Der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der
Städteregion Aachen

Grundstücksmarktbericht 2025
für die Städteregion Aachen

www.boris.nrw.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Städteregion Aachen

Grundstücksmarktbericht 2025

Berichtszeitraum 01.01.2024 - 31.12.2024

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Städteregion Aachen

Herausgeber
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Städteregion Aachen

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen
52090 Aachen
Telefon: 0241 / 5198 - 2555
Fax: 0241 / 5198 - 2291
E-Mail: gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de
Internet: www.gars.nrw/staedteregion-aachen
www.gutachterausschuss.staedteregion-aachen.de

Druck
Hausdruckerei Städteregion Aachen

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

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

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

Veröffentlichungsdatum
21. März 2025

Inhaltsverzeichnis

0 Die Städteregion Aachen 10

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben 12

1.1 Grundlagen und Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes . . . 14

1.2 Definitionen zum Grundstücksmarktbericht . . . 15

1.2.1 Wohnlageklassen . . . 16

1.2.2 Bodenrichtwertstufen . . . 17

1.2.3 Wohnungs- und Teileigentum . . . 17

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 18

3 Umsätze 20

3.1 Gesamtumsatz . . . 21

3.1.1 Versteigerungen . . . 22

3.2 Unbebaute Grundstücke . . . 25

3.2.1 Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Städte und Gemeinden . . . 26

3.3 Bebaute Grundstücke . . . 29

3.3.1 Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Städte und Gemeinden . . . 30

3.4 Wohnungs- und Teileigentum . . . 34

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke . . . 37

3.6 Sonstige . . . 37

4 Unbebaute Grundstücke 38

4.1 Übersichtskarten der Bodenrichtwerte 2025 . . . 38

4.2 Bodenrichtwerte . . . 41

4.2.1 Definition . . . 41

4.2.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW . . . 42

4.2.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte nach § 37 GrundWertVO NRW . . . 42

4.2.4 Faktor für tertiäres Gewerbe in der Stadt Aachen . . . 43

4.2.5 Faktoren für Rohbauland bzw. Bauerwartungsland . . . 44

4.2.6 Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau . . . 44

4.2.7 Faktor für private Gartenlandflächen . . . 44

4.2.8 Faktor für unbebaute, separat gelegene Stellplatzflächen . . . 45

4.2.9 Faktor für Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen an außerlandwirtschaftliche Käufer . 45

4.2.10 Faktor für Dauergrünlandflächen in Acker-Bodenrichtwertzonen (Grünlandfaktor) . . 45

4.2.11 Freie Verkäufe von Gewerbegrundstücken . . . 45

4.2.12 Umrechnungskoeffizienten . . . 46

4.2.13 Indexreihen . . . 51

5 Bebaute Grundstücke **57**
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser . . . 57
5.1.1 Immobilienrichtwerte . . . 57
5.1.2 Durchschnittswerte . . . 66
5.1.3 Indexreihen . . . 67
5.1.4 Sachwertfaktoren . . . 70
5.1.5 Liegenschaftszinssätze . . . 90
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser . . . 93
5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude . . . 95
5.3.1 Liegenschaftszinssätze . . . 95
5.3.2 Rohertragsfaktoren . . . 95
5.4 Sonstige bebaute Grundstücke . . . 95

6 Wohnungs- und Teileigentum **96**
6.1 Wohnungseigentum . . . 96
6.1.1 Immobilienrichtwerte . . . 96
6.1.2 Indexreihen . . . 100
6.1.3 Liegenschaftszinssätze . . . 102
6.2 Wohnungseigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern . . . 111
6.2.1 Durchschnittswerte . . . 111
6.2.2 Liegenschaftszinssätze . . . 111
6.3 Teileigentum . . . 112
6.3.1 Liegenschaftszinssätze . . . 112
6.3.2 Rohertragsfaktoren . . . 112
6.3.3 Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze . . . 113

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke **115**
7.1 Erbbaurechtsbestellungen (Bestellung neuer Erbbaurechte) . . . 115
7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte . . . 116
7.2.1 Erbbaurechtsfaktoren für bebaute Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte . . . 117
7.2.2 Erbbaurechtskoeffizienten für bebaute Erbbaurechte (Ein- und Zweifamilienhäuser) . . . 117
7.2.3 Erbbaurechtskoeffizienten für Wohnungserbbaurechte . . . 118
7.3 Teileigentumserbbaurechte . . . 119
7.4 Erbbaugrundstücke . . . 119

8 Modellbeschreibungen **120**
8.1 Indexreihen . . . 120
8.2 Liegenschaftszinssätze . . . 120
8.3 Bewirtschaftungskosten . . . 123
8.4 Sachwertfaktoren . . . 123
8.5 Erbbaurechtskoeffizient und Wohnungserbbaurechtskoeffizient . . . 125

9 Mieten und Pachten **126**

10 Kontakte und Adressen **127**

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

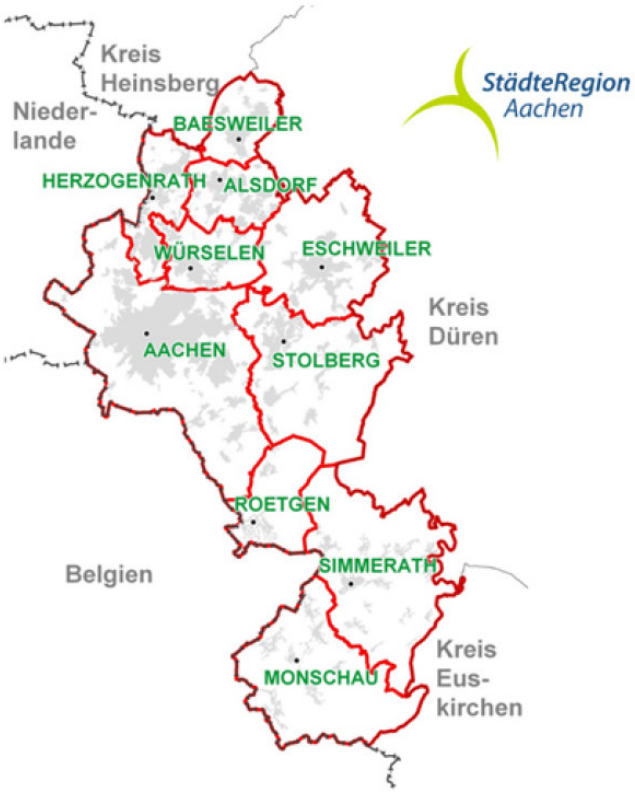
Zeichen	Bedeutung
( )	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher
∅	Durchschnitt
	Zusammenfassung entweder Baujahr, Restnutzungsdauer und/oder Lagebezeichnungen

Zur Vereinheitlichung sollen in Tabellen und Texten folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet werden.

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

0 Die Städteregion Aachen

Die Städteregion Aachen ist ein innovativer Verband aus den Städten Aachen, Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg und Würselen sowie den Gemeinden Roetgen und Simmerath. Seit 2009 hat sie die Stelle des Kreises Aachen eingenommen. Die regionsangehörige Stadt Aachen hat die Stellung einer kreisfreien Stadt mit einer Oberbürgermeisterin und Bezirksvertretungen.



In der Städteregion Aachen leben rd. 560.000 Menschen auf ca. 707 km². Die Stadt Aachen ist mit rd. 250.000 Einwohnern und mit ca. 161 km² die weitaus größte Kommune.

Stadt/Gemeinde	Einwohner	Fläche [km²]
Aachen	251.549	160,85
Alsdorf	48.304	31,67
Baesweiler	27.992	27,84
Eschweiler	56.152	75,76
Herzogenrath	47.209	33,39
Monschau	11.915	94,62
Roetgen	8.762	39,02
Simmerath	15.896	111,00
Stolberg	56.547	98,48
Würselen	38.865	34,39
Städteregion Aachen	**563.281**	**706,9**

Stand: 30.06.2024 Angabe der Bevölkerungszahlen des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik. Bis zur Drucklegung lagen keine aktuelleren Daten vor.

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

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

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

Die **Aufgaben des Gutachterausschusses** lassen sich im Allgemeinen in folgende Schwerpunkte einteilen:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken.
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für Rechtsverluste oder für andere Vermögensnachteile auf Antrag der in § 193 BauGB genannten Antragsberechtigten.
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte.
- Ermittlung von Bodenrichtwerten.
- Ermittlung von Immobilienrichtwerten.
- Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und Indexreihen).
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung.
- Ausfertigung und Veröffentlichung des örtlichen Grundstücksmarktberichts.

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Städteregion Aachen ist dem Kataster- und Vermessungsamt (A 62) angegliedert. Die **Geschäftsstelle** führt nach Weisung des Gutachterausschusses im Wesentlichen folgende Arbeiten durch:

- Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung und sie ergänzender Datensammlungen.
- Sämtliche Kaufverträge über Liegenschaften innerhalb des Gebietes der Städteregion werden gemäß § 195 (1) BauGB in Abschrift von den beurkundenden Stellen der Geschäftsstelle zugeleitet. Sie werden dort ausgewertet und in der Kaufpreissammlung zusammengefasst.
- Die Kaufpreissammlung bildet die Basis für die Tätigkeiten des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle. Die erfassten Daten unterliegen dem Datenschutz und stehen dem Gutachterausschuss für die Erledigung seiner Aufgaben zur Verfügung.
- Gemäß § 195 (3) BauGB können nach Maßgabe landesrechtlicher Vorschriften Auskünfte aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form erteilt werden.
- Vorbereitung zur Ermittlung der Daten, die für die Wertermittlung erforderlich sind (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Immobilienrichtwerte).

- Vorbereitung und Ausarbeitung der Wertermittlungen (insbesondere Gutachten, Bodenrichtwerte, Übersichten über Bodenrichtwerte).
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes sowie Aufbereitung der vorliegenden Daten für den Grundstücksmarktbericht.
- Erteilung von Auskünften an jedermann über die Bodenrichtwerte und die erforderlichen Daten des Grundstücksmarktes.
- Veröffentlichung der Bodenrichtwerte, der Immobilienrichtwerte und des Grundstückmarktberichtes im Informationssystem BORIS.NRW im Internet.

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

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist für das Land Nordrhein-Westfalen im Jahr 1981 gebildet worden und bedient sich genauso wie die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle, die bei der Bezirksregierung Köln eingerichtet ist.

Die Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses sind unter anderem:

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

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

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

1.1 Grundlagen und Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt im Gebiet der Städteregion Aachen. Die Daten stammen überwiegend aus dem Geschäftsjahr 2024 und sind statistisch aufbereitet.

Wegen fortlaufender Auswertungen können Werte und Daten aus den vorangegangenen Grundstücksmarktberichten Unterschiede zu denen in diesem Grundstücksmarktbericht aufweisen.

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

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Die Zusammenstellungen der Auswertungen erfolgen deshalb in anonymisierter Form.

Die Auswertung der Kaufpreissammlung bedeutet:

- **Umsatzzahlen** (Geldumsatz, Anzahl der Verträge) für den Grundstücksmarkt der Städteregion Aachen, ihrer Städte und Gemeinden in ihrer Gesamtheit und nach Teilmärkten differenziert zu ermitteln,
- **Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Rohertragsvervielfältiger** und weitere sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten abzuleiten,
- **Immobilienrichtwerte** als durchschnittliche Lagewerte für bebaute Grundstücke der Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen zu ermitteln und im Informationssystem BORIS.NRW (www.boris.nrw.de) zu veröffentlichen,
- **Durchschnittspreise** für z. B. unbebaute Grundstücke, Wohnhäuser und Eigentumswohnungen abzuleiten,
- Aussagen zur **Preisentwicklung** auf der Grundlage der statistisch gesicherten Durchschnittspreise zu erarbeiten und Preisindexreihen aufzustellen und
- **Bodenrichtwerte** als durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Grundstücke zu bilden und im Informationssystem BORIS.NRW (www.boris.nrw.de) zu veröffentlichen,
- **Umrechnungskoeffizienten** zur Durchführung von Preisvergleichen zwischen Grundstücken mit unterschiedlichen wertbestimmenden Merkmalen und zur Verwendung von Bodenrichtwerten zu ermitteln.

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

1.2 Definitionen zum Grundstücksmarktbericht

Hinweis:

Bei den im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten, für die Wertermittlung erforderlichen Daten, handelt es sich um statistische Erhebungen, die aus auswertbaren Kaufverträgen auf Grundlage der jeweils zum Kaufzeitpunkt gültigen Bodenrichtwerte ermittelt wurden. Es ist bei den angegebenen Zahlen zu berücksichtigen, dass nicht alle in diesem Zeitraum geschlossenen Kaufverträge ausgewertet werden konnten und somit eine zufällige Auswahl zugrunde liegt. Eine Normalverteilung der Einzelwerte ist somit nicht immer zu unterstellen.
Bei den angegebenen Auswertungen bezogen auf die Restnutzungsdauer der Objekte sind nur die Objekte ausgewertet worden, bei denen aufgrund vorhandener zusätzlicher Angaben zum Modernisierungsgrad und aufgrund sachverständiger Einschätzung eine Restnutzungsdauer des Objektes nach Anlage 2 der ImmoWertV in Verbindung mit dem historischen AGVGA.NRW-Modell ermittelt werden konnte (modifizierte Restnutzungsdauer).
Zu den Auswertungen wurden in aller Regel die folgenden statistischen Kenngrößen der Stichproben angegeben:

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

Zusätzlich wurde ein so genannter Schwerpunkt angegeben. Dieser Schwerpunkt ist aufgrund des Mittelwertes, des Medians und gegebenenfalls unter Einbeziehung der in den Vorjahren veröffentlichten Werte sachverständig ermittelt worden.
Statistisch nicht gesicherte Werte (z. B. bei einer Anzahl unter vier Werten) sind als geklammerte Werte gekennzeichnet. Ein Vergleich zu Daten der Vorjahre und hieraus abzuleitende Markttendenzen ist aufgrund der statistischen Unsicherheiten der jeweiligen Stichprobe nicht möglich.
Die Extrapolation über die in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Spannen der Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen und Sachwertfaktoren hinaus ist im Regelfall nicht zulässig.
Bei bebauten Grundstücken wurden die vorhandenen Grundstücksflächen gegebenenfalls um anteilige Garten- oder Grünlandflächen sowie separat verwertbare Flächen bereinigt. Die zur Auswertung herangezogene Grundstücksfläche wird in den Zusammenstellungen als Baulandfläche bezeichnet.
Durch Veränderung der Auswertemodelle bei den Liegenschaftszinssätzen und den Sachwertfaktoren ist eine direkte Vergleichbarkeit mit den Vorjahren nicht immer möglich.
Die Umsatzzahlen in diesem Grundstücksmarktbericht werden anhand der konkreten Umsätze ermittelt und anschließend auf eine Nachkommastelle gerundet dargestellt. Durch diese Vorgehensweise kann es bei den dargestellten Umsatzzahlen in Abhängigkeit der Aggregation im Einzelfall zu geringfügigen Rundungsdifferenzen kommen.
Beziehen sich Wertermittlungen auf aktuelle Wertermittlungsstichtage, so ist vor allem bei stark veränderten Bodenrichtwerten gegenüber dem Auswertezeitraum gegebenenfalls das veränderte Bodenrichtwertniveau in geeigneter Weise sachverständig zu berücksichtigen. Dies gilt vor allem bei der Anwendung von Sachwertfaktoren.

1.2.1 Wohnlageklassen

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

Stadt Aachen

Für die Wohnlageklassifizierung in der Stadt Aachen gelten die Wohnlagendefinitionen, die im Zusammenhang mit dem abgeleiteten qualifizierten Mietspiegel der Stadt Aachen im Internet veröffentlicht wurden. Auf der Internetseite der Stadt Aachen ist unter anderem die ”Anlage Mietspiegel 2024 Wohnlagen Endstand” als PDF-Datei zum Download bereitgestellt.

Städteregionale Kommunen ohne qualifizierten Mietspiegel

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

- **gute Lage**
  Bevorzugte Wohnlagen, überwiegend in Einfamilienhausgebieten mit Summierung von positiven Eigenschaften, z.B. ruhige Lagen in Verbindung mit Nähe zum Zentrum oder Nebenzentrum bzw. innerstädtische bevorzugte Wohnlagen.

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

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

1.2.2 Bodenrichtwertstufen

Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht wurden bei unterschiedlichen Auswertungen bezogen auf das Gebiet der Städteregion Aachen Einstufungen nach der Bodenrichtwerthöhe (Wohnbauland) vorgenommen. Die Bodenrichtwerte sind zu den unterschiedlichen Stichtagen in insgesamt sechs Bodenrichtwertstufen zusammengefasst worden. Aufgrund von Veränderungen der Bodenrichtwerthöhen zwischen den jeweiligen Stichtagen ergeben sich für die Bodenrichtwertstufen 1 bis 6 folgende Spannen der Bodenrichtwerte, die bei der Zusammenstellung der Auswertungen angegeben werden.

Bodenrichtwertstufe	**Bodenrichtwertspannen zum jeweiligen Stichtag [€/m²]**		
	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025
1	0 - 154	0 - 159	0 - 169
2	155 - 289	160 - 289	170 - 309
3	290 - 459	290 - 459	310 - 489
4	460 - 574	460 - 574	490 - 599
5	575 - 739	575 - 739	600 - 759
6	740 - 925	740 - 925	760 - 1.000

1.2.3 Wohnungs- und Teileigentum

Für die Beschreibung des Teilmarktes “Wohnungs- und Teileigentum” werden die Begriffe “Weiterverkäufe”, “Umwandlungen” und “Erstverkäufe” verwendet.

Unter “Erstverkäufe” sind solche Objekte erfasst, die z. B. von Bauträgern neu errichtet und erstmalig verkauft werden. “Umwandlungen” sind Objekte, die bisher als Mietshäuser genutzt und für den Zweck des Verkaufs in Wohnungs- oder Teileigentum umgewandelt wurden. Im Gegensatz dazu sind unter “Weiterverkäufe” Objekte zusammengefasst, die auch bisher als Wohnungs- oder Teileigentum genutzt wurden.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Grundstücksmarkt in der Städteregion Aachen war im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr von einem leichten Aufschwung geprägt. Dieser spiegelt sich in der Steigerung der Transaktionszahlen um rd. 11 % und des Gesamtumsatzes um rd. 13 % wider. Die Zahlen liegen jedoch weiterhin deutlich unter dem Niveau von 2022. Auch in den Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum haben sich die Preise stabilisiert oder sind sogar leicht steigend.

Der Gutachterausschuss sieht diese Entwicklung in einem Gewöhnungseffekt an die neuen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen begründet. Charakteristisch hierfür ist die Entwicklung der Bau- und Energiekosten, der Bauzinsen und der Lebenshaltungskosten in 2024, die deutlich gleichmäßiger und ohne große Schwankungen verlief. Dieses sorgt für ein im Vergleich zum Vorjahr etwas mutigeres Verhalten der Marktteilnehmenden.

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

Unbebaute Grundstücke

Der Gesamtumsatz für den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke in der Städteregion Aachen ist von 80,1 Mio. € um rd. 13 % zum Vorjahr auf 90,7 Mio. € gestiegen. Die Anzahl der Kauffälle ist lediglich um rd. 2 % zum Vorjahr gestiegen.

Betrachtet man die Preisentwicklung der Kauffälle für Wohnbauland, so sind die Preise in den Nordkreiskommunen leicht steigend. In der Stadt Aachen sind Preissteigerungen von bis zu rd. 10 % und in den Eifelkommunen von bis zu rd. 15 % zu verzeichnen. Diese Entwicklung ist in **Kap. 4.2.13** detailliert dargestellt.

Bei Flächen für die Landwirtschaft zeigen die Kaufpreise und die in **Kap. 4.2.13** dargestellte “Indexreihe für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke” leichte Preissteigerungen in den Eifelkommunen bis hin zu Steigerungen von bis zu rd. 8 % in den Nordkreiskommunen.

Bebaute Grundstücke

Der Umsatz des Teilmarktes der bebauten Grundstücke in der Städteregion Aachen betrug für das aktuelle Geschäftsjahr 1.003,1 Mio. € bei insgesamt 2.154 ausgewerteten Fällen. Dies entspricht einer Steigerung des Umsatzes um rd. 11 % gegenüber dem Vorjahr (Umsatz: 902,5 Mio. €).

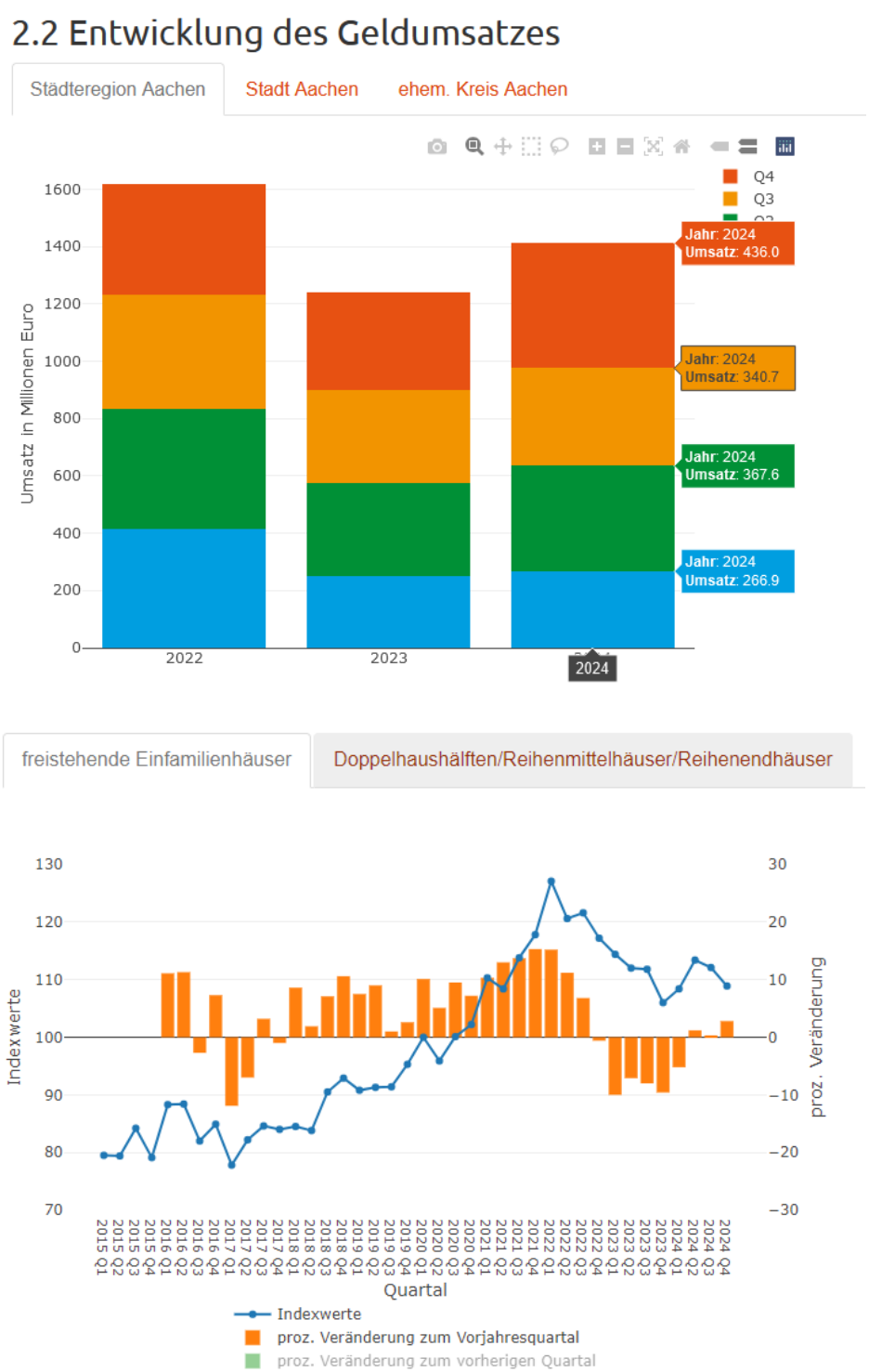
Der Gutachterausschuss hat für 2024 für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser weitestgehend stabile bis leicht steigende Preise festgestellt. Dies verdeutlichen die Indexreihen (jahres- und quartalsweise) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser als Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser (**Kap. 5.1.3**).

Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt “Wohnungs- und Teileigentum” wies für das Jahr 2024 einen Umsatz von 303,2 Mio. € bei insgesamt 1.754 ausgewerteten Fällen auf. Der Umsatz stieg gegenüber über dem Vorjahr (Umsatz: 250,8 Mio. €) um rd. 21 %, und die Zahl der Kauffälle um rd. 17 %. Auffällig ist weiterhin die geringe Anzahl an verkauften Neubauwohnungen. So sind im Jahr 2024 lediglich 58 Neubauwohnungen in der Städteregion verkauft worden. Mit Blick auf die Indexreihen für Eigentumswohnungen in **Kap. 6.1.2** ist eine leichte Preissteigerung zu erkennen.

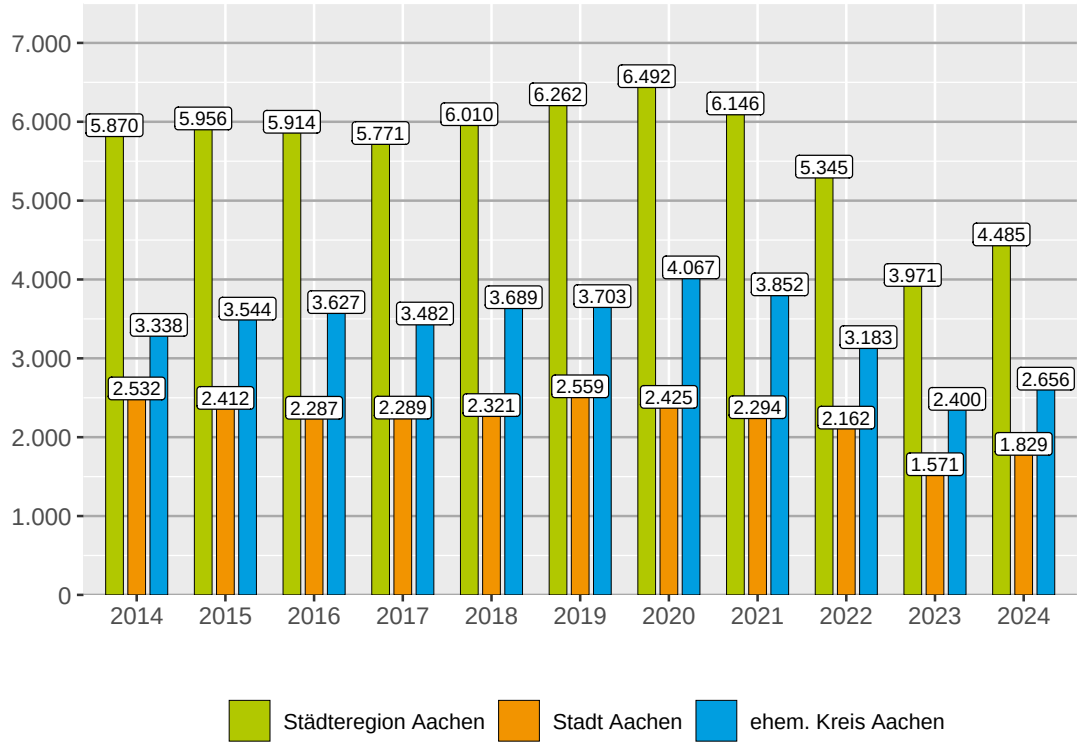
Immobilienmarkt Aktuell

Mit dem “Immobilienmarkt Aktuell” bietet der Gutachterausschuss im Quartalsturnus eine aktuelle Übersicht über die Entwicklung des Immobilienmarktes in der Städteregion Aachen an. Der “Immobilienmarkt Aktuell” kann auf www.gars.nrw/staedteregion-aachen unter dem Menüpunkt “Produkte” kostenlos abgerufen werden und wird jeweils Mitte des 2., 3. und 4. Quartals eines Jahres veröffentlicht.
Möchten Sie automatisch über die Veröffentlichungen informiert werden? Dann melden Sie sich unter https://eveeno.com/immobilienmarkt-aktuell zu dem kostenlosen Veröffentlichungs-Newsletter an.
In “Immobilienmarkt Aktuell” werden für einzelne Marktsegmente z.B. Umsatzzahlen und Indexreihen veröffentlicht:

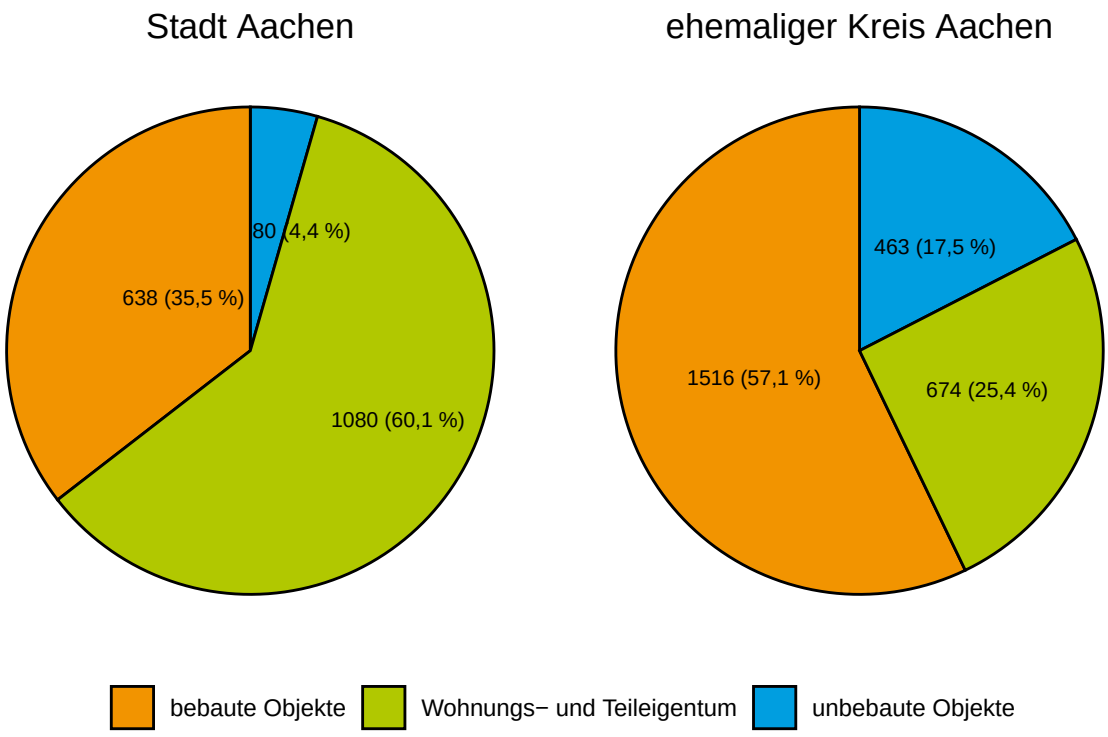


3 Umsätze

Im Jahr 2024 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Städteregion von den beurkundenden Stellen insgesamt **4.485 Objekte** mit einem Geldumsatz von **1.409,7 Mio. €** (2023: 3.971 Objekte mit einem Geldumsatz von 1.241,7 Mio. €) zur Erfassung und Auswertung vorgelegt.



Die im Jahr 2024 vorgelegten 4.485 Verträge verteilten sich folgendermaßen auf die Teilmärkte:

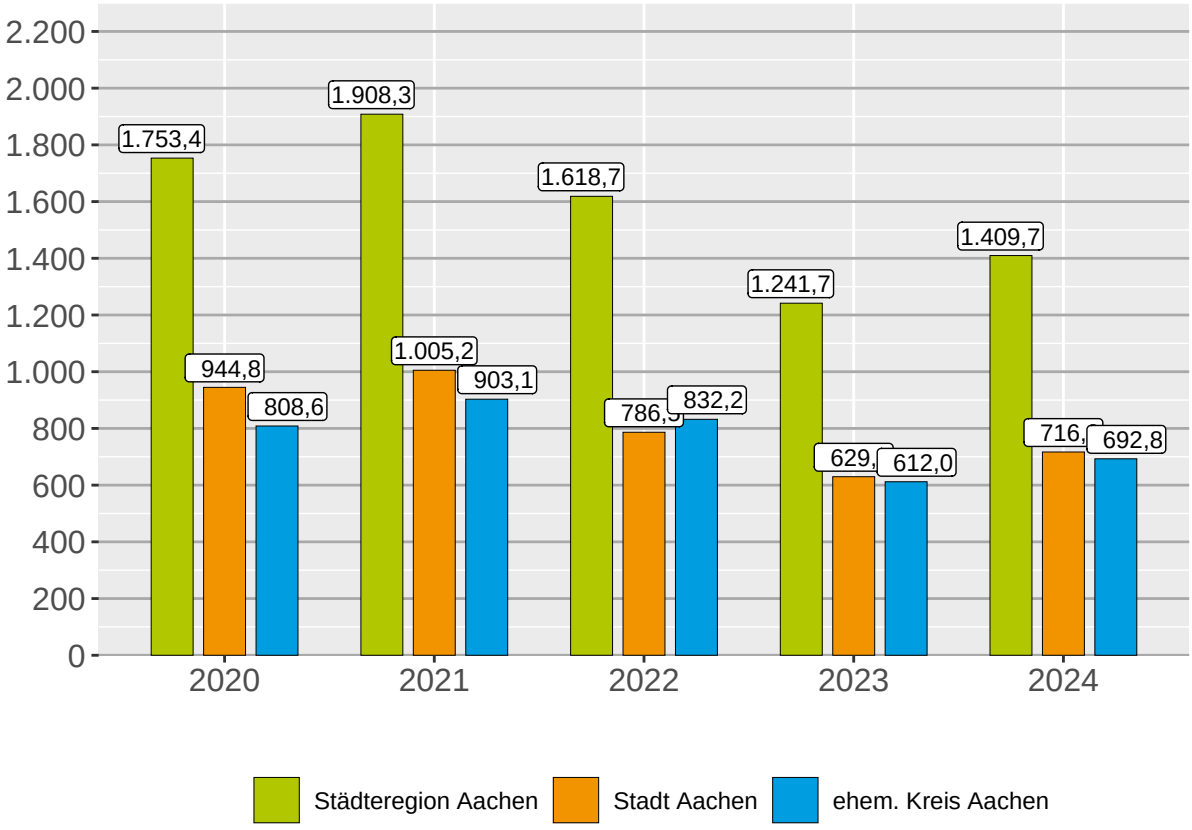


Die weiteren 34 Verträge entfallen auf die Teilmärkte der Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke.

3.1 Gesamtumsatz

Der Gesamtumsatz 2024 ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 14 % angestiegen. Die Entwicklung der Umsätze der Jahre 2020 bis 2024 ist aus der folgenden Tabelle zu ersehen.

	2020 [Mio. €]	2021 [Mio. €]	2022 [Mio. €]	2023 [Mio. €]	2024 [Mio. €]	Veränderung zu 2023
Gesamtumsatz	1.753,4	1.908,3	1.618,7	1.241,7	1.409,7	13,5 %
Stadt Aachen	944,8	1.005,2	786,5	629,7	716,9	13,8 %
ehem. Kreis Aachen	808,6	903,1	832,2	612,0	692,8	13,2 %



Aufgegliedert in die Teilmärkte:

	2020 [Mio. €]	2021 [Mio. €]	2022 [Mio. €]	2023 [Mio. €]	2024 [Mio. €]
Unbebaute Grundstücke	**137,4**	**141,2**	**114,9**	**80,1**	**90,7**
Stadt Aachen	51,3	47,4	43,5	18,8	32,7
ehem. Kreis Aachen	86,1	93,8	71,3	61,3	57,9
Bebaute Grundstücke	**1.205,5**	**1.342,9**	**1.118,4**	**902,5**	**1.003,1**
Stadt Aachen	630,4	689,0	472,4	438,4	474,4
ehem. Kreis Aachen	575,1	653,9	646,0	464,2	528,8
Wohnungs- und Teileigentum	**375,9**	**401,0**	**357,5**	**250,8**	**303,2**
Stadt Aachen	229,8	246,9	244,4	166,5	197,6
ehem. Kreis Aachen	146,0	154,1	113,1	84,3	105,6
Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	**34,6**	**23,2**	**27,9**	**8,2**	**12,7**
Stadt Aachen	33,3	21,9	26,1	6,0	12,2
ehem. Kreis Aachen	1,3	1,3	1,8	2,2	0,5

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

Stadt/ Gemeinde	Einwohner	Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten					
		2022		2023		2024	
	[%]	[%]	[Mio. €]	[%]	[Mio. €]	[%]	[Mio. €]
Aachen	44,7	48,6	786,5	50,7	629,7	**50,9**	**716,9**
Alsdorf	8,6	7,7	124,5	7,1	87,9	**7,2**	**101,0**
Baesweiler	5,0	3,9	62,7	3,3	41,5	**3,6**	**50,9**
Eschweiler	10,0	9,7	157,8	9,2	113,9	**9,3**	**131,4**
Herzogenrath	8,4	7,6	123,8	7,3	91,0	**7,0**	**98,2**
Monschau	2,1	2,1	34,2	1,7	20,9	**2,0**	**28,5**
Roetgen	1,6	1,4	22,7	1,3	16,3	**1,5**	**21,7**
Simmerath	2,8	2,8	44,8	2,0	24,4	**2,2**	**30,4**
Stolberg	10,0	9,7	156,4	11,0	136,3	**6,8**	**95,5**
Würselen	6,9	6,5	105,3	6,4	79,8	**9,6**	**135,3**
Städteregion Aachen	**100,0**	**100,0**	**1.618,7**	**100,0**	**1.241,7**	**100,0**	**1.409,8**

3.1.1 Versteigerungen

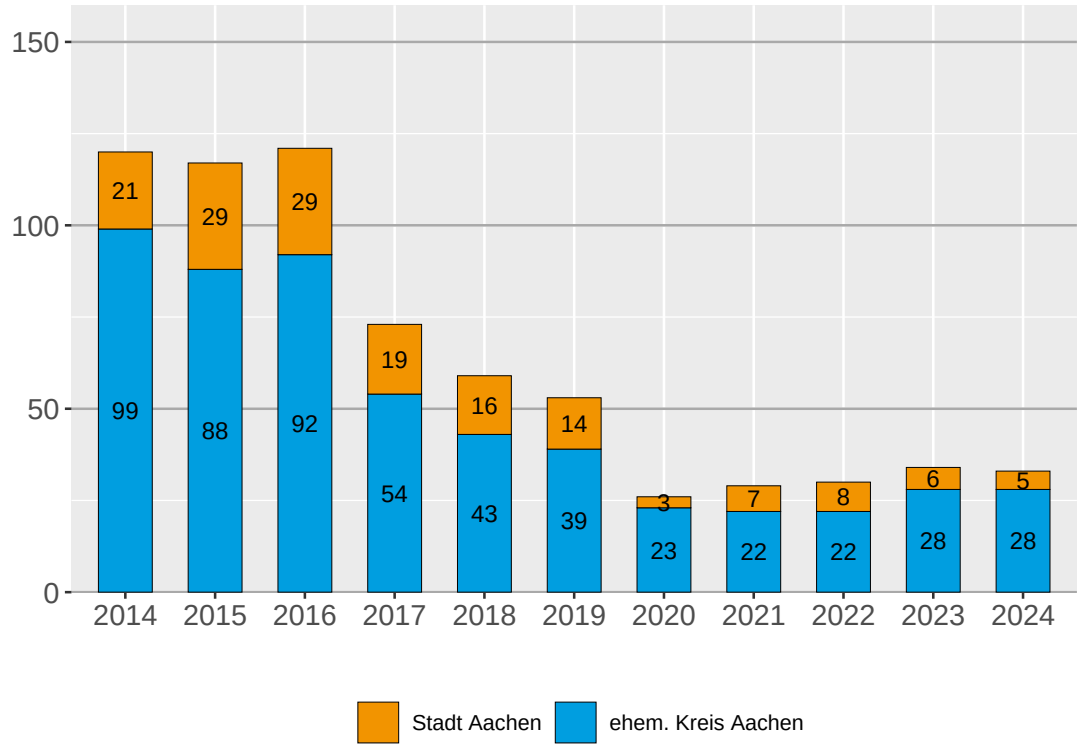
Im Jahr 2024 wurden insgesamt **33 Beschlüsse** von Versteigerungsverfahren registriert. Hierbei handelt es sich sowohl um Zwangsversteigerungen als auch um Teilungsversteigerungen. Insgesamt ist festzustellen, dass die Versteigerungen auf Grund ihres geringen Anteils am Gesamtmarkt diesen nicht wesentlich beeinflussen. Auch für das Jahr 2024 wurden die erfassten Daten wieder für jede Stadt und Gemeinde der Städteregion separat ausgewertet.

