	1,01
	111 – 140	1,00	1,00	0,98	1,00	1,01	1,01	1,00	1,02
	141 – 160	0,98	0,98	0,96	0,98	0,99	0,99	0,98	1,00

### Baujahr

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

		Bewertungsobjekt									
Baujahr		2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950	1920	1850	
		2022	2009	1999	1989	1979	1969	1959	1949	1919	
Richtwertobjekt	2010 - 2022	1,00	0,90	0,80	0,76	0,71	0,71	0,71	0,75	0,77	
	2000 - 2009	1,11	1,00	0,89	0,84	0,79	0,79	0,79	0,83	0,86	
	1990 - 1999	1,25	1,13	1,00	0,95	0,89	0,89	0,89	0,94	0,96	
	1980 - 1989	1,32	1,18	1,05	1,00	0,93	0,93	0,93	0,99	1,01	
	1970 - 1979	1,41	1,27	1,13	1,07	1,00	1,00	1,00	1,06	1,08	
	1960 - 1969	1,41	1,27	1,13	1,07	1,00	1,00	1,00	1,06	1,08	
	1950 - 1959	1,41	1,27	1,13	1,07	1,00	1,00	1,00	1,06	1,08	
	1920 - 1949	1,33	1,20	1,07	1,01	0,95	0,95	0,95	1,00	1,03	
	1850 - 1919	1,30	1,17	1,04	0,99	0,92	0,92	0,92	0,97	1,00	

**Mietsituation**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt		
	Mietsituation	unvermietet	vermietet
	unvermietet	1,00	0,95
vermietet	1,05	1,00	

**Verkaufsumstand**

Richtwertobjekt	Verkaufsumstand	Bewertungsobjekt		
		Weiterverkauf	Erstverkauf aus Umwandlung	Erstverkauf aus Neubau
	Weiterverkauf	1,00	1,05	1,11
	Erstverkauf aus Umwandlung	0,95	1,00	1,06
	Erstverkauf aus Neubau	0,90	0,95	1,00

**Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten**

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2023	01.01.2023	1,00
Baujahr	1980 - 1989	1960 – 1969	0,93
Wohnfläche	36 – 45 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	1,00
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,95
Verkaufsumstand	Weiterverkauf	Weiterverkauf	1,00
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			<b>0,88</b>
angepasster Immobilienrichtwert	3.100 €/m <sup>2</sup>	x 0,88	rd. 2.740 €/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>65 m<sup>2</sup></b>	<b>x 2.740 €/m<sup>2</sup></b>	<b>rd. 178.000 €</b>

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.

Erstmals veröffentlicht der Gutachterausschuss jahres- und quartalsweise Indexreihen für den Zeitraum 2008 bis 2022. Die jahresweisen Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 2015 = 100. Die quartalsweisen Indexreihen beziehen sich auf das Basisquartal 1. Quartal 2015 = 100. Dadurch ist eine direkte Vergleichbarkeit der jahres- und quartalsweisen Indexreihen für einen Teilmarkt nicht möglich.

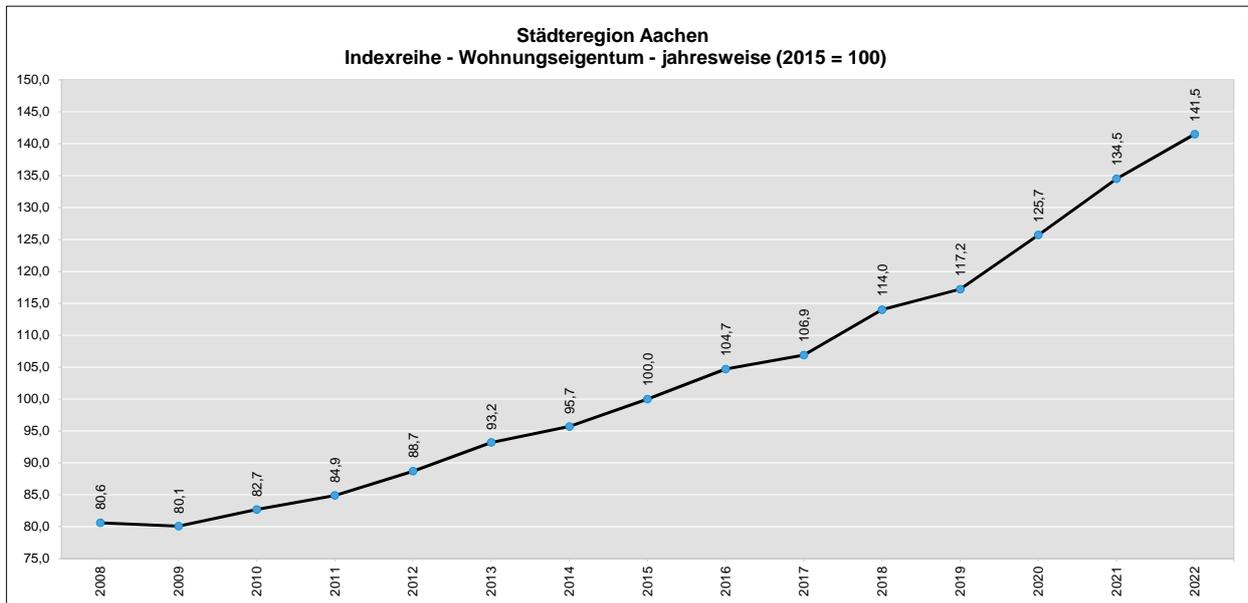
Folgende Merkmale wurden dabei berücksichtigt:

