Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Düren (ohne Stadt Düren)

Grundstücksmarktbericht 2021
für den Kreis Düren

www.boris.nrw.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Düren

Herausgeber
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Geschäftsstelle
Bismarckstr. 16
52348 Düren

Telefon 02421/22-1062400
Fax 02421/22-1062962

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-dueren.de
Internet: https://www.kreis-dueren.de/kreishaus/amt/katasteramt/gutachterausschuss.php

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
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 2021,
dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
https://www.boris.nrw.de

Inhaltsverzeichnis

0 Der Kreis Düren 6
1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben 7
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 9
3 Umsätze 10
3.1 Gesamtumsatz 10
3.1.1 Anzahl der Kauffälle und Verteilung auf die Teilmärkte 10
3.1.2 Gesamtumsatz in Mio. € und Verteilung auf die Teilmärkte 11
3.1.3 Kauffälle und Gesamtumsätze nach Gemeinden 12
3.2 Unbebaute Grundstücke 13
3.3 Bebaute Grundstücke 14
3.4 Wohnungs-/Teileigentum 15
4 Unbebaute Grundstücke 16
4.1 Individueller Wohnungsbau 18
4.2 Gewerbliche Bauflächen 19
4.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen 20
4.4 Bauerwartungsland und Rohbauland 21
4.5 Sonstige unbebaute Grundstücke 22
4.6 Bodenrichtwerte 23
4.6.1 Definition 23
4.6.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW 23
4.6.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte 24
4.6.4 Umrechnungskoeffizienten 25
4.6.5 Indexreihen 26
4.7 Örtliche Fachinformationen 29
5 Bebaute Grundstücke 31
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 31
5.1.1 Durchschnittspreise in EUR/m² Wohnfläche nach Baujahrsklassen 31
5.1.2 Immobilienrichtwerte 32
5.1.3 Immobilien-Preis-Kalkulator 33
5.1.4 Sachwertfaktoren 34
5.1.5 Liegenschaftszinssätze 41
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude 42
5.2.1 Durchschnittspreise 42
5.2.2 Liegenschaftszinssätze 43
5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude 44
6 Wohnungs- und Teileigentum 45
6.1 Wohnungseigentum 46
6.1.1 Kauffälle und Umsätze nach Gemeinde und Baujahrsklassen 46
6.1.2 Durchschnittspreise in €/m² Wohnfläche nach Gemeinde und Baujahrsklassen 47
6.2 Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum 48
6.3 Liegenschaftszinssätze 49
7 Mieten und Pachten 50
8 Modellbeschreibungen 51
8.1 Sachwertfaktoren 51
8.2 Liegenschaftszinssätze 53
10 Kontakte und Adressen 56

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

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

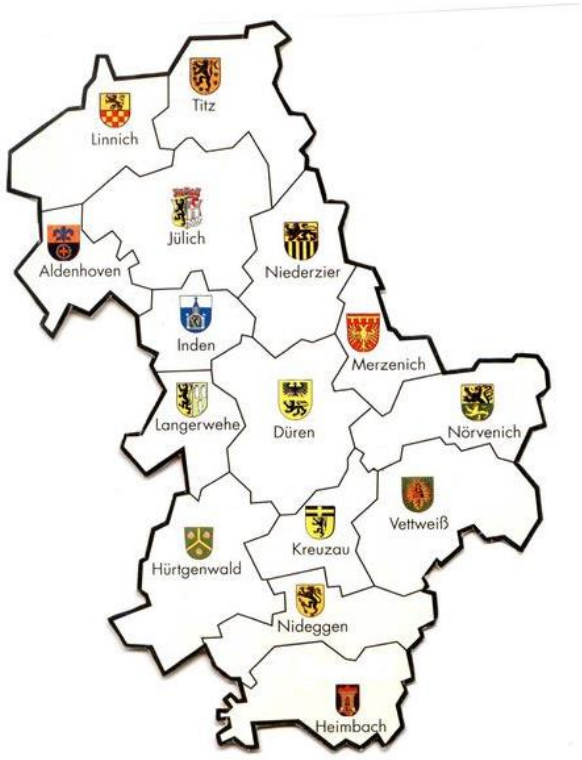
Abkürzung	Bedeutung
Mittel	Mittelwert. Im Ausnahmefalle kann das Zeichen Ø verwendet werden
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
N	Anzahl
getr. Mittel	Getrimmtes Mittel
unterer Ber.	Unterer Bereich nach Trimmen
oberer Ber.	Oberer Bereich nach Trimmen
s	Empirische Standardabweichung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

0 Der Kreis Düren

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

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

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



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

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

Auch die beiden aktiven Tagebaue Hambach und Inden prägen den Kreis Düren. Die rekultivierte Abraumhalde Sophienhöhe – der größte von Menschenhand geschaffene Berg - lockt Wanderer und Radler an. Auf dem Gipfel der Goltsteinkuppe verschafft die stählerne Aussichtsfigur Indemann den Besuchern einen Überblick über die Tagebaulandschaft im Wandel.

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

(Quelle: www.kreis-dueren.de)

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gemäß Bundesbaugesetz (BBauG) bzw. Baugesetzbuch (BauGB) von 1960 in der derzeit gültigen Fassung für den Bereich der kreisfreien Städte, der Kreise und der großen kreisangehörigen Städte eingerichtet worden.

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

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl I S 3634)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S 639)
- Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW) vom 8. Dezember 2020 (GV. NRW S. 1137)

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

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für Rechtsverluste oder für andere Vermögensnachteile auf Antrag der in § 193 BauGB genannten Antragsberechtigten
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Ermittlung von Bodenrichtwerten für Wohnbauland, land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke und Gewerbeland
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze und Bodenpreisindexreihen)
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Erarbeitung der Übersicht über den Grundstücksmarkt (Grundstücksmarktbericht)
- Der Gutachterausschuss kann weiterhin Mietwertübersichten erstellen.

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

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

- Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung und sie ergänzender Datensammlungen
- Vorbereitung zur Ermittlung der Daten, die für die Wertermittlung erforderlich sind (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Durchschnittswerte für verschiedene Objektarten)
- Vorbereitung und Ausarbeitung der Wertermittlungen (insbesondere Gutachten, Bodenrichtwerte, Übersichten über Bodenrichtwerte)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes sowie Aufbereitung der vorliegenden Daten für den Grundstücksmarktbericht
- Erteilung von Auskünften an jedermann über die Bodenrichtwerte und die erforderlichen Daten des Grundstücksmarktes
- Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und des Grundstückmarktberichtes im Informationssystem BORISplus.NRW im Internet

Sämtliche Kaufverträge über Liegenschaften innerhalb des Gebietes der Städteregion werden gemäß § 195 Abs. 1 BauGB in Abschrift von den beurkundenden Stellen der Geschäftsstelle zugeleitet. Sie werden dort ausgewertet und in der Kaufpreissammlung zusammengefasst. Gemäß § 195 Abs. 3 BauGB können nach Maßgabe landesrechtlicher Vorschriften Auskünfte aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form erteilt werden. Die Kaufpreissammlung bildet die Basis für die Tätigkeiten des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle. Die erfassten Daten unterliegen dem Datenschutz und stehen dem Gutachterausschuss für die Erledigung seiner Aufgaben zur Verfügung.

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

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

Die Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses sind unter anderem:

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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahre 2020 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren insgesamt 2861 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum registriert, das entspricht einer prozentualen Änderung von ca. 15% gegenüber dem Vorjahr.

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Düren rd. 549,2 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Gesamtumsatz damit um ca. 5% gesunken.

Unbebaute Grundstücke

2020 wurden insgesamt 1015 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen. Dies entspricht einer prozentualen Steigerung von ca. 33% gegenüber dem Vorjahr mit 761 Kauffällen.

Der Verkauf von unbebauten Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 497 Kauffällen ca. 22 % über dem Vorjahresniveau. Der Umsatz stieg um ca. 27 % auf rd. 54,5 Millionen Euro.

Die Anzahl der verkauften landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke stieg um ca. 36 % auf 336 Kauffälle. Der Umsatz sank dagegen um 16,2 Millionen Euro auf 25,2 Millionen Euro.

Bebaute Grundstücke

Im Jahre 2020 wurden insgesamt 1301 bebaute Grundstücke verkauft, und damit in etwa genauso viele wie im Vorjahr.

1080 Ein- und Zweifamilienhäuser wurden verkauft mit einem Umsatz von 257,7 Millionen Euro; 26,7 Millionen Euro mehr als im Vorjahr.

108 Mehrfamilienhäuser bzw. gemischt genutzte Gebäude wurden 2020 veräußert. Der Umsatz betrug rd. 44,2 Millionen Euro; 7,7 Millionen Euro mehr als im Vorjahr.

Wohneigentum-/Teileigentum

Im Jahre 2020 wechselten 534 Objekte den Eigentümer, ca. 30% mehr als im Vorjahr. Der Umsatz liegt mit 69,5 Millionen Euro um 36% über dem Vorjahr.

