



Grundstücksmarktbericht **2020**

Kreis Düren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

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 02421/22-2028
E-Mail: b.buchendorfer@kreis-dueren.de
Internet: www.kreis-dueren.de/kreishaus/amt/62/gutachter

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 Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Beschreibung Titelbild: Burg Heimbach
(Geschäftsstelle - H.Voßen)

Beschreibung Rückseite: Rursee-Panorama
(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 2020,
dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

ISSN 1869-4438

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	9
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	15
3 Umsätze	15
3.1 Gesamtumsatz	15
3.1.1 Anzahl der Kauffälle (gesamt) 2000 - 2019	15
3.1.2 Anzahl der Kauffälle 2000 - 2019 (differenziert)	16
3.1.3 Anzahl der Kauffälle in den jeweiligen Städten und Gemeinden	16
3.1.4 Umsatzentwicklung nach Umsatzanteilen und Anzahl der Kauffälle	17
3.2 Flächenumsatz	18
3.3 Geldumsatz	19
3.3.1 Umsatzentwicklung in Mio. € 2017 - 2019	19
3.3.2 Betrachtungen zu den Umsätzen	19
3.3.3 Geldumsatz Kreis Düren 2000 - 2019 in Mio. €	20
3.3.4 Geldumsatz 2019 in den jeweiligen Städten und Gemeinden (in Mio. €)	20
3.3.5 Umsätze 2018 - 2019 in den jeweiligen Städten und Gemeinden	21
3.4 Wohnungseigentum	21
4. unbebaute Grundstücke	22
4.1 Individueller Wohnungsbau	22
4.1.1 Wohnbaulandverkäufe 2010 - 2019 (Anzahl)	22
4.1.2 Wohnbaulandverkäufe 2010 - 2019	22
4.1.3 Wohnbaulandverkäufe 2019 in den jeweiligen Städten und Gemeinden	23
4.1.4 Wohnbaulandverkäufe Umsatz 2018 - 2019	23
4.1.5 Wohnbaulandverkäufe - Durchschnittliche Preise 2018 - 2019	24
4.2 Geschosswohnungsbau	24
4.2.1 Geschosswohnungsbaulandverkäufe 2010 - 2019 (Anzahl)	24
4.2.2 Geschosswohnungsbaulandverkäufe 2010 - 2019 (Umsatz)	24
4.3 Gewerbliche Bauflächen	25
4.3.1 Gewerbelandverkäufe 2010 - 2019 (Anzahl städte-/gemeindeweise)	25
4.3.2 Gewerbelandverkäufe 2010 - 2019 (Umsatz städte-/gemeindeweise)	25
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	26
4.4.1 Anzahl Landwirtschaftsverkäufe 2010 - 2019	26
4.4.2 Anzahl Landwirtschaftsverkäufe 2019 in den jeweiligen Städten und Gemeinden	26
4.4.3 Anzahl Landwirtschaftsverkäufe 2010 - 2019 (Umsatz städte-/gemeindeweise)	27
4.4.4 Anzahl Kauffälle forstwirtschaftlich genutzter Grundstücksverkäufe 2010 - 2019	28
4.4.5 Anzahl Kauffälle forstwirtschaftlich genutzter Grundstücksverkäufe in den jeweiligen Städten/Gemeinde	29
4.4.6 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksverkäufe 2010 - 2019 (Umsatz städte-/gemeindeweise)	30
4.4.7 Vergleich Kaufpreis zu Bonität bei Verkauf von Ackerlandflächen	30
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	30
4.5.1 Umsatz Kauffälle in 2019	30

4.6 Bodenrichtwerte	31
4.6.1 Definition	31
4.6.1.1 Gesetzlicher Auftrag	31
4.6.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	31
4.6.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte	32
4.6.4 Umrechnungskoeffizienten	33
4.6.5 Indexreihen	34
4.6.5.1 Entwicklung des Bodenindex (Wohnbauland/landwirtschaftlich genutzte Grundstücke)	35
4.6.6 Beschlossene Bodenrichtwerte	36
4.6.6.1 Anzahl der beschlossenen Richtwerte insgesamt - Anzahl der Kaufpreise	36
4.6.6.1.1 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für Bauland	36
4.6.6.1.2 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen	36
4.6.6.1.3 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen	36
4.6.6.1.4 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen	36
5 Bebaute Grundstücke (Kreisgebiet – ohne Stadt Düren)	37
Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2018 - 2019	
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	38
5.1.1 Durchschnittspreise 2019	38
5.1.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser – Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2017 – 2019	39
5.1.1.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (Anzahl/Umsatz Verkäufe städte-/gemeindeweise)	40
5.1.1.3 Ein- und Zweifamilienhäuser (Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2017 - 2019 städte-/gemeindeweise)	41
5.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	44
5.1.2.1 Immobilienrichtwerte, Allgemeines	44
5.1.2.2 Datenauswertung, Klassifizierung	46
5.1.3 Definition des Normobjektes	48
5.1.4 Auswertung der klassifizierten Daten im Wege einer multiplen Regression	48
5.1.5 Gebietstypische Immobilienrichtwerte	50
5.1.6 Umrechnungskoeffizienten	53
5.1.7 Bereitstellung in BORIS plus.NRW	68
5.1.8 Sachwertfaktoren	69
5.1.9 Liegenschaftszinssätze	73
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	74
5.2.1 Marktübersicht	74
5.2.2 Liegenschaftszinssatz Dreifamilienhäuser	81
5.2.3 Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser	82
5.2.4 Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser	82
5.3. Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	83
5.3.1 Marktübersicht	83
5.3.2 Liegenschaftszinssätze	83

6 Wohnungs- und Teileigentum	85
6.1 Wohnungseigentum (Erstverkauf) Marktübersicht	85
6.1.1 Durchschnittspreise	86
6.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum	87
6.2.1 Immobilienrichtwerte, Allgemeines	87
6.2.2 Datenauswertung, Klassifizierung	89
6.2.3 Definition des Normobjektes	90
6.2.4 Auswertung der klassifizierten Daten im Wege einer multiplen Regression	90
6.2.5 Gebietstypische Immobilienrichtwerte	91
6.2.6 Umrechnung Koeffizienten	92
6.2.7 Bereitstellung in BORIS plus.NRW	100
6.3 Liegenschaftszinssätze	101
7 Modellbeschreibung	102
8 Kontakte und Adressen	110
9 Anlagen	112
9.1 Gebühren des Gutachterausschusses	112
9.2 Bewirtschaftungskosten nach AGVGA-Modell (Stand 28.02.2020)	115
9.3 Bodenwert für Grundstücke mit Übertiefen	115
9.4 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	117
9.5 Besonderheit durch Überschwemmungsgebiete	115

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

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 Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S 639)
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23. März 2004 (GV. NRW. S. 146)

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 Vermessungs- und Katasteramt des Kreises Düren eingerichtet. Sie steht innerhalb der Dienststunden für Auskünfte zur Verfügung.

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

- Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung und sie ergänzender Datensammlungen
- Sämtliche Kaufverträge über Liegenschaften innerhalb des Gebietes der Städteregion werden gemäß § 195 Abs. 1 BauGB 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 Abs. 3 BauGB können nach Maßgabe landesrechtlicher Vorschriften Auskünfte aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form erteilt werden.
- Vorbereitung zur Ermittlung der Daten, die für die Wertermittlung erforderlich sind (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Durchschnittswerte für verschiedene Objektarten)
- Vorbereitung und Ausarbeitung der Wertermittlungen (insbesondere Gutachten, Bodenrichtwerte, Übersichten über Bodenrichtwerte)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes 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.

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.

Gebühr für Marktbericht:

- als Download, z.B. über www.boris.nrw.de/: gebührenfrei
- als beantragtes Dokument (Druckexemplar oder pdf-Datei) bei Bereitstellung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses: 46 €

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.

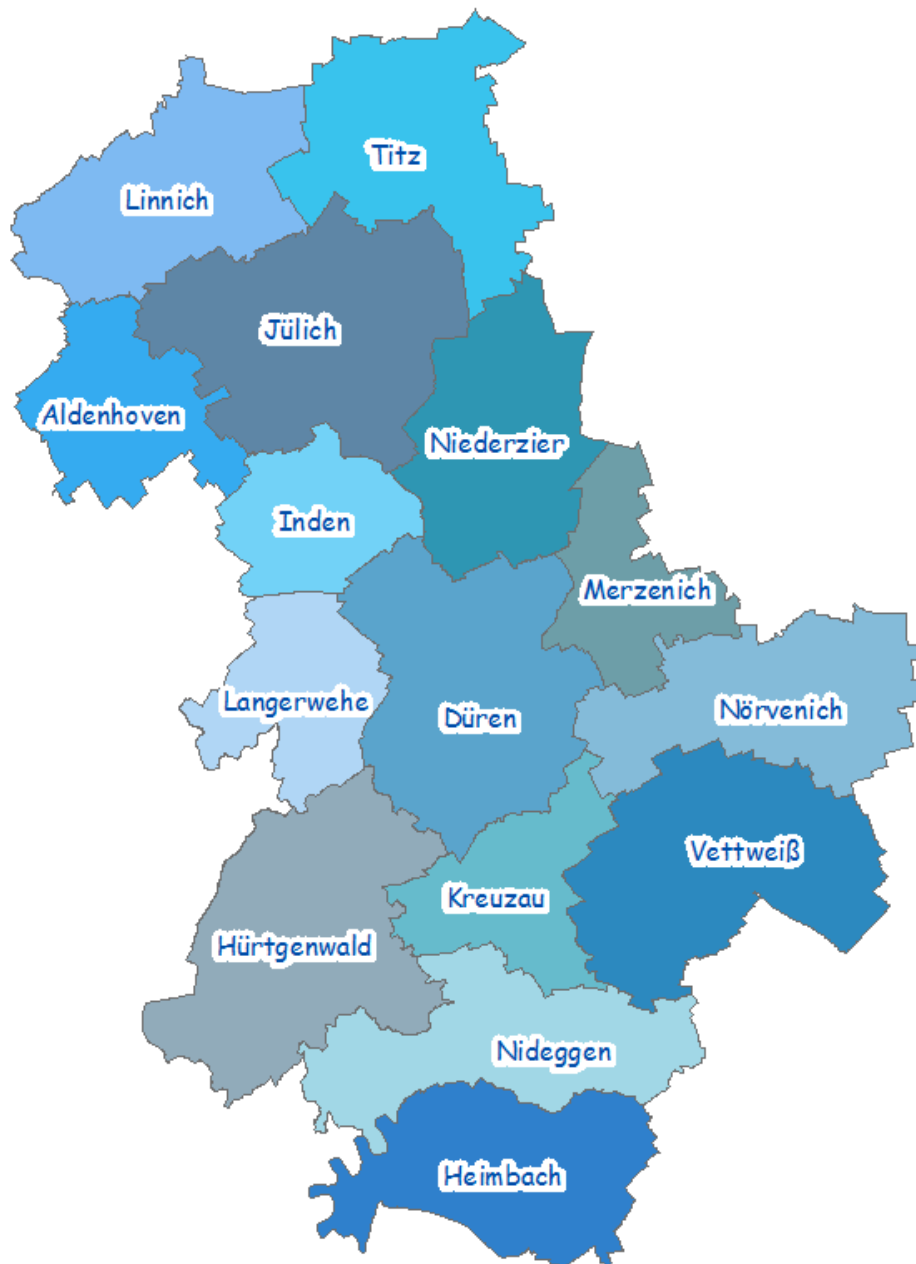
Die Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses sind unter anderem:

- 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 BORISplus.NRW

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

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NRW
C/o Bezirksregierung Köln
Muffendorfer Str. 19-21
53177 Bonn
Tel.: 0221/147-3321
Fax: 0221/147-4874
E-Mail: oga@brk.nrw.de

Übersichtskarte Kreis Düren



Einwohnerzahlen der Städte und Gemeinden des Kreises Düren (gesamt)
(Stand 31.12.2019)

STADT/GEMEINDE	Einwohnerzahl	Fläche in qkm
Aldenhoven	14023	43,45
Düren	91931	85,00
Heimbach	4402	64,81
Hürtgenwald	8759	88,05
Inden	7608	35,92
Jülich	34115	90,41
Kreuzau	17897	41,77
Langerwehe	14463	41,49
Linnich	13661	65,46
Merzenich	9982	37,91
Nideggen	10363	64,98
Niederzier	14617	63,40
Nörvenich	10968	66,20
Titz	8578	68,54
Vettweiß	9509	83,19
Kreis Düren	270876	940,58

Gemeinde Aldenhoven

Aldenhoven	7486
Siersdorf	2852
Niedermerz	992
Freialdenhoven	947
Schleiden	912
Dürboslar	639
Engelsdorf	195

Stadt Heimbach

Hasenfeld	1172
Heimbach	1094
Vlatten	890
Hergarten	536
Blens	332
Hausen	278
Düttling	100

Gemeinde Hürtgenwald

Vossenack	2172
Gey	1780
Bergstein	927
Hürtgen	770
Straß	681
Kleinhau	626
Brandenberg	620
Großhau	527
Horm	230
Raffelsbrand	160
Zerkall	138
Schafberg	93
Simonskall	35

Gemeinde Inden

Inden/Altdorf	3923
Lucherberg	1042
Schophoven	971
Lamersdorf	957
Frenz	653
Pier	62

Stadt Jülich

Jülich	16087
Koslar	2882
Stetternich	1696
Kirchberg	1631
Welldorf u. Serrest	1348
Barmen	1293
Lich-Steinstraß	1194
Güsten	1132
Broich	1110
Bourheim	920
Selgersdorf	798
Mersch	780
Pattern	463
Merzenhausen	390
Daubenrath	237
Altenburg	213

Gemeinde Langerwehe

Langerwehe	4211
Schlich	2445
Jüngersdorf	1715
Stütgerloch	992
Heistern	949
Hamich	851
Pier	779
Merode	681
Luchem	663
D'horn	372
Obergeich	350
Geich	235
"Gehöfte"	101
Schönthal	83
Wenau	30
Kerngebiet	6

Gemeinde Merzenich

Merzenich	6956
Golzheim	1402
Girbelsrath	1231
Morschenich-Neu	216
Morschenich	177

Gemeinde Kreuzau

Kreuzau	5224
Stockheim	2669
Drove	2290
Winden	1988
Obermaubach	1353
Untermaubach	1062
Üdingen	635
Boich	579
Leversbach	532
Thum	379
Bilstein	305
Bergheim	288
Bogheim	250
Schlagstein	216
Langenbroich	127

Stadt Linnich

Linnich	4283
Tetz	1410
Körrenzig	1407
Gereonsweiler	1146
Ederen	917
Boslar	823
Gevenich	768
Rurdorf	659
Welz	654
Glimbach	427
Floßdorf	414
Hottorf	377
Kofferen	376

Stadt Nideggen

Nideggen	3195
Schmidt	3026
Abenden	817
Embken	771
Rath	759
Berg-Thuir	678
Wollersheim	654
Brück	315
Muldenau	148

Gemeinde Niederzier

Niederzier	3725
Huchem-Stammeln	3359
Oberzier	3071
Ellen	2054
Hambach	1295
Krauthausen	711
Selhausen	402

Gemeinde Nörvenich

Nörvenich	3859
Eschweiler ü. Feld	1116
Wissersheim	1023
Binsfeld	944
Frauüllesheim	724
Pingsheim	662
Rath	640
Rommelsheim	478
Hochkirchen	447
Poll	269
Eggersheim	213
Oberbolheim	207
Dorweiler	204
Irresheim	182

Gemeinde Titz

Titz	2666
Rödingen	1343
Jackerath	812
Ameln	701
Hasselsweiler	682
Müntz	568
Höllen	471
Opherten	356
Gevelsdorf	318
Spiel	197
Kalrath	145
Hompesch	140
Ralshoven	105
Bettenhoven	43
Sevenich	18
Mündt	13

Gemeinde Vettweiß

Vettweiß	2724
Kelz	1073
Jakobwüllesheim	828
Soller	786
Froitzheim	767
Müddersheim	724
Gladbach	703
Disternich	668
Lüxheim	448
Sievernich	436
Ginnick	352

Die Werte auf den Seiten 12 bis 14 sind nicht amtlich.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht wird, bezogen auf den Kreis Düren (ohne Stadt Düren), der Grundstücksmarkt des Jahres 2019 dargestellt und statistisch aufgearbeitet.

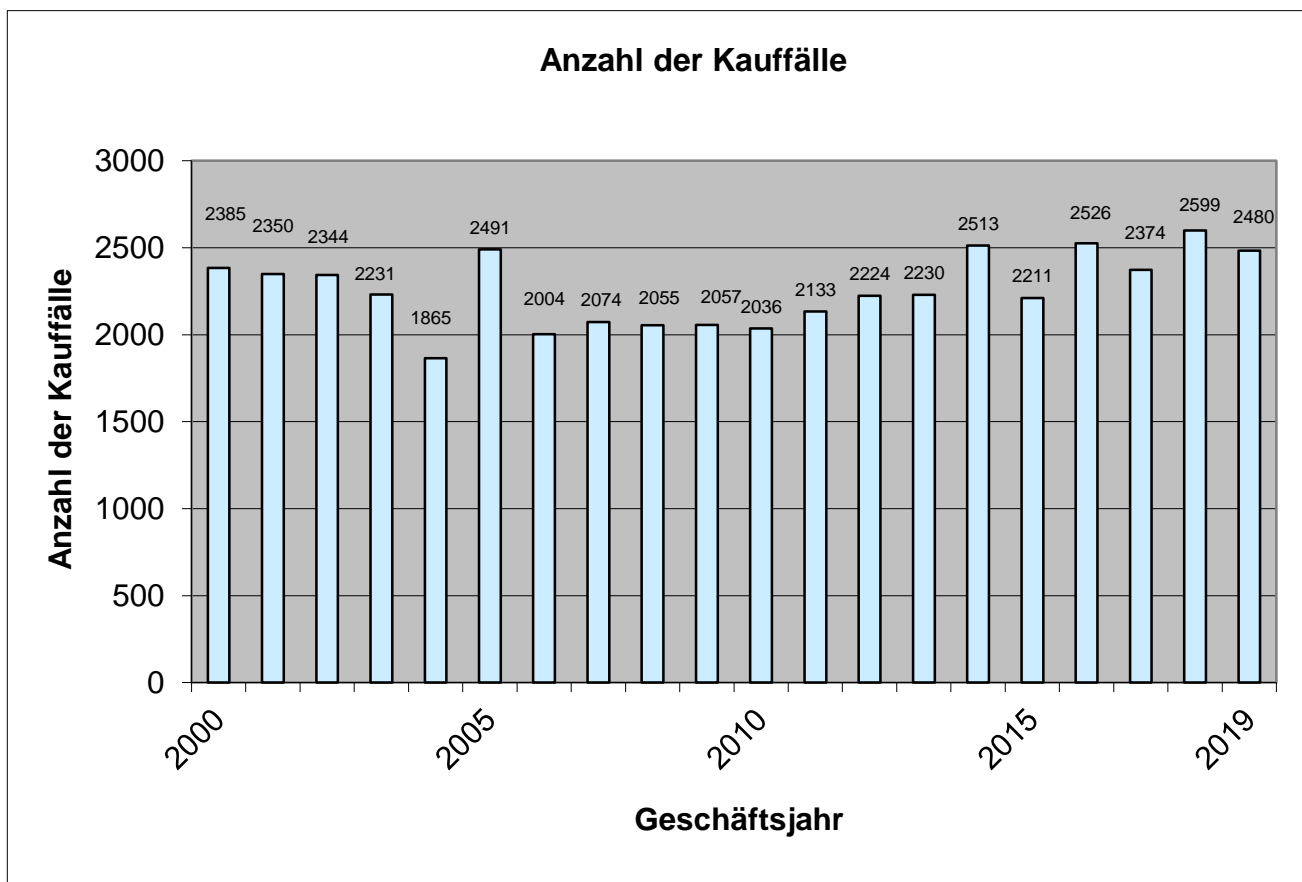
Für die einzelnen Teilmärkte werden die Anzahl der Kauffälle, der Flächen- und der Geldumsatz angegeben und in Tabellen oder/und Diagrammen dargestellt.

Daneben werden die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Indexreihen, Liegenschaftszinssätze, Vergleichspreise von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Sachwertfaktor) veröffentlicht.

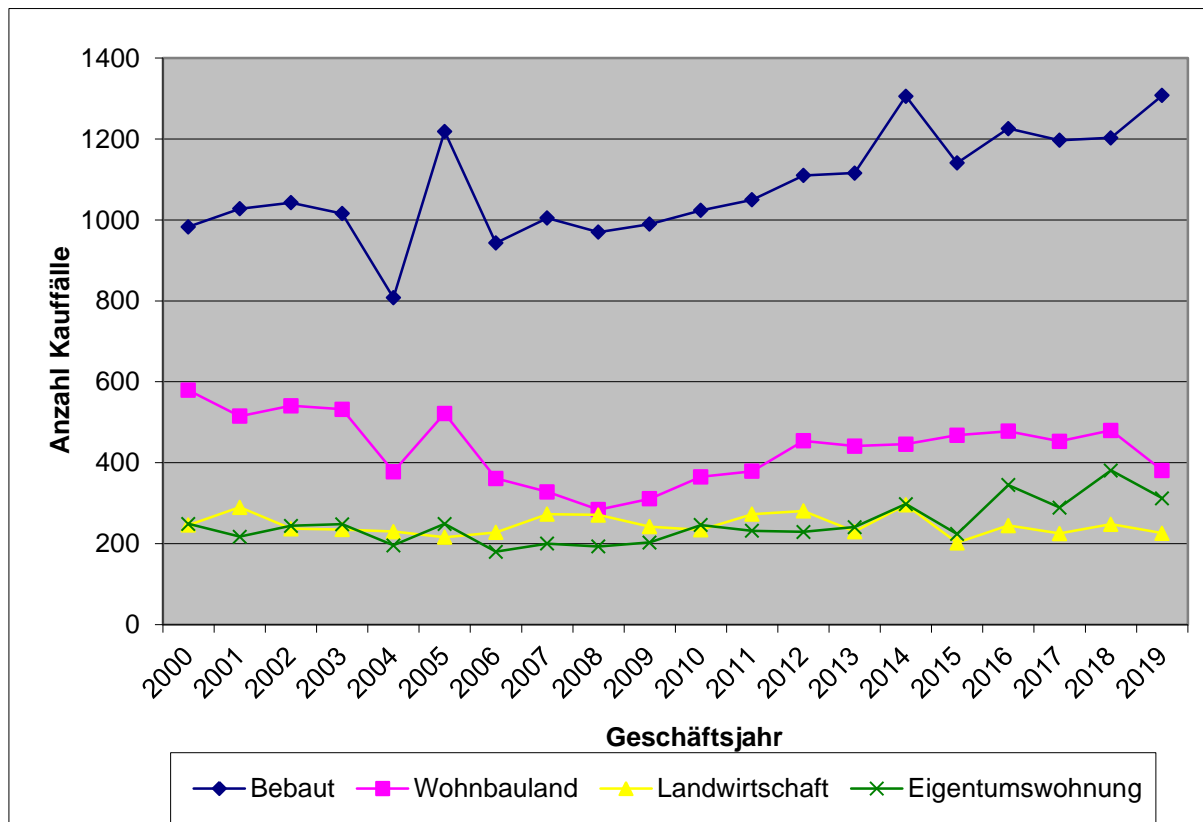
3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

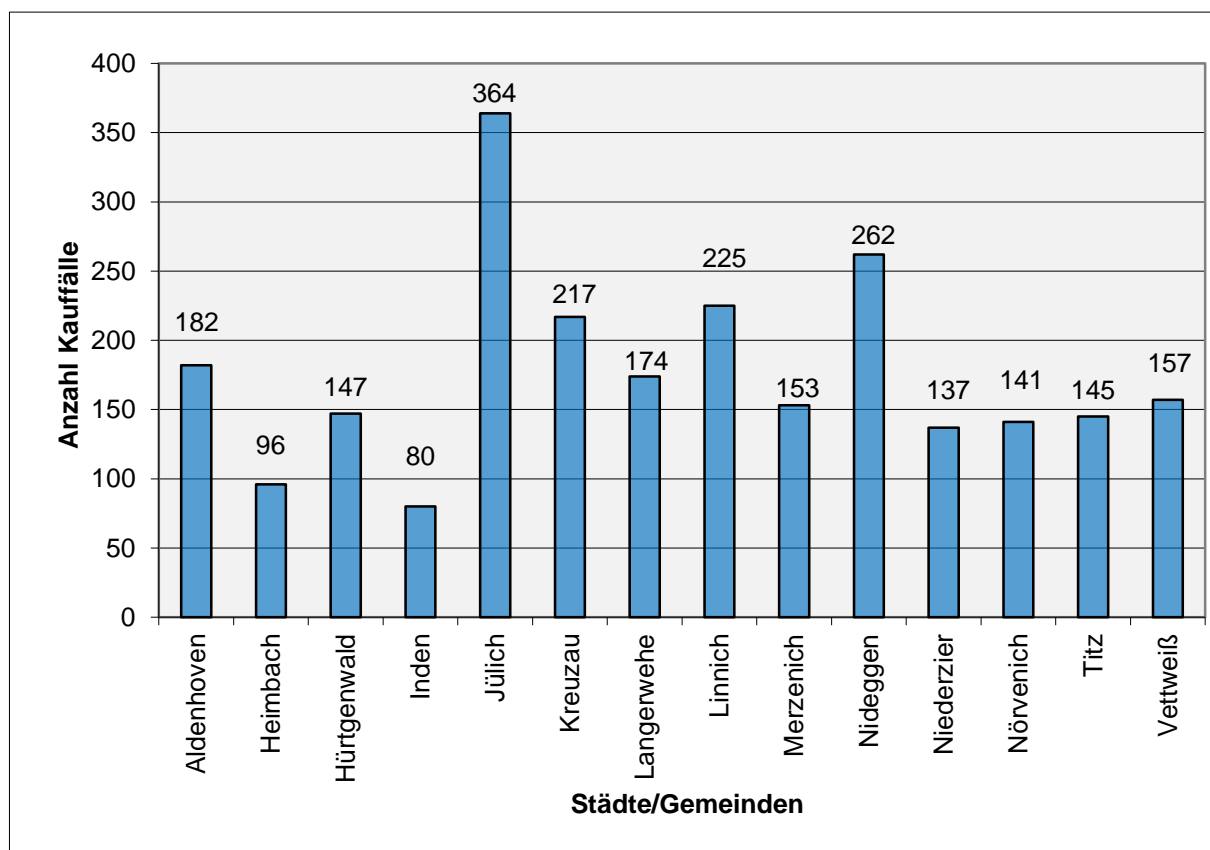
3.1.1 Anzahl der Kauffälle (gesamt) 2000 – 2019



3.1.2 Anzahl der Kauffälle 2000 - 2019 (differenziert)

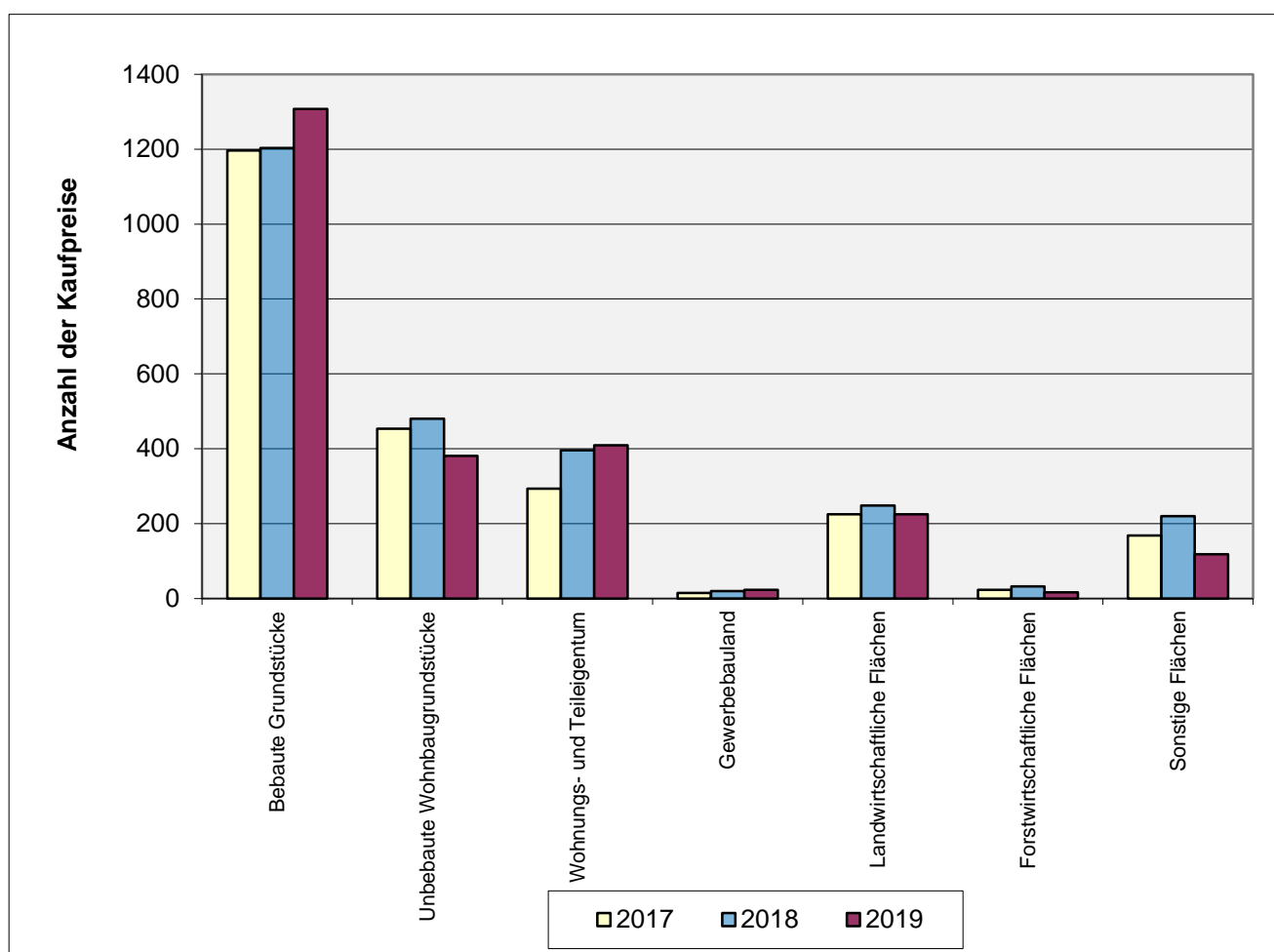


3.1.3 Anzahl der Kauffälle in den jeweiligen Städten und Gemeinden



3.1.4 Umsatzentwicklung nach Umsatzanteilen und Anzahl der Kauffälle 2017 - 2019

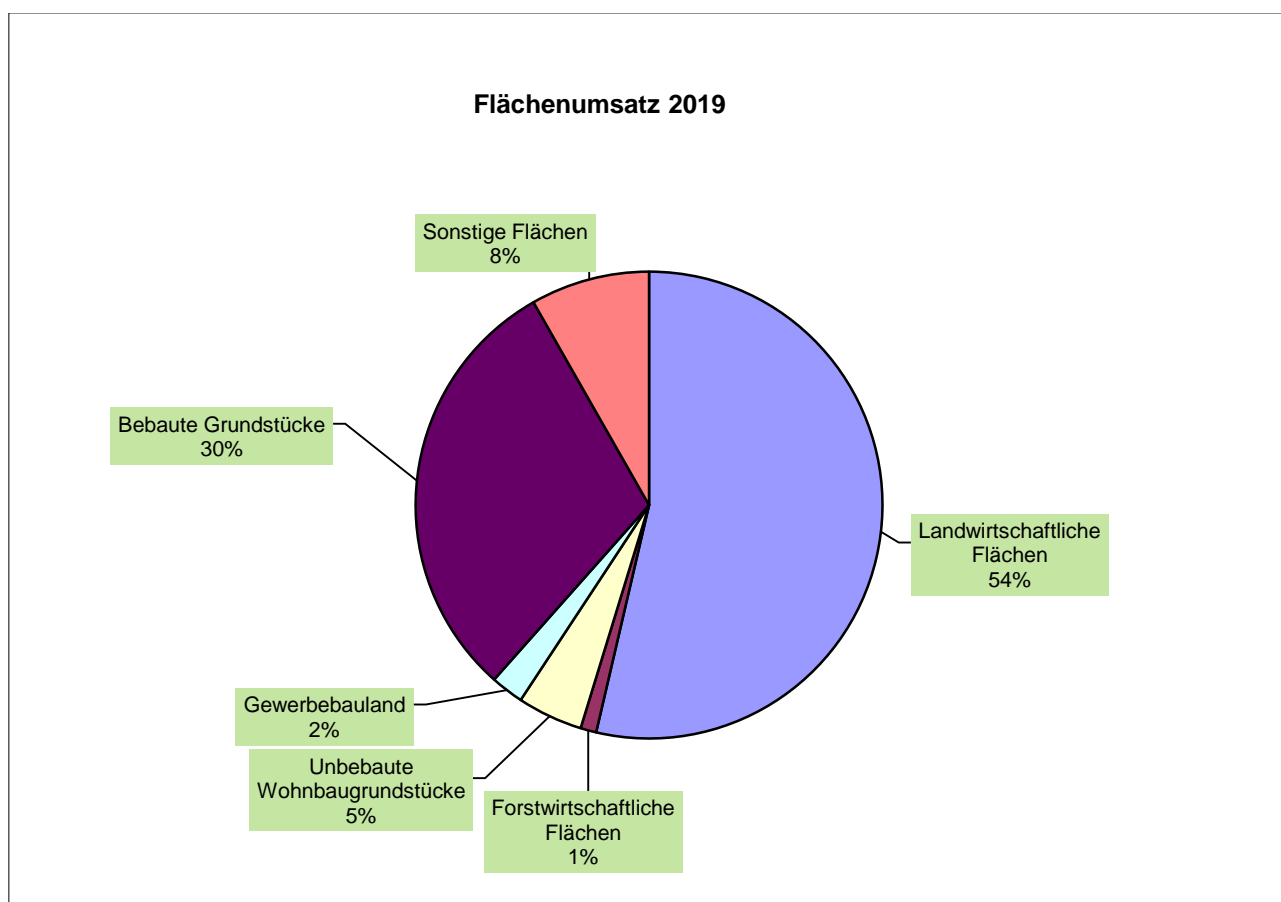
Jahr	2017		2018		2019	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Bebaute Grundstücke	1197	51%	1203	46%	1308	53%
Unbebaute Wohnbaugrundstücke	453	19%	480	18%	381	15%
Wohnungs- und Teileigentum	293	12%	396	15%	409	16%
Gewerbebauland	15	1%	20	1%	23	1%
Landwirtschaftliche Flächen	225	9%	248	10%	225	9%
Forstwirtschaftliche Flächen	23	1%	32	1%	16	1%
Sonstige Flächen	168	7%	220	8%	118	5%
Anzahl der Kauffälle	2374		2599		2480	