- Baujahr
- Wohnfläche
- Mietsituation
- Verkaufsumstand

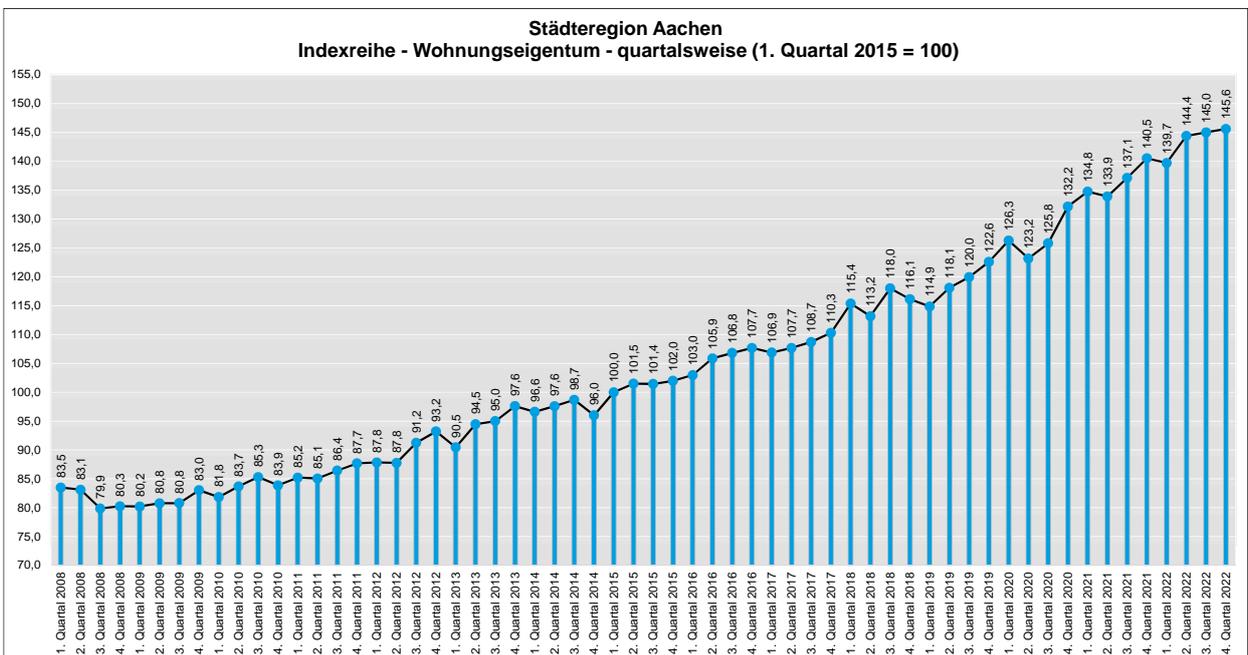
Wegen fortlaufender Auswertungen können einzelne Werte und Daten aus den vorangegangenen Grundstücksmarktberichten Unterschiede zu den Werten und Daten dieses Grundstücksmarktberichts aufweisen.

### Indexreihe für Eigentumswohnungen in der Städteregion Aachen

#### Jahresweise Indexierung:



#### Quartalsweise Indexierung:



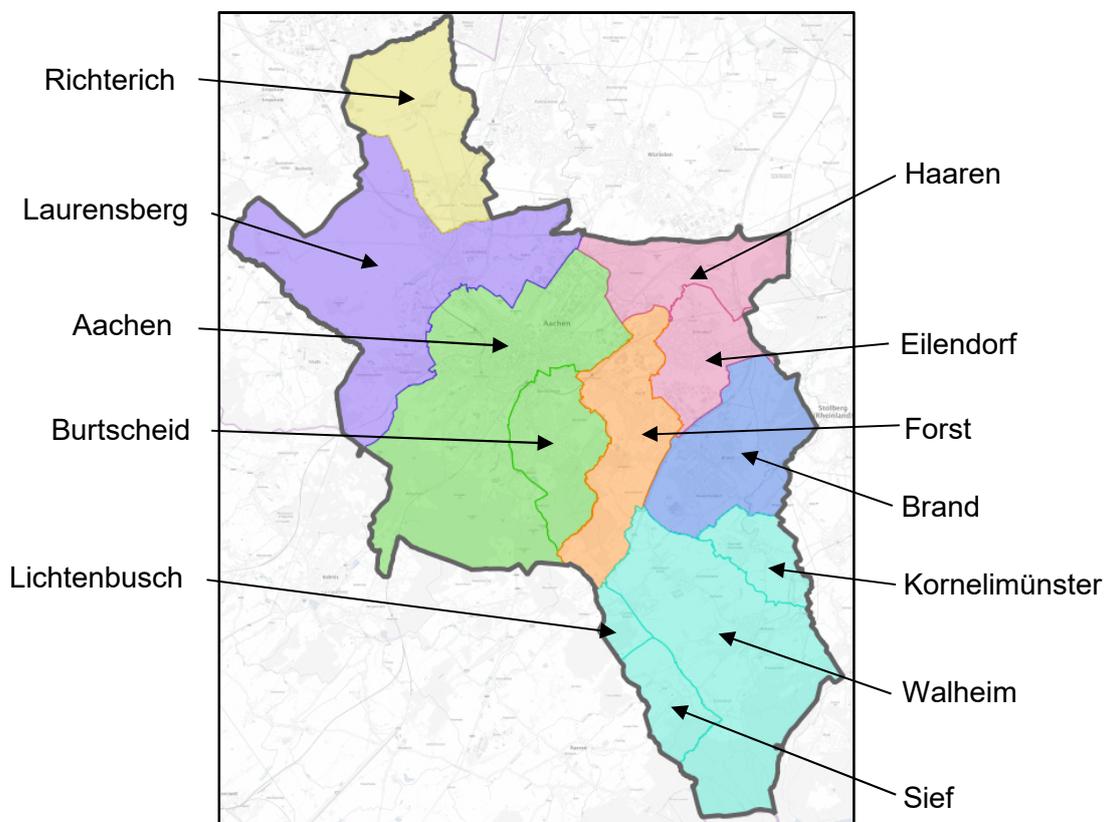
### 6.1.3 Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss hat für die Städteregion Aachen erstmalig zum Stichtag 01.01.2023 gemäß § 12 (6) ImmoWertV gebietstypische Liegenschaftszinssätze für den Teilmarkt "Wohnungseigentum" (in Objekten ab drei Wohneinheiten) ermittelt.

Die Ermittlung der gebietstypischen Liegenschaftszinssätze erfolgt mit Hilfe einer multiplen linearen Regressionsanalyse. Datengrundlage bilden rd. 13.100 ausgewertete Kauffälle aus den Jahren 2008 bis 2022. In der Städteregion Aachen werden hierbei gebietstypische Liegenschaftszinssätze für die Stadt und das ehemalige Kreisgebiet separat veröffentlicht. Für die Gebietsgliederung werden in der Stadt Aachen die Gemarkungen des Liegenschaftskatasters herangezogen, im ehemaligen Kreis Aachen die Städte/Gemeinden. Vergleichbare Gemarkungen bzw. Städte und Gemeinden werden zusammengefasst.

Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist im **Kapitel 8.2** beschrieben. Zur Ermittlung von objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssätzen nach § 33 ImmoWertV sind zur Anpassung des gebietstypischen Liegenschaftszinssatzes an das Bewertungsobjekt ggfs. Umrechnungskoeffizienten anzuwenden. Umrechnungskoeffizienten sind für statistisch signifikante Objektmerkmale ermittelt worden. Die auf einzelne Objektmerkmale bezogenen Umrechnungskoeffizienten (Zu- und Abschläge) bedürfen der sachverständigen Einordnung. Eine lineare Interpolation der Umrechnungskoeffizienten ist in der Regel sachgerecht. Zudem sind aufgrund weiterer individueller Objektmerkmale Abweichungen von den Ergebnissen der zugrundeliegenden statistischen Auswertungen zulässig, z.B. mit Hilfe von Fachliteratur.

**Gebietsgliederung im Stadtgebiet Aachen (Gemarkungen, vergleichbare Gemarkungen farblich zusammengefasst)**



Die folgenden Liegenschaftszinssätze beziehen sich gemäß § 12 (6) ImmoWertV auf den Wertermittlungstichtag 01.01.2023.

### Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in der Stadt Aachen

Gebiet der Stadt Aachen	gebietstypischer Liegenschaftszinssatz des Normobjektes
Aachen/Burtscheid	0,20
Brand	0,77
Eilendorf/Haaren	1,02
Forst	1,10
Kornelimünster/Walheim/ Lichtenbusch/Sief	0,82
Laurensberg	0,41
Richterich	1,34

Folgende Merkmale sind über **Umrechnungskoeffizienten** zu berücksichtigen:

Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)	Restnutzungsdauer (Jahre)	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)
20	0,21	10	-0,79
30	0,15	15	-0,69
40	0,10	20	-0,59
50	0,05	25	-0,49
<b>60</b>	<b>0</b>	30	-0,39
70	-0,05	35	-0,30
80	-0,10	40	-0,20
90	-0,15	45	-0,10
100	-0,21	<b>50</b>	<b>0</b>
110	-0,26	55	0,10
120	-0,31	60	0,20
130	-0,36	65	0,30
140	-0,41	70	0,39
150	-0,46	75	0,49
160	-0,52	80	0,59

Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> )	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)	Vermietungssituation	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)
4,00	-0,64	unvermietet	<b>0</b>
5,00	-0,43	vermietet	0,44
6,00	-0,21		
<b>7,00</b>	<b>0</b>		
8,00	0,21		
9,00	0,43		
10,00	0,64		
11,00	0,85		
12,00	1,07		
13,00	1,28		
14,00	1,49		
15,00	1,71		

Verkaufsumstand	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)
<b>Weiterverkauf</b>	<b>0</b>
Erstverkauf aus Umwandlung	-1,07
Erstverkauf aus Neubau	-1,48

**Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum im ehemaligen Kreis Aachen**

Stadt/Gemeinde	gebietstypischer Liegenschaftszinssatz des Normobjektes
<b>Alsdorf</b>	1,57
<b>Baesweiler</b>	1,04
<b>Eschweiler</b>	1,58
<b>Herzogenrath</b>	0,95
<b>Monschau/Roetgen/Simmerath</b>	1,26
<b>Stolberg (Rhld.)</b>	1,48
<b>Würselen</b>	0,81

Folgende Merkmale sind über **Umrechnungskoeffizienten** zu berücksichtigen:

Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)	Restnutzungsdauer (Jahre)	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)
20	0,08	10	-0,47
30	0,06	15	-0,42
40	0,05	20	-0,37
50	0,04	25	-0,32
60	0,02	30	-0,26
70	0,01	35	-0,21
<b>75</b>	<b>0</b>	40	-0,16
80	-0,01	45	-0,11
90	-0,02	50	-0,05
100	-0,04	<b>55</b>	<b>0</b>
110	-0,05	60	0,05
120	-0,06	65	0,11
130	-0,08	70	0,16
140	-0,09	75	0,21
150	-0,11	80	0,26
160	-0,12		

Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> )	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)	Vermietungssituation	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)
3,00	-1,08	<b>unvermietet</b>	<b>0</b>
4,00	-0,72	vermietet	0,38
5,00	-0,36		
<b>6,00</b>	<b>0</b>		
7,00	0,36		
8,00	0,72		
9,00	1,08		
10,00	1,43		
11,00	1,79		
12,00	2,15		
13,00	2,51		
14,00	2,87		
15,00	3,23		

Verkaufsumstand	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)
<b>Weiterverkauf</b>	<b>0</b>
Erstverkauf aus Umwandlung	-0,23
Erstverkauf aus Neubau	-1,29

**Beispiel zur Handhabung der Liegenschaftszinssätze und Umrechnungskoeffizienten**

<b>Merkmal</b>	<b>Gebietstypischer Liegenschaftszinssatz (inkl. Normobjekt)</b>	<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>Umrechnungskoeffizient</b>
Zeitpunkt	01.01.2023	01.01.2023	
Gebiet	Laurensberg	Laurensberg	
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup>	127 m <sup>2</sup>	-0,35
Restnutzungsdauer	50 Jahre	55 Jahre	0,10
Nettokaltmiete	7 €/m <sup>2</sup>	10,3 €/m <sup>2</sup>	0,70
Vermietungssituation	unvermietet	unvermietet	0,00
Verkaufsumstand	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0,00
Die Addition der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Wert von			<b>0,45</b>
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	0,41	+ 0,45	0,86 ≈ 0,9

Der gebietstypische Liegenschaftszinssatz ist als Ausgangswert der objektbezogenen Anpassungsberechnung mit zwei Dezimalstellen zu verwenden (siehe Berechnungsbeispiel). Es wird im Weiteren allerdings empfohlen den objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz auf eine Dezimalstelle gerundet zu verwenden.

Nachfolgend sind die Spannen und zugehörigen Anzahl der Einzelauswertungen aus der Kaufpreissammlung für das Jahr 2022 dargestellt.

