



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Düren



Grundstücksmarktbericht 2023
für die Stadt Düren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Düren

Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022

Übersicht über den Grundstücks- und Immobilienmarkt
in der Stadt Düren

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Düren

Geschäftsstelle

Postanschrift:
Kaiserplatz 2-4
52348 Düren
Besucheranschrift:
Schenkelstraße 23
52349 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 2022	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	16
3.3 Landwirtschaftliche Flächen	18
3.4 Rohbauland	20
4 Bebaute Grundstücke	21
4.1 Mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke	21
4.2 Mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke	33
4.3 Mit gemischt genutzten Immobilien bebaute Grundstücke	34
4.4 Mit Gewerbeimmobilien bebaute Grundstücke	35
5 Wohnungseigentum	36
5.1 Umsatzentwicklungen	36
5.2 Schwerpunkte des Marktgeschehens	38
5.3 Preisniveau	42
5.4 Preisniveauentwicklungen	44
6 Wertermittlungsrelevante Daten	46
6.1 Indexreihen unbebauter Grundstücke	46
6.2 Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung	48
6.3 Liegenschaftszinssätze	52
6.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	56
6.5 Sachwertfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke	59
7 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	68
7.1 Geografie	68
8 Sonstige Angaben	70
8.1 Gebühren des Gutachterausschusses	70

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

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

Abkürzung	Bedeutung
Mittel	Arithmetischer Mittelwert. Im Ausnahmefall kann das Zeichen \emptyset verwendet werden
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
N	Anzahl
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 Nachbewertungen realisierter Kauffälle i.S.d. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) abgeleiteten für die Wertermittlung erforderlichen Daten 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, Projektentwickler und die Finanzverwaltung 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

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Düren wurden im Berichtsjahr 2022 insgesamt 838 Immobilienkaufverträge über eine Gesamtgrundstücksfläche von ca. 704.000 m² (ohne Wohnungs- und Teileigentum) und mit einem Geldumsatz von insgesamt rd. 226 Millionen Euro für die Kaufpreissammlung zugesandt. Im Vergleich zum Vorjahr sank die Anzahl der Vertragsabschlüsse um rd. 19 Prozent. Der Geldumsatz liegt rd. 22 Prozent unter dem Niveau des Vorjahres und sank damit deutlich zum Spitzenwert des Vorjahres. Der Flächenumsatz sank um rd. 26 Prozent.

Unbebaute Grundstücke

Zu land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen wurden 20 Verträge eingereicht und ausgewertet, das sind rd. 29 Prozent weniger als im Vorjahr. Der Geldumsatz ist um rd. 31 Prozent gesunken und der Flächenumsatz ist um rd. 37 Prozent geringer als im Vorjahr.

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren liegen aus 2022 insgesamt 30 Verträge für unbebaute Wohnbaulandflächen mit einem Geldumsatz von rd. 4,6 Millionen Euro zur Auswertung vor. Das sind rd. 46 Prozent weniger Transaktionen als noch im Jahr 2021. Der Flächenumsatz ist mit 18.000 m² um rund 62 Prozent gesunken.

Im Marktsegment „unbebaute Gewerbe- und Industrieflächen“ ist der Geldumsatz um rd. 350 Prozent auf ca. 10,6 Millionen Euro gestiegen. Das Marktgeschehen im Jahr 2022 wurde aber dominiert von einem Einzelverkauf, der fast 95 Prozent des Volumens ausgemacht hat. Die reine Stückzahl ist von 8 Verkäufen 2021 auf drei im Jahr 2022 zurückgegangen.

Bebaute Grundstücke

Den größten Anteil am Marktgeschehen nimmt der Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ ein. Er beinhaltet Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Objekte, Gewerbeobjekte und sonstige bebaute Grundstücke. Die Anzahl der Kaufverträge in diesem Teilmarkt sank 2022 auf 418 von 575 im Jahr 2021.

Innerhalb des Segment „Bebaute Grundstücke“ haben Einfamilienhäuser in Düren mit 289 Kaufverträgen einen zahlenmäßig dominierenden Anteil. Im Jahr 2022 wurden 127 weniger Kaufverträge über mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke geschlossen als noch im Vorjahr. Hier zeigen sich besonders hohe Rückgänge. Der Geldumsatz ist auf ca. 83 Mio. Euro gesunken und der Grundstücksflächenumsatz ist um 38 Prozent niedriger als im Jahr 2021.

Eigentumswohnungen

Zu Eigentumswohnungen wurden im vergangenen Jahr 328 Verkäufe mit einem Geldumsatz von rd. 51,5 Millionen Euro registriert. Das sind rd. 11 Prozent weniger Umsatz als im Vorjahr. Die Verkäufe im Teilmarkt „Neu errichtete Eigentumswohnungen“ sind um rd. 47 Prozent auf rd. 13,8 Millionen Euro gesunken, im Teilmarkt „Wiederverkauf Eigentumswohnungen“ stiegen die Anzahl der Verkäufe um rd. 6 Prozent und der Umsatz auf rd. 37,4 Millionen Euro.

Teileigentume

Zu Teileigentumen (23 Kauffällen) lag der Geldumsatz im Berichtszeitraum bei rd. 1,76 Millionen Euro. Davon waren 21 Wiederverkäufe und 2 Neubauten.

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 73 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 für Grundstückswerte in der Stadt Düren** angehörigen Mitglieder beträgt zurzeit 16.

Neben dem lokalen 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/Tätigkeiten 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
- Erstellung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- Gemeinschaftliche Entwicklung und Pflege von Modellen sowie Leistungs- und Verfahrensstandards

1.3 Aufgaben der Geschäftsstelle

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren einer Geschäftsstelle. Diese ist nach GrundWertVO NRW bei der kommunalen Behörde eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde. In der Stadt Düren ist sie beim Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Vermessung angesiedelt. Die Geschäftsstelle arbeitet nach den fachlichen Vorgaben des unabhängigen Gutachterausschusses und erhält hierzu ausschließliche Weisungen des 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: <https://www.gars.nrw.de> .

Das Portal BORIS <https://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 wider.

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.

Immobilien-Preis-Kalkulator:

Der Immobilien-Preis Kalkulator berechnet den Preis einer Immobilie aufgrund abweichender Eigenschaften vom zugrunde liegenden Immobilienrichtwert. Der berechnete Immobilienpreis stellt keinen Verkehrswert i.S. § 194 BauGB dar, dieser kann ausschließlich sachverständig ermittelt werden.

Grundstücksmarktberichte:

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

Bodenrichtwertübersichten:

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

Immobilienrichtwertübersichten:

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

Grundstücksmarktberichte 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 2022

2.1 Geld- und Flächenumsätze

Marktbereich	2021			2022		
	Verkäufe	Umsatz	Fläche	Verkäufe	Umsatz	Fläche
Unbebaute Grundstücke						
Land- und Forstwirtschaft	29	2.365.659 €	238.947 m ²	20	1.622.944 €	151.632 m ²
Rohbauland	6	8.868.750 €	55.692 m ²	9	1.793.071 €	73.121 m ²
Wohnbauland	56	9.040.759 €	47.668 m ²	30	4.550.137 €	18.181 m ²
Gewerbebauland	8	2.354.535 €	85.535 m ²	3	10.628.876 €	140.717 m ²
Sonstige Unbebaute	9	280.462 €	13.023 m ²	7	78.316 €	1.725 m ²
Bebaute Grundstücke						
Einfamilienhäuser	416	116.801.213 €	252.267 m ²	289	83.109.197 €	156.913 m ²
Mehrfamilienhäuser	45	22.841.400 €	35.635 m ²	54	23.179.123 €	25.408 m ²
Gemischt gen. Objekte	21	14.162.001 €	66.233 m ²	40	26.882.982 €	37.676 m ²
Gewerbeobjekte	76	43.000.650 €	42.730 m ²	22	19.574.370 €	93.247 m ²
Sonstige Bebaute	17	9.856.476 €	110.361 m ²	13	1.507.500 €	5.907 m ²
Eigentumswohnungen						
Neubau	75	22.419.797 €	-	40	13.750.872 €	-
Wiederverkauf	269	33.900.773 €	-	286	37.438.635 €	-
Umwandlungen	6	888.080 €	-	2	310.538 €	-
Sonstige	1	403.000 €	-	-	-	-
Teileigentum						
Neubau	-	-	-	2	28.000 €	-
Wiederverkauf	-	-	-	21	1.740.600 €	-
Summe	1.034	287.183.555 €	948.090 m²	838	226.195.161 €	704.527 m²

Tabelle 1: Geld- und Flächenumsätze

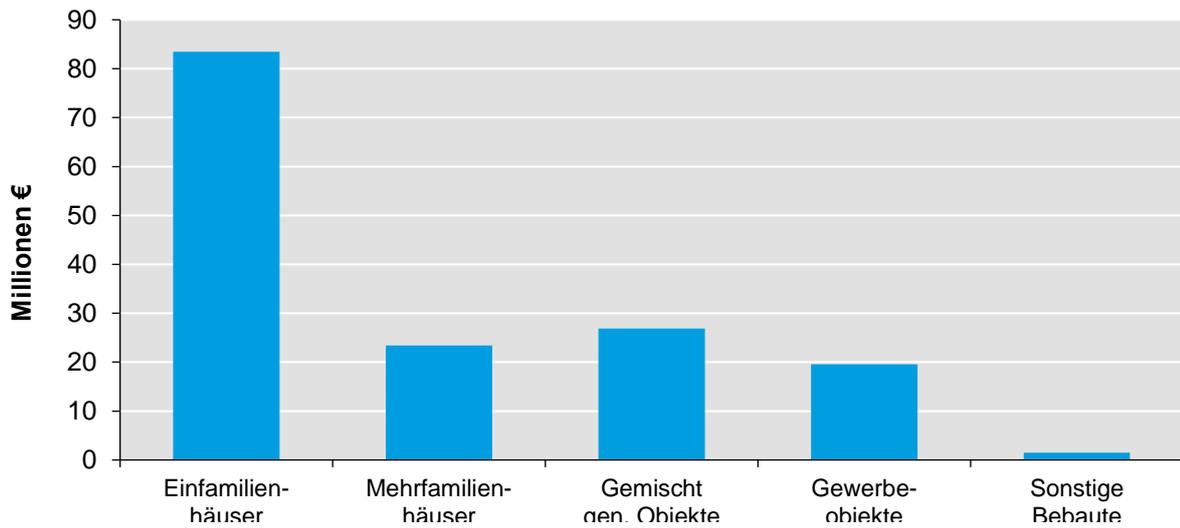


Abbildung 1: Geldumsatz an bebauten Grundstücken 2022

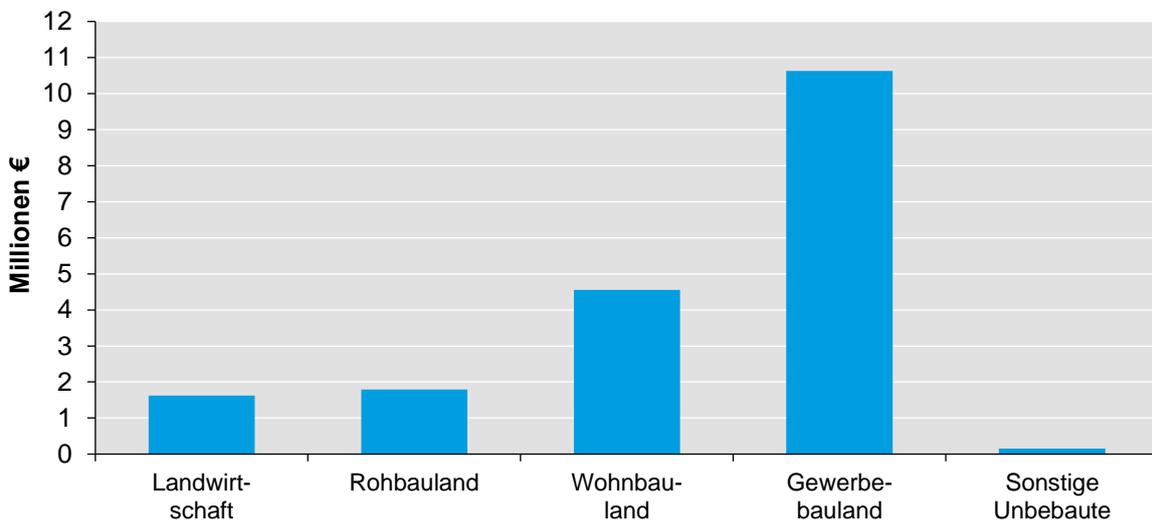


Abbildung 2: Geldumsatz an unbebauten Grundstücken 2022

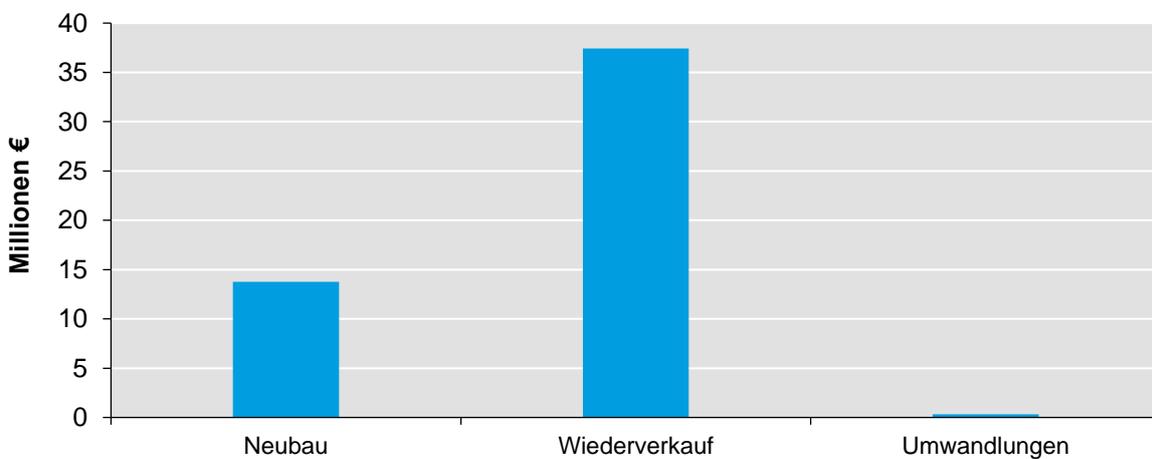


Abbildung 3: Geldumsatz an Eigentumswohnungen 2022

2.2 Umsatzentwicklungen

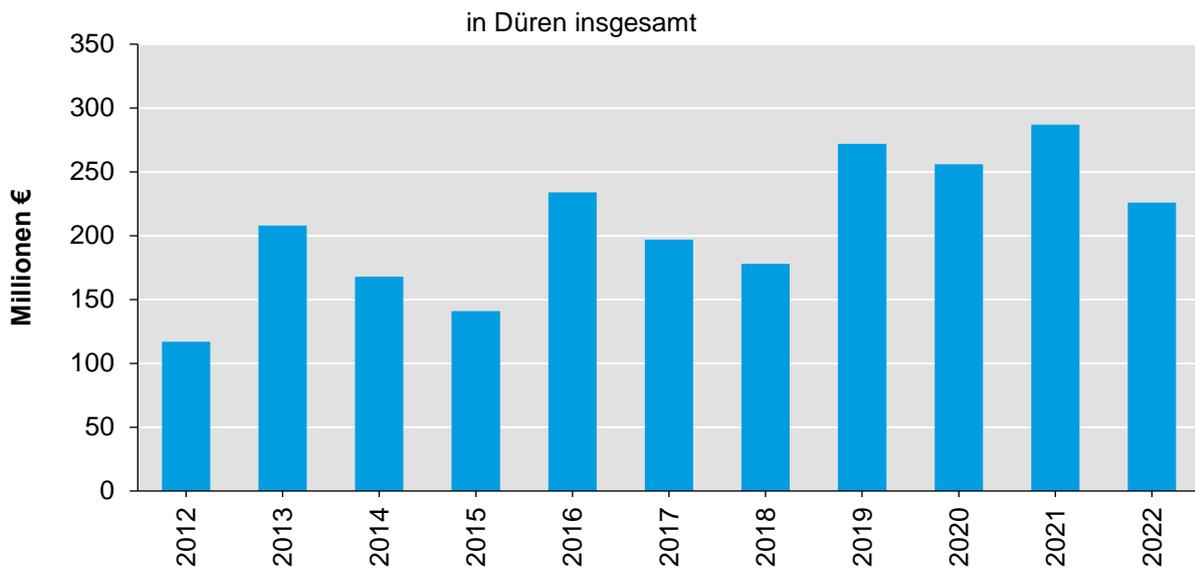


Abbildung 4: Geldumsatz

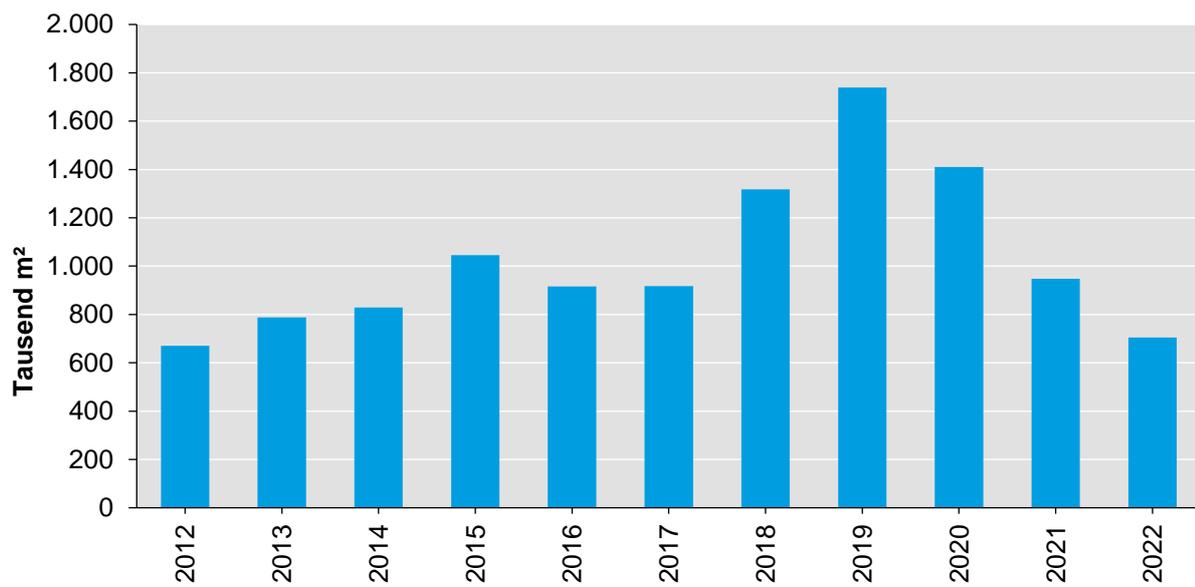


Abbildung 5: Flächenumsatz in Quadratmeter

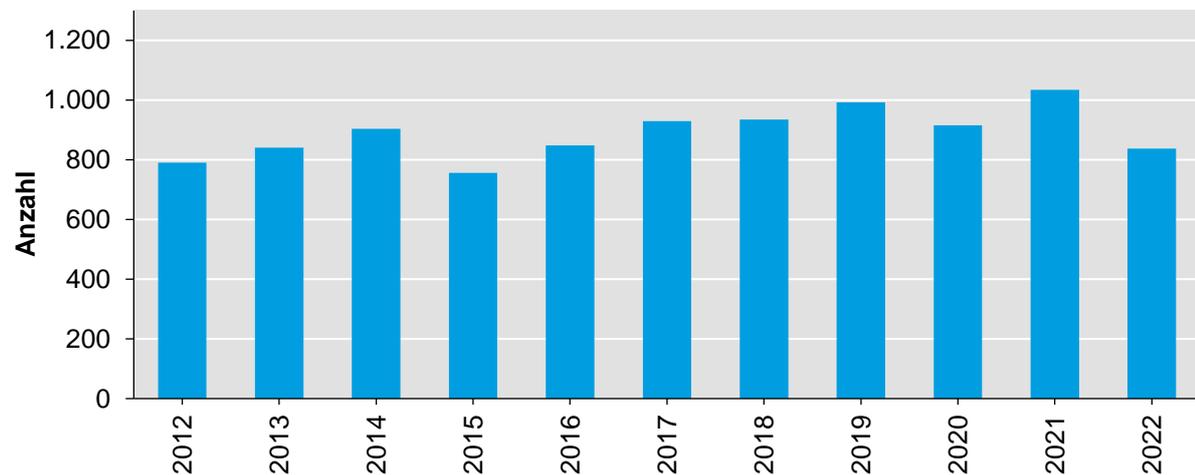


Abbildung 6: Anzahl der Verkäufe

3 Unbebaute Grundstücke

Hinweis:

In diesem Kapitel werden überwiegend Bodenrichtwerte behandelt, die aus tatsächlichen Verkäufen abgeleitet wurden.

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

Der Immobilienmarkt spaltet sich in der Stadt Düren in zwei Teilmärkte auf, die sich teils unterschiedlich entwickeln. Der Teilmarkt „Düren Stadtkern“ besteht im Wesentlichen aus der Gemarkung Düren ohne den Stadtteil Rölsdorf. Der Teilmarkt „Stadtteile“ bezieht sich auf die sonstigen Stadtteile Dürens, die auch teils ländlich geprägt sind. Die Unterteilung kann Abbildung 85 auf Seite 69 entnommen werden.

