



Grundstücksmarktbericht **2024** für den Kreis Düren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Grundstücksmarktbericht 2024

Berichtszeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Düren

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Geschäftsstelle

Bismarckstr. 16
52348 Düren

Telefon 02421/22-1062400

Fax 02421/22-1062962

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-dueren.de

Internet: <https://gars.nrw/kreis-dueren>

Druck

Hausdruckerei Kreisverwaltung Düren

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertmittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Kreis Düren

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Deutschland -Zero – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren“ anzugeben.

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/zero-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2024,

dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

<https://www.boris.nrw.de>

Veröffentlichungsdatum

22.02.2024

Inhaltsverzeichnis

0	Der Kreis Düren	6
1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	7
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	9
2.1	Anzahl der registrierten Kaufverträge nach Teilmarkt	11
2.2	Geldumsatz in Mio. EUR nach Teilmarkt	12
2.3	Flächenumsatz in ha nach Teilmarkt	13
3	Umsätze	14
3.1	Gesamtumsatz	14
3.2	Umsätze in den Gemeinden	16
3.3	Wohnungs-/Teileigentum	21
4	Unbebaute Grundstücke	22
4.1	Unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	24
4.2	Unbebaute Grundstücke für Gewerbe und Industrie	25
4.3	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	26
4.4	Werdendes Bauland	27
4.5	Sonstige unbebaute Grundstücke	28
4.6	Bodenrichtwerte	29
4.7	Örtliche Fachinformationen	35
5	Bebaute Grundstücke	37
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	37
5.2	Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	50
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	53
6	Wohnungs- und Teileigentum	54
6.1	Wohnungseigentum	54
6.2	Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum	58
6.3	Liegenschaftszinssätze	59
7	Mieten und Pachten	60
8	Modellbeschreibungen	61
8.1	Sachwertfaktoren	61
8.2	Liegenschaftszinssätze	63
9	Kontakte und Adressen	66

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	Nichts vorhanden
/	Keine Angabe
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

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

Abkürzung	Bedeutung
Mittel	Mittelwert. Im Ausnahmefalle kann das Zeichen Ø verwendet werden
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
N	Anzahl
getr. Mittel	Getrimmtes Mittel
unterer Ber.	Unterer Bereich nach Trimmen
oberer Ber.	Oberer Bereich nach Trimmen
s	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Wfl	Wohnfläche
Gfl	Grundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizienten

0 Der Kreis Düren

Der Kreis Düren ist am 1. Januar 1972 im Zuge der Kommunalen Neugliederung geschaffen worden. Dazu wurden - vereinfacht ausgedrückt - die beiden seit 1816 bestehenden Altkreise Düren und Jülich fusioniert. Kreisstadt und Sitz der Kreisverwaltung des neuen Kreises Düren wurde die Stadt Düren.

Der Kreis Düren ist einer von insgesamt 31 Kreisen und Landkreisen in Nordrhein-Westfalen (NRW). Bei den Kreisen handelt es sich um kommunale Gebietskörperschaften. Sie haben eine wichtige Rolle, denn sie regeln in Kooperation mit den jeweils angehörenden Städten und Gemeinden vielfältige Aufgaben, beispielsweise in den Bereichen Soziales, Umwelt, Sicherheit, Gesundheit und Kultur. Die Kreise sind als politische Ebene notwendig, weil sie den nötigen Interessenausgleich schaffen zwischen ihren Kommunen.

Eine Fläche von 941 Quadratkilometern, gegliedert in 15 Städte und Gemeinden. Rund 270.000 Einwohner, mehr als 130 Kitas und 77 Schulen. Landschaftliche Vielfalt, gute Arbeits- und Bildungsangebote, ein modernes Gesundheitssystem und eine optimale Verkehrsanbindung - all das ist der Kreis Düren.



Aus der Vogelperspektive betrachtet, prägen die weiten Ebenen der Jülich-Zülpicher Börde und das wald- und wasserreiche Mittelgebirge der Nordeifel unseren gut 940 Quadratkilometer großen Kreis. Die Rur, die in Belgien im Hohen Venn entspringt, legt bis zu ihrer Mündung in die Maas rund 80 Kilometer im Kreis Düren zurück.

Unser Rur-Gebiet ist ausgesprochen vielfältig: Der von Wassersportlern hoch geschätzte Rursee gehört zu den größten Stauseen Deutschlands. Der Nationalpark Eifel, in dem die Natur weitgehend ungestört Natur sein darf, ist das einzige Schutzgebiet der höchsten Güteklasse in NRW. Die Drover Heide ist ein Paradies für Mensch, Pflanzen und Tiere, und der Hürtgenwald wartet mit einem Moor auf.

Auch die beiden aktiven Tagebaue Hambach und Inden prägen den Kreis Düren.

Die rekultivierte Abraumphalde Sophienhöhe – der größte von Menschenhand geschaffene Berg - lockt Wanderer und Radler an. Auf dem Gipfel der Goltsteinkuppe verschafft die stählerne Aussichtsfigur Indemann den Besuchern einen Überblick über die Tagebaulandschaft im Wandel.

Zahlreiche historische Bauten wie die mittelalterlichen Burgen in Heimbach und Nideggen sowie die Zitadelle in Jülich zeugen von der viele Jahrhunderte langen Besiedlung des Landes entlang der Rur.

(Quelle: www.kreis-dueren.de)

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.

Dem Gutachterausschuss gehören der Vorsitzende, dessen Stellvertreter und weitere Gutachter in ehrenamtlicher Funktion an. Diese werden als Kollegialgremium, welches an keine Weisung gebunden ist, tätig. Diese sind im Wesentlichen in den Bereichen Architektur, Bauwesen, Immobilienvermarktung und Vermessungswesen tätig.

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl I S 3634)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S 2805)
- Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW) vom 8. Dezember 2020 (GV. NRW S. 1137)

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 für Wohnbauland, land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke und Gewerbeland
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze und Bodenpreisindexreihen)
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Erarbeitung der Übersicht über den Grundstücksmarkt (Grundstücksmarktbericht)
- Der Gutachterausschuss kann weiterhin Mietwertübersichten erstellen.

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle ist beim Amt für Geoinformationen und Liegenschaftskataster des Kreises Düren eingerichtet. Sie steht innerhalb der Dienststunden für Auskünfte zur Verfügung.

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

- Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung und sie ergänzender Datensammlungen
- Vorbereitung zur Ermittlung der Daten, die für die Wertermittlung erforderlich sind (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Durchschnittswerte für verschiedene Objektarten)
- Vorbereitung und Ausarbeitung der Wertermittlungen (insbesondere Gutachten, Bodenrichtwerte, Übersichten über Bodenrichtwerte)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes 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 und des Grundstücksmarktberichtes im Informationssystem BORISplus.NRW im Internet

Sämtliche Kaufverträge über Liegenschaften innerhalb des Gebietes der Städteregion werden gemäß § 195 Abs. 1 BauGB in Abschrift von den beurkundenden Stellen der Geschäftsstelle zugeleitet. Sie werden dort ausgewertet und in der Kaufpreissammlung zusammengefasst. Gemäß § 195 Abs. 3 BauGB können nach Maßgabe landesrechtlicher Vorschriften Auskünfte aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form erteilt werden. 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.

Zur Erlangung einer möglichst großen Transparenz des Grundstücksmarktes gibt der Gutachterausschuss jedes Jahr einen Grundstücksmarktbericht heraus. Dieser kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Düren von jedermann erworben werden. Zusätzlich werden Daten (u.a. digitale Bodenrichtwertkarte und Marktbericht) im Internet (www.borisplus.nrw.de/) veröffentlicht.

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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Umsätze im Grundstücksverkehr

In vorliegendem Grundstücksmarktbericht werden Auskünfte über die Umsätze und Preisentwicklungen des Jahres 2023 im Kreis Düren gegeben. Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen besteht aus sämtlichen Grundstückskauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die bis Ende Januar 2024 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet und die zwischen dem 01.01.2023 und dem 31.12.2023 notariell beurkundet worden sind. Geringfügige Abweichungen zu den Zahlen und Daten der Vorjahre sind im Einzelfall durch Nacherhebungen möglich.

Im Jahre 2023 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren insgesamt 1702 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum und Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke registriert, das entspricht einer prozentualen Änderung von ca. -30 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Düren rd. 390,4 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr ist der Gesamtumsatz damit um ca. 40 % gesunken.

Unbebaute Grundstücke

2023 wurden insgesamt 651 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen. Die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr mit 722 Kauffällen um ca. 10 % zurückgegangen.

Der Verkauf von unbebauten Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 199 Kauffällen unter dem Vorjahresniveau (231 Kauffälle). Der Umsatz blieb mit ca. 34,7 Millionen Euro auf Vorjahresniveau (34,1 Millionen Euro).

Die Anzahl der verkauften landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke änderte sich nur geringfügig auf 270 Kauffälle (275 im Vorjahr). Der Umsatz stieg um 1,7 Millionen Euro auf 35,2 Millionen Euro.

Bebaute Grundstücke

Im Jahre 2023 wurden insgesamt 816 bebaute Grundstücke verkauft und damit rd. 31 % weniger als im Vorjahr.

789 Ein- und Zweifamilienhäuser wurden verkauft mit einem Umsatz von 192 Millionen Euro. Im gleichen Zeitraum wurden 87 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser veräußert mit einem Umsatz von rd. 29,7 Millionen Euro.

Wohnungs-/Teileigentum

Im Jahre 2023 wechselten 233 Objekte den Eigentümer. Der Umsatz liegt mit rd. 42,6 Millionen Euro um rd. 57,7 Millionen deutlich unter dem des Vorjahres.

Erbbaurechte und -grundstücke

Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke nehmen in einem sehr geringen Umfang am Marktgeschehen teil. Im Berichtsjahr wurden 2 Kaufverträge für diesen Teilmarkt abgeschlossen, 3 weniger als im Vorjahr. Dieser Teilmarkt wird im weiteren Verlauf nicht weiter betrachtet.

2.1 Anzahl der registrierten Kaufverträge nach Teilmarkt

	2021	2022	2023
Bebaute Grundstücke	1225	1182	816
Erbbaugrundstücke	---	---	---
Erbbaurecht	2	5	2
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	321	275	270
Gemeinbedarf, bebaut	---	---	---
Unbebaute Baugrundstücke	495	266	227
Werdendes Bauland	63	84	64
Gemeinbedarf, unbebaut	17	---	6
Wohnungseigentum	448	425	202
Teileigentum	72	96	31
Wohnungserbbaurecht	---	---	---
Arrondierungsfläche	98	65	60
Sonstige Flächen	28	32	24
Kreis Düren	2769	2430	1702

Verteilung innerhalb des Teilmarkts "Bebaute Grundstücke"

	2021	2022	2023
Ein-/Zweifamilienhaus	1037	975	678
Mehrfamilienhaus / gemischt genutztes Mehrfamilienhaus	87	107	67
gewerblich genutztes Gebäude	47	34	19
sonstige Gebäude	39	43	25
Kreis Düren	1210	1159	789

2.2 Geldumsatz in Mio. EUR nach Teilmarkt

	2021	2022	2023
Bebaute Grundstücke	452,7	447,8	250,4
Erbbaugrundstücke	---	---	---
Erbbauerecht	2,3	1,0	0,0
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	38,2	33,5	35,2
Gemeinbedarf, bebaut	---	---	---
Unbebaute Baugrundstücke	73,5	54,9	43,1
Werdendes Bauland	24,9	18,5	15,2
Gemeinbedarf, unbebaut	0,8	---	0,9
Wohnungseigentum	81,1	94,2	41,0
Teileigentum	2,7	6,2	1,6
Wohnungserbbauerecht	---	---	---
Arrondierungsfläche	2,0	1,0	0,5
Sonstige Flächen	6,0	2,5	2,6
Kreis Düren	684,1	659,6	390,4

