



Grundstücksmarktbericht **2023** für den Kreis Düren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Düren

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Geschäftsstelle

Bismarckstr. 16
52348 Düren

Telefon 02421/22-1062400

Fax 02421/22-1062962

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-dueren.de

Internet: <https://gars.nrw/kreis-dueren>

Druck

Hausdruckerei Kreisverwaltung Düren

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertmittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Kreis Düren

Lizenz

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

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

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

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2023,

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

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

Veröffentlichungsdatum

29.03.2023

Inhaltsverzeichnis

0	Der Kreis Düren	6
1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	7
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	9
2.1	Anzahl der registrierten Kaufverträge nach Teilmarkt	10
2.2	Geldumsatz in Mio. EUR nach Teilmarkt	11
2.3	Flächenumsatz in ha nach Teilmarkt	12
3	Umsätze	13
3.1	Gesamtumsatz	13
3.2	Umsätze in den Gemeinden	15
3.3	Wohnungs-/Teileigentum	20
4	Unbebaute Grundstücke	21
4.1	Unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	23
4.2	Unbebaute Grundstücke für Gewerbe und Industrie	24
4.3	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	25
4.4	Werdendes Bauland	26
4.5	Sonstige unbebaute Grundstücke	27
4.6	Bodenrichtwerte	28
4.7	Örtliche Fachinformationen	34
5	Bebaute Grundstücke	36
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	36
5.2	Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	51
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	54
6	Wohnungs- und Teileigentum	55
6.1	Wohnungseigentum	55
6.2	Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum	59
6.3	Liegenschaftszinssätze	60
7	Mieten und Pachten	61
8	Modellbeschreibungen	62
8.1	Sachwertfaktoren	62
8.2	Liegenschaftszinssätze	64
9	Kontakte und Adressen	67

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

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

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

0 Der Kreis Düren

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

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

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



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

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

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

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

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

(Quelle: www.kreis-dueren.de)

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses sind unter anderem:

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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahre 2022 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren insgesamt 2.427 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum und Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke registriert, das entspricht einer prozentualen Änderung von ca. -12 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Düren rd. 659,5 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr ist der Gesamtumsatz damit um ca. 3 % gesunken.

Unbebaute Grundstücke

2022 wurden insgesamt 688 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen. Die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr mit 986 Kauffällen um ca. 30 % zurückgegangen.

Der Verkauf von unbebauten Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 266 Kauffällen unter dem Vorjahresniveau (487 Kauffälle). Der Umsatz sank um ca. 24 % auf rd. 54,9 Millionen Euro.

Die Anzahl der verkauften landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke sank um ca. 15 % auf 273 Kauffälle. Der Umsatz sank um 4,7 Millionen Euro auf 33,5 Millionen Euro.

Bebaute Grundstücke

Im Jahre 2022 wurden insgesamt 1.181 bebaute Grundstücke verkauft und damit rd. 4 % weniger als im Vorjahr.

974 Ein- und Zweifamilienhäuser wurden verkauft mit einem Umsatz von 306,9 Millionen Euro; 9,6 Millionen Euro mehr als im Vorjahr.

107 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser wurden 2022 veräußert. Der Umsatz betrug rd. 64,0 Millionen Euro; 15,8 Millionen Euro mehr als im Vorjahr.

Wohnungs-/Teileigentum

Im Jahre 2022 wechselten 521 Objekte den Eigentümer. Der Umsatz liegt mit 100,4 Millionen Euro um 16,6 Millionen über dem des Vorjahres.

Erbbaurechte und –grundstücke

Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke nehmen in einem sehr geringen Umfang am Marktgeschehen teil. Im Berichtsjahr wurden 5 Kaufverträge für diesen Teilmarkt abgeschlossen, 3 mehr als im Vorjahr. Dieser Teilmarkt wird im weiteren Verlauf nicht weiter betrachtet.

2.1 Anzahl der registrierten Kaufverträge nach Teilmarkt

	2020	2021	2022
Bebaute Grundstücke	1344	1224	1181
Erbbaugrundstücke	5	---	---
Erbbaurecht	5	2	5
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	336	321	273
Gemeinbedarf, bebaut	1	---	---
Unbebaute Baugrundstücke	497	487	266
Werdendes Bauland	43	63	84
Gemeinbedarf, un bebaut	22	17	---
Wohnungseigentum	474	448	425
Teileigentum	62	72	96
Arrondierungsfläche	74	98	65
Sonstige Flächen	45	28	32
Kreis Düren	2908	2760	2427

Verteilung innerhalb des Teilmarkts "Bebaute Grundstücke"

	2020	2021	2022
Ein-/Zweifamilienhaus	1154	1036	974
Mehrfamilienhaus / gemischt genutztes Mehrfamilienhaus	101	87	107
gewerblich genutztes Gebäude	40	47	34
sonstige Gebäude	33	39	43
Kreis Düren	1328	1209	1158

2.2 Geldumsatz in Mio. EUR nach Teilmarkt

	2020	2021	2022
Bebaute Grundstücke	378,9	452,4	447,8
Erbbaugrundstücke	1,7	---	---
Erbbaurecht	0,7	2,3	1,0
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	25,2	38,2	33,5
Gemeinbedarf, bebaut	0,3	---	---
Unbebaute Baugrundstücke	54,1	72,6	54,9
Werdendes Bauland	19,7	24,9	18,5
Gemeinbedarf, unbebaut	0,1	0,8	---
Wohnungseigentum	68,1	81,1	94,2
Teileigentum	1,8	2,7	6,2
Arrondierungsfläche	0,9	2,0	1,0
Sonstige Flächen	1,5	6,0	2,5
Kreis Düren	553,0	682,8	659,5

Verteilung innerhalb des Teilmarkts "Bebaute Grundstücke"

	2020	2021	2022
Ein-/Zweifamilienhaus	277,1	297,3	306,9
Mehrfamilienhaus / gemischt genutztes Mehrfamilienhaus	40,8	48,2	64,0
gewerblich genutztes Gebäude	38,7	97,2	28,5
sonstige Gebäude	19,4	7,7	42,4
Kreis Düren	376,0	450,4	441,8

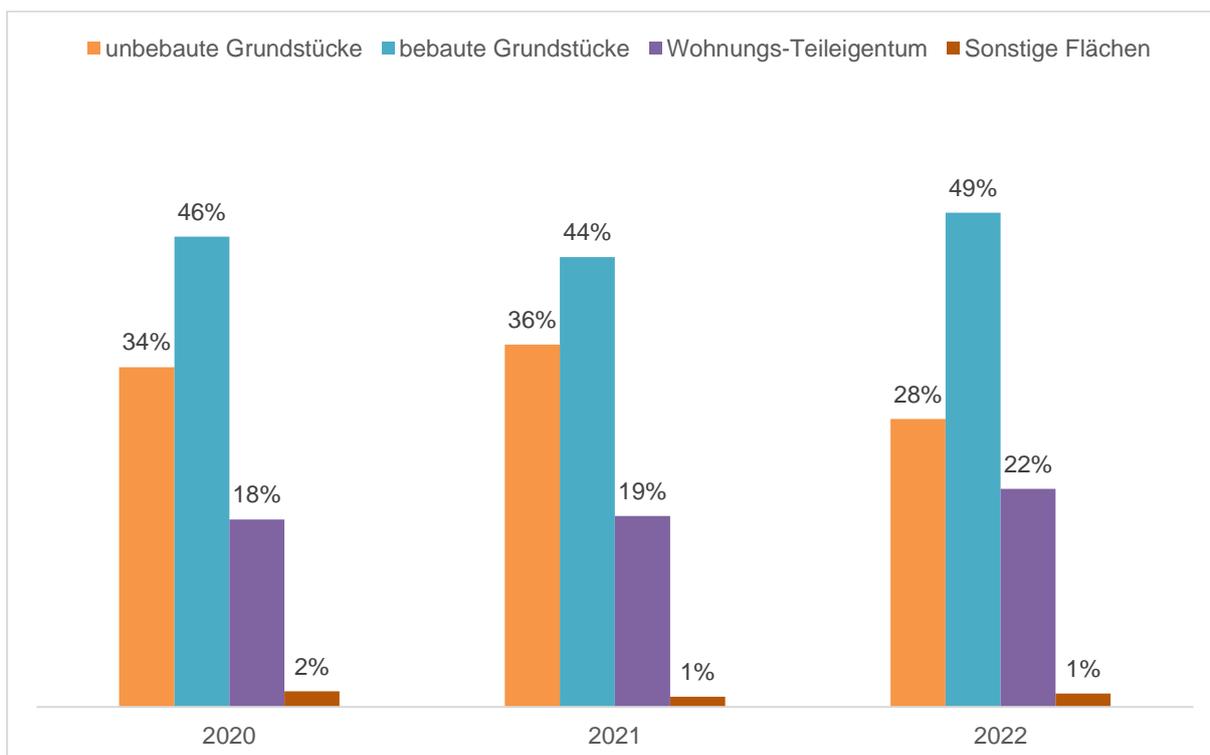
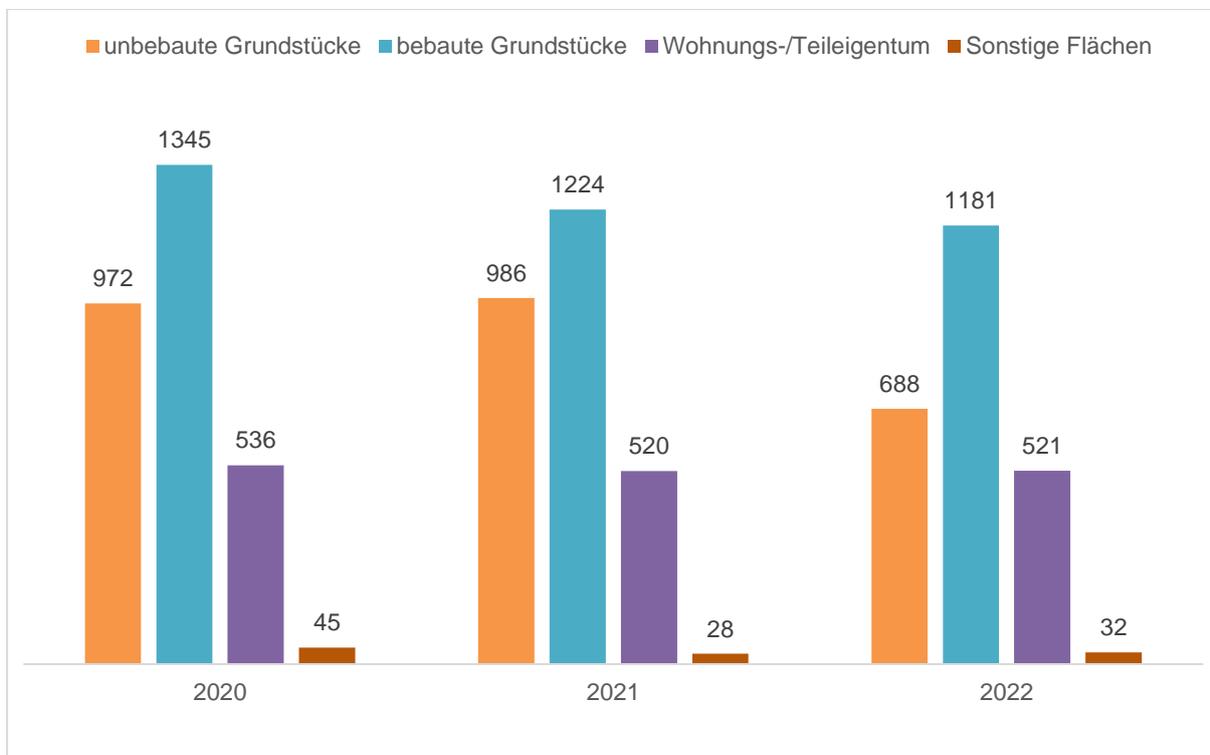
2.3 Flächenumsatz in ha nach Teilmarkt