3.2 Flächenumsatz

Gliederung des Flächenumsatzes 2019 (ohne Eigentumswohnungen)

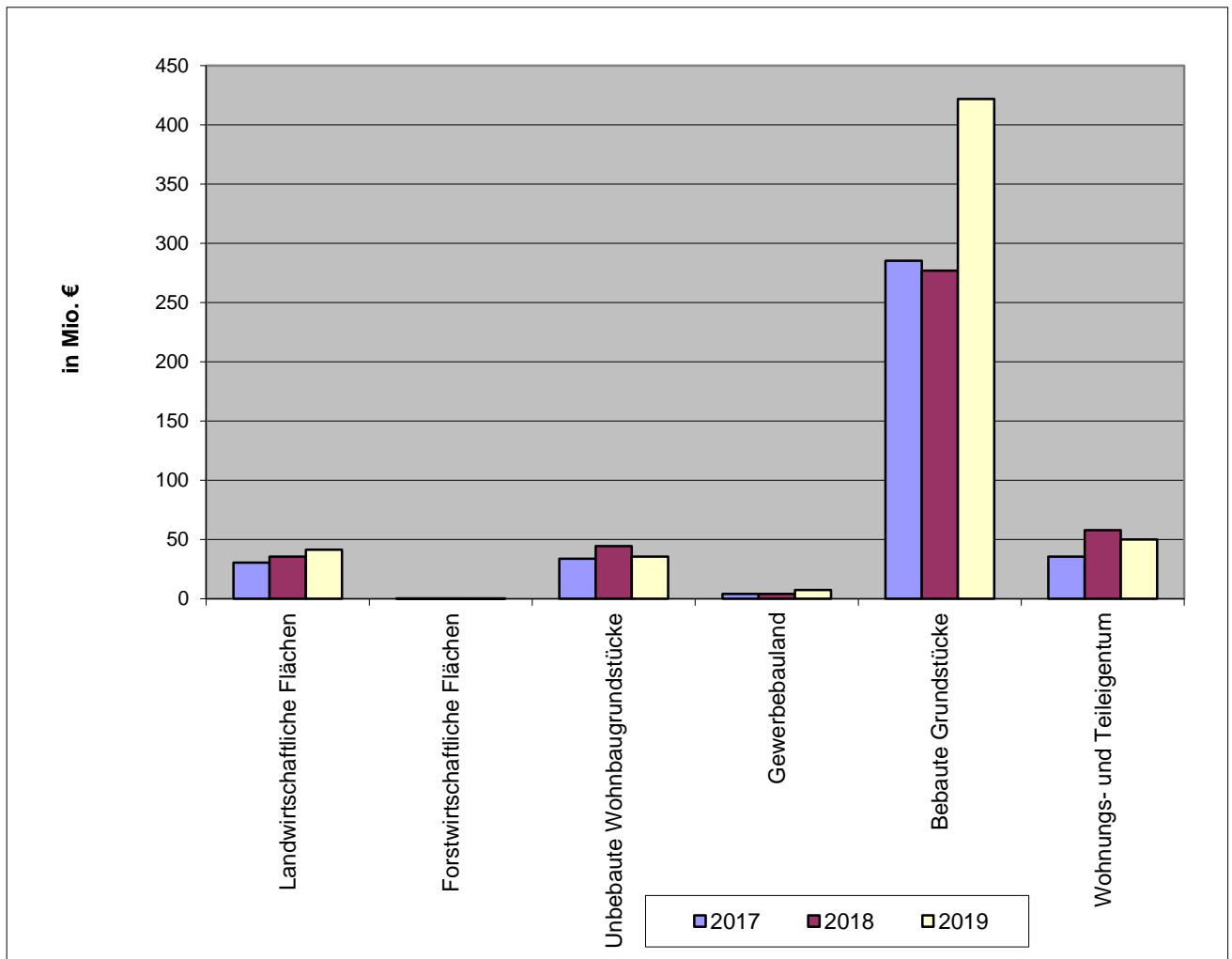
	2019 in ha
Landwirtschaftliche Flächen	416,13
Forstwirtschaftliche Flächen	8,50
Unbebaute Wohnbaugrundstücke	35,16
Gewerbebauland	17,71
Bebaute Grundstücke	234,29
Sonstige Flächen	63,96
Insgesamt	775,75



3.3 Geldumsatz

3.3.1 Umsatzentwicklung in Mio. € 2017 - 2019

Jahr	2017	2018	2019
Landwirtschaftliche Flächen	30,5	35,6	41,40
Forstwirtschaftliche Flächen	0,1	0,3	0,1
Unbebaute Wohnbaugrundstücke	34,8	44,3	35,4
Gewerbebauland	4,0	4,1	7,3
Bebaute Grundstücke	285,3	276,9	422,0
Wohnungs- und Teileigentum	35,6	57,8	49,9

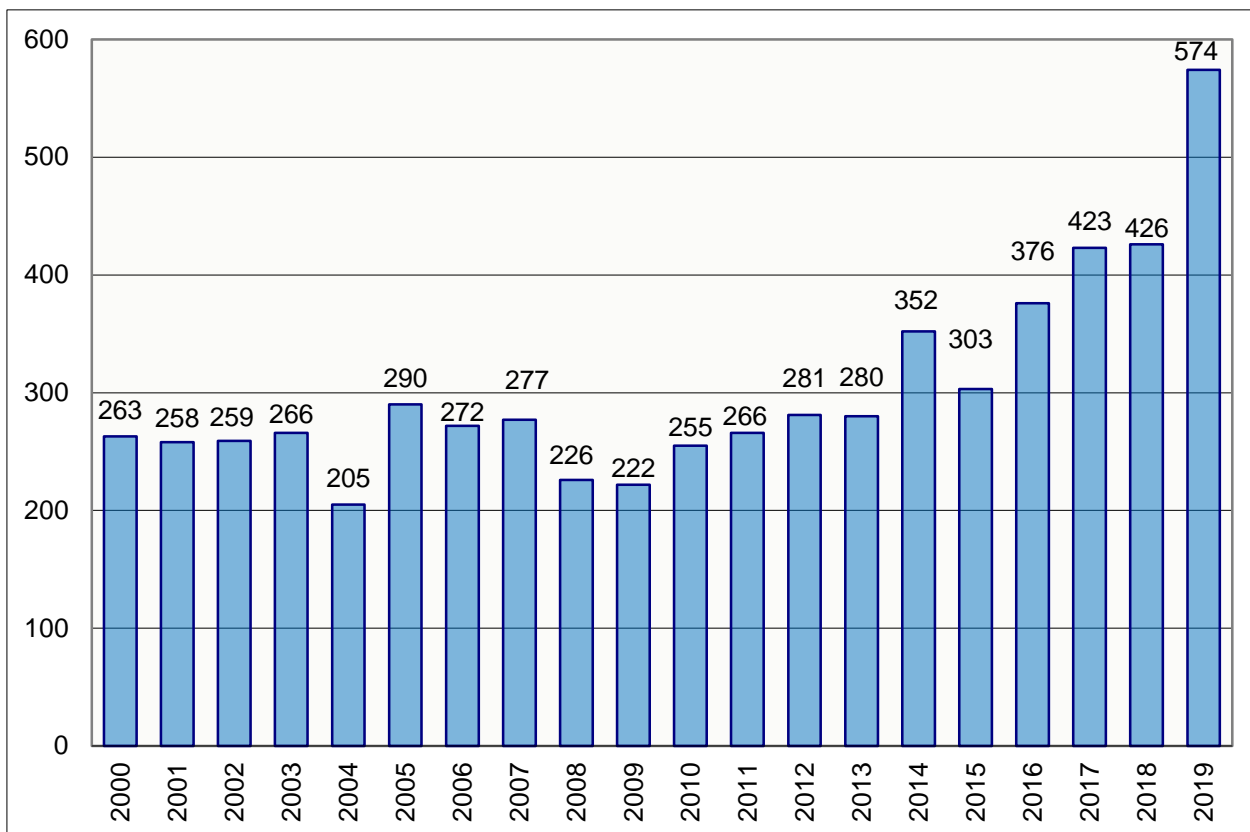


3.3.2 Betrachtungen zu den Umsätzen

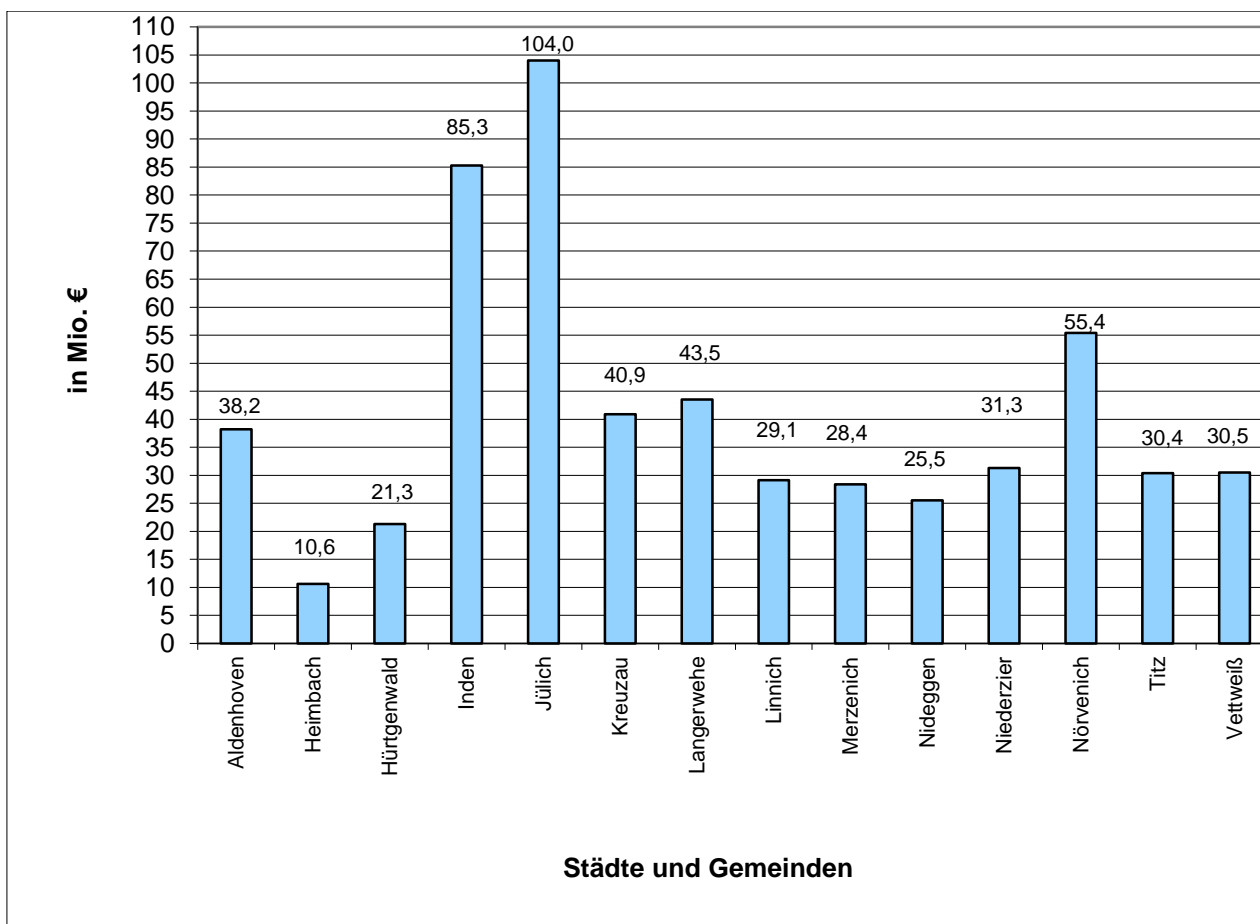
Umsatzsteigerungen sind nur bei bebauten Grundstücken und Gewerbebauland zu verzeichnen. Umsatzrückgänge befinden sich bei Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen, bei unbebauten Wohnbaugrundstücken sowie bei Wohnungs- und Teileigentum zu verzeichnen (siehe 3.3.1).

Insgesamt ist ein Rückgang der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr zu beobachten (siehe 3.1.4).

3.3.3 Geldumsatz Kreis Düren 2000 - 2019 (in Mio. €)



3.3.4 Geldumsatz 2019 in den jeweiligen Städten und Gemeinden (in Mio. €)



3.3.5 Umsätze 2018 - 2019 in den jeweiligen Städten und Gemeinden (in Mio. €)

Gemeinde	2018	2019	Veränderung 2018/2019
Aldenhoven	28,0	38,2	36%
Heimbach	8,4	10,6	26%
Hürtgenwald	16,6	21,3	28%
Inden	15,8	85,3	440%
Jülich	80,4	104,0	29%
Kreuzau	33,9	40,9	21%
Langerwehe	24,9	43,5	75%
Linnich	39,5	29,1	-26%
Merzenich	46,9	28,4	-39%
Nideggen	22,4	25,5	14%
Niederzier	24,1	31,3	30%
Nörvenich	43,4	55,4	28%
Titz	20,6	30,4	48%
Vettweiß	21,5	30,5	42%

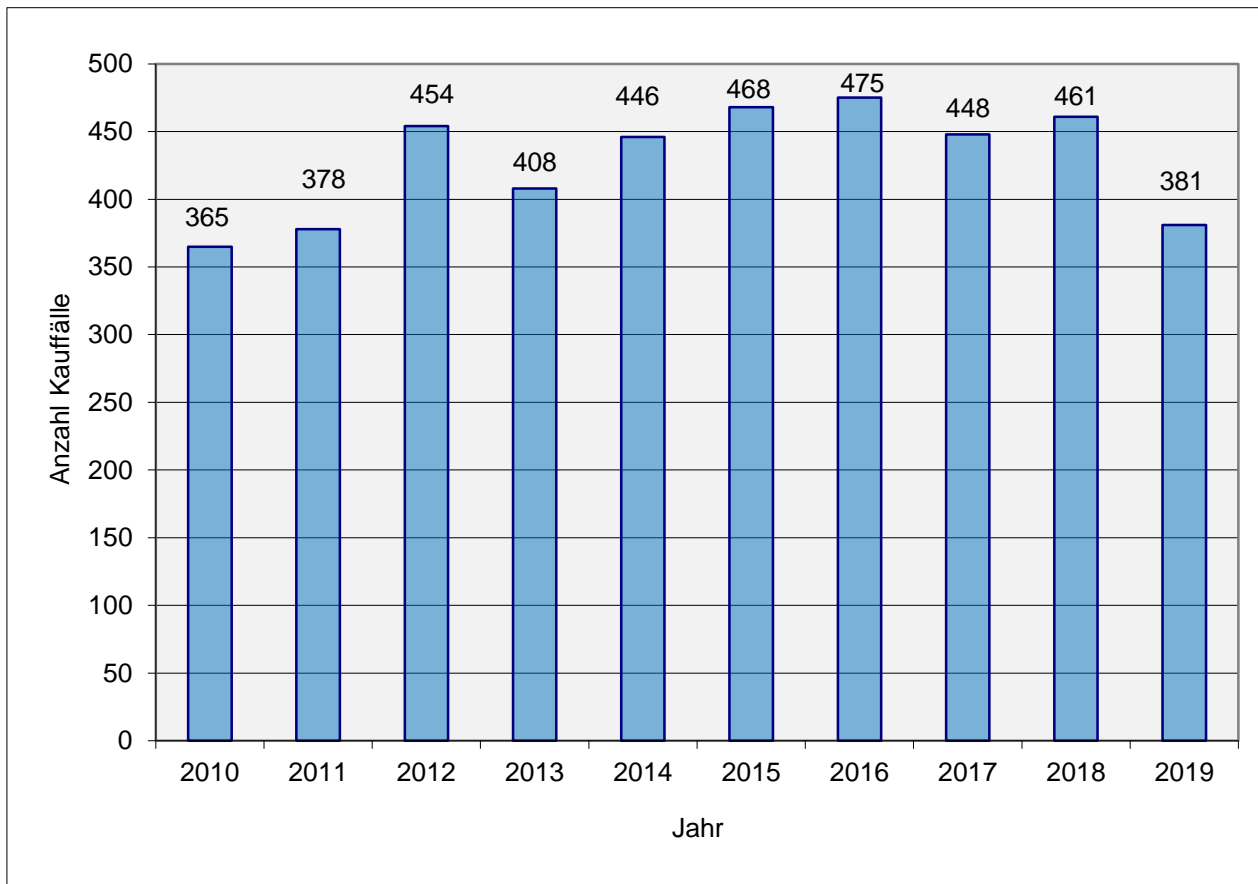
3.4 Wohnungseigentum**Umsätze 2018 - 2019 in den jeweiligen Städten und Gemeinden (in Mio. €)**

Gemeinde	2018	2019	Veränderung 2018/2019
Aldenhoven	1,8	1,9	2,2%
Heimbach	1,2	0,2	-81,0%
Hürtgenwald	1,0	0,4	-65,3%
Inden	1,0	0,8	-17,8%
Jülich	10,1	19,0	86,9%
Kreuzau	2,0	3,3	63,7%
Langerwehe	3,0	4,0	32,9%
Linnich	14,5	3,5	-75,6%
Merzenich	1,2	10,4	753,3%
Nideggen	2,8	1,3	-54,6%
Niederzier	1,1	2,0	78,4%
Nörvenich	16,4	1,0	-93,6%
Titz	0,2	0,3	38,9%
Vettweiß	0,5	1,3	183,0%

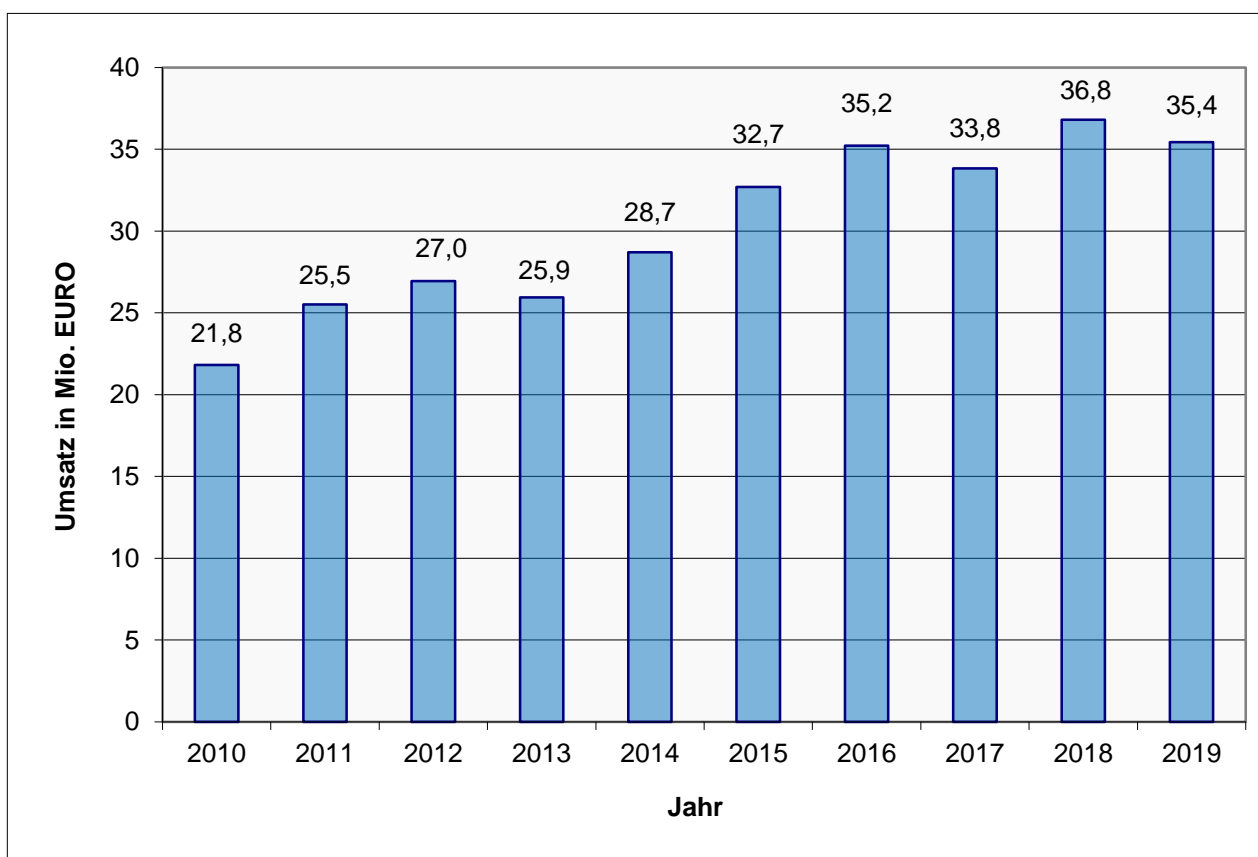
4. Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

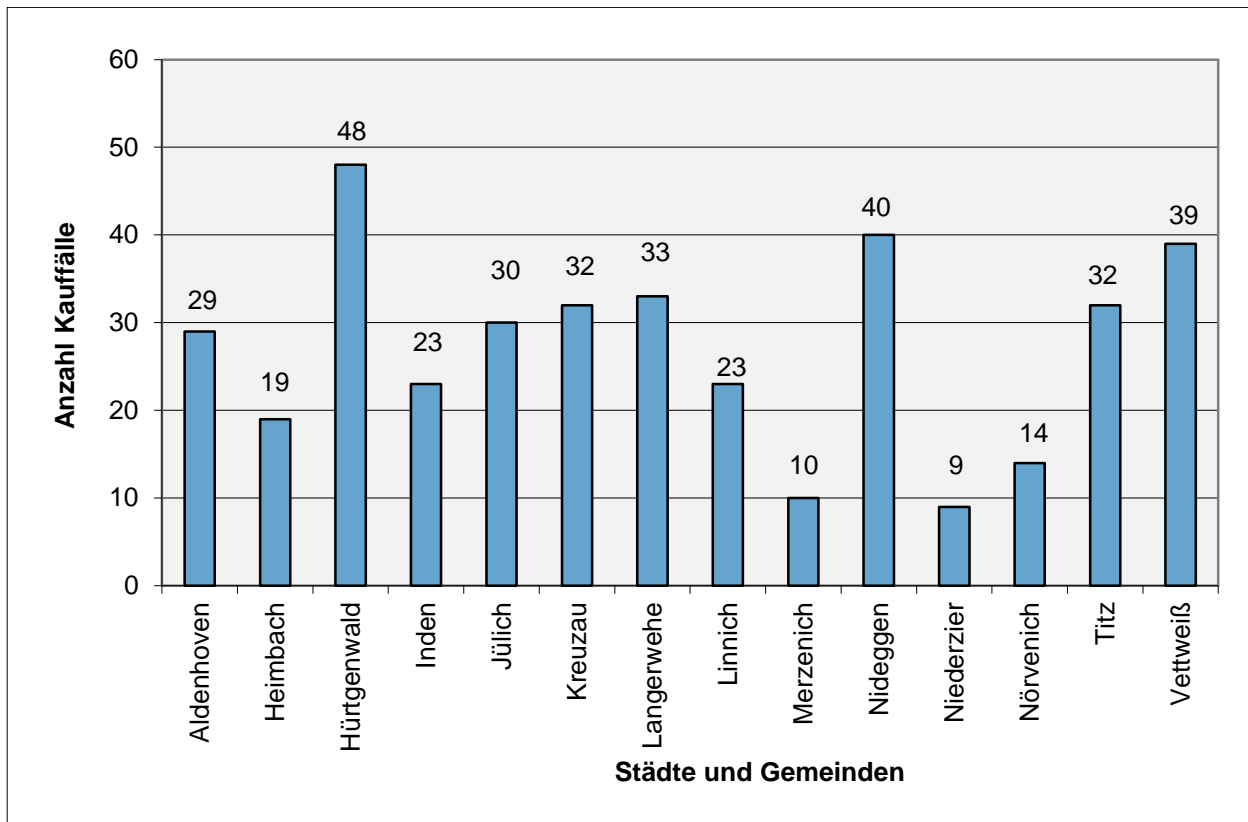
4.1.1 Wohnbaulandverkäufe 2010 - 2019 (Anzahl)



4.1.2 Wohnbaulandverkäufe 2010 - 2019 (Geldumsatz)



4.1.3 Wohnbaulandverkäufe 2019 in den jeweiligen Städten und Gemeinden



4.1.4 Wohnbaulandverkäufe Umsatz 2018 - 2019 (Veränderungen städte/gemeindeweise)

Gemeinde	Anzahl 2018/2019	Flächenumsatz 2018 in Mio. ha	Flächenumsatz 2019 in Mio. ha	Geldumsatz 2018 in Mio. €	Geldumsatz 2019 in Mio. €
Aldenhoven	47/29	2,83	1,70	3,78	2,58
Heimbach	14/19	1,65	1,55	0,86	1,23
Hürtgenwald	32/48	2,88	4,11	2,30	3,43
Inden	14/23	0,91	0,94	0,99	1,33
Jülich	21/30	1,26	3,17	2,11	6,37
Kreuzau	26/32	2,03	2,49	1,87	2,79
Langerwehe	36/33	2,38	2,51	3,56	3,63
Linnich	37/23	2,37	1,23	2,16	1,36
Merzenich	47/10	2,78	1,14	4,02	1,78
Nideggen	45/40	3,55	4,57	3,18	2,81
Niederzier	25/9	2,10	1,33	2,62	1,15
Nörvenich	43/14	2,23	0,78	3,96	1,34
Titz	29/32	2,13	2,28	2,12	2,24
Vettweiß	45/39	2,91	3,36	3,27	3,39
Summe Kreis	461/381	32,01	31,15	36,79	35,43

Bei der Ermittlung der Anzahl und auch der durchschnittlichen Preise sind alle Kauffälle in den jeweiligen Städten und Gemeinden berücksichtigt worden. Bei der Richtwertermittlung sind gemäß BauGB Kauffälle mit Besonderheiten nicht berücksichtigt worden, so dass die o.a. Zahlen nur zur groben Übersicht über das jeweilige Marktgeschehen innerhalb der Gemeinden verwendet werden können.

4.1.5 Wohnbaulandverkäufe - Durchschnittliche Preise 2018 - 2019 (Veränderungen städte-/gemeindeweise)

Stadt/Gemeinde	Anzahl 2018/2019	Durchschn. Preise 2018 in €/m ²	Durchschn. Preise 2019 in €/m ²	Veränderung der Preise in %
Aldenhoven	47/29	140	155	10%
Heimbach	14/19	74	98	33%
Hürtgenwald	32/48	101	108	7%
Inden	14/23	115	143	25%
Jülich	21/30	171	198	16%
Kreuzau	26/32	118	126	7%
Langerwehe	36/33	163	167	2%
Linnich	37/23	108	124	14%
Merzenich	47/10	167	169	1%
Nideggen	45/40	111	94	-16%
Niederzier	25/ 9	134	112	-17%
Nörvenich	43/14	194	188	-3%
Titz	29/32	105	111	5%
Vettweiß	45/39	120	153	28%
	461/381			

Bei der Ermittlung der Anzahl und auch der durchschnittlichen Preise sind alle Kauffälle in den jeweiligen Städten und Gemeinden berücksichtigt worden. Bei der Richtwertermittlung sind gemäß BauGB Kauffälle mit Besonderheiten nicht berücksichtigt worden, so dass die o.a. Zahlen nur zur groben Übersicht über das jeweilige Marktgeschehen innerhalb der Gemeinden verwendet werden können.

