Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Düren (ohne Stadt Düren)

Grundstücksmarktbericht 2025
für den Kreis Düren

www.boris.nrw.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Grundstücksmarktbericht 2025

Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024

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 54 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung 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 2025,
dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
https://www.boris.nrw.de

Veröffentlichungsdatum
10.04.2025

Inhaltsverzeichnis

0 Der Kreis Düren 7

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben 8

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 10
2.1 Anzahl der registrierten Kaufverträge nach Teilmarkt 11
2.2 Geldumsatz in Mio. EUR nach Teilmarkt 12
2.3 Flächenumsatz in ha nach Teilmarkt 13

3 Umsätze 14
3.1 Gesamtumsatz 14
3.1.1 Anzahl der Kauffälle und Verteilung nach Teilmarktgruppen 14
3.1.2 Geldumsatz in Mio. € und Verteilung nach Teilmarktgruppen 15
3.2 Umsätze in den Gemeinden 16
3.2.1 Unbebaute Grundstücke 17
3.2.2 Bebaute Grundstücke 18
3.2.3 Ein- und Zweifamilienhäuser 19
3.2.4 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude 20
3.3 Wohnungs-/Teileigentum 21

4 Unbebaute Grundstücke 22
4.1 Unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau 24
4.2 Unbebaute Grundstücke für Gewerbe- und Industriebebauung 25
4.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen 26
4.4 Werdendes Bauland 27
4.5 Sonstige unbebaute Grundstücke 28
4.6 Bodenrichtwerte 29
4.6.1 Definition 29
4.6.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW 29
4.6.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte 30
4.6.4 Umrechnungskoeffizienten 32
4.6.5 Indexreihen 33
4.7 Örtliche Fachinformationen 36

5 Bebaute Grundstücke 38
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 38
5.1.1 Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr nach Gemeinde und Baujahrsklasse 38
5.1.2 Durchschnittspreise nach Gemeinde und Baujahrsklasse 39
5.1.3 Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kaufpreisgruppen und Gemeinden 40
5.1.4 Immobilienrichtwerte 45
5.1.5 Immobilien-Preis-Kalkulator 46
5.1.6 Sachwertfaktoren 48
5.1.7 Liegenschaftszinssätze 51
5.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude 52
5.2.1 Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr nach Gemeinde und Baujahrsklasse 52
5.2.2 Durchschnittspreise nach Gemeinde und Baujahrsklasse 53
5.2.3 Liegenschaftszinssätze 53

5.3 Gewerblich genutzte Gebäude 54
5.3.1 Anzahl der Kauffälle und Umsatz in Mio. EUR nach Gemeinde 54
5.3.2 Liegenschaftszinssätze 54

6 Wohnungs- und Teileigentum 55
6.1 Wohnungseigentum 55
6.1.1 Anzahl der Kauffälle und Umsatz in Mio. EUR nach Gemeinde 55
6.1.2 Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr nach Gemeinde und Baujahrsklasse 56
6.1.3 Geldumsatz in Mio. EUR im Berichtsjahr nach Gemeinde und Baujahrsklasse 57
6.1.4 Durchschnittspreise nach Gemeinde und Baujahrsklasse 58
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 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 Abraumhalde 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 Grundstückmarktberichtes im Informationssystem BORISplus.NRW im Internet

Sämtliche Kaufverträge über Liegenschaften innerhalb des Gebietes des Kreises Düren ohne die Stadt Düren 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

In vorliegenden Grundstücksmarktbericht werden Auskünfte über die Umsätze und Preisentwicklungen des Jahres 2024 im Kreis Düren gegeben. Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen besteht aus sämtlichen Grundstückskauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die bis Ende Januar 2025 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet und die zwischen dem 01.01.2024 und dem 31.12.2024 notariell beurkundet worden sind. Geringfügige Abweichungen zu den Zahlen und Daten der Vorjahre sind im Einzelfall durch Nacherhebungen möglich.

Im Jahre 2024 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren insgesamt 2025 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum und Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke registriert, das entspricht einer prozentualen Änderung von ca. +16 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Düren rd. 555,5 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr ist der Gesamtumsatz damit um ca. 25 % gestiegen.

Unbebaute Grundstücke

2024 wurden insgesamt 659 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen. Die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr mit 654 Kauffällen nahezu gleich geblieben.

Der Verkauf von unbebauten Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau lag mit 187 Kauffällen leicht unter dem Vorjahresniveau (200 Kauffälle). Der Umsatz blieb mit ca. 28 Millionen Euro unter dem Vorjahresniveau (34,8 Millionen Euro).

Die Anzahl der verkauften landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke stieg auf 314 Kauffälle an (270 im Vorjahr). Der Umsatz stieg nochmal um 8,3 Millionen Euro auf 43,5 Millionen Euro.

Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2024 wurden insgesamt 1064 bebaute Grundstücke verkauft und damit rd. 26 % mehr als im Vorjahr.

779 Ein- und Zweifamilienhäuser wurden mit einem Umsatz von 259,7 Millionen Euro verkauft. Im gleichen Zeitraum wurden 65 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser veräußert mit einem Umsatz von rd. 31,4 Millionen Euro.

Wohnungs-/Teileigentum

2024 wechselten 294 Objekte den Eigentümer. Der Umsatz lag mit rd. 57,4 Millionen Euro über dem Niveau des Vorjahres (44,3 Millionen Euro).

Erbbaurechte und -grundstücke

Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke nehmen in einem sehr geringen Umfang am Marktgeschehen teil. Im Berichtsjahr wurden 5 Kaufverträge für diese Teilmärkte abgeschlossen, 2 mehr als im Vorjahr. Diese Teilmärkte werden im weiteren Verlauf nicht weiter betrachtet.

2.1 Anzahl der registrierten Kaufverträge nach Teilmarkt

	2022	2023	2024
Bebaute Grundstücke	1184	841	1064
Erbbaugrundstücke	---	---	---
Erbbaurecht	5	3	5
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	278	270	316
Gemeinbedarf, bebaut	---	---	---
Unbebaute Baugrundstücke	267	228	228
Werdendes Bauland	84	64	45
Gemeinbedarf, unbebaut	---	6	5
Wohnungseigentum	425	205	253
Teileigentum	96	37	41
Wohnungserbbaurecht	---	---	---
Arrondierungsfläche	65	61	52
Sonstige Flächen	32	25	16
Kreis Düren	**2436**	**1740**	**2025**

Verteilung innerhalb des Teilmarkts "Bebaute Grundstücke"

	2022	2023	2024
Ein-/Zweifamilienhaus	977	693	779
Mehrfamilienhaus / gemischt genutztes Mehrfamilienhaus	107	71	65
gewerblich genutztes Gebäude	34	24	24
sonstige Gebäude	43	25	7
Kreis Düren	**1161**	**813**	**875**

2.2 Geldumsatz in Mio. EUR nach Teilmarkt

	2022	2023	2024
Bebaute Grundstücke	448,0	263,1	365,2
Erbbaugrundstücke	---	---	---
Erbbaurecht	1,0	0,3	0,3
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	33,5	35,2	43,5
Gemeinbedarf, bebaut	---	---	---
Unbebaute Baugrundstücke	54,6	43,2	78,3
Werdendes Bauland	18,7	15,2	9,2
Gemeinbedarf, unbebaut	---	0,9	0,2
Wohnungseigentum	94,2	41,5	55,6
Teileigentum	6,2	2,7	1,8
Wohnungserbbaurecht	---	---	---
Arrondierungsfläche	1,0	0,5	0,7
Sonstige Flächen	2,5	39,4	0,6
Kreis Düren	**659,8**	**442,0**	**555,5**

Verteilung innerhalb des Teilmarkts "Bebaute Grundstücke"

	2022	2023	2024
Ein-/Zweifamilienhaus	307,2	198,1	259,7
Mehrfamilienhaus / gemischt genutztes Mehrfamilienhaus	64,0	30,9	31,4
gewerblich genutztes Gebäude	28,5	23,8	16,5
sonstige Gebäude	42,4	5,7	9,6
Kreis Düren	**442,1**	**258,5**	**317,2**