	2020	2021	2022
Bebaute Grundstücke	158,3	162,5	148,7
Erbbaugrundstücke	0,6	0,0	0,0
Erbbaurecht	0,4	7,2	0,7
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	365,0	494,1	357,8
Gemeinbedarf, bebaut	0,1	0,0	0,0
Unbebaute Baugrundstücke	45,0	37,5	48,1
Werdendes Bauland	48,4	55,6	38,8
Gemeinbedarf, un bebaut	1,5	0,9	0,0
Wohnungseigentum	143,9	325,9	329,8
Teileigentum	16,7	17,4	91,8
Arrondierungsfläche	17,9	7,0	7,1
Sonstige Flächen	14,7	30,7	17,0
Kreis Düren	812,5	1138,9	1039,9

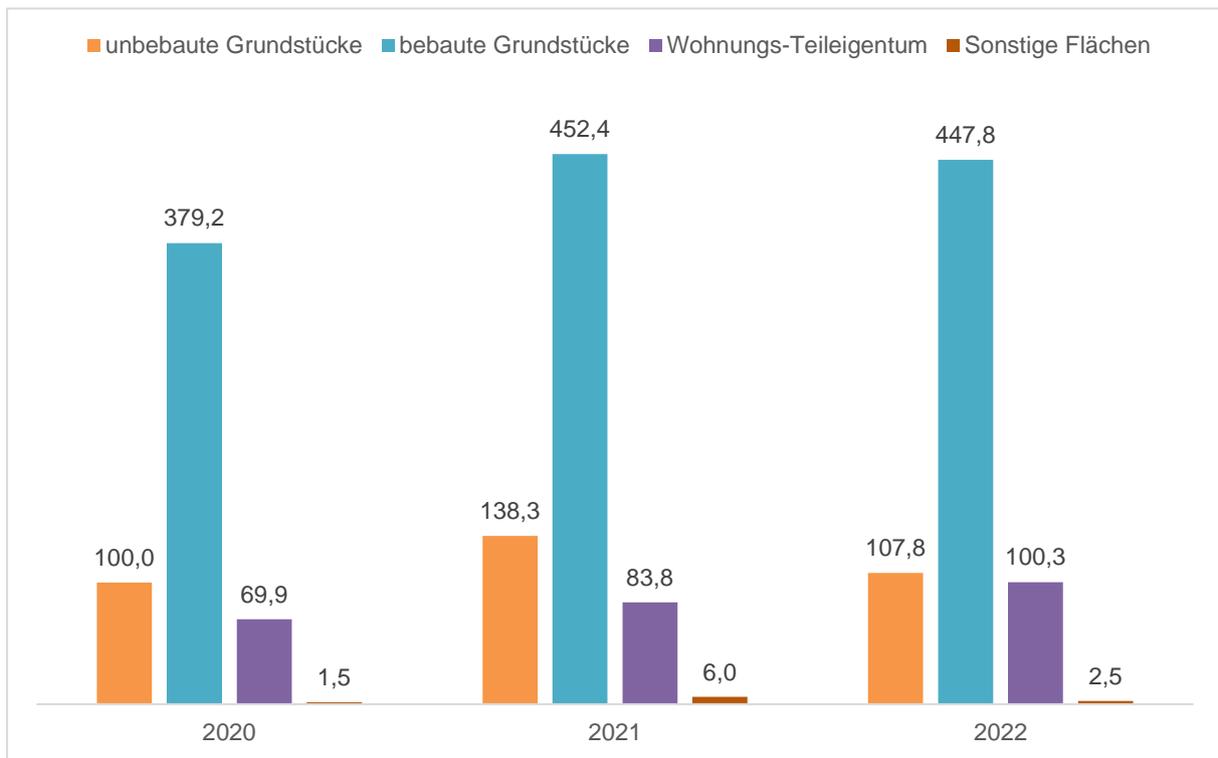
3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

3.1.1 Anzahl der Kauffälle und Verteilung nach Teilmarktgruppen



3.1.2 Geldumsatz in Mio. € und Verteilung nach Teilmarktgruppen



3.2 Umsätze in den Gemeinden

Anzahl der Kauffälle und Geldumsätze in Mio. EUR

Gemeinde	2020		2021		2022	
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Aldenhoven	332	52,4	276	58,8	148	32,6
Heimbach	124	15,7	137	23,1	113	24,9
Hürtgenwald	126	24,4	130	25,1	98	22,6
Inden	90	21,3	90	20,4	70	23,1
Jülich	398	93,9	462	136,6	503	138,4
Kreuzau	262	47,8	259	54,8	229	59,9
Langerwehe	219	37,4	204	42,3	200	53,1
Linnich	226	42,1	195	30,0	172	31,6
Merzenich	181	36,9	104	29,2	92	31,9
Nideggen	178	30,3	159	30,2	155	29,8
Niederzier	186	47,9	178	82,3	160	44,6
Nörvenich	180	38,9	303	80,0	212	90,3
Titz	125	22,3	154	31,1	132	35,0
Vettweiß	281	41,7	109	39,1	143	41,8
Kreis Düren	2908	553,0	2760	682,8	2427	659,5

3.2.1 Unbebaute Grundstücke

Anzahl der Kauffälle und Geldumsätze in Mio. EUR

Gemeinde	2020		2021		2022	
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Aldenhoven	72	7,0	52	12,4	50	5,5
Heimbach	56	2,7	39	1,5	30	1,0
Hürtgenwald	50	2,8	54	3,0	33	2,8
Inden	40	3,3	49	4,6	17	2,5
Jülich	107	16,6	147	35,4	83	12,4
Kreuzau	104	8,8	75	3,1	43	2,2
Langerwehe	95	12,4	102	14,0	57	12,2
Linnich	72	3,0	68	2,7	58	4,0
Merzenich	31	4,2	36	8,3	18	4,7
Nideggen	69	5,3	68	6,8	60	2,6
Niederzier	61	10,2	47	4,1	65	7,9
Nörvenich	51	3,3	172	35,3	81	36,3
Titz	35	3,6	61	7,2	53	8,2
Vettweiß	174	18,3	44	6,0	72	7,9
Kreis Düren	1017	101,6	1014	144,3	720	110,4

3.2.2 Bebaute Grundstücke

Anzahl der Kauffälle und Geldumsätze in Mio. EUR

Gemeinde	2020		2021		2022	
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Aldenhoven	94	36,4	102	32,9	75	22,7
Heimbach	63	12,0	59	10,4	52	12,8
Hürtgenwald	72	21,0	68	20,7	63	19,3
Inden	46	17,4	31	13,9	46	18,8
Jülich	175	52,9	183	78,3	163	80,1
Kreuzau	134	34,0	130	42,6	133	48,6
Langerwehe	91	20,8	84	25,7	108	35,4
Linnich	115	34,7	102	24,8	90	24,2
Merzenich	80	21,3	52	18,4	61	24,2
Nideggen	89	22,9	71	21,6	79	24,6
Niederzier	112	35,6	89	69,6	79	33,4
Nörvenich	112	33,7	105	39,7	98	46,6
Titz	84	17,7	87	23,3	72	25,7
Vettweiß	78	18,8	61	30,6	62	31,4
Kreis Düren	1345	379,2	1224	452,4	1181	447,8

3.2.3 Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Kauffälle und Geldumsätze in Mio. EUR

