Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Düren

Grundstücksmarktbericht 2025
für die Stadt Düren

www.boris.nrw.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

in der Stadt Düren

Grundstücksmarktbericht 2025

Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024

Übersicht über den Grundstücksmarkt

in der Stadt Düren

Der Beschluss über die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 erfolgte in der Sitzung am 24.02.2025. Die weiteren wertrelevanten Daten wurden in der Sitzung am 24.03.2025 beschlossen. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht wurde im April 2025 in BORIS.NRW veröffentlicht.

Herausgeber
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Düren

Geschäftsstelle

Postanschrift:	Kaiserplatz 2-4 in 52348 Düren
Besucheranschrift:	Schenkelstraße 23 in 52349 Düren
Telefon:	(02421) 25-1344
E-Mail:	gutachterausschuss@dueren.de
Internet:	https://www.gutachterausschuss.dueren.de
	https://www.gars.nrw.de/dueren

Auskünfte

Bodenrichtwerte & Kaufpreissammlung	Tel: (02421) 25-1354
Marktbericht & Kaufpreissammlung	Tel. (02421) 25-1336
Wertermittlung	Tel: (02421) 25-1355

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

Bildnachweis
Titelbild: Rathaus der Stadt Düren (mit freundlicher Genehmigung der Stadt Düren)
Das Rathaus mit dem über der Uhr angebrachten Stadtwappen wurde im Jahr 1959 eröffnet. Im Wappen sind 25.000 Mosaiksteine aus Mailänder Glas verarbeitet. Seit 1989 steht es unter Denkmalschutz.

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

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben 8
1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses 8
1.2 Aufgaben der Geschäftsstelle 9

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 10

3 Umsätze 12

4 Unbebaute Grundstücke 14
4.1 Individueller Wohnungsbau 14
4.2 Gewerbliche Bauflächen 18
4.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen 20
4.4 Bauerwartungsland und Rohbauland 21
4.5 Bodenrichtwerte 22
4.5.1 Definition 22
4.5.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW 23
4.5.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte 23
4.5.4 Umrechnungskoeffizienten 26
4.5.5 Indexreihen 26
4.5.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte 29

5 Bebaute Grundstücke 30
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 30
5.1.1 Durchschnittspreise von Ein- und Zweifamilienhäusern 34
5.1.2 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser 34
5.1.3 Zeitreihen für Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern 35
5.1.4 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser 39
5.1.5 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 42
5.1.6 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser 43
5.1.7 Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser 45
5.1.8 Liegenschaftszinssätze 47
5.1.9 Ertragsfaktoren bei Ein- und Zweifamilienhäusern 47
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude 49
5.2.1 Liegenschaftszinssätze 51
5.2.2 Ertragsfaktoren bei Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Gebäuden 52
5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude 54
5.3.1 Liegenschaftszinssätze 55

6 Wohnungs- und Teileigentum 56
6.1 Wohnungseigentum 56
6.1.1 Neubau 56
6.1.2 Wiederverkäufe und Umwandlungen 59
6.1.3 Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen 62
6.1.4 Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen 63
6.1.5 Indexreihen 63
6.1.6 Liegenschaftszinssätze 64
6.2 Teileigentum 64

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke 65
7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte 65

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte 65
7.3 Erbbaurechtsgrundstücke 65
7.4 Erbbaurechtskoeffizienten 65
7.5 Erbbaurechtsfaktoren 65

8 Modellbeschreibungen 66
8.1 Sachwertfaktoren 66
8.2 Liegenschaftszinssätze 67
8.3 Ertragsfaktoren 68

9 Mieten und Pachten 69

10 Kontakte und Adressen 70

11 Anlagen 72
11.1 Rahmendaten zur Stadt Düren 72
11.2 Informationsangebot im Internet 74
11.3 Gebühren 75

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 werden in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet.

Abkü.	Bedeutung
Mittel	Mittelwert. Im Ausnahmefalle kann das Zeichen Ø verwendet werden
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
N	Anzahl
S	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Mfl	Mietfläche
Wfl	Wohnfläche
Gfl	Grundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizienten
Mio	Millionen
m^2	Quadratmeter
€	Euro

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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.

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 für spezielle Bewertungsfragen. Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich.

Die Anzahl der dem **Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren** angehörigen Mitglieder beträgt zurzeit 18.

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

1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, die Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) vom 20.09.2023, die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) vom 16. Dezember 2020 in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich, ergänzt um die Handlungsempfehlungen der AGVGA NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen)

Zu den wesentlichen Aufgaben/Tätigkeiten des Gutachterausschusses gehören:

- Führen der Kaufpreissammlung und qualifiziertes Auswerten ausgewählter Kaufobjekte
- Ermitteln der für die Wertermittlung erforderlichen Daten: u.a. Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Markanpassungsfaktoren, Immobilienrichtwerte, Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen
- Ermitteln von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
- Erstellen von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstellen von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Erstellen von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erteilen von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- Gemeinschaftliches Entwickeln und Pflegen von Modellen sowie Leistungs- und Verfahrensstandards

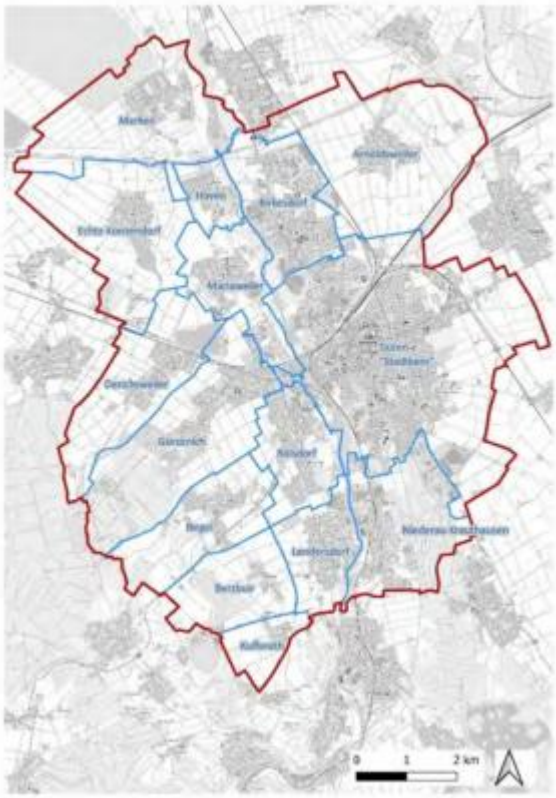
Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notariaten in Kopie

oder auf digitalem Wege übermittelt werden. Diese Kaufverträge werden anonymisiert und unter Wahrung des Datenschutzes nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet.

1.2 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 Vorgaben des Gutachterausschusses und erhält hierzu 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 im räumlichen Zuständigkeitsbereich 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. Für Erbbaurechte, Wohnungseigentum, Enteignungen, Umlegungen oder Zwangsversteigerungen gilt dies ebenso. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle ausgewertet, um notwendige preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt und anonymisiert 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:

- Analysieren des Grundstücksmarktes
- Vorbereiten der Bodenrichtwertermittlung
- Ableiten und Fortschreiben der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen
- Bereitstellen des Datenmaterials für www.boris.nrw.de
- Erteilen von Auskünften
- Vorbereiten von Gutachten für den Gutachterausschuss
- Vorbereiten der Sitzungen des Gutachterausschusses
- Erledigen von Verwaltungsaufgaben

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

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). Dieser 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, wie z.B. Umsatzzahlen, -veränderungen, langfristige Tendenzen und Preisniveaus, werden insbesondere die i.S.d. ImmoWertV aus Nachbewertungen realisierter Kauffälle abgeleiteten für die Wertermittlung erforderlichen Daten veröffentlicht. Die für eine sachgerechte (modellkonforme) Anwendung benötigte Beschreibung der Auswertemodelle ist unter Punkt 8 dargestellt. 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 folgenden Abschnitten eine Darstellung der rein rechnerisch ermittelten Kennwerte, die sich bei statistischer Analyse der Datensammlungen der Geschäftsstelle 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.

a. Marktgeschehen

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Düren wurden im Berichtsjahr 2024 insgesamt 799 Immobilienkaufverträge über eine Gesamtgrundstücksfläche von 815.213 m² (ohne Wohnungs- und Teileigentum) und mit einem Geldumsatz von insgesamt rd. 232 Millionen Euro für die Kaufpreissammlung zugesandt. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Anzahl der Vertragsabschlüsse um rd. 15 Prozent. Der Geldumsatz liegt rd. 16 Prozent über dem Niveau des Vorjahres. Der Flächenumsatz ist dagegen rd. 5 Prozent gesunken. 660 Kauffälle waren für eine weitergehende Auswertung geeignet.

b. Unbebaute Grundstücke

Zu land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen wurden 18 Verträge eingereicht und ausgewertet, das sind rd. 22 Prozent weniger als im Vorjahr. Der Geldumsatz ist um rd. 68 Prozent und der Flächenumsatz um rd. 66 Prozent gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren liegen aus 2024 insgesamt 31 Verträge für unbebaute Wohnbaulandflächen mit einem Geldumsatz von rd. 5,4 Millionen Euro zur Auswertung vor. Das sind rd. 19 Prozent mehr Transaktionen als im Jahr 2023. Der Flächenumsatz ist um rund 39 Prozent gestiegen und liegt jetzt bei rd. 23.000 m^2.

Im Marktsegment „unbebaute Gewerbe- und Industrieflächen“ ist der Geldumsatz um rd. 380 Prozent auf ca. 10 Millionen Euro gestiegen. Die reine Stückzahl ist wie im Vorjahr bei fünf geblieben.

c. 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 lag 2024 bei 468, nach 361 im Jahr 2023.

Innerhalb des Segments „Bebaute Grundstücke“ haben Einfamilienhäuser in Düren mit aktuell 336 Kaufverträgen einen zahlenmäßig dominierenden Anteil. Im Jahr 2024 wurden 90 Kaufverträge mehr über mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke abgeschlossen als im Vorjahr. Der Geldumsatz ist um rd. 37 Prozent auf gut 86 Millionen Euro gestiegen, der Flächenumsatz liegt um rd. 35 Prozent höher als im Jahr 2023.

d. Eigentumswohnungen

Im Teilmarkt Eigentumswohnungen wurden im vergangenen Jahr 229 Verkäufe mit einem Geldumsatz von rd. 34,5 Millionen Euro registriert. Der Umsatz zum Vorjahr ist annähernd gleich. Die Verkäufe im Teilmarkt „Neu errichtete Eigentumswohnungen“ für Wohnungen und Häuser im Wohnungseigentum lag bei rd. 6,5 Mio. Euro, nach rd. 5 Millionen Euro in 2023. Im Teilmarkt „Wiederverkauf Eigentumswohnungen“ sank die Anzahl der Verkäufe um rd. 2 Prozent auf 212. Der Umsatz belief sich auf rd. 27,4 Millionen Euro und lag knapp eine Millionen Euro unter dem Umsatz im Vorjahr.

e. Teileigentum

Beim Teileigentum (19 Kauffälle) lag der Geldumsatz im Berichtszeitraum bei rd. 770.000 Euro. Davon waren 19 Wiederverkäufe, es gab keinen Neubau.

f. Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

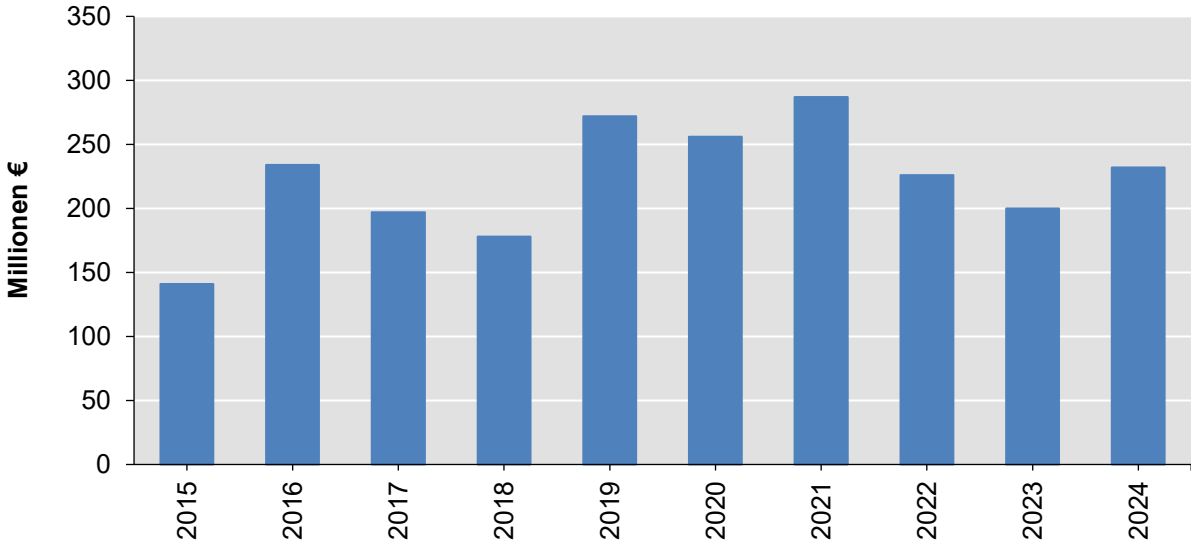
In der Stadt Düren wurden insgesamt 10 Verkäufe in den Teilmärkten Erbbaurechtsgrundstücke, Erbbaurechte, Wohnungs- und Teileigentumserbbaurechte registriert. Der Gesamtumsatz lag bei rd. 4,8 Millionen Euro.

3 Umsätze

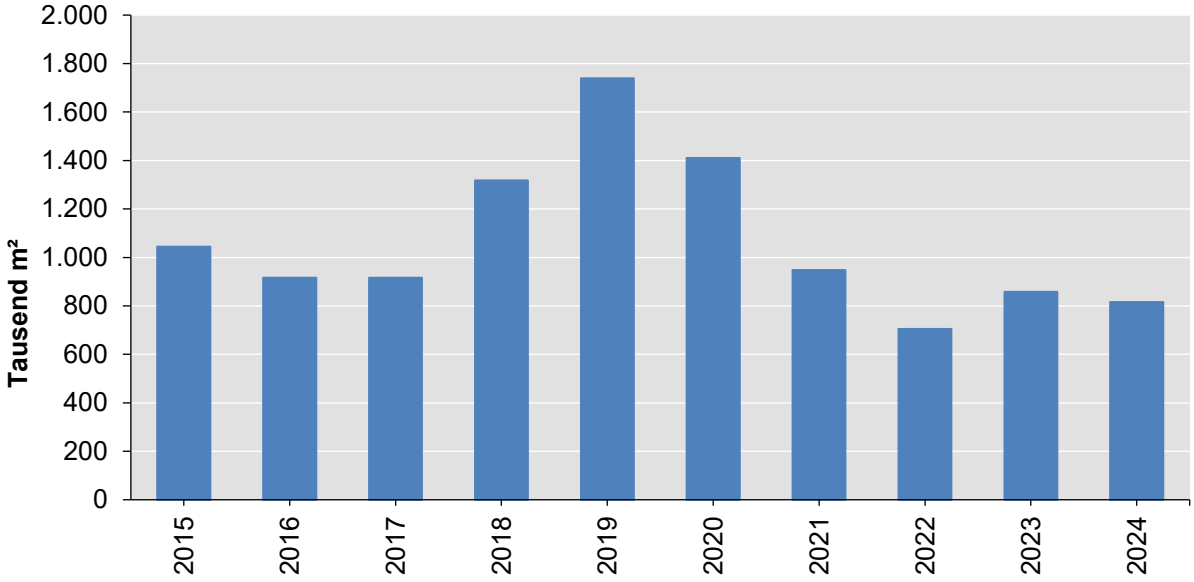
Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 815.213 m² Fläche (ohne Wohnungs- und Teileigentum) mit einem Gesamtvolumen von rd. 232 Millionen Euro umgesetzt.

	2023			2024		
Marktbereich	Verkäufe	Umsatz	Fläche	**Verkäufe**	**Umsatz**	**Fläche**
Unbebaute Grundstücke						
Land- und Forstwirtschaft	23	3.529.802 €	484.522 m²	18	1.130.294 €	163.790 m²
Rohbauland	3	451.328 €	32.466 m²	1	-	-
Wohnbauland	26	4.139.100 €	16.644 m²	31	5.418.063 €	23.175 m²
Gewerbebauland	5	2.102.300 €	16.849 m²	5	10.098.390 €	121.700 m²
Arrondierungsflächen	20	249.280 €	3.789 m²	11	282.169 €	3.028 m²
Gemeinbedarf unbebaut	3	9.576 €	7.541 m²	5	1.708.982 €	8.004 m²
Sonstige Unbebaute	2	15.995 €	359 m²	4	100.870 €	1.742 m²
Erbbaurechtsgrundstücke	1	-	-	1	-	-
Bebaute Grundstücke						
Ein- und Zweifamilienhäuser	246	63.460.493 €	129.868 m²	336	86.860.360 €	174.782 m²
Mehrfamilienhäuser	67	48.371.500 €	38.609 m²	82	33.936.719 €	46.402 m²
Gemischt gen. Objekte	13	9.536.000 €	10.931 m²	13	6.493.796 €	8.415 m²
Gewerbeobjekte	17	27.039.525 €	100.960 m²	19	43.822.528 €	207.871 m²
Sonstige Bebaute	7	636.500 €	3.145 m²	13	2.357.000 €	6.624 m²
Erbbaurechte	11	1.756.700 €	4.023 m²	5	903.847 €	2.464 m²
Eigentumswohnungen						
Neubau Wohnung	15	5.061.244 €	-	9	3.211.860 €	-
Neubau Haus als WET	-	-	-	8	3.253.576 €	-
Wiederverkauf	217	28.412.003 €	-	212	27.395.369 €	-
Umwandlungen	0	-	-	0	-	-
Sonstige, Übertragung	-	-	-	3	225.000 €	-
Wohnungserbbaurechte	8	617.000 €	-	4	403.000 €	-
Teileigentum						
Neubau	1	-	-	0	-	-
Wiederverkauf	12	2.573.400 €	-	19	770.300 €	-
Teileigentumerbbaurecht	1	-	-	0	-	-
Summe	698	199.687.880 €	857.813 m²	**799**	**231.890.513 €**	**815.213 m²**

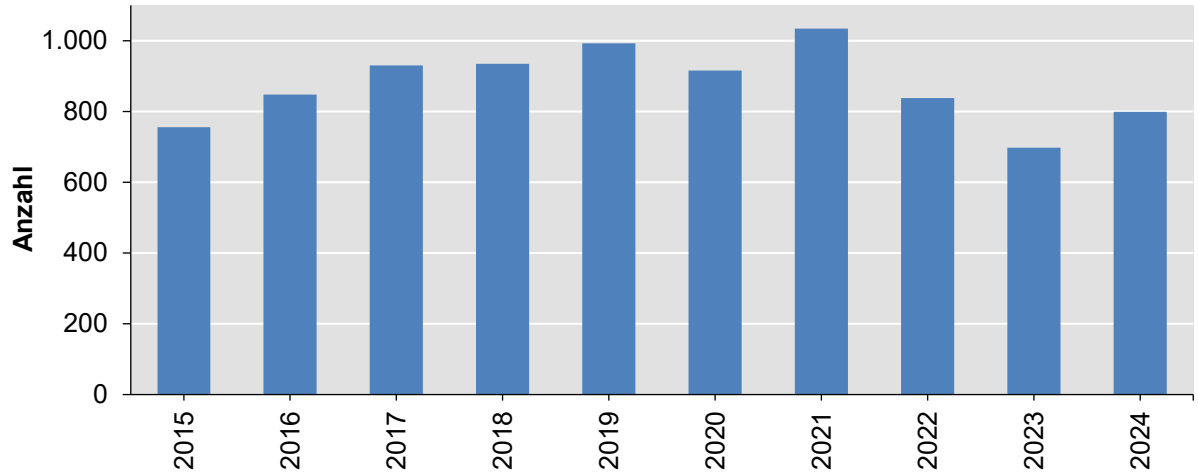
Entwicklung des Geldumsatzes in Düren (gesamt)



Entwicklung des Flächenumsatzes in Düren (gesamt)



Entwicklung Anzahl Verkäufe in Düren (gesamt)



4 Unbebaute Grundstücke

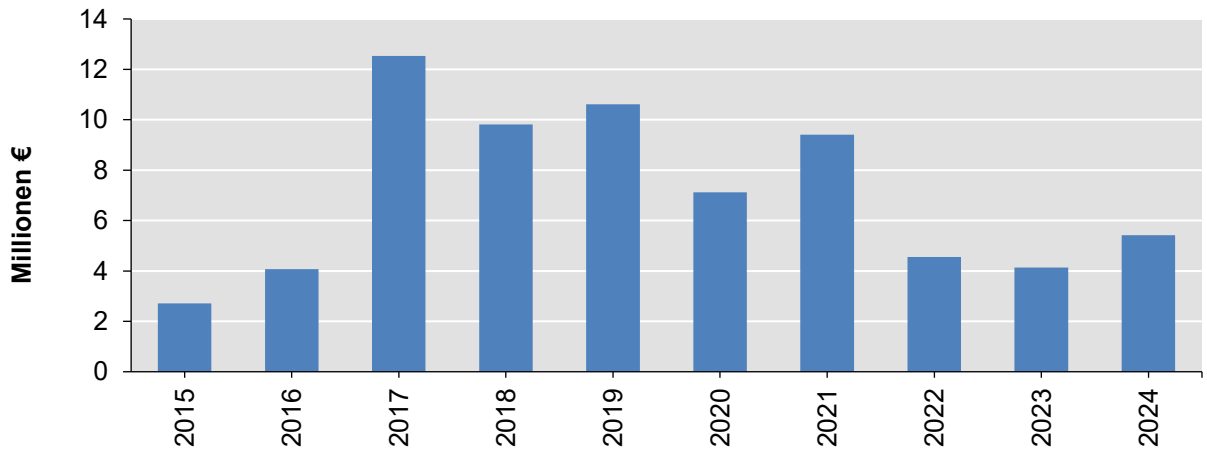
Der Immobilienmarkt in der Stadt Düren gliedert sich in zwei Teilmärkte. Sie entwickeln sich teils unterschiedlich und werden gesondert dargestellt. Dies ist in den Überschriften vermerkt. Ansonsten beziehen sich die Darstellungen auf das gesamte Stadtgebiet (zur Abgrenzung siehe die Übersicht auf Seite 73).

Der Teilmarkt **„Düren Stadtkern“** besteht im Wesentlichen aus der Gemarkung Düren ohne den Stadtteil Rölsdorf.

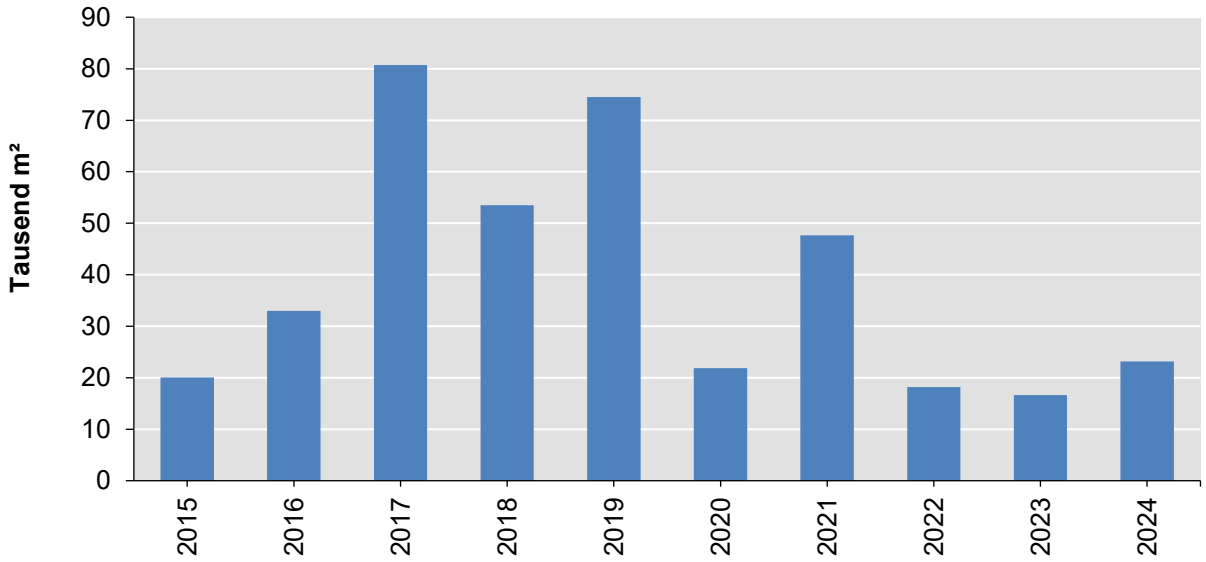
Der Teilmarkt **„Stadtteile“** bezieht sich auf die sonstigen Stadtteile Dürens inkl. Rölsdorf, die auch teils ländlich geprägt sind.