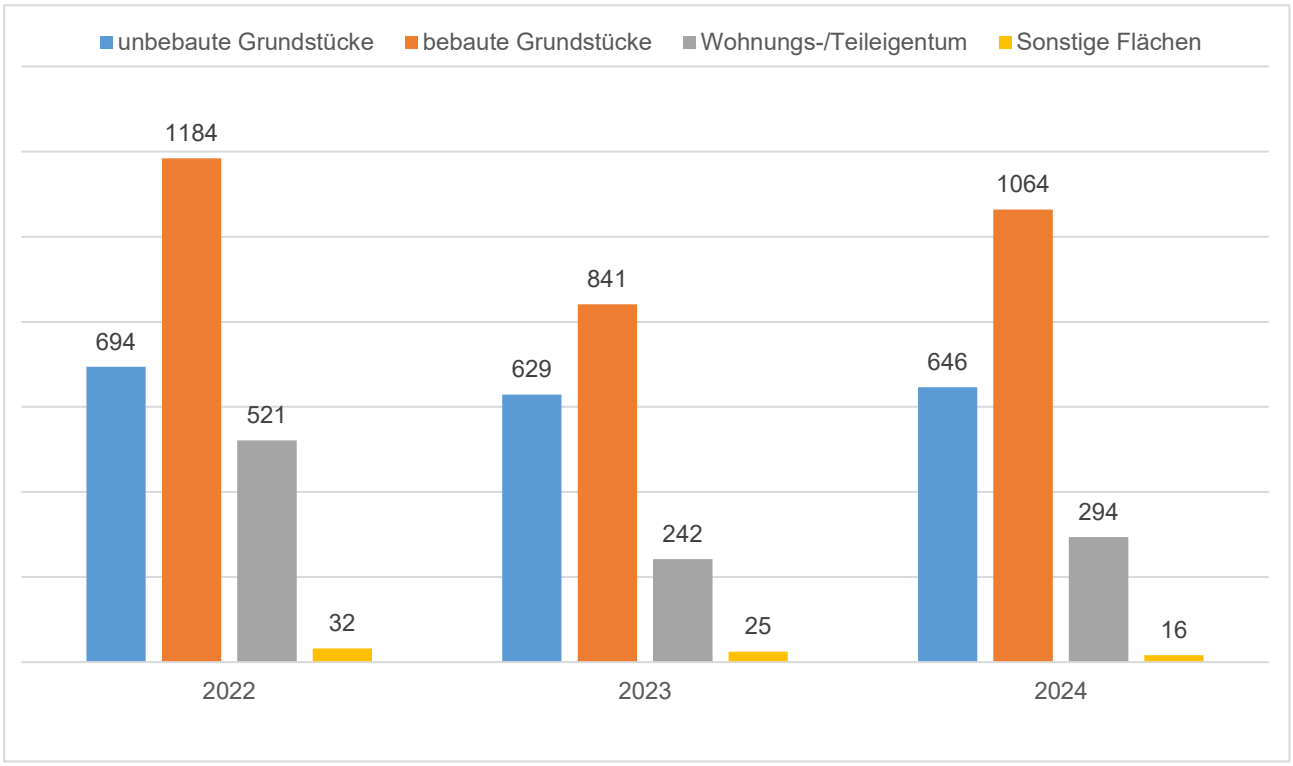
2.3 Flächenumsatz in ha nach Teilmarkt

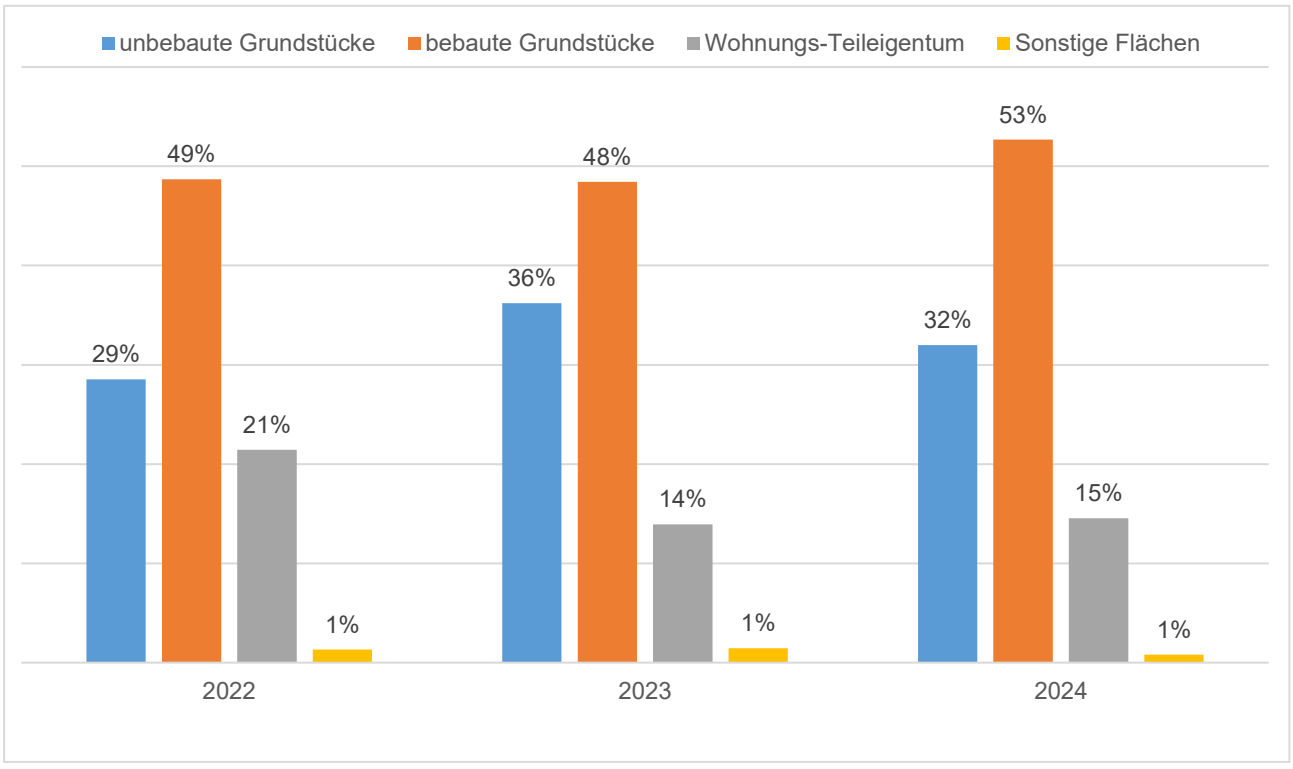
	2022	**2023**	**2024**
Bebaute Grundstücke	148,8	76,2	141,1
Erbbaugrundstücke	0,0	0,0	0,0
Erbbaurecht	0,7	0,4	0,7
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	358,9	362,8	424,7
Gemeinbedarf, bebaut	0,0	0,0	0,0
Unbebaute Baugrundstücke	48,1	22,5	57,9
Werdendes Bauland	39,9	38,9	27,9
Gemeinbedarf, unbebaut	0,0	0,9	0,7
Wohnungseigentum	329,8	119,2	109,5
Teileigentum	91,8	16,3	30,8
Wohnungserbbaurecht	0,0	0,0	0,0
Arrondierungsfläche	7,1	2,8	3,0
Sonstige Flächen	17,0	13,2	2,5
Kreis Düren	**1042,1**	**653,3**	**798,7**

