



Grundstücksmarktbericht 2024
für die Städteregion Aachen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Städteregion Aachen

Grundstücksmarktbericht 2024

Berichtszeitraum 01.01.2023 - 31.12.2023

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Städteregion Aachen

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Städteregion Aachen

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen

52090 Aachen

Telefon: 0241 / 5198 - 2555

Fax: 0241 / 5198 - 2291

E-Mail: gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de

Internet: www.gars.nrw/staedteregion-aachen
www.gutachterausschuss.staedteregion-aachen.de

Druck

Hausdruckerei Städteregion Aachen

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird die Gebühr gemäß Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs (VermWertKostT) der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertKostO) in Verbindung mit der Zeitgebühr nach § 2 (7) VermWertKostO berechnet.

Bildnachweis

Städteregion Aachen

Beschreibung Titelbild (von links nach rechts, von oben nach unten): Aachen – Elisenbrunnen, Alsdorf – Energeticon, Baesweiler – Carl-Alexander-Park, Eschweiler – Seebühne Blausteinsee, Herzogenrath – Burg Rode, Roetgen – Marienkapelle, Würselen – Freilichtbühne Burg Wilhelmstein, Simmerath – Rursee, Stolberg – Burg, Monschau – Altstadt

Beschreibung Bild Rückseite: Erweiterung des Hauses der Städteregion

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Veröffentlichungsdatum

22. März 2024

Inhaltsverzeichnis

0 Die Städteregion Aachen	10
1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	12
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
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	18
3 Umsätze	20
3.1 Gesamtumsatz	21
3.1.1 Versteigerungen	22
3.2 Unbebaute Grundstücke	24
3.2.1 Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Städte und Gemeinden	25
3.3 Bebaute Grundstücke	28
3.3.1 Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Städte und Gemeinden	29
3.4 Wohnungs- und Teileigentum	33
3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	36
3.6 Sonstige	36
4 Unbebaute Grundstücke	37
4.1 Übersichtskarten der Bodenrichtwerte 2024	37
4.2 Bodenrichtwerte	40
4.2.1 Definition	40
4.2.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	41
4.2.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte nach § 37 GrundWertVO NRW	41
4.2.4 Faktor für tertiäres Gewerbe	42
4.2.5 Faktoren für Rohbauland bzw. Bauerwartungsland	42
4.2.6 Faktoren für Grundstücke im Geschosswohnungsbau	43
4.2.7 Faktor für private Gartenlandflächen	43
4.2.8 Faktor für unbebaute, separate Garagenflächen	43
4.2.9 Faktor für Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen an außerlandwirtschaftliche Käufer	44
4.2.10 Freie Verkäufe von Gewerbegrundstücken	44
4.2.11 Umrechnungskoeffizienten	44
4.2.12 Indexreihen	49

5	Bebaute Grundstücke	55
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	55
5.1.1	Immobilienrichtwerte	55
5.1.2	Durchschnittswerte	64
5.1.3	Indexreihen	65
5.1.4	Sachwertfaktoren	68
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	88
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser	91
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	93
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	93
5.3.2	Rohertragsfaktoren	93
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	93
6	Wohnungs- und Teileigentum	94
6.1	Wohnungseigentum	94
6.1.1	Immobilienrichtwerte	94
6.1.2	Indexreihen	98
6.1.3	Liegenschaftszinssätze	100
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
7	Erbbauerechte und Erbbauerechtsgrundstücke	113
7.1	Erbbauerechtsbestellungen (Bestellung neuer Erbbauerechte)	113
7.2	Erbbauerechte und Wohnungserbbauerechte	113
7.2.1	Erbbauerechtsfaktoren für bebaute Erbbauerechte und Wohnungserbbauerechte	113
7.2.2	Erbbauerechtskoeffizienten für bebaute Erbbauerechte (Ein- und Zweifamilienhäuser)	114
7.2.3	Erbbauerechtskoeffizienten für Wohnungserbbauerechte	115
7.3	Teileigentumserbbauerechte	116
7.4	Erbbaugrundstücke	116
8	Modellbeschreibungen	117
8.1	Indexreihen	117
8.2	Liegenschaftszinssätze	118
8.3	Bewirtschaftungskosten	120
8.4	Sachwertfaktoren	121
8.5	Erbbauerechtskoeffizient und Wohnungserbbauerechtskoeffizient	123
9	Mieten und Pachten	124
10	Kontakte und Adressen	125

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
adj.	adjustiert
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
AKNW	Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
Anz. oder N	Anzahl
BauGB	Baugesetzbuch
BoGs	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
Gfl	Grundstücksfläche
GrundWertVO NRW	Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen
IHK	Industrie- und Handelskammer
i. M.	im Mittel
ImmoWertA	Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
LSZ	Liegenschaftszinssatz
Max	Maximum
Min	Minimum
Mio. €	Millionen €
modif.	modifiziert
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010
proz.	prozentual
Q	Quartal
rd.	rund
REH	Reihenendhaus
Rhld.	Rheinland
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
s. S.	siehe Seite
StdAbw.	Standardabweichung
T	Tausend
Wfl	Wohnfläche

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 km². Die Stadt Aachen ist mit rd. 250.000 Einwohnern und mit ca. 161 km² die weitaus größte Kommune.

Stadt/Gemeinde	Einwohner	Fläche [km ²]
Aachen	251.463	160,85
Alsdorf	48.297	31,68
Baesweiler	27.851	27,84
Eschweiler	55.968	75,75
Herzogenrath	46.799	33,38
Monschau	11.816	94,60
Roetgen	8.730	39,03
Simmerath	15.864	110,92
Stolberg	56.407	98,48
Würselen	38.605	34,39
Städteregion Aachen	561.800	706,9

Stand: 30.06.2023 Angabe der Bevölkerungszahlen des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik. Bis zur Drucklegung lagen keine aktuelleren Daten vor.

Sitz der Städteregion Aachen ist das „Haus der Städteregion“ an der Aachener Zollernstraße. Mit der Bildung des neuen Gemeindeverbandes sind die regionalen Aufgaben der Stadt Aachen aus den Bereichen Katasterwesen und Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Jugend und Bildung, Soziales, Ordnungs- und Ausländerwesen, Veterinär- und Gesundheitswesen, Umwelt sowie Daseinsvorsorge auf die Städteregion übergegangen.

Im Portal der Städteregion www.staedteregion-aachen.de finden Sie viele weitere Informationen, beispielsweise zu den zehn regionsangehörigen Kommunen oder zur Geschichte der Städteregion. Sie erhalten aber auch alle relevanten Informationen über die politischen Initiativen und Diskussionen innerhalb der Städteregion (Ratsinformationssystem).

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gemäß Bundesbaugesetz (BBauG) bzw. Baugesetzbuch (BauGB) von 1960 in der derzeit gültigen Fassung für den Bereich der kreisfreien Städte, der Kreise und der großen kreisangehörigen Städte eingerichtet worden. Sie sind selbstständige, unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien von Sachverständigen einschlägiger Fachrichtungen mit speziellen Kenntnissen und Erfahrungen in der Grundstücksbewertung. Diese sind hauptberuflich im Wesentlichen in den Bereichen Architektur, Bauwesen, Immobilienwirtschaft und Vermessungswesen tätig.

Für die Arbeit der Gutachterausschüsse sind folgende Bestimmungen in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB).
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV).
- Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW).

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, der Immobilienrichtwerte 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:

Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen
c/o Bezirksregierung Köln, Dezernat 74
50606 Köln
Tel.: 0221/147-3321
Fax: 0221/147-4874
E-Mail: oga@brk.nrw.de

1.1 Grundlagen und Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Für das Gebiet der Städteregion Aachen wurden die bisher bestehenden Gutachterausschüsse in der Stadt und im Kreis Aachen zum 21. Oktober 2009 aufgelöst und zum selben Termin der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen gegründet.

Hinweis: Wenn im nachfolgenden Grundstücksmarktbericht von Stadt oder Kreis Aachen die Rede ist, ist jeweils das Gebiet der Stadt Aachen bzw. das Gebiet des ehemaligen Kreis Aachens (Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Roetgen, Simmerath, Stolberg, Würselen) gemeint.

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt im Gebiet der Städteregion Aachen. Die Daten stammen überwiegend aus dem Geschäftsjahr 2023 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 Zusammenstellungen der Auswertungen erfolgen 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) 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 unbebaute Grundstücke zu bilden und im Informationssystem BORIS.NRW (www.boris.nrw.de) zu veröffentlichen,
- **Umrechnungskoeffizienten** zur Durchführung von Preisvergleichen zwischen Grundstücken mit unterschiedlichen wertbestimmenden Merkmalen und zur Verwendung von Bodenrichtwerten zu ermitteln und

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 Anlage 2 der ImmoWertV in Verbindung mit dem historischen AGVGA.NRW-Modell 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 [€/m ²]		
	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024
1	0 - 149	0 - 154	0 - 159
2	150 - 289	155 - 289	160 - 289
3	290 - 459	290 - 459	290 - 459
4	460 - 574	460 - 574	460 - 574
5	575 - 739	575 - 739	575 - 739
6	740 - 850	740 - 925	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 2023 geprägt durch ein sehr zurückhaltendes Marktverhalten. Diese Zurückhaltung spiegelt sich in einem Rückgang der Transaktionszahlen und des Gesamtumsatzes um jeweils rd. 25 % wieder. In den Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum sind die Preise rückläufig.

Der Gutachterausschuss sieht diese Entwicklung begründet in den aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einhergehend mit der unsicheren Zukunftsprognose für den Grundstücksmarkt. Hier sind insbesondere die gestiegenen Bau- und Energiekosten, die im Vergleich zum vergangenen Jahrzehnt hohen Bauzinsen sowie die gestiegenen Lebenshaltungskosten zu nennen. Auch die Unsicherheit im Umgang mit energetischen Aspekten in der Immobilienbranche sieht der Gutachterausschuss als Grund für die Zurückhaltung auf dem Grundstücksmarkt.

Auf die oben genannten Gründe 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.

Unbebaute Grundstücke

Der Gesamtumsatz für den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke in der Städteregion Aachen ist von 115,2 Mio. € um rd. 30 % zum Vorjahr auf 80,3 Mio. € zurückgegangen. Die Anzahl der Kauffälle ging gegenüber dem Vorjahr um rd. 29 % zurück.

Betrachtet man die Preisentwicklung der Kauffälle für Wohnbauland, so sind die Preise in den Nordkreiskommunen und der Stadt Aachen weitestgehend stabil. Lediglich in den Eifelkommunen sind Preissteigerungen von bis zu rd. 7,5 % zu verzeichnen. Diese Entwicklung ist in **Kap. 4.2.12** detailliert dargestellt.

Bei Flächen für die Landwirtschaft zeigen die Kaufpreise und die in **Kap. 4.2.12** dargestellte "Indexreihe für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke" leichte Preissteigerungen in den Nordkreiskommunen bis hin zu Steigerungen von bis zu rd. 10 % in den Eifelkommunen.

Bebaute Grundstücke

Der Umsatz des Teilmarktes der bebauten Grundstücke in der Städteregion Aachen betrug für das aktuelle Geschäftsjahr 902,7 Mio. € bei insgesamt 1.881 ausgewerteten Fällen. Dies entspricht einem Rückgang des Umsatzes um rd. 19 % gegenüber dem Vorjahr (Umsatz: 1.118,4 Mio. €).

Der Gutachterausschuss hat für 2023 für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser rückläufige Preisentwicklungen festgestellt. Dies verdeutlichen die 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

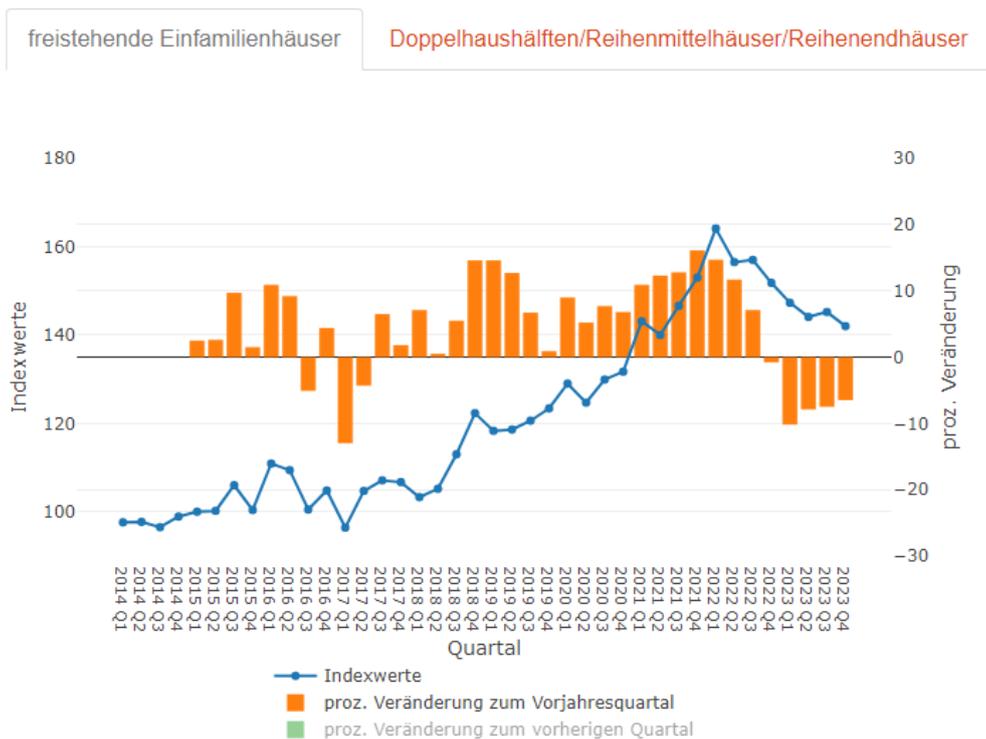
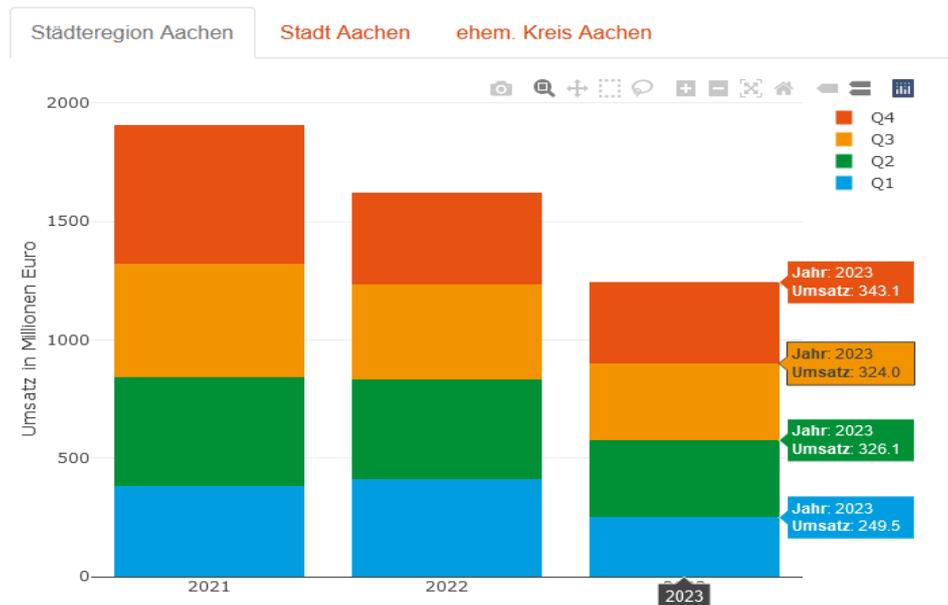
Der Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" wies für das Jahr 2023 einen Umsatz von 251,2 Mio. € bei insgesamt 1.507 ausgewerteten Fällen auf. Somit sanken die Umsatzwerte gegenüber dem Vorjahr (Umsatz: 357,7 Mio. €) um rd. 30 %. Auffällig ist die geringe Anzahl an verkauften Neubauwohnungen. So sind im Jahr 2023 lediglich 40 Neubauwohnungen in der Städteregion verkauft worden. Das sind rd. 75 % weniger als noch im Vorjahreszeitraum (150 in 2022). Mit Blick auf die Indexreihen für Eigentumswohnungen in **Kap. 6.1.2** ist ein Preisrückgang von rd. 5 % zu erkennen.

Immobilienmarkt Aktuell

Mit dem "Immobilienmarkt Aktuell" bietet der Gutachterausschuss seit Herbst 2023 im Quartalsturnus eine aktuelle Übersicht über die Entwicklung des Immobilienmarktes in der Städteregion Aachen an. der "Immobilienmarkt Aktuell" kann auf www.gars.nrw/staedteregion-aachen unter dem Menüpunkt "Produkte" kostenlos abgerufen werden und wird jeweils Mitte des 2., 3. und 4. Quartals eines Jahres veröffentlicht.

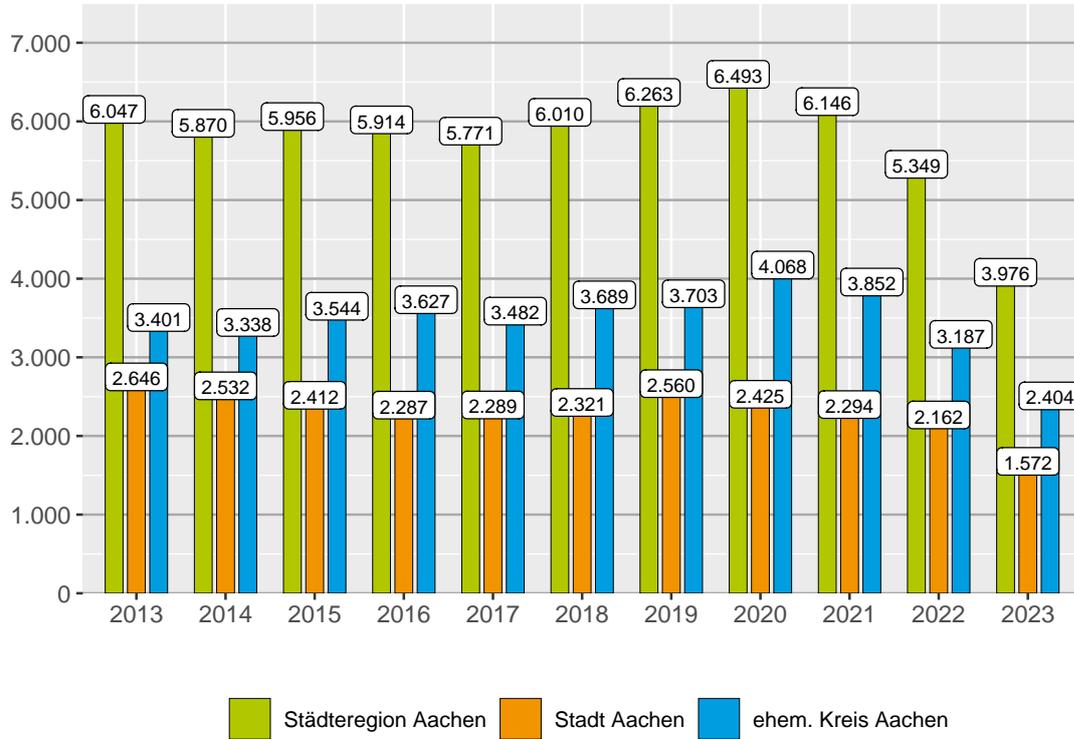
In "Immobilienmarkt Aktuell" werden für einzelne Marktsegmente z.B. Umsatzzahlen und Indexreihen veröffentlicht:

2.2 Entwicklung des Geldumsatzes

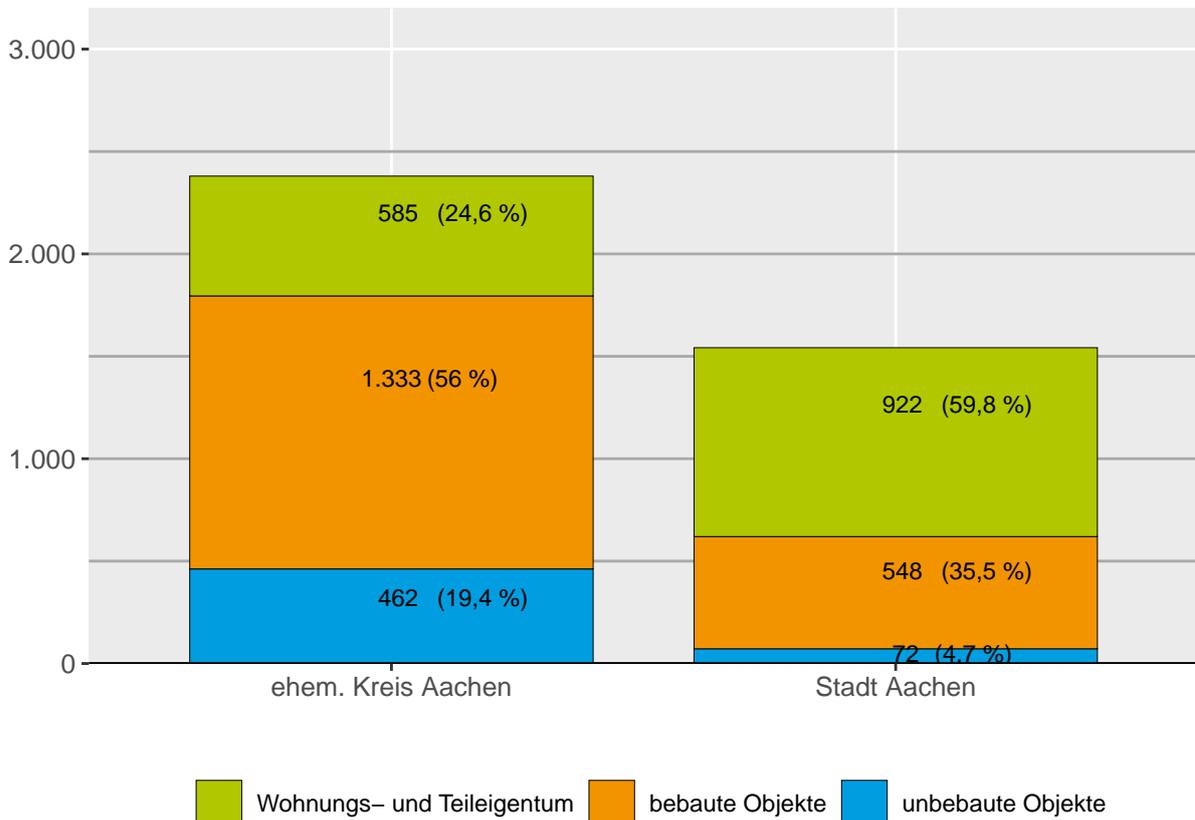


3 Umsätze

Im Jahr 2023 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Städteregion von den beurkundenden Stellen insgesamt **3.976 Objekte** mit einem Geldumsatz von **1.242,5 Mio. €** (2022: 5.349 Objekte mit einem Geldumsatz von 1.619,3 Mio. €) zur Erfassung und Auswertung vorgelegt.



Die im Jahr 2023 vorgelegten 3.976 Verträge verteilen sich folgendermaßen auf die Teilmärkte:

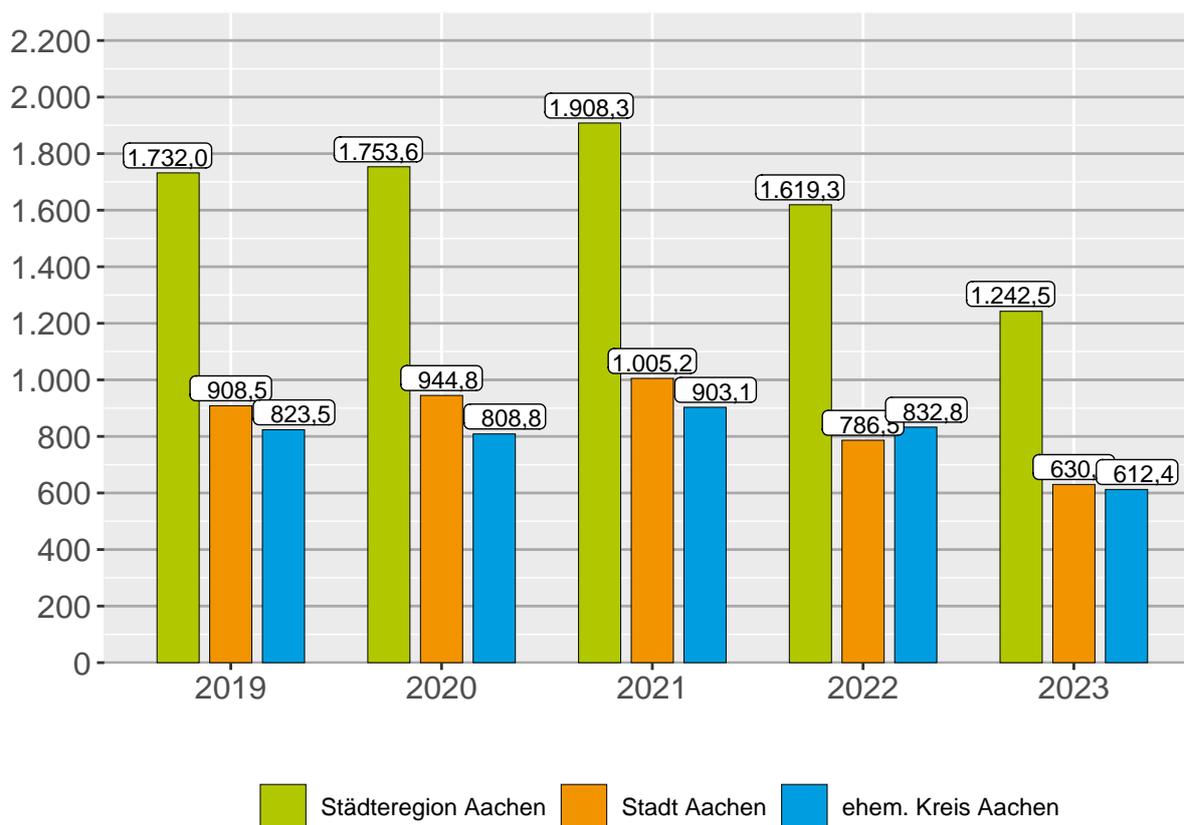


Die weiteren 54 Verträge entfallen auf die Teilmärkte der Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke.

3.1 Gesamtumsatz

Der Gesamtumsatz 2023 ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 23 % gesunken. Die Entwicklung der Umsätze der Jahre 2019 bis 2023 ist aus der folgenden Tabelle zu ersehen.

