



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Düren



Grundstücksmarktbericht **2022** für die Stadt Düren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Düren

Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

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) 25-1336
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 2021	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	23
3.3 Landwirtschaftliche Flächen	25
3.4 Rohbauland	27
4 Bebaute Grundstücke	28
4.1 Mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke	28
4.2 Mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke	42
4.3 Mit gemischt genutzten Immobilien bebaute Grundstücke	43
4.4 Mit Gewerbeimmobilien bebaute Grundstücke	44
5 Wohnungseigentum	45
5.1 Umsatzentwicklungen	45
5.2 Schwerpunkte des Marktgeschehens	47
5.3 Preisniveau	51
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	63
6.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	68
6.5 Sachwertfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke	70
7 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	83
7.1 Geographie	83
8 Sonstige Angaben	85
8.1 Gebühren des Gutachterausschusses	85

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

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 287 Millionen Euro hervor und liegt damit etwa 12 Prozent oberhalb 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 20 % gestiegen. Die Bodenwerte im Kerngebiet der Innenstadt stiegen um etwa 5 %.

Der Geldumsatz für baureifes Wohnbauland steigt auf etwa 9 Millionen Euro an.

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 117 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

Der Umsatz für Eigentumswohnungen liegt im Berichtszeitraum bei etwa 58 Millionen €. Im Teilmarkt neu errichteter Eigentumswohnungen sanken die Verkäufe um circa 35 %, im Teilmarkt Wiederverkauf Eigentumswohnungen stiegen die Verkäufe um circa 20 %.

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 14. Juli 2021 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 (Umlegungen, 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.gars.nrw.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 Baualtersklassen 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:

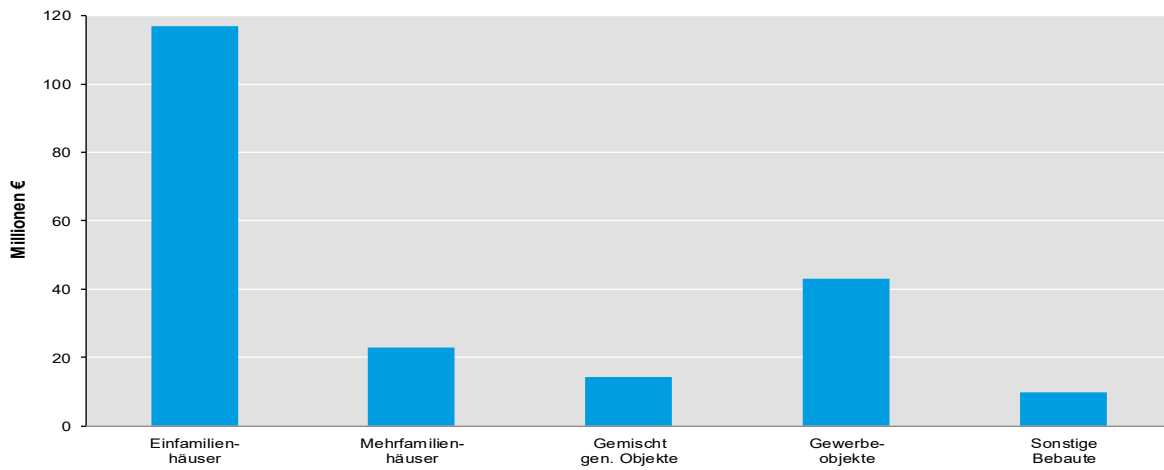
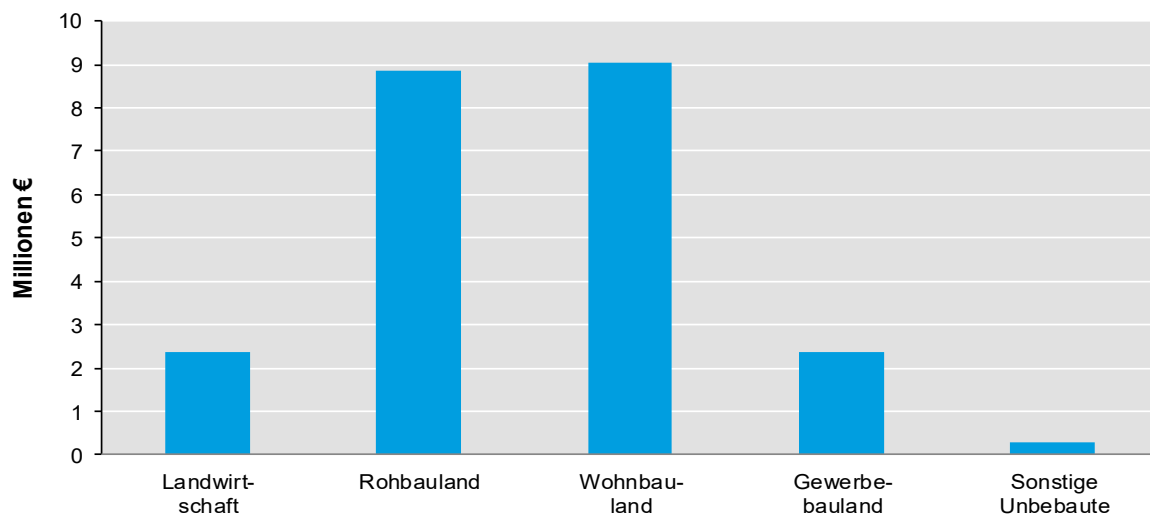
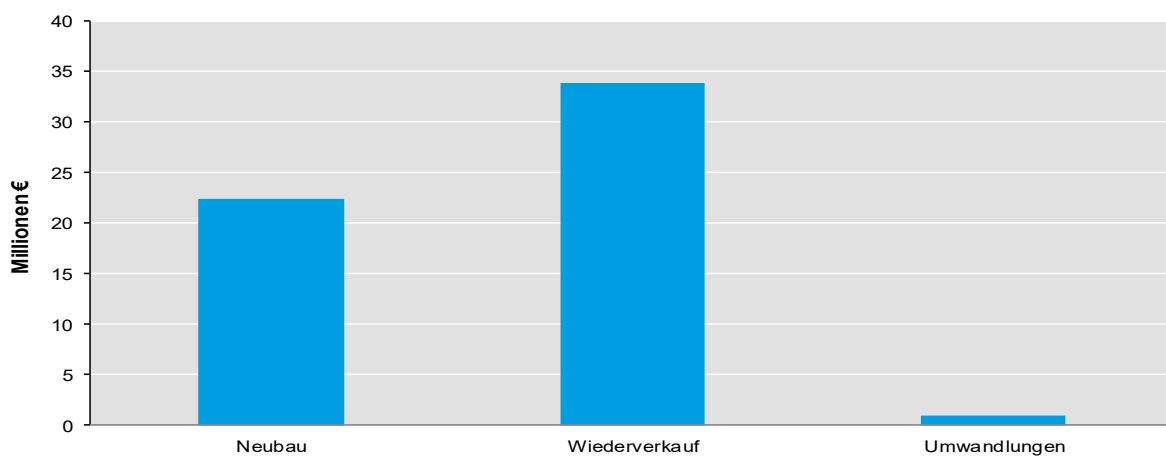
Der landesweite Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über Immobilienverkäufe in Nordrhein-Westfalen. Er stellt die Umsatz- und Preisentwicklung in ihren regional unterschiedlichen Ausprägungen dar und informiert über das Preisniveau.

2 Grundstücksmarkt des Jahres 2021

2.1 Geld- und Flächenumsätze

Marktbereich	2020			2021		
	Verkäufe	Umsatz	Fläche	Verkäufe	Umsatz	Fläche
Unbebaute Grundstücke						
Land- und Forstwirtschaft	14	627.621 €	72.876 m ²	29	2.365.659 €	238.947 m ²
Rohbauland	2	360.000 €	4.987 m ²	6	8.868.750 €	55.692 m ²
Wohnbauland	47	7.648.535 €	36.766 m ²	56	9.040.759 €	47.668 m ²
Gewerbebauland	5	427.000 €	12.835 m ²	8	2.354.535 €	85.535 m ²
Sonstige Unbebaute	14	4.801.905 €	115.114 m ²	9	280.462 €	13.023 m ²
Bebaute Grundstücke						
Einfamilienhäuser	381	94.901.982 €	187.361 m ²	416	116.801.213 €	252.267 m ²
Mehrfamilienhäuser	50	39.454.482 €	46.339 m ²	45	22.841.400 €	35.635 m ²
Gemischt gen. Objekte	28	25.424.900 €	35.393 m ²	21	14.162.001 €	66.233 m ²
Gewerbeobjekte	21	20.919.000 €	90.959 m ²	76	43.000.650 €	42.730 m ²
Sonstige Bebaute	9	236.250 €	2.768 m ²	17	9.856.476 €	110.361 m ²
Eigentumswohnungen						
Neubau	116	35.318.922 €	-	75	22.419.797 €	-
Wiederverkauf	226	25.002.509 €	-	269	33.900.773 €	-
Umwandlungen	3	772.420 €	-	6	888.080 €	-
Sonstige	-	-	-	1	403.000 €	-
Summe	916	255.895.526 €	605.398 m²	1.034	287.183.555 €	948.090 m²

Tabelle 1: Geld- und Flächenumsätze

**Abbildung 1: Geldumsatz an bebauten Grundstücken 2021****Abbildung 2: Geldumsatz an unbebauten Grundstücken 2021****Abbildung 3: Geldumsatz an Eigentumswohnungen 2021**

2.2 Umsatzentwicklungen

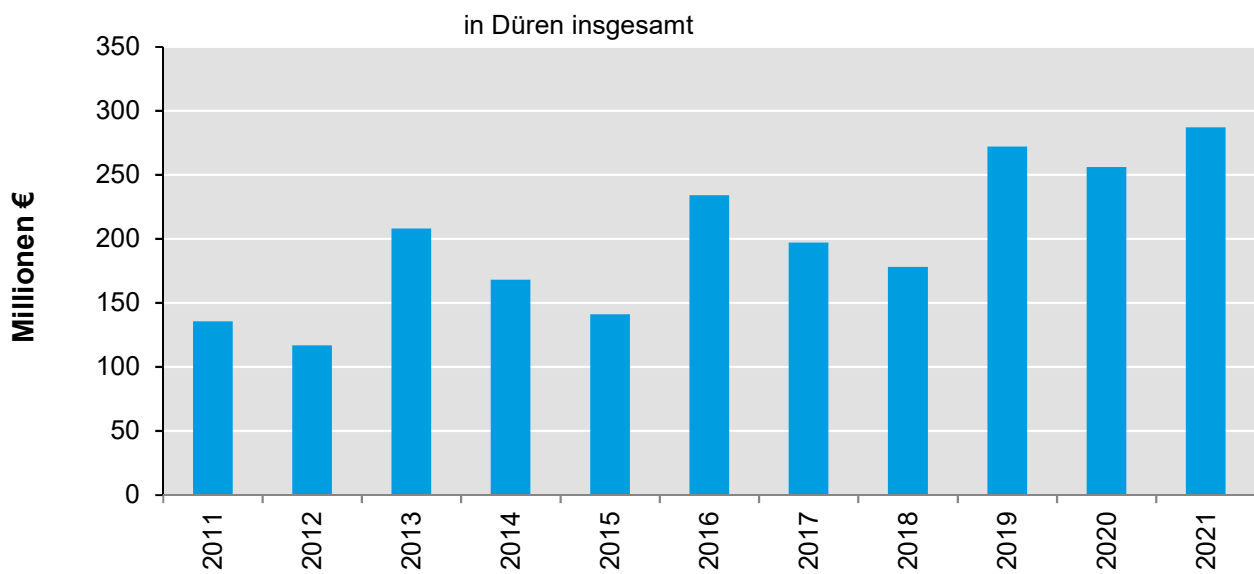


Abbildung 4: Geldumsatz

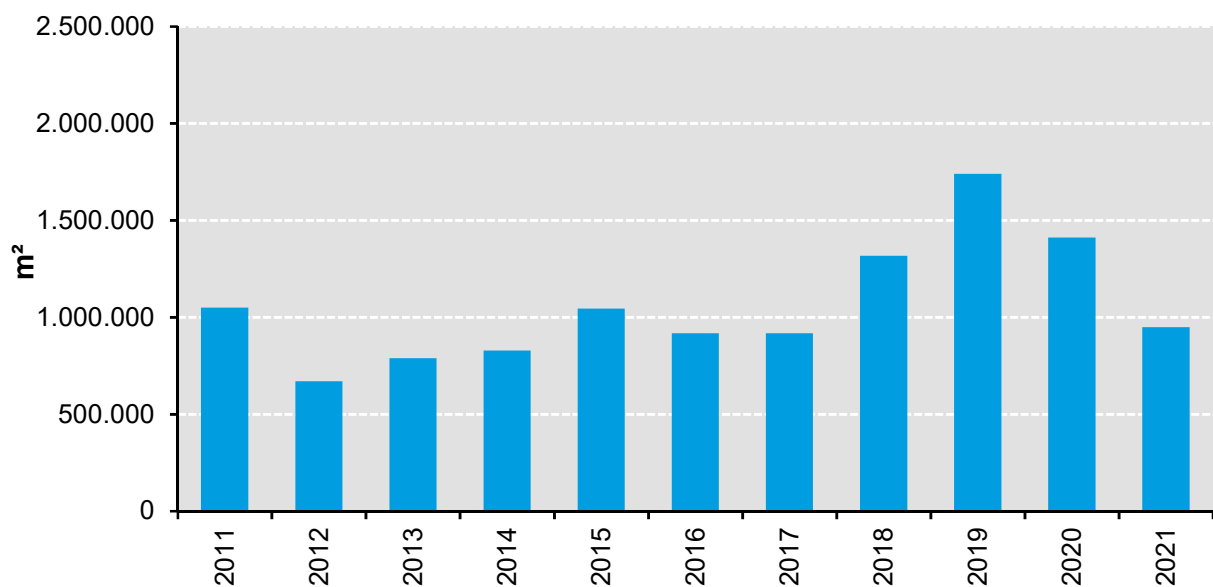


Abbildung 5: Flächenumsatz in Quadratmeter

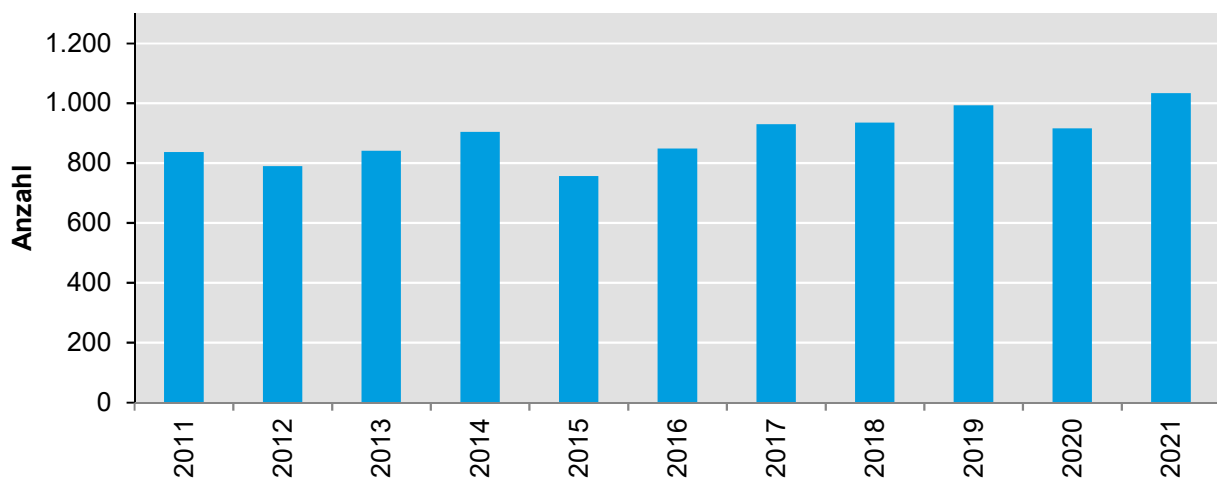


Abbildung 6: Anzahl der Verkäufe

3 Unbebaute Grundstücke

Hinweis:

In diesem Kapitel werden u.a. Bodenwerte und keine Bodenrichtwerte behandelt.

Bodenrichtwerte können im Internet unter der Adresse **www.boris.nrw.de** kostenfrei eingesehen werden.
Die örtlichen Fachinformationen sind zu beachten.

3.1 Individueller Wohnungsbau

Umsatzentwicklungen

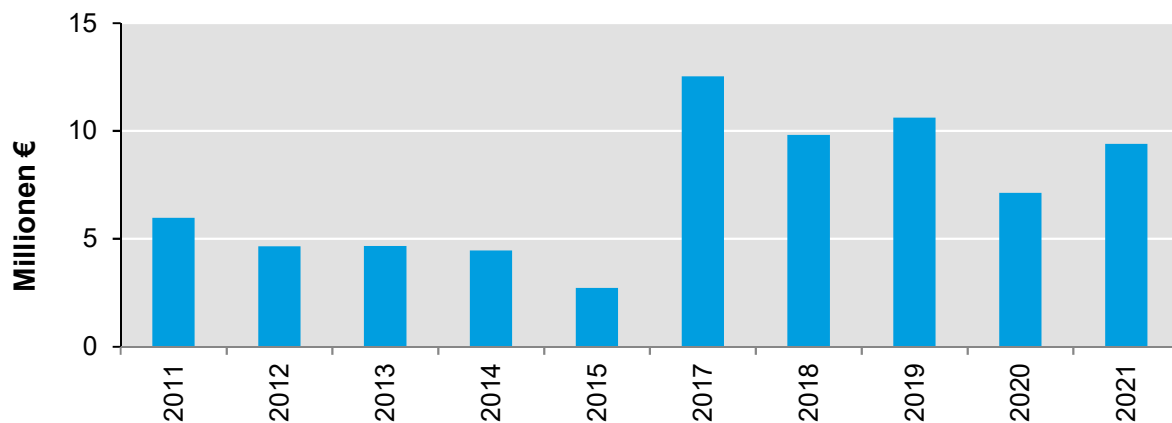


Abbildung 7: Geldumsatz

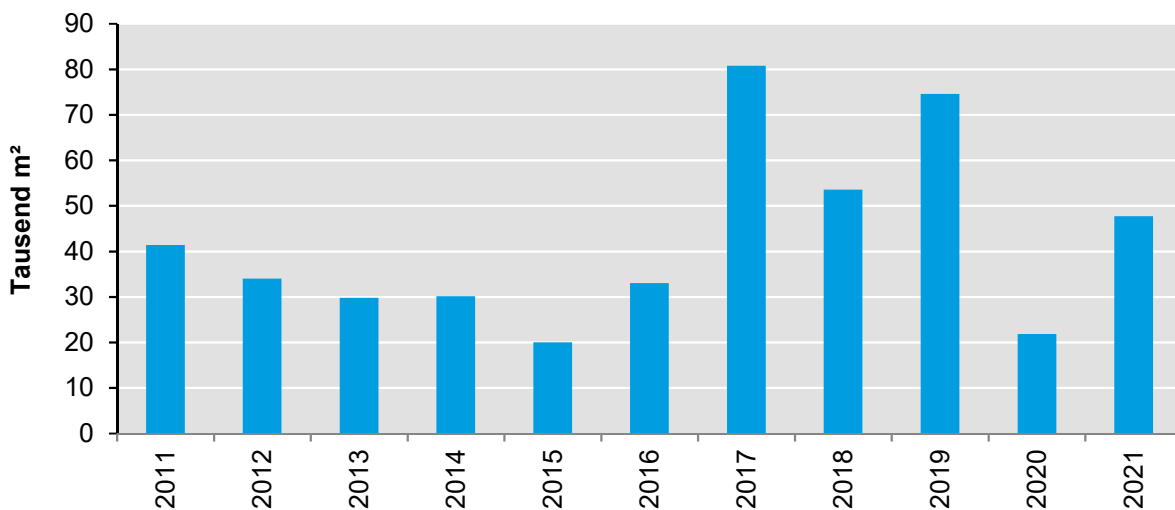


Abbildung 8: Flächenumsatz

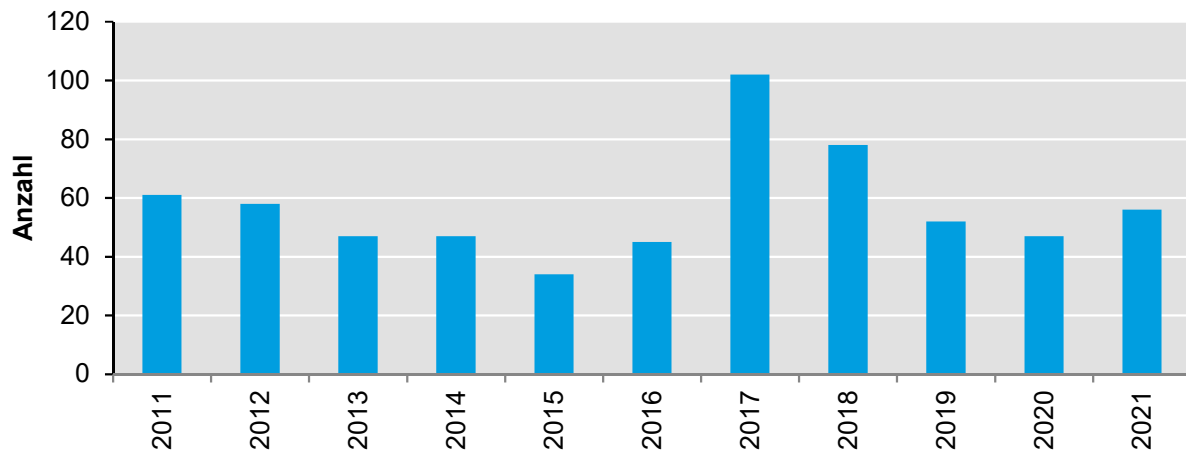


Abbildung 9: Anzahl der Verkäufe

Schwerpunkte des Marktgeschehens

Für die Verkäufe der unbebauten Wohnbaulandgrundstücke sind in den nachstehenden Graphiken jeweils die Daten der letzten 6 vergangenen Jahre zusammengefasst.

Unbebaute Wohnbaulandgrundstücke im Stadtteil „Düren“

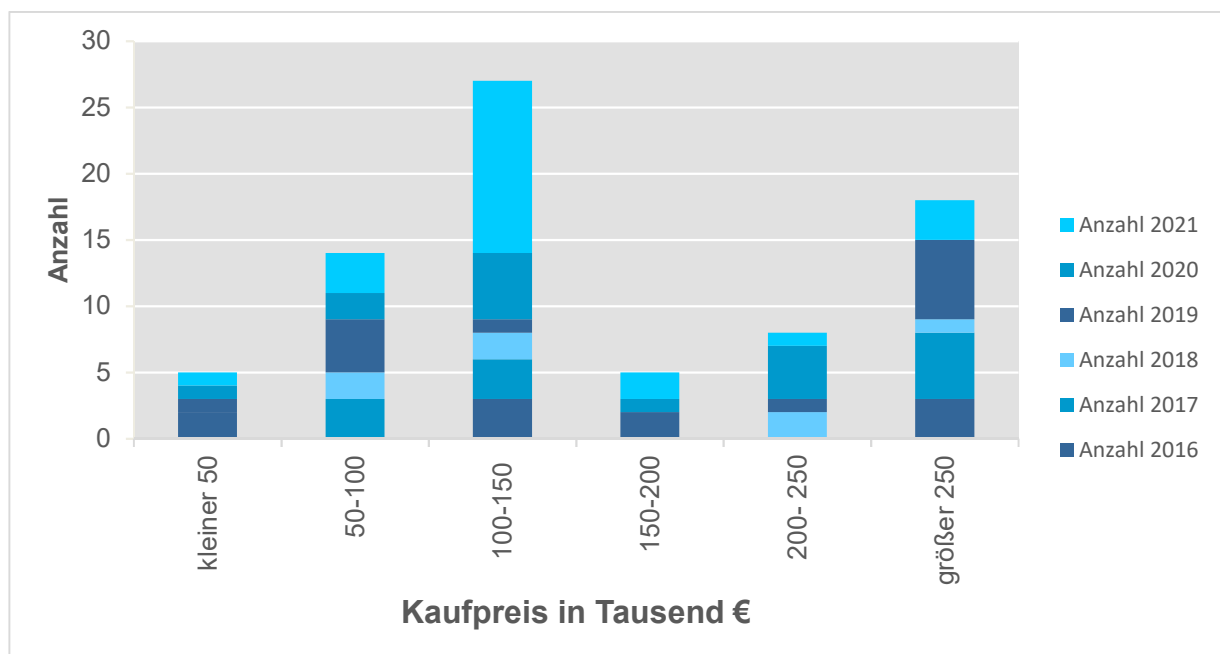


Abbildung 10: Kaufpreishäufigkeit (€) für Wohnbauland im Stadtteil „Düren“

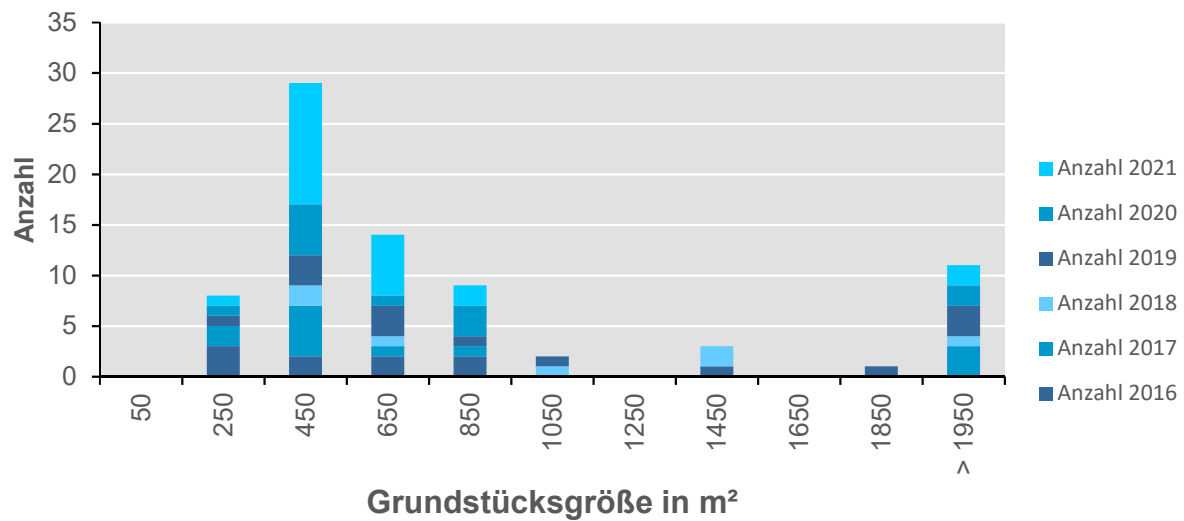


Abbildung 11: Häufigkeit veräußerter Grundstücksgrößen (m²) im Stadtteil „Düren“

Unbebaute Wohnbaulandgrundstücke in den Stadtteilen außer „Düren“

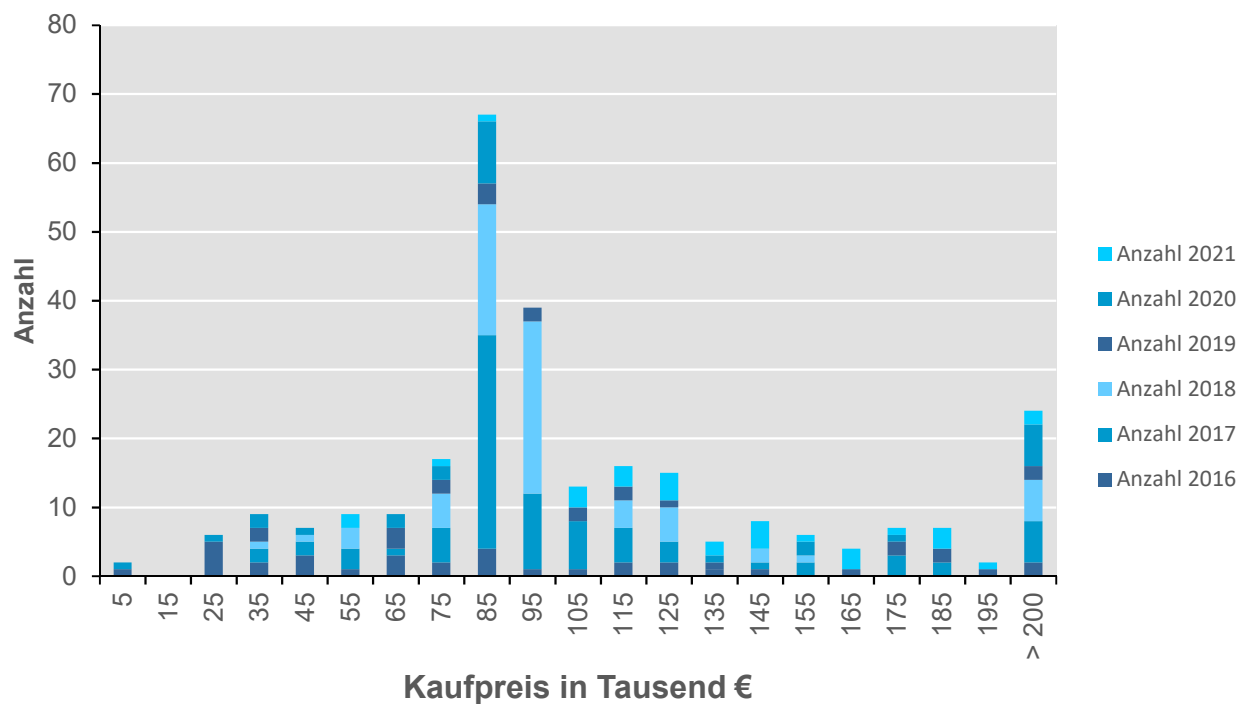


Abbildung 12: Kaufpreishäufigkeit (€) für Wohnbauland in den Stadtteilen außer „Düren“

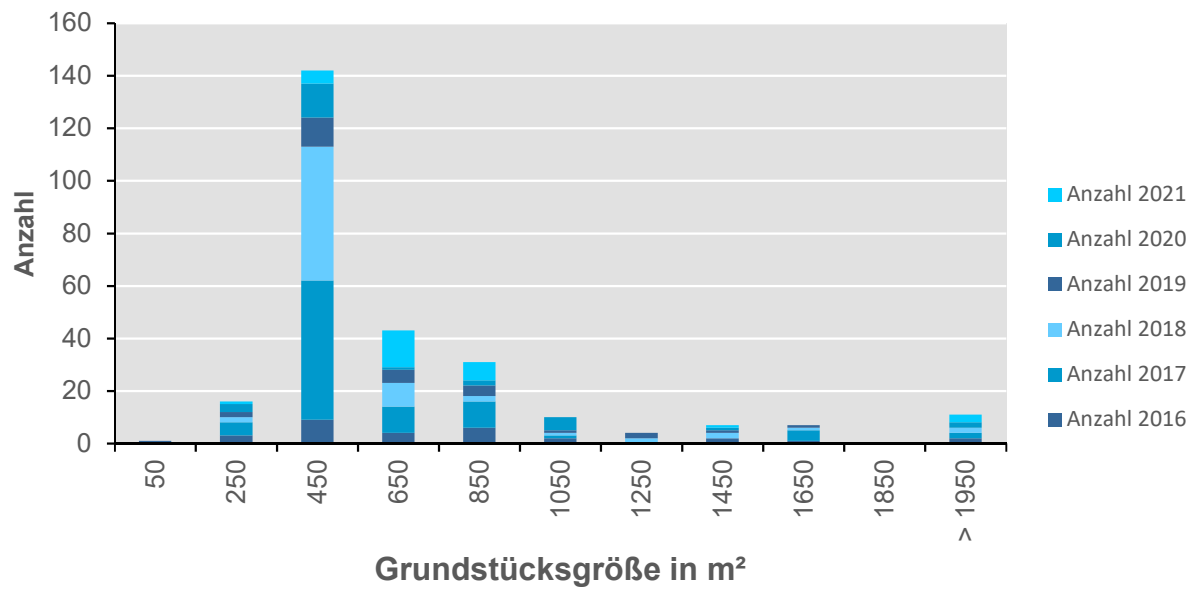


Abbildung 13: Häufigkeit veräußerter Grundstücksgrößen (m²) in den Stadtteilen außer „Düren“

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.