Gemeinde	2020		2021		2022	
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Aldenhoven	81	20,4	78	22,4	61	16,7
Heimbach	55	10,1	49	7,9	42	8,8
Hürtgenwald	61	14,6	62	17,5	53	16,0
Inden	41	11,1	30	9,3	39	14,5
Jülich	141	34,8	145	41,4	128	40,9
Kreuzau	110	25,9	117	38,2	107	31,5
Langerwehe	81	18,8	69	19,4	93	28,3
Linnich	89	20,8	83	18,3	72	18,7
Merzenich	67	16,4	38	13,4	43	13,7
Nideggen	83	20,5	62	15,3	69	21,1
Niederzier	99	21,9	77	22,1	66	24,8
Nörvenich	100	28,5	95	33,0	87	36,3
Titz	75	16,0	79	20,4	60	19,9
Vettweiß	71	17,2	52	18,7	54	15,9
Kreis Düren	1154	277,1	1036	297,3	974	306,9

3.2.4 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude

Anzahl der Kauffälle und Geldumsätze in Mio. EUR

Gemeinde	2020		2021		2022	
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Aldenhoven	6	1,6	15	4,4	9	4,7
Heimbach	3	0,6	2	0,5	6	1,6
Hürtgenwald	7	2,6	3	0,7	5	1,7
Inden	2	0,7	---	---	4	2,8
Jülich	22	11,0	21	18,0	22	13,2
Kreuzau	13	5,6	5	2,0	14	8,5
Langerwehe	7	2,0	8	4,8	10	4,0
Linnich	10	4,4	8	2,4	10	3,5
Merzenich	7	3,3	3	4,1	6	5,7
Nideggen	2	0,7	5	2,2	4	1,7
Niederzier	7	2,3	2	0,7	4	5,2
Nörvenich	7	3,6	4	3,4	4	6,1
Titz	5	1,3	6	2,6	4	1,5
Vettweiß	3	1,2	5	2,5	5	3,7
Kreis Düren	101	40,8	87	48,2	107	64,0

3.3 Wohnungs-/Teileigentum

Anzahl der Kauffälle und Geldumsätze in Mio. EUR

Gemeinde	2020		2021		2022	
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Aldenhoven	166	9,0	122	13,4	23	4,5
Heimbach	5	1,1	39	11,3	31	11,1
Hürtgenwald	4	0,6	8	1,3	2	0,4
Inden	4	0,7	10	1,9	6	1,1
Jülich	114	24,2	131	22,6	257	45,9
Kreuzau	24	4,9	54	9,2	52	9,1
Langerwehe	32	4,1	18	2,6	35	5,5
Linnich	38	4,4	25	2,5	24	3,4
Merzenich	67	9,9	16	2,5	12	2,9
Nideggen	20	2,0	20	1,7	16	2,6
Niederzier	13	2,1	42	8,6	15	3,2
Nörvenich	15	1,4	26	5,1	33	7,4
Titz	6	1,0	6	0,7	6	0,9
Vettweiß	28	4,5	3	0,5	9	2,5
Kreis Düren	536	69,9	520	83,8	521	100,3

4 Unbebaute Grundstücke

Nachfolgend wird die Teilmarktgruppe „unbebaute Grundstücke“ differenzierter beschrieben.

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

Anzahl der Kauffälle und Marktanteil

Teilmarkt	2020		2021		2022	
	n	%	n	%	n	%
Arrondierungsfläche	74	7,6%	98	9,9%	65	9,4%
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	336	34,6%	321	32,6%	273	39,7%
Gemeinbedarf, unbebaut	22	2,3%	17	1,7%	---	0,0%
Unbebaute Baugrundstücke	497	51,1%	487	49,4%	266	38,7%
Werdendes Bauland	43	4,4%	63	6,4%	84	12,2%
Kreis Düren	972	100,0%	986	100,0%	688	100,0%

Geldumsatz in Mio. EUR und Marktanteil

Teilmarkt	2020		2021		2022	
	€	%	€	%	€	%
Arrondierungsfläche	0,9	0,9%	2,0	1,4%	1,0	0,9%
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	25,2	25,2%	38,2	27,6%	33,5	31,0%
Gemeinbedarf, unbebaut	0,1	0,1%	0,8	0,5%	---	0,0%
Unbebaute Baugrundstücke	54,1	54,1%	72,6	52,5%	54,9	50,9%
Werdendes Bauland	19,7	19,7%	24,9	18,0%	18,5	17,2%
Kreis Düren	100,0	100,0%	138,3	100,0%	107,8	100,0%

Flächenumsatz in Hektar und Marktanteil

Teilmarkt	2020		2021		2022	
	ha	%	ha	%	ha	%
Arrondierungsfläche	17,9	3,8%	7,0	1,2%	7,1	1,6%
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	365,0	76,4%	494,1	83,0%	357,8	79,2%
Gemeinbedarf, un- bebaut	1,5	0,3%	0,9	0,2%	0,0	0,0%
Unbebaute Bau- grundstücke	45,0	9,4%	37,5	6,3%	48,1	10,6%
Werdendes Bauland	48,4	10,1%	55,6	9,3%	38,8	8,6%
Kreis Düren	477,7	100,0%	595,2	100,0%	451,9	100,0%

4.1 Unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Gemeinde	2020			2021			2022		
	n	Mio. €	ha	n	Mio. €	ha	n	Mio. €	ha
Aldenhoven	34	3,8	2,0	21	1,6	0,7	12	1,1	0,6
Heimbach	23	1,6	2,3	16	1,1	1,8	8	0,7	1,0
Hürtgenwald	28	2,3	3,0	29	2,2	3,8	17	1,8	1,3
Inden	27	1,9	1,2	5	0,6	0,3	2	0,5	0,3
Jülich	40	7,4	8,3	83	15,0	6,6	20	3,1	4,8
Kreuzau	70	6,4	3,7	23	2,1	1,8	13	1,9	0,9
Langerwehe	69	6,8	4,8	55	9,0	3,3	19	2,7	1,2
Linnich	14	1,2	1,0	11	1,1	0,9	9	1,1	0,7
Merzenich	20	2,7	2,0	14	1,7	0,8	7	1,3	0,5
Nideggen	34	3,0	3,5	30	2,7	2,8	18	1,6	1,5
Niederzier	15	1,5	1,1	7	0,6	0,3	7	1,0	1,7
Nörvenich	7	0,6	0,5	118	22,3	6,3	41	8,9	3,2
Titz	12	0,8	0,9	22	2,3	1,3	21	2,7	1,4
Vettweiß	82	9,2	5,3	7	0,7	0,4	37	5,8	2,2
Kreis Düren	475	49,1	39,4	441	63,0	31,3	231	34,1	21,3

4.2 Unbebaute Grundstücke für Gewerbe und Industrie

Gemeinde	2020			2021			2022		
	n	Mio. €	ha	n	Mio. €	ha	n	Mio. €	ha
Aldenhoven	---	---	0,0	---	---	0,0	3	2,1	8,1
Hürtgenwald	1	0,1	0,3	---	---	0,0	---	---	0,0
Inden	---	---	0,0	1	0,0	0,1	---	---	0,0
Jülich	1	0,1	0,4	---	---	0,0	7	3,4	5,2
Kreuzau	1	0,6	0,7	---	---	0,0	---	---	0,0
Merzenich	1	0,0	0,1	1	0,1	0,2	---	---	0,0
Nideggen	---	---	0,0	1	0,1	0,1	---	---	0,0
Niederzier	---	---	0,0	---	---	0,0	1	0,1	0,2
Nörvenich	---	---	0,0	---	---	0,0	4	7,2	9,6
Titz	1	0,4	1,0	3	1,1	2,1	3	0,7	1,1
Vettweiß	---	---	0,0	2	0,2	0,5	---	---	0,0
Kreis Düren	5	1,3	2,6	8	1,6	3,0	18	13,4	24,1

Es werden nur Gemeinden mit registrierten Kauffälle dargestellt.

4.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Gemeinde	2020			2021			2022		
	n	Mio. €	ha	n	Mio. €	ha	n	Mio. €	ha
Aldenhoven	28	2,4	21,6	19	5,8	61,8	23	1,9	21,2
Heimbach	21	0,5	18,9	16	0,1	13,6	18	0,2	23,5
Hürtgenwald	15	0,2	8,8	22	0,6	13,0	10	0,3	6,9
Inden	7	1,4	18,3	37	3,1	40,2	5	0,4	6,8
Jülich	31	3,6	45,0	31	4,4	48,1	24	1,6	49,3
Kreuzau	14	0,1	3,3	31	0,2	69,8	18	0,2	8,1
Langerwehe	9	1,3	24,2	7	0,8	8,9	12	0,9	12,2
Linnich	29	1,3	21,9	35	1,5	20,0	42	2,7	34,7
Merzenich	5	1,0	14,0	17	6,3	44,4	8	3,3	8,5
Nideggen	28	1,0	33,1	17	0,3	13,3	32	0,6	21,7
Niederzier	32	3,7	31,7	24	2,8	27,8	11	1,5	17,8
Nörvenich	28	1,9	36,5	29	6,8	73,2	20	13,7	89,0
Titz	16	1,5	15,5	19	2,8	25,7	27	4,7	35,0
Vettweiß	73	5,4	72,2	17	2,7	34,1	23	1,5	23,0
Kreis Düren	336	25,2	365,0	321	38,2	494,1	273	33,5	357,8

4.4 Werdendes Bauland

Gemeinde	2020			2021			2022		
	n	Mio. €	ha	n	Mio. €	ha	n	Mio. €	ha
Aldenhoven	3	0,8	2,4	2	4,8	5,0	1	0,1	0,6
Heimbach	4	0,5	8,4	1	0,1	0,3	---	---	0,0
Hürtgenwald	---	---	0,0	1	0,1	1,5	2	0,6	1,2
Inden	---	---	0,0	---	---	0,0	1	1,2	2,3
Jülich	5	4,5	5,9	13	9,2	13,4	14	3,2	11,4
Kreuzau	2	1,4	4,4	1	0,2	0,8	---	---	0,0
Langerwehe	9	4,3	11,2	16	3,7	9,7	18	7,1	8,6
Linnich	---	---	0,0	3	0,1	0,3	1	0,2	0,7
Nideggen	2	0,3	1,7	10	3,6	15,7	1	0,1	1,3
Niederzier	6	3,3	2,5	3	0,4	1,2	35	5,1	7,7
Nörvenich	6	0,3	0,9	7	0,6	1,6	5	0,4	3,6
Titz	2	0,8	2,6	---	---	0,0	1	0,1	0,2
Vettweiß	4	3,4	8,4	6	2,0	6,1	5	0,4	1,2
Kreis Düren	43	19,7	48,4	63	24,9	55,6	84	18,5	38,8

Es werden nur Gemeinden mit registrierten Kauffälle dargestellt.