3.1 Individueller Wohnungsbau

Umsatzentwicklungen

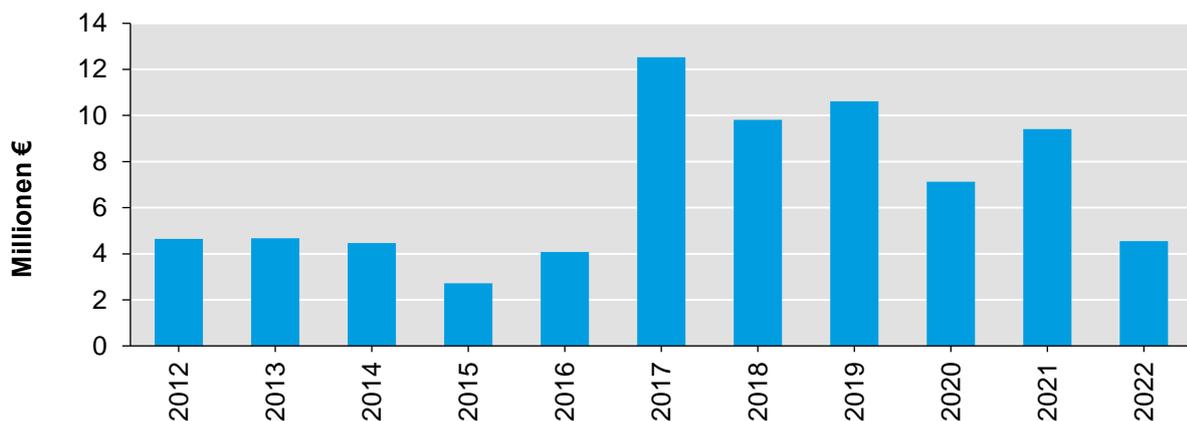


Abbildung 7: Geldumsatz

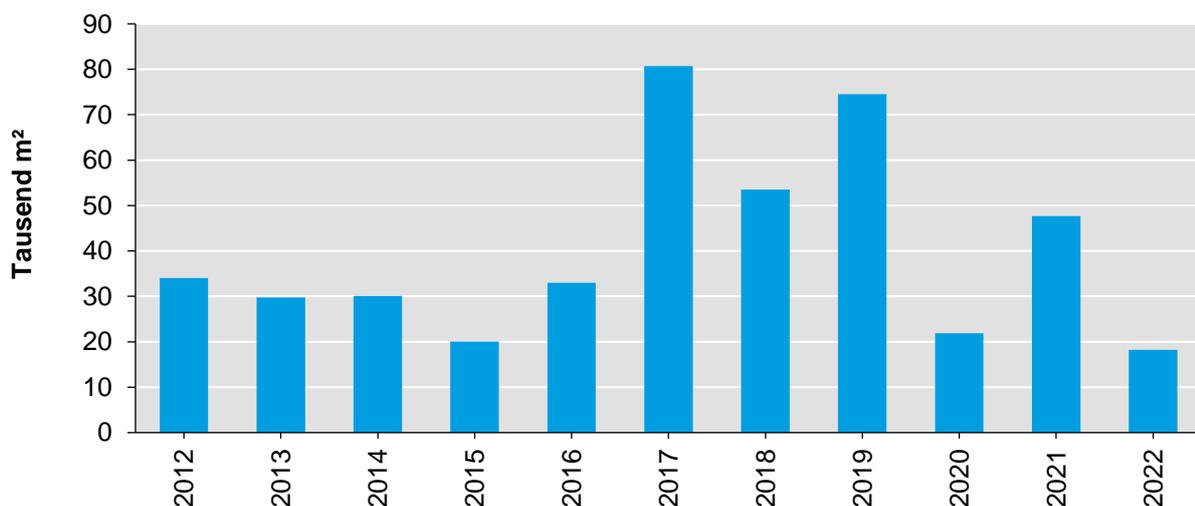


Abbildung 8: Flächenumsatz

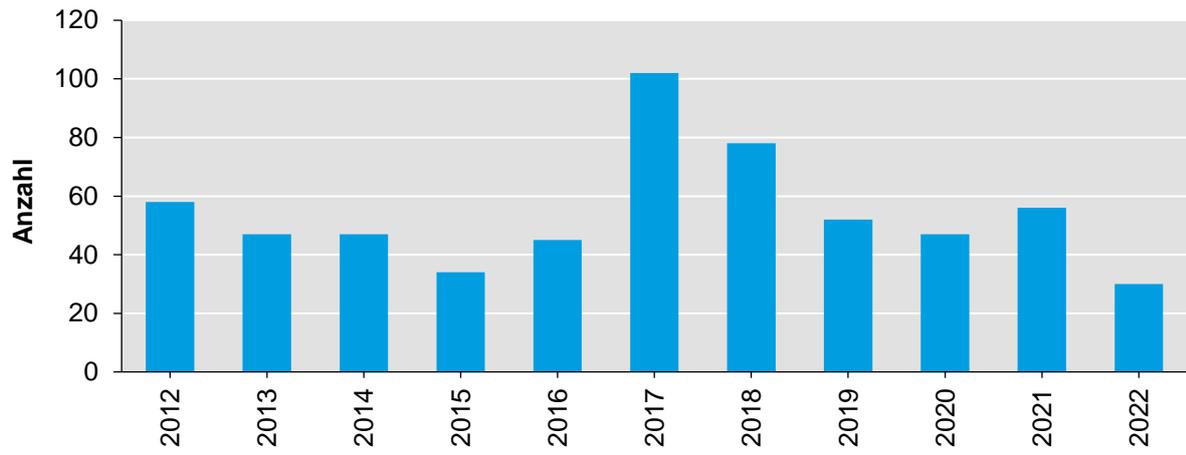


Abbildung 9: Anzahl der Verkäufe

Schwerpunkte des Marktgeschehens

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

Unbebaute Wohnbaulandgrundstücke in „Düren Stadtkern“

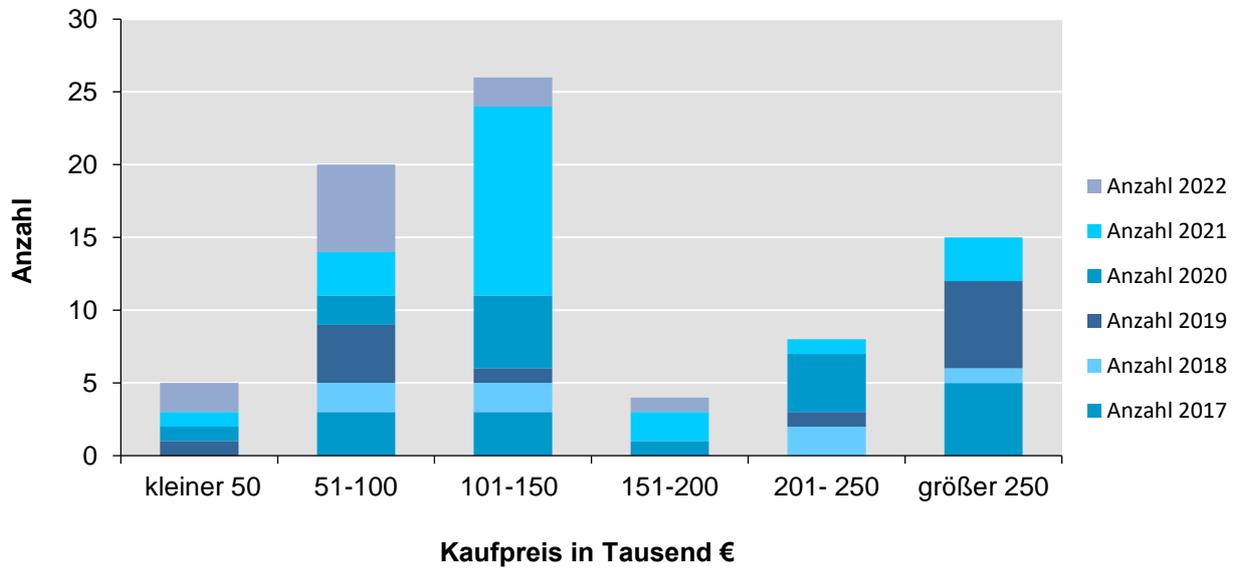


Abbildung 10: Kaufpreishäufigkeit (€) für Wohnbauland in „Düren Stadtkern“

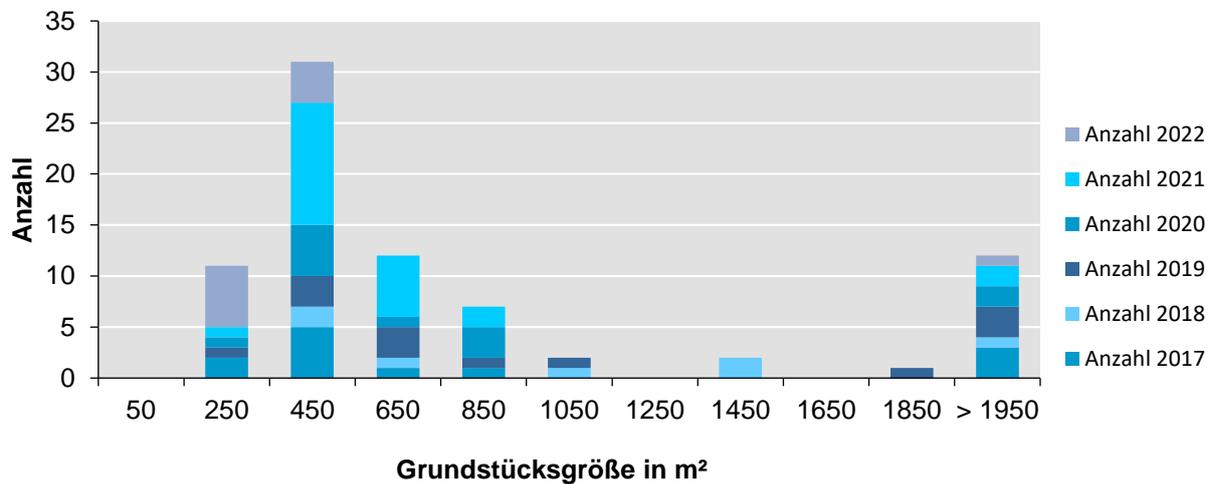


Abbildung 11: Häufigkeit veräußerter Grundstücksgrößen (m²) in „Düren Stadtkern“

Unbebaute Wohnbaulandgrundstücke in den „Stadtteilen“

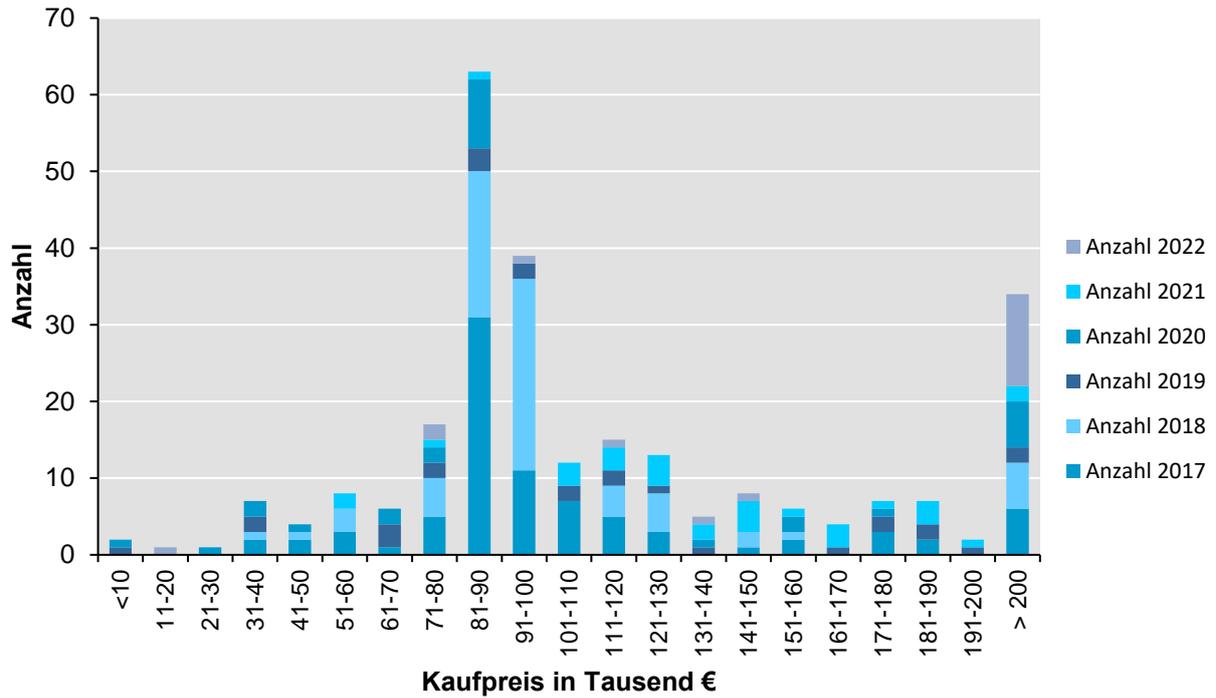


Abbildung 12: Kaufpreishäufigkeit (€) für Wohnbauland in den „Stadtteilen“

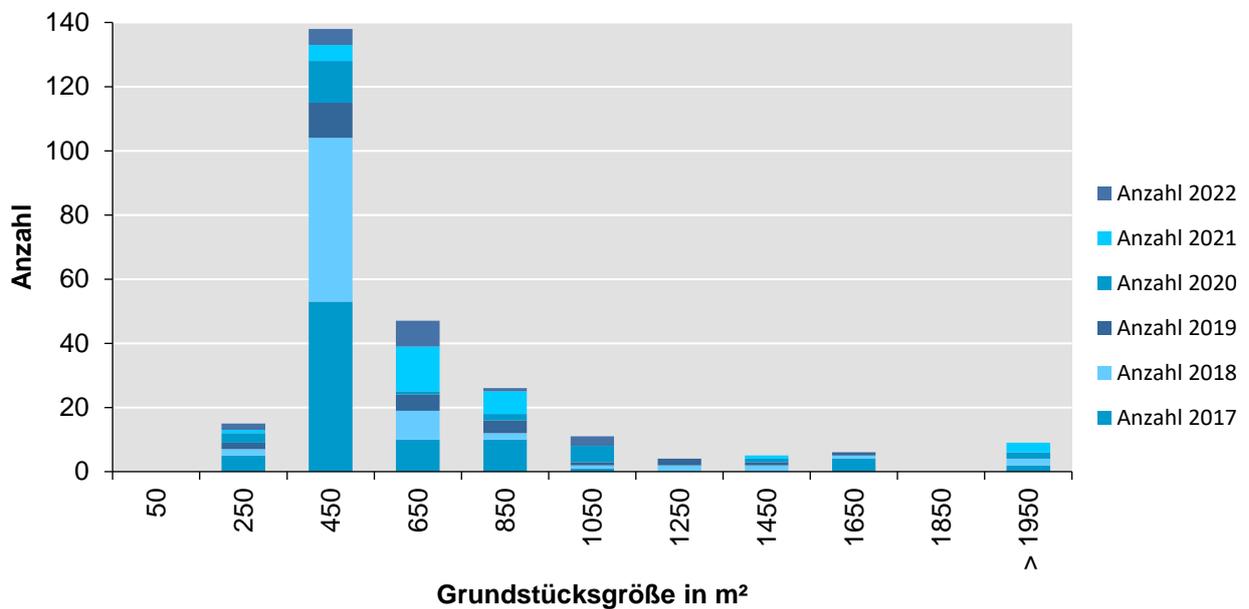


Abbildung 13: Häufigkeit veräußerter Grundstücksgrößen (m²) in den „Stadtteilen“

Bodenwertentwicklungen

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren wurden zum 01.01.2023 Bodenrichtwerte beschlossen, die auf der Auswertung von tatsächlichen Verkaufsereignissen beruhen.

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

Der Bodenwertindex wurde aus dem Wertniveau der Stadtteile Dürens („Stadtteile“, Definition Seite 11) abgeleitet und entspricht im Wesentlichen der Mittelung von Baulandwerten in tendenziell dörflich geprägten Wohnlagen.

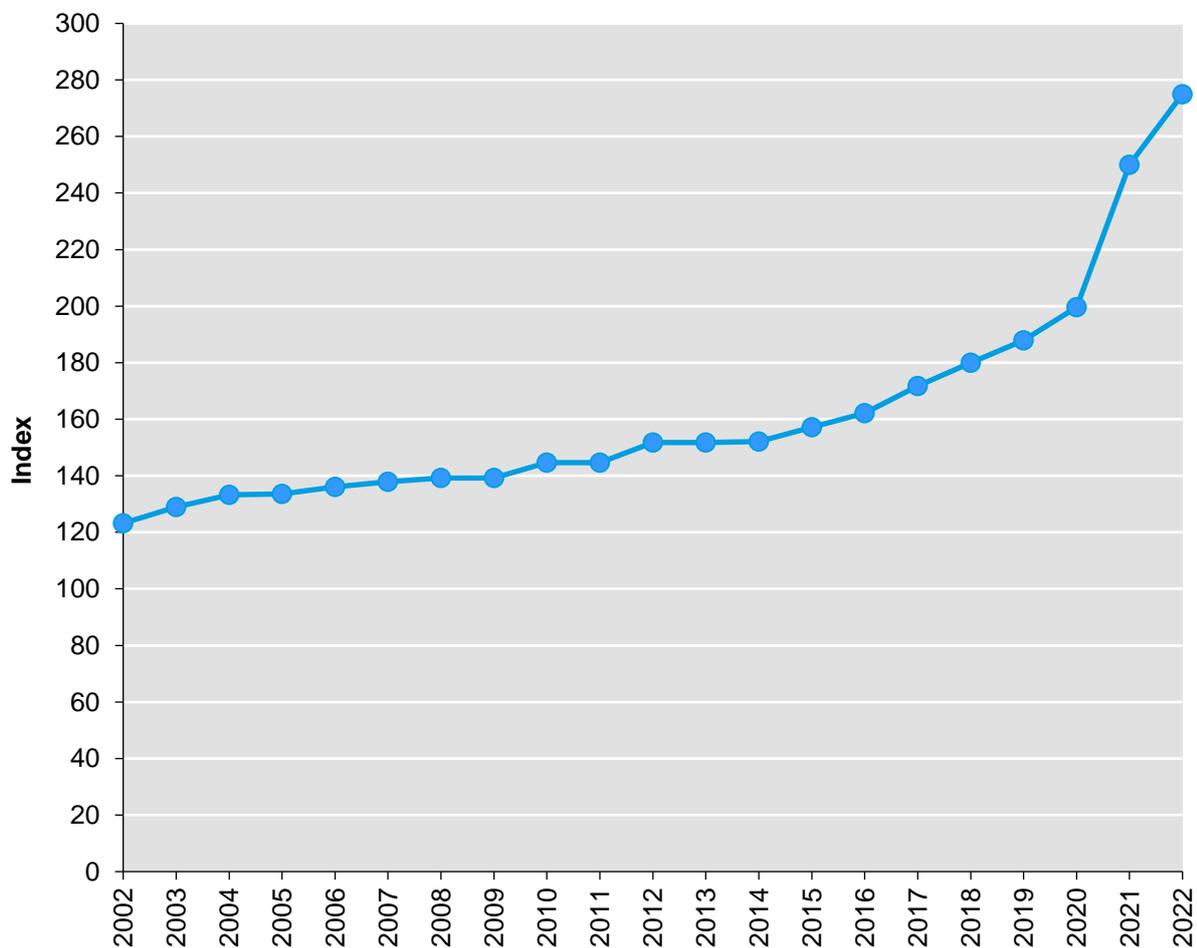


Abbildung 14: Die Entwicklung des Bodenwertniveaus für baureifes Wohnbauland auf dem Dürener Grundstücksmarkt – „Stadtteile“

3.2 Gewerbe- und Industriegrundstücke

Umsatzentwicklungen

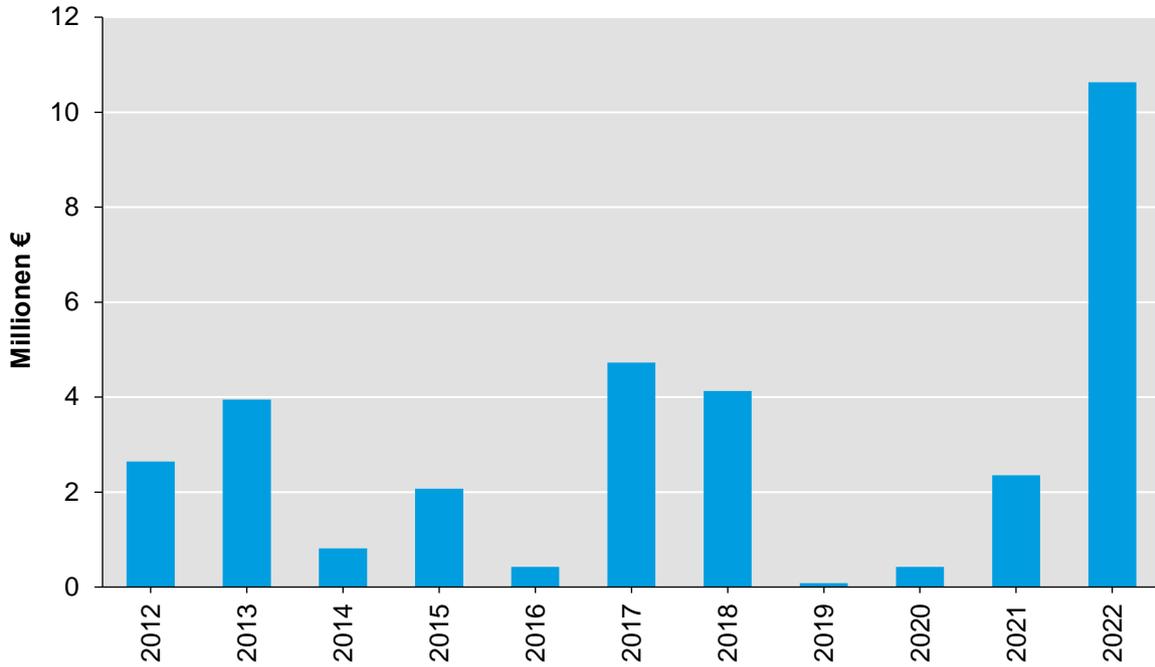


Abbildung 15: Geldumsatz

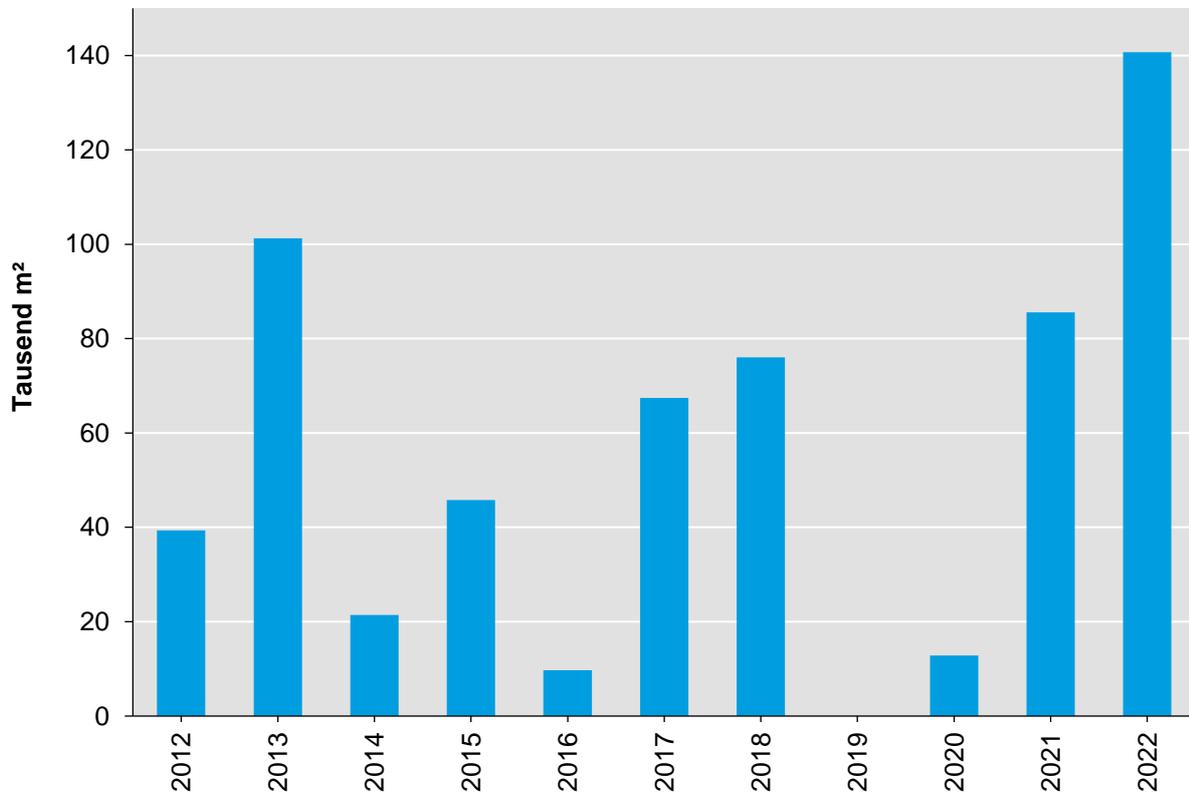


Abbildung 16: Flächenumsatz

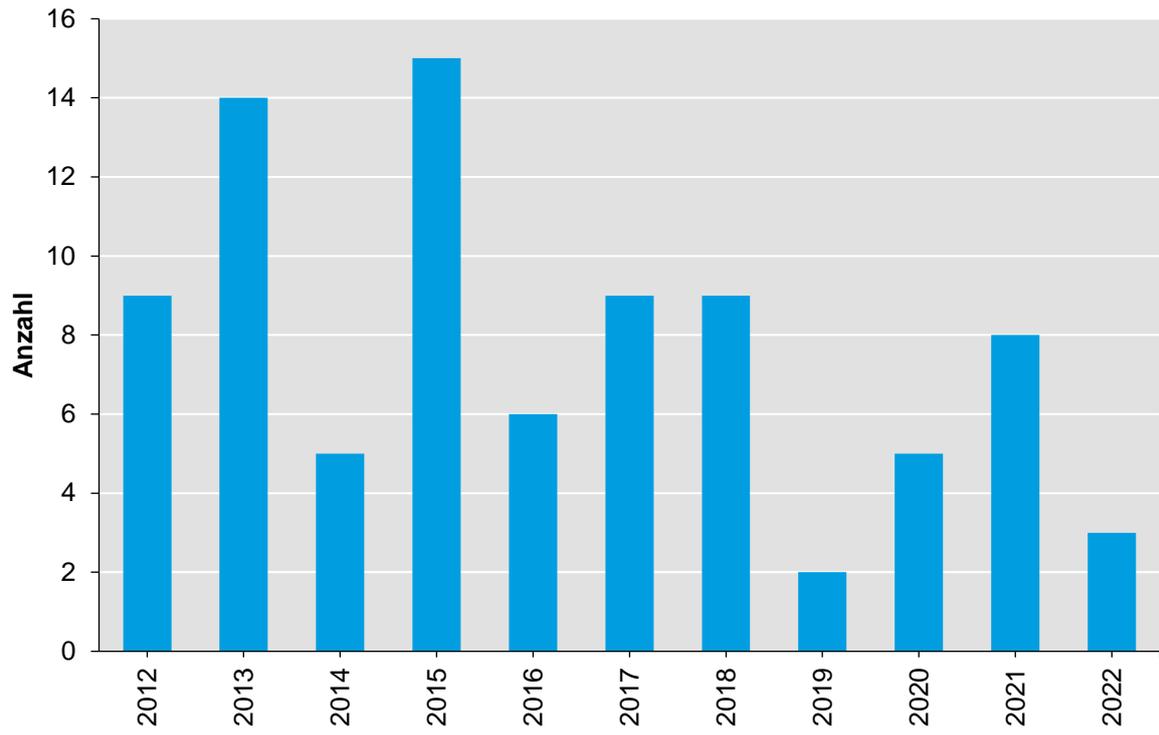


Abbildung 17: Anzahl der Verkäufe

3.3 Landwirtschaftliche Flächen

Umsatzentwicklungen

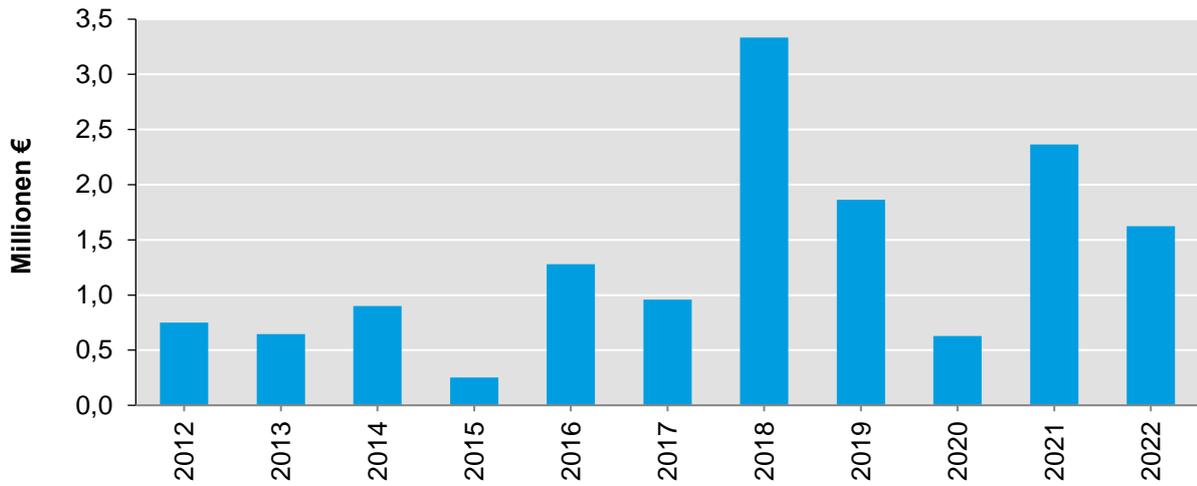


Abbildung 18: Geldumsatz

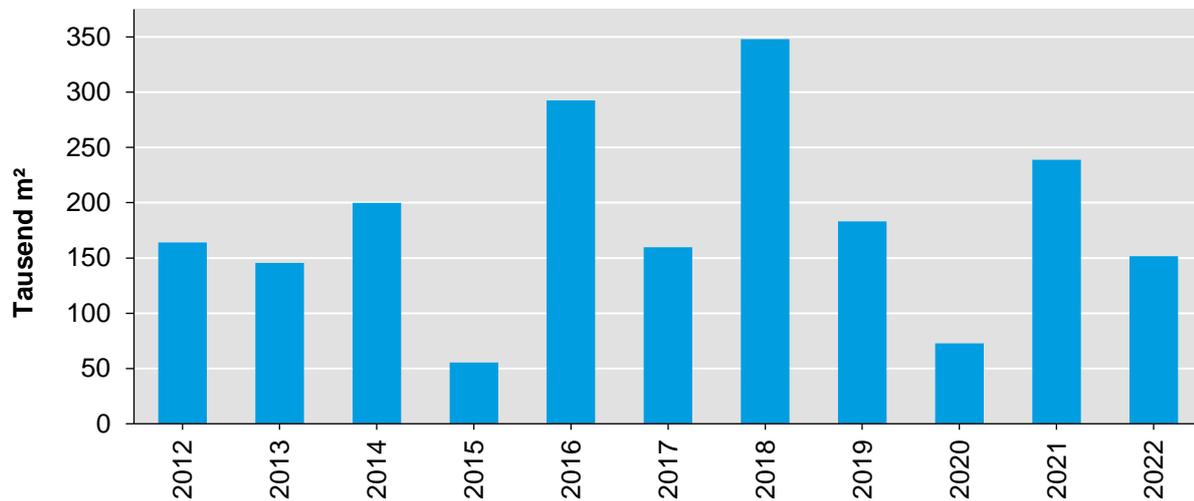


Abbildung 19: Flächenumsatz

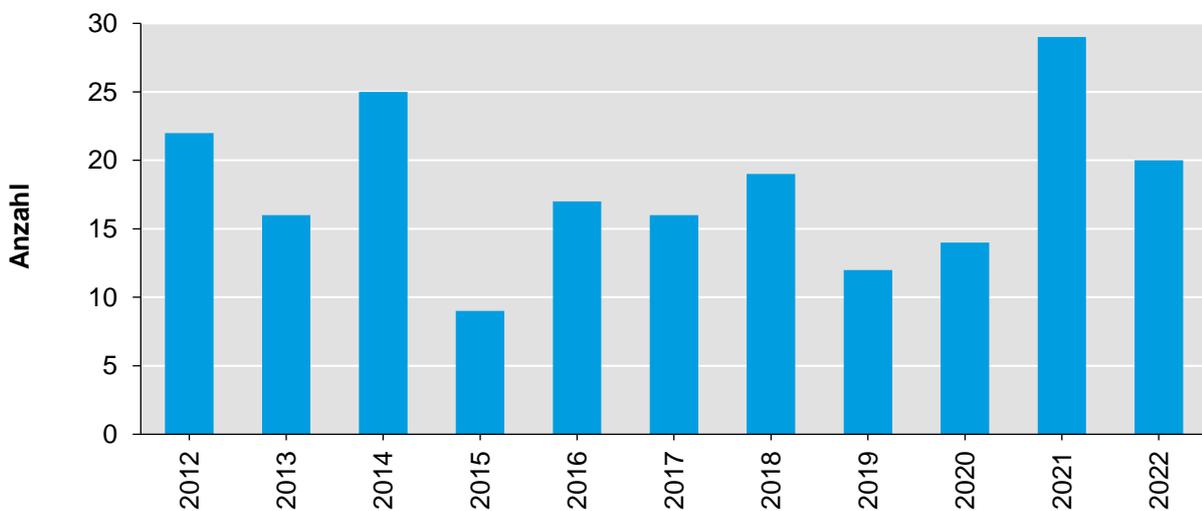


Abbildung 20: Anzahl der Verkäufe

Bodenwertentwicklung

Die in der folgenden Abbildung dargestellten Werte spiegeln die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Ackerland wider, die aus tatsächlichen Verkäufen abgeleitet wurden. Es erfolgte eine Mittelbildung nach Bodenqualität für zwei Ackerzahlklassen. Das Preisniveau kann je nach Größe und Zuschnitt des Grundstücks sowie der Nähe zum Siedlungsgebiet stark schwanken.