Objektart	Anzahl der Versteigerungen			Zuschlagssumme [Mio. €]
	Stadt Aachen	ehem. Kreis Aachen	Städteregion Aachen	
Unbebaute Objekte	**0**	**0**	**0**	**0,0**
Bebaute Objekte gesamt	**0**	**20**	**20**	**4,6**
davon				
Ein- und Zweifamilienhäuser	0	13	13	2,5
Mehrfamilienhäuser	0	5	5	1,4
Wohn- und Geschäftshäuser	0	0	0	0,0
Betriebsgrundstücke	0	2	2	0,4
Sonstige Grundstücke	0	1	1	0,3
Wohnungs- und Teileigentum	**5**	**8**	**13**	**1,4**
Summe	**5**	**28**	**33**	**6,0**

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

Stadt/ Gemeinde	Einwohner [%]	Anzahl der Versteigerungen	Anteil [%]	Zuschlagssumme [Mio. €]
Aachen	44,7	5	15,2	**0,8**
Alsdorf	8,6	5	15,2	**0,7**
Baesweiler	5,0	2	6,1	**0,4**
Eschweiler	10,0	7	21,2	**1,3**
Herzogenrath	8,4	2	6,1	**0,3**
Monschau	2,1	1	3,0	**0,3**
Roetgen	1,6	0	0,0	**0,0**
Simmerath	2,8	2	6,1	**0,3**
Stolberg	10,0	9	27,3	**1,5**
Würselen	6,9	0	0,0	**0,0**
Städteregion Aachen	**100,0**	**33**	**100,0**	**5,7**

Das folgende Diagramm zeigt die Entwicklung der Anzahl der Beschlüsse über Versteigerungen in der Städteregion Aachen seit 2014 auf:



Bei den Zuschlagsbeschlüssen werden neben dem Zuschlagswert in der Regel vom zuständigen Amtsgericht auch die Verkehrswerte der versteigerten Objekte angegeben. Aus diesen beiden Werten lässt sich dann fallbezogen das Verhältnis zwischen dem Zuschlagswert (ZW) und dem Verkehrswert (VW) ermitteln. In der folgenden Tabelle sind diese Werte bezogen auf die Beschlussjahre und die Teilmärkte „Bebaute Grundstücke“ und „Wohnungseigentum“ zusammengestellt.

Jahr / Teilmarkt	Anzahl Beschlüsse		Zuschlagswert / Verkehrswert	
	insgesamt	mit VW	Mittelwert	StandardAbw
2020	**25**	**23**		
Bebaute Grundstücke	20	18	0,98	+/- 0,25
Wohnungseigentum	5	5	1,17	+/- 0,44
2021	**24**	**19**		
Bebaute Grundstücke	19	14	1,15	+/- 0,53
Wohnungseigentum	5	5	1,33	+/- 0,21
2022	**26**	**23**		
Bebaute Grundstücke	14	12	0,74	+/- 0,30
Wohnungseigentum	12	11	0,84	+/- 0,35
2023	**33**	**31**		
Bebaute Grundstücke	13	13	0,61	+/- 0,24
Wohnungseigentum	20	18	0,65	+/- 0,23
2024	**32**	**30**		
Bebaute Grundstücke	20	20	0,77	+/- 0,32
Wohnungseigentum	12	10	0,68	+/- 0,24

3.2 Unbebaute Grundstücke

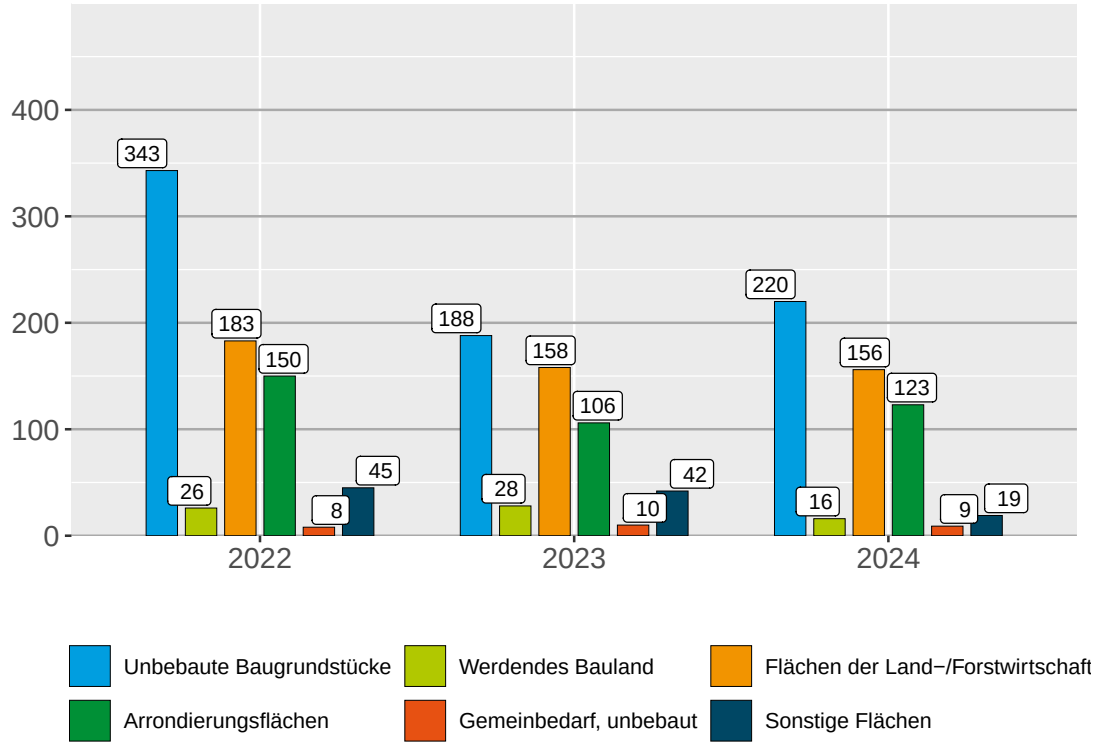
Der Gesamtumsatz für den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke in der Städteregion betrug für das Jahr 2024 **90,7 Mio. €** bei insgesamt 543 ausgewerteten Fällen. Das entspricht einem Anstieg des Gesamtumsatzes um rd. 13 % bei vergleichbarer Anzahl und Flächenumsatz gegenüber dem Jahr 2023 (Gesamtumsatz: 80,1 Mio. €).

	2020	2021	2022	2023	2024	Veränderung zu 2023
Gesamtumsatz in Mio. €	137,4	141,2	114,9	80,1	**90,7**	13,2 %
Anzahl der Objekte	1.116	935	755	532	**543**	2,1 %
Flächenumsatz in Hektar	554,3	329,1	338,2	295,4	**299,7**	1,5 %

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

Art der Fläche	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. €]
unbebaute Baugrundstücke			
individueller Wohnungsbau	**173**	**15,4**	**34,2**
Geschosswohnungsbau	**17**	**2,2**	**7,6**
Gewerbe ”Tertiäre Nutzung”	**4**	**0,5**	**0,6**
Gewerbe und Industrie	**26**	**18,9**	**16,2**
Werdendes Bauland			
Bauerwartungsland	**15**	**29,7**	**10,5**
Rohbauland	**1**	**0,1**	**0,1**
Flächen der Land- und Forstwirtschaft			
Landwirtschaftliche Flächen	**136**	**187,9**	**15,4**
davon Ackerland	**54**	**128,9**	**13,3**
davon Grünland	**82**	**58,9**	**2,1**
Forstwirtschaftliche Flächen	**16**	**12,7**	**0,2**
sonstige Land- und Forstwirtschaftliche Flächen (Sonderkulturen oder gemischte Nutzungen)	**4**	**2,4**	**0,1**
Arrondierungsflächen	**123**	**6,3**	**1,7**
Gemeinbedarf, unbebaut	**9**	**8,1**	**3,5**
Sonstige Flächen	**19**	**15,8**	**0,6**

Die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle für unbebaute Grundstücke über die Jahre 2022 bis 2024 in den einzelnen Teilmärkten wird im Folgenden dargestellt:



3.2.1 Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Städte und Gemeinden

Stadt/ Gemeinde	Einwohner	Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten					
		2022		2023		2024	
	[%]	[%]	[Mio. €]	[%]	[Mio. €]	[%]	[Mio. €]
Aachen	44,7	37,9	43,5	23,5	18,8	**36,1**	**32,7**
Alsdorf	8,6	6,0	6,9	9,0	7,2	**13,3**	**12,1**
Baesweiler	5,0	6,8	7,8	8,4	6,7	**4,4**	**4,0**
Eschweiler	10,0	11,0	12,6	25,1	20,1	**19,1**	**17,3**
Herzogenrath	8,4	12,3	14,1	4,5	3,6	**6,4**	**5,8**
Monschau	2,1	4,4	5,1	2,5	2,0	**2,5**	**2,3**
Roetgen	1,6	4,3	4,9	5,0	4,0	**2,9**	**2,6**
Simmerath	2,8	3,7	4,3	5,3	4,2	**3,9**	**3,5**
Stolberg	10,0	5,6	6,4	10,1	8,1	**2,9**	**2,6**
Würselen	6,9	8,1	9,3	6,6	5,3	**8,6**	**7,8**
Städteregion Aachen	**100,0**	**100,0**	**114,9**	**100,0**	**80,0**	**100,0**	**90,7**

Teilmarkt: Bauland / individueller Wohnungsbau

Die Verkäufe von Baulandflächen für Wohnnutzung haben sich in den Jahren 2022 bis 2024 in den einzelnen Städten und Gemeinden der Städteregion Aachen wie folgt entwickelt:

Stadt/ Gemeinde	Umsatz: Bauland - individueller Wohnungsbau								
	2022			2023			2024		
	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]
Aachen	37	2,8	15,0	17	1,7	7,8	**25**	**2,4**	**12,6**
Alsdorf	14	0,8	1,6	9	2,5	1,3	**38**	**2,5**	**6,0**
Baesweiler	16	1,7	2,8	11	0,5	1,5	**13**	**0,9**	**2,2**
Eschweiler	27	1,9	3,8	12	0,9	1,8	**19**	**1,4**	**3,5**
Herzogenrath	45	2,9	8,2	17	0,8	2,0	**20**	**1,2**	**2,3**
Monschau	33	5,9	2,5	14	2,0	1,1	**20**	**3,5**	**1,8**
Roetgen	13	2,1	4,1	8	1,0	2,3	**6**	**1,0**	**2,1**
Simmerath	27	5,7	2,3	25	3,9	3,1	**20**	**1,8**	**1,9**
Stolberg	20	2,1	3,9	21	1,1	2,5	**10**	**0,6**	**1,6**
Würselen	11	1,7	4,7	3	0,3	0,9	**2**	**0,1**	**0,3**
Städteregion Aachen	**243**	**27,5**	**49,0**	**137**	**14,6**	**24,3**	**173**	**15,4**	**34,2**

Teilmarkt: Bauland / Geschosswohnungsbau

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

Stadt/ Gemeinde	Umsatz: Bauland - Geschosswohnungsbau								
	2022			2023			2024		
	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]
Aachen	5	1,0	3,2	7	1,0	5,7	**3**	**0,4**	**3,2**
Alsdorf	0	0,0	0,0	2	2,1	4,1	**7**	**0,7**	**1,6**
Baesweiler	3	0,3	0,5	1	0,1	0,2	**0**	**0,0**	**0,0**
Eschweiler	7	0,5	1,5	2	0,2	0,5	**0**	**0,0**	**0,0**
Herzogenrath	6	1,0	2,5	3	0,5	1,1	**4**	**0,9**	**2,0**
Monschau	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	**0**	**0,0**	**0,0**
Roetgen	1	0,1	0,4	0	0,0	0,0	**0**	**0,0**	**0,0**
Simmerath	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	**0**	**0,0**	**0,0**
Stolberg	1	0,1	0,2	8	1,1	2,8	**0**	**0,0**	**0,0**
Würselen	3	0,2	0,6	0	0,0	0,0	**3**	**0,3**	**0,8**
Städteregion Aachen	**26**	**3,2**	**9,0**	**23**	**5,0**	**14,5**	**17**	**2,2**	**7,6**

Teilmarkt: Gewerbliche Bauflächen

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

Stadt/ Gemeinde	Umsatz: Gewerbliche Bauflächen								
	2022			2023			2024		
	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]
Aachen	24	8,7	15,5	3	0,9	1,9	**3**	**3,1**	**3,2**
Alsdorf	6	2,6	1,7	5	2,2	0,9	**3**	**2,8**	**2,3**
Baesweiler	10	2,7	1,9	5	4,2	1,5	**2**	**1,0**	**0,5**
Eschweiler	5	0,8	1,1	5	15,0	13,8	**5**	**5,0**	**5,8**
Herzogenrath	10	3,2	2,2	0	0,0	0,0	**4**	**0,8**	**0,5**
Monschau	2	1,8	1,4	0	0,0	0,0	**0**	**0,0**	**0,0**
Roetgen	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	**1**	**0,5**	**0,2**
Simmerath	5	1,1	0,8	1	0,2	0,0	**6**	**2,2**	**0,5**
Stolberg	5	2,0	0,6	6	1,6	0,8	**2**	**0,7**	**0,2**
Würselen	7	3,3	3,3	3	2,2	2,0	**4**	**3,4**	**3,4**
Städteregion Aachen	**74**	**26,3**	**28,3**	**28**	**26,2**	**20,9**	**30**	**19,4**	**16,7**

Teilmarkt: Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

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

Stadt/ Gemeinde	Umsatz: Landwirtschaftliche Flächen								
	2022			2023			2024		
	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]
Aachen	27	62,1	2,3	23	16,2	1,3	**11**	**65,5**	**6,2**
Alsdorf	3	8,5	0,7	3	2,3	0,2	**11**	**15,5**	**1,9**
Baesweiler	0	0,0	0,0	8	31,9	2,8	**6**	**5,8**	**0,8**
Eschweiler	6	13,7	1,9	19	35,1	2,2	**21**	**39,6**	**3,6**
Herzogenrath	3	5,1	0,4	3	2,6	0,2	**9**	**6,8**	**0,6**
Monschau	30	26,8	0,4	28	22,9	0,4	**21**	**18,3**	**0,3**
Roetgen	11	4,8	0,2	4	1,4	0,1	**5**	**2,0**	**0,1**
Simmerath	42	31,3	0,5	32	17,4	0,3	**33**	**25,0**	**0,6**
Stolberg	15	8,6	0,4	12	11,1	1,1	**12**	**3,5**	**0,6**
Würselen	10	3,2	0,4	5	4,1	0,7	**7**	**5,9**	**0,7**
Städteregion Aachen	**147**	**164,1**	**7,2**	**137**	**145,0**	**9,2**	**136**	**187,9**	**15,4**

Stadt/ Gemeinde	Umsatz: Forstwirtschaftliche Flächen								
	2022			2023			2024		
	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]
Aachen	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	**1**	**0,1**	**0,0**
Alsdorf	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	**1**	**4,4**	**0,0**
Baesweiler	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	**0**	**0,0**	**0,0**
Eschweiler	1	0,1	0,0	0	0,0	0,0	**0**	**0,0**	**0,0**
Herzogenrath	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	**2**	**1,8**	**0,0**
Monschau	7	6,3	0,1	7	3,7	0,1	**4**	**3,2**	**0,1**
Roetgen	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	**0**	**0,0**	**0,0**
Simmerath	24	9,6	0,2	11	4,3	0,1	**7**	**3,1**	**0,1**
Stolberg	3	0,5	0,0	1	0,1	0,0	**1**	**0,1**	**0,0**
Würselen	0	0,0	0,0	1	0,1	0,0	**0**	**0,0**	**0,0**
Städteregion Aachen	**35**	**16,5**	**0,3**	**20**	**8,3**	**0,2**	**16**	**12,7**	**0,2**

Teilmarkt: Sonstige Flächen

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

Stadt/ Gemeinde	Umsatz: Sonstige Flächen								
	2022			2023			2024		
	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]
Aachen	43	29,3	6,4	22	2,6	2,1	**35**	**8,2**	**2,7**
Alsdorf	27	2,5	0,2	14	41,9	0,2	**13**	**0,3**	**0,2**
Baesweiler	13	13,4	2,4	12	0,6	0,1	**10**	**3,0**	**0,4**
Eschweiler	28	25,7	1,2	26	16,1	0,5	**30**	**2,9**	**1,4**
Herzogenrath	27	2,6	0,5	14	0,8	0,2	**14**	**10,8**	**0,3**
Monschau	12	1,5	0,3	11	2,5	0,1	**10**	**2,1**	**0,1**
Roetgen	8	0,3	0,1	4	0,3	0,1	**0**	**0,0**	**0,0**
Simmerath	8	7,0	0,2	20	6,5	0,1	**17**	**1,3**	**0,2**
Stolberg	25	3,5	0,6	16	1,6	0,4	**15**	**0,7**	**0,2**
Würselen	12	0,4	0,2	19	1,4	0,4	**7**	**0,8**	**0,3**
Städteregion Aachen	**203**	**86,0**	**12,1**	**158**	**74,4**	**4,0**	**151**	**30,1**	**5,8**

3.3 Bebaute Grundstücke

Gesamtumsatz und Teilmärkte

Der Gesamtumsatz für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke in der Städteregion Aachen betrug für das Jahr 2024 **1.003,1 Mio. €** bei **insgesamt 2.154** ausgewerteten Fällen. Im Jahr 2023 betrug der Gesamtumsatz 902,5 Mio. €. Somit ist der Umsatz im Jahr 2024 um rd. 11 % angestiegen.

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

Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio. €]		
	2023	2024	Veränderung	2023	2024	Veränderung
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.401	**1.557**	11,1 %	441,5	**491,0**	11,2 %
Mehrfamilienhäuser	288	**427**	48,3 %	224,6	**319,0**	42,0 %
Wohn- und Geschäftshäuser	87	**53**	-39,1 %	127,4	**61,8**	-51,5 %
Betriebsgrundstücke	40	**63**	57,5 %	62,4	**88,6**	42,0 %
Sonstige Objekte	64	**54**	-15,6 %	46,6	**42,8**	-8,2 %

Die Aufgliederung in Stadt Aachen und ehemaliges Kreisgebiet Aachen:

Stadt Aachen	Anzahl			Umsatz [Mio. €]		
	2023	2024	Veränderung	2023	2024	Veränderung
Ein- und Zweifamilienhäuser	342	**375**	9,6 %	150,4	**168,0**	11,7 %
Mehrfamilienhäuser	126	**194**	54,0 %	140,8	**209,1**	48,5 %
Wohn- und Geschäftshäuser	45	**30**	-33,3 %	95,4	**47,7**	-50,0 %
Betriebsgrundstücke	12	**18**	50,0 %	25,8	**40,8**	58,1 %
Sonstige Objekte	23	**21**	-8,7 %	26,0	**8,8**	-66,2 %

ehem. Kreis Aachen	Anzahl			Umsatz [Mio. €]		
	2023	2024	Veränderung	2023	2024	Veränderung
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.059	**1.182**	11,6 %	291,1	**323,1**	11,0 %
Mehrfamilienhäuser	162	**233**	43,8 %	83,8	**109,9**	31,1 %
Wohn- und Geschäftshäuser	42	**23**	-45,2 %	32,1	**14,0**	-56,4 %
Betriebsgrundstücke	28	**45**	60,7 %	36,6	**47,7**	30,3 %
Sonstige Objekte	41	**33**	-19,5 %	20,6	**34,0**	65,0 %

3.3.1 Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Städte und Gemeinden

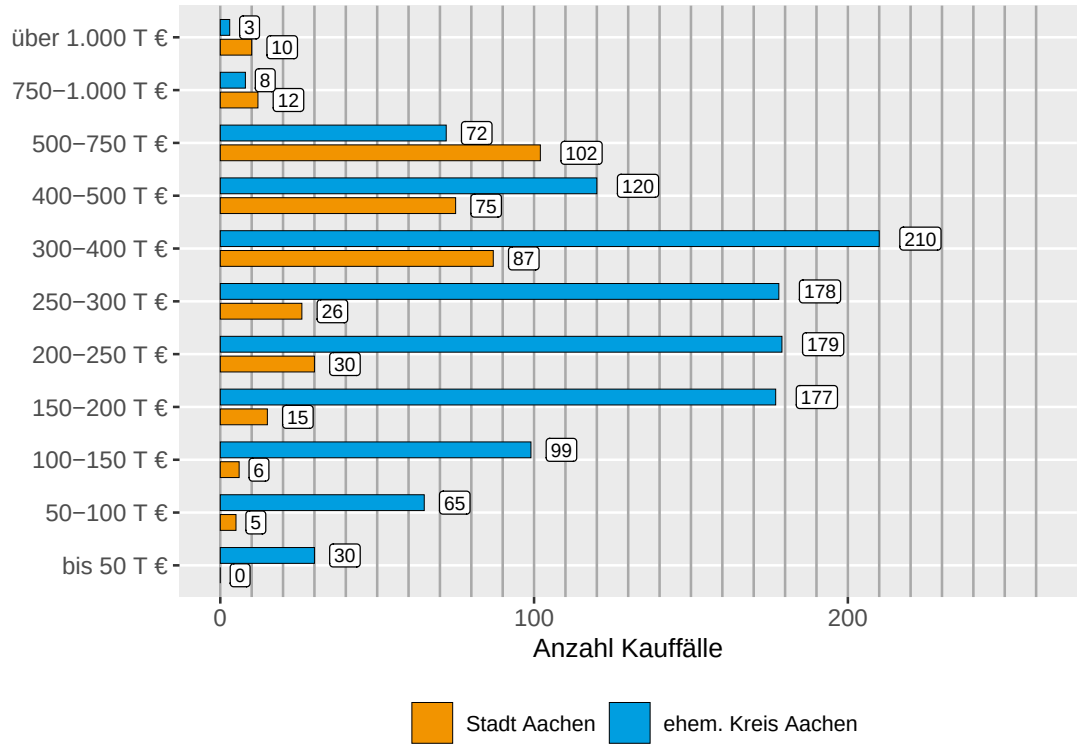
Gesamtumsatz aus allen bebauten Gebäudearten ohne Wohnungseigentum

Stadt/ Gemeinde	Einwohner	Umsatz 2022		Umsatz 2023		Umsatz 2024		Veränderung
	[%]	[%]	[Mio. €]	[%]	[Mio. €]	[%]	[Mio. €]	zu 2023
Aachen	44,7	42,2	472,4	48,6	438,4	**47,3**	**474,4**	8,2 %
Alsdorf	8,6	8,9	99,2	8,1	73,0	**7,9**	**79,2**	8,5 %
Baesweiler	5,0	4,4	49,1	3,4	31,1	**4,2**	**42,2**	35,7 %
Eschweiler	10,0	11,1	124,0	8,7	78,6	**9,9**	**99,4**	26,5 %
Herzogenrath	8,4	7,8	87,3	8,1	73,4	**7,4**	**73,8**	0,5 %
Monschau	2,1	2,5	28,2	2,0	17,9	**2,4**	**24,0**	34,1 %
Roetgen	1,6	1,5	16,8	1,2	10,4	**1,7**	**17,1**	64,4 %
Simmerath	2,8	3,2	35,7	2,0	17,8	**2,3**	**22,8**	28,1 %
Stolberg	10,0	11,5	128,3	12,1	109,6	**7,5**	**75,1**	-31,5 %
Würselen	6,9	6,9	77,4	5,8	52,4	**9,5**	**95,2**	81,7 %
Städteregion Aachen	**100,0**	**100,0**	**1.118,4**	**100,0**	**902,5**	**100,0**	**1.003,1**	

Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt/ Gemeinde	Umsatz 2022 [Anz]	Umsatz 2022 [Mio. €]	Umsatz 2023 [Anz]	Umsatz 2023 [Mio. €]	Umsatz 2024 [Anz]	Umsatz 2024 [Mio. €]	Veränderung zu 2023
Aachen	396	193,6	342	150,4	**375**	**168,0**	11,7 %
Alsdorf	217	55,3	204	49,0	**209**	**53,7**	9,6 %
Baesweiler	119	32,6	81	22,0	**102**	**28,9**	31,4 %
Eschweiler	249	69,8	193	49,0	**211**	**54,8**	11,8 %
Herzogenrath	188	58,0	162	51,3	**172**	**52,6**	2,5 %
Monschau	73	17,7	61	13,7	**71**	**16,1**	17,5 %
Roetgen	32	13,1	23	8,4	**38**	**15,4**	83,3 %
Simmerath	56	17,0	52	15,2	**64**	**16,8**	10,5 %
Stolberg	244	76,1	182	49,7	**198**	**47,9**	-3,6 %
Würselen	117	42,9	101	32,7	**117**	**37,0**	13,1 %
Städteregion Aachen	**1.691**	**576,2**	**1.401**	**441,5**	**1.557**	**491,0**	

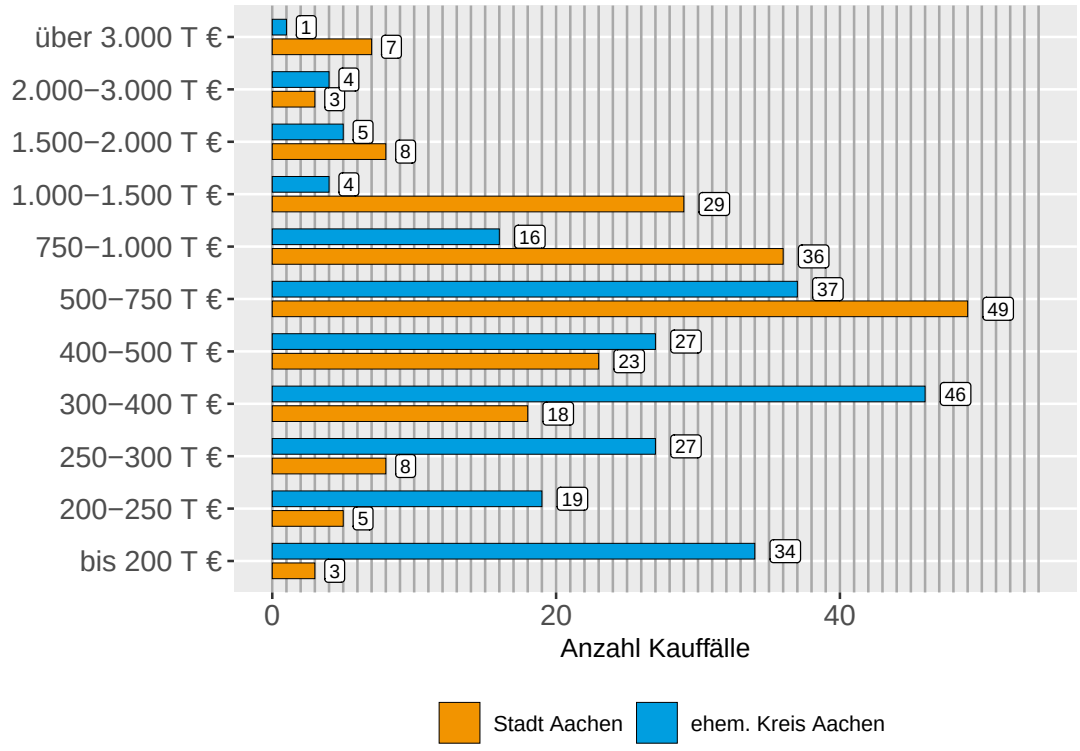
Die Anzahl der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser verteilte sich im Jahr 2024 wie folgt auf die Kaufpreisbereiche:



Mehrfamilienhäuser

Stadt/ Gemeinde	Umsatz 2022 [Anz]	Umsatz 2022 [Mio. €]	Umsatz 2023 [Anz]	Umsatz 2023 [Mio. €]	Umsatz 2024 [Anz]	Umsatz 2024 [Mio. €]	Veränderung im Umsatz zu 2023
Aachen	166	137,4	126	140,8	**194**	**209,1**	48,5 %
Alsdorf	41	19,4	29	15,3	**34**	**13,7**	-10,5 %
Baesweiler	16	9,9	10	5,4	**16**	**10,3**	90,7 %
Eschweiler	45	23,5	28	14,6	**44**	**16,6**	13,7 %
Herzogenrath	31	18,3	22	11,4	**34**	**17,5**	53,5 %
Monschau	7	3,0	3	1,0	**6**	**2,0**	100,0 %
Roetgen	2	1,1	1	0,2	**1**	**0,3**	50,0 %
Simmerath	3	1,0	1	0,5	**6**	**2,2**	340,0 %
Stolberg	55	23,9	41	25,1	**61**	**22,4**	-10,8 %
Würselen	35	14,8	27	10,2	**31**	**25,0**	145,1 %
Städteregion Aachen	**397**	**252,2**	**288**	**224,6**	427	**319,0**	

Die Anzahl der Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser verteilte sich im Jahr 2024 wie folgt auf die Kaufpreisbereiche:



Betriebsgrundstücke, Wohn- und Geschäftshäuser und sonstige bebaute Objekte

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

Bei den Wohn- und Geschäftshäusern ist der Anteil von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung sehr unterschiedlich. Die Auswertungen zeigten sehr große Streubereiche, so dass aussagekräftige Durchschnittswerte nicht angegeben werden können. Dies gilt gleichermaßen für Betriebsgrundstücke, die ebenfalls große Streubereiche zeigen.

Betriebsgrundstücke (Gewerbegrundstücke)

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

Stadt/ Gemeinde	Umsatz						Veränderung im Umsatz zu 2023
	2022		2023		2024		
	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	
Aachen	18	38,0	12	25,8	**18**	**40,8**	58,1 %
Alsdorf	8	10,0	4	2,6	**5**	**5,4**	107,7 %
Baesweiler	7	4,9	4	3,0	**4**	**2,4**	-20,0 %
Eschweiler	6	6,6	4	2,2	**5**	**11,2**	409,1 %
Herzogenrath	7	5,6	2	0,8	**2**	**1,4**	75,0 %
Monschau	7	5,0	2	1,0	**6**	**4,2**	320,0 %
Roetgen	0	0,0	1	0,3	**1**	**0,6**	100,0 %
Simmerath	1	0,3	0	0,0	**9**	**2,8**	-
Stolberg	12	5,3	7	21,9	**7**	**2,3**	-89,5 %
Würselen	3	6,8	4	4,7	**6**	**17,4**	270,2 %
Städteregion Aachen	**69**	**82,5**	**40**	**62,4**	**63**	**88,6**	

Wohn- und Geschäftshäuser

Stadt/ Gemeinde	Umsatz						Veränderung im Umsatz zu 2023
	2022		2023		2024		
	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	
Aachen	46	96,9	45	95,4	**30**	**47,7**	-50,0 %
Alsdorf	6	14,4	9	5,8	**7**	**5,0**	-13,8 %
Baesweiler	1	1,1	2	0,5	**2**	**0,7**	40,0 %
Eschweiler	8	12,7	9	7,7	**5**	**2,0**	-74,0 %
Herzogenrath	5	4,2	5	9,9	**2**	**1,6**	-83,8 %
Monschau	1	0,4	2	1,3	**1**	**0,4**	-69,2 %
Roetgen	1	1,3	1	0,1	**0**	**0,0**	-100,0 %
Simmerath	3	16,9	2	1,0	**0**	**0,0**	-100,0 %
Stolberg	7	22,5	7	1,7	**4**	**2,6**	52,9 %
Würselen	7	9,5	5	3,9	**2**	**1,7**	-56,4 %
Städteregion Aachen	**85**	**181,8**	**87**	**127,4**	**53**	**61,8**	

Sonstige bebaute Objekte

Stadt/ Gemeinde	Umsatz						Veränderung im Umsatz zu 2023
	2022		2023		2024		
	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	
Aachen	20	6,6	23	26,0	**21**	**8,8**	-66,2 %
Alsdorf	4	0,1	4	0,4	**3**	**1,3**	225,0 %
Baesweiler	3	0,6	0	0,0	**0**	**0,0**	-
Eschweiler	5	11,4	14	5,1	**7**	**14,8**	190,2 %
Herzogenrath	6	1,1	1	0,0	**4**	**0,8**	-
Monschau	8	2,1	6	0,8	**2**	**1,3**	62,5 %
Roetgen	1	1,3	2	1,3	**2**	**0,8**	-38,5 %
Simmerath	2	0,4	8	1,1	**9**	**1,0**	-9,1 %
Stolberg	7	0,4	2	11,0	**3**	**0,0**	-100,0 %
Würselen	5	1,6	4	0,9	**3**	**14,1**	1466,7 %
Städteregion Aachen	**61**	**25,7**	**64**	**46,6**	**54**	**42,8**	

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt ”Wohnungs- und Teileigentum” wies im Jahr 2024 einen Umsatz von **303,2 Mio. €** bei insgesamt **1.754** ausgewerteten Fällen auf. Das entspricht einem Anstieg von rd. 21 % gegenüber dem Jahr 2023 (Umsatz: 250,8 Mio. €). Die Anzahl der Objekte stieg im Vergleich zum Vorjahr (1.506 Fälle) um rd. 16 % an.