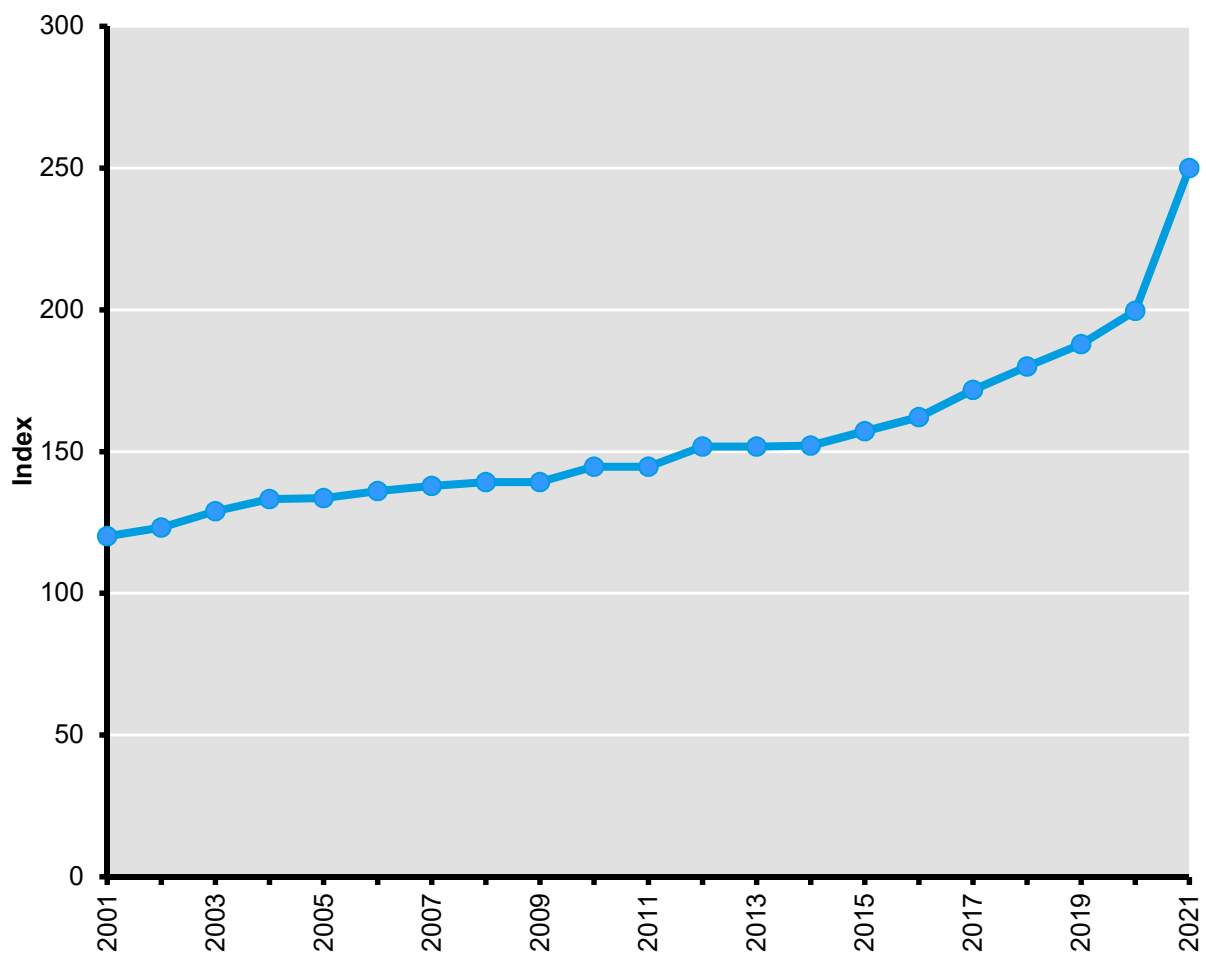


Abbildung 14: Die Entwicklung des Bodenwertniveaus für baureifes Wohnbauland auf dem Dürener Grundstücksmarkt – Stadtteile „außer Düren“

