



Grundstücksmarktbericht 2022
für den Kreis Düren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

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 Grundstückswertmittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Kreis Düren

Lizenz

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

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

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

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2022,

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

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

Inhaltsverzeichnis

0	Der Kreis Düren	7
1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	10
3	Umsätze	13
3.1	Gesamtumsatz	13
3.1.1	Anzahl der Kauffälle und Verteilung nach Teilmärkten	13
3.1.2	Geldumsatz in Mio. € und Verteilung nach Teilmärkten	14
3.1.3	Kauffälle und Geldumsätze nach Gemeinden	15
3.2	Unbebaute Grundstücke	16
3.3	Bebaute Grundstücke	17
3.4	Wohnungs-/Teileigentum	18
4	Unbebaute Grundstücke	19
4.1	Individueller Wohnungsbau	23
4.2	Gewerbliche Bauflächen	24
4.3	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	25
4.4	Bauerwartungsland, Rohbauland und werdendes Bauland	26
4.5	Sonstige unbebaute Grundstücke	27
4.6	Bodenrichtwerte	28
4.6.1	Definition	28
4.6.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	28
4.6.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	29
4.6.4	Umrechnungskoeffizienten	30
4.6.5	Indexreihen	31
4.6.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	33
4.7	Örtliche Fachinformationen	34
5	Bebaute Grundstücke	36
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	36
5.1.1	Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr nach Gemeinde und Baujahrsklasse	36
5.1.2	Durchschnittspreise nach Gemeinde und Baujahrsklasse	37
5.1.3	Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kaufpreisgruppen und Gemeinden	38
5.1.4	Immobilienrichtwerte	43
5.1.5	Immobilien-Preis-Kalkulator	44
5.1.6	Sachwertfaktoren	45
5.1.7	Liegenschaftszinssätze	52
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	53
5.2.1	Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr nach Gemeinde und Baujahrsklasse	53
5.2.2	Durchschnittspreise nach Gemeinde und Baujahrsklasse	53
5.2.3	Liegenschaftszinssätze	54
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	55
5.3.1	Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr nach Gemeinde und Baujahrsklasse	55
5.3.2	Liegenschaftszinssätze	55
6	Wohnungs- und Teileigentum	56
6.1	Wohnungseigentum	56
6.1.1	Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr nach Gemeinde und Baujahrsklasse	56
6.1.2	Geldumsatz in Mio. EUR im Berichtsjahr nach Gemeinde und Baujahrsklasse	57

6.1.3	Durchschnittspreise nach Gemeinde und Baujahrsklasse	58
6.2	Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum	59
6.3	Liegenschaftszinssätze	60
7	Mieten und Pachten	61
8	Modellbeschreibungen	62
8.1	Sachwertfaktoren	62
8.2	Liegenschaftszinssätze	64
9	Kontakte und Adressen	67

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 sein darf, ist das einzige Schutzgebiet der höchsten Güteklasse in NRW. Die Drover Heide ist ein Paradies für Mensch, Pflanzen und Tiere, und der Hürtgenwald wartet mit einem Moor auf.

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

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

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

(Quelle: www.kreis-dueren.de)

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses sind unter anderem:

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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

registrierte Kauverträge

	2020	2021	Veränderung zum Vorjahr	
	Anzahl	Anzahl		prozentual
<i>unbebaute Grundstücke</i>				
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	336	317	-19	-6%
Unbebaute Baugrundstücke	500	494	-6	-1%
Werdendes Bauland	43	63	20	47%
Gemeinbedarf, unbebaut	22	17	-5	-23%
Arrondierungsfläche	74	97	23	31%
Sonstige Flächen	45	28	-17	-38%
<i>bebaut</i>				
Bebaute Grundstücke	1345	1221	-124	-9%
Gemeinbedarf, bebaut	1	---	-1	---
<i>Wohnungs-/Teileigentum</i>				
Wohnungseigentum	474	448	-26	-5%
Teileigentum	62	72	10	16%
<i>Erbbau</i>				
Erbbaugrundstücke	5	---	-5	---
Erbbaurecht	5	2	-3	-60%
Kreis Düren	2912	2759	-153	-5%

davon Wohnhäuser

	2020	2021	Veränderung zum Vorjahr	
	Anzahl	Anzahl		prozentual
Ein- und Zweifamilienhäuser	1083	994	-89	-8%
Mehrfamilienhaus	42	39	-3	-7%
Kreis Düren	1125	1033	-92	-8%

Geldumsatz

	2020	2021	Veränderung	
	Umsatz	Umsatz	zum Vorjahr	prozentual
	Mio. €	Mio. €		
<i>unbebaute Grundstücke</i>				
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	25,2	37,8	12,6	50%
Unbebaute Baugrundstücke	54,8	73,3	18,5	34%
Werdendes Bauland	19,7	24,9	5,2	26%
Gemeinbedarf, unbebaut	0,1	0,8	0,6	455%
Arrondierungsfläche	0,9	1,9	1,0	116%
Sonstige Flächen	1,5	6,0	4,5	290%
<i>bebaut</i>				
Bebaute Grundstücke	379,2	452,2	73,0	19%
Gemeinbedarf, bebaut	0,3	---	-0,3	---
<i>Wohnungs-/Teileigentum</i>				
Wohnungseigentum	68,1	81,1	13,0	19%
Teileigentum	1,8	2,7	0,9	50%
<i>Erbbau</i>				
Erbbaugrundstücke	1,7	---	-1,7	---
Erbbaurecht	0,7	2,3	1,7	258%
Kreis Düren	554,0	683,0	129,0	23%

davon Wohnhäuser

	2020	2021	Veränderung	
	Umsatz in	Umsatz in	zum Vorjahr	prozentual
	Mio. EUR	Mio. EUR		
Ein- und Zweifamilienhäuser	253,5	283,4	29,9	12%
Mehrfamilienhaus	21,7	25,7	4,0	18%
Kreis Düren	275,2	309,1	33,9	12%

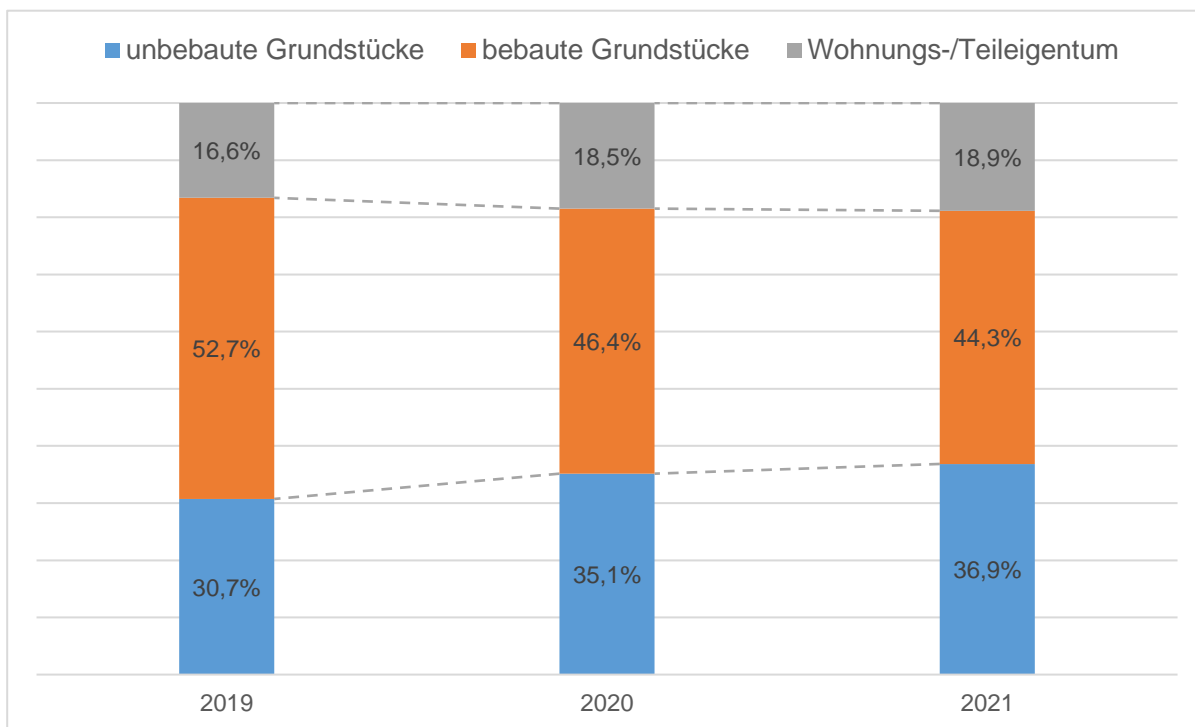
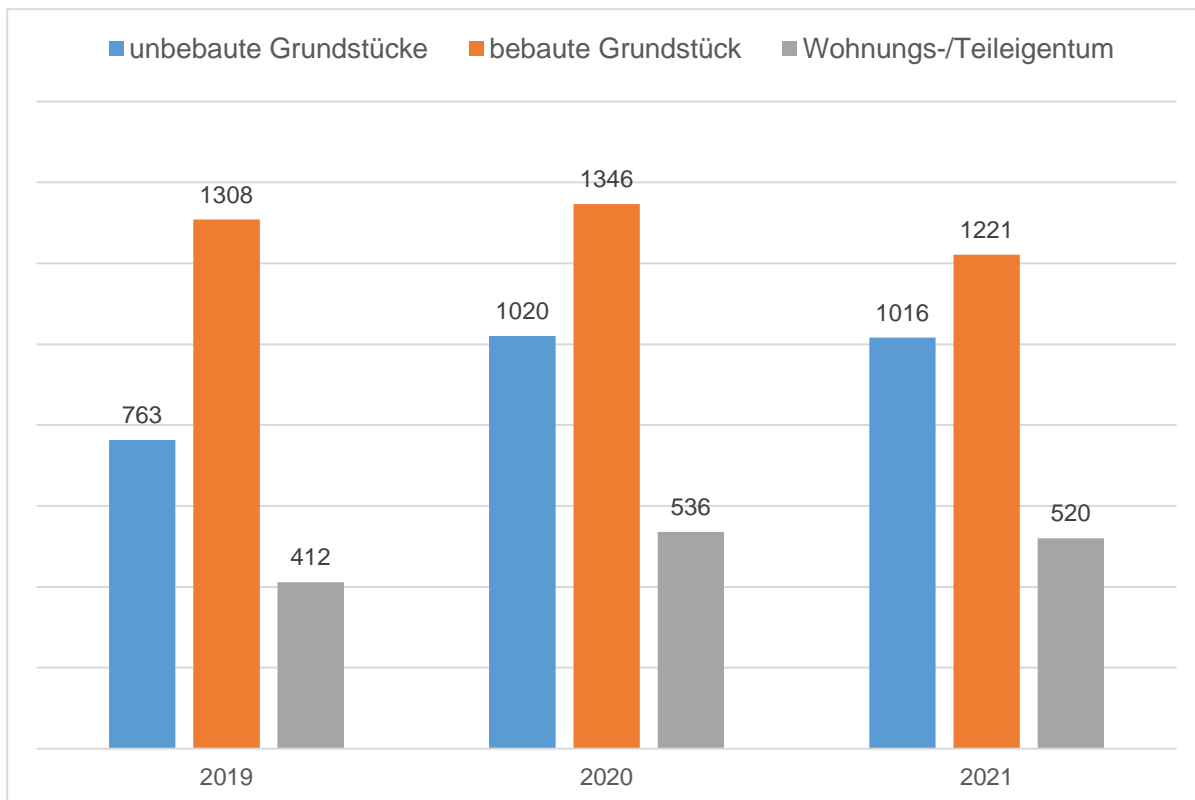
Flächenumsatz