3 Umsätze

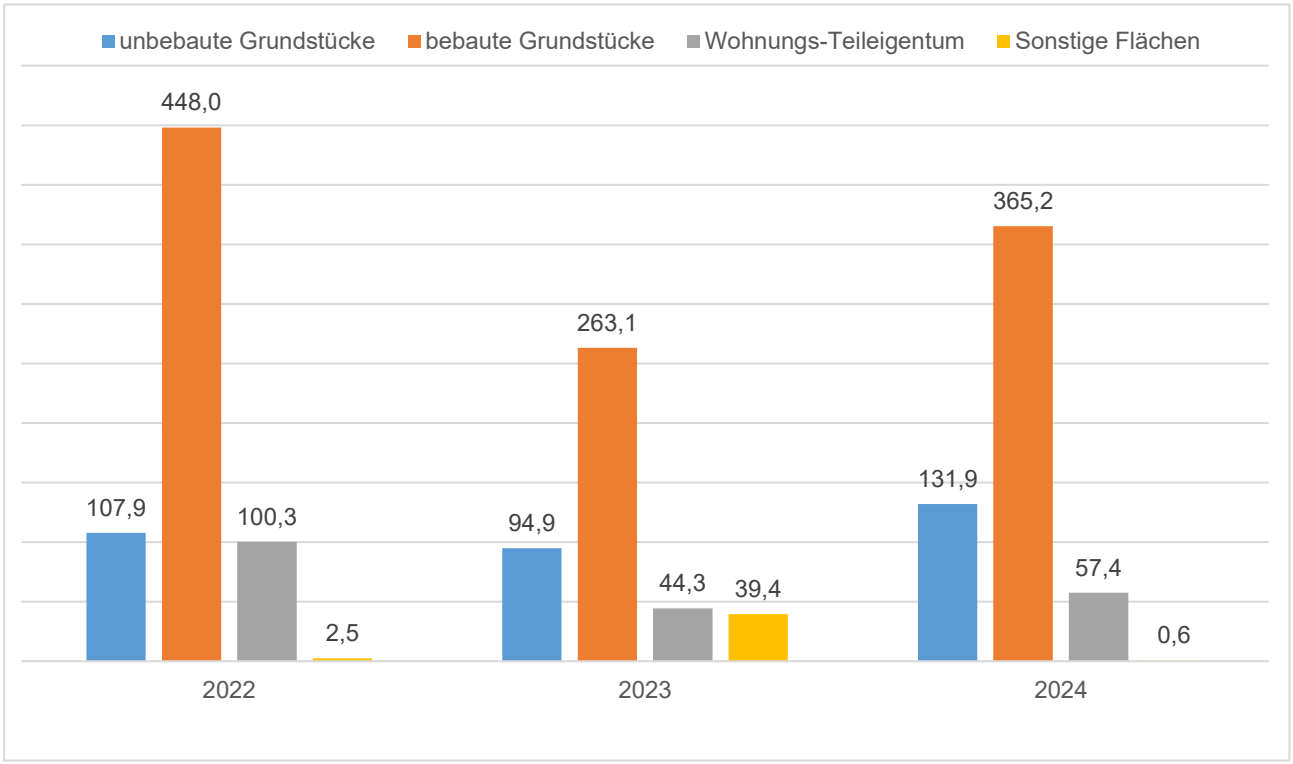
3.1 Gesamtumsatz

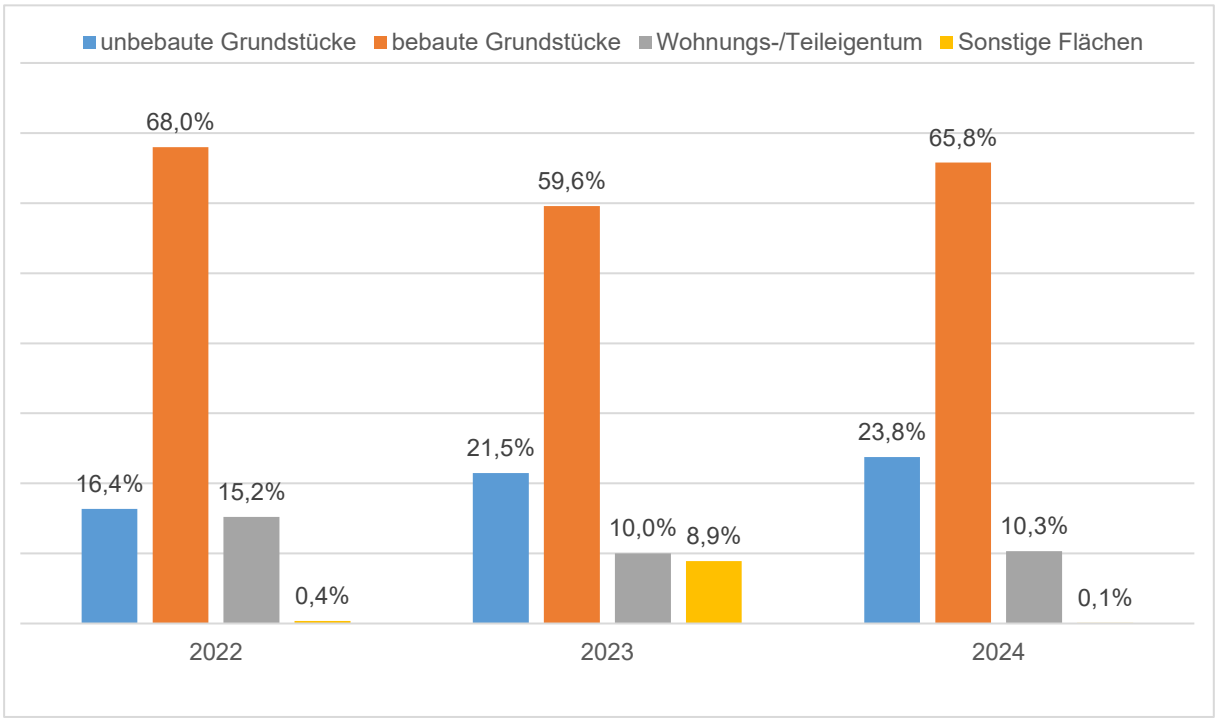
3.1.1 Anzahl der Kauffälle und Verteilung nach Teilmarktgruppen





3.1.2 Geldumsatz in Mio. € und Verteilung nach Teilmarktgruppen





3.2 Umsätze in den Gemeinden

Anzahl der Kauffälle und Geldumsätze in Mio. EUR

	2022		2023		2024	
Gemeinde	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Aldenhoven	149	32,7	147	34,2	142	34,9
Heimbach	113	24,9	67	12,8	63	11,6
Hürtgenwald	99	22,6	88	17,1	105	27,1
Inden	71	23,1	71	19,8	62	20,5
Jülich	503	138,4	238	73,0	370	125,8
Kreuzau	230	60,0	189	39,5	177	45,8
Langerwehe	200	53,1	136	36,7	149	43,1
Linnich	174	31,6	158	35,3	218	37,1
Merzenich	92	31,9	77	53,0	83	23,4
Nideggen	156	30,0	121	27,4	132	28,2
Niederzier	159	44,5	131	22,8	136	22,2
Nörvenich	213	90,0	121	28,2	155	78,1
Titz	133	35,0	90	19,8	103	27,4
Vettweiß	142	41,7	106	22,4	130	30,3
Kreis Düren	**2434**	**659,6**	**1740**	**442,0**	**2025**	**555,5**

3.2.1 Unbebaute Grundstücke

Anzahl der Kauffälle und Geldumsätze in Mio. EUR

	2022		2023		2024	
Gemeinde	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Aldenhoven	50	5,5	53	8,7	38	4,1
Heimbach	30	1,0	16	1,7	18	1,2
Hürtgenwald	34	2,8	38	3,4	44	7,5
Inden	18	2,5	29	3,3	24	1,2
Jülich	83	12,4	62	15,6	75	21,6
Kreuzau	43	2,2	72	6,2	32	2,0
Langerwehe	58	12,5	60	14,4	38	9,4
Linnich	60	4,0	55	4,3	101	7,8
Merzenich	18	4,7	20	40,5	17	2,0
Nideggen	61	2,7	32	3,9	49	5,2
Niederzier	64	7,8	62	3,8	73	6,7
Nörvenich	81	35,9	48	9,6	55	43,0
Titz	54	8,3	39	6,8	29	9,3
Vettweiß	71	7,9	68	12,3	66	11,4
Kreis Düren	**725**	**110,4**	**654**	**134,3**	**659**	**132,5**

3.2.2 Bebaute Grundstücke

Anzahl der Kauffälle und Geldumsätze in Mio. EUR

	2022		2023		2024	
Gemeinde	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Aldenhoven	76	22,7	78	23,0	99	30,3
Heimbach	52	12,8	39	7,7	37	8,3
Hürtgenwald	63	19,3	45	13,0	54	18,8
Inden	46	18,8	36	15,4	36	18,8
Jülich	163	80,1	114	46,2	170	77,3
Kreuzau	134	48,7	90	26,9	106	36,6
Langerwehe	107	35,1	63	20,1	84	29,2
Linnich	90	24,2	68	24,9	102	27,1
Merzenich	61	24,2	49	11,2	51	18,6
Nideggen	79	24,6	63	19,7	63	19,9
Niederzier	79	33,4	64	18,3	55	14,3
Nörvenich	99	46,7	47	13,9	78	30,5
Titz	72	25,7	49	12,8	69	17,5
Vettweiß	62	31,4	36	10,0	60	18,2
Kreis Düren	**1183**	**447,8**	**841**	**263,1**	**1064**	**365,2**

3.2.3 Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Kauffälle und Geldumsätze in Mio. EUR

	2022		2023		2024	
Gemeinde	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Aldenhoven	62	16,8	56	15,3	63	19,4
Heimbach	42	8,8	31	6,0	25	6,0
Hürtgenwald	53	16,0	40	11,2	39	11,3
Inden	39	14,5	30	10,3	26	12,8
Jülich	128	40,9	87	28,7	120	59,0
Kreuzau	108	31,6	75	21,5	79	22,2
Langerwehe	93	28,3	53	15,4	72	25,5
Linnich	72	18,7	56	13,9	69	15,8
Merzenich	43	13,7	36	10,4	39	12,1
Nideggen	69	21,1	57	17,3	43	13,3
Niederzier	66	24,8	53	14,7	44	11,3
Nörvenich	88	36,4	44	13,1	65	24,1
Titz	60	19,9	42	11,0	53	14,5
Vettweiß	54	15,9	33	9,3	42	12,4
Kreis Düren	**977**	**307,2**	**693**	**198,1**	**779**	**259,7**

3.2.4 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude

Anzahl der Kauffälle und Geldumsätze in Mio. EUR

	2022		2023		2024	
Gemeinde	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Aldenhoven	9	4,7	10	3,0	14	4,6
Heimbach	6	1,6	3	1,1	1	0,3
Hürtgenwald	5	1,7	4	1,8	2	0,7
Inden	4	2,8	1	1,1	1	0,9
Jülich	22	13,2	17	11,5	12	7,3
Kreuzau	14	8,5	8	2,9	7	5,3
Langerwehe	10	4,0	7	2,4	6	2,2
Linnich	10	3,5	5	1,8	7	2,3
Merzenich	6	5,7	2	0,5	3	2,4
Nideggen	4	1,7	1	0,4	3	1,1
Niederzier	4	5,2	6	2,0	2	0,9
Nörvenich	4	6,1	1	0,5	3	1,3
Titz	4	1,5	5	1,7	2	0,9
Vettweiß	5	3,7	1	0,3	2	1,2
Kreis Düren	**107**	**64,0**	**71**	**30,9**	**65**	**31,4**

3.3 Wohnungs-/Teileigentum

Anzahl der Kauffälle und Geldumsätze in Mio. EUR

	2022		2023		2024	
Gemeinde	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Aldenhoven	23	4,5	16	2,5	5	0,6
Heimbach	31	11,1	12	3,5	8	2,0
Hürtgenwald	2	0,4	5	0,7	5	0,9
Inden	6	1,1	6	1,1	2	0,4
Jülich	257	45,9	60	11,2	125	26,9
Kreuzau	52	9,1	27	6,4	38	7,0
Langerwehe	35	5,5	13	2,2	25	4,3
Linnich	24	3,4	34	5,7	14	2,2
Merzenich	12	2,9	8	1,2	15	2,8
Nideggen	16	2,6	26	3,8	19	3,2
Niederzier	15	3,2	5	0,7	8	1,2
Nörvenich	33	7,4	26	4,7	21	4,6
Titz	6	0,9	2	0,3	5	0,7
Vettweiß	9	2,5	2	0,1	4	0,7
Kreis Düren	**521**	**100,3**	**242**	**44,3**	**294**	**57,4**

4 Unbebaute Grundstücke

Nachfolgend wird die Teilmarktgruppe „unbebaute Grundstücke“ detaillierter beschrieben.