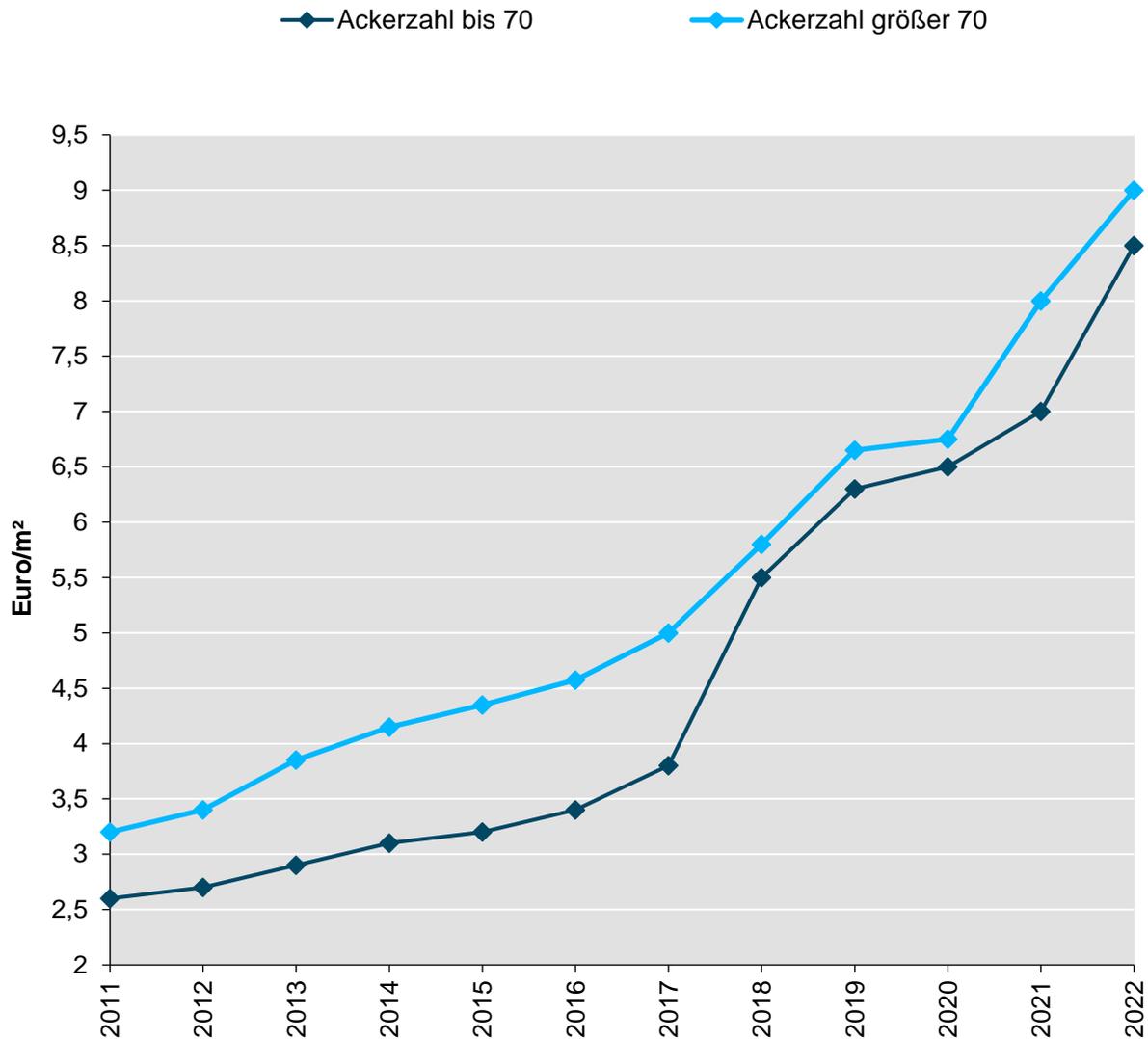


Abbildung 21: Bodenwertentwicklung für Ackerland

3.4 Rohbauland

Umsatzentwicklung

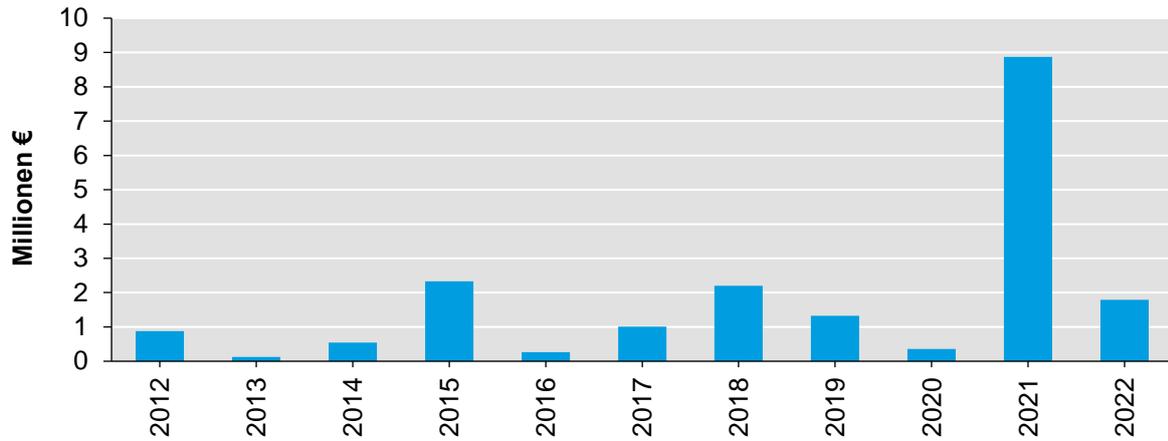


Abbildung 22: Geldumsatz

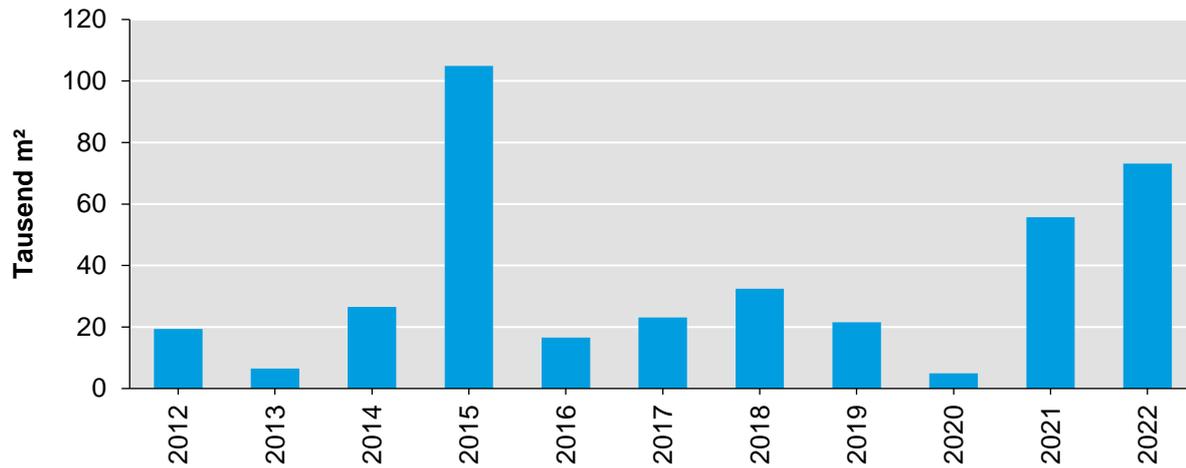


Abbildung 23: Flächenumsatz

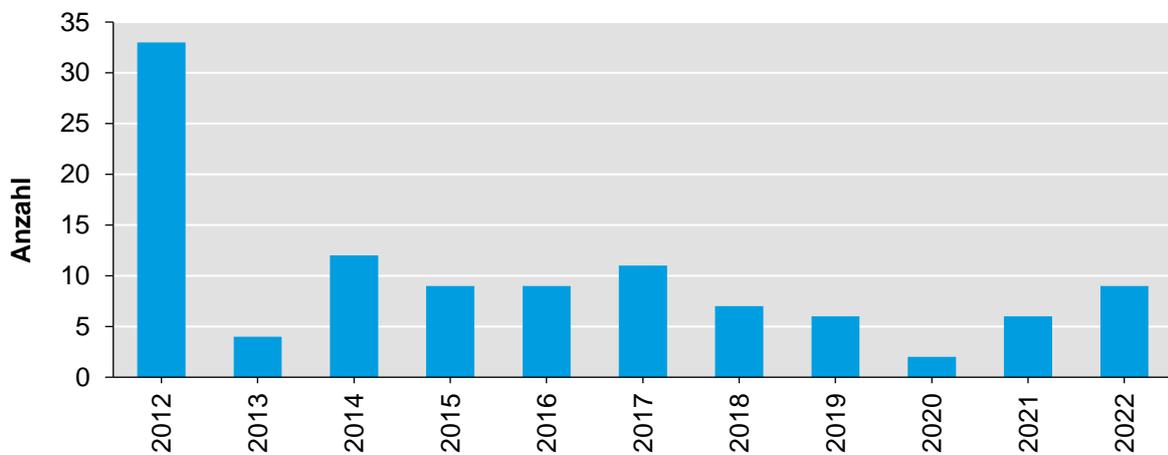


Abbildung 24: Anzahl der Verkäufe

4 Bebaute Grundstücke

4.1 Mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke

Umsatzentwicklungen

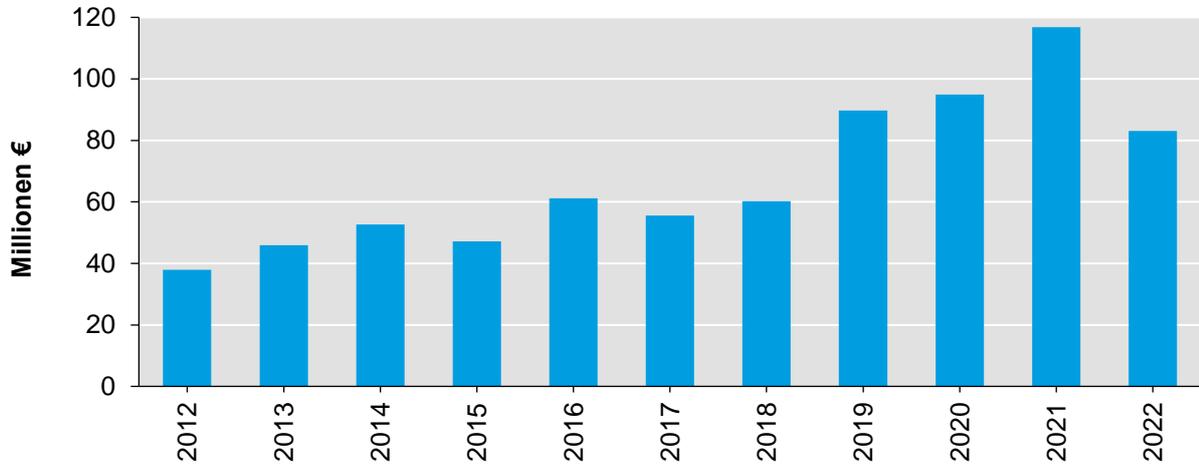


Abbildung 25: Geldumsatz

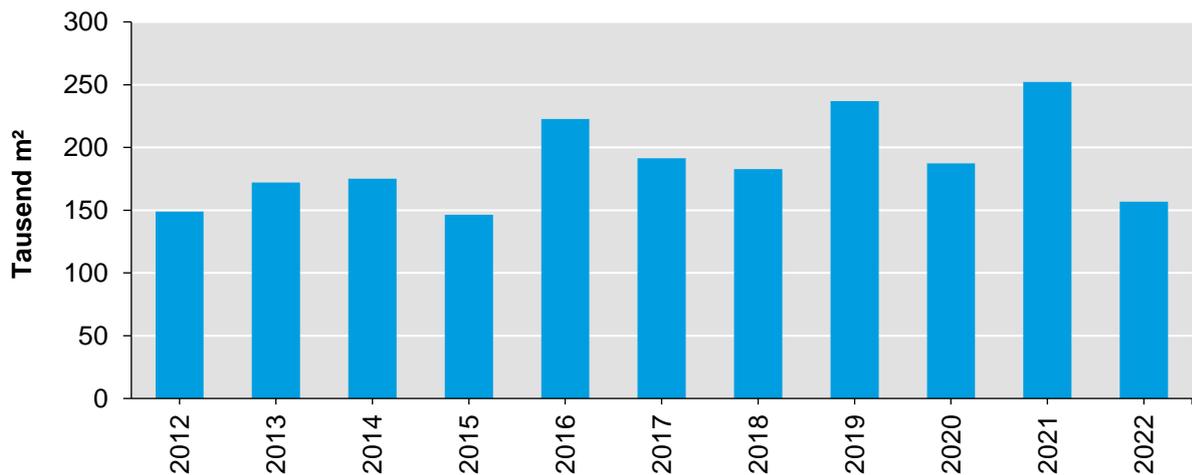


Abbildung 26: Flächenumsatz

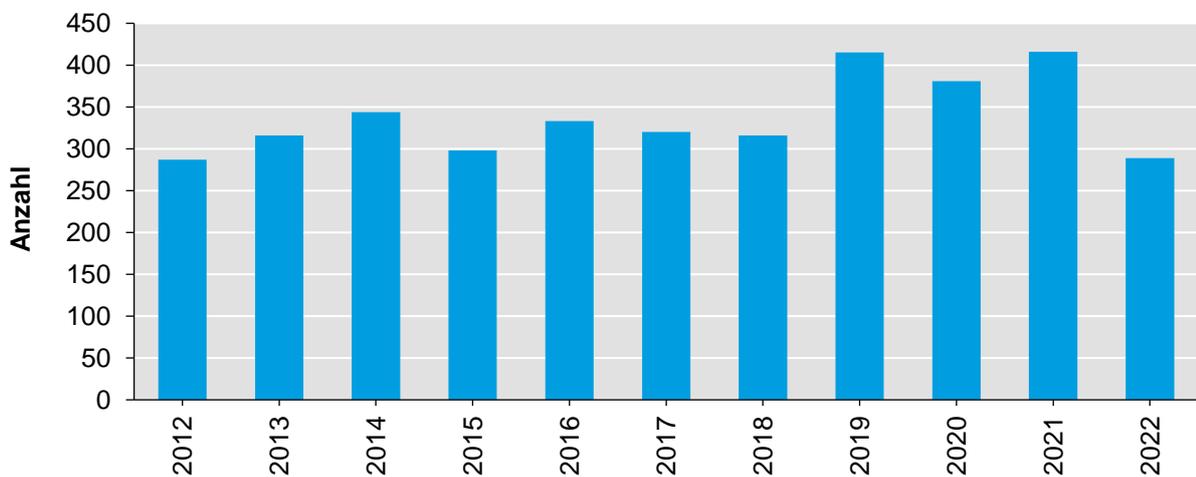


Abbildung 27: Anzahl der Verkäufe

Schwerpunkte des Marktgeschehens

„Düren Stadtkern“

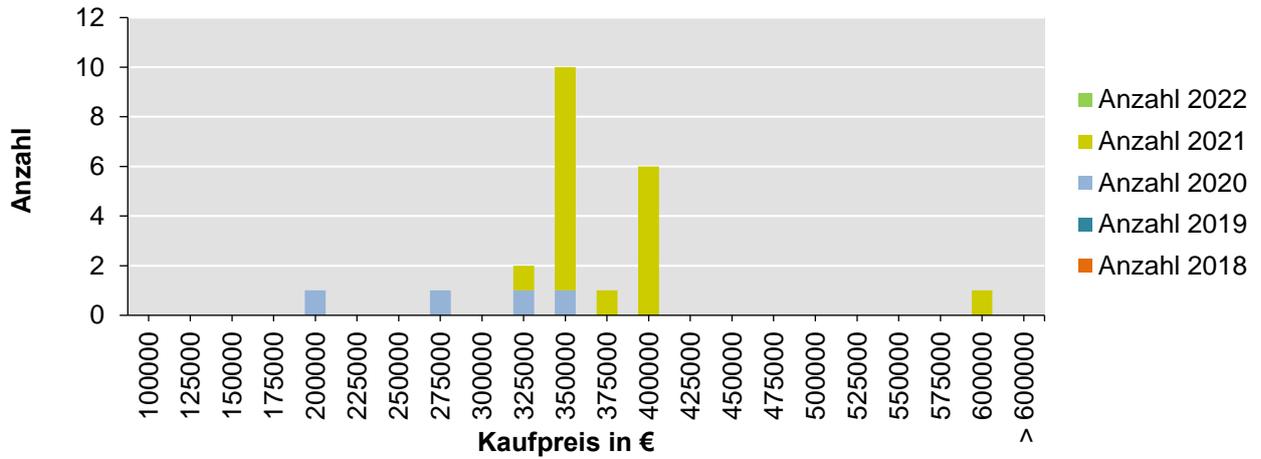


Abbildung 28: Einfamilienhäuser ab Baujahr 2020

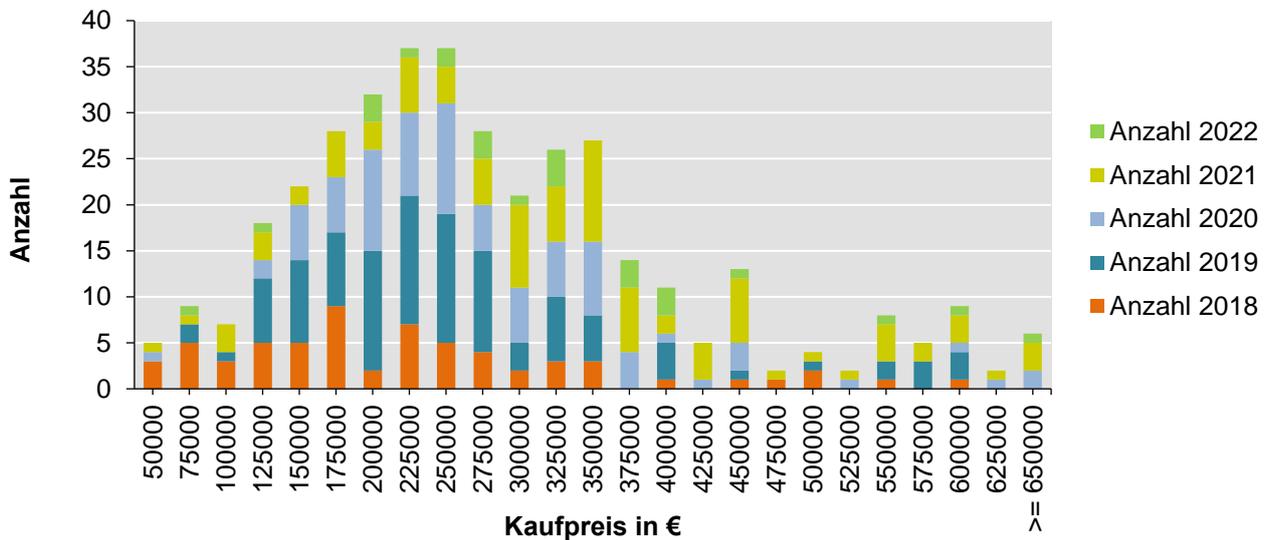


Abbildung 29: Einfamilienhäuser (Baujahr nach 1945)

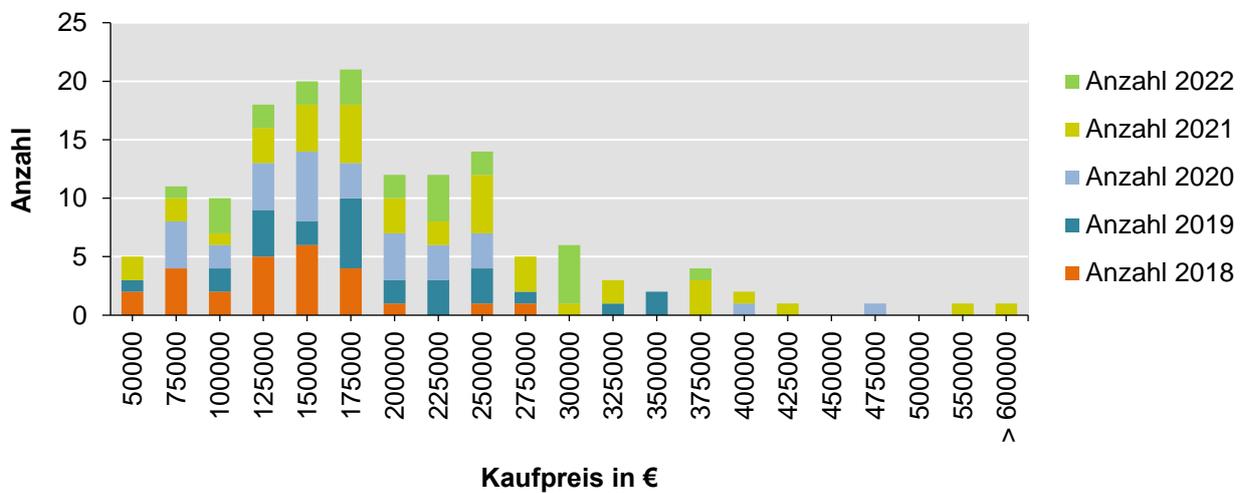


Abbildung 30: Einfamilienhäuser (Baujahr vor 1945)

„Stadtteile“

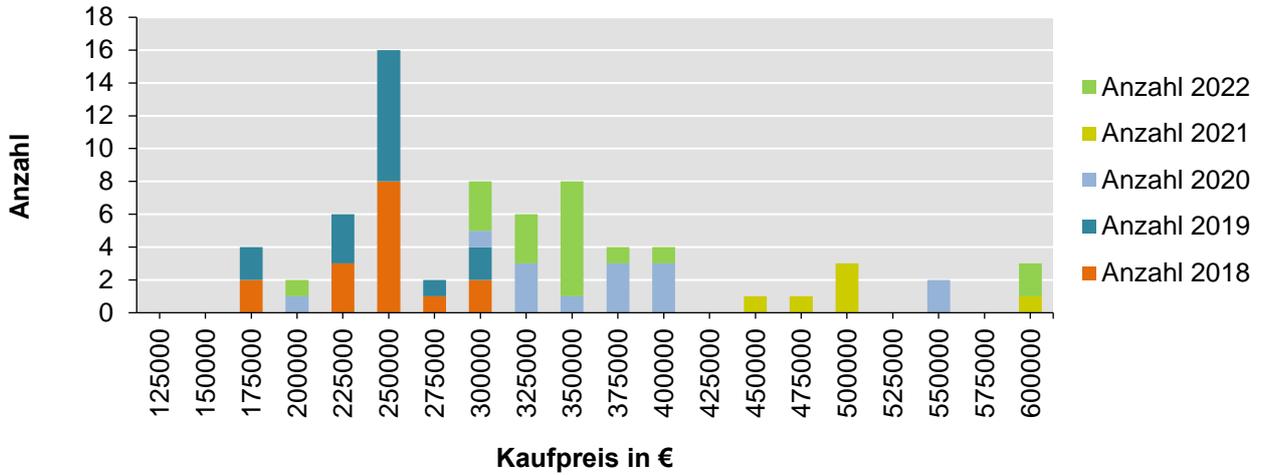


Abbildung 31: Einfamilienhäuser ab Baujahr 2020

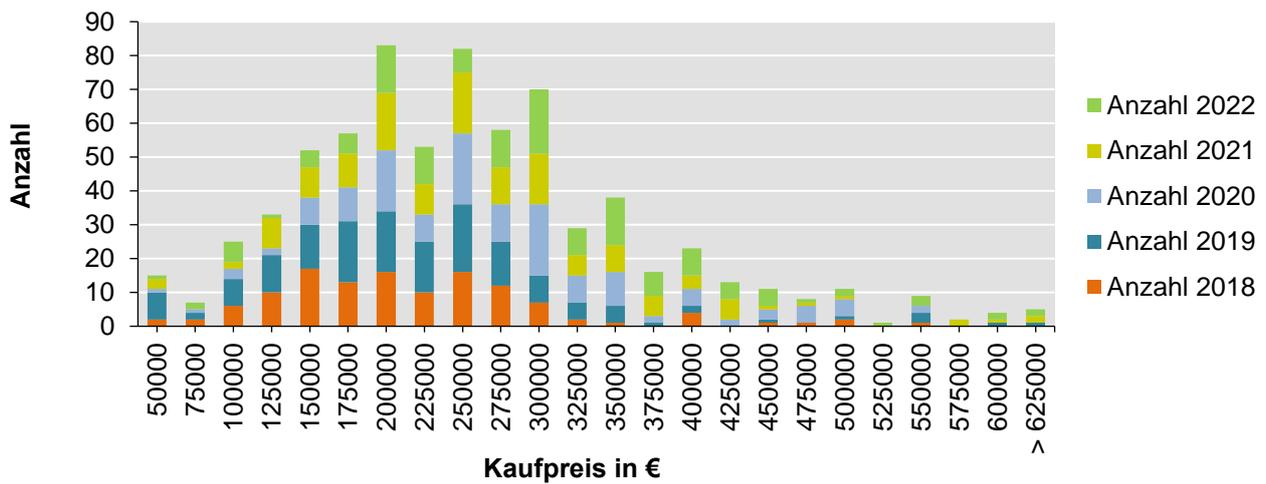


Abbildung 32: Einfamilienhäuser (Baujahr nach 1945)

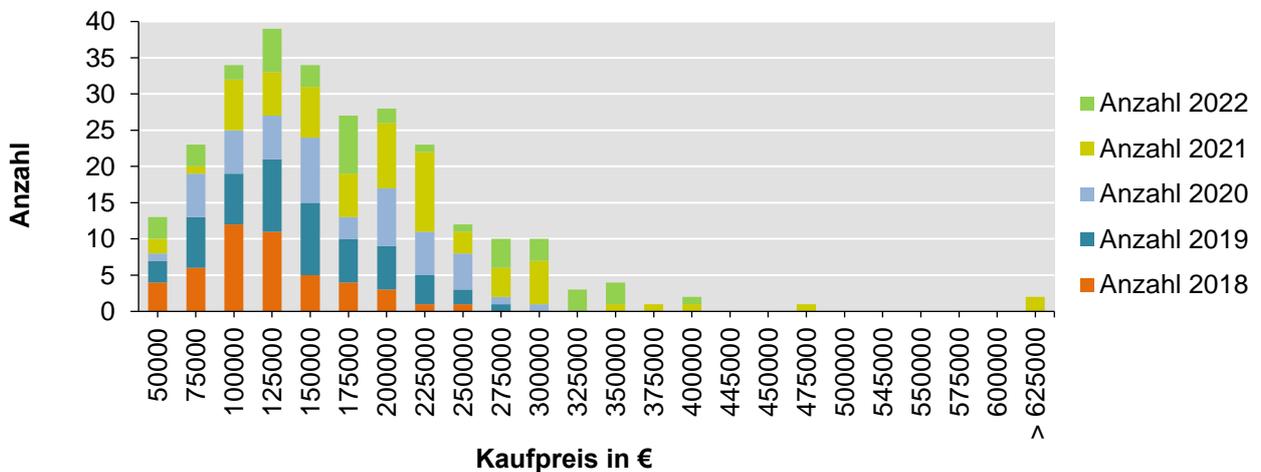


Abbildung 33: Einfamilienhäuser (Baujahr vor 1945)

Durchschnittliche Kaufpreise

Tabelle 2 gibt eine Übersicht über die im Berichtszeitraum gezahlten durchschnittlichen Kaufpreise je m² Wohnfläche für mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebaute Grundstücke im gesamten Stadtgebiet. In den Durchschnittswerten sind Bodenwertanteile enthalten.