4.5 Sonstige unbebaute Grundstücke

Gemeinde	2020			2021			2022		
	n	Mio. €	ha	n	Mio. €	ha	n	Mio. €	ha
Aldenhoven	7	7	0,8	9	9	0,3	8	8	0,9
Heimbach	1	1	0,1	3	3	0,1	1	1	0,0
Hürtgenwald	3	3	0,2	2	2	0,2	---	---	0,0
Inden	5	5	0,1	2	2	0,4	2	2	0,0
Jülich	12	12	15,6	13	13	2,8	13	13	5,1
Kreuzau	10	10	0,1	12	12	0,3	10	10	0,2
Langerwehe	6	6	0,3	18	18	0,5	6	6	0,1
Linnich	18	18	0,3	14	14	0,3	5	5	0,2
Merzenich	4	4	0,5	3	3	1,0	---	---	0,0
Nideggen	4	4	0,1	8	8	0,2	7	7	0,1
Niederzier	5	5	0,1	11	11	0,8	7	7	0,3
Nörvenich	8	8	0,3	5	5	0,1	1	1	0,0
Titz	2	2	0,4	5	5	0,2	1	1	0,0
Vettweiß	11	11	0,6	10	10	0,5	4	4	0,1
Kreis Düren	96	96	19,4	115	115	7,9	65	65	7,1

4.6 Bodenrichtwerte

4.6.1 Definition

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

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

4.6.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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

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

4.6.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte) im Kreis Düren (Stichtag 01.01.2023)

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

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

	Bodenrichtwerte 2023 [€/m ²]			zum Vergleich: Bodenrichtwerte 2022 [€/m ²]		
	Baulandflächen			Baulandflächen		
	von	bis	Ø	von	bis	Ø
Aldenhoven	170	280	230	150	250	200
Heimbach	130	210	160	110	190	130
Hürtgenwald	140	240	170	110	170	130
Inden	190	270	230	160	220	180
Jülich	160	800	250	140	580	210
Kreuzau	170	330	270	150	300	220
Langerwehe	200	350	270	160	330	220
Linnich	170	230	190	150	210	170
Merzenich	210	320	270	190	260	220
Nideggen	130	255	190	120	220	160
Niederzier	170	270	230	140	250	190
Nörvenich	170	400	270	140	360	210
Titz	160	250	200	140	210	160
Vettweiß	180	320	260	150	240	200

Die Richtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen wurden unter Berücksichtigung der Bonitäten, ihrer Nutzungsart, einer mittleren Größe und eines regelmäßigen Zuschnitts ermittelt. Die Richtwerte liegen im Kreisgebiet zwischen 3,00 €/m² und 11,50 €/m² für Ackerland und zwischen 2,20 €/m² und 8,50 €/m² für Grünland.

Die Richtwerte für forstwirtschaftliche Nutzflächen wurden ohne hochwertigen Aufwuchs flächendeckend für den Kreis Düren bewertet. Die Richtwerte liegen zwischen 0,40 €/m² und 0,70 €/m².

Die Richtwerte für Wohnbauflächen im Außenbereich liegen je nach Lage zwischen 100,00 €/m² und 170,00 €/m².

4.6.4 Umrechnungskoeffizienten

Es werden keine Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale geführt.

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

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

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

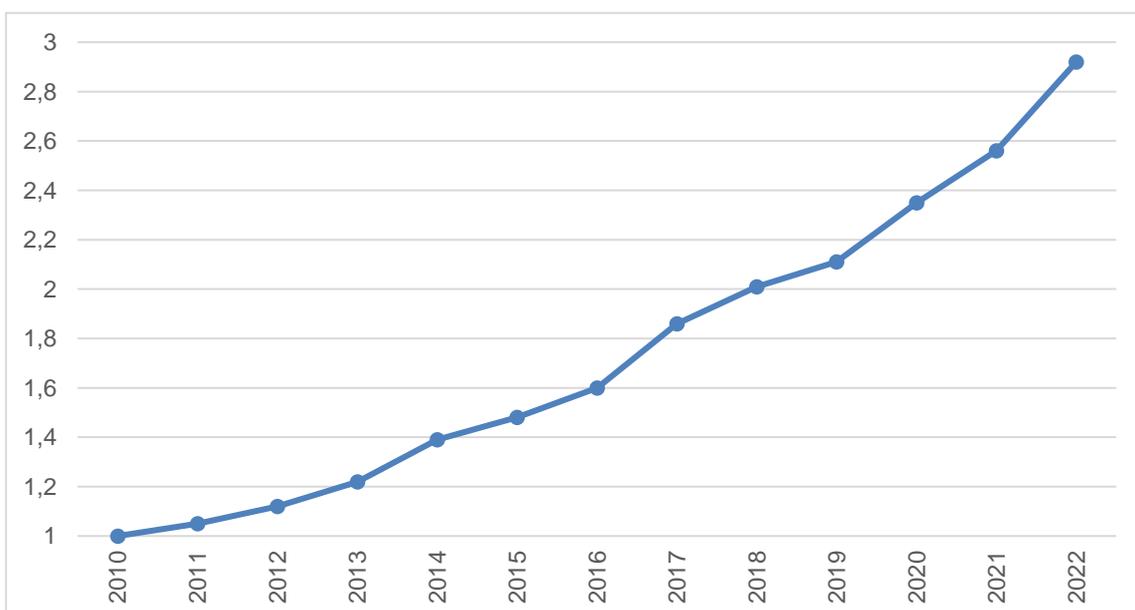
Bei Grundstückstiefen darüber hinaus kann der Hinterlandpreis bis auf das Niveau des landwirtschaftlichen Richtwerts sinken.

4.6.5 Indexreihen

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

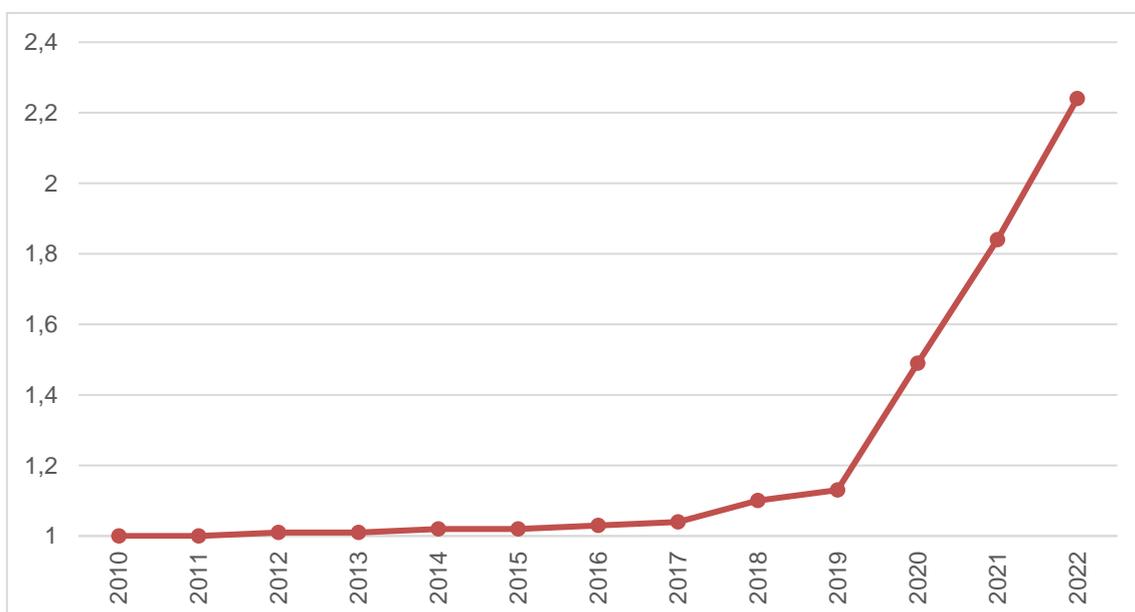
Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Jahr	Veränderung zum Vorjahr in %	Index 2010 = 1,00
2010		1,00
2011	4,55	1,05
2012	7,13	1,12
2013	8,57	1,22
2014	14,53	1,39
2015	6,42	1,48
2016	8,21	1,60
2017	16,00	1,86
2018	8,00	2,01
2019	5,00	2,11
2020	11,31	2,35
2021	8,87	2,56
2022	14,29	2,92



Bodenpreisindexreihen für Wohnbauflächen

Jahr	Veränderung zum Vorjahr in %	Index 2010 = 1,00
2010		1,00
2011	0,08	1,00
2012	0,52	1,01
2013	0,53	1,01
2014	0,65	1,02
2015	0,37	1,02
2016	0,64	1,03
2017	1,03	1,04
2018	6,26	1,10
2019	2,00	1,13
2020	31,46	1,49
2021	23,58	1,84
2022	21,81	2,24



4.7 Örtliche Fachinformationen

Bodenrichtwerte

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

Bodenrichtwert für Wohnbauland

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

Bodenrichtwert für Geschäftsgrundstücke

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

Bodenrichtwert für Gewerbe- und Industrieauflächen

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

Bodenrichtwert für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

Bodenrichtwert für Wohnbaunutzung im Außenbereich (ASB)

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

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

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

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Es wurden keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr nach Gemeinde und Baujahrsklasse

Gemeinde	bis 1920 oder k.A.	1921- 1940	1941- 1960	1961- 1980	1981- 2000	2001- 2020	ab 2021
Aldenhoven	45	2	3	6	1	2	2
Heimbach	31	1	4	4	2	---	---
Hürtgenwald	17	---	13	11	6	7	---
Inden	17	---	4	2	3	13	---
Jülich	85	3	14	11	11	6	---
Kreuzau	44	2	15	31	8	4	4
Langerwehe	44	3	8	14	13	11	---
Linnich	52	1	5	9	5	3	---
Merzenich	15	2	3	14	9	2	1
Nideggen	35	2	4	14	10	6	---
Niederzier	30	3	10	13	7	3	4
Nörvenich	27	1	5	10	9	8	28
Titz	41	1	2	5	5	6	4
Vettweiß	30	---	8	5	6	6	1
Kreis Düren	513	21	98	149	95	77	44

5.1.2 Durchschnittspreise nach Gemeinde und Baujahrsklasse

Es wurden nur geeignete oder bedingt geeignete Kauffälle aus dem Berichtszeitraum ausgewertet.