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

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

Art des Objekts	Anzahl		Umsatz in [Mio. €]	
	2023	2024	2023	2024
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	1.506	**1.754**	250,8	**303,2**
Wohnungseigentum Erstverkäufe	40	**58**	14,7	**30,1**
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	1.000	**1.104**	169,7	**191,1**
Wohnungseigentum Umwandlung	141	**154**	28,7	**33,4**
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	82	**133**	21,9	**33,2**
Teileigentum	243	**305**	15,7	**15,4**

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

Art des Objekts	Anzahl in der Stadt Aachen		Umsatz in [Mio. €]	
	2023	2024	2023	2024
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	921	**1.080**	166,5	**197,6**
Wohnungseigentum Erstverkäufe	10	**17**	4,6	**8,5**
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	626	**767**	119,0	**140,1**
Wohnungseigentum Umwandlung	109	**109**	23,3	**25,9**
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	28	**38**	9,9	**12,7**
Teileigentum	148	**149**	9,8	**10,4**

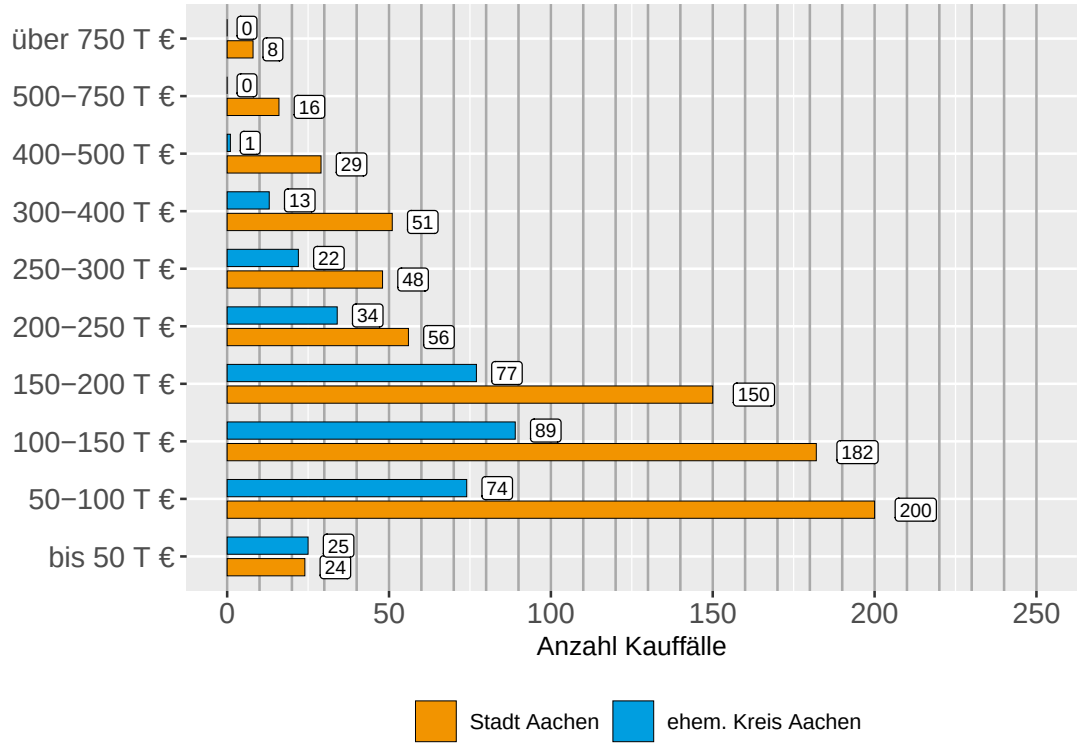
Art des Objekts	Anzahl im ehem. Kreis Aachen		Umsatz in [Mio. €]	
	2023	2024	2023	2024
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	585	**674**	84,3	**105,6**
Wohnungseigentum Erstverkäufe	30	**41**	10,2	**21,7**
Wohnungseigentum Weiterverkäufe	374	**337**	50,7	**50,9**
Wohnungseigentum Umwandlung	32	**45**	5,4	**7,6**
Einfamilienhäuser im Wohnungseigentum	54	**95**	12,0	**20,5**
Teileigentum	95	**156**	6,0	**5,0**

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

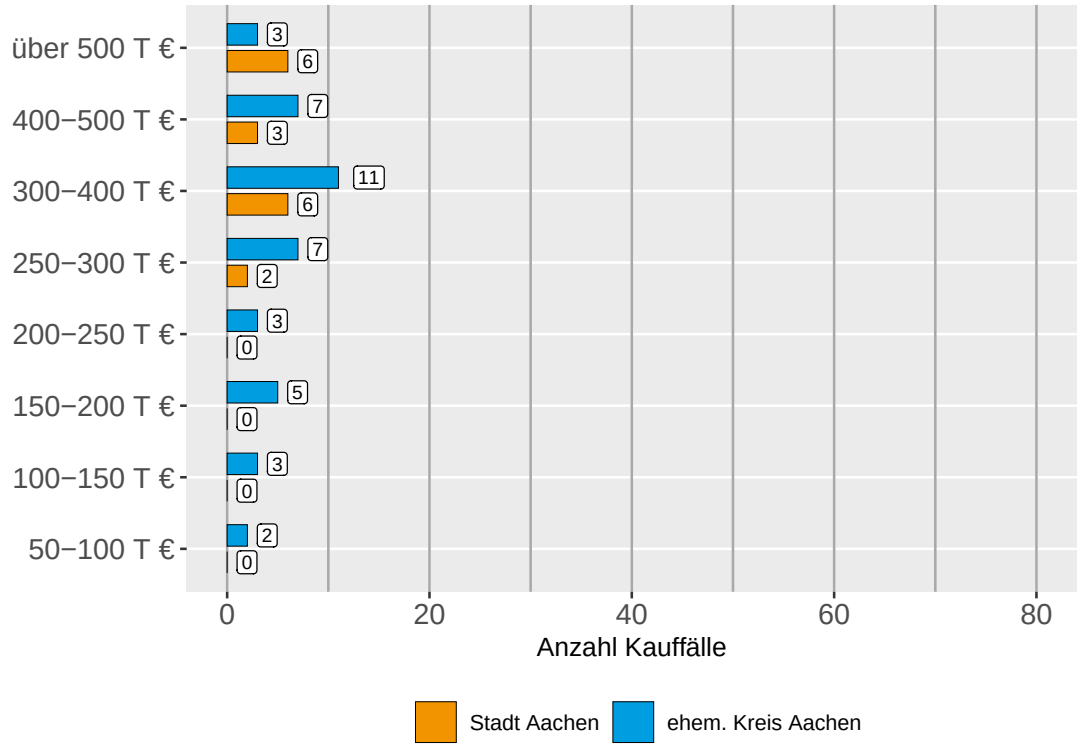
Stadt/ Gemeinde	Umsatz						Veränderung im Umsatz zu 2023
	2022		2023		2024		
	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	
Aachen	1.264	244,4	921	166,5	**1.080**	**197,6**	18,7 %
Alsdorf	135	18,3	61	7,6	**66**	**9,8**	28,9 %
Baesweiler	23	5,7	20	3,3	**27**	**4,7**	42,4 %
Eschweiler	138	21,2	107	15,1	**156**	**14,7**	-2,6 %
Herzogenrath	136	21,7	91	13,0	**101**	**18,0**	38,5 %
Monschau	8	0,9	6	1,0	**14**	**2,2**	120,0 %
Roetgen	7	1,1	11	1,9	**10**	**2,0**	5,3 %
Simmerath	31	4,9	19	2,4	**20**	**4,1**	70,8 %
Stolberg	176	20,8	153	18,0	**142**	**17,8**	-1,1 %
Würselen	134	18,6	117	22,0	**138**	**32,3**	46,8 %
Städteregion Aachen	**2.052**	**357,5**	**1.506**	**250,8**	**1.754**	**303,2**	

Verteilung nach der Kaufpreishöhe im Jahr 2024

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, liegt der überwiegende Teil der veräußerten Eigentumswohnungen im Teilmarkt „Wohnungseigentum-Weiterverkäufe“ in den Kaufpreisgruppen bis 200 T €.



Die nachfolgende Abbildung zeigt den Teilmarkt „Wohnungseigentum-Erstverkauf-Neubau“.



3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Dieser Grundstücksmarkt ist in der Städteregion Aachen vergleichsweise klein, so dass die Aussagekraft der Umsatzstatistik eingeschränkt ist. Im Jahr 2024 gab es insgesamt 34 Kauffälle von bebauten Erbbaurechten, Erbbaurechtsneubestellungen und Erbbaugrundstücken in der gesamten Städteregion Aachen.

Bebaute Erbbaurechte

Art der Nutzung	Umsatz					
	2023			2024		
	[Anz]	[ha]	[Mio. €]	[Anz]	[ha]	[Mio. €]
bebaute Grundstücke	29	1,5	6,4	26	1,9	12,1
Wohnungserbbaurecht	12	5,9	1,5	6	1,6	0,7
Teileigentumserbbaurecht	1	0,6	0,0	0	0,0	0,0
Summe	42	8,0	8,0	32	3,5	12,7

Neubestellungen von Erbbaurechten

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

	Umsatz					
	2023			2024		
	[Anz]	[ha]	[Mio. €]	[Anz]	[ha]	[Mio. €]
individueller Wohnungsbau	6	0,4	0	2	0,4	0
Geschosswohnungsbau	0	0,0	0	0	0,0	0
Wohn- und Geschäftsnutzung	0	0,0	0	0	0,0	0
Gewerbebebauung	2	0,9	0	0	0,0	0
Summe	8	1,4	0	2	0,4	0

Erbbaugrundstücke

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

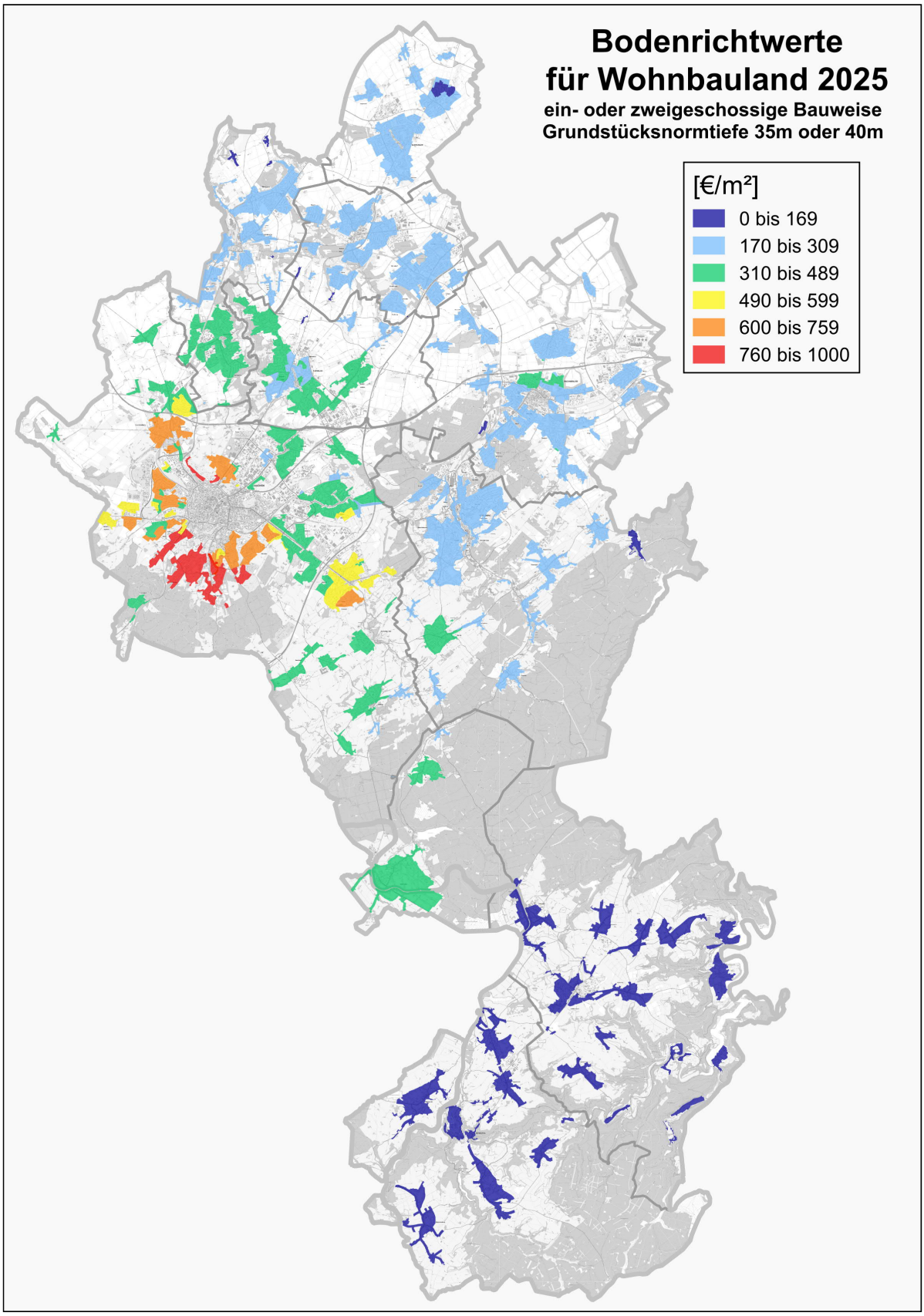
Art der Nutzung	Umsatz					
	2023			2024		
	[Anz]	[ha]	[Mio. €]	[Anz]	[ha]	[Mio. €]
bebaute Grundstücke	3	0,1	0,3	0	0	0

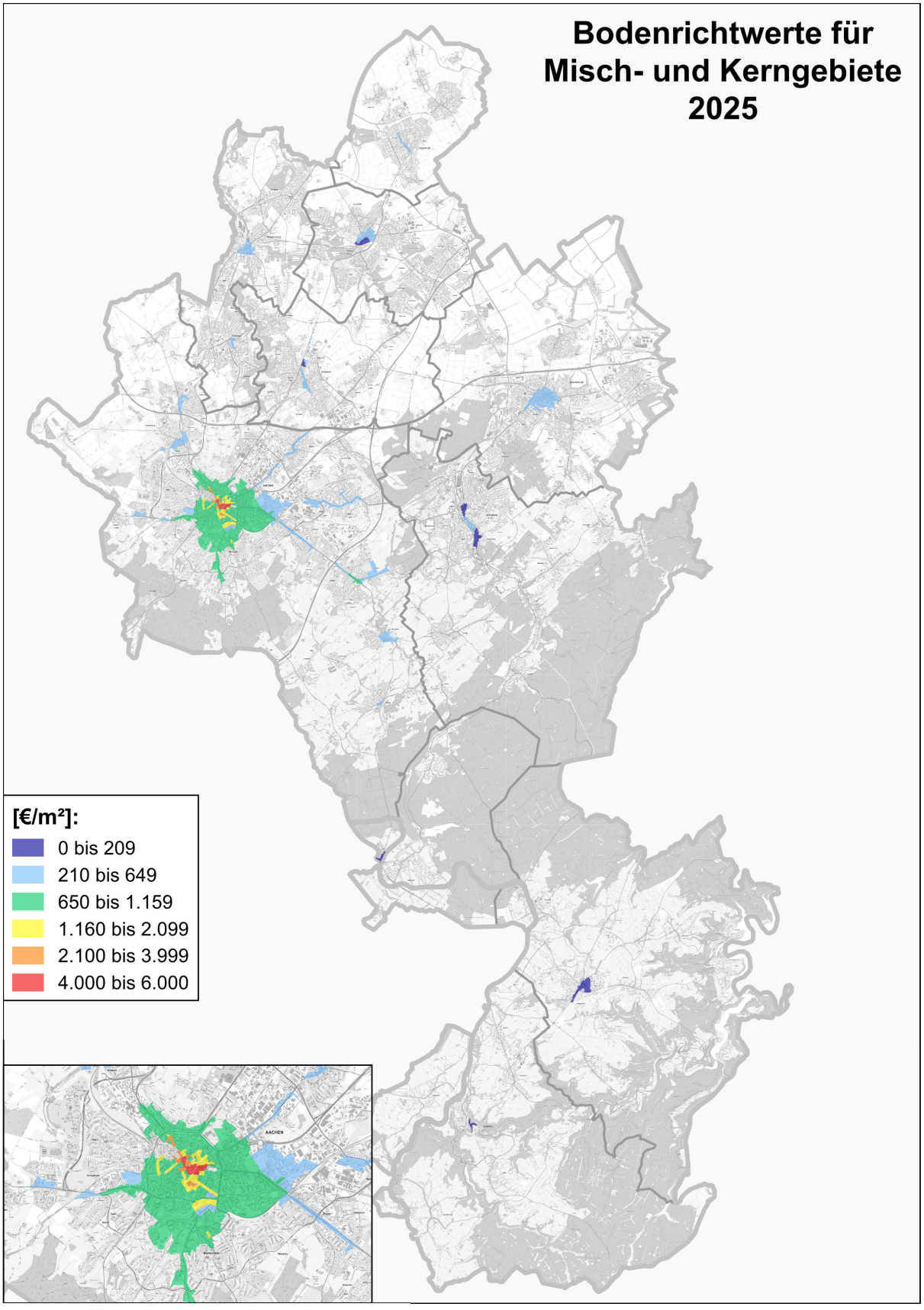
3.6 Sonstige

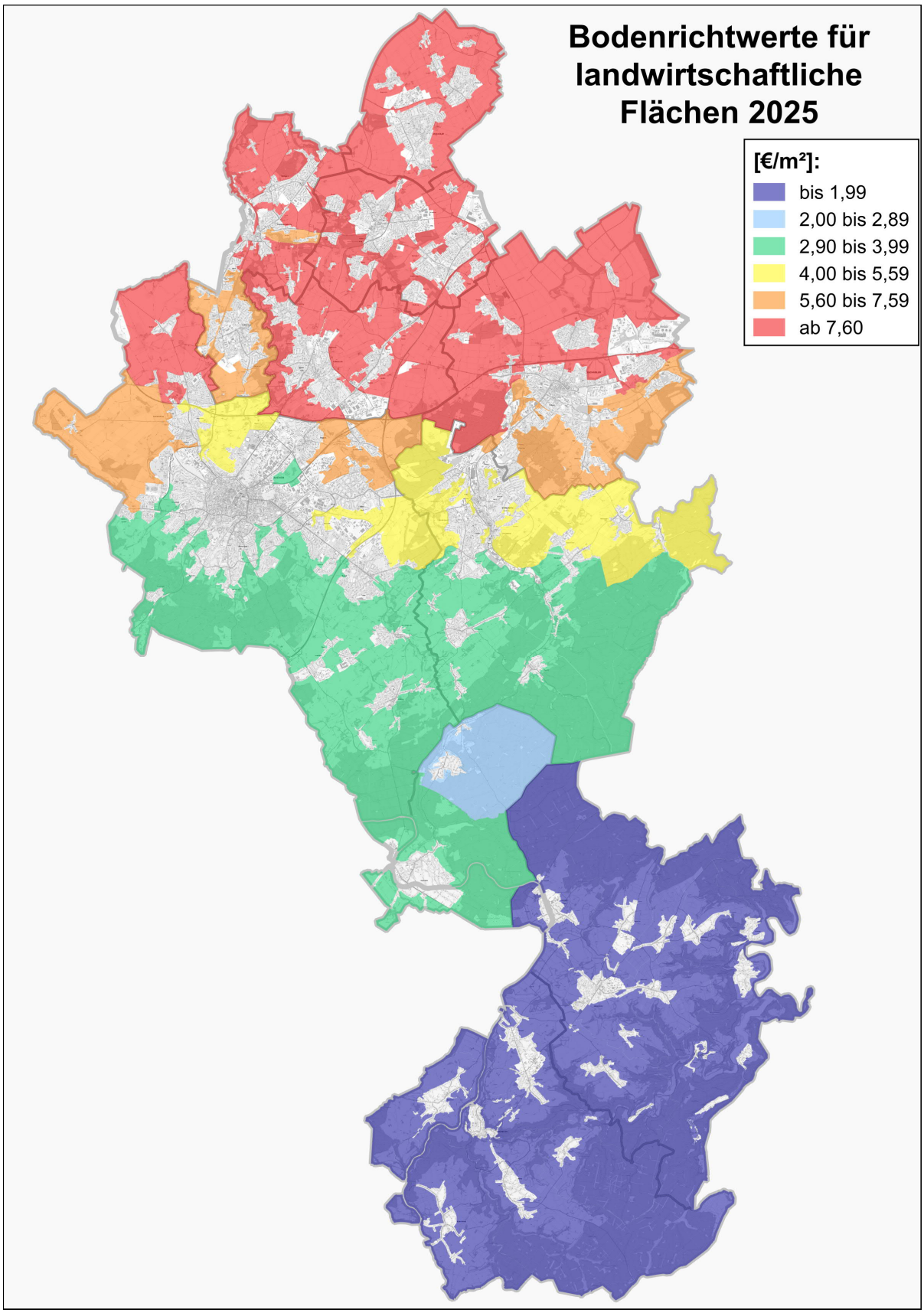
Sonstige Grundstücksverkäufe sind in den vorherigen Teilmärkten enthalten.

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Übersichtskarten der Bodenrichtwerte 2025




Bodenrichtwerte für Misch- und Kerngebiete 2025
[€/m²]:
0 bis 209
210 bis 649
650 bis 1.159
1.160 bis 2.099
2.100 bis 3.999
4.000 bis 6.000
AACHEN


Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen 2025
[€/m²]:
bis 1,99
2,00 bis 2,89
2,90 bis 3,99
4,00 bis 5,59
5,60 bis 7,59
ab 7,60

4.2 Bodenrichtwerte

Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB). Bodenrichtwerte sind als durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Grundstücke eines Gebietes (Bodenrichtwertzone) definiert, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Bodenrichtwerte werden bezogen auf sogenannte Richtwertgrundstücke.

Die Bodenrichtwerte werden jährlich – jeweils zum 01.01. – ermittelt und auf boris.nrw.de veröffentlicht. Der Bodenrichtwertabruf über www.boris.nrw.de ist kostenlos. Zudem erteilt die Geschäftsstelle mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte. Schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte sind kostenpflichtig.

4.2.1 Definition

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung abgeleitet. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden, ggf. alternativ, zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben:

- Art der Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse
- Geschossflächenzahl
- Grundstückstiefe
- Grundstücksbreite
- Grundstücksgröße
- erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand
- ohne Aufwuchs (bei forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerten)

Hinweis:

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

4.2.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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

4.2.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte nach § 37 GrundWertVO NRW

Auf der Grundlage der Bodenrichtwertermittlung werden nachfolgend gebietstypische Werte für den Bereich der Städteregion Aachen zum Stichtag 01.01.2025 zusammengestellt. Durch die Darstellung der gebietstypischen Werte soll das Preisniveau im Gebiet der Städteregion Aachen aufgezeigt werden. Für die Beurteilung eines Einzelfalles wird jedoch empfohlen, eine Einzelauskunft zum Bodenrichtwert einzuholen. Hierdurch ist, soweit ein zutreffender Bodenrichtwert ermittelt wurde, eine wesentlich differenziertere Aussage möglich.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für das Gebiet der Städteregion Aachen keine Bodenrichtwerte für Rohbauland und Bauerwartungsland beschlossen. Allerdings sind für diese Bereiche Faktoren für Rohbauland bzw. Bauerwartungsland zusammengestellt worden (siehe **Kap. 4.2.5**).

Baureife Grundstücke

	Baureife Grundstücke - Individueller Wohnungsbau			Baureife Grundstücke - Gewerbenutzung		
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]
Aachen	**925,–**	**575,–**	**300,–**	**150,–**	**110,–**	**90,–**
Alsdorf	**290,–**	**230,–**	**190,–**	**70,–**	**60,–**	**36,–**
Baesweiler	**300,–**	**230,–**	**195,–**	**50,–**	**25,–**	**–**
Eschweiler	**320,–**	**250,–**	**210,–**	**120,–**	**40,–**	**25,–**
Herzogenrath	**370,–**	**260,–**	**200,–**	**100,–**	**55,–**	**25,–**
Monschau	**130,–**	**90,–**	**65,–**	**50,–**	**28,–**	**15,–**
Roetgen	**350,–**	**340,–**	**250,–**	**–**	**40,–**	**–**
Simmerath	**165,–**	**110,–**	**60,–**	**–**	**25,–**	**–**
Stolberg	**360,–**	**250,–**	**195,–**	**50,–**	**30,–**	**20,–**
Würselen	**400,–**	**310,–**	**210,–**	**120,–**	**90,–**	**50,–**

	Baureife Grundstücke- Geschosswohnungsbau (ohne Geschäftslagen) bei einer GFZ = 1,0		
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]
Stadt Aachen	**600,–**	**435,–**	**380,–**

4.2.4 Faktor für tertiäres Gewerbe in der Stadt Aachen

In Fällen, in denen die veräußerten Grundstücke für die Nutzung durch bestimmte Branchen (Handels- und Dienstleistungsbetriebe) - tertiäres Gewerbe - erworben wurden, ergeben sich im Verhältnis zu den Kaufpreisen vergleichbarer klassischer Gewerbegrundstücke Faktoren von **rd. 1 bis 2** (ohne große Einzelhandelsketten). Bei Verkäufen an große Einzelhandelsketten ergeben sich Faktoren von **rd. 2 bis 3**, in Einzelfällen können sich auch höhere Faktoren ergeben.

4.2.5 Faktoren für Rohbauland bzw. Bauerwartungsland

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

Rohbauland

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

Bauerwartungsland

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

4.2.6 Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Auswertungen bei Verkäufen baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau durchgeführt, die nach den vorliegenden Informationen zur baulichen Nutzbarkeit auch dem Geschosswohnungsbau zugeordnet werden könnten.

Dabei wurden Verkäufe betrachtet, die in Baulandzonen für den individuellen Wohnungsbau lagen und bei denen weder die jeweilige Kommune noch eine ihrer kommunalen Gesellschaften als Verkäufer auftraten.

Aus den geeigneten Kaufpreisen der Jahre 2022 bis 2024 ergaben sich für unbebaute Grundstücke mit der Möglichkeit zur Bebauung mit Geschosswohnungsbau folgende **Faktoren** zu den Bodenrichtwerten für den Wohnungsbau:

	Anzahl der Kauffälle	**Mittelwert des Faktors**	Standardabweichung des Faktors
Stadt Aachen	7	**1,10**	+/- 0,2
ehem. Kreis Aachen	30	**1,10**	+/- 0,2

Im Einzelfall sind Abweichungen von diesen Werten möglich. Für eine Auswertung in den Gemeinden Simmerath, Roetgen und der Stadt Monschau lag keine ausreichende Anzahl geeigneter Kauffälle vor.

4.2.7 Faktor für private Gartenlandflächen

Der Gutachterausschuss hat Kauffälle von privaten Gartenlandflächen ausgewertet (2022 bis 2024). Die Auswertungen ergaben für private Gartenlandflächen, die unmittelbar an das Wohnhausgrundstück angrenzen, folgenden **Faktor** zu den Bodenrichtwerten für den Wohnungsbau:

Anzahl der Kauffälle	**Mittelwert des Faktors**	Standardabweichung des Faktors
64	**rd. 0,20**	+/- 0,14

Die Auswertung ergab, dass bei privaten Gartenlandflächen, die nicht in direkter Nachbarschaft zum Wohnhausgrundstück liegen (rd. 10 Kauffälle), der Faktor für den Bodenwert im Mittel bei rd. 0,10 des Bodenrichtwertes für Wohnbauland lag.

4.2.8 Faktor für unbebaute, separat gelegene Stellplatzflächen

Der Gutachterausschuss hat 11 Kauffälle (2022 bis 2024) von unbebauten Flächen für separat gelegene Stellplätze im Normaleigentum ausgewertet. Die Auswertungen ergaben eine Spanne des Faktors von 0,20 bis 1,00 mit einem Mittelwert von **0,60** vom Bodenrichtwert für entsprechendes Wohnbauland.

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

Durchschnittliche Preise für Garagen und offene Stellplätze im Zusammenhang mit Wohnungs- und Teileigentum konnten direkt aus entsprechenden Kaufverträgen ermittelt werden (vgl. **Kap. 6.3.3**). Hier war es auch möglich, zwischen Erstverkäufen und Weiterverkäufen zu unterscheiden.

4.2.9 Faktor für Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen an außerlandwirtschaftliche Käufer

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

4.2.10 Faktor für Dauergrünlandflächen in Acker-Bodenrichtwertzonen (Grünlandfaktor)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat aus den Jahren 2019 bis 2024 Dauergrünlandverkäufe ausgewertet, die in Bodenrichtwertzonen lagen, deren Bodenrichtwerte die Nutzungsart „Acker“ auswiesen. Solche Bodenrichtwertzonen sind aufgrund der Bodenverhältnisse lediglich in den nördlichen Kommunen der Städteregion (Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath und Würselen) und im Norden der Stadt Aachen vorhanden.

In der Auswertung wurden Verkäufe berücksichtigt, die mindestens eine verkaufte Fläche von 2.500 m² hatten und dem innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr zuzuordnen sind. Die gezahlten Kaufpreise für Dauergrünland wurden zu dem jeweils zum Kaufzeitpunkt geltenden Bodenrichtwerten mit der Nutzung Acker ins Verhältnis gesetzt.

Anzahl der Kauffälle	**Mittelwert des Faktors**	Median des Faktors	Standardabweichung des Faktors	Spanne des Faktors
19	**0,79**	0,83	+/- 0,21	0,40 - 1,16

4.2.11 Freie Verkäufe von Gewerbegrundstücken

Die Bodenrichtwerte sind überwiegend aus begünstigten Verkäufen der Städte und Gemeinden abgeleitet, die den Großteil in diesem Segment darstellen. So sind rd. 80 % der Verkäufe von gewerblichen Flächen im Zeitraum 2013 bis 2024 begünstigte Verkäufe. Freie Verkäufe weisen eine breite Streuung auf, liegen jedoch tendenziell über den Bodenrichtwerten für gewerbliches Bauland.

4.2.12 Umrechnungskoeffizienten

Grundstückstiefe

Die Grundstückstiefe wirkt sich auf den Kaufpreis von Grundstücken aus. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat deshalb das Maß der baulichen Nutzung indirekt durch Normgrundstückstiefen berücksichtigt (Richtwertgrundstück). Je nach Gebiet wurden für diese Gruppen typische Grundstückstiefen im **ehemaligen Kreis Aachen** von 35 m beziehungsweise 40 m und in der **Stadt Aachen** von 30 m und 35 m ermittelt.

Mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten lassen sich Bodenrichtwerte, aber auch sonstige bekannte Vergleichspreise, im Einzelfall auf ein Grundstück mit abweichender Tiefe umrechnen. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass für das Richtwertgrundstück ein normaler und rechtwinkliger Zuschnitt unterstellt wird. Die Umrechnungskoeffizienten wurden durch Analyse von Kauffällen ermittelt.

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

Hinweis:
Beachten Sie bitte die möglicherweise notwendige, zusätzliche Umrechnung bezüglich der Grundstücksbreite (siehe Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksbreite bei Wohnbauflächen in der Stadt Aachen).

Aufgrund von statistischen Untersuchungen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen beschlossen, die Bodenrichtwertnorm der Tiefe bei den Bodenrichtwerten für Wohnbauflächen in der Gemeinde Roetgen ab dem Stichtag **01.01.2016** von ehemals 40 m auf 35 m anzupassen. Die veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten in der Umrechnungstabelle für den ehemaligen Kreis Aachen (35 m = 1,00) werden somit für Roetgen zu Grunde gelegt.

Ebenso wurde die Bodenrichtwertnorm von 40 m auf 35 m in der Stadt Aachen zum **01.01.2017** angepasst. Auch hier werden die veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten in der Umrechnungstabelle für die Stadt Aachen (35 m = 1,00) zu Grunde gelegt.

Bei von der ortsüblichen Tiefe abweichenden, wesentlich tieferen Grundstücken und in ländlich geprägten Gebieten ist es oft angebracht, die hinter der Normtiefe liegende Fläche als Gartenlandfläche (siehe **Kap. 4.2.7**) zu berücksichtigen.

Umrechnungstabelle (Grundstückstiefe) für das Gebiet der Stadt Aachen

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

Umrechnungstabelle (Grundstückstiefe) für den ehemaligen Kreis Aachen

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

Grundstücksbreite

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

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

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

Umrechnungstabelle (Grundstücksbreite) für die Stadt Aachen

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

*Wohnlagendefinitionen entsprechend des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Aachen

Grundstücksfläche

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

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

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

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

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

Fläche [m²]	Umrechnungs-koeffizienten bei 525 m²	Fläche [m²]	Umrechnungs-koeffizienten bei 525 m²	Fläche [m²]	Umrechnungs-koeffizienten bei 525 m²
200	1,21	**475**	1,03	**750**	0,88
225	1,19	**500**	1,01	**775**	0,87
250	1,17	**525**	1,00	**800**	0,85
275	1,16	**550**	0,99	**825**	0,84
300	1,14	**575**	0,97	**850**	0,83
325	1,12	**600**	0,96	**875**	0,82
350	1,11	**625**	0,94	**900**	0,81
375	1,09	**650**	0,93	**925**	0,79
400	1,08	**675**	0,92	**950**	0,78
425	1,06	**700**	0,90	**975**	0,77
450	1,04	**725**	0,89	**1000**	0,76

Umrechnungstabelle bei 800 m² Fläche für Monschau und Simmerath

Fläche [m²]	Umrechnungs-koeffizienten bei 800 m²	Fläche [m²]	Umrechnungs-koeffizienten bei 800 m²	Fläche [m²]	Umrechnungs-koeffizienten bei 800 m²
300	1,24	**625**	1,08	**950**	0,93
325	1,23	**650**	1,07	**975**	0,92
350	1,21	**675**	1,06	**1000**	0,90
375	1,20	**700**	1,05	**1025**	0,89
400	1,19	**725**	1,04	**1050**	0,88
425	1,18	**750**	1,02	**1075**	0,87
450	1,17	**775**	1,01	**1100**	0,86
475	1,15	**800**	1,00	**1125**	0,85
500	1,14	**825**	0,99	**1150**	0,83
525	1,13	**850**	0,98	**1175**	0,82
550	1,12	**875**	0,96	**1200**	0,81
575	1,11	**900**	0,95		
600	1,10	**925**	0,94		

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

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

In der folgenden Tabelle ist die GFZ = 1,0 als Norm festgesetzt (Umrechnungskoeffizient = 1,00). Bei Verwendung der GFZ = 0,6 als Norm ist eine entsprechende Umrechnung der Tabelle erforderlich.

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

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksgrößen bei Gewerbe- / Industriegrundstücken in der Stadt Aachen

Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen ergaben bei gewerblichen Bauflächen in der Stadt Aachen, dass die Flächengröße des verkauften Grundbesitzes nur noch einen untergeordneten, nicht mehr signifikanten Einfluss auf die Wertigkeit hat. Die Streuung der Kaufpreise bei Verkäufen von Grundstücken ähnlicher Größen ist sehr groß. Es wurde festgestellt, dass sich die Preisfindung u.a. an der beabsichtigten Nutzung orientiert.

Als Folge entfällt für die Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen in der Stadt Aachen ab dem 01.01.2014 die Bodenrichtwertnorm „Flächengröße rd. 5.000 m²“. Somit sind die Bodenrichtwerte für gewerblich genutzte Grundstücke in der Städteregion Aachen auf keine Normfläche bezogen.

4.2.13 Indexreihen

Indexreihe für Wohnbauland

Auf Grundlage der zonalen Bodenrichtwerte für Wohnbauland (ohne Gebiete mit einer Abstellung nur auf die Geschossflächenzahl) wurden ab 2011 neue Gebiete gebildet. Die Indexreihen der Jahre 1980 bis 2009 sind in den jeweiligen Grundstücksmarktberichten veröffentlicht.

Es ergab sich ab 2010 folgende Indexreihe:

	Indexreihe "unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau"												Mittel	
Zeitpunkt	Stadt Aachen	Stadt Alsdorf	Stadt Baesweiler	Stadt Eschweiler	Stadt Herzogenrath (gesamt)	Ortsteile Herzogenrath und Kohlscheid	Ortsteil Merkstein	Stadt Monschau	Gemeinde Roetgen	Gemeinde Simmerath	Stadt Stolberg	Stadt Würselen	Durchschnitt	Durchschnitt (flächengewichtet)
12.2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
12.2011	102,0	100,0	99,8	100,7	99,4	100,3	97,4	100,0	101,9	100,1	100,7	99,7	100,2	100,7
12.2012	102,3	100,5	101,4	101,2	99,2	100,3	96,7	98,7	99,1	100,8	101,1	101,0	100,2	101,0
12.2013	102,4	100,1	101,8	101,1	99,2	100,3	96,7	98,7	101,6	103,2	102,5	101,0	100,8	101,5
12.2014	102,4	100,5	101,1	101,1	99,2	100,4	96,6	100,0	101,6	104,4	103,4	101,0	101,0	101,7
12.2015	102,8	100,5	101,5	101,6	99,2	100,6	96,6	100,0	102,5	104,4	103,1	101,0	101,1	101,9
12.2016	113,0	100,5	103,5	102,6	103,7	105,5	98,9	100,0	104,4	106,2	103,0	105,3	103,9	105,7
12.2017	120,3	105,5	108,3	103,7	108,8	111,6	102,6	102,0	107,2	107,5	105,5	117,0	108,4	110,6
12.2018	123,9	109,2	114,3	106,9	119,7	122,4	114,0	105,4	117,4	111,0	106,3	120,0	114,2	114,8
12.2019	129,0	109,2	124,5	109,8	120,0	122,4	114,8	101,4	118,1	110,0	111,1	122,4	116,1	117,9
12.2020	144,9	134,9	144,0	123,9	142,5	145,6	135,8	114,3	148,2	114,8	116,3	127,5	132,7	133,1
12.2021	159,4	155,4	173,3	142,6	156,6	159,7	149,9	120,8	169,3	128,8	133,5	141,0	149,2	150,1
12.2022	161,6	155,4	174,5	142,6	156,6	159,7	149,9	132,5	191,0	144,3	133,5	141,0	153,6	153,3
12.2023	161,6	155,7	175,8	142,6	156,6	159,7	149,8	137,1	204,6	152,5	133,9	141,0	155,9	155,0
12.2024	173,4	163,2	178,3	153,6	159,9	162,9	153,6	151,9	237,2	169,9	139,2	146,0	165,8	164,7

Indexreihe für Wohnbauland in der Stadt Aachen

Wie im obigen Abschnitt beschrieben, sind ab 2011 neue Indexreihen (Basisjahr 2010 = 100) entwickelt worden. Die Bodenrichtwertzonen für Wohnbauland sind wie folgt in den Gebieten A bis J zusammengefasst worden:

A Gemarkung Richterich und Ortsteile Orsbach und Vetschau,

B Ortsteil Laurensberg, Soers,

C Wohnbereiche nördlich und südlich der Vaalser Straße (Vaalserquartier, Hörn, Kronenberg),

D Aachener Südviertel, Wohnbereiche um den Moreller Weg / Eichendorffweg / Preusweg, südlicher Bereich der Gemarkung Burtscheid, Wohnbereiche um die Nizzaallee / Elsa-Brändström-Straße / Kardinalstraße,

E Gemarkung Forst ohne angrenzende Wohnbereiche zu Eilendorf und ohne Bereich um die Schönrathstraße, Preuswald, Bildchen,

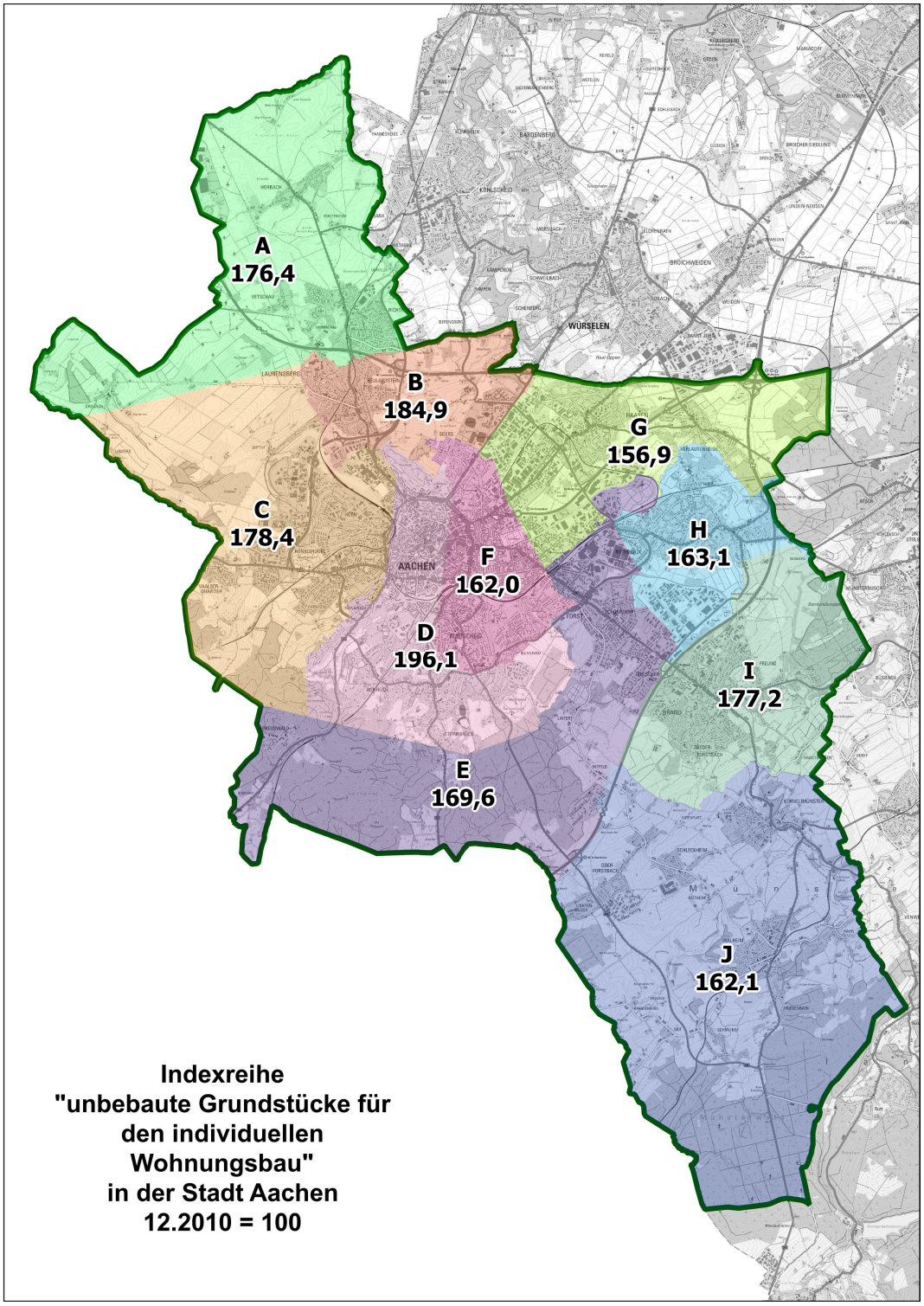
F Gebiet zwischen der Soers und der Pippinstraße, überwiegender Bereich nördlich der Adenauerallee im Bereich der Gemarkung Burtscheid,

G Gemarkung Haaren mit Verlautenheide und die Wohnbereiche am Prager Ring,

H Gemarkung Eilendorf und direkt angrenzende Wohnbereiche,

I Gemarkung Brand,

J Gemarkungen Kornelimünster, Walheim, Lichtenbusch und Sief.



