



---

# Grundstücksmarktbericht **2013**

Kreis Düren

Berichtszeitraum: 01.01.2012 - 31.12.2012



Gutachterausschuss  
für  
Grundstückswerte  
im Kreis Düren



| <b>Inhaltsübersicht (Teil 1)</b>                                                                 | <b>Seite</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>                                     | 4            |
| <b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>                                              |              |
| 2.1 Markttransparenz                                                                             | 4            |
| 2.2 Übersichtskarte Kreis Düren                                                                  | 5            |
| <b>3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>                                      | 6            |
| 3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses                                                            | 7            |
| 3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen                                                                | 7            |
| <b>4. Grundstücksmarktbericht des Jahres 2012</b>                                                |              |
| 4.1 Anzahl der Kauffälle                                                                         |              |
| 4.1.1 Anzahl der Kauffälle (gesamt) 1983 - 2012                                                  | 8            |
| 4.1.2 Anzahl der Kauffälle 1993 - 2012 (differenziert)                                           | 8            |
| 4.1.3 Anzahl der Kauffälle in den jeweiligen Gemeinden                                           | 9            |
| 4.1.4 Umsatzentwicklung nach Umsatzanteilen und Anzahl der Kauffälle 2010 - 2012                 | 10           |
| 4.2 Flächenumsatz                                                                                |              |
| 4.2.1 Gliederung des Flächenumsatzes 2011 und 2012                                               | 11           |
| 4.3 Geldumsatz                                                                                   |              |
| 4.3.1 Umsatzentwicklung 2010 - 2012                                                              | 12           |
| 4.3.2 Gesamtumsatz Kreis Düren 1993 - 2012                                                       | 13           |
| 4.3.3 Gesamtumsatz 2012 in den jeweiligen Gemeinden                                              | 13           |
| 4.3.4 Umsatzsteigerung 2011 - 2012 in den jeweiligen Gemeinden                                   | 14           |
| 4.3.5 Betrachtungen zu den Umsätzen                                                              | 14           |
| <b>5. Unbebaute Grundstücke</b>                                                                  |              |
| 5.1 Individueller Wohnungsbau                                                                    |              |
| 5.1.1 Wohnbaulandverkäufe 2012 in den jeweiligen Gemeinden                                       | 15           |
| 5.1.2 Wohnbaulandverkäufe Umsatz 2011 - 2012 (Veränderungen gemeindeweise)                       | 15           |
| 5.1.3 Wohnbaulandverkäufe 2003 - 2012 (Anzahl)                                                   | 16           |
| 5.1.4 Wohnbaulandverkäufe 2003 - 2012 (Umsatz)                                                   | 16           |
| 5.1.5 Wohnbaulandverkäufe -Durchschnittliche Preise 2011 - 2012<br>(Veränderungen gemeindeweise) | 17           |
| 5.2 Geschosswohnungsbau                                                                          |              |
| 5.2.1 Geschosswohnbaulandverkäufe 2003 - 2012 (Anzahl)                                           | 18           |
| 5.2.2 Geschosswohnbaulandverkäufe 2003 - 2012 (Umsatz)                                           | 18           |
| 5.3 Gewerbliche Bauflächen                                                                       |              |
| 5.3.1 Gewerbelandverkäufe 2003 - 2012 (Anzahl gemeindeweise)                                     | 19           |
| 5.3.2 Gewerbelandverkäufe 2003 - 2012 (Umsatz gemeindeweise)                                     | 19           |
| 5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen                                               |              |
| 5.4.1 Anzahl Landwirtschaftsverkäufe 2012 in den jeweiligen Gemeinden                            | 20           |
| 5.4.2 Landwirtschaftsverkäufe 2003 - 2012 (Anzahl gemeindeweise)                                 |              |
| 5.4.2.1 Nordkreis                                                                                | 21           |
| 5.4.2.2 Südkreis                                                                                 | 22           |
| 5.4.3 Landwirtschaftsverkäufe 2003 - 2012 (Umsatz gemeindeweise)                                 |              |
| 5.4.3.1 Nordkreis                                                                                | 23           |
| 5.4.3.2 Südkreis                                                                                 | 24           |
| 5.4.4 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke Verkäufe 2003 - 2012 (Anzahl)                     | 25           |
| 5.4.5 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke Verkäufe 2003 - 2012 (Umsatz)                     | 25           |
| 5.4.6 Vergleich Kaufpreis zu Bonität bei Verkauf von Ackerlandflächen                            | 26           |

| Inhaltsübersicht (Teil 2)                                                                    | Seite   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>6. Bebaute Grundstücke</b>                                                                |         |
| Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2010 - 2012                                          | 27      |
| 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser – Anzahl Verkäufe und Umsatz 2010 - 2012                     | 28      |
| 6.1.1 Verkäufe 1- und 2-Familienhäuser in 2003 - 2012 (Anzahl und Umsatz gemein-<br>deweise) | 29      |
| 6.1.1.1 Nordkreis                                                                            | 30      |
| 6.1.1.2 Südkreis                                                                             | 31      |
| 6.1.2 Verkäufe 1- und 2-Familienhäuser 2003 - 2012 (Umsatz gemeindeweise)                    |         |
| 6.1.2.1 Nordkreis                                                                            | 32      |
| 6.1.2.2 Südkreis                                                                             | 33      |
| 6.1.3 Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen gemeindeweise 2010 - 2012                      | 34 - 36 |
| 6.2 Mehrfamilienhäuser – Anzahl Verkäufe und Umsatz 2003 - 2012                              | 37      |
| 6.2.1 Verkäufe Mehrfamilienhäuser 2003 - 2012 (Anzahl)                                       | 38      |
| 6.2.2 Verkäufe Mehrfamilienhäuser 2003 - 2012 (Umsatz)                                       | 38      |
| 6.2.3 Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen gemeindeweise 2010 - 2012                      | 39 - 41 |
| 6.3 Wohn- und Geschäftshäuser – Anzahl Verkäufe und Umsatz 2003 - 2012                       | 42      |
| 6.3.1 Verkäufe Wohn- und Geschäftshäuser 2003 - 2012 (Anzahl)                                | 43      |
| 6.3.2 Verkäufe Wohn- und Geschäftshäuser 2003 - 2012 (Umsatz)                                | 43      |
| 6.3.3 Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen gemeindeweise 2010 - 2012                      | 44 - 46 |
| 6.4 Bebaute Gewerbegrundstücke – Anzahl Verkäufe und Umsatz 2003 - 2012                      | 47      |
| 6.4.1 Verkäufe bebaute Gewerbegrundstücke 2003 - 2012 (Anzahl)                               | 48      |
| 6.4.2 Verkäufe bebaute Gewerbegrundstücke 2003 - 2012 (Umsatz)                               | 48      |
| <b>7. Wohnungseigentum</b>                                                                   |         |
| 7.1 Vergleichswerte über Eigentumswohnungen im Kreis Düren                                   | 49 - 50 |
| 7.2 Wohnungseigentum - Anzahl Verkäufe und Umsatz 2003 - 2012                                |         |
| 7.2.1 Wohnungseigentumsverkäufe 2003 - 2012 (Anzahl)                                         | 51      |
| 7.2.2 Wohnungseigentumsverkäufe 2003 - 2012 (Umsatz)                                         | 51      |
| <b>8. Bodenrichtwerte 01.01.2004 - 01.01.2013</b>                                            |         |
| Summe der beschlossenen Richtwerte insgesamt - Anzahl der Kaufpreise                         | 52      |
| 8.1 Gesetzlicher Auftrag                                                                     | 52      |
| 8.2 Bodenrichtwerte für Bauland                                                              |         |
| 8.2.1 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für Bauland                                   | 52      |
| 8.2.2 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen                    | 52      |
| 8.3 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen                       |         |
| 8.3.1 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für landwirtschaftl. genutzte Flächen         | 52      |
| 8.3.2 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für forstwirtschaftl. genutzte Flächen        | 52      |
| 8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)                               | 53      |
| <b>9. Erforderliche Daten</b>                                                                |         |
| 9.1 Indexreihen                                                                              |         |
| 9.1.1 Bodenindex Wohnbauland (Tabelle)                                                       | 54      |
| 9.1.2 Bodenindex landwirtschaftliche Grundstücke (Tabelle)                                   | 55      |
| 9.1.3 Bodenpreisindizes Wohnbauland/landwirtschaftliche Fläche (Grafik)                      | 56      |
| 9.2 Liegenschaftszinssätze                                                                   | 57 - 58 |
| 9.3 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser                                   | 59      |
| 9.4 Sachwertfaktoren                                                                         |         |
| 9.4.1 Vergleich Kaufpreis zu Sachwert                                                        | 60 - 61 |
| <b>10. Besonderheiten im Kreis Düren durch die Braunkohletagebaue</b>                        | 62      |
| <b>11. Bodenwert für Grundstücke mit Übertiefen</b>                                          | 63      |

# Grundstücksmarktbericht 2013

## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

| <b>Inhaltsübersicht (Teil 3)</b> |                                                                         | <b>Seite</b> |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>12.</b>                       | <b>Sonstige Angaben</b>                                                 |              |
| 12.1                             | Einwohnerzahlen Kreis Düren                                             | 64 - 66      |
| 12.2                             | Adressen der Gutachterausschüsse                                        | 67 - 68      |
| 12.3                             | Leistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren | 69 - 70      |
| 12.4                             | Herausgeber                                                             | 71           |
| 12.5                             | Übergangsregelung für das Sachwertverfahrens nach ImmoWertV             | 72 - 73      |

## **1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes**

Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht wird bezogen auf den Kreis Düren (ohne Stadt Düren) der Grundstücksmarkt des Jahres 2011 dargestellt und statistisch aufgearbeitet.

Für die einzelnen Teilmärkte werden die Anzahl der Kauffälle, der Flächen- und der Geldumsatz angegeben und in Tabellen oder Diagrammen bildlich dargestellt.

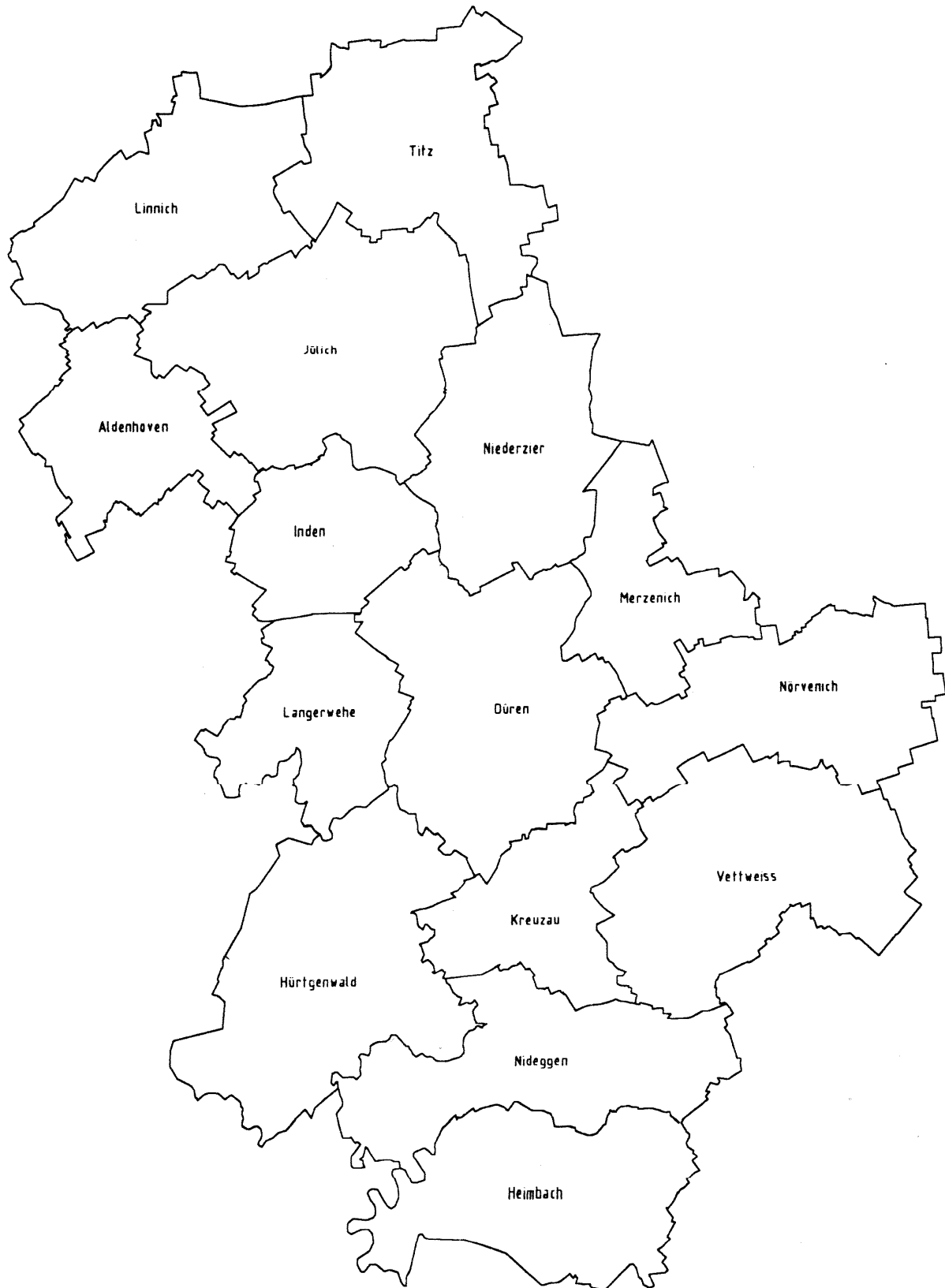
Daneben werden die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Indexreihen, Liegenschaftszinssätze, Vergleichspreise für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Sachwertfaktor) veröffentlicht.

## **2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

### **2.1 Markttransparenz**

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) im Internet ([www.borisplus.nrw.de/](http://www.borisplus.nrw.de/)) veröffentlicht.

2.2 Übersichtskarte Kreis Düren



### **3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss**

Auf der Rechtsgrundlage von § 192 ff Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 und der Gutachterausschussverordnung (GAVO NW) vom 23.03.2004 in den jeweils gültigen Fassungen ist für das Gebiet des Kreises Düren (ohne Stadt Düren) ein Gutachterausschuss für Grundstückswerte gebildet worden. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden durch die Bezirksregierung bestellt. Sie sind Sachverständige im Wesentlichen aus den Bereichen Architektur, Bauwesen, Immobilienvermarktung und Vermessungswesen.

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.

Die Hauptaufgabe des Gutachterausschusses besteht darin, den Grundstücksmarkt transparent zu machen; dazu zählen folgende Aufgaben:

Der Gutachterausschuss

- führt eine Kaufpreissammlung und wertet sie aus
- ermittelt Bodenrichtwerte für Wohnbauland, land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke und Gewerbeland
- ermittelt sonstige zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- erstattet Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- erstattet Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile

Der Gutachterausschuss kann weiterhin

- Gutachten erstatten über Miet- oder Pachtwerte
- Mietwertübersichten erstellen

### 3.1 **Aufgaben des Gutachterausschusses**

#### **Auszug aus § 193 BauGB:**

- (1) Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, wenn
1. die für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden bei der Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetzbuch
  2. die für die Feststellung des Wertes eines Grundstücks oder der Entschädigung für ein Grundstück oder ein Recht an einem Grundstück auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden
  3. die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist,
- oder
4. Gerichte und Justizbehörden
- es beantragen. Unberührt bleiben Antragsberechtigungen nach anderen Rechtsvorschriften.

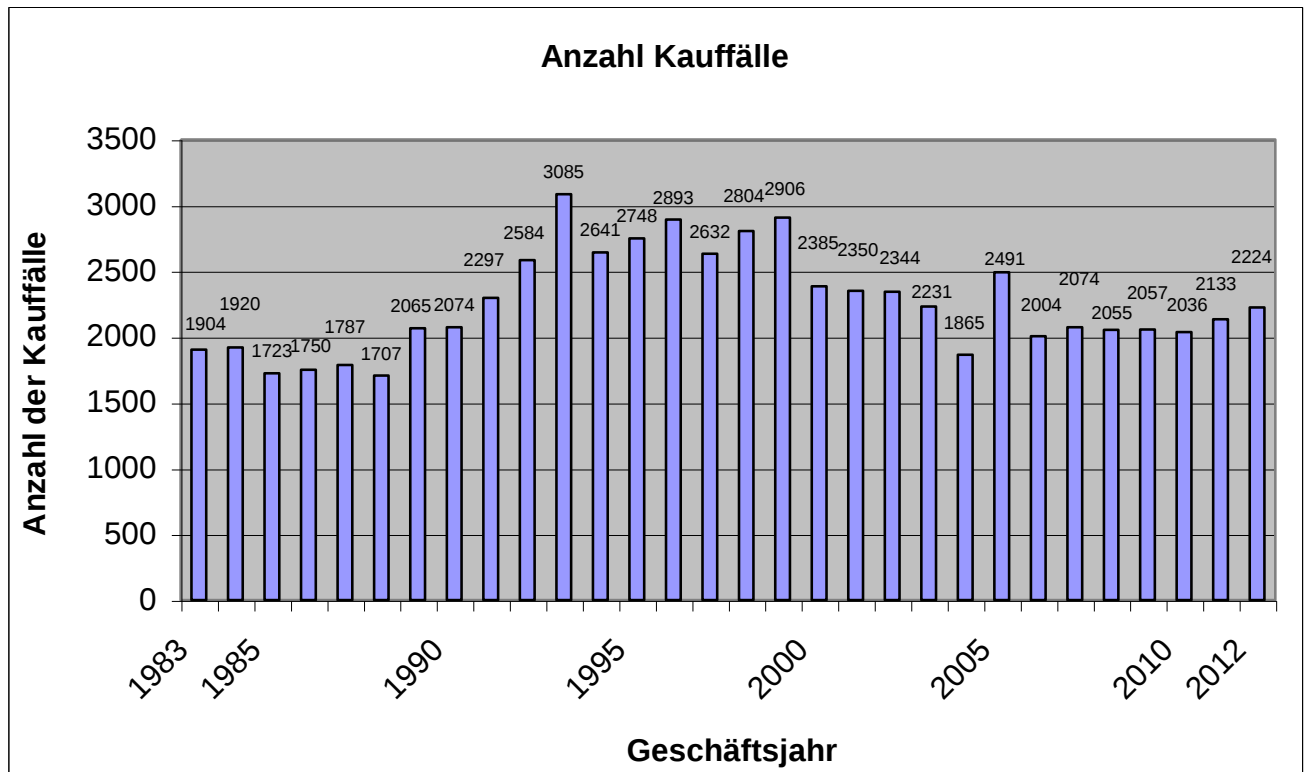
### 3.2 **Aufgaben der Geschäftsstellen**

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle ist beim Vermessungs- und Katasteramt des Kreises Düren eingerichtet. Sie steht innerhalb der Dienststunden für Auskünfte zur Verfügung (Tel. 02421/22-2553 und 22-2560 bis 22-2564).

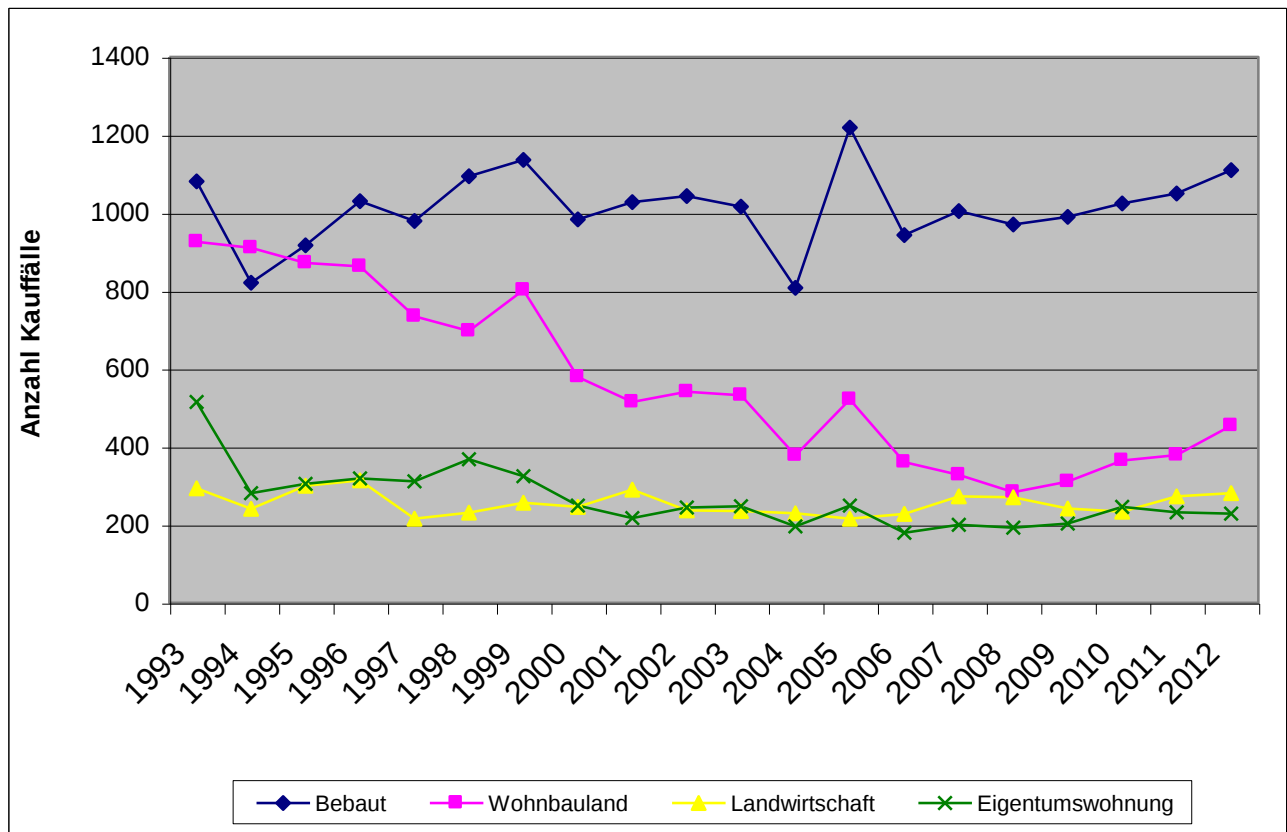
#### 4. Grundstücksmarktbericht des Jahres 2012

##### 4.1 Anzahl der Kauffälle

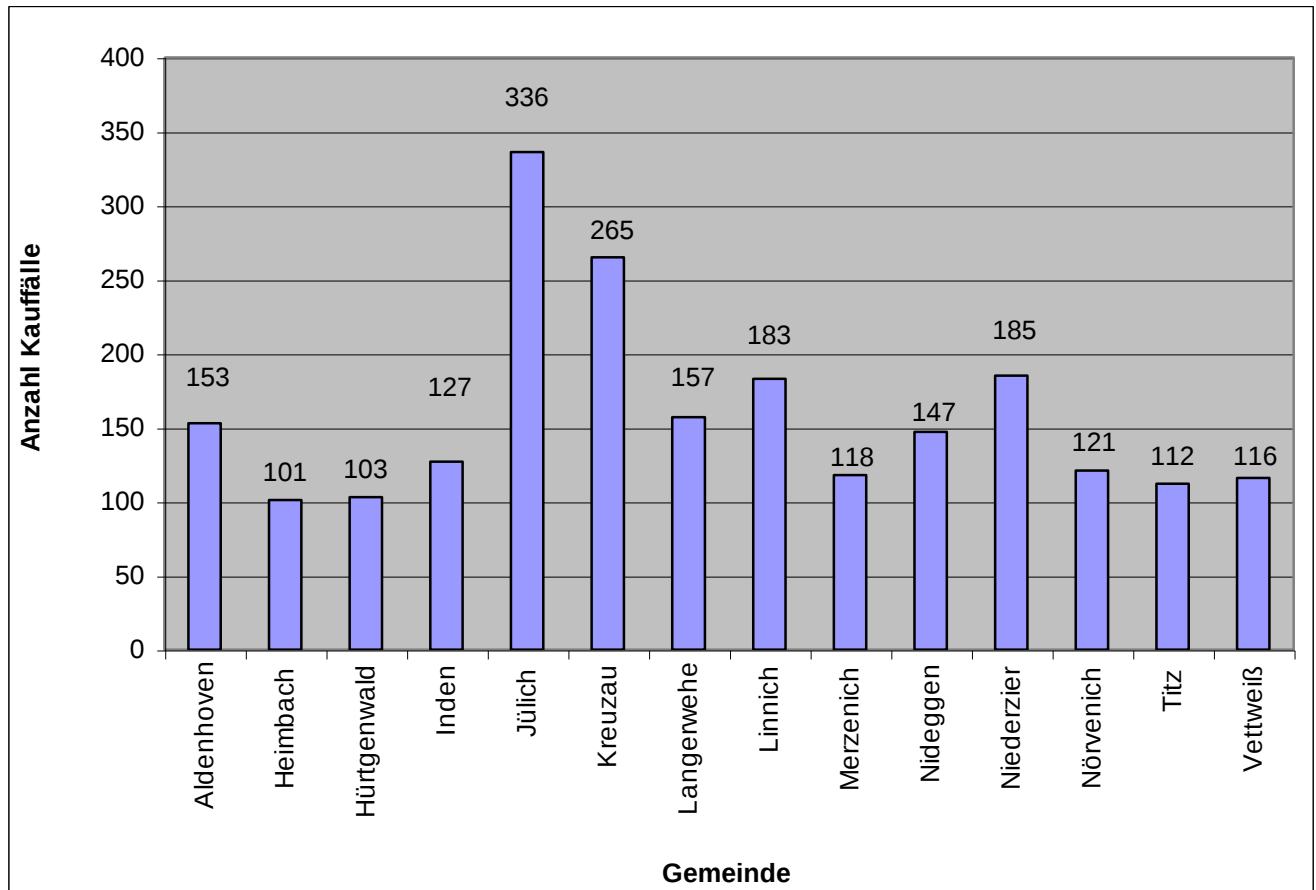
##### 4.1.1 Anzahl der Kauffälle (gesamt) 1983 – 2012



##### 4.1.2 Anzahl der Kauffälle 1993 - 2012 (differenziert)



4.1.3 Anzahl der Kauffälle in den jeweiligen Gemeinden

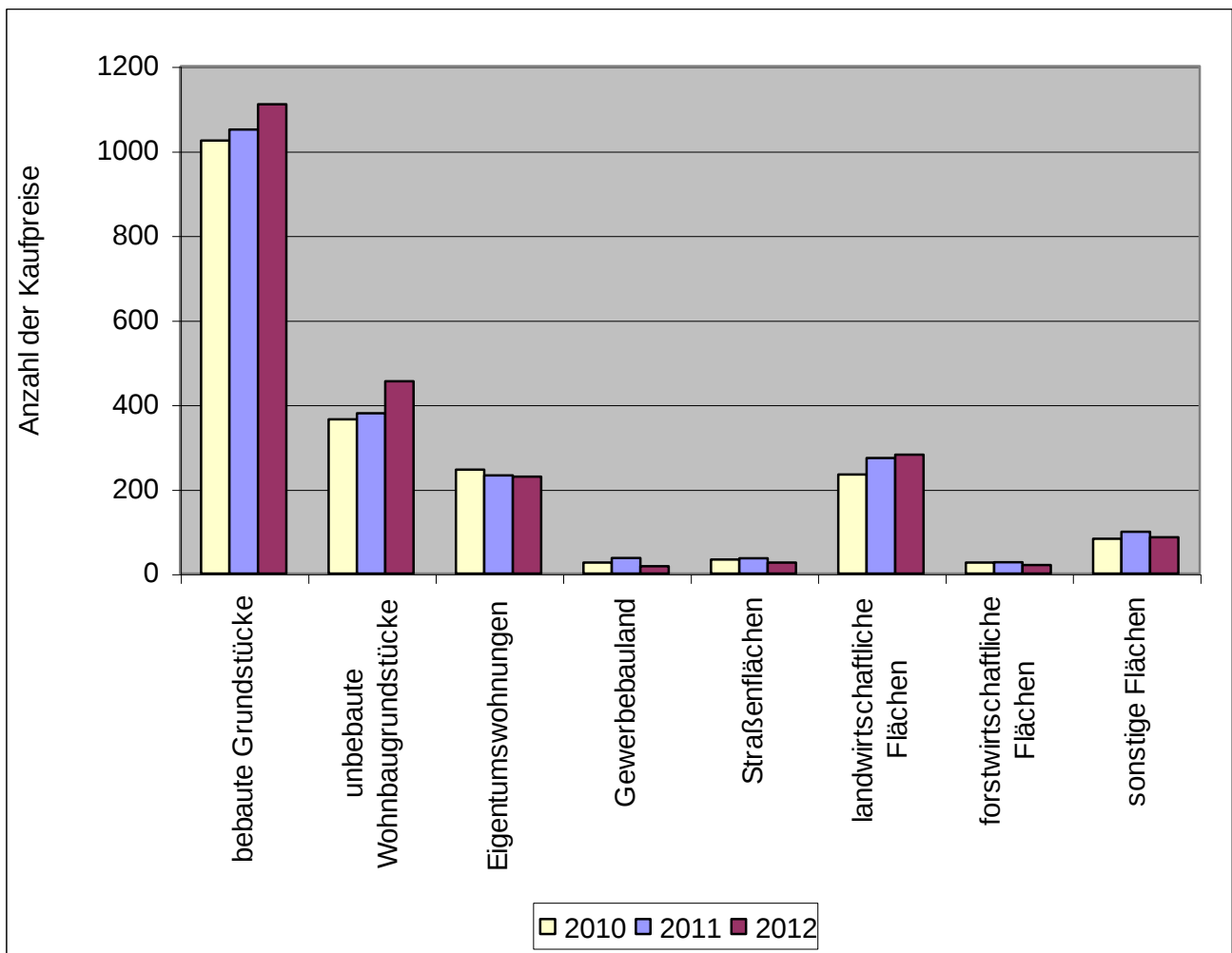


# Grundstücksmarktbericht 2013

## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

### 4.1.4 Umsatzentwicklung nach Umsatzanteilen und Anzahl der Kauffälle 2010 - 2012

| Jahr                         | 2010        |        | 2011        |        | 2012        |        |
|------------------------------|-------------|--------|-------------|--------|-------------|--------|
| bebaute Grundstücke          | 1024        | 50,29% | 1050        | 49,23% | 1110        | 49,91% |
| unbebaute Wohnbaugrundstücke | 365         | 17,93% | 379         | 17,77% | 454         | 20,41% |
| Eigentumswohnungen           | 246         | 12,08% | 232         | 10,88% | 229         | 10,30% |
| Gewerbebauland               | 26          | 1,28%  | 37          | 1,73%  | 17          | 0,76%  |
| Straßenflächen               | 33          | 1,62%  | 36          | 1,69%  | 26          | 1,17%  |
| landwirtschaftliche Flächen  | 234         | 11,49% | 273         | 12,80% | 281         | 12,64% |
| forstwirtschaftliche Flächen | 26          | 1,28%  | 27          | 1,27%  | 20          | 0,90%  |
| sonstige Flächen             | 82          | 4,03%  | 99          | 4,64%  | 87          | 3,91%  |
| <b>Anzahl der Kauffälle</b>  | <b>2036</b> |        | <b>2133</b> |        | <b>2224</b> |        |

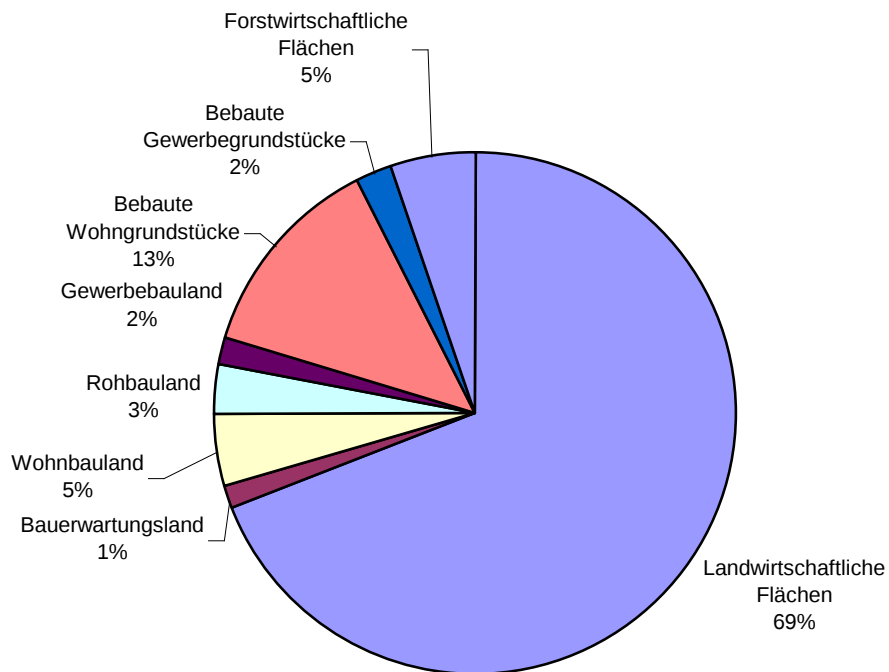


## 4.2 Flächenumsatz

### 4.2.1 Gliederung des Flächenumsatzes 2011 und 2012

|                              | 2011 in ha    | 2012 in ha    |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Landwirtschaftliche Flächen  | 468,55        | 429,93        |
| Forstwirtschaftliche Flächen | 38,99         | 32,60         |
| Bauerwartungsland            | 7,21          | 7,37          |
| Rohbauland                   | 6,13          | 19,24         |
| Wohnbauland                  | 28,33         | 28,68         |
| Gewerbebauland               | 35,67         | 10,28         |
| Bebaute Wohngrundstücke      | 96,99         | 79,08         |
| Bebaute Gewerbegrundstücke   | 24,79         | 14,03         |
| <b>Insgesamt</b>             | <b>706,66</b> | <b>621,21</b> |