4.2 Geschosswohnungsbau

4.2.1 Geschosswohnbaulandverkäufe 2010 - 2019 (Anzahl) (soweit aus Kaufvertrag erkennbar)

Jahr	Anzahl									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	1	0	2	7	0	2	2	1	3	2

4.2.2 Geschosswohnbaulandverkäufe 2010 - 2019 (Umsatz)

Jahr	Geldumsatz in Mio. EURO									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	0,07	0,00	0,24	1,27	0,00	0,59	0,42	0,08	0,59	0,58

4.3 Gewerbliche Bauflächen

4.3.1 Gewerbelandverkäufe 2010 - 2019 (Anzahl städte-/gemeindeweise)

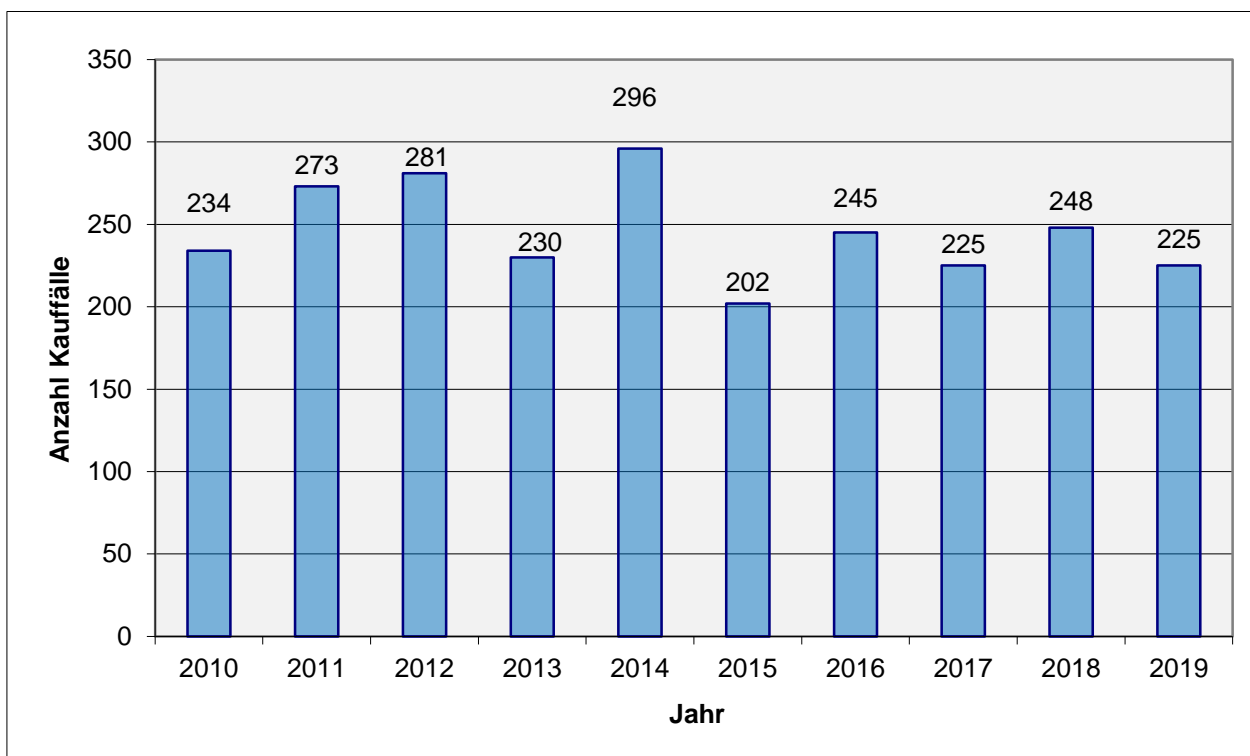
Stadt/Gemeinde	Anzahl									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Aldenhoven	1	2	2	0	2	2	1	0	0	0
Heimbach	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Hürtgenwald	0	1	0	1	1	0	0	0	0	1
Inden	4	1	2	1	4	1	3	2	4	4
Jülich	10	8	3	2	5	4	5	3	3	3
Kreuzau	0	1	1	0	0	0	0	0	0	1
Langerwehe	0	2	1	0	1	0	2	1	1	1
Linnich	0	7	0	0	2	1	0	1	0	0
Merzenich	4	2	2	0	3	2	0	1	2	0
Nideggen	2	3	0	5	1	2	3	2	2	1
Niederzier	4	5	3	4	6	7	3	3	2	5
Nörvenich	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Titz	0	1	0	1	1	2	0	0	3	5
Vettweiß	0	4	3	5	0	1	3	2	3	0
Summe Kreis	25	37	17	19	26	22	21	15	20	23

4.3.2 Gewerbelandverkäufe 2010 - 2019 (Umsatz städte-/gemeindeweise)

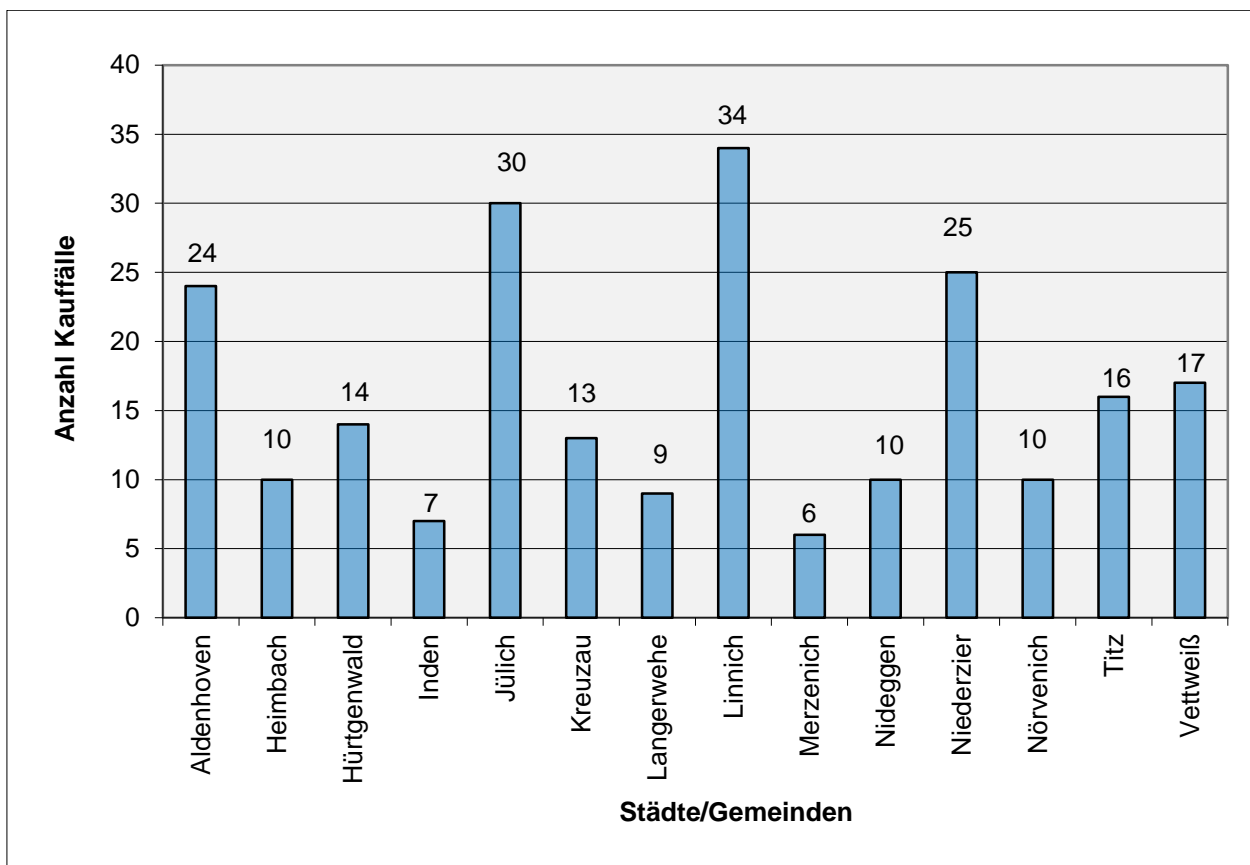
Stadt/Gemeinde	Umsätze in Mio. EURO									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Aldenhoven	2,32	0,25	0,23	0,00	0,53	0,43	0,38	0,00	0,00	0,00
Heimbach	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01
Hürtgenwald	0,00	0,05	0,00	0,32	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,52
Inden	0,43	1,10	0,21	0,13	0,25	0,11	0,37	0,33	0,43	0,60
Jülich	0,55	4,96	0,49	0,15	0,87	0,28	1,28	0,34	1,52	0,16
Kreuzau	0,00	0,06	0,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03
Langerwehe	0,00	0,07	0,05	0,00	1,49	0,00	0,71	0,26	0,07	0,22
Linnich	0,00	0,74	0,00	0,00	0,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Merzenich	0,43	0,49	0,11	0,00	0,26	0,21	0,00	1,49	0,19	0,00
Nideggen	0,27	0,25	0,00	0,42	0,04	0,12	0,14	0,95	0,28	0,19
Niederzier	0,46	0,97	0,98	0,18	0,80	0,55	0,48	0,29	0,70	4,83
Nörvenich	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,21	0,00	0,00	0,00
Titz	0,00	0,57	0,00	0,19	0,09	0,30	0,00	0,00	0,35	0,76
Vettweiß	0,00	0,18	0,50	0,34	0,00	0,25	0,20	0,31	0,58	0,00
Summe Kreis	4,46	9,69	2,89	1,73	5,21	2,24	3,77	3,97	4,12	7,32

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

4.4.1 Anzahl Landwirtschaftsverkäufe 2010 - 2019



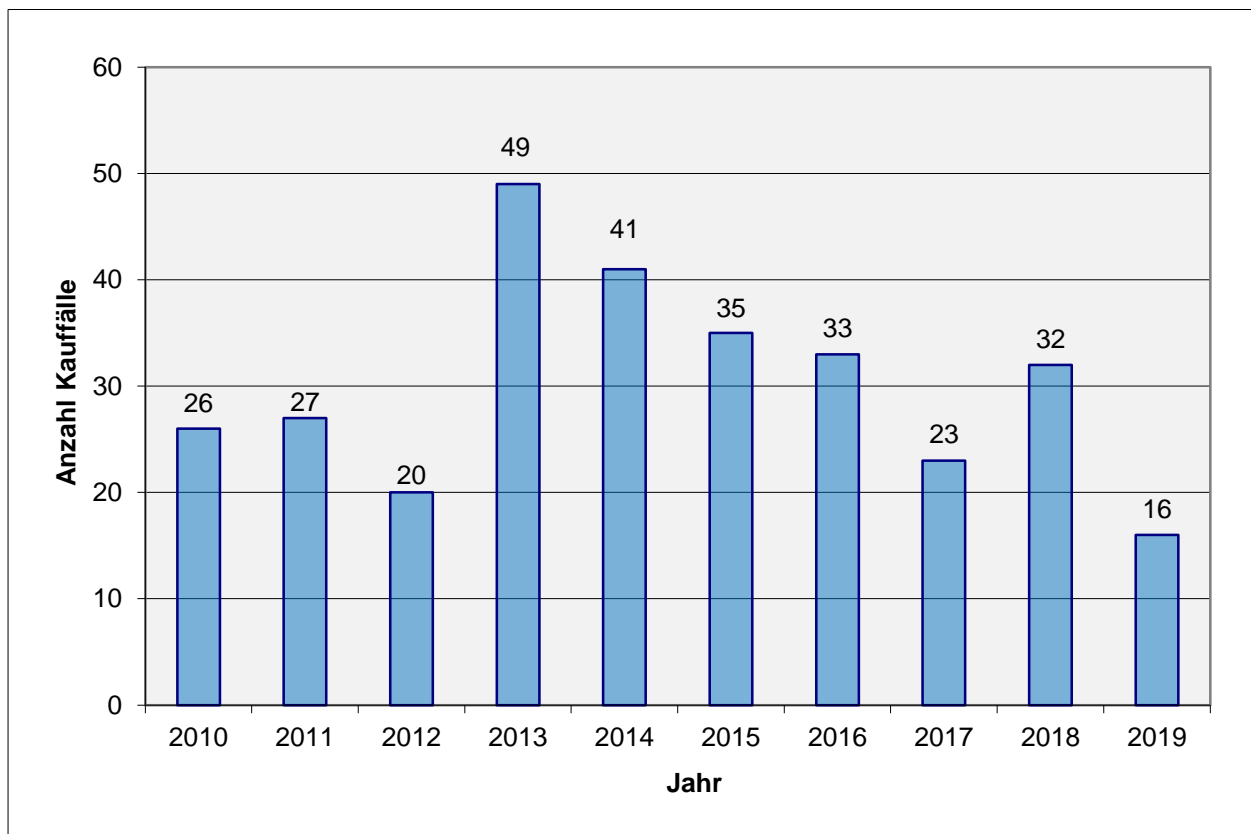
4.4.2 Anzahl Landwirtschaftsverkäufe 2019 in den jeweiligen Städten und Gemeinden



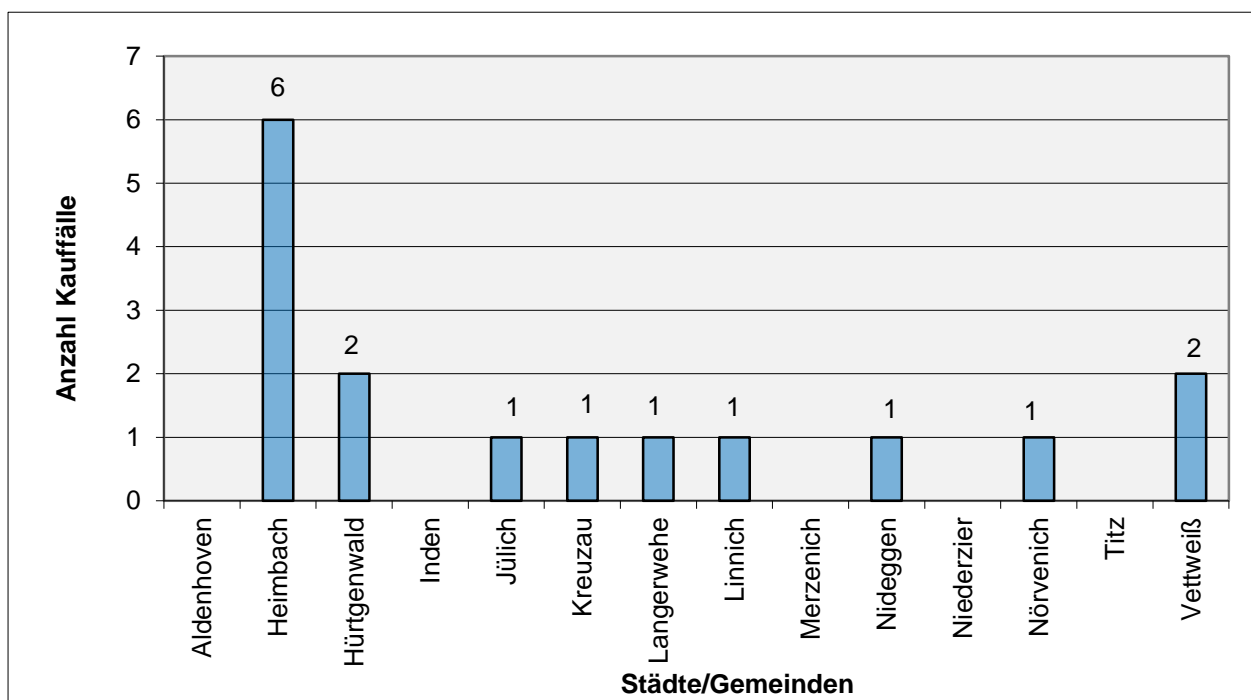
4.4.3 Landwirtschaftsverkäufe 2010 - 2019 (Umsatz städte-/gemeindeweise)

Stadt/Gemeind	Umsätze in Mio. EURO									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Aldenhoven	0,82	0,48	2,09	1,28	0,56	3,37	1,19	1,37	1,41	3,66
Heimbach	0,12	0,76	0,15	0,12	0,75	0,30	0,19	0,24	0,44	0,21
Hürtgenwald	0,09	0,19	0,15	0,21	0,31	0,00	0,39	0,60	0,11	0,36
Inden	0,95	2,72	0,73	2,01	0,88	0,25	1,17	2,81	1,46	0,78
Jülich	1,94	1,72	3,61	1,16	1,66	2,02	4,93	2,85	2,53	2,09
Kreuzau	0,14	3,44	0,46	0,30	0,15	0,07	0,07	0,77	0,50	0,31
Langerwehe	0,11	1,54	0,50	0,03	0,38	0,33	0,90	0,82	0,93	1,37
Linnich	1,14	2,27	3,16	1,27	1,73	1,21	1,97	2,89	2,31	2,68
Merzenich	0,30	0,55	1,49	0,51	1,49	2,71	5,03	1,35	14,55	0,33
Nideggen	0,23	0,36	0,75	0,47	0,34	0,21	0,22	0,49	0,36	0,12
Niederzier	2,71	0,43	1,42	0,88	0,42	0,41	0,84	6,46	1,49	5,37
Nörvenich	0,68	1,40	0,91	1,90	1,13	1,56	2,11	4,78	0,67	0,85
Titz	2,66	0,93	1,69	4,71	2,28	1,89	2,42	2,65	5,48	10,43
Vettweiß	0,76	0,41	1,03	5,55	1,73	0,99	0,72	2,37	3,33	4,98
Summe Kreis	12,65	17,20	18,14	20,40	13,81	16,06	22,15	30,45	35,57	33,54

**4.4.4 Anzahl Kauffälle forstwirtschaftlich genutzter Grundstücksverkäufe
2010 – 2019**



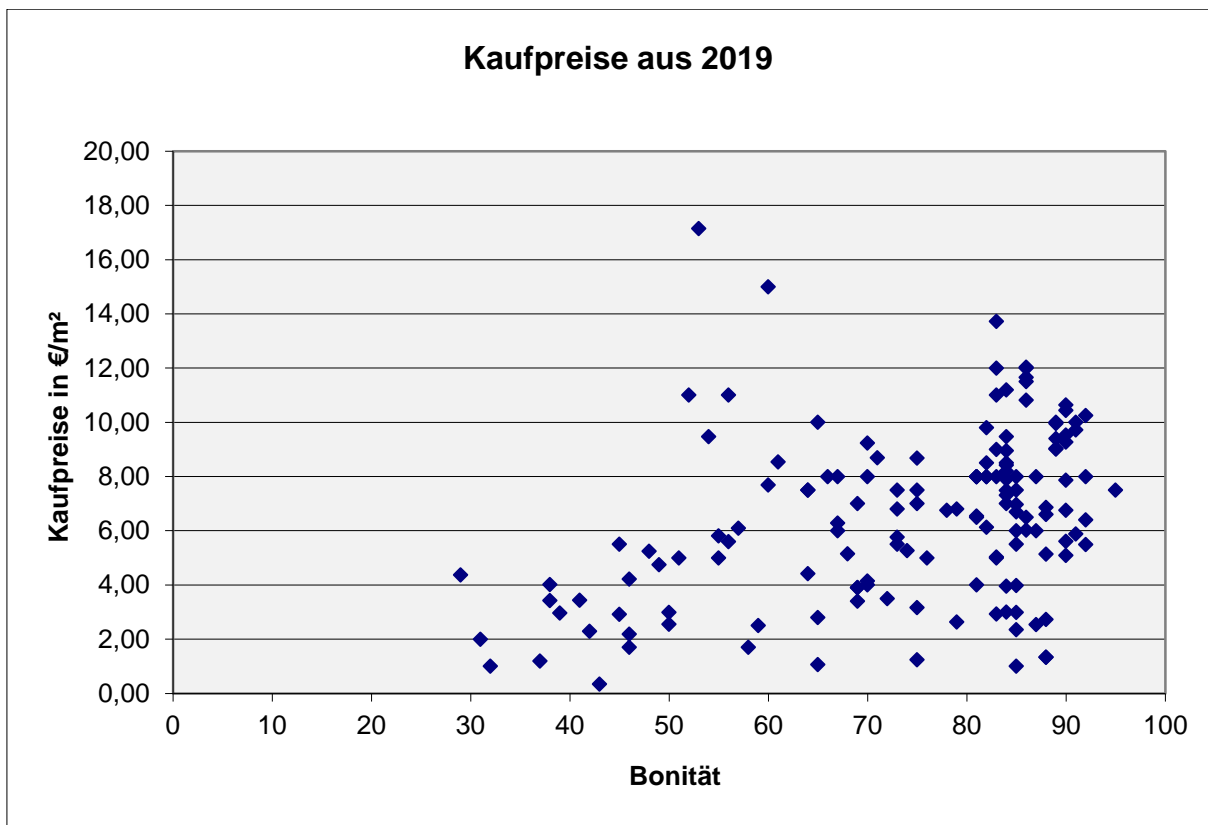
**4.4.5 Anzahl Kauffälle forstwirtschaftlich genutzter Grundstücksverkäufe in den
jeweiligen Städten und Gemeinden**



4.4.6 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksverkäufe 2010 - 2019 (Umsatz -städte-/gemeindeweise)

Stadt/Gemeinde	Umsätze in Mio. EURO									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Aldenhoven	0,005	0,000	0,000	0,000	0,008	0,000	0,000	0,000	0,001	0,000
Heimbach	0,077	0,065	0,027	0,052	0,029	0,020	0,041	0,020	0,018	0,037
Hürtgenwald	0,037	0,015	0,053	0,090	0,062	0,018	0,046	0,012	0,026	0,024
Inden	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Jülich	0,000	0,000	0,004	0,000	0,009	0,026	0,000	0,026	0,003	0,011
Kreuzau	0,564	0,040	0,008	0,006	0,153	0,007	0,010	0,006	0,000	0,001
Langerwehe	0,000	0,189	0,055	0,173	0,000	0,105	0,000	0,000	0,000	0,001
Linnich	0,020	0,009	0,005	0,009	0,000	0,003	0,000	0,005	0,008	0,004
Merzenich	0,000	0,000	0,000	0,000	0,013	0,000	0,035	0,000	0,061	0,000
Nideggen	0,036	0,054	0,033	0,737	0,068	0,045	0,063	0,045	0,022	0,024
Niederzier	0,023	0,000	0,100	0,000	0,000	0,001	0,000	0,000	0,029	0,000
Nörvenich	0,000	0,001	0,000	0,033	0,083	0,000	0,094	0,018	0,116	0,000
Titz	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Vettweiß	0,007	0,016	0,084	0,027	0,164	0,010	0,017	0,004	0,004	0,046
Summe Kreis	0,769	0,389	0,369	1,127	0,589	0,235	0,306	0,136	0,288	0,148

4.4.7 Vergleich Kaufpreis zu Bonität bei Verkauf von Ackerlandflächen



Berücksichtigt wurden alle Preise von Kauffällen mit der Nutzungsart Acker.

Bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind zwei unterschiedliche Märkte zu erkennen:

- 1. Böden (Bonität ab ca. 60 - 70) sehr hohe Preise möglich
- 2. Böden (Bonität weniger 60) i.d.R. niedrigere Preise

4.5 **Bauerwartungsland und Rohbauland**

4.5.1 Umsatz Kauffälle in 2019

	Anzahl	Fläche in ha	Kaufpreis in mio. €
Bauerwartungsland und Rohbauland	18	49,44	11,54

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 werden bezogen auf sogenannte Richtwertgrundstücke.

4.6.1.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 11 GAVO hat der Gutachterausschuss bis zum 15. Februar jeden Jahres Bodenrichtwerte für baureifes Land zu ermitteln. Für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes können Bodenrichtwerte ermittelt werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren hat in seinen Sitzungen Bodenrichtwerte für Wohnbauland, Gewerbeland, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen beschlossen.

Die Geschäftsstelle erteilt jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

Die Daten können unter <http://www.boris.nrw.de/borisplus> kostenlos im Internet abgerufen werden.

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) in €/m² nach § 13 (1) GAVO NW

Gemeinde/Stadt	Lage	Wohnbaufläche für Eigentums-	Gewerbliche Bauflächen
		maßnahmen	
		ebf	ebf
Aldenhoven	gut	170,-	35,-
	mittel	120,-	30,-
	mäßig	95,-	--
Heimbach	gut	95,-	30,-
	mittel	80,-	20,-
	mäßig	65,-	--
Hürtgenwald	gut	145,-	--
	mittel	95,-	25,-
	mäßig	65,-	--
Inden	gut	130,-	50,-
	mittel	110,-	30,-
	mäßig	100,-	---
Jülich	gut	250,-	--
	mittel	110,-	30,-
	mäßig	70,-	--
Kreuzau	gut	185,-	35,-
	mittel	125,-	20,-
	mäßig	90,-	--
Langerwehe	gut	200,-	50,-
	mittel	135,-	30,-
	mäßig	85,-	--
Linnich	gut	125,-	--
	mittel	100,-	30,-
	mäßig	80,-	--
Merzenich	gut	200,-	55,-
	mittel	130,-	40,-
	mäßig	105,-	--
Nideggen	gut	160,-	45,-
	mittel	90,-	35,-
	mäßig	65,-	--
Niederzier	gut	200,-	45,-
	mittel	110,-	35,-
	mäßig	70,-	30,-
Nörvenich	gut	210,-	--
	mittel	110,-	30,-
	mäßig	65,-	--
Titz	gut	130,-	35,-
	mittel	100,-	25,-
	mäßig	70,-	--
Vettweiß	gut	150,-	35,-
	mittel	100,-	25,-
	mäßig	85,-	--

ebf = erschließungsbeitragsfrei

4.6.4 Umrechnungskoeffizienten

Bodenwert für Grundstücke mit Übertiefen

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.

Die Preisbildung bei Verkäufen von übertiefen Grundstücken ist sehr individuell. Bei der Reduktion von Kaufpreisen auf den theoretischen Hinterlandanteil ergeben sich Preise von wenigen Euro bis zum vollen Baulandrichtwert.

Ein prozentualer Abschlag nach Tiefen gestaffelt führt zu keinem signifikanten Ergebnis.

Der Gutachterausschuss des Kreises Düren geht seit Jahren nicht von sogenannten Tiefenabschlagstabellen bei der Berechnung von Hinterland aus, sondern bringt pauschale Werte für Hinterland zum Ansatz.

Bei einem Grundstück mit bis zu 60 m Tiefe geht der Gutachterausschuss von einem Hinterlandpreis von 10 - 15 % des Baulandrichtwerts aus.

Bei sehr tiefen Grundstücken kann der Hinterlandpreis bis auf das Niveau des landwirtschaftlichen Richtwerts sinken.

Beschreibung des Grundstücks:

direkt an das Bauvorderland anschließend

keinerlei absehbare Bauernwartung

keine sonstigen Belastungen (weder rechtlich noch tatsächlich)

Grundstückstiefe bis ca. 60 m

regelmäßiger Grundstückszuschnitt

4.6.5 Indexreihen

Bodenindex Wohnbauland

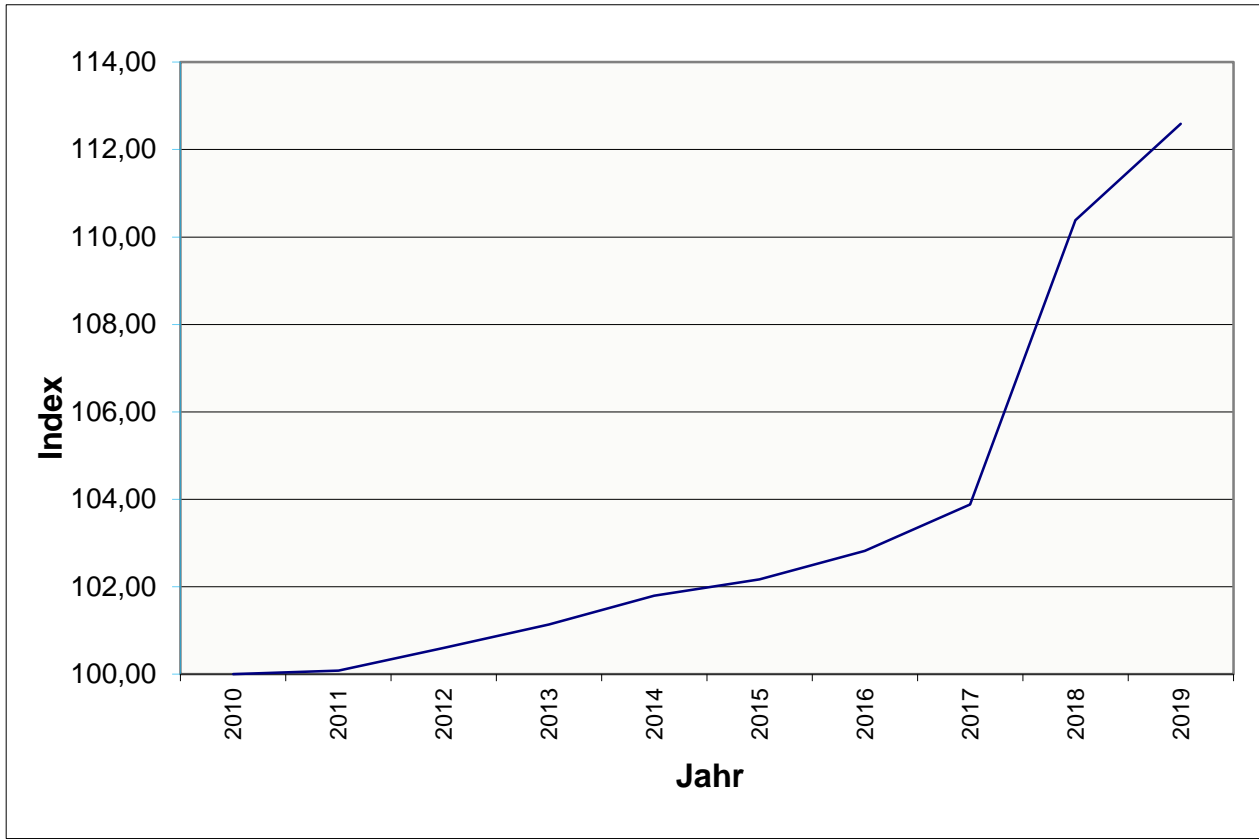
Jahr	Veränderung zum Vorjahr in %	Index 2010 =100,00	Faktor
2010		100,0	1,0000
2011	0,08	100,1	1,0008
2012	0,52	100,6	1,0060
2013	0,53	101,1	1,0113
2014	0,65	101,8	1,0179
2015	0,37	102,2	1,0217
2016	0,64	102,8	1,0282
2017	1,03	103,9	1,0388
2018	6,26	110,4	1,1038
2019	2,00	112,6	1,1259

Bodenindex landwirtschaftliche Grundstücke

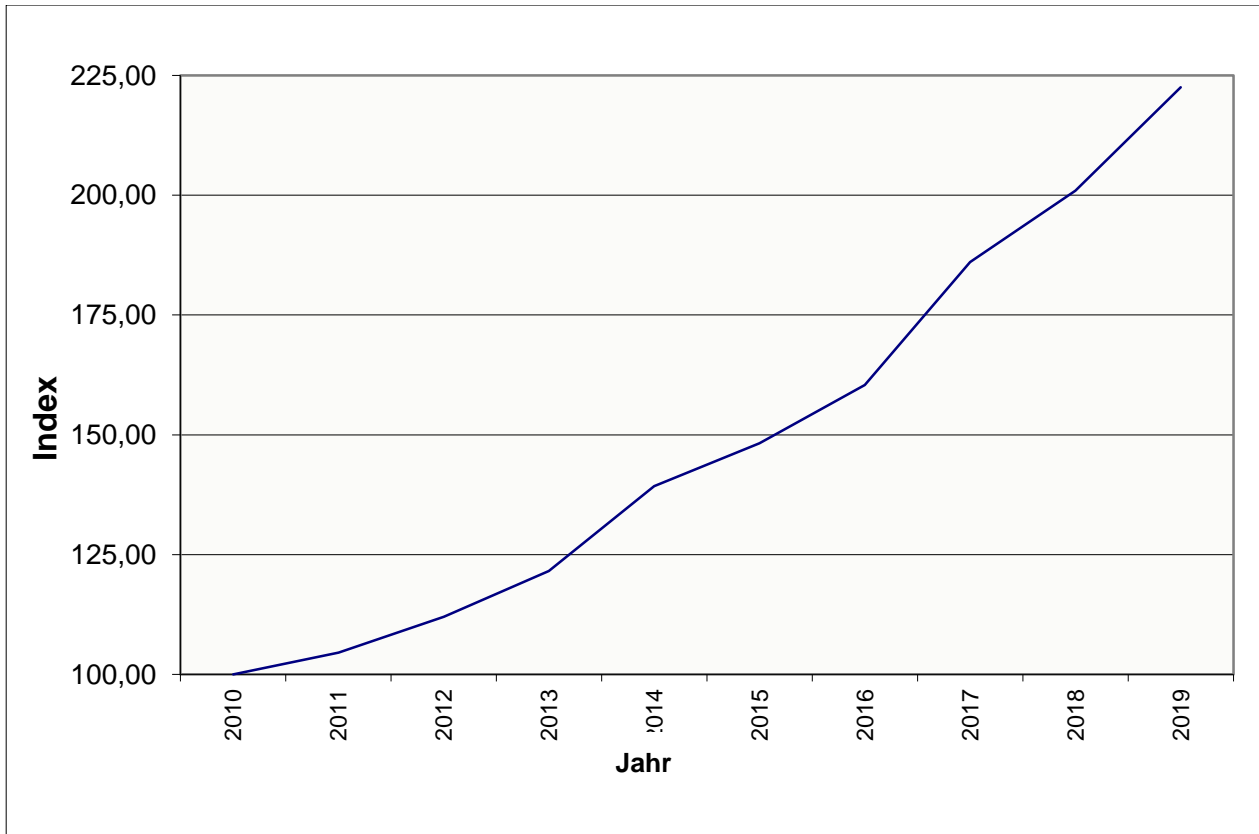
Jahr	Veränderung zum Vorjahr in %	Index 2010 = 100,00	Faktor
2010		100,0	1,0000
2011	4,55	104,6	1,0455
2012	7,13	112,0	1,1200
2013	8,57	121,6	1,2160
2014	14,53	139,3	1,3927
2015	6,42	148,2	1,4821
2016	8,21	160,4	1,6038
2017	16,00	186,0	1,8604
2018	8,00	200,9	2,0093
2019	10,77	222,6	2,2257

4.6.5.1 Entwicklung des Bodenindex (Wohnbauland/landwirtschaftliche Grundstücke)

Wohnbauland



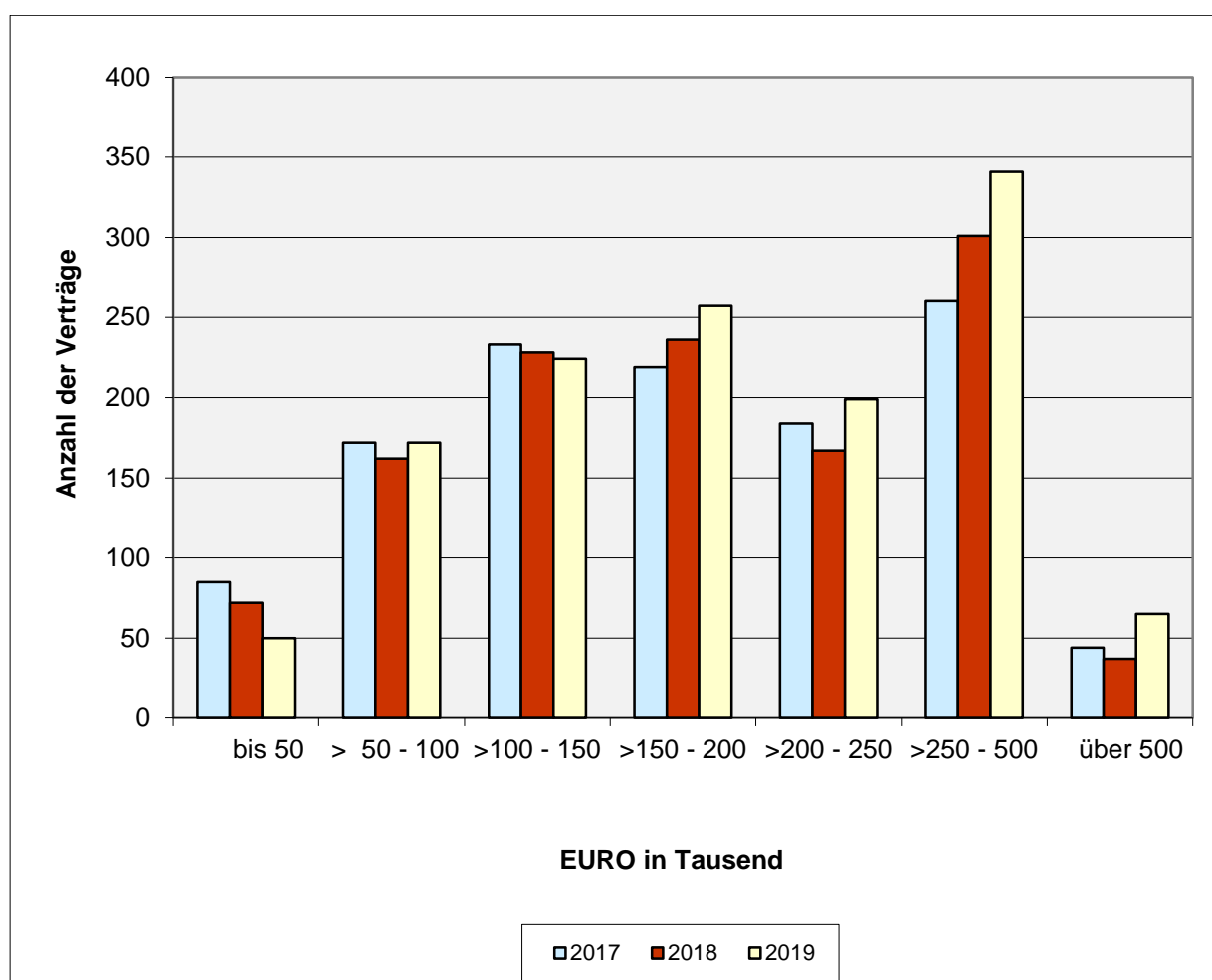
Landwirtschaftliche Grundstücke



5 Bebaute Grundstücke (Kreisgebiet – ohne Stadt Düren)

Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2017 - 2019

EURO in Tsd.	2017	2018	2019	Veränderung 2018/2019
bis 50	85	72	50	-30,6%
> 50 - 100	172	162	172	6,2%
>100 - 150	233	228	224	-1,8%
>150 - 200	219	236	257	8,9%
>200 - 250	184	167	199	19,2%
>250 - 500	260	301	341	13,3%
über 500	44	37	65	75,7%



Bei der Ermittlung der Anzahl sind alle Kauffälle von bebauten Grundstücken (außer Eigentumswohnungen) berücksichtigt worden, so dass die o.a. Zahlen nur zur groben Übersicht über das jeweilige Marktgeschehen verwendet werden können.

