



**Grundstücksmarktbericht 2026**  
für die Städteregion Aachen







---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Städteregion Aachen

## Grundstücksmarktbericht 2026

Berichtszeitraum 01.01.2025 - 31.12.2025

Stichtag: 01.01.2026 gemäß § 41 GrundWertVO NRW

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 - 80621

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

Internet: [www.gars.nrw/staedteregion-aachen](http://www.gars.nrw/staedteregion-aachen)  
[www.gutachterausschuss.staedteregion-aachen.de](http://www.gutachterausschuss.staedteregion-aachen.de)

## **Druck**

Hausdruckerei Städteregion Aachen

## **Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 54,- EUR je Exemplar (Nr. 5.3 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

## **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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehbar.

## **Veröffentlichungsdatum**

20. März 2026

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>0 Die Städteregion Aachen</b>	<b>10</b>
<b>1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>12</b>
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
<b>2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>18</b>
<b>3 Umsätze</b>	<b>20</b>
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
<b>4 Unbebaute Grundstücke</b>	<b>38</b>
4.1 Übersichtskarten der Bodenrichtwerte 2026 . . . . .	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

---

<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>58</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser . . . . .	58
5.1.1	Immobilienrichtwerte . . . . .	58
5.1.2	Durchschnittswerte . . . . .	60
5.1.3	Indexreihen . . . . .	61
5.1.4	Sachwertfaktoren . . . . .	64
5.1.5	Liegenschaftszinssätze . . . . .	84
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser . . . . .	87
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude . . . . .	89
5.3.1	Liegenschaftszinssätze . . . . .	89
5.3.2	Rohertragsfaktoren . . . . .	90
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke . . . . .	90
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>91</b>
6.1	Wohnungseigentum . . . . .	91
6.1.1	Immobilienrichtwerte . . . . .	91
6.1.2	Indexreihen . . . . .	92
6.1.3	Liegenschaftszinssätze . . . . .	94
6.2	Wohnungseigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern . . . . .	103
6.2.1	Durchschnittswerte . . . . .	103
6.2.2	Liegenschaftszinssätze . . . . .	103
6.3	Teileigentum . . . . .	104
6.3.1	Liegenschaftszinssätze . . . . .	104
6.3.2	Rohertragsfaktoren . . . . .	104
6.3.3	Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze . . . . .	105
<b>7</b>	<b>Erbbauerechte und Erbbauerechtsgrundstücke</b>	<b>107</b>
7.1	Erbbauerechtsbestellungen (Bestellung neuer Erbbauerechte) . . . . .	107
7.2	Erbbauerechte und Wohnungserbbauerechte . . . . .	108
7.2.1	Erbbauerechtsfaktoren für bebaute Erbbauerechte und Wohnungserbbauerechte . . . . .	109
7.2.2	Erbbauerechtskoeffizienten für bebaute Erbbauerechte (Ein- und Zweifamilienhäuser) . . . . .	109
7.2.3	Erbbauerechtskoeffizienten für Wohnungserbbauerechte . . . . .	110
7.3	Teileigentumserbbauerechte . . . . .	111
7.4	Erbbaugrundstücke . . . . .	111
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>112</b>
8.1	Indexreihen . . . . .	112
8.2	Liegenschaftszinssätze . . . . .	112
8.3	Bewirtschaftungskosten . . . . .	116
8.4	Sachwertfaktoren . . . . .	116
8.5	Erbbauerechtskoeffizient und Wohnungserbbauerechtskoeffizient . . . . .	118
<b>9</b>	<b>Mieten und Pachten</b>	<b>119</b>
<b>10</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>120</b>

**Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung**

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

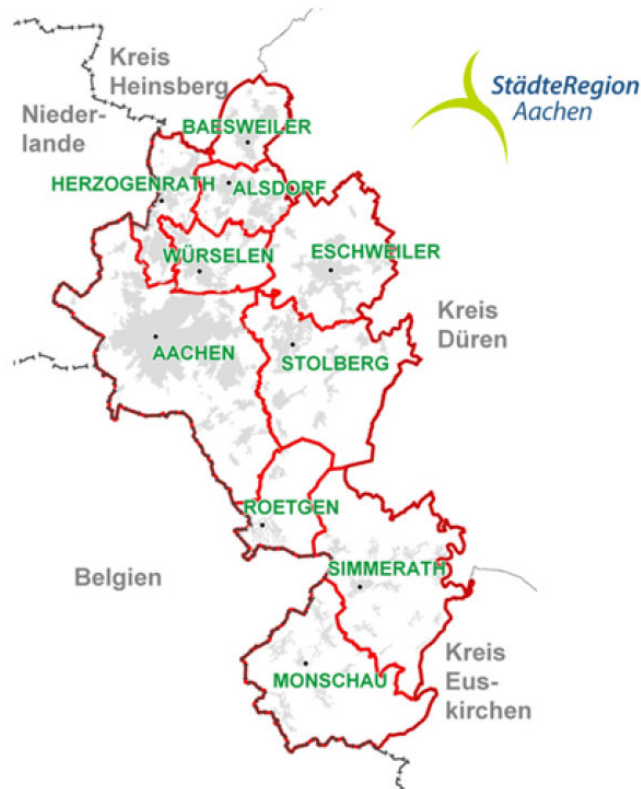
Zeichen	Bedeutung
( )	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher
∅	Durchschnitt
	Zusammenfassung entweder Baujahr, Restnutzungsdauer und/oder Lagebezeichnungen

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 einem Oberbürgermeister und Bezirksvertretungen.



In der Städteregion Aachen leben rd. 582.000 Menschen auf ca. 707 km<sup>2</sup>. Die Stadt Aachen ist mit rd. 262.000 Einwohnern und mit ca. 161 km<sup>2</sup> die weitaus größte Kommune.

Stadt/Gemeinde	Einwohner	Fläche [km <sup>2</sup> ]
Aachen	262.400	160,85
Alsdorf	48.711	31,67
Baesweiler	29.041	27,84
Eschweiler	57.548	75,76
Herzogenrath	48.678	33,39
Monschau	12.341	94,62
Roetgen	8.733	39,02
Simmerath	16.535	111,00
Stolberg	56.626	98,48
Würselen	40.264	34,39
<b>Städteregion Aachen</b>	<b>581.877</b>	<b>706,9</b>

Stand: 30.09.2025 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](http://www.staedteregion-aachen.de) finden Sie viele weitere Informationen, beispielsweise zu den zehn regionsangehörigen Kommunen oder zur Geschichte der Städteregion. Sie erhalten aber auch alle relevanten Informationen über die politischen Initiativen und Diskussionen innerhalb der Städteregion (Ratsinformationssystem).

# 1 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 Grundstücksmarktberichtes im Informationssystem BORIS.NRW im Internet.

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

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

Die Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses sind unter anderem:

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

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

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

## 1.1 Grundlagen und Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt im Gebiet der Städteregion Aachen. Die Daten stammen überwiegend aus dem Geschäftsjahr 2025 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, Erbbaurechtskoeffizienten** 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](http://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](http://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 Auswertungen, die sich auf die Restnutzungsdauer der Objekte beziehen, sind nur Objekte ausgewertet worden, bei denen aufgrund vorliegender Angaben zum Modernisierungsgrad eine Restnutzungsdauer nach Anlage 2 der ImmoWertV 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 Wertermittlungstichtage, so ist vor allem bei stark veränderten Bodenrichtwerten gegenüber dem Auswertzeitraum gegebenenfalls das veränderte Bodenrichtwertniveau in geeigneter Weise sachverständig zu berücksichtigen. Dies gilt vor allem bei der Anwendung von Sachwertfaktoren.**

### 1.2.1 Wohnlageklassen

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

#### **Stadt Aachen**

Für die Wohnlageklassifizierung in der Stadt Aachen gelten die Wohnlagendefinitionen, die im Zusammenhang mit dem abgeleiteten qualifizierten Mietspiegel der Stadt Aachen im Internet veröffentlicht wurden. Auf der Internetseite der Stadt Aachen ist unter anderem die "[Anlage Mietspiegel 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 [€/m <sup>2</sup> ]		
	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026
1	0 - 159	0 - 169	0 - 189
2	160 - 289	170 - 309	190 - 329
3	290 - 459	310 - 489	330 - 499
4	460 - 574	490 - 599	500 - 609
5	575 - 739	600 - 759	610 - 779
6	740 - 925	760 - 1.000	780 - 1.100

### 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 befindet sich im Jahr 2025 weiterhin in einem Aufschwung. Dieses spiegelt sich in der Steigerung der Transaktionszahlen um rd. 14 % und des Gesamtumsatzes um rd. 15 % wider. Die Zahlen liegen jedoch weiterhin deutlich unter dem Niveau von 2022. Auch in den Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum sind die Preise im Vergleich zum Vorjahr leicht steigend.

Der Gutachterausschuss sieht diese Entwicklung in dem anhaltenden Gewöhnungseffekt an die neuen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen begründet. Charakteristisch hierfür ist die Entwicklung der Bau- und Energiekosten, der Bauzinsen und der Lebenshaltungskosten, die seit rund zwei Jahren deutlich gleichmäßiger und ohne große Schwankungen als zuvor verlaufen.

Die gewachsene Verlässlichkeit der Rahmenbedingungen sorgt – wie bereits im Vorjahr – für ein merklich aktiveres und investitionsfreudigeres Handeln 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 im Vergleich zum Vorjahr von 88,9 Mio. € um rd. 3 % auf 86,3 Mio. € gesunken. Die Anzahl der Kauffälle ist hingegen um rd. 11 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Betrachtet man die Preisentwicklung der Kauffälle für Wohnbauland, so sind die Preise in den Nordkreiskommunen sowie in Monschau und Simmerath um bis zu 10 % steigend. In der Stadt Aachen sind Preissteigerungen von rd. 3,5 % zu verzeichnen. In Roetgen sind die Preise seit Jahren wieder gesunken. 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" Preissteigerungen über die gesamte Städteregion Aachen. Die höchsten Steigerungen sind mit bis zu rd. 10 % in den Nordkreiskommunen zu verzeichnen.

### Bebaute Grundstücke

Der Umsatz des Teilmarktes der bebauten Grundstücke in der Städteregion Aachen betrug für das aktuelle Geschäftsjahr 1.124,4 Mio. € bei insgesamt 2.479 ausgewerteten Fällen. Dies entspricht einer Steigerung des Umsatzes um rd. 12 % gegenüber dem Vorjahr (Umsatz: 1.000,4 Mio. €).

Der Gutachterausschuss hat für 2025 für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser 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 2025 einen Umsatz von 388,4 Mio. € bei insgesamt 1.994 ausgewerteten Fällen auf. Der Umsatz stieg gegenüber dem Vorjahr (301,5 Mio. €) um rd. 29 %, und die Zahl der Kauffälle um rd. 14 %. Mit Blick auf die Indexreihen für Eigentumswohnungen in **Kap. 6.1.2** ist eine leichte Preissteigerung zu erkennen. Mit 107 verkauften Neubauwohnungen in der Städteregion ist die Zahl zum Vorjahr zwar gestiegen, sie bewegt sich jedoch weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau.

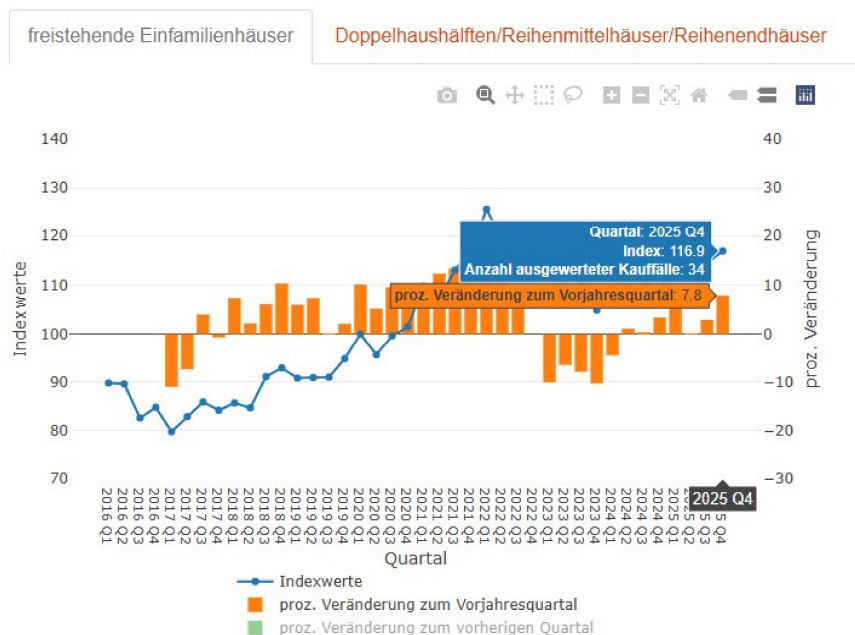
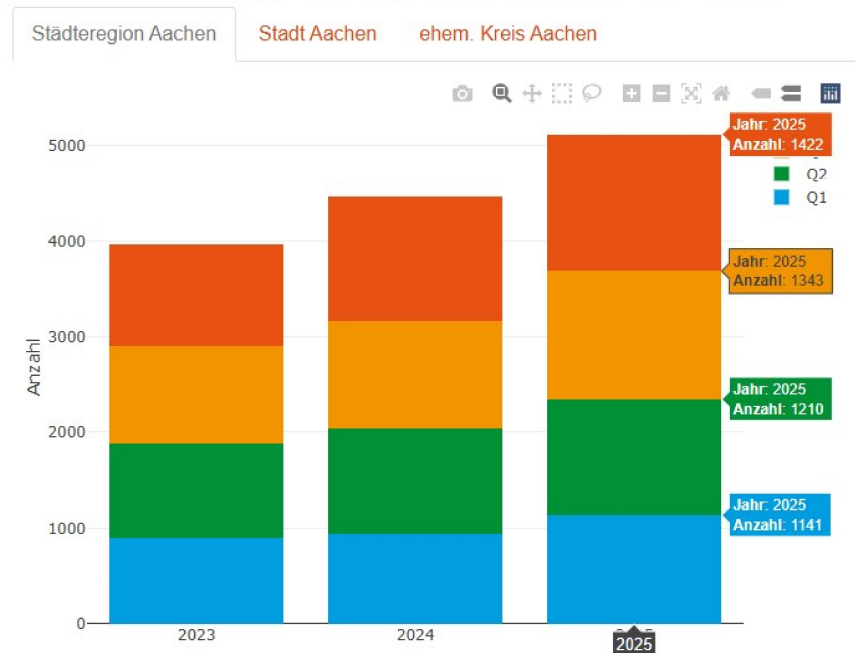
## Immobilienmarkt Aktuell

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](http://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.

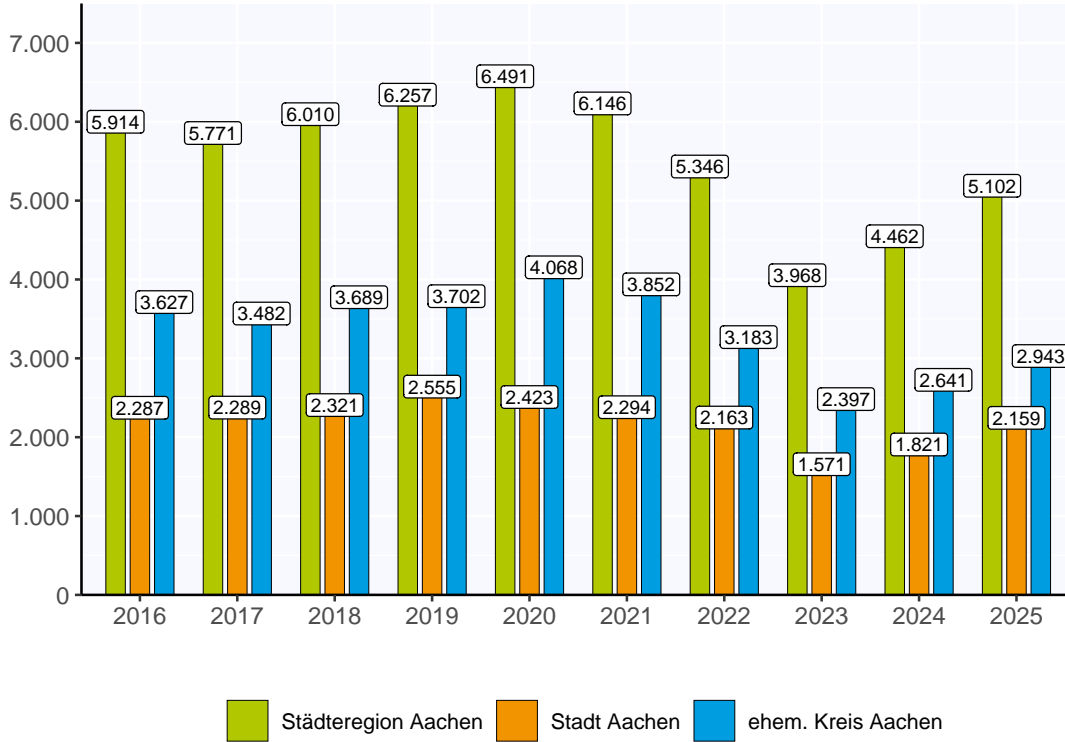
In "Immobilienmarkt Aktuell" werden für einzelne Marktsegmente z.B. Umsatzzahlen und Indexreihen veröffentlicht:

### 2.1 Entwicklung der Anzahl an Kaufverträgen



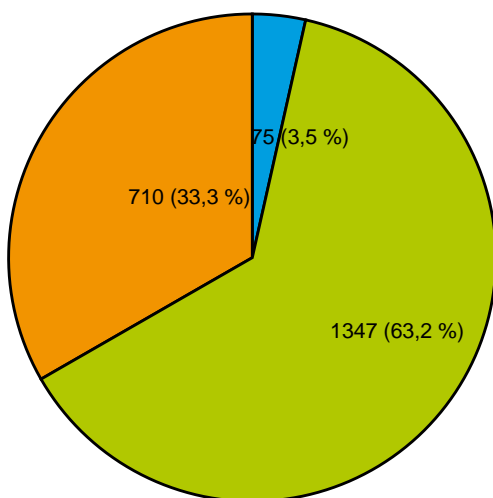
### 3 Umsätze

Im Jahr 2025 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Städteregion von den beurkundenden Stellen insgesamt **5.102 Objekte** mit einem Geldumsatz von **1.610,4 Mio. €** (2024: 4.462 Objekte mit einem Geldumsatz von 1.403,6 Mio. €) zur Erfassung und Auswertung vorgelegt.

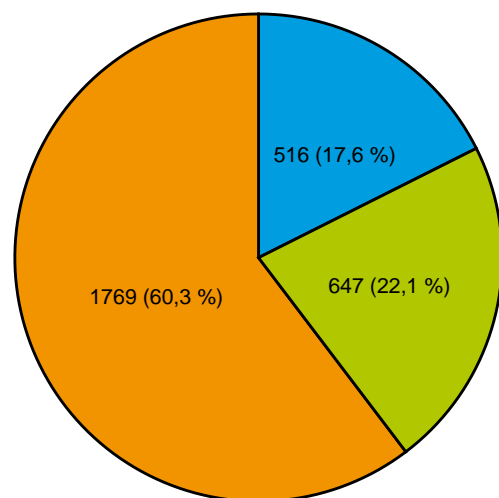


Die im Jahr 2025 vorgelegten 5.102 Verträge verteilen sich folgendermaßen auf die Teilmärkte:

Stadt Aachen



ehemaliger Kreis Aachen



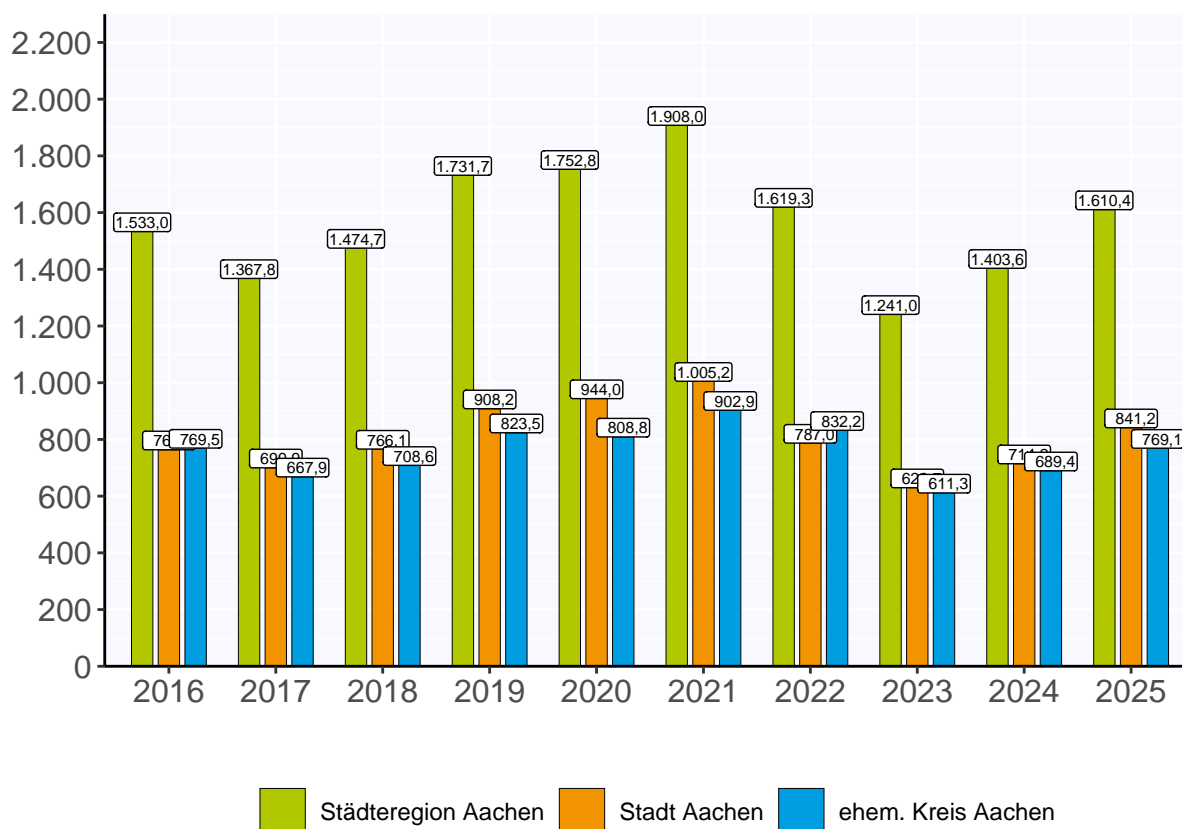
bebaute Objekte    Wohnungs- und Teileigentum    unbebaute Objekte

Die weiteren 38 Verträge entfallen auf die Teilmärkte der Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke.

### 3.1 Gesamtumsatz

Der Gesamtumsatz 2025 ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 15 % angestiegen. Die Entwicklung der Umsätze der Jahre 2021 bis 2025 ist aus der folgenden Tabelle zu ersehen.

	2021 [Mio. €]	2022 [Mio. €]	2023 [Mio. €]	2024 [Mio. €]	2025 [Mio. €]	Veränderung zu 2024
Gesamtumsatz	1.908,0	1.619,3	1.241,0	1.403,6	1.610,4	14,7 %
Stadt Aachen	1.005,2	787,0	629,7	714,2	841,2	17,8 %
ehem. Kreis Aachen	902,9	832,2	611,3	689,4	769,1	11,6 %



#### Aufgegliedert in die Teilmärkte:

	2021 [Mio. €]	2022 [Mio. €]	2023 [Mio. €]	2024 [Mio. €]	2025 [Mio. €]
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>141,2</b>	<b>114,9</b>	<b>80,0</b>	<b>88,9</b>	<b>86,3</b>
Stadt Aachen	47,4	43,5	18,8	32,7	20,6
ehem. Kreis Aachen	93,8	71,3	61,2	56,2	65,7
<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>1.342,6</b>	<b>1.119,0</b>	<b>901,9</b>	<b>1.000,4</b>	<b>1.124,4</b>
Stadt Aachen	689,0	473,0	438,4	472,8	527,9
ehem. Kreis Aachen	653,6	646,0	463,6	527,5	596,5
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>401,0</b>	<b>357,5</b>	<b>250,8</b>	<b>301,5</b>	<b>388,4</b>
Stadt Aachen	246,9	244,4	166,5	196,4	283,0
ehem. Kreis Aachen	154,1	113,1	84,3	105,2	105,3
<b>Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke</b>	<b>23,2</b>	<b>27,9</b>	<b>8,2</b>	<b>12,7</b>	<b>11,3</b>
Stadt Aachen	21,9	26,1	6,0	12,2	9,8
ehem. Kreis Aachen	1,3	1,8	2,2	0,5	1,6

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

Stadt/ Gemeinde	Einwohner [%]	Gesamtumsatz aus allen Teilmärkten					
		2023		2024		2025	
		[%]	[Mio. €]	[%]	[Mio. €]	[%]	[Mio. €]
<b>Aachen</b>	44,7	50,7	629,7	50,9	714,2	<b>52,2</b>	<b>841,2</b>
<b>Alsdorf</b>	8,6	7,1	87,9	7,2	100,7	<b>5,8</b>	<b>92,6</b>
<b>Baesweiler</b>	5,0	3,3	41,5	3,6	50,9	<b>3,5</b>	<b>56,9</b>
<b>Eschweiler</b>	10,0	9,2	113,7	9,3	130,5	<b>8,9</b>	<b>143,5</b>
<b>Herzogenrath</b>	8,4	7,3	91,0	7,0	97,7	<b>8,0</b>	<b>129,4</b>
<b>Monschau</b>	2,1	1,7	20,9	2,0	28,5	<b>2,0</b>	<b>32,5</b>
<b>Roetgen</b>	1,6	1,3	16,3	1,5	21,7	<b>2,3</b>	<b>37,2</b>
<b>Simmerath</b>	2,8	2,0	24,3	2,1	30,0	<b>2,7</b>	<b>43,9</b>
<b>Stolberg</b>	10,0	11,0	135,9	6,7	94,6	<b>8,2</b>	<b>131,6</b>
<b>Würselen</b>	6,9	6,4	79,8	9,6	134,9	<b>6,3</b>	<b>101,6</b>
<b>Städteregion Aachen</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1.241,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1.403,7</b>	<b>100,0</b>	<b>1.610,4</b>

**3.1.1 Versteigerungen**

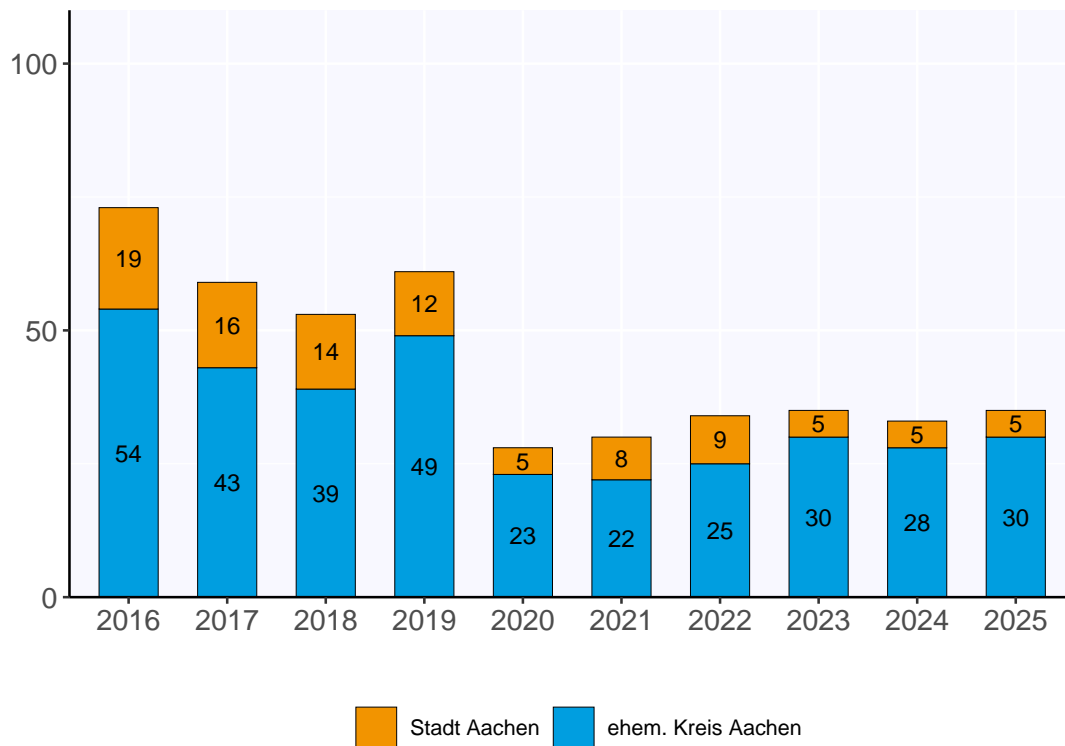
Im Jahr 2025 wurden insgesamt **35 Beschlüsse** von Versteigerungsverfahren registriert. Hierbei handelt es sich sowohl um Zwangsversteigerungen als auch um Teilungsversteigerungen. Insgesamt ist festzustellen, dass die Versteigerungen auf Grund ihres geringen Anteils am Gesamtmarkt diesen nicht wesentlich beeinflussen. Auch für das Jahr 2025 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	
<b>Unbebaute Objekte</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0,0</b>
<b>Bebaute Objekte gesamt</b>	<b>4</b>	<b>18</b>	<b>22</b>	<b>5,6</b>
davon				
Ein- und Zweifamilienhäuser	1	15	16	2,4
Mehrfamilienhäuser	1	2	3	1,4
Wohn- und Geschäftshäuser	0	0	0	0,0
Betriebsgrundstücke	1	0	1	1,5
Sonstige Grundstücke	1	1	2	0,2
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>1,6</b>
<b>Summe</b>	<b>5</b>	<b>30</b>	<b>35</b>	<b>7,2</b>

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	14,3	3,0
Alsdorf	8,6	1	2,9	0,1
Baesweiler	5,0	0	0,0	0,0
Eschweiler	10,0	9	25,7	1,7
Herzogenrath	8,4	4	11,4	0,6
Monschau	2,1	1	2,9	0,0
Roetgen	1,6	0	0,0	0,0
Simmerath	2,8	2	5,7	0,0
Stolberg	10,0	7	20,0	1,0
Würselen	6,9	6	17,1	0,8
<b>Städteregion Aachen</b>	<b>100,0</b>	<b>35</b>	<b>100,0</b>	<b>7,2</b>

Das folgende Diagramm zeigt die Entwicklung der Anzahl der Beschlüsse über Versteigerungen in der Städteregion Aachen seit 2016 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
<b>2020</b>	<b>25</b>	<b>23</b>		
Bebaute Grundstücke	20	18	0,98	+/- 0,25
Wohnungseigentum	5	5	1,17	+/- 0,44
<b>2021</b>	<b>24</b>	<b>19</b>		
Bebaute Grundstücke	19	14	1,15	+/- 0,53
Wohnungseigentum	5	5	1,33	+/- 0,21
<b>2022</b>	<b>26</b>	<b>23</b>		
Bebaute Grundstücke	14	12	0,74	+/- 0,30
Wohnungseigentum	12	11	0,84	+/- 0,35
<b>2023</b>	<b>33</b>	<b>31</b>		
Bebaute Grundstücke	13	13	0,61	+/- 0,24
Wohnungseigentum	20	18	0,65	+/- 0,23
<b>2024</b>	<b>32</b>	<b>30</b>		
Bebaute Grundstücke	20	20	0,77	+/- 0,32
Wohnungseigentum	12	10	0,68	+/- 0,24
<b>2025</b>	<b>32</b>	<b>32</b>		
Bebaute Grundstücke	22	22	0,85	+/- 0,36
Wohnungseigentum	10	10	0,78	+/- 0,17

## 3.2 Unbebaute Grundstücke

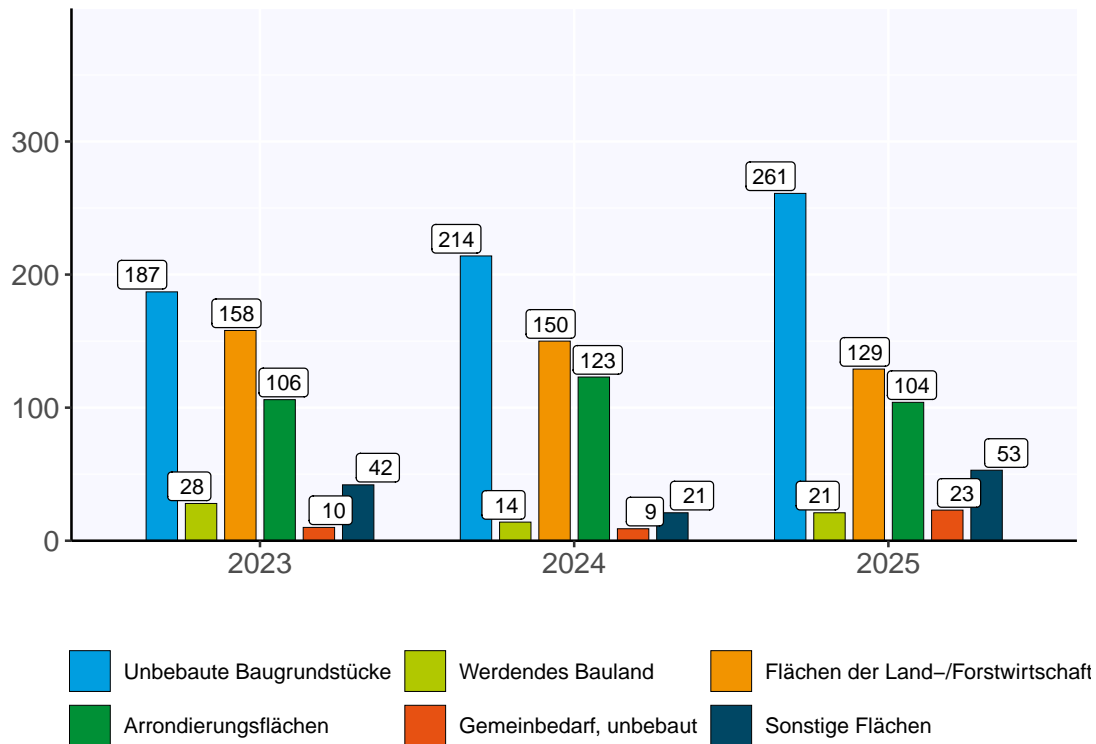
Der Gesamtumsatz für den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke in der Städteregion betrug für das Jahr 2025 **86,3 Mio. €** bei insgesamt 591 ausgewerteten Fällen. Dies entspricht einem leichten Rückgang des Gesamtumsatzes um rd. 3 % bei vergleichbarer Anzahl und Flächenumsatz gegenüber dem Jahr 2024 (Gesamtumsatz: 88,9 Mio. €).