	2020	2021	Veränderung	
	Fläche in ha	Fläche in ha	zum Vorjahr	prozentual
<i>unbebaute Grundstücke</i>				
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	365,0	488,2	123,3	34%
Unbebaute Baugrundstücke	45,1	37,8	-7,3	-16%
Werdendes Bauland	48,4	55,6	7,2	15%
Gemeinbedarf, unbebaut	1,5	0,9	-0,5	-36%
Arrondierungsfläche	17,9	7,0	-11,0	-61%
Sonstige Flächen	14,7	30,7	15,9	108%
<i>bebaut</i>				
Bebaute Grundstücke	158,3	162,4	4,1	3%
Gemeinbedarf, bebaut	0,1	0,0	-0,1	-100%
<i>Wohnungs-/Teileigentum</i>				
Wohnungseigentum	143,9	325,9	182,0	126%
Teileigentum	16,7	17,4	0,7	4%
<i>Erbbau</i>				
Erbbaugrundstücke	0,6	0,0	-0,6	-100%
Erbbaurecht	0,4	7,2	6,8	1566%
Kreis Düren	812,6	1133,2	320,6	39%

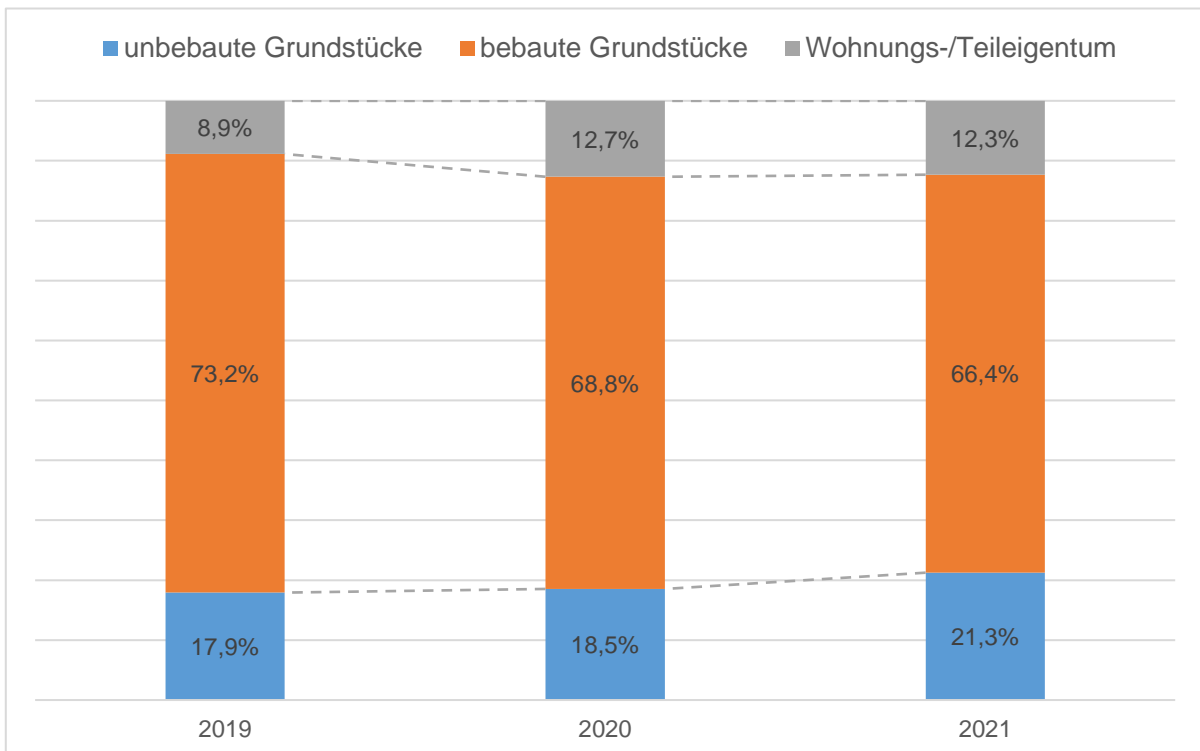
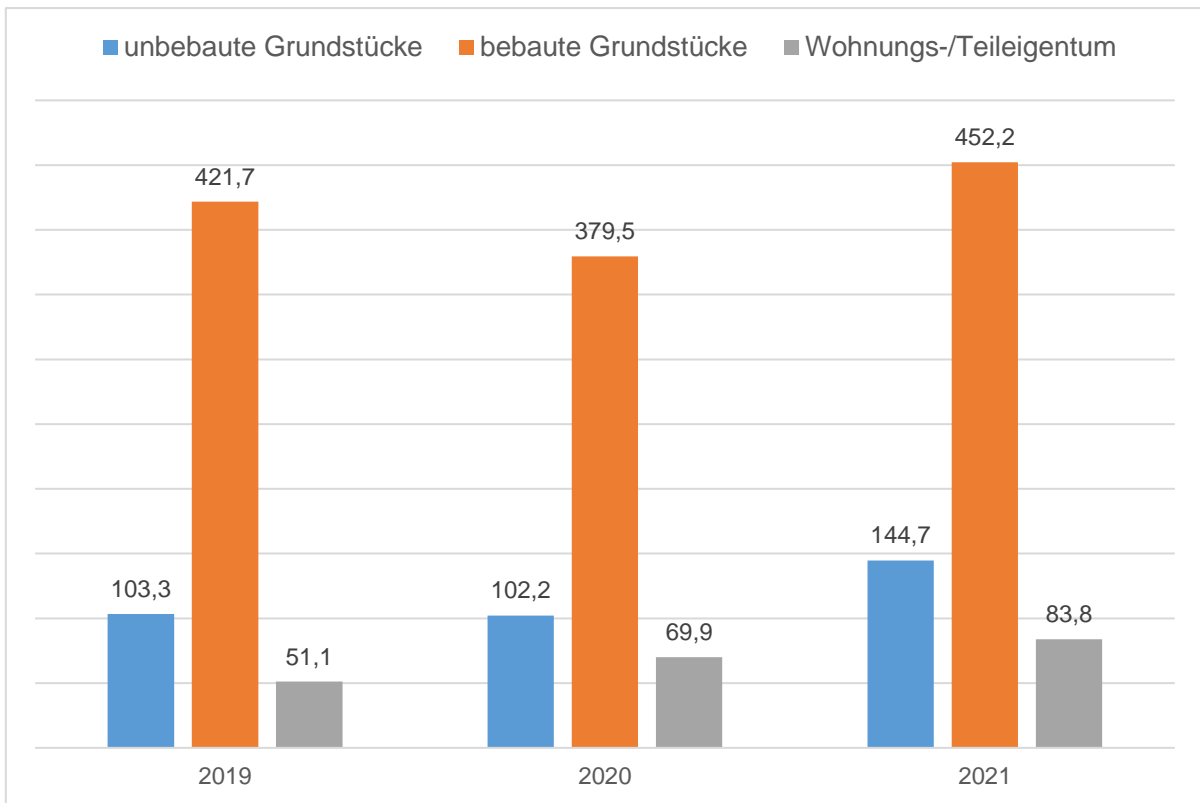
3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

3.1.1 Anzahl der Kauffälle und Verteilung nach Teilmärkten



3.1.2 Geldumsatz in Mio. € und Verteilung nach Teilmärkten



3.1.3 Kauffälle und Geldumsätze nach Gemeinden

Gemeinde	2019		2020		2021	
	Anzahl	Mio. EUR	Anzahl	Mio. EUR	Anzahl	Mio. EUR
Aldenhoven	182	38,3	332	52,4	284	59,7
Heimbach	94	10,5	124	15,7	137	23,1
Hürtgenwald	147	21,3	126	24,4	130	25,4
Inden	82	85,6	90	21,3	90	20,4
Jülich	366	104,4	398	93,9	459	136,2
Kreuzau	220	42,9	262	47,8	258	54,5
Langerwehe	177	43,5	219	37,4	203	42,1
Linnich	230	30,8	226	42,1	195	30,0
Merzenich	154	28,6	181	36,9	104	29,2
Nideggen	261	24,9	179	30,5	159	30,2
Niederzier	136	31,3	186	47,9	178	82,3
Nörvenich	140	55,4	182	39,5	299	79,6
Titz	143	30,5	124	22,1	154	31,1
Vettweiß	154	29,8	283	41,9	109	39,1
Kreis Düren	2486	577,7	2912	554,0	2759	683,0

3.2 Unbebaute Grundstücke

Kauffälle und Geldumsätze nach Gemeinden

Gemeinde	2019		2020		2021	
	Anzahl	Mio. EUR	Anzahl	Mio. EUR	Anzahl	Mio. EUR
Aldenhoven	63	9,2	72	7,0	60	13,3
Heimbach	41	1,5	56	2,7	39	1,5
Hürtgenwald	67	4,4	50	2,8	54	3,0
Inden	38	2,8	40	3,3	49	4,6
Jülich	76	19,2	107	16,6	146	35,4
Kreuzau	52	3,3	104	8,8	75	3,1
Langerwehe	52	6,8	95	12,4	101	13,8
Linnich	83	4,5	72	3,0	68	2,7
Merzenich	21	2,1	31	4,2	36	8,3
Nideggen	60	3,5	69	5,3	68	6,8
Niederzier	45	11,7	61	10,2	47	4,1
Nörvenich	32	10,3	53	3,9	168	34,9
Titz	61	14,7	35	3,6	61	7,2
Vettweiß	72	9,3	175	18,3	44	6,0
Kreis Düren	763	103,3	1020	102,2	1016	144,7

