



---

# Grundstücksmarktbericht 2010

## Städteregion Aachen



Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in der  
Städteregion Aachen

**NRW.**





# **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte**



**in der Städteregion Aachen**

## **GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2010**

Umsatzstatistik

Erforderliche Daten

Basierend auf den Daten des Jahres 2009

Aachen, im Februar 2010

**Herausgeber:** Der Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in der Städteregion Aachen

**Druck:** Hausdruckerei Städteregion Aachen

**Veröffentlichungen mit Quellenangabe gestattet. Belegexemplare erbeten an den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen**

**Gebühr 40,-- €**

**Anschrift und Auskünfte:** Geschäftsstelle des  
Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der Städteregion Aachen

Zollernstraße 10  
52070 Aachen

Postfach 500451  
52088 Aachen

<b>Telefon:</b>	0241 / 5198 - 2555	Herr Harzon
	0241 / 5198 - 2504	Herr Hünérbein
	0241 / 5198 - 2304	Herr Hogen
	0241 / 5198 - 2457	Herr Goergens
	0241 / 5198 - 2305	Herr Schernewski
	0241 / 5198 - 2547	Frau Paland
	0241 / 5198 - 2317	Frau Zager

**Telefax-Nr.:** 0241 / 5198 - 533 190

**E-Mail - Adresse :** [gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de](mailto:gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de)

**Internet - Adresse :** <http://www.gutachterausschuss.staedteregion-aachen.de>



## I N H A L T

	Seite
<b>0. Die Städteregion Aachen</b>	4
<b>1. Grundlagen und Zielsetzung des Grundstückmarktberichtes</b>	6
<b>2. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte</b>	7
2.1 Aufgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	7
2.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	8
2.3 Mitglieder des Gutachterausschusses in der Städteregion Aachen	9
2.4 Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte	10
<b>3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht</b>	11
<b>4. Grundstücksmarkt des Jahres 2009</b>	12
4.1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	12
4.1.1 Umsätze im Grundstücksverkehr	12
4.2 Gesamtumsatz	13
4.2.1 Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten	14
4.2.2 Teilmärkte	14
4.3 Versteigerungen	15
<b>5. Unbebaute Grundstücke in der Städteregion Aachen</b>	17
5.1 Gesamtumsatz und Teilmärkte	17
5.2 Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Städte und Gemeinden	18
5.2.1 Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten	18
5.2.2 Bauland / Individueller Wohnungsbau	19
5.2.3 Geschosswohnungsbau	19
5.2.4 Gewerbliche Bauflächen	20
5.2.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen	21
5.2.6 Sonstige Flächen	22
<b>6. Bebaute Grundstücke in der Städteregion Aachen</b>	23
6.1 Gesamtumsatz und Teilmärkte	23
6.2 Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Städte und Gemeinden (2007-2009)	24
6.2.1 Gesamtumsatz aus allen Gebäudearten ohne Wohnungseigentum	24
6.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	25
6.3 Kaufeigenheime	26
6.4 Mehrfamilienhäuser	27
6.5 Betriebsgrundstücke, Wohn- und Geschäftshäuser und sonstige bebaute Objekte	28
6.5.1 Betriebsgrundstücke (Gewerbegrundstücke)	28
6.5.2 Wohn- und Geschäftshäuser	29
6.5.3 Sonstige Grundstücke	29
<b>7. Wohnungs- und Teileigentum in der Städteregion Aachen</b>	30
7.1 Gesamtumsatz und Teilmärkte	30
7.2 Verteilung nach der Kaufpreishöhe im Jahr 2009	32



<b>8. Bodenrichtwerte</b>	33
8.1 Gesetzlicher Auftrag	33
8.2 Bodenrichtwerte	33
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte) in der Städteregion Aachen (Stand 01.01.2010)	34
8.3.1 Tertiäres Gewerbe in der Stadt Aachen	35
8.3.2 Sonstige Orientierungswerte für die Ermittlung von Bodenwerten in der Stadt Aachen	35
8.3.3 Baureife Grundstücke für Sondereigentum	35
<b>9. Erforderliche Daten</b>	36
9.1 Indexreihen für Bauland	36
9.1.1 Indexreihen für Bauland im Gebiet der Stadt Aachen	37
9.1.2 Indexreihen für landwirtschaftliche genutzte Grundstücke	38
9.1.3 Indexreihen für Geschosswohnungsbau und gewerbliche Bauflächen	40
9.1.3.1 Preisentwicklung für „gewerbliche Bauflächen“ in der Stadt Aachen	40
9.1.3.2 Preisentwicklung für „unbebaute Grundstücke für Geschosswohnungsbau (ohne Geschäftslagen)“ in der Stadt Aachen	41
9.2 Umrechnungskoeffizienten	41
9.2.1 Grundstückstiefe	41
9.2.2 Grundstücksfläche	43
9.2.3 Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Geschossflächenzahlen (GFZ) in der Stadt Aachen	44
9.2.4 Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksgrößen bei Gewerbe- / Industriegrundstücken in der Stadt Aachen	45
9.3 Liegenschaftszinssätze	46
9.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	47
9.3.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhäuser	47
9.3.1.2 Einfamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhäuser	47
9.3.1.3 Zweifamilienhäuser	47
9.3.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte	48
9.3.2.1 Dreifamilienhäuser	48
9.3.2.2 Mehrfamilienhäuser	48
9.3.2.3 Gemischt genutzte Objekte, mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag bis 20 %	49
9.3.2.4 Gemischt genutzte Objekte, mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag über 20 %, in Nebengeschäftslagen	49
9.3.2.5 Gewerblich genutzte Objekte	49
9.3.3 Wohnungseigentum	49



---

9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	50
9.4.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	50
9.4.1.1	Durchschnittspreise für freistehende Einfamilienhäuser bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhäuser	50
9.4.1.2	Durchschnittspreise für Einfamilien-Reihenhäuser bzw. Ein- und Zweifamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhäuser	55
9.4.2	Mehrfamilienhäuser	57
9.4.2.1	Rohetragsfaktor für Mehrfamilienhäuser	57
9.4.2.2	Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser	58
9.4.3	Eigentumswohnungen	60
9.4.3.1	Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen in der Städteregion Aachen aufgeteilt nach Baujahrklassen und Erwerbsart	60
9.4.3.2	Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen je Stadt und Gemeinde 2008 / 2009	61
9.4.3.3	Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze	67
9.4.4	Marktanpassungsfaktoren zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) von Einfamilienhausgrundstücken bzw. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken nach dem Sachwertverfahren	68
9.4.4.1	Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke in der Stadt Aachen	69
9.4.4.2	Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im ehemaligen Kreisgebiet	72



## 0. Die Städteregion Aachen

Die Städteregion Aachen ist ein innovativer Gemeindeverband und besteht aus den Städten Aachen, Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg und Würselen sowie den Gemeinden Roetgen und Simmerath. Sie ist Rechtsnachfolgerin des Kreises Aachen und hat zum 21. Oktober 2009 seine Aufgaben, das Personal, Schulden und Vermögen übernommen. Die regionsangehörige Stadt Aachen hat die Rechtsstellung einer kreisfreien Stadt mit einem Oberbürgermeister und Bezirksvertretungen.



In der Städteregion Aachen leben rund 568.000 Menschen auf ca. 700 km<sup>2</sup>. Die Stadt Aachen ist mit etwa 258.000 Einwohnern und mit ca. 161 km<sup>2</sup> die weitaus größte Kommune.

Stadt/Gemeinde	Einwohner	Fläche [km <sup>2</sup> ]
Aachen	257.529	160,84
Alsdorf	45.827	31,67
Baesweiler	28.042	27,77
Eschweiler	55.448	75,92
Herzogenrath	47.171	33,4
Monschau	12.606	94,62
Roetgen	8.229	39,04
Simmerath	15.600	111
Stolberg	57.870	98,5
Würselen	37.739	34,38
<b>Städteregion Aachen</b>	<b>566.061</b>	<b>707,14</b>

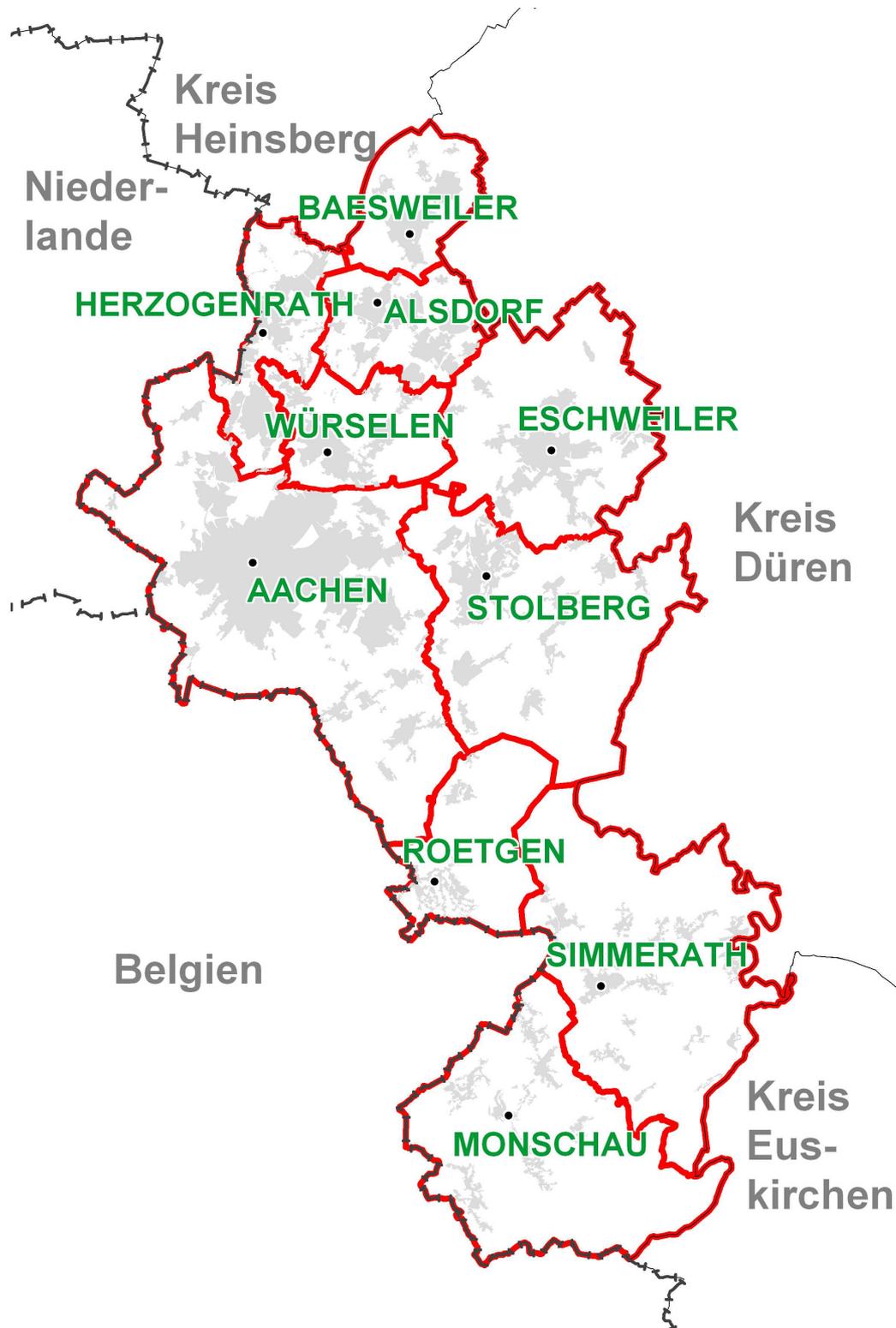
Stand: 30.06.2009

Angabe der Bevölkerungszahlen des  
Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik

Bei der Kommunalwahl am 30.08.2009 haben die Bürgerinnen und Bürger erstmals auch den Städteregionstag mit seinen insgesamt 72 Mitgliedern gewählt. Außerdem haben sie durch direkte Wahl den ersten Städteregionsrat, der an die Stelle des hauptamtlichen Landrates tritt, demokratisch legitimiert.

In der Verwaltung der Städteregion arbeiten ca. 1.500 Mitarbeiter auf rund 1.130 Stellen: 750 Stellen aus der bisherigen Kreisverwaltung, rund 250 Stellen aus der Aachener Stadtverwaltung und etwa 130 Stellen aus den bisherigen Zweckverbänden (Schulzweckverband und Straßenverkehrsamt). Sitz der Städteregion Aachen ist das frühere Kreishaus (jetzt „Haus der Städteregion“) an der Aachener Zollernstraße. Mit der Bildung des neuen Gemeindeverbandes gehen 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 über.

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





## 1. Grundlagen und Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Für das Gebiet der neu gegründeten Städteregion Aachen wurden die bisher bestehenden Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in der Stadt und im Kreis Aachen zum 21. Oktober 2009 aufgelöst und zum gleichen Termin die neue Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen gegründet.

**Hinweis:** Wenn im nachfolgendem Grundstücksmarktbericht von Stadt bzw. Kreis Aachen die Rede ist, ist jeweils das Gebiet der Stadt Aachen bzw. das Gebiet des ehemaligen Kreis Aachens gemeint.

**Wegen nach dem Stichtag eingegangener Verträge und fortlaufender Auswertungen können einzelne Werte und Daten aus den vorangegangenen Grundstücksmarktberichten Unterschiede aufweisen.**

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt im Gebiet der neu gegründeten Städteregion Aachen. Die Daten basieren aus dem Geschäftsjahr 2009 und sind statistisch aufbereitet.

Der Bericht basiert auf der nach § 195 BauGB eingerichteten Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Hierin gehen alle Kaufverträge über die im Gebiet der Städteregion Aachen gelegenen Grundstücke ein. Die Notare und sonstige beurkundende Stellen sind verpflichtet, den örtlichen Gutachterausschüssen eine Abschrift ihrer (notariell) beurkundeten Grundstückskaufverträge zuzusenden. Darüber hinaus holt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei den Marktteilnehmern ergänzende Auskünfte über wertbestimmende Eigenschaften der Kaufobjekte ein.

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Die Auswertung erfolgt deshalb in anonymisierter Form.

Die Auswertung der Kaufpreissammlung bedeutet:

- **Umsatzzahlen** (Geldumsatz, Anzahl der Verträge) für den Grundstücksmarkt der Städteregion Aachen, seiner Städte und Gemeinden in seiner Gesamtheit und nach Teilmärkten differenziert zu ermitteln,
- **Durchschnittspreise** für unbebaute Grundstücke, Wohnhäuser und Eigentumswohnungen abzuleiten,
- Aussagen zur **Preisentwicklung** auf der Grundlage der statistisch gesicherten Durchschnittspreise zu erarbeiten und Preisindexreihen aufzustellen,
- **Durchschnittliche Lagewerte** (Bodenrichtwerte) für Bauland und landwirtschaftliche Grundstücke zu bilden und in Listen bzw. Bodenrichtwertkarten darzustellen,
- **Umrechnungskoeffizienten** zur Durchführung von Preisvergleichen zwischen Grundstücken mit unterschiedlichen wertbestimmenden Merkmalen und zur Verwendung von Bodenrichtwerten zu ermitteln und
- **Faktoren** für die marktgerechte Verkehrswertermittlung von Grundstücken abzuleiten.



## 2. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gemäß Bundesbaugesetz (BBauG) bzw. Baugesetzbuch (BauGB) von 1987 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, Immobilienvermarktung, Vermessungswesen und Verwaltungsrecht tätig.

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl I S 3018)
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23. März 2004 (GV. NRW. S. 146)
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) vom 1. März 2006

### 2.1 Aufgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

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, Bodenpreisindexreihen)
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung und



- Erarbeitung der Übersicht über den Grundstücksmarkt (Grundstücksmarktbericht).

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die bei der Gebietskörperschaft eingerichtet ist. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Städteregion Aachen ist dem Kataster- und Vermessungsamt (A 62) angegliedert.

## 2.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle führt nach Weisung des Gutachterausschusses im Wesentlichen folgende Arbeiten durch:

- Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung und sie ergänzender Datensammlungen.

Sämtliche Kaufverträge über Liegenschaften innerhalb des Gebietes der Städteregion werden gemäß § 195 Abs. 1 BauGB von den beurkundenden Stellen der Geschäftsstelle zugeleitet. Sie werden dort ausgewertet und in der Kaufpreissammlung zusammengefasst.

Die Kaufpreissammlung bildet die Basis für die Tätigkeiten des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle. Die erfassten Daten unterliegen dem Datenschutz und stehen dem Gutachterausschuss für die Erledigung seiner Aufgaben zur Verfügung.

Gemäß § 195 Abs. 3 BauGB können nach Maßgabe landesrechtlicher Vorschriften Auskünfte aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form erteilt werden.

- Vorbereitung zur Ermittlung der Daten, die für die Wertermittlung erforderlich sind (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Durchschnittswerte für verschiedene Objektarten).
- Vorbereitung und Ausarbeitung der Wertermittlungen (insbesondere Gutachten, Bodenrichtwerte, Übersichten über Bodenrichtwerte).
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes und Aufbereitung der vorliegenden Daten für den Grundstücksmarktbericht.
- Erteilung von Auskünften an jedermann über die Bodenrichtwerte und die erforderlichen Daten des Grundstücksmarktes.

Mit der Wahrnehmung der vorgenannten Aufgaben tragen die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen dazu bei, dass der Grundstücksmarkt transparenter wird.



## 2.3 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen

### Vorsitzende:

Littek-Braun, Irene, Dipl.-Ing. Aachen

### Stellvertretende Vorsitzende:

Harzon, Paul, Dipl.-Ing. (FH) Alsdorf

Huppertz, Ludwig, Dipl.-Ing. (FH) Aachen

### Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

Bonenkamp, Heinz, Dipl.-Ing. Würselen

Bachmann, Rolf, Dipl.-Ing. Aachen

Jülich, Christian, Dipl.-Ing. (FH) Vettweiß-Kelz

Klöcker, Hans, Dipl.-Ing. (FH) Aachen

### Ehrenamtliche Gutachter:

Bedorf, Karl-Heinz, Dipl.-Ing., ÖbVI Alsdorf

Esser, Herbert, Dipl.-Ing. Düren

Frank, Erhard, Dipl.-Finanzwirt Aachen

Häßler, Johann, Dipl.-Ing. Stolberg

Heinen, Hans-Dieter, Dipl.-Agraring. Herzogenrath

Hermsen, Robert, Dipl.-Ing. Aachen

Jünger, Anton, Dipl.-Ing. (FH) Erkelenz

Klepel-Heidenthal, Jürgen, Dipl.-Ing. (FH) Aachen

Kuth, Winfried, Ltd. Städt. Verwaltungsdirektor a. D. Eschweiler

Lampenscherf, Bernhard, Dipl.-Ing. Herzogenrath

Nießen, Gisela, Maklerin Aachen

Peren, Ursula, Dipl.-Finanzwirtin Aachen

Plum, Bernhard, Landwirtschaftsmeister Aachen

Richter, Susanne, Dipl.-Ing. Aachen

Rössler, Josef, Öffentl. best. Sachverständiger Aachen

Schlamp vom Hofe, Bodo, Dipl.-Ing. Roetgen

van Ermingen, Hans-Dieter, Dipl.-Ing. Aachen



## 2.4 Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte

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 Düsseldorf eingerichtet ist.

Die Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses sind unter anderem:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten oder von Behörden in gesetzlichen Verfahren. Die Erstattung eines Obergutachtens setzt voraus, dass bereits ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses vorliegt
- Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORISplus.NRW

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen hat folgende Anschrift:

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Land Nordrhein-Westfalen  
Postfach 30 08 65  
40408 Düsseldorf  
Tel.: 0211/475-2640  
Fax: 0211/475-2900  
oga@brd.nrw.de

Der Immobilienmarkt in NRW online:

**[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)**

Preisankünfte für Wohnimmobilien,  
Bodenrichtwerte u.v.m.





### 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht

#### Wohnlageklassen in der Stadt Aachen

Soweit in den nachfolgenden Zusammenstellungen die Wohnlagen im Bereich der Stadt Aachen in Klassen aufgeteilt sind, gelten hierfür die nachfolgenden Definitionen:

**Klasse 1: sehr gute Lage**

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

**Klasse 2: gute Lage**

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

**Klasse 3: mittlere Lage**

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

**Klasse 4: einfache Lage**

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

**Klasse 5: sehr einfache Lage**

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

Es gibt keine Verbindung zwischen diesen Wohnlagedefinitionen und den Lagemerkmalen im Mietspiegel der Stadt Aachen.

#### Wohnungs- und Teileigentum

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

Unter "Erstverkäufe" sind solche Objekte erfasst, die z.B. von Bauträgern neu errichtet und erstmalig verkauft werden. "Umwandlungen" sind Objekte, die bisher als Miethäuser 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.