Verteilung innerhalb des Teilmarkts "Bebaute Grundstücke"

	2021	2022	2023
Ein-/Zweifamilienhaus	297,7	307,0	192,0
Mehrfamilienhaus / gemischt genutztes Mehrfamilienhaus	48,2	64,0	29,7
gewerblich genutztes Gebäude	97,2	28,5	18,7
sonstige Gebäude	7,7	42,4	5,7
Kreis Düren	450,8	441,9	246,1

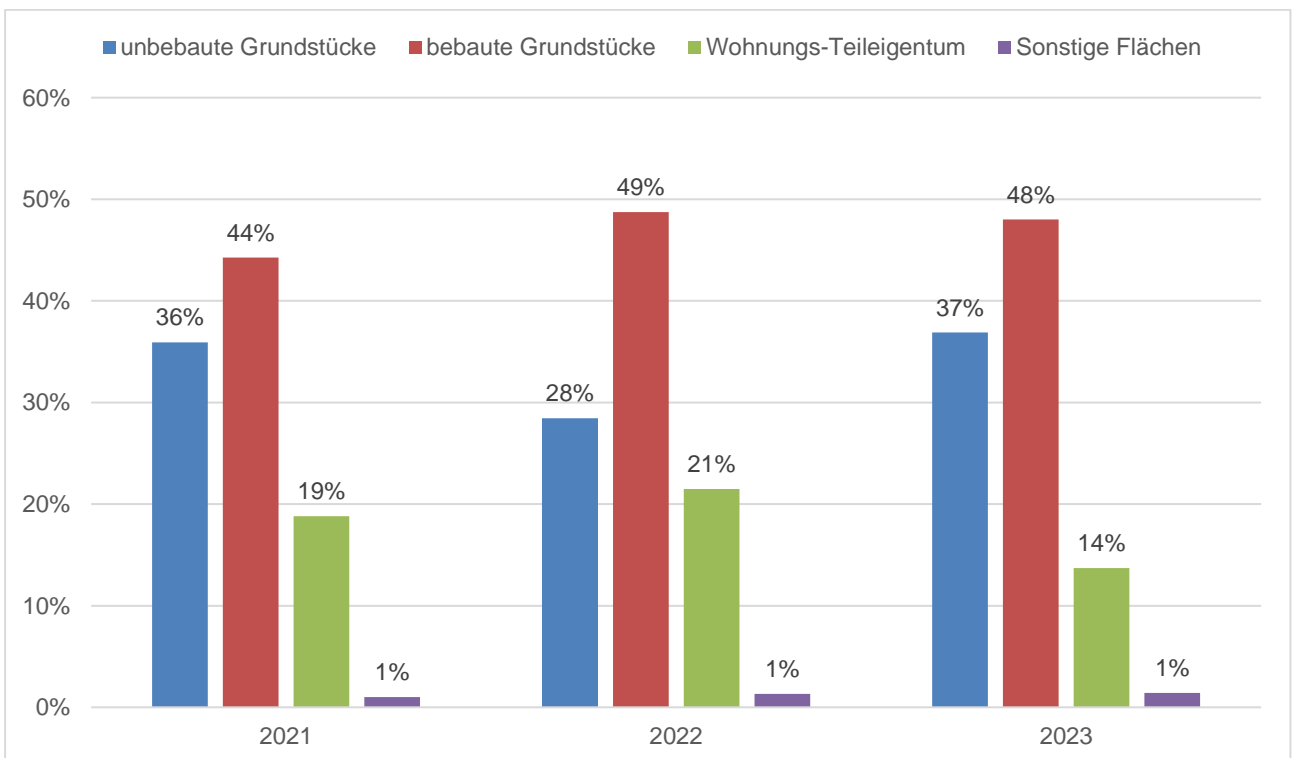
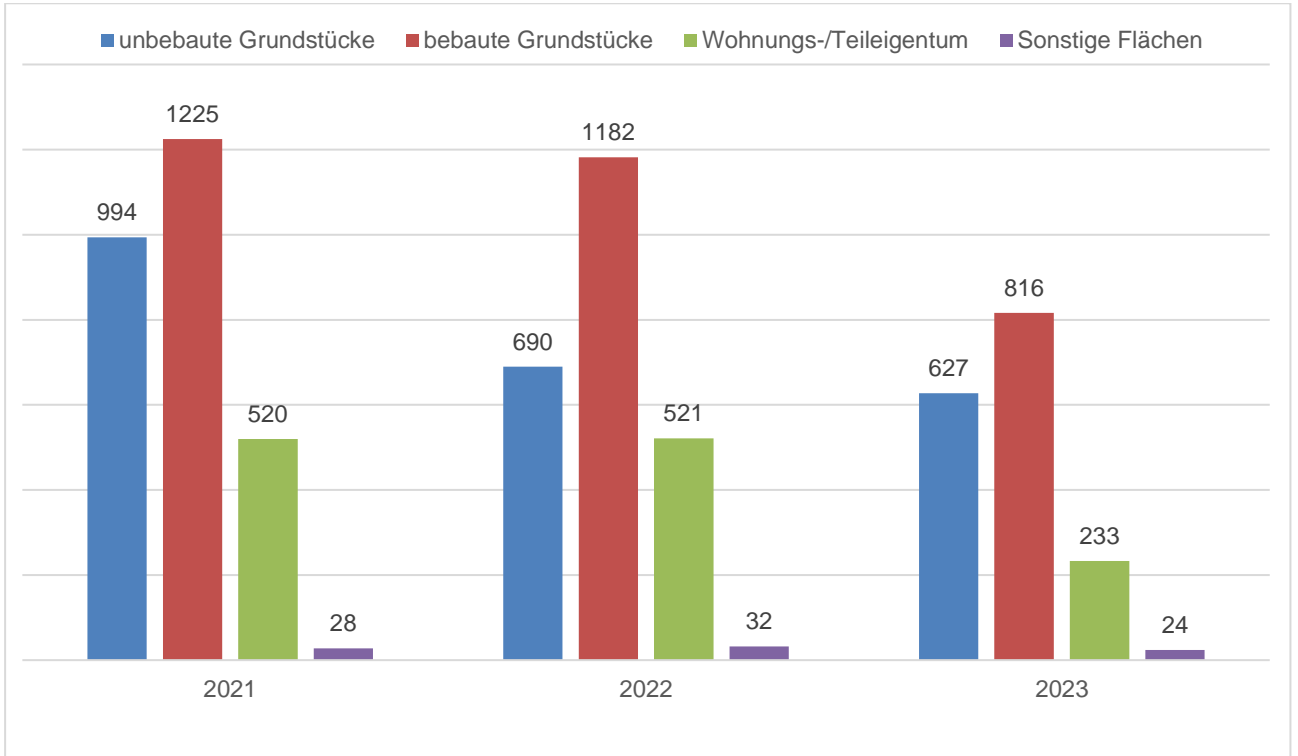
2.3 Flächenumsatz in ha nach Teilmarkt

	2021	2022	2023
Bebaute Grundstücke	162,6	148,7	71,4
Erbbaugrundstücke	---	---	---
Erbbaurecht	7,2	0,7	0,3
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	494,1	358,1	362,8
Gemeinbedarf, bebaut	---	---	---
Unbebaute Baugrundstücke	37,9	48,1	22,5
Werdendes Bauland	55,6	38,8	38,9
Gemeinbedarf, unbebaut	0,9	---	0,9
Wohnungseigentum	325,9	329,8	119,0
Teileigentum	17,4	91,8	15,9
Wohnungserbbaurecht	---	---	---
Arrondierungsfläche	7,0	7,1	2,8
Sonstige Flächen	30,7	17,0	13,2
Kreis Düren	1139,3	1040,2	647,7

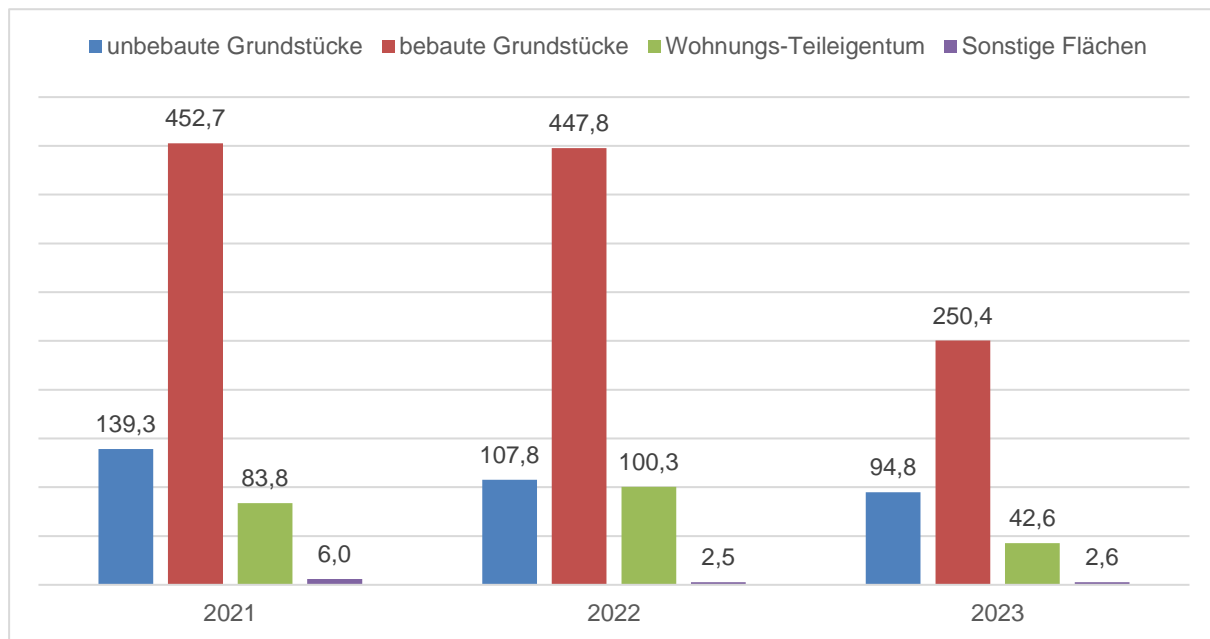
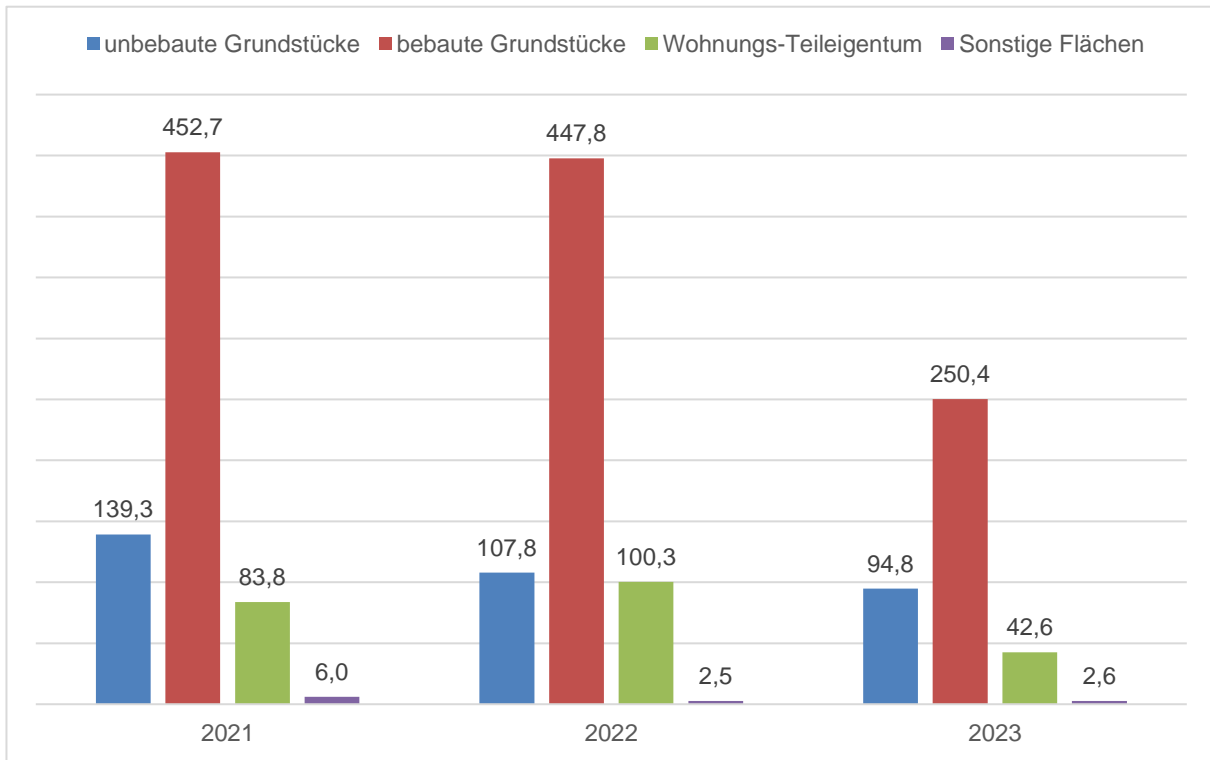
3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

