



Grundstücksmarktbericht 2011 Städteregion Aachen



Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der
Städteregion Aachen



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte



in der Städteregion Aachen

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2011

Umsatzstatistik

Erforderliche Daten

Basierend auf den Daten des Jahres 2010

Aachen, im März 2011

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

Druckexemplar **Gebühr 52,-- €**

Download Internet
www.boris.nrw.de **Gebühr 39,-- €**

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

52090 Aachen

Telefon: 0241 / 5198 - 2555

Telefax-Nr.: 0241 / 5198 - 2291

E-Mail - Adresse : gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de

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



I N H A L T		Seite
0. Die Städteregion Aachen		5
1. Grundlagen und Zielsetzung des Grundstückmarktberichtes		6
2. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte		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
3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht		11
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2010		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
5. Unbebaute Grundstücke in der Städteregion Aachen		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 Bauland / Geschosswohnungsbau		19
5.2.4 Gewerbliche Bauflächen		20
5.2.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen		21
5.2.6 Sonstige Flächen		22
6. Bebaute Grundstücke in der Städteregion Aachen		23
6.1 Gesamtumsatz und Teilmärkte		23
6.2 Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Städte und Gemeinden (2008-2010)		24
6.2.1 Gesamtumsatz aus allen Gebäudearten ohne Wohnungseigentum		24
6.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser		25
6.3 Kaufeigenheime/Erstverkäufe		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 bebaute Objekte		29
7. Wohnungs- und Teileigentum in der Städteregion Aachen		30
7.1 Gesamtumsatz und Teilmärkte		30
7.2 Verteilung nach der Kaufpreishöhe im Jahr 2010		32



8. Bodenrichtwerte	34
8.1 Gesetzlicher Auftrag	34
8.2 Bodenrichtwerte	34
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte) in der Städteregion Aachen (Stand 01.01.2011)	35
8.3.1 Tertiäres Gewerbe in der Stadt Aachen	36
8.3.2 Sonstige Orientierungswerte für die Ermittlung von Bodenwerten in der Stadt Aachen	36
8.3.3 Baureife Grundstücke für Sondereigentum	36
8.3.4 Orientierungswerte für Gartenlandflächen	36
9. Erforderliche Daten	37
9.1 Indexreihen	37
9.1.1 Indexreihen für Bauland	37
9.1.2 Indexreihen für Bauland im Gebiet der Stadt Aachen	39
9.1.3 Indexreihen für landwirtschaftliche genutzte Grundstücke	40
9.1.4 Indexreihen für Geschosswohnungsbau und gemischte Bauflächen	42
9.1.4.1 Preisentwicklung für „unbebaute Grundstücke für Geschosswohnungsbau (ohne Geschäftslagen)“ in der Stadt Aachen	42
9.1.4.2 Preisentwicklung für „gemischte Bauflächen“ in der Stadt Aachen	43
9.2 Umrechnungskoeffizienten	44
9.2.1 Grundstückstiefe	44
9.2.2 Grundstücksfläche	45
9.2.3 Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Geschossflächenzahlen (GFZ) in der Stadt Aachen	47
9.2.4 Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksgrößen bei Gewerbe- / Industriegrundstücken in der Stadt Aachen	48
9.3 Liegenschaftszinssätze	49
9.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	50
9.3.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhäuser	50
9.3.1.2 Einfamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhäuser	50
9.3.1.3 Zweifamilienhäuser	51
9.3.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte	52
9.3.2.1 Dreifamilienhäuser	52
9.3.2.2 Mehrfamilienhäuser	52
9.3.2.3 Gemischt genutzte Objekte, mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag bis 20 %	53
9.3.2.4 Gemischt genutzte Objekte, mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag von 21 % bis 50 %, in Nebengeschäftslagen	53
9.3.3 Wohnungseigentum	53



9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	55
9.4.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	55
9.4.1.1	Durchschnittspreise für freistehende Einfamilienhäuser bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhäuser	55
9.4.1.2	Durchschnittspreise für Einfamilien-Reihenhäuser bzw. Ein- und Zweifamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhäuser	60
9.4.2	Mehrfamilienhäuser	62
9.4.2.1	Rohetragsfaktor für Mehrfamilienhäuser	62
9.4.2.2	Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser	64
9.4.3	Eigentumswohnungen	65
9.4.3.1	Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen in der Städteregion Aachen aufgeteilt nach Baujahrsklassen und Erwerb- art	65
9.4.3.2	Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen je Stadt und Gemeinde 2009 / 2010	67
9.4.3.3	Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze	73
9.4.4	Marktanpassungsfaktoren nach § 14 Immobilienwertermittlungsver- ordnung	74
9.4.4.1	Sachwertfaktoren von Ein- und Zweifamilienhäuser	74
9.4.5	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	76
9.4.5.1	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilien- häuser in der Stadt Aachen in guten Wohnlagen	76
9.4.5.2	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilien- häuser in der Stadt Aachen in mittleren Wohnlagen	77
9.4.5.3	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilien- häuser in Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg und Würselen in guten Wohnlagen	78
9.4.5.4	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilien- häuser in Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg und Würselen in mittleren Wohnlagen	79
9.4.5.5	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilien- häuser in den Gemeinden Monschau und Simmerath in mitt- leren Wohnlagen	80
9.4.6	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilien-Reihenhäuser	81
9.4.6.1	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilien-Reihenhäuser in der Stadt Aachen in guten Wohnlagen	81
9.4.6.2	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilien-Reihenhäuser in der Stadt Aachen in mittleren Wohnlagen	82
9.4.5.3	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilien-Reihenhäuser in Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg und Würselen in guten Wohnlagen	83
9.4.5.3	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilien-Reihenhäuser in Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg und Würselen in mittleren Wohnlagen	84





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 565.000 Menschen auf ca. 700 km². Die Stadt Aachen ist mit etwa 258.000 Einwohnern und mit ca. 161 km² die weitaus größte Kommune.

Stadt/Gemeinde	Einwohner	Fläche [km ²]
Aachen	257.675	160,84
Alsdorf	45.667	31,67
Baesweiler	27.925	27,77
Eschweiler	55.412	75,92
Herzogenrath	46.849	33,4
Monschau	12.529	94,62
Roetgen	8.248	39,04
Simmerath	15.549	111
Stolberg	57.612	98,5
Würselen	37.643	34,38
Städteregion Aachen	565.109	707,14

Stand: 30.06.2010

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 sind die regionalen Aufgaben der Stadt Aachen aus den Bereichen Katasterwesen und Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Jugend und Bildung, Soziales, Ordnungs- und Ausländerwesen, Veterinär- und Gesundheitswesen, Umwelt sowie Daseinsvorsorge auf die Städteregion übergegangen.

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



1. Grundlagen und Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

Hinweis: Wenn im nachfolgendem Grundstücksmarktbericht von Stadt oder 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 Städteregion Aachen. Die Daten basieren aus dem Geschäftsjahr 2010 und sind statistisch aufbereitet.

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

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

Die Auswertung der Kaufpreissammlung bedeutet:

- **Umsatzzahlen** (Geldumsatz, Anzahl der Verträge) für den Grundstücksmarkt der Städteregion Aachen, ihrer Städte und Gemeinden in ihrer Gesamtheit und nach Teilmärkten differenziert zu ermitteln,
- **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, land- und forstwirtschaftliche Grundstücke zu bilden und in Listen zu veröffentlichen,
- **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,
- **Anonymisierte Kaufpreise** für die Allgemeine Preisauskunft bereitzustellen.



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 die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S 639)
- 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.
- Veröffentlichen der Bodenrichtwerte und des Grundstücksmarktberichtes im Informationssystem BORISplus.NRW im Internet

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



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. Herzogenrath

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

Hermesen, 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

Von der Stück, Udo, Dipl.-Finanzwirt Aachen

Plum, Bernhard, Landwirtschaftsmeister Aachen

Richter, Susanne, Dipl.-Ing. Aachen

Rössler, Josef, Makler und Grundstücksverwalter 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
Preisankünfte für Wohnimmobilien,
Bodenrichtwerte u.v.m.





3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht

Wohnlageklassen

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 vereinzelte Spitzenlagen in anderen Stadtbezirken

Klasse 2: gute Lage

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

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

Die Zuordnung der Wohnlageklassen in den Städten und Gemeinden des ehemaligen Kreises Aachen erfolgt in Anlehnung an die Definition der Wohnlageklassen in der Stadt Aachen.

Es gibt keine Verbindung zwischen diesen Wohnlagedefinitionen und den Lagemerkmalen im Mietspiegel der jeweiligen Stadt und Gemeinde der Städteregion 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.

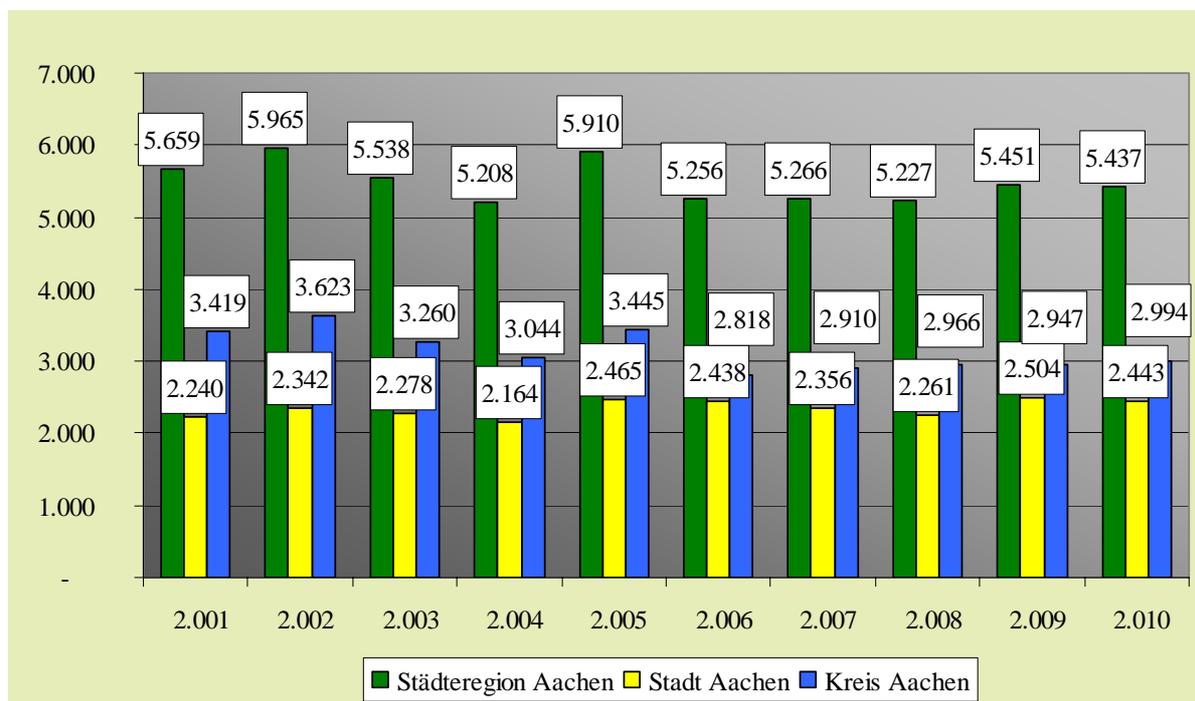


4. Grundstücksmarkt des Jahres 2010

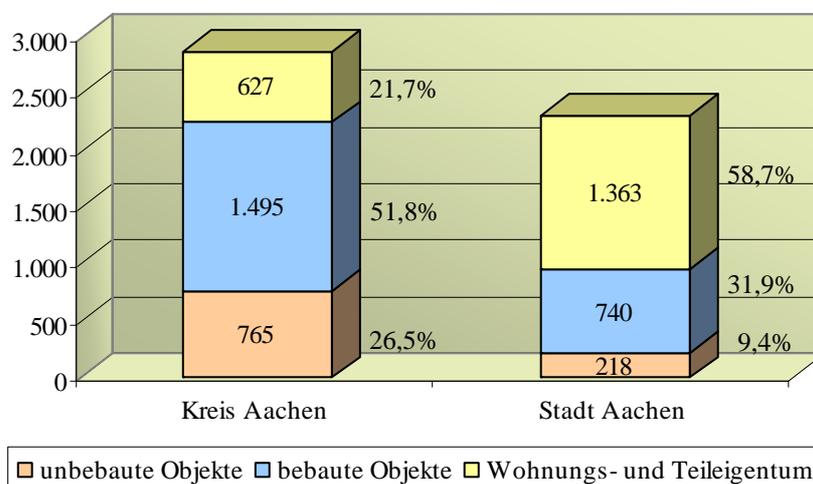
4.1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

4.1.1 Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2010 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Städteregion von den beurkundenden Stellen insgesamt **5.437 Objekte** mit einem Geldumsatz von **906,2 Millionen Euro** (2009: 5.451 Objekte mit einem Geldumsatz von 964,9 Millionen Euro) zur Erfassung und Auswertung vorgelegt. Die Anzahl der Kauffälle fiel im abgelaufenen Jahr um rd. 0,3 % und der Geldumsatz fiel um rd. 6,1 %.



Von den 5.437 vorgelegten Verträgen waren 5.208 Kauffälle zur Auswertung im Jahr 2010 geeignet. Sie verteilen sich folgendermaßen auf die Teilmärkte:

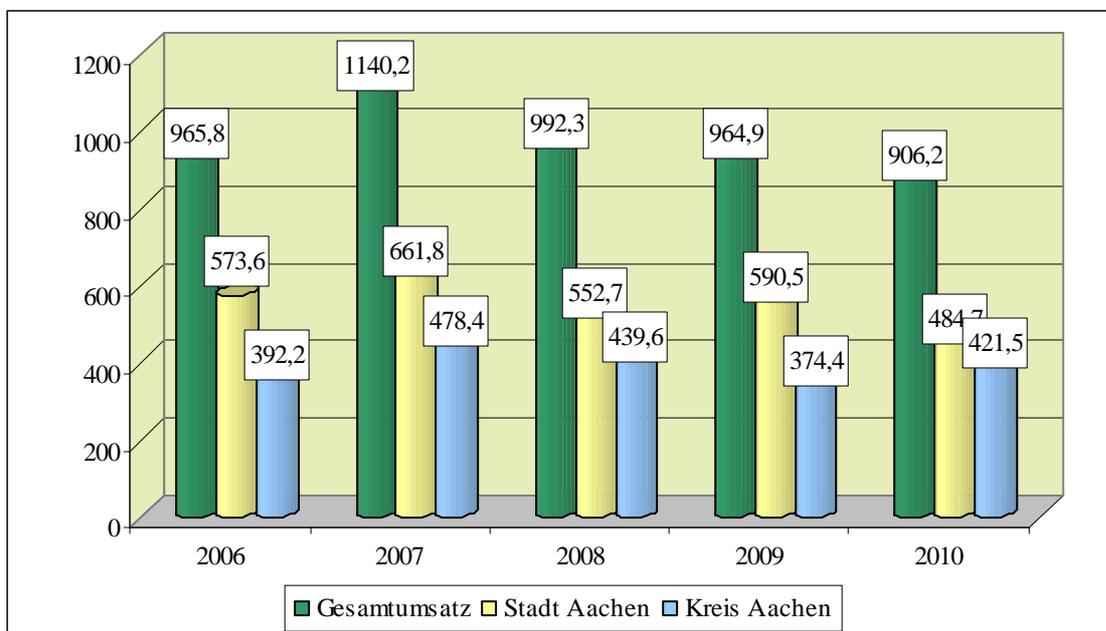




4.2 Gesamtumsatz

Der Gesamtumsatz 2010 ist im Vergleich zum Vorjahr gefallen (- 6,1 %). Die Entwicklung der Umsätze der Jahre 2006 bis 2010 ist aus der folgenden Tabelle zu ersehen.

	2006 [Mio €]	2007 [Mio €]	2008 [Mio €]	2009 [Mio €]	2010 [Mio €]	Verän. zu 2009
Gesamtumsatz	965,8	1140,2	992,3	964,9	906,2	-6,1%
Teilmarkt Stadt Aachen	573,6	661,8	552,7	590,5	484,7	-17,9%
Teilmarkt Kreis Aachen	392,2	478,4	439,6	374,4	421,5	12,6%



Aufgegliedert in die Teilmärkte:

	2006 [Mio €]	2007 [Mio €]	2008 [Mio €]	2009 [Mio €]	2010 [Mio €]
Unbebaute Grundstücke	99,9	114,5	98,8	104,0	109,4
Stadt Aachen	36,7	29,8	37,5	42,2	39,9
Kreis Aachen	63,2	84,7	61,3	61,8	69,5
Bebaute Grundstücke	699,0	864,7	735,1	687,2	602,1
Stadt Aachen	424,2	519,6	404,9	430,0	305,0
Kreis Aachen	274,8	345,1	330,2	257,2	297,1
Wohnungs- und Teileigentum	166,9	161,0	158,4	173,6	194,6
Stadt Aachen	112,7	112,4	110,3	118,3	139,7
Kreis Aachen	54,2	48,6	48,1	55,3	54,9



4.2.1 Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten

Stadt / Gemeinde	Einwohner [%]	Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten					
		2008		2009		2010	
		[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]
Aachen	45,6	48,4	552,7	61,2	590,49	53,5	484,67
Alsdorf	8,1	7,4	83,95	4,2	40,44	5,3	47,65
Baesweiler	4,9	2,4	27,02	2,6	24,95	2,6	23,24
Eschweiler	9,8	5,7	65,17	5,8	55,60	9,4	85,22
Herzogenrath	8,3	4,6	52,46	7,4	71,82	6,2	56,42
Monschau	2,2	1,8	21,02	1,2	11,30	1,6	14,14
Roetgen	1,5	2,0	22,67	1,5	14,93	2,7	24,19
Simmerath	2,8	2,7	30,44	2,5	24,60	2,2	19,56
Stolberg	10,2	5,9	66,82	6,6	63,59	7,8	70,72
Würselen	6,7	6,1	70,07	7,0	67,14	8,9	80,37
Städteregion Aachen:	100	100	1.141,1	100	964,85	100	906,17

4.2.2 Teilmärkte

Unbebaute Grundstücke

Bei Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau stieg die Anzahl der Kauffälle um 2,2 % gegenüber dem Vorjahr an.