	2019 [Mio. €]	2020 [Mio. €]	2021 [Mio. €]	2022 [Mio. €]	2023 [Mio. €]	Veränderung zu 2022
Gesamtumsatz	1.732,0	1.753,6	1.908,3	1.619,3	1.242,5	-23,3 %
Stadt Aachen	908,5	944,8	1.005,2	786,5	630,1	-19,9 %
ehem. Kreis Aachen	823,5	808,8	903,1	832,8	612,4	-26,5 %



Aufgegliedert in die Teilmärkte:

	2019 [Mio. €]	2020 [Mio. €]	2021 [Mio. €]	2022 [Mio. €]	2023 [Mio. €]
Unbebaute Grundstücke	126,9	137,4	141,2	115,2	80,3
Stadt Aachen	59,9	51,3	47,4	43,5	18,8
ehem. Kreis Aachen	67,0	86,1	93,8	71,7	61,6
Bebaute Grundstücke	1.236,5	1.205,5	1.342,9	1.118,4	902,7
Stadt Aachen	602,6	630,4	689,0	472,4	438,4
ehem. Kreis Aachen	633,9	575,1	653,9	646,0	464,3
Wohnungs- und Teileigentum	356,3	376,1	401,0	357,7	251,2
Stadt Aachen	234,9	229,8	246,9	244,4	166,8
ehem. Kreis Aachen	121,4	146,2	154,1	113,4	84,4
Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	12,3	34,6	23,2	27,9	8,3
Stadt Aachen	11,0	33,3	21,9	26,1	6,0
ehem. Kreis Aachen	1,3	1,3	1,3	1,8	2,2

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

Stadt/ Gemeinde	Einwohner [%]	Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten					
		2021		2022		2023	
		[%]	[Mio. €]	[%]	[Mio. €]	[%]	[Mio. €]
Aachen	44,8	52,7	1.005,2	48,6	786,5	50,7	630,1
Alsdorf	8,6	8,8	167,8	7,7	124,5	7,1	87,9
Baesweiler	5,0	3,7	71,0	3,9	62,7	3,3	41,5
Eschweiler	10,0	7,2	136,7	9,8	158,1	9,2	113,9
Herzogenrath	8,3	6,6	126,4	7,7	123,9	7,3	91,0
Monschau	2,1	1,7	32,2	2,1	34,4	1,7	20,9
Roetgen	1,6	1,1	21,3	1,4	22,7	1,3	16,3
Simmerath	2,8	2,8	53,6	2,8	44,8	2,0	24,5
Stolberg	10,0	9,5	181,5	9,7	156,4	11,0	136,1
Würselen	6,9	5,9	112,5	6,5	105,3	6,5	80,2
Städteregion Aachen	100,0	100,0	1.908,2	100,0	1.619,3	100,0	1.242,4

3.1.1 Versteigerungen

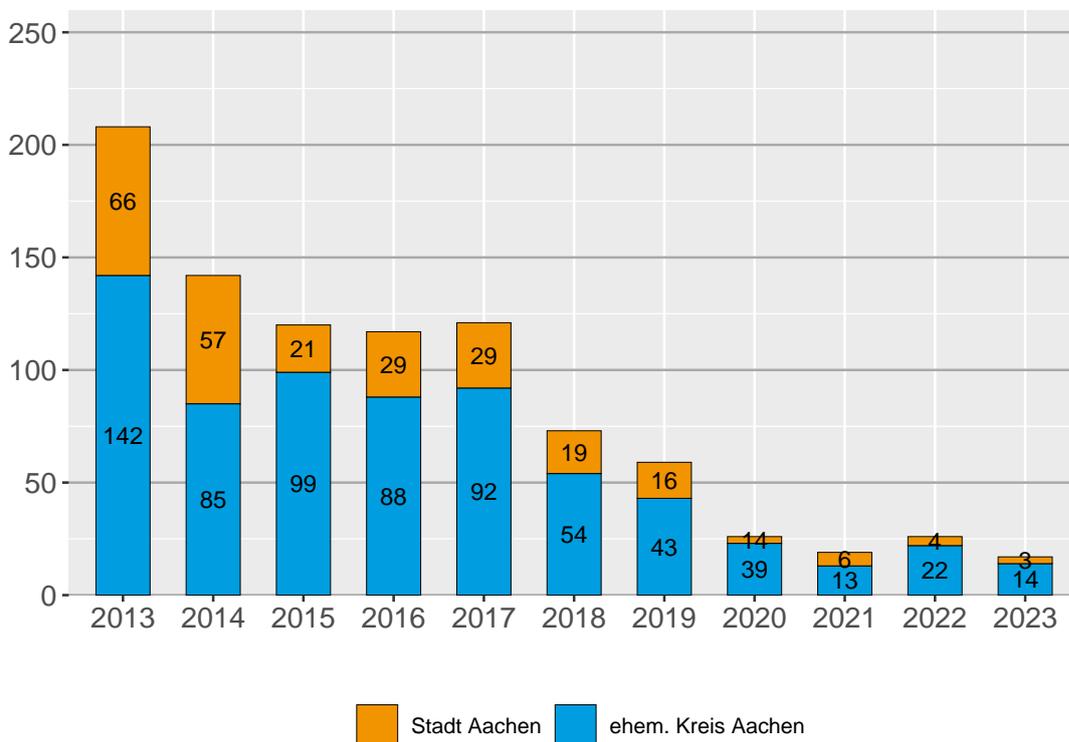
Im Jahr 2023 wurden insgesamt **17 Beschlüsse** von Versteigerungsverfahren registriert. Hierbei handelt es sich sowohl um Zwangsversteigerungen als auch um Teilungsversteigerungen. Insgesamt ist festzustellen, dass die Versteigerungen auf Grund ihres geringen Anteils am Gesamtmarkt diesen nicht wesentlich beeinflussen. Auch für das Jahr 2023 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	3	3	0,0
Bebaute Objekte gesamt	3	9	12	3,5
davon				
Ein- und Zweifamilienhäuser	1	8	9	1,8
Mehrfamilienhäuser	2	1	3	1,7
Wohn- und Geschäftshäuser	0	0	0	0,0
Betriebsgrundstücke	0	0	0	0,0
Sonstige Grundstücke	0	0	0	0,0
Wohnungs- und Teileigentum	0	2	2	0,6
Summe	3	14	17	4,1

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

Stadt/ Gemeinde	Einwohner [%]	Anzahl der Versteigerungen	Anteil [%]	Zuschlagssumme [Mio. €]
Aachen	44,8	3	17,6	1,9
Alsdorf	8,6	5	29,4	0,9
Baesweiler	5,0	1	5,9	0,2
Eschweiler	10,0	1	5,9	0,1
Herzogenrath	8,3	1	5,9	0,5
Monschau	2,1	1	5,9	0,1
Roetgen	1,6	0	0,0	0,0
Simmerath	2,8	0	0,0	0,0
Stolberg	10,0	5	29,4	0,3
Würselen	6,9	0	0,0	0,0
Städteregion Aachen	100,0	17	100,0	4,1

Das folgende Diagramm zeigt die Entwicklung der Anzahl der Beschlüsse über Versteigerungen in der Städteregion Aachen seit 2013 auf:



3.2 Unbebaute Grundstücke

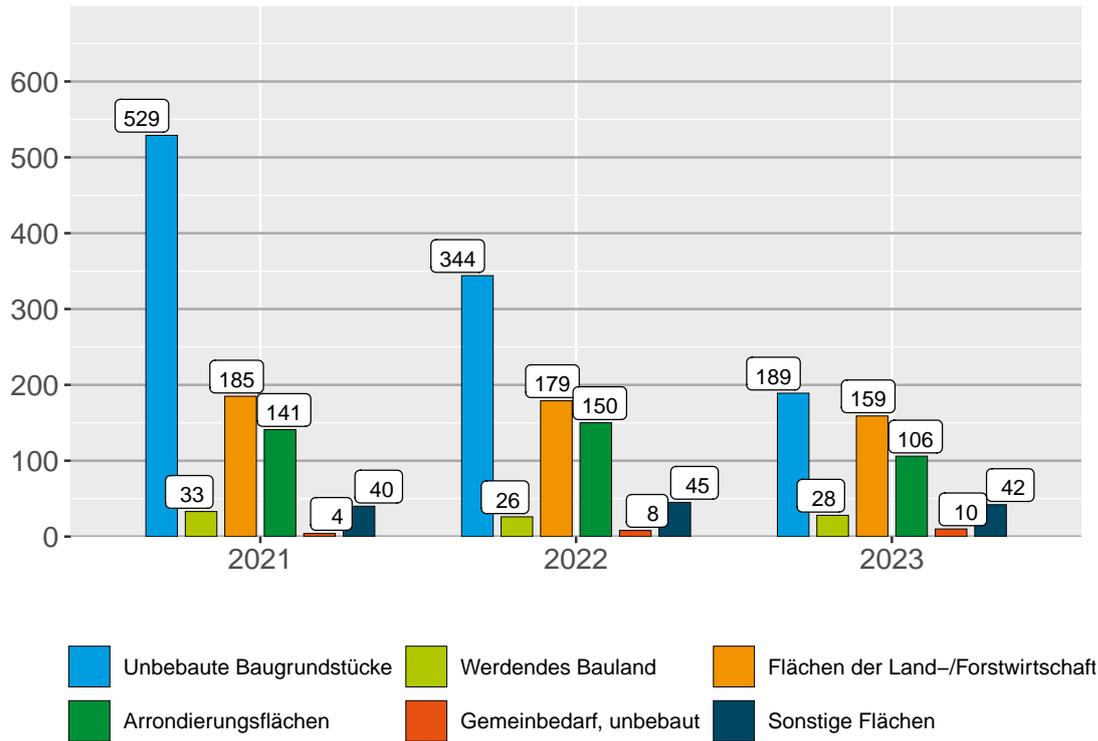
Der Gesamtumsatz für den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke in der Städteregion betrug für das Jahr 2023 **80,3 Mio. €** bei insgesamt 534 ausgewerteten Fällen. Das entspricht einem Rückgang des Gesamtumsatzes um rd. 30 % bei niedrigerer Anzahl und etwas höherem Flächenumsatz gegenüber dem Jahr 2022 (Gesamtumsatz: 115,2 Mio. €).

	2019	2020	2021	2022	2023	Veränderung zu 2022
Gesamtumsatz in Mio. €	126,9	137,4	141,2	115,2	80,3	-30,3 %
Anzahl der Objekte	1.017	1.116	935	757	534	-29,5 %
Flächenumsatz in Hektar	355,2	554,3	328,2	341,6	298,0	-12,8 %

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

Art der Fläche	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. €]
unbebaute Baugrundstücke			
individueller Wohnungsbau	138	14,7	24,4
Geschosswohnungsbau	23	5,0	14,5
Gewerbe "Tertiäre Nutzung"	2	0,1	0,5
Gewerbe und Industrie	26	26,1	20,4
Werdendes Bauland			
Bauerwartungsland	17	11,8	3,9
Rohbauland	11	9,9	3,3
Flächen der Land- und Forstwirtschaft			
Landwirtschaftliche Flächen	138	147,6	9,3
davon Ackerland	36	70,4	5,7
davon Grünland	102	77,2	3,6
Forstwirtschaftliche Flächen	20	8,3	0,2
sonstige Land- und Forstwirtschaftliche Flächen (Sonderkulturen oder gemischte Nutzungen)	1	0,2	0,0
Arrondierungsflächen	106	5,8	3,3
Gemeinbedarf, unbebaut	10	1,4	0,2
Sonstige Flächen	42	67,2	0,5

Die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle für unbebaute Grundstücke über die Jahre 2021 bis 2023 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					
		2021		2022		2023	
		[%]	[Mio. €]	[%]	[Mio. €]	[%]	[Mio. €]
Aachen	44,8	33,7	47,4	37,5	43,0	23,4	18,8
Alsdorf	8,6	6,8	9,6	6,0	6,9	9,0	7,2
Baesweiler	5,0	8,5	12,0	6,8	7,8	8,3	6,7
Eschweiler	10,0	11,7	16,5	11,2	12,9	25,0	20,1
Herzogenrath	8,3	5,0	7,0	12,3	14,1	4,5	3,6
Monschau	2,1	3,5	4,9	4,4	5,1	2,5	2,0
Roetgen	1,6	3,0	4,2	4,3	4,9	5,0	4,0
Simmerath	2,8	6,1	8,6	3,7	4,3	5,4	4,3
Stolberg	10,0	8,5	12,0	5,6	6,4	10,3	8,3
Würselen	6,9	13,2	18,6	8,1	9,3	6,6	5,3
Städteregion Aachen	100,0	100,0	140,8	100,0	114,7	100,0	80,3

Teilmarkt: Bauland / individueller Wohnungsbau

Die Verkäufe von Baulandflächen für Wohnnutzung haben sich in den Jahren 2021 bis 2023 in den einzelnen Städten und Gemeinden der Städteregion Aachen wie folgt entwickelt:

Stadt/ Gemeinde	Umsatz: Bauland - individueller Wohnungsbau								
	2021			2022			2023		
	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]
Aachen	26	2,2	12,9	37	2,8	15,0	17	1,7	7,8
Alsdorf	19	4,3	2,9	14	0,8	1,6	9	2,5	1,3
Baesweiler	58	3,4	8,1	16	1,7	2,8	11	0,5	1,5
Eschweiler	106	4,9	12,6	27	1,9	3,8	12	0,9	1,8
Herzogenrath	46	2,2	4,2	46	2,9	8,3	17	0,8	2,0
Monschau	57	8,3	3,4	33	5,9	2,5	14	2,0	1,1
Roetgen	15	1,3	2,6	13	2,1	4,1	8	1,0	2,3
Simmerath	69	11,7	5,8	27	5,7	2,3	25	3,9	3,1
Stolberg	34	3,4	6,0	19	2,0	3,8	22	1,2	2,7
Würselen	13	1,3	4,4	10	1,0	2,8	3	0,3	0,9
Städteregion Aachen	443	43,0	62,9	242	26,8	47,1	138	14,7	24,4

Teilmarkt: Bauland / Geschosswohnungsbau

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

Stadt/ Gemeinde	Umsatz: Bauland - Geschosswohnungsbau								
	2021			2022			2023		
	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]
Aachen	14	2,0	18,9	5	1,0	3,2	7	1,0	5,7
Alsdorf	3	0,4	0,9	0	0,0	0,0	2	2,1	4,1
Baesweiler	6	1,1	2,4	3	0,3	0,5	1	0,1	0,2
Eschweiler	4	0,4	1,2	7	0,5	1,5	2	0,2	0,5
Herzogenrath	9	0,9	1,7	6	1,0	2,5	3	0,5	1,1
Monschau	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0
Roetgen	0	0,0	0,0	1	0,1	0,4	0	0,0	0,0
Simmerath	2	0,8	0,9	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0
Stolberg	6	1,0	1,0	2	0,2	0,4	8	1,1	2,8
Würselen	6	3,5	11,2	4	0,9	2,5	0	0,0	0,0
Städteregion Aachen	50	10,1	38,3	28	4,0	11,0	23	5,0	14,5

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								
	2021			2022			2023		
	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]
Aachen	8	6,2	7,7	24	8,7	15,5	3	0,9	1,9
Alsdorf	7	5,4	3,7	6	2,6	1,7	5	2,2	0,9
Baesweiler	6	1,8	0,7	10	2,7	1,9	5	4,2	1,5
Eschweiler	4	2,7	0,8	5	0,8	1,1	5	15,0	13,8
Herzogenrath	2	1,7	0,5	10	3,2	2,2	0	0,0	0,0
Monschau	1	0,2	0,0	2	1,8	1,4	0	0,0	0,0
Roetgen	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0
Simmerath	5	2,5	0,6	5	1,1	0,8	1	0,2	0,0
Stolberg	2	0,3	0,3	5	2,0	0,6	6	1,6	0,8
Würselen	1	1,9	2,0	7	3,3	3,3	3	2,2	2,0
Städteregion Aachen	36	22,6	16,3	74	26,3	28,3	28	26,2	20,9

Teilmarkt: Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

Zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen zählen Flächen, die als Ackerland oder als Grünland genutzt werden. Flächen mit Sonderkulturen und Flächen mit gemischter Nutzung sind hierbei nicht berücksichtigt.

Stadt/ Gemeinde	Umsatz: Landwirtschaftliche Flächen								
	2021			2022			2023		
	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]
Aachen	27	53,9	3,4	24	26,2	1,7	23	16,2	1,3
Alsdorf	8	5,8	0,5	3	8,5	0,7	3	2,3	0,2
Baesweiler	9	11,4	0,5	0	0,0	0,0	8	31,9	2,8
Eschweiler	1	1,2	0,1	7	17,1	2,2	19	35,1	2,2
Herzogenrath	3	2,8	0,3	2	4,2	0,3	3	2,6	0,2
Monschau	25	23,4	0,3	29	25,8	0,4	28	22,9	0,4
Roetgen	3	3,3	0,1	11	4,8	0,2	4	1,4	0,1
Simmerath	58	36,2	0,7	42	31,3	0,5	33	19,9	0,4
Stolberg	9	8,8	0,3	15	8,6	0,4	12	11,1	1,1
Würselen	8	6,5	0,8	10	3,2	0,4	5	4,1	0,7
Städteregion Aachen	151	153,3	6,9	143	129,8	6,8	138	147,6	9,3

Stadt/ Gemeinde	Umsatz: Forstwirtschaftliche Flächen								
	2021			2022			2023		
	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]
Aachen	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0
Alsdorf	1	1,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0
Baesweiler	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0
Eschweiler	2	4,8	0,1	1	0,1	0,0	0	0,0	0,0
Herzogenrath	1	0,1	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0
Monschau	8	10,2	0,2	7	6,3	0,1	7	3,7	0,1
Roetgen	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0
Simmerath	17	6,8	0,1	24	9,6	0,2	11	4,3	0,1
Stolberg	4	14,2	0,2	3	0,5	0,0	1	0,1	0,0
Würselen	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	1	0,1	0,0
Städteregion Aachen	33	37,1	0,5	35	16,5	0,3	20	8,3	0,2

Teilmarkt: Sonstige Flächen

In dieser Aufstellung sind Arrondierungsflächen, unbebaute Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen zusammengefasst.

Stadt/ Gemeinde	Umsatz: Sonstige Flächen								
	2021			2022			2023		
	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]
Aachen	49	10,8	2,6	43	29,3	6,4	22	2,6	2,1
Alsdorf	15	0,9	0,1	27	2,5	0,2	14	41,9	0,2
Baesweiler	11	0,5	0,3	13	13,4	2,4	12	0,6	0,1
Eschweiler	26	1,1	0,2	28	25,7	1,2	26	16,1	0,5
Herzogenrath	18	1,8	0,2	27	2,6	0,5	14	0,8	0,2
Monschau	15	2,3	0,9	12	1,5	0,3	11	2,5	0,1
Roetgen	3	1,0	0,1	8	0,3	0,1	4	0,3	0,1
Simmerath	16	3,5	0,3	8	7,0	0,2	20	6,5	0,1
Stolberg	19	9,1	0,3	25	3,5	0,6	16	1,6	0,4
Würselen	1	4,3	0,2	0	0,0	0,0	3	0,7	0,0
Städteregion Aachen	185	35,5	5,3	203	86,0	12,1	158	74,4	4,0

3.3 Bebaute Grundstücke

Gesamtumsatz und Teilmärkte

Der Gesamtumsatz für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke in der Städteregion Aachen betrug für das Jahr 2023 **902,7 Mio. €** bei **insgesamt 1.881** ausgewerteten Fällen. Im Jahr 2022 betrug der Gesamtumsatz 1.118,4 Mio. €. Somit ist der Umsatz im Jahr 2023 um rd. 19 % zurückgegangen.

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

Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio. €]		
	2022	2023	Veränderung	2022	2023	Veränderung
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.691	1.402	-17,1 %	576,2	441,7	-23,3 %
Mehrfamilienhäuser	397	289	-27,2 %	252,2	226,1	-10,3 %
Wohn- und Geschäftshäuser	85	86	1,2 %	181,8	125,9	-30,7 %
Betriebsgrundstücke	69	40	-42,0 %	82,5	62,4	-24,4 %
Sonstige Objekte	61	64	4,9 %	25,7	46,6	81,3 %

Die Aufgliederung in Stadt Aachen und ehemaliges Kreisgebiet Aachen:

Stadt Aachen	Anzahl			Umsatz [Mio. €]		
	2022	2023	Veränderung	2022	2023	Veränderung
Ein- und Zweifamilienhäuser	396	341	-13,9 %	193,6	150,2	-22,4 %
Mehrfamilienhäuser	166	127	-23,5 %	137,4	142,2	3,5 %
Wohn- und Geschäftshäuser	46	45	-2,2 %	96,9	94,2	-2,8 %
Betriebsgrundstücke	18	12	-33,3 %	38,0	25,8	-32,1 %
Sonstige Objekte	20	23	15,0 %	6,6	26,0	293,9 %

ehem. Kreis Aachen	Anzahl			Umsatz [Mio. €]		
	2022	2023	Veränderung	2022	2023	Veränderung
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.295	1.061	-18,1 %	382,6	291,6	-23,8 %
Mehrfamilienhäuser	231	162	-29,9 %	114,8	83,8	-27,0 %
Wohn- und Geschäftshäuser	39	41	5,1 %	84,9	31,7	-62,7 %
Betriebsgrundstücke	51	28	-45,1 %	44,5	36,6	-17,8 %
Sonstige Objekte	41	41	0,0 %	19,1	20,6	7,9 %

3.3.1 Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Städte und Gemeinden

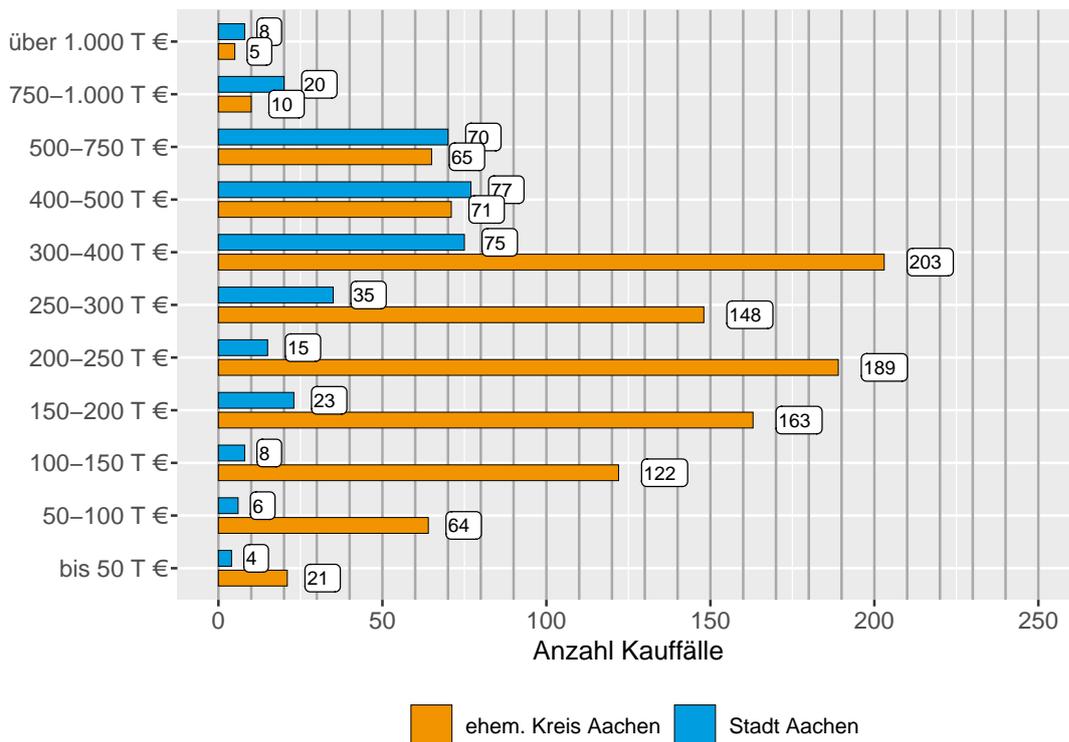
Gesamtumsatz aus allen bebauten Gebäudearten ohne Wohnungseigentum

Stadt/ Gemeinde	Einwohner [%]	Umsatz						Veränderung zu 2022
		2021		2022		2023		
		[%]	[Mio. €]	[%]	[Mio. €]	[%]	[Mio. €]	
Aachen	44,8	51,3	689,0	42,2	472,4	48,6	438,4	-7,2 %
Alsdorf	8,6	8,6	115,7	8,9	99,2	8,1	73,1	-26,3 %
Baesweiler	5,0	4,0	54,0	4,4	49,1	3,4	31,1	-36,7 %
Eschweiler	10,0	6,8	91,6	11,1	124,0	8,7	78,6	-36,6 %
Herzogenrath	8,3	7,6	102,1	7,8	87,3	8,1	73,4	-15,9 %
Monschau	2,1	1,9	26,0	2,5	28,2	2,0	17,9	-36,5 %
Roetgen	1,6	1,1	15,4	1,5	16,8	1,2	10,4	-38,1 %
Simmerath	2,8	2,3	30,6	3,2	35,7	2,0	17,8	-50,1 %
Stolberg	10,0	10,8	144,4	11,5	128,3	12,1	109,6	-14,6 %
Würselen	6,9	5,5	74,0	6,9	77,4	5,8	52,5	-32,2 %
Städteregion Aachen	100,0	100,0	1.342,9	100,0	1.118,4	100,0	902,7	

Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt/ Gemeinde	Umsatz						Veränderung zu 2022
	2021		2022		2023		
	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	
Aachen	430	221,8	396	193,6	341	150,2	-22,4 %
Alsdorf	258	65,6	217	55,3	206	49,4	-10,7 %
Baesweiler	157	37,5	119	32,6	81	22,0	-32,5 %
Eschweiler	243	59,4	249	69,8	193	49,0	-29,8 %
Herzogenrath	213	59,8	188	58,0	162	51,3	-11,6 %
Monschau	82	17,5	73	17,7	61	13,7	-22,6 %
Roetgen	37	12,2	32	13,1	23	8,4	-35,9 %
Simmerath	83	22,4	56	17,0	52	15,2	-10,6 %
Stolberg	241	64,0	244	76,1	182	49,7	-34,7 %
Würselen	113	39,1	117	42,9	101	32,8	-23,5 %
Städteregion Aachen	1.857	599,3	1.691	576,2	1.402	441,7	

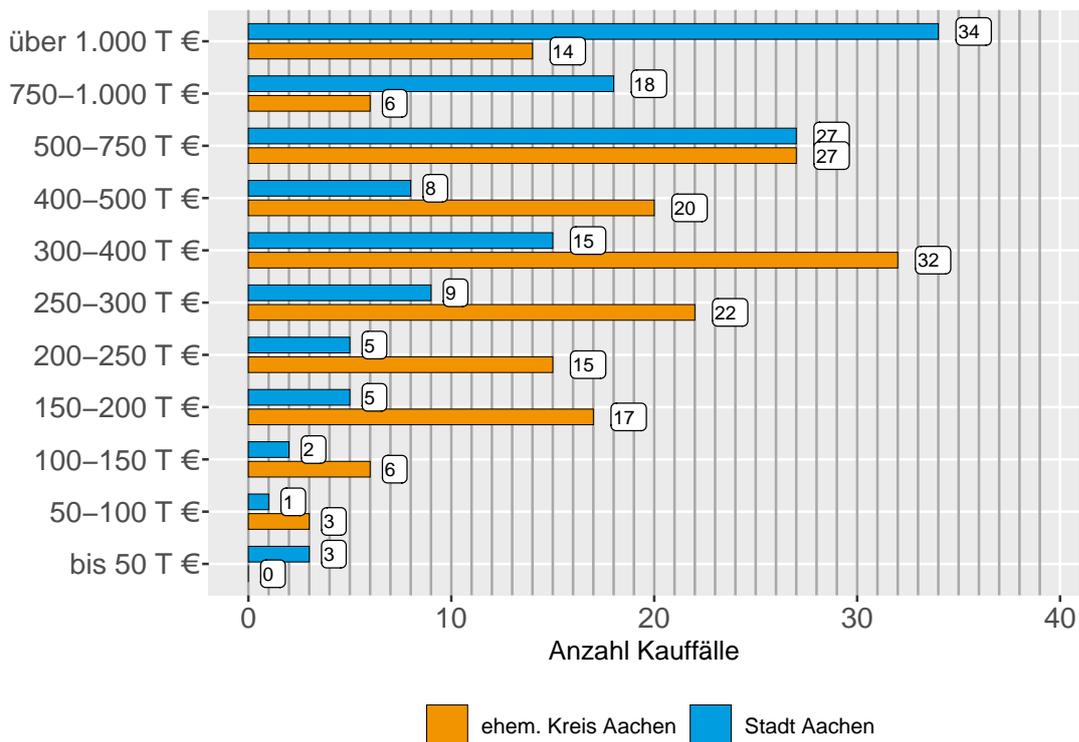
Die Anzahl der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser verteilte sich im Jahr 2023 wie folgt auf die Kaufpreiskategorien:



Mehrfamilienhäuser

Stadt/ Gemeinde	Umsatz						Veränderung im Umsatz zu 2022
	2021		2022		2023		
	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	
Aachen	162	190,7	166	137,4	127	142,2	3,5 %
Alsdorf	29	18,7	41	19,4	29	15,3	-21,1 %
Baesweiler	18	8,2	16	9,9	10	5,4	-45,5 %
Eschweiler	45	24,7	45	23,5	28	14,6	-37,9 %
Herzogenrath	36	16,6	31	18,3	22	11,4	-37,7 %
Monschau	5	2,8	7	3,0	3	1,0	-66,7 %
Roetgen	3	1,8	2	1,1	1	0,2	-81,8 %
Simmerath	8	2,7	3	1,0	1	0,5	-50,0 %
Stolberg	47	28,7	55	23,9	41	25,1	5,0 %
Würselen	26	17,0	31	14,8	27	10,2	-31,1 %
Städteregion Aachen	372	311,9	397	252,2	289	226,1	

Die Anzahl der Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser verteilte sich im Jahr 2023 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	2021		Umsatz 2022		2023		Veränderung im Umsatz zu 2022
	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	
Aachen	26	102,0	18	38,0	12	25,8	-32,1 %
Alsdorf	8	17,2	8	10,0	4	2,6	-74,0 %
Baesweiler	5	3,0	7	4,9	4	3,0	-38,8 %
Eschweiler	6	3,0	6	6,6	4	2,2	-66,7 %
Herzogenrath	6	3,1	7	5,6	2	0,8	-85,7 %
Monschau	5	2,2	7	5,0	2	1,0	-80,0 %
Roetgen	0	0,0	0	0,0	1	0,3	-
Simmerath	10	3,5	1	0,3	0	0,0	-100,0 %
Stolberg	9	7,5	12	5,3	7	21,9	313,2 %
Würselen	5	9,5	3	6,8	4	4,7	-30,9 %
Städteregion Aachen	80	151,1	69	82,5	40	62,4	

Wohn- und Geschäftshäuser

Stadt/ Gemeinde	2021		Umsatz 2022		2023		Veränderung im Umsatz zu 2022
	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	
Aachen	71	146,3	46	96,9	45	94,2	-2,8 %
Alsdorf	12	13,5	6	14,4	8	5,4	-62,5 %
Baesweiler	6	5,1	1	0,0	2	0,7	-
Eschweiler	17	3,2	8	12,7	9	7,7	-39,4 %
Herzogenrath	7	22,0	5	4,3	5	9,9	130,2 %
Monschau	2	2,1	1	0,4	2	1,3	225,0 %
Roetgen	3	1,4	1	1,3	1	0,1	-92,3 %
Simmerath	2	0,4	3	16,9	2	1,0	-94,1 %
Stolberg	14	25,2	7	22,5	7	1,7	-92,4 %
Würselen	9	1,0	7	11,4	5	3,9	-65,8 %
Städteregion Aachen	88	227,5	85	181,8	86	125,9	

Sonstige bebaute Objekte

Stadt/ Gemeinde	2021		Umsatz 2022		2023		Veränderung im Umsatz zu 2022
	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	
Aachen	19	28,2	20	6,6	23	26,0	293,9 %
Alsdorf	6	0,7	4	0,1	4	0,4	300,0 %
Baesweiler	3	0,2	3	0,6	0	0,0	-100,0 %
Eschweiler	8	1,4	5	11,4	14	5,1	-55,3 %
Herzogenrath	8	0,6	6	1,1	1	0,0	-100,0 %
Monschau	8	1,2	8	2,1	6	0,8	-61,9 %
Roetgen	1	0,0	1	1,3	2	1,3	0,0 %
Simmerath	5	1,7	2	0,4	8	1,1	175,0 %
Stolberg	6	19,0	7	0,4	2	11,0	2650,0 %
Würselen	2	0,1	5	1,6	4	0,9	-43,8 %
Städteregion Aachen	66	53,1	61	25,7	64	46,6	

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" wies im Jahr 2023 einen Umsatz von **251,2 Mio. €** bei insgesamt **1.507** ausgewerteten Fällen auf. Das entspricht einem Rückgang von rd. 30 % gegenüber dem Jahr 2022 (Umsatz: 357,7 Mio. €). Die Anzahl der Objekte ging im Vergleich zum Vorjahr (2.054 Fälle) um rd. 27 % 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. €]	
	2022	2023	2022	2023
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	2.054	1.507	357,7	251,2
Wohnungseigentum Erstverkäufe	150	40	50,0	14,7
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	1.151	1.004	224,2	170,4
Wohnungseigentum Umwandlung	131	140	23,7	28,4
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	132	82	33,3	21,9
Teileigentum	490	241	26,5	15,7

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

Art des Objekts	Anzahl in der Stadt Aachen		Umsatz in [Mio. €]	
	2022	2023	2022	2023
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	1.264	922	244,4	166,8
Wohnungseigentum Erstverkäufe	70	10	25,3	4,6
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	785	627	171,0	119,3
Wohnungseigentum Umwandlung	83	109	17,6	23,3
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	34	28	11,8	9,9
Teileigentum	292	148	18,7	9,8