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

Anzahl der Kauffälle und Marktanteil

	2022		2023		2024	
Teilmarkt	n	%	n	%	n	%
Arrondierungsfläche	65	9,0%	61	9,3%	52	7,9%
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	278	38,3%	270	41,3%	316	47,7%
Gemeinbedarf, unbebaut	---	0,0%	6	0,9%	5	0,8%
Unbebaute Baugrundstücke	267	36,8%	228	34,9%	228	34,4%
Werdendes Bauland	84	11,6%	64	9,8%	45	6,8%
Sonstige Flächen	32	4,4%	25	3,8%	16	2,4%
Kreis Düren	**726**	**100,0%**	**654**	**100,0%**	**662**	**100,0%**

Geldumsatz in Mio. EUR und Marktanteil

	2022		2023		2024	
Teilmarkt	€	%	€	%	€	%
Arrondierungsfläche	1,0	0,9%	0,5	0,4%	0,7	0,5%
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	33,5	30,4%	35,2	26,2%	43,5	32,8%
Gemeinbedarf, unbebaut	---	0,0%	0,9	0,7%	0,2	0,2%
Unbebaute Baugrundstücke	54,6	49,5%	43,2	32,2%	78,3	59,1%
Werdendes Bauland	18,7	17,0%	15,2	11,3%	9,2	7,0%
Sonstige Flächen	2,5	2,3%	39,4	29,3%	0,6	0,5%
Kreis Düren	**110,4**	**100,0%**	**134,3**	**100,0%**	**132,5**	**100,0%**

Flächenumsatz in Hektar und Marktanteil

	2022		2023		2024	
Teilmarkt	ha	%	ha	%	ha	%
Arrondierungsfläche	7,1	1,5%	2,8	0,6%	3,0	0,6%
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	358,9	76,2%	362,8	82,2%	424,7	82,2%
Gemeinbedarf, unbebaut	0,0	0,0%	0,9	0,2%	0,7	0,1%
Unbebaute Baugrundstücke	48,1	10,2%	22,5	5,1%	57,9	11,2%
Werdendes Bauland	39,9	8,5%	38,9	8,8%	27,9	5,4%
Sonstige Flächen	17,0	3,6%	13,2	3,0%	2,5	0,5%
Kreis Düren	**471,0**	**100,0%**	**441,2**	**100,0%**	**516,6**	**100,0%**

4.1 Unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

	2022			2023			2024		
Gemeinde	n	Mio. €	ha	n	Mio. €	ha	n	Mio. €	ha
Aldenhoven	12	1,1	0,6	13	1,2	0,5	6	0,6	0,8
Heimbach	8	0,7	1,0	5	1,1	1,0	4	0,6	0,4
Hürtgenwald	17	1,8	1,3	12	1,4	1,1	10	1,3	1,2
Inden	2	0,5	0,3	2	0,1	0,1	2	0,2	0,2
Jülich	20	3,1	4,8	29	5,7	3,3	34	4,2	3,5
Kreuzau	13	1,9	0,9	17	2,7	1,2	9	1,2	0,6
Langerwehe	19	2,7	1,2	33	10,0	2,5	19	5,5	1,9
Linnich	9	1,1	0,7	3	0,4	0,2	10	1,1	0,6
Merzenich	7	1,3	0,5	7	2,1	0,6	1	0,2	0,1
Nideggen	19	1,8	1,6	10	0,9	1,0	22	4,0	3,1
Niederzier	7	1,0	1,7	14	1,4	0,7	34	3,7	1,6
Nörvenich	41	8,5	3,0	13	2,3	0,8	9	1,6	0,6
Titz	21	2,7	1,4	7	0,8	0,7	6	0,6	0,3
Vettweiß	37	5,8	2,2	35	4,7	1,8	21	3,2	1,2
Kreis Düren	**232**	**33,9**	**21,3**	**200**	**34,8**	**15,5**	**187**	**28,0**	**16,0**

4.2 Unbebaute Grundstücke für Gewerbe- und Industriebebauung

	2022			2023			2024		
Gemeinde	n	Mio. €	ha	n	Mio. €	ha	n	Mio. €	ha
Aldenhoven	3	2,1	8,1	1	1,0	0,6	1	0,5	1,2
Heimbach	---	---	0,0	---	---	0,0	---	---	0,0
Hürtgenwald	---	---	0,0	---	---	0,0	1	4,9	1,3
Inden	---	---	0,0	---	---	0,0	---	---	0,0
Jülich	7	3,4	5,2	3	1,9	2,6	7	10,1	8,6
Kreuzau	---	---	0,0	---	---	0,0	---	---	0,0
Langerwehe	---	---	0,0	1	0,2	0,1	3	2,8	2,3
Linnich	---	---	0,0	---	---	0,0	---	---	0,0
Merzenich	---	---	0,0	1	0,1	0,1	---	---	0,0
Nideggen	---	---	0,0	---	---	0,0	---	---	0,0
Niederzier	1	0,1	0,2	2	0,1	0,2	2	0,1	0,2
Nörvenich	4	7,2	9,6	---	---	0,0	7	23,3	24,1
Titz	3	0,7	1,1	1	0,4	0,4	---	---	0,0
Vettweiß	---	---	0,0	1	0,1	0,2	3	2,7	1,8
Kreis Düren	**18**	**13,4**	**24,1**	**10**	**3,8**	**4,2**	**24**	**44,5**	**39,5**

.

4.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

	2022			2023			2024		
Gemeinde	n	Mio. €	ha	n	Mio. €	ha	n	Mio. €	ha
Aldenhoven	23	1,9	21,2	20	4,1	32,3	28	2,7	31,9
Heimbach	18	0,2	23,5	10	0,6	16,0	12	0,6	16,4
Hürtgenwald	11	0,3	7,0	13	0,1	8,3	16	0,2	11,2
Inden	6	0,4	6,8	19	2,4	17,2	19	0,8	16,7
Jülich	24	1,6	49,3	17	2,8	26,2	21	4,4	31,3
Kreuzau	18	0,2	8,1	32	2,3	29,7	20	0,5	35,2
Langerwehe	12	0,9	12,2	5	0,7	7,0	7	0,6	5,6
Linnich	44	2,8	35,0	35	2,1	22,5	60	3,3	34,9
Merzenich	8	3,3	8,5	7	1,5	12,2	7	1,1	11,4
Nideggen	32	0,6	21,7	9	0,4	7,9	18	0,3	11,0
Niederzier	11	1,5	17,8	36	1,8	36,8	27	2,9	22,8
Nörvenich	20	13,7	89,0	26	6,7	53,3	31	16,8	126,6
Titz	28	4,8	35,5	23	4,9	59,7	14	5,1	30,7
Vettweiß	23	1,5	23,0	18	5,0	33,9	34	4,3	38,9
Kreis Düren	**278**	**33,5**	**358,9**	**270**	**35,2**	**362,8**	**314**	**43,5**	**424,7**

Übersicht der vorrangigen Nutzungsarten

	2022			2023			2024		
Nutzung	n	Mio. €	ha	n	Mio. €	ha	n	Mio. €	ha
Ackerland	180	31,4	284,3	202	33,1	326,7	230	40,3	347,5
Grünland	45	1,2	27,3	30	0,8	8,5	34	0,7	17,9
Forst	40	0,3	31,7	23	0,1	10,7	31	0,2	37,2

4.4 Werdendes Bauland

	2022			2023			2024		
Gemeinde	n	Mio. €	ha	n	Mio. €	ha	n	Mio. €	ha
Aldenhoven	1	0,1	0,6	8	1,6	2,0	1	0,0	0,1
Heimbach	---	---	0,0	---	---	0,0	---	---	0,0
Hürtgenwald	2	0,6	1,2	5	0,5	6,5	5	0,5	2,0
Inden	1	1,2	2,3	6	0,7	7,6	---	---	0,0
Jülich	14	3,2	11,4	7	4,8	6,0	---	---	0,0
Kreuzau	---	---	0,0	3	0,6	1,1	1	0,0	0,2
Langerwehe	19	7,4	9,8	5	1,3	1,4	3	0,4	0,5
Linnich	1	0,2	0,7	8	1,4	5,1	24	3,3	12,9
Merzenich	---	---	0,0	---	---	0,0	---	---	0,0
Nideggen	1	0,1	1,3	7	2,5	5,8	4	0,6	2,0
Niederzier	34	5,0	7,7	6	0,4	0,5	---	---	0,0
Nörvenich	5	0,4	3,6	1	0,4	0,9	---	---	0,0
Titz	1	0,1	0,2	3	0,6	1,3	4	3,5	8,9
Vettweiß	5	0,4	1,2	5	0,4	0,8	3	0,8	1,3
Kreis Düren	**84**	**18,7**	**39,9**	**64**	**15,2**	**38,9**	**45**	**9,2**	**27,9**

4.5 Sonstige unbebaute Grundstücke

	2022			2023			2024		
Gemeinde	n	Mio. €	ha	n	Mio. €	ha	n	Mio. €	ha
Aldenhoven	8	8	0,9	6	6	0,1	1	1	0,0
Heimbach	1	1	0,0	1	1	0,0	2	2	0,1
Hürtgenwald	---	---	0,0	6	6	1,0	8	8	0,6
Inden	2	2	0,0	2	2	0,1	1	1	1,6
Jülich	13	13	5,1	4	4	0,2	5	5	0,1
Kreuzau	10	10	0,2	14	14	0,2	---	---	0,0
Langerwehe	6	6	0,1	10	10	0,9	6	6	0,0
Linnich	5	5	0,2	8	8	0,1	5	5	0,0
Merzenich	---	---	0,0	3	3	0,1	5	5	0,2
Nideggen	7	7	0,1	3	3	0,0	4	4	0,1
Niederzier	7	7	0,3	3	3	0,8	8	8	0,3
Nörvenich	1	1	0,0	4	4	0,1	4	4	0,6
Titz	1	1	0,0	3	3	0,1	4	4	0,0
Vettweiß	3	3	0,1	---	---	0,0	3	3	0,0
Kreis Düren	**64**	**64**	**7,1**	**67**	**67**	**3,7**	**56**	**56**	**3,7**

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. Das Richtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen der jeweiligen Richtwertzone übereinstimmen.