Bebaute Grundstücke

Der Umsatz bei bebauten Grundstücken in der Städteregion Aachen betrug für das Jahr 2010 602,1 Mio. € bei insgesamt 2.235 ausgewerteten Fällen. Das entspricht einem deutlichen Rückgang des Umsatzes von rd. 12,4 % gegenüber dem Jahr 2009 (Umsatz: 687,2 Mio. €).

Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ wies für das Jahr 2010 einen Umsatz von 194,6 Mio. € bei insgesamt 1.990 ausgewerteten Fällen auf. Das entspricht einem starken Anstieg von 12,1 % gegenüber dem Vorjahr (Umsatz: 173,6 Mio. €).



4.3 Versteigerungen

Im Jahr 2010 wurden insgesamt **240 Beschlüsse von** Versteigerungsverfahren registriert. Dies entspricht einem Marktanteil von rd. 2,8 % 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 2010 wurden die erfassten Daten wieder für jede Stadt und Gemeinde der Städteregion separat ausgewertet.

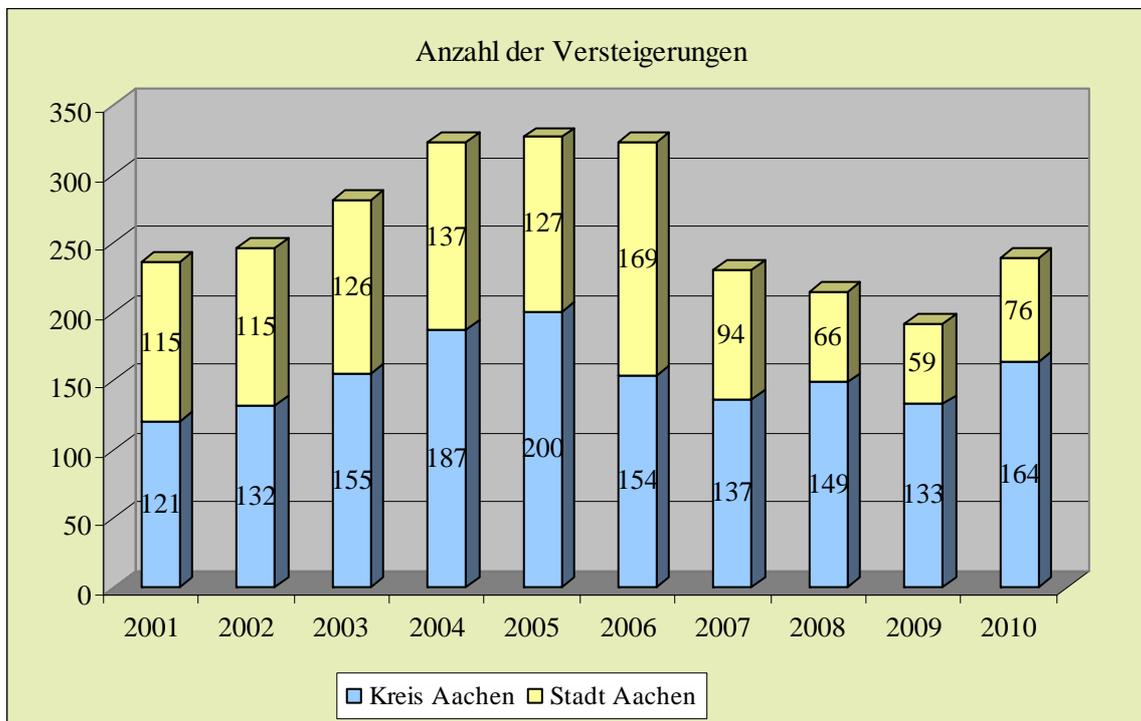
In der folgenden Tabelle werden die Bevölkerungsanteile der einzelnen Städte und Gemeinden an der Gesamtbevölkerung den prozentualen Anteilen an der Anzahl der Versteigerungen in der Städteregion Aachen gegenübergestellt.

Stadt / Gemeinde	Einwohner [%]	Anzahl der Versteigerungen	Anteil [%]	Zuschlagssumme [Mio €]
Aachen	45,6	76	30,5	7,85
Alsdorf	8,1	26	10,4	2,67
Baesweiler	4,9	11	5,8	1,48
Eschweiler	9,8	23	7,9	2,04
Herzogenrath	8,3	37	9,5	2,44
Monschau	2,2	8	2,5	0,64
Roetgen	1,5	4	2,4	0,61
Simmerath	2,8	1	0,2	0,05
Stolberg	10,2	38	15,7	4,03
Würselen	6,7	16	15,2	3,90
Städteregion Aachen:	100,0	240	100,0	25,72

Objektart	Anzahl der Versteigerungen			Zuschlags- summe [Mio €]
	Stadt Aachen	Kreis Aachen	Städteregion Aachen	
Unbebaute Objekte	1	8	9	0,28
Bebaute Objekte gesamt	15	103	118	19,49
davon				
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	10	78	88	10,39
Mehrfamilienhausgrundstücke u. ä.	2	21	23	4,26
Gewerblich genutzte Objekte	3	3	6	4,83
Sonstige Grundstücke	0	1	1	0,02
Wohnungs- und Teileigentum	60	53	113	5,94
Erbbaurechte/-grundstücke	0	0	0	0,00
	76	164	240	25,72



Das folgende Diagramm zeigt die Entwicklung der Anzahl der Beschlüsse über Versteigerungen in der Städteregion Aachen seit 2001 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 2010 **109,4 Mio. Euro** bei insgesamt **983** ausgewerteten Fällen. Das entspricht einem **Anstieg** des Gesamtumsatzes (**rd. 5,2 %**) gegenüber dem Jahr 2009 (Gesamtumsatz: 104,0 Mio. €).

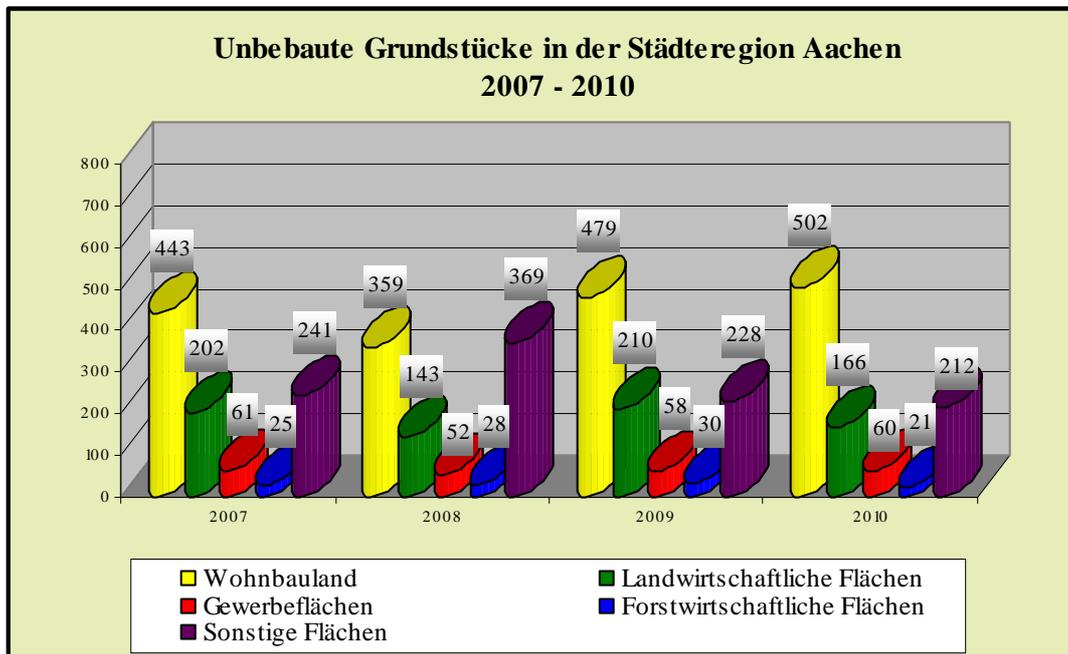
	2006	2007	2008	2009	2010	Veränd. zu 2009
Gesamtumsatz in Mio. €	99,9	114,4	98,8	104,0	109,4	5,2%
Anzahl der Objekte	1.089	1.033	1.048	1.040	983	-5,5%
Flächenumsatz in Hektar	391,4	545,1	546,7	410,05	385,0	-6,1%

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

Art der Fläche	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz [Mio €]
Bauland			
individueller Wohnungsbau	475	28,22	49,35
Geschosswohnungsbau	27	4,47	13,45
Gewerbe "Tertiäre Nutzung"	12	11,28	10,45
Gewerbe und Industrie	48	18,73	10,42
Bauerwartungsland	20	27,69	17,16
Rohbauland	2	1,07	0,18
Landwirtschaftliche Flächen			
insgesamt	166	166,75	4,38
davon Ackerland	53	67,59	2,79
davon Grünland	113	99,15	1,59
Forstwirtschaftliche Flächen	21	103,98	0,54
Sonstige Flächen	212	22,83	3,50



Die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle für unbebaute Grundstücke über die Jahre 2007 bis 2010 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					
		2008		2009		2010	
		[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]
Aachen	45,6	38,3	37,5	40,6	42,18	36,5	39,92
Alsdorf	8,1	6,7	6,6	4,9	5,11	4,0	4,41
Baesweiler	4,9	7,1	6,9	4,0	4,21	3,5	3,82
Eschweiler	9,8	14,8	14,5	13,6	14,18	14,6	15,99
Herzogenrath	8,3	3,4	3,3	6,5	6,72	4,8	5,26
Monschau	2,2	3,3	3,2	1,7	1,75	1,5	1,59
Roetgen	1,5	7,0	6,8	2,2	2,26	4,0	4,32
Simmerath	2,8	2,9	2,8	1,9	1,97	2,1	2,34
Stolberg	10,2	8,4	8,2	9,4	9,82	5,9	6,48
Würselen	6,7	8,2	8,0	15,2	15,80	23,1	25,31
Städteregion Aachen:	100,0	100,0	97,8	100,0	104,00	100,0	109,44



5.2.2 Bauland / Individueller Wohnungsbau

Die Verkäufe von Baulandflächen für Wohnnutzung haben sich in den Jahren 2008 bis 2010 in den einzelnen Städten und Gemeinden der Städteregion Aachen wie folgt entwickelt:

Stadt / Gemeinde	Umsatz: Bauland - individueller Wohnungsbau								
	2008			2009			2010		
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]
Aachen	84	4,2	10,0	166	9,83	24,57	131	6,93	20,29
Alsdorf	34	1,60	2,10	20	0,98	1,24	25	1,16	1,51
Baesweiler	60	3,62	4,17	35	2,04	2,39	45	2,61	3,08
Eschweiler	59	3,12	4,43	70	3,66	5,29	74	5,92	10,71
Herzogenrath	23	1,22	2,14	31	2,39	3,48	33	1,45	2,34
Monschau	27	4,79	1,51	20	2,96	1,09	22	1,83	1,01
Roetgen	28	3,14	3,05	22	1,88	2,14	22	1,67	2,22
Simmerath	19	2,39	1,28	11	1,58	0,75	29	2,57	1,55
Stolberg	45	2,63	3,49	28	2,40	4,08	60	2,81	3,92
Würselen	16	0,78	1,82	62	3,14	6,55	34	1,26	2,73
Städteregion Aachen:	395	27,5	34,0	465	30,86	51,58	475	28,22	49,35

5.2.3 Bauland / Geschosswohnungsbau

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

Stadt / Gemeinde	Umsatz: Bauland - Geschosswohnungsbau								
	2008			2009			2010		
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]
Stadt Aachen	15	1,5	4,5	12	0,86	2,66	11	2,33	10,14
Kreis Aachen	-	-	-	2	0,59	0,45	16	2,13	3,31
Städteregion Aachen:	15	1,5	4,5	14	1,45	3,11	27	4,47	13,45



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								
	2008			2009			2010		
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]
Aachen	13	5,4	6,4	27	12,10	10,49	14	6,67	7,79
Alsdorf	4	2,16	0,80	4	2,21	1,76	6	3,38	1,61
Baesweiler	5	1,51	0,45	8	1,80	0,51	3	0,99	0,16
Eschweiler	4	8,35	4,56	3	1,02	0,91	3	4,32	2,95
Herzogenrath	-	-	-	4	1,47	1,43	7	2,18	1,02
Monschau	5	1,79	0,44	1	0,22	0,04	5	0,81	0,20
Roetgen	2	1,99	3,00	1	0,07	0,03	5	1,55	2,00
Simmerath	1	0,26	0,05	2	0,72	0,13	6	0,73	0,24
Stolberg	8	4,39	2,20	5	1,43	1,29	4	5,39	1,92
Würselen	10	4,50	3,42	3	2,06	1,49	7	3,98	2,98
Städteregion Aachen:	52	30,4	21,3	58	23,10	18,08	60	30,00	20,88



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								
	2008			2009			2010		
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]
Aachen	25	30,1	0,9	33	17,27	0,56	18	15,34	0,53
Alsdorf	18	34,53	1,55	10	9,91	0,50	11	8,87	0,38
Baesweiler	12	12,11	0,47	9	10,71	0,46	4	2,50	0,12
Eschweiler	17	35,79	1,57	22	85,97	4,25	19	33,17	1,42
Herzogenrath	3	1,79	0,09	12	23,78	0,94	7	5,41	0,29
Monschau	23	29,75	0,22	43	45,87	0,45	33	31,94	0,27
Roetgen	3	2,08	0,03	4	3,78	0,07	1	0,51	0,01
Simmerath	22	27,70	0,31	44	37,04	0,40	50	35,28	0,32
Stolberg	13	12,46	0,28	21	23,94	0,70	14	16,38	0,35
Würselen	7	12,42	0,45	12	13,75	0,94	9	17,35	0,68
Städteregion Aachen:	143	198,7	5,87	210	272,0	9,27	166	166,75	4,38

Stadt / Gemeinde	Umsatz: Forstwirtschaftliche Flächen								
	2008			2009			2010		
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]
Aachen	2	0,3	0,0	1	1,47	0,01	1	51,93	0,15
Alsdorf	-	-	-	2	0,96	0,01	0	0,00	0,00
Baesweiler	-	-	-	-	-	-	1	10,44	0,24
Eschweiler	1	0,17	0,01	1	0,39	0,00	2	2,52	0,02
Herzogenrath	-	-	-	-	-	-	1	2,18	0,05
Monschau	9	4,67	0,03	7	3,16	0,02	3	1,39	0,01
Roetgen	2	33,64	0,09	-	-	-	2	32,28	0,05
Simmerath	11	3,26	0,05	12	4,12	0,03	8	3,06	0,02
Stolberg	1	0,24	0,01	4	2,34	0,04	3	0,19	0,01
Würselen	1	12,52	0,05	3	4,87	0,05	0	0,00	0,00
Städteregion Aachen:	27	54,8	0,24	30	17,31	0,16	21	103,98	0,54



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								
	2008			2009			2010		
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]
Aachen	83	27,70	15,70	45	8,68	2,53	43	2,16	1,01
Alsdorf	51	17,54	2,16	27	7,06	1,48	14	0,45	0,07
Baesweiler	44	16,55	1,80	14	0,64	0,48	14	0,29	0,10
Eschweiler	26	1,45	0,19	24	1,75	0,40	21	2,23	0,53
Herzogenrath	27	10,19	1,09	11	0,95	0,20	24	0,71	0,27
Monschau	11	8,78	1,02	14	0,77	0,15	14	4,16	0,11
Roetgen	7	6,07	0,73	3	0,04	0,02	6	0,84	0,03
Simmerath	22	7,98	1,01	21	2,67	0,66	17	4,55	0,21
Stolberg	47	18,36	2,24	34	15,63	2,84	30	0,84	0,18
Würselen	51	18,47	2,29	35	4,50	1,21	29	6,60	0,98
Städteregion Aachen:	369	133,09	28,22	228	42,69	9,97	212	22,83	3,50



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 2010 **602,1 Mio. Euro** bei insgesamt **2.235** ausgewerteten Fällen.

Das entspricht einem **Rückgang** des Umsatzes (rd. **12,4 %**) gegenüber dem Jahr 2009 (Gesamtumsatz: **687,2** Mio Euro).