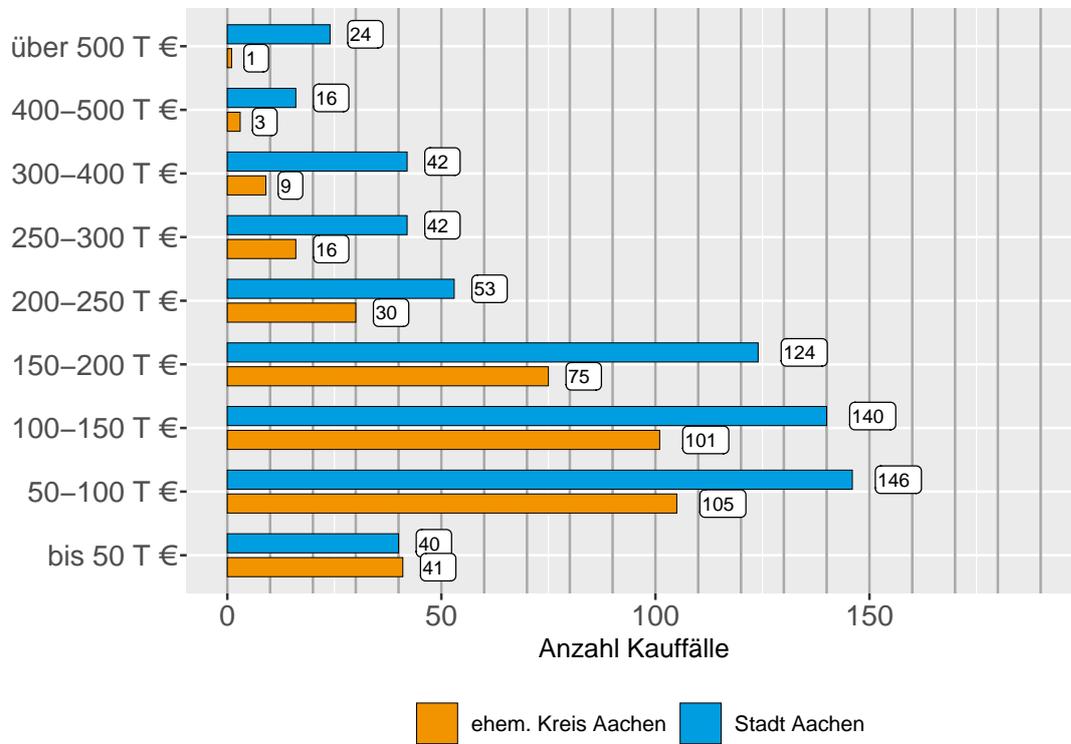
Art des Objekts	Anzahl im ehem. Kreis Aachen		Umsatz in [Mio. €]	
	2022	2023	2022	2023
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	790	585	113,4	84,4
Wohnungseigentum Erstverkäufe	80	30	24,7	10,2
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	366	377	53,2	51,1
Wohnungseigentum Umwandlung	48	31	6,1	5,1
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	98	54	21,5	12,0
Teileigentum	198	93	7,8	6,0

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

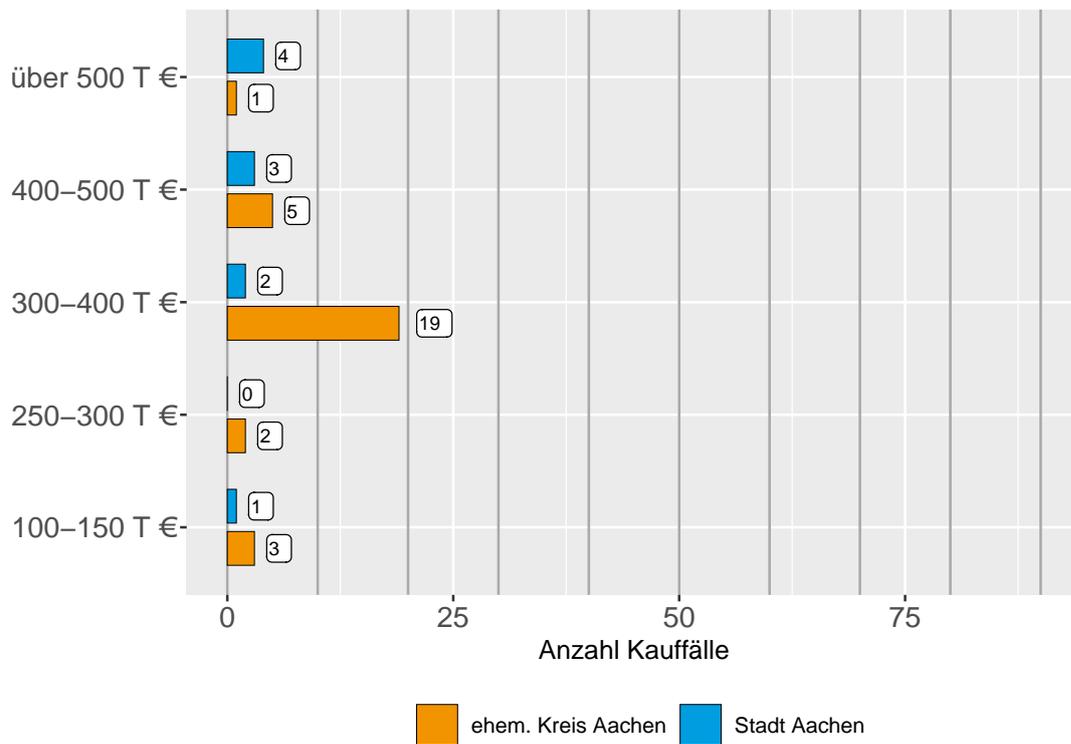
Stadt/ Gemeinde	Umsatz						Veränderung im Umsatz zu 2022
	2021		2022		2023		
	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	
Aachen	1.344	246,9	1.264	244,4	922	166,8	-31,8 %
Alsdorf	291	42,4	136	18,3	61	7,6	-58,5 %
Baesweiler	37	4,9	23	5,7	20	3,3	-42,1 %
Eschweiler	207	28,2	138	21,2	107	15,1	-28,8 %
Herzogenrath	98	17,3	136	21,7	91	13,0	-40,1 %
Monschau	9	1,3	9	1,1	6	1,0	-9,1 %
Roetgen	9	1,6	7	1,1	11	1,9	72,7 %
Simmerath	113	14,4	31	4,9	20	2,5	-49,0 %
Stolberg	218	24,4	176	20,8	149	17,5	-15,9 %
Würselen	115	19,5	134	18,6	120	22,4	20,4 %
Städteregion Aachen	2.441	401,0	2.054	357,7	1.507	251,2	

Verteilung nach der Kaufpreishöhe im Jahr 2023

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 2023 gab es insgesamt 54 Kauffälle von bebauten Erbbaurechten, Erbbaurechtsneubestellungen und Erbbaugrundstücken in der gesamten Städteregion Aachen.

Bebaute Erbbaurechte

Art der Nutzung	Umsatz					
	2022			2023		
	[Anz]	[ha]	[Mio. €]	[Anz]	[ha]	[Mio. €]
bebaute Grundstücke	25	2,0	8,5	30	1,6	6,5
Wohnungserbbaurecht	16	7,6	1,9	12	5,9	1,5
Teileigentumserbbaurecht	1	0,9	0,8	1	0,6	0,0
Summe	42	10,5	11,1	43	8,1	8,0

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.

	Umsatz					
	2022			2023		
	[Anz]	[ha]	[Mio. €]	[Anz]	[ha]	[Mio. €]
individueller Wohnungsbau	1	0,1	0	6	0,4	0
Geschosswohnungsbau	0	0,0	0	0	0,0	0
Wohn- und Geschäftsnutzung	0	0,0	0	0	0,0	0
Gewerbebebauung	1	1,0	0	2	0,9	0
Summe	2	1,1	0	8	1,4	0

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.

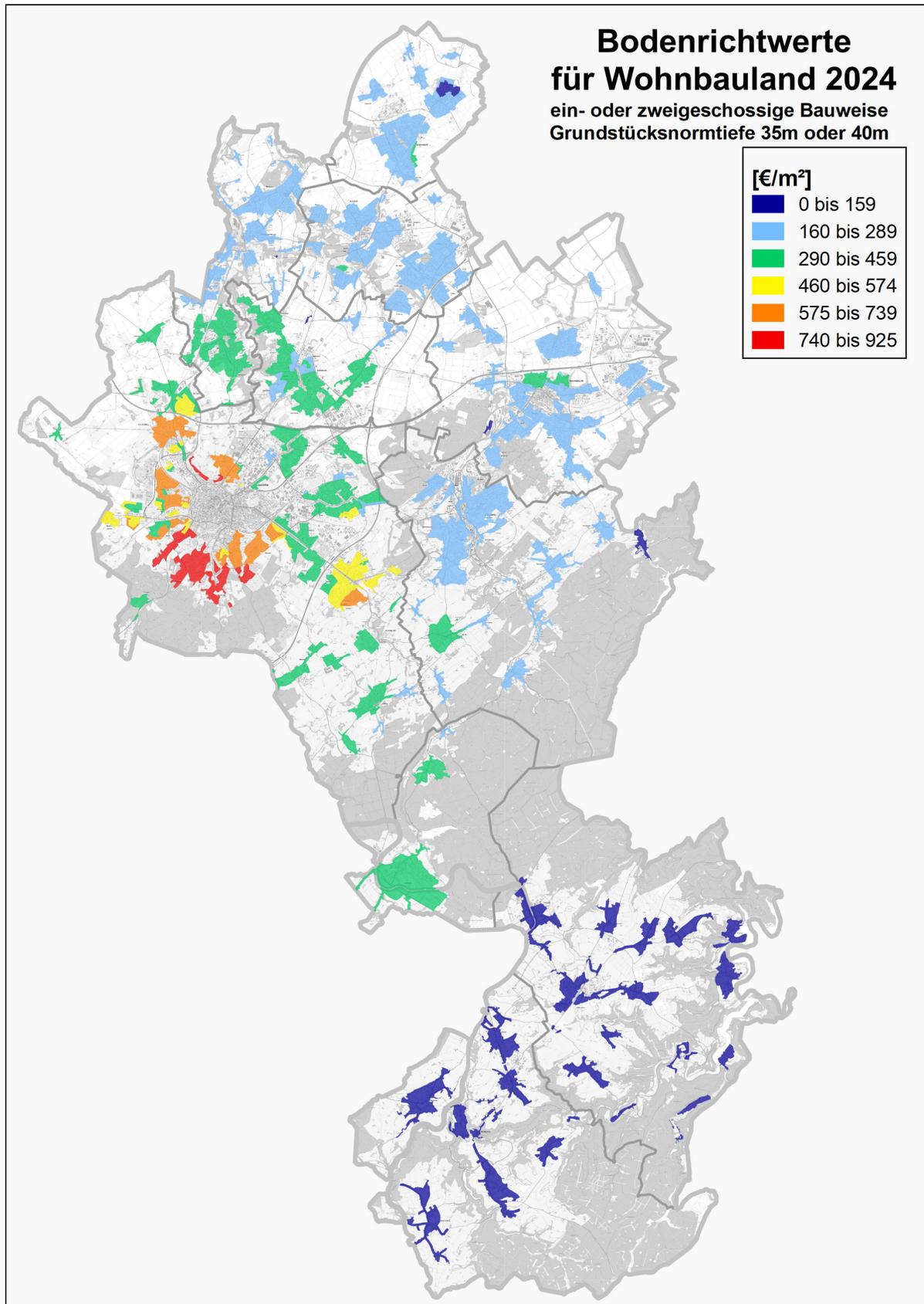
Art der Nutzung	Umsatz					
	2022			2023		
	[Anz]	[ha]	[Mio. €]	[Anz]	[ha]	[Mio. €]
bebaute Grundstücke	14	4,7	16,8	3	0,1	0,3

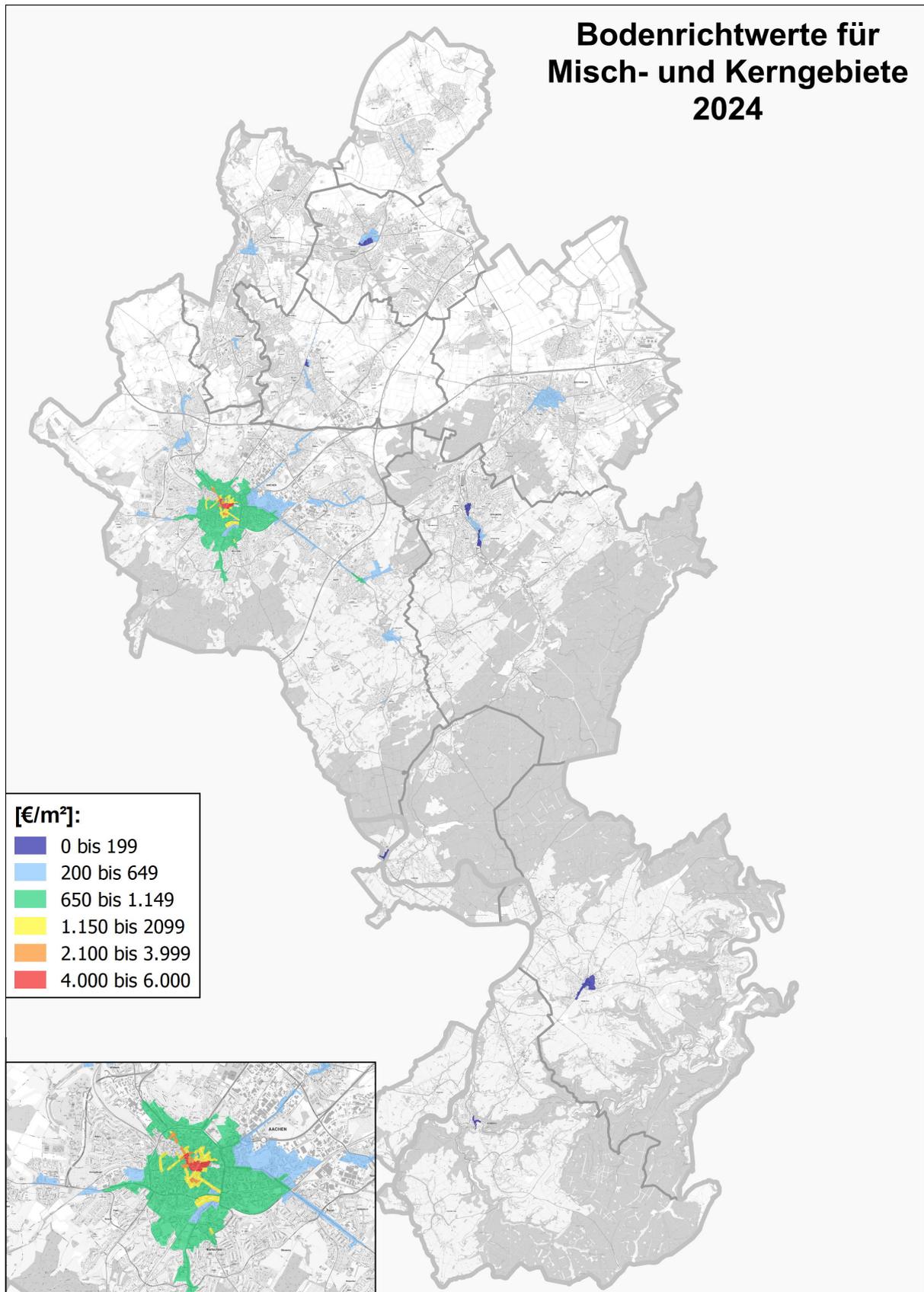
3.6 Sonstige

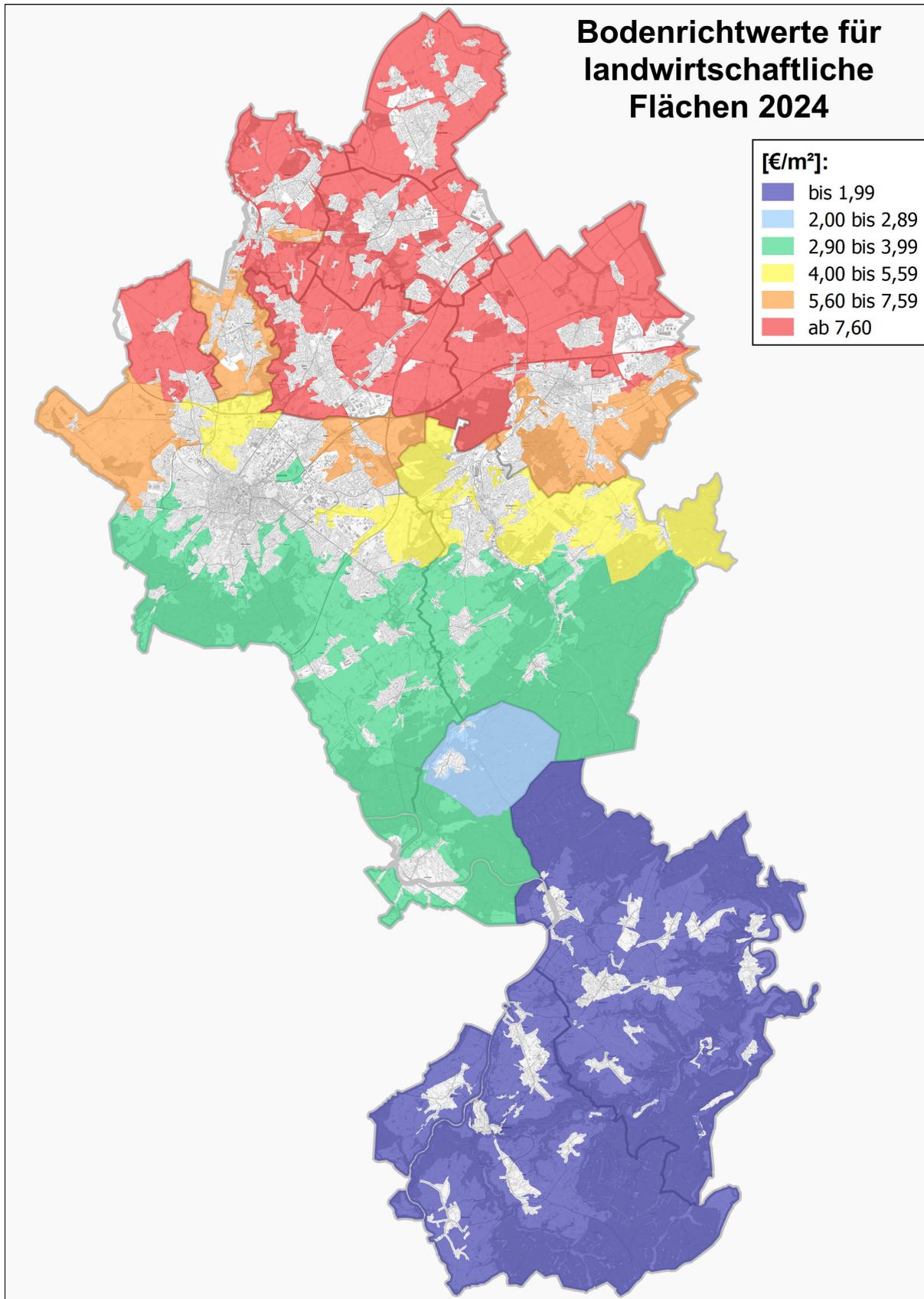
Sonstige Grundstücksverkäufe sind in den vorherigen Teilmärkten enthalten.

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Übersichtskarten der Bodenrichtwerte 2024







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 veröffentlicht. Der Bodenrichtwertabruf über 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
- erschließungsbeitragsrechtlicher 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) abrufbar.

The screenshot displays the BORIS.NRW website interface. The main content is a satellite map of Baesweiler, Germany, with a red outline highlighting a specific residential area. A blue callout box on the map shows a value of 260 €/m². The left sidebar provides detailed information for the selected area:

Lage und Wert	
Gemeinde	Baesweiler
Postleitzahl	52499
Gemarkungsname	Baesweiler
Ortsteil	Baesweiler
Bodenrichtwertnummer	24424
Bodenrichtwert	260 €/m ² (Einzweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01

Additional sidebar elements include 'Ausgewähltes Produkt: Bodenrichtwerte', '2024', and 'Beschreibende Merkmale'. The footer contains legal notices and technical specifications.

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 01.01.2024 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 Faktoren 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 ²]	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]
Aachen	850,-	525,-	280,-	150,-	110,-	90,-
Alsdorf	280,-	220,-	180,-	70,-	60,-	36,-
Baesweiler	300,-	230,-	195,-	42,-	25,-	-
Eschweiler	290,-	245,-	205,-	120,-	40,-	25,-
Herzogenrath	350,-	250,-	190,-	100,-	55,-	25,-
Monschau	120,-	85,-	55,-	50,-	28,-	15,-
Roetgen	310,-	310,-	240,-	-	40,-	-
Simmerath	155,-	100,-	55,-	-	25,-	-
Stolberg	340,-	240,-	185,-	50,-	30,-	20,-
Würselen	390,-	300,-	205,-	120,-	105,-	50,-

	Baureife Grundstücke- Geschosswohnungsbau (ohne Geschäftslagen) bei einer GFZ = 1,0		
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]
Stadt Aachen	550,-	405,-	350,-

4.2.4 Faktor für tertiäres Gewerbe

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**, in Einzelfällen können sich auch höhere Faktoren ergeben.

4.2.5 Faktoren für Rohbauland bzw. Bauerwartungsland

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

Rohbauland

in Abhängigkeit von der Wartezeit bis zur Baureifmachung **0,25 bis 0,85** des nächstgelegenen Bodenrichtwerts für Bauland bzw. bei Innenbereichen des jeweiligen Bodenrichtwerts für Bauland

Bauerwartungsland

je nach Lage und Stand der städtebaulichen Entwicklung **0,05 bis 0,50** des nächstgelegenen Bodenrichtwerts für Bauland bzw. bei Innenbereichen des jeweiligen Bodenrichtwerts für Bauland

4.2.6 Faktoren für Grundstücke im Geschosswohnungsbau

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Auswertungen bei Verkäufen baureifer Grundstücke für den individuellen 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 individuellen Wohnungsbau lagen und bei denen weder die jeweilige Kommune noch eine ihrer kommunalen Gesellschaften als Verkäufer auftraten.

Aus den geeigneten Kaufpreisen der Jahre 2021 bis 2023 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	10	1,10	+/- 0,2
ehem. Kreis Aachen	41	1,05	+/- 0,2

Für eine Auswertung in den Kommunen des ehemaligen Südkreises Aachen lag keine ausreichende Anzahl geeigneter Kauffälle vor. Im Einzelfall sind Abweichungen von diesen Werten möglich.

4.2.7 Faktor für private Gartenlandflächen

Der Gutachterausschuss hat Kauffälle von privaten Gartenlandflächen ausgewertet (2021 bis 2023). Die Auswertungen ergaben für private Gartenlandflächen, die unmittelbar an das Wohnhausgrundstück angrenzen, folgenden **Faktor** zu den Bodenrichtwerten für den Wohnungsbau:

Anzahl der Kauffälle	Mittelwert des Faktors	Standardabweichung des Faktors
94	rd. 0,20	+/- 0,15

4.2.8 Faktor für unbebaute, separate Garagenflächen

Der Gutachterausschuss hat rd. 10 Kauffälle (2021 bis 2023) von unbebauten Bauf lächen für separat gelegene Garagengrundstücke ausgewertet. Die Auswertungen ergaben eine Spanne des Faktors von 0,30 bis 1,00 mit einem Mittelwert von **0,60** vom Bodenrichtwert für entsprechendes Wohnbauland.

Bei Flächen, die sich zum Zeitpunkt des Verkaufes in einem Neubaugebiet befanden oder der Verkäufer zu dem Zeitpunkt als Bau träger 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 Faktor für Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen an außerlandwirtschaftliche Käufer

Die Bodenrichtwerte zu landwirtschaftlichen Flächen sind überwiegend aus Verkäufen an in der Landwirtschaft tätige Marktteilnehmer zu rein landwirtschaftlichen Zwecken abgeleitet, die den Großteil in diesem Segment darstellen. Verkäufe an weitere Marktteilnehmer außerhalb dieses Segmentes wie z.B. Privatunternehmen, Kommunen, kommunale Gesellschaften, Versorgungsunternehmen etc. liegen preislich tendenziell über den Bodenrichtwerten. Auswertungen innerhalb der Städteregion Aachen sowie überregional mit den Gutachterausschüssen in den Kreisen Heinsberg und Düren haben jeweils ergeben, dass die Kaufpreise bezogen auf den ausgewiesenen Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen im Mittel bei **Faktor 1,3 mit einer Standardabweichung von rd. +/- 0,3** liegen.

4.2.10 Freie Verkäufe von Gewerbegrundstücken

Die Bodenrichtwerte sind überwiegend aus begünstigten Verkäufen der Städte und Gemeinden abgeleitet, die den Großteil in diesem Segment darstellen. So sind rd. 80 % der Verkäufe von gewerblichen Flächen im Zeitraum 2013 bis 2023 begünstigte Verkäufe. Freie Verkäufe weisen eine breite Streuung auf, liegen jedoch tendenziell über den Bodenrichtwerten für gewerbliches Bauland.

4.2.11 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**) zu berücksichtigen.

Umrechnungstabelle (Grundstückstiefe) für das Gebiet der Stadt Aachen

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

Umrechnungstabelle (Grundstückstiefe) für den ehemaligen Kreis Aachen

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

Grundstücksbreite

In Bodenrichtwertzonen auf dem Gebiet der Stadt Aachen für Wohnbauflächen (Doppelhaus-, Reihenendhaus- und Reihenhausgrundstück) mit einer **Normtiefe von 35 m** und **Normbreite von 15 m** hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte – erstmals zum 01.01.2015 – eine Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstücksbreite nachweisen können. Die sachverständige Anwendung der Breitenanpassung erfolgt für den Baulandteil eines Grundstückes (dieser ergibt sich nach gegebenenfalls nötiger Abspaltung von privaten Gartenland- und/oder Grünlandflächen) nach Anwendung der Tiefenanpassung.

Die Koeffizienten für die Breitenanpassung ergeben sich für gute oder mittlere Wohnlagen in der Stadt Aachen nach den folgenden Tabellen. Für Bodenrichtwertzonen in der Stadt Aachen **ohne** Angabe einer Normbreite konnten keine signifikanten Abhängigkeiten nachgewiesen werden.

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

Umrechnungstabelle (Grundstücksbreite) für die Stadt Aachen

	gute Wohnlage*	mittlere Wohnlage*		gute Wohnlage*	mittlere Wohnlage*
Breite [m]	Umrechnungskoeffizienten		Breite [m]	Umrechnungskoeffizienten	
bis 5,5	1,20	1,08	9	1,10	1,05
6,0	1,19	1,08	10	1,08	1,04
6,5	1,17	1,07	11	1,06	1,03
7,0	1,16	1,07	12	1,05	1,03
7,5	1,14	1,06	13	1,03	1,02
8,0	1,13	1,06	14	1,01	1,01
8,5	1,12	1,06	ab 15	1,00	1,00

*Wohnlagendefinitionen entsprechend des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Aachen

Grundstücksfläche

In den Fällen, in denen die Umrechnung über die Grundstückstiefe nicht fachgerecht möglich ist, hat der Gutachterausschuss den Einfluss der Grundstücksfläche auf den Kaufpreis von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken untersucht. In Abhängigkeit von der Lage des Gebiets wurden für diese Gruppen typische Grundstücksflächen (Richtwertgrundstücke) von **525 m² im ehemaligen Nordkreis und 800 m² in Monschau und Simmerath** ermittelt.

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

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

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

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

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

Umrechnungstabelle bei 800 m² Fläche für Monschau und Simmerath

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

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

Für einzelne Bodenrichtwertzonen hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte auf Geschossflächenzahlen (GFZ) 0,6 bzw. 1,0 bezogen. Die Geschossflächenzahl ist hierbei das Verhältnis aus der Summe der Flächen von Vollgeschossen zur Grundstücksgröße als Maß der baulichen 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.

Geschossflächenzahl (GFZ)	Umrechnungskoeffizienten	Geschossflächenzahl (GFZ)	Umrechnungskoeffizienten	Geschossflächenzahl (GFZ)	Umrechnungskoeffizienten
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 m²“. Somit sind die Bodenrichtwerte für gewerblich genutzte Grundstücke in der Städteregion Aachen auf keine Normfläche bezogen.

4.2.12 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 jeweiligen Grundstücksmarktberichten veröffentlicht.

Es ergab sich ab 2010 folgende Indexreihe:

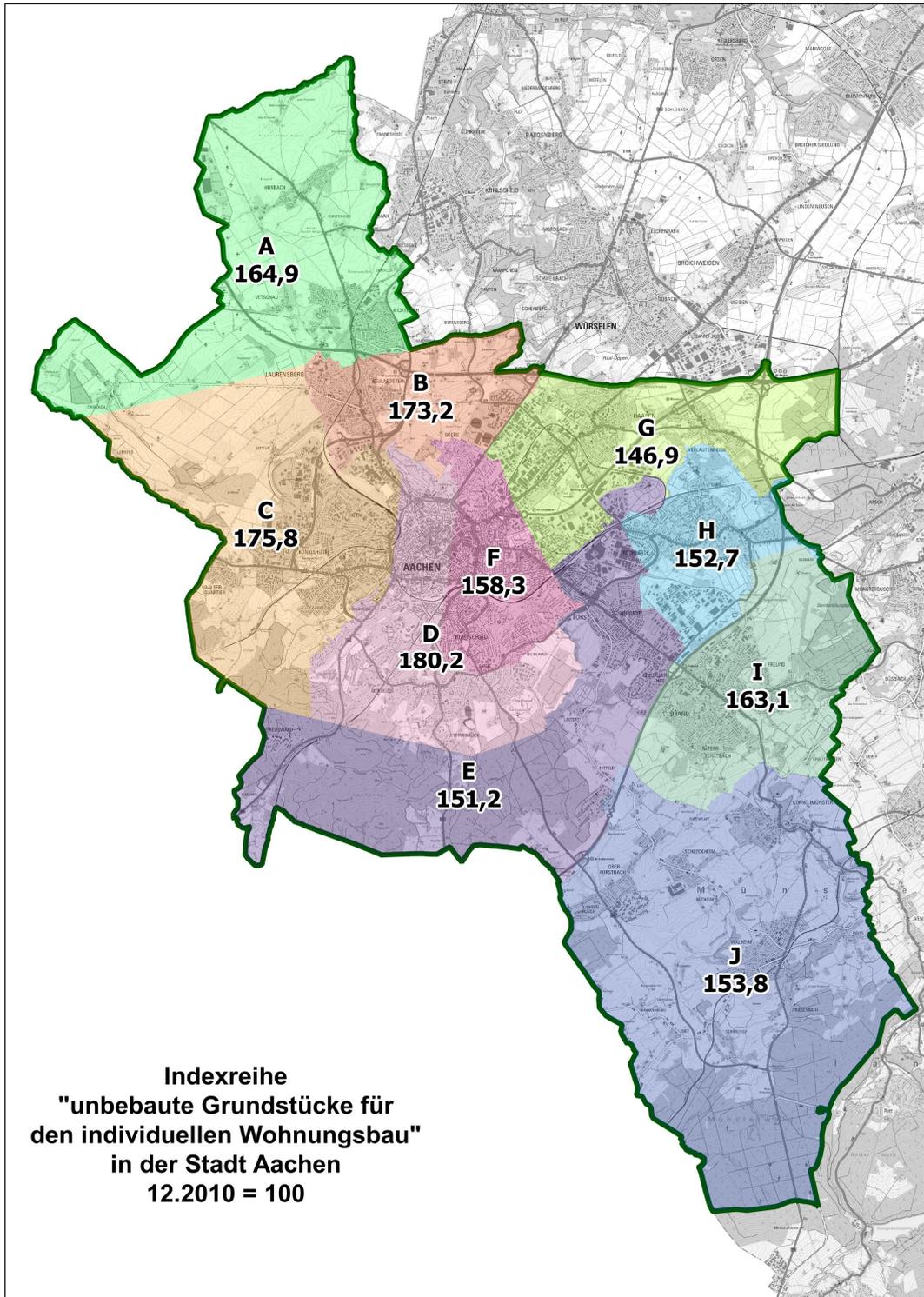
Zeitpunkt	Indexreihe "unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau"												Mittel	
	Stadt Aachen	Stadt Alsdorf	Stadt Baesweiler	Stadt Eschweiler	Stadt Herzogenrath (gesamt)	Ortsteile Herzogenrath und Kohlscheid		Stadt Monschau	Gemeinde Roetgen	Gemeinde Simmerath	Stadt Stolberg	Stadt Würselen	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
12.2023	161,6	155,7	175,8	142,6	156,6	159,7	149,8	137,1	204,6	152,5	133,9	141,0	155,9	155,0

Indexreihe für Wohnbauland in der Stadt Aachen

Wie im obigen Abschnitt 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 Gemarkungen Kornelimünster, Walheim, Lichtenbusch und Sief.