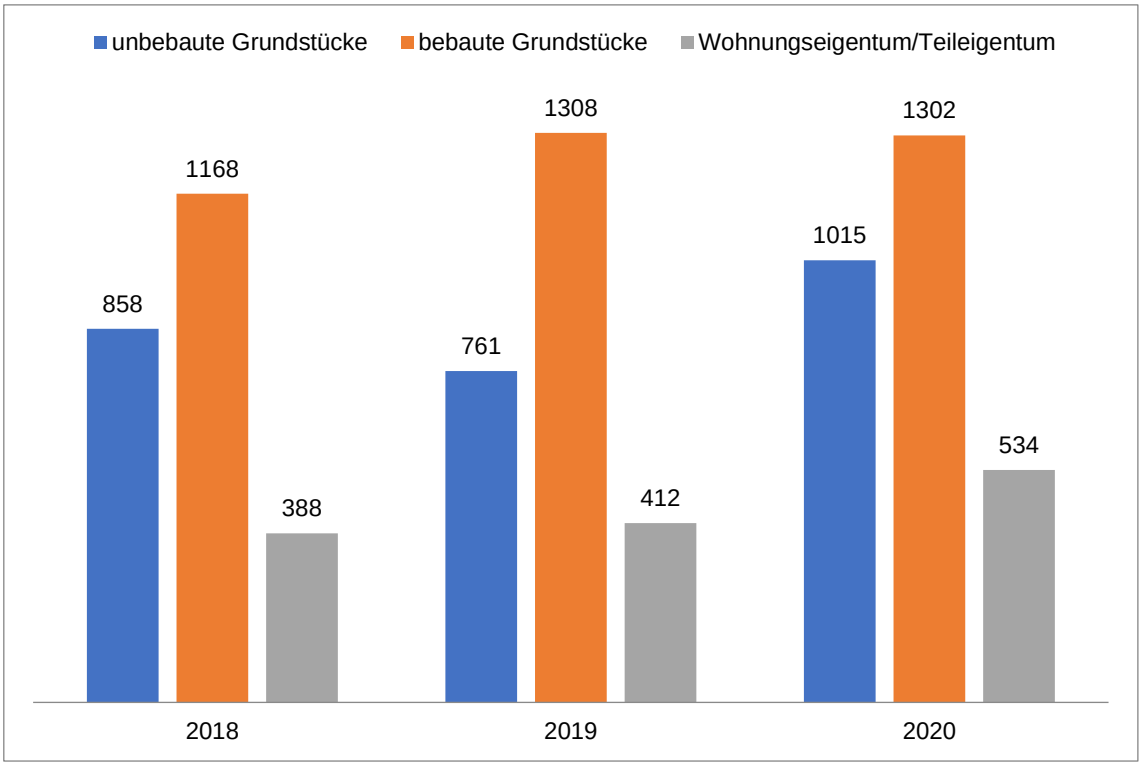
Erbbaurechte und –grundstücke

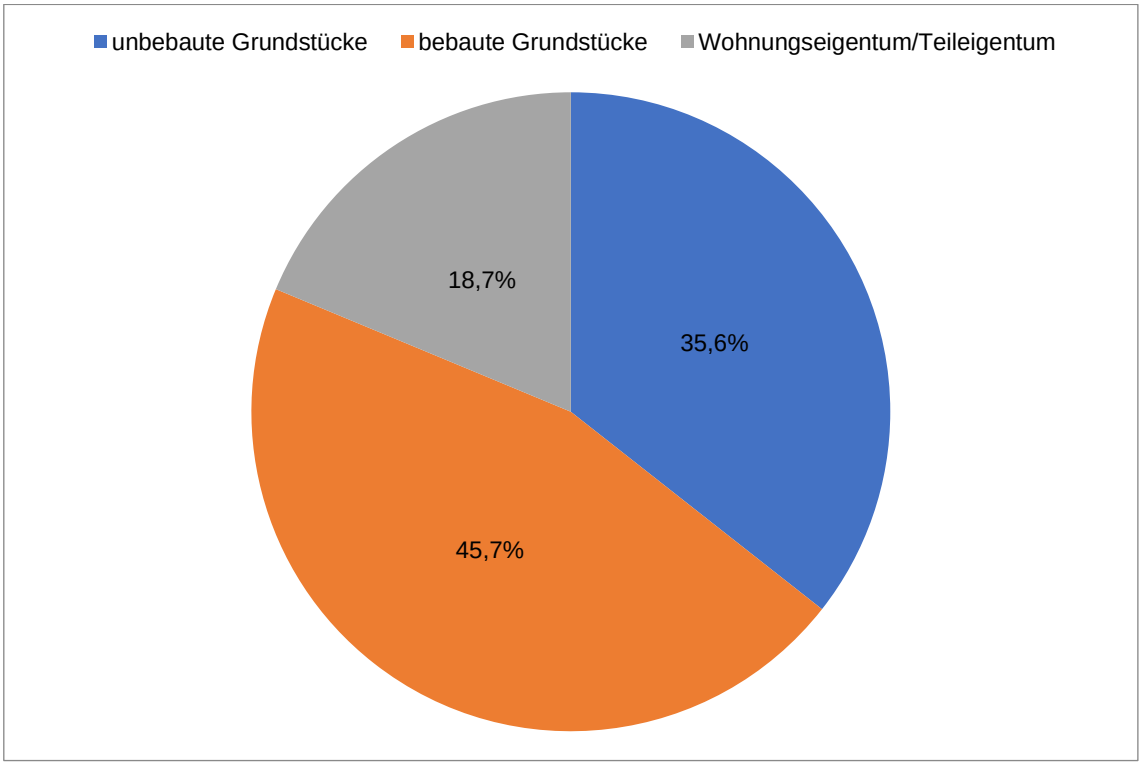
Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke nehmen in einem sehr geringen Umfang am Marktgeschehen teil. Im Berichtsjahr wurden 10 Kaufverträge für diesen Teilmarkt abgeschlossen, 7 mehr als im Vorjahr. Dieser Teilmarkt wird im weiteren Verlauf nicht weiter betrachtet.

3 Umsätze

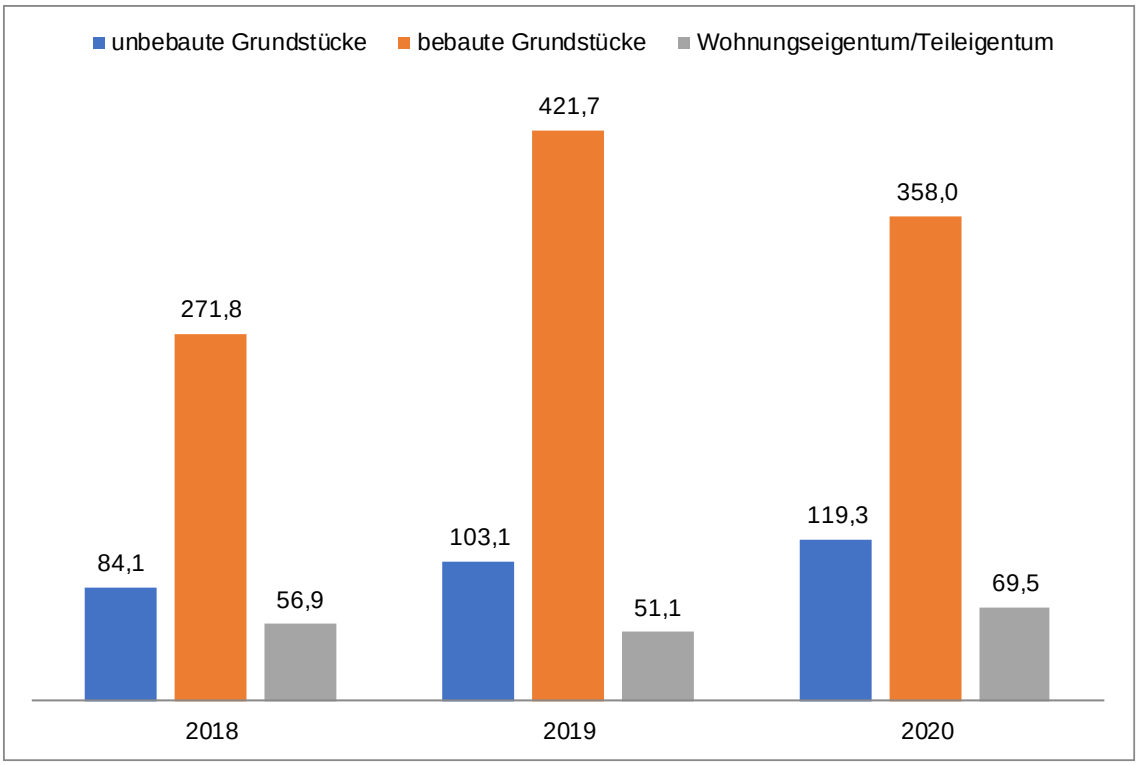
3.1 Gesamtumsatz

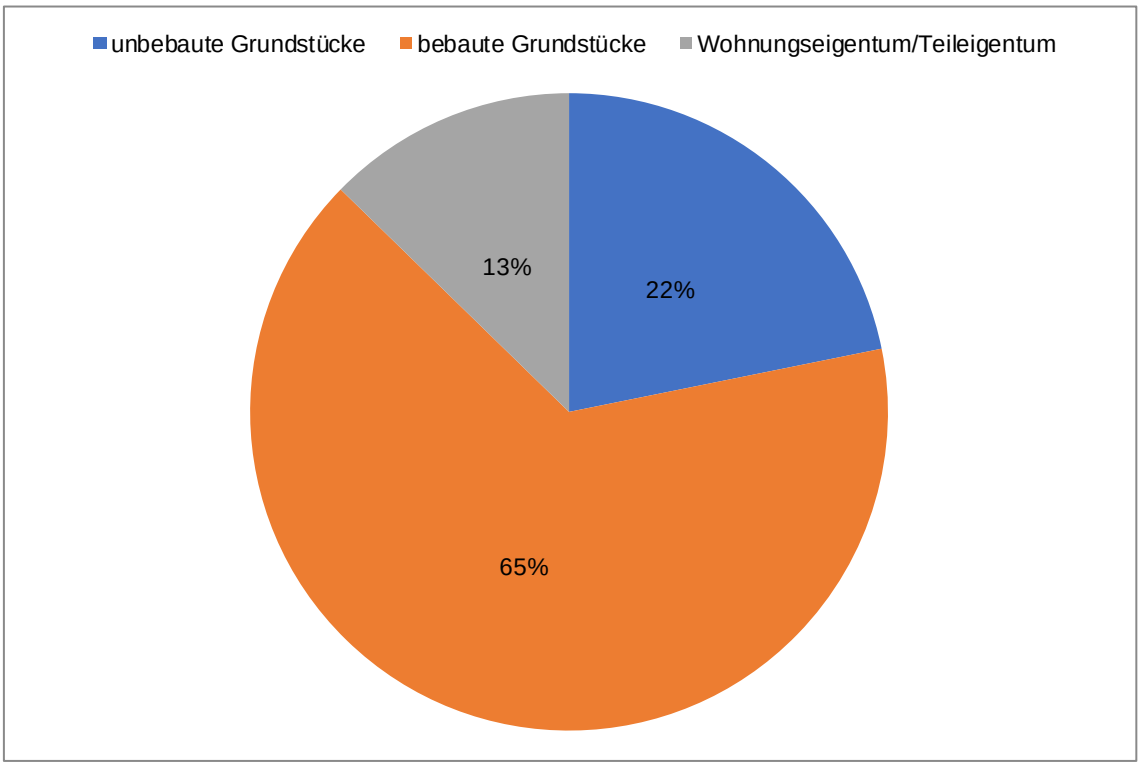
3.1.1 Anzahl der Kauffälle und Verteilung auf die Teilmärkte





3.1.2 Gesamtumsatz in Mio. € und Verteilung auf die Teilmärkte





3.1.3 Kauffälle und Gesamtumsätze nach Gemeinden

	2018		2019		2020	
	Anzahl	Mio. EUR	Anzahl	Mio. EUR	Anzahl	Mio. EUR
Aldenhoven	171	26,1	181	38,3	331	42,4
Heimbach	68	7,8	94	10,5	122	15,2
Hürtgenwald	116	16,2	147	21,3	126	24,4
Inden	91	15,4	82	85,6	88	20,9
Jülich	305	77,9	365	102,9	393	92,9
Kreuzau	202	33,6	220	42,9	257	47,0
Langerwehe	160	23,6	177	43,5	217	36,9
Linnich	275	38,5	228	30,6	220	40,8
Merzenich	173	46,0	154	28,6	171	33,5
Nideggen	165	21,9	261	24,9	176	29,5
Niederzier	161	24,0	136	31,3	181	64,8
Nörvenich	259	40,9	140	55,4	175	37,5
Titz	120	20,2	142	30,5	121	21,7
Vettweiß	148	20,6	154	29,8	273	39,2
Kreis Düren	**2414**	**412,7**	**2481**	**576,0**	**2851**	**546,8**