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 01.01.2025)

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 **2025** [€/m²] Wohnbauflächen			*zum Vergleich: Bodenrichtwerte 2024 [€/m²] Wohnbauflächen*		
	von	bis	Ø	*von*	*bis*	*Ø*
Aldenhoven	150	280	230	150	280	230
Heimbach	130	210	160	130	210	160
Hürtgenwald	140	240	170	140	240	170
Inden	190	270	230	190	270	230
Jülich	170	800	260	160	800	250
Kreuzau	170	330	250	170	330	270
Langerwehe	200	350	280	200	350	280
Linnich	170	230	190	170	230	190
Merzenich	210	350	280	210	340	270
Nideggen	130	310	190	130	255	190
Niederzier	170	270	230	170	270	230
Nörvenich	170	400	270	170	400	270
Titz	160	250	200	160	250	200
Vettweiß	180	320	260	180	320	260

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 13,00 €/m² für Ackerland und zwischen 2,20 €/m² und 9,00 €/m² für Grünland.

Der Käuferkreis von landwirtschaftlich genutzten Flächen weitet sich in den letzten Jahren aus. Das Kaufinteresse ist nicht mehr ausschließlich von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Es spielen immer häufiger andere Interessen wie die Gewinnung von Ausgleichsflächen, Flächen für Windenergie oder Flächen aus sonstigen ökologischen Gründen eine Rolle. Dafür wird teilweise das 1,5-Fache des Bodenrichtwertes für Ackerland bezahlt.

Die Richtwerte für forstwirtschaftliche Nutzflächen wurden ohne hochwertigen Aufwuchs flächendeckend für den Kreis Düren bewertet. Die Richtwerte liegen zwischen 0,50 €/m² und 0,80 €/m².

Die Richtwerte für Wohnbauflächen im Außenbereich liegen je nach Lage zwischen 90,00 €/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.

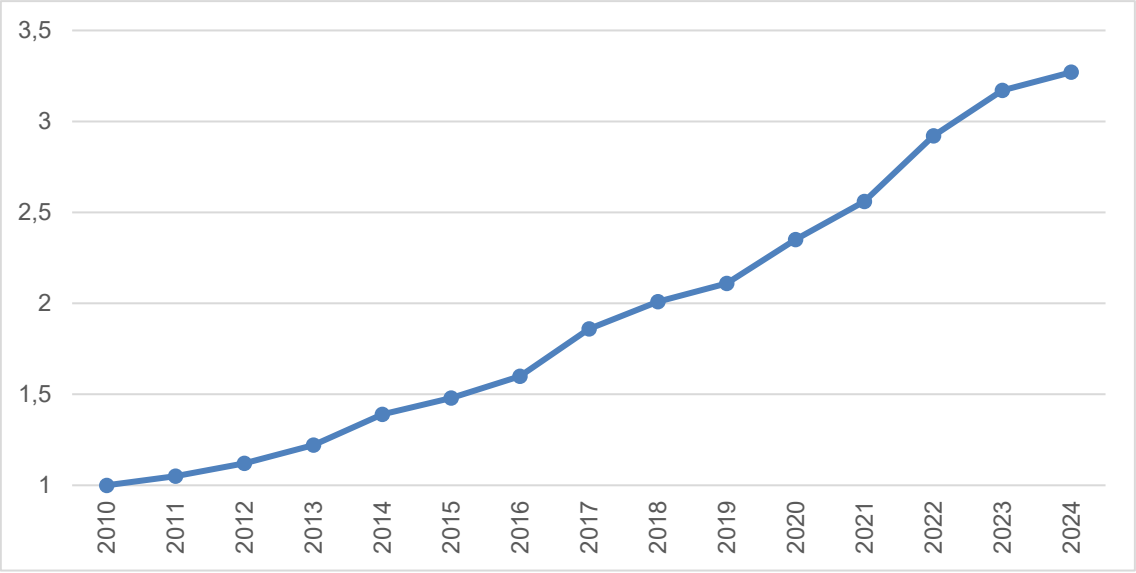
Bei Grundstückstiefen darüber hinaus kann der Hinterlandpreis bis auf das Niveau des landwirtschaftlichen Richtwerts sinken.

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.

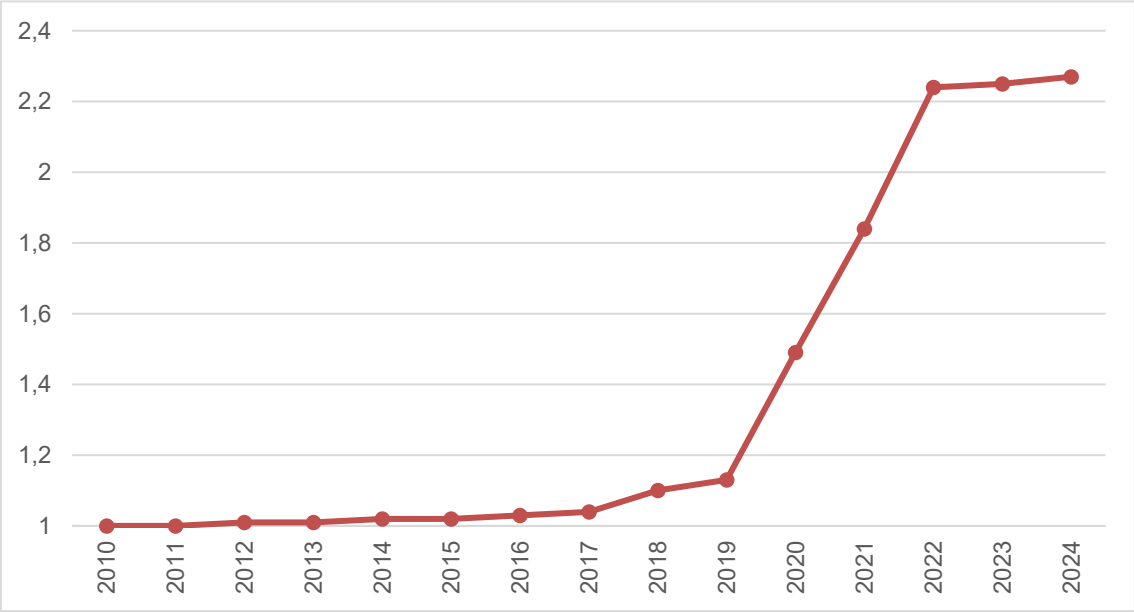
Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzte Flächen

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
2023	8,48	3,17
2024	3,28	3,27



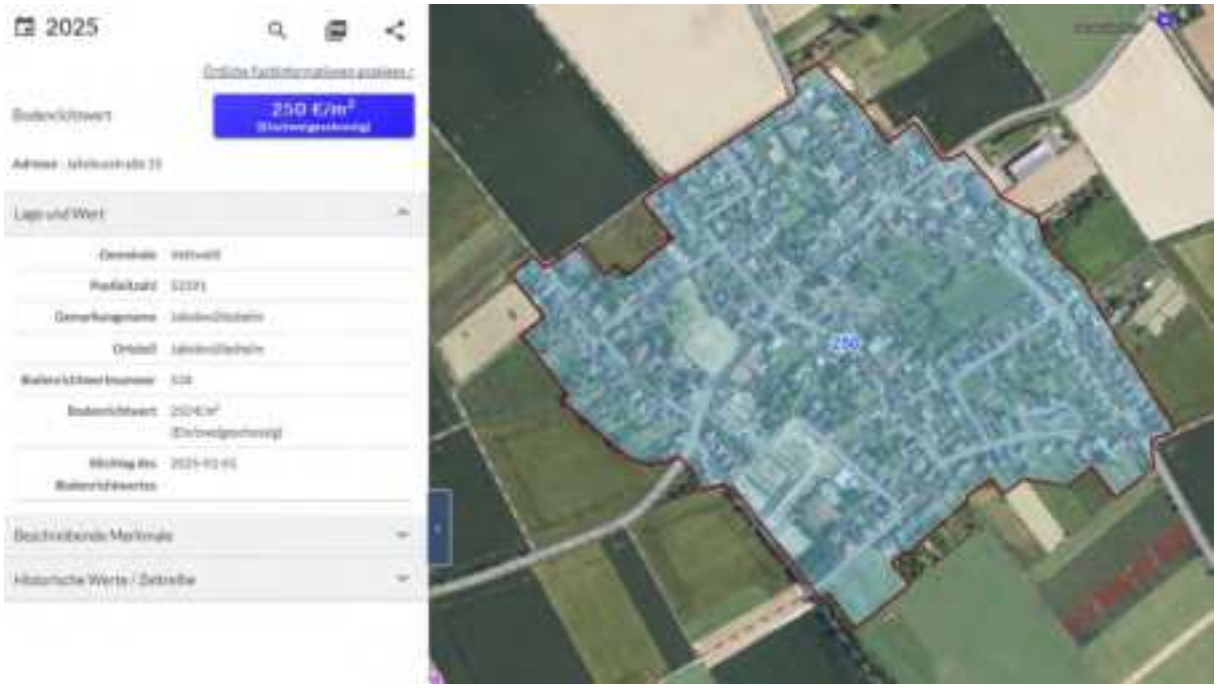
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauflächen

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
2023	0,23	2,25
2024	0,84	2,27



Ausgewählte Bodenrichtwerte

Beispielhaft ist in der folgenden Abbildung ein digitaler Auszug aus BORIS NRW dargestellt. Die dargestellten Bodenrichtwerte sind bezogen auf den 01.01.2025.



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 Industriebauflächen

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.

Flächen, die an nicht in der Landwirtschaft tätigen Marktteilnehmen oder aufgrund anderweitiger Interessen (Ausgleichsflächen, Flächen für Windenergie usw.) veräußert werden, werden zum Teil zum 1,5-Fachen des Richtwertes für Ackerland verkauft.