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

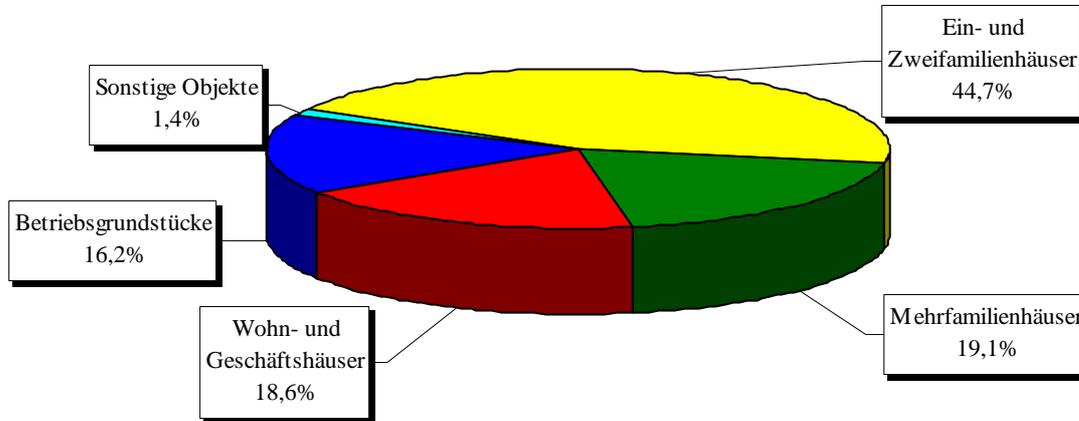
Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio €]		
	2009	2010	Veränd.	2009	2010	Veränd.
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.716	1.716	0%	315,17	332,48	5%
Mehrfamilienhäuser	229	215	-6%	65,37	87,81	34%
Wohn- und Geschäftshäuser	167	155	-7%	74,55	72,71	-2%
Betriebsgrundstücke	88	100	14%	73,62	95,48	30%
Sonstige Objekte	44	49	11%	158,51	13,66	-91%

Die Aufgliederung in Stadt Aachen und ehemaliges Kreisgebiet Aachen:

Stadt Aachen Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio €]		
	2009	2010	Veränd.	2009	2010	Veränd.
Ein- und Zweifamilienhäuser	521	488	-6%	137,10	136,24	-1%
Mehrfamilienhäuser	128	108	-16%	38,17	58,33	53%
Wohn- und Geschäftshäuser	88	89	1%	55,99	56,70	1%
Betriebsgrundstücke	42	41	-2%	43,40	49,50	14%
Sonstige Objekte	25	14	-44%	155,34	4,26	-97%

Kreis Aachen Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio €]		
	2009	2010	Veränd.	2009	2010	Veränd.
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.195	1.228	3%	178,07	196,24	10%
Mehrfamilienhäuser	101	107	6%	27,20	29,48	8%
Wohn- und Geschäftshäuser	79	66	-16%	18,57	16,01	-14%
Betriebsgrundstücke	46	59	28%	30,22	45,98	52%
Sonstige Objekte	19	35	84%	3,17	9,40	196%

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 (2008 - 2010)

6.2.1 Gesamtumsatz aus allen bebauten Gebäudearten ohne Wohnungseigentum

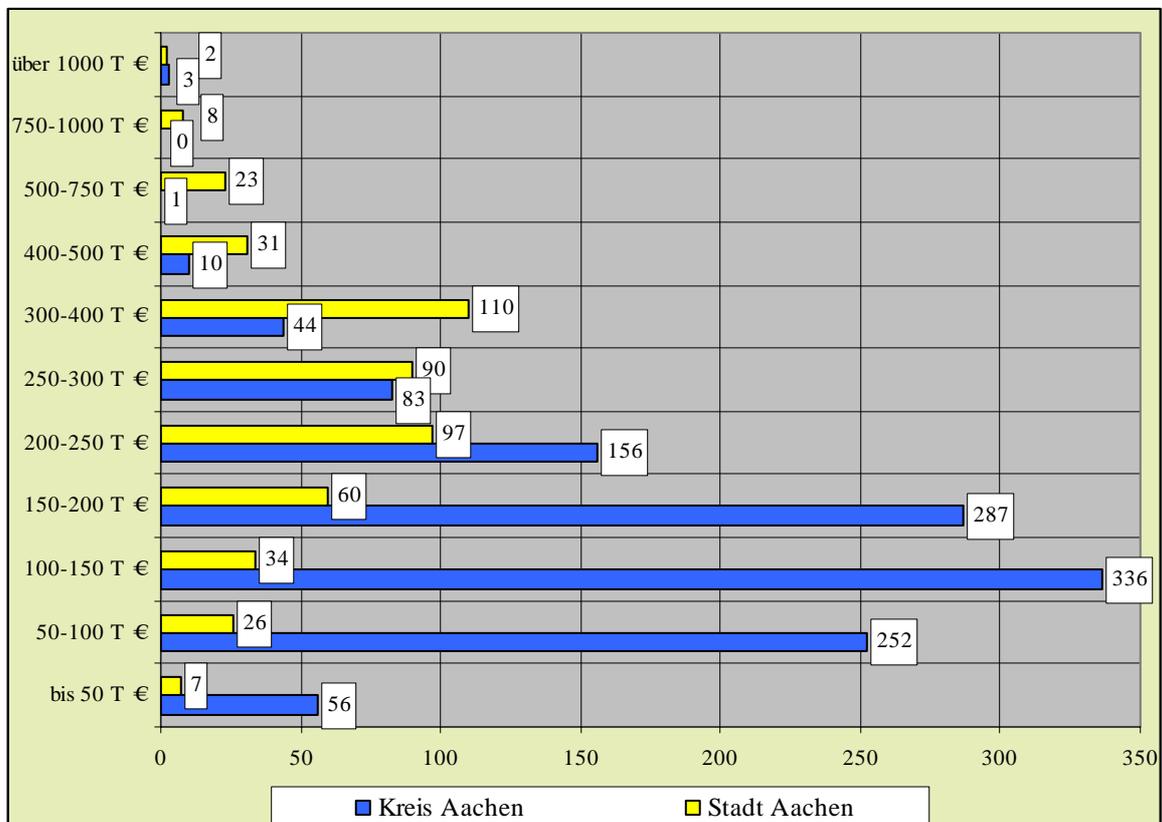
Stadt / Gemeinde	Ein- wohner [%]	Umsatz						Veränd. zu 2009
		2008		2009		2010		
		[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	
Aachen	45,6	55,1	404,9	62,6	429,98	50,7	305,04	-29%
Alsdorf	8,1	10,0	73,81	4,6	31,76	6,7	40,15	26%
Baesweiler	4,9	2,2	16,49	2,4	16,31	2,6	15,62	-4%
Eschweiler	9,8	5,5	40,75	4,9	33,49	10,0	60,19	80%
Herzogenrath	8,3	5,6	41,44	7,9	54,40	6,3	38,14	-30%
Monschau	2,2	2,3	17,08	1,3	8,99	2,0	12,17	35%
Roetgen	1,5	1,9	14,16	1,6	11,14	3,0	18,25	64%
Simmerath	2,8	3,4	25,06	2,7	18,22	2,5	15,05	-17%
Stolberg	10,2	6,8	49,70	6,3	43,22	8,9	53,52	24%
Würselen	6,7	7,0	51,69	5,8	39,68	7,3	44,01	11%
Städteregion Aachen:	100	100	735,1	100	687,21	100	602,14	



6.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt / Gemeinde	Umsatz						Veränd. Umsatz in Mio € zu 2009
	2008		2009		2010		
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	430	113,5	521	137,10	488	136,24	-1%
Alsdorf	167	21,26	164	20,60	199	25,79	25%
Baesweiler	91	11,79	102	13,92	97	13,34	-4%
Eschweiler	196	27,17	189	25,10	227	32,09	28%
Herzogenrath	162	25,98	224	36,13	186	29,56	-18%
Monschau	77	10,56	55	7,37	69	8,89	21%
Roetgen	37	7,06	48	9,94	46	10,40	5%
Simmerath	68	11,09	72	9,47	76	12,42	31%
Stolberg	196	31,78	230	34,42	205	37,65	9%
Würselen	114	20,99	111	21,14	123	26,11	24%
Städteregion Aachen:	1.538	281,2	1.716	315,17	1.716	332,48	

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 ²]	Kaufpreis mit Standardabweichung [T €]		
Aachen	66	Ø 250	305	+/-	50
Alsdorf	8	Ø 230	195	+/-	30
Baesweiler	5	Ø 300	180	+/-	55
Eschweiler	2	Ø 210	130	+/-	10
Herzogenrath	6	Ø 370	290	+/-	35
Roetgen	-	-	-	-	-
Stolberg	12	Ø 295	260	+/-	35
Würselen	12	Ø 390	280	+/-	50
Städteregion Aachen (ohne Monschau / Simmerath)	111	Ø 280	280	+/-	65

Monschau, Simmerath	1	Ø 500	180	-	-
----------------------------	----------	--------------	------------	----------	----------

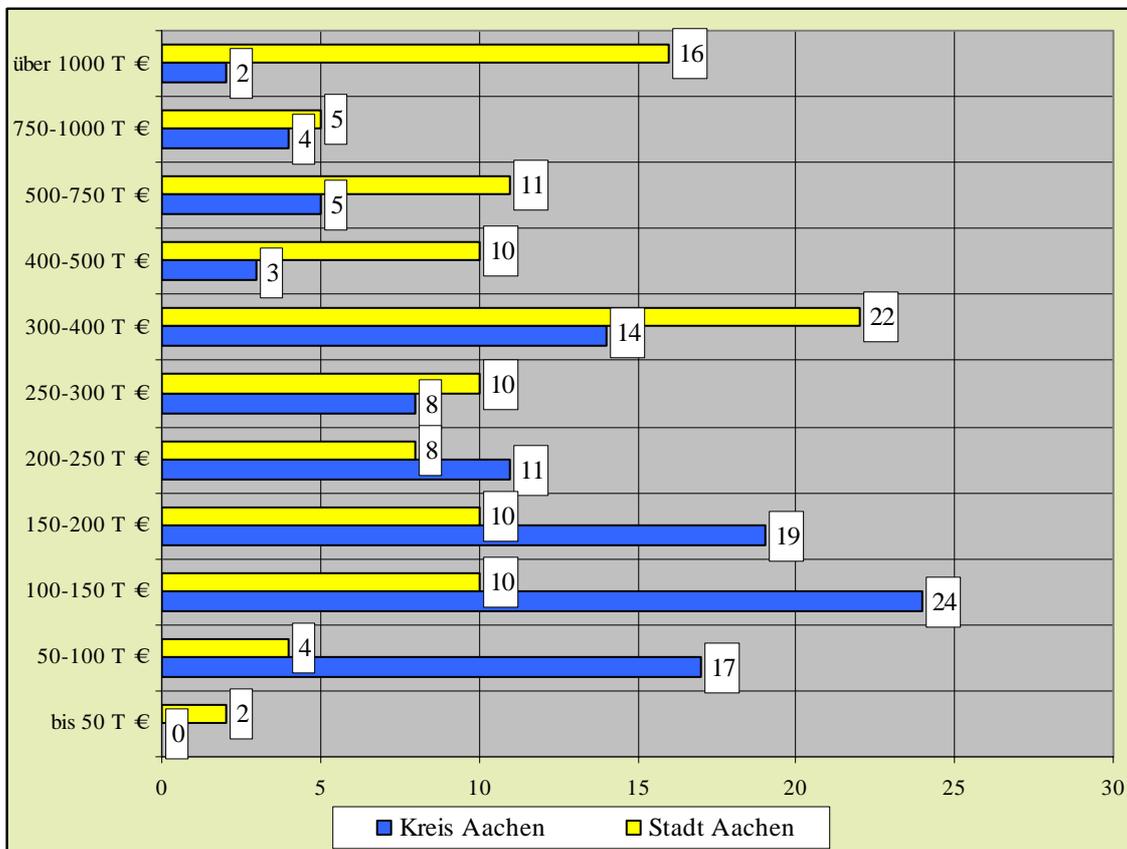
Gebiete (z.B. in Alsdorf, Annapark), in denen kostengünstiges Bauen (Bauen ohne Keller) angeboten wurde, sind bei der diesjährigen Auswertung nicht gesondert berücksichtigt worden und in den oben angegebenen Werten nicht enthalten.



6.4 Mehrfamilienhäuser

Stadt / Gemeinde	Umsatz					
	2008		2009		2010	
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]
Aachen	203	69,17	128	38,17	108	58,33
Alsdorf	10	2,07	25	6,32	24	4,69
Baesweiler	5	1,62	3	0,59	1	0,16
Eschweiler	19	4,47	10	2,75	22	8,07
Herzogenrath	13	3,17	22	7,50	13	2,41
Monschau	3	0,76	3	0,85	2	0,80
Roetgen	2	0,37	1	0,27	0	0,00
Simmerath	1	0,27	1	0,19	2	0,42
Stolberg	26	8,67	22	5,28	26	6,48
Würselen	16	3,03	14	3,44	17	6,45
Städteregion Aachen:	298	93,59	229	65,37	215	87,81

Die "Anzahl der Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser" verteilt sich im Jahr 2010 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					
	2008		2009		2010	
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]
Aachen	42	148,9	42	43,40	41	49,50
Alsdorf	14	47,87	4	1,79	7	6,88
Baesweiler	5	2,00	4	1,26	4	1,77
Eschweiler	8	5,52	9	2,41	14	14,96
Herzogenrath	12	10,25	6	4,38	6	3,79
Monschau	3	4,77	4	0,61	5	2,23
Roetgen	3	1,11	3	0,50	5	2,61
Simmerath	9	3,23	2	7,76	3	0,60
Stolberg	13	5,23	4	0,84	7	7,02
Würselen	14	21,27	10	10,66	8	6,12
Städteregion Aachen:	123	250,1	88	73,62	100	95,48



6.5.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Stadt / Gemeinde	Umsatz					
	2008		2009		2010	
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]
Aachen	51	62,13	88	55,99	89	56,70
Aldorf	14	2,28	10	2,23	9	1,60
Baesweiler	3	0,85	3	0,54	3	0,34
Eschweiler	19	3,34	13	2,80	21	4,88
Herzogenrath	12	1,99	14	5,74	8	2,27
Monschau	4	0,72	2	0,17	2	0,25
Roetgen	2	5,40	2	0,43	0	0,00
Simmerath	3	10,52	2	0,44	1	0,13
Stolberg	19	4,54	16	2,53	9	1,26
Würselen	14	4,00	17	3,70	13	5,29
Städteregion Aachen:	141	95,76	167	74,55	155	72,71

6.5.3 Sonstige bebaute Objekte

Stadt / Gemeinde	Umsatz					
	2008		2009		2010	
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]
Aachen	98	11,2	25	155,34	14	4,26
Aldorf	3	0,35	3	0,82	4	1,20
Baesweiler	2	0,24	-	-	2	0,01
Eschweiler	3	0,25	4	0,43	2	0,20
Herzogenrath	3	0,02	3	0,64	6	0,12
Monschau	2	0,27	-	-	1	0,01
Roetgen	2	0,22	-	-	2	5,25
Simmerath	1	0,09	2	0,37	6	1,48
Stolberg	3	0,07	5	0,16	10	1,10
Würselen	4	2,41	2	0,75	2	0,04
Städteregion Aachen:	121	15,1	44	158,51	49	13,66



7. Wohnungs- und Teileigentum in der Städteregion Aachen

7.1 Gesamtumsatz und Teilmärkte

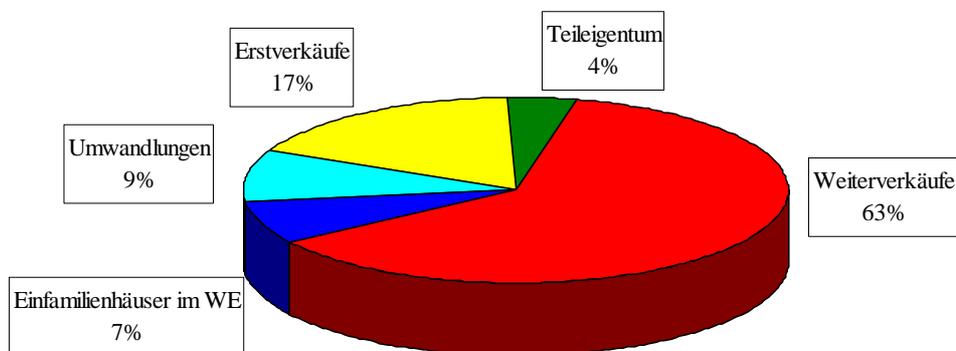
Der Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" wies im Jahr 2010 einen Umsatz von **194,6 Mio Euro** bei insgesamt **1.990** ausgewerteten Fällen auf. Das entspricht einem starken **Anstieg (rd. 12,1 %)** gegenüber dem Jahr 2009 (Umsatz: 173,6 Mio €). Die Anzahl der Objekte sank leicht gegenüber dem Vorjahr auf 1.990 (Jahr 2009: 2.007) um **rd. 0,8 %**.

