



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Düren



Grundstücksmarktbericht 2021
für die Stadt Düren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Düren

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

Übersicht über den Grundstücks- und Immobilienmarkt
in der Stadt Düren

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Düren

Geschäftsstelle

Kaiserplatz 2-4
52348 Düren
Telefon: (02421) 25-1329
Fax: (02421) 25-180-1161
E-Mail: gutachterausschuss@dueren.de
Internet: <http://www.gutachterausschuss.dueren.de>

Auskünfte

Bodenrichtwerte & Kaufpreissammlung	Tel: (02421) 25-1354
Marktbericht & Kaufpreissammlung	Tel. (02421) 25-1336
Wertermittlung	Tel: (02421) 25-1329

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 wird eine Gebühr entsprechend der Nr. 5.3 der Anlage 1 der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertKostO NRW) berechnet.

Bildnachweis

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt 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 – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren“ anzugeben.

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

Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2020

Inhaltsverzeichnis

Zielsetzung und wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	3
1 Allgemeines zum Gutachterausschuss	5
1.1 Zusammensetzung	5
1.2 Aufgaben des Gutachterausschusses	5
1.3 Aufgaben der Geschäftsstelle	6
1.4 Informationsangebot im Internet	7
2 Grundstücksmarkt des Jahres 2020	8
2.1 Geld- und Flächenumsätze	8
2.2 Umsatzentwicklungen	10
3 Unbebaute Grundstücke	11
3.1 Individueller Wohnungsbau	11
3.2 Gewerbe- und Industriegrundstücke	22
3.3 Landwirtschaftliche Flächen	24
3.4 Rohbauland	26
4 Bebaute Grundstücke	27
4.1 mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke	27
4.2 mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke	41
4.3 mit gemischt genutzten Immobilien bebaute Grundstücke	42
4.4 mit Gewerbeimmobilien bebaute Grundstücke	43
5 Wohnungseigentum	44
5.1 Umsatzentwicklungen	44
5.2 Schwerpunkte des Marktgeschehens	46
5.3 Preisniveau	50
5.4 Preisniveauentwicklungen	55
6 Wertermittlungsrelevante Daten	57
6.1 Indexreihen unbebauter Grundstücke	57
6.2 Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung	59
6.3 Liegenschaftszinssätze	66
6.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	69
6.5 Sachwertfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke	71
7 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	81
7.1 Geographie	81
7.2 Bevölkerung	83
7.3 Wirtschaft	85
8 Weiterführende Informationen und Hinweise	97
8.1 Stadt Düren	97
8.2 Gutachterausschüsse	97
9 Sonstige Angaben	98
9.1 Gebühren des Gutachterausschusses	98

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

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

Abkürzung	Bedeutung
Mittel	Mittelwert. Im Ausnahmefalle kann das Zeichen \emptyset 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

Zielsetzung und wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Zielsetzung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren führt eine Kaufpreissammlung, wertet diese aus und leitet daraus Bodenrichtwerte sowie sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten ab (vgl. (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. der ImmoWertV - Immobilienwertermittlungsverordnung). Der Gutachterausschuss stellt die Ergebnisse seiner Grundstücksmarktanalyse seit 1987 in der Form eines Grundstücks- und Immobilienmarktberichtes vor.

Neben den statistischen Kenndaten, die das unmittelbare Grundstücksmarktgeschehen in einzelnen Marktsegmenten abbilden (Abschnitte 3 bis 6), wie z.B. Umsatzzahlen, Umsatzveränderungen, langfristige Tendenzen und Preisniveaus, werden in Abschnitt 6 insbesondere die aus Nachbewertung realisierter Kauffälle i.S.d. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) abgeleiteten wertermittlungsrelevanten Marktdaten veröffentlicht. Die für eine sachgerechte (modellkonforme) Anwendung benötigte Beschreibung des Auswertemodells ist dargestellt. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt runden den Grundstücksmarktbericht in Abschnitt 7 ab (grundstücksmarktrelevantes Standortprofil).

Grundstücksmarktteilnehmer, Wertermittlungssachverständige, Immobilienmakler, Investoren und Projektentwickler erhalten damit eine substantiierte Grundlage zur eigenen Marktbeurteilung.

Wesentliche Aussagen im Berichtszeitraum

Der Grundstücksmarktbericht beinhaltet in den Abschnitten 3 bis 6 eine Darstellung der rein rechnerisch ermittelten Kennwerte, die sich bei statistischer Analyse der Datensammlungen des Gutachterausschusses ergeben. Es bleibt Aufgabe der Anwender, insbesondere der Sachverständigen für Immobilienbewertung, die ermittelten Daten im Einzelfall zu würdigen und in sachverständigem Ermessen anzuwenden.

Düren ist ein im ländlichen Umfeld gelegenes Mittelzentrum zur Versorgung von ca. 180.000 Menschen. Die Stadt Düren hat ca. 90.000 Einwohner und besitzt insgesamt eine gute Infrastruktur. Sie liegt zwischen den Großstädten Aachen und Köln mit sehr guter überregionaler Anbindung an die Verkehrsnetze.

Marktgeschehen

Das Grundstücksmarktgeschehen bringt im Berichtszeitraum einen Jahresumsatz von etwa 256 Millionen Euro hervor und liegt damit leicht unter dem Niveau des Vorjahres.

Unbebaute Grundstücke

Das Bodenpreisniveau von Ackerland ist gegenüber dem Vorjahr wiederum gestiegen.

Das Bodenpreisniveau von **Wohnbauland** ist in Düren gegenüber dem Vorjahr um etwa 6,5 % gestiegen. Die Bodenwerte im Kerngebiet der Innenstadt sind unverändert.

Der Geldumsatz für baureifes Wohnbauland ist leicht auf etwa 8 Millionen Euro gefallen.

Der Teilmarkt Gewerbe und Industrie nimmt eine untergeordnete Rolle ein.

Bebaute Grundstücke

Mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke haben mit einem Umsatz in Höhe von derzeit etwa 94 Millionen Euro einen bisherigen Höchststand erreicht. Das individuelle Wohnen bildet damit über längere Zeit gesehen den Marktschwerpunkt.

Die durchschnittlichen Kaufpreise sind weiter deutlich im steigenden Trend, sowohl für den Bestand als auch bei Neubauten.

Eigentumswohnungen

Das Preisniveau von neuen und gebrauchten Eigentumswohnungen ist seit 2015 wieder im steigenden Trend. Im Berichtszeitraum lag der Umsatz bei insgesamt ca. 61 Millionen Euro.

Seit 2017 hat das Marktgeschehen auch im Teilmarkt neu errichteter Eigentumswohnungen wieder deutlich zugenommen. Der Marktanteil ist auf nahezu 35 Millionen Euro angewachsen.

1 Allgemeines zum Gutachterausschuss

1.1 Zusammensetzung

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Deutschland auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Die bis dahin geltenden Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken (Preisstoppverordnung von 1936) wurden damit aufgehoben und der Grundstücksmarkt auf eine neue marktwirtschaftliche Grundlage gestellt. Um der breiten Öffentlichkeit Einblick in die Einflüsse auf das Preisverhalten und die Werte von Immobilien zu geben, hat der Gesetzgeber die neutrale Institution der Gutachterausschüsse geschaffen. Ihre Aufgabe ist es, unabhängig und kompetent Markttransparenz zu schaffen.

Grundsätzlich existieren heute Gutachterausschüsse in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten. Insgesamt sind dies derzeit 75 Gutachterausschüsse in NRW.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der jeweiligen Gebietskörperschaft weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der Gebietskörperschaft für die Dauer von fünf Jahren bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen, Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie Sachverständige für spezielle Bewertungsfragen. Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich.

Die Anzahl der dem **Gutachterausschuss in der Stadt Düren** angehörigen Mitglieder beträgt zurzeit 15.

Neben dem Gutachterausschuss gibt es seit 1981 für das Land Nordrhein-Westfalen den **Oberen Gutachterausschuss**, dessen Geschäftsstelle bei der Bezirksregierung Köln eingerichtet ist.

1.2 Aufgaben des Gutachterausschusses

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB). Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 1. Juli 2010, die Wertermittlungs-Richtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006 und die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundwertVO NRW) vom 16. Dezember 2020 maßgeblich.

Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstellung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
- Ermittlung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung

Tätigwerden des Gutachterausschusses:

Überwiegend wird der Gutachterausschuss in Fällen der gerichtlichen und steuerlichen Auseinandersetzung, Erbauseinandersetzungen, bei Ehescheidungsangelegenheiten, Erwerbs- und Verkaufsfällen oder bei behördlichen Verfahren (Umlagungen, Enteignungen, Sanierungen) tätig. Er kann auch durch Gerichte in Zwangsversteigerungen oder bei Auseinandersetzungen über die Miethöhe beauftragt werden.

1.3 Aufgaben der Geschäftsstelle

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei den kommunalen Behörden eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde. Die Geschäftsstelle unterliegt fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines vorsitzenden Mitglieds.

Eine der wesentlichen Aufgaben der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung und ergänzender Datensammlungen. Die Daten dieser Kaufpreissammlung stammen aus notariell beurkundeten Kaufverträgen. Notare und andere Stellen sind gemäß § 195 (1) BauGB verpflichtet, jeden Kaufvertrag durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt oder auch im Wege eines Tausches zu übertragen, als Abschrift dem Gutachterausschuss zur Verfügung zu stellen. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle ausgewertet, um notwendige preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt und in die Kaufpreissammlung eingegeben. Diese Daten dienen sowohl als Basis zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend der ImmowertV als auch als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten.

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen
- Analyse des Grundstücksmarktes
- Erteilung von Auskünften
- Vorbereitung von Gutachten für den Gutachterausschuss

1.4 Informationsangebot im Internet

Informationen zum Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren finden Sie auch im Internet: <http://www.gutachterausschuss.dueren.de> .

Das Portal BORIS <http://www.boris.nrw.de> des Oberen Gutachterausschusses im Land Nordrhein-Westfalen liefert die nachfolgend aufgelisteten amtlichen Informationen zum Grundstücksmarkt.

Bodenrichtwerte:

Aktuelle und zurückliegende Bodenrichtwerte stehen flächendeckend für ganz Nordrhein-Westfalen zur Verfügung. Bodenrichtwerte spiegeln das Preisniveau von Baugrundstücken sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken wieder.

Allgemeine Preisauskunft:

Mit der Allgemeinen Preisauskunft kann das ungefähre Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen schnell und einfach ermittelt werden. Sie kann dem Nutzer als Anhalt für eine grobe Einschätzung des Immobilienwertes dienen.

Bodenwertübersicht:

Generalisierte Bodenwerte dienen dem Vergleich des Bodenwertniveaus verschiedener Regionen sowie zur Einschätzung von innerörtlichen Lagewertunterschieden.

Immobilienpreisübersicht:

Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Wohnungseigentum differenziert nach Baualterklassen dienen dem Vergleich des Preisniveaus verschiedener Regionen.

Grundstücksmarktberichte:

Die Grundstücksmarktberichte für die jeweiligen Zuständigkeitsbereiche der örtlichen Gutachterausschüsse stehen zum Download bereit.

Immobilienrichtwerte:

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien. Sie werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses festgesetzt. Erstmals sind sie nun online für einige Städte verfügbar.

Grundstücksmarktbericht NRW:

Der landesweite Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über Immobilienverkäufe in Nordrhein-Westfalen. Er stellt die Umsatz- und Preisentwicklung in ihren regional unterschiedlichen Ausprägungen dar und informiert über das Preisniveau.

2 Grundstücksmarkt des Jahres 2020

2.1 Geld- und Flächenumsätze

Marktbereich	2019			2020		
	Verkäufe	Umsatz	Fläche	Verkäufe	Umsatz	Fläche
Unbebaute Grundstücke						
Land- und Forstwirtschaft	12	1.865.196 €	183.151 m ²	14	627.621 €	72.876 m ²
Rohbauland	6	1.326.904 €	21.561 m ²	2	360.000 €	4.987 m ²
Wohnbauland	52	10.619.869 €	74.519 m ²	47	7.648.535 €	36.766 m ²
Gewerbebauland	2	80.500 €	16 m ²	5	427.000 €	12.835 m ²
Sonstige Unbebaute	16	2.266.874 €	29.818 m ²	14	4.801.905 €	115.114 m ²
Bebaute Grundstücke						
Einfamilienhäuser	415	89.665.761 €	236.942 m ²	381	94.901.982 €	187.361 m ²
Mehrfamilienhäuser	61	25.289.900 €	40.699 m ²	50	39.454.482 €	46.339 m ²
Gemischt gen. Objekte	31	8.752.225 €	11.869 m ²	28	25.424.900 €	35.393 m ²
Gewerbeobjekte	32	73.936.889 €	256.412 m ²	21	20.919.000 €	90.959 m ²
Sonstige Bebaute	21	5.926.415 €	675.893 m ²	9	236.250 €	2.768 m ²
Eigentumswohnungen						
Neubau	109	29.662.929 €	-	116	35.318.922 €	-
Wiederverkauf	235	22.338.917 €	-	226	25.002.509 €	-
Umwandlungen	-	-	-	3	772.420 €	-
Sonstige	1	5.500 €	-	-	-	-
Summe	993	271.737.879 €	1.739.201 m²	916	255.895.526 €	605.398 m²

Tabelle 1: Geld- und Flächenumsätze

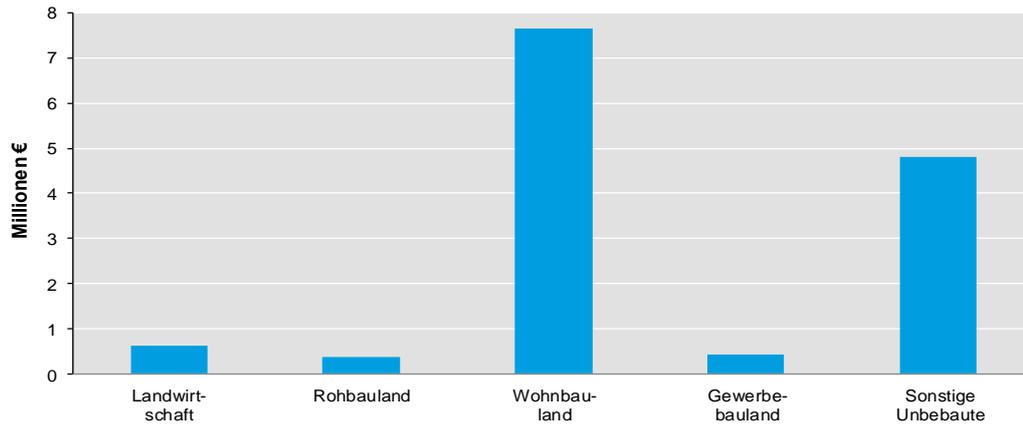


Abbildung 1: Geldumsatz an unbebauten Grundstücken 2020

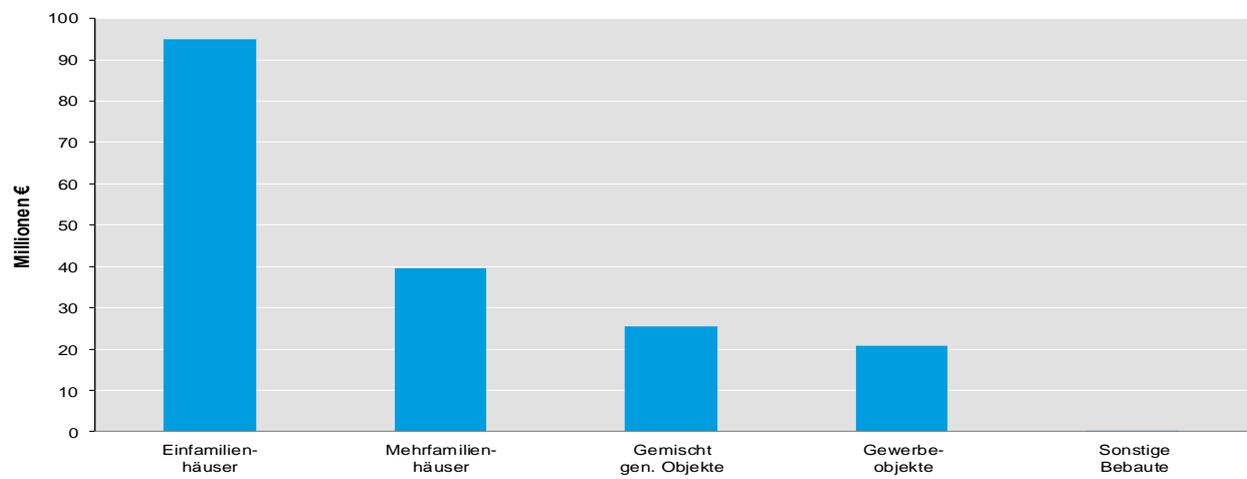


Abbildung 2: Geldumsatz an bebauten Grundstücken 2020

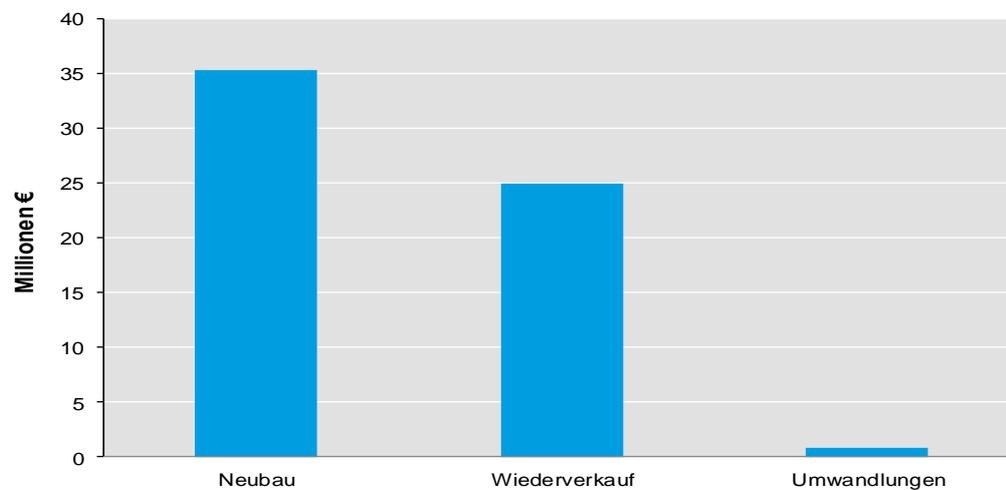


Abbildung 3: Geldumsatz an Eigentumswohnungen 2020

2.2 Umsatzentwicklungen

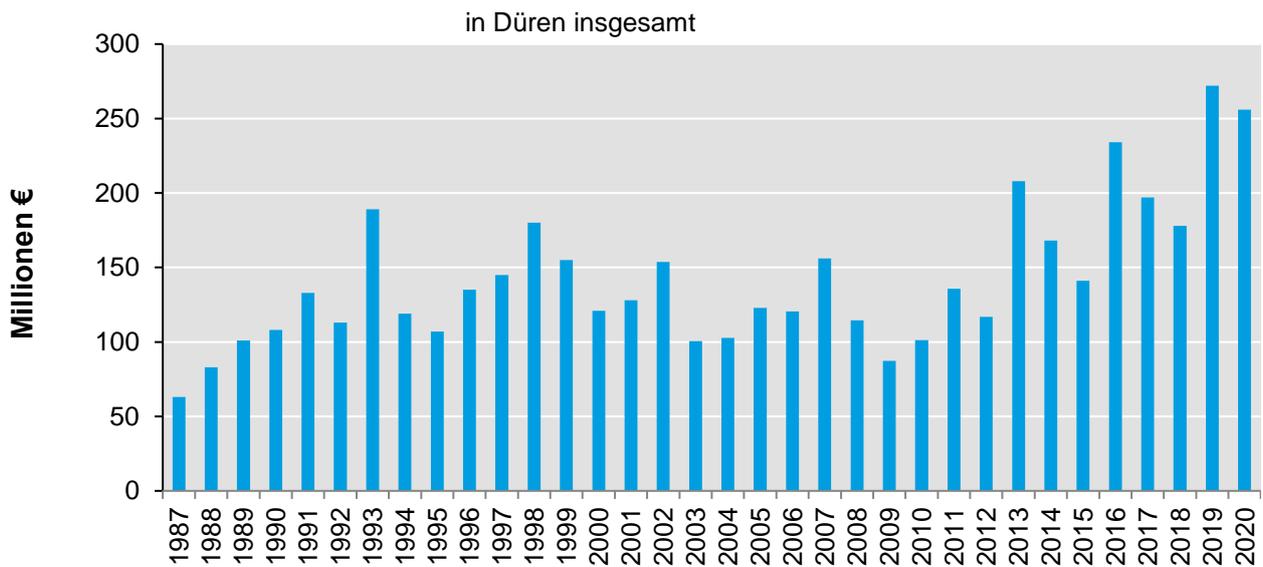


Abbildung 4: Geldumsatz

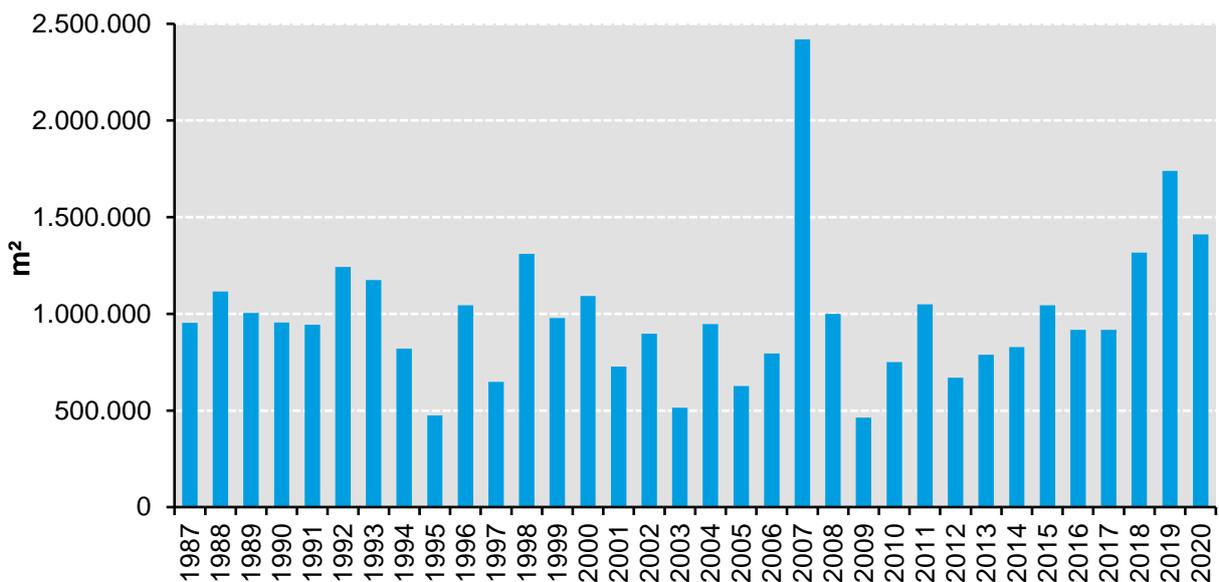


Abbildung 5: Flächenumsatz in Quadratmeter

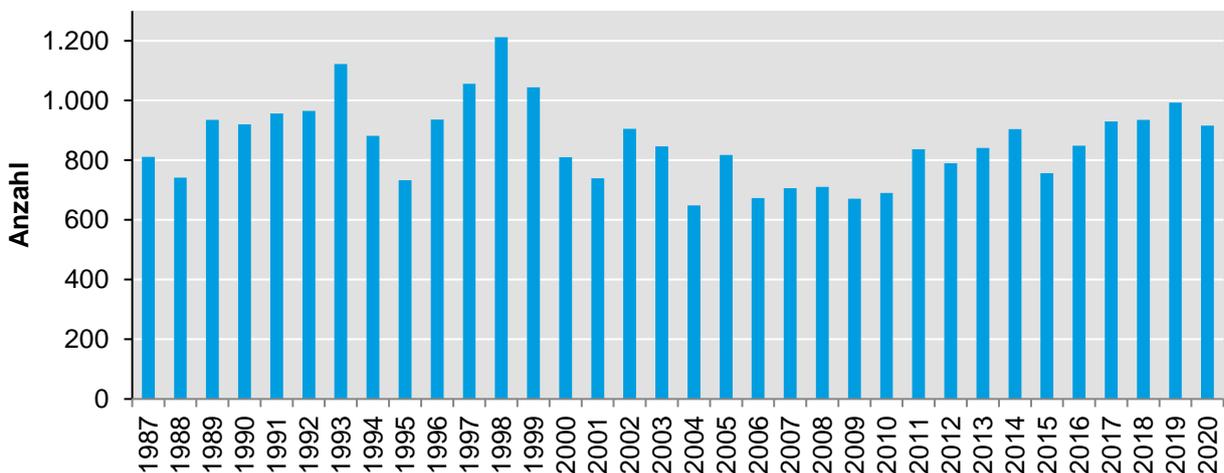


Abbildung 6: Anzahl der Verkäufe

3 Unbebaute Grundstücke

3.1 Individueller Wohnungsbau

Umsatzentwicklungen

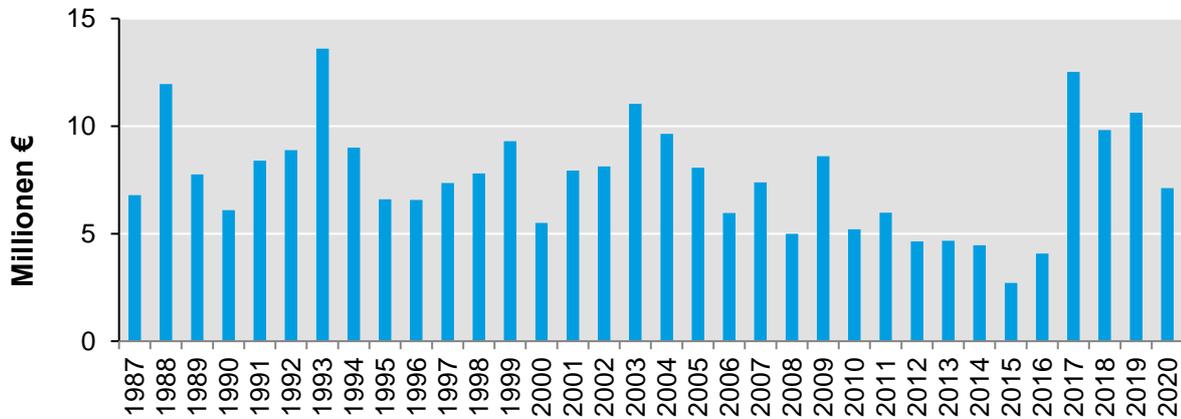


Abbildung 7: Geldumsatz

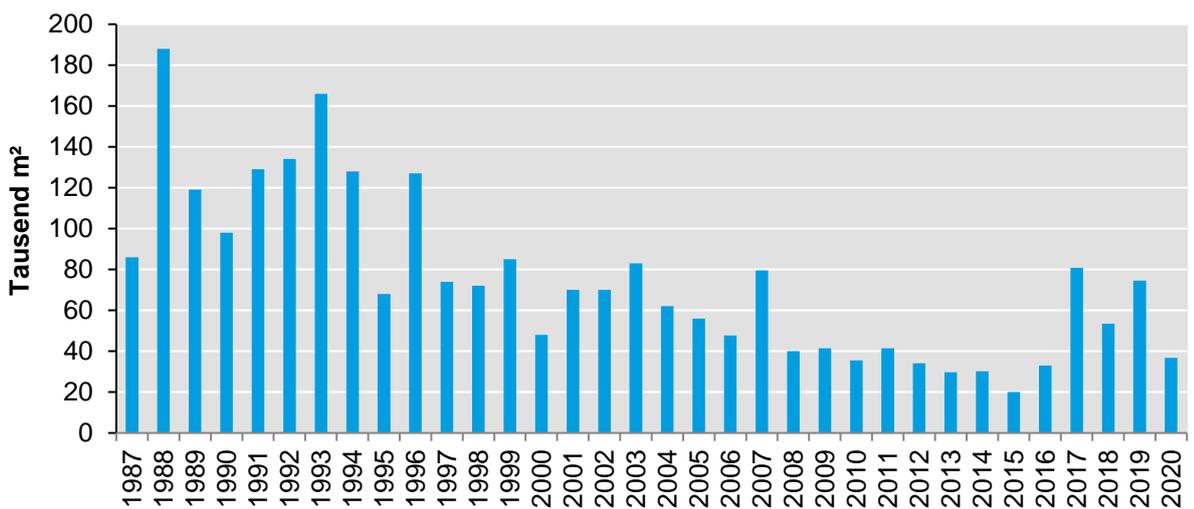


Abbildung 8: Flächenumsatz

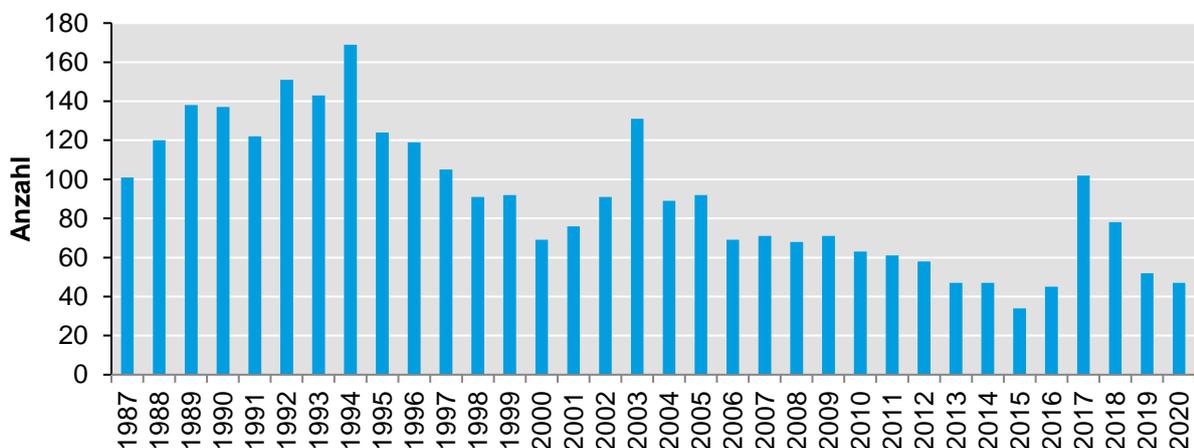


Abbildung 9: Anzahl der Verkäufe

Schwerpunkte des Marktgeschehens

Für die Verkäufe der unbebauten Wohnbaulandgrundstücke sind in den nachstehenden Graphiken jeweils die Daten der letzten 5 vergangenen Jahre zusammengefasst.

Unbebaute Wohnbaulandgrundstücke im Stadtteil „Düren“

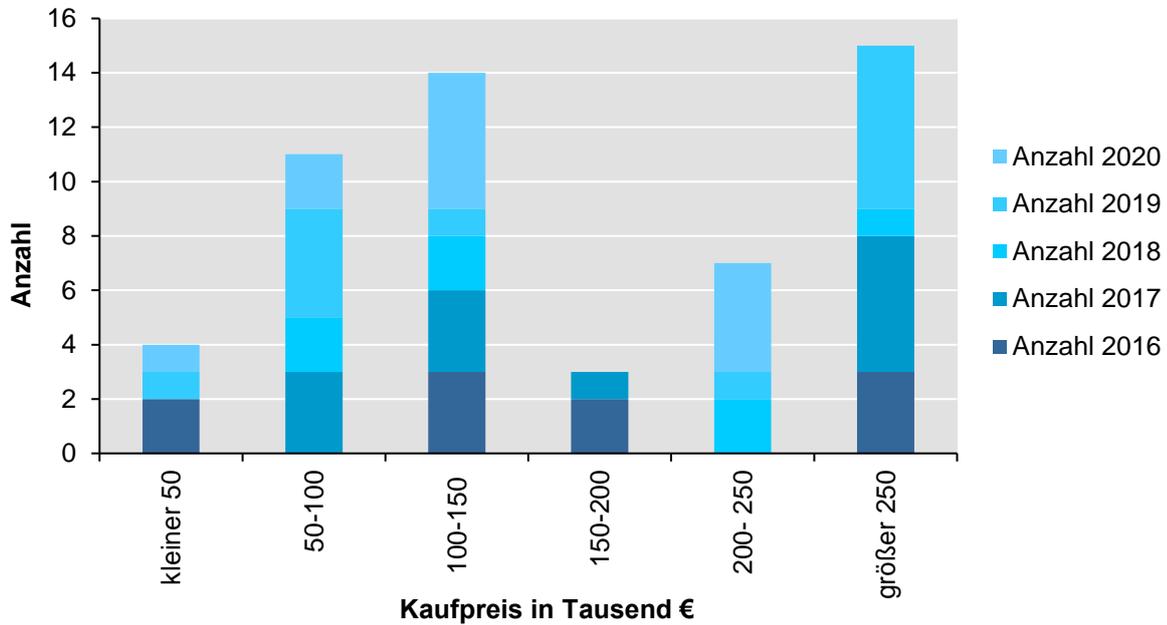


Abbildung 10: Kaufpreishäufigkeit (€) für Wohnbauland im Stadtteil „Düren“

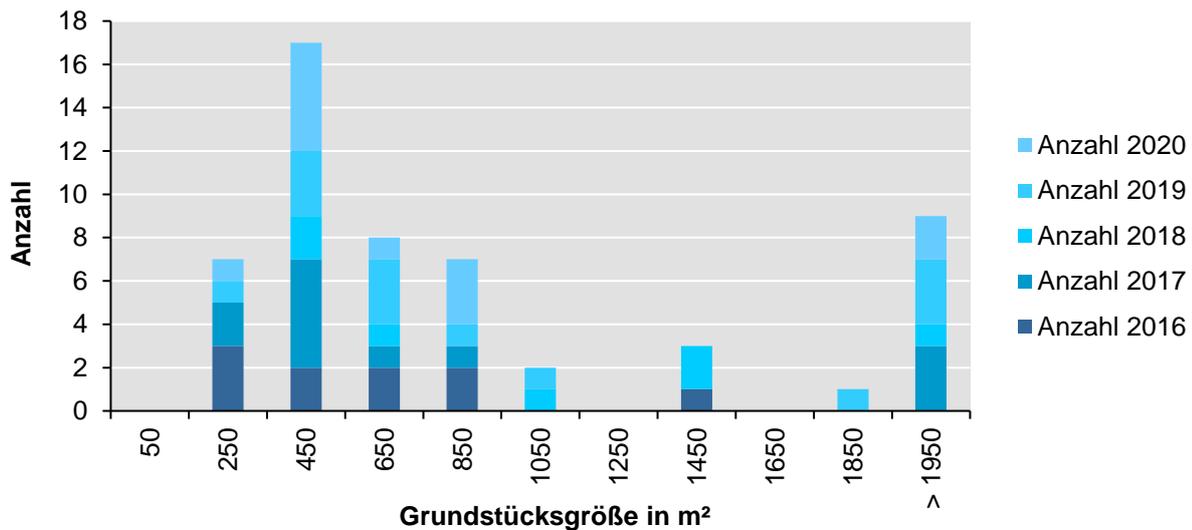


Abbildung 11: Häufigkeit veräußerter Grundstücksgrößen (m²) im Stadtteil „Düren“

Unbebaute Wohnbaulandgrundstücke in den Stadtteilen außer „Düren“

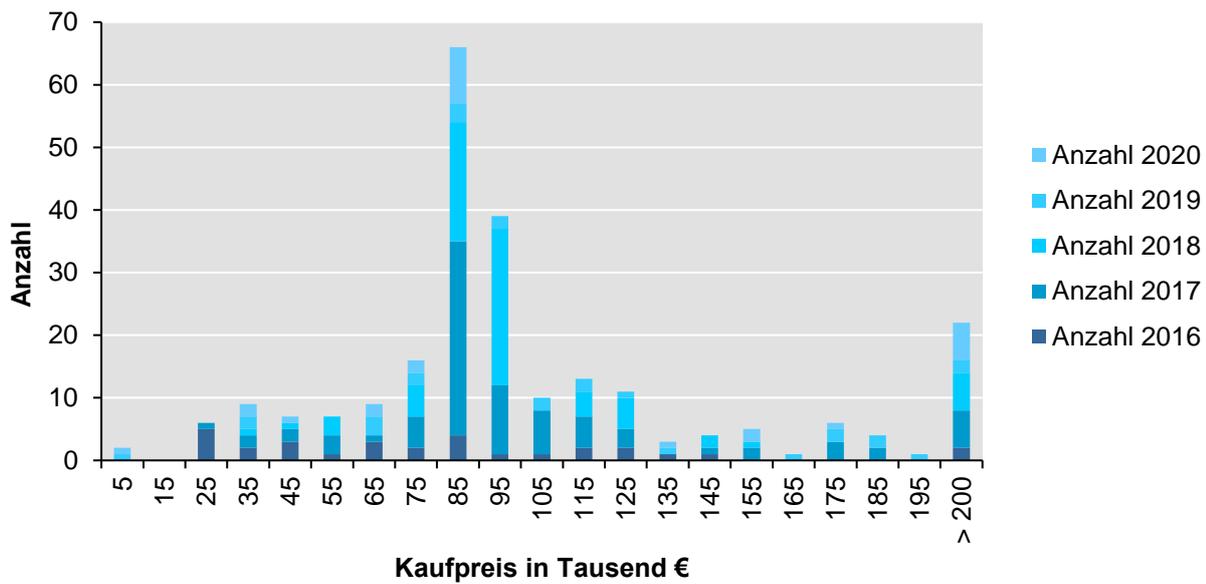


Abbildung 12: Kaufpreishäufigkeit (€) für Wohnbauland in den Stadtteilen außer „Düren“

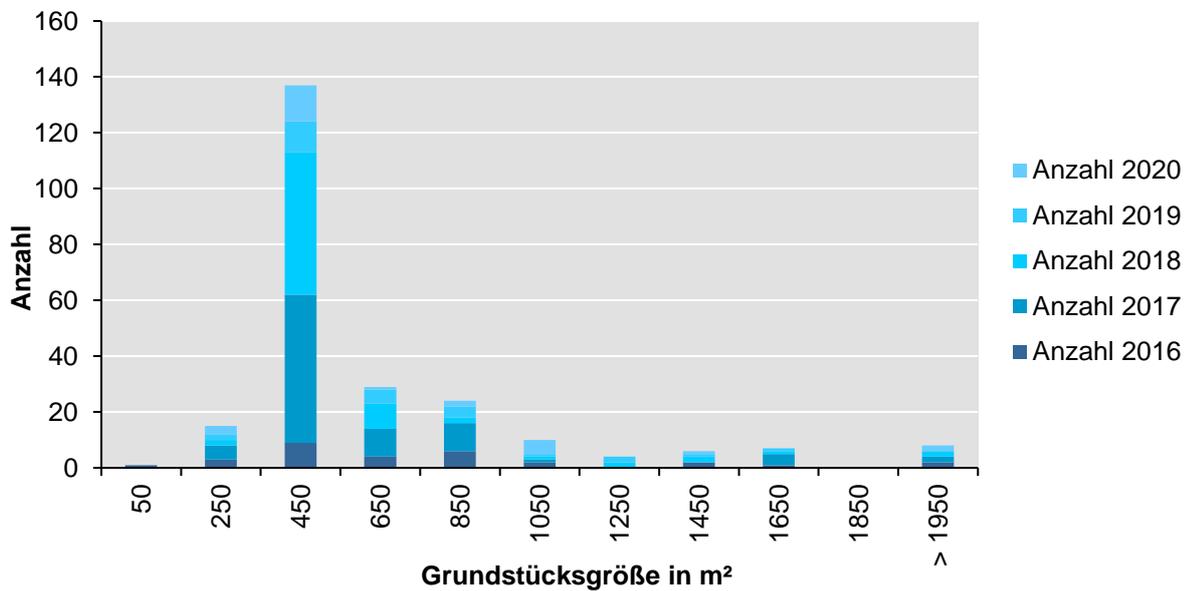


Abbildung 13: Häufigkeit veräußerter Grundstücksgrößen (m²) in den Stadtteilen außer „Düren“

Bodenwertentwicklungen

Die Entwicklung der durchschnittlichen Bodenwerte für baureife Wohnbauflächen ist in der nachstehenden Abbildung dargestellt.

Der Bodenwertindex wurde aus dem Wertniveau der Stadtteile Dürens (außer „Düren“) abgeleitet und entspricht im Wesentlichen der Mittelung von Baulandwerten in tendenziell dörflichen geprägten Wohnlagen.