Die Auswertung wurde vorrangig auf der Grundlage der ausgefüllten und zurückgesandten Fragebögen vorgenommen. Die Objekte wurden nicht in Augenschein genommen.

Angegeben sind der durchschnittliche Kaufpreis ($\bar{\text{KP}}$), die durchschnittliche Wohnfläche ($\bar{\text{Wfl}}$) und die durchschnittliche Grundstücksfläche ($\bar{\text{Gfl}}$), jeweils mit ihrer Standardabweichung.

In der letzten Spalte (N) ist die Anzahl der Kaufpreise angegeben, die zur Mittelbildung beigetragen hat. Die tatsächliche Anzahl der Kauffälle im Berichtszeitraum war höher. Bei der Auswertung musste das Datenmaterial jedoch eingeschränkt werden. Immobilien mit Grundstücksgrößen von mehr als 1.500 m² wurden beispielsweise nicht berücksichtigt. Verkäufe, die auf besondere bzw. ungewöhnliche Verkaufsumstände hindeuten, blieben ebenfalls unberücksichtigt. Weiter wurde nicht nach in den Kaufpreisen enthaltenen Anteilen u.a. für Garagen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Photovoltaikanlagen etc.) sowie hinsichtlich von Modernisierungsmaßnahmen und energetischen Eigenschaften differenziert.

Die vorgenommene Einstufung einer Immobilie in eine Baualtersstufe erfolgte somit über das ursprüngliche Baujahr. Eine Übertragung auf (energetisch) modernisierte Immobilien ist nicht unmittelbar möglich. Die vereinfachte Berechnung mittels der angegebenen Durchschnittswerte führt somit auch nur zu einem näherungsweise und grob pauschal ermittelten Gesamtwert für ein bebautes Grundstück (Immobilienwert). Ein Verkehrswert im Sinne des § 194 des BauGB kann daraus nicht abgeleitet werden.

Baualtersstufe	$\bar{\text{KP}}$ €/m ² -Wfl	Standard- abweichung	$\bar{\text{Wfl}}$	Standard- abweichung	$\bar{\text{Gfl}}$	Standard- abweichung	N
Baujahr vor 1945	1527	593	131	34	437	352	62
Baujahr 1945 bis 1959	1865	626	130	33	452	288	60
Baujahr 1960 bis 1969	2201	575	126	33	487	277	56
Baujahr 1970 bis 1979	2425	566	134	32	492	257	21
Baujahr 1980 bis 1989	2530	556	140	28	479	217	17
Baujahr 1990 bis 1999	2638	1004	155	59	386	229	14
Baujahr 2000 bis 2009	3014	903	143	23	380	210	10
Baujahr ab 2010	3300	578	143	20	335	115	10

Tabelle 2: Durchschnittliche Kaufpreise für mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke 2022

Bei den ausgewerteten Verkäufen handelt es sich um reine Wiederverkäufe.