3.3 Bebaute Grundstücke

Kauffälle und Geldumsätze nach Gemeinden

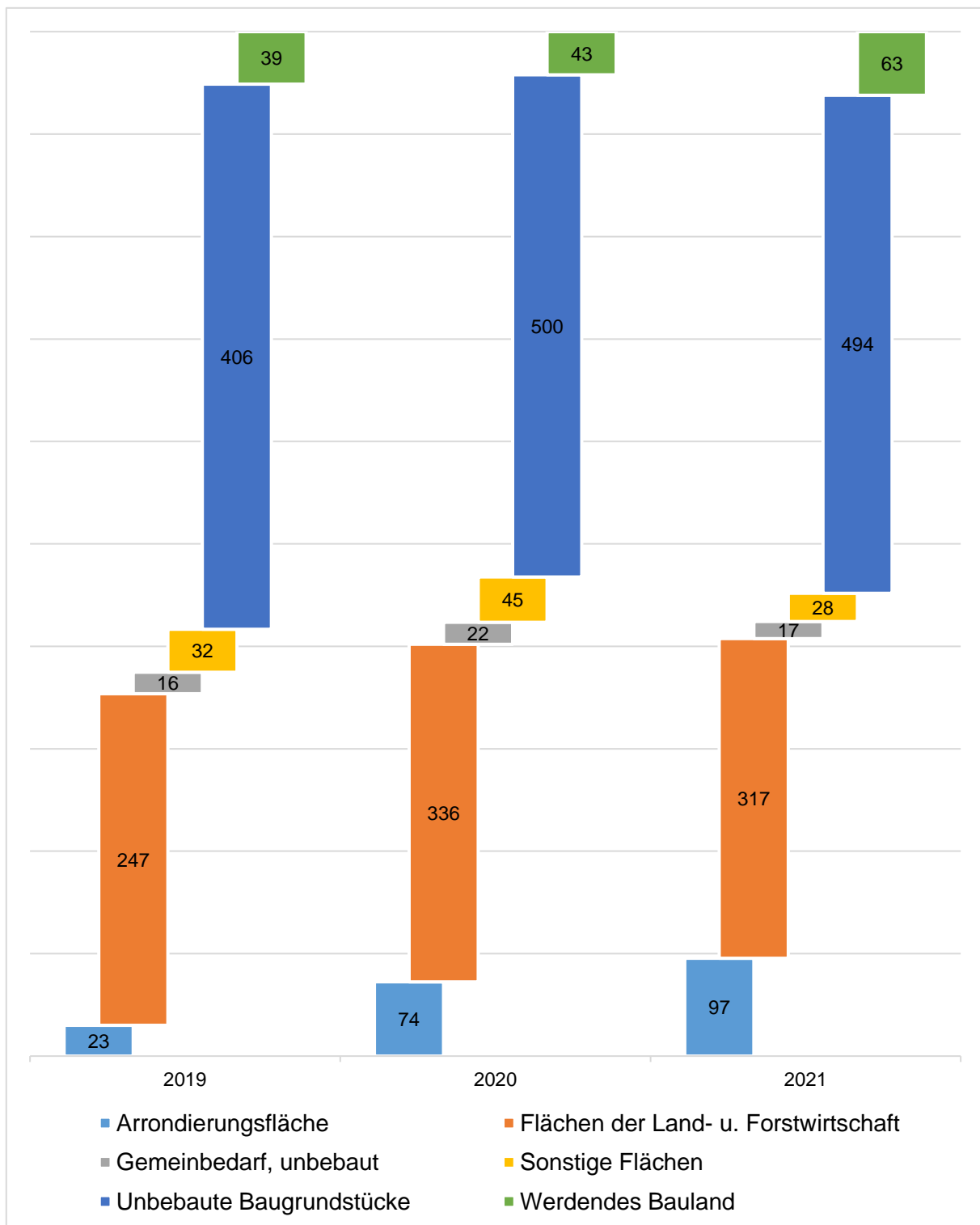
Gemeinde	2019		2020		2021	
	Anzahl	Mio. EUR	Anzahl	Mio. EUR	Anzahl	Mio. EUR
Aldenhoven	105	27,3	94	36,4	102	32,9
Heimbach	52	8,7	63	12,0	59	10,4
Hürtgenwald	74	16,5	72	21,0	68	21,1
Inden	37	81,9	46	17,4	31	13,9
Jülich	187	63,4	175	52,9	181	78,0
Kreuzau	144	36,4	134	34,0	129	42,3
Langerwehe	96	32,6	91	20,8	84	25,7
Linnich	117	22,4	115	34,7	102	24,8
Merzenich	74	16,0	80	21,3	52	18,4
Nideggen	96	20,0	90	23,2	71	21,6
Niederzier	82	17,8	112	35,6	89	69,6
Nörvenich	95	44,0	112	33,7	105	39,7
Titz	76	15,6	83	17,5	87	23,3
Vettweiß	73	19,2	79	19,0	61	30,6
Kreis Düren	1308	421,7	1346	379,5	1221	452,2

3.4 Wohnungs-/Teileigentum

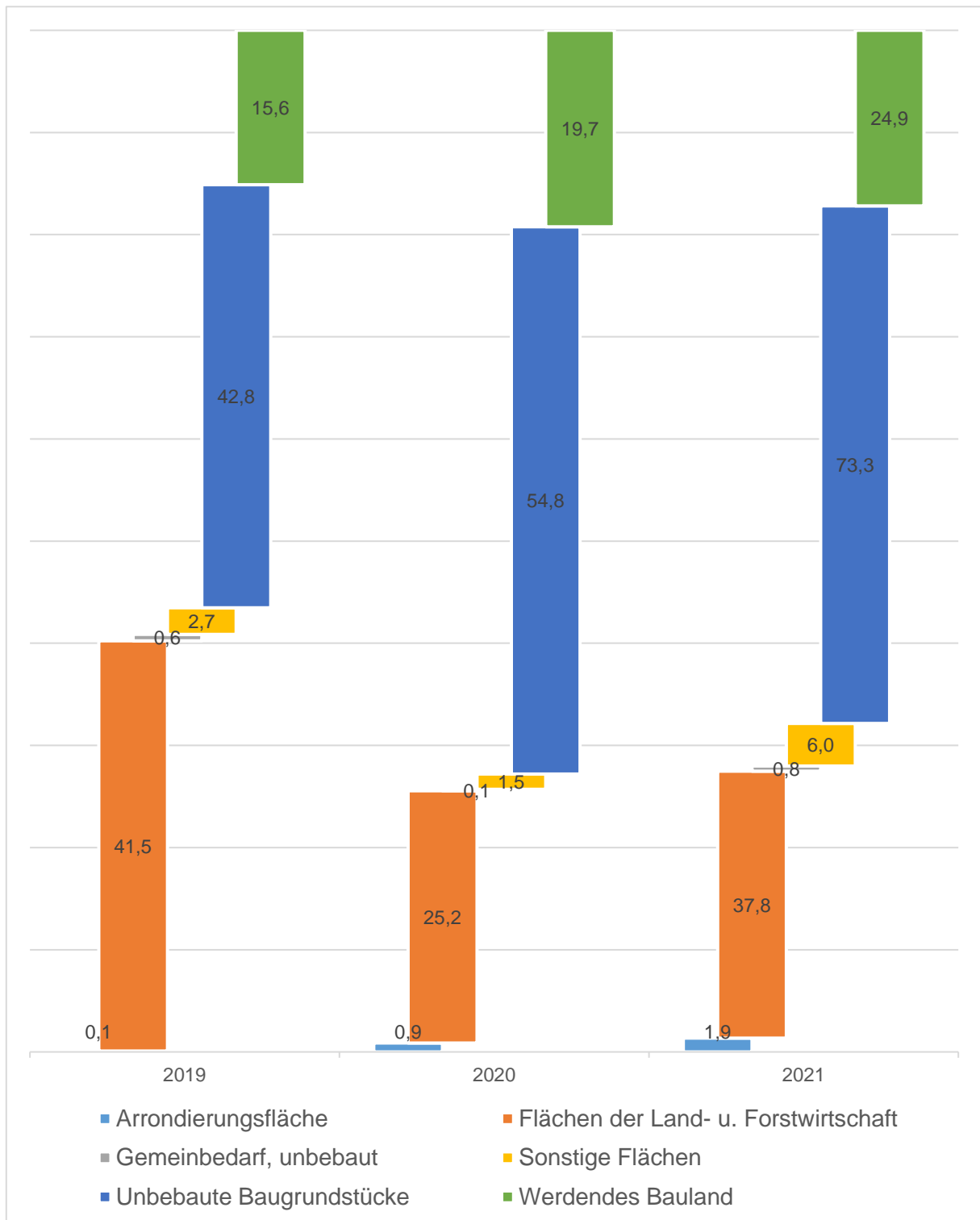
Kauffälle und Geldumsätze nach Gemeinden

Gemeinde	2019		2020		2021	
	Anzahl	Mio. EUR	Anzahl	Mio. EUR	Anzahl	Mio. EUR
Aldenhoven	13	1,8	166	9,0	122	13,4
Heimbach	1	0,2	5	1,1	39	11,3
Hürtgenwald	6	0,4	4	0,6	8	1,3
Inden	7	0,9	4	0,7	10	1,9
Jülich	102	20,2	114	24,2	131	22,6
Kreuzau	24	3,2	24	4,9	54	9,2
Langerwehe	29	4,1	32	4,1	18	2,6
Linnich	30	3,9	38	4,4	25	2,5
Merzenich	59	10,4	67	9,9	16	2,5
Nideggen	105	1,4	20	2,0	20	1,7
Niederzier	9	1,9	13	2,1	42	8,6
Nörvenich	13	1,0	15	1,4	26	5,1
Titz	5	0,3	6	1,0	6	0,7
Vettweiß	9	1,3	28	4,5	3	0,5
Kreis Düren	412	51,1	536	69,9	520	83,8