3.1.1 Anzahl der Kauffälle und Verteilung nach Teilmarktgruppen



3.1.2 Geldumsatz in Mio. € und Verteilung nach Teilmarktgruppen



3.2 Umsätze in den Gemeinden

Anzahl der Kauffälle und Geldumsätze in Mio. EUR

Gemeinde	2021		2022		2023	
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Aldenhoven	284	59,7	149	32,7	140	31,2
Heimbach	137	23,1	113	24,9	66	12,5
Hürtgenwald	131	25,4	99	22,6	88	17,1
Inden	90	20,4	70	23,1	68	16,3
Jülich	462	136,6	503	138,4	237	72,6
Kreuzau	259	54,8	229	59,9	182	37,5
Langerwehe	204	42,3	200	53,1	133	35,6
Linnich	195	30,0	173	31,6	152	33,9
Merzenich	104	29,2	92	31,9	76	16,2
Nideggen	159	30,2	155	29,8	118	26,1
Niederzier	178	82,3	160	44,6	131	22,8
Nörvenich	303	80,0	212	90,3	119	27,2
Titz	154	31,1	132	35,0	89	19,6
Vettweiß	109	39,1	143	41,8	103	21,9
Kreis Düren	2769	684,1	2430	659,6	1702	390,4

3.2.1 Unbebaute Grundstücke

Anzahl der Kauffälle und Geldumsätze in Mio. EUR

Gemeinde	2021		2022		2023	
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Aldenhoven	60	13,3	50	5,5	53	8,7
Heimbach	39	1,5	30	1,0	16	1,7
Hürtgenwald	54	3,0	34	2,8	38	3,4
Inden	49	4,6	17	2,5	29	3,3
Jülich	147	35,4	83	12,4	62	15,6
Kreuzau	75	3,1	43	2,2	72	6,2
Langerwehe	102	14,0	57	12,2	60	14,4
Linnich	68	2,7	59	4,0	54	4,3
Merzenich	36	8,3	18	4,7	19	3,7
Nideggen	68	6,8	60	2,6	32	3,9
Niederzier	47	4,1	65	7,9	62	3,8
Nörvenich	172	35,3	81	36,3	48	9,6
Titz	61	7,2	53	8,2	39	6,8
Vettweiß	44	6,0	72	7,9	67	12,2
Kreis Düren	1022	145,3	722	110,4	651	97,4

3.2.2 Bebaute Grundstücke

Anzahl der Kauffälle und Geldumsätze in Mio. EUR

Gemeinde	2021		2022		2023	
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Aldenhoven	102	32,9	76	22,7	73	20,1
Heimbach	59	10,4	52	12,8	38	7,4
Hürtgenwald	69	21,1	63	19,3	45	13,0
Inden	31	13,9	46	18,8	34	12,1
Jülich	183	78,3	163	80,1	113	45,8
Kreuzau	130	42,6	133	48,6	87	26,0
Langerwehe	84	25,7	108	35,4	61	19,2
Linnich	102	24,8	90	24,2	65	23,8
Merzenich	52	18,4	61	24,2	49	11,2
Nideggen	71	21,6	79	24,6	60	18,4
Niederzier	89	69,6	79	33,4	64	18,3
Nörvenich	105	39,7	98	46,6	45	12,9
Titz	87	23,3	72	25,7	48	12,6
Vettweiß	61	30,6	62	31,4	34	9,6
Kreis Düren	1225	452,7	1182	447,8	816	250,4

3.2.3 Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Kauffälle und Geldumsätze in Mio. EUR

Gemeinde	2021		2022		2023	
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Aldenhoven	78	22,4	62	16,8	55	15,1
Heimbach	49	7,9	42	8,8	30	5,7
Hürtgenwald	63	17,9	53	16,0	40	11,2
Inden	30	9,3	39	14,5	29	9,8
Jülich	145	41,4	128	40,9	86	28,3
Kreuzau	117	38,2	107	31,5	73	20,8
Langerwehe	69	19,4	93	28,3	51	14,5
Linnich	83	18,3	72	18,7	54	13,2
Merzenich	38	13,4	43	13,7	36	10,4
Nideggen	62	15,3	69	21,1	55	16,1
Niederzier	77	22,1	66	24,8	53	14,7
Nörvenich	95	33,0	87	36,3	42	12,0
Titz	79	20,4	60	19,9	41	10,8
Vettweiß	52	18,7	54	15,9	33	9,3
Kreis Düren	1037	297,7	975	307,0	678	192,0

3.2.4 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude

Anzahl der Kauffälle und Geldumsätze in Mio. EUR

Gemeinde	2021		2022		2023	
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Aldenhoven	15	4,4	9	4,7	7	2,1
Heimbach	2	0,5	6	1,6	3	1,1
Hürtgenwald	3	0,7	5	1,7	4	1,8
Inden	---	---	4	2,8	1	1,1
Jülich	21	18,0	22	13,2	17	11,5
Kreuzau	5	2,0	14	8,5	8	2,9
Langerwehe	8	4,8	10	4,0	7	2,4
Linnich	8	2,4	10	3,5	4	1,4
Merzenich	3	4,1	6	5,7	2	0,5
Nideggen	5	2,2	4	1,7	1	0,4
Niederzier	2	0,7	4	5,2	6	2,0
Nörvenich	4	3,4	4	6,1	1	0,5
Titz	6	2,6	4	1,5	5	1,7
Vettweiß	5	2,5	5	3,7	1	0,3
Kreis Düren	87	48,2	107	64,0	67	29,7

3.3 Wohnungs-/Teileigentum

Anzahl der Kauffälle und Geldumsätze in Mio. EUR

Gemeinde	2021		2022		2023	
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Aldenhoven	122	13,4	23	4,5	14	2,4
Heimbach	39	11,3	31	11,1	12	3,5
Hürtgenwald	8	1,3	2	0,4	5	0,7
Inden	10	1,9	6	1,1	5	0,9
Jülich	131	22,6	257	45,9	60	11,2
Kreuzau	54	9,2	52	9,1	23	5,2
Langerwehe	18	2,6	35	5,5	12	2,1
Linnich	25	2,5	24	3,4	33	5,7
Merzenich	16	2,5	12	2,9	8	1,2
Nideggen	20	1,7	16	2,6	26	3,8
Niederzier	42	8,6	15	3,2	5	0,7
Nörvenich	26	5,1	33	7,4	26	4,7
Titz	6	0,7	6	0,9	2	0,3
Vettweiß	3	0,5	9	2,5	2	0,1
Kreis Düren	520	83,8	521	100,3	233	42,6

4 Unbebaute Grundstücke

Nachfolgend wird die Teilmarktgruppe „unbebaute Grundstücke“ differenzierter beschrieben.

- Arrondierungsflächen
- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- unbebaute Fläche des Gemeinbedarfs
- unbebaute Baugrundstücke sowie
- werdendes Bauland

Anzahl der Kauffälle und Marktanteil

Teilmarkt	2021		2022		2023	
	n	%	n	%	n	%
Arrondierungsfläche	98	9,9%	65	9,4%	60	9,6%
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	321	32,3%	275	39,9%	270	43,1%
Gemeinbedarf, unbebaut	17	1,7%	---	0,0%	6	1,0%
Unbebaute Baugrundstücke	495	49,8%	266	38,6%	227	36,2%
Werdendes Bauland	63	6,3%	84	12,2%	64	10,2%
Kreis Düren	994	100,0%	690	100,0%	627	100,0%

Geldumsatz in Mio. EUR und Marktanteil

Teilmarkt	2021		2022		2023	
	€	%	€	%	€	%
Arrondierungsfläche	2,0	1,4%	1,0	0,9%	0,5	0,5%
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	38,2	27,4%	33,5	31,1%	35,2	37,1%
Gemeinbedarf, unbebaut	0,8	0,5%	---	0,0%	0,9	0,9%
Unbebaute Baugrundstücke	73,5	52,8%	54,9	50,9%	43,1	45,4%
Werdendes Bauland	24,9	17,8%	18,5	17,2%	15,2	16,0%
Kreis Düren	139,3	100,0%	107,8	100,0%	94,8	100,0%

Flächenumsatz in Hektar und Marktanteil

Teilmarkt	2021		2022		2023	
	ha	%	ha	%	ha	%
Arrondierungsfläche	7,0	1,2%	7,1	1,6%	2,8	0,7%
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	494,1	83,0%	358,1	79,2%	362,8	84,8%
Gemeinbedarf, unbebaut	0,9	0,2%	---	0,0%	0,9	0,2%
Unbebaute Baugrundstücke	37,9	6,4%	48,1	10,6%	22,5	5,3%
Werdendes Bauland	55,6	9,3%	38,8	8,6%	38,9	9,1%
Kreis Düren	595,5	100,0%	452,2	100,0%	428,0	100,0%

4.1 Unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Gemeinde	2021			2022			2023		
	n	Mio. €	ha	n	Mio. €	ha	n	Mio. €	ha
Aldenhoven	29	2,5	1,1	12	1,1	0,6	13	1,2	0,5
Heimbach	16	1,1	1,8	8	0,7	1,0	5	1,1	1,0
Hürtgenwald	29	2,2	3,8	17	1,8	1,3	12	1,4	1,1
Inden	5	0,6	0,3	2	0,5	0,3	2	0,1	0,1
Jülich	83	15,0	6,6	20	3,1	4,8	29	5,7	3,3
Kreuzau	23	2,1	1,8	13	1,9	0,9	17	2,7	1,2
Langerwehe	55	9,0	3,3	19	2,7	1,2	33	10,0	2,5
Linnich	11	1,1	0,9	9	1,1	0,7	3	0,4	0,2
Merzenich	14	1,7	0,8	7	1,3	0,5	7	2,1	0,6
Nideggen	30	2,7	2,8	18	1,6	1,5	10	0,9	1,0
Niederzier	7	0,6	0,3	7	1,0	1,7	14	1,4	0,7
Nörvenich	118	22,3	6,3	41	8,9	3,2	13	2,3	0,8
Titz	22	2,3	1,3	21	2,7	1,4	7	0,8	0,7
Vettweiß	7	0,7	0,4	37	5,8	2,2	34	4,5	1,7
Kreis Düren	449	63,9	31,7	231	34,1	21,3	199	34,7	15,5