Preisniveauentwicklungen

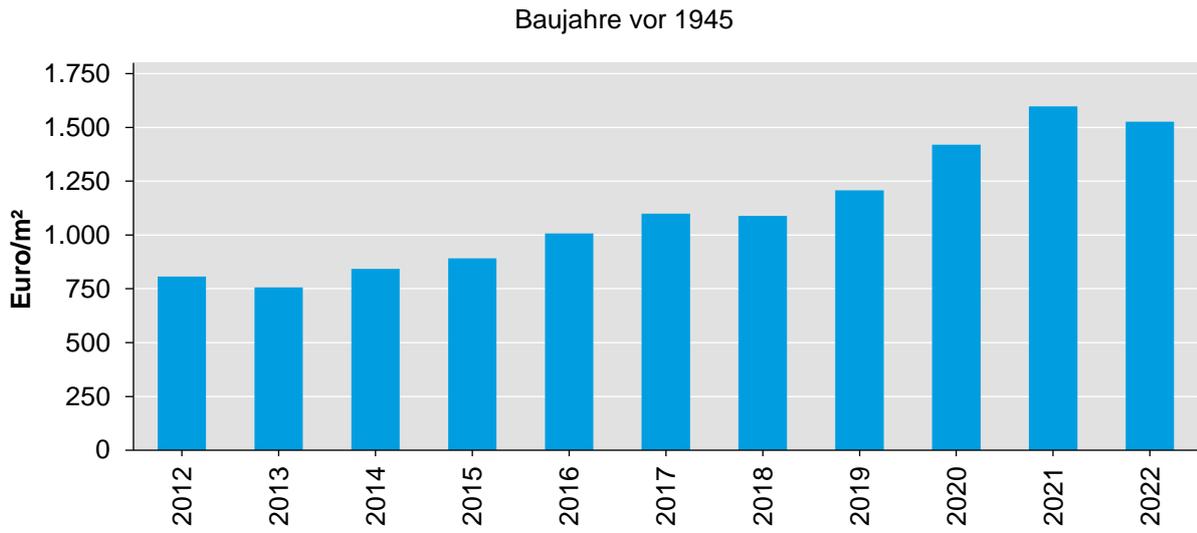


Abbildung 34: durchschnittlicher Kaufpreis/m²-Wohnfläche

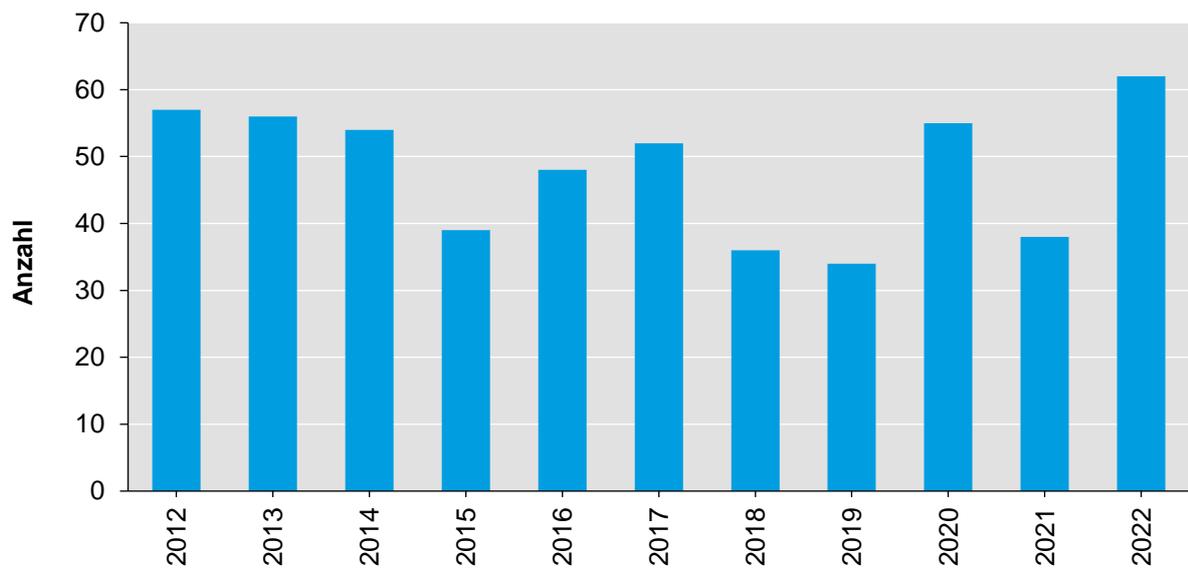


Abbildung 35: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

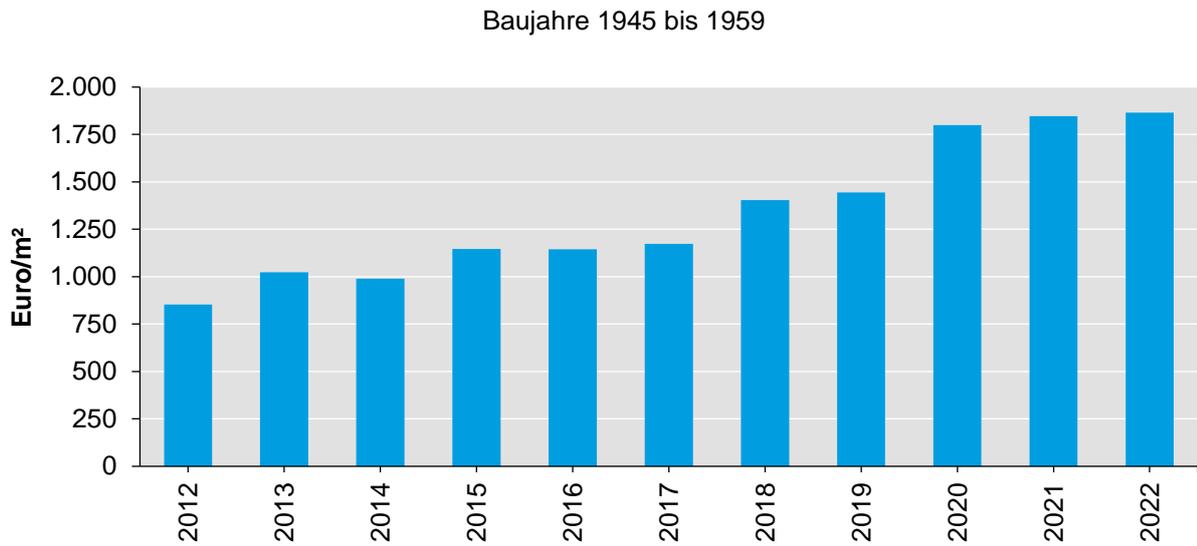


Abbildung 36: durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche

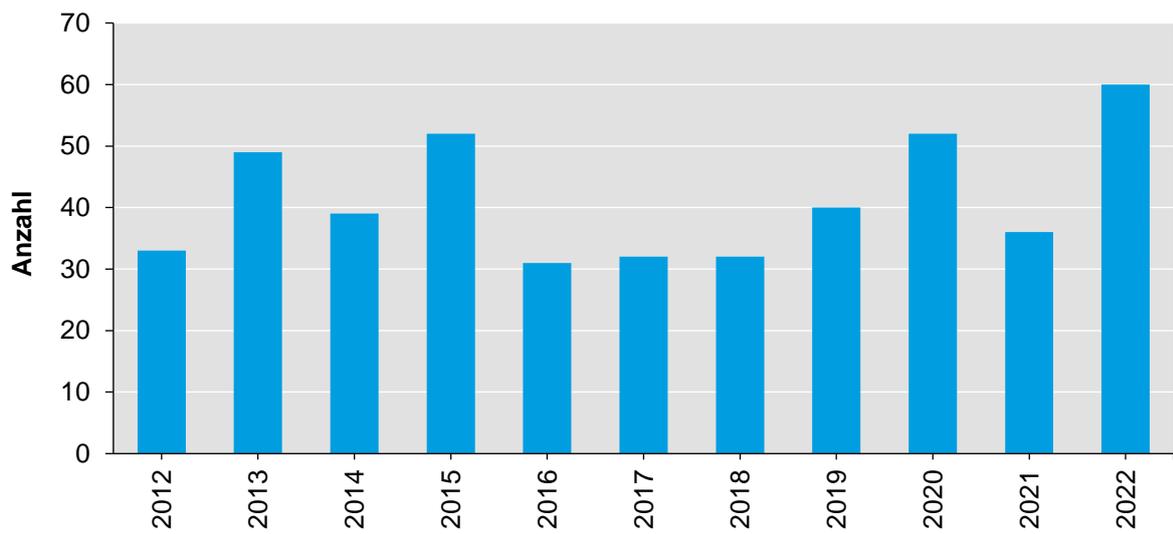


Abbildung 37: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1960 bis 1969

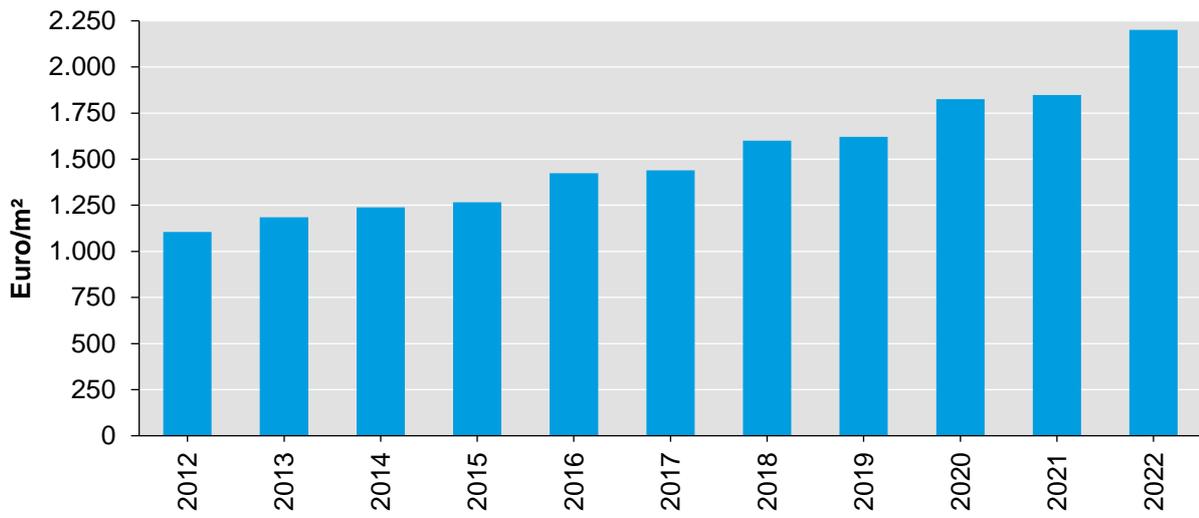


Abbildung 38: durchschnittlicher Kaufpreis/m²-Wohnfläche

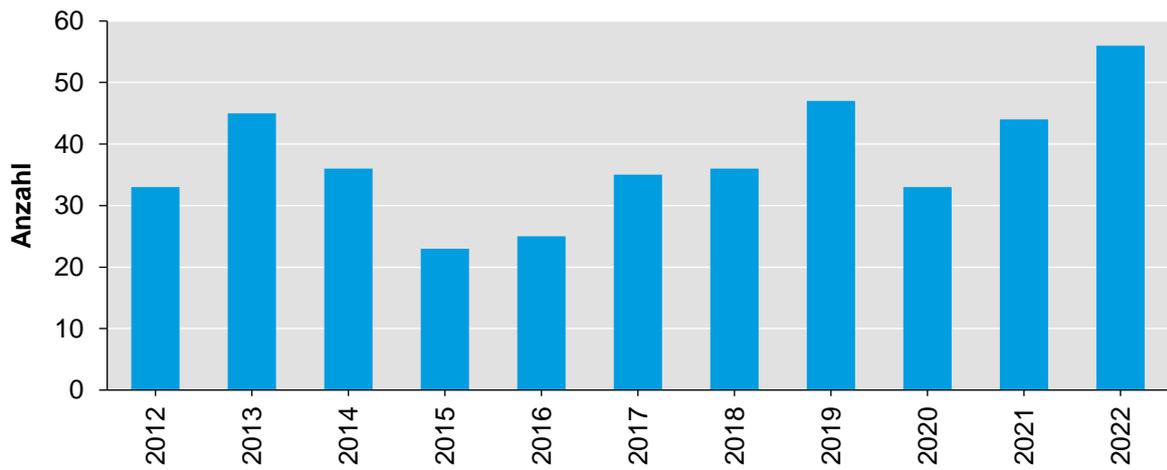


Abbildung 39: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

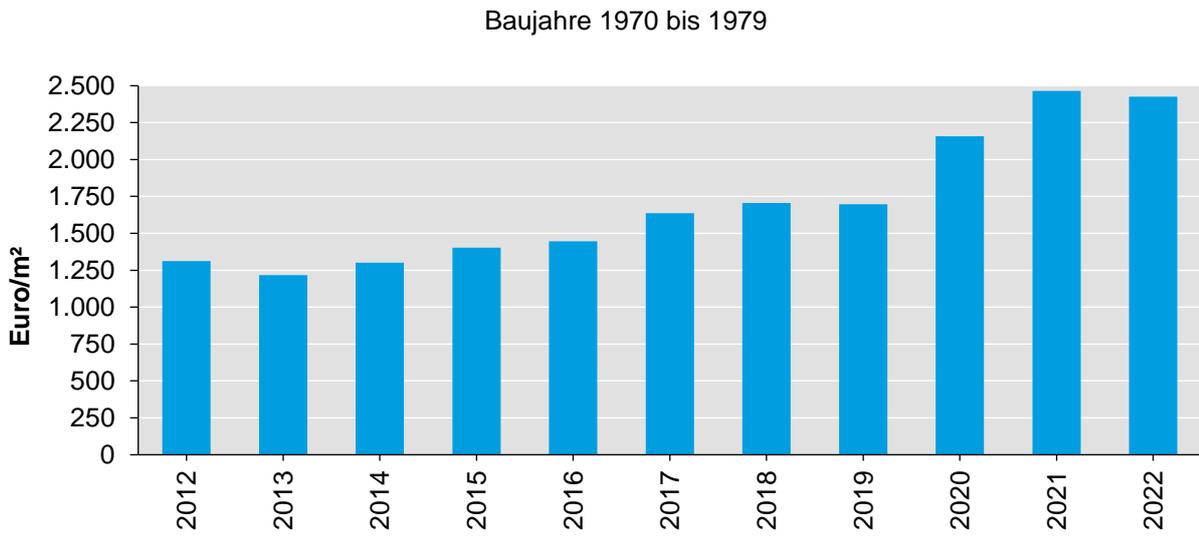


Abbildung 40: durchschnittlicher Kaufpreis/m²-Wohnfläche

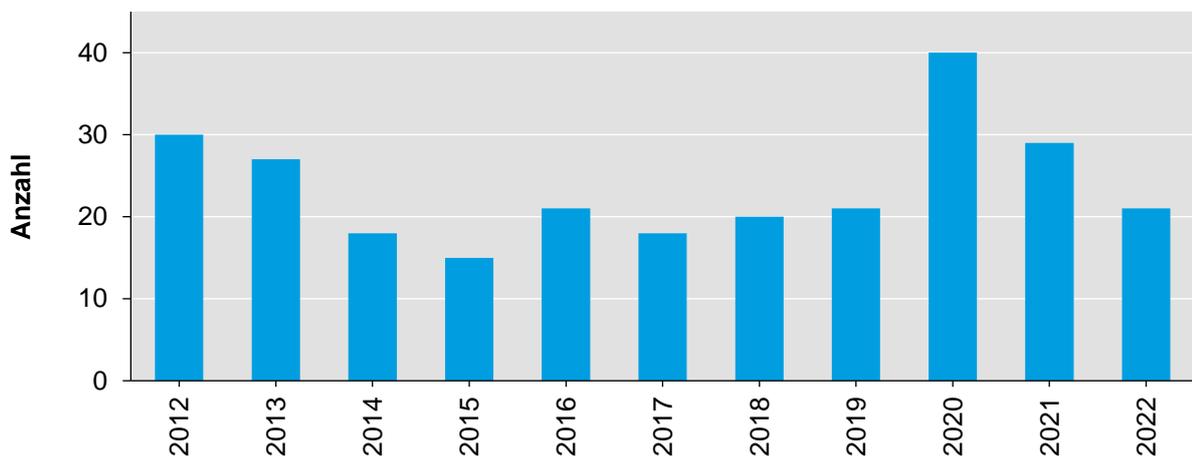


Abbildung 41: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

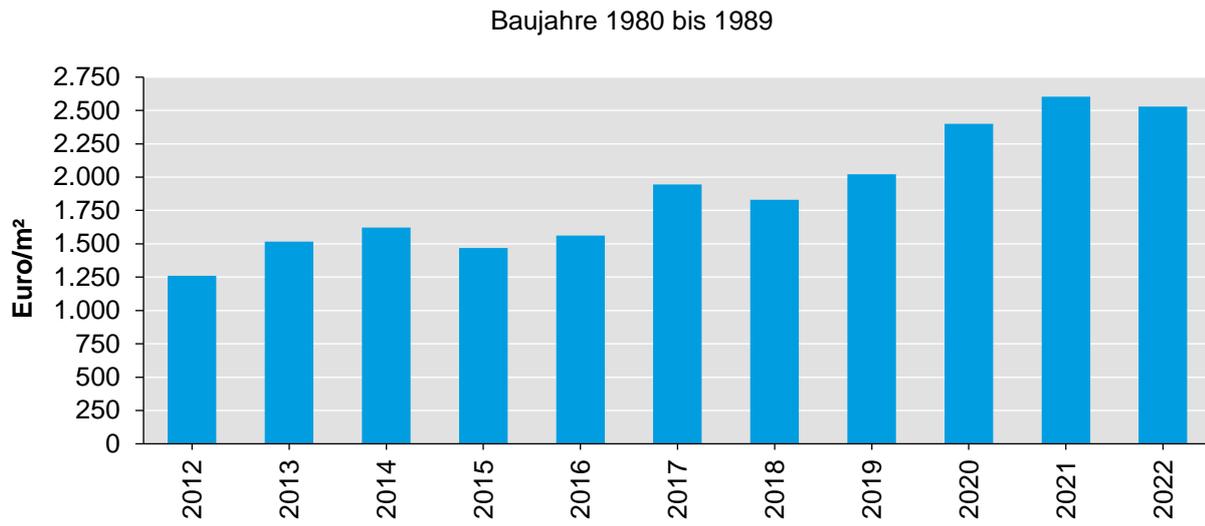


Abbildung 42: durchschnittlicher Kaufpreis/m²-Wohnfläche

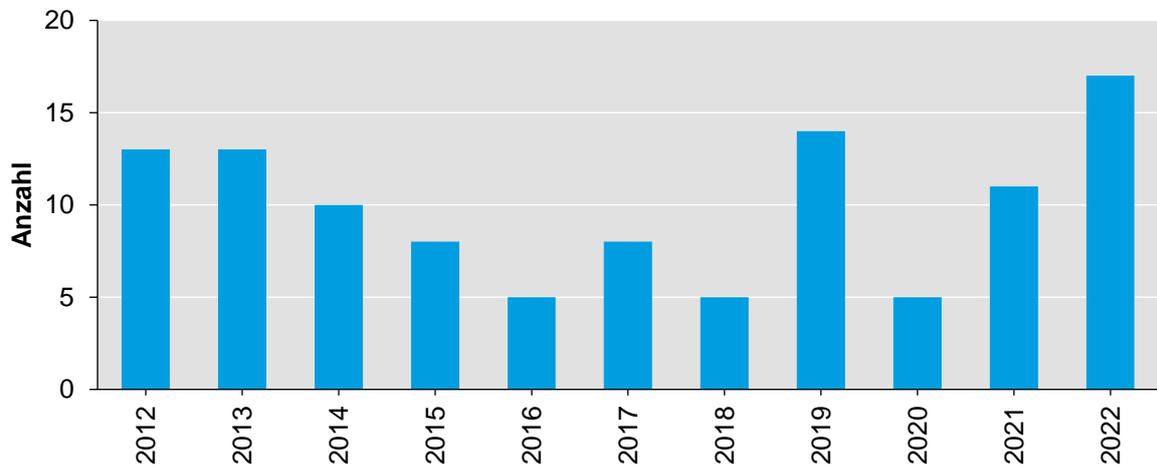


Abbildung 43: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

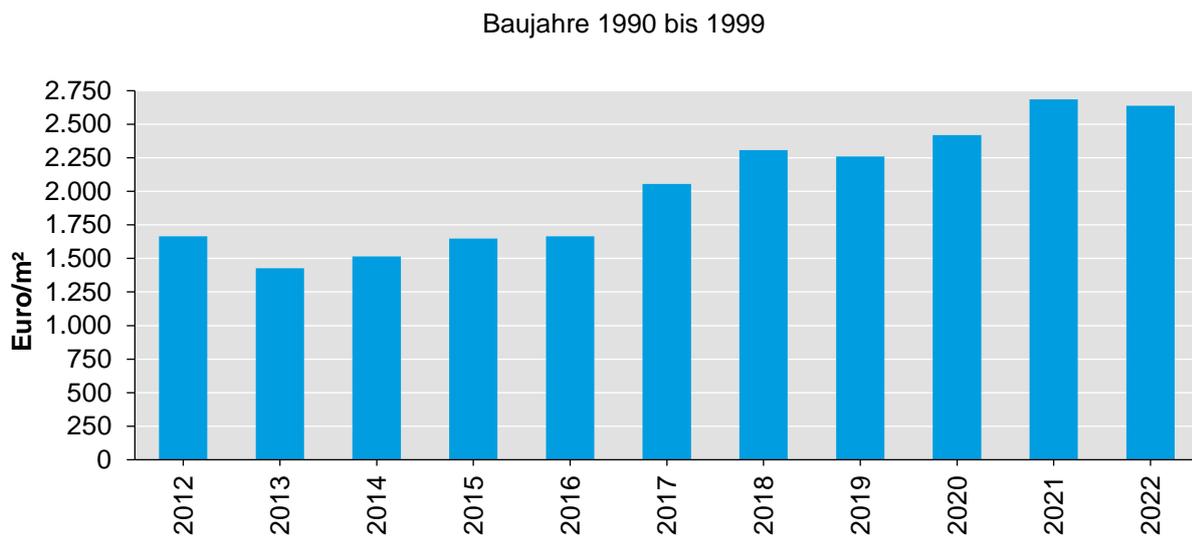


Abbildung 44: durchschnittlicher Kaufpreis/m²-Wohnfläche

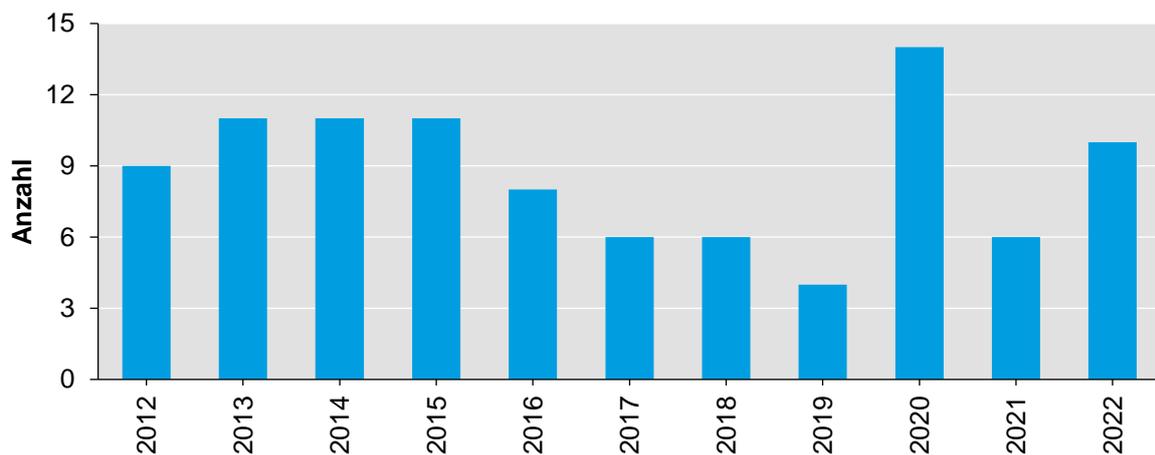


Abbildung 45: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

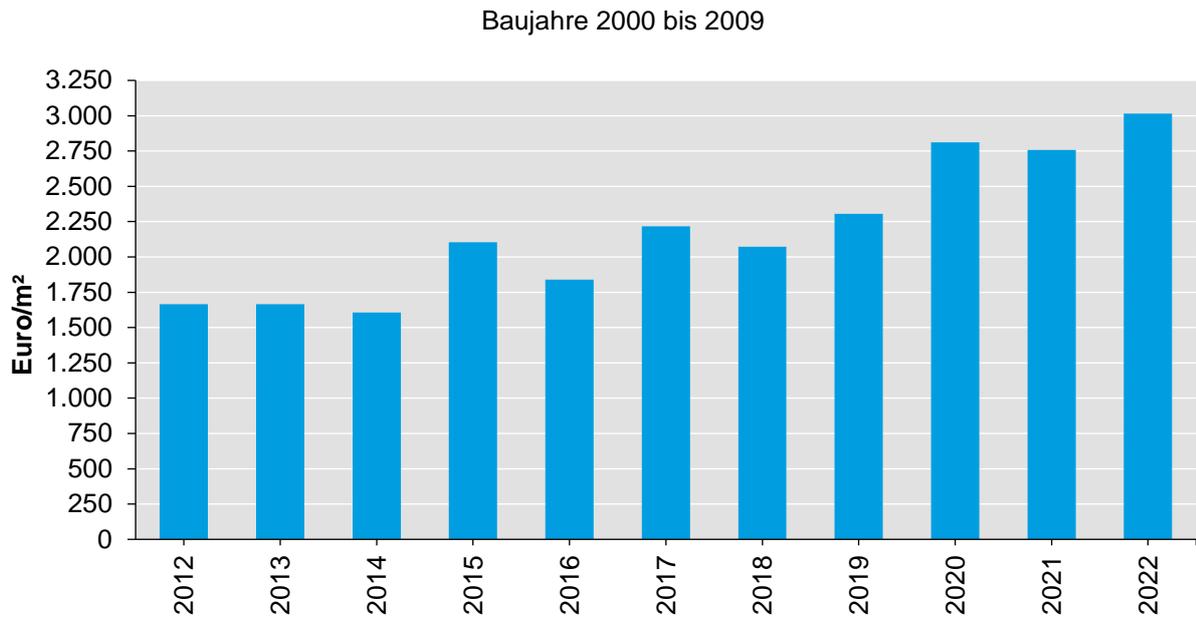


Abbildung 46: durchschnittlicher Kaufpreis/m²-Wohnfläche

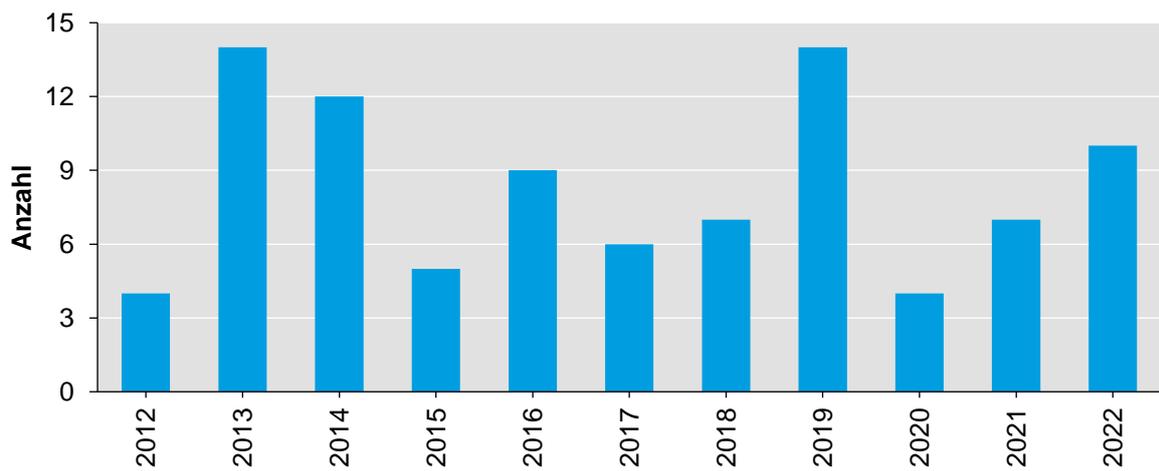


Abbildung 47: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

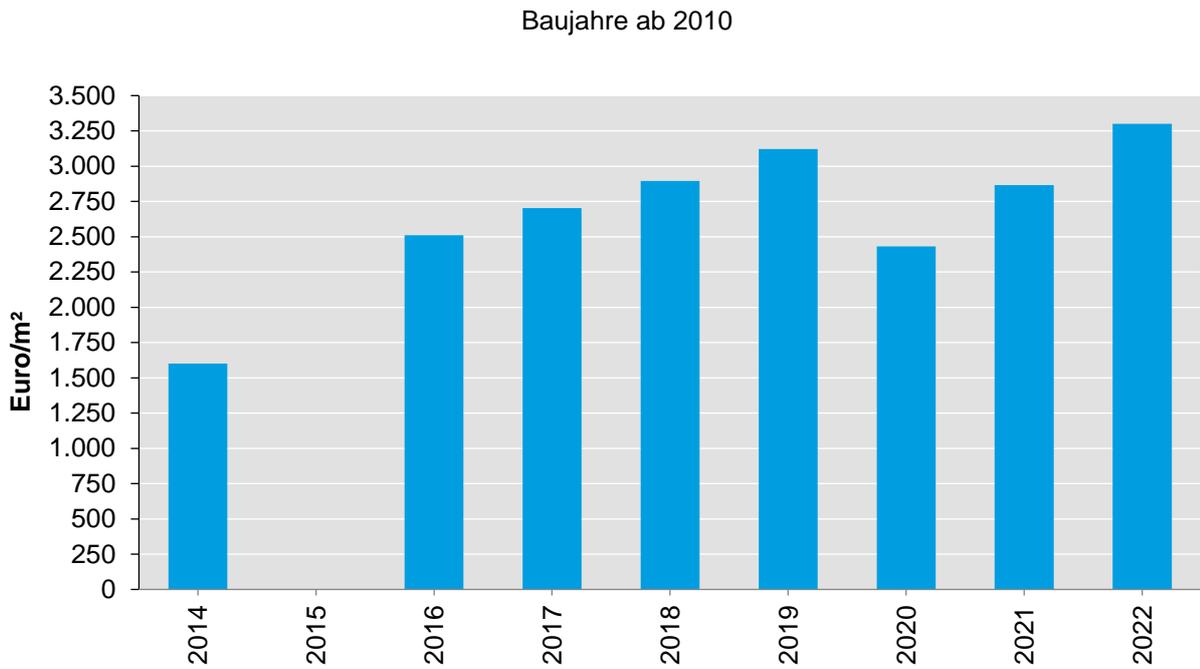


Abbildung 48: durchschnittlicher Kaufpreis/m²-Wohnfläche

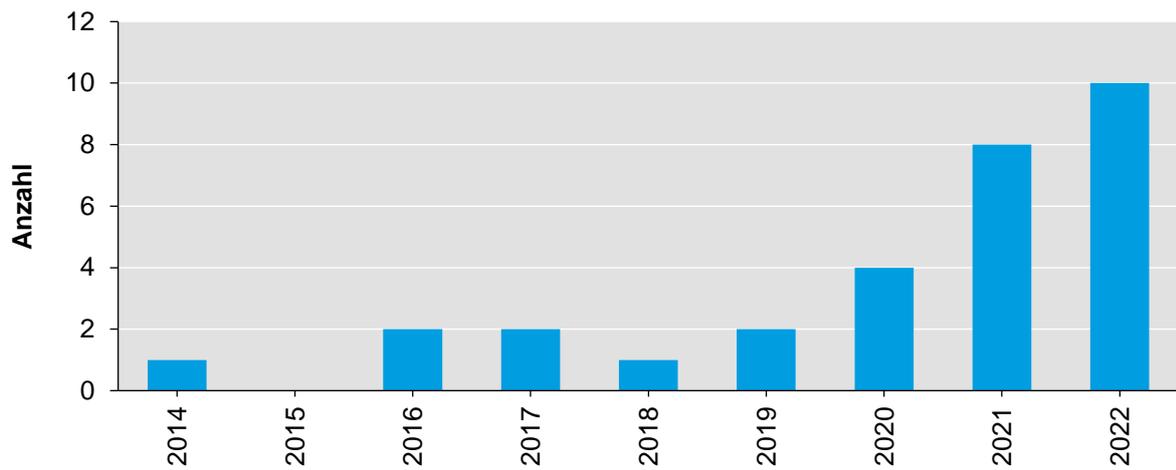


Abbildung 49: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

4.2 Mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke

Umsatzentwicklungen

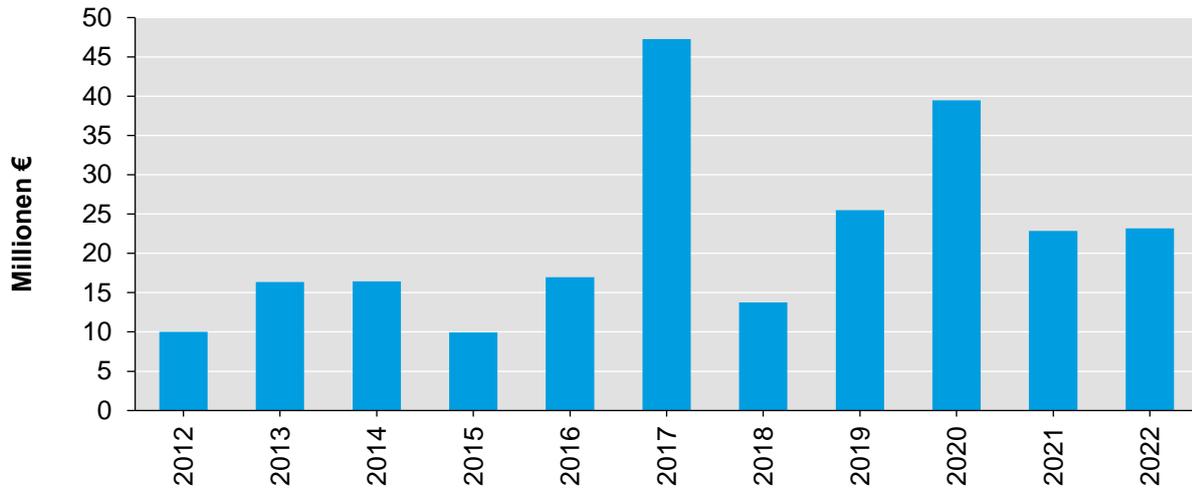


Abbildung 50: Geldumsatz

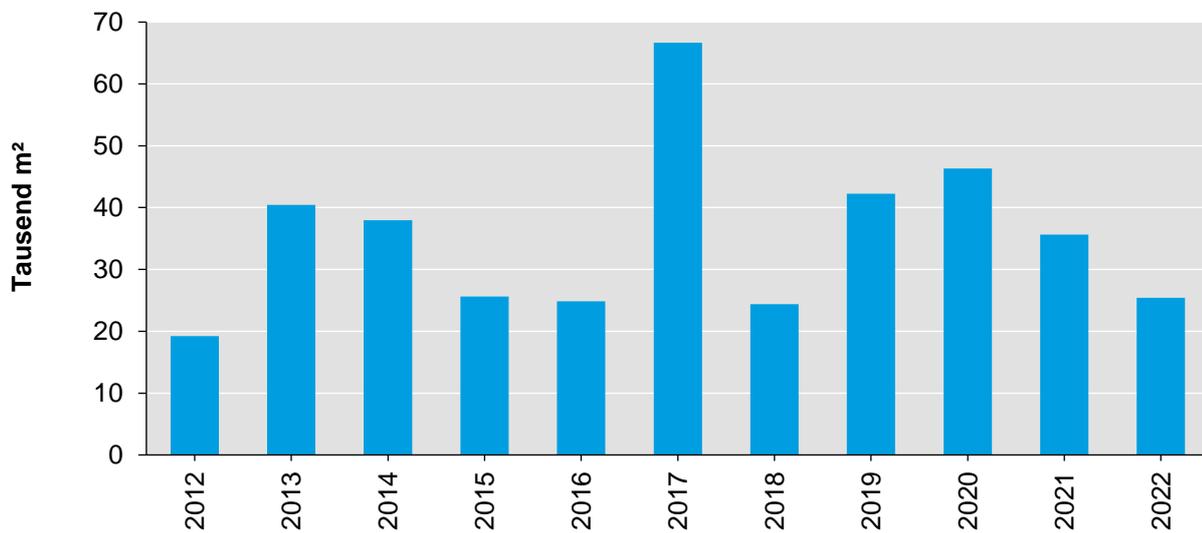


Abbildung 51: Flächenumsatz

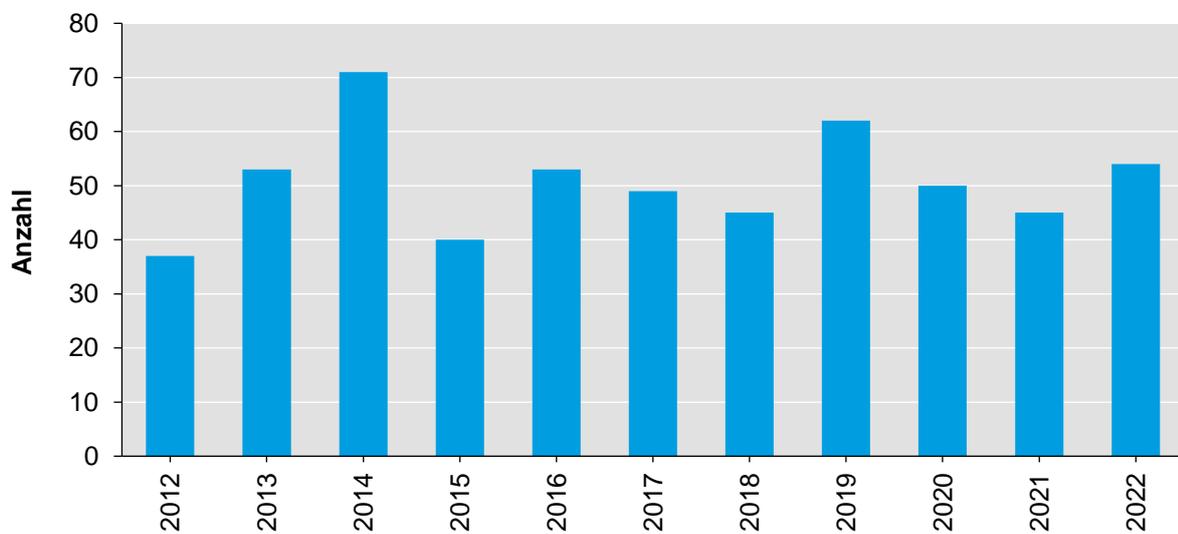


Abbildung 52: Anzahl der Verkäufe

4.3 Mit gemischt genutzten Immobilien bebaute Grundstücke

Umsatzentwicklungen

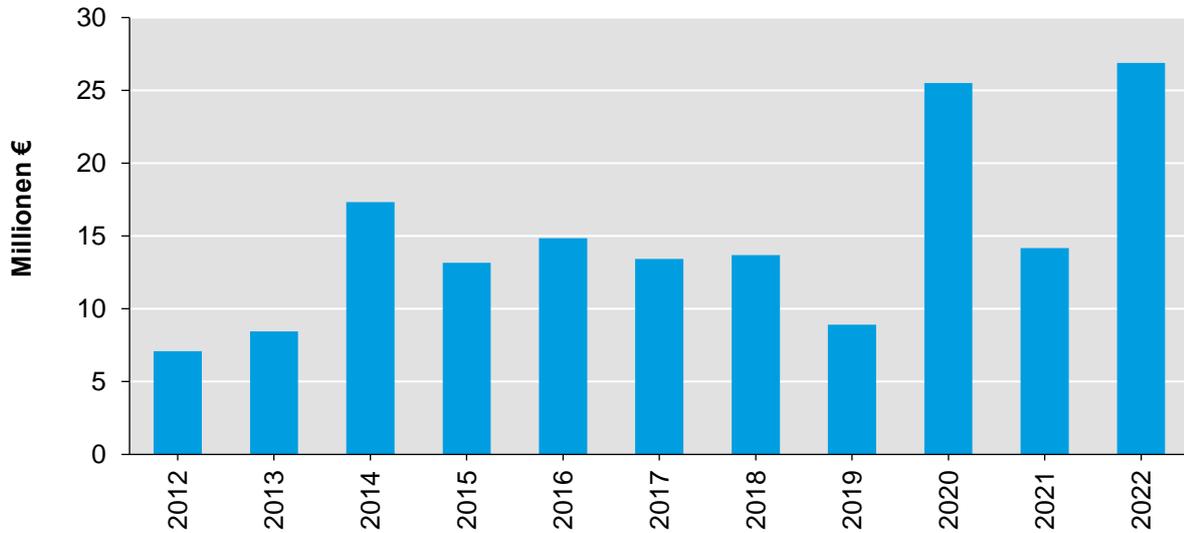


Abbildung 53: Geldumsatz

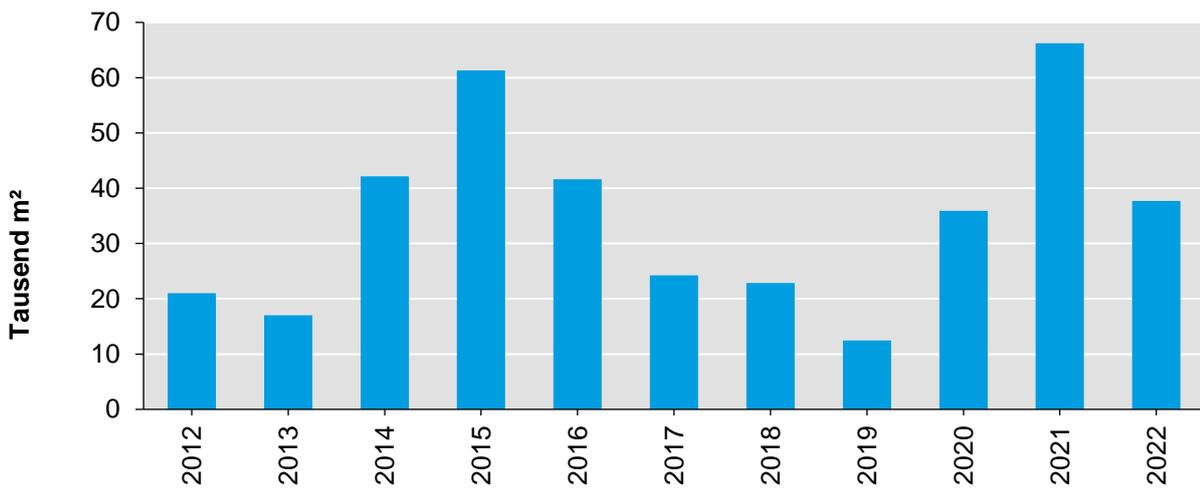


Abbildung 54: Flächenumsatz