Wohnbauland -Stadtteile Dürens-

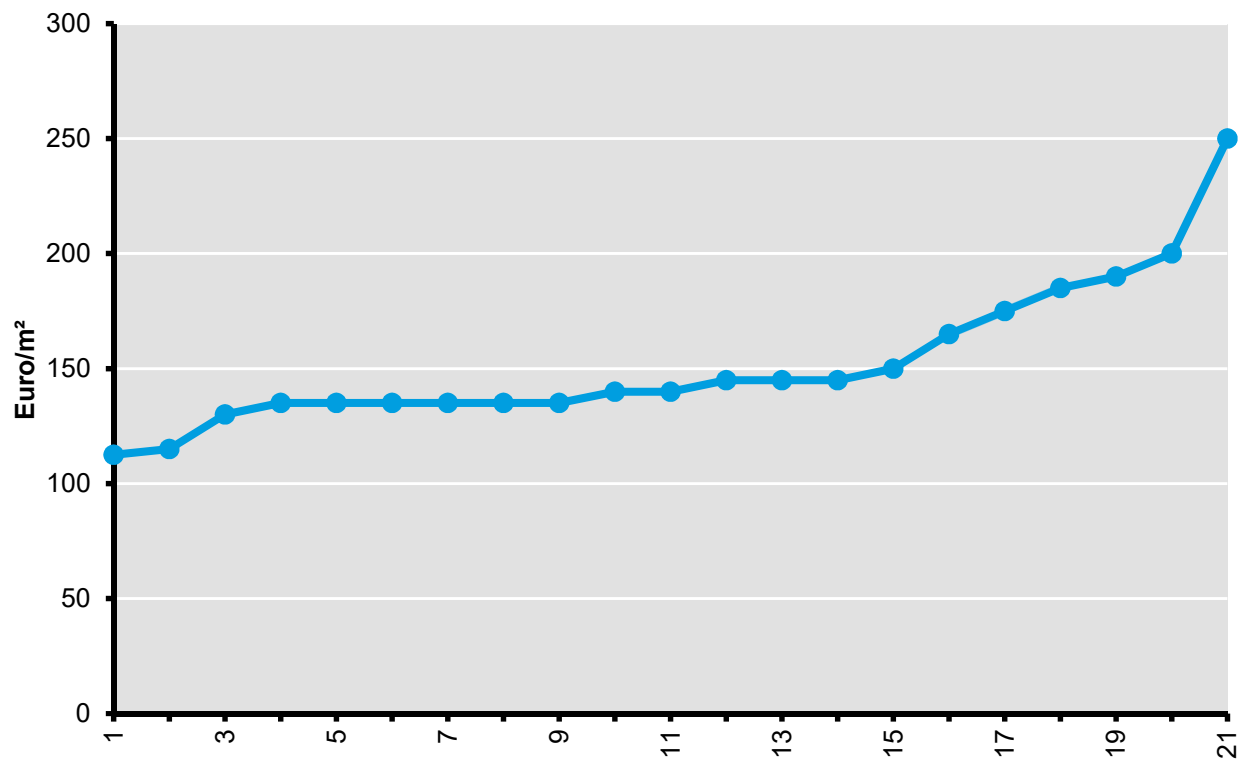


Abbildung 15: Bodenwertentwicklung in Arnoldsweiler

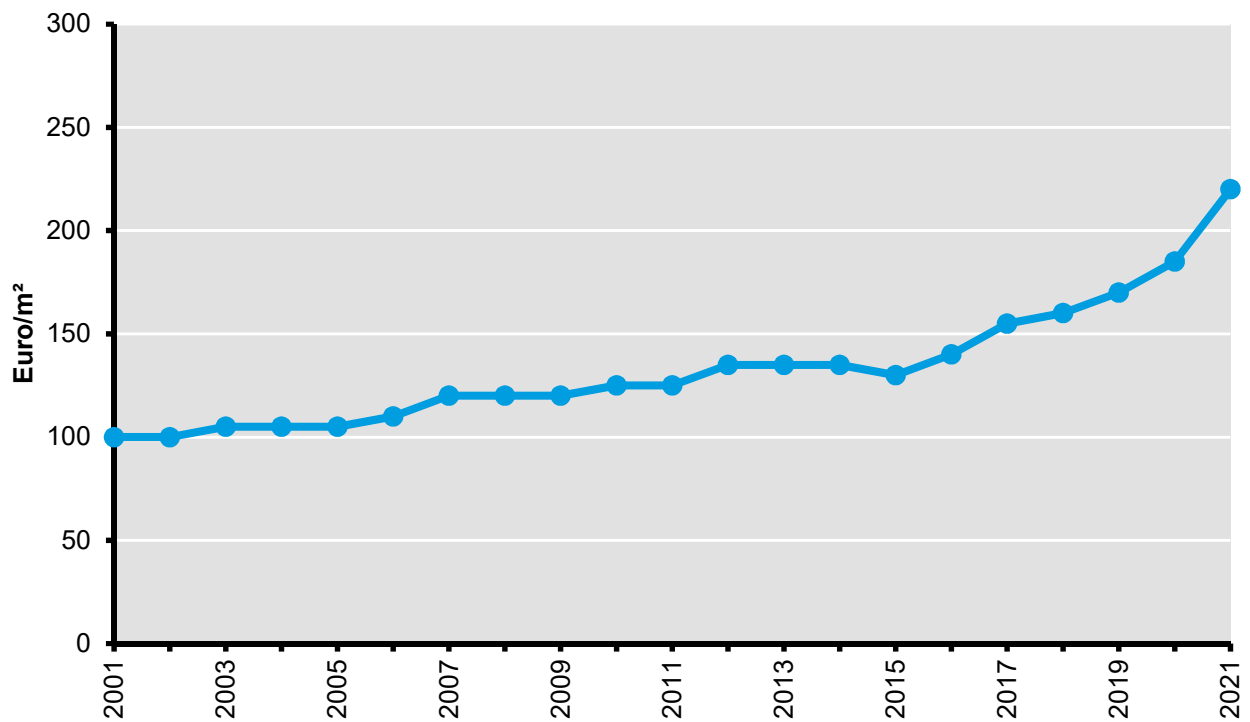


Abbildung 16: Bodenwertentwicklung in Berzbuir

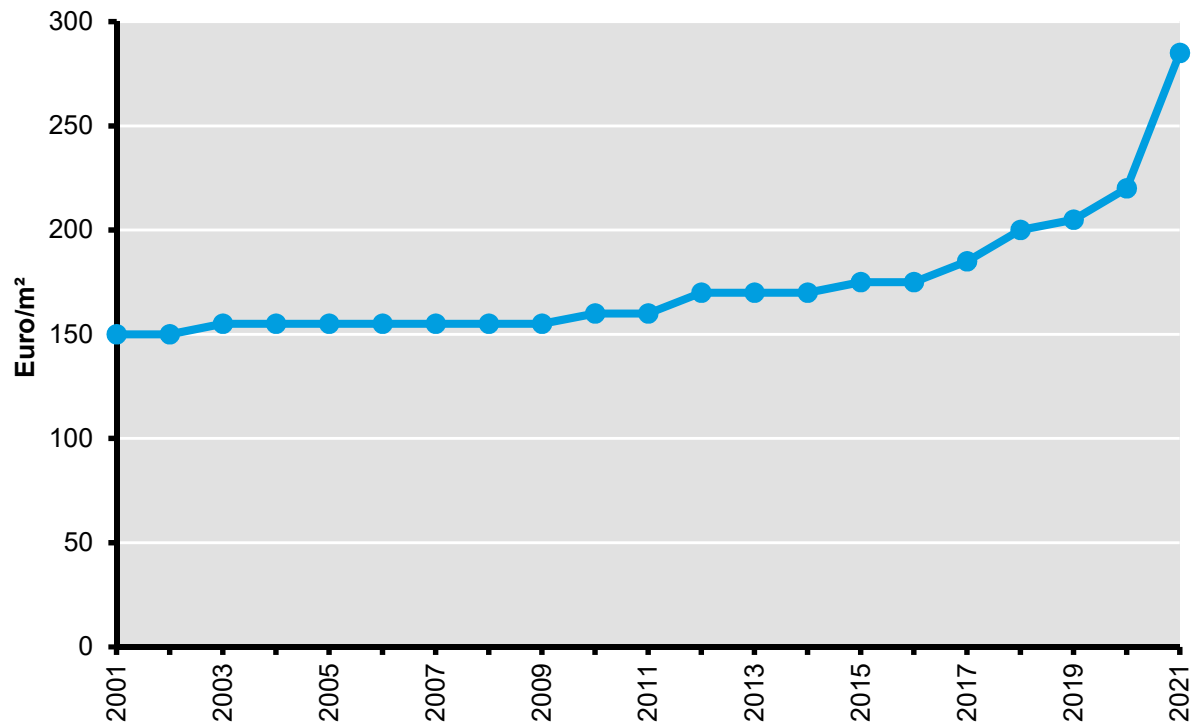


Abbildung 17: Bodenwertentwicklung in Birgel

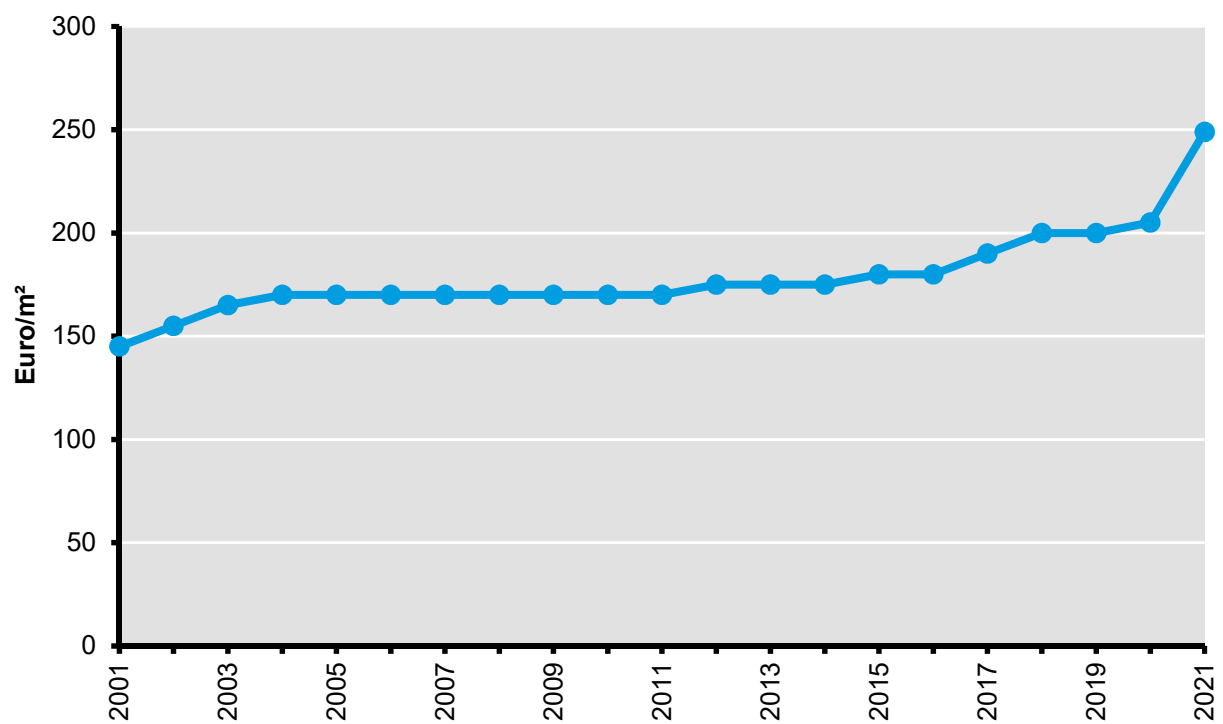


Abbildung 18: Bodenwertentwicklung in Birkesdorf

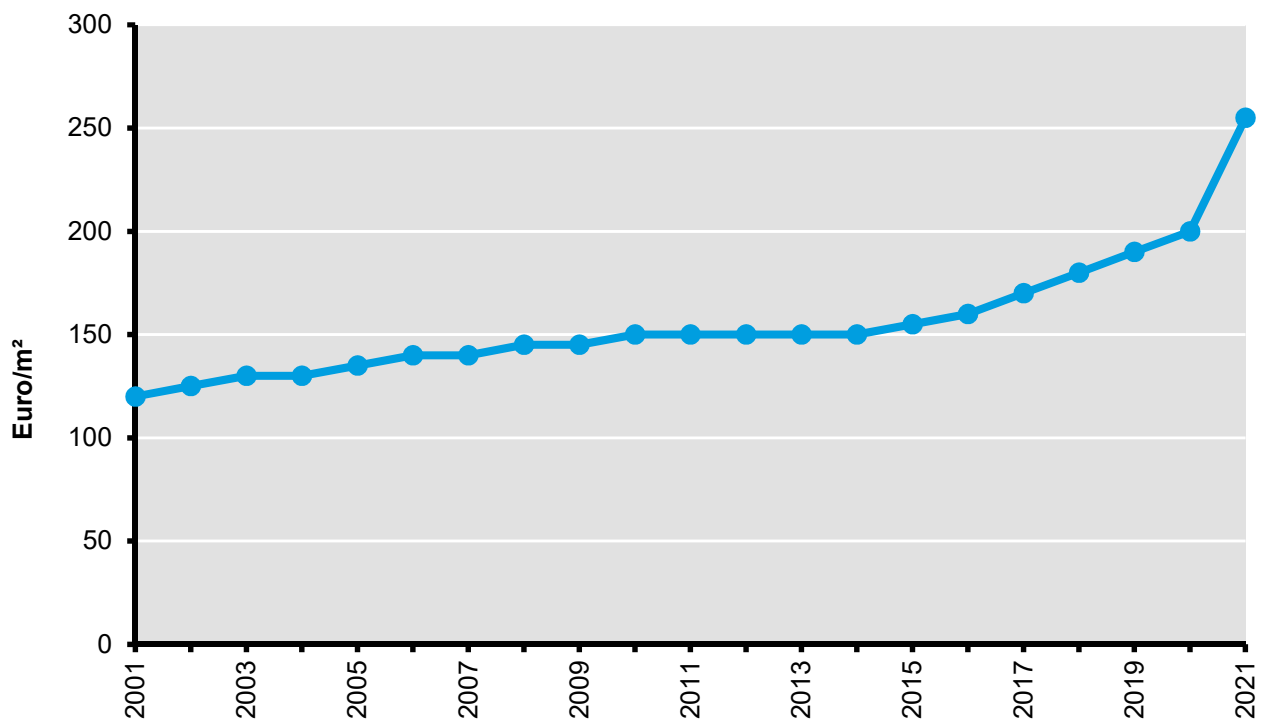


Abbildung 19: Bodenwertentwicklung in Derichweiler

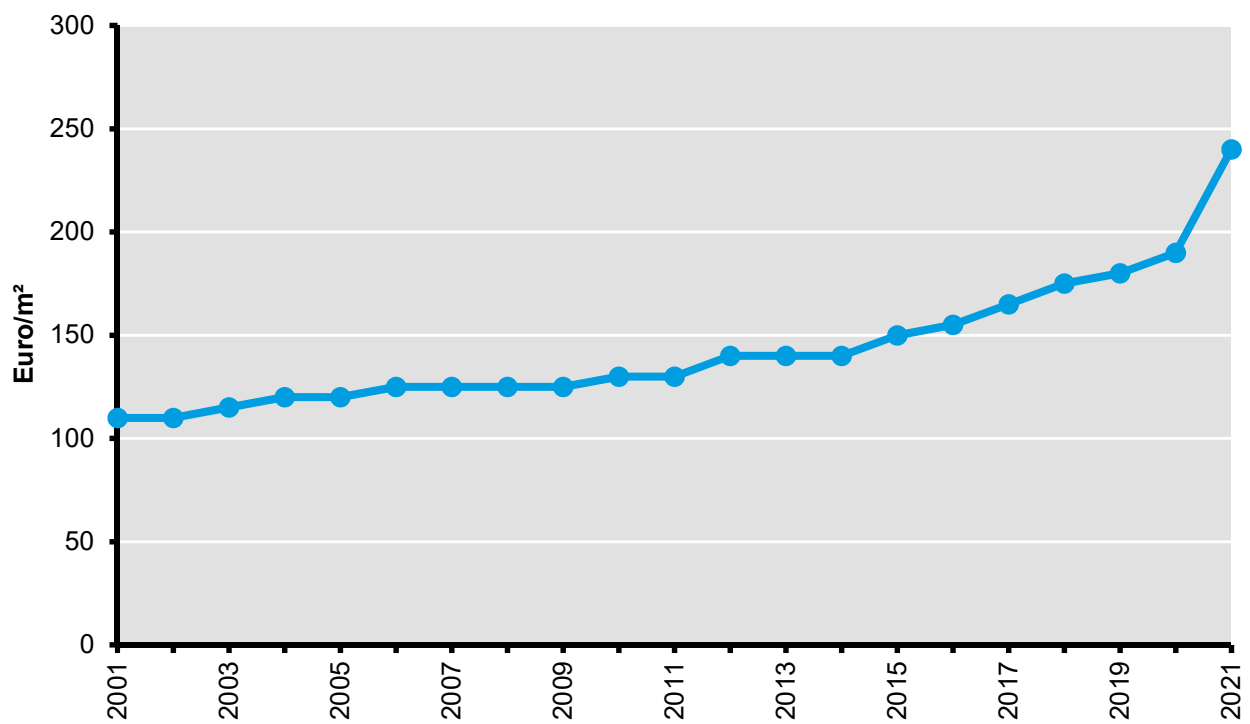


Abbildung 20: Bodenwertentwicklung in Echtz

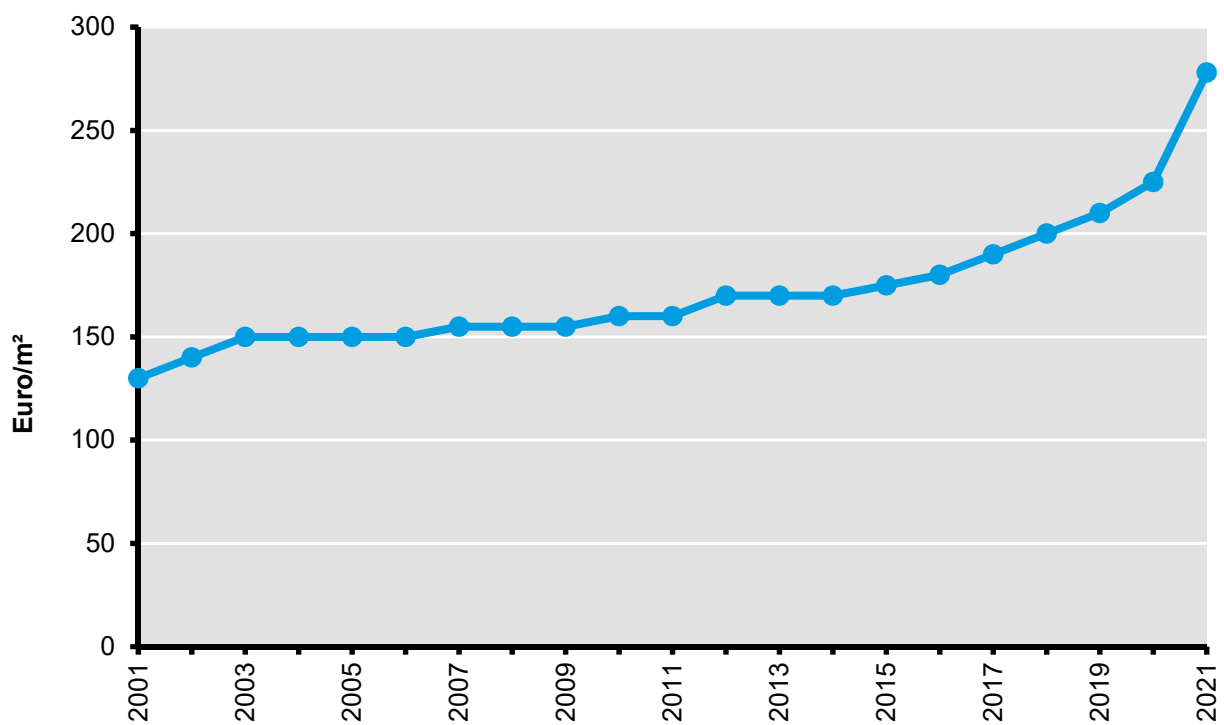


Abbildung 21: Bodenwertentwicklung in Gürzenich

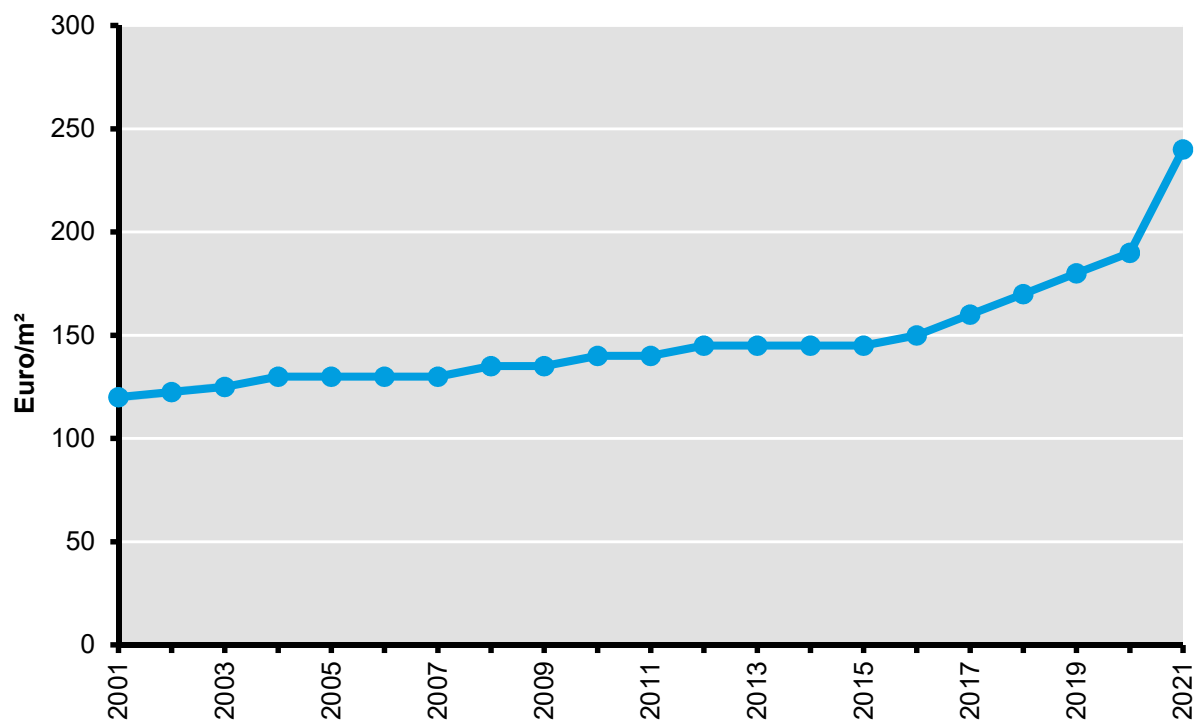


Abbildung 22: Bodenwertentwicklung in Hoven

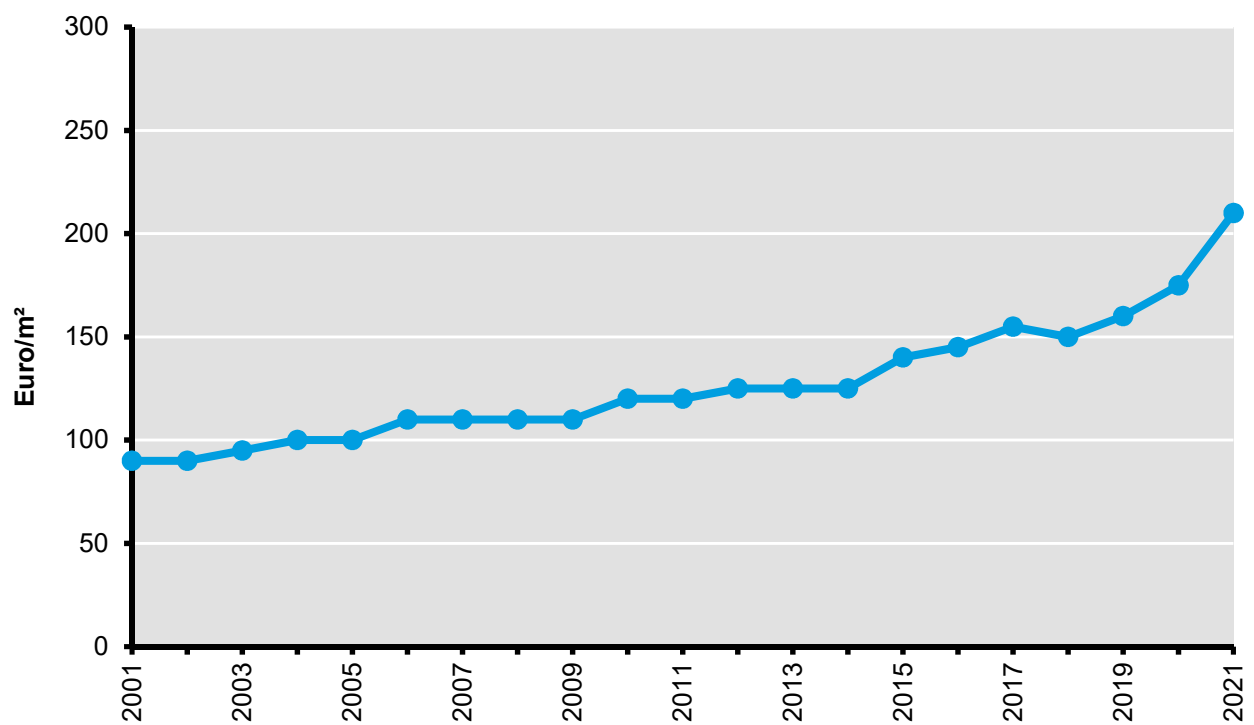


Abbildung 23: Bodenwertentwicklung in Kufferath

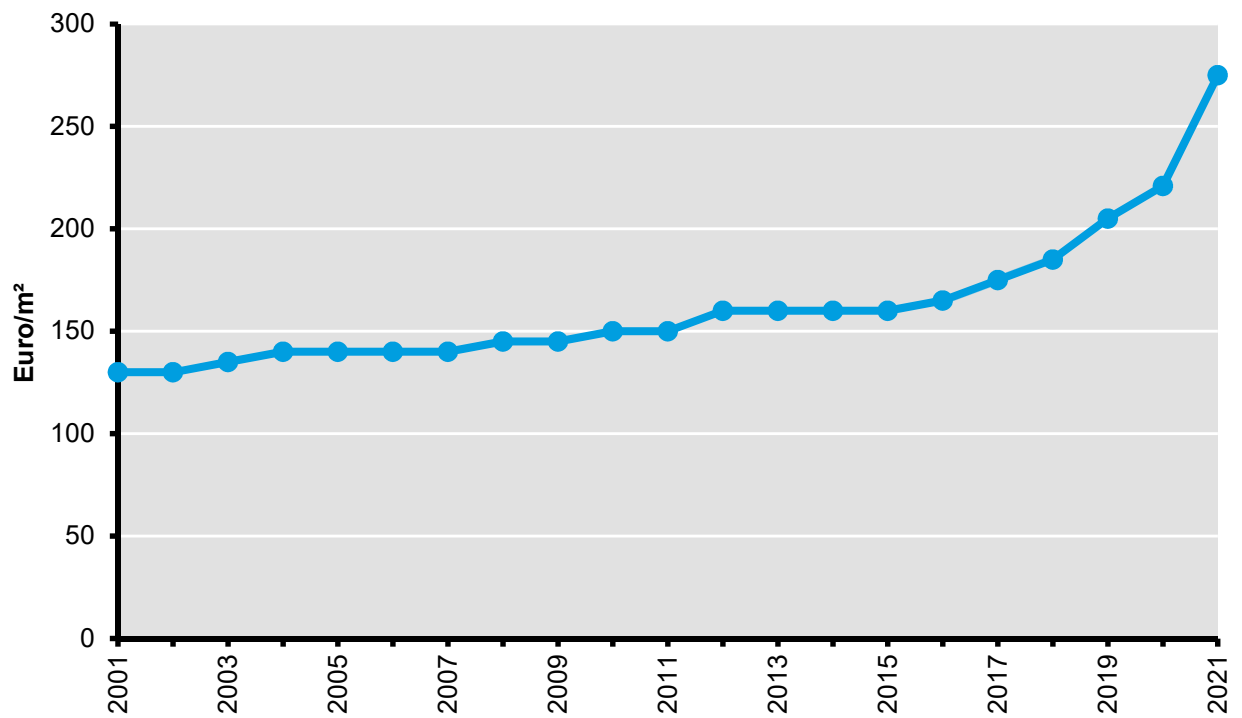


Abbildung 24: Bodenwertentwicklung in Lendersdorf

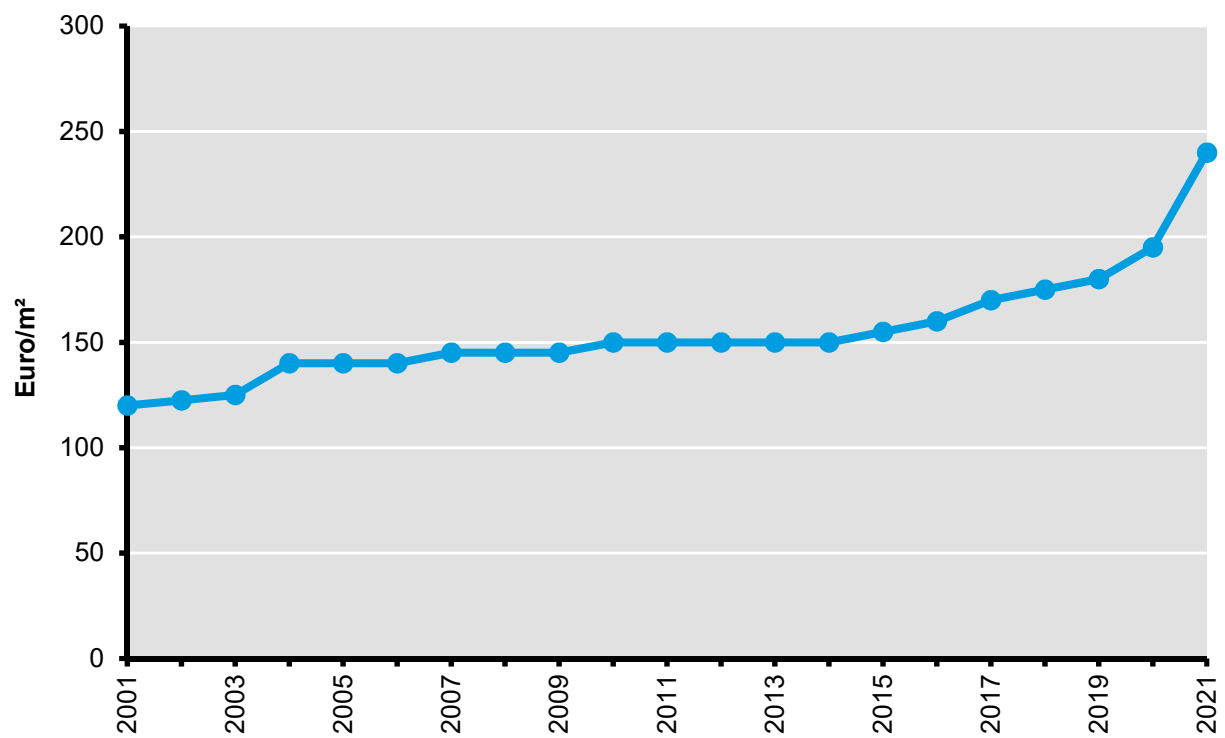


Abbildung 25: Bodenwertentwicklung in Mariaweiler

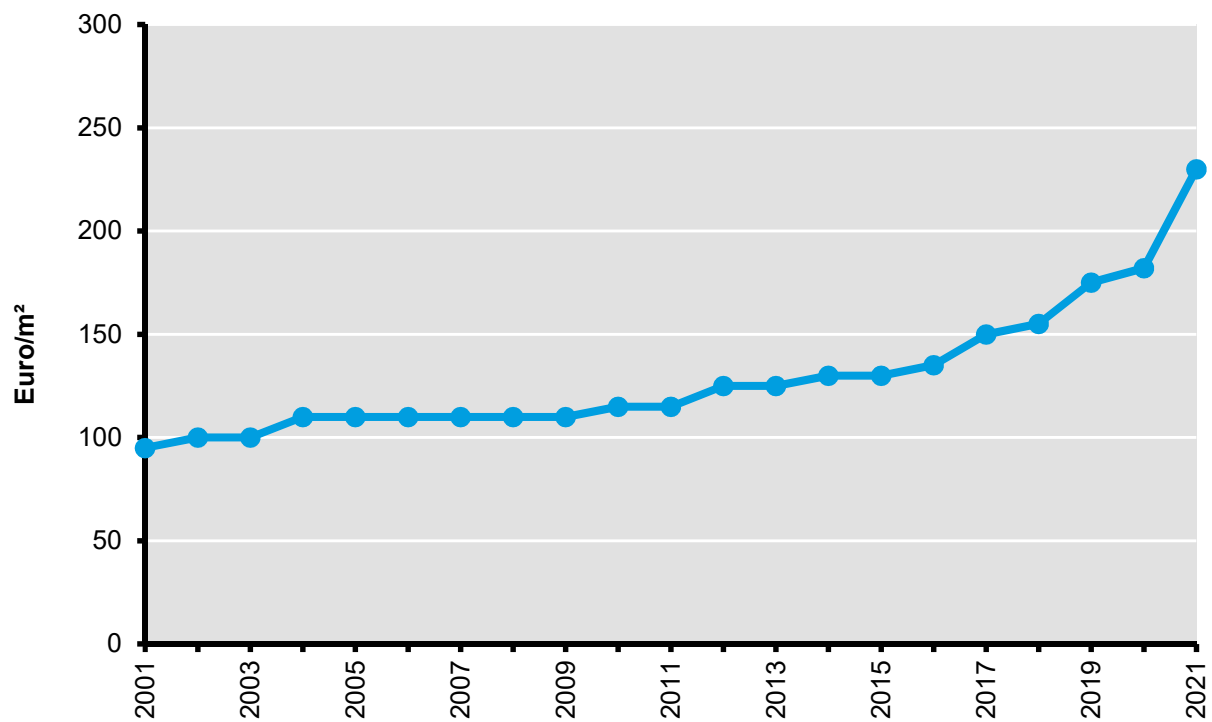


Abbildung 26: Bodenwertentwicklung in Merken

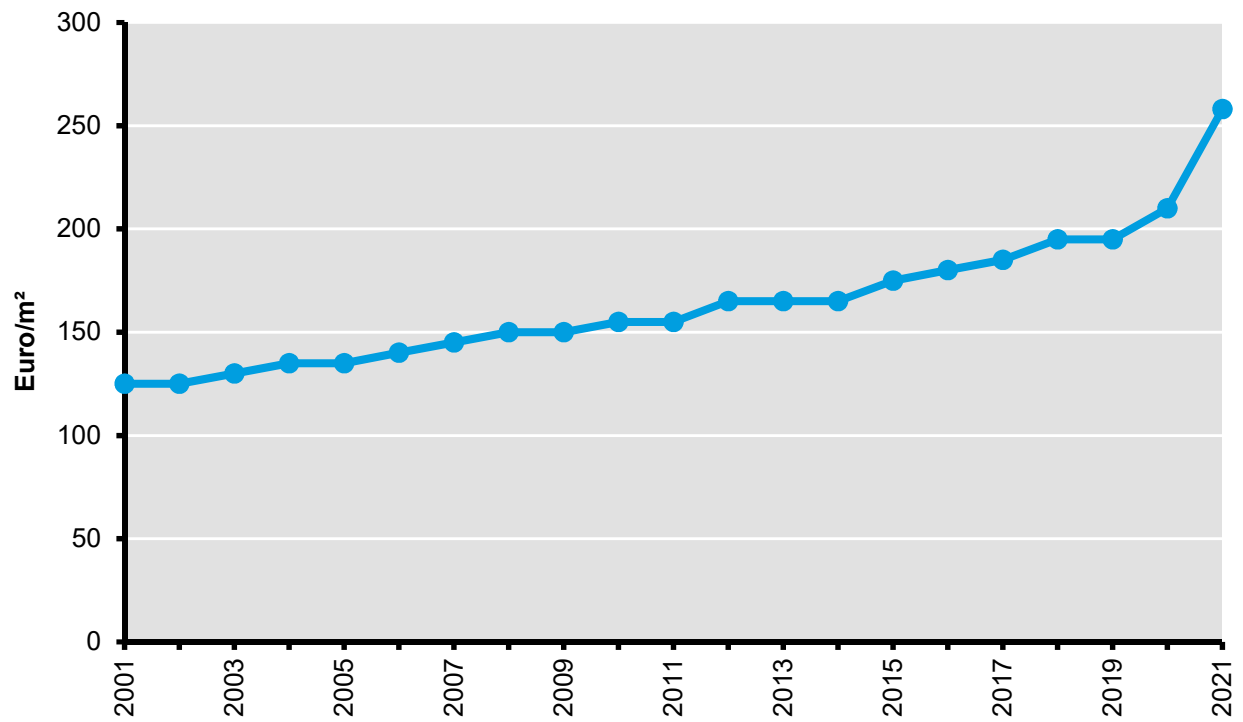


Abbildung 27: Bodenwertentwicklung in Niederau

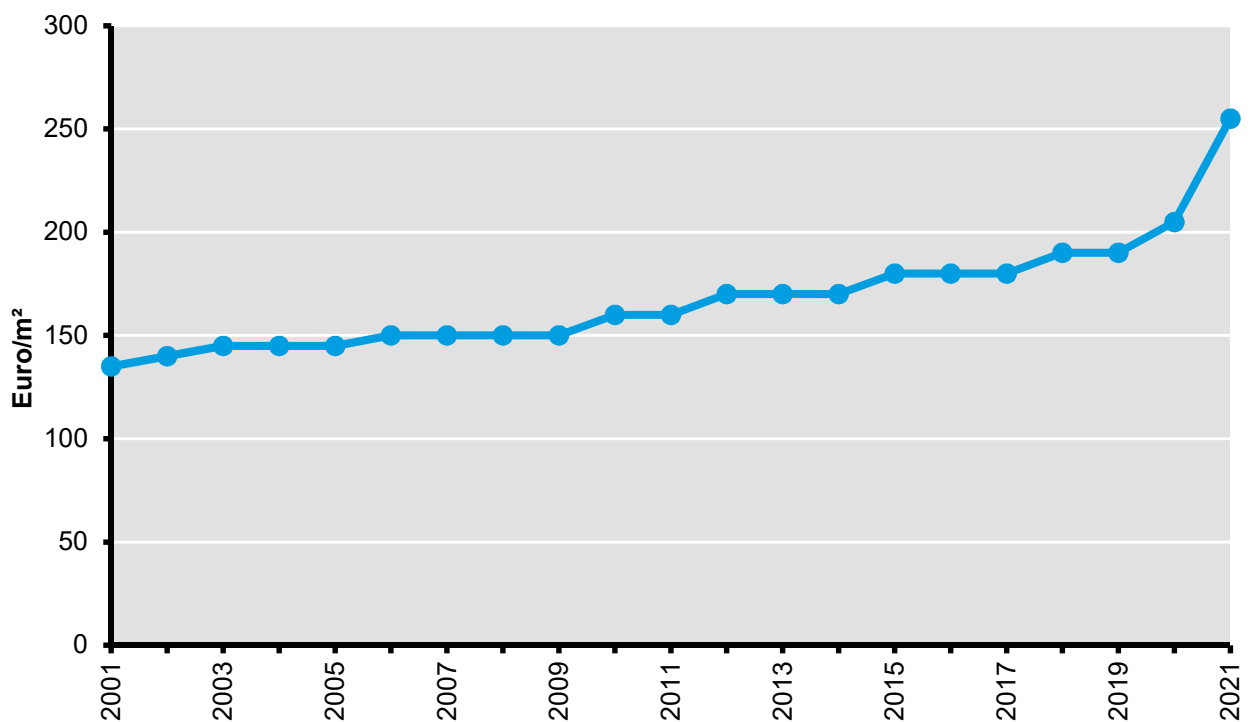


Abbildung 28: Bodenwertentwicklung in Rölsdorf

3.2 Gewerbe- und Industriegrundstücke

Umsatzentwicklungen

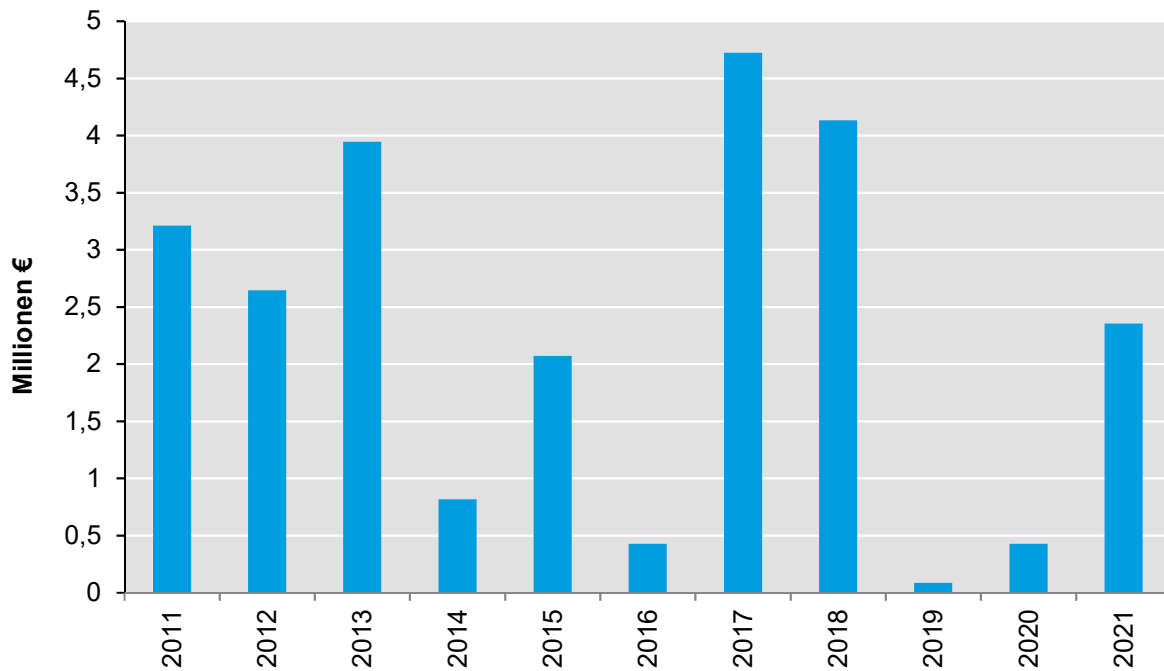


Abbildung 29: Geldumsatz

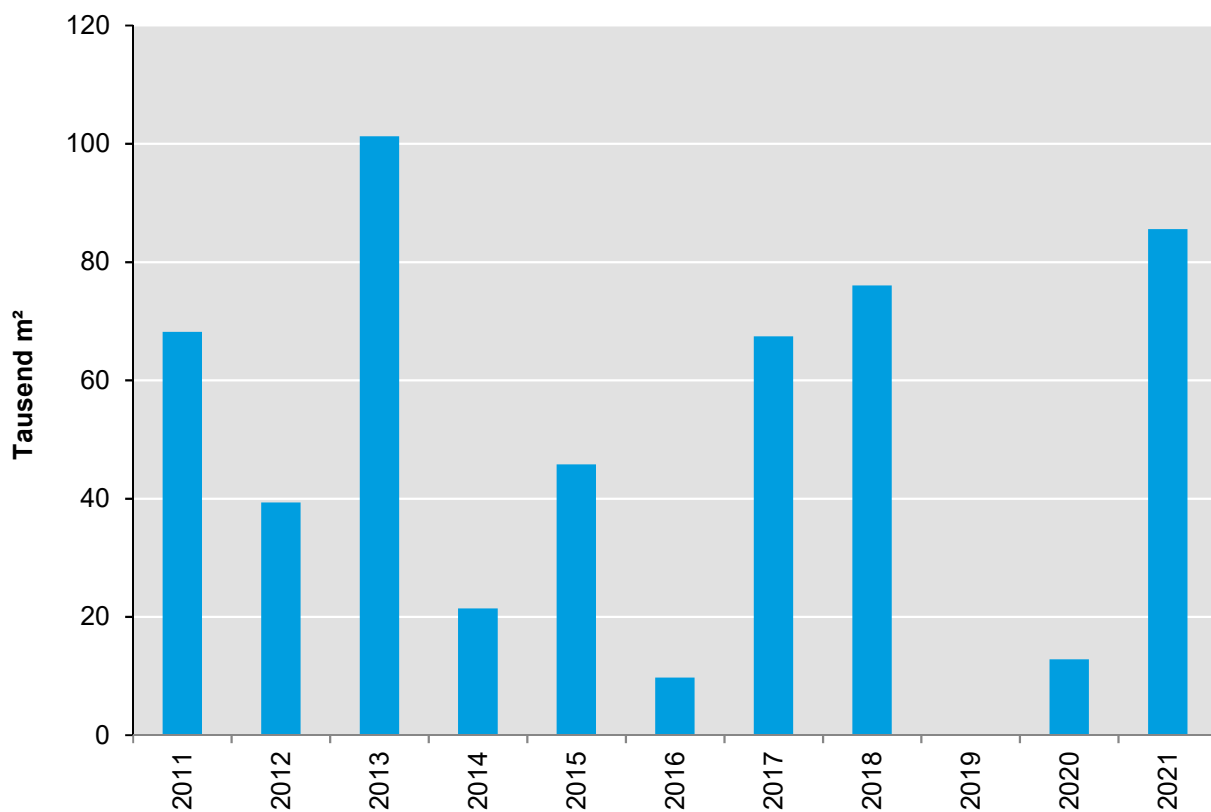


Abbildung 30: Flächenumsatz

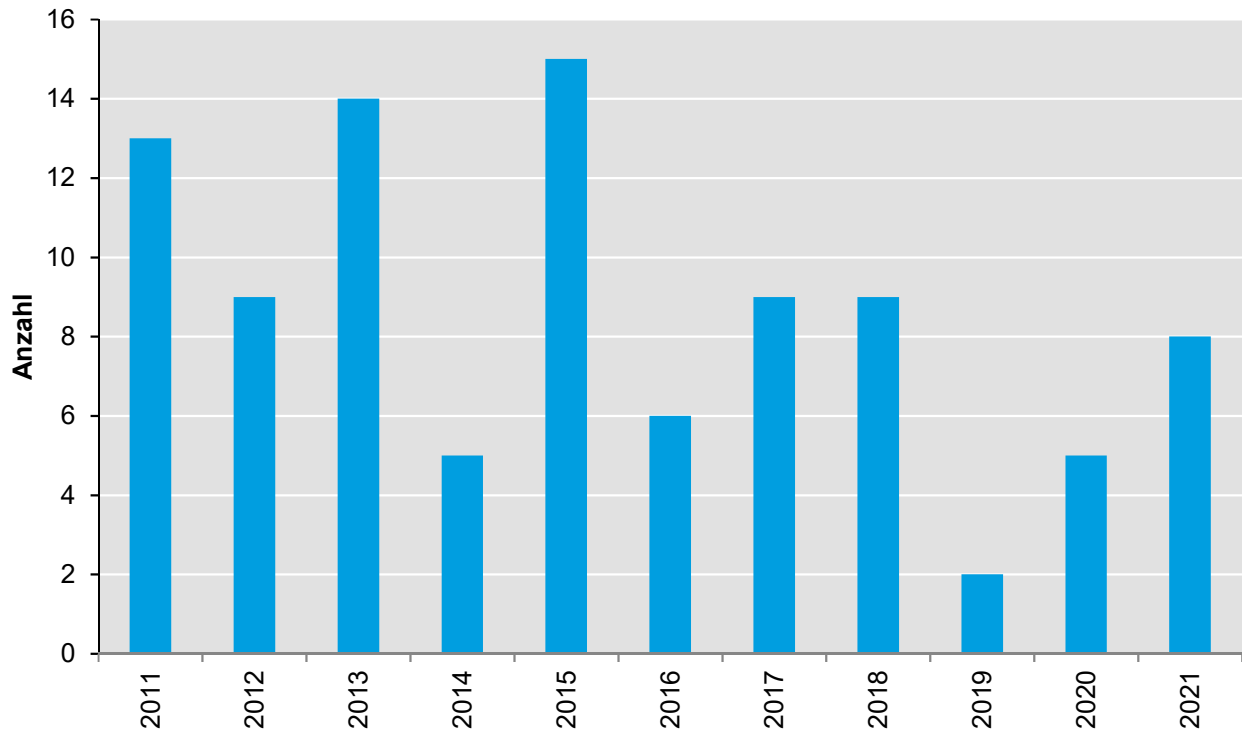


Abbildung 31: Anzahl der Verkäufe

3.3 Landwirtschaftliche Flächen

Umsatzentwicklungen

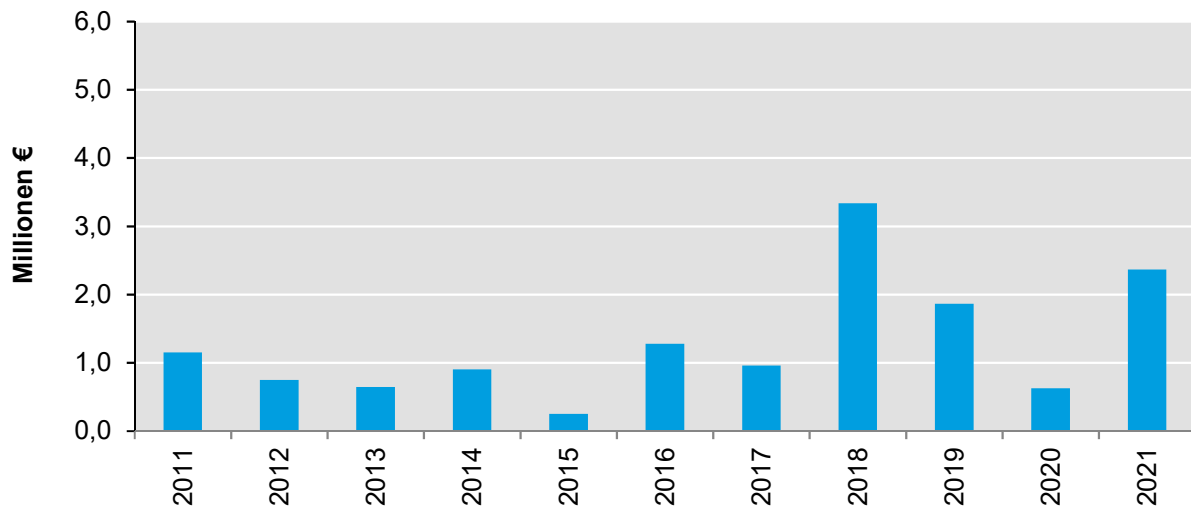


Abbildung 32: Geldumsatz

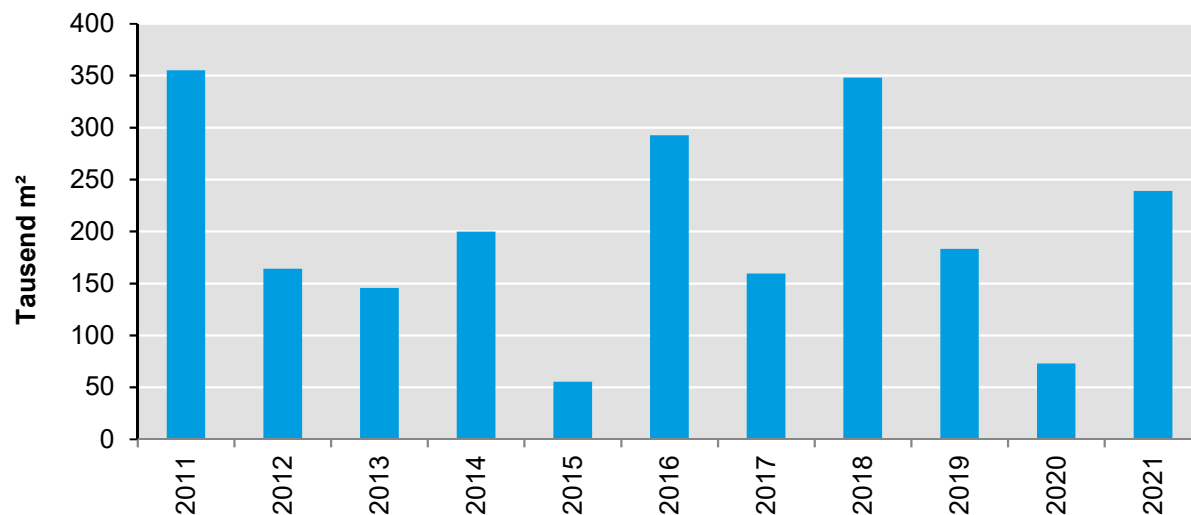


Abbildung 33: Flächenumsatz

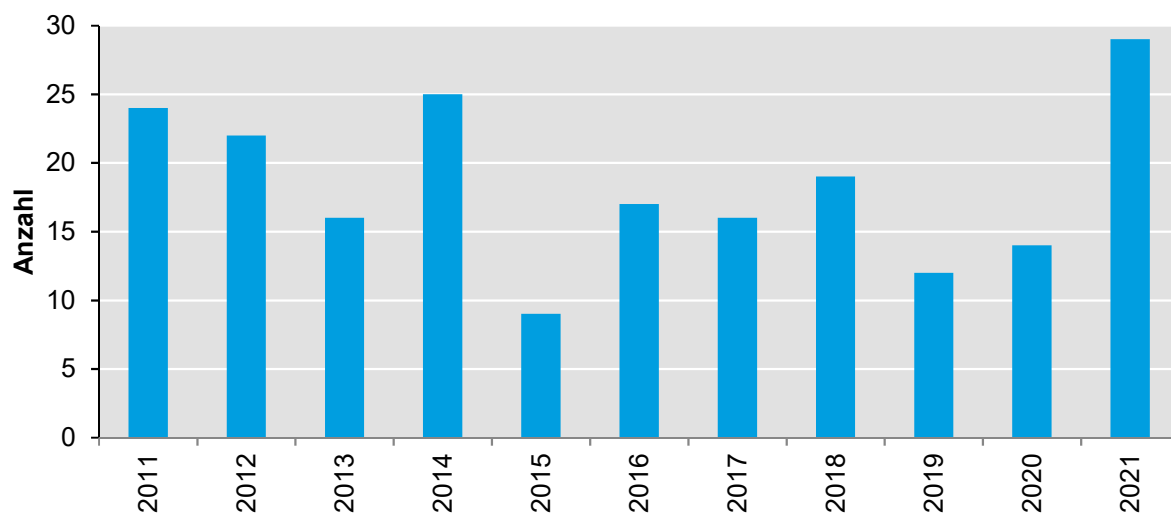


Abbildung 34: Anzahl der Verkäufe

Bodenwertentwicklung

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

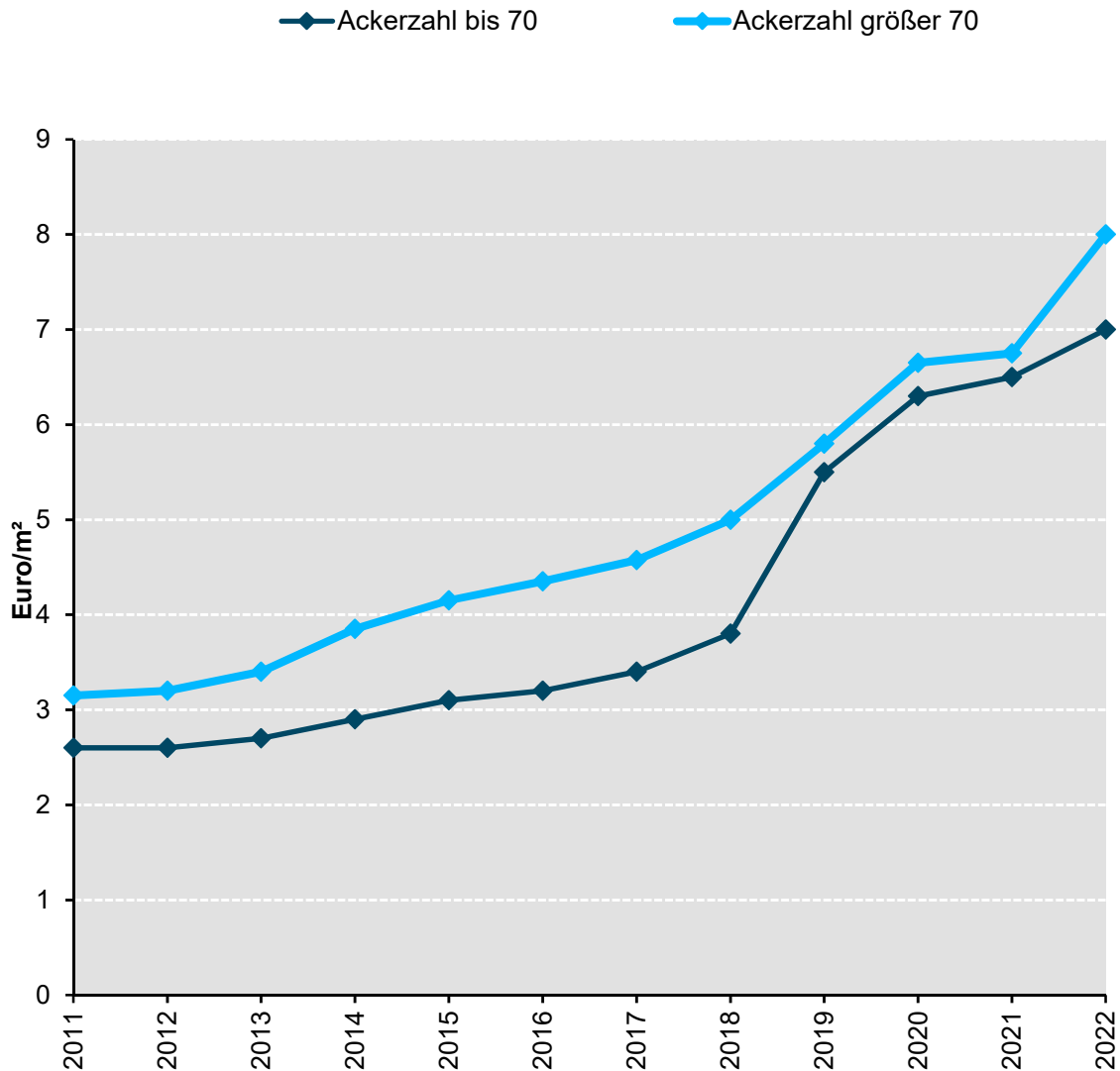


Abbildung 35: Bodenwertentwicklung für Ackerland

3.4 Rohbauland

Umsatzentwicklung

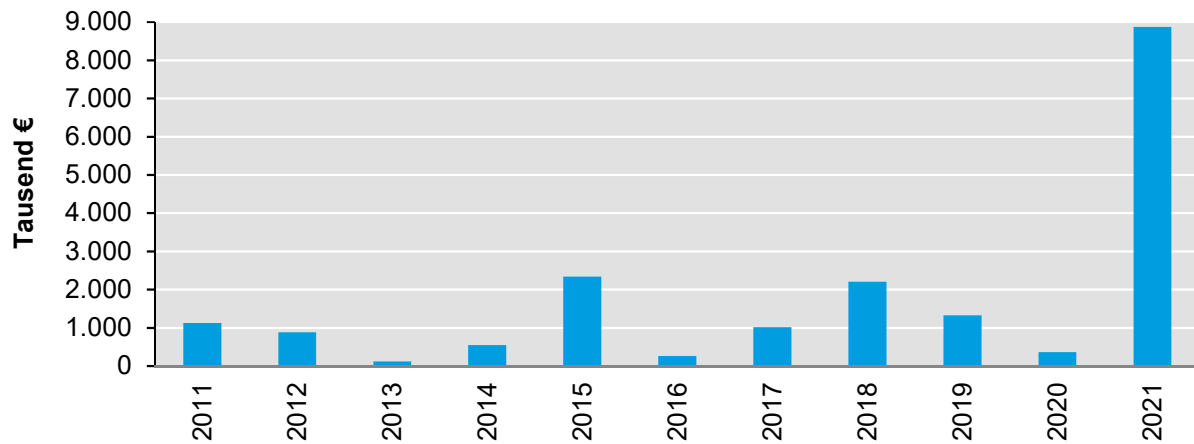


Abbildung 36: Geldumsatz

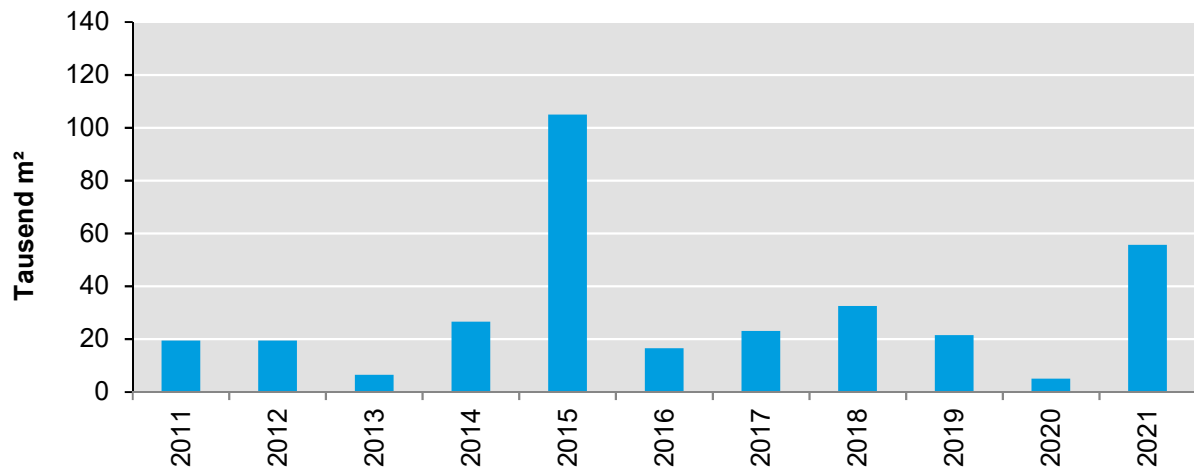


Abbildung 37: Flächenumsatz

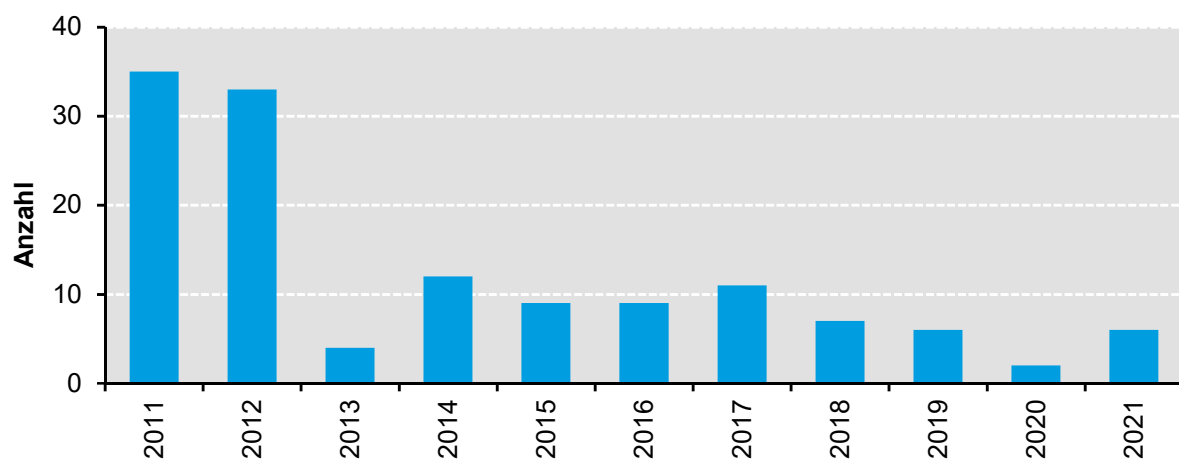


Abbildung 38: Anzahl der Verkäufe

4 Bebaute Grundstücke

4.1 Mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke

Umsatzentwicklungen

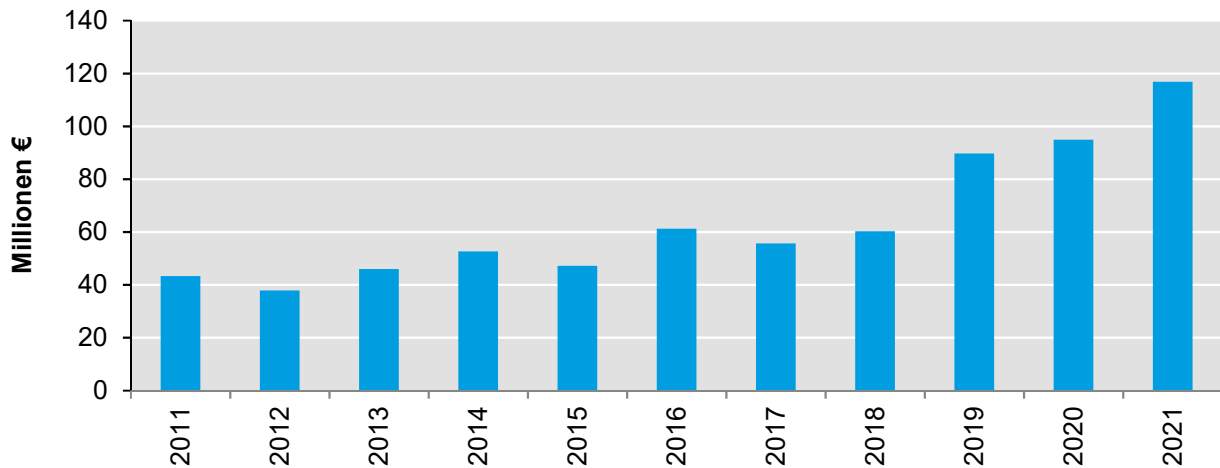


