



Grundstücksmarktbericht 2012 Städteregion Aachen



Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der
Städteregion Aachen



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte



in der Städteregion Aachen

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2012

Umsatzstatistik

Erforderliche Daten

Basierend auf den Daten des Jahres 2011
mit Auswertestand Januar 2012

Aachen, im März 2012

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>



Inhaltsverzeichnis	Seite
0. Die Städteregion Aachen	7
1. Grundlagen und Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	8
2. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	9
2.1 Aufgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	9
2.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	10
2.3 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen	11
2.4 Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte	12
3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht	13
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2011	14
4.1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	14
4.1.1 Umsätze im Grundstücksverkehr	14
4.2 Gesamtumsatz	15
4.2.1 Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten	16
4.2.2 Teilmärkte	16
4.3 Versteigerungen	17
5. Unbebaute Grundstücke in der Städteregion Aachen	19
5.1 Gesamtumsatz und Teilmärkte	19
5.2 Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Städte und Gemeinden	20
5.2.1 Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten	20
5.2.2 Bauland / Individueller Wohnungsbau	21
5.2.3 Bauland / Geschosswohnungsbau	21
5.2.4 Gewerbliche Bauflächen	22
5.2.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen	23
5.2.6 Sonstige Flächen	24
6. Bebaute Grundstücke in der Städteregion Aachen	25
6.1 Gesamtumsatz und Teilmärkte	25
6.2 Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Städte und Gemeinden (2009 - 2011)	26
6.2.1 Gesamtumsatz aus allen bebauten Gebäudearten ohne Wohnungseigentum	26
6.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	27
6.3 Kaufeigenheime / Erstverkäufe	28
6.4 Mehrfamilienhäuser	29



Inhaltsverzeichnis	Seite
6.5 Betriebsgrundstücke, Wohn- und Geschäftshäuser und sonstige bebaute Objekte	30
6.5.1 Betriebsgrundstücke (Gewerbegrundstücke)	30
6.5.2 Wohn- und Geschäftshäuser	31
6.5.3 Sonstige bebaute Objekte	31
7. Wohnungs- und Teileigentum in der Städteregion Aachen	32
7.1 Gesamtumsatz und Teilmärkte	32
7.2 Verteilung nach der Kaufpreishöhe im Jahr 2011	34
8. Bodenrichtwerte	36
8.1 Gesetzlicher Auftrag	36
8.2 Bodenrichtwerte	36
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte) in der Städteregion Aachen (Stichtag 01.01.2012)	37
8.3.1 Tertiäres Gewerbe in der Stadt Aachen	39
8.3.2 Orientierungswerte für Rohbauland bzw. Bauerwartungsland in der Stadt Aachen	39
8.3.3 Baureife Grundstücke für Sondereigentum	39
8.3.4 Orientierungswerte für Gartenlandflächen	39
9. Erforderliche Daten	40
9.1 Indexreihen	41
9.1.1 Indexreihen für Wohnbauland im ehemaligen Kreis Aachen	41
9.1.2 Indexreihen für Wohnbauland in der Stadt Aachen	43
9.1.3 Indexreihen für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	45
9.1.4 Indexreihen für gewerbliche Bauflächen und Geschosswohnungsbau	47
9.1.4.1 Preisentwicklung für "gewerbliche Bauflächen" in der Stadt Aachen	47
9.1.4.2 Preisentwicklung für "unbebaute Grundstücke für Geschosswohnungsbau (ohne Geschäftslagen)" in der Stadt Aachen	48
9.1.5 Preisentwicklung für Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen	49
9.2 Umrechnungskoeffizienten	50
9.2.1 Grundstückstiefe	50
9.2.2 Grundstücksfläche	51
9.2.3 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Geschossflächenzahlen (GFZ) in der Stadt Aachen	53
9.2.4 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksgrößen bei Gewerbe- / Industriegrundstücken in der Stadt Aachen	54



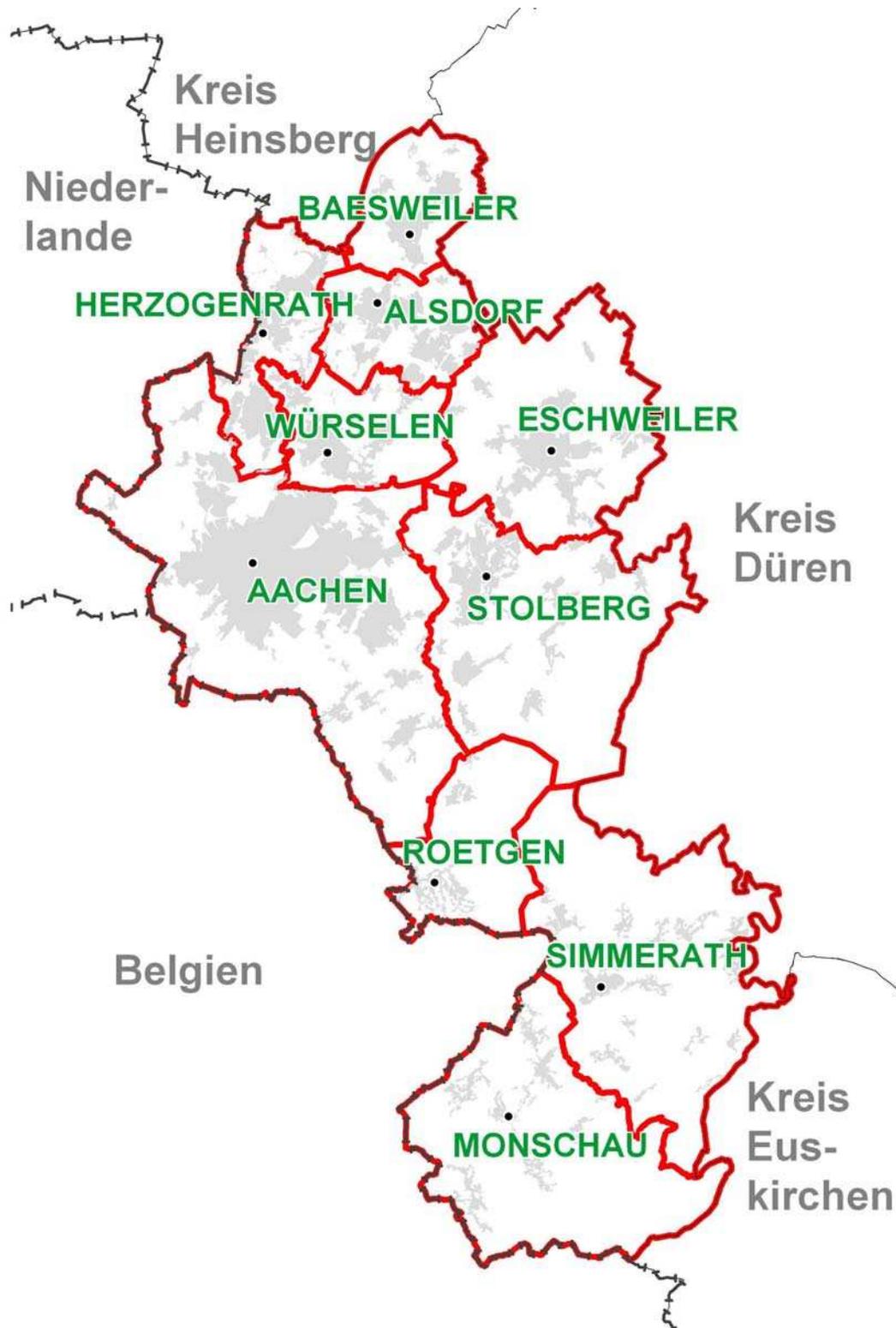
Inhaltsverzeichnis	Seite
9.3 Liegenschaftszinssätze	55
9.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	56
9.3.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften	56
9.3.1.2 Einfamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften	58
9.3.1.3 Zweifamilienhäuser	59
9.3.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte	59
9.3.2.1 Dreifamilienhäuser	59
9.3.2.2 Mehrfamilienhäuser	60
9.3.2.3 Gemischt genutzte Objekte, mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag bis 20 %	60
9.3.2.4 Gemischt genutzte Objekte, mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag von 21 % bis 50 %	61
9.3.2.5 Gemischt genutzte Objekte, mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag von über 50 %	62
9.3.3 Wohnungs- und Teileigentum	62
9.3.3.1 Wohnungseigentum	62
9.3.3.2 Teileigentum	64
9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	65
9.4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	65
9.4.1.1 Durchschnittswerte für freistehende Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften	65
in der Stadt Aachen	66
im ehemaligen Kreis Aachen	68
9.4.1.2 Durchschnittswerte für Einfamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften	71
in der Stadt Aachen	72
im ehemaligen Kreis Aachen	74
9.4.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser	77
9.4.2.1 Rohertragsfaktoren für Dreifamilienhäuser	77
9.4.2.2 Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	79
9.4.2.3 Durchschnittswerte für Mehrfamilienhäuser	81
9.4.3 Eigentumswohnungen	82
9.4.3.1 Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen in der Städteregion Aachen aufgeteilt nach Baujahrsklassen und Erwerbsart	82
9.4.3.2 Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen je Stadt und Gemeinde 2010/2011	84
Unvermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen	85
Vermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen	90
Vermietete und unvermietete Eigentumswohnungen im ehemaligen Kreis Aachen	94
9.4.3.3 Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze	96



Inhaltsverzeichnis	Seite
9.4.4 Marktanpassungsfaktoren nach § 14 Immobilienwertermittlungsverordnung	98
9.4.4.1 Sachwertfaktoren von Ein- und Zweifamilienhäuser	98
9.4.5 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften	100
9.4.5.1 in der Stadt Aachen in sehr guten Wohnlagen	100
9.4.5.2 in der Stadt Aachen in guten Wohnlagen	101
9.4.5.3 in der Stadt Aachen in mittleren Wohnlagen	102
9.4.5.4 in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg, Würselen und in der Gemeinde Roetgen in guten Wohnlagen	103
9.4.5.5 in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg, Würselen und in der Gemeinde Roetgen in mittleren Wohnlagen	104
9.4.5.6 in den Städten Alsdorf und Baesweiler in mittleren Wohnlagen	105
9.4.5.7 in der Stadt Eschweiler in mittleren Wohnlagen	106
9.4.5.8 in den Städten Herzogenrath und Würselen in mittleren Wohnlagen	107
9.4.5.9 in der Stadt Stolberg in mittleren Wohnlagen	108
9.4.5.10 in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg, Würselen und der Gemeinde Roetgen in einfachen Wohnlagen	109
9.4.5.11 in der Stadt Monschau und der Gemeinde Simmerath in guten Wohnlagen	110
9.4.5.12 in der Stadt Monschau und der Gemeinde Simmerath in mittleren Wohnlagen	111
9.4.6 Sachwertfaktoren für Einfamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften	112
9.4.6.1 in der Stadt Aachen in guten Wohnlagen in Burtscheid und Laurensberg	112
9.4.6.2 in der Stadt Aachen in mittleren Wohnlagen	113
9.4.6.3 in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg Würselen und in der Gemeinde Roetgen in guten Wohnlagen	114
9.4.6.4 in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg Würselen und in der Gemeinde Roetgen in mittleren Wohnlagen	115
9.4.6.5 in den Städten Alsdorf und Baesweiler in mittleren Wohnlagen	116
9.4.6.6 in den Städten Eschweiler und Stolberg in mittleren Wohnlagen	117
9.4.6.7 in den Städten Herzogenrath und Würselen in mittleren Wohnlagen	118



Inhaltsverzeichnis	Seite
9.4.7 Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	119
9.4.7.1 in der Stadt Aachen in mittleren und guten Wohnlagen	119
9.4.7.2 in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg, Würselen und der Gemeinde Roetgen in mittleren und guten Wohnlagen	120
9.5 Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte	121
9.6 Mieten	121





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	258.050	160,87
Alsdorf	45.484	31,66
Baesweiler	27.843	27,77
Eschweiler	55.418	75,88
Herzogenrath	46.476	33,39
Monschau	12.473	94,62
Roetgen	8.287	39,02
Simmerath	15.498	111,01
Stolberg	57.374	98,50
Würselen	37.677	34,38
Städteregion Aachen	564.580	707,11

Stand: 30.06.2011

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 2011 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,
- **Durchschnittswerte** für unbebaute Grundstücke, Wohnhäuser und Eigentumswohnungen abzuleiten,
- Aussagen zur **Preisentwicklung** auf der Grundlage der statistisch gesicherten Durchschnittswerte zu erarbeiten und Preisindexreihen aufzustellen,
- **Durchschnittliche Lagewerte** (Bodenrichtwerte) für Bauland, land- und forstwirtschaftliche Grundstücke zu bilden und im Informationssystem BORISplus.NRW (www.boris.nrw.de) 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 Immobilien 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

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

Grantz, Hans-Jürgen, Dipl.-Finanzwirt Aachen

Häßler, Johann, Dipl.-Ing. Stolberg

Hermsen, Robert, Dipl.-Ing. Aachen

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

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

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

Lampenscherf, Bernhard, Dipl.-Ing. Herzogenrath

Nießen, Gisela, Maklerin Aachen

Plum, Wilma, Dipl.-Finanzwirtin 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.

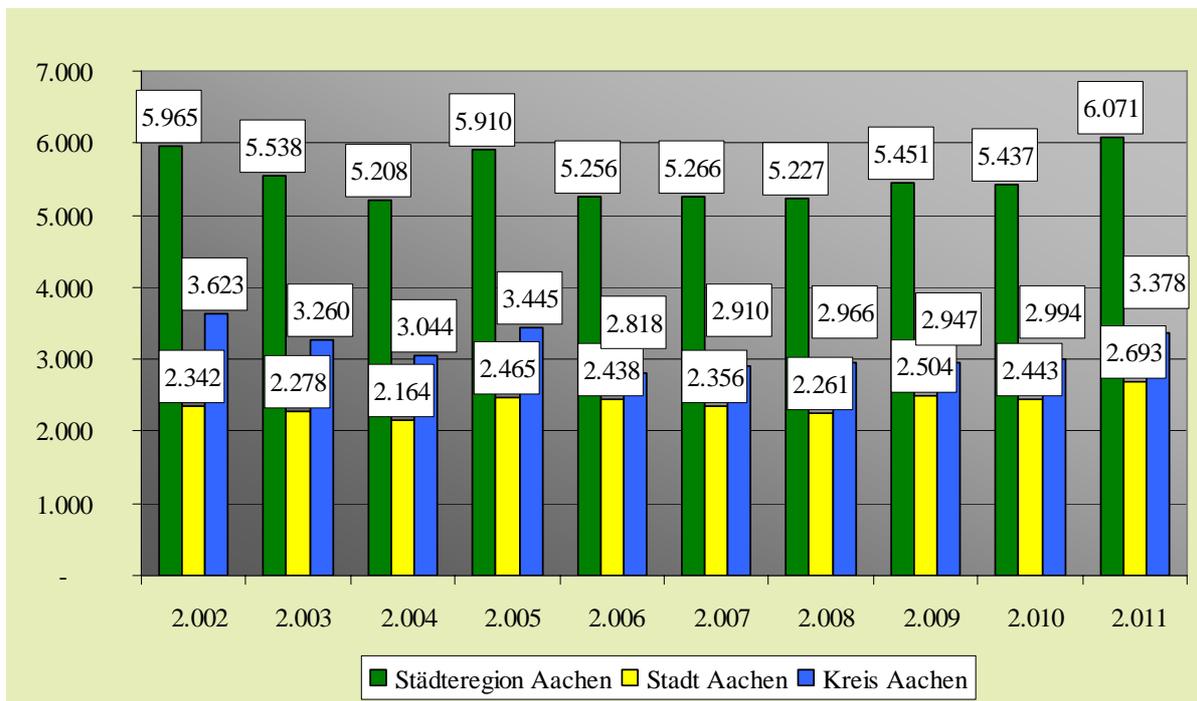


4. Grundstücksmarkt des Jahres 2011

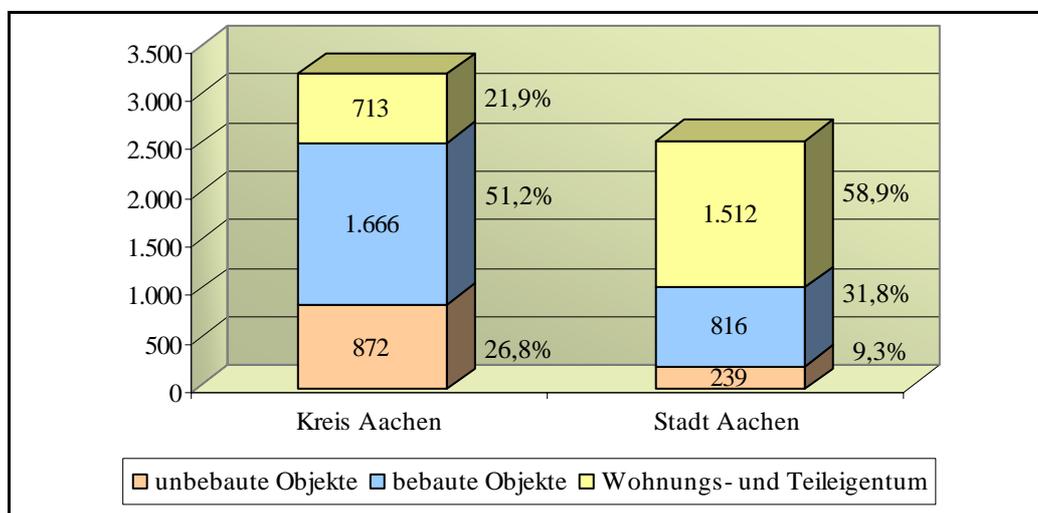
4.1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

4.1.1 Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2011 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Städteregion von den beurkundenden Stellen insgesamt **6.071 Objekte** mit einem Geldumsatz von **1.073,2 Millionen Euro** (2010: 5.437 Objekte mit einem Geldumsatz von 906,2 Millionen Euro) zur Erfassung und Auswertung vorgelegt. Die Anzahl der Kauffälle stieg im abgelaufenen Jahr um rd. 11,7 % und der Geldumsatz stieg um rd. 18,4 %.



Von den 6.071 vorgelegten Verträgen waren 5.818 Kauffälle zur Auswertung im Jahr 2011 geeignet. Sie verteilen sich folgendermaßen auf die Teilmärkte:

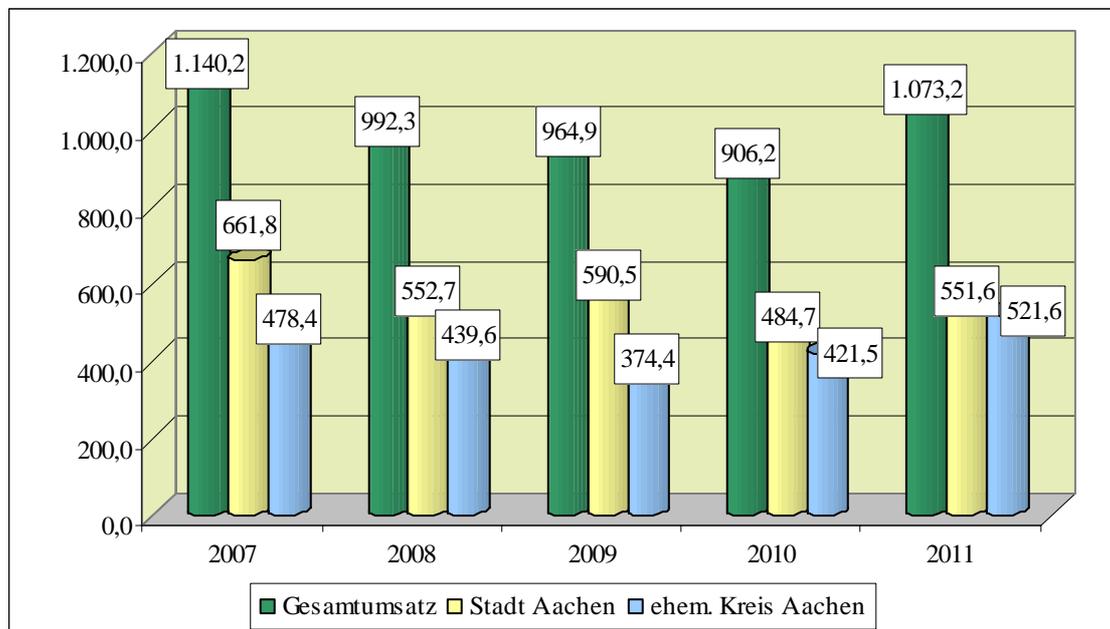




4.2 Gesamtumsatz

Der Gesamtumsatz 2011 ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen (18,4 %). Die Entwicklung der Umsätze der Jahre 2007 bis 2011 ist aus der folgenden Tabelle zu ersehen.

	2007 [Mio €]	2008 [Mio €]	2009 [Mio €]	2010 [Mio €]	2011 [Mio €]	Verän. zu 2010
Gesamtumsatz	1.140,2	992,3	964,9	906,2	1.073,2	18,4%
Teilmarkt Stadt Aachen	661,8	552,7	590,5	484,7	551,6	13,8%
Teilmarkt Kreis Aachen	478,4	439,6	374,4	421,5	521,6	23,7%



Aufgegliedert in die Teilmärkte:

	2007 [Mio €]	2008 [Mio €]	2009 [Mio €]	2010 [Mio €]	2011 [Mio €]
Unbebaute Grundstücke	114,5	98,8	104,0	109,4	99,3
Stadt Aachen	29,8	37,5	42,2	39,9	43,8
Kreis Aachen	84,7	61,3	61,8	69,5	55,5
Bebaute Grundstücke	864,7	735,1	687,2	602,1	744,4
Stadt Aachen	519,6	404,9	430,0	305,0	349,1
Kreis Aachen	345,1	330,2	257,2	297,1	395,2
Wohnungs- und Teileigentum	161,0	158,4	173,6	194,6	229,5
Stadt Aachen	112,4	110,3	118,3	139,7	158,7
Kreis Aachen	48,6	48,1	55,3	54,9	70,8



4.2.1 Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten

Stadt / Gemeinde	Einwohner [%]	Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten					
		2009		2010		2011	
		[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]
Aachen	45,7	61,2	590,49	53,5	484,67	51,4	551,55
Alsdorf	8,1	4,2	40,44	5,3	47,65	5,2	55,38
Baesweiler	4,9	2,6	24,95	2,6	23,24	4,4	47,11
Eschweiler	9,8	5,8	55,60	9,4	85,22	8,4	89,92
Herzogenrath	8,2	7,4	71,82	6,2	56,42	6,3	67,65
Monschau	2,2	1,2	11,30	1,6	14,14	1,8	19,85
Roetgen	1,5	1,5	14,93	2,7	24,19	2,3	24,19
Simmerath	2,7	2,5	24,60	2,2	19,56	3,5	37,05
Stolberg	10,2	6,6	63,59	7,8	70,72	6,8	73,06
Würselen	6,7	7,0	67,14	8,9	80,37	10,0	107,39
Städteregion Aachen:	100	100	964,85	100	906,17	100	1.073,16

4.2.2 Teilmärkte

Unbebaute Grundstücke

Bei Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau stagniert die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr.

Bebaute Grundstücke

Der Umsatz bei bebauten Grundstücken in der Städteregion Aachen betrug für das Jahr 2011 744,4 Mio. € bei insgesamt 2.482 ausgewerteten Fällen. Das entspricht einem deutlichen Anstieg des Umsatzes von rd. 24,6 % gegenüber dem Jahr 2010 (Umsatz: 602,1 Mio. €).

Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ wies für das Jahr 2011 einen Umsatz von 229,5 Mio. € bei insgesamt 2.225 ausgewerteten Fällen auf. Das entspricht einem starken Anstieg von 17,9 % gegenüber dem Vorjahr (Umsatz: 194,6 Mio. €).



4.3 Versteigerungen

Im Jahr 2011 wurden insgesamt **208 Beschlüsse** von Versteigerungsverfahren registriert. Dies entspricht einem Marktanteil von rd. 2,0 % 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 2011 wurden die erfassten Daten wieder für jede Stadt und Gemeinde der Städteregion separat ausgewertet.

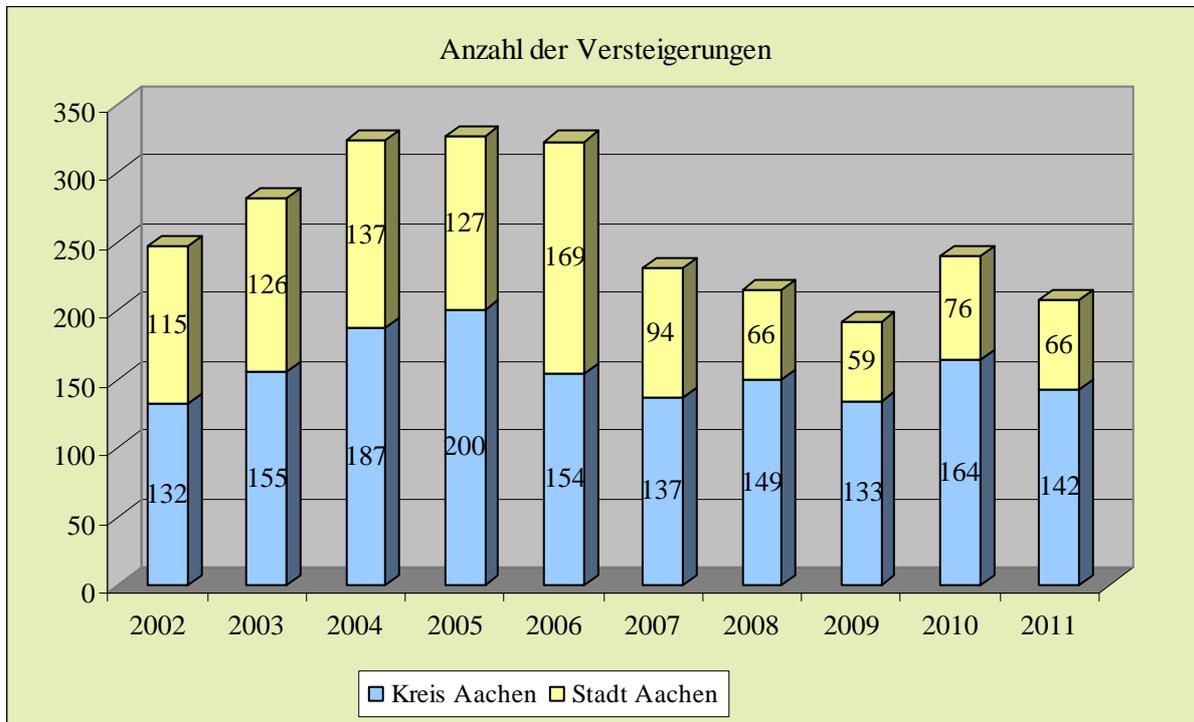
In der folgenden Tabelle werden die Bevölkerungsanteile der einzelnen Städte und Gemeinden an der Gesamtbevölkerung den prozentualen Anteilen an der Anzahl der Versteigerungen in der Städteregion Aachen gegenübergestellt.

Stadt / Gemeinde	Einwohner [%]	Anzahl der Versteigerungen	Anteil [%]	Zuschlagssumme [Mio €]
Aachen	45,7	66	24,4	5,29
Alsdorf	8,1	20	6,3	1,37
Baesweiler	4,9	10	15,3	3,31
Eschweiler	9,8	30	12,8	2,76
Herzogenrath	8,2	27	14,1	3,06
Monschau	2,2	4	2,0	0,44
Roetgen	1,5		0,0	
Simmerath	2,7	9	5,1	1,11
Stolberg	10,2	24	8,2	1,77
Würselen	6,7	18	11,8	2,56
Städteregion Aachen:	100,0	208	100,0	21,66

Objektart	Anzahl der Versteigerungen			Zuschlagssumme [Mio €]
	Stadt Aachen	Kreis Aachen	Städteregion Aachen	
Unbebaute Objekte	1	6	7	0,74
Bebaute Objekte gesamt	6	91	97	15,08
davon				
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	4	66	70	7,72
Mehrfamilienhausgrundstücke u. ä.	2	16	18	2,95
Gewerblich genutzte Objekte	0	9	9	4,41
Sonstige Grundstücke	0	0	0	0,00
Wohnungs- und Teileigentum	59	43	102	5,71
Erbbaurechte/-grundstücke	0	2	2	0,13
	66	142	208	21,66



Das folgende Diagramm zeigt die Entwicklung der Anzahl der Beschlüsse über Versteigerungen in der Städteregion Aachen seit 2002 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 2011 **99,3 Mio. Euro** bei insgesamt **1.111** ausgewerteten Fällen. Das entspricht einem **Rückgang** des Gesamtumsatzes (**rd. – 9,3 %**) gegenüber dem Jahr 2010 (Gesamtumsatz: 109,4 Mio. €).