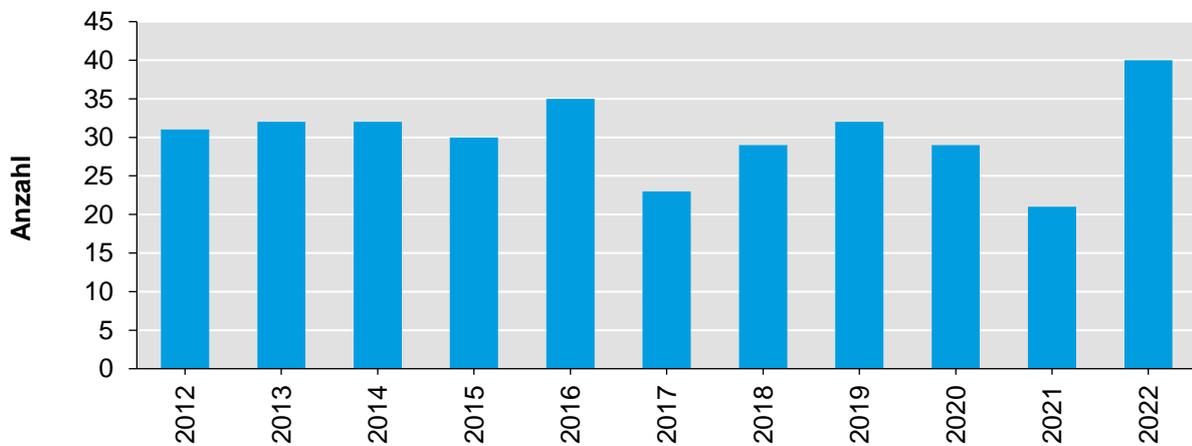


Abbildung 55: Anzahl der Verkäufe

4.4 Mit Gewerbeimmobilien bebaute Grundstücke

Umsatzentwicklungen

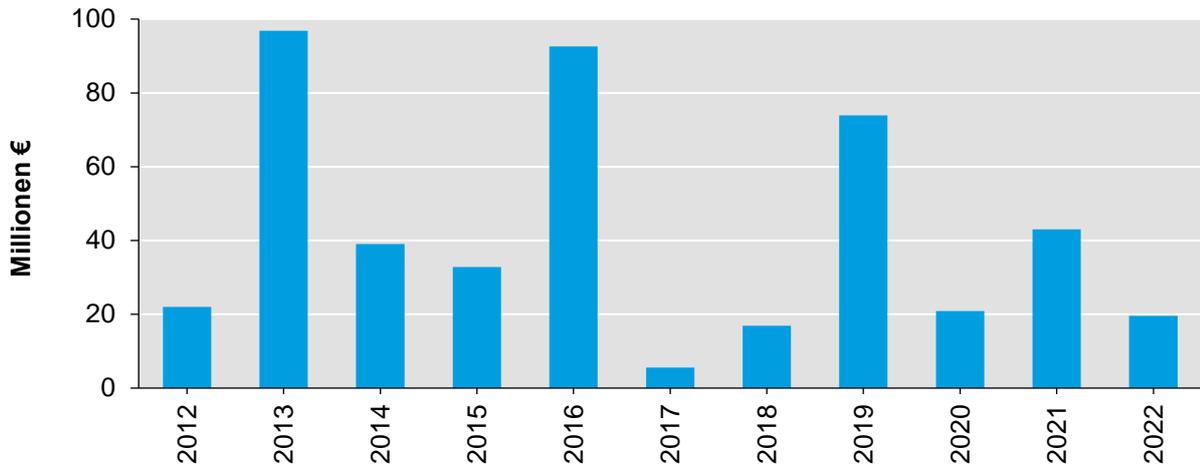


Abbildung 56: Geldumsatz

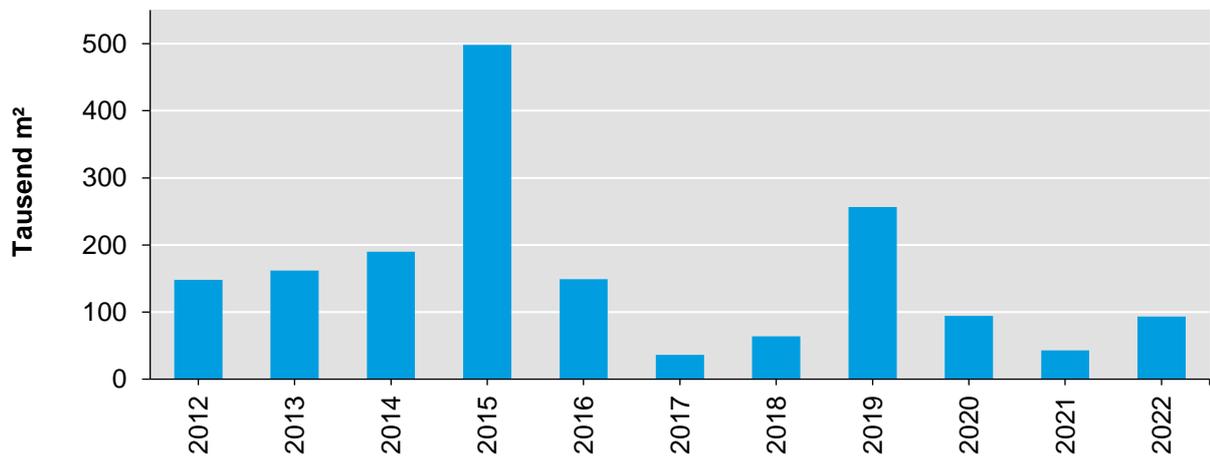


Abbildung 57: Flächenumsatz

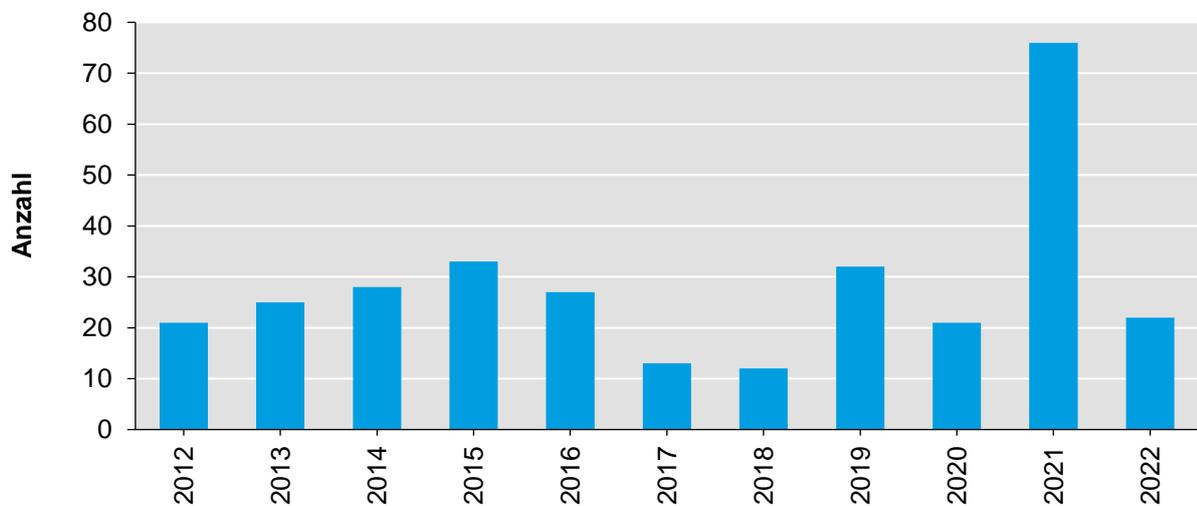


Abbildung 58: Anzahl der Verkäufe

5 Wohnungseigentum

5.1 Umsatzentwicklungen

Neubauten

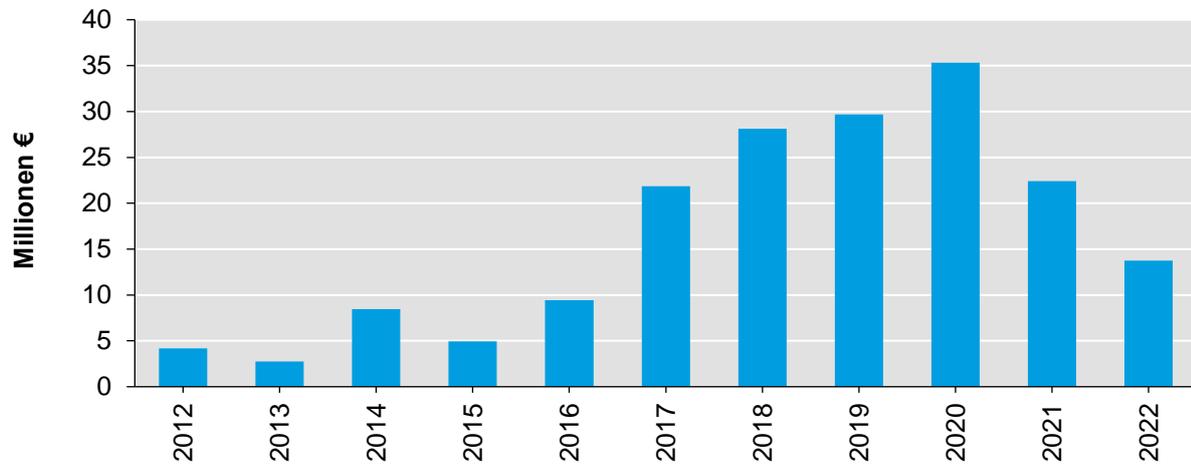


Abbildung 59: Geldumsatz

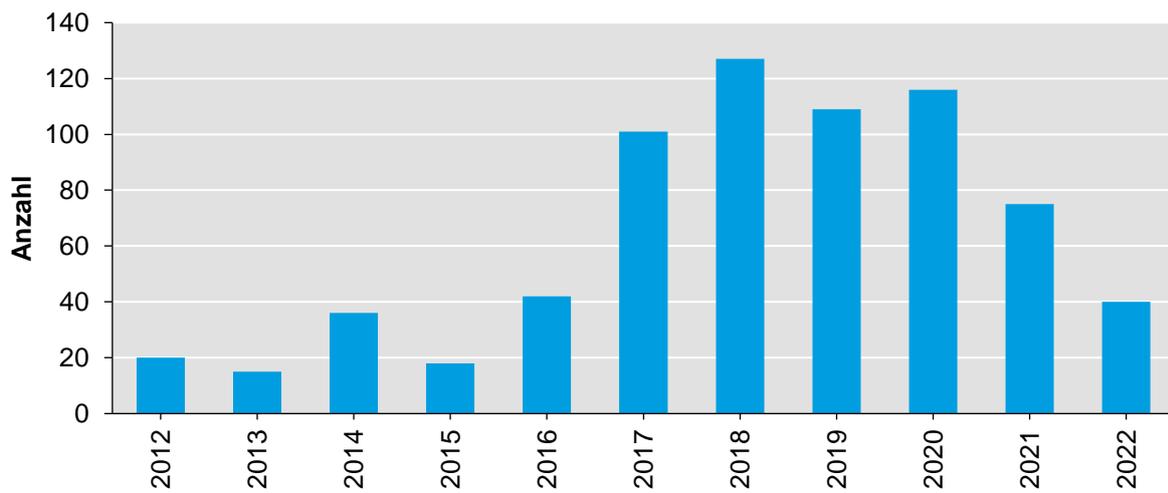


Abbildung 60: Anzahl der Verkäufe

Wiederverkäufe und Umwandlungen

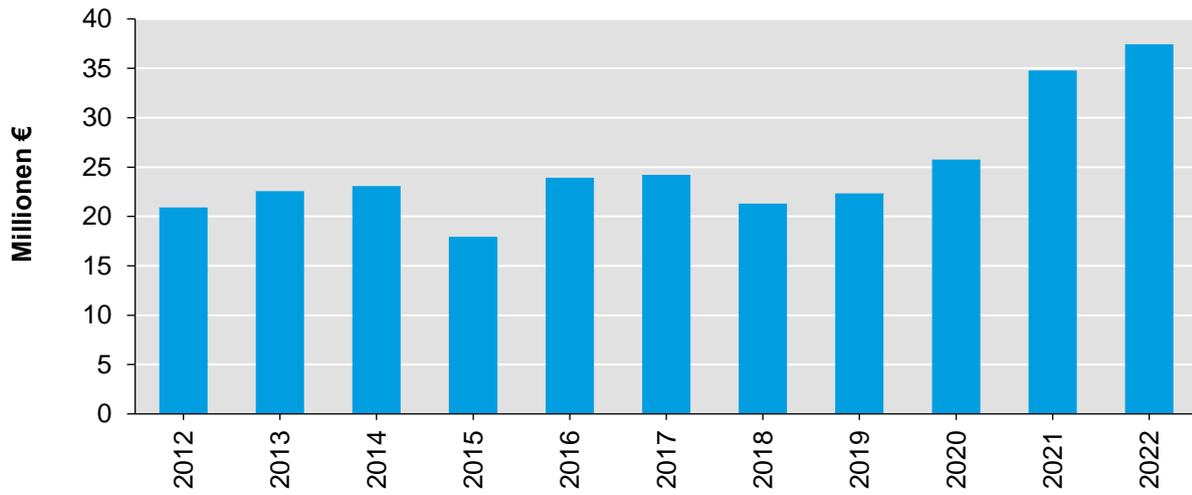


Abbildung 61: Geldumsatz

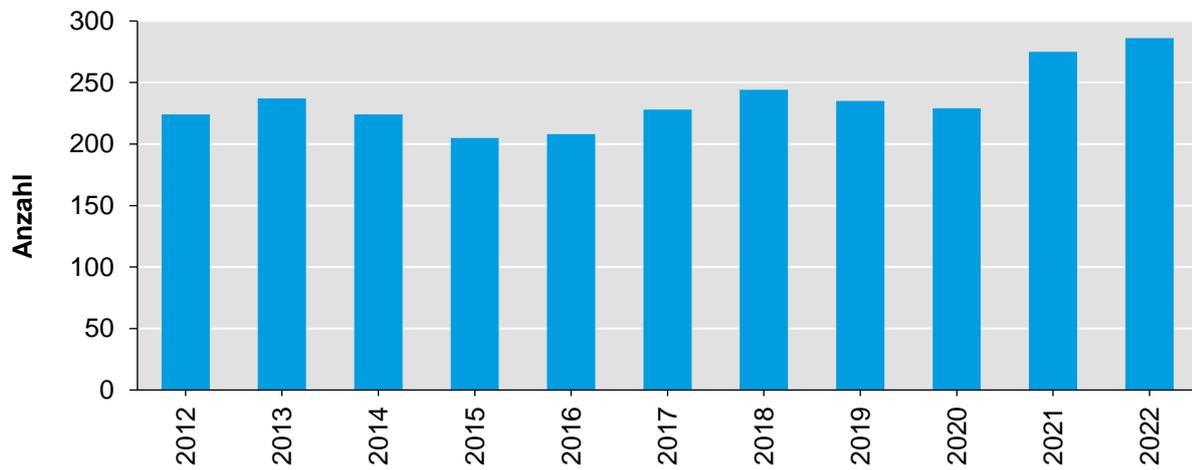


Abbildung 62: Anzahl der Verkäufe

Im Jahr 2022 lagen dem Gutachterausschuss nur 2 Kaufverträge für umgewandelte Eigentumswohnungen vor.

5.2 Schwerpunkte des Marktgeschehens

„Düren Stadtkern“

In den Grafiken zu den Eigentumswohnungen im „Düren Stadtkern“ sind jeweils die letzten 3 vergangenen Jahre dargestellt.

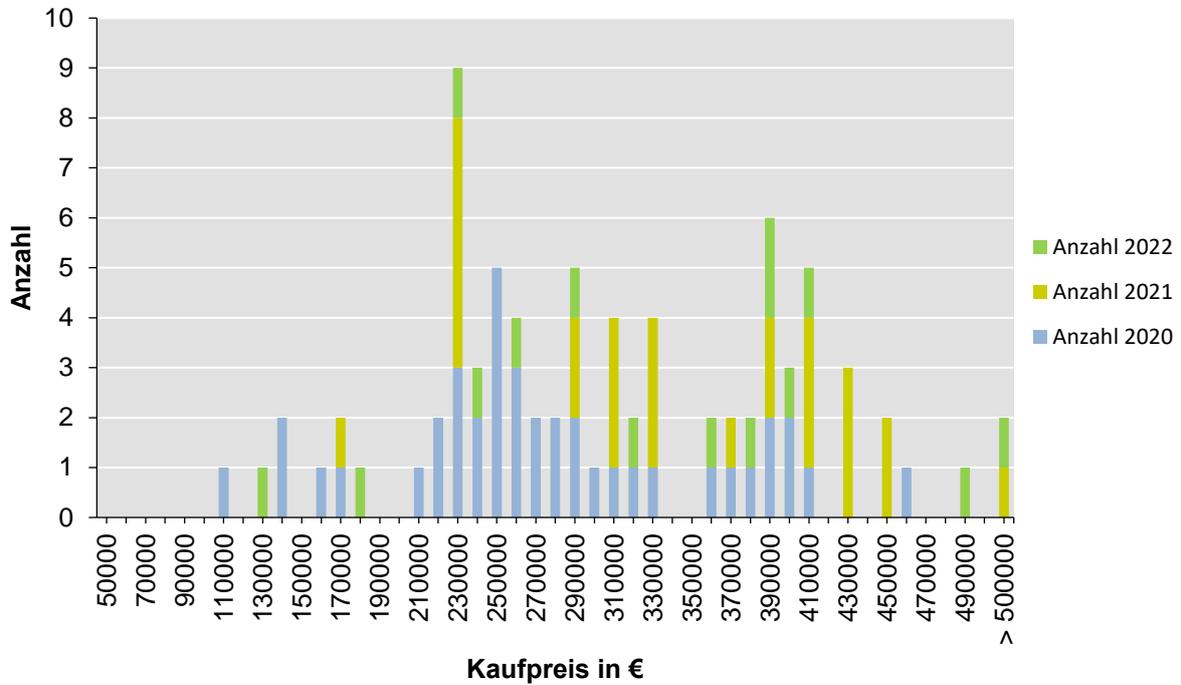


Abbildung 63: Neubauwohnungen nach Kaufpreis

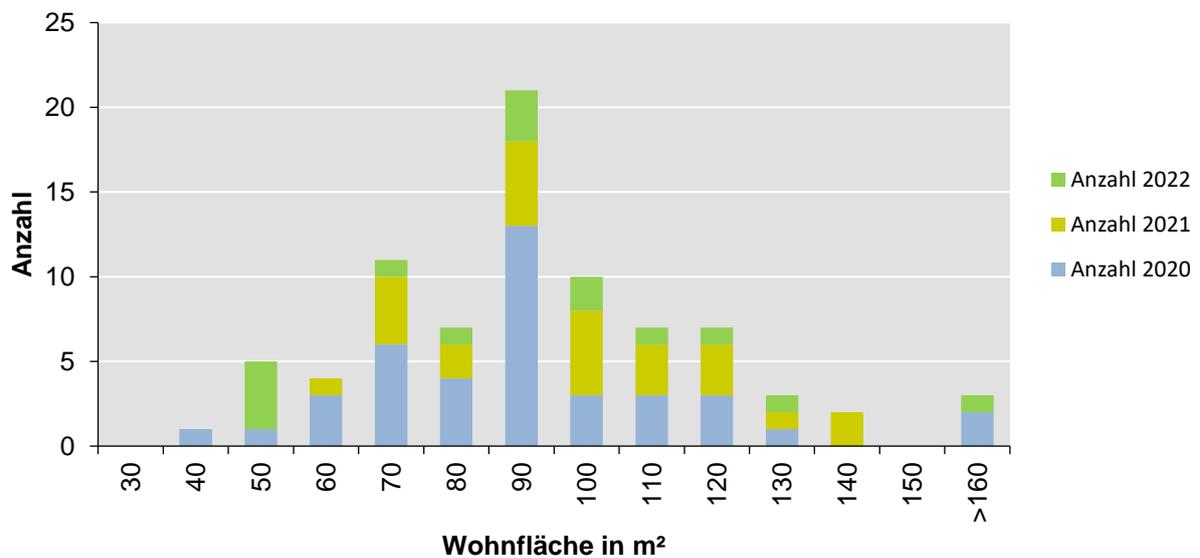


Abbildung 64: Neubauwohnungen nach Wohnfläche

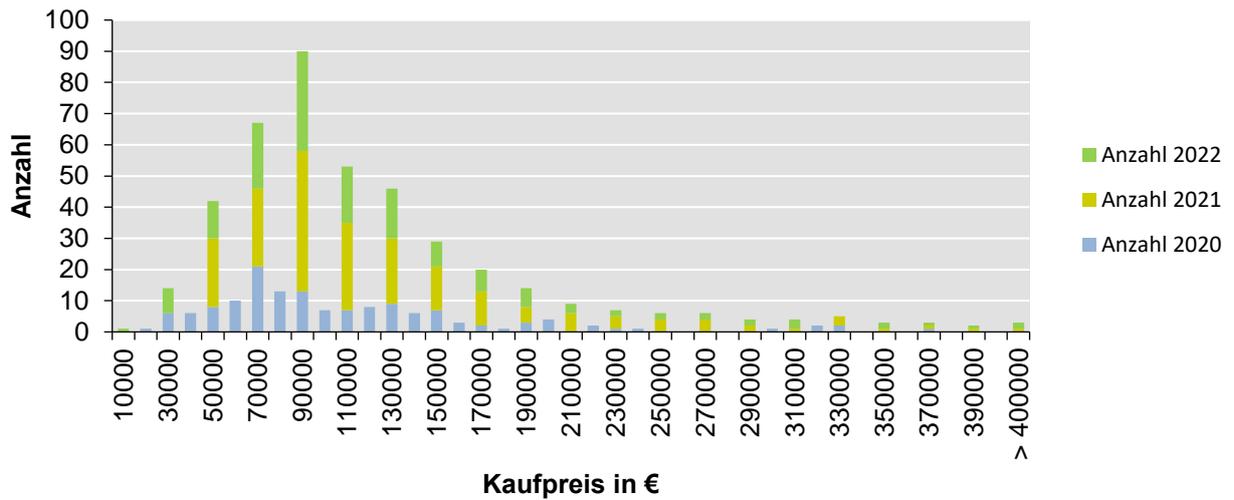


Abbildung 65: Wohnungen (Wiederverkauf) nach Kaufpreis

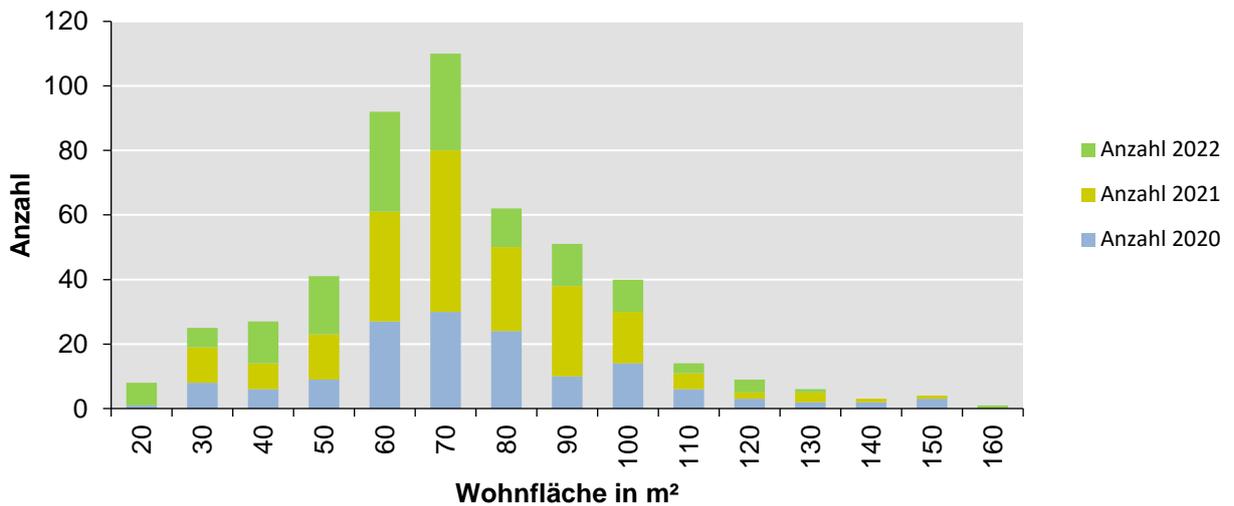


Abbildung 66: Wohnungen (Wiederverkauf) nach Wohnfläche

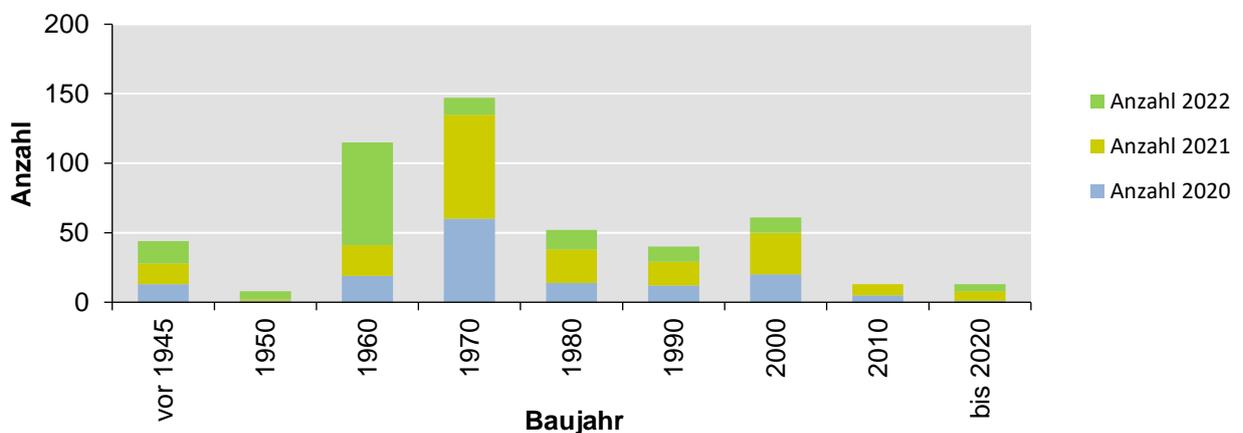


Abbildung 67: Wohnungen (Wiederverkauf) nach Baujahr

„Stadtteile“

In den nachfolgenden Grafiken zu Eigentumswohnungen, die nicht in „Düren Stadtkern“ (Definition Seite 11) liegen, sind jeweils die letzten drei Jahre dargestellt.

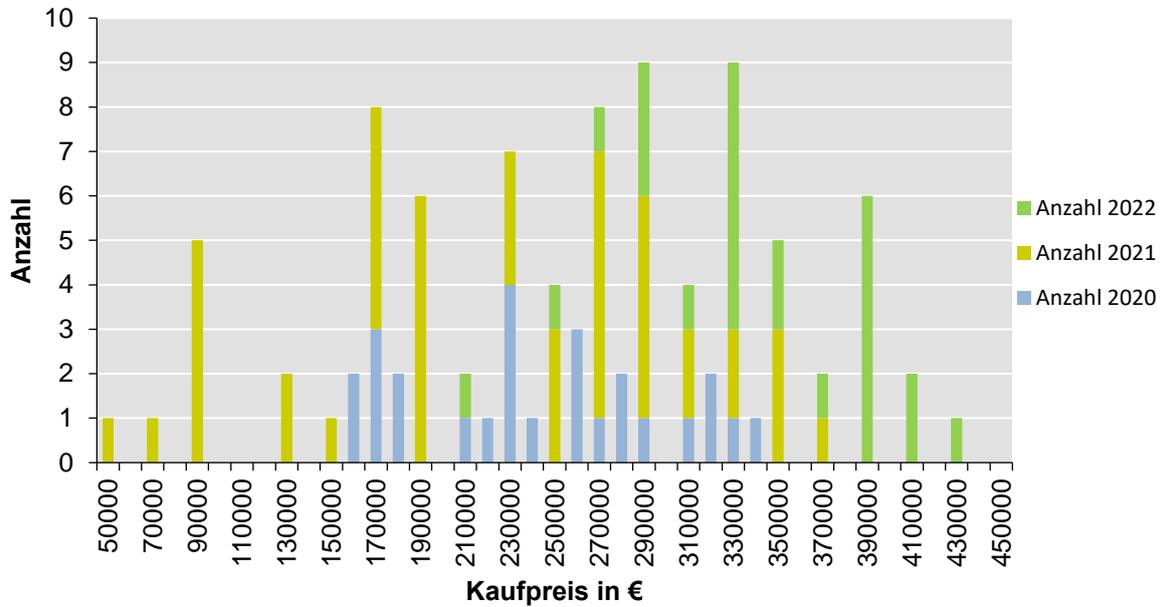


Abbildung 68: Neubauwohnungen nach Kaufpreis

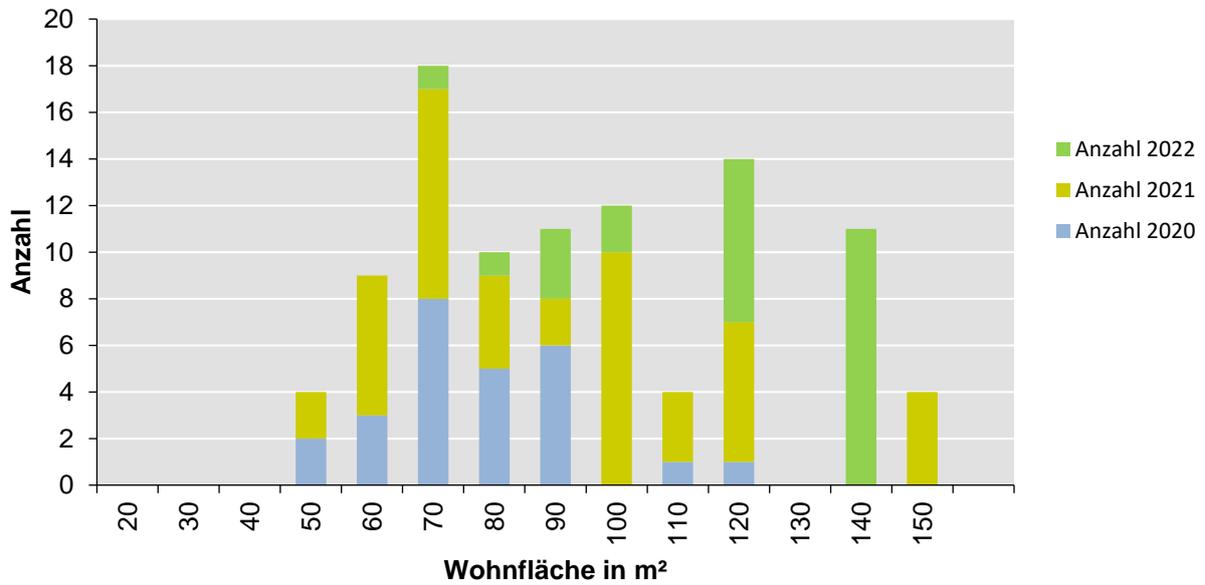


Abbildung 69: Neubauwohnungen nach Wohnfläche

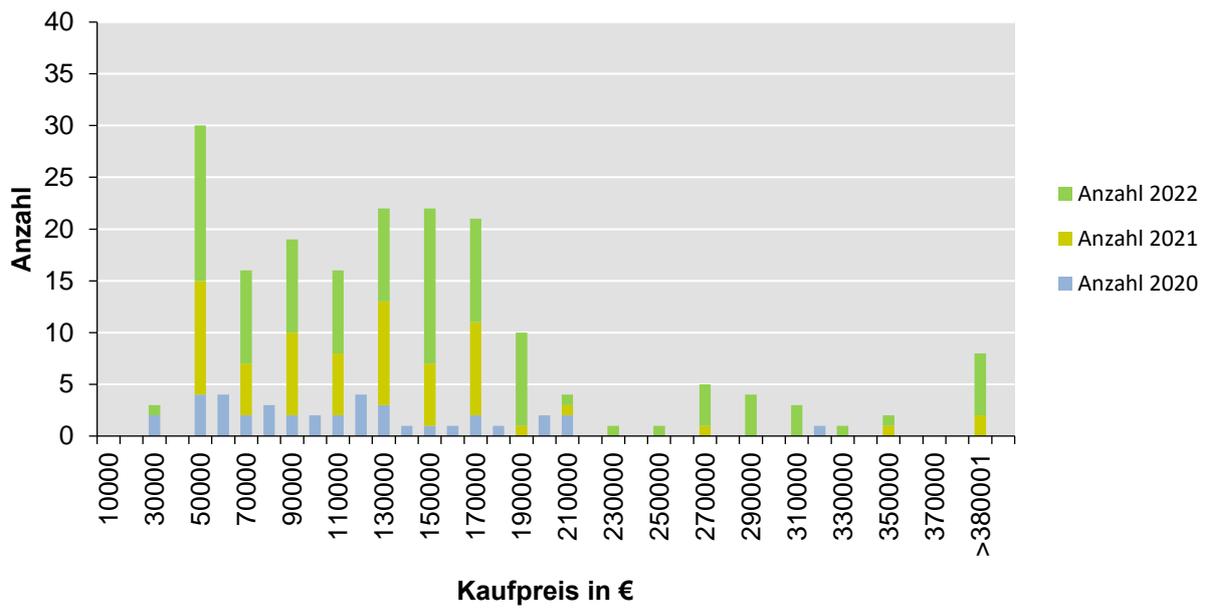


Abbildung 70: Wohnungen (Wiederverkauf) nach Kaufpreis

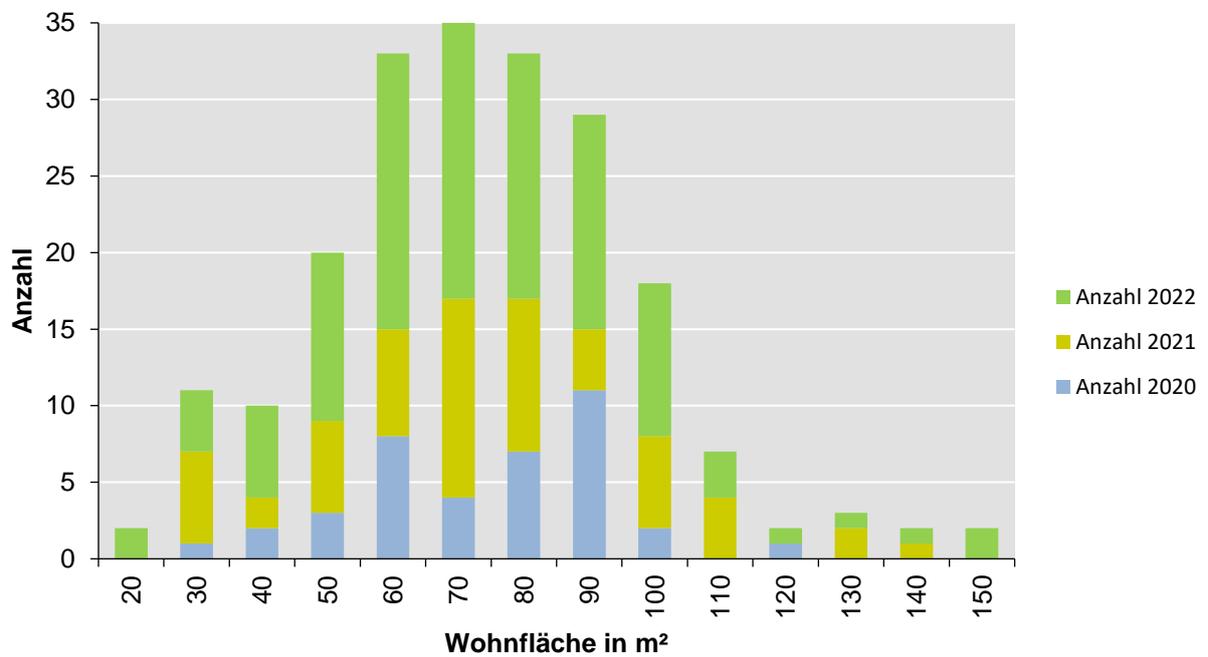


Abbildung 71: Wohnungen (Wiederverkauf) nach Wohnfläche

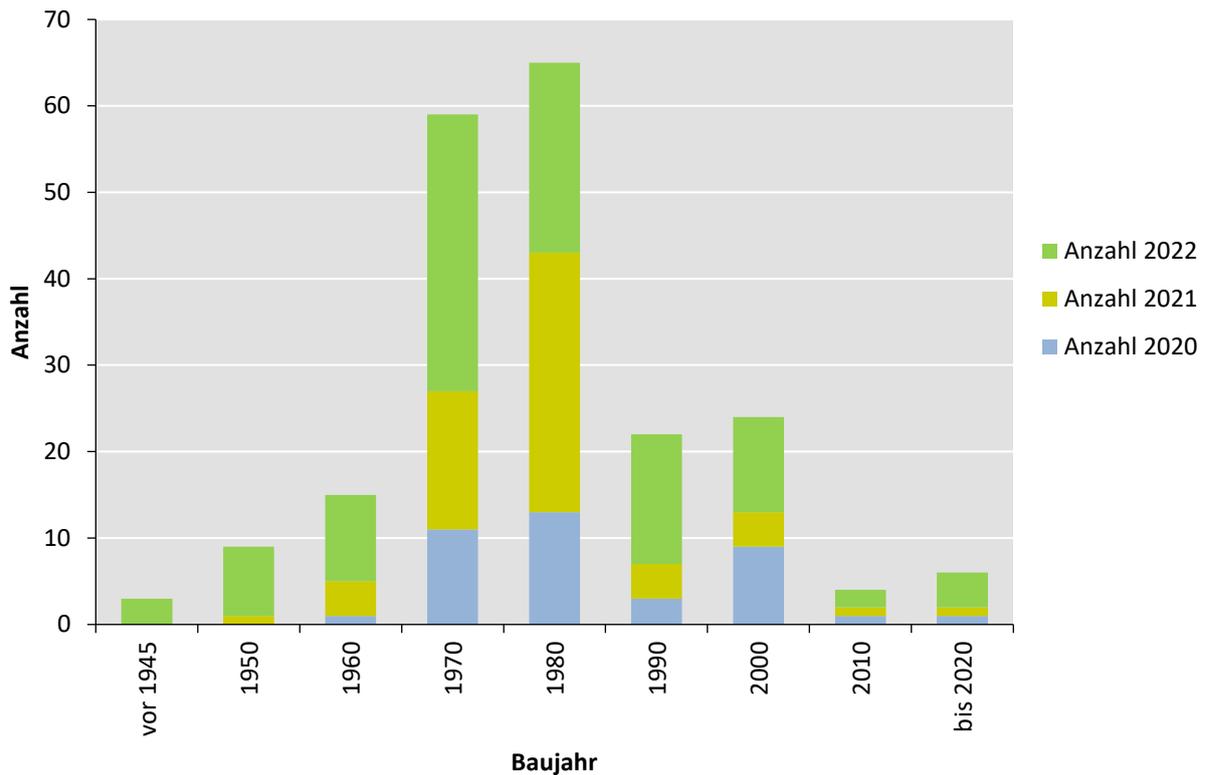


Abbildung 72: Wohnungen (Wiederverkauf) nach Baujahr

5.3 Preisniveau

Die in der folgenden Tabelle 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 und Wohnungsgröße unterschieden.