Abbildung 39: Geldumsatz

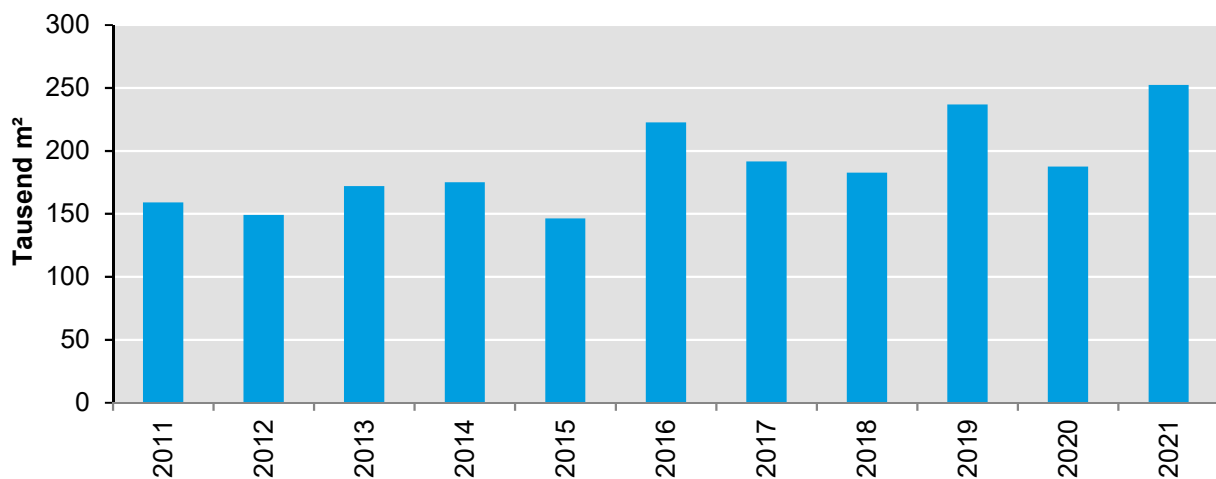


Abbildung 40: Flächenumsatz

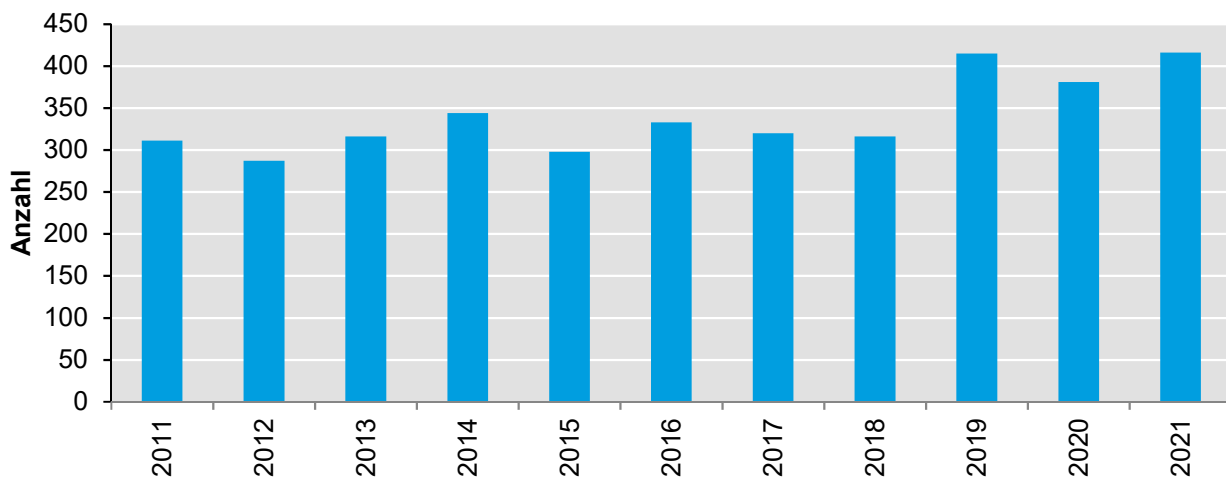


Abbildung 41: Anzahl der Verkäufe

Schwerpunkte des Marktgeschehens

Stadtteil „Düren“

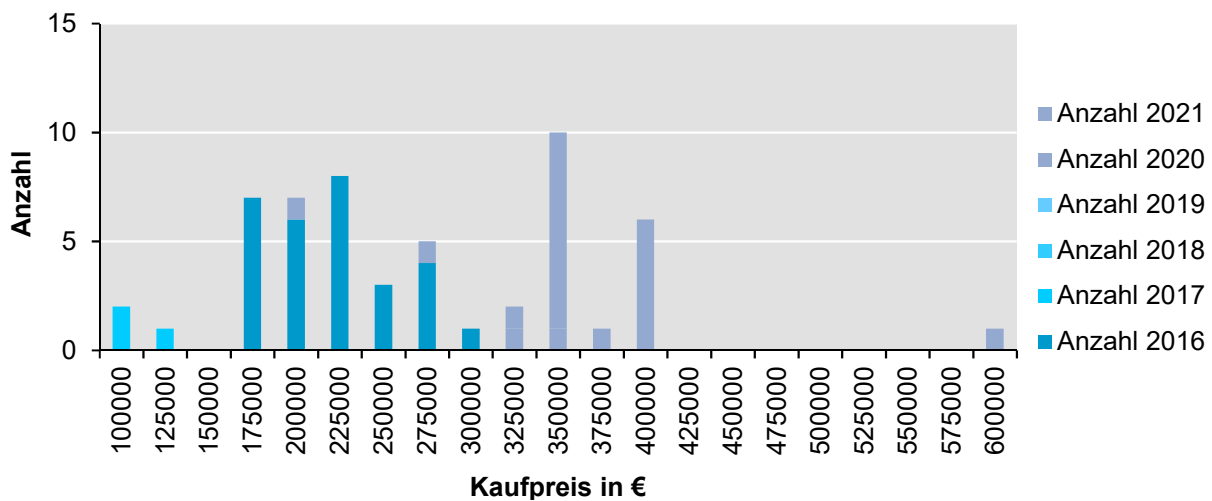


Abbildung 42: Einfamilienhäuser (Neubau, nicht älter als 3 Jahre)

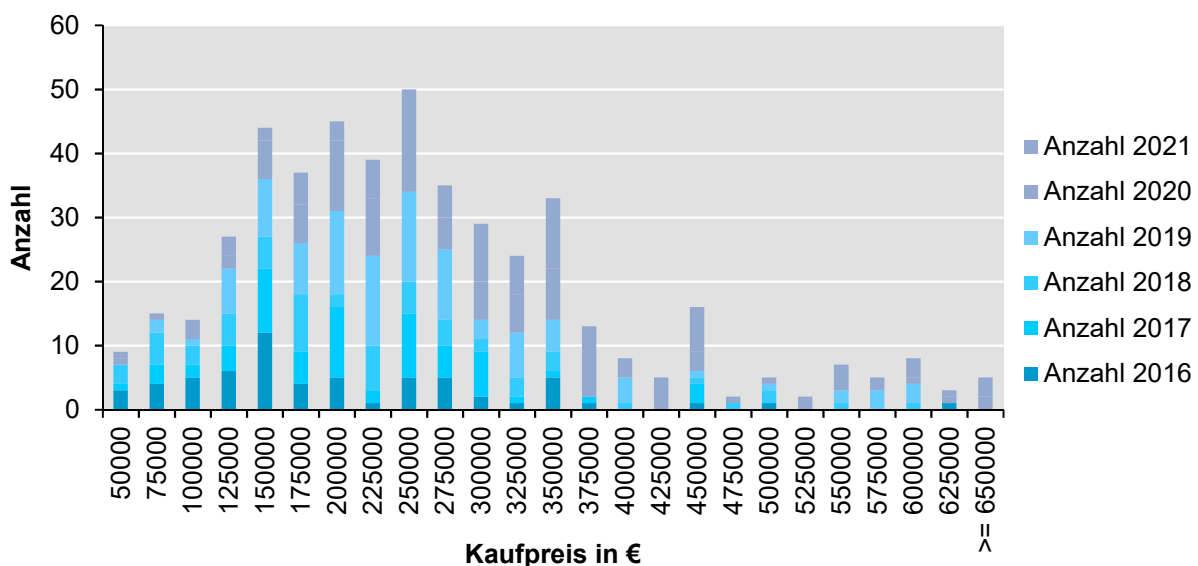


Abbildung 43: Einfamilienhäuser (Baujahr nach 1945)

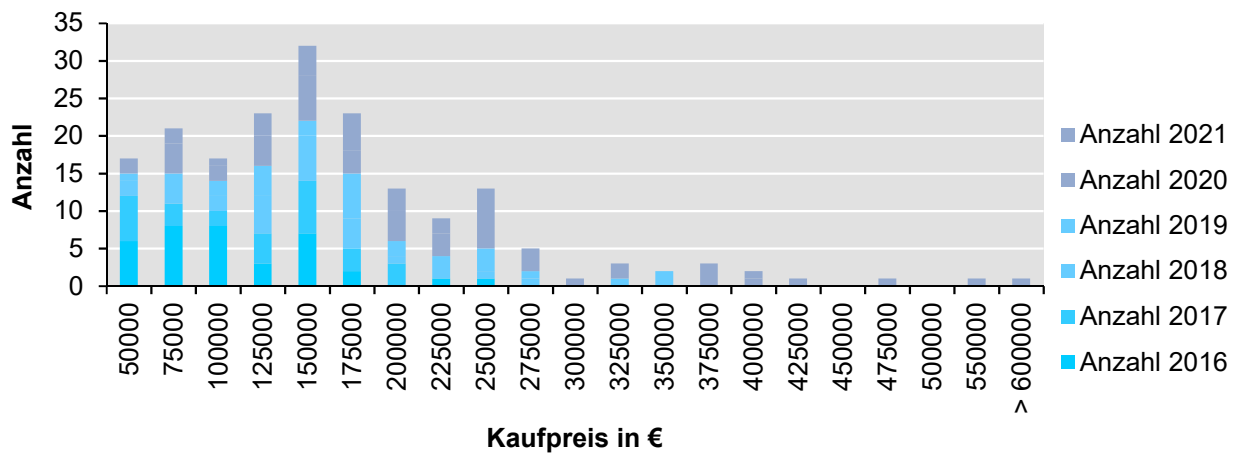


Abbildung 44: Einfamilienhäuser (Baujahr vor 1945)

Stadtteile außer „Düren“

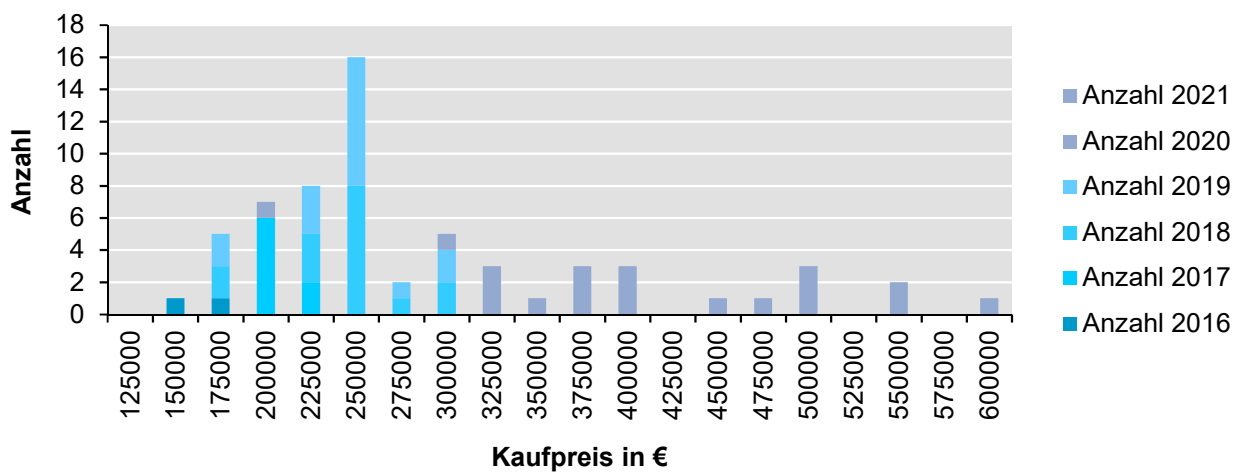


Abbildung 45: Einfamilienhäuser (Neubau, nicht älter als 3 Jahre)

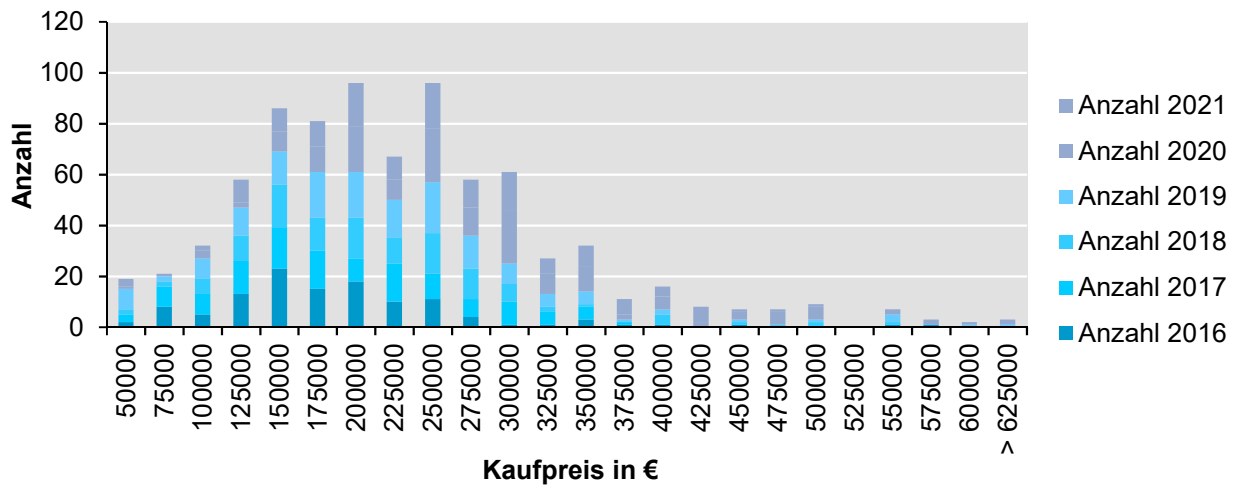


Abbildung 46: Einfamilienhäuser (Baujahr nach 1945)

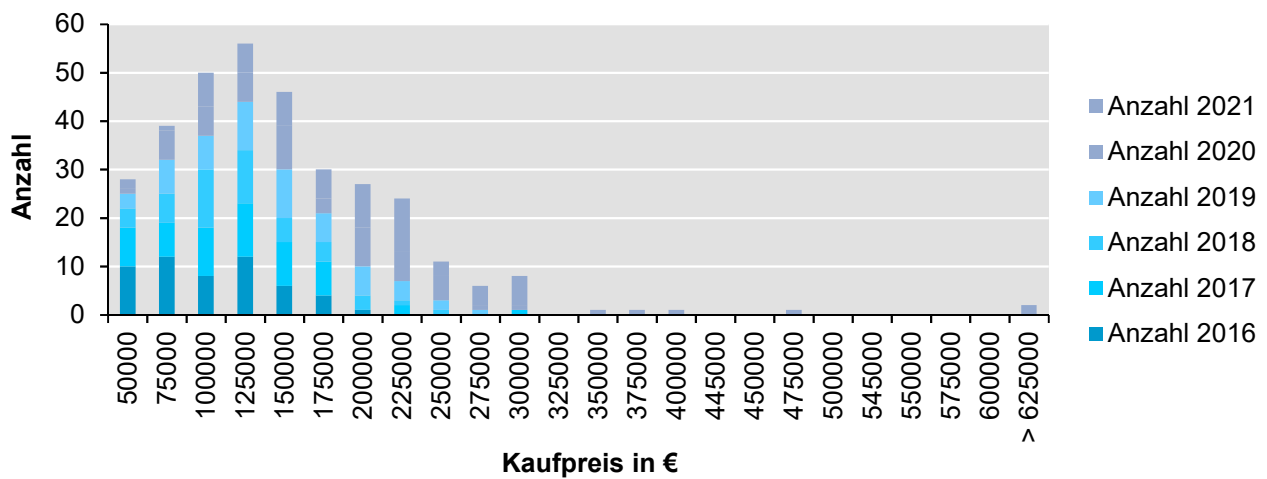


Abbildung 47: Einfamilienhäuser (Baujahr vor 1945)

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	Standardabweichung	Anzahl der Werte
	€/m ² Wohnfläche	Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	
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	2.663	478	3
Neubauten	2.891	311	9

Tabelle 2: Durchschnittliche Preise für mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke 2020

Baualtersstufe	Ø Kaufpreis	Standardabweichung	Anzahl der Werte
	€/m ² Wohnfläche	Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	
Baujahr vor 1945	1.597	530	38
Baujahre 1945 bis 1959	1.846	485	36
Baujahre 1960 bis 1969	1.847	612	44
Baujahre 1970 bis 1979	2.464	598	29
Baujahre 1980 bis 1989	2.603	546	11
Baujahre 1990 bis 1999	2.685	397	6
Baujahre 2000 bis 2009	2.758	613	7
Baujahre 2010 bis Neubau	2.831	138	7
Neubauten	2.907	166	12

Tabelle 3: Durchschnittliche Preise für mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke 2021

Preisniveauentwicklungen

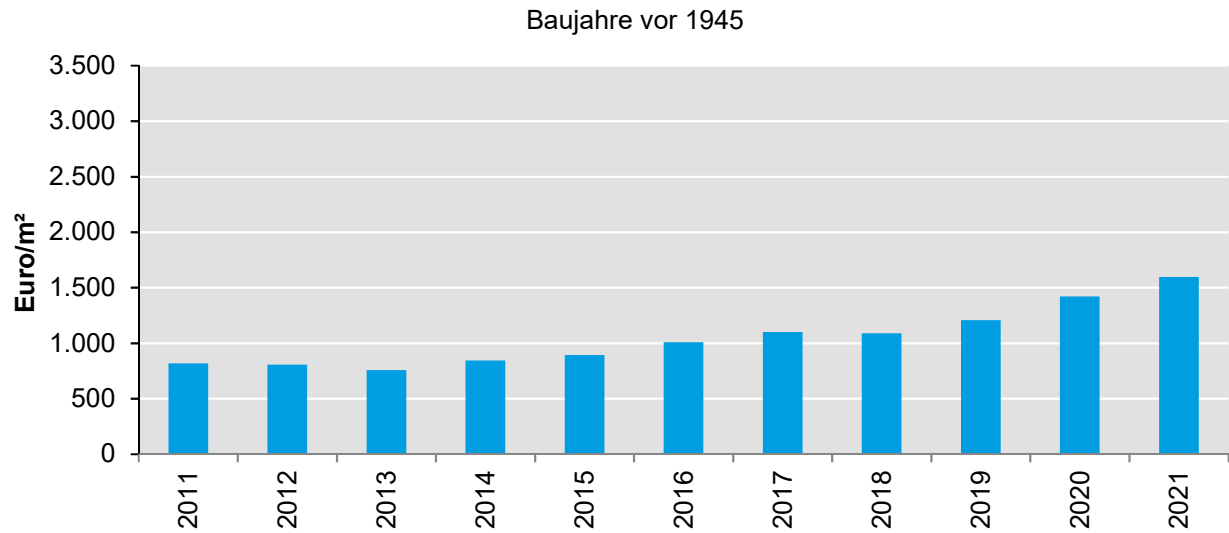


Abbildung 48: durchschnittlicher Kaufpreis/m²-Wohnfläche

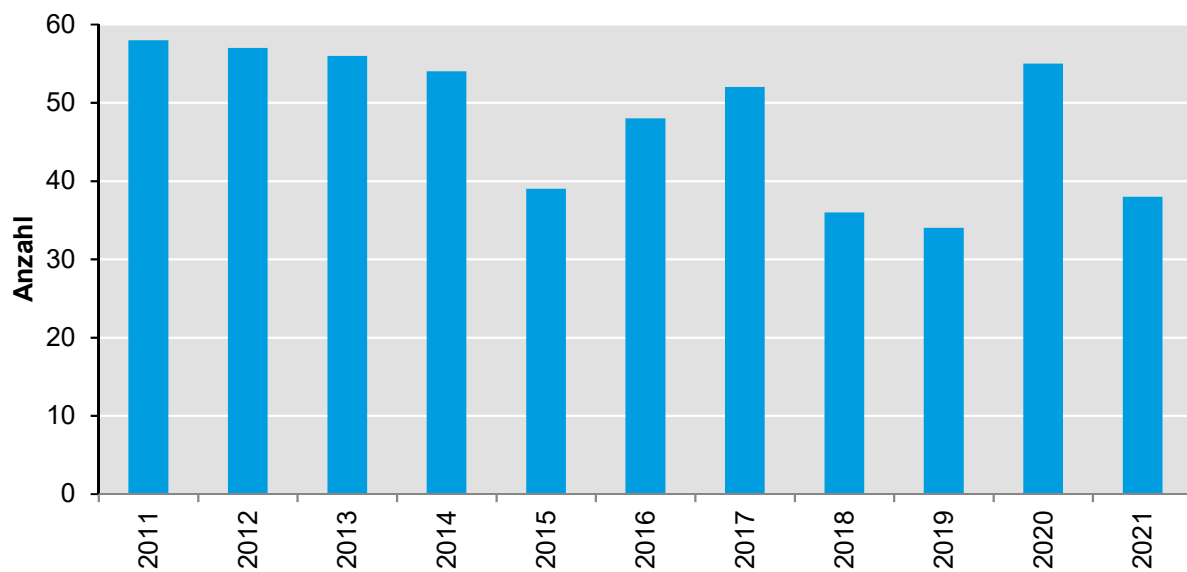


Abbildung 49: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

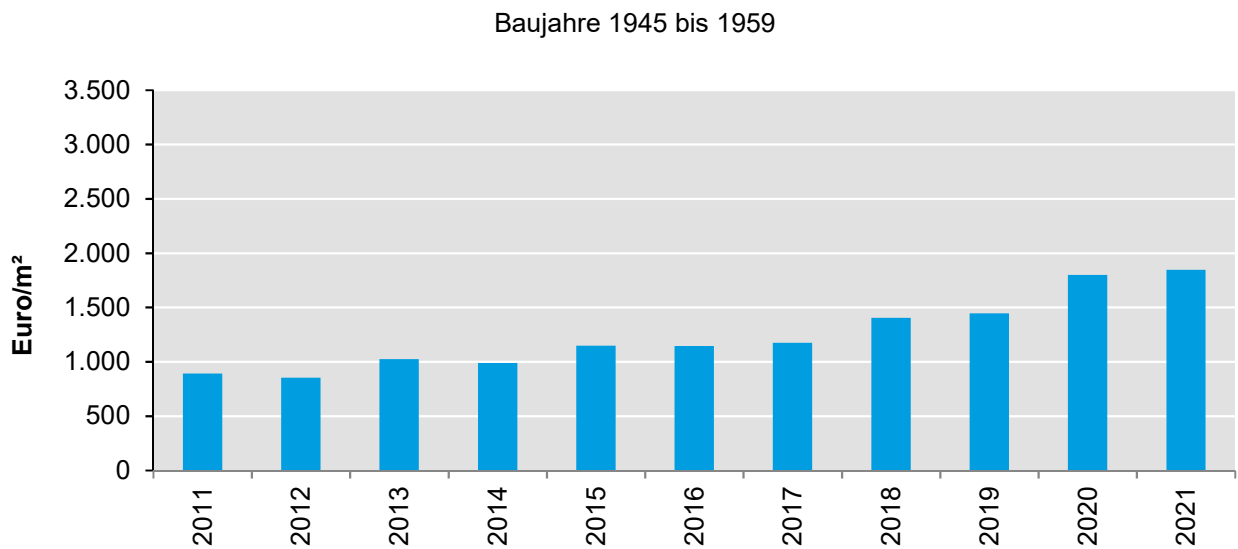


Abbildung 50: durchschnittlicher Kaufpreis/m²-Wohnfläche

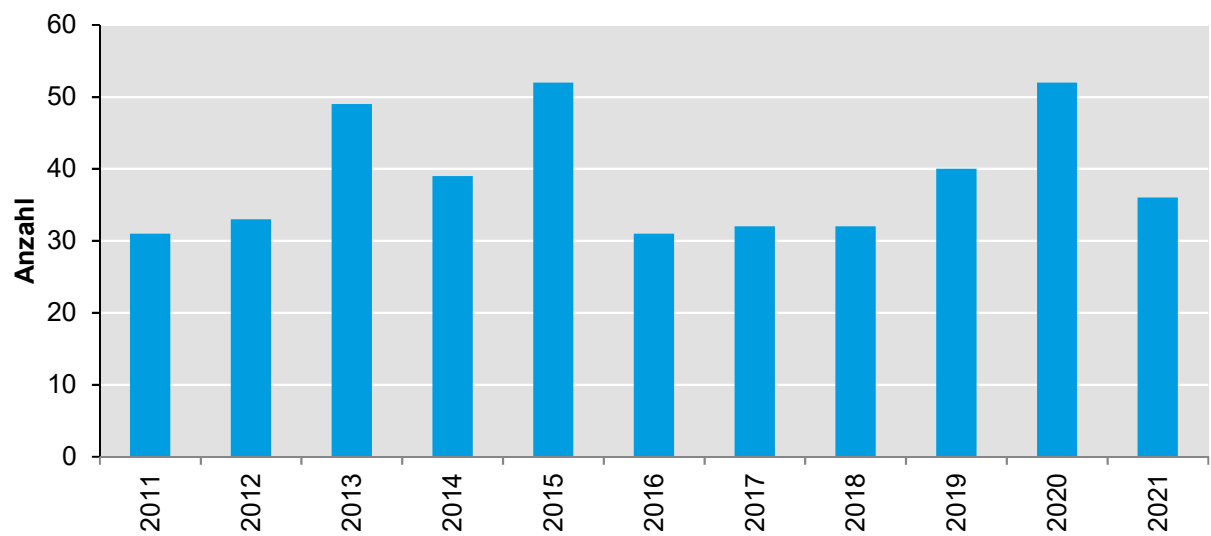
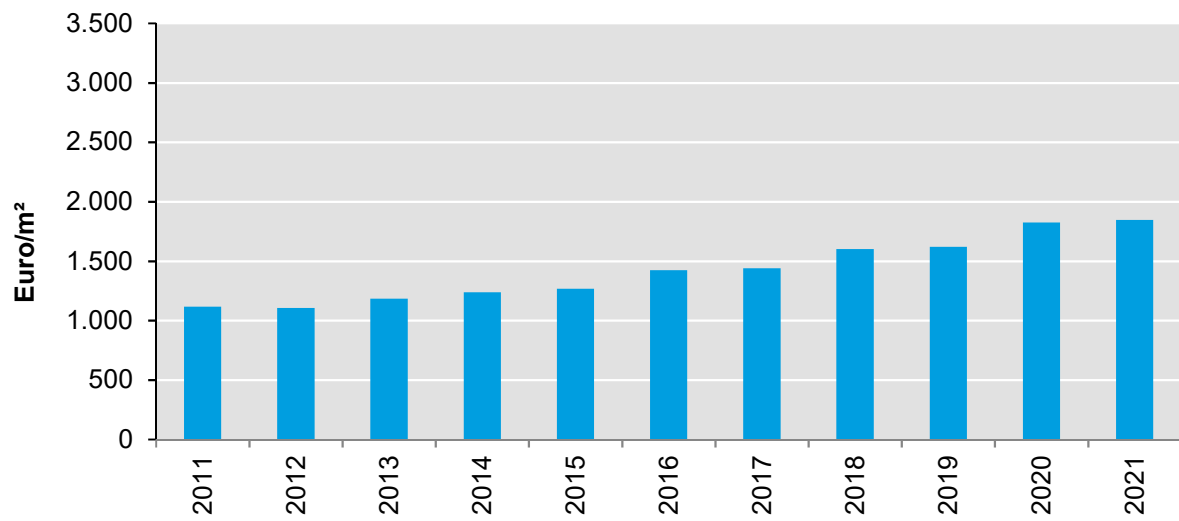
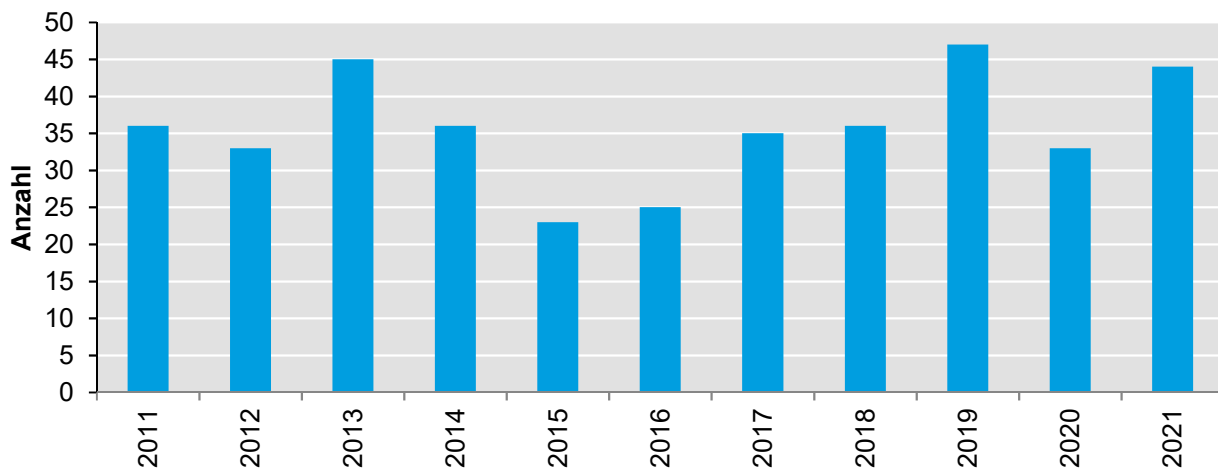


Abbildung 51: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1960 bis 1969

**Abbildung 52: durchschnittlicher Kaufpreis/m²-Wohnfläche****Abbildung 53: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben**