4.1 Wohnbauland

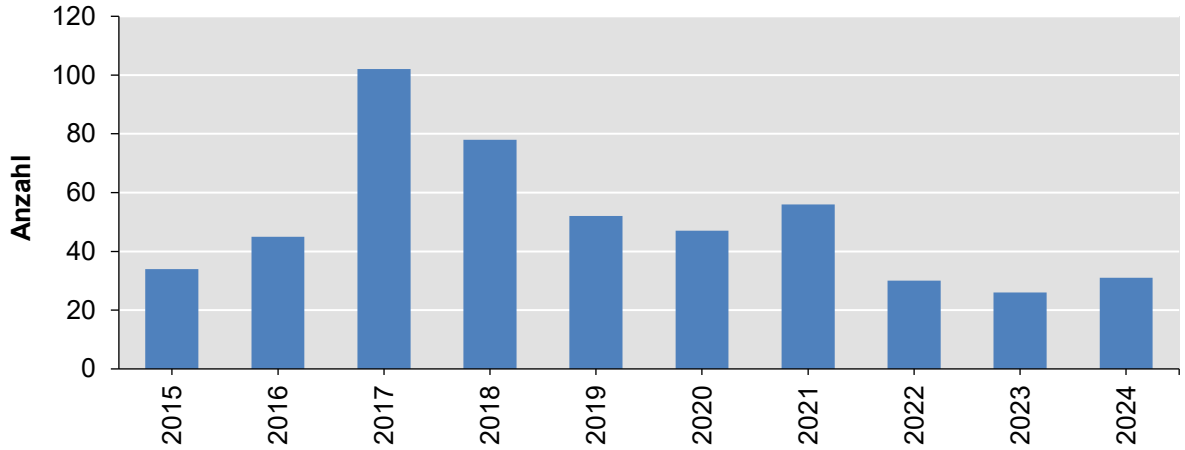
Entwicklung des Geldumsatzes unbebaute Grundstücke Wohnbauland



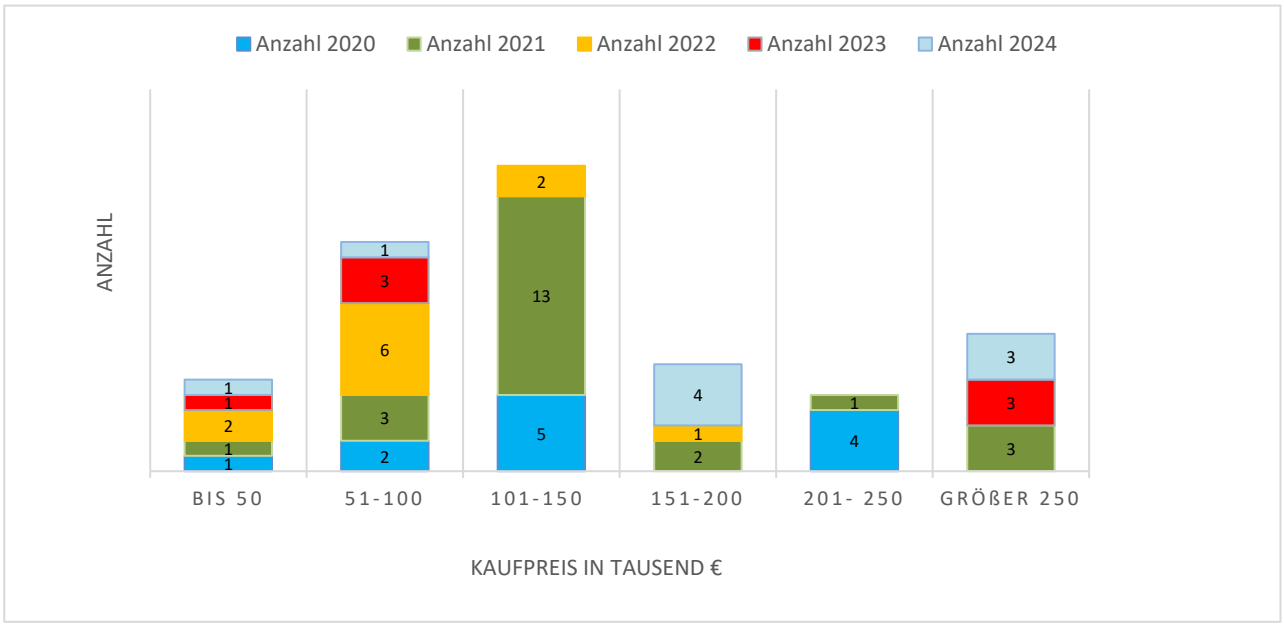
Entwicklung des Flächenumsatzes unbebaute Grundstücke Wohnbauland



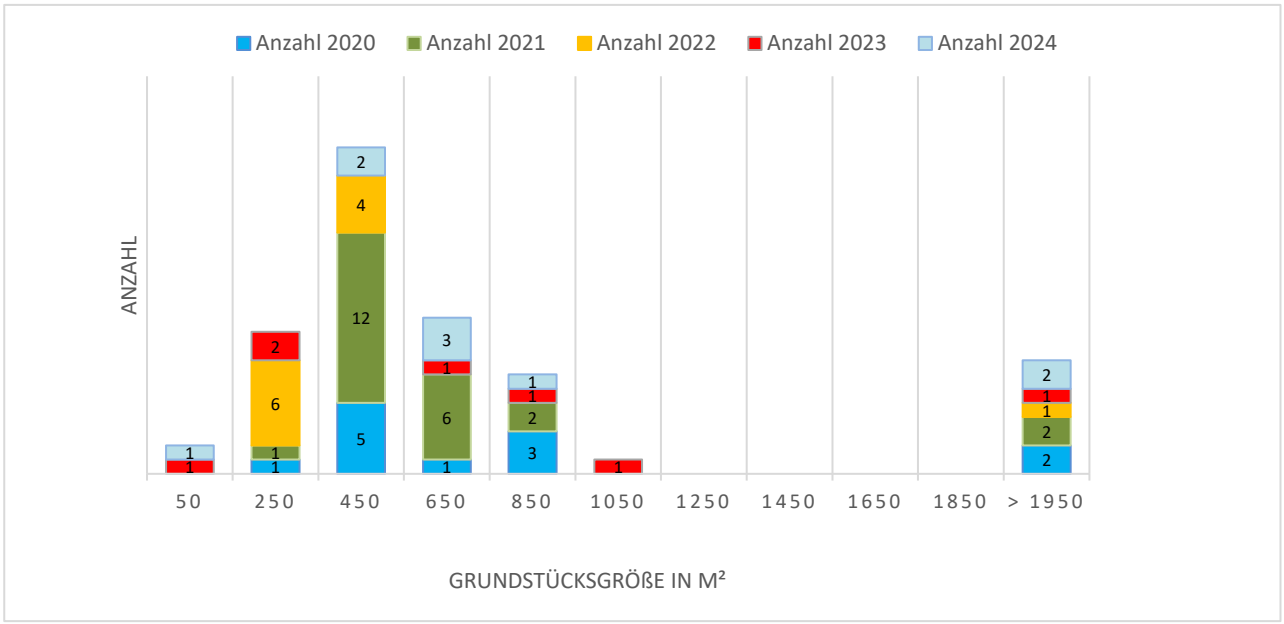
Entwicklung Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken Wohnbauland



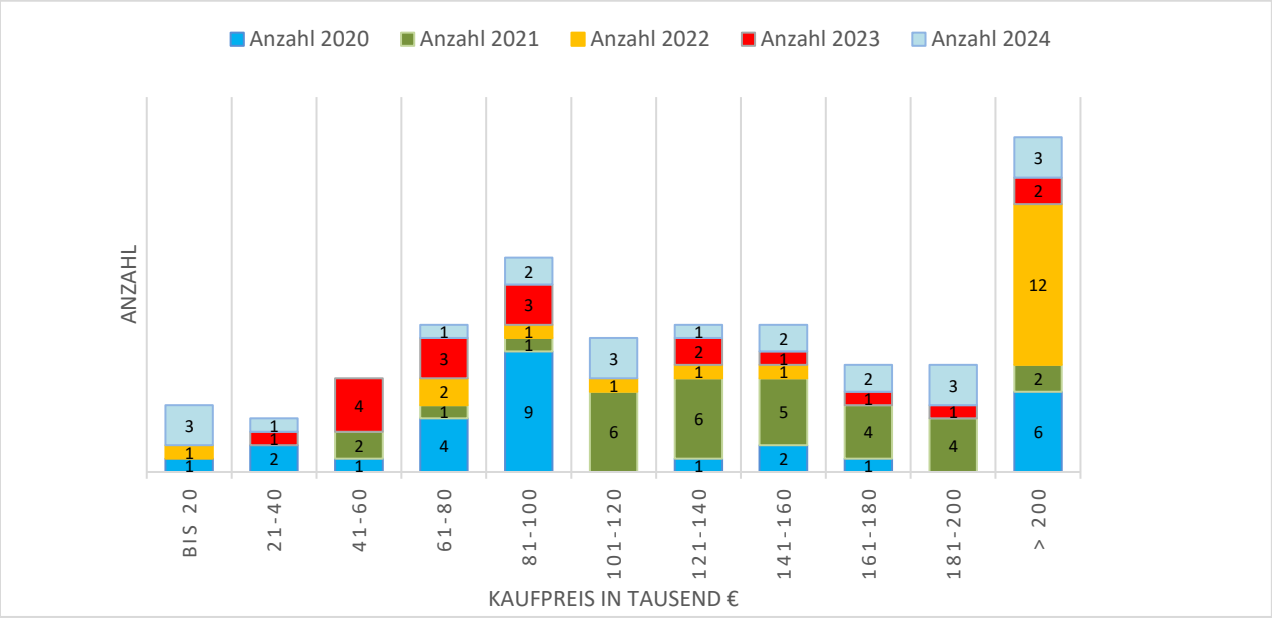
Wohnbaulandgrundstücke in „Düren Stadtkern“ – Häufigkeiten Kaufpreise



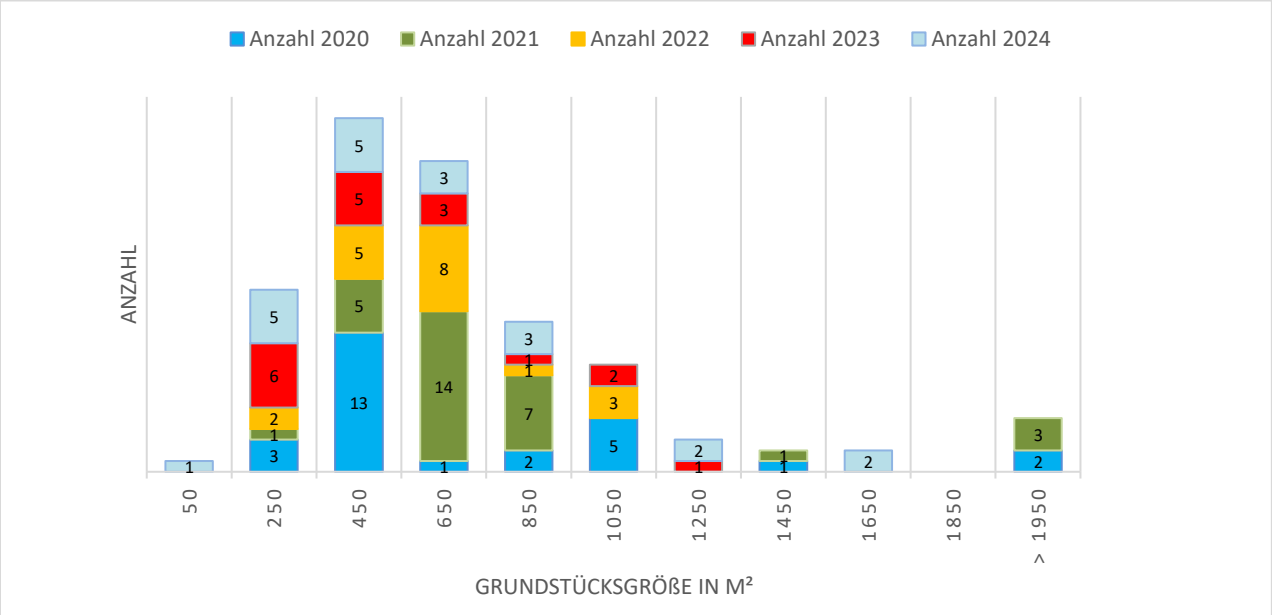
Wohnbaulandgrundstücke in „Düren Stadtkern“ – Häufigkeiten Grundstücksgrößen



Wohnbaulandgrundstücke in den „Stadtteilen“ – Häufigkeiten Kaufpreise

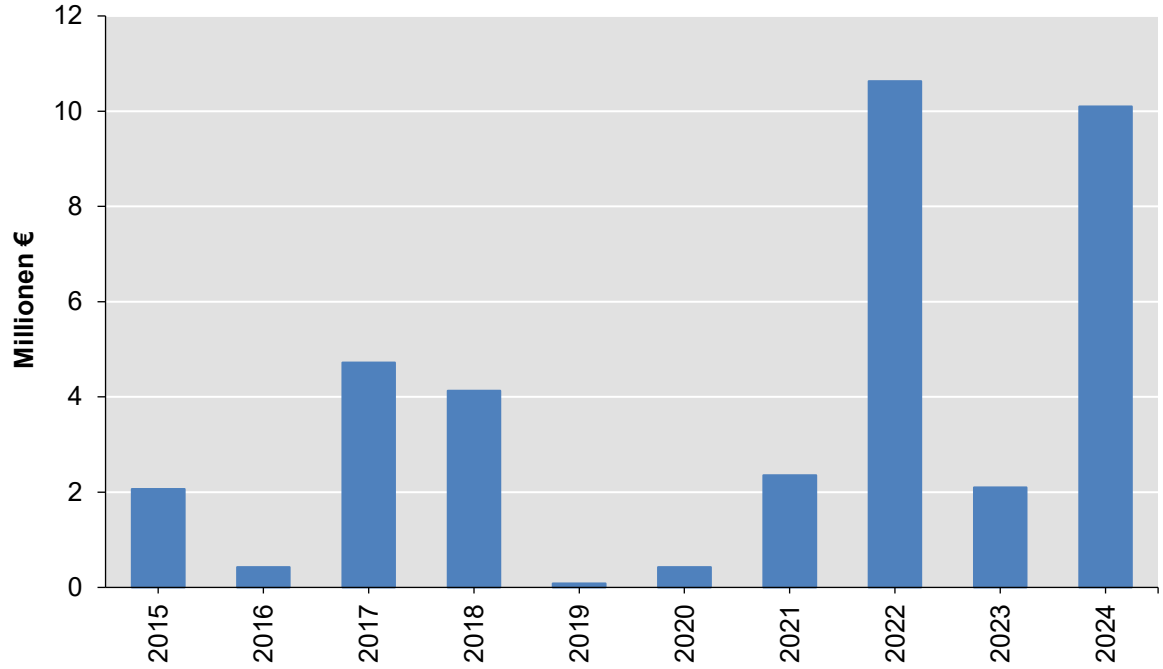


Wohnbaulandgrundstücke in den „Stadtteilen“ – Häufigkeiten Grundstücksgrößen

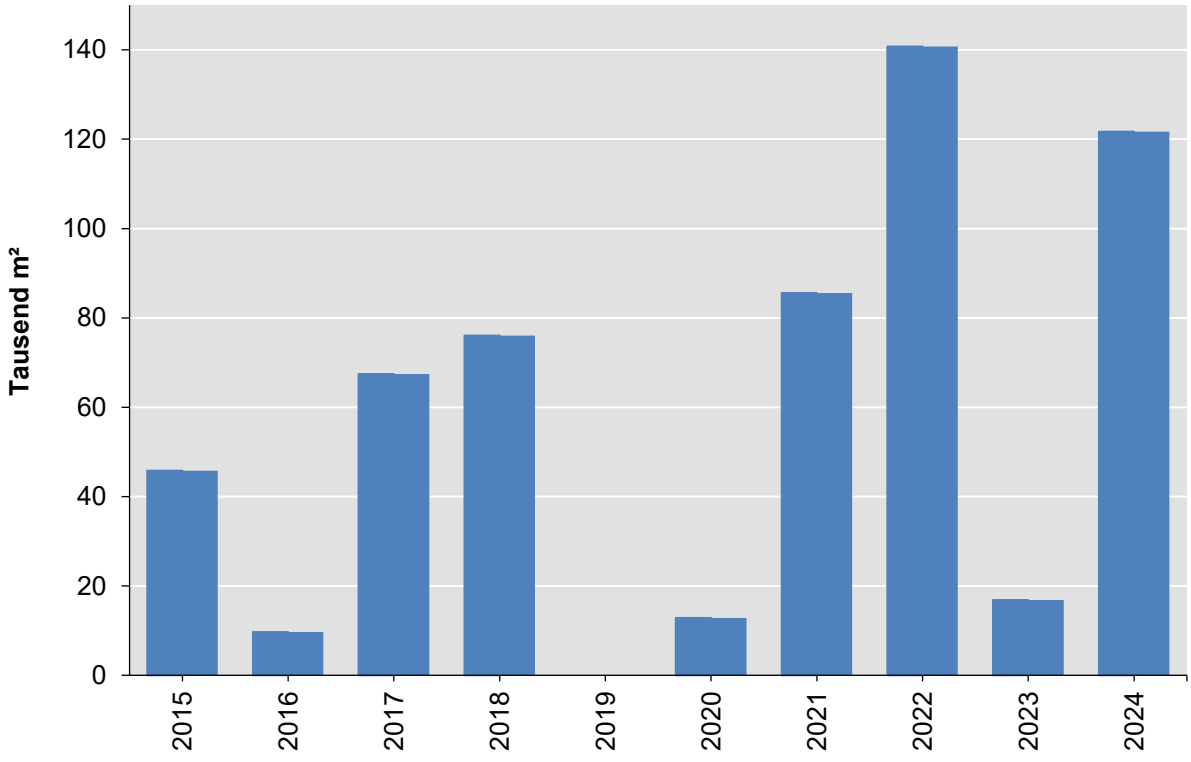


4.2 Gewerbliche Bauflächen

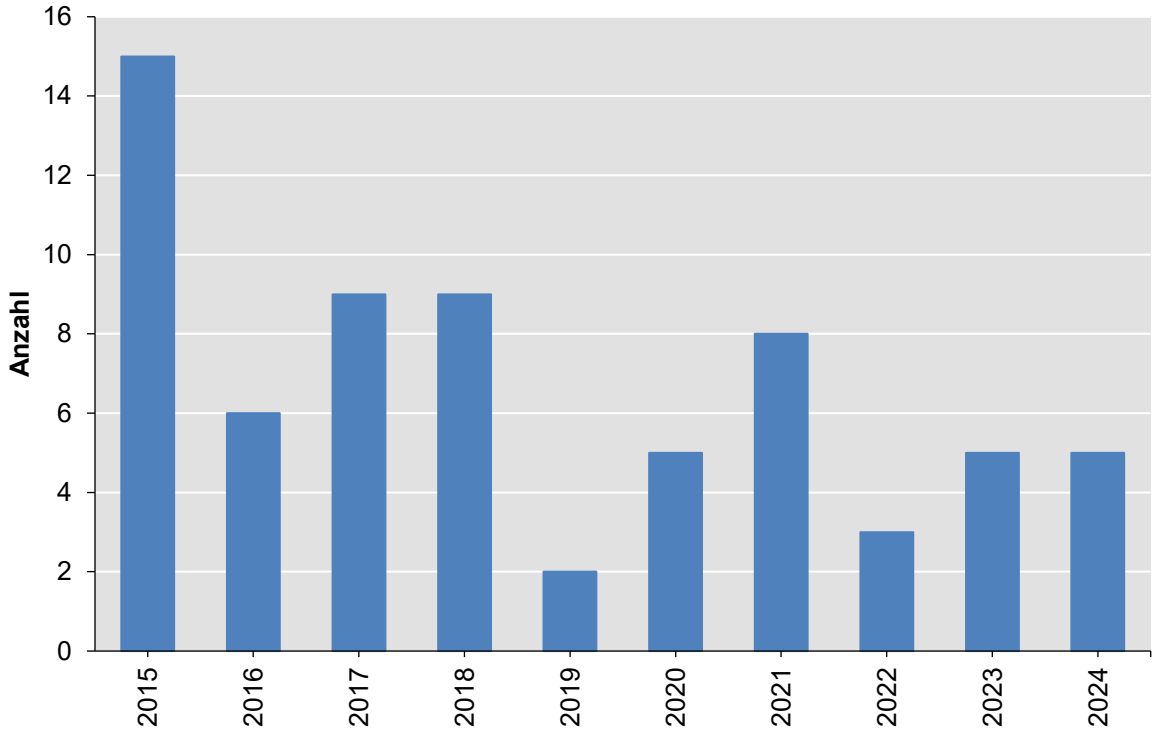
Entwicklung des Geldumsatzes in „Düren Stadtteile“ und „Stadtkern“