<b>Gebiet der Stadt Aachen</b>	<b>Spannen und zugehörige Anzahl der Liegenschaftszinssätze nach Einzelauswertung aus der Kaufpreissammlung aus 2022</b>	
<b>Aachen/Burtscheid</b>	-4,1 - 5,9	409
<b>Brand</b>	-1,3 - 4,3	40
<b>Eilendorf/Haaren</b>	-1,3 - 5,8	70
<b>Forst</b>	-1,8 - 4,3	73
<b>Kornelimünster/Walheim/Lichtenbusch/Sief</b>	-1,1 - 4,0	19
<b>Laurensberg</b>	-1,8 - 4,8	75
<b>Richterich</b>	-0,8 - 3,6	15

<b>Stadt/ Gemeinde</b>	<b>Spannen und zugehörige Anzahl der Liegenschaftszinssätze nach Einzelauswertung aus der Kaufpreissammlung aus 2022</b>	
<b>Alsdorf</b>	-1,0 - 4,5	61
<b>Baesweiler</b>	-0,9 - 3,0	10
<b>Eschweiler</b>	-1,2 - 6,1	79
<b>Herzogenrath</b>	-2,5 - 3,2	91
<b>Monschau/Roetgen/Simmerath</b>	0,2 - 3,4	21
<b>Stolberg (Rhld.)</b>	-2,9 - 4,8	78
<b>Würselen</b>	-2,4 - 3,9	63

## 6.2 Wohnungseigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern

In der gesamten Städteregion Aachen wurden aus den Jahren 2021 bis 2022 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 [€/m <sup>2</sup> ]	<b>3.050</b>	<b>2.000</b>
	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]	1.905 - 4.375	1.395 - 2.830
	Anzahl	16	34
	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	3.035 ± 765	1.995 ± 450
	Median [€/m <sup>2</sup> ]	3.025	1.790
Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	120	120	
Zweifamilienhaus	Schwerpunkt [€/m <sup>2</sup> ]	<b>2.700</b>	<b>1.750</b>
	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]	2.130 - 3.645	665 - 3.230
	Anzahl	26	74
	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	2.700 ± 515	1.745 ± 595
	Median [€/m <sup>2</sup> ]	2.645	1.710
Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	120	95	

### 6.2.2 Liegenschaftszinssätze

Die folgenden Liegenschaftszinssätze beziehen sich gemäß § 12 (6) ImmoWertV auf den Wertermittlungstichtag 01.01.2023.

Liegenschaftszinssatz	Weiterverkäufe	Wohnungseigentum in EFH / ZFH	
Gebäudeart		Stadt Aachen	ehem. Kreis
Einfamilienhaus	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	<b>1,8</b> ± 1,1	<b>2,1</b> ± 1,2
	Anzahl	17	33
	Median [€/m <sup>2</sup> ]	1,8	1,9
	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]	0,2 - 3,8	-0,3 - 4,7
Zweifamilienhaus	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	<b>0,8</b> ± 0,7	<b>1,7</b> ± 1,4
	Anzahl	18	55
	Median [€/m <sup>2</sup> ]	0,8	1,8
	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]	-0,3 - 2,1	-1,1 - 4,4

## 6.3 Teileigentum

Die folgenden Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren beziehen sich gemäß § 12 (6) ImmoWertV auf den Wertermittlungstichtag 01.01.2023.

### 6.3.1 Liegenschaftszinssätze

In der gesamten Städteregion Aachen wurden für ca. 100 gewerblich genutzte Einheiten (Praxis, Büro, Laden) aus den Jahren 2020 bis 2022 Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Nutzungsart		Liegenschafts- zinssatz [%]		Spanne [%]			Anzahl	Median [%]
Büro / Praxis	Stadt Aachen	4,1	+/- 2,0	1,5	-	9,6	35	3,4
	ehem. Kreis	5,5	+/- 2,5	1,8	-	10,2	20	6,2
Laden	Stadt Aachen	4,3	+/- 2,5	1,3	-	9,2	16	3,6
	ehem. Kreis	7,4	+/- 3,5	3,1	-	14,6	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 2020 bis 2022 Rohertragsfaktoren ermittelt.

Nutzungsart		Rohertragsfaktor		Spanne			Anzahl	Median
Büro / Praxis	Stadt Aachen	18,5	+/- 4,8	7,9	-	25,5	35	19,0
	ehem. Kreis	13,6	+/- 4,6	6,2	-	21,7	20	12,1
Laden	Stadt Aachen	16,1	+/- 4,4	9,4	-	24,0	16	16,7
	ehem. Kreis	10,4	+/- 4,1	5,0	-	19,8	21	10,1

### 6.3.3 Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze

Die Preisspannen wurden durch Auswertung von Kauffällen (überwiegend Wohnungs- und Teileigentum) aus den Jahren 2021 bis 2022 ermittelt. Dabei spiegeln die Spannen folgende Unterschiede wider:

- Bauart der Garagen und Stellplätze,
- Alter,
- Ausstattungsmerkmale und
- 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	12.500 €	2.500 €	25.500 €	16	14.500 €	4.000 €	25.000 €	25
Tiefgaragen- stellplatz	15.500 €	4.000 €	25.000 €	35	15.500 €	10.000 €	25.000 €	9
offener Stellplatz	4.500 €	2.000 €	12.000 €	11	5.000 €*			3
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	11.500 €	7.500 €	15.000 €	7	12.000 €	7.500 €	15.000 €	7
Tiefgaragen- stellplatz	23.000 €	13.500 €	30.000 €	81	23.000 €	12.000 €	37.000 €	153
offener Stellplatz	---				8.500 €	7.000 €	13.000 €	10
Carport	---				---			

\* Verkäufe überwiegend aus einem Objekt

<b>Städte Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg, Würselen und Gemeinden Roetgen und Simmerath</b>				
<b>Weiterverkäufe</b>	<b>Markt-schwer-punkt</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>	<b>Anzahl</b>
<b>Garage</b>	<b>9.500 €</b>	5.000 €	15.000 €	22
<b>Tiefgaragen-stellplatz</b>	<b>13.500 €</b>	7.500 €	25.000 €	23
<b>offener Stellplatz</b>	<b>5.500 €</b>	2.500 €	9.000 €	35
<b>Carport</b>	<b>---</b>			

<b>Städte Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg, Würselen Gemeinden Roetgen und Simmerath</b>				
<b>Erstverkäufe aus Neubau bzw. aus Umwandlung</b>	<b>Markt-schwer-punkt</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>	<b>Anzahl</b>
<b>Garage</b>	<b>15.500 €</b>	5.000 €	20.500 €	33
<b>Tiefgaragen-stellplatz</b>	<b>18.000 €</b>	10.500 €	26.500 €	155
<b>offener Stellplatz</b>	<b>8.000 €</b>	2.000 €	17.500 €	73
<b>Carport</b>	<b>10.000 €*</b>	8.000 €	10.000 €	9

\* Verkäufe überwiegend aus einem Objekt

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

## 7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Der Teilmarkt Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke ist in der Städteregion Aachen überwiegend geprägt durch die Stadt Aachen, städtisch verwaltete Stiftungen und kirchliche Institutionen als Erbbaurechtsgeberinnen.