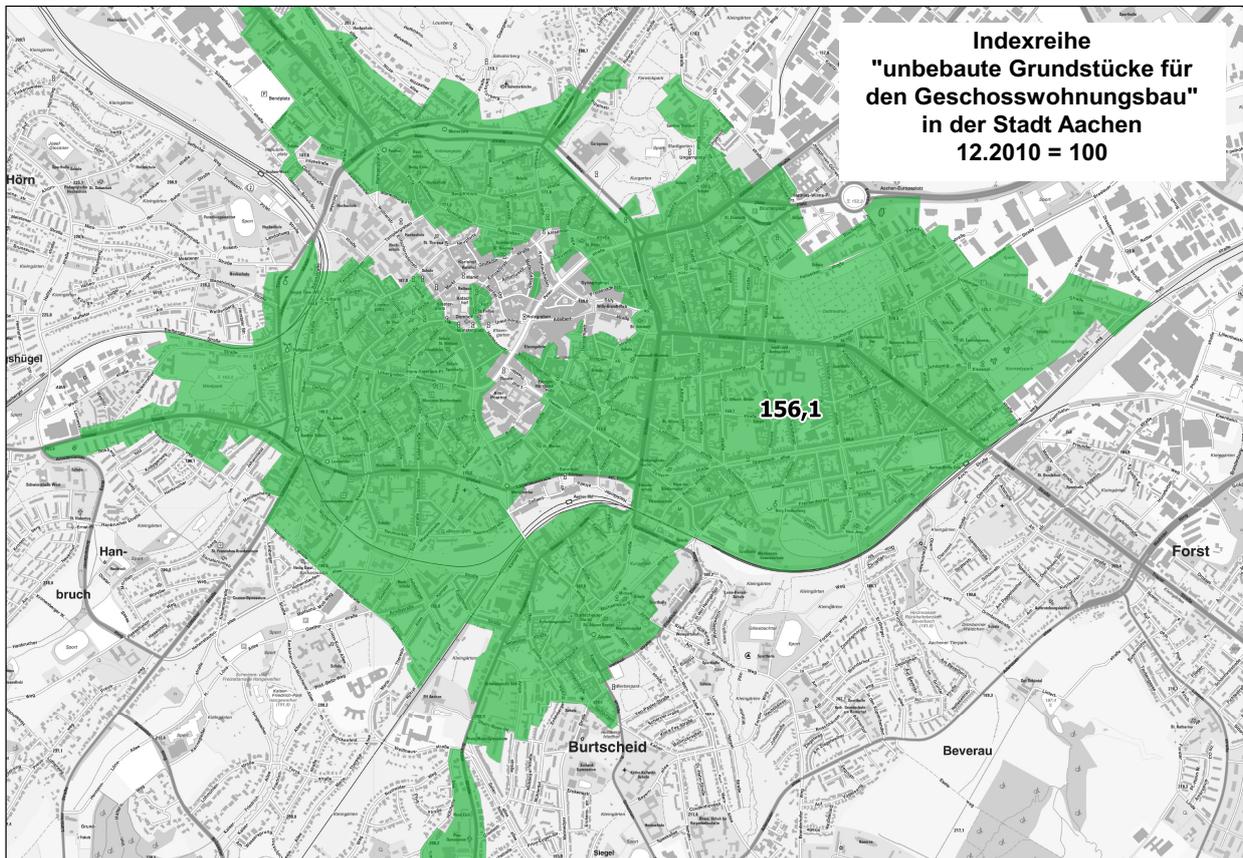
Indexreihe (*)										
”unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau”										
Lagen (siehe beschreibender Text) in der Stadt Aachen										
Zeitpunkt	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
12.2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
12.2011	100,3	102,6	104,0	105,4	100,0	104,3	101,5	100,3	100,0	100,4
12.2012	101,2	105,0	104,4	105,4	100,0	104,3	101,5	101,1	100,0	100,4
12.2013	101,2	105,0	104,4	105,4	100,0	104,3	101,5	101,1	101,0	100,4
12.2014	101,2	105,0	104,4	105,4	100,0	104,3	101,5	101,1	101,0	100,4
12.2015	101,2	105,0	104,4	107,4	100,5	105,5	101,5	101,1	101,0	100,4
12.2016	112,0	116,2	115,3	118,7	108,5	116,4	112,4	110,4	110,8	108,9
12.2017	122,7	126,9	122,9	130,7	112,6	122,5	115,5	114,6	121,8	114,5
12.2018	126,7	129,8	126,1	132,7	116,5	124,3	119,0	118,0	125,0	115,6
12.2019	131,7	135,9	131,9	140,1	120,7	132,6	119,0	120,9	130,4	123,1
12.2020	149,6	152,6	151,4	150,3	138,1	143,3	134,5	139,1	149,0	140,1
12.2021	164,9	173,2	173,3	165,3	151,2	158,3	146,9	152,4	163,1	153,8
12.2022	164,9	173,2	174,5	180,2	151,2	158,3	146,9	152,4	163,1	153,8
12.2023	164,9	173,2	175,8	180,2	151,2	158,3	146,9	152,7	163,1	153,8

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

Indexreihe für ”unbebaute Grundstücke für Geschosswohnungsbau” in der Stadt Aachen

Nur für das Gebiet der Stadt Aachen werden Indexreihen für Geschosswohnungsbau und gewerbliche Bauflächen veröffentlicht.

Die Berechnung einer Preisentwicklung für Geschosswohnungsbau zwischen 2009 und 2010 ist aufgrund der großen Unterschiede zwischen den lagetypischen und zonalen Bodenrichtwerten nicht möglich.



Zeitpunkt	Stadt Aachen Index (zonale Bodenrichtwerte*)	
	unbebaute Grundstücke für Geschosswohnungsbau	
	ohne Geschäftslagen	nur Geschäftslagen
12.2010	100,0	100,0
12.2011	100,0	100,3
12.2012	103,4	100,6
12.2013	104,6	100,3
12.2014	104,6	100,3
12.2015	104,7	101,0
12.2016	111,1	101,0
12.2017	128,4	104,9
12.2018	128,9	102,3
12.2019	135,9	102,7
12.2020	135,9	102,7
12.2021	143,5	102,5
12.2022	148,4	104,6
12.2023	156,1	108,5

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

Indexreihe für "gewerbliche Bauflächen" in der Stadt Aachen

Zeitpunkt	Index (zonale Bodenrichtwerte*)
12.2010	100,0
12.2011	100,0
12.2012	100,0
12.2013	100,0
12.2014	100,3
12.2015	100,3
12.2016	100,7
12.2017	101,0
12.2018	101,1
12.2019	101,1
12.2020	101,8
12.2021	102,1
12.2022	102,9
12.2023	103,8

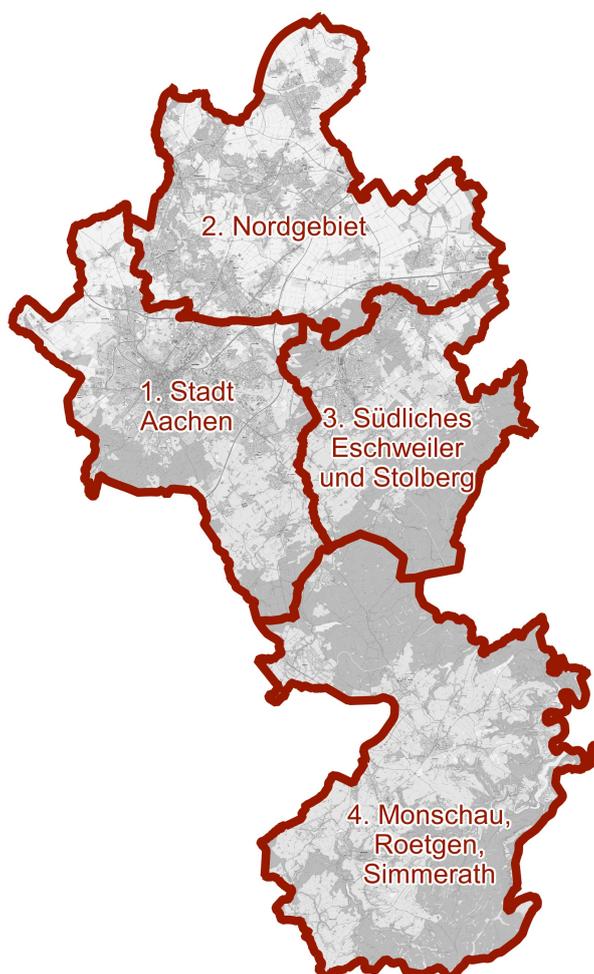
(*) eine Vergleichbarkeit mit der Indexreihe der lagetypischen Bodenrichtwerte ist nicht möglich.

Indexreihe für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

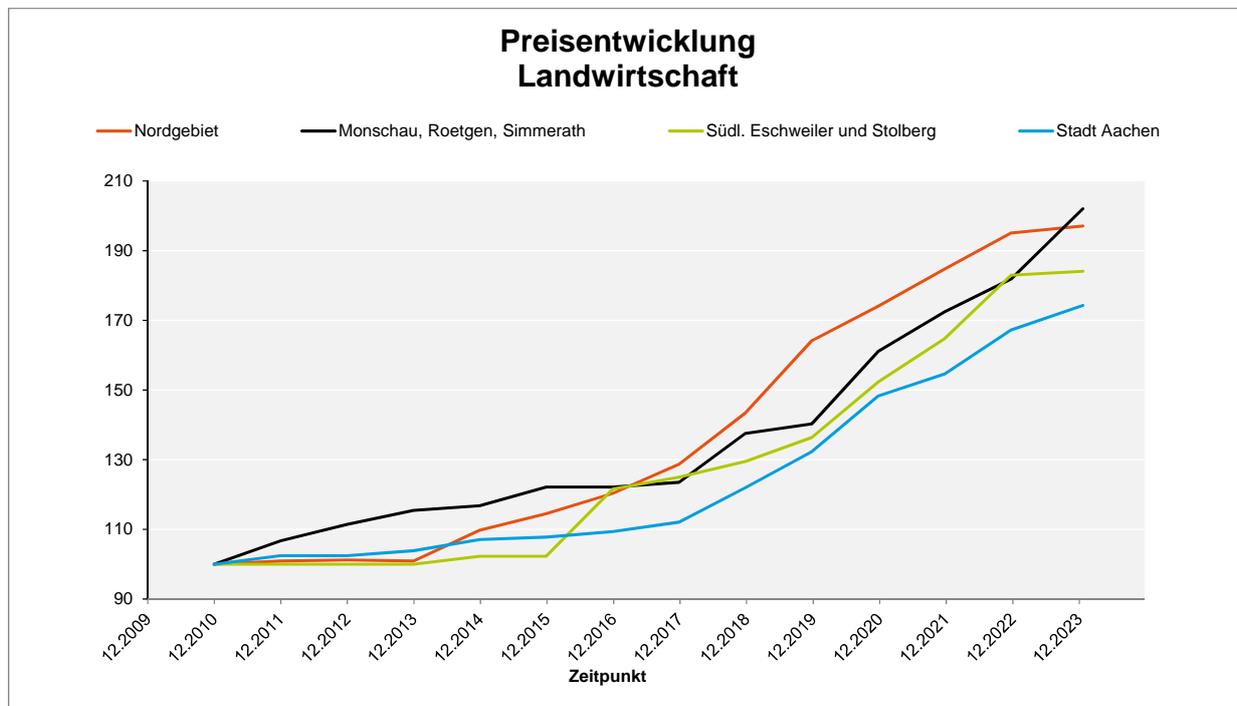
Das Gebiet der Städteregion Aachen ist in vier von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägte Gebiete zu gliedern:

1. Stadt Aachen: Die Bodengüte variiert von max. 80 Punkten im Norden und bis zu 45 Punkten im Süden.
2. Das ehemalige nördliche Kreisgebiet mit einer überwiegenden Ackernutzung: Die Bodengüte liegt hier zwischen 70 und 90 Punkten (Nordgebiet).
3. Stadt Stolberg und das Eschweiler Stadtgebiet südlich der Inde 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 jeweiligen Grundstücksmarktberichten 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
12.2023	174,3	197,1	184,1	202,0



5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Immobilienrichtwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat zum Stichtag 01.01.2024 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 2023. Die Kauffällen wurden auf den Stichtag 01.01.2024 indexiert. Die erstmalige Ermittlung erfolgte zum 01.01.2021.

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

BORIS BORIS-NRW
Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

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

Bodenrichtwerte | **Immobilienrichtwerte** | Immobilien-Preis-Kalkulator | Grundstücksmarktberichte | Bodenrichtwertübersichten | Immobilienrichtwertübersichten | Allgemeine Preisauskunft

Adresse, Flurstückskennzeichen

Adresse, Flurstückskennzeichen

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien. Sie werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses festgesetzt. Sie sind für einige Städte in NRW verfügbar.

AUF DER KARTE SUCHEN

Such-Historie löschen

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 m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen **Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV** dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 (2) ImmoWertV.

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

Die Immobilienrichtwerte

- sind in € pro m² Wohnfläche angegeben.
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe.
- beinhalten die nach der jeweiligen Bodenrichtwertdefinition übliche Baulandfläche.
- beinhalten ortsübliche, durchschnittliche Außenanlagen inklusive der Hausanschlüsse.
- beinhalten Garagen in ortsüblicher Ausführung.
- beinhalten keine sonstigen Nebengebäude.
- beinhalten kein Inventar.
- 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 und sonstige Besonderheiten 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 [m²]		61 - 80	81 - 90	91 - 110	111 - 130	131 - 150	151 - 180	181 - 210	211 - 400
Richtwertobjekt	61 - 80	1,00	0,97	0,95	0,92	0,87	0,84	0,78	0,72
	81 - 90	1,03	1,00	0,98	0,94	0,90	0,87	0,80	0,75
	91 - 110	1,05	1,02	1,00	0,96	0,91	0,88	0,82	0,76
	111 - 130	1,09	1,06	1,04	1,00	0,95	0,92	0,85	0,79
	131 - 150	1,15	1,12	1,09	1,05	1,00	0,97	0,89	0,83
	151 - 180	1,18	1,15	1,13	1,09	1,03	1,00	0,92	0,86
	181 - 210	1,28	1,25	1,22	1,18	1,12	1,08	1,00	1,00
	211 - 400	1,38	1,34	1,32	1,27	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 - 2019	1990 - 1999	1980 - 1989	1970 - 1979	1960 - 1969	1950 - 1959	1920 - 1949	1850 - 1919
Richtwertobjekt	2000 - 2019	1,00	0,96	0,90	0,86	0,86	0,81	0,79	0,76
	1990 - 1999	1,04	1,00	0,94	0,90	0,90	0,84	0,82	0,79
	1980 - 1989	1,11	1,07	1,00	0,96	0,96	0,90	0,88	0,84
	1970 - 1979	1,16	1,12	1,05	1,00	1,00	0,94	0,92	0,88
	1960 - 1969	1,16	1,12	1,05	1,00	1,00	0,94	0,92	0,88
	1950 - 1959	1,23	1,19	1,11	1,06	1,06	1,00	0,98	0,94
	1920 - 1949	1,27	1,22	1,14	1,09	1,09	1,03	1,00	0,96
	1850 - 1919	1,32	1,26	1,18	1,13	1,13	1,07	1,04	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 ²]		100 - 150	151 - 250	251 - 350	351 - 450	451 - 600	601 - 800	801 - 1200	1201 - 1500
Richtwertobjekt	100 - 150	1,00	1,10	1,15	1,23	1,25	1,30	1,34	1,39
	151 - 250	0,91	1,00	1,05	1,11	1,14	1,18	1,22	1,26
	251 - 350	0,87	0,96	1,00	1,07	1,09	1,13	1,16	1,21
	351 - 450	0,82	0,90	0,94	1,00	1,02	1,06	1,09	1,13
	451 - 600	0,80	0,88	0,92	0,98	1,00	1,04	1,07	1,11
	601 - 800	0,77	0,85	0,88	0,94	0,96	1,00	1,03	1,07
	801 - 1200	0,75	0,82	0,86	0,92	0,93	0,97	1,00	1,04
	1201 - 1500	0,72	0,79	0,83	0,88	0,90	0,94	0,96	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	1,09
	teilmodernisiert	0,96	1,00	1,05
	neuzeitlich	0,92	0,95	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	1,08	1,11	1,17	1,26
	einfach - mittel	0,93	1,00	1,03	1,08	1,16
	mittel	0,90	0,97	1,00	1,05	1,13
	mittel - gehoben	0,86	0,92	0,95	1,00	1,08
	gehoben	0,80	0,86	0,88	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 ²]		45 - 60	61 - 80	81 - 90	91 - 110	111 - 130	131 - 150	151 - 180	181 - 210	211 - 300
Richtwertobjekt	45 - 60	1,00	1,02	1,01	0,97	0,93	0,89	0,84	0,81	0,75
	61 - 80	0,98	1,00	0,99	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80	0,74
	81 - 90	0,99	1,01	1,00	0,96	0,92	0,88	0,83	0,81	0,74
	91 - 110	1,03	1,05	1,04	1,00	0,95	0,91	0,87	0,84	0,77
	111 - 130	1,08	1,10	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,88	0,81
	131 - 150	1,13	1,15	1,14	1,09	1,04	1,00	0,95	0,92	0,84
	151 - 180	1,19	1,21	1,20	1,15	1,10	1,05	1,00	0,97	0,89
	181 - 210	1,23	1,25	1,24	1,19	1,14	1,09	1,03	1,00	0,92
	211 - 300	1,33	1,36	1,35	1,30	1,23	1,19	1,12	1,09	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 - 2019	1990 - 1999	1980 - 1989	1970 - 1979	1960 - 1969	1950 - 1959	1920 - 1949	1850 - 1919
Richtwertobjekt	2000 - 2019	1,00	0,98	0,95	0,88	0,83	0,79	0,75	0,73
	1990 - 1999	1,02	1,00	0,97	0,90	0,85	0,81	0,77	0,74
	1980 - 1989	1,05	1,03	1,00	0,93	0,87	0,83	0,79	0,77
	1970 - 1979	1,14	1,11	1,08	1,00	0,94	0,90	0,85	0,83
	1960 - 1969	1,20	1,18	1,14	1,06	1,00	0,95	0,90	0,88
	1950 - 1959	1,27	1,24	1,20	1,11	1,05	1,00	0,95	0,92
	1920 - 1949	1,33	1,31	1,27	1,17	1,11	1,05	1,00	0,97
	1850 - 1919	1,37	1,34	1,30	1,21	1,14	1,08	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	1,00	1,10	1,18	1,21	1,25	1,29	1,29
	151 - 250	0,91	1,00	1,07	1,10	1,14	1,17	1,17
	251 - 350	0,85	0,94	1,00	1,03	1,06	1,10	1,10
	351 - 450	0,82	0,91	0,97	1,00	1,03	1,06	1,06
	451 - 600	0,80	0,88	0,94	0,97	1,00	1,03	1,03
	601 - 800	0,78	0,85	0,91	0,94	0,97	1,00	1,00
	801 - 1200	0,78	0,85	0,91	0,94	0,97	1,00	1,00

 wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Gebäudeart

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

Mietsituation

		Bewertungsobjekt		
		unvermietet	teilweise vermietet	vermietet
Richtwertobjekt	unvermietet	1,00	0,95	0,94
	teilweise vermietet	1,05	1,00	0,99
	vermietet	1,06	1,01	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					
		Gebäudestandard	sehr einfach - einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gehoben	gehoben
Richtwertobjekt	sehr einfach - einfach		1,00	1,08	1,11	1,17	1,23
	einfach - mittel		0,93	1,00	1,03	1,08	1,14
	mittel		0,90	0,97	1,00	1,05	1,11
	mittel - gehoben		0,86	0,92	0,95	1,00	1,06
	gehoben		0,81	0,87	0,90	0,95	1,00

Für die Einordnung in die Gebäudestandardstufen wurden folgende Abgrenzungen angehalten:

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

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2024	01.01.2024	1,00
Baujahr	1990-1999	1920-1949	0,77
Wohnfläche	131-150	151-180	0,95
Baulandfläche	451-600	601-800	1,03
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	1,08
Gebäudestandard	mittel	einfach-mittel	0,97
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	0,98
Ergänzende Gebäudeart	Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte	1,00
Mietsituation	unvermietet	teilweise vermietet	0,95
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			0,73
angepasster Immobilienrichtwert	3.450 €/m ²	x 0,73	2.500 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert	163 m²	x 2.500 €/m²	rd. 410.000 €

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und sonstige Besonderheiten 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 2021 bis 2023 rund 170 Verkäufe (davon rund 20 Verkäufe im Jahr 2023) 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 ²	Ø Kaufpreis in €	Min Kaufpreis in €	Max Kaufpreis in €	N	Ø Wfl in m ²	Ø Kaufpreis €/m ² Wfl
Aachen	Freist. EFH	-							
	DHH / REH	32	280	639.000	550.000	735.000	20	155	4.200
	RMH	32	190	576.000	484.000	690.000	14	145	3.950
Alsdorf	Freist. EFH	4	660	432.000	340.000	556.000	3	170	2.550
	DHH / REH	17	330	400.000	297.000	523.000	16	135	3.000
	RMH	6	215	318.000	295.000	378.000	6	115	2.850
Baesweiler	Freist. EFH	-							
	DHH / REH	9	370	525.000	378.000	711.000	9	160	3.250
	RMH	-							
Eschweiler	Freist. EFH	-							
	DHH / REH	5	360	539.000	449.000	665.000	4	145	3.850
	RMH	-							
Herzogenrath	Freist. EFH	5	565	821.000	532.000	1.120.000	4	180	4.700
	DHH / REH	16	345	584.000	210.000	962.000	13	145	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	-							
	DHH / REH	17	390	449.000	358.000	631.000	17	120	3.700
	RMH	12	250	373.000	348.000	495.000	11	135	2.700
Würselen	Freist. EFH	-							
	DHH / REH	10	330	625.000	540.000	680.000	9	165	3.750
	RMH	-							

5.1.3 Indexreihen

Die nachfolgenden Diagramme und Tabellen zeigen die durchschnittlichen Preisentwicklungen für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Städteregion Aachen auf. Die Indexreihen sind für die Anbauarten "freistehend" und "Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser" abgeleitet worden. Erstmals veröffentlicht der Gutachterausschuss jahres- und quartalsweise Indexreihen für den Zeitraum 2014 bis 2023. 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.

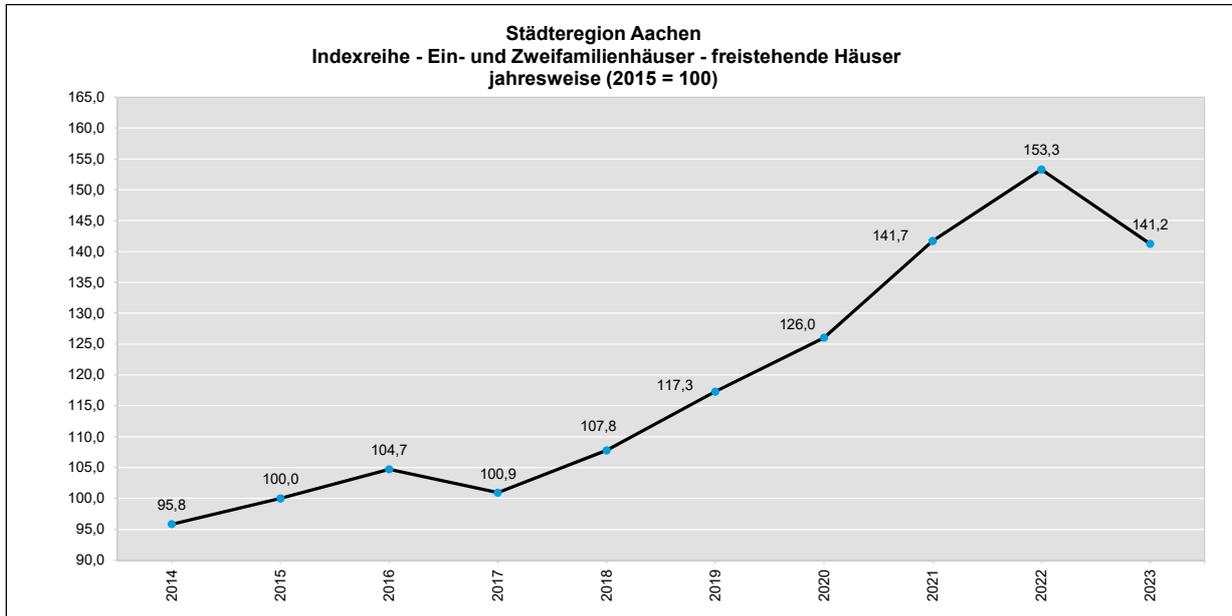
Folgende Merkmale wurden dabei berücksichtigt:

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

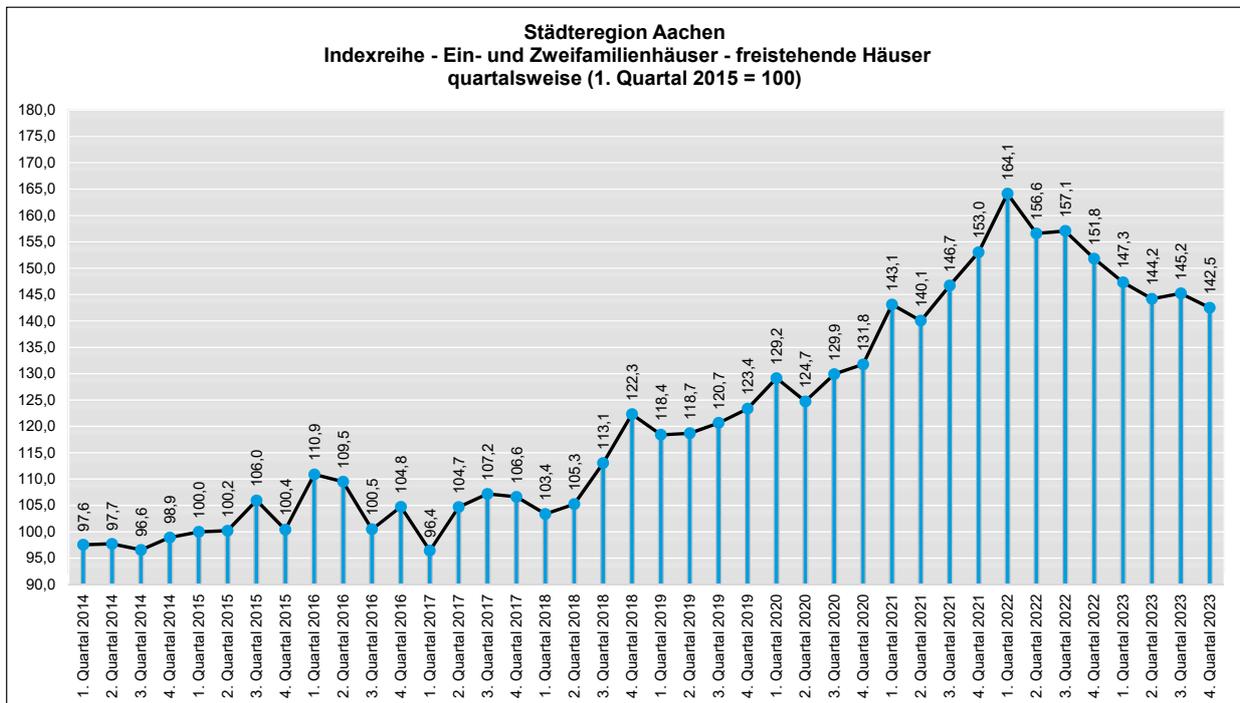
Wegen fortlaufender Auswertungen können einzelne Werte und Daten aus den vorangegangenen Grundstücksmarktberichten Unterschiede zu den Werten und Daten dieses Grundstücksmarktberichts aufweisen.