Entwicklung des Flächenumsatzes in „Düren Stadtteile“ und „Stadtkern“

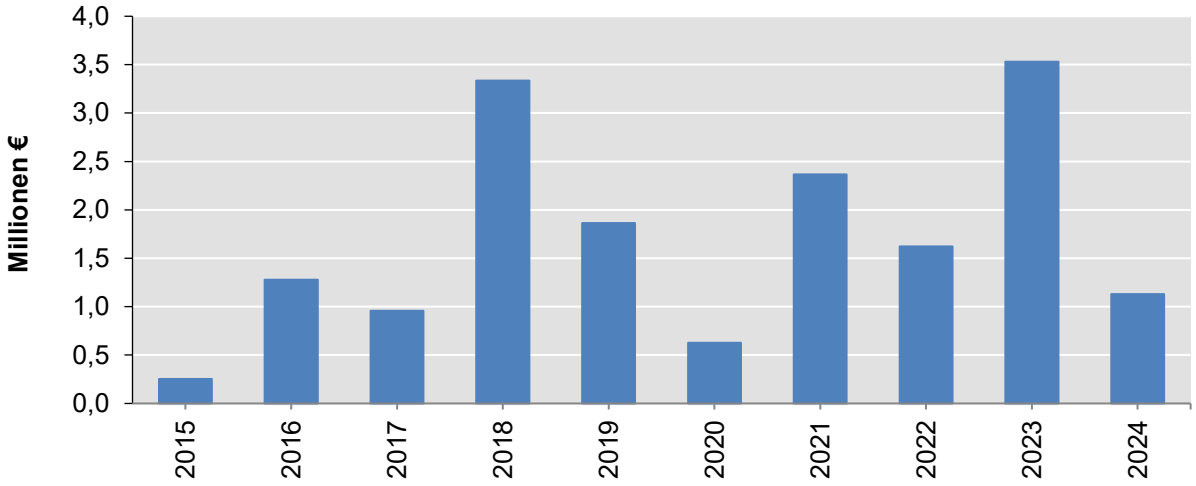


Entwicklung der Anzahl an Verkaufsfällen in „Düren Stadtteile“ und „Stadtkern“

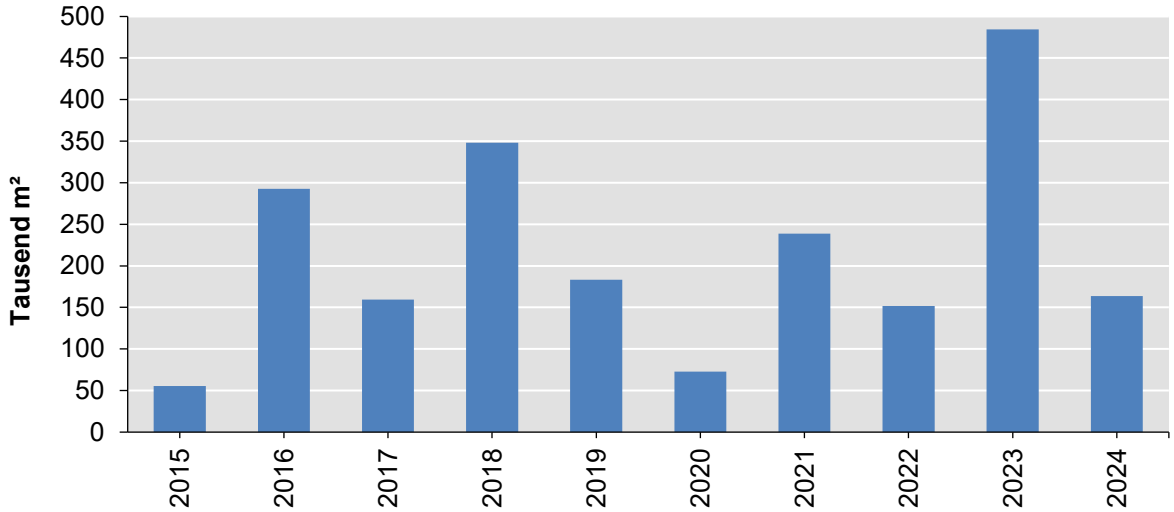


4.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

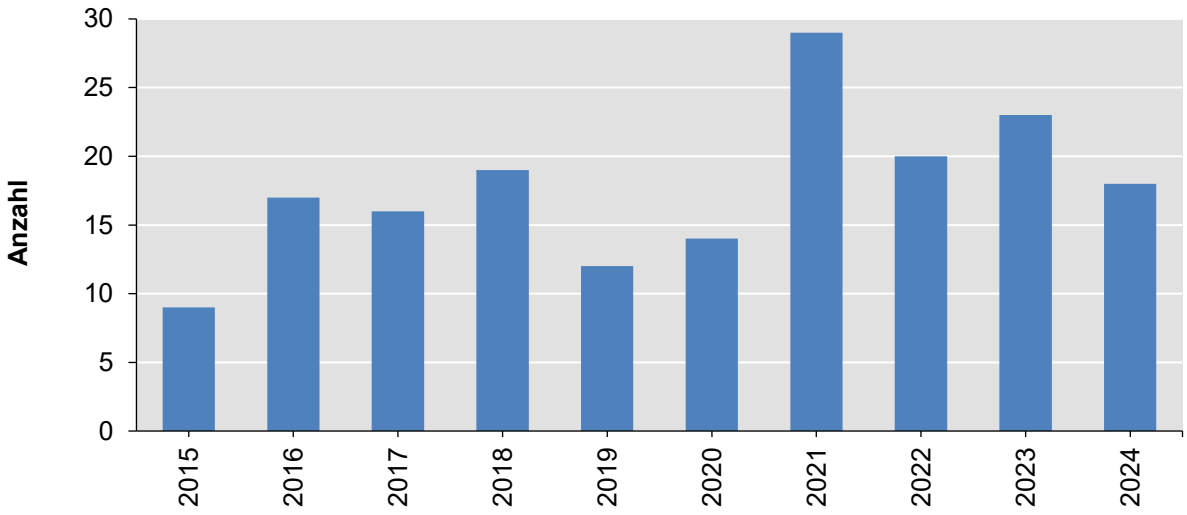
Entwicklung des Geldumsatzes



Entwicklung des Flächenumsatzes

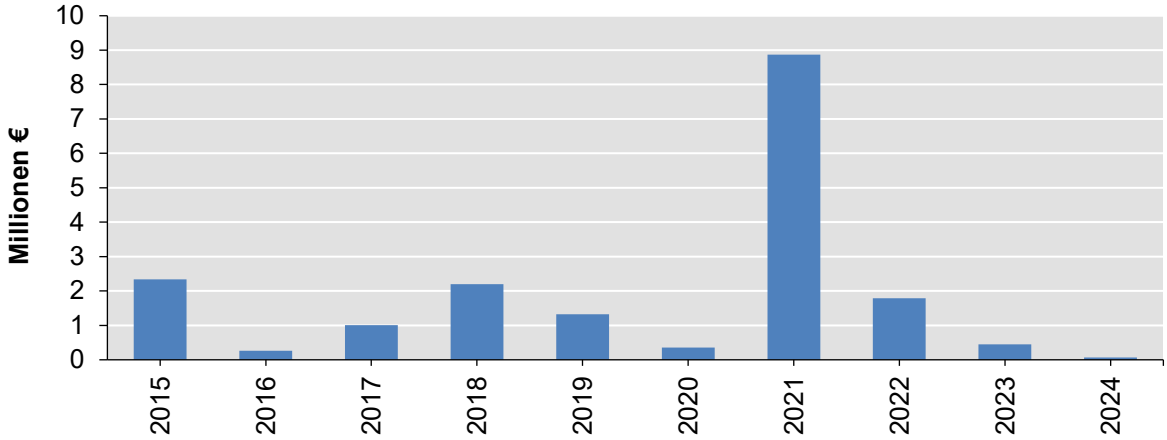


Entwicklung der Anzahl an Verkaufsfällen

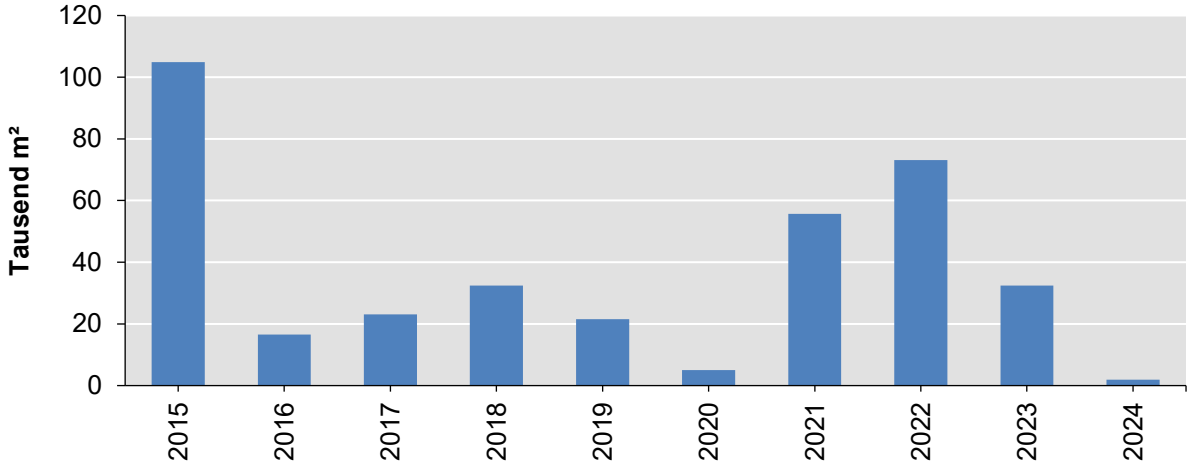


4.4 Bauerwartungsland und Rohbauland

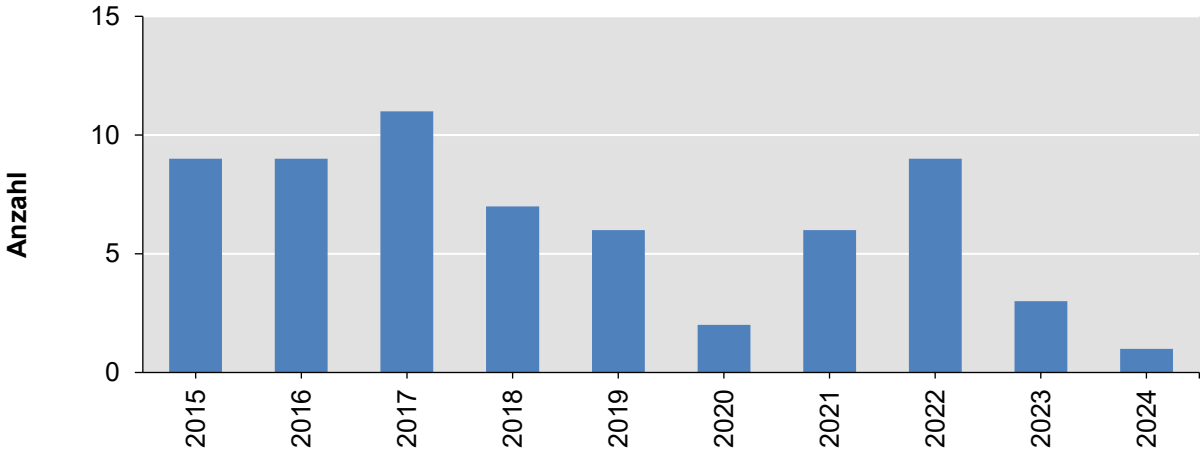
Entwicklung des Geldumsatzes



Entwicklung des Flächenumsatzes



Entwicklung der Anzahl an Verkaufsfällen



4.5 Bodenrichtwerte

4.5.1 Definition

Zu den wesentlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse gehört die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB). Diese werden, bezogen auf den Stichtag 01. Januar bis zum 31. März des jeweils lfd. Jahres ermittelt und anschließend veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens innerhalb eines Gebietes (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Merkmale aufweist. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Bodenrichtwertgrundstücks (§ 13 Abs. 1 ImmoWertV). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte also mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Die Bodenrichtwerte werden durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 ImmoWertV gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV). Die maßgebenden Merkmale werden teilweise zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben, insbesondere:

- Art und/oder Maße der baulichen Nutzung,
- Bauweise,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Grundstücksbreite und -tiefe, ggf. Grundstücksfläche,
- erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand,
- land- oder forstwirtschaftliche Nutzung,
- ggf. sonstige planungsrechtliche Ausweisungen.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten,von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Der Bodenrichtwert entspricht somit nicht dem Verkehrswert eines Grundstücks im Sinne des § 194 BauGB, er muss durch geeignete Zu- und Abschläge bzw. Umrechnungen auf die konkreten wertbestimmenden Eigenschaften des einzelnen Grundstücks (Bewertungsobjekt) angepasst werden. Aus diesen Gründen können hinsichtlich der Wertigkeit, der beschreibenden Eigenschaften oder der zonalen Abgrenzung auch keine Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden (z.B. Baugenehmigungsbehörden) abgeleitet werden.

Die Geschäftsstelle erteilt mündliche oder schriftliche Auskünfte über die Bodenrichtwerte.

4.5.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Die Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse werden vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Köln (Abteilung Geobasis NRW) zur Optimierung der Markttransparenz in BORIS.NRW an zentraler Stelle zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht. Damit können sich interessierte Bürger, Sachverständige und sonstige Interessenten einen Überblick über den Markt unbebauter Grundstücke verschaffen.

Unter der Adresse www.boris.nrw.de können Bodenrichtwerte eingesehen und kostenlos heruntergeladen werden.

4.5.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren wurden zum 01.01.2025 Bodenrichtwerte beschlossen, die auf der Auswertung von tatsächlichen Verkaufsereignissen beruhen.

Bodenrichtwerte für Wohnbauland

Jahr	Arnolds-weiler	Berzbuir	Birgel	Birkes-dorf Wohngebiet	Derichs-weiler
	(Euro/m²)	(Euro/m²)	(Euro/m²)	(Euro/m²)	(Euro/m²)
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
2023	270	245	310	270	280
2024	**295**	**255**	**325**	**290**	**295**

Jahr	Echtz	Gürzenich	Hoven	Konzen-dorf	Kufferath
	(Euro/m²)	(Euro/m²)	(Euro/m²)	(Euro/m²)	(Euro/m²)
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
2023	265	310	265	235	235
2024	**280**	**320**	**280**	**245**	**245**

Jahr	Lenders-dorf (Euro/m²)	Maria-weiler (Euro/m²)	Merken (Euro/m²)	Niederau (Euro/m²)	Rölsdorf (Euro/m²)
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
2023	300	265	255	300	290
2024	**315**	**280**	**270**	**320**	**310**

Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industriebauland

Jahr	Düren Innenstadt (Euro/m²)	Düren Ost (Euro/m²)	Düren Süd (Euro/m²)	Düren Nord (Euro/m²)
2015	60	45	50	60
2016	85	45	50	60
2017	85	45	50	60
2018	85	45	50	60
2019	85	50	50	65
2020	90	55	55	70
2021	95	60	70	75
2022	100	65	70	80
2023	100	65	70	80
2024	**110**	**70**	**75**	**90**

Jahr	Arnolds-weiler (Euro/m²)	Birkes-dorf (Euro/m²)	Echtz (Euro/m²)	Gürzenich (Euro/m²)	Hoven (Euro/m²)
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
2023	50	100	50	65	50
2024	**55**	**110**	**55**	**70**	**55**

Jahr	Lenders-dorf (Euro/m²)	Maria-weiler (Euro/m²)	Merken (Euro/m²)	Niederau (Euro/m²)	Rölsdorf (Euro/m²)
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	45
2020	45	40	40	40	50
2021	50	45	45	45	55
2022	55	50	50	50	60
2023	55	50	50	50	60
2024	**60**	**55**	**55**	**55**	**65**

4.5.4 Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzbarkeit wurden nicht abgeleitet.

Beim Bodenrichtwertgrundstück für Wohnbauland wird bei offener Bauweise eine Grundstücksbreite von 16 m und eine Grundstückstiefe von 35 m, bei geschlossener Bauweise eine Grundstücksbreite von 7 m oder 11 m und eine Grundstückstiefe von 35 m angenommen. Grundstücksflächen, die über die vorgenannte Normtiefe von 35 m hinausgehen und nicht zusätzlich bebaut werden können, sind nur noch mit einem Garten- bzw. Hinterlandwert zu beurteilen. Der Wert für solche zusätzlichen Flächen kann – bis zu einer Tiefe von ca. 25 m im Anschluss an baureifes Land – mit rund 15 % des Richtwertes für Wohnbauland angenommen werden. Über diese Tiefe hinaus gelegene weitere Flächenanteile im Anschluss an das baureife Land orientieren sich nutzungsabhängig am Richtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen.

4.5.5 Indexreihen

Landwirtschaftliche Grundstücke

Die Bodenpreisindize 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.

Bodenpreisindizes für Ackerland

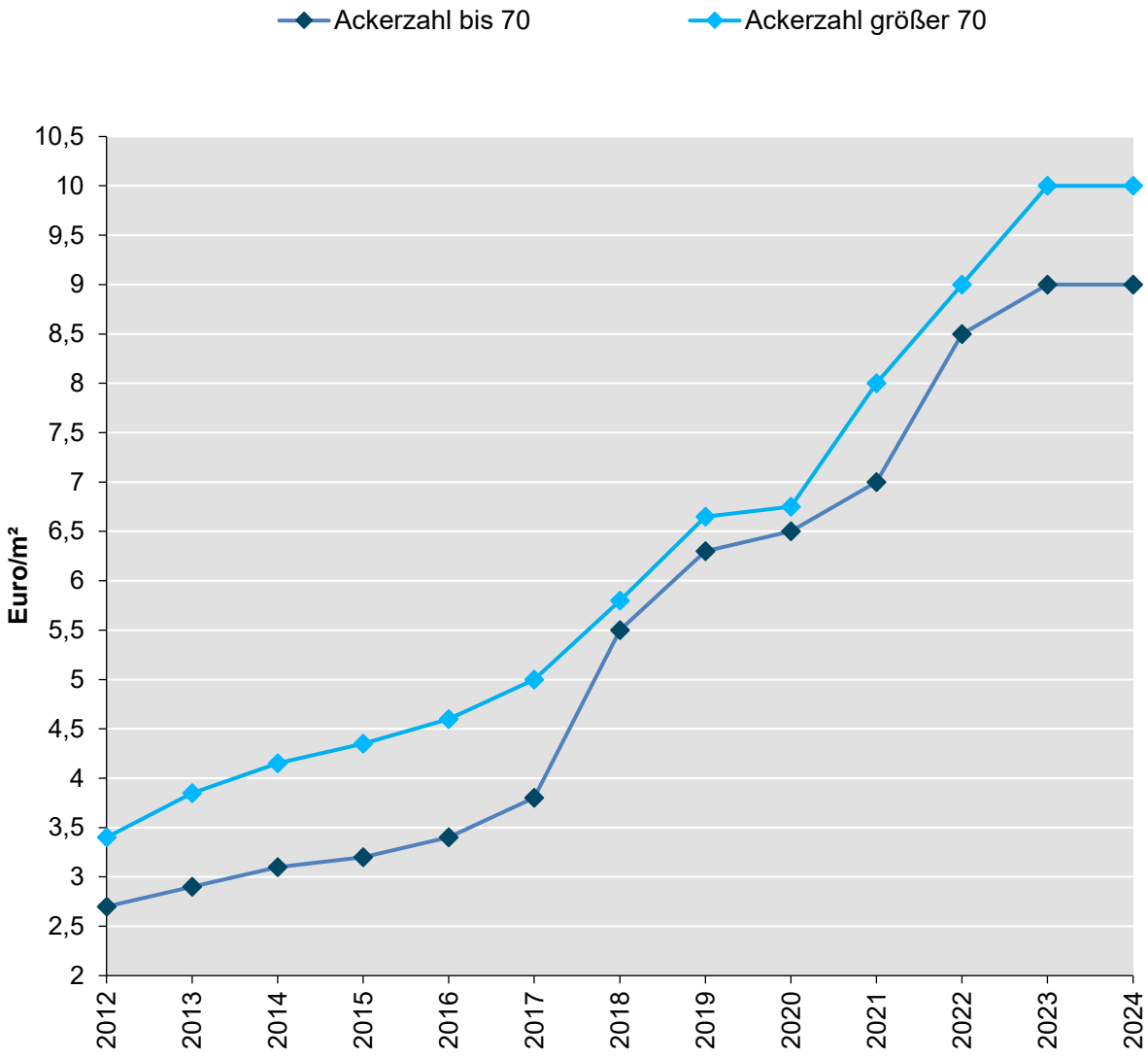
Ackerzahl	bis 70		größer 70	
Jahr	Index	Euro/m²	Index	Euro/m²
2010	81,3	2,60	72,4	3,15
2011	81,3	2,60	73,6	3,20
2012	84,4	2,70	78,2	3,40
2013	90,6	2,90	88,5	3,85
2014	96,9	3,10	95,4	4,15
2015	100,0	3,20	100,0	4,35
2016	106,3	3,40	105,7	4,60
2017	118,8	3,80	114,9	5,00
2018	171,9	5,50	133,3	5,80
2019	196,9	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
2023	281,3	9,00	229,9	10,00
2024	**281,3**	**9,00**	**229,9**	**10,00**

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

Bodenwertentwicklung Ackerland

Die in der folgenden Abbildung dargestellten Werte zeigen die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Ackerland, die aus tatsächlichen Verkäufen abgeleitet wurden. Eine Mittelbildung erfolgte nach Bodenqualität für zwei Ackerzahlklassen. Das Preisniveau kann u.a. je nach Größe und Zuschnitt der Grundstücke sowie der Nähe zum Siedlungsgebiet stark schwanken.

Bodenwertentwicklung für Ackerland



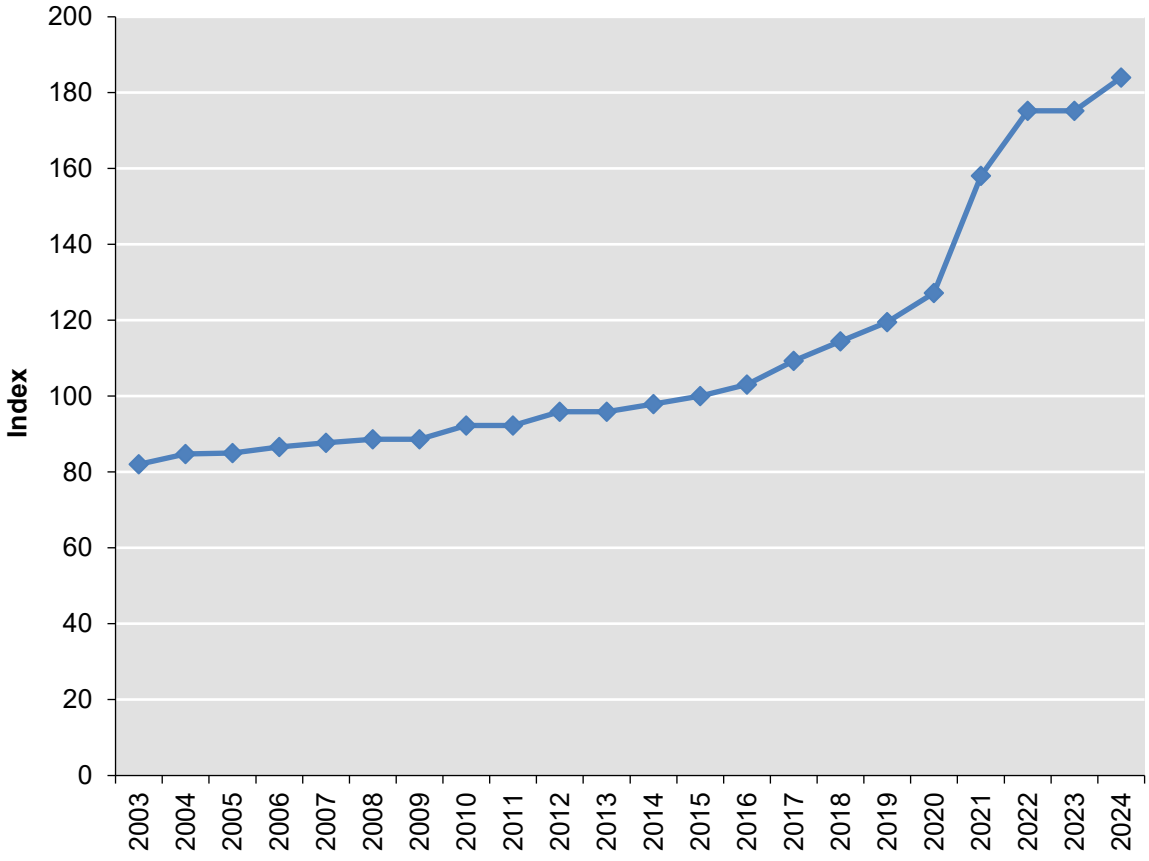
Bodenwertentwicklung Wohnbauland

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 abgeleitet. Der Bodenwertindex entspricht im Wesentlichen der Mittelung von Bodenwerten für Wohnbauland in tendenziell dörflich geprägten Wohnlagen. 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.

Bodenpreisindizes für Wohnbauland

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
2023	175,2
2024	**184,0**



4.5.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Auf Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren als Übersicht über das Bodenpreisniveau nachstehend gebietstypische Werte für das Stadt/Gemeindegebiet Düren beschlossen.

Die Werte sind in der Regel für einen erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand zum 01.01.2025 ermittelt und in €/m² angegeben.

Hinweis: Alle gebietstypischen Werte spiegeln nur ein allgemeines Wertniveau wider und sind nicht für die Wertermittlung geeignet.