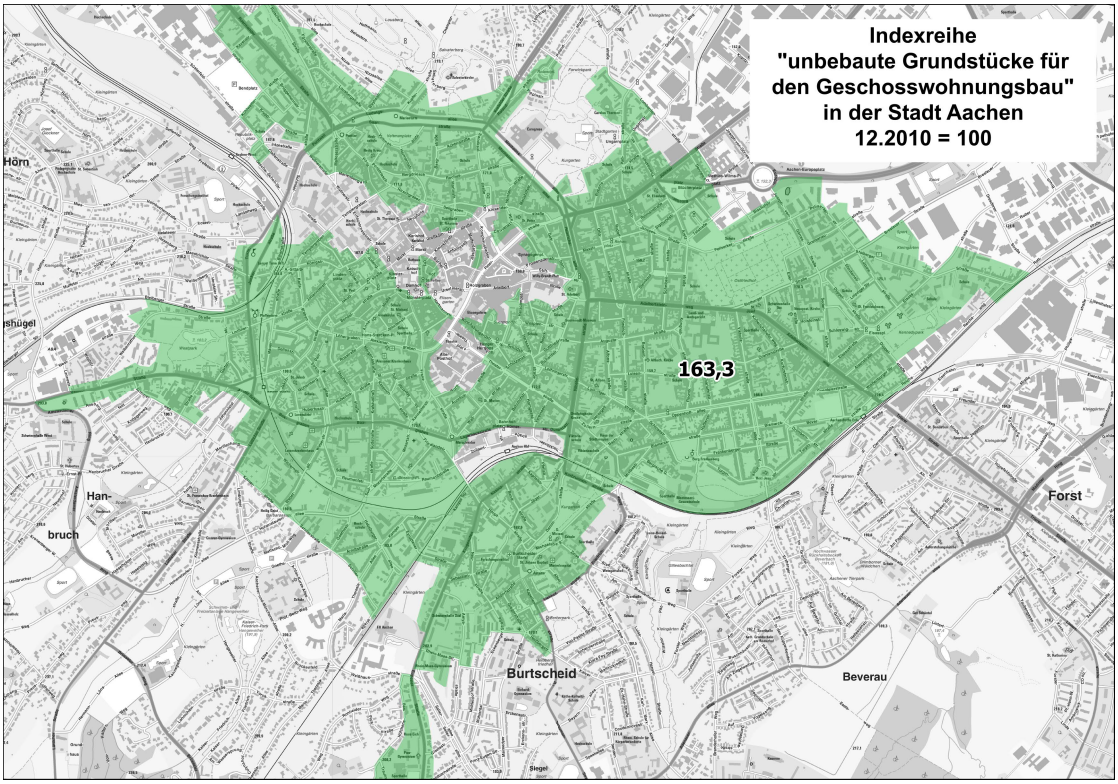
	Indexreihe (*) **”unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau”** Lagen (siehe beschreibender Text) in der Stadt Aachen									
Zeitpunkt	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
12.2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
12.2011	100,3	102,6	104,0	105,4	100,0	104,3	101,5	100,3	100,0	100,4
12.2012	101,2	105,0	104,4	105,4	100,0	104,3	101,5	101,1	100,0	100,4
12.2013	101,2	105,0	104,4	105,4	100,0	104,3	101,5	101,1	101,0	100,4
12.2014	101,2	105,0	104,4	105,4	100,0	104,3	101,5	101,1	101,0	100,4
12.2015	101,2	105,0	104,4	107,4	100,5	105,5	101,5	101,1	101,0	100,4
12.2016	112,0	116,2	115,3	118,7	108,5	116,4	112,4	110,4	110,8	108,9
12.2017	122,7	126,9	122,9	130,7	112,6	122,5	115,5	114,6	121,8	114,5
12.2018	126,7	129,8	126,1	132,7	116,5	124,3	119,0	118,0	125,0	115,6
12.2019	131,7	135,9	131,9	140,1	120,7	132,6	119,0	120,9	130,4	123,1
12.2020	149,6	152,6	151,4	150,3	138,1	143,3	134,5	139,1	149,0	140,1
12.2021	164,9	173,2	173,3	165,3	151,2	158,3	146,9	152,4	163,1	153,8
12.2022	164,9	173,2	174,5	180,2	151,2	158,3	146,9	152,4	163,1	153,8
12.2023	164,9	173,2	175,8	180,2	151,2	158,3	146,9	152,7	163,1	153,8
12.2024	**176,4**	**184,9**	**178,4**	**196,1**	**169,6**	**162,0**	**156,9**	**163,1**	**177,2**	**162,1**

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

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

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

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



Zeitpunkt	Stadt Aachen Index (zonale Bodenrichtwerte*) unbebaute Grundstücke für Geschosswohnungsbau	
	ohne Geschäftslagen	nur Geschäftslagen
12.2010	100,0	100,0
12.2011	100,0	100,3
12.2012	103,4	100,6
12.2013	104,6	100,3
12.2014	104,6	100,3
12.2015	104,7	101,0
12.2016	111,1	101,0
12.2017	128,4	104,9
12.2018	128,9	102,3
12.2019	135,9	102,7
12.2020	135,9	102,7
12.2021	143,5	102,5
12.2022	148,4	104,6
12.2023	156,1	108,5
12.2024	**163,3**	**117,5**

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

Indexreihe für ”gewerbliche Bauflächen” in der Stadt Aachen

Zeitpunkt	Index (zonale Bodenrichtwerte*)
12.2010	**100,0**
12.2011	100,0
12.2012	100,0
12.2013	100,0
12.2014	100,3
12.2015	100,3
12.2016	100,7
12.2017	101,0
12.2018	101,1
12.2019	101,1
12.2020	101,8
12.2021	102,1
12.2022	102,9
12.2023	103,8
12.2024	**103,9**

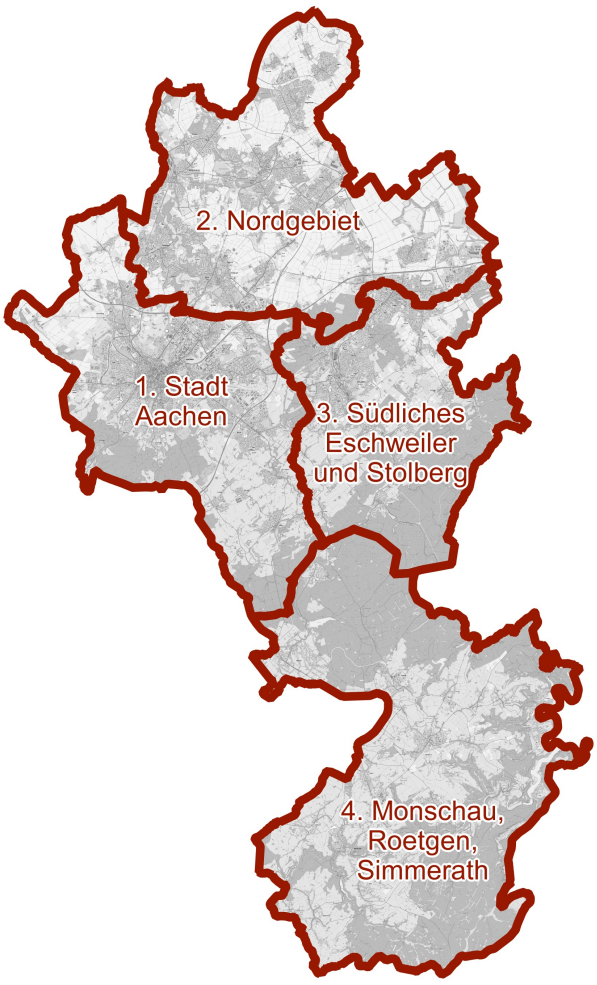
(*) eine Vergleichbarkeit mit der Indexreihe der lagetypischen Bodenrichtwerte ist nicht möglich.

Indexreihe für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

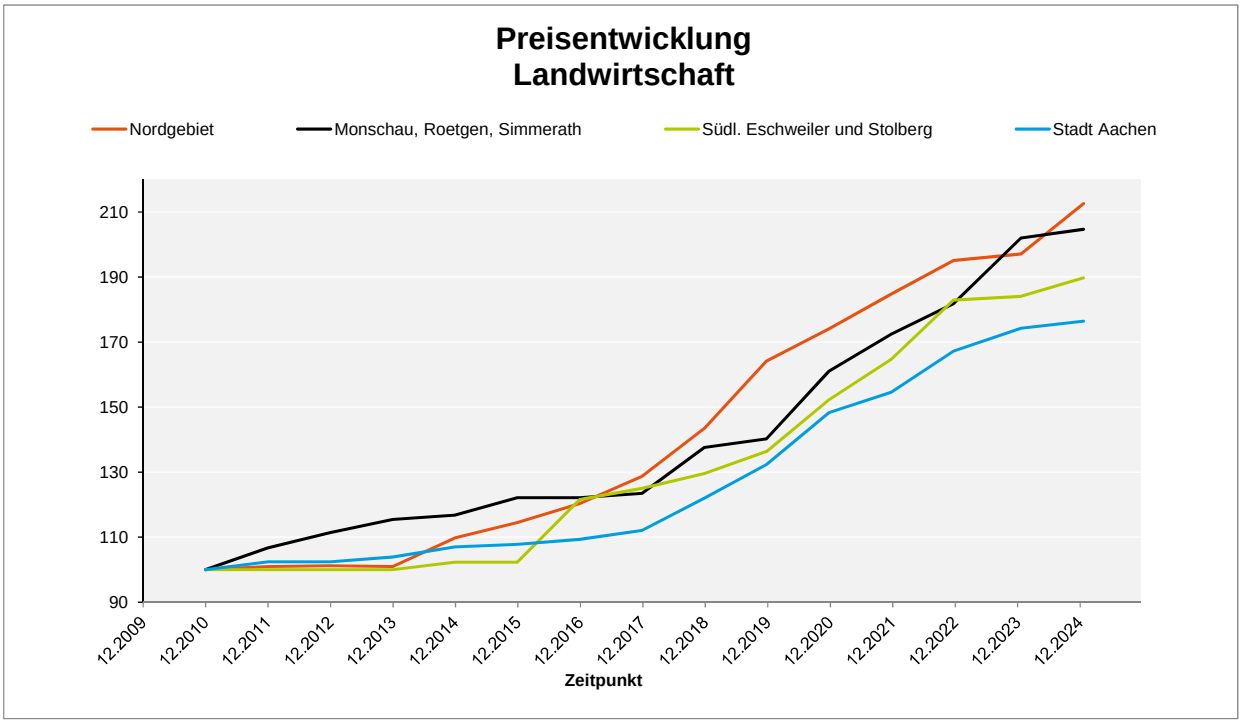
Das Gebiet der Städteregion Aachen ist in vier von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägte Gebiete zu gliedern:

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

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



Lage / Zeitpunkt	1. Stadt Aachen	2. Nord-gebiet	3. Südliches Eschweiler und Stolberg	4. Monschau, Roetgen und Simmerath
12.2010	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**
12.2011	102,4	100,9	100,0	106,7
12.2012	102,4	101,2	100,0	111,4
12.2013	103,9	100,9	100,0	115,4
12.2014	107,0	109,8	102,3	116,8
12.2015	107,8	114,5	102,3	122,1
12.2016	109,3	120,3	121,6	122,1
12.2017	112,1	128,7	125,0	123,5
12.2018	122,0	143,5	129,5	137,6
12.2019	132,3	164,2	136,4	140,3
12.2020	148,3	174,0	152,3	161,1
12.2021	154,6	184,8	164,8	172,5
12.2022	167,2	195,1	183,0	181,9
12.2023	174,3	197,1	184,1	202,0
12.2024	**176,4**	**212,6**	**189,8**	**204,7**



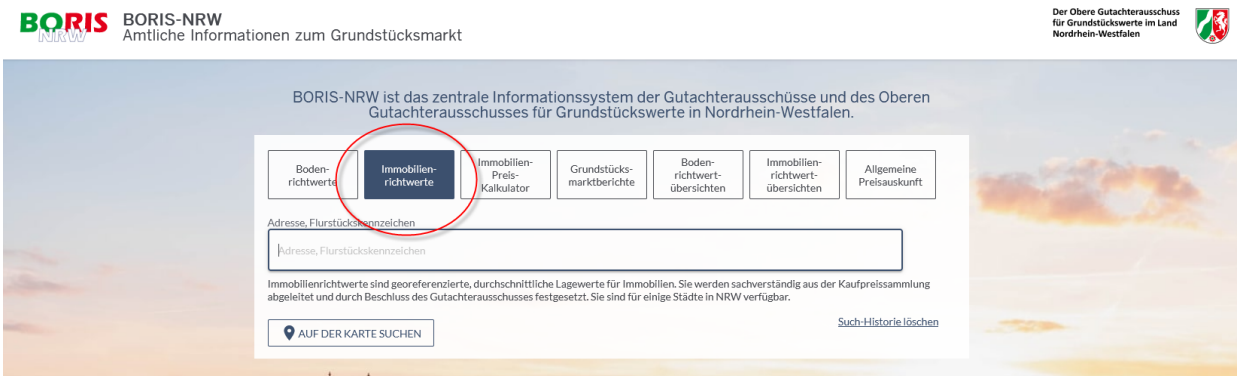
5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Immobilienrichtwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat zum Stichtag 01.01.2025 Immobilienrichtwerte für die Teilmärkte “freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser” und “Ein- und Zweifamilienhäuser als Reihen- und Doppelhäuser” als lageorientierte Durchschnittswerte ermittelt. Datengrundlage bilden die in der Kaufpreissammlung ausgewerteten Kauffälle der Jahre 2015 bis 2024. Die Kauffälle wurden auf den Stichtag 01.01.2025 indexiert. Die erstmalige Ermittlung erfolgte zum 01.01.2021.

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



Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwert und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in € pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen **Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV** dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 (2) ImmoWertV.

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

Die Immobilienrichtwerte

- sind in € pro m² Wohnfläche angegeben.
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe.
- beinhalten die nach der jeweiligen Bodenrichtwertdefinition übliche Baulandfläche.
- beinhalten ortsübliche, durchschnittliche Außenanlagen inklusive der Hausanschlüsse.
- beinhalten Garagen in ortsüblicher Ausführung.
- beinhalten keine sonstigen Nebengebäude.
- beinhalten kein Inventar.
- beinhalten keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht).

Abweichungen des Bewertungsobjektes von den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Die durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Umrechnungskoeffizienten sind zusätzlich in den örtlichen Fachinformationen veröffentlicht.

Sonstige Nebengebäude sind separat nach ihrem Zeitwert zu berechnen.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und sonstige Besonderheiten zu berücksichtigen (z. B. Garten- oder Hinterland, separat nutzbare Bauflächen, Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, Einbauten).

Umrechnungskoeffizienten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Durch fortlaufende Auswertungen weichen die Umrechnungskoeffizienten im Einzelfall von denen des Vorjahres ab. Für die objektspezifische Anpassung des Immobilienrichtwertes sind die Umrechnungskoeffizienten des jeweiligen Jahrgangs anzuhalten. Diese sind im Immobilien-Preis-Kalkulator jahrgangsweise hinterlegt. Daher wird für die objektspezifische Anpassung die Anwendung des Immobilien-Preis-Kalkulator empfohlen.

Wohnfläche

Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und Terrassen (in einer üblichen Größe) werden i. d. R. zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt.

		Bewertungsobjekt							
Richtwertobjekt	Wohnfläche [m²]	61 - 80	81 - 90	91 - 110	111 - 130	131 - 150	151 - 180	181 - 210	211 - 400
	61 - 80	1,00	0,99	0,95	0,91	0,85	0,82	0,76	0,68
	81 - 90	1,01	1,00	0,96	0,92	0,86	0,83	0,77	0,69
	91 - 110	1,05	1,04	1,00	0,95	0,90	0,86	0,80	0,71
	111 - 130	1,10	1,09	1,05	1,00	0,94	0,90	0,84	0,75
	131 - 150	1,17	1,16	1,12	1,06	1,00	0,96	0,89	0,80
	151 - 180	1,22	1,21	1,17	1,11	1,04	1,00	0,93	0,83
	181 - 210	1,31	1,30	1,25	1,19	1,12	1,07	1,00	1,00
	211 - 400	1,47	1,45	1,40	1,33	1,25	1,20	1,00	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Baujahr

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

		Bewertungsobjekt							
Richtwertobjekt	Baujahrklasse	2000 - 2020	1990 - 1999	1980 - 1989	1970 - 1979	1960 - 1969	1950 - 1959	1920 - 1949	1850 - 1919
	2000 - 2020	1,00	0,95	0,87	0,84	0,83	0,78	0,75	0,72
	1990 - 1999	1,05	1,00	0,92	0,88	0,87	0,82	0,79	0,76
	1980 - 1989	1,15	1,09	1,00	0,97	0,95	0,90	0,86	0,83
	1970 - 1979	1,19	1,13	1,04	1,00	0,99	0,93	0,89	0,86
	1960 - 1969	1,20	1,14	1,05	1,01	1,00	0,94	0,90	0,87
	1950 - 1959	1,28	1,22	1,12	1,08	1,06	1,00	0,96	0,92
	1920 - 1949	1,33	1,27	1,16	1,12	1,11	1,04	1,00	0,96
	1850 - 1919	1,39	1,32	1,21	1,17	1,15	1,08	1,04	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Grundstücksgröße (Baulandfläche)

Bei der Grundstücksfläche ist nur der Baulandanteil des Grundstückes, unter Wertung der Grundstücksmerkmale hinsichtlich des Bodenrichtwertes, zu berücksichtigen. Darüberhinausgehende Flächenanteile (wie z. B. Gartenflächen o. ä. bei übertiefen Grundstücken) sowie separat nutzbare Bauflächen (z. B. ein zweiter Bauplatz) müssen sachverständig als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet werden.

		Bewertungsobjekt							
	Baulandfläche [m²]	100 - 150	151 - 250	251 - 350	351 - 450	451 - 600	601 - 800	801 - 1200	1201 - 1500
Richtwertobjekt	100 - 150	1,00	1,16	1,20	1,29	1,32	1,38	1,42	1,49
	151 - 250	0,86	1,00	1,03	1,11	1,14	1,19	1,23	1,28
	251 - 350	0,84	0,97	1,00	1,08	1,10	1,15	1,19	1,24
	351 - 450	0,78	0,90	0,93	1,00	1,02	1,07	1,10	1,15
	451 - 600	0,76	0,88	0,91	0,98	1,00	1,05	1,08	1,13
	601 - 800	0,72	0,84	0,87	0,93	0,95	1,00	1,03	1,08
	801 - 1200	0,70	0,81	0,84	0,91	0,93	0,97	1,00	1,05
	1201 - 1500	0,67	0,78	0,81	0,87	0,88	0,93	0,96	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Gebäudeart

		Bewertungsobjekt		
	Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	Zweifamilienhaus
Richtwertobjekt	Einfamilienhaus	1,00	0,98	0,94
	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	1,02	1,00	0,96
	Zweifamilienhaus	1,06	1,04	1,00

Mietsituation

		Bewertungsobjekt		
	Mietsituation	unvermietet	teilweise vermietet	vermietet
Richtwertobjekt	unvermietet	1,00	0,98	0,93
	teilweise vermietet	1,02	1,00	0,95
	vermietet	1,06	1,04	1,00

Modernisierungstyp

Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungstyp des Hauses zu berücksichtigen. Unter ‚baujahrtypisch' sind sowohl nicht oder nur geringfügig modernisierte Altbauten als auch Neubauten, die noch keinen Modernisierungsbedarf haben, zu zählen. Mit ‚teilmodernisiert' werden Häuser bezeichnet, die entsprechend Anlage 2 der ImmoWertV einen mittleren Modernisierungstyp aufweisen. Mit ‚neuzeitlich' werden Häuser bezeichnet, die umfassend modernisiert sind. Qualitative Aspekte gehen in das Merkmal ‚Gebäudestandard' ein.

		Bewertungsobjekt		
	Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuzeitlich
Richtwertobjekt	baujahrtypisch	1,00	1,07	1,13
	teilmodernisiert	0,93	1,00	1,06
	neuzeitlich	0,88	0,95	1,00

Gebäudestandard

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

		Bewertungsobjekt				
	Gebäudestandard	sehr einfach - einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gehoben	gehoben
Richtwertobjekt	sehr einfach - einfach	1,00	1,09	1,12	1,18	1,28
	einfach - mittel	0,92	1,00	1,03	1,08	1,18
	mittel	0,89	0,97	1,00	1,05	1,14
	mittel - gehoben	0,85	0,92	0,95	1,00	1,09
	gehoben	0,78	0,85	0,88	0,92	1,00

Für die Einordnung in die Gebäudestandardstufen wurden folgende Abgrenzungen angehalten:

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

Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhäuser als Doppelhaushälften und Reihenhäuser

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

Durch fortlaufende Auswertungen weichen die Umrechnungskoeffizienten im Einzelfall von denen des Vorjahres ab. Für die objektspezifische Anpassung des Immobilienrichtwertes sind die Umrechnungskoeffizienten des jeweiligen Jahrgangs anzuhalten. Diese sind im Immobilien-Preis-Kalkulator jahrgangsweise hinterlegt. Daher wird für die objektspezifische Anpassung die Anwendung des Immobilien-Preis-Kalkulator empfohlen.

Wohnfläche

Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und Terrassen (in einer üblichen Größe) werden i. d. R. zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt.

	Bewertungsobjekt								
Richtwertobjekt: Wohnfläche [m²]	45 - 60	61 - 80	81 - 90	91 - 110	111 - 130	131 - 150	151 - 180	181 - 210	211 - 300
45 - 60	1,00	1,06	1,04	1,01	0,95	0,91	0,86	0,83	0,76
61 - 80	0,95	1,00	0,98	0,95	0,90	0,86	0,81	0,78	0,72
81 - 90	0,96	1,02	1,00	0,97	0,92	0,88	0,83	0,80	0,73
91 - 110	0,99	1,05	1,03	1,00	0,94	0,91	0,85	0,82	0,75
111 - 130	1,05	1,11	1,09	1,06	1,00	0,96	0,90	0,87	0,80
131 - 150	1,09	1,16	1,14	1,10	1,04	1,00	0,94	0,91	0,83
151 - 180	1,17	1,23	1,21	1,18	1,11	1,07	1,00	0,97	0,89
181 - 210	1,21	1,28	1,25	1,22	1,15	1,10	1,03	1,00	0,92
211 - 300	1,31	1,39	1,36	1,33	1,25	1,20	1,13	1,09	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Baujahr

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

	Bewertungsobjekt							
Richtwertobjekt: Baujahrklasse	2000 - 2020	1990 - 1999	1980 - 1989	1970 - 1979	1960 - 1969	1950 - 1959	1920 - 1949	1850 - 1919
2000 - 2020	1,00	0,98	0,95	0,87	0,82	0,77	0,73	0,71
1990 - 1999	1,02	1,00	0,97	0,89	0,84	0,79	0,74	0,72
1980 - 1989	1,05	1,03	1,00	0,92	0,86	0,81	0,77	0,75
1970 - 1979	1,15	1,13	1,09	1,00	0,94	0,89	0,84	0,82
1960 - 1969	1,22	1,20	1,16	1,06	1,00	0,94	0,89	0,87
1950 - 1959	1,30	1,27	1,23	1,13	1,06	1,00	0,95	0,92
1920 - 1949	1,37	1,34	1,30	1,19	1,12	1,05	1,00	0,97
1850 - 1919	1,41	1,38	1,34	1,23	1,15	1,08	1,03	1,00

Grundstücksgröße (Baulandfläche)

Bei der Grundstücksfläche ist nur der Baulandanteil des Grundstückes, unter Wertung der Grundstücksmerkmale hinsichtlich des Bodenrichtwertes, zu berücksichtigen. Darüberhinausgehende Flächenanteile (wie z. B. Gartenflächen o. ä. bei übertiefen Grundstücken) sowie separat nutzbare Bauflächen (z. B. ein zweiter Bauplatz) müssen sachverständig als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet werden.

		Bewertungsobjekt						
Richtwertobjekt	Baulandfläche [m²]	100 – 150	151 – 250	251 – 350	351 – 450	451 – 600	601 – 800	801 – 1200
	45 - 150	1,00	1,10	1,18	1,23	1,27	1,30	1,34
	151 - 250	0,91	1,00	1,07	1,11	1,15	1,18	1,22
	251 - 350	0,85	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14
	351 - 450	0,81	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09
	451 - 600	0,79	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
	601 - 800	0,77	0,84	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
	801 - 1200	0,75	0,82	0,88	0,92	0,94	0,97	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Gebäudeart

		Bewertungsobjekt		
	Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	Zweifamilienhaus
Richtwertobjekt	Einfamilienhaus	1,00	0,96	0,97
	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	1,04	1,00	1,01
	Zweifamilienhaus	1,03	0,99	1,00

Mietsituation

		Bewertungsobjekt		
	Mietsituation	unvermietet	teilweise vermietet	vermietet
Richtwertobjekt	unvermietet	1,00	0,96	0,93
	teilweise vermietet	1,04	1,00	0,97
	vermietet	1,08	1,03	1,00

Modernisierungstyp

Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungstyp des Hauses zu berücksichtigen. Unter ‚baujahrtypisch' sind sowohl nicht oder nur geringfügig modernisierte Altbauten als auch Neubauten, die noch keinen Modernisierungsbedarf haben, zu zählen. Mit ‚teilmodernisiert' werden Häuser bezeichnet, die entsprechend Anlage 2 der ImmoWertV einen mittleren Modernisierungstyp aufweisen. Mit ‚neuzeitlich' werden Häuser bezeichnet, die umfassend modernisiert sind. Qualitative Aspekte gehen in das Merkmal ‚Gebäudestandard' ein.

		Bewertungsobjekt		
	Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuzeitlich
Richtwertobjekt	baujahrtypisch	1,00	1,08	1,16
	teilmodernisiert	0,93	1,00	1,07
	neuzeitlich	0,86	0,93	1,00

Gebäudestandard

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

		Bewertungsobjekt				
	Gebäudestandard	sehr einfach - einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gehoben	gehoben
Richtwertobjekt	sehr einfach - einfach	1,00	1,09	1,12	1,18	1,24
	einfach - mittel	0,92	1,00	1,03	1,08	1,13
	mittel	0,89	0,97	1,00	1,05	1,10
	mittel - gehoben	0,85	0,92	0,95	1,00	1,05
	gehoben	0,81	0,88	0,91	0,95	1,00

Für die Einordnung in die Gebäudestandardstufen wurden folgende Abgrenzungen angehalten:

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

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2025	01.01.2025	1,00
Baujahr	1950-1959	1970-1979	1,13
Wohnfläche	111-130	81-90	1,09
Baulandfläche	351-450	601-800	1,06
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	1,08
Gebäudestandard	mittel	Gehoben	1,10
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
Ergänzende Gebäudeart	Reihenendhaus	Doppelhaushälfte	1,00
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			**rd. 1,55**
angepasster Immobilienrichtwert (gerundet auf Zehner)	2.350 €/m²	x 1,55	3.640 €/m²

vorläufiger Vergleichswert	**85 m²**	**x 3.640 €/m²**	**rd. 309.000 €**

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und sonstige Besonderheiten zu berücksichtigen.

Der resultierende objektspezifische Vergleichswert ist für die Ermittlung des Verkehrswertes sachverständig zu würdigen.

5.1.2 Durchschnittswerte

Neubauten

In der Städteregion Aachen wurden aus den Jahren 2022 bis 2024 rund 90 Verkäufe (davon rund 20 Verkäufe im Jahr 2024) von Einfamilienhausneubauten ausgewertet. Die Verkäufe in den Kommunen stammen oftmals aus einzelnen Neubaugebieten und von Bauträgern. Der vertraglich vereinbarte Ausbauzustand der verkauften Objekte kann teilweise variieren. Die jeweils angegebene Anzahl innerhalb eines Haustyps kann voneinander abweichen, weil nicht für alle Kauffälle Informationen zur Wohnfläche vorliegen.

Gemeinde	**Neubau Haustyp**	**N**	**Ø Gfl** in m²	**Ø Kaufpreis** in €	**Min Kaufpreis** in €	**Max Kaufpreis** in €	**N**	**Ø Wfl** in m²	**Ø Kaufpreis** €/m² Wfl
Aachen	Freist. EFH	-							
	DHH / REH	6	275	653.000	550.000	941.000	3	165	4.350
	RMH	10	170	594.000	549.000	690.000	6	150	4.100
Alsdorf	Freist. EFH	-							
	DHH / REH	14	255	439.000	320.000	547.000	14	130	3.350
	RMH	-							
Baesweiler	Freist. EFH	-							
	DHH / REH	6	350	542.000	412.000	628.000	6	165	3.350
	RMH	-							
Eschweiler	Freist. EFH	-							
	DHH / REH	5	360	539.000	449.000	665.000	4	145	3.850
	RMH	-							
Herzogenrath	Freist. EFH	5	540	838.000	532.000	1.120.000	5	170	4.900
	DHH / REH	18	360	657.000	370.000	962.000	17	150	4.400
	RMH	4	190	498.000	485.000	511.000	4	160	3.150
Monschau	Freist. EFH	-							
	DHH / REH	-							
	RMH	-							
Roetgen	Freist. EFH	-							
	DHH / REH	-							
	RMH	-							
Simmerath	Freist. EFH	-							
	DHH / REH	-							
	RMH	-							
Stolberg	Freist. EFH	-							
	DHH / REH	14	365	483.000	372.000	640.000	14	120	4.000
	RMH	-							
Würselen	Freist. EFH	-							
	DHH / REH	5	340	660.000	650.000	680.000	4	170	3.900
	RMH	-							

5.1.3 Indexreihen

Die nachfolgenden Diagramme und Tabellen zeigen die durchschnittlichen Preisentwicklungen für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Städteregion Aachen auf. Die Indexreihen sind für die Anbauarten ”freistehend” und ”Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser” abgeleitet worden. Der Gutachterausschuss veröffentlicht jahres- und quartalsweise Indexreihen für den Zeitraum 2015 bis 2024.

Die Indexreihen sind im Vergleich zum Vorjahr umbasiert worden. Die jahresweisen Indexreihen beziehen sich nun auf das Basisjahr 2020 = 100. Die quartalsweisen Indexreihen beziehen sich nun auf das Basisquartal 1. Quartal 2020 = 100. Dadurch ist eine direkte Vergleichbarkeit der jahres- und quartalsweisen Indexreihen für einen Teilmarkt nicht möglich.

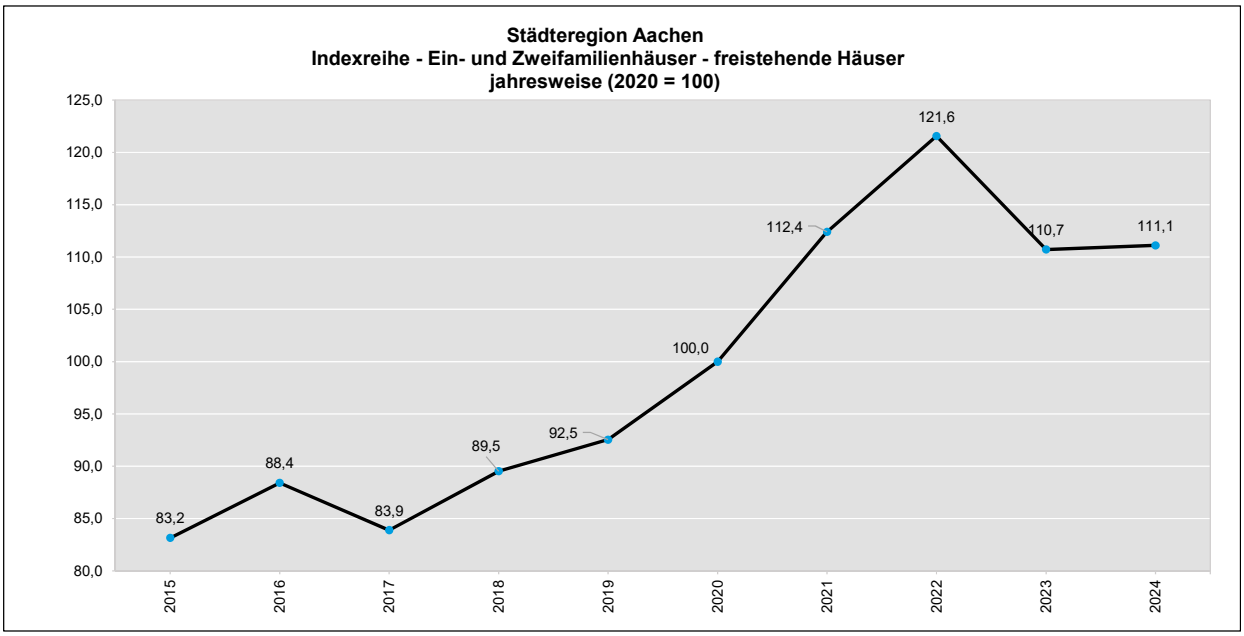
Folgende Merkmale wurden dabei berücksichtigt:

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

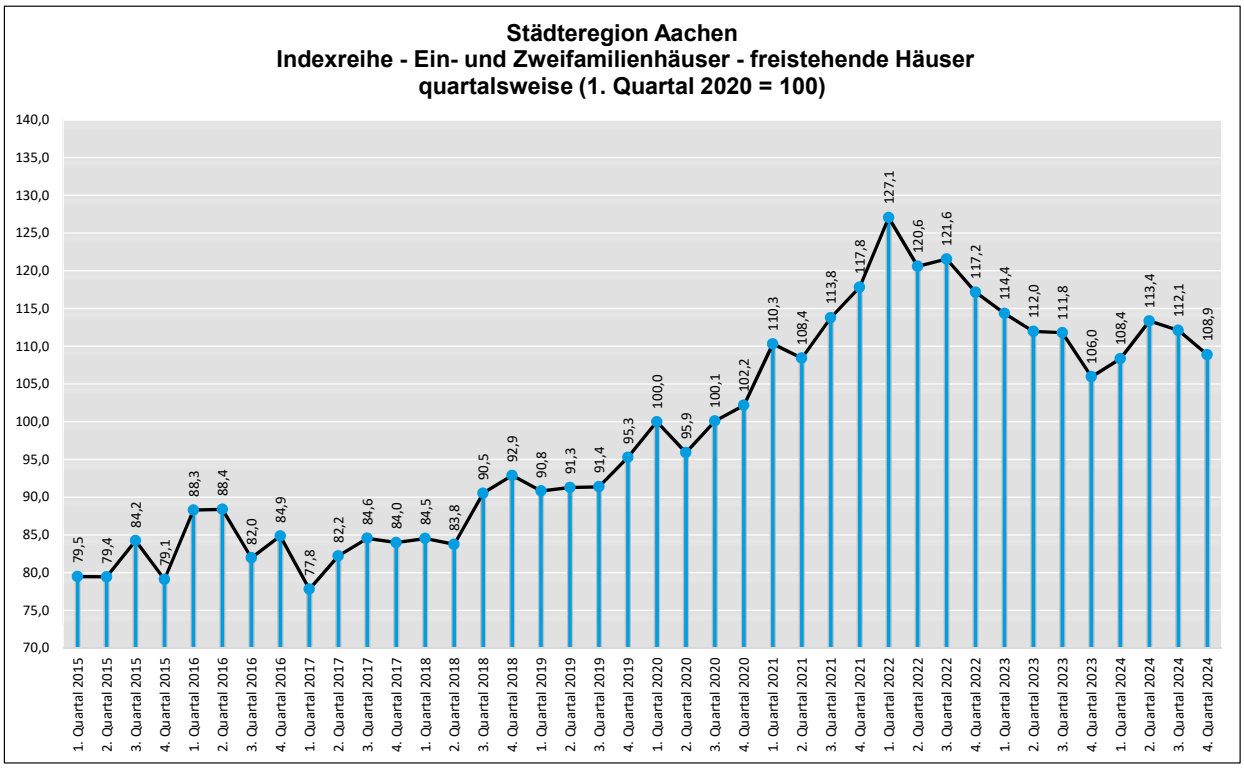
Wegen fortlaufender Auswertungen können Werte und Daten aus den vorangegangenen Grundstücksmarktberichten Unterschiede zu den Werten und Daten dieses Grundstücksmarktberichts aufweisen.