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise 2019

Baualterstufe	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Durchschnittlicher Bodenwert in €/m ²
vor 1946	1100 Anzahl 5 Standardabw. 95 Minimum 928 Maximum 1225	400	140
1946-1959	1400 Anzahl 17 Standardabw. 281 Minimum 902 Maximum 2018	600	130
1960-1969	1600 Anzahl 25 Standardabw. 351 Minimum 1103 Maximum 2425	650	125
1970-1979	1550 Anzahl 9 Standardabw. 311 Minimum 1166 Maximum 2034	700	130
1980-1989	1400 Anzahl 11 Standardabw. 290 Minimum 1244 Maximum 2158	550	125
1990-1999	1900 Anzahl 21 Standardabw. 281 Minimum 1379 Maximum 2319	500	125
2000-2009	2050 Anzahl 10 Standardabw. 481 Minimum 1453 Maximum 2841	500	110
ab 2010	2300 Anzahl 12 Standardabw. 390 Minimum 1769 Maximum 3045	350	130

**5.1.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser – Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen
2017 – 2019**

EURO in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	66	52	38
> 50 - 100	156	152	153
>100 - 150	219	217	207
>150 - 200	200	217	240
>200 - 250	167	154	185
>250 - 300	113	125	147
>300 - 350	53	54	62
>350 - 400	31	41	47
>400 - 450	9	29	22
>450 – 500	9	5	15
über 500	10	10	16

5.1.1.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (Anzahl Verkäufe städte-/gemeindeweise)

Stadt/Gemein	Anzahl									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Aldenhoven	74	50	67	63	75	89	66	67	87	95
Heimbach	17	30	30	35	29	20	38	45	35	47
Hürtgenwald	36	46	58	52	59	46	70	62	63	61
Inden	36	36	45	40	36	22	38	37	40	33
Jülich	131	122	140	147	135	131	137	142	144	148
Kreuzau	95	99	97	118	127	99	113	127	115	124
Langerwehe	91	83	84	92	99	81	71	78	72	82
Linnich	61	68	67	57	84	71	86	76	90	93
Merzenich	44	37	51	47	77	89	75	57	76	64
Nideggen	56	82	65	71	85	64	59	67	67	91
Niederzier	91	82	77	74	103	86	81	75	76	74
Nörvenich	66	48	60	73	65	53	71	72	62	85
Titz	59	56	49	50	57	53	58	63	59	71
Vettweiß	56	54	61	68	60	53	55	65	68	64
Summe Kreis	913	893	951	987	1091	957	1018	1093	1054	1132

Ein- und Zweifamilienhäuser (Umsatz Verkäufe städte-/gemeindeweise)

Stadt/Gemein	Umsatz in Mio. EURO									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Aldenhoven	10,2	6,1	9,7	8,3	9,9	13,6	10,3	10,8	17,1	19,3
Heimbach	1,9	3,3	3,8	3,8	3,3	1,9	5,8	6,9	4,4	7,1
Hürtgenwald	5,2	5,8	8,0	6,8	9,6	7,4	12,2	10,7	12,1	13,0
Inden	7,5	6,6	6,9	7,2	6,4	3,8	7,6	7,6	8,9	8,5
Jülich	21,0	19,0	21,6	24,6	22,8	22,6	26,0	27,6	28,4	29,1
Kreuzau	12,8	15,0	16,7	19,7	24,4	14,6	19,1	24,8	24,2	27,2
Langerwehe	13,9	11,4	12,0	13,7	16,2	12,6	12,1	13,8	14,3	18,6
Linnich	8,0	7,9	8,3	7,2	10,5	9,1	11,8	11,0	15,6	15,7
Merzenich	7,4	5,8	7,4	8,1	18,6	25,6	17,7	16,1	17,6	12,6
Nideggen	10,0	12,9	9,2	10,0	14,1	10,4	10,8	12,9	12,6	18,8
Niederzier	11,4	12,4	12,4	12,0	16,1	13,9	14,4	13,6	12,9	14,6
Nörvenich	9,4	7,1	9,8	11,6	10,1	8,9	14,9	15,6	13,7	21,3
Titz	7,2	6,3	5,5	5,7	7,9	7,4	9,6	9,9	11,5	13,1
Vettweiß	7,8	7,5	7,8	8,6	8,9	7,9	7,8	11,3	11,9	13,8
Summe Kreis	133,7	126,8	138,8	147,3	178,8	159,5	180,1	192,6	205,2	232,7

5.1.1.1.3 Ein- und Zweifamilienhäuser (Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2017 - 2019 städte-/gemeindeweise)

Aldenhoven			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	4	5	2
> 50 - 100	14	4	7
>100 - 150	16	18	22
>150 - 200	14	22	27
>200 - 250	9	19	15
>250 - 300	7	11	7
>300 - 350	3	5	7
>350 - 400	0	1	5
>400 - 450	0	1	3
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	1	0

Heimbach			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	4	5	5
> 50 - 100	14	4	14
>100 - 150	16	18	9
>150 - 200	14	22	8
>200 - 250	9	19	5
>250 - 300	7	11	5
>300 - 350	3	5	0
>350 - 400	0	1	0
>400 - 450	0	1	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	1	1

Hürtgenwald			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	6	4	1
> 50 - 100	8	9	7
>100 - 150	13	14	16
>150 - 200	13	15	10
>200 - 250	12	8	10
>250 - 300	4	7	8
>300 - 350	4	2	4
>350 - 400	2	2	2
>400 - 450	0	1	2
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	1	1

Inden			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	6	4	0
> 50 - 100	8	9	3
>100 - 150	13	14	3
>150 - 200	13	15	7
>200 - 250	12	8	5
>250 - 300	4	7	4
>300 - 350	4	2	4
>350 - 400	2	2	3
>400 - 450	0	1	0
>450 - 500	0	0	3
über 500	0	1	1

Jülich			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	10	5	3
> 50 - 100	12	21	21
>100 - 150	24	35	21
>150 - 200	39	27	44
>200 - 250	23	17	29
>250 - 300	17	19	15
>300 - 350	8	8	5
>350 - 400	4	3	6
>400 - 450	2	6	2
>450 - 500	2	1	1
über 500	1	2	1

Kreuzau			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	10	5	3
> 50 - 100	12	21	15
>100 - 150	24	35	20
>150 - 200	39	27	27
>200 - 250	23	17	26
>250 - 300	17	19	14
>300 - 350	8	8	9
>350 - 400	4	3	3
>400 - 450	2	6	3
>450 - 500	2	1	1
über 500	1	2	3

Langerwehe			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	3	5	1
> 50 - 100	11	13	8
>100 - 150	16	12	12
>150 - 200	21	12	18
>200 - 250	12	12	12
>250 - 300	5	8	15
>300 - 350	3	5	7
>350 - 400	0	3	4
>400 - 450	0	1	2
>450 - 500	0	0	2
über 500	0	1	1

Linnich			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	16	11	7
> 50 - 100	18	15	14
>100 - 150	17	16	24
>150 - 200	19	20	23
>200 - 250	8	8	12
>250 - 300	3	9	4
>300 - 350	3	6	3
>350 - 400	1	2	4
>400 - 450	0	2	1
>450 - 500	1	0	0
über 500	0	1	1

Merzenich			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	0	0	3
> 50 - 100	10	7	14
>100 - 150	14	17	10
>150 - 200	16	14	13
>200 - 250	4	10	8
>250 - 300	10	11	8
>300 - 350	3	5	1
>350 - 400	10	5	3
>400 - 450	2	3	2
>450 - 500	3	1	0
über 500	3	3	2

Nideggen			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	3	2	3
> 50 - 100	11	9	12
>100 - 150	7	15	20
>150 - 200	16	13	14
>200 - 250	10	15	14
>250 - 300	5	6	18
>300 - 350	2	5	4
>350 - 400	5	2	0
>400 - 450	0	0	1
>450 - 500	0	0	3
über 500	0	0	2

Niederzier			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	3	1	3
> 50 - 100	13	20	12
>100 - 150	22	15	14
>150 - 200	12	19	14
>200 - 250	14	7	13
>250 - 300	11	10	9
>300 - 350	4	2	2
>350 - 400	2	2	4
>400 - 450	0	0	1
>450 - 500	0	0	1
über 500	0	0	1

Nörvenich			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	2	3	1
> 50 - 100	9	6	5
>100 - 150	13	9	10
>150 - 200	14	11	16
>200 - 250	17	10	11
>250 - 300	9	11	18
>300 - 350	0	1	8
>350 - 400	1	5	9
>400 - 450	1	6	4
>450 - 500	0	0	3
über 500	5	0	0

Titz			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	4	3	3
> 50 - 100	11	9	14
>100 - 150	16	12	13
>150 - 200	9	7	8
>200 - 250	8	15	16
>250 - 300	6	6	12
>300 - 350	2	2	4
>350 - 400	2	2	0
>400 - 450	0	1	1
>450 - 500	0	2	0
über 500	0	0	0

Vettweiß			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	8	6	3
> 50 - 100	11	8	7
>100 - 150	15	16	13
>150 - 200	9	16	11
>200 - 250	8	10	9
>250 - 300	2	5	10
>300 - 350	2	5	4
>350 - 400	0	2	4
>400 - 450	0	0	1
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	2

5.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

5.1.2.1 Immobilienrichtwerte, Allgemeines

Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren (ohne Stadt Düren) veröffentlicht zum ersten Mal Immobilienrichtwerte für bauliche Objekte.

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche La-gewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stich-tagsbezogen als Wert in € pro m² Wohnfläche festgesetzt.

Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 13 Immobilienwerter-mittlungsverordnung (ImmoWertV) bzw. der Vergleichswertrichtlinie dar und bilden unter sach-verständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertver-fahren.

Die Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser im Weiterverkauf (keine Neubauwerte) wurden kreisweit (ohne Stadt Düren) in den Kernorten sowie in den Orts-teilen (entsprechend des Ordnungsmerkmals Gemarkung im Liegenschaftskataster) aufbereitet und abgeleitet. Zukünftig ist eine Verdichtung und Verfeinerung auf die Ebene der Bodenricht-wertzonen vorgesehen. Dies konnte jedoch im ersten Schritt noch nicht erfolgen.

Die abgeleiteten gebietstypischen Werte beziehen sich auf ein sog. Normobjekt, dessen Merk-male im weiteren beschrieben werden. Abweichungen einzelner individueller Objektmerkmale eines zu bewertenden Objektes von dem Normobjekt können sachverständig unter Beachtung der ebenfalls veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

In Außenbereichslagen oder in Gebieten mit überwiegend gewerblicher Nutzung wurden bisher keine Immobilienrichtwerte abgeleitet.

Zur Ableitung der Immobilienrichtwerte wurden die in der Kaufpreissammlung erfassten Objekte (Kauffälle) hinsichtlich der ermittelten Objektmerkmale und –zugehöriger Merkmalsausprägun-gen analysiert und ausgewertet. Dabei wurden Kauffälle der Jahre 2012 bis 2019 hinsichtlich der im folgenden beschriebenen Merkmale und Merkmalsausprägungen berücksichtigt.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten einfache Garagen in ortsüblicher Ausführung
- beinhalten ortsübliche durchschnittliche Außenanlagen inkl. der Hausanschlüsse
- beinhalten keine sonstigen Nebengebäude
- beinhalten die nach der jeweiligen Bodenrichtwertdefinition übliche Baulandfläche (darüber wesentlich hinausgehende Flächen sowie separat nutzbare Bauflächen (2. Bauplatz) sind nicht enthalten und ggf. gesondert zu berücksichtigen
- beziehen sich auf Grundstücke ohne Besonderheiten (z.B. Baulasten, Dienstbarkeiten, Lei-tungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte usw.)
- gelten für im wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten oder sonstige Besonderheiten
- beziehen sich hinsichtlich ihrer Merkmale auf die jeweilige Merkmalsausprägung des Normobjektes.

Im Rahmen einer Immobilienbewertung müssen Abweichungen des Bewertungsobjektes von den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes mit Umrechnungskoeffizienten, die ebenfalls aus den ausgewerteten Daten abgeleitet wurden, sachverständig berücksichtigt werden. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind ebenfalls gesondert zu berücksichtigen (z.B. Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.). Gleiches gilt für zusätzlich andere besondere Objektmerkmale wie z.B. vorhandene (Neben)gebäude, bauliche Anlagen oder zusätzliche Grundstücksflächen.

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

Im Kreis Düren werden Immobilienrichtwerte für Bestandsimmobilien in den folgenden Teilmärkten angeboten:

- Ein- und Zweifamilienhäuser (hier in diesem Kapitel Nr. 5.1.2 beschrieben)
- Wohnungseigentum (in Kapitel Nr. 6.2.1 beschrieben)

5.1.2.2 Datenauswertung, Klassifizierung

Im Einzelnen wurden die aus der Kaufpreissammlung ausgelesenen Daten in Bezug auf folgende Merkmale in bestimmte Merkmalsklassen klassifiziert, analysiert und ausgewertet:

Als Immobilienrichtwertbezirk

wurde zunächst die Gemarkung gewählt. Es ist vorgesehen in einer weiteren Verdichtungsstufe die Immobilienrichtwertbezirke in Analogie zu den Bodenrichtwertbezirken zu verdichten

Das Verkaufsjahr gibt den Zeitpunkt des Verkaufs bzw. des Bewertungsstichtages wieder und ergibt sich insofern in die Merkmalsausprägungen

Vertragsjahr 2012
Vertragsjahr 2013
Vertragsjahr 2014
Vertragsjahr 2015
Vertragsjahr 2016
Vertragsjahr 2017
Vertragsjahr 2018
Vertragsjahr 2019

Das Gebäudealter wird aus der Differenz zwischen Verkaufszeitpunkt und Baujahr ermittelt und klassifiziert in **Gebäudealter zu**

bis 3 Jahre
3 - 10 Jahre
11 – 25 Jahre
26 – 40 Jahre
41 – 60 Jahre
61 – 90 Jahre
über 90 Jahre

Die Gebäudeart wird klassifiziert in

Einfamilienhaus
Zweifamilienhaus
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Die ergänzende Gebäudeart wird klassifiziert in

freistehend
Doppel- und Reihenendhaus
Reihenmittelhaus

Der Ausstattungsstandard wird klassifiziert in

einfach
mittel
gehoben

Die Wohnfläche wird nach Größe klassifiziert in

kleiner gleich 60 qm

61 - 80 qm

81 - 90 qm

91 - 110 qm

111 - 130 qm

131 - 150 qm

151 - 180 qm

größer 180 qm

Die Grundstücksfläche wird nach Größe klassifiziert in

bis 150 qm

151 - 250 qm

251 - 350 qm

351 - 450 qm

451 - 600 qm

601 - 800 qm

801 - 1200 qm

größer 1200 qm

Die Mietsituation wird klassifiziert

unvermietet

vermietet

teilweise vermietet

Der Modernisierungsgrad wird klassifiziert in

baujahrstypisch

teilmodernisiert

modernisiert

Das Merkmal Keller wird klassifiziert in

unterkellert

nicht unterkellert

teilunterkellert

5.1.3 Definition des Normobjektes

Das Normobjekt für den Kreis Düren wurde im Rahmen der Auswertung und Festlegung der Immobilienrichtwerte wie folgt definiert. Es entspricht von seinen Merkmalsausprägungen den am häufigsten erfassten und ausgewerteten Objekten.

Verkaufsjahr 2019

Baujahr, hier in der Ausprägung Gebäudealter 41 – 60 Jahre

Gebäudeart Einfamilienhaus

ergänzende Gebäudeart freistehend

Ausstattungsstandard Stufe 3

Wohnfläche 111 – 130 qm

Grundstücksfläche 451 – 600 qm

Modernisierungsgrad baujahrstypisch

Mietsituation unvermietet

Keller ja

5.1.4 Auswertung der klassifizierten Daten im Wege einer multiplen Regression

Für jeden Immobilienrichtwertbezirk (hier Gemarkung) wird ein individueller sog. Basiswert für das Normobjekt als sog. Immobilienrichtwert berechnet und ausgewiesen.

Für alle weiteren Objektmerkmale werden entsprechend der zuvor beschriebenen Klassifizierung einheitlich für das gesamte Kreisgebiet bezogen auf das Normobjekt Umrechnungskoeffizienten abgeleitet und ausgewiesen.

Die Auswertung der klassifizierten Daten erfolgt im Wege einer Automatisierten multiplen Regression mit der Regelung nach dem verallgemeinerten Gleichgewicht der v.g. qualitativen Merkmale nach der Methode der balancierten L1-Norm (Minimierung der Summe der absoluten Verbesserungen), der L2-Norm (Minimierung der Quadratsumme der Verbesserungen) sowie nach der Methode MinMax (Minimierung der größten Verbesserungen).

Die mit Hilfe der L1-Norm-Schätzung erzielten Ergebnisse dienen in erster Linie zur Erkennung nicht geeigneter Teilnehmer (Kaufpreise, Ausreißer) und dienen neben den Ergebnissen der MinMax-Methode der Plausibilisierung der Ergebnisse. Inwieweit die Ergebnisse nach der L1-Norm-Schätzung möglicherweise sogar bessere und zuverlässigere Ergebnisse als die Ergebnisse der L2-Norm-Schätzung liefern, ist durch künftigen Untersuchungen noch zu klären.

Als Grundlage für die sachverständige Bewertung und Festlegung der Basiswerte für die einzelnen Immobilienrichtwerte sowie für die aus den Daten kreisweit abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten für die vom Normobjekt abweichenden Objekte werden die zunächst die Ergebnisse aus der Berechnung entsprechend der Zielfunktion auf Basis der L2-Norm verwendet. Dies entspricht den bisher durchaus als gängig anzusehenden Berechnungsverfahren in der amtlichen Grundstückswertermittlung.

Generell wird diese Auswahl auch durch das Kriterium der Kurtosis der Residuen angezeigt (Harter-Klassifikation). Die Beschreibung der eingesetzten Auswerte-Technologie ist allgemein zugänglich an der KTH Stockholm, Royal Institute Schweden, dargelegt. (Illustrated Beginners Guide Royal Institute Stockholm, 2009; siehe Anlage).

Die Vorteile dieser kombinierten Auswertemethode bestehen darin Ausreißern gegenüber sehr robust zu sein (Verallgemeinerte Eigenschaften des Medians), hinsichtlich der Geometrie der Datengrundlage ideale Ergebnisse zu liefern und unempfindlich auf Hebeleinflüsse zu reagieren.

Das Berechnungsmodell wird hier mit $Ax = I + v$ gebildet, mit

A = Koeffizientenmatrix der Merkmalsausprägung

mit den Teilnehmern (Nummer i) und Merkmalen und Merkmalsausprägungen (Features) (n) als

qualitatives Merkmal 1_i , qualitatives Merkmal 2_i , ... qualitatives Merkmal n_i

x = unbekannte Features (Vektor) der Merkmalsausprägung MK

mit den n Merkmalsausprägungen

und n = Anzahl der Spalten der Koeffizientenmatrix = Anzahl der Unbekannten (Features)

I_i = beobachtete / erzielte Preise KP_i , und i = Nummer des Teilnehmers

v = Verbesserungen v_i zu den Beobachtungen I_i im Modell.

Nach der Berechnung der o.g. unbekanntes Features der beschriebenen Merkmalsausprägungen kann für ein beliebiges Objekt ein normierter Wert berechnet werden und z.B. Grundlage für eine Wertschätzung sein. Diese Berechnung ergibt sich dann zu

$$KP = \text{Summe } (MK_i) = MK(1) + MK(2) + MK(3) \dots + MK(N)$$

Das Verfahren als multiple Regression ist so angelegt, dass gebietstypische Immobilienrichtwerte $IRW(i)$ (hier zunächst über die Gemarkung, in einem künftigen weiteren Schritt über weiter verdichtete Richtwertbezirke) als sog. Basiswert für das Normobjekt (Immobilienrichtwert) abgebildet und berechnet werden.

Dieser Basiswert ergibt sich durch Addition des jew. Features MK_i des Immobilienrichtwertbezirkes sowie der jeweiligen Features der Merkmalsausprägung des Normobjektes je Merkmal.

Alle übrigen Parameter werden unabhängig vom jeweiligen Gebiet/Richtwertbezirk und der Höhe des speziellen Preisniveaus über die gesamte Datenmenge für das Kreisgebiet gleichmäßig berechnet. Also z.B. der Zuschlag für ein geringeres Alter oder der Abschlag für das vermietete Objekt, die fehlende Modernisierung etc. wird als fester Betrag, unabhängig vom übrigen Preisniveau ausgewiesen.

Für die praktische Anwendung angemessener und marktgängiger ist jedoch ein prozentualer Abschlag, etwa auf den gebietstypischen Richtwert für das zuvor beschriebene Normobjekt. Daher werden auf Basis der v.g. ermittelten und beschriebenen Merkmalszuschläge entsprechende Umrechnungskoeffizienten so bestimmt, dass ein gebietstypischer Basiswert (Immobilienrichtwert für den jeweiligen Richtwertbezirk in Bezug auf das festgelegte Normobjekt) durch

prozentuale Zu- oder Abschläge entsprechend den jeweiligen Merkmalsausprägungen des Objektes berechnet werden kann.

Dies stellt sich im Ergebnis somit in Bezug auf die jeweiligen Immobilienwerte wie folgt dar:

$$KP = RW (\text{gebietstypisch}) * \text{Zuschlag}(1) * \text{Zuschlag}(2) * \text{Zuschlag}(3) * \dots * \text{Zuschlag}(N)$$

Auf dieser Basis lassen sich die ermittelten Immobilienrichtwerte bei Abweichung des zu bewertenden Objektes vom Normobjekt entsprechend umrechnen.

Für die Ableitung der entsprechenden Umrechnungskoeffizienten wurden Daten einer Region im Rheinland, bestehend aus den Gebietskörperschaften Städteregion Aachen, Kreis Düren, Kreis Euskirchen, Kreis Heinsberg und Rhein-Erft-Kreis zusammenfassend wie auch bezogen auf die einzelnen Gebietskörperschaften einzeln ausgewertet.

Die Ergebnisse der Gesamtauswertung in Bezug auf die Ergebnisse der Auswertung der Daten für den Bereich des Kreises Düren (ohne Stadt Düren) wurden sachverständig analysiert und bewertet und einer abschließenden Bewertung und Beschlussfassung des Gutachterausschusses in der Richtwertsitzung zugeführt. Dabei wurden die auf Basis der v.g. Berechnung erzielten Ergebnisse vorgestellt und diskutiert. Spezielle Marktkenntnisse des Gutachterausschusses konnten dabei zur Beschlussfassung sachverständig berücksichtigt werden. Die endgültig beschlossenen Werte spiegeln das spezielle Marktverhalten angemessen wieder.

5.1.5 Gebietstypische Immobilienrichtwerte

Im Einzelnen ergeben sich für den Kreis Düren (ohne Stadt Düren) und bezogen auf das Normobjekt (s. Nr. 5.1.3) für die Immobilienrichtwerte in den einzelnen Richtwertzonen folgende Werte :

Gemeinde	Gemarkung	Immobilienrichtwert in Euro je qm
Aldenhoven	Aldenhoven	1.700,00 €
	Duerboslar	1.750,00 €
	Engelsdorf	1.550,00 €
	Freialdenhoven	1.650,00 €
	Niedermerz	1.750,00 €
	Schleiden	1.700,00 €
	Siersdorf	1.700,00 €
Heimbach	Hausen	1.500,00 €
	Heimbach	1.500,00 €
	Hergarten	1.400,00 €
	Vlatten	1.400,00 €
Hürtgenwald	Bergstein	1.500,00 €
	Brandenberg	1.550,00 €
	Gey	1.850,00 €
	Grosshau	1.500,00 €
	Huertgen	1.550,00 €
	Kleinhau	1.500,00 €
	Strass	1.600,00 €
	Vossenack	1.650,00 €
Inden	Frenz	1.600,00 €
	Lamersdorf	1.800,00 €

	Lucherberg	1.800,00 €
	Schophoven	1.800,00 €

Gemeinde	Gemarkung	Immobilienrichtwert in Euro je qm
Jülich	Barmen	1.850,00 €
	Bourheim	1.750,00 €
	Broich	1.700,00 €
	Guesten	1.650,00 €
	Juelich	1.950,00 €
	Kirchberg	1.750,00 €
	Koslar	1.850,00 €
	Mersch	1.650,00 €
	Merzenhausen	1.700,00 €
	Patternl	1.600,00 €
	Stetternich	1.750,00 €
	Welldorf	1.900,00 €
Kreuzau	Bogheim	1.750,00 €
	Boich-Leversbach	1.650,00 €
	Drove	1.700,00 €
	Kreuzau	1.900,00 €
	Obermaubach- Schlagstein	1.800,00 €
	Stockheim	1.750,00 €
	Thum	1.450,00 €
	uedingen	1.700,00 €
	Untermaubach	1.750,00 €
	Winden	1.700,00 €
Langerwehe	Geich-Obergeich	1.700,00 €
	Juengersdorf	1.700,00 €
	Langerwehe	1.800,00 €
	Luchem	1.800,00 €
	Merode	1.700,00 €
	Schlich-D'horn	1.800,00 €
	Wenau	1.800,00 €

Gemeinde	Gemarkung	Immobilienrichtwert in Euro je qm
Linnich	Boslar	1.500,00 €
	Ederen	1.500,00 €
	Flossdorf	1.450,00 €
	Gereonsweiler	1.450,00 €
	Gevenich	1.600,00 €
	Glimbach	1.750,00 €
	Hottorf	1.600,00 €
	Koerrenzig	1.650,00 €
	Linnich	1.650,00 €
	Rurdorf	1.500,00 €
	Tetz	1.600,00 €
	Welz	1.700,00 €
Merzenich	Girbelsrath	1.700,00 €
	Golzheim	1.600,00 €
	Merzenich	1.950,00 €
Nideggen	Abenden	1.550,00 €
	Berg-Thuir	1.600,00 €
	Embken	1.600,00 €
	Muldenau	1.550,00 €
	Nideggen	1.700,00 €
	Schmidt	1.550,00 €
	Wollersheim	1.550,00 €
Niederzier	Ellen	1.750,00 €
	Hambach	1.700,00 €
	Huchem-Stammeln	1.750,00 €
	Niederzier	1.750,00 €
	Oberzier	1.750,00 €
	Selhausen	1.650,00 €

Gemeinde	Gemarkung	Immobilienrichtwert in Euro je qm
Nörvenich	Binsfeld	1.600,00 €
	Dorweiler	1.700,00 €
	Eggersheim	1.700,00 €
	Eschweiler über Feld	1.750,00 €
	Frauwuellesheim	1.750,00 €
	Hochkirchen	1.700,00 €
	Irresheim	1.600,00 €
	Noervenich	1.800,00 €
	Oberbolheim	1.800,00 €
	Pingsheim	1.700,00 €
	Poll	1.600,00 €
	Rath	1.850,00 €
	Wissersheim	1.850,00 €
	Titz	Gevelsdorf
Hasselsweiler		1.700,00 €
Muentz		1.500,00 €
Roedingen		1.650,00 €
Titz		1.650,00 €
Vettweiß	Disternich	1.750,00 €
	Froitzheim	1.650,00 €
	Ginnick	1.450,00 €
	Gladbach	1.550,00 €
	Jakobwuellesheim	1.750,00 €
	Kelz	1.600,00 €
	Luexheim	1.600,00 €
	Mueddersheim	1.700,00 €
	Sievernich	1.600,00 €
	Soller	1.650,00 €
	Vettweiss	1.750,00 €

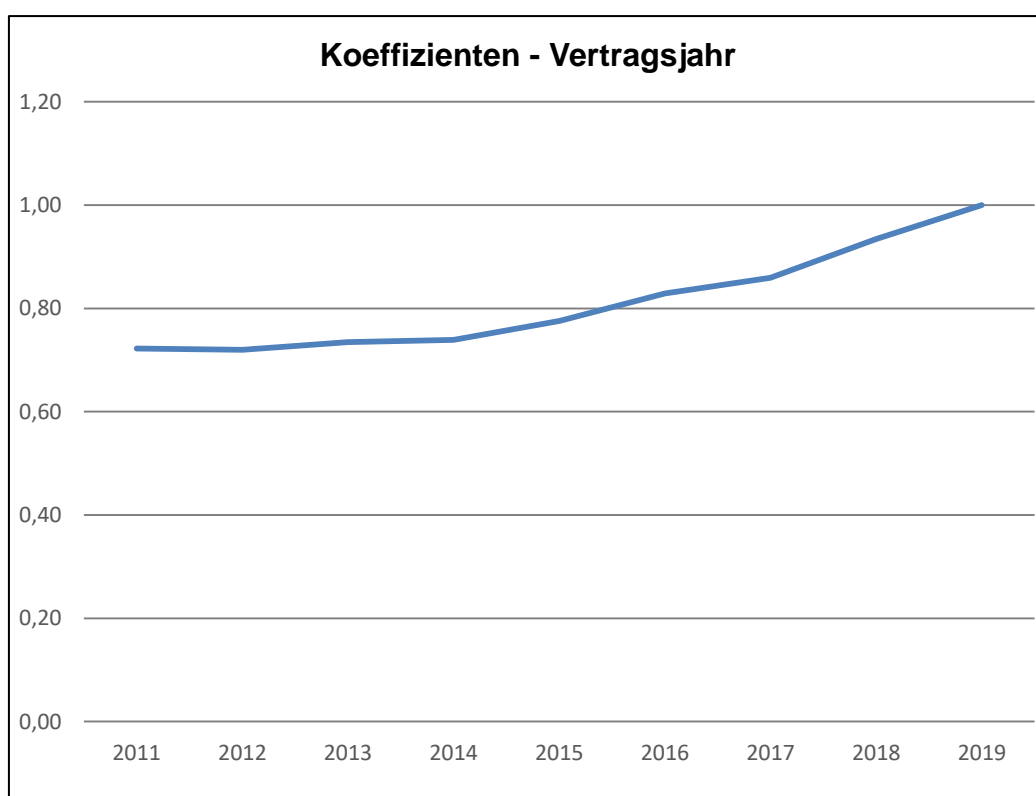
5.1.6 Umrechnungskoeffizienten

Für die weiteren Merkmale der Auswertung ergeben sich für den Kreis Düren (ohne Stadt Düren) bezogen auf die jeweiligen Merkmalsausprägungen entsprechend der gebildeten Merkmalsklassen folgende Umrechnungskoeffizienten. Dabei sind die Merkmalsausprägungen des Normobjektes jeweils in grün gekennzeichnet.