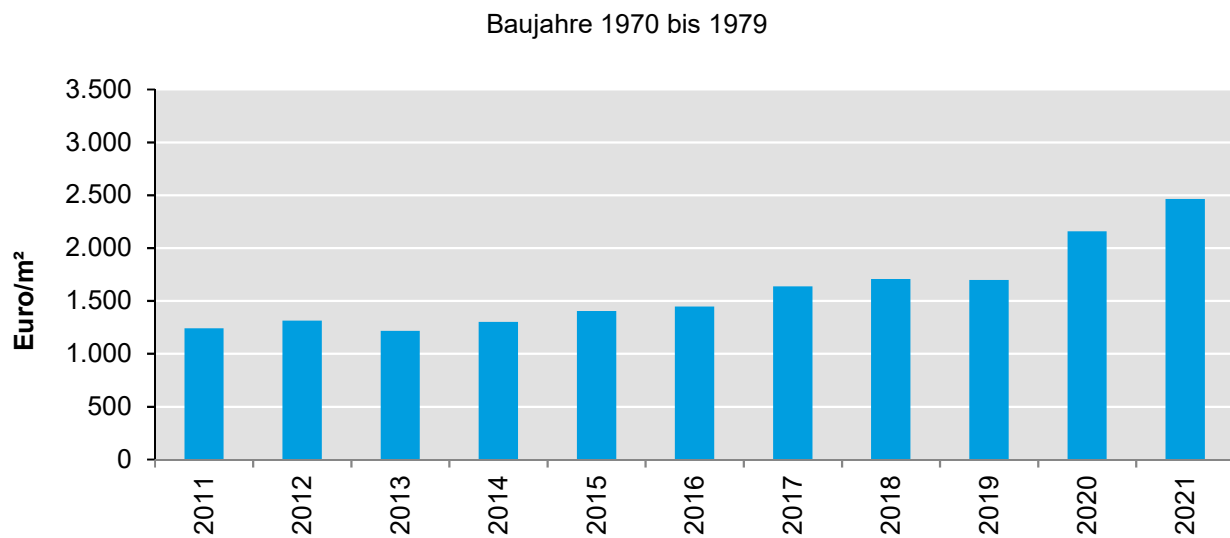


Abbildung 54: durchschnittlicher Kaufpreis/m²-Wohnfläche

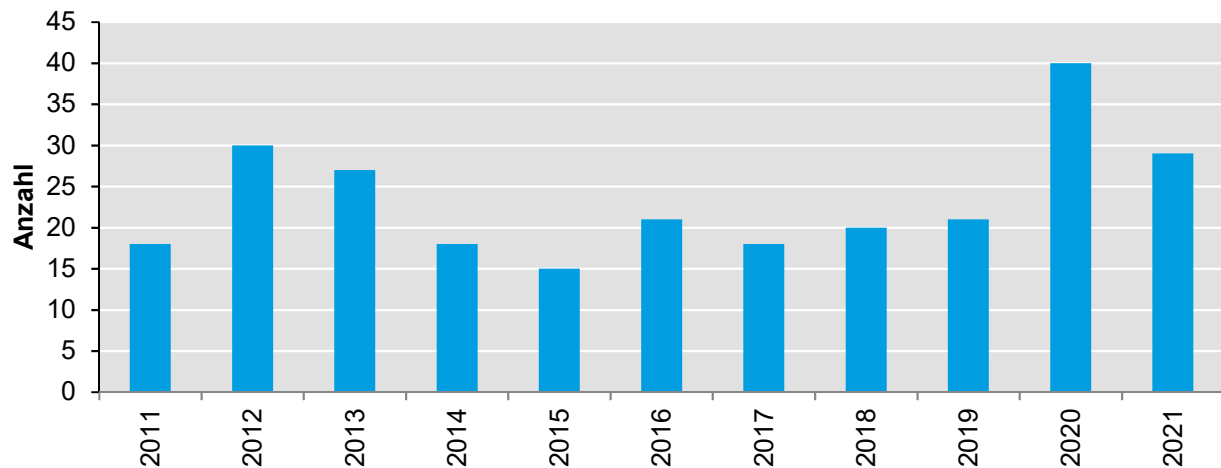


Abbildung 55: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

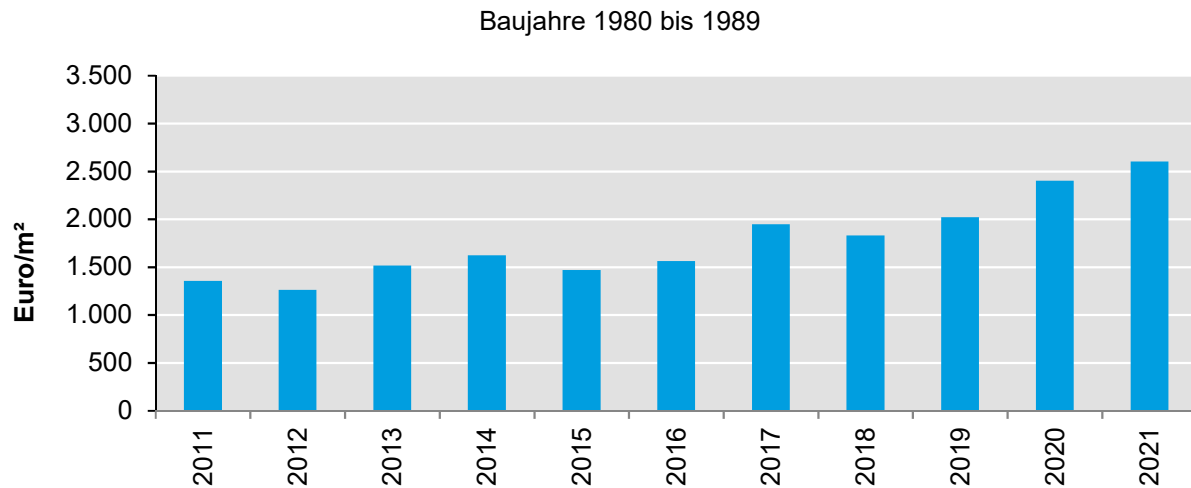


Abbildung 56: durchschnittlicher Kaufpreis/m²-Wohnfläche

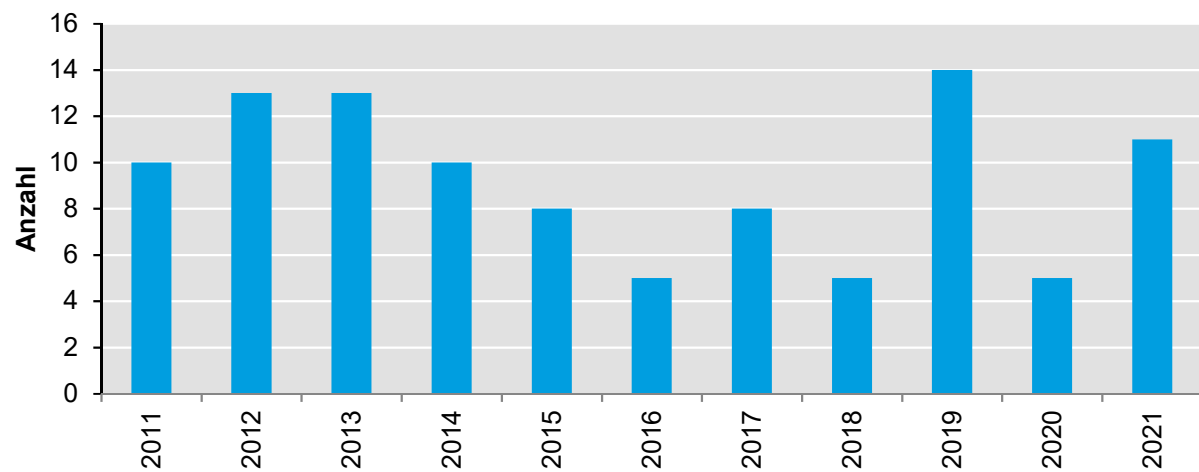


Abbildung 57: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

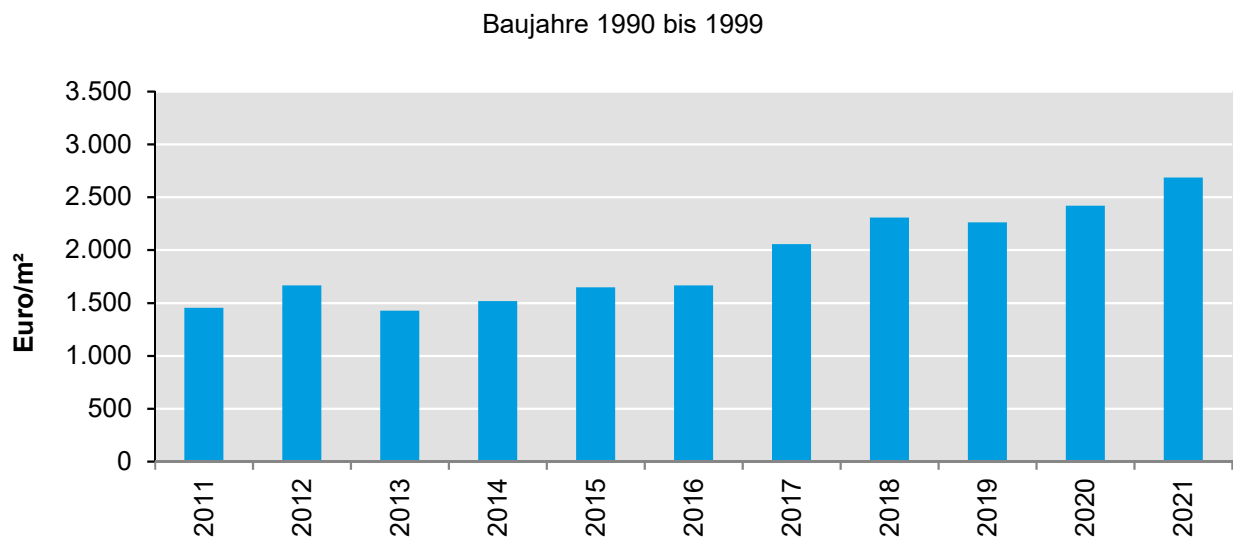


Abbildung 58: durchschnittlicher Kaufpreis/m²-Wohnfläche

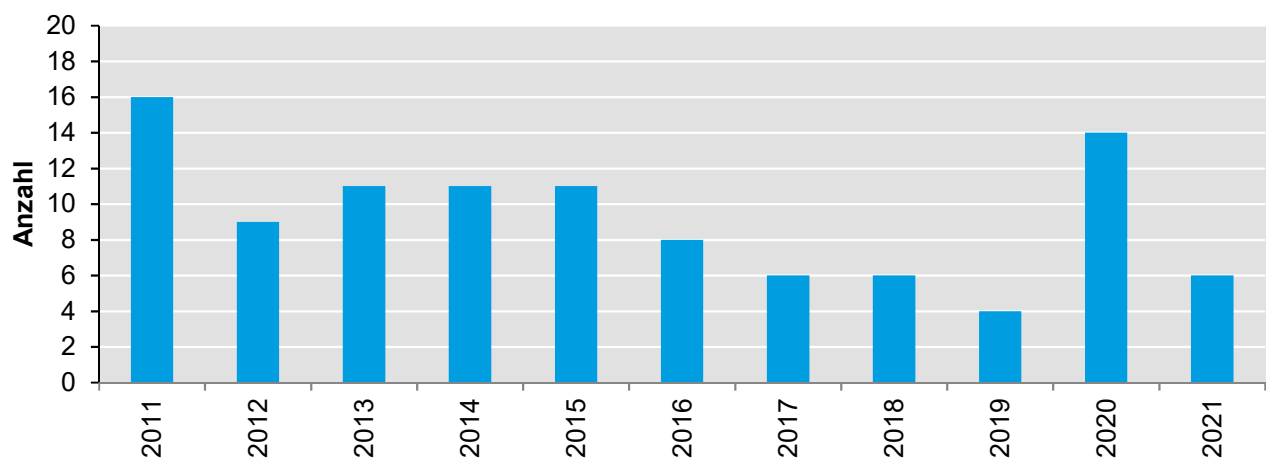


Abbildung 59: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

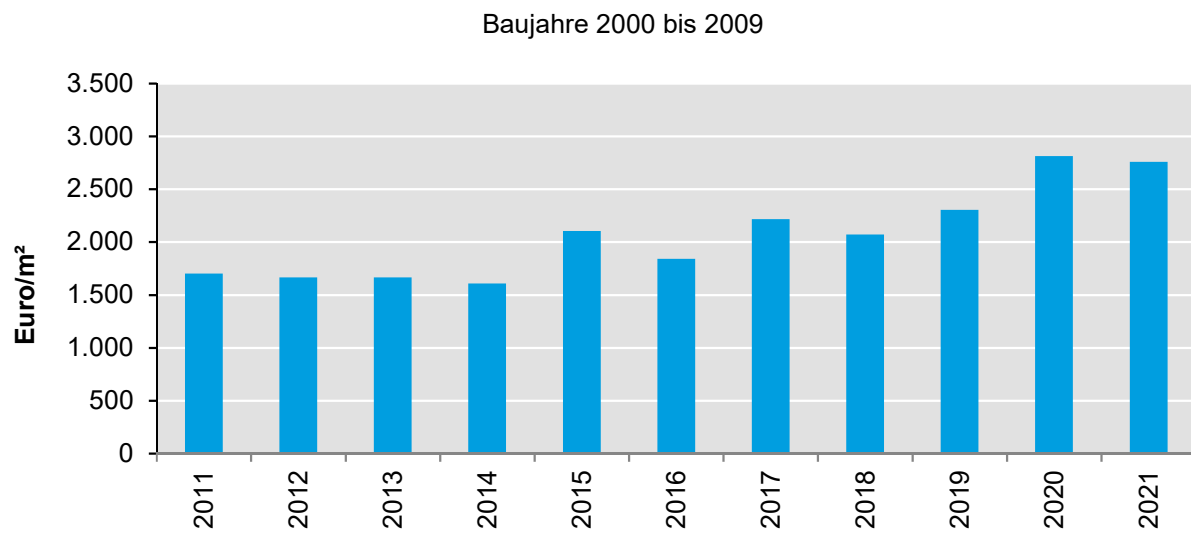


Abbildung 60: durchschnittlicher Kaufpreis/m²-Wohnfläche

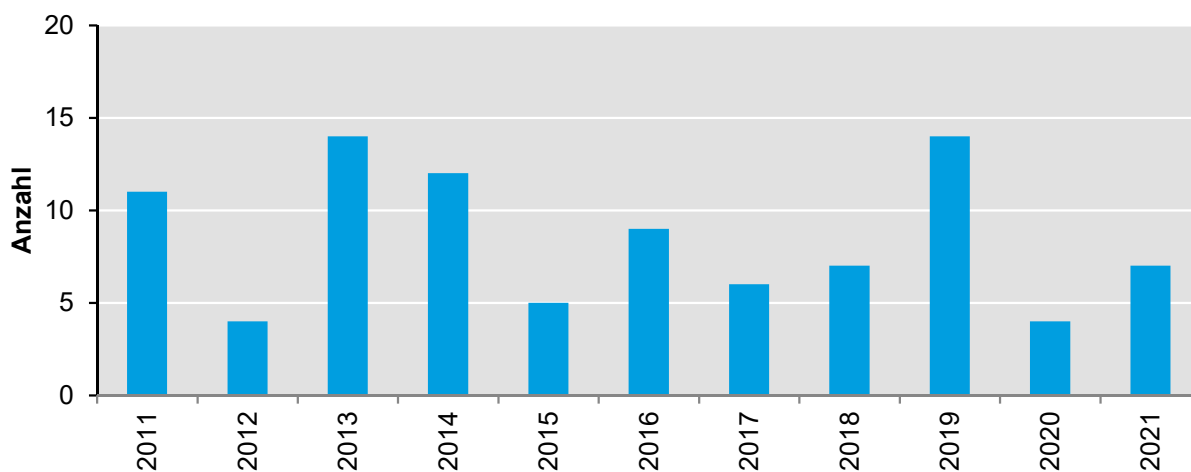


Abbildung 61: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

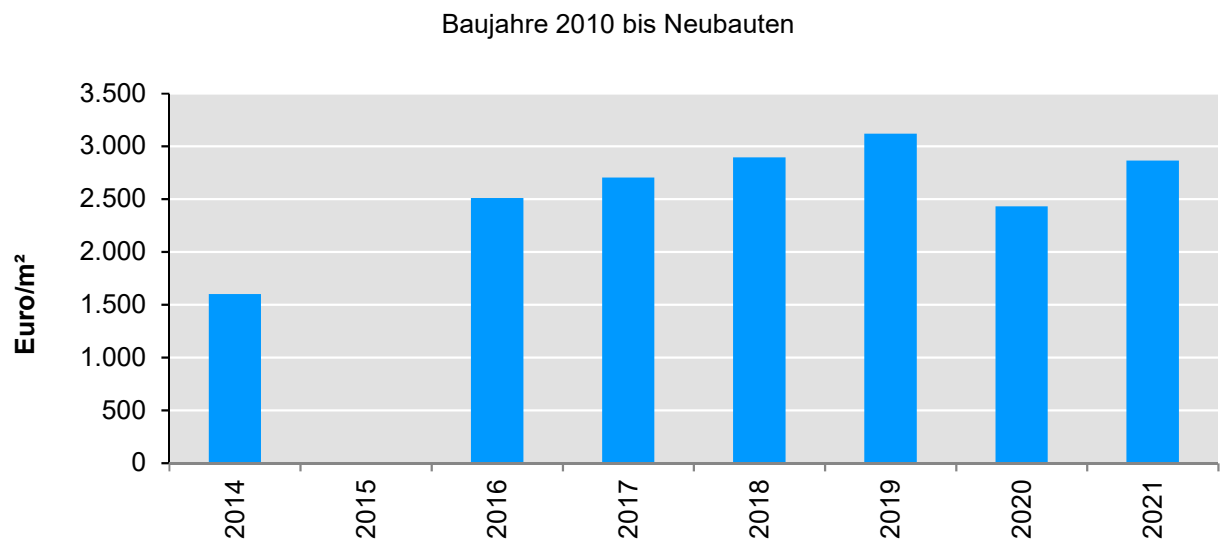


Abbildung 62: durchschnittlicher Kaufpreis/m²-Wohnfläche

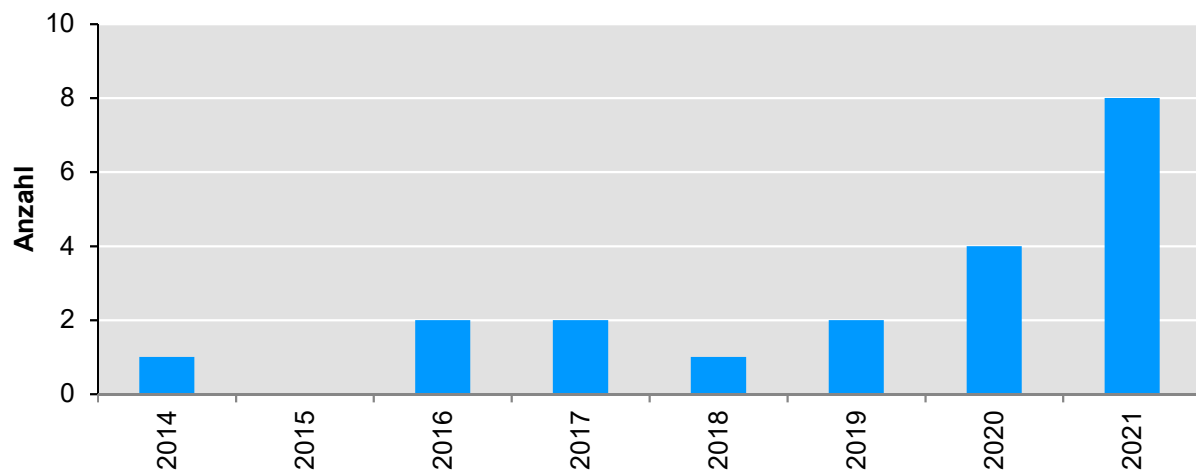


Abbildung 63: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

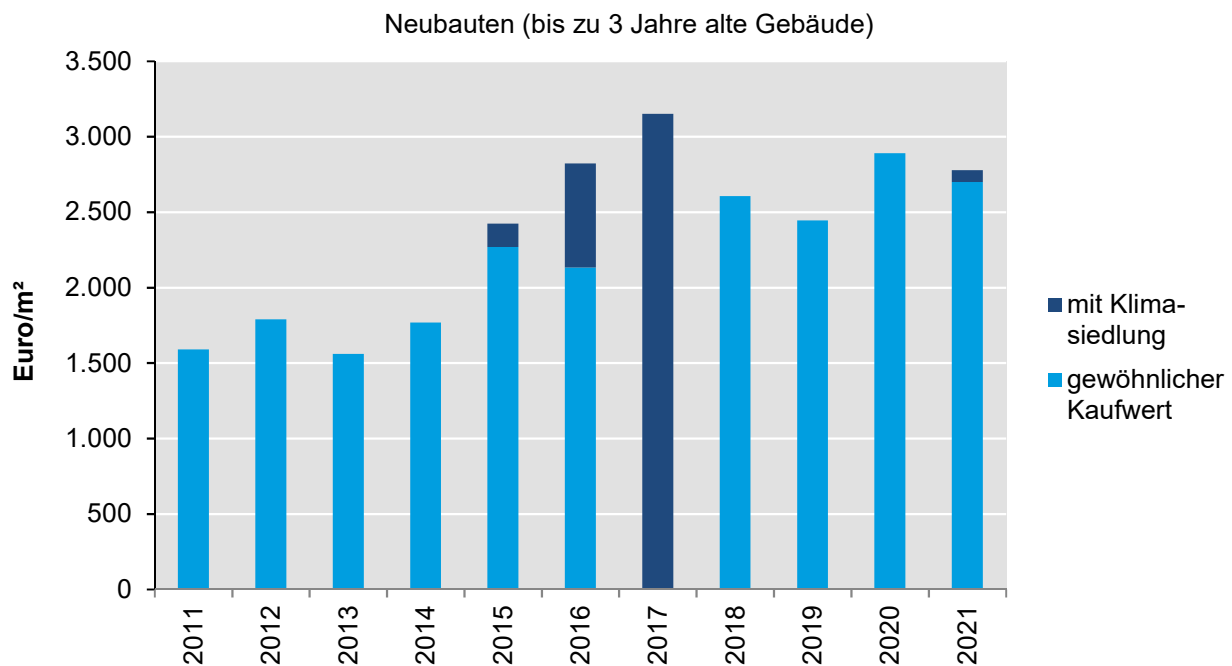


Abbildung 64: durchschnittlicher Kaufpreis/m²-Wohnfläche

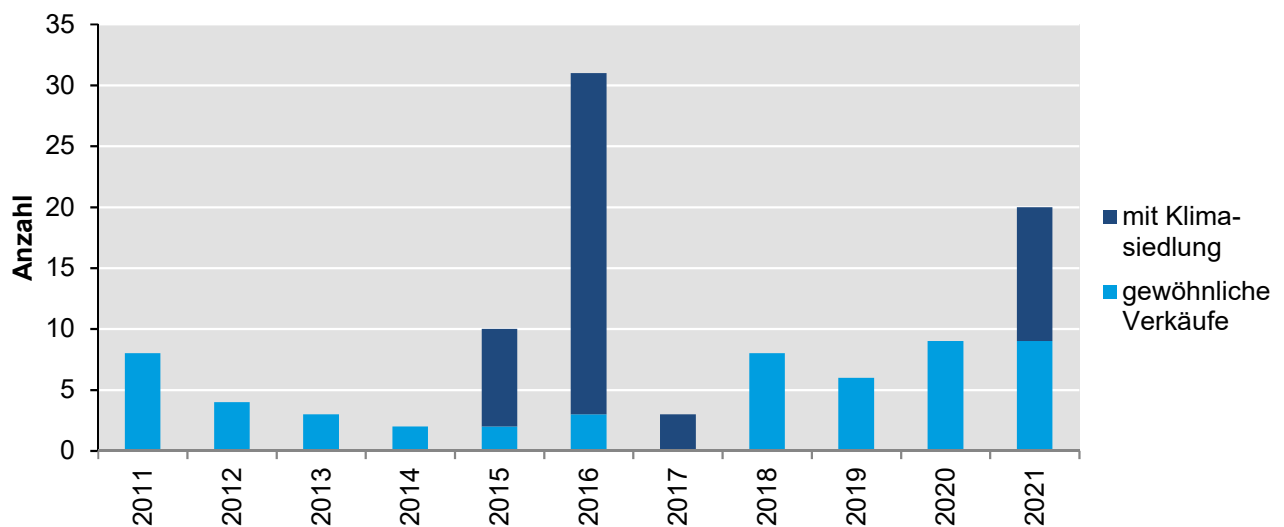


Abbildung 65: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Anmerkung: Die Durchschnittswerte und die Anzahl der Verkäufe bei Neubauten sind in den Jahren 2015, 2016, 2017 und 2021 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