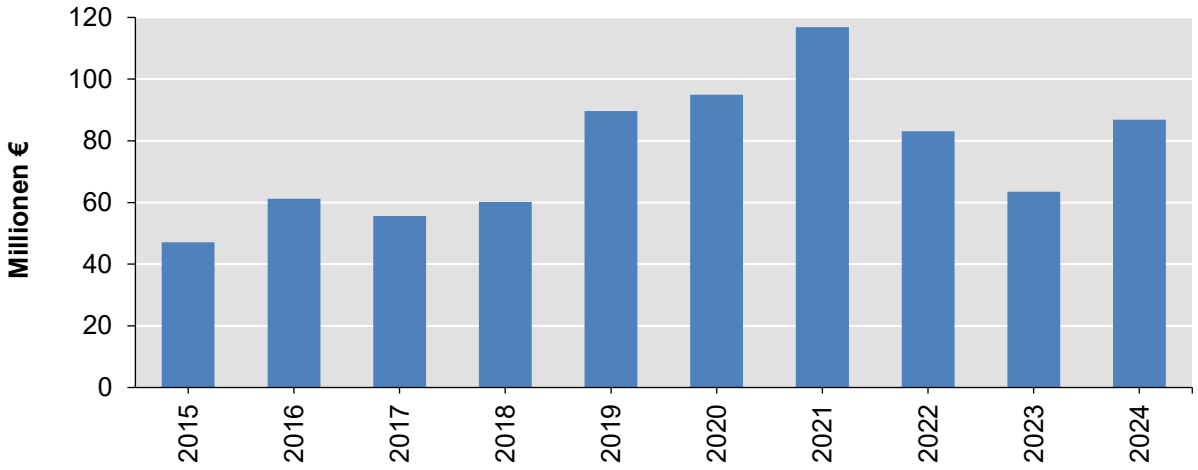
Baureife Grundstücke Individueller Wohnungsbau	gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	einfache Lage [€/m²]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m²	380	300	260
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m²	-	-	-
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m²	-	-	-

Baureife Grundstücke Gewerbenutzung	gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	einfache Lage [€/m²]
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) Hallen und Produktionsstätten	110	65	55

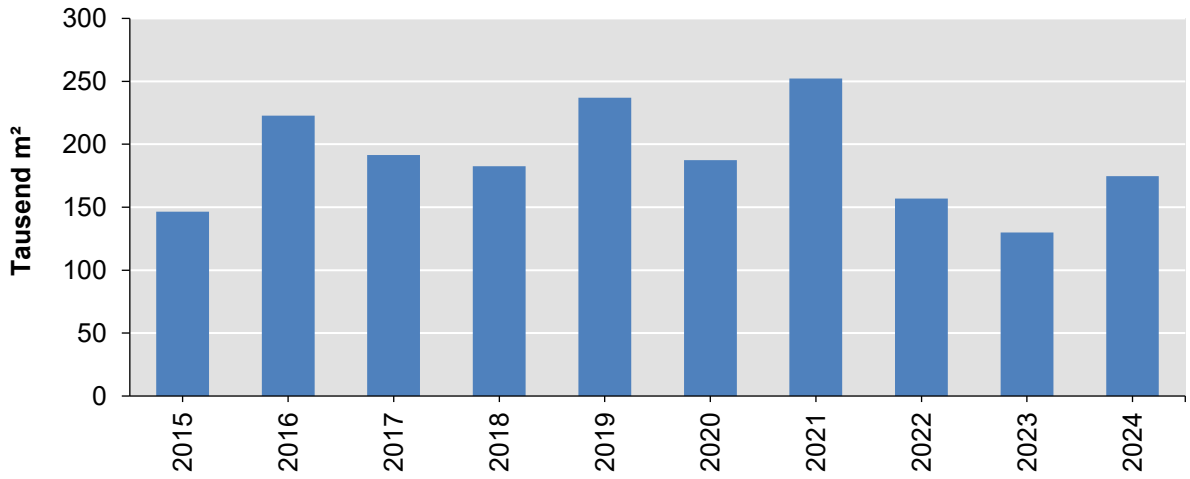
5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

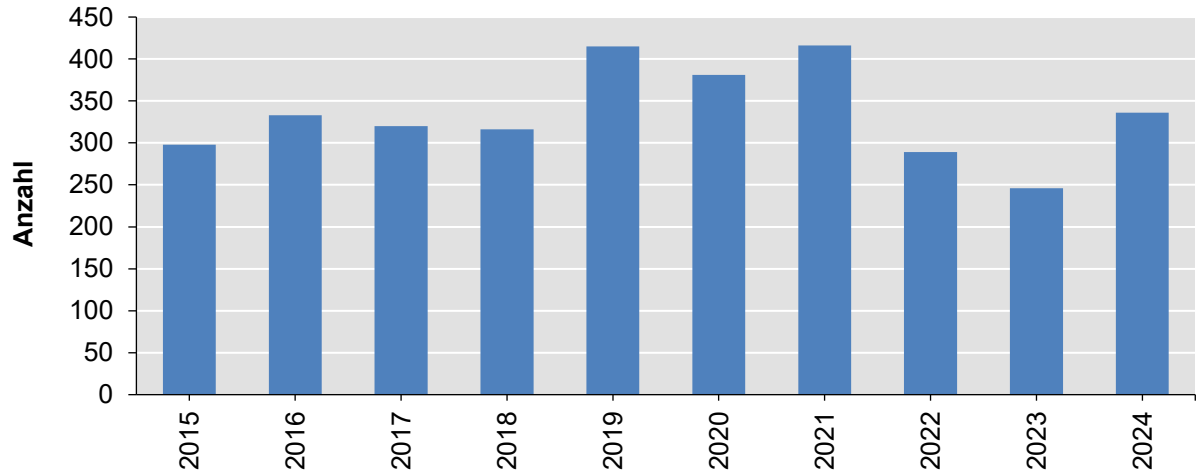
Entwicklung des Geldumsatzes bei wiederverkauften Ein- und Zweifamilienhäusern



Entwicklung des Flächenumsatzes bei wiederverkauften Ein- und Zweifamilienhäusern

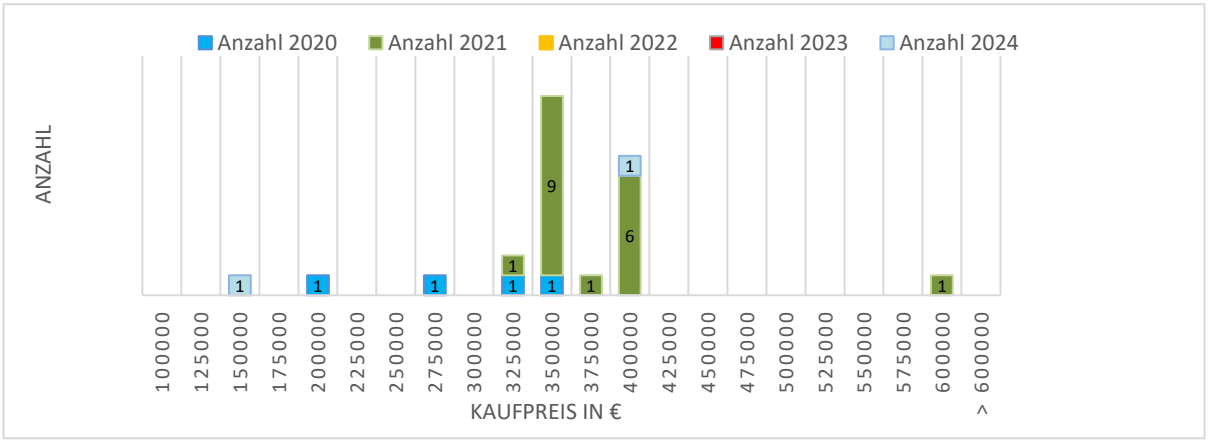


Entwicklung der Anzahl der Verkäufe bei wiederverkauften Ein- und Zweifamilienhäusern

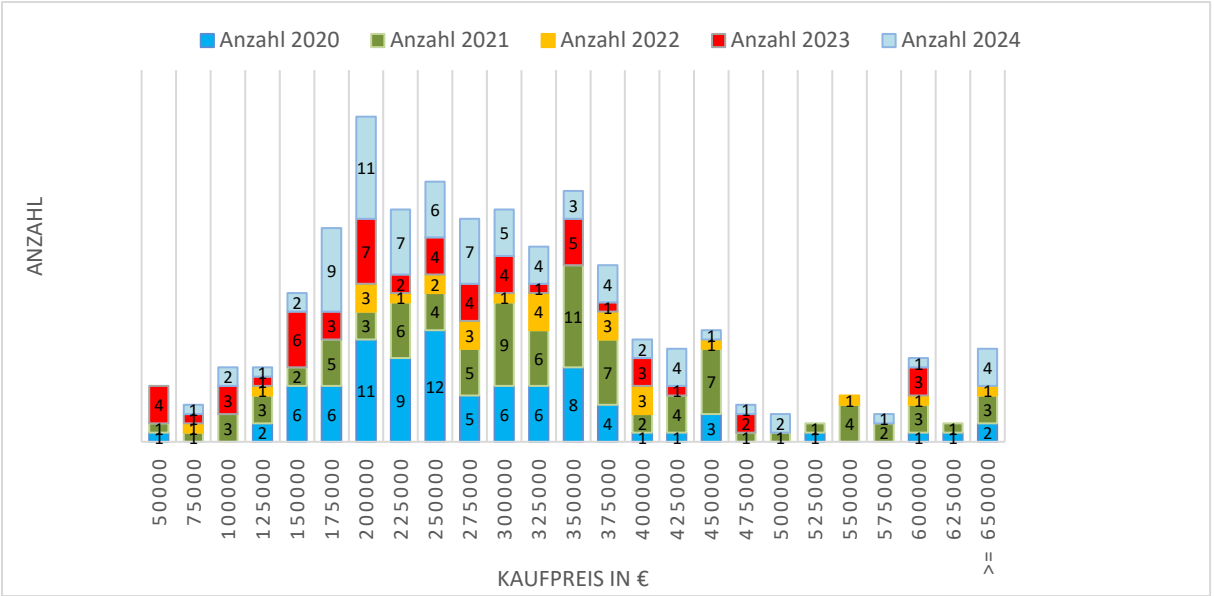


Schwerpunkte des Marktgeschehens „Düren Stadtkern“

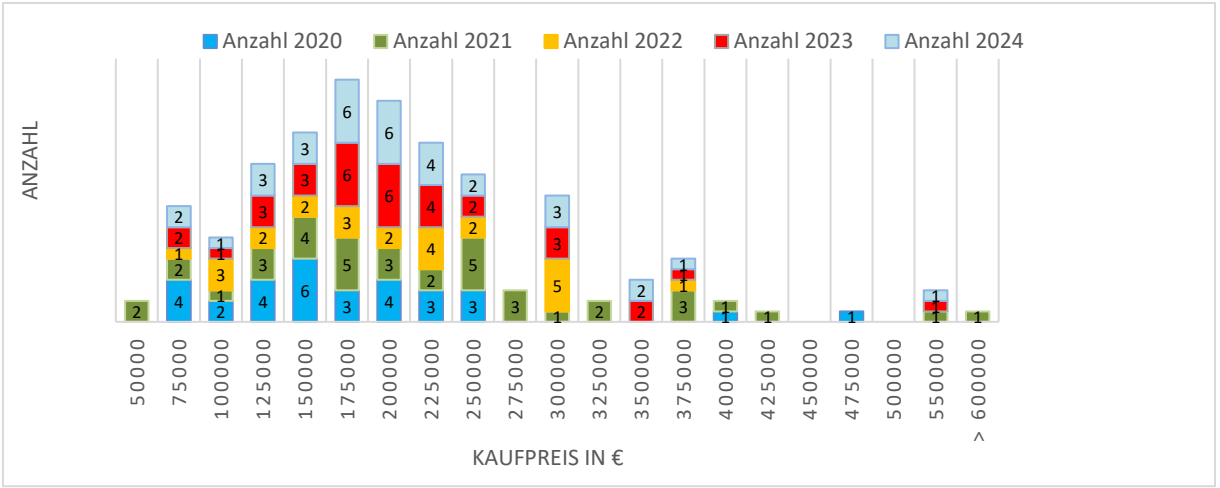
Einfamilienhäuser ab Baujahr 2020 in „Düren Stadtkern“



Einfamilienhäuser Baujahre 1945 bis 2019 in „Düren Stadtkern“

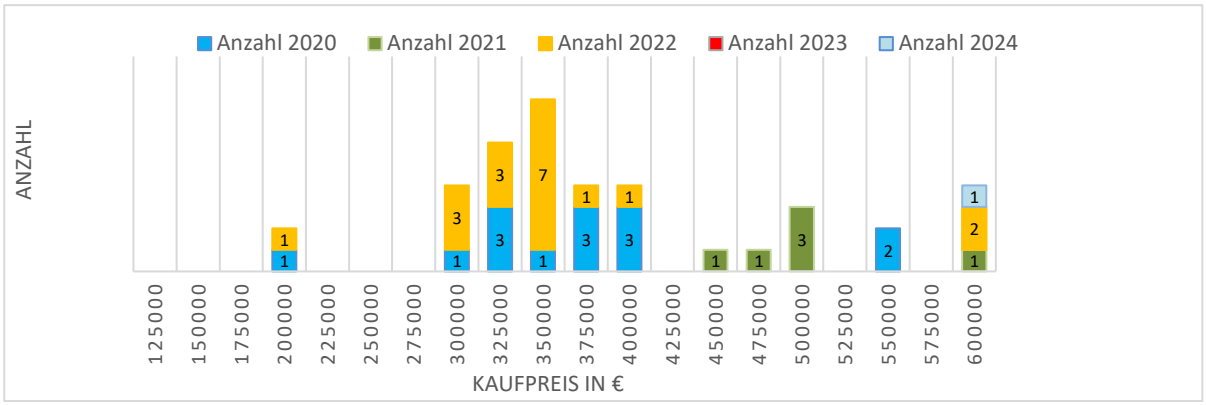


Einfamilienhäuser Baujahre vor 1945 in „Düren Stadtkern“

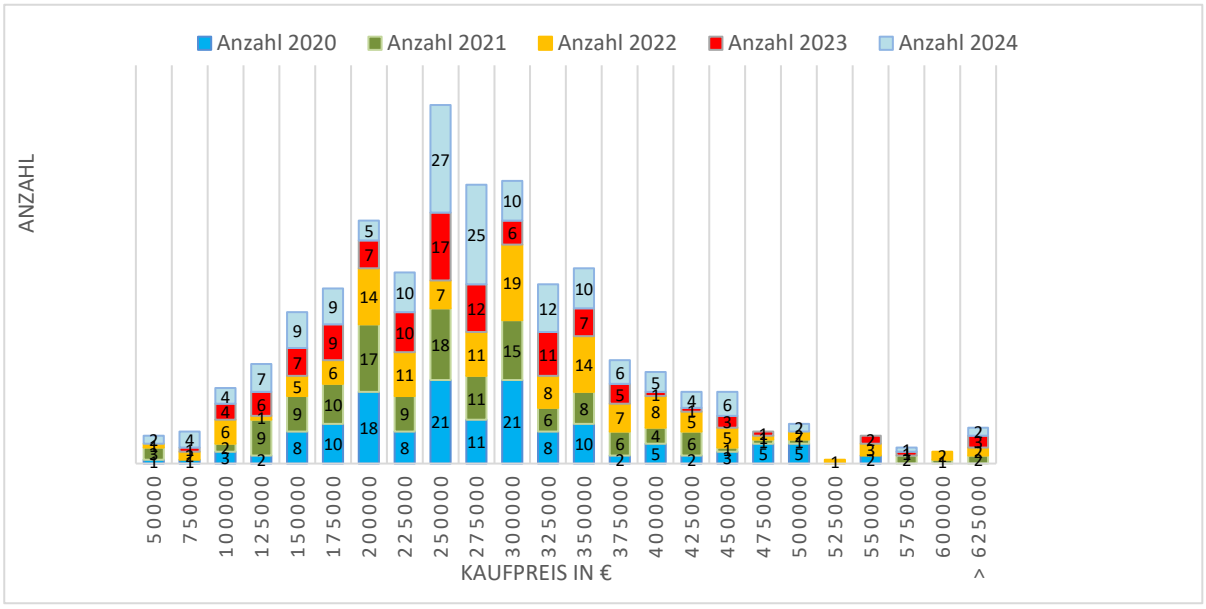


Schwerpunkte des Marktgeschehens „Stadtteile“

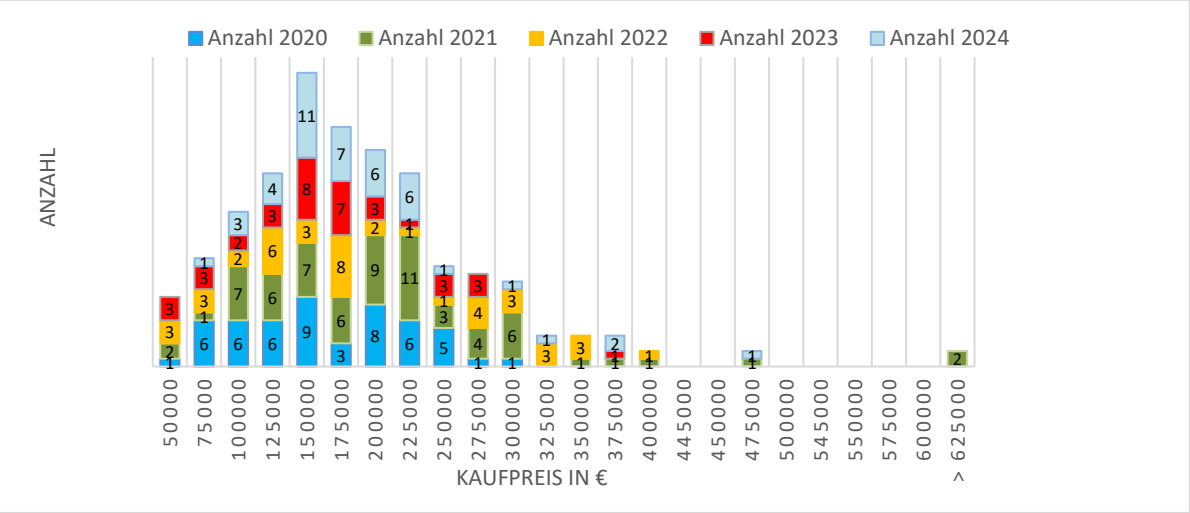
Einfamilienhäuser ab Baujahr 2020 in „Stadtteile“



Einfamilienhäuser Baujahre 1945 bis 2019 in „Stadtteile“



Einfamilienhäuser Baujahre vor 1945 in „Stadtteile“



5.1.1 Durchschnittspreise von Ein- und Zweifamilienhäusern

Die folgende Tabelle 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. Bei den ausgewerteten Verkäufen handelt es sich um reine Wiederverkäufe. In den rein rechnerisch ermittelten Durchschnittswerten sind Bodenwertanteile enthalten.

	Ø KP €/m²-Wfl	Standard-abweichung	Ø Wfl	Standard-abweichung	Ø Gfl	Standard-abweichung	N
Baujahr vor 1945	**1467**	465	140	50	383	207	70
Baujahr 1945 bis 1959	**1685**	532	130	42	534	317	62
Baujahr 1960 bis 1969	**1872**	512	137	42	503	234	42
Baujahr 1970 bis 1979	**2158**	410	138	28	562	292	42
Baujahr 1980 bis 1989	**2233**	471	149	51	494	334	16
Baujahr 1990 bis 1999	**2516**	692	160	36	541	192	16
Baujahr 2000 bis 2009	**2592**	821	127	26	318	156	7
Baujahr ab 2010	**3248**	1148	145	47	659	492	5

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 (Ø KP), die Wohnfläche (Ø Wfl) und die Grundstücksfläche (Ø Gfl), jeweils mit ihrer Standardabweichung.

In der letzten Spalte (N) ist die Anzahl der Kaufpreise beziffert, die zur Mittelbildung beigetragen haben. Die tatsächliche Menge 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 hinwiesen, 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 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 näherungsweisen und grob pauschal ermittelten Gesamtwert für ein bebautes Grundstück (Immobilienwert). Ein Verkehrswert im Sinne des § 194 des BauGB kann daraus nicht abgeleitet werden.

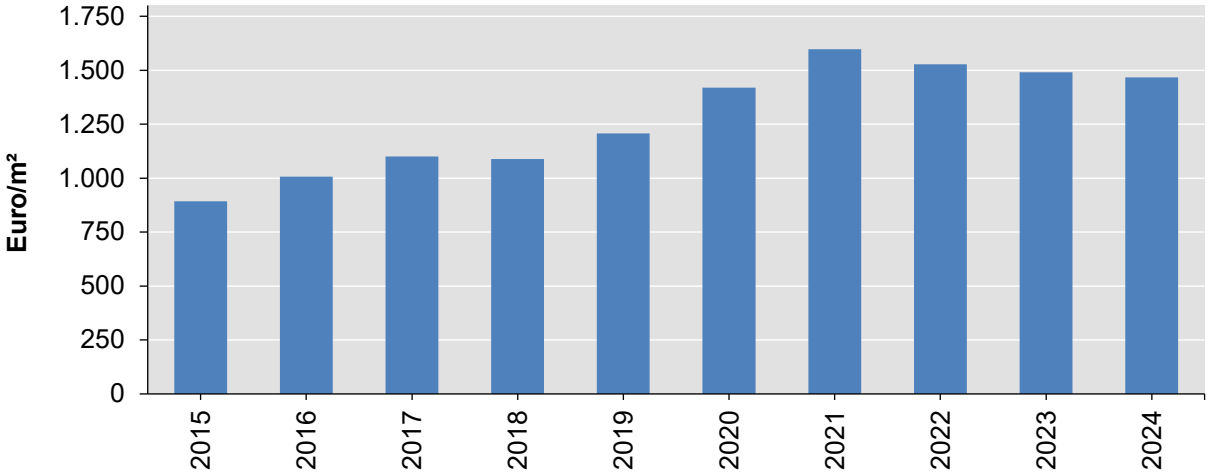
5.1.2 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser

Immobilienrichtwerte wurden bisher nicht abgeleitet.

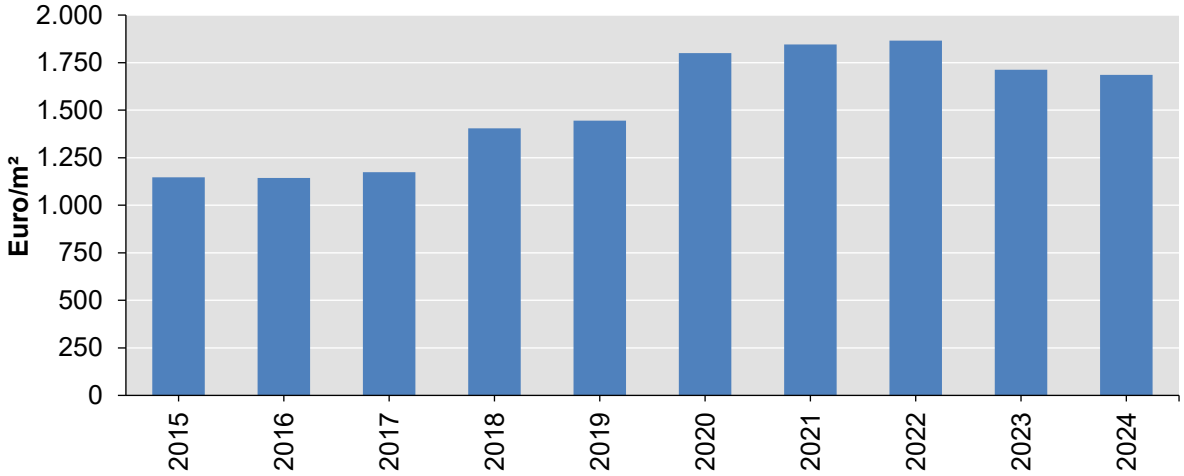
5.1.3 Zeitreihen für Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern

Die folgenden Tabellen zeigen die zeitlichen Entwicklungen durchschnittlicher Kaufpreise je m² Wohnfläche für Baujahresklassen.