Angabe in EUR/m² Wohnfläche.

Gemeinde	bis 1920 oder k.A.	1921- 1940	1941- 1960	1961- 1980	1981- 2000	2001- 2020	ab 2021
Aldenhoven	---	1.748	1.969	2.175	2.870	3.405	---
Heimbach	---	---	1.553	1.808	3.364	---	---
Hürtgenwald	---	---	2.164	2.592	3.003	3.506	---
Inden	2.017	---	2.289	2.554	2.436	3.036	---
Jülich	2.047	---	2.498	2.621	2.924	3.701	---
Kreuzau	1.287	---	1.916	2.182	3.208	2.855	3.169
Langerwehe	2.119	1.992	1.837	2.974	2.923	3.531	---
Linnich	---	---	1.397	2.474	2.422	2.803	---
Merzenich	---	---	2.310	2.474	3.005	---	4.100
Nideggen	---	---	---	2.465	2.286	3.466	---
Niederzier	---	---	2.275	2.255	2.334	2.304	2.955
Nörvenich	---	---	2.232	2.897	2.086	3.667	3.263
Titz	---	---	3.217	2.750	2.684	3.271	2.842
Vettweiß	---	---	2.252	2.928	2.630	3.098	3.902
Kreis Düren	1.951	1.870	2.193	2.504	2.737	3.307	3.235

5.1.3 Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kaufpreisgruppen und Gemeinden

Gemeinde	Kaufpreis [€]	2020	2021	2022
Aldenhoven		81	78	61
	bis 100.000	3	7	5
	100.001-200.000	23	19	14
	200.001-300.000	35	16	20
	300.001-400.000	11	22	10
	400.001-500.000	7	6	7
	500.001-600.000	1	4	4
	600.001-700.000	---	4	---
	über 700.000	1	---	1
Heimbach		55	49	42
	bis 100.000	18	15	11
	100.001-200.000	16	18	10
	200.001-300.000	14	11	10
	300.001-400.000	5	5	8
	400.001-500.000	1	---	2
	500.001-600.000	---	---	---
	600.001-700.000	---	---	---
	über 700.000	1	---	1
Hürtgenwald		61	62	53
	bis 100.000	5	10	2
	100.001-200.000	21	10	12
	200.001-300.000	18	21	13
	300.001-400.000	11	9	14
	400.001-500.000	5	6	6
	500.001-600.000	---	2	3
	600.001-700.000	---	2	3
	über 700.000	1	2	---

Inden	41	30	39
bis 100.000	5	3	---
100.001-200.000	8	5	3
200.001-300.000	10	6	8
300.001-400.000	12	6	14
400.001-500.000	4	6	7
500.001-600.000	1	3	3
600.001-700.000	1	1	3
über 700.000	---	---	1
Jülich	141	145	128
bis 100.000	14	11	6
100.001-200.000	45	29	26
200.001-300.000	38	51	39
300.001-400.000	24	25	25
400.001-500.000	16	16	18
500.001-600.000	3	9	5
600.001-700.000	---	1	4
über 700.000	1	3	5
Kreuzau	110	117	107
bis 100.000	11	8	5
100.001-200.000	28	19	25
200.001-300.000	39	28	28
300.001-400.000	25	32	27
400.001-500.000	6	18	14
500.001-600.000	1	5	3
600.001-700.000	---	5	3
über 700.000	---	2	2

Langerwehe	81	69	93
bis 100.000	6	3	5
100.001-200.000	30	13	24
200.001-300.000	25	28	17
300.001-400.000	9	15	27
400.001-500.000	8	6	9
500.001-600.000	1	2	8
600.001-700.000	2	1	2
über 700.000	---	1	1
Linnich	89	83	72
bis 100.000	13	13	8
100.001-200.000	31	27	17
200.001-300.000	22	22	25
300.001-400.000	17	10	11
400.001-500.000	1	11	6
500.001-600.000	2	---	4
600.001-700.000	---	---	1
über 700.000	3	---	---
Merzenich	67	38	43
bis 100.000	4	---	2
100.001-200.000	25	3	5
200.001-300.000	24	13	12
300.001-400.000	7	9	10
400.001-500.000	3	10	11
500.001-600.000	2	2	2
600.001-700.000	---	---	1
über 700.000	2	1	---

Nideggen	83	62	69
bis 100.000	11	8	4
100.001-200.000	19	12	16
200.001-300.000	28	23	20
300.001-400.000	16	11	16
400.001-500.000	5	7	4
500.001-600.000	3	1	6
600.001-700.000	---	---	1
über 700.000	1	---	2
Niederzier	99	77	66
bis 100.000	12	4	2
100.001-200.000	36	18	11
200.001-300.000	29	23	12
300.001-400.000	12	15	24
400.001-500.000	7	12	7
500.001-600.000	3	3	3
600.001-700.000	---	2	3
über 700.000	---	---	4
Nörvenich	100	95	87
bis 100.000	9	3	3
100.001-200.000	20	13	9
200.001-300.000	21	18	14
300.001-400.000	33	36	18
400.001-500.000	9	12	14
500.001-600.000	5	6	12
600.001-700.000	2	5	8
über 700.000	1	2	9

Titz	75	79	60
bis 100.000	16	13	2
100.001-200.000	24	17	8
200.001-300.000	15	17	15
300.001-400.000	13	23	17
400.001-500.000	5	6	12
500.001-600.000	2	---	2
600.001-700.000	---	2	3
über 700.000	---	1	1
Vettweiß	71	52	54
bis 100.000	7	---	3
100.001-200.000	19	6	14
200.001-300.000	22	15	13
300.001-400.000	20	10	13
400.001-500.000	2	16	7
500.001-600.000	---	3	2
600.001-700.000	1	1	1
über 700.000	---	1	1
Kreis Düren	1154	1036	974

5.1.4 Immobilienrichtwerte

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2013 bis 2022 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2023 indiziert.