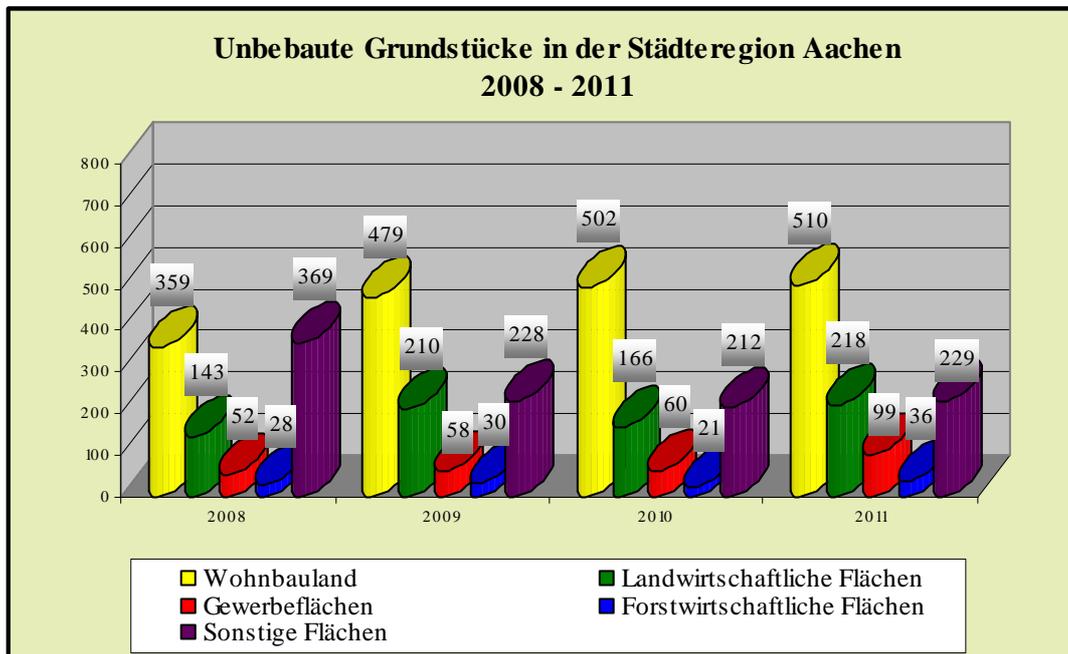
	2007	2008	2009	2010	2011	Veränd. zu 2010
Gesamtumsatz in Mio. €	114,4	98,8	104,0	109,4	99,3	-9,3%
Anzahl der Objekte	1.033	1.048	1.040	983	1.111	13,0%
Flächenumsatz in Hektar	545,1	546,7	410,1	385,0	468,7	21,7%

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	474	36,30	43,69
Geschosswohnungsbau	36	4,62	12,41
Gewerbe "Tertiäre Nutzung"	15	9,18	9,54
Gewerbe und Industrie	84	27,29	14,01
Bauerwartungsland	5	3,87	1,70
Rohbauland	14	16,89	6,13
Landwirtschaftliche Flächen			
insgesamt	218	202,55	6,19
davon Ackerland	61	57,07	2,72
davon Grünland	157	145,48	3,47
Forstwirtschaftliche Flächen	36	155,31	1,12
Sonstige Flächen	229	12,74	4,51



Die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle für unbebaute Grundstücke über die Jahre 2008 bis 2011 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					
		2009		2010		2011	
		[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]
Aachen	45,6	40,6	42,18	36,5	39,92	44,1	43,77
Alsdorf	8,1	4,9	5,11	4,0	4,41	8,1	8,09
Baesweiler	4,9	4,1	4,21	3,5	3,82	7,1	7,00
Eschweiler	9,8	13,6	14,18	14,6	15,99	7,2	7,16
Herzogenrath	8,3	6,5	6,72	4,8	5,26	6,8	6,73
Monschau	2,2	1,7	1,75	1,5	1,59	3,2	3,16
Roetgen	1,5	2,1	2,20	4,0	4,32	4,1	4,08
Simmerath	2,8	1,9	1,97	2,1	2,34	3,9	3,86
Stolberg	10,2	9,4	9,82	5,9	6,48	7,8	7,74
Würselen	6,7	15,2	15,80	23,1	25,31	7,8	7,71
Städteregion Aachen:	100,0	100,0	103,94	100,0	109,44	100,0	99,30



5.2.2 Bauland / Individueller Wohnungsbau

Die Verkäufe von Baulandflächen für Wohnnutzung haben sich in den Jahren 2009 bis 2011 in den einzelnen Städten und Gemeinden der Städteregion Aachen wie folgt entwickelt:

Stadt / Gemeinde	Umsatz: Bauland - individueller Wohnungsbau								
	2009			2010			2011		
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]
Aachen	166	9,83	24,57	131	6,93	20,29	113	6,00	16,42
Alsdorf	20	0,98	1,24	25	1,16	1,51	51	2,74	3,38
Baesweiler	35	2,04	2,39	45	2,61	3,08	50	3,10	3,38
Eschweiler	70	3,66	5,29	74	5,92	10,71	57	3,02	4,46
Herzogenrath	31	2,39	3,48	33	1,45	2,34	28	3,74	2,76
Monschau	20	2,96	1,09	22	1,83	1,01	43	5,06	2,07
Roetgen	22	1,88	2,14	22	1,67	2,22	18	1,28	1,68
Simmerath	11	1,58	0,75	29	2,57	1,55	42	6,99	2,60
Stolberg	28	2,40	4,08	60	2,81	3,92	48	3,04	4,73
Würselen	62	3,14	6,55	34	1,26	2,73	24	1,34	2,21
Städteregion Aachen:	465	30,86	51,58	475	28,22	49,35	474	36,3	43,69

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								
	2009			2010			2011		
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]
Stadt Aachen	12	0,86	2,66	11	2,33	10,14	18	2,57	9,96
Kreis Aachen	2	0,59	0,45	16	2,13	3,31	18	2,05	2,45
Städteregion Aachen:	14	1,45	3,11	27	4,47	13,45	36	4,62	12,41



5.2.4 Gewerbliche Bauflächen

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

Stadt / Gemeinde	Umsatz: Gewerbliche Bauflächen								
	2009			2010			2011		
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]
Aachen	27	12,1	10,5	14	6,67	7,79	23	11,59	13,19
Alsdorf	4	2,21	1,76	6	3,38	1,61	11	4,23	1,09
Baesweiler	8	1,80	0,51	3	0,99	0,16	7	2,24	0,40
Eschweiler	3	1,02	0,91	3	4,32	2,95	8	2,15	0,61
Herzogenrath	4	1,47	1,43	7	2,18	1,02	10	3,07	2,04
Monschau	1	0,22	0,04	5	0,81	0,20	8	1,51	0,35
Roetgen	1	0,07	0,03	5	1,55	2,00	6	1,13	1,23
Simmerath	2	0,72	0,13	6	0,73	0,24	9	3,66	0,65
Stolberg	5	1,43	1,29	4	5,39	1,92	6	3,30	1,41
Würselen	3	2,06	1,49	7	3,98	2,98	11	3,59	2,58
Städteregion Aachen:	58	23,10	18,08	60	30,00	20,88	99	36,47	23,55



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								
	2009			2010			2011		
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]
Aachen	33	17,27	0,56	18	15,34	0,53	26	26,17	0,89
Alsdorf	10	9,91	0,50	11	8,87	0,38	15	9,13	0,38
Baesweiler	9	10,71	0,46	4	2,50	0,12	12	13,64	0,67
Eschweiler	22	85,97	4,25	19	33,17	1,42	20	22,40	1,26
Herzogenrath	12	23,78	0,94	7	5,41	0,29	6	7,25	0,44
Monschau	43	45,87	0,45	33	31,94	0,27	53	43,23	0,54
Roetgen	4	3,78	0,07	1	0,51	0,01	15	20,02	0,38
Simmerath	44	37,04	0,40	50	35,28	0,32	41	28,19	0,38
Stolberg	21	23,94	0,70	14	16,38	0,35	14	21,26	0,57
Würselen	12	13,75	0,94	9	17,35	0,68	16	11,25	0,70
Städteregion Aachen:	210	272,02	9,27	166	166,75	4,38	218	202,55	6,19

Stadt / Gemeinde	Umsatz: Forstwirtschaftliche Flächen								
	2009			2010			2011		
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]
Aachen	1	1,47	0,01	1	51,93	0,15	3	44,74	0,22
Alsdorf	2	0,96	0,01	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
Baesweiler	-	-	-	1	10,44	0,24	0	0,00	0,00
Eschweiler	1	0,39	0,00	2	2,52	0,02	0	0,00	0,00
Herzogenrath	-	-	-	1	2,18	0,05	1	0,07	0,00
Monschau	7	3,16	0,02	3	1,39	0,01	9	15,31	0,18
Roetgen	-	-	-	2	32,28	0,05	3	1,79	0,02
Simmerath	12	4,12	0,03	8	3,06	0,02	16	8,40	0,10
Stolberg	4	2,34	0,04	3	0,19	0,01	4	85,00	0,58
Würselen	3	4,87	0,05	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
Städteregion Aachen:	30	17,31	0,16	21	103,98	0,54	36	155,31	1,12



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								
	2009			2010			2011		
	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]	Anz.	[ha]	[Mio €]
Aachen	45	8,68	2,53	43	2,16	1,01	52	7,12	1,07
Alsdorf	27	7,06	1,48	14	0,45	0,07	27	2,60	1,96
Baesweiler	14	0,64	0,48	14	0,29	0,10	6	0,17	0,03
Eschweiler	24	1,75	0,40	21	2,23	0,53	24	0,72	0,26
Herzogenrath	11	0,95	0,20	24	0,71	0,27	20	0,15	0,11
Monschau	14	0,77	0,15	14	4,16	0,11	7	0,21	0,01
Roetgen	3	0,04	0,02	6	0,84	0,03	11	0,11	0,09
Simmerath	21	2,67	0,66	17	4,55	0,21	10	0,48	0,12
Stolberg	34	15,63	2,84	30	0,84	0,18	42	0,50	0,16
Würselen	35	4,50	1,21	29	6,60	0,98	30	0,67	0,70
Städteregion Aachen:	228	42,69	9,97	212	22,83	3,50	229	12,74	4,51



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 2011 **744,4 Mio. Euro** bei insgesamt **2.482** ausgewerteten Fällen.

Das entspricht einem **Anstieg** des Umsatzes (rd. **23,6 %**) gegenüber dem Jahr 2010 (Gesamtumsatz: **602,1** Mio Euro).

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

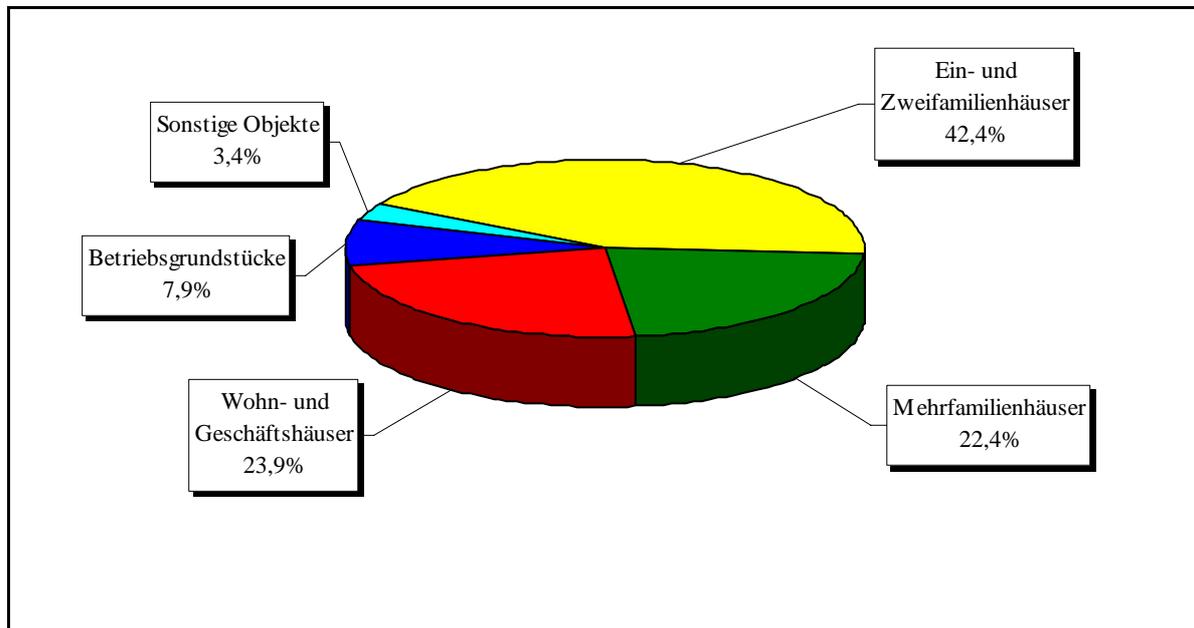
Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio €]		
	2010	2011	Veränd.	2010	2011	Veränd.
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.716	1.869	9%	332,48	357,18	7%
Mehrfamilienhäuser	215	256	19%	87,81	128,78	47%
Wohn- und Geschäftshäuser	155	205	32%	72,71	142,17	96%
Betriebsgrundstücke	100	107	7%	95,48	102,46	7%
Sonstige Objekte	49	45	-8%	13,66	13,77	1%

Die Aufgliederung in Stadt Aachen und ehemaliges Kreisgebiet Aachen:

Stadt Aachen Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio €]		
	2010	2011	Veränd.	2010	2011	Veränd.
Ein- und Zweifamilienhäuser	488	528	8%	136,24	148,13	9%
Mehrfamilienhäuser	108	132	22%	58,33	78,08	34%
Wohn- und Geschäftshäuser	89	107	20%	56,70	83,47	47%
Betriebsgrundstücke	41	35	-15%	49,50	27,53	-44%
Sonstige Objekte	14	14	0%	4,26	11,90	179%

Kreis Aachen Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio €]		
	2010	2011	Veränd.	2010	2011	Veränd.
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.228	1.341	9%	196,24	209,05	7%
Mehrfamilienhäuser	107	124	16%	29,48	50,70	72%
Wohn- und Geschäftshäuser	66	98	48%	16,01	58,70	267%
Betriebsgrundstücke	59	72	22%	45,98	74,93	63%
Sonstige Objekte	35	31	-11%	9,40	1,87	-80%

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 (2009 - 2011)

6.2.1 Gesamtumsatz aus allen bebauten Gebäudearten ohne Wohnungseigentum

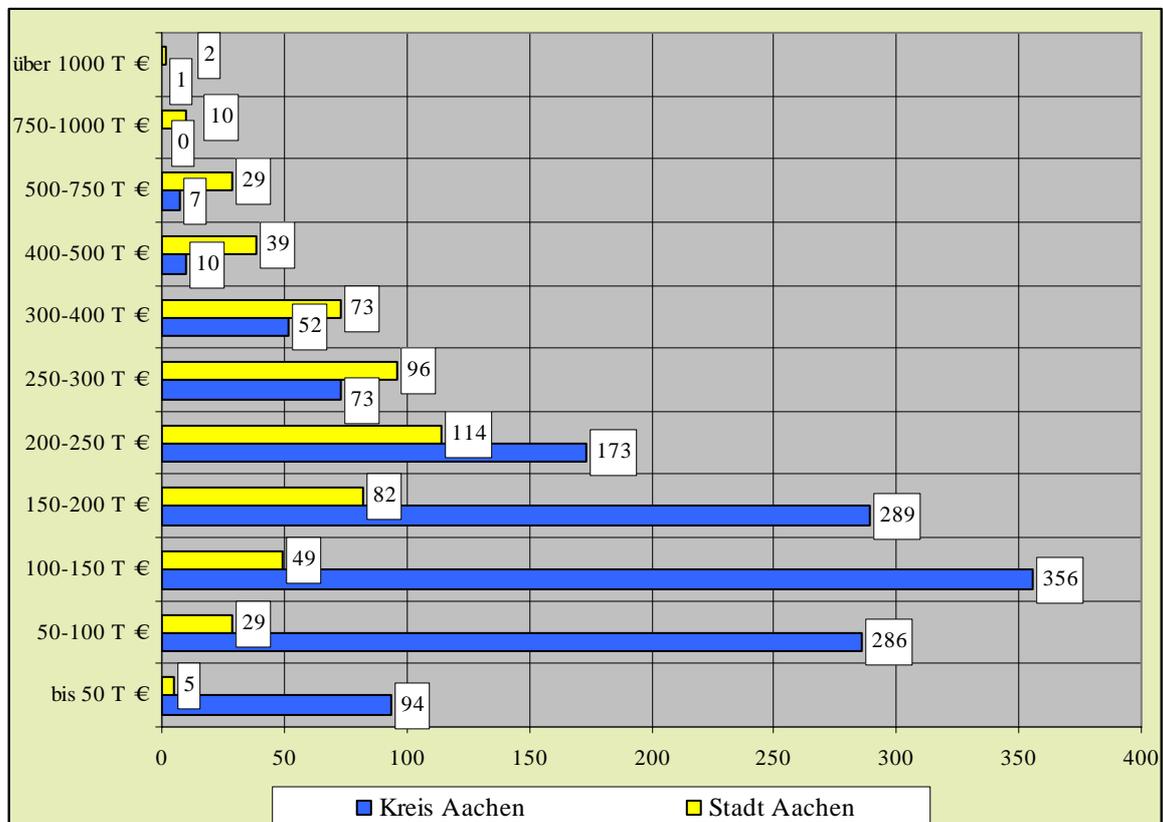
Stadt / Gemeinde	Ein- wohner [%]	Umsatz						Veränd. zu 2010
		2009		2010		2011		
		[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	[%]	[Mio €]	
Aachen	45,6	62,6	429,98	50,7	305,04	46,9	349,11	14%
Alsdorf	8,1	4,6	31,76	6,7	40,15	5,8	42,82	7%
Baesweiler	4,9	2,4	16,31	2,6	15,62	4,7	34,91	124%
Eschweiler	9,8	4,9	33,49	10,0	60,19	10,1	75,32	25%
Herzogenrath	8,3	7,9	54,40	6,3	38,14	6,4	47,52	25%
Monschau	2,2	1,3	8,99	2,0	12,17	2,0	15,17	25%
Roetgen	1,5	1,6	11,14	3,0	18,25	2,3	17,49	-4%
Simmerath	2,8	2,7	18,22	2,5	15,05	4,0	29,71	97%
Stolberg	10,2	6,3	43,22	8,9	53,52	7,1	53,20	-1%
Würselen	6,7	5,8	39,68	7,3	44,01	10,6	79,10	80%
Städteregion Aachen:	100	100	687,21	100	602,14	100	744,36	



6.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt / Gemeinde	Umsatz						Veränd. Umsatz in Mio € zu 2010
	2009		2010		2011		
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	521	137,1	488	136,24	528	148,13	9%
Alsdorf	164	20,60	199	25,79	240	31,12	21%
Baesweiler	102	13,92	97	13,34	107	15,29	15%
Eschweiler	189	25,10	227	32,09	221	32,89	3%
Herzogenrath	224	36,13	186	29,56	227	36,92	25%
Monschau	55	7,37	69	8,89	72	9,95	12%
Roetgen	48	9,94	46	10,40	50	12,00	15%
Simmerath	72	9,47	76	12,42	66	10,21	-18%
Stolberg	230	34,42	205	37,65	225	37,53	-0%
Würselen	111	21,14	123	26,11	133	23,12	-11%
Städteregion Aachen:	1.716	315,17	1.716	332,48	1.869	357,18	

Bei der Verteilung "Anzahl der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser" liegen im Bereich zwischen 50.000 und 250.000 € rd. 74 % 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	47	Ø 300	275	+/-	70
Alsdorf	5	Ø 210	185	+/-	10
Baesweiler	-	-	-	+/-	-
Eschweiler	7	Ø 325	170	+/-	45
Herzogenrath	4	Ø 405	260	+/-	80
Roetgen	1	Ø 400	260	-	-
Stolberg	3	Ø 330	280	+/-	25
Würselen	11	Ø 250	230	+/-	40
Städteregion Aachen (ohne Monschau / Simmerath)	78	Ø 300	255	+/-	70

Monschau, Simmerath	2	Ø 325	155	+/-	15
----------------------------	----------	--------------	------------	------------	-----------

Gebiete, in denen kostengünstiges Bauen (z.B. Bauen ohne Keller) angeboten wurde, sind bei der diesjährigen Auswertung nicht gesondert berücksichtigt worden und in den oben angegebenen Werten nicht enthalten. Für diese Objekte erfolgte eine gesonderte Auswertung.

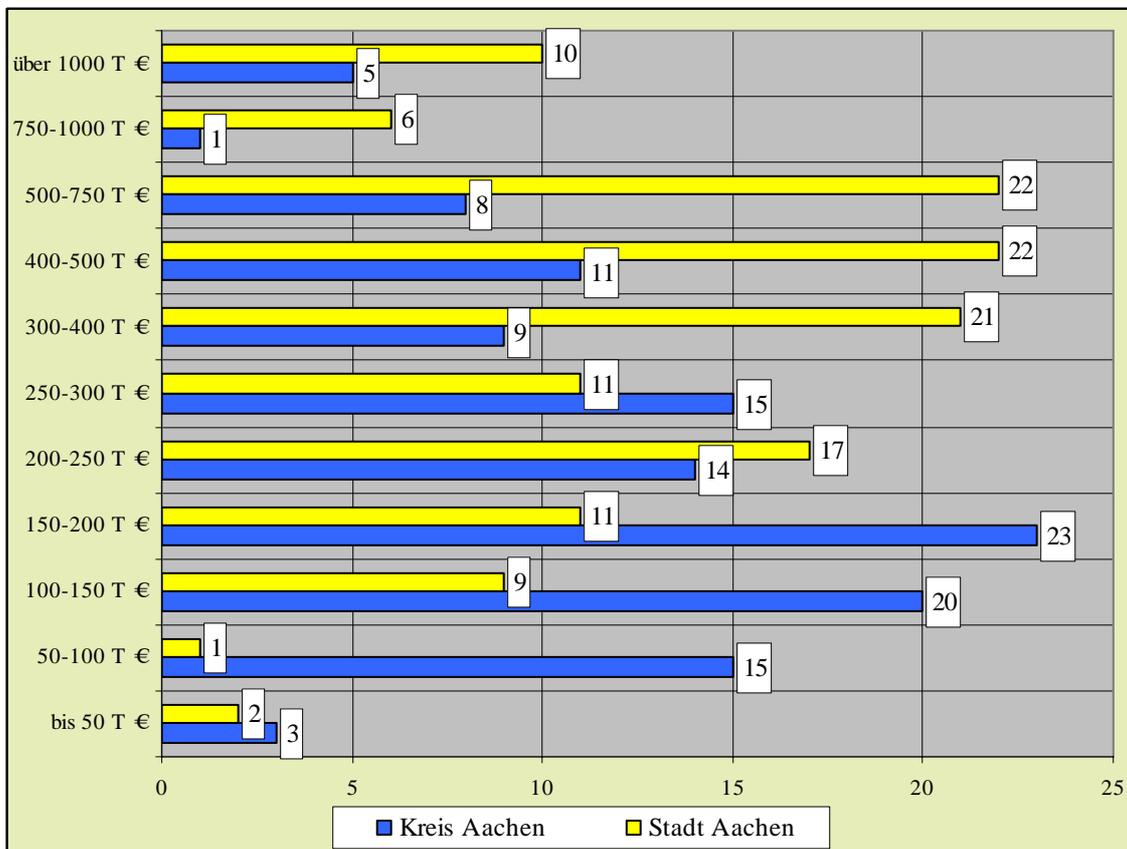
Baesweiler, Herzogenrather Weg	6	Ø 285	155	+/-	15
---	----------	--------------	------------	------------	-----------



6.4 Mehrfamilienhäuser

Stadt / Gemeinde	Umsatz					
	2009		2010		2011	
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]
Aachen	128	38,17	108	58,33	132	78,08
Alsdorf	25	6,32	24	4,69	21	5,34
Baesweiler	3	0,59	1	0,16	6	1,50
Eschweiler	10	2,75	22	8,07	24	9,75
Herzogenrath	22	7,50	13	2,41	22	5,30
Monschau	3	0,85	2	0,80	1	0,04
Roetgen	1	0,27	0	0,00	3	4,74
Simmerath	1	0,19	2	0,42	4	10,59
Stolberg	22	5,28	26	6,48	28	5,89
Würselen	14	3,44	17	6,45	15	7,56
Städteregion Aachen:	229	65,37	215	87,81	256	128,78

Die "Anzahl der Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser" verteilt sich im Jahr 2011 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					
	2009		2010		2011	
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]
Aachen	42	43,40	41	49,50	35	27,53
Alsdorf	4	1,79	7	6,88	4	2,83
Baesweiler	4	1,26	4	1,77	9	15,82
Eschweiler	9	2,41	14	14,96	13	8,78
Herzogenrath	6	4,38	6	3,79	2	0,84
Monschau	4	0,61	5	2,23	8	4,27
Roetgen	3	0,50	5	2,61	2	0,75
Simmerath	2	7,76	3	0,60	9	5,13
Stolberg	4	0,84	7	7,02	11	5,40
Würselen	10	10,66	8	6,12	14	31,10
Städteregion Aachen:	88	73,62	100	95,48	107	102,46



6.5.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Stadt / Gemeinde	Umsatz					
	2009		2010		2011	
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]
Aachen	88	55,99	89	56,70	107	83,47
Alsdorf	10	2,23	9	1,60	13	3,45
Baesweiler	3	0,54	3	0,34	8	2,26
Eschweiler	13	2,80	21	4,88	19	23,68
Herzogenrath	14	5,74	8	2,27	18	4,38
Monschau	2	0,17	2	0,25	6	0,45
Roetgen	2	0,43	0	0,00	0	0,00
Simmerath	2	0,44	1	0,13	4	3,39
Stolberg	16	2,53	9	1,26	15	3,85
Würselen	17	3,70	13	5,29	15	17,23
Städteregion Aachen:	167	74,55	155	72,71	205	142,17

6.5.3 Sonstige bebaute Objekte

Stadt / Gemeinde	Umsatz					
	2009		2010		2011	
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]
Aachen	25	155,34	14	4,26	14	11,90
Alsdorf	3	0,82	4	1,20	4	0,08
Baesweiler	-	-	2	0,01	1	0,05
Eschweiler	4	0,43	2	0,20	4	0,22
Herzogenrath	3	0,64	6	0,12	3	0,07
Monschau	-	-	1	0,01	5	0,45
Roetgen	-	-	2	5,25	0	0,00
Simmerath	2	0,37	6	1,48	3	0,40
Stolberg	5	0,16	10	1,10	8	0,53
Würselen	2	0,75	2	0,04	3	0,08
Städteregion Aachen:	44	158,51	49	13,66	45	13,77

7. Wohnungs- und Teileigentum in der Städteregion Aachen

7.1 Gesamtumsatz und Teilmärkte

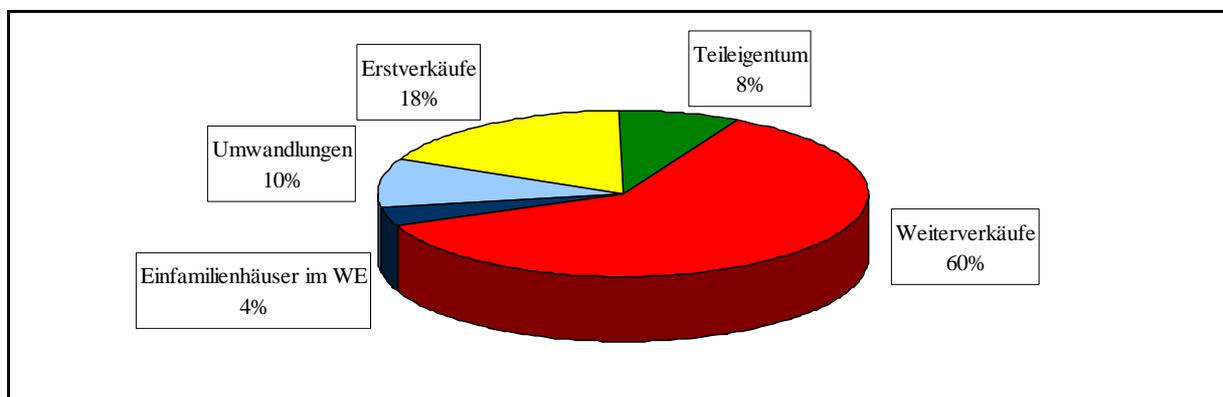
Der Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" wies im Jahr 2011 einen Umsatz von **229,5 Mio Euro** bei insgesamt **2.225** ausgewerteten Fällen auf. Das entspricht einem starken **Anstieg (rd. 17,9 %)** gegenüber dem Jahr 2010 (Umsatz: 194,6 Mio €). Die Anzahl der Objekte stieg gegenüber dem Vorjahr (Jahr 2010: 1.990) um **rd. 11,8 %**.

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 €]	
	2010	2011	2010	2011
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	1.990	2.225	194,60	229,49
Wohnungseigentum Erstverkäufe	147	211	34,01	40,77
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	1.473	1.625	120,85	139,29
Wohnungseigentum Umwandlungen	156	148	17,32	22,62
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	69	44	14,41	8,04
Teileigentum	145	197	8,01	18,77

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 €]	
	2010	2011	2010	2011
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	1.363	1.512	139,72	158,67
Wohnungseigentum Erstverkäufe	95	108	27,36	24,05
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	990	1.117	82,34	96,21
Wohnungseigentum Umwandlungen	131	123	14,57	20,30
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	38	22	9,50	5,32
Teileigentum	109	142	5,95	12,80

Art des Objektes	Anzahl im Kreis Aachen		Umsatz im Kreis Aachen [Mio €]	
	2010	2011	2010	2011
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	627	713	54,88	70,83
Wohnungseigentum Erstverkäufe	52	103	6,65	16,72
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	483	508	38,51	43,09
Wohnungseigentum Umwandlungen	25	25	2,75	2,32
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	31	22	4,91	2,73
Teileigentum	36	55	2,06	5,97

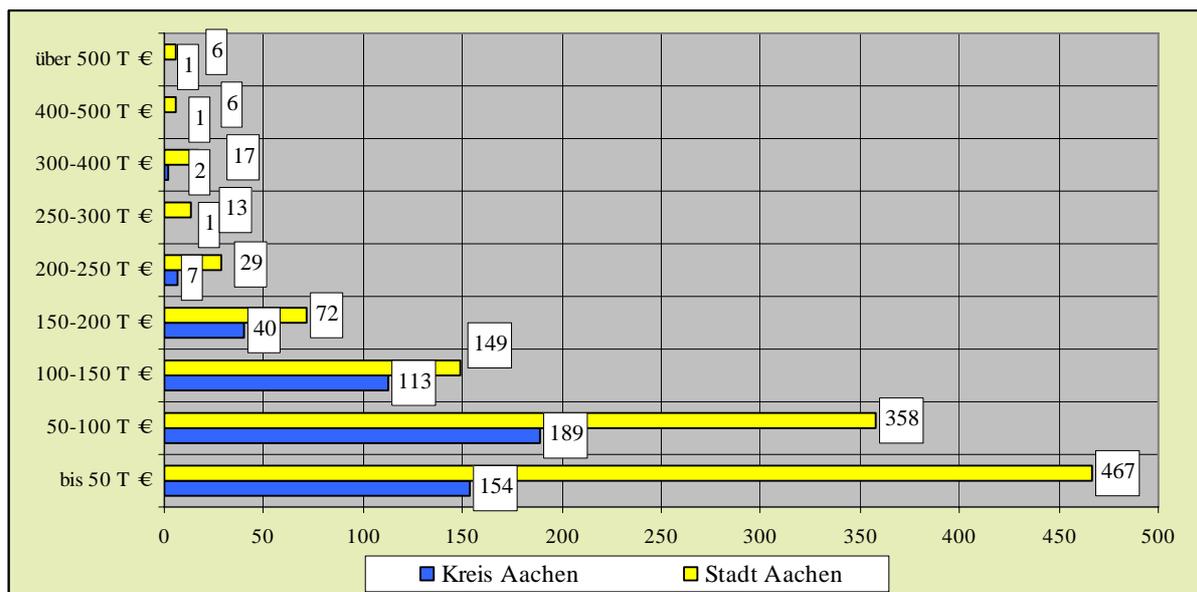


Die Verteilung der Kauffälle auf die Städte und Gemeinden in der Städteregion Aachen ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Stadt / Gemeinde	Umsatz						Veränd. Umsatz Mio € zu 2010
	2009		2010		2011		
	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	[Anz]	[Mio €]	
Aachen	1.389	118,33	1.363	139,71	1.512	158,67	14%
Alsdorf	51	3,57	59	3,09	52	4,48	45%
Baesweiler	48	4,43	36	3,81	49	5,20	37%
Eschweiler	101	7,93	118	9,04	103	7,44	-18%
Herzogenrath	113	10,70	136	13,01	124	13,40	3%
Monschau	7	0,56	5	0,37	10	1,52	308%
Roetgen	11	1,52	14	1,62	19	2,62	62%
Simmerath	35	4,40	24	2,17	27	3,48	60%
Stolberg	148	10,55	126	10,72	164	12,12	13%
Würselen	104	11,65	109	11,06	165	20,58	86%
Städteregion Aachen:	2.007	173,64	1.990	194,59	2.225	229,49	