Indexreihe für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Städteregion Aachen

Jahresweise Indexierung:

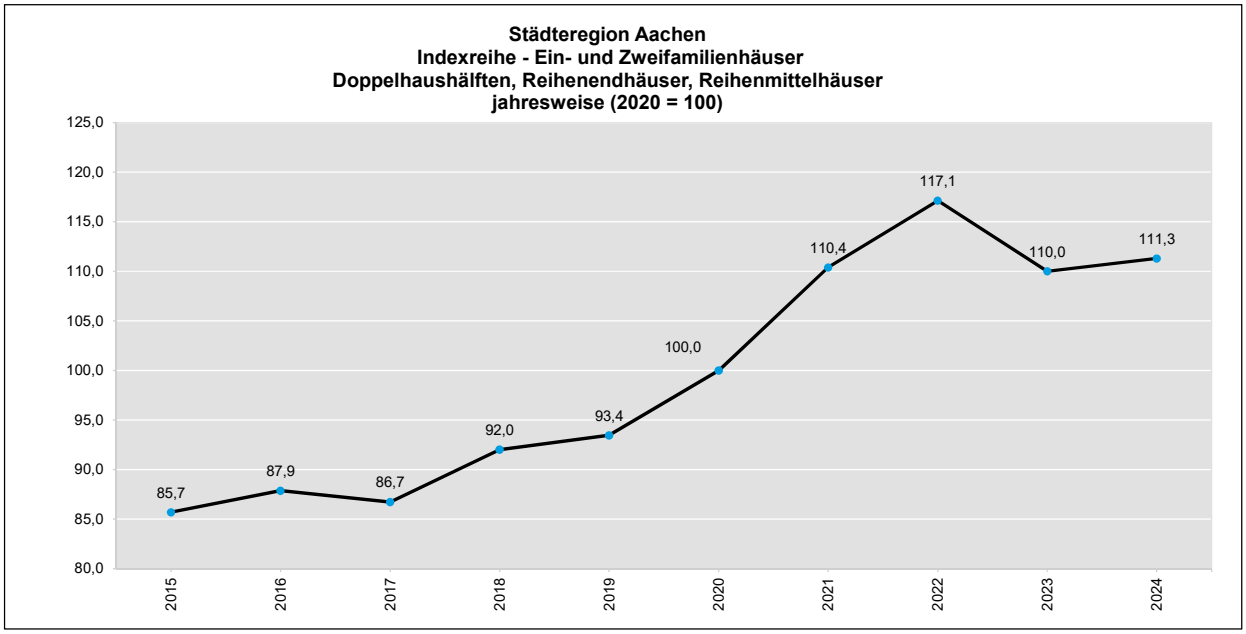


Quartalsweise Indexierung:

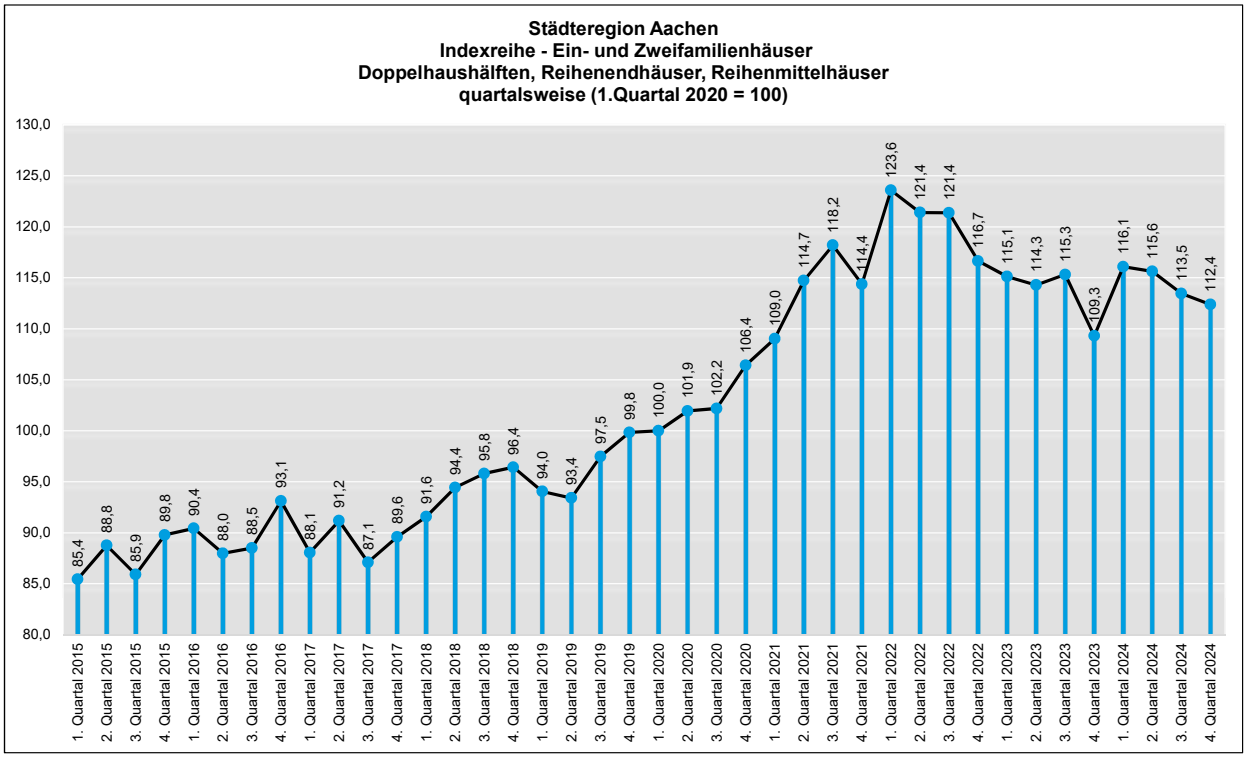


Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser als Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser in der Städteregion Aachen

Jahresweise Indexierung:



Quartalsweise Indexierung:



5.1.4 Sachwertfaktoren

Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führt nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat im Zuge von Kaufpreisauswertungen für die Kaufjahre 2023 und 2024 rd. 1.400 Ein- und Zweifamilienhäuser in der Städteregion Aachen auf das Verhältnis zwischen bereinigtem Kaufpreis und vorläufigem Sachwert untersucht.

Die folgenden Sachwertfaktoren beziehen sich gemäß § 12 (6) ImmoWertV auf den Wertermittlungsstichtag 01.01.2025.

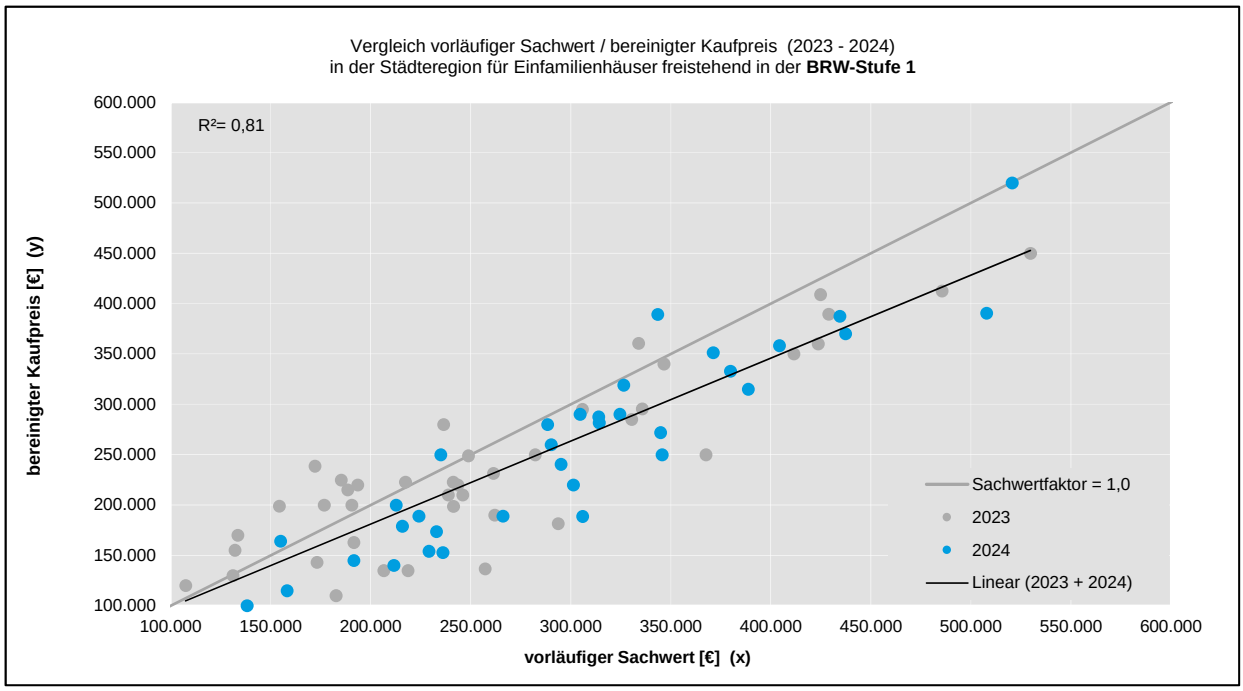
Die in den vergangenen Jahren festgestellte gegenläufige Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser ist durch den Wegfall des (noch starken) ersten Halbjahres 2022 für diesen Grundstücksmarktbericht nicht mehr zu beobachten. Der Immobilienmarkt hat sich im letzten Jahr beruhigt.

In den folgenden Diagrammen sind die ausgewerteten Kauffälle aus den beiden Kaufjahren in unterschiedlichen Farben dargestellt.

Zur modellkonformen Anwendung der folgenden Daten sind die Vorgaben der ImmoWertV sowie die Modellbeschreibungen **(Kap. 8)** zu beachten.

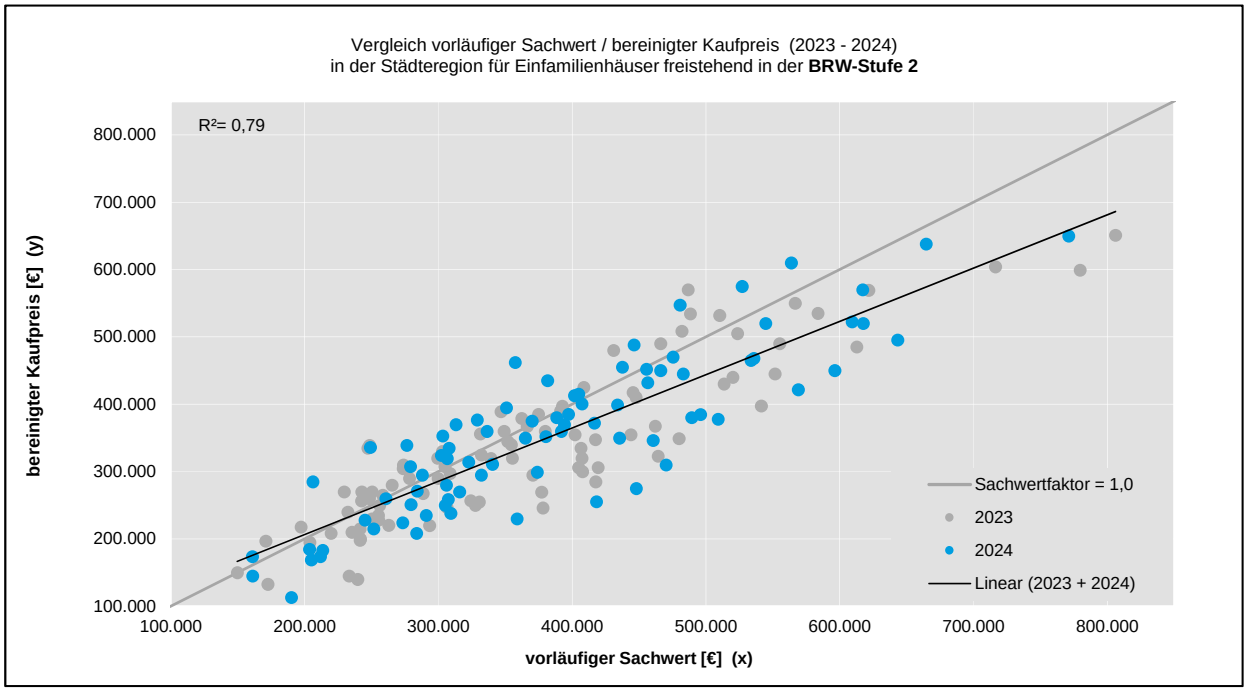
Die in den Diagrammen und Tabellen angegebenen Werte beziehen sich auf die Gesamtheit der Kauffälle aus 2023 und 2024. Die Veröffentlichungen sind bezogen auf die Bodenrichtwertstufen **(Kap. 1.2.2)** ermittelt worden.

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



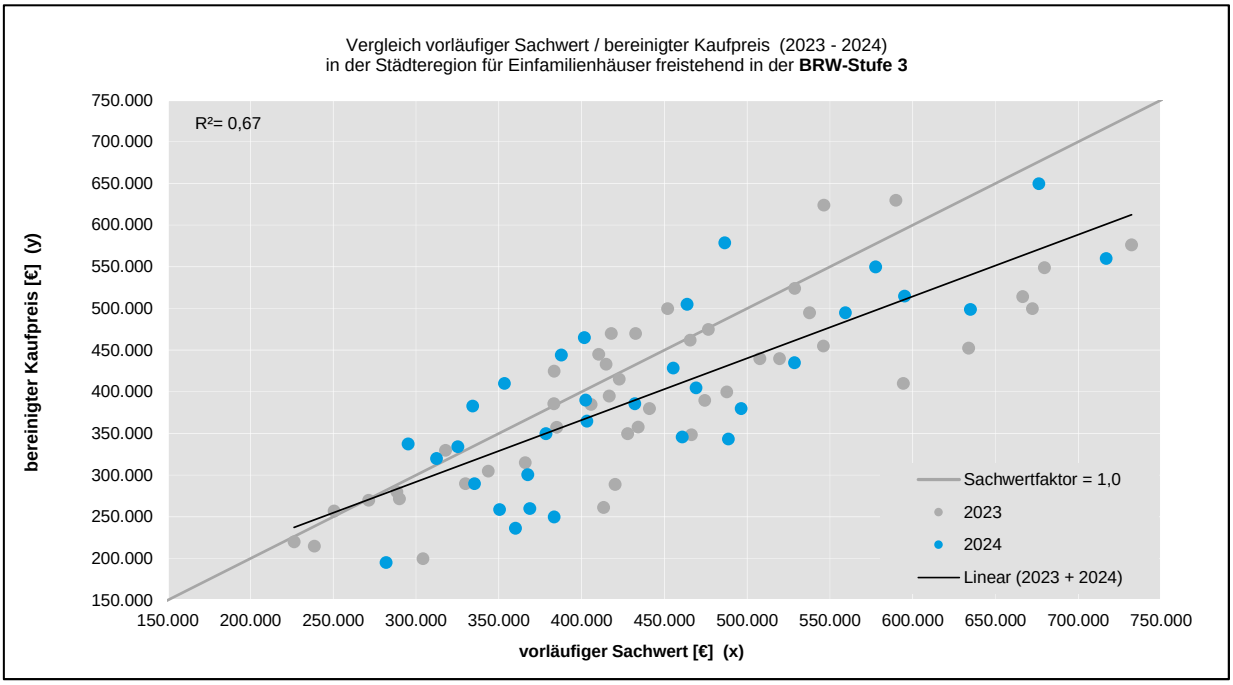
Einfamilienhäuser freistehend BRW - Stufe 1						
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises						
y = 0,82393x + 16.223						
Sachwertfaktor						
Mittelwert		**0,90**				
Anzahl	Median	75	0,89			
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,53 - 1,39				
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte						
Merkmal		von - bis		Mittel		
Wohnfläche		60 m² - 255 m²		133 m²		
Baulandfläche		334 m² - 1.730 m²		880 m²		
tatsächliches Baujahr		1764 - 2017		1962		
modif. Restnutzungsdauer		12 - 74		33		
vorläufiger Sachwert		107.000 € - 530.000 €		280.000 €		
Objektanzahl						
Aachen:	--	Herzogenrath:	--	Stolberg:	2	
Alsdorf:	--	Monschau:	37	Würselen:	--	
Baesweiler:	--	Roetgen:	--			
Eschweiler:	1	Simmerath:	35			

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



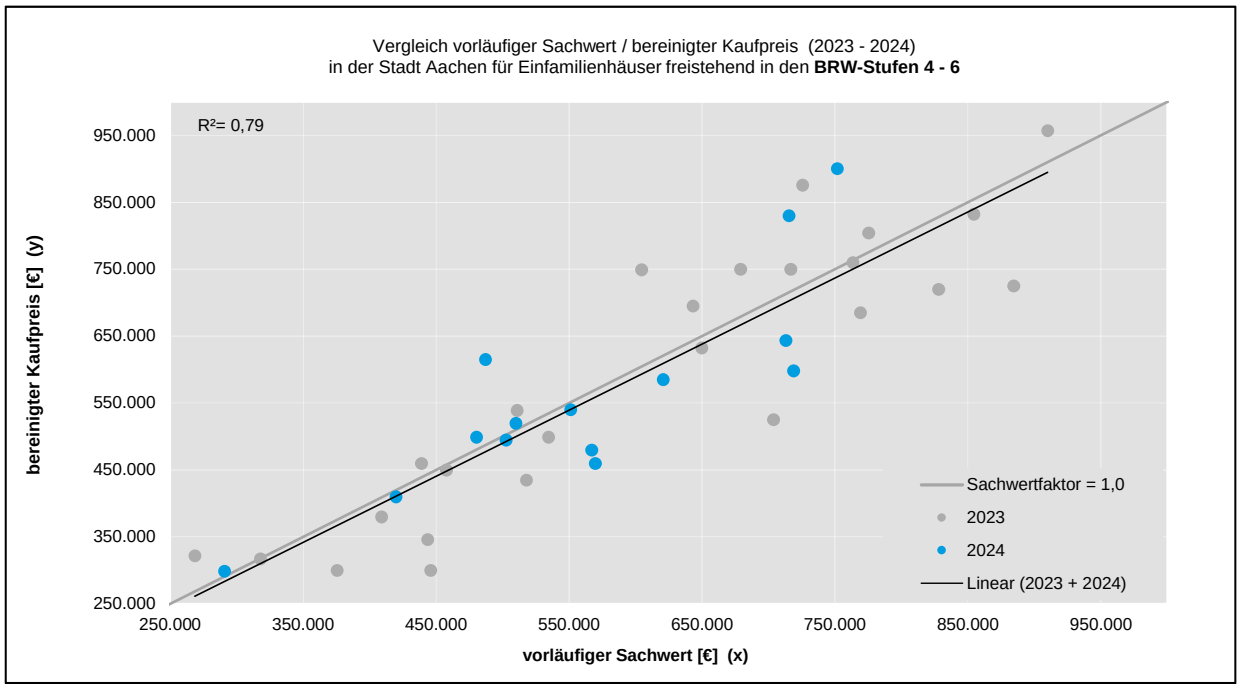
Einfamilienhäuser freistehend BRW - Stufe 2					
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises					
y = 0,79144x + 48.144					
Sachwertfaktor					
Mittelwert		**0,93**			
Anzahl	Median	173	0,93		
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,58 - 1,38			
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte					
Merkmal		von - bis		Mittel	
Wohnfläche		78 m² - 291 m²		140 m²	
Baulandfläche		245 m² - 1.210 m²		610 m²	
tatsächliches Baujahr		1900 - 2021		1969	
modif. Restnutzungsdauer		12 - 78		35	
vorläufiger Sachwert		150.000 € - 806.000 €		377.000 €	
Objektanzahl					
Aachen:	1	Herzogenrath:	32	Stolberg:	37
Alsdorf:	36	Monschau:	--	Würselen:	4
Baesweiler:	13	Roetgen:	7		
Eschweiler:	43	Simmerath:	--		

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



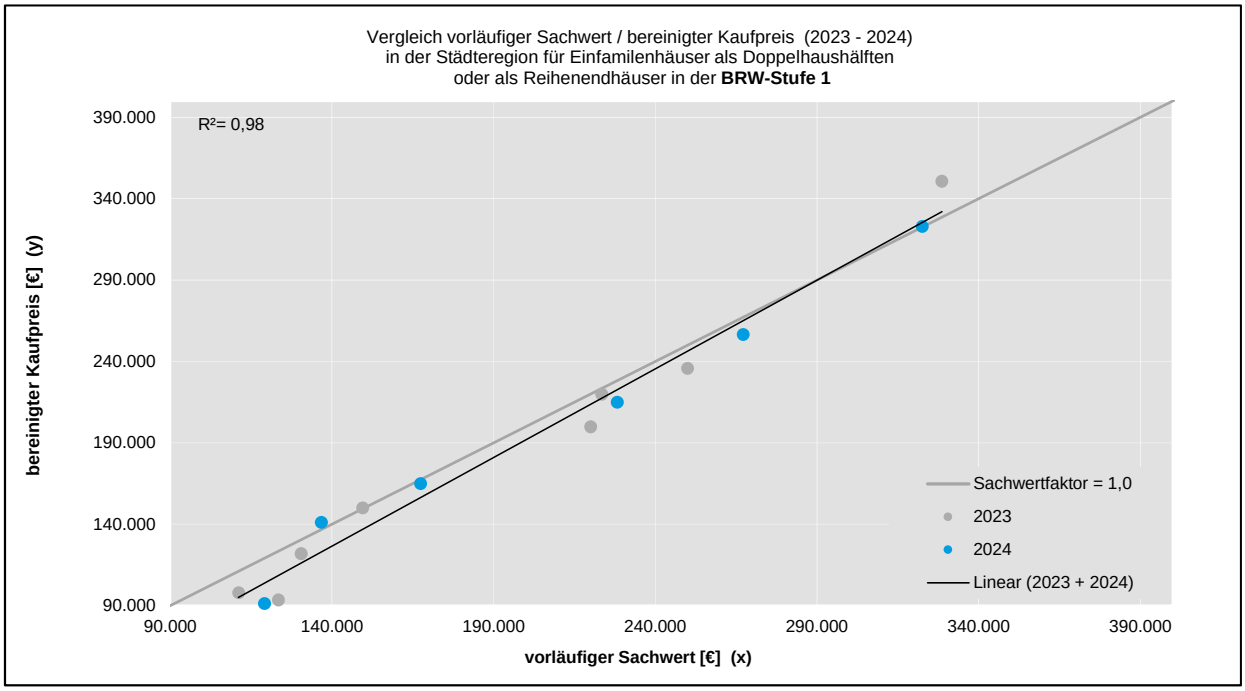
Einfamilienhäuser freistehend BRW - Stufe 3				
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises				
y = 0,7417x + 69.376				
Sachwertfaktor				
Mittelwert		**0,91**		
Anzahl	Median	77	0,90	
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,63 - 1,19		
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte				
Merkmal		von - bis		Mittel
Wohnfläche		80 m² - 250 m²		141 m²
Baulandfläche		256 m² - 1.370 m²		660 m²
tatsächliches Baujahr		1826 - 2015		1962
modif. Restnutzungsdauer		13 - 71		32
vorläufiger Sachwert		226.000 € - 732.000 €		443.000 €
Objektanzahl				
Aachen:	35	Herzogenrath:	12	Stolberg: 7
Alsdorf:	--	Monschau:	--	Würselen: 15
Baesweiler:	--	Roetgen:	6	
Eschweiler:	2	Simmerath:	--	

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



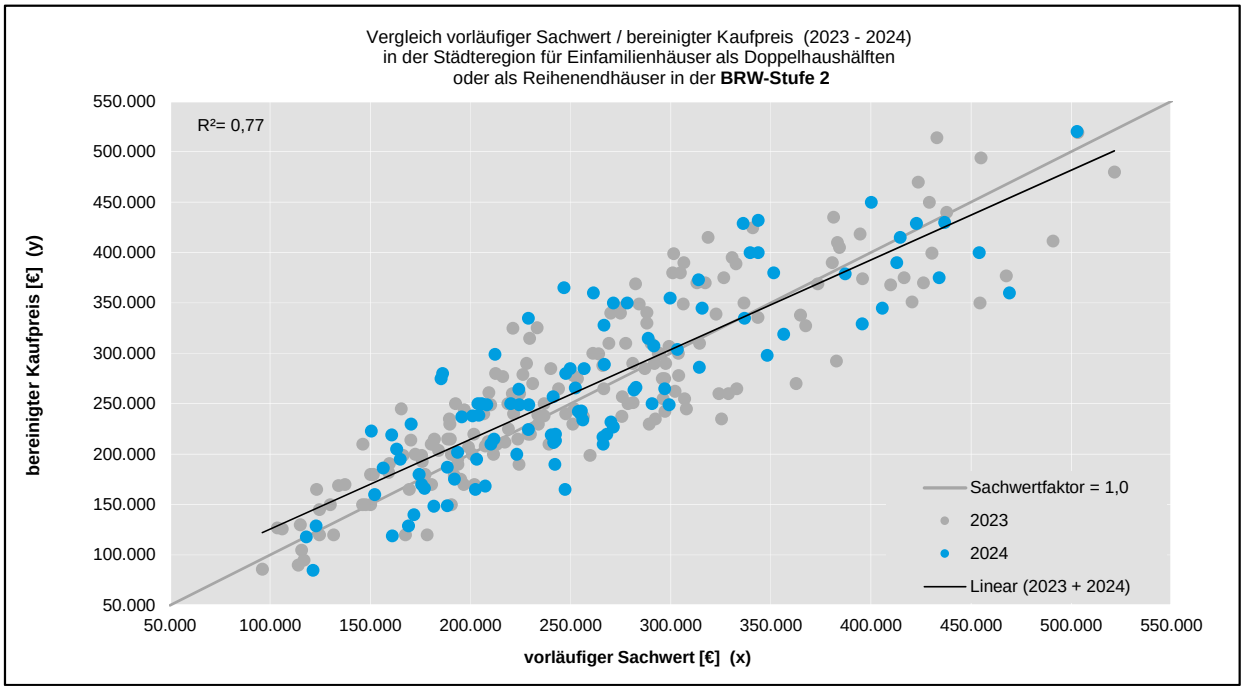
Einfamilienhäuser freistehend BRW - Stufen 4 - 6 (nur Stadt Aachen)				
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises				
y = 0,98761x - 4.024				
Sachwertfaktor				
Mittelwert		**0,98**		
Anzahl	Median	39	0,98	
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,67 - 1,26		
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte				
Merkmal		von - bis		Mittel
Wohnfläche		70 m² - 250 m²		140 m²
Baulandfläche		274 m² - 1.100 m²		620 m²
tatsächliches Baujahr		1939 - 2010		1961
modif. Restnutzungsdauer		15 - 66		29
vorläufiger Sachwert		269.000 € - 910.000 €		593.000 €
Objektanzahl				
Aachen:	39	Herzogenrath:	--	Stolberg: --
Alsdorf:	--	Monschau:	--	Würselen: --
Baesweiler:	--	Roetgen:	--	
Eschweiler:	--	Simmerath:	--	

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



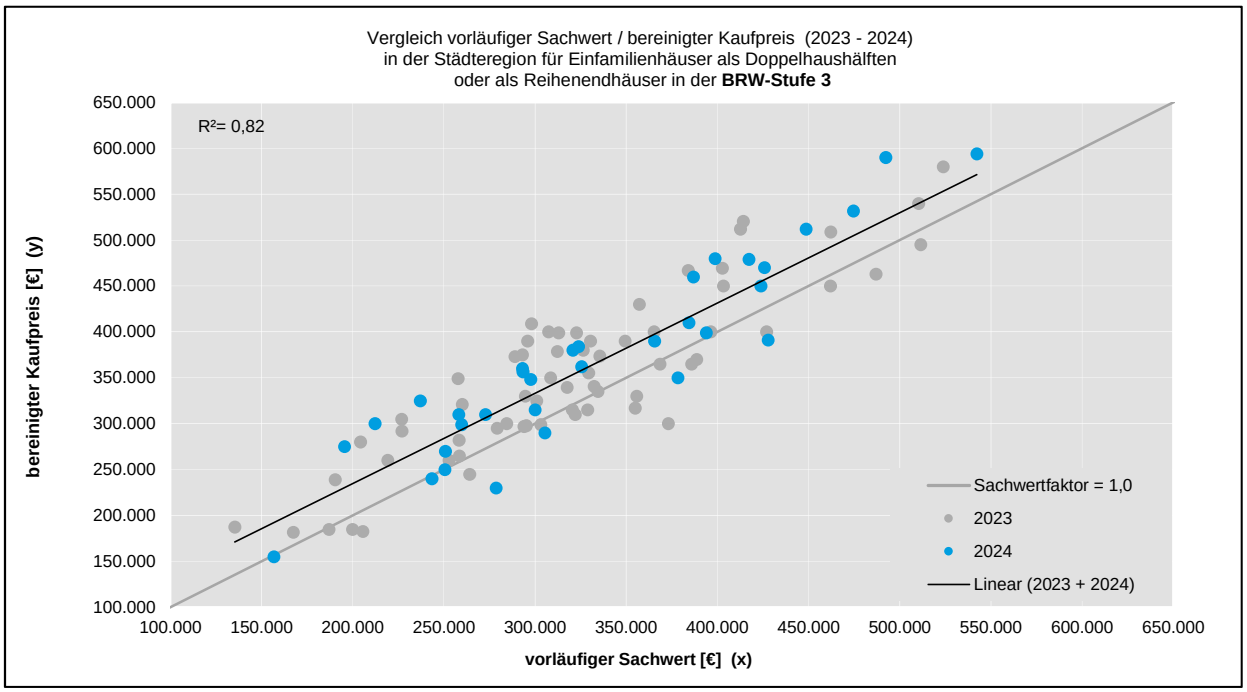
Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser BRW - Stufe 1				
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises				
y = 1,08922x - 25.953				
Sachwertfaktor				
Mittelwert		**0,94**		
Anzahl	Median	14	0,95	
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,76 - 1,07		
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte				
Merkmal		von - bis		Mittel
Wohnfläche		83 m² - 130 m²		106 m²
Baulandfläche		247 m² - 630 m²		430 m²
tatsächliches Baujahr		1937 - 2005		1969
modif. Restnutzungsdauer		18 - 62		34
vorläufiger Sachwert		111.000 € - 329.000 €		198.000 €
Objektanzahl				
Aachen:	--	Herzogenrath:	--	Stolberg: --
Alsdorf:	--	Monschau:	2	Würselen: --
Baesweiler:	3	Roetgen:	--	
Eschweiler:	--	Simmerath:	9	

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



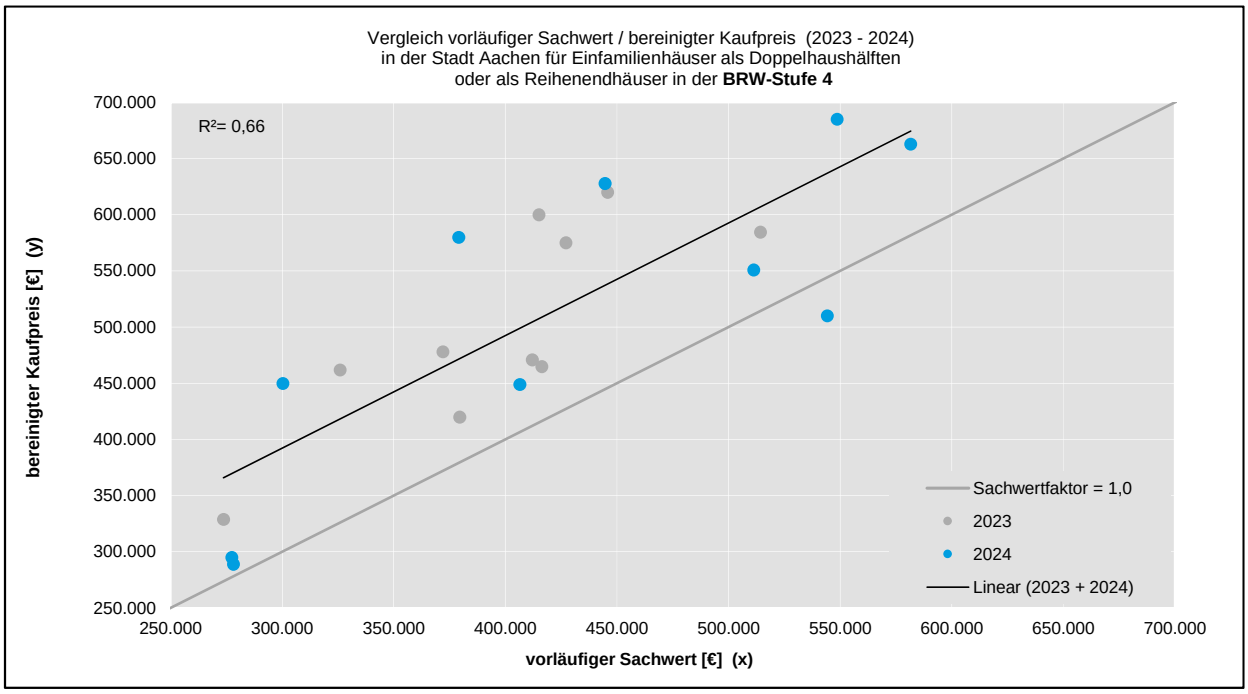
Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser BRW - Stufe 2				
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises				
y = 0,88994x + 36.670				
Sachwertfaktor				
Mittelwert		**1,04**		
Anzahl	Median	277	1,03	
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,67 - 1,51		
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte				
Merkmal		von - bis		Mittel
Wohnfläche		61 m² - 246 m²		123 m²
Baulandfläche		85 m² - 920 m²		400 m²
tatsächliches Baujahr		1790 - 2021		1957
modif. Restnutzungsdauer		12 - 78		34
vorläufiger Sachwert		96.000 € - 521.000 €		259.000 €
Objektanzahl				
Aachen:	1	Herzogenrath:	46	Stolberg: 57
Alsdorf:	77	Monschau:	--	Würselen: 4
Baesweiler:	36	Roetgen:	2	
Eschweiler:	54	Simmerath:	--	

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



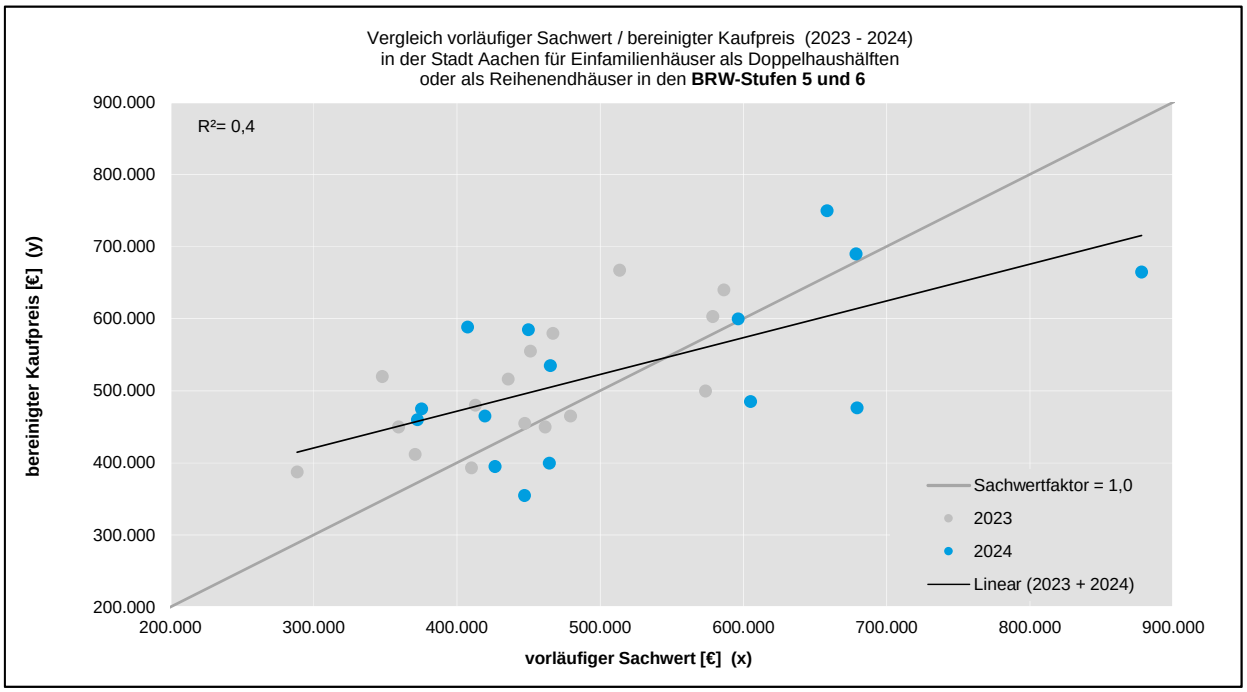
Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser BRW - Stufe 3				
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises				
y = 0,98342x + 38.064				
Sachwertfaktor				
Mittelwert		**1,11**		
Anzahl	Median	97	1,10	
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,80 - 1,41		
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte				
Merkmal		von - bis		Mittel
Wohnfläche		80 m² - 203 m²		127 m²
Baulandfläche		124 m² - 700 m²		360 m²
tatsächliches Baujahr		1895 - 2011		1969
modif. Restnutzungsdauer		15 - 68		37
vorläufiger Sachwert		135.000 € - 542.000 €		327.000 €
Objektanzahl				
Aachen:	45	Herzogenrath:	17	Stolberg: 5
Alsdorf:	--	Monschau:	--	Würselen: 27
Baesweiler:	--	Roetgen:	--	
Eschweiler:	3	Simmerath:	--	