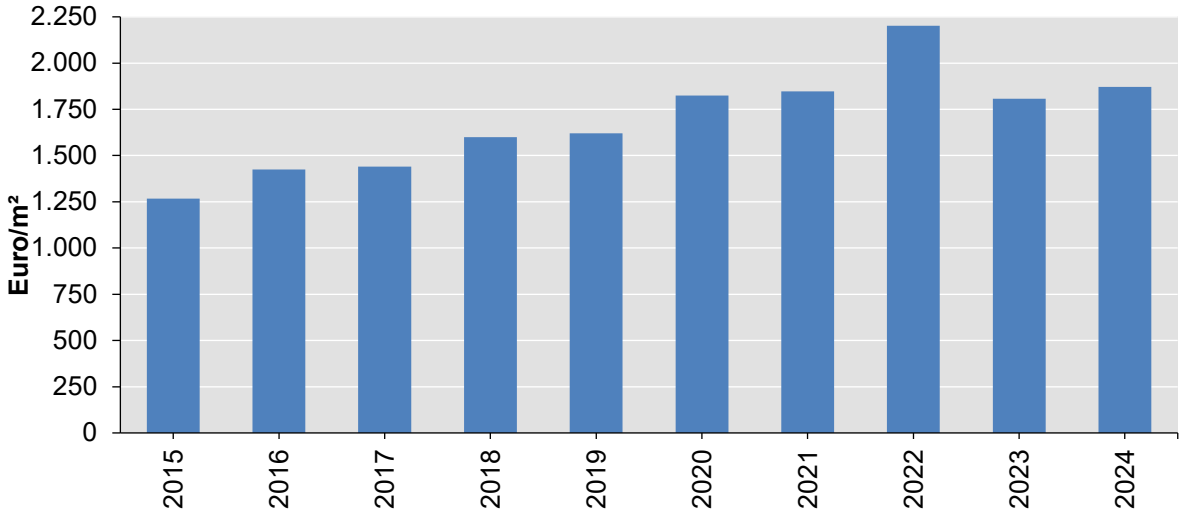
Entwicklung der Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahre vor 1945



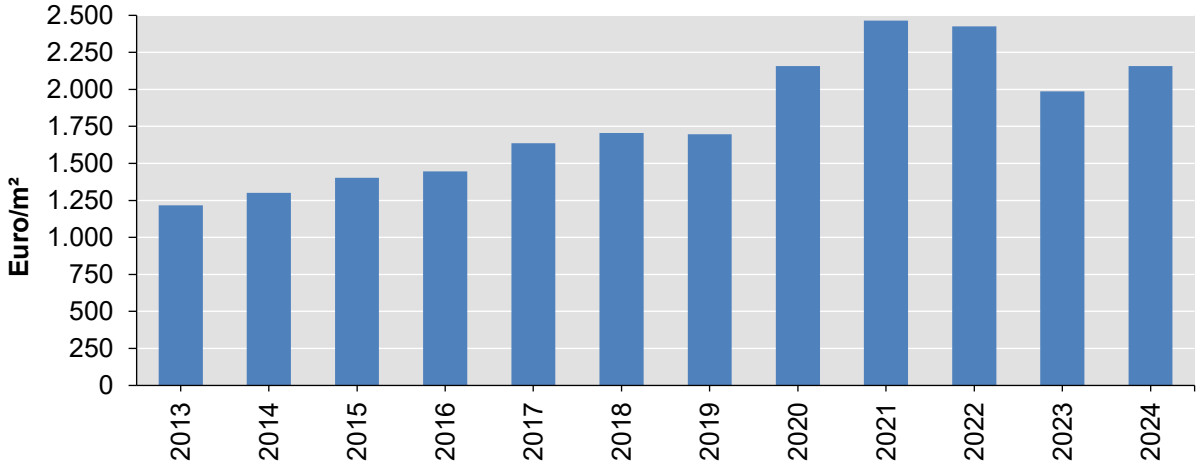
Entwicklung der Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahre 1945 bis 1959



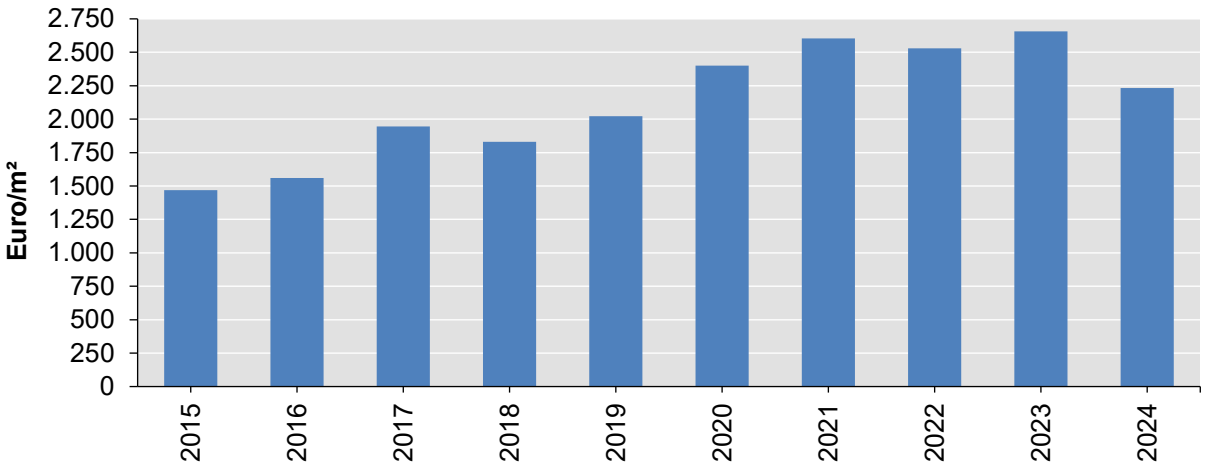
Entwicklung der Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahre 1960 bis 1969



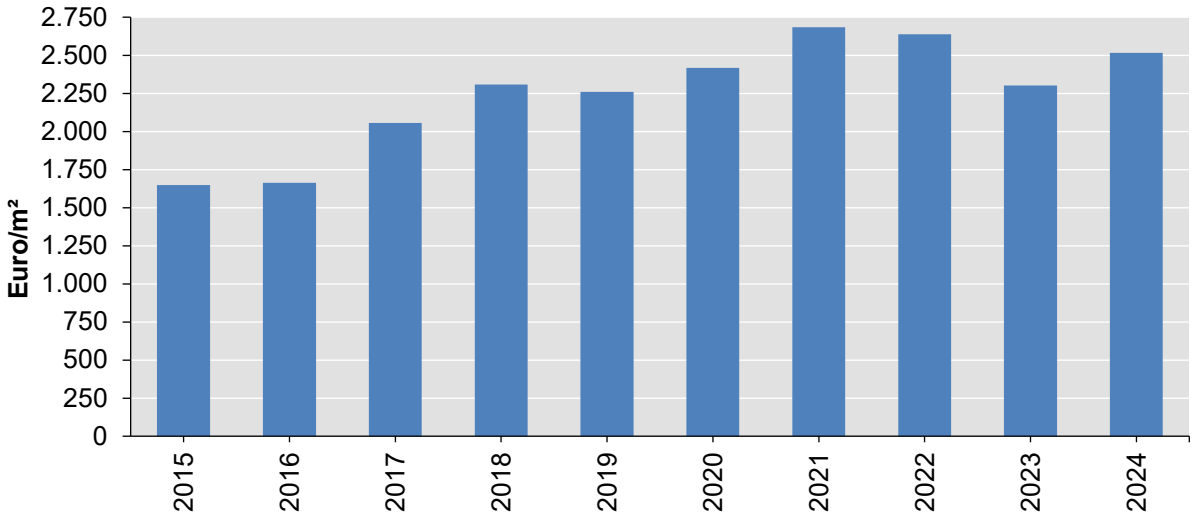
Entwicklung der Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahre 1970 bis 1979



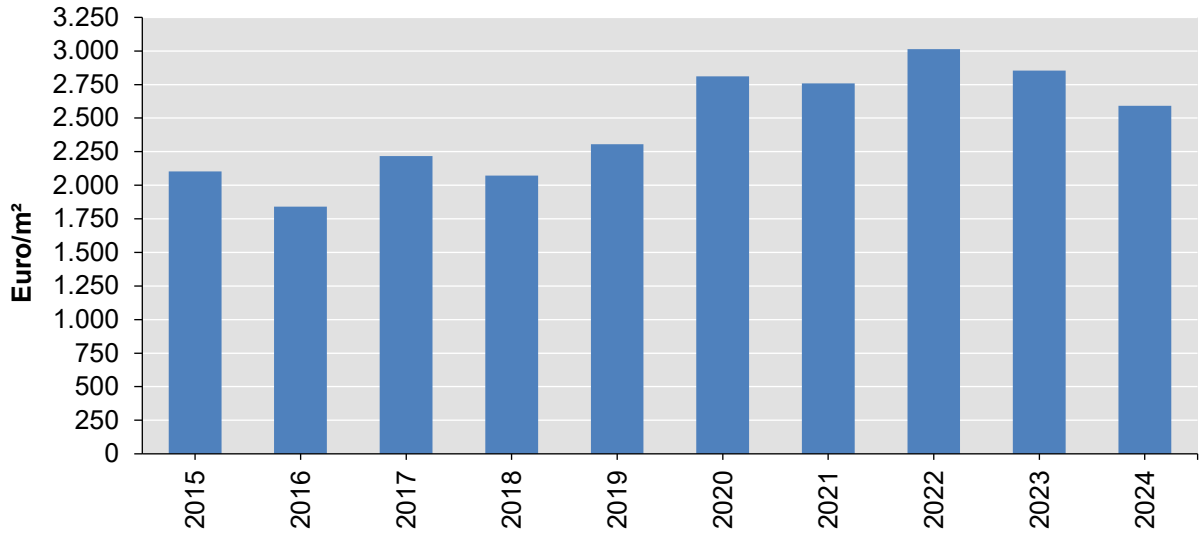
Entwicklung der Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahre 1980 bis 1989



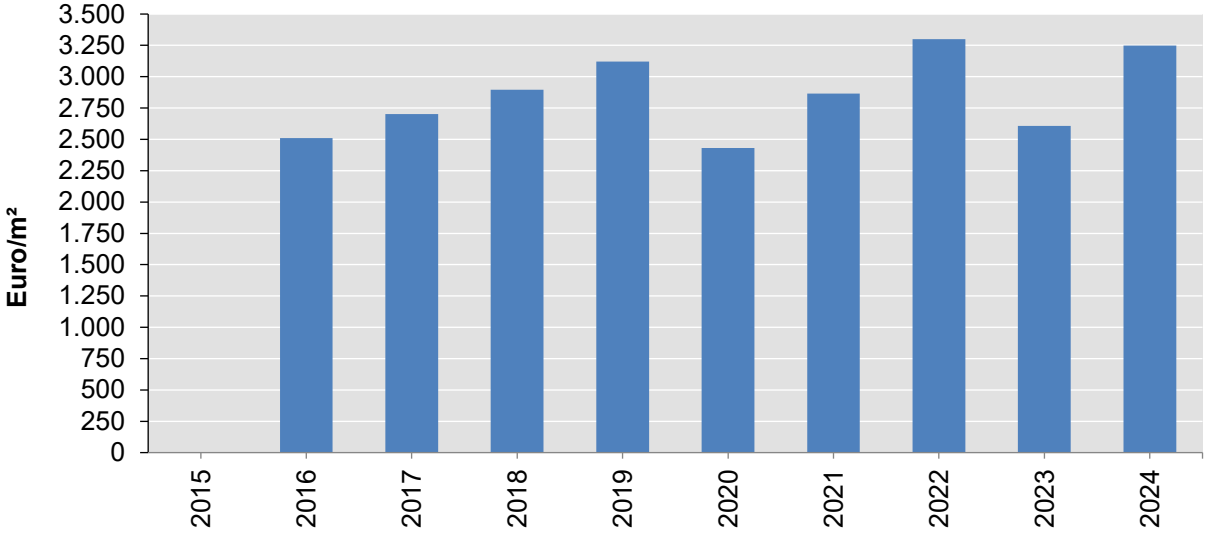
Entwicklung der Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahre 1990 bis 1999



Entwicklung der Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahre 2000 bis 2009



Entwicklung der Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahre ab 2010



5.1.4 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

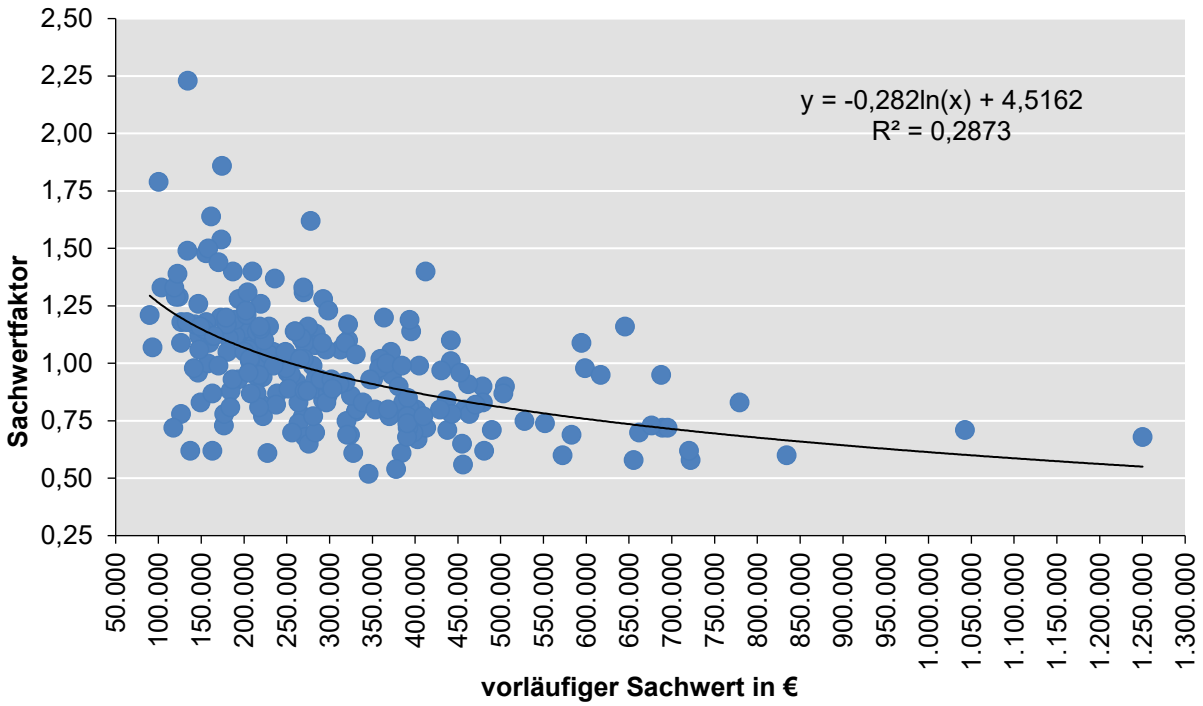
Sachwertfaktoren sind erforderliche Marktdaten der Immobilienbewertung, die bei sachgerechter Anwendung zu marktgerechten Ergebnissen führen. Die in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren sind bezogen auf den konkreten Bewertungsfall, stets in einer sinnvollen Bandbreite zu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

Modellbeschreibung siehe Kapitel 8.

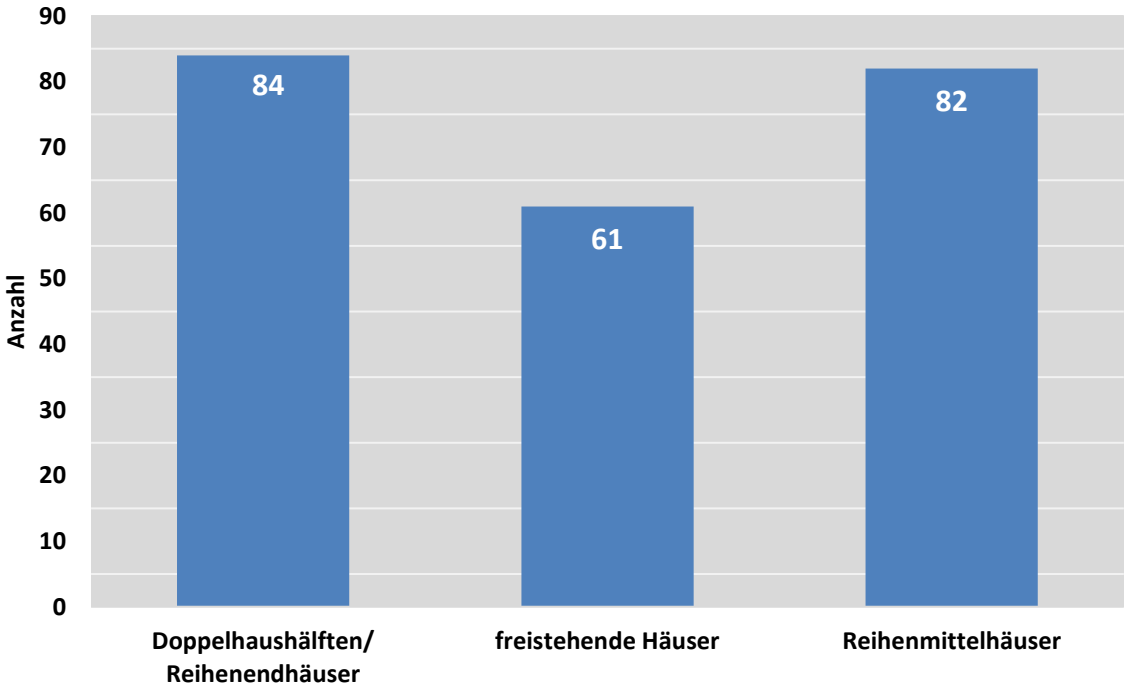
Kennzahlen des Datenmaterials		
Anzahl der geeigneten Kauffälle		227
vorläufiger Sachwert in €	Minimum	89.855
	Maximum	1.250.220
	Mittelwert	310.791
	Median	274.200
	Standardabweichung	164.007
Bodenwertniveau anhand des BRW in € / m²	Minimum	80
	Maximum	400
	Mittelwert	283
	Median	280
	Standardabweichung	43
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert in %	Minimum	11
	Maximum	76
	Mittelwert	39
	Median	37
	Standardabweichung	15
Wohnfläche in m²	Minimum	40
	Maximum	320
	Mittelwert	139
	Median	133
	Standardabweichung	43
tats. Baujahr	Minimum	1680
	Maximum	2022
	Mittelwert	1957
	Median	1960
	Standardabweichung	32
Restnutzungsdauer in Jahren	Minimum	21
	Maximum	78
	Mittelwert	34
	Median	32
	Standardabweichung	11

Grundstücksfläche in m²	Minimum	95
	Maximum	2.665
	Mittelwert	497
	Median	419
	Standardabweichung	342
Sachwertfaktor	Minimum	0,52
	Maximum	2,23
	Mittelwert	0,98
	Median	0,95
	Standardabweichung	0,25

Verteilung der Sachwertfaktoren bei Ein-/Zweifamilienhäuser



Anzahl und Verteilung der Gesamtstichprobe nach Objekttypen

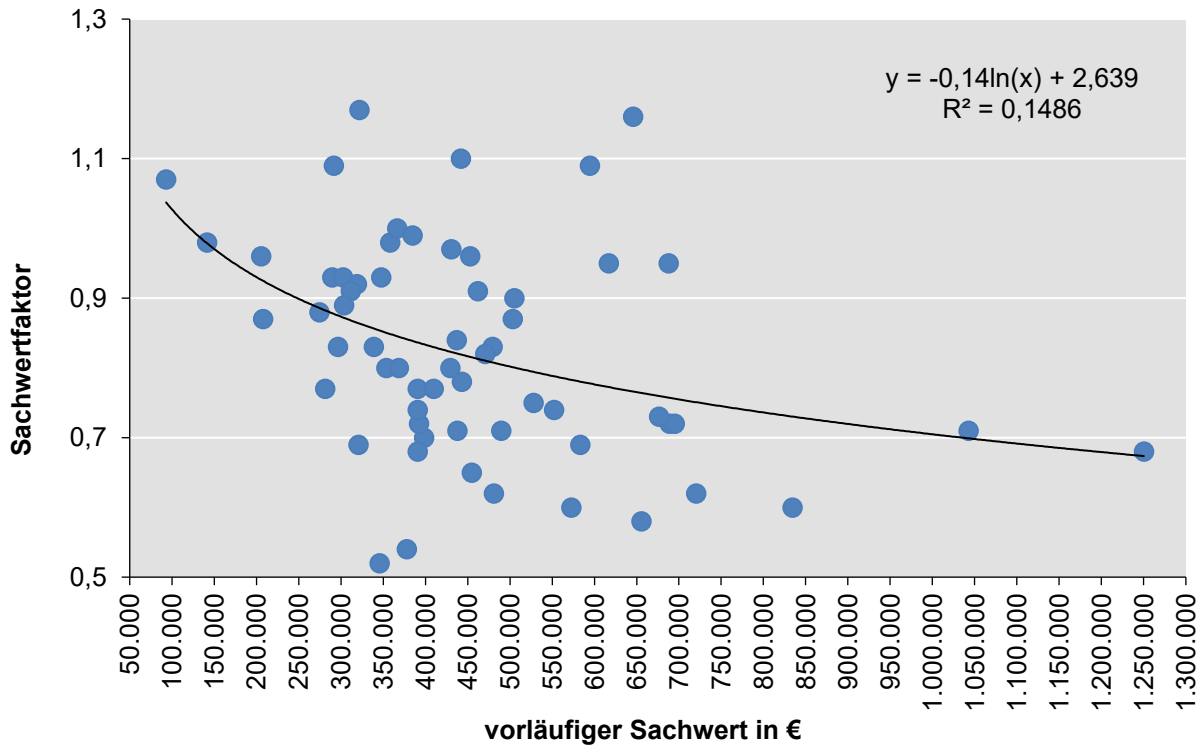


5.1.5 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Merkmale der Stichprobe

Gebäudeart: **freistehende** Ein-/Zweifamilienhäuser Stichprobe: 61 geeignete Kauffälle				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Gebäudestandard	1,9	4,0	2,9	2,9
vorläufiger Sachwert	93.099 €	1.250.220 €	456.264 €	429.276 €
Bodenrichtwert	80 €/m²	380 €/m²	294 €/m²	300 €/m²
Baulandfläche	100 m²	2.665 m²	596 m²	573 m²
Wohnfläche	40 m²	300 m²	155 m²	150 m²
Baujahr	1900	2018	1971	1973

Verteilung der Sachwertfaktoren bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern



Sachwertfaktoren für mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke

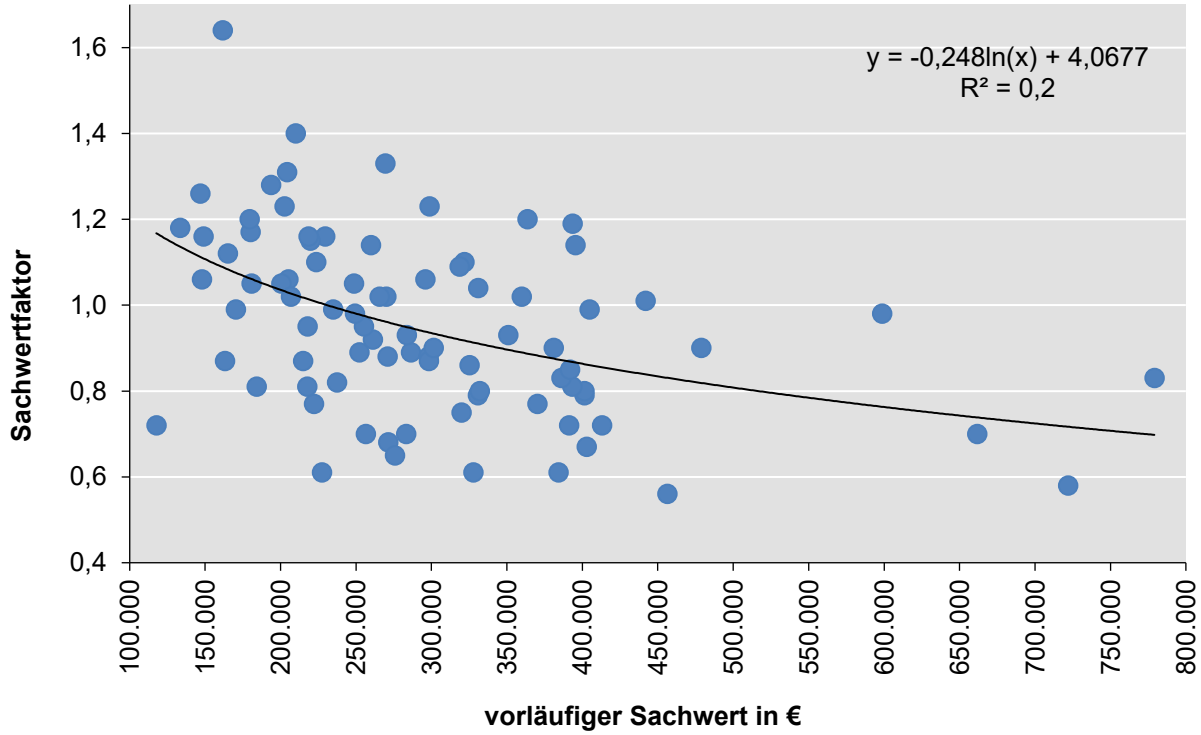
vorläufiger Sachwert [€]	Freistehende Einfamilienhäuser
100.000	1,03
150.000	0,97
200.000	0,93
250.000	0,90
300.000	0,87
350.000	0,85
400.000	0,83
450.000	0,82
500.000	0,80
550.000	0,79
600.000	0,78
650.000	0,77
700.000	0,75
750.000	0,75
800.000	0,74
850.000	0,73
900.000	0,72
950.000	0,71
1000000	0,70
1050000	0,70
1100000	0,69

5.1.6 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Merkmale der Stichprobe

Gebäudeart: Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Stichprobe: 84 geeignete Kauffälle				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Gebäudestandard	1,9	4,0	2,8	2,8
vorläufiger Sachwert	117.623 €	779.101 €	298.122 €	271.107 €
Bodenrichtwert	135 €/m²	400 €/m²	283 €/m²	280 €/m²
Baulandfläche	95 m²	1.011 m²	377 m²	354 m²
Wohnfläche	84 m²	320 m²	137 m²	130 m²
Baujahr	1680	2018	1954	1959

Verteilung der Sachwertfaktoren bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern



Sachwertfaktoren für mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern bebaute Grundstücke

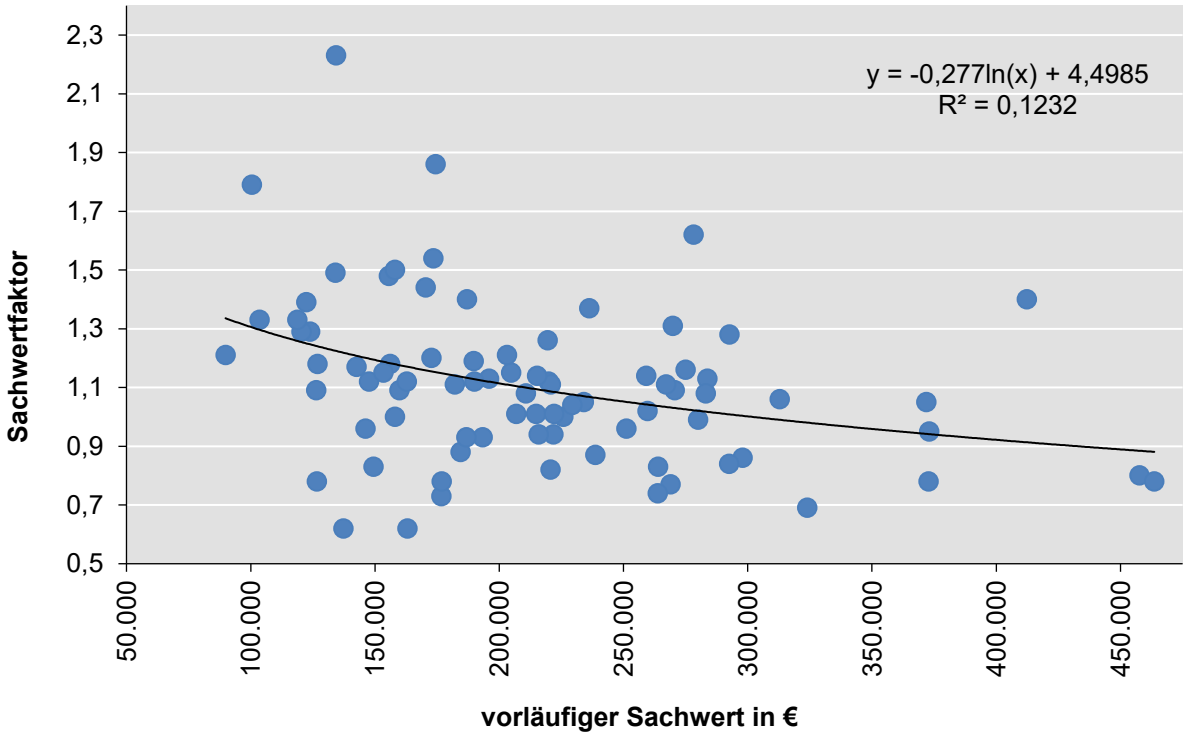
vorläufiger Sachwert [€]	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
100.000	1,21
150.000	1,11
200.000	1,04
250.000	0,99
300.000	0,94
350.000	0,90
400.000	0,87
450.000	0,84
500.000	0,81
550.000	0,79
600.000	0,77
650.000	0,75
700.000	0,73
750.000	0,71
800.000	0,70

5.1.7 Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser

Merkmale der Stichprobe

Gebäudeart: Reihenmittelhäuser Stichprobe: 82 geeignete Kauffälle				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Gebäudestandard	1,9	4,0	2,7	2,65
vorläufiger Sachwert	89.855 €	463.584 €	215.552 €	205.772 €
Bodenrichtwert	135 €/m²	400 €/m²	280 €/m²	275 €/m²
Baulandfläche	97 m²	641 m²	242 m²	224 m²
Wohnfläche	76 m²	286 m²	130 m²	122 m²
Baujahr	1900	2022	1951	1956

Verteilung der Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser



Sachwertfaktoren für mit Reihenmittelhäusern bebaute Grundstücke

vorläufiger Sachwert [€]	Einfamilienhäuser Reihenmittelhäuser
100.000	1,31
125.000	1,25
150.000	1,20
175.000	1,15
200.000	1,12
225.000	1,08
250.000	1,06
275.000	1,03
300.000	1,01
325.000	0,98
350.000	0,96
375.000	0,94
400.000	0,87
425.000	0,85
450.000	0,84
475.000	0,83

5.1.8 Liegenschaftszinssätze

Bei den angegebenen Liegenschaftszinssätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser 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.