	2021	2022	2023	2024	2025	Veränderung zu 2024
<b>Gesamtumsatz in Mio. €</b>	141,2	114,9	80,0	88,9	<b>86,3</b>	-2,9 %
<b>Anzahl der Objekte</b>	935	755	531	534	<b>591</b>	10,7 %
<b>Flächenumsatz in Hektar</b>	329,1	338,2	295,3	297,4	<b>231,4</b>	-22,2 %

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

Art der Fläche	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. €]
<b>unbebaute Baugrundstücke</b>			
individueller Wohnungsbau	<b>205</b>	<b>19,3</b>	<b>38,1</b>
Geschosswohnungsbau	<b>29</b>	<b>5,1</b>	<b>16,3</b>
Gewerbe "Tertiäre Nutzung"	<b>4</b>	<b>0,4</b>	<b>2,1</b>
Gewerbe und Industrie	<b>23</b>	<b>10,0</b>	<b>8,1</b>
<b>Werdendes Bauland</b>			
Bauerwartungsland	<b>7</b>	<b>8,3</b>	<b>3,1</b>
Rohbauland	<b>14</b>	<b>10,1</b>	<b>5,7</b>
<b>Flächen der Land- und Forstwirtschaft</b>			
<b>Landwirtschaftliche Flächen</b>	<b>111</b>	<b>114,5</b>	<b>5,3</b>
davon Ackerland	<b>19</b>	<b>26,0</b>	<b>2,3</b>
davon Grünland	<b>92</b>	<b>88,5</b>	<b>3,0</b>
<b>Forstwirtschaftliche Flächen</b>	<b>17</b>	<b>9,5</b>	<b>0,1</b>
<b>sonstige Land- und Forstwirtschaftliche Flächen (Sonderkulturen oder gemischte Nutzungen)</b>	<b>1</b>	<b>0,6</b>	<b>0,0</b>
<b>Arrondierungsflächen</b>	<b>104</b>	<b>3,4</b>	<b>2,8</b>
<b>Gemeinbedarf, unbebaut</b>	<b>23</b>	<b>6,9</b>	<b>1,8</b>
<b>Sonstige Flächen</b>	<b>53</b>	<b>43,3</b>	<b>2,8</b>

Die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle für unbebaute Grundstücke über die Jahre 2023 bis 2025 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					
		2023		2024		2025	
		[%]	[Mio. €]	[%]	[Mio. €]	[%]	[Mio. €]
<b>Aachen</b>	44,7	23,5	18,8	36,7	32,7	<b>23,9</b>	<b>20,6</b>
<b>Alsdorf</b>	8,6	9,0	7,2	13,3	11,8	<b>6,6</b>	<b>5,7</b>
<b>Baesweiler</b>	5,0	8,4	6,7	4,5	4,0	<b>8,7</b>	<b>7,5</b>
<b>Eschweiler</b>	10,0	25,2	20,1	18,4	16,4	<b>15,0</b>	<b>12,9</b>
<b>Herzogenrath</b>	8,4	4,5	3,6	6,5	5,8	<b>2,1</b>	<b>1,8</b>
<b>Monschau</b>	2,1	2,5	2,0	2,6	2,3	<b>3,8</b>	<b>3,3</b>
<b>Roetgen</b>	1,6	5,0	4,0	2,9	2,6	<b>4,9</b>	<b>4,2</b>
<b>Simmerath</b>	2,8	5,1	4,1	3,9	3,5	<b>7,7</b>	<b>6,6</b>
<b>Stolberg</b>	10,0	10,1	8,1	2,4	2,1	<b>17,4</b>	<b>15,0</b>
<b>Würselen</b>	6,9	6,6	5,3	8,8	7,8	<b>9,9</b>	<b>8,5</b>
<b>Städteregion Aachen</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>79,9</b>	<b>100,0</b>	<b>89,0</b>	<b>100,0</b>	<b>86,1</b>

**Teilmarkt: Bauland / individueller Wohnungsbau**

Die Verkäufe von Baulandflächen für Wohnnutzung haben sich in den Jahren 2023 bis 2025 in den einzelnen Städten und Gemeinden der Städteregion Aachen wie folgt entwickelt:

Stadt/ Gemeinde	Umsatz: Bauland - individueller Wohnungsbau								
	2023			2024			2025		
	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]
Aachen	17	1,7	7,8	25	2,4	12,6	24	1,7	8,2
Alsdorf	9	2,5	1,3	34	2,3	5,6	23	1,2	2,7
Baesweiler	11	0,5	1,5	13	0,9	2,2	21	1,7	5,2
Eschweiler	12	0,9	1,8	15	0,8	2,5	19	1,5	4,7
Herzogenrath	17	0,8	2,0	19	1,1	2,2	5	0,3	0,6
Monschau	14	2,0	1,1	20	3,5	1,8	23	3,5	2,3
Roetgen	8	1,0	2,3	6	1,0	2,1	15	2,0	3,2
Simmerath	24	3,8	3,0	20	1,8	1,9	28	4,2	3,9
Stolberg	21	1,1	2,5	10	0,6	1,6	45	2,9	7,1
Würselen	3	0,3	0,9	2	0,1	0,3	2	0,3	0,4
<b>Städteregion Aachen</b>	<b>136</b>	<b>14,5</b>	<b>24,2</b>	<b>164</b>	<b>14,5</b>	<b>32,7</b>	<b>205</b>	<b>19,3</b>	<b>38,1</b>

**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								
	2023			2024			2025		
	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]
Aachen	7	1,0	5,7	3	0,4	3,2	5	1,0	5,5
Alsdorf	2	2,1	4,1	9	1,2	2,3	1	0,1	0,4
Baesweiler	1	0,1	0,2	0	0,0	0,0	1	0,3	0,9
Eschweiler	2	0,2	0,5	0	0,0	0,0	5	0,8	2,3
Herzogenrath	3	0,5	1,1	5	1,0	2,1	2	0,2	0,5
Monschau	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0
Roetgen	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0
Simmerath	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	3	0,3	0,7
Stolberg	8	1,1	2,8	0	0,0	0,0	11	1,7	5,3
Würselen	0	0,0	0,0	3	0,3	0,8	1	0,6	0,7
<b>Städteregion Aachen</b>	<b>23</b>	<b>5,0</b>	<b>14,5</b>	<b>20</b>	<b>2,8</b>	<b>8,5</b>	<b>29</b>	<b>5,1</b>	<b>16,3</b>

### 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								
	2023			2024			2025		
	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]
Aachen	3	0,9	1,9	3	3,1	3,2	4	2,3	4,1
Alsdorf	5	2,2	0,9	2	2,4	1,7	6	2,0	1,4
Baesweiler	5	4,2	1,5	2	1,0	0,5	3	0,9	0,5
Eschweiler	5	15,0	13,8	6	5,1	5,8	2	0,6	0,3
Herzogenrath	0	0,0	0,0	4	0,8	0,5	1	0,2	0,4
Monschau	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	2	0,2	0,1
Roetgen	0	0,0	0,0	1	0,5	0,2	2	0,9	0,4
Simmerath	1	0,2	0,0	6	2,2	0,5	0	0,0	0,0
Stolberg	6	1,6	0,8	2	0,7	0,2	3	1,9	0,6
Würselen	3	2,2	2,0	4	3,4	3,4	4	1,4	2,3
<b>Städteregion Aachen</b>	<b>28</b>	<b>26,2</b>	<b>20,9</b>	<b>30</b>	<b>19,0</b>	<b>16,2</b>	<b>27</b>	<b>10,4</b>	<b>10,2</b>

### 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								
	2023			2024			2025		
	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]
Aachen	23	16,2	1,3	10	65,2	6,2	14	24,8	1,3
Alsdorf	3	2,3	0,2	11	15,5	1,9	3	5,0	0,7
Baesweiler	8	31,9	2,8	6	5,8	0,8	1	0,3	0,0
Eschweiler	19	35,1	2,2	21	39,6	3,6	10	15,8	1,4
Herzogenrath	3	2,6	0,2	9	6,8	0,6	1	0,4	0,0
Monschau	28	22,9	0,4	21	18,3	0,3	28	28,2	0,4
Roetgen	4	1,4	0,1	5	2,0	0,1	5	9,4	0,3
Simmerath	32	17,4	0,3	32	24,1	0,6	28	17,5	0,5
Stolberg	12	11,1	1,1	10	2,6	0,1	14	7,2	0,2
Würselen	5	4,1	0,7	7	5,9	0,7	7	5,8	0,4
<b>Städteregion Aachen</b>	<b>137</b>	<b>145,0</b>	<b>9,2</b>	<b>132</b>	<b>185,9</b>	<b>14,8</b>	<b>111</b>	<b>114,5</b>	<b>5,3</b>

Stadt/ Gemeinde	Umsatz: Forstwirtschaftliche Flächen								
	2023			2024			2025		
	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]
Aachen	0	0,0	0,0	1	0,1	0,0	2	0,3	0,0
Alsdorf	0	0,0	0,0	1	4,4	0,0	0	0,0	0,0
Baesweiler	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0
Eschweiler	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0
Herzogenrath	0	0,0	0,0	2	1,8	0,0	0	0,0	0,0
Monschau	7	3,7	0,1	4	3,2	0,1	1	0,2	0,0
Roetgen	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0
Simmerath	11	4,3	0,1	6	2,8	0,0	12	6,7	0,1
Stolberg	1	0,1	0,0	1	0,1	0,0	1	1,5	0,0
Würselen	1	0,1	0,0	0	0,0	0,0	1	0,8	0,0
<b>Städteregion Aachen</b>	<b>20</b>	<b>8,3</b>	<b>0,2</b>	<b>15</b>	<b>12,4</b>	<b>0,2</b>	<b>17</b>	<b>9,5</b>	<b>0,1</b>

### Teilmarkt: Sonstige Flächen

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

Stadt/ Gemeinde	Umsatz: Sonstige Flächen								
	2023			2024			2025		
	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]	Anz.	[ha]	[Mio. €]
Aachen	22	2,6	2,1	38	18,1	7,5	26	2,1	1,4
Alsdorf	15	43,8	0,8	15	0,8	0,2	14	0,9	0,6
Baesweiler	14	1,2	0,7	10	3,0	0,4	8	1,3	0,9
Eschweiler	31	22,8	1,8	38	17,4	4,5	42	7,4	4,7
Herzogenrath	15	0,9	0,2	15	11,5	0,4	12	0,7	0,3
Monschau	13	3,5	0,3	11	2,3	0,1	22	5,6	0,6
Roetgen	9	5,4	1,7	1	0,3	0,2	12	2,7	0,4
Simmerath	24	9,4	0,8	21	3,0	0,5	23	12,2	1,5
Stolberg	22	2,7	0,9	15	0,7	0,2	22	33,8	1,8
Würselen	22	4,1	1,8	9	5,8	2,6	23	9,6	4,8
Städteregion Aachen	187	96,3	11,1	173	62,8	16,5	204	76,4	16,9

### 3.3 Bebaute Grundstücke

#### Gesamtumsatz und Teilmärkte

Der Gesamtumsatz für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke in der Städteregion Aachen betrug für das Jahr 2025 **1.124,4 Mio. €** bei **insgesamt 2.479** ausgewerteten Fällen. Im Jahr 2024 betrug der Gesamtumsatz 1.000,4 Mio. €. Somit ist der Umsatz im Jahr 2025 um rd. 12 % angestiegen.

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

Art der Objekte	Anzahl			Umsatz [Mio. €]		
	2024	2025	Veränderung	2024	2025	Veränderung
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.548	1.844	19,1 %	488,0	583,8	19,6 %
Mehrfamilienhäuser	418	435	4,1 %	313,1	336,6	7,5 %
Wohn- und Geschäftshäuser	65	83	27,7 %	80,4	95,9	19,3 %
Betriebsgrundstücke	60	60	0,0 %	75,0	96,1	28,1 %
Sonstige Objekte	55	57	3,6 %	43,8	12,0	-72,6 %

Die Aufgliederung in Stadt Aachen und ehemaliges Kreisgebiet Aachen:

Stadt Aachen	Anzahl			Umsatz [Mio. €]		
	2024	2025	Veränderung	2024	2025	Veränderung
Ein- und Zweifamilienhäuser	373	440	18,0 %	166,8	197,4	18,3 %
Mehrfamilienhäuser	187	201	7,5 %	204,3	226,4	10,8 %
Wohn- und Geschäftshäuser	38	35	-7,9 %	63,2	47,5	-24,8 %
Betriebsgrundstücke	16	17	6,2 %	29,8	48,9	64,1 %
Sonstige Objekte	21	17	-19,0 %	8,8	7,6	-13,6 %

ehem. Kreis Aachen	Anzahl			Umsatz [Mio. €]		
	2024	2025	Veränderung	2024	2025	Veränderung
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.175	1.404	19,5 %	321,2	386,4	20,3 %
Mehrfamilienhäuser	231	234	1,3 %	108,8	110,1	1,2 %
Wohn- und Geschäftshäuser	27	48	77,8 %	17,2	48,4	181,4 %
Betriebsgrundstücke	44	43	-2,3 %	45,2	47,2	4,4 %
Sonstige Objekte	34	40	17,6 %	35,1	4,5	-87,2 %

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

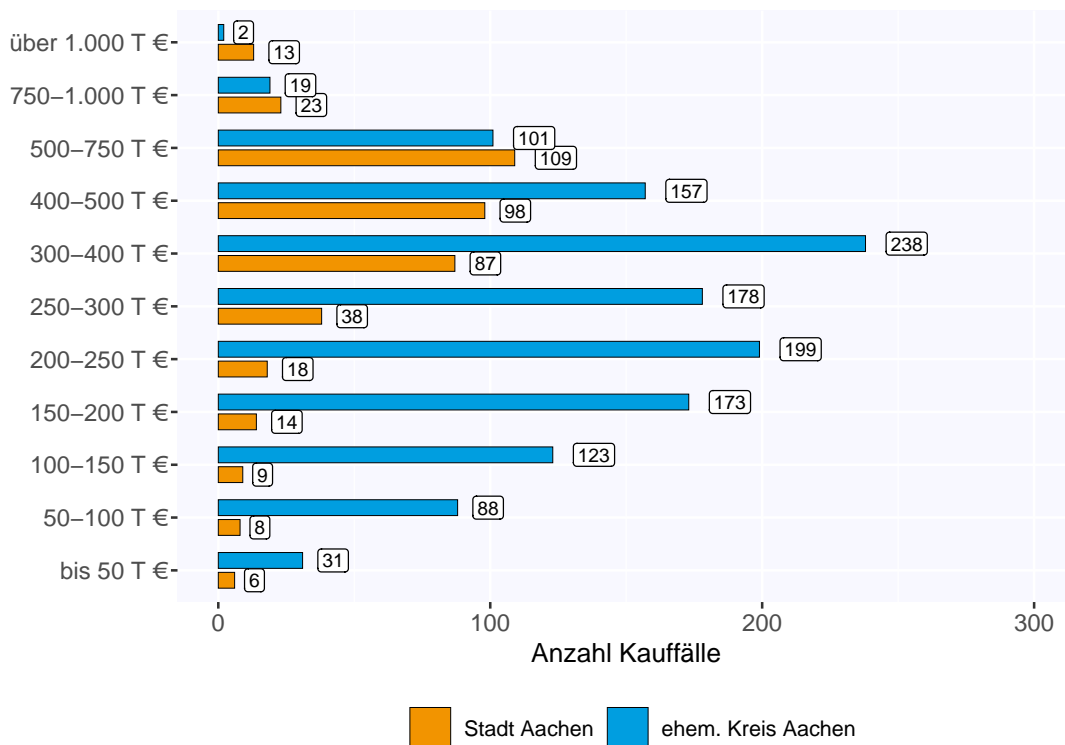
#### Gesamtumsatz aus allen bebauten Gebäudearten ohne Wohnungseigentum

Stadt/ Gemeinde	Einwohner [%]	Umsatz						Veränderung zu 2024
		2023		2024		2025		
		[%]	[Mio. €]	[%]	[Mio. €]	[%]	[Mio. €]	
Aachen	44,7	48,6	438,4	47,3	472,8	46,9	527,9	11,7 %
Alsdorf	8,6	8,1	73,0	7,9	79,2	6,7	75,1	-5,2 %
Baesweiler	5,0	3,4	31,1	4,2	42,2	4,1	45,6	8,1 %
Eschweiler	10,0	8,7	78,4	9,9	99,4	10,4	116,8	17,5 %
Herzogenrath	8,4	8,1	73,4	7,4	73,8	9,2	104,0	40,9 %
Monschau	2,1	2,0	17,9	2,4	24,0	2,5	27,8	15,8 %
Roetgen	1,6	1,2	10,4	1,7	17,1	2,5	28,2	64,9 %
Simmerath	2,8	2,0	17,8	2,2	22,4	3,0	33,5	49,6 %
Stolberg	10,0	12,1	109,2	7,5	74,7	8,6	96,6	29,3 %
Würselen	6,9	5,8	52,4	9,5	94,8	6,1	68,8	-27,4 %
Städteregion Aachen	100,0	100,0	901,9	100,0	1.000,4	100,0	1.124,4	

**Ein- und Zweifamilienhäuser**

Stadt/ Gemeinde	Umsatz						Veränderung zu 2024
	2023		2024		2025		
	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	
<b>Aachen</b>	342	150,4	373	166,8	<b>440</b>	<b>197,4</b>	18,3 %
<b>Alsdorf</b>	204	49,0	209	53,7	<b>215</b>	<b>54,3</b>	1,1 %
<b>Baesweiler</b>	81	22,0	102	28,9	<b>98</b>	<b>25,7</b>	-11,1 %
<b>Eschweiler</b>	192	48,8	210	54,4	<b>228</b>	<b>61,9</b>	13,8 %
<b>Herzogenrath</b>	162	51,3	172	52,6	<b>241</b>	<b>74,8</b>	42,2 %
<b>Monschau</b>	61	13,7	71	16,1	<b>81</b>	<b>21,5</b>	33,5 %
<b>Roetgen</b>	23	8,4	38	15,4	<b>50</b>	<b>22,3</b>	44,8 %
<b>Simmerath</b>	52	15,2	61	16,2	<b>86</b>	<b>27,8</b>	71,6 %
<b>Stolberg</b>	181	49,4	196	47,5	<b>281</b>	<b>58,9</b>	24,0 %
<b>Würselen</b>	101	32,7	116	36,6	<b>124</b>	<b>39,2</b>	7,1 %
<b>Städteregion Aachen</b>	<b>1.399</b>	<b>440,9</b>	<b>1.548</b>	<b>488,0</b>	<b>1.844</b>	<b>583,8</b>	

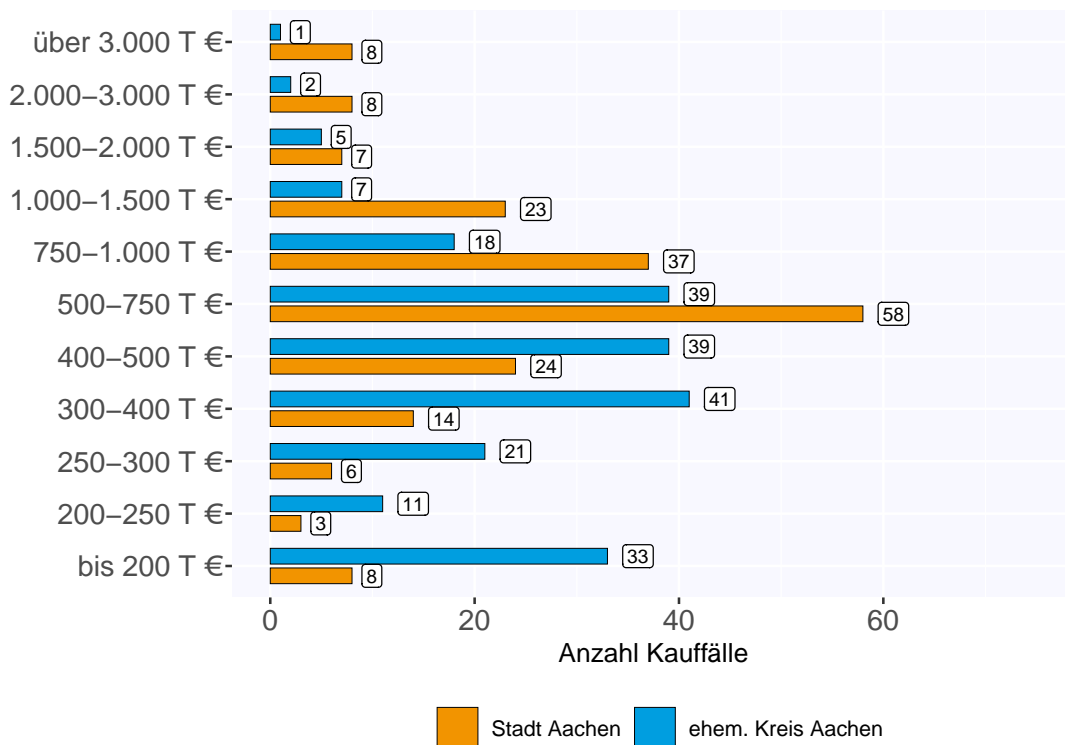
Die Anzahl der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser verteilte sich im Jahr 2025 wie folgt auf die Kaufpreisbereiche:



## Mehrfamilienhäuser

Stadt/ Gemeinde	Umsatz						Veränderung im Umsatz zu 2024
	2023		2024		2025		
	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	
Aachen	126	140,8	187	204,3	201	226,4	10,8 %
Alsdorf	29	15,3	34	13,7	33	11,3	-17,5 %
Baesweiler	10	5,4	16	10,3	11	4,0	-61,2 %
Eschweiler	28	14,6	44	16,7	53	22,2	32,9 %
Herzogenrath	22	11,4	34	17,5	38	17,7	1,1 %
Monschau	3	1,0	6	2,0	5	1,5	-25,0 %
Roetgen	1	0,2	1	0,3	3	3,5	1066,7 %
Simmerath	1	0,5	6	2,2	4	2,6	18,2 %
Stolberg	41	25,1	61	22,4	56	30,8	37,5 %
Würselen	30	10,2	29	23,8	31	16,4	-31,1 %
<b>Städteregion Aachen</b>	<b>288</b>	<b>224,6</b>	<b>418</b>	<b>313,1</b>	<b>435</b>	<b>336,6</b>	

Die Anzahl der Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser verteilte sich im Jahr 2025 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	2023		Umsatz 2024		2025		Veränderung im Umsatz zu 2024
	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	
Aachen	12	25,8	16	29,8	17	48,9	64,1 %
Alsdorf	4	2,6	3	2,7	3	3,8	40,7 %
Baesweiler	4	3,0	4	2,4	3	2,8	16,7 %
Eschweiler	4	2,2	5	11,2	14	22,3	99,1 %
Herzogenrath	2	0,8	2	1,4	7	4,9	250,0 %
Monschau	2	1,0	6	4,2	3	3,0	-28,6 %
Roetgen	1	0,3	1	0,6	1	0,2	-66,7 %
Simmerath	0	0,0	10	3,1	1	1,0	-67,7 %
Stolberg	7	21,9	7	2,3	6	1,5	-34,8 %
Würselen	4	4,7	6	17,4	5	7,6	-56,3 %
<b>Städteregion Aachen</b>	<b>40</b>	<b>62,4</b>	<b>60</b>	<b>75,0</b>	<b>60</b>	<b>96,1</b>	

**Wohn- und Geschäftshäuser**

Stadt/ Gemeinde	2023		Umsatz 2024		2025		Veränderung im Umsatz zu 2024
	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	
Aachen	45	95,4	38	63,2	35	47,5	-24,8 %
Alsdorf	9	5,8	8	6,7	5	5,0	-25,4 %
Baesweiler	2	0,7	2	0,3	2	12,9	4200,0 %
Eschweiler	9	7,7	6	2,2	13	10,1	359,1 %
Herzogenrath	5	8,4	2	1,6	9	6,5	306,2 %
Monschau	2	1,3	1	0,4	4	1,5	275,0 %
Roetgen	1	0,1	0	0,0	3	1,7	-
Simmerath	2	1,0	0	0,0	2	0,8	-
Stolberg	7	1,7	4	2,6	8	4,2	61,5 %
Würselen	5	2,1	4	3,0	2	5,6	86,7 %
<b>Städteregion Aachen</b>	<b>87</b>	<b>127,4</b>	<b>65</b>	<b>80,4</b>	<b>83</b>	<b>95,9</b>	

**Sonstige bebaute Objekte**

Stadt/ Gemeinde	2023		Umsatz 2024		2025		Veränderung im Umsatz zu 2024
	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	
Aachen	23	26,0	21	8,8	17	7,6	-13,6 %
Alsdorf	4	0,4	4	2,4	6	0,7	-70,8 %
Baesweiler	0	0,0	0	0,0	1	0,2	-
Eschweiler	14	5,1	7	14,8	6	0,3	-98,0 %
Herzogenrath	1	0,0	4	0,8	4	0,1	-87,5 %
Monschau	6	0,8	2	1,3	4	0,3	-76,9 %
Roetgen	2	1,3	2	0,8	1	0,5	-37,5 %
Simmerath	8	1,1	9	0,9	6	1,2	33,3 %
Stolberg	2	11,0	3	0,0	9	1,2	-
Würselen	4	0,9	3	14,1	3	0,0	-100,0 %
<b>Städteregion Aachen</b>	<b>64</b>	<b>46,6</b>	<b>55</b>	<b>43,8</b>	<b>57</b>	<b>12,0</b>	

### 3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" wies im Jahr 2025 einen Umsatz von **388,4 Mio. €** bei insgesamt **1.994** ausgewerteten Fällen auf. Das entspricht einem Anstieg von rd. 29 % gegenüber dem Jahr 2024 (Umsatz: 301,5 Mio. €). Die Anzahl der Objekte stieg im Vergleich zum Vorjahr (1.749 Fälle) um rd. 14 % an.

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

- **Wohnungseigentum** (mit den Gruppen): Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen sowie Wohnungseigentume in Ein-/Zweifamilienhäuser.
- **Teileigentum**: Dies sind überwiegend Ladenlokale, Praxis- und Büroräume sowie Stellplätze.