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

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

Art des Objektes	Anzahl		Umsatz [Mio €]	
	2009	2010	2009	2010
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	1.800	1.845	173,64	186,58
Wohnungseigentum Erstverkäufe	108	147	23,93	34,01
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	1.514	1.473	118,14	120,85
Wohnungseigentum Umwandlungen	114	156	11,88	17,32
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	64	69	10,58	14,41
Teileigentum	207	145	9,12	8,01

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 €]	
	2009	2010	2009	2010
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	1.389	1.254	118,33	133,76
Wohnungseigentum Erstverkäufe	66	95	17,15	27,36
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	1.046	990	82,08	82,34
Wohnungseigentum Umwandlungen	85	131	8,64	14,57
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	18	38	5,01	9,50
Teileigentum	174	109	5,44	5,95

Art des Objektes	Anzahl im Kreis Aachen		Umsatz im Kreis Aachen [Mio €]	
	2009	2010	2009	2010
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	618	591	55,32	54,88
Wohnungseigentum Erstverkäufe	42	52	6,78	6,65
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	468	483	36,06	38,51
Wohnungseigentum Umwandlungen	29	25	3,24	2,75
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	46	31	5,56	4,91
Teileigentum	33	36	3,68	2,06

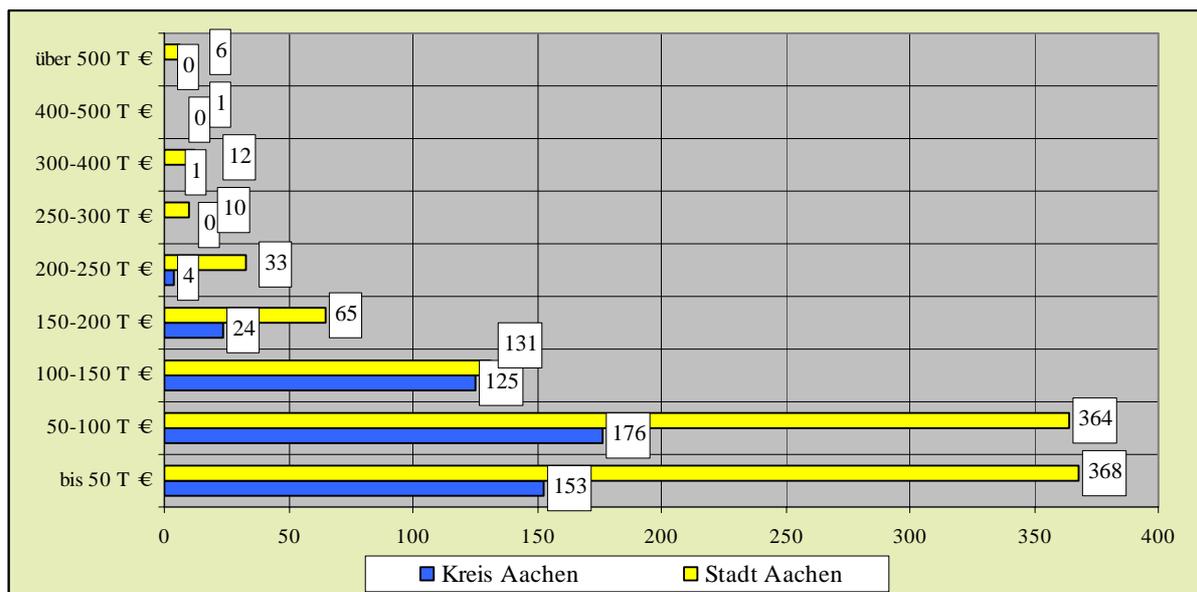


Die Verteilung der Kauffälle auf die Städte und Gemeinden in der Städteregion Aachen ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Stadt / Gemeinde	Umsatz						Veränd. Umsatz Mio € zu 2009
	2008		2009		2010		
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	1.215	110,26	1.389	118,33	1.363	139,71	18%
Alsdorf	57	3,36	51	3,57	59	3,09	-14%
Baesweiler	37	2,98	48	4,43	36	3,81	-14%
Eschweiler	95	9,94	101	7,93	118	9,04	14%
Herzogenrath	86	7,55	113	10,70	136	13,01	22%
Monschau	11	0,74	7	0,56	5	0,37	-33%
Roetgen	14	1,71	11	1,52	14	1,62	6%
Simmerath	23	2,63	35	4,40	24	2,17	-51%
Stolberg	159	8,83	148	10,55	126	10,72	2%
Würselen	120	10,41	104	11,65	109	11,06	-5%
Städteregion Aachen:	1.817	158,39	2.007	173,64	1.990	194,59	

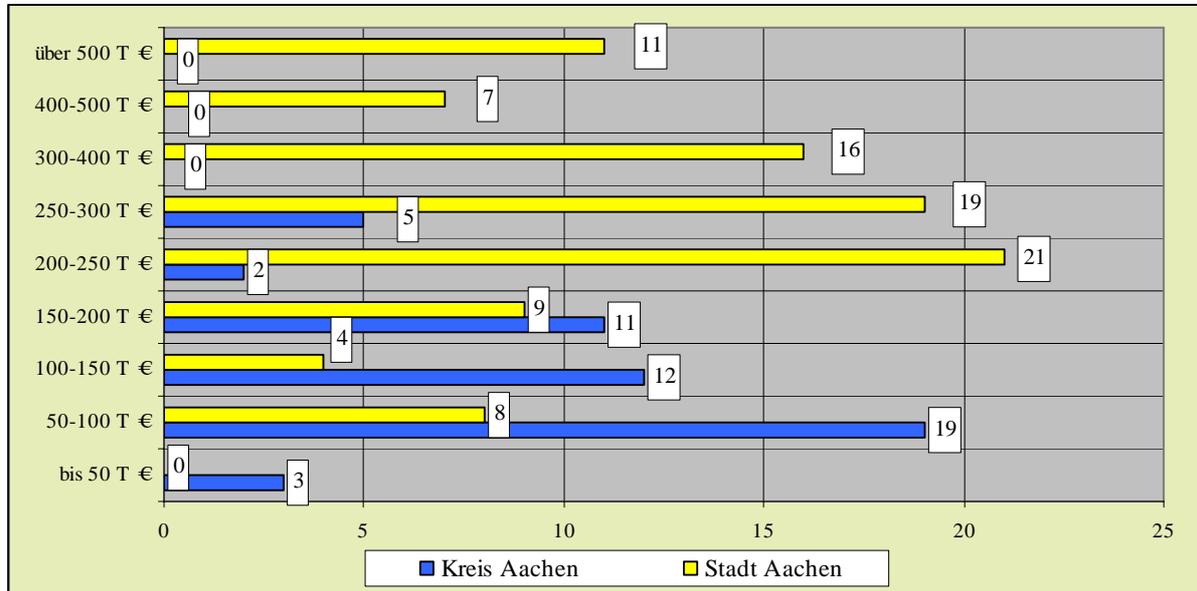
7.2 Verteilung nach der Kaufpreishöhe im Jahr 2010

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 €“.





Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, liegt der überwiegende Teil der veräußerten Eigentumswohnungen im Teilmarkt „Erstverkauf-Neubau“ im Bereich des ehemaligen Kreises in den Kaufpreisgruppen 50 T € bis 200 T €. Im Bereich der Stadt Aachen in den Kaufpreisgruppen 200 T € bis 400 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 (Bodenrichtwertzone), 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 eingetragen, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden können. Die Bodenrichtwerte sind zusätzlich auf der Grundlage der Topografischen Kartenwerke im Internet unter www.boris.nrw.de dargestellt. Die Geschäftsstelle erteilt auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

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:

- Art der Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse
- Geschossflächenzahl
- Grundstückstiefe
- Grundstücksgröße
- erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand



8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte) in der Städteregion Aachen (Stand 01.01.2011)

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.

Baureifes Land (Nach § 13 der Gutachterausschussverordnung)

	Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen *		
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
	[€/ m ²]	[€/ m ²]	[€/ m ²]	[€/ m ²]	[€/ m ²]	[€/ m ²]
Aachen:	480,-	300,-	180,-	135,-	110,-	85,-
Alsdorf:	165,-	135,-	120,-	50,-	35,-	--
Baesweiler:	150,-	125,-	100,-	--	25,-	--
Eschweiler:	205,-	150,-	130,-	100,-	30,-	--
Herzogenrath:	210,-	180,-	130,-	100,-	55,-	--
Monschau:	90,-	60,-	35,-	--	25,-	--
Roetgen:	150,-	145,-	k.A.	--	45,-	--
Simmerath:	95,-	60,-	35,-	--	20,-	--
Stolberg:	200,-	150,-	120,-	50,-	30,-	--
Würselen:	250,-	200,-	k.A.	100,-	75,-	--

*) in der Stadt Aachen bezogen auf eine Grundstücksgröße von 5.000 m²

Bauflächen für den Geschosswohnungsbau (ohne Geschäftslagen) bei einer GFZ=1,0	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
	[€/ m ²]	[€/ m ²]	[€/ m ²]
Aachen:	350,-	290,-	235,-

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 bzw. Rohbauland zusammengestellt worden.



9. Erforderliche Daten

9.1 Indexreihen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat zum 01.01.2011 erstmalig zonale Bodenrichtwerte für das Gebiet der Städteregion Aachen beschlossen. Die Indexreihen für individuellen Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau und gemischte Bauflächen wurden zum Bezugsjahr 1980 jeweils aus bisher vorhandenen lagetypischen Bodenrichtwerten abgeleitet. Mit der Einführung zonaler Bodenrichtwerte ist eine direkte Fortschreibung der bisherigen Indexreihen aufgrund fehlender direkter Zuordnung nicht mehr möglich. Der Ausschuss veröffentlicht deshalb hier die Indexwerte bis zum Jahr 2009. Entwicklungen zum Jahr 2010 können lediglich allgemein über eine Preisentwicklung dargestellt werden.

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

Der Gutachterausschuss wird ab dem Jahr 2012 neue Indexreihen auf der Basis der zonalen Bodenrichtwerte entwickeln.

9.1.1 Indexreihen für Bauland

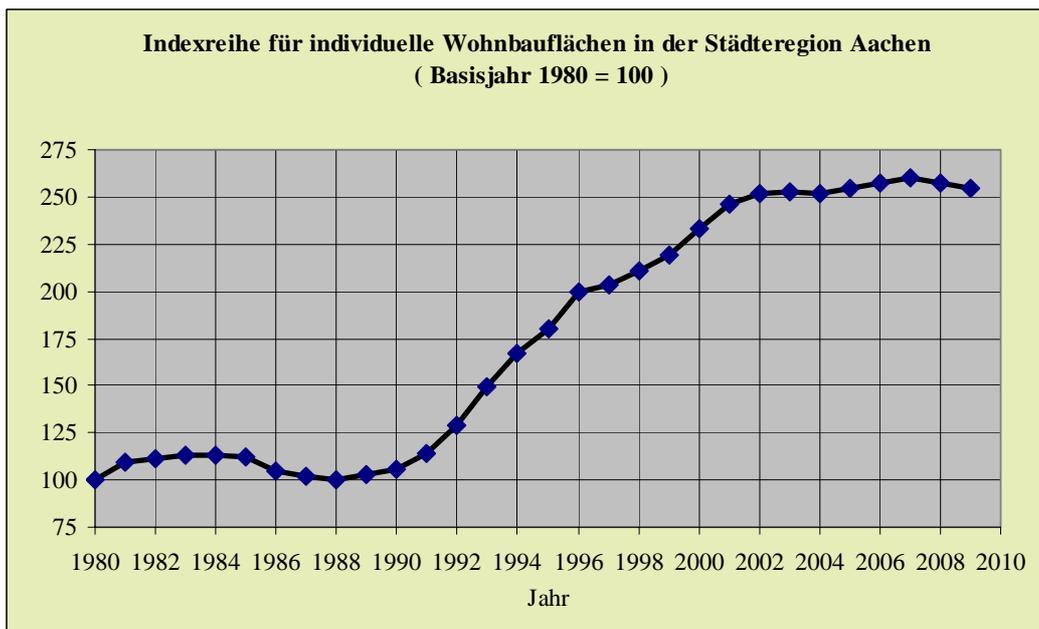
Im Folgenden wurden Bodenpreisindexreihen für die Städte und Gemeinden der Städteregion Aachen abgeleitet. Ausgangswerte waren die Bodenrichtwerte für Wohnbauland in ausgewählten Gebieten einer jeden Stadt bzw. Gemeinde. Die Richtwertgebiete sind folgender Aufstellung zu entnehmen:

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

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).

Als Bezugsjahr wurde das **Jahr 1980** mit einem Index von **100** gewählt.

Die Entwicklung des gemittelten Bodenpreisindex für die einzelnen Städte und Gemeinden und im Mittel 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



Preisentwicklung 2010 zu 2009	+3,5%	-2,5%	-2,0%	-0,5%	0,0	-4,0%	-6,0%	-1,5%	+1,0%	-0,5%
Jahr	AA	AL	BA	EW	HE	MU	RG	ST	SG	WU

9.1.2 Indexreihen für Wohnbauland im Gebiet der Stadt Aachen

Für die Gruppe „Individueller Wohnungsbau“ des Teilmarktes "Unbebaute Objekte" konnte durch Analyse des Datenmaterials die Preisentwicklung ermittelt werden. Aufgrund der zonalen Bodenrichtwerte konnte keine Fortschreibung der Indexreihe erfolgen, es ist jedoch eine Preisentwicklung errechnet worden (siehe nachstehende Tabelle).

Preisentwicklung "unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau"							
Zeitpunkt	Lage (Gemarkung)						
	Aachen, Burtscheid, Forst	Brand, Kornelienmünster	Eilendorf	Haaren	Laurensberg	Richterich	Walheim
00.1980	100	100	100	100	100	100	100
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



	Lage (Gemarkung)						
	Aachen, Burtscheid, Forst	Brand, Korneli- münster	Eilendorf	Haaren	Laurens- berg	Richterich	Walheim
Preisentwicklung 2010 zu 2009	+8,5%	+5,0%	+4,0%	+2,5%	+2,5%	-0,5%	-0,5%

9.1.3 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. Für 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 Indexpunkte 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	100	100	100	100	1980
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	75	78,2	80,2	63,7	2009
01.01.2011	75	78,1	80,2	63,8	2010



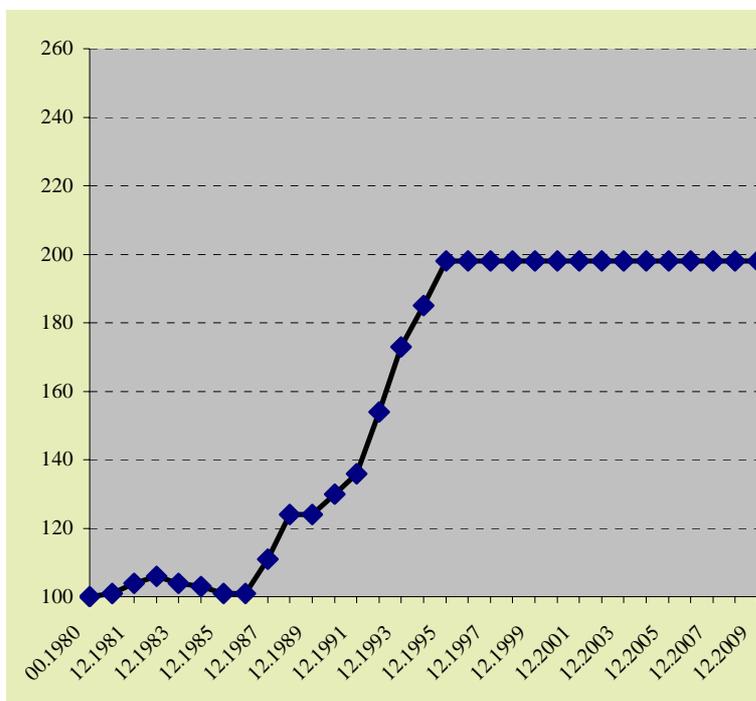
9.1.4 Indexreihen für Geschosswohnungsbau und gemischte Bauflächen

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

Eine Preisentwicklung konnte nicht gerechnet werden.

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

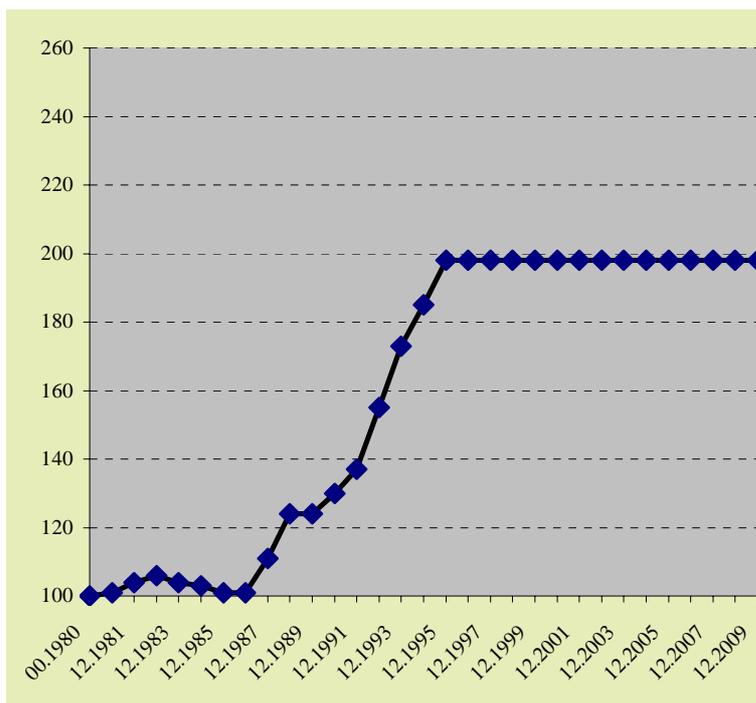
Zeitpunkt	Wertzahl
00.1980	100
12.1980	101
12.1981	104
12.1982	106
12.1983	104
12.1984	103
12.1985	101
12.1986	101
12.1987	111
12.1988	124
12.1989	124
12.1990	130
12.1991	136
12.1992	154
12.1993	173
12.1994	185
12.1995	198
12.1996	198
12.1997	198
12.1998	198
12.1999	198
12.2000	198
12.2001	198
12.2002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





9.1.4.2 Preisentwicklung für "gemischte 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	137
12.1992	155
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





9.2 Umrechnungskoeffizienten

9.2.1 Grundstückstiefe

Die Grundstückstiefe wirkt sich auf den Kaufpreis von Grundstücken 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, rechtwinkliger Zuschnitt unterstellt wird. Die Umrechnungskoeffizienten wurden durch Analyse von Kauffällen ermittelt.

Bis zu welcher maximalen Grundstückstiefe im Einzelfall von Bauland auszugehen ist, ist nach Erkenntnissen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte an Hand der jeweiligen Situation in der Nachbarschaft zu beurteilen.

Bei von der ortsüblichen Tiefe abweichenden, wesentlich tieferen Grundstücken und in ländlich geprägten Gebieten ist es oft angebracht, die hinter der ortsüblichen Tiefe liegende Fläche mit 10 bis 15% der Vorderlandfläche (siehe 8.3.4 Gartenlandflächen) zu berücksichtigen.

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	1,00	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	1,00	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	1,00	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				



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

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 m² im ehemaligen Nordkreis** und **800 m² in Monschau und Simmerath** ermittelt.

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

Mit Hilfe der 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 m² Fläche für
Aldorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg und Würselen**

Fläche [m²]	Umrechnungs- koeffizient 525 m²	Fläche [m²]	Umrechnungs- koeffizient 525 m²
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 m² Fläche für
Monschau und Simmerath**

Fläche [m²]	Umrechnungs koeffizient 800 m²	Fläche [m²]	Umrechnungs koeffizient 800 m²
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 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Geschossflächenzahlen (GFZ) in der Stadt Aachen

Für einzelne Bodenrichtwertzonen hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte auf Geschossflächenzahlen (GFZ) 0,6 bzw. 1,0 bezogen. Die Geschossflächenzahl ist hierbei das Verhältnis aus der Summe der Flächen von Vollgeschossen zur Grundstücksgröße als Maß der baulichen Ausnutzung. Bei abweichender Geschossflächenzahl ist mit Hilfe der nachfolgend dargestellten Wertzahlen eine Umrechnung des jeweiligen Bodenrichtwertes oder der sonstigen bekannten Vergleichspreise im Einzelfall auf die Situation eines zu beurteilenden Grundstückes möglich. Auch diese Wertzahlen wurden durch Analyse von Kauffällen ermittelt.