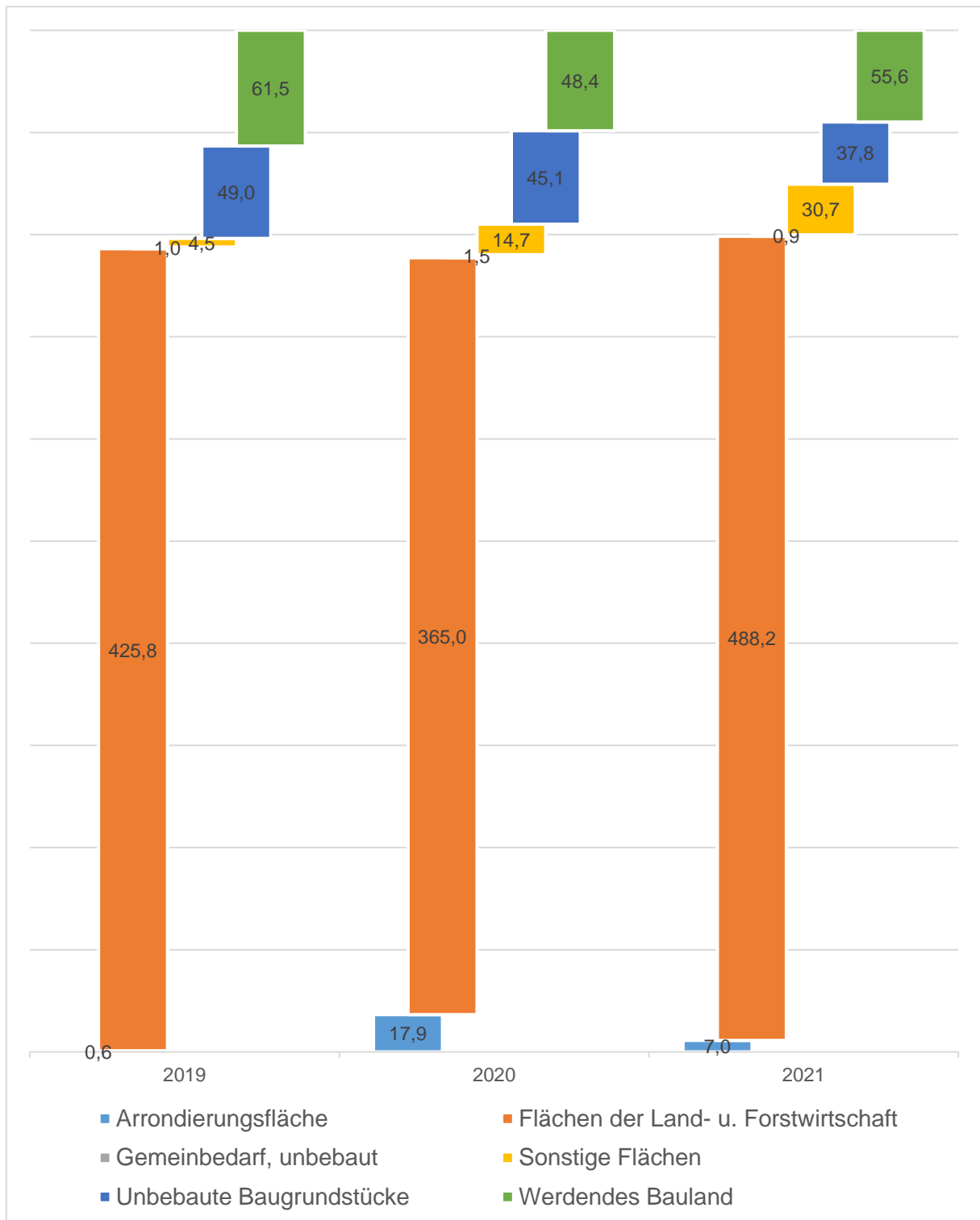
Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle



Marktanteile nach Geldumsatz in Mio. EUR



Marktanteile nach Flächenumsatz in ha



4.1 Individueller Wohnungsbau

Gemeinde	2019			2020			2021		
	Anzahl	Mio. EUR	Fläche [ha]	Anzahl	Mio. EUR	Fläche [ha]	Anzahl	Mio. EUR	Fläche [ha]
Aldenhoven	29	2,6	1,7	34	3,8	2,0	29	2,5	1,1
Heimbach	21	1,3	1,6	23	1,6	2,3	16	1,1	1,8
Hürtgenwald	47	3,3	4,0	28	2,3	3,0	29	2,2	3,8
Inden	23	1,4	1,0	27	1,9	1,2	5	0,6	0,3
Jülich	27	3,3	1,9	40	7,4	8,3	83	15,0	6,6
Kreuzau	32	2,8	2,5	70	6,4	3,7	23	2,1	1,8
Langerwehe	33	3,6	2,4	69	6,8	4,8	54	8,8	3,2
Linnich	22	1,3	1,2	14	1,2	1,0	11	1,1	0,9
Merzenich	9	1,3	0,9	20	2,7	2,0	14	1,7	0,8
Nideggen	39	2,7	4,5	34	3,0	3,5	30	2,7	2,8
Niederzier	10	1,6	1,5	15	1,5	1,1	7	0,6	0,3
Nörvenich	14	1,3	0,8	9	1,2	0,6	118	22,3	6,3
Titz	29	1,9	2,0	12	0,8	0,9	22	2,3	1,3
Vettweiß	39	3,4	3,4	83	9,2	5,3	7	0,7	0,4
Kreis Düren	374	31,8	29,4	478	49,8	39,5	448	63,7	31,6

4.2 Gewerbliche Bauflächen

Gemeinde	2019			2020			2021		
	Anzahl	Mio. EUR	Fläche [ha]	Anzahl	Mio. EUR	Fläche [ha]	Anzahl	Mio. EUR	Fläche [ha]
Hürtgenwald	1	0,5	1,3	1	0,1	0,3	---	---	0,0
Inden	4	0,6	1,5	---	---	0,0	1	0,0	0,1
Jülich	3	0,2	0,6	1	0,1	0,4	---	---	0,0
Kreuzau	1	0,0	0,1	1	0,6	0,7	---	---	0,0
Langerwehe	1	0,2	0,6	---	---	0,0	---	---	0,0
Merzenich	---	---	0,0	1	0,0	0,1	1	0,1	0,2
Nideggen	1	0,2	1,1	---	---	0,0	1	0,1	0,1
Niederzier	3	4,3	9,7	---	---	0,0	---	---	0,0
Titz	5	0,8	2,4	1	0,4	1,0	3	1,1	2,1
Vettweiß	---	---	0,0	---	---	0,0	2	0,2	0,5
Kreis Düren	19	6,8	17,4	5	1,3	2,6	8	1,6	3,0

4.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Gemeinde	2019			2020			2021		
	Anzahl	Mio. EUR	Fläche [ha]	Anzahl	Mio. EUR	Fläche [ha]	Anzahl	Mio. EUR	Fläche [ha]
Aldenhoven	24	3,7	36,2	28	2,4	21,6	19	5,8	61,8
Heimbach	16	0,2	13,0	21	0,5	18,9	16	0,1	13,6
Hürtgenwald	17	0,4	16,6	15	0,2	8,8	22	0,6	13,0
Inden	8	0,8	12,1	7	1,4	18,3	37	3,1	40,2
Jülich	32	2,1	32,0	31	3,6	45,0	31	4,4	48,1
Kreuzau	15	0,3	10,1	14	0,1	3,3	31	0,2	69,8
Langerwehe	10	1,4	17,0	9	1,3	24,2	7	0,8	8,9
Linnich	35	2,7	35,9	29	1,3	21,9	35	1,5	20,0
Merzenich	6	0,3	5,4	5	1,0	14,0	17	6,3	44,4
Nideggen	11	0,1	7,2	28	1,0	33,1	17	0,3	13,3
Niederzier	25	5,4	39,0	32	3,7	31,7	24	2,8	27,8
Nörvenich	11	8,5	87,2	28	1,9	36,5	25	6,4	67,3
Titz	18	10,6	55,3	16	1,5	15,5	19	2,8	25,7
Vettweiß	19	4,9	58,7	73	5,4	72,2	17	2,7	34,1
Kreis Düren	247	41,5	425,8	336	25,2	365,0	317	37,8	488,2

4.4 Bauerwartungsland, Rohbauland und werdendes Bauland

Gemeinde	Anzahl	2019		Anzahl	2020		Anzahl	2021	
		Mio. EUR	Fläche [ha]		Mio. EUR	Fläche [ha]		Mio. EUR	Fläche [ha]
Aldenhoven	1	0,5	0,44	2	0,8	2,36	2	4,8	4,96
Heimbach	---	---	0,00	2	0,5	8,32	---	---	0,00
Hürtgenwald	---	---	0,00	---	---	0,00	1	0,1	1,53
Jülich	8	10,6	45,58	5	4,5	5,91	9	3,8	11,19
Kreuzau	2	0,2	0,74	2	1,4	4,37	1	0,2	0,77
Langerwehe	2	1,1	1,83	9	4,3	11,16	12	2,8	8,26
Linnich	5	0,3	1,43	---	---	0,00	3	0,1	0,26
Nideggen	3	0,2	2,12	2	0,3	1,74	7	3,4	8,17
Niederzier	2	0,3	0,29	6	3,3	2,54	3	0,4	1,22
Nörvenich	1	0,4	1,11	6	0,3	0,86	7	0,6	1,62
Titz	2	1,1	2,31	2	0,8	2,64	---	---	0,00
Vettweiß	3	0,8	5,20	4	3,4	8,40	6	2,0	6,08
Kreis Düren	29	15,5	61,04	40	19,7	48,30	51	18,3	44,05

4.5 Sonstige unbebaute Grundstücke

Gemeinde	2019			2020			2021		
	Anzahl	Mio. EUR	Fläche [ha]	Anzahl	Mio. EUR	Fläche [ha]	Anzahl	Mio. EUR	Fläche [ha]
Aldenhoven	9	2,4	2,62	7	0,0	0,82	9	0,2	0,31
Heimbach	4	0,0	0,23	7	0,0	0,24	5	0,1	0,21
Hürtgenwald	---	---	0,00	5	0,0	0,46	2	0,0	0,22
Inden	1	0,0	0,05	6	0,0	0,13	4	0,6	2,06
Jülich	2	0,0	0,14	26	0,6	23,63	14	6,3	29,40
Kreuzau	2	0,0	0,04	16	0,1	0,62	14	0,0	0,41
Langerwehe	4	0,4	0,42	8	0,1	0,31	23	0,3	1,25
Linnich	18	0,1	0,40	25	0,1	0,72	19	0,1	0,62
Merzenich	5	0,0	0,14	4	0,3	0,50	4	0,2	1,09
Nideggen	5	0,2	0,65	4	0,0	0,12	9	0,1	0,25
Niederzier	3	0,1	0,28	6	0,8	4,93	13	0,3	1,32
Nörvenich	5	0,0	0,11	9	0,2	0,54	6	0,1	0,16
Titz	4	0,0	0,18	4	0,1	0,42	9	0,1	0,53
Vettweiß	9	0,1	0,85	14	0,2	0,70	11	0,3	0,73
Kreis Düren	71	3,4	6,11	141	2,6	34,12	142	8,7	38,58

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 01.01.2022)

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 2022 [€/m ²]		zum Vergleich: Bodenrichtwerte 2021 [€/m ²]	
	Baulandflächen		Baulandflächen	
	von	bis	von	bis
Aldenhoven	150	250	125	230
Heimbach	110	190	25	190
Hürtgenwald	110	170	90	160
Inden	160	220	130	170
Jülich	140	580	90	580
Kreuzau	150	270	120	265
Langerwehe	160	330	100	260
Linnich	150	210	125	180
Merzenich	190	260	150	210
Nideggen	120	220	85	200
Niederzier	140	250	90	200
Nörvenich	140	360	85	220
Titz	140	210	90	180
Vettweiß	150	230	120	210

Die Richtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen wurden unter Berücksichtigung der Bonitäten, ihrer Nutzungsart, einer mittleren Größe und eines regelmäßigen Zuschnitts ermittelt. Die Richtwerte liegen im Kreisgebiet zwischen 2,50 €/qm und 10,00 €/qm für Ackerland und zwischen 1,90 €/qm und 7,50 €/qm für Grünland.