3.2 Unbebaute Grundstücke

Umsätze und Verteilung auf die Gemeinden

	2018		2019		2020	
	Anzahl	Mio. EUR	Anzahl	Mio. EUR	Anzahl	Mio. EUR
Aldenhoven	67	5,2	63	9,2	72	7,0
Heimbach	22	1,3	41	1,5	54	2,2
Hürtgenwald	43	2,4	67	4,4	50	2,8
Inden	37	2,9	38	2,8	39	3,2
Jülich	54	8,3	76	19,2	107	16,6
Kreuzau	58	3,5	52	3,3	104	8,8
Langerwehe	64	5,2	52	6,8	95	12,4
Linnich	88	4,5	81	4,3	72	3,0
Merzenich	80	20,2	21	2,1	31	4,2
Nideggen	65	4,5	60	3,5	69	5,3
Niederzier	61	5,6	45	11,7	61	28,1
Nörvenich	90	5,3	32	10,3	53	3,9
Titz	54	7,9	61	14,7	34	3,5
Vettweiß	75	7,3	72	9,3	174	18,2
Kreis Düren	**858**	**84,1**	**761**	**103,1**	**1015**	**119,3**

3.3 Bebaute Grundstücke

Umsätze und Verteilung auf die Gemeinden

	2018		2019		2020	
	Anzahl	Mio. EUR	Anzahl	Mio. EUR	Anzahl	Mio. EUR
Aldenhoven	91	19,1	105	27,3	93	26,4
Heimbach	40	5,3	52	8,7	63	12,0
Hürtgenwald	63	12,8	74	16,5	72	21,0
Inden	45	11,4	37	81,9	45	17,1
Jülich	174	59,0	187	63,4	173	52,4
Kreuzau	125	28,1	144	36,4	129	33,2
Langerwehe	78	15,8	96	32,6	90	20,4
Linnich	100	19,5	117	22,4	110	33,5
Merzenich	82	24,6	74	16,0	73	19,4
Nideggen	81	15,2	96	20,0	87	22,2
Niederzier	87	17,1	82	17,8	107	34,6
Nörvenich	71	19,1	95	44,0	108	32,2
Titz	62	12,1	76	15,6	81	17,2
Vettweiß	69	12,8	73	19,2	71	16,5
Kreis Düren	**1168**	**271,8**	**1308**	**421,7**	**1302**	**358,0**

3.4 Wohnungs-/Teileigentum

Umsätze und Verteilung auf die Gemeinden

	2018		2019		2020	
	Anzahl	Mio. EUR	Anzahl	Mio. EUR	Anzahl	Mio. EUR
Aldenhoven	13	1,8	13	1,8	166	9,0
Heimbach	6	1,2	1	0,2	5	1,1
Hürtgenwald	10	1,0	6	0,4	4	0,6
Inden	9	1,1	7	0,9	4	0,7
Jülich	77	10,6	102	20,2	113	24,0
Kreuzau	19	2,0	24	3,2	24	4,9
Langerwehe	18	2,6	29	4,1	32	4,1
Linnich	87	14,5	30	3,9	38	4,4
Merzenich	11	1,2	59	10,4	67	9,9
Nideggen	19	2,3	105	1,4	20	2,0
Niederzier	13	1,3	9	1,9	13	2,1
Nörvenich	98	16,5	13	1,0	14	1,3
Titz	4	0,2	5	0,3	6	1,0
Vettweiß	4	0,5	9	1,3	28	4,5
Kreis Düren	**388**	**56,9**	**412**	**51,1**	**534**	**69,5**

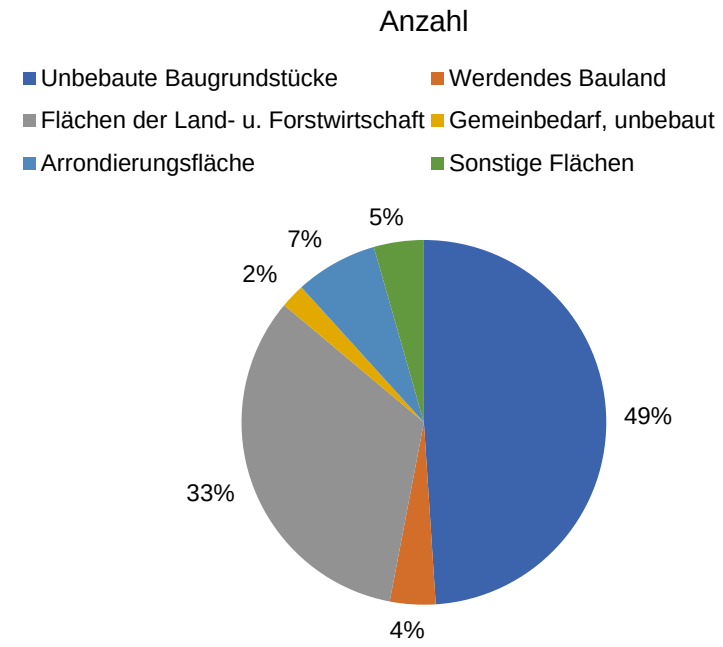
4 Unbebaute Grundstücke

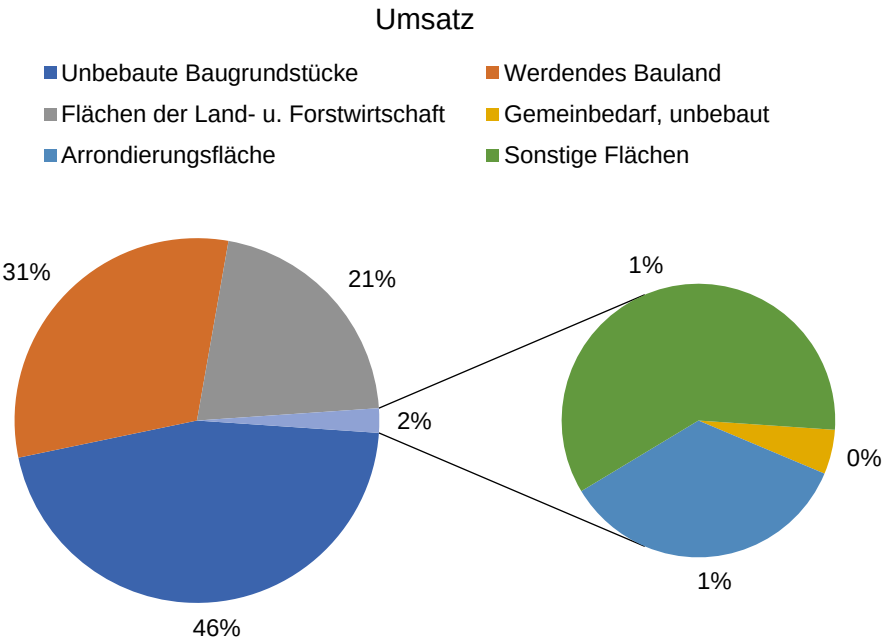
Nachfolgend wird der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke„ differenzierter beschrieben. Dieser Teilmarkt gliedert sich in die Kategorien

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

	2018		2019		2020	
	Anzahl	Mio. EUR	Anzahl	Mio. EUR	Anzahl	Mio. EUR
Arrondierungsfläche	34	23	74	1,0	0,1	0,9
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	275	247	336	35,9	41,5	25,2
Gemeinbedarf, unbebaut	3	16	22	0,2	0,6	0,1
Sonstige Flächen	---	32	45	---	2,7	1,5
Unbebaute Baugrund-stücke	481	406	497	43,6	42,8	54,5
Werdendes Bauland	65	37	41	3,3	15,5	37,0
Kreis Düren	**858**	**761**	**1015**	**84,1**	**103,1**	**119,3**

Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz im Berichtsjahr





4.1 Individueller Wohnungsbau

	2018			2019			2020		
	Anzahl	Mio. EUR	Fläche in ha	Anzahl	Mio. EUR	Fläche in ha	Anzahl	Mio. EUR	Fläche in ha
Aldenhoven	46	3,8	2,81	29	2,6	1,70	34	3,8	1,98
Heimbach	12	0,8	1,40	21	1,3	1,59	24	1,6	2,40
Hürtgenwald	30	2,2	2,65	49	4,0	5,42	30	2,6	3,36
Inden	18	1,4	1,81	28	2,0	2,51	26	1,8	1,17
Jülich	25	5,7	8,34	33	6,5	3,81	45	7,9	9,25
Kreuzau	26	1,9	2,03	33	2,8	2,58	72	7,2	4,51
Langerwehe	38	3,7	2,61	35	3,9	3,18	69	6,8	4,78
Linnich	37	2,2	2,37	23	1,4	1,23	18	1,6	1,35
Merzenich	47	4,1	3,09	10	1,8	1,14	22	2,9	2,15
Nideggen	50	4,1	4,96	41	3,0	5,66	35	4,0	3,89
Niederzier	28	3,4	3,86	14	6,0	11,33	17	2,4	1,52
Nörvenich	45	4,3	2,64	14	1,3	0,82	10	1,5	0,68
Titz	32	2,4	2,60	37	2,9	4,59	12	1,2	1,82
Vettweiß	47	3,8	4,09	39	3,4	3,41	83	9,3	5,96
Kreis Düren	**481**	**43,6**	**45,25**	**406**	**42,8**	**48,98**	**497**	**54,5**	**44,83**

4.2 Gewerbliche Bauflächen

	2018			2019			2020		
	Anzahl	Mio. EUR	Fläche in ha	Anzahl	Mio. EUR	Fläche in ha	Anzahl	Mio. EUR	Fläche in ha
Heimbach	---	---	0,00	2	0,0	0,02	---	---	0,00
Hürtgenwald	---	---	0,00	1	0,5	1,31	2	0,2	0,65
Inden	4	0,4	0,90	4	0,6	1,52	---	---	0,00
Jülich	3	1,5	6,31	7	5,6	38,22	6	0,8	5,26
Kreuzau	---	---	0,00	1	0,0	0,10	1	0,6	0,73
Langerwehe	1	0,1	0,17	1	0,2	0,63	---	---	0,00
Merzenich	3	0,3	0,66	---	---	0,00	2	0,3	0,52
Nideggen	2	0,3	0,95	3	0,4	3,14	1	0,1	0,68
Niederzier	2	0,7	1,74	6	4,8	10,04	4	1,1	5,08
Titz	2	0,2	0,53	5	0,8	2,40	1	0,4	1,02
Vettweiß	3	0,6	1,23	---	---	0,00	2	0,4	1,20
Kreis Düren	**20**	**4,1**	**12,50**	**30**	**12,9**	**57,37**	**19**	**3,9**	**15,13**

4.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

	2018			2019			2020		
	Anzahl	Mio. EUR	Fläche in ha	Anzahl	Mio. EUR	Fläche in ha	Anzahl	Mio. EUR	Fläche in ha
Aldenhoven	16	1,4	22,44	24	3,7	36,22	28	2,4	21,56
Heimbach	7	0,5	14,08	16	0,2	12,99	21	0,5	18,93
Hürtgenwald	11	0,1	10,66	17	0,4	16,59	15	0,2	8,78
Inden	14	1,5	26,51	8	0,8	12,14	7	1,4	18,26
Jülich	24	2,5	31,91	32	2,1	31,97	31	3,6	44,96
Kreuzau	21	0,5	21,46	15	0,3	10,11	14	0,1	3,33
Langerwehe	7	0,9	11,64	10	1,4	17,00	9	1,3	24,22
Linnich	47	2,3	35,38	35	2,7	35,91	29	1,3	21,92
Merzenich	24	14,9	157,82	6	0,3	5,41	5	1,0	14,01
Nideggen	14	0,4	16,68	11	0,1	7,23	28	1,0	33,07
Niederzier	26	1,5	29,18	25	5,4	38,99	32	3,7	31,70
Nörvenich	19	0,8	16,47	11	8,5	87,21	28	1,9	36,53
Titz	20	5,3	79,92	18	10,6	55,32	16	1,5	15,46
Vettweiß	25	3,3	45,49	19	4,9	58,71	73	5,4	72,22
Kreis Düren	**275**	**35,9**	**519,66**	**247**	**41,5**	**425,79**	**336**	**25,2**	**364,96**