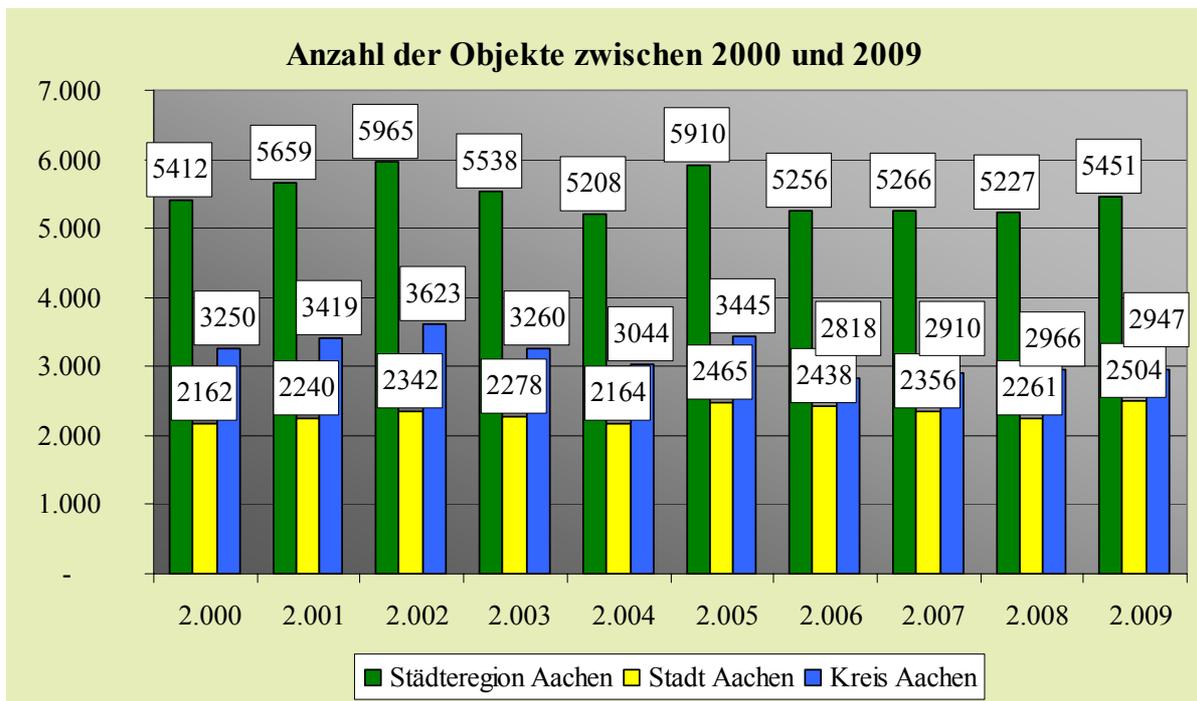


## 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2009

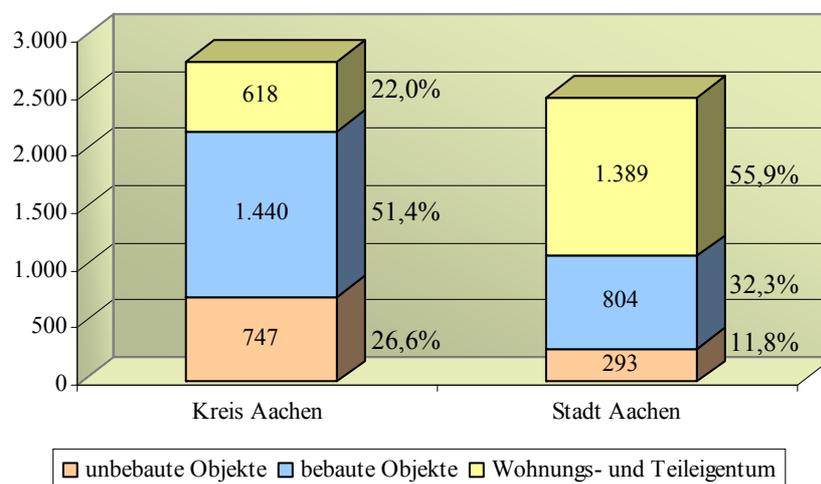
### 4.1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

#### 4.1.1 Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2009 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Städteregion von den beurkundenden Stellen insgesamt **5.451 Objekte** mit einem Geldumsatz von **964,9 Millionen Euro** (2008: 5.227 Objekte mit einem Geldumsatz von 992,3 Millionen Euro) zur Erfassung und Auswertung vorgelegt. Die Anzahl der Kauffälle stieg im abgelaufenen Jahr um rd. 4,3 % an und der Geldumsatz fiel um rd. 2,7 %.



Von den 5.451 vorgelegten Verträgen waren 5.291 Kauffälle zur Auswertung im Jahr 2009 geeignet. Sie verteilen sich folgendermaßen auf die Teilmärkte:

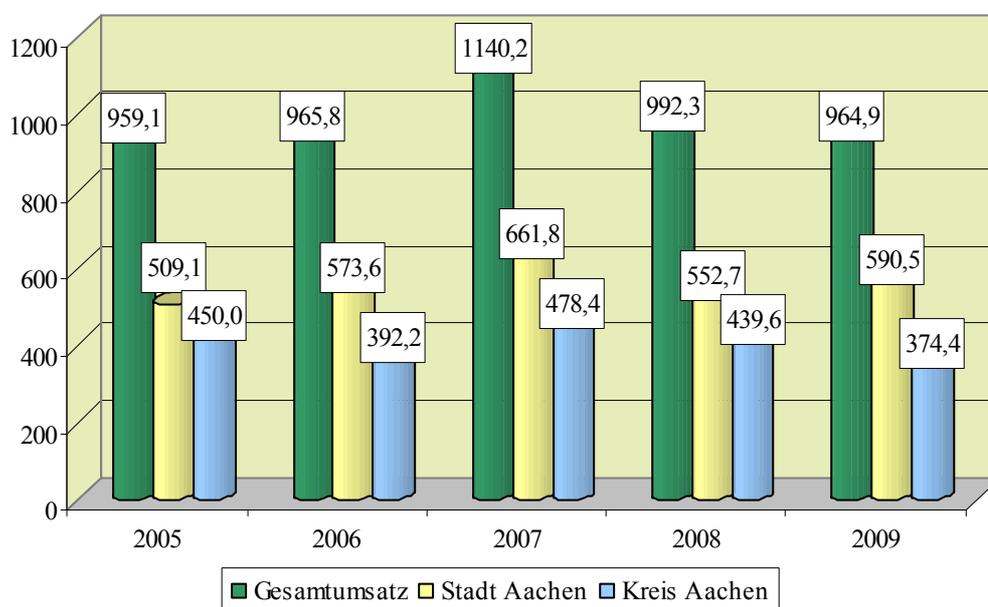




## 4.2 Gesamtumsatz

Der Gesamtumsatz 2009 ist im Vergleich zum Vorjahr gefallen (- 2,8 %). Die Entwicklung der Umsätze der Jahre 2005 bis 2009 ist aus der folgenden Tabelle zu ersehen.

	2005 [Mio €]	2006 [Mio €]	2007 [Mio €]	2008 [Mio €]	2009 [Mio €]	Verän. zu 2008
<b>Gesamtumsatz</b>	<b>959,1</b>	<b>965,8</b>	<b>1140,2</b>	<b>992,3</b>	<b>964,9</b>	<b>-2,8%</b>
Teilmarkt Stadt Aachen	509,1	573,6	661,8	552,7	590,5	6,8%
Teilmarkt Kreis Aachen	450,0	392,2	478,4	439,6	374,4	-14,8%



### Aufgegliedert in die Teilmärkte:

	2005 [Mio €]	2006 [Mio €]	2007 [Mio €]	2008 [Mio €]	2009 [Mio €]
<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>689,1</b>	<b>699</b>	<b>864,7</b>	<b>735,1</b>	<b>687,2</b>
Stadt Aachen	353,6	424,2	519,6	404,9	430,0
Kreis Aachen	335,5	274,8	345,1	330,2	257,2
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>91,1</b>	<b>99,9</b>	<b>114,5</b>	<b>98,8</b>	<b>104,0</b>
Stadt Aachen	27,2	36,7	29,8	37,5	42,2
Kreis Aachen	63,9	63,2	84,7	61,3	61,8
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>178,9</b>	<b>166,9</b>	<b>161,0</b>	<b>158,4</b>	<b>173,6</b>
Stadt Aachen	128,3	112,7	112,4	110,3	118,3
Kreis Aachen	50,6	54,2	48,6	48,1	55,3



#### 4.2.1 Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten

Stadt / Gemeinde	Einwohner [%]	Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten					
		2007		2008		2009	
		[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]
Aachen	45,5	58,0	661,8	55,7	552,7	59,5	590,49
Alsdorf	8,1	3,7	42,61	8,5	83,95	4,1	40,44
Baesweiler	5,0	1,9	22,09	2,7	27,02	2,5	24,95
Eschweiler	9,8	10,3	117,28	6,6	65,17	5,6	55,60
Herzogenrath	8,3	5,9	67,21	5,3	52,46	7,2	71,82
Monschau	2,2	1,2	13,72	2,1	21,02	1,1	11,30
Roetgen	1,5	1,3	14,86	2,3	22,67	1,5	14,93
Simmerath	2,8	2,0	22,84	3,1	30,44	2,5	24,60
Stolberg	10,2	6,0	68,88	6,7	66,82	6,4	63,59
Würselen	6,7	9,6	109,83	7,1	70,07	6,8	67,14
Städteregion Aachen:	100	100	1.141,1	100	992,3	100	964,85

#### 4.2.2 Teilmärkte

##### Unbebaute Grundstücke

Bei Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau stieg die Anzahl der Kauffälle um 17,7 % gegenüber dem Vorjahr an.

##### Bebaute Grundstücke

Der Umsatz bei bebauten Grundstücken in der Städteregion Aachen betrug für das Jahr 2009 687,2 Mio. € bei insgesamt 2.244 ausgewerteten Fällen. Das entspricht einem deutlichen Rückgang des Umsatzes von rd. 6,5 % gegenüber dem Jahr 2008 (Umsatz: 735,1 Mio. €).

##### Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ wies für das Jahr 2009 einen Umsatz von 173,6 Mio. € bei insgesamt 2.007 ausgewerteten Fällen auf. Das entspricht einem starken Anstieg von 9,6 % gegenüber dem Vorjahr (Umsatz: 158,4 Mio. €).



### 4.3 Versteigerungen

Im Jahr 2009 wurden insgesamt **192 Beschlüsse von** Versteigerungsverfahren registriert. Dies entspricht einem Marktanteil von rd. 2,3 % am Umsatz. 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 2009 wurden die erfassten Daten wieder für jede Stadt und Gemeinde der Städteregion separat ausgewertet.

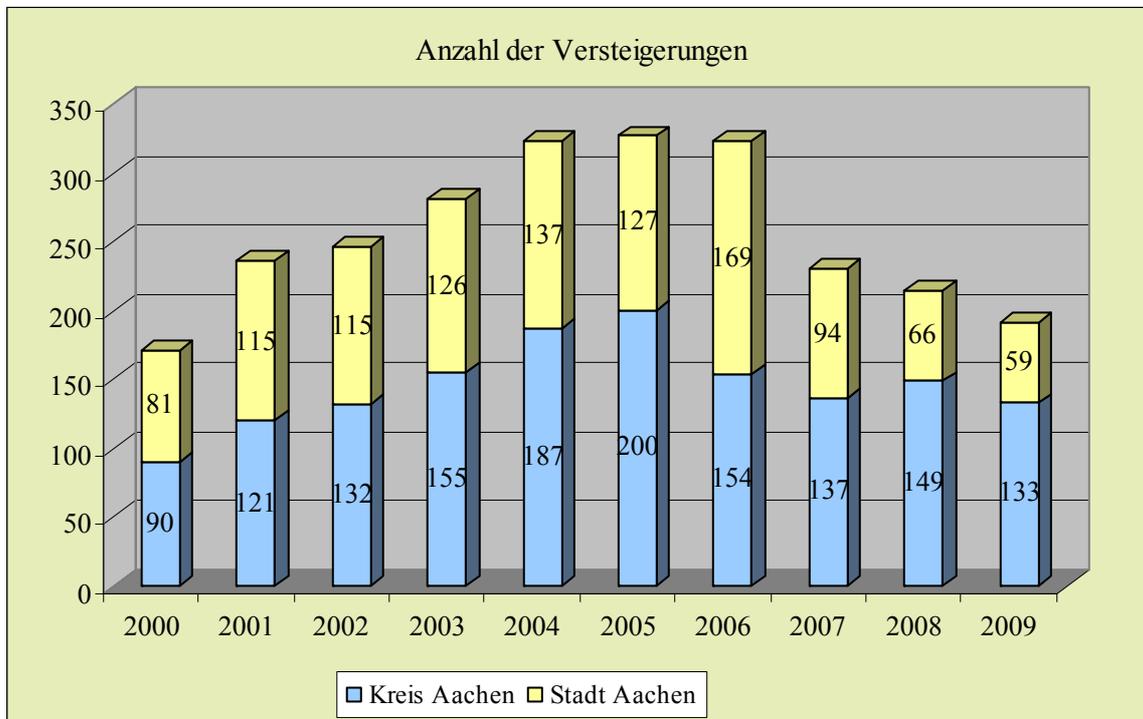
In der folgenden Tabelle werden die Bevölkerungsanteile der einzelnen Städte und Gemeinden an der Bevölkerung den prozentualen Anteilen an der Anzahl der Objekte im gesamten Kreis Aachen gegenübergestellt.

Stadt / Gemeinde	Einwohner [%]	Anzahl der Objekte	Anteil [%]	Verkehrswertsumme [Mio €]
Aachen	45,5	59	43,4	9,65
Alsdorf	8,1	32	14,8	3,29
Baesweiler	5,0	14	5,8	1,28
Eschweiler	9,8	22	5,7	1,26
Herzogenrath	8,3	14	3,4	0,76
Monschau	2,2	5	3,5	0,77
Roetgen	1,5	1	0,7	0,16
Simmerath	2,7	5	2,1	0,47
Stolberg	10,2	26	10,3	2,28
Würselen	6,6	14	10,4	2,30
<b>Städteregion Aachen:</b>	<b>100,0</b>	<b>192</b>	<b>100,0</b>	<b>22,22</b>

Objektart	Anzahl der Versteigerungen			Verkehrswertsumme [Mio €]
	Stadt Aachen	Kreis Aachen	Städteregion Aachen	
<b>Unbebaute Objekte</b>	0	6	6	<b>0,44</b>
<b>Bebaute Objekte gesamt</b>	21	74	95	<b>17,83</b>
davon				
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	11	42	53	<b>6,79</b>
Mehrfamilienhausgrundstücke u. ä.	7	9	16	<b>3,37</b>
Gewerblich genutzte Objekte	3	7	10	<b>6,02</b>
Sonstige Grundstücke	0	16	16	<b>1,65</b>
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	38	51	89	<b>3,64</b>
<b>Erbbaurechte/-grundstücke</b>	0	2	2	<b>0,31</b>
	<b>59</b>	<b>133</b>	<b>192</b>	<b>22,22</b>



Das folgende Diagramm zeigt die Entwicklung der Anzahl der Beschlüsse über Versteigerungen in der Städteregion Aachen seit 2000 auf:





## 5. Unbebaute Grundstücke in der Städteregion Aachen

### 5.1 Gesamtumsatz und Teilmärkte

Der Gesamtumsatz bei unbebauten Grundstücken in der Städteregion betrug für das Jahr 2009 **104,0 Mio. Euro** bei insgesamt **1040** ausgewerteten Fällen. Das entspricht einem Anstieg des Gesamtumsatzes gegenüber dem Jahr 2008 (Gesamtumsatz: 98,8 Mio. €) von rd. + **5,3 %**.

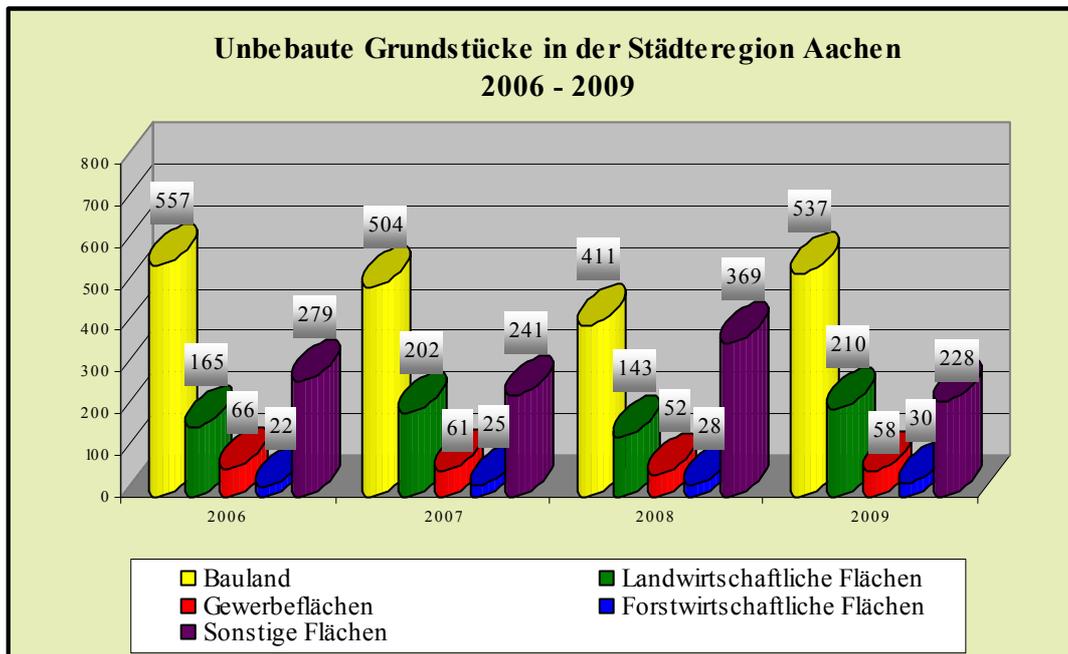
	2005	2006	2007	2008	2009	Veränd. zu 2008
<b>Gesamtumsatz in Mio. €</b>	91,5	99,9	114,4	98,8	104,0	5,3%
<b>Anzahl der Objekte</b>	1.222	1.089	1.033	1.048	1.040	-0,8%
<b>Flächenumsatz in Hektar</b>	351,7	391,4	545,1	546,7	410,1	-25,0%

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

Art der Fläche	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz [Mio €]
<b>Bauland</b>			
individueller Wohnungsbau	465	30,86	51,58
Geschosswohnungsbau	14	1,45	3,11
Gewerbe "Tertiäre Nutzung"	9	4,29	4,93
Gewerbe und Industrie	49	18,81	13,15
<b>Bauerwartungsland</b>	24	15,63	7,46
<b>Rohbauland</b>	6	5,57	4,28
<b>Landwirtschaftliche Flächen</b>			
<b>insgesamt</b>	210	272,03	9,26
davon Ackerland	72	153,15	7,11
davon Grünland	138	118,88	2,15
<b>Begünstigtes Agrarland</b>	5	1,42	0,09
<b>Forstwirtschaftliche Flächen</b>	30	17,31	0,16
<b>Sonstige Flächen</b>	228	42,69	9,97



Die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle für unbebaute Grundstücke über die Jahre 2006 bis 2009 in den einzelnen Teilmärkten wird im Folgenden dargestellt:



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

### 5.2.1 Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten

Stadt / Gemeinde	Ein- wohner [%]	Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten					
		2007		2008		2009	
		[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]
Aachen	45,5	26,0	29,8	38,3	37,5	40,6	42,18
Aldorf	8,1	5,2	6,0	6,7	6,6	4,9	5,11
Baesweiler	5,0	3,5	4,0	7,1	6,9	4,0	4,21
Eschweiler	9,8	27,4	31,4	14,8	14,5	13,6	14,18
Herzogenrath	8,3	13,2	15,1	3,4	3,3	6,5	6,72
Monschau	2,2	2,9	3,3	3,3	3,2	1,7	1,75
Roetgen	1,5	3,9	4,5	7,0	6,8	2,2	2,26
Simmerath	2,8	3,8	4,4	2,9	2,8	1,9	1,97
Stolberg	10,2	4,7	5,4	8,4	8,2	9,4	9,82
Würselen	6,7	9,2	10,5	8,2	8,0	15,2	15,80
<b>Städteregion Aachen:</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>114,4</b>	<b>100,0</b>	<b>97,8</b>	<b>100,0</b>	<b>104,00</b>



## 5.2.2 Bauland / Individueller Wohnungsbau

Die Verkäufe von Baulandflächen für Wohnnutzung haben sich in den Jahren 2007 bis 2009 in den einzelnen Städten und Gemeinden der Städteregion Aachen wie folgt entwickelt:

Stadt / Gemeinde	Umsatz: Bauland - individueller Wohnungsbau								
	2007			2008			2009		
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]
Aachen	87	4,8	12,9	84	4,2	10,0	166	9,83	24,57
Alsdorf	28	5,68	2,81	34	1,60	2,10	20	0,98	1,24
Baesweiler	38	2,28	2,43	60	3,62	4,17	35	2,04	2,39
Eschweiler	69	4,40	5,53	59	3,12	4,43	70	3,66	5,29
Herzogenrath	62	4,26	5,50	23	1,22	2,14	31	2,39	3,48
Monschau	29	4,95	1,54	27	4,79	1,51	20	2,96	1,09
Roetgen	29	3,47	3,08	28	3,14	3,05	22	1,88	2,14
Simmerath	48	5,79	2,90	19	2,39	1,28	11	1,58	0,75
Stolberg	59	4,84	3,87	45	2,63	3,49	28	2,40	4,08
Würselen	51	5,58	7,55	16	0,78	1,82	62	3,14	6,55
<b>Städteregion Aachen:</b>	<b>500</b>	<b>46,1</b>	<b>48,1</b>	<b>395</b>	<b>27,5</b>	<b>34,0</b>	<b>465</b>	<b>30,86</b>	<b>51,58</b>

## 5.2.3 Geschosswohnungsbau

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

Stadt / Gemeinde	Umsatz: Bauland - Geschosswohnungsbau								
	2007			2008			2009		
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]
Stadt Aachen	4	0,3	0,7	15	1,5	4,5	12	0,86	2,66
Kreis Aachen	-	-	-	-	-	-	2	0,59	0,45
<b>Städteregion Aachen:</b>	<b>4</b>	<b>0,3</b>	<b>0,7</b>	<b>15</b>	<b>1,5</b>	<b>4,5</b>	<b>14</b>	<b>1,45</b>	<b>3,11</b>



## 5.2.4 Gewerbliche Bauflächen

Zu den gewerblichen Bauflächen zählen Flächen, die gewerblich oder industriell genutzt werden können. Die Entwicklung dieses Teilmärktes innerhalb der letzten drei Jahre geht aus der folgenden Tabelle hervor:

Stadt / Gemeinde	Umsatz: Gewerbliche Bauflächen								
	2007			2008			2009		
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]
<b>Aachen</b>	14	6,0	4,9	13	5,4	6,4	27	12,10	10,49
<b>Alsdorf</b>	4	8,69	2,19	4	2,16	0,80	4	2,21	1,76
<b>Baesweiler</b>	5	1,09	0,68	5	1,51	0,45	8	1,80	0,51
<b>Eschweiler</b>	6	3,81	2,96	4	8,35	4,56	3	1,02	0,91
<b>Herzogenrath</b>	8	5,63	6,23	-	-	-	4	1,47	1,43
<b>Monschau</b>	2	1,00	0,96	5	1,79	0,44	1	0,22	0,04
<b>Roetgen</b>	5	1,10	1,22	2	1,99	3,00	1	0,07	0,03
<b>Simmerath</b>	3	1,07	0,76	1	0,26	0,05	2	0,72	0,13
<b>Stolberg</b>	11	1,97	0,95	8	4,39	2,20	5	1,43	1,29
<b>Würselen</b>	3	1,41	1,05	10	4,50	3,42	3	2,06	1,49
<b>Städteregion Aachen:</b>	<b>61</b>	<b>31,8</b>	<b>21,9</b>	<b>52</b>	<b>30,4</b>	<b>21,3</b>	<b>58</b>	<b>23,10</b>	<b>18,08</b>



### 5.2.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen zählen Flächen, die als Ackerland oder als Grünland genutzt werden.