Indexreihe für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Städteregion Aachen

Jahresweise Indexierung:

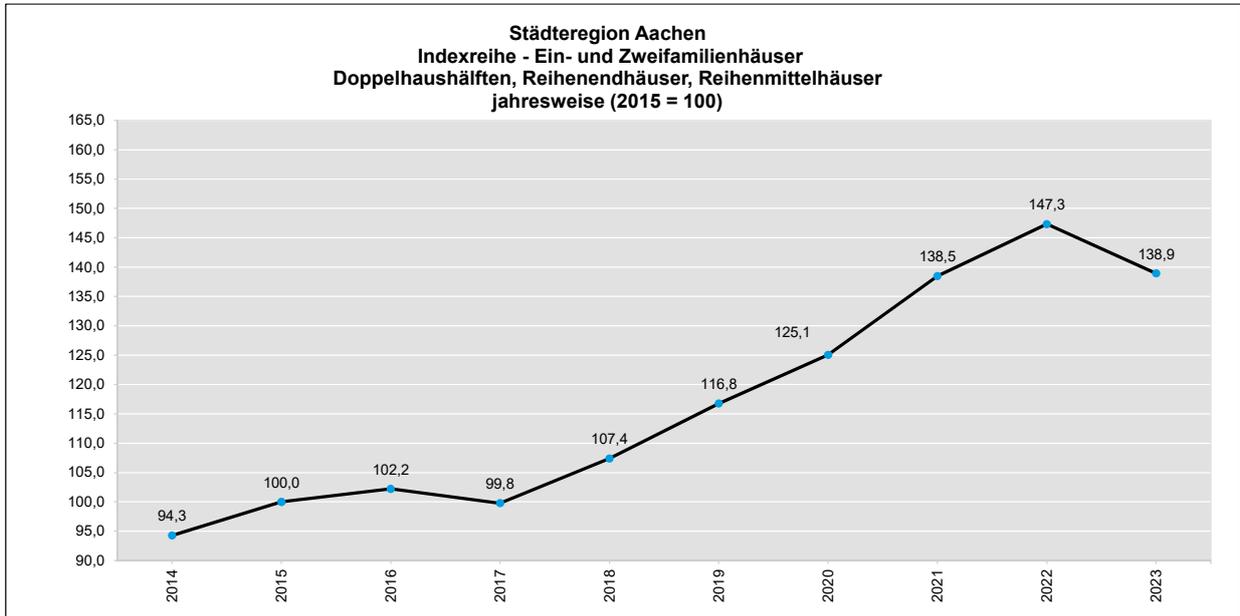


Quartalsweise Indexierung:

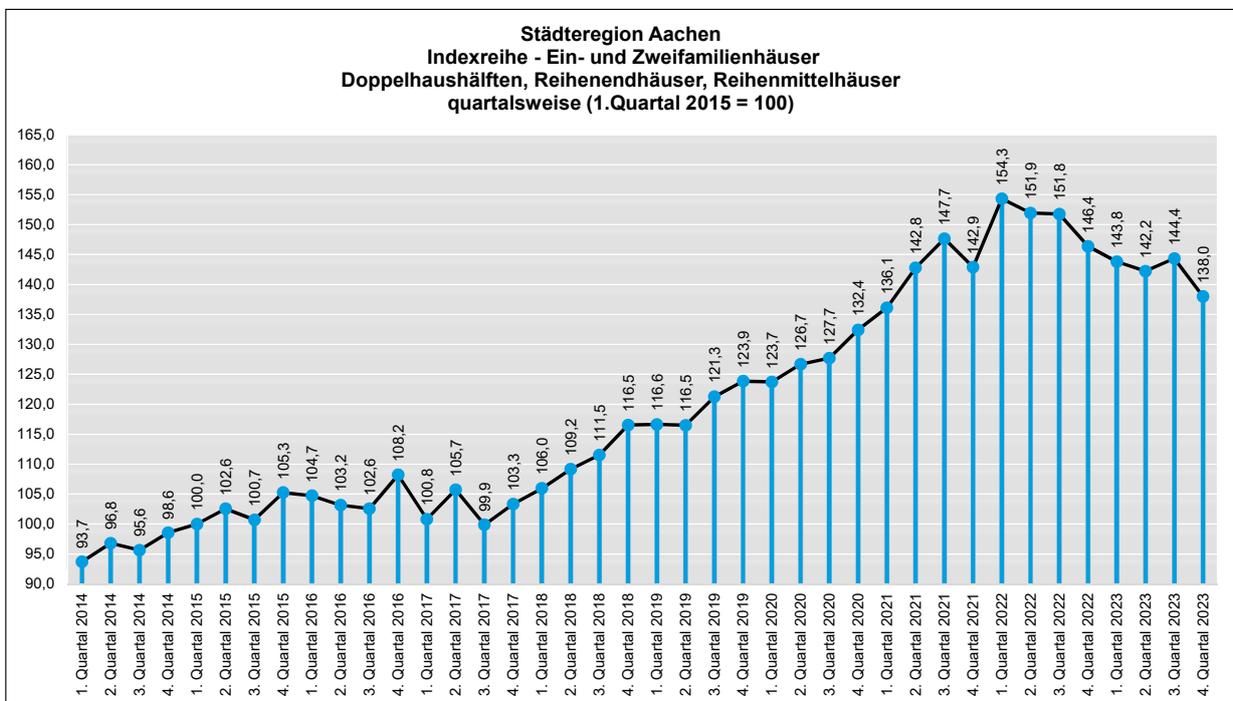


Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser als Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser in der Städteregion Aachen

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 Wertermittlungsstichtage, 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 2022 und 2023 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 Wertermittlungsstichtag 01.01.2024.

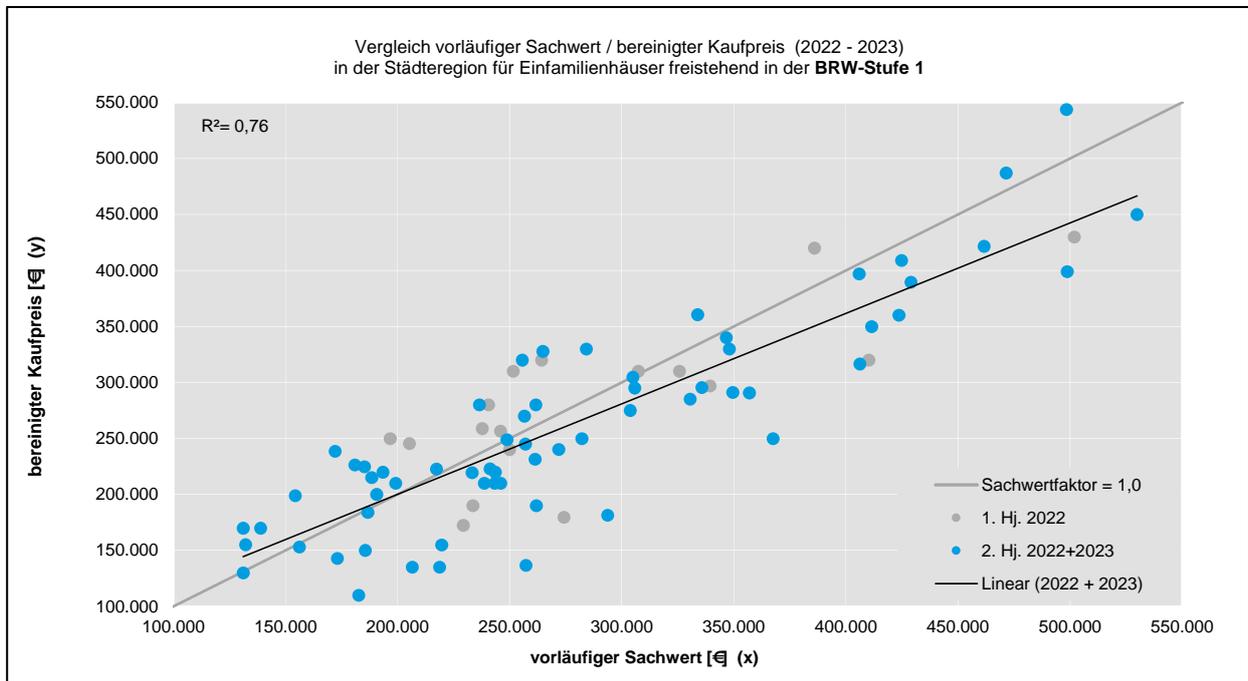
Im Jahr 2022 hat der Gutachterausschuss unterjährige, gegenläufige Preisentwicklungen für Ein- und Zweifamilienhäuser festgestellt (s. **Kap. 5.1.3**). Während im ersten Halbjahr 2022 noch in der Tendenz höhere Sachwertfaktoren zu beobachten waren, so sind diese in der restlichen Zeit des Betrachtungszeitraums i.d.R. niedriger. In den folgenden Diagrammen sind die ausgewerteten Kauffälle aus dem ersten Halbjahr 2022 grau dargestellt, um das Marktgeschehen bei aktuellen Stichtagen besser sachverständig einschätzen zu können.

Bei Anwendung der Sachwertfaktoren kann im Einzelfall unter sachverständiger Würdigung des Marktgeschehens zum Wertermittlungsstichtag vom angegebenen Mittelwert bzw. der Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises im Rahmen des Streubereichs aller Einzelauswertungen abgewichen werden.

Die in den Diagrammen und Tabellen angegebenen Werte beziehen sich auf die Gesamtheit der Kauffälle aus 2022 und 2023.

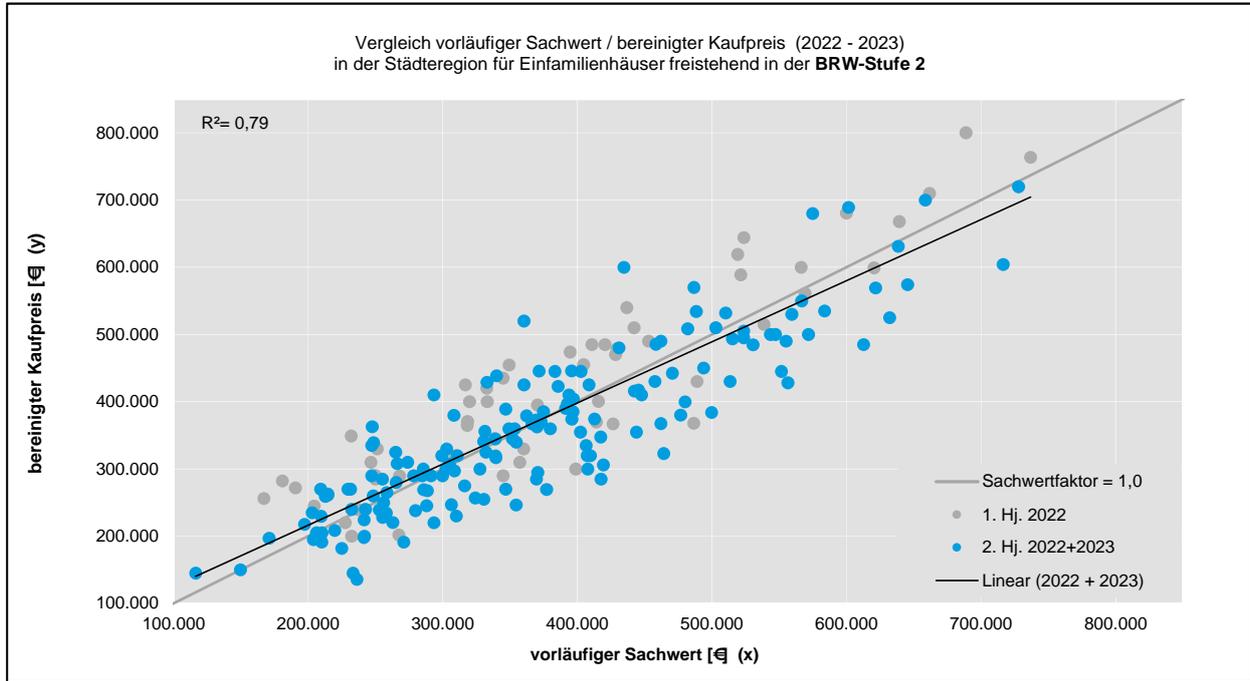
Weitere Hinweise, Informationen und Erläuterungen für die Anwendung der Sachwertfaktoren entnehmen Sie bitte dem **Kap. 8**.

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



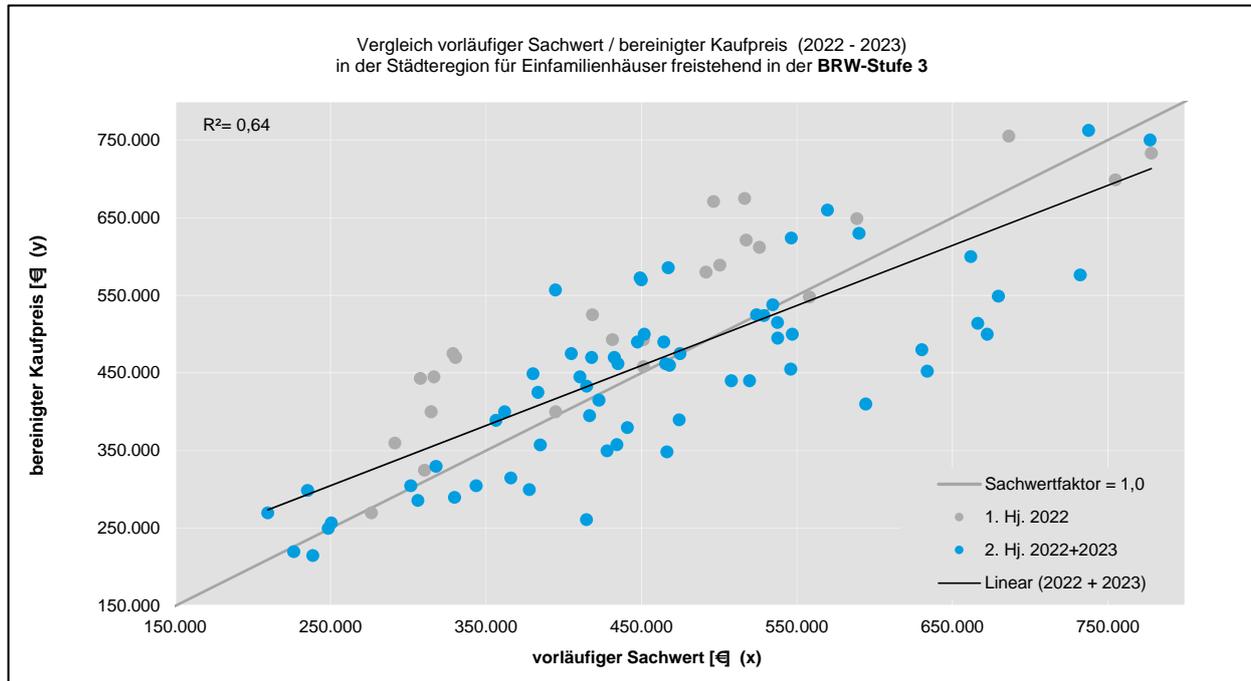
Einfamilienhäuser freistehend			
BRW - Stufe 1			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 0,80799x + 38.498$			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		0,96	
Anzahl	Median	80	0,96
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,53 - 1,39	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	60 m ² - 250 m ²		136 m ²
Baulandfläche	334 m ² - 1.730 m ²		920 m ²
tatsächliches Baujahr	1900 - 2017		1964
modif. Restnutzungsdauer	14 - 74		33
vorläufiger Sachwert	131.000 € - 530.000 €		280.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	--	Herzogenrath:	--
Alsdorf:	--	Monschau:	42
Baesweiler:	--	Roetgen:	--
Eschweiler:	1	Simmerath:	37
		Stolberg:	--
		Würselen:	--

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



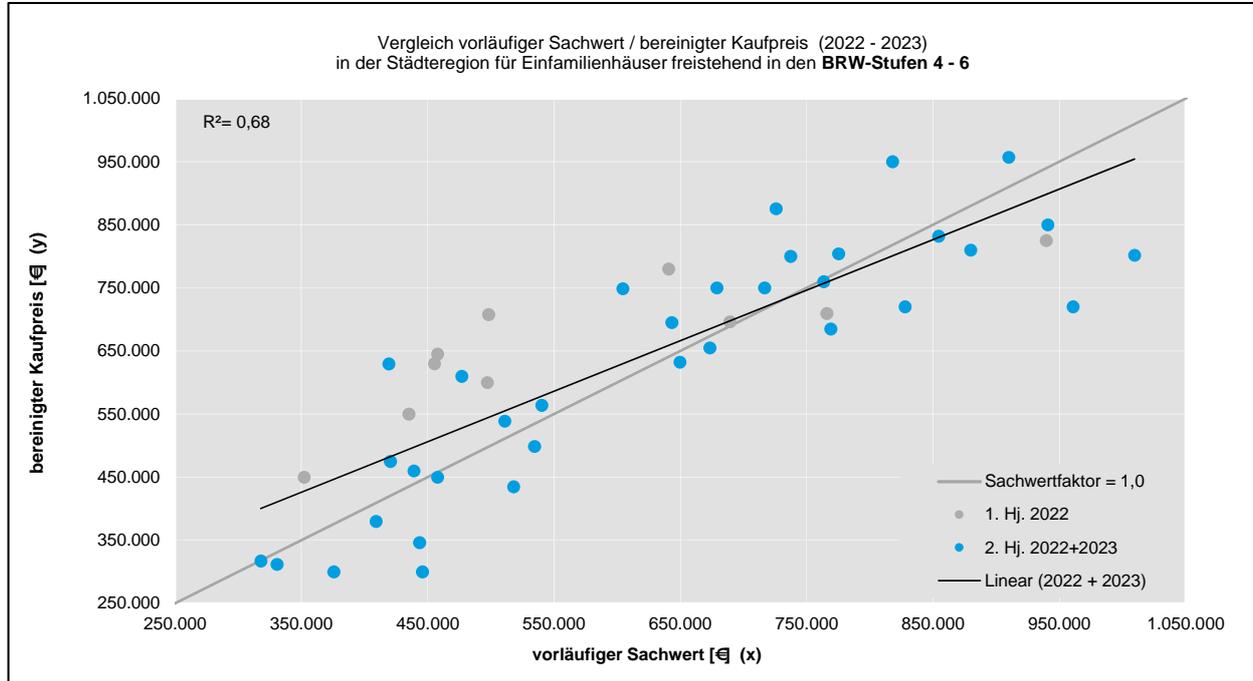
Einfamilienhäuser freistehend			
BRW - Stufe 2			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 0,90943x + 34.186$			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,01	
Anzahl	Median	217	1,00
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,58 - 1,56	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	61 m ² - 280 m ²		141 m ²
Baulandfläche	237 m ² - 1.470 m ²		610 m ²
tatsächliches Baujahr	1800 - 2021		1970
modif. Restnutzungsdauer	12 - 78		38
vorläufiger Sachwert	116.000 € - 737.000 €		374.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	4	Herzogenrath:	34
Alsdorf:	30	Monschau:	--
Baesweiler:	22	Roetgen:	14
Eschweiler:	53	Simmerath:	--
		Stolberg:	53
		Würselen:	7

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



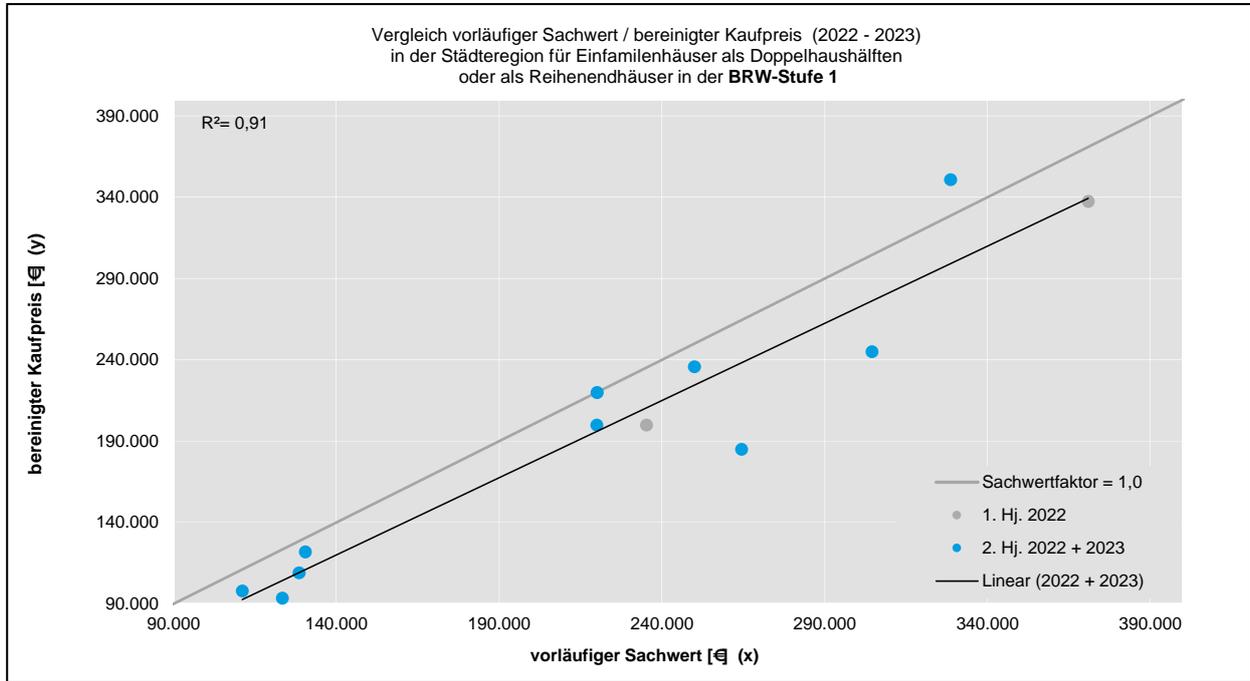
Einfamilienhäuser freistehend			
BRW - Stufe 3			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 0,77321x + 111.533$			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,03	
Anzahl	Median	88	1,02
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,63 - 1,45	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	83 m ² - 250 m ²		142 m ²
Baulandfläche	217 m ² - 1.370 m ²		660 m ²
tatsächliches Baujahr	1850 - 2014		1967
modif. Restnutzungsdauer	12 - 72		36
vorläufiger Sachwert	210.000 € - 778.000 €		460.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	39	Herzogenrath:	16
Stolberg:			6
Alsdorf:	--	Monschau:	--
Würselen:			23
Baesweiler:	1	Roetgen:	--
Eschweiler:	3	Simmerath:	--

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



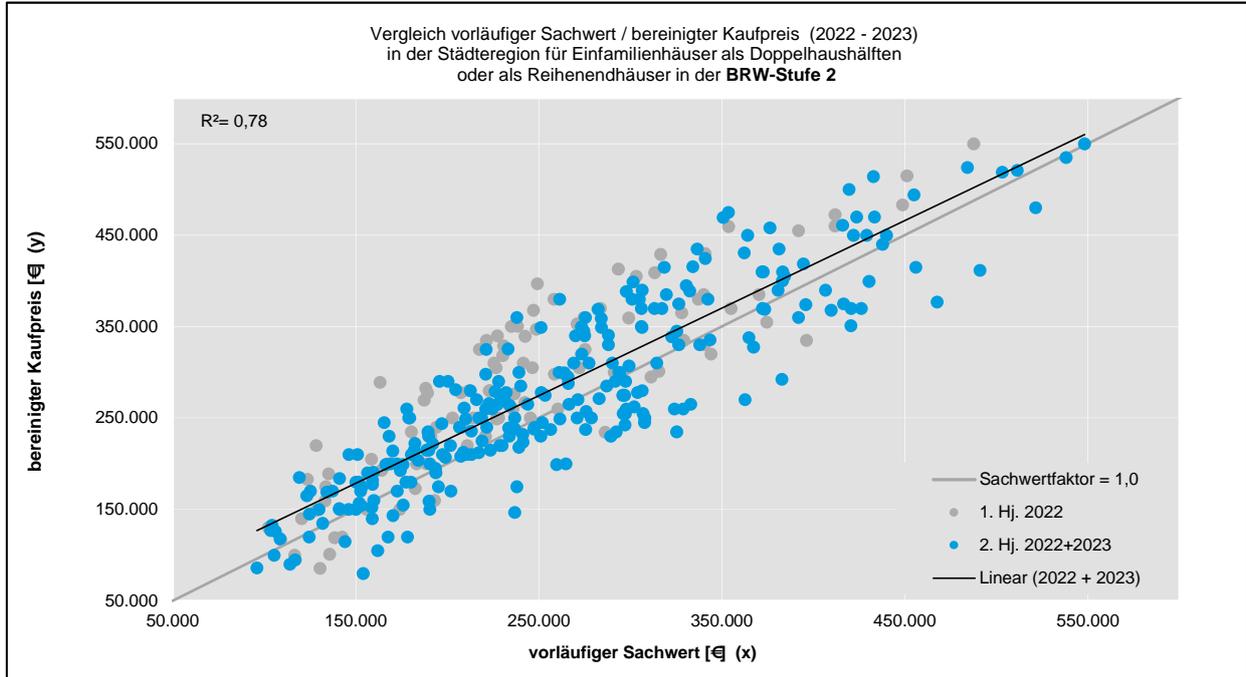
Einfamilienhäuser freistehend			
BRW - Stufen 4 - 6			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 0,80041x + 146.025$			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,05	
Anzahl	Median	45	1,04
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,67 - 1,50	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	70 m ² - 250 m ²		153 m ²
Baulandfläche	312 m ² - 1.260 m ²		630 m ²
tatsächliches Baujahr	1790 - 2012		1958
modif. Restnutzungsdauer	15 - 70		30
vorläufiger Sachwert	318.000 € - 1.010.000 €		624.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	45	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)**



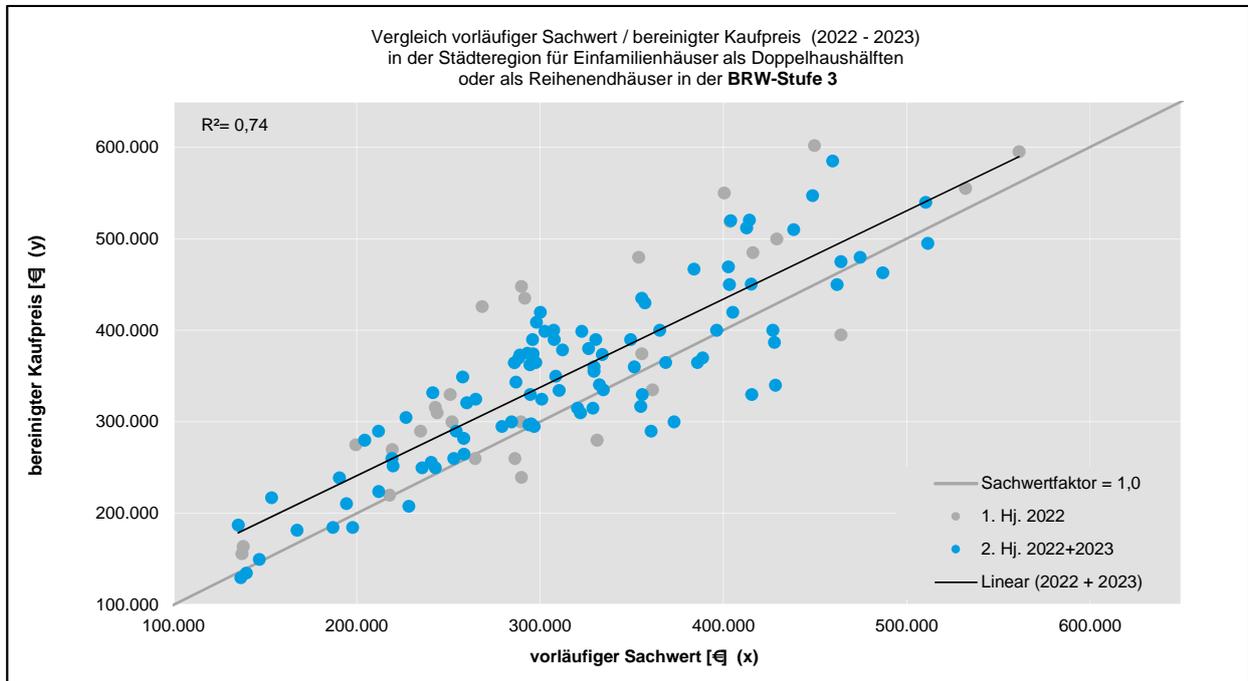
Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser BRW - Stufe 1			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 0,94932x - 12.878$			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		0,88	
Anzahl	Median	12	0,90
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,70 - 1,07	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	83 m ² - 138 m ²		107 m ²
Baulandfläche	228 m ² - 630 m ²		420 m ²
tatsächliches Baujahr	1928 - 2018		1981
modif. Restnutzungsdauer	21 - 76		43
vorläufiger Sachwert	111.000 € - 371.000 €		224.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	--	Herzogenrath:	1
Alsdorf:	--	Stolberg:	1
Baesweiler:	1	Monschau:	2
Eschweiler:	--	Roetgen:	--
		Würselen:	--
		Simmerath:	7

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



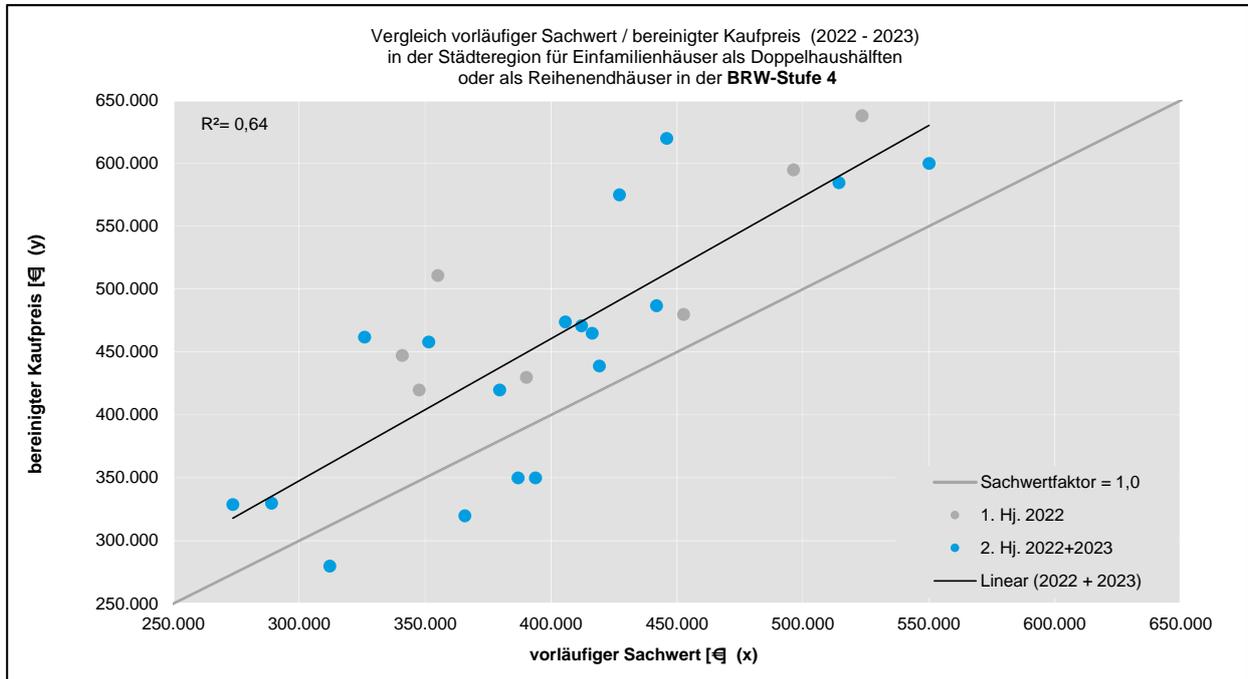
Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser BRW - Stufe 2			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 0,95778x + 34.830$			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,11	
Anzahl	Median	356	1,11
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,52 - 1,77	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	61 m ² - 216 m ²		120 m ²
Baulandfläche	113 m ² - 940 m ²		390 m ²
tatsächliches Baujahr	1732 - 2021		1962
modif. Restnutzungsdauer	12 - 79		37
vorläufiger Sachwert	96.000 € - 548.000 €		257.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	2	Herzogenrath:	55
Alsdorf:	89	Monschau:	--
Baesweiler:	49	Roetgen:	5
Eschweiler:	82	Simmerath:	--
		Stolberg:	67
		Würselen:	7