Insgesamt handelt es sich um einen Teilmarkt mit einer geringen Anzahl von Kauffällen, der wie folgt zu unterteilen ist:

- Erbbaurechtsbestellungen siehe **Kap. 7.1**,
- Verkäufe von Erbbaurechten und Wohnungserbbaurechten siehe **Kap. 7.2**,
- Verkäufe von Teileigentumserbbaurechten **Kap. 7.3** und
- Verkäufe von Erbbaugrundstücken **Kap. 7.4**.

### 7.1 Erbbaurechtsbestellungen (Bestellung neuer Erbbaurechte)

Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen im Bereich der Neubestellungen von Erbbaurechten ist in diesem Marktsegment keine Auswertung möglich. Zu der geringen Anzahl von Verträgen aus den letzten Jahren kommen erschwerend noch die stark unterschiedlichen Nutzungen der zum Erbbaurecht bestellten Grundstücke hinzu. Neben Einfamilienhäusern zählen dazu auch Nutzungen für Gemeinbedarf, Gewerbe und Geschosswohnungsbau. In den letzten Jahren konnten nur noch wenige Einzelfälle registriert werden. Bei der Bestellung von Erbbaurechten hat die Wahl des Erbbauzinssatzes große Bedeutung. Wegen der oben genannten Gründe, ist die Veröffentlichung von marktüblichen Erbbauzinssätzen durch den Gutachterausschuss nicht möglich.

### 7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Der Wert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren (§ 49 ImmoWertV) insbesondere ermittelt werden

1. auf der Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen,
2. durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktor (**Kap. 7.2.1**) oder
3. durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten (**Kap. 7.2.2**)

#### 7.2.1 Erbbaurechtsfaktoren für bebaute Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Erbbaurechtsfaktoren wurden vom Gutachterausschuss nicht ermittelt.

#### 7.2.2 Erbbaurechtskoeffizienten für bebaute Erbbaurechte (Ein- und Zweifamilienhäuser)

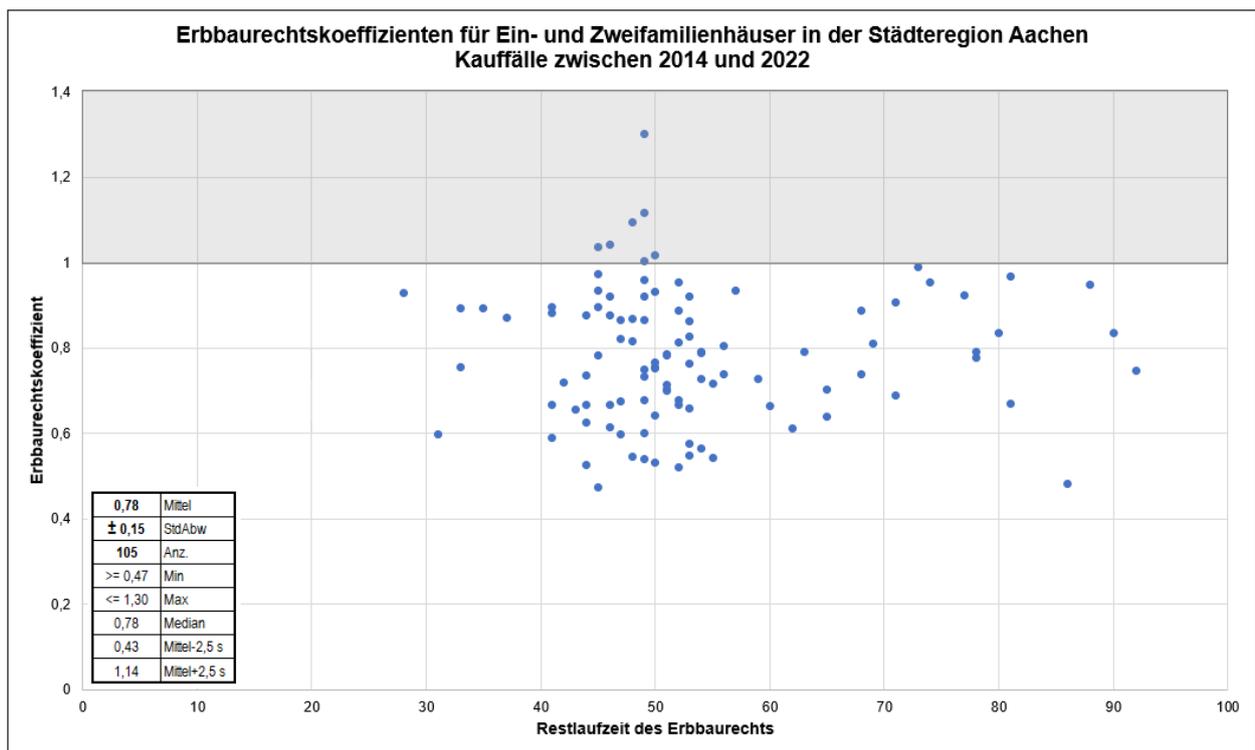
Der Gutachterausschuss hat zur Ermittlung von Erbbaurechtskoeffizienten 105 Verkäufe (Stadt Aachen: 83, ehemalige Kreiskommunen: 22) von Erbbaurechten an Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2014 bis 2022 ausgewertet. Für diese Fälle wurden anhand des Immobilienpreiskalkulators Werte für das fiktive Volleigentum ermittelt (Werte eines vergleichbaren Ein- oder Zweifamilienhauses inklusive des zugehörigen Baulandgrundstücks) und diese Werte den tatsächlichen Kaufpreisen gegenübergestellt.

Bebaute Erbbaurechte (Objekte auf einem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück) werden üblicherweise zu einem geringeren Preis als Objekte im Volleigentum gehandelt.

Die Auswertung ergab einen **Erbbaurechtskoeffizienten** von im Mittel **0,78**.

Der Gutachterausschuss hat für die Daten der ausgewerteten Fälle keine signifikante Abhängigkeit des Erbbaurechtskoeffizienten von Kommune, Kaufdatum, Baujahr, Wohnlage, Wohnfläche, Restlaufzeit des Erbbaurechtes oder anderen Merkmalen des Kauffalls feststellen können.

Um die Ergebnisse der Auswertung zum Erbbaurechtskoeffizienten grafisch aufarbeiten zu können, wurden die Erbbaurechtskoeffizienten in Abhängigkeit zur Restlaufzeit des Erbbaurechtes zum Kaufzeitpunkt aufgetragen.