Stadt / Gemeinde	Umsatz: Landwirtschaftliche Flächen								
	2007			2008			2009		
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]
Aachen	20	35,1	1,2	25	30,1	0,9	33	17,27	0,56
Alsdorf	11	25,05	0,88	18	34,53	1,55	10	9,91	0,50
Baesweiler	15	11,35	0,42	12	12,11	0,47	9	10,71	0,46
Eschweiler	13	12,67	0,42	17	35,79	1,57	22	85,97	4,25
Herzogenrath	11	26,38	1,57	3	1,79	0,09	12	23,78	0,94
Monschau	40	50,70	0,41	23	29,75	0,22	43	45,87	0,45
Roetgen	8	3,89	0,05	3	2,08	0,03	4	3,78	0,07
Simmerath	44	50,77	0,49	22	27,70	0,31	44	37,04	0,40
Stolberg	19	15,60	0,30	13	12,46	0,28	21	23,94	0,70
Würselen	21	22,27	1,02	7	12,42	0,45	12	13,75	0,94
<b>Städteregion Aachen:</b>	<b>202</b>	<b>253,8</b>	<b>6,8</b>	<b>143</b>	<b>198,7</b>	<b>5,9</b>	<b>210</b>	<b>272,02</b>	<b>9,27</b>

Stadt / Gemeinde	Umsatz: Forstwirtschaftliche Flächen								
	2007			2008			2009		
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]
Aachen	-	-	-	2	0,3	0,0	1	1,47	0,01
Alsdorf	-	-	-	-	-	-	2	0,96	0,01
Baesweiler	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eschweiler	-	-	-	1	0,17	0,01	1	0,39	0,00
Herzogenrath	1	3,04	0,03	-	-	-	-	-	-
Monschau	11	17,45	0,17	9	4,67	0,03	7	3,16	0,02
Roetgen	-	-	-	2	33,64	0,09	-	-	-
Simmerath	7	1,92	0,01	11	3,26	0,05	12	4,12	0,03
Stolberg	3	16,23	0,05	1	0,24	0,01	4	2,34	0,04
Würselen	-	-	-	1	12,52	0,05	3	4,87	0,05
<b>Städteregion Aachen:</b>	<b>22</b>	<b>38,64</b>	<b>0,26</b>	<b>27</b>	<b>54,8</b>	<b>0,2</b>	<b>30</b>	<b>17,31</b>	<b>0,16</b>



### 5.2.6 Sonstige Flächen

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

Stadt / Gemeinde	Umsatz: Sonstige Flächen								
	2007			2008			2009		
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]
<b>Aachen</b>	100	46,10	10,10	83	27,70	15,70	45	8,68	2,53
<b>Alsdorf</b>	16	0,52	0,13	51	17,54	2,16	27	7,06	1,48
<b>Baesweiler</b>	8	4,57	0,54	44	16,55	1,80	14	0,64	0,48
<b>Eschweiler</b>	33	82,95	22,44	26	1,45	0,19	24	1,75	0,40
<b>Herzogenrath</b>	10	10,56	1,73	27	10,19	1,09	11	0,95	0,20
<b>Monschau</b>	5	1,12	0,33	11	8,78	1,02	14	0,77	0,15
<b>Roetgen</b>	3	0,11	0,01	7	6,07	0,73	3	0,04	0,02
<b>Simmerath</b>	11	1,25	0,21	22	7,98	1,01	21	2,67	0,66
<b>Stolberg</b>	38	1,20	0,28	47	18,36	2,24	34	15,63	2,84
<b>Würselen</b>	16	7,20	0,82	51	18,47	2,29	35	4,50	1,21
<b>Städteregion Aachen:</b>	<b>240</b>	<b>155,58</b>	<b>36,58</b>	<b>369</b>	<b>133,09</b>	<b>28,22</b>	<b>228</b>	<b>42,69</b>	<b>9,97</b>



## 6. Bebaute Grundstücke in der Städteregion Aachen

### 6.1 Gesamtumsatz und Teilmärkte

Der Gesamtumsatz bei bebauten Grundstücken in der Städteregion Aachen betrug für das Jahr 2009 **687,2 Mio. Euro** bei insgesamt **2.244** ausgewerteten Fällen.

Das entspricht einem **Rückgang** des Umsatzes von rd. – **6,5 %** gegenüber dem Jahr 2008 (Gesamtumsatz: **735,1** Mio Euro).

Der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist unter Punkt 7. gesondert ausgewertet.

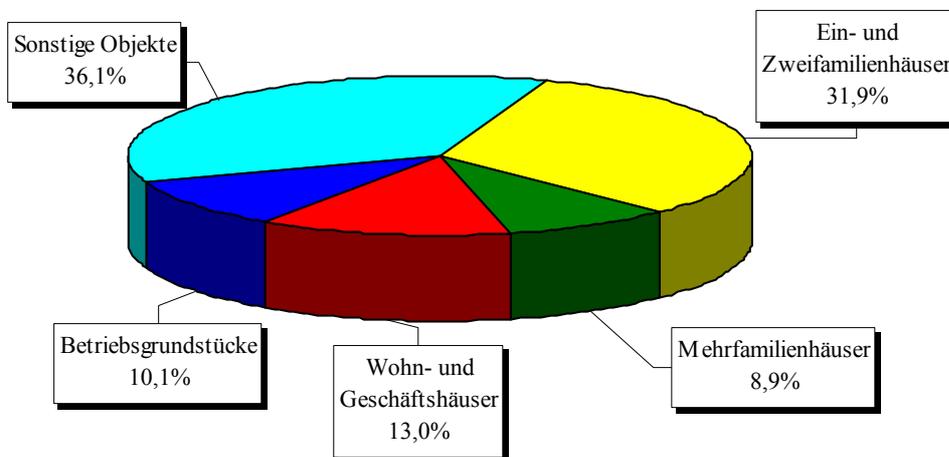
Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio €]		
	2008	2009	Veränd.	2008	2009	Veränd.
Ein- und Zweifamilienhäuser	1538	<b>1716</b>	12%	281,2	<b>315,17</b>	12%
Mehrfamilienhäuser	298	<b>229</b>	-23%	93,6	<b>65,37</b>	-30%
Wohn- und Geschäftshäuser	141	<b>167</b>	18%	95,8	<b>74,55</b>	-22%
Betriebsgrundstücke	123	<b>88</b>	-28%	250,1	<b>73,62</b>	-71%
Sonstige Objekte	121	<b>44</b>	-64%	14,4	<b>158,51</b>	

Die Aufgliederung in Stadt Aachen und ehemaliges Kreisgebiet Aachen:

Stadt Aachen Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio €]		
	2008	2009	Veränd.	2008	2009	Veränd.
Ein- und Zweifamilienhäuser	430	<b>521</b>	21%	113,5	<b>137,10</b>	21%
Mehrfamilienhäuser	203	<b>128</b>	-37%	69,2	<b>38,17</b>	-45%
Wohn- und Geschäftshäuser	51	<b>88</b>	73%	62,1	<b>55,99</b>	-10%
Betriebsgrundstücke	42	<b>42</b>	0%	148,9	<b>43,40</b>	-71%
Sonstige Objekte	98	<b>25</b>	-74%	11,2	<b>155,34</b>	

Kreis Aachen Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio €]		
	2008	2009	Veränd.	2008	2009	Veränd.
Ein- und Zweifamilienhäuser	1108	<b>1195</b>	8%	167,68	<b>178,07</b>	6%
Mehrfamilienhäuser	95	<b>101</b>	6%	24,42	<b>27,20</b>	11%
Wohn- und Geschäftshäuser	90	<b>79</b>	-12%	33,63	<b>18,57</b>	-45%
Betriebsgrundstücke	81	<b>46</b>	-43%	101,24	<b>30,22</b>	-70%
Sonstige Objekte	23	<b>19</b>	-17%	3,23	<b>3,17</b>	-2%

Das unten abgebildete Diagramm stellt die Umsätze der Teilmärkte prozentual zum Gesamtumsatz aller Kauffälle dar.



## 6.2 Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Städte und Gemeinden (2007 - 2009)

### 6.2.1 Gesamtumsatz aus allen bebauten Gebäudearten ohne Wohnungseigentum

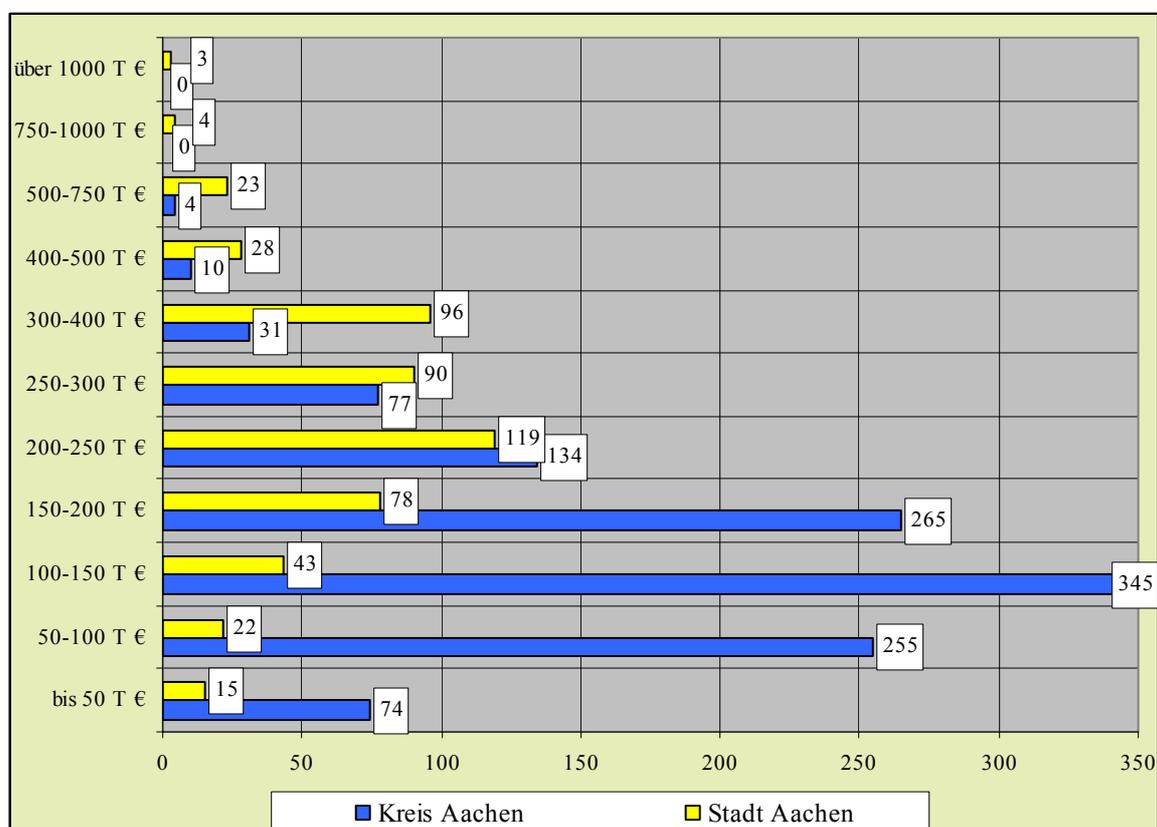
Stadt / Gemeinde	Ein- wohner [%]	Umsatz						Veränd. zu 2008
		2007		2008		2009		
		[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	
<b>Aachen</b>	<b>45,5</b>	60,0	519,6	55,1	404,9	62,6	<b>429,98</b>	6%
<b>Alsdorf</b>	<b>8,1</b>	3,5	30,69	10,0	73,81	4,6	<b>31,76</b>	-57%
<b>Baesweiler</b>	<b>5,0</b>	1,8	15,27	2,2	16,49	2,4	<b>16,31</b>	-1%
<b>Eschweiler</b>	<b>9,8</b>	9,0	78,26	5,5	40,75	4,9	<b>33,49</b>	-18%
<b>Herzogenrath</b>	<b>8,3</b>	5,0	42,99	5,6	41,44	7,9	<b>54,40</b>	31%
<b>Monschau</b>	<b>2,2</b>	1,1	9,56	2,3	17,08	1,3	<b>8,99</b>	-47%
<b>Roetgen</b>	<b>1,5</b>	1,0	8,67	1,9	14,16	1,6	<b>11,14</b>	-21%
<b>Simmerath</b>	<b>2,8</b>	1,9	16,03	3,4	25,06	2,7	<b>18,22</b>	-27%
<b>Stolberg</b>	<b>10,2</b>	6,4	55,34	6,8	49,70	6,3	<b>43,22</b>	-13%
<b>Würselen</b>	<b>6,7</b>	10,3	89,30	7,0	51,69	5,8	<b>39,68</b>	-23%
<b>Städteregion Aachen:</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>865,7</b>	<b>100</b>	<b>735,1</b>	<b>100</b>	<b>687,21</b>	



## 6.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt / Gemeinde	Umsatz						Veränd. Umsatz in Mio € zu 2008
	2007		2008		2009		
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	454	126,7	430	113,5	521	137,10	21%
Alsdorf	156	20,00	167	21,26	164	20,60	-3%
Baesweiler	74	10,51	91	11,79	102	13,92	18%
Eschweiler	204	29,48	196	27,17	189	25,10	-8%
Herzogenrath	179	28,28	162	25,98	224	36,13	39%
Monschau	43	6,34	77	10,56	55	7,37	-30%
Roetgen	34	6,76	37	7,06	48	9,94	41%
Simmerath	81	12,80	68	11,09	72	9,47	-15%
Stolberg	177	28,23	196	31,78	230	34,42	8%
Würselen	105	20,51	114	20,99	111	21,14	1%
<b>Städteregion Aachen:</b>	<b>1507</b>	<b>289,61</b>	<b>1538</b>	<b>281,18</b>	<b>1716</b>	<b>315,17</b>	

Bei der Verteilung "Anzahl der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser" liegen im Bereich zwischen 50.000 und 250.000 € rd. 73 % der Kauffälle.





### 6.3 Kaufeigenheime / Erstverkäufe

Kaufeigenheime sind Einfamilienhäuser, die von einem Wohnungsbauunternehmer schlüsselfertig veräußert werden. In der Auswertung sind die durchschnittlichen Grundstücksgrößen und die durchschnittlichen Kaufpreise mit der Standardabweichung angegeben. Die Eigenleistungen der Erwerber finden dabei keine Berücksichtigung. Aufgrund der geringen Anzahl von Fällen und aufgrund des Kaufpreinsniveaus in Monschau und Simmerath sind deren Werte gesondert erfasst worden.

Stadt / Gemeinde	Anzahl	Grundstücks- fläche [ m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis mit Standardabweichung [ T € ]		
Aachen	93	Ø 260	290	+/-	100
Alsdorf	5	Ø 300	210	+/-	50
Baesweiler	-	-	-	-	-
Eschweiler	5	Ø 270	195	+/-	40
Herzogenrath	9	Ø 440	300	+/-	60
Roetgen	-	-	-	-	-
Stolberg	4	Ø 400	240	+/-	15
Würselen	3	Ø 290	280	+/-	40
<b>Städteregion Aachen (ohne Monschau / Simmerath)</b>	<b>119</b>	<b>Ø 280</b>	<b>280</b>	<b>+/-</b>	<b>95</b>
<b>Monschau, Simmerath</b>	<b>4</b>	<b>Ø 320</b>	<b>125</b>	<b>+/-</b>	<b>30</b>

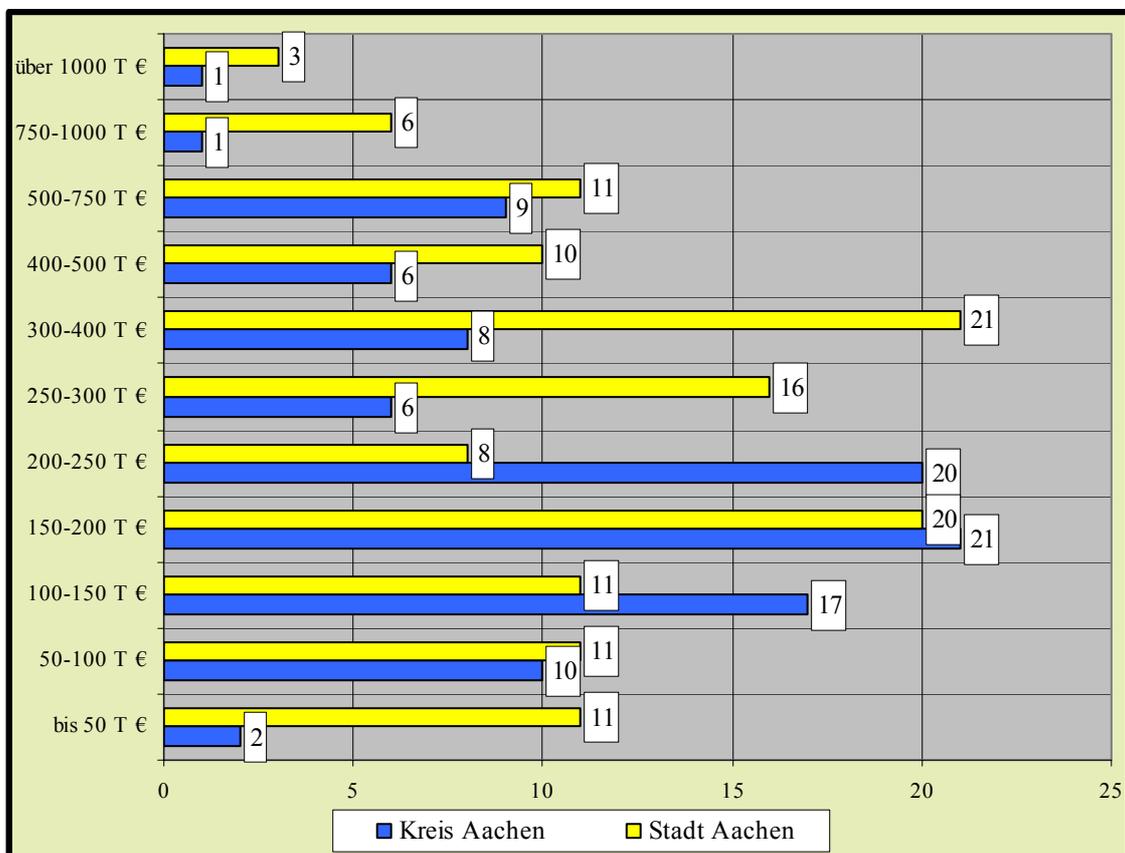
Gebiete (z.B. in Alsdorf, Annapark), in denen kostengünstiges Bauen (Bauen ohne Keller) angeboten wurde, sind bei der diesjährigen Auswertung nicht gesondert berücksichtigt worden.