Geschoss- flächenzahl (GFZ)	Umrech- nungs- koeffizient	Geschoss- flächenzahl (GFZ)	Umrech- nungs- koeffizient	Geschoss- flächenzahl (GFZ)	Umrech- nungs- koeffizient
0,5	0,64	1,4	1,21	2,3	1,53
0,6	0,72	1,5	1,25	2,4	1,56
0,7	0,80	1,6	1,29	2,5	1,58
0,8	0,87	1,7	1,33	2,6	1,61
0,9	0,94	1,8	1,37	2,7	1,63
1,0	1,00	1,9	1,40	2,8	1,66
1,1	1,06	2,0	1,44	2,9	1,68
1,2	1,11	2,1	1,47	3,0	1,70
1,3	1,16	2,2	1,50		

9.2.4 Umrechnungskoeffizienten 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 m² bezogen. Auch hier lässt sich der Bodenwert eines Grundstücks mit abweichender Größe mit Hilfe der nachfolgend dargestellten Tabellenwerte umrechnen.

Grundstücks- größe in m ²	Umrechnungs- koeffizient	Grundstücks- größe in m ²	Umrechnungs- koeffizient
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
5.000	1,00	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. §14 (3) Immobilienwertermittlungsverordnung [ImmoWertV]). Er ist mit anderen Worten ein Maßstab für die Rentabilität von Kapital, das in Immobilien angelegt oder gebunden ist.

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

Der Liegenschaftszinssatz entspricht jedoch nicht dem Zinssatz auf dem Kapitalmarkt.

Da der Liegenschaftszinssatz von den Voraussetzungen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt abhängt, kann man keine für alle Gebiete einheitlichen Zinssätze angeben. Aus diesem Grund sind die Gutachterausschüsse dazu angehalten, Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln (§20 ImmoWertV).

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

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze im Rahmen der Auswertung erfolgte nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA NRW) in Nordrhein-Westfalen. Das Modell ist im Internet unter 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 § 19 ImmoWertV berücksichtigt. Bei der Auswertung wird das Mietausfallwagnis abweichend mit 3% des Rohertrages angesetzt.
- Maßgebliche Gesamtnutzungsdauer in der Regel 80 Jahre.
- Der Modernisierungszustand wurde bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.



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 mit ihren Standardabweichungen.

9.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

9.3.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhäuser

Stadt Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle
61 und mehr Jahre	3,4% +/- 0,8	16
41 bis 60 Jahre	2,5% +/- 0,8	30
25 bis 40 Jahre	2,1% +/- 0,9	53
bis 24 Jahre	-- --	--

ehem.Kreis Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle
61 und mehr Jahre	4,0% +/- 0,9	79
41 bis 60 Jahre	3,0% +/- 0,9	54
25 bis 40 Jahre	2,3% +/- 0,9	96
bis 24 Jahre	3,2% +/- 1,5	29

9.3.1.2 Einfamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhäuser

Stadt Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle
61 und mehr Jahre	3,8% +/- 0,6	17
41 bis 60 Jahre	2,3% +/- 0,5	18
25 bis 40 Jahre	1,9% +/- 0,7	16
bis 24 Jahre	-- --	--



ehem.Kreis Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz		Anzahl der ausgewerteten Kauffälle
61 und mehr Jahre	4,6%	+/- 1,1	34
41 bis 60 Jahre	3,2%	+/- 0,8	27
25 bis 40 Jahre	2,4%	+/- 0,9	42
bis 24 Jahre	3,0%	+/- 1,3	19

9.3.1.3 Zweifamilienhäuser

Stadt Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz		Anzahl der ausgewerteten Kauffälle
61 und mehr Jahre	--	--	--
41 bis 60 Jahre	--	--	--
25 bis 40 Jahre	2,6%	+/- 0,9	7
bis 24 Jahre	--	--	--

ehem.Kreis Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz		Anzahl der ausgewerteten Kauffälle
61 und mehr Jahre	--	--	--
41 bis 60 Jahre	4,0%	+/- 0,8	6
25 bis 40 Jahre	2,8%	+/- 0,9	20
bis 24 Jahre	2,7%	+/- 1,0	4



9.3.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte

9.3.2.1 Dreifamilienhäuser

Städteregion Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenchafts- zinssatz		Anzahl der ausgewerteten Kauffälle
61 und mehr Jahre	--	--	--
41 bis 60 Jahre	4,2%	+/- 0,8	5
25 bis 40 Jahre	3,7%	+/- 0,8	9
bis 24 Jahre	--	--	--

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

9.3.2.2 Mehrfamilienhäuser

Stadt Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenchafts- zinssatz		Anzahl der ausgewerteten Kauffälle
61 und mehr Jahre	--	--	--
41 bis 60 Jahre	4,5%	+/- 1,0	5
31 bis 40 Jahre	4,7%	+/- 0,6	16
25 bis 30 Jahre	5,0%	+/- 1,6	4
bis 24 Jahre	--	--	--

ehem.Kreis Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenchafts- zinssatz		Anzahl der ausgewerteten Kauffälle
61 und mehr Jahre	--	--	--
41 und mehr Jahre	5,7%	+/- 0,9	11
31 bis 40 Jahre	4,9%	+/- 0,8	11
25 bis 30 Jahre	5,4%	+/- 0,6	16
bis 24 Jahre	--	--	--



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

überwiegend aus der Stadt Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle
25 und mehr Jahre	5,1% +/- 1,1	8

9.3.2.4 Gemischt genutzte Objekte, mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag von 21 % bis 50 %

Stadt Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle
25 und mehr Jahre	6,2% +/- 0,9	12

Kreisgebiet

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle
25 und mehr Jahre	6,4% +/- 0,7	5

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	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle
61 und mehr Jahre	4,3% +/- 0,8	171
41 bis 60 Jahre	3,9% +/- 0,9	140
25 bis 40 Jahre	3,8% +/- 1,0	31



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

Stadt Aachen

Wohnungseigentum	Liegenschafts- zinssatz	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle
Weiterverkäufe - unvermietet -	3,4% +/- 1,3	524
Weiterverkäufe - vermietet -	4,1% +/- 1,4	269
Umwandlungen	2,5% +/- 1,0	80
Erstverkäufe	2,7% +/- 0,5	71

Es wurde keine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Wohnlage und/oder Restnutzungsdauer festgestellt, es besteht aber teilweise eine Abhängigkeit von der Wohnungsgröße.

Stadt Aachen

Weiterverkauf - **unvermietet** - bezogen auf Wohnungsgröße

Wohnungsgröße	Liegenschafts- zinssatz	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle
bis 30 m ²	4,5% +/- 1,1	24
31 bis 60 m ²	3,9% +/- 1,5	169
61 bis 100 m ²	3,3% +/- 1,2	248
101 bis 160 m ²	2,8% +/- 0,9	75

Stadt Aachen

Weiterverkauf - **vermietet** - bezogen auf Wohnungsgröße

Wohnungsgröße	Liegenschafts- zinssatz	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle
bis 30 m ²	4,7% +/- 1,2	61
31 bis 60 m ²	4,1% +/- 1,5	102
61 bis 100 m ²	3,7% +/- 1,3	90
101 bis 160 m ²	3,0% +/- 0,8	13



9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

9.4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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.

Die Vergleichsfaktoren für Ein und Zweifamilienhäuser sind **keine Richtwerte**, sondern stellen lediglich die Durchschnittspreise der Verkäufe aus den Jahren 2009 und 2010 dar.

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

Die Durchschnittspreise sind aus rd. 800 Kauffällen aus den Jahren 2009 und 2010 ermittelt worden. Zur Auswertung wurden **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** und vergleichbare **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 Einfamilien-Reihenhäuser bzw. 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.



Einfamilien- häuser freistehend oder vergleichbare Doppelhaus- hälften	Tatsächliches Baujahr	An- zahl	Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]		Durchschnittliche	
			sehr gute Lage		Wohn- fläche [m ²]	Grund- stücksfläche [m ²]
Aachen	Erstverkäufe	--	--	--	--	--
	2000 bis 2009	4	3.310	+/- 850	230	840
	1990 bis 1999	--	--	--	--	--
	1975 bis 1989	3	3.160	+/- 700	290	1.400
	1960 bis 1974	3	2.710	+/- 420	132	480
	1950 bis 1959	6	2.330	+/- 790	290	1.210
	bis 1949	3	2.930	+/- 260	160	660

Einfamilien- häuser freistehend oder vergleichbare Doppelhaus- hälften	Tatsächliches Baujahr	An- zahl	Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]		Durchschnittliche	
			gute Lage		Wohn- fläche [m ²]	Grund- stücksfläche [m ²]
Aachen	Erstverkäufe	--	--	--	--	--
	2000 bis 2009	6	2.309	+/- 400	160	330
	1990 bis 1999	--	--	--	--	--
	1975 bis 1989	5	2.150	+/- 530	180	530
	1960 bis 1974	24	2.110	+/- 420	180	680
	1950 bis 1959	10	2.540	+/- 700	160	800
	bis 1949	9	2.060	+/- 320	190	750

Einfamilien- häuser freistehend oder vergleichbare Doppelhaus- hälften	Tatsächliches Baujahr	An- zahl	Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]		Durchschnittliche	
			mittlere Lage		Wohn- fläche [m ²]	Grund- stücksfläche [m ²]
Aachen	Erstverkäufe	15	2.140	+/- 330	150	310
	2000 bis 2009	30	2.040	+/- 270	140	340
	1990 bis 1999	6	2.020	+/- 190	170	380
	1975 bis 1989	20	1.870	+/- 270	160	610
	1960 bis 1974	42	1.890	+/- 370	140	690
	1950 bis 1959	17	1.980	+/- 340	130	590
	bis 1949	25	1.540	+/- 350	140	790



Ein- / Zwei- familienhäuser freistehend oder vergleichbare Doppelhaus- hälften	Tatsächliches Baujahr	An- zahl	Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]		Durchschnittliche	
					Wohn- fläche [m ²]	Grund- stücksfläche [m ²]
Alsdorf	Erstverkäufe	--	--	--	--	--
	2000 bis 2009	4	1.460	+/- 180	160	370
	1990 bis 1999	4	1.520	+/- 370	150	410
	1975 bis 1989	--	--	--	--	--
	1960 bis 1974	15	1.190	+/- 300	140	640
	1950 bis 1959	13	1.000	+/- 240	140	600
	bis 1949	14	770	+/- 270	150	430

Ein- / Zwei- familienhäuser freistehend oder vergleichbare Doppelhaus- hälften	Tatsächliches Baujahr	An- zahl	Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]		Durchschnittliche	
					Wohn- fläche [m ²]	Grund- stücksfläche [m ²]
Baesweiler	Erstverkäufe	2	1.640	+/- 40	120	300
	2000 bis 2009	8	1.660	+/- 280	130	320
	1990 bis 1999	13	1.470	+/- 260	150	500
	1975 bis 1989	5	1.230	+/- 280	150	480
	1960 bis 1974	8	920	+/- 330	130	670
	1950 bis 1959	4	1.170	+/- 250	120	590
	bis 1949	5	860	+/- 240	120	500

Ein- / Zwei- familienhäuser freistehend oder vergleichbare Doppelhaus- hälften	Tatsächliches Baujahr	An- zahl	Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]		Durchschnittliche	
					Wohn- fläche [m ²]	Grund- stücksfläche [m ²]
Eschweiler	Erstverkäufe	--	--	--	--	--
	2000 bis 2009	8	1.800	+/- 220	140	400
	1990 bis 1999	8	1.510	+/- 260	160	490
	1975 bis 1989	15	1.460	+/- 300	140	550
	1960 bis 1974	23	1.190	+/- 270	140	690
	1950 bis 1959	27	1.200	+/- 330	130	720
	bis 1949	18	940	+/- 270	120	580



Ein- / Zwei- familienhäuser freistehend oder vergleichbare Doppelhaus- hälften	Tatsächliches Baujahr	An- zahl	Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]	Durchschnittliche	
				Wohn- fläche [m ²]	Grund- stücksfläche [m ²]
Herzogenrath	Erstverkäufe	5	1.690 +/- 160	160	380
	2000 bis 2009	8	1.890 +/- 320	170	550
	1990 bis 1999	11	1.520 +/- 320	160	440
	1975 bis 1989	5	1.240 +/- 340	160	580
	1960 bis 1974	25	1.390 +/- 380	130	590
	1950 bis 1959	21	1.230 +/- 270	110	580
	bis 1949	24	960 +/- 410	110	520

Ein- / Zwei- familienhäuser freistehend oder vergleichbare Doppelhaus- hälften	Tatsächliches Baujahr	An- zahl	Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]	Durchschnittliche	
				Wohn- fläche [m ²]	Grund- stücksfläche [m ²]
Roetgen	Erstverkäufe	--	-- --	--	--
	2000 bis 2009	2	2.090 +/- 200	160	580
	1990 bis 1999	4	1.770 +/- 340	140	840
	1975 bis 1989	7	1.300 +/- 360	170	830
	1960 bis 1974	8	1.300 +/- 330	180	2.340
	1950 bis 1959	2	1.160 +/- 480	140	930
	bis 1949	5	880 +/- 220	210	1.100

Ein- / Zwei- familienhäuser freistehend oder vergleichbare Doppelhaus- hälften	Tatsächliches Baujahr	An- zahl	Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]	Durchschnittliche	
				Wohn- fläche [m ²]	Grund- stücksfläche [m ²]
Monschau	Erstverkäufe	--	-- --	--	--
	2000 bis 2009	4	1.200 +/- 300	160	950
	1990 bis 1999	3	1.430 +/- 290	130	620
	1975 bis 1989	--	-- --	--	--
	1960 bis 1974	15	980 +/- 400	150	1.370
	1950 bis 1959	7	710 +/- 200	140	940
	bis 1949	12	580 +/- 300	140	1.500



Ein- / Zwei- familienhäuser freistehend oder vergleichbare Doppelhaus- hälften	Tatsächliches Baujahr	An- zahl	Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]		Durchschnittliche	
					Wohn- fläche [m ²]	Grund- stücksfläche [m ²]
Simmerath	Erstverkäufe	--	--	--	--	--
	2000 bis 2009	4	1.300	+/- 320	130	930
	1990 bis 1999	9	1.390	+/- 230	140	1.040
	1975 bis 1989	4	1.310	+/- 270	170	1.350
	1960 bis 1974	8	1.000	+/- 270	140	1.300
	1950 bis 1959	3	960	+/- 250	100	1.040
	bis 1949	10	610	+/- 200	150	1.610

Ein- / Zwei- familienhäuser freistehend oder vergleichbare Doppelhaus- hälften	Tatsächliches Baujahr	An- zahl	Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]		Durchschnittliche	
					Wohn- fläche [m ²]	Grund- stücksfläche [m ²]
Stolberg	Erstverkäufe	2	2.650	+/- 180	110	340
	2000 bis 2009	4	1.380	+/- 360	200	440
	1990 bis 1999	8	1.260	+/- 400	140	430
	1975 bis 1989	11	1.420	+/- 400	170	710
	1960 bis 1974	24	1.230	+/- 440	160	920
	1950 bis 1959	12	1.250	+/- 260	130	700
	bis 1949	16	950	+/- 500	150	720

Ein- / Zwei- familienhäuser freistehend oder vergleichbare Doppelhaus- hälften	Tatsächliches Baujahr	An- zahl	Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]		Durchschnittliche	
					Wohn- fläche [m ²]	Grund- stücksfläche [m ²]
Würselen	Erstverkäufe	6	1.880	+/- 310	160	370
	2000 bis 2009	9	2.100	+/- 310	160	350
	1990 bis 1999	10	1.520	+/- 480	230	380
	1975 bis 1989	3	1.630	+/- 280	190	650
	1960 bis 1974	12	1.460	+/- 320	140	730
	1950 bis 1959	6	1.210	+/- 250	130	490
	bis 1949	14	1.200	+/- 460	130	950



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

Die Durchschnittspreise sind aus rd. 640 Kauffällen aus den Jahren 2009 und 2010 ermittelt worden. Zur Auswertung konnten nur Reihenhaushausgrundstücke oder vergleichbare Doppelhaushausgrundstücke 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 ² Wohnfläche]		Durchschnittliche	
			gute Lage		Wohn- fläche [m ²]	Grund- stücksfläche [m ²]
Aachen	Erstverkäufe	3	2.270	+/- 270	150	250
	2000 bis 2009	19	2.180	+/- 320	130	170
	1990 bis 1999	--	--	--	--	--
	1975 bis 1989	--	--	--	--	--
	1960 bis 1974	9	2.060	+/- 190	130	500
	1950 bis 1959	6	1.830	+/- 220	100	240
	bis 1949	5	1.890	+/- 260	100	270

Reihen-Einfamilien- häuser oder vergleichbare Doppelhaus- hälften	Tatsächliches Baujahr	An- zahl	Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]		Durchschnittliche	
			mittlere Lage		Wohn- fläche [m ²]	Grund- stücksfläche [m ²]
Aachen	Erstverkäufe	--	--	--	--	--
	2000 bis 2009	24	1.990	+/- 240	130	250
	1990 bis 1999	10	1.780	+/- 250	160	280
	1975 bis 1989	17	1.720	+/- 210	140	290
	1960 bis 1974	18	1.840	+/- 330	110	320
	1950 bis 1959	10	1.700	+/- 460	120	300
	bis 1949	12	1.340	+/- 240	110	250



Reihen-Ein- / Zweifamilien- häuser oder vergleichbare Doppelhaus- hälften	Tatsächliches Baujahr	An- zahl	Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]		Durchschnittliche	
					Wohn- fläche [m ²]	Grund- stücksfläche [m ²]
Alsdorf Baesweiler	Erstverkäufe	--	--	--	--	--
	2000 bis 2009	--	--	--	--	--
	1990 bis 1999	3	1.230	+/- 190	120	230
	1975 bis 1989	5	1.290	+/- 50	100	260
	1960 bis 1974	5	910	+/- 90	150	430
	1950 bis 1959	10	1.110	+/- 190	100	340
	bis 1949	28	880	+/- 200	100	310

Reihen-Ein- / Zweifamilien- häuser oder vergleichbare Doppelhaus- hälften	Tatsächliches Baujahr	An- zahl	Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]		Durchschnittliche	
					Wohn- fläche [m ²]	Grund- stücksfläche [m ²]
Eschweiler Stolberg	Erstverkäufe	6	2.070	+/- 210	120	270
	2000 bis 2009	11	1.430	+/- 280	130	270
	1990 bis 1999	9	1.170	+/- 100	160	290
	1975 bis 1989	10	1.250	+/- 150	150	310
	1960 bis 1974	11	1.130	+/- 240	110	330
	1950 bis 1959	16	870	+/- 230	140	420
	bis 1949	34	790	+/- 280	120	510

Reihen-Ein- / Zweifamilien- häuser oder vergleichbare Doppelhaus- hälften	Tatsächliches Baujahr	An- zahl	Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]		Durchschnittliche	
					Wohn- fläche [m ²]	Grund- stücksfläche [m ²]
Herzogenrath Würselen	Erstverkäufe	--	--	--	--	--
	2000 bis 2009	7	1.740	+/- 230	140	290
	1990 bis 1999	9	1.550	+/- 210	130	240
	1975 bis 1989	3	1.500	+/- 130	120	330
	1960 bis 1974	11	1.250	+/- 230	130	430
	1950 bis 1959	1	1.100	--	120	360
	bis 1949	31	960	+/- 260	130	480



9.4.2 Mehrfamilienhäuser

Die Durchschnittspreise sind aus rd. 730 Kauffällen aus dem Jahr 2009/2010 ermittelt worden.