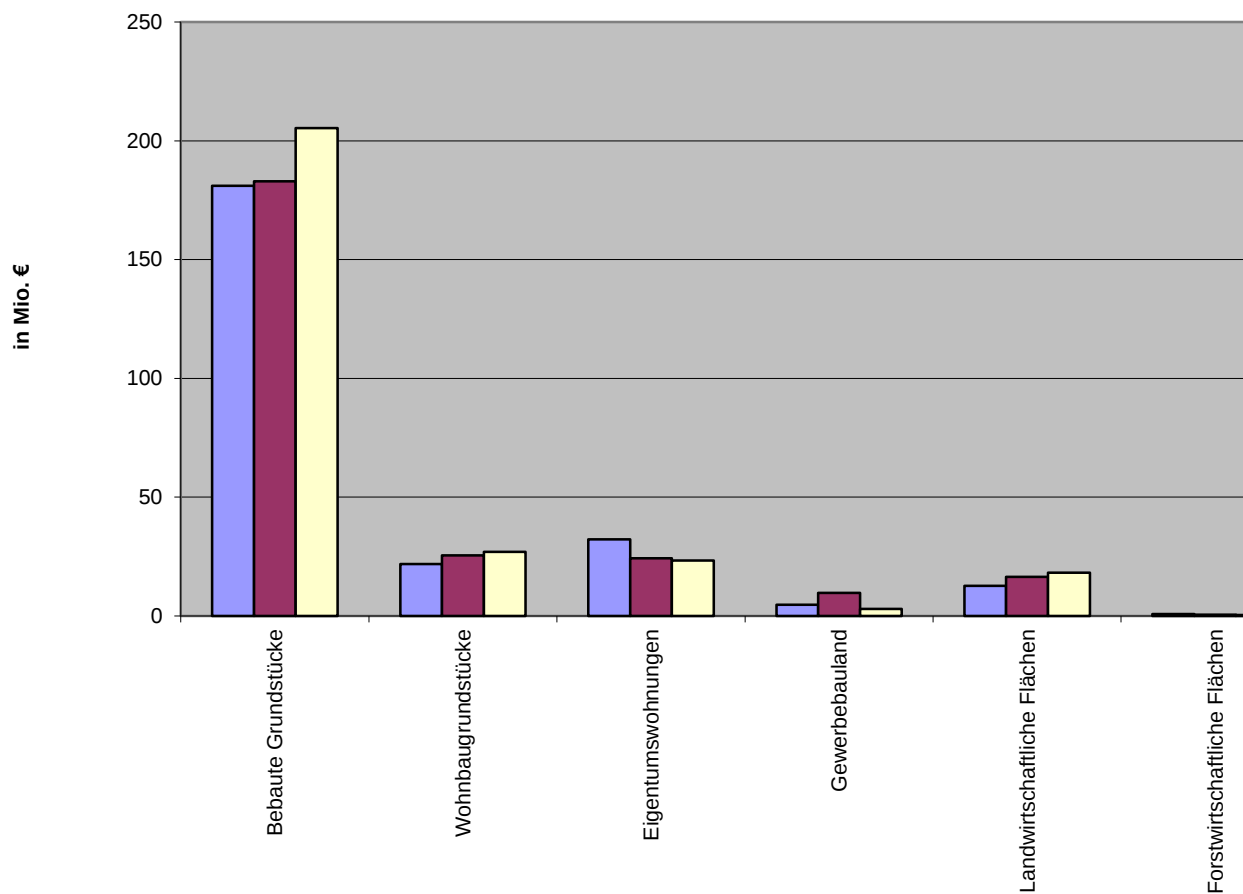
**Flächenumsatz 2012**



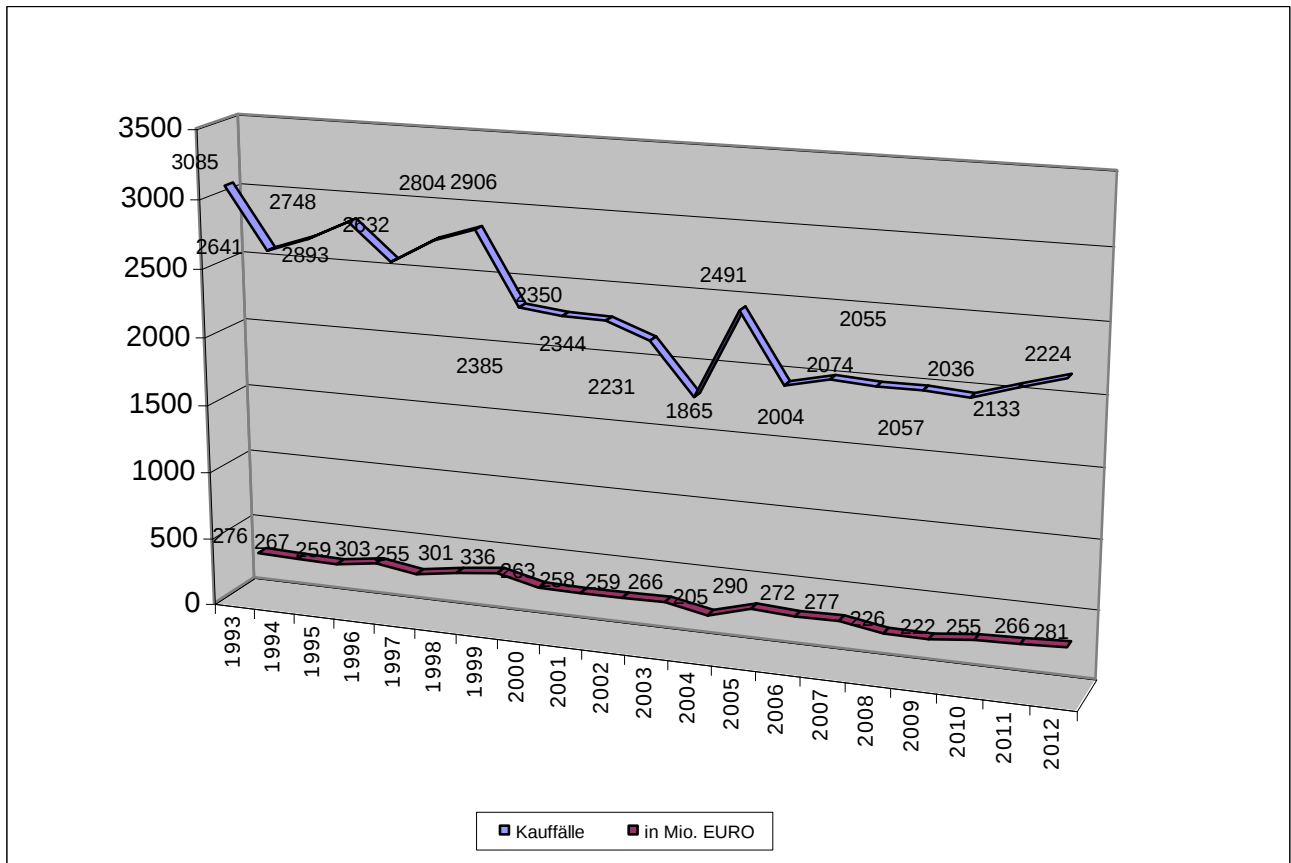
#### 4.3 Geldumsatz

##### 4.3.1 Umsatzentwicklung in Mio. € 2010 - 2012

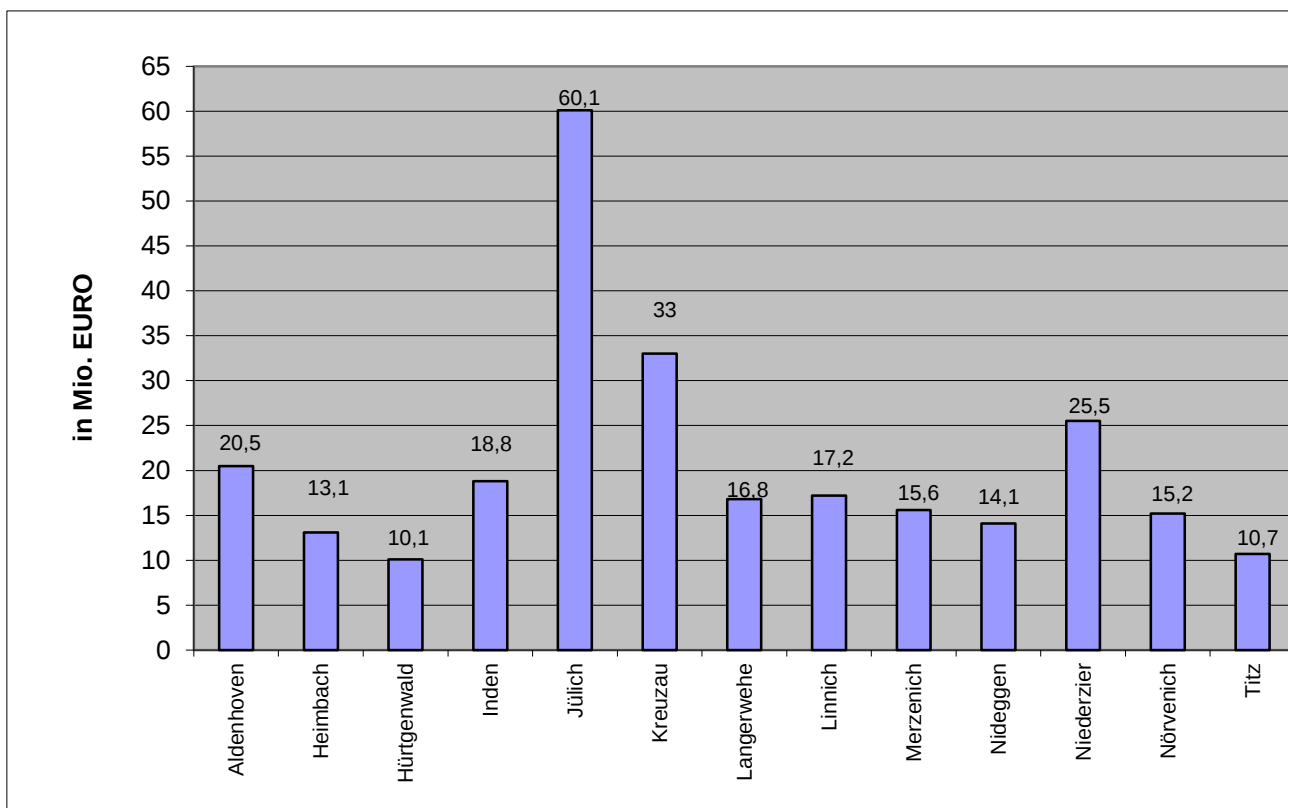
| Jahr                         | 2010   | 2011   | 2012   |
|------------------------------|--------|--------|--------|
| Bebaute Grundstücke          | 181,08 | 182,89 | 205,37 |
| Wohnbaugrundstücke           | 21,81  | 25,52  | 26,90  |
| Eigentumswohnungen           | 32,15  | 24,25  | 22,49  |
| Gewerbebauland               | 4,65   | 9,68   | 2,90   |
| Landwirtschaftliche Flächen  | 12,66  | 16,43  | 18,13  |
| Forstwirtschaftliche Flächen | 0,75   | 0,48   | 0,37   |



#### 4.3.2 Gesamtumsatz Kreis Düren 1993 bis 2012



#### 4.3.3 Gesamtumsatz 2012 in den jeweiligen Gemeinden



## Grundstücksmarktbericht 2013

### Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

#### 4.3.4 Umsatzsteigerung 2011 - 2012 in den jeweiligen Gemeinden (in Mio. EURO)

| Gemeinde    | 2011 | 2012 | Steigerung 2011/2012 |
|-------------|------|------|----------------------|
| Aldenhoven  | 16,4 | 20,5 | 25,00%               |
| Heimbach    | 8,2  | 13,1 | 59,76%               |
| Hürtgenwald | 8,5  | 10,1 | 18,82%               |
| Inden       | 18,3 | 18,8 | 2,73%                |
| Jülich      | 57,2 | 60,1 | 5,07%                |
| Kreuzau     | 28,1 | 33,0 | 17,44%               |
| Langerwehe  | 21,4 | 16,8 | -21,50%              |
| Linnich     | 17,2 | 17,2 | 0,00%                |
| Merzenich   | 12,3 | 15,6 | 26,83%               |
| Nideggen    | 20,5 | 14,1 | -31,22%              |
| Niederzier  | 21,0 | 25,5 | 21,43%               |
| Nörvenich   | 11,9 | 15,2 | 27,73%               |
| Titz        | 12,4 | 10,7 | -13,71%              |
| Vettweiß    | 12,7 | 10,5 | -17,32%              |

#### 4.3.5 Betrachtungen zu den Umsätzen

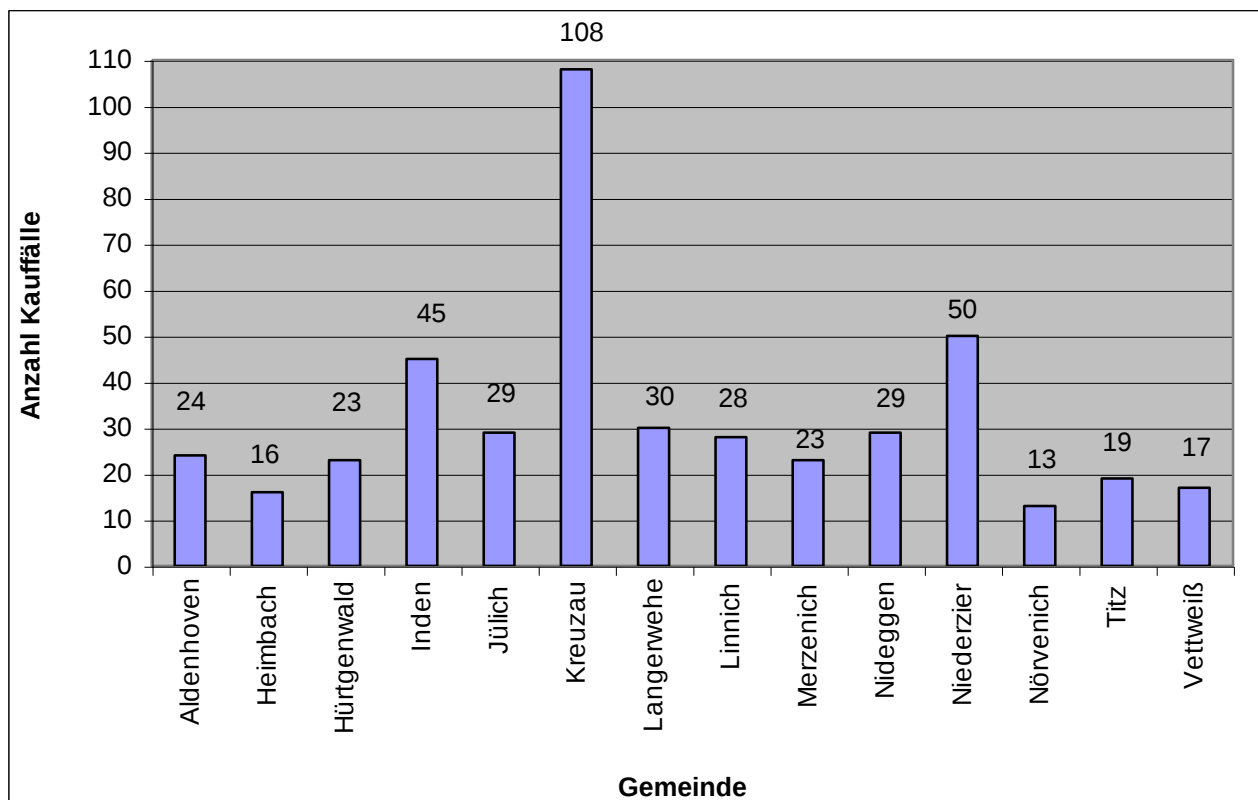
Umsatzsteigerungen sind bei Wohnbaugrundstücken, bebauten Grundstücken sowie bei landwirtschaftlichen Flächen zu verzeichnen, ein Rückgang bei Gewerbebauland, Eigentumswohnungen und forstwirtschaftlichen Flächen (siehe 4.3.1).

Insgesamt ist ein Zugang der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr zu beobachten (siehe 4.3.2).

## 5. Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Individueller Wohnungsbau

#### 5.1.1 Wohnbaulandverkäufe 2012 in den jeweiligen Gemeinden

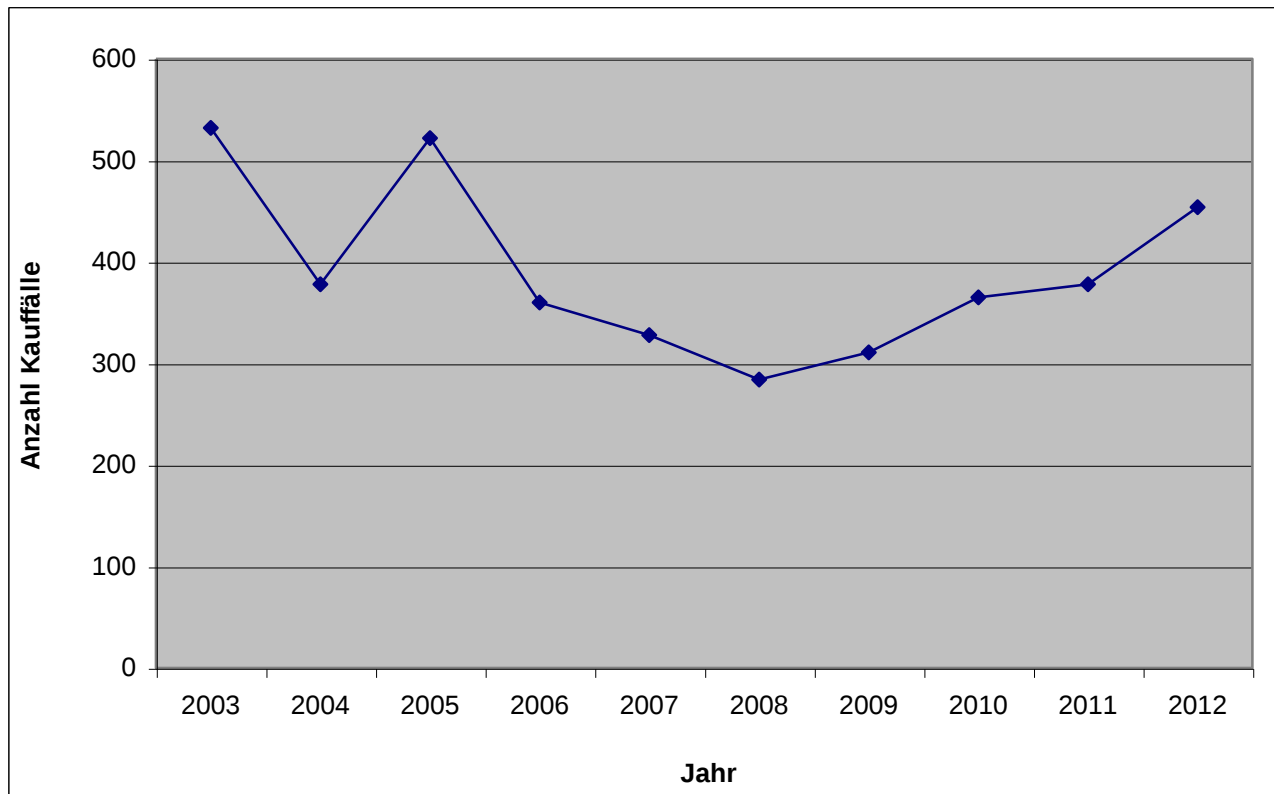


#### 5.1.2 Wohnbaulandverkäufe -Umsatz 2011 - 2012- (Veränderungen gemeindeweise)

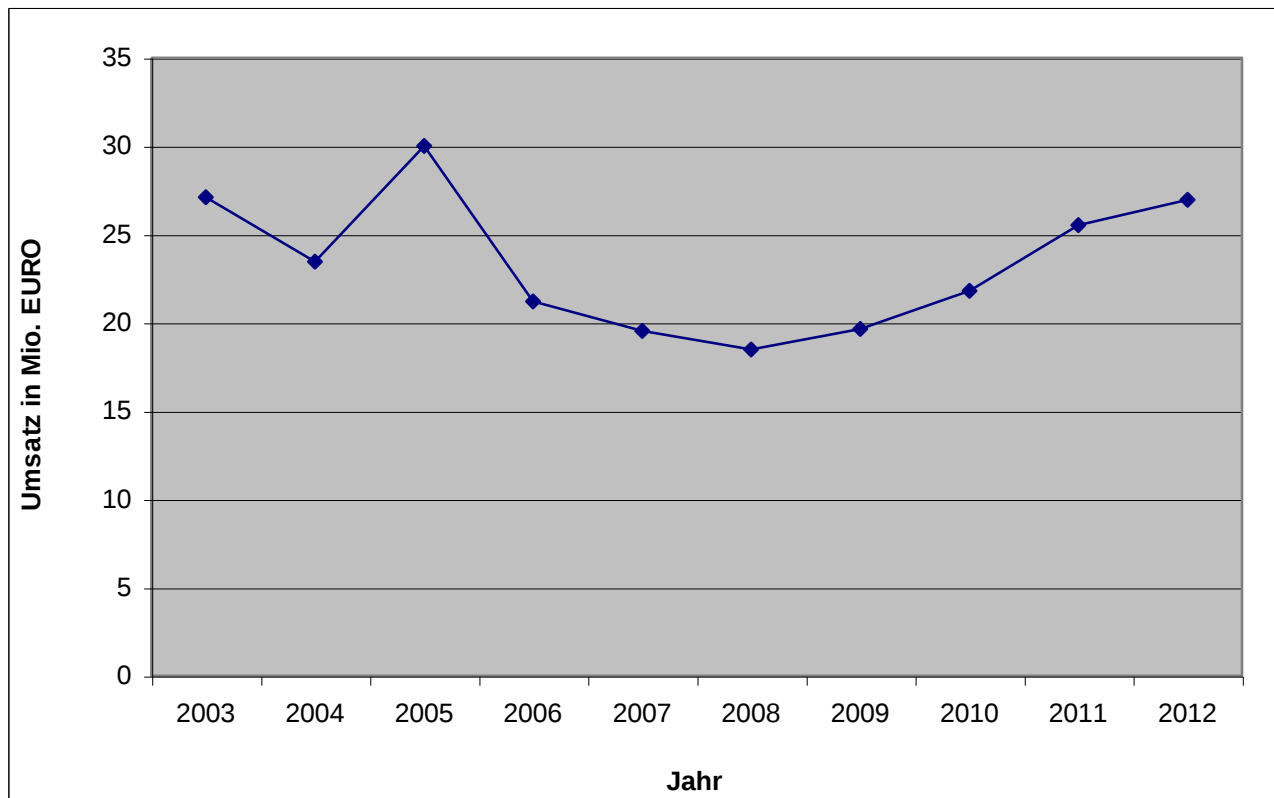
| Gemeinde    | Anzahl 2011 | Umsatz 2011<br>in Mio. € | Anzahl<br>2012 | Umsatz 2012<br>in Mio. € | Veränderung der Preise<br>in % |
|-------------|-------------|--------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------------|
| Aldenhoven  | 32          | 2,09                     | 24             | 1,30                     | -38 %                          |
| Heimbach    | 7           | 0,26                     | 16             | 0,55                     | 109 %                          |
| Hürtgenwald | 20          | 1,19                     | 23             | 1,44                     | 21 %                           |
| Inden       | 31          | 1,51                     | 45             | 2,27                     | 51 %                           |
| Jülich      | 40          | 4,18                     | 29             | 2,09                     | -50 %                          |
| Kreuzau     | 18          | 1,45                     | 108            | 7,86                     | 444 %                          |
| Langerwehe  | 47          | 3,24                     | 30             | 2,25                     | -31 %                          |
| Linnich     | 35          | 2,34                     | 28             | 1,19                     | -49 %                          |
| Merzenich   | 30          | 2,30                     | 23             | 1,60                     | -30 %                          |
| Nideggen    | 34          | 1,75                     | 29             | 1,47                     | -16 %                          |
| Niederzier  | 30          | 1,42                     | 50             | 2,43                     | 72 %                           |
| Nörvenich   | 11          | 0,62                     | 13             | 0,96                     | 54 %                           |
| Titz        | 17          | 0,96                     | 19             | 0,71                     | -26 %                          |
| Vettweiß    | 26          | 1,42                     | 17             | 0,77                     | -45 %                          |

Bei der Ermittlung der Anzahl und auch der durchschnittlichen Preise sind alle Kauffälle in der jeweiligen Gemeinde berücksichtigt worden. Bei der Richtwertermittlung sind gemäß BauGB Kauffälle mit Besonderheiten nicht berücksichtigt worden, so dass die o.a. Zahlen nur zur groben Übersicht über das jeweilige Marktgeschehen innerhalb der Gemeinden verwendet werden können.

5.1.3 Wohnbaulandverkäufe 2003 - 2012 (Anzahl)



5.1.4 Wohnbaulandverkäufe 2003 - 2012 (Umsatz)



# Grundstücksmarktbericht 2013

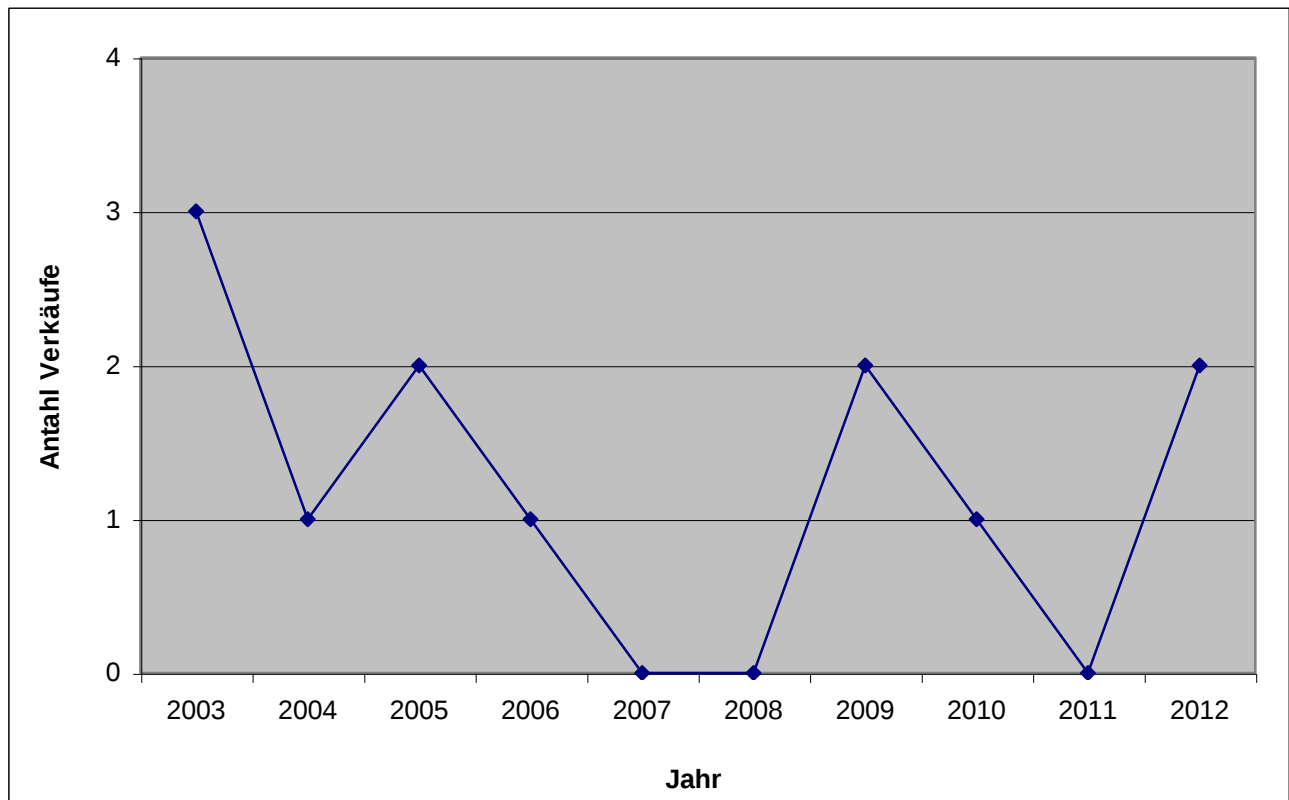
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Düren

## 5.1.5 Wohnbaulandverkäufe -Durchschnittliche Preise 2011 – 2012 (Veränderungen gemeindeweise)

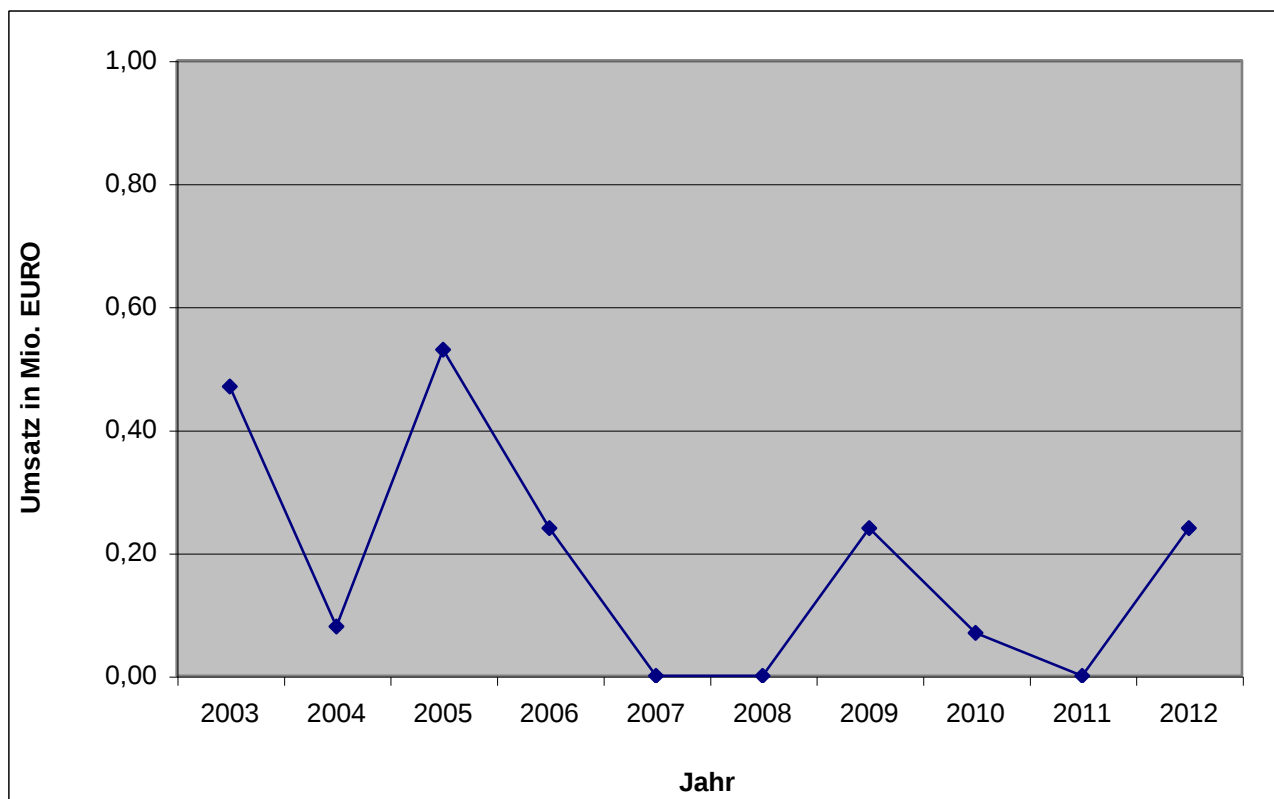
| Gemeinde    | Anzahl<br>2011 | Durchschn.<br>Preise 2011 | Anzahl<br>2012 | Durchschn.<br>Preise 2012 | Veränderung der<br>Preise in % |
|-------------|----------------|---------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------------|
| Aldenhoven  | 32             | 122,89                    | 24             | 110,26                    | -10,28%                        |
| Heimbach    | 7              | 67,71                     | 16             | 60,38                     | -10,83%                        |
| Hürtgenwald | 20             | 75,11                     | 23             | 99,26                     | 32,15%                         |
| Inden       | 31             | 103,18                    | 45             | 105,22                    | 1,98%                          |
| Jülich      | 40             | 125,25                    | 29             | 136,14                    | 8,69%                          |
| Kreuzau     | 18             | 120,31                    | 108            | 111,33                    | -7,46%                         |
| Langerwehe  | 47             | 130,38                    | 30             | 146,11                    | 12,06%                         |
| Linnich     | 35             | 110,42                    | 28             | 87,95                     | -20,35%                        |
| Merzenich   | 30             | 136,96                    | 23             | 136,24                    | -0,53%                         |
| Nideggen    | 34             | 92,26                     | 29             | 92,19                     | -0,08%                         |
| Niederzier  | 30             | 96,51                     | 50             | 101,55                    | 5,22%                          |
| Nörvenich   | 11             | 81,55                     | 13             | 101,88                    | 24,93%                         |
| Titz        | 17             | 91,68                     | 19             | 76,46                     | -16,60%                        |
| Vettweiß    | 26             | 85,81                     | 17             | 89,61                     | 4,43%                          |

## 5.2 Geschosswohnungsbau

### 5.2.1 Geschosswohnbaulandverkäufe 2003 - 2012 (Anzahl) (soweit aus Kaufvertrag erkennbar)



### 5.2.2 Geschosswohnbaulandverkäufe 2003 - 2012 (Umsatz)



# Grundstücksmarktbericht 2013

## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

### 5.3 Gewerbliche Bauflächen

#### 5.3.1 Gewerbelandverkäufe 2003 - 2012 (Anzahl gemeindeweise)

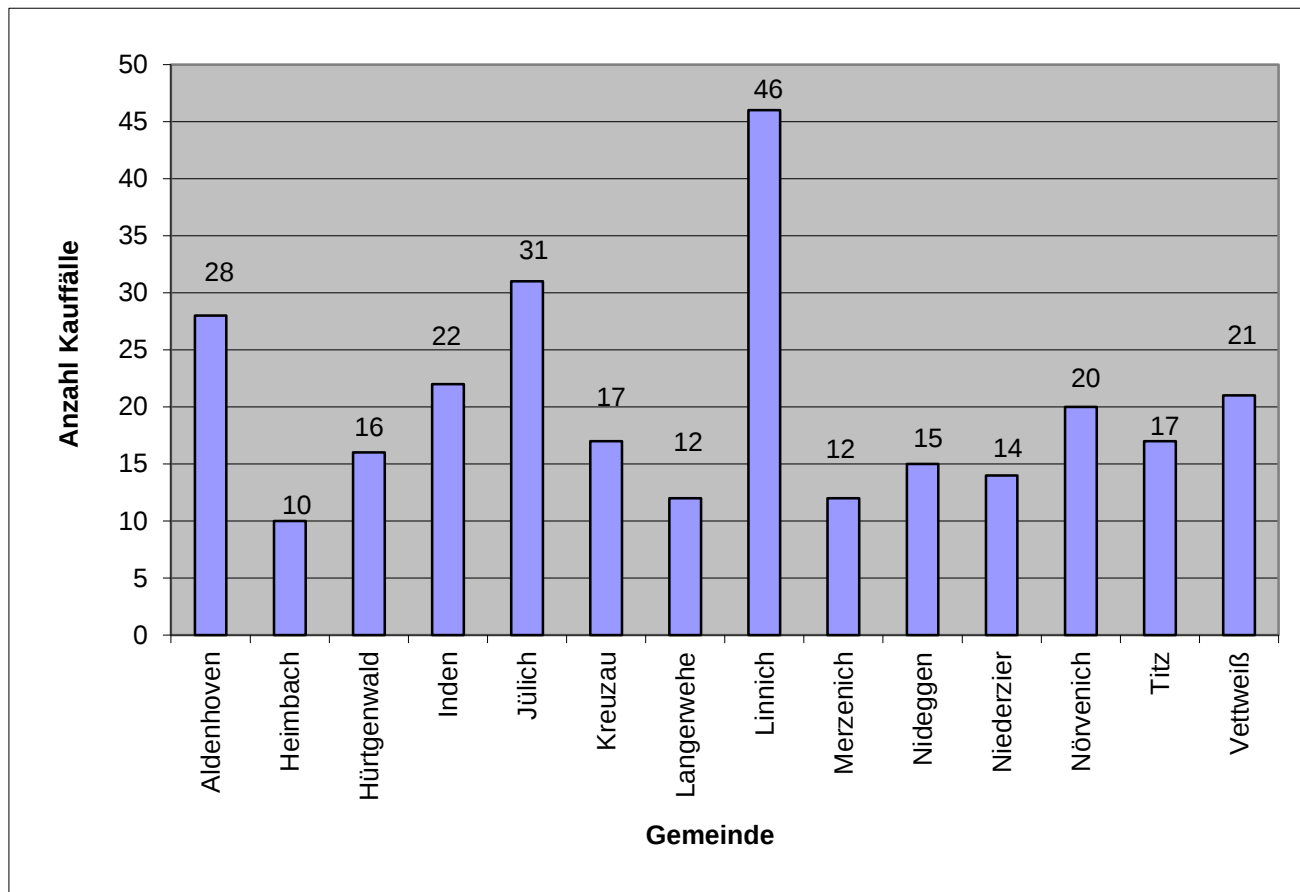
|             | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl |
|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Gemeinde    | 2003   | 2004   | 2005   | 2006   | 2007   | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   |
| Aldenhoven  | 2      | 1      | 1      | 3      | 0      | 0      | 1      | 1      | 2      | 2      |
| Heimbach    | 1      | 0      | 1      | 1      | 5      | 2      | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Hürtgenwald | 0      | 0      | 2      | 1      | 2      | 1      | 1      | 0      | 1      | 0      |
| Inden       | 3      | 0      | 1      | 3      | 3      | 3      | 2      | 4      | 1      | 2      |
| Jülich      | 12     | 7      | 10     | 13     | 10     | 8      | 3      | 10     | 8      | 3      |
| Kreuzau     | 0      | 0      | 0      | 0      | 2      | 3      | 1      | 0      | 1      | 1      |
| Langerwehe  | 1      | 0      | 2      | 3      | 1      | 0      | 1      | 0      | 2      | 1      |
| Linnich     | 2      | 3      | 2      | 2      | 1      | 2      | 0      | 0      | 7      | 0      |
| Merzenich   | 1      | 0      | 2      | 0      | 2      | 5      | 2      | 5      | 2      | 2      |
| Nideggen    | 2      | 3      | 0      | 2      | 6      | 1      | 2      | 2      | 3      | 0      |
| Niederzier  | 0      | 1      | 2      | 1      | 1      | 1      | 3      | 4      | 5      | 3      |
| Nörvenich   | 0      | 2      | 0      | 2      | 1      | 1      | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Titz        | 1      | 1      | 3      | 0      | 0      | 1      | 0      | 0      | 1      | 0      |
| Vettweiß    | 1      | 2      | 0      | 0      | 4      | 3      | 1      | 0      | 4      | 3      |