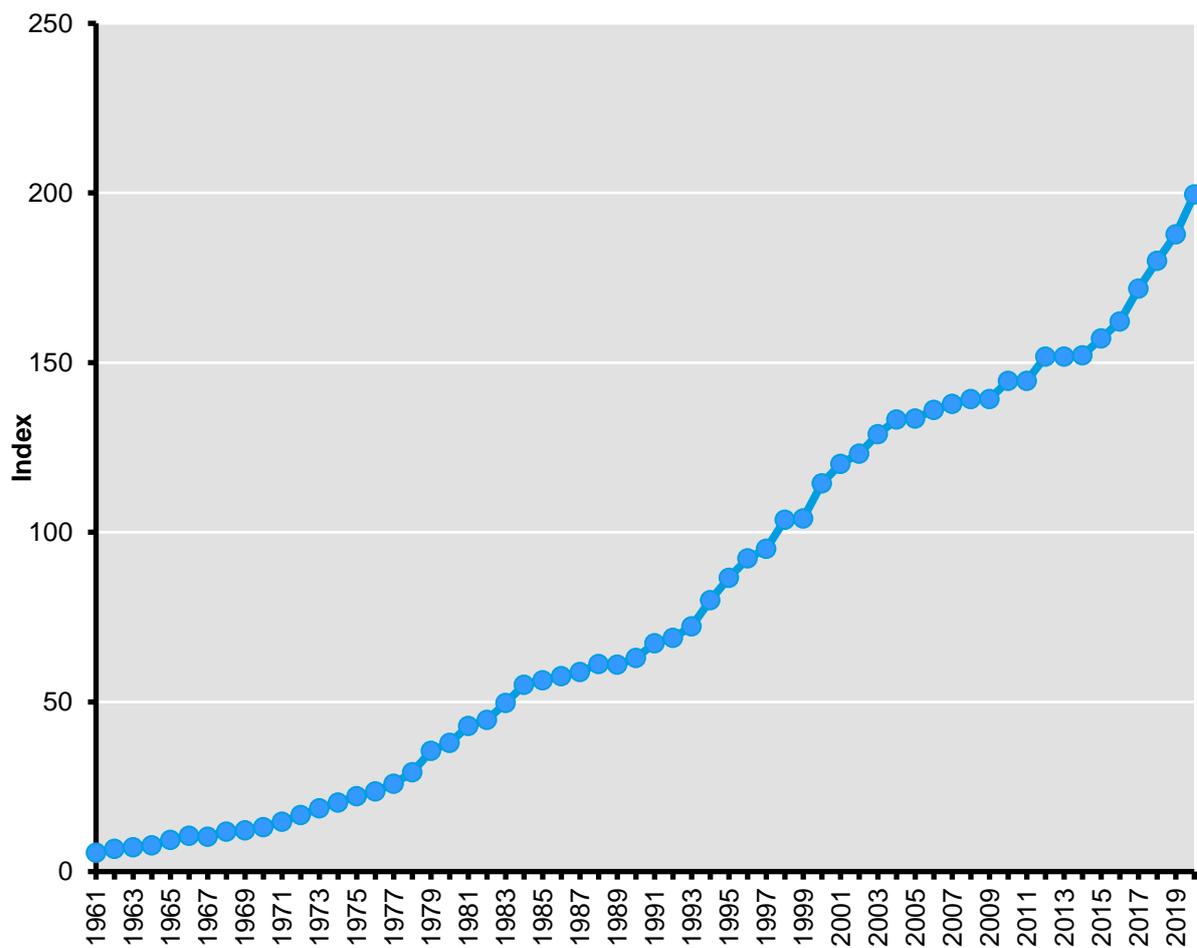


Abbildung 14: Die Entwicklung des Bodenwertniveaus für baureifes Wohnbauland auf dem Dürener Grundstücksmarkt – Stadtteile „außer Düren“