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

Die Immobilienrichtwerte

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

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

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

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

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

5.1.5 Immobilien-Preis-Kalkulator

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

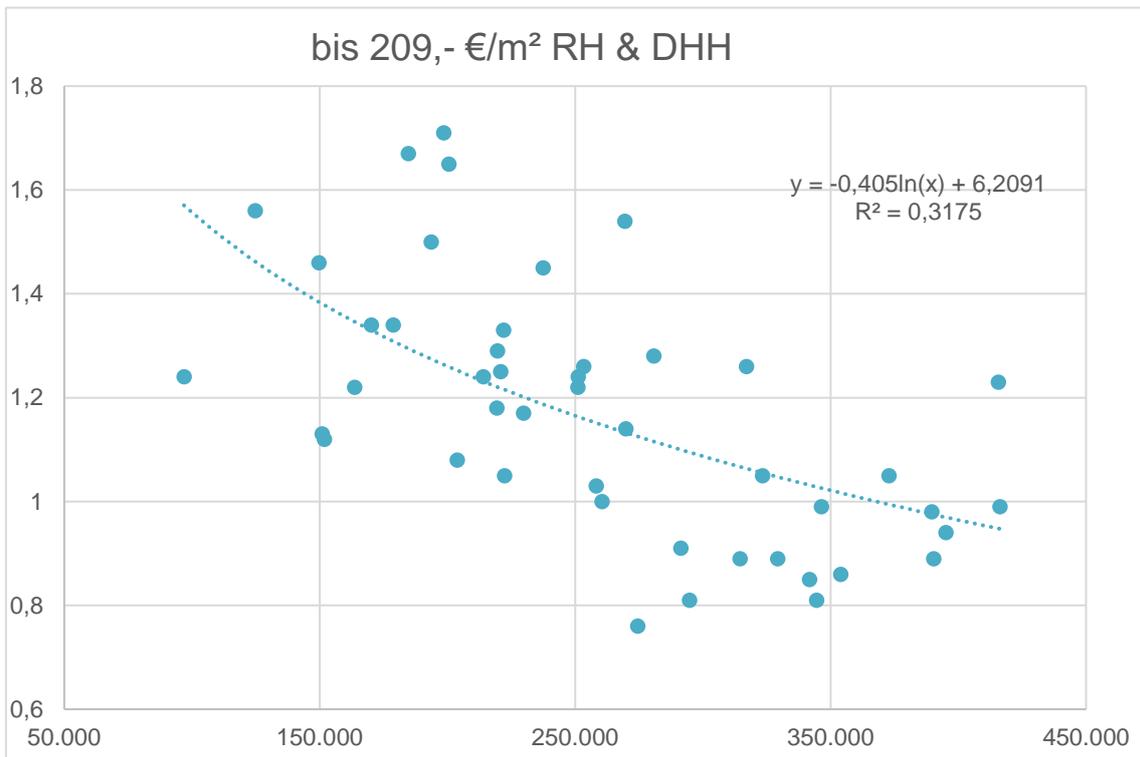
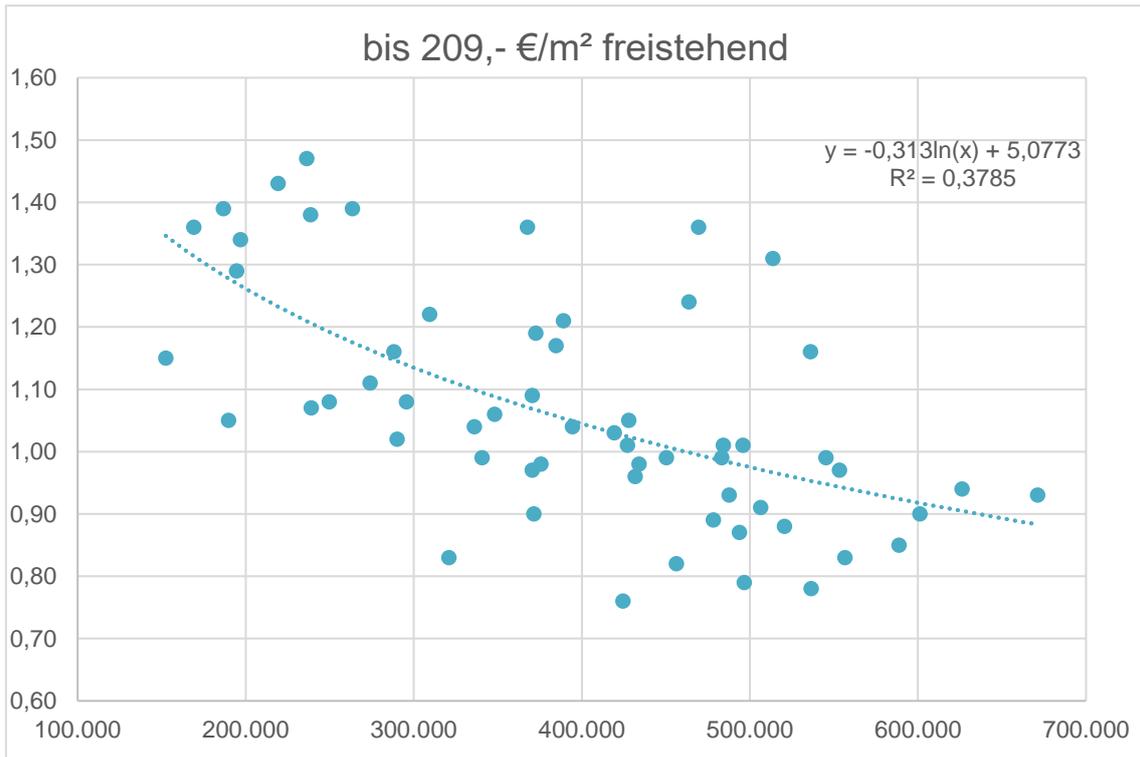
Es wird KEIN Verkehrswert ermittelt. Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt und können zu einem vom oben errechneten vorläufigen Vergleichswert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

5.1.6 Sachwertfaktoren

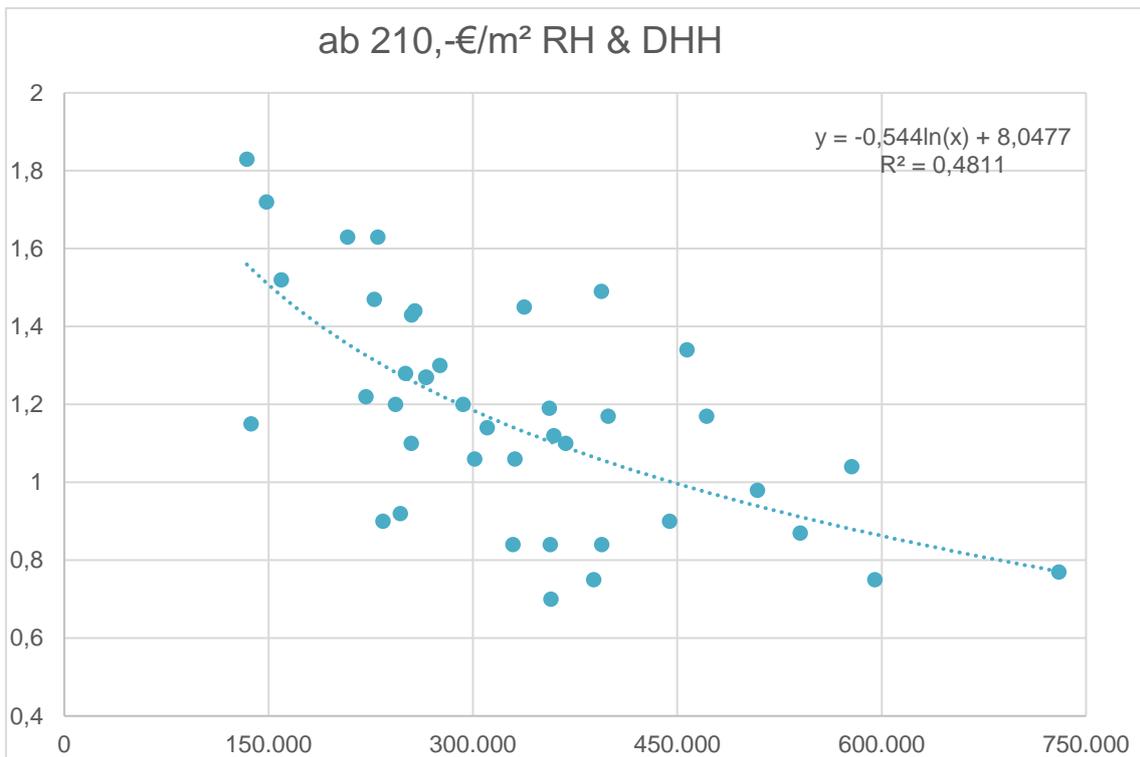
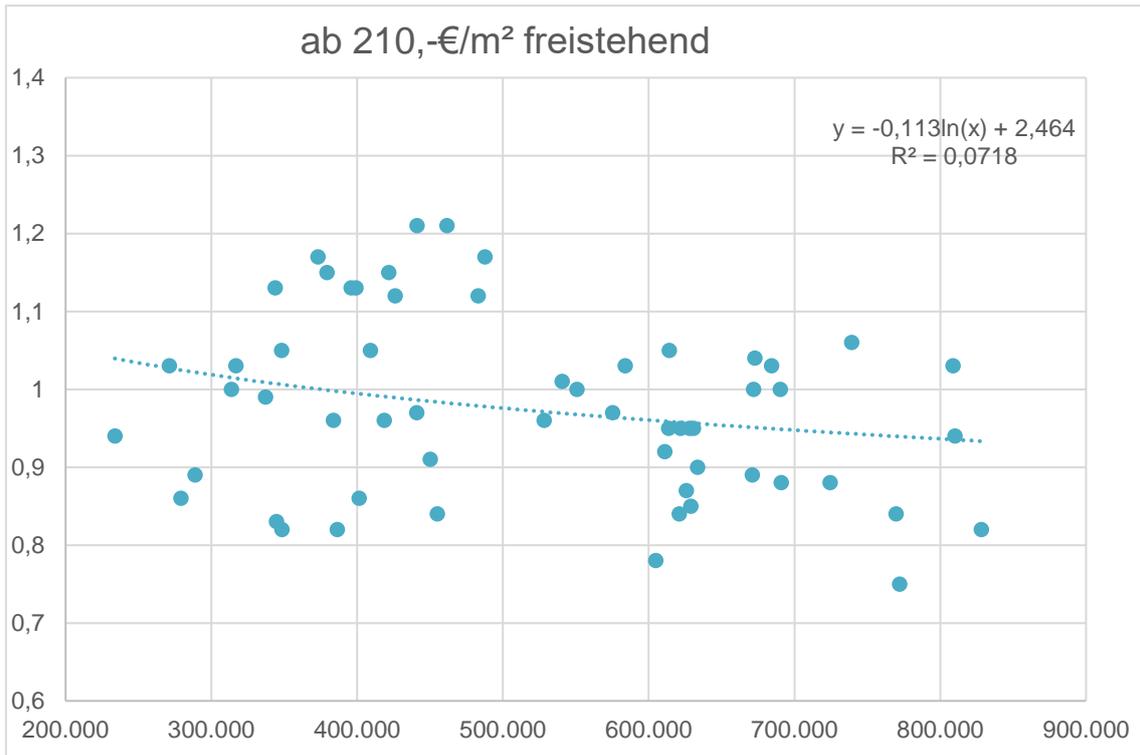
Die Sachwertfaktoren wurden aus geeigneten Kaufpreisen von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern aus dem Berichtszeitraum ermittelt.

vorläufiger Sachwert	bis 209,- €/m ²		ab 210,- €/m ²	
	frei	RH & DHH	frei	RH & DHH
125.000				
150.000				
175.000		1,32		
200.000	1,26	1,26		
225.000	1,22	1,21		1,32
250.000	1,19	1,17		1,27
275.000	1,16	1,12		1,23
300.000	1,13	1,09	1,02	1,18
325.000	1,11	1,05	1,01	1,15
350.000	1,09	1,02	1,01	1,11
375.000	1,06	0,99	1,00	1,08
400.000	1,04	0,96	0,99	1,05
425.000	1,03		0,99	1,02
450.000	1,01		0,98	1,00
475.000	0,99		0,98	
500.000	0,98		0,98	
525.000	0,96		0,97	
550.000	0,95		0,97	
575.000			0,96	
600.000			0,96	
625.000			0,96	
650.000			0,95	