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 zuzuordnende 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 innerhalb der 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	vor 1960 oder o.A.	1960-1979	1980-2000	ab 2001
Aldenhoven	47	6	7	3
Heimbach	16	5	2	2
Hürtgenwald	19	7	9	4
Inden	22	---	3	1
Jülich	90	8	19	3
Kreuzau	50	23	3	3
Langerwehe	51	8	7	6
Linnich	52	10	5	2
Merzenich	14	11	9	5
Nideggen	19	12	6	6
Niederzier	22	11	8	3
Nörvenich	32	4	12	17
Titz	36	6	9	2
Vettweiß	25	6	7	4
Kreis Düren	**495**	**117**	**106**	**61**

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	vor 1960 oder o.A.	1960-1979	1980-2000	ab 2001
Aldenhoven	---	1.962	2.301	3.344
Heimbach	---	2.105	3.564	2.337
Hürtgenwald	2.138	2.262	2.345	2.999
Inden	2.156	---	3.090	3.417
Jülich	1.779	1.988	2.617	2.500
Kreuzau	2.294	1.592	2.990	3.154
Langerwehe	---	2.345	2.366	3.568
Linnich	1.862	1.689	2.265	3.285
Merzenich	---	2.592	2.549	2.559
Nideggen	1.797	2.161	2.259	3.408
Niederzier	---	2.413	2.395	3.213
Nörvenich	2.467	1.648	2.774	3.599
Titz	---	2.005	2.505	2.734
Vettweiß	---	2.415	2.534	2.966
Kreis Düren	**1.990**	**2.111**	**2.522**	**3.241**

5.1.3 Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kaufpreisgruppen und Gemeinden

Gemeinde	Kaufpreis [€]	2022	2023	2024
Aldenhoven		**62**	**56**	**63**
	bis 100.000	7	2	4
	100.001 bis 200.000	16	12	18
	200.001 bis 300.000	18	22	21
	300.001 bis 400.000	10	14	10
	400.001 bis 500.000	6	4	7
	500.001 bis 600.000	4	1	1
	600.001 bis 700.000	---	1	1
	über 700.000	1	---	1
Heimbach		**42**	**31**	**25**
	bis 100.000	12	10	1
	100.001 bis 200.000	13	8	8
	200.001 bis 300.000	8	6	11
	300.001 bis 400.000	6	6	2
	400.001 bis 500.000	2	---	3
	500.001 bis 600.000	---	1	---
	600.001 bis 700.000	---	---	---
	über 700.000	1	---	---
Hürtgenwald		**53**	**40**	**39**
	bis 100.000	2	1	2
	100.001 bis 200.000	12	12	5
	200.001 bis 300.000	16	13	18
	300.001 bis 400.000	13	9	10
	400.001 bis 500.000	4	3	3
	500.001 bis 600.000	3	1	---
	600.001 bis 700.000	3	1	1
	über 700.000	---	---	---

Inden		**39**	**30**	**26**
	bis 100.000	1	1	---
	100.001 bis 200.000	3	3	4
	200.001 bis 300.000	8	4	11
	300.001 bis 400.000	15	13	5
	400.001 bis 500.000	5	7	3
	500.001 bis 600.000	3	2	1
	600.001 bis 700.000	3	---	1
	über 700.000	1	---	1
Jülich		**128**	**87**	**120**
	bis 100.000	6	3	2
	100.001 bis 200.000	28	16	18
	200.001 bis 300.000	37	32	42
	300.001 bis 400.000	25	19	34
	400.001 bis 500.000	18	7	14
	500.001 bis 600.000	5	3	4
	600.001 bis 700.000	4	3	4
	über 700.000	5	4	2
Kreuzau		**108**	**75**	**79**
	bis 100.000	9	3	4
	100.001 bis 200.000	25	20	13
	200.001 bis 300.000	27	25	36
	300.001 bis 400.000	26	17	19
	400.001 bis 500.000	13	6	2
	500.001 bis 600.000	3	1	4
	600.001 bis 700.000	3	2	---
	über 700.000	2	1	1

Langerwehe		**93**	**53**	**72**
	bis 100.000	5	4	4
	100.001 bis 200.000	25	12	8
	200.001 bis 300.000	17	18	31
	300.001 bis 400.000	27	12	11
	400.001 bis 500.000	10	2	10
	500.001 bis 600.000	7	2	5
	600.001 bis 700.000	1	1	1
	über 700.000	1	2	2
Linnich		**72**	**56**	**69**
	bis 100.000	9	6	7
	100.001 bis 200.000	20	15	19
	200.001 bis 300.000	21	20	35
	300.001 bis 400.000	11	8	4
	400.001 bis 500.000	7	5	4
	500.001 bis 600.000	3	2	---
	600.001 bis 700.000	1	---	---
	über 700.000	---	---	---
Merzenich		**43**	**36**	**39**
	bis 100.000	2	---	1
	100.001 bis 200.000	6	8	8
	200.001 bis 300.000	12	16	10
	300.001 bis 400.000	10	7	14
	400.001 bis 500.000	10	3	4
	500.001 bis 600.000	2	1	1
	600.001 bis 700.000	1	---	---
	über 700.000	---	1	1

Nideggen		**69**	**57**	**43**
	bis 100.000	5	7	2
	100.001 bis 200.000	17	10	5
	200.001 bis 300.000	19	17	15
	300.001 bis 400.000	15	13	15
	400.001 bis 500.000	4	3	4
	500.001 bis 600.000	7	3	1
	600.001 bis 700.000	---	2	---
	über 700.000	2	2	1
Niederzier		**66**	**53**	**44**
	bis 100.000	2	2	3
	100.001 bis 200.000	11	15	11
	200.001 bis 300.000	15	18	20
	300.001 bis 400.000	22	12	7
	400.001 bis 500.000	8	4	1
	500.001 bis 600.000	1	1	2
	600.001 bis 700.000	3	---	---
	über 700.000	4	1	---
Nörvenich		**88**	**44**	**65**
	bis 100.000	5	4	1
	100.001 bis 200.000	10	8	8
	200.001 bis 300.000	14	14	12
	300.001 bis 400.000	17	10	21
	400.001 bis 500.000	13	3	12
	500.001 bis 600.000	12	4	9
	600.001 bis 700.000	8	---	1
	über 700.000	9	1	1

Titz		**60**	**42**	**53**
	bis 100.000	3	6	5
	100.001 bis 200.000	8	13	12
	200.001 bis 300.000	14	11	18
	300.001 bis 400.000	21	6	11
	400.001 bis 500.000	8	2	5
	500.001 bis 600.000	3	2	1
	600.001 bis 700.000	2	2	1
	über 700.000	1	---	---
Vettweiß		**54**	**33**	**42**
	bis 100.000	4	1	3
	100.001 bis 200.000	13	8	12
	200.001 bis 300.000	15	12	9
	300.001 bis 400.000	12	7	7
	400.001 bis 500.000	6	3	7
	500.001 bis 600.000	2	1	3
	600.001 bis 700.000	1	1	---
	über 700.000	1	---	1
Kreis Düren		**977**	**693**	**779**

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 Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV.

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.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2013 bis 2024 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2025 indiziert.

Das Normobjekt zum Immobilienrichtwert der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben (siehe Abbildung). 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.).

5.1.5 Immobilien-Preis-Kalkulator

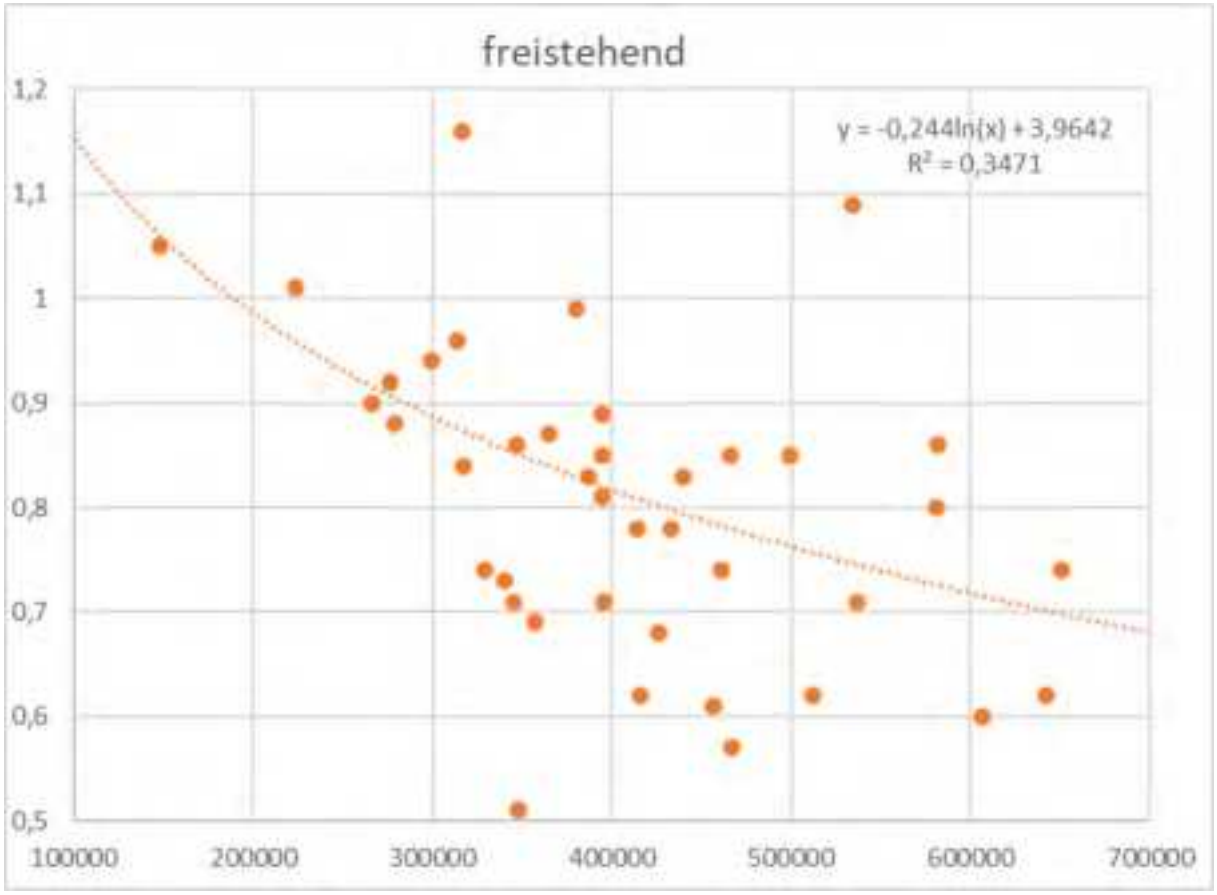
Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird die Berechnung einer Wertschätzung interaktiv in Form eines „Immobilienwertrechners“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ in der Detailansicht eines Immobilienrichtwertes wird der Immobilien-Preis-Kalkulator gestartet. Dabei werden die wertrelevanten 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.