Art des Objekts	Anzahl		Umsatz in [Mio. €]	
	2024	2025	2024	2025
<b>Wohnungs- und Teileigentum gesamt</b>	1.749	<b>1.994</b>	301,5	<b>388,4</b>
<b>Wohnungseigentum Erstverkäufe</b>	58	<b>107</b>	30,1	<b>38,7</b>
<b>Wohnungseigentum Weiterverkäufe</b>	1.102	<b>1.313</b>	189,8	<b>248,6</b>
<b>Wohnungseigentum Umwandlung</b>	154	<b>157</b>	33,4	<b>35,0</b>
<b>Wohnungseigentume in EFH/ZFH</b>	132	<b>121</b>	33,1	<b>31,2</b>
<b>Teileigentum</b>	303	<b>294</b>	15,1	<b>34,9</b>

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. €]	
	2024	2025	2024	2025
<b>Wohnungs- und Teileigentum gesamt</b>	1.076	<b>1.347</b>	196,4	<b>283,0</b>
<b>Wohnungseigentum Erstverkäufe</b>	17	<b>72</b>	8,5	<b>27,1</b>
<b>Wohnungseigentum Weiterverkäufe</b>	766	<b>908</b>	139,0	<b>183,6</b>
<b>Wohnungseigentum Umwandlung</b>	109	<b>130</b>	25,9	<b>30,1</b>
<b>Wohnungseigentume in EFH/ZFH</b>	37	<b>33</b>	12,6	<b>13,0</b>
<b>Teileigentum</b>	147	<b>203</b>	10,4	<b>29,3</b>

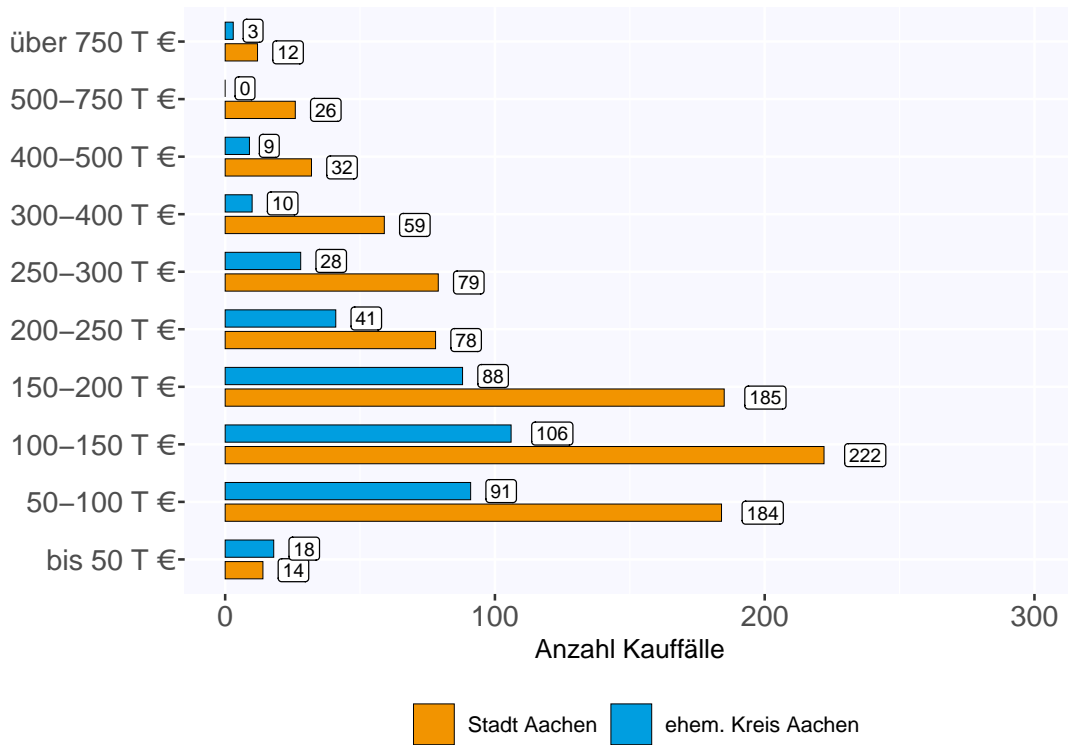
Art des Objekts	Anzahl im ehem. Kreis Aachen		Umsatz in [Mio. €]	
	2024	2025	2024	2025
<b>Wohnungs- und Teileigentum gesamt</b>	673	<b>647</b>	105,2	<b>105,3</b>
<b>Wohnungseigentum Erstverkäufe</b>	41	<b>35</b>	21,7	<b>11,6</b>
<b>Wohnungseigentum Weiterverkäufe</b>	336	<b>405</b>	50,8	<b>65,0</b>
<b>Wohnungseigentum Umwandlung</b>	45	<b>27</b>	7,6	<b>4,9</b>
<b>Wohnungseigentume in EFH/ZFH</b>	95	<b>88</b>	20,5	<b>18,2</b>
<b>Teileigentum</b>	156	<b>91</b>	4,7	<b>5,6</b>

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

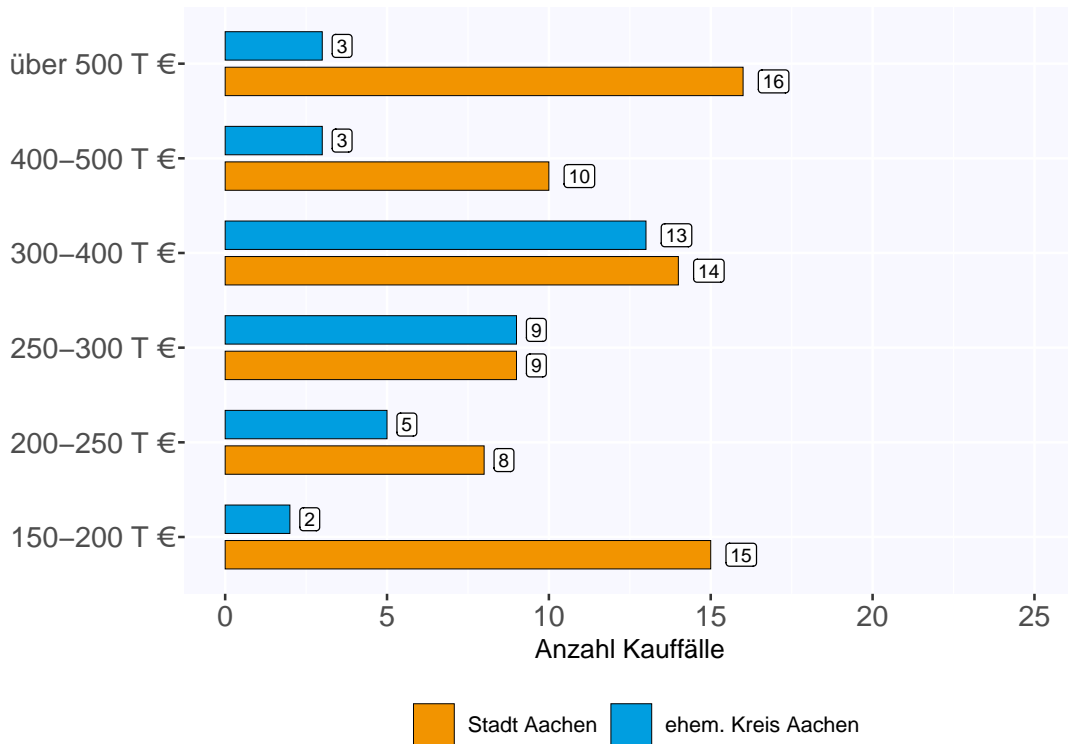
Stadt/ Gemeinde	Umsatz						Veränderung im Umsatz zu 2024
	2023		2024		2025		
	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	[Anz]	[Mio. €]	
<b>Aachen</b>	921	166,5	1.076	196,4	<b>1.347</b>	<b>283,0</b>	44,1 %
<b>Alsdorf</b>	61	7,6	66	9,8	<b>62</b>	<b>11,7</b>	19,4 %
<b>Baesweiler</b>	20	3,3	27	4,7	<b>24</b>	<b>3,7</b>	-21,3 %
<b>Eschweiler</b>	107	15,1	156	14,7	<b>117</b>	<b>13,6</b>	-7,5 %
<b>Herzogenrath</b>	91	13,0	100	17,5	<b>131</b>	<b>22,7</b>	29,7 %
<b>Monschau</b>	6	1,0	14	2,2	<b>12</b>	<b>1,4</b>	-36,4 %
<b>Roetgen</b>	11	1,9	10	2,0	<b>22</b>	<b>4,8</b>	140,0 %
<b>Simmerath</b>	19	2,4	20	4,1	<b>22</b>	<b>3,8</b>	-7,3 %
<b>Stolberg</b>	153	18,0	142	17,8	<b>128</b>	<b>19,4</b>	9,0 %
<b>Würselen</b>	117	22,0	138	32,3	<b>129</b>	<b>24,3</b>	-24,8 %
<b>Städteregion Aachen</b>	<b>1.506</b>	<b>250,8</b>	<b>1.749</b>	<b>301,5</b>	<b>1.994</b>	<b>388,4</b>	

### Verteilung nach der Kaufpreishöhe im Jahr 2025

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 2025 gab es insgesamt 38 Kauffälle von bebauten Erbbaurechten, Erbbaurechtsneubestellungen und Erbbaugrundstücken in der gesamten Städteregion Aachen.

#### Bebaute Erbbaurechte

Art der Nutzung	Umsatz					
	2024			2025		
	[Anz]	[ha]	[Mio. €]	[Anz]	[ha]	[Mio. €]
<b>bebaute Grundstücke</b>	25	1,8	12,1	19	1,0	5,7
<b>Wohnungserbbaurecht</b>	6	1,6	0,7	14	6,1	2,2
<b>Teileigentumserbbaurecht</b>	0	0,0	0,0	2	0,2	3,1
<b>Summe</b>	31	3,5	12,7	35	7,2	11,0

#### Neubestellungen von Erbbaurechten

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

	Umsatz					
	2024			2025		
	[Anz]	[ha]	[Mio. €]	[Anz]	[ha]	[Mio. €]
<b>individueller Wohnungsbau</b>	2	0,4	0	1	0,1	0,2
<b>Geschosswohnungsbau</b>	0	0,0	0	0	0,0	0,0
<b>Wohn- und Geschäftsnutzung</b>	0	0,0	0	0	0,0	0,0
<b>Gewerbebebauung</b>	0	0,0	0	1	0,6	0,0
<b>Summe</b>	2	0,4	0	2	0,7	0,2

#### 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.

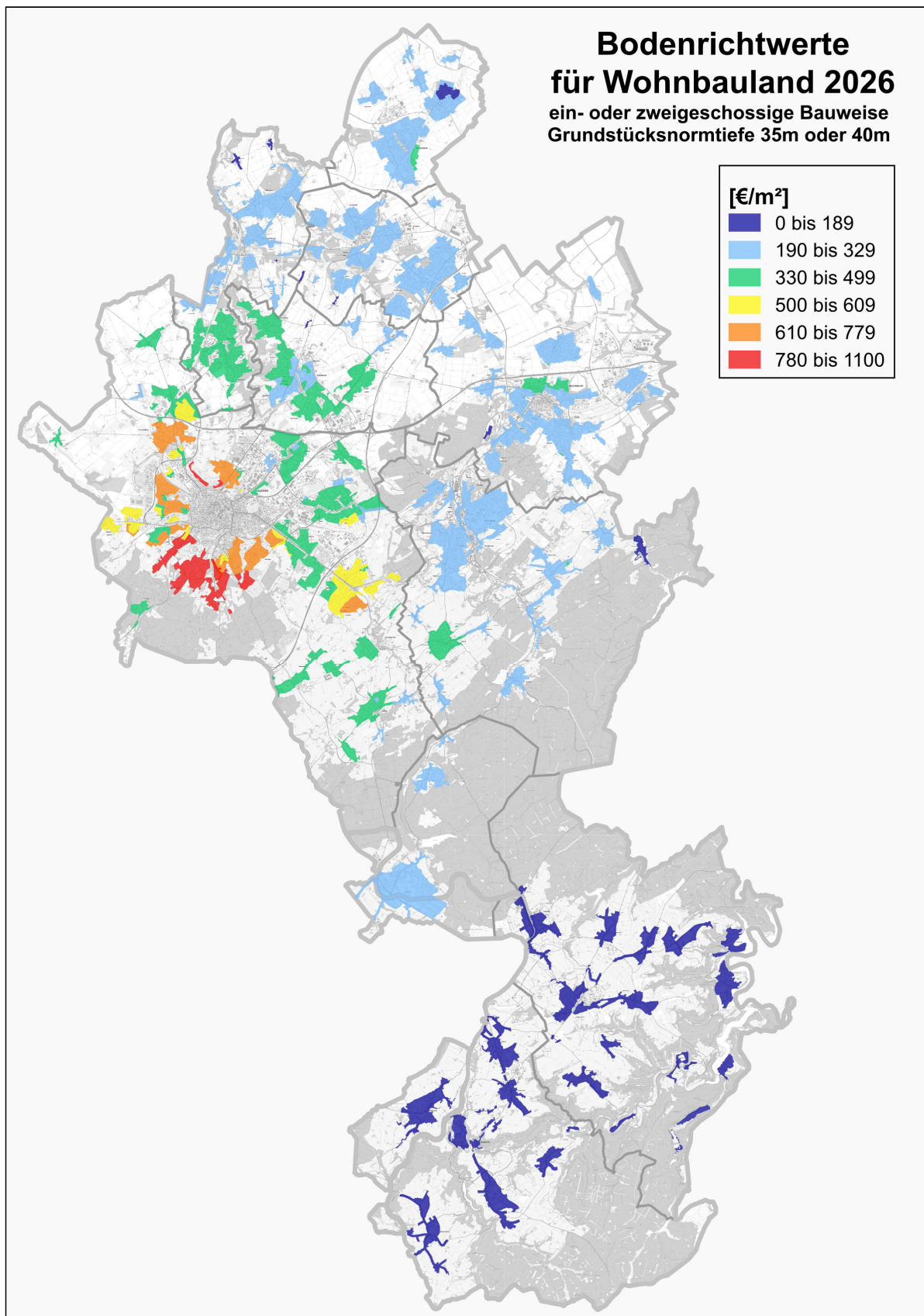
Art der Nutzung	Umsatz					
	2024			2025		
	[Anz]	[ha]	[Mio. €]	[Anz]	[ha]	[Mio. €]
<b>bebaute Grundstücke</b>	0	0	0	1	0	0,2

### 3.6 Sonstige

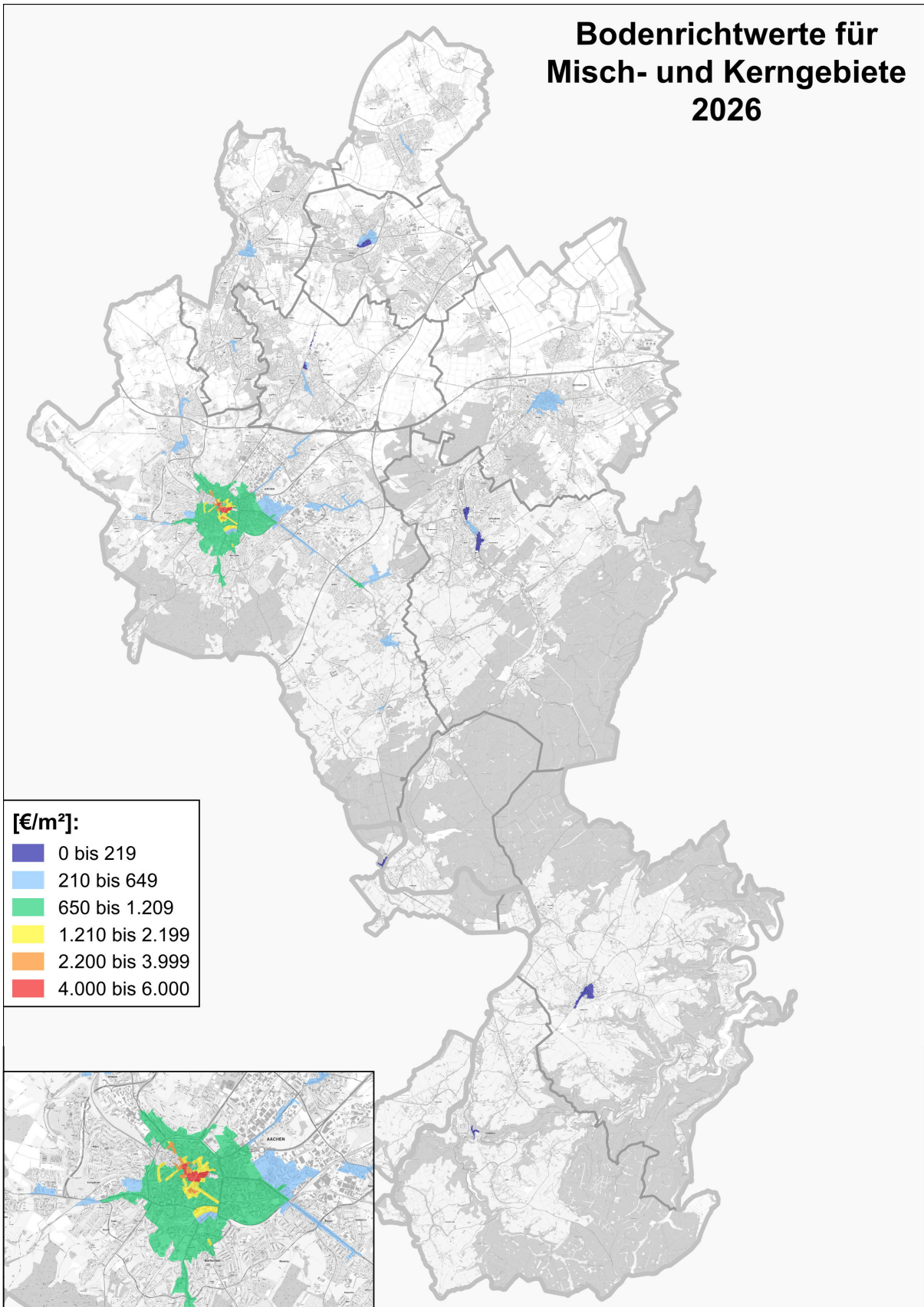
Sonstige Grundstücksverkäufe sind in den vorherigen Teilmärkten enthalten.

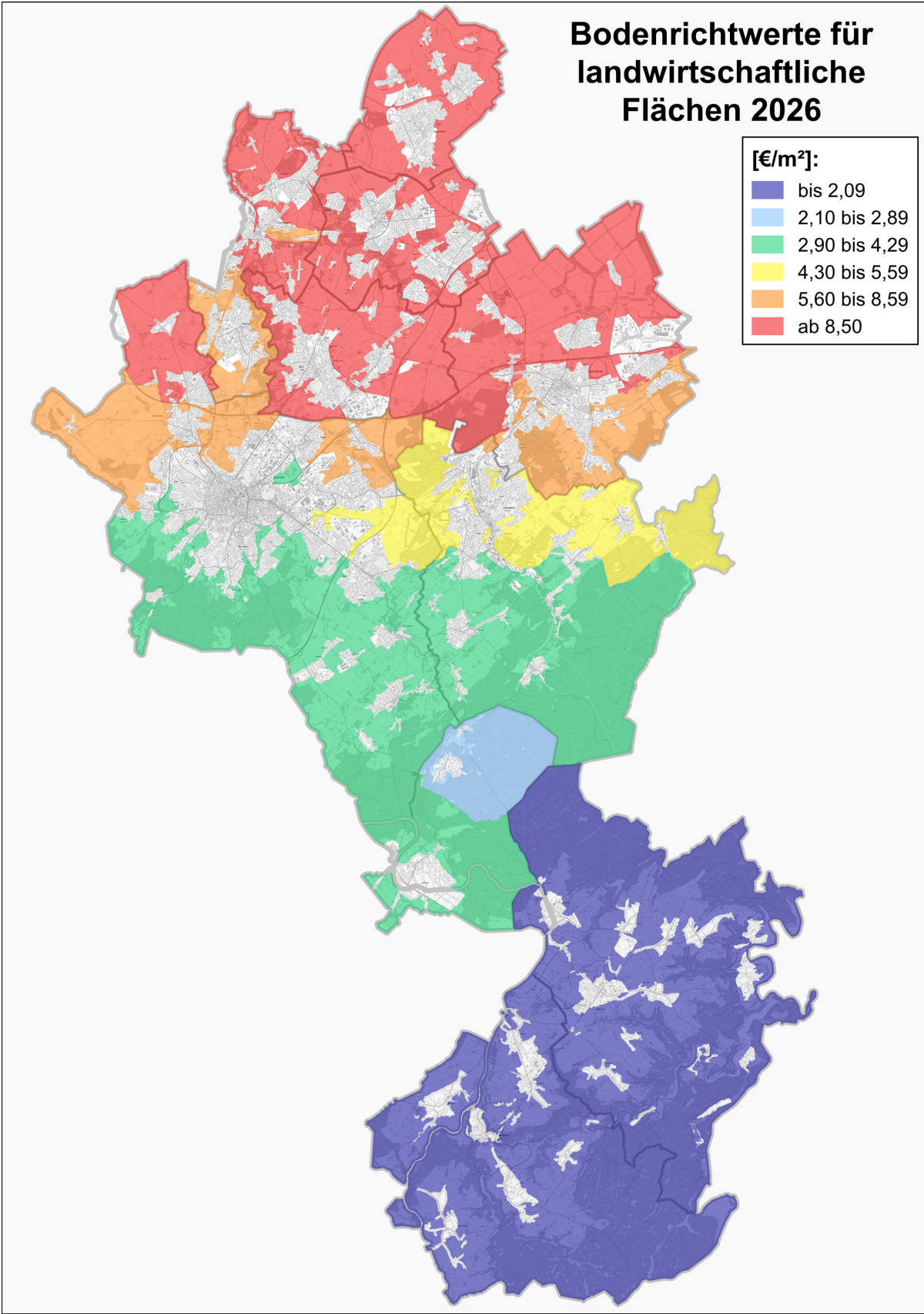
## 4 Unbebaute Grundstücke

### 4.1 Übersichtskarten der Bodenrichtwerte 2026



### Bodenrichtwerte für Misch- und Kerngebiete 2026





## 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](http://boris.nrw.de) veröffentlicht. Der Bodenrichtwertabruf über [www.boris.nrw.de](http://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.



## Baureife Grundstücke

	Baureife Grundstücke - Individueller Wohnungsbau			Baureife Grundstücke - Gewerbenutzung		
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
	[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]
Aachen	1000,-	600,-	310,-	150,-	115,-	90,-
Alsdorf	310,-	240,-	200,-	70,-	60,-	36,-
Baesweiler	330,-	260,-	215,-	50,-	25,-	-
Eschweiler	340,-	270,-	225,-	120,-	40,-	25,-
Herzogenrath	390,-	280,-	215,-	100,-	55,-	25,-
Monschau	135,-	90,-	70,-	50,-	32,-	15,-
Roetgen	320,-	310,-	245,-	-	40,-	-
Simmerath	175,-	120,-	65,-	-	25,-	-
Stolberg	380,-	260,-	205,-	50,-	32,-	20,-
Würselen	420,-	330,-	225,-	120,-	95,-	50,-

	Baureife Grundstücke- Geschosswohnungsbau (ohne Geschäftslagen) bei einer GFZ = 1,0		
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
	[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]
Stadt Aachen	650,-	450,-	390,-

## 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 angegebenen Entwicklungszustand, hat der Gutachterausschuss für die Städteregion Aachen folgende Faktoren ermittelt:

##### Rohbauland

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

##### Bauerwartungsland

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

#### 4.2.6 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 2023 bis 2025 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	<b>1,10</b>	+/- 0,15
ehem. Kreis Aachen	37	<b>1,10</b>	+/- 0,25

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 (2023 bis 2025). 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
63	<b>rd. 0,20</b>	+/- 0,15

Die Auswertung ergab, dass bei privaten Gartenlandflächen, die nicht in direkter Nachbarschaft zum Wohnhausgrundstück liegen (rd. 15 Kauffälle), der Faktor für den Bodenwert im Mittel bei rd. +/- 0,15 des Bodenrichtwertes für Wohnbauland lag.

#### 4.2.8 Faktor für unbebaute, separat gelegene Stellplatzflächen

Der Gutachterausschuss hat 8 Kauffälle (2023 bis 2025) 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 der Daten aus den Urkundsjahren 2024 und 2025 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 1,25 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 2020 bis 2025 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 m<sup>2</sup> 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
18	<b>0,75</b>	0,78	+/- 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 2025 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 [m]	Umrechnungskoeffizienten		Tiefe [m]	Umrechnungskoeffizienten	
	30 m	35 m		30 m	35 m
20	1,20	1,11	40	0,86	0,95
22	1,15	1,10	42	0,84	0,93
24	1,11	1,10	44	0,82	0,91
26	1,07	1,09	46	0,80	0,90
28	1,03	1,07	48	0,78	0,88
30	1,00	1,05	50	0,76	0,87
32	0,97	1,03	52	0,74	0,85
34	0,94	1,01	54	0,72	0,84
35	0,93	1,00	56	0,71	0,82
36	0,91	0,99	58	0,69	0,81
38	0,89	0,97	60	0,68	0,80

**Umrechnungstabelle (Grundstückstiefe) für den ehemaligen Kreis Aachen**

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

## Grundstücksbreite

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

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

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

### Umrechnungstabelle (Grundstücksbreite) für die Stadt Aachen

	<b>gute Wohnlage*</b>	<b>mittlere Wohnlage*</b>		<b>gute Wohnlage*</b>	<b>mittlere Wohnlage*</b>
<b>Breite [m]</b>	<b>Umrechnungskoeffizienten</b>		<b>Breite [m]</b>	<b>Umrechnungskoeffizienten</b>	
<b>bis 5,5</b>	1,20	1,08	<b>9</b>	1,10	1,05
<b>6,0</b>	1,19	1,08	<b>10</b>	1,08	1,04
<b>6,5</b>	1,17	1,07	<b>11</b>	1,06	1,03
<b>7,0</b>	1,16	1,07	<b>12</b>	1,05	1,03
<b>7,5</b>	1,14	1,06	<b>13</b>	1,03	1,02
<b>8,0</b>	1,13	1,06	<b>14</b>	1,01	1,01
<b>8,5</b>	1,12	1,06	<b>ab 15</b>	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 m<sup>2</sup> im ehemaligen Nordkreis** und **800 m<sup>2</sup> in Monschau und Simmerath** ermittelt.

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

Mit Hilfe der 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 m<sup>2</sup> Fläche für  
Aldorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg und Würselen**

Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungs- koeffizienten bei 525 m <sup>2</sup>	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungs- koeffizienten bei 525 m <sup>2</sup>	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungs- koeffizienten bei 525 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> Fläche für Monschau und Simmerath**

Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungs- koeffizienten bei 800 m <sup>2</sup>	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungs- koeffizienten bei 800 m <sup>2</sup>	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungs- koeffizienten bei 800 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup>“. 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:

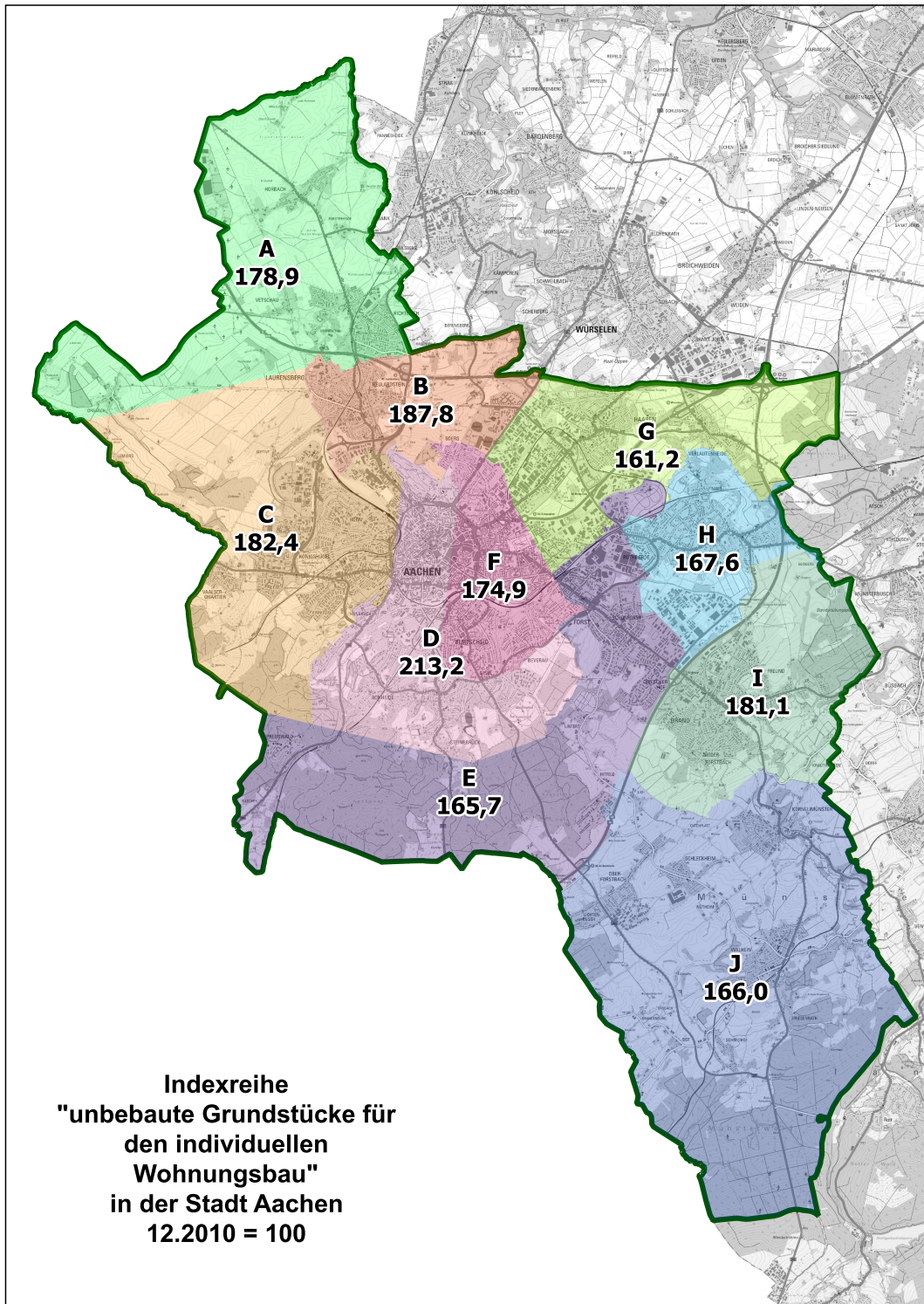
Zeitpunkt	Indexreihe												Mittel		
	"unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau"												Durchschnitt	Durchschnitt (flächengewichtet)	
	Stadt Aachen	Stadt Alsdorf	Stadt Baesweiler	Stadt Eschweiler	Stadt Herzogenrath (gesamt)	Ortsteile Herzogenrath und Kohlscheid	Ortsteil Merkstein	Stadt Monschau	Gemeinde Roetgen	Gemeinde Simmerath	Stadt Stolberg	Stadt Würselen			
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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	164,7
12.2025	179,2	172,0	197,1	164,6	171,0	173,8	164,9	159,0	217,0	180,0	146,0	153,0	173,1	172,1	172,1

### 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 Schön-rathstraße, 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.