Kennzahlen	bis 209,- €/m ²	
	freistehend	RH &DHH
Kaufpreise		
Anzahl	59	46
Urkundenjahr	2022	2022
Bodenwertniveau		
Spanne in EUR/m ²	110 bis 200	150 bis 200
Mittelwert in EUR	173	184
Standardabweichung in EUR	26	14
Bruttogrundfläche (BGF)		
Spanne in m ²	69 bis 584	80 bis 552
Mittelwert in m ²	324	274
Standardabweichung in m ²	112	108
vorl. Sachwert		
Spanne in EUR	152.427 bis 671.224	96.860 bis 416.290
Mittelwert in EUR	395.079	259.960
Standardabweichung in EUR	127.350	81.406
Restnutzungsdauer		
Spanne in Jahren	27 bis 78	25 bis 80
Mittelwert in Jahren	47	43
Standardabweichung in Jahren	14	14



Kennzahlen	ab 210,-€/m ²	
	freistehend	RH & DHH
Kaufpreise		
Anzahl	58	41
Urkundenjahr	2022	2022
Bodenwertniveau		
Spanne in EUR/m ²	210 bis 360	210 bis 330
Mittelwert in EUR	265	237
Standardabweichung in EUR	55	26
Bruttogrundfläche (BGF)		
Spanne in m ²	124 bis 715	142 bis 596
Mittelwert in m ²	354	264
Standardabweichung in m ²	120	75
vorl. Sachwert		
Spanne in EUR	233.762 bis 828.074	134.046 bis 730.043
Mittelwert in EUR	520.365	331.986
Standardabweichung in EUR	158.856	130.687
Restnutzungsdauer		
Spanne in Jahren	20 bis 80	20 bis 80
Mittelwert in Jahren	55	51
Standardabweichung in Jahren	20	16



5.1.7 Liegenschaftszinssätze

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

Gebäudeart	Ø LZS %	Ø N	Ø Wfl. m ²	Ø Kaufpreis €/m ² Wfl.	Ø Miete €/m ²	Ø BWK %	Ø RND Jahre	Ø GND Jahre	Ø BRW
Einfamilienhäuser (freistehend)	1,1	103	148	3.090	7,4	21	55	80	221
<i>Std.abw.</i>	1,0		39	732	1,6	4	18	0	65
Reihenhäuser/ Doppelhäuser	1,2	72	127	2.492	7,3	22	47	80	207
<i>Std.abw.</i>	1,2		24	648	1,6	5	15	0	34
Zweifamilienhäuser	1,6	17	191	2.319	7,5	22	44	80	218
<i>Std.abw.</i>	0,8		55	611	1,5	3	13	0	37

5.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr nach Gemeinde und Baujahrsklasse

Gemeinde	bis 1920 oder k.A.	1921- 1940	1941- 1960	1961- 1980	1981- 2000	2001- 2020	ab 2021
Aldenhoven	---	---	---	1	---	1	---
Heimbach	---	---	3	1	---	---	---
Hürtgenwald	---	1	1	1	1	---	---
Inden	---	---	---	---	2	---	---
Jülich	---	---	1	1	---	---	---
Kreuzau	2	2	---	1	3	---	1
Langerwehe	1	---	3	3	2	---	---
Linnich	---	---	1	4	---	---	---
Merzenich	---	---	1	1	1	---	1
Nideggen	---	---	1	---	---	---	---
Niederzier	---	---	1	1	---	---	---
Vettweiß	1	---	---	---	1	---	---
Kreis Düren	4	3	12	14	10	1	2

Es werden nur Gemeinden mit registrierten Kauffälle dargestellt.

5.2.2 Durchschnittspreise nach Gemeinde und Baujahrsklasse

Es wurden nur geeignete oder bedingt geeignete Kauffälle aus dem Berichtszeitraum ausgewertet.

Angabe in EUR/m² Wohnfläche.

Gemeinde	bis 1920 oder k.A.	1921- 1940	1941- 1960	1961- 1980	1981- 2000	2001- 2020	ab 2021
Aldenhoven	---	---	---	1.896	---	---	---
Heimbach	---	---	1.572	---	---	---	---
Hürtgenwald	---	---	---	---	1.923	---	---
Inden	---	---	---	---	1.376	---	---
Jülich	---	---	1.346	---	---	---	---
Kreuzau	---	---	---	1.100	---	---	1.269
Langerwehe	---	---	1.112	1.619	1.782	---	---
Linnich	---	---	1.373	1.231	---	---	---
Merzenich	---	---	---	1.511	2.351	---	3.633
Nideggen	---	---	---	---	---	---	---
Niederzier	---	---	---	1.465	---	---	---
Vettweiß	1.119	---	---	---	---	---	---
Kreis Düren	1.119	---	1.314	1.470	1.762	---	2.451

Es werden nur Gemeinden mit registrierten Kauffälle dargestellt.

5.2.3 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze wurden aus geeigneten Kaufpreisen von Drei- bzw. Mehrfamilienwohnhäusern aus dem Berichtszeitraum ermittelt.

Gebäudeart	Ø LZS %	N	Ø WFL m ²	Ø Kaufpreis €/m ² Wfl.	Ø Miete €/m ²	Ø BWK %	Ø RND Jahre	Ø GND Jahre	Ø BRW
Dreifamilien- häuser	2,3	5	245	1.486	7,1	28	40	80	188
<i>Std.abw.</i>	2,1		117	217	2,1	7	12	0	41
Mehrfamilien- häuser	2,2	4	440	2.285	8,5	22	56	80	210
<i>Std.abw.</i>	0,4		333	1011	1,5	6	18	0	57

Zusätzlich zur vorgenannten Auswertung beschließt der Gutachterausschuss sachverständig den Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser älteren Baujahrs wie folgt:

Gebäudeart	Ø LZS %	N	Ø Wfl. m ²	Ø Kaufpreis €/m ² Wfl.	Ø Miete €/m ²	Ø BWK %	Ø RND Jahre	Ø GND Jahre	Ø BRW
Mehrfamilien- häuser	3,0	-	440	1.750	6,5	22	40	80	210

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Anzahl der Kauffälle und Umsatz in Mio. EUR im Berichtsjahr nach Gemeinde

Gemeinde	Anzahl	Umsatz
Heimbach	2	2,3
Hürtgenwald	2	1,3
Inden	2	1,5
Jülich	6	6,8
Kreuzau	4	1,6
Langerwehe	4	3,2
Linnich	2	0,7
Merzenich	2	1,8
Nideggen	1	0,3
Niederzier	1	1,4
Nörvenich	1	0,1
Titz	2	0,7
Kreis Düren	29	21,7

Es werden nur Gemeinden mit registrierten Kauffälle dargestellt.

5.3.2 Liegenschaftszinssätze

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

Unter Berücksichtigung benachbarter Gutachterausschüsse und der Beobachtungen auf den regionalen Grundstücksmärkten beschließt der Gutachterausschuss für den Kreis Düren einen Liegenschaftszins von 5,0 % für Gewerbeimmobilien.

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Entwicklung

Gemeinde	2020		2021		2022	
	Anzahl	Umsatz in Mio. €	Anzahl	Umsatz in Mio. €	Anzahl	Umsatz in Mio. €
Aldenhoven	163	8,8	118	12,7	23	4,5
Heimbach	5	1,1	39	11,3	30	8,5
Hürtgenwald	4	0,6	8	1,3	2	0,4
Inden	3	0,6	9	1,4	4	0,9
Jülich	97	23,9	96	22,2	182	43,3
Kreuzau	22	4,5	38	8,4	46	8,7
Langerwehe	32	4,1	18	2,6	32	5,4
Linnich	29	4,1	23	2,5	20	3,0
Merzenich	44	9,5	15	2,5	10	2,9
Nideggen	20	2,0	17	1,7	15	2,6
Niederzier	12	2,0	33	8,4	15	3,2
Nörvenich	14	1,4	25	5,0	31	7,4
Titz	6	1,0	6	0,7	6	0,9
Vettweiß	23	4,4	3	0,5	9	2,5
Kreis Düren	474	68,1	448	81,1	425	94,2

6.1.2 Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr nach Gemeinde und Baujahrsklasse

Gemeinde	bis 1920 oder k.A.	1921- 1940	1941- 1960	1961- 1980	1981- 2000	2001- 2020	ab 2021
Aldenhoven	3	---	---	10	---	---	10
Heimbach	30	---	---	---	---	---	---
Hürtgenwald	---	---	---	---	2	---	---
Inden	---	---	---	---	2	2	---
Jülich	63	---	---	5	17	16	81
Kreuzau	19	1	---	7	9	---	10
Langerwehe	10	---	1	3	11	2	5
Linnich	3	2	---	4	6	1	4
Merzenich	2	---	---	3	---	5	---
Nideggen	5	2	---	4	2	2	---
Niederzier	7	---	---	1	2	---	5
Nörvenich	7	---	2	4	4	---	14
Titz	---	---	---	5	---	1	---
Vettweiß	3	---	---	---	1	2	3
Kreis Düren	152	5	3	46	56	31	132

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

Gemeinde	bis 1920 oder k.A.	1921- 1940	1941- 1960	1961- 1980	1981- 2000	2001- 2020	ab 2021
Aldenhoven	0,2	---	---	0,7	---	---	3,5
Heimbach	8,5	---	---	---	---	---	---
Hürtgenwald	---	---	---	---	0,4	---	---
Inden	---	---	---	---	0,4	0,5	---
Jülich	8,9	---	---	1,0	1,4	2,3	29,7
Kreuzau	2,8	0,3	---	0,9	1,5	---	3,2
Langerwehe	1,3	---	0,1	0,9	1,0	0,6	1,6
Linnich	0,4	0,2	---	0,2	0,7	0,2	1,3
Merzenich	0,7	---	---	0,5	---	1,6	---
Nideggen	1,1	0,4	---	0,4	0,4	0,3	---
Niederzier	1,0	---	---	0,1	0,3	---	1,8
Nörvenich	1,4	---	0,5	0,5	1,0	---	4,1
Titz	---	---	---	0,5	---	0,3	---
Vettweiß	0,5	---	---	---	0,1	0,4	1,4
Kreis Düren	26,9	0,8	0,6	5,8	7,2	6,4	46,6