Um an den Klassifizierungsgrenzen Unstetigkeiten zu vermeiden wurden bezüglich der betroffenen Merkmale die ermittelten Umrechnungskoeffizienten genutzt, um darauf aufbauend geeignete Tabellen abzuleiten um entsprechende Umrechnungen auf das Normobjekt stufenlos vornehmen zu können. Ergebnisse sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Umrechnungskoeffizienten Vertragsjahr

Vertragsjahr	Anzahl	Beschluss
2011	93	0,72
2012	11	0,72
2013	38	0,73
2014	137	0,74
2015	83	0,78
2016	166	0,83
2017	242	0,86
2018	101	0,93
2019	86	1,00

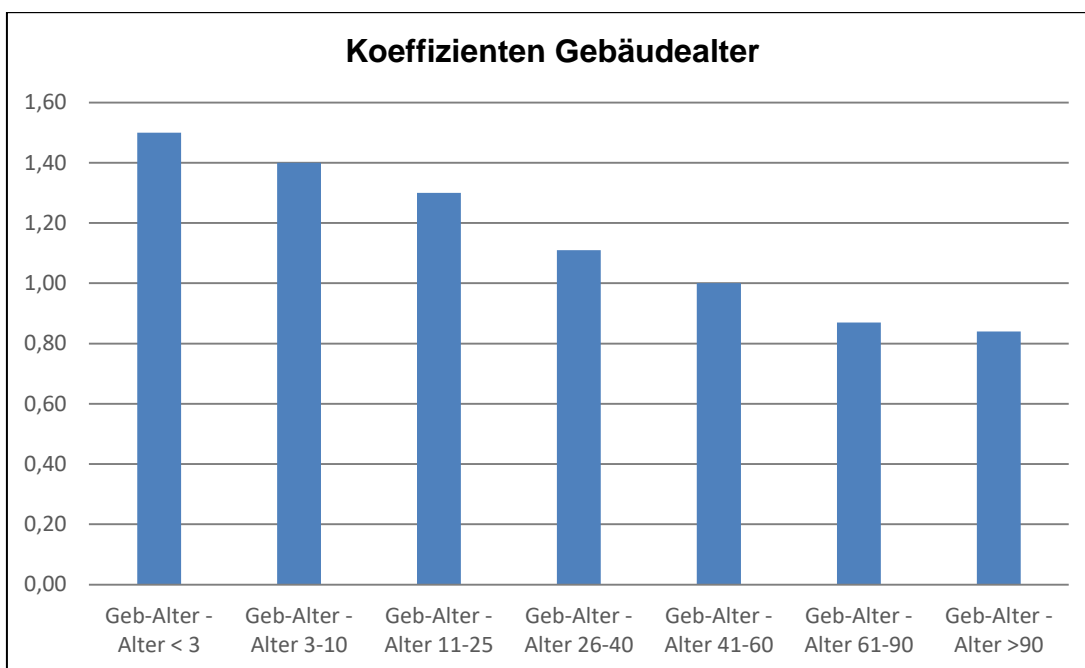


Vertragsjahr - Umrechnungskoeffizienten

Jahr/Quartal	Faktor
2011/1	0,72
2011/2	0,72
2011/3	0,72
2011/4	0,72
2012/1	0,72
2012/2	0,72
2012/3	0,72
2012/4	0,73
2013/1	0,73
2013/2	0,73
2013/3	0,74
2013/4	0,74
2014/1	0,75
2014/2	0,75
2014/3	0,76
2014/4	0,77
2015/1	0,78
2015/2	0,79
2015/3	0,80
2015/4	0,81
2016/1	0,82
2016/2	0,83
2016/3	0,84
2016/4	0,86
2017/1	0,87
2017/2	0,88
2017/3	0,90
2017/4	0,92
2018/1	0,93
2018/2	0,95
2018/3	0,97
2018/4	0,98
2019/1	1,00

Gebäudealter Umrechnungskoeffizienten

Gebäudealter	Anzahl	Baujahr von/bis		Beschluss
Geb-Alter - Alter < 3	27	2019	2016	1,50
Geb-Alter - Alter 3-10	57	2015	2009	1,40
Geb-Alter - Alter 11-25	285	2008	1994	1,30
Geb-Alter - Alter 26-40	199	1993	1979	1,11
Geb-Alter - Alter 41-60	302	1978	1959	1,00
Geb-Alter - Alter 61-90	67	1958	1929	0,87
Geb-Alter - Alter >90	20	kleiner	1929	0,84

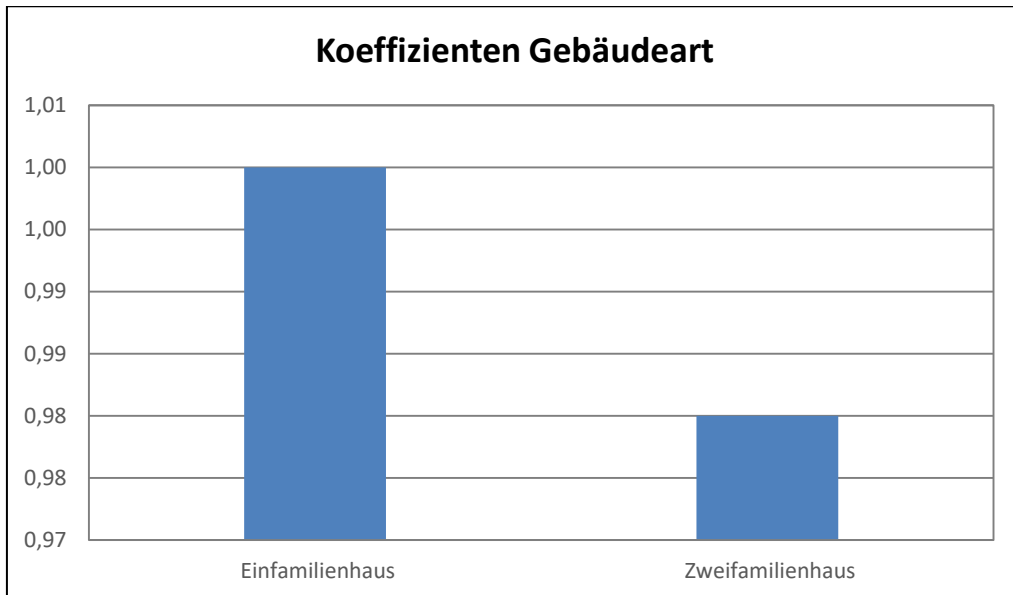


Gebäudealter Umrechnungskoeffizienten

Alter	Faktor	Alter	Faktor	Alter	Faktor
1	1,49	41	1,06	81	0,89
2	1,48	42	1,05	82	0,89
3	1,46	43	1,05	83	0,89
4	1,45	44	1,04	84	0,88
5	1,44	45	1,03	85	0,88
6	1,42	46	1,03	86	0,88
7	1,41	47	1,02	87	0,88
8	1,40	48	1,01	88	0,88
9	1,38	49	1,01	89	0,88
10	1,37	50	1,00	90	0,88
11	1,36	51	0,99	91	0,88
12	1,35	52	0,99	92	0,88
13	1,33	53	0,98	93	0,89
14	1,32	54	0,98	94	0,89
15	1,31	55	0,97	95	0,89
16	1,30	56	0,97		
17	1,29	57	0,96		
18	1,28	58	0,96		
19	1,27	59	0,95		
20	1,25	60	0,95		
21	1,24	61	0,94		
22	1,23	62	0,94		
23	1,22	63	0,93		
24	1,21	64	0,93		
25	1,20	65	0,93		
26	1,19	66	0,92		
27	1,18	67	0,92		
28	1,17	68	0,92		
29	1,16	69	0,91		
30	1,15	70	0,91		
31	1,14	71	0,91		
32	1,14	72	0,90		
33	1,13	73	0,90		
34	1,12	74	0,90		
35	1,11	75	0,90		
36	1,10	76	0,90		
37	1,09	77	0,89		
38	1,08	78	0,89		
39	1,08	79	0,89		
40	1,07	80	0,89		

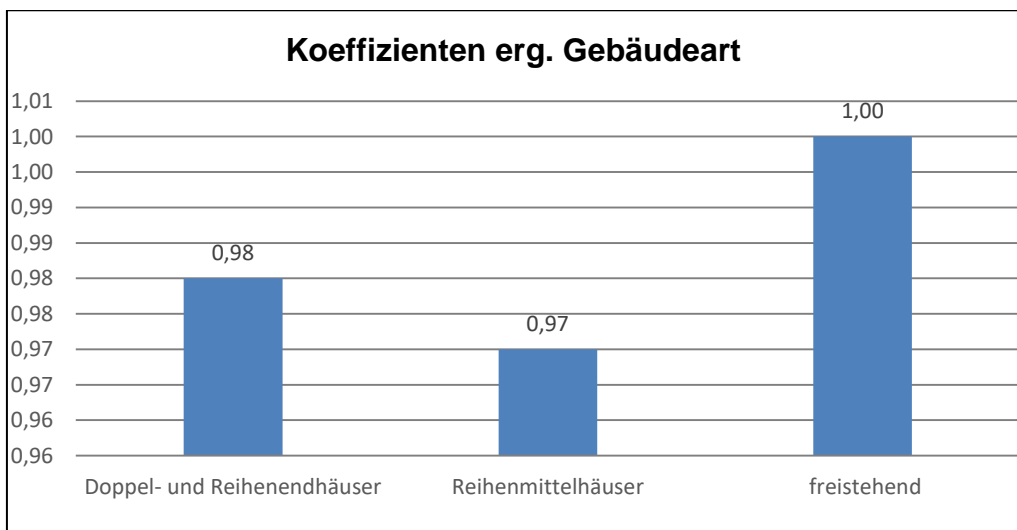
Gebäudeart Umrechnungskoeffizienten

Gebäudeart	Anzahl	Beschluss
Einfamilienhaus	881	1,00
Zweifamilienhaus	70	0,98



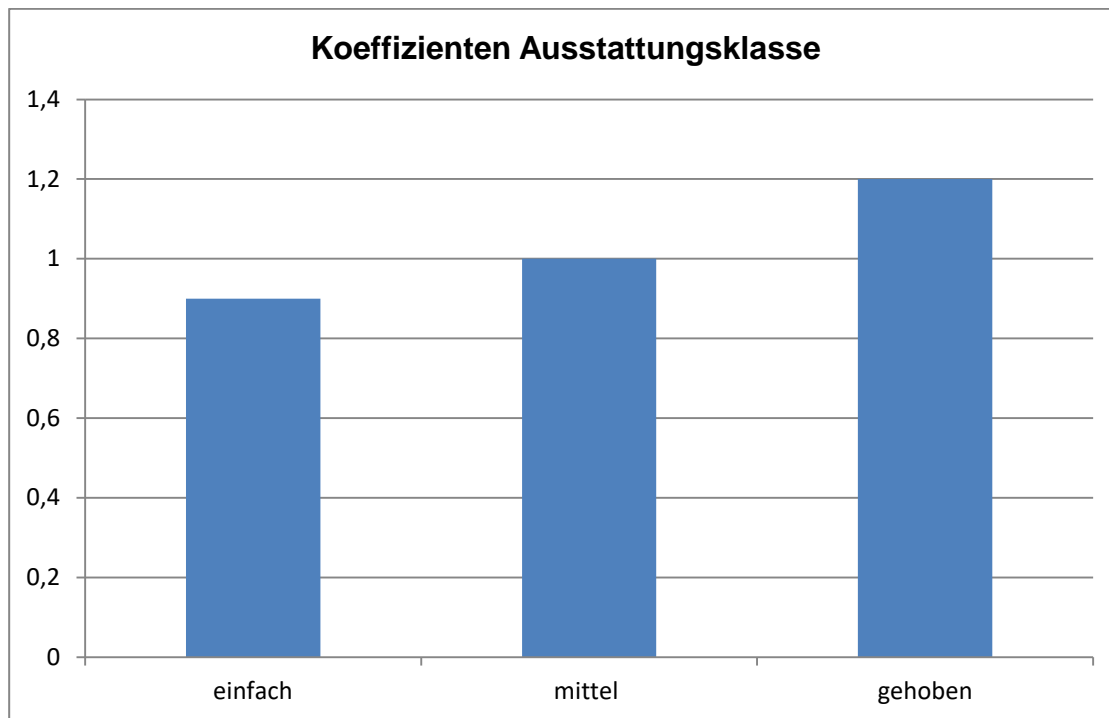
Ergänzende Gebäudeart Umrechnungskoeffizienten

Ergänzende Gebäudeart	Anzahl	Beschluss
Doppel- und Reihenendhäuser	269	0,98
Reihenmittelhäuser	75	0,97
freistehend	506	1,00



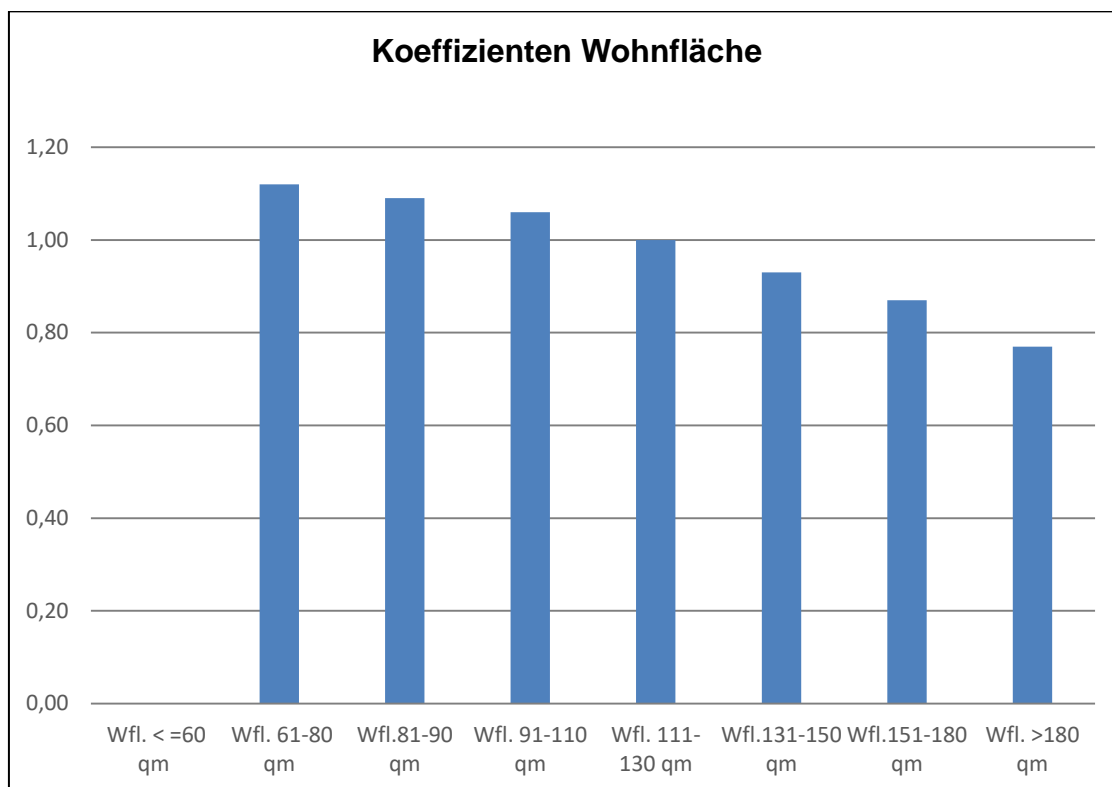
Ausstattungs-kategorie Umrechnungskoeffizienten

Ausstattungs-kategorie	Anzahl	Beschluss
einfach	250	0,90
mittel	500	1,00
gehoben	99	1,20



Wohnfläche Umrechnungskoeffizienten

Wohnfläche	Anzahl	Beschluss
Wfl. <= 60 qm	1	
Wfl. 61- 80 qm	18	1,12
Wfl. 81- 90 qm	33	1,09
Wfl. 91-110 qm	157	1,06
Wfl. 111-130 qm	232	1,00
Wfl. 131-150 qm	199	0,93
Wfl. 151-180 qm	174	0,87
Wfl. >180 qm	143	0,77

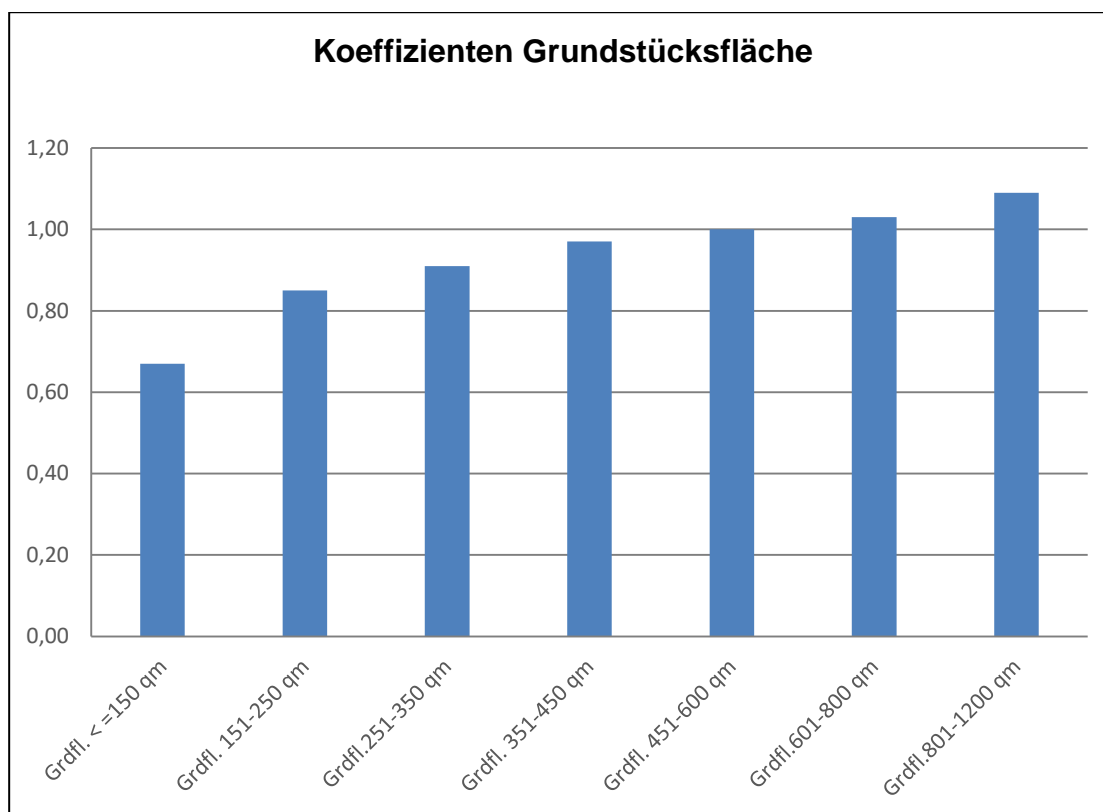


Wfl.	Faktor	Wfl.	Faktor	Wfl.	Faktor
60	1,14	107	1,03	154	0,90
61	1,14	108	1,03	155	0,90
62	1,14	109	1,03	156	0,89
63	1,14	110	1,02	157	0,89
64	1,13	111	1,02	158	0,89
65	1,13	112	1,02	159	0,88
66	1,13	113	1,02	160	0,88
67	1,13	114	1,01	161	0,88
68	1,12	115	1,01	162	0,88
69	1,12	116	1,01	163	0,87
70	1,12	117	1,01	164	0,87
71	1,12	118	1,00	165	0,87
72	1,12	119	1,00	166	0,86
73	1,11	120	1,00	167	0,86
74	1,11	121	0,99	168	0,86
75	1,11	122	0,99	169	0,85
76	1,11	123	0,99	170	0,85
77	1,10	124	0,99	171	0,85
78	1,10	125	0,98	172	0,84
79	1,10	126	0,98	173	0,84
80	1,10	127	0,98	174	0,84
81	1,10	128	0,98	175	0,83
82	1,09	129	0,97	176	0,83
83	1,09	130	0,97	177	0,83
84	1,09	131	0,97	178	0,82
85	1,09	132	0,96	179	0,82
86	1,08	133	0,96	180	0,82
87	1,08	134	0,96	181	0,81
88	1,08	135	0,96	182	0,81
89	1,08	136	0,95	183	0,81
90	1,07	137	0,95	184	0,80
91	1,07	138	0,95	185	0,80
92	1,07	139	0,94	186	0,80
93	1,07	140	0,94	187	0,79
94	1,06	141	0,94	188	0,79
95	1,06	142	0,94	189	0,79
96	1,06	143	0,93	190	0,78
97	1,06	144	0,93	191	0,78
98	1,05	145	0,93	192	0,78
99	1,05	146	0,92	193	0,77

Wfl.	Faktor	Wfl.	Faktor	Wfl.	Faktor
100	1,05	147	0,92	194	0,77
101	1,05	148	0,92	195	0,77
102	1,04	149	0,91	196	0,76
103	1,04	150	0,91	197	0,76
104	1,04	151	0,91	198	0,76
105	1,04	152	0,91	199	0,75
106	1,03	153	0,90	200	0,75

Grundstücksfläche Umrechnungskoeffizienten

Grundstücksgröße	Anzahl	Beschluss
Grdfll. < =150 qm	6	0,67
Grdfll. 151-250 qm	91	0,85
Grdfll. 251-350 qm	141	0,91
Grdfll. 351-450 qm	184	0,97
Grdfll. 451-600 qm	240	1,00
Grdfll. 601-800 qm	187	1,03
Grdfll.801-1200 qm	87	1,09
Grdfll. >1200 qm	21	

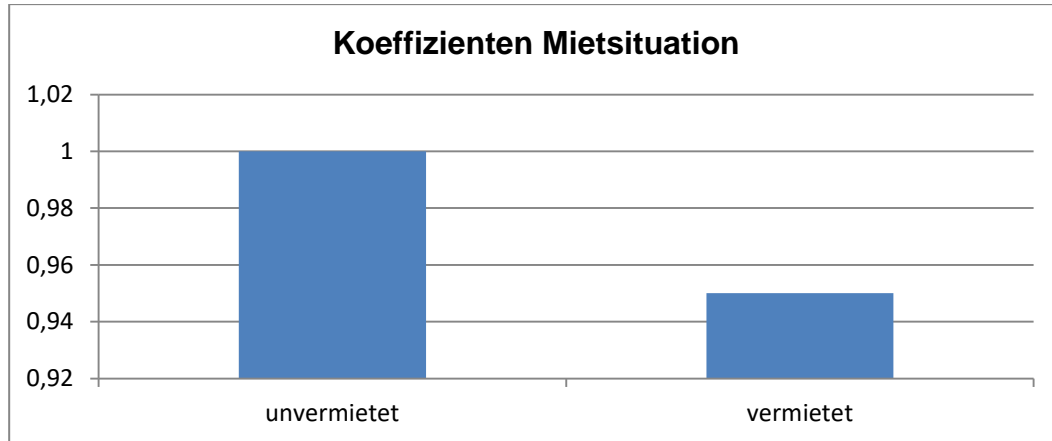


Grundstücksgröße Umrechnungskoeffizienten

Grundstücksgröße	Faktor	Grundstücksgröße	Faktor
150	0,81	690	1,06
170	0,83	710	1,07
190	0,84	730	1,07
210	0,85	750	1,08
230	0,86	770	1,08
250	0,88	790	1,08
270	0,89	810	1,09
290	0,90	830	1,09
310	0,91	850	1,09
330	0,92	870	1,09
350	0,93	890	1,10
370	0,94	910	1,10
390	0,95	930	1,10
410	0,96	950	1,10
430	0,97	970	1,10
450	0,98	990	1,10
470	0,99	1010	1,10
490	1,00	1030	1,10
510	1,00	1050	1,10
530	1,01	1070	1,10
550	1,02	1090	1,10
570	1,03	1110	1,10
590	1,03	1130	1,09
610	1,04	1150	1,09
630	1,05	1170	1,09
650	1,05	1190	1,09
670	1,06	1210	1,08

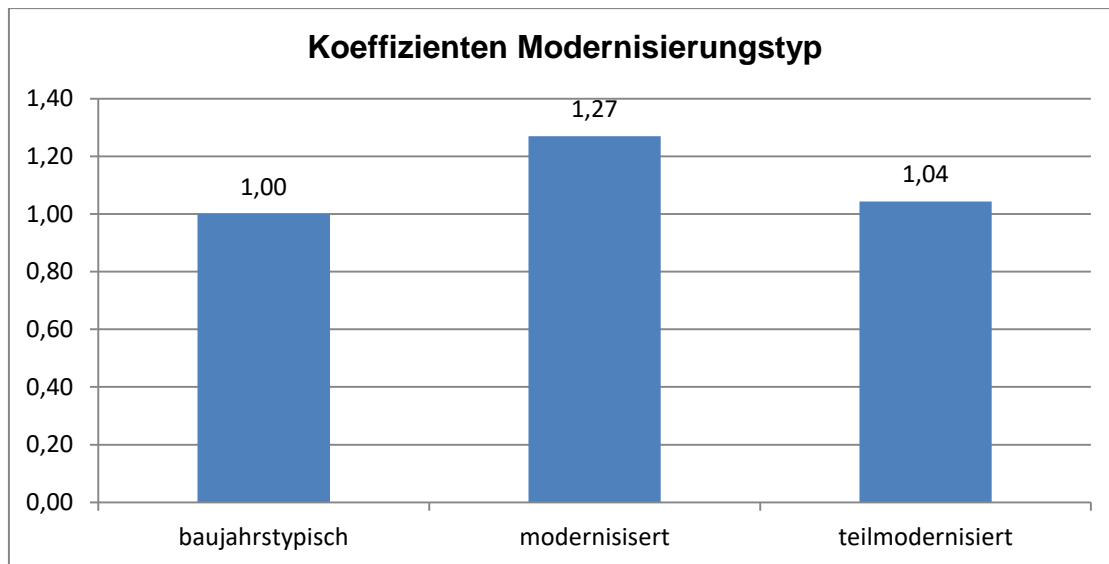
Mietsituation Umrechnungskoeffizienten

Mietsituation	Anzahl	Beschluss
unvermietet	772	1,00
vermietet	45	0,95



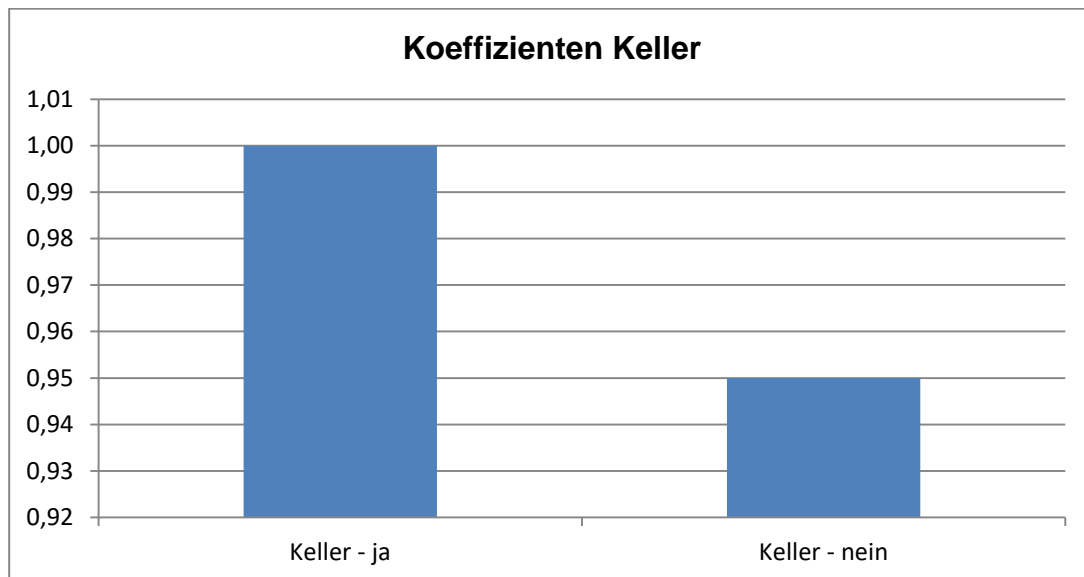
Modernisierungstyp Umrechnungskoeffizienten

Modernisierungstyp	Anzahl	Beschluss
baujahrstypisch	785	1,00
modernisiert	18	1,27
teilmodernisiert	154	1,04



Keller Umrechnungskoeffizienten

Keller	Anzahl	Beschluss
Keller - ja	555	1,00
Keller - nein	196	0,95
Keller - teilweise	100	



5.1.7 Bereitstellung in BORIS plus.NRW

Die Bereitstellung der Immobilienrichtwerte erfolgt in Boris plus. NRW als Übersicht in Immobilienrichtwertzonen und als amtliche Auskunft im PDF Format. In den acht gleichen Fachinformationen werden abgeleitete Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht, die eine Berechnung des Vergleichwertes für ein konkretes Wertermittlungsobjekt ermöglichen.

Bei den Immobilienrichtwerten können die Werte und die beschreibenden Merkmale durch "Klicken" mit der linken Maustaste abgerufen werden. Es wird ein modales Fenster geöffnet, das die Details zum gewählten Immobilien Richtwert enthält. In diesem Fenster kann bei Bedarf ein Ausdruck in Form eines PDF Dokumentes erzeugt werden.

Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird im modalen Fenster die Berechnung einer Wertschätzung interaktiv in Form eines "Immobilien Preis Kalkulators" angeboten. Mit "Klick" auf das rote Rechner Symbol wird dieser gestartet. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Der Nutzer hat nun die Möglichkeit, die Angaben seines Objektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen beziehungsweise einzugeben. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in Prozent zu den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilien Richtwert berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Bei sehr großen Abweichungen erfolgt ein Hinweis, die eine Vergleichbarkeit des Objektes beeinträchtigen oder unmöglich machen. Neben dem ermittelten Immobilien Preis in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche wird auch der Immobilien Wert 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 Grundstückes sind nicht berücksichtigt und können zu einem von einem nach obigem Verfahren errechneten vorläufigen Vergleichswert u.U. erheblich 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.