9.4.2.1 Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

Der Rohertragsfaktor gibt das Verhältnis von Kaufpreis zum Rohertrag an. Er wird ermittelt aus dem örtlichen Mietspiegel bzw. nach tatsächlichen Netto-Kaltmieten, 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 nachstehenden Auswertungen beziehen sich auf Dreifamilienhäuser, Objekte mit vier oder mehr Wohneinheiten im jeweiligen Gebäude, bzw. auf gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag über 20 %.

	Restnutzungsdauer	Dreifamilienhaus		
		Anzahl	Rohertragsfaktor	
Städteregion Aachen	61 und mehr Jahre	--	--	--
	41 bis 60 Jahre	2	14,8	+/- 1,7
	31 bis 40 Jahre	9	15,3	+/- 2,6
	25 bis 30 Jahre	5	14,8	+/- 2,6
	bis 24 Jahre	--	--	--

	Tatsächliches Baujahr	Dreifamilienhaus		
		Anzahl	Rohertragsfaktor	
Städteregion Aachen	ab 1975	2	15,0	+/- 2,1
	1960 bis 1974	7	14,4	+/- 2,3
	1950 bis 1959	2	17,7	+/- 0,6
	bis 1949	6	15,2	+/- 2,7

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



Der Rohertragsfaktor beträgt für das **Stadtgebiet Aachen**

	Tatsächliches Baujahr	Mehrfamilienhaus			Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag über 20 %		
		Anzahl	Rohertragsfaktor		Anzahl	Rohertragsfaktor	
Stadt Aachen	ab 1975	--	--	--	--	--	--
	1960 bis 1974	8	13,3	+/- 0,9	7	11,3	+/- 1,9
	1950 bis 1959	10	13,7	+/- 1,0	6	10,7	+/- 0,5
	bis 1949	9	12,2	+/- 1,2	15	12,3	+/- 1,8

	Restnutzungsdauer	Mehrfamilienhaus			Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag über 20 %		
		Anzahl	Rohertragsfaktor		Anzahl	Rohertragsfaktor	
Stadt Aachen	61 und mehr Jahre	--	--	--	--	--	--
	41 bis 60 Jahre	5	15,0	+/- 4,2	2	15,3	+/- 3,8
	31 bis 40 Jahre	21	13,3	+/- 1,4	18	11,5	+/- 1,7
	25 bis 30 Jahre	2	10,4	+/- 0,3	5	11,4	+/- 1,7
	bis 24 Jahre	3	13,6	+/- 0,0	3	12,1	+/- 1,8

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	6	12,6	+/- 1,8	--	--	--
	1960 bis 1974	15	10,9	+/- 1,7	3	10,6	+/- 1,4
	1950 bis 1959	18	10,8	+/- 1,5	4	12,4	+/- 1,2
	bis 1949	8	11,1	+/- 1,6	4	10,6	+/- 1,7



	Restnutzungsdauer	Mehrfamilienhaus		Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag 20 bis 50 %	
		Anzahl	Rohertragsfaktor	Anzahl	Rohertragsfaktor
ehemaliges Kreisgebiet	61 und mehr Jahre	3	13,2 +/- 2,6	--	--
	41 bis 60 Jahre	12	11,6 +/- 1,9	2	12,3 +/- 1,7
	31 bis 40 Jahre	12	11,4 +/- 1,7	4	10,9 +/- 1,9
	25 bis 30 Jahre	18	10,4 +/- 1,4	4	11,2 +/- 2,4
	bis 24 Jahre	2	11,6 +/- 1,4	--	--

9.4.2.2 Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser

Die nachstehend abgebildeten Tabellen zeigen Durchschnittswerte pro Quadratmeter Wohnfläche von reinen Mehrfamilienwohnhäusern mit durchschnittlich 7 Wohneinheiten (mit einer Spanne von 4 bis 12 Wohneinheiten). Die ca. 730 Kauffälle der Jahre 2009 und 2010 wurden hierbei zusammengefasst.

Durchgeführte Modernisierungen können die für das Baujahr typische Ausstattung verändern.

	Tatsächliches Baujahr	Anzahl	Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]	Durchschnittliche Wohnfläche [m ²]
Stadt Aachen	ab 1975	--	--	--
	1960 bis 1974	7	900 +/- 70	440
	1950 bis 1959	13	890 +/- 125	440
	bis 1949	11	840 +/- 150	400

	Restnutzungsdauer	Anzahl	Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]	Durchschnittliche Wohnfläche [m ²]
Stadt Aachen	61 und mehr Jahre	--	--	--
	41 bis 60 Jahre	5	900 +/- 75	550
	25 bis 40 Jahre	28	850 +/- 175	500
	bis 24 Jahre	--	--	--



	Tatsächliches Baujahr	Anzahl	Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]	Durchschnittliche Wohnfläche [m ²]
ehemaliges Kreisgebiet	ab 1975	4	850 +/- 50	450
	1960 bis 1974	15	610 +/- 125	380
	1950 bis 1959	20	560 +/- 135	280
	bis 1949	8	560 +/- 85	300

	Restnutzungsdauer	Anzahl	Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]	Durchschnittliche Wohnfläche [m ²]
ehemaliges Kreisgebiet	61 und mehr Jahre	3	1.050 +/- 170	490
	41 bis 60 Jahre	13	710 +/- 120	520
	25 bis 40 Jahre	33	560 +/- 110	440
	bis 24 Jahre	--	-- --	--

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 2009/2010 (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	Kaufpreis / m² Wohnfläche	Wohnfläche
Erstverkauf	Neubau 2009 / 2010	22	2.580,-- €/m²	90 m²
	Weiterverkauf	2000 - 2008	3	2.670,-- €/m²
1990 - 1999		16	1.410,-- €/m²	85 m²
1980 - 1989		14	1.370,-- €/m²	80 m²
1970 - 1979		14	1.260,-- €/m²	70 m²
1960 - 1969		21	1.120,-- €/m²	65 m²
1950 - 1959		21	1.260,-- €/m²	75 m²
1920 - 1949		4	1.320,-- €/m²	70 m²
bis 1919	26	1.450,-- €/m²	80 m²	

ehem.Kreis Aachen	Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis / m² Wohnfläche	Wohnfläche
Erstverkauf	Neubau 2010 / 2011	13	1.850,-- €/m²	80 m²
	Weiterverkauf	2000 - 2009	21	1.480,-- €/m²
1990 - 1999		90	1.290,-- €/m²	80 m²
1980 - 1989		43	1.050,-- €/m²	80 m²
1970 - 1979		58	840,-- €/m²	75 m²
1960 - 1969		25	840,-- €/m²	70 m²
1950 - 1959		22	830,-- €/m²	75 m²
1920 - 1949		--	--	--
bis 1919		8	730,-- €/m²	80 m²



9.4.3.2 Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen je Stadt und Gemeinde 2009/2010

Die folgenden Seiten zeigen Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen (ohne Teilmarkt Umwandlungen im ehemaligen Kreisgebiet) in den Städten und Gemeinden in der Städteregion Aachen ohne die unter **9.4.3.1** gemachten Einschränkungen bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten und Wohnflächen. 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. Die Durchschnittspreise sind aus rd. 1380 Kauffällen aus dem Jahr 2009/2010 ermittelt worden.

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

Größere als die durch die Standardabweichung beschriebenen Spanne 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 Mehrfamilienhäusern.

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 m² Wohnfläche für normal große Wohnungen (ca. 60 bis 100 m²) im Durchschnitt ca. 150,- €/m² **unter** den in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Durchschnittspreisen.



Stadt Aachen	Baujahr	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche									
		sehr gute		gute		mittlere		einfache		sehr einfache	
Art des Vorgangs		Wohnlage									
		€/ m ²		€/ m ²		€/ m ²		€/ m ²		€/ m ²	
		Anz.	StdAbw.	Anz.	StdAbw.	Anz.	StdAbw.	Anz.	StdAbw.	Anz.	StdAbw.
Wohnungsgröße bis 30 m²											
Erst- verkauf	2010 / 2011										
Weiter- verkauf	2000 - 2009										
	1990 - 1999					1.170					
						10	+/- 280				
	1980 - 1989					1.070					
						7	+/- 240				
	1970 - 1979					950					
						5	+/- 400				
	1960 - 1969			890	940						
			3	+/- 30	2	+/- 140					
1950 - 1959					730						
					2	+/- 190					
1920 - 1949											
bis 1919					1.140						
					6	+/- 200					
Wohnungsgröße 31 bis 60 m²											
Erst- verkauf	2010 / 2011										
Weiter- verkauf	2000 - 2009										
	1990 - 1999			1.520	1.130						
			3	+/- 240	31	+/- 280					
	1980 - 1989			1.500	1.210						
			3	+/- 190	29	+/- 270					
	1970 - 1979			1.240	970						
			5	+/- 40	40	+/- 260					
	1960 - 1969				1.010	650					
					35	+/- 300	6	+/- 170			
1950 - 1959				1.230							
				28	+/- 260						
1920 - 1949				1.420							
				3	+/- 140						
bis 1919				1.290							
				16	+/- 200						



Stadt Aachen	Baujahr	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche									
		sehr gute		gute		mittlere		einfache		sehr einfache	
Art des Vorgangs		Lage									
		€/ m ²		€/ m ²		€/ m ²		€/ m ²		€/ m ²	
		Anz.	StdAbw.	Anz.	StdAbw.	Anz.	StdAbw.	Anz.	StdAbw.	Anz.	StdAbw.
Wohnungsgröße 61 bis 100 m²											
Erst- verkauf	2010 / 2011			2.810		2.240					
				16	+/- 300	8	+/- 140				
Weiter- verkauf	2000 - 2009	2.780		2.310		1.800					
		2	+/- 120	2	+/- 110	2	+/- 190				
	1990 - 1999	2.310		1.820		1.470					
		2	+/- 50	4	+/- 170	21	+/- 260				
	1980 - 1989			1.380		1.340					
				8	+/- 220	29	+/- 270				
	1970 - 1979			1.320		1.080		1.000		930	
				9	+/- 200	54	+/- 320	5	+/- 90	2	+/- 60
	1960 - 1969			1.090		1.060		660			
				11	+/- 80	59	+/- 200	2	+/- 160		
1950 - 1959					1.260						
					28	+/- 240					
1920 - 1949					1.260						
					6	+/- 150					
bis 1919					1.400						
					21	+/- 230					
Wohnungsgröße 101 bis 160 m²											
Erst- verkauf	2010 / 2011	2.900		2.640		2.190					
		2	+/- 100	23	+/- 280	11	+/- 180				
Weiter- verkauf	2000 - 2009	2.800		1.980							
		3	+/- 160	2	+/- 40						
	1990 - 1999	2.420		2.120		1.580					
		3	+/- 100	2	+/- 340	14	+/- 270				
	1980 - 1989	2.210		1.640		1.380					
		3	+/- 70	2	+/- 40	16	+/- 240				
	1970 - 1979	1.630		1.620		1.300					
		4	+/- 450	4	+/- 120	5	+/- 210				
	1960 - 1969					1.430					
						3	+/- 240				
1950 - 1959			1.850		1.000						
			2	+/- 350	3	+/- 170					
1920 - 1949					1.450						
					2	+/- 50					
bis 1919	2.400				1.780						
	2	+/- 190			10	+/- 400					



Stadt Aachen	Baujahr	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche									
		sehr gute		gute		mittlere		einfache		sehr einfache	
Art des Vorgangs		Wohnlage									
		€/ m ²		€/ m ²		€/ m ²		€/ m ²		€/ m ²	
		Anz.	StdAbw.	Anz.	StdAbw.	Anz.	StdAbw.	Anz.	StdAbw.	Anz.	StdAbw.
Wohnungsgröße über 161 m²											
Erst- verkauf	2010 / 2011			2.710		1.410					
				6	+/- 230	2	+/- 0				
Weiter- verkauf	über alle Baujahre			2.610		1.740					
		3	+/- 440			2	+/- 660				

Stadt Aachen	Baujahr	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche									
		sehr gute		gute		mittlere		einfache		sehr einfache	
Art des Vorgangs		Wohnlage									
		€/ m ²		€/ m ²		€/ m ²		€/ m ²		€/ m ²	
		Anz.	StdAbw.	Anz.	StdAbw.	Anz.	StdAbw.	Anz.	StdAbw.	Anz.	StdAbw.
Umwand- lungen	über alle Baujahre			1.580		1.440					
				14	+/- 230	72	+/- 300				
	Ø Wohnfl.			75 m ²	±10	65 m ²	± 20				
	Ø Baujahr			1.980	± 5	1.980	± 25				

Stadt / Gemeinde	Art des Vorganges	Anzahl	Baujahr	Kaufpreis [€/ m ²]	Wohnungs- größe [m ²]
Aldorf	Ersteverkauf	--	2010 / 2011	--	--
	Weiter- verkauf	--	2000 - 2009	--	--
		--	1990 - 1999	--	--
		6	1980 - 1989	840 +/- 100	75 +/- 15
		18	1970 - 1979	600 +/- 110	65 +/- 15
		7	1960 - 1969	870 +/- 40	55 +/- 15
		--	1950 - 1959	--	--
		--	1920 - 1949	--	--
		--	bis 1919	--	--



Stadt / Gemeinde	Art des Vorganges	Anzahl	Baujahr	Kaufpreis [€/ m ²]	Wohnungsgröße [m ²]
Baesweiler	Ersteverkauf	--	2010 / 2011	--	--
	Weiterverkauf	5	2000 - 2009	1.500 +/- 200	80 +/- 15
		9	1990 - 1999	1.240 +/- 270	65 +/- 15
		5	1980 - 1989	1.200 +/- 140	90 +/- 20
		7	1970 - 1979	1130 +/- 210	75 +/- 15
		--	1960 - 1969	--	--
		--	1950 - 1959	--	--
		--	1920 - 1949	--	--
		--	bis 1919	--	--

Stadt / Gemeinde	Art des Vorganges	Anzahl	Baujahr	Kaufpreis [€/ m ²]	Wohnungsgröße [m ²]
Eschweiler	Ersteverkauf	--	2010 / 2011	--	--
	Weiterverkauf	3	2000 - 2009	1.450 +/- 180	90 +/- 5
		41	1990 - 1999	1.110 +/- 260	55 +/- 35
		18	1980 - 1989	980 +/- 200	70 +/- 15
		9	1970 - 1979	860 +/- 180	75 +/- 25
		10	1960 - 1969	850 +/- 200	60 +/- 15
		5	1950 - 1959	1.000 +/- 345	65 +/- 20
		--	1920 - 1949	--	--
		--	bis 1919	--	--

Stadt / Gemeinde	Art des Vorganges	Anzahl	Baujahr	Kaufpreis [€/ m ²]	Wohnungsgröße [m ²]
Herzogenrath	Ersteverkauf	2	2010 / 2011	1.660 +/- 20	70 +/- 15
	Weiterverkauf	21	2000 - 2009	1.490 +/- 200	75 +/- 15
		47	1990 - 1999	1.370 +/- 240	80 +/- 15
		18	1980 - 1989	1.030 +/- 250	75 +/- 20
		19	1970 - 1979	810 +/- 210	65 +/- 15
		4	1960 - 1969	1.190 +/- 190	70 +/- 10
		3	1950 - 1959	1.050 +/- 190	95 +/- 15
		--	1920 - 1949	--	--
		--	bis 1919	--	--



Stadt / Gemeinde	Art des Vorganges	Anzahl	Baujahr	Kaufpreis [€/ m ²]	Wohnungsgröße [m ²]
Monschau	Ersteverkauf	--	2010 / 2011	--	--
	Weiterverkauf	--	--	--	--

Stadt / Gemeinde	Art des Vorganges	Anzahl	Baujahr	Kaufpreis [€/ m ²]	Wohnungsgröße [m ²]
Roetgen	Ersteverkauf	--	2010 / 2011	--	--
	Weiterverkauf	2	2000 - 2009	1.600 +/- 220	110 +/- 20
		7	1990 - 1999	1.360 +/- 150	90 +/- 10
		2	bis 1989	960 +/- 120	85 +/- 40