Wohnbauland -Stadtteile Dürens-

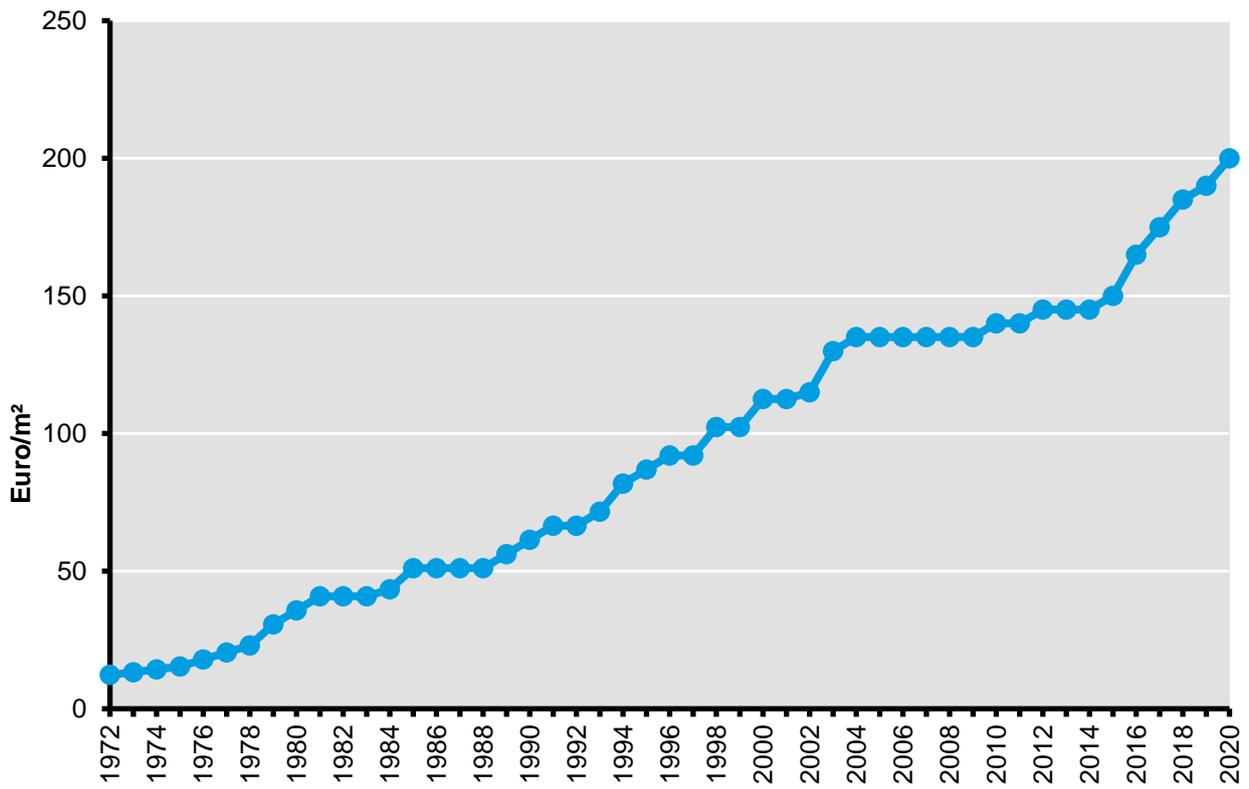


Abbildung 15: Bodenwertentwicklung in Arnoldsweiler

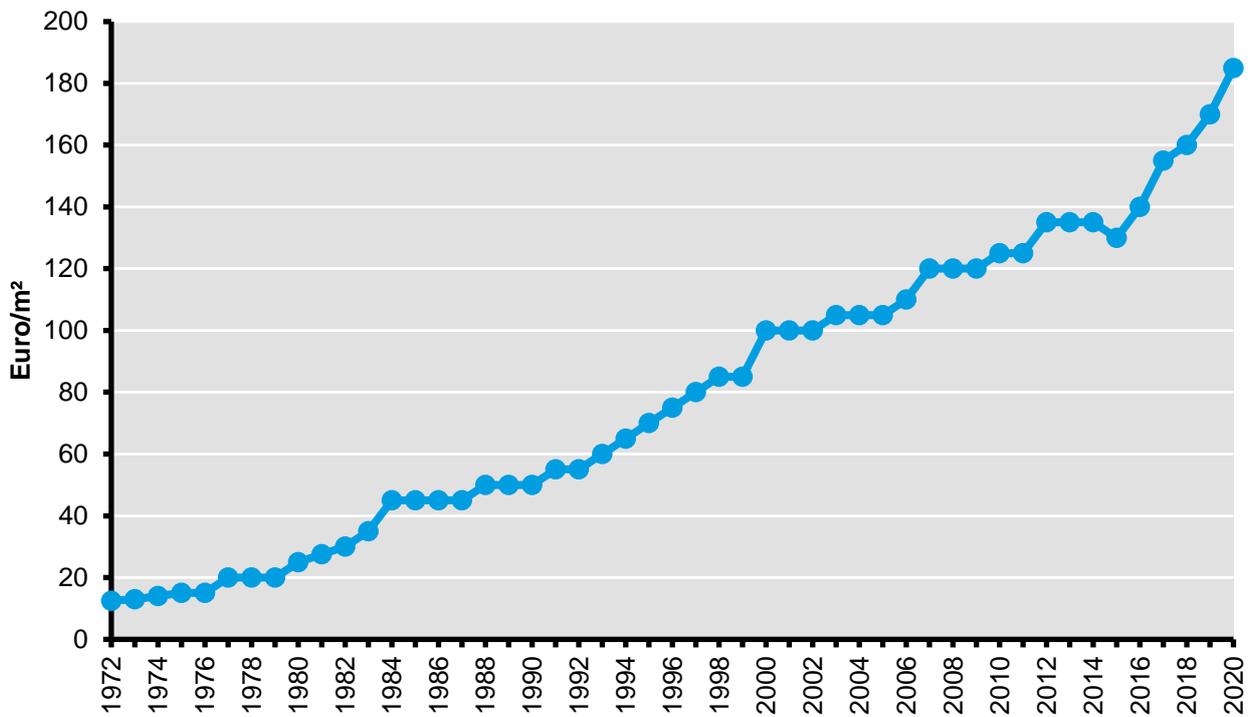


Abbildung 16: Bodenwertentwicklung in Berzbuir

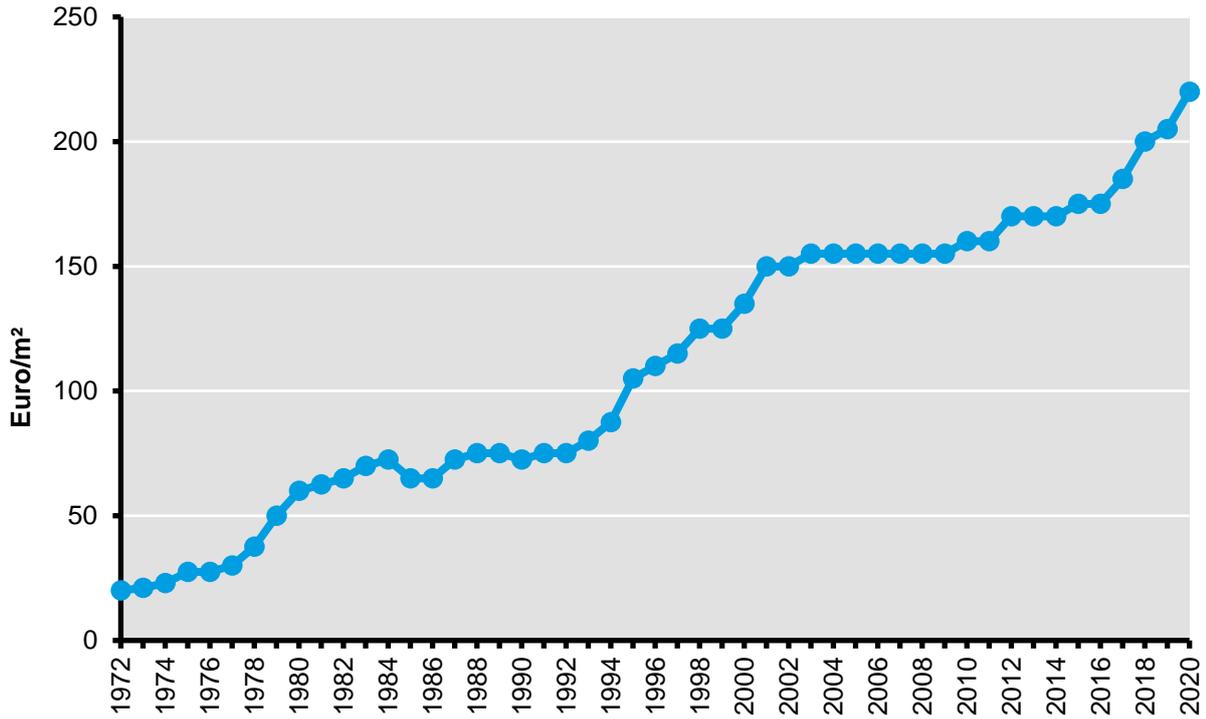


Abbildung 17: Bodenwertentwicklung in Birgel

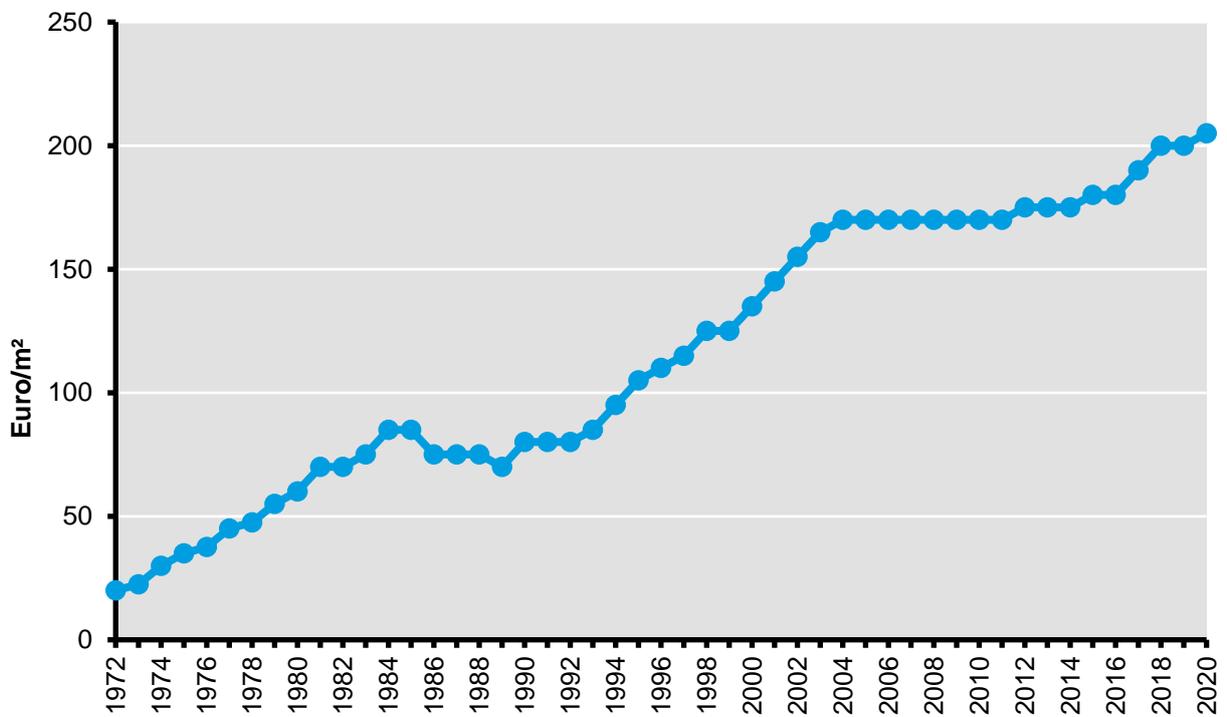


Abbildung 18: Bodenwertentwicklung in Birkesdorf

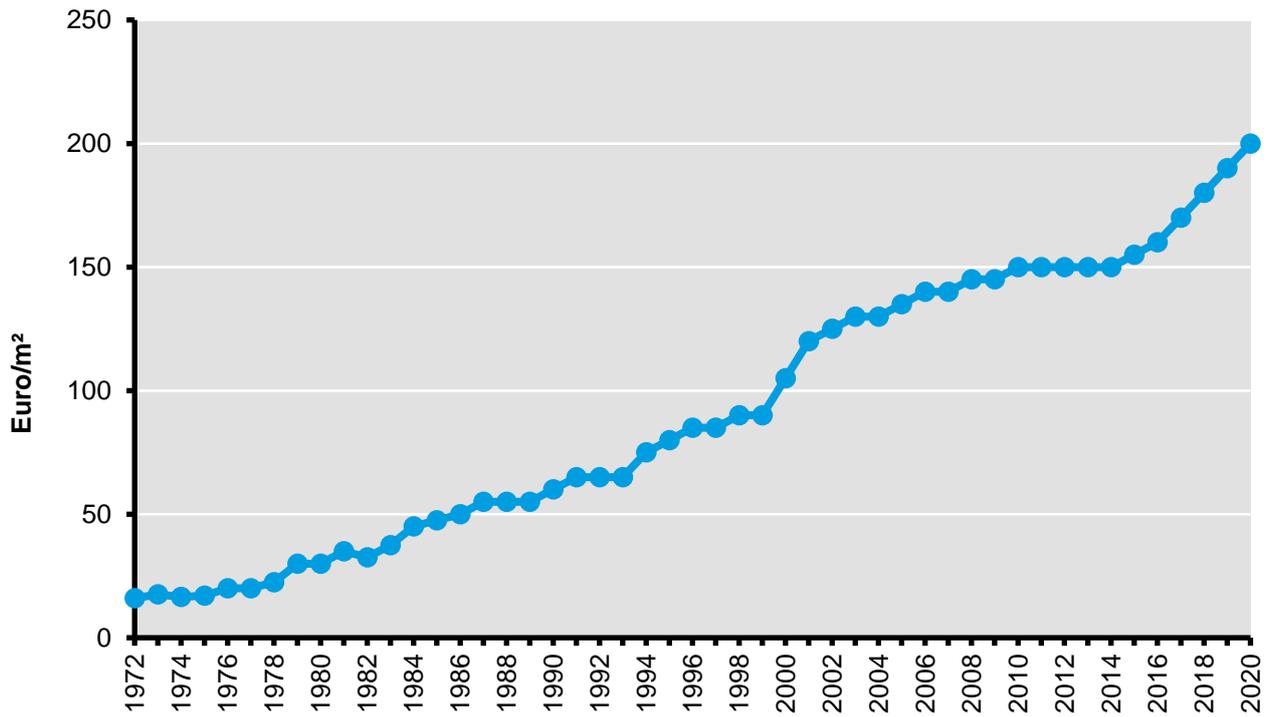


Abbildung 19: Bodenwertentwicklung in Derichweiler

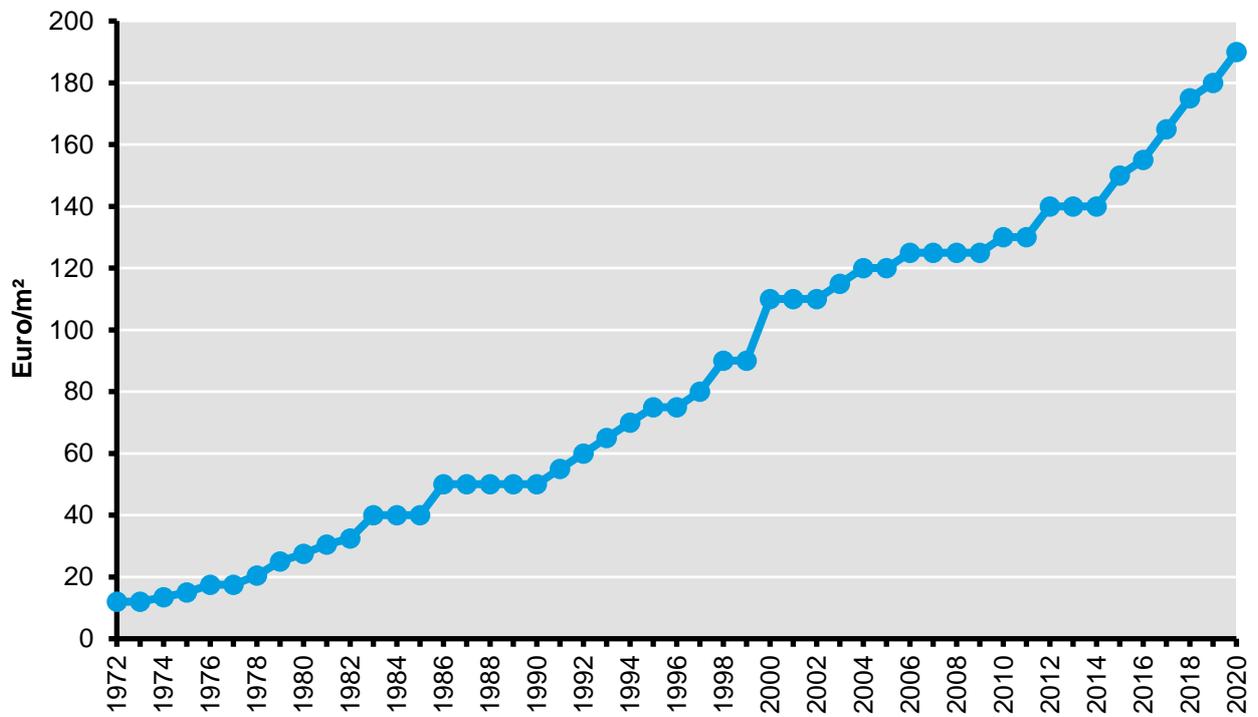


Abbildung 20: Bodenwertentwicklung in Echtz

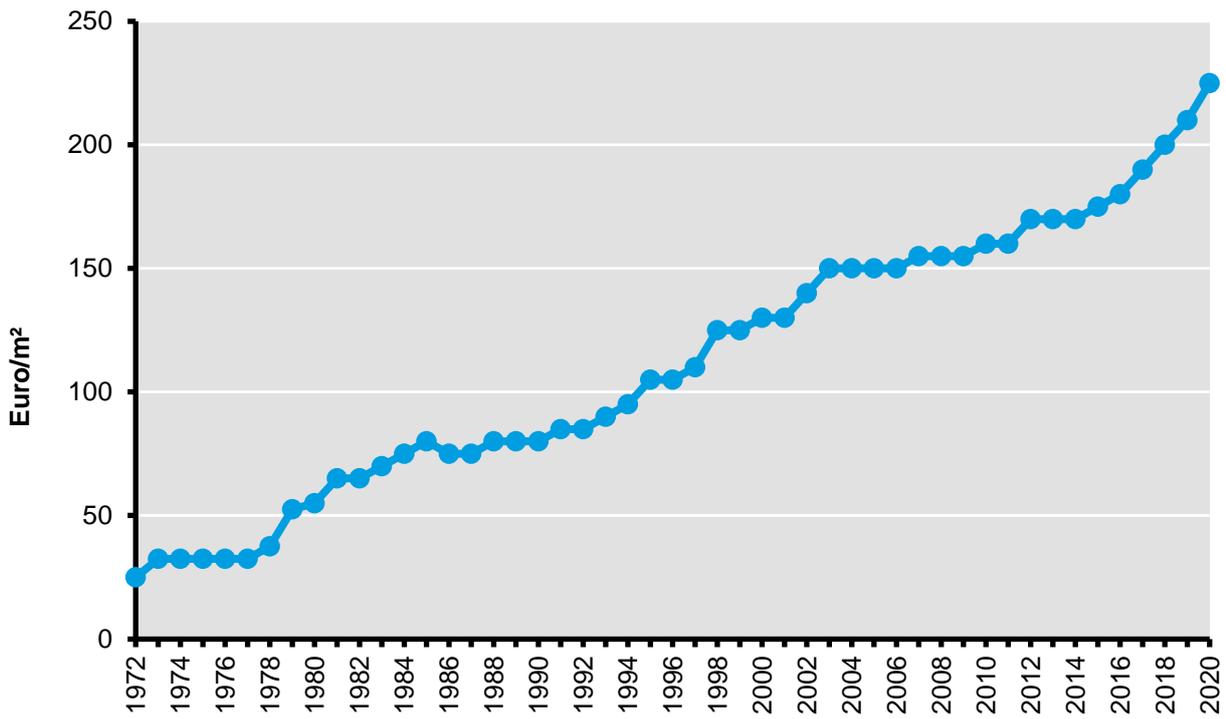


Abbildung 21: Bodenwertentwicklung in Gürzenich

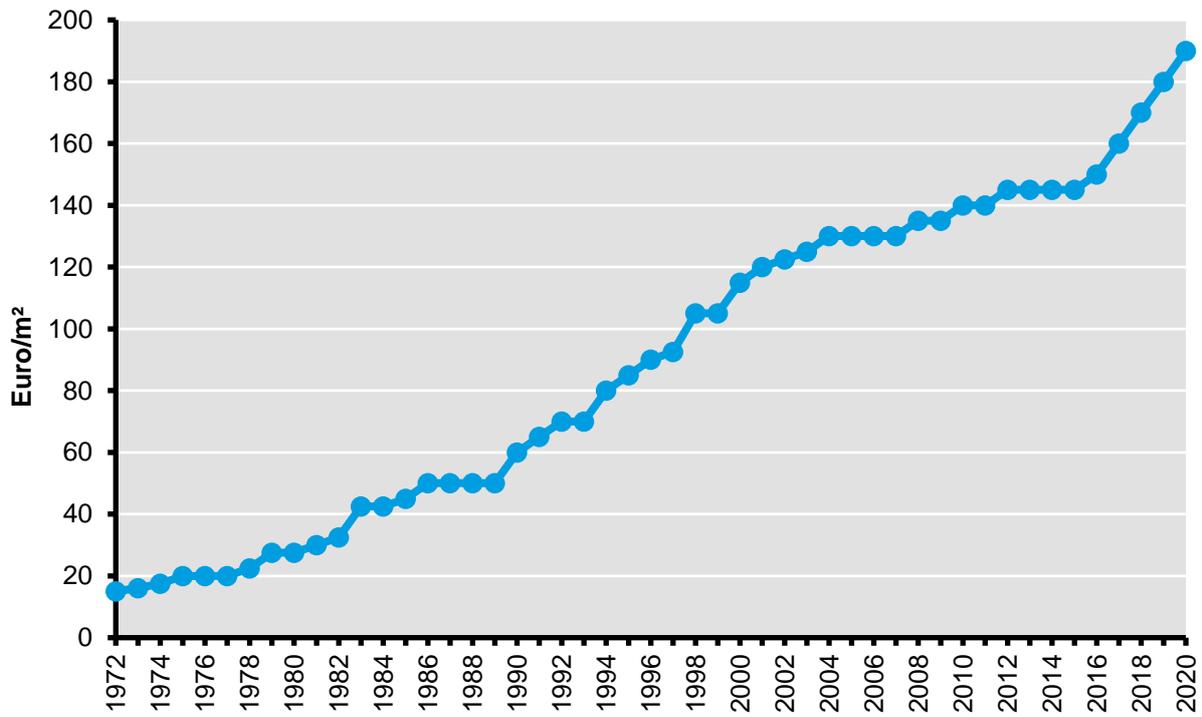


Abbildung 22: Bodenwertentwicklung in Hoven

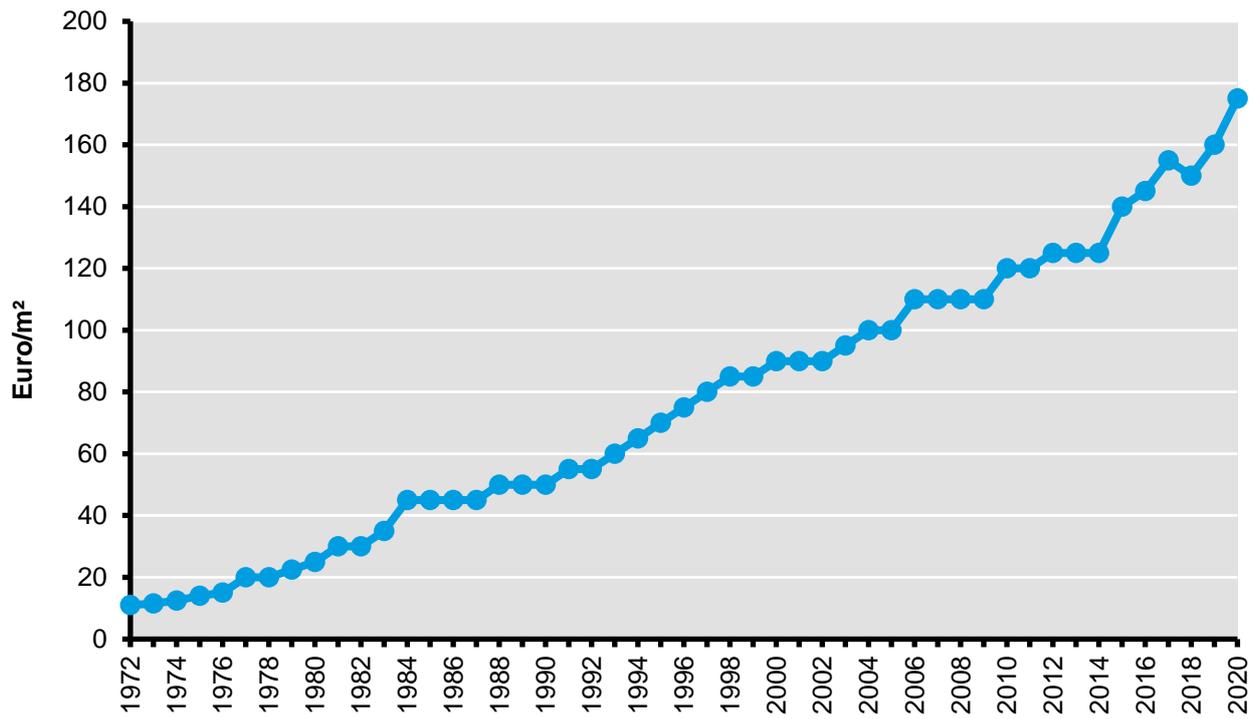


Abbildung 23: Bodenwertentwicklung in Kufferath

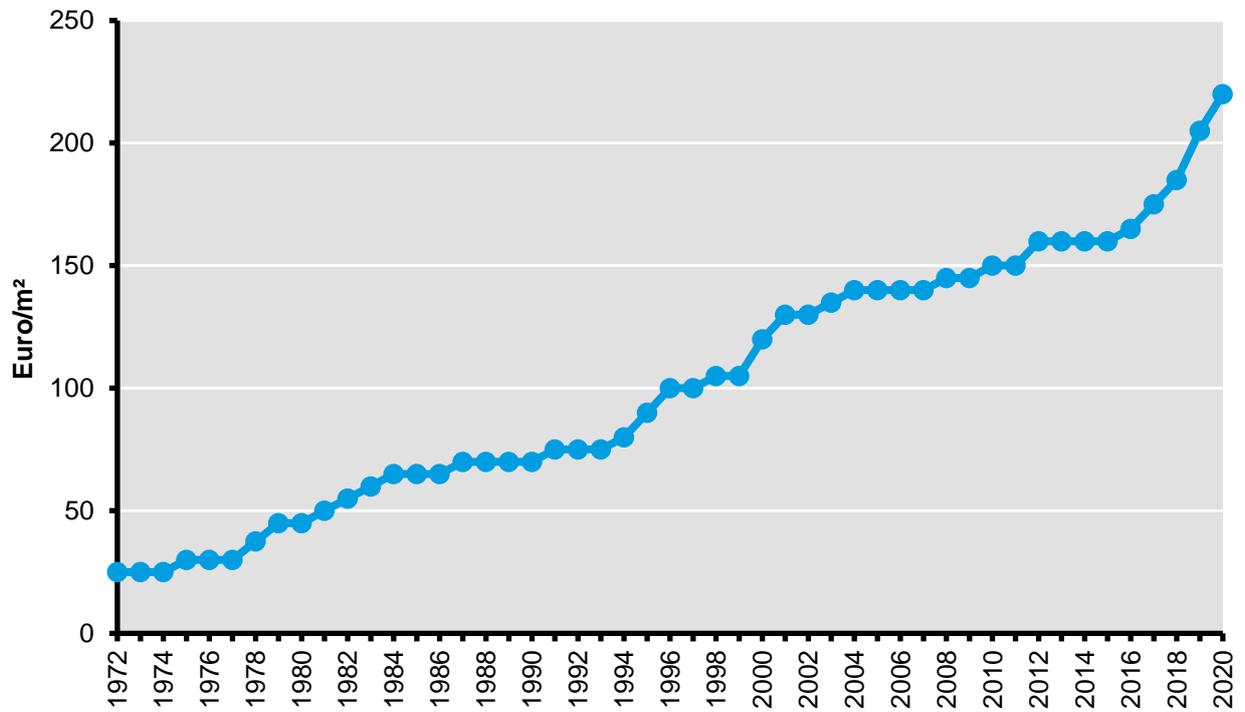


Abbildung 24: Bodenwertentwicklung in Lendersdorf

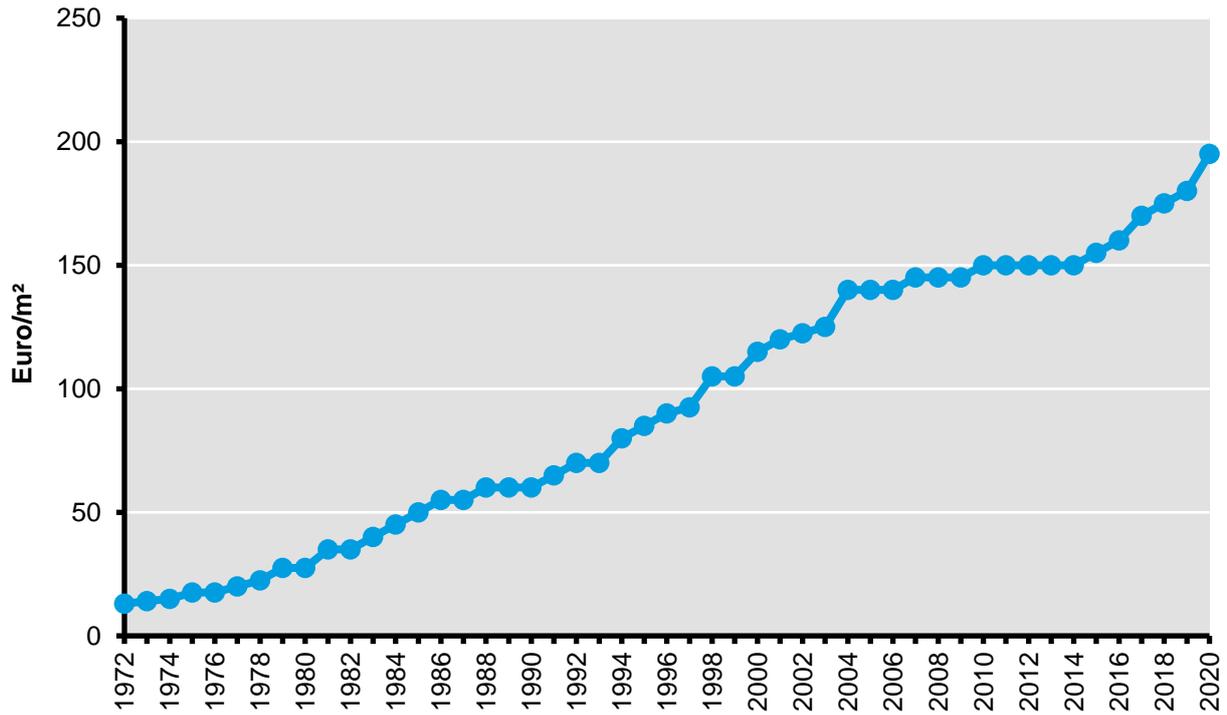


Abbildung 25: Bodenwertentwicklung in Mariaweiler

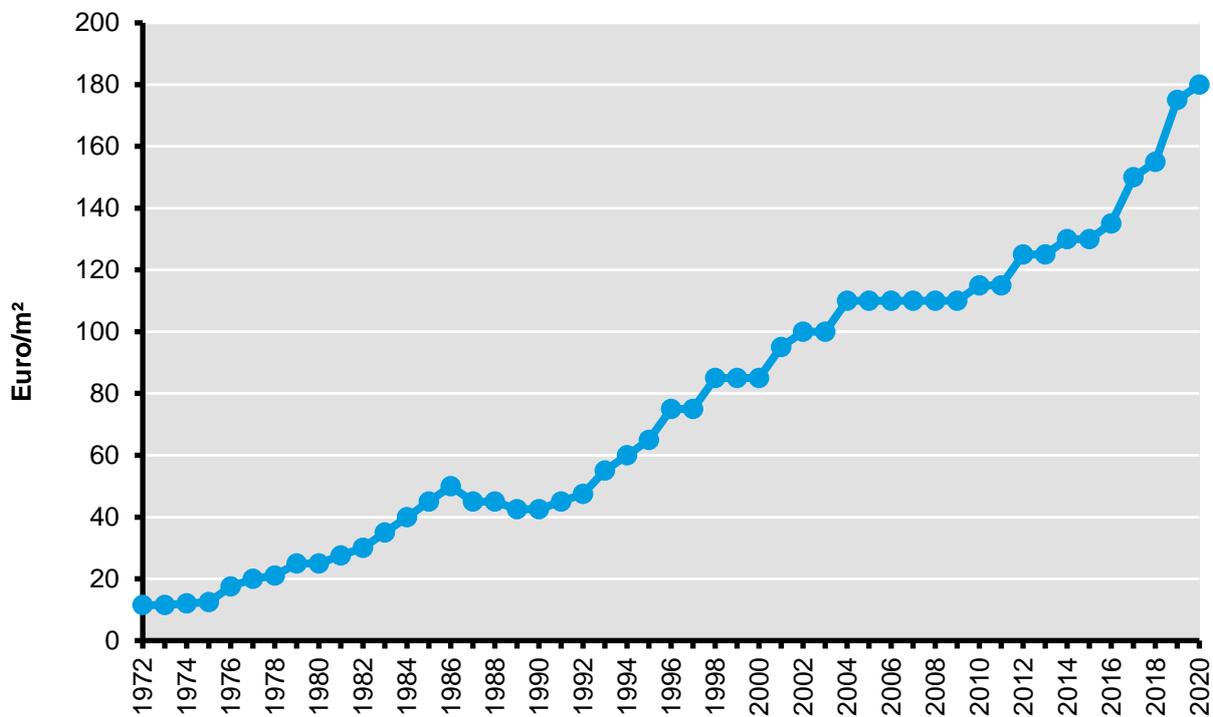


Abbildung 26: Bodenwertentwicklung in Merken

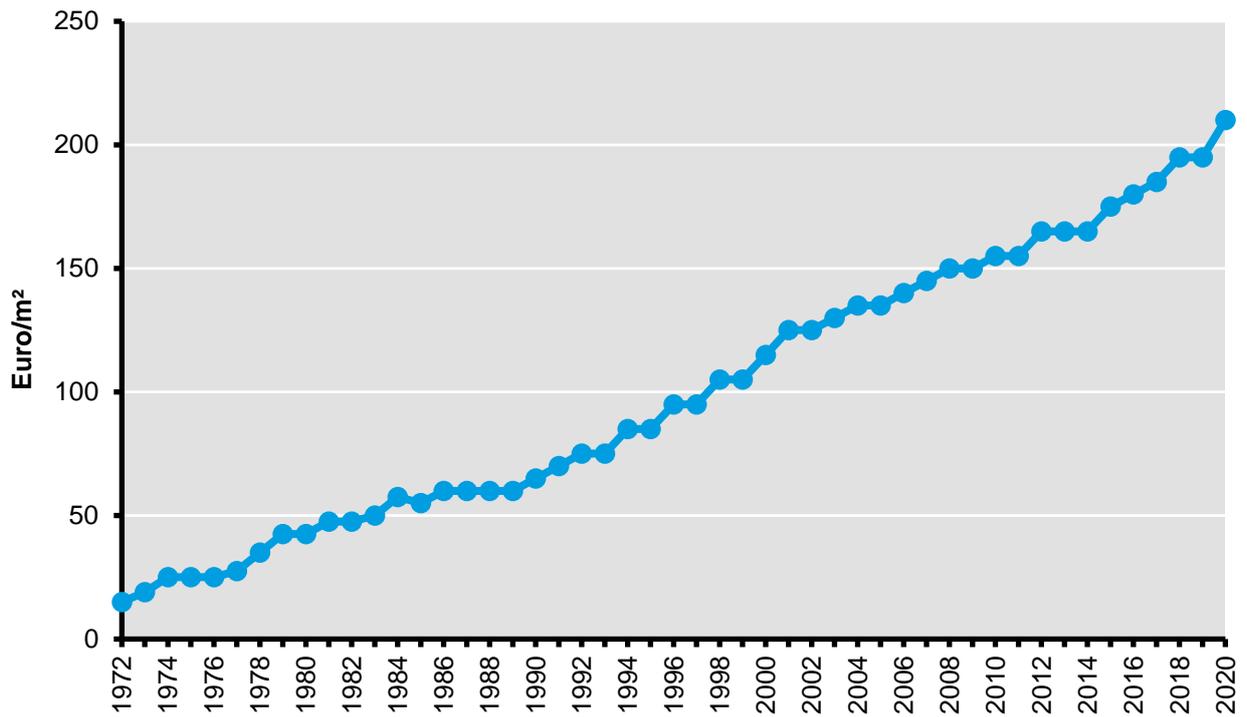


Abbildung 27: Bodenwertentwicklung in Niederau

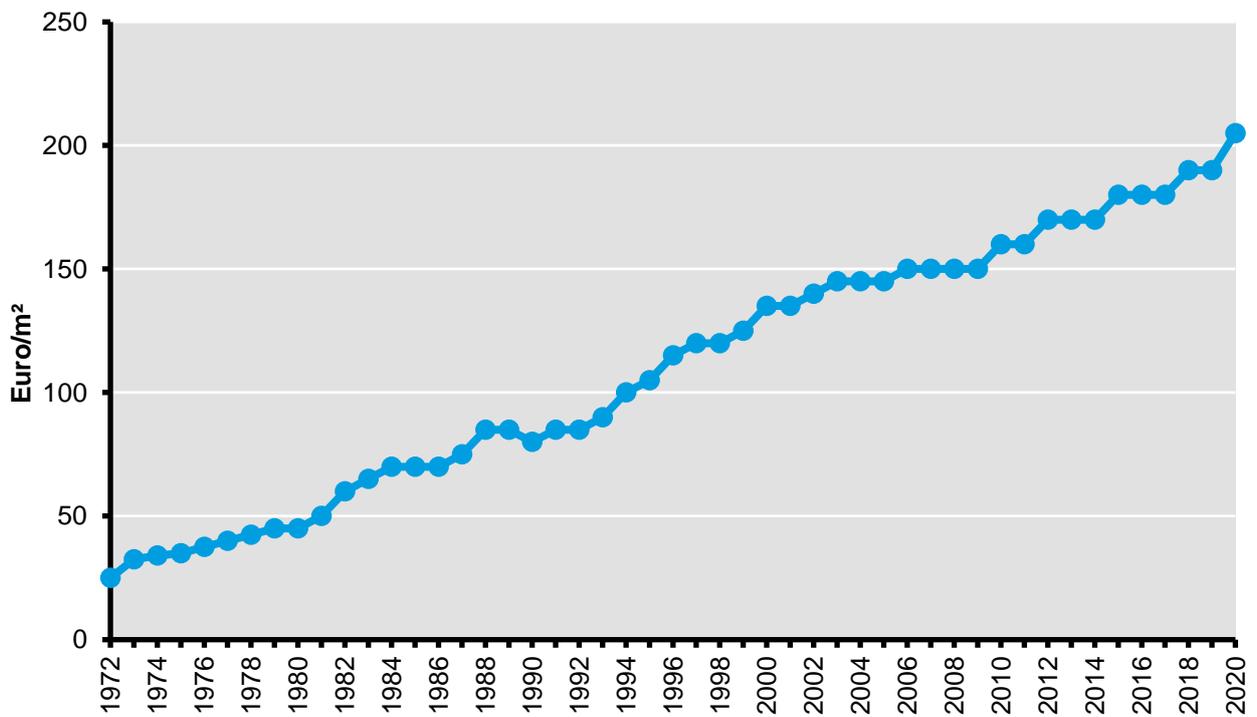


Abbildung 28: Bodenwertentwicklung in Rölsdorf

3.2 Gewerbe- und Industriegrundstücke

Umsatzentwicklungen

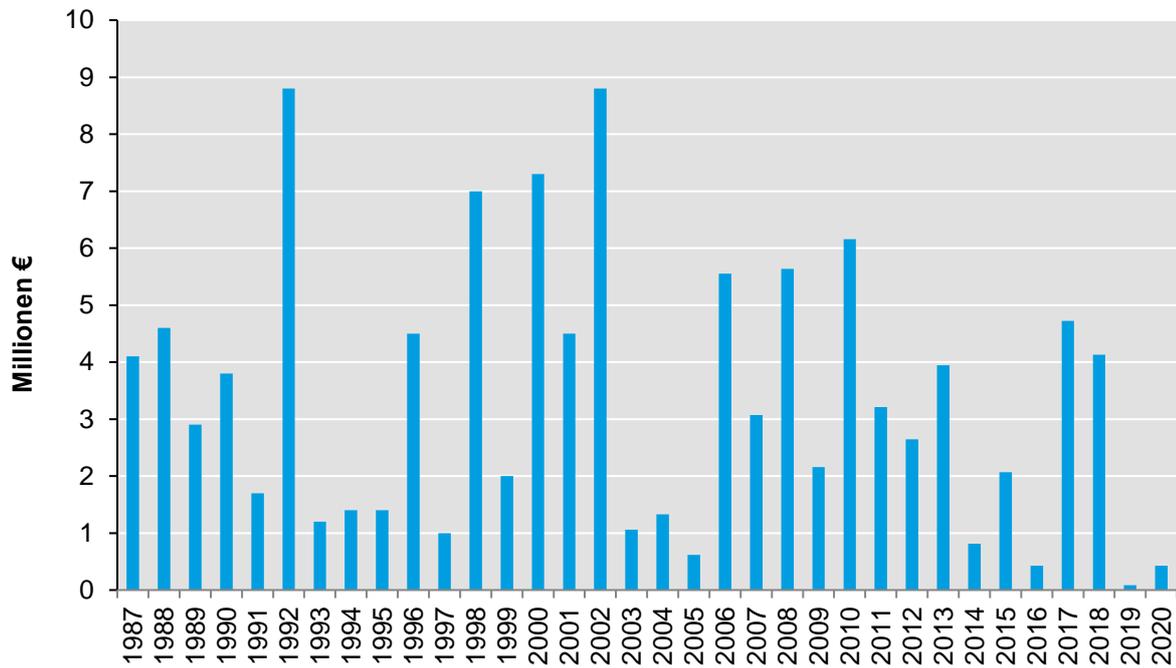


Abbildung 29: Geldumsatz

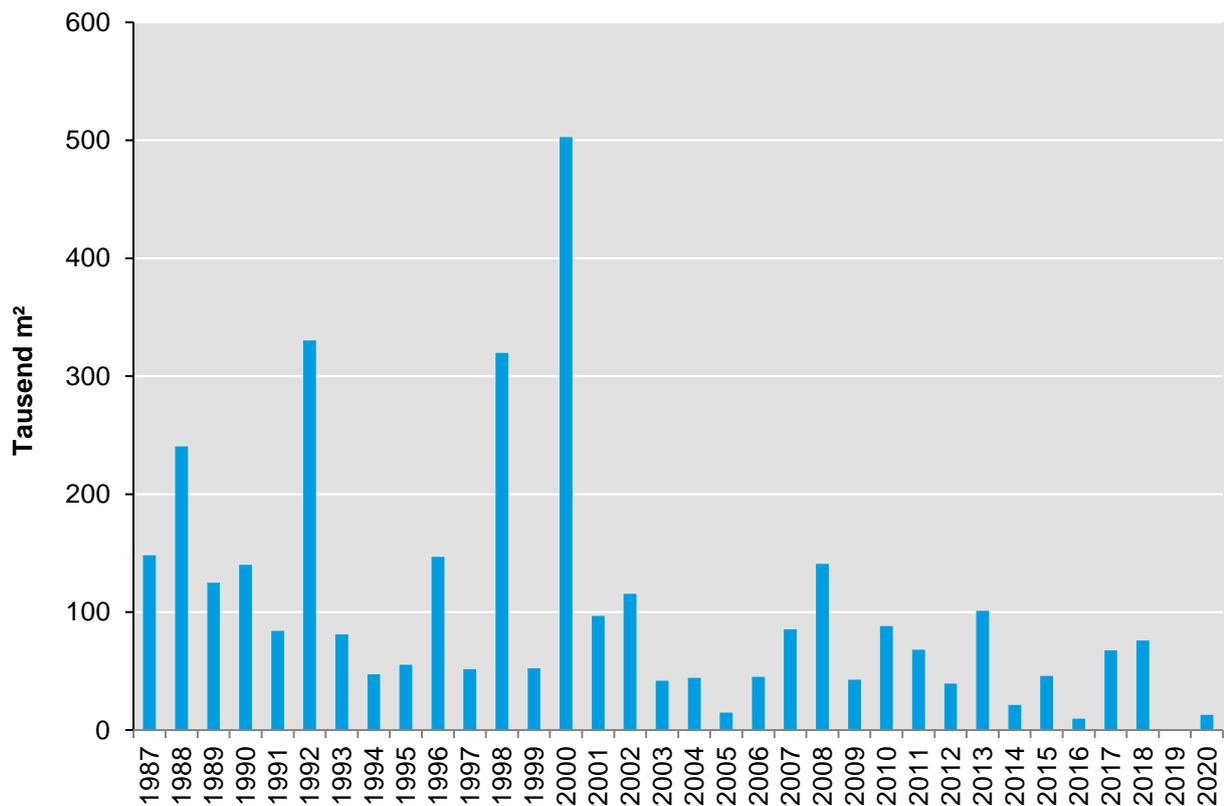


Abbildung 30: Flächenumsatz

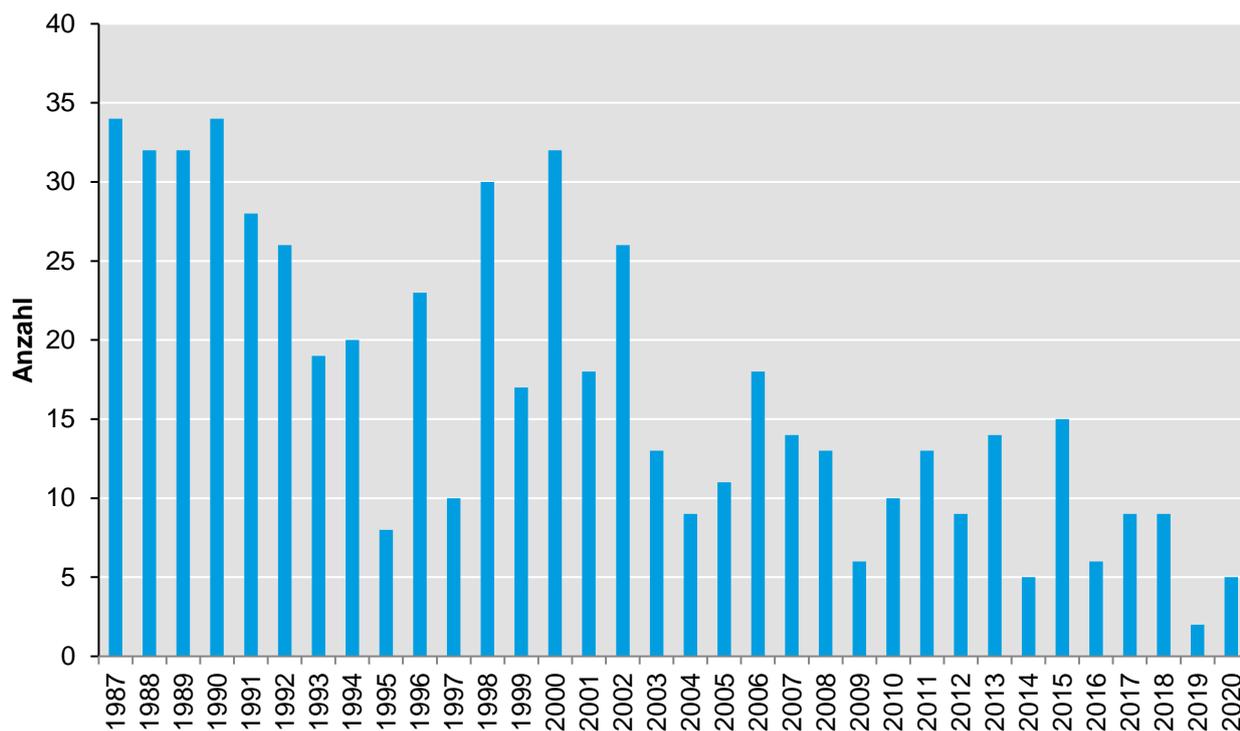


Abbildung 31: Anzahl der Verkäufe

Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte können im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de kostenfrei eingesehen werden.

3.3 Landwirtschaftliche Flächen

Umsatzentwicklungen

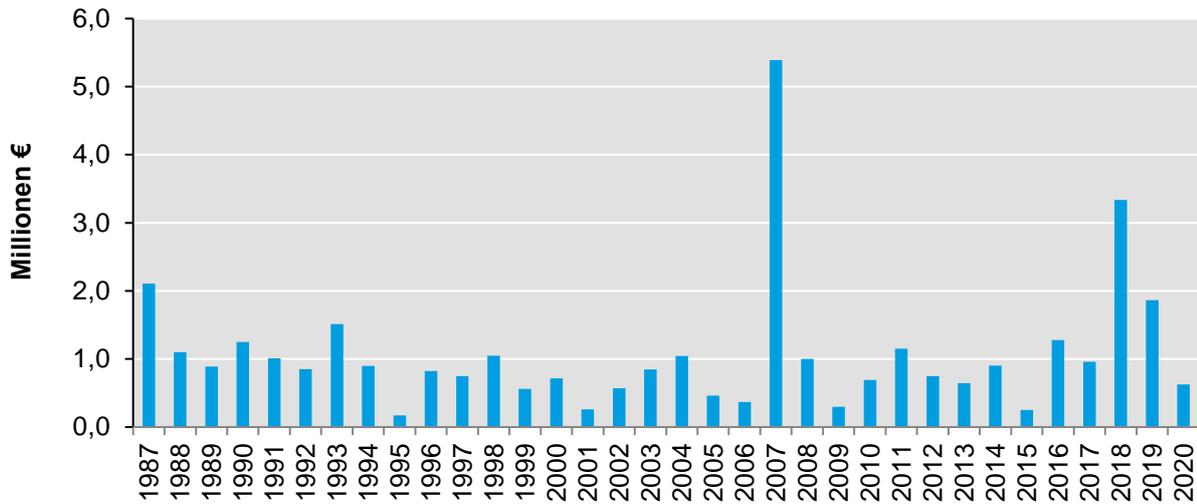


Abbildung 32: Geldumsatz

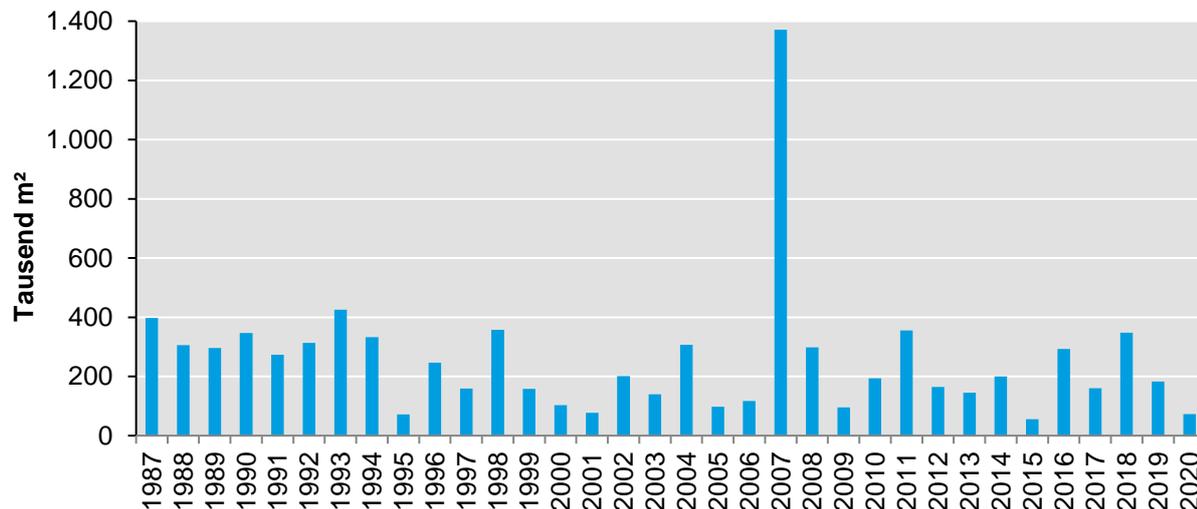


Abbildung 33: Flächenumsatz

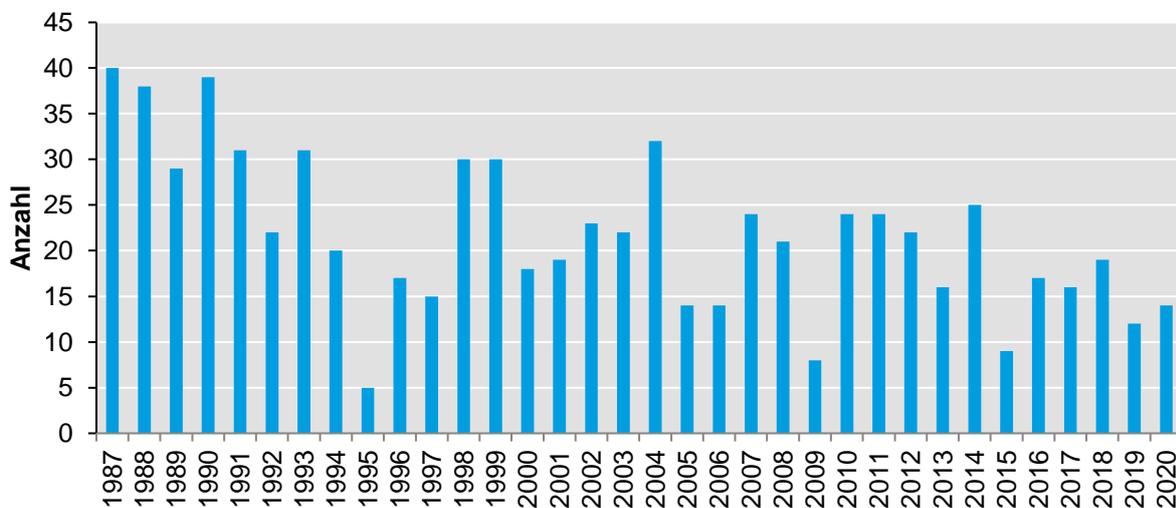


Abbildung 34: Anzahl der Verkäufe

Bodenwertentwicklung

Die in der folgenden Abbildung dargestellten Werte wurden der Bodenrichtwertkarte entnommen. Es erfolgte eine Mittelbildung der Bodenrichtwerte in den einzelnen Ackerzahlklassen.

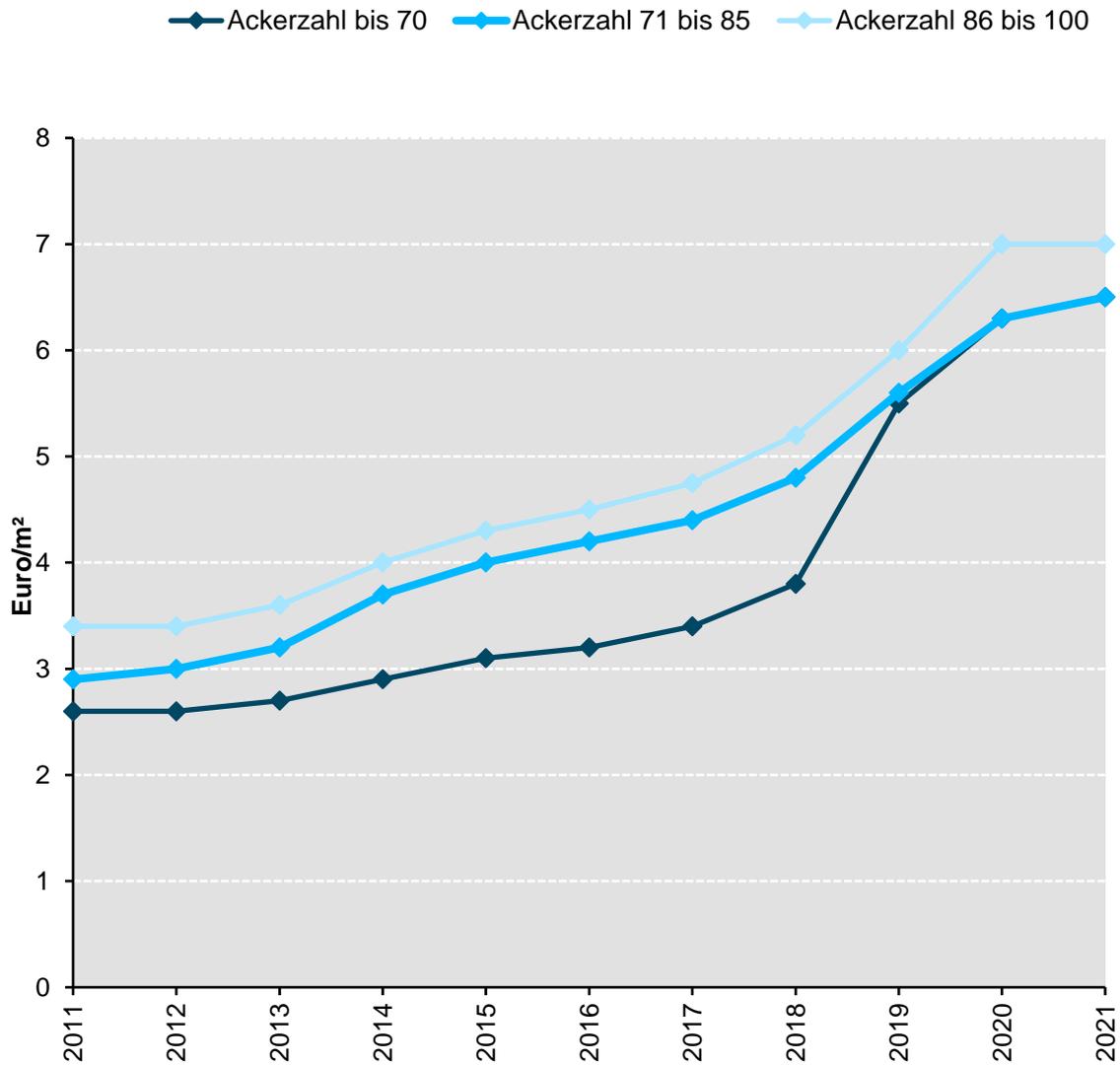


Abbildung 35: Bodenwertentwicklung für Ackerland

3.4 Rohbauland

Umsatzentwicklung

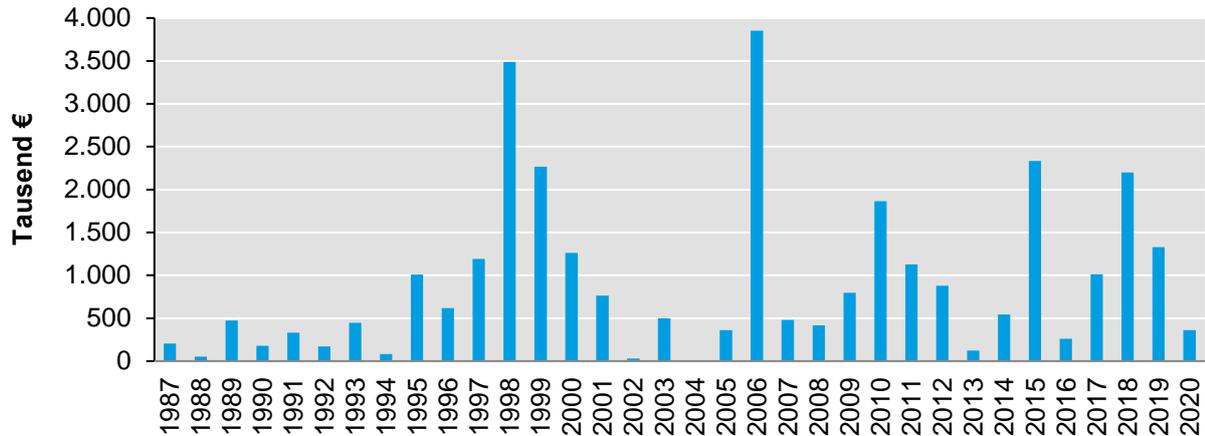


Abbildung 36: Geldumsatz

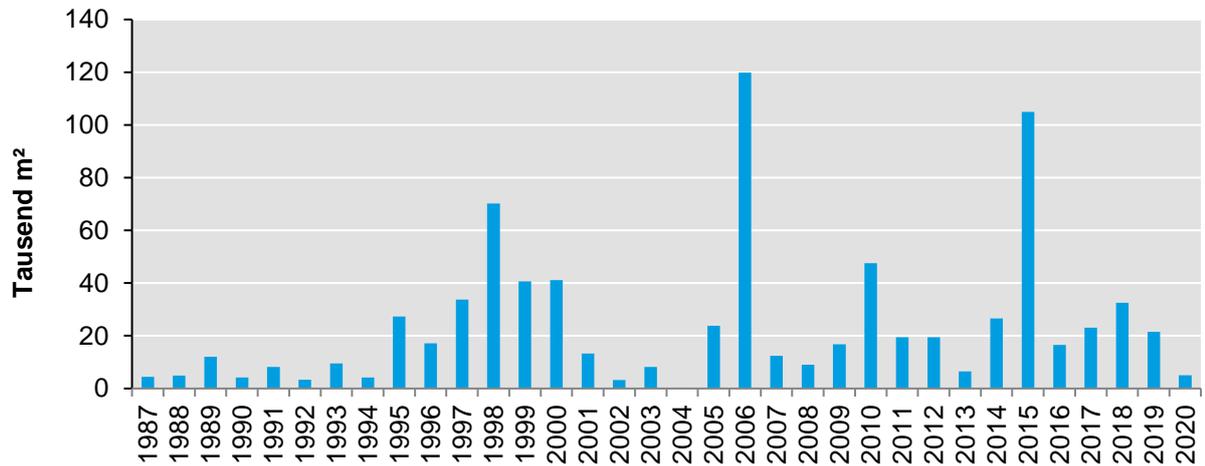


Abbildung 37: Flächenumsatz

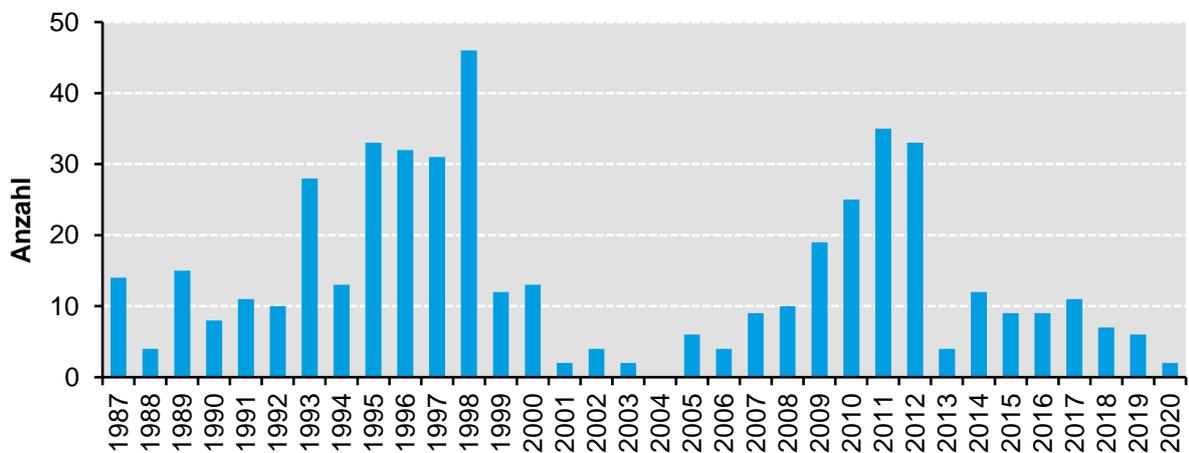


Abbildung 38: Anzahl der Verkäufe

4 Bebaute Grundstücke

4.1 Mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke

Umsatzentwicklungen

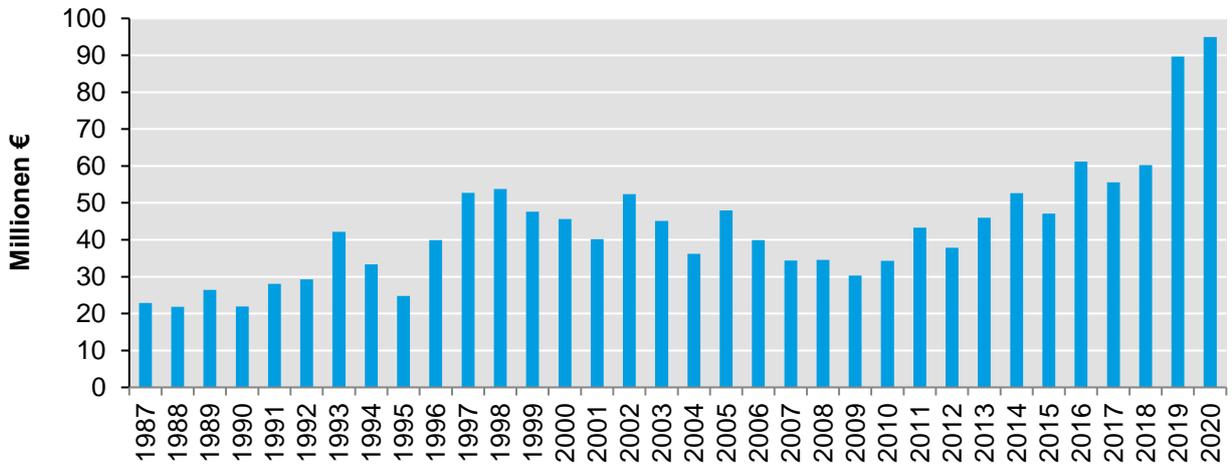


Abbildung 39: Geldumsatz

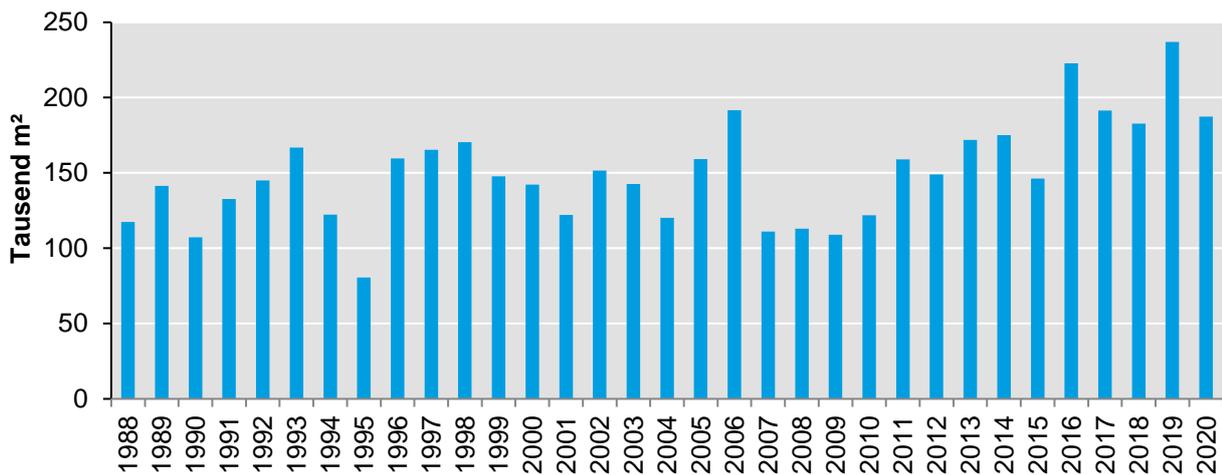


Abbildung 40: Flächenumsatz

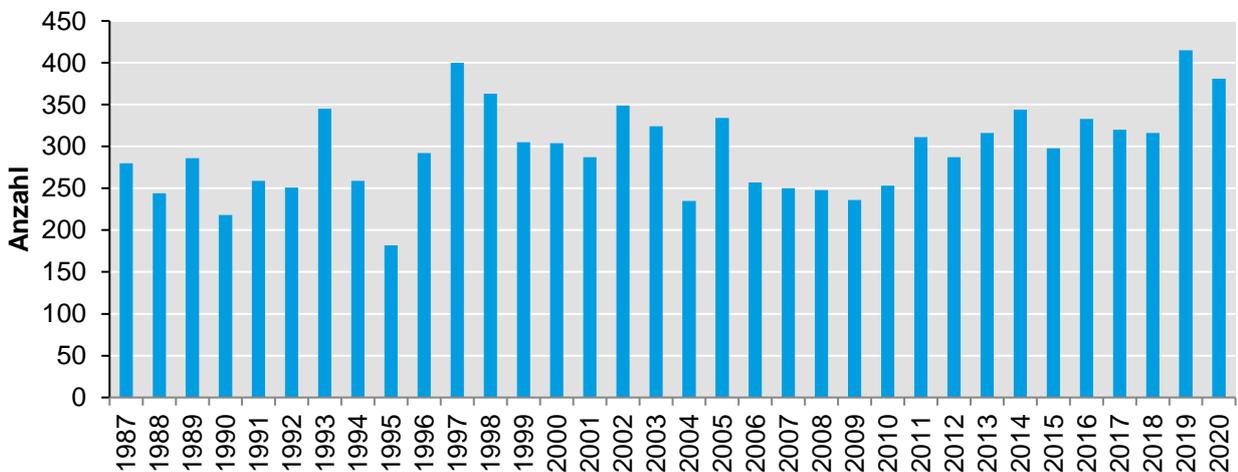


Abbildung 41: Anzahl der Verkäufe

Schwerpunkte des Marktgeschehens

Stadtteil „Düren“

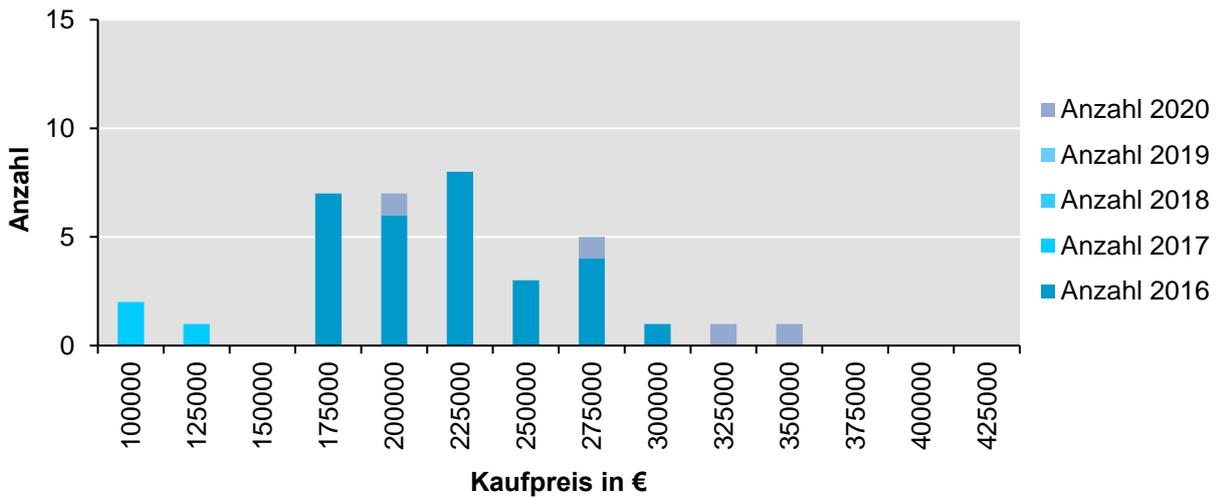


Abbildung 42: Einfamilienhäuser (Neubau, nicht älter als 3 Jahre)

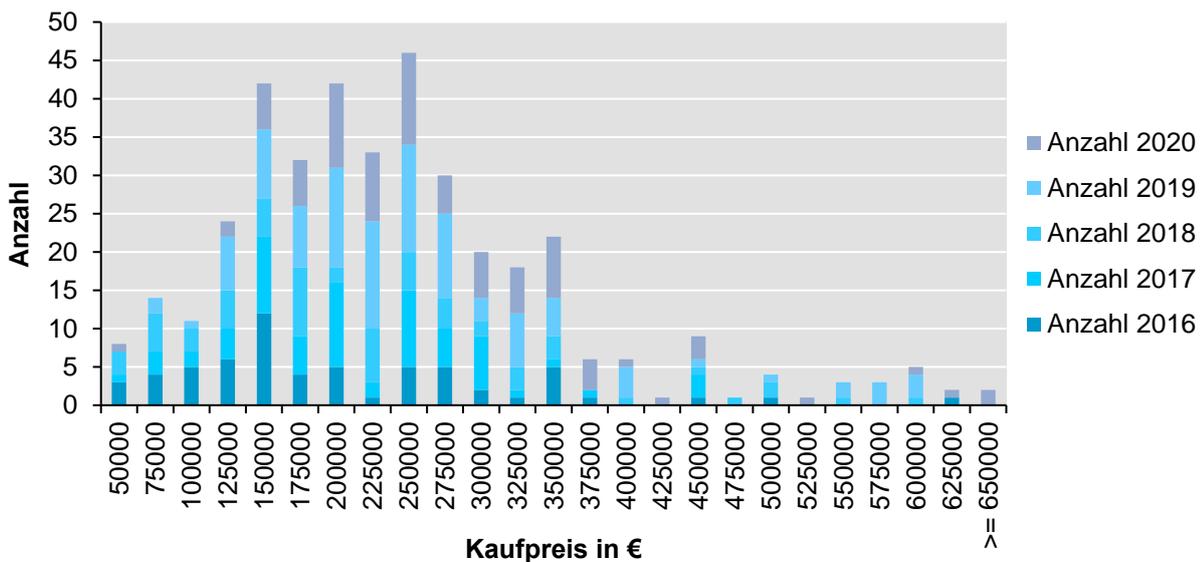


Abbildung 43: Einfamilienhäuser (Baujahr nach 1945)

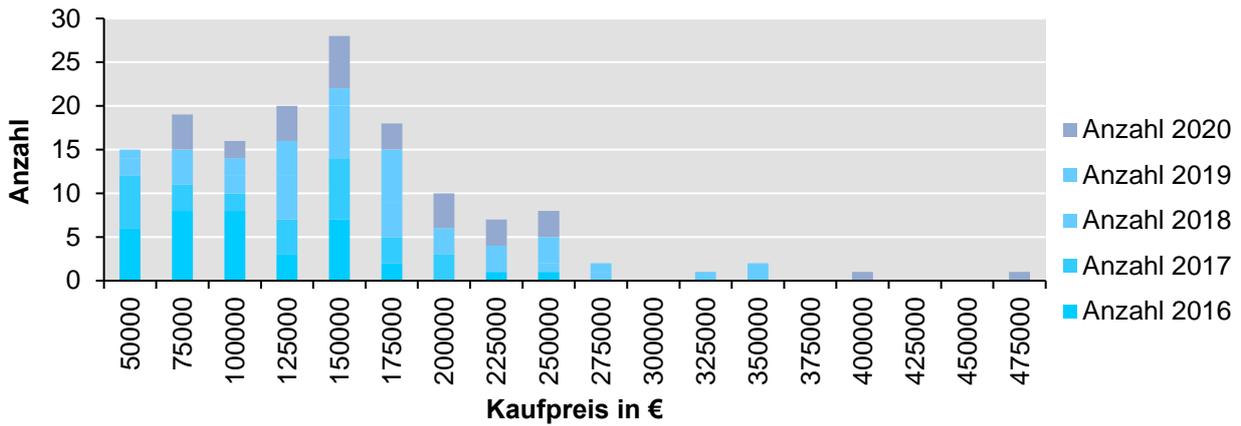


Abbildung 44: Einfamilienhäuser (Baujahr vor 1945)

Stadtteile außer „Düren“

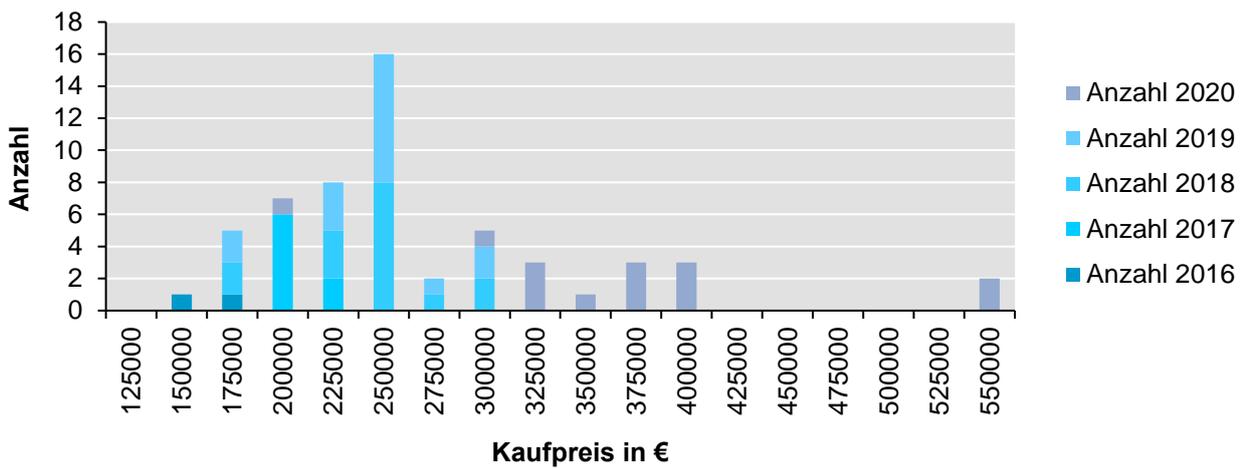


Abbildung 45: Einfamilienhäuser (Neubau, nicht älter als 3 Jahre)

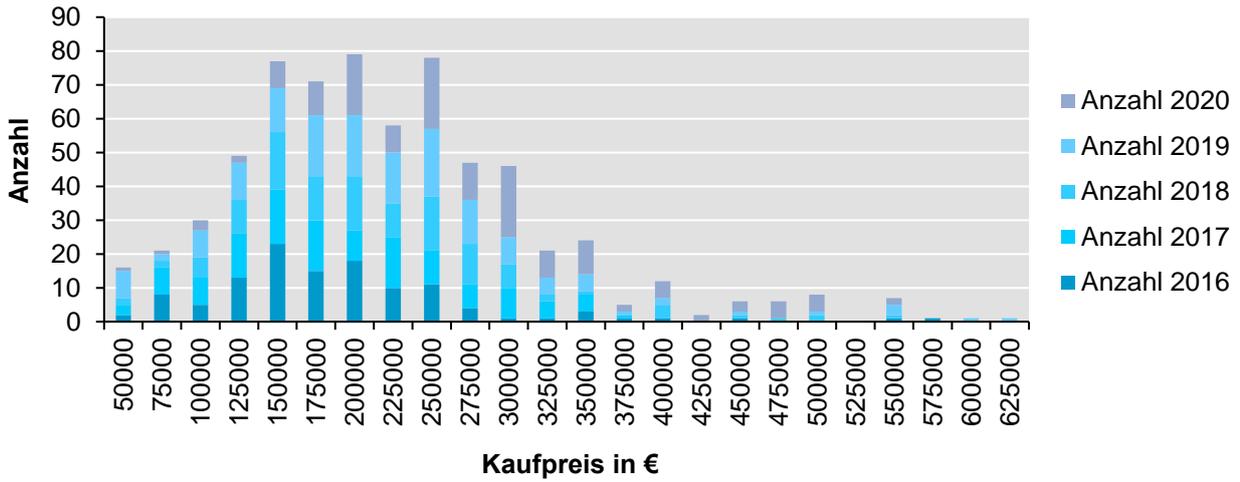


Abbildung 46: Einfamilienhäuser (Baujahr nach 1945)

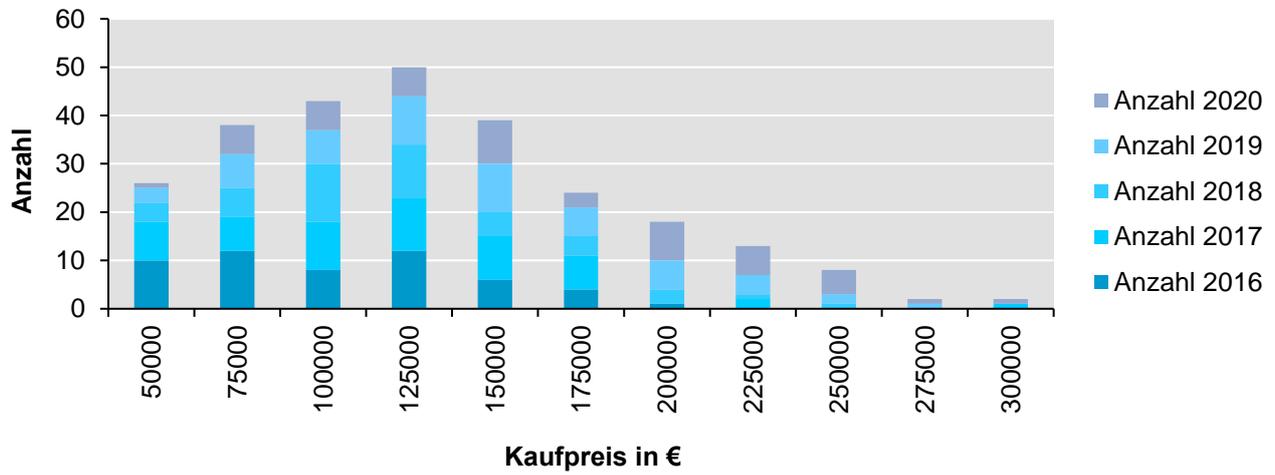


Abbildung 47: Einfamilienhäuser (Baujahr vor 1945)

Preisniveau

Die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurde mit Hilfe statistischer Methoden analysiert, um durchschnittliche Kaufpreise je m² Wohnfläche für mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebaute Grundstücke zu erhalten. In den Durchschnittswerten sind Bodenwertanteile jeweils enthalten.