Die Richtwerte für forstwirtschaftliche Nutzflächen wurden ohne hochwertigen Aufwuchs flächendeckend für den Kreis Düren bewertet. Die Richtwerte liegen zwischen 0,40 €/qm und 0,70 €/qm.

4.6.4 Umrechnungskoeffizienten

Es werden keine Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale geführt.

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

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

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

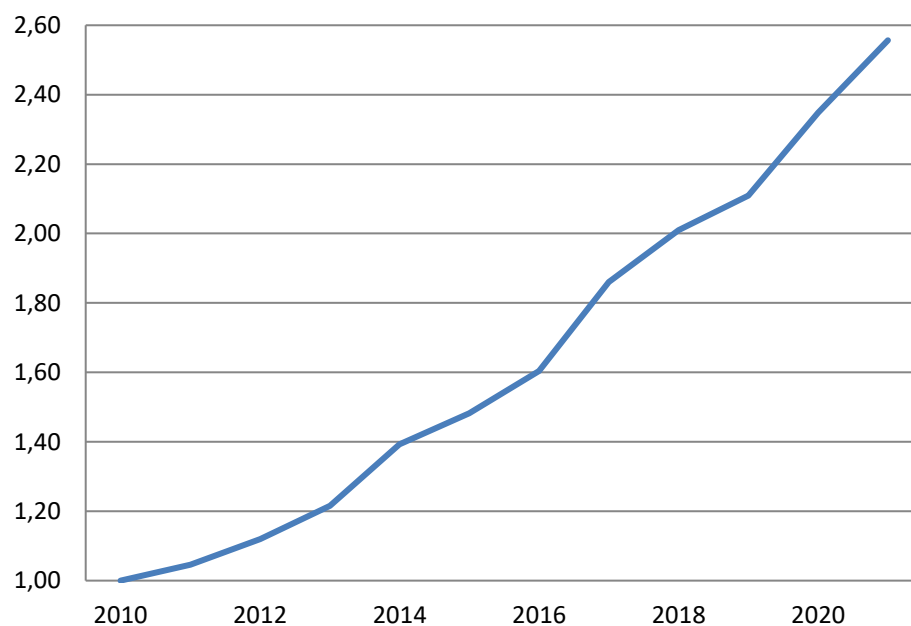
Bei Grundstückstiefen darüber hinaus kann der Hinterlandpreis bis auf das Niveau des landwirtschaftlichen Richtwerts sinken.

4.6.5 Indexreihen

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

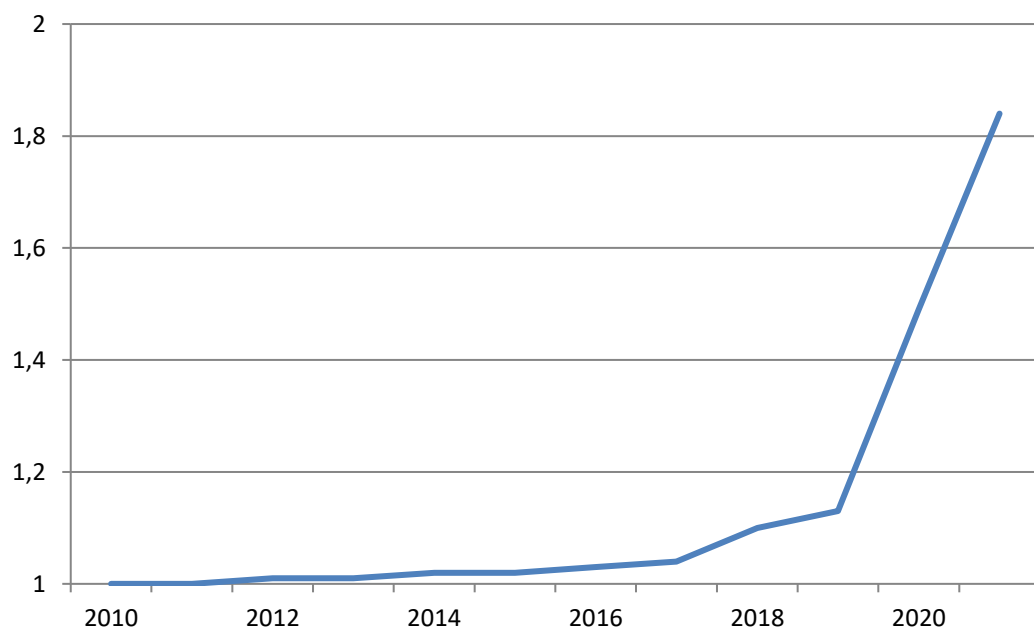
Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzte Flächen

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



Bodenpreisindexreihen für Wohnbauflächen

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



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 01.01.2022.

Adress-, Kataster-, Inhalt-, Richtwertsuche

Detailinformationen

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen](#)

Ein/zweigeschossig Weitere Produkte Kontakt

📅 2022
🔍 📄 🔄

[Örtliche Fachinformationen anzeigen](#)

220 €/m²
(Ein/zweigeschossig)

Lage und Wert

Gemeinde	Vettweiß
Postleitzahl	52391
Gemarkungsname	Kelz
Ortsteil	Kelz
Bodenrichtwertnummer	535
Bodenrichtwert	220 €/m ² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach dem Kommunalabgabengesetz
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	30 m
Fläche	550 m ²
Anwendungshinweise	Link

Historische Werte / Zeitreihe

Jahr	Wert
2021	220
2022	220

€ / m²

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240

Hier handelt es sich um den Preisverlauf für Ihre Klickkoordinate

4.7 Örtliche Fachinformationen

Bodenrichtwerte

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

Bodenrichtwert für Wohnbauland

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

Bodenrichtwert für Geschäftsgrundstücke

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

Bodenrichtwert für Gewerbe- und Industrieauflähen

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

Bodenrichtwert für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

Bodenrichtwert für Wohnbaunutzung im Außenbereich (ASB)

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

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

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

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Es wurden keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr nach Gemeinde und Baujahrsklasse

Gemeinde	bis 1920 oder k.A.	1921- 1940	1941- 1960	1961- 1980	1981- 2000	2001- 2020	ab 2021
Aldenhoven	25	2	18	10	11	3	8
Heimbach	30	---	6	7	1	3	---
Hürtgenwald	15	3	12	18	9	5	---
Inden	14	---	2	---	6	8	---
Jülich	82	6	16	26	8	4	1
Kreuzau	29	6	16	29	24	4	7
Langerwehe	15	8	11	23	4	8	---
Linnich	46	2	7	14	8	3	1
Merzenich	8	2	1	16	6	5	---
Nideggen	13	2	9	18	12	2	---
Niederzier	25	1	7	20	16	5	1
Nörvenich	22	---	5	17	14	9	27
Titz	51	4	4	3	3	8	6
Vettweiß	13	3	7	11	3	7	8
Kreis Düren	388	39	121	212	125	74	59

5.1.2 Durchschnittspreise nach Gemeinde und Baujahrsklasse

Es wurden nur geeignete Kauffälle aus dem Berichtszeitraum ausgewertet. Angabe in EUR/m² Wohnfläche.

Gemeinde	bis 1920 oder k.A.	1921- 1940	1941- 1960	1961- 1980	1981- 2000	2001- 2020	ab 2021
Aldenhoven	---	668	1.672	1.582	2.465	4.373	---
Heimbach	---	---	2.119	2.357	4.043	1.963	---
Hürtgenwald	---	---	1.622	2.097	2.281	3.443	---
Inden	---	---	1.514	---	2.415	3.001	---
Jülich	1.267	1.672	1.775	2.337	2.397	2.767	3.360
Kreuzau	1.492	940	1.609	2.238	2.474	2.888	3.242
Langerwehe	---	1.523	2.303	2.242	2.236	2.991	---
Linnich	1.411	---	1.806	1.694	2.208	3.038	---
Merzenich	---	---	2.196	2.433	2.564	4.076	---
Nideggen	---	---	---	2.390	2.179	3.309	---
Niederzier	---	---	1.680	2.089	2.662	3.306	3.118
Nörvenich	1.068	---	---	2.211	2.353	3.464	2.719
Titz	1.116	---	---	1.782	2.144	2.984	3.372
Vettweiß	---	---	2.236	2.364	2.493	3.233	3.247
Kreis Düren	1.245	1.381	1.843	2.170	2.419	3.229	3.062

5.1.3 Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kaufpreisgruppen und Gemeinden

Gemeinde	Kaufpreis	2019	2020	2021
Aldenhoven		94	79	77
	bis 100 T€	8	3	7
	100-200 T€	47	23	19
	200-300 T€	23	34	15
	300-400 T€	13	11	22
	400-500 T€	3	6	6
	500-600 T€	---	1	4
	600-700 T€	---	---	4
	900T-1 Mio. €	---	1	---
Heimbach		46	54	47
	bis 100 T€	17	17	14
	100-200 T€	19	16	17
	200-300 T€	7	14	11
	300-400 T€	2	5	5
	400-500 T€	---	1	---
	500-600 T€	1	---	---
	über 1 Mio. €	---	1	---
Hürtgenwald		61	61	62
	bis 100 T€	7	5	9
	100-200 T€	25	21	10
	200-300 T€	17	18	21
	300-400 T€	9	11	10
	400-500 T€	2	5	6
	500-600 T€	---	---	2
	600-700 T€	---	---	2
	700-800 T€	---	1	---
	800-900 T€	---	---	1
	900T-1 Mio. €	1	---	1

Gemeinde	Kaufpreis	2019	2020	2021
Inden		34	41	30
	bis 100 T€	3	5	3
	100-200 T€	10	8	5
	200-300 T€	10	10	6
	300-400 T€	6	12	6
	400-500 T€	4	4	6
	500-600 T€	1	1	3
	600-700 T€	---	1	1
Jülich		147	134	143
	bis 100 T€	22	14	11
	100-200 T€	64	45	29
	200-300 T€	46	37	50
	300-400 T€	11	21	25
	400-500 T€	3	15	16
	500-600 T€	1	1	8
	600-700 T€	---	---	1
	700-800 T€	---	1	2
	800-900 T€	---	---	1
Kreuzau		125	108	115
	bis 100 T€	14	11	8
	100-200 T€	49	28	19
	200-300 T€	41	39	27
	300-400 T€	14	24	31
	400-500 T€	4	5	17
	500-600 T€	2	1	5
	600-700 T€	---	---	6
	900T-1 Mio. €	---	---	1
	über 1 Mio. €	1	---	1