#### 5.3.2 Gewerbelandverkäufe 2003 - 2012 (Umsatz gemeindeweise)

|             | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO |
|-------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Gemeinde    | 2003                      | 2004                      | 2005                      | 2006                      | 2007                      | 2008                      | 2009                      | 2010                      | 2011                      | 2012                      |
| Aldenhoven  | 0,24                      | 0,47                      | 0,13                      | 1,10                      | 0,00                      | 0,00                      | 0,05                      | 2,32                      | 0,25                      | 0,23                      |
| Heimbach    | 0,03                      | 0,00                      | 0,02                      | 0,02                      | 0,14                      | 0,21                      | 0,00                      | 0,00                      | 0,00                      | 0,00                      |
| Hürtgenwald | 0,00                      | 0,00                      | 0,08                      | 0,03                      | 0,17                      | 0,05                      | 0,50                      | 0,00                      | 0,05                      | 0,00                      |
| Inden       | 0,46                      | 0,00                      | 0,03                      | 0,32                      | 0,15                      | 0,33                      | 0,19                      | 0,43                      | 1,10                      | 0,21                      |
| Jülich      | 0,41                      | 2,61                      | 0,60                      | 6,59                      | 0,31                      | 0,41                      | 0,16                      | 0,55                      | 4,96                      | 0,49                      |
| Kreuzau     | 0,00                      | 0,00                      | 0,00                      | 0,00                      | 2,06                      | 0,53                      | 0,20                      | 0,00                      | 0,06                      | 0,32                      |
| Langerwehe  | 0,18                      | 0,00                      | 0,16                      | 0,59                      | 0,09                      | 0,00                      | 0,04                      | 0,00                      | 0,07                      | 0,05                      |
| Linnich     | 0,19                      | 0,20                      | 0,08                      | 0,41                      | 0,01                      | 0,09                      | 0,00                      | 0,00                      | 0,74                      | 0,00                      |
| Merzenich   | 0,08                      | 0,00                      | 0,10                      | 0,00                      | 0,17                      | 0,75                      | 0,20                      | 0,61                      | 0,49                      | 0,11                      |
| Nideggen    | 0,09                      | 0,10                      | 0,00                      | 0,21                      | 0,50                      | 0,04                      | 0,35                      | 0,27                      | 0,25                      | 0,00                      |
| Niederzier  | 0,00                      | 0,02                      | 0,34                      | 0,02                      | 0,82                      | 0,36                      | 2,38                      | 0,46                      | 0,97                      | 0,98                      |
| Nörvenich   | 0,00                      | 0,05                      | 0,00                      | 0,61                      | 0,06                      | 0,03                      | 0,00                      | 0,00                      | 0,00                      | 0,00                      |
| Titz        | 0,01                      | 0,10                      | 0,58                      | 0,00                      | 0,00                      | 0,06                      | 0,00                      | 0,00                      | 0,57                      | 0,00                      |
| Vettweiß    | 0,01                      | 0,13                      | 0,00                      | 0,00                      | 0,41                      | 0,57                      | 0,02                      | 0,00                      | 0,18                      | 0,50                      |

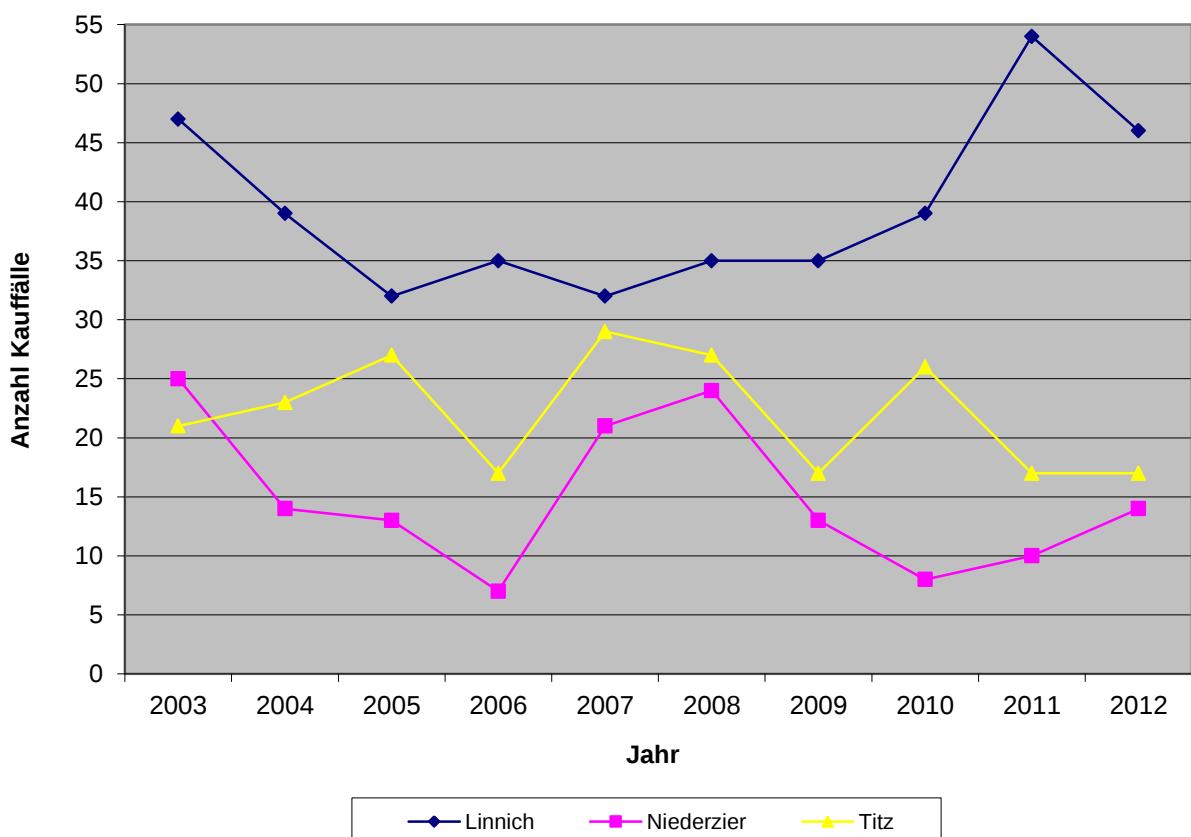
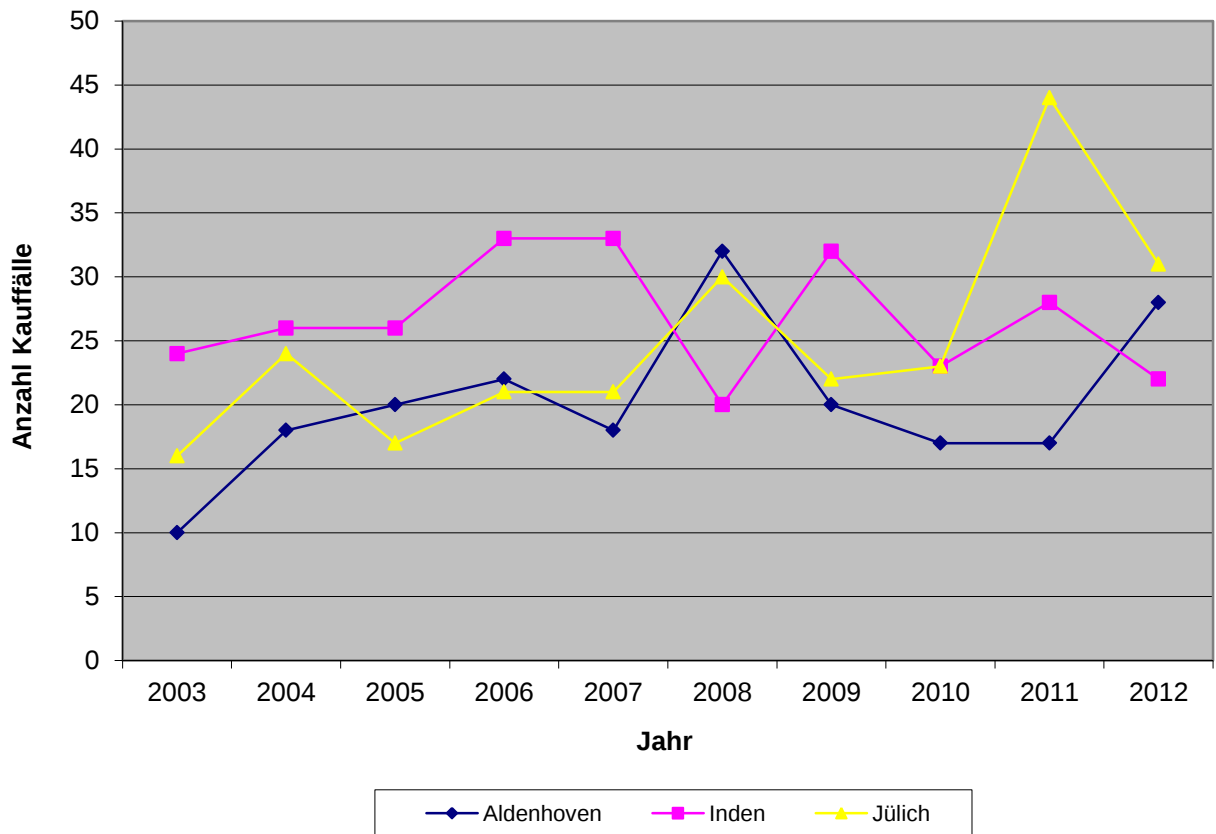
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

5.4.1 Anzahl Landwirtschaftsverkäufe 2012 in den jeweiligen Gemeinden

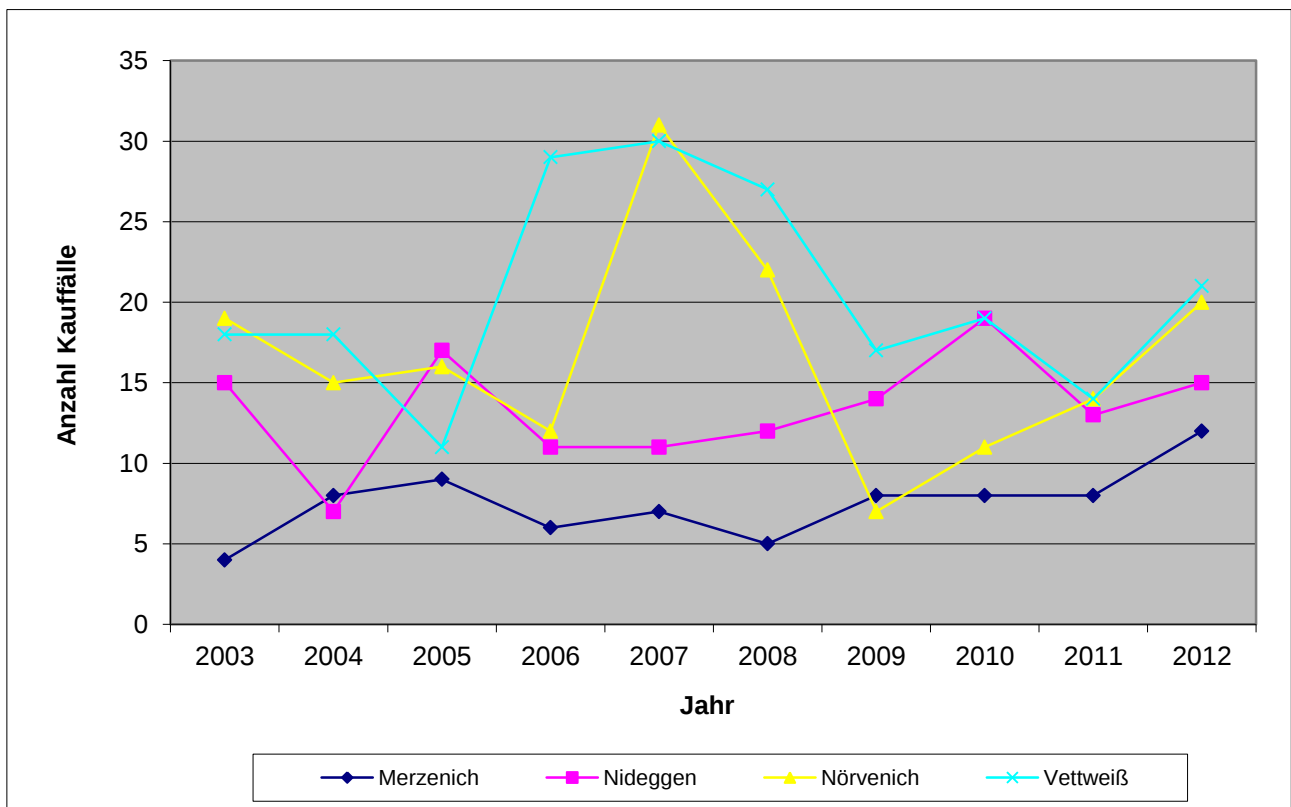
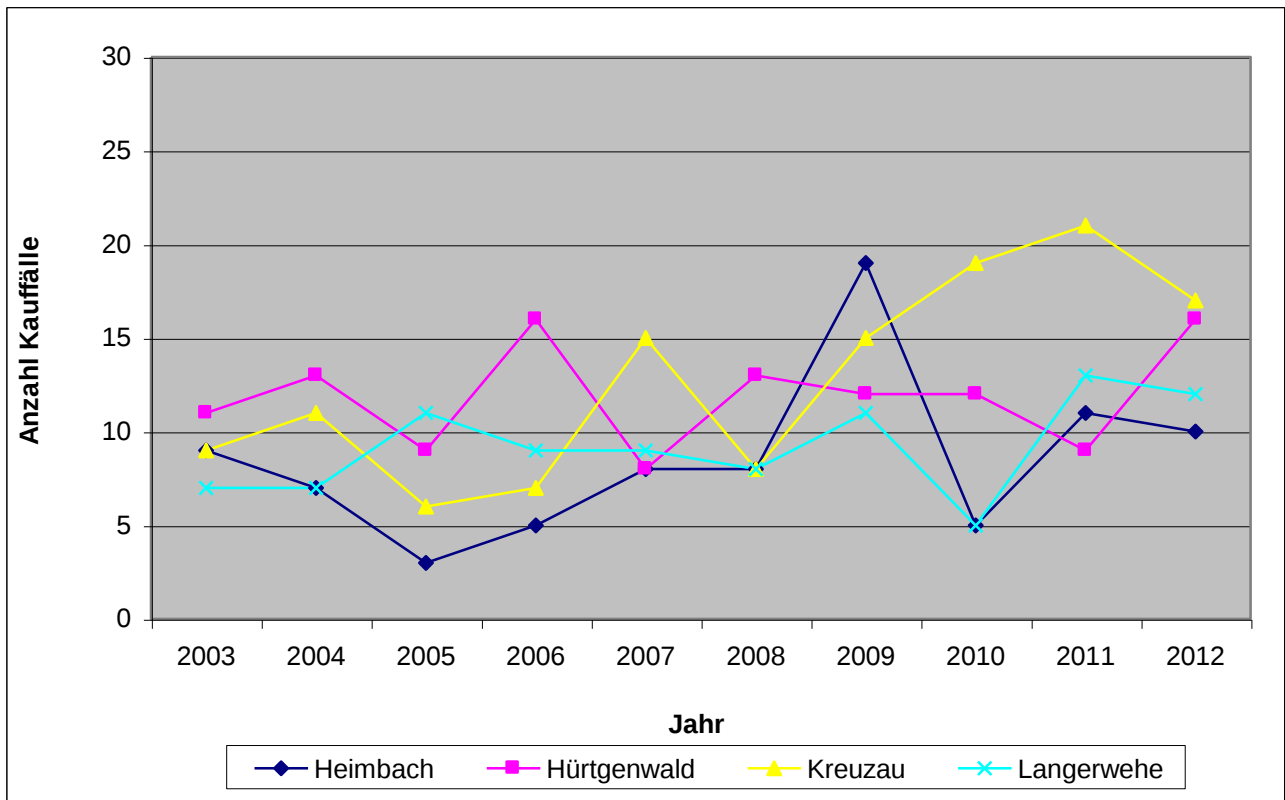


5.4.2 Landwirtschaftsverkäufe 2003 - 2012 (Anzahl gemeindeweise)

5.4.2.1 Landwirtschaftsverkäufe 2003 - 2012 (Anzahl gemeindeweise - Nordkreis)

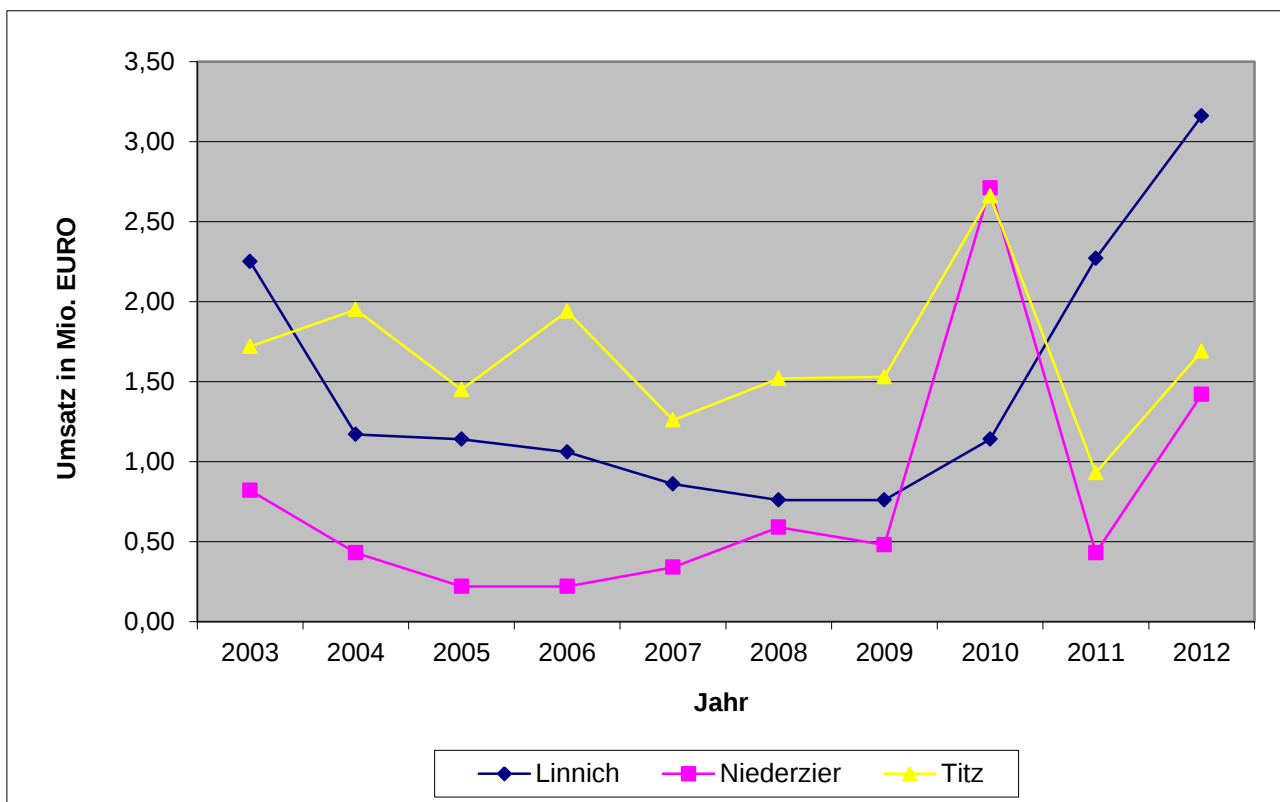
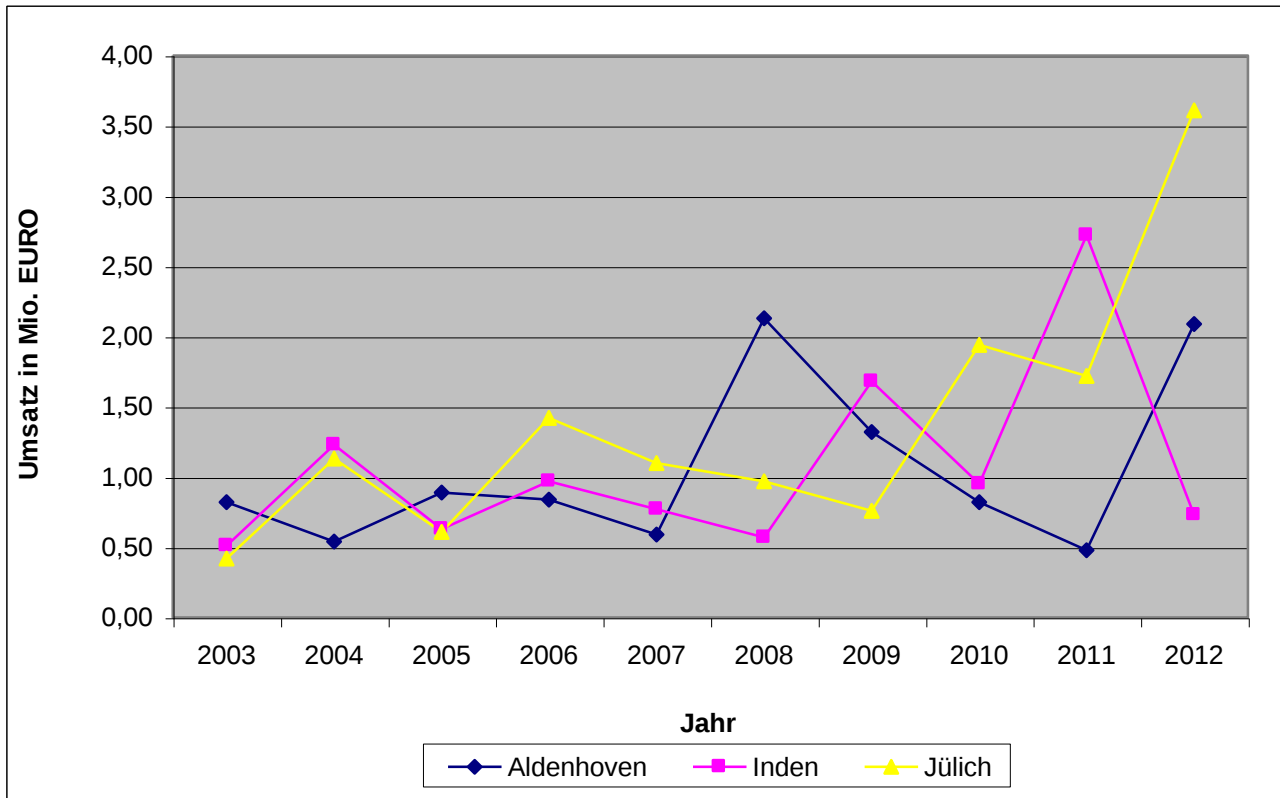


5.4.2.2 Landwirtschaftsverkäufe 2003 - 2012 (Anzahl gemeindeweise - Südkreis)

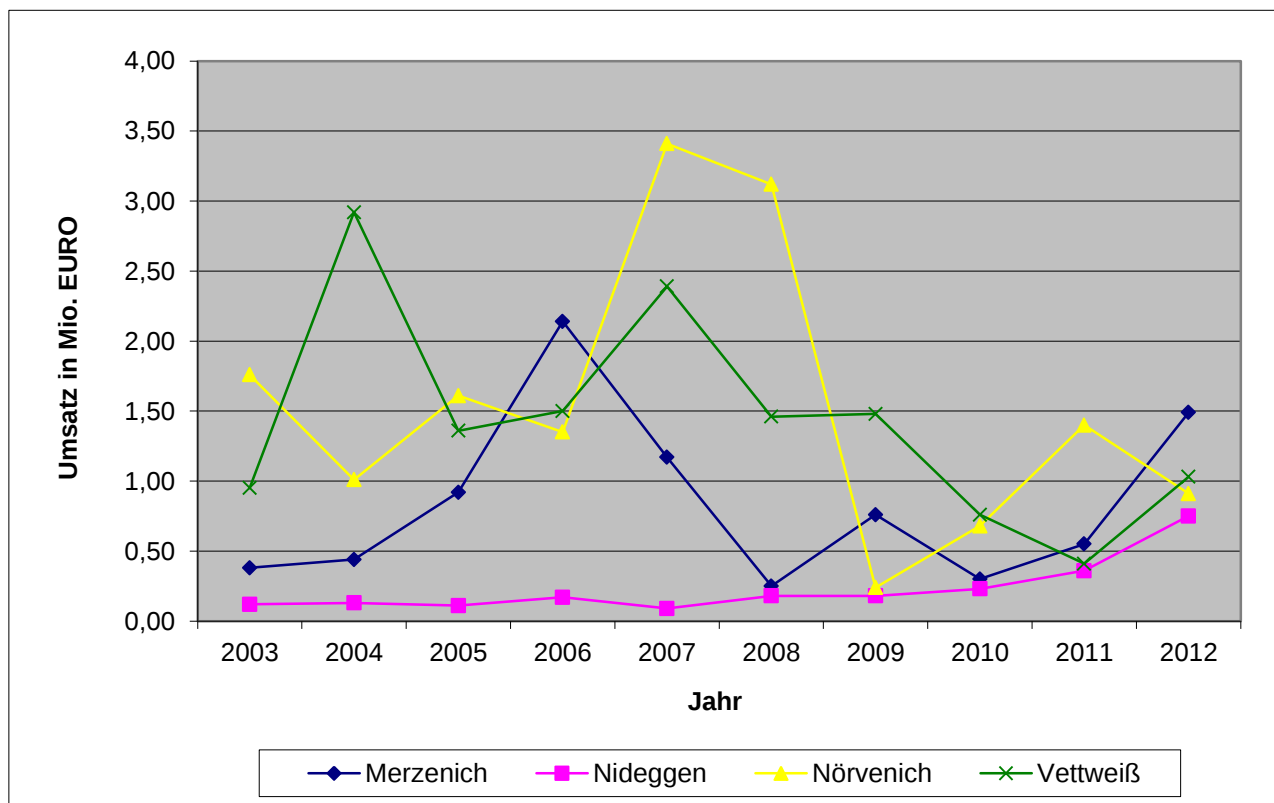
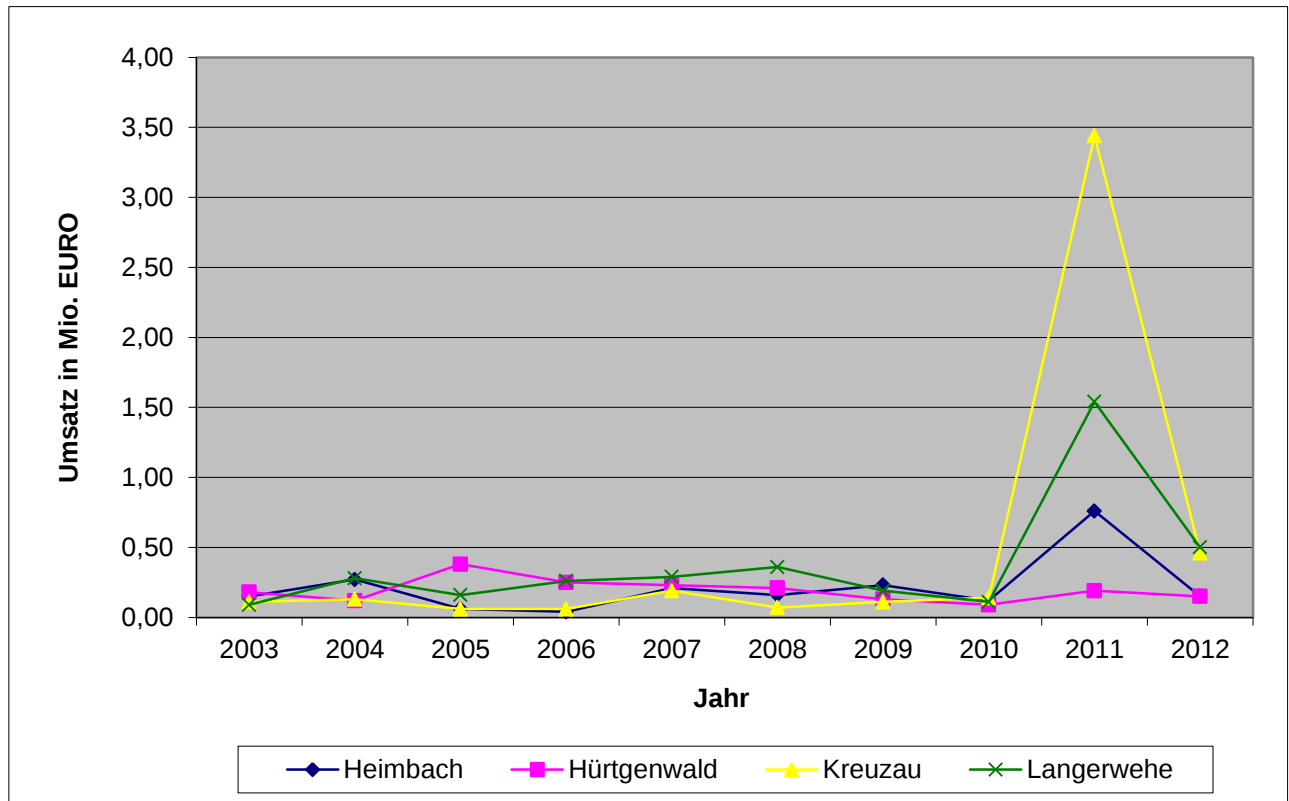


5.4.3 Landwirtschaftsverkäufe 2003 - 2012 (Umsatz gemeindeweise)

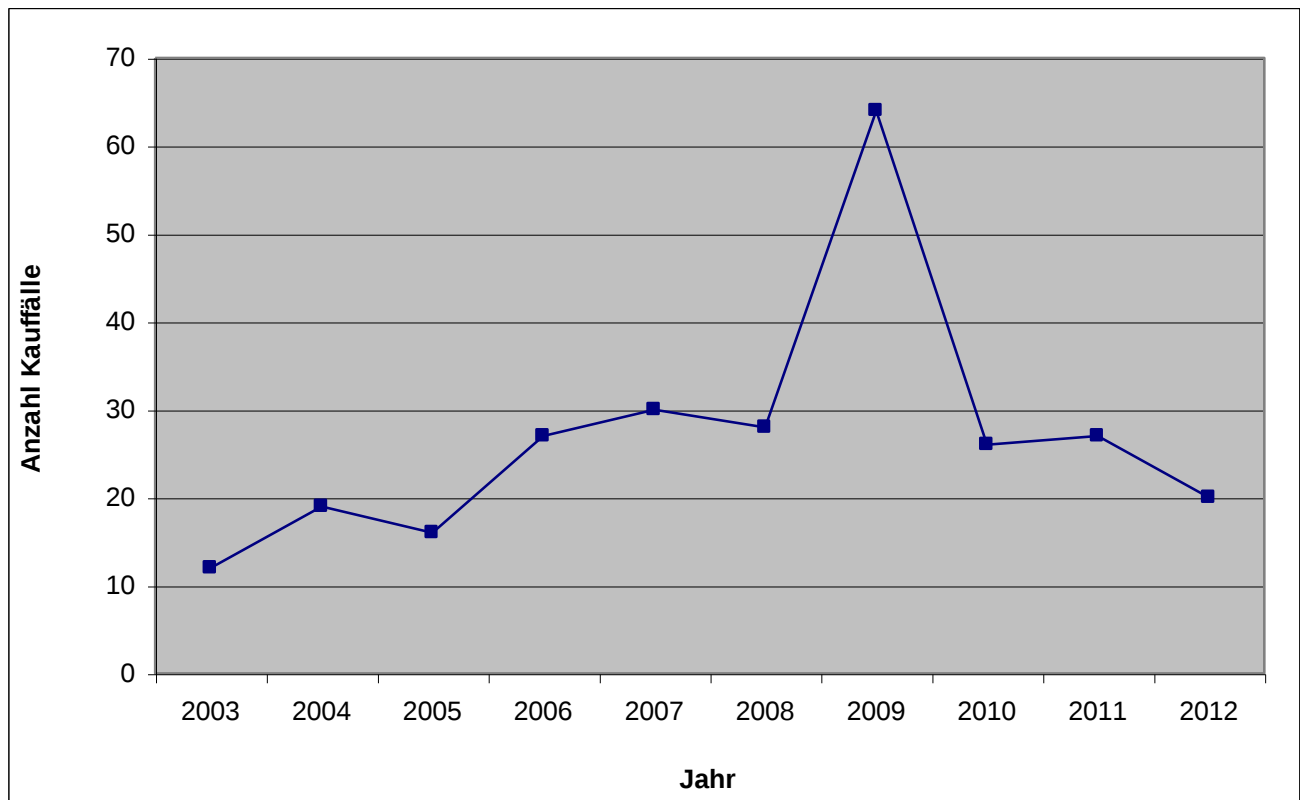
5.4.3.1 Landwirtschaftsverkäufe 2003 - 2012 (Umsatz gemeindeweise - Nordkreis)



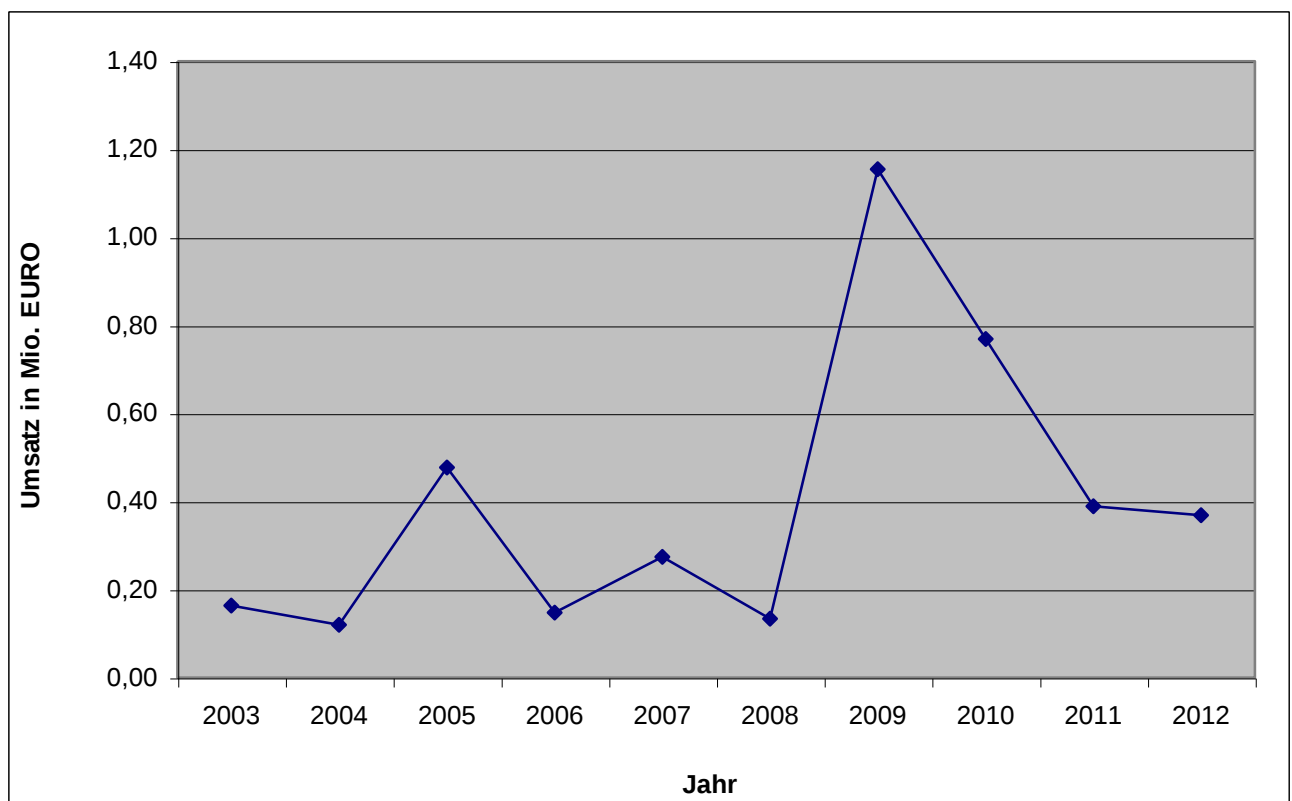
5.4.3.2 Landwirtschaftsverkäufe 2003 - 2012 (Umsatz gemeindeweise - Südkreis)



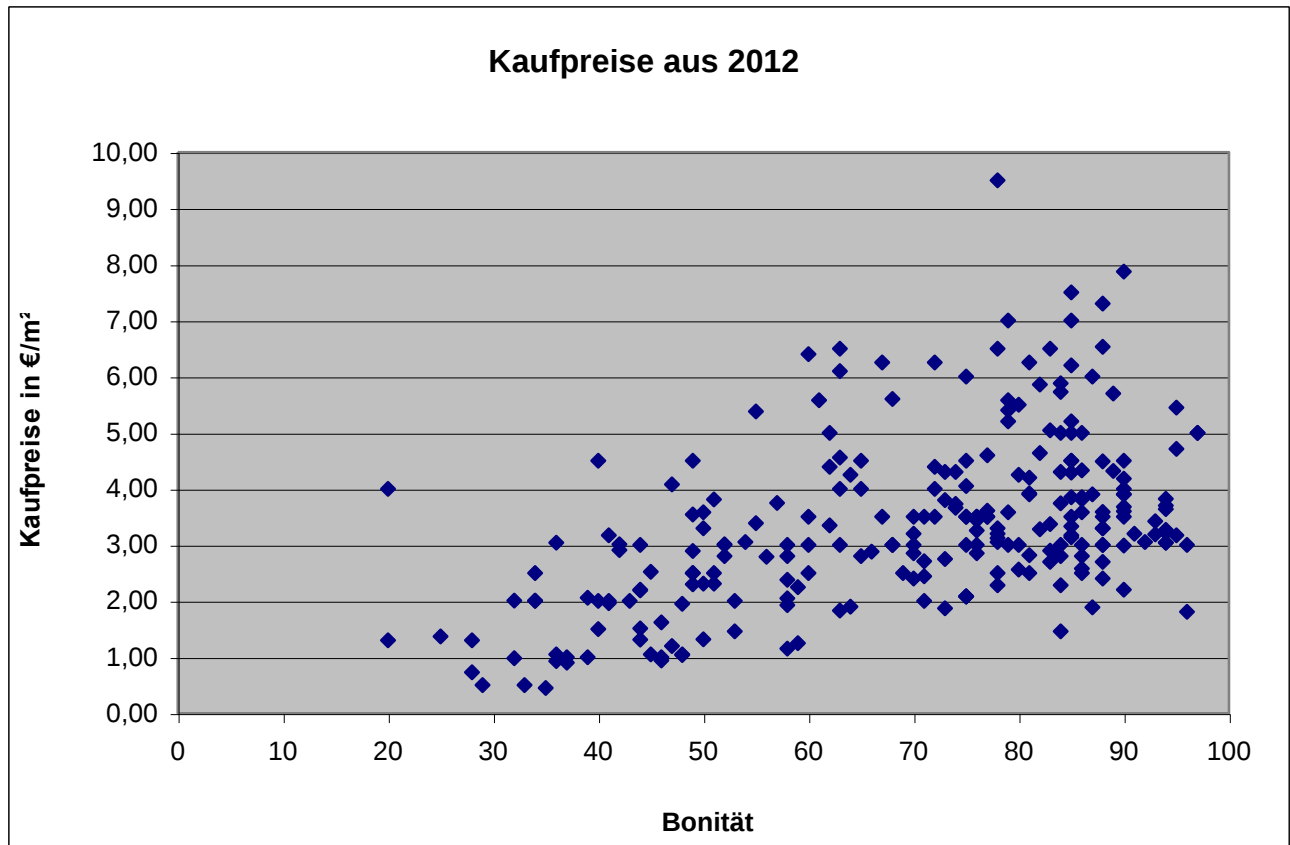
5.4.4 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstückstücke Verkäufe 2003 - 2012 (Anzahl)



5.4.5 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstückstücke Verkäufe 2003 - 2012 (Umsatz)



5.4.6 Vergleich Kaufpreis zu Bonität bei Verkauf von Ackerlandflächen



Berücksichtigt wurden alle Preise von Kauffällen mit der Nutzungsart Acker.

Bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind zwei unterschiedliche Märkte zu erkennen:

1. zuckerrübenfähige Böden (Bonität ab ca. 60 - 70)
2. nicht zuckerrübenfähige Böden

Die beiden Teilmärkte setzten sich in der Preisgestaltung deutlich voneinander ab. Innerhalb der Teilmärkte ist jedoch kein direkter Zusammenhang zwischen Bodenqualität und Preis erkennbar.

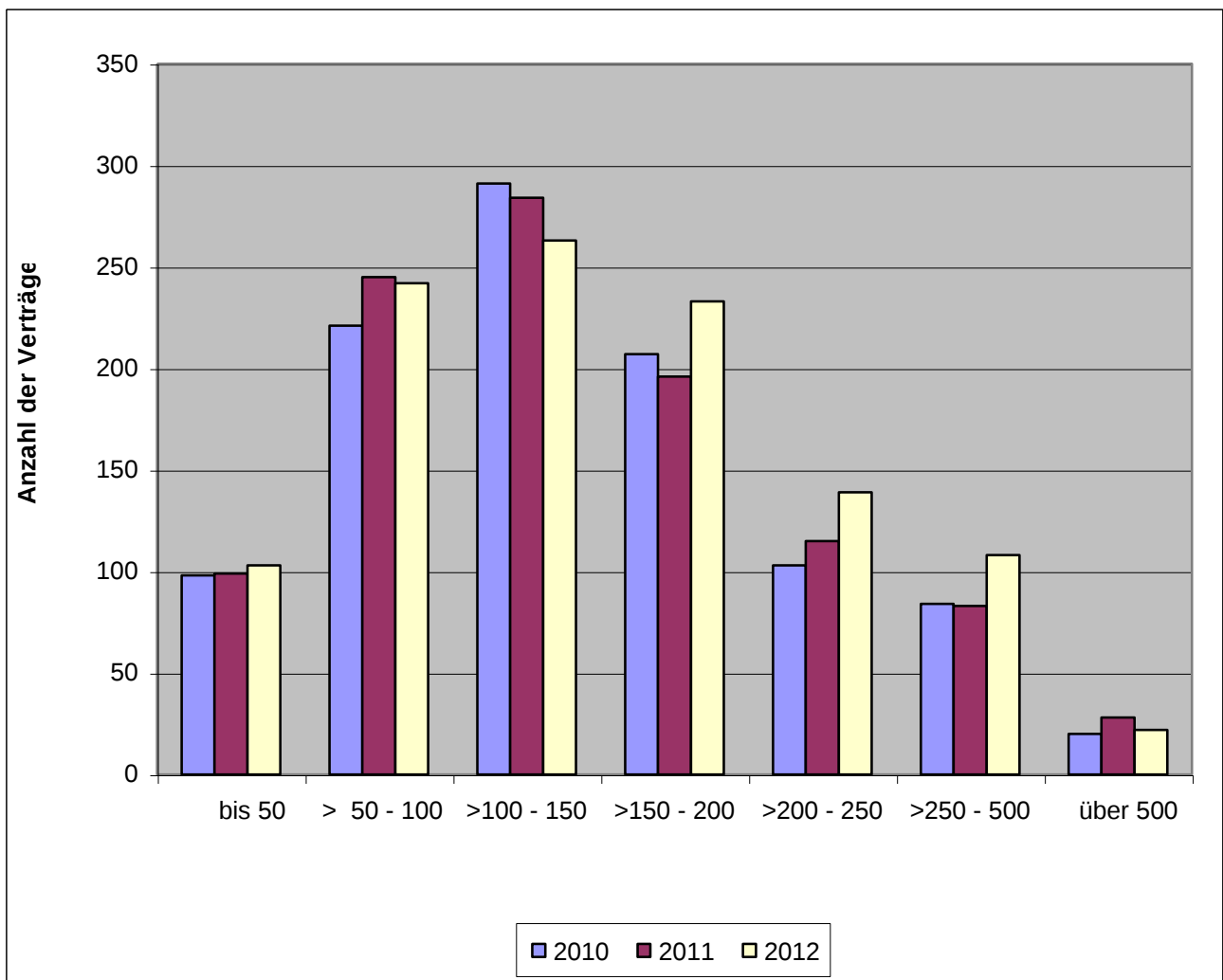
# Grundstücksmarktbericht 2013

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Düren

## 6. Bebaute Grundstücke

### Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2010 - 2012 (bebaute Grundstücke)

| EURO in Tsd. | 2010 | 2011 | 2012 | Steigerung 11/12 |
|--------------|------|------|------|------------------|
| bis 50       | 98   | 99   | 103  | 4,04%            |
| > 50 - 100   | 221  | 245  | 242  | -1,22%           |
| >100 - 150   | 291  | 284  | 263  | -7,39%           |
| >150 - 200   | 207  | 196  | 233  | 18,88%           |
| >200 - 250   | 103  | 115  | 139  | 20,87%           |
| >250 - 500   | 84   | 83   | 108  | 30,12%           |
| über 500     | 20   | 28   | 22   | -21,43%          |

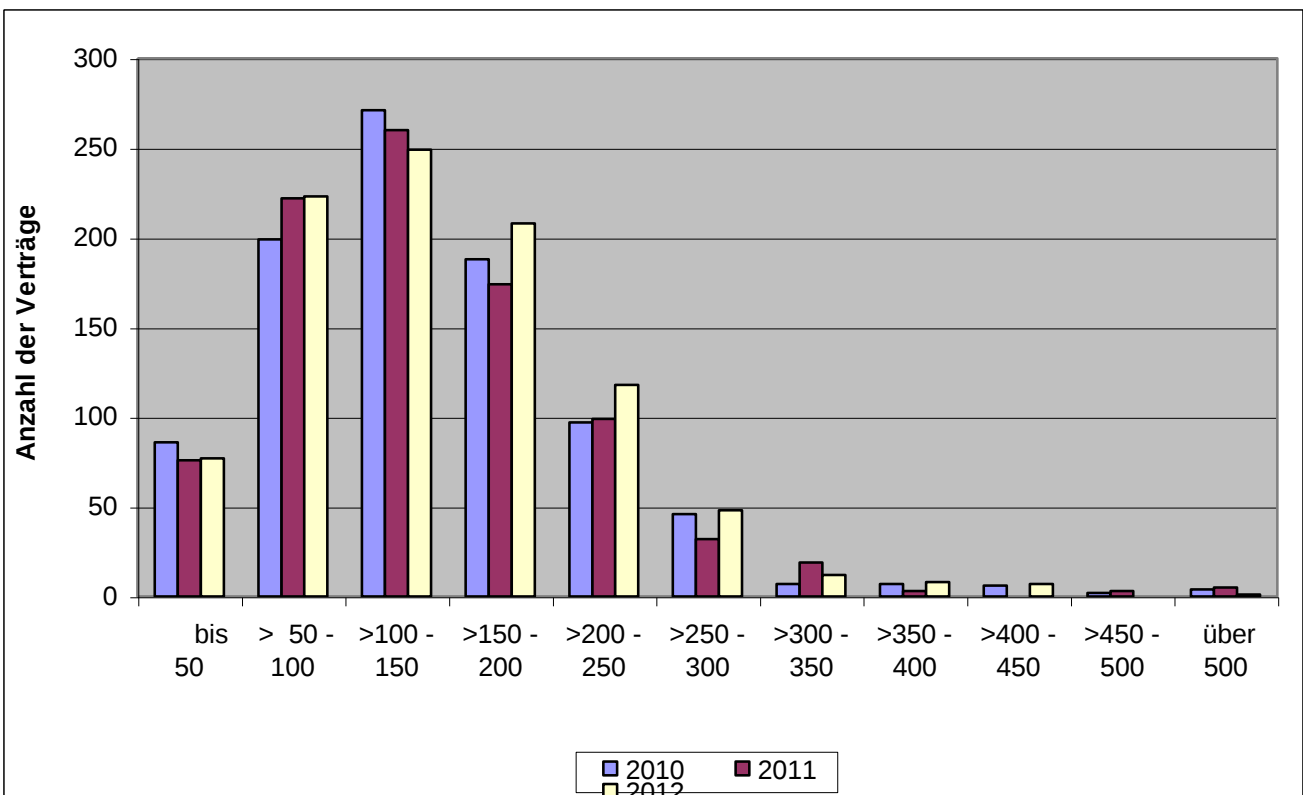


# Grundstücksmarktbericht 2013

## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

### 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser – Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2010 - 2012

| EURO in Tsd. | 2010 | 2011 | 2012 |
|--------------|------|------|------|
| bis 50       | 86   | 76   | 77   |
| > 50 - 100   | 199  | 222  | 223  |
| >100 - 150   | 271  | 260  | 249  |
| >150 - 200   | 188  | 174  | 208  |
| >200 - 250   | 97   | 99   | 118  |
| >250 - 300   | 46   | 32   | 48   |
| >300 - 350   | 7    | 19   | 12   |
| >350 - 400   | 7    | 3    | 8    |
| >400 - 450   | 6    | 0    | 7    |
| >450 - 500   | 2    | 3    | 0    |
| über 500     | 4    | 5    | 1    |



# Grundstücksmarktbericht 2013

## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

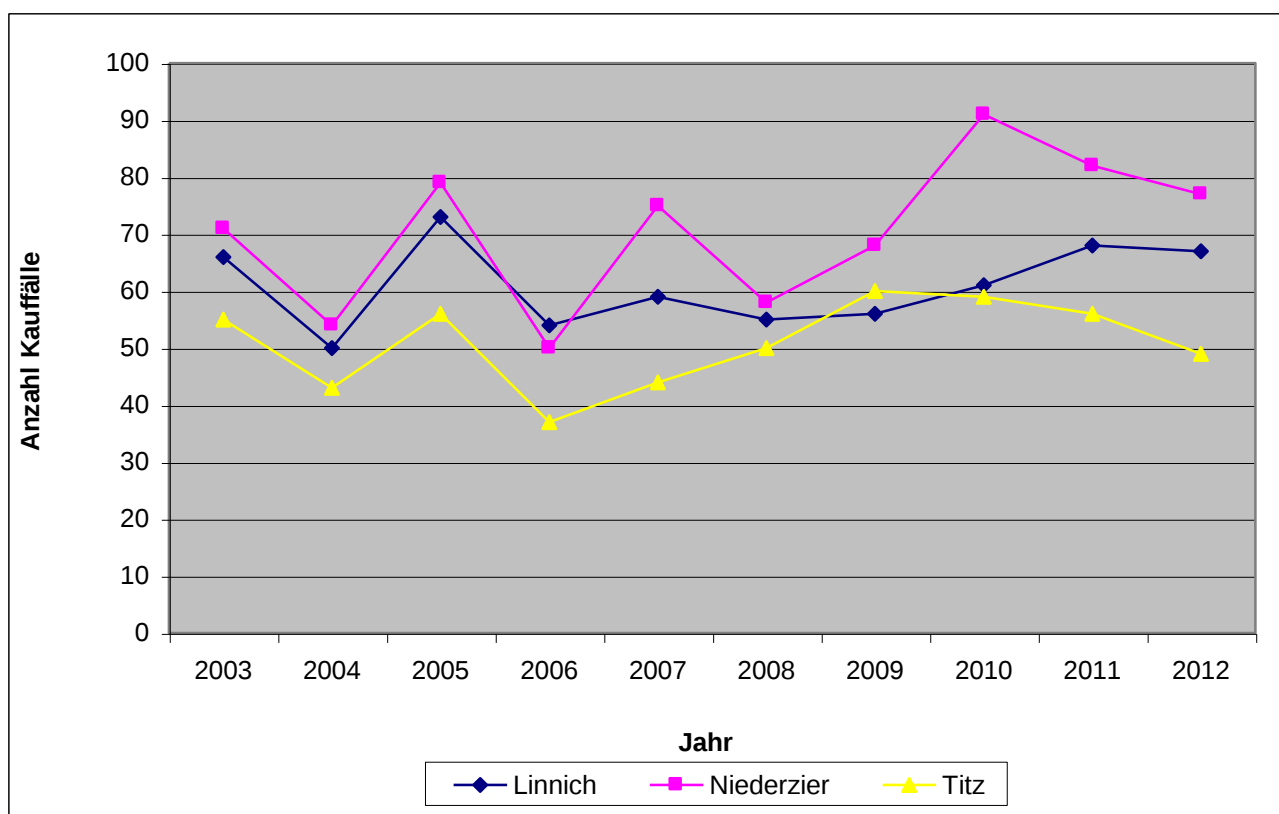
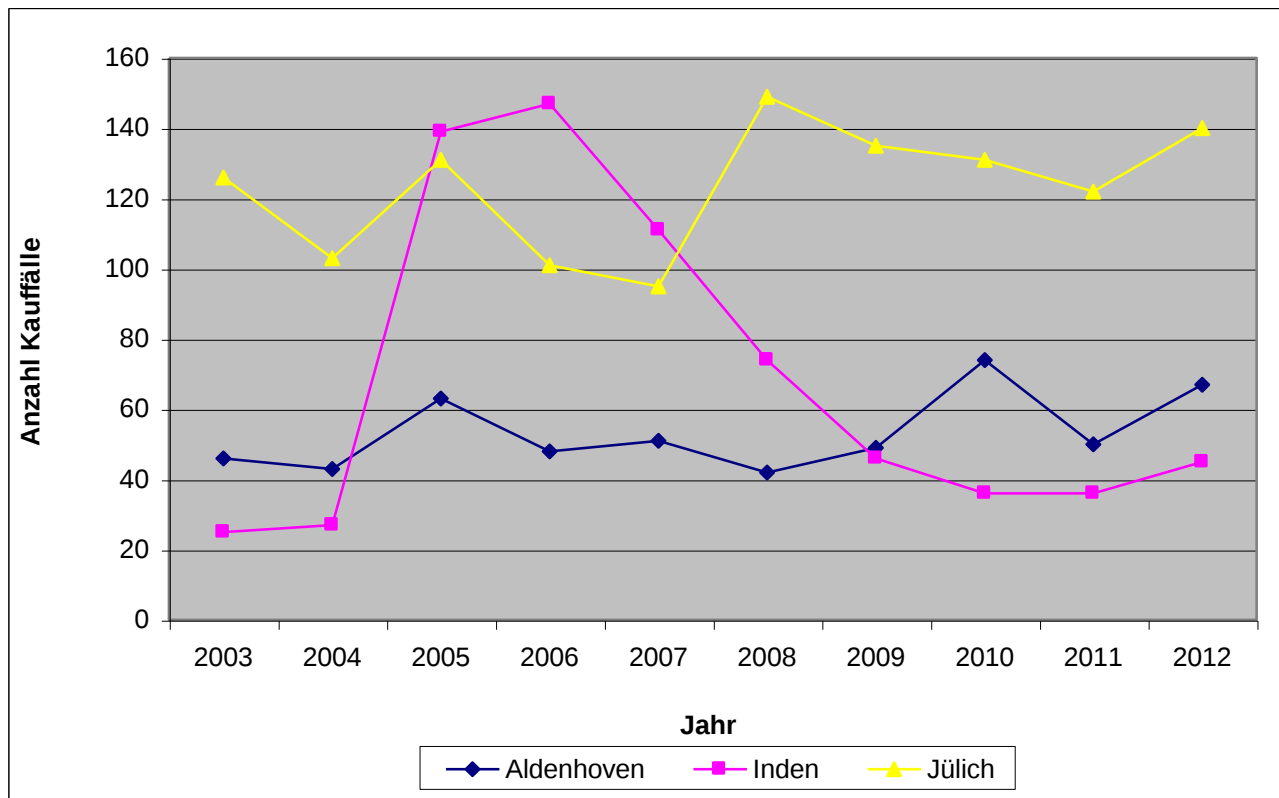
### 6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (Anzahl Verkäufe gemeindeweise)

|                 | Anzahl      | Anzahl      | Anzahl      | Anzahl      | Anzahl      | Anzahl      | Anzahl      | Anzahl      | Anzahl      | Anzahl      |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Gemeinde</b> | <b>2003</b> | <b>2004</b> | <b>2005</b> | <b>2006</b> | <b>2007</b> | <b>2008</b> | <b>2009</b> | <b>2010</b> | <b>2011</b> | <b>2012</b> |
| Aldenhoven      | 46          | 43          | 63          | 48          | 51          | 42          | 49          | 74          | 50          | 67          |
| Heimbach        | 20          | 18          | 23          | 21          | 24          | 13          | 31          | 17          | 30          | 30          |
| Hürtgenwald     | 45          | 29          | 49          | 36          | 55          | 33          | 35          | 36          | 46          | 58          |
| Inden           | 25          | 27          | 139         | 147         | 111         | 74          | 46          | 36          | 36          | 45          |
| Jülich          | 126         | 103         | 131         | 101         | 95          | 149         | 135         | 131         | 122         | 140         |
| Kreuzau         | 60          | 64          | 84          | 58          | 79          | 90          | 76          | 95          | 99          | 97          |
| Langerwehe      | 83          | 58          | 86          | 55          | 63          | 81          | 73          | 91          | 83          | 84          |
| Linnich         | 66          | 50          | 73          | 54          | 59          | 55          | 56          | 61          | 68          | 67          |
| Merzenich       | 55          | 41          | 68          | 36          | 33          | 41          | 49          | 44          | 37          | 51          |
| Nideggen        | 55          | 44          | 85          | 45          | 59          | 50          | 60          | 56          | 82          | 65          |
| Niederzier      | 71          | 54          | 79          | 50          | 75          | 58          | 68          | 91          | 82          | 77          |
| Nörvenich       | 61          | 49          | 57          | 39          | 54          | 45          | 65          | 66          | 48          | 60          |
| Titz            | 55          | 43          | 56          | 37          | 44          | 50          | 60          | 59          | 56          | 49          |
| Vettweiß        | 47          | 47          | 56          | 50          | 54          | 48          | 56          | 56          | 54          | 61          |

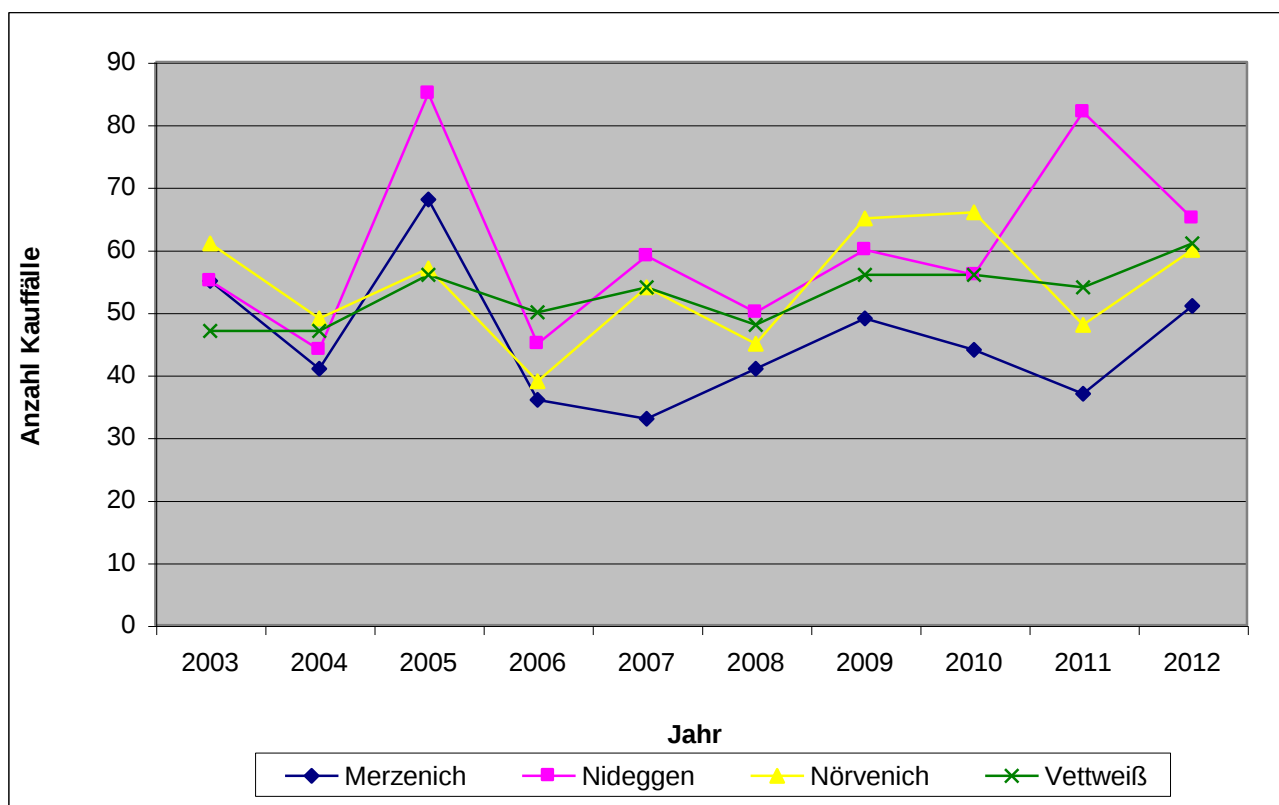
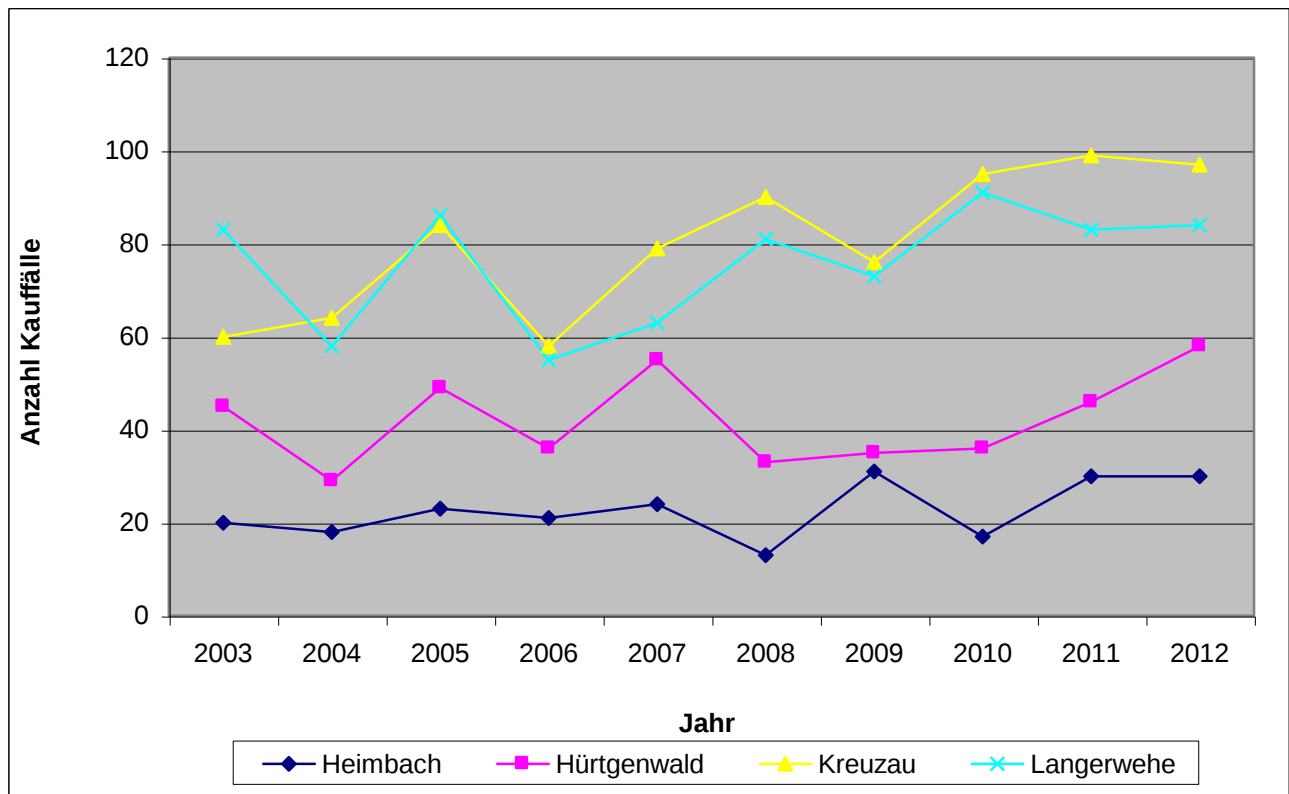
### Ein- und Zweifamilienhäuser (Umsatz Verkäufe gemeindeweise)

|                 | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Gemeinde</b> | <b>2003</b>               | <b>2004</b>               | <b>2005</b>               | <b>2006</b>               | <b>2007</b>               | <b>2008</b>               | <b>2009</b>               | <b>2010</b>               | <b>2011</b>               | <b>2012</b>               |
| Aldenhoven      | 6,41                      | 6,19                      | 9,10                      | 6,85                      | 7,25                      | 5,68                      | 6,51                      | 10,16                     | 6,08                      | 9,65                      |
| Heimbach        | 2,47                      | 1,79                      | 2,59                      | 2,41                      | 2,64                      | 1,43                      | 3,40                      | 1,93                      | 3,25                      | 3,80                      |
| Hürtgenwald     | 6,82                      | 4,86                      | 7,31                      | 5,79                      | 8,32                      | 4,17                      | 4,65                      | 5,23                      | 5,81                      | 7,95                      |
| Inden           | 4,16                      | 4,26                      | 36,10                     | 37,11                     | 28,29                     | 15,41                     | 9,37                      | 7,51                      | 6,60                      | 6,89                      |
| Jülich          | 19,79                     | 17,00                     | 20,55                     | 15,20                     | 15,04                     | 20,86                     | 19,55                     | 20,96                     | 18,99                     | 21,58                     |
| Kreuzau         | 10,14                     | 9,15                      | 13,69                     | 9,45                      | 13,53                     | 13,26                     | 11,35                     | 12,83                     | 15,00                     | 16,65                     |
| Langerwehe      | 12,89                     | 8,91                      | 13,04                     | 8,83                      | 8,57                      | 12,47                     | 10,33                     | 13,92                     | 11,38                     | 12,01                     |
| Linnich         | 7,65                      | 5,89                      | 7,96                      | 5,62                      | 7,96                      | 6,80                      | 5,89                      | 7,95                      | 7,85                      | 8,28                      |
| Merzenich       | 7,74                      | 6,53                      | 10,40                     | 5,11                      | 4,62                      | 5,78                      | 6,24                      | 7,42                      | 5,82                      | 7,36                      |
| Nideggen        | 10,59                     | 7,44                      | 12,64                     | 6,97                      | 9,35                      | 7,82                      | 8,57                      | 10,01                     | 12,86                     | 9,22                      |
| Niederzier      | 10,87                     | 7,38                      | 10,56                     | 7,30                      | 11,70                     | 8,09                      | 8,74                      | 11,43                     | 12,37                     | 12,35                     |
| Nörvenich       | 9,66                      | 7,68                      | 8,52                      | 6,09                      | 8,05                      | 5,91                      | 9,93                      | 9,39                      | 7,10                      | 9,75                      |
| Titz            | 7,91                      | 5,21                      | 7,91                      | 5,84                      | 5,24                      | 6,27                      | 7,78                      | 7,21                      | 6,25                      | 5,51                      |
| Vettweiß        | 6,71                      | 5,36                      | 7,75                      | 6,14                      | 6,63                      | 5,98                      | 6,49                      | 7,76                      | 7,47                      | 7,80                      |

6.1.1.1 Verkäufe 2003 - 2012 (Anzahl gemeindeweise - Nordkreis)



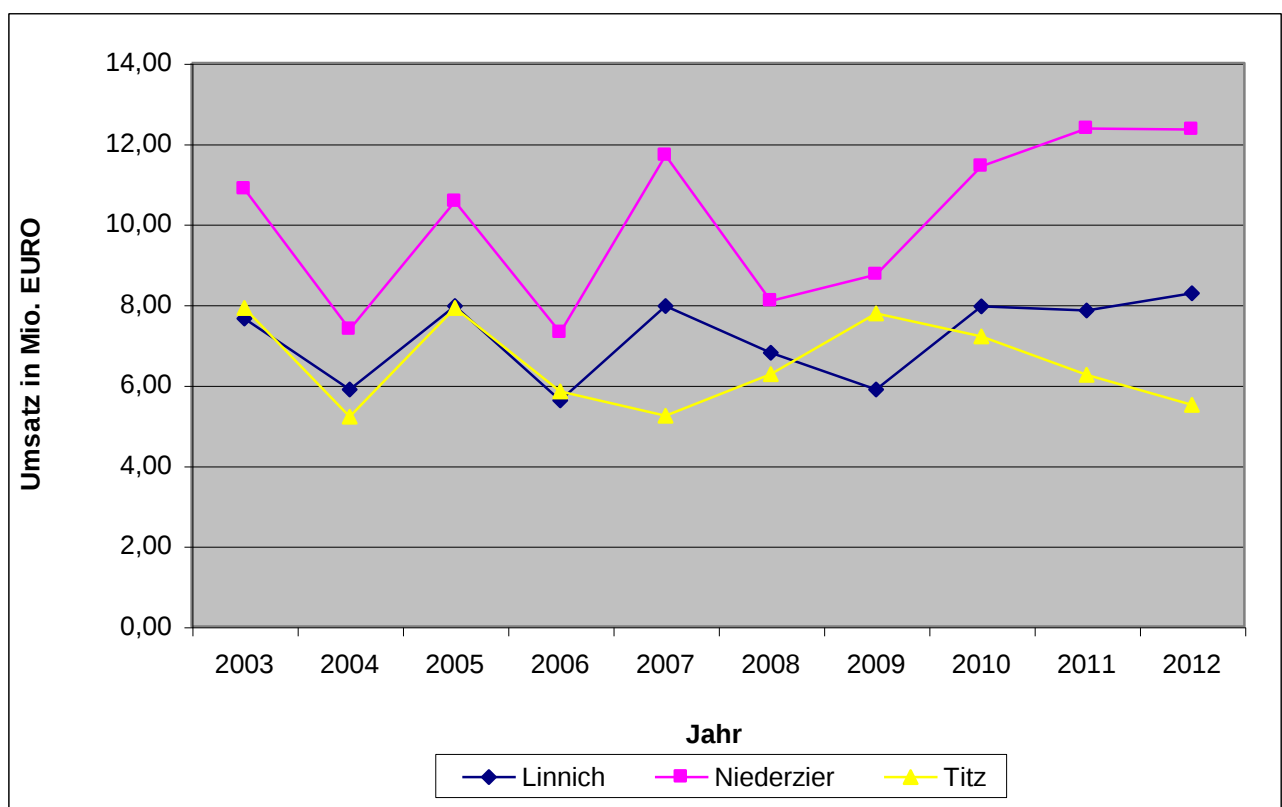
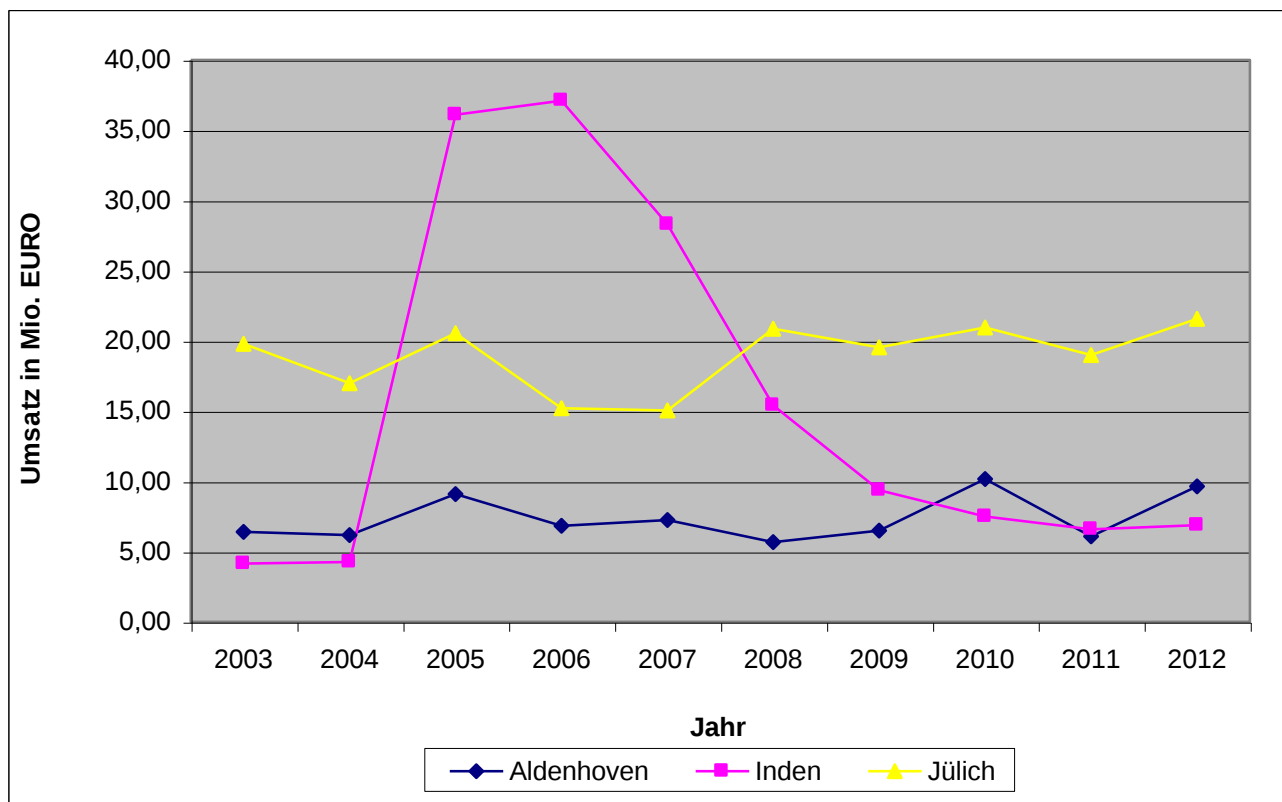
6.1.1.2 Verkäufe 2003 - 2012 (Anzahl gemeindeweise - Südkreis)