4.4 Bauerwartungsland und Rohbauland

	2018			2019			2020		
	Anzahl	Mio. EUR	Fläche in ha	Anzahl	Mio. EUR	Fläche in ha	Anzahl	Mio. EUR	Fläche in ha
Aldenhoven	4	0,0	0,01	1	0,5	0,44	3	0,8	2,39
Heimbach	2	0,0	0,11	---	---	0,00	2	0,0	0,07
Hürtgenwald	---	---	0,00	1	0,0	0,03	---	---	0,00
Inden	1	0,0	0,07	1	0,0	0,01	---	---	0,00
Jülich	1	0,0	0,05	9	10,6	45,67	5	4,5	5,91
Kreuzau	5	0,9	1,99	2	0,2	0,74	2	1,4	4,37
Langerwehe	17	0,6	2,48	3	1,1	1,85	9	4,3	11,16
Linnich	---	---	0,00	5	0,2	0,80	---	---	0,00
Merzenich	5	0,9	3,50	---	---	0,00	---	---	0,00
Nideggen	---	---	0,00	3	0,2	2,12	2	0,3	1,74
Niederzier	6	0,7	2,86	3	0,3	0,34	6	21,1	2,54
Nörvenich	23	0,2	0,74	2	0,4	1,16	6	0,3	0,86
Titz	---	---	0,00	2	1,1	2,31	2	0,8	2,64
Vettweiß	1	0,1	0,25	5	0,8	5,34	4	3,4	8,40
Kreis Düren	**65**	**3,3**	**12,06**	**37**	**15,5**	**60,80**	**41**	**37,0**	**40,08**

4.5 Sonstige unbebaute Grundstücke

	2018			2019			2020		
	Anzahl	Mio. EUR	Fläche in ha	Anzahl	Mio. EUR	Fläche in ha	Anzahl	Mio. EUR	Fläche in ha
Aldenhoven	1	0,0	0,02	9	2,4	2,62	5	0,0	0,05
Heimbach	1	0,0	0,02	4	0,0	0,23	7	0,0	0,24
Hürtgenwald	2	0,1	0,19	---	---	0,00	5	0,0	0,46
Inden	4	0,0	0,02	1	0,0	0,05	6	0,0	0,13
Jülich	4	0,1	0,06	2	0,0	0,14	25	0,6	23,62
Kreuzau	6	0,2	0,29	1	0,0	0,02	9	0,1	0,54
Langerwehe	2	0,0	0,01	3	0,0	0,12	8	0,1	0,31
Linnich	4	0,0	0,06	14	0,1	0,39	20	0,1	0,61
Merzenich	4	0,4	1,34	4	0,0	0,13	4	0,3	0,50
Nideggen	1	0,0	0,01	4	0,0	0,18	3	0,0	0,09
Niederzier	---	---	0,00	3	0,1	0,28	6	0,8	4,93
Nörvenich	2	0,0	0,45	4	0,0	0,11	5	0,1	0,42
Titz	1	0,1	0,25	2	0,0	0,17	3	0,1	0,08
Vettweiß	2	0,1	0,52	4	0,1	0,64	13	0,2	0,70
Kreis Düren	**34**	**1,0**	**3,25**	**55**	**2,8**	**5,08**	**119**	**2,4**	**32,67**

4.6 Bodenrichtwerte

4.6.1 Definition

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

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

4.6.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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

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

4.6.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte) im Kreis Düren (Stichtag 01.01.2021)

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

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

	Bodenrichtwerte 2021 [€/m²]			
	Baulandflächen		Gewerbelandflächen	
	von	bis	von	bis
Aldenhoven	125	230	34	40
Heimbach	25	190	23	34
Hürtgenwald	90	160	28	28
Inden	130	170	34	60
Jülich	90	580	34	40
Kreuzau	120	265	23	40
Langerwehe	100	260	34	60
Linnich	125	180	34	34
Merzenich	150	210	46	65
Nideggen	85	200	40	50
Niederzier	90	200	34	60
Nörvenich	85	220	34	34
Titz	90	180	28	50
Vettweiß	120	210	28	40

Die Richtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen wurden unter Berücksichtigung der Bonitäten, einer mittleren Größe und eines regelmäßigen Zuschnitts ermittelt. Die Richtwerte liegen im Kreisgebiet zwischen 2,00 €/qm und 8,50 €/qm.

Für das Gebiet des Kreises Düren wurde ein Richtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen in der Region Eifel von 1,50 €/m², in der Region Börde von 1,80 €/m² einschließlich Aufwuchs ermittelt.

4.6.4 Umrechnungskoeffizienten

Es werden keine Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale geführt.

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

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

Der Bodenpreis pro m² im Hinterlandbereich (bis zur doppelten Richtwerttiefe) kann mit 10 - 15 % des eigentlichen Bodenrichtwertes angenommen werden.

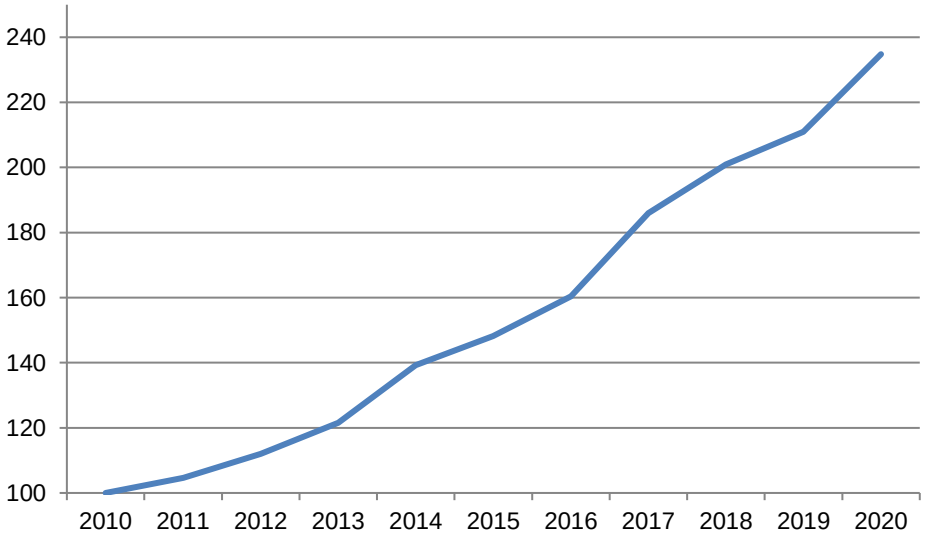
Bei Grundstückstiefen darüber hinaus kann der Hinterlandpreis bis auf das Niveau des landwirtschaftlichen Richtwerts sinken.

4.6.5 Indexreihen

Die Entwicklung der durchschnittlichen Bodenpreise im Zuständigkeitsbereich lässt sich in Bodenpreisindexreihen darstellen. Hierbei werden die Bodenpreisindizes auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss jährlich beschlossenen Bodenrichtwerte abgeleitet. Basisjahr 2010 = 100. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

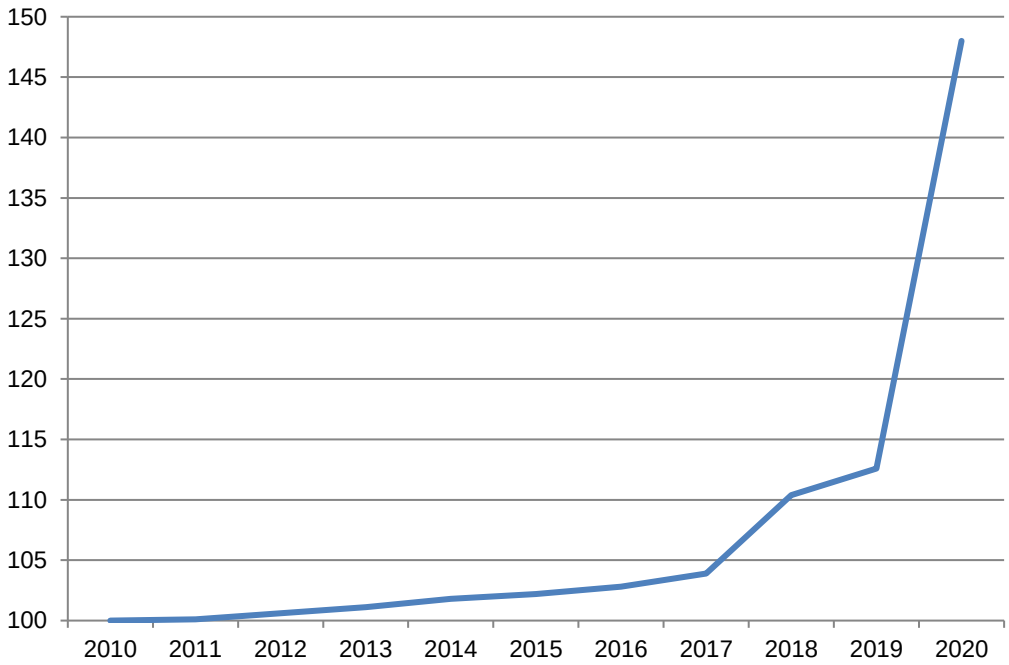
Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Jahr	Veränderung zum Vorjahr in %	Index 2010 = 100,0
2010		100,0
2011	4,55	104,6
2012	7,13	112,0
2013	8,57	121,6
2014	14,53	139,3
2015	6,42	148,2
2016	8,21	160,4
2017	16,00	186,0
2018	8,00	200,9
2019	5,00	211,0
2020	11,31	234,8