Das auszuwertende Datenmaterial musste insofern eingeschränkt werden, als bei den Baujahren vor 1945 nur Grundstücke bis zu 500 m² und bei Baujahren nach 1945 nur Grundstücke bis zu 750 m² in die Betrachtung eingegangen sind. Dabei wurden nur Immobilien mit einer Wohnfläche zwischen 60 m² und 150 m² herangezogen. Bei der Auswertung konnte nicht berücksichtigt werden, in welchem Maße die Immobilien ggf. modernisiert wurden. Daher erfolgte die Einstufung einer Immobilie in eine Baualtersstufe über das ursprüngliche Baujahr.

Die Anzahl der Werte gibt die Anzahl der Kaufpreise an, die zur Mittelbildung beigetragen haben. Die tatsächliche Anzahl der Kauffälle ist höher.

Baualtersstufe	Ø Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	Standardabweichung Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	Anzahl der Werte
Baujahr vor 1945	1.182	464	35
Baujahre 1945 bis 1959	1.496	587	44
Baujahre 1960 bis 1969	1.621	445	47
Baujahre 1970 bis 1979	1.697	451	21
Baujahre 1980 bis 1989	2.021	621	14
Baujahre 1990 bis 1999	2.260	379	4
Baujahre 2000 bis 2009	2.305	400	14
Baujahre 2010 bis Neubau Neubauten	2.446	246	7

Tabelle 2: Durchschnittliche Preise für mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke 2019

Baualtersstufe	Ø Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	Standardabweichung Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	Anzahl der Werte
Baujahr vor 1945	1.419	486	55
Baujahre 1945 bis 1959	1.800	644	52
Baujahre 1960 bis 1969	1.825	575	33
Baujahre 1970 bis 1979	2.157	434	40
Baujahre 1980 bis 1989	2.401	359	5
Baujahre 1990 bis 1999	2.418	446	14
Baujahre 2000 bis 2009	2.555	556	3
Baujahre 2010 bis Neubau Neubauten	2.663	478	3
	2.891	311	9

Tabelle 3: Durchschnittliche Preise für mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke 2020

Preisniveauentwicklungen

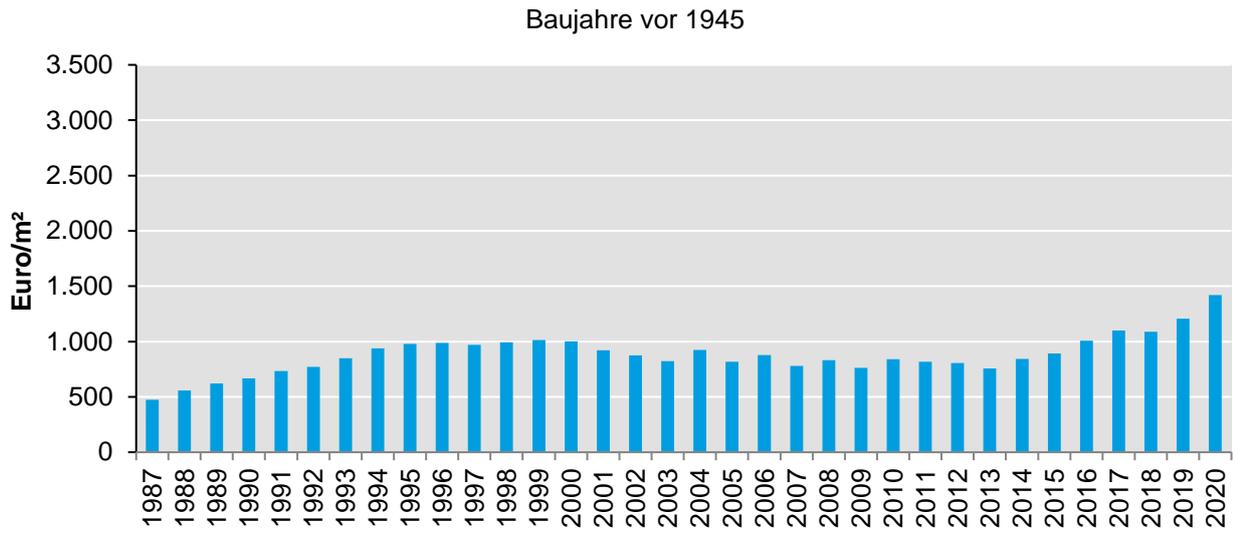


Abbildung 48: durchschnittlicher Kaufpreis/m²-Wohnfläche

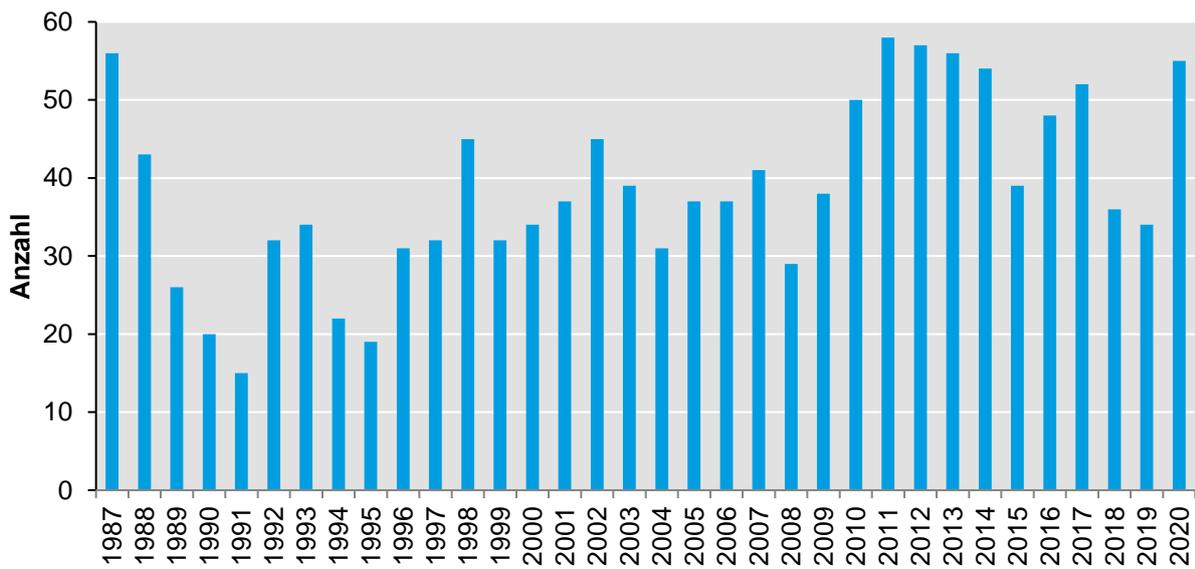


Abbildung 49: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1945 bis 1959

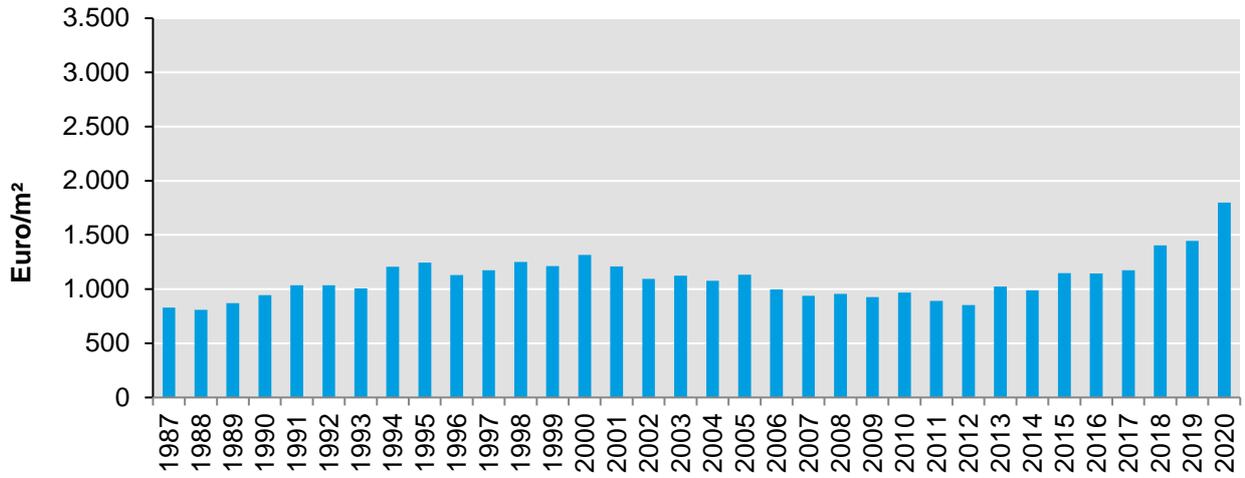


Abbildung 50: durchschnittlicher Kaufpreis/m²-Wohnfläche

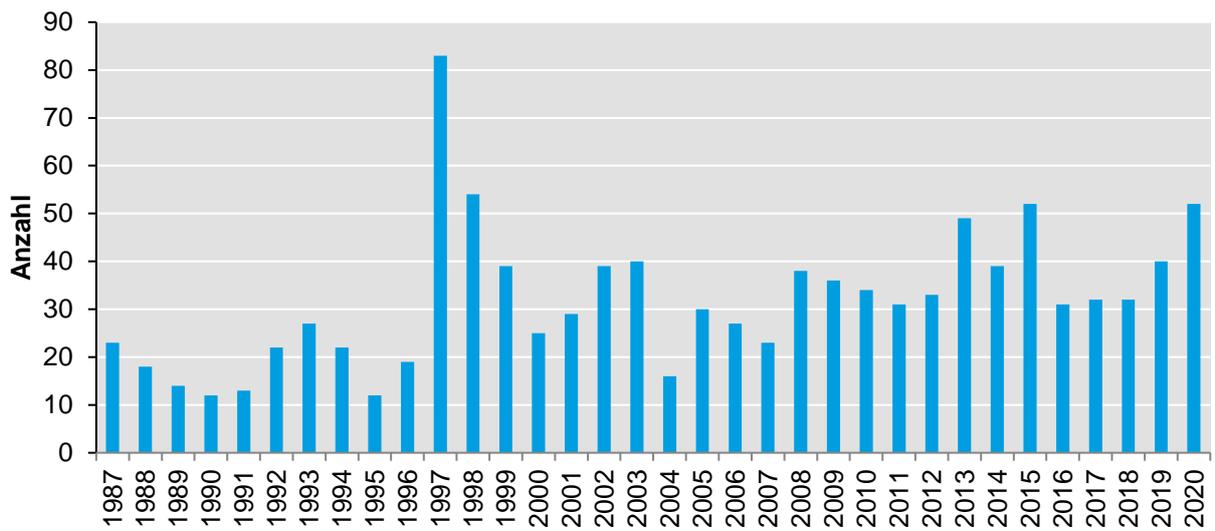


Abbildung 51: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1960 bis 1969

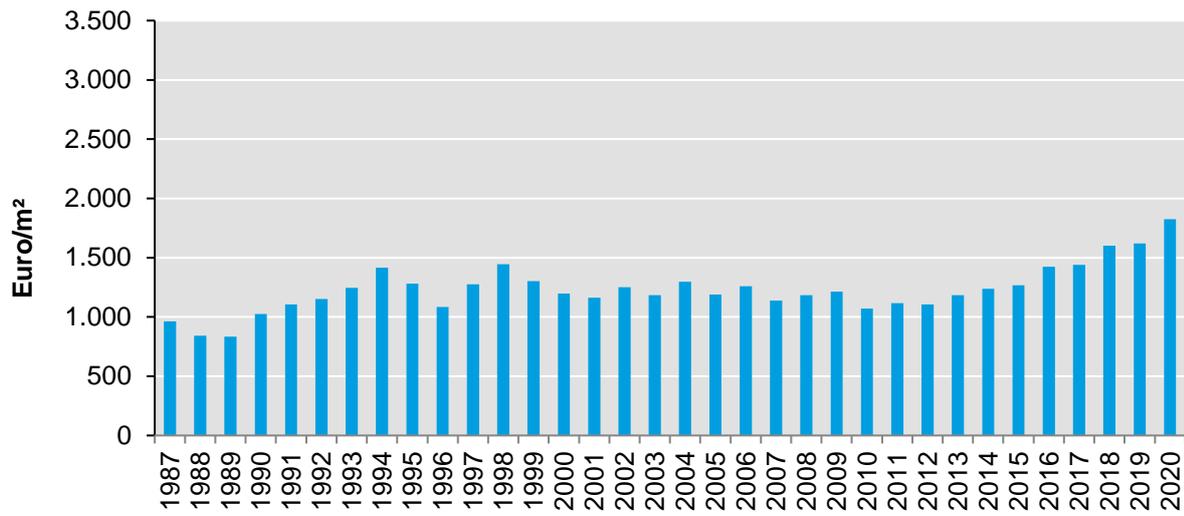


Abbildung 52: durchschnittlicher Kaufpreis/m²-Wohnfläche

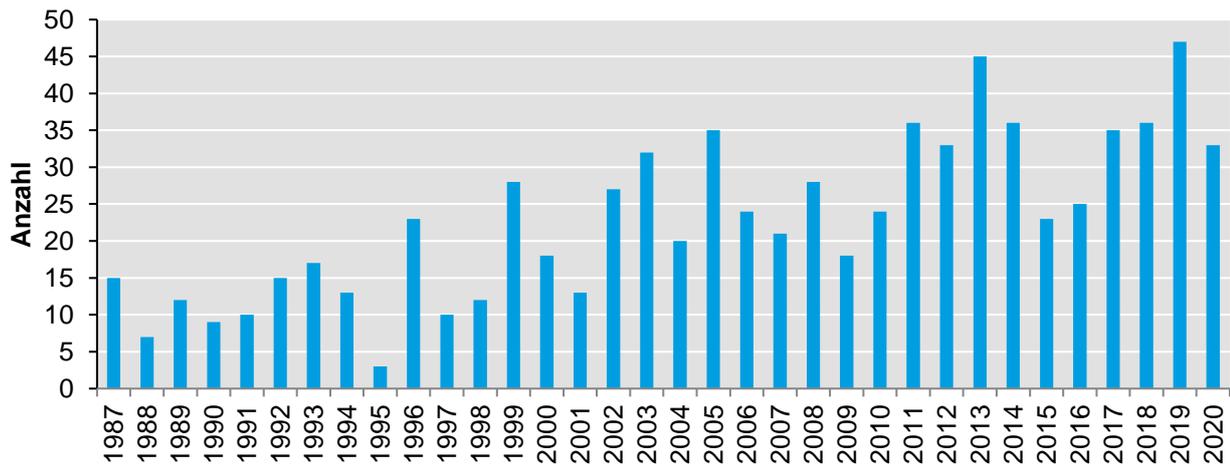


Abbildung 53: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1970 bis 1979

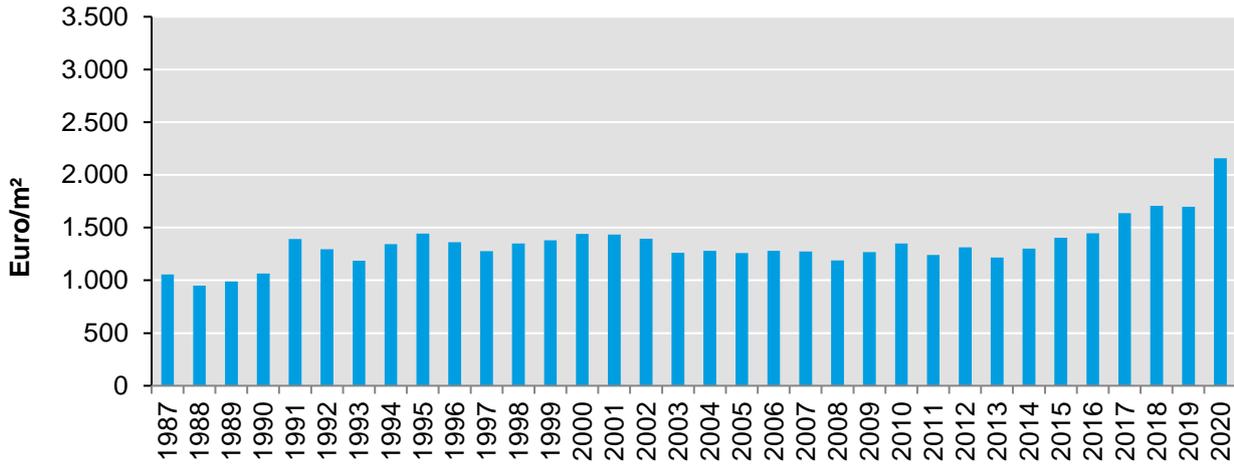


Abbildung 54: durchschnittlicher Kaufpreis/m²-Wohnfläche

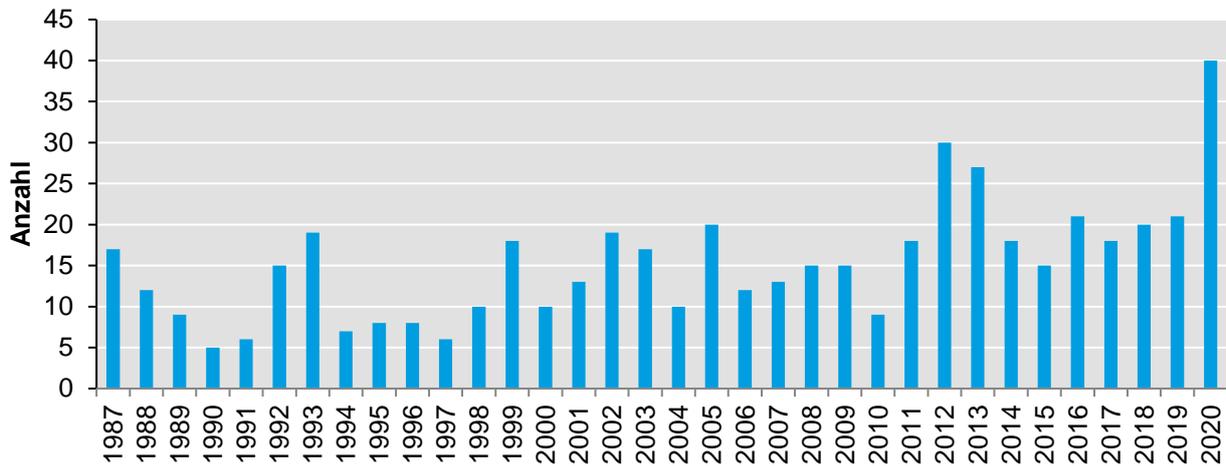


Abbildung 55: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

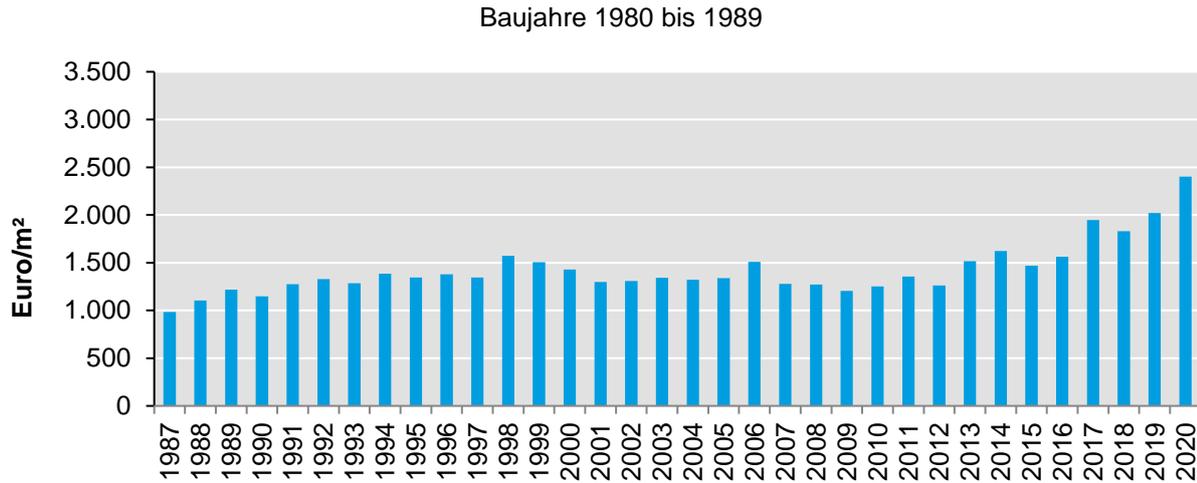


Abbildung 56: durchschnittlicher Kaufpreis/m²-Wohnfläche

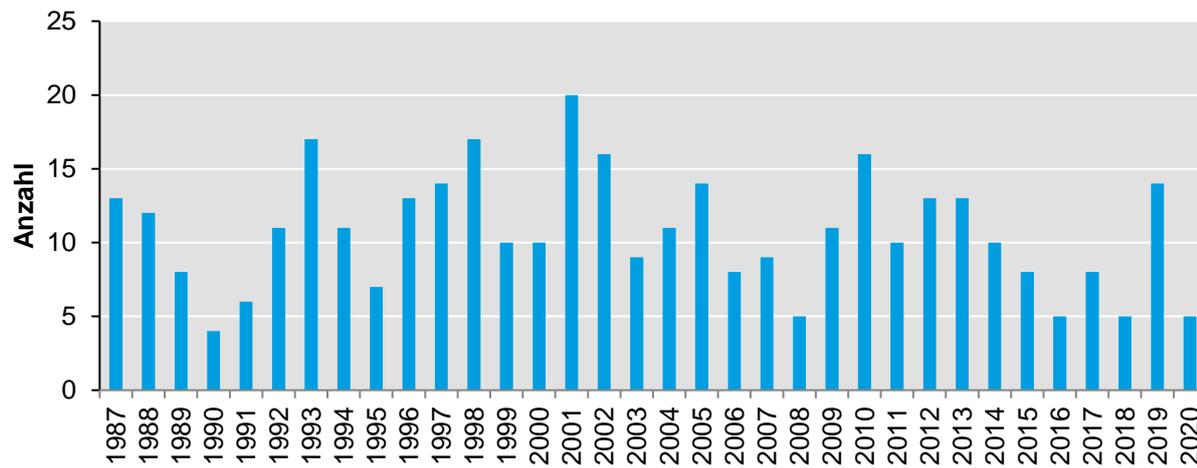


Abbildung 57: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1990 bis 1999

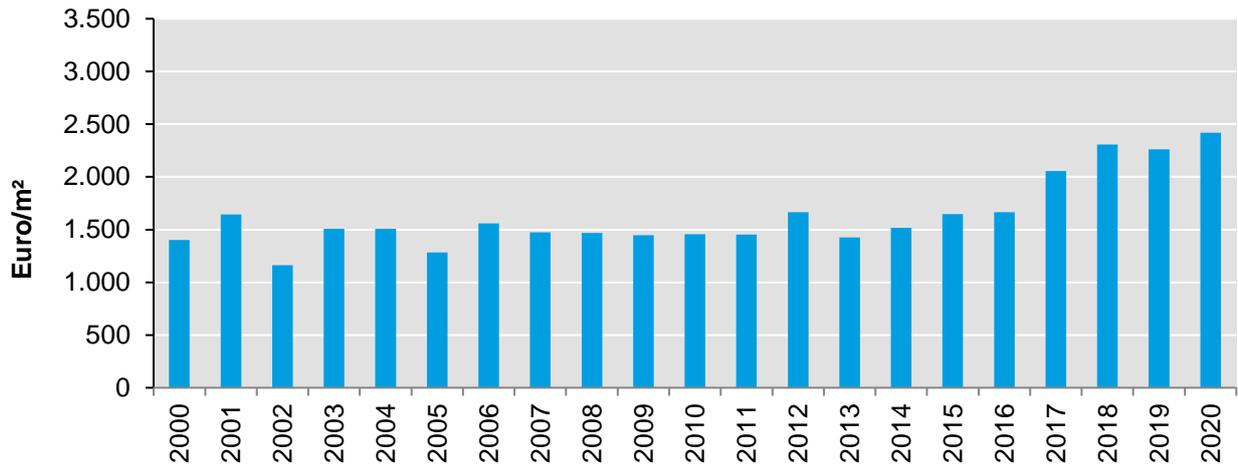


Abbildung 58: durchschnittlicher Kaufpreis/m²-Wohnfläche

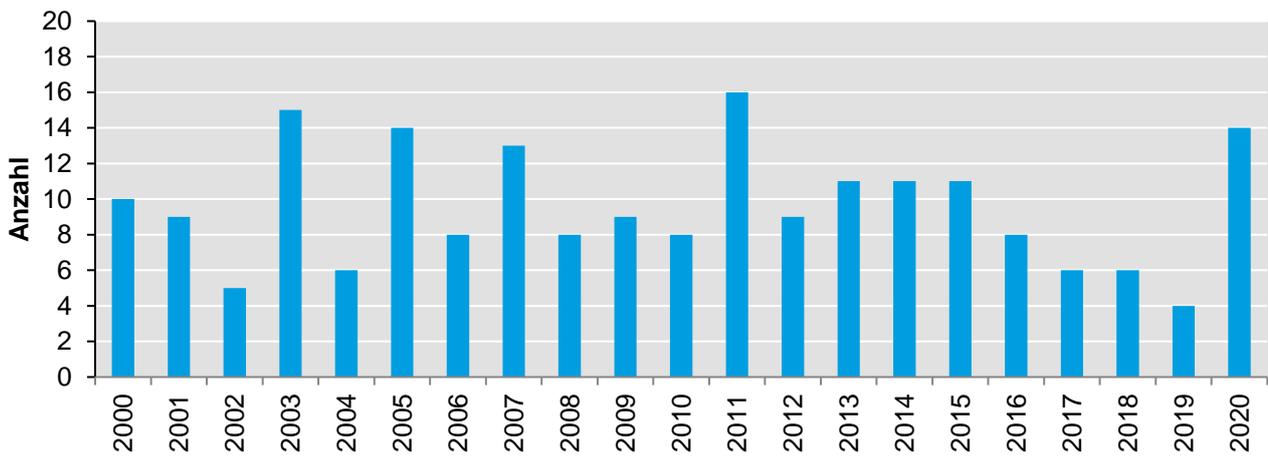


Abbildung 59: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 2000 bis 2009

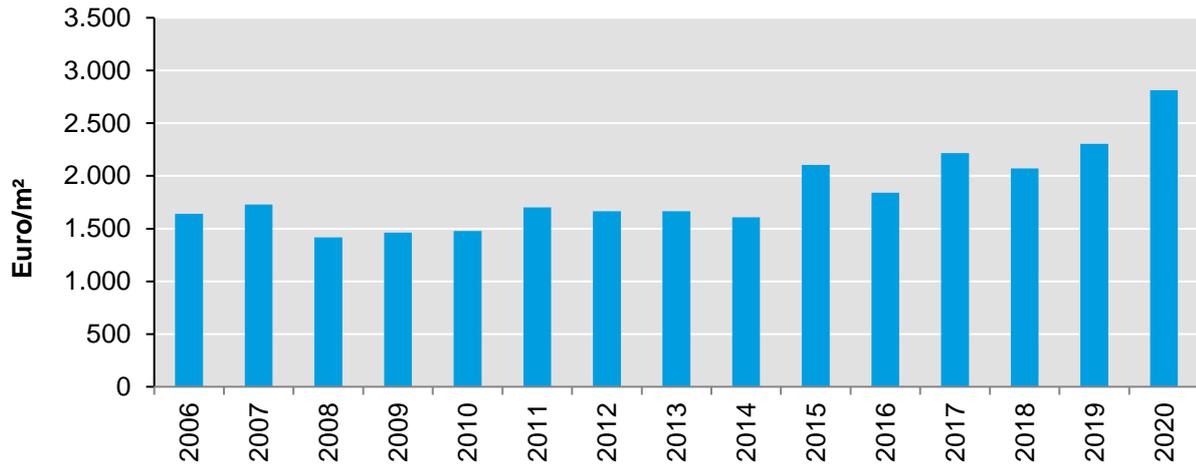


Abbildung 60: durchschnittlicher Kaufpreis/m²-Wohnfläche

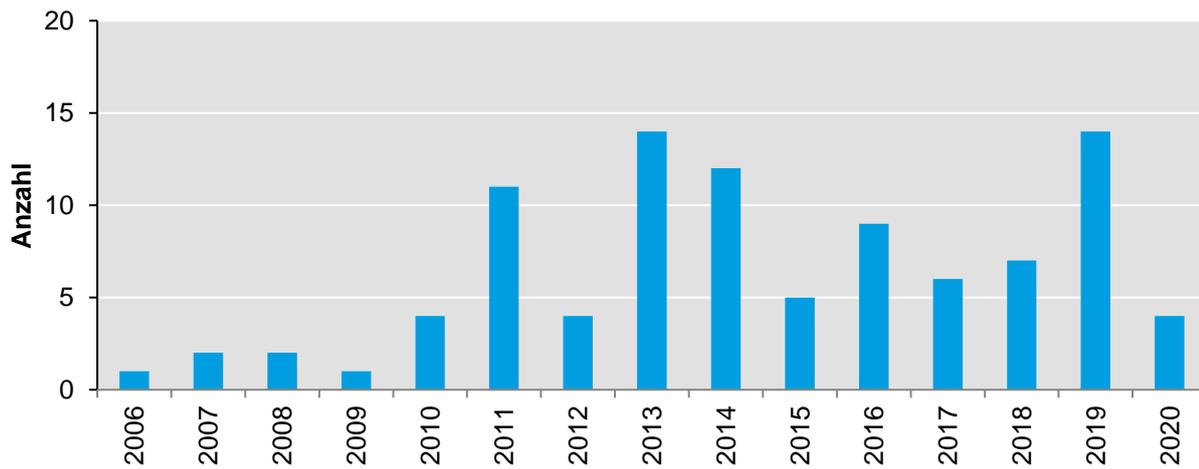


Abbildung 61: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

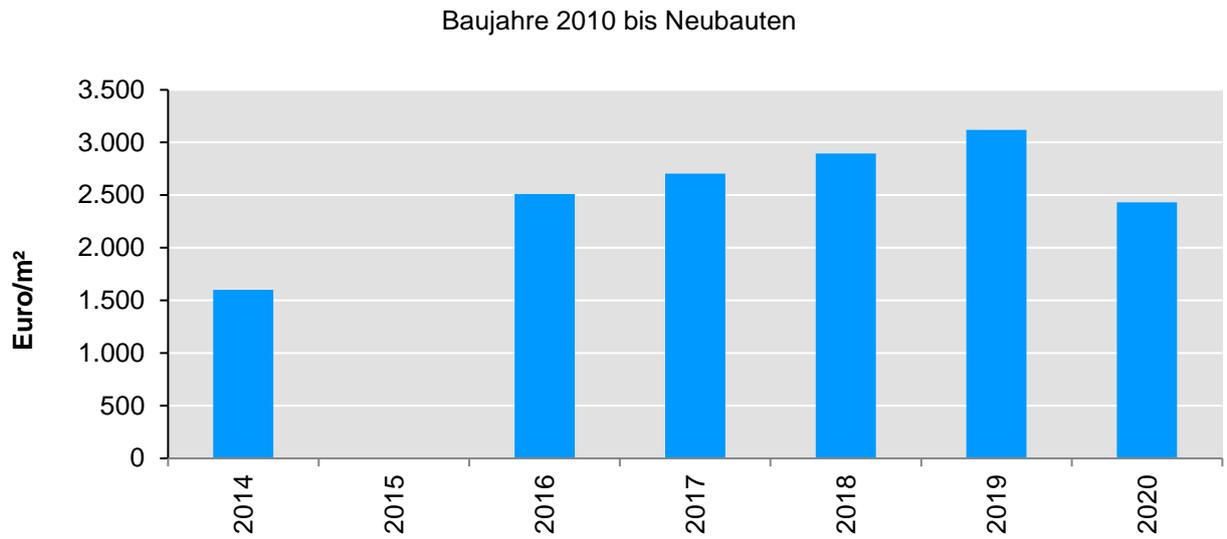


Abbildung 62: durchschnittlicher Kaufpreis/m²-Wohnfläche

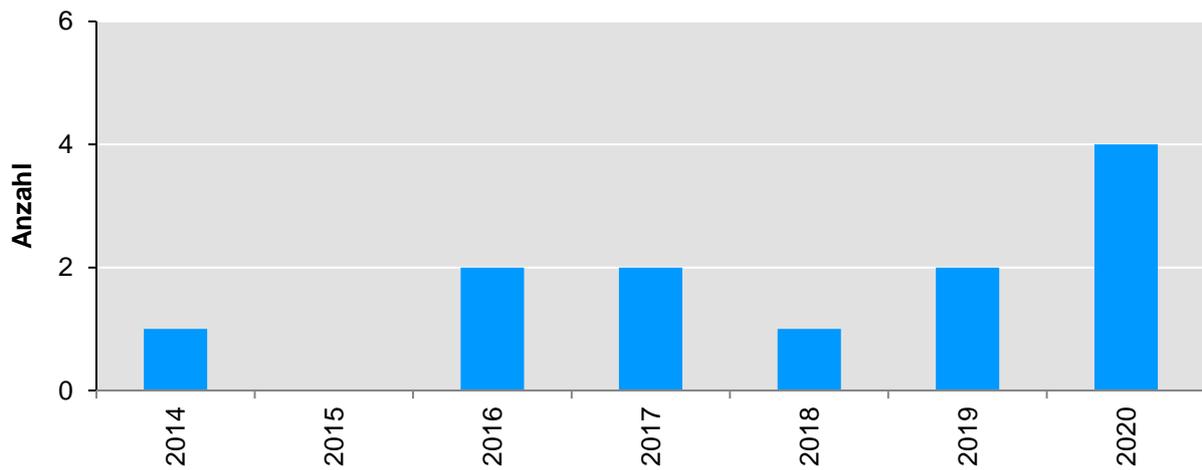


Abbildung 63: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

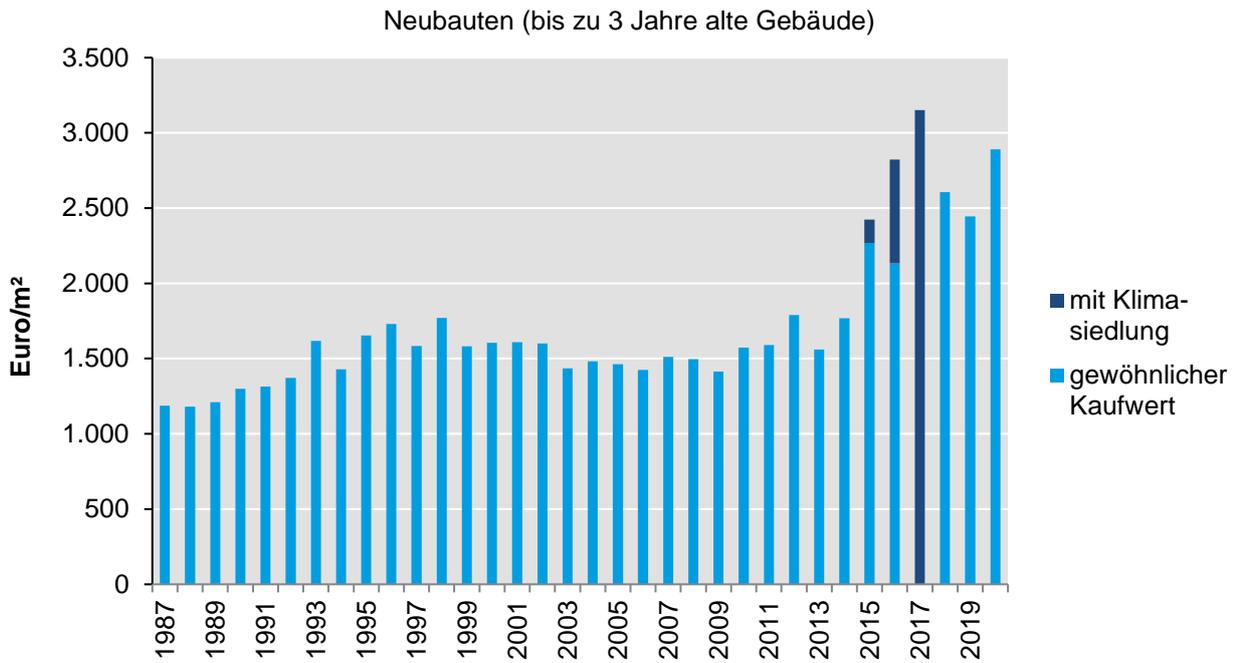


Abbildung 64: durchschnittlicher Kaufpreis/m²-Wohnfläche

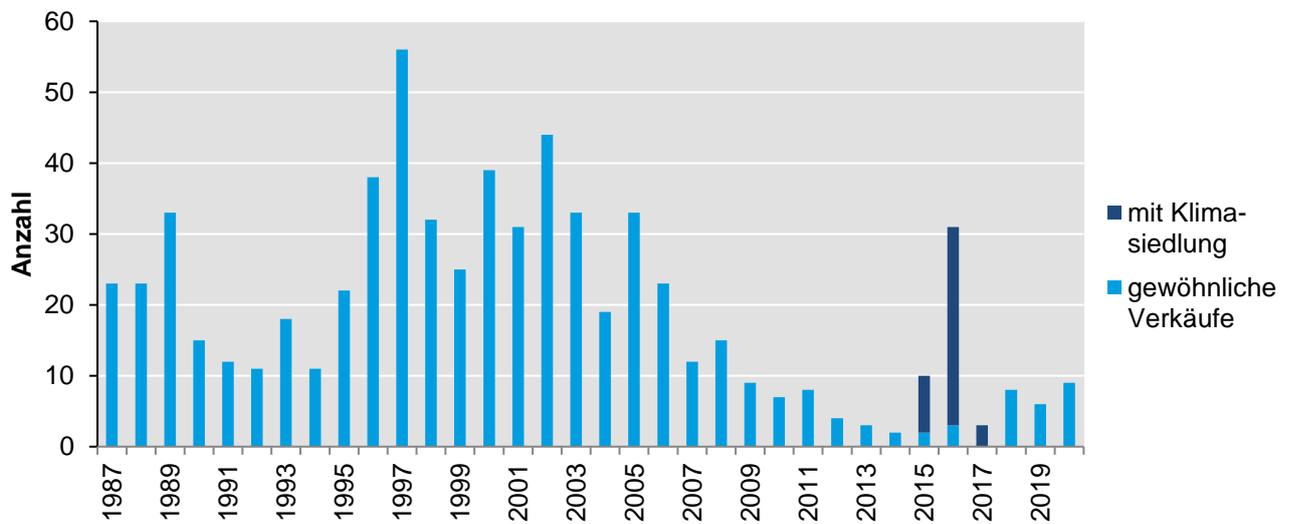


Abbildung 65: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Anmerkung: Die Durchschnittswerte und die Anzahl der Verkäufe bei Neubauten sind in den Jahren 2015, 2016 und 2017 durch Verkäufe in einer Klimaschutzsiedlung geprägt. Diese sind in den Abbildungen 64 und 65 in einer anderen Farbe dargestellt.