Gemeinde	Kaufpreis	2019	2020	2021
Langerwehe		84	79	69
	bis 100 T€	8	5	3
	100-200 T€	28	29	13
	200-300 T€	28	25	28
	300-400 T€	14	9	15
	400-500 T€	5	8	6
	500-600 T€	1	1	2
	600-700 T€	---	2	---
	700-800 T€	---	---	2
Linnich		93	85	81
	bis 100 T€	20	12	13
	100-200 T€	45	31	26
	200-300 T€	19	22	22
	300-400 T€	6	15	10
	400-500 T€	2	---	10
	500-600 T€	1	2	---
	700-800 T€	---	1	---
	800-900 T€	---	1	---
	über 1 Mio. €	---	1	---
Merzenich		65	66	38
	bis 100 T€	13	4	---
	100-200 T€	28	25	3
	200-300 T€	15	23	13
	300-400 T€	5	7	9
	400-500 T€	2	3	10
	500-600 T€	1	2	2
	700-800 T€	1	---	1
	800-900 T€	---	2	---

Gemeinde	Kaufpreis	2019	2020	2021
Nideggen		82	76	56
	bis 100 T€	10	8	5
	100-200 T€	29	18	11
	200-300 T€	34	26	22
	300-400 T€	3	16	10
	400-500 T€	4	5	7
	500-600 T€	---	2	1
	600-700 T€	2	---	---
	800-900 T€	---	1	---
Niederzier		74	97	75
	bis 100 T€	12	12	4
	100-200 T€	27	35	18
	200-300 T€	25	29	23
	300-400 T€	7	11	13
	400-500 T€	2	7	12
	500-600 T€	1	3	3
	600-700 T€	---	---	1
	700-800 T€	---	---	1
Nörvenich		85	99	94
	bis 100 T€	6	9	3
	100-200 T€	25	20	13
	200-300 T€	30	20	18
	300-400 T€	15	33	35
	400-500 T€	8	9	12
	500-600 T€	1	5	6
	600-700 T€	---	2	5
	700-800 T€	---	1	2

Gemeinde	Kaufpreis	2019	2020	2021
Titz		68	70	79
	bis 100 T€	12	15	13
	100-200 T€	24	20	17
	200-300 T€	26	15	17
	300-400 T€	5	13	23
	400-500 T€	1	5	6
	500-600 T€	---	2	---
	600-700 T€	---	---	2
	700-800 T€	---	---	1
Vettweiß		60	72	52
	bis 100 T€	7	7	---
	100-200 T€	23	20	6
	200-300 T€	19	22	15
	300-400 T€	7	20	10
	400-500 T€	2	2	16
	500-600 T€	---	---	3
	600-700 T€	2	1	1
	über 1 Mio. €	---	---	1
Kreis Düren		1118	1121	1018

5.1.4 Immobilienrichtwerte

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2011 bis 2021 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2022 indiziert.

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

Die Immobilienrichtwerte

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

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

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

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

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

5.1.5 Immobilien-Preis-Kalkulator

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

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

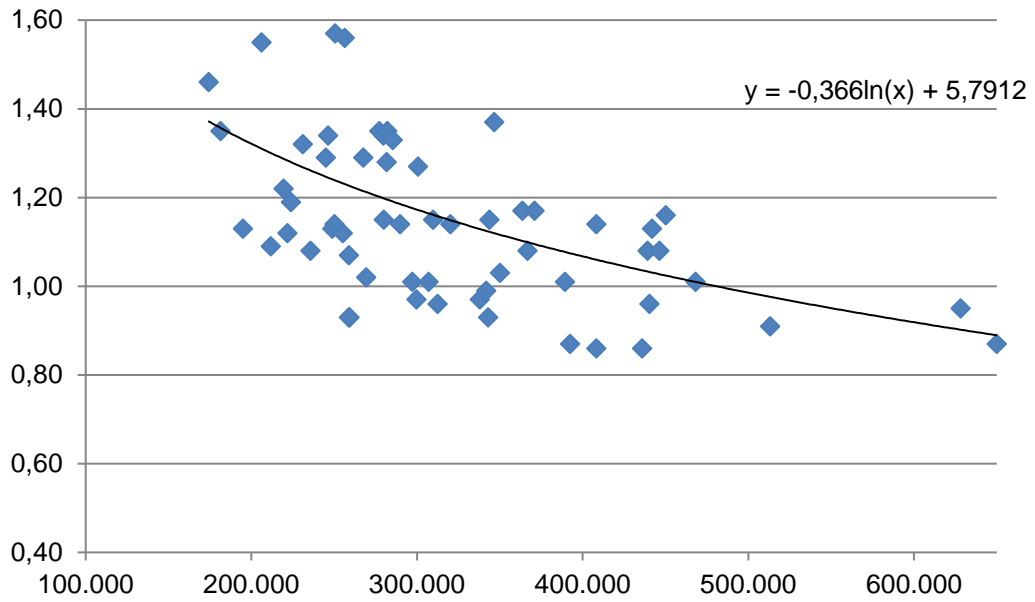
5.1.6 Sachwertfaktoren

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

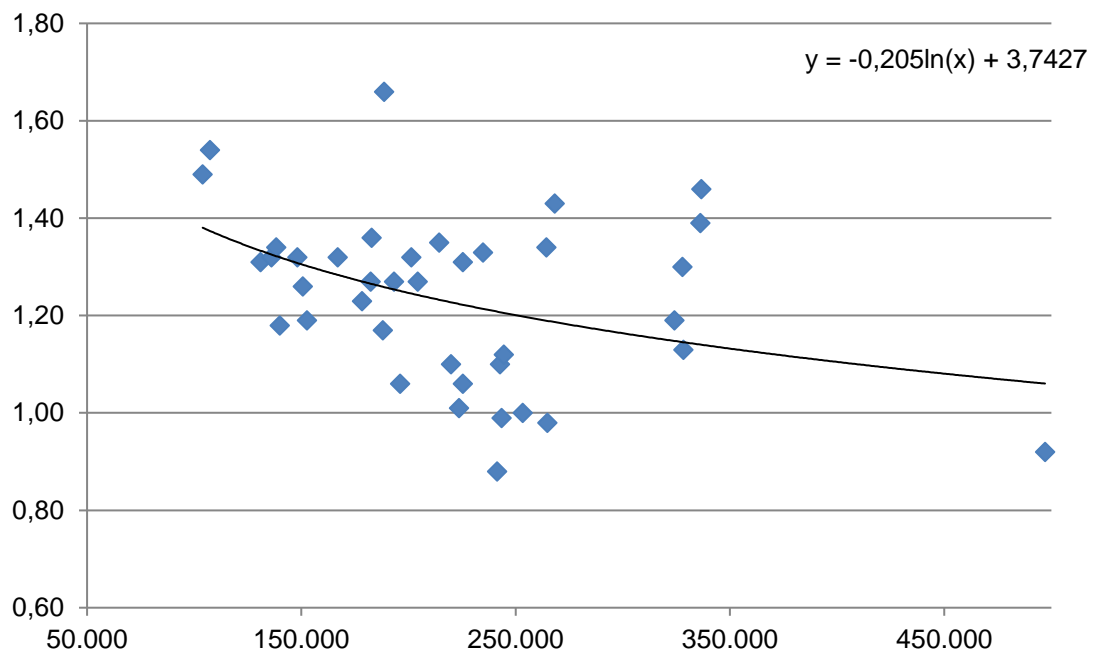
vorläufiger Sachwert	Ein- und Zweifamilienhäuser nach Anbauweise und Bodenwertniveau					
	bis 149,-€/m ²		150 bis 179,- €/m ²		ab 180,- €/m ²	
	frei	RH & DHH	frei	RH & DHH	frei	RH & DHH
125.000		1,34				
150.000		1,31		1,50		1,34
175.000	1,37	1,27	1,28	1,43		1,29
200.000	1,32	1,25	1,26	1,37	1,30	1,25
225.000	1,28	1,22	1,23	1,32	1,27	1,21
250.000	1,24	1,20	1,22	1,28	1,24	1,18
275.000	1,20	1,18	1,20	1,23	1,21	1,15
300.000	1,17	1,16	1,18	1,20	1,19	1,12
325.000	1,14	1,15	1,17	1,16	1,17	1,09
350.000	1,12	1,13	1,15	1,13	1,15	1,07
375.000	1,09		1,14	1,10	1,13	1,05
400.000	1,07		1,13		1,11	1,03
425.000	1,05		1,12		1,10	1,01
450.000	1,02		1,11		1,08	0,99
475.000	1,00		1,10		1,07	0,97
500.000	0,99		1,09		1,05	
525.000	0,97		1,08		1,04	
550.000			1,07		1,03	
575.000					1,02	
600.000					1,01	

Kennzahlen	bis 149,-€/m ²					
	freistehend			Reihenhäuser & Doppelhaushälften		
Kaufpreise						
Anzahl	65			39		
Urkundenjahr	2021			2021		
Bodenwertniveau						
Spanne in EUR/m ²	100	bis	145	100	bis	145
Mittelwert in EUR	130			130		
Standardabweichung in EUR	15			15		
Bruttogrundfläche (BGF)						
Spanne in m ²	144	bis	1050	160	bis	468
Mittelwert in m ²	355			260		
Standardabweichung in m ²	151			63		
vorl. Sachwert						
Spanne in EUR	174.320	bis	1.092.637	103.937	bis	497.029
Mittelwert in EUR	340.874			220.687		
Standardabweichung in EUR	151.696			77.447		
Restnutzungsdauer						
Spanne in Jahren	25	bis	74	25	bis	80
Mittelwert in Jahren	43			45		
Standardabweichung in Jahren	12			14		

bis 149,-€/m² (freistehend)

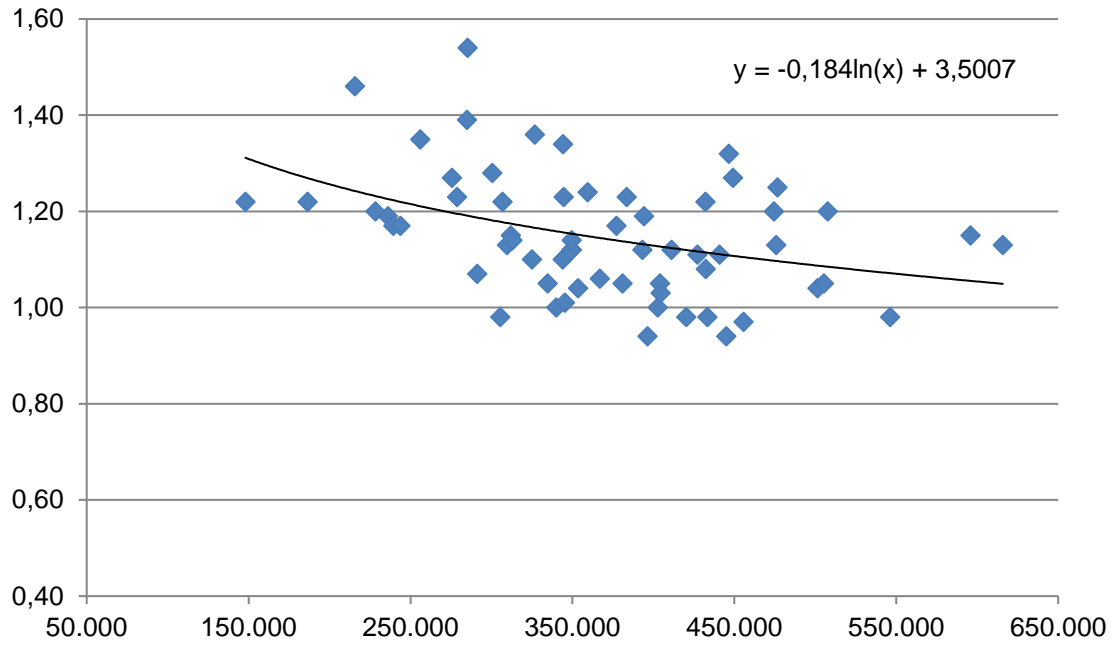


bis 149,-€/m² (RH & DHH)