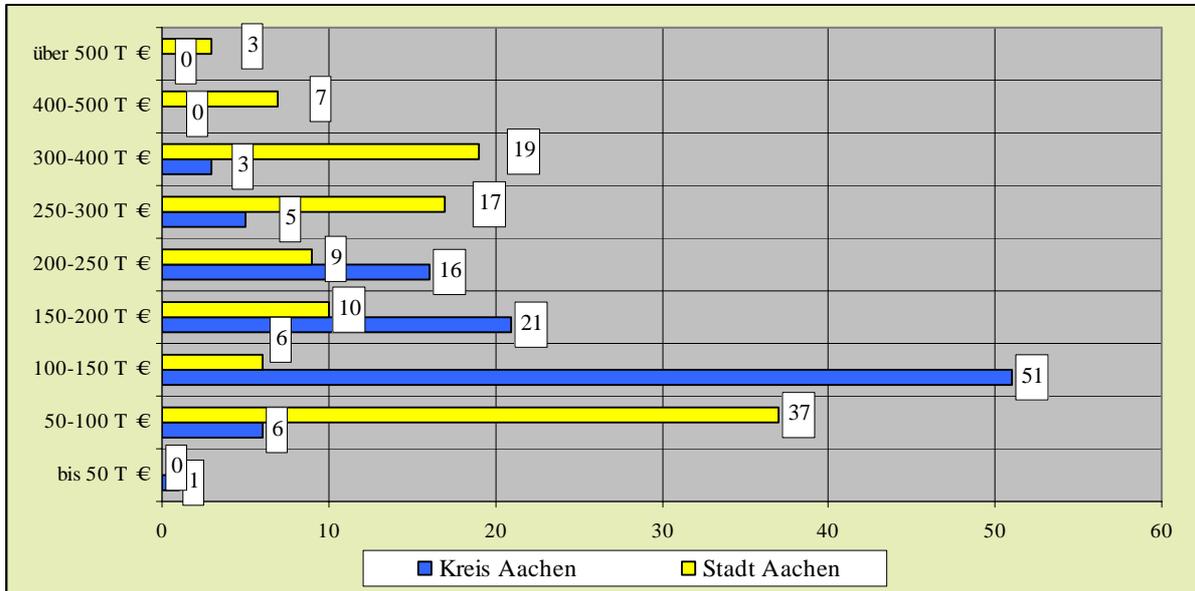
7.2 Verteilung nach der Kaufpreishöhe im Jahr 2011

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, liegt der überwiegende Teil der veräußerten Eigentumswohnungen im Teilmarkt „Wohnungseigentum-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 „Wohnungseigentum-Erstverkauf-Neubau“ im Bereich des ehemaligen Kreises in den Kaufpreisgruppen 50 T € bis 200 T €. Im Bereich der Stadt Aachen in den Kaufpreisgruppen 150 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 (Stichtag 01.01.2012)

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 Bodenrichtwert 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,-	--

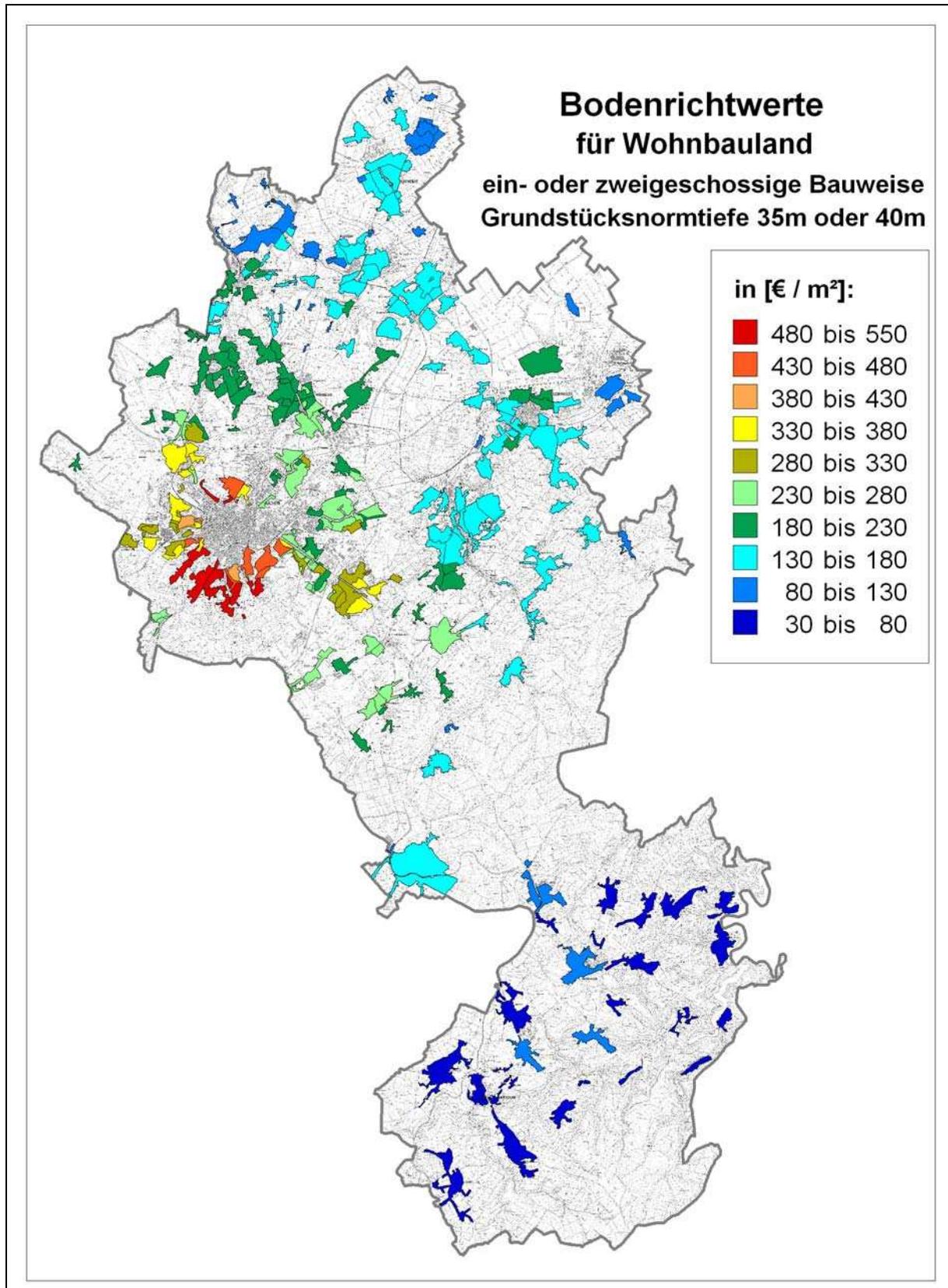
*) in der Stadt Aachen bezogen auf eine Grundstücksgröße von 5.000 m²

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.



Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland (ohne Gewerbe- und innenstädtische Mischgebietslagen) in der Städteregion Aachen zum Stichtag 01.01.2012 (siehe www.boris.nrw.de):





9. Erforderliche Daten

Hinweise:

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

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

Bei den zusätzlich dazu angegebenen Durchschnittswerten bezogen auf die Restnutzungsdauer der Objekte sind nur die Objekte ausgewertet worden, bei denen aufgrund vorhandener zusätzlicher Angaben zum Modernisierungsgrad und aufgrund sachverständiger Einschätzung eine Restnutzungsdauer des Objektes ermittelt werden konnte. Dies hat zur Folge, dass die Stichprobe dieser Auswertung nicht deckungsgleich mit der Stichprobe der Auswertung über das tatsächliche Baujahr ist.

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

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

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

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

Die Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind **keine Richtwerte**, sondern stellen lediglich die Durchschnittswerte der Verkäufe dar.

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



9.1 Indexreihen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat zum 01.01.2011 erstmalig flächendeckend zonale Bodenrichtwerte für das Gebiet der Städteregion Aachen beschlossen. Die Indexreihen für individuellen Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau und gewerbliche Bauflächen wurden für das Gebiet der Stadt Aachen zum Bezugsjahr 1980 oder 1990 jeweils aus bisher vorhandenen lagetypischen Bodenrichtwerten abgeleitet. Mit der Einführung zonaler Bodenrichtwerte ist eine direkte Fortschreibung der bisherigen Indexreihen aufgrund fehlender direkter Zuordnung nicht mehr möglich. Der Gutachterausschuss hat daher aufgrund von statistischen Berechnungen für das Gebiet der Städteregion Aachen neue Indexreihen entwickelt. Eine Vergleichbarkeit zwischen den Indexreihen beruhend auf den lagetypischen und den zonalen Bodenrichtwerten ist in der Regel nicht möglich. Um trotzdem Entwicklungen zwischen den Bezugsjahren 2011 und 2010 herstellen zu können sind teilweise Preisentwicklungen dargestellt.

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

9.1.1 Indexreihen für Wohnbauland im ehemaligen Kreis Aachen

Indexreihen: 1980 bis 2009

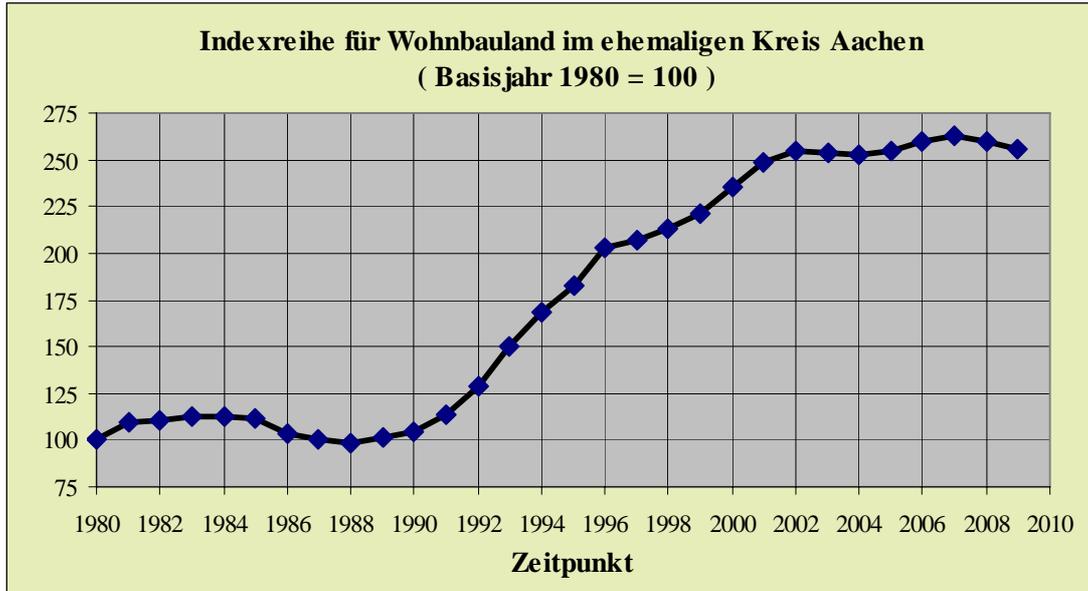
Im Folgenden wurden Bodenpreisindexreihen für die Städte und Gemeinden im ehemaligen Kreis Aachen abgeleitet. Ausgangswerte waren die Bodenrichtwerte für Wohnbauland in ausgewählten Gebieten einer jeden Stadt bzw. Gemeinde. Die Richtwertgebiete sind folgender Aufstellung zu entnehmen:

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 in der Regel das **Jahr 1980** mit einem Index von **100** gewählt.

Die Entwicklung des gemittelten Bodenpreisindex für die einzelnen Städte und Gemeinden und im Mittel für den ehemaligen Kreis Aachen zwischen 1980 und 2009 zeigen die folgende Grafik und Tabelle auf:



Zeitpunkt	AL	BA	EW	HE	MU	RG	ST	SG	WU	Mittel
12.1980	100	---	100	100	100	100	100	100	100	100,0
12.1981	108,3	100	106,7	106,3	115,4	107,1	118,2	113,3	111,1	109,6
12.1982	108,3	100	120	106,3	115,4	92,9	136,4	106,7	111,1	110,8
12.1983	125,0	100,0	120,0	112,5	107,7	100,0	127,3	113,3	111,1	113,0
12.1984	133,3	115,4	93,3	106,3	107,7	92,9	136,4	113,3	111,1	112,2
12.1985	150,0	115,4	93,3	106,3	84,6	92,9	136,4	113,3	111,1	111,5
12.1986	133,3	107,7	93,3	100,0	76,9	78,6	127,3	113,3	100,0	103,4
12.1987	125,0	100,0	100,0	100,0	76,9	71,4	109,1	113,3	105,6	100,1
12.1988	125,0	100,0	100,0	106,3	76,9	64,3	100,0	106,7	105,6	98,3
12.1989	133,3	100,0	100,0	106,3	84,6	71,4	100,0	113,3	105,6	101,6
12.1990	141,7	100,0	113,3	106,3	76,9	71,4	100,0	126,7	105,6	104,7
12.1991	141,7	100,0	126,7	118,8	76,9	85,7	109,1	133,3	127,8	113,3
12.1992	158,3	123,1	133,3	143,8	100,0	85,7	118,2	160,0	138,9	129,0
12.1993	175,0	130,8	166,7	162,5	123,1	100,0	163,6	173,3	155,6	150,1
12.1994	183,3	153,8	173,3	175,0	138,5	128,6	181,8	200,0	183,3	168,6
12.1995	200,0	161,5	193,3	200,0	146,2	135,7	172,7	240,0	194,4	182,6
12.1996	250,0	169,2	200,0	218,8	153,8	164,3	181,8	266,7	222,2	203,0
12.1997	250,0	169,2	206,7	218,8	169,2	157,1	200,0	266,7	222,2	206,7
12.1998	250,0	176,9	226,7	218,8	200,0	178,6	200,0	253,3	216,7	213,4
12.1999	266,7	176,9	226,7	243,8	230,8	178,6	200,0	253,3	216,7	221,5
12.2000	275,0	192,3	233,3	250,0	246,2	185,7	236,4	273,3	222,2	234,9
12.2001	293,3	187,7	241,2	238,1	255,4	202,9	283,6	274,0	260,6	248,5
12.2002	293,4	203,1	241,2	238,4	240,7	216,5	320,1	273,8	260,8	254,2
12.2003	285,2	203,1	241,2	238,4	240,7	223,5	320,1	267,3	260,8	253,4
12.2004	285,2	210,6	234,7	238,4	255,8	216,5	302,3	267,3	260,8	252,4
12.2005	285,2	210,6	234,7	250,6	255,8	216,5	302,3	280,3	260,8	255,2
12.2006	293,4	210,6	234,7	250,6	255,8	216,5	302,3	299,9	271,7	259,5
12.2007	290,7	211,6	237,8	256,1	260,9	216,5	317,4	296,6	277,1	262,7
12.2008	276,8	213,6	234,7	255,8	252,0	203,3	310,7	297,2	292,2	259,6
12.2009	267,6	215,7	231,2	268,6	244,7	190,9	298,9	297,8	287,9	255,9
Preisentwicklung 12.2010 zu 12.2009	-2,5%	-2,0%	-0,5%	0,0%	-4,0%	-6,0%	-1,5%	+1,0%	-0,5%	



Indexreihen ab 2010

Auf Grundlage der zonalen Bodenrichtwerte für Wohnbauland (ohne Gebiete mit einer Abstellung nur auf die Geschossflächenzahl) wurden neue Gebiete gebildet. Die Indexzahlen ergeben sich wie folgt.

Preisentwicklung "unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau"															
Zeitpunkt	Stadt Aachen	Stadt Alsdorf	Stadt Baesweiler	Stadt Eschweiler	Stadt Herzogenrath, gesamt	Ortsteile Herzogenrath und Kohlscheid		Ortsteil Merksteine	Gemeinde Roetgen	Stadt Stolberg	Stadt Würselen	Stadt Monschau	Gemeinde Simmerath	Mittel	
						Durchschnitt	gewogen								
12.2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0				100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
						100,0	100,0								
12.2011	101,9	100,0	99,8	100,7	99,4				100,0	101,9	100,1	100,7	99,7	100,4	100,7
						100,3	97,4								

9.1.2 Indexreihen für Wohnbauland in der Stadt Aachen

Für das Gebiet der Stadt Aachen wurden durch den Gutachterausschuss seit 1980 bezogen auf die Gemarkungen Indexzahlen veröffentlicht. Diese beruhen auf lagetypischen Bodenrichtwerten und sind folgender Tabelle zu entnehmen.



Preisentwicklung "unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau"							
Zeitpunkt	Lage (Gemarkung)						
	Aachen, Burtscheid, Forst	Brand, Korneli- münster	Eilendorf	Haaren	Laurens- berg	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

Preisentwicklung "unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau"							
	Lage (Gemarkung)						
	Aachen, Burtscheid, Forst	Brand, Korneli- münster	Eilendorf	Haaren	Laurens- berg	Richterich	Walheim
Preisentwicklung 12.2010 zu 12.2009	+8,5%	+5,0%	+4,0%	+2,5%	+2,5%	-0,5%	-0,5%



Wie unter 9.1 Indexreihen beschrieben mussten ab 2011 neue Indexreihen entwickelt werden. Aufgrund der Marktsituation in der Stadt Aachen ist eine neue räumliche Aufteilung zwingend notwendig und nachfolgend textlich beschrieben:

- A Gemarkung Richterich, Orsbach und Vetschau
- B Ortsteil Laurensberg („Alt“-Laurensberg)
- C Wohnbereiche nördlich und südlich der Vaalser Straße (Vaalserquartier, Hörn, Kronenberg)
- D Aachener Südviertel, Wohnbereiche um den Moreller Weg / Eichendorffweg / Preusweg, südlicher Bereich der Gemarkung Burtscheid, Wohnbereiche um die Nizzaallee / Elsa-Brändström-Straße / Kardinalstraße
- E Gemarkung Forst ohne angrenzende Wohnbereiche zu Eilendorf und ohne Bereich um die Schönrathstraße
- F zwischen der Soers angrenzender Bereich bis Pippinstraße, überwiegender Bereich nördlich der Adenauerallee im Bereich der Gemarkung Burtscheid
- G Gemarkung Haaren mit Verlautenheide und die Wohnbereiche am Prager Ring
- H Gemarkung Eilendorf und direkt angrenzende Wohnbereiche
- I Gemarkung Brand
- J Gemarkungen Walheim, Kornelimünster, Sief und Lichtenbusch

Preisentwicklung (*)											
"unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau"											
Lagen (siehe beschreibender Text) in der Stadt Aachen											
Zeitpunkt	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Mittel
12.2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
12.2011	100,3	102,6	104,0	105,6	100,0	104,3	101,5	100,3	100,0	100,4	101,9

(*) eine Vergleichbarkeit mit der Indexreihe beruhend auf den lagetypischen Bodenrichtwerten ist nicht möglich.

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 ehemalige 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 Bodengüte zwischen 30 und 40 Punkten.

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



Mitte der 1980-iger Jahre Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke beschlossen.

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

Lage Stichtag	Aachen	Nord- gebiet	Südliches Eschweiler und Stolberg	Monschau, Roetgen, Simmerath
31.12.1978	--	62,8	59,4	55,8
31.12.1979	--	77,2	65,0	78,2
31.12.1980	100	100	100	100
31.12.1981	107	113,6	91,6	109,0
31.12.1982	108	103,8	83,9	87,2
31.12.1983	97	98,6	75,5	76,9
31.12.1984	97	85,3	83,9	105,1
31.12.1985	97	81,0	102,6	78,4
31.12.1986	97	78,1	97,9	69,5
31.12.1987	76	71,8	83,9	57,7
31.12.1988	66	67,9	74,6	56,2
31.12.1989	84	67,5	69,9	57,4
31.12.1990	87	69,9	67,6	59,2
31.12.1991	78	73,2	76,9	57,1
31.12.1992	84	73,2	72,3	55,0
31.12.1993	87	66,0	60,6	50,9
31.12.1994	86	70,4	62,9	57,4
31.12.1995	86	67,5	67,6	51,8
31.12.1996	86	67,5	69,9	56,5
31.12.1997	86	66,0	65,3	59,8
31.12.1998	84	67,5	67,6	57,7
31.12.1999	84	67,9	67,6	60,4
31.12.2000	85	69,9	72,3	59,5
31.12.2001	85	73,8	82,4	65,2
31.12.2002	85	76,5	87,2	63,3
01.01.2004	85	75,9	83,0	64,0
01.01.2005	85	75,6	77,5	63,1
01.01.2006	75	76,2	77,5	62,5
01.01.2007	75	75,4	77,5	60,8
01.01.2008	75	74,6	77,5	63,7
01.01.2009	75	75,2	82,1	63,7
01.01.2010	75	78,2	80,2	63,7
01.01.2011	75	78,1	80,2	63,8
01.01.2012	76	78,1	80,2	67,1



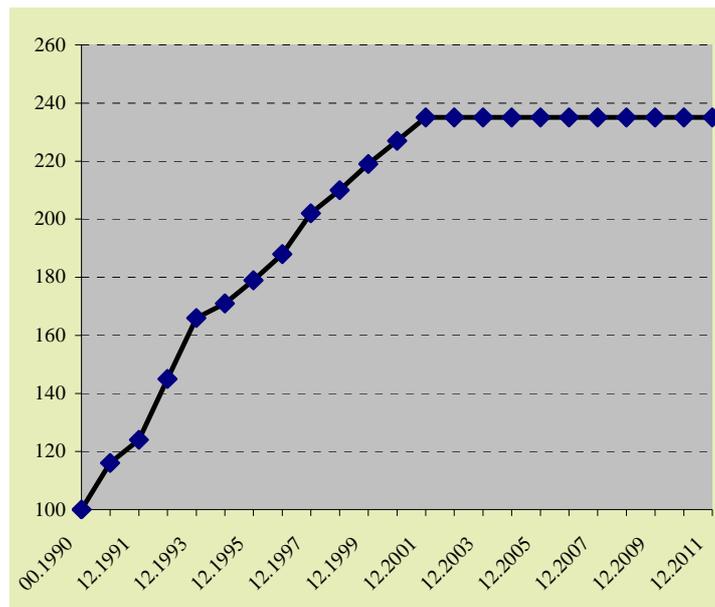
9.1.4 Indexreihen für gewerbliche Bauflächen und Geschosswohnungsbau

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

Im Gegensatz zur Indexreihe für gewerbliche Baugrundstücke muss für den Geschosswohnungsbau (siehe Erläuterungen unter 9.1.1) eine neue Indexreihe begonnen werden. Die Berechnung einer Preisentwicklung für Geschosswohnungsbau zwischen 2010 und 2009 ist aufgrund der großen Unterschiede zwischen den lagetypischen und zonalen Bodenrichtwerten nicht möglich.

9.1.4.1 Preisentwicklung für "gewerbliche Bauflächen" in der Stadt Aachen

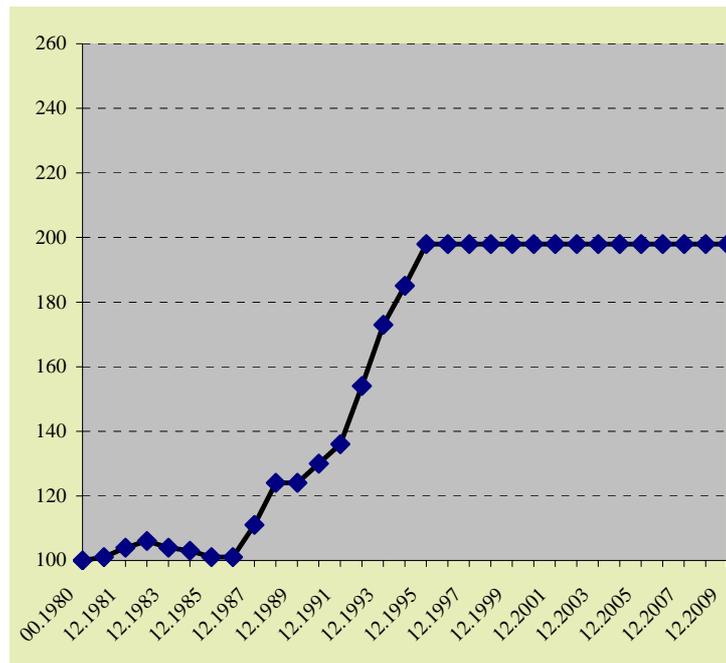
Zeitpunkt	Wertzahl
00.1990	100
12.1990	116
12.1991	124
12.1992	145
12.1993	166
12.1994	171
12.1995	179
12.1996	188
12.1997	202
12.1998	210
12.1999	219
12.2000	227
12.2001	235
12.2002	235
12.2003	235
12.2004	235
12.2005	235
12.2006	235
12.2007	235
12.2008	235
12.2009	235
12.2010	235
12.2011	235





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

Zeitpunkt	Wertzahl (lagetypische Bodenrichtwerte)
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



Zeitpunkt	Wertzahl (zonale Bodenrichtwerte*)
12.2010	100
12.2011	100

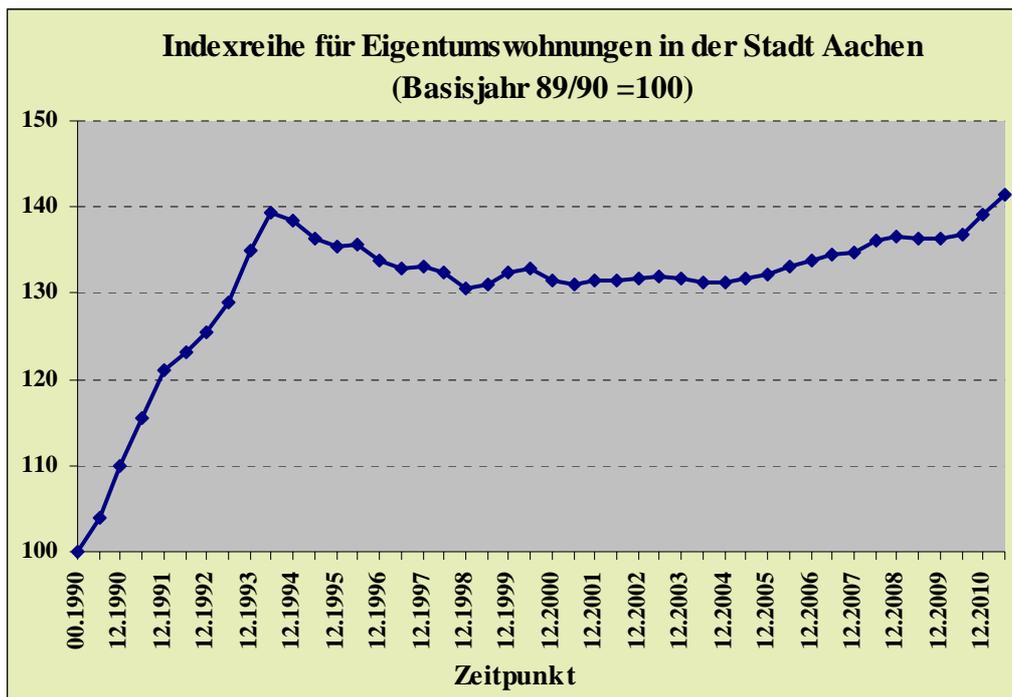
(*) eine Vergleichbarkeit mit der Indexreihe beruhend auf den lagetypischen Bodenrichtwerten ist nicht möglich.



9.1.5 Preisentwicklung für Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen

Die nachfolgende Tabelle zeigt die durchschnittliche Preisentwicklung für Eigentumswohnungen im Stadtgebiet. Die Preisentwicklung wurde nach folgendem Datenmodell ermittelt:

- Wiederverkäufe und Verkäufe nach Umwandlung (keine Erstverkäufe)
- einfach, mittlere und gute Lage (keine sehr einfachen oder sehr guten Lagen)
- Wohnungsgrößen zwischen 40 m² und 100 m² - im Mittel ca. 68 m²
- Alter (bei modernisierten Objekten mit einem vergleichbaren, fiktiven Alter) zwischen ca. 5 Jahren und 45 Jahren, im Durchschnitt ca. 25 Jahre
- unvermietet
- Gebäudeart: Mehrfamilienhaus, ggf. mit gewerblichem Anteil



Zeitpunkt	Wertzahl	Zeitpunkt	Wertzahl	Zeitpunkt	Wertzahl
00.1990	100,0	00.1990	100,0	00.1990	100,0
06.1990	104,0	06.1998	132,5	06.2006	133,2
12.1990	109,9	12.1998	130,6	12.2006	133,9
06.1991	115,4	06.1999	131,0	06.2007	134,6
12.1991	121,0	12.1999	132,3	12.2007	134,7
06.1992	123,2	06.2000	132,8	06.2008	136,0
12.1992	125,4	12.2000	131,5	12.2008	136,5
06.1993	129,0	06.2001	131,1	06.2009	136,3
12.1993	135,0	12.2001	131,4	12.2009	136,4
06.1994	139,3	06.2002	131,4	06.2010	136,7
12.1994	138,4	12.2002	131,6	12.2010	139,2
06.1995	136,3	06.2003	131,9	06.2011	141,5 *
12.1995	135,5	12.2003	131,6		
06.1996	135,7	06.2004	131,3		
12.1996	133,9	12.2004	131,3		
06.1997	132,9	06.2005	131,6		
12.1997	133,1	12.2005	132,2		

* vorläufig



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 örtlichen Mietspiegels (vgl. 9.6) ermittelt werden.
- Der Bodenwert wird aus dem Bodenrichtwert oder sonstigen Vergleichswerten unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungstabellen (vgl. 9.2) abgeleitet.
- Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß § 19 ImmoWertV berücksichtigt.
 - Bei den zu Wohnzwecken genutzten Einheiten sind die Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung (www.gesetze-im-internet.de/index.html) angesetzt worden. Abweichend wird bei der Auswertung das Mietausfallwagnis mit 3 % des Rohertrages angesetzt.
 - Bei gewerblich genutzten Einheiten sind die Bewirtschaftungskosten nach den Empfehlungen der AGVGA NRW aus Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen angesetzt worden.