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



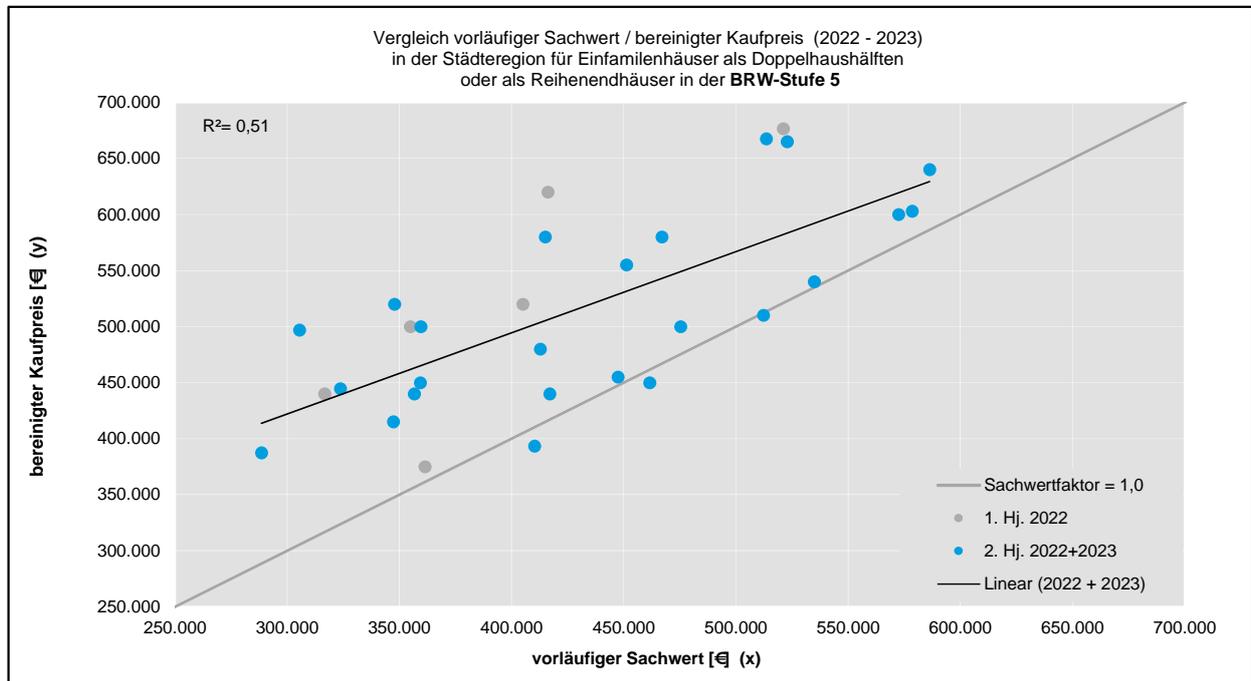
Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser BRW - Stufe 3			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
y = 0,96434x + 48.291			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,13	
Anzahl	Median	126	1,12
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,79 - 1,59	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	65 m ² - 212 m ²		124 m ²
Baulandfläche	124 m ² - 790 m ²		370 m ²
tatsächliches Baujahr	1890 - 2012		1967
modif. Restnutzungsdauer	12 - 70		36
vorläufiger Sachwert	135.000 € - 561.000 €		316.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	61	Herzogenrath:	30
Alsdorf:	--	Stolberg:	8
Baesweiler:	--	Monschau:	--
Eschweiler:	6	Würselen:	21
		Roetgen:	--
		Simmerath:	--

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



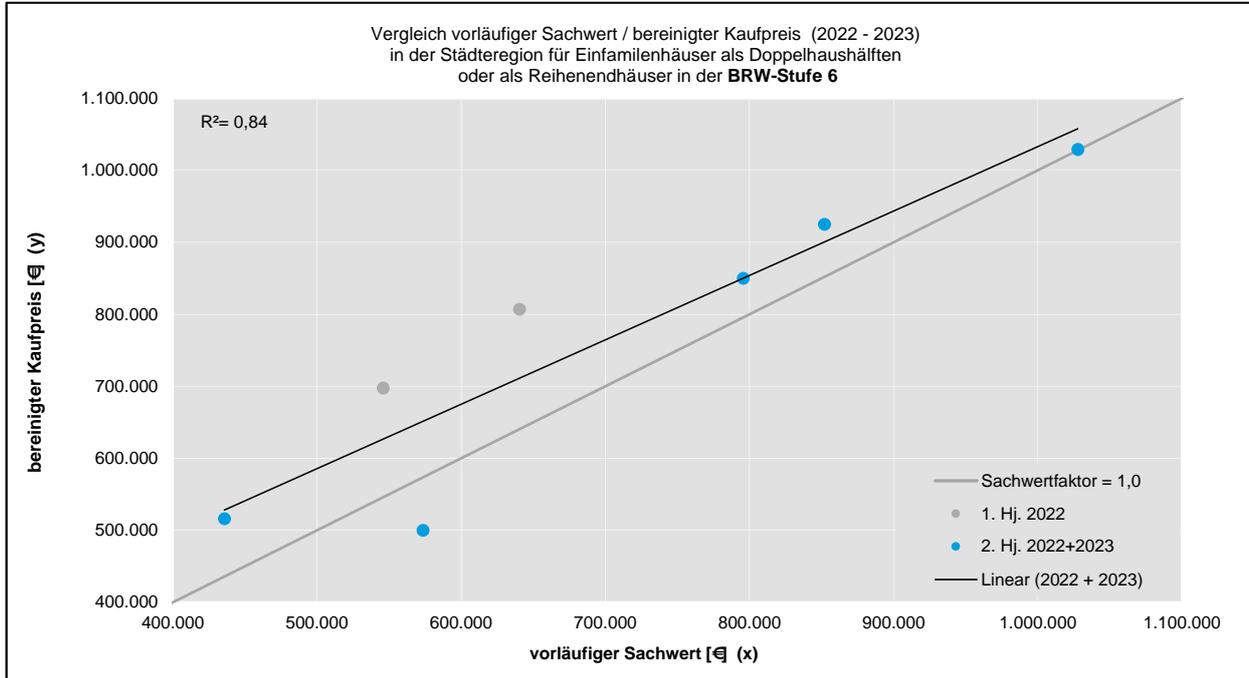
Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser BRW - Stufe 4			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 1,12938x + 8.923$			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,15	
Anzahl	Median	25	1,14
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,87 - 1,44	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	85 m ² - 176 m ²		127 m ²
Baulandfläche	256 m ² - 760 m ²		460 m ²
tatsächliches Baujahr	1926 - 2007		1971
modif. Restnutzungsdauer	16 - 65		36
vorläufiger Sachwert	274.000 € - 550.000 €		401.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	25	Herzogenrath:	--
Alsdorf:	--	Monschau:	--
Baesweiler:	--	Roetgen:	--
Eschweiler:	--	Simmerath:	--
		Stolberg:	--
		Würselen:	--

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



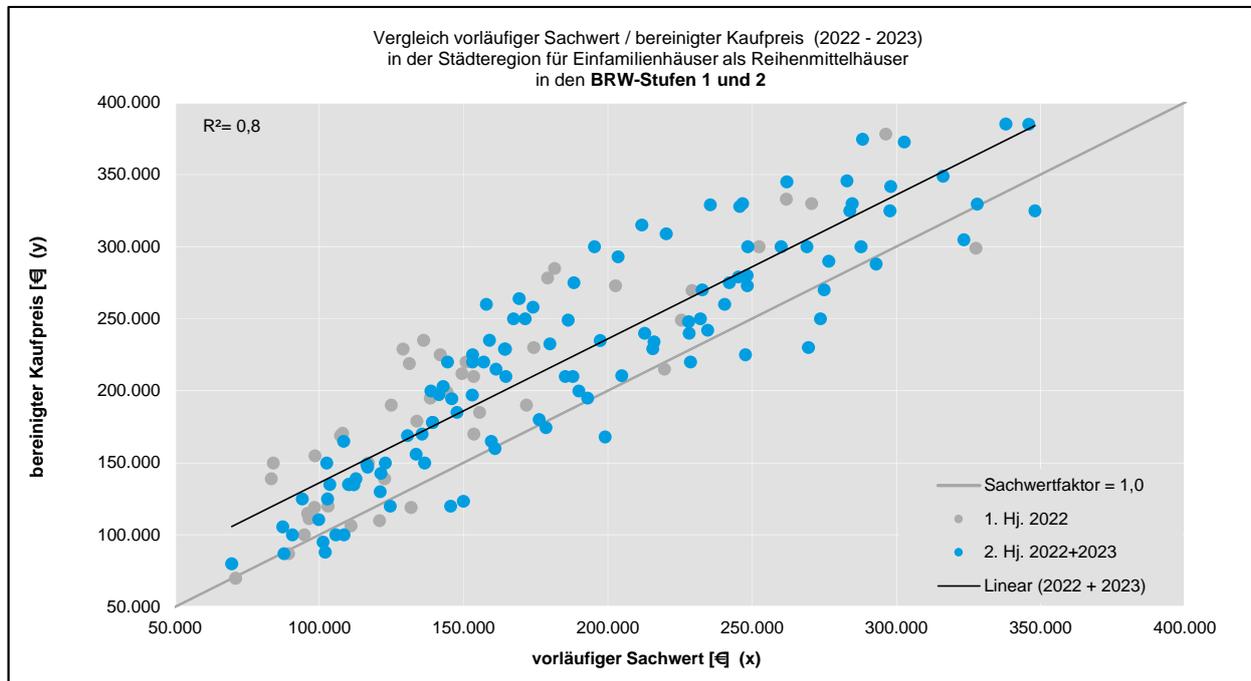
Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser BRW - Stufe 5			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 0,72431x + 204.738$			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,22	
Anzahl	Median	30	1,24
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,96 - 1,63	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	91 m ² - 224 m ²		128 m ²
Baulandfläche	174 m ² - 780 m ²		380 m ²
tatsächliches Baujahr	1912 - 2015		1965
modif. Restnutzungsdauer	15 - 72		34
vorläufiger Sachwert	289.000 € - 586.000 €		428.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	30	Herzogenrath:	--
Alsdorf:	--	Monschau:	--
Baesweiler:	--	Roetgen:	--
Eschweiler:	--	Simmerath:	--
		Stolberg:	--
		Würselen:	--

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



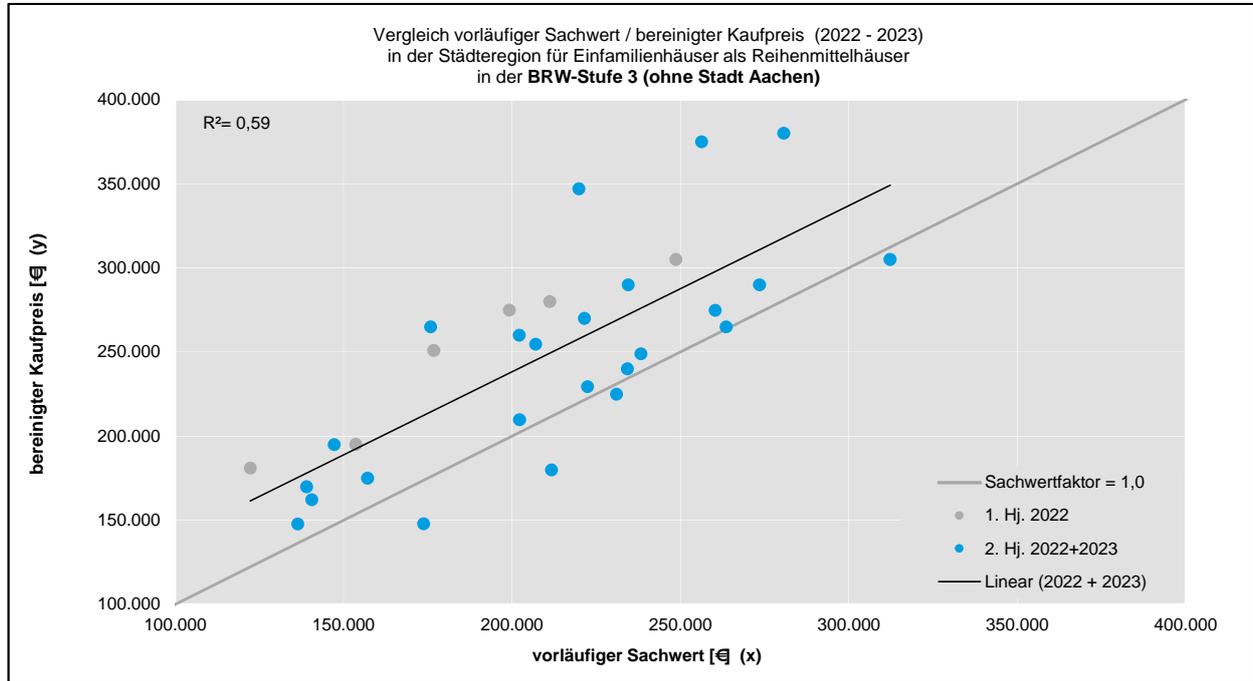
Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser BRW - Stufe 6			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 0,89426x + 138.445$			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,11	
Anzahl	Median	7	1,09
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,87 - 1,28	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	113 m ² - 290 m ²		205 m ²
Baulandfläche	259 m ² - 690 m ²		450 m ²
tatsächliches Baujahr	1927 - 2007		1974
modif. Restnutzungsdauer	15 - 64		39
vorläufiger Sachwert	436.000 € - 1.028.000 €		696.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	7	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)**



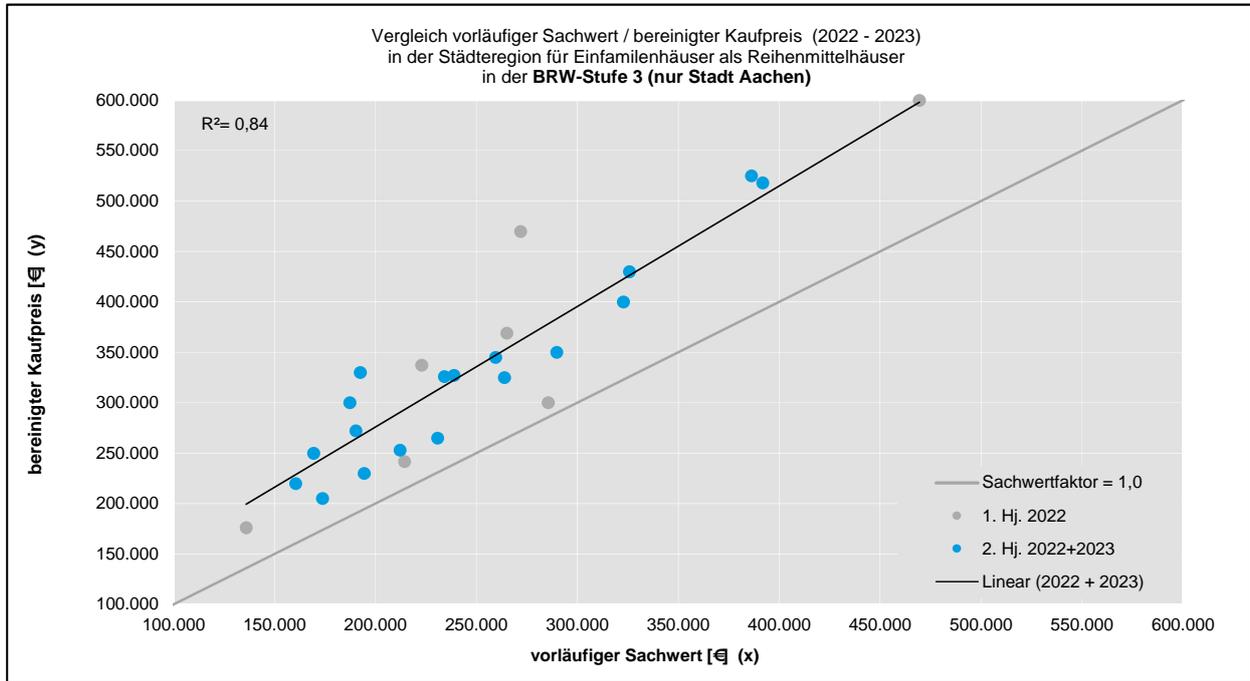
Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser BRW - Stufen 1 und 2			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 0,99898x + 36.180$			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,22	
Anzahl	Median	154	1,20
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,82 - 1,78	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	58 m ² - 200 m ²		111 m ²
Baulandfläche	71 m ² - 590 m ²		240 m ²
tatsächliches Baujahr	1855 - 2020		1947
modif. Restnutzungsdauer	12 - 78		31
vorläufiger Sachwert	70.000 € - 348.000 €		180.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	1	Herzogenrath:	16
Alsdorf:	54	Monschau:	--
Baesweiler:	17	Roetgen:	1
Eschweiler:	42	Simmerath:	1
		Stolberg:	18
		Würselen:	4

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



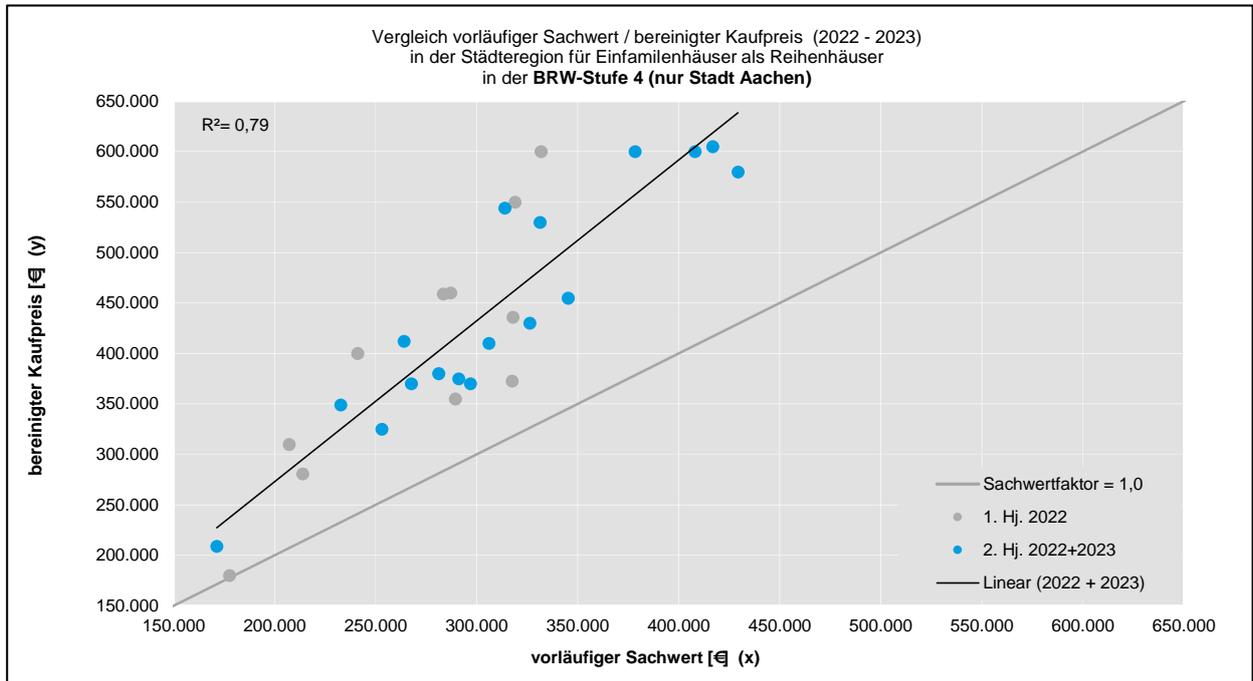
Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser BRW - Stufe 3 (ohne Stadt Aachen)			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 0,98755x + 40.660$			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,19	
Anzahl	Median	30	1,22
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,85 - 1,58	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	63 m ² - 180 m ²		116 m ²
Baulandfläche	88 m ² - 460 m ²		240 m ²
tatsächliches Baujahr	1880 - 1994		1937
modif. Restnutzungsdauer	18 - 52		32
vorläufiger Sachwert	122.000 € - 312.000 €		208.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	--	Herzogenrath:	6
Stolberg:			4
Alsdorf:	--	Monschau:	--
Würselen:			15
Baesweiler:	--	Roetgen:	--
Eschweiler:	5	Simmerath:	--

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



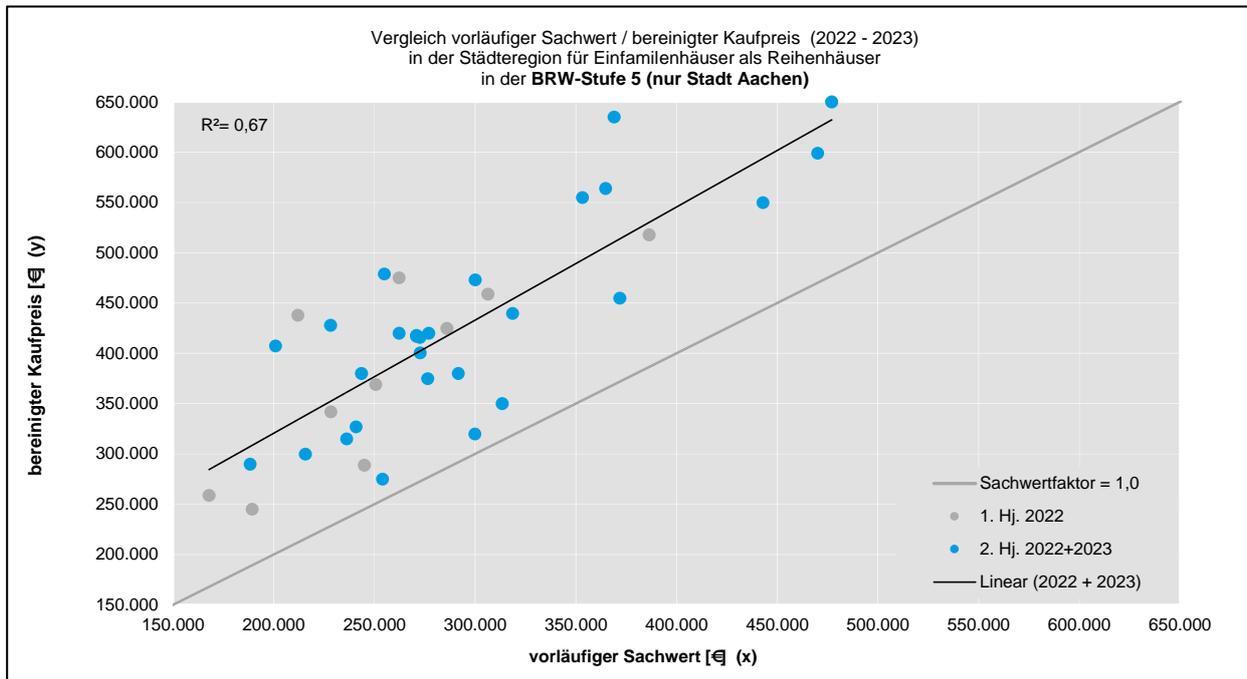
Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser BRW - Stufe 3 (nur Stadt Aachen)			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 1,19529x + 36.772$			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,36	
Anzahl	Median	26	1,33
Streubereich aller Einzelauswertungen		1,05 - 1,89	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	75 m ² - 180 m ²		125 m ²
Baulandfläche	146 m ² - 420 m ²		220 m ²
tatsächliches Baujahr	1911 - 2014		1970
modif. Restnutzungsdauer	18 - 72		37
vorläufiger Sachwert	136.000 € - 469.000 €		248.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	26	Herzogenrath:	--
Alsdorf:	--	Monschau:	--
Baesweiler:	--	Roetgen:	--
Eschweiler:	--	Simmerath:	--
		Stolberg:	--
		Würselen:	--

**Sachwertfaktor Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser
in der Stadt Aachen
Bodenrichtwertstufe 4 (s. Kap. 1.2.2)**



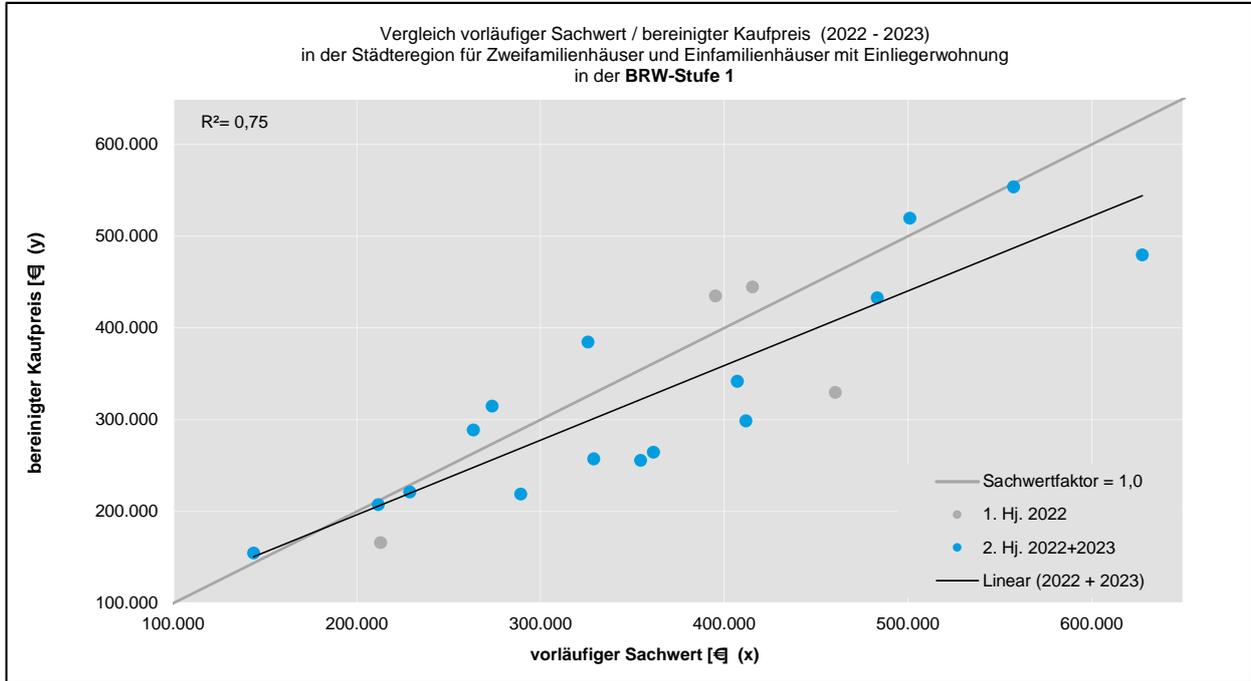
Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser BRW - Stufe 4 (nur Stadt Aachen)			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 1,59335x - 45.585$			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,43	
Anzahl	Median	28	1,38
Streubereich aller Einzelauswertungen		1,01 - 1,81	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	85 m ² - 162 m ²		123 m ²
Baulandfläche	182 m ² - 330 m ²		240 m ²
tatsächliches Baujahr	1853 - 2013		1962
modif. Restnutzungsdauer	18 - 70		39
vorläufiger Sachwert	171.000 € - 429.000 €		296.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	28	Herzogenrath:	--
Stolberg:	--	Würselen:	--
Alsdorf:	--	Monschau:	--
Baesweiler:	--	Roetgen:	--
Eschweiler:	--	Simmerath:	--

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



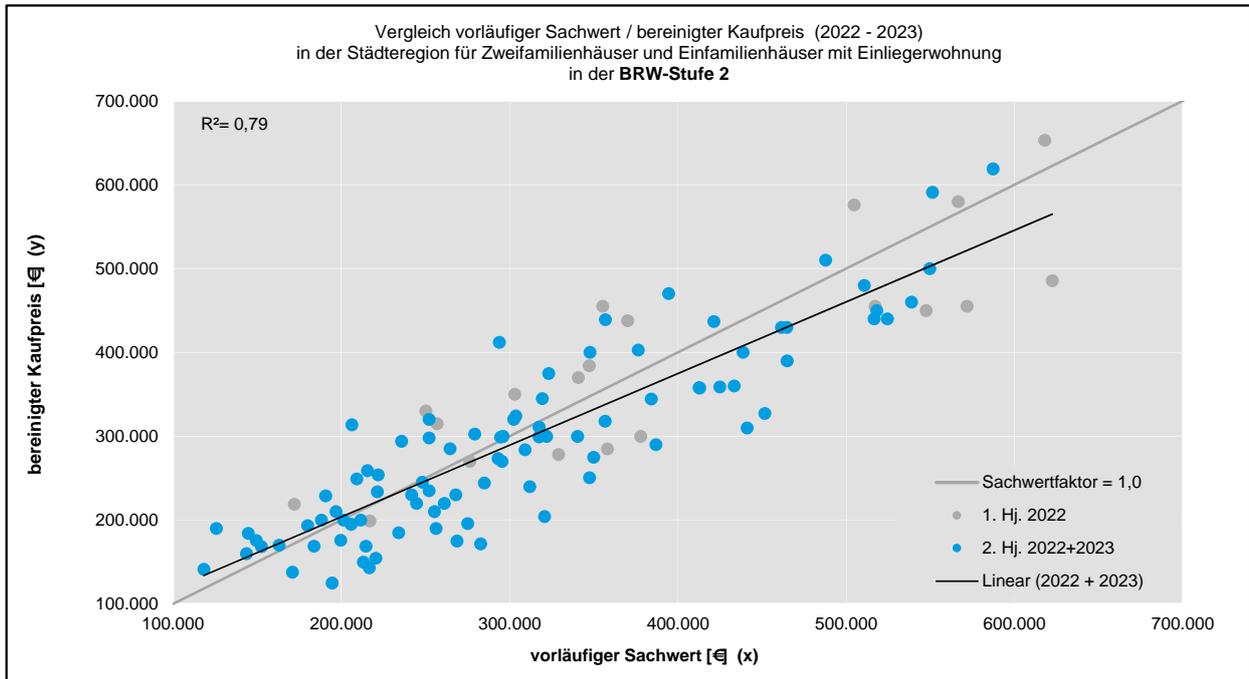
Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser BRW - Stufe 5 (nur Stadt Aachen)			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 1,12413x + 95.732$			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,48	
Anzahl	Median	38	1,50
Streubereich aller Einzelauswertungen		1,07 - 2,07	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	59 m ² - 157 m ²		105 m ²
Baulandfläche	127 m ² - 540 m ²		220 m ²
tatsächliches Baujahr	1925 - 1984		1951
modif. Restnutzungsdauer	16 - 51		29
vorläufiger Sachwert	168.000 € - 477.000 €		286.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	38	Herzogenrath:	--
Alsdorf:	--	Monschau:	--
Baesweiler:	--	Roetgen:	--
Eschweiler:	--	Simmerath:	--
		Stolberg:	--
		Würselen:	--