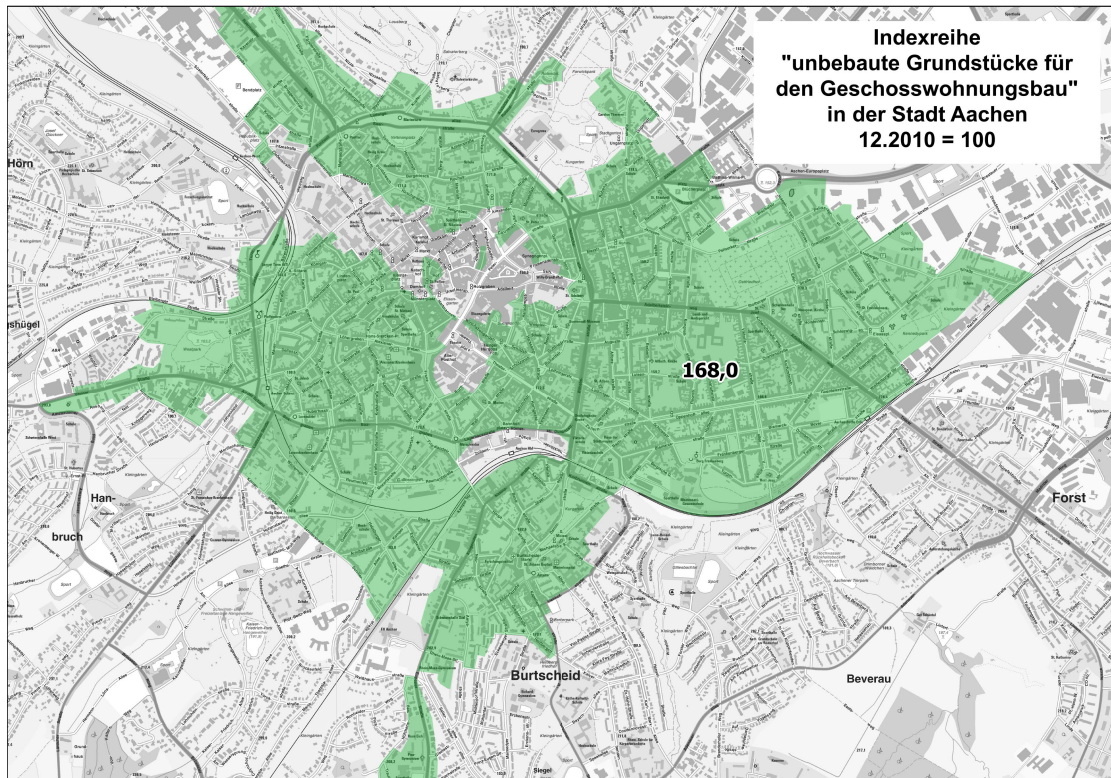
<b>Indexreihe (*)</b>										
<b>”unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau”</b>										
Lagen (siehe beschreibender Text) in der Stadt Aachen										
Zeitpunkt	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
<b>12.2010</b>	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>12.2011</b>	100,3	102,6	104,0	105,4	100,0	104,3	101,5	100,3	100,0	100,4
<b>12.2012</b>	101,2	105,0	104,4	105,4	100,0	104,3	101,5	101,1	100,0	100,4
<b>12.2013</b>	101,2	105,0	104,4	105,4	100,0	104,3	101,5	101,1	101,0	100,4
<b>12.2014</b>	101,2	105,0	104,4	105,4	100,0	104,3	101,5	101,1	101,0	100,4
<b>12.2015</b>	101,2	105,0	104,4	107,4	100,5	105,5	101,5	101,1	101,0	100,4
<b>12.2016</b>	112,0	116,2	115,3	118,7	108,5	116,4	112,4	110,4	110,8	108,9
<b>12.2017</b>	122,7	126,9	122,9	130,7	112,6	122,5	115,5	114,6	121,8	114,5
<b>12.2018</b>	126,7	129,8	126,1	132,7	116,5	124,3	119,0	118,0	125,0	115,6
<b>12.2019</b>	131,7	135,9	131,9	140,1	120,7	132,6	119,0	120,9	130,4	123,1
<b>12.2020</b>	149,6	152,6	151,4	150,3	138,1	143,3	134,5	139,1	149,0	140,1
<b>12.2021</b>	164,9	173,2	173,3	165,3	151,2	158,3	146,9	152,4	163,1	153,8
<b>12.2022</b>	164,9	173,2	174,5	180,2	151,2	158,3	146,9	152,4	163,1	153,8
<b>12.2023</b>	164,9	173,2	175,8	180,2	151,2	158,3	146,9	152,7	163,1	153,8
<b>12.2024</b>	176,4	184,9	178,4	196,1	162,0	169,6	156,9	163,1	177,2	162,1
<b>12.2025</b>	<b>178,9</b>	<b>187,8</b>	<b>182,4</b>	<b>213,2</b>	<b>165,7</b>	<b>174,9</b>	<b>161,2</b>	<b>167,6</b>	<b>181,1</b>	<b>166,0</b>

(\*) 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
<b>12.2010</b>	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
<b>12.2025</b>	<b>168,0</b>	<b>118,2</b>

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

#### Indexreihe für "gewerbliche Bauflächen" in der Stadt Aachen

Zeitpunkt	Index (zonale Bodenrichtwerte*)
<b>12.2010</b>	<b>100,0</b>
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
<b>12.2025</b>	<b>104,1</b>

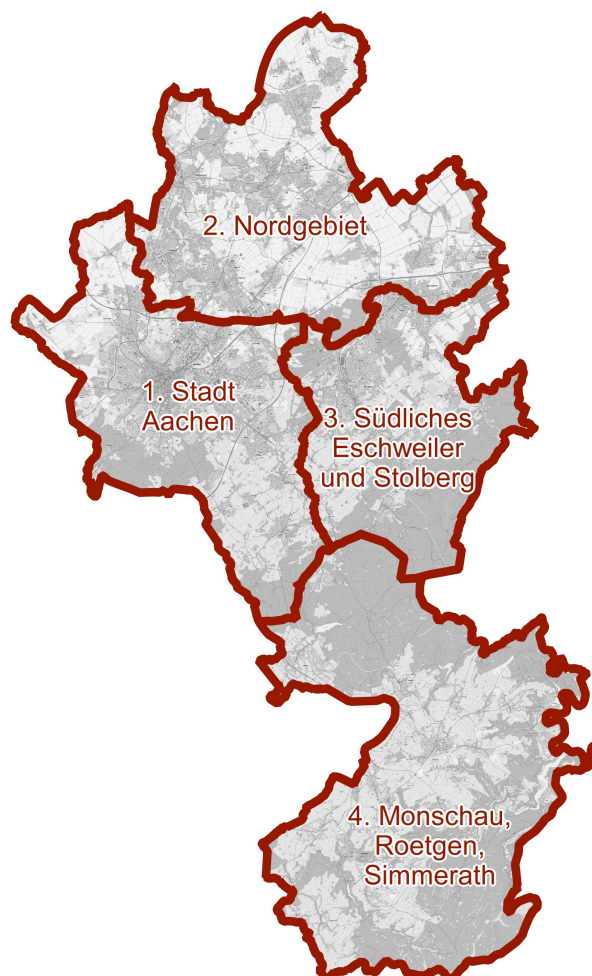
(\*) eine Vergleichbarkeit mit der Indexreihe der lagetypischen Bodenrichtwerte ist nicht möglich.

### Indexreihe für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

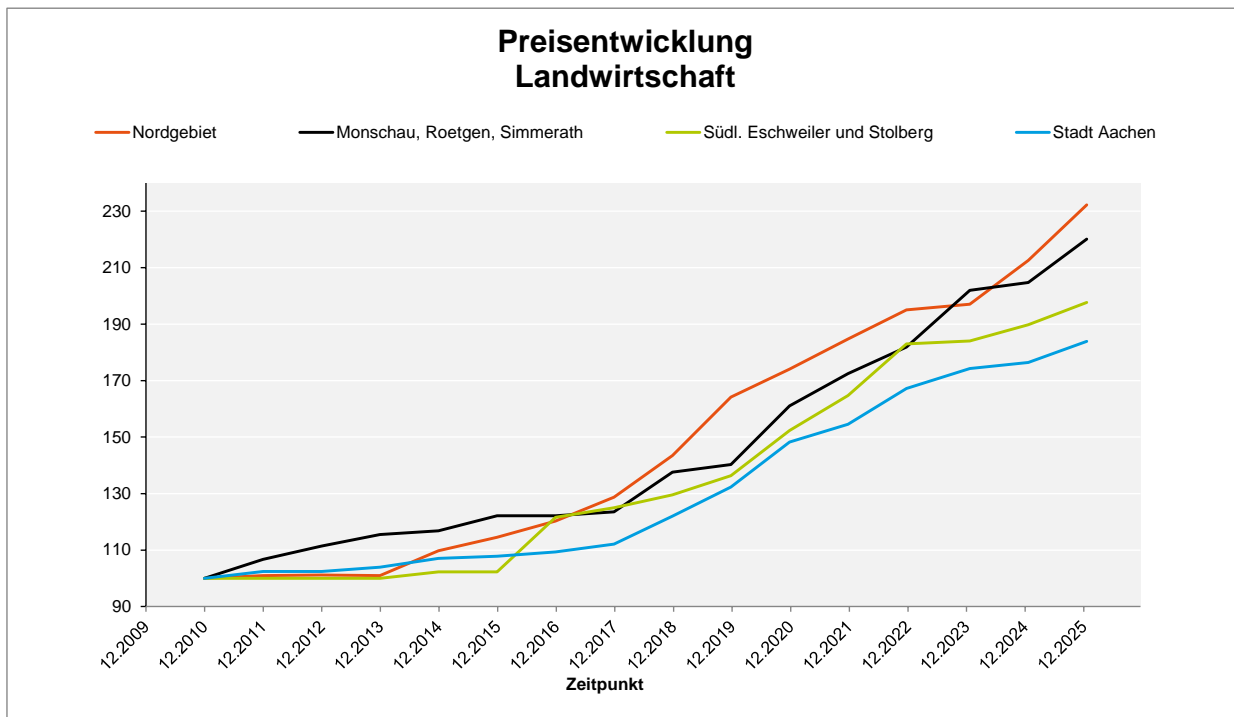
Das Gebiet der Städteregion Aachen ist in vier von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägte Gebiete zu gliedern:

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
12.2025	183,9	232,2	197,7	220,1



## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 5.1.1 Immobilienrichtwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat zum Stichtag 01.01.2026 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 2016 bis 2025. Die Kauffälle wurden auf den Stichtag 01.01.2026 indexiert. Die erstmalige Ermittlung erfolgte zum 01.01.2021.

**Die Immobilienrichtwerte sind über [www.boris.nrw.de](http://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 m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen **Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV** dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 (2) ImmoWertV.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in € pro m<sup>2</sup> 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).

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).

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist auf [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Verwendung von Umrechnungskoeffizienten bewertet werden. Die durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Umrechnungskoeffizienten sind in den örtlichen Fachinformationen auf [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) veröffentlicht.

Zur Ermittlung eines überschlägigen Immobilienpreises unter Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten wird die Anwendung des Immobilien-Preis-Kalkulators auf [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) empfohlen.

### 5.1.2 Durchschnittswerte

#### Neubauten

In der Städteregion Aachen wurden aus den Jahren 2023 bis 2025 rund 70 Verkäufe (davon rund 20 Verkäufe im Jahr 2025) 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. In der folgenden Tabelle werden dabei nur Angaben zu einem Haustyp gemacht, sofern für diesen mehr als drei Kauffälle vorliegen.

Gemeinde	Neubau Haustyp	N	Ø		Min	Max	N	Ø	
			Gfl in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in €	Kaufpreis in €	Kaufpreis in €		Wfl in m <sup>2</sup>	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wfl
Aachen	Freist. EFH	-							
	DHH / REH	-							
	RMH	-							
Alsdorf	Freist. EFH	-							
	DHH / REH	15	245	445.000	388.000	547.000	14	135	3.400
	RMH	-							
Baesweiler	Freist. EFH	-							
	DHH / REH	-							
	RMH	-							
Eschweiler	Freist. EFH	-							
	DHH / REH	-							
	RMH	-							
Herzogenrath	Freist. EFH	4	530	848.000	532.000	1.120.000	4	170	5.000
	DHH / REH	16	345	643.000	550.000	706.000	15	160	4.000
	RMH	6	185	495.000	485.000	511.000	6	160	3.100
Monschau	Freist. EFH	-							
	DHH / REH	-							
	RMH	-							
Roetgen	Freist. EFH	-							
	DHH / REH	-							
	RMH	-							
Simmerath	Freist. EFH	-							
	DHH / REH	-							
	RMH	-							
Stolberg	Freist. EFH	-							
	DHH / REH	6	265	561.000	402.000	640.000	5	135	4.000
	RMH	-							
Würselen	Freist. EFH	-							
	DHH / REH	4	325	645.000	615.000	660.000	2	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 2016 bis 2025. Die jahresweisen Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 2020 = 100. Die quartalsweisen Indexreihen beziehen sich auf das Basisquartal 1. Quartal 2020 = 100.

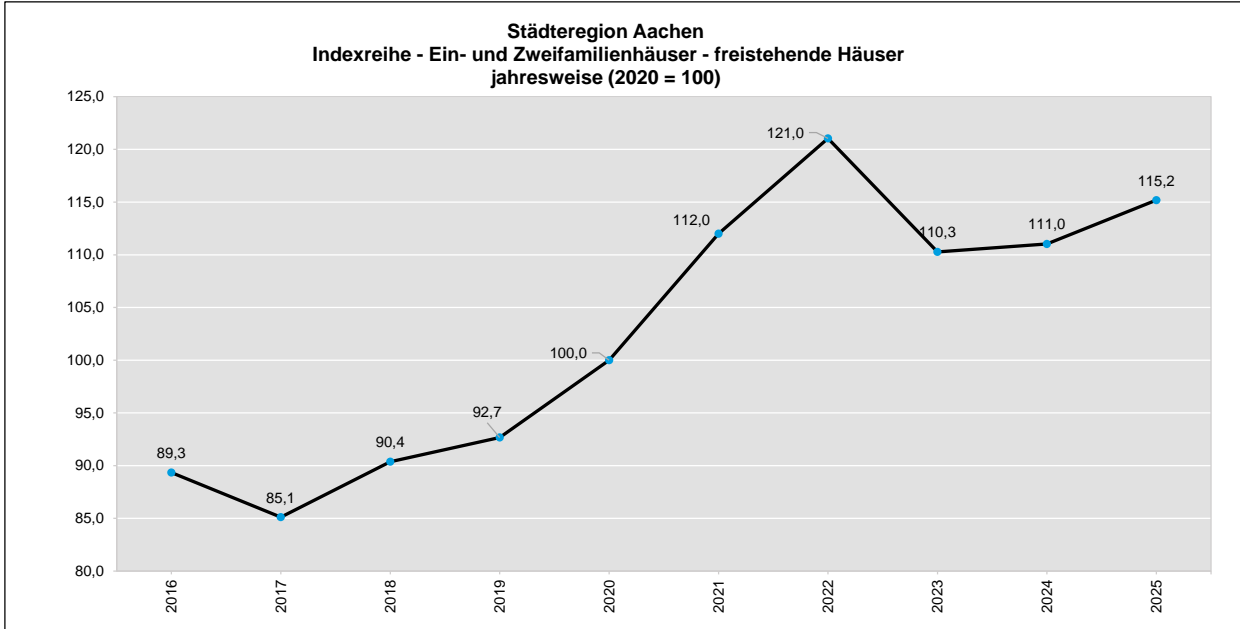
Folgende Merkmale wurden dabei berücksichtigt:

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

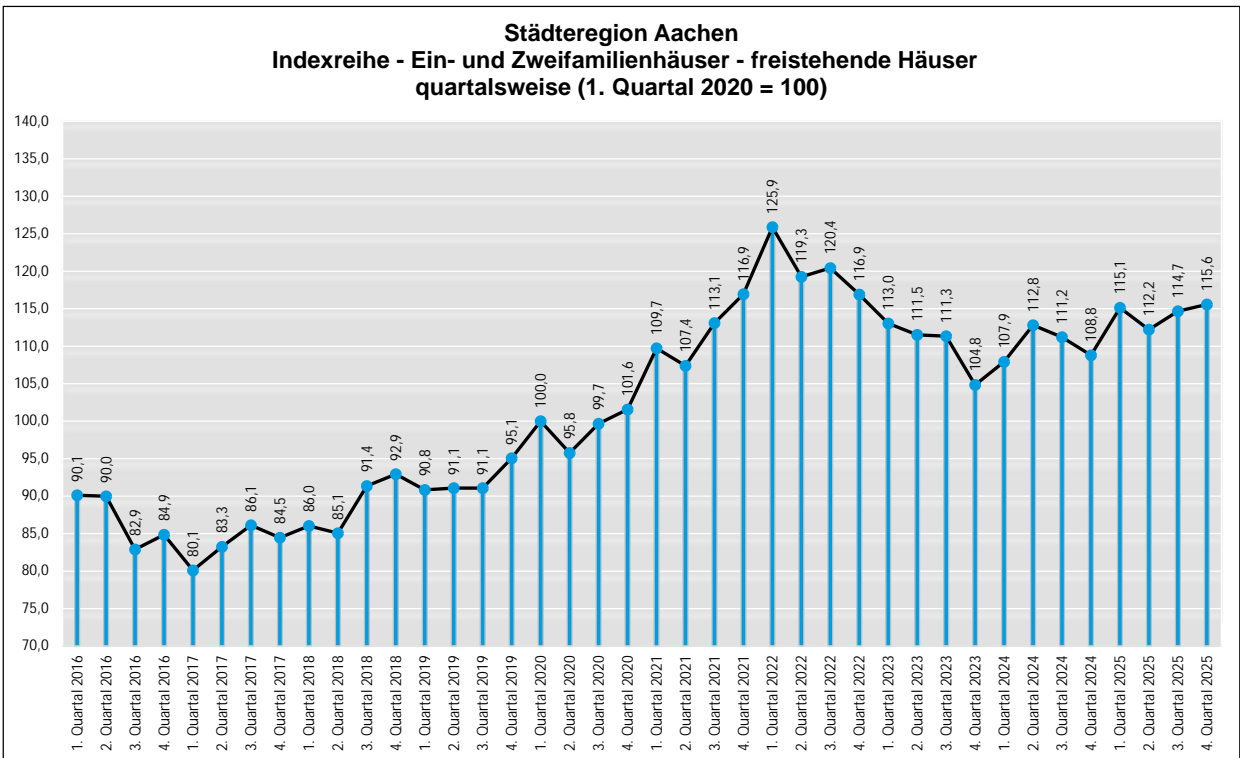
Wegen fortlaufender Auswertungen können Werte und Daten aus den vorangegangenen Grundstücksmarktberichten Unterschiede zu den Werten und Daten dieses Grundstücksmarktberichts aufweisen.

**Indexreihe für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Städteregion Aachen**

**Jahresweise Indexierung:**

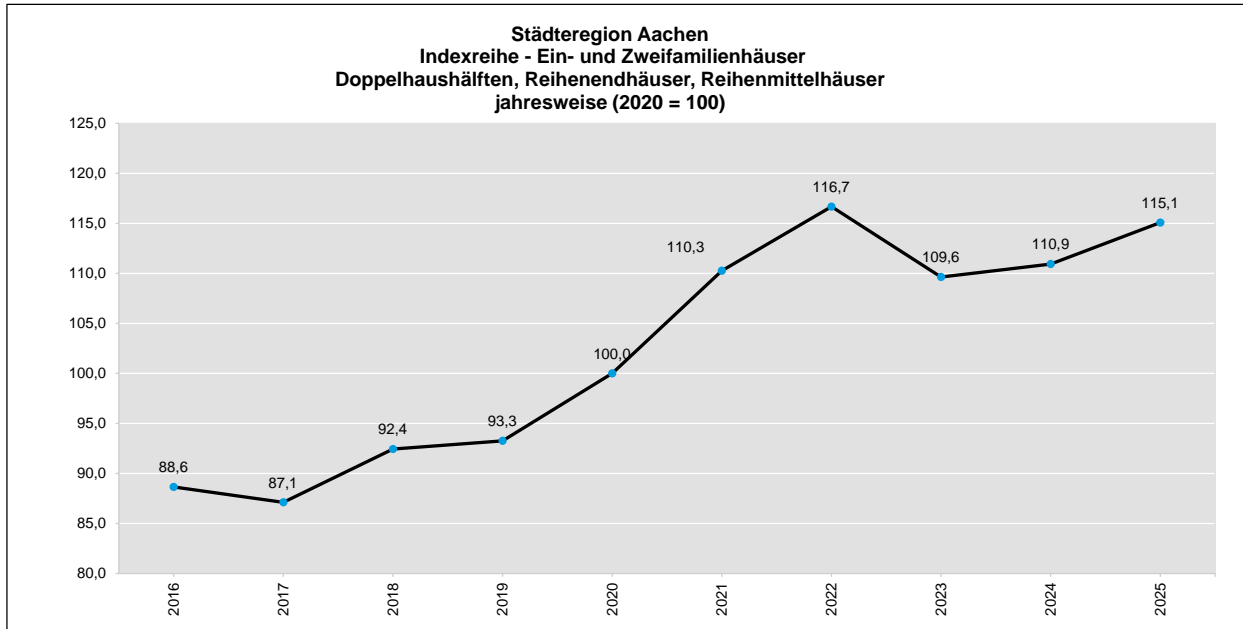


**Quartalsweise Indexierung:**

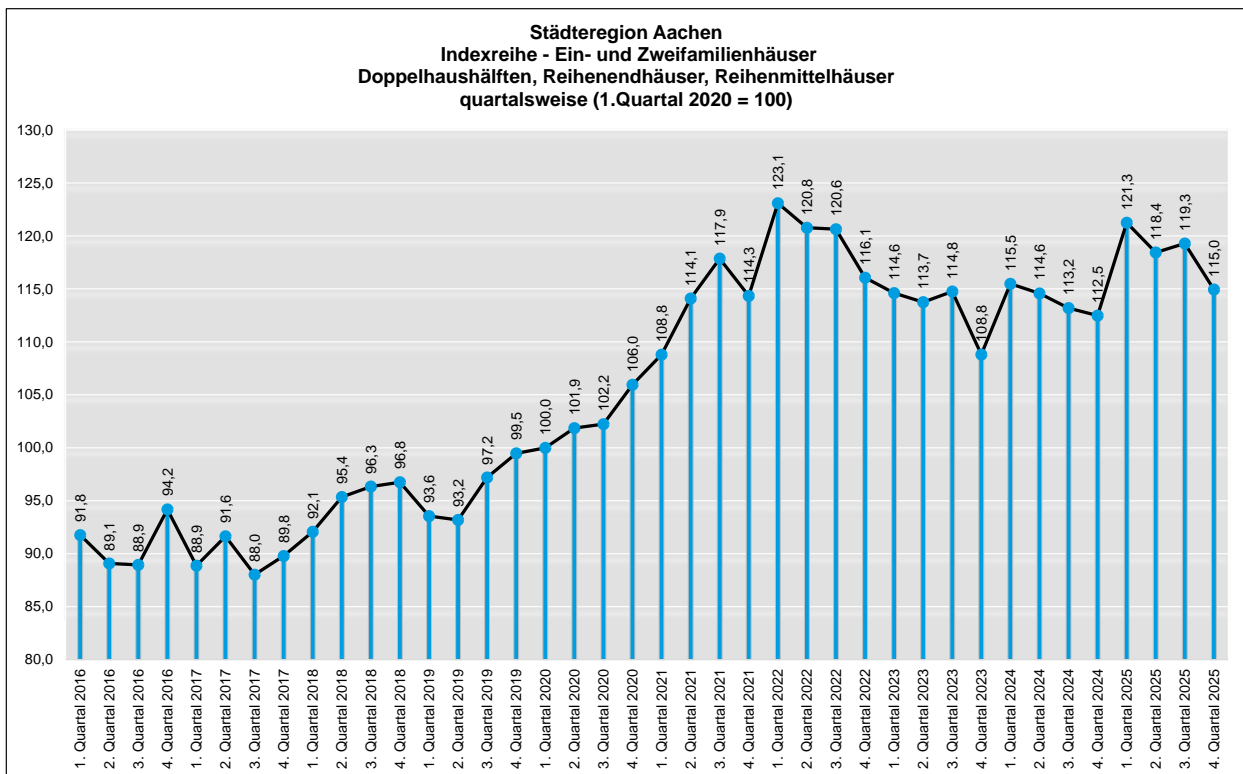


**Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser als Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser in der Städteregion Aachen**

**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 2024 und 2025 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 01.01.2026.

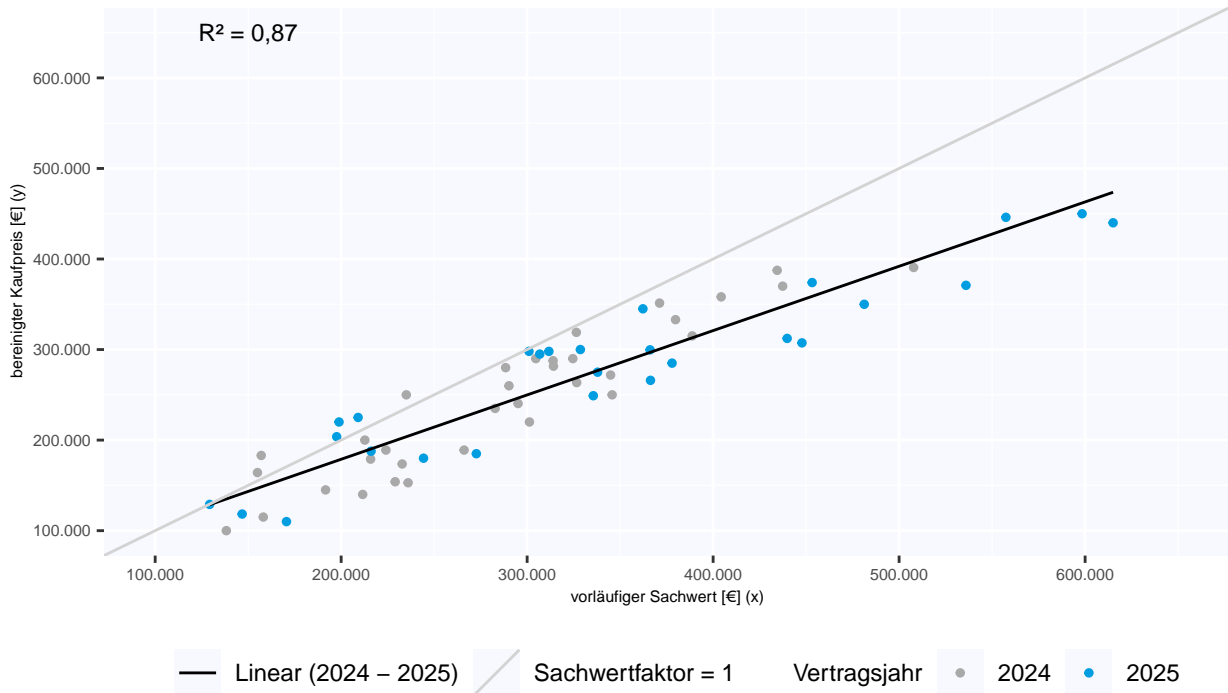
In den folgenden Diagrammen sind die ausgewerteten Kauffälle aus den beiden Kaufjahren in unterschiedlichen Farben dargestellt.

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 2024 und 2025. Die Veröffentlichungen sind bezogen auf die Bodenrichtwertstufen (**Kap. 1.2.2**) ermittelt worden.