- 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

- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Dreifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- gemischt genutzte Objekte
- Wohnungseigentume (auch Erstverkäufe)
- Teileigentume (gewerblich genutzte Einheiten)

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 Doppelhaushälften

Stadt Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschaftszinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	3,3 +/- 0,8	1,8 - 4,9	31	3,1
41 bis 60 Jahre	2,3 +/- 0,7	1,0 - 3,5	30	2,3
25 bis 40 Jahre	1,8 +/- 0,7	0,6 - 3,5	69	1,7
bis 24 Jahre	2,0 +/- 1,0	0,6 - 3,4	12	1,7

ehemaliger Kreis Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschaftszinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	4,0 +/- 1,0	2,0 - 6,3	95	3,8
41 bis 60 Jahre	2,6 +/- 0,9	1,0 - 4,4	82	2,6
25 bis 40 Jahre	2,0 +/- 0,9	0,6 - 4,0	134	1,8
bis 24 Jahre	2,6 +/- 1,2	0,9 - 4,9	40	2,2



Stadt Alsdorf und Stadt Baesweiler

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	3,6 +/- 0,8	2,4 - 5,0	18	3,6
41 bis 60 Jahre	2,7 +/- 0,7	1,7 - 3,5	7	2,6
25 bis 40 Jahre	2,0 +/- 0,9	0,8 - 3,7	23	1,7
bis 24 Jahre	1,8 +/- 0,9	0,9 - 3,4	8	1,6

Stadt Eschweiler und Stadt Stolberg

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	4,6 +/- 0,8	3,0 - 6,0	26	4,5
41 bis 60 Jahre	2,8 +/- 0,8	1,4 - 4,3	35	2,7
25 bis 40 Jahre	2,1 +/- 0,8	0,7 - 3,8	52	2,0
bis 24 Jahre	2,5 +/- 1,1	1,2 - 4,7	17	2,3

Stadt Herzogenrath und Stadt Würselen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	4,1 +/- 0,6	3,1 - 5,3	18	4,0
41 bis 60 Jahre	2,2 +/- 0,8	1,0 - 3,4	19	2,2
25 bis 40 Jahre	1,7 +/- 0,5	0,9 - 2,5	30	1,6
bis 24 Jahre	2,0 +/- 0,9	0,7 - 3,6	10	2,0

Gemeinde Roetgen

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



Stadt Monschau und Gemeinde Simmerath

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	3,8 +/- 0,5	3,2 - 4,9	10	3,8
41 bis 60 Jahre	2,9 +/- 0,7	1,7 - 3,9	6	2,9
25 bis 40 Jahre	2,3 +/- 1,0	1,1 - 4,2	13	2,2
bis 24 Jahre	4,1 +/- 2,2	0,9 - 6,6	8	4,6

9.3.1.2 Einfamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften

Stadt Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	3,6 +/- 0,5	2,7 - 4,3	32	3,6
41 bis 60 Jahre	2,1 +/- 0,6	1,0 - 3,1	32	2,1
25 bis 40 Jahre	1,5 +/- 0,8	0,5 - 3,5	35	1,3
bis 24 Jahre	1,5 +/- 0,7	0,5 - 2,4	8	1,6

ehemaliger Kreis Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	5,1 +/- 1,0	3,3 - 6,6	36	5,2
41 bis 60 Jahre	3,4 +/- 0,8	2,3 - 4,8	34	3,2
25 bis 40 Jahre	1,9 +/- 0,8	0,6 - 3,6	51	1,9
bis 24 Jahre	2,5 +/- 1,3	0,6 - 4,9	39	2,6



9.3.1.3 Zweifamilienhäuser

Stadt Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre				
41 bis 60 Jahre	2,8 +/- 0,9	1,5 - 3,5	4	3,2
25 bis 40 Jahre	2,3 +/- 0,5	1,5 - 3,4	14	2,3
bis 24 Jahre				

ehemaliger Kreis Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	(4,8 +/- 1,1)		3	
41 bis 60 Jahre	3,7 +/- 0,6	2,9 - 4,3	5	4,1
25 bis 40 Jahre	2,7 +/- 1,0	0,9 - 4,6	32	2,7
bis 24 Jahre	2,2 +/- 1,0	1,0 - 4,1	7	2,2

9.3.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte

9.3.2.1 Dreifamilienhäuser

Städteregion Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	(4,4 +/- 0,8)		3	
41 bis 60 Jahre	(3,6 +/- 1,8)		3	
25 bis 40 Jahre	3,9 +/- 0,8	2,6 - 5,0	10	4,0
bis 24 Jahre				

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



9.3.2.2 Mehrfamilienhäuser

Stadt Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	(4,6 +/- 0,4)		3	
41 bis 60 Jahre	4,0 +/- 0,1	3,8 - 4,2	6	4,0
31 bis 40 Jahre	4,4 +/- 0,9	2,8 - 6,4	16	4,5
bis 30 Jahre	4,5 +/- 0,8	3,3 - 5,8	9	4,4

ehemaliger Kreis Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre				
41 bis 60 Jahre	(5,6 +/- 1,2)		3	
31 bis 40 Jahre	5,2 +/- 0,6	4,3 - 5,9	5	5,3
25 bis 30 Jahre	5,3 +/- 0,3	4,8 - 5,7	5	5,3
bis 24 Jahre	(1,8 +/- 0,7)		2	

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

Stadt Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
41 und mehr Jahre				
25 bis 40 Jahre	5,4 +/- 1,1	3,8 - 7,0	8	5,3
bis 24 Jahre	(4,7 +/- 0,7)		2	
Gesamtdurchschnitt	5,2 +/- 1,0	3,8 - 7,0	10	5,0



ehemaliger Kreis Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
41 und mehr Jahre				
25 bis 40 Jahre	(4,9 +/- 0,5)		2	
bis 24 Jahre				
Gesamtdurchschnitt				

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

Stadt Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
41 und mehr Jahre				
25 bis 40 Jahre	5,8 +/- 1,3	3,5 - 7,6	17	6,3
bis 24 Jahre	5,1 +/- 1,2	3,4 - 7,2	7	5,1
Gesamtdurchschnitt	5,6 +/- 1,3	3,4 - 7,6	24	5,4

ehemaliger Kreis Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
41 und mehr Jahre	(5,6 +/- 1,1)		2	
25 bis 40 Jahre	5,2 +/- 1,2	3,8 - 7,1	9	5,6
bis 24 Jahre	4,4 +/- 1,0	3,0 - 5,1	5	5,1
Gesamtdurchschnitt	5,0 +/- 1,1	3,0 - 7,1	16	5,1



9.3.2.5 Gemischt genutzte Objekte, mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag von über 50 %

Stadt Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
41 und mehr Jahre	(6,0 +/- 0,9)		3	
25 bis 40 Jahre	5,8 +/- 1,2	4,4 - 7,6	6	5,6
bis 24 Jahre	(6,9 +/- 0,4)		2	
Gesamtdurchschnitt	6,1 +/- 1,0	4,4 - 7,6	11	5,9

ehemaliger Kreis Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
41 und mehr Jahre	(7,0 +/- 1,1)		2	
25 bis 40 Jahre				
bis 24 Jahre	(8,3 +/- 0,9)		2	
Gesamtdurchschnitt	7,7 +/- 1,1	6,3 - 8,9	4	7,7

9.3.3 Wohnungs- und Teileigentum

9.3.3.1 Wohnungseigentum

In der Stadt Aachen unterscheiden sich die Liegenschaftszinssätze zwischen vermieteten und unvermieteten Eigentumswohnungen. Es wurde keine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer festgestellt, es besteht eine Abhängigkeit von der Wohnlage und teilweise von der Wohnungsgröße.

Stadt Aachen

Weiterverkauf - unvermietet - bezogen auf die Lage

Lage	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
sehr gut	2,6 +/- 0,7	1,6 - 4,1	29	2,4
gut	3,4 +/- 0,9	1,8 - 5,6	58	3,5
mittel	3,6 +/- 1,0	2,0 - 6,1	348	3,4
einfach / sehr einfach	3,8 +/- 1,3	2,2 - 6,6	35	3,6



Stadt Aachen

Weiterverkauf - **vermietet** - bezogen auf die Lage

Lage	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
sehr gut				
gut	4,0 +/- 0,9	2,5 - 5,5	23	4,1
mittel	3,9 +/- 1,0	2,3 - 6,1	248	3,7
einfach / sehr einfach	4,8 +/- 1,1	2,8 - 6,2	12	5,1

Stadt Aachen

	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Umwandlungen	3,0 +/- 1,1	1,7 - 5,6	71	2,6
Erstverkäufe	2,5 +/- 0,7	1,0 - 3,9	51	2,5

Stadt Aachen

Weiterverkauf - **unvermietet** - bezogen auf die Wohnungsgröße

Wohnungsgröße	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
bis 30 m ²	4,3 +/- 0,8	2,9 - 5,5	24	4,2
31 bis 60 m ²	4,0 +/- 1,0	2,5 - 6,2	142	3,8
61 bis 100 m ²	3,3 +/- 0,9	1,9 - 5,6	243	3,2
101 bis 160 m ²	2,9 +/- 0,7	1,9 - 4,8	63	2,8
größer 161 m ²				

Stadt Aachen

Weiterverkauf - **vermietet** - bezogen auf die Wohnungsgröße

Wohnungsgröße	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
bis 30 m ²	4,7 +/- 0,9	3,3 - 6,3	83	4,7
31 bis 60 m ²	4,0 +/- 1,0	2,4 - 6,3	121	3,9
61 bis 100 m ²	3,5 +/- 1,0	2,2 - 5,9	100	3,4
101 bis 160 m ²	3,2 +/- 0,7	2,6 - 5,1	10	3,0
größer 161 m ²				



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

ehemaliger Kreis Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	4,1 +/- 0,7	2,5 - 5,8	186	4,1
41 bis 60 Jahre	3,8 +/- 0,8	2,5 - 5,9	137	3,7
25 bis 40 Jahre	3,9 +/- 1,0	2,6 - 5,6	32	3,8
bis 24 Jahre				

9.3.3.2 Teileigentum

In der gesamten Städteregion wurden für ca. 45 gewerblich genutzte Einheiten (Praxis, Büro, Laden und Gewerberaum) Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Stadt Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	5,2 +/- 0,9	3,5 - 6,5	10	5,1
41 bis 60 Jahre	4,1 +/- 1,0	2,8 - 5,1	4	4,2
25 bis 40 Jahre	4,2 +/- 0,8	3,5 - 5,6	5	4,0
bis 24 Jahre				
Gesamtdurchschnitt	4,7 +/- 1,0	2,8 - 6,5	19	5,0

ehemaliger Kreis Aachen

Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
61 und mehr Jahre	6,2 +/- 1,8	3,8 - 8,4	8	6,5
41 bis 60 Jahre	5,5 +/- 1,9	2,6 - 7,5	5	5,9
25 bis 40 Jahre				
bis 24 Jahre				
Gesamtdurchschnitt	5,9 +/- 1,8	2,6 - 8,4	13	6,0



9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

9.4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

In der Städteregion Aachen wurden Ein- und Zweifamilienhäuser zur Ermittlung der Durchschnittswerte ausgewertet.

Eine Aussage über Durchschnittswerte in Euro je Quadratmeter Wohnfläche für **Zweifamilienhäuser in der Städteregion Aachen** ist ebenfalls möglich, da geeignete Vergleichswerte in ausreichender Anzahl (insgesamt 107) vorliegen. Es ist erkennbar, dass die Werte auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen für Zweifamilienhäuser in der Stadt Aachen um **ca. 15 %** unter den Werten für vergleichbare Einfamilienhäuser liegen. Im ehemaligen Kreisgebiet liegen die Werte auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen für Zweifamilienhäuser um **ca. 20%** unter den Werten für vergleichbare Einfamilienhäuser. In Einzelfällen können die Werte auch abweichen.

Ebenfalls ist eine Aussage über Durchschnittswerte in Euro je Quadratmeter Wohnfläche für **Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung in der Städteregion Aachen** möglich, da geeignete Vergleichswerte in ausreichender Anzahl (insgesamt 48) vorliegen. Es ist erkennbar, dass die Werte auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung in der Stadt Aachen nur geringfügig unter den Werten für vergleichbare Einfamilienhäuser liegen. Im ehemaligen Kreisgebiet liegen die Werte auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung um **ca. 15%** unter den Werten für vergleichbare Einfamilienhäuser.

Die Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser sind **keine Richtwerte**, sondern stellen lediglich die Durchschnittswerte der Verkäufe aus den Jahren 2010 und 2011 dar.

9.4.1.1 Durchschnittswerte für freistehende Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften

Die Durchschnittswerte sind aus rd. 780 Kauffällen aus den Jahren 2010 und 2011 ermittelt worden. Zur Auswertung wurden **freistehende Einfamilienhäuser** und vergleichbare **Doppelhaushälften** gebaute Objekte in den einzelnen Städten und Gemeinden herangezogen.

Die Kauffälle für Einfamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften sind separat ausgewertet worden und unter Kapitel **9.4.1.2** dargestellt.

In den folgenden Tabellen werden die Durchschnittswerte in Euro je Quadratmeter Wohnfläche mit den zugehörigen Standardabweichungen bezogen auf die tatsächlichen Baujahrsgruppen und bezogen auf die Restnutzungsdauer 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.



**Freistehende Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften
in der Stadt Aachen
bezogen auf das tatsächliche Baujahr**

tatsächliches Baujahr	Stadt Aachen	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erstverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]			2.300		
	Spanne [€/m ²]			1.950 - 2.620		
	Mittelwert [€/m ²]			2.275 ± 180		
	Anzahl Median [€/m ²]			24 2.255		
	Ø Wohnfläche [m ²]			140		
	Ø Baulandfläche [m ²]			330		
2000 - 2009	Schwerpunkt [€/m ²]	(3.100)	(2.800)	2.100		
	Spanne [€/m ²]			1.520 - 2.525		
	Mittelwert [€/m ²]	3.025 ± 780	2.905 ± 745	2.105 ± 355		
	Anzahl Median [€/m ²]	3	3	12 2.220		
	Ø Wohnfläche [m ²]	215	165	180		
	Ø Baulandfläche [m ²]	820	455	630		
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m ²]			2.000		
	Spanne [€/m ²]			1.665 - 2.375		
	Mittelwert [€/m ²]			2.035 ± 215		
	Anzahl Median [€/m ²]			13 2.030		
	Ø Wohnfläche [m ²]			155		
	Ø Baulandfläche [m ²]			340		
1975 - 1989	Schwerpunkt [€/m ²]	(3.100)	(2.500)	1.800	(1.500)	
	Spanne [€/m ²]			1.530 - 1.975		
	Mittelwert [€/m ²]		2.540 ± 285	1.720 ± 155		
	Anzahl Median [€/m ²]		3	10 1.775		
	Ø Wohnfläche [m ²]		185	145		
	Ø Baulandfläche [m ²]		495	430		
1960 - 1974	Schwerpunkt [€/m ²]	2.800	2.200	2.000	(1.500)	
	Spanne [€/m ²]	2.365 - 3.180	1.585 - 2.690	1.280 - 2.720		
	Mittelwert [€/m ²]	2.735 ± 390	2.110 ± 380	2.010 ± 415		
	Anzahl Median [€/m ²]	4 2.700	21 2.105	39 2.000		
	Ø Wohnfläche [m ²]	195	160	140		
	Ø Baulandfläche [m ²]	985	685	715		
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m ²]	(2.800)	2.600	2.000		
	Spanne [€/m ²]		2.000 - 3.270	1.350 - 2.820		
	Mittelwert [€/m ²]	2.855 ± 355	2.615 ± 525	1.955 ± 390		
	Anzahl Median [€/m ²]	3	5 2.705	23 1.990		
	Ø Wohnfläche [m ²]	195	180	125		
	Ø Baulandfläche [m ²]	985	740	675		
bis 1949	Schwerpunkt [€/m ²]	(2.700)	2.300	1.600		(1.000)
	Spanne [€/m ²]		1.715 - 3.150	1.000 - 2.615		
	Mittelwert [€/m ²]		2.315 ± 515	1.620 ± 430		
	Anzahl Median [€/m ²]		8 2.210	26 1.585		
	Ø Wohnfläche [m ²]		175	135		
	Ø Baulandfläche [m ²]		350	795		



**Freistehende Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften
in der Stadt Aachen
bezogen auf die Restnutzungsdauer**

Rest- nutzungs- dauer	Stadt Aachen	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	3.500	(2.500)	2.050		
	Spanne [€/m ²]	3.070 - 3.780		1.520 - 2.525		
	Anzahl	3	2	26		
	Mittelwert [€/m ²]	3.460 ± 360	2.510 ± 410	2.055 ± 290		
	Median [€/m ²]	3.525		2.070		
	Ø Wohnfläche [m ²]	210	130	165		
	Ø Baulandfläche [m ²]	710	430	565		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		2.300	1.900	(1.500)	
	Spanne [€/m ²]		1.590 - 2.640	1.410 - 2.480		
	Anzahl		9	21	2	
	Mittelwert [€/m ²]		2.245 ± 370	1.890 ± 320	1.500 ± 60	
	Median [€/m ²]		2.390	1.830		
	Ø Wohnfläche [m ²]		160	145	140	
	Ø Baulandfläche [m ²]		570	525	610	
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	2.650	2.200	1.950		(1.000)
	Spanne [€/m ²]	2.365 - 2.945	1.710 - 3.270	1.095 - 2.850		
	Anzahl	5	19	63		
	Mittelwert [€/m ²]	2.635 ± 235	2.370 ± 490	1.960 ± 445		
	Median [€/m ²]	2.645	2.210	1.970		
	Ø Wohnfläche [m ²]	220	175	135		
	Ø Baulandfläche [m ²]	835	810	670		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(2.900)	2.100	1.300		
	Spanne [€/m ²]		1.715 - 2.465	1.000 - 1.665		
	Anzahl	2	4	11		
	Mittelwert [€/m ²]	2.960 ± 430	2.110 ± 310	1.310 ± 245		
	Median [€/m ²]		2.135	1.210		
	Ø Wohnfläche [m ²]	170	180	130		
	Ø Baulandfläche [m ²]	855	630	780		



**Freistehende Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften
in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath und Monschau
bezogen auf das tatsächliche Baujahr**

tatsäch- liches Baujahr	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche					
	Stadt/Gemeinde	Alsdorf	Baesweiler	Eschweiler	Herzogenrath	Monschau
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]	(1.600)	(1.650)	(1.400)	1.700	
	Spanne [€/m ²]				1.460 - 1.900	
	Mittelwert [€/m ²]	1.565 ± 185	1.640 ± 35	1.335 ± 140	1.695 ± 160	
	Anzahl Median [€/m ²]	3	2	2	5 1.690	
	Ø Wohnfläche [m ²]	135	125	150	165	
	Ø Baulandfläche [m ²]	275	300	490	385	
2000 - 2009	Schwerpunkt [€/m²]	1.600	1.600	1.600	1.750	1.450
	Spanne [€/m ²]	1.425 - 1.880	1.205 - 2.170	1.475 - 1.840	1.295 - 2.295	1.335 - 1.615
	Mittelwert [€/m ²]	1.565 ± 215	1.580 ± 375	1.640 ± 140	1.755 ± 260	1.465 ± 115
	Anzahl Median [€/m ²]	4 1.480	6 1.485	8 1.600	14 1.735	4 1.460
	Ø Wohnfläche [m ²]	135	130	155	155	150
	Ø Baulandfläche [m ²]	315	325	360	375	770
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]	1.500	1.350	1.600	1.600	1.450
	Spanne [€/m ²]	1.325 - 1.745	1.220 - 1.460	1.245 - 2.105	1.280 - 1.710	1.105 - 1.750
	Mittelwert [€/m ²]	1.540 ± 170	1.330 ± 85	1.630 ± 290	1.575 ± 160	1.450 ± 240
	Anzahl Median [€/m ²]	6 1.530	5 1.325	12 1.585	7 1.655	6 1.490
	Ø Wohnfläche [m ²]	150	145	135	145	140
	Ø Baulandfläche [m ²]	430	345	390	340	675
1975 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]		1.300	1.600	1.400	
	Spanne [€/m ²]		1.195 - 1.560	1.370 - 1.875	1.105 - 1.815	
	Mittelwert [€/m ²]		1.345 ± 155	1.645 ± 175	1.400 ± 240	
	Anzahl Median [€/m ²]		4 1.315	14 1.675	10 1.365	
	Ø Wohnfläche [m ²]		160	165	160	
	Ø Baulandfläche [m ²]		565	570	435	
1960 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]	1.450	1.200	1.250	1.600	1.000
	Spanne [€/m ²]	1.165 - 1.720	1.015 - 1.590	835 - 1.705	1.020 - 2.080	650 - 1.235
	Mittelwert [€/m ²]	1.470 ± 200	1.200 ± 225	1.245 ± 280	1.630 ± 345	1.020 ± 180
	Anzahl Median [€/m ²]	12 1.485	5 1.130	26 1.235	20 1.630	9 1.015
	Ø Wohnfläche [m ²]	120	130	140	130	130
	Ø Baulandfläche [m ²]	505	680	540	625	910
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]	1.100	1.300	1.200	1.400	850
	Spanne [€/m ²]	870 - 1.410	1.260 - 1.475	845 - 1.695	1.120 - 1.835	500 - 1.445
	Mittelwert [€/m ²]	1.070 ± 180	1.370 ± 115	1.220 ± 250	1.470 ± 235	875 ± 350
	Anzahl Median [€/m ²]	12 1.040	4 1.375	17 1.135	17 1.400	5 790
	Ø Wohnfläche [m ²]	125	95	130	110	120
	Ø Baulandfläche [m ²]	485	655	580	630	1.030
bis 1949	Schwerpunkt [€/m²]	900	800	900	1.100	800
	Spanne [€/m ²]	625 - 1.260	505 - 1.025	610 - 1.220	655 - 1.795	425 - 1.370
	Mittelwert [€/m ²]	870 ± 185	765 ± 280	915 ± 235	1.095 ± 315	790 ± 340
	Anzahl Median [€/m ²]	13 925	4 765	10 835	17 1.070	8 690
	Ø Wohnfläche [m ²]	125	110	105	110	135
	Ø Baulandfläche [m ²]	440	395	510	520	1.015



**Freistehende Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften
in den Städten / Gemeinden Roetgen, Simmerath, Stolberg und Würselen
bezogen auf das tatsächliche Baujahr**

tatsäch- liches Baujahr	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche									
	Stadt/Gemeinde		Roetgen		Simmerath		Stolberg		Würselen	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]						(2.200)		1.900	
	Spanne [€/m ²]								1.430 - 2.100	
	Mittelwert [€/m ²]						2.495 ± 300		1.825 ± 255	
	Anzahl	Median [€/m ²]					3		5	1.900
	Ø Wohnfläche [m ²]						120		165	
	Ø Baulandfläche [m ²]						345		375	
2000 - 2009	Schwerpunkt [€/m²]		1.900		(1.400)		1.650		1.800	
	Spanne [€/m ²]		1.275 - 2.255				1.205 - 1.775		1.500 - 2.250	
	Mittelwert [€/m ²]		1.895 ± 460		1.400 ± 160		1.585 ± 245		1.865 ± 265	
	Anzahl	Median [€/m ²]	4	2.025	2		5	1.705	6	1.810
	Ø Wohnfläche [m ²]		150		160		160		165	
	Ø Baulandfläche [m ²]		700		695		410		385	
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]		1.700		(1.500)		1.500		1.700	
	Spanne [€/m ²]		1.255 - 2.210				1.115 - 1.800		1.540 - 1.870	
	Mittelwert [€/m ²]		1.705 ± 350		1.495 ± 150		1.455 ± 300		1.700 ± 110	
	Anzahl	Median [€/m ²]	5	1.665	3		7	1.550	7	1.710
	Ø Wohnfläche [m ²]		200		145		120		140	
	Ø Baulandfläche [m ²]		910		730		450		305	
1975 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]		1.400		(1.500)		1.400		(1.650)	
	Spanne [€/m ²]		1.115 - 1.570				1.070 - 1.600			
	Mittelwert [€/m ²]		1.355 ± 245		1.730 ± 345		1.385 ± 170		1.710 ± 405	
	Anzahl	Median [€/m ²]	4	1.370	2		9	1.345	3	
	Ø Wohnfläche [m ²]		215		150		140		130	
	Ø Baulandfläche [m ²]		940		1.200		585		385	
1960 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]		1.550		1.200		1.450		1.650	
	Spanne [€/m ²]		1.115 - 2.075		940 - 1.540		1.050 - 1.780		1.435 - 2.030	
	Mittelwert [€/m ²]		1.595 ± 345		1.220 ± 240		1.475 ± 250		1.680 ± 205	
	Anzahl	Median [€/m ²]	9	1.700	7	1.130	19	1.510	8	1.650
	Ø Wohnfläche [m ²]		160		130		125		135	
	Ø Baulandfläche [m ²]		840		960		770		565	
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]		(1.400)		(1.050)		1.300		1.550	
	Spanne [€/m ²]						990 - 1.785		1.135 - 1.705	
	Mittelwert [€/m ²]		1.355 ± 115		1.130 ± 475		1.330 ± 260		1.515 ± 225	
	Anzahl	Median [€/m ²]	3		3		15	1.315	5	1.555
	Ø Wohnfläche [m ²]		135		125		120		135	
	Ø Baulandfläche [m ²]		1.000		965		670		590	
bis 1949	Schwerpunkt [€/m²]		(1.000)		800		1.100		1.150	
	Spanne [€/m ²]				485 - 1.045		680 - 1.665		930 - 1.400	
	Mittelwert [€/m ²]		1.010 ± 210		735 ± 230		1.105 ± 330		1.150 ± 170	
	Anzahl	Median [€/m ²]	3		6	695	17	1.050	7	1.130
	Ø Wohnfläche [m ²]		175		145		125		135	
	Ø Baulandfläche [m ²]		805		1.055		595		540	



**Freistehende Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften
in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath und Monschau
bezogen auf die Restnutzungsdauer**

Rest- nutzungs- dauer	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche					
	Stadt/Gemeinde	Alsdorf	Baesweiler	Eschweiler	Herzogenrath	Monschau
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.550	1.500	1.600	1.700	1.450
	Spanne [€/m ²]	1.395 - 1.880	1.220 - 1.995	1.300 - 2.105	1.295 - 2.175	1.105 - 1.615
	Anzahl	9	9	18	15	8
	Mittelwert [€/m ²]	1.575 ± 165	1.495 ± 275	1.655 ± 230	1.725 ± 220	1.425 ± 180
	Median [€/m ²]	1.525	1.430	1.600	1.710	1.460
	Ø Wohnfläche [m ²]	145	145	140	155	140
	Ø Baulandfläche [m ²]	385	425	365	375	760
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(1.400)	1.400	1.500	1.600	(1.300)
	Spanne [€/m ²]		1.195 - 1.680	965 - 1.840	1.105 - 2.080	
	Anzahl	3	5	25	16	3
	Mittelwert [€/m ²]	1.425 ± 290	1.415 ± 200	1.490 ± 270	1.575 ± 315	1.340 ± 380
	Median [€/m ²]		1.340	1.520	1.620	
	Ø Wohnfläche [m ²]	130	150	160	150	145
	Ø Baulandfläche [m ²]	630	610	555	490	995
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.100	1.150	1.250	1.400	1.000
	Spanne [€/m ²]	750 - 1.495	1.015 - 1.285	835 - 1.705	820 - 2.065	480 - 1.450
	Anzahl	24	6	27	30	12
	Mittelwert [€/m ²]	1.120 ± 220	1.160 ± 100	1.245 ± 255	1.470 ± 315	965 ± 280
	Median [€/m ²]	1.110	1.150	1.220	1.385	985
	Ø Wohnfläche [m ²]	115	110	120	115	135
	Ø Baulandfläche [m ²]	420	730	520	585	915
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	900	950	950	1.100	650
	Spanne [€/m ²]	625 - 1.000	505 - 1.465	610 - 1.330	655 - 1.780	425 - 975
	Anzahl	7	5	16	13	6
	Mittelwert [€/m ²]	875 ± 140	905 ± 395	945 ± 210	1.175 ± 345	650 ± 190
	Median [€/m ²]	945	985	965	1.100	645
	Ø Wohnfläche [m ²]	120	105	120	105	125
	Ø Baulandfläche [m ²]	450	360	495	545	880



**Freistehende Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften
in den Städten / Gemeinden Roetgen, Simmerath, Stolberg und Würselen
bezogen auf die Restnutzungsdauer**

Rest- nutzungs- dauer	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
	Stadt/Gemeinde	Roetgen	Simmerath	Stolberg	Würselen
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	2.150	1.450	1.550	1.800
	Spanne [€/m ²]	1.820 - 2.255	1.290 - 1.665	1.115 - 1.775	1.665 - 2.070
	Anzahl	4	4	9	6
	Mittelwert [€/m ²]	2.130 ± 205	1.465 ± 160	1.515 ± 280	1.800 ± 150
	Median [€/m ²]	2.220	1.455	1.680	1.745
	Ø Wohnfläche [m ²]	145	155	150	165
	Ø Baulandfläche [m ²]	560	850	415	355
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.550	1.450	1.400	1.650
	Spanne [€/m ²]	1.115 - 2.075	1.130 - 1.775	1.070 - 1.665	1.410 - 1.870
	Anzahl	9	4	13	5
	Mittelwert [€/m ²]	1.515 ± 320	1.455 ± 265	1.395 ± 180	1.650 ± 195
	Median [€/m ²]	1.565	1.460	1.345	1.600
	Ø Wohnfläche [m ²]	200	105	135	135
	Ø Baulandfläche [m ²]	935	905	615	380
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.300	1.100	1.400	1.550
	Spanne [€/m ²]	1.115 - 1.700	780 - 1.540	1.000 - 1.785	1.070 - 2.030
	Anzahl	6	7	30	15
	Mittelwert [€/m ²]	1.335 ± 210	1.170 ± 285	1.410 ± 260	1.545 ± 260
	Median [€/m ²]	1.265	1.040	1.405	1.585
	Ø Wohnfläche [m ²]	175	115	120	135
	Ø Baulandfläche [m ²]	975	970	665	555
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(800)	700	900	1.150
	Spanne [€/m ²]		530 - 755	680 - 1.170	930 - 1.520
	Anzahl	3	4	12	6
	Mittelwert [€/m ²]	790 ± 135	670 ± 100	905 ± 165	1.185 ± 215
	Median [€/m ²]		695	895	1.155
	Ø Wohnfläche [m ²]	185	135	120	135
	Ø Baulandfläche [m ²]	805	1.025	565	635

9.4.1.2 Durchschnittswerte für Einfamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften

Die Durchschnittswerte sind aus rd. 490 Kauffällen aus den Jahren 2010 und 2011 ermittelt worden.