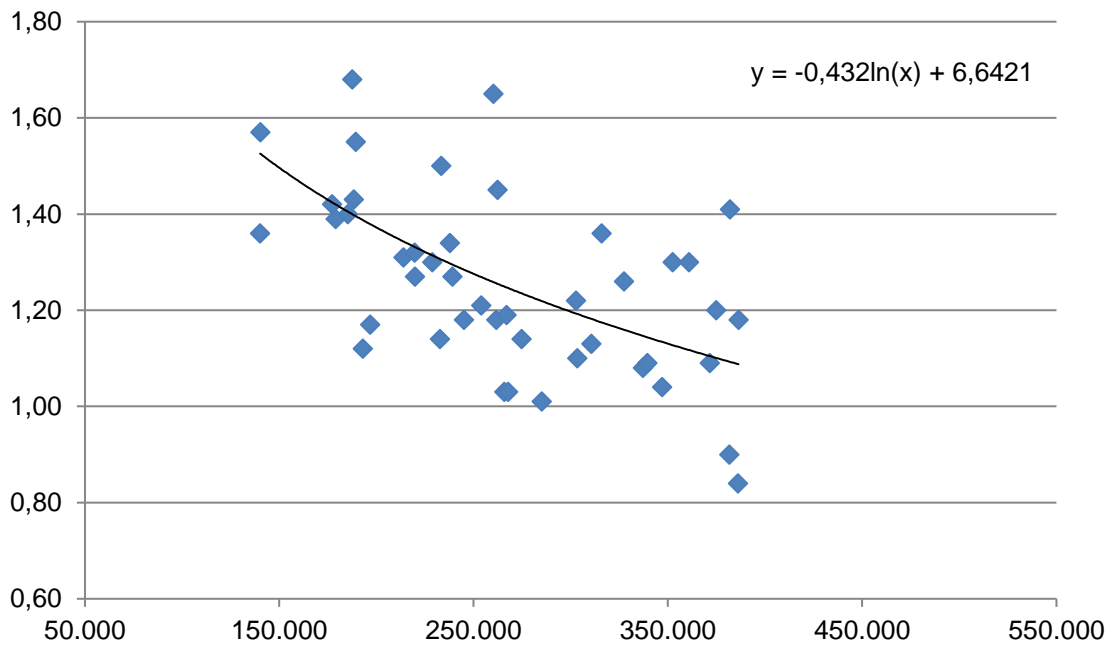


Kennzahlen	150 bis 179,- €/m ²					
	freistehend			Reihenhäuser & Doppelhaushälften		
Kaufpreise						
Anzahl	62			45		
Urkundenjahr	2021			2021		
Bodenwertniveau						
Spanne in EUR/m ²	150	bis	170	150	bis	170
Mittelwert in EUR	160			160		
Standardabweichung in EUR	5			5		
Bruttogrundfläche (BGF)						
Spanne in m ²	153	bis	604	156	bis	537
Mittelwert in m ²	324			266		
Standardabweichung in m ²	103			70		
vorl. Sachwert						
Spanne in EUR	147.996	bis	615.759	140.147	bis	386.342
Mittelwert in EUR	369.015			266.158		
Standardabweichung in EUR	94.740			72.425		
Restnutzungsdauer						
Spanne in Jahren	30	bis	80	30	bis	80
Mittelwert in Jahren	52			51		
Standardabweichung in Jahren	16			16		

150 bis 179,-€/m² (freistehend)

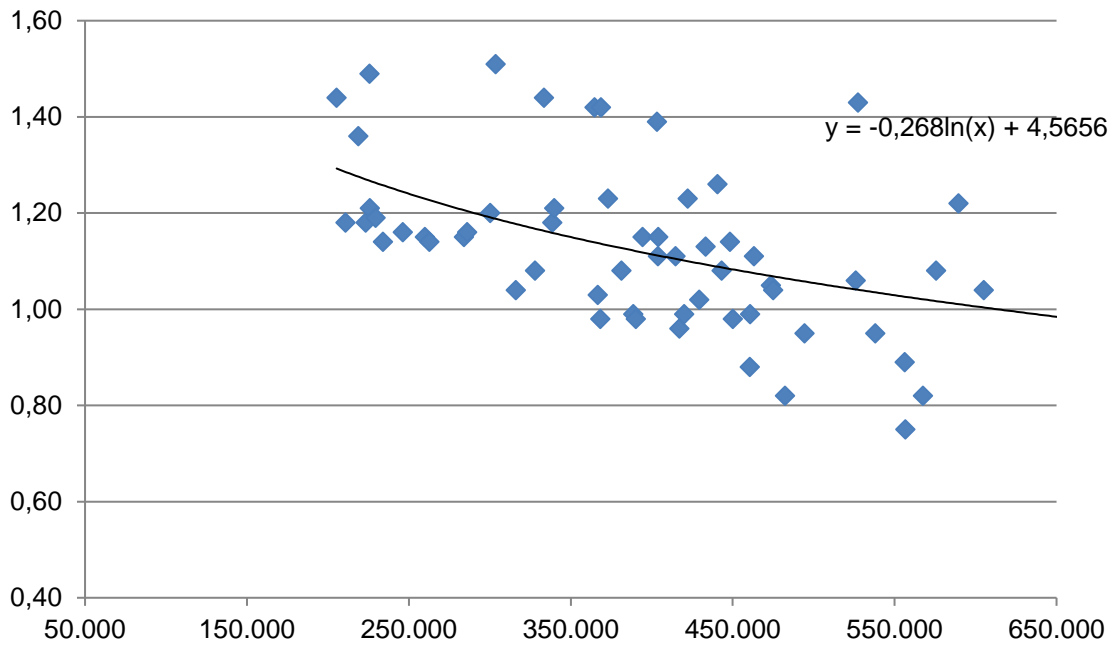


150 bis 179,-€/m² (RH & DHH)

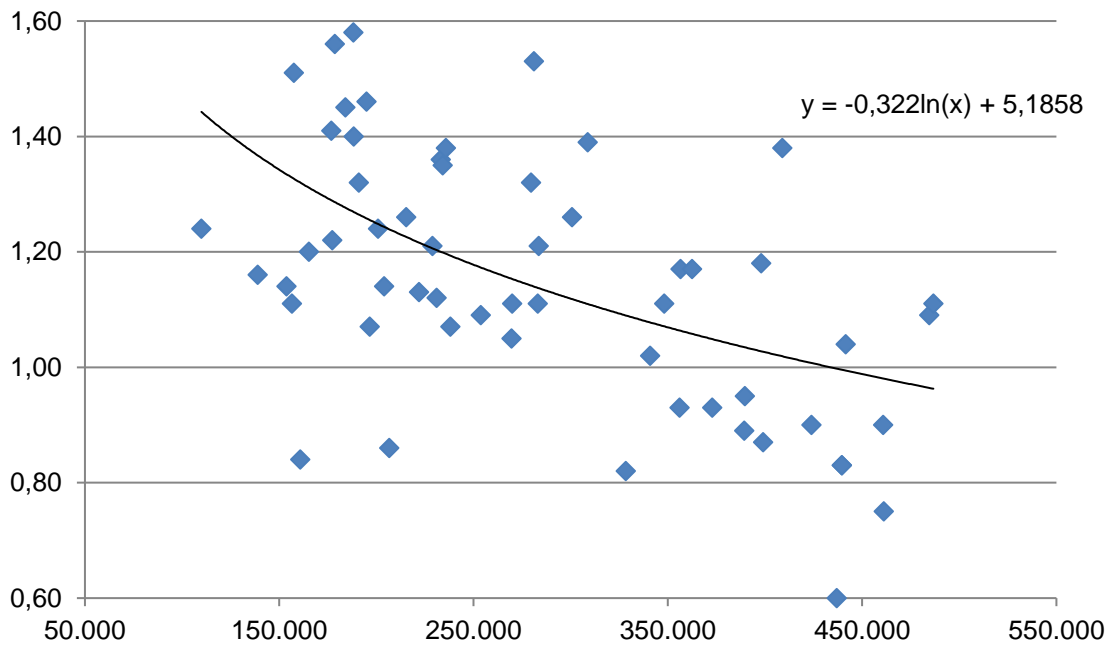


Kennzahlen	ab 180,- €/m ²					
	freistehend			Reihenhäuser & Doppelhaushälften		
Kaufpreise						
Anzahl	63			59		
Urkundenjahr	2021			2021		
Bodenwertniveau						
Spanne in EUR/m ²	180	bis	240	180	bis	230
Mittelwert in EUR	200			200		
Standardabweichung in EUR	20			15		
Bruttogrundfläche (BGF)						
Spanne in m ²	172	bis	670	154	bis	560
Mittelwert in m ²	352			282		
Standardabweichung in m ²	123			87		
vorl. Sachwert						
Spanne in EUR	205.391	bis	1.166.847	109.954	bis	486.679
Mittelwert in EUR	424.774			281.801		
Standardabweichung in EUR	165.041			105.446		
Restnutzungsdauer						
Spanne in Jahren	25	bis	80	25	bis	80
Mittelwert in Jahren	53			51		
Standardabweichung in Jahren	19			20		

ab 180,-€/m² (freistehend)



ab 180,-€/m² (RH & DHH)



5.1.7 Liegenschaftszinssätze

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

Gebäudeart	Ø LZS %	N	Ø WFL m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² WFL	Ø Miete Euro/m ²	Ø BWK %	Ø RND Jahre	Ø BRW
Einfamilienhäuser (freistehend)	1,1	173	143	2.604	6,1	23	48	164
Standardabweichung	1,2		41	874	1,3	9	17	32
Reihenhäuser/ Doppelhäuser	1,5	136	129	2.264	6,2	22	49	171
Standardabweichung	1,1		31	666	1,2	4	18	33
Zweifamilienhäuser	1,7	27	205	1.924	5,7	22	43	154
Standardabweichung	1,6		54	577	0,9	5	10	33

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr nach Gemeinde und Baujahrsklasse

Gemeinde	bis 1920 oder k.A.	1941- 1960	1961- 1980	1981- 2000	2001- 2020
Aldenhoven	---	1	---	---	---
Jülich	---	1	1	---	---
Kreuzau	---	---	1	---	---
Langerwehe	---	---	---	---	---
Linnich	---	1	1	---	---
Nideggen	---	1	---	---	---
Niederzier	---	---	1	---	---
Nörvenich	1	---	---	---	---
Titz	---	---	---	1	---
Vettweiß	---	---	1	2	1
Kreis Düren	1	4	5	3	1

5.2.2 Durchschnittspreise nach Gemeinde und Baujahrsklasse

Es wurden nur geeignete Kauffälle aus dem Berichtszeitraum ausgewertet. Angabe in EUR/m² Wohnfläche.