5.1.8 Sachwertfaktoren

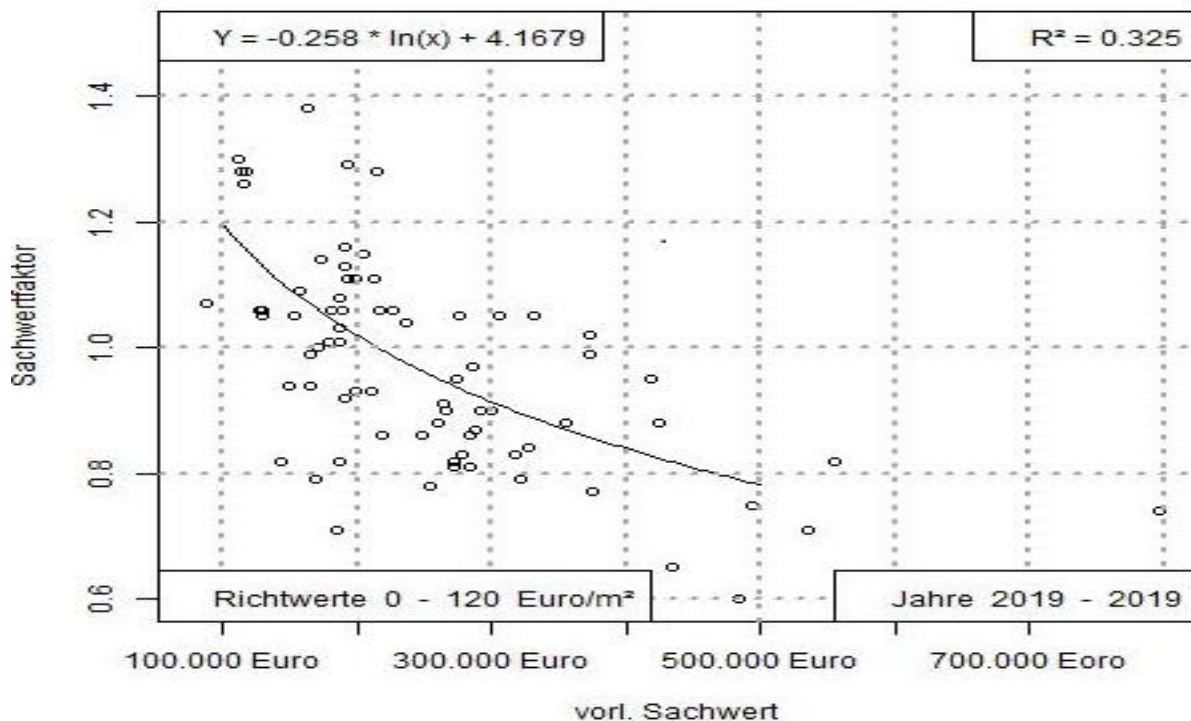
Die Sachwertfaktoren wurden aus Kaufpreisen von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern aus dem Jahr 2019 ermittelt. Nachfolgend wurde wie bereits im letzten Jahr nach Bodenwertniveaus unterschieden.

Berücksichtigt wurden alle Kaufpreise von 1- und 2-Familienwohnhäusern aus dem Jahr 2019.

Bodenwertniveau bis 120,- €/m²

vorl. Sachwert [EUR]	frei. EFH; DHH & REH
100.000	1,20
125.000	1,14
150.000	1,09
175.000	1,05
200.000	1,02
225.000	0,99
250.000	0,96
275.000	0,94
300.000	0,91
325.000	0,89
350.000	0,87
375.000	0,86

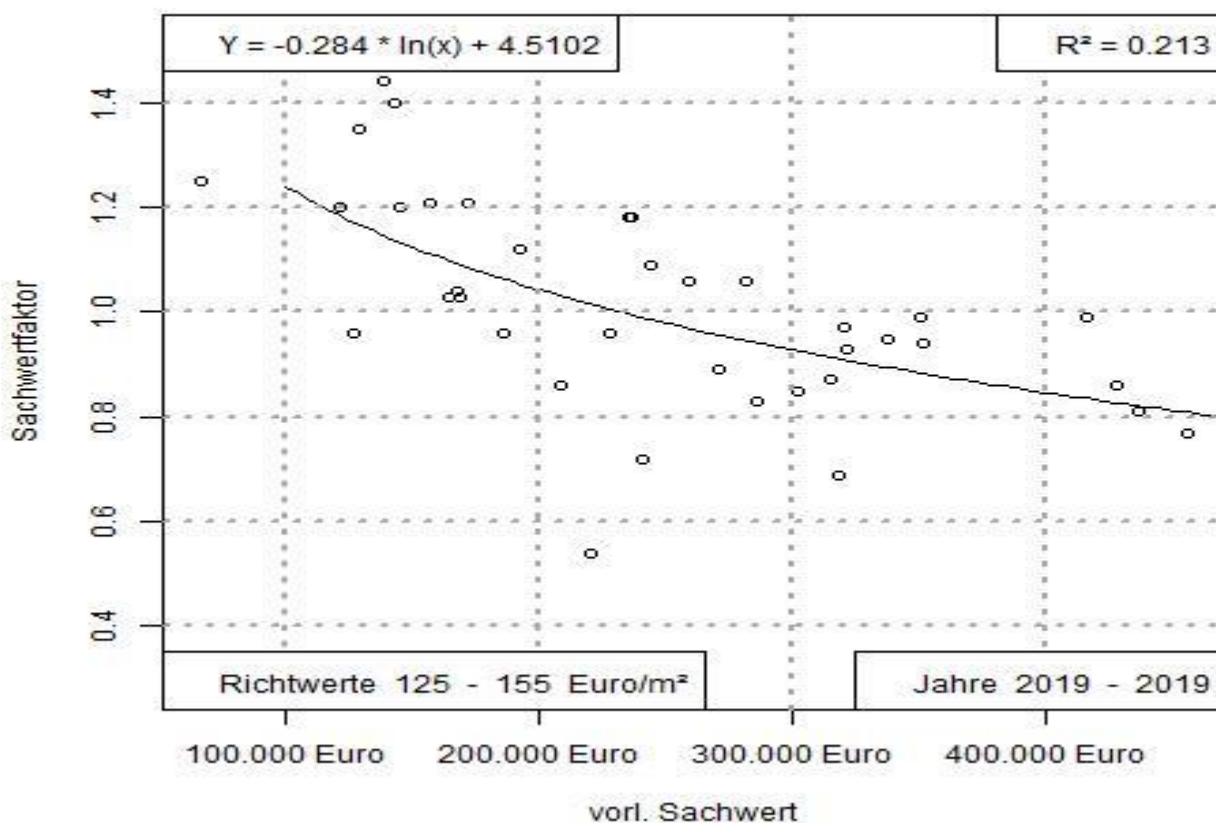
Vorl. Sachwert/Sachwertfaktor



Bodenwertniveau von 125,- bis - 155,- €

vorl. Sachwert [EUR]	frei. EFH; DHH & REH
100.000	1,24
125.000	1,18
150.000	1,12
175.000	1,08
200.000	1,04
225.000	1,01
250.000	0,98
275.000	0,95
300.000	0,93
325.000	0,91
350.000	0,88
375.000	0,87

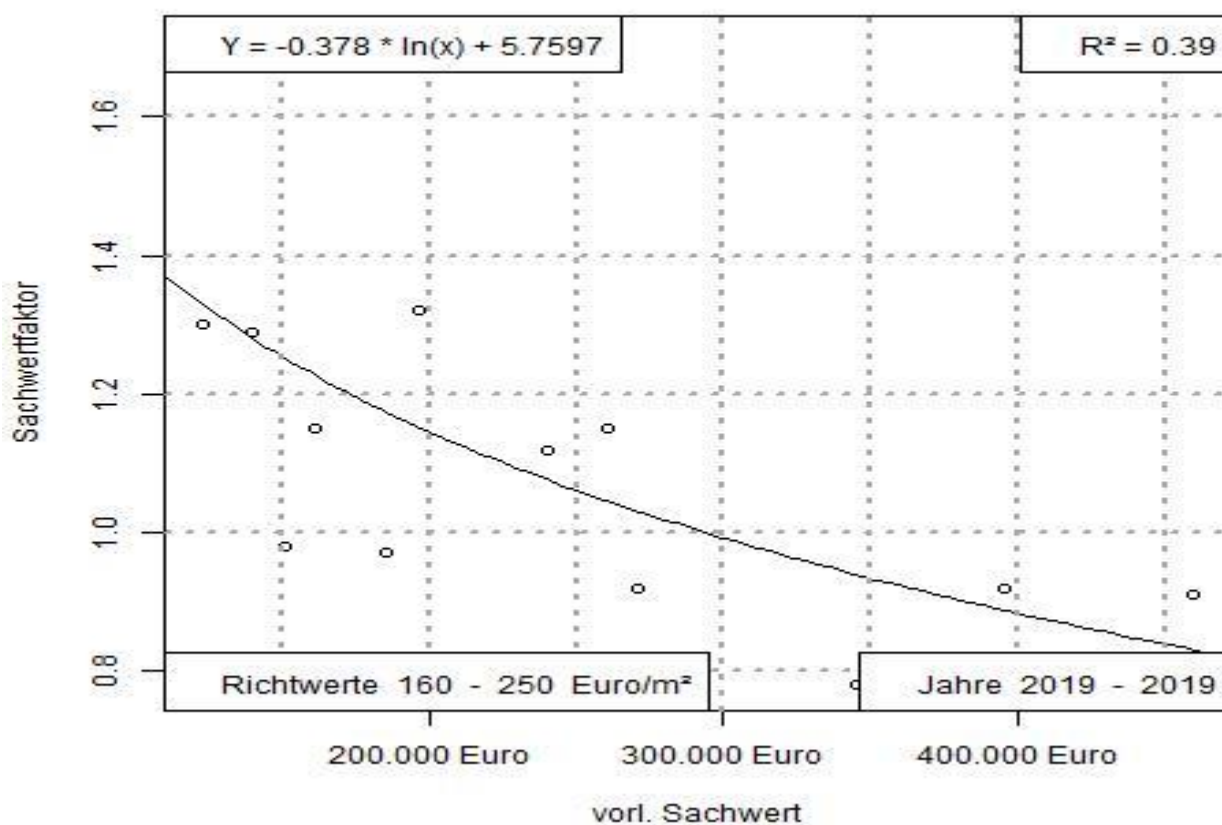
Vorl. Sachwert/Sachwertfaktor



Bodenwertniveau von 160,- bis 250,- €

vorl. Sachwert [EUR]	frei. EFH; DHH & REH
100.000	1,40
125.000	1,32
150.000	1,25
175.000	1,20
200.000	1,15
225.000	1,10
250.000	1,06
275.000	1,03
300.000	0,99
325.000	0,93
350.000	0,93
375.000	0,91

Vorl. Sachwert/Sachwertfaktor



Kennzahlen

Kennzahlen	freist. EFH; DHH & REH	freist. EFH; DHH & REH	freist. EFH; DHH & REH
Anzahl der Kaufpreise	77	40	13
Bodenwertniveau in €/m ²	65 € - 120 €	125 € - 155 €	160 € - 250 €
- Mittelwert	105 €	138 €	179 €
- Standardabweichung	14 €	8 €	15 €
Bodenwertanteil in %			
- Mittelwert	27%	31%	33%
- Standardabweichung	14%	12%	11%
BGF in m ²			
- Mittelwert	783	765	764
- Standardabweichung	125	111	73
vorl. Sachwert in € von - bis	79.792 € - 795.867 €	66723 € - 456029 €	123.158 € - 459.096 €
- Mittelwert	251.325 €	242.221 €	237.239 €
- Standardabweichung	120.053 €	96.543 €	105.654 €
Restnutzungsdauer in Jahren			
- Mittelwert	46	41	39
- Standardabweichung	18	16	15

5.1.9 Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss hat nach § 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.10.2010 (ImmoWertV) Liegenschaftszinssätze zu ermitteln.

Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Die hier veröffentlichten Werte sind aus Daten der Kaufpreissammlung (Verkäufe aus 2019) berechnet worden. Sie bieten einen Einblick in die tatsächliche, das heißt von Schätzungen weitestgehend unabhängige, Verzinsung des in Liegenschaften angelegten Kapitals.

Bei den dargestellten Werten handelt es sich um Durchschnittswerte.

Bei der Bewertung von einzelnen Objekten können durchaus Abweichungen auftreten (die in der Art des Objekts begründet sind).

LZ = Liegenschaftszinssatz

N = Anzahl

WFL = Wohnfläche

BWK = Bewirtschaftungskosten

RND = Restnutzungsdauer

BW = Bodenwert aus Bodenrichtwert

	Ø		Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
Gebäudeart	LZ	N	WFL	Kaufpreis	Miete	BWK	RND	BW
	%		m ²	€/m ² WFL	€/m ²	%	Jahre	€/m ²
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,2	111	141	1744	5,7	23,0	46	125
Standardabweichung	0,5		47	437	0,8	2,9	18	27

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Marktübersicht

Mehrfamilienhäuser (Anzahl Verkäufe städte-/gemeindeweise)

	Anzahl									
Stadt/Gemeinde	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Aldenhoven	2	10	8	14	11	11	7	8	7	3
Heimbach	2	0	1	2	2	1	2	1	1	0
Hürtgenwald	0	3	5	2	0	2	2	3	0	3
Inden	2	2	2	0	2	1	0	0	3	0
Jülich	7	18	9	14	12	5	7	14	10	11
Kreuzau	1	4	4	6	5	3	2	3	5	7
Langerwehe	5	3	2	4	4	1	6	7	4	5
Linnich	6	5	9	1	4	3	6	5	4	7
Merzenich	3	1	0	1	3	5	2	2	2	4
Nideggen	2	1	3	0	4	1	3	1	2	0
Niederzier	3	0	5	5	3	8	8	1	5	2
Nörvenich	0	3	3	3	2	3	3	4	3	2
Titz	0	1	2	2	4	2	1	4	2	1
Vettweiß	1	0	0	2	4	1	3	1	2	1
Summe Kreis	34	51	53	56	60	47	52	54	50	46

Mehrfamilienhäuser (Umsatz Verkäufe städte-/gemeindeweise)

	Umsatz in Mio. EURO									
Stadt/Gemeinde	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Aldenhoven	0,2	3,7	2,5	3,5	3,7	3,1	5,0	2,1	2,0	1,3
Heimbach	0,1	0,0	0,1	0,3	0,3	0,1	0,4	0,2	0,4	0,0
Hürtgenwald	0,0	0,4	1,0	0,2	0,0	0,4	0,4	0,6	0,0	0,7
Inden	0,5	0,6	1,0	0,0	0,7	0,2	0,0	0,0	1,7	0,0
Jülich	1,2	5,2	3,0	4,9	2,5	1,8	3,0	6,5	3,4	5,8
Kreuzau	0,2	1,7	4,2	3,2	1,7	0,7	0,6	0,7	1,8	2,5
Langerwehe	1,0	0,9	0,9	1,2	1,3	0,3	1,6	2,3	1,1	2,9
Linnich	1,9	1,3	2,7	0,1	1,4	0,4	2,7	1,3	2,2	2,0
Merzenich	0,6	0,2	0,0	0,2	1,6	1,6	0,6	0,6	1,3	1,5
Nideggen	0,8	0,5	0,5	0,0	0,8	1,1	0,9	0,5	0,6	0,0
Niederzier	0,4	0,0	0,7	0,8	0,5	2,3	4,5	0,3	1,4	0,7
Nörvenich	0,0	1,4	1,1	2,4	1,2	3,1	0,6	1,1	1,1	1,4
Titz	0,1	0,0	0,4	0,7	2,0	0,5	0,3	1,8	0,5	0,1
Vettweiß	0,0	0,0	0,0	0,3	0,7	0,1	1,2	1,5	0,9	0,3
Summe Kreis	7,1	15,8	18,1	17,8	18,4	15,7	21,7	19,5	18,4	19,2

Mehrfamilienhäuser (Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2017 – 2019 städte-/gemeindeweise)

Aldenhoven			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	1	1
>150 - 200	3	0	0
>200 - 250	2	2	0
>250 - 300	0	3	0
>300 - 350	1	0	0
>350 - 400	1	0	0
>400 - 450	1	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	1	2

Heimbach			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	1	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	1	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Hürtgenwald			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	1	0	1
>150 - 200	1	0	1
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	1	0	0
>300 - 350	0	0	1
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Inden			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	1	0
über 500	0	2	0

Jülich			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	2	2	0
>150 - 200	0	3	2
>200 - 250	3	2	2
>250 - 300	0	0	1
>300 - 350	2	0	0
>350 - 400	1	1	2
>400 - 450	0	0	1
>450 - 500	3	1	0
über 500	3	1	3

Kreuzau			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	0	1
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	1	0	1
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	3	1
>300 - 350	0	0	2
>350 - 400	0	1	1
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	1	0	0
über 500	0	1	1

Langerwehe			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	1	1	1
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	1	0	0
>250 - 300	1	2	1
>300 - 350	1	0	1
>350 - 400	2	0	0
>400 - 450	0	1	1
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	0	1

Linnich			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	1	1	2
>200 - 250	2	0	3
>250 - 300	1	0	0
>300 - 350	0	0	1
>350 - 400	1	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	3	1

Merzenich			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	1
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	1	0	0
>200 - 250	0	0	1
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	1	1	0
>450 - 500	0	0	1
über 500	0	1	1

Nideggen			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	1	0
>300 - 350	0	1	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	0	0

Niederzier			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	1	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	1	0
>200 - 250	0	1	1
>250 - 300	1	0	0
>300 - 350	0	1	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	1	1

Nörvenich			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	1	0	0
>200 - 250	1	0	0
>250 - 300	1	0	0
>300 - 350	0	1	0
>350 - 400	1	2	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	2

Titz			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	1
>150 - 200	0	1	0
>200 - 250	1	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	1	1	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	2	0	0

Vettweiß			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	1
>300 - 350	0	1	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	1	0

Wohn- und Geschäftshäuser (Anzahl Verkäufe städte-/gemeindeweise)

Stadt/Gemeinde	Anzahl									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Aldenhoven	2	3	4	3	2	4	2	2	2	2
Heimbach	3	3	0	2	0	2	3	0	2	0
Hürtgenwald	0	1	0	0	3	0	1	0	0	3
Inden	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0
Jülich	4	9	15	4	11	7	9	6	7	15
Kreuzau	0	4	2	2	9	0	4	2	4	5
Langerwehe	3	4	0	2	0	1	1	7	3	3
Linnich	7	5	5	8	4	1	8	5	5	4
Merzenich	0	1	2	1	2	2	2	2	0	1
Nideggen	0	0	2	1	2	1	2	3	6	2
Niederzier	1	3	3	1	3	0	4	2	2	3
Nörvenich	0	1	1	1	1	0	3	0	2	0
Titz	1	0	2	0	1	0	2	2	1	0
Vettweiß	0	0	0	0	0	1	0	0	0	2
Summe Kreis	21	34	36	25	39	19	42	31	34	40

Wohn- und Geschäftshäuser (Umsatz Verkäufe städte-/gemeindeweise)

Stadt/Gemeinde	Umsatz in Mio. EURO									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Aldenhoven	0,6	0,6	0,7	0,4	0,7	0,8	0,4	2,0	1,0	0,5
Heimbach	0,3	0,3	0,0	0,2	0,0	0,2	0,6	0,0	0,4	0,0
Hürtgenwald	0,0	0,2	0,0	0,0	0,3	0,0	0,1	0,0	0,0	0,7
Inden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	1,8	0,0	0,0	0,0
Jülich	0,6	2,4	3,9	2,7	5,4	2,1	3,1	3,4	2,7	10,7
Kreuzau	0,0	0,7	0,5	0,5	1,6	0,0	1,9	0,4	0,9	3,0
Langerwehe	0,6	0,7	0,0	0,6	0,0	0,1	0,1	1,2	0,5	0,9
Linnich	0,7	1,1	0,5	1,5	0,5	0,1	0,9	2,9	1,2	0,3
Merzenich	0,0	0,1	0,7	0,3	1,4	0,5	0,7	0,5	0,0	0,2
Nideggen	0,0	0,0	0,2	0,1	0,5	0,1	0,7	0,5	1,3	..0,5
Niederzier	0,5	0,2	0,5	0,2	0,6	0,0	0,6	..0,4	0,2	0,9
Nörvenich	0,0	0,5	0,3	0,1	0,1	0,0	0,9	0,0	0,4	0,0
Titz	0,1	0,0	0,5	0,0	0,1	0,0	0,3	0,3	0,2	0,0
Vettweiß	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,7
Summe Kreis	3,2	6,7	7,6	6,5	11,4	4,0	12,1	11,7	8,8	18,4

Wohn- und Geschäftshäuser (Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2017-2019 städte-/gemeindeweise)

Aldenhoven			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	1	0	0
>150 - 200	0	1	1
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	1
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	1	0

Heimbach			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	2	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Hürtgenwald			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	1
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	1
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	1
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Inden			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Jülich			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	1	0	1
> 50 - 100	0	1	0
>100 - 150	0	0	2
>150 - 200	1	0	0
>200 - 250	0	0	1
>250 - 300	0	2	0
>300 - 350	1	0	0
>350 - 400	0	1	3
>400 - 450	0	1	0
>450 - 500	0	1	2
über 500	3	1	6

Kreuzau			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	0	1
>100 - 150	0	2	0
>150 - 200	0	0	1
>200 - 250	0	1	1
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	1	0	0
>350 - 400	0	1	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	2

Langerwehe			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	1	0
>100 - 150	2	0	1
>150 - 200	3	1	1
>200 - 250	0	1	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	1	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	1

Linnich			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	0	1	1
> 50 - 100	1	0	2
>100 - 150	0	0	1
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	3	0
>250 - 300	1	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	1	0	0
>450 - 500	0	1	0
über 500	2	0	0

Merzenich			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	1	0	0
>150 - 200	0	0	1
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	1	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Nideggen			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	1	0
>150 - 200	3	3	1
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	1	1
>300 - 350	0	1	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Niederzier			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	1	0
>100 - 150	1	1	1
>150 - 200	0	0	1
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	1	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	1

Nörvenich			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	1	0
>200 - 250	0	1	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Titz			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	0	0
>100 - 150	0	1	0
>150 - 200	1	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Vettweiß			
€ in Tsd.	2017	2018	2019
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	2
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

5.2.2 Liegenschaftszinssatz Dreifamilienhäuser

Die hier veröffentlichten Werte sind aus Daten der Kaufpreissammlung (Verkäufe aus 2019) berechnet worden. Sie bieten einen Einblick in die tatsächliche, das heißt von Schätzungen weitestgehend unabhängige, Verzinsung des in Liegenschaften angelegten Kapitals.

Bei der Untersuchung des ausgewerteten Materials ließ sich erkennen, dass die mehr ertragsorientierten Wohnungen in größeren Objekten einen höheren Liegenschaftszins erzielten als die eigengenutzten Objekte in kleineren Wohneinheiten.

Bei den dargestellten Werten handelt es sich um Durchschnittswerte.

Bei der Bewertung von einzelnen Objekten können durchaus Abweichungen auftreten (die in der Art des Objekts begründet sind).

	Ø		Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
Gebäudeart	LZ	N	WFL	Kaufpreis	Miete	BWK	RND	BW
	%		m²	€/m² WFL	€/m²	%	Jahre	€/m²
Dreifamilienhäuser	2,9	2	278	1224	4,9	26,0	45	165
Standardabweichung	0,4		17	561	0,9	7,1	22	50

5.2.3 Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser

Die hier veröffentlichten Werte sind aus Daten der Kaufpreissammlung (Verkäufe aus 2019) berechnet worden. Sie bieten einen Einblick in die tatsächliche, das heißt von Schätzungen weitestgehend unabhängige, Verzinsung des in Liegenschaften angelegten Kapitals.

Bei der Untersuchung des ausgewerteten Materials ließ sich erkennen, dass die mehr ertragsorientierten Wohnungen in größeren Objekten einen höheren Liegenschaftszins erzielten als die eigengenutzten Objekte in kleineren Wohneinheiten.

Bei den dargestellten Werten handelt es sich um Durchschnittswerte.

Bei der Bewertung von einzelnen Objekten können durchaus Abweichungen auftreten (die in der Art des Objekts begründet sind).

	Ø		Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
Gebäudeart	LZ	N	WFL	Kaufpreis	Miete	BWK	RND	BW
	%		m ²	€/m ² WFL	€/m ²	%	Jahre	€/m ²
Mehrfamilienhäuser	4,1	6	425	1150	5,9	24,2	40	300
Standardabweichung	1,2		148	294	0,3	2,0	18	177

5.2.4 Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser

Die hier veröffentlichten Werte sind aus Daten der Kaufpreissammlung (Verkäufe aus 2019) berechnet worden. Sie bieten einen Einblick in die tatsächliche, das heißt von Schätzungen weitestgehend unabhängige, Verzinsung des in Liegenschaften angelegten Kapitals.

Bei den dargestellten Werten handelt es sich um Durchschnittswerte.

Bei der Bewertung von einzelnen Objekten können durchaus Abweichungen auftreten (die in der Art des Objekts begründet sind).

	Ø		Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
Gebäudeart	LZ	N	WFL	Kaufpreis	Miete	BWK	RND	BW
	%		m ²	€/m ² WFL	€/m ²	%	Jahre	€/m ²
Wohn- und Geschäftshäuser	5,0	2	324	1013	3,2	22,5	26	160
Standardabweichung	0,2		263	449	0,8	0,7	20	85

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1. Marktübersicht

Bebaute Gewerbegrundstücke (Anzahl Verkäufe städte-/gemeindeweise)

Stadt/Gemeinde	Anzahl									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Aldenhoven	3	5	2	2	5	6	2	2	1	4
Heimbach	0	1	2	2	1	0	0	6	2	5
Hürtgenwald	2	2	0	2	3	1	1	1	1	5
Inden	2	1	3	2	2	1	1	2	2	3
Jülich	5	7	7	4	7	9	11	8	8	6
Kreuzau	4	7	4	3	2	1	5	1	4	2
Langerwehe	2	3	0	1	7	1	1	3	1	3
Linnich	0	6	1	0	1	3	3	1	0	1
Merzenich	0	1	2	1	2	4	0	1	1	2
Nideggen	2	1	1	3	1	2	4	4	0	2
Niederzier	4	4	6	1	5	6	6	1	3	3
Nörvenich	3	0	2	0	1	3	1	0	1	3
Titz	1	2	0	3	0	1	3	0	0	3
Vettweiß	0	1	0	0	2	1	0	2	0	3
Summe Kreis	28	41	30	24	39	39	38	32	24	45

Bebaute Gewerbegrundstücke (Umsatz Verkäufe städte-/gemeindeweise)

Stadt/Gemeinde	Umsatz in Mio. EURO									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Aldenhoven	2,9	1,2	1,8	2,6	5,2	2,3	1,9	4,6	0,2	6,1
Heimbach	0,0	0,4	0,3	0,2	0,1	0,0	0,0	1,4	0,3	1,5
Hürtgenwald	0,5	0,4	0,0	0,3	3,8	0,1	0,0	0,4	0,8	1,1
Inden	0,1	2,5	6,9	1,3	1,0	0,1	2,9	1,8	0,6	73,2
Jülich	4,7	10,2	16,4	2,2	10,0	6,6	12,5	16,4	12,3	3,8
Kreuzau	8,9	1,2	0,6	1,5	0,7	0,4	1,8	0,2	1,5	1,3
Langerwehe	0,2	1,4	0,0	0,2	16,4	0,1	2,0	1,2	0,3	9,6
Linnich	0,0	1,6	0,2	0,0	0,3	0,6	0,8	0,3	0,0	0,4
Merzenich	0,0	0,5	0,8	5,8	0,6	1,0	0,0	0,9	0,4	1,1
Nideggen	1,3	3,8	0,2	0,8	0,2	5,7	1,6	7,2	0,0	0,8
Niederzier	8,4	3,2	5,7	0,3	3,4	14,2	6,4	0,2	2,6	1,3
Nörvenich	0,8	0,0	1,0	0,0	0,4	0,8	0,4	0,0	3,4	8,8
Titz	0,1	1,0	0,0	0,6	0,0	1,7	1,5	0,0	0,0	1,7
Vettweiß	0,0	0,4	0,0	0,0	5,9	0,1	0,0	0,1	0,0	0,4
Summe Kreis	27,9	27,8	34,0	15,8	48,0	33,7	31,8	34,7	22,4	111,1

5.3.2 Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	LZ
	%
Gewerbe	6,0

nach sachverständiger Einschätzung

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum (Erstverkauf) Marktübersicht

Es handeln sich jeweils um Erst- und Zweitverkäufe sowie Umwandlungen.

Wohnungseigentum (Anzahl Verkäufe städte-/gemeindeweise)

Stadt/Gemeinde	Anzahl									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Aldenhoven	6	7	10	9	8	9	47	67	13	13
Heimbach	44	15	18	23	9	5	20	10	6	1
Hürtgenwald	3	2	1	2	4	5	6	2	10	5
Inden	6	6	1	8	4	3	8	5	8	6
Jülich	50	62	80	79	54	52	67	46	69	96
Kreuzau	46	39	16	41	57	36	39	18	19	25
Langerwehe	18	24	14	13	38	24	18	36	21	28
Linnich	8	13	15	7	40	16	57	22	88	29
Merzenich	16	14	17	8	25	6	15	10	11	59
Nideggen	13	14	16	14	14	31	26	22	22	13
Niederzier	4	5	10	11	17	7	8	8	11	10
Nörvenich	20	15	17	16	17	18	19	22	96	12
Titz	5	7	11	6	5	7	3	16	3	5
Vettweiß	7	9	3	3	7	0	4	3	4	9
Summe Kreis	246	232	229	240	299	219	337	287	381	311

Wohnungseigentum (Umsatz Verkäufe städte-/gemeindeweise)

Stadt/Gemeinde	Umsatz in Mio. EURO									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Aldenhoven	0,4	0,6	0,9	0,9	0,7	0,7	7,0	9,8	1,8	1,8
Heimbach	9,6	3,6	4,5	4,0	1,6	1,3	4,6	2,0	1,2	0,2
Hürtgenwald	0,2	0,2	0,1	0,2	0,4	0,4	0,6	0,2	1,0	0,3
Inden	1,0	0,6	0,2	0,9	0,7	0,4	0,6	0,7	1,0	0,8
Jülich	8,4	8,0	7,4	9,1	6,0	5,6	8,1	5,4	10,1	18,9
Kreuzau	5,4	5,1	1,6	5,6	7,2	4,4	5,5	2,3	2,0	3,3
Langerwehe	1,2	1,1	1,0	0,8	2,2	1,1	1,6	5,2	3,0	4,0
Linnich	0,7	0,7	1,2	0,4	4,9	1,2	7,5	2,2	14,5	3,5
Merzenich	1,3	1,3	2,1	0,9	2,9	0,7	2,0	1,4	1,2	10,4
Nideggen	1,0	0,9	0,9	0,8	0,8	3,0	2,3	2,8	2,8	1,3
Niederzier	0,3	0,4	1,0	1,7	1,3	0,4	0,7	0,8	1,1	2,0
Nörvenich	2,0	1,0	1,1	1,5	1,6	1,6	1,7	1,8	16,4	1,0
Titz	0,4	0,4	1,4	0,9	0,2	0,7	0,2	1,0	0,2	0,3
Vettweiß	0,4	0,4	0,2	0,2	0,7	0,0	0,4	0,2	0,5	1,3
Summe Kreis	32,2	24,3	23,3	27,9	31,2	21,6	42,8	35,6	56,8	49,1

6.1.1 Durchschnittspreise

Es handelt sich jeweils um Erstverkäufe (Neubauten, inklusive Garage oder Stellplatz).

Erstverkäufe sind ab drei Verkäufe/Jahr in die Tabelle aufgenommen.

Die typischen Ausstattungsmerkmale sind: Zentralheizung, Warmwasserversorgung für Küche und Bad, Isolierverglasung, geflieste Bäder bzw. Duschen und ein Kellerraum.

Die Eigentumswohnungen wurden nach Lage des Objekts, Baujahr, Wohnungsgröße und Durchschnittspreis gestaffelt, wobei der niedrigste und höchste Wert der Wohneinheit angegeben wird.

Hinweis: Die Wertangaben für Eigentumswohnungen weisen neben den Abweichungen in der Lagequalität noch weitere sehr unterschiedliche Wertmerkmale auf - wie Gebäudeausstattung, Wohnfläche, Anzahl der Eigentumswohnungen pro Objekt, Kosten- und Instandhaltungsplanung, u.a.