Es gibt eine Zahl von Kauffällen, bei denen der Erbbaurechtskoeffizient über 1,0 liegt (vgl. grau hinterlegter Bereich). In diesen Fällen wurden Kaufpreise gezahlt, die über den Preisen für vergleichbare Objekte im Volleigentum - also inklusive des zugehörigen Baugrundstückes - lagen.

### 7.2.3 Erbbaurechtskoeffizienten für Wohnungserbbaurechte

Wohnungserbbaurechte sind Erbbaurechte an Eigentumswohnungen. Diese Eigentumsart ist fast ausschließlich in der Stadt Aachen vorhanden. Bei Bewertungsfällen von Wohnungserbbaurechten in den ehemaligen Kreiskommunen empfiehlt sich die Kontaktaufnahme mit der Geschäftsstelle oder eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

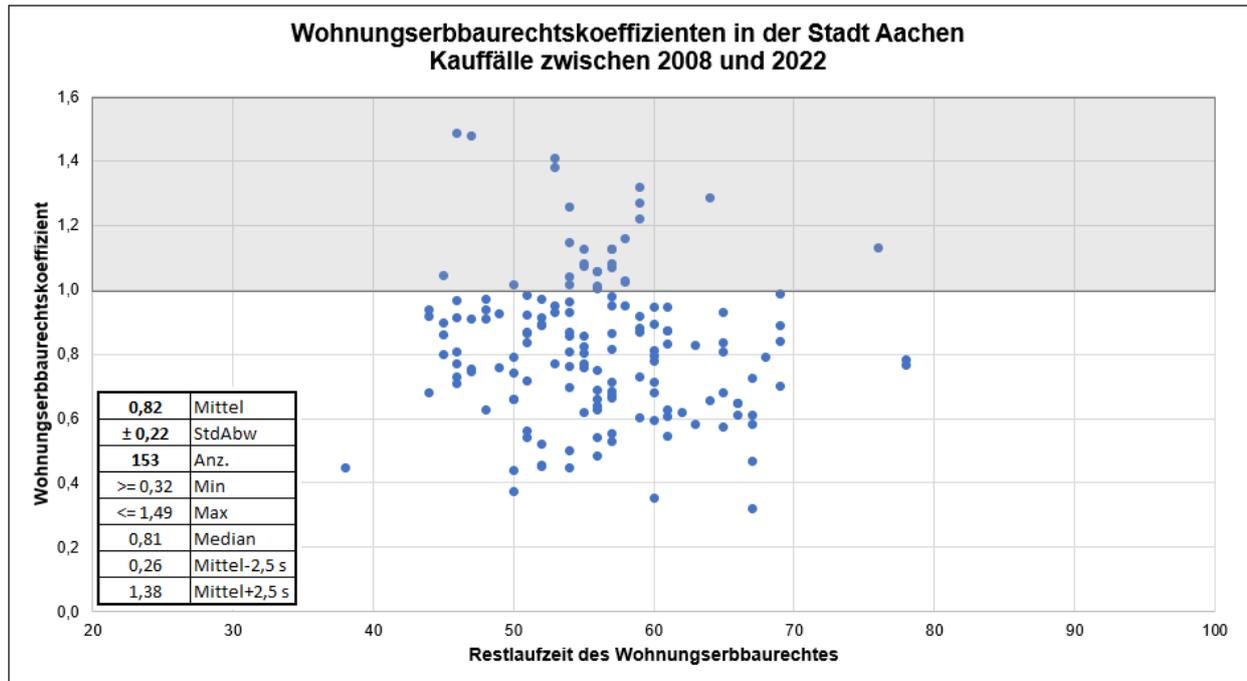
Der Gutachterausschuss hat für die Stadt Aachen zur Ermittlung von Wohnungserbbaurechtskoeffizienten 153 Verkäufe von Wohnungserbbaurechten aus den Jahren 2008 bis 2022 ausgewertet. Für diese Fälle wurden anhand des Immobilienpreiskalkulators Werte für das fiktive Wohnungseigentum ermittelt (Wert einer vergleichbaren Eigentumswohnung inklusive des zugehörigen Miteigentumsanteils am Grundstück) und diese Werte den tatsächlichen Kaufpreisen gegenübergestellt.

Wohnungserbbaurechte werden üblicherweise zu einem geringeren Preis als Objekte im Wohnungseigentum gehandelt.

Die Auswertung ergab einen **Wohnungserbbaurechtskoeffizienten** von im Mittel **0,82**.

Der Gutachterausschuss hat für die Daten der ausgewerteten Fälle keine signifikante Abhängigkeit des Wohnungserbbaurechtskoeffizienten von Kaufdatum, Baujahr, Wohnlage, Wohnfläche, Restlaufzeit des Wohnungserbbaurechtes oder anderen Merkmalen des Kauffalls feststellen können.

Um die Ergebnisse der Auswertung zum Wohnungserbbaurechtskoeffizienten grafisch aufarbeiten zu können, wurden die Wohnungserbbaurechtskoeffizienten in Abhängigkeit zur Restlaufzeit des Wohnungserbbaurechtes aufgetragen.



Es gibt eine deutliche Zahl von Kauffällen, bei denen der Wohnungserbbaurechtskoeffizient über 1,0 liegt (vgl. grau hinterlegter Bereich). In diesen Fällen wurden Kaufpreise gezahlt, die über den Preisen von Objekten im Wohnungseigentum - also inklusive des zugehörigen Miteigentumsanteils am Grundstück - lagen.

### 7.3 Teileigentumserbbaurechte

Teileigentumserbbaurechte sind Erbbaurechte an Teileigentumen (nicht zu Wohnzwecken genutzte Einheiten). Das sind z. B.:

- Ladeneinheiten
- Büro- oder Praxis-Einheiten
- Gewerblich genutzte Einheiten
- Tiefgaragenstellplätze, Garagen oder offene Stellplätze

#### 7.3.1 Erbbaurechtsfaktoren und -koeffizienten für Teileigentumserbbaurechte

Wegen der geringen Anzahl von Kauffällen in diesem Teilmarkt konnte der Gutachterausschuss keine Erbbaurechtsfaktoren und -koeffizienten für Teileigentumserbbaurechte ermitteln.