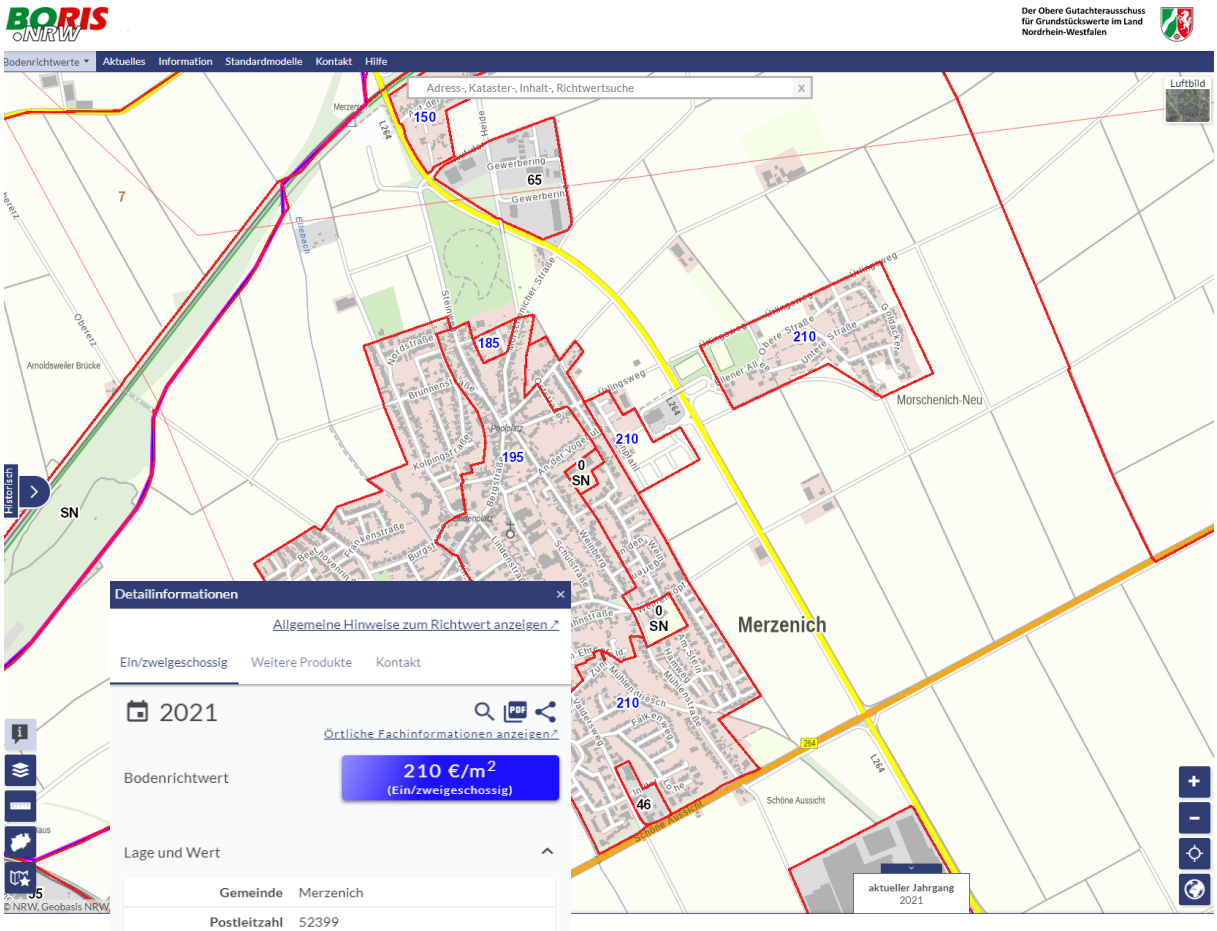
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauflächen

Jahr	Veränderung zum Vorjahr in %	Index 2010 = 100,0
2010		100,0
2011	0,08	100,1
2012	0,52	100,6
2013	0,53	101,1
2014	0,65	101,8
2015	0,37	102,2
2016	0,64	102,8
2017	1,03	103,9
2018	6,26	110,4
2019	2,00	112,6
2020	31,46	148,0



4.6.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Beispielhaft ist in der folgenden Abbildung ein digitaler Auszug aus BORIS NRW dargestellt. Die dargestellten Bodenrichtwerte sind bezogen auf den 01.01.2021.



4.7 Örtliche Fachinformationen

Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter Bodenwert für ein Gebiet (Bodenrichtwertzone) mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, Gewerbeland sowie für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet.

Bodenrichtwert für Wohnbauland

Der Richtwert gilt nur für Grundstücke mit folgenden Eigenschaften:

Erschlossene Baugrundstücke und der jeweiligen beim Bodenrichtwert ausgewiesenen Grundstückstiefe bei rechteckigem Grundstückszuschnitt. Im Richtwert sind die Erschließungskosten und Anliegerbeiträge enthalten.

Bodenrichtwert für Geschäftsgrundstücke

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

Bodenrichtwert für Gewerbe- und Industriebauflächen

Der Richtwert gilt für baureifes Land in ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten. Im Richtwert sind die Erschließungskosten und Anliegerbeiträge enthalten.

Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Richtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland und ackerfähiges Grünland) im Außenbereich bei mittlerer Größe und regelmäßigem Zuschnitt. Die durchschnittliche Bonität in einer Richtwertzone ist bei jedem Richtwert angegeben.

Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Richtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für das gesamte Kreisgebiet ohne Stadtgebiet Düren (ohne hochwertigen Aufwuchs).

Folgende forstwirtschaftlichen Richtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2021 beschlossen:

Region Eifel	(Heimbach, Hürtgenwald, Kreuzau und Nideggen)	1,50 €/qm
Region Börde	(Aldenhoven, Inden, Jülich, Langerwehe, Linnich, Merzenich, Niederzier, Nörvenich, Titz und Vettweiß)	1,80 €/qm

Diese forstwirtschaftlichen Richtwerte sind in Boris.NRW nicht graphisch dargestellt.

Flächen ohne Wertangabe

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden.

5 Bebaute Grundstücke

Bei der Ermittlung der Anzahl sind alle Kauffälle von bebauten Grundstücken (außer Eigentumswohnungen) berücksichtigt worden.

Mit einem Geldumsatz von 357,8 Millionen Euro bei 1301 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen im Kreis Düren. Den Anteil der Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industrieobjekte und sonstige Objekte zeigen die folgenden Abbildungen:

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise in EUR/m² Wohnfläche nach Baujahrsklassen

	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	2010-2020
Aldenhoven	1.411	1.424	1.710	2.052	1.874	2.237
Heimbach	1.147	1.337	1.164	1.753	827	2.025
Hürtgenwald	1.497	1.518	1.699	1.902	2.040	2.629
Inden	1.497	1.486	2.278	1.944	2.119	2.528
Jülich	1.740	1.598	1.888	1.556	2.264	2.271
Kreuzau	1.389	1.463	1.809	1.857	1.827	3.054
Langerwehe	1.250	1.580	2.022	2.211	2.149	2.572
Linnich	1.404	1.225	1.649	1.596	2.161	2.314
Merzenich	1.471	1.656	2.000	1.900	2.060	2.817
Nideggen	1.546	1.408	1.518	2.079	1.759	2.248
Niederzier	1.258	1.626	1.612	1.713	2.353	---
Nörvenich	1.809	1.642	1.490	1.789	1.961	2.588
Titz	1.269	1.587	1.626	1.822	2.052	2.091
Vettweiß	1.439	1.365	1.472	1.784	1.983	2.457
Kreis Düren	**1.447**	**1.486**	**1.734**	**1.831**	**1.987**	**2.437**

5.1.2 Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwert und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 13 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2011 bis 2020 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2021 indiziert.

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

Die Immobilienrichtwerte

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

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

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

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

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

5.1.3 Immobilien-Preis-Kalkulator

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

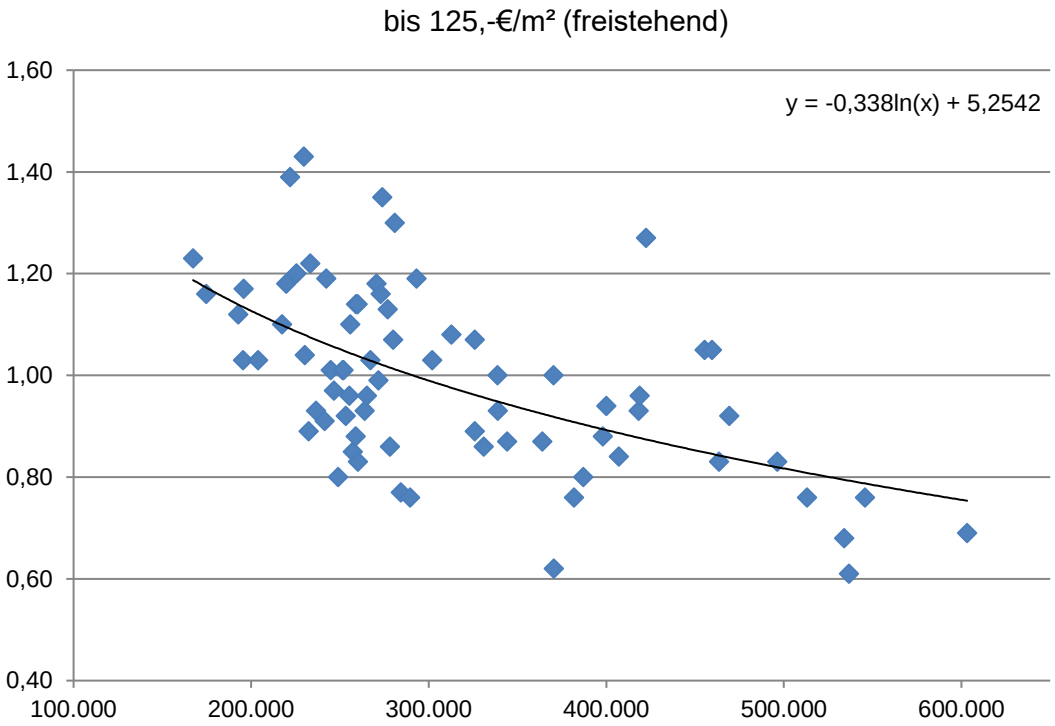
Es wird KEIN Verkehrswert ermittelt. Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt und können zu einem vom oben errechneten vorläufigen Vergleichswert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