In den folgenden Tabellen werden die Durchschnittswerte in Euro je Quadratmeter Wohnfläche mit den zugehörigen Standardabweichungen bezogen auf die tatsächlichen Baujahrsgruppen und bezogen auf die Restnutzungsdauer 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-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften
in der Stadt Aachen
bezogen auf das tatsächliche Baujahr**

tatsäch- liches Baujahr	Stadt Aachen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche					
	Wohnlage		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]			(2.500)	(2.050)			
	Spanne [€/m ²]				1.800 - 2.455			
	Mittelwert [€/m ²]			2.475 ± 175	2.035 ± 250			
	Anzahl	Median [€/m ²]		2	7	1.970		
	Ø Wohnfläche [m ²]			150	145			
	Ø Baulandfläche [m ²]			280	260			
2000 - 2009	Schwerpunkt [€/m²]				1.900			
	Spanne [€/m ²]				1.555 - 2.150			
	Mittelwert [€/m ²]				1.920 ± 155			
	Anzahl	Median [€/m ²]			20	1.915		
	Ø Wohnfläche [m ²]				130			
	Ø Baulandfläche [m ²]				240			
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]				1.800			
	Spanne [€/m ²]				1.510 - 2.140			
	Mittelwert [€/m ²]				1.795 ± 200			
	Anzahl	Median [€/m ²]			14	1.780		
	Ø Wohnfläche [m ²]				155			
	Ø Baulandfläche [m ²]				250			
1975 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]			(2.500)	1.800			
	Spanne [€/m ²]				1.500 - 2.355			
	Mittelwert [€/m ²]			2.720 ± 545	1.800 ± 235			
	Anzahl	Median [€/m ²]		2	22	1.740		
	Ø Wohnfläche [m ²]			140	140			
	Ø Baulandfläche [m ²]			295	285			
1960 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]			2.300	1.800			
	Spanne [€/m ²]			1.885 - 2.950	1.255 - 2.485			
	Mittelwert [€/m ²]			2.325 ± 325	1.800 ± 350			
	Anzahl	Median [€/m ²]		16	2.245	22	1.790	
	Ø Wohnfläche [m ²]			115	120			
	Ø Baulandfläche [m ²]			365	315			
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]			2.300	1.800			
	Spanne [€/m ²]			1.875 - 2.725	1.660 - 2.095			
	Mittelwert [€/m ²]			2.315 ± 335	1.810 ± 170			
	Anzahl	Median [€/m ²]		8	2.310	5	1.765	
	Ø Wohnfläche [m ²]			95	95			
	Ø Baulandfläche [m ²]			210	300			
bis 1949	Schwerpunkt [€/m²]			2.400	1.600			
	Spanne [€/m ²]			1.940 - 3.000	1.115 - 2.610			
	Mittelwert [€/m ²]			2.480 ± 460	1.655 ± 435			
	Anzahl	Median [€/m ²]		6	2.430	15	1.585	
	Ø Wohnfläche [m ²]			115	120			
	Ø Baulandfläche [m ²]			370	355			



**Einfamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften
in der Stadt Aachen
bezogen auf die Restnutzungsdauer**

Rest- nutzungs- dauer	Stadt Aachen	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]			1.900		
	Spanne [€/m ²]			1.490 - 2.430		
	Anzahl			31		
	Mittelwert [€/m ²]			1.880 ± 215		
	Median [€/m ²]			1.915		
	Ø Wohnfläche [m ²]			140		
	Ø Baulandfläche [m ²]			240		
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		2.400	1.900		
	Spanne [€/m ²]		2.165 - 2.725	1.500 - 2.485		
	Anzahl		6	26		
	Mittelwert [€/m ²]		2.400 ± 245	1.890 ± 305		
	Median [€/m ²]		2.300	1.840		
	Ø Wohnfläche [m ²]		115	140		
	Ø Baulandfläche [m ²]		260	285		
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		2.300	1.850		
	Spanne [€/m ²]		1.875 - 2.965	1.290 - 2.625		
	Anzahl		21	24		
	Mittelwert [€/m ²]		2.355 ± 345	1.840 ± 330		
	Median [€/m ²]		2.290	1.830		
	Ø Wohnfläche [m ²]		105	120		
	Ø Baulandfläche [m ²]		345	340		
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]		(1.900)	1.500		
	Spanne [€/m ²]			910 - 2.065		
	Anzahl		3	14		
	Mittelwert [€/m ²]		1.970 ± 185	1.540 ± 365		
	Median [€/m ²]			1.555		
	Ø Wohnfläche [m ²]		100	105		
	Ø Baulandfläche [m ²]		315	435		



**Einfamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften
in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath und Monschau
bezogen auf das tatsächliche Baujahr**

tatsäch- liches Baujahr	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche					
	Stadt/Gemeinde	Alsdorf	Baesweiler	Eschweiler	Herzogenrath	Monschau
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m ²]					(1.650)
	Spanne [€/m ²]					
	Mittelwert [€/m ²]					1.630 ± 135
	Anzahl Median [€/m ²]					2
	Ø Wohnfläche [m ²]					95
	Ø Baulandfläche [m ²]					325
2000 - 2009	Schwerpunkt [€/m ²]	(1.100)		1.350	1.750	
	Spanne [€/m ²]			1.170 - 2.020	1.480 - 1.890	
	Mittelwert [€/m ²]	1.065 ± 80		1.405 ± 300	1.745 ± 180	
	Anzahl Median [€/m ²]	3		10 1.230	4 1.800	
	Ø Wohnfläche [m ²]	155		120	130	
	Ø Baulandfläche [m ²]	180		250	335	
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m ²]	(1.300)		(1.300)	1.550	
	Spanne [€/m ²]				1.205 - 1.855	
	Mittelwert [€/m ²]			1.325 ± 10	1.550 ± 235	
	Anzahl Median [€/m ²]			3	6 1.585	
	Ø Wohnfläche [m ²]			135	130	
	Ø Baulandfläche [m ²]			260	235	
1975 - 1989	Schwerpunkt [€/m ²]	1.250	(1.100)	1.250	(1.400)	
	Spanne [€/m ²]	1.020 - 1.335		1.145 - 1.510		
	Mittelwert [€/m ²]	1.205 ± 140	1.020 ± 195	1.260 ± 120	1.345 ± 320	
	Anzahl Median [€/m ²]	4 1.240	3	8 1.245	2	
	Ø Wohnfläche [m ²]	120	130	145	130	
	Ø Baulandfläche [m ²]	245	325	290	130	
1960 - 1974	Schwerpunkt [€/m ²]	1.500		1.250	(1.500)	
	Spanne [€/m ²]	1.385 - 1.700		990 - 1.435		
	Mittelwert [€/m ²]	1.535 ± 145		1.225 ± 150	1.465 ± 190	
	Anzahl Median [€/m ²]	4 1.525		6 1.250	3	
	Ø Wohnfläche [m ²]	105		110	105	
	Ø Baulandfläche [m ²]	350		250	300	
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m ²]	1.150	1.300	900		
	Spanne [€/m ²]	700 - 1.385	945 - 1.595	680 - 990		
	Mittelwert [€/m ²]	1.065 ± 230	1.280 ± 205	820 ± 115		
	Anzahl Median [€/m ²]	18 1.175	8 1.335	5 780		
	Ø Wohnfläche [m ²]	95	85	130		
	Ø Baulandfläche [m ²]	275	405	410		
bis 1949	Schwerpunkt [€/m ²]	900	900	900	1.100	
	Spanne [€/m ²]	455 - 1.320	615 - 1.280	415 - 1.325	570 - 1.450	
	Mittelwert [€/m ²]	895 ± 255	940 ± 200	905 ± 225	1.060 ± 265	
	Anzahl Median [€/m ²]	23 875	15 915	29 965	20 1.080	
	Ø Wohnfläche [m ²]	100	80	100	105	
	Ø Baulandfläche [m ²]	290	280	305	295	



**Einfamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften
in den Städten / Gemeinden Roetgen, Simmerath, Stolberg und Würselen
bezogen auf das tatsächliche Baujahr**

tatsäch- liches Baujahr	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche					
	Stadt/Gemeinde	Roetgen	Simmerath	Stolberg	Würselen	
Erst- verkauf	Schwerpunkt [€/m²]			2.100	(1.900)	
	Spanne [€/m ²]			1.875 - 2.345		
	Mittelwert [€/m ²]			2.110 ± 200	1.890 ± 185	
	Anzahl Median [€/m ²]			5 2.110	3	
	Ø Wohnfläche [m ²]			120	115	
	Ø Baulandfläche [m ²]			285	185	
2000 - 2009	Schwerpunkt [€/m²]			1.500	(1.600)	
	Spanne [€/m ²]			1.350 - 1.960		
	Mittelwert [€/m ²]			1.555 ± 235	1.560 ± 140	
	Anzahl Median [€/m ²]			6 1.455	3	
	Ø Wohnfläche [m ²]			140	155	
	Ø Baulandfläche [m ²]			185	255	
1990 - 1999	Schwerpunkt [€/m²]			(1.300)	(1.550)	
	Spanne [€/m ²]					
	Mittelwert [€/m ²]			1.285 ± 225	1.545 ± 305	
	Anzahl Median [€/m ²]			3	2	
	Ø Wohnfläche [m ²]			155	135	
	Ø Baulandfläche [m ²]			270	240	
1975 - 1989	Schwerpunkt [€/m²]			1.250	(1.900)	
	Spanne [€/m ²]			1.170 - 1.370		
	Mittelwert [€/m ²]			1.265 ± 100	1.970 ± 140	
	Anzahl Median [€/m ²]			5 1.230	2	
	Ø Wohnfläche [m ²]			145	110	
	Ø Baulandfläche [m ²]			320	285	
1960 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]			1.150	1.400	
	Spanne [€/m ²]			890 - 1.565	1.125 - 1.640	
	Mittelwert [€/m ²]			1.145 ± 215	1.400 ± 205	
	Anzahl Median [€/m ²]			8 1.160	6 1.410	
	Ø Wohnfläche [m ²]			115	120	
	Ø Baulandfläche [m ²]			310	250	
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]			800	1.200	
	Spanne [€/m ²]			505 - 1.230	805 - 1.515	
	Mittelwert [€/m ²]			795 ± 285	1.175 ± 390	
	Anzahl Median [€/m ²]			7 785	4 1.195	
	Ø Wohnfläche [m ²]			140	140	
	Ø Baulandfläche [m ²]			385	330	
bis 1949	Schwerpunkt [€/m²]			850	1.000	
	Spanne [€/m ²]			730 - 1.120	595 - 1.250	
	Mittelwert [€/m ²]			900 ± 155	965 ± 210	
	Anzahl Median [€/m ²]			9 835	12 1.050	
	Ø Wohnfläche [m ²]			115	135	
	Ø Baulandfläche [m ²]			385	355	



**Einfamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften
in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath und Monschau
bezogen auf die Restnutzungsdauer**

Rest- nutzungs- dauer	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche					
	Stadt/Gemeinde	Alsdorf	Baesweiler	Eschweiler	Herzogenrath	Monschau
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	(1.100)	(1.500)	1.350	1.700	
	Spanne [€/m ²]			1.220 - 1.840	1.205 - 2.020	
	Anzahl	3		9	9	
	Mittelwert [€/m ²]	1.065 ± 80		1.350 ± 210	1.690 ± 255	
	Median [€/m ²]			1.230	1.770	
	Ø Wohnfläche [m ²]	155		120	135	
	Ø Baulandfläche [m ²]	180		250	310	
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.250	(1.050)	1.250	1.400	
	Spanne [€/m ²]	1.020 - 1.400		915 - 1.510	1.120 - 1.635	
	Anzahl	5	3	11	7	
	Mittelwert [€/m ²]	1.245 ± 150	1.020 ± 195	1.225 ± 145	1.400 ± 170	
	Median [€/m ²]	1.290		1.240	1.375	
	Ø Wohnfläche [m ²]	120	130	140	125	
	Ø Baulandfläche [m ²]	250	325	275	250	
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	1.200	1.200	1.050	1.100	
	Spanne [€/m ²]	855 - 1.600	735 - 1.410	780 - 1.435	870 - 1.490	
	Anzahl	18	9	13	6	
	Mittelwert [€/m ²]	1.210 ± 205	1.170 ± 260	1.065 ± 190	1.125 ± 235	
	Median [€/m ²]	1.240	1.320	1.090	1.085	
	Ø Wohnfläche [m ²]	95	90	115	115	
	Ø Baulandfläche [m ²]	275	320	325	225	
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]	900	1.000	850	1.000	
	Spanne [€/m ²]	470 - 1.410	550 - 1.355	500 - 1.150	570 - 1.360	
	Anzahl	23	14	19	11	
	Mittelwert [€/m ²]	900 ± 250	1.000 ± 240	860 ± 185	1.020 ± 285	
	Median [€/m ²]	815	985	865	1.035	
	Ø Wohnfläche [m ²]	90	75	100	100	
	Ø Baulandfläche [m ²]	305	320	325	300	



**Einfamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften
in den Städten / Gemeinden Roetgen, Simmerath, Stolberg und Würselen
bezogen auf die Restnutzungsdauer**

Rest- nutzungs- dauer	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
	Stadt/Gemeinde	Roetgen	Simmerath	Stolberg	Würselen
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m²]			1.550	1.550
	Spanne [€/m ²]			1.350 - 1.960	1.440 - 1.720
	Anzahl			7	4
	Mittelwert [€/m ²]			1.550 ± 215	1.530 ± 130
	Median [€/m ²]			1.515	1.480
	Ø Wohnfläche [m ²]			140	155
	Ø Baulandfläche [m ²]			290	260
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]			1.250	(1.700)
	Spanne [€/m ²]			1.170 - 1.370	
	Anzahl			8	2
	Mittelwert [€/m ²]			1.240 ± 85	1.745 ± 460
	Median [€/m ²]			1.215	
	Ø Wohnfläche [m ²]			135	140
	Ø Baulandfläche [m ²]			325	310
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]			1.200	1.250
	Spanne [€/m ²]			940 - 1.630	1.055 - 1.640
	Anzahl			6	9
	Mittelwert [€/m ²]			1.250 ± 290	1.300 ± 220
	Median [€/m ²]			1.190	1.210
	Ø Wohnfläche [m ²]			95	135
	Ø Baulandfläche [m ²]			305	385
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m²]			800	1.000
	Spanne [€/m ²]			505 - 1.120	815 - 1.250
	Anzahl			12	5
	Mittelwert [€/m ²]			810 ± 220	1.020 ± 170
	Median [€/m ²]			800	1.050
	Ø Wohnfläche [m ²]			115	115
	Ø Baulandfläche [m ²]			360	335

9.4.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser

Die Durchschnittswerte sind aus rd. 190 Kauffällen aus dem Jahr 2010/2011 ermittelt worden.

9.4.2.1 Rohertragsfaktoren für Dreifamilienhäuser

Der Rohertragsfaktor gibt das Verhältnis von Kaufpreis zum Rohertrag an. Er wird ermittelt aus dem örtlichen Mietspiegel bzw. nach tatsächlichen Netto-Kaltnieten, die auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen sind. Bei dem angegebenen Faktor handelt es sich um einen Mittelwert, der im Hinblick auf Lage, Ausstattung etc. abweichen kann.



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

Rohertragsfaktor	Städteregion Aachen	Dreifamilienhaus
tats. Baujahr		
ab 1975	Mittelwert	14,7 ± 2,3
	Anzahl	5
	Median	14,6
	Spanne	12,3 - 17,5
1960 bis 1974	Mittelwert	15,7 ± 3,5
	Anzahl	4
	Median	15,9
	Spanne	11,8 - 19,2
1950 bis 1959	Mittelwert	(16,8) ± 0,7
	Anzahl	2
	Median	
	Spanne	
bis 1949	Mittelwert	13,2 ± 1,2
	Anzahl	5
	Median	13,4
	Spanne	11,7 - 14,8

Rohertragsfaktor	Städteregion Aachen	Dreifamilienhaus
Restnutzungsdauer		
61 und mehr Jahre	Mittelwert	(15,5) ± 1,3
	Anzahl	2
	Median	
	Spanne	
41 bis 60 Jahre	Mittelwert	(18,4) ± 1,2
	Anzahl	2
	Median	
	Spanne	
31 bis 40 Jahre	Mittelwert	16,0 ± 2,7
	Anzahl	6
	Median	16,8
	Spanne	11,8 - 18,9
25 bis 30 Jahre	Mittelwert	13,2 ± 1,2
	Anzahl	5
	Median	13,4
	Spanne	11,7 - 14,8
bis 24 Jahre	Mittelwert	
	Anzahl	
	Median	
	Spanne	



9.4.2.2 Rohertragsfaktoren 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 Objekte mit vier oder mehr Wohneinheiten im jeweiligen Gebäude bzw. auf gemischt genutzte Objekte.

Der Rohertragsfaktor beträgt für das **Stadtgebiet Aachen**

Rohertragsfaktor	Stadt Aachen	Mehrfamilienhaus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
			tats. Baujahr	bis 20 %	21 % bis 50 %
ab 1975	Mittelwert	(17,5) ± 1,1			(15,5) ± 0,2
	Anzahl	3			2
	Median				
	Spanne				
1960 bis 1974	Mittelwert	12,0 ± 1,7	(12,0) ± 1,6		(10,0) ± 0,1
	Anzahl	7	3		2
	Median	11,8			
	Spanne	10,0 - 15,2			
1950 bis 1959	Mittelwert	15,1 ± 1,3	(13,1) ± 3,8	12,1 ± 1,9	11,9 ± 3,3
	Anzahl	7	2	13	4
	Median	15,3		11,3	12,2
	Spanne	12,3 - 16,1		10,0 - 15,3	7,8 - 15,6
bis 1949	Mittelwert	13,5 ± 1,6	10,3 ± 1,1	12,3 ± 2,3	(11,0) ± 1,6
	Anzahl	16	8	17	2
	Median	13,7	10,6	12,1	
	Spanne	9,8 - 15,5	9,0 - 11,9	9,2 - 15,6	

Rohertragsfaktor	Stadt Aachen	Mehrfamilienhaus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
			Restnutzungsdauer	bis 20 %	21 % bis 50 %
61 und mehr Jahre	Mittelwert	(17,2) ± 1,6			(15,5) ± 0,2
	Anzahl	3			2
	Median				
	Spanne				
41 bis 60 Jahre	Mittelwert	14,9 ± 2,4		(12,5) ± 4,0	
	Anzahl	11		2	
	Median	15,2			
	Spanne	10,3 - 19,9			
31 bis 40 Jahre	Mittelwert	14,3 ± 1,6	11,4 ± 1,4	11,2 ± 1,4	12,8 ± 2,4
	Anzahl	14	6	7	4
	Median	14,6	11	10,5	12,8
	Spanne	11,8 - 17,1	9,2 13,1	10,1 - 13,5	9,9 - 15,6
25 bis 30 Jahre	Mittelwert	12,0 ± 1,5	(10,4) ± 0,0	10,1 ± 1,7	
	Anzahl	10	2	5	
	Median	11,9		10,3	
	Spanne	9,8 - 14,4		8,3 - 12,1	
bis 24 Jahre	Mittelwert		(10,0) ± 1,4	13,2 ± 1,9	(10,4) ± 0,7
	Anzahl		2	11	2
	Median			13,9	
	Spanne			10,1 - 15,6	



Der Rohertragsfaktor beträgt für den **ehemaligen Kreis Aachen**

Rohertragsfaktor	tats. Baujahr	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilienhaus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
				bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
ab 1975	Mittelwert		(14,6) ± 0,0			(11,1) ± 1,6
	Anzahl		2			2
	Median					
	Spanne					
1960 bis 1974	Mittelwert		10,9 ± 1,3	(13,2) ± 1,1	11,5 ± 1,1	
	Anzahl		6	3	4	
	Median		10,6		11,4	
	Spanne		9,5 - 13,3		10,3 - 13,0	
1950 bis 1959	Mittelwert		9,2 ± 1,1		12,2 ± 1,9	
	Anzahl		5		5	
	Median		8,9		13,2	
	Spanne		8,0 - 10,7		9,2 - 13,8	
bis 1949	Mittelwert		11,4 ± 1,2		11,0 ± 1,2	(9,9) ± 1,4
	Anzahl		5		7	2
	Median		11,9		10,7	
	Spanne		9,6 - 12,6		9,7 - 12,8	

Rohertragsfaktor	Restnutzungsdauer	ehem. Kreis Aachen	Mehrfamilienhaus	Gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag		
				bis 20 %	21 % bis 50 %	über 50 %
61 und mehr Jahre	Mittelwert					
	Anzahl					
	Median					
	Spanne					
41 bis 60 Jahre	Mittelwert		(9,5) ± 1,2			(11,1) ± 1,6
	Anzahl		3			2
	Median					
	Spanne					
31 bis 40 Jahre	Mittelwert		11,1 ± 0,8	(12,5) ± 0,7	12,4 ± 1,2	
	Anzahl		4	2	4	
	Median		10,9		12,2	
	Spanne		10,4 - 12,2		11,1 - 13,8	
25 bis 30 Jahre	Mittelwert		9,9 ± 1,3		11,1 ± 2,0	
	Anzahl		7		5	
	Median		10,0		10,3	
	Spanne		8,0 - 11,9		9,2 - 13,3	
bis 24 Jahre	Mittelwert		(10,5) ± 3,0		11,0 ± 0,8	(8,8) ± 2,1
	Anzahl		2		6	3
	Median				10,7	
	Spanne				10,2 - 12,5	



9.4.2.3 Durchschnittswerte für Mehrfamilienhäuser

Die nachstehend abgebildeten Tabellen zeigen Durchschnittswerte pro Quadratmeter Wohnfläche von reinen Mehrfamilienwohnhäusern.

Durchgeführte Modernisierungen können die für das Baujahr typische Ausstattung verändern.

Mehrfamilienhäuser	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche						
	Baujahr	Stadt Aachen			ehemaliger Kreis Aachen		
ab 1975	Schwerpunkt [€/m²]	(1.500)			(1.000)		
	Spanne [€/m ²]						
	Anzahl	3			2		
	Mittelwert [€/m ²]	1.470	± 300		985	± 190	
	Median [€/m ²]						
	Ø Wohnfläche [m ²]	625			490		
	Anzahl Wohneinheiten	6	-	9			
1960 - 1974	Schwerpunkt [€/m²]	750			600		
	Spanne [€/m ²]	690	-	870	530	-	850
	Anzahl	6			6		
	Mittelwert [€/m ²]	760	± 65		620	± 120	
	Median [€/m ²]	750			590		
	Ø Wohnfläche [m ²]	480			450		
	Anzahl Wohneinheiten	4	-	15	6	-	8
1950 - 1959	Schwerpunkt [€/m²]	1.000			450		
	Spanne [€/m ²]	685	-	1.420	345	-	595
	Anzahl	11			5		
	Mittelwert [€/m ²]	990	± 215		460	± 105	
	Median [€/m ²]	990			420		
	Ø Wohnfläche [m ²]	600			350		
	Anzahl Wohneinheiten	5	-	15	4	-	15
bis 1949	Schwerpunkt [€/m²]	900			600		
	Spanne [€/m ²]	560	-	1.260	510	-	660
	Anzahl	16			5		
	Mittelwert [€/m ²]	900	± 165		590	± 75	
	Median [€/m ²]	880			630		
	Ø Wohnfläche [m ²]	365			365		
	Anzahl Wohneinheiten	4	-	9	4	-	9



Mehrfamilien- häuser	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche						
	Restnutz- ungsdauer	Stadt Aachen			ehemaliger Kreis Aachen		
61 und mehr Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	(1.650)					
	Spanne [€/m ²]						
	Anzahl	2					
	Mittelwert [€/m ²]	1.640			± 75		
	Median [€/m ²]						
	Ø Wohnfläche [m ²]	685					
	Anzahl Wohneinheiten						
41 bis 60 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	1.000			(550)		
	Spanne [€/m ²]	740	-	1.515			
	Anzahl	12			3		
	Mittelwert [€/m ²]	1.055			545 ± 45		
	Median [€/m ²]	1.010					
	Ø Wohnfläche [m ²]	520			530		
	Anzahl Wohneinheiten	6	-	13	5	-	8
25 bis 40 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]	850			550		
	Spanne [€/m ²]	530	-	1.245	345	-	660
	Anzahl	26			11		
	Mittelwert [€/m ²]	875			545 ± 95		
	Median [€/m ²]	865			540		
	Ø Wohnfläche [m ²]	400			430		
	Anzahl Wohneinheiten	4	-	15	4	-	15
bis 24 Jahre	Schwerpunkt [€/m ²]						
	Spanne [€/m ²]						
	Anzahl						
	Mittelwert [€/m ²]						
	Median [€/m ²]						
	Ø Wohnfläche [m ²]						
	Anzahl Wohneinheiten						

9.4.3 Eigentumswohnungen

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

Die Durchschnittswerte sind aus rd. 510 Kauffällen aus dem Jahr 2010/2011 (ohne Teilmarkt Umwandlungen) ermittelt worden. Bei der Ermittlung wurden folgende Wohnungsmerkmale berücksichtigt:

- 4-16 Wohneinheiten im Objekt
- Wohnfläche 40 - 100 Quadratmeter
- mittlere Wohnlage
- normaler Unterhaltungszustand und Ausstattungsstandard wird unterstellt



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

In den folgenden Tabellen werden die Durchschnittswerte 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.

Stadt Aachen	Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Durchschnitts- werte in €/m ² Wohnfläche	durchschn. Wohnfläche [m ²]
Erstverkauf	Neubau	23	2.750	95
Weiterverkauf	2000 - 2009	6	2.650	85
	1990 - 1999	12	1.700	80
	1980 - 1989	14	1.550	80
	1970 - 1979	17	1.150	75
	1960 - 1969	28	1.150	75
	1950 - 1959	30	1.250	80
	1920 - 1949	5	1.250	75
bis 1919	20	1.400	80	

ehemaliger Kreis Aachen	Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Durchschnitts- werte in €/m ² Wohnfläche	durchschn. Wohnfläche [m ²]
Erstverkauf	Neubau	22	1.900	80
Weiterverkauf	2000 - 2009	24	1.550	85
	1990 - 1999	76	1.350	80
	1980 - 1989	34	1.200	80
	1970 - 1979	16	950	70
	1960 - 1969	9	1.000	80
	1950 - 1959	4	1.000	80
	1920 - 1949	--	--	--
bis 1919	3	600	80	



9.4.3.2 Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen je Stadt und Gemeinde 2010/2011

Die folgenden Seiten zeigen Durchschnittswerte 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 Durchschnittswerte sind aus rd. 2.550 Kauffällen aus den Jahren 2010/2011 ermittelt worden.

In den folgenden Tabellen werden die Durchschnittswerte 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 Durchschnittswerte beziehen sich auf Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern ab vier Wohneinheiten.

Für den Bereich der Stadt Aachen wurden Durchschnittswerte für **vermietete** bzw. **unvermietete** Eigentumswohnungen ermittelt. Für vermietete Eigentumswohnungen über 160 m² konnten keine Durchschnittswerte ermittelt werden.



Unvermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen Wohnungsgröße bis 30 m²

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche Wohnungsgröße bis 30 m ²				
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
2000 - 2009	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
1990 - 1999	Weiterverkauf			1.300		
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]			1.000 - 1.790		
	Anzahl			14		
	Mittelwert [€/m ²]			1.320 ± 245		
	Median [€/m ²]			1.300		
1980 - 1989	Weiterverkauf			1.400		
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]			1.235 - 1.600		
	Anzahl			6		
	Mittelwert [€/m ²]			1.420 ± 120		
	Median [€/m ²]			1.405		
1970 - 1979	Weiterverkauf			(900)		
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl			3		
	Mittelwert [€/m ²]			940 ± 240		
	Median [€/m ²]					
1960 - 1969	Weiterverkauf		1.000	(950)		
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]		900 - 1.200			
	Anzahl		4	2		
	Mittelwert [€/m ²]		1.005 ± 135	940 ± 135		
	Median [€/m ²]		960			
1950 - 1959	Weiterverkauf				900*	
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]				760 - 1.100	
	Anzahl				5	
	Mittelwert [€/m ²]				915 ± 130	
	Median [€/m ²]				915	
1920 - 1949	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
bis 1919	Weiterverkauf			1.300		
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]			925 - 1.555		
	Anzahl			7		
	Mittelwert [€/m ²]			1.255 ± 270		
	Median [€/m ²]			1.365		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt



Unvermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen Wohnungsgröße 31 m² bis 60 m²

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche Wohnungsgröße 31 bis 60 m ²					
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach	
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m ²]						
	Spanne [€/m ²]						
	Anzahl						
	Mittelwert [€/m ²]						
	Median [€/m ²]						
2000 - 2009	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]					
		Spanne [€/m ²]					
		Anzahl					
		Mittelwert [€/m ²]					
		Median [€/m ²]					
1990 - 1999	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]		1.400	1.200		
		Spanne [€/m ²]		1.070 - 2.295	850 - 2.140		
		Anzahl		5	32		
		Mittelwert [€/m ²]		1.485 ± 490	1.295 ± 380		
		Median [€/m ²]		1.265	1.170		
1980 - 1989	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]		1.200	1.150		
		Spanne [€/m ²]		1.010 - 1.680	625 - 1.520		
		Anzahl		7	29		
		Mittelwert [€/m ²]		1.265 ± 250	1.170 ± 240		
		Median [€/m ²]		1.130	1.165		
1970 - 1979	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]	(1.750)	1.250	950		
		Spanne [€/m ²]		1.200 - 1.320	610 - 1.500		
		Anzahl	2	6	46		
		Mittelwert [€/m ²]	1.785 ± 600	1.250 ± 45	995 ± 240		
		Median [€/m ²]		1.240	960		
1960 - 1969	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]			1.100	750*	
		Spanne [€/m ²]			740 - 1.665	520 - 920	
		Anzahl			34	6	
		Mittelwert [€/m ²]			1.145 ± 240	730 ± 165	
		Median [€/m ²]			1.130	765	
1950 - 1959	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]			1.100		
		Spanne [€/m ²]			745 - 1.575		
		Anzahl			21		
		Mittelwert [€/m ²]			1.115 ± 280		
		Median [€/m ²]			1.060		
1920 - 1949	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]			1.300		
		Spanne [€/m ²]			730 - 1.550		
		Anzahl			4		
		Mittelwert [€/m ²]			1.245 ± 360		
		Median [€/m ²]			1.355		
bis 1919	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]			1.250		
		Spanne [€/m ²]			700 - 1.590		
		Anzahl			19		
		Mittelwert [€/m ²]			1.245 ± 245		
		Median [€/m ²]			1.295		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt



Unvermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen Wohnungsgröße 61 m² bis 100 m²

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche Wohnungsgröße 61 bis 100 m ²					
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach	
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m ²]		2.800	2.250			
	Spanne [€/m ²]		2.315 - 3.105	2.180 - 2.555			
	Anzahl		8	8			
	Mittelwert [€/m ²]		2.785 ± 305	2.275 ± 125			
	Median [€/m ²]		2.865	2.230			
2000 - 2009	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]	(2.800)	(2.200)	(2.100)		
		Spanne [€/m ²]					
		Anzahl	2	3	3		
		Mittelwert [€/m ²]	2.780 ± 115	2.230 ± 165	2.115 ± 340		
		Median [€/m ²]					
1990 - 1999	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]	(2.750)	1.900	1.550		
		Spanne [€/m ²]		1.575 - 2.320	1.205 - 2.400		
		Anzahl	3	5	21		
		Mittelwert [€/m ²]	2.780 ± 440	1.870 ± 310	1.580 ± 275		
		Median [€/m ²]		1.905	1.520		
1980 - 1989	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]		1.700	1.450		
		Spanne [€/m ²]		1.215 - 2.365	1.050 - 1.855		
		Anzahl		6	31		
		Mittelwert [€/m ²]		1.745 ± 555	1.455 ± 230		
		Median [€/m ²]		1.695	1.470		
1970 - 1979	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]		1.500	1.150	850	(900)
		Spanne [€/m ²]		1.210 - 1.845	800 - 1.750	615 - 1.115	
		Anzahl		7	48	13	2
		Mittelwert [€/m ²]		1.530 ± 255	1.200 ± 225	855 ± 145	905 ± 30
		Median [€/m ²]		1.525	1.170	830	
1960 - 1969	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]		1.200	1.100	850	
		Spanne [€/m ²]		965 - 1.655	705 - 1.950	550 - 1.250	
		Anzahl		17	79	7	
		Mittelwert [€/m ²]		1.225 ± 215	1.160 ± 285	920 ± 305	
		Median [€/m ²]		1.155	1.080	815	
1950 - 1959	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]			1.200		
		Spanne [€/m ²]			855 - 1.745		
		Anzahl			38		
		Mittelwert [€/m ²]			1.225 ± 220		
		Median [€/m ²]			1.155		
1920 - 1949	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]			1.350		
		Spanne [€/m ²]			1.070 - 1.770		
		Anzahl			6		
		Mittelwert [€/m ²]			1.355 ± 255		
		Median [€/m ²]			1.355		
bis 1919	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]	(2.000)		1.450	(1.500)	
		Spanne [€/m ²]			1.095 - 2.185		
		Anzahl	3		21	2	
		Mittelwert [€/m ²]	2.025 ± 90		1.465 ± 275	1.520 ± 30	
		Median [€/m ²]			1.430		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt



Unvermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen
Wohnungsgröße 101 m² bis 160 m²