**Sachwertfaktor in der Städteregion Aachen  
für Einfamilienhäuser freistehend  
in der BRW-Stufe 1**

Vergleich vorläufiger Sachwert / bereinigter Kaufpreis (2024 – 2025)



<b>Einfamilienhäuser freistehend BRW - Stufe 1</b>	
<b>Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises</b>	
<b><math>y = 0,71044x + 36.749</math></b>	

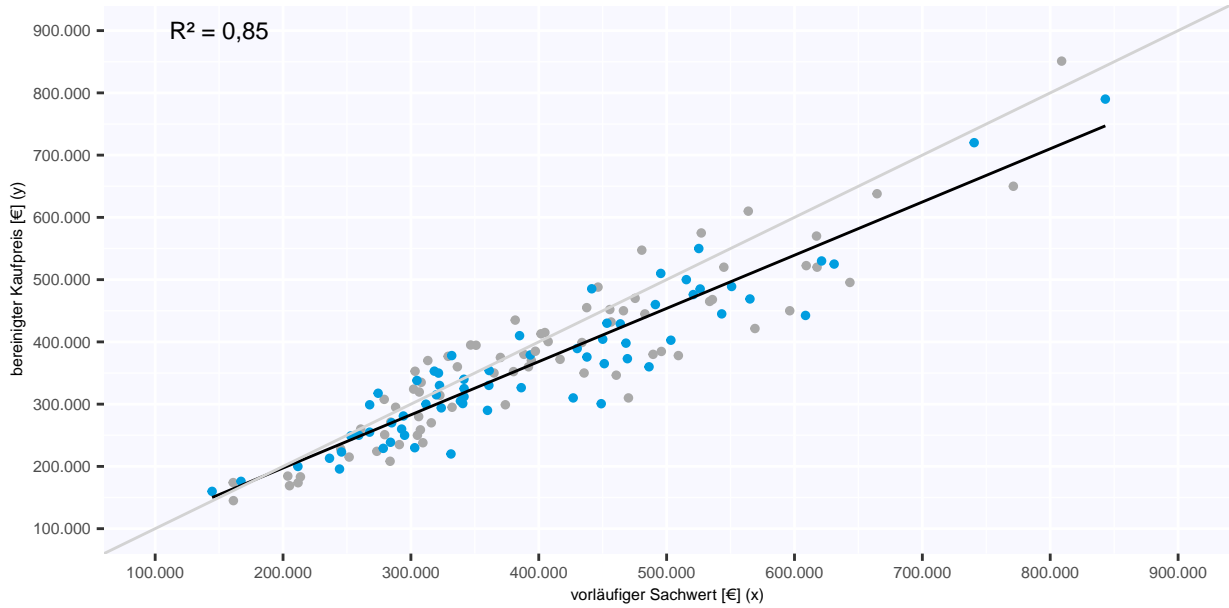
Sachwertfaktor			
<b>Mittelwert</b>		<b>0,84</b>	
Anzahl	Median	61	0,82
Strebereich aller Einzelauswertungen		0,64 - 1,17	

Objektdefintionen der ausgewerteten Objekte		
Merkmal	von - bis	Mittel
Wohnfläche	75 m <sup>2</sup> - 290 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>
Baulandfläche	404 m <sup>2</sup> - 1.300 m <sup>2</sup>	819 m <sup>2</sup>
tatsächliches Baujahr	1750 - 2016	1961
modif. Restnutzungsdauer	12 - 72	34
vorläufiger Sachwert	129.000 € - 615.000 €	314.000 €

Objektanzahl			
Aachen:	1	Alsdorf:	0
Herzogenrath:	0	Baesweiler:	0
Stolberg (Rhd.):	1	Eschweiler:	1
		Simmerath:	25
		Würselen:	0
		Roetgen:	0
		Monschau:	33

### Sachwertfaktor in der Städteregion Aachen für Einfamilienhäuser freistehend in der BRW-Stufe 2

Vergleich vorläufiger Sachwert / bereinigter Kaufpreis (2024 – 2025)



— Linear (2024 – 2025)    Sachwertfaktor = 1    Vertragsjahr    • 2024    • 2025

<b>Einfamilienhäuser freistehend</b>	
<b>BRW - Stufe 2</b>	
<b>Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises</b>	
<b><math>y = 0,85466x + 26.475</math></b>	

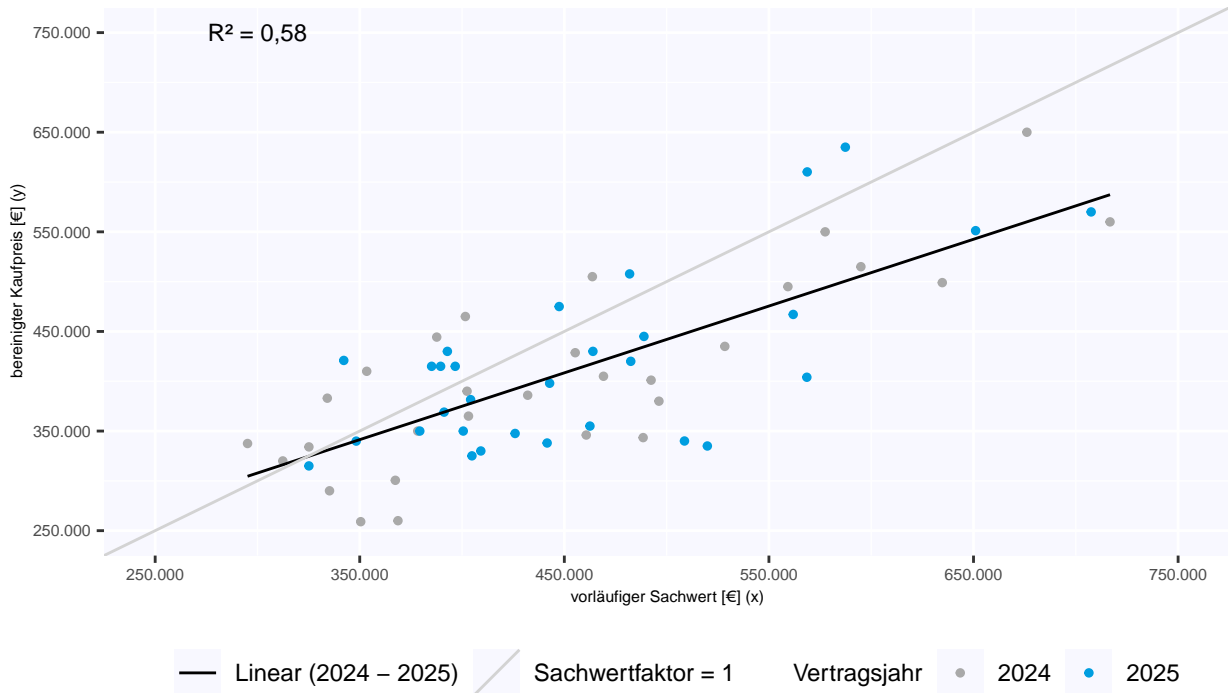
<b>Sachwertfaktor</b>			
<b>Mittelwert</b>		<b>0,93</b>	
Anzahl	Median	140	0,92
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,66 - 1,18	

<b>Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte</b>		
Merkmal	von - bis	Mittel
Wohnfläche	44 m <sup>2</sup> - 291 m <sup>2</sup>	137 m <sup>2</sup>
Baulandfläche	245 m <sup>2</sup> - 1.265 m <sup>2</sup>	642 m <sup>2</sup>
tatsächliches Baujahr	1850 - 2019	1970
modif. Restnutzungsdauer	17 - 75	36
vorläufiger Sachwert	145.000 € - 843.000 €	397.000 €

<b>Objektanzahl</b>			
Aachen:	1	Alsdorf:	30
Herzogenrath:	21	Baesweiler:	9
Stolberg (Rhld.):	33	Eschweiler:	38
		Monschau:	0
		Roetgen:	1
		Simmerath:	3
		Würselen:	4

**Sachwertfaktor in der Städteregion Aachen  
für Einfamilienhäuser freistehend  
in der BRW-Stufe 3**

Vergleich vorläufiger Sachwert / bereinigter Kaufpreis (2024 – 2025)



<b>Einfamilienhäuser freistehend</b>	
<b>BRW - Stufe 3</b>	
<b>Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises</b>	
<b><math>y = 0,67054x + 106.683</math></b>	

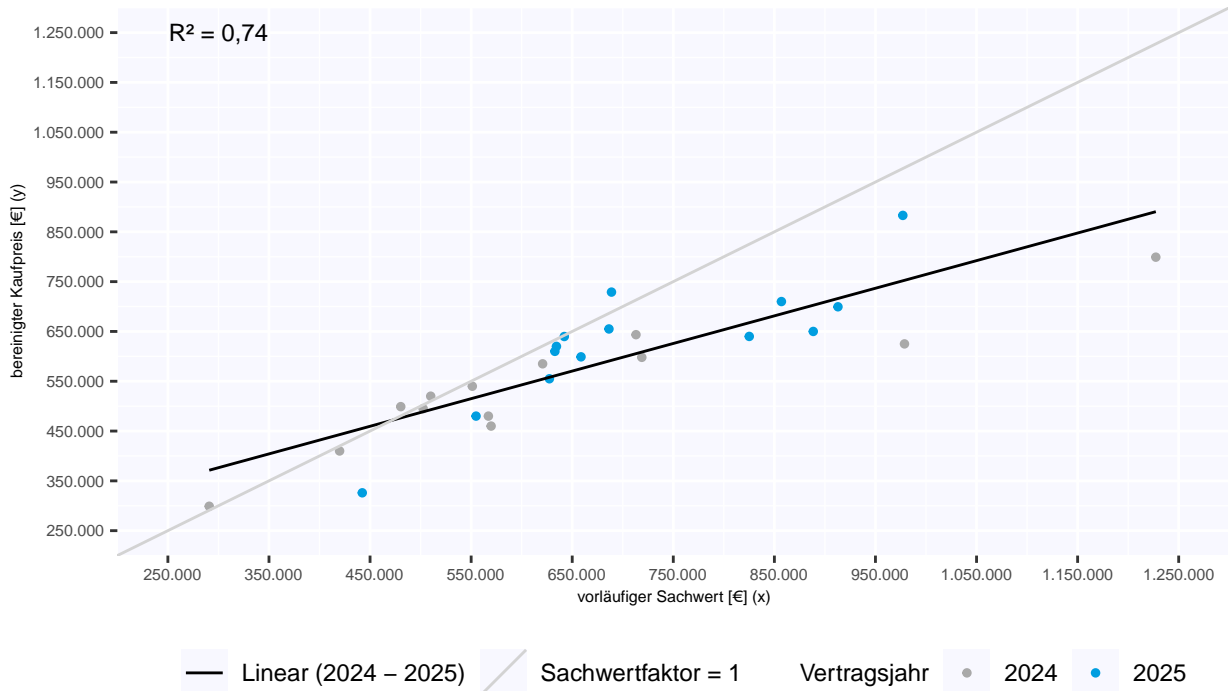
Sachwertfaktor			
<b>Mittelwert</b>		<b>0,92</b>	
Anzahl	Median	59	0,91
Streuung aller Einzelauswertungen		0,64 - 1,23	

Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte		
Merkmal	von - bis	Mittel
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup> - 238 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>
Baulandfläche	256 m <sup>2</sup> - 1.123 m <sup>2</sup>	677 m <sup>2</sup>
tatsächliches Baujahr	1890 - 2015	1967
modif. Restnutzungsdauer	13 - 71	32
vorläufiger Sachwert	295.000 € - 717.000 €	455.000 €

Objektanzahl							
Aachen:	20	Alsdorf:	0	Baesweiler:	0	Eschweiler:	1
Herzogenrath:	12	Monschau:	0	Roetgen:	9	Simmerath:	0
Stolberg (Rhld.):	4	Würselen:	13				

### Sachwertfaktor in der Stadt Aachen für Einfamilienhäuser freistehend in den BRW-Stufen 4 bis 6

Vergleich vorläufiger Sachwert / bereinigter Kaufpreis (2024 – 2025)



<b>Einfamilienhäuser freistehend</b>	
<b>BRW - Stufen 4 bis 6</b>	
<b>Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises</b>	
<b><math>y = 0,55435x + 210.096</math></b>	

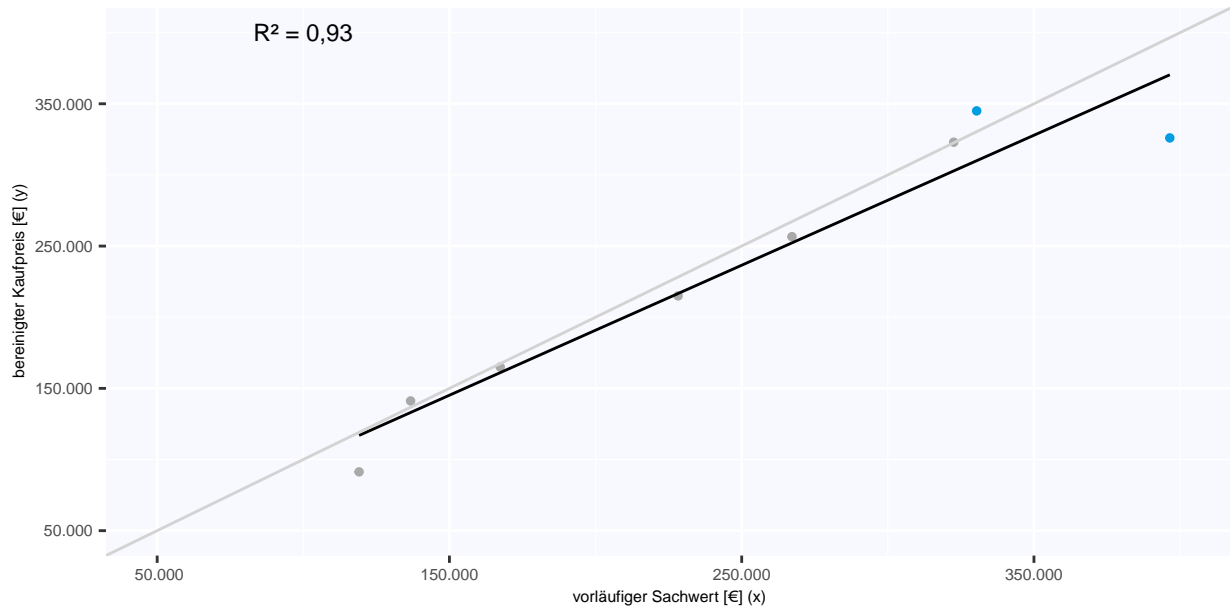
Sachwertfaktor			
<b>Mittelwert</b>		<b>0,89</b>	
Anzahl	Median	27	0,90
Strebereich aller Einzelauswertungen		0,64 - 1,06	

Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte		
Merkmal	von - bis	Mittel
Wohnfläche	92 m <sup>2</sup> - 278 m <sup>2</sup>	153 m <sup>2</sup>
Baulandfläche	274 m <sup>2</sup> - 1.088 m <sup>2</sup>	677 m <sup>2</sup>
tatsächliches Baujahr	1952 - 2015	1968
modif. Restnutzungsdauer	15 - 70	32
vorläufiger Sachwert	291.000 € - 1.227.000 €	673.000 €

Objektanzahl							
Aachen:	27	Alsdorf:	0	Baesweiler:	0	Eschweiler:	0
Herzogenrath:	0	Monschau:	0	Roetgen:	0	Simmerath:	0
Stolberg (Rhld.):	0	Würselen:	0				

**Sachwertfaktor in der Städteregion Aachen  
für Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder als Reihenendhäuser  
in der BRW-Stufe 1**

Vergleich vorläufiger Sachwert / bereinigter Kaufpreis (2024 – 2025)



— Linear (2024 – 2025)    / Sachwertfaktor = 1    Vertragsjahr    • 2024    • 2025

<b>Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder als Reihenendhäuser BRW - Stufe 1</b>
<b>Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises</b>
<b><math>y = 0,91360x + 8.135</math></b>

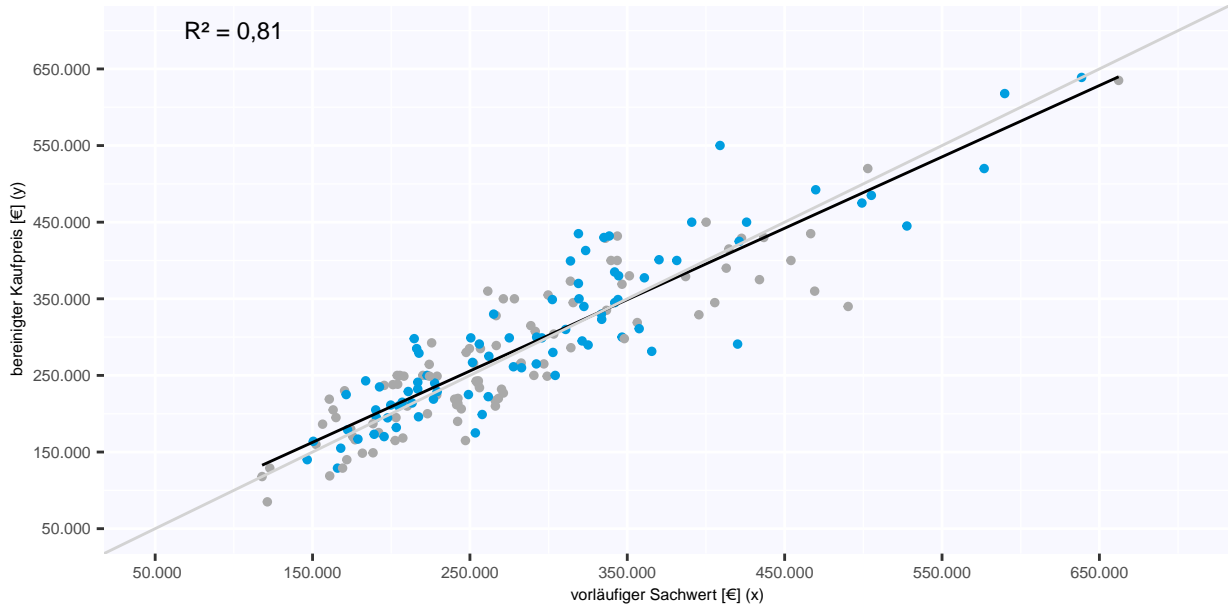
Sachwertfaktor			
<b>Mittelwert</b>		<b>0,94</b>	
Anzahl	Median	8	0,98
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,77 - 1,04	

Objektdefintionen der ausgewerteten Objekte		
Merkmal	von - bis	Mittel
Wohnfläche	99 m² - 144 m²	117 m²
Baulandfläche	348 m² - 520 m²	432 m²
tatsächliches Baujahr	1937 - 2001	1969
modif. Restnutzungsdauer	18 - 56	36
vorläufiger Sachwert	119.000 € - 396.000 €	246.000 €

Objektanzahl							
Aachen:	0	Alsdorf:	0	Baesweiler:	1	Eschweiler:	0
Herzogenrath:	0	Monschau:	1	Roetgen:	0	Simmerath:	6
Stolberg (Rhld.):	0	Würselen:	0				

**Sachwertfaktor in der Städteregion Aachen  
für Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder als Reihenendhäuser  
in der BRW-Stufe 2**

Vergleich vorläufiger Sachwert / bereinigter Kaufpreis (2024 – 2025)



— Linear (2024 – 2025)    / Sachwertfaktor = 1    Vertragsjahr    • 2024    • 2025

<b>Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder als Reihenendhäuser BRW - Stufe 2</b>
<b>Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises</b>
<b><math>y = 0,93144x + 22.931</math></b>

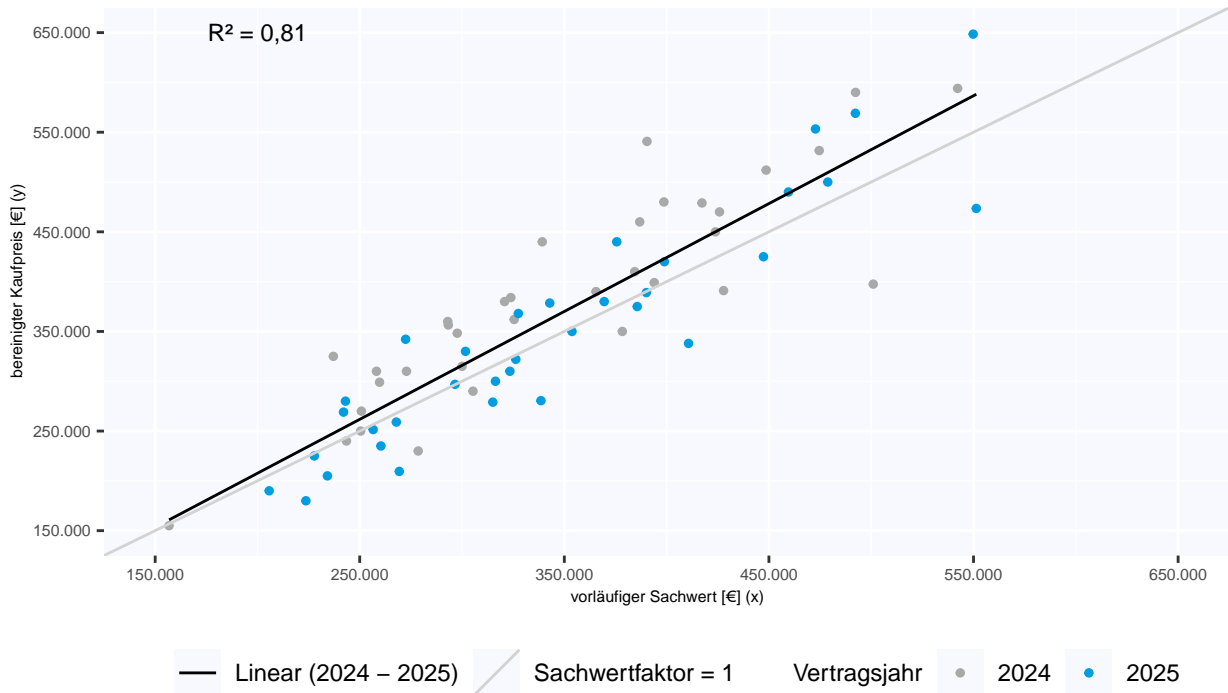
Sachwertfaktor			
<b>Mittelwert</b>		<b>1,02</b>	
Anzahl	Median	181	1,01
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,67 - 1,39	

Objektdefintionen der ausgewerteten Objekte		
Merkmal	von - bis	Mittel
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> - 252 m <sup>2</sup>	127 m <sup>2</sup>
Baulandfläche	85 m <sup>2</sup> - 839 m <sup>2</sup>	369 m <sup>2</sup>
tatsächliches Baujahr	1869 - 2020	1958
modif. Restnutzungsdauer	14 - 76	36
vorläufiger Sachwert	118.000 € - 662.000 €	283.000 €

Objektanzahl							
Aachen:	2	Alsdorf:	50	Baesweiler:	23	Eschweiler:	33
Herzogenrath:	36	Monschau:	0	Roetgen:	0	Simmerath:	0
Stolberg (Rhld.):	29	Würselen:	8				

**Sachwertfaktor in der Städteregion Aachen  
für Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder als Reihenendhäuser  
in der BRW-Stufe 3**

Vergleich vorläufiger Sachwert / bereinigter Kaufpreis (2024 – 2025)



**Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder als Reihenendhäuser  
BRW - Stufe 3**  
**Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises**  
 **$y = 1,08296x - 8.979$**

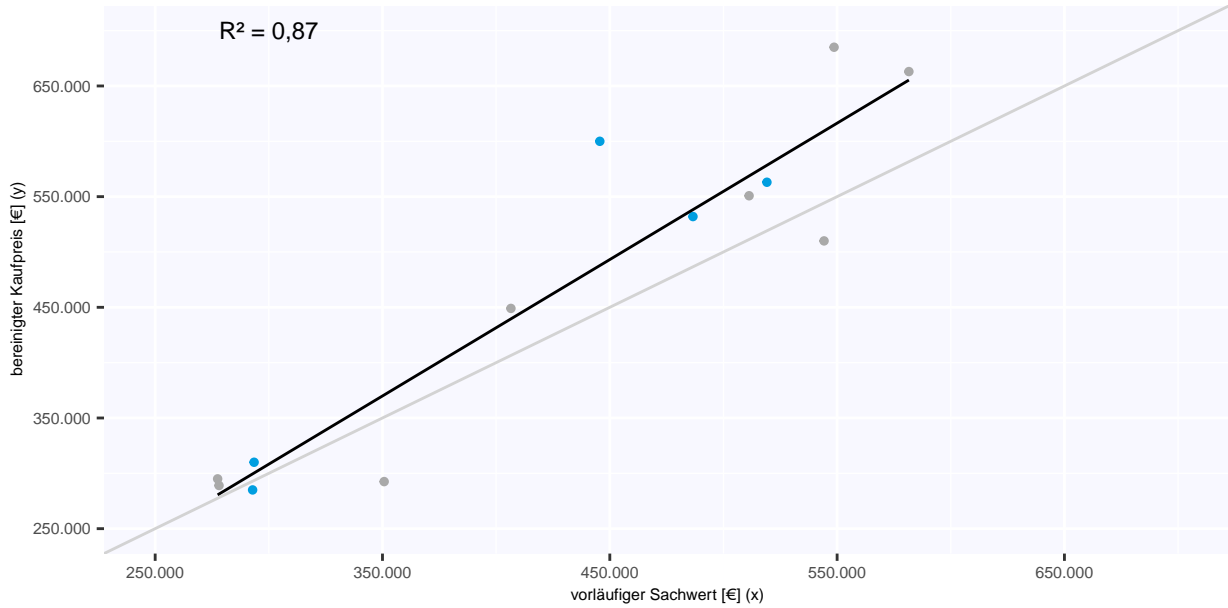
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,06	
Anzahl	Median	68	1,06
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,78 - 1,39	

Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte		
Merkmal	von - bis	Mittel
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup> - 203 m <sup>2</sup>	132 m <sup>2</sup>
Baulandfläche	181 m <sup>2</sup> - 876 m <sup>2</sup>	371 m <sup>2</sup>
tatsächliches Baujahr	1880 - 2009	1962
modif. Restnutzungsdauer	18 - 64	36
vorläufiger Sachwert	157.000 € - 551.000 €	347.000 €

Objektanzahl							
Aachen:	26	Alsdorf:	0	Baesweiler:	0	Eschweiler:	6
Herzogenrath:	10	Monschau:	0	Roetgen:	2	Simmerath:	0
Stolberg (Rhld.):	1	Würselen:	23				

**Sachwertfaktor in der Stadt Aachen  
für Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder als Reihenendhäuser  
in der BRW-Stufe 4**

Vergleich vorläufiger Sachwert / bereinigter Kaufpreis (2024 – 2025)



— Linear (2024 – 2025)    / Sachwertfaktor = 1    Vertragsjahr    • 2024    • 2025

<b>Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder als Reihenendhäuser BRW - Stufe 4</b>
<b>Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises</b>
<b><math>y = 1,23248x - 61.463</math></b>

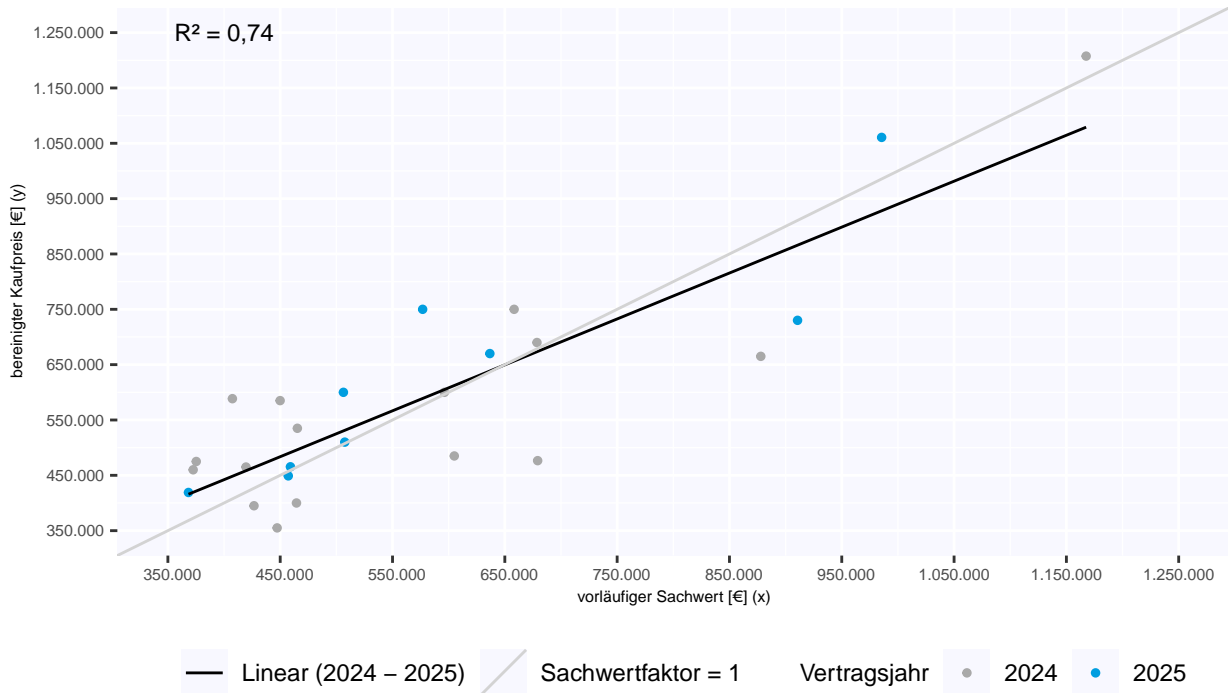
Sachwertfaktor			
Mittelwert		1,08	
Anzahl	Median	13	1,08
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,83 - 1,35	

Objektdefintionen der ausgewerteten Objekte		
Merkmal	von - bis	Mittel
Wohnfläche	88 m² - 204 m²	121 m²
Baulandfläche	248 m² - 611 m²	403 m²
tatsächliches Baujahr	1934 - 2012	1973
modif. Restnutzungsdauer	18 - 68	38
vorläufiger Sachwert	277.000 € - 582.000 €	426.000 €

Objektanzahl							
Aachen:	13	Alsdorf:	0	Baesweiler:	0	Eschweiler:	0
Herzogenrath:	0	Monschau:	0	Roetgen:	0	Simmerath:	0
Stolberg (Rhld.):	0	Würselen:	0				

**Sachwertfaktor in der Stadt Aachen  
für Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder als Reihenendhäuser  
in den BRW-Stufe 5 und 6**

Vergleich vorläufiger Sachwert / bereinigter Kaufpreis (2024 – 2025)



<b>Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder als Reihenendhäuser BRW - Stufen 5 und 6</b>
<b>Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises</b>
<b><math>y = 0,82985x + 110.179</math></b>

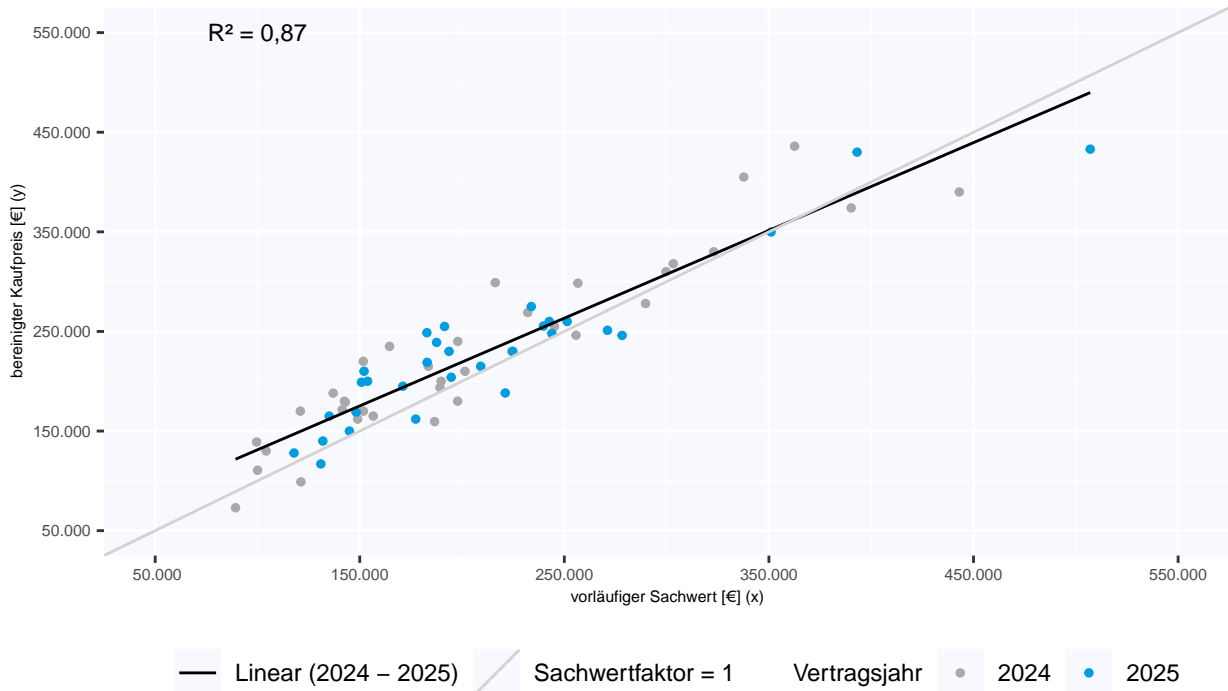
Sachwertfaktor			
<b>Mittelwert</b>		<b>1,04</b>	
Anzahl	Median	25	1,03
Streuung aller Einzelauswertungen		0,70 - 1,44	

Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte		
Merkmal	von - bis	Mittel
Wohnfläche	82 m² - 350 m²	152 m²
Baulandfläche	237 m² - 820 m²	465 m²
tatsächliches Baujahr	1926 - 2007	1965
modif. Restnutzungsdauer	20 - 63	37
vorläufiger Sachwert	368.000 € - 1.168.000 €	580.000 €

Objektanzahl							
Aachen:	25	Alsdorf:	0	Baesweiler:	0	Eschweiler:	0
Herzogenrath:	0	Monschau:	0	Roetgen:	0	Simmerath:	0
Stolberg (Rhld.):	0	Würselen:	0				

### Sachwertfaktor in der Städteregion Aachen für Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser in den BRW-Stufen 1 und 2

Vergleich vorläufiger Sachwert / bereinigter Kaufpreis (2024 – 2025)



<b>Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser</b>	
<b>BRW - Stufen 1 bis 2</b>	
<b>Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises</b>	
<b><math>y = 0,88106x + 43.067</math></b>	

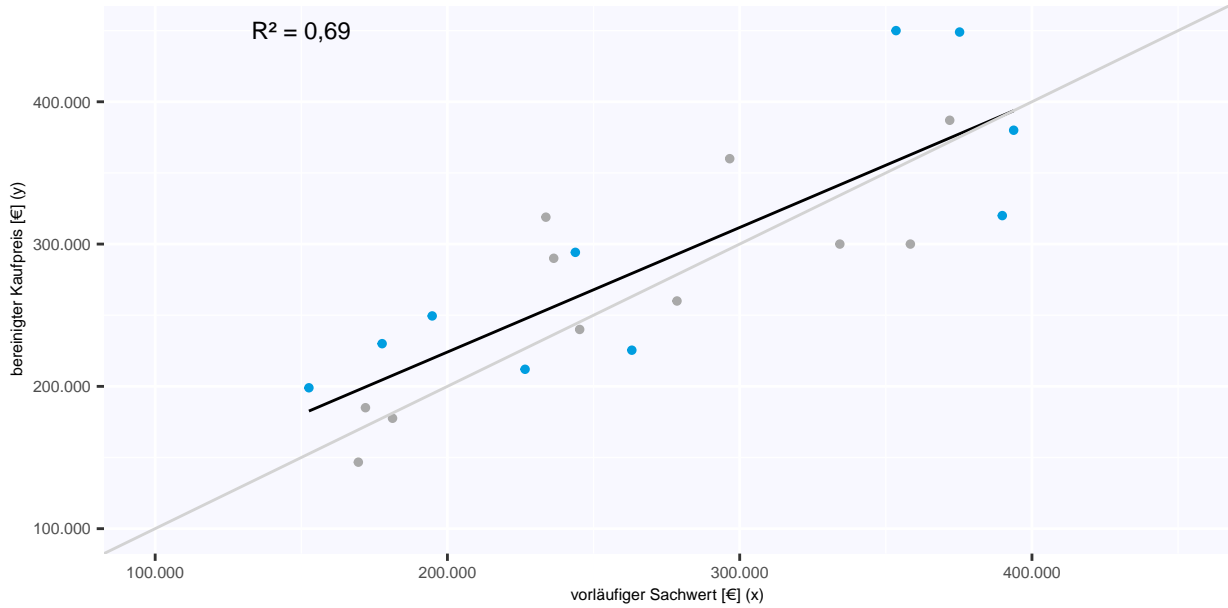
Sachwertfaktor			
Mittelwert		<b>1,11</b>	
Anzahl	Median	66	1,08
Streuung aller Einzelauswertungen		0,82 - 1,45	

Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte		
Merkmal	von - bis	Mittel
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> - 198 m <sup>2</sup>	114 m <sup>2</sup>
Baulandfläche	66 m <sup>2</sup> - 500 m <sup>2</sup>	234 m <sup>2</sup>
tatsächliches Baujahr	1873 - 2021	1953
modif. Restnutzungsdauer	15 - 76	35
vorläufiger Sachwert	89.000 € - 507.000 €	211.000 €

Objektanzahl			
Aachen:	0	Alsdorf:	17
Herzogenrath:	9	Baesweiler:	5
Stolberg (Rhld.):	10	Eschweiler:	24
		Roetgen:	0
		Simmerath:	0
		Würselen:	1

**Sachwertfaktor in der Städteregion Aachen (ohne Stadt Aachen)  
für Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser  
in der BRW-Stufe 3**

Vergleich vorläufiger Sachwert / bereinigter Kaufpreis (2024 – 2025)



— Linear (2024 – 2025)    / Sachwertfaktor = 1    Vertragsjahr    • 2024    • 2025

<b>Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser BRW - Stufe 3 (ohne Stadt Aachen)</b>	
<b>Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises</b>	
<b><math>y = 0,87528x + 49.063</math></b>	

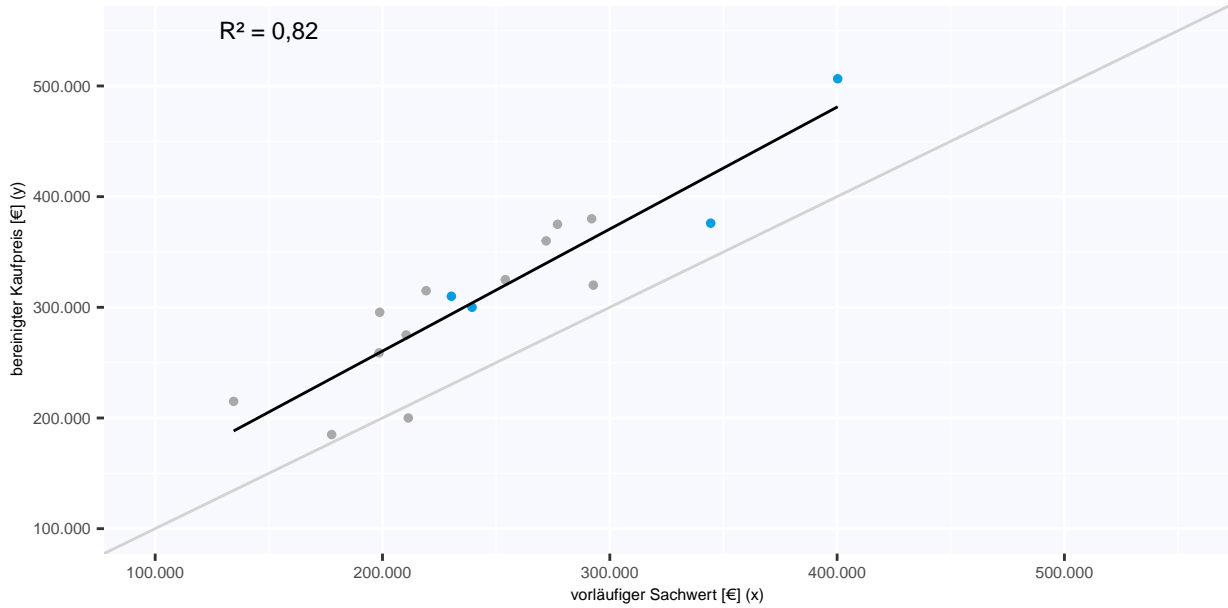
Sachwertfaktor			
<b>Mittelwert</b>		<b>1,07</b>	
Anzahl	Median	21	1,04
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,82 - 1,36	

Objektdefintionen der ausgewerteten Objekte		
Merkmal	von - bis	Mittel
Wohnfläche	77 m <sup>2</sup> - 182 m <sup>2</sup>	127 m <sup>2</sup>
Baulandfläche	160 m <sup>2</sup> - 571 m <sup>2</sup>	267 m <sup>2</sup>
tatsächliches Baujahr	1900 - 2006	1963
modif. Restnutzungsdauer	18 - 62	35
vorläufiger Sachwert	153.000 € - 394.000 €	269.000 €

Objektanzahl							
Aachen:	0	Alsdorf:	0	Baesweiler:	0	Eschweiler:	4
Herzogenrath:	4	Monschau:	0	Roetgen:	0	Simmerath:	0
Stolberg (Rhld.):	2	Würselen:	11				

**Sachwertfaktor in der Stadt Aachen  
für Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser  
in der BRW-Stufe 3**

Vergleich vorläufiger Sachwert / bereinigter Kaufpreis (2024 – 2025)



— Linear (2024 – 2025)    / Sachwertfaktor = 1    Vertragsjahr    • 2024    • 2025

<b>Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser BRW - Stufe 3 (nur Stadt Aachen)</b>	
<b>Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises</b>	
<b><math>y = 1,10244x + 39.958</math></b>	

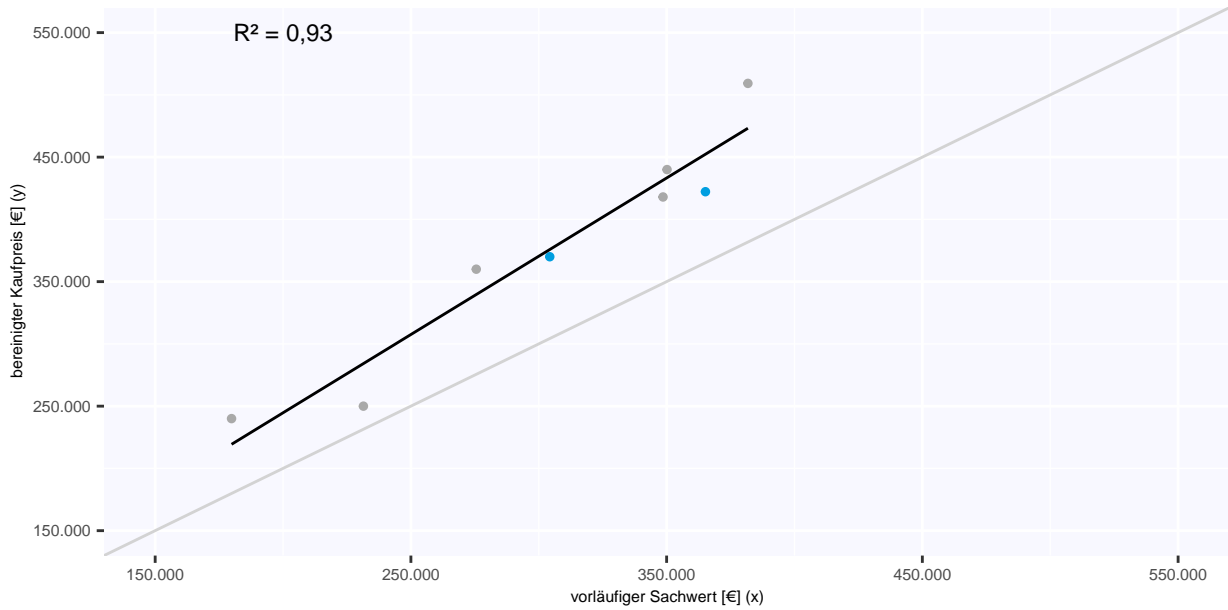
Sachwertfaktor			
<b>Mittelwert</b>		<b>1,28</b>	
Anzahl	Median	16	1,30
Streuung aller Einzelauswertungen		0,95 - 1,60	

Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte		
Merkmal	von - bis	Mittel
Wohnfläche	65 m² - 180 m²	116 m²
Baulandfläche	119 m² - 451 m²	229 m²
tatsächliches Baujahr	1826 - 2010	1964
modif. Restnutzungsdauer	20 - 65	36
vorläufiger Sachwert	135.000 € - 400.000 €	247.000 €

Objektanzahl							
Aachen:	16	Alsdorf:	0	Baesweiler:	0	Eschweiler:	0
Herzogenrath:	0	Monschau:	0	Roetgen:	0	Simmerath:	0
Stolberg (Rhld.):	0	Würselen:	0				

**Sachwertfaktor in der Stadt Aachen  
für Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser  
in der BRW-Stufe 4**

Vergleich vorläufiger Sachwert / bereinigter Kaufpreis (2024 – 2025)



— Linear (2024 – 2025)    Sachwertfaktor = 1    Vertragsjahr    • 2024    • 2025

<b>Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser BRW - Stufe 4</b>
<b>Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises</b>
<b><math>y = 1,25721x - 6.777</math></b>

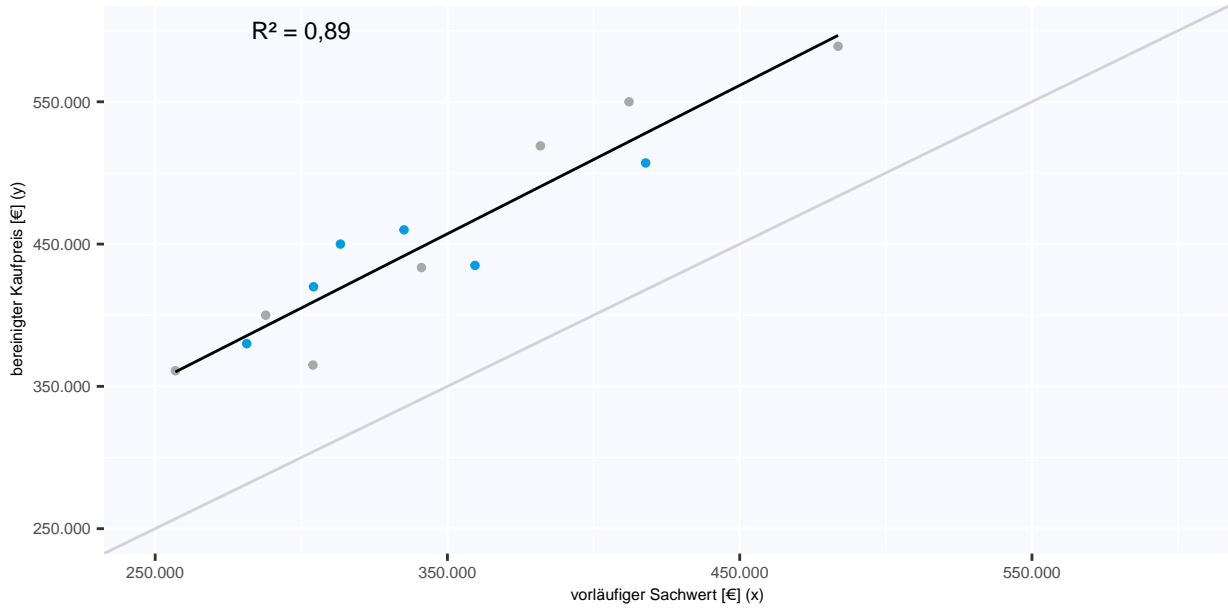
Sachwertfaktor			
<b>Mittelwert</b>		<b>1,24</b>	
Anzahl	Median	8	1,24
Streubereich aller Einzelauswertungen		1,08 - 1,33	

Objektdefintionen der ausgewerteten Objekte		
Merkmal	von - bis	Mittel
Wohnfläche	85 m <sup>2</sup> - 150 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>
Baulandfläche	172 m <sup>2</sup> - 280 m <sup>2</sup>	233 m <sup>2</sup>
tatsächliches Baujahr	1920 - 2000	1972
modif. Restnutzungsdauer	18 - 56	38
vorläufiger Sachwert	180.000 € - 382.000 €	305.000 €

Objektanzahl							
Aachen:	8	Alsdorf:	0	Baesweiler:	0	Eschweiler:	0
Herzogenrath:	0	Monschau:	0	Roetgen:	0	Simmerath:	0
Stolberg (Rhld.):	0	Würselen:	0				

**Sachwertfaktor in der Stadt Aachen  
für Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser  
in der BRW-Stufe 5**

Vergleich vorläufiger Sachwert / bereinigter Kaufpreis (2024 – 2025)



— Linear (2024 – 2025)    Sachwertfaktor = 1    Vertragsjahr    • 2024    • 2025

<b>Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser BRW - Stufe 5</b>	
<b>Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises</b>	
<b><math>y = 1,04315x + 92.109</math></b>	

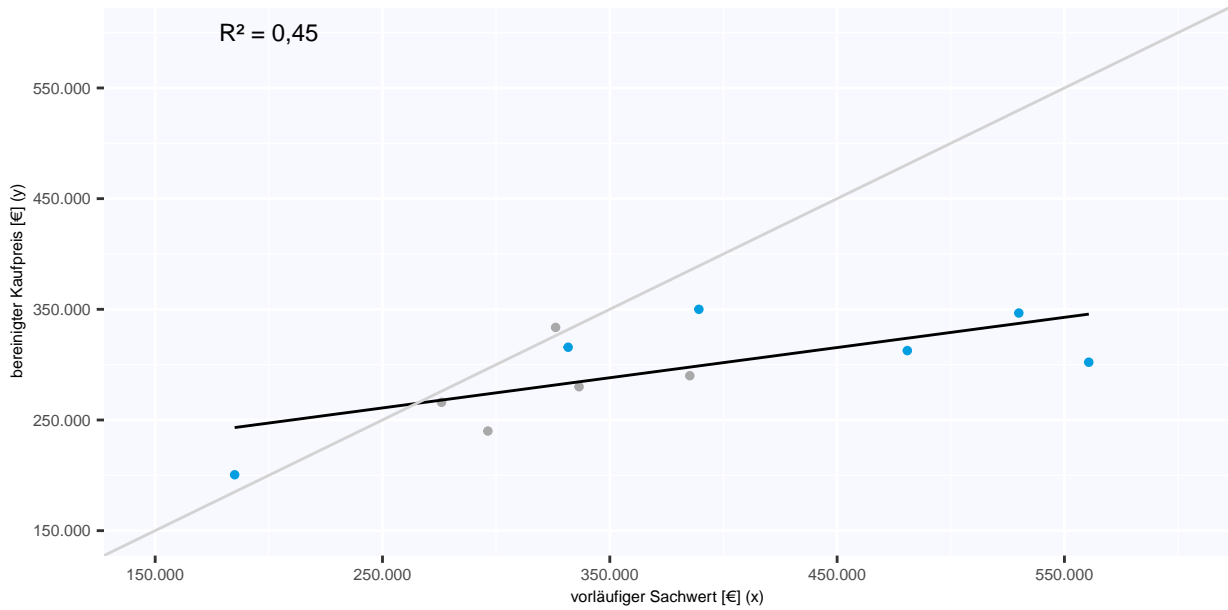
Sachwertfaktor			
<b>Mittelwert</b>		<b>1,32</b>	
Anzahl	Median	13	1,35
Streubereich aller Einzelauswertungen		1,20 - 1,44	

Objektdefintionen der ausgewerteten Objekte		
Merkmal	von - bis	Mittel
Wohnfläche	94 m² - 152 m²	114 m²
Baulandfläche	173 m² - 583 m²	265 m²
tatsächlich Baujahr	1927 - 1995	1960
modif. Restnutzungsdauer	20 - 51	33
vorläufiger Sachwert	257.000 € - 484.000 €	345.000 €

Objektanzahl							
Aachen:	13	Alsdorf:	0	Baesweiler:	0	Eschweiler:	0
Herzogenrath:	0	Monschau:	0	Roetgen:	0	Simmerath:	0
Stolberg (Rhld.):	0	Würselen:	0				

**Sachwertfaktor in der Städteregion Aachen  
für Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung  
in der BRW-Stufe 1**

Vergleich vorläufiger Sachwert / bereinigter Kaufpreis (2024 – 2025)



— Linear (2024 – 2025)    / Sachwertfaktor = 1    Vertragsjahr    • 2024    • 2025

<b>Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung BRW - Stufe 1</b>
<b>Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises</b>
<b><math>y = 0,27285x + 192.675</math></b>

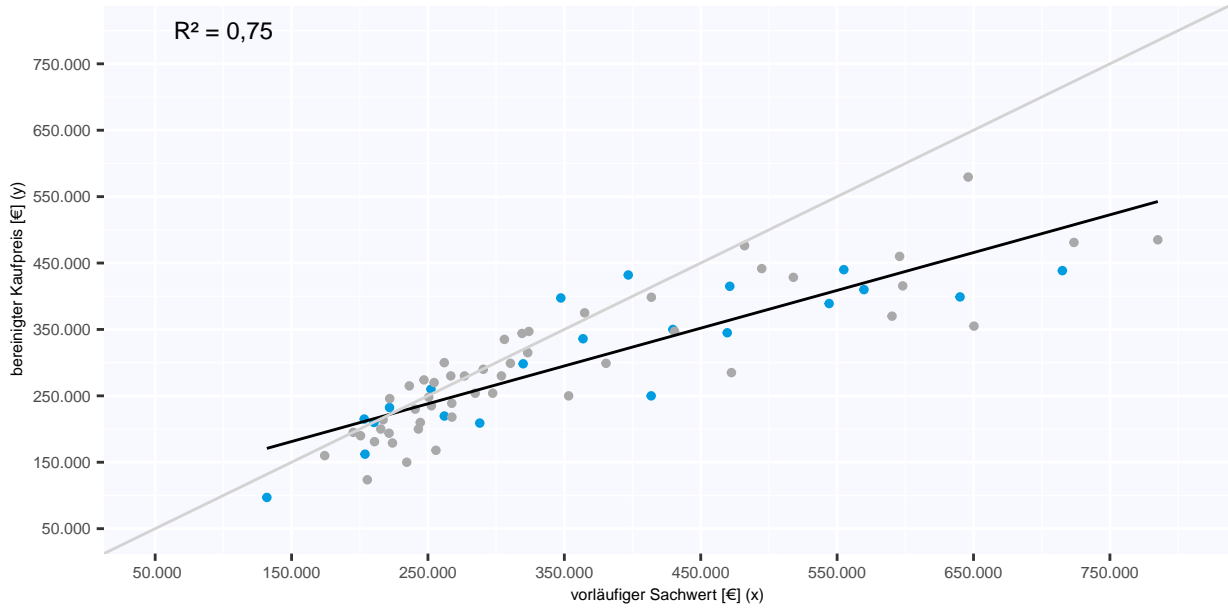
Sachwertfaktor			
<b>Mittelwert</b>		<b>0,83</b>	
Anzahl	Median	11	0,83
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,54 - 1,08	

Objektdefintionen der ausgewerteten Objekte		
Merkmal	von - bis	Mittel
Wohnfläche	161 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	198 m <sup>2</sup>
Baulandfläche	89 m <sup>2</sup> - 3.123 m <sup>2</sup>	1.065 m <sup>2</sup>
tatsächlich Baujahr	1750 - 1994	1945
modif. Restnutzungsdauer	21 - 49	32
vorläufiger Sachwert	185.000 € - 561.000 €	373.000 €

Objektanzahl							
Aachen:	0	Alsdorf:	0	Baesweiler:	0	Eschweiler:	0
Herzogenrath:	0	Monschau:	7	Roetgen:	0	Simmerath:	4
Stolberg (Rhld.):	0	Würselen:	0				

**Sachwertfaktor in der Städteregion Aachen  
für Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung  
in der BRW-Stufe 2**

Vergleich vorläufiger Sachwert / bereinigter Kaufpreis (2024 – 2025)



— Linear (2024 – 2025)    / Sachwertfaktor = 1    Vertragsjahr    • 2024    • 2025

<b>Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung BRW - Stufe 2</b>
<b>Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises</b>
<b><math>y = 0,56909x + 95.824</math></b>

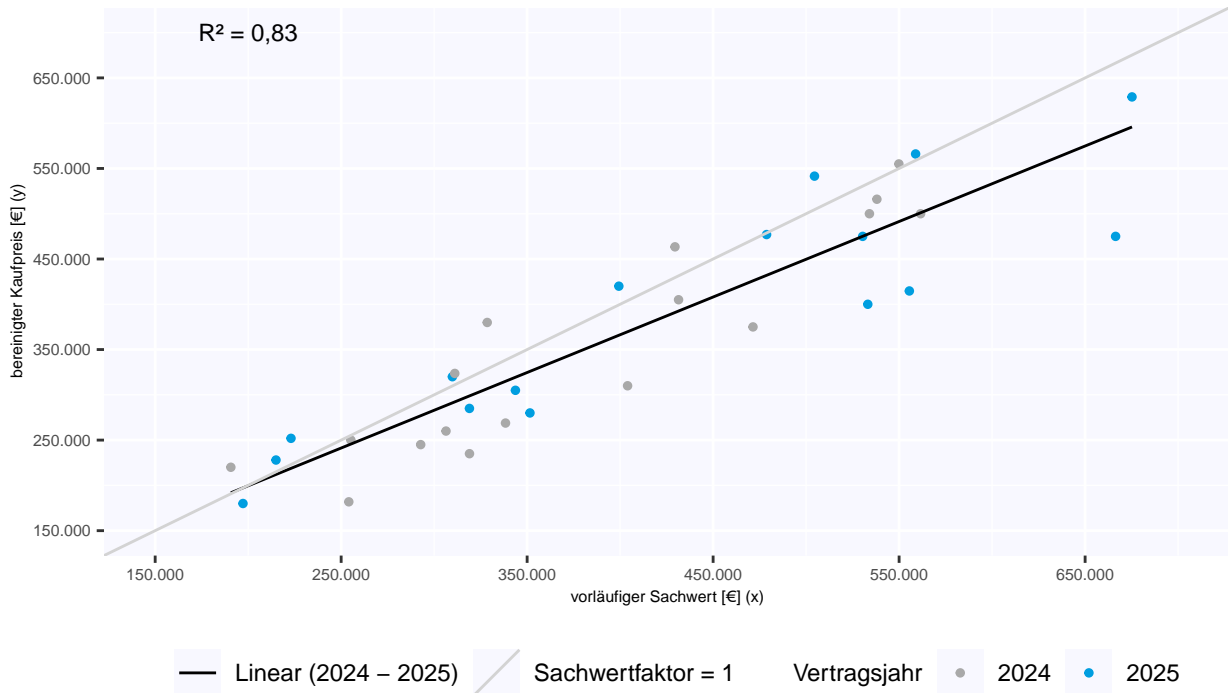
Sachwertfaktor			
Mittelwert		0,88	
Anzahl	Median	71	0,89
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,55 - 1,15	

Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte		
Merkmal	von - bis	Mittel
Wohnfläche	93 m² - 272 m²	165 m²
Baulandfläche	205 m² - 1.311 m²	516 m²
tatsächliches Baujahr	1850 - 2017	1954
modif. Restnutzungsdauer	15 - 72	32
vorläufiger Sachwert	132.000 € - 785.000 €	354.000 €

Objektanzahl							
Aachen:	1	Alsdorf:	16	Baesweiler:	9	Eschweiler:	11
Herzogenrath:	13	Monschau:	0	Roetgen:	0	Simmerath:	0
Stolberg (Rhld.):	17	Würselen:	4				

**Sachwertfaktor in der Städteregion Aachen  
für Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung  
in der BRW-Stufe 3**

Vergleich vorläufiger Sachwert / bereinigter Kaufpreis (2024 – 2025)



<b>Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung BRW - Stufe 3</b>
<b>Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises</b>
<b><math>y = 0,83381x + 32.807</math></b>

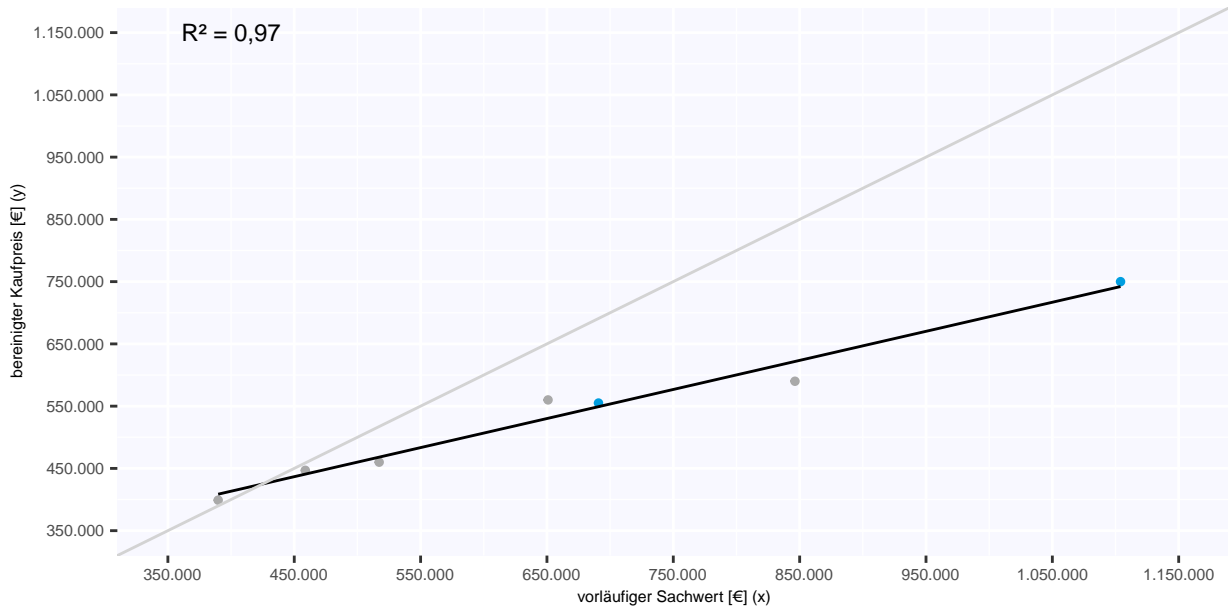
Sachwertfaktor			
<b>Mittelwert</b>		<b>0,93</b>	
Anzahl	Median	33	0,93
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,71 - 1,16	

Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte		
Merkmal	von - bis	Mittel
Wohnfläche	120 m <sup>2</sup> - 308 m <sup>2</sup>	173 m <sup>2</sup>
Baulandfläche	125 m <sup>2</sup> - 883 m <sup>2</sup>	455 m <sup>2</sup>
tatsächliches Baujahr	1890 - 2008	1953
modif. Restnutzungsdauer	18 - 64	32
vorläufiger Sachwert	191.000 € - 675.000 €	405.000 €

Objektanzahl							
Aachen:	12	Alsdorf:	0	Baesweiler:	0	Eschweiler:	1
Herzogenrath:	4	Monschau:	0	Roetgen:	4	Simmerath:	0
Stolberg (Rhld.):	1	Würselen:	11				

**Sachwertfaktor in der Stadt Aachen  
für Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung  
in der BRW-Stufe 4**

Vergleich vorläufiger Sachwert / bereinigter Kaufpreis (2024 – 2025)



— Linear (2024 – 2025)    / Sachwertfaktor = 1    Vertragsjahr    • 2024    • 2025

**Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung  
BRW - Stufe 4**

**Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises**

$$y = 0,46700x + 226.550$$

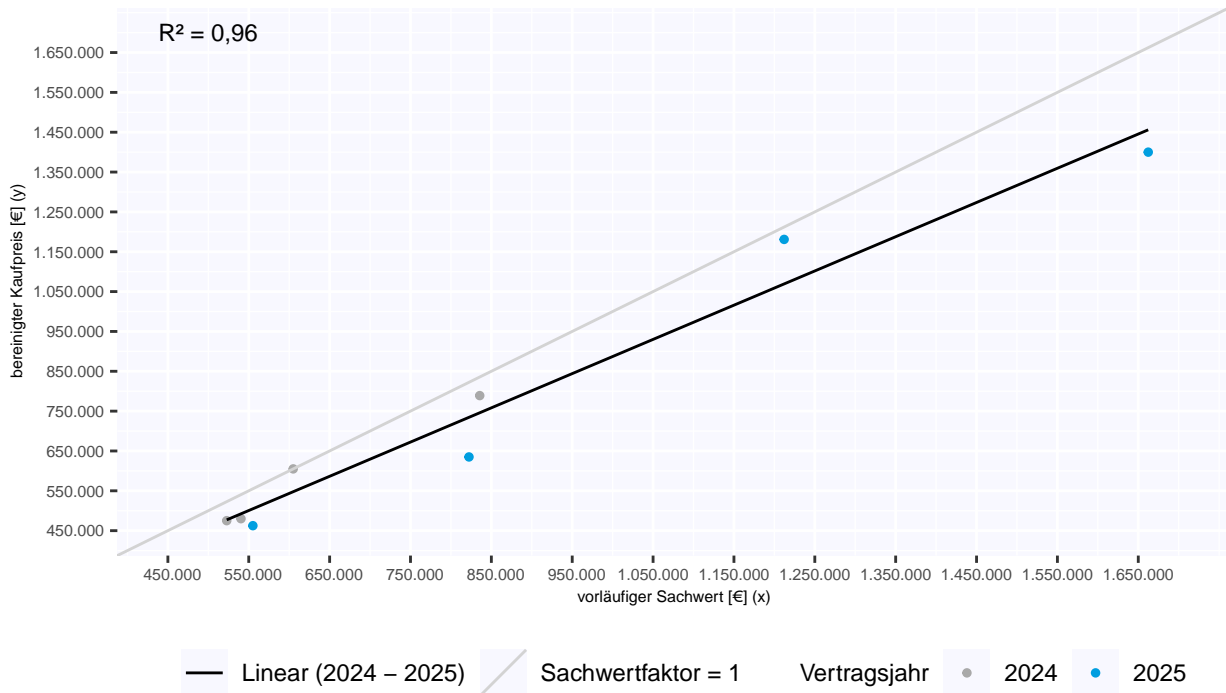
Sachwertfaktor			
Mittelwert		<b>0,85</b>	
Anzahl	Median	7	0,86
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,68 - 1,02	

Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte		
Merkmal	von - bis	Mittel
Wohnfläche	141 m <sup>2</sup> - 274 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
Baulandfläche	380 m <sup>2</sup> - 1.206 m <sup>2</sup>	698 m <sup>2</sup>
tatsächliches Baujahr	1959 - 1997	1973
modif. Restnutzungsdauer	24 - 54	34
vorläufiger Sachwert	390.000 € - 1.104.000 €	665.000 €

Objektanzahl							
Aachen:	7	Alsdorf:	0	Baesweiler:	0	Eschweiler:	0
Herzogenrath:	0	Monschau:	0	Roetgen:	0	Simmerath:	0
Stolberg (Rhld.):	0	Würselen:	0				

**Sachwertfaktor in der Stadt Aachen  
für Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung  
in den BRW-Stufen 5 und 6**

Vergleich vorläufiger Sachwert / bereinigter Kaufpreis (2024 – 2025)



<b>Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung BRW - Stufen 5 und 6</b>
<b>Funktion zur Berechnung des bereinigten Kaufpreises</b>
<b><math>y = 0,85904x + 28.036</math></b>

Sachwertfaktor			
<b>Mittelwert</b>		<b>0,89</b>	
Anzahl	Median	8	0,90
Streubereich aller Einzelauswertungen		0,77 - 1,00	

Objektdefintionen der ausgewerteten Objekte		
Merkmal	von - bis	Mittel
Wohnfläche	162 m² - 240 m²	208 m²
Baulandfläche	401 m² - 1.160 m²	592 m²
tatsächliches Baujahr	1962 - 2008	1972
modif. Restnutzungsdauer	24 - 63	37
vorläufiger Sachwert	523.000 € - 1.662.000 €	844.000 €

Objektanzahl							
Aachen:	8	Alsdorf:	0	Baesweiler:	0	Eschweiler:	0
Herzogenrath:	0	Monschau:	0	Roetgen:	0	Simmerath:	0
Stolberg (Rhld.):	0	Würselen:	0				

### 5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Die folgenden Liegenschaftszinssätze beziehen sich gemäß § 12 (6) ImmoWertV auf den Wertermittlungstichtag 01.01.2026. Für die Auswertungen wurden die Daten der Jahre 2024 bis 2025 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							
	Restnutzungsdauer		61 und mehr Jahre		41 bis 60 Jahre		25 bis 40 Jahre		bis 24 Jahre	
1	Mittelwert [%]	StdAbw.	2,0*	± 0,4	2,3	± 0,9	1,4	± 1,2	2,0	± 1,5
	Spanne [%]		1,5	- 2,5	0,9	- 3,9	-0,5	- 4,5	0,0	- 3,9
	Anzahl	Median [%]	4	1,9	16	2,1	37	1,3	9	2,4
2	Mittelwert [%]	StdAbw.	2,0	± 0,6	1,5	± 0,7	0,9	± 0,8	0,5	± 1,1
	Spanne [%]		1,4	- 3,2	0,6	- 2,9	-0,8	- 3,0	-1,5	- 2,7
	Anzahl	Median [%]	13	1,8	24	1,2	85	0,9	27	0,4
3	Mittelwert [%]	StdAbw.	BRW-Stufe 3-4		2,1	± 0,4	1,3	± 0,8	1,5	± 1,5
	Spanne [%]				1,5	- 2,8	-0,1	- 3,1	-1,0	- 3,7
	Anzahl	Median [%]			8	2,1	44	1,3	13	1,7
4	Mittelwert [%]	StdAbw.	2,3	± 0,7			1,8	± 0,6		
	Spanne [%]		1,2	- 3,4			1,2	- 2,9		
	Anzahl	Median [%]	7	2,2			9	1,8		
5	Mittelwert [%]	StdAbw.					BRW-Stufe 5-6		BRW-Stufe 5-6	
	Spanne [%]									
	Anzahl	Median [%]								
6	Mittelwert [%]	StdAbw.					1,2	± 0,5	2,1	± 0,8
	Spanne [%]						0,4	- 1,8	1,4	- 3,5
	Anzahl	Median [%]					7	1,4	6	1,9

\* Verkäufe aus dem Jahr 2024

BRW-Stufe	Städteregion Aachen		Liegenschaftszinssätze							
	Restnutzungsdauer		Einfamilienhaus: <b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b>							
			61 und mehr Jahre		41 bis 60 Jahre		25 bis 40 Jahre		bis 24 Jahre	
1	Mittelwert [%]	StdAbw.								
	Spanne [%]									
	Anzahl	Median [%]								
2	Mittelwert [%]	StdAbw.	2,6	± 0,5	1,6	± 0,9	0,8	± 1,0	0,5	± 1,1
	Spanne [%]		1,9	- 3,4	-0,3	- 3,9	-1,4	- 3,7	-1,2	- 2,7
	Anzahl	Median [%]	8	2,5	51	1,6	95	0,9	37	0,2
3	Mittelwert [%]	StdAbw.	BRW-Stufe 3-4		1,7	± 0,7	1,2	± 1,4	1,0	± 1,5
	Spanne [%]				0,5	- 2,7	-1,2	- 4,5	-1,1	- 3,9
	Anzahl	Median [%]			19	2,0	42	0,9	11	0,8
4	Mittelwert [%]	StdAbw.	1,9	± 0,4			0,8	± 0,3	BRW-Stufe 4-5	
	Spanne [%]		1,3	- 2,4			0,5	- 1,3		
	Anzahl	Median [%]	6	1,9			7	0,7		
5	Mittelwert [%]	StdAbw.			1,2	± 0,5	0,9	± 1,0	1,5	± 0,5
	Spanne [%]				0,6	- 2,0	-0,1	- 2,8	0,9	- 2,3
	Anzahl	Median [%]			7	1,2	12	0,7	5	1,5
6	Mittelwert [%]	StdAbw.							2,5	± 1,0
	Spanne [%]								1,4	- 3,5
	Anzahl	Median [%]							4	2,6

BRW-Stufe	Städteregion Aachen		Liegenschaftszinssätze							
	Restnutzungsdauer		Einfamilienhaus: <b>Reihenmittelhäuser</b>							
			61 und mehr Jahre		41 bis 60 Jahre		25 bis 40 Jahre		bis 24 Jahre	
1	Mittelwert [%]	StdAbw.								
	Spanne [%]									
	Anzahl	Median [%]								
2	Mittelwert [%]	StdAbw.	2,8	± 0,4	2,1	± 1,1	0,7	± 1,1	0,5	± 1,5
	Spanne [%]		2,4	- 3,3	0,1	- 3,7	-1,4	- 3,5	-1,3	- 3,1
	Anzahl	Median [%]	4	2,7	10	2,0	41	1,0	13	0,0
3	Mittelwert [%]	StdAbw.	2,7	± 0,6	1,9	± 0,7	0,9	± 0,9	1,2	± 1,5
	Spanne [%]		2,2	- 3,5	0,8	- 3,0	-0,3	- 2,7	-0,9	- 3,6
	Anzahl	Median [%]	4	2,6	10	1,8	18	0,7	8	0,9
4	Mittelwert [%]	StdAbw.			BRW-Stufe 4-5		0,7	± 0,7	BRW-Stufe 4-5	
	Spanne [%]						-0,4	- 1,5		
	Anzahl	Median [%]					6	0,9		
5	Mittelwert [%]	StdAbw.			1,6	± 0,3	0,7	± 0,7	1,5*	± 0,7
	Spanne [%]				1,2	- 2,0	-0,2	- 2,2	0,5	- 2,1
	Anzahl	Median [%]			6	1,7	13	0,5	4	1,7
6	Mittelwert [%]	StdAbw.								
	Spanne [%]									
	Anzahl	Median [%]								

\* Verkäufe aus dem Jahr 2024

## Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Stadt Aachen  
alle Anbauarten

modifizierte Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz mit StdAbw. [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
41 und mehr Jahre	2,4 +/- 0,7	1,7 - 3,3	6	2,1
25 bis 40 Jahre	2,9 +/- 0,9	1,3 - 4,4	16	2,8
bis 24 Jahre	2,4 +/- 1,0	0,6 - 3,9	8	2,4

Ehemaliger Kreis Aachen  
alle Anbauarten

modifizierte Restnutzungsdauer	Liegenschafts- zinssatz mit StdAbw. [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
41 und mehr Jahre	2,2 +/- 1,0	0,8 - 3,5	18	2,4
25 bis 40 Jahre	1,6 +/- 1,2	-0,5 - 4,8	63	1,4
bis 24 Jahre	1,3 +/- 1,0	-0,4 - 3,6	25	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 2024 und 2025 herangezogen. Die Daten beziehen sich gemäß § 12 (6) ImmoWertV auf den Wertermittlungsstichtag 01.01.2026.

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		Liegen- schafts- zinssatz [%]	Rohertrags- faktor	Durch- schnittswerte [€/m²]	Anz.	Ø Wohn- /Nutzfl. [m²]	Ø modif. RND [Jahre]
<b>Dreifamilienhaus</b> Stadt Aachen	Mittelwert	<b>1,6</b>	<b>23,6</b>	<b>2.250</b>	19	220	25
	StdAbw.	± 1,0	± 5,2	± 545		± 55	± 6
	Median	1,5	24,0	2.295		-	-
	Spanne	0,2 - 3,4	15,1 - 32,9	1.430 - 3.255		-	-
<b>Dreifamilienhaus</b> ehem. Kreis Aachen	Mittelwert	<b>1,6</b>	<b>20,0</b>	<b>1.435</b>	72	230	27
	StdAbw.	± 1,3	± 4,2	± 360		± 50	± 9
	Median	1,5	19,5	1.425		-	-
	Spanne	-0,9 - 4,7	11,5 - 29,4	775 - 2.300		-	-
<b>Dreifamilienhaus</b> mit gewerbl. Anteil am Ertrag über 21% Stadt Aachen	Mittelwert	-	-	-			
	StdAbw.						
	Median						
	Spanne						
<b>Dreifamilienhaus</b> mit gewerbl. Anteil am Ertrag über 21% ehem. Kreis Aachen	Mittelwert	<b>2,1</b>	<b>18,5</b>	<b>1.365</b>	5	295	25
	StdAbw.	± 1,0	± 2,0	± 360		± 50	± 4
	Median	2,3	18,1	1.470		-	-
	Spanne	1,1 - 3,1	16,1 - 21,5	830 - 1.675		-	-
<b>Mehrfamilienhaus</b> Stadt Aachen	Mittelwert	<b>1,7</b>	<b>19,2</b>	<b>1.850</b>	119	460	25
	StdAbw.	± 1,4	± 3,4	± 405		± 315	± 9
	Median	1,5	19,0	1.835		-	-
	Spanne	-0,6 - 8,3	11,7 - 28,6	965 - 2.955		-	-
<b>Mehrfamilienhaus</b> ehem. Kreis Aachen	Mittelwert	<b>2,2</b>	<b>17,5</b>	<b>1.265</b>	114	445	29
	StdAbw.	± 1,3	± 3,2	± 315		± 240	± 11
	Median	2,3	17,1	1.230		-	-
	Spanne	-1,6 - 5,6	8,9 - 26,8	615 - 2.540		-	-
<b>Mehrfamilienhaus</b> mit gewerbl. Anteil am Ertrag 21% bis 50% Stadt Aachen	Mittelwert	<b>2,1</b>	<b>17,8</b>	<b>1.840</b>	26	440	25
	StdAbw.	± 1,0	± 2,7	± 470		± 175	± 5
	Median	2,0	17,2	1.730		-	-
	Spanne	0,4 - 4,4	12,7 - 23,1	1.225 - 2.970		-	-
<b>Mehrfamilienhaus</b> mit gewerbl. Anteil am Ertrag 21% bis 50% ehem. Kreis Aachen	Mittelwert	<b>2,9</b>	<b>14,9</b>	<b>1.090</b>	18	460	28
	StdAbw.	± 1,4	± 2,6	± 260		± 200	± 10
	Median	2,7	15,4	1.080		-	-
	Spanne	0,8 - 5,2	11,4 - 19,6	680 - 1.630		-	-
<b>Mehrfamilienhaus</b> mit gewerbl. Anteil am Ertrag über 50% Stadt Aachen	Mittelwert	<b>3,6</b>	<b>16,7</b>	<b>1.915</b>	7	565	25
	StdAbw.	± 2,4	± 4,1	± 725		± 235	± 5
	Median	2,9	17,4	1.990		-	-
	Spanne	1,9 - 8,9	9,0 - 21,8	940 - 3.175		-	-
<b>Mehrfamilienhaus</b> mit gewerbl. Anteil am Ertrag über 50% ehem. Kreis Aachen	Mittelwert	<b>4,6</b>	<b>11,7</b>	<b>750</b>	6	650	24
	StdAbw.	± 1,7	± 2,4	± 185		± 535	± 6
	Median	4,5	12,1	740		-	-
	Spanne	2,2 - 7,1	8,0 - 14,9	495 - 1.055		-	-

## 5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

### 5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Für rund 70 Kauffälle aus den Jahren 2024 und 2025 wurden Liegenschaftszinssätze für rein gewerblich genutzte Objekte im Normaleigentum ermittelt. Diese ausgewerteten Objekte wurden sachverständig zu drei Kategorien unter anderem mit den folgenden gewerblichen Nutzungen zugeordnet:

#### Handel

- Verbrauchermärkte, Kauf- und Warenhäuser
- Discounter, Supermärkte, Lebensmittelhandel
- Großflächiger Einzelhandel
- Gastronomie, solitäre System-Gastronomie

#### Büro

- Büro
- Verwaltung
- Praxis

#### Produzierendes Gewerbe

- Gewerbe- / Handwerksbetriebe, Autowerkstätten
- Werkstätten
- Lager- / Industriehallen
- Produktionsgebäude

In der Kategorie „Handel“ war im Betrachtungszeitraum nur eine geringe Anzahl geeigneter Kauffälle vorhanden, so dass in dieser Kategorie kein Liegenschaftszinssatz veröffentlicht werden kann. Im Bedarfsfall wird auf die einschlägige Fachliteratur verwiesen, in der Fachinformationen zu Liegenschaftszinssätzen und deren Anpassungen erläutert und veröffentlicht wurden, wie z.B.:

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

Die Auswertungen der Liegenschaftszinssätze von gewerblich genutzten Objekten in der Städteregion Aachen sind in der folgenden Tabelle auf den Bereich der Stadt Aachen und den Bereich des ehemaligen Kreises Aachen aufgeteilt worden.

Nutzungsart		Liegenschaftszinssatz mit StdAbw. [%]		Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Stadt Aachen	Handel	—		—	—	—
	Büro	6,1	+/- 1,7	3,7 - 9,7	11	5,9
	prod. Gewerbe	6,4	+/- 1,4	4,4 - 8,2	10	6,4
ehem. Kreis Aachen	Handel	—		—	—	—
	Büro	5,3	+/- 2,1	2,6 - 8,6	7	5,6
	prod. Gewerbe	5,3	+/- 3,0	0,9 - 10,6	33	5,5

Nähere Informationen zu dem verwendeten Auswertemodell können Sie den Modellbeschreibungen in **Kap. 8.2** entnehmen.

### 5.3.2 Rothertragsfaktoren

Analog zu der Auswertung der Liegenschaftszinssätze für gewerbliche genutzte Objekte im Normaleigentum (siehe **Kap. 5.3.1**) wurden auch Rothertragsfaktoren aus den Kauffällen der Jahre 2024 und 2025 abgeleitet.

Nutzungsart		Rothertragsfaktor mit StdAbw. [%]	Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Stadt Aachen	Handel	—	—	—	—
	Büro	12,3 +/- 3,1	8,7 - 18,2	11	11,4
	prod. Gewerbe	11,4 +/- 2,3	8,1 - 16,2	10	11,4
ehem. Kreis Aachen	Handel	—	—	—	—
	Büro	12,5 +/- 3,3	8,1 - 17,6	7	11,5
	prod. Gewerbe	12,2 +/- 3,7	6,4 - 21,4	33	12,1

Nähere Informationen zu dem verwendeten Auswertemodell können Sie den Modellbeschreibungen in **Kap. 8.2** entnehmen.

## 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.

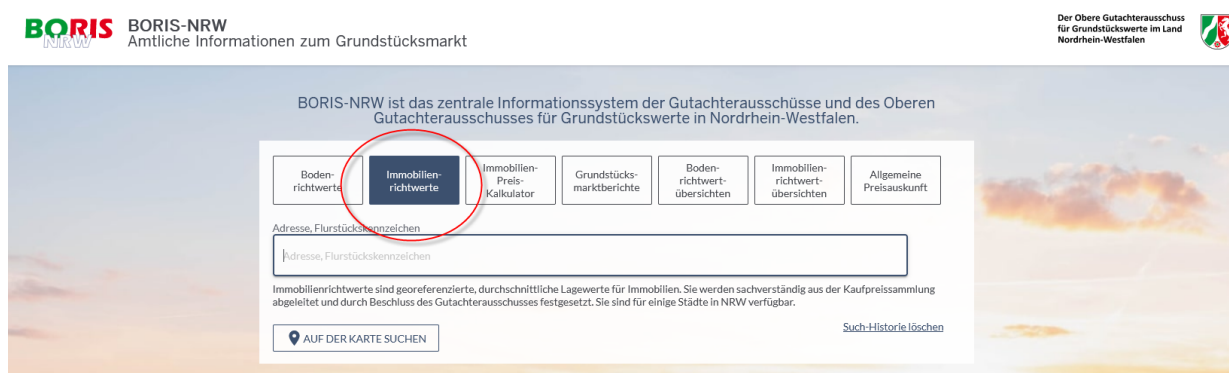
## 6 Wohnungs- und Teileigentum

### 6.1 Wohnungseigentum

#### 6.1.1 Immobilienrichtwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat zum Stichtag 01.01.2026 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt "Wohnungseigentum" als lageorientierte Durchschnittswerte ermittelt. Datengrundlage bilden die in der Kaufpreissammlung ausgewerteten Kauffälle der Jahre 2016 bis 2025. Die Kauffälle wurden auf den Stichtag 01.01.2026 indiziert. Die erstmalige Ermittlung der Immobilienrichtwerte für "Wohnungseigentum" erfolgte zum Stichtag 01.01.2022.

**Die Immobilienrichtwerte sind über [www.boris.nrw.de](http://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 m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen **Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV** dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 (2) ImmoWertV.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in € pro m<sup>2</sup> 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 objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht).

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).

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist auf [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Verwendung von Umrechnungskoeffizienten

bewertet werden. Die durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Umrechnungskoeffizienten sind in den örtlichen Fachinformationen auf [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) veröffentlicht.

Zur Ermittlung eines überschlägigen Immobilienpreises unter Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten wird die Anwendung des Immobilien-Preis-Kalkulators auf [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) empfohlen.

### **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 2016 bis 2025. Die jahresweisen Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 2020 = 100. Die quartalsweisen Indexreihen beziehen sich auf das Basisquartal 1. Quartal 2020 = 100.

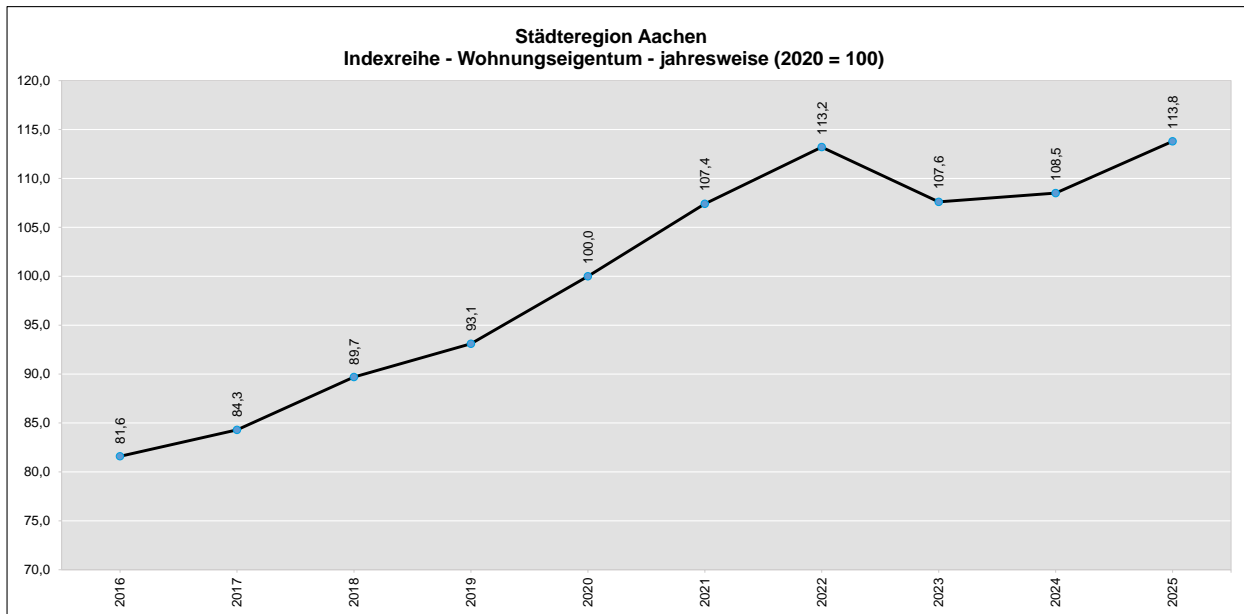
Folgende Merkmale wurden dabei berücksichtigt:

- Baujahr
- Wohnfläche
- Mietsituation
- Verkaufsumstand

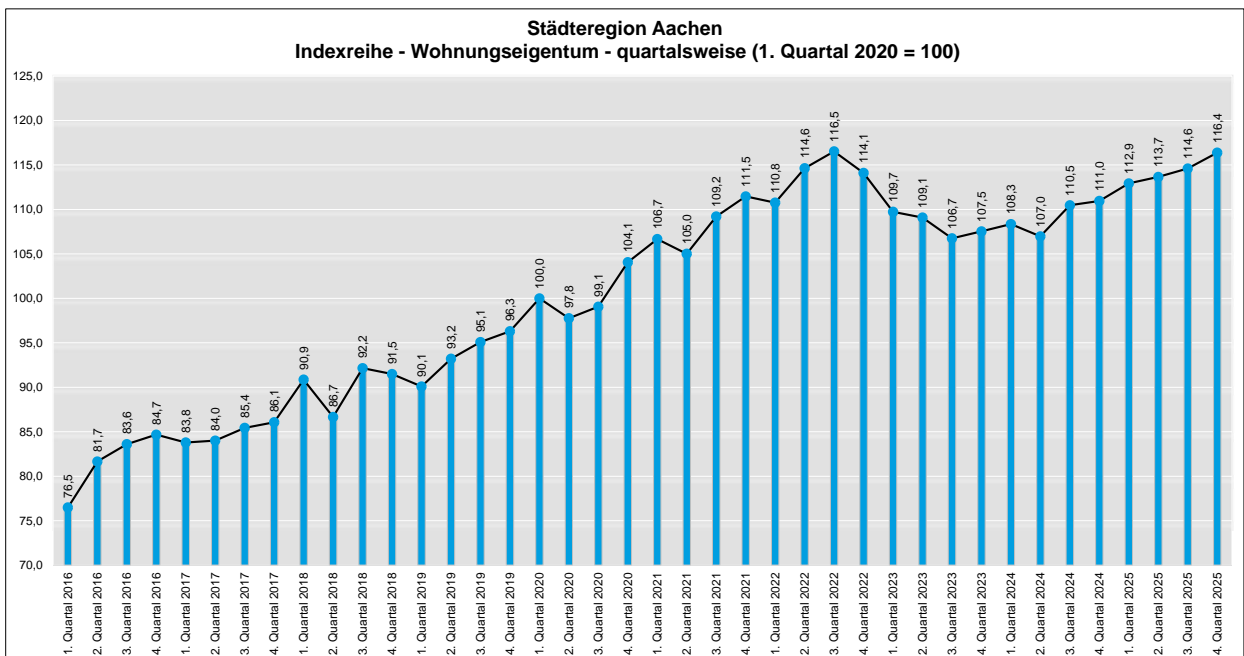
Wegen fortlaufender Auswertungen können Werte und Daten aus den vorangegangenen Grundstücksmarktberichten Unterschiede zu den Werten und Daten dieses Grundstücksmarktberichts aufweisen.

### 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 01.01.2026 ermittelt. Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze erfolgt mit Hilfe einer multiplen linearen Regressionsanalyse. Datengrundlage bilden rd. 9.600 ausgewertete Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2025. 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

Merkmale	Basiswert (Normobjekt)	Bewertungsobjekt	Zu- und Abschläge
Zeitpunkt	01.01.2026	01.01.2026	
Gebiet	Aachen Mitte / Burtscheid	Laurensberg	0,42
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	-0,11
Restnutzungsdauer	50 Jahre	80 Jahre	1,38
Nettokaltniete	9,00 €/m <sup>2</sup>	12,50 €/m <sup>2</sup>	0,45
Vermietungssituation	unvermietet	unvermietet	0,00
Verkaufsumstand	Weiterverkauf	Erstverkauf aus Neubau	-1,66
Die Addition der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Wert von			<b>0,48</b>
<b>nach Umrechnung ermittelter Liegenschaftszinssatz</b>	<b>0,71</b>	<b>+ 0,48</b>	<b>1,19 ≈ 1,2</b>

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	2016 - 2025
Anzahl der Kauffälle	6.311
adj. Bestimmtheitsmaß (R <sup>2</sup> )	0,47
Mittelwert aller Kauffälle (nicht indexiert)	1,62
Standardabweichung	2,02
Restnutzungsdauer	mind. 12 Jahre
Wohnfläche	20 m <sup>2</sup> - 160 m <sup>2</sup>

### Normobjekt

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

Eigenschaft	Wert
Stichtag	01.01.2026
Vertragsjahr	2025
Gemarkung	Aachen Mitte/Burtscheid
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	50 Jahre
Nettokaltmiete	9,00 €/m <sup>2</sup>
Mietsituation	unvermietet
Verkaufsumstand	Weiterverkauf

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

**0,71**

### Zu- und Abschläge

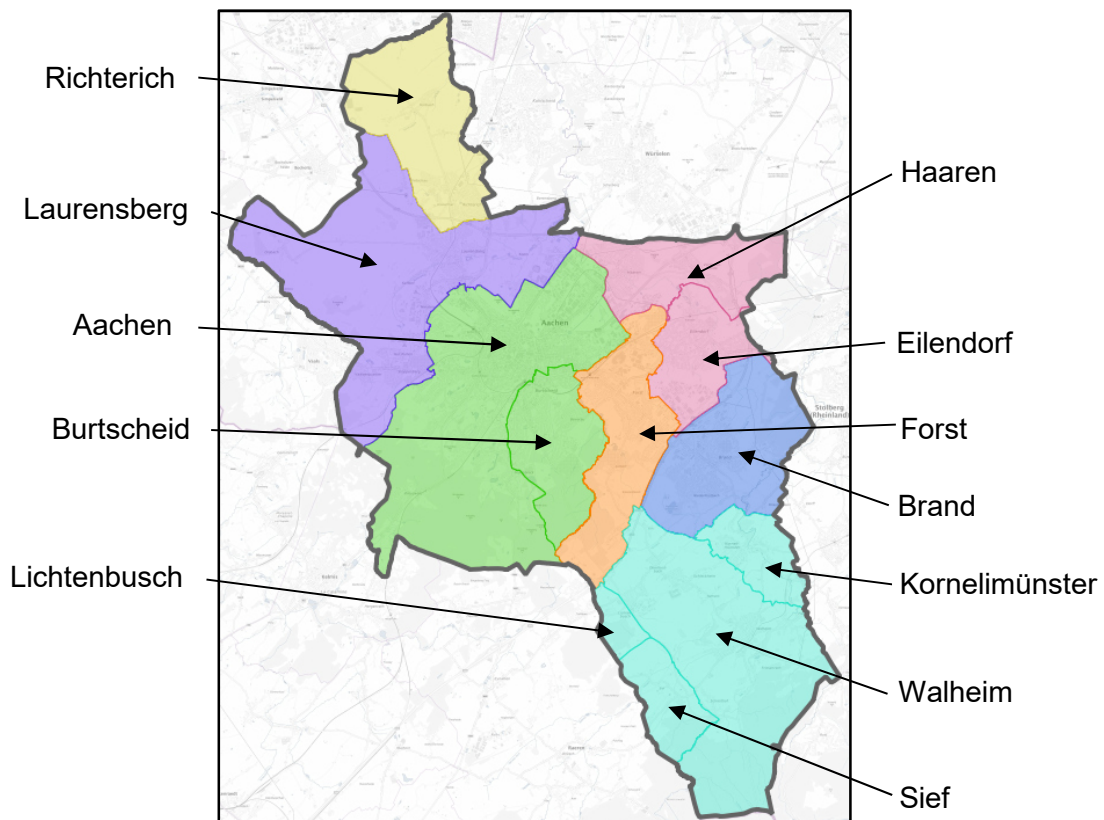
Abweichungen vom definierten Normobjekt sind mit additiven Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen. Weichen mehrere Merkmale ab, so sind die einzelnen Anpassungen zu summieren. Eine lineare Interpolation der Umrechnungskoeffizienten ist in der Regel sachgerecht. Eine Extrapolation ist hingegen nicht zulässig.