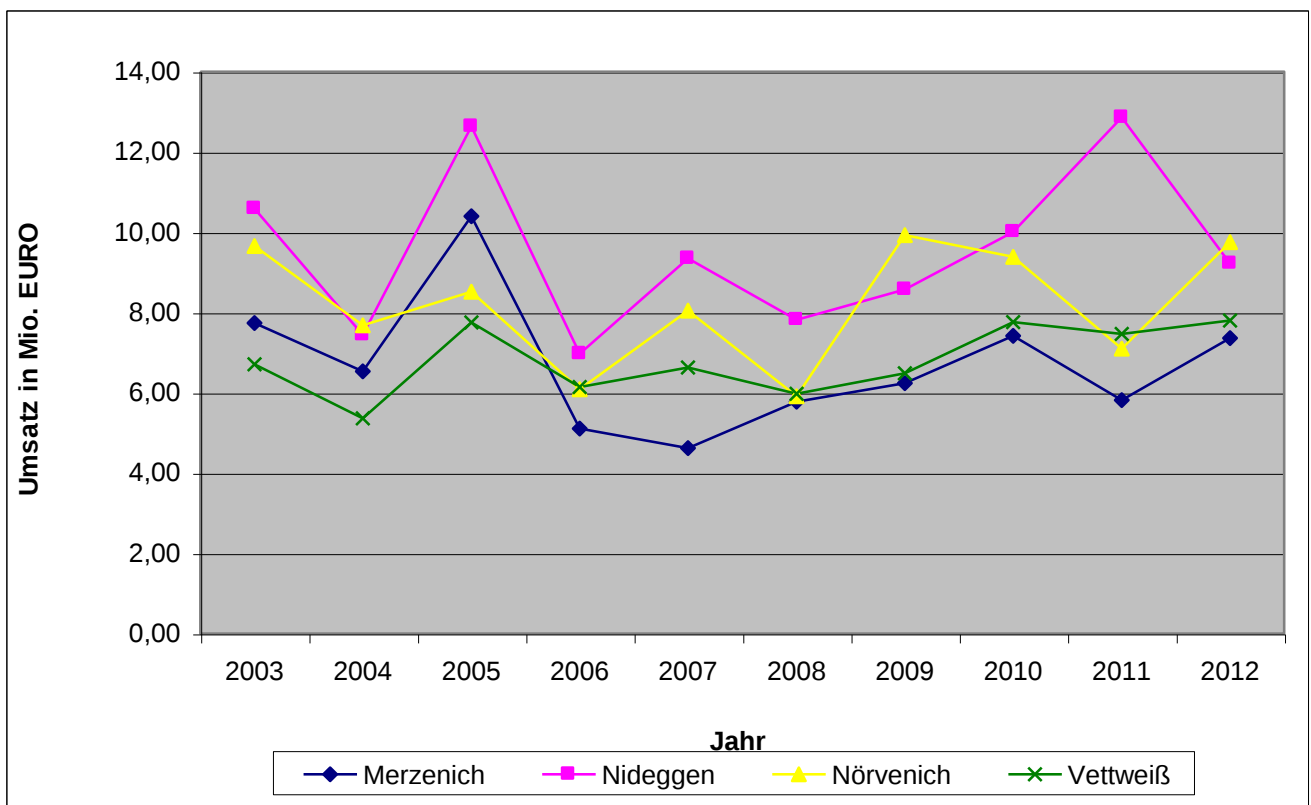
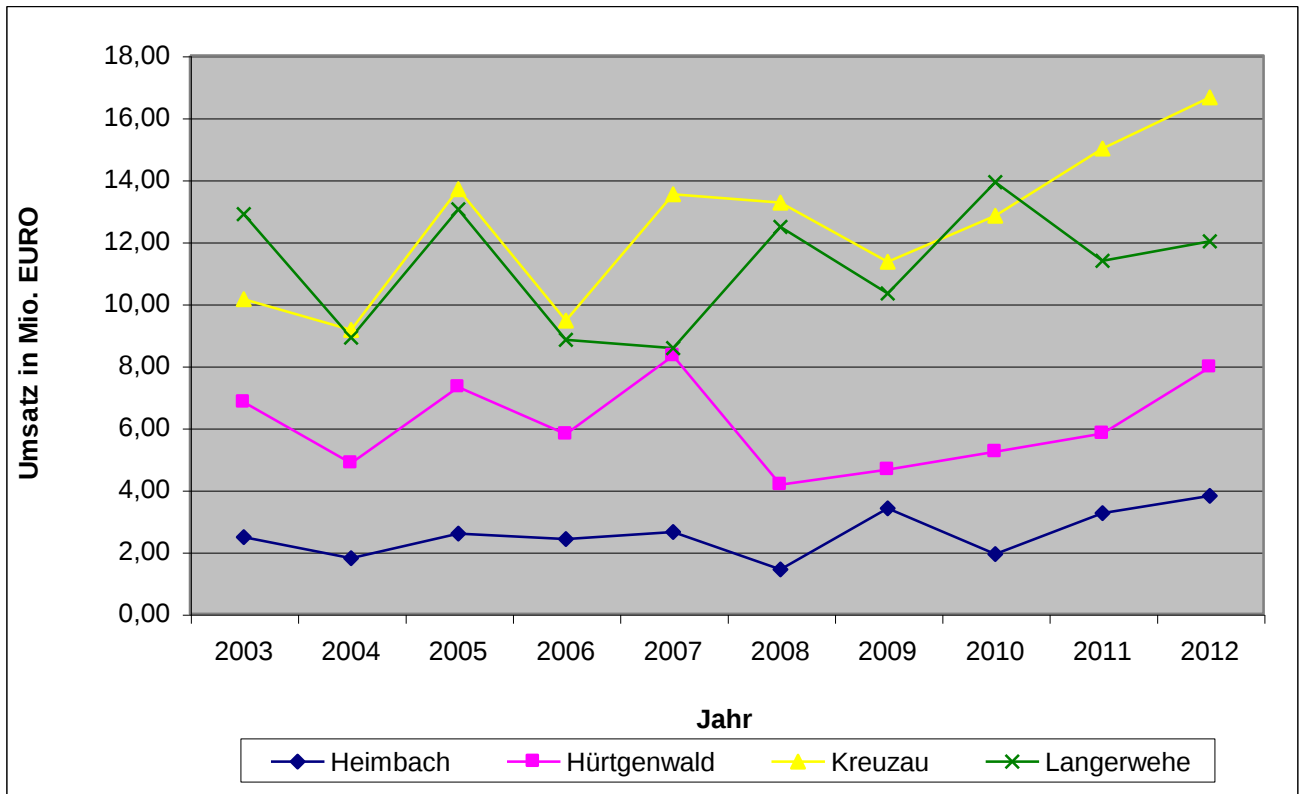
# Grundstücksmarktbericht 2013

## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

### 6.1.2.1 Verkäufe 2003 - 2012 (Umsatz gemeindeweise- Nordkreis)



6.1.2.2 Verkäufe 2003 - 2012 (Umsatz gemeindeweise- Südkreis)



# Grundstücksmarktbericht 2013

## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

### 6.1.3 Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2010 - 2012 gemeindeweise

| Aldenhoven |      |      |      |
|------------|------|------|------|
| € in Tsd.  | 2010 | 2011 | 2012 |
| bis 50     | 4    | 2    | 5    |
| > 50 - 100 | 18   | 14   | 19   |
| >100 - 150 | 27   | 21   | 13   |
| >150 - 200 | 12   | 7    | 14   |
| >200 - 250 | 9    | 3    | 9    |
| >250 - 300 | 4    | 2    | 5    |
| >300 - 350 | 0    | 1    | 2    |
| >350 - 400 | 0    | 0    | 0    |
| >400 - 450 | 0    | 0    | 0    |
| >450 - 500 | 0    | 0    | 0    |
| über 500   | 0    | 0    | 0    |

| Heimbach   |      |      |      |
|------------|------|------|------|
| € in Tsd.  | 2010 | 2011 | 2012 |
| bis 50     | 3    | 5    | 3    |
| > 50 - 100 | 3    | 12   | 13   |
| >100 - 150 | 8    | 6    | 7    |
| >150 - 200 | 1    | 3    | 2    |
| >200 - 250 | 2    | 4    | 3    |
| >250 - 300 | 0    | 0    | 1    |
| >300 - 350 | 0    | 0    | 0    |
| >350 - 400 | 0    | 0    | 1    |
| >400 - 450 | 0    | 0    | 0    |
| >450 - 500 | 0    | 0    | 0    |
| über 500   | 0    | 0    | 0    |

| Hürtgenwald |      |      |      |
|-------------|------|------|------|
| € in Tsd.   | 2010 | 2011 | 2012 |
| bis 50      | 3    | 7    | 5    |
| > 50 - 100  | 5    | 9    | 14   |
| >100 - 150  | 12   | 18   | 19   |
| >150 - 200  | 9    | 6    | 10   |
| >200 - 250  | 6    | 3    | 7    |
| >250 - 300  | 1    | 2    | 2    |
| >300 - 350  | 0    | 1    | 1    |
| >350 - 400  | 0    | 0    | 0    |
| >400 - 450  | 0    | 0    | 0    |
| >450 - 500  | 0    | 0    | 0    |
| über 500    | 0    | 0    | 0    |

| Inden      |      |      |      |
|------------|------|------|------|
| € in Tsd.  | 2010 | 2011 | 2012 |
| bis 50     | 2    | 1    | 3    |
| > 50 - 100 | 5    | 8    | 10   |
| >100 - 150 | 8    | 9    | 9    |
| >150 - 200 | 9    | 11   | 14   |
| >200 - 250 | 4    | 5    | 2    |
| >250 - 300 | 2    | 0    | 6    |
| >300 - 350 | 2    | 0    | 1    |
| >350 - 400 | 1    | 0    | 0    |
| >400 - 450 | 2    | 0    | 0    |
| >450 - 500 | 0    | 0    | 0    |
| über 500   | 1    | 2    | 0    |

| Jülich     |      |      |      |
|------------|------|------|------|
| € in Tsd.  | 2010 | 2011 | 2012 |
| bis 50     | 10   | 7    | 17   |
| > 50 - 100 | 28   | 30   | 20   |
| >100 - 150 | 35   | 34   | 40   |
| >150 - 200 | 22   | 18   | 27   |
| >200 - 250 | 19   | 17   | 20   |
| >250 - 300 | 11   | 9    | 11   |
| >300 - 350 | 1    | 5    | 2    |
| >350 - 400 | 1    | 0    | 3    |
| >400 - 450 | 1    | 0    | 0    |
| >450 - 500 | 2    | 1    | 0    |
| über 500   | 1    | 1    | 0    |

| Kreuzau    |      |      |      |
|------------|------|------|------|
| € in Tsd.  | 2010 | 2011 | 2012 |
| bis 50     | 13   | 8    | 3    |
| > 50 - 100 | 17   | 20   | 15   |
| >100 - 150 | 32   | 29   | 22   |
| >150 - 200 | 21   | 20   | 27   |
| >200 - 250 | 6    | 14   | 19   |
| >250 - 300 | 5    | 4    | 7    |
| >300 - 350 | 0    | 1    | 1    |
| >350 - 400 | 1    | 3    | 1    |
| >400 - 450 | 0    | 0    | 2    |
| >450 - 500 | 0    | 0    | 0    |
| über 500   | 0    | 0    | 0    |

# Grundstücksmarktbericht 2013

## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

| Langerwehe |      |      |      |
|------------|------|------|------|
| € in Tsd.  | 2010 | 2011 | 2012 |
| bis 50     | 6    | 10   | 3    |
| > 50 - 100 | 14   | 14   | 16   |
| >100 - 150 | 26   | 27   | 31   |
| >150 - 200 | 29   | 20   | 18   |
| >200 - 250 | 9    | 7    | 14   |
| >250 - 300 | 4    | 4    | 1    |
| >300 - 350 | 1    | 1    | 1    |
| >350 - 400 | 2    | 0    | 0    |
| >400 - 450 | 0    | 0    | 0    |
| >450 - 500 | 0    | 0    | 0    |
| über 500   | 0    | 0    | 0    |

| Linnich    |      |      |      |
|------------|------|------|------|
| € in Tsd.  | 2010 | 2011 | 2012 |
| bis 50     | 6    | 7    | 7    |
| > 50 - 100 | 18   | 25   | 22   |
| >100 - 150 | 23   | 24   | 13   |
| >150 - 200 | 10   | 7    | 17   |
| >200 - 250 | 3    | 4    | 4    |
| >250 - 300 | 0    | 0    | 1    |
| >300 - 350 | 0    | 0    | 0    |
| >350 - 400 | 0    | 0    | 0    |
| >400 - 450 | 0    | 0    | 1    |
| >450 - 500 | 0    | 1    | 0    |
| über 500   | 1    | 0    | 0    |

| Merzenich  |      |      |      |
|------------|------|------|------|
| € in Tsd.  | 2010 | 2011 | 2012 |
| bis 50     | 1    | 0    | 4    |
| > 50 - 100 | 7    | 6    | 15   |
| >100 - 150 | 10   | 13   | 8    |
| >150 - 200 | 13   | 10   | 14   |
| >200 - 250 | 10   | 5    | 7    |
| >250 - 300 | 2    | 3    | 1    |
| >300 - 350 | 1    | 0    | 0    |
| >350 - 400 | 0    | 0    | 1    |
| >400 - 450 | 0    | 0    | 1    |
| >450 - 500 | 0    | 0    | 0    |
| über 500   | 0    | 0    | 0    |

| Nideggen   |      |      |      |
|------------|------|------|------|
| € in Tsd.  | 2010 | 2011 | 2012 |
| bis 50     | 6    | 7    | 8    |
| > 50 - 100 | 8    | 16   | 11   |
| >100 - 150 | 15   | 18   | 22   |
| >150 - 200 | 9    | 26   | 13   |
| >200 - 250 | 10   | 9    | 6    |
| >250 - 300 | 5    | 2    | 3    |
| >300 - 350 | 1    | 2    | 1    |
| >350 - 400 | 0    | 0    | 0    |
| >400 - 450 | 1    | 0    | 1    |
| >450 - 500 | 0    | 1    | 0    |
| über 500   | 1    | 1    | 0    |

| Niederzier |      |      |      |
|------------|------|------|------|
| € in Tsd.  | 2010 | 2011 | 2012 |
| bis 50     | 13   | 1    | 2    |
| > 50 - 100 | 26   | 24   | 15   |
| >100 - 150 | 28   | 20   | 23   |
| >150 - 200 | 13   | 17   | 17   |
| >200 - 250 | 6    | 14   | 14   |
| >250 - 300 | 3    | 3    | 4    |
| >300 - 350 | 0    | 3    | 0    |
| >350 - 400 | 1    | 0    | 1    |
| >400 - 450 | 1    | 0    | 1    |
| >450 - 500 | 0    | 0    | 0    |
| über 500   | 0    | 0    | 0    |

| Nörvenich  |      |      |      |
|------------|------|------|------|
| € in Tsd.  | 2010 | 2011 | 2012 |
| bis 50     | 5    | 7    | 1    |
| > 50 - 100 | 17   | 9    | 13   |
| >100 - 150 | 16   | 10   | 20   |
| >150 - 200 | 20   | 13   | 12   |
| >200 - 250 | 5    | 6    | 5    |
| >250 - 300 | 2    | 1    | 5    |
| >300 - 350 | 0    | 1    | 3    |
| >350 - 400 | 0    | 0    | 1    |
| >400 - 450 | 1    | 0    | 0    |
| >450 - 500 | 0    | 0    | 0    |
| über 500   | 0    | 1    | 0    |

# Grundstücksmarktbericht 2013

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Düren

| <b>Titz</b>          |             |             |             |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>€ in Tsd.</b>     | <b>2010</b> | <b>2011</b> | <b>2012</b> |
| <b>bis 50</b>        | 6           | 10          | 9           |
| <b>&gt; 50 - 100</b> | 21          | 16          | 18          |
| <b>&gt;100 - 150</b> | 16          | 21          | 10          |
| <b>&gt;150 - 200</b> | 10          | 4           | 8           |
| <b>&gt;200 - 250</b> | 2           | 4           | 5           |
| <b>&gt;250 - 300</b> | 3           | 0           | 1           |
| <b>&gt;300 - 350</b> | 0           | 1           | 0           |
| <b>&gt;350 - 400</b> | 1           | 0           | 0           |
| <b>&gt;400 - 450</b> | 0           | 0           | 0           |
| <b>&gt;450 - 500</b> | 0           | 0           | 0           |
| <b>über 500</b>      | 0           | 0           | 0           |

| <b>Vettweiß</b>      |             |             |             |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>€ in Tsd.</b>     | <b>2010</b> | <b>2011</b> | <b>2012</b> |
| <b>bis 50</b>        | 8           | 4           | 7           |
| <b>&gt; 50 - 100</b> | 12          | 19          | 22          |
| <b>&gt;100 - 150</b> | 15          | 10          | 12          |
| <b>&gt;150 - 200</b> | 10          | 12          | 15          |
| <b>&gt;200 - 250</b> | 6           | 4           | 3           |
| <b>&gt;250 - 300</b> | 4           | 2           | 0           |
| <b>&gt;300 - 350</b> | 1           | 3           | 0           |
| <b>&gt;350 - 400</b> | 0           | 0           | 0           |
| <b>&gt;400 - 450</b> | 0           | 0           | 1           |
| <b>&gt;450 - 500</b> | 0           | 0           | 0           |
| <b>über 500</b>      | 0           | 0           | 1           |

# Grundstücksmarktbericht 2013

## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

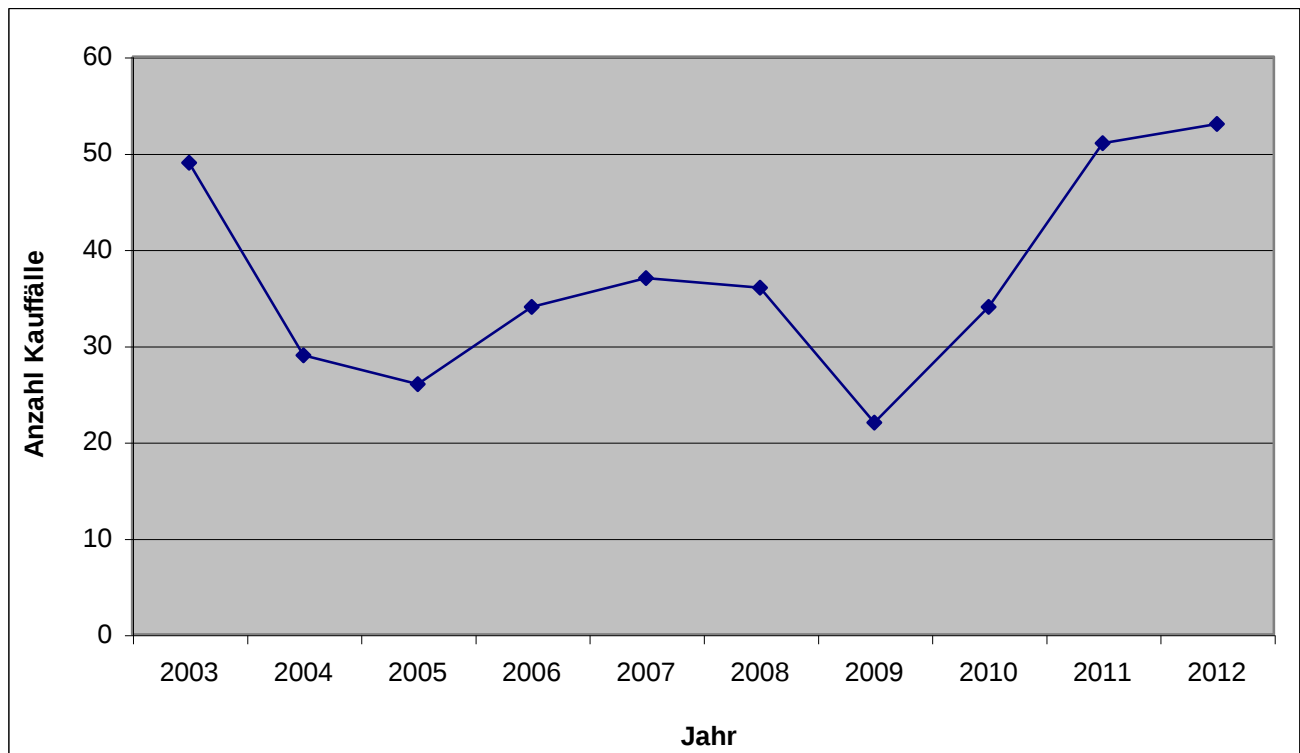
### 6.2 Mehrfamilienhäuser (Anzahl Verkäufe gemeindeweise)

|             | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl |
|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Gemeinde    | 2003   | 2004   | 2005   | 2006   | 2007   | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   |
| Aldenhoven  | 19     | 8      | 3      | 4      | 4      | 5      | 2      | 2      | 10     | 8      |
| Heimbach    | 1      | 0      | 1      | 1      | 1      | 0      | 0      | 2      | 0      | 1      |
| Hürtgenwald | 0      | 2      | 1      | 0      | 0      | 2      | 0      | 0      | 3      | 5      |
| Inden       | 0      | 0      | 1      | 1      | 2      | 1      | 0      | 2      | 2      | 2      |
| Jülich      | 11     | 5      | 6      | 15     | 9      | 6      | 8      | 7      | 18     | 9      |
| Kreuzau     | 2      | 0      | 1      | 3      | 3      | 0      | 1      | 1      | 4      | 4      |
| Langerwehe  | 4      | 1      | 0      | 2      | 4      | 4      | 1      | 5      | 3      | 2      |
| Linnich     | 2      | 2      | 3      | 3      | 3      | 5      | 3      | 6      | 5      | 9      |
| Merzenich   | 1      | 0      | 0      | 0      | 4      | 5      | 0      | 3      | 1      | 0      |
| Nideggen    | 1      | 2      | 1      | 1      | 1      | 0      | 1      | 2      | 1      | 3      |
| Niederzier  | 3      | 4      | 1      | 2      | 5      | 3      | 2      | 3      | 0      | 5      |
| Nörvenich   | 1      | 1      | 3      | 1      | 1      | 5      | 0      | 0      | 3      | 3      |
| Titz        | 1      | 4      | 4      | 0      | 0      | 0      | 2      | 0      | 1      | 2      |
| Vettweiß    | 3      | 0      | 1      | 1      | 0      | 0      | 2      | 1      | 0      | 0      |

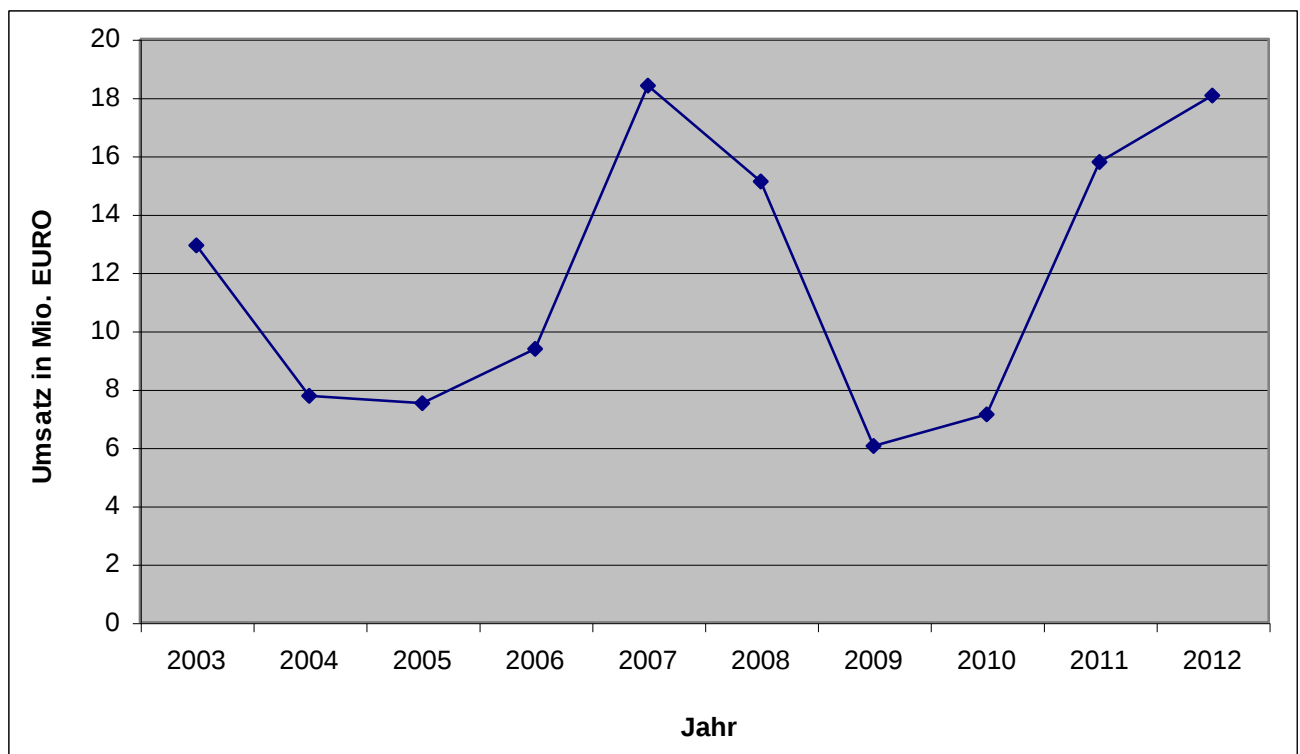
### Mehrfamilienhäuser (Umsatz Verkäufe gemeindeweise)

|             | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO |
|-------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Gemeinde    | 2003                      | 2004                      | 2005                      | 2006                      | 2007                      | 2008                      | 2009                      | 2010                      | 2011                      | 2012                      |
| Aldenhoven  | 2,53                      | 2,32                      | 0,54                      | 0,71                      | 4,56                      | 1,13                      | 0,83                      | 0,24                      | 3,69                      | 2,54                      |
| Heimbach    | 0,15                      | 0,00                      | 0,28                      | 0,02                      | 0,25                      | 0,00                      | 0,00                      | 0,12                      | 0,00                      | 0,06                      |
| Hürtgenwald | 0,00                      | 0,28                      | 0,18                      | 0,00                      | 0,00                      | 0,58                      | 0,00                      | 0,00                      | 0,36                      | 1,02                      |
| Inden       | 0,00                      | 0,00                      | 0,17                      | 0,54                      | 3,02                      | 0,52                      | 0,00                      | 0,51                      | 0,64                      | 1,04                      |
| Jülich      | 4,68                      | 2,09                      | 2,03                      | 4,62                      | 2,52                      | 3,28                      | 2,92                      | 1,23                      | 5,17                      | 2,97                      |
| Kreuzau     | 0,79                      | 0,00                      | 0,08                      | 1,20                      | 1,24                      | 0,00                      | 0,25                      | 0,20                      | 1,67                      | 4,15                      |
| Langerwehe  | 1,05                      | 0,15                      | 0,00                      | 1,01                      | 1,79                      | 0,62                      | 0,26                      | 0,96                      | 0,89                      | 0,90                      |
| Linnich     | 0,89                      | 0,26                      | 0,49                      | 0,30                      | 0,55                      | 1,86                      | 0,65                      | 1,90                      | 1,34                      | 2,66                      |
| Merzenich   | 0,30                      | 0,00                      | 0,00                      | 0,00                      | 1,86                      | 2,88                      | 0,00                      | 0,64                      | 0,16                      | 0,00                      |
| Nideggen    | 0,11                      | 0,45                      | 1,14                      | 0,26                      | 0,22                      | 0,00                      | 0,14                      | 0,81                      | 0,49                      | 0,50                      |
| Niederzier  | 0,65                      | 0,89                      | 0,44                      | 0,15                      | 0,90                      | 1,43                      | 0,13                      | 0,44                      | 0,00                      | 0,71                      |
| Nörvenich   | 0,34                      | 0,22                      | 0,46                      | 0,15                      | 1,49                      | 2,81                      | 0,00                      | 0,00                      | 1,37                      | 1,08                      |
| Titz        | 0,12                      | 1,11                      | 1,45                      | 0,00                      | 0,00                      | 0,00                      | 0,47                      | 0,08                      | 0,00                      | 0,43                      |
| Vettweiß    | 1,31                      | 0,00                      | 0,25                      | 0,42                      | 0,00                      | 0,00                      | 0,40                      | 0,00                      | 0,00                      | 0,00                      |

6.2.1 Verkäufe Mehrfamilienhäuser 2003 - 2012 (Anzahl)



6.2.2 Verkäufe Mehrfamilienhäuser 2003 - 2012 (Umsatz)



# Grundstücksmarktbericht 2013

## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

### 6.2.3 Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2010 - 2012 gemeindeweise

| Aldenhoven |      |      |      |
|------------|------|------|------|
| € in Tsd.  | 2010 | 2011 | 2012 |
| bis 50     | 0    | 0    | 1    |
| > 50 - 100 | 1    | 3    | 0    |
| >100 - 150 | 0    | 4    | 1    |
| >150 - 200 | 1    | 1    | 2    |
| >200 - 250 | 0    | 0    | 1    |
| >250 - 300 | 0    | 0    | 0    |
| >300 - 350 | 0    | 1    | 0    |
| >350 - 400 | 0    | 0    | 1    |
| >400 - 450 | 0    | 0    | 0    |
| >450 - 500 | 0    | 0    | 1    |
| über 500   | 0    | 1    | 1    |

| Heimbach   |      |      |      |
|------------|------|------|------|
| € in Tsd.  | 2010 | 2011 | 2012 |
| bis 50     | 0    | 0    | 0    |
| > 50 - 100 | 2    | 0    | 1    |
| >100 - 150 | 0    | 0    | 0    |
| >150 - 200 | 0    | 0    | 0    |
| >200 - 250 | 0    | 0    | 0    |
| >250 - 300 | 0    | 0    | 0    |
| >300 - 350 | 0    | 0    | 0    |
| >350 - 400 | 0    | 0    | 0    |
| >400 - 450 | 0    | 0    | 0    |
| >450 - 500 | 0    | 0    | 0    |
| über 500   | 0    | 0    | 0    |

| Hürtgenwald |      |      |      |
|-------------|------|------|------|
| € in Tsd.   | 2010 | 2011 | 2012 |
| bis 50      | 0    | 0    | 1    |
| > 50 - 100  | 0    | 1    | 1    |
| >100 - 150  | 0    | 1    | 0    |
| >150 - 200  | 0    | 1    | 0    |
| >200 - 250  | 0    | 0    | 1    |
| >250 - 300  | 0    | 0    | 1    |
| >300 - 350  | 0    | 0    | 0    |
| >350 - 400  | 0    | 0    | 1    |
| >400 - 450  | 0    | 0    | 0    |
| >450 - 500  | 0    | 0    | 0    |
| über 500    | 0    | 0    | 0    |

| Inden      |      |      |      |
|------------|------|------|------|
| € in Tsd.  | 2010 | 2011 | 2012 |
| bis 50     | 0    | 0    | 0    |
| > 50 - 100 | 0    | 0    | 0    |
| >100 - 150 | 0    | 1    | 0    |
| >150 - 200 | 1    | 0    | 0    |
| >200 - 250 | 0    | 0    | 1    |
| >250 - 300 | 0    | 0    | 0    |
| >300 - 350 | 1    | 0    | 0    |
| >350 - 400 | 0    | 0    | 0    |
| >400 - 450 | 0    | 0    | 0    |
| >450 - 500 | 0    | 1    | 0    |
| über 500   | 0    | 0    | 1    |

| Jülich     |      |      |      |
|------------|------|------|------|
| € in Tsd.  | 2010 | 2011 | 2012 |
| bis 50     | 0    | 0    | 0    |
| > 50 - 100 | 1    | 1    | 1    |
| >100 - 150 | 2    | 5    | 1    |
| >150 - 200 | 3    | 4    | 3    |
| >200 - 250 | 0    | 2    | 1    |
| >250 - 300 | 1    | 2    | 1    |
| >300 - 350 | 0    | 1    | 0    |
| >350 - 400 | 0    | 0    | 0    |
| >400 - 450 | 0    | 0    | 0    |
| >450 - 500 | 0    | 1    | 0    |
| über 500   | 0    | 2    | 2    |

| Kreuzau    |      |      |      |
|------------|------|------|------|
| € in Tsd.  | 2010 | 2011 | 2012 |
| bis 50     | 0    | 0    | 0    |
| > 50 - 100 | 0    | 0    | 0    |
| >100 - 150 | 0    | 0    | 0    |
| >150 - 200 | 1    | 2    | 0    |
| >200 - 250 | 0    | 1    | 1    |
| >250 - 300 | 0    | 0    | 1    |
| >300 - 350 | 0    | 0    | 0    |
| >350 - 400 | 0    | 0    | 0    |
| >400 - 450 | 0    | 0    | 0    |
| >450 - 500 | 0    | 0    | 0    |
| über 500   | 0    | 1    | 2    |

# Grundstücksmarktbericht 2013

## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

| Langerwehe |      |      |      |
|------------|------|------|------|
| € in Tsd.  | 2010 | 2011 | 2012 |
| bis 50     | 0    | 0    | 0    |
| > 50 - 100 | 0    | 1    | 0    |
| >100 - 150 | 1    | 0    | 0    |
| >150 - 200 | 1    | 0    | 0    |
| >200 - 250 | 3    | 0    | 0    |
| >250 - 300 | 0    | 0    | 0    |
| >300 - 350 | 0    | 1    | 0    |
| >350 - 400 | 0    | 0    | 1    |
| >400 - 450 | 0    | 0    | 0    |
| >450 - 500 | 0    | 1    | 1    |
| über 500   | 0    | 0    | 0    |

| Linnich    |      |      |      |
|------------|------|------|------|
| € in Tsd.  | 2010 | 2011 | 2012 |
| bis 50     | 1    | 0    | 0    |
| > 50 - 100 | 0    | 1    | 0    |
| >100 - 150 | 0    | 0    | 2    |
| >150 - 200 | 1    | 3    | 2    |
| >200 - 250 | 1    | 0    | 1    |
| >250 - 300 | 0    | 0    | 2    |
| >300 - 350 | 0    | 0    | 1    |
| >350 - 400 | 1    | 0    | 0    |
| >400 - 450 | 1    | 0    | 0    |
| >450 - 500 | 0    | 0    | 0    |
| über 500   | 1    | 1    | 1    |

| Merzenich  |      |      |      |
|------------|------|------|------|
| € in Tsd.  | 2010 | 2011 | 2012 |
| bis 50     | 0    | 0    | 0    |
| > 50 - 100 | 0    | 0    | 0    |
| >100 - 150 | 1    | 0    | 0    |
| >150 - 200 | 1    | 1    | 0    |
| >200 - 250 | 0    | 0    | 0    |
| >250 - 300 | 0    | 0    | 0    |
| >300 - 350 | 1    | 0    | 0    |
| >350 - 400 | 0    | 0    | 0    |
| >400 - 450 | 0    | 0    | 0    |
| >450 - 500 | 0    | 0    | 0    |
| über 500   | 0    | 0    | 0    |

| Nideggen   |      |      |      |
|------------|------|------|------|
| € in Tsd.  | 2010 | 2011 | 2012 |
| bis 50     | 0    | 0    | 0    |
| > 50 - 100 | 0    | 0    | 1    |
| >100 - 150 | 0    | 0    | 0    |
| >150 - 200 | 0    | 0    | 1    |
| >200 - 250 | 0    | 0    | 0    |
| >250 - 300 | 1    | 0    | 1    |
| >300 - 350 | 0    | 0    | 0    |
| >350 - 400 | 0    | 0    | 0    |
| >400 - 450 | 0    | 0    | 0    |
| >450 - 500 | 0    | 1    | 0    |
| über 500   | 1    | 0    | 0    |

| Niederzier |      |      |      |
|------------|------|------|------|
| € in Tsd.  | 2010 | 2011 | 2012 |
| bis 50     | 0    | 0    | 0    |
| > 50 - 100 | 0    | 0    | 2    |
| >100 - 150 | 2    | 0    | 1    |
| >150 - 200 | 1    | 0    | 1    |
| >200 - 250 | 0    | 0    | 1    |
| >250 - 300 | 0    | 0    | 0    |
| >300 - 350 | 0    | 0    | 0    |
| >350 - 400 | 0    | 0    | 0    |
| >400 - 450 | 0    | 0    | 0    |
| >450 - 500 | 0    | 0    | 0    |
| über 500   | 0    | 0    | 0    |

| Nörvenich  |      |      |      |
|------------|------|------|------|
| € in Tsd.  | 2010 | 2011 | 2012 |
| bis 50     | 0    | 0    | 0    |
| > 50 - 100 | 0    | 0    | 0    |
| >100 - 150 | 0    | 1    | 0    |
| >150 - 200 | 0    | 0    | 0    |
| >200 - 250 | 0    | 1    | 0    |
| >250 - 300 | 0    | 0    | 1    |
| >300 - 350 | 0    | 0    | 1    |
| >350 - 400 | 0    | 0    | 0    |
| >400 - 450 | 0    | 0    | 0    |
| >450 - 500 | 0    | 0    | 1    |
| über 500   | 0    | 1    | 0    |