Liegenschaftszinssätze und Modelldaten aus den Kauffällen 2024

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz		Anzahl	Ø Wfl.	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND
	Mittel	Median	N	[m²]	[€/m²]	[%]	[Jahre]
Einfamilienhäuser Erstverkauf	-	-	0	-	-	-	-
	-						
Einfamilienhäuser Weiterverkauf	1,8	1,7	198	134	6,72	23	34
	+/- 1,3						
Zweifamilienhäuser[1) 2)]	2,7	2,3	29	179	6,34	26	32
	+/- 1,4						

Hinweise:

Kursive Werte Standardabweichung

1) Zweifamilienhäuser werden definiert als Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung oder Wohnhäuser mit zwei Wohnungen.

2) Für die Auswertung lagen nur wenige Kauffälle vor. Der Liegenschaftszins ist daher in diesem Marktsegment eher eine Orientierungsgröße mit eingeschränkter Aussagekraft.

Modellbeschreibung siehe Kapitel 8.

5.1.9 Ertragsfaktoren bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Der Faktor **"Kaufpreis/Rohertrag"** wurde aus den Verkäufen des Jahres 2024 gebildet und wird nach Objekttypen und Baualtersstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben. Bei den dargestellten Ergebnissen handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit der Immobilie sind Abweichungen möglich.

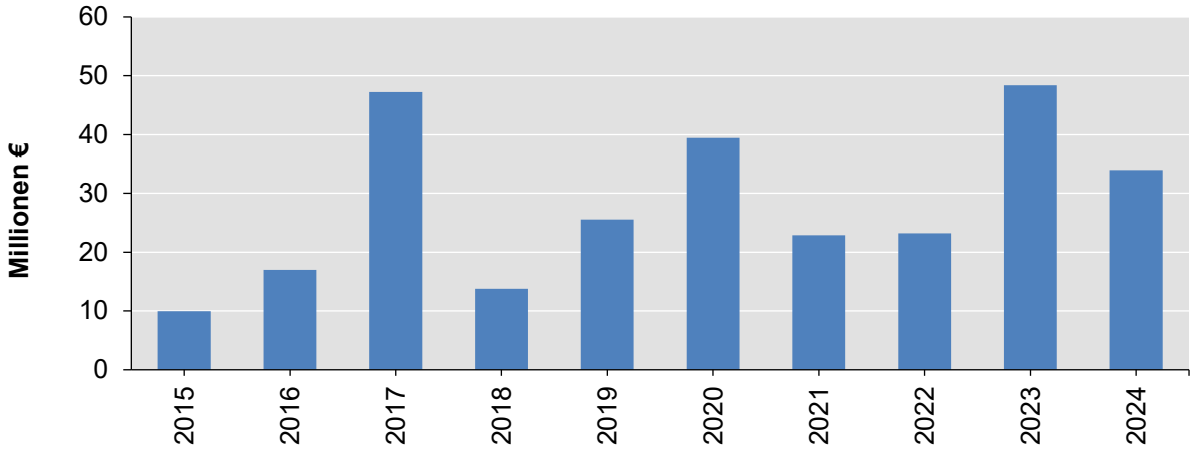
Modellbeschreibung siehe Kapitel 8.

Rohertragsfaktoren Vertragsjahr 2024	**Baujahre**				
Ein- und Zweifamilienhäuser	vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis 1999	2000 bis 2019	Neubau
Mittelwert	20,5	25,1	24,9	30,0	-
Standardabweichung	4,6	5,3	4,4	5,0	-
Anzahl (N)	58	120	29	10	0
Ø Miete [€/m²]	6,06	6,51	7,32	7,60	-

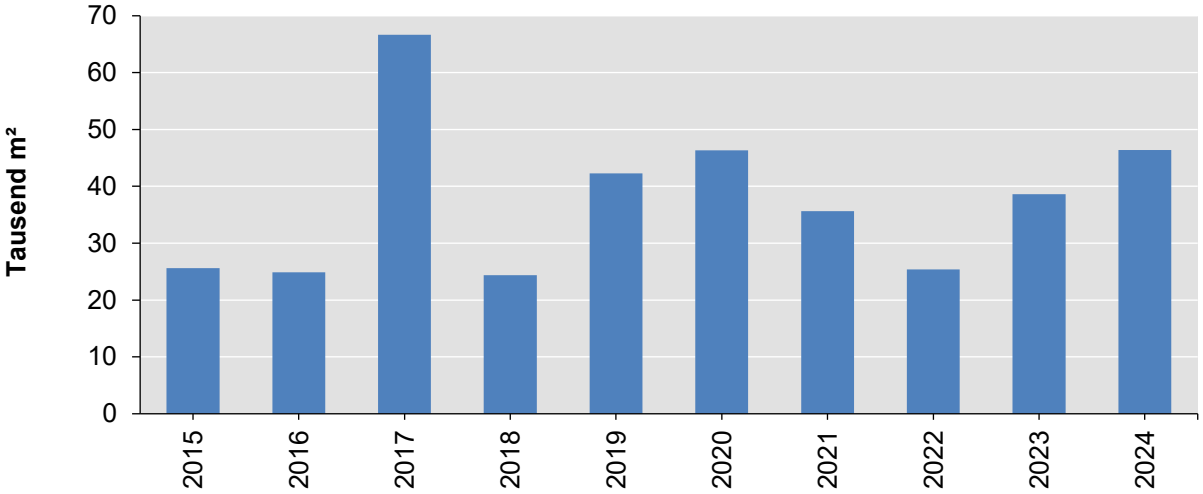
Die vereinfachte Berechnung mittels Rohertragsfaktoren führt zu einem näherungsweise und grob pauschal ermittelten Gesamtwert für ein bebautes Grundstück (Immobilienwert). Ein Verkehrswert im Sinne des § 194 des Baugesetzbuches kann daraus nicht abgeleitet werden.

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

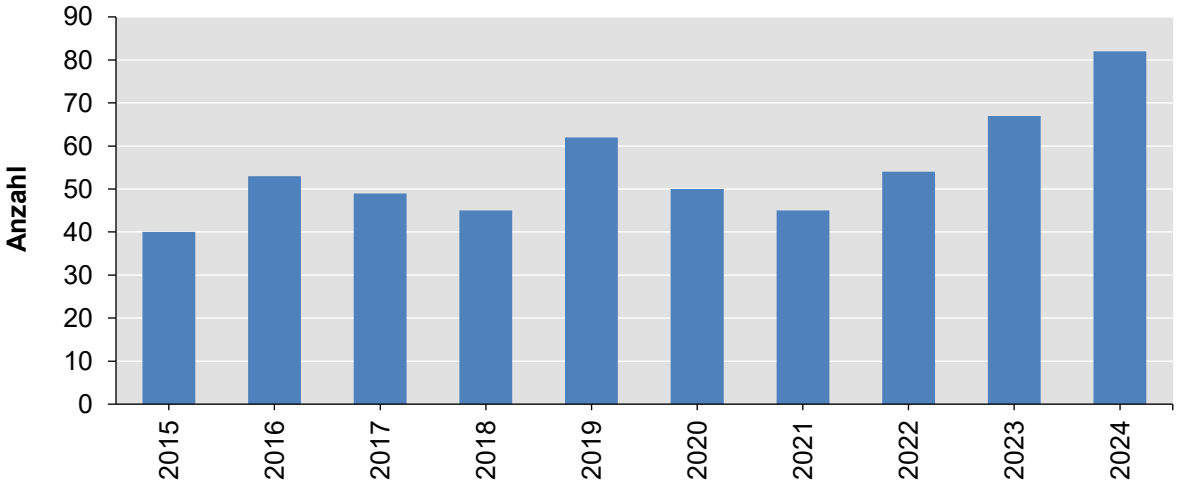
Entwicklung des Geldumsatzes bei Drei- und Mehrfamilienhäusern



Entwicklung des Flächenumsatzes bei Drei- und Mehrfamilienhäusern

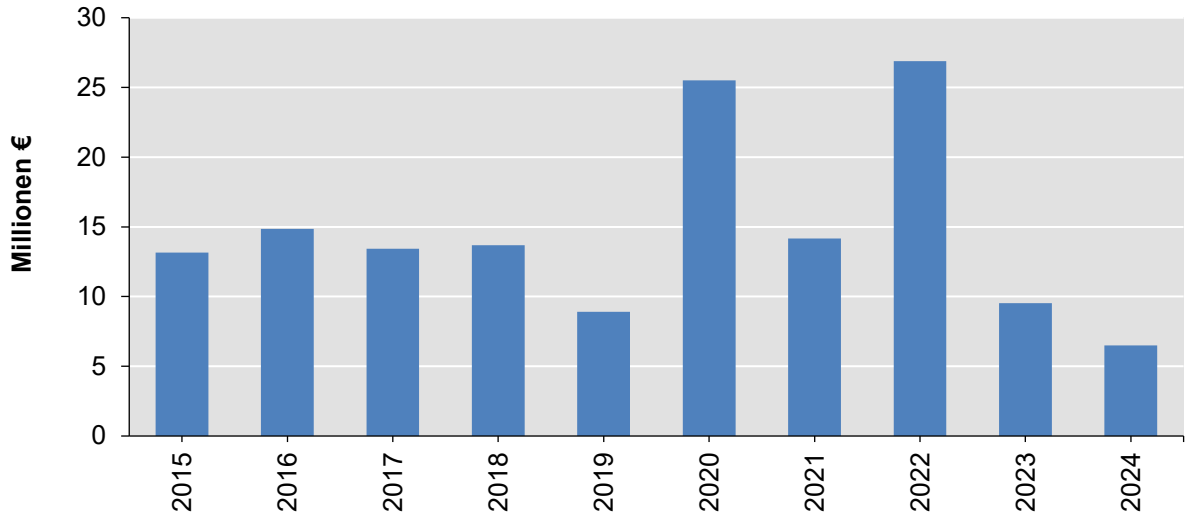


Entwicklung der Anzahl der Verkäufe bei Drei- und Mehrfamilienhäusern

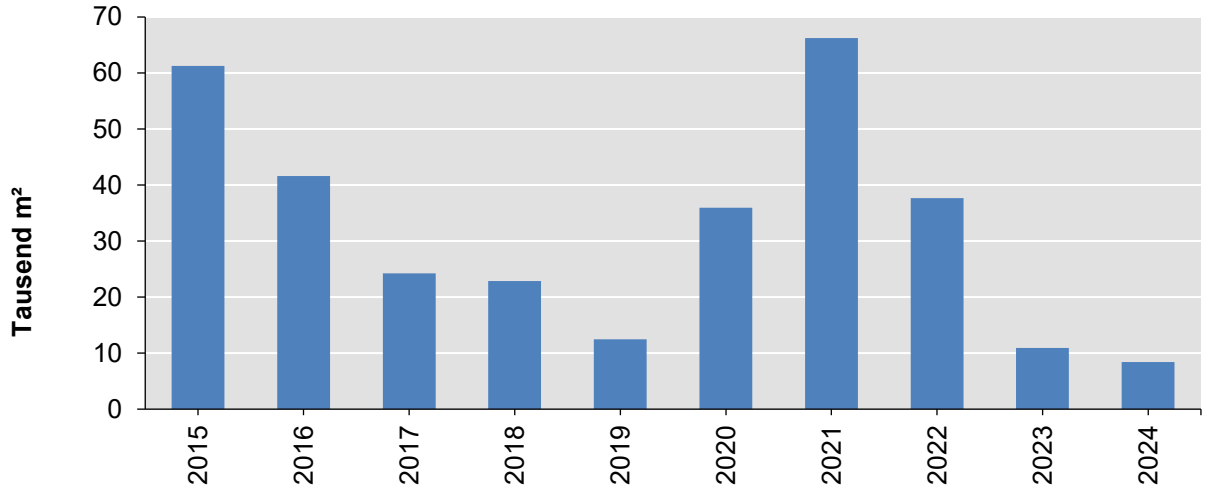


Gemischt genutzte Gebäuden

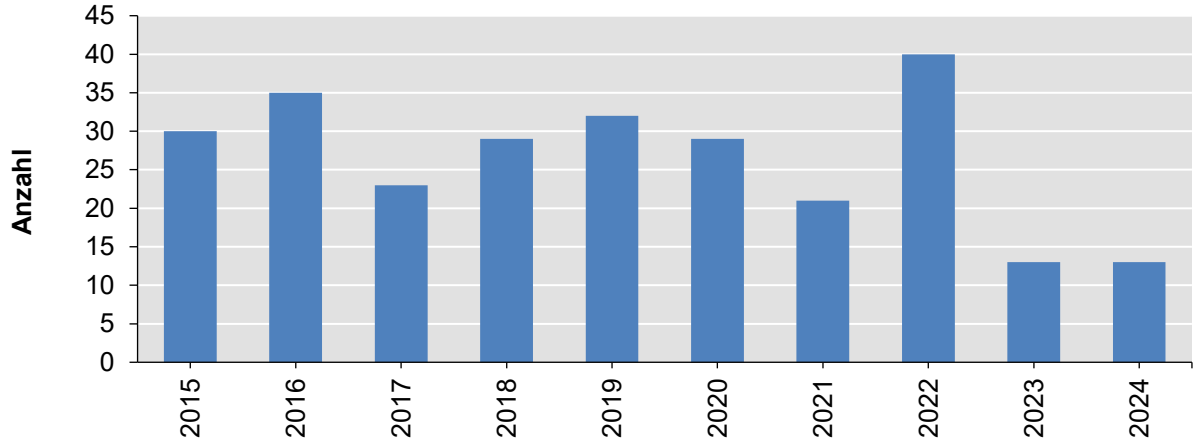
Entwicklung des Geldumsatzes bei gemischt genutzten Gebäuden



Entwicklung des Flächenumsatzes bei gemischt genutzten Gebäuden



Entwicklung der Anzahl der Verkäufe bei gemischt genutzten Gebäuden



5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Bei den angegebenen Liegenschaftszinssätzen bei Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Gebäuden 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.

Liegenschaftszinssätze und Modelldaten aus den Kauffällen 2024

Gebäudeart	Liegenschafts-zinssatz		Anzahl	Ø Wfl.	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND
	Mittel	Median	N	[m²]	[€/m²]	[%]	[Jahre]
Drei- und Mehrfamilienhäuser	2,8 *+/- 1,3*	3,2	42	315	6,43	27	34

Gebäudeart	Liegenschafts-zinssatz		Anzahl	Ø Mfl.	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND
	Mittel	Median	N	[m²]	[€/m²]	[%]	[Jahre]
gemischt genutzte Gebäude [1) 2)]	5,0 *+/- 1,9*	4,1	8	492	6,93	22	28

Hinweise:

Kursive Werte Standardabweichung

1) Bei der Auswertung wurden gemischt genutzte Gebäude mit einer Geschäftsfläche größer gleich 20 % der Gesamtfläche betrachtet.

2) Für die Auswertung lagen nur wenige Kauffälle vor. Der Liegenschaftszins ist daher in diesem Marktsegment eher eine Orientierungsgröße mit eingeschränkter Aussagekraft.

Modellbeschreibung siehe Kapitel 8.

5.2.2 Ertragsfaktoren bei Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Gebäuden

Modellbeschreibung siehe Kapitel 8.

Der Faktor **"Kaufpreis/Rohertrag"** wurde aus den Verkäufen des Jahres 2024 gebildet und wird nach Objekttypen und Baualtersstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben. Bei den dargestellten Ergebnissen handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit der Immobilie sind Abweichungen möglich.

Mehrfamilienhäuser nach Baujahr

Rohertragsfaktoren Vertragsjahr 2024	Baujahr			
Mehrfamilienhäuser	vor 1950	1950-1979	1980-2019	Neubau
Mittelwert	18,8	16,5	17,8	
Standardabweichung	3,8	3,3	1,4	
Anzahl (N)	8	26	8	0
Ø Miete [€/m²]	5,87	6,19	7,76	

Mehrfamilienhäuser nach Anzahl der Wohnungen

Rohertragsfaktoren Vertragsjahr 2024	Anzahl der Wohnungen im Gebäude		
Mehrfamilienhäuser	3	4 bis 6	> 6
Mittelwert	18,1	16,6	16,1
Standardabweichung	2,6	2,8	3,9
Anzahl (N)	16	18	6
Ø Miete [€/m²]	6,63	6,31	6,32

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

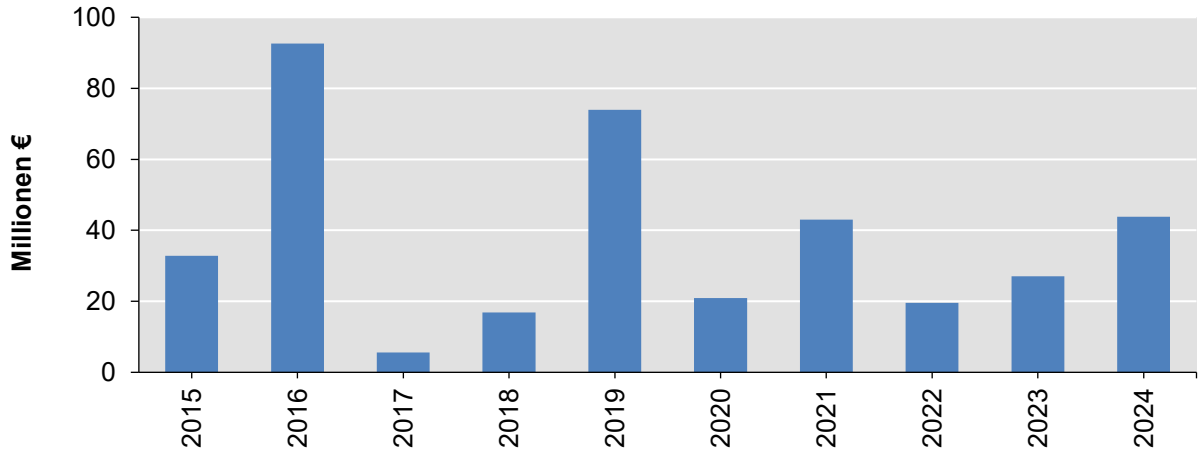
Gemischt genutzte Immobilien

Rohertragsfaktoren Vertragsjahr 2024 Gemischt genutzte Gebäude	
Mittelwert	12,8
Standardabweichung	2,6
Anzahl (N)	8
Ø Miete [€/m²]	6,93

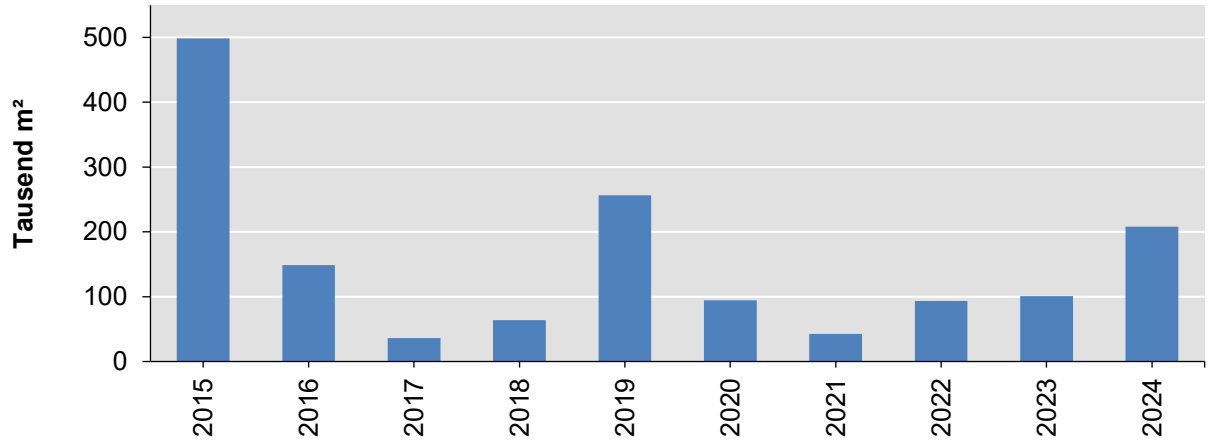
Die vereinfachte Berechnung mittels Rohertragsfaktoren führt zu einem näherungsweisen und grob pauschal ermittelten Gesamtwert für ein bebautes Grundstück (Immobilienwert). Ein Verkehrswert im Sinne des § 194 des Baugesetzbuches kann daraus nicht abgeleitet werden

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

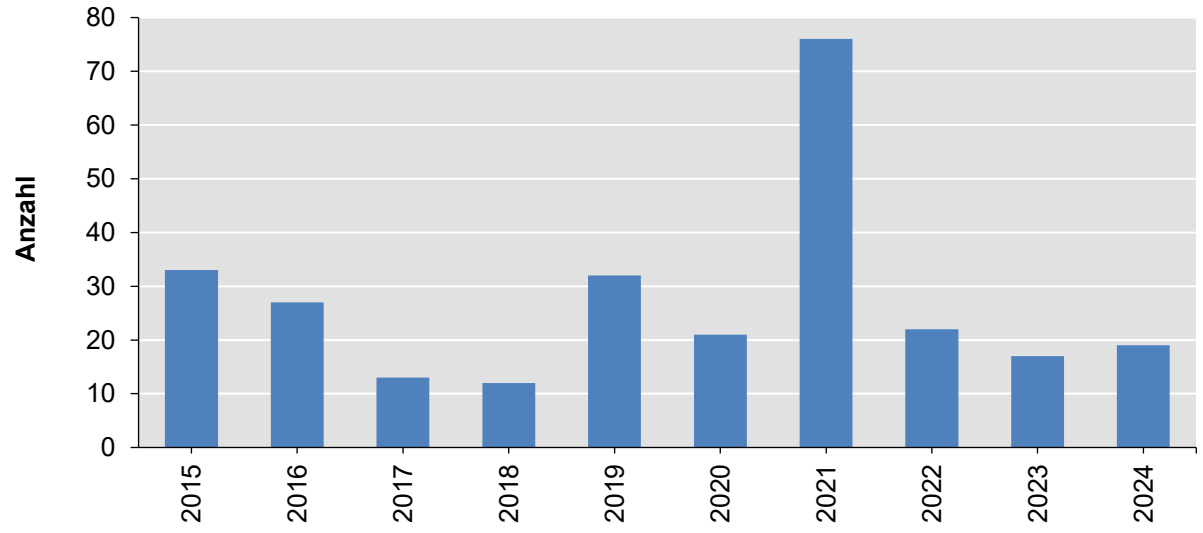
Entwicklung des Geldumsatzes bei Büro-/ Gewerbe- / Industriegebäuden



Entwicklung des Flächenumsatzes bei Büro- / Gewerbe- / Industriegebäuden



Entwicklung der Anzahl der Verkäufe bei Büro- / Gewerbe- / Industriegebäuden



5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Bei den angegebenen Liegenschaftszinssätzen bei Gewerbeobjekten 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.