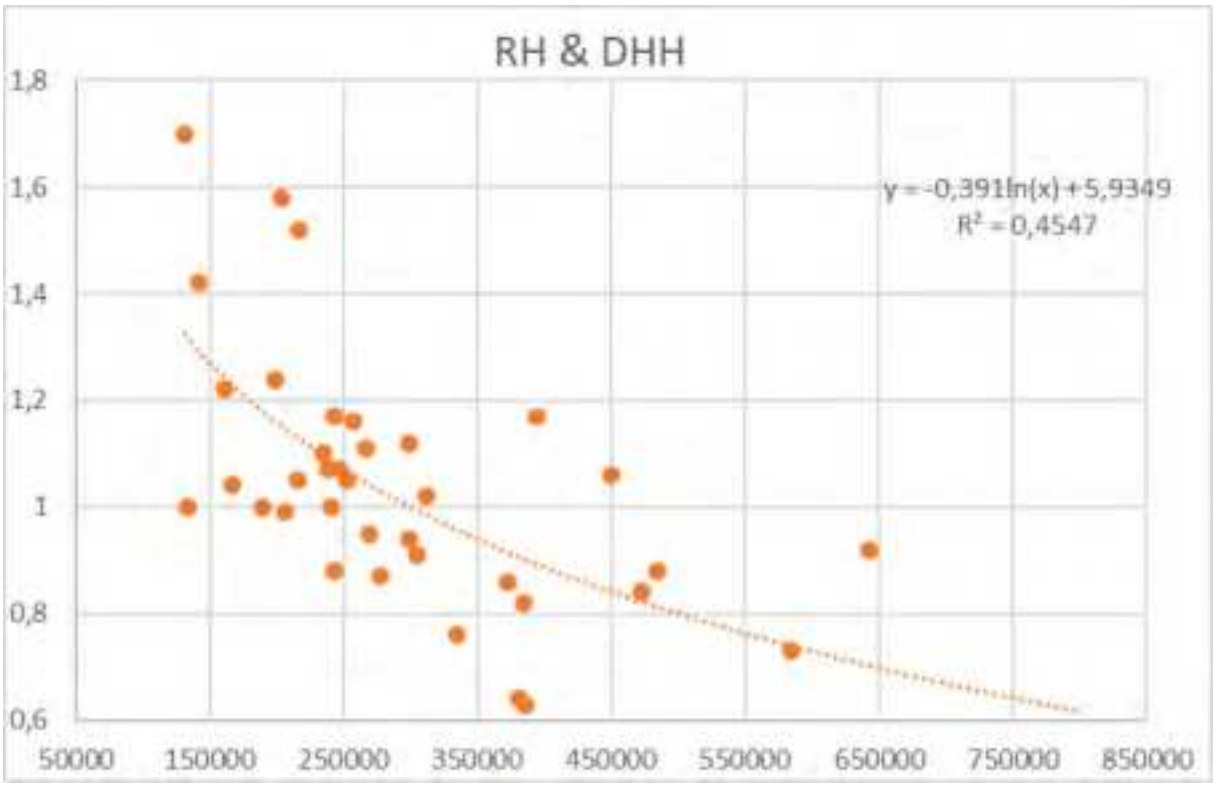
Es wird kein Verkehrswert ermittelt. Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt und können zu einem vom oben errechneten vorläufigen Vergleichswert 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 beauftragt werden.

5.1.6 Sachwertfaktoren

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

vorläufiger Sachwert	frei	RH & DHH
125.000		
150.000		
175.000		1,21
200.000	0,99	1,16
225.000	0,96	1,11
250.000	0,93	1,07
275.000	0,91	1,03
300.000	0,89	1,00
325.000	0,87	0,97
350.000	0,85	0,94
375.000	0,83	0,91
400.000	0,82	0,89
425.000	0,80	0,86
450.000	0,79	0,84
475.000	0,78	
500.000	0,76	
525.000	0,75	
550.000	0,74	
575.000	0,73	
600.000	0,72	
625.000		
650.000		


freistehend
y = -0,244ln(x) + 3,9642
R² = 0,3471
1,2
1,1
1
0,9
0,8
0,7
0,6
0,5
100000
200000
300000
400000
500000
600000
700000


RH & DHH
y = -0,391ln(x) + 5,9349
R² = 0,4547
1,8
1,6
1,4
1,2
1
0,8
0,6
50000
150000
250000
350000
450000
550000
650000
750000
850000

Kennzahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Kennzahlen	freistehend			RH & DHH		
Kaufpreise						
Anzahl	46			38		
Urkundenjahr	2024			2024		
Bodenwertniveau						
Spanne in EUR/m²	150	bis	400	160	bis	400
Mittelwert in EUR	244			258		
Standardabweichung in EUR	48			51		
Bruttogrundfläche (BGF)						
Spanne in m²	148	bis	540	142	bis	640
Mittelwert in m²	331			265		
Standardabweichung in m²	106			91		
vorl. Sachwert						
Spanne in EUR	84.596	bis	849.854	131.660	bis	797.053
Mittelwert in EUR	434.922			306.356		
Standardabweichung in EUR	160.134			143.988		
Restnutzungsdauer						
Spanne in Jahren	25	bis	80	24	bis	80
Mittelwert in Jahren	44			45		
Standardabweichung in Jahren	14			15		

5.1.7 Liegenschaftszinssätze

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

Gebäudeart	Ø LZS %	N	Ø WFL m²	Ø Kaufpreis €/m² WFL	Ø Miete €/m²	Ø BWK %	Ø RND Jahre	Ø GND Jahre	Ø BRW
Einfamilienhäuser (freistehend)	1,4	87	136	2.680	6,4	24	48	80	240
Standardabweichung	*1,0*		*33*	*757*	*1,0*	*5*	*15*		*49*
Reihenhäuser/ Doppelhäuser	1,5	54	125	2.437	6,8	24	51	80	260
Standardabweichung	*1,0*		*22*	*577*	*2,0*	*5*	*16*		*60*
Zweifamilienhäuser	2,3	6	202	2.252	6,8	23	58	80	275
Standardabweichung	*1,0*		*43*	*636*	*1,0*	*4*	*16*		*37*

5.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr nach Gemeinde und Baujahrsklasse

Gemeinde	vor 1960 oder o.A.	1960-1979	1980-2000	ab 2001
Aldenhoven	13	1	---	---
Heimbach	1	---	---	---
Hürtgenwald	2	---	1	---
Inden	---	---	---	---
Jülich	12	---	---	---
Kreuzau	6	---	---	1
Langerwehe	4	1	1	---
Linnich	6	1	---	---
Merzenich	2	1	---	---
Nideggen	1	1	---	1
Niederzier	1	---	1	---
Nörvenich	1	1	1	---
Titz	2	---	---	---
Vettweiß	1	---	---	---
Kreis Düren	**52**	**8**	**7**	**1**

5.2.2 Durchschnittspreise nach Gemeinde und Baujahrsklasse

Es wurden nur geeignete oder bedingt geeignete Kauffälle aus dem Berichtszeitraum ausgewertet. Aus Mangel an auswertbaren Kauffällen konnten keine verlässlichen Daten für die o.g. Gebäude im Berichtszeitraum abgeleitet werden.

5.2.3 Liegenschaftszinssätze

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

Gebäudeart	Ø LZS %	N	Ø WFL m²	Ø Kaufpreis €/m² WFL	Ø Miete €/m²	Ø BWK %	Ø RND Jahre	Ø GND Jahre	Ø BRW
Mehrfamilienhäuser	3,3	2	171	1.435	6,8	29	40	80	230
Standardabweichung	*0,0*		*0*	*0*	*0,0*	*0*	*0*		*0*

5.3 Gewerblich genutzte Gebäude

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

	2022		2023		2024	
Gemeinde	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Aldenhoven	---	---	2	2,2	1	0,3
Heimbach	2	0,5	---	---	1	0,2
Hürtgenwald	3	1,4	---	---	3	2,5
Inden	2	1,5	4	4,0	1	3,0
Jülich	7	7,5	4	3,8	6	3,1
Kreuzau	5	7,9	4	2,5	1	0,2
Langerwehe	3	2,8	1	1,6	---	---
Linnich	2	0,7	3	7,9	5	4,5
Merzenich	6	4,0	---	---	---	---
Nideggen	1	0,3	2	0,3	2	0,5
Niederzier	1	1,4	2	1,1	1	0,1
Nörvenich	2	0,5	1	0,3	1	0,6
Titz	---	---	---	---	1	0,1
Vettweiß	---	---	1	0,1	1	1,4
Kreis Düren	**34**	**28,5**	**24**	**23,8**	**24**	**16,5**

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 6,0 % für Gewerbeimmobilien.