# Grundstücksmarktbericht 2013

## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

| <b>Titz</b>          |             |             |             |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>€ in Tsd.</b>     | <b>2010</b> | <b>2011</b> | <b>2012</b> |
| <b>bis 50</b>        | 0           | 0           | 0           |
| <b>&gt; 50 - 100</b> | 1           | 1           | 0           |
| <b>&gt;100 - 150</b> | 0           | 0           | 0           |
| <b>&gt;150 - 200</b> | 0           | 0           | 1           |
| <b>&gt;200 - 250</b> | 0           | 0           | 1           |
| <b>&gt;250 - 300</b> | 0           | 0           | 0           |
| <b>&gt;300 - 350</b> | 0           | 0           | 0           |
| <b>&gt;350 - 400</b> | 0           | 0           | 0           |
| <b>&gt;400 - 450</b> | 0           | 0           | 0           |
| <b>&gt;450 - 500</b> | 0           | 0           | 0           |
| <b>über 500</b>      | 0           | 0           | 0           |

| <b>Vettweiß</b>      |             |             |             |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>€ in Tsd.</b>     | <b>2010</b> | <b>2011</b> | <b>2012</b> |
| <b>bis 50</b>        | 0           | 0           | 0           |
| <b>&gt; 50 - 100</b> | 0           | 0           | 0           |
| <b>&gt;100 - 150</b> | 0           | 0           | 0           |
| <b>&gt;150 - 200</b> | 0           | 0           | 0           |
| <b>&gt;200 - 250</b> | 0           | 0           | 0           |
| <b>&gt;250 - 300</b> | 0           | 0           | 0           |
| <b>&gt;300 - 350</b> | 0           | 0           | 0           |
| <b>&gt;350 - 400</b> | 0           | 0           | 0           |
| <b>&gt;400 - 450</b> | 0           | 0           | 0           |
| <b>&gt;450 - 500</b> | 0           | 0           | 0           |
| <b>über 500</b>      | 0           | 0           | 0           |

# Grundstücksmarktbericht 2013

## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

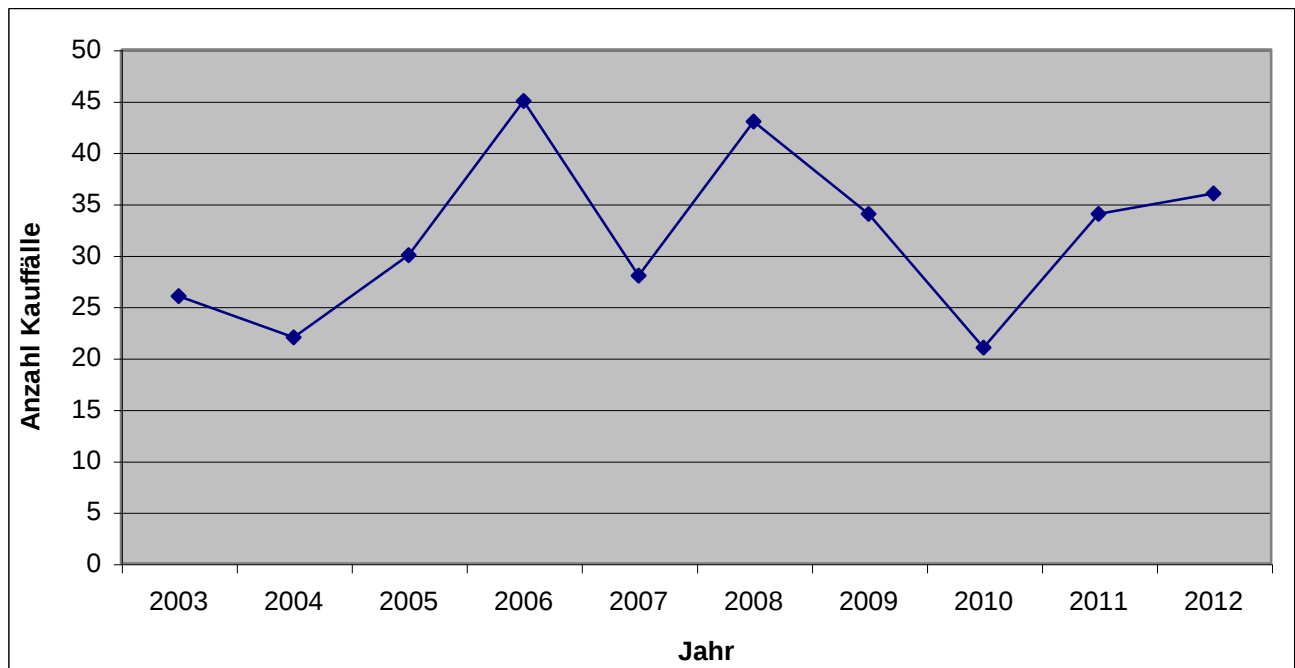
### 6.3 Wohn- und Geschäftshäuser (Anzahl Verkäufe gemeindeweise)

|             | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl |
|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Gemeinde    | 2003   | 2004   | 2005   | 2006   | 2007   | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   |
| Aldenhoven  | 5      | 3      | 1      | 7      | 5      | 2      | 2      | 2      | 3      | 4      |
| Heimbach    | 1      | 3      | 2      | 3      | 1      | 3      | 1      | 3      | 3      | 0      |
| Hürtgenwald | 1      | 0      | 2      | 1      | 1      | 2      | 0      | 0      | 1      | 0      |
| Inden       | 0      | 1      | 0      | 1      | 3      | 2      | 1      | 0      | 0      | 0      |
| Jülich      | 7      | 2      | 9      | 8      | 5      | 13     | 11     | 4      | 9      | 15     |
| Kreuzau     | 4      | 4      | 2      | 3      | 2      | 4      | 6      | 0      | 4      | 2      |
| Langerwehe  | 3      | 0      | 3      | 2      | 0      | 1      | 2      | 3      | 4      | 0      |
| Linnich     | 2      | 2      | 6      | 7      | 1      | 5      | 2      | 7      | 5      | 5      |
| Merzenich   | 1      | 1      | 0      | 2      | 1      | 2      | 2      | 0      | 1      | 2      |
| Nideggen    | 1      | 0      | 2      | 2      | 2      | 2      | 4      | 0      | 0      | 2      |
| Niederzier  | 0      | 0      | 0      | 3      | 1      | 2      | 2      | 1      | 3      | 3      |
| Nörvenich   | 0      | 2      | 0      | 2      | 2      | 0      | 0      | 0      | 1      | 1      |
| Titz        | 0      | 3      | 3      | 2      | 3      | 2      | 1      | 1      | 0      | 2      |
| Vettweiß    | 1      | 1      | 0      | 2      | 1      | 3      | 0      | 0      | 0      | 0      |

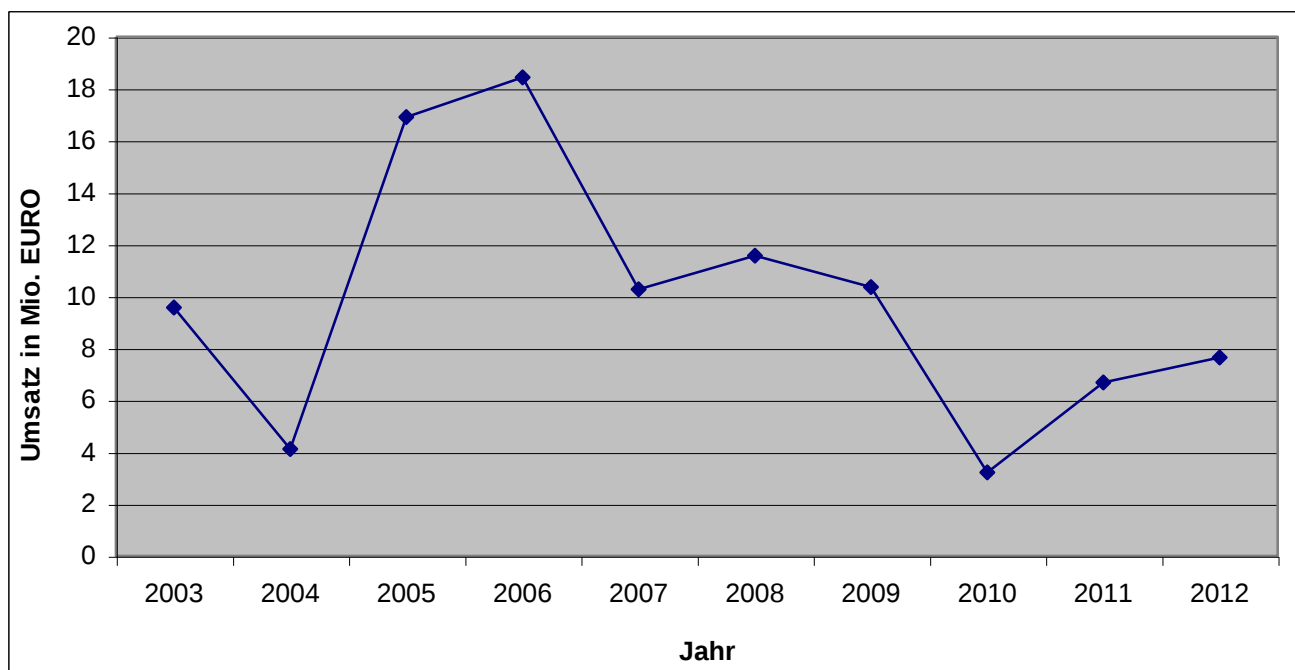
### Wohn- und Geschäftshäuser (Umsatz Verkäufe gemeindeweise)

|             | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO |
|-------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Gemeinde    | 2003                      | 2004                      | 2005                      | 2006                      | 2007                      | 2008                      | 2009                      | 2010                      | 2011                      | 2012                      |
| Aldenhoven  | 2,58                      | 0,91                      | 0,10                      | 4,12                      | 3,59                      | 0,28                      | 0,31                      | 0,57                      | 0,59                      | 0,66                      |
| Heimbach    | 0,08                      | 0,33                      | 0,17                      | 0,61                      | 0,13                      | 0,47                      | 0,14                      | 0,26                      | 0,25                      | 0,00                      |
| Hürtgenwald | 0,14                      | 0,00                      | 0,29                      | 0,22                      | 0,16                      | 1,71                      | 0,00                      | 0,00                      | 0,21                      | 0,00                      |
| Inden       | 0,00                      | 0,35                      | 0,00                      | 0,25                      | 1,66                      | 0,83                      | 0,42                      | 0,00                      | 0,00                      | 0,00                      |
| Jülich      | 4,50                      | 0,39                      | 13,75                     | 3,29                      | 2,46                      | 4,60                      | 3,90                      | 0,58                      | 2,40                      | 3,88                      |
| Kreuzau     | 0,73                      | 0,46                      | 0,39                      | 1,23                      | 0,23                      | 1,17                      | 1,88                      | 0,00                      | 0,68                      | 0,47                      |
| Langerwehe  | 0,82                      | 0,00                      | 0,72                      | 1,22                      | 0,00                      | 0,22                      | 0,40                      | 0,58                      | 0,66                      | 0,00                      |
| Linnich     | 0,12                      | 0,16                      | 0,69                      | 4,66                      | 0,21                      | 0,87                      | 0,20                      | 0,72                      | 1,06                      | 0,49                      |
| Merzenich   | 0,20                      | 0,16                      | 0,00                      | 0,62                      | 0,34                      | 0,22                      | 0,92                      | 0,00                      | 0,13                      | 0,65                      |
| Nideggen    | 0,19                      | 0,00                      | 0,25                      | 0,20                      | 0,34                      | 0,26                      | 1,77                      | 0,00                      | 0,00                      | 0,20                      |
| Niederzier  | 0,00                      | 0,00                      | 0,00                      | 0,62                      | 0,13                      | 0,29                      | 0,29                      | 0,45                      | 0,23                      | 0,54                      |
| Nörvenich   | 0,00                      | 0,79                      | 0,00                      | 0,25                      | 0,33                      | 0,00                      | 0,00                      | 0,00                      | 0,47                      | 0,26                      |
| Titz        | 0,00                      | 0,50                      | 0,54                      | 0,78                      | 0,55                      | 0,33                      | 0,13                      | 0,06                      | 0,00                      | 0,49                      |
| Vettweiß    | 0,21                      | 0,07                      | 0,00                      | 0,36                      | 0,14                      | 0,31                      | 0,00                      | 0,00                      | 0,00                      | 0,00                      |

**6.3.1 Verkäufe Wohn- und Geschäftshäuser 2003 - 2012 (Anzahl)**



**6.3.2 Verkäufe Wohn- und Geschäftshäuser 2003 - 2012 (Umsatz)**



# Grundstücksmarktbericht 2013

## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

### 6.3.3 Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2010 - 2012 gemeindeweise

| Aldenhoven |      |      |      |
|------------|------|------|------|
| € in Tsd.  | 2010 | 2011 | 2012 |
| bis 50     | 0    | 0    | 0    |
| > 50 - 100 | 0    | 0    | 1    |
| >100 - 150 | 1    | 2    | 0    |
| >150 - 200 | 0    | 0    | 2    |
| >200 - 250 | 0    | 0    | 0    |
| >250 - 300 | 0    | 0    | 1    |
| >300 - 350 | 0    | 1    | 0    |
| >350 - 400 | 0    | 0    | 0    |
| >400 - 450 | 1    | 0    | 0    |
| >450 - 500 | 0    | 0    | 0    |
| über 500   | 0    | 0    | 0    |

| Heimbach   |      |      |      |
|------------|------|------|------|
| € in Tsd.  | 2010 | 2011 | 2012 |
| bis 50     | 1    | 1    | 0    |
| > 50 - 100 | 1    | 1    | 0    |
| >100 - 150 | 1    | 1    | 0    |
| >150 - 200 | 0    | 0    | 0    |
| >200 - 250 | 0    | 0    | 0    |
| >250 - 300 | 0    | 0    | 0    |
| >300 - 350 | 0    | 0    | 0    |
| >350 - 400 | 0    | 0    | 0    |
| >400 - 450 | 0    | 0    | 0    |
| >450 - 500 | 0    | 0    | 0    |
| über 500   | 0    | 0    | 0    |

| Hürtgenwald |      |      |      |
|-------------|------|------|------|
| € in Tsd.   | 2010 | 2011 | 2012 |
| bis 50      | 0    | 0    | 0    |
| > 50 - 100  | 0    | 0    | 0    |
| >100 - 150  | 0    | 0    | 0    |
| >150 - 200  | 0    | 0    | 0    |
| >200 - 250  | 0    | 1    | 0    |
| >250 - 300  | 0    | 0    | 0    |
| >300 - 350  | 0    | 0    | 0    |
| >350 - 400  | 0    | 0    | 0    |
| >400 - 450  | 0    | 0    | 0    |
| >450 - 500  | 0    | 0    | 0    |
| über 500    | 0    | 0    | 0    |

| Inden      |      |      |      |
|------------|------|------|------|
| € in Tsd.  | 2010 | 2011 | 2012 |
| bis 50     | 0    | 0    | 0    |
| > 50 - 100 | 0    | 0    | 0    |
| >100 - 150 | 0    | 0    | 0    |
| >150 - 200 | 0    | 0    | 0    |
| >200 - 250 | 0    | 0    | 0    |
| >250 - 300 | 0    | 0    | 0    |
| >300 - 350 | 0    | 0    | 0    |
| >350 - 400 | 0    | 0    | 0    |
| >400 - 450 | 0    | 0    | 0    |
| >450 - 500 | 0    | 0    | 0    |
| über 500   | 0    | 0    | 0    |

| Jülich     |      |      |      |
|------------|------|------|------|
| € in Tsd.  | 2010 | 2011 | 2012 |
| bis 50     | 0    | 0    | 0    |
| > 50 - 100 | 2    | 0    | 3    |
| >100 - 150 | 0    | 0    | 0    |
| >150 - 200 | 1    | 2    | 4    |
| >200 - 250 | 0    | 5    | 1    |
| >250 - 300 | 1    | 0    | 4    |
| >300 - 350 | 0    | 1    | 0    |
| >350 - 400 | 0    | 0    | 2    |
| >400 - 450 | 0    | 0    | 0    |
| >450 - 500 | 0    | 0    | 0    |
| über 500   | 0    | 1    | 1    |

| Kreuzau    |      |      |      |
|------------|------|------|------|
| € in Tsd.  | 2010 | 2011 | 2012 |
| bis 50     | 0    | 0    | 0    |
| > 50 - 100 | 0    | 1    | 0    |
| >100 - 150 | 0    | 0    | 0    |
| >150 - 200 | 0    | 3    | 1    |
| >200 - 250 | 0    | 0    | 0    |
| >250 - 300 | 0    | 0    | 1    |
| >300 - 350 | 0    | 0    | 0    |
| >350 - 400 | 0    | 0    | 0    |
| >400 - 450 | 0    | 0    | 0    |
| >450 - 500 | 0    | 0    | 0    |
| über 500   | 0    | 0    | 0    |

# Grundstücksmarktbericht 2013

## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

| Langerwehe |      |      |      |
|------------|------|------|------|
| € in Tsd.  | 2010 | 2011 | 2012 |
| bis 50     | 0    | 0    | 0    |
| > 50 - 100 | 0    | 1    | 0    |
| >100 - 150 | 2    | 1    | 0    |
| >150 - 200 | 0    | 1    | 0    |
| >200 - 250 | 0    | 0    | 0    |
| >250 - 300 | 0    | 1    | 0    |
| >300 - 350 | 1    | 0    | 0    |
| >350 - 400 | 0    | 0    | 0    |
| >400 - 450 | 0    | 0    | 0    |
| >450 - 500 | 0    | 0    | 0    |
| über 500   | 0    | 0    | 0    |

| Linnich    |      |      |      |
|------------|------|------|------|
| € in Tsd.  | 2010 | 2011 | 2012 |
| bis 50     | 1    | 1    | 0    |
| > 50 - 100 | 4    | 1    | 3    |
| >100 - 150 | 0    | 0    | 2    |
| >150 - 200 | 2    | 1    | 0    |
| >200 - 250 | 0    | 1    | 0    |
| >250 - 300 | 0    | 0    | 0    |
| >300 - 350 | 0    | 0    | 0    |
| >350 - 400 | 0    | 0    | 0    |
| >400 - 450 | 0    | 0    | 0    |
| >450 - 500 | 0    | 0    | 0    |
| über 500   | 0    | 1    | 0    |

| Merzenich  |      |      |      |
|------------|------|------|------|
| € in Tsd.  | 2010 | 2011 | 2012 |
| bis 50     | 0    | 0    | 0    |
| > 50 - 100 | 0    | 0    | 0    |
| >100 - 150 | 0    | 1    | 0    |
| >150 - 200 | 0    | 0    | 1    |
| >200 - 250 | 0    | 0    | 0    |
| >250 - 300 | 0    | 0    | 0    |
| >300 - 350 | 0    | 0    | 0    |
| >350 - 400 | 0    | 0    | 0    |
| >400 - 450 | 0    | 0    | 0    |
| >450 - 500 | 0    | 0    | 1    |
| über 500   | 0    | 0    | 0    |

| Nideggen   |      |      |      |
|------------|------|------|------|
| € in Tsd.  | 2010 | 2011 | 2012 |
| bis 50     | 0    | 0    | 1    |
| > 50 - 100 | 0    | 0    | 0    |
| >100 - 150 | 0    | 0    | 1    |
| >150 - 200 | 0    | 0    | 0    |
| >200 - 250 | 0    | 0    | 0    |
| >250 - 300 | 0    | 0    | 0    |
| >300 - 350 | 0    | 0    | 0    |
| >350 - 400 | 0    | 0    | 0    |
| >400 - 450 | 0    | 0    | 0    |
| >450 - 500 | 0    | 0    | 0    |
| über 500   | 0    | 0    | 0    |

| Niederzier |      |      |      |
|------------|------|------|------|
| € in Tsd.  | 2010 | 2011 | 2012 |
| bis 50     | 0    | 1    | 0    |
| > 50 - 100 | 0    | 1    | 1    |
| >100 - 150 | 0    | 1    | 0    |
| >150 - 200 | 0    | 0    | 0    |
| >200 - 250 | 0    | 0    | 2    |
| >250 - 300 | 0    | 0    | 0    |
| >300 - 350 | 0    | 0    | 0    |
| >350 - 400 | 0    | 0    | 0    |
| >400 - 450 | 1    | 0    | 0    |
| >450 - 500 | 0    | 0    | 0    |
| über 500   | 0    | 0    | 0    |

| Nörvenich  |      |      |      |
|------------|------|------|------|
| € in Tsd.  | 2010 | 2011 | 2012 |
| bis 50     | 0    | 0    | 0    |
| > 50 - 100 | 0    | 0    | 0    |
| >100 - 150 | 0    | 0    | 0    |
| >150 - 200 | 0    | 0    | 0    |
| >200 - 250 | 0    | 0    | 0    |
| >250 - 300 | 0    | 0    | 1    |
| >300 - 350 | 0    | 0    | 0    |
| >350 - 400 | 0    | 0    | 0    |
| >400 - 450 | 0    | 0    | 0    |
| >450 - 500 | 0    | 1    | 0    |
| über 500   | 0    | 0    | 0    |

# Grundstücksmarktbericht 2013

## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

| <b>Titz</b>          |             |             |             |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>€ in Tsd.</b>     | <b>2010</b> | <b>2011</b> | <b>2012</b> |
| <b>bis 50</b>        | 0           | 0           | 0           |
| <b>&gt; 50 - 100</b> | 1           | 0           | 0           |
| <b>&gt;100 - 150</b> | 0           | 0           | 0           |
| <b>&gt;150 - 200</b> | 0           | 0           | 1           |
| <b>&gt;200 - 250</b> | 0           | 0           | 0           |
| <b>&gt;250 - 300</b> | 0           | 0           | 1           |
| <b>&gt;300 - 350</b> | 0           | 0           | 0           |
| <b>&gt;350 - 400</b> | 0           | 0           | 0           |
| <b>&gt;400 - 450</b> | 0           | 0           | 0           |
| <b>&gt;450 - 500</b> | 0           | 0           | 0           |
| <b>über 500</b>      | 0           | 0           | 0           |

| <b>Vettweiß</b>      |             |             |             |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>€ in Tsd.</b>     | <b>2010</b> | <b>2011</b> | <b>2012</b> |
| <b>bis 50</b>        | 0           | 0           | 0           |
| <b>&gt; 50 - 100</b> | 0           | 0           | 0           |
| <b>&gt;100 - 150</b> | 0           | 0           | 0           |
| <b>&gt;150 - 200</b> | 0           | 0           | 0           |
| <b>&gt;200 - 250</b> | 0           | 0           | 0           |
| <b>&gt;250 - 300</b> | 0           | 0           | 0           |
| <b>&gt;300 - 350</b> | 0           | 0           | 0           |
| <b>&gt;350 - 400</b> | 0           | 0           | 0           |
| <b>&gt;400 - 450</b> | 0           | 0           | 0           |
| <b>&gt;450 - 500</b> | 0           | 0           | 0           |
| <b>über 500</b>      | 0           | 0           | 0           |

# Grundstücksmarktbericht 2013

## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

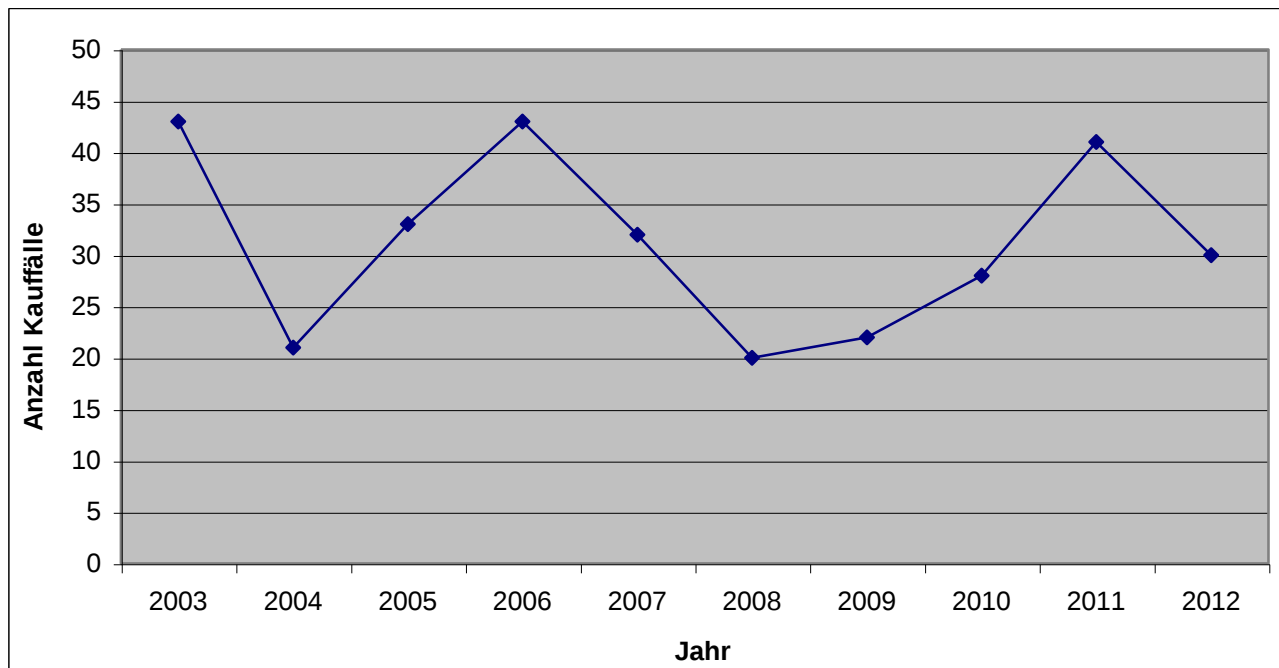
### 6.4 Bebaute Gewerbegrundstücke (Anzahl Verkäufe gemeindeweise)

|             | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl |
|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Gemeinde    | 2003   | 2004   | 2005   | 2006   | 2007   | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   |
| Aldenhoven  | 6      | 3      | 1      | 2      | 4      | 1      | 0      | 3      | 5      | 2      |
| Heimbach    | 0      | 0      | 1      | 2      | 1      | 3      | 0      | 0      | 1      | 2      |
| Hürtgenwald | 2      | 1      | 2      | 2      | 2      | 2      | 0      | 2      | 2      | 0      |
| Inden       | 0      | 3      | 1      | 4      | 5      | 1      | 1      | 2      | 1      | 3      |
| Jülich      | 10     | 3      | 10     | 7      | 5      | 6      | 6      | 5      | 7      | 7      |
| Kreuzau     | 1      | 1      | 4      | 5      | 3      | 0      | 5      | 4      | 7      | 4      |
| Langerwehe  | 2      | 2      | 2      | 4      | 0      | 1      | 2      | 2      | 3      | 0      |
| Linnich     | 7      | 0      | 1      | 5      | 2      | 1      | 3      | 0      | 6      | 1      |
| Merzenich   | 1      | 1      | 1      | 0      | 0      | 1      | 1      | 0      | 1      | 2      |
| Nideggen    | 2      | 1      | 1      | 4      | 1      | 1      | 0      | 2      | 1      | 1      |
| Niederzier  | 6      | 2      | 3      | 2      | 5      | 0      | 3      | 4      | 4      | 6      |
| Nörvenich   | 2      | 2      | 3      | 2      | 2      | 0      | 0      | 3      | 0      | 2      |
| Titz        | 3      | 2      | 2      | 4      | 0      | 3      | 1      | 1      | 2      | 0      |
| Vettweiß    | 1      | 0      | 1      | 0      | 2      | 0      | 0      | 0      | 1      | 0      |

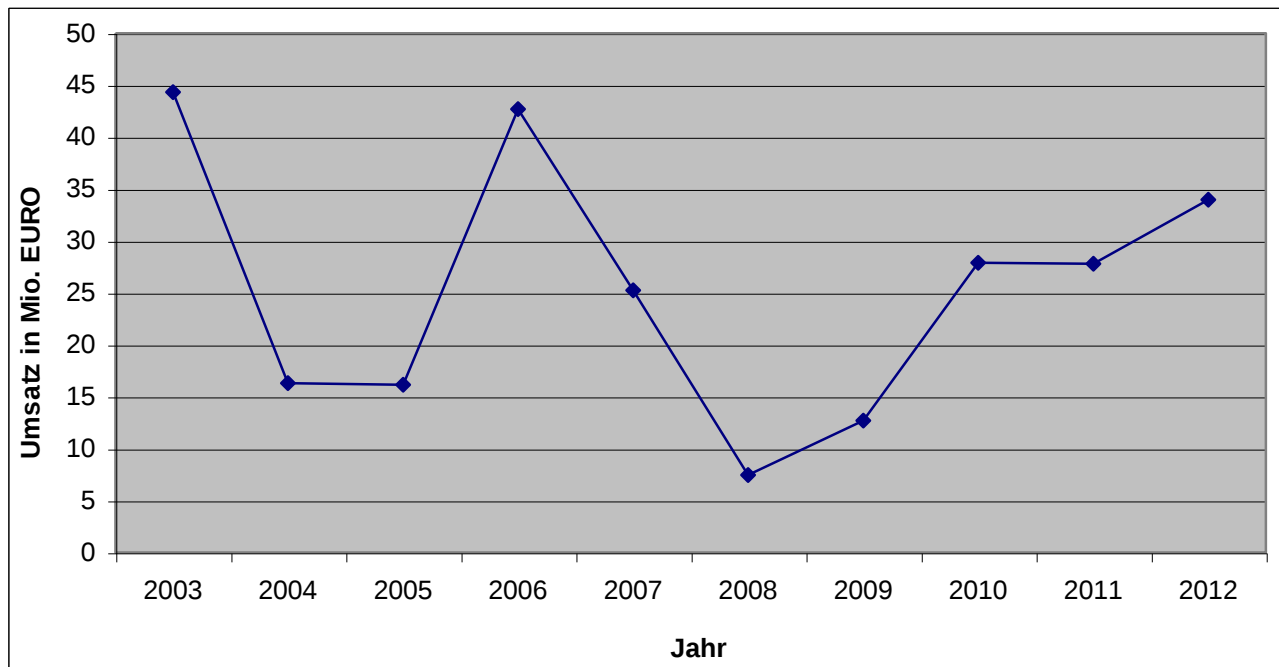
### Bebaute Gewerbegrundstücke (Umsatz Verkäufe gemeindeweise)

|             | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO |
|-------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Gemeinde    | 2003                      | 2004                      | 2005                      | 2006                      | 2007                      | 2008                      | 2009                      | 2010                      | 2011                      | 2012                      |
| Aldenhoven  | 6,71                      | 0,97                      | 0,18                      | 6,26                      | 2,75                      | 0,11                      | 0,00                      | 2,94                      | 1,20                      | 1,82                      |
| Heimbach    | 0,00                      | 0,00                      | 0,13                      | 0,43                      | 0,30                      | 0,29                      | 0,00                      | 0,00                      | 0,42                      | 0,26                      |
| Hürtgenwald | 0,11                      | 1,59                      | 0,39                      | 3,01                      | 0,23                      | 0,15                      | 0,00                      | 0,52                      | 0,36                      | 0,00                      |
| Inden       | 0,00                      | 1,22                      | 0,34                      | 1,87                      | 1,86                      | 2,10                      | 1,87                      | 0,13                      | 2,45                      | 6,91                      |
| Jülich      | 2,96                      | 5,34                      | 4,64                      | 18,04                     | 2,79                      | 3,65                      | 4,81                      | 4,69                      | 10,18                     | 16,39                     |
| Kreuzau     | 11,90                     | 0,06                      | 5,95                      | 2,73                      | 8,53                      | 0,00                      | 1,47                      | 8,89                      | 1,24                      | 0,63                      |
| Langerwehe  | 1,24                      | 0,69                      | 1,02                      | 1,35                      | 0,00                      | 0,05                      | 0,29                      | 0,16                      | 1,44                      | 0,00                      |
| Linnich     | 3,96                      | 0,00                      | 0,08                      | 1,15                      | 0,40                      | 0,08                      | 0,44                      | 0,00                      | 1,60                      | 0,20                      |
| Merzenich   | 0,16                      | 0,95                      | 0,06                      | 0,00                      | 0,00                      | 0,21                      | 0,45                      | 0,00                      | 0,50                      | 0,84                      |
| Nideggen    | 0,68                      | 0,10                      | 0,00                      | 6,56                      | 5,65                      | 0,24                      | 0,00                      | 1,27                      | 3,82                      | 0,22                      |
| Niederzier  | 14,54                     | 4,60                      | 2,46                      | 0,19                      | 1,81                      | 0,00                      | 3,34                      | 8,42                      | 3,24                      | 5,67                      |
| Nörvenich   | 0,68                      | 0,48                      | 0,44                      | 0,44                      | 0,51                      | 0,00                      | 0,00                      | 0,75                      | 0,00                      | 1,03                      |
| Titz        | 1,24                      | 0,30                      | 0,41                      | 0,66                      | 0,00                      | 0,59                      | 0,03                      | 0,14                      | 0,99                      | 0,00                      |
| Vettweiß    | 0,16                      | 0,00                      | 0,06                      | 0,00                      | 0,42                      | 0,00                      | 0,00                      | 0,00                      | 0,37                      | 0,00                      |

**6.4.1 Verkäufe bebaute Gewerbegrundstücke 2003 - 2012 (Anzahl)**



**6.4.2 Verkäufe bebaute Gewerbegrundstücke 2003 - 2012 (Umsatz)**



## 7. Wohnungseigentum

### 7.1 Vergleichswerte über Eigentumswohnungen im Kreis Düren

Es handelt sich jeweils um Erstverkäufe (Neubauten, inklusive Garage oder Stellplatz).  
Die typischen Ausstattungsmerkmale sind: Zentralheizung, Warmwasserversorgung für Küche und Bad, Isolierverglasung, geflieste Bäder bzw. Duschen und ein Kellerraum.  
Die Eigentumswohnungen wurden nach Lage des Objektes, Baujahr, Wohnungsgröße und Durchschnittspreis gestaffelt, wobei der niedrigste und höchste Wert der Wohneinheit angegeben wird.

| <u>Gemeinde/Stadt</u><br><u>Ort</u> | <u>Baujahr</u> | <u>Wert der Wohneinheit</u><br><u>von - bis</u><br><u>EURO/qm</u> | <u>Wohnfläche ca.</u><br><u>von - bis</u><br><u>qm</u> |
|-------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|-------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|

#### Verkäufe in 2007

|                         |      |             |         |
|-------------------------|------|-------------|---------|
| <u>Jülich</u><br>Jülich | 2007 | 1950 - 2010 | 55 - 75 |
|-------------------------|------|-------------|---------|

|                           |      |             |          |
|---------------------------|------|-------------|----------|
| <u>Kreuzau</u><br>Kreuzau | 2008 | 1890 - 2030 | 60 - 130 |
|---------------------------|------|-------------|----------|

#### Verkäufe in 2008

|                           |      |             |         |
|---------------------------|------|-------------|---------|
| <u>Kreuzau</u><br>Kreuzau | 2008 | 1830 - 1980 | 75 - 85 |
|---------------------------|------|-------------|---------|

#### Verkäufe in 2009

|                         |      |             |          |
|-------------------------|------|-------------|----------|
| <u>Jülich</u><br>Jülich | 2009 | 1500 - 1700 | 35 - 140 |
|-------------------------|------|-------------|----------|

|                           |      |             |         |
|---------------------------|------|-------------|---------|
| <u>Kreuzau</u><br>Kreuzau | 2010 | 2000 - 2200 | 60 - 95 |
|---------------------------|------|-------------|---------|

#### Verkäufe in 2010

|                           |      |             |         |
|---------------------------|------|-------------|---------|
| <u>Kreuzau</u><br>Kreuzau | 2010 | 1850 - 2100 | 60 - 85 |
|---------------------------|------|-------------|---------|

#### Verkäufe in 2011

|                         |      |             |          |
|-------------------------|------|-------------|----------|
| <u>Jülich</u><br>Jülich | 2011 | 2000 - 2500 | 70 - 115 |
|-------------------------|------|-------------|----------|

|                           |      |             |          |
|---------------------------|------|-------------|----------|
| <u>Kreuzau</u><br>Kreuzau | 2011 | 1850 - 2300 | 60 - 100 |
|---------------------------|------|-------------|----------|

# Grundstücksmarktbericht 2013

## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

| <b>Gemeinde/Stadt<br/>Ort</b> | <b>Baujahr</b> | <b>Wert der Wohneinheit<br/>von - bis<br/>EURO/qm</b> | <b>Wohnfläche ca.<br/>von - bis<br/>qm</b> |
|-------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|-------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|

### Verkäufe in 2012

|                               |      |             |         |
|-------------------------------|------|-------------|---------|
| <u>Merzenich</u><br>Merzenich | 2012 | 1700 - 1850 | 75 - 90 |
|-------------------------------|------|-------------|---------|

Hinweis: Die Wertangaben für Eigentumswohnungen weisen neben den Abweichungen in der Lagequalität noch weitere sehr unterschiedliche Wertmerkmale auf - wie Gebäudeausstattung, Wohnfläche, Anzahl der Eigentumswohnungen pro Objekt, Kosten- und Instandhaltungsplanung, u.a.

| Vertragsabschluss in | 2007      | 2008      | 2009      | 2010      | 2011      | 2012      |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Siersdorf</b>     |           |           |           |           |           |           |
| <b>Jülich</b>        | 1950-2010 |           | 1500-1700 |           | 2000-2500 |           |
| <b>Kreuzau</b>       | 1890-2030 | 1830-1980 | 2000-2200 | 1850-2100 | 1850-2300 |           |
| <b>Lamersdorf</b>    |           |           |           |           |           |           |
| <b>Linnich</b>       |           |           |           |           |           |           |
| <b>Merzenich</b>     |           |           |           |           |           | 1700-1850 |
|                      |           |           |           |           |           |           |

Es handelt sich hierbei nicht um Richtwerte, sondern nur um den niedrigsten und höchsten Wert, der sich aus der Kaufpreissammlung des jeweiligen Jahres erkennen lässt.