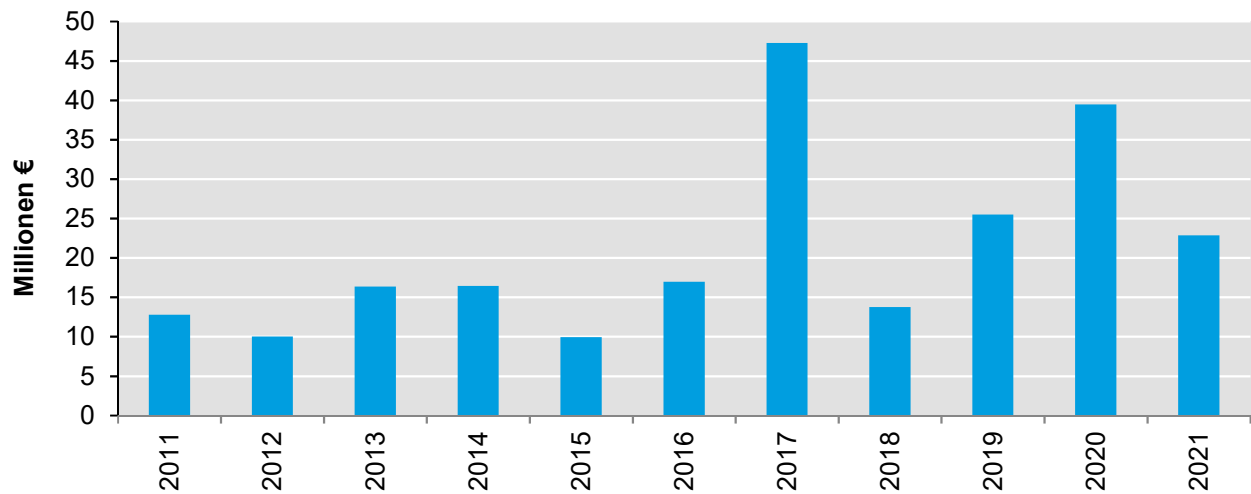


Abbildung 66: Geldumsatz

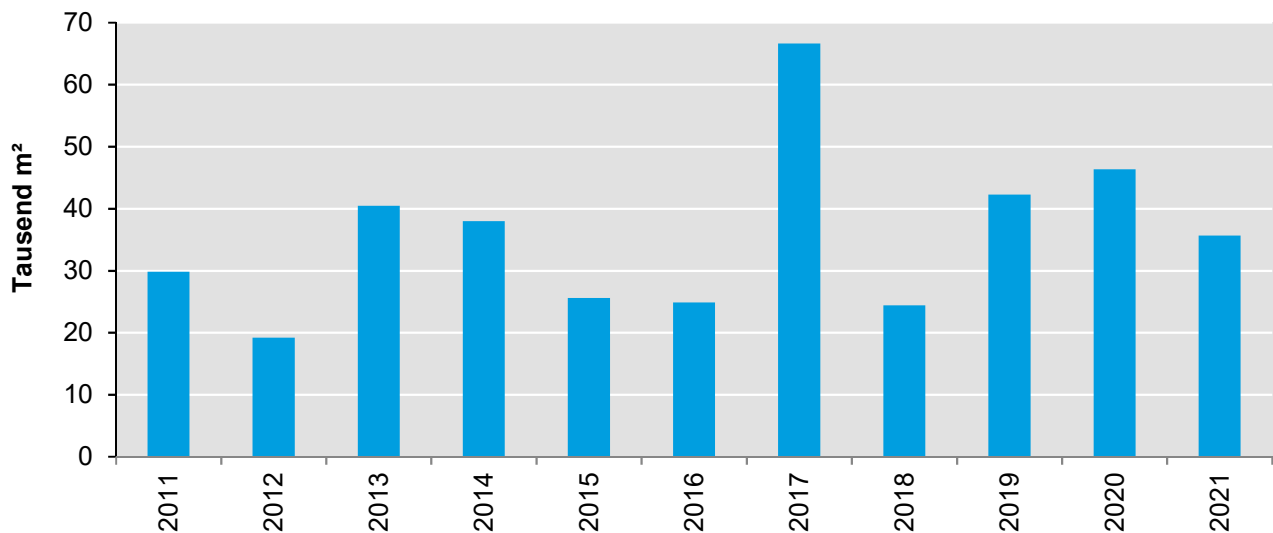


Abbildung 67: Flächenumsatz

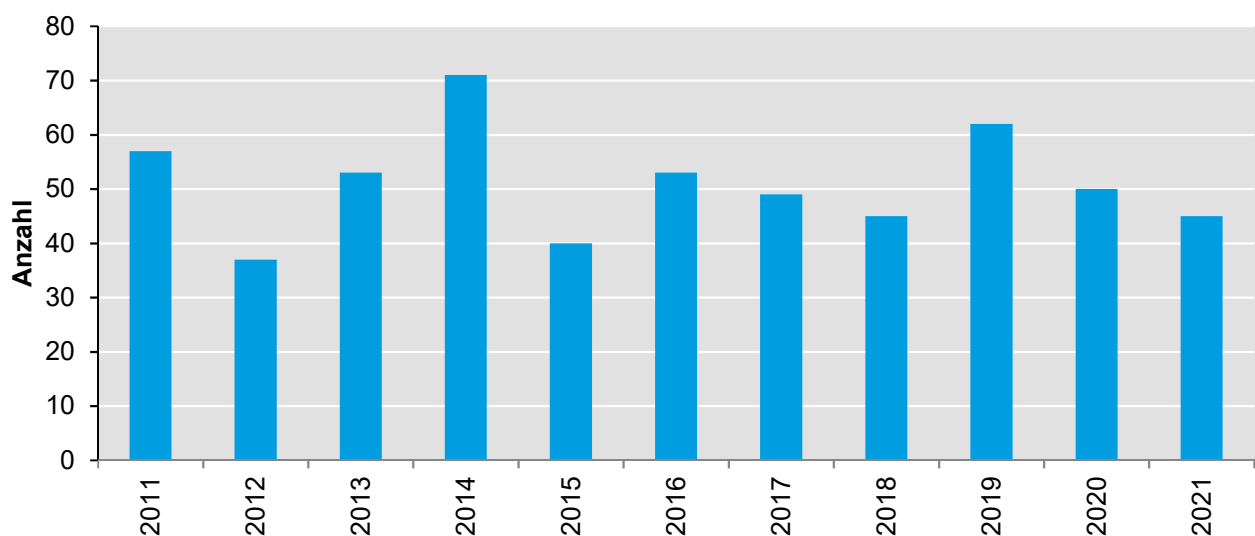


Abbildung 68: Anzahl der Verkäufe

4.3 Mit gemischt genutzten Immobilien bebaute Grundstücke

Umsatzentwicklungen

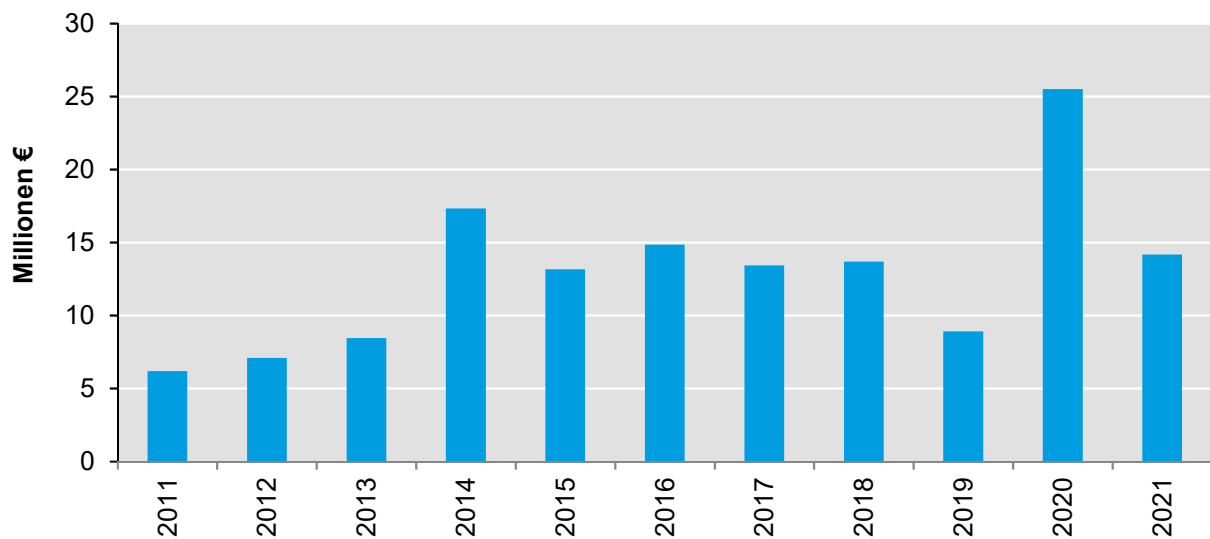


Abbildung 69: Geldumsatz

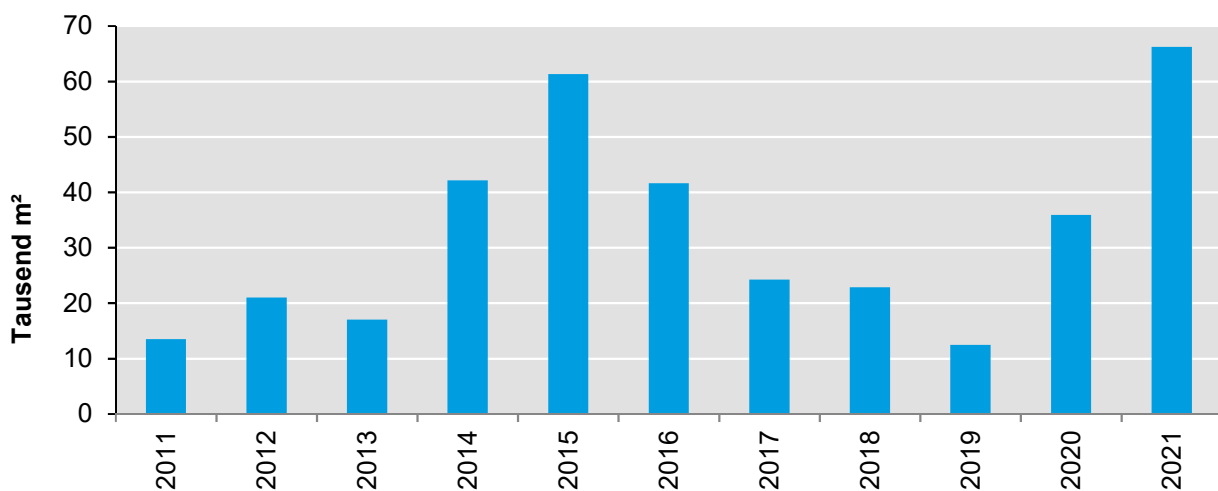


Abbildung 70: Flächenumsatz

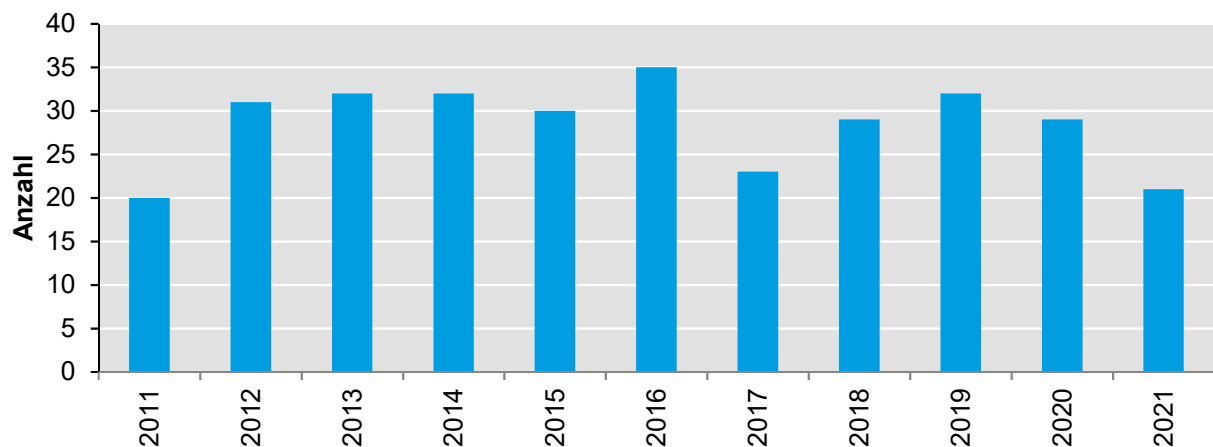


Abbildung 71: Anzahl der Verkäufe

4.4 Mit Gewerbeimmobilien bebaute Grundstücke

Umsatzentwicklungen

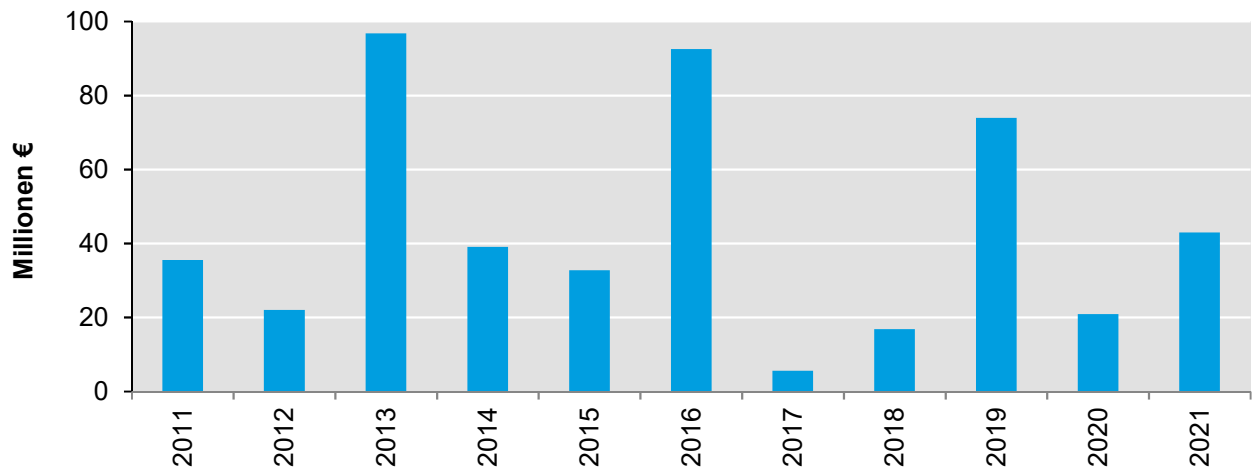


Abbildung 72: Geldumsatz

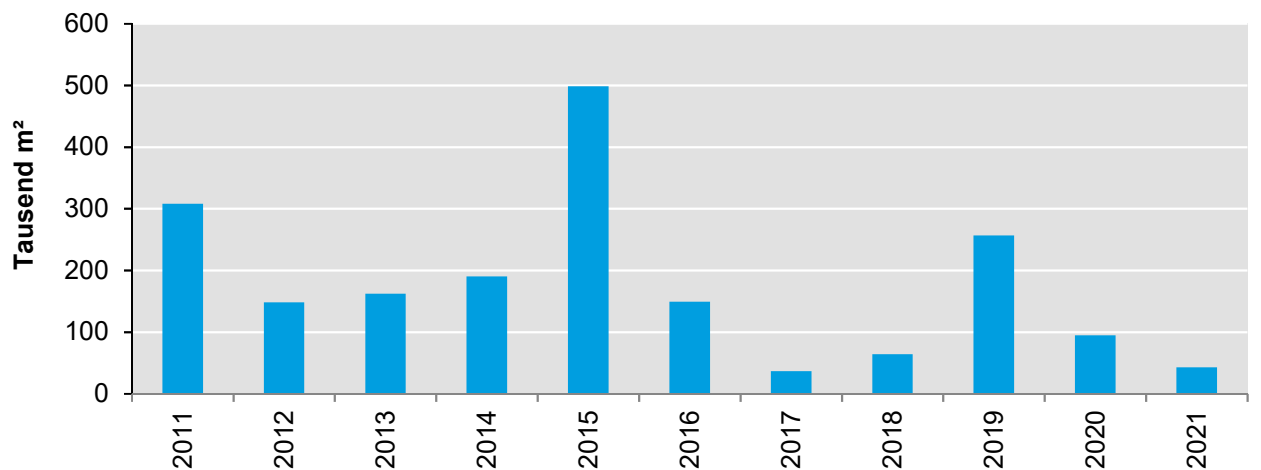


Abbildung 73: Flächenumsatz

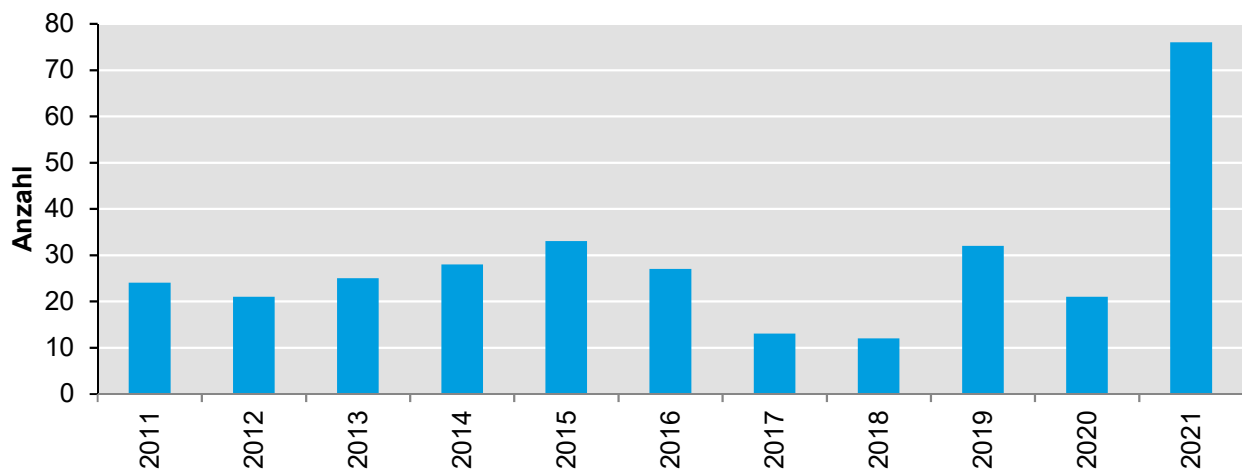


Abbildung 74: Anzahl der Verkäufe

5 Wohnungseigentum

5.1 Umsatzentwicklungen

Neubauten

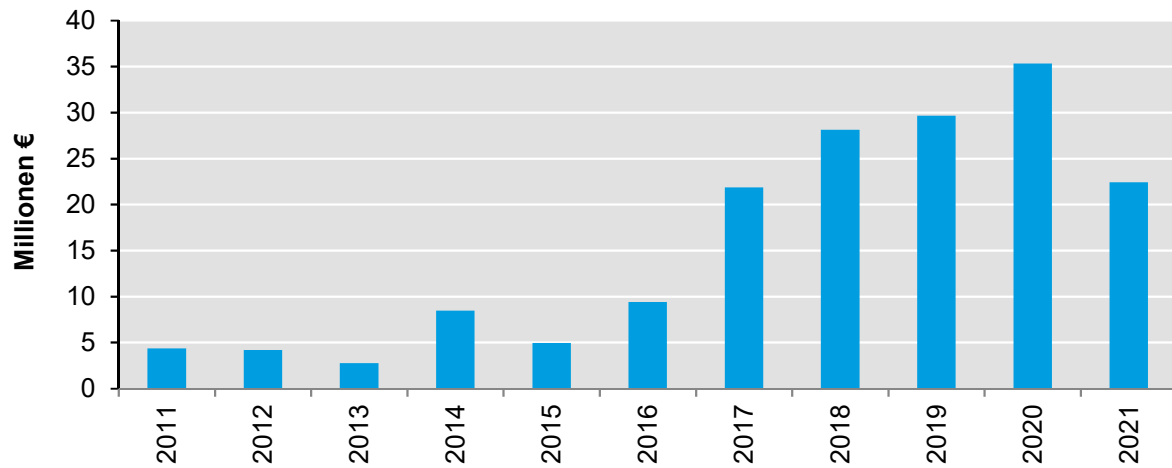


Abbildung 75: Geldumsatz

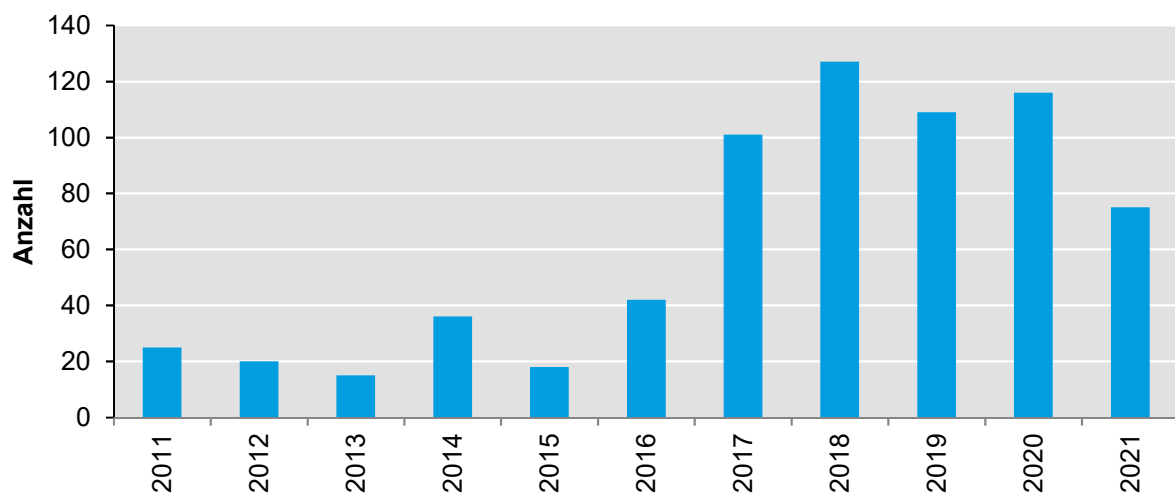
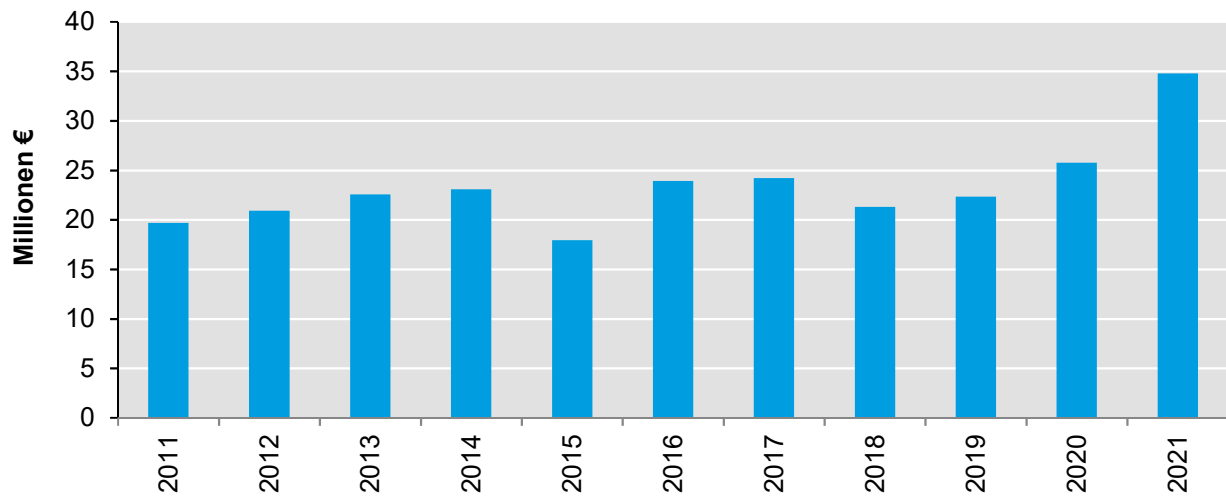
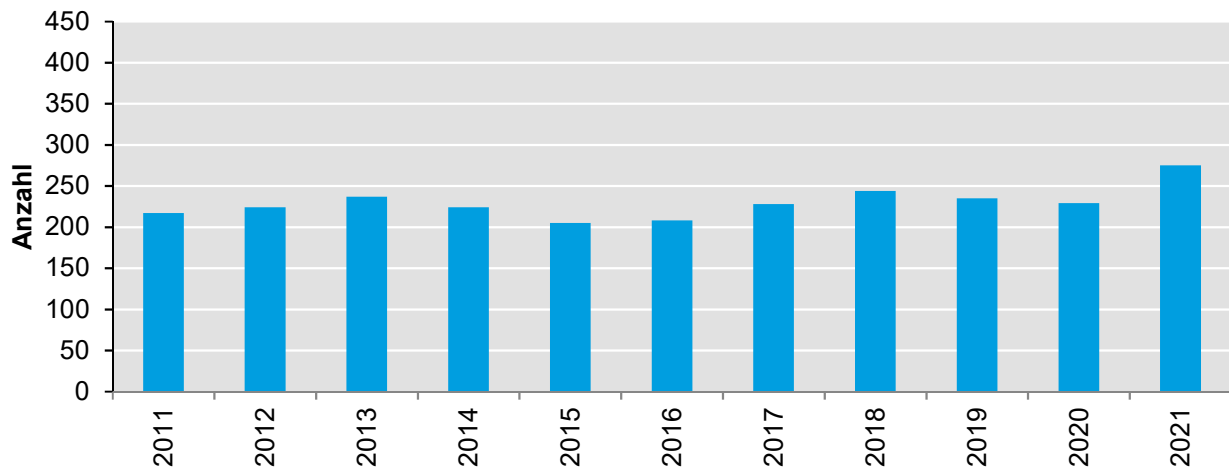


Abbildung 76: Anzahl der Verkäufe

Wiederverkäufe und Umwandlungen**Abbildung 77: Geldumsatz****Abbildung 78: Anzahl der Verkäufe**

Im Jahr 2021 lagen dem Gutachterausschuss nur 6 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 m² und 155 m² betrachtet.

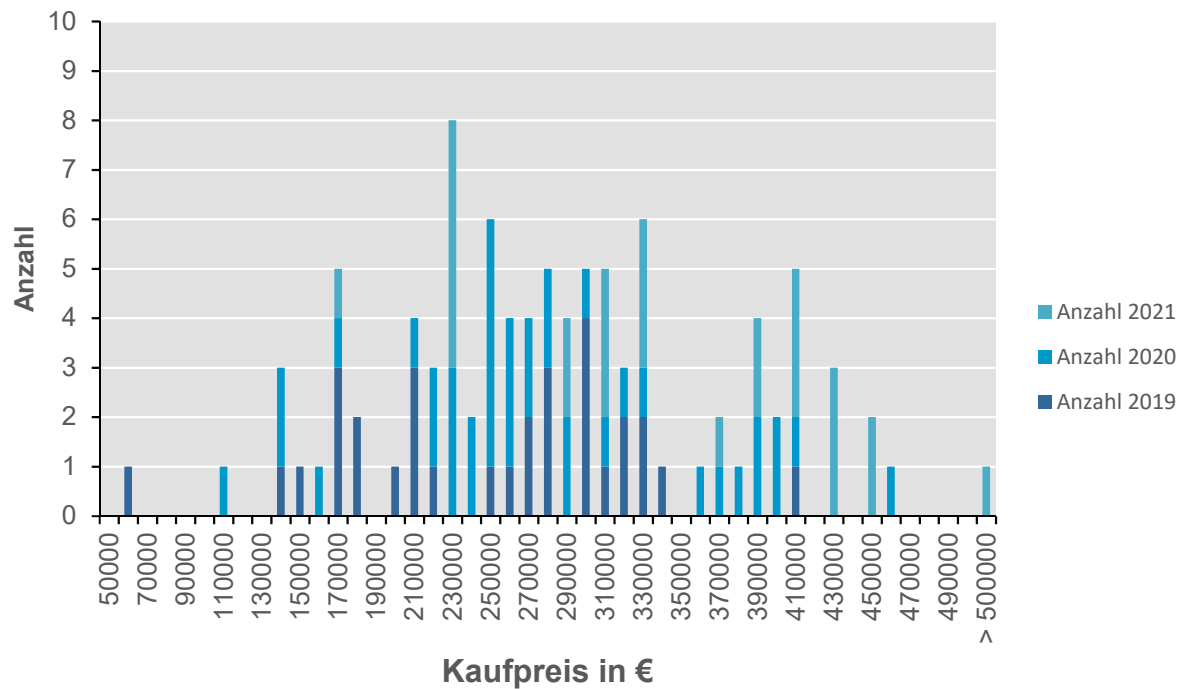


Abbildung 79: Neubauwohnungen

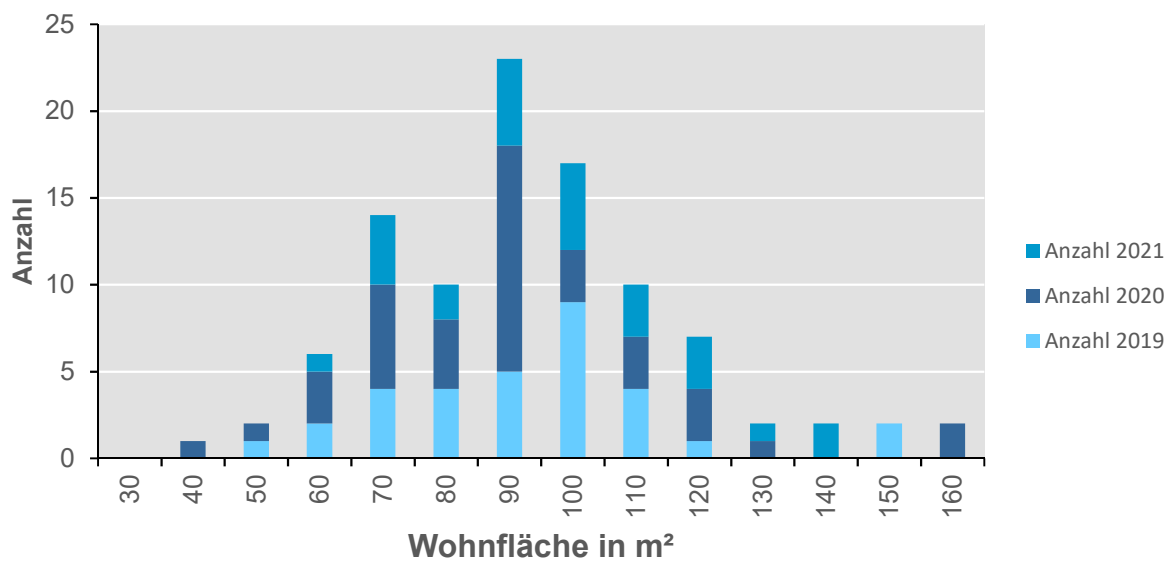


Abbildung 80: Neubauwohnungen

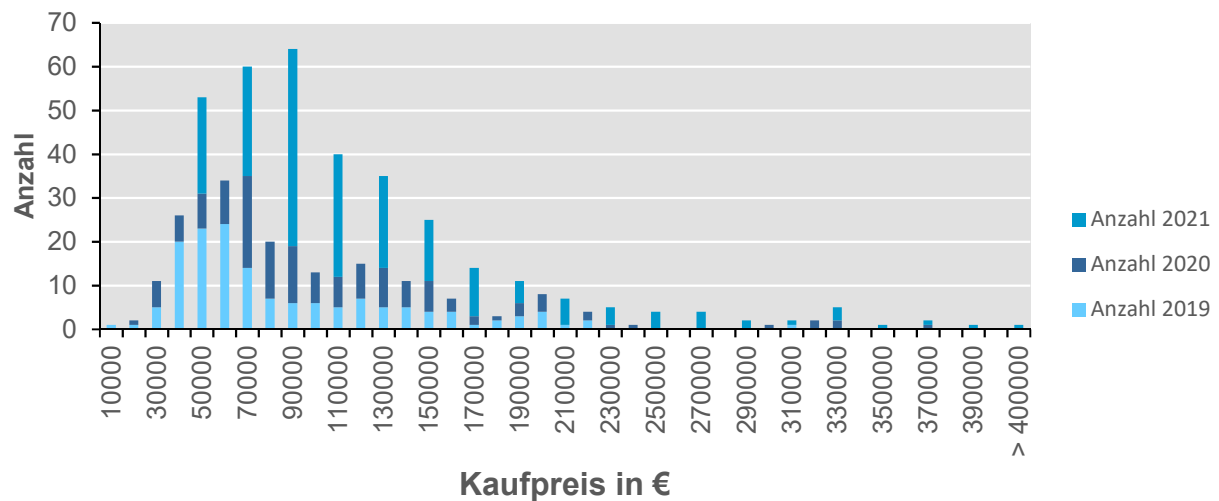


Abbildung 81: Wohnungen (Wiederverkauf)

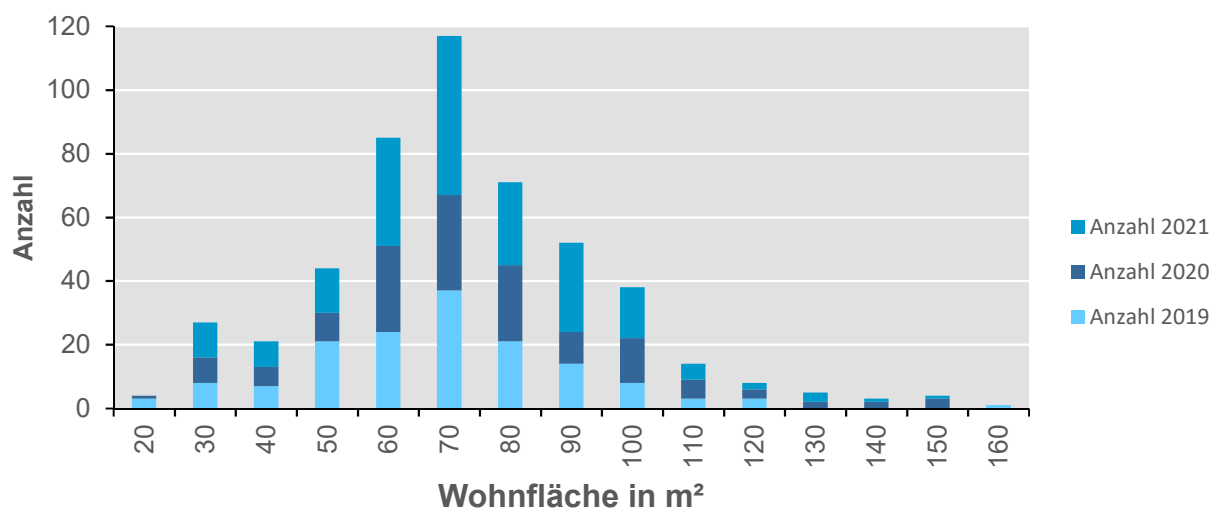


Abbildung 82: Wohnungen (Wiederverkauf)

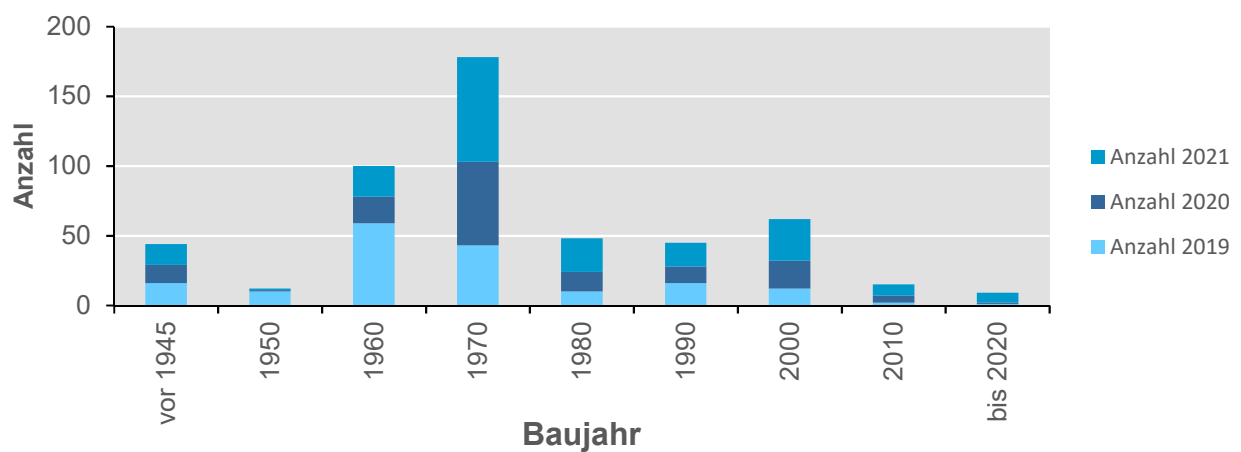


Abbildung 83: Wohnungen (Wiederverkauf)

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 m² und 155 m² betrachtet.

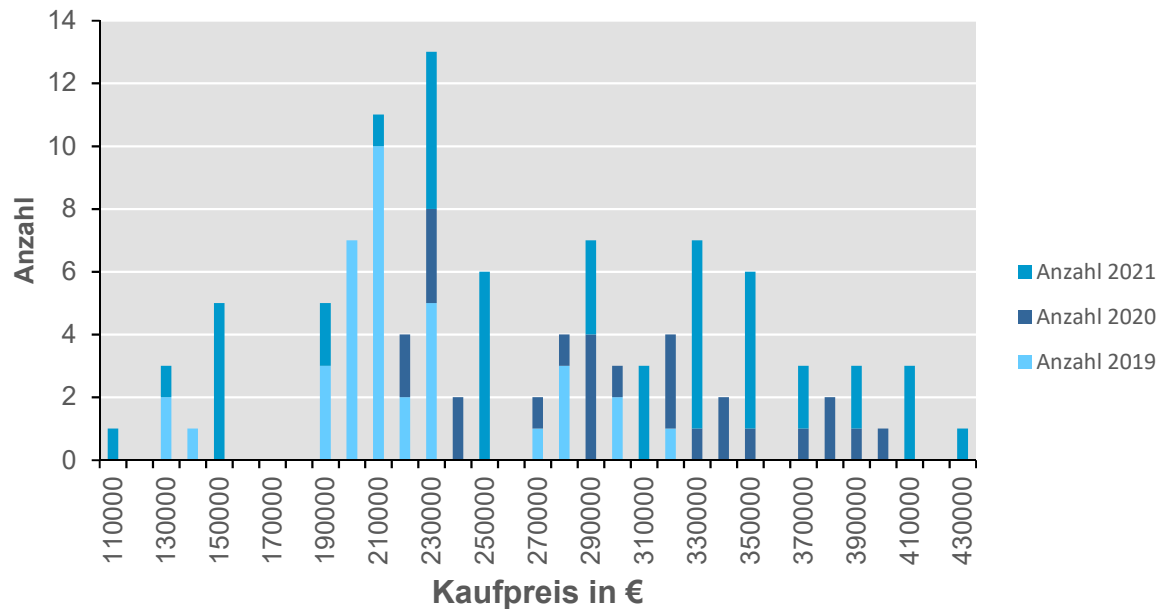


Abbildung 84: Neubauwohnungen

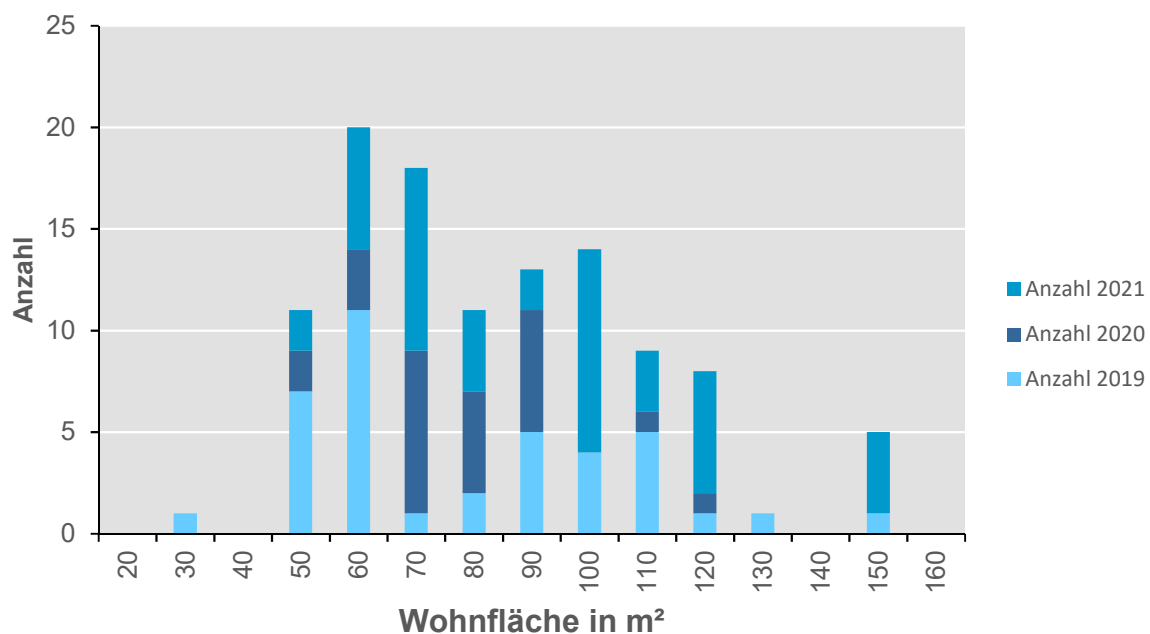


Abbildung 85: Neubauwohnungen

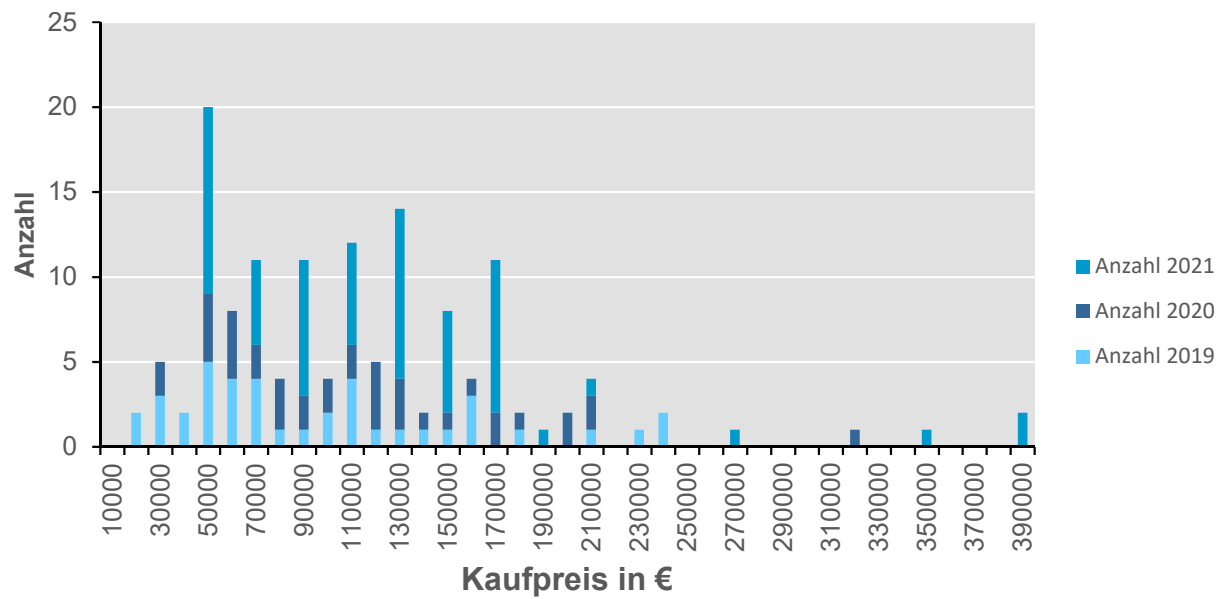


Abbildung 86: Wohnungen (Wiederverkauf)

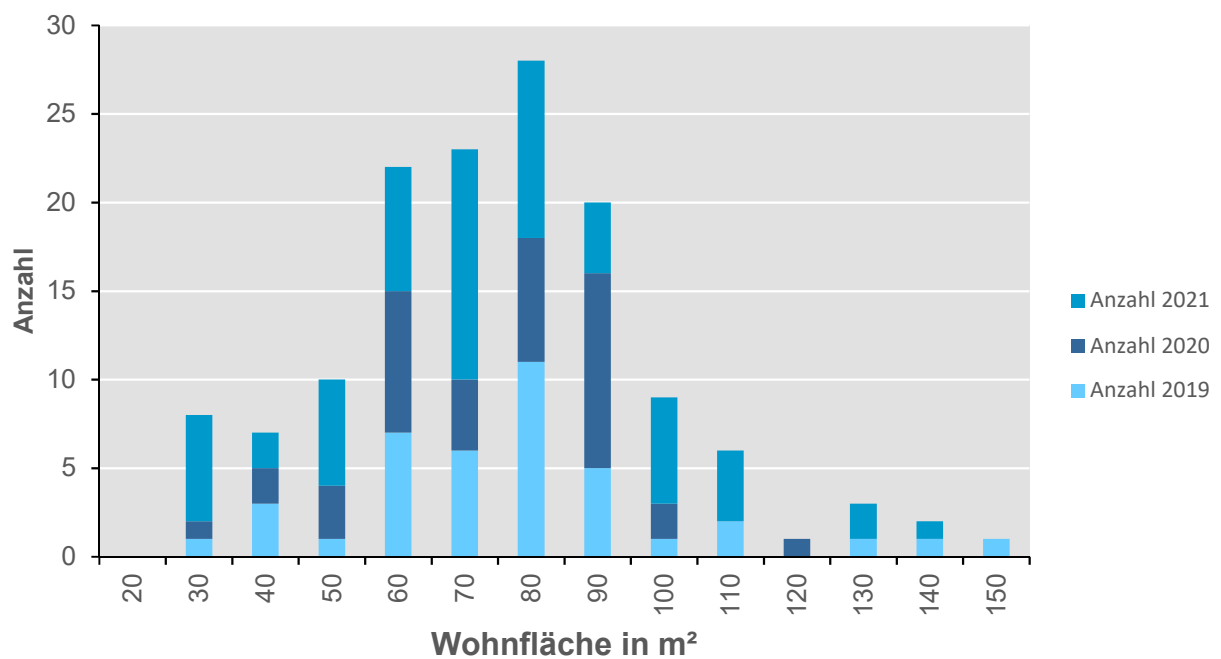


Abbildung 87: Wohnungen (Wiederverkauf)

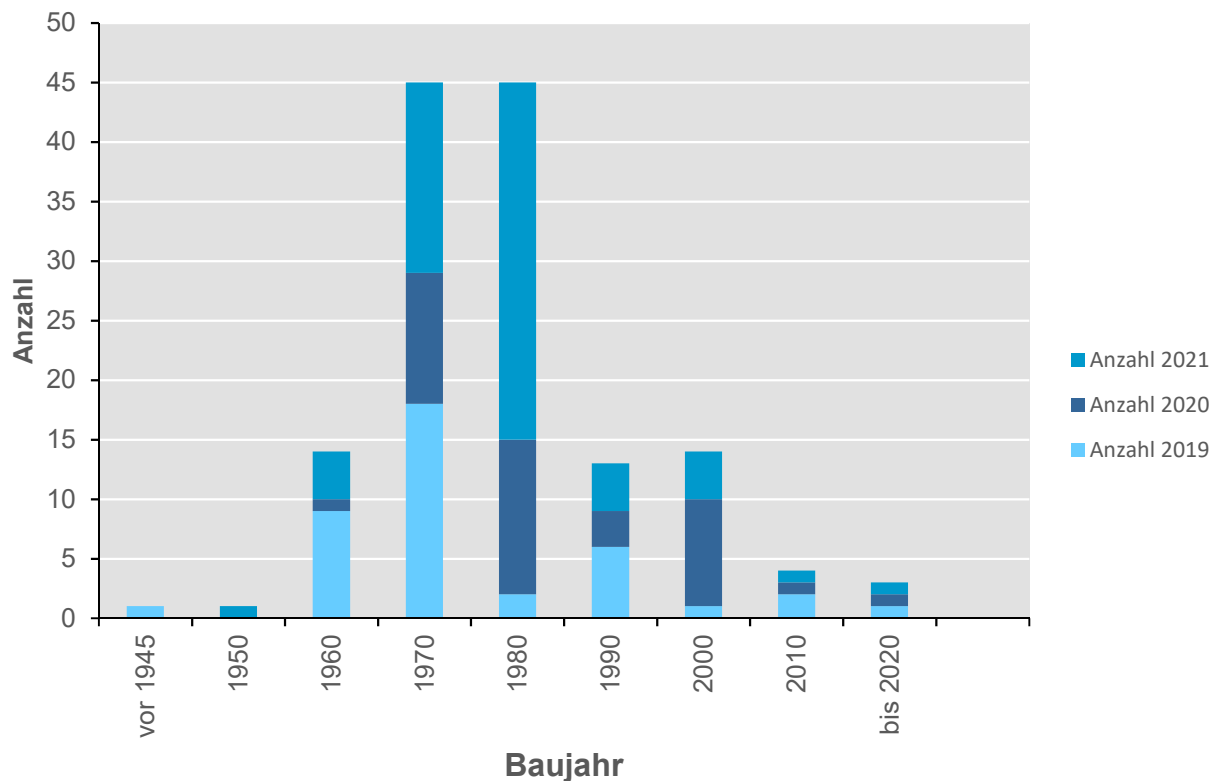


Abbildung 88: Wohnungen (Wiederverkauf)

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 bewogen 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.