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



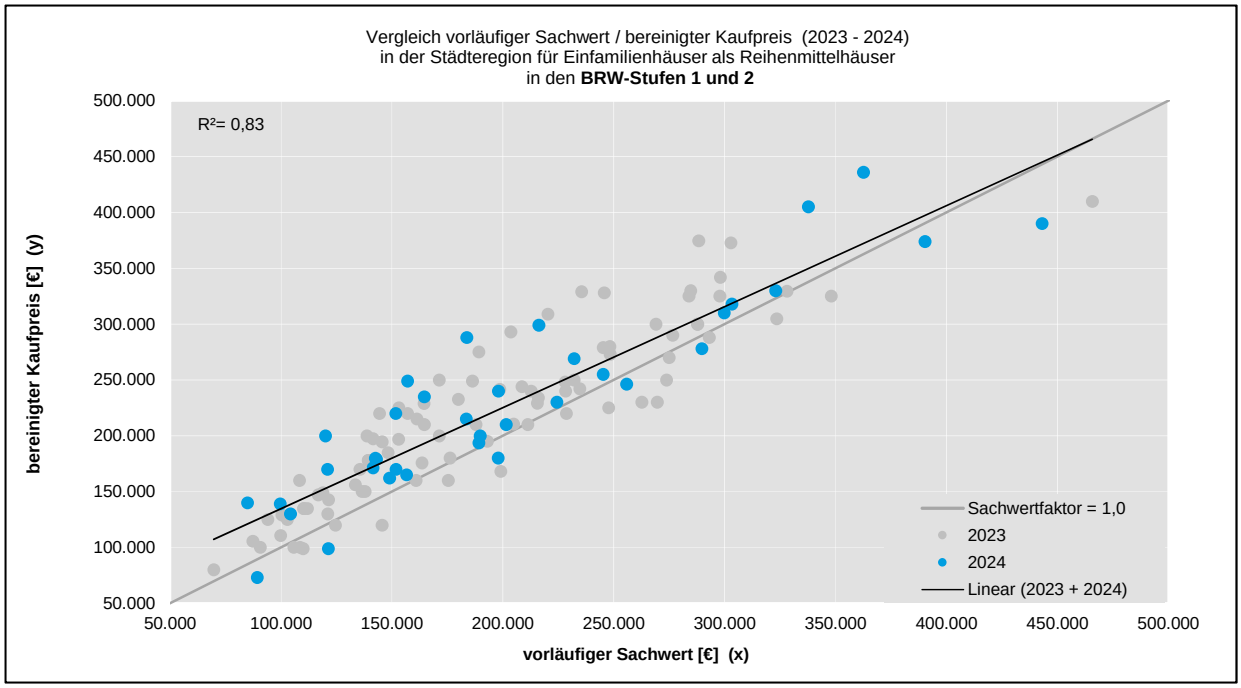
Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser (nur Stadt Aachen) BRW - Stufe 4				
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises				
y = 1,00213x + 91.645				
Sachwertfaktor				
Mittelwert		**1,23**		
Anzahl	Median	20	1,17	
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,94 - 1,53		
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte				
Merkmal		von - bis		Mittel
Wohnfläche		88 m² - 204 m²		132 m²
Baulandfläche		248 m² - 570 m²		390 m²
tatsächliches Baujahr		1926 - 2012		1978
modif. Restnutzungsdauer		16 - 68		40
vorläufiger Sachwert		274.000 € - 582.000 €		413.000 €
Objektanzahl				
Aachen:	20	Herzogenrath:	--	Stolberg: --
Alsdorf:	--	Monschau:	--	Würselen: --
Baesweiler:	--	Roetgen:	--	
Eschweiler:	--	Simmerath:	--	

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



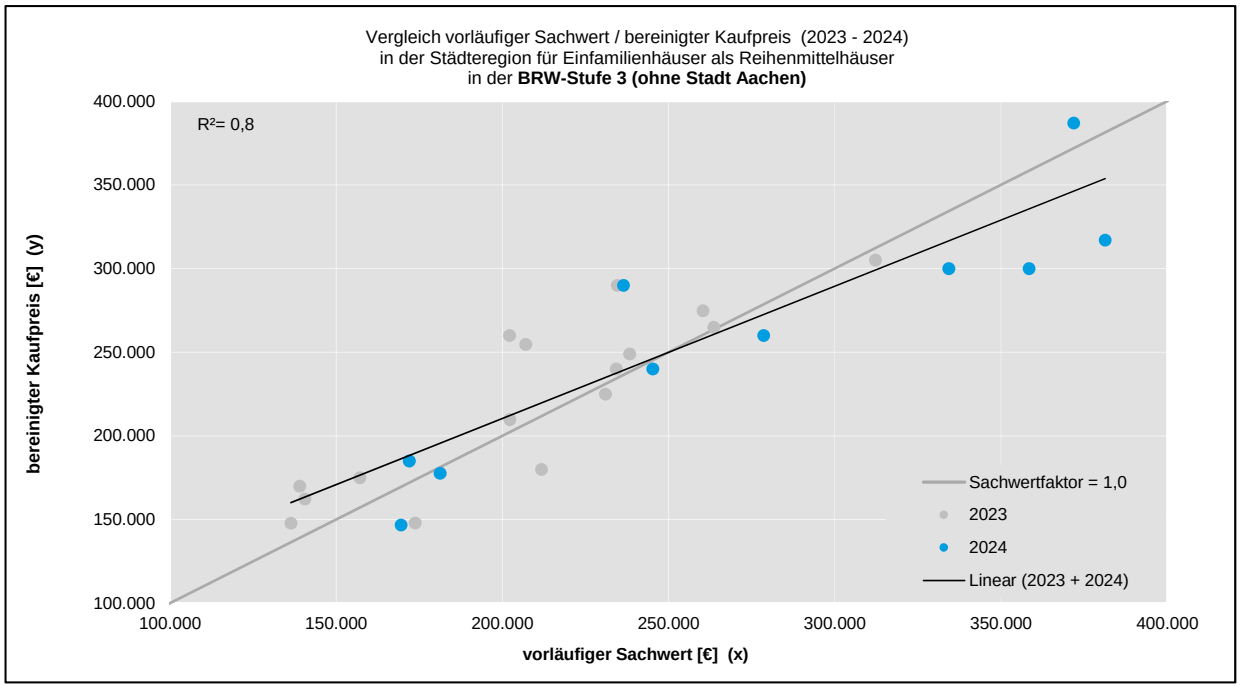
Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser (nur Stadt Aachen) BRW - Stufen 5 und 6				
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises				
y = 0,50988x + 267.634				
Sachwertfaktor				
Mittelwert		**1,09**		
Anzahl	Median	31	1,11	
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,70 - 1,49		
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte				
Merkmal		von - bis		Mittel
Wohnfläche		82 m² - 230 m²		137 m²
Baulandfläche		221 m² - 800 m²		430 m²
tatsächliches Baujahr		1912 - 2015		1966
modif. Restnutzungsdauer		15 - 72		35
vorläufiger Sachwert		288.000 € - 878.000 €		487.000 €
Objektanzahl				
Aachen:	31	Herzogenrath:	--	Stolberg: --
Alsdorf:	--	Monschau:	--	Würselen: --
Baesweiler:	--	Roetgen:	--	
Eschweiler:	--	Simmerath:	--	

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



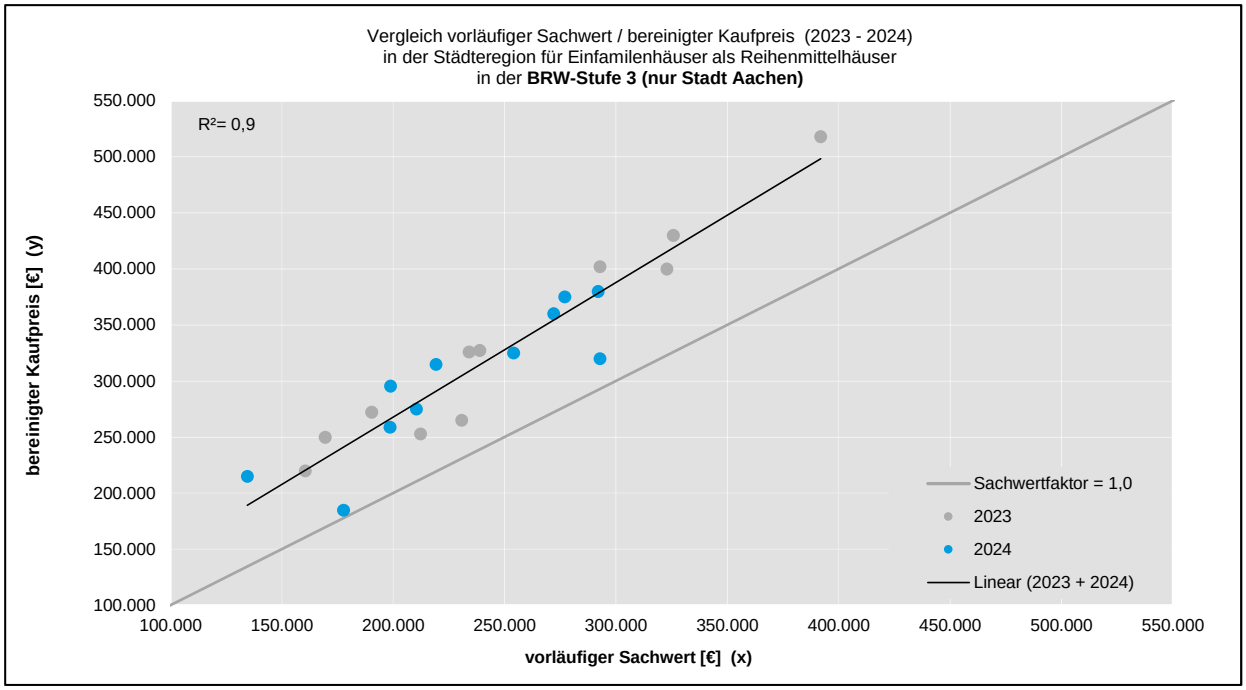
Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser BRW - Stufen 1 und 2				
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises				
y = 0,90468x + 44.164				
Sachwertfaktor				
Mittelwert		**1,16**		
Anzahl	Median	124	1,14	
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,82 - 1,67		
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte				
Merkmal		von - bis		Mittel
Wohnfläche		65 m² - 200 m²		117 m²
Baulandfläche		71 m² - 510 m²		250 m²
tatsächliches Baujahr		1855 - 2020		1949
modif. Restnutzungsdauer		12 - 76		32
vorläufiger Sachwert		70.000 € - 466.000 €		197.000 €
Objektanzahl				
Aachen:	1	Herzogenrath:	14	Stolberg: 13
Alsdorf:	39	Monschau:	--	Würselen: 5
Baesweiler:	13	Roetgen:	--	
Eschweiler:	38	Simmerath:	1	

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



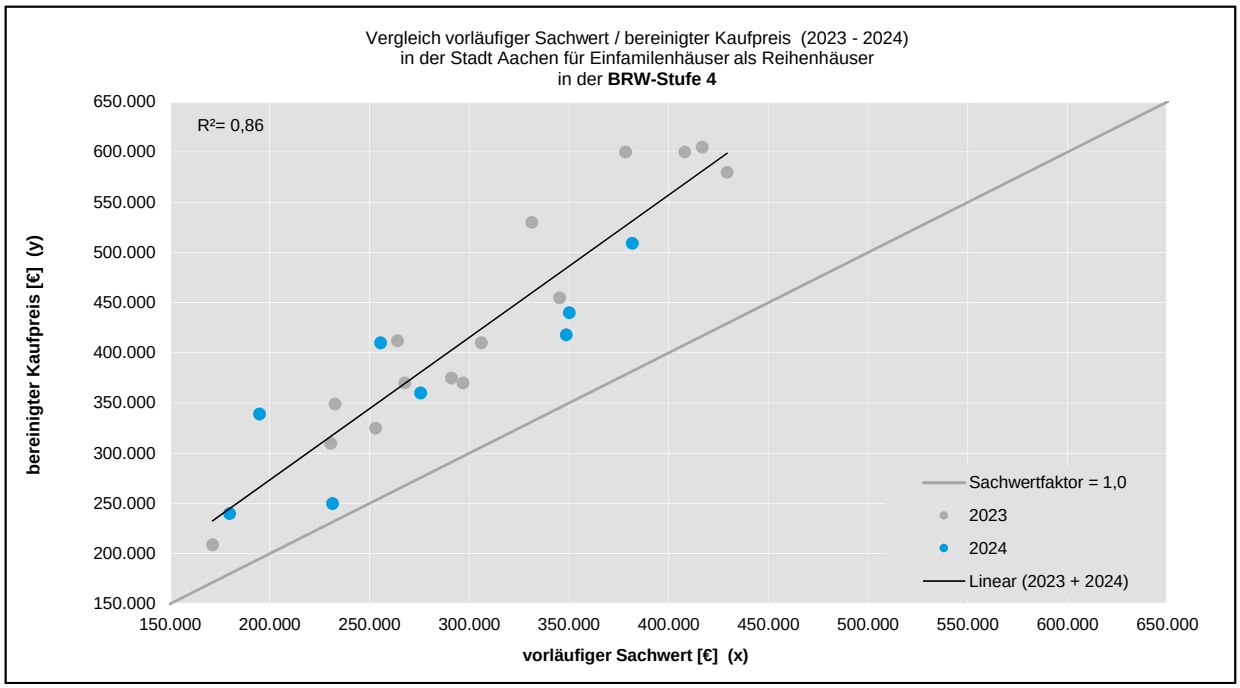
Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser BRW - Stufe 3 (ohne Stadt Aachen)					
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises					
y = 0,79065x + 52.233					
Sachwertfaktor					
Mittelwert		**1,03**			
Anzahl	Median	26	1,03		
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,83 - 1,29			
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte					
Merkmal		von - bis		Mittel	
Wohnfläche		63 m² - 167 m²		117 m²	
Baulandfläche		117 m² - 570 m²		260 m²	
tatsächliches Baujahr		1880 - 2006		1944	
modif. Restnutzungsdauer		18 - 62		32	
vorläufiger Sachwert		136.000 € - 381.000 €		234.000 €	
Objektanzahl					
Aachen:	--	Herzogenrath:	3	Stolberg:	3
Alsdorf:	--	Monschau:	--	Würselen:	14
Baesweiler:	--	Roetgen:	--		
Eschweiler:	6	Simmerath:	--		

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



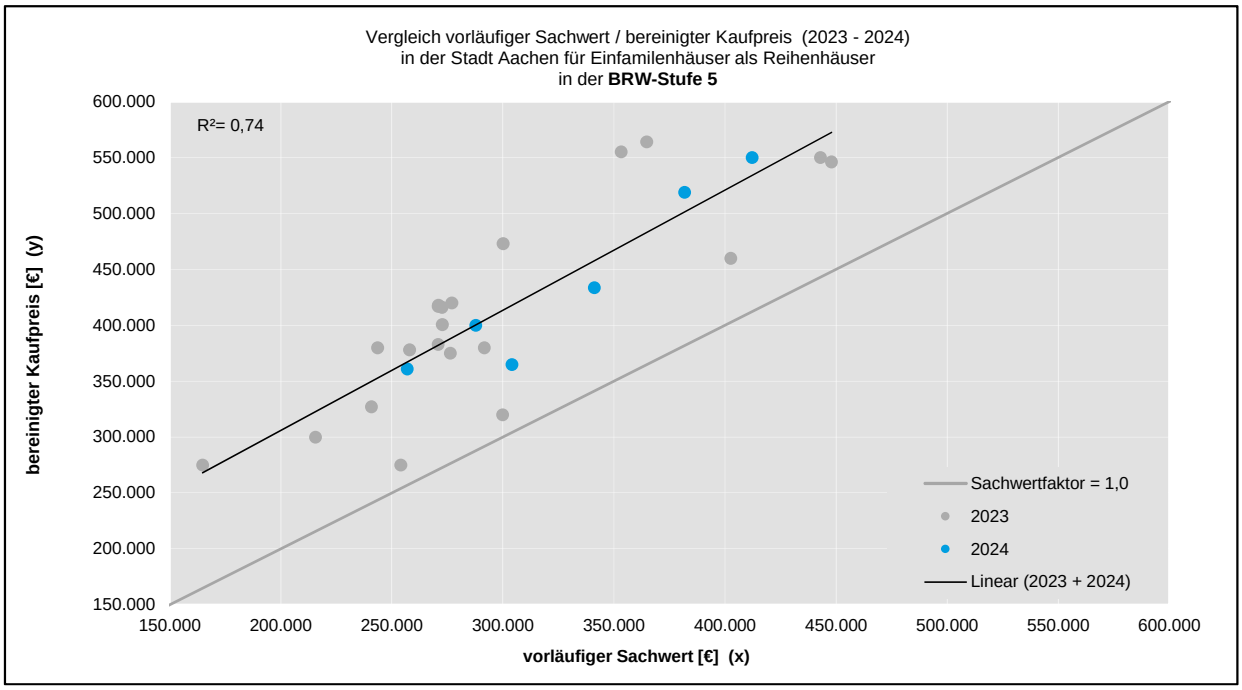
Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser BRW - Stufe 3 (nur Stadt Aachen)				
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises				
y = 1,20053x + 27.706				
Sachwertfaktor				
Mittelwert		**1,33**		
Anzahl	Median	22	1,32	
Streubereich aller Einzelauswertungen		1,04 - 1,60		
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte				
Merkmal		von - bis		Mittel
Wohnfläche		65 m² - 173 m²		120 m²
Baulandfläche		119 m² - 450 m²		240 m²
tatsächliches Baujahr		1911 - 1997		1969
modif. Restnutzungsdauer		18 - 59		34
vorläufiger Sachwert		135.000 € - 392.000 €		241.000 €
Objektanzahl				
Aachen:	22	Herzogenrath:	--	Stolberg: --
Alsdorf:	--	Monschau:	--	Würselen: --
Baesweiler:	--	Roetgen:	--	
Eschweiler:	--	Simmerath:	--	

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



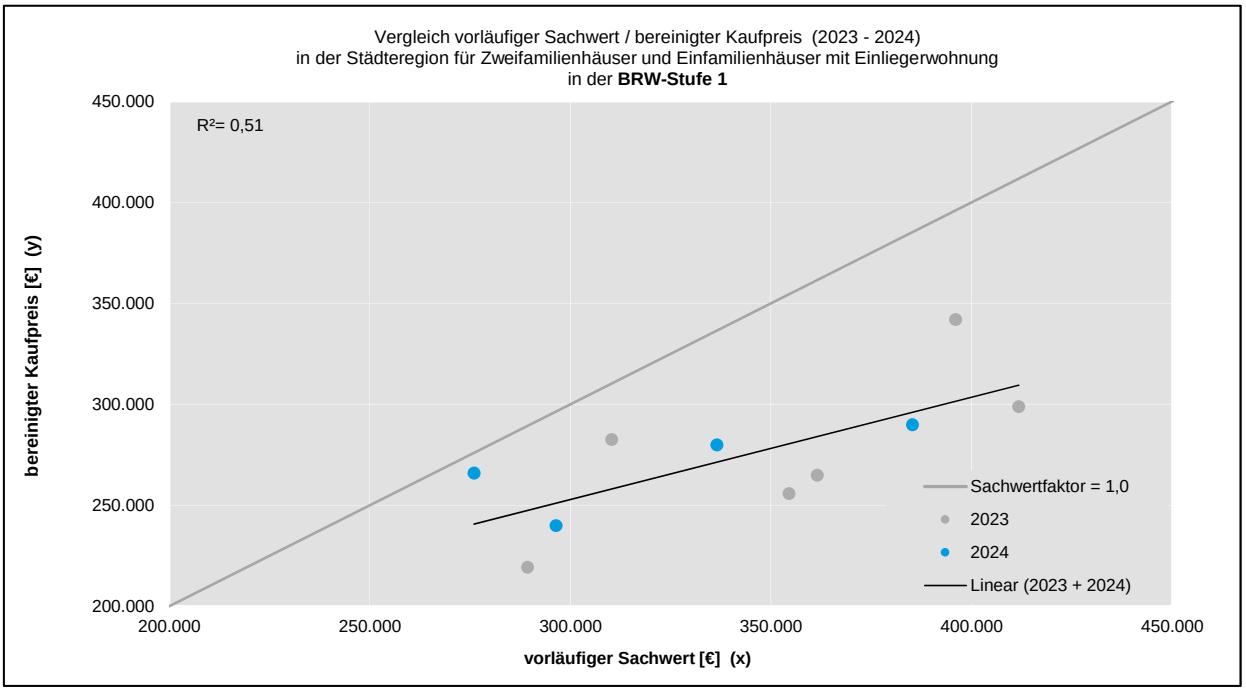
Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser BRW - Stufe 4 (nur Stadt Aachen)					
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises					
y = 1,41877x - 10.361					
Sachwertfaktor					
Mittelwert		**1,38**			
Anzahl	Median	23	1,34		
Streubereich aller Einzelauswertungen		1,08 - 1,74			
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte					
Merkmal		von - bis		Mittel	
Wohnfläche		85 m² - 161 m²		119 m²	
Baulandfläche		172 m² - 280 m²		230 m²	
tatsächliches Baujahr		1853 - 2013		1968	
modif. Restnutzungsdauer		18 - 70		39	
vorläufiger Sachwert		171.000 € - 429.000 €		297.000 €	
Objektanzahl					
Aachen:	23	Herzogenrath:	--	Stolberg:	--
Alsdorf:	--	Monschau:	--	Würselen:	--
Baesweiler:	--	Roetgen:	--		
Eschweiler:	--	Simmerath:	--		

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



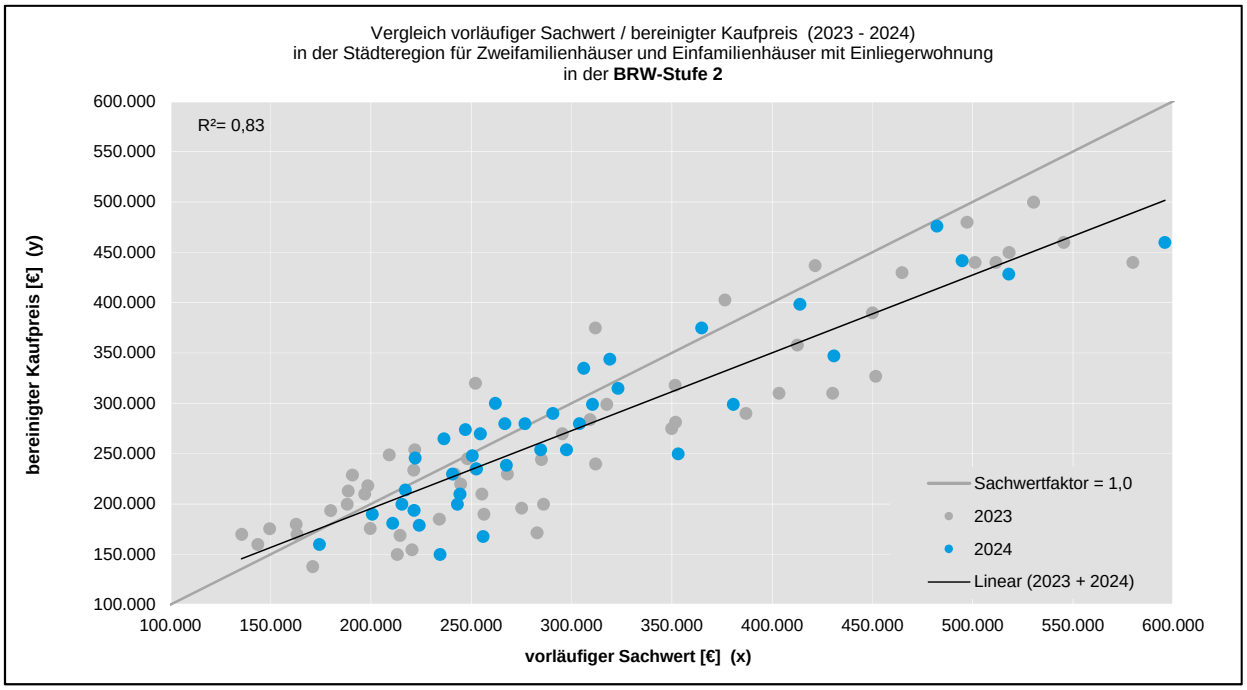
Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser BRW - Stufe 5 (nur Stadt Aachen)				
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises				
y = 1,07517x + 90.815				
Sachwertfaktor				
Mittelwert		**1,39**		
Anzahl	Median	27	1,39	
Streubereich aller Einzelauswertungen		1,07 - 1,67		
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte				
Merkmal		von - bis		Mittel
Wohnfläche		70 m² - 176 m²		116 m²
Baulandfläche		138 m² - 420 m²		230 m²
tatsächliches Baujahr		1925 - 1984		1953
modif. Restnutzungsdauer		16 - 47		28
vorläufiger Sachwert		165.000 € - 448.000 €		303.000 €
Objektanzahl				
Aachen:	27	Herzogenrath:	--	Stolberg: --
Alsdorf:	--	Monschau:	--	Würselen: --
Baesweiler:	--	Roetgen:	--	
Eschweiler:	--	Simmerath:	--	

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



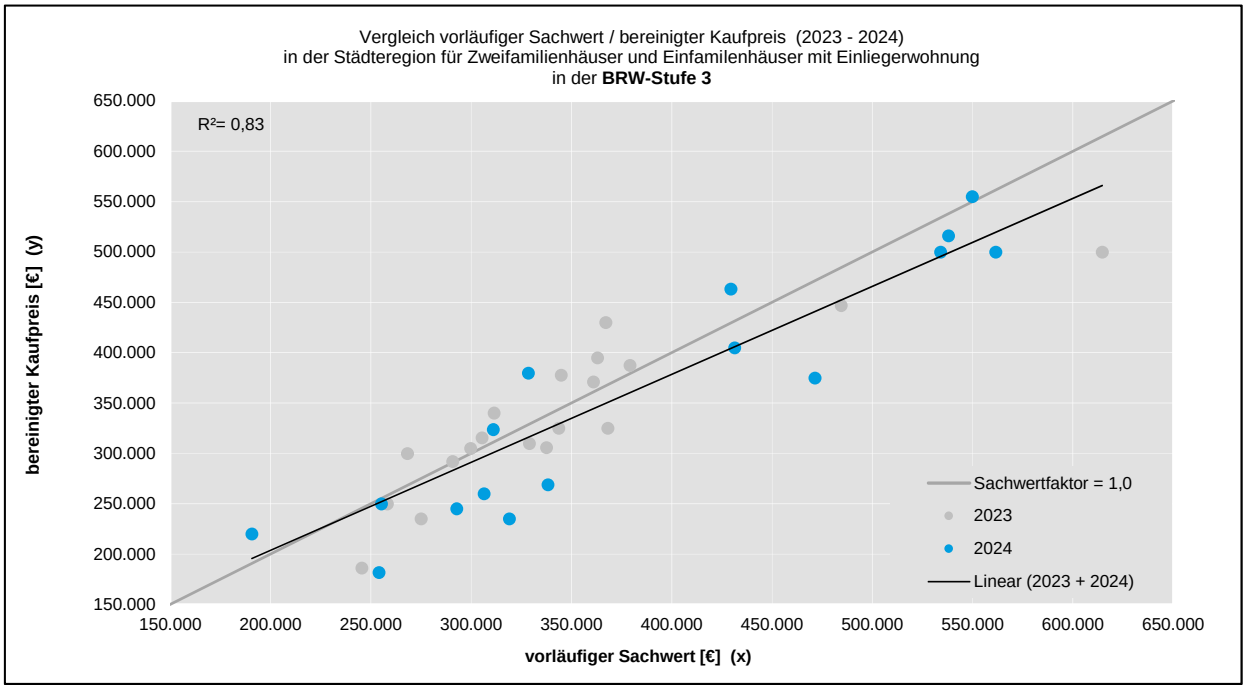
Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung BRW - Stufe 1				
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises				
y = 0,50619x + 101.006				
Sachwertfaktor				
Mittelwert		**0,81**		
Anzahl	Median	10	0,79	
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,72 - 0,96		
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte				
Merkmal		von - bis		Mittel
Wohnfläche		156 m² - 280 m²		201 m²
Baulandfläche		577 m² - 1.850 m²		960 m²
tatsächliches Baujahr		1862 - 1984		1958
modif. Restnutzungsdauer		18 - 44		29
vorläufiger Sachwert		276.000 € - 412.000 €		342.000 €
Objektanzahl				
Aachen:	--	Herzogenrath:	--	Stolberg: --
Alsdorf:	--	Monschau:	10	Würselen: --
Baesweiler:	--	Roetgen:	--	
Eschweiler:	--	Simmerath:	--	

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



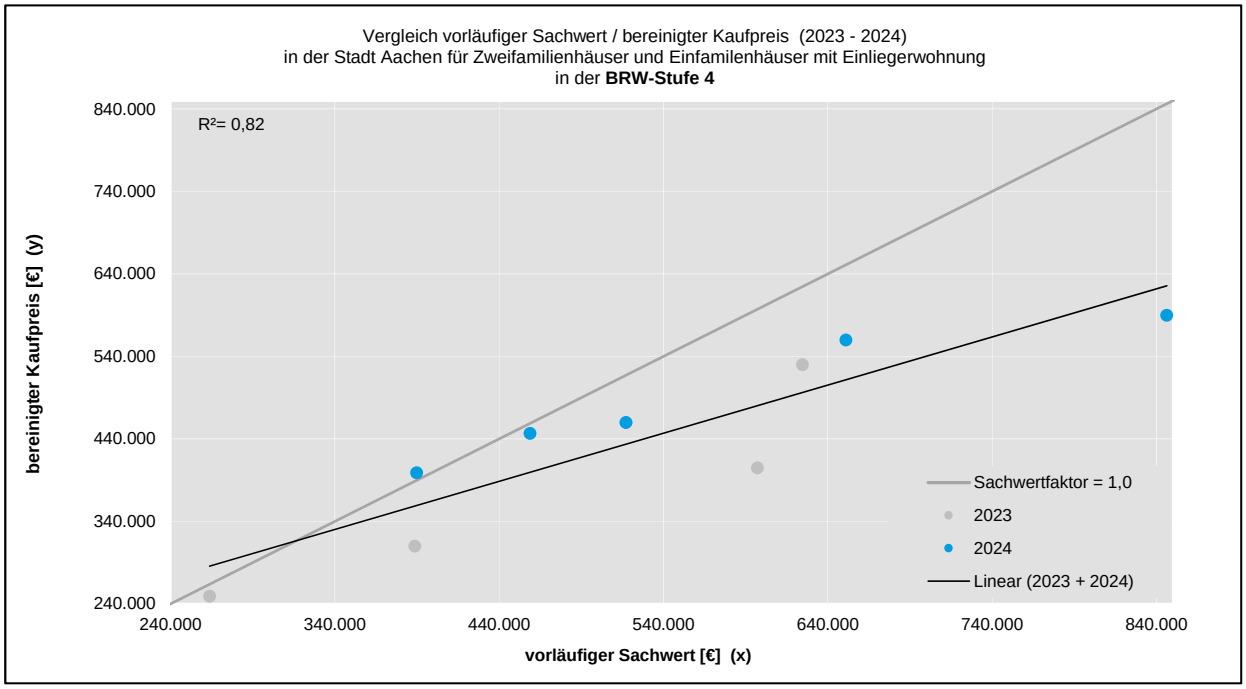
Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung BRW - Stufe 2				
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises				
y = 0,77292x + 40.968				
Sachwertfaktor				
Mittelwert		**0,93**		
Anzahl	Median	95	0,92	
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,61 - 1,27		
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte				
Merkmal		von - bis		Mittel
Wohnfläche		106 m² - 262 m²		164 m²
Baulandfläche		182 m² - 1.140 m²		500 m²
tatsächliches Baujahr		1875 - 2000		1944
modif. Restnutzungsdauer		12 - 65		28
vorläufiger Sachwert		136.000 € - 596.000 €		302.000 €
Objektanzahl				
Aachen:	--	Herzogenrath:	14	Stolberg: 23
Alsdorf:	28	Monschau:	--	Würselen: 6
Baesweiler:	9	Roetgen:	1	
Eschweiler:	14	Simmerath:	--	

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



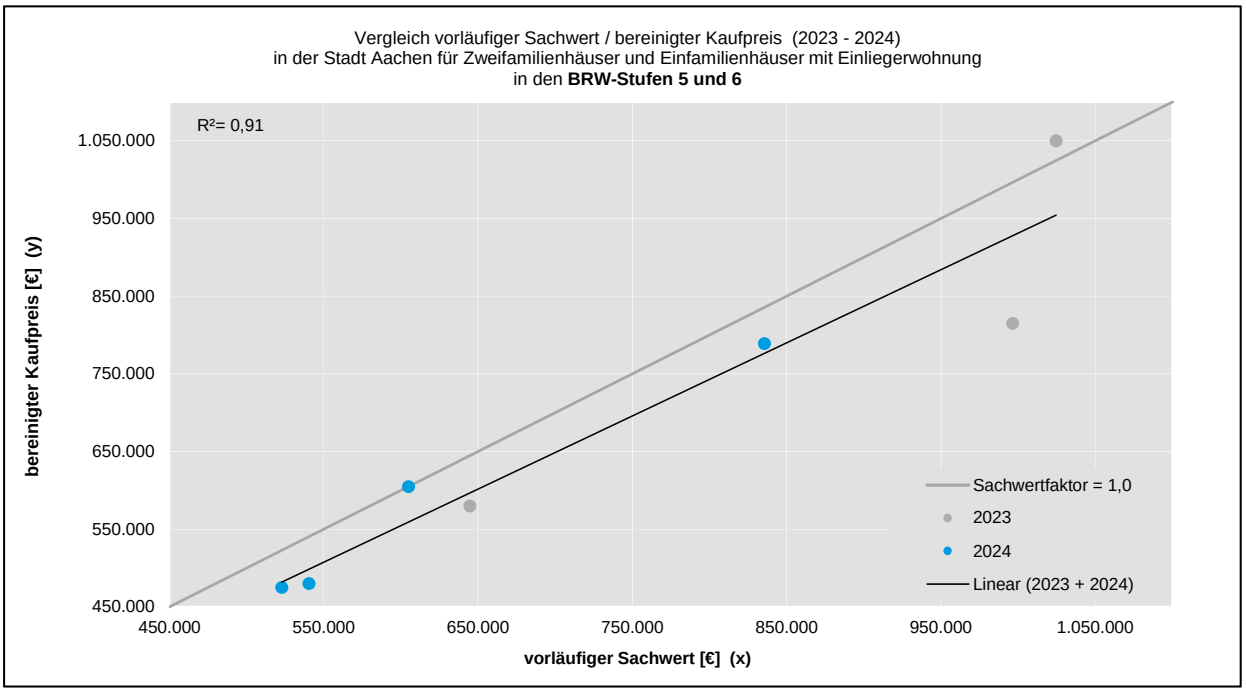
Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung BRW - Stufe 3				
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises				
y = 0,87355x + 29.104				
Sachwertfaktor				
Mittelwert		**0,96**		
Anzahl	Median	35	0,96	
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,72 - 1,17		
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte				
Merkmal		von - bis		Mittel
Wohnfläche		120 m² - 285 m²		171 m²
Baulandfläche		200 m² - 820 m²		450 m²
tatsächliches Baujahr		1860 - 2011		1948
modif. Restnutzungsdauer		15 - 68		30
vorläufiger Sachwert		191.000 € - 615.000 €		362.000 €
Objektanzahl				
Aachen:	9	Herzogenrath:	4	Stolberg: --
Alsdorf:	--	Monschau:	--	Würselen: 16
Baesweiler:	--	Roetgen:	4	
Eschweiler:	2	Simmerath:	--	

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



Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung BRW - Stufe 4 (nur Stadt Aachen)				
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises				
y = 0,5833x + 131.928				
Sachwertfaktor				
Mittelwert		**0,86**		
Anzahl	Median	9	0,86	
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,68 - 1,02		
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte				
Merkmal		von - bis		Mittel
Wohnfläche		140 m² - 274 m²		191 m²
Baulandfläche		313 m² - 1.210 m²		640 m²
tatsächliches Baujahr		1890 - 1979		1954
modif. Restnutzungsdauer		18 - 36		28
vorläufiger Sachwert		264.000 € - 846.000 €		526.000 €
Objektanzahl				
Aachen:	9	Herzogenrath:	--	Stolberg: --
Alsdorf:	--	Monschau:	--	Würselen: --
Baesweiler:	--	Roetgen:	--	
Eschweiler:	--	Simmerath:	--	

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



Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung BRW - Stufen 5 und 6 (nur Stadt Aachen)				
Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises				
y = 0,94173x - 10.572				
Sachwertfaktor				
Mittelwert		**0,93**		
Anzahl	Median	7	0,91	
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,82 - 1,02		
Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte				
Merkmal		von - bis		Mittel
Wohnfläche		162 m² - 260 m²		206 m²
Baulandfläche		401 m² - 750 m²		580 m²
tatsächliches Baujahr		1958 - 1987		1968
modif. Restnutzungsdauer		23 - 44		32
vorläufiger Sachwert		523.000 € - 1.025.000 €		738.000 €
Objektanzahl				
Aachen:	7	Herzogenrath:	--	Stolberg: --
Alsdorf:	--	Monschau:	--	Würselen: --
Baesweiler:	--	Roetgen:	--	
Eschweiler:	--	Simmerath:	--	

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Die folgenden Liegenschaftszinssätze beziehen sich gemäß § 12 (6) ImmoWertV auf den Wertermittlungsstichtag 01.01.2025. Für die Auswertungen wurden die Daten der Jahre 2023 bis 2024 herangezogen. Die Veröffentlichungen sind bezogen auf die Bodenrichtwertstufen **(Kap. 1.2.2)** ermittelt worden.

Zur modellkonformen Anwendung der folgenden Daten sind die Vorgaben der ImmoWertV sowie die Modellbeschreibungen **(Kap. 8)** zu beachten.