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



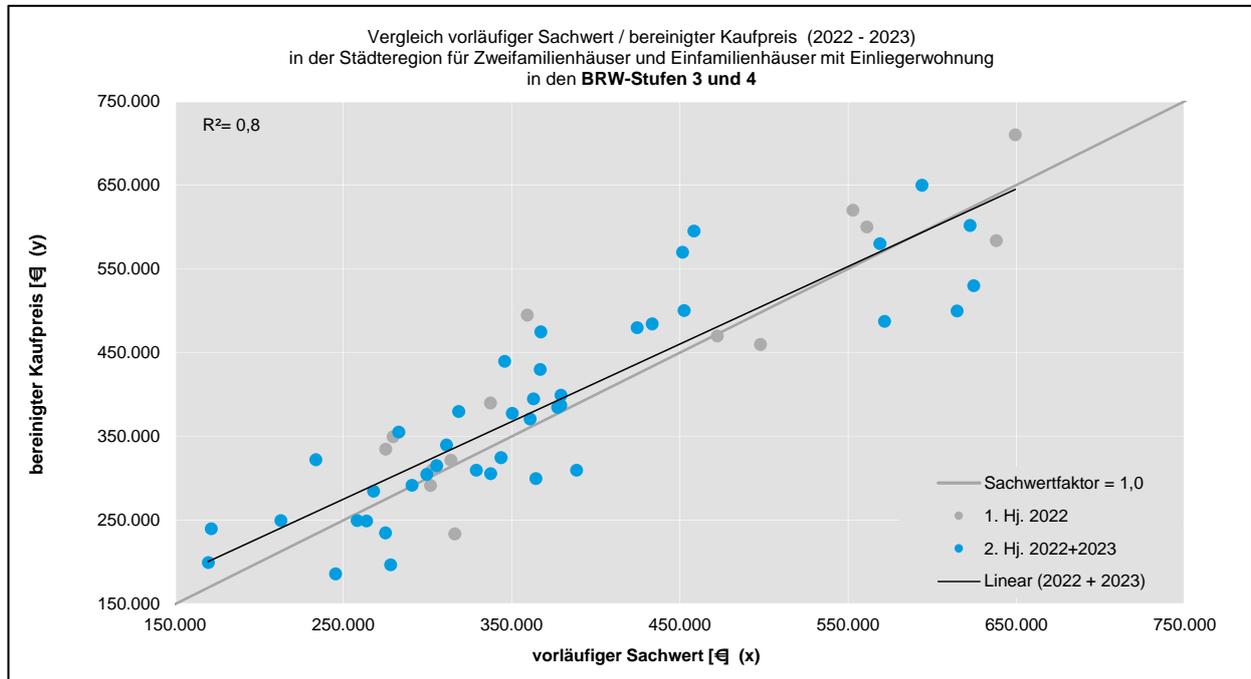
Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung BRW - Stufe 1			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 0,81315x + 33.868$			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		0,92	
Anzahl	Median	20	0,94
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,72 - 1,18	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	125 m ² - 283 m ²		193 m ²
Baulandfläche	411 m ² - 1.850 m ²		890 m ²
tatsächliches Baujahr	1784 - 1998		1958
modif. Restnutzungsdauer	18 - 58		35
vorläufiger Sachwert	144.000 € - 628.000 €		363.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	--	Herzogenrath:	--
Alsdorf:	--	Monschau:	13
Baesweiler:	--	Roetgen:	--
Eschweiler:	--	Simmerath:	7
		Stolberg:	--
		Würselen:	--

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



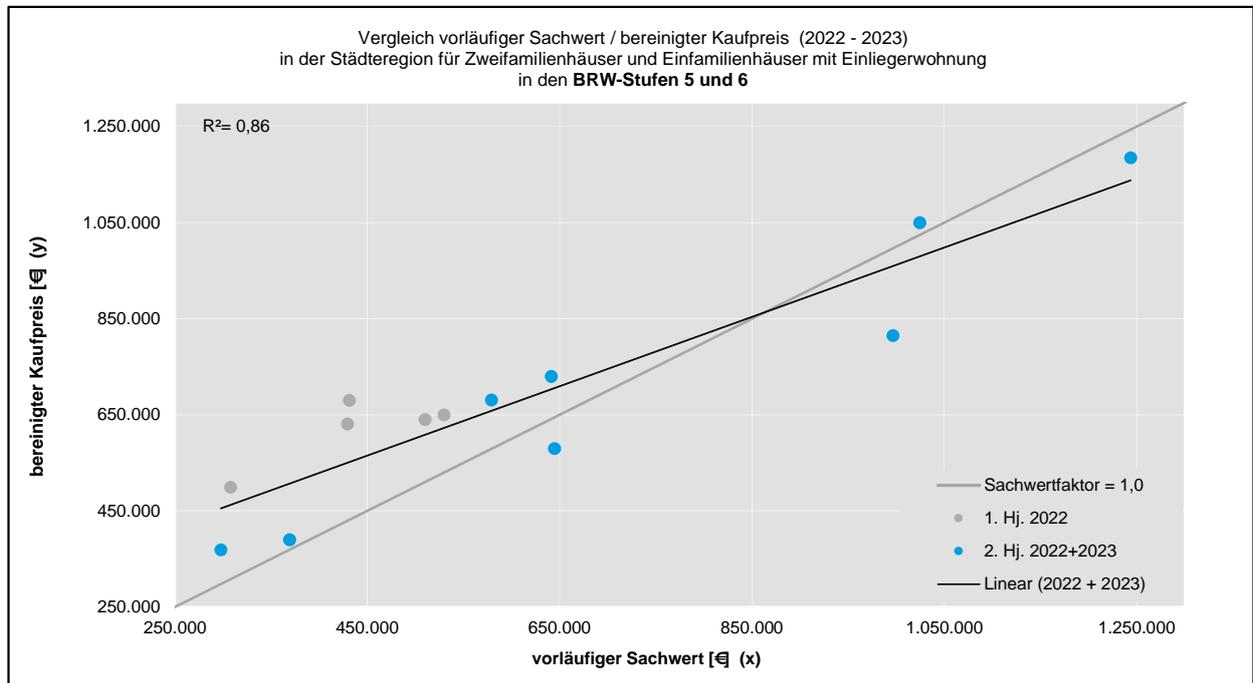
Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung BRW - Stufe 2			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 0,85476x + 32.806$			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		0,97	
Anzahl	Median	110	0,94
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,61 - 1,52	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	106 m ² - 355 m ²		169 m ²
Baulandfläche	198 m ² - 1.370 m ²		530 m ²
tatsächliches Baujahr	1830 - 2011		1946
modif. Restnutzungsdauer	12 - 69		30
vorläufiger Sachwert	118.000 € - 622.000 €		323.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	--	Herzogenrath:	16
Alsdorf:	26	Monschau:	--
Baesweiler:	7	Roetgen:	4
Eschweiler:	22	Simmerath:	--
		Stolberg:	31
		Würselen:	4

**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 und 4			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 0,92578x + 43.724$			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,05	
Anzahl	Median	55	1,03
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,71 - 1,40	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	100 m ² - 250 m ²		167 m ²
Baulandfläche	205 m ² - 1.000 m ²		480 m ²
tatsächliches Baujahr	1840 - 2011		1949
modif. Restnutzungsdauer	12 - 68		30
vorläufiger Sachwert	170.000 € - 649.000 €		380.000 €
Objektanzahl			
Aachen:	30	Herzogenrath:	7
Alsdorf:	--	Stolberg:	--
Baesweiler:	--	Monschau:	--
Eschweiler:	1	Würselen:	17
		Roetgen:	--
		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			
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises			
$y = 0,72172x + 240.187$			
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,19	
Anzahl	Median	13	1,18
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,82 - 1,62	
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte			
Merkmal	von - bis		Mittel
Wohnfläche	122 m ² - 330 m ²		190 m ²
Baulandfläche	198 m ² - 970 m ²		520 m ²
tatsächliches Baujahr	1938 - 1987		1967
modif. Restnutzungsdauer	21 - 44		29
vorläufiger Sachwert	298.000 € - 1.244.000 €		616.000 €
Objektanzahl			
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 Wertermittlungsstichtag 01.01.2024. Für die Auswertungen wurden die Daten der Jahre 2022 bis 2023 herangezogen.

Der Grundstücksmarkt in der Städteregion war im Jahr 2022 von einem dynamischen, teilweise gegenläufigen Marktgeschehen (vgl. Grundstücksmarktbericht 2023) geprägt. Bei Anwendung der folgenden Liegenschaftszinssätze kann im Einzelfall unter sachverständiger Würdigung des Marktgeschehens zum Wertermittlungsstichtag 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	Mittelwert [%]		(1,6)	± 0,6	1,3	± 0,9	1,0	± 1,2	0,5	± 1,3
	Spanne [%]				0,0 - 3,1		-1,1 - 4,1		-0,9 - 3,6	
	Anzahl	Median [%]	3		16	1,0	51	1,2	20	0,2
2	Mittelwert [%]		2,0	± 0,5	1,4	± 0,8	0,7	± 1,0	0,3	± 1,1
	Spanne [%]		1,3 - 3,0		-0,1 - 3,2		-1,3 - 3,3		-1,8 - 2,4	
	Anzahl	Median [%]	29	1,8	43	1,5	114	0,6	34	0,4
3	Mittelwert [%]		1,3	± 0,4	1,1	± 0,6	0,6	± 0,9	0,7	± 0,5
	Spanne [%]		0,7 - 1,9		0,2 - 1,9		-1,0 - 2,4		0,1 - 1,6	
	Anzahl	Median [%]	8	1,4	20	1,1	52	0,6	9	0,6
4	Mittelwert [%]				BRW-Stufe 4-6		0,7		± 0,6	
	Spanne [%]						0,0 - 1,2			
	Anzahl	Median [%]					4	0,7		
5	Mittelwert [%]				0,8	± 0,4	0,5	± 0,6	0,6	± 0,5
	Spanne [%]				0,4 - 1,4		-0,4 - 1,6		0,2 - 1,4	
	Anzahl	Median [%]			6	0,7	13	0,4	6	0,5
6	Mittelwert [%]				BRW-Stufe 4-6		1,1		± 0,7	
	Spanne [%]						0,1 - 1,7		0,1 - 1,8	
	Anzahl	Median [%]					6	1,3	5	1,0

Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Stadt Aachen
alle Anbauarten

modifizierte Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre				
41 bis 60 Jahre	1,1 +/- 0,5	0,4 - 1,8	7	1,3
25 bis 40 Jahre	0,9 +/- 0,9	-0,5 - 2,8	27	1,0
bis 24 Jahre	1,1 +/- 0,9	-0,3 - 2,9	16	1,2

Ehemaliger Kreis Aachen
alle Anbauarten

modifizierte Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	2,7 +/- 0,4	2,1 - 3,2	7	2,8
41 bis 60 Jahre	1,6 +/- 0,7	0,4 - 3,0	25	1,4
25 bis 40 Jahre	1,1 +/- 1,2	-0,8 - 3,9	85	1,0
bis 24 Jahre	0,8 +/- 1,5	-1,9 - 4,0	53	0,9

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser

In der folgenden Tabelle sind die statistischen Kennzahlen der Auswertung von Liegenschaftszinssätzen, Rohertragsfaktoren und Durchschnittswerten für Drei- und Mehrfamilienhäuser erstmalig in neuer Darstellung abgebildet. Es wurden für die Auswertung die Daten der Jahre 2022 und 2023 herangezogen. Die Daten beziehen sich gemäß § 12 (6) ImmoWertV auf den Wertermittlungsstichtag 01.01.2024.

Der Grundstücksmarkt in der Städteregion war im Jahr 2022 von einem dynamischen, teilweise gegenläufigen Marktgeschehen (vgl. Grundstücksmarktbericht 2023) geprägt. Bei Anwendung der folgenden Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren und Durchschnittswerte kann im Einzelfall unter sachverständiger Würdigung des Marktgeschehens zum Wertermittlungsstichtag vom angegebenen Mittelwert im Rahmen der angegebenen Spannen abgewichen werden.

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 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.

Mehrfamilienhäuser

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

Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (**Kap. 8.2**).

Rohertragsfaktoren

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

Durchschnittswerte

Die Durchschnittswerte bilden den bereinigten Kaufpreis in Euro pro Quadratmeter der Wohn-/Nutzfläche ab.

Gebäudeart		Liegen- schafts- zinssatz [%]	Rohertrags- faktor	Durch- schnittswerte [€/m ²]	Anz.	Ø Wohn- /Nutzfl. [m ²]	Ø modif. RND [Jahre]
Dreifamilienhaus Stadt Aachen	Mittelwert	1,5	24,8	2.135	27	235 ± 70	28 ± 9
	StdAbw.	± 1,3	± 7,5	± 645			
	Median	1,7	23,5	2.065			
	Spanne	-0,9 - 4,7	12,6 - 43,1	1.005 - 3.610			
Dreifamilienhaus ehem. Kreis Aachen	Mittelwert	1,7	22,0	1.525	74	235 ± 50	32 ± 10
	StdAbw.	± 1,5	± 5,8	± 440			
	Median	1,5	21,6	1.460			
	Spanne	-1,1 - 5,7	11,1 - 37,5	645 - 2.560			
Dreifamilienhaus mit gewerbl. Anteil am Ertrag über 21% Stadt Aachen	Mittelwert	-	-	-			
	StdAbw.						
	Median						
	Spanne						
Dreifamilienhaus mit gewerbl. Anteil am Ertrag über 21% ehem. Kreis Aachen	Mittelwert	2,0	23,0	1.745	4	355 ± 130	39 ± 21
	StdAbw.	± 0,9	± 3,1	± 370			
	Median	2,4	23,0	1.770			
	Spanne	0,6 - 2,5	19,2 - 26,8	1.265 - 2.165			
Mehrfamilienhaus Stadt Aachen	Mittelwert	1,4	22,5	1.935	133	510 ± 455	29 ± 9
	StdAbw.	± 1,7	± 6,8	± 590			
	Median	1,3	21,7	1.865			
	Spanne	-4,7 - 7,0	9,9 - 55,1	785 - 4.480			
Mehrfamilienhaus ehem. Kreis Aachen	Mittelwert	2,4	19,4	1.375	137	425 ± 225	34 ± 13
	StdAbw.	± 2,0	± 5,9	± 520			
	Median	2,3	18,7	1.275			
	Spanne	-4,9 - 9,4	6,6 - 38,1	370 - 3.695			
Mehrfamilienhaus mit gewerbl. Anteil am Ertrag 21% bis 50% Stadt Aachen	Mittelwert	2,0	19,2	1.800	47	520 ± 260	26 ± 5
	StdAbw.	± 1,6	± 5,2	± 530			
	Median	1,9	19,0	1.875			
	Spanne	-0,9 - 6,4	9,9 - 32,1	940 - 2.940			
Mehrfamilienhaus mit gewerbl. Anteil am Ertrag 21% bis 50% ehem. Kreis Aachen	Mittelwert	3,6	14,4	990	17	450 ± 385	27 ± 9
	StdAbw.	± 2,1	± 4,8	± 395			
	Median	3,7	12,3	820			
	Spanne	-0,4 - 8,3	7,0 - 25,0	370 - 1.615			
Mehrfamilienhaus mit gewerbl. Anteil am Ertrag über 50% Stadt Aachen	Mittelwert	3,2	17,5	2.240	8	705 ± 615	30 ± 9
	StdAbw.	± 1,9	± 4,3	± 755			
	Median	3,6	17,0	2.150			
	Spanne	-0,4 - 5,8	10,1 - 25,1	1.250 - 3.795			
Mehrfamilienhaus mit gewerbl. Anteil am Ertrag über 50% ehem. Kreis Aachen	Mittelwert	4,1	14,5	1.065	12	655 ± 225	32 ± 14
	StdAbw.	± 2,0	± 4,7	± 425			
	Median	4,6	13,7	1.035			
	Spanne	-0,8 - 7,0	8,3 - 23,7	595 - 1.655			

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Für die Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2023 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 2023 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 in **Kap. 6.3.3** angegebenen Spannen lagen.

Faktoren für unbebaute, separate Garagenflächen sind in **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 01.01.2024 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt "Wohnungseigentum" als lageorientierte Durchschnittswerte ermittelt. Datengrundlage bilden die in der Kaufpreissammlung ausgewerteten Kauffälle der Jahre 2008 bis 2023. Die Kauffälle wurden auf den Stichtag 01.01.2024 indiziert. Die erstmalige Ermittlung der Immobilienrichtwerte für "Wohnungseigentum" erfolgte zum Stichtag 01.01.2022.

Die Immobilienrichtwerte sind über 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 m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen **Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV** dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 (2) ImmoWertV.

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

Die Immobilienrichtwerte

- sind in € pro m² Wohnfläche angegeben.
- beziehen sich auf Wohnungseigentum in Objekten mit mindestens drei Einheiten.
- beinhalten keine Pkw-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage).
- beinhalten kein Inventar.
- 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 und sonstige Besonderheiten zu berücksichtigen (z. B. Garten- oder Hinterland, separat nutzbare Bauflächen, Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, Einbauten).

Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen

Die Anpassung des Richtwertes auf 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 ²]		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	1,01
	36 - 45	1,00	1,00	0,98	1,00	1,01	1,01	1,00	1,01
	46 - 60	1,02	1,02	1,00	1,02	1,03	1,03	1,02	1,03
	61 - 75	1,00	1,00	0,98	1,00	1,01	1,01	1,00	1,01
	76 - 90	0,99	0,99	0,97	0,99	1,00	1,00	0,99	1,00
	91 - 110	0,99	0,99	0,97	0,99	1,00	1,00	0,99	1,00
	111 - 140	1,00	1,00	0,98	1,00	1,01	1,01	1,00	1,01
	141 - 160	0,99	0,99	0,97	0,99	1,00	1,00	0,99	1,00

Baujahr

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

		Bewertungsobjekt								
Baujahr		2010 - 2023	2000 - 2009	1990 - 1999	1980 - 1989	1970 - 1979	1960 - 1969	1950 - 1959	1920 - 1949	1850 - 1919
Richtwertobjekt	2010 - 2023	1,00	0,88	0,77	0,73	0,69	0,68	0,68	0,73	0,74
	2000 - 2009	1,14	1,00	0,88	0,83	0,78	0,77	0,77	0,83	0,84
	1990 - 1999	1,30	1,14	1,00	0,95	0,90	0,88	0,88	0,95	0,96
	1980 - 1989	1,37	1,21	1,05	1,00	0,95	0,93	0,93	1,00	1,01
	1970 - 1979	1,45	1,28	1,12	1,06	1,00	0,99	0,99	1,06	1,07
	1960 - 1969	1,47	1,29	1,13	1,07	1,01	1,00	1,00	1,07	1,09
	1950 - 1959	1,47	1,29	1,13	1,07	1,01	1,00	1,00	1,07	1,09
	1920 - 1949	1,37	1,21	1,05	1,00	0,95	0,93	0,93	1,00	1,01
	1850 - 1919	1,35	1,19	1,04	0,99	0,93	0,92	0,92	0,99	1,00

Mietsituation

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

Verkaufsumstand

		Bewertungsobjekt		
		Weiterverkauf	Erstverkauf aus Umwandlung	Erstverkauf aus Neubau
Richtwertobjekt	Weiterverkauf	1,00	1,06	1,11
	Erstverkauf aus Umwandlung	0,94	1,00	1,05
	Erstverkauf aus Neubau	0,90	0,95	1,00

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2024	01.01.2024	1,00
Baujahr	1950 – 1959	2010 – 2023	1,47
Wohnfläche	46 – 60	91 – 110	1,03
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Verkaufsumstand	Weiterverkauf	Erstverkauf aus Neubau	1,11
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			1,61
angepasster Immobilienrichtwert	2.500 €/m ²	x 1,61	rd. 4.050 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert	97 m²	x 4.050 €/m²	rd. 393.000 €

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

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und sonstige Besonderheiten 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.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht jahres- und quartalsweise Indexreihen für den Zeitraum 2008 bis 2023. 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.

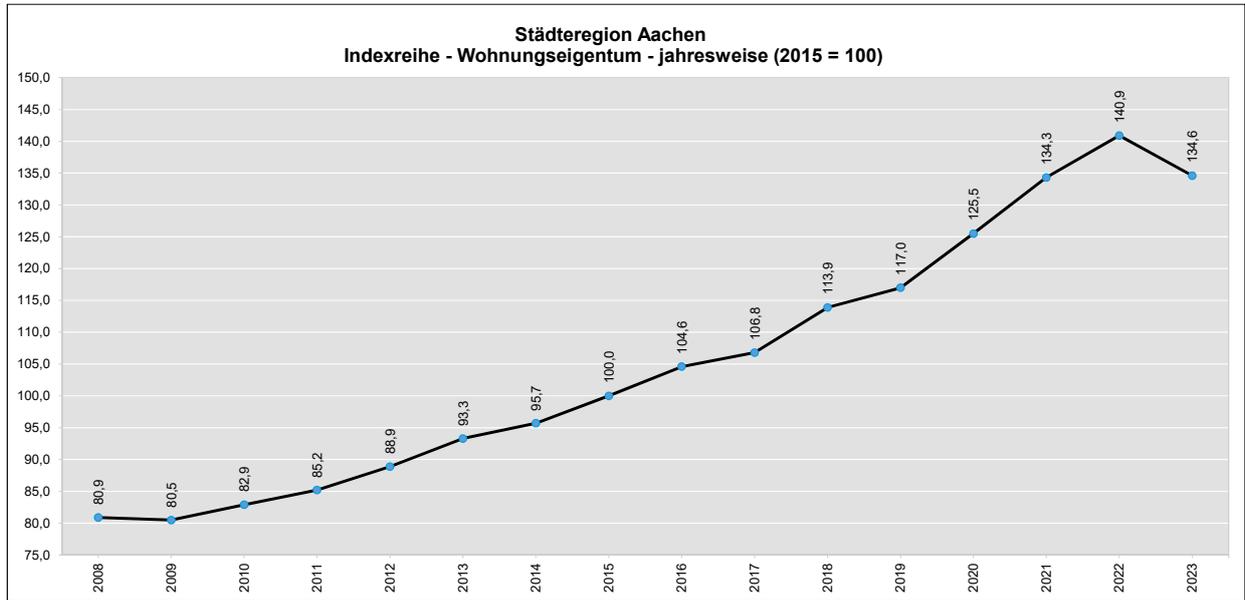
Folgende Merkmale wurden dabei berücksichtigt:

- Baujahr
- Wohnfläche
- Mietsituation
- Verkaufsumstand

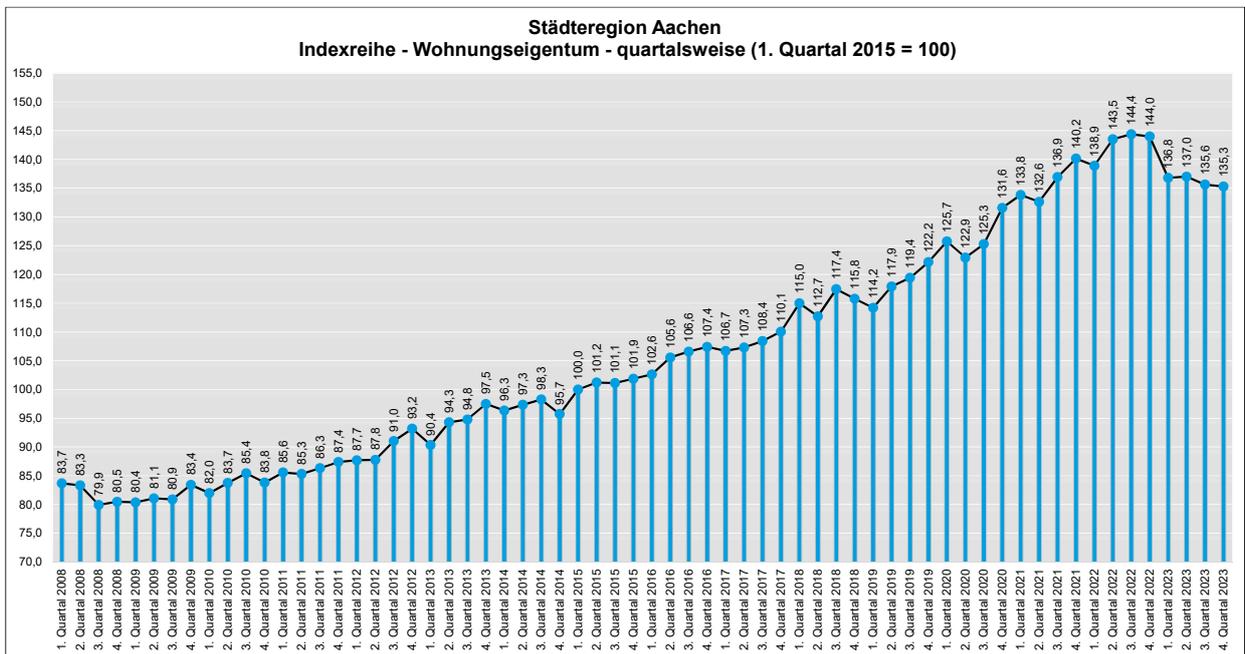
Wegen fortlaufender Auswertungen können einzelne Werte und Daten aus den vorangegangenen Grundstücksmarktberichten Unterschiede zu den Werten und Daten dieses Grundstücksmarktberichts aufweisen.

Indexreihe für Eigentumswohnungen in der Städteregion Aachen

Jahresweise Indexierung:



Quartalsweise Indexierung:



6.1.3 Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss hat für die Städteregion Aachen Liegenschaftszinssätze für den Teilmarkt "Wohnungseigentum" (in Objekten ab drei Wohneinheiten) zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt. Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze erfolgt mit Hilfe einer multiplen linearen Regressionsanalyse. Datengrundlage bilden rd. 9.600 ausgewertete Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2023. Das zugrunde gelegte Modell zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen ist im **Kap. 8.2** beschrieben.

Ausgangspunkt zur Ermittlung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (vgl. § 33 ImmoWertV) ist ein Basiswert, der sich auf ein ortsübliches, fiktives Normobjekt bezieht. Objektspezifische Merkmale des Bewertungsobjektes sind mit Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen. Zu- und Abschläge sind für statistisch signifikante Objektmerkmale ermittelt worden. Die Handhabung des Basiswertes und der Zu- und Abschläge ergibt sich aus dem folgenden Berechnungsbeispiel.

Beispiel zur Handhabung der Liegenschaftszinssätze und Zu-/Abschläge

Merkmals	Basiswert (Normobjekt)	Bewertungsobjekt	Zu- und Abschläge
Zeitpunkt	01.01.2024	01.01.2024	
Gebiet	Eschweiler	Baesweiler	-0,49
Wohnfläche	75 m ²	50 m ²	0,07
Restnutzungsdauer	55 Jahre	60 Jahre	0,13
Nettokaltmiete	6,00 €/m ²	7,50 €/m ²	0,56
Vermietungssituation	unvermietet	unvermietet	0,00
Verkaufsumstand	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0,00
Die Addition der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Wert von			0,27
nach Umrechnung ermittelter Liegenschaftszinssatz	1,84	+ 0,27	2,11 ≈ 2,1

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

Der durch die Umrechnung ermittelte Liegenschaftszinssatz stellt i. d. R. nicht den objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz dar und ist immer sachverständig zu würdigen. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist die Berücksichtigung weiterer individueller Objektmerkmale erforderlich- Abweichungen von den Ergebnissen der zugrundeliegenden statistischen Auswertungen sind zulässig, z.B. mit Hilfe von Fachliteratur.

Aufgrund eines unterschiedlichen Marktverhaltens ist die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für die Stadt Aachen separat durchgeführt worden. Die weiteren, städteregionalen Kommunen (ehemaliger Kreis Aachen) ist gemeinsam betrachtet worden.

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in der Stadt Aachen

Modellkennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2014 - 2023
Anzahl der Kauffälle	6547
adj. Bestimmtheitsmaß (R^2)	0,48
Mittelwert aller Kauffälle (nicht indexiert)	2,06
Standardabweichung	1,97
Restnutzungsdauer	mind. 12 Jahre
Wohnfläche	20 m ² - 160 m ²

Normobjekt

Aus der Auswertung der relativen Häufigkeiten der einzelnen Merkmalsausprägungen, ergab sich das nachfolgende Normobjekt für das Gebiet der Stadt Aachen:

Eigenschaft	Wert
Stichtag	01.01.2024
Vertragsjahr	2023
Gemarkung	Aachen Mitte/Burtscheid
Wohnfläche	60 m ²
Restnutzungsdauer	50 Jahre
Nettokaltmiete	7,00 €/m ²
Mietsituation	unvermietet
Verkaufsumstand	Weiterverkauf

Für die Stadt Aachen wurde ein an das Normobjekt angepasster Basiswert für den Liegenschaftszinssatz abgeleitet und beträgt:

0,30

Zu- und Abschläge

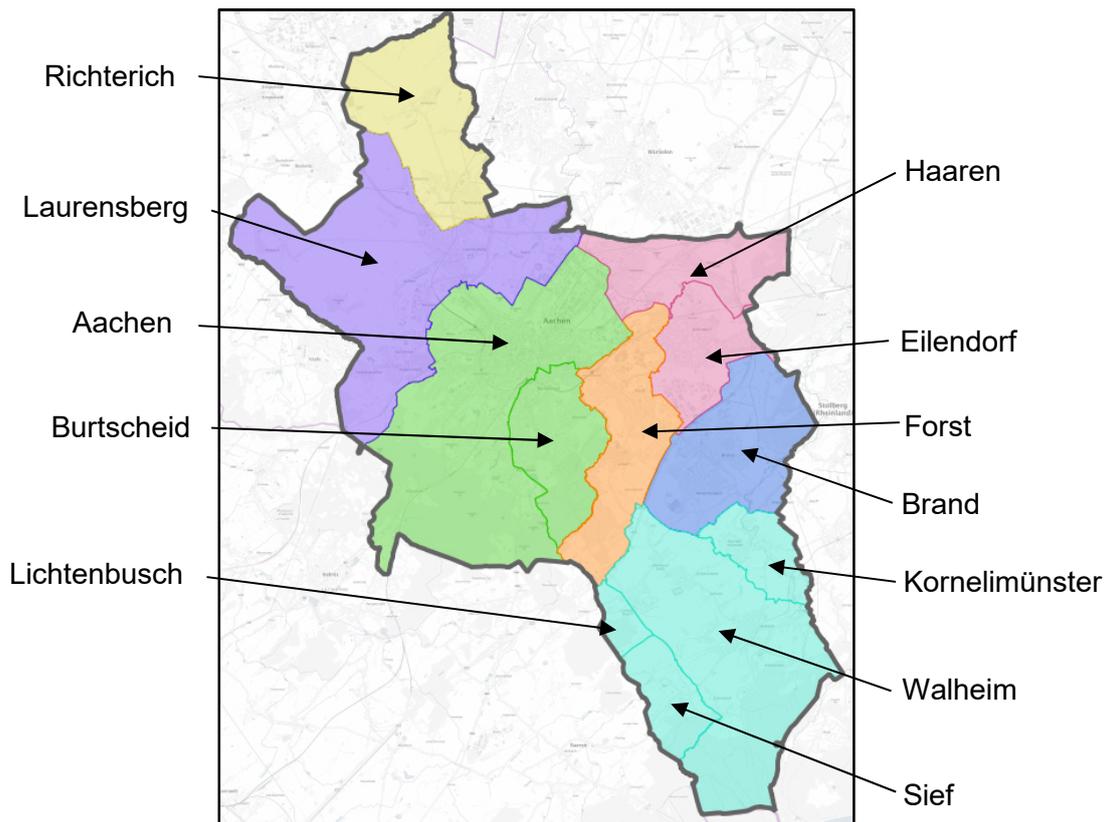
Abweichungen vom definierten Normobjekt sind mit additiven Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen. Weichen mehrere Merkmale ab, so sind die einzelnen Anpassungen zu summieren. Eine lineare Interpolation der Umrechnungskoeffizienten ist in der Regel sachgerecht. Eine Extrapolation ist hingegen nicht zulässig.