Es handelt sich hierbei nicht um Richtwerte, sondern nur um den niedrigsten und höchsten Wert, der sich aus der Kaufpreissammlung des jeweiligen Jahres erkennen lässt.

Vertragsabschluss in der Gemeinde	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Aldenhoven €/m ² m ² Anzahl			1950-2800 50 – 90 40	1850-2800 50 – 75 52		
Heimbach €/m ² m ² Anzahl		2300-2750 80 – 135 5	2250-2800 80 – 120 18	2250-2500 80 – 155 6	1650-1850 95 – 140 5	
Jülich €/m ² m ² Anzahl			1700-3000 50 – 135 9		2700-3450 65 – 95 15	2900-3600 65 – 120 37
Kreuzau €/m ² m ² Anzahl	2000-2450 60 – 110 18	1950-2300 70 – 95 9	2250-2450 60 – 100 15	2000-2350 75 – 100 3		
Langerwehe €/m ² m ² Anzahl				1900-2500 50 – 180 7	2100-2450 50 - 95 6	2400-2600 65 - 90 7
Linnich €/m ² m ² Anzahl	1850-2700 55 – 90 24		2500-2700 60 – 70 40	2550-2750 55 – 70 7	2550-2700 40 – 70 29	2400-3050 45 – 70 10
Merzenich €/m ² m ² Anzahl						2500-4500 35 - 110 38
Nideggen €/m ² m ² Anzahl			1750-2250 60 – 80 3	1650-2700 65 – 95 3		
Niederzier €/m ² m ² Anzahl						3000 – 3250 65 - 110 4
Nörvenich €/m ² m ² Anzahl					2700-2900 60 76	

6.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum (Wiederverkauf)

6.2.1 Immobilienrichtwerte, Allgemeines

Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren (ohne Stadt Düren) veröffentlicht zum ersten Mal Immobilienrichtwerte für bauliche Objekte.

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in € pro m² Wohnfläche festgesetzt.

Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) bzw. der Vergleichswertrichtlinie dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren.

Die Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Wohnungseigentum im Weiterverkauf (keine Neubauwerte) wurden kreisweit (ohne Stadt Düren) in den Kernorten sowie zum geringen Teil in den Ortsteilen (entsprechend des Ordnungsmerkmals Gemarkung im Liegenschaftskataster) aufbereitet und abgeleitet.

Die abgeleiteten gebietstypischen Werte beziehen sich auf ein sog. Normobjekt, dessen Merkmale im weiteren beschrieben werden. Abweichungen einzelner individueller Objektmerkmale eines zu bewertenden Objektes von dem Normobjekt können sachverständig unter Beachtung der ebenfalls veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

In Außenbereichslagen oder in Gebieten mit überwiegend gewerblicher Nutzung wurden bisher keine Immobilienrichtwerte abgeleitet.

Zur Ableitung der Immobilienrichtwerte wurden die in der Kaufpreissammlung erfassten Objekte (Kauffälle) hinsichtlich der ermittelten Objektmerkmale und –zugehöriger Merkmalsausprägungen analysiert und ausgewertet. Dabei wurden Kauffälle der Jahre 2013 bis 2019 hinsichtlich der im folgenden beschriebenen Merkmale und Merkmalsausprägungen berücksichtigt.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Stellplätze und Garagen
- beziehen sich auf Grundstücke ohne Besonderheiten (z.B. Baulasten, Dienstbarkeiten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte usw.)
- gelten für im wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten oder sonstige Besonderheiten
- beziehen sich hinsichtlich ihrer Merkmale auf die jeweilige Merkmalsausprägung des Normobjektes.

Im Rahmen einer Immobilienbewertung müssen Abweichungen des Bewertungsobjektes von den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes mit Umrechnungskoeffizienten, die zum Teil ebenfalls aus den ausgewerteten Daten abgeleitet wurden, sachverständig berücksichtigt werden. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind ebenfalls gesondert

zu berücksichtigen (z.B. Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.). Gleiches gilt für zusätzlich andere besondere Objektmerkmale.

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

Im Kreis Düren werden Immobilienrichtwerte für Bestandsimmobilien in den folgenden Teilmärkten angeboten:

- Ein- und Zweifamilienhäuser (in Kapitel Nr. 5.1.2 beschrieben)
 - Wohnungseigentum (hier in diesem Kapitel Nr. 6.2 beschrieben)
-

6.2.2 Datenauswertung, Klassifizierung

Im einzelnen wurden die aus der Kaufpreissammlung ausgelesenen Daten in Bezug auf folgende Merkmale in bestimmte Merkmalsklassen klassifiziert, analysiert und ausgewertet:

Als Immobilienrichtwertbezirk

wurde in der Regel die Gemeinde gewählt. In begründeten Fällen wurden für verschiedene Gemeindeteile unterschiedliche Immobilienrichtwerte ermittelt. Dies insbesondere dort, wo in den zentralen Orten der jeweiligen Kommune erheblich andere Marktverhältnisse herrschen als im Rest des Gemeindegebietes.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem ländlich strukturierten Gebiet des Kreises Düren der Markt für Eigentumswohnungen zum Teil nur sehr schwach ausgeprägt ist und sich im Wesentlichen auf die Hauptorte beschränkt.

Das Verkaufsjahr gibt den Zeitpunkt des Verkaufs bzw. des Bewertungsstichtages wieder und ergibt sich insofern in die Merkmalsausprägungen

Vertragsjahr 2013
Vertragsjahr 2014
Vertragsjahr 2015
Vertragsjahr 2016
Vertragsjahr 2017
Vertragsjahr 2018
Vertragsjahr 2019

Das Gebäudealter wird aus der Differenz zwischen Verkaufszeitpunkt und Baujahr ermittelt und klassifiziert in das **Gebäudealter zu**

< 4 Jahre
4 - 10 Jahre
11 - 25 Jahre
26 - 40 Jahre
41 - 60 Jahre
61 - 90 Jahre
> 90 Jahre

Die Gebäudeart wird klassifiziert in

Zweifamilienhaus
Dreifamilienhaus
Mehrfamilienhaus
Wohn-und Geschäftshaus

Die **Wohnfläche** wird nach Größe klassifiziert in

bis 40 qm
41 - 80 qm
81 - 100 qm
101 - 120 qm
121 - 150 qm
> 150 qm

Die Wohnanlagengröße wird klassifiziert in

- bis 6 Wohneinheiten im Objekt
- 7 - 12 Wohneinheiten im Objekt
- 13 - 30 Wohneinheiten im Objekt
- 31 - 65 Wohneinheiten im Objekt
- über 65 Wohneinheiten im Objekt

Die Mietsituation wird klassifiziert in

- unvermietet
- vermietet

6.2.3 Definition des Normobjektes

Das Normobjekt für den Kreis Düren wurde im Rahmen der Auswertung und Festlegung der Immobilienrichtwerte wie folgt definiert. Es entspricht von seinen Merkmalsausprägungen den am häufigsten erfassten und ausgewerteten Objekten.

Verkaufsjahr 2019

Baujahr, hier in der Ausprägung Gebäudealter 11 – 25 Jahre

Gebäudeart Mehrfamilienhaus

Wohnfläche 41 – 80 qm

Wohnanlagengröße bis zu 6 Wohneinheiten

Mietsituation unvermietet

6.2.4 Auswertung der klassifizierten Daten im Wege einer multiplen Regression

Die Auswertung für die Immobilienrichtwerte Wohnungseigentum erfolgte analog der unter Nr. 5.1.4 beschriebenen Vorgehensweise zunächst auf der Ebene der Gemarkungen und wurde anschließend unter sachverständiger Abwägung auf die Gemeindeebene bzw. Gemarkungsebene zusammengefasst.

Im Übrigen wird in Bezug auf das Auswerteverfahren auf die Ausführungen unter Nr. 5.1.2 verwiesen.

Für die Ableitung der entsprechenden Umrechnungskoeffizienten wurden Daten einer Region im Rheinland, bestehend aus den Gebietskörperschaften Kreis Düren und dem Kreis Euskirchen zusammenfassend wie auch bezogen auf die einzelnen Gebietskörperschaften einzeln ausgewertet.

Die Ergebnisse der Gesamtauswertung in Bezug auf die Ergebnisse der Auswertung der Daten für den Bereich des Kreises Düren (ohne Stadt Düren) wurden sachverständig analysiert und bewertet und einer abschließenden Bewertung und Beschlussfassung des Gutachterausschusses in der Richtwertsitzung zugeführt. Dabei wurden die auf Basis der v.g. Berechnung erzielten Ergebnisse vorgestellt und diskutiert. Spezielle Marktkenntnisse des Gutachterausschusses konnten dabei zur Beschlussfassung sachverständig berücksichtigt werden. Die endgültig beschlossenen Werte spiegeln das spezielle Marktverhalten angemessen wieder.

6.2.5 Gebietstypische Immobilienwerte

Im Einzelnen ergeben sich für den Kreis Düren (ohne Stadt Düren) für die **Immobilienrichtwerte Wohnungseigentum** in den einzelnen Richtwertzonen folgende Werte:

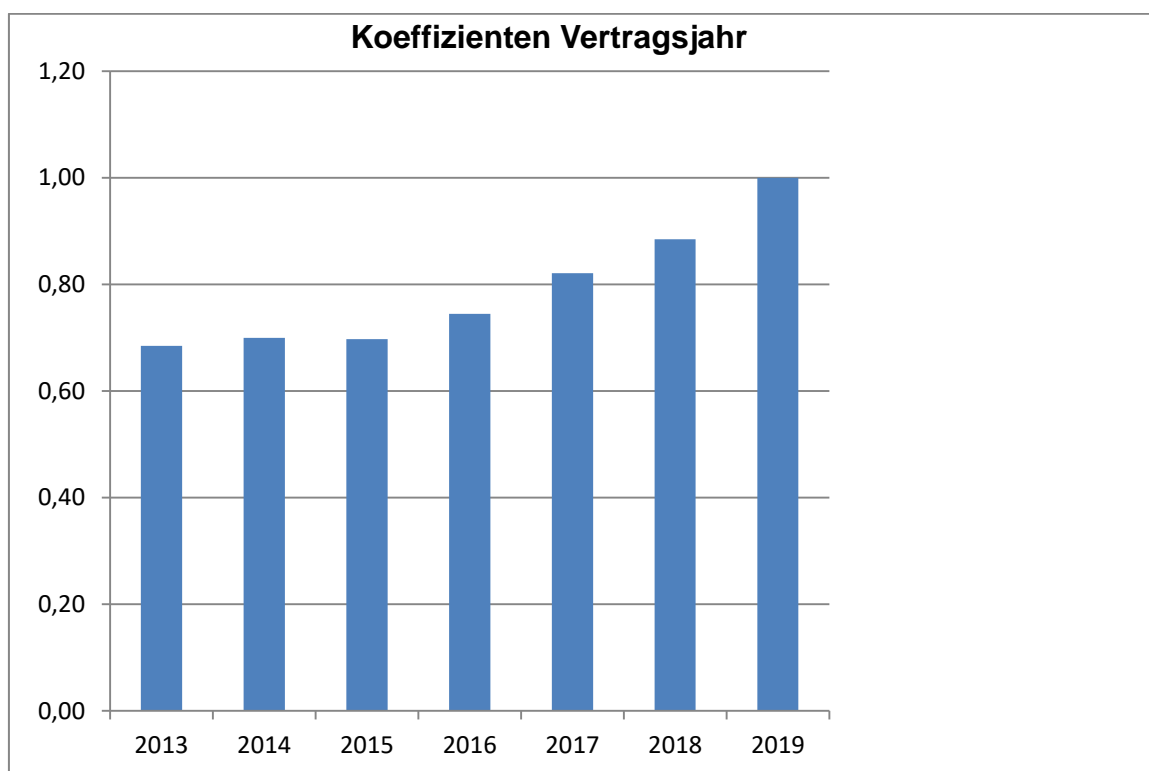
Gemeinde	Gemarkung	Immobilienrichtwert in Euro je qm
Aldenhoven		1.550,00 €
Heimbach	Heimbach	1.800,00 €
	Rest	1.500,00 €
Hürtgenwald		1.700,00 €
Inden		1.700,00 €
Jülich	Jülich	2.400,00 €
	Steinstrass	1.750,00 €
	Rest	1.650,00 €
Kreuzau	Kreuzau	2.000,00 €
	Winden	1.950,00 €
	Obermaubach- Schlagstein	1.800,00 €
	Thum	1.500,00 €
	Rest	1.700,00 €
Langerwehe		1.800,00 €
Linnich		1.500,00 €
Merzenich	Merzenich	2.000,00 €
	Rest	1.900,00 €
Nideggen	Nideggen	1.850,00 €
	Rest	1.500,00 €
Niederzier		1.750,00 €
Nörvenich		1.700,00 €
Titz		1.500,00 €
Vettweiß		1.600,00 €

6.2.6 Umrechnungskoeffizienten

Für die weiteren Merkmale der Auswertung ergeben sich für den Kreis Düren (ohne Stadt Düren) bezogen auf die jeweiligen Merkmalsausprägungen entsprechend der gebildeten Merkmalsklassen folgende Umrechnungskoeffizienten. Dabei sind die Merkmalsausprägungen des Normobjektes jeweils in grün gekennzeichnet.

Um an den Klassifizierungsgrenzen Unstetigkeiten zu vermeiden wurden bezüglich der betroffenen Merkmale die ermittelten Umrechnungskoeffizienten genutzt, um darauf aufbauend geeignete Tabellen abzuleiten um entsprechende Umrechnungen auf das Normobjekt stufenlos vornehmen zu können. Ergebnisse sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Vertragsjahr	Anzahl	Beschluss
2013	38	0,68
2014	137	0,70
2015	83	0,70
2016	166	0,74
2017	242	0,82
2018	101	0,88
2019	86	1,00

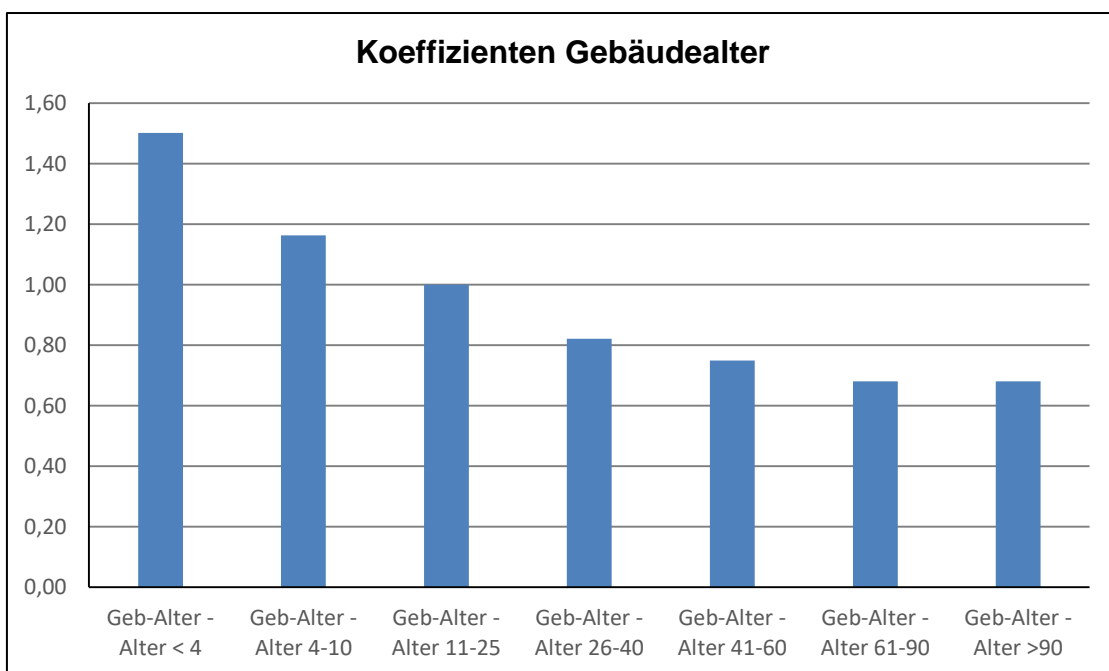


Vertragsjahr Umrechnungskoeffizienten

Jahr/Quartal	Faktor
2013/1	0,68
2013/2	0,69
2013/3	0,69
2013/4	0,69
2014/1	0,70
2014/2	0,70
2014/3	0,70
2014/4	0,70
2015/1	0,70
2015/2	0,71
2015/3	0,72
2015/4	0,73
2016/1	0,74
2016/2	0,76
2016/3	0,78
2016/4	0,80
2017/1	0,82
2017/2	0,84
2017/3	0,86
2017/4	0,87
2018/1	0,88
2018/2	0,91
2018/3	0,94
2018/4	0,97
2019/1	1,00

Gebäudealter Umrechnungskoeffizienten

Gebäudealter	Anzahl	Beschluss
Geb-Alter - Alter < 4	206	1,50
Geb-Alter - Alter 4-10	66	1,16
Geb-Alter - Alter 11-25	518	1,00
Geb-Alter - Alter 26-40	287	0,82
Geb-Alter - Alter 41-60	451	0,75
Geb-Alter - Alter 61-90	62	0,68
Geb-Alter - Alter >90	16	0,68

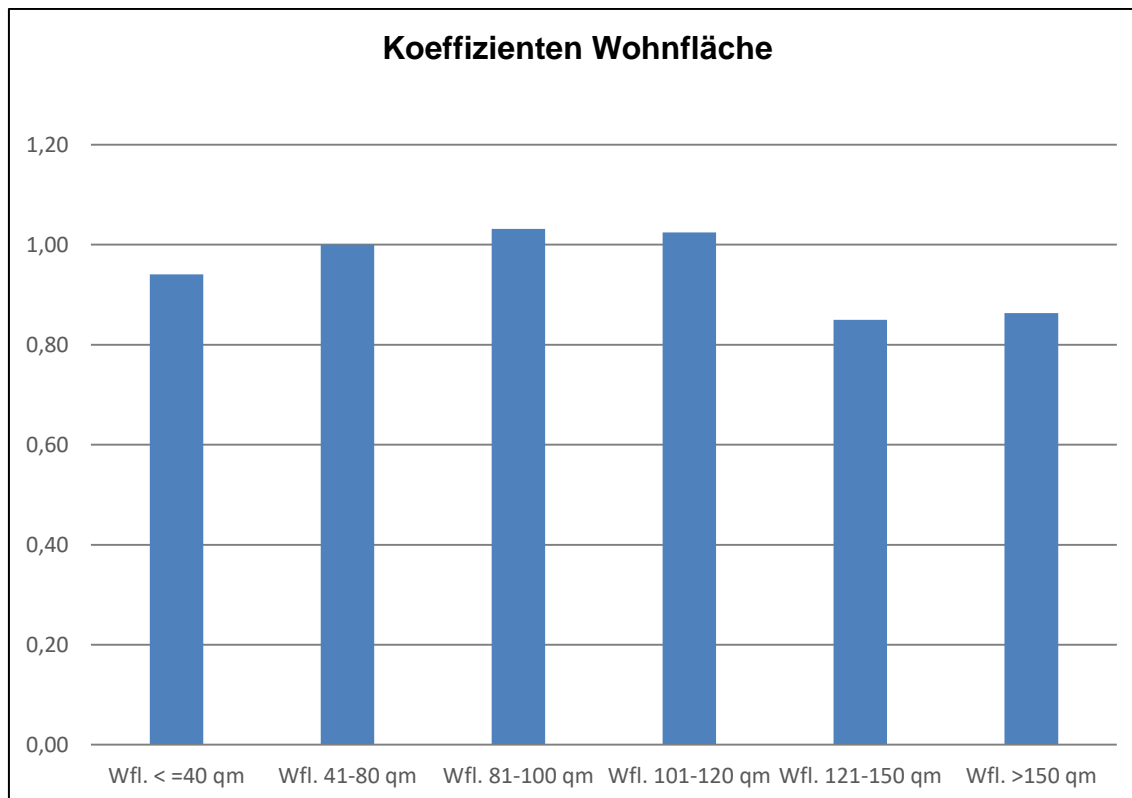


Gebäudealter Umrechnungskoeffizienten

Alter	Faktor	Alter	Faktor	Alter	Faktor
1	1,58	31	0,84	61	0,69
2	1,48	32	0,83	62	0,69
3	1,38	33	0,82	63	0,69
4	1,31	34	0,82	64	0,70
5	1,28	35	0,81	65	0,70
6	1,24	36	0,80	66	0,70
7	1,20	37	0,79	67	0,70
8	1,17	38	0,78	68	0,70
9	1,14	39	0,78	69	0,70
10	1,11	40	0,78	70	0,71
11	1,08	41	0,78	71	0,71
12	1,06	42	0,78	72	0,71
13	1,05	43	0,77	73	0,71
14	1,03	44	0,76	74	0,71
15	1,02	45	0,76	75	0,68
16	1,01	46	0,75	76	0,68
17	1,00	47	0,75	77	0,68
18	0,98	48	0,74	78	0,68
19	0,97	49	0,73	79	0,68
20	0,96	50	0,73	80	0,68
21	0,95	51	0,72	81	0,68
22	0,94	52	0,72	82	0,68
23	0,92	53	0,71	83	0,68
24	0,91	54	0,71	84	0,68
25	0,90	55	0,71	85	0,68
26	0,89	56	0,70	86	0,68
27	0,88	57	0,70	87	0,68
28	0,87	58	0,70	88	0,68
29	0,86	59	0,69	89	0,68
30	0,85	60	0,69	90	0,68

Wohnfläche Umrechnungskoeffizienten

Wohnfläche	Anzahl	Beschluss
Wfl. <=40 qm	65	0,94
Wfl. 41- 80 qm	912	1,00
Wfl. 81-100 qm	428	1,03
Wfl. 101-120 qm	144	1,02
Wfl. 121-150 qm	37	0,85
Wfl. >150 qm	20	0,86

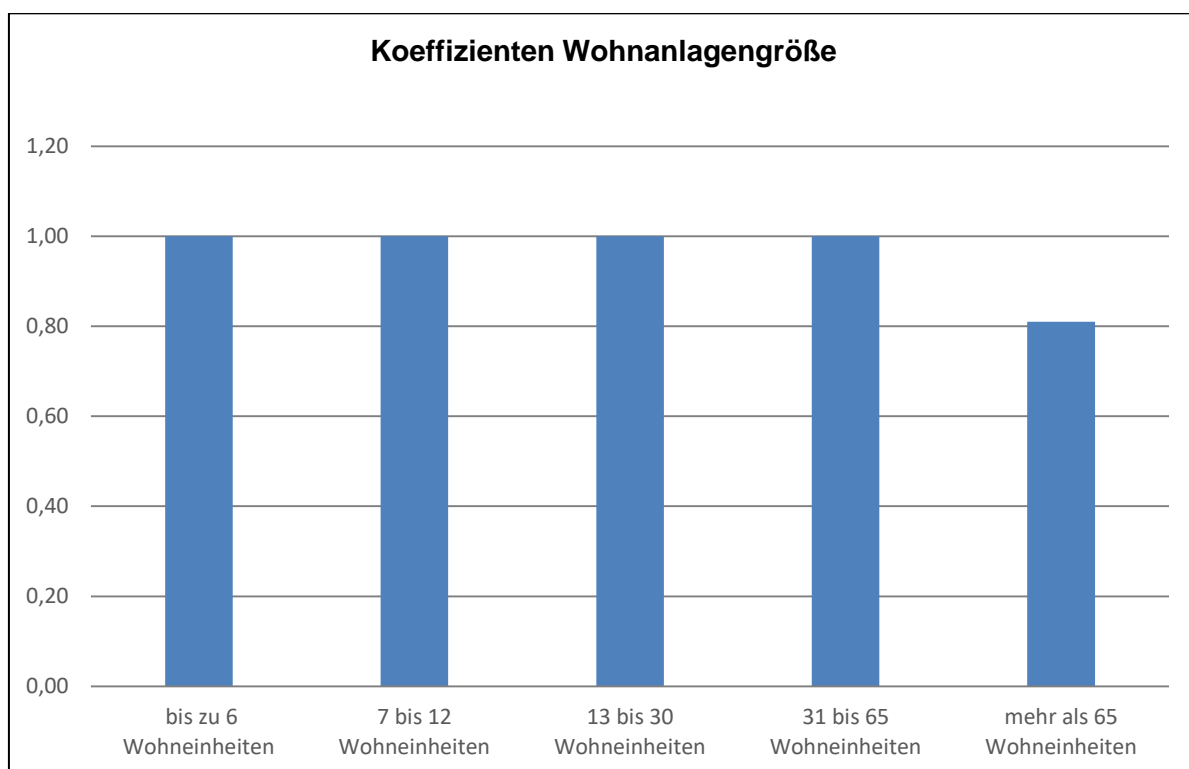


Wohnfläche Umrechnungskoeffizienten

Wohnfläche in qm	Faktor	Wohnfläche in qm	Faktor	Wohnfläche in qm	Faktor	Wohnfläche in qm	Faktor
40	0,94	81	1,02	122	0,94	163	0,85
41	0,94	82	1,02	123	0,93	164	0,85
42	0,95	83	1,02	124	0,92	165	0,85
43	0,95	84	1,02	125	0,92	166	0,85
44	0,95	85	1,02	126	0,91	167	0,85
45	0,96	86	1,03	127	0,90	168	0,85
46	0,96	87	1,03	128	0,90	169	0,85
47	0,96	88	1,03	129	0,89	170	0,85
48	0,96	89	1,03	130	0,88	171	0,85
49	0,97	90	1,03	131	0,88	172	0,85
50	0,97	91	1,03	132	0,87	173	0,85
51	0,97	92	1,03	133	0,86	174	0,85
52	0,98	93	1,03	134	0,86	175	0,85
53	0,98	94	1,03	135	0,85	176	0,85
54	0,98	95	1,03	136	0,85	177	0,85
55	0,99	96	1,03	137	0,85	178	0,85
56	0,99	97	1,03	138	0,85	179	0,85
57	0,99	98	1,03	139	0,85	180	0,85
58	0,99	99	1,03	140	0,85	181	0,86
59	1,00	100	1,03	141	0,85		
60	1,00	101	1,02	142	0,85		
61	1,00	102	1,02	143	0,85		
62	1,00	103	1,02	144	0,85		
63	1,00	104	1,02	145	0,85		
64	1,00	105	1,02	146	0,85		
65	1,00	106	1,02	147	0,85		
66	1,01	107	1,02	148	0,85		
67	1,01	108	1,02	149	0,85		
68	1,01	109	1,02	150	0,85		
69	1,01	110	1,02	151	0,85		
70	1,01	111	1,01	152	0,85		
71	1,01	112	1,01	153	0,85		
72	1,01	113	1,00	154	0,85		
73	1,01	114	0,99	155	0,85		
74	1,01	115	0,99	156	0,85		
75	1,01	116	0,98	157	0,85		
76	1,02	117	0,97	158	0,85		
77	1,02	118	0,97	159	0,85		
78	1,02	119	0,96	160	0,85		
79	1,02	120	0,95	161	0,85		
80	1,02	121	0,95	162	0,85		

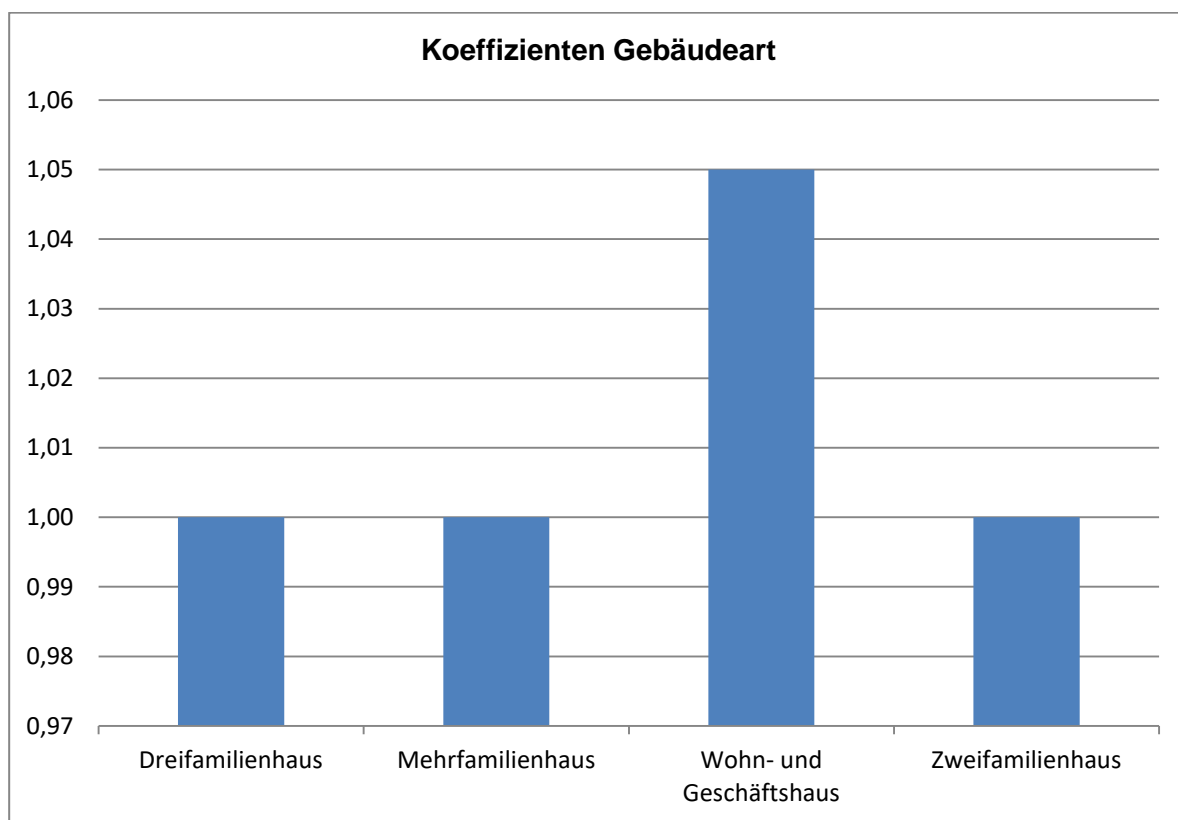
Wohnanlagengröße Umrechnungskoeffizienten

Wohnanlagengröße	Anzahl	Beschluss
bis zu 6 Wohneinheiten	702	1,00
7 bis 12 Wohneinheiten	505	1,00
13 bis 30 Wohneinheiten	318	1,00
31 bis 65 Wohneinheiten	35	1,00
mehr als 65 Wohneinheiten	33	0,81



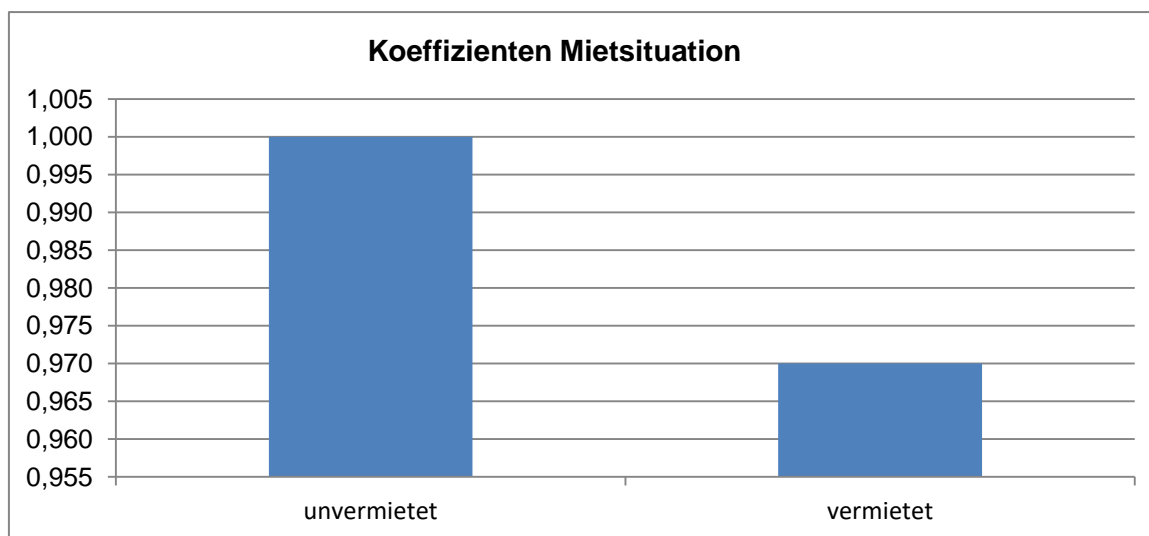
Gebäudeart Umrechnungskoeffizienten

Gebäudeart	Anzahl	Beschluss
Dreifamilienhaus	94	1,00
Mehrfamilienhaus	1364	1,00
Wohn- und Geschäftshaus	17	1,05
Zweifamilienhaus	106	1,00



Mietsituation Umrechnungskoeffizienten

Mietsituation	Anzahl	Beschluss
unvermietet	940	1,00
vermietet	384	0,97



6.2.7 Bereitstellung in BORIS plus.NRW

Die Bereitstellung der Immobilienrichtwerte erfolgt in Boris plus. NRW als Übersicht in Immobilienrichtwertzonen und als amtliche Auskunft im PDF Format. In den Fachinformationen werden abgeleitete Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht, die eine Berechnung des Vergleichswertes für ein konkretes Wertermittlungsobjekt ermöglichen.