## 6.4 Mehrfamilienhäuser

Stadt / Gemeinde	Umsatz						Veränd. Umsatz in Mio € zu 2008
	2007		2008		2009		
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	204	89,96	203	69,17	128	38,17	-45%
Alsdorf	19	4,51	10	2,07	25	6,32	206%
Baesweiler	1	0,22	5	1,62	3	0,59	-64%
Eschweiler	23	18,67	19	4,47	10	2,75	-38%
Herzogenrath	8	3,67	13	3,17	22	7,50	137%
Monschau	-	-	3	0,76	3	0,85	12%
Roetgen	-	-	2	0,37	1	0,27	-28%
Simmerath	-	-	1	0,27	1	0,19	-30%
Stolberg	20	4,74	26	8,67	22	5,28	-39%
Würselen	12	4,25	16	3,03	14	3,44	13%
<b>Städteregion Aachen:</b>	<b>287</b>	<b>126,00</b>	<b>298</b>	<b>93,59</b>	<b>229</b>	<b>65,37</b>	

Die "Anzahl der Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser" verteilt sich im Jahr 2009 wie folgt auf die Kaufpreisbereiche:





## 6.5 Betriebsgrundstücke, Wohn- und Geschäftshäuser und sonstige bebaute Objekte

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

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

### 6.5.1 Betriebsgrundstücke (Gewerbegrundstücke)

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

Stadt / Gemeinde	Umsatz						Veränd. Umsatz in Mio € zu 2008
	2007		2008		2009		
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
<b>Aachen</b>	49	162,5	42	148,9	42	43,40	-71%
<b>Alsdorf</b>	8	4,60	14	47,87	4	1,79	-96%
<b>Baesweiler</b>	2	3,61	5	2,00	4	1,26	-37%
<b>Eschweiler</b>	9	6,94	8	5,52	9	2,41	-56%
<b>Herzogenrath</b>	4	3,05	12	10,25	6	4,38	-57%
<b>Monschau</b>	8	1,86	3	4,77	4	0,61	-87%
<b>Roetgen</b>	3	0,55	3	1,11	3	0,50	-55%
<b>Simmerath</b>	2	0,44	9	3,23	2	7,76	140%
<b>Stolberg</b>	10	11,92	13	5,23	4	0,84	-84%
<b>Würselen</b>	9	58,83	14	21,27	10	10,66	-50%
<b>Städteregion Aachen:</b>	<b>104</b>	<b>254,3</b>	<b>123</b>	<b>250,1</b>	<b>88</b>	<b>73,62</b>	



## 6.5.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Stadt / Gemeinde	Umsatz						Veränd. Umsatz in Mio € zu 2008
	2007		2008		2009		
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	86	117,35	51	62,13	88	55,99	-10%
Alsdorf	9	1,22	14	2,28	10	2,23	-2%
Baesweiler	5	0,93	3	0,85	3	0,54	-36%
Eschweiler	31	7,24	19	3,34	13	2,80	-16%
Herzogenrath	11	7,50	12	1,99	14	5,74	188%
Monschau	9	0,94	4	0,72	2	0,17	-77%
Roetgen	3	1,22	2	5,40	2	0,43	-92%
Simmerath	4	0,98	3	10,52	2	0,44	-96%
Stolberg	34	9,89	19	4,54	16	2,53	-44%
Würselen	13	5,04	14	4,00	17	3,70	-8%
<b>Städteregion Aachen:</b>	<b>205</b>	<b>152,30</b>	<b>141</b>	<b>95,76</b>	<b>167</b>	<b>74,55</b>	

## 6.5.3 Sonstige bebaute Objekte

Stadt / Gemeinde	Umsatz						Veränd. Umsatz in Mio € zu 2008
	2007		2008		2009		
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	54	23,1	98	11,2	25	155,34	
Alsdorf	4	0,36	3	0,35	3	0,82	135%
Baesweiler	1	0,01	2	0,24	-	-	-
Eschweiler	14	15,93	3	0,25	4	0,43	70%
Herzogenrath	8	0,49	3	0,02	3	0,64	
Monschau	4	0,41	2	0,27	-	-	-
Roetgen	1	0,15	2	0,22	-	-	-
Simmerath	3	0,64	1	0,09	2	0,37	338%
Stolberg	7	0,67	3	0,07	5	0,16	129%
Würselen	6	0,96	4	2,41	2	0,75	-69%
<b>Städteregion Aachen:</b>	<b>102</b>	<b>42,72</b>	<b>121</b>	<b>15,11</b>	<b>44</b>	<b>158,51</b>	



## 7. Wohnungs- und Teileigentum in der Städteregion Aachen

### 7.1 Gesamtumsatz und Teilmärkte

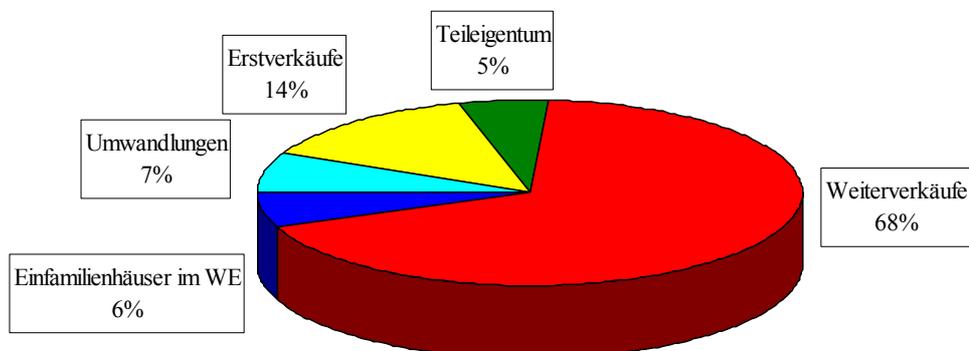
Der Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" wies im Jahr 2009 einen Umsatz von **173,6 Mio Euro** bei insgesamt **2.007** ausgewerteten Fällen auf. Das entspricht einem starken **Anstieg von rd. 9,6 %** gegenüber dem Jahr 2008 (Umsatz: 158,4 Mio €). Die Anzahl der Objekte stieg gegenüber dem Vorjahr auf 2.007 (Jahr 2008: 1.817) um **rd. 10,5 %**.

Der Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" umfasst folgende Untergruppen:

- **Teileigentum:** Dies sind überwiegend Praxis- und Büroräume
- **Wohnungseigentum** mit den Gruppen: Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen, sowie Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum.

Art des Objektes	Anzahl		Umsatz [Mio €]	
	2008	2009	2008	2009
<b>Wohnungs- und Teileigentum gesamt</b>	1.817	<b>2.007</b>	158,39	<b>173,64</b>
<b>Wohnungseigentum Erstverkäufe</b>	78	<b>108</b>	16,86	<b>23,93</b>
<b>Wohnungseigentum Weiterverkäufe</b>	1.350	<b>1.514</b>	108,86	<b>118,14</b>
<b>Wohnungseigentum Umwandlungen</b>	185	<b>114</b>	17,90	<b>11,88</b>
<b>Teileigentum</b>	162	<b>207</b>	8,27	<b>9,12</b>
<b>Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum</b>	42	<b>64</b>	6,50	<b>10,58</b>

Die prozentualen Anteile des Umsatzes für den jeweiligen Teilmarkt zeigt das folgende Diagramm:



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



Art des Objektes	Anzahl in der Stadt Aachen		Umsatz in der Stadt Aachen [Mio €]	
	2008	2009	2008	2009
<b>Wohnungs- und Teileigentum gesamt</b>	1.215	<b>1.389</b>	110,26	<b>118,33</b>
Wohnungseigentum Erstverkäufe	56	<b>66</b>	13,54	<b>17,15</b>
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	888	<b>1.046</b>	73,70	<b>82,08</b>
Wohnungseigentum Umwandlungen	149	<b>85</b>	14,45	<b>8,64</b>
Teileigentum	110	<b>174</b>	5,86	<b>5,44</b>
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	12	<b>18</b>	2,72	<b>5,01</b>

Art des Objektes	Anzahl im Kreis Aachen		Umsatz im Kreis Aachen [Mio €]	
	2008	2009	2008	2009
<b>Wohnungs- und Teileigentum gesamt</b>	602	<b>618</b>	48,12	<b>55,32</b>
Wohnungseigentum Erstverkäufe	22	<b>42</b>	3,33	<b>6,78</b>
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	462	<b>468</b>	35,17	<b>36,06</b>
Wohnungseigentum Umwandlungen	36	<b>29</b>	3,45	<b>3,24</b>
Teileigentum	52	<b>33</b>	2,40	<b>3,68</b>
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	30	<b>46</b>	3,78	<b>5,56</b>

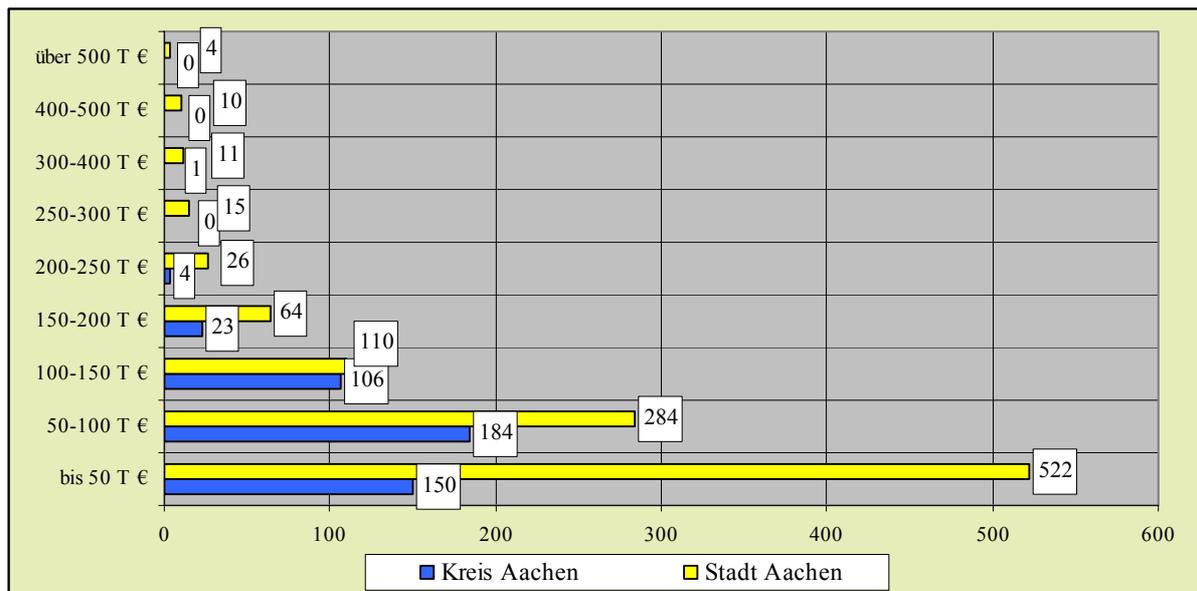


Die Verteilung der Kauffälle auf die Städte und Gemeinden in der Städteregion Aachen ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Stadt / Gemeinde	Umsatz						Veränd. Umsatz Mio € zu 2008
	2007		2008		2009		
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	1.284	112,4	1.215	110,26	1.389	118,33	7%
Alsdorf	77	5,90	57	3,36	51	3,57	6%
Baesweiler	29	2,79	37	2,98	48	4,43	49%
Eschweiler	107	7,65	95	9,94	101	7,93	-20%
Herzogenrath	115	9,14	86	7,55	113	10,70	42%
Monschau	7	0,87	11	0,74	7	0,56	-24%
Roetgen	15	1,72	14	1,71	11	1,52	-11%
Simmerath	28	2,37	23	2,63	35	4,40	67%
Stolberg	105	8,12	159	8,83	148	10,55	20%
Würselen	122	10,02	120	10,41	104	11,65	12%
<b>Städteregion Aachen:</b>	<b>1.889</b>	<b>161,0</b>	<b>1.817</b>	<b>158,39</b>	<b>2.007</b>	<b>173,64</b>	

## 7.2 Verteilung nach der Kaufpreishöhe im Jahr 2009

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, liegt der überwiegende Teil der veräußerten Eigentumswohnungen im Teilmarkt „Weiterverkäufe“ in den Kaufpreisgruppen „bis 50 T €“ und „50-100 T €“.





## **8. Bodenrichtwerte**

### **8.1 Gesetzlicher Auftrag**

Eine der wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB). Diese werden vom Gutachterausschuss bis Mitte Februar eines jeden Jahres ermittelt und veröffentlicht.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Bodenrichtwerte werden bezogen auf so genannte Richtwertgrundstücke.

Die Bodenrichtwerte werden jährlich – jeweils zum 01.01. des Folgejahres – ermittelt und in Bodenrichtwertlisten bzw. Bodenrichtwertkarten eingetragen, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden können. Die Geschäftsstelle erteilt auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte. Darüber hinaus sind die Bodenrichtwerte auf der Grundlage der Topografischen Kartenwerke im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) dargestellt.

### **8.2 Bodenrichtwerte**

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:

- planungsrechtliche Ausweisung
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundstückstiefe
- Grundstücksgröße
- erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand



### 8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte) in der Städteregion Aachen (Stand 01.01.2010)

Auf der Grundlage der Bodenrichtwertermittlung werden nachfolgend gebietstypische Werte 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 Bodenricht einzuholen. Hierdurch ist, soweit ein zutreffender Bodenrichtwert ermittelt wurde, eine wesentlich differenziertere Aussage möglich.

Nach § 13 der Gutachterausschussverordnung

#### Baureifes Land

	Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen bei einer Grundstücksgröße von rd. 5.000 m <sup>2</sup>		
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
	[ €/ m <sup>2</sup> ]	[ €/ m <sup>2</sup> ]	[ €/ m <sup>2</sup> ]	[ €/ m <sup>2</sup> ]	[ €/ m <sup>2</sup> ]	[ €/ m <sup>2</sup> ]
<b>Aachen:</b>	440,-	265,-	175,-	135,-	115,-	85,-
<b>Alsdorf:</b>	175,-	135,-	120,-	50,-	35,-	--
<b>Baesweiler:</b>	150,-	125,-	100,-	--	25,-	--
<b>Eschweiler:</b>	205,-	150,-	130,-	100,-	30,-	--
<b>Herzogenrath:</b>	210,-	135,-	135,-	100,-	55,-	--
<b>Monschau:</b>	90,-	50,-	35,-	--	25,-	--
<b>Roetgen:</b>	155,-	150,-	k.A.	--	45,-	--
<b>Simmerath:</b>	95,-	60,-	35,-	--	20,-	--
<b>Stolberg:</b>	200,-	150,-	120,-	50,-	30,-	--
<b>Würselen:</b>	250,-	200,-	k.A.	100,-	75,-	--

	Bauflächen für den Geschosswohnungsbau (ohne Geschäftslage) bei einer GFZ=1,0		
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
	[ €/ m <sup>2</sup> ]	[ €/ m <sup>2</sup> ]	[ €/ m <sup>2</sup> ]
<b>Aachen:</b>	330,-	295,-	135,-



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für das Gebiet der Städteregion Aachen keine Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland beschlossen. Für das Gebiet der Stadt Aachen sind Orientierungswerte für Bauerwartungsland und Rohbauland zusammengestellt worden.

### 8.3.1 Tertiäres Gewerbe in der Stadt Aachen

Die oben genannten gebietstypischen Werte für „Gewerbliche Bauflächen“ in der **Stadt Aachen** beziehen sich auf die Nutzung der Grundstücke durch sog. klassisches Gewerbe.

In Fällen, in denen die veräußerten Grundstücke für die Nutzung durch besondere Branchen (Dienstleistungsbetriebe) – tertiäres Gewerbe – erworben wurden, ergeben sich im Verhältnis jeweils zum gültigen Bodenrichtwert für Gewerbliche Bauflächen ein Faktor von **rd. 1 bis 2** für tertiäres Gewerbe (ohne große Einzelhandelsketten). Bei Verkäufen an große Einzelhandelskonzerne ergibt sich ein Faktor von **rd. 2 bis 3**.

### 8.3.2 Sonstige Orientierungswerte für die Ermittlung von Bodenwerten in der Stadt Aachen

Für Grundstücke mit anderen als den in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Eigenschaften, die wegen der unbestimmten Lage und Abgrenzung ihres Geltungsbereiches nicht in die Karte eingetragen sind, hat der Gutachterausschuss folgende Orientierungswerte ermittelt:

#### Allgemeines Wohngebiet mit 3- und mehrgeschossiger Bebauung außerhalb des Stadtkerns bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0

einfache bis mittlere Lage	135,-- bis	250,--€/m <sup>2</sup>
mittlere bis gute Lage	250,-- bis	400,--€/m <sup>2</sup>
		erschließungsbeitragsfrei

#### Rohbauland (allgemeine Wohngebiete)

je nach Lage, dem Stand der Erschließung und dem Maß der zu erwartenden baulichen Nutzung	35,-- bis	230,--€/m <sup>2</sup>
---	-----------	------------------------

#### Bauerwartungsland

je nach Lage und dem Stand der städtebaulichen Entwicklung für Wohnbaunutzung	8,-- bis	80,--€/m <sup>2</sup>
für industrielle oder gewerbliche Nutzung	7,50 bis	25,--€/m <sup>2</sup>

### 8.3.3 Baureife Grundstücke für Sondereigentum

Bei den für die Errichtung von Sondereigentum (Wohnungs- und Teileigentum) oder sonstigen besonderen Nutzungen (überwiegend Praxis- und Büronutzung) veräußerten Grundstücken lagen die hierbei erzielten Kaufpreise für den Grund und Boden zum Teil höher als bei den sich aus der Bodenrichtwertkarte ergebenden Bodenrichtwerten der entsprechenden Lagen. Für den überwiegenden Teil der ausgewerteten Daten ergaben sich Umrechnungsfaktoren, die in einem Streubereich von **1,0 bis 1,5** lagen. Im Einzelfall sind Unter- und Überschreitungen dieser Spanne möglich.



## 9. Erforderliche Daten

### 9.1 Indexreihen für Bauland

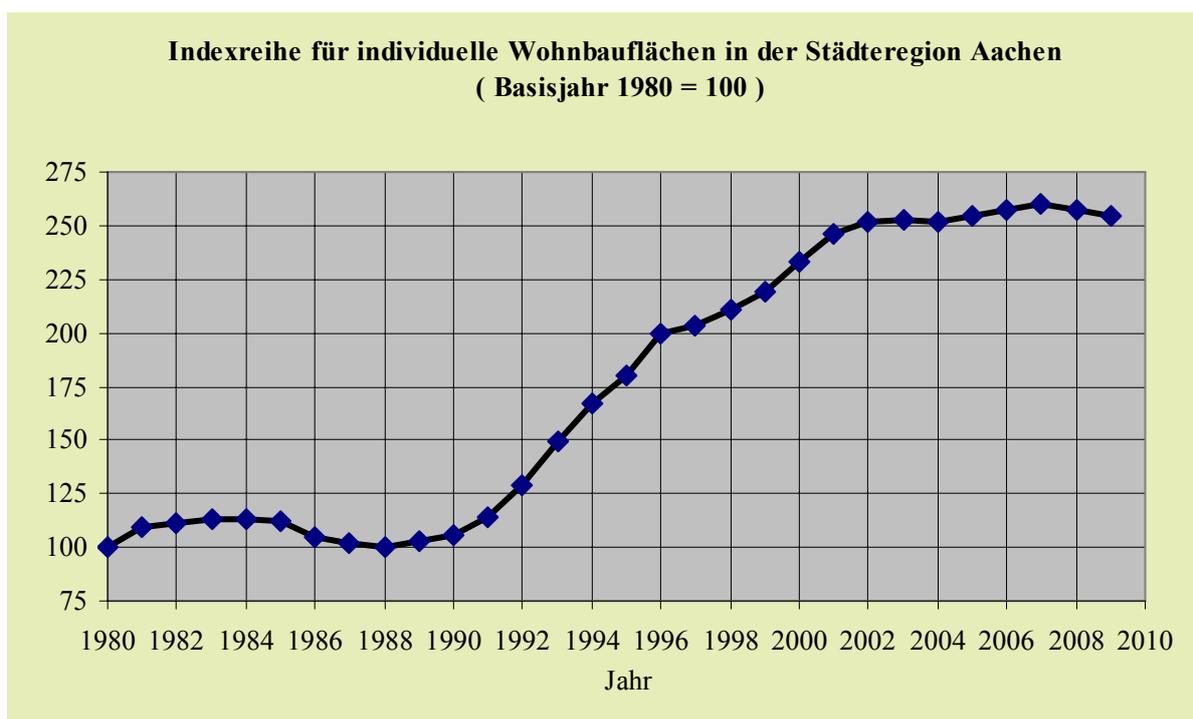
Im Folgenden werden Bodenpreisindexreihen für die Städte und Gemeinden der Städteregion Aachen abgeleitet. Ausgangswerte sind die Bodenrichtwerte für Bauland in ausgewählten Gebieten einer jeden Stadt bzw. Gemeinde. Die Richtwertgebiete sind folgender Aufstellung zu entnehmen:

Stadt Aachen (AA)	Aachen / Burtscheid / Forst
Stadt Alsdorf (AL)	Auf dem Kamp / Tröt
Stadt Baesweiler (BA)	Oidtweiler
Stadt Eschweiler (EW)	Dürwiß
Stadt Herzogenrath (HE)	Kohlscheid
Stadt Monschau (MU)	Imgenbroich
Gemeinde Roetgen (RG)	Roetgen
Gemeinde Simmerath (ST)	Simmerath
Stadt Stolberg (SG)	Breinig
Stadt Würselen (WU)	Ringstraße / Semmelweisstraße / Mauerfeldchen

Als Bezugsjahr wurde das **Jahr 1980** mit einem Index von **100** gewählt. Es ergeben sich folgende Indexreihen für die einzelnen Städte und Gemeinden und im Mittel für die gesamte Städteregion Aachen:

Die Indexreihe spiegelt die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt in den einzelnen Lagen wider, also auch die Umstellungen von erschließungsbeitragspflichtigen auf erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte und die Veränderungen der Definitionen des Richtwertgrundstückes (Tiefe des Grundstückes).