Liegenschaftszinssätze und Modelldaten aus den Kauffällen 2024

Gebäudeart	Liegenschafts-zinssatz		Anzahl	Ø Mfl.	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND
	Mittel	Median	N	[m²]	[€/m²]	[%]	[Jahre]
Gewerbeobjekte [1) 2)]	5,5	-	3	-	5,50	-	-
	+/-	-					

Hinweise:

Kursive Werte Standardabweichung

1) Für die Auswertung lagen nur wenige Kauffälle vor. Der Liegenschaftszins ist daher in diesem Marktsegment eher eine Orientierungsgröße mit eingeschränkter Aussagekraft.

2) Je nach Objektklasse ist der Liegenschaftszins stark abweichend.

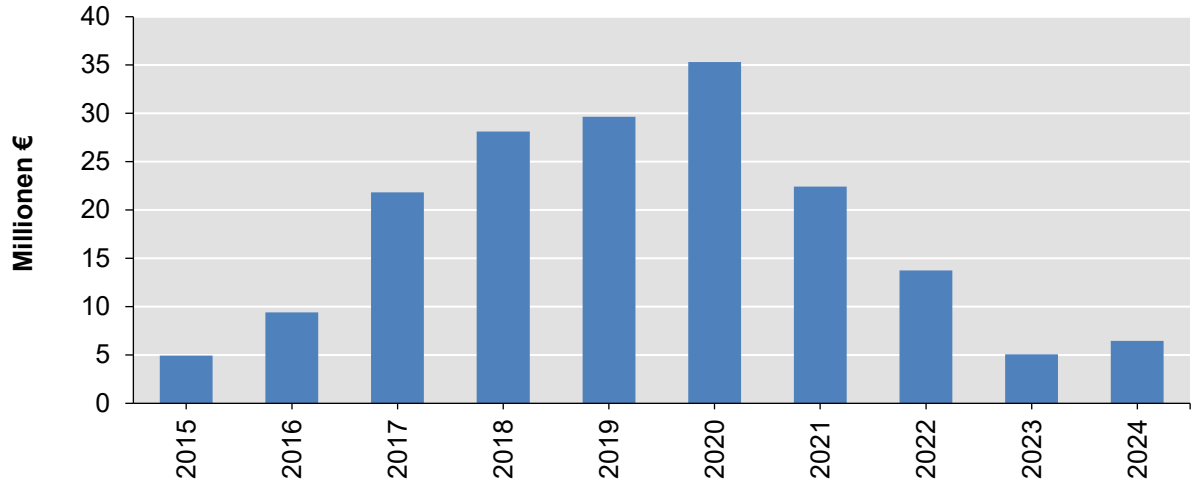
Modellbeschreibung siehe Kapitel 8.

6 Wohnungs- und Teileigentum

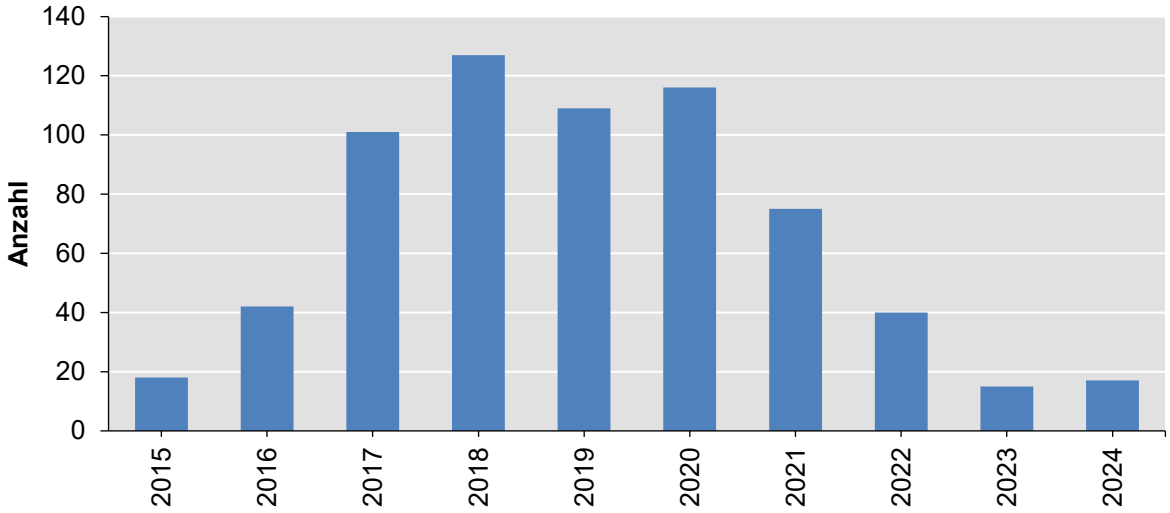
6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Neubau

Entwicklung des Geldumsatzes bei verkauften Neubauten



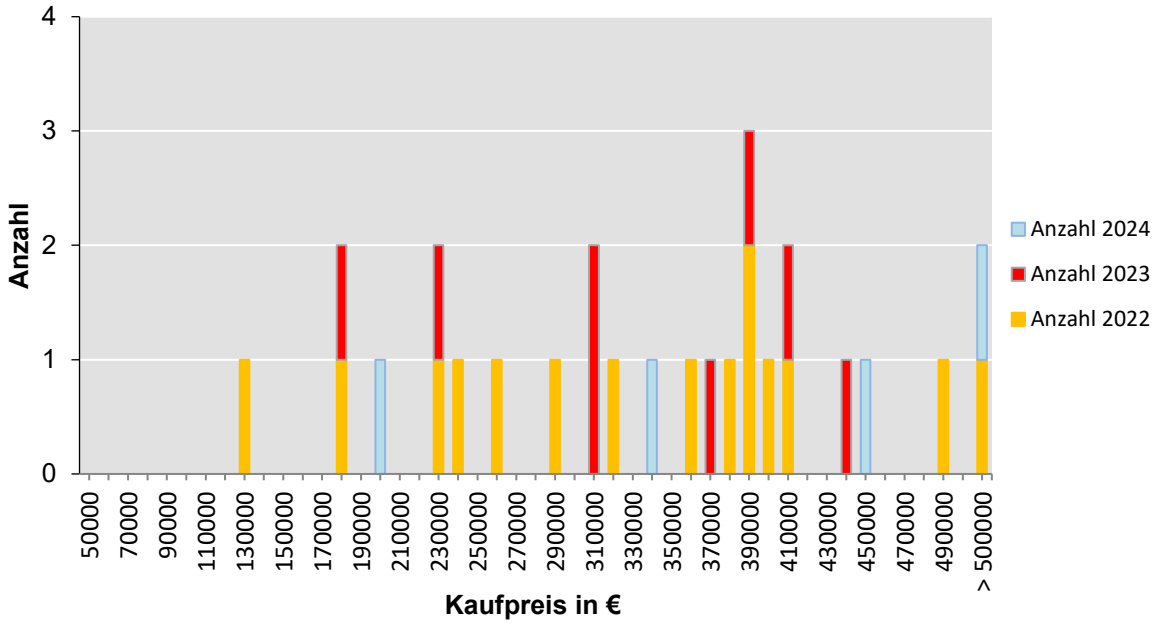
Entwicklung der Anzahl der Verkäufe bei verkauften Neubauten



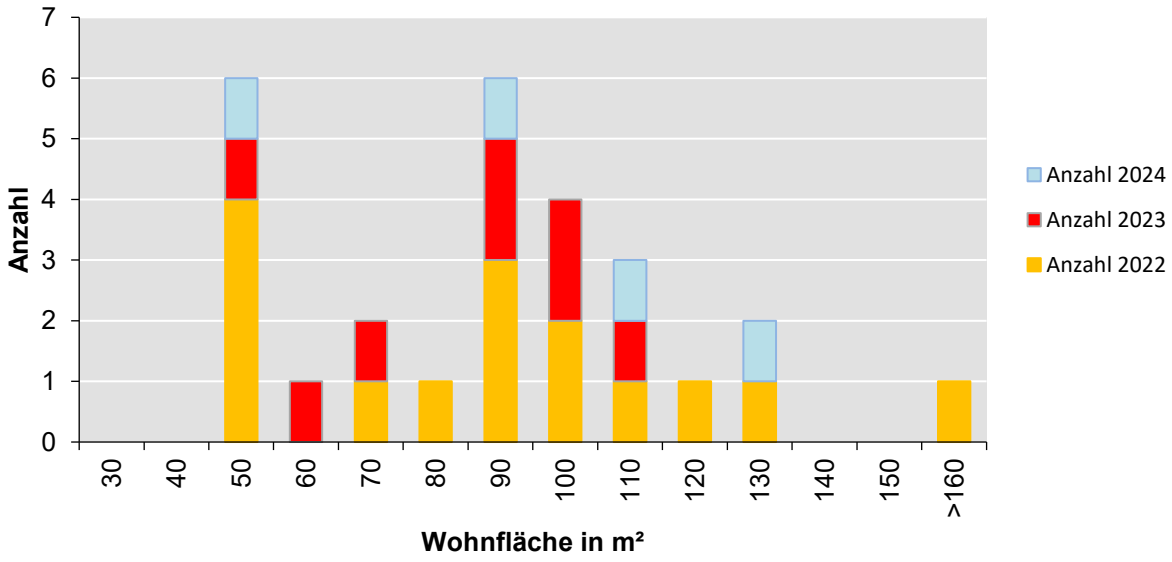
Schwerpunkte des Marktgeschehens „Düren Stadtkern“

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

Anzahl der verkauften Neubauwohnungen nach Verkaufspreisen in „Düren Stadtkern“

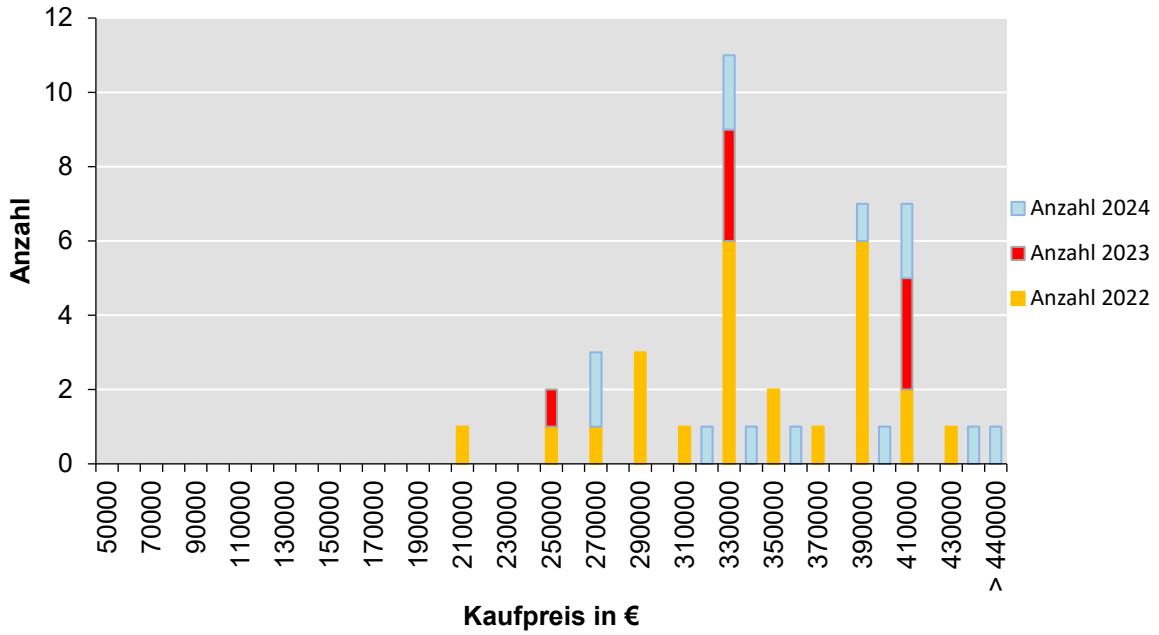


Anzahl der verkauften Neubauwohnungen nach Wohnfläche in „Düren Stadtkern“

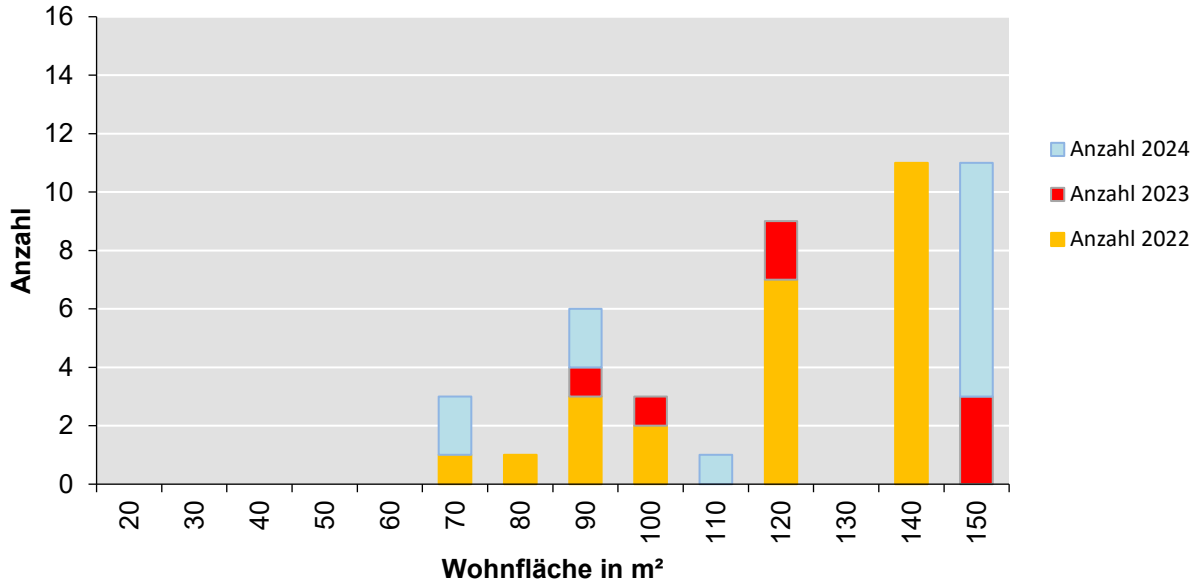


„Stadtteile“

Anzahl der verkauften Neubauwohnungen nach Verkaufspreisen in den „Stadtteilen“

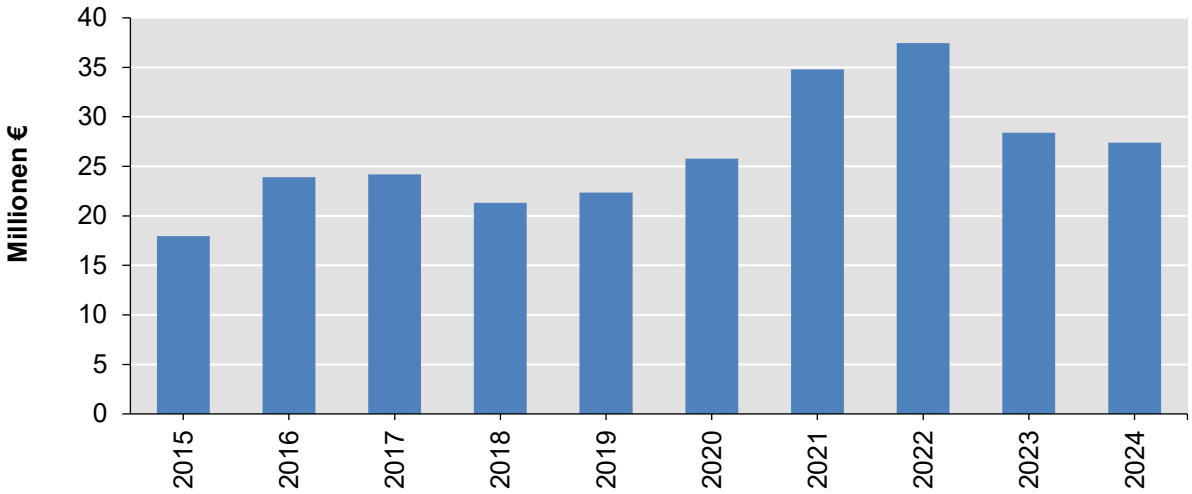


Anzahl der verkauften Neubauwohnungen nach Wohnfläche in den „Stadtteilen“

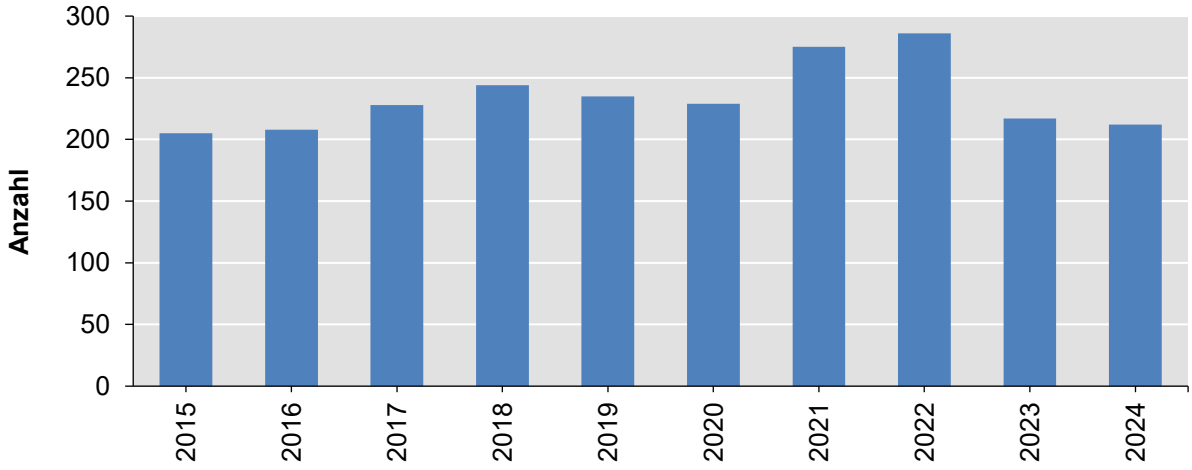


6.1.2 Wiederverkäufe und Umwandlungen

Entwicklung des Geldumsatzes bei Wiederverkäufen und Umwandlungen



Entwicklung der Anzahl der Verkäufe bei Wiederverkäufen und Umwandlungen

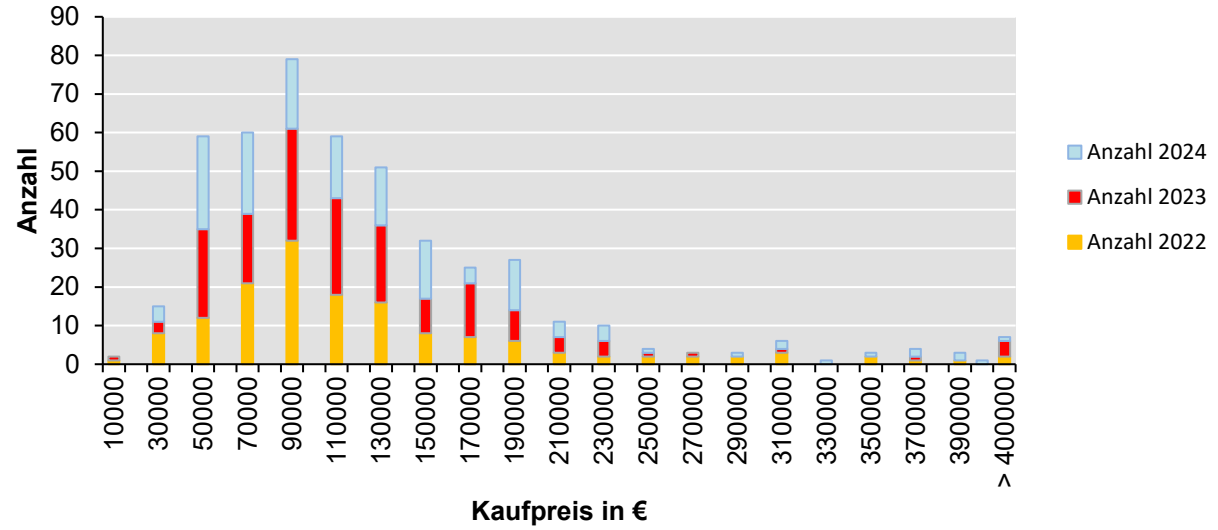


Entwicklung Umwandlungen

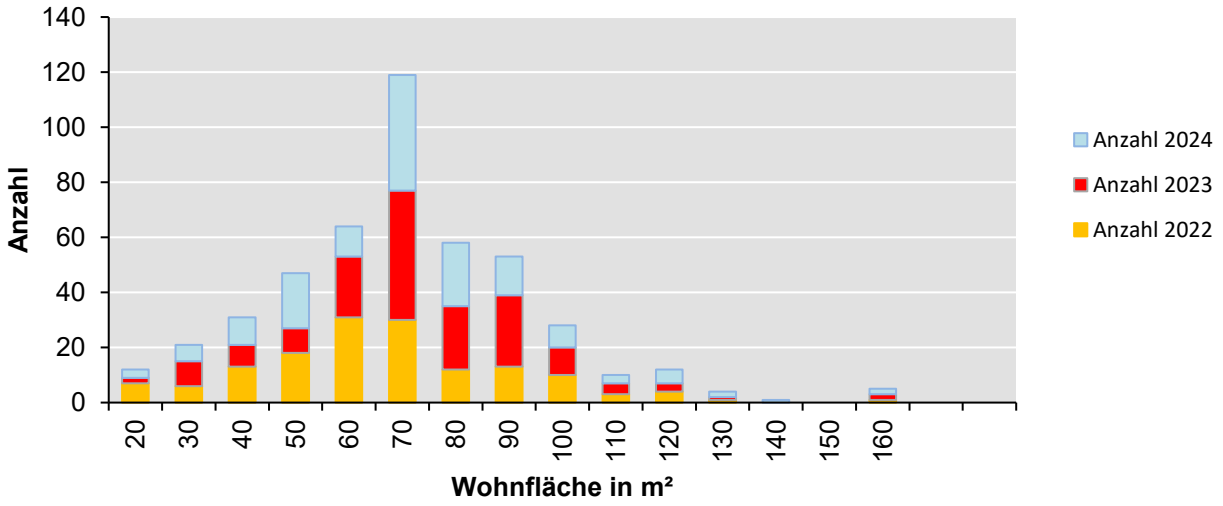
Im Jahr 2024 lagen dem Gutachterausschuss keine Kaufverträge für umgewandelte Eigentumswohnungen vor.