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
		Wohnungsgröße 101 bis 160 m ²				
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m ²]		2.750	2.600		
	Spanne [€/m ²]		2.400 - 3.275	2.200 - 2.670		
	Anzahl		25	7		
	Mittelwert [€/m ²]		2.760 ± 240	2.560 ± 170		
	Median [€/m ²]		2.765	2.640		
2000 - 2009	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]	2.750		(2.600)*	
		Spanne [€/m ²]	2.290 - 3.150			
		Anzahl	5		2	
		Mittelwert [€/m ²]	2.770 ± 350		2.685 ± 170	
		Median [€/m ²]	2.775			
1990 - 1999	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]	2.700		1.650	
		Spanne [€/m ²]	2.610 - 2.945		1.230 - 2.140	
		Anzahl	4		11	
		Mittelwert [€/m ²]	2.745 ± 150		1.655 ± 275	
		Median [€/m ²]	2.710		1.640	
1980 - 1989	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]	2.300		1.500	
		Spanne [€/m ²]	2.000 - 2.855		1.095 - 1.805	
		Anzahl	4		17	
		Mittelwert [€/m ²]	2.330 ± 370		1.490 ± 180	
		Median [€/m ²]	2.230		1.475	
1970 - 1979	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]	2.050	(1.700)	1.300	
		Spanne [€/m ²]	1.600 - 2.835		1.110 - 1.570	
		Anzahl	7	3	6	
		Mittelwert [€/m ²]	2.130 ± 405	1.655 ± 390	1.325 ± 195	
		Median [€/m ²]	2.035		1.265	
1960 - 1969	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]			1.600	
		Spanne [€/m ²]			815 - 1.870	
		Anzahl			4	
		Mittelwert [€/m ²]			1.535 ± 495	
		Median [€/m ²]			1.730	
1950 - 1959	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]				
		Spanne [€/m ²]				
		Anzahl				
		Mittelwert [€/m ²]				
		Median [€/m ²]				
1920 - 1949	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]				
		Spanne [€/m ²]				
		Anzahl				
		Mittelwert [€/m ²]				
		Median [€/m ²]				
bis 1919	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]	(2.300)		1.850	
		Spanne [€/m ²]			1.055 - 2.725	
		Anzahl			11	
		Mittelwert [€/m ²]			1.825 ± 520	
		Median [€/m ²]			1.910	

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt



Unvermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen Wohnungsgröße über 160 m²

Stadt Aachen unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche Wohnungsgröße über 160 m ²				
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m ²]		(2.850)*			
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl		2			
	Mittelwert [€/m ²]		2.890 ± 75			
	Median [€/m ²]					
alle Bau- jahre	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]	(2.700)		(1.600)	
		Spanne [€/m ²]				
		Anzahl	3		2	
		Mittelwert [€/m ²]	2.665 ± 625		1.490 ± 300	
		Median [€/m ²]				

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt

Vermietete und unvermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen über alle Wohnungsgrößen und Baujahre Erstverkäufe aus Umwandlungen

Stadt Aachen vermietete bzw. unvermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche alle Wohnungsgrößen					
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach	
über alle Bau- jahre	Umwandlungen	Schwerpunkt [€/m ²]		1.600	1.550		
		Spanne [€/m ²]		1.135 - 1.900	1.040 - 2.025		
		Anzahl		26	33		
		Mittelwert [€/m ²]		1.575 ± 235	1.520 ± 180		
		Median [€/m ²]		1.630	1.570		
		Ø Wohnfläche [m ²]		65 ± 15	70 ± 15		
		Ø Baujahr		1.980 ± 5	1.975 ± 20		



Vermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen Wohnungsgrößen bis 30 m²

Stadt Aachen vermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche Wohnungsgröße bis 30 m ²				
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
2000 - 2009	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
1990 - 1999	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]		1.000	1.100		
	Spanne [€/m ²]		775 - 1.065	810 - 1.870		
	Anzahl		5	52		
	Mittelwert [€/m ²]		965 ± 115	1.180 ± 305		
1980 - 1989	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			1.200		
	Spanne [€/m ²]			860 - 1.720		
	Anzahl			25		
	Mittelwert [€/m ²]			1.230 ± 225		
1970 - 1979	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			1.000		
	Spanne [€/m ²]			710 - 1.310		
	Anzahl			10		
	Mittelwert [€/m ²]			1.025 ± 205		
1960 - 1969	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]		(900)	950		
	Spanne [€/m ²]			870 - 1.080		
	Anzahl		2	4		
	Mittelwert [€/m ²]		940 ± 35	955 ± 100		
1950 - 1959	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
1920 - 1949	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
bis 1919	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			1.050		
	Spanne [€/m ²]			800 - 1.430		
	Anzahl			8		
	Mittelwert [€/m ²]			1.045 ± 190		
				1.060		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt



Vermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen Wohnungsgrößen 31 m² bis 60 m²

Stadt Aachen vermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche Wohnungsgröße 31 bis 60 m ²				
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
2000 - 2009	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
1990 - 1999	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]		1.650	1.400		
	Spanne [€/m ²]		1.480 - 1.900	910 - 1.960		
	Anzahl		4	38		
	Mittelwert [€/m ²]		1.655 ± 195	1.440 ± 285		
1980 - 1989	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			1.250		
	Spanne [€/m ²]			770 - 1.660		
	Anzahl			34		
	Mittelwert [€/m ²]			1.230 ± 270		
1970 - 1979	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]	(1.750)	1.200	950	(700)*	
	Spanne [€/m ²]		1.050 - 1.310	625 - 1.275		
	Anzahl	2	4	16	3	
	Mittelwert [€/m ²]	1.770 ± 545	1.190 ± 125	975 ± 215	730 ± 135	
1960 - 1969	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]		1.000*	1.150	(550)*	
	Spanne [€/m ²]		925 - 1.030	755 - 1.425		
	Anzahl		5	17	3	
	Mittelwert [€/m ²]		990 ± 40	1.160 ± 215	590 ± 80	
1950 - 1959	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			1.150	(450)*	
	Spanne [€/m ²]			780 - 1.650		
	Anzahl			16	3	
	Mittelwert [€/m ²]			1.150 ± 225	475 ± 10	
1920 - 1949	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			1.250		
	Spanne [€/m ²]			950 - 1.380		
	Anzahl			5		
	Mittelwert [€/m ²]			1.225 ± 170		
bis 1919	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]			1.300		
	Spanne [€/m ²]			770 - 1.735		
	Anzahl			21		
	Mittelwert [€/m ²]			1.295 ± 305		
				1.335		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt



Vermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen
Wohnungsgrößen 61 m² bis 100 m²

Stadt Aachen vermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
Baujahr	Wohnlage	Wohnungsgröße 61 bis 100 m ²				
		sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
2000 - 2009	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]			1.900	
		Spanne [€/m ²]			1.575 - 2.315	
		Anzahl			5	
		Mittelwert [€/m ²]			1.925 ± 315	
		Median [€/m ²]			1.870	
1990 - 1999	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]	(2.200)		1.600	
		Spanne [€/m ²]			1.280 - 2.150	
		Anzahl	2		17	
		Mittelwert [€/m ²]	2.305 ± 510		1.615 ± 240	
		Median [€/m ²]			1.560	
1980 - 1989	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]		(1.800)	1.500	
		Spanne [€/m ²]			1.105 - 1.925	
		Anzahl		3	23	
		Mittelwert [€/m ²]		1.760 ± 425	1.500 ± 210	
		Median [€/m ²]			1.525	
1970 - 1979	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]			1.100	750*
		Spanne [€/m ²]			750 - 1.550	425 - 945
		Anzahl			23	5
		Mittelwert [€/m ²]			1.105 ± 255	725 ± 275
		Median [€/m ²]			1.055	880
1960 - 1969	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]		1.000	1.050	
		Spanne [€/m ²]		925 - 1.275	780 - 1.595	
		Anzahl		12	16	
		Mittelwert [€/m ²]		1.050 ± 100	1.070 ± 190	
		Median [€/m ²]		1.025	1.000	
1950 - 1959	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]			1.200	
		Spanne [€/m ²]			745 - 1.945	
		Anzahl			15	
		Mittelwert [€/m ²]			1.215 ± 320	
		Median [€/m ²]			1.220	
1920 - 1949	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]			(1.200)	
		Spanne [€/m ²]				
		Anzahl			3	
		Mittelwert [€/m ²]			1.275 ± 220	
		Median [€/m ²]				
bis 1919	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]			1.450	
		Spanne [€/m ²]			1.100 - 1.915	
		Anzahl			9	
		Mittelwert [€/m ²]			1.500 ± 360	
		Median [€/m ²]			1.370	

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt



Vermietete Eigentumswohnungen in der Stadt Aachen
Wohnungsgrößen 101 m² bis 160 m²

Stadt Aachen vermietete Eigentumswohnungen		Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
		Wohnungsgröße 101 bis 160 m ²				
Baujahr	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr einfach
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
2000 - 2009	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
1990 - 1999	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]	(2.300)	(2.000)	(1.500)		
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl		2	2		
	Mittelwert [€/m ²]		1.995 ± 210	1.510 ± 185		
	Median [€/m ²]					
1980 - 1989	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
1970 - 1979	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
1960 - 1969	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
1950 - 1959	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
1920 - 1949	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]					
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl					
	Mittelwert [€/m ²]					
	Median [€/m ²]					
bis 1919	Weiterverkauf					
	Schwerpunkt [€/m ²]	(2.200)*				
	Spanne [€/m ²]					
	Anzahl	2				
	Mittelwert [€/m ²]	2.215 ± 0				
	Median [€/m ²]					

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt



Vermietete und unvermietete Eigentumswohnungen in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath und Monschau

Baujahr	Stadt/Gemeinde	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche					
		Alsdorf	Baesweiler	Eschweiler	Herzogenrath	Monschau	
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m ²]	2.100 *	2.000 *	1.600 *	1.950		
	Spanne [€/m ²]	2.070 - 2.110	1.830 - 2.345	1.570 - 1.640	1.650 - 2.055		
	Anzahl	6	5	4	15		
	Mittelwert [€/m ²]	2.100 ± 15	2.025 ± 200	1.615 ± 30	1.915 ± 140		
	Median [€/m ²]	2.100	1.975	1.620	1.965		
	Ø Wohnfläche [m ²]	65 ± 10	65 ± 0	95 ± 20	90 ± 25		
2000 - 2009	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]	1.600	1.500	(1.450)	1.600	
		Spanne [€/m ²]	1.300 - 1.725	1.355 - 1.860		1.040 - 1.725	
		Anzahl	4	6	3	20	
		Mittelwert [€/m ²]	1.575 ± 190	1.500 ± 190	1.435 ± 195	1.550 ± 165	
		Median [€/m ²]	1.635	1.435		1.615	
	Ø Wohnfläche [m ²]	75 ± 5	80 ± 15	80 ± 15	70 ± 15		
1990 - 1999	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]		1.200	1.200	1.350	
		Spanne [€/m ²]		1.015 - 1.745	805 - 1.635	975 - 1.765	
		Anzahl		11	17	42	
		Mittelwert [€/m ²]		1.210 ± 215	1.195 ± 260	1.365 ± 220	
		Median [€/m ²]		1.140	1.205	1.345	
	Ø Wohnfläche [m ²]		80 ± 15	75 ± 20	80 ± 15		
1980 - 1989	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]	850	1.200	1.050	1.150	
		Spanne [€/m ²]	615 - 1.115	1.125 - 1.405	755 - 1.340	905 - 1.675	
		Anzahl	9	5	14	17	
		Mittelwert [€/m ²]	850 ± 180	1.230 ± 110	1.035 ± 150	1.210 ± 240	
		Median [€/m ²]	840	1.195	1.030	1.120	
	Ø Wohnfläche [m ²]	75 ± 15	85 ± 5	75 ± 15	85 ± 10		
1970 - 1979	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]	600	(1.000)	900	900	
		Spanne [€/m ²]	435 - 800		665 - 1.250	550 - 1.120	
		Anzahl	18	3	10	13	
		Mittelwert [€/m ²]	600 ± 110	1.025 ± 105	895 ± 185	875 ± 205	
		Median [€/m ²]	565		900	905	
	Ø Wohnfläche [m ²]	65 ± 15	75 ± 20	70 ± 15	75 ± 10		
1960 - 1969	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]	(850)	(800)*	850	950	
		Spanne [€/m ²]			550 - 1.115	730 - 1.165	
		Anzahl	2	2	6	4	
		Mittelwert [€/m ²]	880 ± 435	800 ± 160	870 ± 245	950 ± 210	
		Median [€/m ²]			880	955	
	Ø Wohnfläche [m ²]	65 ± 15	125 ± 20	65 ± 10	70 ± 10		
1950 - 1959	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]			1.050		
		Spanne [€/m ²]			840 - 1.195		
		Anzahl			5		
		Mittelwert [€/m ²]			1.050 ± 150		
		Median [€/m ²]			1.105		
	Ø Wohnfläche [m ²]			70 ± 10			
1920 - 1949	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]					
		Spanne [€/m ²]					
		Anzahl					
		Mittelwert [€/m ²]					
		Median [€/m ²]					
	Ø Wohnfläche [m ²]						
bis 1919	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m ²]				600	
		Spanne [€/m ²]				365 - 930	
		Anzahl				6	
		Mittelwert [€/m ²]				605 ± 200	
		Median [€/m ²]				605	
	Ø Wohnfläche [m ²]				70 ± 25		

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt



Vermietete und unvermietete Eigentumswohnungen in den Städten / Gemeinden Roetgen, Simmerath, Stolberg und Würselen

Baujahr	Stadt/Gemeinde	Durchschnittswerte in €/m ² Wohnfläche				
		Roetgen	Simmerath	Stolberg	Würselen	
Erst- verkauf aus Neubau	Schwerpunkt [€/m²]		1900 *		2.000	
	Spanne [€/m ²]		1.760 - 2.240		1.725 - 2.665	
	Anzahl		6		16	
	Mittelwert [€/m ²]		1.940 ± 165		1.995 ± 305	
	Median [€/m ²]		1.920		1.895	
	Ø Wohnfläche [m ²]		65 ± 15		90 ± 15	
2000 - 2009	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]	(1.500)			1.650
		Spanne [€/m ²]				1.345 - 2.025
		Anzahl	2			11
		Mittelwert [€/m ²]	1.525 ± 105			1.660 ± 225
		Median [€/m ²]				1.675
		Ø Wohnfläche [m ²]	105 ± 20			90 ± 15
1990 - 1999	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]	1.400	1.300	1.250	1.350
		Spanne [€/m ²]	1.330 - 1.405	1.210 - 1.485	915 - 1.655	1.015 - 1.885
		Anzahl	4	4	16	49
		Mittelwert [€/m ²]	1.385 ± 35	1.320 ± 115	1.250 ± 230	1.350 ± 200
		Median [€/m ²]	1.400	1.295	1.270	1.340
		Ø Wohnfläche [m ²]	90 ± 15	80 ± 10	85 ± 25	75 ± 20
1980 - 1989	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]		(1.100)	1.000	1.200
		Spanne [€/m ²]			635 - 1.485	1.000 - 1.610
		Anzahl		2	17	14
		Mittelwert [€/m ²]		1.090 ± 270	1.000 ± 225	1.235 ± 205
		Median [€/m ²]			995	1.190
		Ø Wohnfläche [m ²]		40 ± 5	75 ± 20	85 ± 25
1970 - 1979	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]	(950)		950	850
		Spanne [€/m ²]			645 - 1.365	690 - 1.150
		Anzahl	3		21	14
		Mittelwert [€/m ²]	1.040 ± 370		990 ± 190	870 ± 150
		Median [€/m ²]			960	870
		Ø Wohnfläche [m ²]	80 ± 30		65 ± 10	80 ± 15
1960 - 1969	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]			750	850
		Spanne [€/m ²]			445 - 1.270	685 - 1.225
		Anzahl			22	15
		Mittelwert [€/m ²]			755 ± 225	870 ± 155
		Median [€/m ²]			700	835
		Ø Wohnfläche [m ²]			65 ± 15	75 ± 15
1950 - 1959	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]			600	
		Spanne [€/m ²]			445 - 1.105	
		Anzahl			18	
		Mittelwert [€/m ²]			680 ± 210	
		Median [€/m ²]			580	
		Ø Wohnfläche [m ²]			55 ± 15	
1920 - 1949	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]				
		Spanne [€/m ²]				
		Anzahl				
		Mittelwert [€/m ²]				
		Median [€/m ²]				
		Ø Wohnfläche [m ²]				
bis 1919	Weiterverkauf	Schwerpunkt [€/m²]			700	
		Spanne [€/m ²]			460 - 890	
		Anzahl			5	
		Mittelwert [€/m ²]			690 ± 175	
		Median [€/m ²]			730	
		Ø Wohnfläche [m ²]			70 ± 15	

* Werte stammen überwiegend aus einem Objekt



9.4.3.3 Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze

Die Preisspannen wurden durch Auswertung von Kauffällen aus den Jahren 2010 bis 2011 ermittelt. Dabei spiegeln die Spannen folgende Unterschiede wider:

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

Durch die hohe Anzahl an Vergleichspreisen in den beiden Jahren konnten Weiterverkäufe und Erstverkäufe (aus Neubau und Umwandlung) getrennt voneinander betrachtet und Marktschwerpunkte ermittelt werden.

Weiterverkäufe	Stadt Aachen Innerstädtische Lagen im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung				Stadt Aachen Übriges Stadtgebiet			
	Marktschwerpunkt	von	bis	Anzahl	Marktschwerpunkt	von	bis	Anzahl
Garage	9.000 €	5.000 €	14.000 €	11	7.000 €	5.000 €	10.000 €	18
Tiefgaragenstellplatz	9.500 €	6.000 €	15.000 €	55	7.000 €	5.000 €	10.000 €	13
offener Stellplatz	5.000 €	4.000 €	7.500 €	10	4.000 €	3.000 €	5.500 €	13
Carport					(5.000 €)			2

Erstverkäufe aus Neubau bzw. aus Umwandlung	Stadt Aachen Innerstädtische Lagen im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung				Stadt Aachen Übriges Stadtgebiet			
	Marktschwerpunkt	von	bis	Anzahl	Marktschwerpunkt	von	bis	Anzahl
Garage					13.000 €	8.500 €	15.500 €	9
Tiefgaragenstellplatz	15.000 €	8.000 €	20.000 €	72	15.000 €	8.500 €	18.000 €	91
offener Stellplatz	7.250 €	7.000 €	7.500 €	4	7.500 €	5.000 €	8.000 €	12
Carport								



Städte Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg, Würselen und Gemeinden Roetgen und Simmerath				
Weiterverkäufe	Markt- schwer- punkt	von	bis	Anzahl
Garage	6.500 €	3.500 €	10.000 €	14
Tiefgaragen- stellplatz	8.000 €	3.000 €	12.000 €	25
offener Stellplatz	3.000 €	1.500 €	6.000 €	15
Carport	(3.750 €)			2

Städte Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg, Würselen Gemeinden Roetgen und Simmerath				
Erstverkäufe aus Neubau bzw. aus Umwandlung	Markt- schwer- punkt	von	bis	Anzahl
Garage	10.500 €	7.000 €	15.000 €	18
Tiefgaragen- stellplatz	12.000 €	6.500 €	15.000 €	8
offener Stellplatz	3.500 €	2.000 €	6.000 €	23
Carport				



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 oder aus Bodenrichtwerten 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 2010 und 2011 rd. 1.220 Ein- und Zweifamilienhäuser in der gesamten 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 in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW). 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. Bis dahin soll der Gutachterausschuss dieses Modell weiter anwenden (siehe dazu auch die Stellungnahme des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 09.12.2010 unter: www.gutachterausschuss.staedteregion-aachen.de).



Das Sachwert-Modell basiert auf folgenden Grundlagen:

- Bodenwertableitung aus dem Bodenrichtwert oder sonstigen Vergleichswerten unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungstabellen www.boris.nrw.de
- 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) www.it.nrw.de/statistik/q/veroeffentlichungen/index.html
- Herstellungswert der Gebäude und die Baunebenkosten nach den Normalherstellungskosten 2000 (**NHK 2000**), siehe Wertermittlungsrichtlinien und Sachwertmodell der AGVGA NRW www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html
- **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 30 bis 90 €/m²), für die übrigen Städte und Gemeinden des ehemaligen Kreises Aachen (Bodenrichtwertniveau 85 bis 270 €/m²) und der Stadt Aachen (Bodenrichtwertniveau 180 bis 550 €/m²) getrennt durchgeführt, dasich die Marktanpassungsfaktoren für diese Bereiche unterschiedlich darstellten.

Durch Einteilung nach Nutzung als freistehendes Einfamilienhaus und vergleichbares Doppelhaus oder als Reihen-Einfamilienhaus und vergleichbares Doppelhaus, als Zweifamilienhaus sowie in Wohnlageklassen (vgl. **3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht**) wurden Sachwertfaktoren ermittelt.

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:

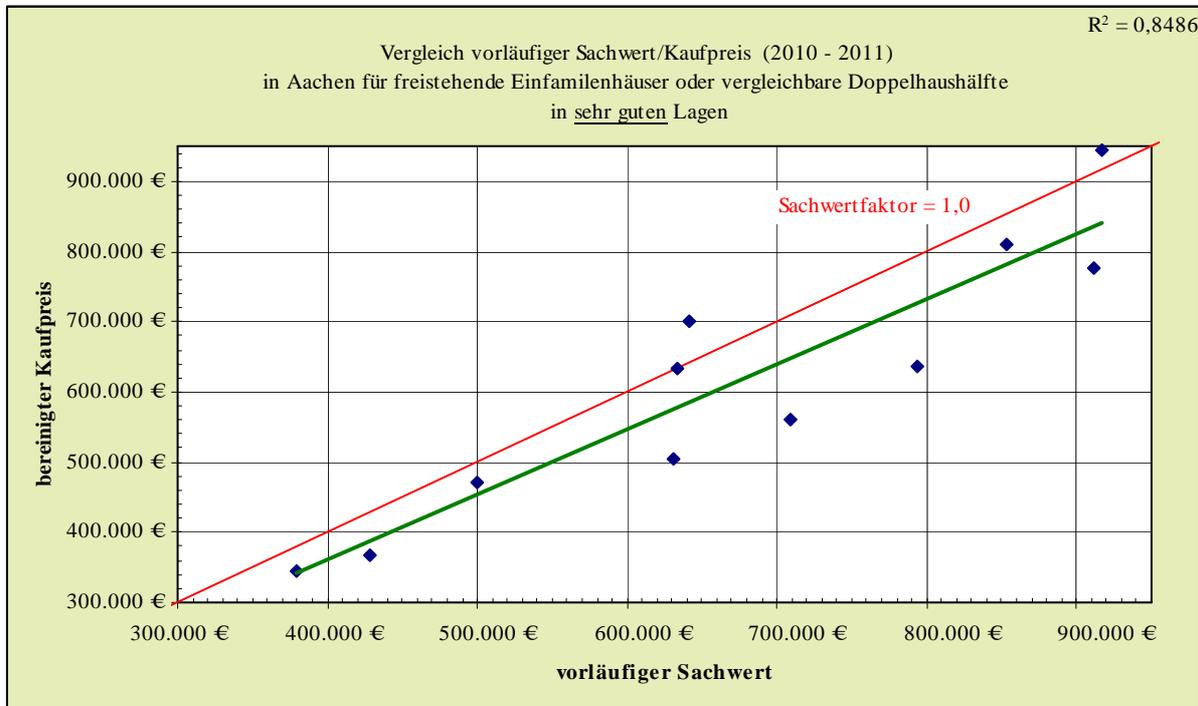
$$\text{Vorläufiger Sachwert} * \text{Sachwertfaktor} = \text{Verkehrswert (Marktwert)}$$

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 Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften

9.4.5.1 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften in der Stadt Aachen in sehr guten Wohnlagen



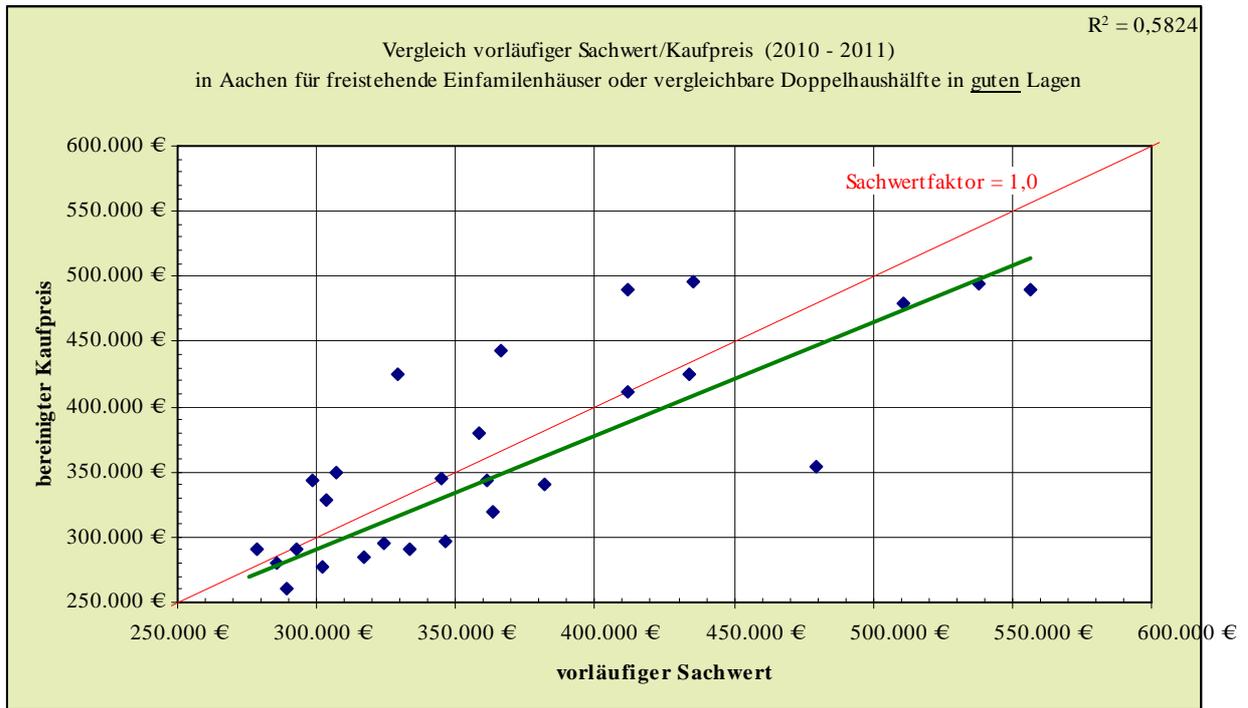
einschließlich Burtscheid und "Alt"-Laurensberg

Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Aachen
Wohnlage ¹⁾	sehr gut
Bauweise	freistehendes Haus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	150 m ² - 320 m ²
Baulandfläche	400 m ² - 1.450 m ²
tatsächliches Baujahr	1910 - 2005
Restnutzungsdauer	23 - 74
vorläufiger Sachwert	375.000 € - 925.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,91
Median	0,91
Anzahl	11
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,79 - 1,09
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,79 - 1,09

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht



9.4.5.2 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften in der Stadt Aachen in guten Wohnlagen



einschließlich Burtscheid und "Alt"-Laurensberg

Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Aachen
Wohnlage ¹⁾	gut
Bauweise	freistehendes Haus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	110 m ² - 260 m ²
Baulandfläche	250 m ² - 900 m ²
tatsächliches Baujahr	1920 - 2005
Restnutzungsdauer	16 - 74
vorläufiger Sachwert	275.000 € - 560.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,96
Median	0,94
Anzahl	31
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,65 - 1,24
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,64 - 1,29

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht

ohne Burtscheid und "Alt"-Laurensberg

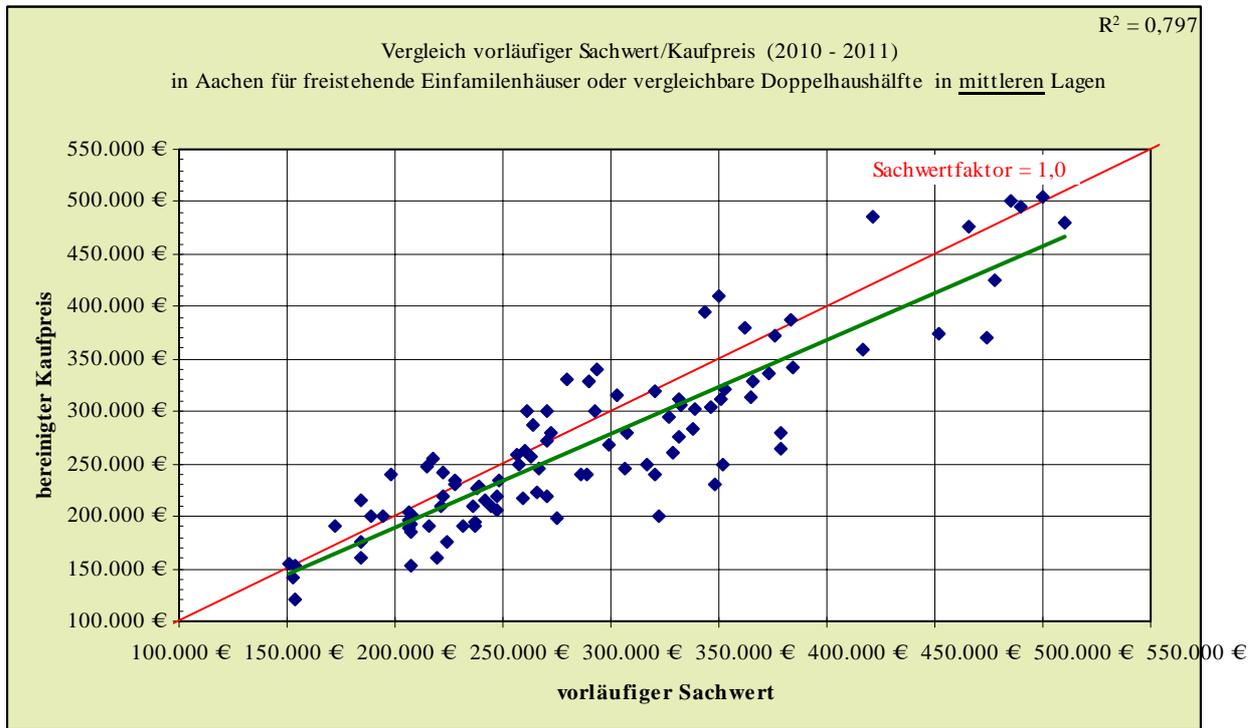
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,87
Median	0,90
Anzahl	13
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,64 - 1,04
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,64 - 1,04

nur Burtscheid und "Alt"-Laurensberg

Sachwertfaktor	
Mittelwert	1,03
Median	1,00
Anzahl	18
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,86 - 1,29
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,86 - 1,29



9.4.5.3 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften in der Stadt Aachen in mittleren Wohnlagen



einschließlich Burtscheid und "Alt"-Laurensberg

Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Aachen
Wohnlage ¹⁾	mittel
Bauweise	freistehendes Haus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	75 m ² - 230 m ²
Baulandfläche	160 m ² - 1.000 m ²
tatsächliches Baujahr	1850 - 2005
Restnutzungsdauer	20 - 75
vorläufiger Sachwert	150.000 € - 510.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,93
Median	0,93
Anzahl	100
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,72 - 1,17
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,62 - 1,21