Bei den Immobilienrichtwerten können die Werte und die beschreibenden Merkmale durch "Klicken" mit der linken Maustaste abgerufen werden. Es wird ein modales Fenster geöffnet, das die Details zum gewählten Immobilien Richtwert enthält. In diesem Fenster kann bei Bedarf ein Ausdruck in Form eines PDF Dokumentes erzeugt werden.

Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird im modalen Fenster die Berechnung einer Wertschätzung interaktiv in Form eines "Immobilien Preis Kalkulators" angeboten. Mit "Klick" auf das rote Rechner Symbol wird dieser gestartet. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Der Nutzer hat nun die Möglichkeit, die Angaben seines Objektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen beziehungsweise einzugeben. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in Prozent zu den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilien Richtwert berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Bei sehr großen Abweichungen erfolgt ein Hinweis, die eine Vergleichbarkeit des Objektes beeinträchtigen oder unmöglich machen. Neben dem ermittelten Immobilien Preis in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche wird auch der Immobilien Wert 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 Grundstückes sind nicht berücksichtigt und können zu einem von einem nach obigem Verfahren errechneten vorläufigen Vergleichswert u.U. erheblich 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.

6.3 Liegenschaftszinssätze

Die hier veröffentlichten Werte sind aus Daten der Kaufpreissammlung (Verkäufe aus 2019) berechnet worden. Sie bieten einen Einblick in die tatsächliche, das heißt von Schätzungen weitestgehend unabhängige, Verzinsung des in Liegenschaften angelegten Kapitals.

Bei der Untersuchung des ausgewerteten Materials ließ sich erkennen, dass die mehr ertragsorientierten Wohnungen in größeren Objekten einen höheren Liegenschaftszins erzielten als die eigengenutzten Objekte in kleineren Wohneinheiten.

Bei den dargestellten Werten handelt es sich um Durchschnittswerte.

Bei der Bewertung von einzelnen Objekten können durchaus Abweichungen auftreten (die in der Art des Objekts begründet sind).

	Ø		Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
Gebäudeart	LZ	N	WFL	Kaufpreis	Miete	BWK	RND	BW
	%		m ²	€/m ² WFL	€/m ²	%	Jahre	€/m ²
Wohnungseigentum (Erstverkauf)	2,2	11	87	3032	8,4	15,9	80	195
Standardabweichung	0,4		11	397	0,5	5,1	0	35

	Ø		Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
Gebäudeart	LZ	N	WFL	Kaufpreis	Miete	BWK	RND	BW
	%		m ²	€/m ² WFL	€/m ²	%	Jahre	€/m ²
Wohnungseigentum (Weiterverkauf)	3,0	8	84	1389	5,6	25,5	42	155
Standardabweichung	0,8		41	493	0,8	7,1	15	43

7 Modellbeschreibungen

Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Kapitalisierungszinssätzen) im Kreis Düren

Beschreibung in Anlehnung an das Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW)

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
Objektarten	Unterscheidung nach: Eigentumswohnungen, EFH/ZFH, DFH, MFH, Wohn- und Geschäftshäuser, Gewerbe
Bereinigter, normierter Kaufpreis (KP*)	§§ 7 und 8 ImmoWertV Bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar etc.) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt, signifikante Abweichung der tatsächlichen von der marktüblich erzielbaren Miete) zu bereinigen. Gemäß § 7 ImmoWertV sind Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung „erforderlicher Daten“ auszuschließen, es sei denn, ihre Auswirkungen können sicher erfasst werden. Wenn genügend Kaufpreismaterial zur Verfügung steht, sollte auf solche Objekte jedoch nicht zurückgegriffen werden. Der normierte Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie untergeordnete gewerbliche Anlagen, Garagen etc.
Wohn- und Nutzflächenberechnung	Lt. die im Fragebogen abgefragten Wohn- und Nutzflächen.
Rohertrag	<p>Rohertrag gemäß §18 Abs.2 ImmoWertV, Nr. 5 EW-RL 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 geeigneten örtlichen Mietspiegels • Daten einer Mietwertübersicht gemäß §5 (5) GAVO • Daten eines Mietwertrahmens (wenn kein geeigneter Mietspiegel vorliegt), • tatsächliche Mieten, die auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen sind. <p>Die Zusammenhänge zwischen marktüblich erzielbarem Ertrag, ortsüblicher Vergleichsmiete und tatsächlicher Miete sind in Anlage 4 verdeutlicht. Für die Kaufpreisauswertung empfiehlt es sich, bei dem Erwerber des Objektes Angaben zu Mietvertrag und einkommenden Erträgen im Kaufzeitpunkt anzufordern. Der marktübliche Ertrag kann über Mietspiegel, eine Mietwertübersicht, einen Mietwertrahmen oder die tatsächlichen Mieten, deren Marktüblichkeit geprüft wird, ermittelt werden. Weicht der tatsächlich einkommende Ertrag von dem marktüblichen Ertrag signifikant ab, so ist die Abweichung im Wege der Kaufpreisbereinigung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Benutzt der Gutachterausschuss einen Mietwertrahmen, so muss dieser als Modellkomponente mit den Liegenschaftszinssätzen veröffentlicht werden.</p> <p>Die marktüblich erzielbaren Erträge können unter Verwendung eines örtlich geeigneten Mietspiegels unter Berücksichtigung die im Fragebogen abgefragten Wohn-/Nutzflächen und Ausstattung ermittelt werden. Für die Wohngrößenanpassung wird empfohlen, die Miete um 1 % je 10 m² Übergröße zum oberen Grenzwert des Mietspiegels zu senken.</p>

Bewirtschaftungskosten	<p>Bewirtschaftungskosten gemäß §19 ImmoWertV und Nr. 6 EW-RL Die im Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze anzuwendenden Bewirtschaftungskosten sind Modellkomponenten. Es sind die Ansätze gemäß der Anlage 3 anzuwenden. Die Modellkomponenten zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze sind zu veröffentlichen. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören auch die Schönheitsreparaturen und die Betriebskosten, soweit sie nicht auf den Mieter umgelegt werden. Als Normalfall wird die vollständige Umlage der Schönheitsreparaturen und der Betriebskosten angenommen. Bei gewerblicher Nutzung wird darüber hinaus davon ausgegangen, dass der Vermieter bei den Instandhaltungskosten nur die Kosten an Dach und Fach trägt.</p> <p>Modellwerte für Bewirtschaftungskosten Die nachstehend dargestellten Modellwerte beziehen sich auf die Ertragswertrichtlinie vom 03.12.2015 (Stand 01.10.2019).</p> <p>Wohnnutzung:</p> <p>Verwaltungskosten (vgl. § 26 Absatz 2 und 3 und § 41 Absatz 2 II. BV) 295 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern 353 Euro jährlich je Eigentumswohnung 39 Euro jährlich je Garagen / Einstellplatz</p> <p>Instandhaltungskosten (vgl. § 28 Absatz 2 Nummer 2 und Absatz 5 II. BV) 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> <p>11,60 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche 87,40 Euro jährlich je Quadratmeter Tiefgarageneinstellplatz 68,40 Euro jährlich je Garage 42,10 Euro je Carport 26,30 Euro je Stellplatz</p> <p>Der pauschale Betrag je Quadratmeter Wohnfläche basiert auf der Ertragswertrichtlinie vom 03.12.2015 und ist als Modellansatz zu verstehen. Werden die Schönheitsreparaturen nicht von den Mietern getragen, so ist ein angemessener Zuschlag zu berücksichtigen.</p> <p>Mietausfallwagnis (vgl. § 29 II. BV) 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags.</p> <p><u>Bewirtschaftungskosten für Gewerbeobjekte:</u> Die Bewirtschaftungskosten für Gewerbeobjekte liegen in einer größeren Bandbreite. In der Anlage 2 wird eine Empfehlung auf der Grundlage der Fachliteratur und des Internets zur Höhe der Bewirtschaftungskosten bei Gewerbeobjekten gegeben. Es handelt sich hierbei um eine Empfehlung, in begründeten Ausnahmefällen können auch andere Werte angehalten werden.</p> <p>Gewerbliche Nutzung:</p> <p>Verwaltungskosten 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung. Hinweis: Es ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob der absolute Betrag für die ordnungsgemäße Verwaltung des jeweiligen Objektes angemessen ist.</p>
------------------------	--

	<p>Es wird empfohlen, in Abhängig von Objektart, Lage, Ausstattung und Mietverhältnis die Beträge zu überprüfen und zu geringe oder zu hohe absolute Beträge entsprechend anzupassen. In begründeten Einzelfällen kann von diesem Ansatz abgewichen werden.</p> <p>ab 3% bis 8% Nutzfläche groß klein Mietniveau hoch niedrig Zahl der Mietparteien gering hoch Lagequalität sehr gut schlecht Mieterqualität geringe Fluktuationsgefahr hohe Fluktuationsgefahr</p> <p>Instandhaltungskosten Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.</p> <p>100 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,</p> <p>50 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,</p> <p>30 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.</p> <p>Mietausfallwagnis 4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung. Hinweis: Im Einzelfall kann von diesem Wert abgewichen werden. Die Begründung kann sich auf die Lage, die Ausstattung, die Objektart und die Mietverhältnisse beziehen</p> <p>ab 3% bis 8% Lage gut mäßig Ausstattung gut mäßig Objektart Büro, Läden Lager, Gewerbe, Industrie Mietverträge langfristig kurzfristig</p>
<p>Reinertrag (Re)</p>	<p>Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten (§18 Abs.1 ImmoWertV, Nr. 5 EW-RL) $Re = Ro - BWK$</p>
<p>Gesamtnutzungsdauer</p>	<p>Als maßgebliche Gesamtnutzungsdauer ist grundsätzlich nur die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen ohne zwischenzeitliche Modernisierung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung ein positiver Reinertragsanteil für die baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbleibt. Zur Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer sind die Regelsätze analog zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW anzuwenden. Bei gewerblichen Objekten sind die Gesamtnutzungsdauern in der Regel geringer anzusetzen.</p>

<p>Restnutzungsdauer</p>	<p>Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs.6 ImmoWertV, Nr. 9 EW-RL Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Anlage 2 zu ermitteln. Die Tabellenwerte der Anlage 2 zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauern sind nach dem Alter und den ermittelten Modernisierungspunkten zu interpolieren. Die Vergabe der Modernisierungspunkte ist zu begründen bzw. als Punktzahl bei der Kaufvertragsauswertung zu erfassen. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben.</p> <p>Bei in einem Zuge durchgreifend modernisierten Objekten und besonderer energetischer Maßnahmen können im Einzelfall nach sachverständigem Ermessen längere als die aus den Tabellen errechneten Restnutzungsdauern angesetzt werden. Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen (s. Anlage 2).</p> <p>Das Punktraster kann analog auch bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden Anwendung finden.</p> <p>Objekte mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren sollen bei der Auswertung wegen der zwangsläufigen Unsicherheit der Ergebnisse nicht berücksichtigt werden. Werden dennoch Objekte mit geringen Restnutzungsdauern verwendet, so müssen alle Daten sehr genau ermittelt werden. Für gewerbliche Objekte mit geringer Gesamtnutzungsdauer kann die Grenze im Verhältnis niedriger sein.</p>	
<p>Bodenwertansatz</p>	<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>	
<p>Gebäudewert (G)</p>	<p>$G = KP \pm boG - BW$</p>	<p>KP = Kaufpreis</p>
<p>Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)</p>	$p = \left(\frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{G}{KP \pm boG} \right)$	<p>$q = 1 + p$; $n = \text{RND in Jahren}$ $boG = \text{besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale}$ siehe Grundstücksmarktbericht</p>

Modellbeschreibung zur Ableitung von Sachwertfaktoren im Kreis Düren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Die Sachwertfaktoren gemäß § 14 Absatz 2 Nr. 1 ImmoWertV werden im Kreis Düren auf der Basis

- der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 sowie
- dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA – NRW vom 21.06.2016

abgeleitet.

Die Verwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, schließt es im Einzelfall aber nicht aus, das Modell sachverständig zu interpretieren und auszufüllen. Es ist insbesondere zu beachten, dass die Anlagen 2 – 7 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW der Orientierung dienen und den Charakter einer Richtlinie besitzen, aber nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen abdecken können. Im Folgenden wird das verwendete Modell näher beschrieben:

• Einflussgröße	• Definition und Hinweise
Normalherstellungskosten (NHK)	NHK gemäß § 22 Absatz 1 ImmoWertV und Nr. 4.1.1 SW-RL (NHK 2010, s. Anlage 1) NHK sind als Modellgröße innerhalb des Sachwertverfahrens anzusehen. Sie sollen in ihrer Größenordnung plausibel und aktuell sein, haben aber nicht den Anspruch, die tatsächlichen Herstellungskosten eines Bewertungsobjekts abzubilden.
Baunebenkosten (BNK)	Die BNK sind in den NHK 2010 enthalten.
Land und Ortsgröße	Die NHK 2010 gehen als Modellgröße in die Sachwertberechnung ein; Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) sind nicht zu verwenden (Mischkalkulation, s. Anlage 6)
Gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse	SW-RL Nr. 4.1.1.6 Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung ist aus den gegebenen Gebäudearten durch jeweils anteiligen Ansatz abzuleiten. Das Kellergeschoss der NHK 2010 enthält grundsätzlich keine Aus- oder Einbauten, weder zu Wohnzwecken noch zu Hobbyzwecken (Sauna, Bar etc.). Diese sind ggf. sachverständig als boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) zu berücksichtigen. Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, ist mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudearten zu bewerten.

Gebäudestandard	<p>SW-RL Nr. 4.1.1.2</p> <p>Die Beschreibung der Gebäudestandards in Anlage 2 SW-RL ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).</p>
Bezugsmaßstab	<p>SW-RL Nr. 4.1.1.4</p> <p>Die NHK 2010 beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02.</p>
Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Drempel und Spitzboden	<p>SW-RL Nr. 4.1.1.5</p> <p>Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempel von 1m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempel kalkuliert.</p> <p>Der Grad der Nutzbarkeit von nicht ausgebauten Dachgeschossen hat mannigfaltige Erscheinungsformen. Die BGF als Bezugsmaßstab ist unabhängig vom Vorhandensein eines Drempels. Die Fläche eines Spitzbodens wird nach der SW-RL nicht in die BGF eingerechnet (s. Anlage 8 Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW).</p> <p>Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossen sind durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK 2010 zu berücksichtigen; die Höhe der Zu- oder Abschläge ist zu begründen. Anlage 5 des Modelles zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW enthält entsprechende Orientierungswerte.</p>
Baupreisindex	<p>SW-RL Nr. 4.1.2</p> <p>Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer / Einfamiliengebäude, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt, Schrift, Preisindizes für die Bauwirtschaft.</p>

Baujahr / Alter	Das tatsächliche Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Jahr der Errichtung (Baujahr).
Gesamtnutzungsdauer (GND)	ImmoWertV § 23 Satz 3; SW-RL Nr. 4.3.1 Die GND ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie wird als Modellgröße behandelt und abweichend von der SW-RL auf pauschal 80 Jahre festgesetzt. Hier wird dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der SW-RL gefolgt.
Restnutzungsdauer (RND)	§ 6 Absatz 6 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3.2 Die RND ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Anlage 4 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW zu ermitteln. Die Tabellenwerte der Anlage 4 zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind nach dem Alter und den ermittelten Modernisierungspunkten zu interpolieren. Die Vergabe der Modernisierungspunkte ist zu begründen. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen RND kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben.
Alterswertminderung	§ 23 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3 Die Alterswertminderung ist linear nach dem Verhältnis von RND zur GND zu ermitteln.
bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	SW-RL Nr. 4.2 Die Hausanschlüsse werden separat erfasst. Diese werden mit 5.000,- € und Hausanschlüsse mit Gas mit 6.000,- € in Ansatz gebracht. Jedoch muss hierbei noch die Alterswertminderung berücksichtigt werden. Die Sachwerte der für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden bei der Kaufvertragsauswertung nach Erfahrungssätzen pauschaliert berücksichtigt (ca. 3 %).
In der BGF nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile)	SW-RL Nr. 4.1.1.7 Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gesondert nach Anlage 6 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW oder nach Literaturangaben bzw. eigenen Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaikanlagen sind ggf. als boG zu bewerten.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	§ 8 Absatz 3 ImmoWertV; SW-RL Nr. 6 Es ist zu beachten, dass der marktübliche Werteeinfluss und in der Regel nicht die Kosten in Ansatz zu bringen sind.
Bodenwert	§ 16 ImmoWertV Der Bodenwert ist ungedämpft anzusetzen. Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der zulässigen Nutzung ist zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 BauGB). Der ungedämpfte Bodenwert entspricht dieser Definition und ist entsprechend aus Vergleichspreisen oder dem Bodenrichtwert abzuleiten.
Grundstücksfläche	Selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV sind gesondert zu berücksichtigen.
Sachwertfaktor	$k = \frac{KP \pm boG}{vSW}$

k = Sachwertfaktor

KP = Kaufpreis

boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

vSW = vorläufiger Sachwert

8 Kontakte und Adressen

Kreis Düren

(Zuständig für den Kreis Düren ohne Stadtgebiet Düren)

Geschäftsstelle
Kreisverwaltung
52348 Düren

Vorsitzender: Herr Steins 02421/22-2752
Leiter der Geschäftsstelle: Herr Buchendorfer 02421/22-1062400

Stadt Düren

(Zuständig für das Stadtgebiet Düren)

Geschäftsstelle
Stadtverwaltung
52355 Düren

Vorsitzender/Leiter der Geschäftsstelle: Herr Fischöder 02421/25-1336

Kreis Euskirchen

Geschäftsstelle
Kreisverwaltung
53877 Euskirchen

Vorsitzender: Herr Rang 02251/15-380
Leiterin der Geschäftsstelle: Frau Zavelberg 02251/15-347

Rhein-Erft-Kreis

Geschäftsstelle
Kreisverwaltung
50126 Bergheim

Vorsitzende: Frau Vaaßen 02271/83-16210
Leiter der Geschäftsstelle: Herr Hochbaum 02271/83-16213

Städteregion Aachen

Geschäftsstelle
Städteregion Aachen
52070 Aachen

Vorsitzende: Frau Littek-Braun 0241/5198-2541
Leiter der Geschäftsstelle: Herr Vollmert 0241/5198-2555

Kreis Heinsberg

Geschäftsstelle
Kreisverwaltung
52525 Heinsberg

Vorsitzender: Herr Giesen 02452/13-6201
Leiter der Geschäftsstelle: Herr Herfs 02452/13-6224

**Oberer Gutachterausschuss
für Grundstückswerte in NRW**

Muffendorfer Straße 19-21
53177 Bonn

Tel.: 0221/147-3321
Fax: 0221/147-4874
E-Mail: oga@brk.nrw.de

9 Anlagen

9.1 Gebühren des Gutachterausschusses

Auszug gem. Kostentarif (VermWertKostT) der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW) vom 12.12.2019.

Amtliche Grundstückswertermittlung

Gutachten

Die Gebühren für Gutachten gemäß der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 (GV. NRW. S. 146) in der jeweils geltenden Fassung sind aus der Summe der Gebührenanteile nach den Tarifstellen 5.1.1 und 5.1.2 abzurechnen. Diese Gebührenregelungen gelten nicht für Gutachten, die nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776) in der jeweils geltenden Fassung vergütet werden.

Hinweis: Bei der Tätigkeit der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Bezug auf die Erstellung von Verkehrswertgutachten handelt es sich um eine wirtschaftliche Tätigkeit, deren Umsätze der Umsatzbesteuerung unterliegen. Somit wird zusätzlich zu den folgenden Gebühren auch die gesetzliche Umsatzsteuer erhoben.

Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölfwachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen:

a) Wert bis einschließlich 1 Million Euro

Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1 250 Euro,

b) Wert über 1 Million Euro bis einschließlich 10 Millionen Euro

Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2 250 Euro,

c) Wert über 10 Millionen bis einschließlich 100 Millionen Euro

Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7 250 Euro,

d) Wert über 100 Millionen Euro

Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47 250 Euro.

Mehr- oder Minderaufwand ist gemäß den Nummern 5.1.2.1 und 5.1.2.2 zu berücksichtigen.

Führen

- a) gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße beziehungsweise Recherchen,
- b) besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht),
- c) aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten,
- d) weitere Wertermittlungstichtage oder
- e) sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften

zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 ist als Gebührenzuschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4.000 Euro betragen.

Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene Minderaufwand anhand der Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 zu bemessen. Diese Bemessung ist im Kostenbescheid zu erläutern. Wird auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen, ist der Minderaufwand nur für das aktuelle Gutachten als Ermäßigung anzurechnen. Werden die Leistungen gleichzeitig für mehrere Gutachten erbracht, ist der Minderaufwand auf alle Gutachten zu gleichen Teilen als Ermäßigung anzurechnen. Der Minderaufwand darf jedoch je Gutachten maximal 50 Prozent der jeweiligen Gebühr nach Nummer 5.1.1 betragen.

Für Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses

Gebühr: 150 Prozent der Gebühren nach den Nummern 5.1.1 und 5.1.2

Mehrausfertigungen des Gutachtens oder Obergutachtens, gegebenenfalls einschließlich einer amtlichen Beglaubigung:

- a) eine Mehrausfertigung für den Eigentümer des begutachteten Objektes

Gebühr: keine,

- b) bis zu drei beantragte Mehrausfertigungen

Gebühr: keine,

- c) jede weitere beantragte Mehrausfertigung

Gebühr: 30 Euro.

Besondere Bodenrichtwerte

Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte gemäß § 196 Absatz 1 Satz 6 und 7 des Baugesetzbuchs

a) in der Sitzung des Gutachterausschusses zur jährlichen Festlegung der Bodenrichtwerte

Gebühr: keine,

b) durch separate Antragsbearbeitung außerhalb dieser Sitzung

Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7.

Dokumente und Daten

Bereitstellung über automatisierte Abrufverfahren

Gebühr: keine

Bereitstellung durch Personal

Auskunft aus der Kaufpreissammlung, je Antrag für

a) bis zu 50 nicht anonymisierte Kauffälle

Gebühr: 140 Euro,

b) jeden weiteren nicht anonymisierten Kauffall

Gebühr: 10 Euro,

c) anonymisierte Kauffälle

Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7.

Sonstige Dokumente und Daten

Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 (zur Zeit 23 Euro je angefangene Arbeitsviertelstunde)

9.2 Bewirtschaftungskosten nach AGVGA-Modell (Stand 28.02.2020)

Verbraucherpreisindex 2010 = 100

Zeitpunkt	Index
Oktober 2014	106,7
Oktober 2015	107,0
Oktober 2016	107,9
Oktober 2017	109,6
Oktober 2018	112,3

Verbraucherpreisindex 2015 = 100

Zeitpunkt	Index
Oktober 2001	81,6
Oktober 2014	99,5
Oktober 2019	106,1

Verwaltungskosten [€]

Beschreibung	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wohnung / Einfam. (Normal)	280	281	283	288	295	299
ETW	335	336	339	344	353	358
Garage / Einstellplatz	37	37	37	38	39	39

Instandhaltungskosten

Beschreibung	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wohnfläche [€/m ²]	11,0	11,0	11,1	11,3	11,6	11,7
Tiefgarageneinstellplatz	83,0	83,2	83,9	85,3	87,4	88,5
Garage	65,0	65,2	65,7	66,8	68,4	69,3
Carport	40,0	40,1	40,4	41,1	42,1	42,7
Stellplatz	25,0	25,1	25,3	25,7	26,3	26,7

Anmerkung:

Der Verbraucherpreisindex wurde umgestellt. Es wird für die Werte ab dem Jahr 2020 der neue Index 2015=100 verwendet.

Die Fortschreibung erfolgt für die Verwaltungskosten und für die Instandhaltungskosten der Wohnfläche ausgehend vom Ausgangswert 2001 auf den Wert für 2020 und wird dann gerundet. Die Instandhaltungskosten vom Tiefgaragenstellplatz bis zum Stellplatz erfolgt auf der Grundlage der Werte von 2015, da in den Ausgangswerten der Anlage 3 des AGVGA-Modells keine Schönheitsreparaturen enthalten sind und diese nur für unser Modell so eingeführt wurden.

9.3 Bodenwert für Grundstücke mit Übertiefen

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.

Die Preisbildung bei Verkäufen von übertiefen Grundstücken ist sehr individuell. Bei der Reduktion von Kaufpreisen auf den theoretischen Hinterlandanteil ergeben sich Preise von wenigen Euro bis zum vollen Baulandrichtwert.

Ein prozentualer Abschlag nach Tiefen gestaffelt führt zu keinem signifikanten Ergebnis.

Der Gutachterausschuss des Kreises Düren geht seit Jahren nicht von sogenannten Tiefenabschlagstabellen bei der Berechnung von Hinterland aus, sondern bringt pauschale Werte für Hinterland zum Ansatz.

Bei einem Grundstück mit bis zu 60 m Tiefe geht der Gutachterausschuss von einem Hinterlandpreis von 10 - 15 % des Baulandrichtwerts aus.

Bei sehr tiefen Grundstücken kann der Hinterlandpreis bis auf das Niveau des landwirtschaftlichen Richtwerts sinken.

Beschreibung des Grundstücks:

regelmäßiger Grundstückszuschnitt
direkt an das Bauvorderland anschließend
keinerlei absehbare Bauerwartung
keine sonstigen Belastungen (weder rechtlich noch tatsächlich)
Grundstückstiefe bis ca. 60 m

9.4 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Besonderheiten im Kreis Düren durch die Braunkohletagebaue Hambach und Inden

Im Gebiet des Kreises Düren liegen die beiden Braunkohletagebaue Hambach und Inden, die von der RWE Power AG zur Sicherstellung der langfristigen Stromversorgung betrieben werden. Die Braunkohletagebaue wurden nach den Vorschriften des Landesplanungsgesetzes NRW in öffentlich-rechtlichen Braunkohlenplanverfahren geplant und genehmigt. Die Betriebsführung richtet sich nach den Vorschriften des Bundesberggesetzes, das auch die Entschädigung der betroffenen Grundstückseigentümer und Rechteinhaber regelt. So stehen den Berechtigten nach dem Bundesberggesetz (BBergG) als Entschädigung der Verkehrswert und die sonstigen Vermögensnachteile zu. Die Ermittlung des Verkehrswertes richtet sich nach § 85 BBergG und in Verbindung mit § 199 Abs. 1 Baugesetzbuch und der ImmoWertV.

Neben unbebauten Grundstücken sind von der RWE Power AG auch bebaute Grundstücke im Rahmen der Umsiedlung ganzer Orte zu erwerben. Im Braunkohlenabbaugebiet Tagebau Inden ist die Umsiedlung von Pier mit den Ortsteilen Pommenich und Vilvenich zwischenzeitlich vollständig abgeschlossen.

Im Abbaugebiet des Tagebaues Hambach hat die Bezirksregierung Köln als Regionalplanungsbehörde den Braunkohlenplan für die Umsiedlung der im Gemeindegebiet von Merzenich umzusiedelnden Ortschaft Morschenich aufgestellt. Von den Umsiedlern wurde ein Umsiedlungsstandort nahe Merzenich gewählt.

Die Umsiedler haben bereits ihre Grundstücke zugeteilt bekommen und überwiegend sind bereits Wohnhäuser fertiggestellt.

Die Entschädigung der betroffenen Umsiedler ist in der revierweiten Regelung vom 06.07.2010 festgehalten, deren Anwendung zwischen dem Land NRW, vertreten durch die Bezirksregierung Köln; und der RWE Power AG am 15.09.2010 vertraglich vereinbart wurde und die im Internet auf der Homepage der Bezirksregierung Köln einsehbar ist. Danach erhalten die Umsiedler im Rahmen der gütlichen Einigung neben dem gesetzlichen Entschädigungsanspruch definierte Zulagen.

Auch in den umzusiedelnden Orten und bei den umliegenden Flächen ist es Aufgabe des Gutachterausschusses, Bodenrichtwerte zu ermitteln. Dies gilt sowohl für die Richtwerte für Bauland als auch für landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Grundstücke.

Da die Richtwerte den unbeeinflussten Markt widerspiegeln sollen, sind möglicherweise vorhandene Einflüsse des Braunkohlenabbaus bei einer besonderen gutachterlichen Untersuchung außen vor zu lassen. Für Morschenich wurde eine entsprechende Bewertung vorgenommen, deren Ergebnis Grundlage zur Ermittlung des Bodenrichtwerts für Wohnbauland war. Dazu hat der Gutachterausschuss auf Kaufpreise vergleichbarer Orte (Referenzorte) zurückgegriffen, um so Bodenwerte ohne Berücksichtigung etwa durch den Tagebau vorhandener Auswirkungen auf die Preisentwicklung zu bestimmen.

Da die Umsiedlung der Ortschaft Morschenich weitgehend abgeschlossen ist und kein normaler Grundstücksmarkt existiert, wurde auf eine weitere Ausweisung eines Bodenrichtwertes für die alte Ortslage Morschenich verzichtet.

Die Grundstückspreise im Umsiedlungsgebiet Morschenich-Neu, östlich von Merzenich, werden derzeit noch durch die Preisbildung der Umsiedlung beeinflusst.

9.5 Besonderheit durch Überschwemmungsgebiete

Die Bezirksregierung Köln hat auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes NRW (LWG) Überschwemmungsgebiete festgesetzt.

Die ausgewiesenen Gebiete dienen dem Erhalt natürlicher Rückhalte- und Überflutungsflächen und werden bei einem 100-jährigen Hochwasser zur Entlastung beansprucht und überschwemmt.

In Überschwemmungsgebieten werden Handlungen verboten, die sich negativ auf den Hochwasserabfluss auswirken können.

Im Kreis Düren gibt es verschiedene Überschwemmungsgebiete.

http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/leistungen/abteilung05/54/hochwasserschutz/ueberschwemmungsgebiete/index.html

Die Überschwemmungsgebiete liegen im Kreis Düren überwiegend in land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebieten.

Durch die Lage eines Grundstücks innerhalb eines Überschwemmungsgebiets können bestimmte Restriktionen für die Bebauung eines Grundstücks entstehen.

Diese können im Einzelfall so weit gehen, dass eine Bebauung nicht genehmigt wird.

Bei der Festsetzung der Bodenrichtwerte für den Kreis Düren durch den Gutachterausschuss fand die Lage eines Grundstücks innerhalb eines Überschwemmungsgebiets keine besondere Berücksichtigung.

Die Besonderheiten, die sich eventuell ergeben, müssen im Einzelfall im konkreten Bewertungsfall geklärt werden. Im Übrigen geht der Gutachterausschuss davon aus, dass alleine die förmliche Festsetzung der Überschwemmungsgebiete zu keiner allgemeinen Veränderung der Grundstücksqualität innerhalb eines Gebiets geführt hat. Die Lage innerhalb eines gefährdeten Gebiets war i.d.R. auch vor der förmlichen Festsetzung bekannt und spiegelt sich in den vorhandenen Kaufpreisen wieder und ist somit in den Bodenrichtwerten bereits enthalten.

Auswirkungen der ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete auf die Grundstückswerte sind im Kreis Düren bisher nicht zu beobachten. Die Lage eines Grundstücks in einem festgesetzten Hochwasser-Risikogebiet wird nicht wertmindernd berücksichtigt, da diese in den verwendeten Vergleichspreisen und Bodenrichtwerten bereits enthalten ist.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Düren

www.boris.nrw.de