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	0,78
Eilendorf/Haaren	1,12
Forst	1,10
Kornelimünster/Walheim/ Lichtenbusch/Sief	1,20
Laurensberg	0,42
Richterich	1,22

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



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

Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)
20	0,18
30	0,13
40	0,09
50	0,04
<b>60</b>	<b>0,00</b>
70	-0,04
80	-0,09
90	-0,13
100	-0,18
110	-0,22
120	-0,26
130	-0,31
140	-0,35
150	-0,40
160	-0,44

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	-1,84
15	-1,61
20	-1,38
25	-1,15
30	-0,92
35	-0,69
40	-0,46
45	-0,23
<b>50</b>	<b>0,00</b>
55	0,23
60	0,46
65	0,69
70	0,92
75	1,15
80	1,38

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:

<b>Nettokaltmiete</b> (€/m <sup>2</sup> )	<b>Zu-/Abschläge</b> (Prozentpunkte)
4,00	-0,63
5,00	-0,51
6,00	-0,38
7,00	-0,25
8,00	-0,13
<b>9,00</b>	<b>0,00</b>
10,00	0,13
11,00	0,25
12,00	0,38
13,00	0,51
14,00	0,63
15,00	0,76

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:

<b>Vermietungssituation</b>	<b>Zu-/Abschläge</b> (Prozentpunkte)
<b>unvermietet</b>	<b>0,00</b>
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:

<b>Verkaufsumstand</b>	<b>Zu-/Abschläge</b> (Prozentpunkte)
<b>Weiterverkauf</b>	<b>0,00</b>
Erstverkauf aus Umwandlung	-1,19
Erstverkauf aus Neubau	-1,66

## Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum im ehemaligen Kreis Aachen

### Modellkennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2016 - 2025
Anzahl der Kauffälle	3.085
adj. Bestimmtheitsmaß (R <sup>2</sup> )	0,43
Mittelwert aller Kauffälle (nicht indexiert)	2,06
Standardabweichung	1,82
Restnutzungsdauer	mind. 12 Jahre
Wohnfläche	20 m <sup>2</sup> - 160 m <sup>2</sup>

### Normobjekt

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

Eigenschaft	Wert
Stichtag	01.01.2026
Vertragsjahr	2025
Gebiet	Eschweiler
Wohnfläche	75 m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	55 Jahre
Nettokaltmiete	7,00 €/m <sup>2</sup>
Mietsituation	unvermietet
Verkaufsumstand	Weiterverkauf

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

**2,05**

### 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)
<b>Alsdorf</b>	-0,03
<b>Baesweiler</b>	-0,40
<b>Eschweiler</b>	<b>0,00</b>
<b>Herzogenrath</b>	-0,72
<b>Monschau/Roetgen/Simmerath</b>	-0,41
<b>Stolberg (Rhld.)</b>	-0,04
<b>Würselen</b>	-0,83

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

Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)
20	0,15
30	0,12
40	0,09
50	0,07
60	0,04
70	0,01
<b>75</b>	<b>0,00</b>
80	-0,01
90	-0,04
100	-0,07
110	-0,09
120	-0,12
130	-0,15
140	-0,17
150	-0,20
160	-0,23

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

<b>Restnutzungsdauer</b> (Jahre)	<b>Zu-/Abschläge</b> (Prozentpunkte)
10	-1,29
15	-1,15
20	-1,01
25	-0,86
30	-0,72
35	-0,58
40	-0,43
45	-0,29
50	-0,14
<b>55</b>	<b>0,00</b>
60	0,14
65	0,29
70	0,43
75	0,58
80	0,72

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:

<b>Nettokaltmiete</b> (€/m <sup>2</sup> )	<b>Zu-/Abschläge</b> (Prozentpunkte)
3,00	-1,66
4,00	-1,25
5,00	-0,83
6,00	-0,42
<b>7,00</b>	<b>0,00</b>
8,00	0,42
9,00	0,83
10,00	1,25
11,00	1,66
12,00	2,08
13,00	2,50
14,00	2,91
15,00	3,33

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

<b>Vermietungssituation</b>	<b>Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)</b>
<b>unvermietet</b>	<b>0,00</b>
vermietet	0,49

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:

<b>Verkaufsumstand</b>	<b>Zu-/Abschläge (Prozentpunkte)</b>
<b>Weiterverkauf</b>	<b>0,00</b>
Erstverkauf aus Umwandlung	-0,39
Erstverkauf aus Neubau	-1,76

### Spannen der Liegenschaftszinssätze nach den Einzelauswertungen der Kauffälle aus dem Jahr 2025

Im folgenden sind die Spannen der Liegenschaftszinssätze aus den Einzelauswertungen der Kauffälle aus dem Jahr 2025 aufgeteilt nach der Lage in der Stadt Aachen (Gemarkung) und dem ehemaligen Kreis Aachen (Kommunen) dargestellt.

<b>Gebiet der Stadt Aachen</b>	<b>Spannen und zugehörige Anzahl der Liegenschaftszinssätze nach Einzelauswertung aus der Kaufpreissammlung aus 2025</b>	
<b>Aachen/Burtscheid</b>	-4,5 - 6,8	356
<b>Brand</b>	-0,8 - 6,3	26
<b>Eilendorf/Haaren</b>	-1,6 - 4,4	40
<b>Forst</b>	-3,7 - 4,3	65
<b>Kornelimünster/Walheim/ Lichtenbusch/Sief</b>	-0,4 - 2,5	13
<b>Laurensberg</b>	-0,7 - 3,4	45
<b>Richterich</b>	-0,6 - 4,1	8

<b>Stadt/ Gemeinde</b>	<b>Spannen und zugehörige Anzahl der Liegenschaftszinssätze nach Einzelauswertung aus der Kaufpreissammlung aus 2025</b>	
<b>Alsdorf</b>	-2,1 - 6,8	31
<b>Baesweiler</b>	-0,6 - 1,5	9
<b>Eschweiler</b>	-3,3 - 7,9	55
<b>Herzogenrath</b>	-3,9 - 3,9	50
<b>Monschau/Roetgen/Simmerath</b>	0,2 - 3,3	17
<b>Stolberg (Rhld.)</b>	-3,4 - 7,2	49
<b>Würselen</b>	-4,9 - 6,0	75

## 6.2 Wohnungseigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern

In der gesamten Städteregion Aachen wurden aus den Jahren 2024 bis 2025 rund 130 Wohnungseigentume in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern ausgewertet. Wegen der geringen Stückzahl wurden Wohnungseigentume in Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung nicht berücksichtigt.

### 6.2.1 Durchschnittswerte

Durchschnittswerte	Weiterverkäufe	Wohnungseigentum in EFH / ZFH	
Gebäudeart		Stadt Aachen	ehem. Kreis
Einfamilienhaus	Schwerpunkt [€/m <sup>2</sup> ]	<b>3.200</b>	<b>2.100</b>
	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]	1.910 - 3.990	1.200 - 2.915
	Anzahl	10	29
	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ] StdAbw.	3.220 ± 635	2.115 ± 525
	Median [€/m <sup>2</sup> ]	3.315	2.310
	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	120	110
Zweifamilienhaus	Schwerpunkt [€/m <sup>2</sup> ]	<b>2.700</b>	<b>1.850</b>
	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]	1.920 - 3.945	945 - 3.310
	Anzahl	18	57
	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ] StdAbw.	2.680 ± 615	1.855 ± 580
	Median [€/m <sup>2</sup> ]	2.650	1.870
	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	105	95

### 6.2.2 Liegenschaftszinssätze

Die folgenden Liegenschaftszinssätze beziehen sich gemäß § 12 (6) ImmoWertV auf den Wertermittlungstichtag 01.01.2026. Zur modellkonformen Anwendung der folgenden Daten sind die Vorgaben der ImmoWertV sowie die Modellbeschreibungen (**Kap. 8**) zu beachten.

Liegenschaftszinssatz	Weiterverkäufe	Wohnungseigentum in EFH / ZFH	
Gebäudeart		Stadt Aachen	ehem. Kreis
Einfamilienhaus	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ] StdAbw.	<b>2,3</b> ± 0,7	<b>2,1</b> ± 1,5
	Anzahl	6	21
	Median [€/m <sup>2</sup> ]	2,0	2,3
	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]	1,4 - 3,2	-0,9 - 4,5
Zweifamilienhaus	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ] StdAbw.	<b>1,9</b> ± 1,1	<b>1,7</b> ± 1,5
	Anzahl	12	44
	Median [€/m <sup>2</sup> ]	1,8	1,8
	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]	0,5 - 3,6	-0,7 - 4,5

## 6.3 Teileigentum

Die folgenden Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren beziehen sich gemäß § 12 (6) ImmoWertV auf den Wertermittlungstichtag 01.01.2026. 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. 80 gewerblich genutzte Einheiten (Praxis, Büro, Laden) aus den Jahren 2023 bis 2025 Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Nutzungsart		Liegenschaftszinssatz mit StdAbw. [%]		Spanne [%]	Anzahl	Median [%]
Büro/Praxis	Stadt Aachen	4,8	+/- 1,3	2,5 - 8,7	30	4,7
	ehem. Kreis	5,1*	+/- 2,2	2,7 - 9,5	10	4,6
Laden	Stadt Aachen	6,4	+/- 2,3	1,6 - 10	15	6,0
	ehem. Kreis	4,8	+/- 1,3	3,0 - 6,6	6	4,9

\* Verkäufe überwiegend aus den Jahren 2023 und 2024

### 6.3.2 Rohertragsfaktoren

In der gesamten Städteregion Aachen wurden für ca. 80 gewerblich genutzte Einheiten (Praxis, Büro, Laden) aus den Jahren 2023 bis 2025 Rohertragsfaktoren ermittelt.

Nutzungsart		Rohertragsfaktor mit StdAbw.		Spanne	Anzahl	Median
Büro/Praxis	Stadt Aachen	15,3	+/- 4,6	9,0 - 26,6	30	14,9
	ehem. Kreis	14,7*	+/- 3,3	7,8 - 19,7	10	15,1
Laden	Stadt Aachen	12,1	+/- 4,0	8,4 - 22,5	15	10,7
	ehem. Kreis	15,0	+/- 2,9	11,2 - 19,4	6	14,4

\* Verkäufe überwiegend aus den Jahren 2023 und 2024

### 6.3.3 Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze

Die Preisspannen wurden durch Auswertung von Kauffällen (überwiegend Wohnungs- und Teileigentum) aus den Jahren 2024 bis 2025 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.

Weiterverkäufe	Stadt Aachen Innerstädtische Lagen im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung				Stadt Aachen Übriges Stadtgebiet			
	Markt- schwer- punkt	von	bis	Anzahl	Markt- schwer- punkt	von	bis	Anzahl
Garage	17.000 €	2.500 €	36.000 €	24	15.500 €	7.000 €	23.000 €	24
Tiefgaragen- stellplatz	18.500 €	5.000 €	32.000 €	86	15.000 €	7.500 €	27.000 €	12
offener Stellplatz	9.000 €	5.000 €	15.000 €	18	(6.500 €)	4.000 €	8.000 €	3
Carport	---				---			

Erstverkäufe aus Neubau bzw. aus Umwandlung	Stadt Aachen Innerstädtische Lagen im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung				Stadt Aachen Übriges Stadtgebiet			
	Markt- schwer- punkt	von	bis	Anzahl	Markt- schwer- punkt	von	bis	Anzahl
Garage	17.000 €	15.000 €	20.000 €	6	---			
Tiefgaragen- stellplatz	23.500 €	12.000 €	39.000 €	29	23.500 €	15.000 €	29.500 €	6
offener Stellplatz	9.500 €	5.000 €	12.000 €	9	11.500 €	6.000 €	18.500 €	7
Carport	---				---			

<b>Städte Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg, Würselen und Gemeinden Roetgen und Simmerath</b>				
<b>Weiterverkäufe</b>	<b>Markt-schwer-punkt</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>	<b>Anzahl</b>
<b>Garage</b>	<b>11.500 €</b>	2.500 €	30.000 €	29
<b>Tiefgaragen-stellplatz</b>	<b>9.500 €</b>	5.000 €	20.000 €	18
<b>offener Stellplatz</b>	<b>7.500 €</b>	5.000 €	12.500 €	6
<b>Carport</b>	<b>---</b>			

<b>Städte Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg, Würselen Gemeinden Roetgen und Simmerath</b>				
<b>Erstverkäufe aus Neubau bzw. aus Umwandlung</b>	<b>Markt-schwer-punkt</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>	<b>Anzahl</b>
<b>Garage</b>	<b>15.000 €</b>	10.000 €	20.000 €	13
<b>Tiefgaragen-stellplatz</b>	<b>24.500 €</b>	18.000 €	35.000 €	13
<b>offener Stellplatz</b>	<b>8.000 €</b>	3.000 €	17.000 €	29
<b>Carport</b>	<b>---</b>			

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 31.12.2025 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)
2025	79	0,42	5,24	2,84	1,0685	2,89	2,81
2024	82	0,34	7,85	3,19	1,3606	3,59	3,27
2023	63	0,71	12,73	2,59	1,6771	2,00	2,34
2022	90	0,52	11,32	3,01	1,6444	2,65	2,74
2021	140	1,09	6,83	2,84	0,8734	2,50	2,76
2020	132	0,30	8,08	2,68	0,9083	2,36	2,63
2019	100	0,23	5,90	3,07	0,9435	3,24	3,14
2018	71	0,22	8,18	2,88	1,1503	2,88	2,81
2017	85	0,76	5,22	2,95	0,8279	3,00	2,89
2016	70	1,11	5,22	2,74	1,0024	2,30	2,53

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2026 (Auswertung OGA NRW, Januar 2026)

MFH	Anzahl insgesamt	Minimum	Maximum	Mittelwert	Standardabw. d. Grundgesamtheit	Median	gestutztes Mittel (Mittelwert ohne die oberen und unteren 1/6 % der Datenmenge)
2025	6	0,97	3,59	2,08	0,8991	1,80	2,14
2024	4	1,14	4,20	3,22	1,2281	3,78	2,14
2023	12	0,70	3,86	2,16	1,1024	2,12	2,14
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	6	2,00	5,00	3,50	0,9180	3,53	3,50
2019	6	1,52	7,22	3,28	1,8749	2,53	2,73
2018	3	2,44	3,10	2,88	0,3088	3,09	2,88
2017	5	2,59	5,81	3,82	1,3617	3,00	3,82
2016	11	0,80	4,59	3,10	0,9599	3,12	3,18

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2026 (Auswertung OGA NRW, Januar 2026)

Gewerbe	Anzahl insgesamt	Minimum	Maximum	Mittelwert	Standardabw. d. Grundgesamtheit	Median	gestutztes Mittel (Mittelwert ohne die oberen und unteren 1/6 % der Datenmenge)
2025	10	1,76	9,22	4,096	2,2097	4,00	3,52
2024	22	0,54	6,75	4,16	1,8090	4,85	3,49
2023	18	0,87	8,09	3,61	1,9769	3,51	3,49
2022	12	0,47	17,16	5,01	4,3290	4,15	4,28
2021	10	0,85	11,54	4,36	3,1320	3,36	3,90
2020	6	1,85	14,08	4,95	4,2206	3,49	3,44
2019	6	2,00	12,55	7,42	3,2704	6,73	7,49
2018	8	0,45	11,11	5,46	2,8864	5,00	5,35
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 2026 (Auswertung OGA NRW, Januar 2026)

## 7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Der Wert des Erbbaurechts kann im Vergleichsverfahren (§ 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)

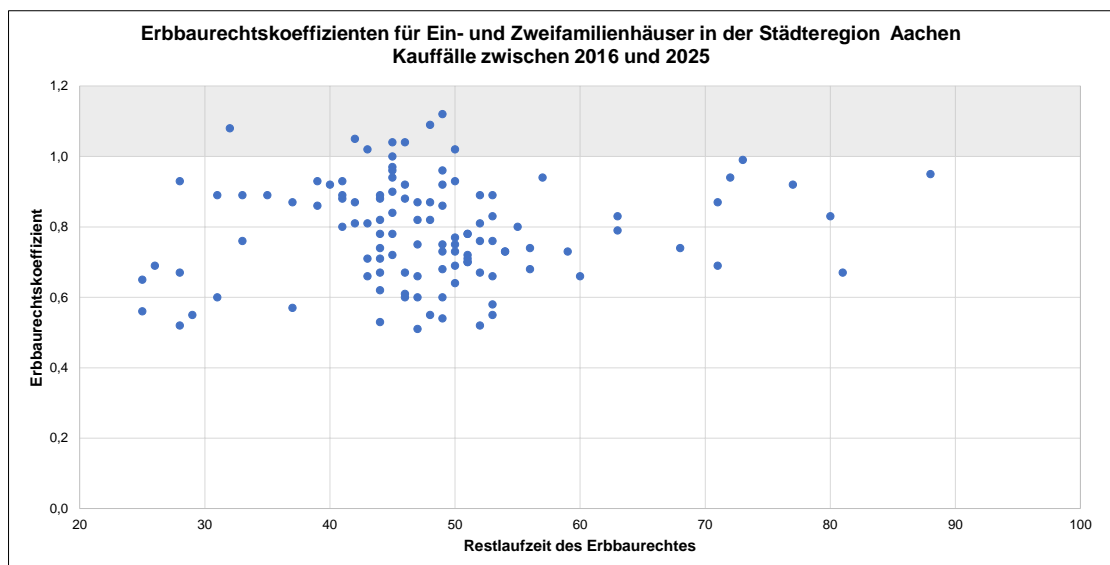
Der Gutachterausschuss hat zur Ermittlung von Erbbaurechtskoeffizienten 115 Verkäufe von Erbbaurechten an Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2016 bis 2025 ausgewertet. Für diese Fälle wurden anhand des Immobilien-Preis-Kalkulators Werte für das fiktive Volleigentum ermittelt (Werte eines vergleichbaren 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 **0,79**.

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.



<b>0,79</b>	Mittel
<b>± 0,14</b>	StdAbw
<b>115</b>	Anz.
0,51	Min
1,12	Max
0,78	Median
0,43	Mittel-2,5 s
1,14	Mittel+2,5 s

Anzahl der ausgewerteten Fälle in:			
Aachen	94	Monschau	0
Alsdorf	1	Roetgen	0
Baesweiler	2	Simmerath	0
Eschweiler	1	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.

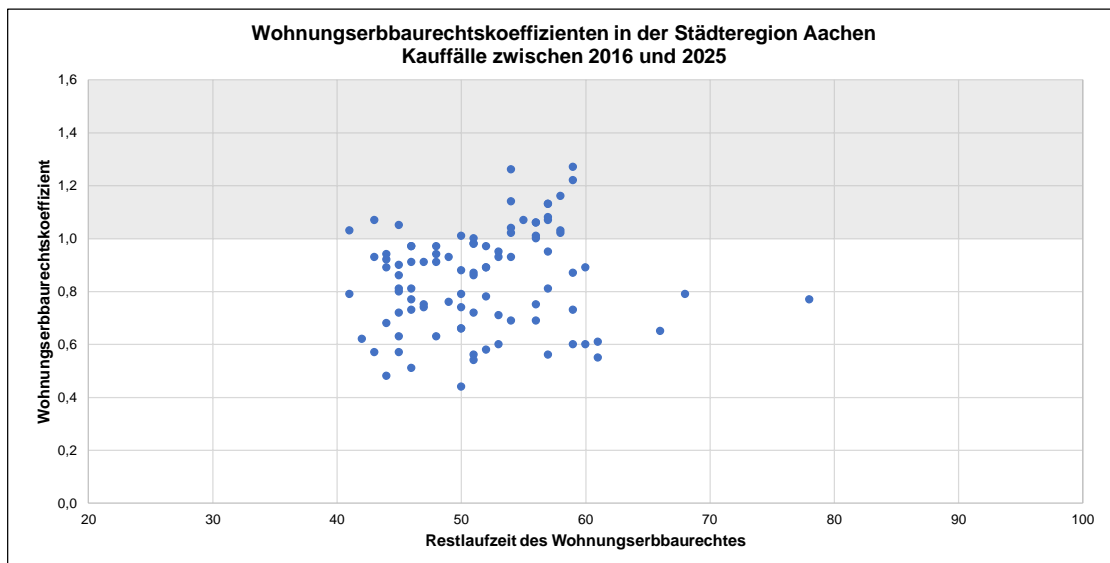
Der Gutachterausschuss hat für die Städteregion Aachen mit Ausnahme der Stadt Stolberg (Rhld.) zur Ermittlung von Wohnungserbbaurechtskoeffizienten 94 Verkäufe von Wohnungserbbaurechten aus den Jahren 2016 bis 2025 ausgewertet. Für diese Fälle wurden anhand des Immobilien-Preis-Kalkulators Werte für 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 **0,85**.

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

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



<b>0,85</b>	Mittel
<b>± 0,19</b>	StdAbw
<b>94</b>	Anz.
0,44	Min
1,27	Max
0,88	Median
0,37	Mittel-2,5 s
1,31	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	4	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 der AGVGA.NRW 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. 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) bestimmt worden.

#### **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 Wertermittlungstichtag vom angegebenen Mittelwert im Rahmen des Streubereichs aller Einzelauswertungen abgewichen werden.

## Ergänzende Parameter zum Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für gewerblich genutzte Objekte im Normaleigentum

### a) Kategorien von gewerblichen Objekten

Die Einordnung des gewerblichen Objektes in eine der Kategorien erfolgt nach der überwiegenden, prägenden, umsatzbestimmenden Nutzung für das gesamte Objekt (Dominanzprinzip). Unter **Kap. 5.3.1** sind weitere Informationen zur Kategorisierung zu finden.

Bsp.: Gewerbehalle mit einem Verwaltungstrakt (Büroanteil) = produzierendes Gewerbe  
Bürogebäude mit einer untergeordneten Lagerhalle = Büro

### b) Ansatz von Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND)

Grundlage für die GND sind die Vorgaben der Anlage 1 ImmoWertV 2021

- sachverständige Ermittlung einer tatsächlichen bzw. einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für das gesamte Objekt (z. B. bei Objekten, deren RND die Hälfte ihrer modellhaften GND unterschreitet)
- Bei Objekten mit einer tatsächlichen RND, die kleiner als null Jahre ist, wird i.d.R. eine wirtschaftliche RND ausgehend von ihrer modellhaften GND angesetzt. (siehe auch die folgenden Übersichten für 40 bzw. für 60 Jahre GND).
- Je nach Umfang der durchgeführten Modernisierungen können die tatsächlichen oder wirtschaftlichen RNDs sachverständig um bis zu maximal 5 Jahre verlängert werden.
- Objekte mit einer eingeschränkten Rest-Rentabilität, mit einer RND unter 15 Jahren und bei unterdurchschnittlichem Unterhaltungszustand werden bei Liegenschaftszinssatzauswertungen i.d.R. nicht berücksichtigt.

GND 40 Jahre	tatsächliche RND		
	40 Jahre - 20 Jahre	20 Jahre - 0 Jahre	unter 0 Jahren
in der Regel	die tatsächliche RND verwenden	15 - 20 Jahre	15 Jahre wirtschaftliche RND
bei entsprechenden Modernisierungen => wirtschaftliche RND	maximal RND + 5 Jahre	maximal RND + 5 Jahre	maximal RND + 5 Jahre

GND 60 Jahre	tatsächliche RND		
	60 Jahre - 30 Jahre	30 Jahre - 0 Jahre	unter 0 Jahren
in der Regel	die tatsächliche RND verwenden	20 - 30 Jahre	20 Jahre wirtschaftliche RND
bei entsprechenden Modernisierungen => wirtschaftliche RND	maximal RND + 5 Jahre	maximal RND + 5 Jahre	maximal RND + 5 Jahre

### c) Gruppierung von Flächen mit unterschiedlichen Nutzungen im Objekt

Es werden marktübliche Mieten anhand von tatsächlichen Mieten oder Mietspiegelmieten sachverständig angesetzt.

#### Nutzung Büro:

Zu der Nutzfläche „Büro“ gehören i.d.R. auch Sozial- und Sanitärräume sowie Archiv- oder Lagerräume (keine Lagerhallen). Diese Nutzflächen erhalten somit den Mietansatz der Bürofläche.

**Nutzung Produzierendes Gewerbe:**

Zu der Nutzfläche des „produzierenden Gewerbes“ gehören i.d.R. neben Hallen- und Lagerflächen auch Sozial- und Sanitärräume sowie Archiv- oder Lagerräume. Diese Nutzflächen erhalten somit den Mietansatz der Produktionsflächen.

Vorhandene Büroflächen, die nicht sinnvoll separat als Büro zu vermieten sind, werden mit einem gedämpften Ansatz von Büromieten angesetzt.

**d) Umgang mit Stellplätzen, Garagen, Carports**

Eine in der Örtlichkeit klar zuzuordnende Anzahl von Stellplätzen wird i.d.R. mit einer marktüblichen Miete angesetzt.

**e) Umgang mit befestigten Außenflächen**

Befestigte Außenflächen werden i.d.R. je nach Art der Befestigung und der Bedeutung für die gewerbliche Nutzung mit einer marktüblichen Miete angesetzt.

**f) Umgang mit Betriebswohnungen/-häusern**

Es werden gedämpfte Wohnungsmieten mit Blick auf die marktüblichen Büromieten angesetzt, da die Nutzung als Wohnung nur in Verbindung mit der Gewerbenutzung zulässig ist.

Die Mieten der Betriebswohnungen werden bei den Bewirtschaftungskosten wie Büromieten behandelt.

Gewerbe und Wohnen bilden eine Schicksalsgemeinschaft. Deshalb werden die GND und die RND einheitlich mit den Werten der gewerblichen Gebäude angesetzt.

**Mietansätze für Einfamilienhäuser nach den Mietspiegeln**

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 2025 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 2026 wie folgt von der AGVGA.NRW fortgeschrieben:

#### Bewirtschaftungskosten Wohnnutzung

##### Verwaltungskosten

Beschreibung	2022	2023	2024	2025	2026
jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern	312 €	344 €	351 €	359 €	367 €
jährlich je Eigentumswohnung	373 €	412 €	420 €	429 €	439 €
jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	41 €	45 €	46 €	47 €	48 €

##### Instandhaltungskosten

Beschreibung	2022	2023	2024	2025	2026
jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden	12,20 €	13,50 €	13,80 €	14,00 €	14,40 €
jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen	92 €	102 €	104 €	106 €	108 €

##### 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:

<p><b>Vorläufiger Sachwert x objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor</b>  <b>= marktangepasster vorläufiger Sachwert</b></p>
--

Die Ermittlung der vorläufigen Sachwerte im Rahmen der Auswertung erfolgt nach der ImmoWertV. Ergänzend wird die [Handlungsempfehlung 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](http://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 [Handlungsempfehlung der AGVGA.NRW zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA](#) sieht Anpassungen gemäß Anhang 5.1 bis 5.3 vor. Die Anpassungen (Zu- und Abschläge) vom jeweiligen Kostenkennwert zur Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des nicht ausgebauten Dachgeschosses (5.1), zur Berücksichtigung eines nicht ausgebauten Spitzbodens (5.3.2) sowie von Staffelgeschossen (5.3.3) werden angewendet. Die Anpassungen zur Berücksichtigung eines vorhandenen Drempels (5.2) sowie eines fehlenden Drempels (5.3.1) und die Berücksichtigung von Geschossen mit Dachschrägen (5.3.4) werden **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) bestimmt.
- Baupreisindex: Statistisches Bundesamt, destatis, Preisindex für Neubau von Wohngebäuden des statistischen Bundesamtes (**Basisjahr 2010 = 100**), [www.destatis.de](http://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 indiziert und linear alterswertgemindert.
- Die Herstellungskosten der in der BGF nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile sind unter Berücksichtigung der Orientierungswerte des Anhangs 5.4 der [Handlungsempfehlung 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 (Anlage 4 ImmoWertV) 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 Wertermittlungstichtag 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:

$$\text{Wert des fiktiven Volleigentums} \times \text{objektspezifisch angepasster Erbbaurechtskoeffizient} \\ = \text{vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts}$$

bzw.

$$\text{Wert des fiktiven Volleigentums} \times \text{objektspezifisch angepasster Wohnungserbbaurechtskoeffizient} \\ = \text{vorläufiger Vergleichswert des Wohnungserbbaurechts}$$

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 Wertermittlungstichtag 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](http://www.initiative-aachen.de)
- Immobilienverband Deutschland (IVD) [www.ivd-bundesverband.de](http://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](http://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](http://www.alsdorf.de)
- für die Stadt Baesweiler ist kein Mietspiegel veröffentlicht worden
- Stadt Eschweiler [www.eschweiler.de](http://www.eschweiler.de)
- Stadt Herzogenrath [www.herzogenrath.de](http://www.herzogenrath.de)
- Stadt Monschau [www.monschau.de](http://www.monschau.de)
- Gemeinde Roetgen [www.roetgen.de](http://www.roetgen.de)
- Gemeinde Simmerath [www.simmerath.de](http://www.simmerath.de)
- Stadt Stolberg [www.stolberg.de](http://www.stolberg.de)
- Stadt Würselen [www.wuerselen.de](http://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 Vermessungsrat

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 – 80621  
E-Mail: [gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de](mailto:gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de)  
Internet: [www.gars.nrw/staedteregion-aachen](http://www.gars.nrw/staedteregion-aachen)  
[www.gutachterausschuss.staedteregion-aachen.de](http://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

L. Rohrer

T. Schernewski

C. Schikowsky

B. Schruff



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Städteregion Aachen

[www.gars.nrw/staedteregion-aachen](http://www.gars.nrw/staedteregion-aachen)  
[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