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht

ohne Burtscheid und "Alt"-Laurensberg

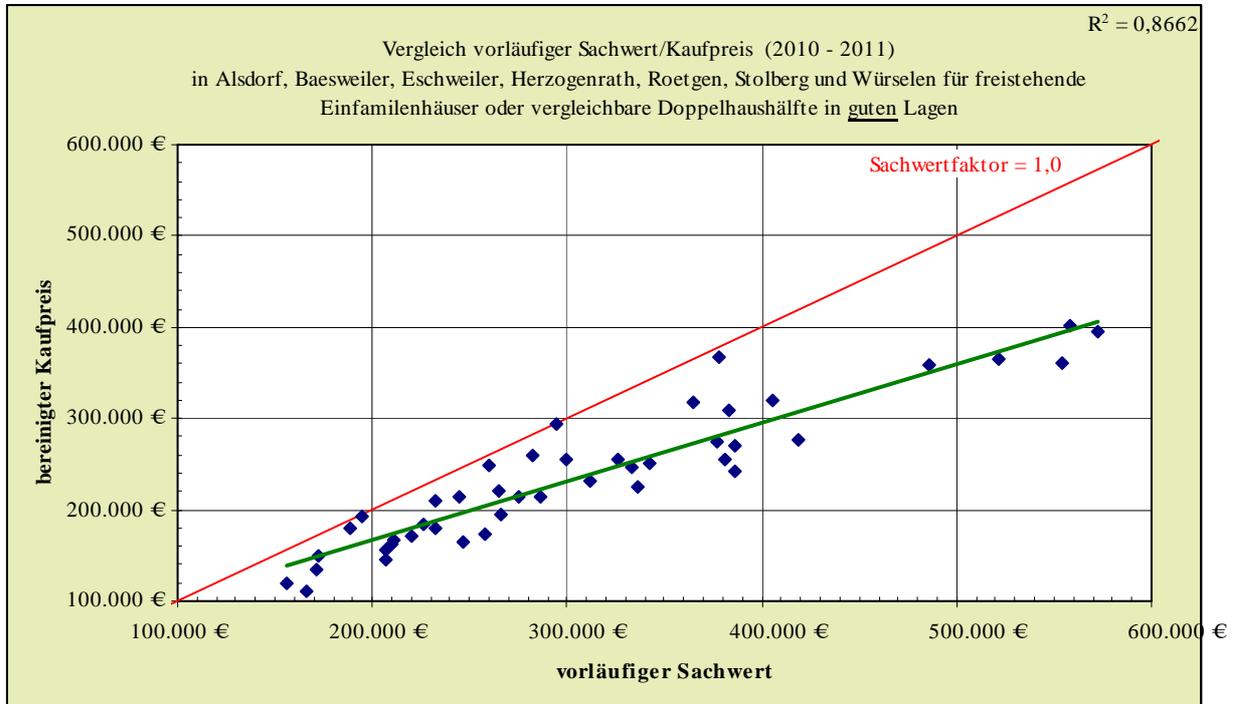
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,89
Median	0,89
Anzahl	88
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,69 - 1,04
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,62 - 1,11

nur Burtscheid und "Alt"-Laurensberg

Sachwertfaktor	
Mittelwert	1,16
Median	1,15
Anzahl	12
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,95 - 1,33
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,95 - 1,33



9.4.5.4 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg, Würselen und in der Gemeinde Roetgen in guten Wohnlagen

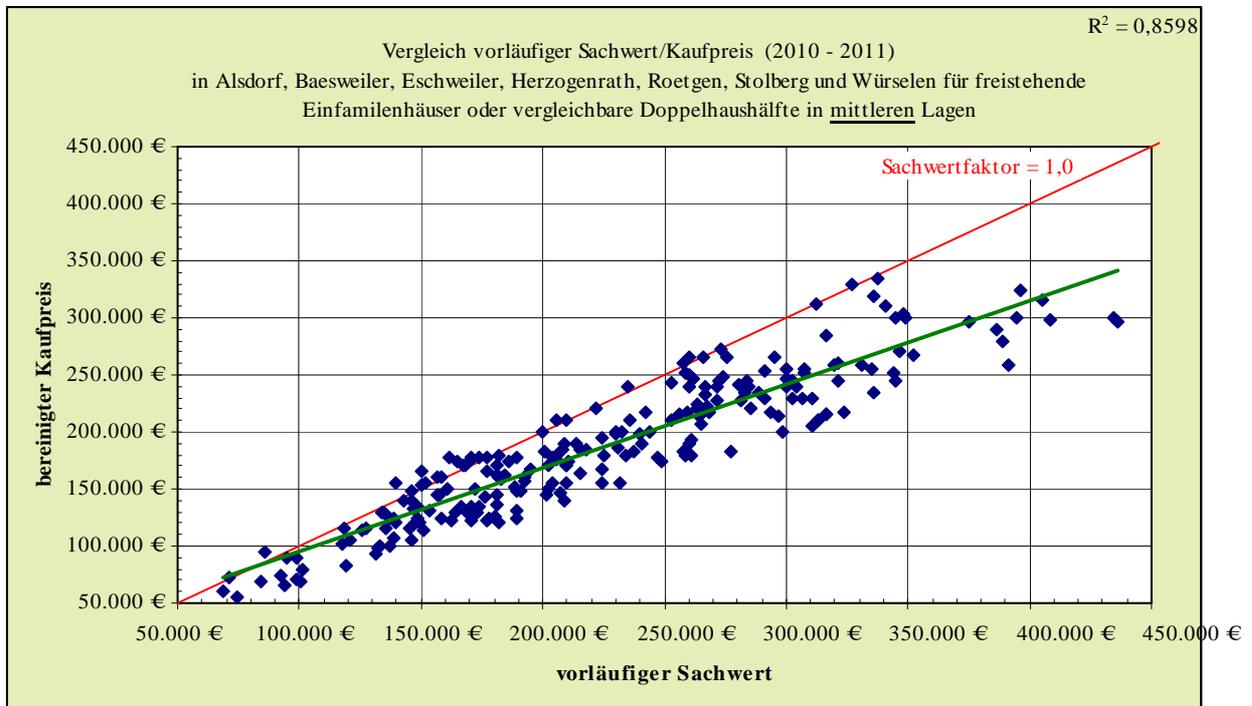


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg, Würselen
Wohnlage ¹⁾	gut
Bauweise	freistehendes Haus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	90 m ² - 290 m ²
Baulandfläche	275 m ² - 850 m ²
tatsächliches Baujahr	1940 - 2009
Restnutzungsdauer	19 - 78
vorläufiger Sachwert	150.000 € - 575.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,78
Median	0,76
Anzahl	44
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,65 - 0,98
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,63 - 1,00

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht



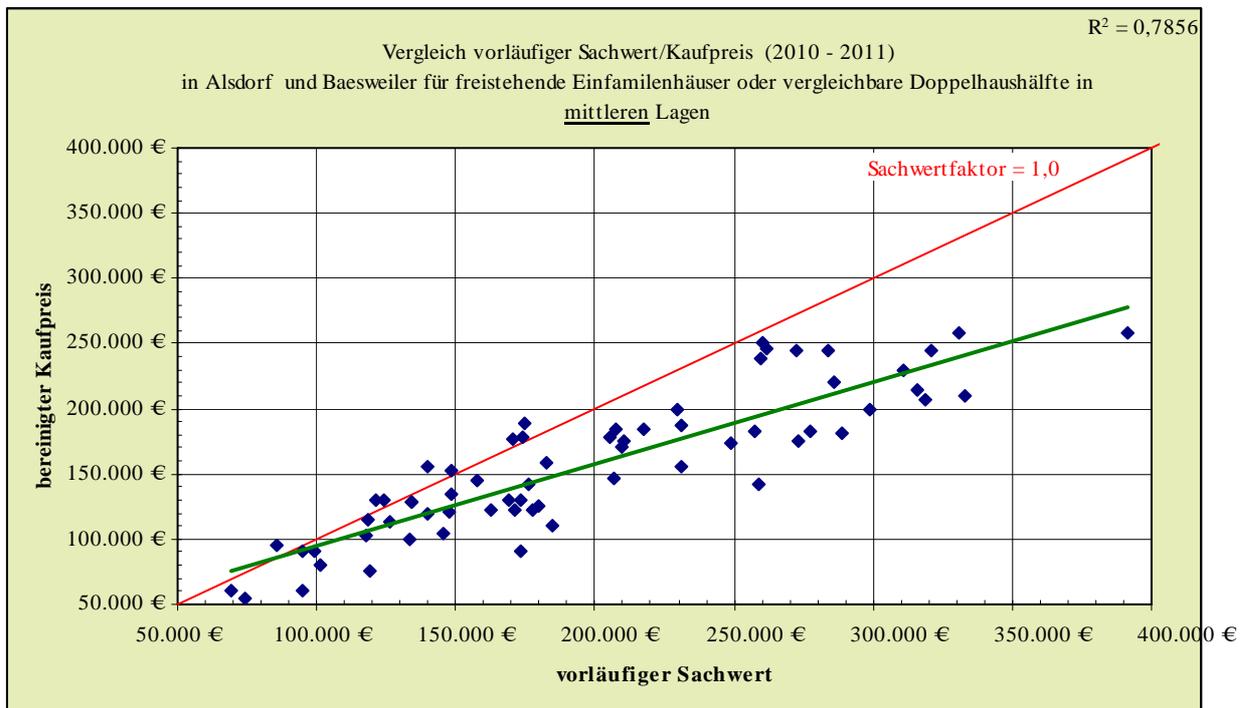
9.4.5.5 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg, Würselen und in der Gemeinde Roetgen in mittleren Wohnlagen



Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg, Würselen
Wohnlage ¹⁾	mittel
Bauweise	freistehendes Haus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	75 m ² - 250 m ²
Baulandfläche	150 m ² - 950 m ²
tatsächliches Baujahr	1900 - 2009
Restnutzungsdauer	15 - 77
vorläufiger Sachwert	65.000 € - 440.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,84
Median	0,83
Anzahl	229
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,67 - 1,02
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,66 - 1,11

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht

9.4.5.6 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften in den Städten Alsdorf und Baesweiler in mittleren Wohnlagen

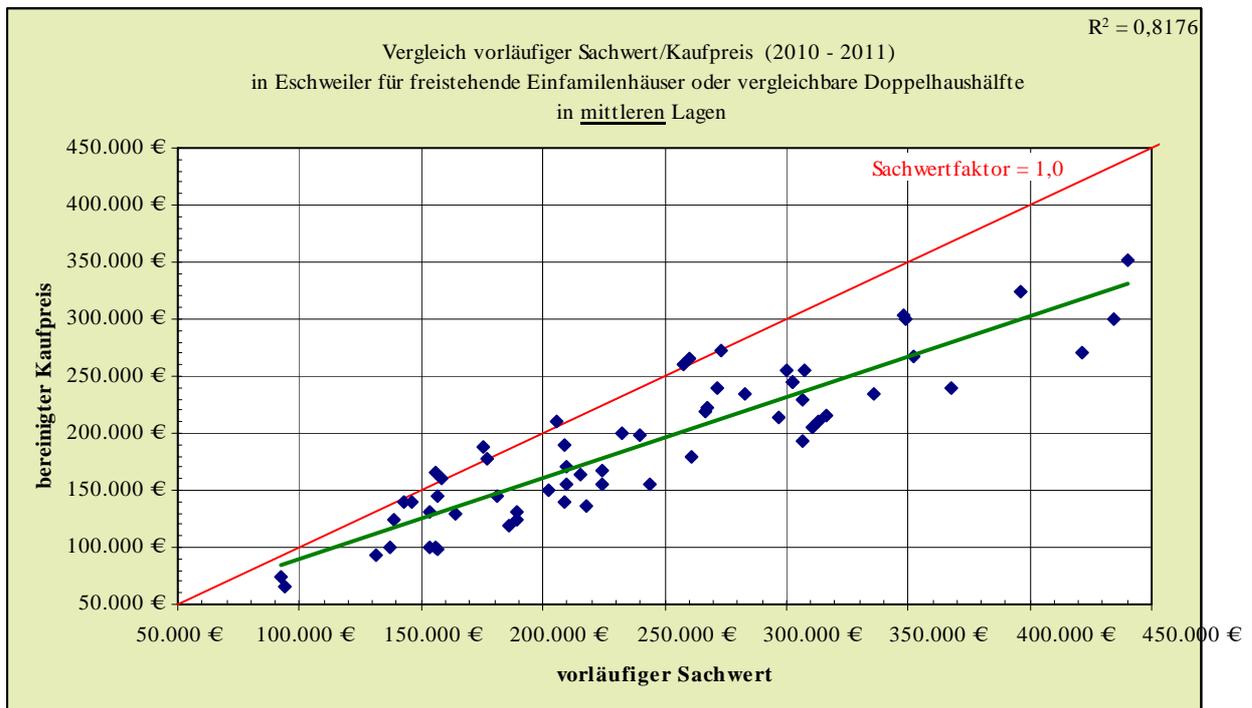


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Alsdorf, Baesweiler
Wohnlage¹⁾	mittel
Bauweise	freistehendes Haus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	80 m ² - 200 m ²
Baulandfläche	150 m ² - 900 m ²
tatsächliches Baujahr	1920 - 2006
Restnutzungsdauer	15 - 74
vorläufiger Sachwert	65.000 € - 400.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,81
Median	0,81
Anzahl	65
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,61 - 1,08
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,52 - 1,11

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht



9.4.5.7 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften in der Stadt Eschweiler in mittleren Wohnlagen

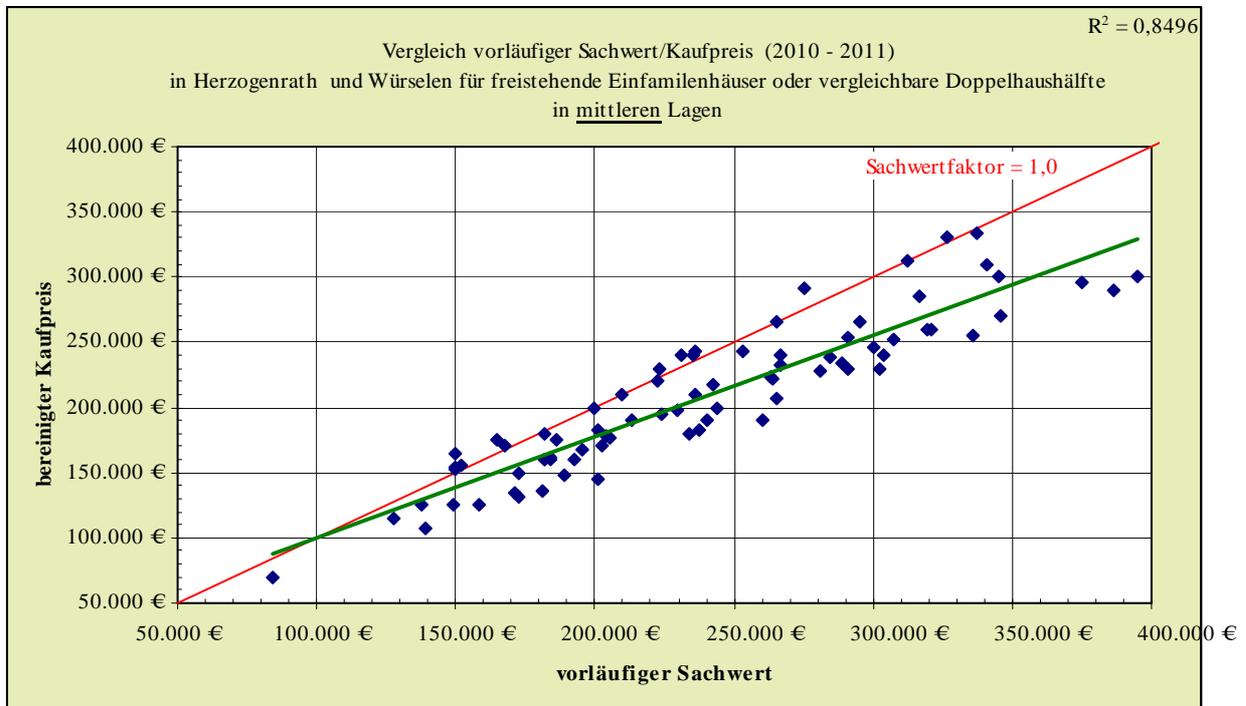


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Eschweiler
Wohnlage ¹⁾	mittel
Bauweise	freistehendes Haus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	90 m ² - 200 m ²
Baulandfläche	250 m ² - 950 m ²
tatsächliches Baujahr	1910 - 2009
Restnutzungsdauer	15 - 77
vorläufiger Sachwert	90.000 € - 440.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,80
Median	0,80
Anzahl	61
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,63 - 1,02
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,63 - 1,07

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht



9.4.5.8 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften in den Städten Herzogenrath und Würselen in mittleren Wohnlagen

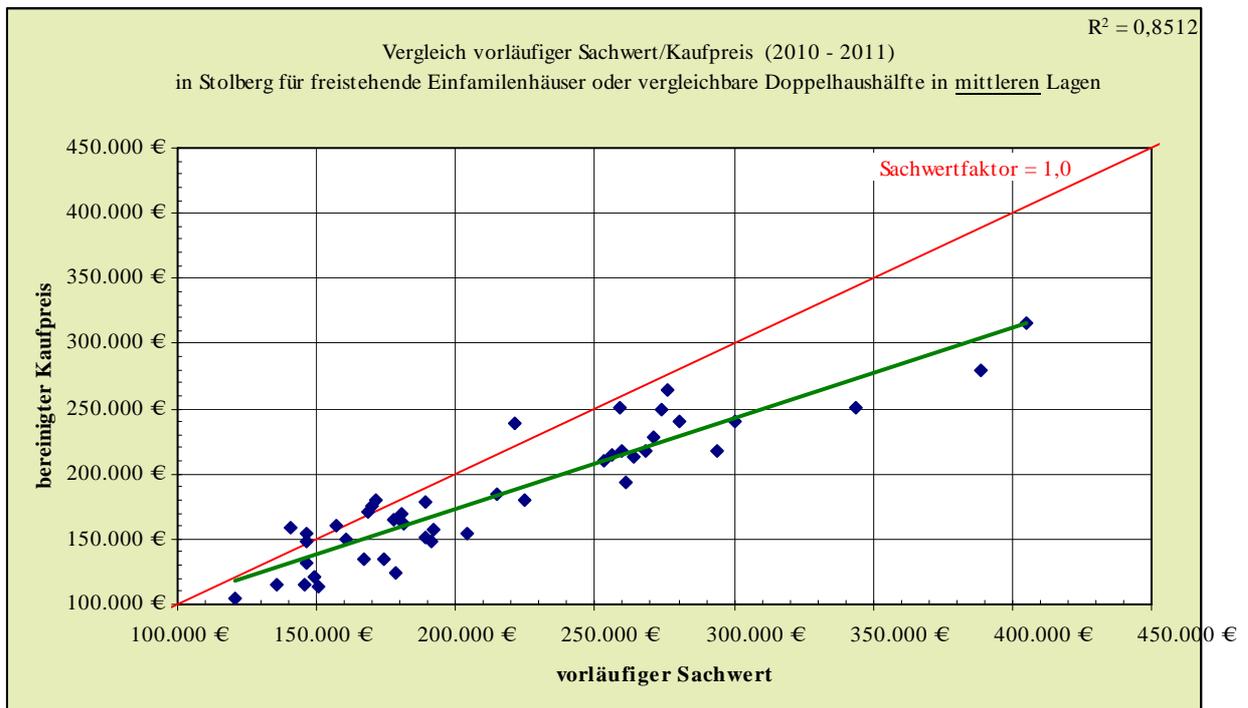


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Herzogenrath, Würselen
Wohnlage ¹⁾	mittel
Bauweise	freistehendes Haus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	75 m ² - 210 m ²
Baulandfläche	200 m ² - 950 m ²
tatsächliches Baujahr	1910 - 2009
Restnutzungsdauer	15 - 77
vorläufiger Sachwert	80.000 € - 395.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,88
Median	0,87
Anzahl	78
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,75 - 1,04
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,72 - 1,10

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht



9.4.5.9 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften in der Stadt Stolberg in mittleren Wohnlagen

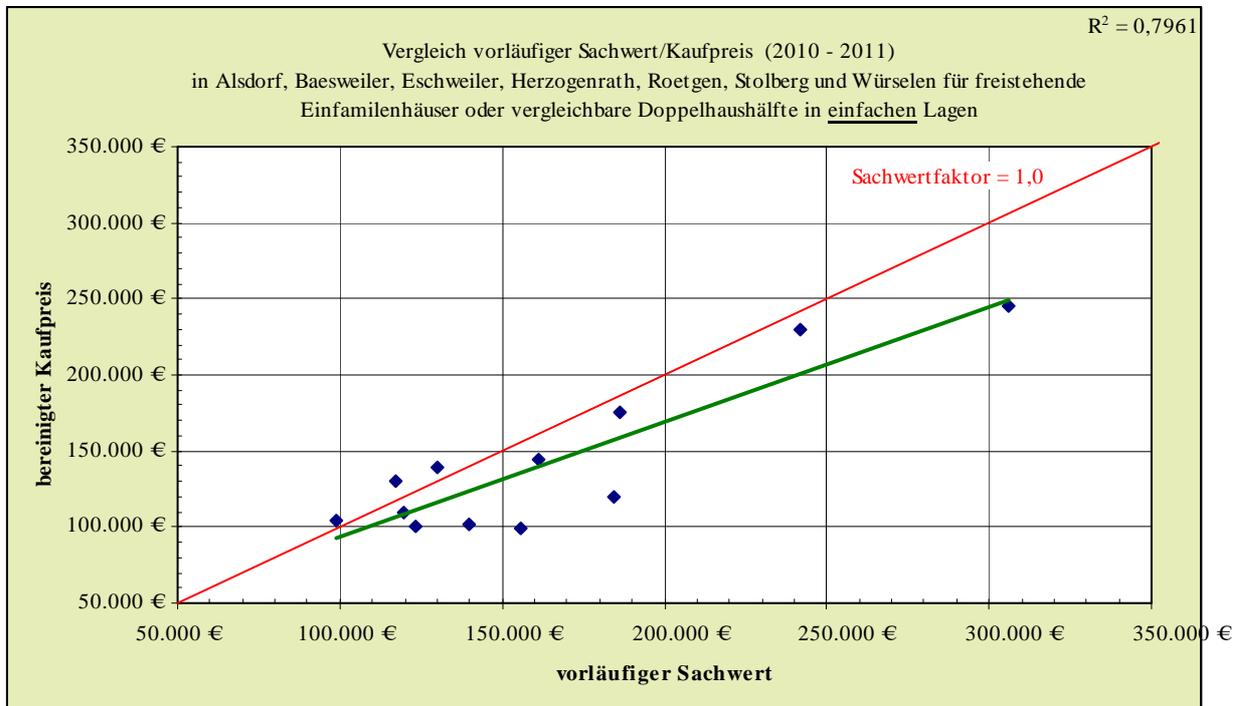


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Stolberg
Wohnlage¹⁾	mittel
Bauweise	freistehendes Haus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	90 m ² - 200 m ²
Baulandfläche	200 m ² - 950 m ²
tatsächliches Baujahr	1910 - 2009
Restnutzungsdauer	15 - 77
vorläufiger Sachwert	120.000 € - 410.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,87
Median	0,84
Anzahl	45
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,72 - 1,07
Strebereich aller Einzelauswertungen	0,70 - 1,13

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht



9.4.5.10 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg, Würselen und der Gemeinde Roetgen in einfachen Wohnlagen

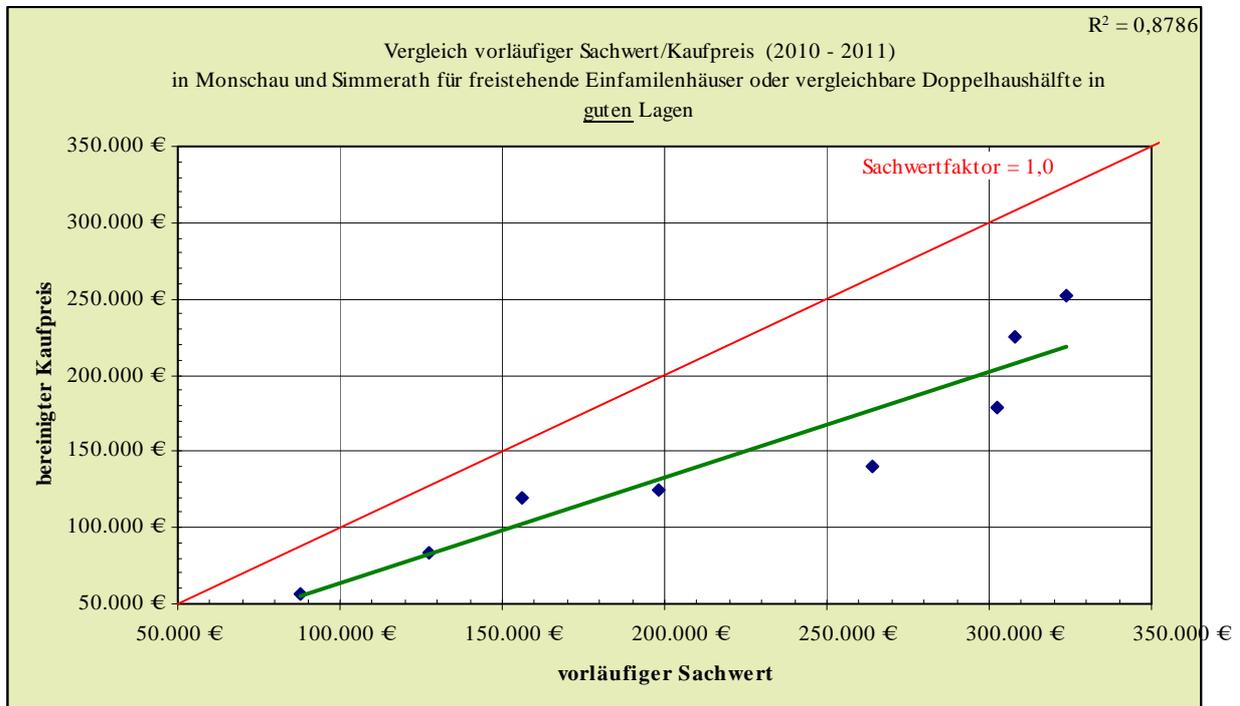


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg, Würselen
Wohnlage¹⁾	einfach
Bauweise	freistehendes Haus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	100 m ² - 160 m ²
Baulandfläche	275 m ² - 750 m ²
tatsächliches Baujahr	1920 - 1996
Restnutzungsdauer	20 - 65
vorläufiger Sachwert	100.000 € - 310.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,88
Median	0,91
Anzahl	12
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,72 - 1,05
Streubereich aller <u>Einzelauswertungen</u>	0,72 - 1,05

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht



9.4.5.11 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften in der Stadt Monschau und der Gemeinde Simmerath in guten Wohnlagen

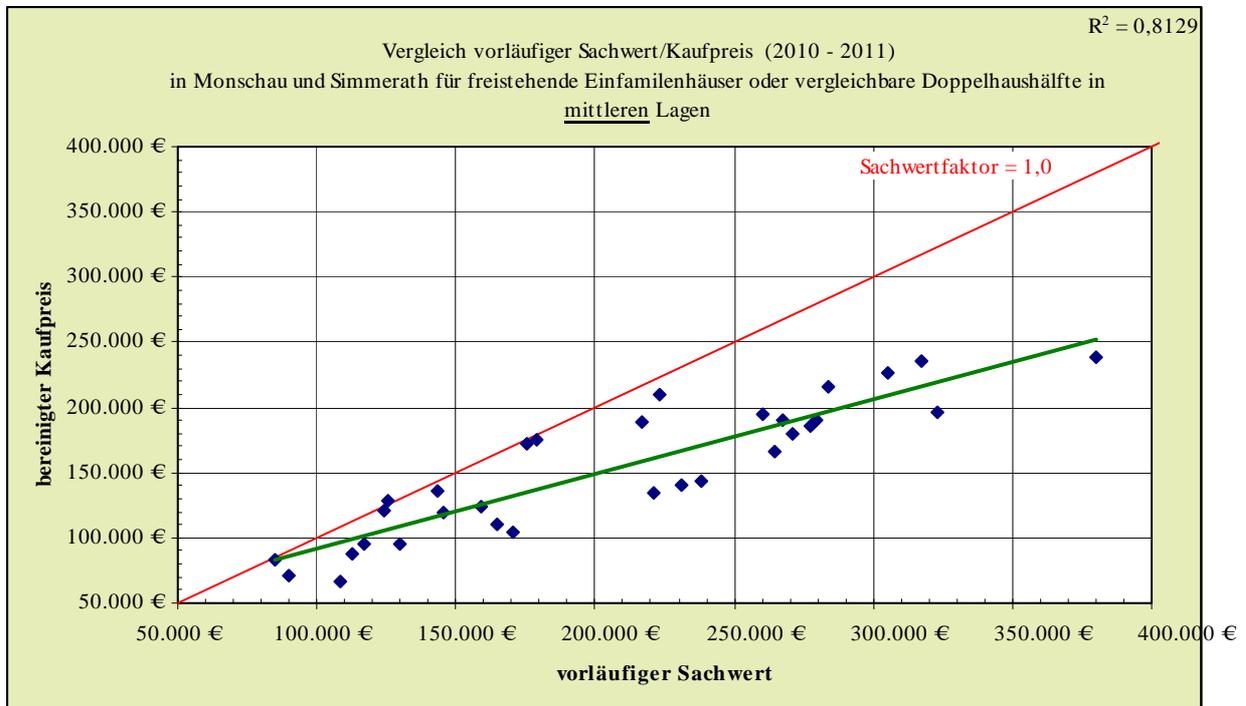


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Monschau, Simmerath
Wohnlage¹⁾	gut
Bauweise	freistehendes Haus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	85 m ² - 200 m ²
Baulandfläche	580 m ² - 1.000 m ²
tatsächliches Baujahr	1935 - 2000
Restnutzungsdauer	32 - 69
vorläufiger Sachwert	85.000 € - 325.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,67
Median	0,65
Anzahl	8
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,53 - 0,78
Strebereich aller Einzelauswertungen	0,53 - 0,78

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht



9.4.5.12 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften in der Stadt Monschau und der Gemeinde Simmerath in mittleren Wohnlagen