4.2 Unbebaute Grundstücke für Gewerbe und Industrie

Gemeinde	2021			2022			2023		
	n	Mio. €	ha	n	Mio. €	ha	n	Mio. €	ha
Aldenhoven	---	---	---	3	2,1	8,1	1	1,0	0,6
Heimbach	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Hürtgenwald	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Inden	1	0,0	0,1	---	---	---	---	---	---
Jülich	---	---	---	7	3,4	5,2	3	1,9	2,6
Kreuzau	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Langerwehe	---	---	---	---	---	---	1	0,2	0,1
Linnich	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Merzenich	1	0,1	0,2	---	---	---	1	0,1	0,1
Nideggen	1	0,1	0,1	---	---	---	---	---	---
Niederzier	---	---	---	1	0,1	0,2	2	0,1	0,2
Nörvenich	---	---	---	4	7,2	9,6	---	---	---
Titz	3	1,1	2,1	3	0,7	1,1	1	0,4	0,4
Vettweiß	2	0,2	0,5	---	---	---	1	0,1	0,2
Kreis Düren	8	1,6	3,0	18	13,4	24,1	10	3,8	4,2

4.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Gemeinde	2021			2022			2023		
	n	Mio. €	ha	n	Mio. €	ha	n	Mio. €	ha
Aldenhoven	19	5,8	61,8	23	1,9	21,2	20	4,1	32,3
Heimbach	16	0,1	13,6	18	0,2	23,5	10	0,6	16,0
Hürtgenwald	22	0,6	13,0	11	0,3	7,0	13	0,1	8,3
Inden	37	3,1	40,2	5	0,4	6,8	19	2,4	17,2
Jülich	31	4,4	48,1	24	1,6	49,3	17	2,8	26,2
Kreuzau	31	0,2	69,8	18	0,2	8,1	32	2,3	29,7
Langerwehe	7	0,8	8,9	12	0,9	12,2	5	0,7	7,0
Linnich	35	1,5	20,0	43	2,8	34,8	35	2,1	22,5
Merzenich	17	6,3	44,4	8	3,3	8,5	7	1,5	12,2
Nideggen	17	0,3	13,3	32	0,6	21,7	9	0,4	7,9
Niederzier	24	2,8	27,8	11	1,5	17,8	36	1,8	36,8
Nörvenich	29	6,8	73,2	20	13,7	89,0	26	6,7	53,3
Titz	19	2,8	25,7	27	4,7	35,0	23	4,9	59,7
Vettweiß	17	2,7	34,1	23	1,5	23,0	18	5,0	33,9
Kreis Düren	321	38,2	494,1	275	33,5	358,1	270	35,2	362,8

4.4 Werdendes Bauland

Gemeinde	2021			2022			2023		
	n	Mio. €	ha	n	Mio. €	ha	n	Mio. €	ha
Aldenhoven	2	4,8	5,0	1	0,1	0,6	8	1,6	2,0
Heimbach	1	0,1	0,3	---	---	---	---	---	---
Hürtgenwald	1	0,1	1,5	2	0,6	1,2	5	0,5	6,5
Inden	---	---	---	1	1,2	2,3	6	0,7	7,6
Jülich	13	9,2	13,4	14	3,2	11,4	7	4,8	6,0
Kreuzau	1	0,2	0,8	---	---	---	3	0,6	1,1
Langerwehe	16	3,7	9,7	18	7,1	8,6	5	1,3	1,4
Linnich	3	0,1	0,3	1	0,2	0,7	8	1,4	5,1
Merzenich	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Nideggen	10	3,6	15,7	1	0,1	1,3	7	2,5	5,8
Niederzier	3	0,4	1,2	35	5,1	7,7	6	0,4	0,5
Nörvenich	7	0,6	1,6	5	0,4	3,6	1	0,4	0,9
Titz	---	---	---	1	0,1	0,2	3	0,6	1,3
Vettweiß	6	2,0	6,1	5	0,4	1,2	5	0,4	0,8
Kreis Düren	63	24,9	55,6	84	18,5	38,8	64	15,2	38,9

4.5 Sonstige unbebaute Grundstücke

Gemeinde	2021			2022			2023		
	n	Mio. €	ha	n	Mio. €	ha	n	Mio. €	ha
Aldenhoven	9	9	0,3	8	8	0,9	6	6	0,1
Heimbach	3	3	0,1	1	1	0,0	1	1	0,0
Hürtgenwald	2	2	0,2	---	---	---	6	6	1,0
Inden	2	2	0,4	2	2	0,0	2	2	0,1
Jülich	13	13	2,8	13	13	5,1	4	4	0,2
Kreuzau	12	12	0,3	10	10	0,2	14	14	0,2
Langerwehe	18	18	0,5	6	6	0,1	10	10	0,9
Linnich	14	14	0,3	5	5	0,2	7	7	0,1
Merzenich	3	3	1,0	---	---	---	3	3	0,1
Nideggen	8	8	0,2	7	7	0,1	3	3	0,0
Niederzier	11	11	0,8	7	7	0,3	3	3	0,8
Nörvenich	5	5	0,1	1	1	0,0	4	4	0,1
Titz	5	5	0,2	1	1	0,0	3	3	0,1
Vettweiß	10	10	0,5	4	4	0,1	---	---	---
Kreis Düren	115	115	7,9	65	65	7,1	66	66	3,7

4.6 Bodenrichtwerte

4.6.1 Definition

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

Nach §37 GrundWertVO NRW hat der Gutachterausschuss bezogen auf den 1. Januar jeden Jahres Bodenrichtwerte zonal und flächendeckend zu ermitteln. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren hat Bodenrichtwerte für Wohnbauland, Gewerbeland, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Wohnbauflächen im Außenbereich beschlossen.

4.6.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

BORIS.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Es enthält derzeit:

- alle Bodenrichtwerte, seit 2011, mit ihren beschreibenden Merkmalen
- Immobilienrichtwerte (georeferenziert) mit ihren beschreibenden Merkmalen
- die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW und des Oberen Gutachterausschusses NRW
- eine Allgemeine Preisauskunft zu Häusern (Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) und Eigentumswohnungen
- Bodenwertübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt
- Immobilienpreisübersichten zur Information über Durchschnittspreise

4.6.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte) im Kreis Düren (Stichtag 01.01.2024)

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss als Übersicht über das Bodenpreisniveau gebietstypische Werte (Grundstückswertermittlungsverordnung NRW).

Durch die Darstellung der gebietstypischen Werte soll das Preisniveau im Kreis Düren aufgezeigt werden. Für die Beurteilung eines Einzelfalles wird jedoch empfohlen, eine Einzelauskunft zum Bodenrichtwert einzuholen. Hierdurch ist, soweit ein zutreffender Bodenrichtwert ermittelt wurde, eine wesentlich differenzierte Aussage möglich. Die Werte sind für beitragsfreie Grundstücke angegeben.

	Bodenrichtwerte 2024 [€/m ²]			zum Vergleich: Bodenrichtwerte 2023 [€/m ²]		
	Wohnbauflächen			Wohnbauflächen		
	von	bis	Ø	von	bis	Ø
Aldenhoven	150	280	230	150	280	230
Heimbach	130	210	160	130	210	160
Hürtgenwald	140	240	170	140	240	170
Inden	190	270	230	190	270	230
Jülich	160	800	250	160	800	250
Kreuzau	170	330	270	170	330	270
Langerwehe	200	350	280	200	350	270
Linnich	170	230	190	170	230	190
Merzenich	210	340	270	210	320	270
Nideggen	130	255	190	130	255	190
Niederzier	170	270	230	170	270	230
Nörvenich	170	400	270	170	400	270
Titz	160	250	200	160	250	200
Vettweiß	180	320	260	180	320	260

Die Richtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen wurden unter Berücksichtigung der Bonitäten, ihrer Nutzungsart, einer mittleren Größe und eines regelmäßigen Zuschnitts ermittelt. Die Richtwerte liegen im Kreisgebiet zwischen 3,00 €/m² und 13,00 €/m² für Ackerland und zwischen 2,20 €/m² und 9,00 €/m² für Grünland.

Die Richtwerte für forstwirtschaftliche Nutzflächen wurden ohne hochwertigen Aufwuchs flächendeckend für den Kreis Düren bewertet. Die Richtwerte liegen zwischen 0,50 €/m² und 0,80 €/m².

Die Richtwerte für Wohnbauflächen im Außenbereich liegen je nach Lage zwischen 90,00 €/m² und 170,00 €/m².

4.6.4 Umrechnungskoeffizienten

Es werden keine Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale geführt.

Für die Tiefe, die in der Bodenrichtwertdefinition angegeben ist, gilt in der Regel der angegebene Bodenrichtwert.

Für die Flächenanteile darüber hinaus haben Auswertungen aus der Kaufpreissammlung ergeben, dass es nicht möglich ist, eine Tiefenabschlagstabelle mit entsprechender Staffelung zu erstellen.

Der Bodenpreis pro m² im Hinterlandbereich (bis ca. 25 m im Anschluss an baureifes Land) kann mit 10 - 15 % des eigentlichen Bodenrichtwertes angenommen werden.

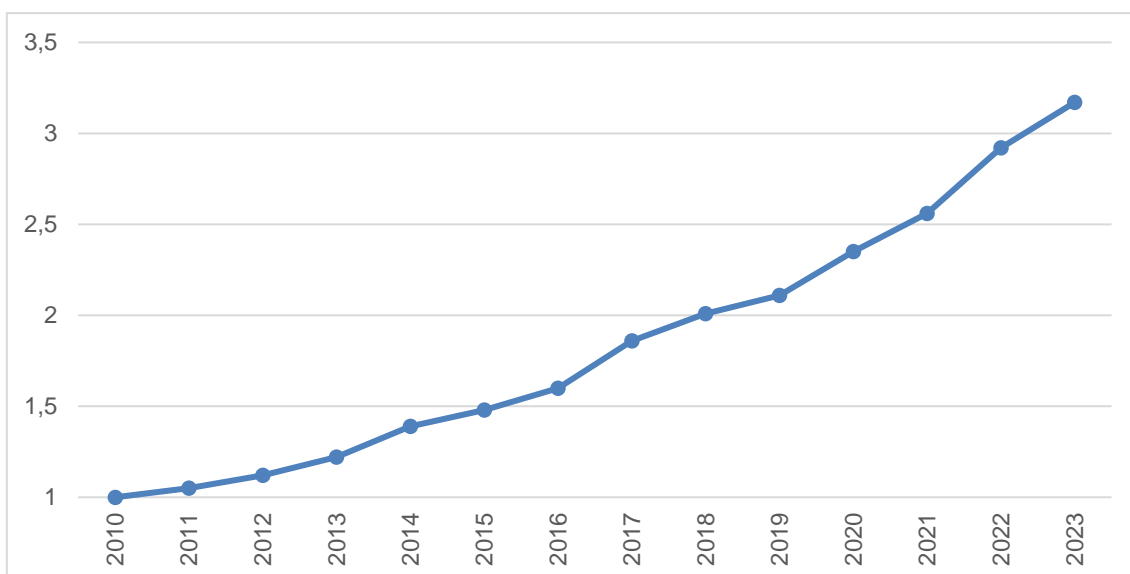
Bei Grundstückstiefen darüber hinaus kann der Hinterlandpreis bis auf das Niveau des landwirtschaftlichen Richtwerts sinken.