Schwerpunkte des Marktgeschehens „Düren Stadtkern“

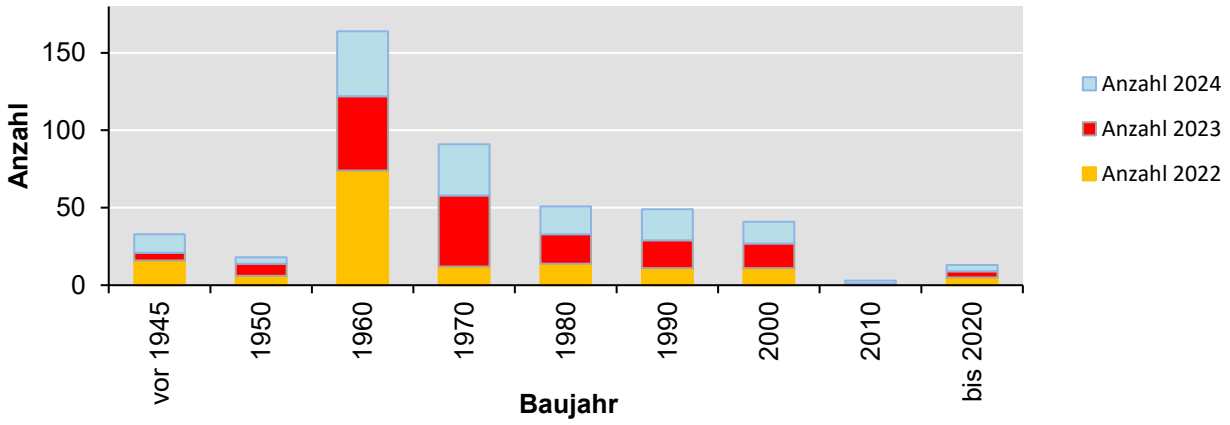
Anzahl der wiederverkauften Wohnungen nach Verkaufspreisen in „Düren Stadtkern“



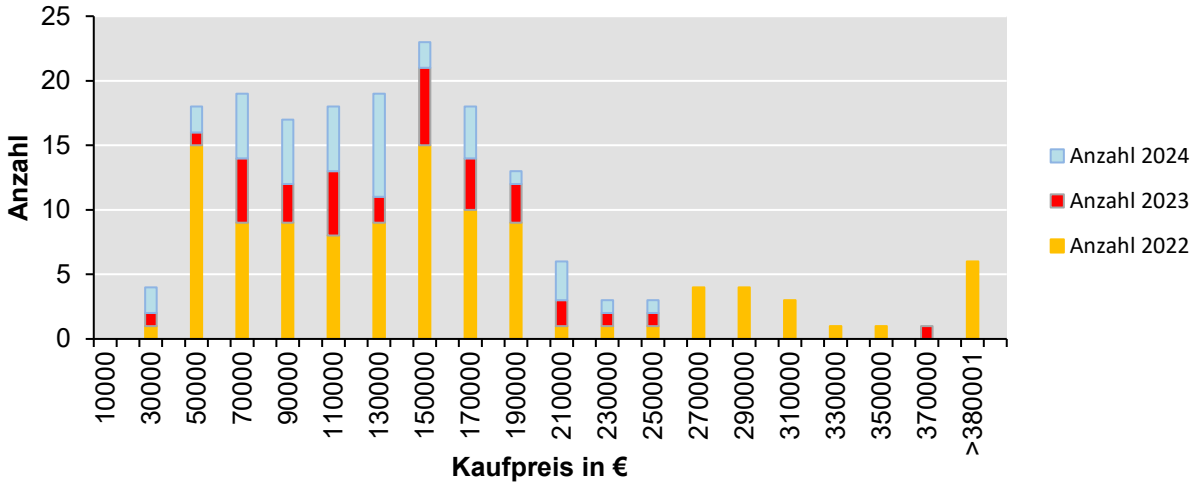
Anzahl der wiederverkauften Wohnungen nach Wohnfläche in „Düren Stadtkern“



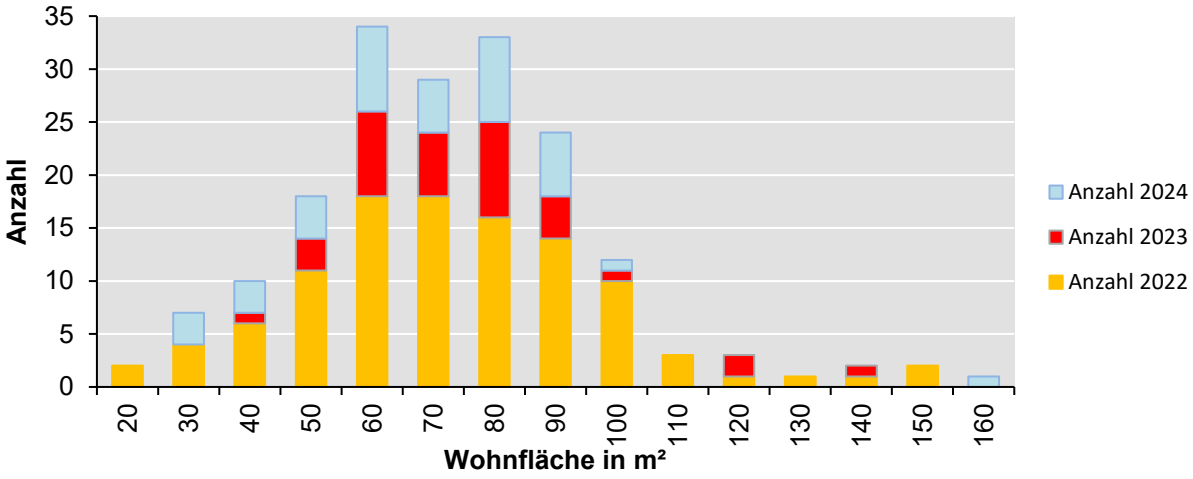
Anzahl der wiederverkauften Wohnungen nach Baujahr in „Düren Stadtkern“



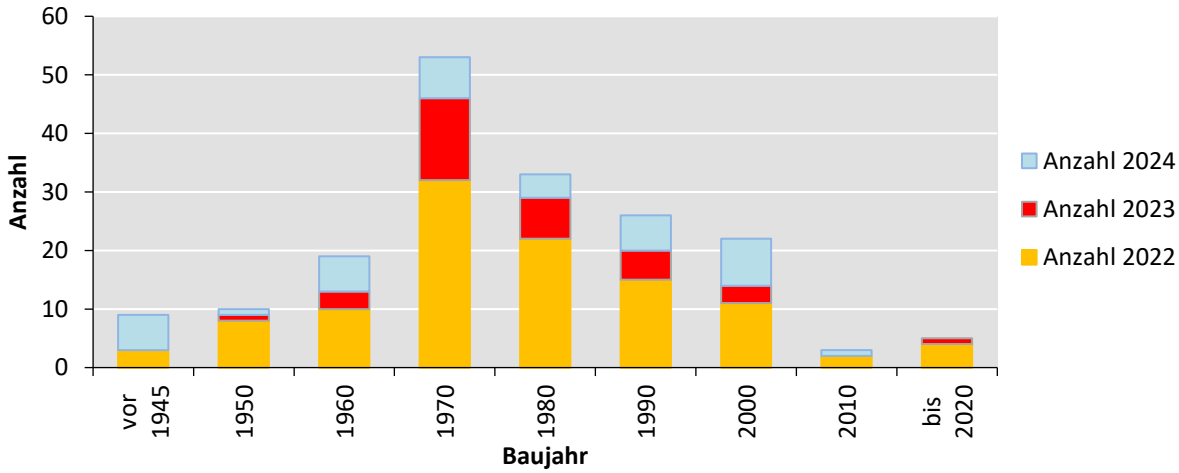
Anzahl der wiederverkauften Wohnungen nach Verkaufspreisen in den „Stadtteilen“



Anzahl der wiederverkauften Wohnungen nach Wohnfläche in den „Stadtteilen“



Anzahl der wiederverkauften Wohnungen nach Baujahren in den „Stadtteilen“



6.1.3 Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen

Die in der folgenden Tabelle angegebenen Daten resultieren aus Auswertungen, der in der Kaufpreissammlung erfassten Wieder- 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, Lage der Wohnung im Gebäude und nicht zuletzt auf den Zustand, also die Ausstattung und den Modernisierungsgrad der Wohnung. In welchem Maße einzelne dieser Faktoren Vertragsparteien zur Kaufpreisgestaltung bewogen haben, ist unterschiedlich und im Einzelfall auch nicht abschließend bekannt.

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

Die dargestellten Durchschnittswerte sind daher 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.

Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Jahr 2024

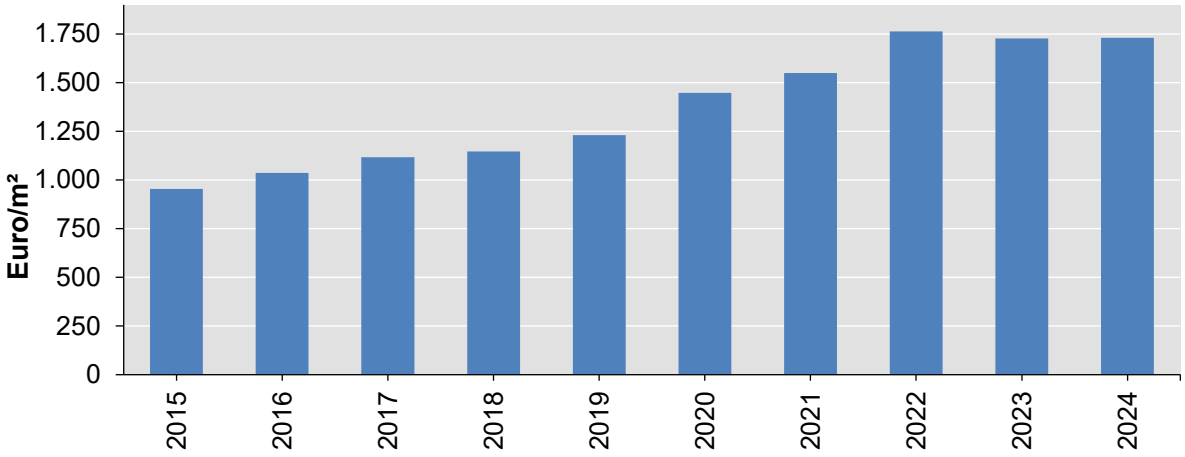
	N	Mittelwert Kaufpreis [€/m²]	Standard-abweichung	Wfl [m²]	Standard-abweichung
Baujahr vor 1950	**14**	**1332**	**227**	**57**	**19**
bis 50 m²	5	1351	116	36	7
51-80 m²	9	1321	276	68	13
über 80 m²	-	-	-	-	-
Baujahr 1950 bis 1979	**74**	**1478**	**360**	**74**	**38**
bis 50 m²	14	1336	220	37	9
51-80 m²	40	1496	369	68	7
über 80 m²	20	1543	407	97	20
Baujahr 1980 bis 1997	**45**	**1836**	**526**	**66**	**18**
bis 50 m²	6	1888	415	36	6
51-80 m²	26	1669	587	63	9
über 80 m²	13	2147	243	88	8
Baujahr 1998 bis 2023	**20**	**2504**	**519**	**91**	**26**
bis 50 m²	1	-	-	-	-
51-80 m²	8	2376	553	70	12
über 80 m²	11	2638	495	110	17
Erstverkauf / Neubau					
Haus als WET	8	2498	265	145	0
Wohnung als WET	9	3778	318	89	23

6.1.4 Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen

Immobilienrichtwerte wurden bisher nicht abgeleitet

6.1.5 Zeitreihen

Entwicklung der Wiederverkaufspreise für Eigentumswohnungen



Die Wohnungsgrößen lagen im Durchschnitt zwischen 75 m² und 110 m², die Anzahl der Verkäufe zwischen 15 (2015) und 95 (2017).

6.1.6 Liegenschaftszinssätze

Bei den angegebenen Liegenschaftszinssätzen für Wohnungseigentum 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.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz		Anzahl	Ø Wfl.	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND
	Mittel	Median	N	[m²]	[€/m²]	[%]	[Jahre]
Wohnungseigentum							
Erstverkauf	1,9	1,9	9	89	9,57	19	80
	+/- 0,5						
Weiterverkauf	2,1	2,2	157	73	7,78	27	39
	+/- 1,6						

Hinweise:

Kursive Werte Standardabweichung

Modellbeschreibung siehe Kapitel 8.

6.2 Teileigentum

Im Berichtszeitraum sind in der Stadt Düren 19 Wiederverkäufe und ein Neubau imTeileigentum gehandelt worden.

Oberirdische Stellplätze	1
Garagen	10
Tiefgaragenstellplätze	1
Gewerberäume	7

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht; vgl. § 1 Absatz 2 Erbbaurechtsgesetz). Zu unterscheiden sind dabei das Erbbaurecht und das mit dem Erbbaurecht belastete Erbbaurechtsgrundstück. Erbbaurechte sind „grundstücksgleiche Rechte“ und somit wie Grundstücke marktgängig.

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Im Berichtszeitraum sind in der Stadt Düren keine neuen Erbbaurechte bestellt worden.

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Im Berichtszeitraum sind in der Stadt Düren 9 Verkäufe zu Erbbau-, Wohnungs- und Teileigentumserbbaurecht gehandelt worden.

Bebautes Erbbaurecht	5
Wohnungserbbaurecht	4
Teileigentumserbbaurecht	0

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

Im Berichtszeitraum ist in der Stadt Düren ein Erbbaurechtsgrundstück gehandelt worden.

7.4 Erbbaurechtskoeffizienten

Erbbaurechtskoeffizienten wurden bisher nicht abgeleitet. Die Orientierung an den Veröffentlichungen überregionaler Gutachterausschüsse wird empfohlen.

7.5 Erbbaurechtsfaktoren

Erbbaurechtsfaktoren wurden bisher nicht abgeleitet. Die Orientierung an den Veröffentlichungen überregionaler Gutachterausschüsse wird empfohlen.

8 Modellbeschreibungen

Die ImmoWertV wurde novelliert und ist seit dem 01.01.2022 in Kraft. Zur Datenableitung werden insbesondere die veröffentlichten und vereinheitlichenden Modelle der AGVGA NRW bei der Ableitung der wertermittlungsrelevanten Daten zugrunde gelegt. Die allgemeine Modellbeschreibung kann auf der Internetseite www.boris.nrw.de des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen eingesehen werden.

8.1 Sachwertfaktoren

Die in diesem Marktbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise im Berichtszeitraum (Vertragsjahres 2024) gemäß den Vorgaben der ImmoWertV abgeleitet. Die Auswertung wurde vorrangig auf der Grundlage der ausgefüllten und zurückgesandten Fragebögen und ggf. über zugesandte Makler-Exposés vorgenommen. Die Objekte wurden nicht in Augenschein genommen.

Im Berichtzeitraum wurden insgesamt 336 Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke registriert. Zur Erhebung zusätzlicher Daten wurden Fragebögen an die Erwerber verschickt mit der Bitte, die zur Sachwertberechnung noch fehlenden Angaben und Einschätzungen mitzuteilen. Aufgrund der Rückläufe dieser Fragebögen konnten 287 Verträge in die Auswertung einfließen. Von den Rückläufen waren 227 Kauffälle geeignet, die anderen sind als besondere Objekte (z.B. übergroße Grundstücke, Gebäude mit sehr geringer Restnutzungsdauer, offensichtlich ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse, Ausreißer bei den Kaufpreisen, Grundstücks- und Wohnfläche, usw.) nicht in die Bewertung eingeflossen. 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 01.01.2025 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) Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 20 Jahren wurden nicht berücksichtigt.
- Alterswertminderung: linear
- Außenanlagen wurden in der Regel mit 4 % vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen berücksichtigt.
- 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. (s. Kapitel 4.5.4 Umrechnungskoeffizienten)

- 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 im 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.

8.2 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. Er ist weder mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen noch entspricht er einer Immobilienrendite.

Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

Die in diesem Marktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise im Berichtszeitraum gemäß den Vorgaben der ImmoWertV abgeleitet. Die Auswertung wurde vorrangig auf der Grundlage der ausgefüllten und zurückgesandten Fragebögen sowie zugesandter Makler-Exposés 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. Für die marktüblichen Nettokaltmieten wurde der für das Auswertejahr gültige örtliche Mietspiegel, Stand 31.12.2022, als Orientierung herangezogen und der obere Wert der Mietspanne um 10% erhöht. Bei Kleinwohnungen unter 45 m^2 wurde die Miete mit einem Zuschlag bis zu 25% zusätzlich erhöht.
- Ansatz der Nettokaltmieten für Gewerbeflächen erfolgte in Anlehnung an den IVD Gewerbe-Preisspiegel.
- 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. (s. Kapitel 4.5.4 Umrechnungskoeffizienten)
- 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.

8.3 Ertragsfaktoren

Ertragsfaktoren geben das Verhältnis von Kaufpreisen zum aus marktüblichen Mieten (Nettokaltmieten) ermittelten Rohertrag wider. Die Auswertung wurde vorrangig auf der Grundlage der ausgefüllten und zurückgesandten Fragebögen sowie Makler-Exposés 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.

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

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

Der Faktor **"Kaufpreis/Rohertrag"** wurde aus den Verkäufen des Jahres 2024 gebildet und wird nach Objekttypen und Baualtersstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

9 Mieten und Pachten

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Düren führt keine Miet- oder Pachtpreissammlung.

Mietspiegel für den nicht öffentlich geförderten Wohnungsbau werden von Vereinen und Verbänden der Immobilienwirtschaft zusammengestellt und herausgegeben. Der aktuelle Mietspiegel 2025 der Stadt Düren kann auf der Internetseite der Stadt Düren unter https://www.dueren.de heruntergeladen werden.

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des „Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Düren“ (Stand 24.03.2025)

Vorsitzendes Mitglied:
Dipl.-Geogr. Marcus Steffens (kommissarisch)

Stellvertretende Vorsitzende Mitglieder:
Dr.-Ing. Hans-Joachim Fuhlbrügge, zertifizierter Sachverständiger - ZIS Sprengnetter Zert (WG)
Dipl.-Ing. Hans-Martin Steins, Technischer Dezernent a. D.
Dipl.-Ing. Richard Valter, ö.b.u.v.S & ÖbVI

Weitere Mitglieder:
Dipl.-Ing. Stefan Arens, Architekt
Dipl.-Ing. Bernhard Buchendorfer, Kreisvermessungsamtsrat a.D.
Dipl.-Ing. Thomas Ecke
Dipl.-Ing. Christoph Feldkirchner, Vermessungsassessor
Dipl.-Ing. Karl Frech, Bauingenieur
Dipl.-Sachverständiger Timo Hake, Bauingenieur
Dipl.-Ing. Christian Jülich, Vermessungsingenieur, zertifizierter Immobiliengutachter – HypZert F
Dipl.-Ing. Reiner Kallscheuer, Architekt
Dipl.-Bauing. (FH) Andreas Peterhoff, Bauingenieur
Dipl.-Ing. Roland Schwerdtner, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dr. Dipl.-Ing. agr. Achim Siepen, Landwirtschaftsingenieur
Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Simon Wenzel, Wirtschaftsingenieur

Besondere Mitglieder:
Manuela Jöpen
Stefanie Schmitz

Weitere Gutachterausschüsse in der Region / Oberer Gutachterausschuss

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren
(Zuständig für den Kreis Düren ohne Stadt Düren)
Geschäftsstelle
Bismarckstraße 16, 52348 Düren
Tel.: 02421 / 22-1062400 Fax: 02421 / 22-1062692
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-dueren.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis
Geschäftsstelle
Willy-Brand-Platz 1, 50126 Bergheim
Tel.: 02271 / 83-16281
E-Mail: gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen
Geschäftsstelle
Zollernstraße 20, 52070 Aachen
Tel.: 0221 / 5198-2255 Fax: 0221 / 5198-2291
E-Mail: gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen
Geschäftsstelle
Jülicher Ring 32, 53879 Euskirchen
Tel.: 02251 / 15-380 Fax: 02251 / 15-389
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf
Geschäftsstelle
Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg
Tel.: 02241 / 132012 Fax: 02241 / 132437
E-Mail: gutachterausschuss@rhein-sieg-kreis.de

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen
c/o Bezirksregierung Köln
Dezernat 74
50606 Köln
Tel: 0221 / 147-3710 Fax: 0221 / 147-4874
E-Mail: oga@brk.nrw.de

11 Anlagen

11.1 Rahmendaten zur Stadt Düren

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 95.000 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.

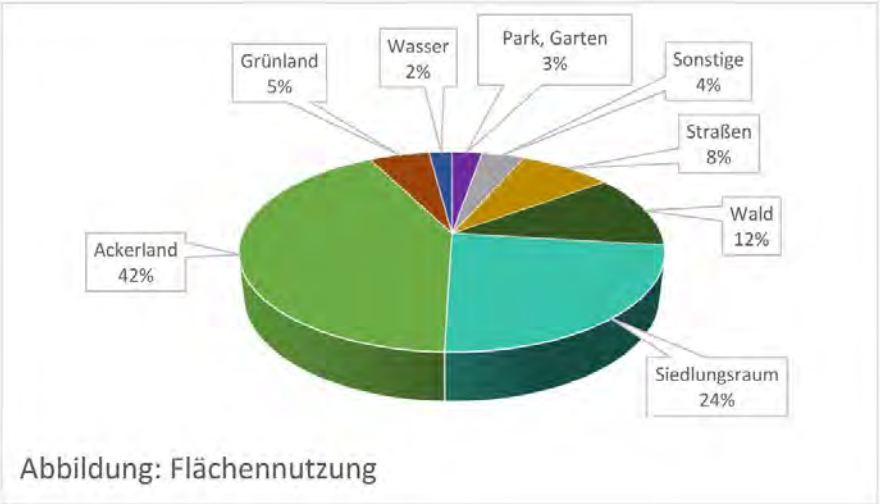
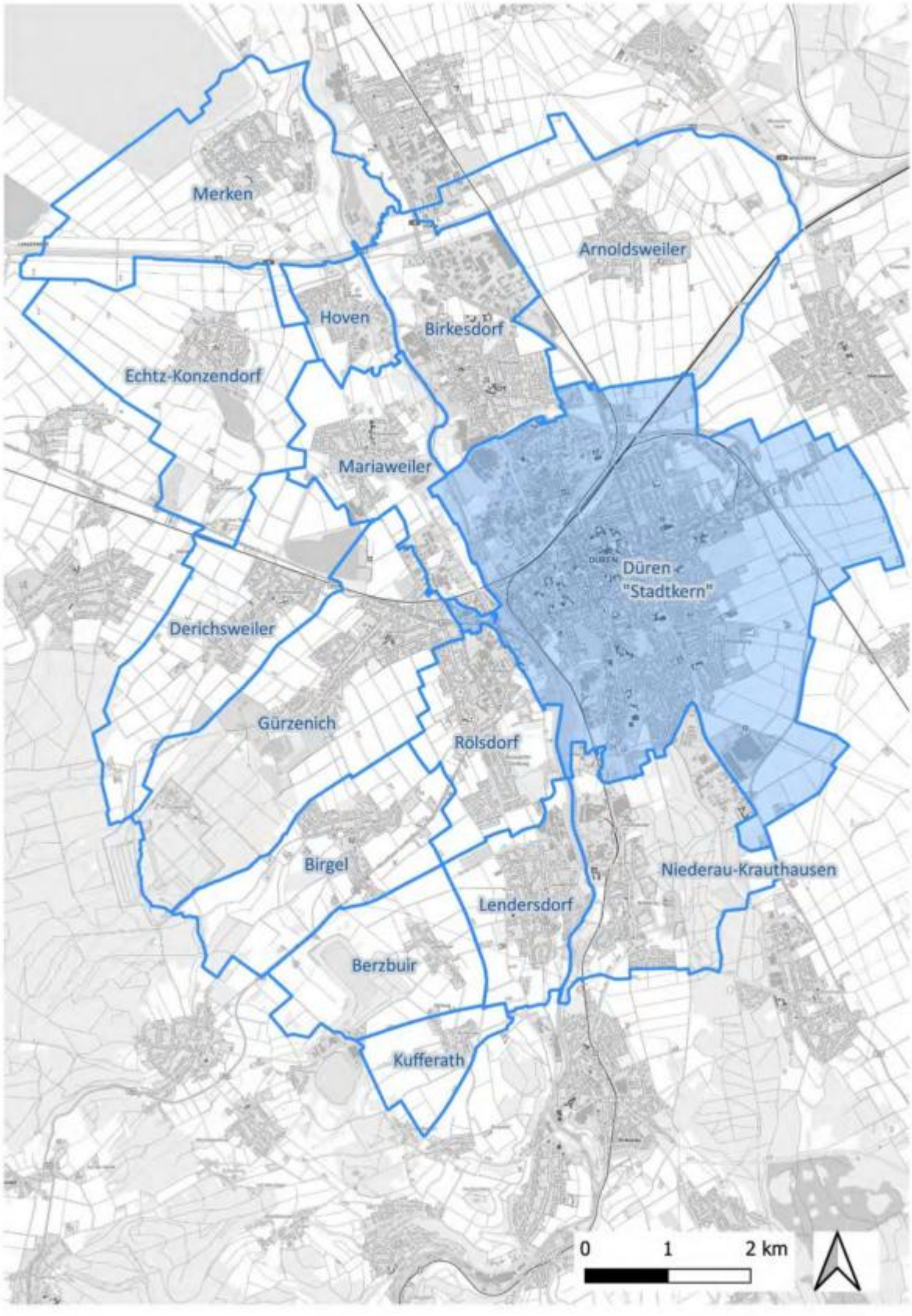


Abbildung: Flächennutzung

Quelle: Stadt Düren, Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Vermessung, Nutzungsdaten aus ALKIS

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.

Die Stadt Düren: „Stadtkern“ und „Stadtteile“



11.2 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. Erstmalig 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 Baualtersklassen 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.

11.3 Gebühren

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).

recht.nrw.de

Der Gutachterausschuss

für Grundstückswerte

in der Stadt Düren

2025

www.boris.nrw.de