Die Entwicklung des gemittelten Bodenpreisindex für die Städteregion Aachen zwischen 1980 und 2009 zeigen die folgende Grafik und Tabelle auf:





Jahr	AA	AL	BA	EW	HE	MU	RG	ST	SG	WU	Mittel
1980	100,0	100	---	100	100	100	100	100	100	100	100,0
1981	109,0	108,3	100	106,7	106,3	115,4	107,1	118,2	113,3	111,1	109,5
1982	120,0	108,3	100	120	106,3	115,4	92,9	136,4	106,7	111,1	111,7
1983	115,0	125,0	100,0	120,0	112,5	107,7	100,0	127,3	113,3	111,1	113,2
1984	124,0	133,3	115,4	93,3	106,3	107,7	92,9	136,4	113,3	111,1	113,4
1985	121,0	150,0	115,4	93,3	106,3	84,6	92,9	136,4	113,3	111,1	112,4
1986	115,0	133,3	107,7	93,3	100,0	76,9	78,6	127,3	113,3	100,0	104,5
1987	115,0	125,0	100,0	100,0	100,0	76,9	71,4	109,1	113,3	105,6	101,6
1988	118,0	125,0	100,0	100,0	106,3	76,9	64,3	100,0	106,7	105,6	100,3
1989	118,0	133,3	100,0	100,0	106,3	84,6	71,4	100,0	113,3	105,6	103,3
1990	118,0	141,7	100,0	113,3	106,3	76,9	71,4	100,0	126,7	105,6	106,0
1991	123,0	141,7	100,0	126,7	118,8	76,9	85,7	109,1	133,3	127,8	114,3
1992	129,0	158,3	123,1	133,3	143,8	100,0	85,7	118,2	160,0	138,9	129,0
1993	142,0	175,0	130,8	166,7	162,5	123,1	100,0	163,6	173,3	155,6	149,3
1994	154,0	183,3	153,8	173,3	175,0	138,5	128,6	181,8	200,0	183,3	167,2
1995	157,0	200,0	161,5	193,3	200,0	146,2	135,7	172,7	240,0	194,4	180,1
1996	170,0	250,0	169,2	200,0	218,8	153,8	164,3	181,8	266,7	222,2	199,7
1997	172,0	250,0	169,2	206,7	218,8	169,2	157,1	200,0	266,7	222,2	203,2
1998	188,0	250,0	176,9	226,7	218,8	200,0	178,6	200,0	253,3	216,7	210,9
1999	199,0	266,7	176,9	226,7	243,8	230,8	178,6	200,0	253,3	216,7	219,3
2000	215,0	275,0	192,3	233,3	250,0	246,2	185,7	236,4	273,3	222,2	232,9
2001	224,0	293,3	187,7	241,2	238,1	255,4	202,9	283,6	274,0	260,6	246,1
2002	230,0	293,4	203,1	241,2	238,4	240,7	216,5	320,1	273,8	260,8	251,8
2003	248,0	285,2	203,1	241,2	238,4	240,7	223,5	320,1	267,3	260,8	252,8
2004	248,0	285,2	210,6	234,7	238,4	255,8	216,5	302,3	267,3	260,8	252,0
2005	247,0	285,2	210,6	234,7	250,6	255,8	216,5	302,3	280,3	260,8	254,4
2006	240,0	293,4	210,6	234,7	250,6	255,8	216,5	302,3	299,9	271,7	257,6
2007	240,0	290,7	211,6	237,8	256,1	260,9	216,5	317,4	296,6	277,1	260,5
2008	240,0	276,8	213,6	234,7	255,8	252,0	203,3	310,7	297,2	292,2	257,6
2009	240,0	267,6	215,7	231,2	268,6	244,7	190,9	298,9	297,8	287,9	254,3
Jahr	AA	AL	BA	EW	HE	MU	RG	ST	SG	WU	Mittel

### 9.1.1 Indexreihen für Bauland im Gebiet der Stadt Aachen

Für die Gruppe „Individueller Wohnungsbau“ des Teilmarktes "Unbebaute Objekte" konnte durch Analyse des Datenmaterials die Preisentwicklung ermittelt werden. Im Jahr 2009 sind die Preise stabil geblieben (siehe nachstehende Tabelle).



Preisentwicklung "unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau"							
Zeitpunkt	Lage (Gemarkung)						
	Aachen, Burtscheid, Forst	Brand, Korneli- münster	Eilendorf	Haaren	Laurens- berg	Richterich	Walheim
<b>00.1980</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
12.1980	109	119	126	128	121	124	126
12.1981	120	133	139	136	133	136	137
12.1982	115	127	135	148	129	131	131
12.1983	124	141	126	137	129	128	149
12.1984	121	122	117	137	129	134	131
12.1985	115	122	109	146	129	130	131
12.1986	115	122	105	146	129	130	131
12.1987	118	122	105	146	133	130	125
12.1988	118	125	105	146	133	124	125
12.1989	118	129	105	146	137	129	126
12.1990	123	133	111	157	142	136	135
12.1991	129	138	116	173	142	136	147
12.1992	142	152	132	189	153	142	153
12.1993	154	162	142	204	165	154	164
12.1994	157	162	147	204	170	159	176
12.1995	170	174	147	211	177	169	182
12.1996	172	178	147	211	177	169	182
12.1997	188	192	151	217	193	186	198
12.1998	199	192	163	221	201	192	208
12.1999	215	209	176	239	225	208	226
12.2000	224	217	189	239	232	214	237
12.2001	230	221	192	244	236	219	242
12.2002	248	239	192	265	256	236	262
12.2003	248	240	192	265	256	236	262
12.2004	247	240	192	265	253	236	262
12.2005	240	240	192	265	253	236	262
12.2006	240	240	192	265	253	236	262
12.2007	240	240	192	265	253	236	262
12.2008	240	240	192	265	253	236	262
12.2009	240	240	192	265	253	236	262

### 9.1.2 Indexreihen für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

1. Die Stadt Aachen, die Bodengüte variiert von max. 80 Punkten im Norden bis zu 45 Punkten im Süden.
2. Das nördliche Kreisgebiet mit einer überwiegenden Ackernutzung. Die Bodengüte liegt hier zwischen 70 und 90 Punkten (Nordgebiet).
3. Die Stadt Stolberg und das südliche Eschweiler Stadtgebiet mit einem Wechsel von Grünland und Ackerflächen. Die Bodengüte liegt hier im Mittel zwischen 50 und 60 Punkten (südliches Eschweiler und Stolberg).
4. Die Eifelgemeinden Monschau, Roetgen und Simmerath mit einer fast durchgehenden Grünlandnutzung und Bodengüten von 30 bis 40 Punkten.



In diesen Regionen haben sich die Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke teilweise unterschiedlich entwickelt, sodass es sinnvoll, ist eigene Indexreihen abzuleiten. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der Stadt und im Kreis Aachen haben erstmalig Mitte der 1980-iger Jahre Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke beschlossen.

Als Bezugsjahr wurde das Jahr 1980 mit einem Index von 100 gewählt. Die Indexzahlen vor Mitte der 1980-iger Jahre wurden aus den Mittelwerten der in den jeweiligen Gebieten tatsächlich gezahlten Kaufpreise abgeleitet.

Lage Datum	Aachen	Nord- gebiet	Südliches Eschweiler und Stolberg	Monschau, Roetgen, Simmerath	Bezugsjahr
31.12.1978	--	62,8	59,4	55,8	1978
31.12.1979	--	77,2	65,0	78,2	1979
31.12.1980	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>1980</b>
31.12.1981	107	113,6	91,6	109,0	1981
31.12.1982	108	103,8	83,9	87,2	1982
31.12.1983	97	98,6	75,5	76,9	1983
31.12.1984	97	85,3	83,9	105,1	1984
31.12.1985	97	81,0	102,6	78,4	1985
31.12.1986	97	78,1	97,9	69,5	1986
31.12.1987	76	71,8	83,9	57,7	1987
31.12.1988	66	67,9	74,6	56,2	1988
31.12.1989	84	67,5	69,9	57,4	1989
31.12.1990	87	69,9	67,6	59,2	1990
31.12.1991	78	73,2	76,9	57,1	1991
31.12.1992	84	73,2	72,3	55,0	1992
31.12.1993	87	66,0	60,6	50,9	1993
31.12.1994	86	70,4	62,9	57,4	1994
31.12.1995	86	67,5	67,6	51,8	1995
31.12.1996	86	67,5	69,9	56,5	1996
31.12.1997	86	66,0	65,3	59,8	1997
31.12.1998	84	67,5	67,6	57,7	1998
31.12.1999	84	67,9	67,6	60,4	1999
31.12.2000	85	69,9	72,3	59,5	2000
31.12.2001	85	73,8	82,4	65,2	2001
31.12.2002	85	76,5	87,2	63,3	2002
01.01.2004	85	75,9	83,0	64,0	2003
01.01.2005	85	75,6	77,5	63,1	2004
01.01.2006	75	76,2	77,5	62,5	2005
01.01.2007	75	75,4	77,5	60,8	2006
01.01.2008	75	74,6	77,5	63,7	2007
01.01.2009	75	75,2	82,1	63,7	2008
01.01.2010	<b>75</b>	<b>78,2</b>	<b>80,2</b>	<b>63,7</b>	<b>2009</b>

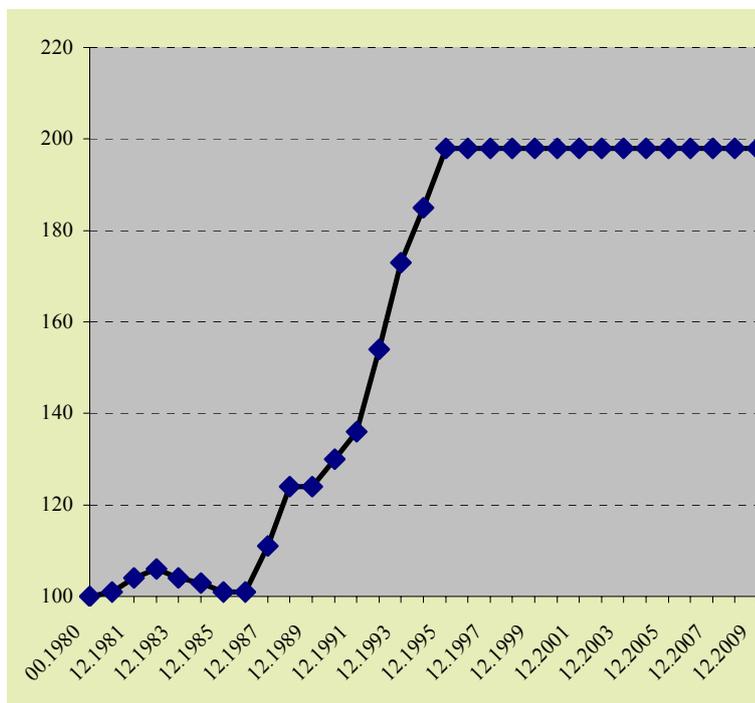


### 9.1.3 Indexreihen für Geschosswohnungsbau und gewerbliche Bauflächen

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

#### 9.1.3.1 Preisentwicklung für "gewerbliche Bauflächen" in der Stadt Aachen:

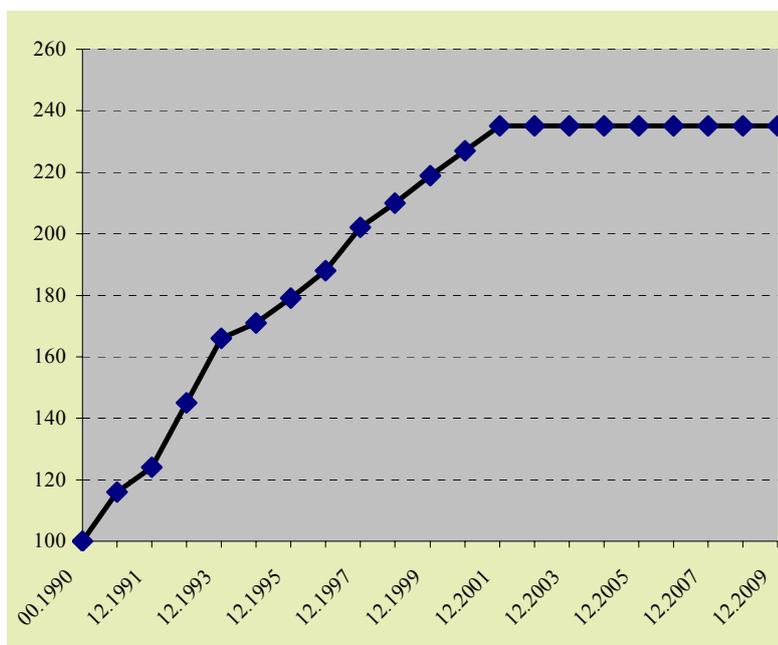
Zeitpunkt	Wertzahl
00.1980	100
12.1980	101
12.1981	104
12.1982	106
12.1983	104
12.1984	103
12.1985	101
12.1986	101
12.1987	111
12.1988	124
12.1989	124
12.1990	130
12.1991	136
12.1992	154
12.1993	173
12.1994	185
12.1995	198
12.1996	198
12.1997	198
12.1998	198
12.1999	198
12.2000	198
12.2001	198
12.2002	198
12.2003	198
12.2004	198
12.2005	198
12.2006	198
12.2007	198
12.2008	198
12.2009	198





### 9.1.3.2 Preisentwicklung für "unbebaute Grundstücke für Geschosswohnungsbau (ohne Geschäftslagen)" in der Stadt Aachen:

Zeitpunkt	Wertzahl
00.1990	100
12.1990	116
12.1991	124
12.1992	145
12.1993	166
12.1994	171
12.1995	179
12.1996	188
12.1997	202
12.1998	210
12.1999	219
12.2000	227
12.2001	235
12.2002	235
12.2003	235
12.2004	235
12.2005	235
12.2006	235
12.2007	235
12.2008	235
12.2009	235



## 9.2 Umrechnungskoeffizienten

### 9.2.1 Grundstückstiefe

Die Grundstückstiefe wirkt sich auf den Kaufpreis von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat deshalb das Maß der baulichen Nutzung indirekt durch Norm - Grundstückstiefen berücksichtigt (Richtwertgrundstück). Je nach Gebiet wurden für diese Gruppen typische Grundstückstiefen von **35 m im ehemaligen Nordkreis** (Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg und Würselen), **40 m im ehemaligen Südkreis** (Monschau, Roetgen, Simmerath) und **30 m, 35 m und 40 m in der Stadt Aachen** 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, rechteckiger 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 zu beurteilen.



Bei von der ortsüblichen Tiefe abweichenden, wesentlich tieferen Grundstücken und in ländlich geprägten Gebieten ist es oft angebracht, die hinter der Normtiefe liegende Fläche mit 1/10 der Vorderlandfläche zu berücksichtigen.

### Umrechnungstabelle (Grundstückstiefe) für den ehemaligen Nord- und Südkreis

Tiefe [ m ]	Umrechnungskoeffizient		Tiefe [ m ]	Umrechnungskoeffizient	
	35 m	40 m		35 m	40 m
20	1,15	1,50	48	0,89	0,92
22	1,13	1,41	50	0,87	0,90
24	1,11	1,33	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	<b>1,00</b>	1,07	64		0,81
36	0,99	1,06	66		0,80
38	0,97	1,03	68		0,79
40	0,95	<b>1,00</b>	70		0,79
42	0,94	0,98			
44	0,92	0,95			
46	0,90	0,94			

### Umrechnungstabelle (Grundstückstiefe) für das Gebiet der Stadt Aachen

Tiefe [ m ]	Umrechnungskoeffizient			Tiefe [ m ]	Umrechnungskoeffizient		
	30 m	35 m	40 m		30 m	35 m	40 m
20	1,20	1,11	1,17	48	0,78	0,88	0,93
22	1,15	1,10	1,16	50	0,76	0,87	0,91
24	1,11	1,10	1,16	52	0,74	0,85	0,90
26	1,07	1,09	1,14	54	0,72	0,84	0,88
28	1,03	1,07	1,12	56	0,71	0,82	0,87
30	<b>1,00</b>	1,05	1,11	58	0,69	0,81	0,86
32	0,97	1,03	1,09	60	0,68	0,80	0,84
34	0,94	1,01	1,06	62	0,67	0,79	0,83
35	0,93	<b>1,00</b>	1,05	64	0,65	0,78	0,82
36	0,91	0,99	1,04	66	0,64	0,77	0,81
38	0,89	0,97	1,02	68	0,63	0,76	0,80
40	0,86	0,95	<b>1,00</b>	70	0,62	0,75	0,79
42	0,84	0,93	0,98				
44	0,82	0,91	0,96				
46	0,80	0,90	0,94				



## 9.2.2 Grundstücksfläche

In den Fällen, in denen die Umrechnung über die Grundstückstiefe (siehe 9.2.1) nicht fachgerecht möglich ist, hat der Gutachterausschuss den Einfluss der Grundstücksfläche auf den Kaufpreis von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken untersucht. Je nach Gebiet wurden für diese Gruppen typische Grundstücksflächen (Richtwertgrundstücke) von **525 m<sup>2</sup> im ehemaligen Nordkreis** und **800 m<sup>2</sup> in Monschau und Simmerath** ermittelt.

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

Mit Hilfe der Flächen-Umrechnungskoeffizienten 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, ist nach Erkenntnissen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte an Hand der jeweiligen Situation in der Nachbarschaft zu beurteilen.

**Umrechnungstabelle bei 525 m<sup>2</sup> Fläche für  
Aldorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg und Würselen**

Fläche [ m <sup>2</sup> ]	Umrechnungs- koeffizient 525 m <sup>2</sup>	Fläche [ m <sup>2</sup> ]	Umrechnungs- koeffizient 525 m <sup>2</sup>
200	1,21	625	0,94
225	1,19	650	0,93
250	1,17	675	0,92
275	1,16	700	0,90
300	1,14	725	0,89
325	1,12	750	0,88
350	1,11	775	0,87
375	1,09	800	0,85
400	1,08	825	0,84
425	1,06	850	0,83
450	1,04	875	0,82
475	1,03	900	0,81
500	1,01	925	0,79
525	1,00	950	0,78
550	0,99	975	0,77
575	0,97	1.000	0,76
600	0,96		



**Umrechnungstabelle bei 800 m<sup>2</sup> Fläche für  
Monschau und Simmerath**

<b>Fläche [ m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Umrechnungs koeffizient 800 m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche [ m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Umrechnungs koeffizient 800 m<sup>2</sup></b>
300	1,24	800	1,00
325	1,23	825	0,99
350	1,21	850	0,98
375	1,20	875	0,96
400	1,19	900	0,95
425	1,18	925	0,94
450	1,17	950	0,93
475	1,15	975	0,92
500	1,14	1.000	0,90
525	1,13	1.025	0,89
550	1,12	1.050	0,88
575	1,11	1.075	0,87
600	1,10	1.100	0,86
625	1,08	1.125	0,85
650	1,07	1.150	0,83
675	1,06	1.175	0,82
700	1,05	1.200	0,81
725	1,04		
750	1,02		
775	1,01		

**9.2.3 Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Geschossflächenzahlen (GFZ) in der Stadt Aachen**

Für Grundstücke in allgemeinen Wohngebieten mit drei- und mehrgeschossiger Bebauung außerhalb des Stadtkerns hat der Gutachterausschuss die Orientierungswerte oder Bodenrichtwerte auf die Geschossflächenzahl 1,0 (GFZ = 1,0) bezogen. Die Geschossflächenzahl ist hierbei das Verhältnis aus der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksgröße als Maß der baulichen Ausnutzung. Bei abweichender Geschossflächenzahl ist mit Hilfe der nachfolgend dargestellten Wertzahlen eine Umrechnung des jeweiligen Leitwertes oder 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.