## 7.4 Erbbaugrundstücke

In diesem Teilmarkt ist der Geschäftsverkehr durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse bestimmt. In der Regel ist der Käuferkreis auf die Erbbauberechtigten begrenzt. Der Wert eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks wird von vielen individuellen Faktoren beeinflusst, dies sind vor allem:

- Bodenwert im Normaleigentum (fiktiv unbelastet)
- Laufzeit / Restlaufzeit des Erbbaurechts
- vereinbarter bzw. aktueller Erbbauzins
- Wertsicherungsklauseln (z.B. Verbraucherpreisindex)
- Vereinbarungen zum Ablauf des Erbbaurechts (Heimfallklauseln, Entschädigungen etc.)
- sonstige vertragliche Vereinbarungen

### 7.4.1 Erbbaugrundstücksfaktoren und -koeffizienten

Die Anzahl der verkauften Erbbaugrundstücke ist so gering, dass sich gesicherte Aussagen zu Erbbaugrundstücksfaktoren oder -koeffizienten nicht tätigen lassen. Aus diesem Grund konnte der Gutachterausschuss weder Erbbaugrundstücksfaktoren noch Erbbaugrundstückskoeffizienten ermitteln.

## 8 Modellbeschreibungen

Die folgenden Modellbeschreibungen stellen die aktuellen Auswertemodelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen dar. Mit Inkrafttreten der ImmoWertV zum 01.01.2022 wurden die Modelle marginal angepasst. Die Anpassungen sind folgend fett dargestellt. Eine Nachberechnung der Kauffälle aus den Vorjahren ist gemäß „Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV bei den AGVGA.NRW-Modellen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren“ aus dem November 2022 nicht erfolgt. Da den veröffentlichten Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen Kauffälle aus zwei bzw. drei Auswertejahrgänge zugrunde liegen, kann es hierdurch zu Unstetigkeiten kommen. Der daraus resultierende Einfluss wird durch die AGVGA.NRW allerdings als sehr gering eingestuft.

### **Grundsatz der Modellkonformität:**

Die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind nach den im Folgenden beschriebenen Modellen ermittelt worden. Durch die Novellierung der ImmoWertV können Abweichungen zwischen diesen Modellen und den Modellen sowie den Modellansätzen der ImmoWertV nicht ausgeschlossen werden. Gemäß § 10 (2) ImmoWertV 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 ermittelt worden sind.

### **Hinweis:**

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.

## 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 2010 und 2011 herstellen zu können, sind teilweise Preisentwicklungen dargestellt.

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

### **Indexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum**

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. 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 der ImmoWertV und dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA.NRW) in Nordrhein-Westfalen (Stand 21. Juni 2016). Das AGVGA.NRW-Modell ist im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://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. **Kap. 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. **Kap. 4.2.9**) abgeleitet.
- Die Bewirtschaftungskosten werden wie folgt angesetzt:
  - **Die Bewirtschaftungskosten werden ab 2022 gemäß § 32 ImmoWertV berücksichtigt.** Bis 2021 sind die Bewirtschaftungskosten nach den Empfehlungen der AGVGA.NRW (Stand 21. Juni 2016) aus Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen angesetzt worden. Die Ansätze der Bewirtschaftungskosten sind jährlich mit dem Verbraucherpreisindex anzupassen. Die Ansätze werden jährlich durch die AGVGA.NRW veröffentlicht (vgl. **Kap. 8.3** Bewirtschaftungskosten).
  - Bei Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung bzw. Zweifamilienhäusern werden in der Regel die Verwaltungskosten nur einfach für das gesamte Wohnhaus angesetzt.
  - Für Nebengebäude (z.B. Garagen) von Ein- und Zweifamilienhäusern werden in der Regel keine Verwaltungskosten angesetzt.
- **Die Gesamtnutzungsdauer wird i. S. d. § 12 (5) ImmoWertV nach Anlage 1 der ImmoWertV (Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer) angesetzt.**
- Der Modernisierungszustand wurde bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Dabei ist der Grad der Modernisierung mittels des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 zur ImmoWertV) 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 führt 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 Wohnlage wird nach der Wohnlageklassendefinition 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**

Grundlage der Bewirtschaftungskosten sind die Modellansätze der ImmoWertV. Es erfolgt eine jährliche Wertanpassung nach ImmoWertV, Anlage 3 Nummer III. Die jährliche Wertanpassung wird durch die AGV-GA.NRW vorgenommen. Die Werte werden sachverständig gerundet.

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

### Verwaltungskosten [€]

Beschreibung	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wohnung/EFH/ZFH	281	283	288	295	299	298
Eigentumswohnung	336	339	344	353	358	357
Garage/Einstellplatz	37	37	38	39	39	39

### Instandhaltungskosten [€]

Beschreibung	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	11,0	11,1	11,3	11,6	11,7	11,7
Zuschlag für Aufzug [€/m <sup>2</sup> ]	1,2	1,2	1,2	1,3	1,3	1,3
Wohnfläche inkl. Aufzug [€/m <sup>2</sup> ]	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 ab 2022 nach ImmoWertV

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 2023 wie folgt fortgeschrieben:

### Verwaltungskosten

Beschreibung	2022	2023
jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern	312 €	344 €
jährlich je Eigentumswohnung	373 €	412 €
jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	41 €	45 €

### Instandhaltungskosten

Beschreibung	2022	2023
jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden	12,20 €	13,50 €
jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen	92 €	102 €

## 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 objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor, also das Verhältnis zwischen dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und dem vorläufigem Sachwert, von Bedeutung.

Der Übergang vom vorläufigen Sachwert zum marktangepassten vorläufigen Sachwert ergibt sich somit durch Anwendung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors wie folgt:

**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 der ImmoWertV und dem Modell basierend auf den NHK 2010 der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA.NRW) in Nordrhein-Westfalen (Stand 11. Juli 2017). Das AGVGA.NRW-Modell ist im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://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 in diesem Grundstücksmarktbericht und in den örtlichen Fachinformationen auf [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de).
- **Die Gesamtnutzungsdauer wird i. S. d. § 12 (5) ImmoWertV nach Anlage 1 der ImmoWertV (Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer) angesetzt.**
- Die Anpassungen aufgrund eines vorhandenen Drempels (vgl. Anlage 5 1.3 des Sachwertmodells), eines fehlenden Drempels (vgl. Anlage 5 2.1 des Sachwertmodells) und die Berücksichtigung von Geschossen mit Dachschrägen (vgl. Anlage 5 2.4 des Sachwertmodells) werden hier **nicht** angewendet.
- Die Alterswertminderung wird linear auf der Grundlage des tatsächlichen Alters oder des fiktiven Alters bei wesentlichen Erneuerungen oder Modernisierungen ermittelt.
- **Der Modernisierungszustand wurde bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Dabei ist der Grad der Modernisierung mittels des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 zur ImmoWertV) bestimmt worden.**
- Baupreisindex: Statistisches Bundesamt, destatis, Preisindex für Neubau von Wohngebäuden des statistischen Bundesamtes (Basisjahr 2010 = 100), [www.destatis.de](http://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](http://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 Herstellungskosten von 5.000 € veranschlagt. Die Herstellungskosten wurden mit dem Baupreisindex indexiert und linear alterswertgemindert.**
- 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.
- **Gemäß NHK 2010 wird der Korrekturfaktor von 1,05 ausschließlich bei freistehenden Zweifamilienhäusern an die Kostenkennwerte angebracht. Der Korrekturfaktor wird bei nicht freistehenden Zweifamilienhäusern und grundsätzlich bei Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung nicht angebracht.**