4.6.5 Indexreihen

Die Entwicklung der durchschnittlichen Bodenpreise im Zuständigkeitsbereich lässt sich in Bodenpreisindexreihen darstellen. Hierbei werden die Bodenpreisindizes auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss jährlich beschlossenen Bodenrichtwerte abgeleitet. Basisjahr 2010 = 1,00. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

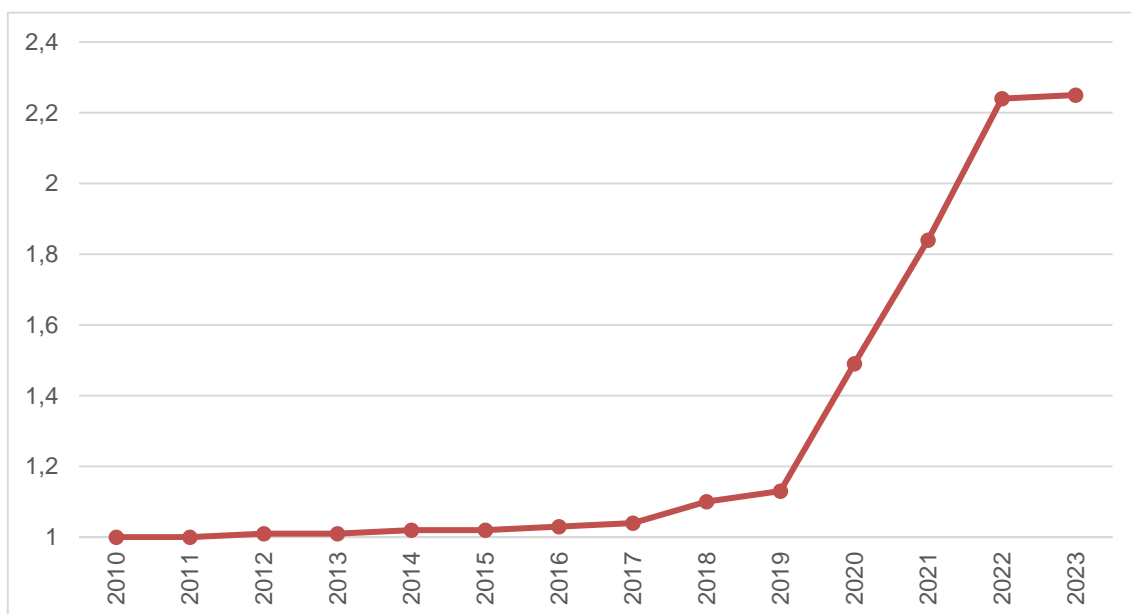
Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Jahr	Veränderung zum Vorjahr in %	Index 2010 = 1,00
2010		1,00
2011	4,55	1,05
2012	7,13	1,12
2013	8,57	1,22
2014	14,53	1,39
2015	6,42	1,48
2016	8,21	1,60
2017	16,00	1,86
2018	8,00	2,01
2019	5,00	2,11
2020	11,31	2,35
2021	8,87	2,56
2022	14,29	2,92
2023	8,48	3,17



Bodenpreisindexreihen für Wohnbauflächen

Jahr	Veränderung zum Vorjahr in %	Index 2010 = 1,00
2010		1,00
2011	0,08	1,00
2012	0,52	1,01
2013	0,53	1,01
2014	0,65	1,02
2015	0,37	1,02
2016	0,64	1,03
2017	1,03	1,04
2018	6,26	1,10
2019	2,00	1,13
2020	31,46	1,49
2021	23,58	1,84
2022	21,81	2,24
2023	0,23	2,25



Ausgewählte Bodenrichtwerte

Beispielhaft ist in der folgenden Abbildung ein digitaler Auszug aus BORIS NRW dargestellt. Die dargestellten Bodenrichtwerte sind bezogen auf den 01.01.2024.

The screenshot displays the BORIS NRW interface. On the left, a sidebar provides details for a selected property:

- Ausgewähltes Produkt:** Bodenrichtwerte
- Suche:** NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL
- Ein/zweigeschossig:** Ein/zweigeschossig
- 2024** (selected year)
- Bodenrichtwert:** 300 €/m² (Ein/zweigeschossig)
- Lage und Wert:**
 - Gemeinde: Vettweiß
 - Postleitzahl: 52391
 - Gemarkungsname: Kelz
 - Ortsteil: Kelz
 - Bodenrichtwertnummer: 535
 - Bodenrichtwert: 300 €/m² (Ein/zweigeschossig)
 - Stichtag des Bodenrichtwertes: 2024-01-01
- Beschreibende Merkmale**
- Historische Werte / Zeitreihe**

The main map area shows an aerial view of a residential area in Vettweiß, Germany. Red outlines delineate different land parcels. Blue numerical values (260 and 300) are overlaid on the map, representing the ground value per square meter for specific areas. The value 300 is highlighted in a blue box, corresponding to the selected property details in the sidebar.

4.7 Örtliche Fachinformationen

Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter Bodenwert für ein Gebiet (Bodenrichtwertzone) mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, Gewerbeland sowie für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Ansprüche können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte sind nur innerhalb des Auswertemodells des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen.

Bodenrichtwert für Wohnbauland

Der Richtwert gilt nur für Grundstücke mit folgenden Eigenschaften: Erschlossene Baugrundstücke und der jeweiligen beim Bodenrichtwert ausgewiesenen Grundstückstiefe bei regelmäßigem Grundstückszuschnitt. Im Richtwert sind die Erschließungskosten und Anliegerbeiträge enthalten. Grundstücksflächen, die über die genannte Normtiefe hinausgehen und nicht zusätzlich bebaut werden können, sind nur noch mit einem Garten- bzw. Hinterlandwert zu beurteilen. Der Wert für solche zusätzlichen Flächen, bis ca. 25 m im Anschluss an baureifes Land, beträgt 10 % bis 15 % des Baulandrichtwertes. Darüber hinaus gehende Flächenanteile orientieren sich nutzungsabhängig am Richtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Bodenrichtwert für Geschäftsgrundstücke

Der Richtwert gilt für Grundstücke innerhalb des jeweiligen Ortskerns, für die eine Geschäftsnutzung realisiert oder möglich ist. Der Wert gilt nur für den Grundstücksteil, der der Geschäftsnutzung direkt zugeordnet werden kann. Im Richtwert sind die Erschließungskosten und Anliegerbeiträge enthalten.

Bodenrichtwert für Gewerbe- und Industrieauflächen

Der Richtwert gilt für baureifes Land in ausgewiesenen Gewerbe-/Industrie- und Sondergebieten. Im Richtwert sind die Erschließungskosten und Anliegerbeiträge enthalten. Zum überwiegenden Teil sind die Bodenrichtwerte aus begünstigten Verkäufen der Städte und Gemeinden abgeleitet.

Bodenrichtwert für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Beim Richtwert handelt es sich um einen Mittelwert der in den entsprechenden Gebieten tatsächlich im innerlandwirtschaftlichen und innerforstwirtschaftlichen Grundstücksverkehr gezahlten Kaufpreise. Es wird darauf hingewiesen, dass der Streubereich dieser Kaufpreise zum Teil relativ groß ist. Bei der Mittelbildung wurden keine Untersuchungen bezüglich eventueller Besonderheiten der einzelnen Kaufpreise (z.B. Bonität, Grundstücksform, Größe, Lage zum Hof etc.) vorgenommen. Der Richtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit der Nutzungsart Ackerland, Grünland und Forstwirtschaft im Außenbereich bei einer wirtschaftlichen Größe von 10.000 m² und regelmäßigem Zuschnitt. Der forstwirtschaftliche Richtwert wurde ohne Aufwuchs festgelegt.

Bodenrichtwert für Wohnbaunutzung im Außenbereich (ASB)

Der Bodenrichtwert für Wohnbaunutzung im Außenbereich (ASB) gilt nur für Grundstücke bzw. Grundstücksteile, deren aufstehende Gebäude bzw. Gebäudeteile zu Wohnzwecken genutzt werden. Bei diesen Flächen sind unter anderem folgende Aspekte zu beachten:

- Diese Bodenrichtwerte sind auf eine wirtschaftliche, der Wohnbaunutzung im Außenbereich zu-zuordnende Fläche zu beziehen, die sachverständig abzugrenzen ist.
- Zur Ermittlung des Bodenwertes ist der Bodenrichtwert sachverständig durch Zu- oder Abschläge aufgrund unterschiedlicher, spezieller Objekteigenschaften anzupassen. Dies können u.a. sein:
 - das Vorhandensein und die Art der Erschließung
 - die sonstigen infrastrukturellen Besonderheiten wie zum Beispiel Entfernung zum bebauten Innenbereich, Art der Zuwegungen und der Anbindung an das öffentliche Straßennetz
 - topografische Besonderheiten

Der Bodenrichtwert für Wohngrundstücke im Außenbereich wurde mit rund 70% vom geringsten Bodenrichtwert des individuellen Wohnungsbaus der jeweiligen Richtwertzone abgeleitet. Es wurde keine Prüfung auf das Vorhandensein einer Außenbereichssatzung durchgeführt.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Es wurden keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr nach Gemeinde und Baujahrsklasse

Gemeinde	vor 1960 oder o.A.	1960-1979	1980-2000	ab 2001
Aldenhoven	40	6	5	4
Heimbach	21	4	5	---
Hürtgenwald	22	9	7	2
Inden	15	3	5	6
Jülich	63	18	3	2
Kreuzau	38	21	10	4
Langerwehe	31	12	3	5
Linnich	39	9	3	3
Merzenich	14	14	4	4
Nideggen	28	11	9	7
Niederzier	31	8	9	5
Nörvenich	27	7	5	3
Titz	31	5	3	2
Vettweiß	16	10	4	3
Kreis Düren	416	137	75	50

5.1.2 Durchschnittspreise nach Gemeinde und Baujahrsklasse

Es wurden nur geeignete oder bedingt geeignete Kauffälle aus dem Berichtszeitraum ausgewertet.

Angabe in EUR/m² Wohnfläche.

Gemeinde	vor 1960 oder o.A.	1960-1979	1980-2000	ab 2001
Aldenhoven	2.067	1.961	2.401	2.836
Heimbach	3.063	1.851	2.512	---
Hürtgenwald	1.153	2.182	2.883	2.580
Inden	2.186	2.435	3.336	3.361
Jülich	1.376	2.532	2.368	3.233
Kreuzau	1.664	2.439	2.481	3.132
Langerwehe	2.786	2.399	2.595	3.136
Linnich	1.813	1.771	2.421	2.965
Merzenich	1.125	2.456	2.570	3.166
Nideggen	2.185	1.981	2.411	2.751
Niederzier	1.592	2.465	2.793	2.872
Nörvenich	1.900	1.982	2.812	3.211
Titz	---	2.429	3.098	3.993
Vettweiß	---	---	2.111	3.200
Kreis Düren	1.872	2.283	2.590	3.081

5.1.3 Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kaufpreisgruppen und Gemeinden

Gemeinde	Kaufpreis [€]	2021	2022	2023
Aldenhoven		78	62	55
	bis 100.000	7	6	2
	100.001 bis 200.000	19	14	9
	200.001 bis 300.000	16	20	24
	300.001 bis 400.000	22	10	14
	400.001 bis 500.000	6	7	4
	500.001 bis 600.000	4	4	1
	600.001 bis 700.000	4	---	1
	über 700.000	---	1	---
Heimbach		49	42	30
	bis 100.000	15	11	8
	100.001 bis 200.000	18	10	8
	200.001 bis 300.000	11	10	7
	300.001 bis 400.000	5	8	5
	400.001 bis 500.000	---	2	1
	500.001 bis 600.000	---	---	1
	600.001 bis 700.000	---	---	---
	über 700.000	---	1	---
Hürtgenwald		63	53	40
	bis 100.000	10	2	1
	100.001 bis 200.000	10	12	12
	200.001 bis 300.000	21	13	12
	300.001 bis 400.000	10	14	10
	400.001 bis 500.000	6	6	3
	500.001 bis 600.000	2	3	1
	600.001 bis 700.000	2	3	1
	über 700.000	2	---	---