Lage			gut und mittel			Erstverkauf
Jahr	Fläche (m ²)	Daten	Wiederverkauf Baujahr			Neubau
			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 4: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/m² des Jahres 2019 „gute und mittlere Lage“

Lage			gut und mittel			Erstverkauf
Jahr	Fläche (m ²)	Daten	Wiederverkauf Baujahr			Neubau
			vor 1950	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 5: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/m² des Jahres 2020 „gute und mittlere Lage“

Lage			gut und mittel			Erstverkauf
Jahr	Fläche (m²)	Daten	Wiederverkauf Baujahr			Neubau
			vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis Neubau	
2021	20 bis 50	Mittelwert		1317	1517	2920
		Anzahl		3	18	1
		Standard abweichung		275	578	
	51 bis 80	Mittelwert	1571	1248	1752	3179
		Anzahl	1	57	36	17
		Standard abweichung		287	650	350
	81 bis 150	Mittelwert	2606	1865	2031	3293
		Anzahl	2	14	43	35
		Standard abweichung	227	860	762	415
	20 bis 150	Mittelwert	2261	1368	1832	3250
		Anzahl	3	74	97	53
		Standard abweichung	619	506	711	394

Tabelle 6: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/m² des Jahres 2021 „gute und mittlere Lage“

Lage			einfach			Erstverkauf
Jahr	Fläche (m²)	Daten	Wiederverkauf Baujahr			Neubau
			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 7: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/m² des Jahres 2019 „einfache Lage“

Lage			einfach			Erstverkauf	
Jahr	Fläche (m²)	Daten	Wiederverkauf Baujahr				Neubau
			vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis Neubau		
2020	20 bis 50	Mittelwert	941	1197	2043	3160	
		Anzahl	3	3	2		
		Standard abweichung	273	263	647		
	51 bis 80	Mittelwert	711	1205	1468		8
		Anzahl	2	15	3		
		Standard abweichung	352	405	189		
	81 bis 150	Mittelwert	785	1320	1944		109
		Anzahl	3	7	1		
		Standard abweichung	507	157			
	20 bis 150	Mittelwert	825	1236	1739		22
		Anzahl	8	25	6		
		Standard abweichung	350	332	433		

Tabelle 8: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/m² des Jahres 2020 „einfache Lage“

Lage			einfach			Erstverkauf
Jahr	Fläche (m²)	Daten	Wiederverkauf Baujahr			
			vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis Neubau	
2020	20 bis 50	Mittelwert	1375	900	1314	2200
		Anzahl	1	6	7	1
		Standard abweichung		454	405	
	51 bis 80	Mittelwert	675	1169	1713	2540
		Anzahl	1	12	6	8
		Standard abweichung		468	756	461
	81 bis 150	Mittelwert	1205	1185	2989	2833
		Anzahl	1	4	1	7
		Standard abweichung		174		405
	20 bis 150	Mittelwert	1085	1099	1605	2647
		Anzahl	3	22	14	16
		Standard abweichung	365	429	703	448

Tabelle 9: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/m² des Jahres 2021 „einfache Lage“

5.4 Preisniveauentwicklungen

Erstverkäufe

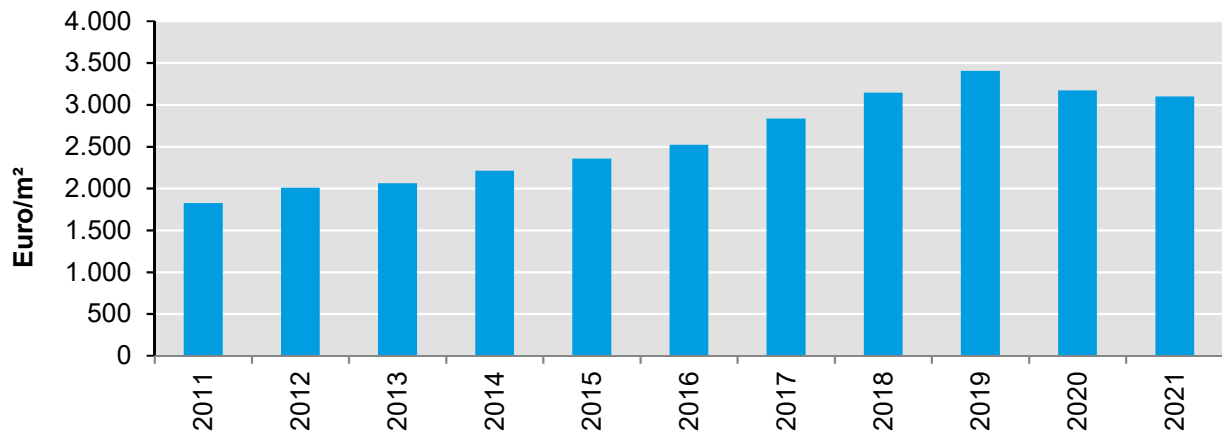


Abbildung 89: Quadratmeterpreise

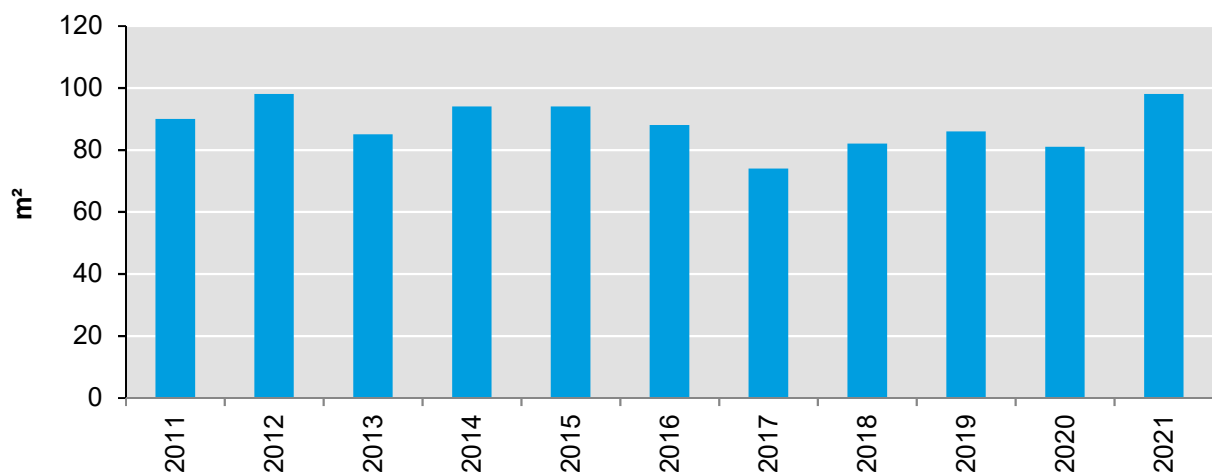


Abbildung 90: durchschnittliche Größe der Wohnungen

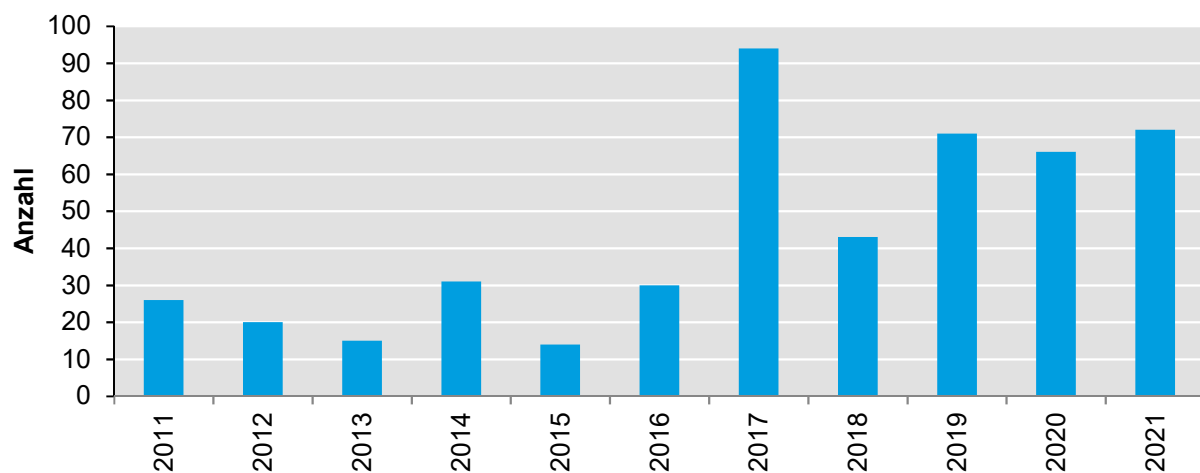
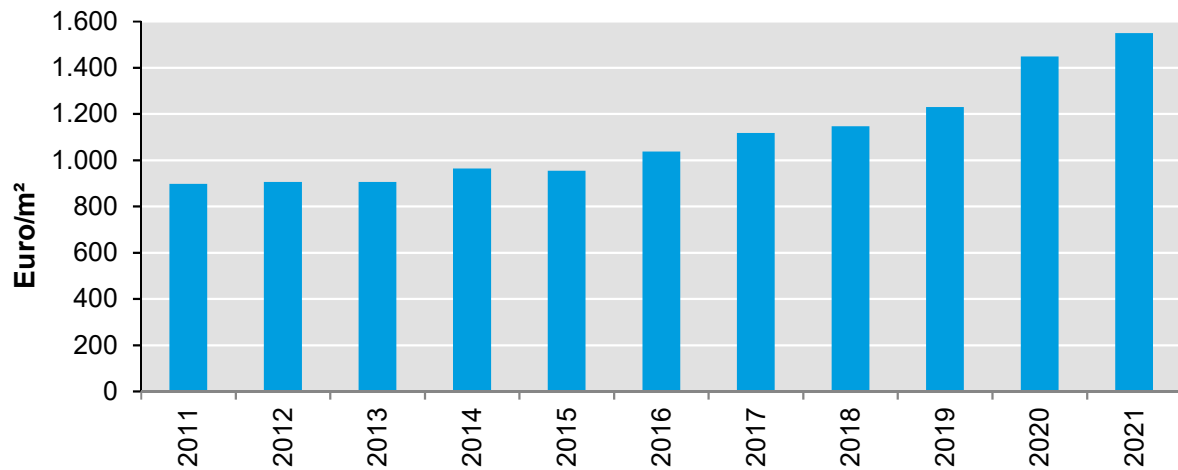
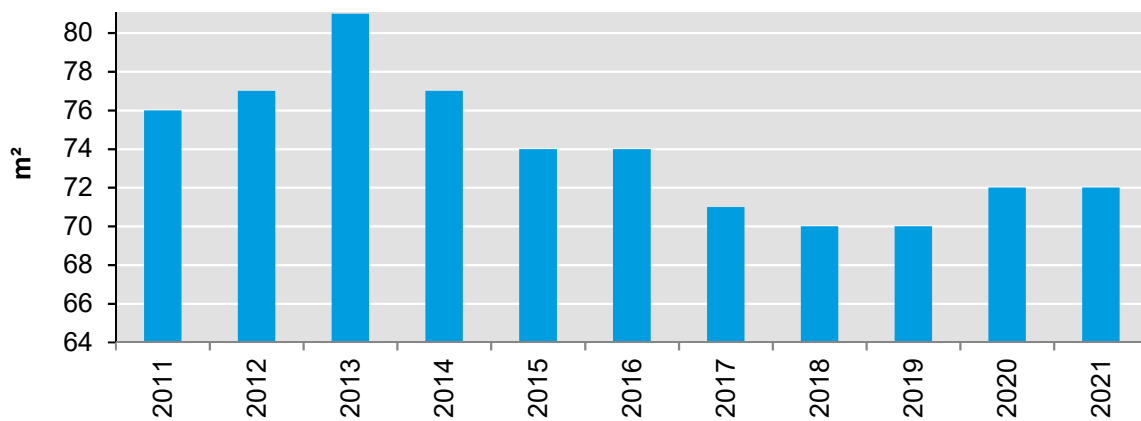
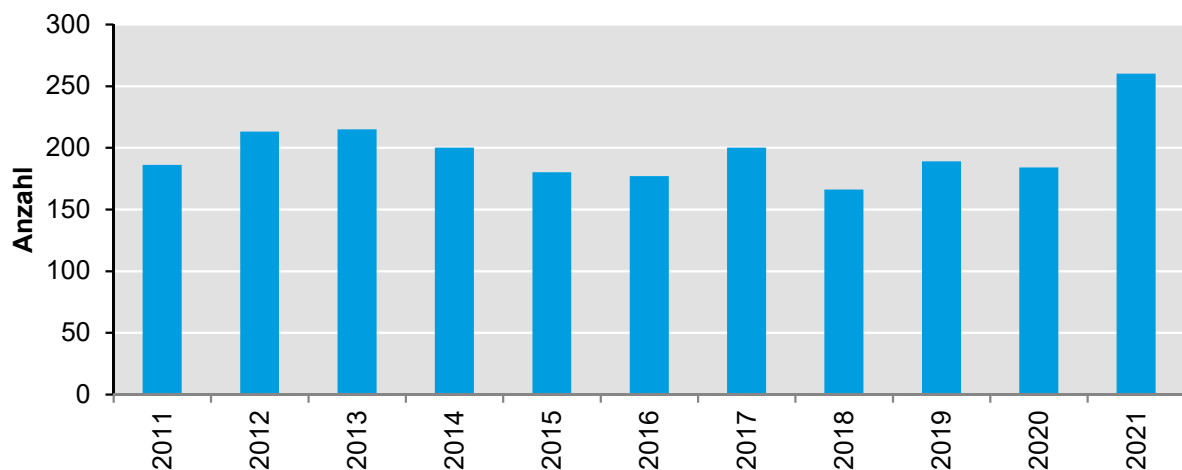


Abbildung 91: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

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 2021 lagen dem Gutachterausschuss nur 6 Kaufverträge für umgewandelte Eigentumswohnungen vor.

6 Wertermittlungsrelevante Daten

Im Abschnitt „Wertermittlungsrelevante Daten“ werden zusammengefasst

- Indexreihen zur Darstellung der Bodenwertentwicklungen,
- gebietstypische Bodenwertrniveaus 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 Jahr	bis 70		größer 70	
	Index	Euro/m ²	Index	Euro/m ²
2011	83,9	2,60	75,9	3,15
2012	83,9	2,60	77,1	3,20
2013	87,1	2,70	81,9	3,40
2014	93,5	2,90	92,8	3,85
2015	100,0	3,10	100,0	4,15
2016	103,2	3,20	104,8	4,35
2017	109,7	3,40	110,8	4,60
2018	122,6	3,80	120,5	5,00
2019	177,4	5,50	139,8	5,80
2020	203,2	6,30	160,2	6,65
2021	209,7	6,50	162,7	6,75
2022	225,8	7,00	192,8	8,00

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 2015.

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

2008	88,5
2009	88,5
2010	92,3
2011	92,3
2012	95,9
2013	95,9
2014	97,9
2015	100,0
2016	103,1
2017	109,3
2018	114,5
2019	119,5
2020	127,2
2021	158,1

Tabelle 11: Bodenpreisindizes für Wohnbauland

6.2 Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Wohnbauland

Jahr	Arnolds- weiler (Euro/m ²)	Berzbuir (Euro/m ²)	Birgel (Euro/m ²)	Birkes- dorf Wohngebiet (Euro/m ²)	Derichs- weiler (Euro/m ²)
2000	113	100	135	135	105
2001	113	100	150	145	120
2002	115	100	150	155	125
2003	130	105	155	165	130
2004	135	105	155	165	130
2005	135	105	155	170	135
2006	135	110	155	170	140
2007	135	120	155	170	140
2008	135	120	155	170	145
2009	135	120	155	170	145
2010	140	125	160	170	150
2011	140	125	160	170	150
2012	145	135	170	170	150
2013	145	135	170	175	150
2014	145	135	170	175	150
2015	150	140	180	180	155
2016	165	145	185	180	160
2017	175	155	185	190	170
2018	185	160	200	200	185
2019	200	170	210	205	190
2020	210	185	230	215	215
2021	250	220	285	245	255

Tabelle 12: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Jahr	Echtz (Euro/m ²)	Gürzenich (Euro/m ²)	Hoven (Euro/m ²)	Konzen- dorf (Euro/m ²)	Kufferath (Euro/m ²)
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
2021	230	280	240	210	210

Tabelle 13: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Jahr	Lenders- dorf (Euro/m²)	Maria- weiler (Euro/m²)	Merken (Euro/m²)	Niederau (Euro/m²)	Rölsdorf (Euro/m²)
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
2021	260	240	230	260	275

Tabelle 14: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Gewerbe- und Industriebauland

Jahr	Arnolds- weiler (Euro/m ²)	Birkes- dorf (Euro/m ²)	Echtz (Euro/m ²)	Gürzenich (Euro/m ²)	Hoven (Euro/m ²)
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
2021	45	80	45	60	45

Tabelle 15: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Jahr	Lenders- dorf (Euro/m ²)	Maria- weiler (Euro/m ²)	Merken (Euro/m ²)	Niederau (Euro/m ²)	Rölsdorf (Euro/m ²)
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
2021	45	45	45	45	75

Tabelle 16: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Jahr	Düren Innenstadt (Euro/m²)	Düren Ost (Euro/m²)	Düren Süd (Euro/m²)	Düren Nord (Euro/m²)
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
2021	100	60	70	100

Tabelle 17: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

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. § 21 Abs. 2 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 (§§ 31 bis 34 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.

Aus den Kauffällen des Jahres 2021 wurden nachstehende Liegenschaftszinssätze nach dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen ermittelt.

6.3.1 Modellbeschreibung

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

Hinweis:

Die ImmoWertV wurde novelliert und ist seit dem 01.01.2022 in Kraft. Obwohl die ImmoWertV (alte Fassung 19.05.2010) und die konkretisierenden Richtlinien damit automatisch außer Kraft getreten sind, werden die bisherigen Richtlinien sowie die veröffentlichten Modelle der AGVGA bei der Ableitung der wertermittlungsrelevanten Daten übergangsweise zugrunde gelegt.

Wesentliche Einflussgrößen der Modellbeschreibung

Objektarten	Eigentumswohnungen, EFH/ZFH, DFH, MFH, Wohn- und Geschäftshäuser
Wohn- und Nutzflächenberechnung	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.
Rohertrag	In der Auswertung wurde die als marktüblich beurteilte Nettokaltmiete je m ² 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. Es erfolgte eine konjunkturelle Anpassung in Höhe von 10 % an den Mietspiegel. Folglich ist die angesetzte Miete nicht identisch mit der ortsüblichen Vergleichsmiete i.S.d. §558 Abs. 2 BGB.

Bewirtschaftungskosten	Bewirtschaftungskosten gemäß §19 ImmoWertV (19.05.2010) und Nr. 6 EW-RL. Die im Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze anzuwendenden Bewirtschaftungskosten sind Modellkomponenten. Es sind die Ansätze gemäß der Anlage 3 anzuwenden. Modellwerte für Bewirtschaftungskosten Die nachstehend dargestellten Modellwerte beziehen sich auf die Ertragswertrichtlinie vom 03.12.2015 (Stand 01.10.2019). Wohnnutzung: Verwaltungskosten (vgl. § 26 Absatz 2 und 3 und § 41 Absatz 2 II. BV) 298 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern 357 Euro jährlich je Eigentumswohnung 39 Euro jährlich je Garagen / Einstellplatz Instandhaltungskosten (vgl. § 28 Absatz 2 Nummer 2 und Absatz 5 II. BV) Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt. 11,70 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche 88,30 Euro jährlich je Tiefgarageneinstellplatz 69,20 Euro jährlich je Garage 42,60 Euro je Carport 26,60 Euro je Stellplatz Mietausfallwagnis (vgl. § 29 II. BV) 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags.
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer (parallel zum Sachwertverfahren)
Bodenwertansatz	Entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist ein Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (siehe § 17 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV 19.05.2010).

Gebäudewert (G)	$G = KP \pm boG - BW$	KP = Kaufpreis
Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)	$p = \left(\frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q-1}{q^n-1} * \frac{G}{KP \pm boG} \right)$	q = 1 + p; n = RND in Jahren boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal

6.3.2 Liegenschaftszinssätze und Modelldaten aus den Kauffällen des Jahres 2021

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz		Anzahl	Wohnfläche Mittel	Miete €/m²	BWK [%]	RND [Jahre]
	Mittel	Median					
Wohnungseigentum							
Erstverkauf	2,6 0,6	2,5	73	92	9,1	17	80
Weiterverkauf	2,1 1,1	1,9	151	72	5,9	27	40
Einfamilienhäuser ¹⁾	1,4 0,6	1,3	67	132	6,2	21	41
Zweifamilienhäuser ²⁾⁴⁾	1,9 0,6	1,8	8	178	6,3	22	40
Mehrfamilienhäuser	3,0 1,2	2,8	14	526	6,0	25	37
	Liegenschaftszinssatz		Anzahl	gewerblicher Flächenan- teil an der Gesamtflä- che	gewerb- liche Miete	gewerblicher Anteil am Roh- ertrag	RND
	Mittel	Median		Mittel [%]	€/m²	Mittel [%]	[Jahre]
Wohn- und Ge- schäftshäuser ³⁾							
City /City Randlage ⁴⁾	4,7 2,7	5,5	8	53	21,1	72	26

Tabelle 18: Liegenschaftszinssätze und Modelldaten aus den Kauffällen 2021

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.
- 4) Für die Auswertung lagen nur wenige Kauffälle vor. Der Liegenschaftszins besitzt daher eine Unsicherheit

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/Rohertrag"** wurde aus den Verkäufen des Jahres 2021 gebildet und wird nach Objekttypen und Baualtersstufen 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.

Rohertragsfaktoren Vertragsjahr 2021	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	2021 bis heute
Ein- und Zweifamilienhäuser										
Mittelwert	20,8	25,9	26,2	29,5	34,6	30,1	32,1	34,0	26,4	25,1
Standardabweichung	7,3	9,2	6,9	7,4	7,9	5,4	4,4	6,9	3,7	1,3
Anzahl der Werte	6	51	67	53	32	14	9	13	14	11
Ø Miete [€/m²]	5,5	5,1	5,3	5,5	5,9	6,1	6,6	6,8	8,6	9,2

Tabelle 19: Rohertragsfaktoren des Jahres 2021

Mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke

Der Faktor **"Kaufpreis/Rohertrag"** wurde aus den Verkäufen des Jahres 2021 gebildet und wird nach Baualtersstufen 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 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	2001 bis 2010	2011 bis 2020
Mittelwert	17,4	17,4	19,8	17,3	20,4	19,1	24,6
Standardabweichung	7,8	5,0	4,9	6,2	5,0	1,5	
Anzahl der Werte	4	9	18	9	6	2	1
Ø Miete [€/m²]	4,84	4,99	5,25	5,20	5,68	6,4	7,33

Tabelle 20: Rohertragsfaktoren des Jahres 2021

Rohertragsfaktoren Vertragsjahr 2021	Anzahl der Wohnungen im Objekt	
	3 bis 6	mehr als 6
Mehrfamilienhäuser		
Mittelwert	18,8	18,6
Standardabweichung	5,6	4,1
Anzahl der Werte	39	11

Tabelle 21: Rohertragsfaktoren des Jahres 2021

Mit Mehrfamilienhäusern mit gewerblichem Anteil bebaute Grundstücke

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohertrag**" wurde aus den Verkäufen des Jahres 2021 gebildet und wird nach Bau-
altersstufen 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.

Rohertragsfaktoren Vertragsjahre 2021	Baujahre							
	bis 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	
Gemischt genutzte Objekte								
Mittelwert	17,2	16,9	14,3	15,2	11,2	24,6	15,7	
Standardabweichung	2,9	5,6	5,9	3,9	1,9		3,3	
Anzahl der Werte	2	4	8	10	5	1	3	

Tabelle 22: Rohertragsfaktoren des Jahres 2021

6.5 Sachwertfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke

Im Modell des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 38 ImmoWertV ist am vorläufigen Sachwert stets eine Anpassung vorzunehmen. Die Anpassung erfolgt mittels des Sachwertfaktors (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) vor der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG, vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Hinweis:

Die ImmoWertV wurde novelliert und ist seit dem 01.01.2022 in Kraft. Obwohl die ImmoWertV (alte Fassung 19.05.2010) und die konkretisierenden Richtlinien damit automatisch außer Kraft getreten sind, werden die bisherigen Richtlinien sowie die veröffentlichten Modelle der AGVGA bei der Ableitung der wertermittlungsrelevanten Daten übergangsweise zugrunde gelegt. 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.

Zukünftig werden die Sachwertfaktoren nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Für die Auswertung wurden Kaufverträge des Vertragsjahres 2021 genutzt. Von 373 Kauffällen für Einfamilienhausgrundstücke wurden 121 geeignete Kauffälle (Stichprobe) ausgewertet. Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen wurden Zweifamilienhäuser nicht betrachtet.

6.5.1 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 nach folgenden Kriterien:

Wesentliche Einflussgrößen der Modellbeschreibung

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)
Gebäudestandard	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.
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche
Baupreisindex	Preisindex für Neubau von Wohngebäuden des statistischen Bundesamtes (destatis), Basisjahr 2010 = 100

Hausanschlüsse	pauschaler Ansatz in Höhe von 6.800 € als Herstellungskosten besonderer Bauteile und Einrichtungen
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer
Modernisierung	analog zum Punktraster des Modells in der Sachwertrichtlinie
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gesondert nach Angaben im Modell der AGVGA oder nach Literaturangaben bzw. eigenen Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen. Bei der Kaufvertragsauswertung genügt ein pauschaler Ansatz. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaik-Anlagen sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu bewerten und bei der Kaufpreisnormierung zu berücksichtigen.
Dachgeschosse	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.
Unterkellerung	Die Gebäudesachwerte für teilunterkellerte Gebäude wurden durch Mischkalkulation gemäß Anlage 6 des AGVGA-Modells ermittelt.
Wert der Außenanlagen	pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des Gebäudesachwertes, evtl. Anpassung
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts, objektbezogene Grundstücksgröße selbstständig verwertbare Grundstücksteile sind gesondert zu berücksichtigen.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	Eventuell vorliegende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) konnten ebenfalls aufgrund fehlenden Detailwissens über die Objekte nicht berücksichtigt werden.

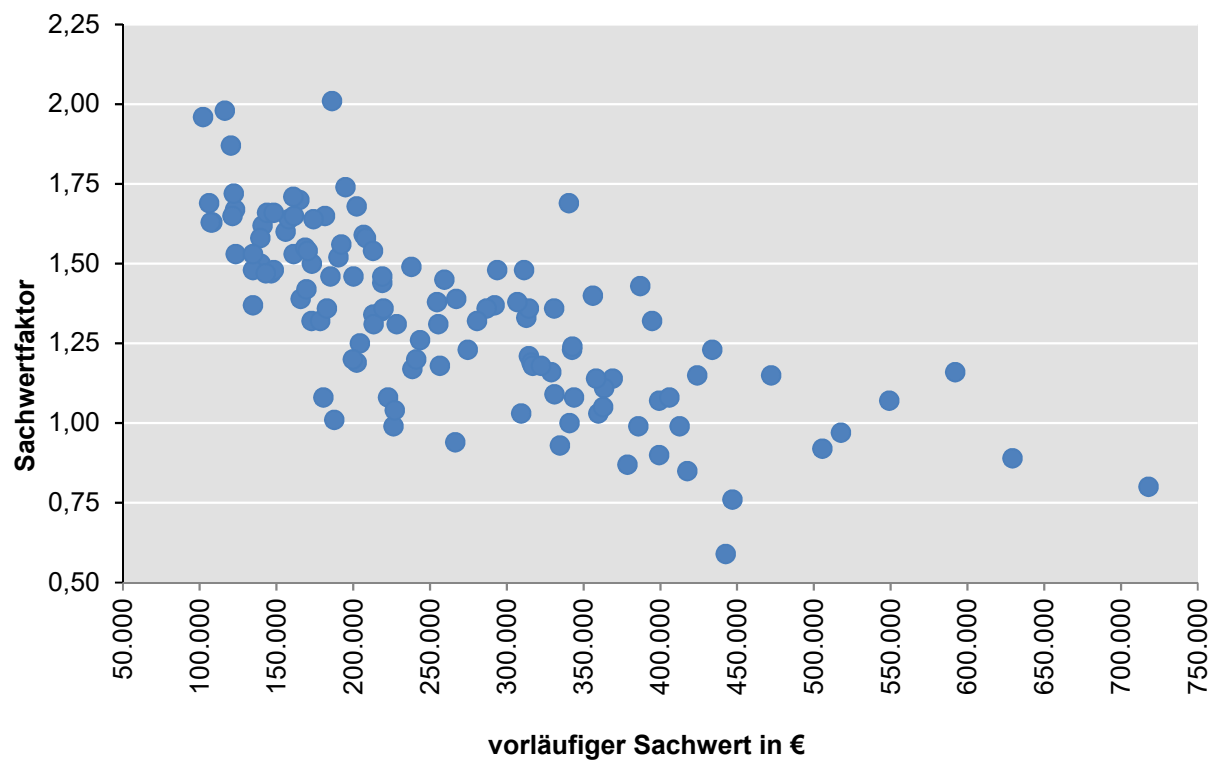
6.5.2 Sachwertfaktoren

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).