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 Bodenrichtwertstufen (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 Reihenmittelhaus) 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:

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

Sollte das Objekt nicht überwiegend den Objektdefinitionen des zugehörigen Sachwertfaktors entsprechen, so sind die Sachwertfaktoren nur bedingt verwendbar. Die Marktanpassung ist in einem solchen Fall sachverständig einzuschätzen.

## 8.5 Erbbaurechtskoeffizient und Wohnungserbbaurechtskoeffizient

Die beiden auf die unterschiedlichen Eigentumsarten von Erbbaurechten bezogenen Koeffizienten gehören als Erbbaurechtskoeffizienten zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach § 12 ImmoWertV. Nach § 23 ImmoWertV dienen die Erbbaurechtskoeffizienten im Wesentlichen der Berücksichtigung von allgemeinen Werteinflüssen von Erbbaurechten auf deren Wertermittlung.

Die Erbbaurechtskoeffizienten werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden Werten des fiktiven Volleigentums ermittelt.

Der Wert des fiktiven Volleigentums ist nach § 49 ImmoWertV der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht.

Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts bzw. des Wohnungserbbaurechts ergibt sich nach folgender Formel:

$$\text{Wert des fiktiven Volleigentums} \times \text{Erbbaurechtskoeffizient} \\ = \text{vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts}$$

bzw.

$$\text{Wert des fiktiven Volleigentums} \times \text{Wohnungserbbaurechtskoeffizient} \\ = \text{vorläufiger Vergleichswert des Wohnungserbbaurechts}$$

Um zum Verkehrswert (Marktwert) zu gelangen, sind ggf. noch eine Marktanpassung nach § 7 (2) ImmoWertV und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. § 8 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

## 9 Mieten und Pachten

Der Gutachterausschuss bezieht sich bei Gewerbemieten auf folgende Veröffentlichungen:

- Initiative Aachen [www.initiative-aachen.de](http://www.initiative-aachen.de)
- Immobilienverband Deutschland (IVD) [www.ivd-bundesverband.de](http://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](http://www.aachen.de)
- Stadt Alsdorf [www.alsdorf.de](http://www.alsdorf.de)
- für die Stadt Baesweiler ist kein Mietspiegel veröffentlicht worden
- Stadt Eschweiler [www.eschweiler.de](http://www.eschweiler.de)
- Stadt Herzogenrath [www.herzogenrath.de](http://www.herzogenrath.de)
- Stadt Monschau [www.monschau.de](http://www.monschau.de)
- Gemeinde Roetgen [www.roetgen.de](http://www.roetgen.de)
- Gemeinde Simmerath [www.simmerath.de](http://www.simmerath.de)
- Stadt Stolberg [www.stolberg.de](http://www.stolberg.de)
- Stadt Würselen [www.wuerselen.de](http://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, Städteregionsvermessungsdirektor

#### Stellvertretende vorsitzende Mitglieder:

Dipl.-Ing. Boris Giesen, Kreisvermessungsdirektor

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

Dipl.-Ing. Christian Jülich, Vermessungsingenieur<sup>12</sup>

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, Architekt<sup>34</sup>

Dr.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Florian Bonenkamp, Architekt und Sachverständiger<sup>5</sup>

Dipl.-Ing. agr. Cornelia Briem-Grooten

Andrea Brünig, Betriebswirtin VWA<sup>2678</sup>

Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.-Ing. Heike Grafen, Architektin<sup>3</sup>

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

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

Dipl.-Ing. (FH) Stephanie Hilgers, Bauingenieurin<sup>9</sup>

Dipl.-Ing. (FH) Christian Horn, Architekt<sup>12</sup>

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

Dipl.-Ing. Bernhard Lampenscherf, Bauingenieur<sup>1</sup>

Dipl.-Ing. (FH) Marc Morgenroth, Bauingenieur<sup>9</sup>

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

Gisela Nießen, Immobilienmaklerin

Dipl.-Ing. Susanne Richter, Architektin<sup>37</sup>

Ass. jur. Gerd Sauren

Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.-Ing. Gerhard Witte, Bausachverständiger<sup>10</sup>

Dipl.-Ing. Jens Wunderlich, Architekt<sup>5</sup>

#### Besondere Mitglieder:

Bernhard Heil, Oberregierungsrat, Finanzamt Aachen-Kreis

Anne Schragen, Steueramtsrätin, Finanzamt Aachen-Stadt

Sascha Hartmanns, Architekt, Finanzamt Aachen-Kreis (Stellvertretung)

Doris Schneiders, Steueramtsrätin, Finanzamt Aachen-Stadt (Stellvertretung)

<sup>1</sup> CIS HypZert (F)

<sup>2</sup> REV (TEGoVA)

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

<sup>4</sup> Immobilienökonom (ebs)

<sup>5</sup> CIS HypZert (S)

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

<sup>7</sup> DIAZert (LF)

<sup>8</sup> MRICS

<sup>9</sup> ZIS Sprengnetter Zert (S)

<sup>10</sup> IQ-Zert DIN ISO IEC 17024

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen**

Telefon: 0241 / 5198 – 2555  
Fax: 0241 / 5198 – 2291  
E-Mail: [gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de](mailto:gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de)  
Internet: [www.gars.nrw/staedteregion-aachen](http://www.gars.nrw/staedteregion-aachen)  
[www.gutachterausschuss.staedteregion-aachen.de](http://www.gutachterausschuss.staedteregion-aachen.de)

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



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Städteregion Aachen

[www.gars.nrw/staedteregion-aachen](http://www.gars.nrw/staedteregion-aachen)  
[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