Geschoss- flächenzahl (GFZ)	Wertzahl	Geschoss- flächenzahl (GFZ)	Wertzahl	Geschoss- flächenzahl (GFZ)	Wertzahl
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
<b>1,0</b>	<b>1,00</b>	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		

#### 9.2.4 Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksgrößen bei Gewerbe- / Industriegrundstücken in der Stadt Aachen

Bei Gewerbe-/Industriegrundstücken wurde durch Analyse von Kauffällen eine Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße ermittelt. Demzufolge wurde das Richtwertgrundstück auf eine - ebenfalls durch Marktanalyse ermittelt - Durchschnittsgröße von rd. 5.000 m<sup>2</sup> bezogen. Auch hier lässt sich der Bodenwert eines Grundstücks mit abweichender Größe mit Hilfe der nachfolgend dargestellten Tabellenwerte umrechnen.

Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Wertzahl	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Wertzahl
1.000	1,45	7.000	0,89
2.000	1,31	8.000	0,86
3.000	1,18	9.000	0,84
4.000	1,08	10.000	0,83
<b>5.000</b>	<b>1,00</b>	11.000	0,83
6.000	0,93		



### 9.3 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. (Vgl. §11 (1) Wertermittlungsverordnung [WertV]). Er ist mit anderen Worten ein Maßstab für die Rentabilität von Kapital, das in Immobilien angelegt oder gebunden ist. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzins gleichzusetzen.

Der Liegenschaftszinssatz ist für die Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren einer der bestimmenden Faktoren, weil mit ihm der jährliche Reinertrag der baulichen Anlagen über ihre Restnutzungsdauer kapitalisiert wird. Das Ertragswertverfahren wird bei den Objekten zur Ermittlung des Verkehrswertes angewandt, bei denen der Ertrag im Vordergrund steht, z.B. bei Mehrfamilienhäusern und bei gemischt genutzten oder gewerblichen Immobilien.

Der Liegenschaftszinssatz entspricht jedoch nicht dem Zinssatz auf dem Kapitalmarkt.

Da der Liegenschaftszinssatz von den Voraussetzungen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt abhängt, kann man keine für alle Gebiete einheitlichen Zinssätze angeben. Aus diesem Grund sind die Gutachterausschüsse dazu angehalten, Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln (§11 (2) WertV).

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandsetzungen oder andere Begebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze im Rahmen der Auswertung erfolgte nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA NRW) in Nordrhein-Westfalen. Das Modell ist im Internet unter [www.gutachterausschuss.nrw.de](http://www.gutachterausschuss.nrw.de) veröffentlicht und zum Download bereitgestellt. Das Modell basiert u.a. auf folgenden Grundlagen:

- Der Rohertrag soll mit Hilfe eines geeigneten örtlichen Mietspiegels ermittelt werden.
- Der Bodenwert wird aus dem Bodenrichtwert oder sonstigen Vergleichswerten unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungstabellen abgeleitet.
- Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß § 18 WertV berücksichtigt. Bei der Auswertung wird das Mietausfallwagnis abweichend mit 3% des Rohertrages angesetzt.
- Maßgebliche Gesamtnutzungsdauer in der Regel 80 Jahre.



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

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Gemischt genutzte Objekte und auf
- Eigentumswohnungen.

Die Auswertungen ergaben die unter 9.3.1 bis 9.3.3 folgenden Liegenschaftszinssätze.

### 9.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 9.3.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhäuser

##### Städteregion Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz	Standard- abweichung	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle
25 bis 40 Jahre	2,1%	0,8%	71
41 bis 60 Jahre	2,9%	0,8%	56
61 und mehr Jahre	3,9%	0,8%	66

#### 9.3.1.2 Einfamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhäuser

##### Städteregion Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz	Standard- abweichung	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle
25 bis 40 Jahre	2,4%	0,8%	29
41 bis 60 Jahre	3,0%	0,7%	39
61 und mehr Jahre	4,1%	0,6%	33

#### 9.3.1.3 Zweifamilienhäuser

##### Städteregion Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz	Standard- abweichung	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle
25 bis 40 Jahre	2,4%	0,7%	9
41 und mehr Jahre	3,0%	0,8%	11



## 9.3.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte

### 9.3.2.1 Dreifamilienhäuser

#### Städteregion Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz	Standard- abweichung	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle
25 bis 40 Jahre	3,6%	0,9%	8
41 und mehr Jahre	4,2%	0,8%	10

Insgesamt ist festzustellen, dass die Liegenschaftszinssätze von Dreifamilienhäusern, bei denen die Nutzung der "Hauptwohnung" durch den Eigentümer im Vordergrund steht, im unteren Bereich der Standardabweichung liegen und die Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser als typische Mietwohnhäuser sich im oberen Bereich der Standardabweichung befinden.

### 9.3.2.2 Mehrfamilienhäuser

#### Stadt Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz	Standard- abweichung	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle
25 bis 30 Jahre	4,7%	0,4%	7
31 bis 40 Jahre	5,2%	0,5%	37
41 und mehr Jahre	5,3%	0,7%	9

#### Kreisgebiet

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz	Standard- abweichung	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle
25 bis 30 Jahre	4,6%	0,8%	15
31 bis 40 Jahre	4,9%	0,9%	22
41 und mehr Jahre	5,5%	0,7%	17



### 9.3.2.3 Gemischt genutzte Objekte, mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag bis 20 %

#### Stadt Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz	Standard- abweichung	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle
25 und mehr Jahre	5,8%	1,0%	24

#### Kreisgebiet

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz	Standard- abweichung	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle
25 und mehr Jahre	4,8%	1,1%	6

### 9.3.2.4 Gemischt genutzte Objekte, mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag über 20 % in Nebengeschäftslagen

#### überwiegend aus der Stadt Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz	Standard- abweichung	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle
25 und mehr Jahre	7,1%	0,8%	8

### 9.3.2.5 Gewerblich genutzte Objekte

#### Kreisgebiet

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz	Standard- abweichung	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle
25 und mehr Jahre	6,5%	0,8%	9

### 9.3.3 Wohnungseigentum

Für das ehemalige Kreisgebiet wurden ausschließlich Weiterverkäufe ausgewertet. Zudem ergeben sich hier keine signifikanten Unterschiede bezüglich der Liegenschaftszinssätze von vermietetem und unvermietetem Wohnungseigentum.

#### Kreisgebiet

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz	Standard- abweichung	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle
25 bis 40 Jahre	3,3%	0,4%	23
41 bis 60 Jahre	3,7%	1,0%	116
61 und mehr Jahre	4,4%	1,0%	156



In der Stadt Aachen unterscheiden sich die Liegenschaftszinssätze zwischen vermieteten und unvermieteten Eigentumswohnungen.

#### Stadt Aachen

Wohnungseigentum	Liegenschafts- zinssatz	Standard- abweichung	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle
Weiterverkäufe - unvermietet -	3,5%	1,1%	306
Weiterverkäufe - vermietet -	3,9%	1,1%	103
Umwandlungen	2,5%	0,9%	63
Erstverkäufe	2,7%	0,6%	64

Es konnte keine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Wohnlage, Wohnungsgröße und/oder Restnutzungsdauer festgestellt werden.

## 9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

### 9.4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Eine Aussage über Durchschnittspreise in Euro je Quadratmeter Wohnfläche für **Zweifamilienhäuser in der Stadt Aachen** ist nicht möglich, da geeignete Vergleichspreise nicht in ausreichender Anzahl vorliegen. Es ist jedoch erkennbar, dass die Preise auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen für Zweifamilienhäuser überwiegend unter den Preisen für vergleichbare Einfamilienhäuser liegen.

Im **ehemaligen Kreisgebiet** unterscheiden sich die Vergleichsfaktoren für Zweifamilienhäuser nicht von denen für Einfamilienhäuser.

In der Stadt Aachen wurden nur Einfamilienhäuser, im ehemaligen Kreisgebiet Ein- und Zweifamilienhäuser zur Auswertung der Durchschnittspreise herangezogen.

#### 9.4.1.1 Durchschnittspreise für freistehende Einfamilienhäuser bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhäuser

Die Durchschnittspreise sind aus rd. 750 Kauffällen aus den Jahren 2008 und 2009 ermittelt worden. Zur Auswertung wurden **freistehende** und **als Doppelhaushälften** gebaute Objekte in mittleren Lagen in den einzelnen Städten und Gemeinden herangezogen. Für die Stadt Aachen wurden zusätzlich Werte in der sehr guten und guten Wohnlage ermittelt. Für die einfache und sehr einfache Wohnlage in der Stadt Aachen konnten keine Durchschnittspreise ermittelt werden.

Die Kauffälle für Ein- und Zweifamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhäuser sind separat ausgewertet worden und unter Kapitel **9.4.1.2** dargestellt.

In den folgenden Tabellen werden die Durchschnittspreise in Euro je Quadratmeter Wohnfläche mit den zugehörigen Standardabweichungen in verschiedenen Baujahrsgruppen angegeben.



Größere als die von der Standardabweichung abgedeckten Abweichungen vom Durchschnittswert können auftreten. Häufig sind sie darauf zurückzuführen, dass bei den Auswertungen die tatsächlichen Baujahre zugrunde gelegt wurden und dabei die unterschiedlichen Modernisierungsgrade der Objekte nicht berücksichtigt werden konnten.

Einfamilienhäuser freistehend oder vergleichbare Doppelhaus- hälften	Tatsächliches Baujahr	An- zahl	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]		Durchschnittliche	
			<b>sehr gute Lage</b>		Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Grund- stücksfläche [m <sup>2</sup> ]
Aachen	Erstverkäufe	--	--	--	--	--
	2000 bis 2008	--	--	--	--	--
	1990 bis 1999	--	--	--	--	--
	1980 bis 1989	--	--	--	--	--
	1975 bis 1979	--	--	--	--	--
	1960 bis 1974	4	<b>2.930</b>	+/- 970	150	750
	1950 bis 1959	9	<b>2.720</b>	+/- 530	220	850
	bis 1949	7	<b>2.540</b>	+/- 480	220	750

Einfamilienhäuser freistehend oder vergleichbare Doppelhaus- hälften	Tatsächliches Baujahr	An- zahl	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]		Durchschnittliche	
			<b>gute Lage</b>		Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Grund- stücksfläche [m <sup>2</sup> ]
Aachen	Erstverkäufe	--	--	--	--	--
	2000 bis 2008	--	--	--	--	--
	1990 bis 1999	--	--	--	--	--
	1980 bis 1989	--	--	--	--	--
	1975 bis 1979	3	<b>2.330</b>	+/- 380	200	750
	1960 bis 1974	15	<b>2.330</b>	+/- 230	190	700
	1950 bis 1959	11	<b>2.280</b>	+/- 600	150	700
	bis 1949	7	<b>2.050</b>	+/- 210	160	550



Einfamilien- häuser freistehend oder vergleichbare Doppelhaus- hälften	Tatsächliches Baujahr	An- zahl	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]		Durchschnittliche	
			<b>mittlere Lage</b>		Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Grund- stücksfläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Aachen</b>	Erstverkäufe	20	<b>2.100</b>	+/- 250	140	300
	<b>2000 bis 2008</b>	5	<b>2.050</b>	+/- 390	150	300
	<b>1990 bis 1999</b>	5	<b>2.050</b>	+/- 210	150	550
	<b>1980 bis 1989</b>	8	<b>1.890</b>	+/- 290	170	400
	<b>1975 bis 1979</b>	6	<b>1.850</b>	+/- 250	160	500
	<b>1960 bis 1974</b>	46	<b>1.770</b>	+/- 380	160	650
	<b>1950 bis 1959</b>	10	<b>2.020</b>	+/- 540	140	600
	<b>bis 1949</b>	21	<b>1.520</b>	+/- 280	140	500

Ein- / Zwei- familienhäuser freistehend oder vergleichbare Doppelhaus- hälften	Tatsächliches Baujahr	An- zahl	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]		Durchschnittliche	
					Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Grund- stücksfläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Alsdorf Baesweiler</b>	Erstverkäufe	2	<b>1.850</b>	+/- 220	150	600
	<b>2000 bis 2008</b>	11	<b>1.590</b>	+/- 250	140	400
	<b>1990 bis 1999</b>	13	<b>1.470</b>	+/- 270	140	450
	<b>1980 bis 1989</b>	4	<b>1.290</b>	+/- 360	170	550
	<b>1975 bis 1979</b>	2	<b>1.230</b>	+/- 140	110	250
	<b>1960 bis 1974</b>	20	<b>1.170</b>	+/- 250	130	550
	<b>1950 bis 1959</b>	15	<b>1.100</b>	+/- 250	120	450
	<b>bis 1949</b>	13	<b>870</b>	+/- 300	150	450

Ein- / Zwei- familienhäuser freistehend oder vergleichbare Doppelhaus- hälften	Tatsächliches Baujahr	An- zahl	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]		Durchschnittliche	
					Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Grund- stücksfläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Eschweiler</b>	Erstverkäufe	--	--	--	--	--
	<b>2000 bis 2008</b>	7	<b>1.810</b>	+/- 190	140	450
	<b>1990 bis 1999</b>	5	<b>1.500</b>	+/- 280	170	600
	<b>1980 bis 1989</b>	4	<b>1.500</b>	+/- 140	140	500
	<b>1975 bis 1979</b>	6	<b>1.210</b>	+/- 170	150	450
	<b>1960 bis 1974</b>	21	<b>1.150</b>	+/- 320	140	500
	<b>1950 bis 1959</b>	20	<b>1.190</b>	+/- 280	130	600
	<b>bis 1949</b>	9	<b>1.000</b>	+/- 210	150	350



Ein- / Zwei- familienhäuser freistehend oder vergleichbare Doppelhaus- hälften	Tatsächliches Baujahr	An- zahl	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]		Durchschnittliche	
					Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Grund- stücksfläche [m <sup>2</sup> ]
Herzogenrath	Erstverkäufe	--	--	--	--	--
	2000 bis 2008	6	2.090	+/- 310	170	600
	1990 bis 1999	9	1.580	+/- 430	150	300
	1980 bis 1989	3	1.660	+/- 120	180	550
	1975 bis 1979	4	1.180	+/- 290	150	650
	1960 bis 1974	24	1.430	+/- 400	140	850
	1950 bis 1959	13	1.130	+/- 260	120	550
	bis 1949	11	940	+/- 360	120	600

Ein- / Zwei- familienhäuser freistehend oder vergleichbare Doppelhaus- hälften	Tatsächliches Baujahr	An- zahl	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]		Durchschnittliche	
					Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Grund- stücksfläche [m <sup>2</sup> ]
Roetgen	Erstverkäufe	--	--	--	--	--
	2000 bis 2008	3	1.980	+/- 200	140	550
	1990 bis 1999	6	1.670	+/- 230	140	400
	1980 bis 1989	3	1.290	+/- 200	200	650
	1975 bis 1979	3	1.460	+/- 320	130	600
	1960 bis 1974	7	1.400	+/- 250	150	700
	1950 bis 1959	2	1.200	+/- 420	140	550
	bis 1949	2	780	+/- 20	240	800

Ein- / Zwei- familienhäuser freistehend oder vergleichbare Doppelhaus- hälften	Tatsächliches Baujahr	An- zahl	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]		Durchschnittliche	
					Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Grund- stücksfläche [m <sup>2</sup> ]
Monschau	Erstverkäufe	--	--	--	--	--
	2000 bis 2008	3	1.420	+/- 390	140	700
	1990 bis 1999	8	1.280	+/- 240	180	750
	1980 bis 1989	5	1.210	+/- 310	190	1050
	1975 bis 1979	3	990	+/- 260	160	700
	1960 bis 1974	10	1.050	+/- 240	130	700
	1950 bis 1959	8	760	+/- 220	150	700
	bis 1949	8	590	+/- 260	130	650



Ein- / Zwei- familienhäuser freistehend oder vergleichbare Doppelhaus- hälften	Tatsächliches Baujahr	An- zahl	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]		Durchschnittliche	
					Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Grund- stücksfläche [m <sup>2</sup> ]
Simmerath	Erstverkäufe	--	--	--	--	--
	2000 bis 2008	4	1.330	+/- 120	150	500
	1990 bis 1999	7	1.480	+/- 130	140	800
	1980 bis 1989	--	--	--	--	--
	1975 bis 1979	4	1.030	+/- 250	180	800
	1960 bis 1974	10	1.160	+/- 310	130	850
	1950 bis 1959	3	1.160	+/- 430	110	850
	bis 1949	4	840	+/- 470	140	650

Ein- / Zwei- familienhäuser freistehend oder vergleichbare Doppelhaus- hälften	Tatsächliches Baujahr	An- zahl	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]		Durchschnittliche	
					Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Grund- stücksfläche [m <sup>2</sup> ]
Stolberg	Erstverkäufe	--	--	--	--	--
	2000 bis 2008	3	1.870	+/- 240	130	400
	1990 bis 1999	9	1.450	+/- 480	130	450
	1980 bis 1989	5	1.450	+/- 410	160	750
	1975 bis 1979	5	1.630	+/- 380	160	600
	1960 bis 1974	26	1.250	+/- 440	160	600
	1950 bis 1959	14	1.280	+/- 370	140	600
	bis 1949	18	870	+/- 260	150	650

Ein- / Zwei- familienhäuser freistehend oder vergleichbare Doppelhaus- hälften	Tatsächliches Baujahr	An- zahl	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]		Durchschnittliche	
					Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Grund- stücksfläche [m <sup>2</sup> ]
Würselen	Erstverkäufe	2	2.040	+/- 390	150	300
	2000 bis 2008	7	2.200	+/- 290	150	300
	1990 bis 1999	7	1.800	+/- 130	160	500
	1980 bis 1989	--	--	--	--	--
	1975 bis 1979	2	1.710	+/- 90	160	550
	1960 bis 1974	11	1.620	+/- 180	140	700
	1950 bis 1959	3	1.250	+/- 180	120	450
	bis 1949	8	1.360	+/- 640	120	500



### 9.4.1.2 Durchschnittspreise für Einfamilien-Reihenhäuser bzw. Ein- und Zweifamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhäuser

Die Durchschnittspreise sind aus rd. 500 Kauffällen aus den Jahren 2008 und 2009 ermittelt worden. Zur Auswertung konnten nur Reihenhaushausgrundstücke oder vergleichbare Doppelhausgrundstücke in mittleren Lagen aus den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg und Würselen herangezogen werden. Für die Stadt Aachen wurden zusätzlich Werte in der guten Wohnlage ermittelt. Für die sehr gute, einfache und sehr einfache Wohnlage in der Stadt Aachen konnten keine Durchschnittspreise ermittelt werden. Geeignete Verkaufsfälle in den Eifelkommunen Monschau, Roetgen und Simmerath waren für diese Objekte in der Kaufpreissammlung nicht verzeichnet.

In den folgenden Tabellen werden die Durchschnittspreise in Euro je Quadratmeter Wohnfläche mit den zugehörigen Standardabweichungen in verschiedenen Baujahrsgruppen angegeben.

Größere als die von der Standardabweichung abgedeckten Abweichungen vom Durchschnittswert können auftreten. Häufig sind sie darauf zurückzuführen, dass bei den Auswertungen die tatsächlichen Baujahre zugrunde gelegt wurden und dabei die unterschiedlichen Modernisierungsgrade der Objekte nicht berücksichtigt werden konnten.

Reihen-Einfamilien- häuser oder vergleichbare Doppelhaus- hälften	Tatsächliches Baujahr	An- zahl	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]		Durchschnittliche	
			<b>gute Lage</b>		Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Grund- stücksfläche [m <sup>2</sup> ]
Aachen	Erstverkäufe	17	2.150	+/- 250	150	200
	2000 bis 2008	3	2.150	+/- 300	150	200
	1990 bis 1999	--	--	--	--	--
	1980 bis 1989	--	--	--	--	--
	1975 bis 1979	--	--	--	--	--
	1960 bis 1974	11	1.850	+/- 300	150	420
	1950 bis 1959	12	2.150	+/- 250	100	330
	bis 1949	11	1.950	+/- 300	100	300



Reihen-Einfamilien- häuser oder vergleichbare Doppelhaus- hälften	Tatsächliches Baujahr	An- zahl	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]		Durchschnittliche Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Grund- stücksfläche [m <sup>2</sup> ]
			<b>mittlere Lage</b>			
Aachen	Erstverkäufe	32	2.100	+/- 250	150	270
	2000 bis 2008	18	2.000	+/- 220	140	250
	1990 bis 1999	10	1.850	+/- 300	150	270
	1980 bis 1989	7	1.850	+/- 300	150	250
	1975 bis 1979	4	1.700	+/- 200	140	400
	1960 bis 1974	30	1.750	+/- 300	120	400
	1950 bis 1959	13	1.700	+/- 300	120	400
	bis 1949	28	1.500	+/- 300	150	400

Reihen-Ein- / Zweifamilien- häuser oder vergleichbare Doppelhaus- hälften	Tatsächliches Baujahr	An- zahl	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]		Durchschnittliche Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Grund- stücksfläche [m <sup>2</sup> ]
Aalsdorf Baesweiler	Erstverkäufe	--	--	--	--	--
	2000 bis 2008	7	1.350	+/- 150	120	230
	1990 bis 1999	6	1.350	+/- 200	120	270
	1980 bis 1989	9	1.400	+/- 150	120	300
	1975 bis 1979	1	1.150	--	100	300
	1960 bis 1974	8	1.050	+/- 250	100	350
	1950 bis 1959	14	1.300	+/- 200	100	300
	bis 1949	21	900	+/- 250	100	250

Reihen-Ein- / Zweifamilien- häuser oder vergleichbare Doppelhaus- hälften	Tatsächliches Baujahr	An- zahl	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]		Durchschnittliche Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Grund- stücksfläche [m <sup>2</sup> ]
Eschweiler Stolberg	Erstverkäufe	2	1.750	+/- 100	130	300
	2000 bis 2008	5	1.500	+/- 260	130	260
	1990 bis 1999	5	1.400	+/- 270	130	300
	1980 bis 1989	16	1.450	+/- 250	130	300
	1975 bis 1979	4	1.100	+/- 200	150	300
	1960 bis 1974	20	1.200	+/- 300	120	350
	1950 bis 1959	12	1.200	+/- 300	110	350
	bis 1949	36	900	+/- 300	120	350



Reihen-Ein- / Zweifamilien- häuser oder vergleichbare Doppelhaus- hälften	Tatsächliches Baujahr	An- zahl	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]		Durchschnittliche	
					Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Grund- stücksfläche [m <sup>2</sup> ]
Herzogenrath Würselen	Erstverkäufe	--	--	--	--	--
	2000 bis 2008	4	1.850	+/- 200	140	300
	1990 bis 1999	21	1.600	+/- 250	130	300
	1980 bis 1989	5	1.450	+/- 250	130	330
	1975 bis 1979	--	--	--	--	--
	1960 bis 1974	5	1.350	+/- 350	110	380
	1950 bis 1959	2	800	+/- 400	170	300
	bis 1949	17	900	+/- 250	130	370

## 9.4.2 Mehrfamilienhäuser

### 9.4.2.1 Rothertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

Der Rothertragsfaktor gibt das Verhältnis von Kaufpreis zum Rothertrag an. Er wird ermittelt aus dem örtlichen Mietspiegel bzw. nach tatsächlichen Netto-Kaltnieten, die auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen sind. Bei dem angegebenen Faktor handelt es sich um einen Mittelwert, der im Hinblick auf Lage, Ausstattung etc. abweichen kann. Die Auswertung bezieht sich einerseits auf Objekte mit vier oder mehr Wohneinheiten im jeweiligen Gebäude, bzw. auf gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag über 20 %.