6.1.4 Durchschnittspreise nach Gemeinde und Baujahrsklasse

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

Gemeinde	bis 1920 oder k.A.	1921- 1940	1941- 1960	1961- 1980	1981- 2000	2001- 2020	ab 2021
Aldenhoven	---	---	---	---	---	---	4.518
Hürtgenwald	---	---	---	---	2.024	---	---
Inden	---	---	---	---	2.098	---	---
Jülich	---	---	---	2.319	2.108	3.608	4.055
Kreuzau	---	---	---	1.778	2.280	---	3.773
Langerwehe	---	---	---	---	1.993	3.146	3.753
Linnich	---	---	---	---	1.672	---	---
Merzenich	---	---	---	2.037	---	2.892	---
Nideggen	---	2.467	---	1.636	---	2.847	---
Niederzier	---	---	---	---	1.999	---	3.535
Nörvenich	---	---	---	---	2.955	---	3.253
Titz	---	---	---	1.414	---	---	---
Vettweiß	---	---	---	---	1.183	---	3.398
Kreis Düren	---	2.467	---	1.895	2.124	3.475	3.839

6.2 Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2013 bis 2022 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2023 indiziert.

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

Die Immobilienrichtwerte

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

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

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

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

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

6.3 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze wurden aus geeigneten Kaufpreisen von Wohnungen aus dem Berichtszeitraum ermittelt.

Gebäudeart	Ø LZS %	N	Ø Wfl. m ²	Ø Kaufpreis €/m ² Wfl.	Ø Miete €/m ²	Ø BWK %	Ø RND Jahre	Ø GND Jahre	Ø BRW
Wohnungs- eigentum (Erstverkauf)	1,9	18	98	3.510	8,6	18	78	80	280
<i>Std.abw.</i>	0,5		23	625	1,4	3	6	0	54
Wohnungs- eigentum (Weiterverkauf)	1,8	33	65	2.492	7,4	24	52	80	269
<i>Std.abw.</i>	1,1		27	906	1,7	5	17	0	78

7 Mieten und Pachten

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

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

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

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertfaktoren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt in der Regel nach dem Sachwertverfahren gemäß ImmoWertV. Eine wesentliche Ausgangsgröße bilden hier die Normalherstellungskosten (NHK 2010), die in der Anlage 1 der SW-RL veröffentlicht wurden.

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

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

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche
Baupreisindex	Preisindex für Neubau von Wohngebäuden des statistischen Bundesamtes (destatis), Basisjahr 2010 = 100
Regionalfaktor	Der Regionalfaktor §36 (3) ImmoWertV ist mit 1,0 angesetzt
Hausanschlüsse	pauschaler Ansatz in Höhe von 5.000 € bzw. 6.000 € (bei Gasanschluß) als Herstellungskosten besonderer Bauteile und Einrichtungen
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer
Modernisierung	analog zum Punktraster des Modells in der Sachwerttrichtlinie
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gesondert nach Angaben im Modell der AGVGA oder nach Literaturangaben bzw. eigenen Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen. Bei der Kaufvertragsauswertung genügt ein pauschaler Ansatz. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaik-Anlagen sind ggf. als besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale zu bewerten und bei der Kaufpreisnormierung zu berücksichtigen.
Wert der Außenanlagen	pauschaler Ansatz in Höhe von 5 %
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts, objektbezogene Grundstücksgröße selbstständig verwertbare Grundstücksteile sind gesondert zu berücksichtigen.

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

8.2 Liegenschaftszinssätze

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

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

Der Liegenschaftszinssatz entspricht nicht dem Zinssatz auf dem Kapitalmarkt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Objektarten	Eigentumswohnungen, EFH/ZFH, DFH, MFH, Wohn- und Geschäftshäuser												
Wohn- und Nutzflächenberechnung	Lt. die im Fragebogen abgefragten Wohn- und Nutzflächen.												
Rohertrag	<p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.</p> <p>Ausgangswerte für die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge sind</p> <ul style="list-style-type: none"> • Daten eines eigenen Mietwertrahmens <p>Der Mietwertrahmen stellt sich wie folgt dar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kerngebiete mit einem Mietansatz von 8,80 €/qm (Stadtgebiet Jülich und die Orte Kreuzau, Langerwehe und Merzenich) 2. Hauptorte mit einem Mietansatz von 7,70 €/qm (die Orte Aldenhoven, Linnich, Titz, Niederzier, Inden/Altdorf, Kleinbau, Nideggen, Heimbach, Nörvenich und Vettweiß) 3. Nebenorte mit einem Mietansatz von 6,60 €/qm (alle übrigen Ortschaften) <p>Zusätzlich erfolgt nun noch die Anpassung auf das Baujahr. Hier wurden Baujahrs Klassen festgelegt, um eine Abstufung vornehmen zu können. Anhaltspunkt waren die vorhanden örtlichen Mietspiegel.</p> <p>Die Baujahrsklassen und ihre Anpassungsfaktoren stellen sich wie folgt dar:</p> <p>Baujahre 2000 bis 2020 entsprechen einem Faktor von 1,00</p> <p>Baujahre 1980 bis 1999 entsprechen einem Faktor von 0,85 und</p> <p>Baujahre 1960 bis 1979 entsprechen einem Faktor von 0,70.</p>												
Bewirtschaftungskosten	<p>Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV</p> <p>Die im Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze anzuwendenden Bewirtschaftungskosten sind Modellkomponenten. Es sind die Ansätze gemäß der Anlage 3 anzuwenden.</p> <p>Modellwerte für Bewirtschaftungskosten</p> <p>Wohnnutzung:</p> <p>Verwaltungskosten (§32 Absatz (2) iVm. Anlage 3 ImmoWertV)</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30%;">312 Euro</td> <td>jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern</td> </tr> <tr> <td>373 Euro</td> <td>jährlich je Eigentumswohnung</td> </tr> <tr> <td>41 Euro</td> <td>jährlich je Garage / Einstellplatz</td> </tr> </table> <p>Instandhaltungskosten (§32 (3) iVm. Anlage 3 ImmoWertV)</p> <p>Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30%;">12,20 Euro</td> <td>jährlich je Quadratmeter Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td>92,00 Euro</td> <td>jährlich je Tiefgarageneinstellplatz</td> </tr> <tr> <td>71,80 Euro</td> <td>jährlich je Garage</td> </tr> </table> <p>Mietausfallwagnis (§32 (4) iVm. Anlage 3 ImmoWertV)</p> <p>2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags.</p>	312 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern	373 Euro	jährlich je Eigentumswohnung	41 Euro	jährlich je Garage / Einstellplatz	12,20 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche	92,00 Euro	jährlich je Tiefgarageneinstellplatz	71,80 Euro	jährlich je Garage
312 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern												
373 Euro	jährlich je Eigentumswohnung												
41 Euro	jährlich je Garage / Einstellplatz												
12,20 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche												
92,00 Euro	jährlich je Tiefgarageneinstellplatz												
71,80 Euro	jährlich je Garage												
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer (parallel zum Sachwertverfahren)												

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

9 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren

Vorsitzende(r)	Steins, Hans Martin	Ltd. Kreisvermessungsdirektor
stellvertretende(r)	Buchendorfer, Bernhard	Vermessungsingenieur
Vorsitzende(r)	Littek-Braun, Irene	Vermessungsingenieurin
	Vaaßen, Marianne	Vermessungsingenieurin
ehrenamtliche(r)	Adams, Ewald	Landwirtschaftsdirektor
Sachverständige(r)	Bongs, Susanne	Betriebswirtin
	Briem, Franz-Dieter	Landwirtschaftsingenieur
	Dammers, Thorsten	Vermessungsingenieur
	Forsbach, Martin	Landwirtschaftsingenieur
	Fuhlbrügge, Dr. Hans-Joachim	Sachverständiger
	Hake, Timo	Bauingenieur
	Hermanns, Wilhelm	Bauingenieur
	Jülich, Christian	Vermessungsingenieur
	Kuckertz, Robert	Dipl.-Kfm. & ö.b.u.v. SV
	Riese, Ute	Architektin
	Röttger, Tobias	Landwirtschaftsingenieur
	Runge, Dagmar	Juristin
	Schmitz, Armin	Bauingenieur
	Schmitz-Zens, Cindy	Bauzeichnerin
	Schoeller, Johannes	Architekt
	Schröder, Michael	Sachverständiger
	Schuchard, Claudia	Architektin
	Siepen, Dr. Achim	Landwirtschaftsingenieur
	Valter, Richard	ÖbVI
	Weitz, Dominik	Sachverständiger
	Wenzel, Simon	Wirtschaftsingenieur
ehrenamtliche(r)	Bergstein, Reiner	
Sachverständige(r)	Wolf, Elfi	
des Finanzamtes	Jöpen, Manuela	
	Schmitz, Stefanie	

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren

Postanschrift: Kreisverwaltung Düren
Vermessungs- und Katasteramt
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren
52348 Düren

Straße, Hausnr.: Bismarckstraße 16
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-dueren.de
Homepage: <https://gars.nrw/kreis-dueren>

Ansprechpartner innerhalb der Geschäftsstelle

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

Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse

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

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

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

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

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

Der Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
im Kreis Düren

www.boris.nrw.de