Stadt / Gemeinde	Art des Vorganges	Anzahl	Baujahr	Kaufpreis [€/ m ²]	Wohnungsgröße [m ²]
Simmerath	Ersteverkauf	18	2010 / 2011	1.880 +/- 190	70 +/- 15
	Weiterverkauf	--	2000 - 2009	--	--
		4	1990 - 1999	1.240 +/- 90	85 +/- 10
		4	1980 - 1989	1.190 +/- 240	55 +/- 15
		6	1970 - 1979	900 +/- 110	55 +/- 5
		--	1960 - 1969	--	--
		--	1950 - 1959	--	--
		--	1920 - 1949	--	--
		--	bis 1919	--	--

Stadt / Gemeinde	Art des Vorganges	Anzahl	Baujahr	Kaufpreis [€/ m ²]	Wohnungsgröße [m ²]
Stolberg	Ersteverkauf	--	2010 / 2011	--	--
	Weiterverkauf	12	2000 - 2009	1.420 +/- 90	80 +/- 10
		14	1990 - 1999	1.180 +/- 175	80 +/- 20
		6	1980 - 1989	1.010 +/- 140	75 +/- 15
		50	1970 - 1979	835 +/- 280	70 +/- 15
		18	1960 - 1969	680 +/- 220	65 +/- 15
		17	1950 - 1959	620 +/- 140	60 +/- 20
		--	1920 - 1949	--	--
		7	bis 1919	720 +/- 160	70 +/- 20



Stadt / Gemeinde	Art des Vorganges	Anzahl	Baujahr	Kaufpreis [€/ m ²]	Wohnungsgröße [m ²]
Würselen	Ersteverkauf	8	2010 / 2011	2.050 +/- 170	95 +/- 30
	Weiterverkauf	4	2000 - 2009	1.600 +/- 210	90 +/- 20
		46	1990 - 1999	1.230 +/- 240	80 +/- 20
		14	1980 - 1989	1.190 +/- 230	70 +/- 20
		19	1970 - 1979	840 +/- 120	70 +/- 15
		15	1960 - 1969	890 +/- 160	70 +/- 20
		2	1950 - 1959	680 +/- 20	90 +/- 25
		--	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 2010 ermittelt. Dabei spiegeln die Spannen folgende Unterschiede wider:

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

Objektart	Stadt Aachen		Kreisgebiet	
	Streubereich	Marktschwerpunkt	Streubereich	Marktschwerpunkt
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 €

Tiefgaragenstellplätze in Neubauobjekten in der Stadt Aachen	10.000 bis 19.500 €
--	---------------------



9.4.4 Marktanpassungsfaktoren nach § 14 Immobilienwertermittlungsverordnung

9.4.4.1 Sachwertfaktoren von Ein- und Zweifamilienhäusern

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 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 der Sachwert zu einem an den Grundstücksmarkt angepassten Verkehrswert (Marktwert) durch Anwendung eines marktorientierten Zu- oder Abschlags, den sogenannten Sachwertfaktor.

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

Zur Ermittlung dieses marktgerechten Sachwertfaktors werden die Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern dem nachkalkulierten, vorläufigen Sachwert des Objektes gegenübergestellt.

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat im Zuge von Kaufpreisauswertungen für die Kaufjahre 2009 und 2010 rd. 750 Ein- und Zweifamilienhäuser in der Städteregion Aachen auf das Verhältnis zwischen Kaufpreis und vorläufigem Sachwert untersucht.

Die Ermittlung der vorläufigen Sachwerte im Rahmen der Auswertung erfolgte nach dem bisherigen Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA NRW) in Nordrhein-Westfalen (siehe dazu auch die Stellungnahme des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 09.12.2010). Das Modell ist im Internet unter www.gutachterausschuss.nrw.de veröffentlicht und zum Download bereitgestellt. Die AGVGA NRW wird die Fortschreibung der Wertermittlungsmodelle unter Berücksichtigung der ImmoWertV erarbeiten und veröffentlichen.



Das Sachwert-Modell basiert auf folgenden Grundlagen:

- Bodenwertableitung 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 die **Städteregion Aachen** (in diesen Werten sind der Korrekturfaktoren für das Land NRW sowie der Korrekturfaktor für die Ortsgrößen bzw. regionale Besonderheiten berücksichtigt):
 - für Aachen: **0,98**
 - für Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg und Würselen: **0,93**
 - 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 €/m²), für die übrigen Städte und Gemeinden des ehemaligen Kreises Aachen (Bodenrichtwertniveau 130 bis 250 €/m²) und der Stadt Aachen (Bodenrichtwertniveau 170 bis 480 €/m²) getrennt durchgeführt, da sich die Marktanpassungsfaktoren für diese Bereiche unterschiedlich darstellten.

Durch Einteilung nach Nutzung als freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus und vergleichbare Doppelhäuser oder als Reihen-Ein- und Zweifamilienhaus und vergleichbare Doppelhäuser, sowie in Wohnlageklassen (vgl. **3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht**) wurden Sachwertfaktoren für 9 Klassen ermittelt.

In den Gemeinden Monschau und Simmerath lagen nur Verkäufe von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren Lagen vor.

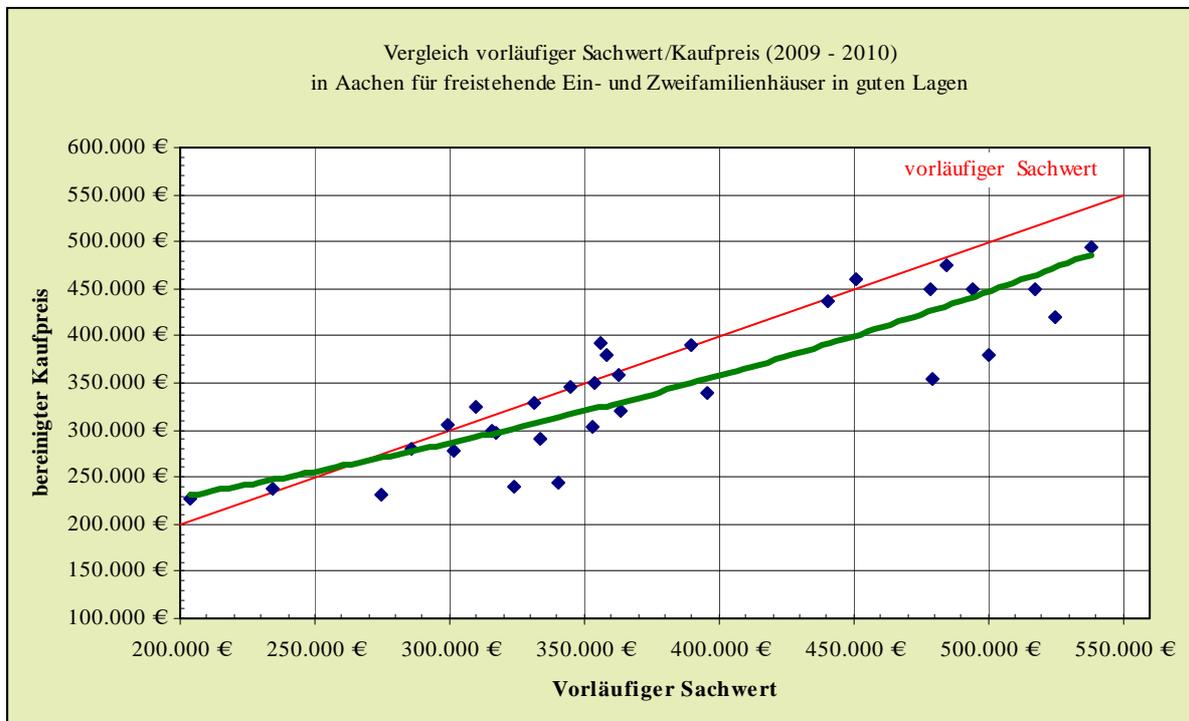
Nachstehend sind die jeweiligen Nutzungsgruppen grafisch aufbereitet und in der nachfolgenden Tabelle mit den durchschnittlichen **Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Sachwert** angegeben. Der Übergang vom vorläufigen Sachwert zum Verkehrswert (Marktwert) ergibt sich somit durch Anwendung des Sachwertfaktors wie folgt:

Vorläufiger Sachwert * Sachwertfaktor = Verkehrswert (Marktwert)

Sollte das Objekt nicht überwiegend den Objektdefinitionen des zugehörigen Sachwertfaktors entsprechen, so sind die Sachwertfaktoren nur bedingt verwendbar. Der Einfluss der Abweichungen von der Objektdefinition auf die Marktanpassung durch den Sachwertfaktor muss in einem solchen Fall sachverständig geschätzt werden.

9.4.5 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

9.4.5.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Aachen in guten Wohnlagen

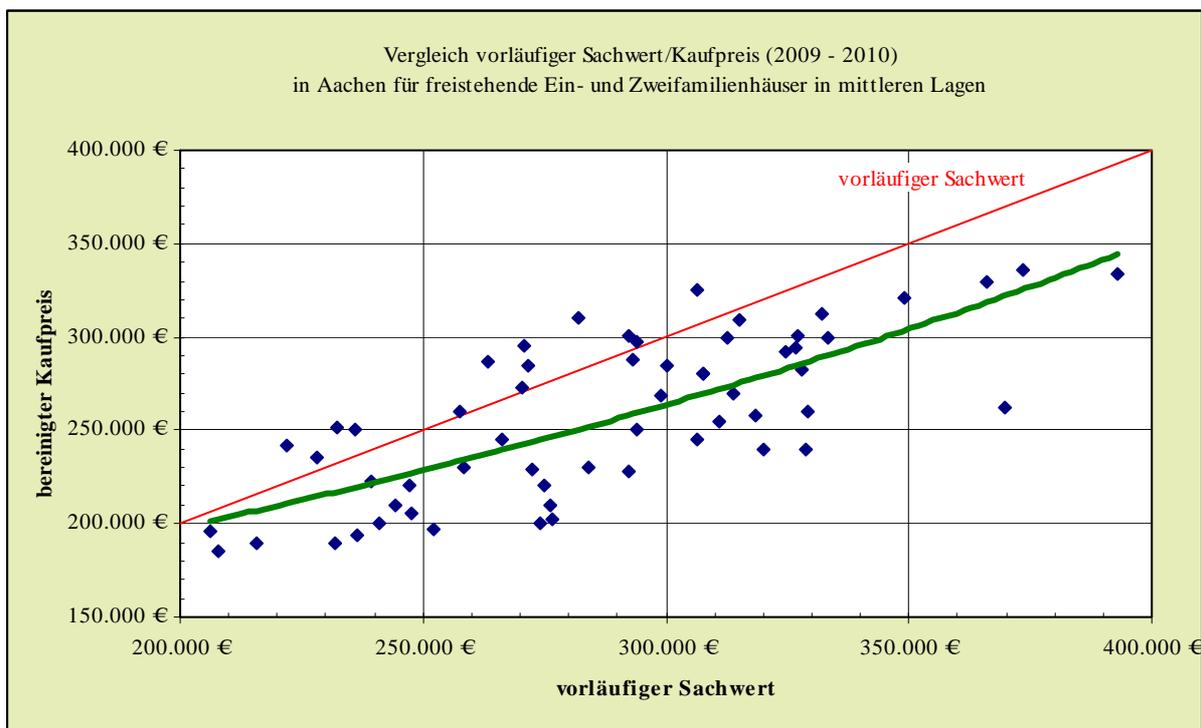


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Aachen
Wohnlage¹⁾	gut
Bauweise	freistehendes Haus oder vergleichbares Doppelhaus
Wohnflächen	110 m ² - 220 m ²
Grundstücksgrößen	350 m ² - 900 m ²
tatsächliches Baujahr	1920 - 2009
vorläufiger Sachwert	200.000 € - 550.000 €
	Sachwertfaktor
Mittelwert	0,93
Median	0,94
Anzahl	33
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,88 - 1,00
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,83 - 1,03

¹⁾ vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht



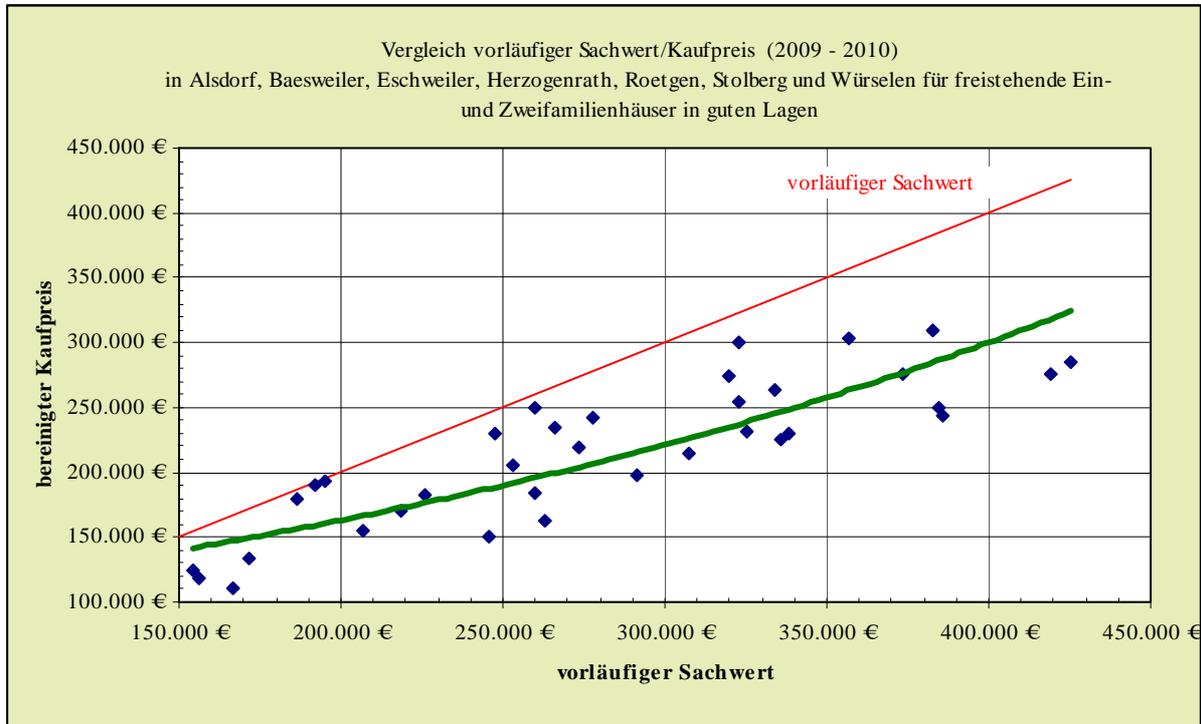
9.4.5.2 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Aachen in mittleren Wohnlagen



Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Aachen
Wohnlage ¹⁾	mittel
Bauweise	freistehendes Haus oder vergleichbares Doppelhaus
Wohnflächen	100 m ² - 175 m ²
Grundstücksgrößen	300 m ² - 750 m ²
tatsächliches Baujahr	1940 - 2009
vorläufiger Sachwert	200.000 € - 400.000 €
	Sachwertfaktor
Mittelwert	0,90
Median	0,94
Anzahl	59
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,79 - 0,97
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,76 - 1,05

¹⁾ vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht

9.4.5.3 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg, Würselen in guten Wohnlagen

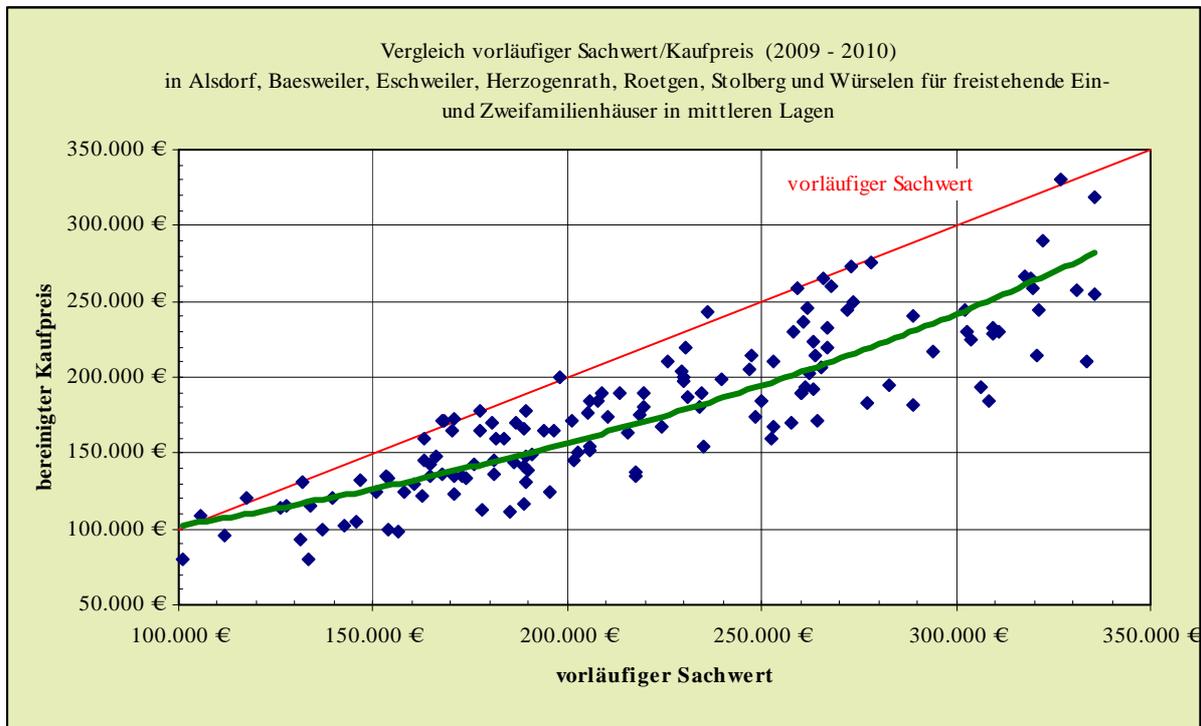


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg, Würselen
Wohnlage ¹⁾	gut
Bauweise	freistehendes Haus oder vergleichbares Doppelhaus
Wohnflächen	100 m ² - 250 m ²
Grundstücksgrößen	300 m ² - 900 m ²
tatsächliches Baujahr	1950 - 2000
vorläufiger Sachwert	150.000 € - 425.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,78
Median	0,78
Anzahl	36
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,72 - 0,86
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,67 - 0,89