Einfamilienhäuser in der Städteregion Aachen

BRW-Stufe	Städteregion Aachen		Liegenschaftszinssätze Einfamilienhaus: freistehend							
	Restnutzungsdauer		61 und mehr Jahre		41 bis 60 Jahre		25 bis 40 Jahre		bis 24 Jahre	
1	**Mittelwert [%]**	StdAbw.	**1,8**	± 0,5	**2,2**	± 1,1	**1,2**	± 1,2	**1,3**	± 1,6
	Spanne [%]		0,9 - 2,5		0,4 - 3,9		-1,2 - 4,1		-0,9 - 3,9	
	Anzahl	Median [%]	6	1,8	12	2,2	47	1,3	18	1,2
2	**Mittelwert [%]**	StdAbw.	**1,8**	± 0,5	**1,6**	± 0,6	**1,1**	± 1,1	**0,6**	± 1,3
	Spanne [%]		1,3 - 3,1		0,6 - 2,6		-0,7 - 4,4		-1,6 - 3,8	
	Anzahl	Median [%]	16	1,8	29	1,5	95	0,9	41	0,5
3	**Mittelwert [%]**	StdAbw.	**1,8**	± 0,7	**1,2**	± 0,8	**1,3**	± 0,9	**1,5**	± 1,4
	Spanne [%]		0,7 - 2,5		0,2 - 2,7		-0,4 - 4,1		-1,0 - 3,9	
	Anzahl	Median [%]	5	1,9	14	1,5	49	1,4	19	1,4
4	**Mittelwert [%]**	StdAbw.					**1,2**	± 0,6		
	Spanne [%]						0,0 - 2,3			
	Anzahl	Median [%]					8	1,2		
5	**Mittelwert [%]**	StdAbw.			BRW-Stufe 5-6		**0,6**	± 0,6	**1,2**	± 0,7
	Spanne [%]						-0,1 - 1,5		0,3 - 2,1	
	Anzahl	Median [%]					7	0,6	5	1,4
6	**Mittelwert [%]**	StdAbw.			**1,2**	± 0,3	**1,5**	± 1,5	**1,4**	± 1,2
	Spanne [%]				0,7 - 1,5		-0,5 - 3,8		0,1 - 2,8	
	Anzahl	Median [%]			6	1,3	6	1,2	5	1,0

BRW-Stufe	Städteregion Aachen		Liegenschaftszinssätze Einfamilienhaus: Doppelhaushälften und Reihenendhäuser							
	Restnutzungsdauer		61 und mehr Jahre		41 bis 60 Jahre		25 bis 40 Jahre		bis 24 Jahre	
1	**Mittelwert [%]**	StdAbw.					**1,7**	± 1,1		
	Spanne [%]						0,5 - 3,0			
	Anzahl	Median [%]					6	1,4		
2	**Mittelwert [%]**	StdAbw.	**2,4**	± 0,6	**1,8**	± 0,8	**0,6**	± 0,9	**0,7**	± 1,7
	Spanne [%]		1,6 - 3,8		0,2 - 3,9		-0,9 - 3,6		-1,9 - 5,1	
	Anzahl	Median [%]	14	2,2	64	1,8	102	0,6	85	0,2
3	**Mittelwert [%]**	StdAbw.	**2,0**	± 0,4	**1,4**	± 0,6	**0,7**	± 1,1	**1,0**	± 1,5
	Spanne [%]		1,4 - 2,5		0,2 - 2,6		-1,2 - 3,5		-1,1 - 4,2	
	Anzahl	Median [%]	7	2,0	27	1,4	45	0,5	24	0,6
4	**Mittelwert [%]**	StdAbw.	**2,0**	± 0,3	**1,1**	± 0,8	**0,7**	± 1,0	**0,5**	± 1,2
	Spanne [%]		1,8 - 2,4		0,2 - 2,4		-0,4 - 2,8		-1,0 - 1,8	
	Anzahl	Median [%]	4	1,9	7	1,0	8	0,5	6	0,5
5	**Mittelwert [%]**	StdAbw.	BRW-Stufe 5-6		**0,9**	± 0,8	**0,5**	± 0,5	**1,2**	± 1,4
	Spanne [%]				-0,1 - 2,0		-0,2 - 1,6		-0,7 - 2,9	
	Anzahl	Median [%]			5	0,8	15	0,4	6	1,4
6	**Mittelwert [%]**	StdAbw.	**2,1**	± 0,6					**2,2**	± 0,7
	Spanne [%]		1,6 - 3,0						1,5 - 3,1	
	Anzahl	Median [%]	4	2,0					4	2,0

BRW-Stufe	Städteregion Aachen		Liegenschaftszinssätze Einfamilienhaus: Reihenmittelhäuser							
	Restnutzungsdauer		61 und mehr Jahre		41 bis 60 Jahre		25 bis 40 Jahre		bis 24 Jahre	
1	**Mittelwert [%]**	StdAbw.								
	Spanne [%]									
	Anzahl	Median [%]								
2	**Mittelwert [%]**	StdAbw.	**2,1**	± 0,4	**2,1**	± 1,0	**0,6**	± 0,9	**0,3**	± 1,8
	Spanne [%]		1,7 - 2,4		0,6 - 3,7		-1,4 - 2,5		-2,7 - 5,2	
	Anzahl	Median [%]	4	2,1	22	2,0	55	0,8	46	0,0
3	**Mittelwert [%]**	StdAbw.			**1,6**	± 0,7	**0,9**	± 0,7	**1,2**	± 1,2
	Spanne [%]				0,9 - 3,0		-0,3 - 2,2		-0,4 - 3,6	
	Anzahl	Median [%]			11	1,6	26	0,7	16	0,9
4	**Mittelwert [%]**	StdAbw.			BRW-Stufe 4-5		**0,2**	± 0,4	BRW-Stufe 4-5	
	Spanne [%]						-0,4 - 1,0			
	Anzahl	Median [%]					11	0,1		
5	**Mittelwert [%]**	StdAbw.			**1,1**	± 0,9	**0,4**	± 0,7	**0,1**	± 1,3
	Spanne [%]				0,0 - 2,9		-0,3 - 1,7		-1,3 - 2,1	
	Anzahl	Median [%]			11	0,9	18	0,2	12	0,0
6	**Mittelwert [%]**	StdAbw.								
	Spanne [%]									
	Anzahl	Median [%]								

Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Stadt Aachen
alle Anbauarten

modifizierte Restnutzungsdauer	**Liegenschafts-zinssatz** mit StdAbw. **[%]**			**Spanne [%]**			**Anzahl**	**Median [%]**
41 und mehr Jahre	**2,2**	+/-	1,2	1,1	-	3,9	4	1,9
25 bis 40 Jahre	**2,3**	+/-	1,1	0,1	-	4,4	20	2,5
bis 24 Jahre	**2,2**	+/-	0,9	0,5	-	3,3	13	2,2

Ehemaliger Kreis Aachen
alle Anbauarten

modifizierte Restnutzungsdauer	**Liegenschafts-zinssatz** mit StdAbw. **[%]**			**Spanne [%]**			**Anzahl**	**Median [%]**
61 und mehr Jahre	**2,6**	+/-	0,5	2,1	-	3,2	4	2,5
41 bis 60 Jahre	**2,0**	+/-	0,9	0,4	-	3,3	20	2,0
25 bis 40 Jahre	**1,4**	+/-	1,2	-1,1	-	4,4	83	1,4
bis 24 Jahre	**1,1**	+/-	1,2	-1,6	-	4,0	53	1,2

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser

In der folgenden Tabelle sind die statistischen Kennzahlen der Auswertung von Liegenschaftszinssätzen, Rohertragsfaktoren und Durchschnittswerten für Drei- und Mehrfamilienhäuser abgebildet. Es wurden für die Auswertung die Daten der Jahre 2023 und 2024 herangezogen. Die Daten beziehen sich gemäß § 12 (6) ImmoWertV auf den Wertermittlungsstichtag 01.01.2025.

Zur modellkonformen Anwendung der folgenden Daten sind die Vorgaben der ImmoWertV sowie die Modellbeschreibungen (**Kap. 8**) zu beachten.

Dreifamilienhäuser

Bei Dreifamilienhäusern sind üblicherweise zwei unterschiedliche Objekttypen festzustellen, nämlich Dreifamilienhäuser, bei denen die Nutzung einer Hauptwohnung durch den Eigentümer im Vordergrund steht oder Dreifamilienhäuser, die als Vermietungsobjekte genutzt werden. Bei der Auswertung lagen für beide Objekttypen die Werte innerhalb der durch die Standardabweichung angegebenen Spannen verteilt. Bei Dreifamilienhäusern mit gewerblichem Anteil handelt es sich in der Regel um Objekte, bei denen im Erdgeschoss eine gewerbliche Einheit vorhanden ist und deren weitere Einheiten als Wohnungen genutzt werden.

Mehrfamilienhäuser

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

Liegenschaftszinssätze

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

Rohertragsfaktoren

Der Rohertragsfaktor gibt das Verhältnis von Kaufpreis zum Rohertrag an. Er wird ermittelt aus dem örtlichen Mietspiegel. Liegt kein örtlicher Mietspiegel vor, wird die eingeschätzte marktübliche Nettokaltmiete angesetzt.

Durchschnittswerte

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

Gebäudeart		Liegenschaftszinssatz [%]	Rohertragsfaktor	Durchschnittswerte [€/m²]	Anz.	Ø Wohn-/Nutzfl. [m²]	Ø modif. RND [Jahre]
Dreifamilienhaus	Mittelwert	**1,9**	**22,7**	**2.020**	19	250	27
	StdAbw.	± 1,4	± 6,2	± 600		± 60	± 7
	Median	1,8	21,6	1.915		-	-
Stadt Aachen	Spanne	-0,9 - 4,7	12,6 - 36,6	1.005 - 3.280		-	-
Dreifamilienhaus	Mittelwert	**1,9**	**20,1**	**1.430**	68	230	31
	StdAbw.	± 1,4	± 4,7	± 400		± 55	± 12
	Median	1,6	19,8	1.395		-	-
ehem. Kreis Aachen	Spanne	-0,9 - 5,1	12,0 - 36,1	725 - 2.275		-	-
Dreifamilienhaus mit gewerbl. Anteil am Ertrag über 21%	Mittelwert	**-**	**-**	**-**			
	StdAbw.						
	Median						
Stadt Aachen	Spanne						
Dreifamilienhaus mit gewerbl. Anteil am Ertrag über 21%	Mittelwert	**2,2**	**20,3**	**1.520**	5	350	35
	StdAbw.	± 0,7	± 4,1	± 500		± 115	± 20
	Median	2,3	19,2	1.675		-	-
ehem. Kreis Aachen	Spanne	1,1 - 2,9	16,1 - 26,8	830 - 2.165		-	-
Mehrfamilienhaus	Mittelwert	**1,6**	**20,5**	**1.845**	105	465	26
	StdAbw.	± 1,5	± 5,5	± 510		± 325	± 7
	Median	1,5	19,6	1.770		-	-
Stadt Aachen	Spanne	-3,7 - 6,4	9,9 - 42,4	890 - 3.485		-	-
Mehrfamilienhaus	Mittelwert	**2,4**	**18,2**	**1.265**	104	425	31
	StdAbw.	± 1,9	± 5,1	± 415		± 235	± 11
	Median	2,5	17,4	1.180		-	-
ehem. Kreis Aachen	Spanne	-1,6 - 9,4	6,6 - 32,1	370 - 2.715		-	-
Mehrfamilienhaus mit gewerbl. Anteil am Ertrag 21% bis 50%	Mittelwert	**2,5**	**17,4**	**1.680**	33	555	26
	StdAbw.	± 1,3	± 4,1	± 450		± 265	± 6
	Median	2,3	16,1	1.490		-	-
Stadt Aachen	Spanne	-0,9 - 6,4	9,9 - 26,1	985 - 2.625		-	-
Mehrfamilienhaus mit gewerbl. Anteil am Ertrag 21% bis 50%	Mittelwert	**3,4**	**14,7**	**970**	21	530	28
	StdAbw.	± 1,8	± 3,7	± 320		± 420	± 8
	Median	3,5	15,3	905		-	-
ehem. Kreis Aachen	Spanne	0,8 - 8,3	8,6 - 21,0	575 - 1.590		-	-
Mehrfamilienhaus mit gewerbl. Anteil am Ertrag über 50%	Mittelwert	**3,7**	**16,8**	**1.905**	8	905	25
	StdAbw.	± 2,8	± 5,3	± 550		± 865	± 4
	Median	3,4	17,6	1.975		-	-
Stadt Aachen	Spanne	-0,4 - 8,9	9,0 - 25,1	940 - 2.570		-	-
Mehrfamilienhaus mit gewerbl. Anteil am Ertrag über 50%	Mittelwert	**4,6**	**12,6**	**980**	9	780	27
	StdAbw.	± 1,4	± 2,0	± 390		± 340	± 10
	Median	4,6	12,9	810		-	-
ehem. Kreis Aachen	Spanne	2,2 - 7,0	8,3 - 14,9	595 - 1.600		-	-

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Für die Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2024 wurden keine Liegenschaftszinssätze entsprechender Objekte ermittelt. In den Jahren 2016 bis 2018 wurden jedoch entsprechende Auswertungen vorgenommen. Diese können in den Grundstücksmarktberichten der Jahre 2019 und 2020 eingesehen werden.

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

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

5.3.2 Rohertragsfaktoren

Für die Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2024 wurden keine Rohertragsfaktoren entsprechender Objekte ermittelt. In den Jahren 2016 bis 2018 wurden jedoch entsprechende Auswertungen vorgenommen. Diese können in den Grundstücksmarktberichten der Jahre 2019 und 2020 eingesehen werden.

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Garagen

Durchschnittliche Preise für z. B. Garagen und Carports konnten aus Kaufverträgen von Wohnungs- und Teileigentum (vgl. **Kap. 6.3.3**) ermittelt werden. Hier war es auch möglich, zwischen Erstverkäufen und Weiterverkäufen zu unterscheiden. Die separat verkauften Garagen im Normaleigentum erzielten Preise, die innerhalb der beim Teileigentum in **Kap. 6.3.3** angegebenen Spannen lagen.

Faktoren für unbebaute, separat gelegene Stellplatzflächen sind in **Kap. 4.2.8** angegeben.

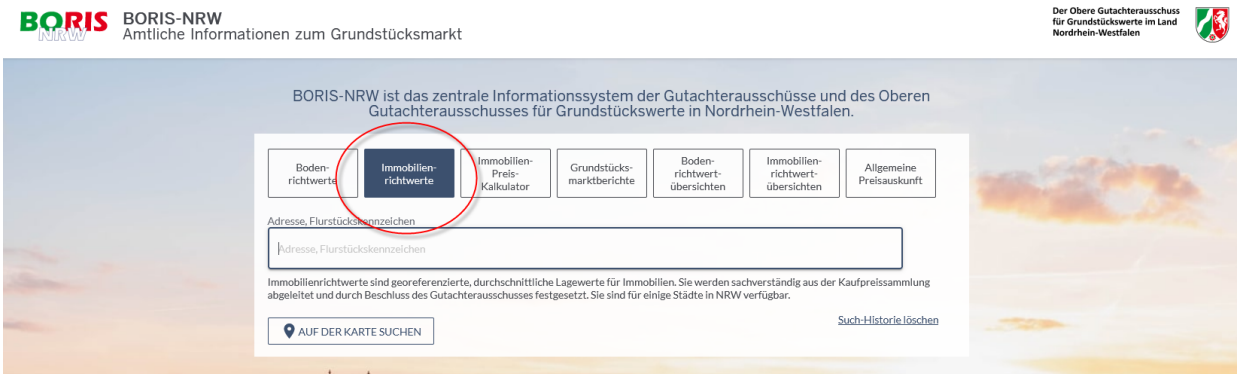
6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Immobilienrichtwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat zum Stichtag 01.01.2025 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt “Wohnungseigentum” als lageorientierte Durchschnittswerte ermittelt. Datengrundlage bilden die in der Kaufpreissammlung ausgewerteten Kauffälle der Jahre 2015 bis 2024 . Die Kauffälle wurden auf den Stichtag 01.01.2025 indexiert. Die erstmalige Ermittlung der Immobilienrichtwerte für “Wohnungseigentum” erfolgte zum Stichtag 01.01.2022.

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



Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwertanteil am Grundstück und den Wert der Wohnung. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in € pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen **Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV** dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 (2) ImmoWertV.

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

Die Immobilienrichtwerte

- sind in € pro m² Wohnfläche angegeben.
- beziehen sich auf Wohnungseigentum in Objekten mit mindestens drei Einheiten.
- beinhalten keine Pkw-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage).
- beinhalten kein Inventar.
- beinhalten keine besonderen Rechte und Lasten (z. B. Erbbaurecht, Wohnrecht, Nießbrauchrecht).

Abweichungen des Bewertungsobjektes von den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Die durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Umrechnungskoeffizienten sind zusätzlich in den örtlichen Fachinformationen veröffentlicht.

Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und sonstige Besonderheiten zu berücksichtigen (z. B. Garten- oder Hinterland, separat nutzbare Bauflächen, Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, Einbauten).

Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen

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

Für eventuelle Umrechnungen wird empfohlen, den Immobilien-Preis-Kalkulator zu verwenden.

Wohnfläche

Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und Terrassen (in einer üblichen Größe) werden i. d. R. zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt.

		Bewertungsobjekt							
	Wohnfläche [m²]	15 - 35	36 - 45	46 - 60	61 - 75	76 - 90	91 - 110	111 - 140	141 - 160
Richtwertobjekt	15 - 35	1,00	1,00	0,99	1,03	1,01	1,01	0,99	1,02
	36 - 45	1,00	1,00	0,99	1,03	1,01	1,01	0,99	1,02
	46 - 60	1,01	1,01	1,00	1,04	1,02	1,02	1,00	1,03
	61 - 75	0,97	0,97	0,96	1,00	0,98	0,98	0,96	0,99
	76 - 90	0,99	0,99	0,98	1,02	1,00	1,00	0,98	1,01
	91 - 110	0,99	0,99	0,98	1,02	1,00	1,00	0,98	1,01
	111 - 140	1,01	1,01	1,00	1,04	1,02	1,02	1,00	1,03
	141 - 160	0,98	0,98	0,97	1,01	0,99	0,99	0,97	1,00

Baujahr

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

		Bewertungsobjekt								
	Baujahr	2010 - 2024	2000 - 2009	1990 - 1999	1980 - 1989	1970 - 1979	1960 - 1969	1950 - 1959	1920 - 1949	1850-1919
Richtwertobjekt	2010 - 2024	1,00	0,90	0,80	0,75	0,69	0,69	0,70	0,73	0,76
	2000 - 2009	1,11	1,00	0,89	0,83	0,77	0,77	0,78	0,81	0,84
	1990 - 1999	1,25	1,13	1,00	0,94	0,86	0,86	0,88	0,91	0,95
	1980 - 1989	1,33	1,20	1,07	1,00	0,92	0,92	0,93	0,97	1,01
	1970 - 1979	1,45	1,30	1,16	1,09	1,00	1,00	1,01	1,06	1,10
	1960 - 1969	1,45	1,30	1,16	1,09	1,00	1,00	1,01	1,06	1,10
	1950 - 1959	1,43	1,29	1,14	1,07	0,99	0,99	1,00	1,04	1,09
	1920 - 1949	1,37	1,23	1,10	1,03	0,95	0,95	0,96	1,00	1,04
	1850 - 1919	1,32	1,18	1,05	0,99	0,91	0,91	0,92	0,96	1,00

Mietsituation

		Bewertungsobjekt	
	Mietsituation	unvermietet	vermietet
Richtwertobjekt	unvermietet	1,00	0,93
	vermietet	1,08	1,00

Verkaufsumstand

		Bewertungsobjekt		
	Verkaufsumstand	Weiterverkauf	Erstverkauf aus Umwandlung	Erstverkauf aus Neubau
Richtwertobjekt	Weiterverkauf	1,00	1,09	1,14
	Erstverkauf aus Umwandlung	0,92	1,00	1,05
	Erstverkauf aus Neubau	0,88	0,96	1,00

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	**Immobilienrichtwert**	**Bewertungsobjekt**	**Umrechnungskoeffizient**
Zeitpunkt	01.01.2025	01.01.2025	1,00
Baujahr	2000 – 2009	1990 – 1999	0,89
Wohnfläche	111 – 140	61 – 75	1,04
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,93
Verkaufsumstand	Weiterverkauf	Weiterverkauf	1,00
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			**rd. 0,86**
angepasster Immobilienrichtwert (gerundet auf Zehner)	3.750 €/m²	x 0,86	3.230 €/m²

vorläufiger Vergleichswert	**68 m²**	**x 3.230 €/m²**	**rd. 220.000 €**

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

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und sonstige Besonderheiten zu berücksichtigen.

Der resultierende objektspezifische Vergleichswert ist für die Ermittlung des Verkehrswertes sachverständig zu würdigen.

6.1.2 Indexreihen

Die nachfolgenden Diagramme und Tabellen zeigen die durchschnittlichen Preisentwicklungen für Eigentumswohnungen in der Städteregion Aachen auf.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht jahres- und quartalsweise Indexreihen für den Zeitraum 2015 bis 2024.

Die Indexreihen sind im Vergleich zum Vorjahr umbasiert worden. Die jahresweisen Indexreihen beziehen sich nun auf das Basisjahr 2020 = 100. Die quartalsweisen Indexreihen beziehen sich nun auf das Basisquartal 1. Quartal 2020 = 100. Dadurch ist eine direkte Vergleichbarkeit der jahres- und quartalsweisen Indexreihen für einen Teilmarkt nicht möglich.

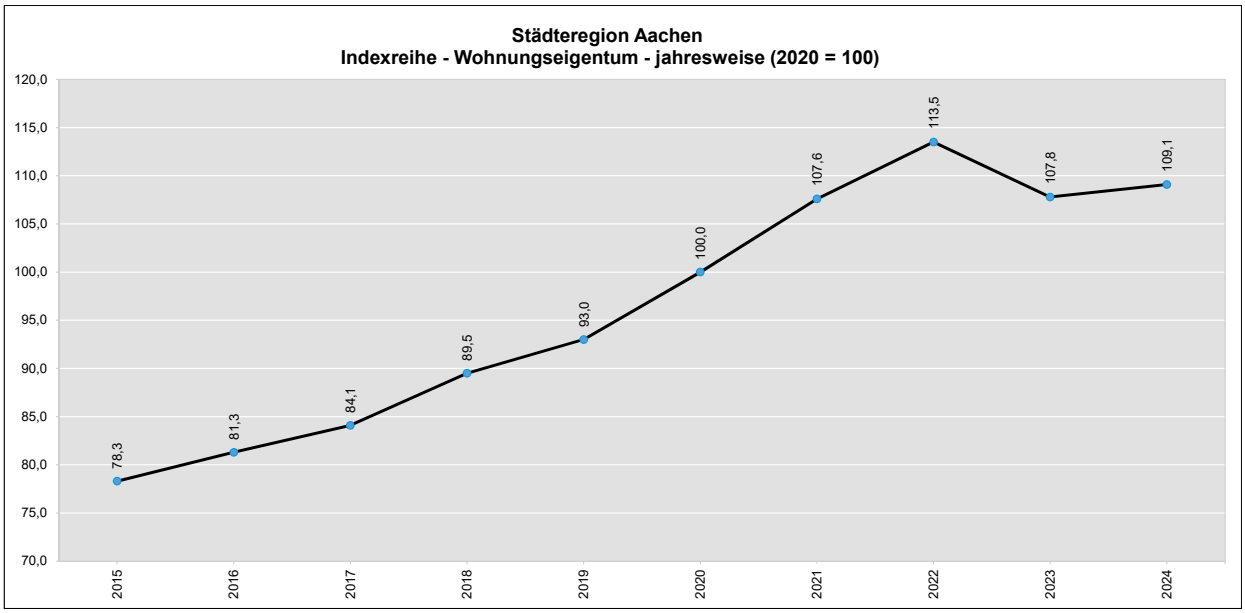
Folgende Merkmale wurden dabei berücksichtigt:

- Baujahr
- Wohnfläche
- Mietsituation
- Verkaufsumstand

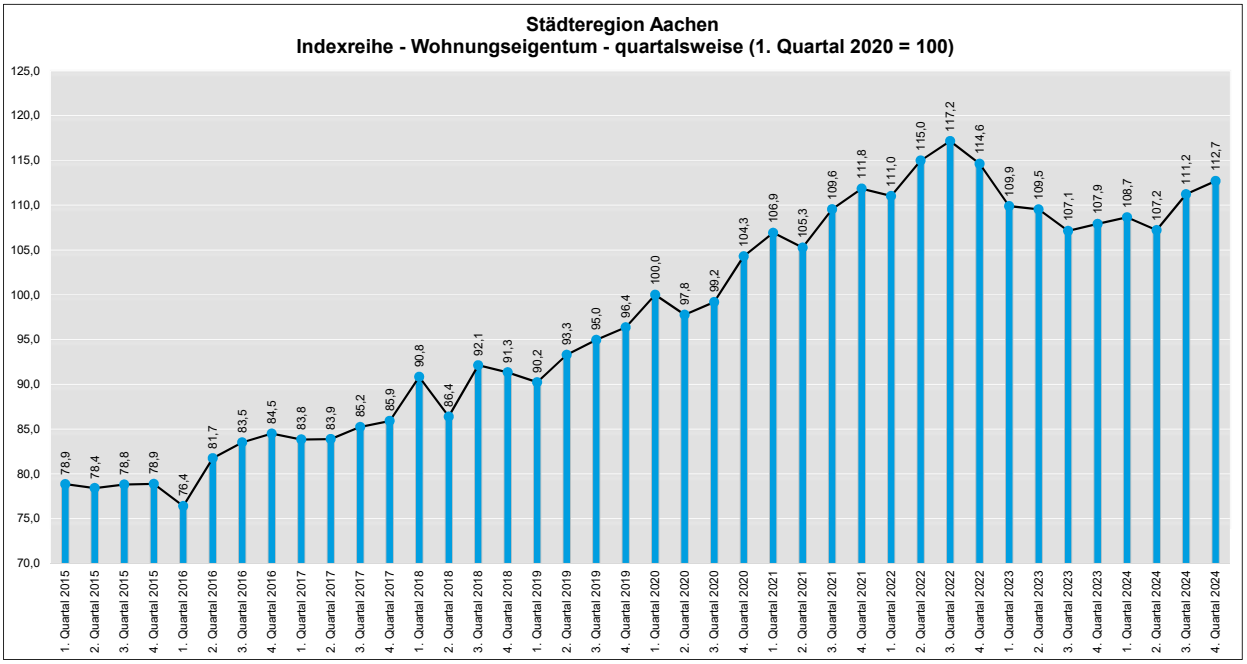
Wegen fortlaufender Auswertungen können Werte und Daten aus den vorangegangenen Grundstücksmarktberichten Unterschiede zu den Werten und Daten dieses Grundstücksmarktberichts aufweisen.

Indexreihe für Eigentumswohnungen in der Städteregion Aachen

Jahresweise Indexierung:



Quartalsweise Indexierung:



6.1.3 Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss hat für die Städteregion Aachen Liegenschaftszinssätze für den Teilmarkt “Wohnungseigentum” (in Objekten ab drei Wohneinheiten) zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt. Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze erfolgt mit Hilfe einer multiplen linearen Regressionsanalyse. Datengrundlage bilden rd. 9.600 ausgewertete Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2024. Das zugrunde gelegte Modell zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen ist im **Kap. 8.2** beschrieben.

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

Beispiel zur Handhabung der Liegenschaftszinssätze und Zu-/Abschläge

Merkmal	Basiswert (Normobjekt)	Bewertungsobjekt	Zu- und Abschläge
Zeitpunkt	01.01.2025	01.01.2025	
Gebiet	Aachen Mitte / Burtscheid	Forst	1,11
Wohnfläche	60 m²	113 m²	-0,23
Restnutzungsdauer	50 Jahre	40 Jahre	-0,39
Nettokaltmiete	9,00 €/m²	7,50 €/m²	-0,26
Vermietungssituation	unvermietet	vermietet	0,62
Verkaufsumstand	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0,00
Die Addition der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Wert von			**0,85**
nach Umrechnung ermittelter Liegenschaftszinssatz	**0,97**	**+ 0,85**	**1,82 ≈ 1,8**

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

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

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

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in der Stadt Aachen

Modellkennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2015 - 2024
Anzahl der Kauffälle	6.288
adj. Bestimmtheitsmaß (R^2)	0,47
Mittelwert aller Kauffälle (nicht indexiert)	1,88
Standardabweichung	2,01
Restnutzungsdauer	mind. 12 Jahre
Wohnfläche	20 m² - 160 m²

Normobjekt

Für das Gebiet der Stadt Aachen hat der Gutachterausschuss sachverständig nachfolgend beschriebenes Normobjekt festgelegt:

Eigenschaft	Wert
Stichtag	01.01.2025
Vertragsjahr	2024
Gemarkung	Aachen Mitte/Burtscheid
Wohnfläche	60 m²
Restnutzungsdauer	50 Jahre
Nettokaltmiete	9,00 €/m²
Mietsituation	unvermietet
Verkaufsumstand	Weiterverkauf

Für die Stadt Aachen wurde ein an das Normobjekt angepasster Basiswert für den Liegenschaftszinssatz abgeleitet, dieser beträgt:	**0,97**

Zu- und Abschläge

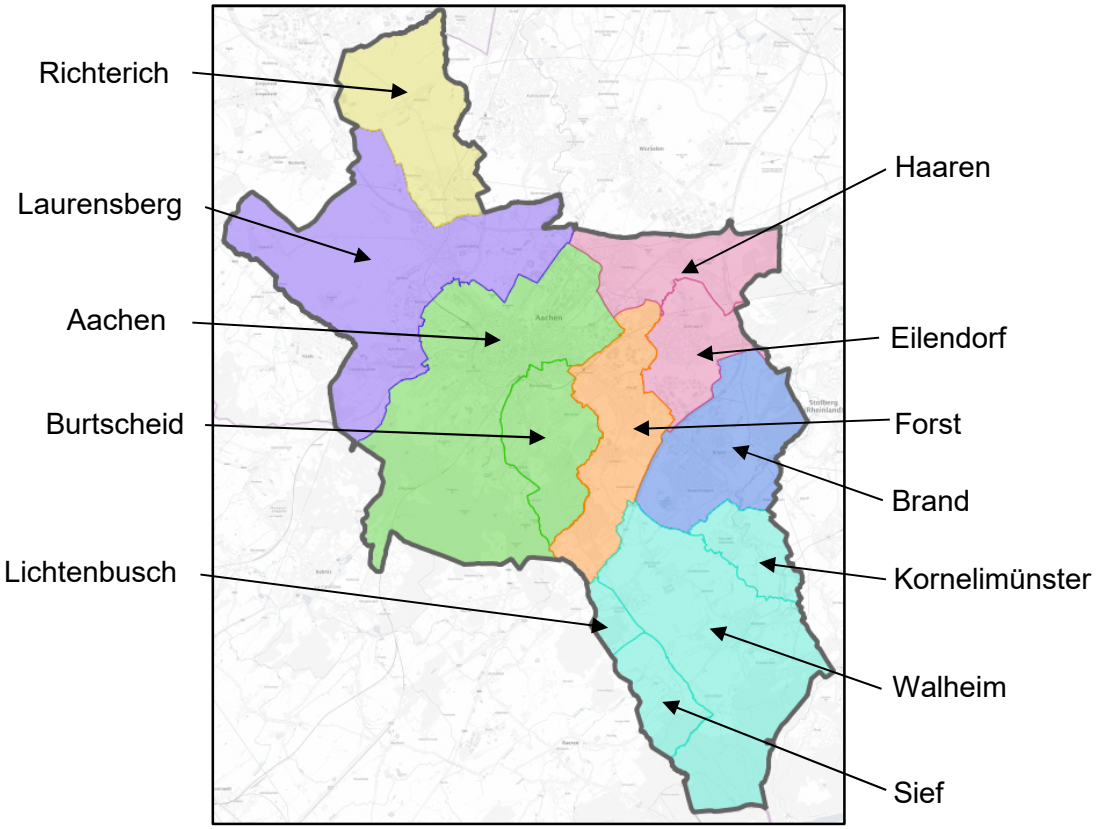
Abweichungen vom definierten Normobjekt sind mit additiven Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen. Weichen mehrere Merkmale ab, so sind die einzelnen Anpassungen zu summieren. Eine lineare Interpolation der Umrechnungskoeffizienten ist in der Regel sachgerecht. Eine Extrapolation ist hingegen nicht zulässig.

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

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

Lage im Gebiet der Stadt Aachen	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)
Aachen/Burtscheid	**0,00**
Brand	0,79
Eilendorf/Haaren	1,12
Forst	1,11
Kornelimünster/Walheim/ Lichtenbusch/Sief	1,21
Laurensberg	0,30
Richterich	1,27

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



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

Wohnfläche (m²)	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)
20	0,17
30	0,13
40	0,09
50	0,04
60	**0,00**
70	-0,04
80	-0,09
90	-0,13
100	-0,17
110	-0,22
120	-0,26
130	-0,30
140	-0,35
150	-0,39
160	-0,43

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

Restnutzungsdauer (Jahre)	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)
10	-1,58
15	-1,38
20	-1,18
25	-0,99
30	-0,79
35	-0,59
40	-0,39
45	-0,20
50	**0,00**
55	0,20
60	0,39
65	0,59
70	0,79
75	0,99
80	1,18

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

Nettokaltmiete (€/m²)	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)
4,00	-0,84
5,00	-0,67
6,00	-0,50
7,00	-0,34
8,00	-0,17
9,00	**0,00**
10,00	0,17
11,00	0,34
12,00	0,50
13,00	0,67
14,00	0,84
15,00	1,01

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

Vermietungssituation	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)
unvermietet	**0,00**
vermietet	0,62

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

Verkaufsumstand	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)
Weiterverkauf	**0,00**
Erstverkauf aus Umwandlung	-1,23
Erstverkauf aus Neubau	-1,69

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum im ehemaligen Kreis Aachen

Modellkennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2015 - 2024
Anzahl der Kauffälle	3.032
adj. Bestimmtheitsmaß (R^2)	0,46
Mittelwert aller Kauffälle (nicht indexiert)	2,27
Standardabweichung	1,79
Restnutzungsdauer	mind. 12 Jahre
Wohnfläche	20 m² - 160 m²

Normobjekt

Für das Gebiet des ehemaligen Kreises Aachen hat der Gutachterausschuss sachverständig nachfolgend beschriebenes Normobjekt festgelegt:

Eigenschaft	Wert
Stichtag	01.01.2025
Vertragsjahr	2024
Gebiet	Eschweiler
Wohnfläche	75 m²
Restnutzungsdauer	55 Jahre
Nettokaltmiete	7,00 €/m²
Mietsituation	unvermietet
Verkaufsumstand	Weiterverkauf

Für das Gebiet des ehemaligen Kreis Aachen wurde ein an das Normobjekt angepasster Basiswert für den Liegenschaftszinssatz abgeleitet, dieser beträgt:	**2,39**

Zu- und Abschläge

Abweichungen vom definierten Normobjekt sind mit additiven Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen. Weichen mehrere Merkmale ab, so sind die einzelnen Anpassungen zu summieren. Eine lineare Interpolation der Umrechnungskoeffizienten ist in der Regel sachgerecht. Eine Extrapolation ist hingegen nicht zulässig. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist **immer sachverständig zu würdigen**. So sind aufgrund weiterer individueller Objektmerkmale Abweichungen von den Ergebnissen der zugrundeliegenden statistischen Auswertungen zulässig, z.B. mit Hilfe von Fachliteratur.

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

Lage im Gebiet des ehem. Kreis Aachen	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)
Alsdorf	0,00
Baesweiler	-0,43
Eschweiler	**0,00**
Herzogenrath	-0,73
Monschau/Roetgen/Simmerath	-0,36
Stolberg (Rhld.)	-0,02
Würselen	-0,82

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

Wohnfläche (m²)	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)
20	0,19
30	0,15
40	0,12
50	0,09
60	0,05
70	0,02
75	**0,00**
80	-0,02
90	-0,05
100	-0,09
110	-0,12
120	-0,15
130	-0,19
140	-0,22
150	-0,26
160	-0,29

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

Restnutzungsdauer (Jahre)	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)
10	-1,19
15	-1,06
20	-0,92
25	-0,79
30	-0,66
35	-0,53
40	-0,40
45	-0,26
50	-0,13
55	**0,00**
60	0,13
65	0,26
70	0,40
75	0,53
80	0,66

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

Nettokaltmiete (€/m²)	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)
3,00	-1,60
4,00	-1,20
5,00	-0,80
6,00	-0,40
7,00	**0,00**
8,00	0,40
9,00	0,80
10,00	1,20
11,00	1,60
12,00	2,00
13,00	2,40
14,00	2,80
15,00	3,20

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

Vermietungssituation	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)
unvermietet	**0,00**
vermietet	0,51

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

Verkaufsumstand	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)
Weiterverkauf	**0,00**
Erstverkauf aus Umwandlung	-0,29
Erstverkauf aus Neubau	-1,73

Spannen der Liegenschaftszinssätze nach den Einzelauswertungen der Kauffälle aus dem Jahr 2024

Im folgenden sind die Spannen der Liegenschaftszinssätze aus den Einzelauswertungen der Kauffälle aus dem Jahr 2024 aufgeteilt nach der Lage in der Stadt Aachen (Gemarkung) und dem ehemaligen Kreis Aachen (Kommunen) dargestellt.

Gebiet der Stadt Aachen	Spannen und zugehörige Anzahl der Liegenschaftszinssätze nach Einzelauswertung aus der Kaufpreissammlung aus 2024	
Aachen/Burtscheid	-4,9 - 6,7	262
Brand	-0,3 - 4,4	15
Eilendorf/Haaren	-0,6 - 8,9	28
Forst	-2,1 - 5,5	55
Kornelimünster/Walheim/ Lichtenbusch/Sief	-2,8 - 7,0	11
Laurensberg	-2,1 - 2,9	30
Richterich	0,5 - 5,1	10

Stadt/ Gemeinde	Spannen und zugehörige Anzahl der Liegenschaftszinssätze nach Einzelauswertung aus der Kaufpreissammlung aus 2024	
Alsdorf	-2,8 - 7,0	32
Baesweiler	0,0 - 3,9	21
Eschweiler	-4,8 - 5,6	64
Herzogenrath	-2,7 - 3,9	56
Monschau/Roetgen/Simmerath	-0,3 - 3,9	15
Stolberg (Rhld.)	-3,1 - 7,2	40
Würselen	-1,2 - 5,4	76

6.2 Wohnungseigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern

In der gesamten Städteregion Aachen wurden aus den Jahren 2023 bis 2024 rund 150 Wohnungseigentume in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern ausgewertet. Wegen der geringen Stückzahl wurden Wohnungseigentume in Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung nicht berücksichtigt.