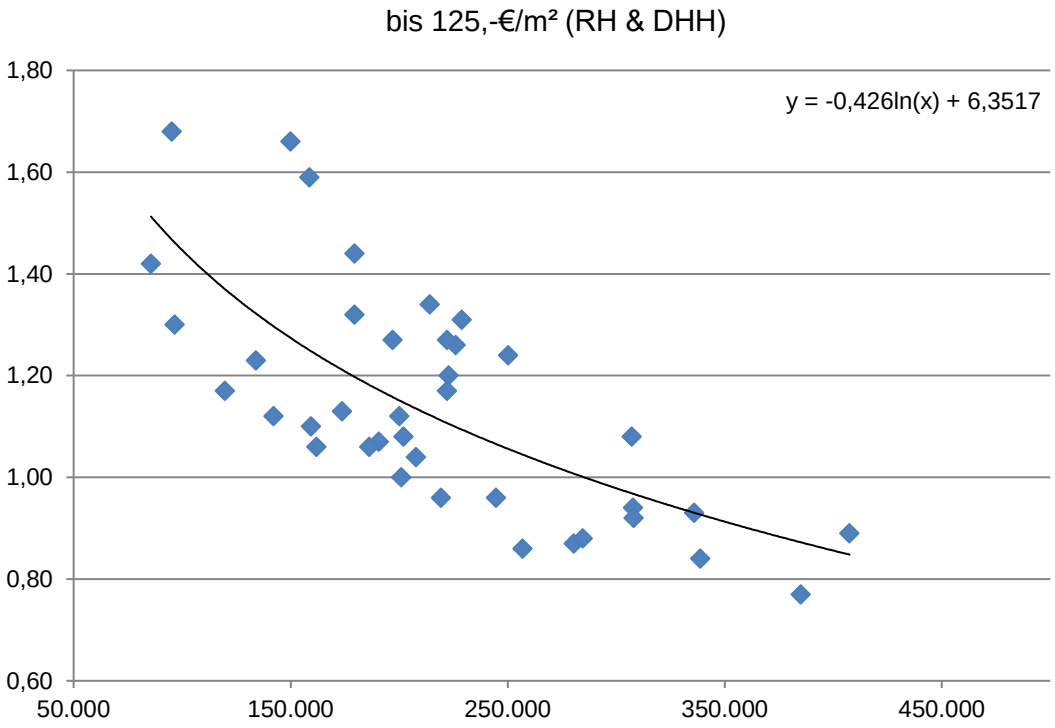
5.1.4 Sachwertfaktoren

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

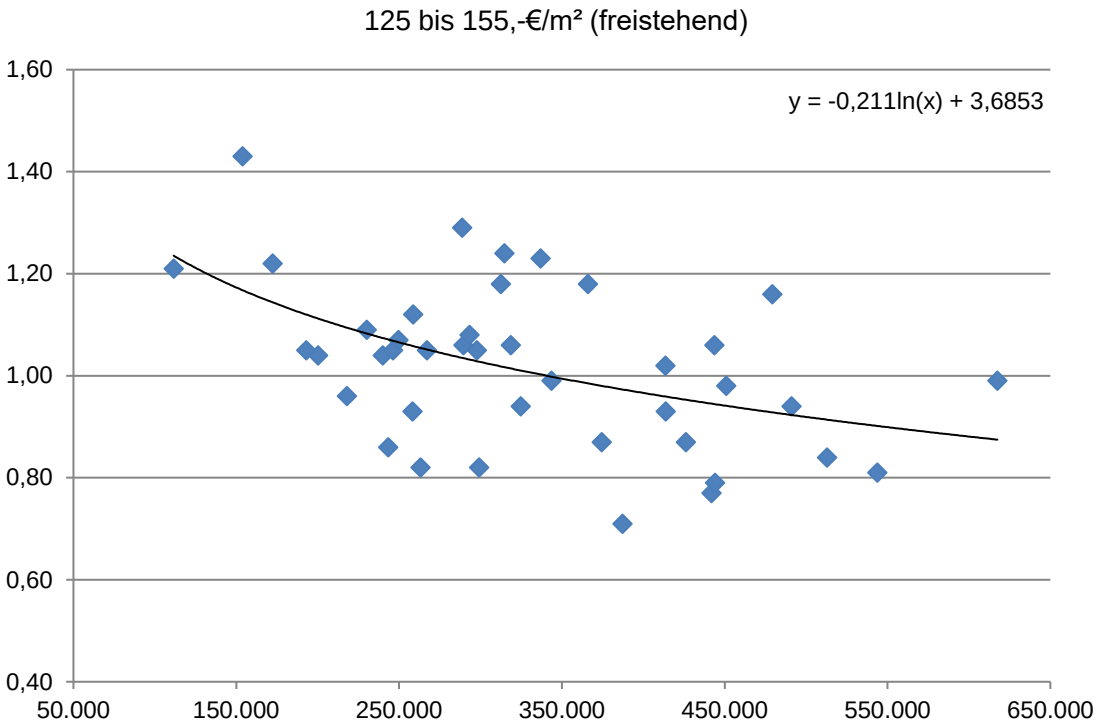
vorläufiger Sachwert	Ein- und Zweifamilienhäuser nach Anbauweise und Bodenwertniveau					
	bis 125,-€/m²		125 bis 155,- €/m²		ab 160,- €/m²	
	frei	RH & DHH	frei	RH & DHH	frei	RH & DHH
75.000		1,57				
100.000		1,45		1,36		
125.000		1,35	1,21	1,28		1,38
150.000	1,22	1,27	1,17	1,23	1,20	1,32
175.000	1,17	1,21	1,14	1,18	1,17	1,26
200.000	1,13	1,15	1,11	1,14	1,14	1,21
225.000	1,09	1,10	1,09	1,10	1,12	1,17
250.000	1,05	1,06	1,07	1,07	1,10	1,13
275.000	1,02	1,02	1,05	1,04	1,08	1,09
300.000	0,99	0,98	1,03	1,01	1,07	1,06
325.000	0,96	0,94	1,01	0,98	1,05	1,03
350.000	0,94	0,91	0,99	0,96	1,04	1,00
375.000	0,91	0,88	0,98	0,94	1,03	0,98
400.000	0,89	0,86	0,97	0,92	1,02	0,95
425.000	0,87		0,95	0,90	1,00	0,93
450.000	0,85		0,94	0,88	0,99	0,91
475.000	0,83		0,93	0,86	0,98	
500.000	0,82		0,92		0,97	
525.000	0,80		0,91		0,96	
550.000	0,78		0,90		0,96	
575.000	0,77		0,89			
600.000	0,76		0,88			

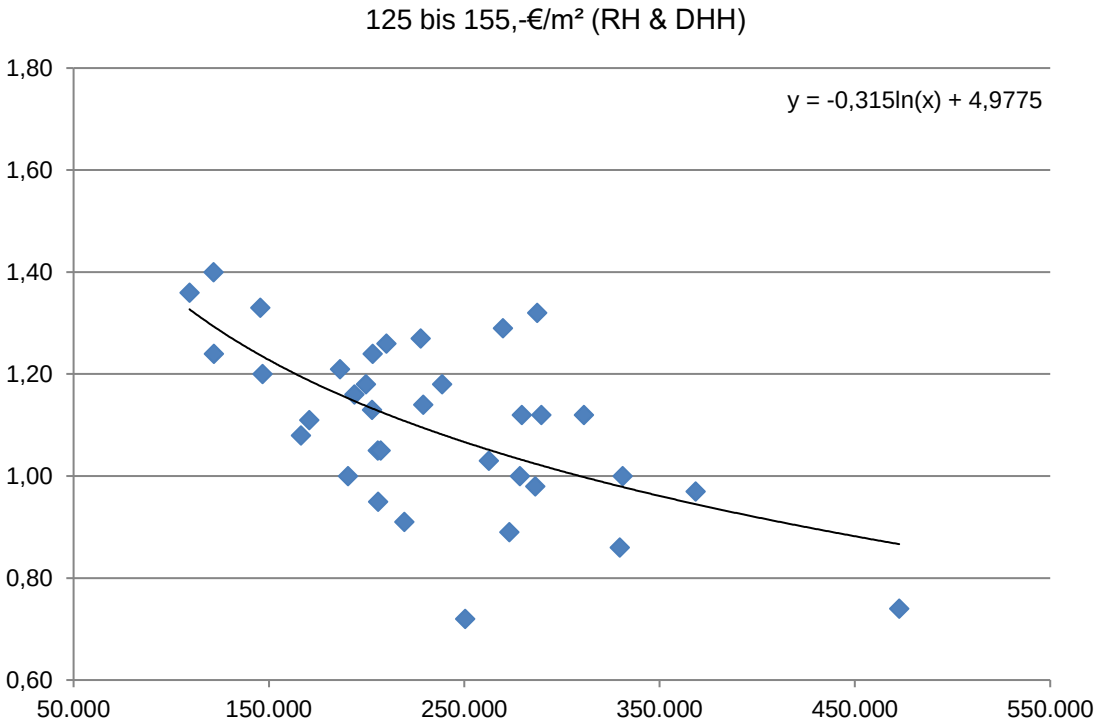
Kennzahlen	bis 125,-€/m²	
	freistehend	Reihenhäuser & Doppelhaushälften
Kaufpreise		
Anzahl	41	35
Urkundenjahr	2020	2020
Bodenwertniveau		
Spanne in EUR/m²	70 bis 120	75 bis 120
Mittelwert in EUR	100	110
Standardabweichung in EUR	15	10
Bruttogrundfläche (BGF)		
Spanne in m²	151 bis 642	141 bis 516
Mittelwert in m²	379	293
Standardabweichung in m²	112	88
vorl. Sachwert		
Spanne in EUR	167.307 bis 603.194	85.655 bis 407.476
Mittelwert in EUR	313.275	217.466
Standardabweichung in EUR	99.715	76.243
Restnutzungsdauer		
Spanne in Jahren	25 bis 76	24 bis 75
Mittelwert in Jahren	45	45
Standardabweichung in Jahren	13	12


bis 125,-€/m² (freistehend)
y = -0,338ln(x) + 5,2542
1,60
1,40
1,20
1,00
0,80
0,60
0,40
100.000
200.000
300.000
400.000
500.000
600.000

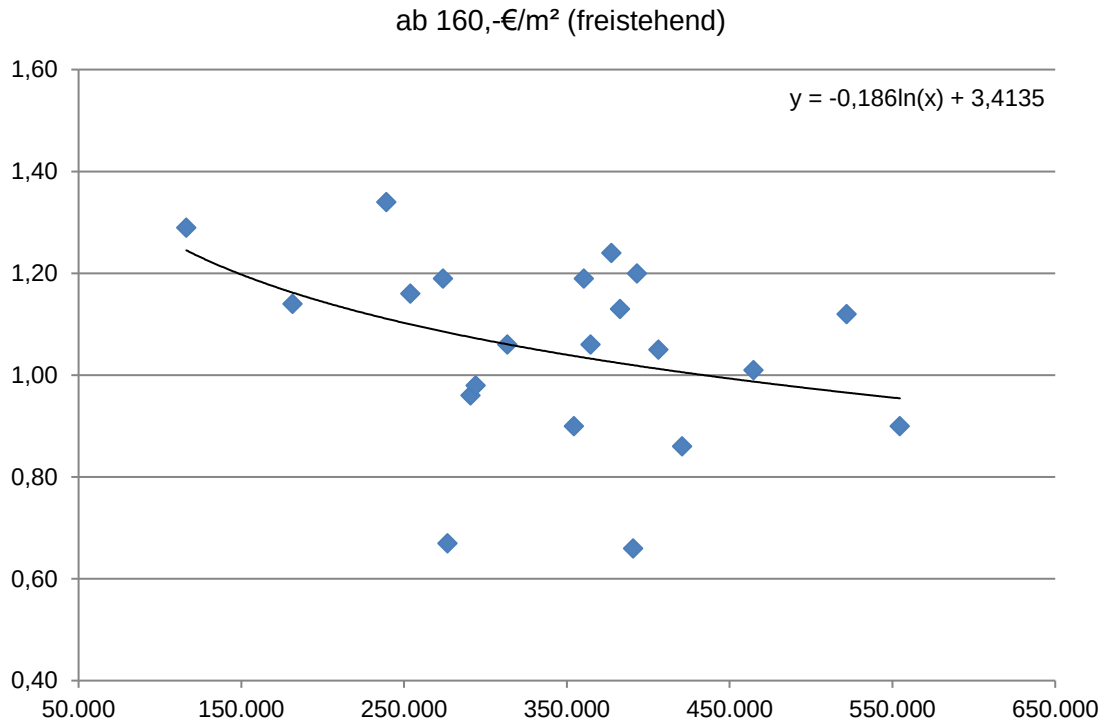

bis 125,-€/m² (RH & DHH)
y = -0,426ln(x) + 6,3517
1,80
1,60
1,40
1,20
1,00
0,80
0,60
50.000
150.000
250.000
350.000
450.000