Der Rothertragsfaktor beträgt für das Stadtgebiet Aachen

	Tatsächliches Baujahr	Mehrfamilienhaus		Gemischt genutzte Ob- jekte mit einem gewerb- lichen Anteil am Ertrag über 20 %	
		An- zahl	Rothertragsfaktor	An- zahl	Rothertragsfaktor
Stadt Aachen	ab 1975	--	--	--	--
	1960 bis 1974	10	12,5 +/- 0,7	6	10,7 +/- 1,4
	1950 bis 1959	17	12,4 +/- 1,5	12	11,1 +/- 1,6
	bis 1949	22	11,6 +/- 0,9	15	12,3 +/- 2,0



	Restnutzungsdauer	Mehrfamilienhaus			Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag über 20 %		
		Anzahl	Rohertragsfaktor		Anzahl	Rohertragsfaktor	
Stadt Aachen	25 bis 40 Jahre	44	11,8	+/- 1,2	27	11,2	+/- 1,5
	41 bis 60 Jahre	5	12,7	+/- 1,0	6	13,3	+/- 2,4
	61 und mehr Jahre	--	--	--	--	--	--

Der Rohertragsfaktor beträgt für das **Kreisgebiet**

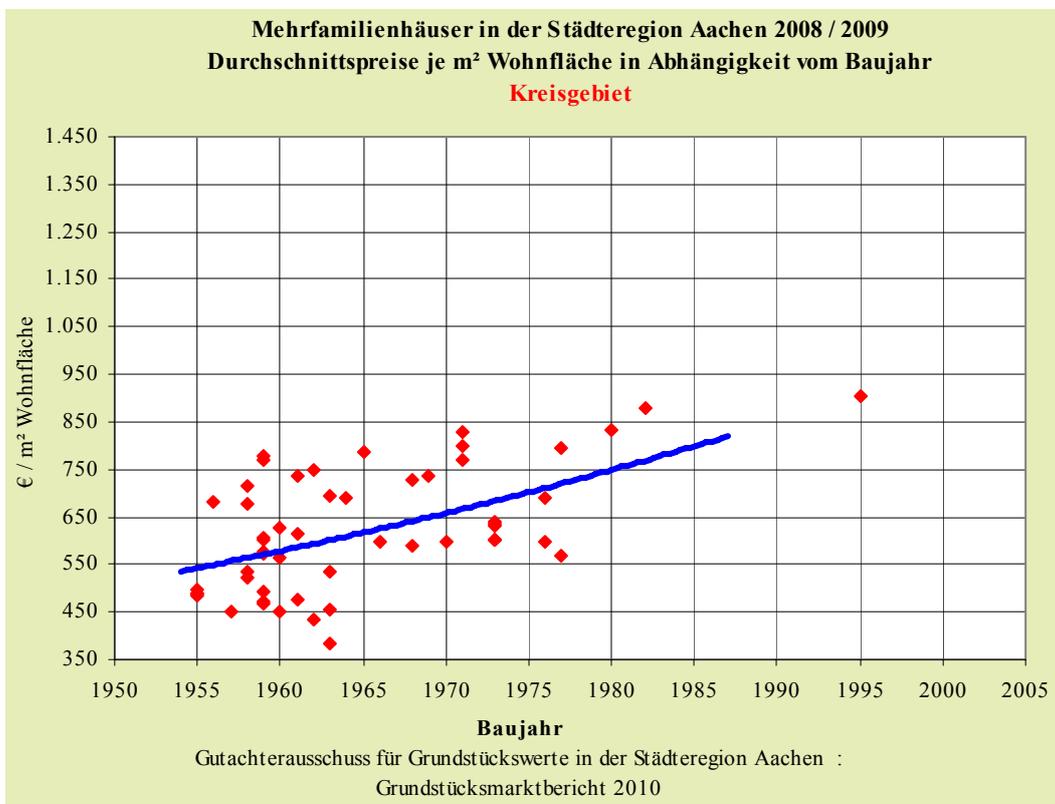
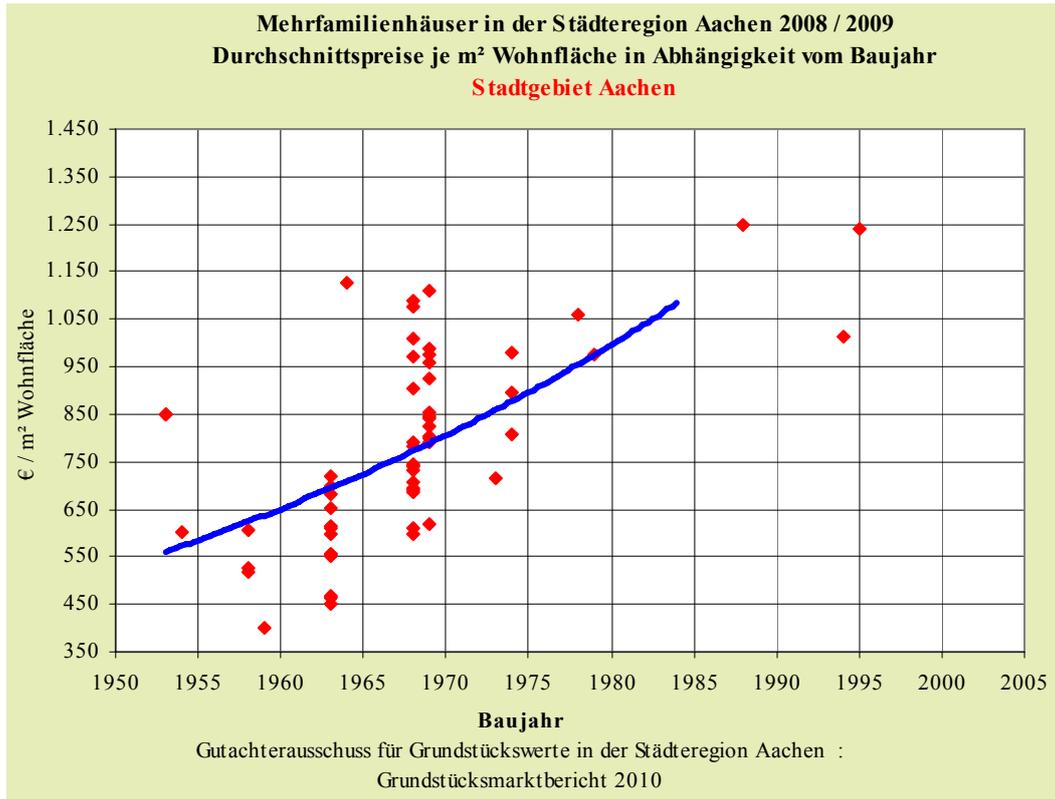
	Tatsächliches Baujahr	Mehrfamilienhaus			Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag über 20 %		
		Anzahl	Rohertragsfaktor		Anzahl	Rohertragsfaktor	
ehemaliges Kreisgebiet	ab 1975	--	--	--	9	11,8	+/- 1,0
	1960 bis 1974	23	11,8	+/- 1,4	--	--	--
	1950 bis 1959	20	10,8	+/- 1,4	4	10,6	+/- 2,7
	bis 1949	4	11,2	+/- 1,8	4	11,1	+/- 1,9

	Restnutzungsdauer	Mehrfamilienhaus			Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag über 20 %		
		Anzahl	Rohertragsfaktor		Anzahl	Rohertragsfaktor	
ehemaliges Kreisgebiet	25 bis 40 Jahre	35	11,8	+/- 1,6	12	10,5	+/- 1,4
	41 bis 60 Jahre	14	11,2	+/- 1,1	7	12,4	+/- 1,1
	61 und mehr Jahre	--	--	--	--	--	--

#### 9.4.2.2 Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser

Das nachstehend abgebildete Diagramm zeigt die Abhängigkeit zwischen Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche und dem **fiktiven** Baujahr des Mehrfamilienhauses. Die Kauffälle der Jahre 2008 und 2009 wurden hierbei zusammengefasst.

Durchgeführte Modernisierungen können die für das Baujahr typische Ausstattung verändern.





### 9.4.3 Eigentumswohnungen

#### 9.4.3.1 Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen in der Städteregion Aachen aufgeteilt nach Baujahrsklassen und Erwerbsart

Die Durchschnittspreise sind aus rd. 650 Kauffällen aus dem Jahr 2009 (ohne Teilmarkt Umwandlungen) ermittelt worden. Bei der Ermittlung wurden folgende Wohnungsmerkmale berücksichtigt:

- 4-10 Wohneinheiten im Objekt
- Wohnfläche 40 - 120 Quadratmeter
- normaler Unterhaltungszustand und Ausstattungsstandard wird unterstellt

Die Durchschnittswerte enthalten **keine** Anteile der den Eigentumswohnungen zugeordneten Stellplätze / Garagen / Tiefgaragenstellplätze etc.

Die Einteilung der Baujahrgruppen wurde der vom Oberen Gutachterausschuss im Land Nordrhein-Westfalen herausgegebenen landesweiten Statistik angepasst.

In den folgenden Tabellen werden die Durchschnittspreise in Euro je Quadratmeter Wohnfläche mit den zugehörigen Standardabweichungen in verschiedenen Baujahrgruppen angegeben.

Größere als die von der Standardabweichung abgedeckten Abweichungen vom Durchschnittswert können auftreten. Häufig sind sie darauf zurückzuführen, dass bei den Auswertungen die tatsächlichen Baujahre zugrunde gelegt wurden und dabei die unterschiedlichen Modernisierungsgrade der Objekte nicht berücksichtigt werden konnten.

Stadt Aachen	Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Durchschnittspreise	
			Wohnfläche	Kaufpreis / m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Erstverkauf nach Neubau</b>	Neubau 2009 / 2010	35	<b>110 m<sup>2</sup></b>	<b>2.600,-- €/m<sup>2</sup></b>
<b>Weiterverkauf</b>	2000 - 2008	6	<b>135 m<sup>2</sup></b>	<b>2.290,-- €/m<sup>2</sup></b>
	1990 - 1999	68	<b>60 m<sup>2</sup></b>	<b>1.340,-- €/m<sup>2</sup></b>
	1980 - 1989	47	<b>65 m<sup>2</sup></b>	<b>1.290,-- €/m<sup>2</sup></b>
	1970 - 1979	53	<b>65 m<sup>2</sup></b>	<b>1.080,-- €/m<sup>2</sup></b>
	1960 - 1969	44	<b>65 m<sup>2</sup></b>	<b>1.100,-- €/m<sup>2</sup></b>
	1950 - 1959	24	<b>60 m<sup>2</sup></b>	<b>1.160,-- €/m<sup>2</sup></b>
	1920 - 1949	10	<b>65 m<sup>2</sup></b>	<b>1.280,-- €/m<sup>2</sup></b>
	bis 1919	23	<b>65 m<sup>2</sup></b>	<b>1.350,-- €/m<sup>2</sup></b>



Kreisgebiet	Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Durchschnittspreise	
			Wohnfläche	Kaufpreis / m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Erstverkauf nach Neubau</b>	Neubau 2009 / 2010	21	<b>80 m<sup>2</sup></b>	<b>1.850,-- €/m<sup>2</sup></b>
<b>Weiterverkauf</b>	2000 - 2008	15	<b>90 m<sup>2</sup></b>	<b>1.500,-- €/m<sup>2</sup></b>
	1990 - 1999	61	<b>75 m<sup>2</sup></b>	<b>1.300,-- €/m<sup>2</sup></b>
	1980 - 1989	35	<b>80 m<sup>2</sup></b>	<b>1.100,-- €/m<sup>2</sup></b>
	1970 - 1979	52	<b>72 m<sup>2</sup></b>	<b>800,-- €/m<sup>2</sup></b>
	1960 - 1969	26	<b>60 m<sup>2</sup></b>	<b>800,-- €/m<sup>2</sup></b>
	1950 - 1959	14	<b>80 m<sup>2</sup></b>	<b>880,-- €/m<sup>2</sup></b>
	1920 - 1949	--	--	--
	bis 1919	5	<b>70 m<sup>2</sup></b>	<b>730,-- €/m<sup>2</sup></b>

#### 9.4.3.2 Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen je Stadt und Gemeinde 2008/2009

Die folgenden Seiten zeigen Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen (ohne Teilmarkt Umwandlungen) in den Städten und Gemeinden in der Städteregion Aachen ohne die unter 9.4.3.1 gemachten Einschränkungen bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten. Für das ehemalige Kreisgebiet entfallen auch die Einschränkungen bezüglich der Wohnfläche. Je nach Umfang des Datenmaterials, sind die Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen in Baujahrsgruppen untergliedert worden.

In den folgenden Tabellen werden die Durchschnittspreise in Euro je Quadratmeter Wohnfläche mit den zugehörigen Standardabweichungen in verschiedenen Baujahrsgruppen angegeben.

Größere als die von der Standardabweichung abgedeckten Abweichungen vom Durchschnittswert können auftreten. Häufig sind sie darauf zurückzuführen, dass bei den Auswertungen die tatsächlichen Baujahre zugrunde gelegt wurden und dabei die unterschiedlichen Modernisierungsgrade der Objekte nicht berücksichtigt werden konnten.

Die Durchschnittswerte enthalten **keine** Anteile der Eigentumswohnungen zugeordnete Stellplätze / Garagen / Tiefgaragenstellplätze etc.

Die in den nachfolgenden Tabellen zusammengestellten Durchschnittspreise beziehen sich auf **nicht vermietete** Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäuser.

Bei Eigentumswohnungen in der **Stadt Aachen**, die typisch für die Eigennutzung sind und zum Zeitpunkt der Veräußerung **vermietet** waren, sind überwiegend Abweichungen von den nachstehenden Durchschnittspreisen für nicht vermietete Eigentumswohnungen festzustellen. In mittleren Wohnlagen liegen die Preise je m<sup>2</sup> Wohnfläche für normal große Wohnungen (ca. 60 bis 100 m<sup>2</sup>) im Durchschnitt ca. 150,- €/m<sup>2</sup> **unter** den in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Durchschnittspreisen.



Stadt Aachen	Baujahr	Durchschnittswerte in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche									
		sehr gute		gute		mittlere		einfache		sehr einfache	
Art des Vorgangs		Wohnlage									
		€/m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>	
		Anz.	StdAbw.	Anz.	StdAbw.	Anz.	StdAbw.	Anz.	StdAbw.	Anz.	StdAbw.
Wohnungsgröße bis 30 m <sup>2</sup>											
Erst- verkauf	2009 / 2010										
Weiter- verkauf	2000 - 2008										
	1990 - 1999					<b>1.180</b>					
						31	+/- 300				
	1980 - 1989					<b>1.050</b>					
						12	+/- 245				
	1970 - 1979					<b>1.040</b>					
						8	+/- 170				
	1960 - 1969										
1950 - 1959											
1920 - 1949											
bis 1919						<b>1.120</b>					
						9	+/- 190				
Wohnungsgröße 31 bis 60 m <sup>2</sup>											
Erst- verkauf	2009 / 2010										
Weiter- verkauf	2000 - 2008										
	1990 - 1999					<b>1.300</b>					
						37	+/- 265				
	1980 - 1989					<b>1.330</b>					
						30	+/- 275				
	1970 - 1979					<b>1.220</b>		<b>1.000</b>			
						4	+/- 160	19	+/- 190		
	1960 - 1969					<b>1.030</b>					
					28	+/- 180					
1950 - 1959					<b>1.030</b>						
					15	+/- 240					
1920 - 1949					<b>920</b>						
					6	+/- 260					
bis 1919					<b>1.170</b>						
						13	+/- 265				



Stadt Aachen	Baujahr	Durchschnittswerte in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche									
		sehr gute		gute		mittlere		einfache		sehr einfache	
Art des Vorgangs		Lage									
		€/m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>	
		Anz.	StdAbw.	Anz.	StdAbw.	Anz.	StdAbw.	Anz.	StdAbw.	Anz.	StdAbw.
<b>Wohnungsgröße 61 bis 100 m<sup>2</sup></b>											
Erst- verkauf	2009 / 2010			<b>2.800</b>		<b>2.060</b>					
				11	+/- 425	13	+/- 120				
Weiter- verkauf	2000 - 2008										
	1990 - 1999			<b>1.720</b>		<b>1.540</b>					
				4	+/- 380	20	+/- 210				
	1980 - 1989			<b>1.520</b>		<b>1.220</b>					
				10	+/- 185	35	+/- 275				
	1970 - 1979			<b>1.270</b>		<b>1.070</b>					
				8	+/- 225	39	+/- 270				
	1960 - 1969			<b>1.020</b>		<b>1.060</b>					
				6	+/- 80	34	+/- 160				
1950 - 1959					<b>1.360</b>						
					13	+/- 300					
1920 - 1949					<b>1.320</b>						
					6	+/- 135					
bis 1919					<b>1.530</b>						
					17	+/- 325					
<b>Wohnungsgröße 101 bis 160 m<sup>2</sup></b>											
Erst- verkauf	2009 / 2010			<b>2.620</b>		<b>2.270</b>					
				17	+/- 360	17	+/- 215				
Weiter- verkauf	2000 - 2008					<b>2.200</b>					
						3	+/- 510				
	1990 - 1999	<b>2.430</b>		<b>2.020</b>		<b>1.420</b>					
				7	+/- 140	4	+/- 245	9	+/- 350		
	1980 - 1989			<b>1.420</b>		<b>1.400</b>					
				6	+/- 200	7	+/- 175				
	1970 - 1979			<b>1.490</b>		<b>1.560</b>					
				3	+/- 155	5	+/- 210				
	1960 - 1969					<b>1.270</b>					
					3	+/- 215					
1950 - 1959					<b>1.090</b>						
					3	+/- 300					
1920 - 1949											
bis 1919					<b>1.720</b>						
					8	+/- 295					



Stadt / Gemeinde	Art des Vorganges	Anzahl	Baujahr	Wohnungsgröße [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€ / m <sup>2</sup> ]
Alsdorf	Neubau/ Ersterwerb	--	2009 / 2010	--	--
	Weiterverkauf	--	2000 - 2008	--	--
		--	1990 - 1999	--	--
		7	1980 - 1989	75 +/- 25	960 +/- 170
		15	1970 - 1979	65 +/- 15	580 +/- 145
		3	1960 - 1969	60 +/- 15	770 +/- 90
		--	1950 - 1959	--	--
		--	1920 - 1949	--	--
		--	bis 1919	--	--

Stadt / Gemeinde	Art des Vorganges	Anzahl	Baujahr	Wohnungsgröße [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€ / m <sup>2</sup> ]
Baesweiler	Neubau/ Ersterwerb	--	2009 / 2010	--	--
	Weiterverkauf	6	2000 - 2008	85 +/- 15	1.540 +/- 200
		9	1990 - 1999	65 +/- 15	1.220 +/- 290
		8	1980 - 1989	85 +/- 20	1.170 +/- 145
		3	1970 - 1979	70 +/- 10	890 +/- 135
		--	1960 - 1969	--	--
		--	1950 - 1959	--	--
		--	1920 - 1949	--	--
		--	bis 1919	--	--