Gemeinde	bis 1920 oder k.A.	1941- 1960	1961- 1980	1981- 2000	2001- 2020
Aldenhoven	---	1.137	---	---	---
Jülich	---	1.185	1.941	---	---
Kreuzau	---	---	1.671	---	---
Langerwehe	---	---	---	---	---
Linnich	---	1.134	1.384	---	---
Nideggen	---	696	---	---	---
Niederzier	---	---	1.460	---	---
Nörvenich	1.785	---	---	---	---
Titz	---	---	---	1.061	---
Vettweiß	---	---	1.615	1.277	2.500
Kreis Düren	1.785	1.038	1.614	1.205	2.500

5.2.3 Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Ø LZS %	N	Ø WFL m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² WFL	Ø Miete Euro/m ²	Ø BWK %	Ø RND Jahre	Ø GND Jahre	Ø BRW
Dreifamilienhäuser	2,8	5	246	1.290	5,7	24	39	80	146
Standardabweichung	0,9		47	135	0,6	1	10	0	19
Mehrfamilienhäuser	3,1	5	331	1.685	6,6	23	48	80	176
Standardabweichung	1,3		121	598	0,8	3	18	0	37

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr nach Gemeinde und Baujahrsklasse

Gemeinde	bis 1920 oder k.A.	1961- 1980	1981- 2000	2001- 2020	ab 2021
Aldenhoven	5	---	---	---	---
Heimbach	2	---	---	---	---
Hürtgenwald	2	---	---	---	---
Inden	1	---	---	---	---
Jülich	6	1	---	---	---
Kreuzau	1	---	1	---	---
Langerwehe	1	1	---	1	---
Linnich	5	---	---	---	---
Merzenich	1	---	---	---	---
Nideggen	2	---	---	---	---
Niederzier	2	---	---	---	---
Nörvenich	2	---	---	---	---
Titz	1	---	---	---	---
Vettweiß	1	---	---	---	1
Kreis Düren	32	2	1	1	1

5.3.2 Liegenschaftszinssätze

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

Unter Berücksichtigung benachbarter Gutachterausschüsse und der Beobachtungen auf den regionalen Grundstücksmärkten beschließt der Gutachterausschuss für den Kreis Düren einen Liegenschaftszins von 5,5 % für Gewerbeimmobilien.

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr nach Gemeinde und Baujahrsklasse

Gemeinde	bis 1920 oder k.A.	1941- 1960	1961- 1980	1981- 2000	2001- 2020	ab 2021
Aldenhoven	101	1	10	6	---	---
Heimbach	37	---	---	1	1	---
Hürtgenwald	4	---	1	1	---	2
Inden	1	---	---	6	2	---
Jülich	15	1	12	10	3	55
Kreuzau	13	---	2	5	2	16
Langerwehe	5	---	2	9	2	---
Linnich	9	---	9	4	1	---
Merzenich	7	---	3	4	---	1
Nideggen	2	1	9	4	1	---
Niederzier	---	---	3	3	---	27
Nörvenich	5	2	11	3	---	4
Titz	3	---	2	1	---	---
Vettweiß	---	---	2	1	---	---
Kreis Düren	202	5	66	58	12	105

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

Gemeinde	bis 1920 oder k.A.	1941- 1960	1961- 1980	1981- 2000	2001- 2020	ab 2021
Aldenhoven	10,5	0,1	1,2	0,9	---	---
Heimbach	10,9	---	---	0,3	0,2	---
Hürtgenwald	0,5	---	0,2	0,3	---	0,4
Inden	0,2	---	---	0,7	0,5	---
Jülich	2,9	0,0	2,0	1,4	0,8	15,1
Kreuzau	2,4	---	0,2	0,7	0,4	4,7
Langerwehe	0,9	---	0,4	0,8	0,6	---
Linnich	1,7	---	0,3	0,5	0,1	---
Merzenich	1,0	---	0,4	0,7	---	0,3
Nideggen	0,3	0,1	0,6	0,5	0,2	---
Niederzier	---	---	0,4	0,5	---	7,4
Nörvenich	0,7	0,2	1,6	0,7	---	1,8
Titz	0,4	---	0,1	0,2	---	---
Vettweiß	---	---	0,4	0,1	---	---
Kreis Düren	32,1	0,4	7,9	8,3	2,7	29,7

6.1.3 Durchschnittspreise nach Gemeinde und Baujahrsklasse

Es wurden nur geeignete Kauffälle aus dem Berichtszeitraum ausgewertet. Angabe in EUR/m² Wohnfläche.

Gemeinde	bis 1920 oder k.A.	1941- 1960	1961- 1980	1981- 2000	2001- 2020	ab 2021
Aldenhoven	---	---	1.732	1.813	---	---
Hürtgenwald	---	---	1.321	---	---	---
Inden	---	---	---	1.748	---	---
Jülich	---	---	2.059	2.068	---	3.309
Kreuzau	---	---	---	---	---	3.361
Langerwehe	---	---	1.875	1.782	3.209	---
Linnich	---	---	---	1.704	1.867	---
Merzenich	2.013	---	851	1.693	---	---
Nideggen	---	---	1.187	2.042	---	---
Niederzier	---	---	1.306	2.087	---	3.066
Nörvenich	---	1.851	1.942	2.223	---	2.882
Titz	---	---	---	2.275	---	---
Vettweiß	---	---	1.693	---	---	---
Kreis Düren	2.013	1.851	1.726	1.887	2.935	3.248

6.2 Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2011 bis 2021 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2022 indiziert.

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

Die Immobilienrichtwerte

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

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

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

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

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

6.3 Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Ø LZS %	N	Ø WFL m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² WFL	Ø Miete Euro/m ²	Ø BWK %	Ø RND Jahre	Ø BRW
Wohnungseigentum (Erstverkauf)	2,4	31	91	3.223	8,9	16	80	217
Standardabweichung	0,5		16	225	0,9	3	0	39
Wohnungseigentum (Weiterverkauf)	2,4	59	75	1.819	6,3	25	46	171
Standardabweichung	1,5		25	437	1,0	9	11	30

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 Gewerbemietenspiegel 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. Sachwerttrichtlinie) unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale Objektart, Ausstattungsstandard, Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), abzuleiten.

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

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

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

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

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

Die Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt in der Regel nach dem Sachwertverfahren wie es in der Sachwerttrichtlinie (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 Bundesamtes (destatis), Basisjahr 2010 = 100
Regionalfaktor	Der Regionalfaktor §36 (3) ImmoWertV ist mit 1,0 angesetzt
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 Sachwerttrichtlinie
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gesondert nach Angaben im Modell der AGVGA oder nach Literaturangaben bzw. eigenen Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen. Bei der Kaufvertragsauswertung genügt ein pauschaler Ansatz. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaik-Anlagen sind ggf. als besondere 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 Grundstücksmerkmale 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	<p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.</p> <p>Ausgangswerte für die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge sind</p> <ul style="list-style-type: none"> • Daten eines eigenen Mietwertrahmens <p>Der Mietwertrahmen stellt sich wie folgt dar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kerngebiete mit einem Mietansatz von 8,80 €/qm (Stadtgebiet Jülich und die Orte Kreuzau, Langerwehe und Merzenich) 2. Hauptorte mit einem Mietansatz von 7,70 €/qm (die Orte Aldenhoven, Linnich, Titz, Niederzier, Inden/Altdorf, Kleinhau, Nideggen, Heimbach, Nörvenich und Vettweiß) 3. Nebenorte mit einem Mietansatz von 6,60 €/qm (alle übrigen Ortschaften) <p>Zusätzlich erfolgt nun noch die Anpassung auf das Baujahr. Hier wurden Baujahrs Klassen festgelegt, um eine Abstufung vornehmen zu können. Anhaltspunkt waren die vorhanden örtlichen Mietspiegel.</p> <p>Die Baujahres Klassen und ihre Anpassungsfaktoren stellen sich wie folgt dar:</p> <p>Baujahre 2000 bis 2020 entsprechen einem Faktor von 1,00</p> <p>Baujahre 1980 bis 1999 entsprechen einem Faktor von 0,85 und</p> <p>Baujahre 1960 bis 1979 entsprechen einem Faktor von 0,70.</p>
Bewirtschaftungskosten	<p>Bewirtschaftungskosten gemäß §19 ImmoWertV und Nr. 6 EW-RL.</p> <p>Die im Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze anzuwendenden Bewirtschaftungskosten sind Modellkomponenten. Es sind die Ansätze gemäß der Anlage 3 anzuwenden.</p> <p>Modellwerte für Bewirtschaftungskosten</p> <p>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)</p> <p>298 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern</p> <p>357 Euro jährlich je Eigentumswohnung</p> <p>39 Euro jährlich je Garagen / Einstellplatz</p> <p>Instandhaltungskosten (vgl. § 28 Absatz 2 Nummer 2 und Absatz 5 II. BV)</p> <p>Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.</p> <p>11,70 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche</p> <p>88,30 Euro jährlich je Quadratmeter Tiefgarageneinstellplatz</p> <p>69,20 Euro jährlich je Garage</p> <p>42,60 Euro je Carport</p> <p>26,60 Euro je Stellplatz</p> <p>Mietausfallwagnis (vgl. § 29 II. BV)</p> <p>2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags.</p>
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer (parallel zum Sachwertverfahren)

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

9 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren

Vorsitzender	Steins, Hans Martin	Ltd. Kreisvermessungsdirektor
Stellvertr. Vorsitzende	Buchendorfer, Bernhard	Vermessungsingenieur
	Littek-Braun, Irene	Vermessungsingenieurin
	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: gutachterausschuss@kreis-dueren.de
Homepage: <https://gars.nrw/kreis-dueren>

Ansprechpartner innerhalb der Geschäftsstelle

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

Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse

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

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

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

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

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

Der Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
im Kreis Düren

www.boris.nrw.de