Der durch die Umrechnung ermittelte Liegenschaftszinssatz ist **immer sachverständig zu würdigen**. So sind aufgrund weiterer individueller Objektmerkmale Abweichungen von den Ergebnissen der zugrundeliegenden statistischen Auswertungen zulässig, z.B. mit Hilfe von Fachliteratur.

Weicht die zu bewertende Immobilie hinsichtlich ihrer Lage (Gemarkung) von der Lage des Normobjektes (Aachen/Burtscheid) ab, so ist der Liegenschaftszinssatz mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Lage im Gebiet der Stadt Aachen	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)
Aachen/Burtscheid	0,00
Brand	0,73
Eilendorf/Haaren	1,03
Forst	1,08
Kornelimünster/Walheim/ Lichtenbusch/Sief	1,12
Laurensberg	0,25
Richterich	1,16

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



Weicht die zu bewertende Immobilie hinsichtlich ihrer Wohnfläche von der für das Normobjekt definierten Wohnfläche ab, so ist der Liegenschaftszinssatz mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Wohnfläche (m ²)	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)
20	0,16
30	0,12
40	0,08
50	0,04
60	0,00
70	-0,04
80	-0,08
90	-0,12
100	-0,16
110	-0,19
120	-0,23
130	-0,27
140	-0,31
150	-0,35
160	-0,39

Weicht die zu bewertende Immobilie hinsichtlich ihrer Restnutzungsdauer von der für das Normobjekt definierten Restnutzungsdauer ab, so ist der Liegenschaftszinssatz mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Restnutzungsdauer (Jahre)	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)
10	-1,40
15	-1,22
20	-1,05
25	-0,87
30	-0,70
35	-0,52
40	-0,35
45	-0,17
50	0,00
55	0,17
60	0,35
65	0,52
70	0,70
75	0,87
80	1,05

Weicht die zu bewertende Immobilie hinsichtlich ihrer Nettokaltmiete von der für das Normobjekt definierten Nettokaltmiete ab, so ist der Liegenschaftszinssatz mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Nettokaltmiete (€/m ²)	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)
4,00	-0,60
5,00	-0,40
6,00	-0,20
7,00	0,00
8,00	0,20
9,00	0,40
10,00	0,60
11,00	0,80
12,00	1,00
13,00	1,20
14,00	1,40
15,00	1,60

Weicht die zu bewertende Immobilie hinsichtlich ihrer Mietsituation von der für das Normobjekt definierten Mietsituation ab, so ist der Liegenschaftszinssatz mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Vermietungssituation	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)
unvermietet	0,00
vermietet	0,65

Weicht die zu bewertende Immobilie hinsichtlich ihres Verkaufsumstandes von der für das Normobjekt definierten Verkaufssituation ab, so ist der Liegenschaftszinssatz mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Verkaufsumstand	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)
Weiterverkauf	0,00
Erstverkauf aus Umwandlung	-1,21
Erstverkauf aus Neubau	-1,71

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum im ehemaligen Kreis Aachen

Modellkennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2014 - 2023
Anzahl der Kauffälle	2.982
adj. Bestimmtheitsmaß (R ²)	0,49
Mittelwert aller Kauffälle (nicht indexiert)	2,46
Standardabweichung	1,75
Restnutzungsdauer	mind. 12 Jahre
Wohnfläche	20 m ² - 160 m ²

Normobjekt

Aus der Auswertung der relativen Häufigkeiten der einzelnen Merkmalsausprägungen, ergab sich das nachfolgende Normobjekt für die Kommunen des ehemaligen Kreis Aachen:

Eigenschaft	Wert
Stichtag	01.01.2024
Vertragsjahr	2023
Gebiet	Eschweiler
Wohnfläche	75 m ²
Restnutzungsdauer	55 Jahre
Nettokaltmiete	6,00 €/m ²
Mietsituation	unvermietet
Verkaufsumstand	Weiterverkauf

Für das Gebiet des ehemaligen Kreis Aachen wurde ein an das Normobjekt angepasster Basiswert für den Liegenschaftszinssatz abgeleitet und beträgt:

1,84

Zu- und Abschläge

Abweichungen vom definierten Normobjekt sind mit additiven Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen. Weichen mehrere Merkmale ab, so sind die einzelnen Anpassungen zu summieren. Eine lineare Interpolation der Umrechnungskoeffizienten ist in der Regel sachgerecht. Eine Extrapolation ist hingegen nicht zulässig.

Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist **immer sachverständig zu würdigen**. So sind aufgrund weiterer individueller Objektmerkmale Abweichungen von den Ergebnissen der zugrundeliegenden statistischen Auswertungen zulässig, z.B. mit Hilfe von Fachliteratur.

Weicht die zu bewertende Immobilie hinsichtlich ihrer Lage (Gemeinde) von der Lage des Normobjektes (Eschweiler) ab, so ist der Liegenschaftszinssatz mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Lage im Gebiet des ehem. Kreis Aachen	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)
Alsdorf	-0,09
Baesweiler	-0,49
Eschweiler	0,00
Herzogenrath	-0,76
Monschau/Roetgen/Simmerath	-0,39
Stolberg (Rhld.)	-0,09
Würselen	-0,87

Weicht die zu bewertende Immobilie hinsichtlich ihrer Wohnfläche von der für das Normobjekt definierten Wohnfläche ab, so ist der Liegenschaftszinssatz mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Wohnfläche (m ²)	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)
20	0,15
30	0,12
40	0,10
50	0,07
60	0,04
70	0,01
75	0,00
80	-0,01
90	-0,04
100	-0,07
110	-0,10
120	-0,12
130	-0,15
140	-0,18
150	-0,21
160	-0,23

Weicht die zu bewertende Immobilie hinsichtlich ihrer Restnutzungsdauer von der für das Normobjekt definierten Restnutzungsdauer ab, so ist der Liegenschaftszinssatz mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Restnutzungsdauer (Jahre)	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)
10	-1,16
15	-1,03
20	-0,90
25	-0,77
30	-0,64
35	-0,51
40	-0,39
45	-0,26
50	-0,13
55	0,00
60	0,13
65	0,26
70	0,39
75	0,51
80	0,64

Weicht die zu bewertende Immobilie hinsichtlich ihrer Nettokaltmiete von der für das Normobjekt definierten Nettokaltmiete ab, so ist der Liegenschaftszinssatz mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Nettokaltmiete (€/m ²)	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)
3,00	-1,11
4,00	-0,74
5,00	-0,37
6,00	0,00
7,00	0,37
8,00	0,74
9,00	1,11
10,00	1,48
11,00	1,85
12,00	2,22
13,00	2,59
14,00	2,96
15,00	3,33

Weicht die zu bewertende Immobilie hinsichtlich ihrer Mietsituation von der für das Normobjekt definierten Mietsituation ab, so ist der Liegenschaftszinssatz mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Vermietungssituation	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)
unvermietet	0,00
vermietet	0,50

Weicht die zu bewertende Immobilie hinsichtlich ihres Verkaufsumstandes von der für das Normobjekt definierten Verkaufssituation ab, so ist der Liegenschaftszinssatz mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Verkaufsumstand	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)
Weiterverkauf	0,00
Erstverkauf aus Umwandlung	-0,20
Erstverkauf aus Neubau	-1,70

Spannen der Liegenschaftszinssätze nach den Einzelauswertungen der Kauffälle aus dem Jahr 2023

Im folgenden sind die Spannen der Liegenschaftszinssätze aus den Einzelauswertungen der Kauffälle aus dem Jahr 2023 aufgeteilt nach der Lage in der Stadt Aachen (Gemarkung) und dem ehemaligen Kreis Aachen (Kommunen) dargestellt.

Gebiet der Stadt Aachen	Spannen und zugehörige Anzahl der Liegenschaftszinssätze nach Einzelauswertung aus der Kaufpreissammlung aus 2023
Aachen/Burtscheid	-4,9 - 7,7 377
Brand	-1,4 - 4,6 22
Eilendorf/Haaren	-1,7 - 8,8 42
Forst	-4,6 - 7,2 102
Kornelimünster/Walheim/ Lichtenbusch/Sief	-1,0 - 4,4 23
Laurensberg	-1,5 - 4,8 40
Richterich	-0,3 - 7,1 8

Stadt/ Gemeinde	Spannen und zugehörige Anzahl der Liegenschaftszinssätze nach Einzelauswertung aus der Kaufpreissammlung aus 2023
Alsdorf	-2,6 - 6,8 29
Baesweiler	0,6 - 2,7 12
Eschweiler	-2,0 - 6,6 64
Herzogenrath	-2,1 - 4,8 64
Monschau/Roetgen/Simmerath	-2,3 - 7,7 19
Stolberg (Rhld.)	-3,8 - 5,6 77
Würselen	-4,0 - 4,8 74

6.2 Wohnungseigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern

In der gesamten Städteregion Aachen wurden aus den Jahren 2022 bis 2023 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	
		Stadt Aachen	ehem. Kreis
Gebäudeart			
Einfamilienhaus	Schwerpunkt [€/m²]	3.050	2.050
	Spanne [€/m ²]	1.665 - 4.010	1.045 - 3.230
	Anzahl	14	34
	Mittelwert [€/m ²]	3.070 ± 720	2.045 ± 500
	Median [€/m ²]	3.390	1.990
	Ø Wohnfläche [m ²]	130	115
Zweifamilienhaus	Schwerpunkt [€/m²]	2.900	1.800
	Spanne [€/m ²]	1.730 - 4.000	665 - 3.255
	Anzahl	19	63
	Mittelwert [€/m ²]	2.920 ± 645	1.810 ± 630
	Median [€/m ²]	2.920	1.810
	Ø Wohnfläche [m ²]	110	105

6.2.2 Liegenschaftszinssätze

Die folgenden Liegenschaftszinssätze beziehen sich gemäß § 12 (6) ImmoWertV auf den Wertermittlungstichtag 01.01.2024.

Liegenschaftszinssatz	Weiterverkäufe	Wohnungseigentum in EFH / ZFH	
		Stadt Aachen	ehem. Kreis
Gebäudeart			
Einfamilienhaus	Mittelwert [€/m²]	1,4 ± 0,6	2,4 ± 1,0
	Anzahl	11	29
	Median [€/m ²]	1,3	2,4
	Spanne [€/m ²]	0,6 - 2,6	0,4 - 3,9
Zweifamilienhaus	Mittelwert [€/m²]	0,6 ± 1,0	1,6 ± 1,2
	Anzahl	18	55
	Median [€/m ²]	0,7	1,8
	Spanne [€/m ²]	-1,7 - 1,9	-1,0 - 3,4

6.3 Teileigentum

Die folgenden Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren beziehen sich gemäß § 12 (6) ImmoWertV auf den Wertermittlungstichtag 01.01.2024.

6.3.1 Liegenschaftszinssätze

In der gesamten Städteregion Aachen wurden für ca. 100 gewerblich genutzte Einheiten (Praxis, Büro, Laden) aus den Jahren 2021 bis 2023 Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Nutzungsart		Liegenschafts- zinssatz [%]		Spanne [%]			Anzahl	Median [%]
Büro / Praxis	Stadt Aachen	3,6	+/- 1,5	0,3	- 6,7	35	3,7	
	ehem. Kreis	4,5	+/- 2,3	2,0	- 9,5	14	4,1	
Laden	Stadt Aachen	5,6	+/- 2,5	1,3	- 9,9	18	5,4	
	ehem. Kreis	8,3	+/- 3,9	3,1	- 14,6	17	7,8	

6.3.2 Rohertragsfaktoren

In der gesamten Städteregion Aachen wurden für ca. 100 gewerblich genutzte Einheiten (Praxis, Büro, Laden) aus den Jahren 2021 bis 2023 Rohertragsfaktoren ermittelt.

Nutzungsart		Rohertragsfaktor		Spanne			Anzahl	Median
Büro / Praxis	Stadt Aachen	18,6	+/- 4,9	8,9	- 27,6	35	18,5	
	ehem. Kreis	15,7	+/- 6,1	6,2	- 26,5	14	15,1	
Laden	Stadt Aachen	14,1	+/- 5,4	8,0	- 25,9	18	13,0	
	ehem. Kreis	10,2	+/- 3,5	5,7	- 16,8	17	10,2	

6.3.3 Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze

Die Preisspannen wurden durch Auswertung von Kauffällen (überwiegend Wohnungs- und Teileigentum) aus den Jahren 2022 bis 2023 ermittelt. Dabei spiegeln die Spannen folgende Unterschiede wider:

- Bauart der Garagen und Stellplätze,
- Alter,
- Ausstattungsmerkmale und
- Lage.

Es 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	16.000 €	2.500 €	37.000 €	23	15.000 €	8.500 €	20.000 €	14
Tiefgaragen- stellplatz	18.500 €	4.000 €	30.000 €	35	16.500 €	10.000 €	25.000 €	13
offener Stellplatz	8.500 €	2.000 €	21.000 €	12	---			
Carport	---				---			

Erstverkäufe aus Neubau bzw. aus Umwandlung	Stadt Aachen Innerstädtische Lagen im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung				Stadt Aachen Übriges Stadtgebiet			
	Markt- schwer- punkt	von	bis	Anzahl	Markt- schwer- punkt	von	bis	Anzahl
Garage	13.000 €	8.500 €	17.500 €	7	11.500 €	9.000 €	15.000 €	11
Tiefgaragen- stellplatz	22.000 €	15.000 €	30.000 €	35	24.000 €	20.000 €	37.000 €	42
offener Stellplatz	---				7.500 €	7.000 €	8.000 €	22
Carport	---				---			

* Verkäufe überwiegend aus dem Jahr 2022

Städte Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg, Würselen und Gemeinden Roetgen und Simmerath				
Weiterverkäufe	Markt- schwer- punkt	von	bis	Anzahl
Garage	10.500 €	5.000 €	19.000 €	19
Tiefgaragen- stellplatz	11.500 €*	8.000 €	16.000 €	11
offener Stellplatz	5.500 €*	3.000 €	10.000 €	11
Carport	---			

Städte Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg, Würselen Gemeinden Roetgen und Simmerath				
Erstverkäufe aus Neubau bzw. aus Umwandlung	Markt- schwer- punkt	von	bis	Anzahl
Garage	14.500 €*	5.000 €	20.500 €	27
Tiefgaragen- stellplatz	23.000 €	17.500 €	26.500 €	43
offener Stellplatz	8.500 €	2.000 €	17.500 €	61
Carport	---			

* Verkäufe überwiegend aus dem Jahr 2022

Faktoren 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)

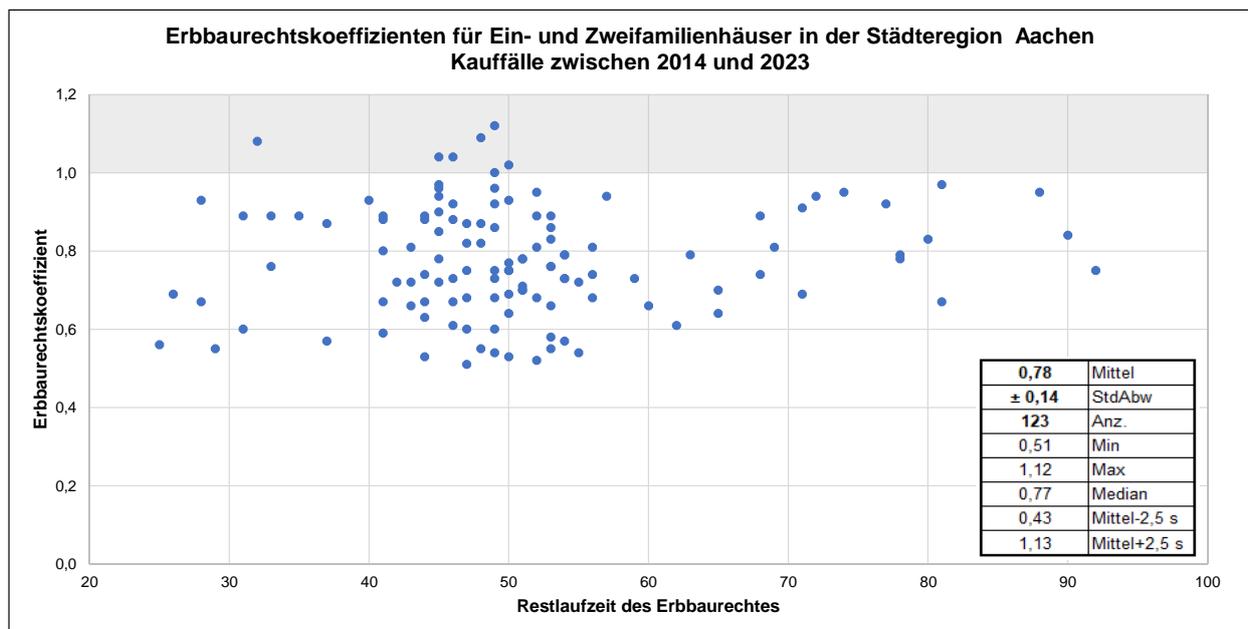
Der Gutachterausschuss hat zur Ermittlung von Erbbaurechtskoeffizienten 105 Verkäufe (Stadt Aachen: 83, ehemalige Kreiskommunen: 22) von Erbbaurechten an Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2014 bis 2023 ausgewertet. Für diese Fälle wurden anhand des Immobilienpreiskalkulators Werte für das fiktive 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.

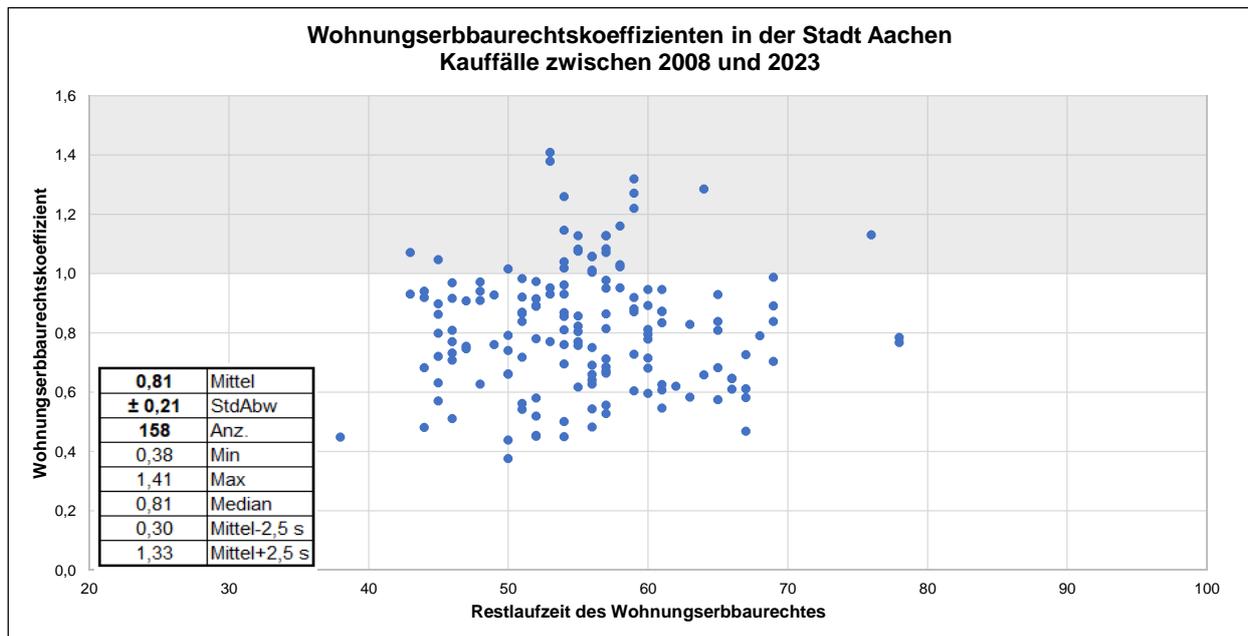
Der Gutachterausschuss hat für die Stadt Aachen zur Ermittlung von Wohnungserbbaurechtskoeffizienten 153 Verkäufe von Wohnungserbbaurechten aus den Jahren 2008 bis 2023 ausgewertet. Für diese Fälle wurden anhand des Immobilienpreiskalkulators Werte für das fiktive Wohnungseigentum ermittelt (Wert einer 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 **0,81**.

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

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

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 in Verbindung mit der ImmoWertA vom 20.09.2023 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 Mai 2023 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 Auswertzeitraum gegebenenfalls das veränderte Bodenrichtwertniveau in geeigneter Weise sachverständig zu berücksichtigen. Dies gilt vor allem bei der Anwendung von Sachwertfaktoren.

8.1 Indexreihen

Indexreihen für Wohnbauflächen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat zum 01.01.2011 erstmalig flächendeckend zonale Bodenrichtwerte für das Gebiet der Städteregion Aachen beschlossen. Die Indexreihen für individuellen Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau und gewerbliche Bauflächen wurden für das Gebiet der Stadt Aachen zum Bezugsjahr 1980 oder 1990 jeweils aus bisher vorhandenen lagetypischen Bodenrichtwerten abgeleitet. Mit der Einführung zonaler Bodenrichtwerte ist eine direkte Fortschreibung der bisherigen Indexreihen aufgrund fehlender direkter Zuordnung nicht mehr möglich. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat daher aufgrund von statistischen Berechnungen für das Gebiet der Städteregion Aachen neue Indexreihen entwickelt. Eine Vergleichbarkeit zwischen den Indexreihen beruhend auf den lagetypischen und den zonalen Bodenrichtwerten ist in der Regel nicht möglich. Um trotzdem Entwicklungen zwischen den Bezugsjahren 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 durch eine multiple lineare Regression 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 historischen AGVGA.NRW-Modell (Stand 21. Juni 2016). Das historische AGVGA.NRW-Modell ist im Internet unter www.boris.nrw.de veröffentlicht und zum Download bereitgestellt. Das Modell basiert u.a. auf folgenden Grundlagen:

- Die marktüblich erzielbaren Erträge sollen mit Hilfe der Daten eines örtlichen Mietspiegels (vgl. **Kap. 9**), der Daten einer Mietwertübersicht und tatsächlichen Mieten, die auf ihre Marktüblichkeit zu prüfen sind, ermittelt werden. Bei den Auswertungen für die Liegenschaftszinssätze wurden i.d.R. die Daten des örtlichen Mietspiegels zugrunde gelegt. Bei stark abweichenden Erträgen sind diese Differenzen im Rahmen der BoGs nach der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes zu berücksichtigen. Sollten tatsächliche Mieten verwendet werden, so sind diese 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. 4.2.11**) 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**).
 - 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 in Verbindung mit dem historischen AGVGA.NRW-Modell) bestimmt worden.

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes im Bereich der Städteregion Aachen bezieht sich auf:

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Dreifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser mit vier oder mehr Wohn- bzw. Nutzungseinheiten
- Wohnungseigentume (auch Erstverkäufe)
- Teileigentume (nur gewerblich genutzte Einheiten)

Hinweis:

Die Anwendung der jeweiligen Liegenschaftszinssätze führt nur bei modellgetreuer Ermittlung des Reinertrags 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 den Mietspiegeln

Die angegebenen Werte des qualifizierten Mietspiegels (2022/23) der Stadt Aachen können für Einfamilienhäuser 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 der Grundtabelle berücksichtigt.

In den weiteren städteregionsangehörigen Kommunen werden die Mietansätze für die Einfamilienhausnutzung gemäß der Erläuterungen in den jeweiligen Mietspiegeln angewendet. Bei fehlenden Erläuterungen wird in der Regel ein sachverständiger Zuschlag von 10 % - 20 % vorgenommen.

8.3 Bewirtschaftungskosten

Grundlage der Bewirtschaftungskosten sind die Modellansätze der ImmoWertV. Es erfolgt eine jährliche Wertanpassung. Die jährliche Wertanpassung wird durch die AGVGA.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 ²]	11,0	11,1	11,3	11,6	11,7	11,7
Zuschlag für Aufzug [€/m ²]	1,2	1,2	1,2	1,3	1,3	1,3
Wohnfläche inkl. Aufzug [€/m ²]	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 2024 wie folgt fortgeschrieben:

Verwaltungskosten

Beschreibung	2022	2023	2024
jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern	312 €	344 €	351 €
jährlich je Eigentumswohnung	373 €	412 €	420 €
jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	41 €	45 €	46 €

Instandhaltungskosten

Beschreibung	2022	2023	2024
jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden	12,20 €	13,50 €	13,80 €
jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen	92 €	102 €	104 €

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 des vorläufigen Sachwerts mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor vorzunehmen:

$$\text{Vorläufiger Sachwert} \times \text{objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor} = \text{vorläufiger marktangepasster Sachwert}$$

Die Ermittlung der vorläufigen Sachwerte im Rahmen der Auswertung erfolgt nach der ImmoWertV. Ergänzend wird das historische AGVGA.NRW-Modell (Stand 11. Juli 2017) sowie die Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW zur ImmoWertA herangezogen.

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.
- **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 wird bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Dabei wird der Grad der Modernisierung mittels des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 zur ImmoWertV in Verbindung mit dem historischen AGVGA.NRW-Modell) bestimmt.**
- Baupreisindex: Statistisches Bundesamt, destatis, Preisindex für Neubau von Wohngebäuden des statistischen Bundesamtes (Basisjahr 2010 = 100), www.destatis.de.
Der Baupreisindex beinhaltet auch die jeweilige Mehrwertsteuer, somit auch die reduzierte Mehrwertsteuer vom 01. Juli 2020 bis 31. Dezember 2020.
- Normalherstellungskosten der Gebäude einschließlich Baunebenkosten nach den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), siehe Anlage 4 ImmoWertV.
- 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.**

Bei der Auswertung der Kauffälle wurde 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 Reihemittelhaus) oder als Zweifamilienhaus und Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung sowie in Bodenrichtwertstufen (vgl. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht) wurden Sachwertfaktoren ermittelt. Die Tabellen mit den durchschnittlichen Sachwertfaktoren sind in Abhängigkeit vom Sachwert angegeben und grafisch aufbereitet.

Hinweis:

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

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

Nach der Marktanpassung sind ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und sonstige Besonderheiten z. B. mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen, um zum Verkehrswert des Grundstücks zu gelangen.

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 Werteeinflüssen 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 gegebenenfalls noch eine Marktanpassung nach § 7 (2) ImmoWertV, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und sonstige Besonderheiten (vgl. § 8 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

9 Mieten und Pachten

Der Gutachterausschuss bezieht sich bei Gewerbemieten auf folgende Veröffentlichungen:

- Initiative Aachen www.initiative-aachen.de
- Immobilienverband Deutschland (IVD) www.ivd-bundesverband.de

Mieten für nicht öffentlich geförderte Wohnungen in der Städteregion Aachen sind den Mietspiegeln der Städte und Gemeinden zu entnehmen.

- Stadt Aachen www.aachen.de
- Stadt Alsdorf www.alsdorf.de
- für die Stadt Baesweiler ist kein Mietspiegel veröffentlicht worden
- Stadt Eschweiler www.eschweiler.de
- Stadt Herzogenrath www.herzogenrath.de
- Stadt Monschau www.monschau.de
- Gemeinde Roetgen www.roetgen.de
- Gemeinde Simmerath www.simmerath.de
- Stadt Stolberg www.stolberg.de
- Stadt Würselen www.wuerselen.de

Mit Hilfe der dem Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Mietangaben aus Fragebögen und Exposés wurden die oben genannten Werte ergänzt bzw. sachverständig ermittelt.

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen

Vorsitzendes Mitglied:

Dipl.-Ing. David Arzdorf, Städteregionsvermessungsdirektor

Stellvertretende vorsitzende Mitglieder:

Dipl.-Ing. Boris Giesen, Kreisvermessungsdirektor

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

Dipl.-Ing. Christian Jülich, Vermessungsingenieur¹²

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

Dipl.-Ing. Hans Martin Steins, Technischer Dezernent a. D.

M.Sc. Julian Vollmert, Städteregionsobervermessungsrat

Weitere Mitglieder:

Dipl.-Ing. agr. Ewald Adams

Dipl.-Ing. Heiko Benecke, Architekt³⁴

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

Dipl.-Ing. agr. Cornelia Briem-Grooten

Andrea Brünig, Betriebswirtin VWA²⁶⁷⁸

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

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

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

Dipl.-Ing. (FH) Stephanie Hilgers, Bauingenieurin⁹

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

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

Dipl.-Ing. Bernhard Lampenscherf, Bauingenieur¹

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

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

Gisela Nießen, Immobilienmaklerin

Dipl.-Ing. Susanne Richter, Architektin³⁷

Ass. jur. Gerd Sauren

Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.-Ing. Gerhard Witte, Bausachverständiger¹⁰

Dipl.-Ing. Jens Wunderlich, Architekt

Besondere Mitglieder:

Lutz Keutgens, Regierungsrat, Finanzamt Aachen-Kreis

Anne Schragen, Steueramtsrätin, Finanzamt Aachen-Stadt

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

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

¹ CIS HypZert (F)

² REV (TEGoVA)

³ Von der AKNW öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

⁴ Immobilienökonom (ebs)

⁵ CIS HypZert (S)

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

⁷ DIAZert (LF)

⁸ MRICS

⁹ ZIS Sprengnetter Zert (S)

¹⁰ 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
Internet: www.gars.nrw/staedteregion-aachen
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
www.boris.nrw.de