Inden		30	39	29
	bis 100.000	3	---	---
	100.001 bis 200.000	5	3	4
	200.001 bis 300.000	6	8	4
	300.001 bis 400.000	6	14	12
	400.001 bis 500.000	6	7	6
	500.001 bis 600.000	3	3	3
	600.001 bis 700.000	1	3	---
	über 700.000	---	1	---
Jülich		145	128	86
	bis 100.000	11	6	3
	100.001 bis 200.000	29	26	15
	200.001 bis 300.000	51	39	30
	300.001 bis 400.000	25	25	18
	400.001 bis 500.000	16	18	10
	500.001 bis 600.000	9	5	2
	600.001 bis 700.000	1	4	4
	über 700.000	3	5	4
Kreuzau		117	107	73
	bis 100.000	8	5	3
	100.001 bis 200.000	19	25	15
	200.001 bis 300.000	28	28	28
	300.001 bis 400.000	32	27	15
	400.001 bis 500.000	18	14	8
	500.001 bis 600.000	5	3	1
	600.001 bis 700.000	5	3	2
	über 700.000	2	2	1

Langerwehe	69	93	51
bis 100.000	3	5	4
100.001 bis 200.000	13	24	9
200.001 bis 300.000	28	17	19
300.001 bis 400.000	15	27	13
400.001 bis 500.000	6	9	2
500.001 bis 600.000	2	8	2
600.001 bis 700.000	1	2	1
über 700.000	1	1	1
Linnich	83	72	54
bis 100.000	13	8	5
100.001 bis 200.000	27	17	15
200.001 bis 300.000	22	25	20
300.001 bis 400.000	10	11	6
400.001 bis 500.000	11	6	5
500.001 bis 600.000	---	4	3
600.001 bis 700.000	---	1	---
über 700.000	---	---	---
Merzenich	38	43	36
bis 100.000	---	2	---
100.001 bis 200.000	3	5	8
200.001 bis 300.000	13	12	14
300.001 bis 400.000	9	10	8
400.001 bis 500.000	10	11	4
500.001 bis 600.000	2	2	1
600.001 bis 700.000	---	1	---
über 700.000	1	---	1

Nideggen	62	69	55
bis 100.000	8	4	6
100.001 bis 200.000	12	16	9
200.001 bis 300.000	23	20	16
300.001 bis 400.000	11	16	15
400.001 bis 500.000	7	4	3
500.001 bis 600.000	1	6	3
600.001 bis 700.000	---	1	2
über 700.000	---	2	1
Niederzier	77	66	53
bis 100.000	4	2	2
100.001 bis 200.000	18	11	14
200.001 bis 300.000	23	12	16
300.001 bis 400.000	15	24	14
400.001 bis 500.000	12	7	5
500.001 bis 600.000	3	3	1
600.001 bis 700.000	2	3	---
über 700.000	---	4	1
Nörvenich	95	87	42
bis 100.000	3	3	4
100.001 bis 200.000	13	9	5
200.001 bis 300.000	18	14	16
300.001 bis 400.000	36	18	10
400.001 bis 500.000	12	14	4
500.001 bis 600.000	6	12	2
600.001 bis 700.000	5	8	---
über 700.000	2	9	1

Titz		79	60	41
	bis 100.000	13	2	5
	100.001 bis 200.000	17	8	12
	200.001 bis 300.000	17	15	10
	300.001 bis 400.000	23	17	8
	400.001 bis 500.000	6	12	2
	500.001 bis 600.000	---	2	2
	600.001 bis 700.000	2	3	2
	über 700.000	1	1	---
Vettweiß		52	54	33
	bis 100.000	---	3	1
	100.001 bis 200.000	6	14	7
	200.001 bis 300.000	15	13	13
	300.001 bis 400.000	10	13	7
	400.001 bis 500.000	16	7	3
	500.001 bis 600.000	3	2	1
	600.001 bis 700.000	1	1	1
	über 700.000	1	1	---
Kreis Düren		1037	975	678

5.1.4 Immobilienrichtwerte

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 Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2013 bis 2023 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2024 indiziert.

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

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe
- beinhalten die nach der jeweiligen Bodenrichtwertdefinition übliche Baulandfläche
- beinhalten ortsübliche, durchschnittliche Außenanlagen inklusive der Hausanschlüsse
- beinhalten keine Nebengebäude (Garagen, Carports, etc.)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Nebengebäude, wie z. B. Garagen und Carports, sind separat nach ihrem Zeitwert zu berechnen.

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

Die Bereitstellung der Immobilienrichtwerte erfolgt in Boris.NRW (www.boris.nrw.de) als Übersicht in Immobilienrichtwertzonen und als Amtliche Auskunft im PDF-Format. In den Örtlichen Fachinformationen werden abgeleitete Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht, die eine Berechnung des Vergleichswertes für ein konkretes Wertermittlungsobjekt ermöglichen.

5.1.5 Immobilien-Preis-Kalkulator

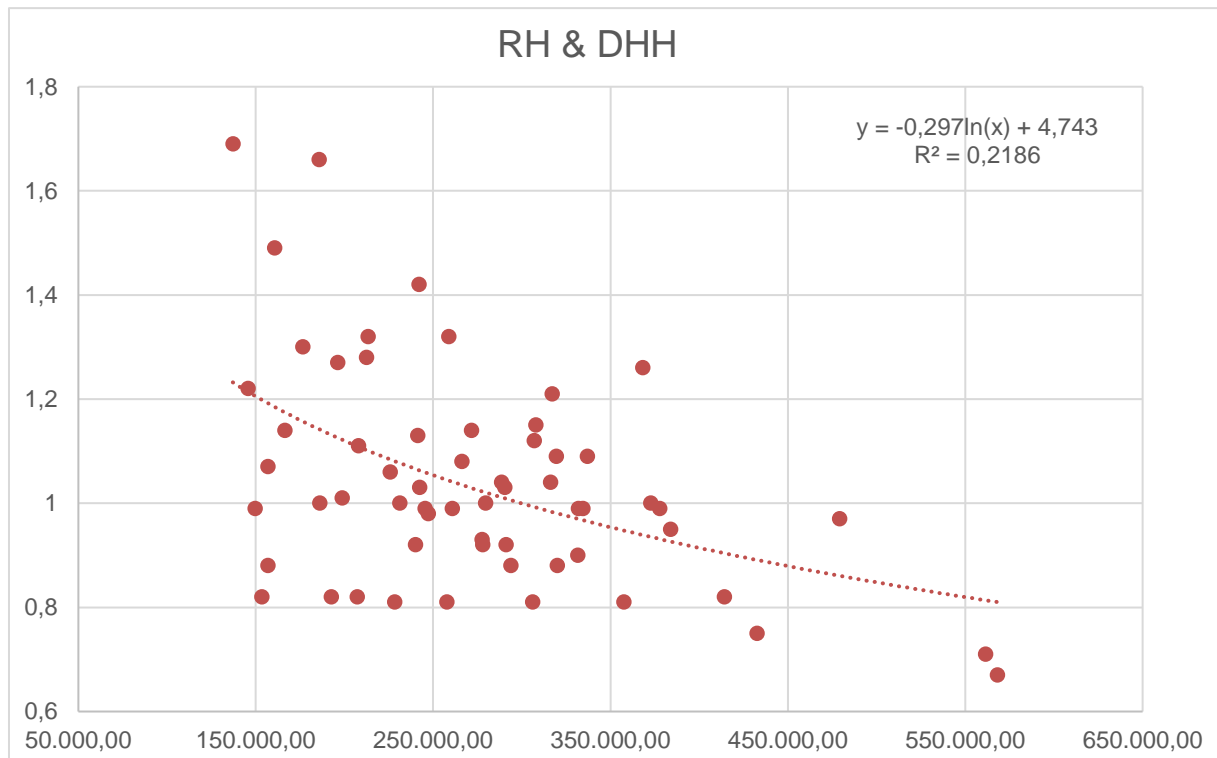
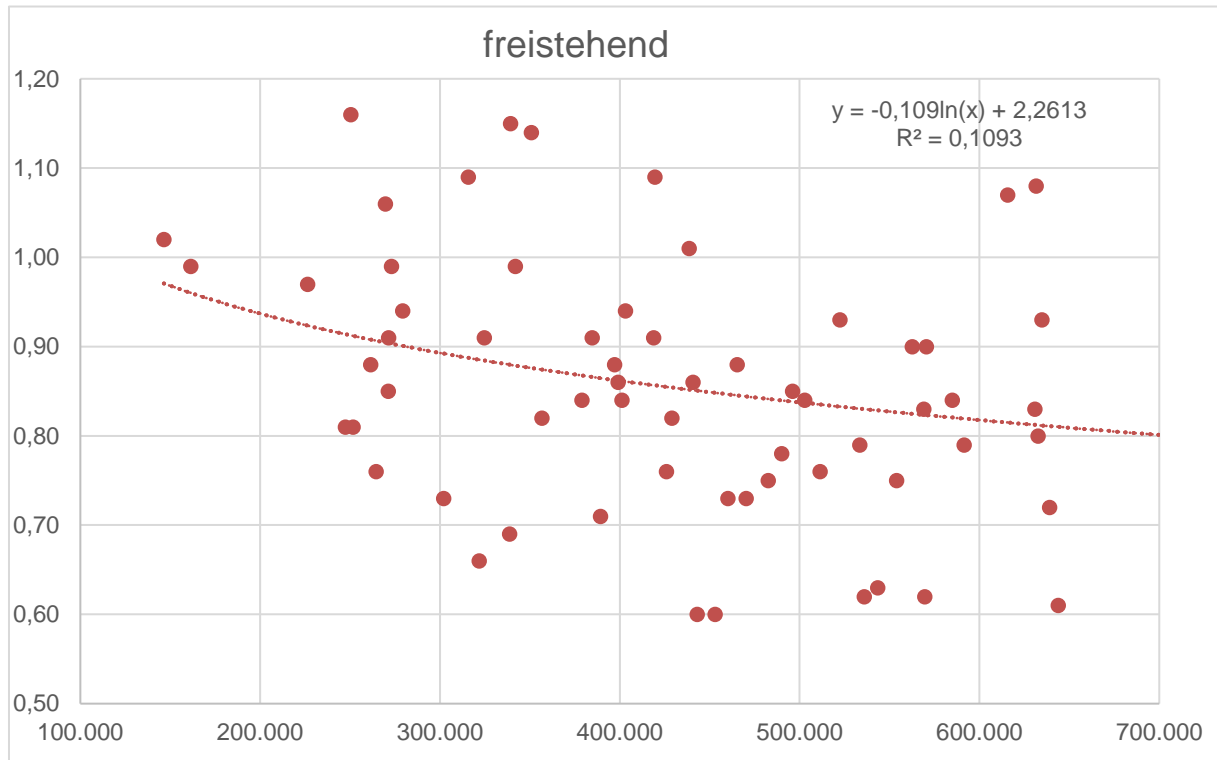
Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird die Berechnung einer Wertschätzung interaktiv in Form eines „Immobilienwertrechners“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ in der Detailansicht eines Immobilienrichtwertes wird der Immobilien-Preis-Kalkulator gestartet. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Sie haben nun die Möglichkeit, die Angaben Ihres Objektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen bzw. einzugeben. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in Prozent in den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilienrichtwert berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Bei sehr großen Abweichungen, die eine Vergleichbarkeit des Objektes beeinträchtigen oder unmöglich machen, erfolgt ein Hinweis. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in Euro pro m² Wohnfläche wird auch der Immobilienwert in Euro angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als PDF-Dokument aufbereitet und kann heruntergeladen sowie ausgedruckt werden.

Es wird KEIN Verkehrswert ermittelt. Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt und können zu einem vom oben errechneten vorläufigen Vergleichswert abweichenden Wert führen. Der Verkehrswert nach § 194 BauGB kann nur durch ein Verkehrswertgutachten auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung und Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Objektes ermittelt werden. Dieses kann bei einem Sachverständigen oder beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beantragt werden.