Der Eigentumswohnungsmarkt reagiert auch auf weitere Merkmale, beispielsweise auf die Wohnlage und das soziale Umfeld, die Verkehrsanbindung, 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.

	N	Mittelwert Kaufpreis [€/m ²]	Standard- abweichung	Wfl [m ²]	Standard- abweichung
Baujahr vor 1950	18	1494	384	66	34
bis 50 m ²	8	1589	283	37	11
51-80 m ²	6	1222	430	72	13
über 80 m ²	4	1713	325	116	20
Baujahr 1950 bis 1979	142	1575	477	69	24
bis 50 m ²	21	1628	524	39	10
51-80 m ²	94	1558	451	65	8
über 80 m ²	27	1594	543	105	26
Baujahr 1980 bis 2021	84	2240	681	73	27
bis 50 m ²	23	1904	593	40	9
51-80 m ²	24	2100	636	67	8
über 80 m ²	37	2539	647	97	15
Erstverkauf Neubau	40	3065	705	110	32
bis 50 m ²	2	3228	747	47	3
51-80 m ²	5	3686	579	65	11
über 80 m ²	33	2962	688	121	23

Tabelle 3: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/m² des Jahres 2022

5.4 Preisniveauentwicklungen

Erstverkäufe

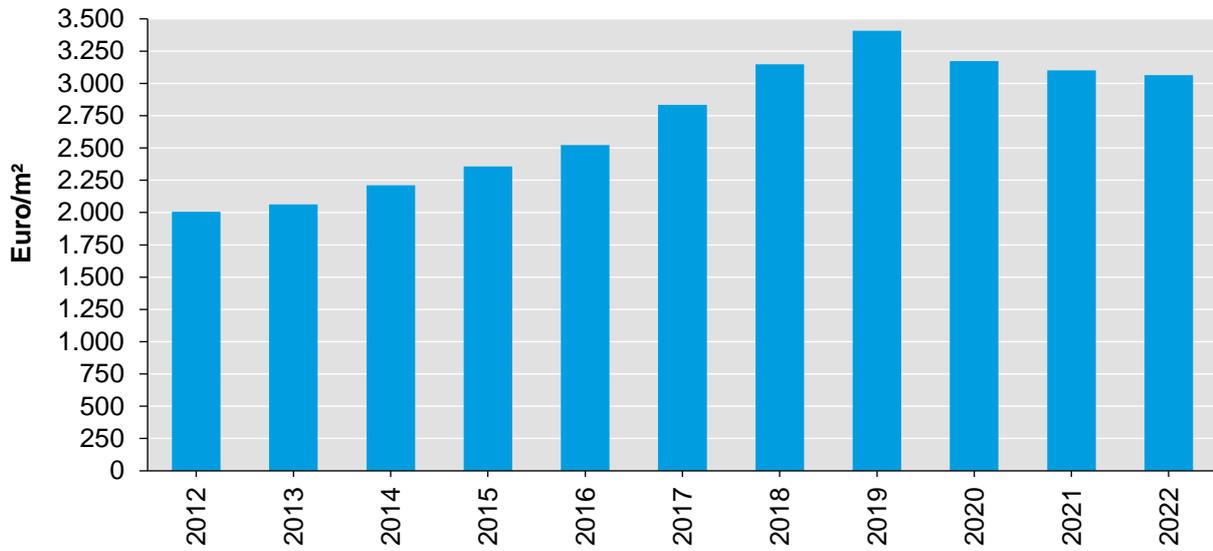


Abbildung 73: Quadratmeterpreise

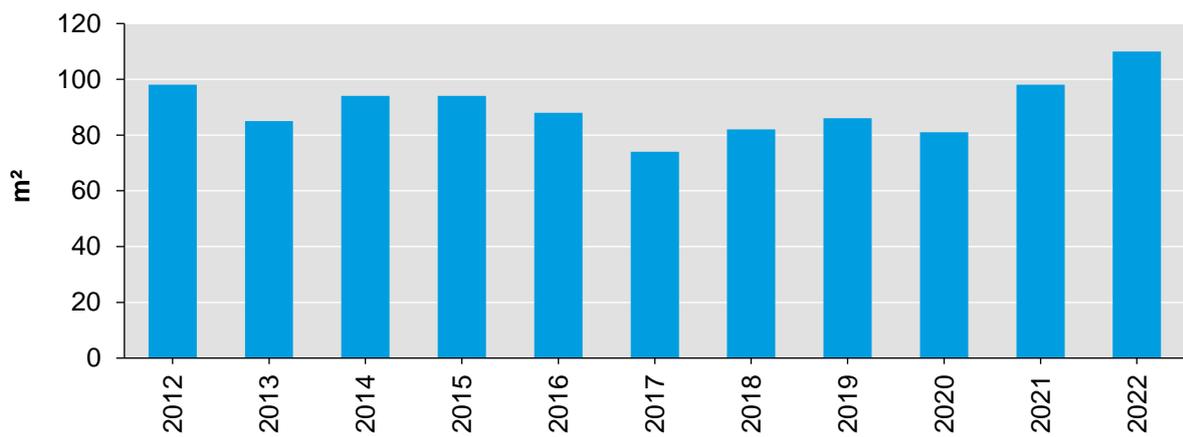


Abbildung 74: durchschnittliche Größe der Wohnungen

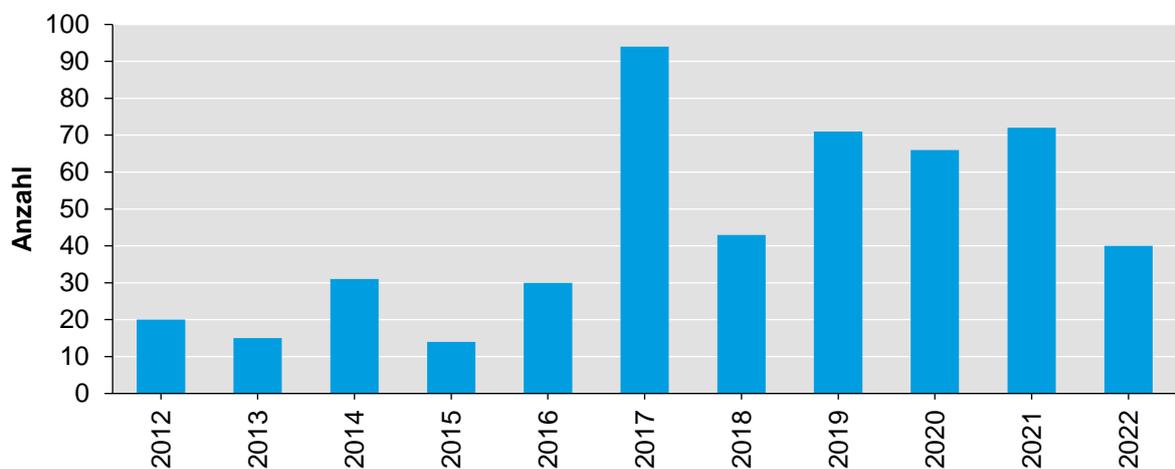


Abbildung 75: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Wiederverkäufe

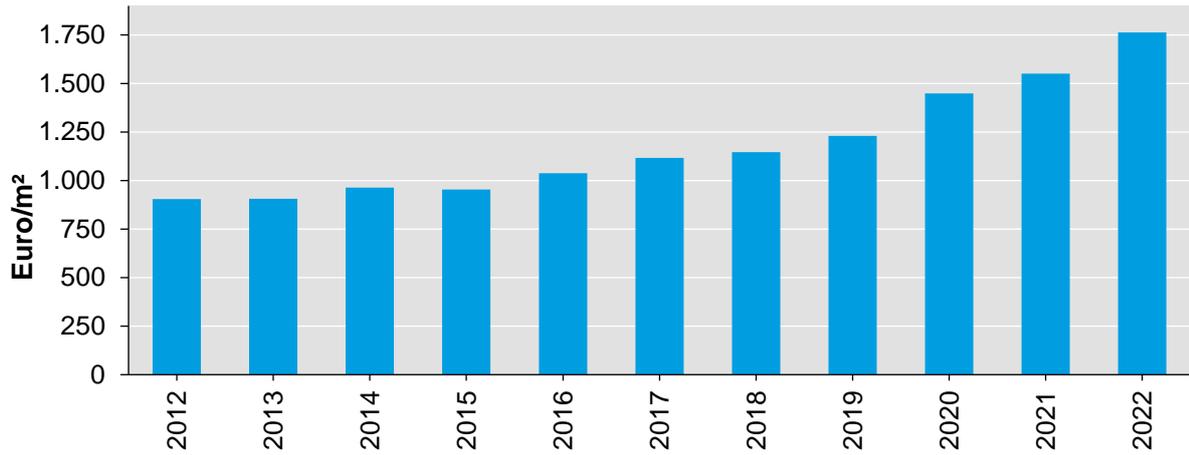


Abbildung 76: Quadratmeterpreise

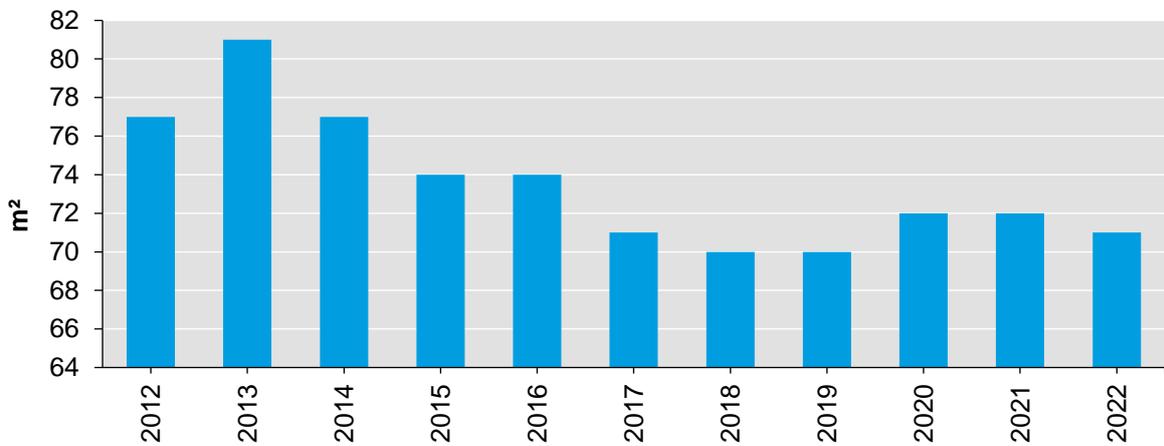


Abbildung 77: Durchschnittliche Größe der Wohnungen

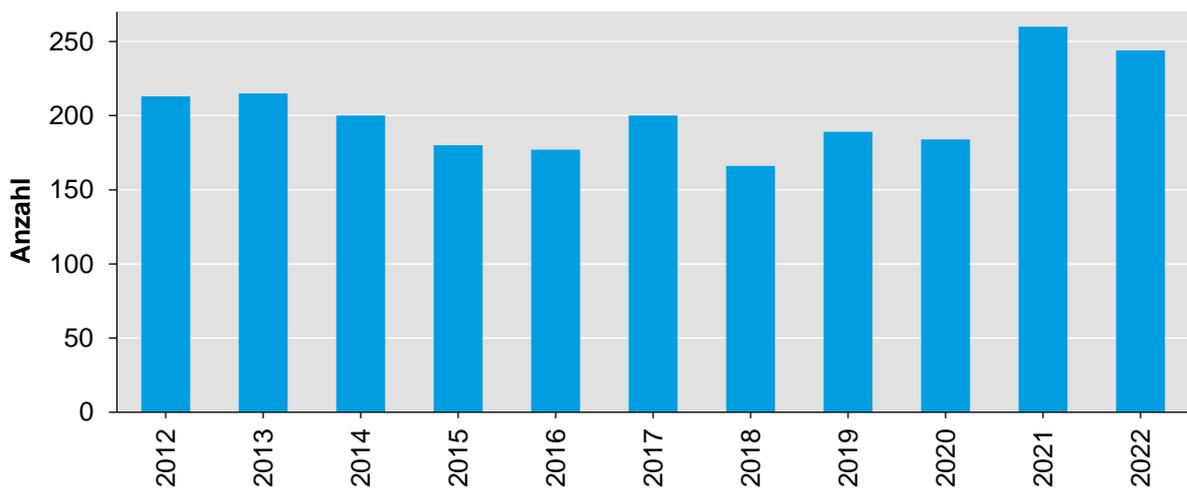


Abbildung 78: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Umwandlungen in Eigentumswohnungen

Im Jahr 2022 lagen dem Gutachterausschuss nur 2 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,
- Rohertragsfaktoren für bebaute Grundstücke und
- Sachwertfaktoren für mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke.

6.1 Indexreihen unbebauter Grundstücke

Landwirtschaftliche Grundstücke

Die Bodenpreisindizes für landwirtschaftliche Grundstücke sind aus Bodenrichtwerten 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
2010	81,3	2,60	72,4	3,15
2011	81,3	2,60	73,6	3,20
2012	84,4	2,70	78,2	3,40
2013	90,6	2,90	88,5	3,85
2014	96,9	3,10	95,4	4,15
2015	100,0	3,20	100,0	4,35
2016	106,3	3,40	105,7	4,60
2017	118,8	3,80	114,9	5,00
2018	171,9	5,50	133,3	5,80
2019	196,9	6,30	152,9	6,65
2020	203,1	6,50	155,2	6,75
2021	218,8	7,00	183,9	8,00
2022	265,6	8,50	206,9	9,00

Tabelle 4: Bodenpreisindizes für Ackerland

Indexreihen Wohnbauland

Die Bodenpreisindizes für baureife Grundstücke sind aus Bodenrichtwerten 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 den Bodenrichtwerten der Stadtteile von Düren außer dem Stadtkern (Abb.85) abgeleitet. Die Bodenrichtwerte im Stadtkern von Düren, die teils durch eine gemischte bzw. gewerbliche Innenstadtnutzung und geschlossene Bauweise geprägt sind, 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
2022	175,2

Tabelle 5: Bodenpreisindizes für Wohnbauland

6.2 Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Wohnbauland

Jahr	Arnoldsweiler (Euro/m ²)	Berzbuir (Euro/m ²)	Birgel (Euro/m ²)	Birkendorf Wohngebiet (Euro/m ²)	Derichsweiler (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
2022	270	245	310	270	280

Tabelle 6: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Jahr	Echtz (Euro/m ²)	Gürzenich (Euro/m ²)	Hoven (Euro/m ²)	Konzendorf (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
2022	265	310	265	235	235

Tabelle 7: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Jahr	Lendersdorf (Euro/m²)	Mariaweiler (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
2022	300	265	255	300	290

Tabelle 8: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Gewerbe- und Industriebauland

Jahr	Arnoldsweiler (Euro/m ²)	Birkendorf (Euro/m ²)	Echtz (Euro/m ²)	Gürzenich (Euro/m ²)	Hoven (Euro/m ²)
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
2022	50	100	50	65	50

Tabelle 9: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Jahr	Lendersdorf (Euro/m ²)	Mariaweiler (Euro/m ²)	Merken (Euro/m ²)	Niederau (Euro/m ²)	Rölsdorf (Euro/m ²)
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	60
2022	55	50	50	70	70

Tabelle 10: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Jahr	Düren Innenstadt (Euro/m²)	Düren Ost (Euro/m²)	Düren Süd (Euro/m²)	Düren Nord (Euro/m²)
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
2022	100	70	70	100

Tabelle 11: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

6.3 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV).

Liegenschaftszinssätze sind nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden marktüblichen Reinerträge, für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude zu bestimmen. Der Liegenschaftszinssatz wird auch als „Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens“ bezeichnet.

Hinweis:

Die ImmoWertV wurde novelliert und ist seit dem 01.01.2022 in Kraft. Obwohl die ImmoWertV (alte Fassung 19.05.2010) und deren konkretisierenden Richtlinien damit automatisch außer Kraft getreten sind, werden die bisherigen Richtlinien sowie die veröffentlichten Modelle der AGVGA NRW bei der Ableitung der wertermittlungsrelevanten Daten übergangsweise zugrunde gelegt. Die allgemeine Modellbeschreibung kann auf der Internetseite www.boris.nrw.de des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen eingesehen werden.

6.3.1 Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

Die in diesem Marktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise im Berichtszeitraum gemäß der Vorgaben der ImmoWertV abgeleitet. Die Auswertung wurde vorrangig auf der Grundlage der ausgefüllten und zurückgesandten Fragebögen vorgenommen. Die Objekte wurden nicht in Augenschein genommen.

Der Liegenschaftszinssatz hängt vorrangig von der Art und Nutzung der Immobilie sowie dem dafür im Auswertemodell angesetzten Jahresrohertrag und der (ggf. modifizierten) Restnutzungsdauer des Gebäudes ab.

Wesentliche Einflussgrößen bei der Auswertung:

- Rohertrag: Ansatz marktüblicher Nettokaltmieten sowie vorrangig im Fragebogen abgefragte Wohnfläche und Ausstattung
- Bewirtschaftungskosten: Ansatz gemäß Anlage 3 der ImmoWertV (Stand 01.01.2022)
- Gesamtnutzungsdauer (GND): Modellansatz nach Anlage 1 der ImmoWertV
- Restnutzungsdauer (RND): Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters der Gebäude (sofern bekannt unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen). Es wurden nur Immobilien mit einer RND von mindestens 20 Jahren betrachtet.
- Bei der Bodenwertermittlung wurde der Bodenrichtwert des Auswertejahres herangezogen. Entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist ein Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Separat veräußerbare Grundstücksteile sind abzuspalten. Eine Differenzierung nach Vorder- und Hinterlandanteilen wurde ggf. vorgenommen.
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (u.a. Baumängel und Bauschäden etc.) konnten nur soweit berücksichtigt werden, wie diese bekannt wurden.

Bei den angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich um Mittelwerte für die angegebene Gebäudeart. Für Wertermittlungen sind diese Mittelwerte stets auf Eignung zu prüfen und ggf. objektspezifisch an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts anzupassen (vgl. § 33 ImmoWertV). Deutliche Abweichungen sind im Einzelfall möglich. Auf den Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) wird ausdrücklich hingewiesen.

6.3.2 Liegenschaftszinssätze und Modelldaten aus den Kauffällen des Jahres 2022

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz		Anzahl N	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Miete [€/m ²]	Ø BWK [%]	Ø RND [Jahre]
	Mittel	Median					
Wohnungseigentum							
Erstverkauf	3,1 +/- 1,0	3,1	39	110	9,90	15	80
Weiterverkauf	1,4 +/- 2,0	1,6	173	72	6,70	25	38
Einfamilienhäuser							
Erstverkauf	3,2 +/- 0,4	3,3	14	125	9,50	15	80
Einfamilienhäuser- Weiterverkauf	1,1 +/- 1,4	1,4	111	132	6,80	20	37
Zweifamilien- häuser ¹⁾³⁾	1,7 +/- 1,4	1,3	17	152	6,40	24	29
Mehrfamilienhäuser	2,6 +/- 2,4	2,3	24	316	6,30	25	35
	Liegenschaftszinssatz	Anzahl	Ø Mietfläche insgesamt (WF+NF)	Ø ge- werb- liche Miete	Ø gewerbli- cher Anteil am Roher- trag	Ø RND	
	Mittel	Median	N	[m ²]	[€/m ²]	[%]	[Jahre]
Gemischt genutzte Gebäude ²⁾³⁾	3,2 +/- 3,7	1,9	15	610	6,20	22	30
Gewerbeobjekte ³⁾	4,0 +/- 2,2	4,4	8	1310	5,70	17	32

Tabelle 12: Liegenschaftszinssätze und Modelldaten aus den Kauffällen 2022

Hinweise:

Kursive Werte Standardabweichung

- 1) Zweifamilienhäuser werden definiert als Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung oder Wohnhäuser mit zwei Wohnungen.
- 2) Bei der Auswertung wurden gemischt genutzte Gebäude mit einer Geschäftsfläche größer gleich 20 % der Gesamtfläche betrachtet.
- 3) Für die Auswertung lagen nur wenige Kauffälle vor. Der Liegenschaftszins ist daher in diesem Marktsegment eher eine Orientierungsgröße mit eingeschränkter Aussagekraft.

6.4 Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke

Ertragsfaktoren geben das Verhältnis von Kaufpreisen zum aus marktüblichen Mieten (Nettokalmmieten) ermittelten Rohertrag wider. Die Auswertung wurde vorrangig auf der Grundlage der ausgefüllten und zurückgesandten Fragebögen vorgenommen. Bei Neuvermietung erzielbare Abschlussmieten liegen inzwischen teilweise deutlich darüber.

Bei den angegebenen Rohertragsfaktoren handelt es sich um Mittelwerte, die in den dargestellten Baujahresgruppen im Durchschnitt erzielt wurden. Die Anzahl der verwendeten Daten (N) und die Standardabweichung der Mittelwerte (s) sind ausgewiesen. Aus der deutlichen Streuweite wird erkennbar, dass u.a. im Hinblick auf Lage, Ausstattung und energetischen Eigenschaften etc. von einer erheblichen Bandbreite auszugehen ist.

Die vereinfachte Berechnung mittels Rohertragsfaktoren führt somit auch nur zu einem näherungsweise und grob pauschal ermittelten Gesamtwert für ein bebautes Grundstück (Immobilienwert). Ein Verkehrswert im Sinne des § 194 des Baugesetzbuches kann daraus nicht abgeleitet werden.

Mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohertrag**" wurde aus den Verkäufen des Jahres 2022 gebildet und wird nach Objekttypen und Baualterstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

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

Rohertragsfaktoren Vertragsjahr 2022	Baujahre				
	vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis 1999	2000 bis 2019	Neubau
Mittelwert	25,1	27,6	26,8	31,3	24,7
Standardabweichung	6,2	6,6	6,0	5,3	2,9
Anzahl (N)	20	74	21	15	14
Ø Miete [€/m²]	6,24	6,31	7,64	7,99	9,51

Tabelle 13: Rohertragsfaktoren des Jahres 2022 (Ein-/Zweifamilienhäuser)

Mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohrertrag**" wurde aus den Verkäufen des Jahres 2022 gebildet und wird nach Bau-
altersstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

Rohrertragsfaktoren Vertragsjahr 2022	Baujahr			
	vor 1950	1950- 1979	1980- 2019	Neubau
Mehrfamilienhäuser				
Mittelwert	19,2	18,5	19,2	
Standardabweichung	3,8	5,5	5,2	
Anzahl (N)	4	11	9	0
Ø Miete [€/m²]	5,73	6,15	7,25	

Tabelle 14: Rohrertragsfaktoren des Jahres 2022 (Mehrfamilienhäuser nach Baujahr)

Rohrertragsfaktoren Vertragsjahr 2022	Anzahl der Wohnungen im Gebäude		
	3	4 bis 6	> 6
MFH			
Mittelwert	22,7	18,8	14,2
Standardabweichung	5,3	5,1	4,3
Anzahl (N)	8	13	4
Ø Miete [€/m²]	6,08	6,35	6,73

Tabelle 15: Rohrertragsfaktoren des Jahres 2022 (Mehrfamilienhäuser nach Wohnungsanzahl)

Mit Mehrfamilienhäusern mit gewerblichem Anteil bebaute Grundstücke

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohhertrag**" wurde aus den Verkäufen des Jahres 2022 gebildet und wird nach Baualterstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben. Der durchschnittliche gewerbliche Flächenanteil der ausgewerteten Objekte beträgt knapp 42 Prozent.

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

Gemischt genutzte Gebäude	
Mittelwert	17,4
Standardabweichung	5,6
Anzahl (N)	15
Ø Miete [€/m²]	6,19

Tabelle 16: Rohertragsfaktoren des Jahres 2022 (Gemischt genutzte Objekte)

6.5 Sachwertfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke

Im normierten Modell des Sachwertverfahrens (§§ 35 bis 38 ImmoWertV) ist am vorläufigen Sachwert eine Anpassung vorzunehmen. Diese Anpassung erfolgt mittels des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) generell vor der Berücksichtigung von Zu- oder Abschlägen (vgl. § 7 Abs. 2 ImmoWertV) sowie vor dem Ansatz besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG, vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Sachwertfaktoren sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke u.a. unter Berücksichtigung des Ausstattungsstandards und der modifizierten Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) zu bestimmen.