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Anzahl der Kauffälle und Umsatz in Mio. EUR nach Gemeinde

	2022		2023		2024	
Gemeinde	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Aldenhoven	23	4,5	15	2,5	4	0,5
Heimbach	30	8,5	12	3,5	8	2,0
Hürtgenwald	2	0,4	5	0,7	4	0,8
Inden	4	0,9	6	1,1	2	0,4
Jülich	182	43,3	50	10,9	97	26,3
Kreuzau	46	8,7	23	5,0	34	6,8
Langerwehe	32	5,4	11	1,8	21	3,5
Linnich	20	3,0	25	5,2	14	2,2
Merzenich	10	2,9	8	1,2	13	2,8
Nideggen	15	2,6	19	3,8	19	3,2
Niederzier	15	3,2	4	0,7	8	1,2
Nörvenich	31	7,4	23	4,7	21	4,6
Titz	6	0,9	2	0,3	4	0,6
Vettweiß	9	2,5	2	0,1	4	0,7
Kreis Düren	**425**	**94,2**	**205**	**41,5**	**253**	**55,6**

6.1.2 Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr nach Gemeinde und Baujahrsklasse

Gemeinde	vor 1960 oder o.A.	1960-1979	1980-2000	ab 2001
Aldenhoven	3	---	1	---
Heimbach	8	---	---	---
Hürtgenwald	3	---	---	1
Inden	1	---	---	1
Jülich	26	11	5	55
Kreuzau	16	1	6	11
Langerwehe	5	---	10	6
Linnich	8	---	3	3
Merzenich	2	1	5	5
Nideggen	1	11	2	5
Niederzier	3	---	4	1
Nörvenich	10	2	2	7
Titz	3	1	---	---
Vettweiß	3	---	1	---
Kreis Düren	**92**	**27**	**39**	**95**

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

Gemeinde	vor 1960 oder o.A.	1960-1979	1980-2000	ab 2001
Aldenhoven	0,3	---	0,2	---
Heimbach	2,0	---	---	---
Hürtgenwald	0,5	---	---	0,3
Inden	0,2	---	---	0,2
Jülich	3,5	1,8	0,6	20,3
Kreuzau	2,1	0,1	1,2	3,4
Langerwehe	1,3	---	0,5	1,7
Linnich	1,1	---	0,5	0,6
Merzenich	0,4	0,1	0,9	1,4
Nideggen	0,3	1,1	0,4	1,3
Niederzier	0,4	---	0,4	0,3
Nörvenich	2,0	0,3	0,5	1,9
Titz	0,5	0,1	---	---
Vettweiß	0,6	---	0,1	---
Kreis Düren	**15,2**	**3,6**	**5,4**	**31,5**

6.1.4 Durchschnittspreise nach Gemeinde und Baujahrsklasse

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

Angabe in EUR/m² Wohnfläche.

Gemeinde	vor 1960 oder o.A.	1960-1979	1980-2000	ab 2001
Aldenhoven	---	---	2.519	---
Heimbach	---	---	---	---
Hürtgenwald	---	---	---	---
Inden	---	---	---	2.627
Jülich	2.214	2.091	2.840	3.979
Kreuzau	---	---	1.621	3.542
Langerwehe	---	---	1.668	3.425
Linnich	---	---	2.224	2.740
Merzenich	---	---	---	3.551
Nideggen	---	2.415	1.004	3.842
Niederzier	---	---	---	3.295
Nörvenich	---	1.971	2.465	3.701
Titz	---	---	---	---
Vettweiß	---	---	1.709	---
Kreis Düren	**2.214**	**2.116**	**1.826**	**3.748**

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 Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV.

(siehe auch 5.1.4)

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.).

6.3 Liegenschaftszinssätze

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

Gebäudeart	Ø LZS %	N	Ø WFL m²	Ø Kaufpreis €/m² WFL	Ø Miete €/m²	Ø BWK %	Ø RND Jahre	Ø GND Jahre	Ø BRW
Wohnungseigentum (Erstverkauf)	2,8	23	102	3.601	11,0	16	80	80	318
Standardabweichung	*1,0*		*28*	*422*	*1,0*	*2*	*0*		*38*
Wohnungseigentum (Weiterverkauf)	2,0	19	65	2.189	7,4	27	51	80	295
Standardabweichung	*1,5*		*27*	*524*	*1,0*	*6*	*11*		*77*

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-, Reihenend- 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. ImmoWertV Anlage 4) 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 Grundstückmerkmale anzupassen.

<u>Hinweis:</u> **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 4 der ImmoWertV 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 Bundeamtes (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 zur ImmoWertV, Anlage 2
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gesondert nach Angaben im Modell der AGVGA oder nach Literaturangaben bzw. eigenen Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen. Bei der Kaufvertragsauswertung genügt ein pauschaler Ansatz. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaik-Anlagen sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu bewerten und bei der Kaufpreisnormierung zu berücksichtigen.
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 ermittelnden 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, MFH, Wohn- und Geschäftshäuser
Wohn- und Nutzflächenberechnung	Lt. die im Fragebogen abgefragten Wohn- und Nutzflächen.
Rohertrag	Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Ausgangswerte für die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge sind • Daten eines eigenen Mietwertrahmens Der Mietwertrahmen stellt sich wie folgt dar: 1. Kerngebiete mit einem Mietansatz von 8,80 €/qm (Stadtgebiet Jülich und die Orte Kreuzau, Langerwehe und Merzenich) 2. Hauptorte mit einem Mietansatz von 8,00 €/qm (die Orte Aldenhoven, Linnich, Titz, Niederzier, Inden/Altdorf, Kleinhau, Nideggen, Heimbach, Nörvenich und Vettweiß) 3. Nebenorte mit einem Mietansatz von 7,00 €/qm (alle übrigen Ortschaften) 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. Die Baujahrsklassen und ihre Anpassungsfaktoren stellen sich wie folgt dar: Baujahre 2021 bis heute entsprechen einem Faktor von 1,3 Baujahre 2000 bis 2020 entsprechen einem Faktor von 1,0 Baujahre 1980 bis 1999 entsprechen einem Faktor von 0,85 und Baujahre 1960 bis 1979 entsprechen einem Faktor von 0,70.
Bewirtschaftungskosten	Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV Die im Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze anzuwendenden Bewirtschaftungskosten sind Modellkomponenten. Es sind die Ansätze gemäß der Anlage 3 anzuwenden. Modellwerte für Bewirtschaftungskosten Wohnnutzung: Verwaltungskosten (§32 Absatz (2) iVm. Anlage 3 ImmowertV) 351 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern 420 Euro jährlich je Eigentumswohnung 46 Euro jährlich je Garage / Einstellplatz Instandhaltungskosten (§32 (3) iVm. Anlage 3 ImmowertV) 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. 13,80 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche 104,00 Euro jährlich je Garage oder ähnlichen Stellplatz Mietausfallwagnis (§32 (4) iVm. Anlage 3 ImmowertV) 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags.
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer (parallel zum Sachwertverfahren)

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

9 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren zum 01.01.2025

Vorsitzendes Mitglied	Schmidt, Stefan	Kreisvermessungsdirektor (Vermessungsingenieur)
stellvertretende vorsitzende Mitglieder	Schwellnuss, Daniel	Vermessungsingenieur
	Faßbender, Ken	Geoinformatiker
	Steins, Hans Martin	Vermessungsingenieur
	Hoffmann, Mario	Vermessungsingenieur
ehrenamtliche Mitglieder	Bongs, Susanne	Betriebswirtin
	Dammers, Thorsten	Vermessungsingenieur
	Dr. Fuhlbrügge, Hans-Joachim	Sachverständiger
	Hake, Timo	Bauingenieur
	Jülich, Christian	Vermessungsingenieur
	Kuckertz, Robert	Dipl.-Kfm. & ö.b.u.v. SV
	Riese, Ute	Architektin & ö.b.u.v. SV
	Röttger, Tobias	Landwirtschaftsingenieur
	Schröder, Michael	Sachverständiger
	Schuchard, Claudia	Architektin & ö.b.u.v. SV
	Dr. Siepen, Achim	Landwirtschaftsingenieur
	Weitz, Dominik	Sachverständiger
	Wenzel, Simon	Wirtschaftsingenieur
	Steinmann, Anna	Agraringenieurin
	Flatten, Marc	Landwirt
besondere Mitglieder des Finanzamtes	Dieckmann, Kerstin	
	Wolf, Elfi	
	Jöpen, Manuela	
	Schmitz, Stefanie	

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren

Postanschrift:	Kreisverwaltung Düren Amt für Geoinformationen und Liegenschaftskataster Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren 52348 Düren
Straße, Hausnr.:	Bismarckstraße 16
E-Mail:	gutachterauschuss@kreis-dueren.de
Homepage:	https://gars.nrw/kreis-dueren

Ansprechpartner innerhalb der Geschäftsstelle

Hoffmann, Mario (Geschäftsführer)	02421-221062400
Reinertz, Frank	02421-221062412

Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse

Stadt Düren	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren Schenkelstraße 23 52349 Düren
E-Mail:	gutachterauschuss@dueren.de

Kreis Euskirchen	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen Jülicher Ring 32 53879 Euskirchen
E-Mail:	gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de

Rhein-Erft-Kreis	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis Willy-Brandt-Platz 1 50126 Bergheim
E-Mail:	gutachterauschuss@rhein-erft-kreis.de

Kreis Heinsberg	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg Valkenburger Straße 45 52525 Heinsberg
E-Mail:	gutachterauschuss@kreis-heinsberg.de

Städteregion Aachen	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen Zollernstraße 20 52070 Aachen
E-Mail:	gutachterauschuss@staedteregion-aachen.de

Der Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
im Kreis Düren

www.boris.nrw.de