Das ausgewertete Datenmaterial weist die folgenden Kenngrößen auf:

Kenngrößen des Datenmaterials		
Anzahl der Kauffälle		121
vorläufiger Sachwert in €	Minimum	102.088
	Maximum	717.962
	Mittelwert	263.267
	Median	227.141
	Standardabweichung	120.167
Bodenwertniveau anhand des BRW in € / m ²	Minimum	160
	Maximum	305
	Mittelwert	217
	Median	215
	Standardabweichung	30
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert in %	Minimum	8
	Maximum	50
	Mittelwert	27
	Median	26
	Standardabweichung	11
Wohnfläche in m ²	Minimum	78
	Maximum	260
	Mittelwert	141
	Median	137
	Standardabweichung	33
tats. Baujahr	Minimum	1900
	Maximum	2020
	Mittelwert	1969
	Median	1970
	Standardabweichung	27
Restnutzungsdauer in Jahren	Minimum	12
	Maximum	79
	Mittelwert	38
	Median	35
	Standardabweichung	18

Grundstücksfläche in m ²	Minimum	109
	Maximum	1.346
	Mittelwert	466
	Median	422
	Standardabweichung	255
Sachwertfaktor	Minimum	0,59
	Maximum	2,01
	Mittelwert	1,34
	Median	1,36
	Standardabweichung	0,27

Tabelle 23: Kennzahlen des Datenmaterials**Abbildung 95: Verteilung der Sachwertfaktoren bei Einfamilienhausgrundstücken (insgesamt)**

Das Datenmaterial wurde für alle Immobilienarten in Abhängigkeit des Bodenwertniveaus dargestellt.:

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

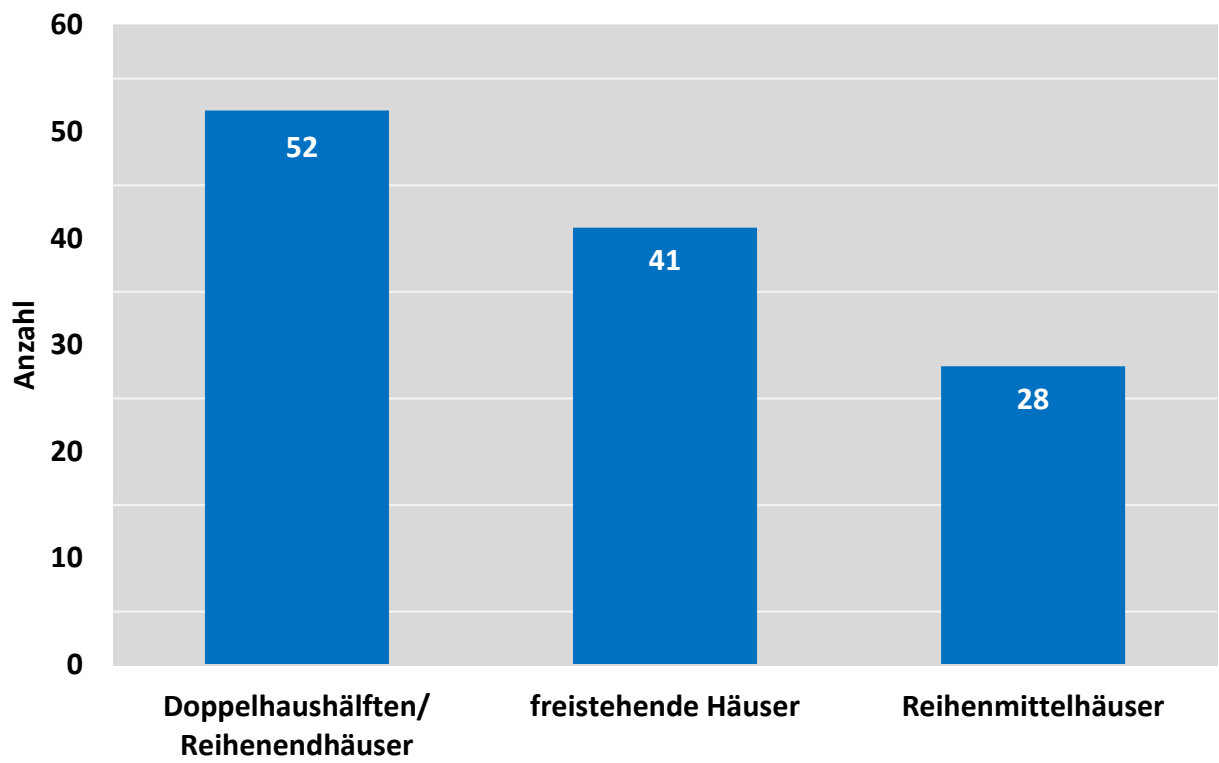


Abbildung 96: Anzahl der einzelnen Gebäudestellungen

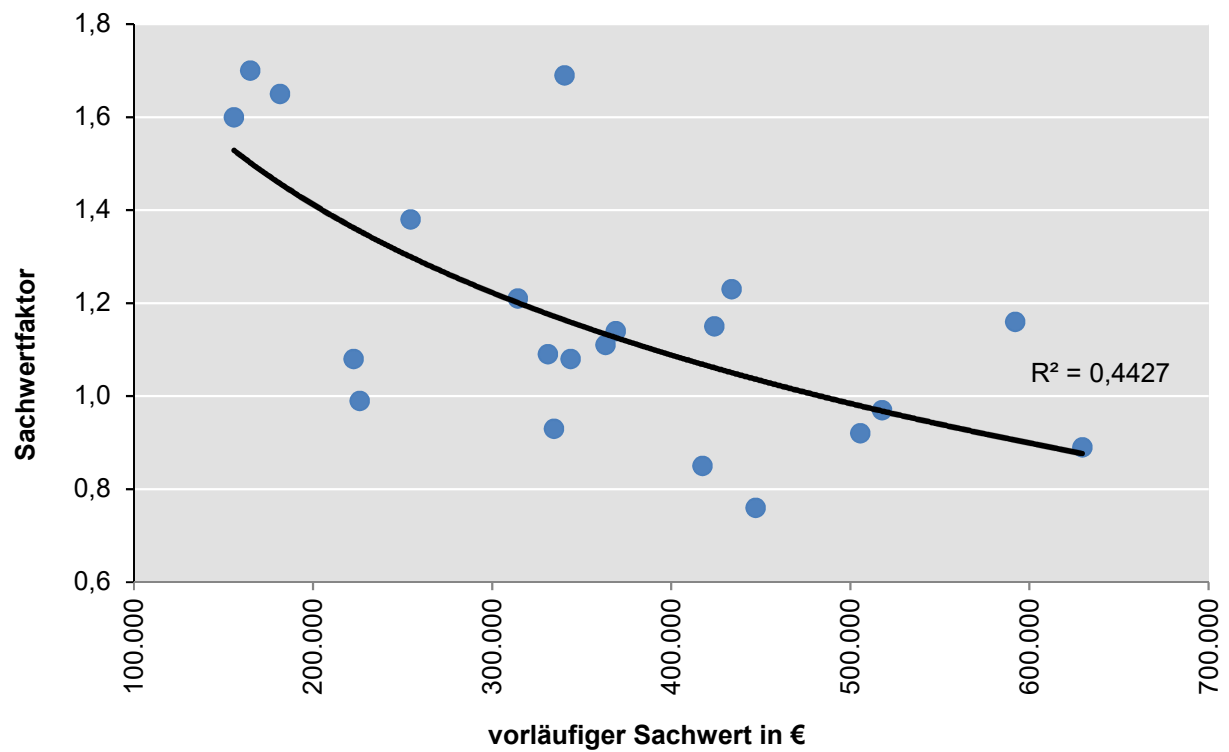


Abbildung 97: Sachwertfaktoren für mit freistehenden Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken bei einem Bodenrichtwert bis 219 €/m²

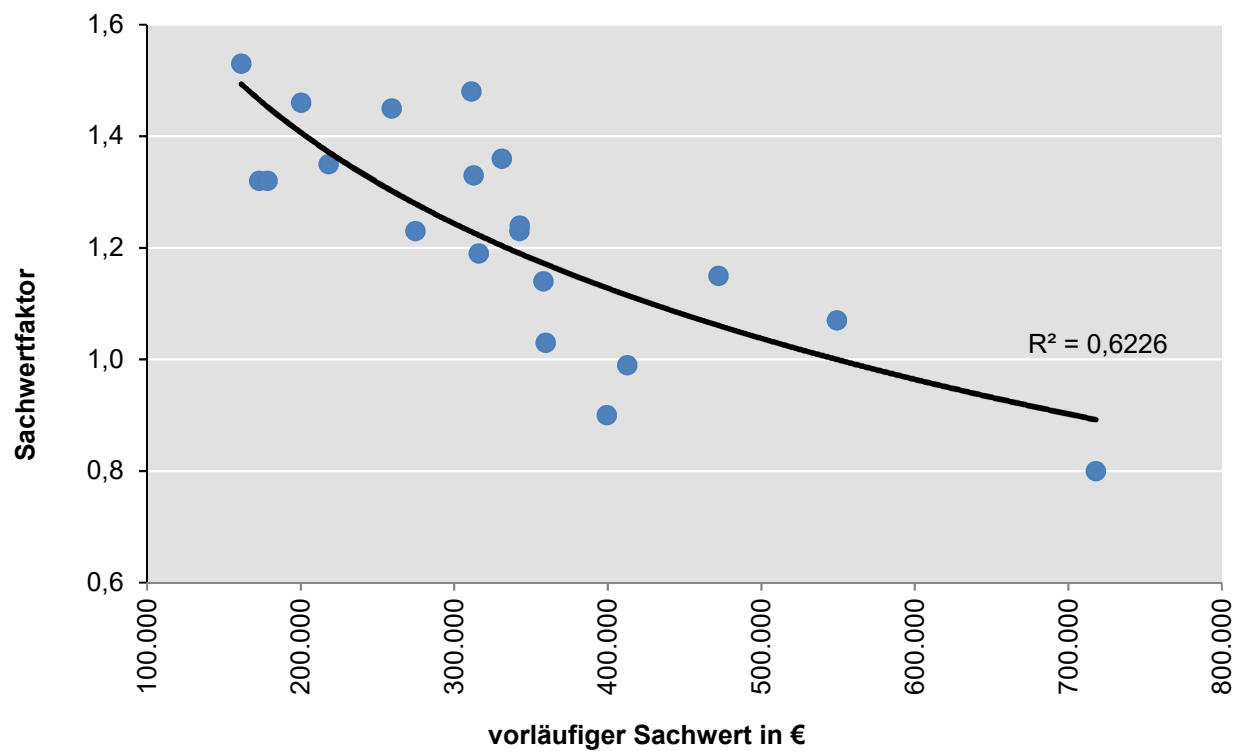


Abbildung 98: Sachwertfaktoren für mit freistehenden Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken bei einem Bodenrichtwert ab 220 €/m²

vorläufiger Sachwert	freistehende Einfamilienhäuser	
	Bodenwert	
	bis 219 €/m ²	ab 220 €/m ²
175.000 €	1,47	1,46
200.000 €	1,41	1,41
225.000 €	1,36	1,36
250.000 €	1,31	1,32
275.000 €	1,26	1,28
300.000 €	1,22	1,24
325.000 €	1,19	1,21
350.000 €	1,15	1,18
375.000 €	1,12	1,15
400.000 €	1,09	1,13
425.000 €	1,06	1,10
450.000 €	1,03	1,08
475.000 €	1,01	1,06
500.000 €	0,98	1,04
525.000 €	0,96	1,02
550.000 €	0,94	1,00
600.000 €	0,90	0,96
650.000 €		0,93
700.000 €		0,90

Tabelle 24: Sachwertfaktoren für mit freistehenden Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken

Gebäudeart: freistehende Einfamilienhäuser bis einen Bodenwert bis 219 €/m ²				
Stichprobe: 21 geeignete Kauffälle				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Gebäudestandard	2,1	4,2	2,8	2,5
vorläufiger Sachwert	155.904 €	629.494 €	360.475 €	343.884 €
Bodenrichtwert	160 €/m ²	215 €/m ²	199 €/m ²	200 €/m ²
Baulandfläche	275 m ²	1.346 m ²	628 m ²	556 m ²
Wohnfläche	110 m ²	192 m ²	148 m ²	150 m ²
Baujahr	1910	2019	1979	1976

Tabelle 25: Merkmale der Stichprobe für mit freistehenden Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken bei einem Bodenwert bis 219 €/m²

Gebäudeart: freistehende Einfamilienhäuser bis einen Bodenwert ab 220 €/m ²				
Stichprobe: 20 geeignete Kauffälle				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Gebäudestandard	2,1	3,9	2,5	2,4
vorläufiger Sachwert	161.269 €	717.962 €	334.518 €	323.478 €
Bodenrichtwert	220 €/m ²	305 €/m ²	248 €/m ²	235 €/m ²
Baulandfläche	358 m ²	1.325 m ²	673 m ²	583 m ²
Wohnfläche	91 m ²	260 m ²	164 m ²	160 m ²
Baujahr	1921	2020	1969	1971

Tabelle 26: Merkmale der Stichprobe für mit freistehenden Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken bei einem Bodenwert ab 220 €/m²

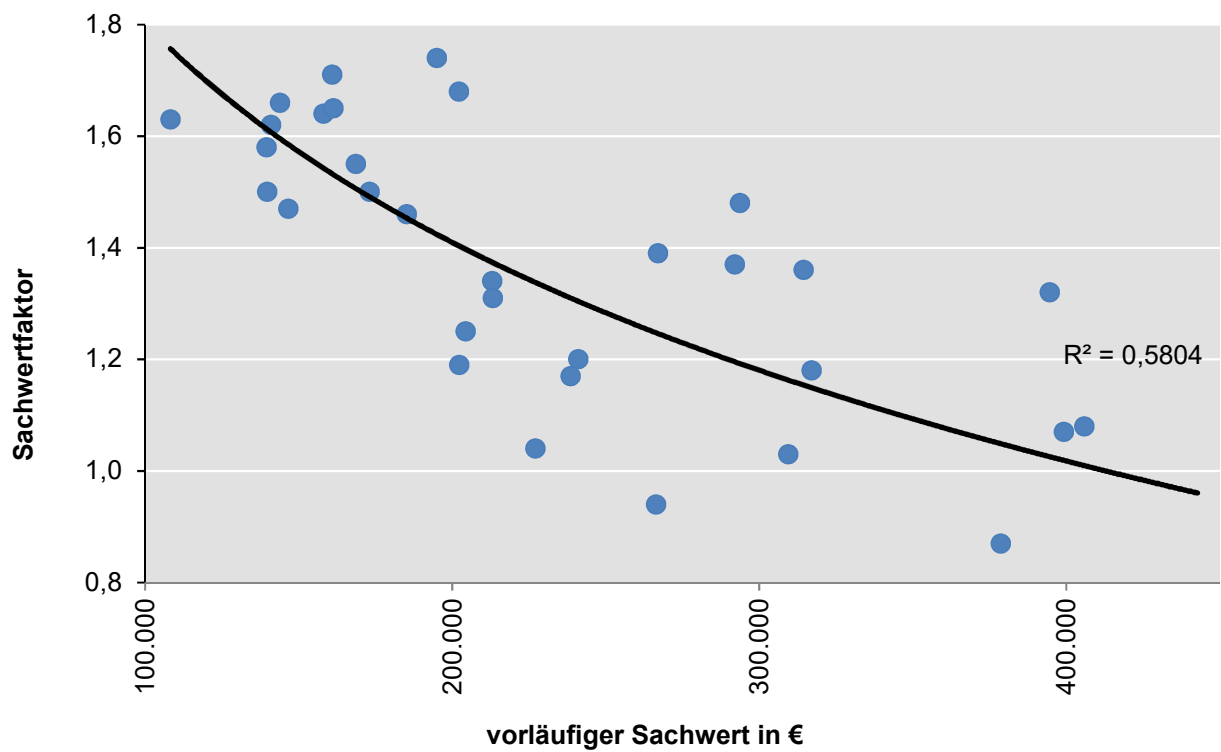


Abbildung 99: Sachwertfaktoren für mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern bebauten Grundstücken bei einem Bodenrichtwert bis 219 €/m²

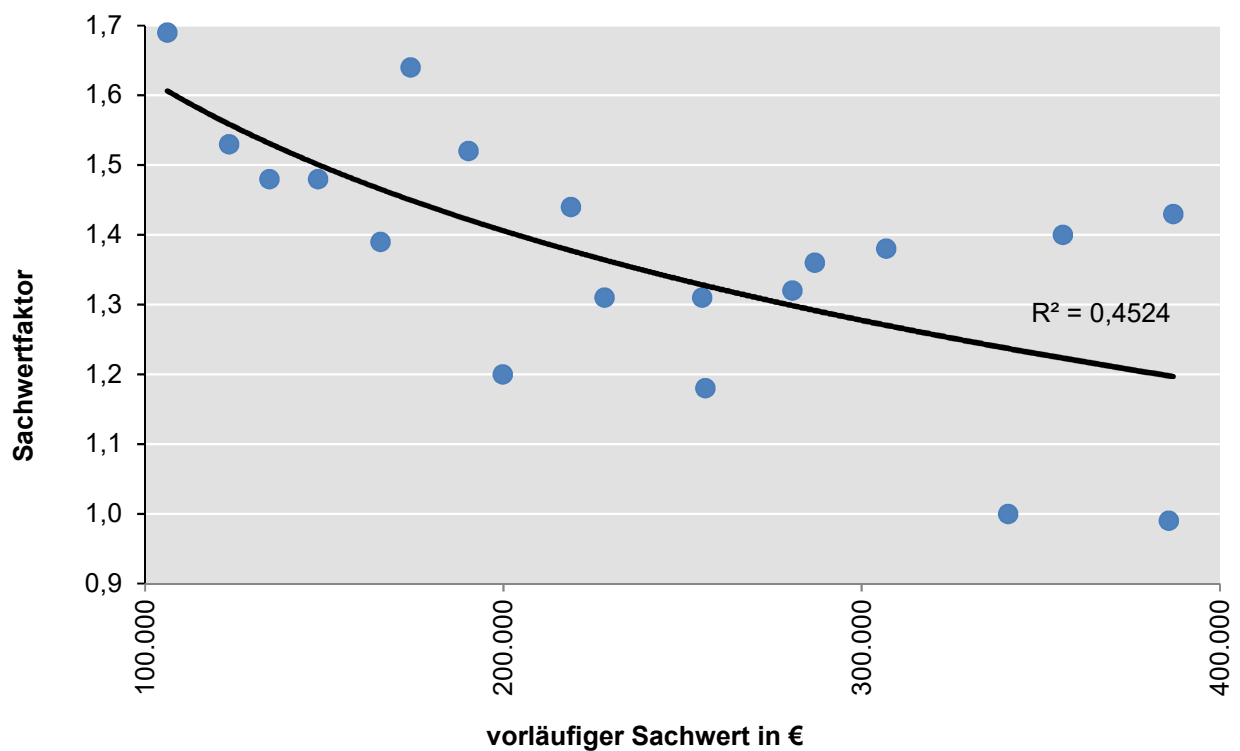


Abbildung 100: Sachwertfaktoren für mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern bebaute Grundstücke bei einem Bodenrichtwert ab 220 €/m²

vorläufiger Sachwert	Einfamilienhäuser: Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	
	Bodenwert	
	bis 219 €/m ²	ab 220 €/m ²
100.000 €		1,63
125.000 €	1,68	1,55
150.000 €	1,57	1,50
175.000 €	1,49	1,45
200.000 €	1,41	1,41
225.000 €	1,34	1,37
250.000 €	1,28	1,34
275.000 €	1,23	1,30
300.000 €	1,18	1,28
325.000 €	1,14	1,25
350.000 €	1,09	1,23
375.000 €	1,05	1,21
400.000 €	1,02	1,19
425.000 €	0,98	1,17
450.000 €		1,15
475.000 €		1,13
500.000 €		1,12
525.000 €		1,10

Tabelle 27: Sachwertfaktoren für mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern bebauten Grundstücken

Gebäudeart: Einfamilienhäuser Doppelhaushälften und Reihenendhäuser bis Bodenrichtwert bis 219 €/m ²				
Stichprobe: 33 geeignete Kauffälle				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Gebäudestandard	2,1	4,3	2,7	2,5
vorläufiger Sachwert	108.229 €	442.664 €	237.698 €	213.075 €
Bodenrichtwert	175 €/m ²	215 €/m ²	201 €/m ²	200 €/m ²
Baulandfläche	153 m ²	1.273 m ²	441 m ²	413 m ²
Wohnfläche	90 m ²	184 m ²	130 m ²	120 m ²
Baujahr	1907	2017	1970	1968

Tabelle 28: Merkmale der Stichprobe für mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern bebauten Grundstücken mit einem Bodenwertniveau bis 219 €/m²

Gebäudeart: Einfamilienhäuser Doppelhaushälften und Reihenendhäuser bis Bodenrichtwert ab 220 €/m ²				
Stichprobe: 19 geeignete Kauffälle				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Gebäudestandard	2,1	3,5	2,5	2,5
vorläufiger Sachwert	106.206 €	386.966 €	239.246 €	228.214 €
Bodenrichtwert	220 €/m ²	305 €/m ²	237 €/m ²	230 €/m ²
Baulandfläche	233 m ²	802 m ²	448 m ²	421 m ²
Wohnfläche	90 m ²	168 m ²	132 m ²	140 m ²
Baujahr	1900	2008	1963	1961

Tabelle 29: Merkmale der Stichprobe für mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern bebauten Grundstücken mit einem Bodenwertniveau ab 220 €/m²

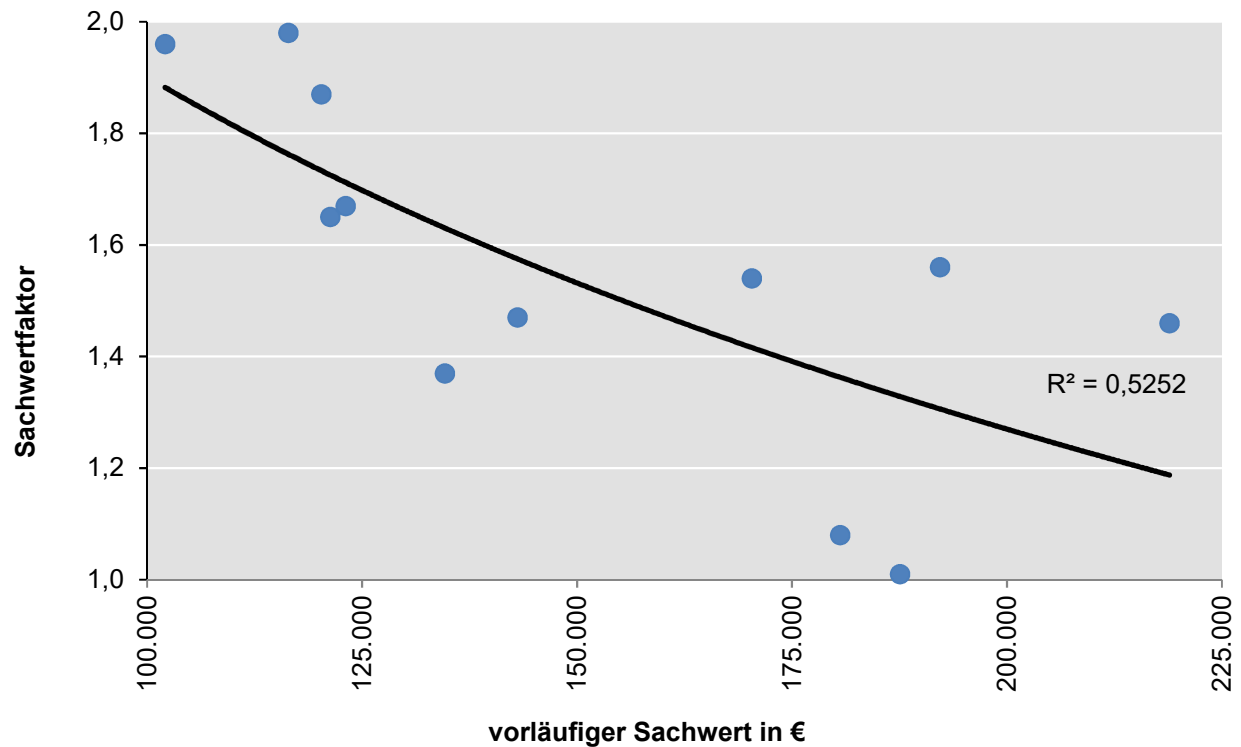


Abbildung 101: Sachwertfaktoren für mit Reihemittelhäusern bebauten Grundstücken bei einem Bodenrichtwert bis 219 €/m²

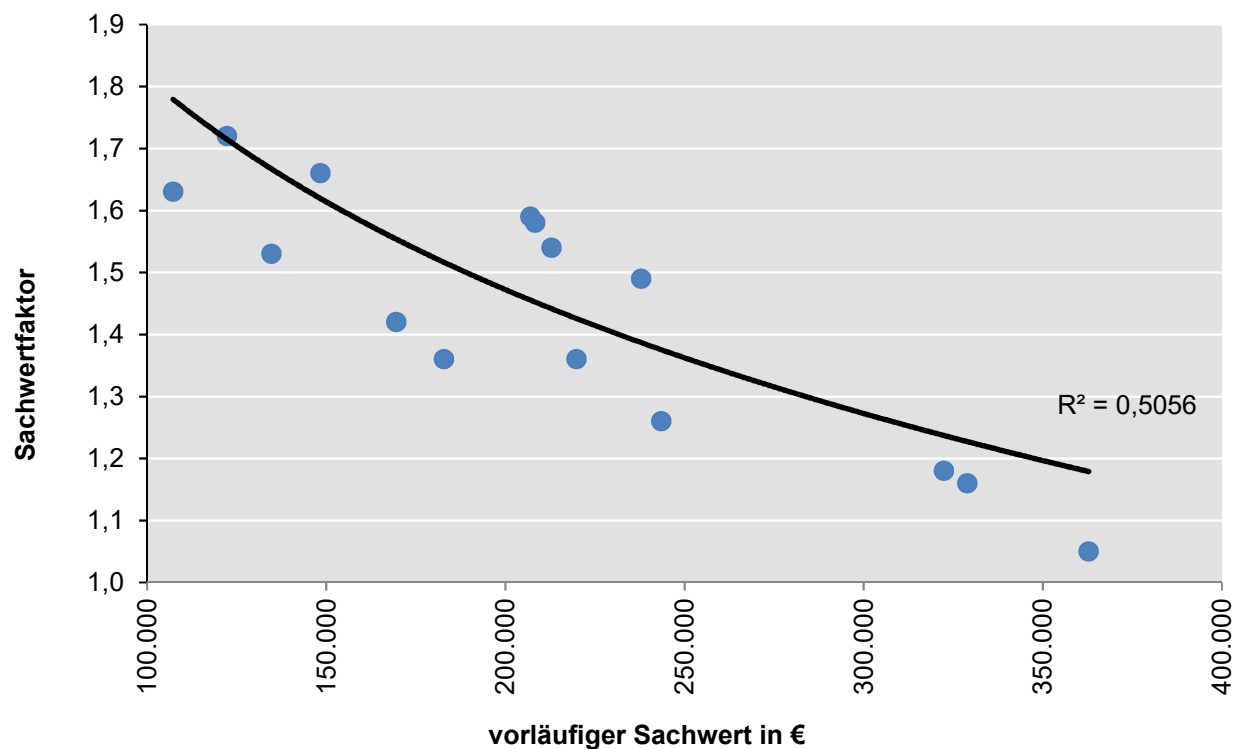


Abbildung 102: Sachwertfaktoren für mit Reihemittelhäusern bebauten Grundstücken bei einem Bodenrichtwert ab 220 €/m²

vorläufiger Sachwert	Einfamilienhäuser: Reihenmittelhäuser	
	Bodenwert	
	bis 219 €/m ²	ab 220 €/m ²
100.000 €	1,90	1,73
125.000 €	1,70	1,64
150.000 €	1,53	1,57
175.000 €	1,39	1,51
200.000 €	1,27	1,46
225.000 €	1,16	1,41
250.000 €		1,37
275.000 €		1,34
300.000 €		1,30
325.000 €		1,27
350.000 €		1,24

Tabelle 30: Sachwertfaktoren für mit Reihenmittelhäuser bebauten Grundstücken

Gebäudeart: Einfamilienhäuser Reihenmittelhäuser bis Bodenrichtwert bis 219 €/m ² Stichprobe: 12 geeignete Kauffälle				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Gebäudestandard	2,0	2,6	2,4	2,5
vorläufiger Sachwert	102.088 €	218.905 €	150.877 €	138.859 €
Bodenrichtwert	170 €/m ²	195 €/m ²	183 €/m ²	180 €/m ²
Baulandfläche	121 m ²	493 m ²	281 m ²	285 m ²
Wohnfläche	90 m ²	250 m ²	145 m ²	138 m ²
Baujahr	1900	1985	1941	1942

Tabelle 31: Merkmale der Stichprobe für mit Reihenmittelhäusern bebauten Grundstücken mit einem Bodenwertniveau bis 219 €/m²

Gebäudeart: Einfamilienhäuser Reihenmittelhäuser bis Bodenrichtwert ab 220 €/m ² Stichprobe: 16 geeignete Kauffälle				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Gebäudestandard	2,3	4,0	2,9	2,6
vorläufiger Sachwert	107.267 €	362.832 €	212.170 €	207.630 €
Bodenrichtwert	220 €/m ²	285 €/m ²	236 €/m ²	220 €/m ²
Baulandfläche	109 m ²	308 m ²	205 m ²	210 m ²
Wohnfläche	78 m ²	165 m ²	131 m ²	131 m ²
Baujahr	1930	2020	1985	1977

Tabelle 32: Merkmale der Stichprobe für mit Reihenmittelhäusern bebauten Grundstücken mit einem Bodenwertniveau ab 220 €/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.

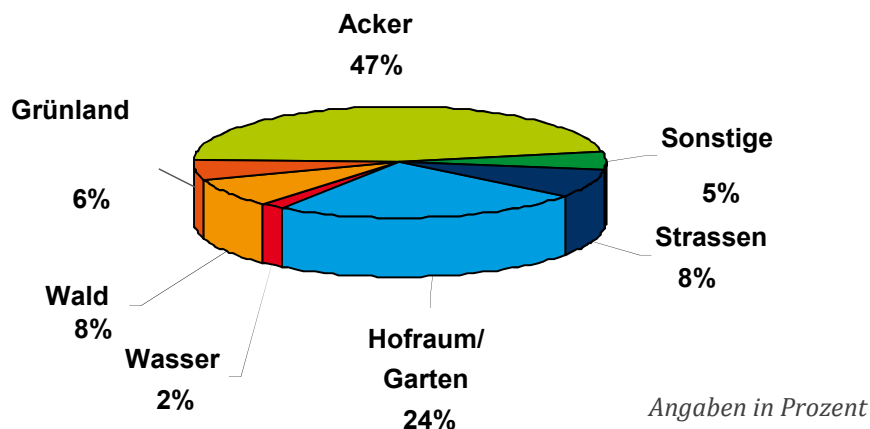


Abbildung 103: Flächennutzung

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.

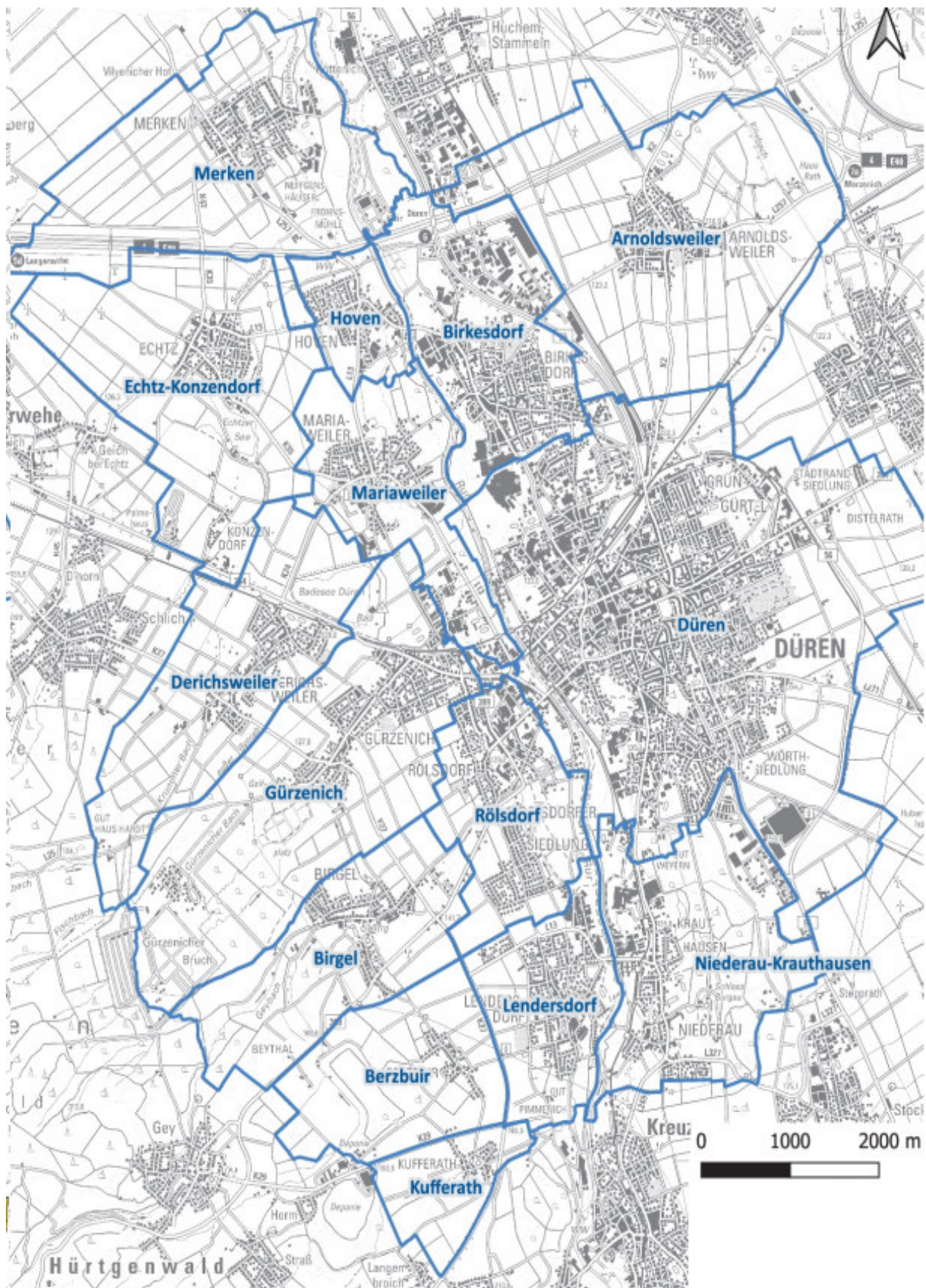


Abbildung 104: Siedlungsstruktur

8 Sonstige Angaben

8.1 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