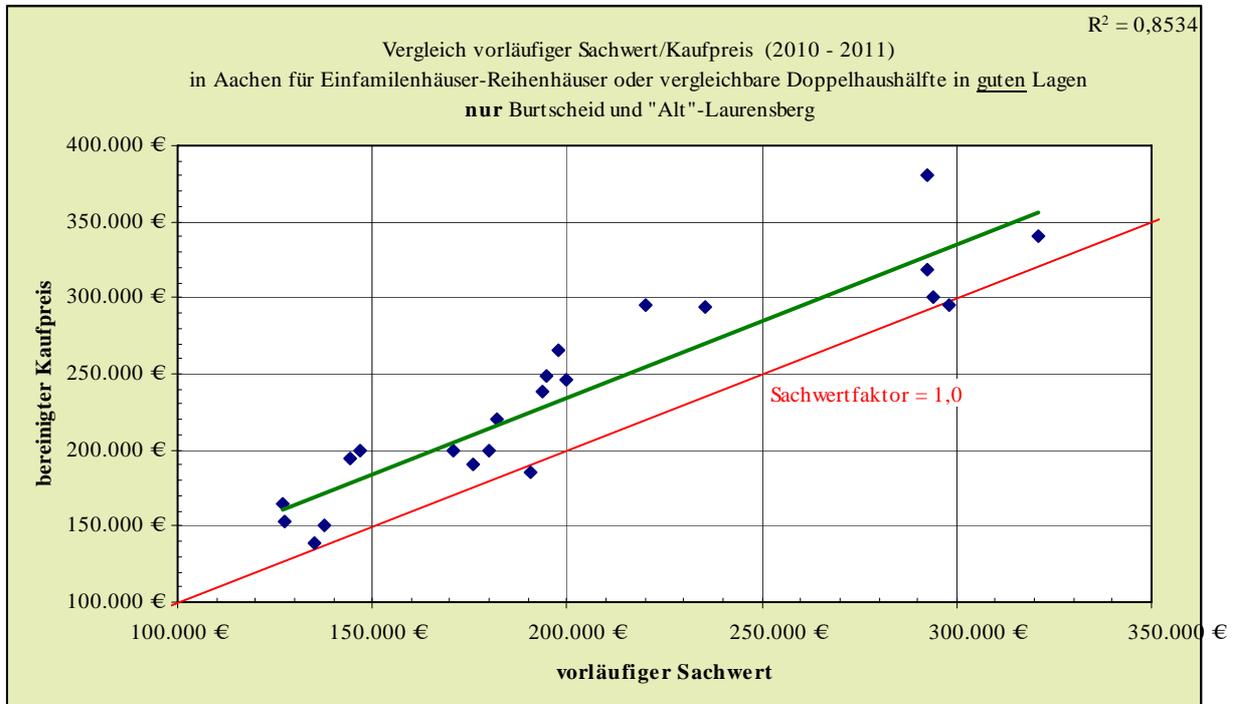


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Monschau, Simmerath
Wohnlage¹⁾	mittel
Bauweise	freistehendes Haus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	100 m ² - 200 m ²
Baulandfläche	350 m ² - 1.000 m ²
tatsächliches Baujahr	1910 - 2009
Restnutzungsdauer	15 - 77
vorläufiger Sachwert	85.000 € - 375.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,77
Median	0,74
Anzahl	31
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,61 - 1,00
Strebereich aller Einzelauswertungen	0,60 - 1,02

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht

9.4.6 Sachwertfaktoren für Einfamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften

9.4.6.1 Sachwertfaktoren für Einfamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften in der Stadt Aachen in guten Wohnlagen in Burtscheid und Laurensberg



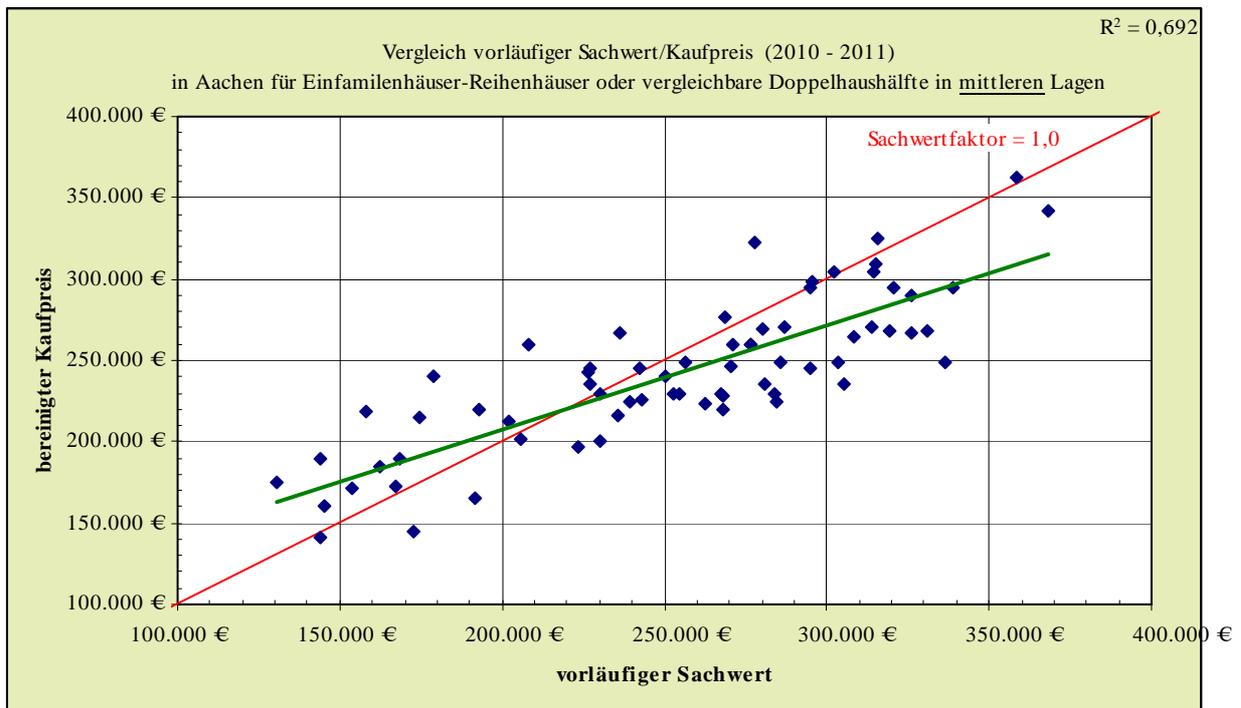
einschließlich Burtscheid und "Alt"-Laurensberg

Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Aachen
Wohnlage ¹⁾	gut
Bauweise	Reihenhaus oder
Wohnflächen	70 m ² - 170 m ²
Baulandfläche	150 m ² - 700 m ²
tatsächliches Baujahr	1925 - 1975
vorläufiger Sachwert	150.000 € - 380.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	1,19
Median	1,21
Anzahl	25
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,98 - 1,36
Strebereich aller Einzelauswertungen	0,97 - 1,36

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht



9.4.6.2 Sachwertfaktoren für Einfamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften in der Stadt Aachen in mittleren Wohnlagen



einschließlich Burtscheid und "Alt"-Laurensberg

Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Aachen
Wohnlage ¹⁾	mittel
Bauweise	Reihenhaus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	80 m ² - 180 m ²
Baulandfläche	150 m ² - 550 m ²
tatsächliches Baujahr	1925 - 2009
Restnutzungsdauer	15 - 75
vorläufiger Sachwert	125.000 € - 370.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,98
Median	0,95
Anzahl	68
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,78 - 1,34
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,74 - 1,38

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht

ohne Burtscheid und "Alt"-Laurensberg

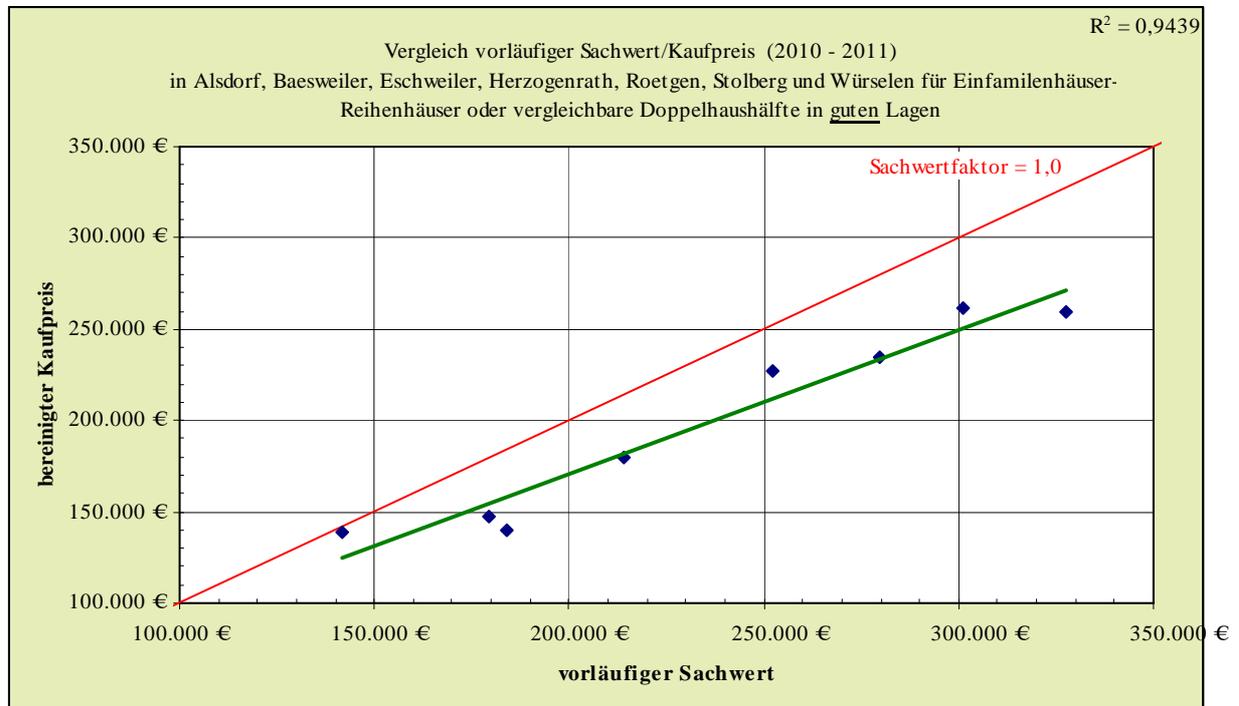
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,96
Median	0,94
Anzahl	54
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,84 - 1,14
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,83 - 1,14

nur Burtscheid und "Alt"-Laurensberg

Sachwertfaktor	
Mittelwert	1,03
Median	1,01
Anzahl	14
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,73 - 1,38
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,73 - 1,38



9.4.6.3 Sachwertfaktoren für Einfamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg Würselen und in der Gemeinde Roetgen in guten Wohnlagen

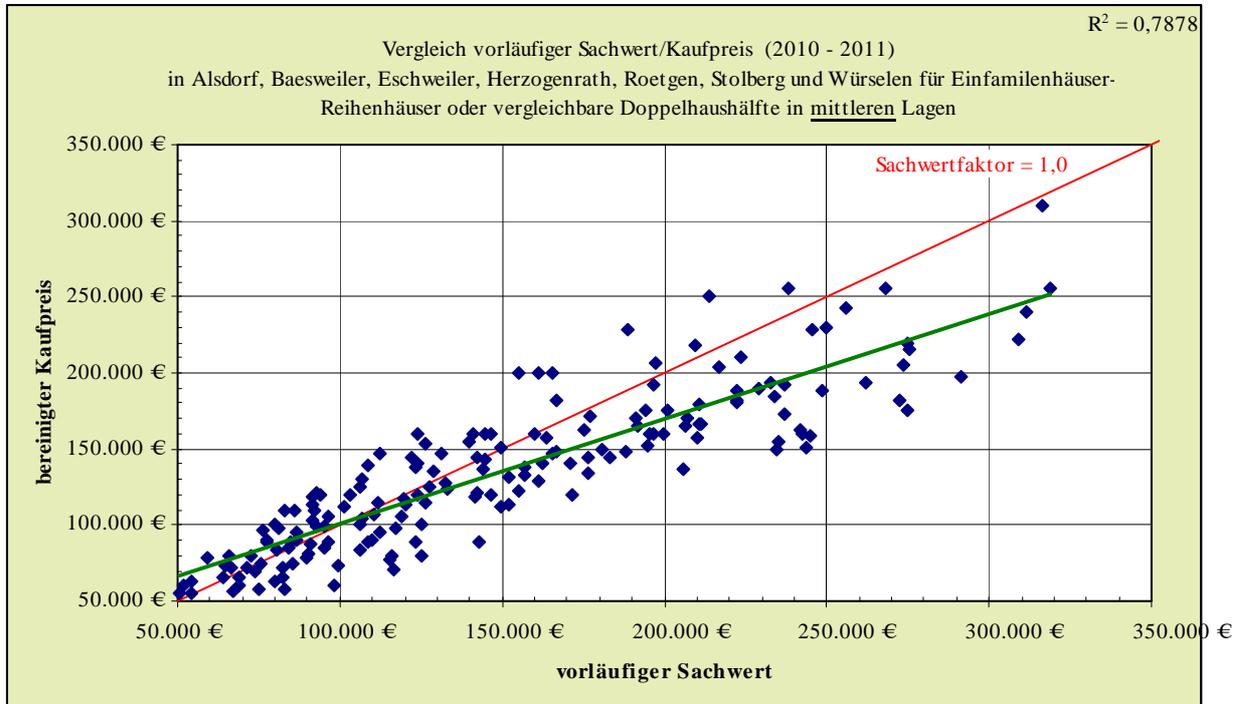


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg, Würselen
Wohnlage ¹⁾	gut
Bauweise	Reihenhaus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	110 m ² - 175 m ²
Baulandfläche	200 m ² - 575 m ²
tatsächliches Baujahr	1920 - 2009
Restnutzungsdauer	15 - 77
vorläufiger Sachwert	140.000 € - 330.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,85
Median	0,84
Anzahl	8
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,76 - 0,98
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,76 - 0,98

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht



9.4.6.4 Sachwertfaktoren für Einfamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg Würselen und in der Gemeinde Roetgen in mittleren Wohnlagen

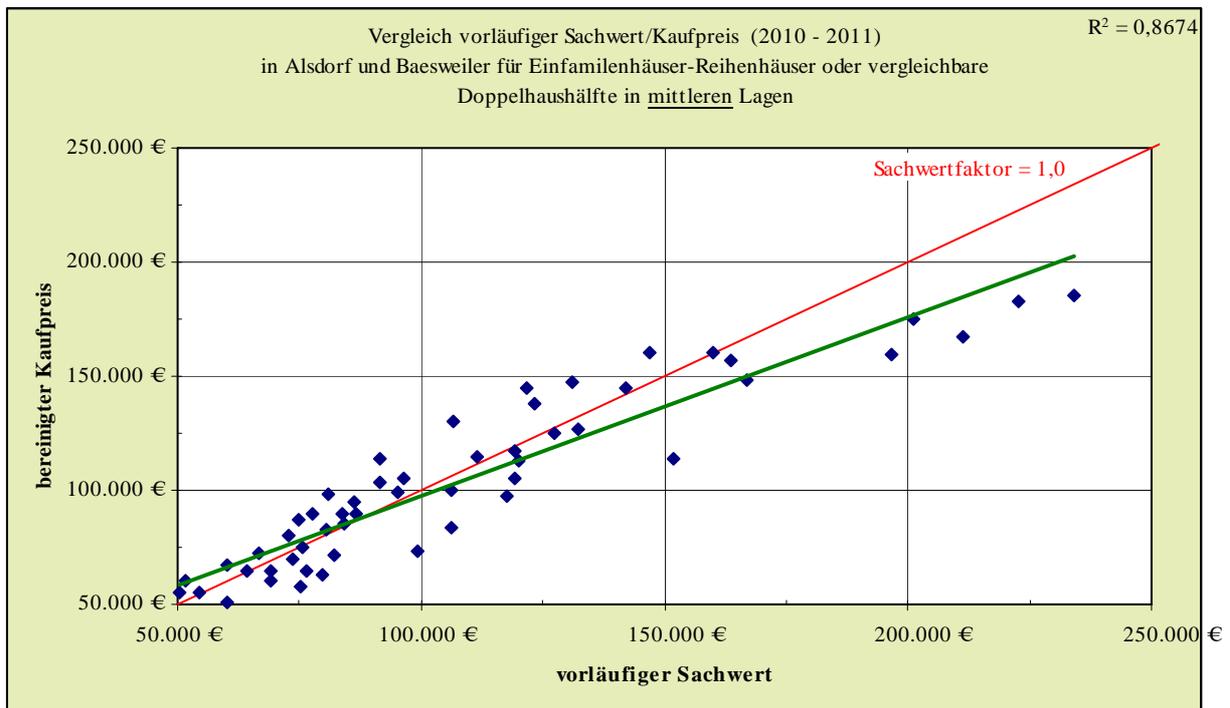


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg, Würselen
Wohnlage ¹⁾	mittel
Bauweise	Reihenhaus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	70 m ² - 200 m ²
Baulandfläche	300 m ² - 700 m ²
tatsächliches Baujahr	1900 - 2009
Restnutzungsdauer	15 - 77
vorläufiger Sachwert	50.000 € - 320.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,94
Median	0,92
Anzahl	176
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,66 - 1,28
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,61 - 1,32

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht



9.4.6.5 Sachwertfaktoren für Einfamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften in den Städten Alsdorf und Baesweiler in mittleren Wohnlagen

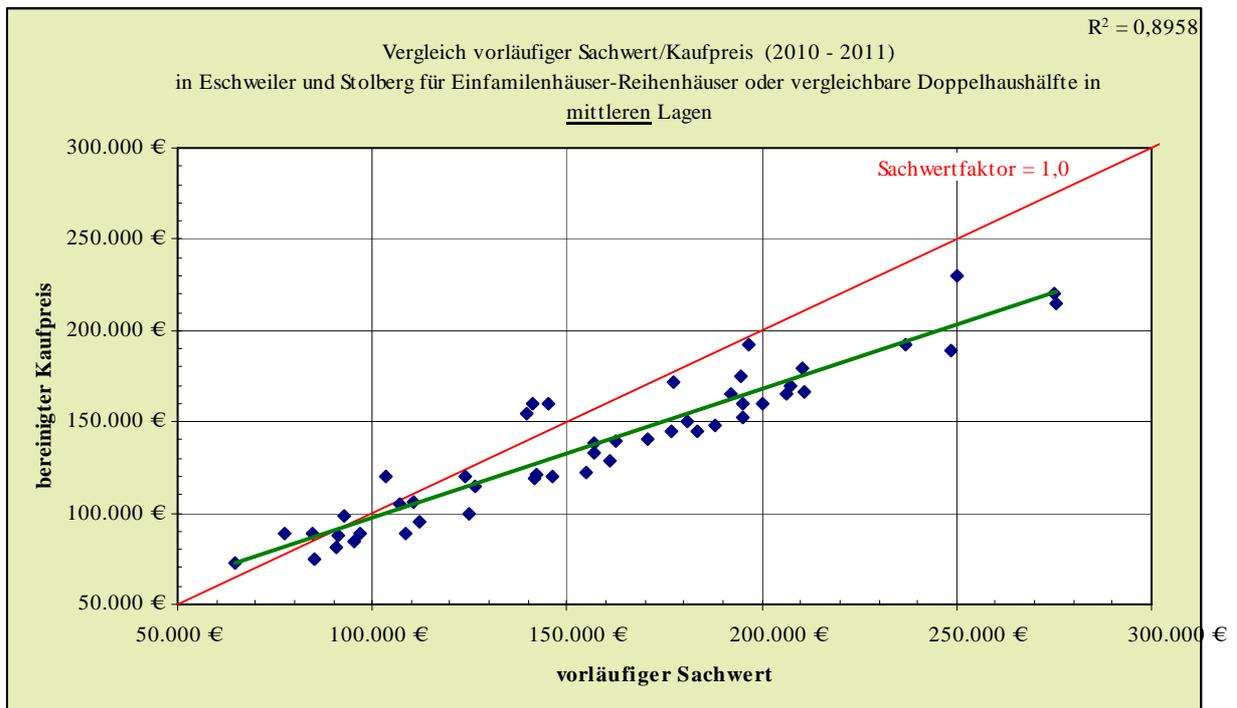


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Alsdorf, Baesweiler
Wohnlage¹⁾	mittel
Bauweise	Reihenhaus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	70 m ² - 200 m ²
Baulandfläche	300 m ² - 525 m ²
tatsächliches Baujahr	1900 - 2009
Restnutzungsdauer	15 - 75
vorläufiger Sachwert	50.000 € - 240.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,98
Median	1,00
Anzahl	54
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,76 - 1,21
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,74 - 1,24

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht



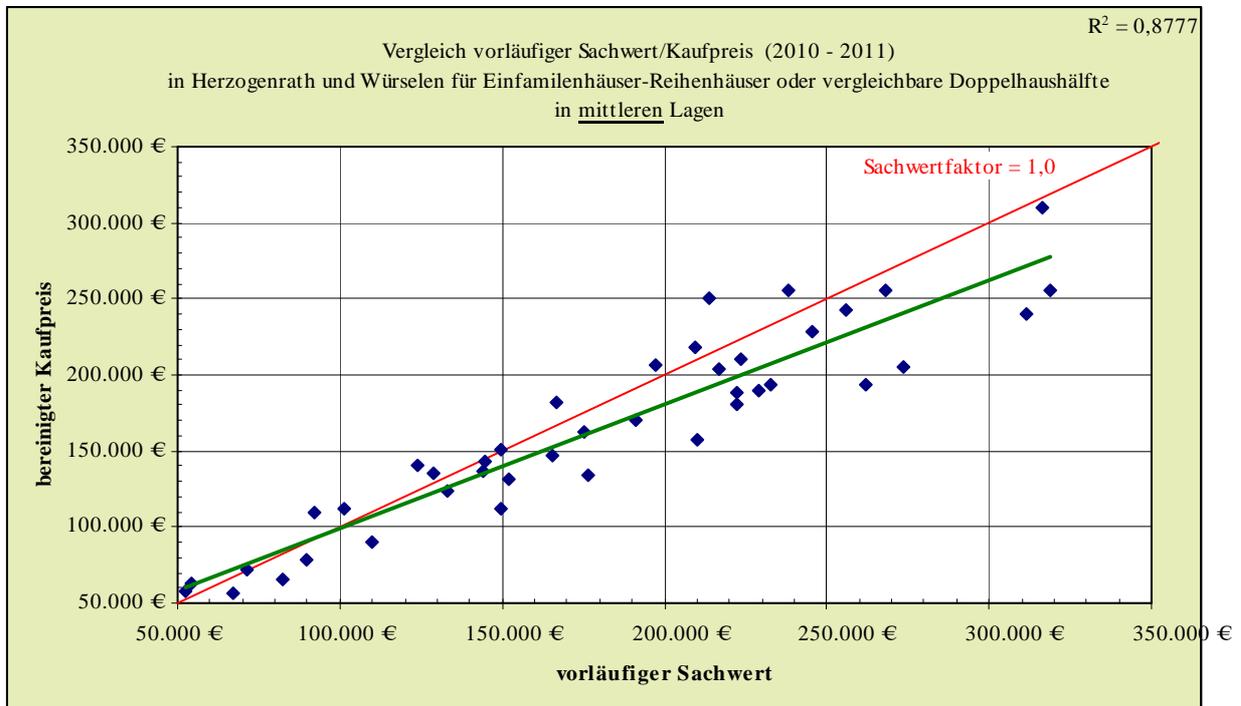
9.4.6.6 Sachwertfaktoren für Einfamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften in den Städten Eschweiler und Stolberg in mittleren Wohnlagen



Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Eschweiler, Stolberg,
Wohnlage ¹⁾	mittel
Bauweise	Reihenhaus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	70 m ² - 200 m ²
Baulandfläche	300 m ² - 700 m ²
tatsächliches Baujahr	1900 - 2009
Restnutzungsdauer	15 - 77
vorläufiger Sachwert	65.000 € - 275.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,90
Median	0,85
Anzahl	49
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,78 - 1,34
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,76 - 1,16

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht

9.4.6.7 Sachwertfaktoren für Einfamilien-Reihenhäuser oder vergleichbare Doppelhaushälften in den Städten Herzogenrath und Würselen in mittleren Wohnlagen



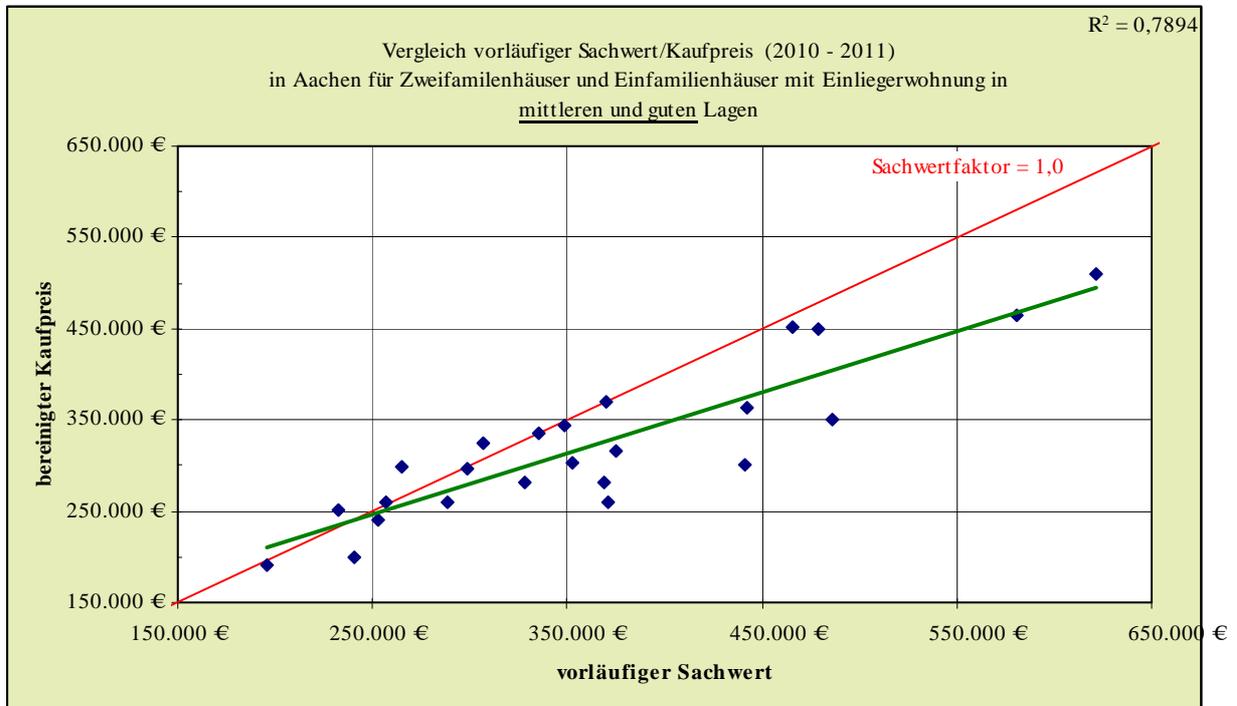
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Herzogenrath, Würselen
Wohnlage¹⁾	mittel
Bauweise	Reihenhaus oder vergleichbare Doppelhaushälfte
Wohnflächen	75 m ² - 200 m ²
Baulandfläche	300 m ² - 550 m ²
tatsächliches Baujahr	1900 - 2009
Restnutzungsdauer	15 - 77
vorläufiger Sachwert	50.000 € - 320.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,93
Median	0,93
Anzahl	41
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,75 - 1,17
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,74 - 1,19

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht



9.4.7 Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

9.4.7.1 Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung in der Stadt Aachen in mittleren und guten Wohnlagen

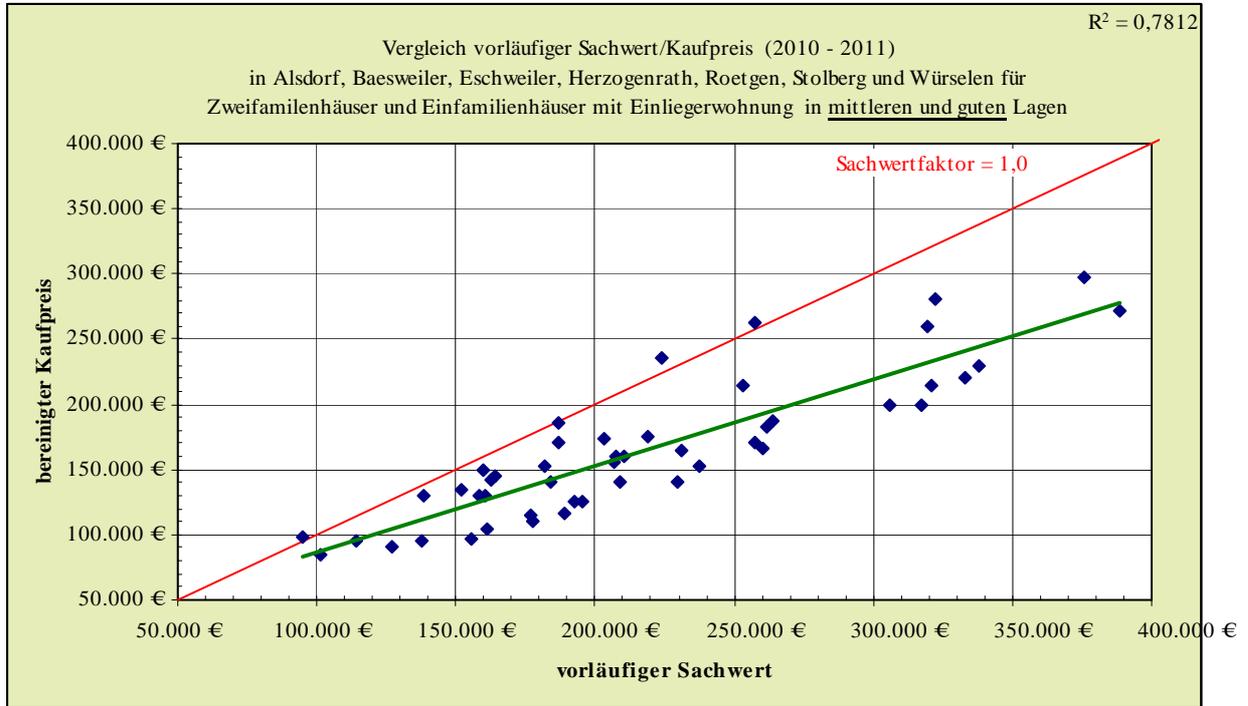


Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Aachen
Wohnlage ¹⁾	gut und mittel
Bauweise	Zweifamilienhaus und Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Wohnflächen	130 m ² - 280 m ²
Baulandfläche	250 m ² - 750 m ²
tatsächliches Baujahr	1910 - 1995
Restnutzungsdauer	20 - 77
vorläufiger Sachwert	195.000 € - 625.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,90
Median	0,90
Anzahl	26
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,68 - 1,11
Strebereich aller Einzelauswertungen	0,68 - 1,13

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht



9.4.7.2 Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung in den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg, Würselen und der Gemeinde Roetgen in mittleren und guten Wohnlagen



Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte	
Lage	Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg, Würselen
Wohnlage ¹⁾	gut und mittel
Bauweise	Zweifamilienhaus und Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Wohnflächen	100 m ² - 330 m ²
Baulandfläche	250 m ² - 950 m ²
tatsächliches Baujahr	1910 - 1995
Restnutzungsdauer	20 - 77
vorläufiger Sachwert	90.000 € - 390.000 €
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,77
Median	0,75
Anzahl	48
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,62 - 1,03
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,61 - 1,05

1) vgl. 3. Definitionen zum Grundstücksmarktbericht

Wohnlage ¹⁾	gut
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,67
Median	0,66
Anzahl	8
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,61 - 0,76
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,61 - 0,76

Wohnlage ¹⁾	mittel
Sachwertfaktor	
Mittelwert	0,79
Median	0,80
Anzahl	40
Vertrauensbereich bei 95% - Sicherheit	0,62 - 1,04
Streubereich aller Einzelauswertungen	0,62 - 1,05



9.5 Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte

Da die Anzahl und Güte der in der Städteregion vorhandenen Verträge nicht ausreicht, kann der Gutachterausschuss in der Städteregion Aachen keine Vergleichsfaktoren ermitteln. Auf Landesebene werden zurzeit vom Oberen Gutachterausschuss Erbbaurechte im Bezug auf Vergleichsfaktoren ausgewertet.

9.6 Mieten

Der Gutachterausschuss bezieht sich bei Gewerbemieten auf folgende gewerbliche Mietspiegel:

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

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

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

Mit Hilfe der dem Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Mieten aus Fragebögen und Exposés wurden die oben genannten Werte ergänzt.