4.2 Mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke

Umsatzentwicklungen

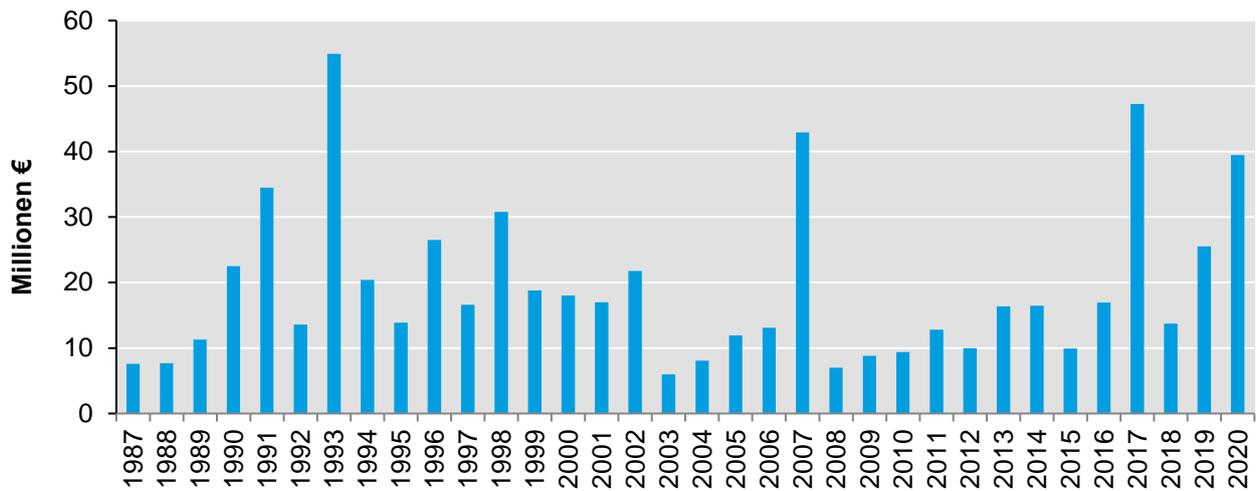


Abbildung 66: Geldumsatz

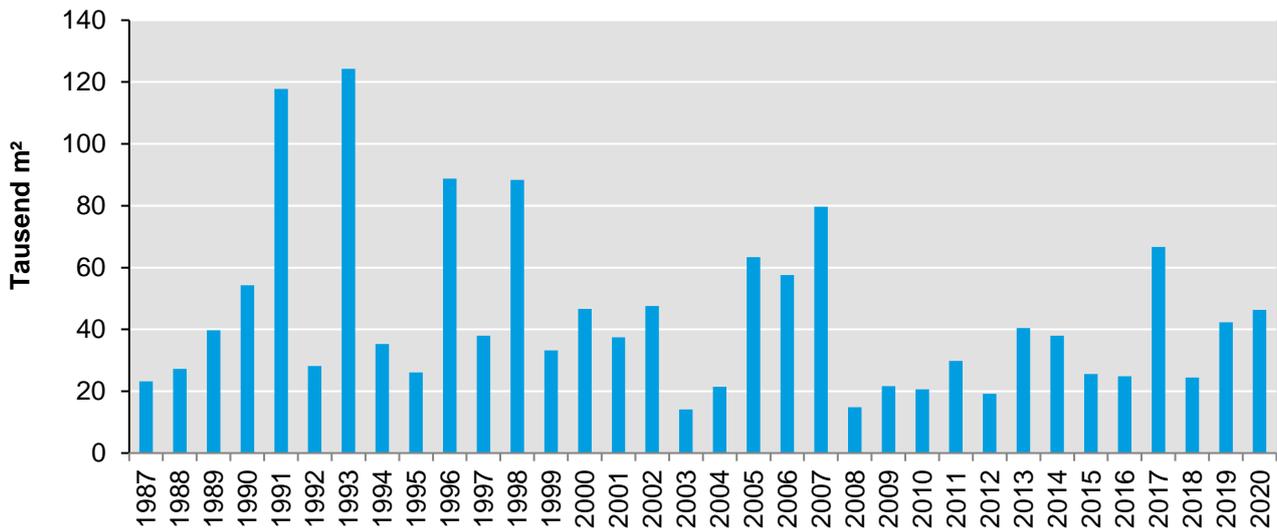


Abbildung 67: Flächenumsatz

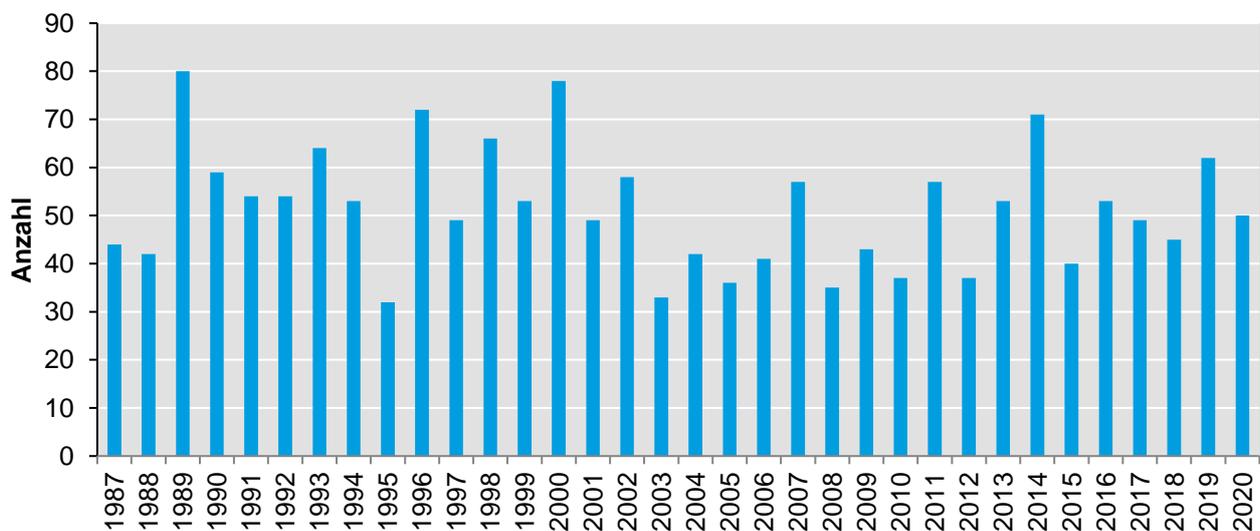


Abbildung 68: Anzahl der Verkäufe

4.3 Mit gemischt genutzten Immobilien bebaute Grundstücke

Umsatzentwicklungen

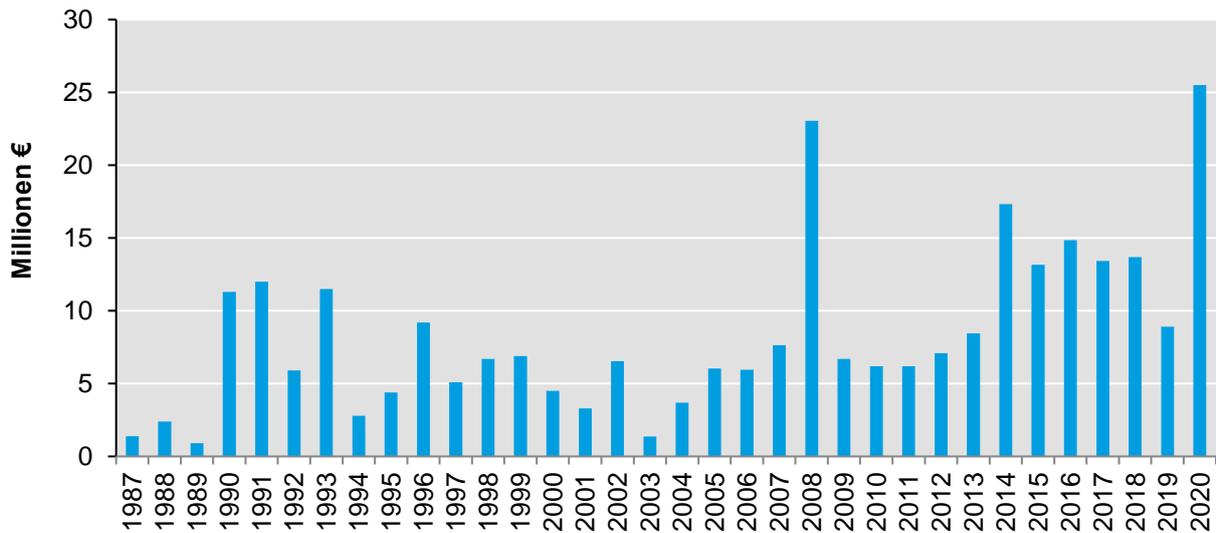


Abbildung 69: Geldumsatz

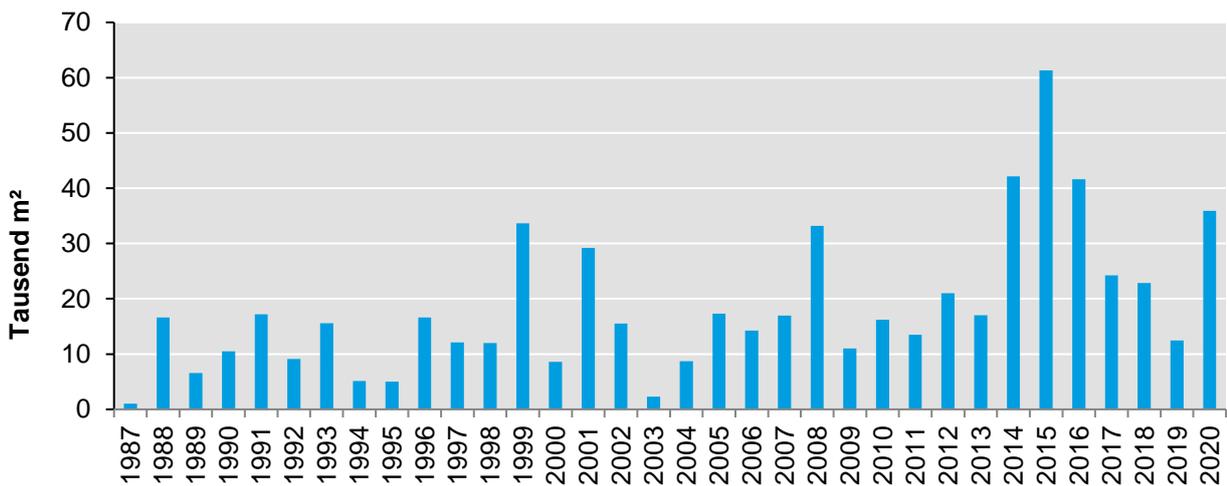


Abbildung 70: Flächenumsatz

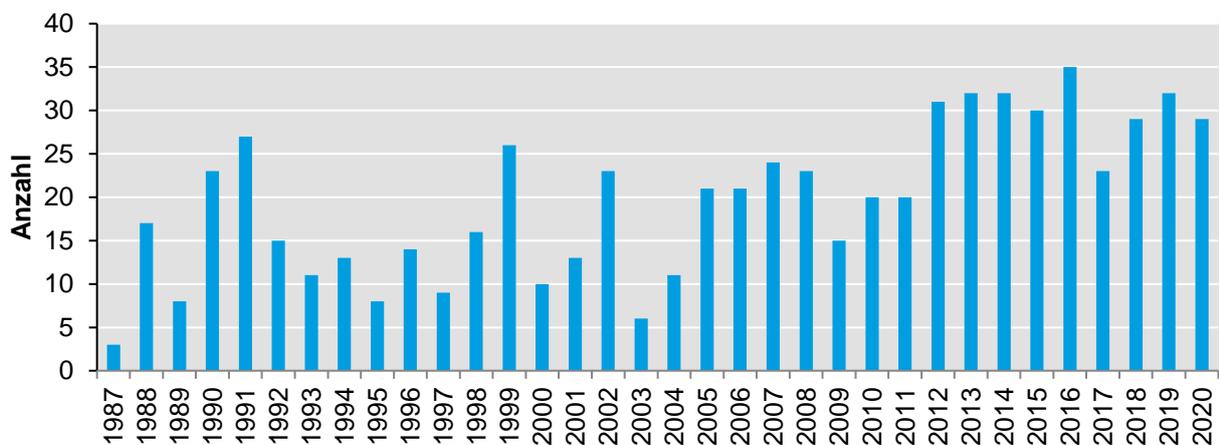


Abbildung 71: Anzahl der Verkäufe

4.4 Mit Gewerbeimmobilien bebaute Grundstücke

Umsatzentwicklungen

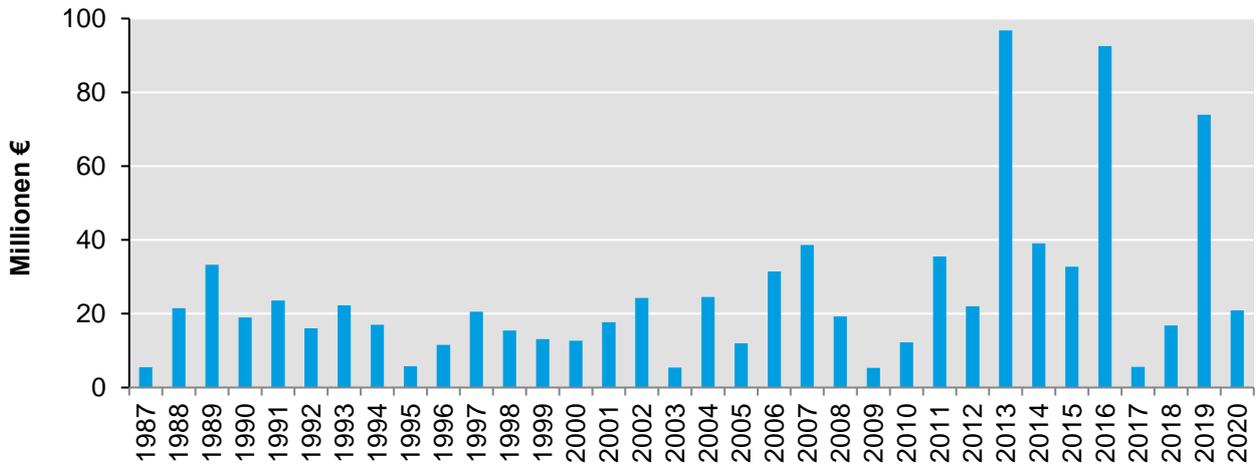


Abbildung 72: Geldumsatz

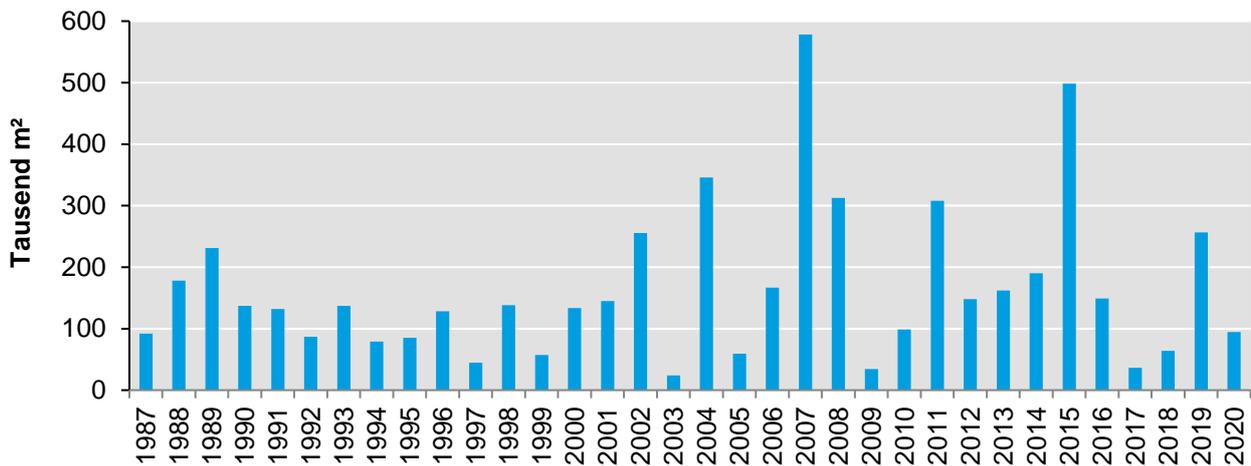


Abbildung 73: Flächenumsatz

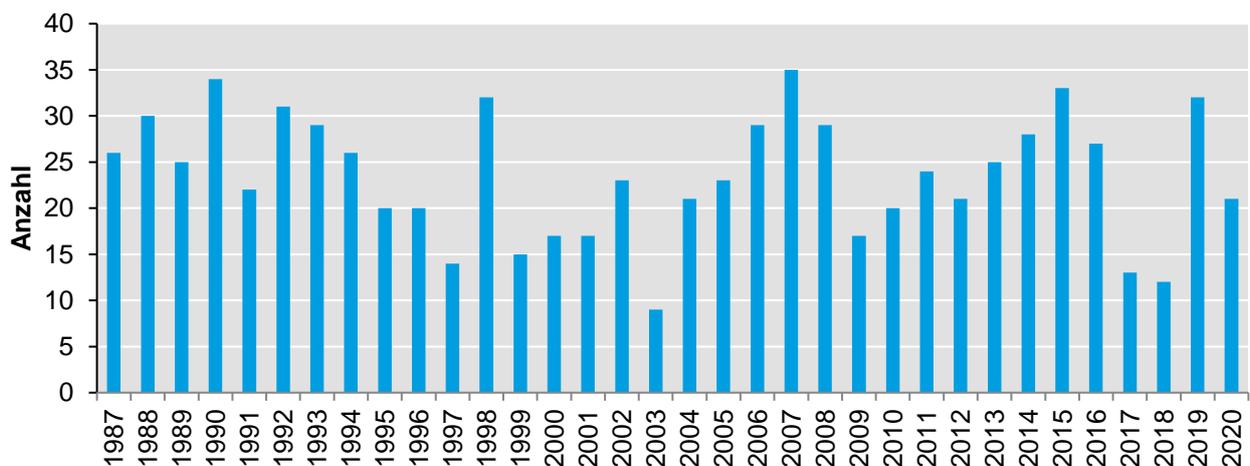


Abbildung 74: Anzahl der Verkäufe

5 Wohnungseigentum

5.1 Umsatzentwicklungen

Neubauten

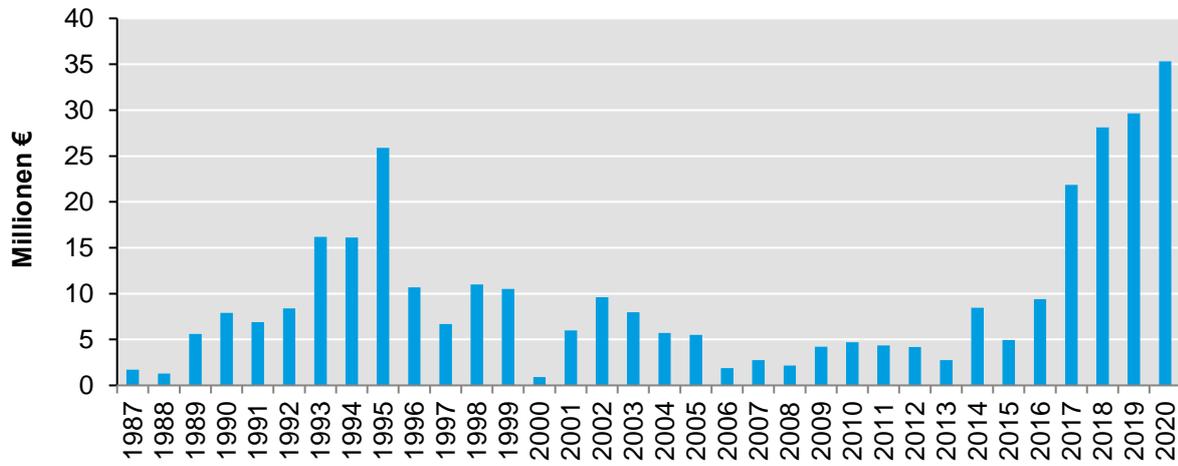


Abbildung 75: Geldumsatz

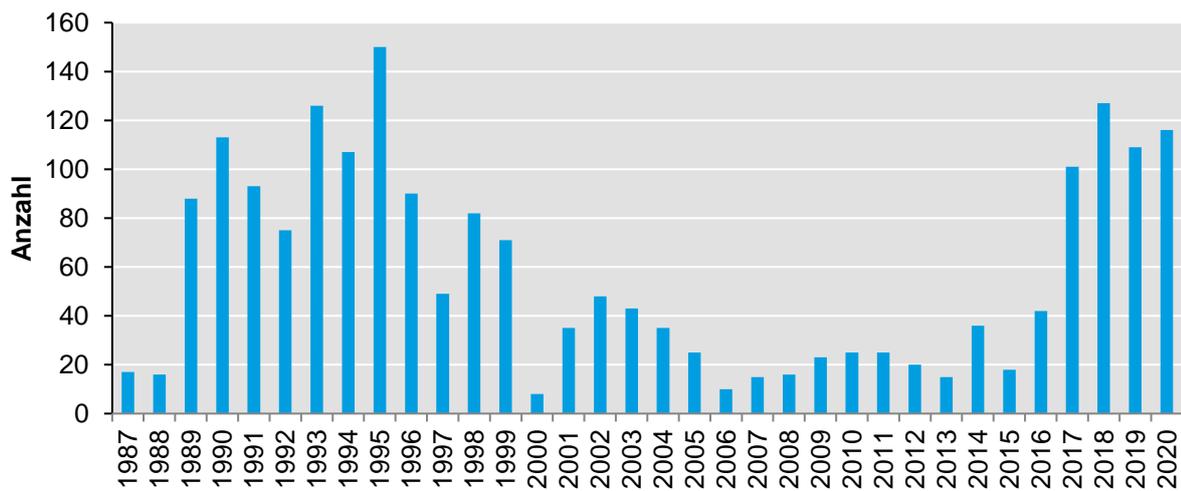


Abbildung 76: Anzahl der Verkäufe

Wiederverkäufe und Umwandlungen

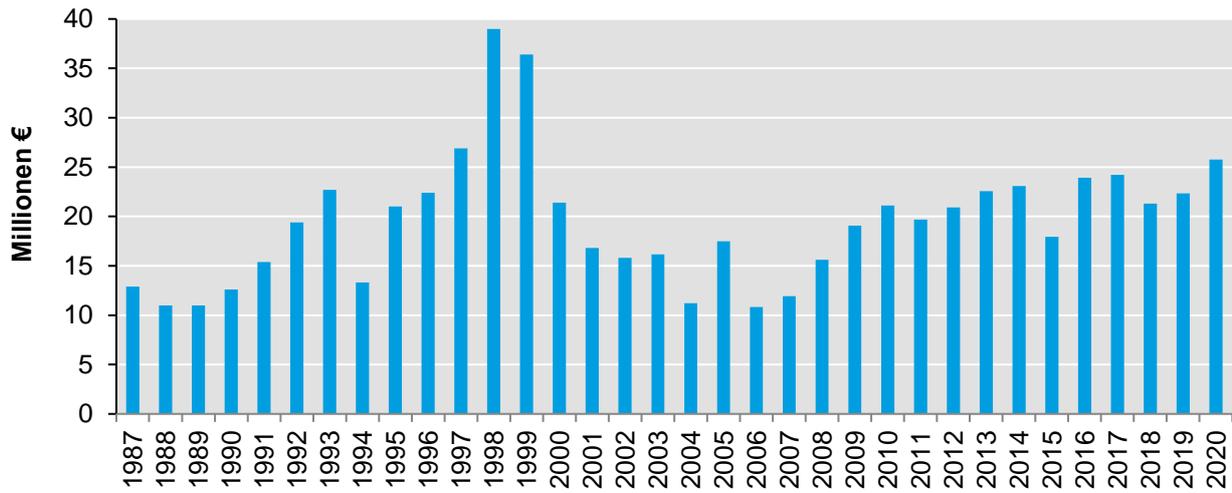


Abbildung 77: Geldumsatz

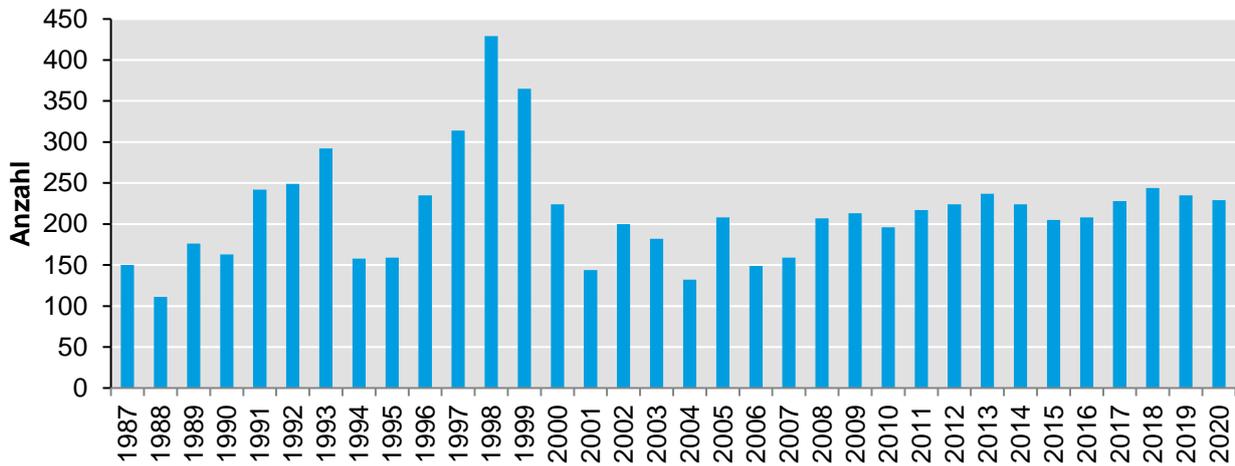


Abbildung 78: Anzahl der Verkäufe

Im Jahr 2020 lagen dem Gutachterausschuss nur 3 Kaufverträge für umgewandelte Eigentumswohnungen vor.

5.2 Schwerpunkte des Marktgeschehens

Stadtteil „Düren“

In den Graphiken zu den Eigentumswohnungen im Stadtteil „Düren“ sind jeweils die letzten 3 vergangenen Jahre dargestellt. Es werden Wohnungen in einer Größe zwischen 20 qm und 155 qm betrachtet.

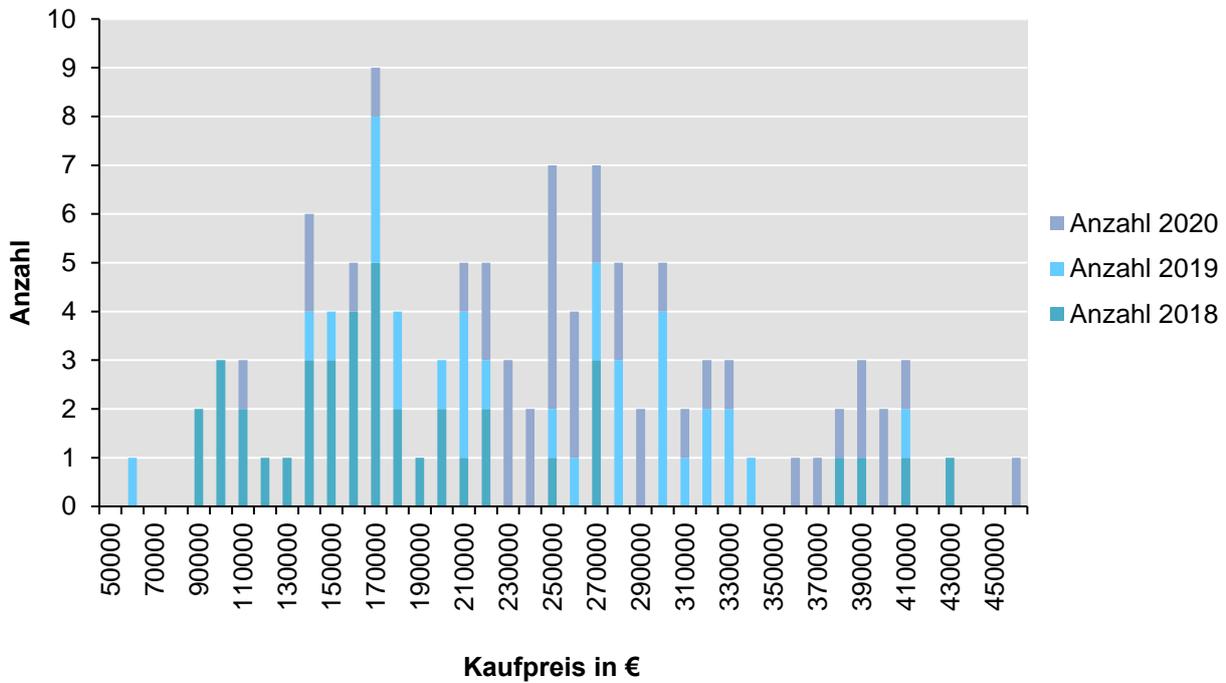


Abbildung 79: Neubauwohnungen

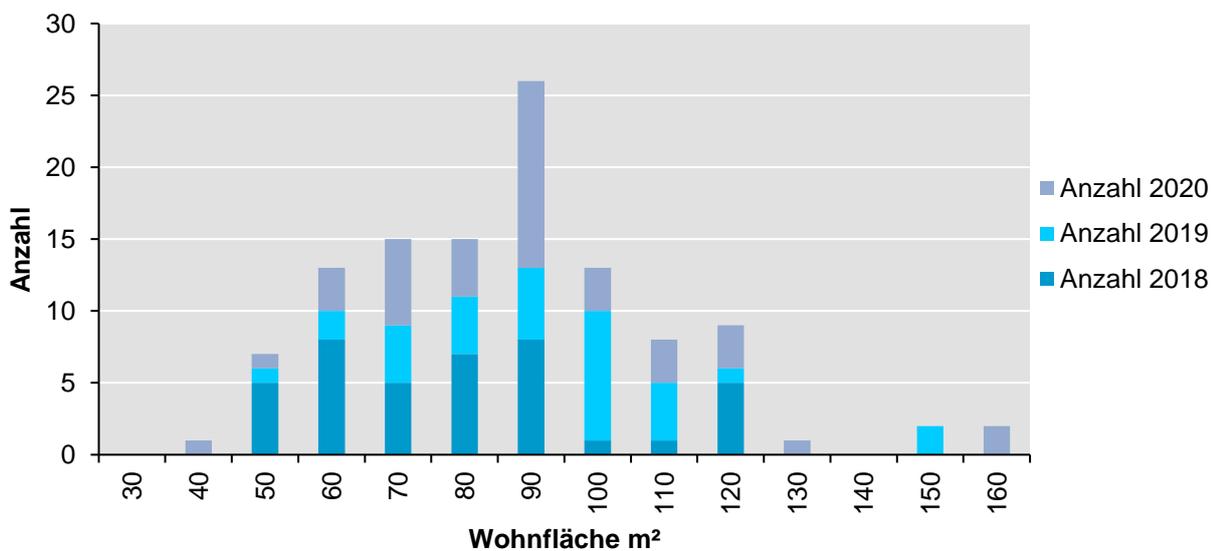


Abbildung 80: Neubauwohnungen

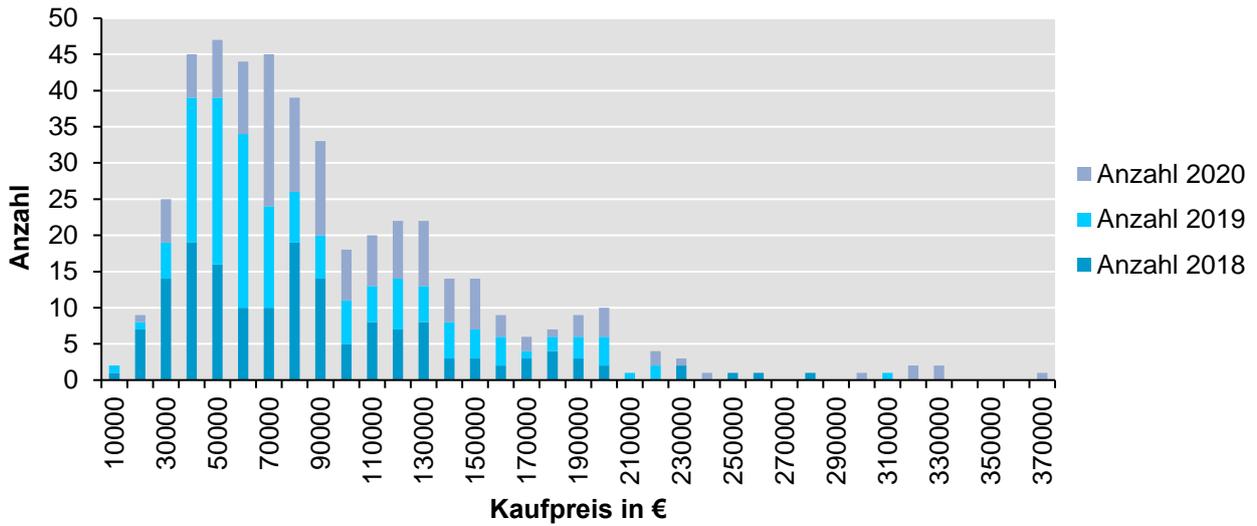


Abbildung 81: Wohnungen (Wiederverkauf)

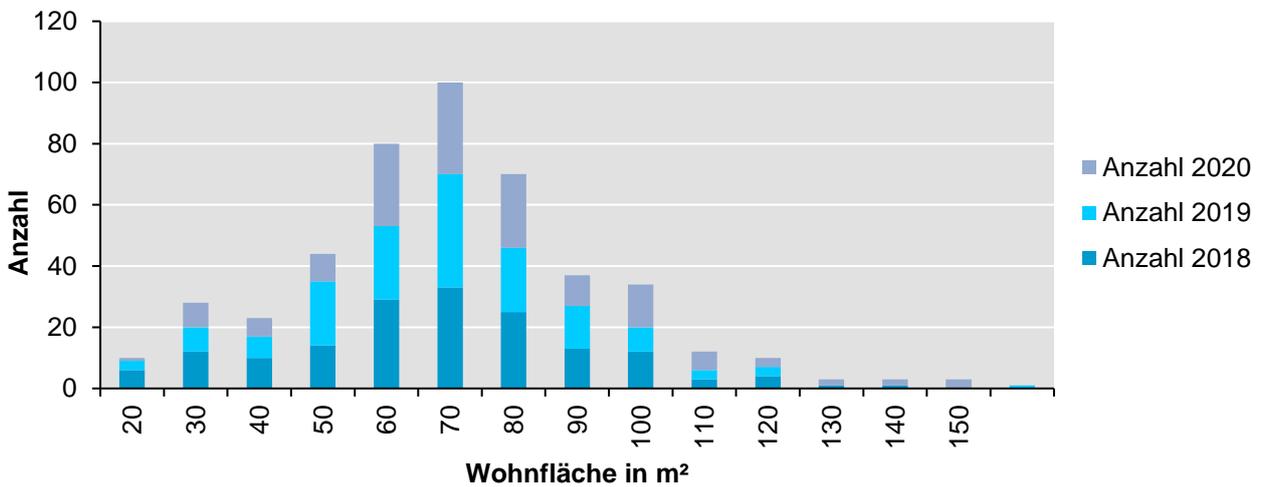


Abbildung 82: Wohnungen (Wiederverkauf)

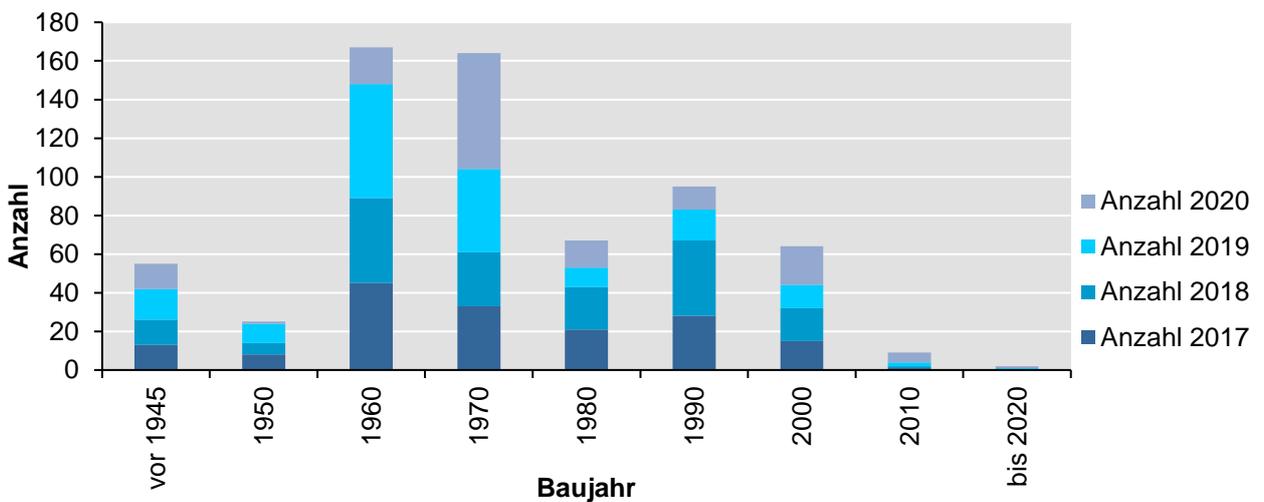


Abbildung 83: Wohnungen (Wiederverkauf)

Stadtteile außer „Düren“

In den nachfolgenden Graphiken zu Eigentumswohnungen, die nicht im Stadtteil „Düren“ liegen, sind jeweils die letzten 3 vergangenen Jahre dargestellt. Es werden Wohnungen in einer Größe zwischen 20 qm und 155 qm betrachtet.

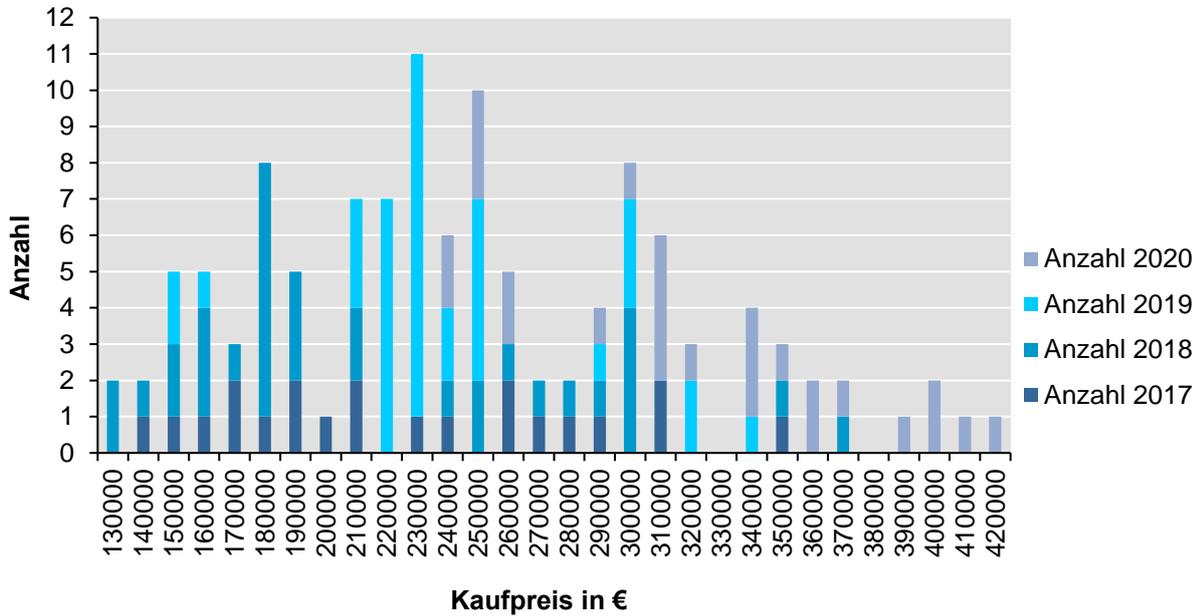


Abbildung 84: Neubauwohnungen

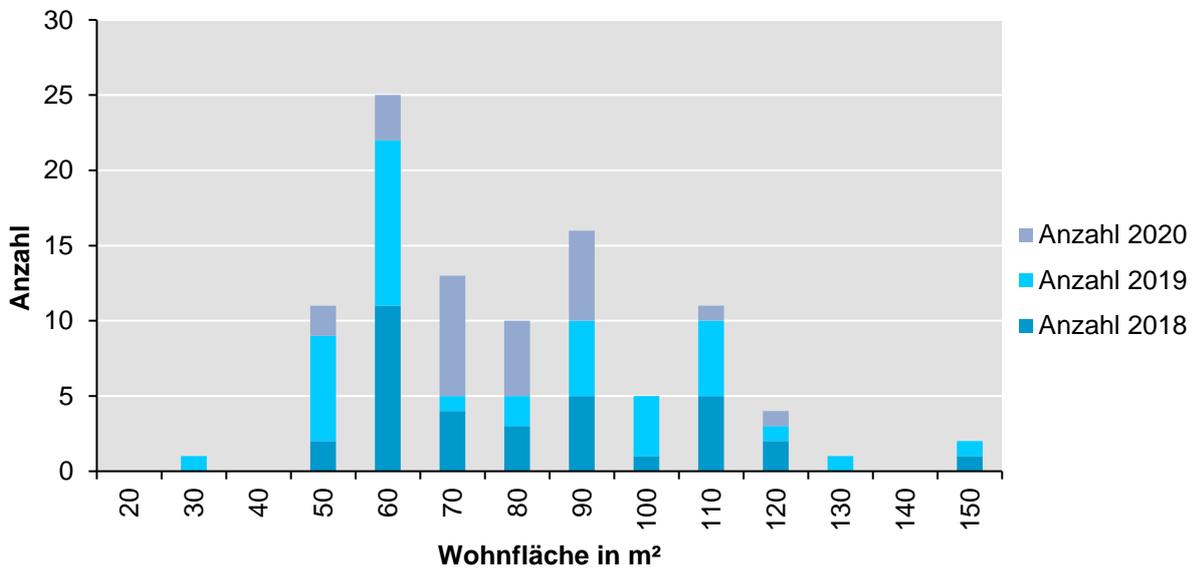


Abbildung 85: Neubauwohnungen

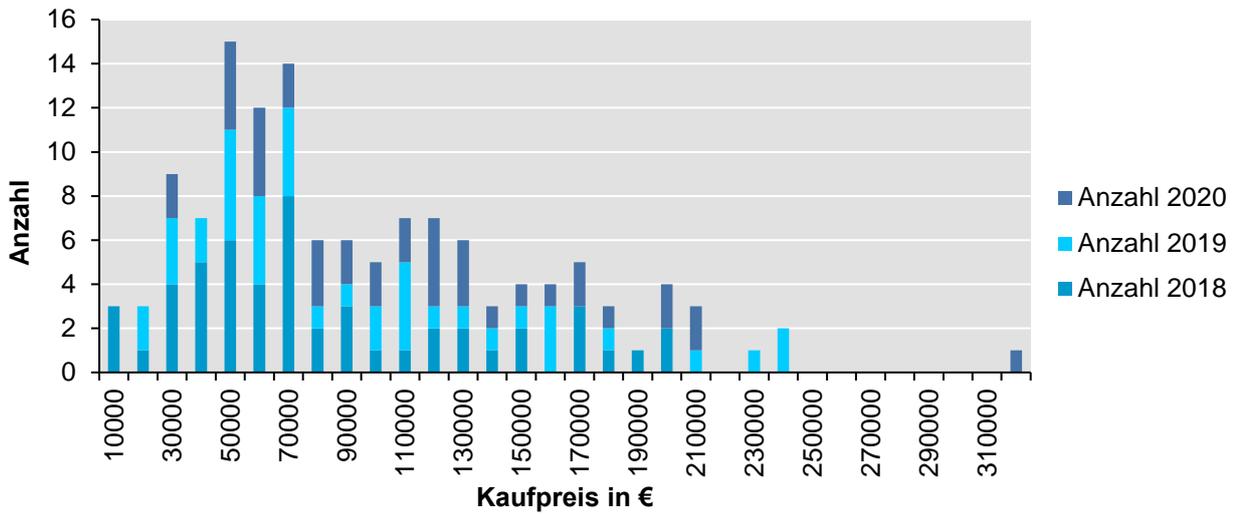


Abbildung 86: Wohnungen (Wiederverkauf)

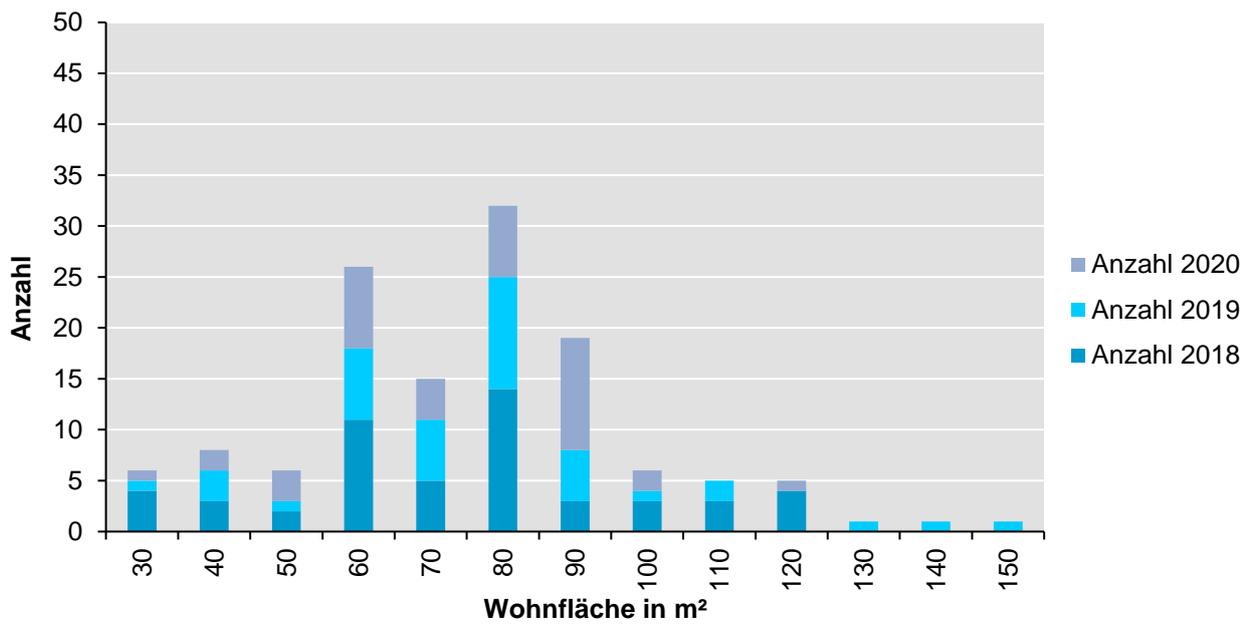


Abbildung 87: Wohnungen (Wiederverkauf)

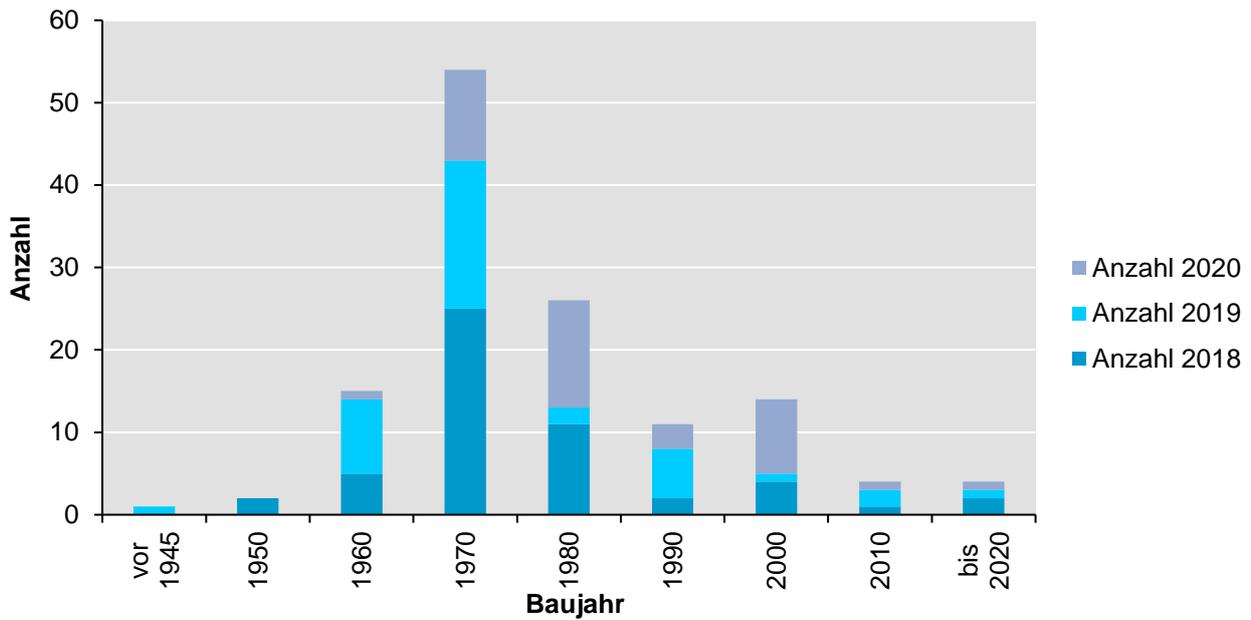


Abbildung 88: Wohnungen (Wiederverkauf)

5.3 Preisniveau

Die in den folgenden Tabellen angegebenen Daten resultieren aus Auswertungen der in der Kaufpreissammlung erfassten Wiederverkäufe und Erstverkäufe von Eigentumswohnungen. Hierbei handelt es sich um rechnerisch ermittelte Durchschnittswerte unter Angabe ihrer statistischen Streubreite. Es wird nach Baujahr, Wohnungsgröße und Lage unterschieden. Die Lagebeurteilung geschieht in Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Düren.