Hinweis:

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

6.5.1 Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren

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

Die in diesem Marktbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise im Berichtszeitraum (Vertragsjahres 2022) gemäß der Vorgaben der ImmoWertV abgeleitet. Die Auswertung wurde vorrangig auf der Grundlage der ausgefüllten und zurückgesandten Fragebögen vorgenommen. Die Objekte wurden nicht in Augenschein genommen.

Von 289 Kauffällen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wurden 135 geeignete Kauffälle (Stichprobe) ausgewertet. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (u.a. Baumängel und Bauschäden etc.) konnten nur soweit berücksichtigt werden, wie diese bekannt wurden.

Wesentliche Einflussgrößen bei der Auswertung:

- Bezugsmaßstab: Bruttogrundfläche (BGF)
- Normalherstellungskosten: NHK 2010 (inklusive Baunebenkosten)
- Der Ausstattungsstandard wurde auf der Grundlage der vorliegenden Angaben sowie sachverständiger Einschätzung ermittelt. Die Objekte wurden nicht in Augenschein genommen.
- Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt
- Der Regionalfaktor (gem.§ 36 Abs.3 ImmoWertV) ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Für den Bereich der Stadt Düren wird der Regionalfaktor vom Gutachterausschuss zum 01.01.2023 mit 1,0 festgelegt.

- Gesamtnutzungsdauer: Modellansatz nach Anlage 1 der ImmoWertV (80 Jahre)
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters der Gebäude (soweit bekannt unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen)
- Alterswertminderung: linear
- Außenanlagen wurden in der Regel mit 4 % vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen berücksichtigt.
- Bei der Bodenwertermittlung wurde der Bodenrichtwert des Auswertjahres herangezogen. Entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist ein Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Separat veräußerbare Grundstücksteile sind abzuspalten. Eine Differenzierung nach Vorder- und Hinterlandanteilen wurde ggf. vorgenommen.
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (u.a. Baumängel und Bauschäden etc.) konnten nur soweit berücksichtigt werden, wie diese bekannt wurden.

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor hängt in der Regel vorrangig von der Objektart, der Höhe des vorläufigen Sachwertes und dem Bodenwertniveau ab. Die Auswertung zeigte in Berichtszeitraum für das Bodenwertniveau keine aussagekräftige Signifikanz, sodass auf eine differenzierte Darstellung verzichtet wurde.

Bei den angegebenen Sachwertfaktoren handelt es sich um Mittelwerte für die angegebene Gebäudeart. Für Wertermittlungen sind diese Mittelwerte stets auf Eignung zu prüfen und ggf. objektspezifisch an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts anzupassen (vgl. § 39 ImmoWertV). Deutliche Abweichungen sind im Einzelfall möglich. Auf den Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) wird ausdrücklich hingewiesen.

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		135
vorläufiger Sachwert in €	Minimum	95.088
	Maximum	820.329
	Mittelwert	263.161
	Median	243.509
	Standardabweichung	116.449
Bodenwertniveau anhand des BRW in € / m ²	Minimum	125
	Maximum	360
	Mittelwert	253
	Median	250
	Standardabweichung	27
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert in %	Minimum	12
	Maximum	76
	Mittelwert	31
	Median	27
	Standardabweichung	14
Wohnfläche in m ²	Minimum	80
	Maximum	231
	Mittelwert	132
	Median	130
	Standardabweichung	29
tats. Baujahr	Minimum	1899
	Maximum	2019
	Mittelwert	1967
	Median	1965
	Standardabweichung	26
Restnutzungsdauer in Jahren	Minimum	20
	Maximum	77
	Mittelwert	36
	Median	32
	Standardabweichung	15

Grundstücksfläche in m ²	Minimum	155
	Maximum	1.439
	Mittelwert	437
	Median	359
	Standardabweichung	244
Sachwertfaktor	Minimum	0,41
	Maximum	2,50

Tabelle 17: Kennzahlen des Datenmaterials

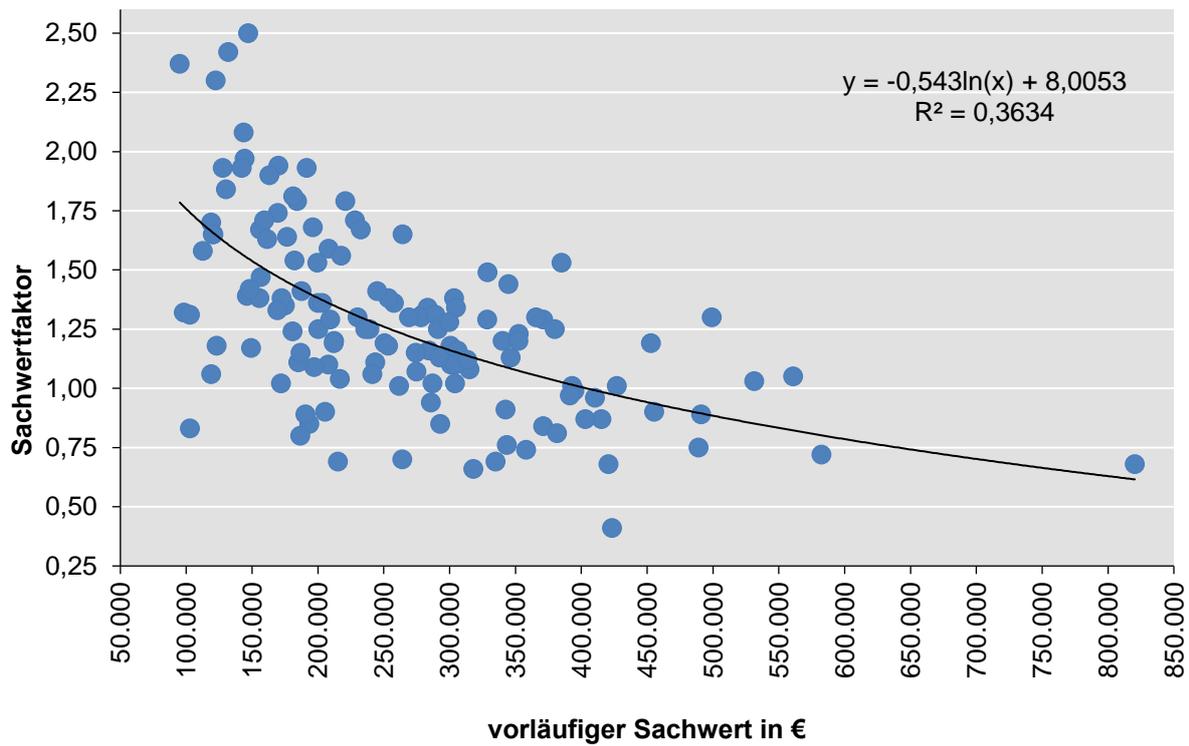


Abbildung 79: Verteilung der Sachwertfaktoren bei Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken (insgesamt)

Das Datenmaterial wurde für alle Immobilienarten dargestellt:

- nach den Objekttypen freistehend, DHH/RH und RMH

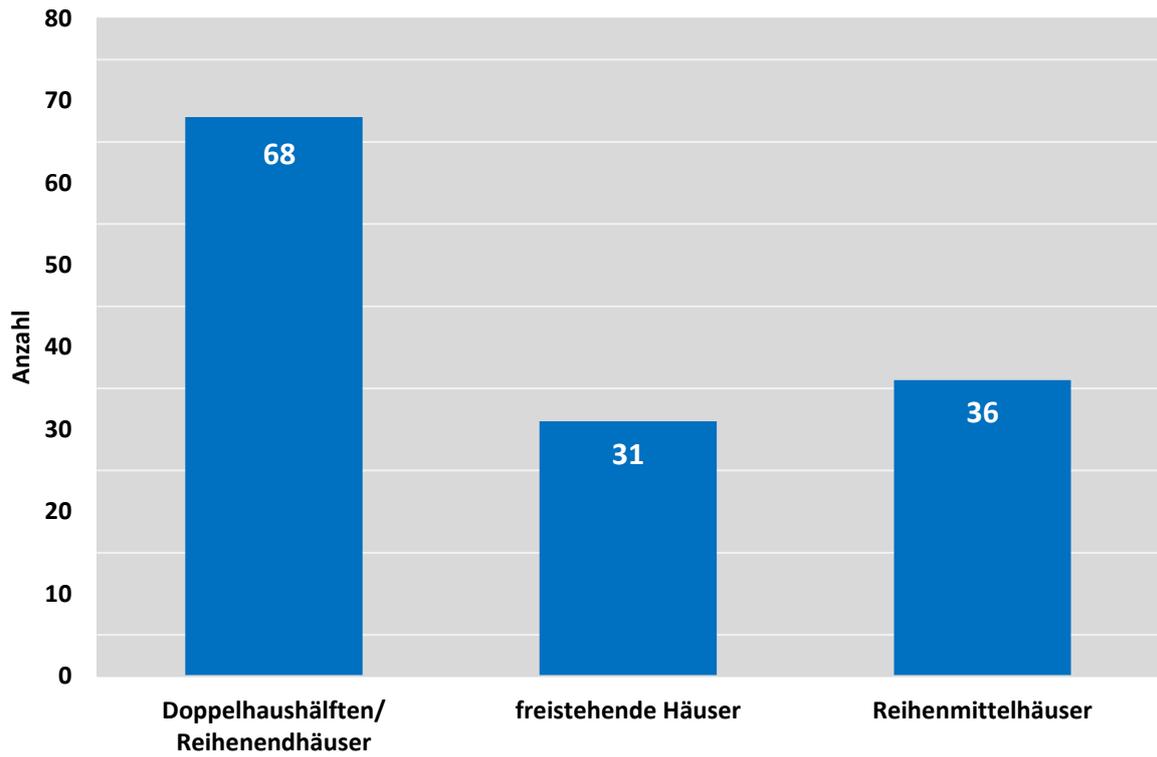


Abbildung 80: Anzahl der einzelnen Gebäudestellungen

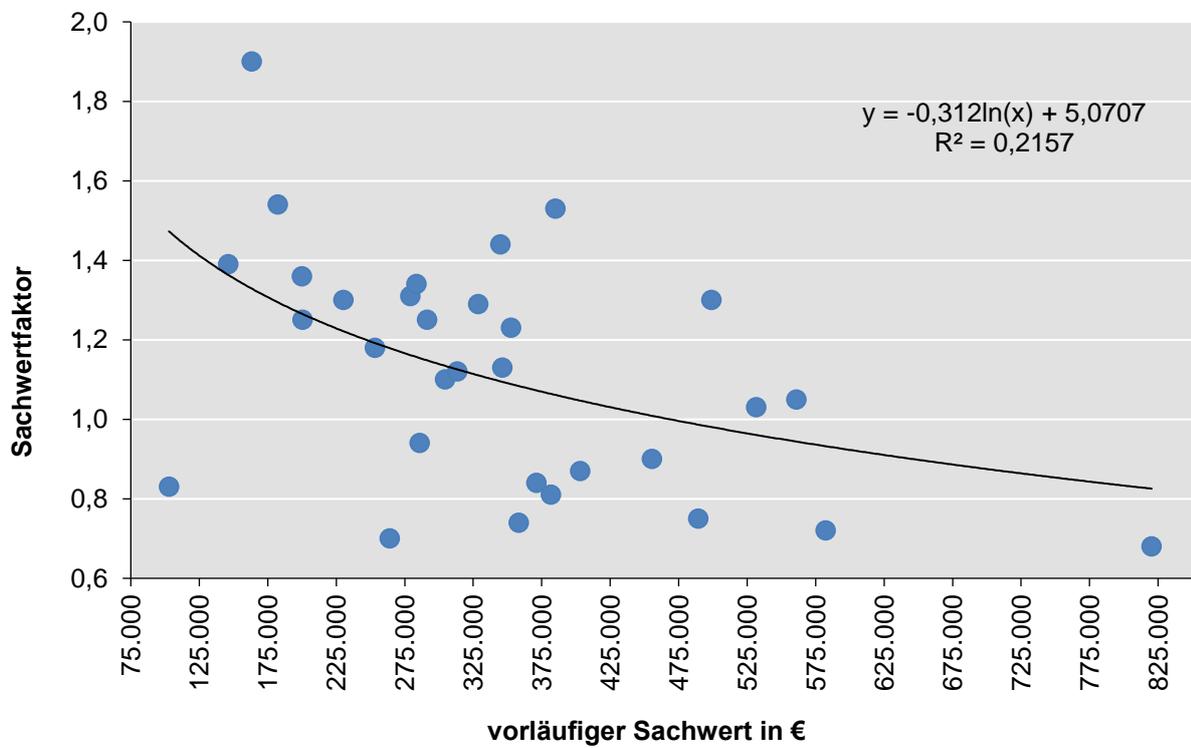


Abbildung 81: Sachwertfaktoren für mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke

vorläufiger Sachwert [€]	Freistehende Einfamilienhäuser
100.000	1,48
125.000	1,41
150.000	1,35
175.000	1,30
200.000	1,26
225.000	1,23
250.000	1,19
275.000	1,16
300.000	1,14
325.000	1,11
350.000	1,09
375.000	1,07
400.000	1,05
425.000	1,03
450.000	1,01
475.000	0,99
500.000	0,98
525.000	0,96
550.000	0,95
575.000	0,93
600.000	0,92

Tabelle 18: Sachwertfaktoren für mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke

Gebäudeart: freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser				
Stichprobe: 31 geeignete Kauffälle				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Gebäudestandard	2,0	4,0	2,6	2,5
vorläufiger Sachwert	102.856 €	820.329 €	345.490 €	328.556 €
Bodenrichtwert	210 €/m ²	360 €/m ²	260 €/m ²	250 €/m ²
Baulandfläche	86 m ²	1.439 m ²	555 m ²	437 m ²
Wohnfläche	95 m ²	231 m ²	144 m ²	140 m ²
Baujahr	1899	2019	1973	1972

Tabelle 19: Merkmale der Stichprobe für mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke

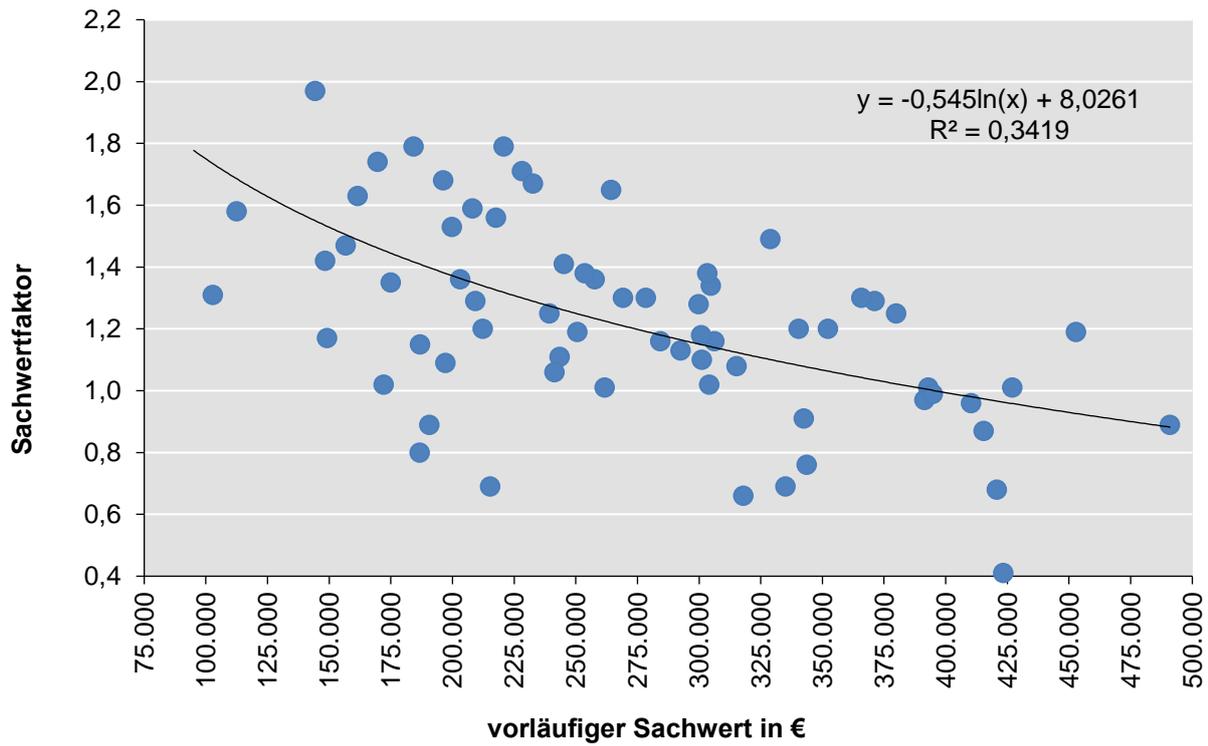


Abbildung 82: Sachwertfaktoren für mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern bebaute Grundstücke

vorläufiger Sachwert [€]	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
100.000	1,75
125.000	1,63
150.000	1,53
175.000	1,45
200.000	1,37
225.000	1,31
250.000	1,25
275.000	1,20
300.000	1,15
325.000	1,11
350.000	1,07
375.000	1,03
400.000	1,00
425.000	0,96
450.000	0,93
475.000	0,90
500.000	0,87

Tabelle 20: Sachwertfaktoren für mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern bebaute Grundstücke

Gebäudeart: Doppelhaushälften und Reihenendhäuser				
Stichprobe: 68 geeignete Kauffälle				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Gebäudestandard	1,9	3,6	2,6	2,5
vorläufiger Sachwert	95.088 €	490.956 €	270.440 €	259.670 €
Bodenrichtwert	125 €/m ²	330 €/m ²	250 €/m ²	250 €/m ²
Baulandfläche	159 m ²	1.203 m ²	416 m ²	358 m ²
Wohnfläche	82 m ²	200 m ²	133 m ²	132 m ²
Baujahr	1900	2011	1971	1968

Tabelle 21: Merkmale der Stichprobe für mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern bebaute Grundstücke

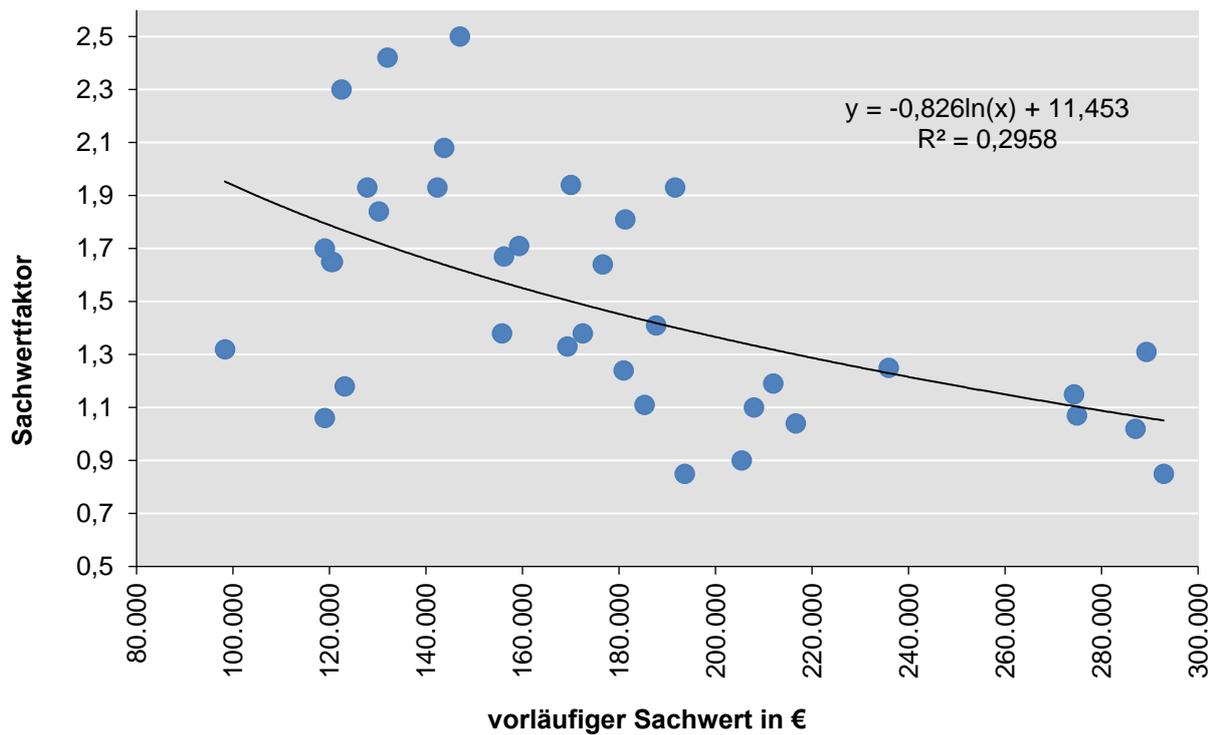


Abbildung 83: Sachwertfaktoren für mit Reihenmittelhäusern bebaute Grundstücke

vorläufiger Sachwert [€]	Einfamilienhäuser Reihenmittelhäuser
100.000	1,94
125.000	1,76
150.000	1,61
175.000	1,48
200.000	1,37
225.000	1,27
250.000	1,19
275.000	1,11
300.000	1,04

Tabelle 22: Sachwertfaktoren für mit Reihenmittelhäusern bebaute Grundstücke

Gebäudeart: Reihenmittelhäuser				
Stichprobe: 36 geeignete Kauffälle				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Gebäudestandard	2,0	3,3	2,5	2,5
vorläufiger Sachwert	98.298 €	292.849 €	178.368 €	171.208 €
Bodenrichtwert	190 €/m ²	330 €/m ²	252 €/m ²	250 €/m ²
Baulandfläche	149 m ²	596 m ²	269 m ²	247 m ²
Wohnfläche	80 m ²	170 m ²	120 m ²	120 m ²
Baujahr	1900	1997	1953	1962

Tabelle 23: Merkmale der Stichprobe für mit Reihenmittelhäusern bebaute Grundstücke

7 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

7.1 Geografie

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 siedlungsgeografische 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 Topografie 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.

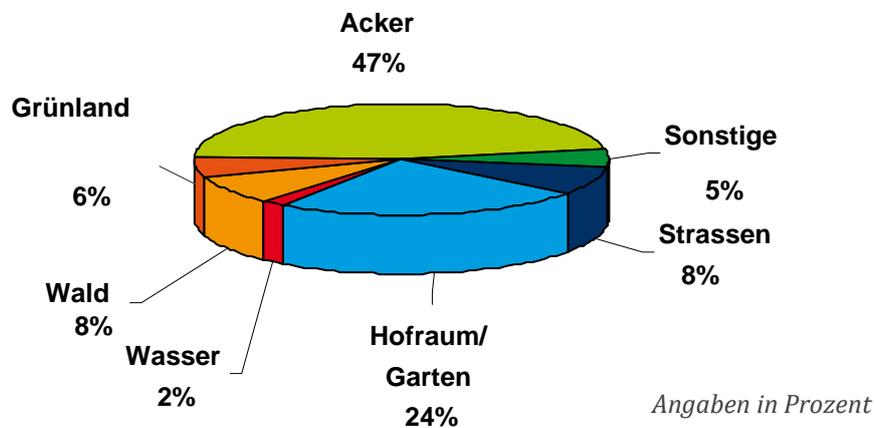


Abbildung 84: Flächennutzung

Quelle: Stadt Düren, Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Vermessung

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. Ihr heutiges Stadtgebiet erhielt die Stadt Düren im Zuge der kommunalen Neugliederung der 70er Jahre.

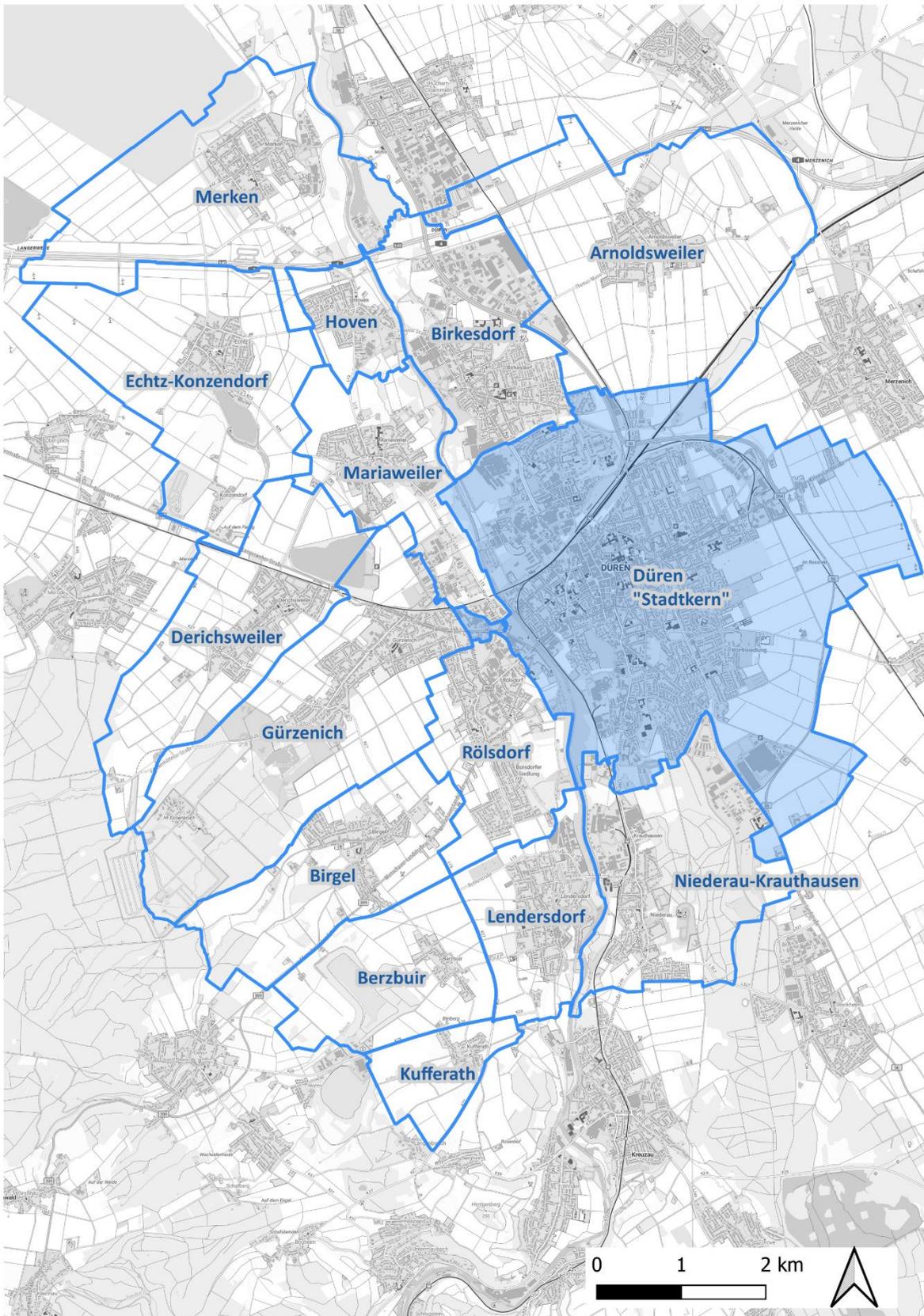


Abbildung 85: Siedlungsstruktur

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