Stadt / Gemeinde	Art des Vorganges	Anzahl	Baujahr	Wohnungsgröße [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€ / m <sup>2</sup> ]
Eschweiler	Neubau/ Ersterwerb	--	2009 / 2010	--	--
	Weiterverkauf	3	2000 - 2008	90 +/- 10	1.370 +/- 350
		19	1990 - 1999	80 +/- 25	1.160 +/- 220
		15	1980 - 1989	70 +/- 15	990 +/- 130
		4	1970 - 1979	75 +/- 15	850 +/- 210
		4	1960 - 1969	70 +/- 10	700 +/- 170
		5	1950 - 1959	70 +/- 15	1000 +/- 400
		--	1920 - 1949	--	--
		--	bis 1919	--	--



Stadt / Gemeinde	Art des Vorganges	Anzahl	Baujahr	Wohnungsgröße [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€ / m <sup>2</sup> ]
Herzogenrath	Neubau/ Ersterwerb	--	2009 / 2010	--	--
	Weiterverkauf	10	2000 - 2008	90 +/- 10	1.530 +/- 180
		34	1990 - 1999	80 +/- 15	1.300 +/- 220
		16	1980 - 1989	80 +/- 15	1.030 +/- 210
		16	1970 - 1979	75 +/- 15	790 +/- 220
		--	1960 - 1969	--	--
		--	1950 - 1959	--	--
		--	1920 - 1949	--	--
--	bis 1919	--	--		

Stadt / Gemeinde	Art des Vorganges	Anzahl	Baujahr	Wohnungsgröße [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€ / m <sup>2</sup> ]
Monschau	Neubau/ Ersterwerb	--	2009 / 2010	--	--
	Weiterverkauf	--	--	--	--

Stadt / Gemeinde	Art des Vorganges	Anzahl	Baujahr	Wohnungsgröße [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€ / m <sup>2</sup> ]
Roetgen	Neubau/ Ersterwerb	2	2009 / 2010	90 +/- 15	1.630 +/- 120
	Weiterverkauf	2	2000 - 2008	85 +/- 15	1.700 +/- 85
		5	1990 - 1999	90 +/- 15	1.350 +/- 220
		--	bis 1989	--	--

Stadt / Gemeinde	Art des Vorganges	Anzahl	Baujahr	Wohnungsgröße [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€ / m <sup>2</sup> ]
Simmerath	Neubau/ Ersterwerb	19	2009 / 2010	75 +/- 15	1.840 +/- 195
	Weiterverkauf	--	2000 - 2008	--	--
		2	1990 - 1999	85 +/- 10	1.220 +/- 135
		3	1980 - 1989	50 +/- 5	1.130 +/- 20
		4	1970 - 1979	55 +/- 5	920 +/- 100
		--	1960 - 1969	--	--
		--	1950 - 1959	--	--
		--	1920 - 1949	--	--
--	bis 1919	--	--		



Stadt / Gemeinde	Art des Vorganges	Anzahl	Baujahr	Wohnungs- größe [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€ / m <sup>2</sup> ]
Stolberg	Neubau/ Ersterwerb	--	2009 / 2010	--	--
	Weiter- verkauf	4	2000 - 2008	85 +/- 10	1.480 +/- 115
		9	1990 - 1999	85 +/- 20	1.270 +/- 130
		7	1980 - 1989	60 +/- 10	1.130 +/- 320
		36	1970 - 1979	75 +/- 35	760 +/- 235
		15	1960 - 1969	60 +/- 11	670 +/- 165
		13	1950 - 1959	75 +/- 20	740 +/- 115
		--	1920 - 1949	--	--
4	bis 1919	80 +/- 20	730 +/- 140		

Stadt / Gemeinde	Art des Vorganges	Anzahl	Baujahr	Wohnungs- größe [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€ / m <sup>2</sup> ]
Würselen	Neubau/ Ersterwerb	3	2009 / 2010	90 +/- 15	2.080 +/- 180
	Weiter- verkauf	5	2000 - 2008	100 +/- 15	1.610 +/- 170
		28	1990 - 1999	75 +/- 20	1.330 +/- 230
		20	1980 - 1989	75 +/- 25	1.080 +/- 220
		15	1970 - 1979	70 +/- 15	780 +/- 175
		12	1960 - 1969	65 +/- 10	820 +/- 195
		5	1950 - 1959	85 +/- 25	710 +/- 200
		--	1920 - 1949	--	--
		--	bis 1919	--	--



### 9.4.3.3 Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze

Die Preisspannen wurden durch Auswertung von Kauffällen aus den Jahren 2006 bis 2009 ermittelt. Dabei spiegeln die Spannen folgende Unterschiede wider:

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

Objektart	Stadt Aachen		Kreisgebiet	
	Streu- bereich	Markt- schwerpunkt	Streu- bereich	Markt- schwerpunkt
Garagen	4.000 bis 13.500 €	8.500 €	4.000 bis 10.000 €	6.500 €
Stellplätze in Tiefgaragen	3.000 bis 13.500 €	9.000 €	6.000 bis 10.000 €	8.000 €
Offene Stellplätze	3.000 bis 9.500 €	6.000 €	3.000 bis 4.500 €	4.000 €

<b>Tiefgaragenstellplätze in Neubauobjekten in der Stadt Aachen</b>	<b>10.000 bis 19.500 €</b>
---	----------------------------



#### **9.4.4 Marktanpassungsfaktoren zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) von Einfamilienhausgrundstücken bzw. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken nach dem Sachwertverfahren**

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, 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, Bauschäden 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 Sachwert des Grundstücks.

Beim Sachwertverfahren wird der Wert des Gebäudes allein nach Kostengesichtspunkten abgeschätzt. Da die Lage auf dem Grundstücksmarkt dabei zunächst unberücksichtigt bleibt, wird bei Anwendung eines marktorientierten Zu- oder Abschlags der Sachwert zu einem an den Grundstücksmarkt angepassten Verkehrswert (Marktwert).

Für die sachgerechte Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) aus dem Sachwertverfahren ist daher ein Marktanpassungsfaktor, also das Verhältnis zwischen Verkehrswert (Marktwert) und Sachwert von Bedeutung.

Zur Ermittlung eines marktgerechten Marktanpassungsfaktors werden die Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern dem nachkalkulierten Sachwert des Objektes gegenübergestellt.

Die Marktanpassungsfaktoren von der Stadt Aachen und dem ehemaligen Kreis Aachen wurden aus dem Vorjahr übernommen.

<p><b><u>Hinweis:</u></b> Die Anwendung der jeweiligen Marktanpassungsfaktoren führen nur bei vergleichbarer Ermittlung des Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.</p>
---



#### 9.4.4.1 Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke in der Stadt Aachen

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes von Einfamilienhäusern ergibt sich der Sachwert aus dem Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen etc.) und dem Bodenwert. Dieser so ermittelte Sachwert ist der aktuellen Marktlage anzupassen.

Die hierfür erforderlichen Marktanpassungsfaktoren wurden durch Auswertung von vorliegenden Kauffällen ermittelt. Hierzu wurde der jeweilige Sachwert ermittelt und der Faktor

#### **Kaufpreis / Sachwert**

berechnet.

In der nachfolgenden Tabelle sind die durchschnittlichen **Marktanpassungsfaktoren in Abhängigkeit von dem erwarteten Verkehrswert** angegeben. Der Verkehrswert ergibt sich somit durch Anwendung des Marktanpassungsfaktors wie folgt:

$$\text{Verkehrswert} = \text{Sachwert} * \text{Marktanpassungsfaktor}$$

Da Kaufpreise neben den Auswirkungen durch die Konjunkturlage durch weitere, wertbeeinflussende Merkmale bestimmt werden, ergeben sich Streubereiche um die ermittelten Durchschnittswerte. Aus diesem Grund wird zusätzlich der jeweilige **Vertrauensbereich** für eine Sicherheit von 95 % angegeben. Dies bedeutet, dass aus statistischer Sicht zu erwarten ist, dass 95 % aller Fälle in diesem Streubereich liegen werden.

Ergänzend wird auch der jeweilige Streubereich der Ausgangswerte (ohne Extremwerte) aufgezeigt, der zu dem Durchschnittswert geführt hat. Die Angabe dieser Streubereiche soll die Bereiche aufzeigen, innerhalb derer - bei Vorliegen von Besonderheiten - von dem Durchschnittswert marktgerecht abgewichen werden kann.

Darüber hinaus kann im Einzelfall aufgrund von extremen Besonderheiten hiervon abgewichen worden.

Die Ermittlung der Sachwerte im Rahmen der Auswertung erfolgte auf folgenden Grundlagen:

- Herstellungswert der Gebäude nach Normalherstellungskosten 1995 (**NHK 95**) (s. Wertermittlungsrichtlinien)  
hierbei Berücksichtigung von wesentlichen Erneuerungen oder Modernisierungen nach Wägungsanteilen (s. "Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung", Bundesanzeiger Verlag)



- **Regionalfaktoren:**  
für Land Nordrhein-Westfalen: 0,98  
für Gemeindegrößen 250.000 EW 1,00
- Statistisches Bundesamt Deutschland:  
Baupreisindizes für Neubau (konventionelle Bauart),  
von Wohn- und Nichtwohngebäuden, Deutschland  
Originalwert einschl. Umsatzsteuer,  
Basis 2000 = 100
- maßgebliche Gesamtnutzungsdauer in der Regel 80 Jahre
- Wertminderung wegen Alters nach Ross auf der Grundlage des tatsächlichen Alters  
oder des fiktiven Alters bei wesentlichen Erneuerungen oder Modernisierungen
- Bodenwert, abgeleitet aus dem Bodenrichtwert oder sonstigen Vergleichswerten

Die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Marktanpassungsfaktoren sind nur zutreffend für Objekte, bei denen die in der Tabelle angegebenen Definitionen übereinstimmen.

Für Objekte mit abweichenden Eigenschaften werden - soweit möglich - ermittelte Grenzbe-  
reiche der Marktanpassungsfaktoren angegeben. Für Objekte mit Eigenschaften, die in der  
nachfolgenden Tabelle nicht aufgeführt sind, liegen zur Bestimmung von Marktanpassungs-  
faktoren keine ausreichenden Daten vor.



	<b>Marktanpassungsfaktor</b>			
	<b>für Reihen-Einfamilienhäuser und vergleichbare Doppelhäuser</b>		<b>für freistehende Einfamilienhäuser und vergleichbare Doppelhäuser</b>	
	<b>in mittleren Lagen</b>	<b>in guten Lagen</b>	<b>in mittleren Lagen</b>	<b>in guten Lagen</b>
<b>Objektdefinition</b>				
Wohnflächengrößen	ca. 100 qm bis 140 qm		ca. 120 qm bis 190 qm	
Grundstücksgrößen	ca. 200 qm bis 400 qm		ca. 500 qm bis 900 qm	
Baujahr (tatsächlich bzw. fiktiv)	ca. 1965 bis 1995		ca. 1965 bis 1980	
erwarteter Verkehrswert	ca. 200.000 € bis 275.000 €		ca. 250.000 € bis 425.000 €	
<b>durchschnittlicher Faktor</b>	<b>1,02</b>	<b>0,99</b>	<b>0,98</b>	<b>0,94</b>
<b>Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit</b>	0,98 - 1,06	0,94 - 1,04	0,94 - 1,02	0,88 - 1,00
<b>Streubereich der ermit- telten Faktoren aus den Einzelauswertungen</b>	0,90 - 1,09	0,90 - 1,19	0,90 - 1,11	0,81 - 1,14
<b>Marktanpassungsfaktoren bei abweichenden Eigenschaften</b>				
<b>Hinweis:</b> Die Marktanpassungsfaktoren für Objekte mit mehreren, abweichenden Eigenschaften liegen innerhalb der vorstehend beschriebenen Maximalwerte.				
<b>abweichende Wohnflächengröße</b>	Die Marktanpassungsfaktoren liegen innerhalb der jeweiligen Streubereiche der ermittelten Faktoren aus den Einzelauswertungen.			
<b>abweichende Grundstücksgrößen</b>				
größere Grundstücksgrößen	bis ca. 900 qm: bis 0,85		bis ca. 1.500 qm: bis 0,75	
geringere Grundstücksgrößen	bis ca. 150 qm: bis 1,30		bis ca. 350 qm: bis 1,25	
<b>abweichende Baujahre</b>				
ältere Baujahre (tatsächlich bzw. fiktiv)	unter 1965: bis 0,80		unter 1960: bis 0,70	liegt im o.g. Streubereich
jüngere Baujahre (tatsächlich bzw. fiktiv)	über 1995: bis 1,20		liegt im o.g. Streubereich	
<b>abweichende Höhe des zu erwartenden Verkehrswertes</b>	Die Marktanpassungsfaktoren liegen innerhalb der jeweiligen Streubereiche der ermittelten Faktoren aus den Einzelauswertungen.			



#### 9.4.4.2 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im ehemaligen Kreisgebiet

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat im Zuge von Kaufpreisauswertungen für die Kaufjahre 2006 bis 2008 rd. 230 Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Aachen nachkalkuliert und auf das Verhältnis zwischen Kaufpreis und Sachwert untersucht.

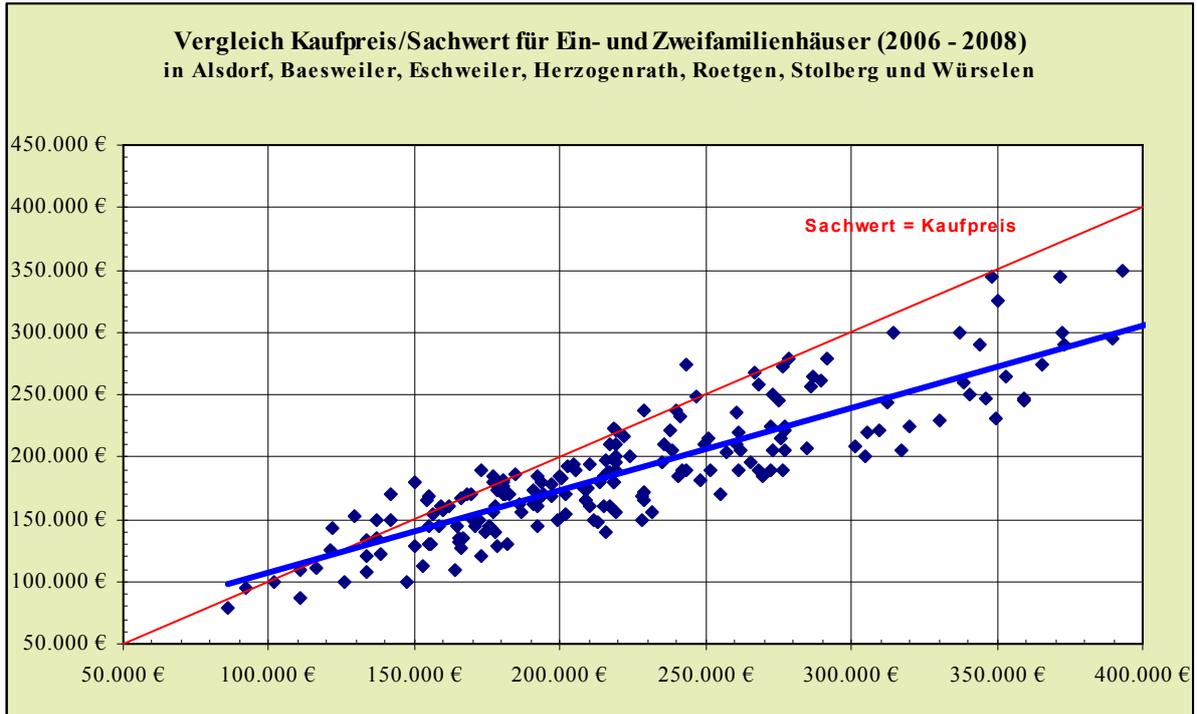
Die Ermittlung der Sachwerte im Rahmen der Auswertung erfolgte nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA NRW) in Nordrhein-Westfalen. Das Modell ist im Internet unter [www.gutachterausschuss.nrw.de](http://www.gutachterausschuss.nrw.de) veröffentlicht und zum Download bereitgestellt. Das Sachwert-Modell basiert auf folgenden Grundlagen:

- Bodenwert abgeleitet aus dem Bodenrichtwert oder sonstigen Vergleichswerten unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungstabellen
- Maßgebliche Gesamtnutzungsdauer in der Regel 80 Jahre
- Alterswertminderung nach Ross auf der Grundlage des tatsächlichen Alters oder des fiktiven Alters bei wesentlichen Erneuerungen oder Modernisierungen
- Preisindex Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen Preisindizes für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) in Nordrhein-Westfalen seit 1962 (Basisjahr 2000 = 100)
- Herstellungswert der Gebäude und die Baunebenkosten nach den Normalherstellungskosten 2000 (**NHK 2000**), siehe Wertermittlungsrichtlinien und Sachwertmodell der AGVGA NRW
- **Regionalisierungsfaktoren** für den **ehemaligen Kreis Aachen** (in diesen Werten sind der Korrekturfaktoren für das Land NRW sowie der Korrekturfaktor für die Ortsgrößen bzw. regionale Besonderheiten berücksichtigt):

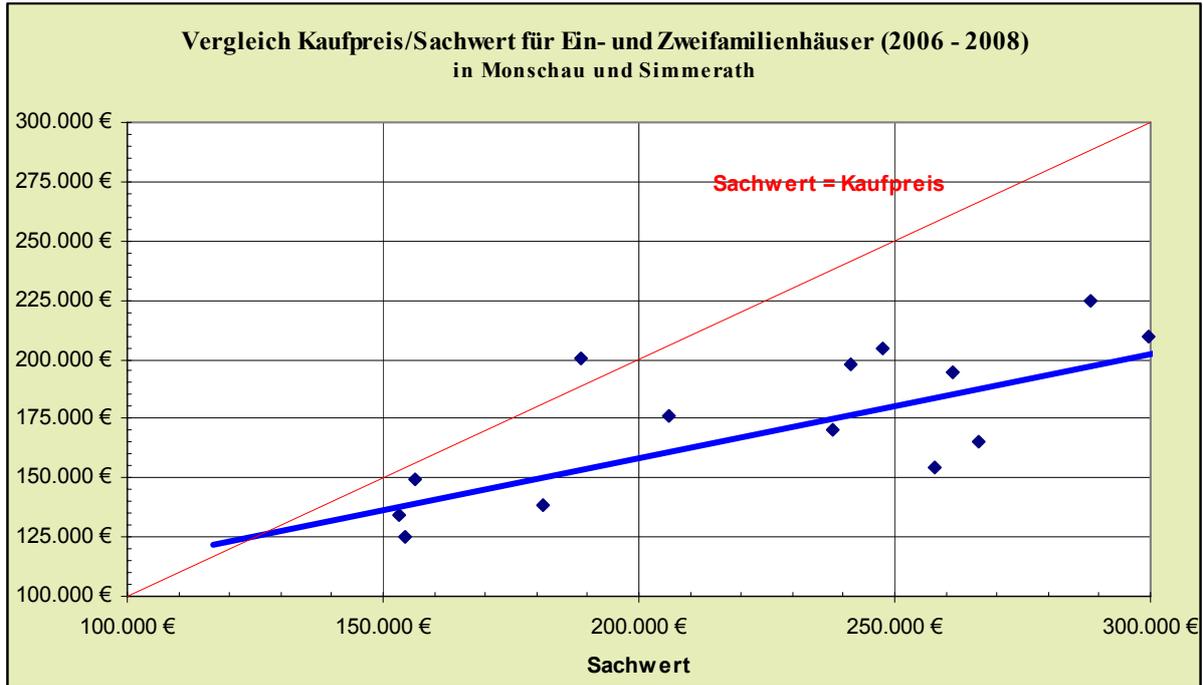
Für Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg und Würselen: **0,93**  
und für Monschau und Simmerath: **0,90**

Dabei wurde eine signifikante Abhängigkeit zwischen tatsächlich gezahltem Kaufpreis und Sachwert festgestellt. Diese Abhängigkeit wurde für die Bereiche Monschau/Simmerath (Bodenrichtwertniveau 50 bis 90 €/m<sup>2</sup>) und für die übrigen Städte und Gemeinden (Bodenrichtwertniveau 130 bis 250 €/m<sup>2</sup>) im ehemaligen Kreis getrennt durchgeführt, da sich die Marktanpassungsfaktoren für diesen Bereich unterschiedlich darstellten.

Die Untersuchungen führten zu folgenden Ergebnissen:



<b>Marktanpassungsfaktoren in Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg und Würselen</b>						
<b>Sachwert</b>	<b>100.000 €</b>	<b>150.000 €</b>	<b>200.000 €</b>	<b>250.000 €</b>	<b>300.000 €</b>	<b>350.000 €</b>
<b>Marktanpassungs- faktor</b>	<b>1,00</b>	<b>0,92</b>	<b>0,88</b>	<b>0,85</b>	<b>0,81</b>	<b>0,78</b>



<b>Marktanpassungsfaktoren in Monschau und Simmerath</b>				
<b>Sachwert</b>	<b>150.000 €</b>	<b>200.000 €</b>	<b>250.000 €</b>	<b>300.000 €</b>
<b>Marktanpassungsfaktoren</b>	<b>0,86</b>	<b>0,79</b>	<b>0,76</b>	<b>0,71</b>