Der Eigentumswohnungsmarkt reagiert auch auf weitere Merkmale, beispielsweise auf die Wohnlage und das soziale Umfeld, die Verkehrsanbindung, die Wohnungsgröße und die Lage der Wohnung im Gebäude und nicht zuletzt auf den Zustand, also die Ausstattung und den Modernisierungsgrad der Wohnung. In welchem Maße einzelne dieser Faktoren Vertragsparteien zur Kaufpreisgestaltung bewegen haben, ist unterschiedlich und im Einzelfall auch nicht abschließend bekannt.

Die dargestellten Durchschnittswerte weisen daher zum Teil erhebliche Streubreiten auf. In einigen Fällen liegen der Mittelbildung nur wenige Verkaufsfälle zu Grunde, so dass der errechnete Durchschnittswert wenig Aussagekraft hat und nicht repräsentativ für das Marktgeschehen sein kann.

Die dargestellten Durchschnittswerte sind daher auch keine „Immobilienrichtwerte“! Die angegebenen Werte sind als grobe Orientierungshilfe anzusehen, an den der Benutzer je nach den Qualitäten des Objektes seines Interesses Zu- oder Abschläge anbringen mag.

Jahr	Fläche (m ²)	Lage Daten	gut und mittel			Erstverkauf Neubau
			Wiederverkauf Baujahr			
			vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis Neubau	
2018	20 bis 50	Mittelwert	951	1131	1630	
		Anzahl	4	8	6	
		Standard abweichung	150	678	566	
	51 bis 80	Mittelwert	1169	894	1454	3150
		Anzahl	1	47	23	23
		Standard abweichung		284	425	408
	81 bis 150	Mittelwert		1305	1599	3153
		Anzahl		18	19	20
		Standard abweichung		409	510	506
	20 bis 150	Mittelwert	994	1021	1533	3151
		Anzahl	5	73	48	43
		Standard abweichung	162	410	474	450

Tabelle 4: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/m² des Jahres 2018 „gute und mittlere Lage“

Jahr	Fläche (m ²)	Lage Daten	gut und mittel			Erstverkauf Neubau
			Wiederverkauf Baujahr			
			vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis Neubau	
2019	20 bis 50	Mittelwert	1340	1273	1262	3991
		Anzahl	2	18	11	3
		Standard abweichung	14	218	367	935
	51 bis 80	Mittelwert	905	1015	1819	3835
		Anzahl	4	74	19	26
		Standard abweichung	38	368	731	446
	81 bis 150	Mittelwert	1570	1232	1821	3142
		Anzahl	5	23	15	41
		Standard abweichung	292	446	440	588
	20 bis 150	Mittelwert	1286	1099	1683	3435
		Anzahl	11	115	45	70
		Standard abweichung	365	381	608	650

Tabelle 5: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/m² des Jahres 2019 „gute und mittlere Lage“

Jahr	Fläche (m ²)	Lage Daten	gut und mittel			Erstverkauf Neubau
			Wiederverkauf			
			vor 1950	Baujahr 1950 bis 1979	1980 bis Neubau	
2020	20 bis 50	Mittelwert		1549	1173	3067
		Anzahl		11	11	3
		Standard abweichung		563	390	137
	51 bis 80	Mittelwert	1319	1227	1702	3272
		Anzahl	2	62	17	19
		Standard abweichung	192	339	526	499
	81 bis 150	Mittelwert	1348	1844	2043	3190
		Anzahl	4	19	19	23
		Standard abweichung	60	700	320	437
20 bis 150	Mittelwert	1338	1393	1716	3232	
	Anzahl	6	92	47	45	
	Standard abweichung	99	523	533	448	

**Tabelle 6: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/m² des Jahres 2020
„gute und mittlere Lage“**

Lage			einfach			Erstverkauf Neubau
Jahr	Fläche (m ²)	Daten	Wiederverkauf Baujahr			
			vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis Neubau	
2018	20 bis 50	Mittelwert	718	674	803	
		Anzahl	1	4	8	
		Standard abweichung		383	226	
	51 bis 80	Mittelwert		803	1323	
		Anzahl		12	6	
		Standard abweichung		208	327	
	81 bis 150	Mittelwert	800	830	1278	
		Anzahl	1	3	5	
		Standard abweichung		416	181	
	20 bis 150	Mittelwert	759	780	1092	
		Anzahl	2	19	19	
		Standard abweichung	58	271	348	

Tabelle 7: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/m² des Jahres 2018 „einfache Lage“

Lage			einfach			Erstverkauf Neubau
Jahr	Fläche (m ²)	Daten	Wiederverkauf Baujahr			
			vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis Neubau	
2019	20 bis 50	Mittelwert	184	584		
		Anzahl	1	2		
		Standard abweichung		83		
	51 bis 80	Mittelwert	615	957		
		Anzahl	1	4		
		Standard abweichung		170		
	81 bis 150	Mittelwert	789	1016	2158	
		Anzahl	2	3	1	
		Standard abweichung	299	294		
	20 bis 150	Mittelwert	594	894	2158	
		Anzahl	4	9	1	
		Standard abweichung	333	255		

Tabelle 8: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/m² des Jahres 2019 „einfache Lage“

Jahr	Fläche (m ²)	Lage Daten	einfach			Erstverkauf Neubau
			Wiederverkauf Baujahr			
			vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis Neubau	
2020	20 bis 50	Mittelwert	941	1197	2043	
		Anzahl	3	3	2	
		Standard abweichung	273	263	647	
	51 bis 80	Mittelwert	711	1205	1468	3160
		Anzahl	2	15	3	8
		Standard abweichung	352	405	189	109
	81 bis 150	Mittelwert	785	1320	1944	3189
		Anzahl	3	7	1	7
		Standard abweichung	507	157		222
20 bis 150	Mittelwert	825	1236	1739	3174	
	Anzahl	8	25	6	15	
	Standard abweichung	350	332	433	165	

Tabelle 9: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/m² des Jahres 2020 „einfache Lage“

5.4 Preisniveauentwicklungen

Erstverkäufe

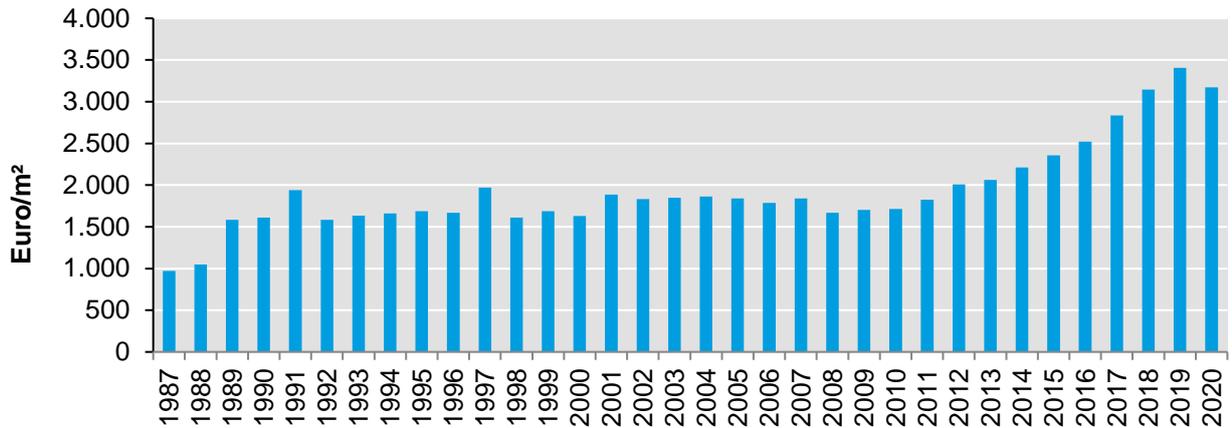


Abbildung 89: Quadratmeterpreise

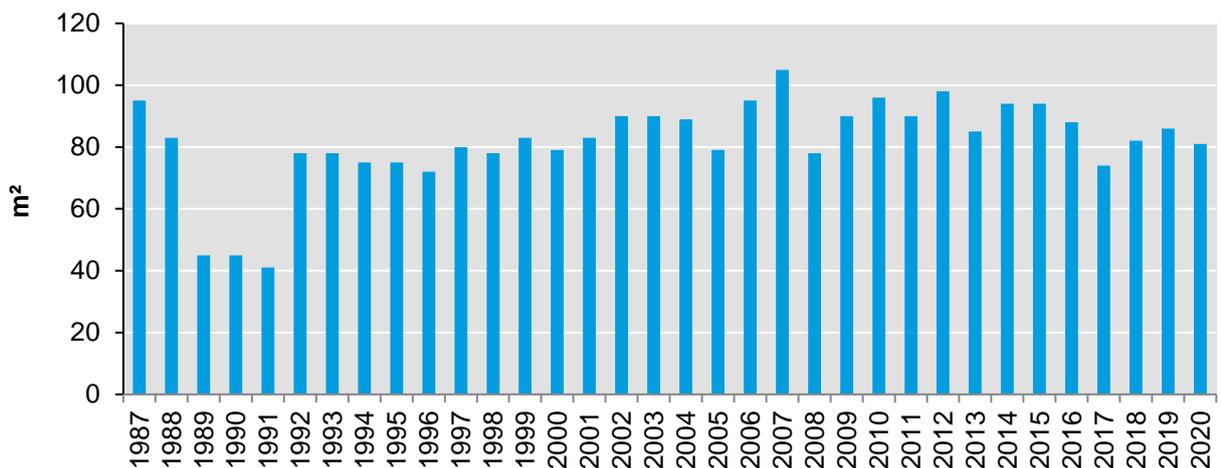


Abbildung 90: durchschnittliche Größe der Wohnungen

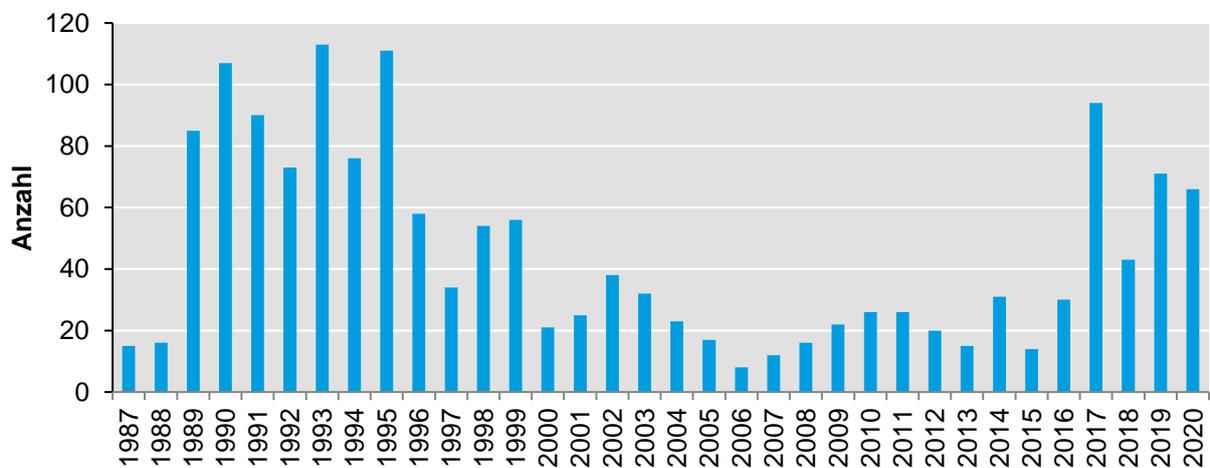


Abbildung 91: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Wiederverkäufe

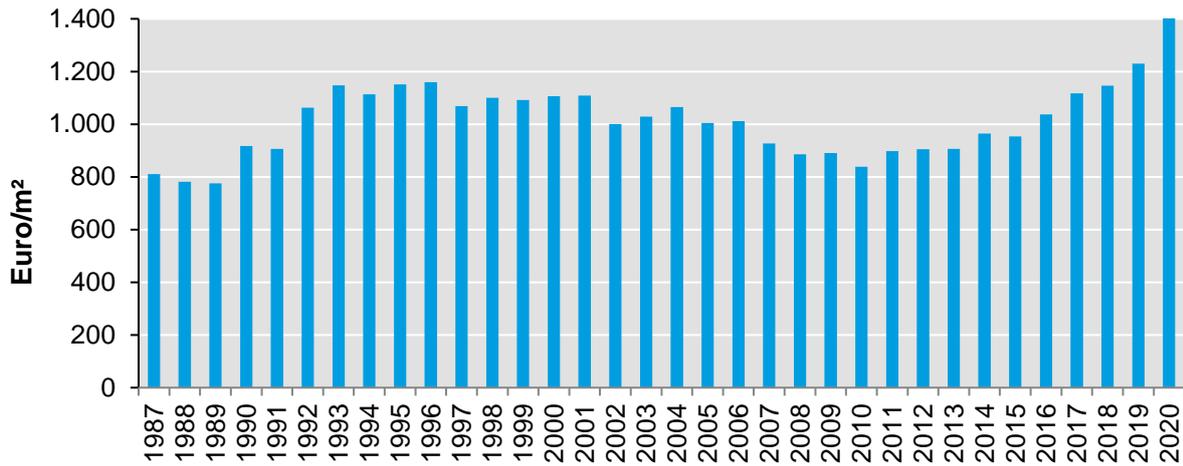


Abbildung 92: Quadratmeterpreise

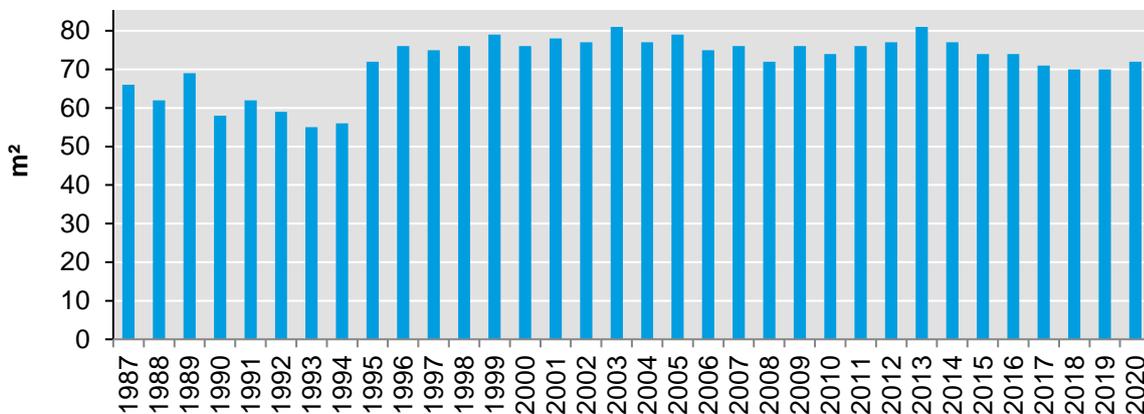


Abbildung 93: Durchschnittliche Größe der Wohnungen

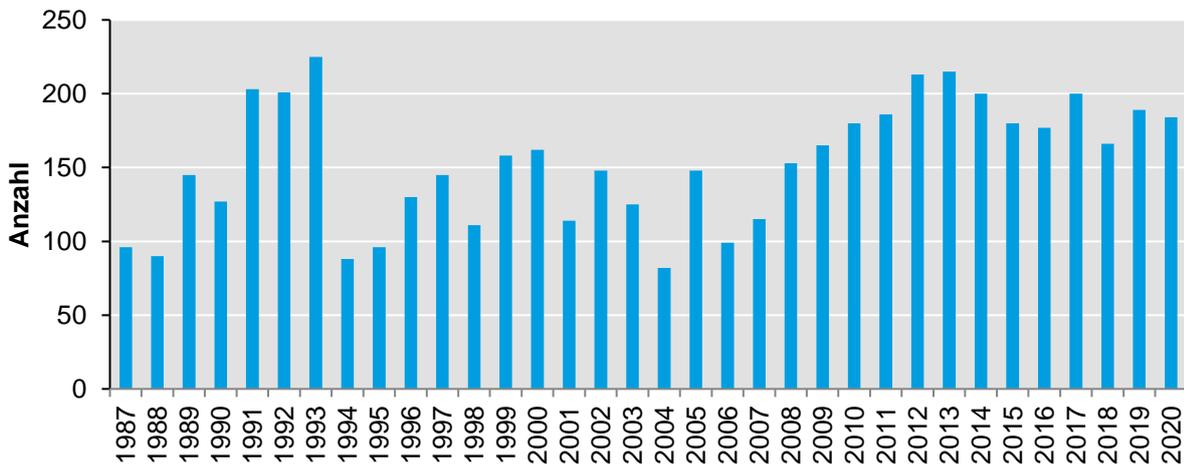


Abbildung 94: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Umwandlungen in Eigentumswohnungen

Im Jahr 2020 lagen dem Gutachterausschuss nur 3 Kaufverträge für umgewandelte Eigentumswohnungen vor.

6 Wertermittlungsrelevante Daten

Im Abschnitt „Wertermittlungsrelevante Daten“ werden zusammengefasst

- Indexreihen zur Darstellung der Bodenwertentwicklungen,
- gebietstypische Bodenwertniveaus in zeitlicher Entwicklung
- Liegenschaftszinssätze,
- Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke und
- Sachwertfaktoren für mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke.

6.1 Indexreihen unbebauter Grundstücke

Landwirtschaftliche Grundstücke

Die Bodenpreisindizes für landwirtschaftliche Grundstücke sind aus Kaufpreisen ermittelte Verhältniszahlen, welche die Relation der jeweiligen durchschnittlichen Preise zu verschiedenen Zeitpunkten bestimmen. Das Basisjahr (Index 100) ist das Jahr 2015.

Die angegebenen Werte für Ackerland mit einer Ackerzahl unter 70 gelten auch für Grünland.

Ackerzahl	bis 70		71 bis 85		86 bis 100		
	Jahr	Index	Euro/m ²	Index	Euro/m ²	Index	Euro/m ²
2011		83,9	2,6	72,5	2,9	79,1	3,4
2012		83,9	2,6	75,0	3,0	79,1	3,4
2013		87,1	2,7	80,0	3,2	83,7	3,6
2014		93,5	2,9	92,5	3,7	93,0	4,0
2015		100,0	3,1	100,0	4,0	100,0	4,3
2016		103,2	3,2	105,0	4,2	104,7	4,5
2017		109,7	3,4	110,0	4,4	111,6	4,8
2018		122,6	3,8	120,0	4,8	120,9	5,2
2019		177,4	5,5	140,0	5,6	139,5	6,0
2020		203,2	6,3	157,5	6,3	162,8	7,0
2021		209,7	6,5	162,5	6,5	162,8	7,0

Tabelle 10: Bodenpreisindizes für Ackerland

Wohnbauland

Die Bodenpreisindizes für baureife Grundstücke sind aus Kaufpreisen ermittelte Verhältniszahlen, welche die Relation der jeweiligen durchschnittlichen Kaufpreise in einer Zeitreihe darstellen. Das Basisjahr (Index 100) ist das Jahr 1984.

Der Bodenpreisindex wurde aus dem Preisniveau der Stadtteile Dürens abgeleitet. Die Verkäufe im Stadtteil „Düren“ wurden für die Auswertung nicht herangezogen.

Jahr	Index	Jahr	Index
1961	10,0	2001	218,2
1962	12,1	2002	223,6
1963	13,1	2003	234,5
1964	14,1	2004	241,8
1965	16,9	2005	243,6
1966	19,2	2006	247,3
1967	18,6	2007	250,9
1968	21,5	2008	252,7
1969	22,1	2009	252,7
1970	23,8	2010	263,6
1971	26,8	2011	263,6
1972	30,9	2012	273,9
1973	34,5	2013	273,9
1974	36,4	2014	279,4
1975	40,0	2015	285,5
1976	43,6	2016	294,4
1977	47,3	2017	312,0
1978	52,7	2018	326,9
1979	65,5	2019	341,2
1980	69,1	2020	363,2
1981	78,2		
1982	81,8		
1983	90,9		
1984	100,0		
1985	101,8		
1986	105,5		
1987	107,3		
1988	110,9		
1989	110,9		
1990	114,5		
1991	121,8		
1992	125,5		
1993	130,9		
1994	145,5		
1995	158,2		
1996	167,3		
1997	172,7		
1998	189,1		
1999	189,1		
2000	207,3		

Tabelle 11: Bodenpreisindizes für Wohnbauland

6.2 Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Wohnbauland

Jahr	Arnoldsweiler (Euro/m ²)	Berzbuir (Euro/m ²)	Birgel (Euro/m ²)	Birkedorf Wohngebiet (Euro/m ²)	Birkedorf Dorfkern (Euro/m ²)	Derichsweiler (Euro/m ²)
1960						
1961	4,6		5,1	8,9		
1962	3,6	4,6	4,9	11,3		
1963	5,2	5,1	5,6	11,2 - 17,9	17,9	6,9
1964	5,6	5,9	7,7	11,2 - 17,9	17,9	7,1
1965		7,2	7,4	12,8		7,6
1966	5,7	8,7	9,7	12,8		7,3
1967	9,7	9,7 10,7	10,0	13,3		7,7
1968	10,9	10,7	10,2	12,8	18,4	6,8
1969	10,6	11,2	11,8	15,3	18,9	7,0
1970	7,9	11,8	12,7 12,7	16,4	18,9	9,5
1971	9,4	11,8				10,0
1972	12,3	12,8	20,4	20,5 - 28,1		16,4
1973	13,3	12,8	21,5	20,5 - 28,1		17,9
1974	13,3	12,8	23,0	20,5 - 28,1		16,4 - 17,9
1975	15,4	15,3	28,1		35,8	19,4
1976	17,9	15,3	28,1		38,3	20,4
1977	20,5	20,5	30,7		46,0	20,4
1978	23,0	20,5	38,3		48,6	23,0
1979	30,7	20,5	51,1		56,2	30,7
1980	35,8	25,6	58,8		61,3	30,7
1981	40,9	30,7	76,7 gute Lage		71,5	35,8
1982		30,7	66,5		71,5	33,2
1983	40,9	35,8	69,0		76,6	38,3
1984	43,5	46,0	71,6		86,9	46,0
1985	66,5	66,5	81,8		86,9	76,7
1986	46,0 - 51,1	40,9	61,3 - 81,8	76,7	92,0	51,1
1987	46,0 - 51,1	46,0	61,3 - 81,8	76,7	92,0	56,2
1988	46,0 - 51,1	51,1	61,3 - 76,7	76,7	92,0	51,1 - 56,2
1989	46,0 - 56,2	51,1	56,2 - 76,7	71,5	92,0	56,2
1990	51,1 - 61,3	51,1	56,2 - 76,7	81,8	92,0	61,3
1991	51,1 - 66,5	56,2	66,5 - 81,8	81,8	92,0	66,5
1992	51,1 - 66,5	56,2	66,5 - 81,8	81,8	92,0	61,3 - 66,5
1993	56,2 - 71,6	61,3	66,5 - 86,9	84,4	92,0	61,3 - 66,5
1994	61,4 - 81,8	66,5	86,9 - 122,7	97,1	97,1	71,5 - 81,8
1995	71,6 - 86,9	71,5	81,8 - 122,7		107,4	71,5 - 86,9
1996	81,8- 92	76,7	97,1 - 122,7	107,4 - 117,6		76,7 - 92,0
1997	81,8- 92	81,8	97,1 - 127,8		117,6	92,0
1998	102,3	86,9	122,7 - 143,2		127,8	102,2
1999	102	85	125		125	90
2000	112,5	100,0	135,0		135,0	105,0
2001	112,5	100,0	150,0		145,0	120,0
2002	115,0	100,0	150,0		155,0	125,0
2003	130,0	105,0	155,0		165,0	130,0
2004	135,0	105,0	155,0		165,0	130,0
2005	135,0	105,0	155,0		170,0	135,0

Jahr	Arnoldsweiler (Euro/m ²)	Berzbuir (Euro/m ²)	Birgel (Euro/m ²)	Birkendorf Wohngebiet (Euro/m ²)	Birkendorf Dorfkern (Euro/m ²)	Derichsweiler (Euro/m ²)
2006	135	110	155	170	165	140
2007	135	120	155	170	165	140
2008	135	120	155	170	165	145
2009	135	120	155	170	165	145
2010	140	125	160	170	150	150
2011	140	125	160	170	160	150
2012	145	135	170	170	150	150
2013	145	135	170	175	150	150
2014	145	135	170	175	150	150
2015	150	140	180	180	150	155
2016	165	145	185	180	150	160
2017	175	155	185	190	150	170
2018	185	160	200	200	170	185
2019	200	170	210	205	175	190
2020	210	185	230	215	185	215

Tabelle 12: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Erläuterung: Die **fett** gedruckten Werte sind erschließungsbeitragsfrei.
Die *kursiv* gedruckten Werte stammen aus der Bodenpreisanalyse 1977.

Jahr	Echtz (Euro/m ²)	Gürzenich (Euro/m ²)	Hoven (Euro/m ²)	Konzendorf (Euro/m ²)	Kufferath (Euro/m ²)
1960					
1961		5,0	2,9		
1962		7,5	4,8		
1963	4,0	7,4 - 10,2	6,4		
1964	7,1	8,9 - 12,3	9,1		5,1
1965	8,2	8,2 - 13,3	7,7		6,1
1966	6,3	8,4 - 17,9	9,2		7,2
1967	6,0	10,2 - 17,9	9,4		7,2
1968	5,8	11,2 - 17,9	9,8		
1969	6,8	11,8 - 15,9	8,7		
1970	8,2	15,9 13,8	12,0		
1971	8,9	18,1	11,6		
1972	12,3	25,6	15		
1973	12,3	23,0 -33,2	15		
1974	12,3	23,0 -33,2	18	11,8	12,7
1975	15,3	33,2	21	11,8	12,7
1976	17,9	33,2	21		15,3
1977	17,9	33,2	21		20,4
1978	21,5	38,3	23		20,4
1979	25,6	53,7	28		23,0
1980	28,1	56,2	28		25,6
1981	33,2	66,5	31		30,7
1982		66,5	33		30,7
1983	40,9	71,6	43		35,8
1984	40,9	76,7	43		46,0
1985	56,2	97,1	61		66,5

Jahr	Echtz (Euro/m ²)	Gürzenich (Euro/m ²)	Hoven (Euro/m ²)	Konzen- dorf (Euro/m ²)	Kufferath (Euro/m ²)
1986	46,0 - 56,2	61,4 - 86,9	40,9 - 51,1	46,0	40,9
1987	46,0 - 56,2	71,6 - 86,9	40,9 - 51,1	40,9	46,0
1988	46,0 - 51,1	71,6 - 86,9	46,0 - 56,2	40,9	51,1
1989	46,0 - 51,1	71,6 - 86,9	40,9 - 56,2	40,9	51,1
1990	46,0 - 51,1	76,7 - 86,9	51,1 - 71,6	40,9	51,1
1991	46,0 - 61,4	81,8 - 92,0	56,2 - 71,6	46,0	56,2
1992	51,1 - 66,5	76,7 - 97,1	56,2 - 76,7	46,0	56,2
1993	56,2 - 71,6	81,8 - 97,1	56,2 - 76,7	46,0	61,3
1994	61,4 - 71,6	81,8 - 117,6	66,5 - 86,9	51,1	66,5
1995	61,4 - 76,7	92,0 - 138,0	76,7 - 92,0	61,3	71,5
1996	76,7 - 86,9	97,1 - 138,0	81,8 - 97,1	71,6	76,7
1997	76,7 - 86,9	97,1 - 138,0	76,7 - 102,3	71,6	81,8
1998	92,0	102,3 - 153,4	92,0 - 112,5	81,8	86,9
1999	90	125	105	80	85
2000	110	130	115	85	90
2001	110	130	120	90	90
2002	110	140	123	90	90
2003	115	150	125	90	95
2004	120	150	130	90	100
2005	120	150	130	90	100
2006	125	150	130	90	110
2007	125	155	135	90	110
2008	125	155	135	90	110
2009	125	155	135	90	110
2010	130	160	140	90	120
2011	130	160	140	90	120
2012	140	170	145	100	125
2013	140	170	145	100	125
2014	140	170	145	100	125
2015	145	175	145	110	130
2016	150	180	150	120	140
2017	165	190	160	130	155
2018	175	200	170	130	150
2019	180	220	180	145	160
2020	190	230	190	155	175

Tabelle 13: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Erläuterung: Die **fett** gedruckten Werte sind erschließungsbeitragsfrei.
Die *kursiv* gedruckten Werte stammen aus der Bodenpreisanalyse 1977.

Jahr	Lenders- dorf (Euro/m ²)	Maria- weiler (Euro/m ²)	Merken (Euro/m ²)	Niederau (Euro/m ²)	Rölsdorf (Euro/m ²)	
1960						
1961	7,3	2,9	4,5	6,8		
1962	7,8	4,8	4,7	7,5		
1963	8,4	6,4	5,7	9,4		
1964	8,5	9,1	5,7	11,1		
1965	10,2	7,7	8,1	12,4		
1966	10,2	9,2	9,0	11,8		
1967	10,7	9,4	9,1	11,5		
1968	13,3	15,3	9,8	8,2	16,3	
1969	13,3	14,8	8,7	9,7	15,7	
1970	15,3	14,8	12,0	8,9	8,2	14,7

Jahr	Lendersdorf (Euro/m ²)	Mariaweiler (Euro/m ²)	Merken (Euro/m ²)	Niederau (Euro/m ²)	Rölsdorf (Euro/m ²)
1971	17,5	11,6	12,0	13,9	
1972	25,6	13,3	11,8	15,3	12,7 - 25,6
1973	23,0 - 25,6	14,3	11,8	19,4	
1974	25,6	15,3	12,3	25,6	
1975	30,7	17,9	12,8	25,6	35,8
1976		17,9	17,9	25,6	30,7
1977	30,7	20,4	20,5	28,1	
1978	38,3	23,0	21,5	35,8	
1979	46,0	28,1	25,6	43,4	46,0
1980	46,0	31,7	25,6	43,4	46,0
1981		35,8	28,1	48,7	
1982	56,2	35,8	30,7		
1983	61,3	40,9	35,8	51,1	66,5
1984	66,5	46,0	40,9	58,8	
1985	81,8	66,5	61,4	71,6	61,4 - 92,0
1986	66,5 - 81,8	51,1 - 56,2	46,0 - 51,1	56,2 - 61,3	61,4 - 86,9
1987	61,4 - 76,7	51,1 - 56,2	46,0	56,2 - 61,3	61,4 - 86,9
1988	61,4 - 76,7	51,1 - 61,3	46,0 - 51,1	56,2 - 71,6	61,4 - 92,0
1989	61,4 - 76,7	51,1 - 61,3	43,5	56,2 - 71,6	61,4 - 92,0
1990	61,4 - 76,7	56,2 - 71,5	43,5	56,2 - 81,8	61,4 - 102,2
1991	66,5 - 76,7	56,2 - 71,5	46,0	56,2 - 62,0	66,5 - 122,7
1992	66,5 - 76,7	56,2 - 76,7	48,6	61,3 - 102,2	66,5 - 117,6
1993	66,5 - 76,7	56,2 - 76,7	56,2	61,3 - 122,7	66,5 - 122,7
1994	71,5 - 86,9	66,5 - 86,9	61,4	66,5 - 132,9	71,6 - 143,2
1995	97,1	76,7 - 92,0	61,4 - 71,6	81,8 - 148,3	76,7 - 148,3
1996	102,2	81,8 - 97,1	76,7	86,9 - 148,3	81,8 - 148,3
1997	102,2	86,9 - 102,2	76,7	86,9 - 138,0	81,8 - 138,0
1998	107,4	97,1 - 112,5	86,9	97,1 - 148,3	86,9 - 143,2
1999	105	105	85	105	125
2000	120	115	85	115	135
2001	130	120	95	125	135
2002	130	123	100	125	140
2003	135	125	100	130	145
2004	140	140	110	135	145
2005	140	140	110	135	145
2006	140	140	110	140	150
2007	135	145	110	145	160
2008	135	145	110	145	160
2009	135	145	110	145	160
2010	150	150	115	155	160
2011	150	150	115	155	160
2012	160	150	125	165	170
2013	160	150	125	165	170
2014	160	150	125	165	170
2015	165	155	125	170	180
2016	165	160	135	180	180
2017	175	170	150	185	180
2018	185	180	155	195	185
2019	200	185	180	210	210
2020	210	195	190	225	220

Tabelle 14: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Erläuterung: Die **fett** gedruckten Werte sind erschließungsbeitragsfrei.

Die *kursiv* gedruckten Werte stammen aus der Bodenpreisanalyse 1977.

Gewerbe- und Industriebauland

Jahr	Arnolds- weiler (Euro/m²)	Birkes- dorf (Euro/m²)	Echtz (Euro/m²)	Gürzenich (Euro/m²)	Hoven (Euro/m²)
1988		23,0		10,2	15,3
1989		23,0		10,2	20,5
1990		23,0		10,2	20,5
1991		23,0		10,2	20,5
1992		25,6		28,1	25,6
1993		25,6		28,1	25,6
1994		25,6		28,1	25,6
1995		30,7		28,1	25,6
1996		30,7		28,1	25,6
1997		33,2		28,1	25,6
1998		35,8		28,1	25,6
1999		40,9		30,7	25,6
2000		40,9		33,2	25,6
2001		45		35	25
2002		45		35	25
2003		45		35	25
2004		45		35	25
2005		45		35	25
2006		45		35	25
2007		45		35	25
2008		45		35	25
2009		45		35	25
2010	30	50	30	40	25
2011	30	50	30	40	25
2012	30	60	30	50	25
2013	30	60	30	50	25
2014	30	60	30	50	30
2015	30	60	30	50	30
2016	30	60	30	50	30
2017	30	60	30	50	30
2018	30	60	30	50	30
2019	35	65	35	50	35
2020	40	70	40	55	40

Tabelle 15: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Erläuterung: Die **fett** gedruckten Werte sind erschließungsbeitragsfrei.

Jahr	Lendersdorf (Euro/m²)	Mariaweiler (Euro/m²)	Merken (Euro/m²)	Niederau (Euro/m²)	Rölsdorf (Euro/m²)
1988	20,5	15,3		15,3	30,7
1989	20,5	15,3		15,3	30,7
1990	20,5	15,3		15,3	30,7
1991	20,5	15,3		15,3	30,7
1992	30,7	20,5		20,5	35,8
1993	30,7	20,5		20,5	35,8
1994	30,7	20,5		20,5	35,8
1995	30,7	20,5		20,5	35,8
1996	33,2	20,5		20,5	35,8
1997	33,2	20,5		20,5	35,8
1998	33,2	20,5		20,5	35,8
1999	30,7	20,5		20,5	40,9
2000	30,7	20,5		20,5	40,9
2001	30	20		20	40
2002	30	20		20	40
2003	30	20		20	40
2004	30	20		20	40
2005	30	20		20	40
2006	30	20		20	40
2007	30	20		20	40
2008	30	20		20	40
2009	30	20		20	40
2010	30	25	25	25	40
2011	35	25	25	25	40
2012	40	30	25	30	45
2013	40	30	25	30	45
2014	40	30	25	30	45
2015	40	30	25	30	45
2016	40	30	25	30	45
2017	40	30	25	30	45
2018	40	30	25	30	45
2019	40	35	35	35	50
2020	45	40	40	40	55

Tabelle 16: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Erläuterung: Die **fett** gedruckten Werte sind erschließungsbeitragsfrei.

Jahr	Düren Innenstadt (Euro/m²)	Düren Ost (Euro/m²)	Düren Süd (Euro/m²)	Düren Nord (Euro/m²)
1988		7,7	20,5	25,6
1989	40,9	7,7	20,5	25,6
1990	40,9	10,2	20,5	30,7
1991	40,9	10,2	30,7	30,7
1992	46,0	28,1		35,8
1993	46,0	28,1		35,8
1994	46,0	28,1		35,8
1995	61,4	28,1		46,0
1996	71,6	28,1		51,1
1997	76,7	28,1		51,1
1998	76,7	30,7		51,1
1999	76,7	30,7		51,1
2000	76,7	30,7		51,1
2001	80	35	45	60
2002	75	35	45	60
2003	75	40	45	60
2004	75	40	45	60
2005	75	40	45	60
2006	80	40	45	60
2007	80	40	45	60
2008	80	40	45	60
2009	80	40	45	60
2010	80	40	50	60
2011	80	40	50	60
2012	85	45	60	60
2013	85	45	50	60
2014	85	45	50	60
2015	85	45	50	60
2016	85	45	60	60
2017	85	45	60	60
2018	85	45	60	60
2019	90	50	50	65
2020	95	55	55	70

Tabelle 17: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Erläuterung: Die **fett** gedruckten Werte sind erschließungsbeitragsfrei.

6.3 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (vgl. § 14 Abs. 3 ImmoWertV). Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden marktüblichen Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) zu bestimmen. Der Liegenschaftszinssatz hängt vorrangig von der Art der Immobilie sowie dem dafür im Auswertemodell angesetzten Jahresrohertrag und der (ggf. modifizierten) Restnutzungsdauer des Gebäudes ab.

Liegenschaftszinssätze und Modelldaten aus den Kauffällen des Jahres 2020

Aus den Kauffällen des Jahres 2020 wurden nachstehende Liegenschaftszinssätze nach dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen ermittelt. Das Modell ist auf der Internetseite https://www.boris.nrw.de/boris-fachdaten/standardmodelleAGVGA/2016-06-21_Modell_LZ.pdf des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen beschrieben.

Bei der Auswertung der Wohn- und gemischt genutzten Immobilien wurde von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

Die in der folgenden Tabelle dargestellten Wohnflächen beruhen nicht auf eigenen Aufmaßen durch den Gutachterausschuss und auch nicht auf Angaben aus den Bauakten. Sie wurden vom Immobilienerwerber mitgeteilt oder sind durch die Geschäftsstelle plausibel geschätzt worden.