# Grundstücksmarktbericht 2013

## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

### 7.2 Wohnungseigentum - Anzahl Verkäufe und Umsatz 2003 - 2012

#### 7.2.1 Wohnungseigentum (Anzahl Verkäufe gemeindeweise)

|                 | Anzahl      | Anzahl      | Anzahl      | Anzahl      | Anzahl      | Anzahl      | Anzahl      | Anzahl      | Anzahl      | Anzahl      |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Gemeinde</b> | <b>2003</b> | <b>2004</b> | <b>2005</b> | <b>2006</b> | <b>2007</b> | <b>2008</b> | <b>2009</b> | <b>2010</b> | <b>2011</b> | <b>2012</b> |
| Aldenhoven      | 23          | 8           | 17          | 9           | 6           | 14          | 9           | 6           | 7           | 10          |
| Heimbach        | 3           | 1           | 1           | 2           | 5           | 3           | 1           | 44          | 15          | 18          |
| Hürtgenwald     | 5           | 5           | 3           | 3           | 5           | 1           | 4           | 3           | 2           | 1           |
| Inden           | 19          | 8           | 21          | 15          | 4           | 7           | 0           | 6           | 6           | 1           |
| Jülich          | 36          | 60          | 39          | 47          | 58          | 55          | 40          | 50          | 62          | 80          |
| Kreuzau         | 33          | 18          | 29          | 14          | 30          | 30          | 38          | 46          | 39          | 16          |
| Langerwehe      | 44          | 29          | 50          | 13          | 19          | 21          | 33          | 18          | 24          | 14          |
| Linnich         | 15          | 15          | 18          | 11          | 18          | 17          | 17          | 8           | 13          | 15          |
| Merzenich       | 23          | 19          | 20          | 14          | 11          | 9           | 14          | 16          | 14          | 17          |
| Nideggen        | 12          | 10          | 16          | 10          | 9           | 8           | 12          | 13          | 14          | 16          |
| Niederzier      | 6           | 3           | 12          | 4           | 8           | 5           | 9           | 4           | 5           | 10          |
| Nörvenich       | 14          | 18          | 15          | 19          | 19          | 14          | 17          | 20          | 15          | 17          |
| Titz            | 7           | 0           | 7           | 14          | 1           | 5           | 7           | 5           | 7           | 11          |
| Vettweiß        | 7           | 2           | 1           | 5           | 7           | 4           | 2           | 7           | 9           | 3           |

#### 7.2.2 Wohnungseigentum (Umsatz Verkäufe gemeindeweise)

|                 | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO | Umsatz<br>in Mio.<br>EURO |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Gemeinde</b> | <b>2003</b>               | <b>2004</b>               | <b>2005</b>               | <b>2006</b>               | <b>2007</b>               | <b>2008</b>               | <b>2009</b>               | <b>2010</b>               | <b>2011</b>               | <b>2012</b>               |
| Aldenhoven      | 1,81                      | 0,89                      | 1,50                      | 0,69                      | 0,76                      | 0,94                      | 1,21                      | 0,36                      | 0,55                      | 0,85                      |
| Heimbach        | 0,28                      | 0,09                      | 0,02                      | 0,01                      | 0,45                      | 0,20                      | 0,05                      | 9,57                      | 3,61                      | 4,45                      |
| Hürtgenwald     | 0,26                      | 0,48                      | 0,24                      | 0,37                      | 0,49                      | 0,03                      | 0,26                      | 0,22                      | 0,19                      | 0,06                      |
| Inden           | 2,24                      | 1,03                      | 1,78                      | 3,14                      | 0,65                      | 0,99                      | 0,00                      | 0,96                      | 0,59                      | 0,16                      |
| Jülich          | 3,34                      | 3,76                      | 2,84                      | 3,07                      | 6,14                      | 7,29                      | 4,20                      | 8,40                      | 8,03                      | 7,42                      |
| Kreuzau         | 3,23                      | 1,92                      | 2,92                      | 1,50                      | 2,99                      | 2,62                      | 4,77                      | 5,40                      | 5,12                      | 1,62                      |
| Langerwehe      | 1,65                      | 1,39                      | 1,80                      | 0,98                      | 1,14                      | 1,21                      | 1,58                      | 1,18                      | 1,07                      | 1,04                      |
| Linnich         | 1,19                      | 1,03                      | 1,28                      | 0,59                      | 0,76                      | 1,16                      | 0,97                      | 0,72                      | 0,72                      | 1,15                      |
| Merzenich       | 2,30                      | 1,93                      | 2,08                      | 1,43                      | 2,03                      | 0,69                      | 1,10                      | 1,33                      | 1,34                      | 2,08                      |
| Nideggen        | 0,68                      | 0,76                      | 1,22                      | 0,36                      | 0,84                      | 0,41                      | 0,71                      | 0,97                      | 0,89                      | 0,86                      |
| Niederzier      | 0,53                      | 0,27                      | 1,21                      | 0,42                      | 0,74                      | 0,27                      | 0,67                      | 0,32                      | 0,37                      | 0,96                      |
| Nörvenich       | 1,02                      | 1,28                      | 1,42                      | 1,07                      | 1,07                      | 1,04                      | 0,84                      | 1,97                      | 0,97                      | 1,07                      |
| Titz            | 0,35                      | 0,00                      | 0,66                      | 0,98                      | 0,02                      | 0,16                      | 0,56                      | 0,35                      | 0,43                      | 1,40                      |
| Vettweiß        | 0,76                      | 0,16                      | 0,09                      | 0,39                      | 0,73                      | 0,50                      | 0,11                      | 0,41                      | 0,37                      | 0,22                      |

## 8. Bodenrichtwerte 01.01.2004 - 01.01.2013

### Summe der beschlossenen Richtwerte insgesamt - Anzahl der Kaufpreise

| Stichtag    | 01.01.<br>2004 | 01.01.<br>2005 | 01.01.<br>2006 | 01.01.<br>2007 | 01.01.<br>2008 | 01.01.<br>2009 | 01.01.<br>2010 | 01.01.<br>2011 | 01.01.<br>2012 | 01.01.<br>2013 |
|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| beschlossen | 307            | 307            | 308            | 310            | 308            | 309            | 552            | 561            | 568            | 575            |
| Anzahl KP   | 2231           | 1865           | 2491           | 2004           | 2074           | 2055           | 2057           | 2036           | 2133           | 2224           |

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 11 GAVO hat der Gutachterausschuss bis zum 15. Februar jeden Jahres Bodenrichtwerte für baureifes Land zu ermitteln. Für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes können Bodenrichtwerte ermittelt werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren hat in seinen Sitzungen Bodenrichtwerte für Wohnbauland, Gewerbeland, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen beschlossen.

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 werden bezogen auf sogenannte Richtwertgrundstücke.

Die Geschäftsstelle erteilt jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte. Die Daten können unter <http://www.boris.nrw.de/borisplus> im Internet abgerufen werden.

### 8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

#### 8.2.1 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für Bauland

| Stichtag    | 01.01.<br>2004 | 01.01.<br>2005 | 01.01.<br>2006 | 01.01.<br>2007 | 01.01.<br>2008 | 01.01.<br>2009 | 01.01.<br>2010 | 01.01.<br>2011 | 01.01.<br>2012 | 01.01.<br>2013 |
|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| beschlossen | 167            | 167            | 168            | 170            | 168            | 168            | 465            | 473            | 478            | 484            |

#### 8.2.2 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen

| Stichtag    | 01.01.<br>2004 | 01.01.<br>2005 | 01.01.<br>2006 | 01.01.<br>2007 | 01.01.<br>2008 | 01.01.<br>2009 | 01.01.<br>2010 | 01.01.<br>2011 | 01.01.<br>2012 | 01.01.<br>2013 |
|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| beschlossen | 22             | 22             | 22             | 22             | 22             | 23             | 61             | 62             | 64             | 65             |

### 8.3 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

#### 8.3.1 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen

| Stichtag    | 01.01.<br>2004 | 01.01.<br>2005 | 01.01.<br>2006 | 01.01.<br>2007 | 01.01.<br>2008 | 01.01.<br>2009 | 01.01.<br>2010 | 01.01.<br>2011 | 01.01.<br>2012 | 01.01.<br>2013 |
|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| beschlossen | 116            | 116            | 116            | 116            | 116            | 116            | 24             | 24             | 24             | 24             |

#### 8.3.2 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

| Stichtag    | 01.01.<br>2004 | 01.01.<br>2005 | 01.01.<br>2006 | 01.01.<br>2007 | 01.01.<br>2008 | 01.01.<br>2009 | 01.01.<br>2010 | 01.01.<br>2011 | 01.01.<br>2012 | 01.01.<br>2013 |
|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| beschlossen | 2              | 2              | 2              | 2              | 2              | 2              | 2              | 2              | 2              | 2              |

# Grundstücksmarktbericht 2013

## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

### 8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte) in €/qm

| Gemeinde/Stadt | Lage                   | Wohnbaufläche für Eigentumsmaßnahmen |     | Gewerbliche Bauflächen |     |
|----------------|------------------------|--------------------------------------|-----|------------------------|-----|
|                |                        | ebf                                  | ebp | ebf                    | ebp |
| Aldenhoven     | gut<br>mittel<br>mäßig | 145,-<br>110,-<br>85,-               |     | 25,-                   |     |
| Heimbach       | gut<br>mittel<br>mäßig | 85,-<br>75,-<br>60,-                 |     | 20,-                   |     |
| Hürtgenwald    | gut<br>mittel<br>mäßig | 130,-<br>85,-<br>65,-                |     | 30,-                   |     |
| Inden          | gut<br>mittel<br>mäßig | 120,-<br>95,-<br>85,-                |     | 25,-                   |     |
| Jülich         | gut<br>mittel<br>mäßig | 200,-<br>100,-<br>80,-               |     | 25,-                   |     |
| Kreuzau        | gut<br>mittel<br>mäßig | 170,-<br>115,-<br>70,-               |     | 20,-                   |     |
| Langerwehe     | gut<br>mittel<br>mäßig | 175,-<br>130,-<br>85,-               |     | 30,-                   |     |
| Linnich        | gut<br>mittel<br>mäßig | 125,-<br>100,-<br>80,-               |     | 22,-                   |     |
| Merzenich      | gut<br>mittel<br>mäßig | 160,-<br>115,-<br>100,-              |     | 35,-                   |     |
| Nideggen       | gut<br>mittel<br>mäßig | 140,-<br>90,-<br>55,-                |     | 25,-                   |     |
| Niederzier     | gut<br>mittel<br>mäßig | 110,-<br>90,-<br>60,-                |     | 35,-                   |     |
| Nörvenich      | gut<br>mittel<br>mäßig | 140,-<br>95,-<br>70,-                |     | 25,-                   |     |
| Titz           | gut<br>mittel<br>mäßig | 100,-<br>80,-<br>55,-                |     | 25,-                   |     |
| Vettweiß       | gut<br>mittel<br>mäßig | 110,-<br>90,-<br>75,-                |     | 20,-                   |     |

ebp = erschließungsbeitragspflichtig

ebf = erschließungsbeitragsfrei

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Düren

## 9. Erforderliche Daten

Die Wohnbaulandpreise im Kreis Düren sind durchschnittlich um ca. 1,22 % und die Preise bezüglich landwirtschaftlich genutzter Grundstücke um ca. 7,13 % gestiegen, allerdings sind starke Unterschiede innerhalb des Kreisgebietes zu erkennen. Es gibt Gebiete mit geringerer aber auch Gebiete mit wesentlich höherer Steigerung (siehe 9.1.1 und 9.1.2).

### 9.1 Indexreihen

#### 9.1.1 Bodenindex Wohnbauland

| Jahr | Veränderungen gegenüber Vorjahr in % | Index  | Umrechnungsfaktor für 01.01.2013 |
|------|--------------------------------------|--------|----------------------------------|
| 1963 |                                      | 44,4   | 24,9014                          |
| 1964 | 9,00                                 | 48,4   | 22,8453                          |
| 1965 | 10,30                                | 53,4   | 20,7120                          |
| 1966 | 12,40                                | 60,0   | 18,4270                          |
| 1967 | 7,20                                 | 64,3   | 17,1894                          |
| 1968 | 7,30                                 | 69,0   | 16,0199                          |
| 1969 | 4,50                                 | 72,1   | 15,3301                          |
| 1970 | 4,00                                 | 75,0   | 14,7405                          |
| 1971 | 15,60                                | 86,7   | 12,7513                          |
| 1972 | 15,30                                | 100,0  | 11,0592                          |
| 1973 | 23,00                                | 123,0  | 8,9912                           |
| 1974 | 6,90                                 | 131,5  | 8,4109                           |
| 1975 | 11,80                                | 147,0  | 7,5231                           |
| 1976 | 9,70                                 | 161,3  | 6,8579                           |
| 1977 | 9,50                                 | 176,6  | 6,2629                           |
| 1978 | 12,10                                | 197,9  | 5,5869                           |
| 1979 | 19,20                                | 236,0  | 4,6870                           |
| 1980 | 21,90                                | 287,6  | 3,8450                           |
| 1981 | 11,40                                | 320,4  | 3,4515                           |
| 1982 | 5,10                                 | 336,8  | 3,2840                           |
| 1983 | 3,40                                 | 348,2  | 3,1760                           |
| 1984 | -1,80                                | 341,9  | 3,2342                           |
| 1985 | -2,11                                | 334,7  | 3,3040                           |
| 1986 | 5,02                                 | 351,5  | 3,1460                           |
| 1987 | -2,57                                | 342,5  | 3,2290                           |
| 1988 | 7,41                                 | 367,9  | 3,0063                           |
| 1989 | 3,01                                 | 378,9  | 2,9184                           |
| 1990 | 4,69                                 | 396,7  | 2,7877                           |
| 1991 | 5,62                                 | 419,0  | 2,6393                           |
| 1992 | 11,51                                | 467,2  | 2,3669                           |
| 1993 | 8,65                                 | 507,7  | 2,1785                           |
| 1994 | 17,05                                | 594,2  | 1,8611                           |
| 1995 | 7,13                                 | 636,6  | 1,7373                           |
| 1996 | 5,74                                 | 673,1  | 1,6430                           |
| 1997 | 10,81                                | 745,9  | 1,4827                           |
| 1998 | 3,40                                 | 771,2  | 1,4339                           |
| 1999 | 4,44                                 | 805,5  | 1,3730                           |
| 2000 | 8,59                                 | 874,7  | 1,2644                           |
| 2001 | 4,55                                 | 914,5  | 1,2093                           |
| 2002 | 2,75                                 | 939,6  | 1,1770                           |
| 2003 | 5,13                                 | 987,8  | 1,1195                           |
| 2004 | 3,35                                 | 1020,9 | 1,0833                           |
| 2005 | 1,17                                 | 1032,9 | 1,0707                           |
| 2006 | 2,93                                 | 1063,1 | 1,0402                           |
| 2007 | 0,52                                 | 1068,7 | 1,0349                           |
| 2008 | -0,36                                | 1064,8 | 1,0386                           |
| 2009 | 1,20                                 | 1077,6 | 1,0263                           |
| 2010 | 1,24                                 | 1091,0 | 1,0137                           |
| 2011 | 0,15                                 | 1092,6 | 1,0122                           |
| 2012 | 1,22                                 | 1105,9 | 1,0000                           |

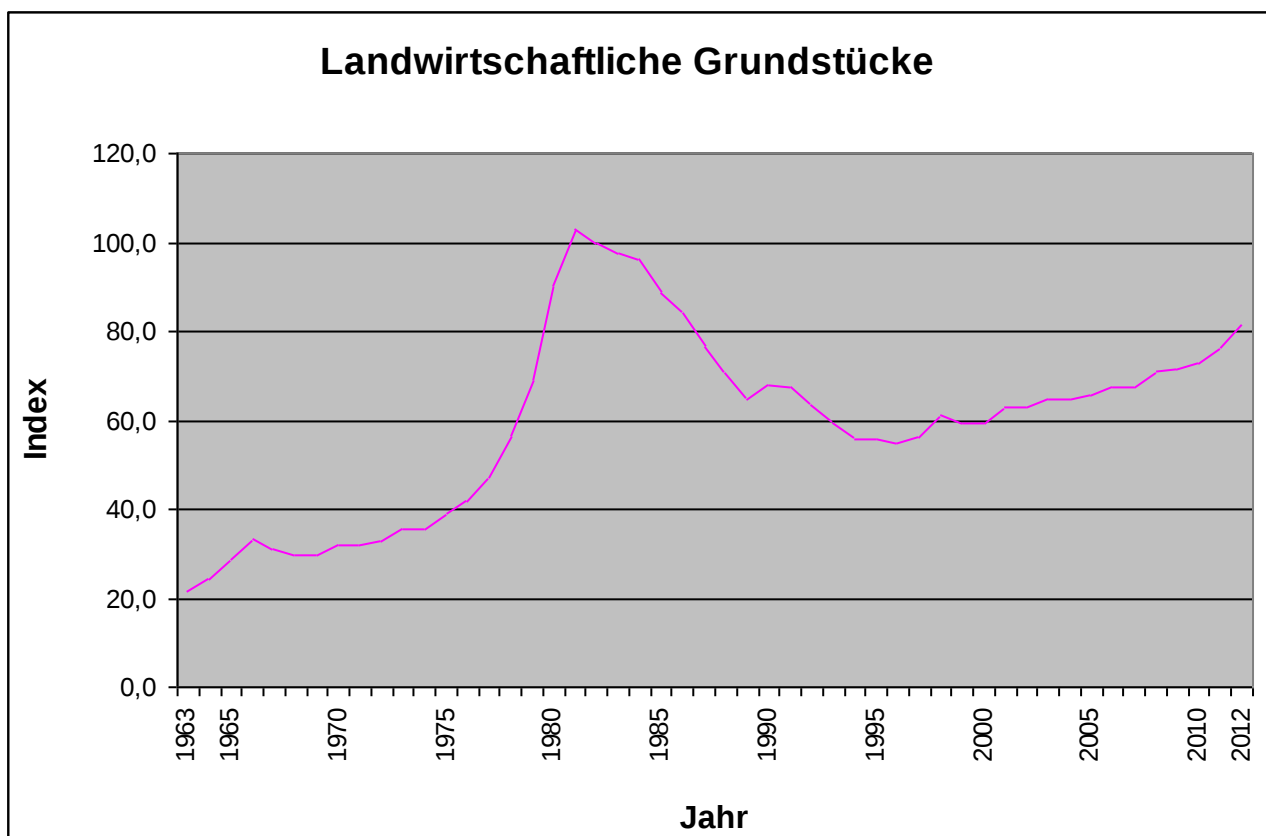
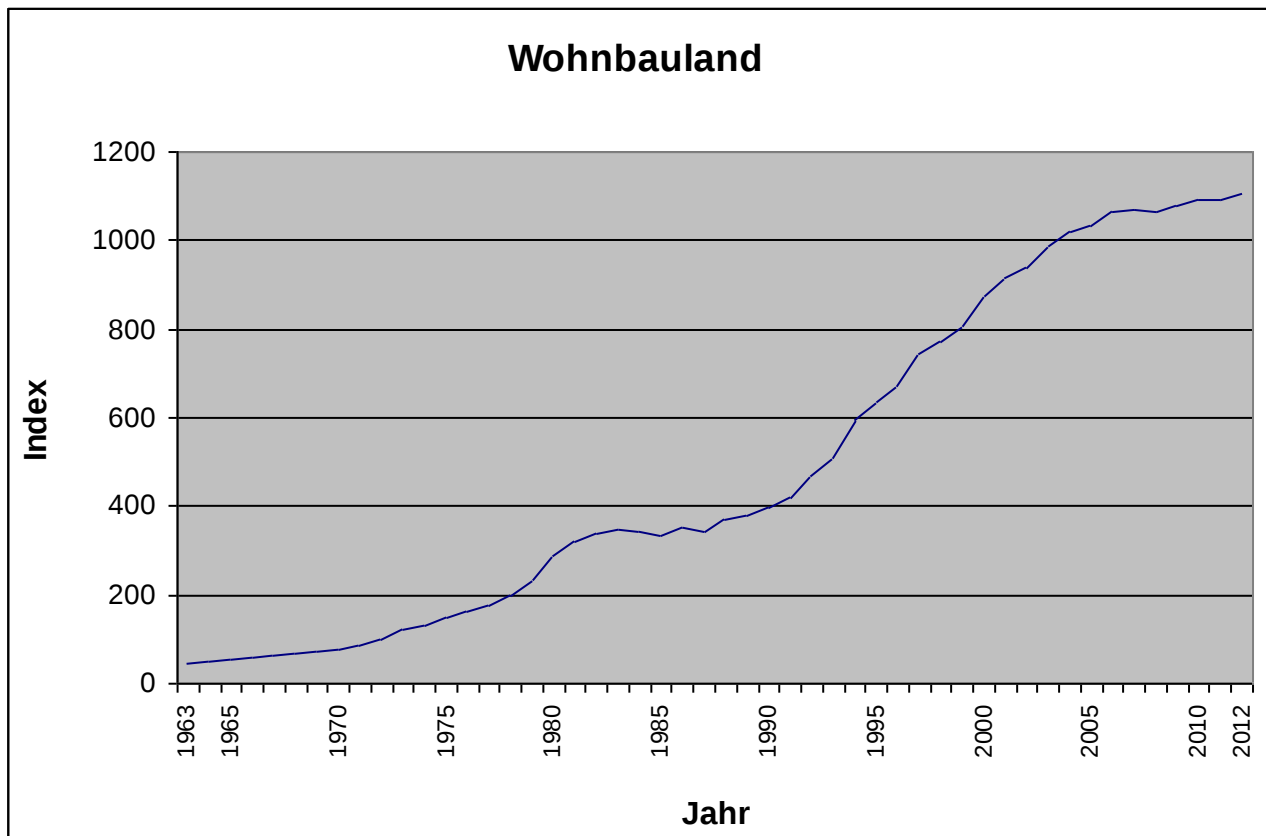
# Grundstücksmarktbericht 2013

## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

### 9.1.2 Bodenindex landwirtschaftliche Grundstücke

|      |       |       |        |
|------|-------|-------|--------|
| 1963 |       | 21,4  | 3,8242 |
| 1964 | 14,16 | 24,4  | 3,3499 |
| 1965 | 18,09 | 28,8  | 2,8367 |
| 1966 | 15,15 | 33,2  | 2,4635 |
| 1967 | -6,26 | 31,1  | 2,6280 |
| 1968 | -4,13 | 29,8  | 2,7412 |
| 1969 | -0,10 | 29,8  | 2,7440 |
| 1970 | 7,06  | 31,9  | 2,5630 |
| 1971 | -0,48 | 31,8  | 2,5754 |
| 1972 | 2,95  | 32,7  | 2,5016 |
| 1973 | 8,39  | 35,4  | 2,3080 |
| 1974 | 0,56  | 35,6  | 2,2951 |
| 1975 | 9,14  | 38,9  | 2,1029 |
| 1976 | 7,30  | 41,7  | 1,9598 |
| 1977 | 13,57 | 47,4  | 1,7257 |
| 1978 | 19,73 | 56,7  | 1,4413 |
| 1979 | 22,23 | 69,3  | 1,1792 |
| 1980 | 30,15 | 90,3  | 0,9060 |
| 1981 | 13,95 | 102,8 | 0,7951 |
| 1982 | -2,77 | 100,0 | 0,8177 |
| 1983 | -2,53 | 97,5  | 0,8390 |
| 1984 | -1,13 | 96,4  | 0,8486 |
| 1985 | -8,11 | 88,6  | 0,9234 |
| 1986 | -5,23 | 83,9  | 0,9744 |
| 1987 | -8,84 | 76,5  | 1,0689 |
| 1988 | -7,94 | 70,4  | 1,1611 |
| 1989 | -8,21 | 64,6  | 1,2649 |
| 1990 | 5,17  | 68,0  | 1,2028 |
| 1991 | -0,92 | 67,4  | 1,2139 |
| 1992 | -6,05 | 63,3  | 1,2921 |
| 1993 | -6,47 | 59,2  | 1,3815 |
| 1994 | -5,61 | 55,9  | 1,4636 |
| 1995 | -0,31 | 55,7  | 1,4681 |
| 1996 | -1,57 | 54,8  | 1,4916 |
| 1997 | 2,19  | 56,0  | 1,4596 |
| 1998 | 9,07  | 61,1  | 1,3382 |
| 1999 | -2,60 | 59,5  | 1,3739 |
| 2000 | -0,17 | 59,4  | 1,3763 |
| 2001 | 5,83  | 62,9  | 1,3005 |
| 2002 | 0,07  | 62,9  | 1,2996 |
| 2003 | 2,79  | 64,7  | 1,2643 |
| 2004 | 0,00  | 64,7  | 1,2643 |
| 2005 | 1,31  | 65,5  | 1,2479 |
| 2006 | 3,01  | 67,5  | 1,2115 |
| 2007 | -0,34 | 67,3  | 1,2156 |
| 2008 | 5,44  | 70,9  | 1,1529 |
| 2009 | 0,49  | 71,3  | 1,1473 |
| 2010 | 2,43  | 72,7  | 1,1200 |
| 2011 | 4,55  | 76,0  | 1,0713 |
| 2012 | 7,13  | 81,4  | 1,0000 |

9.1.3 Entwicklung des Bodenindex (Wohnbauland/landwirtschaftlich genutzte Flächen)



## 9.2 Liegenschaftszinssätze in % vom 31.12.2002 - 01.01.2013

(Stand 01.01.2013)

Der Gutachterausschuss hat nach § 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.10.2010 (ImmoWertV) Liegenschaftszinssätze zu ermitteln.

Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Die hier veröffentlichten Werte sind aus Daten der Kaufpreissammlung gerechnet worden. Sie bieten einen Einblick in die tatsächliche, das heißt von Schätzungen weitestgehend unabhängige; Verzinsung des in Liegenschaften angelegten Kapitals.

Bei der Untersuchung des ausgewerteten Materials ließ sich erkennen, dass die mehr ertragsorientierten Wohnungen in größeren Objekten einen höheren Liegenschaftszins erzielten als die eigengenutzten Objekte in kleineren Wohneinheiten.

| Art des Objektes                                                                                         | 31.12.<br>2002 | 01.01.<br>2004 | 01.01.<br>2005 | 01.01.<br>2006 | 01.01.<br>2007 | 01.01.<br>2008 | 01.01.<br>2009 | 01.01.<br>2010 | 01.01.<br>2011 | 01.01.<br>2012 | 01.01.<br>2013 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Eigentumswohnungen</b><br><b>Erst-/Weiterverkäufe</b><br><b>Erstverkäufe</b><br><b>Weiterverkäufe</b> | 3,25           | 4,5            | 4,0            | 4,0            | 4,0            | 4,0            | 4,0            | 3,5            | 4,0            | 3,2            | 3,0<br>4,4     |
| <b>Ein- und Zweifamilien-<br/>wohnhäuser</b>                                                             | 3,0            | 3,5            | 3,5            | 3,5            | 3,5            | 3,5            | 3,5            | 3,5            | 3,2            | 3,0            | 3,5            |
| <b>Mehrfamilien-<br/>wohnhäuser</b>                                                                      | 5,5            | 5,5            | 5,5            | 5,5            | 5,5            | 5,5            | 5,5            | 5,5            | 5,1            | 5,3            | 5,5            |
| <b>Wohn- und<br/>Geschäftshäuser</b>                                                                     | 5,5            | 5,5            | 5,5            | 5,5            | 6,0            | 6,0            | 6,0            | 6,0            | 5,8            | 6,0            | 6,0            |
| <b>Gewerbe</b>                                                                                           | --             | 6,5            | 6,5            | 7,0            | 7,0            | 7,0            | 7,0            | 7,0            | 7,0            | 7,0            | 7,0            |

Bei den dargestellten Werten handelt es sich um Durchschnittswerte.

Bei der Bewertung von einzelnen Objekten können durchaus Abweichungen auftreten (die in der Art des Objektes begründet sind).

# Grundstücksmarktbericht 2013

## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

### Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Kapitalisierungszinssätzen) im Kreis Düren

Beschreibung in Anlehnung an das Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW)

| Parameter / Kriterium                            | Ansatz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Erläuterungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objektarten                                      | Unterscheidung nach:<br>EFH/ZFH; Eigentumswohnungen;<br>MFH; Wohn- und Geschäftshäuser;<br>Gewerbe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Wohn- und Nutzflächenberechnung                  | Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II.BV                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Rohrertrag (Ro)                                  | Rohrertrag gemäß § 18 ImmoWertV<br>EFH/ZFH: Zuschlag in Höhe von 10 % auf Mietspiegelmieten (bei großer Wohnfläche eher kein Zuschlag).<br>Eigentumswohnungen: Mietspiegel ohne Zu- und Abschläge; MFH: Mietspiegel;<br>Wohn- und Geschäftshäuser: Umfragen, Schätzungen für Gewerbe-/Geschäftsanteil; Wohnnutzung: Mietspiegel; Gewerbe: Umfrage, Schätzungen durch Sachverständige, Vergleich mit Nachbarkreisen | Ausgangswerte für die Ermittlung der marktüblich (nachhaltig) erzielbaren Erträge sind:<br>Daten eines geeigneten örtlichen Mietspiegels; Daten eines Mietwertrahmens (wenn kein geeigneter Mietspiegel vorliegt); tatsächliche Miete, die auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen ist; Angebotsmieten, die auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen sind. |
| Bewirtschaftungskosten (BWK)                     | BWK gemäß § 19 ImmoWertV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Die BWK für Gewerbeobjekte weisen eine größere Bandbreite auf.<br>Empfehlung: Anlage 2 der AGVGA-NRW zum Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen. In begründeten Ausnahmefällen können auch andere Werte angehalten werden.                                                                                                          |
| Reinertrag (Re)                                  | Re = Ro - BWK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Gesamtnutzungsdauer (GND)                        | Zur Ermittlung der GND sind die Regelsätze analog zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW anzuwenden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Bei gewerblichen Objekten sind die Gesamtnutzungsdauern in der Regel geringer anzusetzen.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Restnutzungsdauer (RND)                          | GND ./. Alter<br>Verlängerung bei Modernisierungsmaßnahmen nach dem Verfahren der AGVGA-NRW; fiktives Baujahr                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Objekte mit einer RND unter 25 Jahren werden bei der Auswertung wegen der Unsicherheiten der Ergebnisse nicht berücksichtigt.<br>Für gewerbliche Objekte mit geringer GND kann die Grenze im Verhältnis niedriger sein.                                                                                                                       |
| Baumängel / Bauschäden                           | Auswertung ausschließlich von Objekten ohne Mängel bzw. Schäden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Modernisierungsgrad                              | Punktraster der AGVGA-NRW nach sachverständiger Einschätzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Das Punktraster gilt nicht für gewerbliche Objekte. Bei Gewerbeobjekten muss der Modernisierungsgrad aufgrund anderer Kriterien beurteilt werden, wie z.B. DV-Technik, Klimatechnik, Logistik etc.                                                                                                                                            |
| Bodenwert (BW)                                   | Bodenrichtwert nach § 10 ImmoWertV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Gebäudewert (G)                                  | G = KP - BW                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | KP = Kaufpreis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) | $p = \left( \frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q-1}{q^n - 1} \times \frac{G}{KP \pm boG} \right)$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | $q = 1 + p$ ; $n = RND$ in Jahren<br>$boG$ = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale<br>siehe Grundstücksmarktbericht                                                                                                                                                                                                                 |

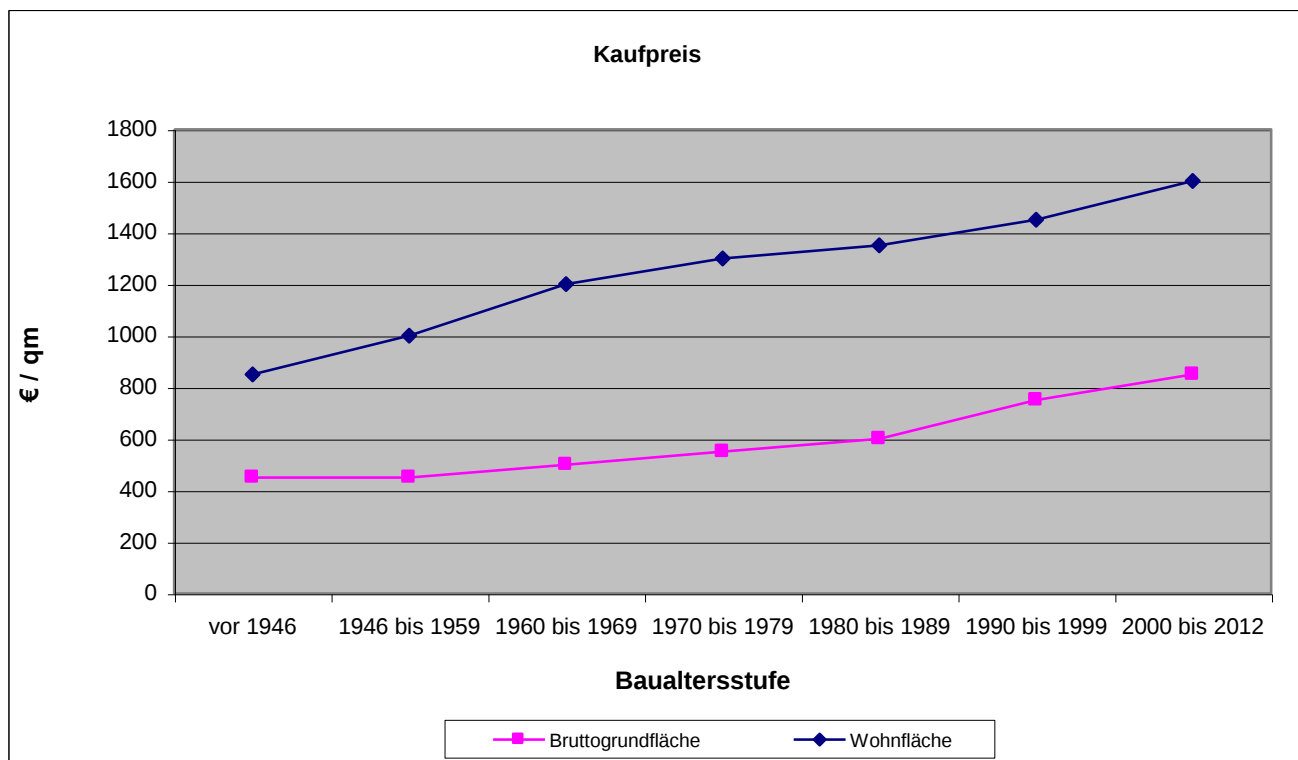
### 9.3 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurde mit Hilfe statistischer Methoden analysiert, um Gebädefaktoren und deren zeitliche Entwicklung für freistehende Einfamilienwohnhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser zu erhalten.