5.1.6 Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren wurden aus geeigneten Kaufpreisen von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern aus dem Berichtszeitraum ermittelt.

vorläufiger Sachwert	frei	RH & DHH
125.000		
150.000		
175.000		1,16
200.000	0,94	1,12
225.000	0,92	1,09
250.000	0,91	1,05
275.000	0,90	1,03
300.000	0,89	1,00
325.000	0,88	0,98
350.000	0,88	0,95
375.000	0,87	0,93
400.000	0,86	0,91
425.000	0,86	0,90
450.000	0,85	0,88
475.000	0,84	
500.000	0,84	
525.000	0,83	
550.000	0,83	
575.000	0,82	
600.000	0,82	
625.000		
650.000		



Kennzahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Kennzahlen	freistehend			RH & DHH		
Kaufpreise						
Anzahl	72			60		
Urkundenjahr	2023			2023		
Bodenwertniveau						
Spanne in EUR/m ²	130	bis	550	160	bis	330
Mittelwert in EUR	237			252		
Standardabweichung in EUR	58			41		
Bruttogrundfläche (BGF)						
Spanne in m ²	112	bis	609	128,25	bis	432
Mittelwert in m ²	344			251		
Standardabweichung in m ²	103			64		
vorl. Sachwert						
Spanne in EUR	146.438	bis	1.451.881	137.087	bis	568.122
Mittelwert in EUR	488.154			275.037		
Standardabweichung in EUR	222.331			93.937		
Restnutzungsdauer						
Spanne in Jahren	21	bis	78	15	bis	72
Mittelwert in Jahren	46			41		
Standardabweichung in Jahren	14			13		

5.1.7 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze wurden aus geeigneten Kaufpreisen von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern aus dem Berichtszeitraum ermittelt.

Gebäudeart	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
	LZS %	N	WFL m ²	Kaufpreis Euro/m ² WFL	Miete Euro/m ²	BWK %	RND Jahre	GND Jahre	BRW
Einfamilienhäuser (freistehend)	1,3	82	144	2.661	6,5	24	47	80	239
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,9</i>		<i>42</i>	<i>760</i>	<i>1,4</i>	<i>5</i>	<i>15</i>	<i>0</i>	<i>58</i>
Reihenhäuser/ Doppelhäuser	1,4	63	117	2.290	6,6	24	41	80	253
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,3</i>		<i>22</i>	<i>535</i>	<i>1,2</i>	<i>4</i>	<i>13</i>	<i>0</i>	<i>42</i>
Zweifamilienhäuser	1,8	12	194	2.040	6,7	25	45	80	235
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,8</i>		<i>43</i>	<i>585</i>	<i>1,1</i>	<i>4</i>	<i>17</i>	<i>0</i>	<i>41</i>

5.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr nach Gemeinde und Baujahrsklasse

Gemeinde	vor 1960 oder o.A.	1960-1979	1980-2000	ab 2001
Aldenhoven	1	---	---	---
Heimbach	2	---	---	---
Hürtgenwald	1	---	2	---
Inden	---	---	---	---
Jülich	1	3	---	---
Kreuzau	1	1	2	1
Langerwehe	---	1	1	---
Linnich	---	---	---	---
Merzenich	1	---	---	---
Nideggen	---	---	---	---
Niederzier	---	3	2	---
Nörvenich	---	---	---	---
Titz	---	---	---	---
Vettweiß	---	---	---	---
Kreis Düren	7	8	7	1

5.2.2 Durchschnittspreise nach Gemeinde und Baujahrsklasse

Es wurden nur geeignete oder bedingt geeignete Kauffälle aus dem Berichtszeitraum ausgewertet.

Angabe in EUR/m² Wohnfläche.

Gemeinde	vor 1960 oder o.A.	1960-1979	ab 1980
Aldenhoven	1.126	---	---
Heimbach	---	---	---
Hürtgenwald	---	---	---
Inden	---	---	---
Jülich	---	1.828	---
Kreuzau	---	---	2.191
Langerwehe	---	---	---
Linnich	---	---	---
Merzenich	---	---	---
Nideggen	---	---	---
Niederzier	---	829	---
Nörvenich	---	---	---
Titz	---	---	---
Vettweiß	---	---	---
Kreis Düren	1.126	1.329	2.191

5.2.3 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze wurden aus geeigneten Kaufpreisen von Mehrfamilienwohnhäusern aus dem Berichtszeitraum ermittelt.

Gebäudeart	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
	LZS %	N	WFL m ²	Kaufpreis Euro/m ² WFL	Miete Euro/m ²	BWK %	RND Jahre	GND Jahre	BRW
Mehrfamilienhäuser	2,8	4	223	1.346	6,1	30	32	80	243
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,5</i>		<i>77</i>	<i>589</i>	<i>1,5</i>	<i>7</i>	<i>14</i>	<i>0</i>	<i>46</i>

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Anzahl der Kauffälle und Umsatz in Mio. EUR im Berichtsjahr nach Gemeinde

Gemeinde	Anzahl	Umsatz
Aldenhoven	5	5,4
Heimbach	2	0,9
Hürtgenwald	2	2,1
Inden	1	4,6
Jülich	7	15,5
Kreuzau	2	0,6
Langerwehe	3	1,0
Linnich	5	2,6
Merzenich	1	0,5
Nideggen	2	3,3
Niederzier	2	40,2
Nörvenich	2	1,3
Titz	1	0,1
Vettweiß	2	8,9
Kreis Düren	37	86,9

5.3.2 Liegenschaftszinssätze

Aus Mangel an auswertbaren Kauffällen konnten keine verlässlichen Daten für die o.g. Gebäude im Berichtszeitraum abgeleitet werden.

Unter Berücksichtigung benachbarter Gutachterausschüsse und der Beobachtungen auf den regionalen Grundstücksmärkten beschließt der Gutachterausschuss für den Kreis Düren einen Liegenschaftszins von 6,0 % für Gewerbeimmobilien.

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Entwicklung

Gemeinde	2021		2022		2023	
	Anzahl	Umsatz in Mio. €	Anzahl	Umsatz in Mio. €	Anzahl	Umsatz in Mio. €
Aldenhoven	118	12,7	23	4,5	14	2,4
Heimbach	39	11,3	30	8,5	12	3,5
Hürtgenwald	8	1,3	2	0,4	5	0,7
Inden	9	1,4	4	0,9	5	0,9
Jülich	96	22,2	182	43,3	50	10,9
Kreuzau	38	8,4	46	8,7	22	4,8
Langerwehe	18	2,6	32	5,4	11	1,8
Linnich	23	2,5	20	3,0	25	5,2
Merzenich	15	2,5	10	2,9	8	1,2
Nideggen	17	1,7	15	2,6	19	3,8
Niederzier	33	8,4	15	3,2	4	0,7
Nörvenich	25	5,0	31	7,4	23	4,7
Titz	6	0,7	6	0,9	2	0,3
Vettweiß	3	0,5	9	2,5	2	0,1
Kreis Düren	448	81,1	425	94,2	202	41,0

6.1.2 Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr nach Gemeinde und Baujahrsklasse

Gemeinde	vor 1960 oder o.A.	1960-1979	1980-2000	ab 2001
Aldenhoven	5	4	2	3
Heimbach	12	---	---	---
Hürtgenwald	3	---	2	---
Inden	3	---	2	---
Jülich	18	8	8	16
Kreuzau	3	4	8	7
Langerwehe	1	1	6	3
Linnich	7	3	4	11
Merzenich	1	3	4	---
Nideggen	3	7	4	5
Niederzier	1	1	2	---
Nörvenich	6	3	6	8
Titz	1	---	1	---
Vettweiß	2	---	---	---
Kreis Düren	66	34	49	53

6.1.3 Geldumsatz in Mio. EUR im Berichtsjahr nach Gemeinde und Baujahrsklasse

Gemeinde	vor 1960 oder o.A.	1960-1979	1980-2000	ab 2001
Aldenhoven	0,7	0,4	0,4	0,9
Heimbach	3,5	---	---	---
Hürtgenwald	0,4	---	0,3	---
Inden	0,5	---	0,4	---
Jülich	3,0	1,4	0,9	5,6
Kreuzau	0,6	0,7	1,3	2,2
Langerwehe	0,2	0,2	0,8	0,6
Linnich	1,0	0,3	0,7	3,4
Merzenich	0,1	0,3	0,8	---
Nideggen	0,9	0,5	0,7	1,6
Niederzier	0,1	0,2	0,5	---
Nörvenich	0,5	0,4	1,2	2,6
Titz	0,2	---	0,1	---
Vettweiß	0,1	---	---	---
Kreis Düren	11,7	4,4	8,1	16,9

6.1.4 Durchschnittspreise nach Gemeinde und Baujahrsklasse

Es wurden nur geeignete oder bedingt geeignete Kauffälle aus dem Berichtszeitraum ausgewertet.

Angabe in EUR/m² Wohnfläche.

Gemeinde	vor 1960 oder o.A.	1960-1979	1980-2000	ab 2001
Aldenhoven	---	909	1.988	4.365
Heimbach	---	---	---	---
Hürtgenwald	---	---	1.919	---
Inden	---	---	2.425	---
Jülich	2.323	2.370	2.249	3.840
Kreuzau	---	1.859	2.358	3.493
Langerwehe	---	2.255	2.413	2.345
Linnich	---	973	2.129	3.579
Merzenich	---	1.389	2.197	---
Nideggen	---	1.912	2.337	3.873
Niederzier	---	2.208	2.991	---
Nörvenich	---	2.000	2.191	3.698
Titz	---	---	1.781	---
Vettweiß	---	---	---	---
Kreis Düren	2.323	1.837	2.243	3.692

6.2 Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum

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 Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2013 bis 2023 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2024 indiziert.

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

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe
- beinhalten keine Pkw-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

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

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z.B. Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.)

Die Bereitstellung der Immobilienrichtwerte erfolgt in Boris.NRW (www.boris.nrw.de) als Übersicht in Immobilienrichtwertzonen und als Amtliche Auskunft im PDF-Format. In den Örtlichen Fachinformationen werden abgeleitete Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht, die eine Berechnung des Vergleichswertes für ein konkretes Wertermittlungsobjekt ermöglichen.

6.3 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze wurden aus geeigneten Kaufpreisen von Wohnungen aus dem Berichtszeitraum ermittelt.

Gebäudeart	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
	LZS %	N	WFL m ²	Kaufpreis Euro/m ² WFL	Miete Euro/m ²	BWK %	RND Jahre	GND Jahre	BRW
Wohnungseigentum (Erstverkauf)	1,6	34	84	3.807	8,4	21	78	80	229
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,4</i>		<i>26</i>	<i>555</i>	<i>0,9</i>	<i>2</i>	<i>9</i>	<i>0</i>	<i>108</i>
Wohnungseigentum (Weiterverkauf)	2,4	61	77	2.123	7,2	24	49	80	277
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,5</i>		<i>22</i>	<i>535</i>	<i>1,3</i>	<i>7</i>	<i>12</i>	<i>0</i>	<i>92</i>

7 Mieten und Pachten

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren führt keine Miet- oder Pachtpreissammlung.

Der Gutachterausschuss bezieht sich bei Mieten für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Kreis Düren auf Mietspiegel der Städte und Gemeinden innerhalb des Kreisgebietes. Diese Mietspiegel sind auf den Internetseiten der jeweiligen Kommunen zu erhalten. Es liegen nicht bei allen Kommunen Mietspiegel vor.

Für Gewerbemieten bezieht sich der Gutachterausschuss auf Gewerbemietspiegel des Immobilienverband Deutschland (IVD) und der Initiative Aachen.