In der Auswertung wurde die als marktüblich beurteilte Nettokaltmiete je m² Wohnfläche angesetzt. Grundlage waren die Angaben im aktuellen Mietspiegel der Stadt Düren, wobei im Einzelfall Anpassungen an die Ausstattung und den Zustand der Immobilie vorgenommen wurden. Folglich ist die angesetzte Miete nicht identisch mit der üblichen Vergleichsmiete i.S.d. §558 Abs. 2 BGB.

Liegenschaftszinssätze und Modelldaten aus den Kauffällen des Jahres 2020

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz		Anzahl	Wohnfläche	Miete	BWK	RND
	Mittel	Median		Mittel	€/m ²	[%]	[Jahre]
Wohnungseigentum							
Erstverkauf	2,3	2,3	84	88	8,5	18	80
	<i>0,9</i>						
Weiterverkauf	3,2	2,5	165	76	5,7	27	43
	<i>2,6</i>						
Einfamilienhäuser ¹⁾	2,1	1,9	162	125	5,9	22	39
	<i>1,3</i>						
Zweifamilienhäuser ²⁾	2,5	2,4	30	208	6,0	23	40
	<i>1,3</i>						
Mehrfamilienhäuser	2,6	2,3	22	505	5,6	26	32
	<i>1,3</i>						
	Liegenschaftszinssatz		Anzahl	gewerblicher Flächenan- teil an der Gesamtflä- che	Gewerb- liche Miete	gewerblicher Anteil am Roh- ertrag	RND
	Mittel	Median		Mittel [%]		Mittel [%]	[Jahre]
Wohn- und Ge- schäftshäuser ³⁾							
City /City Randlage	3,5	3,5	8	42	13,5	55	29
	<i>1,7</i>						

Tabelle 18: Liegenschaftszinssätze und Modelldaten aus den Kauffällen 2020

Hinweise:

Kursive Werte Standardabweichung

- 1) Für die Auswertung wurden geeignete Kauffälle mit einer Wohnfläche größer gleich 100 m² und kleiner gleich 160 m² herangezogen.

- 2) Zweifamilienhäuser werden definiert als Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung oder Wohnhäuser mit zwei Wohnungen. Die für die Auswertung genutzten Kauffälle befinden sich überwiegend in Lagen mit geschlossener Bauweise.
- 3) Bei der Auswertung wurden Wohn- und Geschäftshäuser mit einer Geschäftsfläche größer gleich 20 % der Gesamtfläche betrachtet.

6.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Die bei der Ableitung der Vergleichsfaktoren verwendeten Mieten sind marktübliche Mieten, welche in Anlehnung an den Mietspiegel ermittelt wurden.

Mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohrertrag**" wurde aus den Verkäufen des Jahres 2020 gebildet und wird nach Objekttypen und Baualterstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer und ungewöhnlicher Grundstücksgröße können nicht betrachtet werden oder es müssen Zu- oder Abschläge angebracht werden.

Rohrertragsfaktoren Vertragsjahr 2020	Baujahre								
	bis 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2010	2011 bis 2020
Mittelwert	20,0	20,6	26,4	25,9	28,5	27,8	29,9	27,7	26,0
Standardabweichung	7,6	6,4	8,7	6,2	7,5	6,3	5,9	5,6	5,9
Anzahl der Werte	13	58	70	45	45	11	18	8	4
Ø Miete [€/m²]	5,12	5,16	5,22	5,36	5,74	6,32	6,75	6,80	8,30

Tabelle 19: Rohrertragsfaktoren des Jahres 2020

Mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohrertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 2019 und 2020 gebildet und wird nach Baualterstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer und ungewöhnlicher Grundstücksgröße können nicht betrachtet werden oder es müssen Zu- oder Abschläge angebracht werden.

Mehrfamilienhäuser	bis	1901	1946	1961	1971
	1900	bis 1945	bis 1960	bis 1970	bis 1980
Mittelwert	22,2	18,2	18,9	20,4	18,0
Standardabweichung	8,1	7,6	5,8	7,6	2,7
Anzahl der Werte	4	13	11	9	4
Ø Miete [€/m²]	4,64	5,08	5,17	5,36	6,15

Tabelle 20: Rohrertragsfaktoren als Mittel der Jahre 2019 und 2020

Rohtragsfaktoren Vertragsjahre 2019 und 2020	Anzahl der Wohnungen im Objekt	
	3 bis 6	mehr als 6
Mehrfamilienhäuser	3 bis 6	mehr als 6
Mittelwert	19,2	16,5
Standardabweichung	6,9	3,2
Anzahl der Werte	37	7

Tabelle 21: Rohtragsfaktoren als Mittel der Jahre 2019 und 2020

Mit Mehrfamilienhäusern mit gewerblichem Anteil bebaute Grundstücke

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohtrags**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 2019 und 2020 gebildet und wird nach Baualterstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer und ungewöhnlicher Grundstücksgröße können nicht betrachtet werden oder es müssen Zu- oder Abschläge angebracht werden.

Rohtragsfaktoren Vertragsjahre 2019 und 2020	Baujahre							
	bis 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2018
Gemischt genutzte Objekte								
Mittelwert	12,0	15,9						
Standardabweichung	6,8	5,7						
Anzahl der Werte	3	16						

Tabelle 22: Rohtragsfaktoren als Mittel der Jahre 2019 und 2020

6.5 Sachwertfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke

Im Modell des Sachwertverfahrens gemäß §§ 21-23 ImmoWertV ist am vorläufigen Sachwert stets eine Anpassung vorzunehmen. Die Anpassung erfolgt mittels des Sachwertfaktors (§ 14, Abs. 2, 1. ImmoWertV) vor der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG, vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Sachwertfaktoren wurden hier auf der Grundlage der Sachwertrichtlinie (SW-RL) aus dem Verhältnis geeigneter realisierter Kaufpreise zu deren ermittelten vorläufigen Sachwerten unter folgenden Rahmenbedingungen abgeleitet:

Modellbeschreibung

Die allgemeine Modellbeschreibung kann auf der Internetseite www.boris.nrw.de des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen eingesehen werden.

Die Auswertung der Kauffälle sowie die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgt nachfolgenden Kriterien:

- Die Auswertung für diesen Grundstücksmarktbericht umfasst nur Kaufpreise aus dem Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020.
- Von 365 Kauffällen für Einfamilienhausgrundstücke wurden 269 geeignete Kauffälle (Stichprobe) ausgewertet. Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen wurden Zweifamilienhäuser nicht betrachtet.
- Der Gebäudestandard wurde auf der Basis der von den Eigentümern/Erwerbern gemachten Angaben sowie auf der Grundlage sachverständiger Einschätzung ermittelt. Die Objekte wurden nicht in Augenschein genommen.
- Die Gebäudesachwerte für teilunterkellerte Gebäude wurden durch Mischkalkulation gemäß Anlage 6 des AGVGA-Modells ermittelt. Dabei wurde grundsätzlich ein jeweiliger Anteil am Gebäudetyp von 50% angesetzt.
- Dachgeschosse wurden nur bei der Auswahl des Gebäudetyps berücksichtigt. Die detaillierte Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit sowie des Ausbauszustandes gemäß Anlage 5 des AGVGA-Modells konnte aufgrund fehlenden Detailwissens über die Objekte nicht durchgeführt werden.
- In der BGF nicht erfasste Bauteile (Gauben, Balkone, Vordächer, Außentreppen) wurden, soweit bekannt, mit den Orientierungswerten (Pauschalsätze) der Anlage 7 des AGVGA-Modells in Ansatz gebracht.
- Eventuell vorliegende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) konnten ebenfalls aufgrund fehlenden Detailwissens über die Objekte nicht berücksichtigt werden.

Sachwertfaktoren sind erforderliche Marktdaten der Immobilienbewertung, die bei sachgerechter Anwendung zu marktgerechten Ergebnissen führen. Die in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren sind dann bezogen auf den konkreten Bewertungsfall stets in einer sinnvollen Bandbreite zu würdigen. Die Verwendung setzt voraus, dass der vorläufige Sachwert im gleichen Bewertungsmodell ermittelt wurde, welches der Ableitung der Sachwertfaktoren zugrunde lag (Grundsatz der Modellkonformität).

Sachwertfaktoren

Das ausgewertete Datenmaterial weist die folgenden Kenngrößen auf:

Kenngrößen des Datenmaterials		
Anzahl der Kauffälle		269
vorläufiger Sachwert in €	Minimum	56.367
	Maximum	688.848
	Mittelwert	203.410
	Median	180.699
	Standardabweichung	97.381
Bodenwertniveau anhand des BRW in € / qm	Minimum	145
	Maximum	315
	Mittelwert	199
	Median	195
	Standardabweichung	27
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert in %	Minimum	4
	Maximum	78
	Mittelwert	37
	Median	34
	Standardabweichung	14
Wohnfläche in m ²	Minimum	48
	Maximum	315
	Mittelwert	130
	Median	120
	Standardabweichung	41
tats. Baujahr	Minimum	1890
	Maximum	2019
	Mittelwert	1958
	Median	1960
	Standardabweichung	27
Restnutzungsdauer in Jahren	Minimum	12
	Maximum	79
	Mittelwert	36
	Median	35
	Standardabweichung	13
Grundstücksfläche in m ²	Minimum	50
	Maximum	2.250
	Mittelwert	448
	Median	376
	Standardabweichung	282

Fortsetzung nächste Seite

Fortsetzung		
Sachwertfaktor	Minimum	0,43
	Maximum	2,34
	Mittelwert	1,18
	Median	1,15
	Standardabweichung	0,27

Tabelle 23: Kennzahlen des Datenmaterials

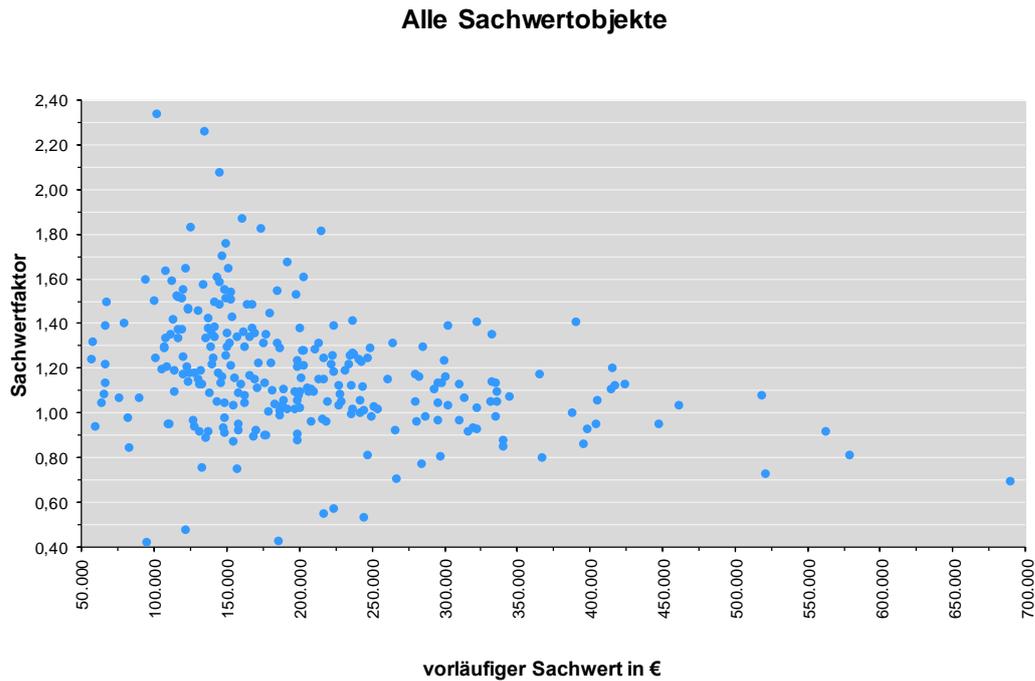


Abbildung 95: Verteilung der Sachwertfaktoren bei Einfamilienhausgrundstücken (insgesamt)

Das vorliegende Datenmaterial wurde wie folgt aufgegliedert:

- nach dem Objekttyp freistehend, DHH/RH und RMH
- für die Objekttypen DHH/RH und RMH in Abhängigkeit des Bodenwertniveaus

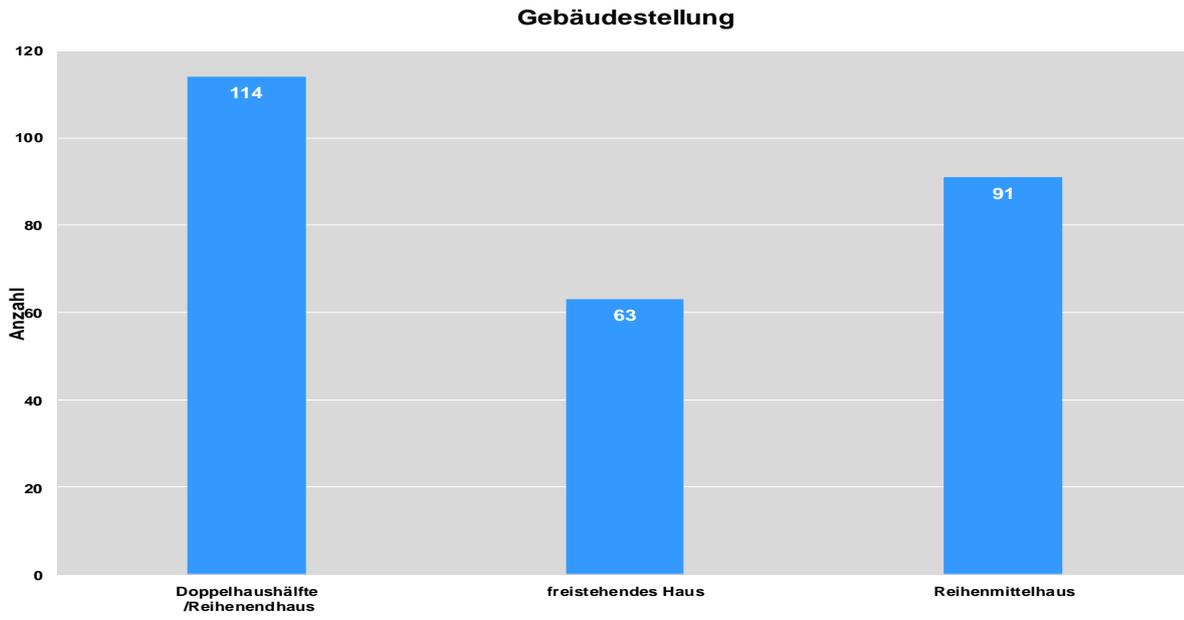


Abbildung 96: Anzahl der einzelnen Gebäudestellungen

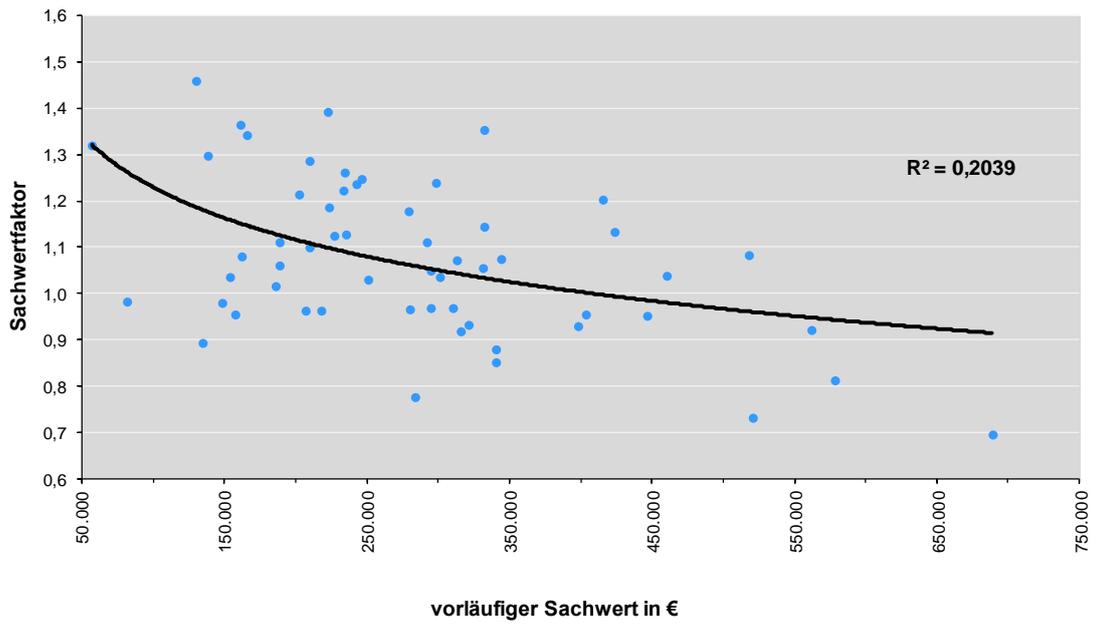


Abbildung 97: Sachwertfaktoren für mit freistehenden Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
50.000 €	1,34
100.000 €	1,23
125.000 €	1,19
150.000 €	1,16
175.000 €	1,14
200.000 €	1,12
225.000 €	1,10
250.000 €	1,08
275.000 €	1,06
300.000 €	1,05
325.000 €	1,04
350.000 €	1,02
375.000 €	1,01
400.000 €	1,00
425.000 €	0,99
450.000 €	0,98
475.000 €	0,98
500.000 €	0,97
525.000 €	0,96
550.000 €	0,95
575.000 €	0,94
600.000 €	0,94

Tabelle 24: Sachwertfaktoren für mit freistehenden Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken

Objektart: freistehende Einfamilienhausgrundstücke				
Stichprobe: 57 geeignete Kaufverträge				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
vorläufiger Sachwert	56.803 €	688.848 €	284.722 €	279.219 €
Bodenrichtwert	145 €/m ²	315 €/m ²	204 €/m ²	195 €/m ²
Grundstücksfläche	132 m ²	2250 m ²	688 m ²	582 m ²
Wohnfläche	68 m ²	315 m ²	142 m ²	130 m ²
Baujahr	1900	2005	1966	1967

Tabelle 25: Merkmale der Stichprobe für mit freistehenden Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken

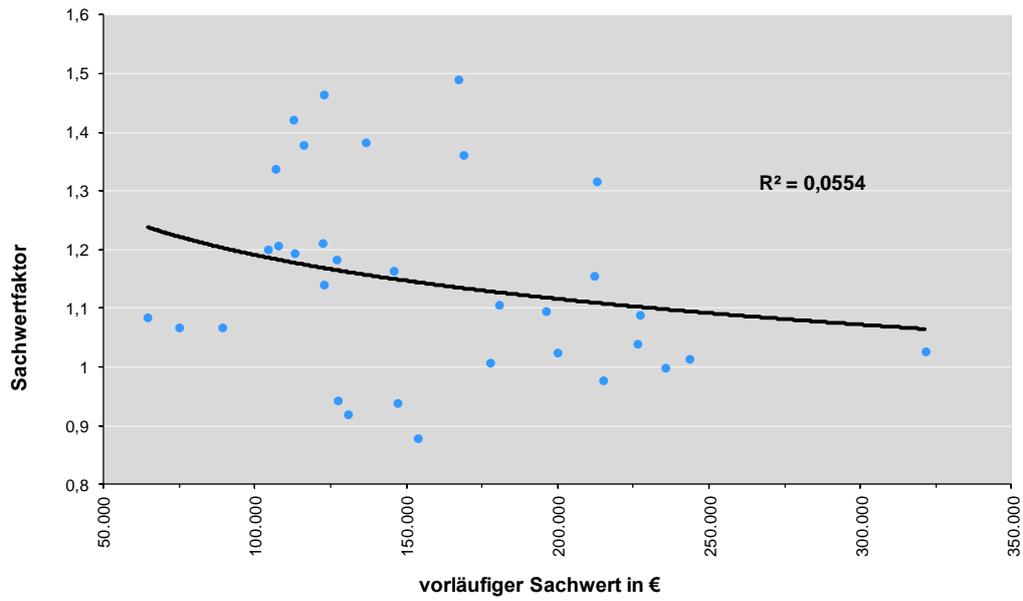


Abbildung 98: Sachwertfaktoren für mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebauten Grundstücken bei einem Bodenrichtwert bis 189 €/m²

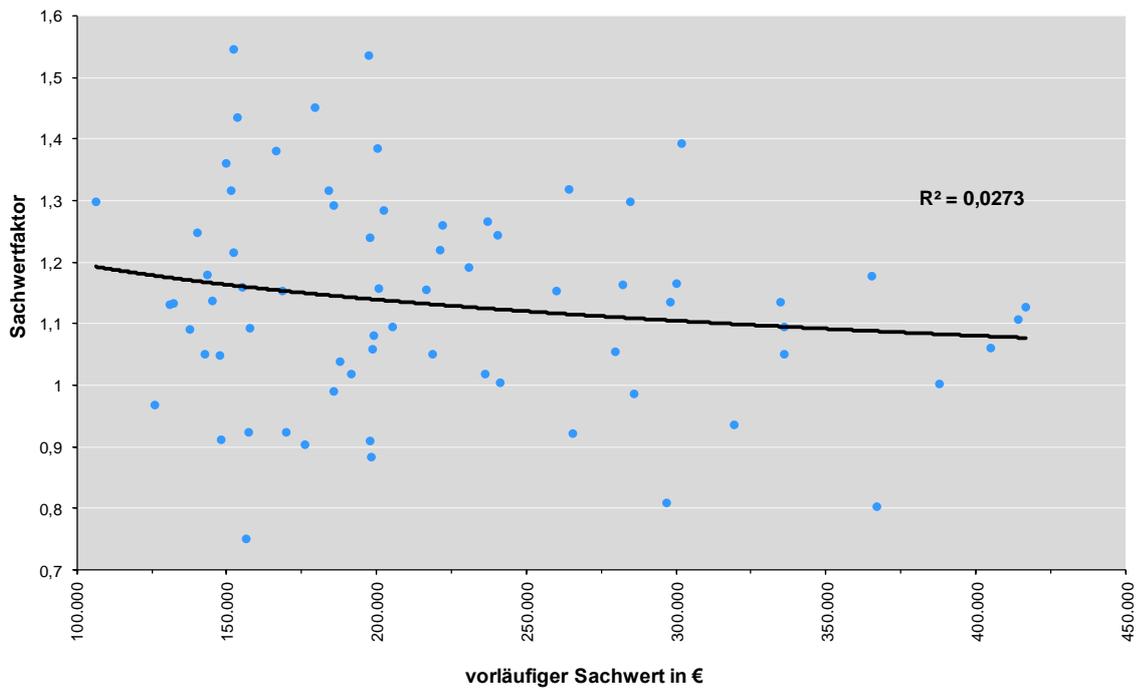


Abbildung 99: Sachwertfaktoren für mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebaute Grundstücke bei einem Bodenrichtwert ab 190 €/m²

vorläufiger Sachwert	Bodenrichtwertniveau	
	bis 189 €/m ²	ab 190 €/m ²
50.000 €	1,27	
75.000 €	1,22	1,22
100.000 €	1,19	1,20
125.000 €	1,17	1,18
150.000 €	1,15	1,16
175.000 €	1,13	1,15
200.000 €	1,12	1,14
225.000 €	1,10	1,13
250.000 €	1,09	1,12
275.000 €	1,08	1,11
300.000 €	1,07	1,10
325.000 €	1,06	1,10
350.000 €		1,09
375.000 €		1,09
400.000 €		1,08
425.000 €		1,08
450.000 €		1,07

Tabelle 26: Sachwertfaktoren für mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern bebauten Grundstücken

Objektart: Doppelhaushälften und Reihenendhäuser bis 189 €/m ²				
Stichprobe: 33 geeignete Kaufverträge				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
vorläufiger Sachwert	64.526 €	321.449 €	157.835 €	145.930 €
Bodenrichtwert	160 €/m ²	185 €/m ²	175 €/m ²	170 €/m ²
Grundstücksfläche	144 m ²	987 m ²	410 m ²	356 m ²
Wohnfläche	68 m ²	190 m ²	124 m ²	120 m ²
Baujahr	1895	1999	1943	1947

Tabelle 27: Merkmale der Stichprobe für mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern bebauten Grundstücken mit einem Bodenwertniveau bis 189 €/m²

Objektart: Doppelhaushälften und Reihenendhäuser ab 190 €/m ²				
Stichprobe: 70 geeignete Kaufverträge				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
vorläufiger Sachwert	106.304 €	416.515 €	221.898 €	198.564 €
Bodenrichtwert	190 €/m ²	315 €/m ²	213 €/m ²	205 €/m ²
Grundstücksfläche	153 m ²	956 m ²	417 m ²	384 m ²
Wohnfläche	78 m ²	290 m ²	128 m ²	120 m ²
Baujahr	1900	2019	1966	1967

Tabelle 28: Merkmale der Stichprobe für mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern bebauten Grundstücken mit einem Bodenwertniveau ab 190 €/m²

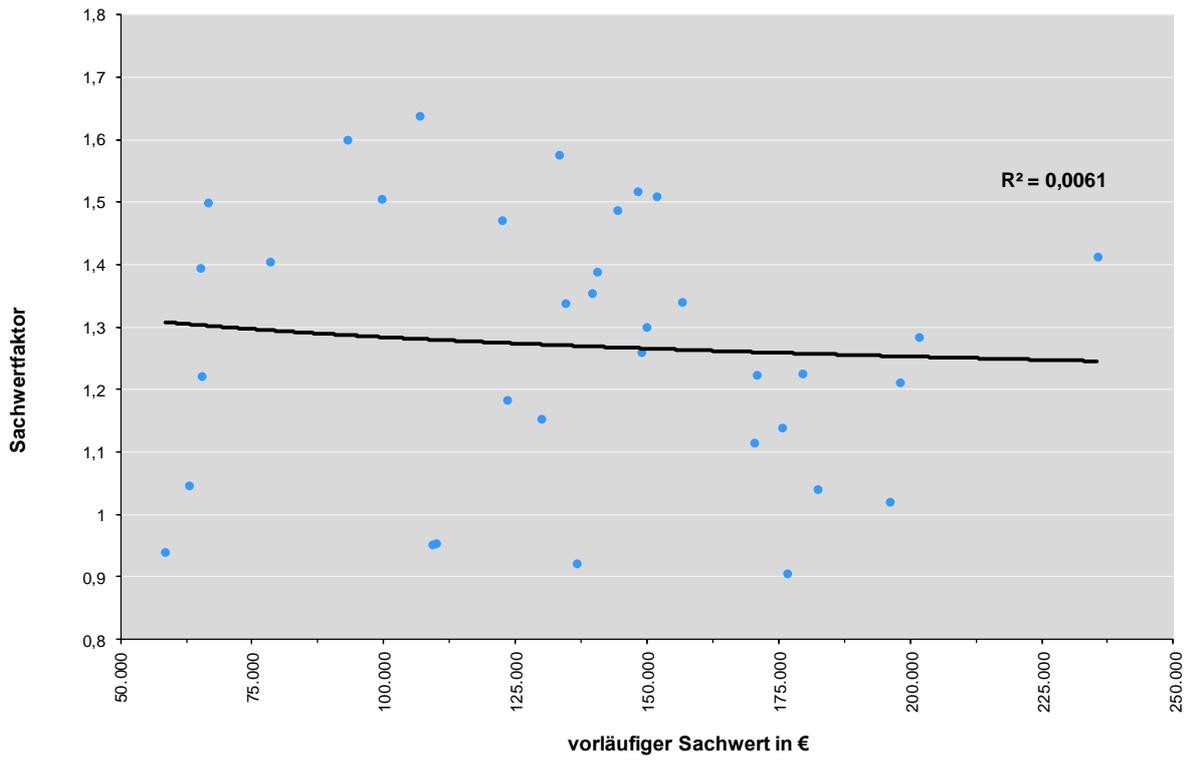


Abbildung 100: Sachwertfaktoren für mit Reihenmittelhäusern bebauten Grundstücken bei einem Bodenrichtwert bis 189 €/m²

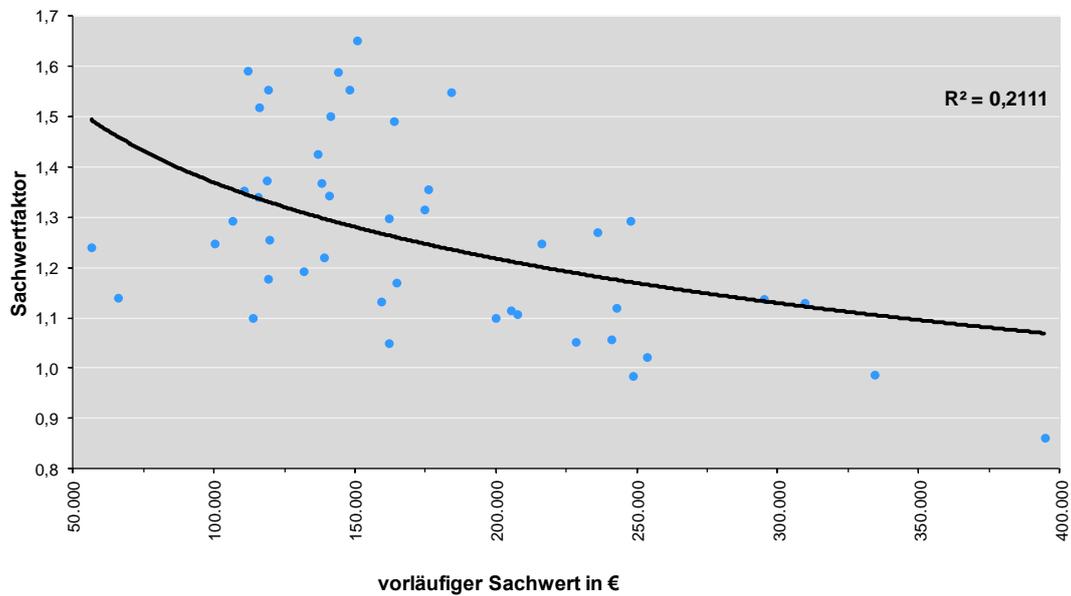


Abbildung 101: Sachwertfaktoren für mit Reihenmittelhäusern bebauten Grundstücken bei einem Bodenrichtwert ab 190 €/m²

vorläufiger Sachwert	Bodenrichtwertniveau	
	bis 189 €/m ²	ab 190 €/m ²
50.000 €	1,31	1,52
75.000 €	1,30	1,43
100.000 €	1,28	1,37
125.000 €	1,27	1,32
150.000 €	1,27	1,28
175.000 €	1,26	1,25
200.000 €	1,25	1,22
225.000 €	1,25	1,19
250.000 €	1,24	1,17
275.000 €		1,15
300.000 €		1,13
325.000 €		1,11
350.000 €		1,10
375.000 €		1,08
400.000 €		1,07

Tabelle 29: Sachwertfaktoren für mit Reihenmittelhäuser bebauten Grundstücken

Objektart: Reihenmittelhäuser bis 189 €/m ²				
Stichprobe: 35 geeignete Kaufverträge				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
vorläufiger Sachwert	58.473 €	235.564 €	136.053 €	139.435 €
Bodenrichtwert	150 €/m ²	185 €/m ²	175 €/m ²	180 €/m ²
Grundstücksfläche	71 m ²	1187 m ²	350 m ²	269 m ²
Wohnfläche	67 m ²	230 m ²	125 m ²	120 m ²
Baujahr	1890	2000	1935	1928

Tabelle 30: Merkmale der Stichprobe für mit Reihenmittelhäusern bebauten Grundstücken mit einem Bodenwertniveau bis 189 €/m²

Objektart: Reihenmittelhäuser ab 190 €/m ²				
Stichprobe: 45 geeignete Kaufverträge				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
vorläufiger Sachwert	56.367 €	394.715 €	174.406 €	159.032 €
Bodenrichtwert	190 €/m ²	270 €/m ²	211 €/m ²	205 €/m ²
Grundstücksfläche	50 m ²	586 m ²	296 m ²	272 m ²
Wohnfläche	50 m ²	280 m ²	130 m ²	120 m ²
Baujahr	1900	2017	1961	1964

Tabelle 31: Merkmale der Stichprobe für mit Reihenmittelhäusern bebauten Grundstücken mit einem Bodenwertniveau ab 190 €/m²

7 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

7.1 Geographie

Düren liegt an der Grenze der Naturräume Niederrheinische Bucht und Eifel, an der Nahtstelle von Flachland und Mittelgebirge. Von Südsüdost nach Nordnordwest durchzieht die Rur (Mittlere Rurniederung) das Stadtgebiet. Die siedlungsgeographische Lage begründet die hervorgehobene Stellung Dürens in der Region. Der nächstliegende Ort mit über 30.000 Einwohnern ist die Stadt Jülich. Sie liegt etwa 20 km nördlich der Stadt Düren. Die Stadt Aachen liegt westlich etwa 30 km entfernt, die Stadt Köln liegt östlich etwa 35 km entfernt.

Die Stadt Düren beheimatet etwa 90.000 Einwohner auf einer Fläche von ca. 85 Quadratkilometern. Düren ist Zentralort (Mittelzentrum) mit einem Einzugsbereich von ca. 180.000 Menschen. Die Topographie des Stadtgebietes ist weitgehend eben. Der höchste Punkt Dürens liegt in Berzbuir, 221 m ü. NN. der niedrigste Punkt liegt in Merken, 105 m ü. NN. Lediglich im Südwesten liegen kleinere Stadtteile (Birgel, Berzbuir, Kufferath) im Bereich des Eifelanstieges.

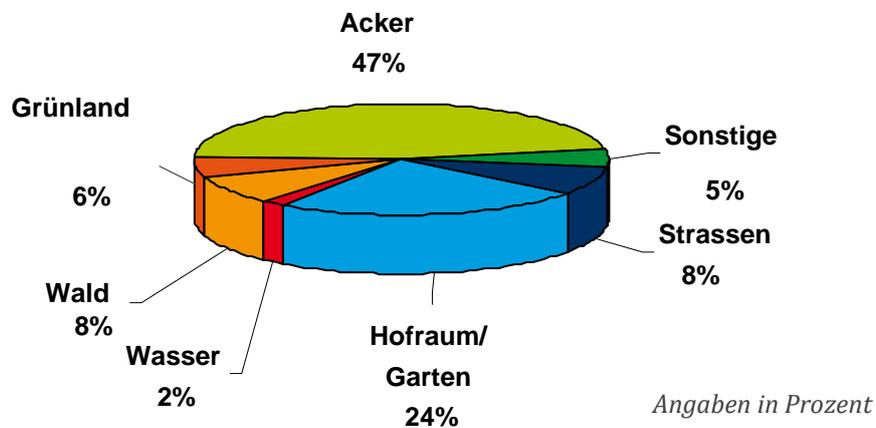


Abbildung 102: Flächennutzung

Quelle: Stadt Düren, Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Vermessung

Ihr heutiges Stadtgebiet erhielt die Stadt Düren im Zuge der kommunalen Neugliederung der 70er Jahre. Im November 1944 wurde Düren durch schwere Bombenangriffe nahezu völlig zerstört. Im Stadtzentrum blieben nur wenige Gebäude als Zeugen der untergegangenen Stadt unversehrt. Der Wiederaufbau ließ ein neues Düren weitgehend auf dem alten Stadtgrundriss entstehen, das heute durch die Bauten der 50er und 60er Jahre geprägt ist.

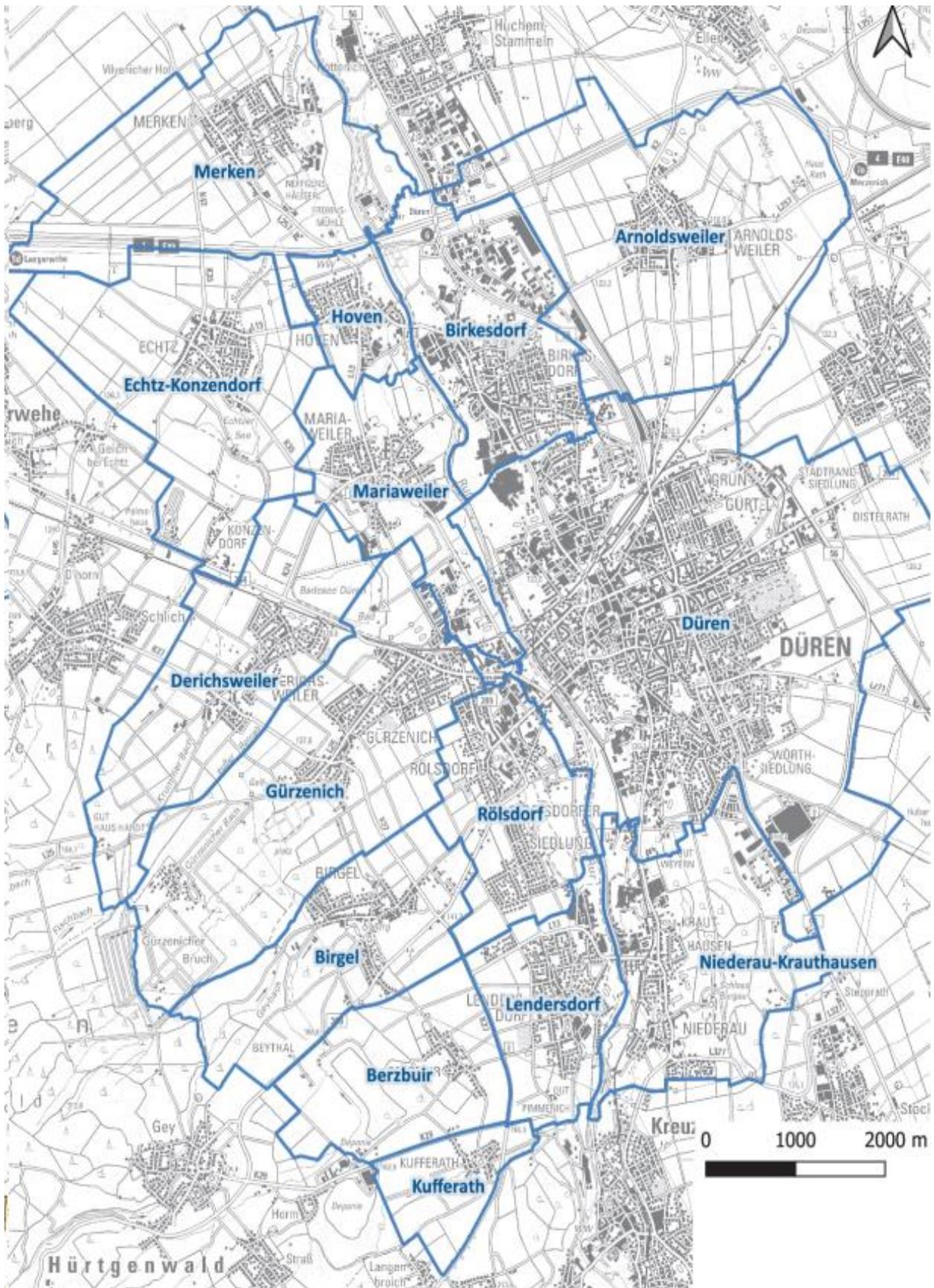


Abbildung 103: Siedlungsstruktur

7.2 Bevölkerung

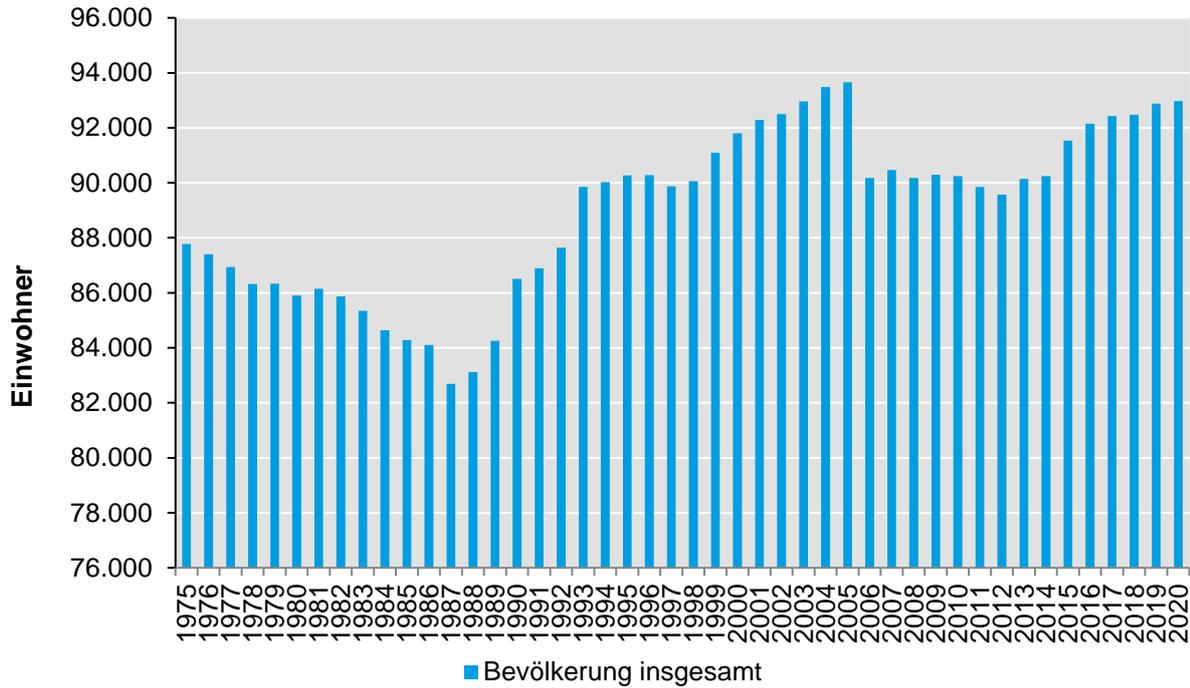


Abbildung 104: Bevölkerungsentwicklung

Quelle: Stadt Düren, sowie Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

Einwohner am 31.12.2020	92.971
davon weiblich	46.545
davon männlich	46.426

Tabelle 32: Bevölkerungsstand

Quelle: Stadt Düren

Stadtteil	Altes Stadtgebiet (vor 1973)	Arnoldsweiler	Berzbrunn	Birgel	Birkendorf	Derichsweiler	Echtz-Konzendorf	Gürzenich	Hoven	Krauthausen	Kufferath	Lendersdorf	Mariaweiler	Merken	Niederau	Stadt Düren (insgesamt)
2001	51.377	3.045	525	1.981	8.144	2.744	2.259	5.776	1.866	342	335	3.671	2.595	3.367	2.499	90.526
2002	51.421	3.079	508	1.992	8.136	2.758	2.286	5.824	1.881	345	327	3.687	2.588	3.365	2.495	90.692
2003	51.637	3.155	515	1.979	8.130	2.746	2.276	5.858	1.919	348	336	3.718	2.557	3.332	2.506	91.012
2004	51.970	3.241	507	1.985	8.120	2.762	2.269	5.828	1.860	367	335	3.775	2.497	3.351	2.499	91.366
2005	52.058	3.305	508	1.936	8.147	2.764	2.249	5.744	1.880	349	355	3.762	2.487	3.323	2.487	91.354
2006	50.864	3.289	518	1.926	8.203	2.769	2.233	5.704	1.875	343	353	3.777	2.536	3.308	2.483	90.181
2007	51.081	3.303	506	1.940	8.162	2.784	2.231	5.699	1.845	329	347	3.862	2.576	3.331	2.471	90.467
2008	51.041	3.289	504	1.906	8.116	2.749	2.196	5.681	1.854	324	349	3.810	2.603	3.269	2.484	90.175
2009	51.192	3.286	503	1.883	8.088	2.753	2.207	5.670	1.819	324	351	3.809	2.616	3.275	2.512	90.288
2010	51.223	3.273	508	1.855	8.091	2.765	2.215	5.627	1.833	324	361	3.838	2.580	3.221	2.529	90.243
2011	51.004	3.270	500	1.851	8.098	2.735	2.184	5.622	1.817	318	357	3.815	2.605	3.169	2.503	89.848
2012	50.893	3.236	499	1.857	8.046	2.772	2.191	5.455	1.841	320	353	3.670	2.856	3.107	2.478	89.574
2013	51.538	3.253	482	1.824	8.104	2.754	2.166	5.633	1.889	320	352	3.722	2.636	3.077	2.489	90.139
2014	51.834	3.241	469	1.834	8.049	2.764	2.146	5.538	1.909	324	339	3.680	2.646	2.984	2.490	90.247
2015	52.704	3.222	476	1.802	8.013	2.752	2.178	5.870	1.917	322	334	3.663	2.729	2.979	2.570	91.531
2016	53.160	3.218	470	1.822	8.096	2.742	2.152	5.957	1.932	316	317	3.685	2.719	3.000	2.568	92.154
2017	53.345	3.185	471	1.803	8.047	2.699	2.159	6.144	1.915	312	322	3.727	2.750	3.001	2.552	92.432
2018	53.416	3.206	458	1.763	8.108	2.694	2.119	6.089	1.930	311	337	3.704	2.780	3.001	2.564	92.480
2019	53.542	3.180	461	1.766	8.292	2.701	2.117	6.196	1.923	310	318	3.679	2.801	3.002	2.594	92.882
2020	53.498	3.214	468	1.745	8.507	2.696	2.114	6.163	1.888	310	331	3.693	2.744	3.008	2.592	92.971

Tabelle 33: Bevölkerung in den Stadtteilen der Stadt Düren am 31.12. des Jahres

Quelle: Stadt Düren

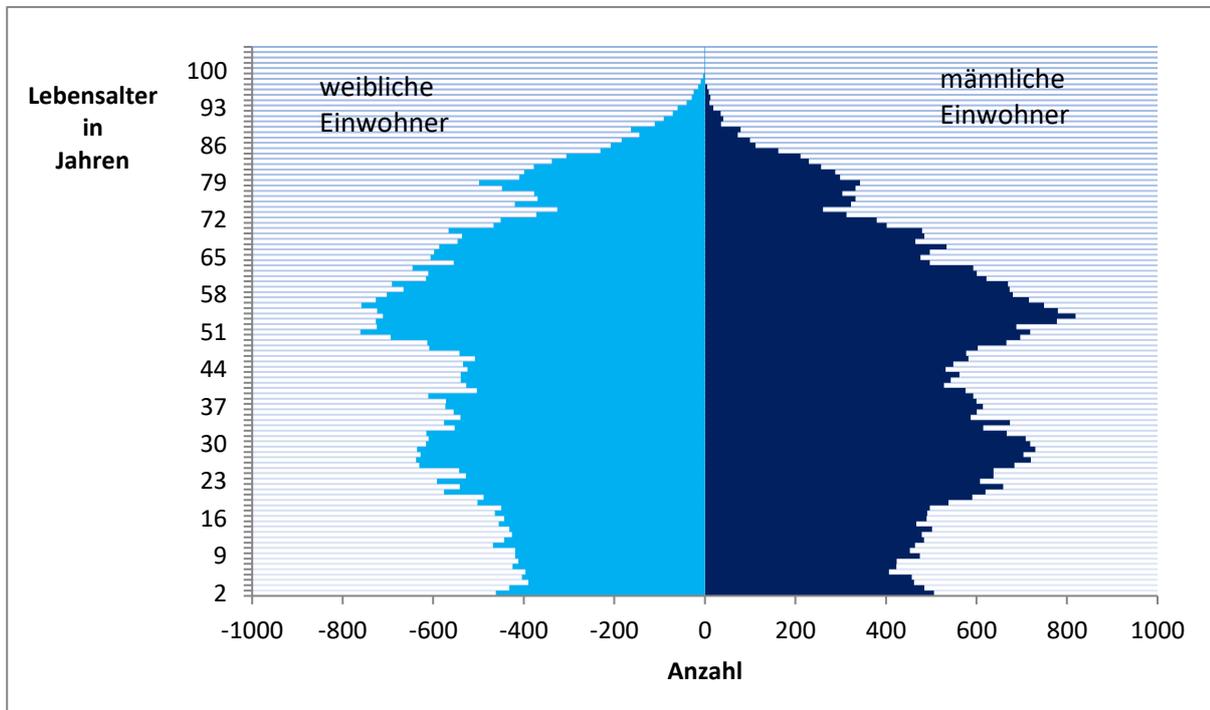


Abbildung 105: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Düren am 31.12.2020

Quelle: Stadt Düren

7.3 Wirtschaft

Die Stadt Düren hat im Jahr 2014 eine Wirtschaftsstruktur-Untersuchung Düren in Auftrag gegeben. Die Untersuchung kann im Ratsinformationssystem der Stadt Düren eingesehen werden.