6.2.1 Durchschnittswerte

Durchschnitts-werte	Weiterverkäufe	Wohnungseigentum in EFH / ZFH	
Gebäudeart		Stadt Aachen	ehem. Kreis
Einfamilien-haus	**Schwerpunkt [€/m²]**	**3.100**	**2.050**
	Spanne [€/m²]	1.665 - 4.010	1.245 - 2.915
	Anzahl	16	30
	Mittelwert [€/m²] StdAbw.	3.075 ± 740	2.035 ± 450
	Median [€/m²]	3.240	2.040
	Ø Wohnfläche [m²]	130	110
Zweifamilien-haus	**Schwerpunkt [€/m²]**	**2.950**	**1.850**
	Spanne [€/m²]	1.920 - 4.195	945 - 3.130
	Anzahl	13	55
	Mittelwert [€/m²] StdAbw.	2.965 ± 715	1.830 ± 535
	Median [€/m²]	2.785	1.810
	Ø Wohnfläche [m²]	95	95

6.2.2 Liegenschaftszinssätze

Die folgenden Liegenschaftszinssätze beziehen sich gemäß § 12 (6) ImmoWertV auf den Wertermittlungsstichtag 01.01.2025. Zur modellkonformen Anwendung der folgenden Daten sind die Vorgaben der ImmoWertV sowie die Modellbeschreibungen (**Kap. 8**) zu beachten.

Liegenschafts-zinssatz	Weiterverkäufe	Wohnungseigentum in EFH / ZFH	
Gebäudeart		Stadt Aachen	ehem. Kreis
Einfamilien-haus	**Mittelwert [€/m²]** StdAbw.	**1,6** ± 0,7	**2,5** ± 1,5
	Anzahl	9	21
	Median [€/m²]	1,5	3,1
	Spanne [€/m²]	0,6 - 3,1	-1,4 - 4,1
Zweifamilien-haus	**Mittelwert [€/m²]** StdAbw.	**1,3** ± 1,5	**1,6** ± 2,1
	Anzahl	10	51
	Median [€/m²]	1,4	1,8
	Spanne [€/m²]	-1,6 - 3,6	-2,2 - 5,9

6.3 Teileigentum

Die folgenden Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren beziehen sich gemäß § 12 (6) ImmoWertV auf den Wertermittlungsstichtag 01.01.2025. Zur modellkonformen Anwendung der folgenden Daten sind die Vorgaben der ImmoWertV sowie die Modellbeschreibungen (**Kap. 8**) zu beachten.

6.3.1 Liegenschaftszinssätze

In der gesamten Städteregion Aachen wurden für ca. 100 gewerblich genutzte Einheiten (Praxis, Büro, Laden) aus den Jahren 2022 bis 2024 Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Nutzungsart		Liegenschaftszinssatz mit StdAbw. [%]			Spanne [%]			Anzahl	Median [%]
Büro / Praxis	**Stadt Aachen**	**4,1**	+/-	1,6	0,3	-	7,0	32	4,0
	ehem. Kreis	**4,8**	+/-	2,3	2,2	-	9,5	12	4,4
Laden	**Stadt Aachen**	**6,1**	+/-	2,6	1,3	-	10,5	16	5,6
	ehem. Kreis	**6,8***	+/-	2,3	4,7	-	11,5	8	6,0

* Verkäufe überwiegend aus dem Jahr 2022

6.3.2 Rohertragsfaktoren

In der gesamten Städteregion Aachen wurden für ca. 100 gewerblich genutzte Einheiten (Praxis, Büro, Laden) aus den Jahren 2022 bis 2024 Rohertragsfaktoren ermittelt.

Nutzungsart		Rohertragsfaktor mit StdAbw.			Spanne			Anzahl	Median
Büro / Praxis	**Stadt Aachen**	**17,9**	+/-	5,3	10,1	-	33,2	32	17,6
	ehem. Kreis	**13,2**	+/-	5,1	4,6	-	21,7	12	14,3
Laden	**Stadt Aachen**	**13,8**	+/-	5,8	8,0	-	25,9	16	12,9
	ehem. Kreis	**11,3***	+/-	2,4	7,3	-	15,1	8	11,1

* Verkäufe überwiegend aus dem Jahr 2022

6.3.3 Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze

Die Preisspannen wurden durch Auswertung von Kauffällen (überwiegend Wohnungs- und Teileigentum) aus den Jahren 2023 bis 2024 ermittelt. Dabei spiegeln die Spannen folgende Unterschiede wider:

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

Es konnten Weiterverkäufe und Erstverkäufe (aus Neubau und Umwandlung) getrennt voneinander betrachtet und Marktschwerpunkte ermittelt werden. Sogenannte Self-Storage Garagen wurden, aufgrund ihrer Eigenheiten und des geringen Kauffallmaterials, in den Auswertungen nicht berücksichtigt. Die ausgewerteten Preise für im Normaleigentum verkaufte Garagen liegen innerhalb der Spannen der ausgewerteten Kauffälle im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum.

	Stadt Aachen Innerstädtische Lagen im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung				Stadt Aachen Übriges Stadtgebiet			
Weiterverkäufe	**Markt-schwer-punkt**	**von**	**bis**	**Anzahl**	**Markt-schwer-punkt**	**von**	**bis**	**Anzahl**
Garage	**16.000 €**	2.500 €	37.000 €	23	**15.000 €**	8.000 €	30.000 €	15
Tiefgaragen-stellplatz	**18.500 €**	5.000 €	30.000 €	54	**15.500 €**	7.500 €	27.000 €	15
offener Stellplatz	**11.000 €**	5.000 €	21.000 €	14	**---**			
Carport	**---**				**---**			

	Stadt Aachen Innerstädtische Lagen im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung				Stadt Aachen Übriges Stadtgebiet			
Erstverkäufe aus Neubau bzw. aus Umwandlung	**Markt-schwer-punkt**	**von**	**bis**	**Anzahl**	**Markt-schwer-punkt**	**von**	**bis**	**Anzahl**
Garage	**12.000 €***	5.000 €	17.500 €	4	**10.000 €***	9.000 €	10.000 €	8
Tiefgaragen-stellplatz	**22.000 €**	12.000 €	27.500 €	8	**27.500 €****	20.000 €	29.500 €	14
offener Stellplatz	**11.500 €**	10.000 €	15.000 €	5	**7.000 €***	6.000 €	8.000 €	19
Carport	**---**				**---**			

* Verkäufe überwiegend aus dem Jahr 2023

** Verkäufe überwiegend aus einem Objekt

	Städte Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg, Würselen und Gemeinden Roetgen und Simmerath			
Weiterverkäufe	**Markt-schwer-punkt**	**von**	**bis**	**Anzahl**
Garage	**11.000 €**	2.500 €	19.000 €	30
Tiefgaragen-stellplatz	**9.500 €**	6.000 €	16.000 €	10
offener Stellplatz	**5.500 €**	3.000 €	12.000 €	17
Carport	**---**			

	Städte Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg, Würselen Gemeinden Roetgen und Simmerath			
Erstverkäufe aus Neubau bzw. aus Umwandlung	**Markt-schwer-punkt**	**von**	**bis**	**Anzahl**
Garage	**15.500 €**	5.000 €	20.000 €	17
Tiefgaragen-stellplatz	**25.000 €**	18.000 €	35.000 €	28
offener Stellplatz	**9.000 €**	3.000 €	17.000 €	53
Carport	**---**			

Faktoren für unbebaute, separat gelegene Stellplatzflächen sind unter **Kap. 4.2.8** angegeben.

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Der Teilmarkt Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke ist in der Städteregion Aachen überwiegend geprägt durch die Stadt Aachen, städtisch verwaltete Stiftungen und kirchliche Institutionen als Erbbaurechtsgeberinnen.
Insgesamt handelt es sich um einen Teilmarkt mit einer geringen Anzahl von Kauffällen, der wie folgt zu unterteilen ist:

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

7.1 Erbbaurechtsbestellungen (Bestellung neuer Erbbaurechte)

Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen im Bereich der Neubestellungen von Erbbaurechten ist in diesem Marktsegment keine Auswertung möglich. Zu der geringen Anzahl von Verträgen aus den letzten Jahren kommen erschwerend noch die stark unterschiedlichen Nutzungen der zum Erbbaurecht bestellten Grundstücke hinzu. Neben Einfamilienhäusern zählen dazu auch Nutzungen für Gemeinbedarf, Gewerbe und Geschosswohnungsbau. In den letzten Jahren konnten nur noch wenige Einzelfälle registriert werden.

Bei der Bestellung von Erbbaurechten hat die Wahl des Erbbauzinssatzes große Bedeutung. Wegen der oben genannten Gründe, ist die Veröffentlichung von marktüblichen Erbbauzinssätzen durch den Gutachterausschuss nicht möglich.

Im Bereich der Städteregion Aachen ist die Stadt Aachen – auch als Verwalterin verschiedener Stiftungen – die bedeutendste Ausgeberin von Erbbaurechten. Hinzukommt noch die katholische Kirche (Domkapitel, Bistum und einzelne Kirchengemeinden), während private Erbbaurechtsgeber die Ausnahme bilden.

Im Jahr 2021 beschloss der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Aachen die Differenzierung der Höhe des Zinssatzes für die Vergabe von städtischen Grundstücken im Erbbaurecht Vorlage FB 23/0068/WP18 der Stadt Aachen, Beschluss vom 31.08.2021 . Die darin genannten Erbbaurechtszinssätze für unterschiedliche Nutzungen und deren möglichen Reduzierungen können als ein regionaler Anhalt dienen.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW (OGA NRW) hat Anfang 2025 eine landesweite Auswertung der in der Zentralen Kaufpreissammlung des Landes NRW (ZKPS NRW) derzeit erfassten und ausgewerteten Erbbaurechtsbestellungen seit 2016 durchgeführt.

Im Zeitraum zwischen dem 01.01.2016 und dem 31.12.2024 wurden durch die Gutachterausschüsse im Land NRW rund 1.050 Erbbaurechtsbestellungen in der ZKPS NRW erfasst. Aufgeteilt auf die drei wichtigsten Marktsegmente Erbbaurechtsbestellungen für Einfamilienhäuser (EFH), für Mehrfamilienhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser (MFH) und gewerblich genutzte Objekte (Gewerbe) ergaben sich nach der Elimination von Ausreißern letztendlich dann 834 geeignete Fälle.

Die Ergebnisse dazu werden in den Folgenden Tabellen je nach Nutzung zusammengefasst:

EFH	Anzahl insgesamt	Minimum	Maximum	Mittelwert	Standardabw. d. Grundgesamtheit	Median	gestutztes Mittel (Mittelwert ohne die oberen und unteren 1/6 % der Datenmenge)
2024	52	0,41	7,85	3,26	1,3662	3,59	3,29
2023	69	0,71	12,73	2,55	1,6061	2,13	2,32
2022	96	0,52	11,32	3,00	1,5687	2,65	2,78
2021	133	1,09	6,83	2,79	0,8662	2,50	2,69
2020	120	0,30	8,08	2,60	0,8449	2,34	2,58
2019	55	0,80	5,39	3,04	0,9080	3,19	3,08
2018	47	0,22	8,18	2,96	1,3259	2,88	2,86
2017	57	0,76	5,22	3,00	0,8993	3,00	2,96
2016	61	1,11	5,22	2,57	0,9423	2,30	2,36

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025 (Auswertung OGA NRW, Januar 2025)

MFH	Anzahl insgesamt	Minimum	Maximum	Mittelwert	Standardabw. d. Grundgesamtheit	Median	gestutztes Mittel (Mittelwert ohne die oberen und unteren 1/6 % der Datenmenge)
2024	4	2,91	4,20	3,67	0,5026	3,78	3,67
2023	9	0,70	3,86	2,38	1,1486	2,70	2,41
2022	9	0,43	3,98	2,54	1,1324	2,86	2,63
2021	14	0,24	4,79	3,02	1,2496	3,06	3,19
2020	4	2,00	3,98	3,26	0,7584	3,53	3,26
2019	6	1,52	7,22	3,28	1,8749	2,53	2,73
2018	4	2,44	11,00	4,91	3,5277	3,10	4,91
2017	5	2,59	5,81	3,82	1,3617	3,00	3,82
2016	3	0,80	2,59	1,99	0,8438	2,59	1,99

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025 (Auswertung OGA NRW, Januar 2025)

Gewerbe	Anzahl insgesamt	Minimum	Maximum	Mittelwert	Standardabw. d. Grundgesamtheit	Median	gestutztes Mittel (Mittelwert ohne die oberen und unteren 1/6 % der Datenmenge)
2024	16	0,54	6,75	4,21	1,8598	4,85	4,43
2023	18	0,87	9,17	3,84	2,3387	3,51	3,57
2022	16	0,47	17,16	6,27	5,0431	4,69	5,54
2021	9	0,85	11,54	4,38	3,3010	2,50	3,86
2020	6	1,85	14,08	4,95	4,2206	3,49	3,44
2019	4	2,00	10,00	6,37	2,8529	6,73	6,37
2018	6	0,45	6,67	4,22	1,9215	4,84	4,22
2017	6	0,85	7,95	4,71	2,6778	5,09	4,71
2016	5	2,39	7,69	5,74	1,9907	6,67	5,74

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025 (Auswertung OGA NRW, Januar 2025)

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

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

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

7.2.1 Erbbaurechtsfaktoren für bebaute Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Erbbaurechtsfaktoren wurden vom Gutachterausschuss nicht ermittelt.

7.2.2 Erbbaurechtskoeffizienten für bebaute Erbbaurechte (Ein- und Zweifamilienhäuser)

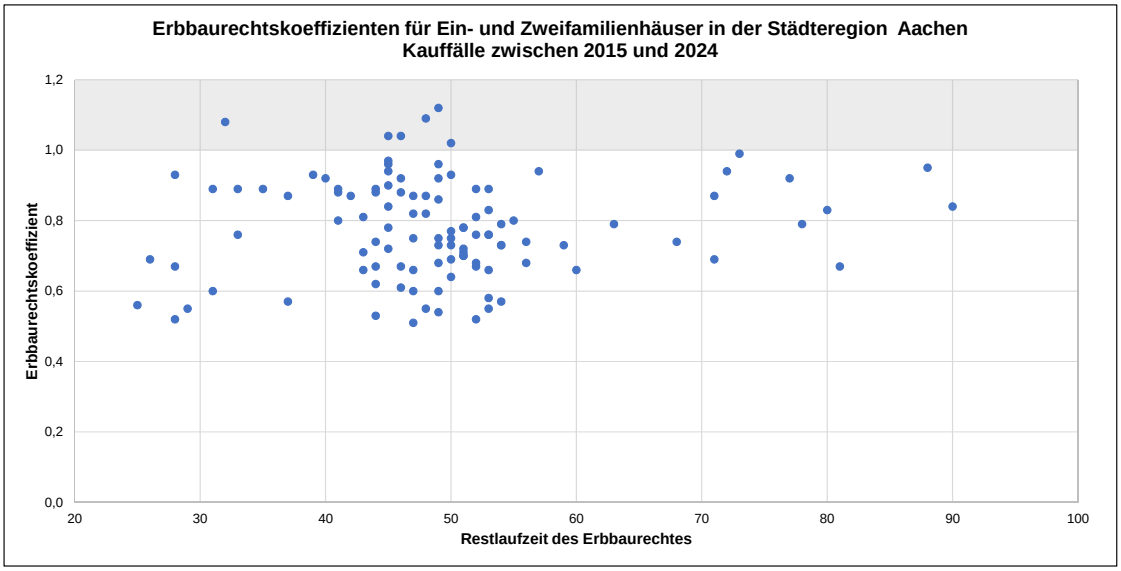
Der Gutachterausschuss hat zur Ermittlung von Erbbaurechtskoeffizienten 109 Verkäufe von Erbbaurechten an Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2015 bis 2024 ausgewertet. Für diese Fälle wurden anhand des Immobilien-Preis-Kalkulators Werte für das fiktive Volleigentum ermittelt (Werte eines vergleichbaren Ein- oder Zweifamilienhauses inklusive des zugehörigen Baulandgrundstücks) und diese Werte den tatsächlichen Kaufpreisen gegenübergestellt.

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

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

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

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



0,78	Mittel
± 0,14	StdAbw
109	Anz.
0,51	Min
1,12	Max
0,77	Median
0,43	Mittel-2,5 s
1,13	Mittel+2,5 s

Anzahl der ausgewerteten Fälle in:			
Aachen	89	Monschau	0
Alsdorf	1	Roetgen	0
Baesweiler	2	Simmerath	0
Eschweiler	0	Stolberg (Rhld.)	4
Herzogenrath	12	Würselen	1

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

7.2.3 Erbbaurechtskoeffizienten für Wohnungserbbaurechte

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

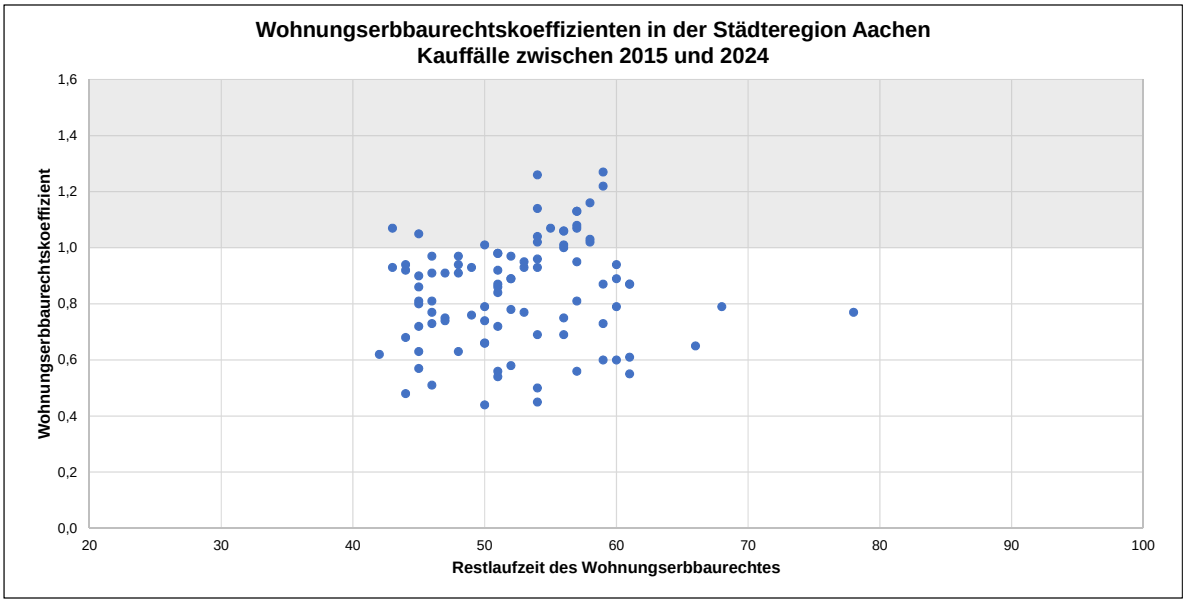
Der Gutachterausschuss hat für die Städteregion Aachen mit Ausnahme der Stadt Stolberg (Rhld.) zur Ermittlung von Wohnungserbbaurechtskoeffizienten 95 Verkäufe von Wohnungserbbaurechten aus den Jahren 2015 bis 2024 ausgewertet. Für diese Fälle wurden anhand des Immobilien-Preis-Kalkulators Werte für das fiktive Wohnungseigentum ermittelt (Wert einer vergleichbaren Eigentumswohnung inklusive des zugehörigen Miteigentumsanteils am Grundstück) und diese Werte den tatsächlichen Kaufpreisen gegenübergestellt.

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

Die Auswertung ergab im Mittel einen **Wohnungserbbaurechtskoeffizienten** von **0,84**.

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

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



0,84	Mittel
± 0,19	StdAbw
95	Anz.
0,44	Min
1,27	Max
0,87	Median
0,30	Mittel-2,5 s
1,33	Mittel+2,5 s

Anzahl der ausgewerteten Fälle in:			
Aachen	90	Monschau	0
Alsdorf	0	Roetgen	0
Baesweiler	0	Simmerath	0
Eschweiler	0	Stolberg (Rhld.)	0
Herzogenrath	5	Würselen	0

Es gibt eine deutliche Zahl von Kauffällen, bei denen der Wohnungserbbaurechtskoeffizient über 1,0 liegt

(vgl. grau hinterlegter Bereich). In diesen Fällen wurden Kaufpreise gezahlt, die über den Preisen von Objekten im Wohnungseigentum - also inklusive des zugehörigen Miteigentumsanteils am Grundstück - lagen.

7.3 Teileigentumserbbaurechte

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

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

Erbbaurechtsfaktoren und -koeffizienten für Teileigentumserbbaurechte

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

7.4 Erbbaugrundstücke

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

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

Erbbaugrundstücksfaktoren und -koeffizienten

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

8 Modellbeschreibungen

Die folgenden Modellbeschreibungen stellen die aktuellen Auswertemodelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen dar. Für historische Auswertemodelle (vor dem 01.01.2022) sind die Modellbeschreibungen der jeweiligen Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses zu beachten. Mit Inkrafttreten der ImmoWertV zum 01.01.2022 in Verbindung mit der ImmoWertA vom 20.09.2023 wurden die Modelle marginal angepasst. Eine Nachberechnung der Kauffälle aus den Vorjahren ist gemäß „Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren“ nicht erfolgt.

Grundsatz der Modellkonformität:

Die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind nach den im Folgenden beschriebenen Modellen ermittelt worden. Durch die Novellierung der ImmoWertV können Abweichungen zwischen diesen Modellen und den Modellen sowie den Modellansätzen der ImmoWertV nicht ausgeschlossen werden. Gemäß § 10 (2) ImmoWertV ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist und für den maßgeblichen Stichtag keine für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nach der ImmoWertV ermittelt worden sind.

8.1 Indexreihen

Indexreihen für Wohnbauflächen

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

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

Indexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum

Die Tabellen zeigen die durchschnittliche Preisentwicklung und wurden durch eine multiple lineare Regression ermittelt. Die Indexreihen wurden mit Hilfe des jeweilig zum Teilmarkt gehörenden Normobjektes ermittelt. Interpolationen zwischen den Zeitpunkten sind nicht fachgerecht.

8.2 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (vgl. § 21 (2) ImmoWertV). Er ist mit anderen Worten ein Maßstab für die Rentabilität von Kapital, das in Immobilien angelegt oder gebunden ist.

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

bzw. Nutzungseinheiten oder gewerblichen Immobilien.
Der Liegenschaftszinssatz entspricht jedoch nicht dem Zinssatz auf dem Kapitalmarkt.

Da der Liegenschaftszinssatz von den Voraussetzungen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt abhängt, kann man keine für alle Gebiete einheitlichen Zinssätze angeben. Aus diesem Grund sind die Gutachterausschüsse dazu angehalten, Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln (§ 27 ff. ImmoWertV).

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

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze im Rahmen der Auswertung erfolgte nach der ImmoWertV und dem historischen AGVGA.NRW-Modell (Stand 21. Juni 2016). Das historische AGVGA.NRW-Modell ist im Internet unter www.boris.nrw.de veröffentlicht und zum Download bereitgestellt. Das Modell basiert u.a. auf folgenden Grundlagen:

- Die marktüblich erzielbaren Erträge sollen mit Hilfe der Daten eines örtlichen Mietspiegels (vgl. **Kap. 9**), der Daten einer Mietwertübersicht und tatsächlichen Mieten, die auf ihre Marktüblichkeit zu prüfen sind, ermittelt werden. Bei den Auswertungen für die Liegenschaftszinssätze wurden i.d.R. die Daten des örtlichen Mietspiegels zugrunde gelegt. Bei stark abweichenden Erträgen sind diese Differenzen im Rahmen der BoGs nach der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes zu berücksichtigen. Sollten tatsächliche Mieten verwendet werden, so sind diese dann um den Anteil einer ggf. vorhandenen Teil- oder Vollmöblierung zu bereinigen.
- Der Bodenwert wird aus dem Bodenrichtwert oder sonstigen Vergleichswerten unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungstabellen (vgl. **Kap. 4.2.12**) abgeleitet.
- Die Bewirtschaftungskosten werden wie folgt angesetzt:
  - Die Bewirtschaftungskosten werden ab 2022 gemäß § 32 ImmoWertV berücksichtigt. Die Ansätze der Bewirtschaftungskosten sind jährlich mit dem Verbraucherpreisindex anzupassen. Die Ansätze werden jährlich durch die AGVGA.NRW veröffentlicht (vgl. **Kap. 8.3**).
  - Bei Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung bzw. Zweifamilienhäusern werden in der Regel die Verwaltungskosten nur einfach für das gesamte Wohnhaus angesetzt.
  - Für Nebengebäude (z.B. Garagen) von Ein- und Zweifamilienhäusern werden in der Regel keine Verwaltungskosten angesetzt.
- Die Gesamtnutzungsdauer wird i. S. d. § 12 (5) ImmoWertV nach Anlage 1 der ImmoWertV (Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer) angesetzt.
- Der Modernisierungszustand wurde bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Dabei ist der Grad der Modernisierung mittels des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 zur ImmoWertV in Verbindung mit dem historischen AGVGA.NRW-Modell) bestimmt worden.

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

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

Hinweis:

Die Anwendung der jeweiligen Liegenschaftszinssätze führt nur bei modellgetreuer Ermittlung des Reinertrags zu marktgerechten Ergebnissen.

Die in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätze bilden die Grundlage zur Ermittlung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes nach § 33 ImmoWertV. Bei Anwendung der Liegenschaftszinssätze kann im Einzelfall unter sachverständiger Würdigung der Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts und des Marktgeschehens zum Wertermittlungsstichtag vom angegebenen Mittelwert im Rahmen des Streubereichs aller Einzelauswertungen abgewichen werden.

Mietansätze für Einfamilienhäuser nach den Mietspiegeln

Für Kauffälle in der Stadt Aachen aus dem Jahr 2023 kann der qualifizierte Mietspiegel (2022/23) der Stadt Aachen für Einfamilienhäuser im Sinne eines einfachen Mietspiegels als Orientierung dienen.

Der Gutachterausschuss geht bei der Mietwertermittlung wie folgt vor:

1. Die Ausgangswerte der Grundtabelle des qualifizierten Mietspiegels werden im Sinne des einfachen Mietspiegels der Stadt Aachen (bis 2019) angewendet.
2. Das Baujahr wird über die Baualtersklasse der Grundtabelle berücksichtigt.
3. Die Ausstattungsmerkmale werden sachverständig anhand der angegebenen Spannenwerte der Grundtabelle berücksichtigt. (Anm.: untere Spanne eher bei einfacher Ausstattung, obere Spanne eher bei gehobener Ausstattung).
4. Die Wohnlage wird nach der Wohnlageklassendefinition des qualifizierten Mietspiegels berücksichtigt.
5. Es wird kein Großwohnungsabschlag nach der entsprechenden Tabelle des qualifizierten Mietspiegels berücksichtigt.
6. Die EFH-Nutzung wird in Anlehnung an die Regelungen des einfachen Mietspiegels der Stadt Aachen (z. B. bis 31.12.2019) sachverständig mit einem Zuschlag von 10 % - 20 % auf die Werte der Grundtabelle berücksichtigt.

Für Kauffälle in der Stadt Aachen aus dem Jahr 2024 ist der qualifizierte Mietspiegel (2024/2025) der Stadt Aachen zu Grunde zu legen. Weitere Erläuterungen hierzu sind in **Kap. 9** aufgeführt.

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

8.3 Bewirtschaftungskosten

Bei Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind gem. § 12 (5) ImmoWertV als Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32 (1) Satz 2 Nummer 1 bis 3 ImmoWertV die Modellansätze der Anlage 3 zugrunde zu legen. Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sind für 2025 wie folgt von der AGVGA.NRW fortgeschrieben:

Bewirtschaftungskosten Wohnnutzung

Verwaltungskosten

Beschreibung	2022	2023	2024	2025
jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern	312 €	344 €	351 €	359 €
jährlich je Eigentumswohnung	373 €	412 €	420 €	429 €
jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	41 €	45 €	46 €	47 €

Instandhaltungskosten

Beschreibung	2022	2023	2024	2025
jährlich je Quadrameter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden	12,20 €	13,50 €	13,80 €	14,00 €
jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen	92 €	102 €	104 €	106 €

Mietausfallwagnis für Wohnnutzung (vgl. § 29 II. BV)

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Bewirtschaftungskosten gewerbliche Nutzung

Die prozentualen Anteile der Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung ergeben sich aus Anlage 3 ImmoWertV.

8.4 Sachwertfaktoren

Für die Verkehrswertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern (freistehende Häuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) wird in der Regel das Sachwertverfahren angewendet. Dabei wird der Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, besondere Bauteile, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen, und der Wert der sonstigen Anlagen, getrennt vom Bodenwert ermittelt.

Der Wert der Gebäude wird im Wesentlichen aus Herstellungskosten unter Berücksichtigung von Alter und sonstigen wertbeeinflussenden Umständen nach bautechnischen Gesichtspunkten berechnet. Der Bodenwert, der gewöhnlich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln ist, und der Wert der baulichen und sonstigen Anlagen ergeben zusammen den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Beim Sachwertverfahren wird der Wert des Gebäudes allein nach Kostengesichtspunkten ermittelt. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt bleibt dabei zunächst unberücksichtigt. Die Summe aus den Sachwerten ergibt einen vorläufigen Sachwert des Grundstücks, der an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist. Die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor vorzunehmen:

Vorläufiger Sachwert x objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor
= marktangepasster vorläufiger Sachwert

Die Ermittlung der vorläufigen Sachwerte im Rahmen der Auswertung erfolgt nach der ImmoWertV. Ergänzend wird das historische AGVGA.NRW-Modell (Stand 11. Juli 2017) sowie die Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW zur ImmowertV 2021 und ImmoWertA herangezogen.

Das Sachwert-Modell basiert demnach auf folgenden Grundlagen:

- Der Bodenwert wird aus dem Bodenrichtwert oder sonstigen Vergleichswerten unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungstabellen in diesem Grundstücksmarktbericht und in den örtlichen Fachinformationen auf www.boris.nrw.de ermittelt.
- Die Gesamtnutzungsdauer wird i. S. d. § 12 (5) ImmoWertV nach Anlage 1 der ImmoWertV (Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer) angesetzt.
- Die Anpassungen aufgrund eines vorhandenen Drempels (vgl. Anlage 5: 1.3 des Sachwertmodells), eines fehlenden Drempels (vgl. Anlage 5: 2.1 des Sachwertmodells) und die Berücksichtigung von Geschossen mit Dachschrägen (vgl. Anlage 5: 2.4 des Sachwertmodells) werden hier **nicht** angewendet.
- Die Alterswertminderung wird linear auf der Grundlage des tatsächlichen Alters oder des fiktiven Alters bei wesentlichen Erneuerungen oder Modernisierungen ermittelt.
- Der Modernisierungszustand wird bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Dabei wird der Grad der Modernisierung mittels des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 zur ImmoWertV in Verbindung mit dem historischen AGVGA.NRW-Modell) bestimmt.
- Baupreisindex: Statistisches Bundesamt, destatis, Preisindex für Neubau von Wohngebäuden des statistischen Bundesamtes **(Basisjahr 2010 = 100)**, www.destatis.de.
- Normalherstellungskosten der Gebäude einschließlich Baunebenkosten nach den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), siehe Anlage 4 ImmoWertV.
- Der Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) ist mit 1,0 angesetzt.
- Der Wert der Außenanlagen wird i.d.R. mit 5 % der Gebäudesachwerte angesetzt. Gebäude als Außenanlagen (Gartenhaus etc.) werden i.d.R. zusätzlich berücksichtigt.
- Die Hausanschlüsse werden i.d.R. mit Herstellungskosten von 5.000 € veranschlagt. Die Herstellungskosten wurden mit dem Baupreisindex indexiert und linear alterswertgemindert.
- Normalherstellungskosten für besondere Bauteile und Einrichtungen sind unter Berücksichtigung der Orientierungswerte für die in der BGF nicht erfassten Bauteile gemäß Anhang 5.4 der Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA einzelfallbezogen sachverständig zu ermitteln.
- Bei mehr als zwei Vollgeschossen werden die NHK-Werte der jeweiligen zweigeschossigen Gebäudetypen angehalten.
- Gemäß NHK 2010 wird der Korrekturfaktor von 1,05 ausschließlich bei freistehenden Zweifamilienhäusern an die Kostenkennwerte angebracht. Der Korrekturfaktor wird bei nicht freistehenden Zweifamilienhäusern und grundsätzlich bei Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung nicht angebracht.

Bei der Auswertung der Kauffälle wurde eine signifikante Abhängigkeit zwischen tatsächlich gezahltem Kaufpreis und Sachwert festgestellt. Die Zusammenstellung der Sachwertfaktoren erfolgte nach der Höhe der Bodenrichtwerte (s. **Kap. 1.2.2**).

Hinweis:

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

Die in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren bilden die Grundlage zur Ermittlung eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors nach § 39 ImmoWertV. Bei Anwendung der Sachwertfaktoren kann im Einzelfall unter sachverständiger Würdigung der Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts und des Marktgeschehens zum Wertermittlungsstichtag vom angegebenen Mittelwert bzw. der Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises im Rahmen des Streubereichs aller Einzelauswertungen abgewichen werden.

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

8.5 Erbbaurechtskoeffizient und Wohnungserbbaurechtskoeffizient

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

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

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

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

Wert des fiktiven Volleigentums x objektspezifisch angepasster Erbbaurechtskoeffizient = vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts

bzw.

Wert des fiktiven Volleigentums x objektspezifisch angepasster Wohnungserbbaurechtskoeffizient = vorläufiger Vergleichswert des Wohnungserbbaurechts

Die in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Erbbaurechtskoeffizienten bilden die Grundlage zur Ermittlung eines objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten nach § 49 ImmoWertV. Bei Anwendung der Erbbaurechtskoeffizienten kann im Einzelfall unter sachverständiger Würdigung der Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts und des Marktgeschehens zum Wertermittlungsstichtag vom angegebenen Mittelwert im Rahmen des Streubereichs aller Einzelauswertungen abgewichen werden.

9 Mieten und Pachten

Der Gutachterausschuss bezieht sich bei Gewerbemieten auf folgende Veröffentlichungen:

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

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

- Stadt Aachen www.aachen.de
  Bei dem Mietspiegel der Stadt Aachen handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel dessen Anwendung durch die Geschäftsstelle bei der Auswertung in der unten angegebenen Präsentation beschrieben wird. Diese Vorgehensweise ist zur modellkonformen Anwendung der veröffentlichten Daten aus diesem Grundstücksmarktbericht zu berücksichtigen.
  Anwendung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Aachen im Rahmen der Auswertung von Kaufverträgen
- Stadt Alsdorf www.alsdorf.de
- für die Stadt Baesweiler ist kein Mietspiegel veröffentlicht worden
- Stadt Eschweiler www.eschweiler.de
- Stadt Herzogenrath www.herzogenrath.de
- Stadt Monschau www.monschau.de
- Gemeinde Roetgen www.roetgen.de
- Gemeinde Simmerath www.simmerath.de
- Stadt Stolberg www.stolberg.de
- Stadt Würselen www.wuerselen.de

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

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen

Vorsitzendes Mitglied:
Dipl.-Ing. David Arzdorf, Städteregionsvermessungsdirektor

Stellvertretende vorsitzende Mitglieder:
Dr.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing. Florian Bonenkamp, Architekt und Sachverständiger
Dipl.-Ing. Boris Giesen, Kreisvermessungsdirektor
Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.-Ing. Heike Grafen, Architektin
Dipl.-Ing. Irene Littek-Braun, Ltd. Städteregionsvermessungsdirektorin a. D.
M.Sc. Julian Vollmert, Städteregionsobervermessungsrat

Weitere Mitglieder:
Dipl.-Ing. Heiko Benecke, Architekt
Dipl.-Ing. agr. Cornelia Briem-Grooten, Agraringenieurin
Dipl.-Ing. (FH) Paul Harzon, Städteregionsobervermessungsrat a. D.
Dipl.-Ing. (FH) Thomas Heinz, Städtischer Vermessungsamtsrat
Dipl.-Ing. (FH) Stephanie Hilgers, Bauingenieurin
Dipl.-Ing. (FH) Christian Horn, Architekt
Dipl.-Ing. Christian Jülich, Vermessungsingenieur
B.A. Patrick Keischgens, Sachverständiger
Dipl.-Ing. (FH) Arnd Klein, Architekt und Betriebswirt VWA
Dipl.-Ing. (FH) Kathrin Koppe, Architektin
Dipl.-Ing. Bernhard Lampenscherf, Bauingenieur
Dipl.-Ing. (FH) Marc Morgenroth, Bauingenieur
Dipl.-Ing. (FH) Sascha Nepomuck, Vermessungsingenieur
Gisela Nießen, Immobilienmaklerin
B.Sc. Agr. (FH) Bettina Reuter, Agraringenieurin
Dipl.-Ing. Susanne Richter, Architektin
Dipl.-Ing. Hans Martin Steins, Technischer Dezernent a. D.
Dipl.-Ing. Nadine Wedekind-Wenzlaff, Städtische Obervermessungsrätin
Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.-Ing. Gerhard Witte, Bausachverständiger
Dipl.-Ing. Jens Wunderlich, Architekt

Besondere Mitglieder:
Lutz Keutgens, Regierungsrat, Finanzamt Aachen-Kreis
Anne Schragen, Regierungsrätin, Finanzamt Aachen-Stadt
Sascha Hartmanns, Architekt, Finanzamt Aachen-Kreis (Stellvertretung)
Doris Schneiders, Steueramtsrätin, Finanzamt Aachen-Stadt (Stellvertretung)

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen

Telefon:	0241 / 5198 – 2555
Fax:	0241 / 5198 – 2291
E-Mail:	gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de
Internet:	www.gars.nrw/staedteregion-aachen
	www.gutachterausschuss.staedteregion-aachen.de

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

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Städteregion Aachen

www.gars.nrw/staedteregion-aachen
www.boris.nrw.de