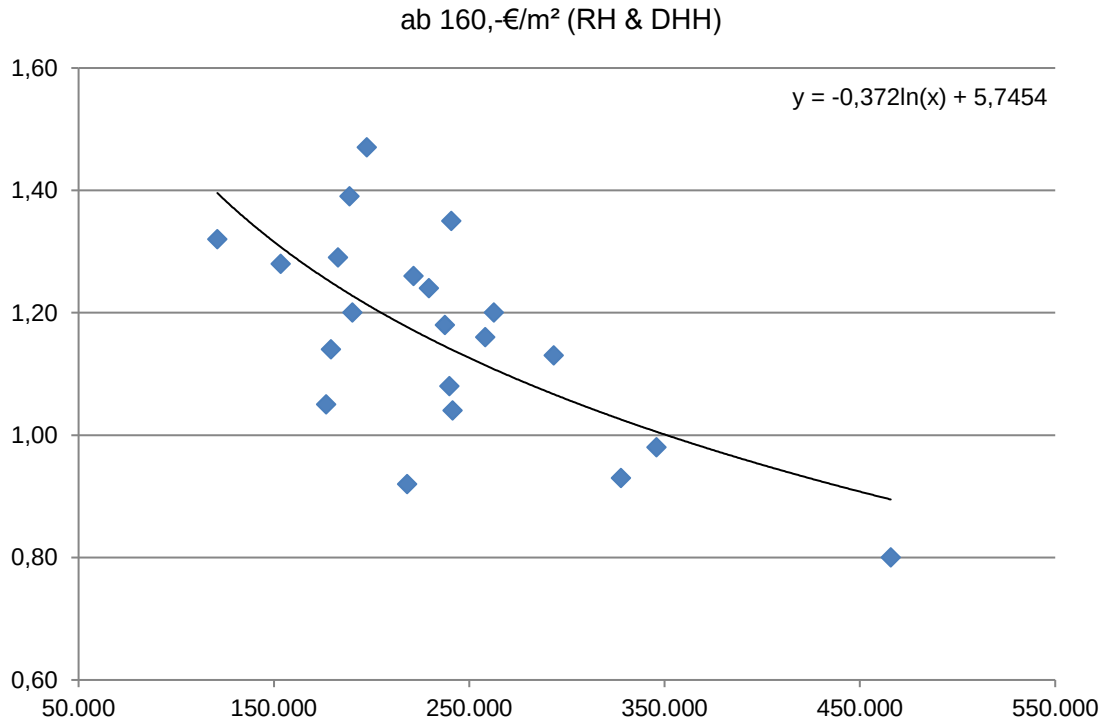
Kennzahlen	125 bis 155,- €/m²	
	freistehend	Reihenhäuser & Doppelhaushälften
Kaufpreise		
Anzahl	73	39
Urkundenjahr	2020	2020
Bodenwertniveau		
Spanne in EUR/m²	125 bis 155	125 bis 155
Mittelwert in EUR	140	135
Standardabweichung in EUR	10	10
Bruttogrundfläche (BGF)		
Spanne in m²	162 bis 588	120 bis 408
Mittelwert in m²	338	269
Standardabweichung in m²	113	68
vorl. Sachwert		
Spanne in EUR	111.577 bis 617.471	109.369 bis 472.689
Mittelwert in EUR	329.951	234.125
Standardabweichung in EUR	112.912	75.352
Restnutzungsdauer		
Spanne in Jahren	29 bis 78	24 bis 70
Mittelwert in Jahren	49	47
Standardabweichung in Jahren	15	13


125 bis 155,-€/m² (freistehend)
y = -0,211ln(x) + 3,6853
1,60
1,40
1,20
1,00
0,80
0,60
0,40
50.000
150.000
250.000
350.000
450.000
550.000
650.000


125 bis 155,-€/m² (RH & DHH)
y = -0,315ln(x) + 4,9775
1,80
1,60
1,40
1,20
1,00
0,80
0,60
50.000
150.000
250.000
350.000
450.000
550.000

Kennzahlen	ab 160,- €/m²	
	freistehend	Reihenhäuser & Doppelhaushälften
Kaufpreise		
Anzahl	21	21
Urkundenjahr	2020	2020
Bodenwertniveau		
Spanne in EUR/m²	165 bis 255	160 bis **220**
Mittelwert in EUR	195	180
Standardabweichung in EUR	30	15
Bruttogrundfläche (BGF)		
Spanne in m²	164 bis 652	168 bis 416
Mittelwert in m²	379	263
Standardabweichung in m²	135	69
vorl. Sachwert		
Spanne in EUR	116.196 bis 554.596	121.065 bis 465.790
Mittelwert in EUR	344.343	236.771
Standardabweichung in EUR	105.227	75.424
Restnutzungsdauer		
Spanne in Jahren	25 bis 78	29 bis 79
Mittelwert in Jahren	43	49
Standardabweichung in Jahren	14	11


ab 160,-€/m² (freistehend)
y = -0,186ln(x) + 3,4135
1,60
1,40
1,20
1,00
0,80
0,60
0,40
50.000
150.000
250.000
350.000
450.000
550.000
650.000


ab 160,-€/m² (RH & DHH)
y = -0,372ln(x) + 5,7454
1,60
1,40
1,20
1,00
0,80
0,60
50.000
150.000
250.000
350.000
450.000
550.000

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

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

Gebäudeart	Ø LZS %	N	Ø WFL m²	Ø Kaufpreis Euro/m² WFL	Ø Miete Euro/m²	Ø BWK %	Ø RND Jahre	Ø GND Jahre	Ø BRW Jahre
Einfamilienhäuser (freistehend)	1,9	110	149	2.019	6,1	21	46	80	128
Standardabweichung	0,6		33	565	0,8	3	15	0	35
Reihenhäuser/ Doppelhäuser	2,1	99	131	1.817	6,1	22	45	80	133
Standardabweichung	0,7		30	446	0,8	3	14	0	30
Zweifamilienhäuser	2,2	24	186	1.887	6,1	22	49	80	136
Standardabweichung	0,7		38	469	0,6	2	13	0	50

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Durchschnittspreise

	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	2010-2020
Aldenhoven	1.041	---	---	---	1.272	---
Heimbach	---	---	---	---	715	---
Hürtgenwald	752	1.469	---	1.360	---	---
Inden	---	---	---	1.568	---	---
Jülich	1.627	1.259	1.425	1.096	---	---
Kreuzau	1.582	841	---	1.414	1.377	---
Langerwehe	1.224	---	---	---	1.228	2.368
Linnich	---	967	---	---	---	---
Merzenich	---	---	---	1.714	1.621	---
Nideggen	1.831	---	---	---	---	---
Niederzier	875	2.547	1.161	1.243	---	---
Nörvenich	1.591	---	---	1.237	---	---
Titz	1.380	---	1.511	---	---	---
Vettweiß	---	---	---	1.415	---	---
Kreis Düren	**1.269**	**1.110**	**1.357**	**1.327**	**1.209**	**2.368**

5.2.2 Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Ø LZS %	N	Ø WFL m²	Ø Kaufpreis Euro/m² WFL	Ø Miete Euro/m²	Ø BWK %	Ø RND Jahre	Ø GND Jahre	Ø BRW Jahre
Dreifamilienhäuser	2,9	5	221	1.236	5,4	27	42	80	118
Standardabweichung	0,5		25	240	0,5	3	14	0	28
Mehrfamilienhäuser	3,7	10	455	1.151	6,2	27	38	80	186
Standardabweichung	0,8		279	322	1,3	14	12	0	94
gemsicht genutzte Gebäude	4,4	7	317	897	5,0	28	31	80	164
Standardabweichung	0,9		332	243	0,8	3	8	0	149

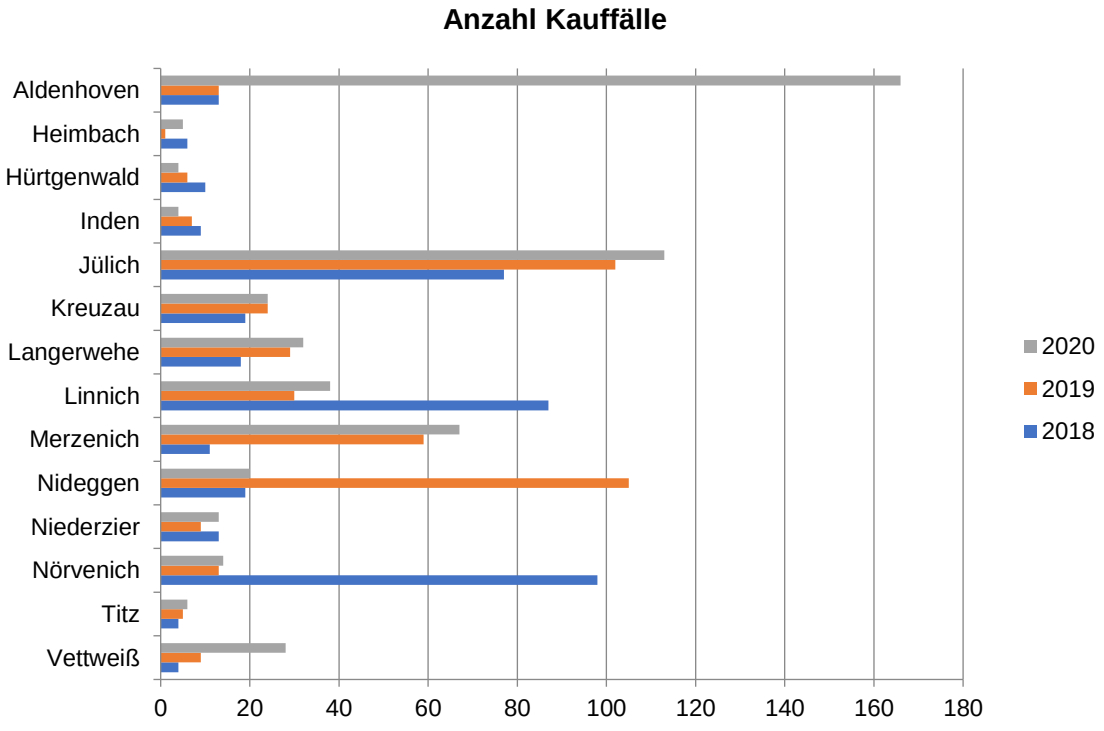
5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

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

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

6 Wohnungs- und Teileigentum

	2018		2019		2020	
	Anzahl	Mio. EUR	Anzahl	Mio. EUR	Anzahl	Mio. EUR
Aldenhoven	13	1,8	13	1,8	166	9,0
Heimbach	6	1,2	1	0,2	5	1,1
Hürtgenwald	10	1,0	6	0,4	4	0,6
Inden	9	1,1	7	0,9	4	0,7
Jülich	77	10,6	102	20,2	113	24,0
Kreuzau	19	2,0	24	3,2	24	4,9
Langerwehe	18	2,6	29	4,1	32	4,1
Linnich	87	14,5	30	3,9	38	4,4
Merzenich	11	1,2	59	10,4	67	9,9
Nideggen	19	2,3	105	1,4	20	2,0
Niederzier	13	1,3	9	1,9	13	2,1
Nörvenich	98	16,5	13	1,0	14	1,3
Titz	4	0,2	5	0,3	6	1,0
Vettweiß	4	0,5	9	1,3	28	4,5
Kreis Düren	**388**	**56,9**	**412**	**51,1**	**534**	**69,5**