Arbeitsmarkt und Arbeitskräfte

Die traditionellen Industrien konnten nach dem Krieg erfolgreich wiederaufgebaut werden. Sie sind nach wie vor die bestimmenden Elemente für Wirtschaftsstruktur und Wirtschaftskraft der Stadt.

Die Dürener Wirtschaft ist zu einem Großteil von der Papierindustrie und ihren Zulieferern bzw. Abnehmern geprägt. Weitere in Düren ansässige Wirtschaftsbereiche sind die Teppichindustrie, Tuchindustrie, Metallverarbeitungsindustrie und Chemieindustrie.

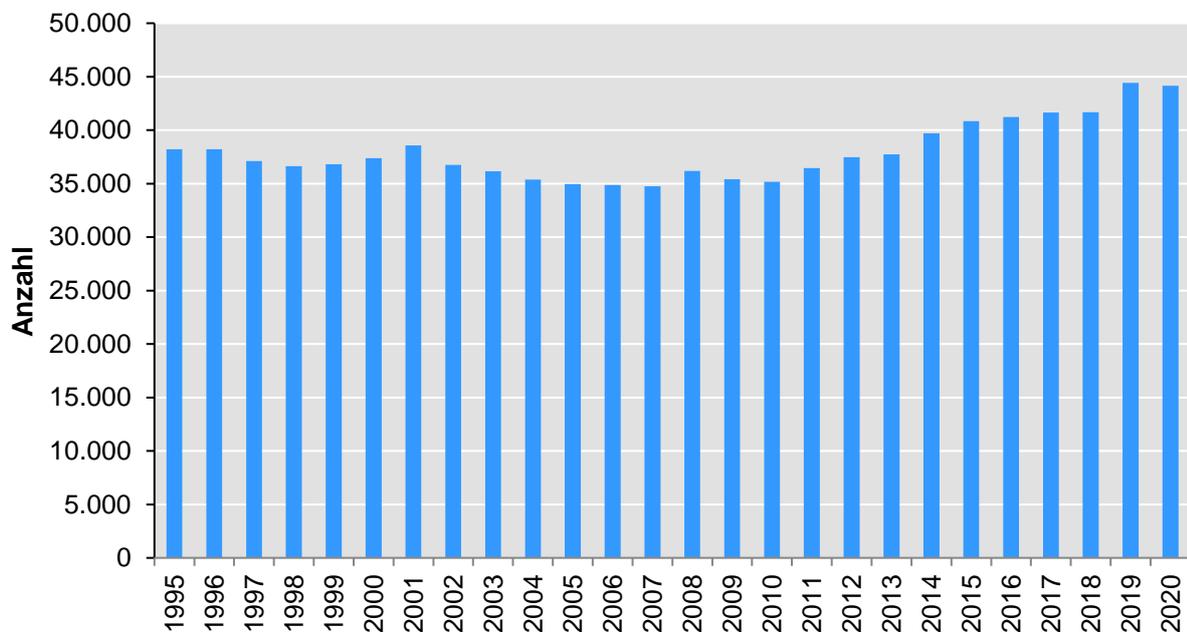


Abbildung 106: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.6. des Jahres

Quelle: Information und Technik NRW (IT.NRW), basierend auf der BA Statistik mit Revision 2017
Zahlen ab 2008 nach neuen Wirtschaftszweigen 2008

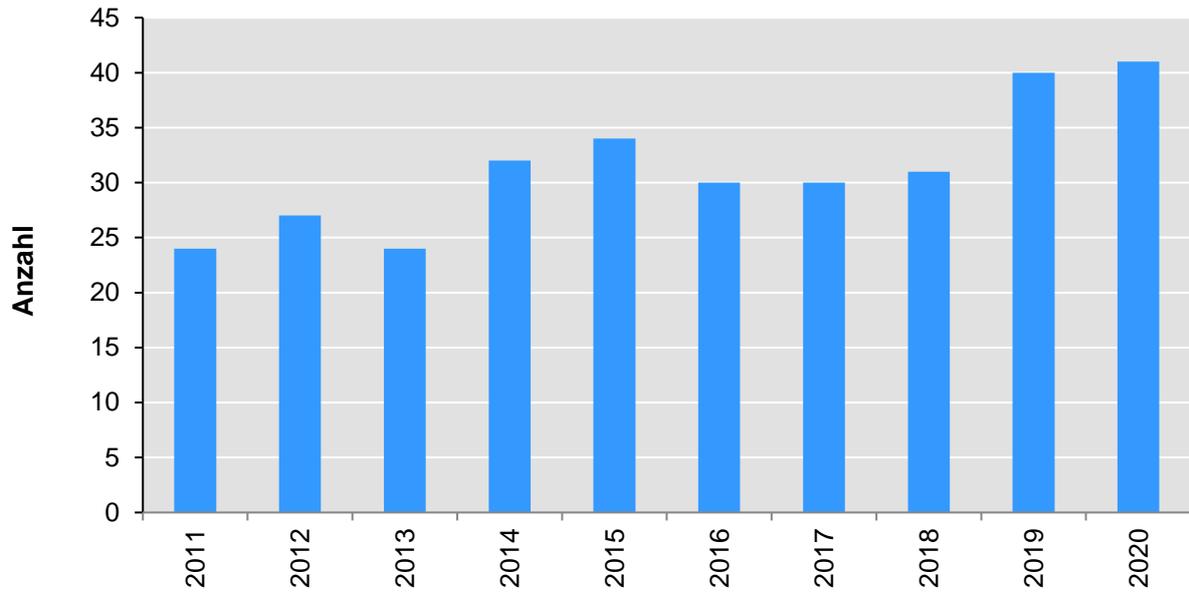


Abbildung 107: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach in Land und Forstwirtschaft, Fischerei

(Stand 30.06.2020, Ergebnis nach Wirtschaftszweigen 2008)

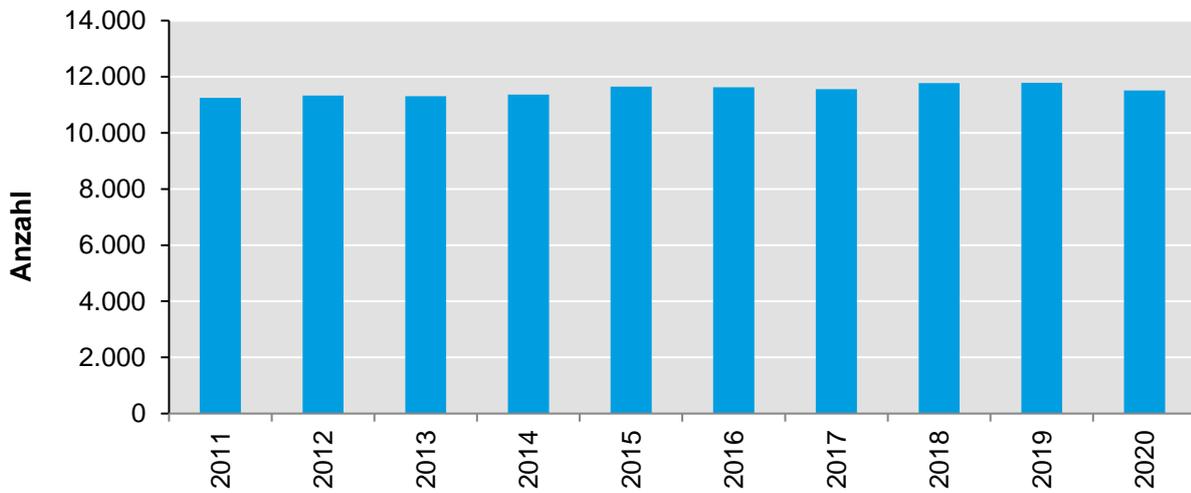


Abbildung 108: Sozialversicherungspflichtig Produzierendes Gewerbe

(Stand 30.06.2020, Ergebnis nach Wirtschaftszweigen 2008)

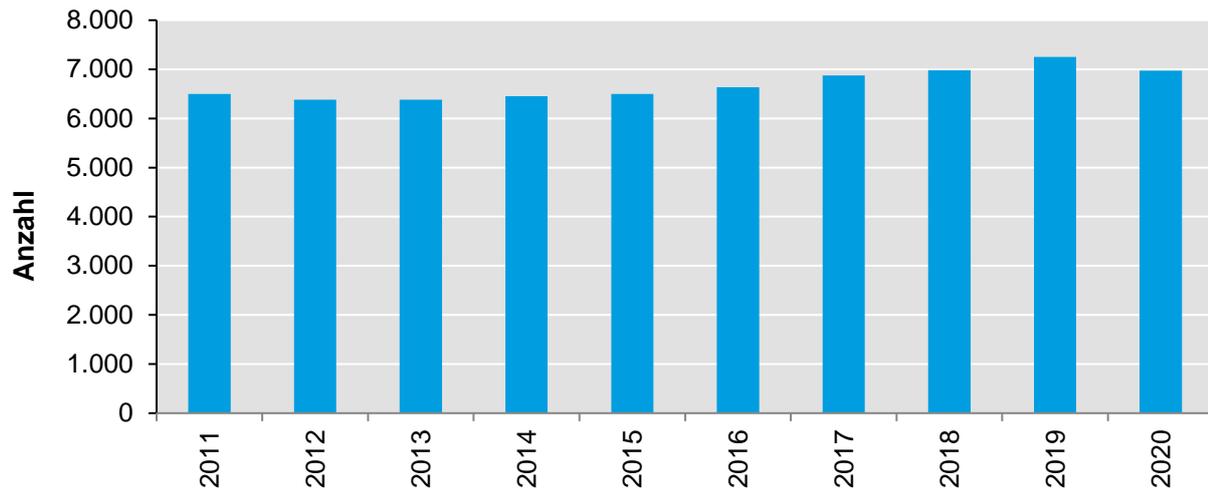


Abbildung 109: Sozialversicherungspflichtig Handel, Verkehr, Gastgewerbe

(Stand 30.06.2020, Ergebnis nach Wirtschaftszweigen 2008)

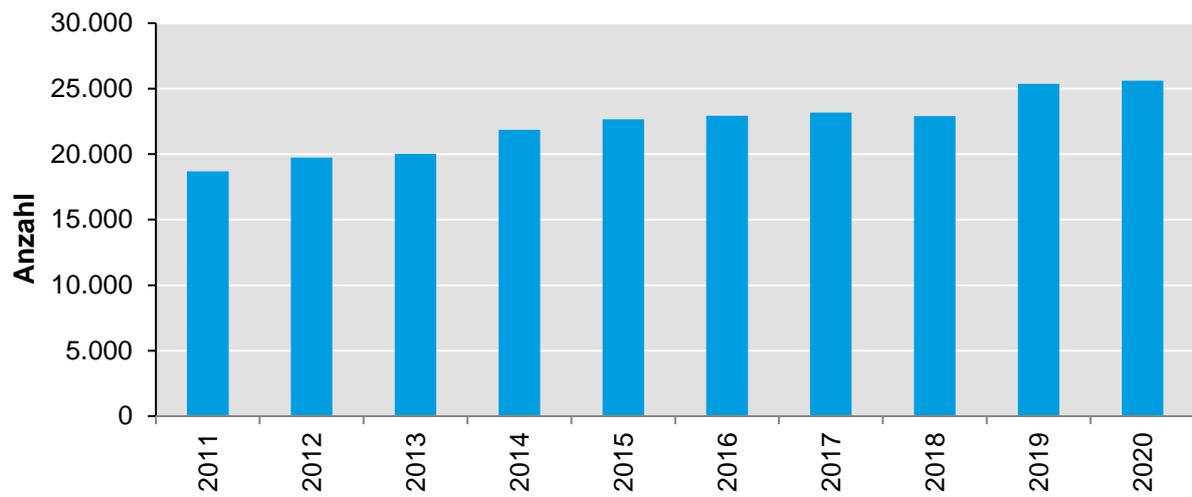


Abbildung 110: Sozialversicherungspflichtig Dienstleistungen

(Stand 30.06.2020, Ergebnis nach Wirtschaftszweigen 2008)

Wirtschaftszweige	Beschäftigte
1. A. Land und Forstwirtschaft, Fischerei	41
2. Produzierendes Gewerbe	11.515
dazu gehört:	
B. Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	
C. Verarbeitendes Gewerbe	
D. Energieversorgung	
E. Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	
F. Baugewerbe	
3. Handel, Verkehr und Gastgewerbe	6.972
dazu gehört:	
G. Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	
H. Verkehr und Lagerei	
I. Gastgewerbe	
4. Dienstleistungen	25.610
dazu gehört:	
J. Information und Kommunikation	
K. Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	
L. Grundstücks- und Wohnungswesen	
M. Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	
N. Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	
O. Öffentliche Verwaltung, Verteidigung und Sozialversicherungen	
P. Erziehung und Unterricht	
Q. Gesundheits- und Sozialwesen	
R. Kunst und Unterhaltung	
S. Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	
T. Private Haushalte im Hauspersonal; Herstellung von Waren und Erbringung von Dienstleistungen durch private Haushalte für Eigenbedarf	
U. Exterritoriale Organisationen und Körperschaften	
Insgesamt:	44.138
(einschließlich ohne Angaben des Wirtschaftszweiges)	
Quelle: Information und Technik NRW (IT.NRW), basierend auf der BA Statistik mit Revision 2017	

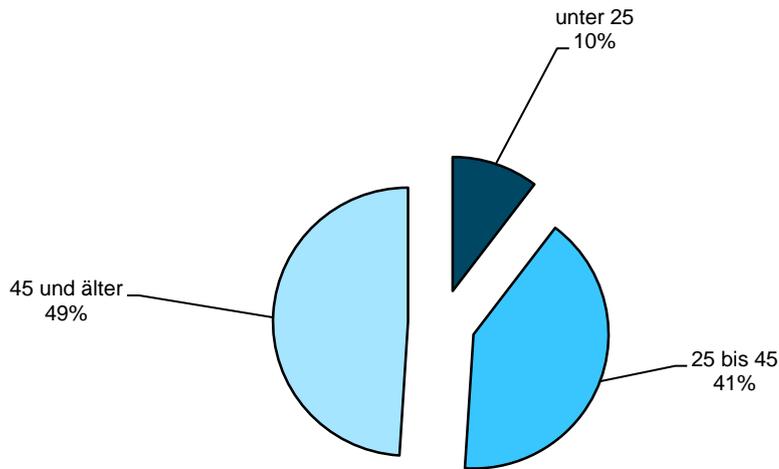


Abbildung 111: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Altersgruppen am 30. 06. 2019

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

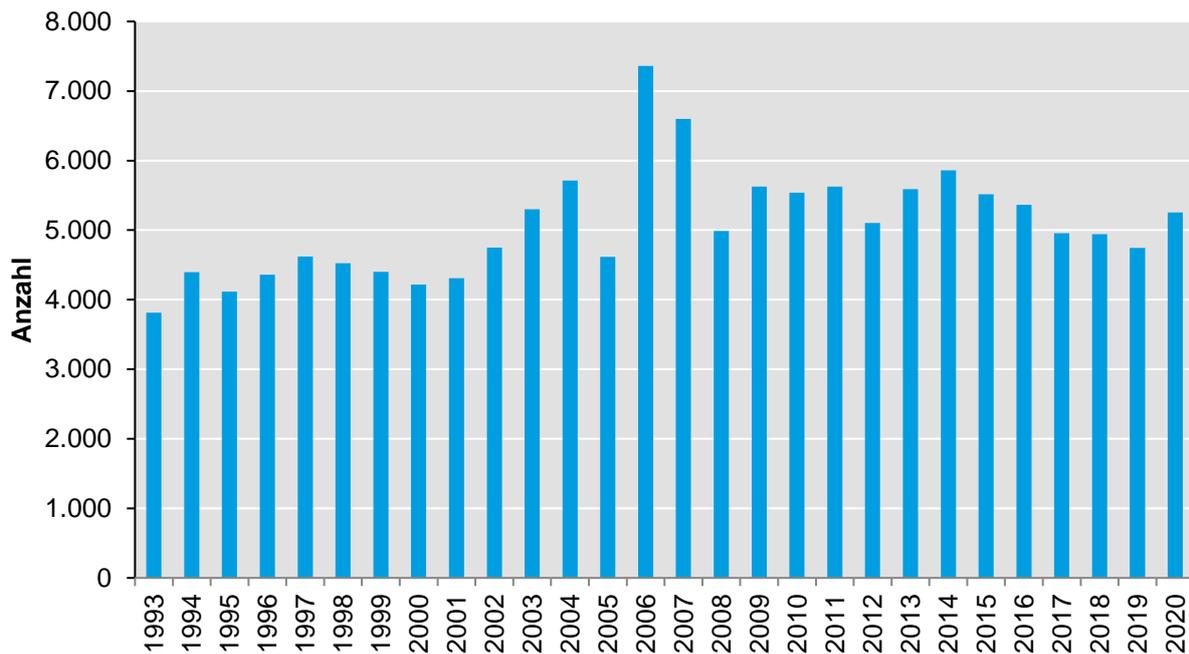


Abbildung 112: Entwicklung der Arbeitslosen am 30.6. des Jahres

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

Die Funktion Dürens als Mittelzentrum ist auch aus der nachstehenden Grafik ablesbar. Düren ist Arbeitsstätte für eine Vielzahl von Menschen aus den benachbarten Gemeinden.

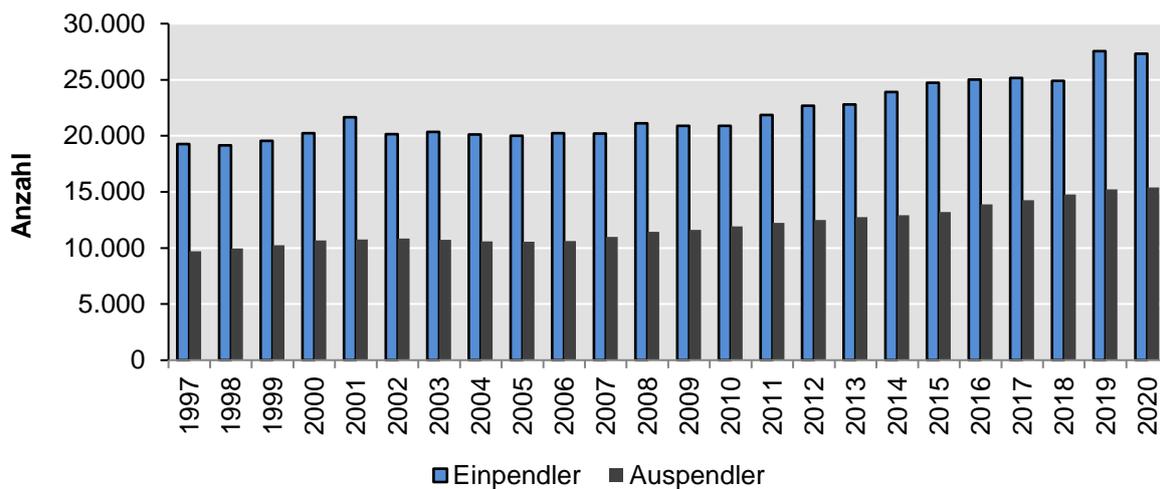


Abbildung 113: Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Berufspendler in zeitlicher Entwicklung am 30.06. des Jahres

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

Steuern (Hebesätze)

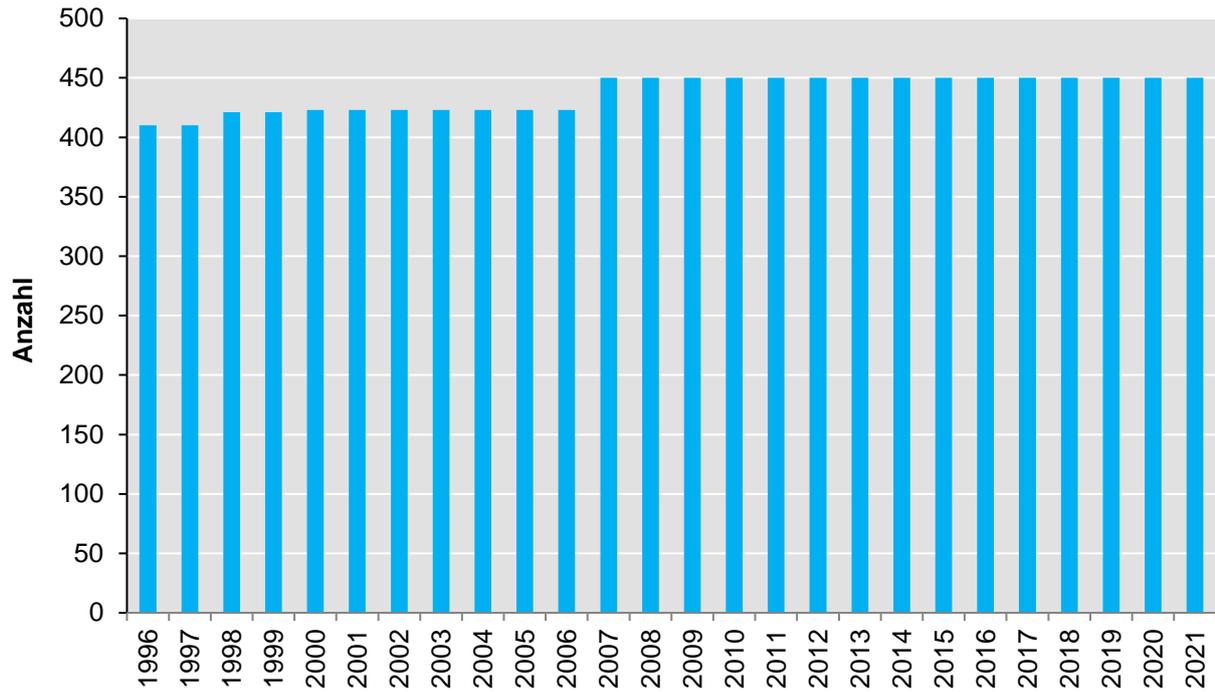


Abbildung 114: Hebesatz Gewerbesteuer

Quelle: Stadt Düren

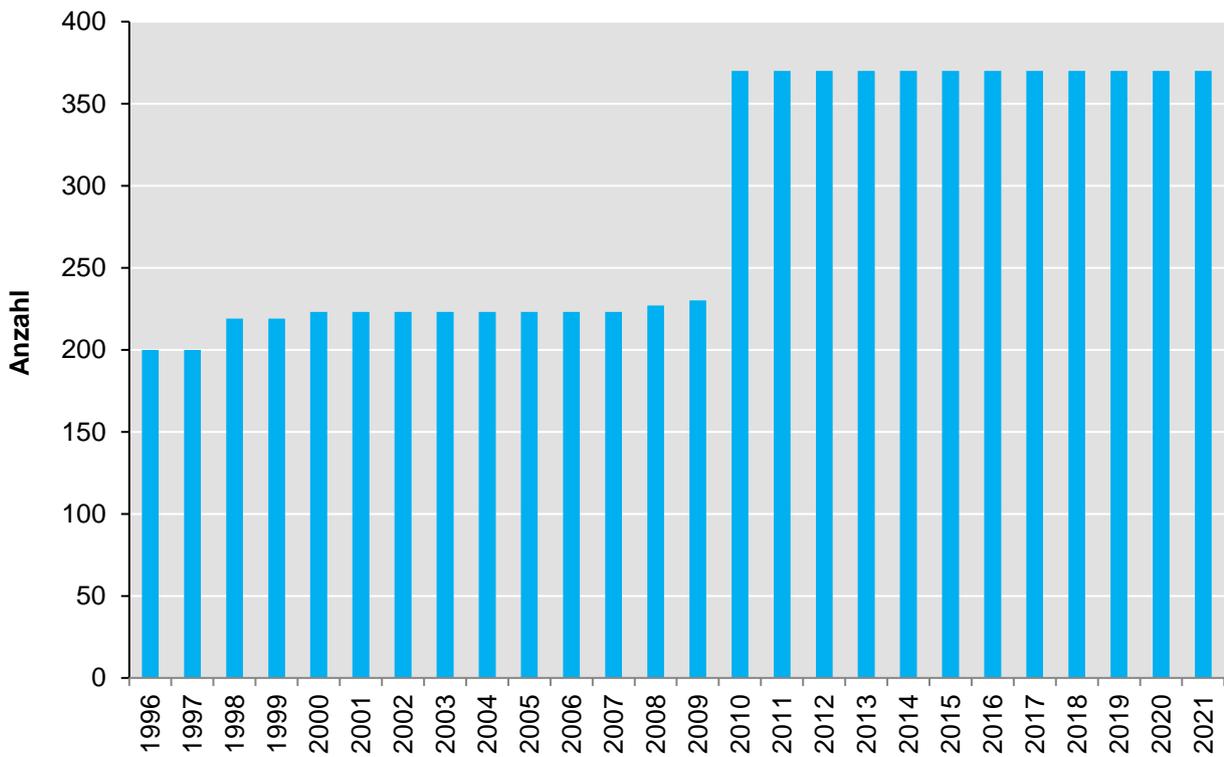


Abbildung 115: Hebesatz Grundsteuer A

Quelle: Stadt Düren

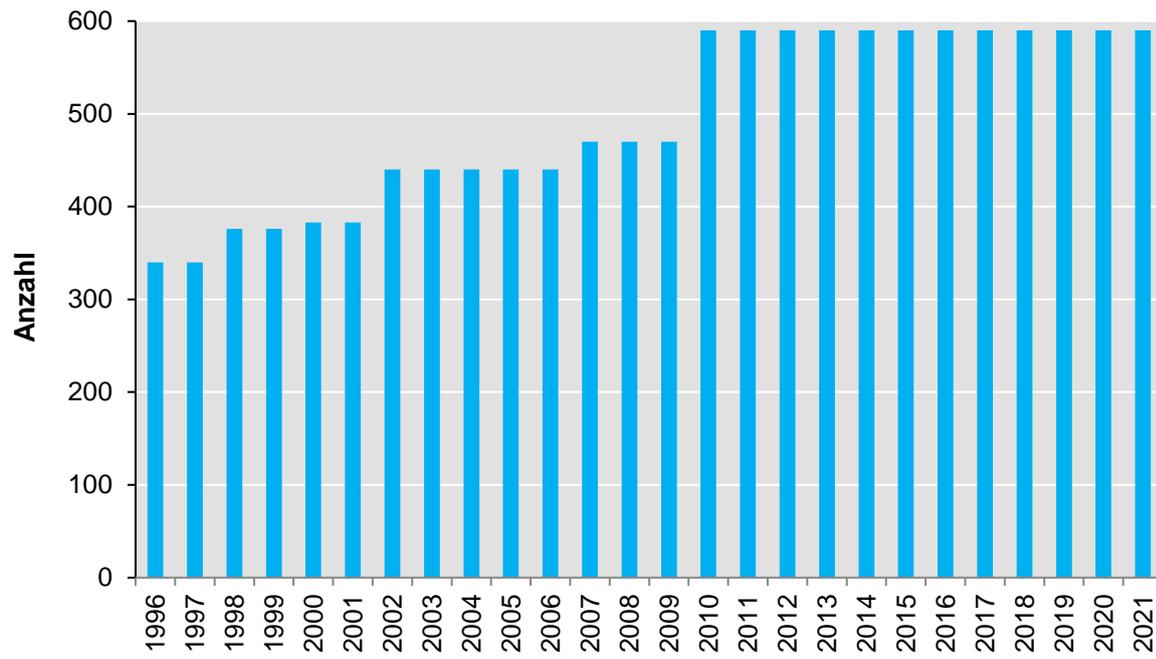


Abbildung 116: Hebesatz Grundsteuer B

Quelle: Stadt Düren

Passantenfrequenzen

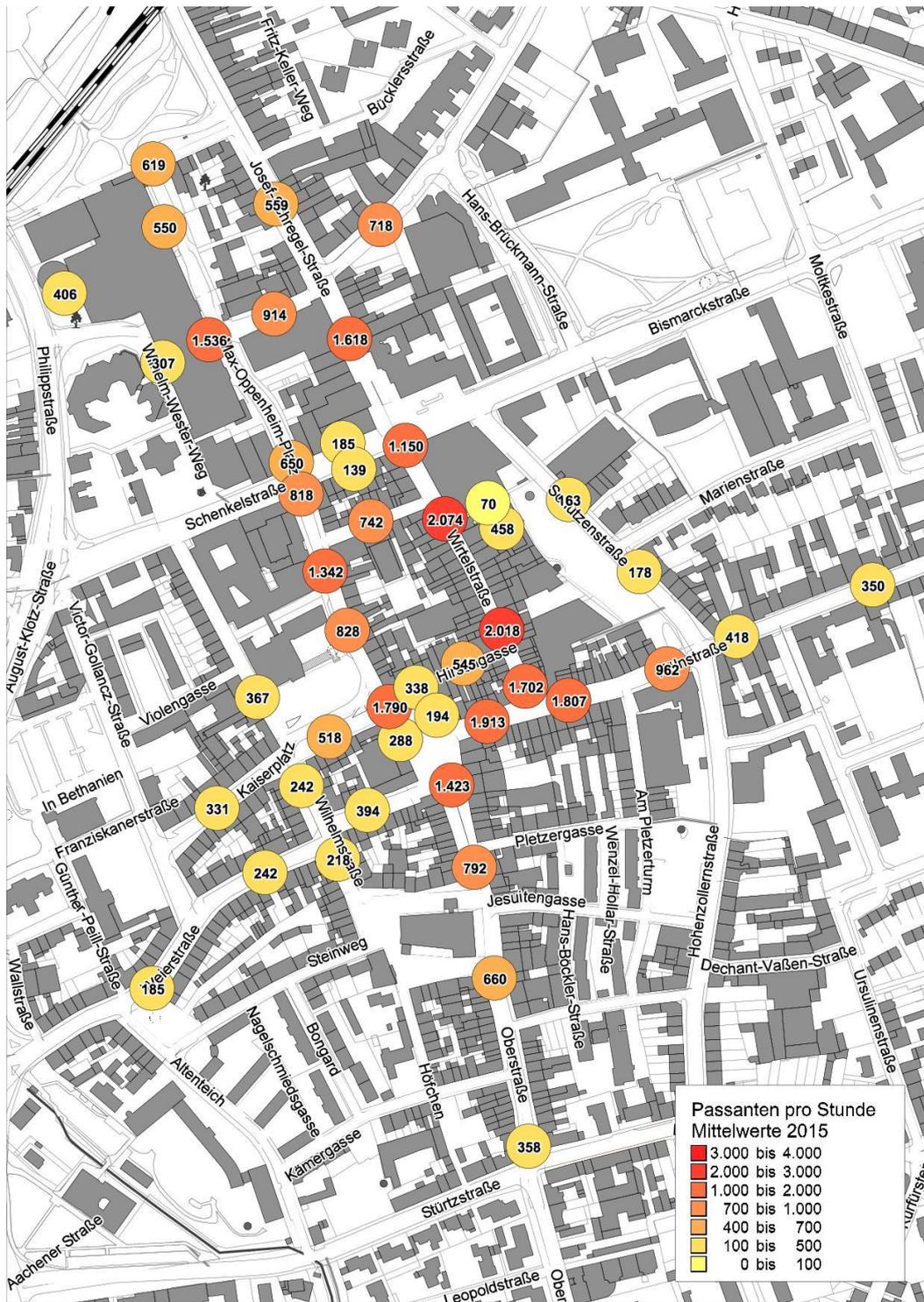


Abbildung 117: mittlere Passantenfrequenzen pro Stunde in der Innenstadt Düren (Stand September 2015)

Die Passantenfrequenzen wurden in den Jahren 2008/09 sowie 2014/15 jeweils in der gleichen Kalenderwoche des Jahres zu in etwa vergleichbaren Wetterverhältnissen gezählt.

Im Ergebnis lagen die mittleren Passantenfrequenzen in den Jahren 2014/15 etwa 9 % niedriger als in den Jahren 2008/2009. An Nachmittagen sogar etwa 20 % niedriger.

Hinweis

Näheres zur Passantenfrequenzzählung ist in der Broschüre Passantenfrequenzanalyse des Gutachterausschusses zu finden. Sie enthält neben einer Beschreibung der Zählmethodik alle Zählergebnisse im Detail.

Siehe: http://www.gutachterausschuss.dueren.de/fileadmin/Gutachterausschuss/Passantenfrequenzanalyse_2015.pdf

Fremdenverkehr/Tourismus

Beherbergungskapazität im Dezember 2020:

- ab Gästebetten -
- 15 Betriebe mit 859 Betten
- 30 Stellplätze für Wohnmobile

Ankünfte und Übernachtungen in Beherbergungsstätten in 2020 (Jan – Dez):

- 38.052 Ankünfte
- 73.367 Übernachtungen
- 1,9 Tage mittlere Aufenthaltsdauer
- 24,2 % mittlere Auslastung der angebotenen Betten

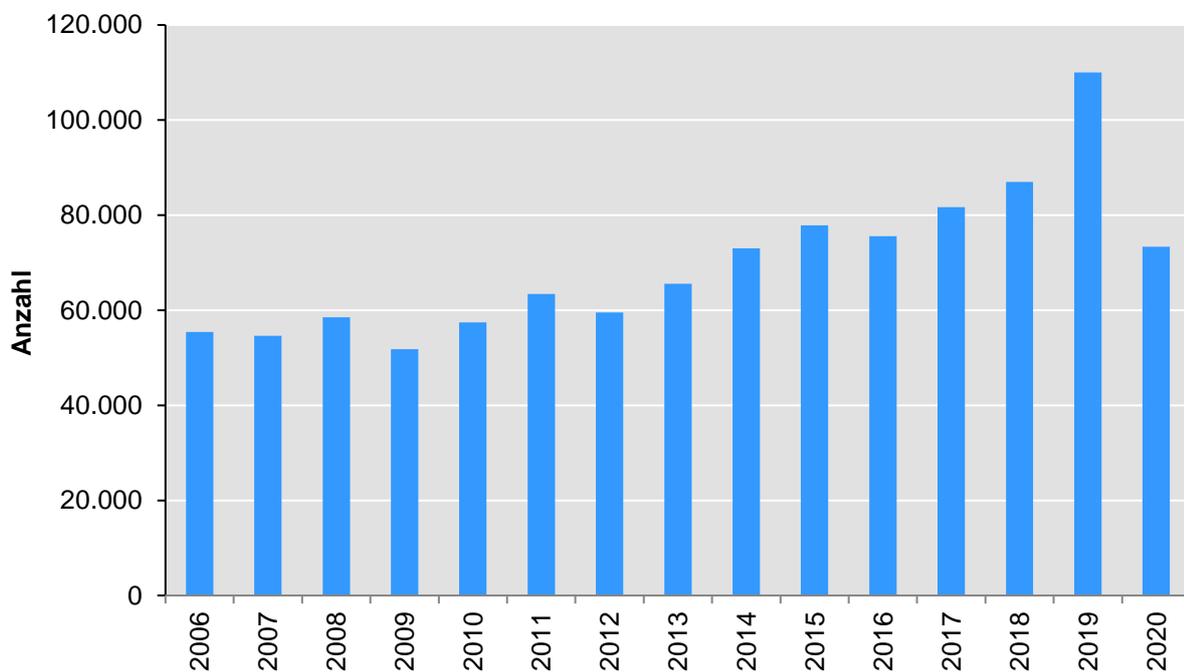


Abbildung 118: Übernachtungen in Beherbergungsstätten

Quelle: LDS NRW

Die Wirtschafts- und Innovationsnetzwerk Düren GmbH hat ein Entwicklungskonzept Tourismus veröffentlicht.

8 Weiterführende Informationen und Hinweise

8.1 Stadt Düren

Stadt Düren

<http://www.dueren.de>

8.2 Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren

<http://www.gutachterausschuss.dueren.de/>

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

<http://www.kreis-dueren.de/kreishaus/amt/62/gutachter/index.php>

Portal der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

<http://www.borisplus.nrw.de>

Oberer Gutachterausschuss NRW

https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/grundstueckswertermittlung/index.html

Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen

<http://www.borisplus.nrw.de>

9 Sonstige Angaben

9.1 Gebühren des Gutachterausschusses

Die Gebühren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte richten sich nach der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW).

https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_vbl_detail_text?anw_nr=6&vd_id=18164

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Düren

www.boris.nrw.de