Das auszuwertende Datenmaterial ist in dieser Weise eingeschränkt, dass bei den vor 1946 und zwischen 1980 bis 1989 erbauten Objekten nur Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit einer Grundstücksgröße von ca. 450 qm, zwischen 1946 bis 1959, zwischen 1960 bis 1969 und zwischen 1970 bis 1979 ca. 550 qm, 1990 bis 1999 und 2000 bis 2012 mit einer Grundstücksgröße von ca. 400 qm in die Auswertung mit eingehen. Es ergeben sich Werte, in denen der Bodenwertanteil jeweils enthalten ist. Die angegebenen Werte sind Mittelwerte, bei deren Bildung nicht berücksichtigt wurde, in welchem Maße die Objekte modernisiert und renoviert wurden. Beim Einstieg in die Tabelle ist darauf zu achten, dass je nach Renovierungs- oder Sanierungsstand ein korrigiertes Baujahr benutzt werden muss. Das auszuwertende Datenmaterial musste im Übrigen in der Weise eingeschränkt werden, dass nur Objekte mit einer Wohnfläche zwischen 60 und 200 qm in die Auswertung einfließen. Der Auswertungszeitraum liegt zwischen den Jahren 2009 und 2012.

Bei diesen Werten handelt es sich nicht um Richtwerte, sondern nur um grobe Orientierungswerte. Bei weiter zurückliegenden Baujahren sind sehr starke Unterschiede im Maß der Modernisierung und Renovierung festzustellen. Für eine genaue Wertbestimmung ist ein Verkehrswertgutachten erforderlich.

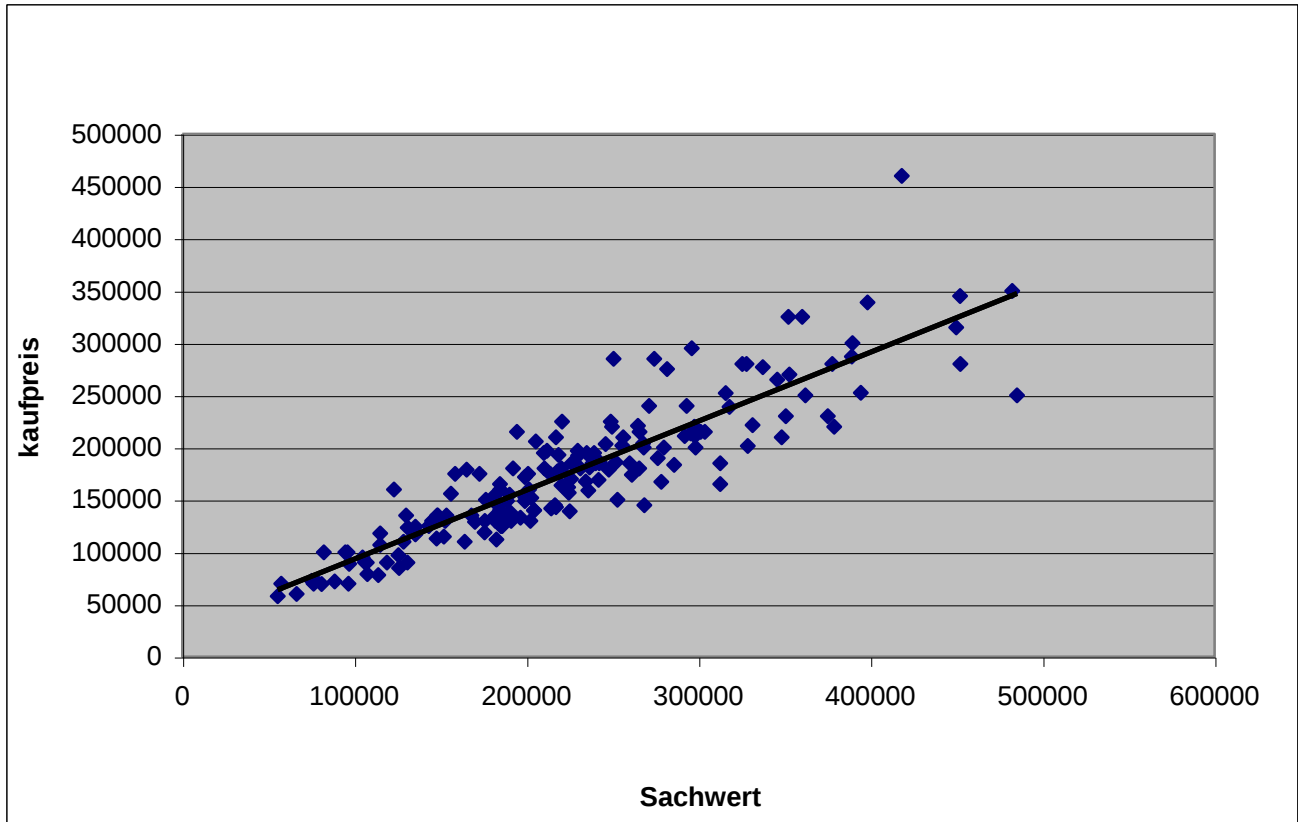
| Baualtersstufe | Kaufpreis in €/qm Wohnfläche | Kaufpreis in €/qm Bruttogrundfläche | Durchschnittliche Grundstücksgröße | Durchschnittlicher Bodenwert in €/qm |
|----------------|------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| vor 1946       | 850                          | 450                                 | 450                                | 100                                  |
| 1946 bis 1959  | 1000                         | 450                                 | 550                                | 100                                  |
| 1960 bis 1969  | 1200                         | 500                                 | 550                                | 110                                  |
| 1970 bis 1979  | 1300                         | 550                                 | 550                                | 120                                  |
| 1980 bis 1989  | 1350                         | 600                                 | 450                                | 110                                  |
| 1990 bis 1999  | 1450                         | 750                                 | 400                                | 115                                  |
| 2000 bis 2012  | 1600                         | 850                                 | 400                                | 115                                  |



#### 9.4 Sachwertfaktoren

##### 9.4.1 Vergleich Kaufpreis zu Sachwert

Berücksichtigt wurden alle untersuchten Kaufpreise von 1- und 2-Familienwohnhäusern aus den Jahren 2011 und 2012.



| Sachwert in €  | 100.000 | 150.000 | 200.000 | 250.000 | 300.000 | 350.000 | 400.000 |
|----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Sachwertfaktor | 0,93    | 0,84    | 0,80    | 0,77    | 0,75    | 0,74    | 0,73    |

Der Sachwertfaktor wird stark von der Art des Objektes beeinflusst. Eine pauschale Übernahme der Werte aus dem Diagramm ist nicht sachgerecht.

= Wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte.

### Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Düren

Beschreibung in Anlehnung an das Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW)

| Parameter / Kriterium                                     | Ansatz                                                                                                                                                                                          | Erläuterungen                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NHK                                                       | NHK 2000                                                                                                                                                                                        | auf der Basis der WertR 2006                                                                                                                                                |
| Bezugsmaßstab                                             | BGF                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                             |
| gemischte Gebäudetypen                                    | individuelle (Zu- / Abschläge)                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                             |
| Gebäudebaujahrsklasse                                     | sachverständig innerhalb der Klassen interpolieren                                                                                                                                              | Die Tabellenwerte der NHK 2000 weisen eine nahezu lineare Abhängigkeit vom Gebäudealter auf.                                                                                |
| Ausstattungsstandard                                      | Nach Kostengruppe der NHK, ohne Gewichtung                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                             |
| Modernisierungsmaßnahmen                                  | Korrektur der RND für die Alterswertminderung                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                             |
| NHK für Reihenhäuser                                      | Gebäudetyp 2                                                                                                                                                                                    | Doppelhaushälften -> Reihenendhäuser                                                                                                                                        |
| NHK für ZFH                                               | Gebäudetyp 1 (freistehende EFH)                                                                                                                                                                 | Die Bewertung nach dem Gebäudetyp 3 (MFH) führt zu unrealistischen Werten.                                                                                                  |
| Berücksichtigung von Drempele und ausgebautem Spitzboden  | fehlender Drempele bei den Gebäudetypen 1.01, 1.11, 1.21 und 1.31: keine Berücksichtigung<br>Ausgebauter Spitzboden bei den Gebäudetypen 1.01, 1.11, 1.21 und 1.31: Nach Anlage IV Modell AGVGA | Die BGF als Bezugsfläche berücksichtigt keinen Drempele. Die Fläche eines ausgebauten Spitzbodens zählt nicht zur BGF (weitere Aufschlüsselung in Anlage IV der AGVGA-NRW). |
| Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) | 0,92                                                                                                                                                                                            | Örtliche Festlegung durch den Gutachterausschuss, in Anlehnung an die Untersuchung von Mittag und in Absprache mit den Nachbarkreisen bzw. kreisfreien Städte.              |
| Besonders zu veranschlagende Bauteile                     | nach Erfahrungssätzen, ggf. pauschalisieren                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                             |
| Baunebenkosten                                            | gemäß NHK 2000                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                             |
| Baupreisindex                                             | Bundesindex                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                             |
| Alterswertminderung                                       | Ross                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                             |
| Gesamtnutzungsdauer                                       | i.d.R. 80 Jahre                                                                                                                                                                                 | evtl.:<br>gehobene Ausstattung: 100 Jahre<br>mittlere Ausstattung: 80 Jahre<br>einfache Ausstattung: 60 Jahre                                                               |
| Restnutzungsdauer                                         | GND ./.. Alter, Verlängerung bei Modernisierungsmaßnahmen nach dem Verfahren der AGVGA-NRW                                                                                                      |                                                                                                                                                                             |
| Baumängel, Bauschäden                                     | Auswertung von (möglichst) Objekten ohne Mängel<br>Ansonsten Ansatz in den NHK                                                                                                                  |                                                                                                                                                                             |
| Außenanlagen                                              | 5-10 % vom Sachwert                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                             |
| Bodenwert                                                 | Bodenrichtwert nach § 10 ImmoWertV                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                             |
| Sachwertfaktor                                            | $k = \frac{KP \pm boG}{v.SW}$                                                                                                                                                                   | Regressionsanalyse; siehe Grundstücksmarktbericht                                                                                                                           |

## **10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt**

### **Besonderheiten im Kreis Düren durch die Braunkohlentagebaue**

Im Gebiet des Kreises Düren liegen die beiden Braunkohlentagebaue Inden und Hambach, die von der RWE Power zur Sicherstellung der langfristigen Stromversorgung betrieben werden. Die Braunkohlentagebaue wurden nach den Vorschriften des Landesplanungsgesetzes NRW in öffentlich-rechtlichen Braunkohlenplanverfahren geplant und genehmigt. Die Betriebsführung richtet sich nach den Vorschriften des Bundesberggesetzes, das auch die Entschädigung der betroffenen Grundstückseigentümer und Rechteinhaber regelt. So stehen den Berechtigten nach dem Bundesberggesetz (BBergG) als Entschädigung der Verkehrswert und die sonstigen Vermögensnachteile zu. Die Ermittlung des Verkehrswertes richtet sich nach § 85 BBergG und in Verbindung mit § 199 Absatz 1 Baugesetzbuch nach der Wertermittlungsverordnung.

Neben unbebauten Grundstücken sind von der RWE Power auch bebaute Grundstücke im Rahmen der Umsiedlung ganzer Orte zu erwerben. Im Braunkohlenabbaugebiet Tagebau Inden ist die Umsiedlung von Pier mit den Ortsteilen Pommenich und Vilvenich nahezu abgeschlossen.

Im Abbaugebiet des Tagebaues Hambach wird derzeit durch die Bezirksregierung Köln als Regionalplanungsbehörde der Braunkohlenplan für die Umsiedlung der im Gemeindegebiet von Merzenich umzusiedelnden Ortschaft Morschenich aufgestellt. Nach dem derzeitigen Stand des Verfahrens wurde von den Umsiedlern ein Umsiedlungsstandort nahe Merzenich gewählt, der nach Erwerb und Überplanung der betroffenen Grundstücke sowie Erschließung als Ersatzstandort angeboten wird. Die Entschädigung der betroffenen Umsiedler ist in der revierweiten Regelung vom 06.07.2010 festgehalten, deren Anwendung zwischen dem Land NRW, vertreten durch die Bezirksregierung Köln; und der RWE Power am 15.09.2010 vertraglich vereinbart wurde und die im Internet auf der Homepage der Bezirksregierung Köln einsehbar ist. Danach erhalten die Umsiedler im Rahmen der gütlichen Einigung neben dem gesetzlichen Entschädigungsanspruch definierte Zulagen.

Auch in den umzusiedelnden Orten und den umliegenden Flächen ist es Aufgabe des Gutachterausschusses, Bodenrichtwerte zu ermitteln. Dies gilt sowohl für die Richtwerte für Bauland als auch für landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Grundstücke.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat diese Bodenrichtwerte zuletzt mit dem Stand vom 01.01.2012 beschlossen.

Da die Richtwerte den unbeeinflussten Markt widerspiegeln sollen, sind möglicherweise vorhandene Einflüsse des Braunkohlenabbaus bei einer besonderen gutachterlichen Untersuchung außen vor zu lassen. Für Morschenich wurde eine entsprechende Bewertung vorgenommen, deren Ergebnis Grundlage zur Ermittlung des Bodenrichtwertes für Wohnbauland war. Dazu hat der Gutachterausschuss auf Kaufpreise vergleichbarer Orte (Referenzorte) zurückgegriffen, um so Bodenwerte ohne Berücksichtigung etwa durch den Tagebau vorhandener Vorwirkungen auf die Preisentwicklung zu bestimmen.

**11. Bodenwert für Grundstücke mit Übertiefen:**

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.

Die Preisbildung bei Verkäufen von übertiefen Grundstücken ist sehr individuell. Bei der Reduktion von Kaufpreisen auf den theoretischen Hinterlandanteil ergeben sich Preise von wenigen Euro bis zum vollen Baulandrichtwert.

Ein prozentualer Abschlag nach Tiefen gestaffelt führt zu keinem signifikanten Ergebnis.

Der Gutachterausschuss des Kreises Düren geht seit Jahren nicht von sogenannten Tiefenabschlagstabellen bei der Berechnung von Hinterland aus, sondern bringt pauschale Werte für Hinterland zum Ansatz.

Diese Ansätze werden durch die vorhandenen Preise von Hinterlandverkäufen gestützt.

**Bei einem Grundstück mit bis zu 60 m Tiefe geht der Gutachterausschuss von einem Hinterlandpreis von 10 – 15 % des Baulandrichtwertes aus.**

Bei sehr tiefen Grundstücken kann der Hinterlandpreis bis auf das Niveau des landwirtschaftlichen Richtwertes sinken.

Beschreibung des Grundstücks:

regelmäßiger Grundstückszuschnitt

direkt an das Bauvorderland anschließend

keinerlei absehbare Bauerwartung

keine sonstigen Belastungen (weder rechtlich noch tatsächlich)

Grundstückstiefe bis ca. 60 m

# Grundstücksmarktbericht 2013

## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

### 12. Sonstige Angaben

#### 12.1 Einwohnerzahlen der Städte und Gemeinden des Kreises Düren (gesamt) Stand 31.12.2012

| STADT/GEMEINDE     | Einwohnerzahl | Fläche in qkm |
|--------------------|---------------|---------------|
| Aldenhoven         | 13882         | 43,45         |
| Düren              | 89935         | 85,00         |
| Heimbach           | 4391          | 64,81         |
| Hürtgenwald        | 8876          | 88,05         |
| Inden              | 7120          | 35,92         |
| Jülich             | 33297         | 90,41         |
| Kreuzau            | 18524         | 41,77         |
| Langerwehe         | 14340         | 41,49         |
| Linnich            | 13558         | 65,46         |
| Merzenich          | 9939          | 37,91         |
| Nideggen           | 10701         | 64,98         |
| Niederzier         | 14538         | 63,40         |
| Nörvenich          | 10680         | 66,20         |
| Titz               | 8521          | 68,54         |
| Vettweiß           | 9197          | 83,19         |
| <b>Kreis Düren</b> | <b>267499</b> | <b>940,58</b> |

#### Einwohnerzahlen der Städte und Gemeinden des Kreises Düren (je Gemeinde) Stand 31.12.2012

##### **Gemeinde Aldenhoven**

|                |      |
|----------------|------|
| Aldenhoven     | 7380 |
| Siersdorf      | 2773 |
| Niedermerz     | 1010 |
| Freialdenhoven | 992  |
| Schleiden      | 849  |
| Dürboslar      | 680  |
| Engelsdorf     | 198  |

##### **Stadt Heimbach**

|           |      |
|-----------|------|
| Hasenfeld | 1174 |
| Heimbach  | 1064 |
| Vlatten   | 948  |
| Hergarten | 543  |
| Hausen    | 291  |
| Blens     | 289  |
| Düttling  | 82   |

##### **Gemeinde Hürtgenwald**

|              |      |
|--------------|------|
| Vossenack    | 2303 |
| Gey          | 1752 |
| Bergstein    | 927  |
| Hürtgen      | 748  |
| Straß        | 685  |
| Kleinhau     | 637  |
| Brandenberg  | 609  |
| Großhau      | 536  |
| Horm         | 244  |
| Zerkall      | 149  |
| Raffelsbrand | 148  |
| Schafberg    | 86   |
| Simonskall   | 52   |

##### **Gemeinde Inden**

|               |      |
|---------------|------|
| Inden/Altdorf | 3701 |
| Lucherberg    | 975  |
| Lamersdorf    | 934  |
| Schophoven    | 770  |
| Frenz         | 639  |
| Pier          | 101  |

# Grundstücksmarktbericht 2013

## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

### Stadt Jülich

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Jülich              | 16894 |
| Koslar              | 2991  |
| Stetternich         | 1762  |
| Kirchberg           | 1686  |
| Welldorf u. Serrest | 1344  |
| Barmen              | 1319  |
| Lich-Steinstraß     | 1240  |
| Broich              | 1146  |
| Güsten              | 1094  |
| Selgersdorf         | 837   |
| Mersch              | 810   |
| Bourheim            | 805   |
| Pattern             | 442   |
| Merzenhausen        | 384   |
| Daubenrath          | 321   |
| Altenburg           | 222   |

### Gemeinde Kreuzau

|              |      |
|--------------|------|
| Kreuzau      | 5267 |
| Stockheim    | 2618 |
| Drove        | 2227 |
| Winden       | 2109 |
| Obermaubach  | 1483 |
| Untermaubach | 1127 |
| Üdingen      | 717  |
| Boich        | 604  |
| Leversbach   | 573  |
| Thum         | 437  |
| Schlagstein  | 362  |
| Bilstein     | 337  |
| Bergheim     | 274  |
| Bogheim      | 238  |
| Langenbroich | 152  |

### Gemeinde Langerwehe

|             |      |
|-------------|------|
| Langerwehe  | 4157 |
| Schlich     | 2416 |
| Jüngersdorf | 1797 |
| Heistern    | 1005 |
| Hamich      | 898  |
| Stütgerloch | 934  |
| Merode      | 749  |
| Luchem      | 723  |
| Pier        | 470  |
| D'horn      | 387  |
| Obergeich   | 331  |
| Geich       | 219  |
| "Gehöfte"   | 113  |
| Schönthal   | 89   |
| Wenau       | 48   |

### Stadt Linnich

|               |      |
|---------------|------|
| Linnich       | 4268 |
| Tetz          | 1412 |
| Körrenzig     | 1265 |
| Gereonsweiler | 1113 |
| Ederen        | 957  |
| Boslar        | 842  |
| Gevenich      | 797  |
| Rurdorf       | 690  |
| Welz          | 630  |
| Floßdorf      | 416  |
| Glimbach      | 408  |
| Kofferen      | 399  |
| Hottorf       | 361  |

### Gemeinde Merzenich

|             |      |
|-------------|------|
| Merzenich   | 6862 |
| Golzheim    | 1340 |
| Girbelsrath | 1239 |
| Morschenich | 498  |

### Stadt Nideggen

|             |      |
|-------------|------|
| Nideggen    | 3320 |
| Schmidt     | 3034 |
| Rath        | 906  |
| Abenden     | 790  |
| Embken      | 778  |
| Berg-Thuir  | 720  |
| Wollersheim | 726  |
| Brück       | 313  |
| Muldenau    | 178  |

# Grundstücksmarktbericht 2013

## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

### Gemeinde Niederzier

|                 |      |
|-----------------|------|
| Niederzier      | 3504 |
| Huchem-Stammeln | 3329 |
| Oberzier        | 3059 |
| Ellen           | 2160 |
| Hambach         | 1323 |
| Krauthausen     | 756  |
| Selhausen       | 407  |

### Gemeinde Nörvenich

|                    |      |
|--------------------|------|
| Nörvenich          | 3858 |
| Eschweiler ü. Feld | 1099 |
| Binsfeld           | 932  |
| Wissersheim        | 880  |
| Frauwüllesheim     | 697  |
| Pingsheim          | 674  |
| Rath               | 627  |
| Rommelsheim        | 509  |
| Hochkirchen        | 370  |
| Poll               | 256  |
| Dorweiler          | 215  |
| Eggersheim         | 212  |
| Oberbolheim        | 176  |
| Irresheim          | 175  |

### Gemeinde Titz

|               |      |
|---------------|------|
| Titz          | 2498 |
| Rödingen      | 1388 |
| Jackerath     | 799  |
| Ameln         | 759  |
| Hasselsweiler | 648  |
| Müntz         | 612  |
| Höllen        | 524  |
| Opherten      | 351  |
| Gevelsdorf    | 329  |
| Spiel         | 201  |
| Hompesch      | 171  |
| Kalrath       | 155  |
| Ralshoven     | 106  |
| Bettenhoven   | 50   |
| Sevenich      | 24   |
| Mündt         | 12   |

### Gemeinde Vettweiß

|                 |      |
|-----------------|------|
| Vettweiß        | 2378 |
| Kelz            | 1118 |
| Froitzheim      | 835  |
| Jakobwüllesheim | 772  |
| Gladbach        | 753  |
| Soller          | 721  |
| Müddersheim     | 734  |
| Disternich      | 661  |
| Luxheim         | 427  |
| Sievernich      | 414  |
| Ginnick         | 384  |

Die Werte auf den Seiten 64 bis 66 sind nicht amtlich.

**12.2. Adressen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte**

**Kreis Düren**

(Zuständig für den Kreis Düren ohne Stadtgebiet Düren)

Geschäftsstelle  
Kreisverwaltung  
52348 Düren

Vorsitzender: Herr Steins 02421/22-2752

Leiter der Geschäftsstelle: Herr Buchendorfer 02421/22-2564

**Stadt Düren**

(Zuständig für das Stadtgebiet Düren)

Geschäftsstelle  
Stadtverwaltung  
52355 Düren

Vorsitzender/Leiter der Geschäftsstelle: Herr Fischöder 02421/25-1336

**Kreis Euskirchen**

Geschäftsstelle  
Kreisverwaltung  
53877 Euskirchen

Vorsitzender: Herr Rang 02251/15-380

Leiter der Geschäftsstelle: z.Zt. unbesetzt

**Rhein-Erft-Kreis**

Geschäftsstelle  
Kreisverwaltung  
50126 Bergheim

Vorsitzende: Frau Vaaßen 02271/83-2629

Leiter der Geschäftsstelle: Herr Hochbaum 02271/83-4731

**Städte Region Aachen**

Geschäftsstelle  
Städteregion Aachen  
52070 Aachen

Vorsitzende: Frau Littek-Braun 0241/5198-2541

Leiter der Geschäftsstelle: Herr Harzon 0241/5198-2555

**Kreis Heinsberg**

Geschäftsstelle  
Kreisverwaltung  
52525 Heinsberg

Vorsitzender: Herr Knaut 02452/13-6201  
Leiter der Geschäftsstelle: Herr Herfs 02452/13-6224

**Obere Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte**

Postfach 300865  
40408 Düsseldorf

Vorsitzender: Herr Höhn 0211/475-2640  
Leiter der Geschäftsstelle: Herr Pelke 0211/475-2640

### 12.3 Leistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren

Die Höhe der Gebühren richtet sich nach der **Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO NRW vom 05.07.2010.**

#### 1. **Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte sowie sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, die vom Gutachterausschuss ermittelt worden sind:**

- |                                                                          |            |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| a) schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten <b>je beantragtem Wert</b> | 8,- €      |
| b) telefonische Auskünfte geringeren Umfangs                             | kostenfrei |

#### 2. **Auskünfte aus der Kaufpreissammlung** (in anonymisierter Form, wenn ein berechtigtes Interesse in schriftlicher Form dargelegt wird).

Erteilung von Auskünften je Wertermittlungsfall einschließlich  
bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise

- |                                          |         |
|------------------------------------------|---------|
| über unbebaute und bebaute Grundstücke   | 120,- € |
| je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis | 8,- €   |

#### 3. **Gebühren für die Erstattung von Gutachten**

Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, von Rechten an Grundstücken sowie über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderer Vermögensvor- und -nachteile (§ 193 (2) BauGB, § 24 (1) EEG und § 5 (3) GAVO NRW); desgleichen Gutachten über die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 (2) BauGB durch den Gutachterausschuss und Gutachten über Miet- oder Pachtwerten (§ 5 (5) GAVO NRW).

Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungsstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln.

Die **Grundgebühr** ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts zu ermitteln.

- |              |                          |                                 |            |
|--------------|--------------------------|---------------------------------|------------|
| a) Wert bis  | 1 Mio. €                 | 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich  | 1.000,- €  |
| b) Wert über | 1 Mio. € bis 10 Mio. €   | 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich  | 2.000,- €  |
| c) Wert über | 10 Mio. € bis 100 Mio. € | 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich | 7.000,- €  |
| d) Wert über | 100 Mio. €               | 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich | 47.000,- € |

Bei Gutachten über Miet- und Pachtwerte ist von einer Gebühr zwischen 1.500,- € und 3.000,- € auszugehen.

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigungen für den vom Antragsteller abweichenden Eigentümer gemäß § 193 Abs. 4 BauGB abgegolten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Düren

**Zuschläge** zur Gebühr wegen erhöhten Aufwands, wenn

- a) Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind,  
Zuschlag: insgesamt bis 400 €
- b) besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten  
(z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbaurecht) zu berücksichtigen sind,  
Zuschlag: insgesamt bis 800 €
- c) Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu  
ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind,  
Zuschlag: insgesamt bis 1.200 €
- d) sonstige Erschwernisse bei der Wertermittlung wertrelevanter Eigenschaften notwendig sind,  
Zuschlag: insgesamt bis 1.600 €

**Abschläge** zur Gebühr wegen verminderten Aufwands, wenn der Ermittlung unterschiedliche  
Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind,  
Abschlag: bis 500 €

In den Gebühren sind alle benötigten **Auslagen** (gem. § 5 VermWertGebO NRW) enthalten, die  
zur Gutachtererstattung erforderlich sind.

Soweit die Erstattung von Gutachten der Umsatzsteuer unterliegen, werden die Gebühren  
zuzüglich der gesetzlichen **Umsatzsteuer** in Höhe von derzeit 19% (gem. § 6 VermWertGebO  
NRW) erhoben.

**Hinweis:**

Für den Fall der abgebrochenen Amtshandlung ist der nach § 15 Absatz 2 des Gebührengesetzes  
für das Land Nordrhein-Westfalen festgelegte Rahmen nach dem Verhältnis erbrachten Teilleistung  
zur Gesamtleistung zu bemessen.

**5. Grundstücksmarktbericht**

52,- €

- Zahl der Kauffälle (Gesamt/Teilmärkte)
- Umsatzentwicklung (Gesamt/Teilmärkte)
- Preisentwicklung (Wohnbauland/Landwirtschaft)
- Bodenindizes (Kreis Düren) für Wohnbauland und landwirtschaftlich genutzte Grundstücke
- Liegenschaftszinssätze
- Vergleich Kaufpreis/Sachwert
- Vergleichswerte über Eigentumswohnungen
- Vergleich Kaufpreis/Bonität
- Einwohnerzahlen
- Adressen der umliegenden Gutachterausschüsse

Änderungen der Gebühren durch eine Änderungsverordnung des Landes **NRW** bleiben vorbehalten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Düren

12.4 **Herausgeber:**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren  
- Vermessungs- und Katasteramt  
Kreisverwaltung, Bismarckstr. 16, 52348 Düren

Internetadresse: [www.kreis-dueren.de/kreishaus/amt/62/gutachter](http://www.kreis-dueren.de/kreishaus/amt/62/gutachter)  
Internetadresse für Richtwertauskünfte: [www.boris.nrw.de/borisplus/](http://www.boris.nrw.de/borisplus/)

Herr Hans-Martin Steins  
(Vorsitzender)  
Tel.: 02421/22-2752 E-Mail: [h.m.steins@kreis-dueren.de](mailto:h.m.steins@kreis-dueren.de)  
Fax: 02421/22-2017

Herr Bernhard Buchendorfer  
(Leiter der Geschäftsstelle)  
Tel.: 02421/22-2564 E-Mail: [b.buchendorfer@kreis-dueren.de](mailto:b.buchendorfer@kreis-dueren.de)  
Fax: 02421/22-2028

Bitte vereinbaren Sie einen Termin!  
Im Übrigen gelten folgende Servicezeiten:  
Mo - Do 8.00 - 16.00 u. Fr. 8.00 - 13.00 Uhr

Vervielfältigung dieses Marktberichts nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigungen gelten z.B. Nachdruck, Fotokopien, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern.

ISSN 1869-4438

Düren, den 26.03.2013



(Steins)  
Vorsitzender

#### **12.5 Übergangsregelung für die Anwendung des Sachwertverfahrens nach ImmoWertV**

**Bis zum Ablauf des zweiten Jahres, nach dem die Bundesregierung neue Normalherstellungskosten veröffentlicht hat, werden die bei den Gutachterausschüssen vor dem Inkrafttreten der ImmoWertV angewandten Normalherstellungskosten, Alterswertminderungsverfahren und Sachwertfaktoren (früher Marktanpassungsfaktoren) unverändert angewandt und jährlich nach dem bisherigen Verfahren neu abgeleitet. Danach greifen die neuen Modelle vollständig. Die Gutachterausschüsse werden gebeten, diesen Sachverhalt sowie die Erläuterungen zur Übergangsregelung in den Marktberichten zu publizieren.**

#### **Erläuterungen zur Übergangsregelung:**

Unter der WertV war das Verfahren zur Wertminderung wegen Alters den Gutachterausschüssen frei gestellt. Lediglich 11 Gutachterausschüsse wenden nicht die im Sachwertmodell der AGVGA.NRW empfohlene Funktion nach Ross an, sondern die Methoden nach Tiemann, Vogels oder – selten – die lineare Methode oder Kombinationen hiervon.

Die ImmoWertV schreibt nunmehr als Regelfall die lineare Alterswertminderung vor. Damit müssten die Gutachterausschüsse rechtlich streng ab Juli 2010 ihren Ableitungen der Sachwertfaktoren die lineare Alterswertminderung zugrunde legen. Wenn dies auch rein rechnerisch in vielen Fällen keinen übermäßigen Aufwand bedeutet, sind jedoch weitere fachliche Aspekte entscheidungsrelevant.

1. Die Anwendung der Baualtersklassen der Normalherstellungskosten in Verbindung mit der Alterswertminderung nach Ross zeigt als Ergebnis zumeist eine insgesamt lineare Alterswertminderung. Daher wird diskutiert, nur noch die jüngste Baualtersklasse in Verbindung mit der linearen Alterswertminderung zu verwenden. In diesem Fall könnten – zumindest 2010 – die bisher unter Anwendung der Ross-Methode abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren weiter verwendet werden. Diese Verfahrensweise würde die strenge Anwendung des § 23 ImmoWertV ermöglichen, jedoch lediglich in der zweiten Jahreshälfte 2010 plausibel sein, denn bereits ab 2011 könnten Sachwertfaktoren unter der linearen Alterswertminderung abgeleitet werden.

Selbst wenn vereinzelt Gutachterausschüsse hierzu erst 2012 in der Lage wären, handelte es sich um eine Übergangslösung. Überdies stellt sich die Frage, wie andere Sachverständige von der dann unterjährig veränderten Verfahrensweise der Gutachterausschüsse erfahren; die Gefahr fehlerhafter Daten- und Verfahrensanwendung (Kombination Baualtersklassen mit linearer Alterswertminderung in Verbindung mit den modifizierten Sachwertfaktoren) ist sehr groß. Zusätzlich ergibt sich die Frage, ob diese Verfahrensweise im Bewertungsfall nicht § 22 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV widerspricht, denn die bei diesem Verfahren angesetzten Normalherstellungskosten sind eben keine, die für die Neuherstellung einer *entsprechenden* baulichen Anlage aufzuwenden wären, sondern sind Kosten für die Neuerrichtung eines Gebäudes mit dem im Jahr 2000 üblichen Standard.

2. Das zuständige Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) hat mit hohem finanziellen Aufwand den Forschungsauftrag "Aktuelle Gebäudesachwerte in der Verkehrswertermittlung" durchführen lassen, in dessen Ergebnis auch neuzeitliche Herstellungskosten (NHK 2005) vorgestellt, jedoch noch nicht eingeführt wurden. In dem begleitenden offenen Konsultationsprozess wurde eine Reihe von kritischen Anmerkungen vorgebracht. Derzeit prüft BMVBS unter Beteiligung der Länder und der kommunalen Spitzenverbände, wie die Hauptkritikpunkte behoben werden können. Die Einführung der neuen NHK ist wahrscheinlich, der Zeitpunkt jedoch noch nicht exakt abschätzbar. Möglicherweise wird die Einführung als NHK 201x im Laufe des Jahres 2011 erfolgen.

3. Zur Behebung theoretischer Modellschwächen (u.a. Alterswertminderung an 2 Stellen, unplausible Modellannahme der Alterswertminderung), aber auch zur Harmonisierung der Verfahren der Verkehrswertermittlung mit denen der steuerlichen Bewertung und der Beleihungswertermittlung wird diskutiert, nur noch die jeweils jüngste Baualtersklasse (also 2010 bei den künftigen NHK 2010) anzuwenden.

Hier sind aber größere Schwierigkeiten sachlogisch dadurch zu erwarten, dass ältere bauliche Anlagen durch die Verwendung nur einer Baualtersklasse schwerer mit ihren wertrelevanten Eigenschaften abzubilden sind. Außerdem setzt diese Verfahrensweise eine Änderung des § 22 Abs. 2 ImmoWertV voraus.

4. Schließlich stehen auch die Regionalisierungsfaktoren sowie der Landesbaupreisindex in der Diskussion. Möglicherweise wird auf die Regionalisierung vollständig verzichtet und der Bundesbaupreisindex zur Anwendung gelangen. Beides ist modelltheoretisch unproblematisch, bedingt jedoch völlig andere Sachwertfaktoren. Würde das Sachwertmodell unverzüglich oder zu Beginn des Jahres 2011 auf die neuen Verfahrensregelungen umgestellt, müssten die Modelle nach Einführung der NHK 201x und ggf. nach den Veränderungen gem. Ziffer 4. erneut modifiziert werden. Das wäre für die Kontinuität der Arbeit der Gutachterausschüsse sehr nachteilig, da mit jedem Modellwechsel entsprechende Erfahrung verloren geht und jeweils ein neues Datenset entstünde. Auch bei den Sachverständigen als externen Anwendern der erforderlichen Daten führen häufige Wechsel zu Verunsicherung und Fehlern. Der Zeitraum von 2 Jahren nach Einführung der NHK 201x scheint erforderlich aber auch ausreichend, um Erfahrung mit den neuen Kosten zu erlangen und (ggf. parallele) Auswertungen von Kaufverträgen nach diesen Modellen vorzunehmen.

Die Regelung tritt spätestens zum 31.12.2013 außer Kraft.