6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Kauffälle und Umsätze nach Gemeinde und Baujahrsklassen

	1960-1969		1970-1979		1980-1989		1990-1999		2000-2009		2010-2020	
	An-zahl	Mio. EUR	An-zahl	Mio. EUR	An-zahl	Mio. EUR	An-zahl	Mio. EUR	An-zahl	Mio. EUR	An-zahl	Mio. EUR
Aldenhoven	8	0,4	4	0,2	2	0,3	---	---	5	1,2	9	1,8
Heimbach	---	---	---	---	1	0,2	---	---	---	---	8	1,7
Hürtgenwald	1	0,1	4	0,6	---	---	5	0,3	---	---	2	0,4
Inden	---	---	---	---	---	---	8	1,0	2	0,3	1	0,3
Jülich	29	3,7	8	1,1	2	0,4	56	3,9	8	0,9	85	22,3
Kreuzau	4	0,3	15	1,8	1	0,1	18	2,3	5	0,8	3	0,9
Langerwehe	7	0,7	---	---	3	0,3	20	2,0	2	0,4	19	4,1
Linnich	9	0,3	4	0,4	4	0,5	6	1,1	3	0,4	98	18,0
Merzenich	1	0,1	6	0,7	1	0,1	13	1,8	5	0,9	40	6,3
Nideggen	1	0,1	111	1,1	2	0,2	11	1,2	---	---	4	1,0
Niederzier	---	---	7	0,9	2	0,2	6	0,7	---	---	6	1,9
Nörvenich	27	2,2	---	---	1	0,1	6	0,8	---	---	78	14,0
Titz	3	0,2	1	0,0	1	0,0	1	0,1	2	0,4	---	---
Vettweiß	---	---	---	---	4	0,5	4	0,9	2	0,3	25	3,9
Kreis Düren	**90**	**8,1**	**160**	**7,0**	**24**	**2,8**	**154**	**16,2**	**34**	**5,7**	**378**	**76,7**

6.1.2 Durchschnittspreise in €/m² Wohnfläche nach Gemeinde und Baujahrsklassen

	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	2010-2020
Aldenhoven	923	988	1.217	---	2.020	2.372
Heimbach	---	---	994	---	---	---
Hürtgenwald	1.076	1.531	---	---	---	2.378
Inden	---	---	---	1.721	2.196	2.081
Jülich	1.258	1.524	2.653	1.702	1.975	3.357
Kreuzau	---	1.197	---	1.730	1.555	3.035
Langerwehe	1.286	---	1.664	1.770	1.962	2.574
Linnich	1.145	1.138	1.217	1.988	1.982	2.999
Merzenich	1.224	1.371	---	1.823	2.414	3.703
Nideggen	1.111	1.081	1.486	1.533	---	2.511
Niederzier	---	1.375	1.115	1.508	---	3.101
Nörvenich	1.258	---	1.250	1.924	---	3.032
Titz	484	---	---	857	1.800	---
Vettweiß	---	---	1.340	1.854	---	2.656
Kreis Düren	**1.220**	**1.279**	**1.370**	**1.741**	**1.998**	**3.126**

6.2 Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwertanteil am Grundstück und den Wert der Wohnung. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 13 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2011 bis 2020 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2021 indiziert.

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

Die Immobilienrichtwerte

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

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

Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veran-schlagen.

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

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

6.3 Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Ø LZS %	N	Ø WFL m²	Ø Kaufpreis Euro/m² WFL	Ø Miete Euro/m²	Ø BWK %	Ø RND Jahre	Ø GND Jahre	Ø BRW Jahre
Wohnungseigentum (Erstverkauf)	2,6	59	86	3.177	8,9	18	79	80	184
Standardabweichung	0,4		23	462	1,3	3	5	0	52
Wohnungseigentum (Weiterverkauf/ selbst genutzt)	2,3	15	104	1.899	6,3	22	51	80	136
Standardabweichung	0,8		24	331	0,5	1	10	0	26
Wohnungseigentum (Weiterverkauf/ vermietet)	2,4	18	63	1.738	6,2	28	48	80	161
Standardabweichung	0,5		33	379	0,8	6	12	0	54

7 Mieten und Pachten

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

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

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

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertfaktoren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt in der Regel nach dem Sachwertverfahren wie es in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012 beschrieben wird. Eine wesentliche Ausgangsgröße bilden hier die Normalherstellungskosten (NHK 2010), die in der Anlage 1 der SW-RL veröffentlicht wurden.

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

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

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 SW-RL)
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche
Baupreisindex	Preisindex für Neubau von Wohngebäuden des statistischen Bundeamtes (destatis), Basisjahr 2010 = 100
Hausanschlüsse	pauschaler Ansatz in Höhe von 5.000 € als Herstellungskosten besonderer Bauteile und Einrichtungen
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer
Modernisierung	analog zum Punktraster des Modells in der Sachwertrichtlinie
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	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 oder nach Literaturangaben bzw. eigenen Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen. Bei der Kaufvertragsauswertung genügt ein pauschaler Ansatz. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaik-Anlagen sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu bewerten und bei der Kaufpreisnormierung zu berücksichtigen.
Wert der Außenanlagen	pauschaler Ansatz in Höhe von 3 %
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts, objektbezogene Grundstücksgröße selbstständig verwertbare Grundstücksteile sind gesondert zu berücksichtigen.

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

8.2 Liegenschaftszinssätze

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

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

Der Liegenschaftszinssatz entspricht nicht dem Zinssatz auf dem Kapitalmarkt.

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

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

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

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

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

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

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

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze im Rahmen der Auswertung erfolgte nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) und nach der Ertragswertrichtlinie (Stand 12. November 2015). Das Modell ist im Internet unter www.boris.nrw.de veröffentlicht und zum Download bereitgestellt.

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

Objektarten	Eigentumswohnungen, EFH/ZFH, DFH, MFH, Wohn- und Geschäftshäuser
Wohn- und Nutzflächenberechnung	Lt. die im Fragebogen abgefragten Wohn- und Nutzflächen.
Rohertrag	Rohertrag gemäß §18 Abs.2 ImmoWertV, Nr. 5 EW-RL Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Ausgangswerte für die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge sind • 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.
Bewirtschaftungskosten	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. Modellwerte für Bewirtschaftungskosten Die nachstehend dargestellten Modellwerte beziehen sich auf die Ertragswertrichtlinie vom 03.12.2015 (Stand 01.10.2019). Wohnnutzung: Verwaltungskosten (vgl. § 26 Absatz 2 und 3 und § 41 Absatz 2 II. BV) 299 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern 358 Euro jährlich je Eigentumswohnung 39 Euro jährlich je Garagen / Einstellplatz 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. 11,70 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche 88,50 Euro jährlich je Quadratmeter Tiefgarageneinstellplatz 69,30 Euro jährlich je Garage 42,70 Euro je Carport 26,70 Euro je Stellplatz Mietausfallwagnis (vgl. § 29 II. BV) 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags. <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.

	Gewerbliche Nutzung: Verwaltungskosten 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung. Instandhaltungskosten Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt. 100 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, 50 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, 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. Mietausfallwagnis 4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung.	
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer (parallel zum Sachwertverfahren)	
Bodenwertansatz	Entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist ein Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (siehe § 17 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV).	
Gebäudewert (G)	G = KP +/– boG - BW	KP = Kaufpreis
Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)	$p = \left(\frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q-1}{q^n - 1} x \frac{G}{KP \pm boG}\right)$	q = 1 + p; n = RND in Jahren boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

9 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren

Vorsitzender	Steins, Hans Martin	Ltd. Kreisvermessungsdirektor
Stellvertr. Vorsitzende	Buchendorfer, Bernhard	Vermessungsingenieur
	Littek-Braun, Irene	Vermessungsingenieurin
	Fischöder, Jürgen	Vermessungsingenieur
	Vaaßen, Marianne	Vermessungsingenieurin
Sachverständige	Adams, Ewald	Landwirtschaftsdirektor
	Bongs, Susanne	Betriebswirtin
	Briem, Franz-Dieter	Landwirtschaftsingenieur
	Dammers, Thorsten	Vermessungsingenieur
	Forsbach, Martin	Landwirtschaftsingenieur
	Fuhlbrügge, Dr. Hans-Joachim	Sachverständiger
	Hake, Timo	Bauingenieur
	Hermanns, Wilhelm	Bauingenieur
	Jülich, Christian	Vermessungsingenieur
	Kuckertz, Robert	Immobilienkaufmann
	Riese, Ute	Architektin
	Röttger, Tobias	Landwirtschaftsingenieur
	Runge, Dagmar	Juristin
	Schmitz, Armin	Bauingenieur
	Schmitz-Zens, Cindy	Bauzeichnerin
	Schoeller, Johannes	Architekt
	Schröder, Michael	Sachverständiger
	Schuchard, Claudia	Architektin
	Siepen, Dr. Achim	Landwirtschaftsingenieur
	Valter, Richard	ÖbVI
	Weitz, Dominik	Sachverständiger
	Wenzel, Simon	Wirtschaftsingenieur
Sachverständige Finanzamt	Schmitz, Stefanie	Regierungsrätin
	Frings, Franz-Josef	Steueroberamtsrat
	Bergstein, Reiner	Steueramtsrat
	Wolf, Elfi	Regierungsrätin

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren

Postanschrift:	Kreisverwaltung Düren Vermessungs- und Katasteramt Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren 52348 Düren
Straße, Hausnr.:	Bismarckstraße 16
Telefon:	02421-221062411
E-Mail:	gutachterauschuss@kreis-dueren.de

Ansprechpartner innerhalb der Geschäftsstelle

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

Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse

Stadt Düren	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren Schenkelstraße 23 52349 Düren
Ansprechpartner:	Herr Schulze (Geschäftsführer)
Telefon:	02421-251329
E-Mail:	gutachterauschuss@dueren.de
Homepage:	www.gutachterausschuss.dueren.de

Kreis Euskirchen	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen Jülicher Ring 32 53879 Euskirchen
Ansprechpartner:	Frau Zavelberg (Geschäftsführerin)
Telefon:	02251-15347

Rhein-Erft-Kreis	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis Willy-Brandt-Platz 1 50126 Bergheim
Ansprechpartner:	Herr Hochbaum (Geschäftsführer)
Telefon:	02271-8336210
E-Mail:	gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de

Kreis Heinsberg	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg Valkenburger Straße 45 52525 Heinsberg
Ansprechpartner:	Herr Herfs (Geschäftsführer)
Telefon:	02452-136224
E-Mail:	gutachterausschuss@kreis-heinsberg.de
Homepage:	www.gars.nrw/heinsberg.de

Städteregion Aachen	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen Zollernstraße 20 52070 Aachen
Ansprechpartner:	Herr Vollmert (Geschäftsführer)
Telefon:	0241-51982555
E-Mail:	gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de

Der Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
im Kreis Düren

www.boris.nrw.de