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertfaktoren

Für die Verkehrswertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern (freistehende Häuser, Doppel-, Reihenend- und Reihenmittelhäuser) wird entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls in der Regel das Sachwertverfahren angewendet.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwertes. Dabei wird der Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, besondere Bauteile und besondere Betriebseinrichtungen, und der Wert der Außenanlage, getrennt vom Bodenwert ermittelt.

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der Herstellungskosten (vgl. Sachwerttrichtlinie) unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale Objektart, Ausstattungsstandard, Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, zunächst pauschal als prozentualer Wert der baulichen Anlagen angesetzt.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sogenannten Sachwertfaktors führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Abschließend erfolgt die Berücksichtigung der besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert. Daraus ergibt sich für die Ermittlung der Sachwertfaktoren, dass diese im Wesentlichen für ein schadenfreies Objekt abgeleitet werden. Der Kaufpreis ist somit im Vorfeld um die besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale anzupassen.

Hinweis: Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führen nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwertes zu marktgerechten Ergebnissen!

Die Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt in der Regel nach dem Sachwertverfahren gemäß ImmoWertV. Eine wesentliche Ausgangsgröße bilden hier die Normalherstellungskosten (NHK 2010), die in der Anlage 1 der SW-RL veröffentlicht wurden.

Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) hat auf Grundlage der sogenannten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ein Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren entwickelt, das im Wesentlichen auch von der Geschäftsstelle bei der Auswertung der Sachwertfaktoren angewendet wird. Eine umfangreiche Beschreibung des Modells kann unter www.boris.nrw.de (Standardmodelle der AGVGA-NRW) abgerufen werden.

Die wesentlichen Einflussgrößen aus der Modellbeschreibung sind u.a. folgende:

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche
Baupreisindex	Preisindex für Neubau von Wohngebäuden des statistischen Bundesamtes (destatis), Basisjahr 2010 = 100
Regionalfaktor	Der Regionalfaktor §36 (3) ImmoWertV ist mit 1,0 angesetzt
Hausanschlüsse	pauschaler Ansatz in Höhe von 5.000 € bzw. 6.000 € (bei Gasanschluß) als Herstellungskosten besonderer Bauteile und Einrichtungen
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer
Modernisierung	analog zum Punktraster des Modells in der Sachwerttrichtlinie
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gesondert nach Angaben im Modell der AGVGA oder nach Literaturangaben bzw. eigenen Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen. Bei der Kaufvertragsauswertung genügt ein pauschaler Ansatz. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaik-Anlagen sind ggf. als besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale zu bewerten und bei der Kaufpreisnormierung zu berücksichtigen.
Wert der Außenanlagen	pauschaler Ansatz in Höhe von 5 %
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts, objektbezogene Grundstücksgröße selbstständig verwertbare Grundstücksteile sind gesondert zu berücksichtigen.

Die Zusammenstellung der Sachwertfaktoren erfolgte nach Einteilung in Bodenrichtwertklassen und innerhalb dieser Klassen nach der Anbauweise der einzelnen Objekte. In der Auswertung befinden sich Ein- und Zweifamilienhäuser und auch Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen.

8.2 Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung von Wohnungs- und Teileigentum, Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäusern wird entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls in der Regel das Ertragswertverfahren angewendet. Aber auch für die Verkehrswertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern wird das Ertragswertverfahren stützend angewendet.

Der Liegenschaftszinssatz ist im Ertragswertverfahren einer der bestimmenden Faktoren, weil mit ihm der langjährige Reinertrag der baulichen Anlagen über ihre Restnutzungsdauer kapitalisiert wird.

Der Liegenschaftszinssatz entspricht nicht dem Zinssatz auf dem Kapitalmarkt.

Das Ertragswertverfahren basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen auf dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung des Grundstücks aufwenden muss.

Der Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch die Subtraktion des jährlichen Reinertrages mit dem Reinertragsanteil des Bodens ermittelt. Dazu ist der Bodenwert vorab getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der zu ermittelnde Reinertragsanteil wird durch die Multiplikation des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt.

Die Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen ausgehend vom Liegenschaftszinssatz und der gewichteten Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt den Wert der baulichen und sonstigen Anlagen.

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.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Abschließend erfolgt die Berücksichtigung der besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen Ertragswert.

Daraus ergibt sich für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze, dass diese im Wesentlichen für ein schadenfreies Objekt abgeleitet werden. Der Kaufpreis ist somit im Vorfeld um die besonders objektspezifischen Grundstückmerkmale anzupassen.

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze im Rahmen der Auswertung erfolgte nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) und gemäß ImmoWertV. Das Modell ist im Internet unter www.boris.nrw.de veröffentlicht und zum Download bereitgestellt.

Die wesentlichen Einflussgrößen aus der Modellbeschreibung sind u.a. folgende:

Objektarten	Eigentumswohnungen, EFH/ZFH, MFH, Wohn- und Geschäftshäuser										
Wohn- und Nutzflächenberechnung	Lt. die im Fragebogen abgefragten Wohn- und Nutzflächen.										
Rohrertrag	<p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.</p> <p>Ausgangswerte für die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge sind</p> <ul style="list-style-type: none"> • Daten eines eigenen Mietwertrahmens <p>Der Mietwertrahmen stellt sich wie folgt dar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kerngebiete mit einem Mietansatz von 9,70 €/qm (Stadtgebiet Jülich und die Orte Kreuzau, Langerwehe und Merzenich) 2. Hauptorte mit einem Mietansatz von 8,50 €/qm (die Orte Aldenhoven, Linnich, Titz, Niederzier, Inden/Altdorf, Kleinbau, Nideggen, Heimbach, Nörvenich und Vettweiß) 3. Nebenorte mit einem Mietansatz von 7,30 €/qm (alle übrigen Ortschaften) <p>Zusätzlich erfolgt nun noch die Anpassung auf das Baujahr. Hier wurden Baujahrs Klassen festgelegt, um eine Abstufung vornehmen zu können. Anhaltspunkt waren die vorhanden örtlichen Mietspiegel.</p> <p>Die Baujahrsklassen und ihre Anpassungsfaktoren stellen sich wie folgt dar:</p> <p>Baujahre 2000 bis heute entsprechen einem Faktor von 1,00</p> <p>Baujahre 1980 bis 1999 entsprechen einem Faktor von 0,85 und</p> <p>Baujahre 1960 bis 1979 entsprechen einem Faktor von 0,70.</p>										
Bewirtschaftungskosten	<p>Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV</p> <p>Die im Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze anzuwendenden Bewirtschaftungskosten sind Modellkomponenten. Es sind die Ansätze gemäß der Anlage 3 anzuwenden.</p> <p>Modellwerte für Bewirtschaftungskosten</p> <p>Wohnnutzung:</p> <p>Verwaltungskosten (§32 Absatz (2) iVm. Anlage 3 ImmoWertV)</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30%;">344 Euro</td> <td>jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern</td> </tr> <tr> <td>412 Euro</td> <td>jährlich je Eigentumswohnung</td> </tr> <tr> <td>45 Euro</td> <td>jährlich je Garage / Einstellplatz</td> </tr> </table> <p>Instandhaltungskosten (§32 (3) iVm. Anlage 3 ImmoWertV)</p> <p>Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30%;">13,50 Euro</td> <td>jährlich je Quadratmeter Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>102,00 Euro</td> <td>jährlich je Garage oder ähnlichen Stellplatz</td> </tr> </table> <p>Mietausfallwagnis (§32 (4) iVm. Anlage 3 ImmoWertV)</p> <p>2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags.</p>	344 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern	412 Euro	jährlich je Eigentumswohnung	45 Euro	jährlich je Garage / Einstellplatz	13,50 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche	102,00 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichen Stellplatz
344 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern										
412 Euro	jährlich je Eigentumswohnung										
45 Euro	jährlich je Garage / Einstellplatz										
13,50 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche										
102,00 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichen Stellplatz										
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer (parallel zum Sachwertverfahren)										

Bodenwertansatz	<p>Entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist ein Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.</p> <p>Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (siehe § 17 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV).</p>	
Gebäudewert (G)	$G = KP \pm boG - BW$	KP = Kaufpreis
Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)	$p = \left(\frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{G}{KP \pm boG} \right)$	<p>$q = 1 + p$; $n = \text{RND in Jahren}$</p> <p>boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</p>

9 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren

Vorsitzende(r)	Steins, Hans Martin	Ltd. Kreisvermessungsdirektor
stellvertretende(r)	Buchendorfer, Bernhard	Vermessungsingenieur
Vorsitzende(r)	Littek-Braun, Irene	Vermessungsingenieurin
	Vaaßen, Marianne	Vermessungsingenieurin
ehrenamtliche(r)	Adams, Ewald	Landwirtschaftsdirektor
Sachverständige(r)	Bongs, Susanne	Betriebswirtin
	Briem, Franz-Dieter	Landwirtschaftsingenieur
	Dammers, Thorsten	Vermessungsingenieur
	Forsbach, Martin	Landwirtschaftsingenieur
	Fuhlbrügge, Dr. Hans-Joachim	Sachverständiger
	Hake, Timo	Bauingenieur
	Hermanns, Wilhelm	Bauingenieur
	Jülich, Christian	Vermessungsingenieur
	Kuckertz, Robert	Dipl.-Kfm. & ö.b.u.v. SV
	Riese, Ute	Architektin & ö.b.u.v. SV
	Röttger, Tobias	Landwirtschaftsingenieur
	Runge, Dagmar	Juristin
	Schmitz, Armin	Bauingenieur
	Schmitz-Zens, Cindy	Bauzeichnerin
	Schoeller, Johannes	Architekt
	Schröder, Michael	Sachverständiger
	Schuchard, Claudia	Architektin & ö.b.u.v. SV
	Siepen, Dr. Achim	Landwirtschaftsingenieur
	Valter, Richard	ÖbVI
	Weitz, Dominik	Sachverständiger
	Wenzel, Simon	Wirtschaftsingenieur
ehrenamtliche(r)	Dieckmann, Kerstin	
Sachverständige(r)	Wolf, Elfi	
des Finanzamtes	Jöpen, Manuela	
	Schmitz, Stefanie	

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren

Postanschrift: Kreisverwaltung Düren
Vermessungs- und Katasteramt
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren
52348 Düren

Straße, Hausnr.: Bismarckstraße 16
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-dueren.de
Homepage: <https://gars.nrw/kreis-dueren>

Ansprechpartner innerhalb der Geschäftsstelle

Hoffmann, Mario (Geschäftsführer) 02421-221062400
Collip, Christian 02421-221062410

Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse

Stadt Düren Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Düren
Schenkelstraße 23
52349 Düren

Ansprechpartner: Herr Schulze (Geschäftsführer)
Telefon: 02421-251329
E-Mail: gutachterausschuss@dueren.de
Homepage: www.gutachterausschuss.dueren.de

Kreis Euskirchen Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Euskirchen
Jülicher Ring 32
53879 Euskirchen

Ansprechpartner: Frau Zavelberg (Geschäftsführerin)
Telefon: 02251-15347

Rhein-Erft-Kreis	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis Willy-Brandt-Platz 1 50126 Bergheim
Ansprechpartner:	Herr Hochbaum (Geschäftsführer)
Telefon:	02271-8336210
E-Mail:	gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de
Kreis Heinsberg	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg Valkenburger Straße 45 52525 Heinsberg
Ansprechpartner:	Herr Herfs (Geschäftsführer)
Telefon:	02452-136224
E-Mail:	gutachterausschuss@kreis-heinsberg.de
Homepage:	www.gars.nrw/heinsberg.de
Städteregion Aachen	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen Zollernstraße 20 52070 Aachen
Ansprechpartner:	Herr Vollmert (Geschäftsführer)
Telefon:	0241-51982555
E-Mail:	gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de

Der Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
im Kreis Düren

www.boris.nrw.de