¹⁾ vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht



9.4.5.4 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg, Würselen in mittleren Wohnlagen

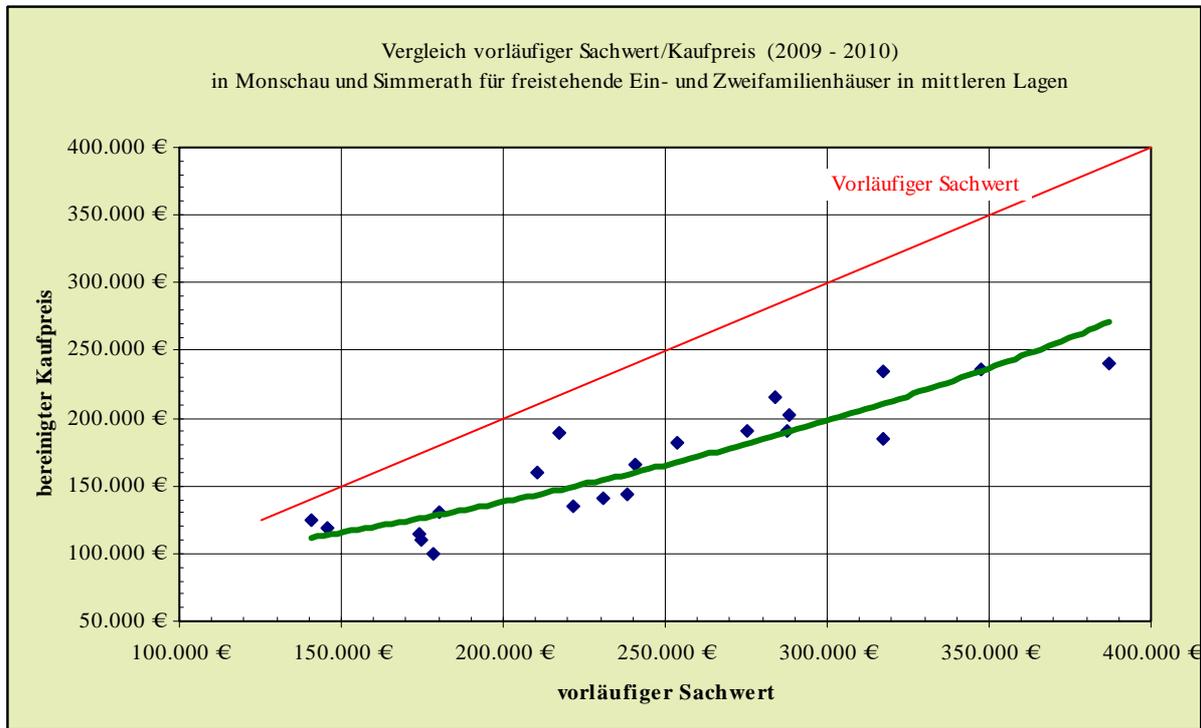


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg, Würselen
Wohnlage¹⁾	mittel
Bauweise	freistehendes Haus oder vergleichbares Doppelhaus
Wohnflächen	100 m ² - 200 m ²
Grundstücksgrößen	300 m ² - 750 m ²
tatsächliches Baujahr	1920 - 2009
vorläufiger Sachwert	100.000 € - 350.000 €
	Sachwertfaktor
Mittelwert	0,81
Median	0,81
Anzahl	83
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,79 - 0,91
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,70 - 0,92

¹⁾ vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht



9.4.5.5 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Gemeinden Monschau und Simmerath in mittleren Wohnlagen

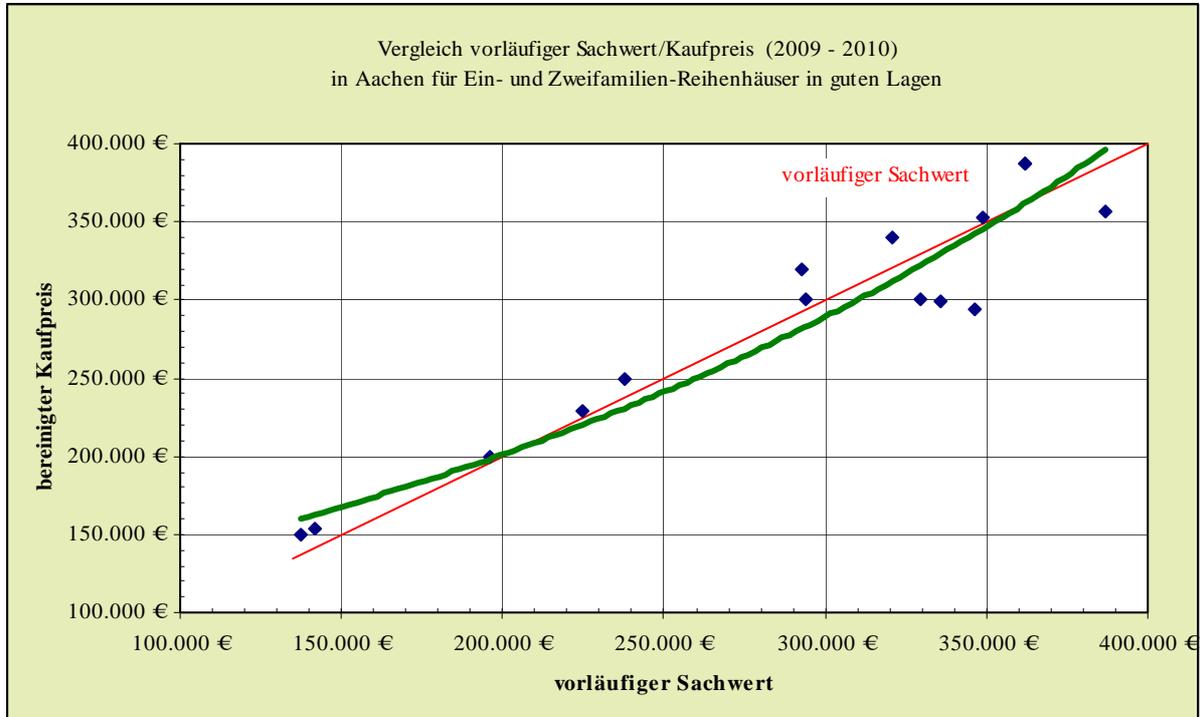


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Monschau, Simmerath
Wohnlage ¹⁾	mittel
Bauweise	freistehendes Haus oder vergleichbares Doppelhaus
Wohnflächen	100 m ² - 250 m ²
Grundstücksgrößen	400 m ² - 900 m ²
tatsächliches Baujahr	1920 - 2009
vorläufiger Sachwert	100.000 € - 400.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,70
Median	0,68
Anzahl	27
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,68 - 0,73
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,60 - 0,80

¹⁾ vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht

9.4.6 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilien-Reihenhäuser

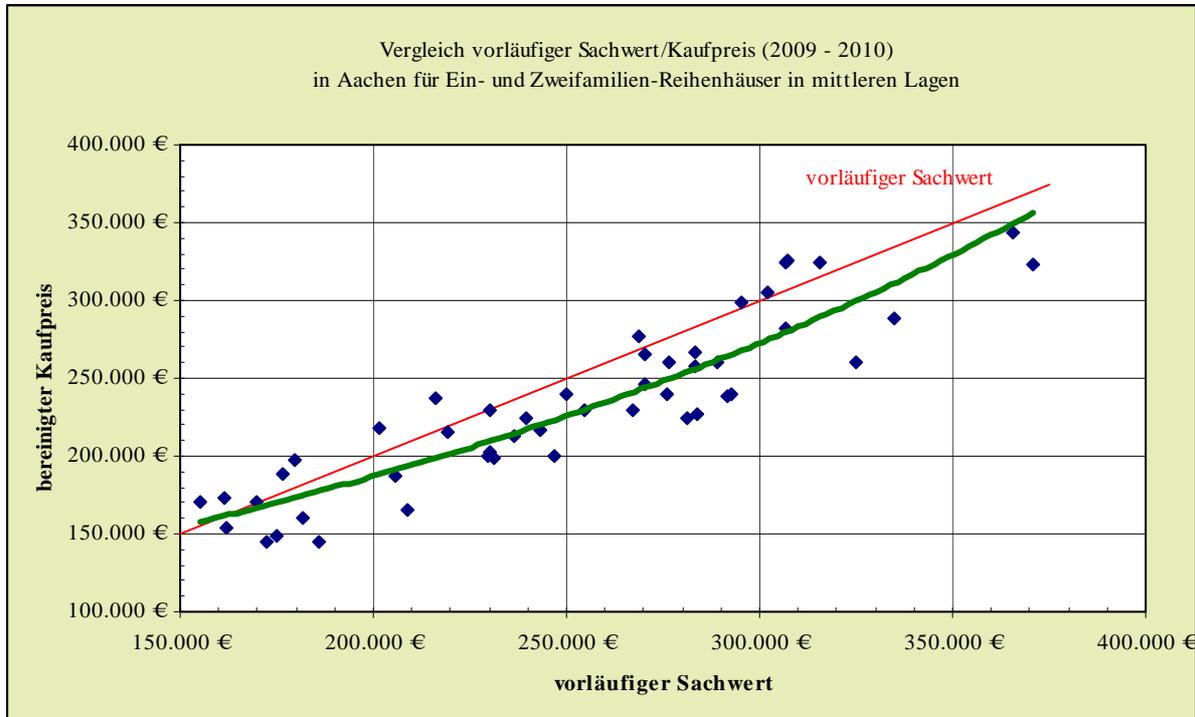
9.4.6.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilien-Reihenhäuser in der Stadt Aachen in guten Wohnlagen



Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Aachen
Wohnlage ¹⁾	gut
Bauweise	Reihenhaus oder vergleichbares Doppelhaus
Wohnflächen	110 m ² - 175 m ²
Grundstücksgrößen	250 m ² - 500 m ²
tatsächliches Baujahr	1935 - 2009
vorläufiger Sachwert	150.000 € - 400.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	1,00
Median	1,02
Anzahl	16
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,95 - 1,05
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,92 - 1,08

¹⁾ vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht

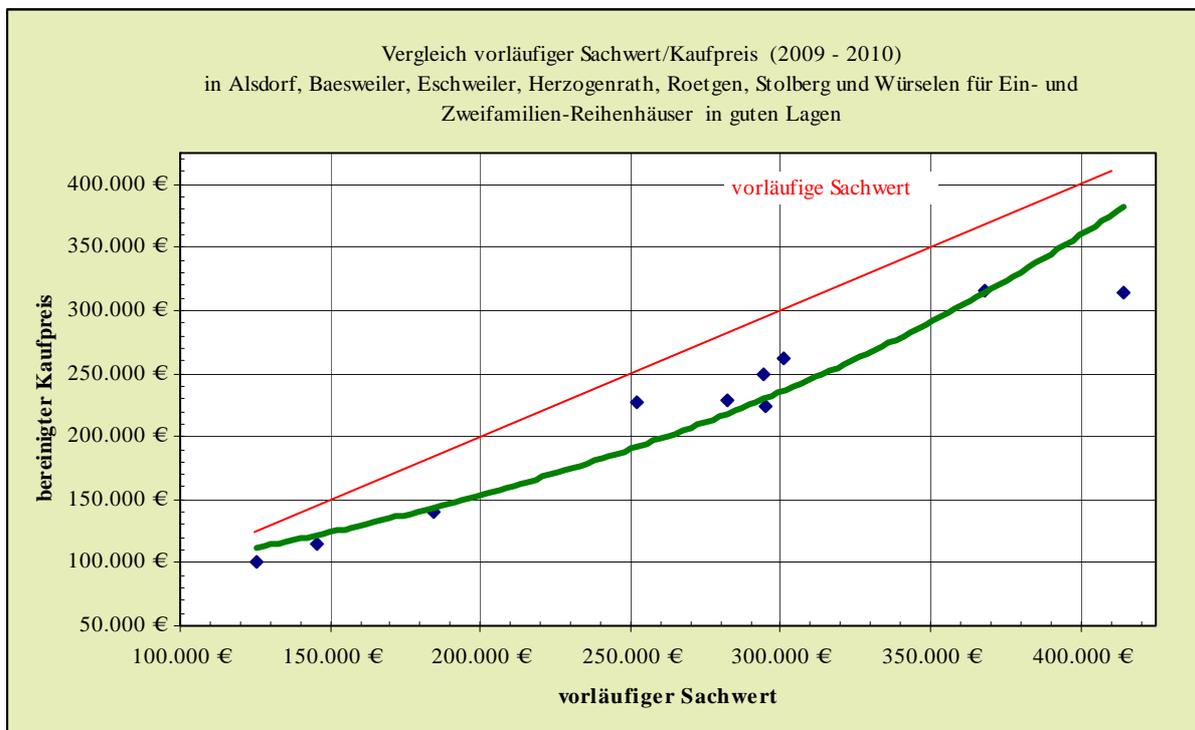
9.4.6.2 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilien-Reihenhäuser in der Stadt Aachen in mittleren Wohnlagen



Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Aachen
Wohnlage ¹⁾	mittel
Bauweise	Reihenhaus oder vergleichbares Doppelhaus
Wohnflächen	100 m ² - 200 m ²
Grundstücksgrößen	200 m ² - 500 m ²
tatsächliches Baujahr	1950 - 2009
vorläufiger Sachwert	150.000 € - 400.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,93
Median	0,91
Anzahl	50
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,89 - 1,02
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,83 - 1,03

¹⁾ vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht

9.4.6.3 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilien-Reihenhäuser in Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg, Würselen in guten Wohnlagen

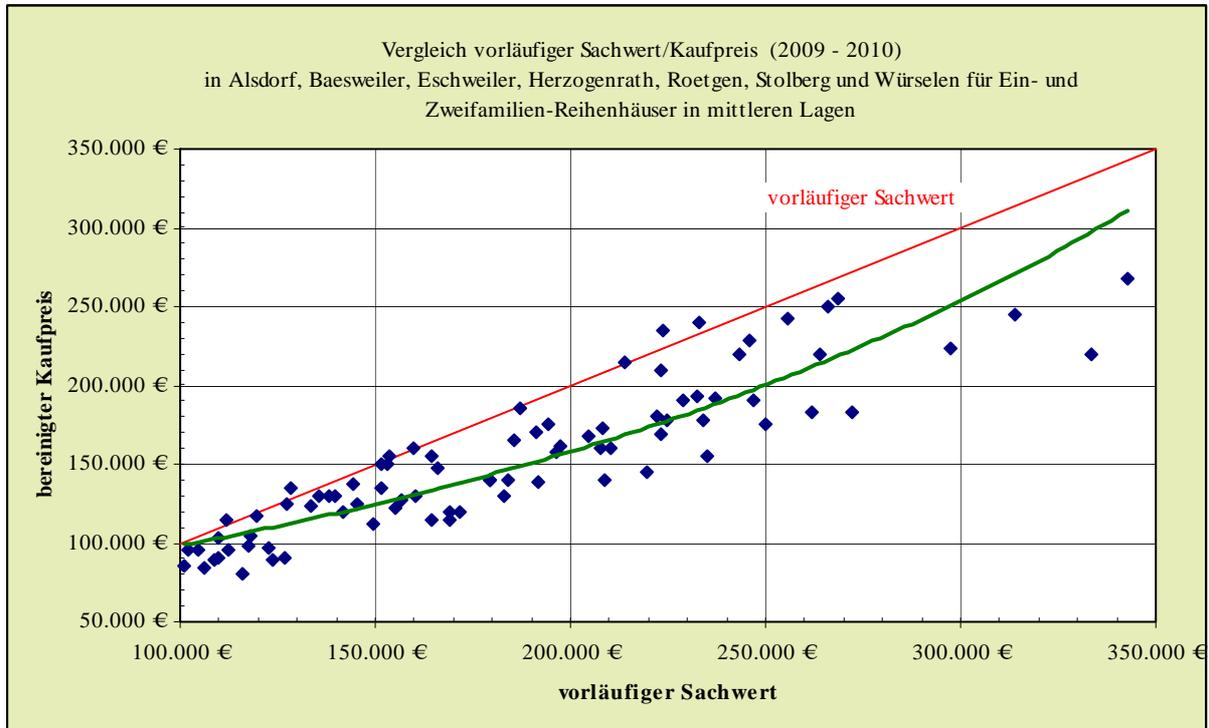


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg, Würselen
Wohnlage¹⁾	gut
Bauweise	Reihenhaus oder vergleichbares Doppelhaus
Wohnflächen	100 m ² - 175 m ²
Grundstücksgrößen	200 m ² - 500 m ²
tatsächliches Baujahr	1960 - 2009
vorläufiger Sachwert	125.000 € - 410.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,82
Median	0,81
Anzahl	10
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,76 - 0,86
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,76 - 0,86

¹⁾ vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht



9.4.6.4 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilien-Reihenhäuser in Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg, Würselen in mittleren Wohnlagen



Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg, Würselen
Wohnlage ¹⁾	mittel
Bauweise	Reihenhaus oder vergleichbares Doppelhaus
Wohnflächen	75 m ² - 250 m ²
Grundstücksgrößen	300 m ² - 700 m ²
tatsächliches Baujahr	1910 - 2009
vorläufiger Sachwert	150.000 € - 350.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,86
Median	0,84
Anzahl	103
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,80 - 0,95
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,75 - 0,97

¹⁾ vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht