



## Grundstücksmarktbericht **2013** für die Stadt Düren





**DER GUTACHTERAUSSCHUSS  
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE  
IN DER STADT DÜREN**

# **Grundstücksmarktbericht 2013**

**Marktbeobachtungen des Jahres 2012  
in der Stadt Düren**



---

**Herausgeber:** Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren

**Geschäftsstelle:** Wilhelmstraße 34, 52348 Düren  
Zimmer 318  
Tel. (02421) 25-1336  
Fax: (02421) 25-1393  
E-Mail: [gutachterausschuss@dueren.de/](mailto:gutachterausschuss@dueren.de/)

**Auskünfte:**

Bodenrichtwerte	Tel: 25-1338
Kaufpreissammlung	Tel: 25-1336
Marktbericht	Tel. 25-1340
Wertermittlung	Tel: 25-1336

**Internet:** <http://www.gutachterausschuss.dueren.de>  
<http://www.boris.nrw.de>

**Öffnungszeiten:** Geschäftsstelle  
Mo.-Fr. 8:30 – 12:30 Uhr, Do 14:30 – 17:15 Uhr

**Vertrieb:** Amt für Stadtentwicklung  
Abteilung Vermessung, Zimmer 317  
City-Karree  
Wilhelmstraße 34, 52348 Düren

**Gebühr:** 52,-- €

**Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes oder von Auswertungsergebnissen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.**



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes.....</b>	<b>9</b>
<b>2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....</b>	<b>10</b>
<b>3 Allgemeines zum Gutachterausschuss.....</b>	<b>11</b>
3.1 Zusammensetzung.....	11
3.2 Aufgaben des Gutachterausschusses.....	12
3.3 Aufgaben der Geschäftsstelle .....	12
3.4 Gebühren des Gutachterausschusses .....	13
3.5 Informationsangebot im Internet.....	15
<b>4 Grundstücksmarkt des Jahres 2012.....</b>	<b>17</b>
4.1 Geld- und Flächenumsätze .....	17
4.2 Umsatzentwicklungen .....	19
<b>5 Unbebaute Grundstücke.....</b>	<b>20</b>
5.1 Individueller Wohnungsbau.....	20
5.1.1 Umsatzentwicklungen .....	20
5.1.2 Schwerpunkte des Marktgeschehens .....	21
5.1.3 Bodenwertentwicklungen .....	23
5.2 Gewerbe- und Industrieflächen .....	31
5.2.1 Umsatzentwicklungen .....	31
5.2.2 Preisniveau .....	32
5.3 Landwirtschaftliche Flächen.....	33
5.3.1 Umsatzentwicklungen .....	33
5.3.2 Bodenpreisentwicklung .....	34
5.4 Rohbauland.....	35
5.4.1 Umsatzentwicklung .....	35
<b>6 Bebaute Grundstücke.....</b>	<b>36</b>
6.1 Einfamilienhäuser.....	36
6.1.1 Umsatzentwicklungen .....	36

6.1.2	Schwerpunkte des Marktgeschehens.....	37
6.1.3	Verkäufe von Einfamilienhäusern unter 500 €/qm-Wohnfläche.....	39
6.1.4	Preisniveau .....	40
6.1.5	Preisniveauentwicklungen.....	41
6.2	Mehrfamilienhäuser.....	49
6.2.1	Umsatzentwicklungen .....	49
6.3	Gemischt genutzte Objekte .....	50
6.3.1	Umsatzentwicklungen .....	50
6.4	Gewerbeobjekte .....	51
6.4.1	Umsatzentwicklungen .....	51
<b>7</b>	<b>Wohnungseigentum.....</b>	<b>52</b>
7.1	Umsatzentwicklungen .....	52
7.1.1	Neubauten.....	52
7.1.2	Wiederverkäufe und Umwandlungen .....	53
7.2	Schwerpunkte des Marktgeschehens.....	54
7.2.1	Gemarkung Düren.....	54
7.2.2	Ortsteile Dürens .....	57
7.3	Verkäufe von Eigentumswohnungen unter 500 €/qm-Wohnfläche.....	59
7.4	Preisniveau .....	60
7.5	Preisniveauentwicklungen.....	64
7.5.1	Erstverkäufe .....	64
7.5.2	Wiederverkäufe .....	65
7.5.3	Umwandlungen in Eigentumswohnungen .....	66
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte.....</b>	<b>67</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	67
8.2	Definition Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Flächen .....	67
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte).....	70
<b>9</b>	<b>Wertermittlungsrelevante Daten.....</b>	<b>72</b>
9.1	Indexreihen unbebauter Grundstücke .....	72

9.1.1	Landwirtschaftliche Grundstücke .....	72
9.1.2	Wohnbauland .....	74
9.2	Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung.....	75
9.2.1	Wohnbauland .....	75
9.2.2	Gewerbe- und Industriebauland .....	79
9.3	Umrechnungskoeffizienten.....	82
9.3.1	Wertverhältnis von Wohnbaugrundstücken mit unterschiedlicher Grundstückstiefe .....	82
9.3.2	Wertverhältnis von Rohbauland zu erschließungsbeitragspflichtigem Wohnbauland .....	82
9.3.3	Grundstücksgröße bei Einfamilienhäusern .....	83
9.3.4	Ausnutzungsgrad der Bausubstanz von Einfamilienhäusern .....	84
9.4	Liegenschaftszinssätze .....	85
9.4.1	Liegenschaftszinssätze aus den Kauffällen des Jahres 2012 .....	85
9.4.2	Liegenschaftszinssätze aus den Kauffällen der Jahre 2009 bis 2012 .....	90
9.4.3	Liegenschaftszinssätze in zeitlicher Folge .....	94
9.5	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke .....	99
9.5.1	Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser .....	99
9.5.2	Mehrfamilienhäuser.....	99
9.5.3	Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil.....	101
9.5.4	Gewerblich genutzte Immobilien .....	102
9.6	Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern .....	103
9.6.1	Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern (Abschreibung nach Ross).....	103
9.6.2	Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern (lineare Abschreibung) .....	111
9.7	Sonstige Wertermittlungsrelevante Daten.....	118
9.7.1	Herkunft von Erwerbern auf dem Dürener Immobilienmarkt .....	118
<b>10</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>	<b>123</b>
10.1	Geographie .....	123
10.2	Bevölkerung .....	125

10.3	Soziologische Daten.....	127
10.4	Wirtschaft .....	128
10.4.1	Arbeitsmarkt und Arbeitskräfte .....	128
10.4.2	Steuern (Hebesätze) .....	132
10.4.3	Wirtschaftszweige .....	134
10.4.4	Wirtschaftsdaten .....	148
10.5	Städtebau.....	149
10.5.1	Verkehr.....	149
10.5.2	Besonderheiten einzelner Stadtviertel (Stand 1.1.2011) .....	149
10.5.3	Innenstadt (Stand 1.1.2011).....	150
<b>11</b>	<b>Mieten.....</b>	<b>152</b>
<b>12</b>	<b>Veröffentlichungen .....</b>	<b>153</b>
<b>13</b>	<b>Weiterführende Informationen und Hinweise .....</b>	<b>154</b>
13.1	Stadt Düren .....	154
13.2	Gutachterausschüsse.....	155
13.3	Sonstiges .....	155

# 1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Düren ist ein im ländlichen Umfeld gelegenes Mittelzentrum zur Versorgung von ca. 180.000 Menschen mit überdurchschnittlichen Zentralitäts- und Kaufkraftkennziffern. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 92.000. Die Stadt besitzt insgesamt eine gute Infrastruktur. Hervorzuheben ist die hervorragende überregionale Anbindung an die Verkehrsnetze sowie die Nähe zu den Großstädten Aachen und Köln.

Das Grundstücksmarktgeschehen bringt einen **Jahresumsatz** von etwa 120 Millionen Euro hervor. Die **Marktschwerpunkte** bilden der Handel von Einfamilienhäusern und Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen. Der Geld- und Flächenumsatz beim Handel von Wohnbauland ist seit 2003 sinkend und hat sich von 10 Millionen Euro auf etwa 5 bis 6 Millionen Euro halbiert. Entsprechend wenige Baugrundstücke werden in Düren verkauft.

Das Bodenpreisniveau von **Wohnbauland** steigt in Düren zur Zeit leicht. Das Preisniveau ist gegenüber dem Umland von Köln oder Aachen relativ günstig. Die durchschnittlichen Preise für vor 1960 erbaute **Einfamilienhäuser** sind seit etwa dem Jahre 2001 im Trend fallend.

Das Preisniveau von gebrauchten Eigentumswohnungen ist seit Jahren rückläufig, in den letzten beiden Jahren jedoch konstant.

Etwa 90 % der **Erwerber** von Wohnbauland haben in Düren oder im Umland von Düren ihren Wohnsitz. Etwa 6 % der Erwerber stammen aus dem Umland der Großstädte Aachen und Köln. In vergleichbarer Größenordnung verhält es sich bei den Erwerbern von Einfamilienhäusern.

In den Abschnitten 9 und 10 des Berichtes werden ausführlich **Wertermittlungsrelevante Daten** und **Rahmendaten zum örtlichen Grundstücksmarkt** angegeben.

Im Abschnitt Rahmendaten des örtlichen Grundstücksmarktes wird insbesondere die Situation des **Einzelhandels** in der Innenstadt von Düren beschrieben.

## **2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren stellt seine Grundstücksmarktanalyse seit 1987 in der Form eines Berichtes vor.

Neben den Daten die das unmittelbare Grundstücksmarktgeschehen kennzeichnen, wie z.B. Umsatzzahlen, Umsatzveränderungen, langfristige Tendenzen und Preisniveaus in einzelnen Marktsegmenten, wird im Teil Rahmendaten zum Grundstücksmarkt versucht ein grundstücksmarktrelevantes Standortprofil darzustellen.

Grundstücksmarktteilnehmer, Wertermittlungssachverständige, Immobilienmakler Investoren und Projektentwickler sollen hiermit eine weitere weitreichende Hilfe des Gutachterausschusses zur eigenen Marktbeurteilung bekommen.

Der Grundstücksmarktbericht wird durch die Mietwertübersicht Gewerbeimmobilien und die jährlich veröffentlichte Bodenrichtwertkarte ergänzt um ein umfassendes Bild von der Situation auf dem Dürener Grundstücksmarkt wiederzugeben.

## 3 Allgemeines zum Gutachterausschuss

### 3.1 Zusammensetzung

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Deutschland auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Die bis dahin geltenden Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken (Preisstoppverordnung von 1936) wurden damit aufgehoben und der Grundstücksmarkt auf eine neue marktwirtschaftliche Grundlage gestellt. Um der breiten Öffentlichkeit Einblick in die Einflüsse auf das Preisverhalten und die Werte von Immobilien zu geben, hat der Gesetzgeber die neutrale Institution der Gutachterausschüsse geschaffen. Ihre Aufgabe ist es, unabhängig und kompetent Markttransparenz zu schaffen.

Grundsätzlich existieren heute Gutachterausschüsse in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten. Insgesamt sind dies derzeit 80 Gutachterausschüsse in NRW.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der jeweiligen Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der Gebietskörperschaft für die Dauer von fünf Jahren bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen, Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie Sachverständige für spezielle Bewertungsfragen. Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich.

Die Anzahl der dem **Gutachterausschuss in der Stadt Düren** angehörigen Mitglieder beträgt zurzeit 15.

Dies sind im Einzelnen:

Dipl.-Ing. Ewald Adams	Dipl.-Ing. Timo Hake
Dipl.-Ing. Ralf Adam	Architekt Reiner Kallscheuer
Dipl.-Ing. Heinz Broich	Dipl.-Kaufm. Robert Kuckertz
Dipl.-Ing. Bernhard Buchendorfer	Dipl.-Ing. Andreas Peterhoff
Dipl.-Ing. Jürgen Fischöder	Architekt Bodo Schlamp vom Hofe
Dipl.-Ing. Karl Frech	Dipl.-Ing. Hans-Martin Steins
Dr. Ing. Hans-Joachim Fuhlbrügge	Dipl.-Ing. Richard Valter
Dipl.-Ing. Günter Heinz	Architekt Rudolf Weitz

Nur für die Ermittlung der Bodenrichtwerte, des Grundstücksmarktberichtes und der Mietwertübersichten: Heinrich Josef Kirch

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

## 3.2 Aufgaben des Gutachterausschusses

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB). Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmovertV) vom 1. Juli 2010, die Wertermittlungs-Richtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006 und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) vom 10. Januar 2006 maßgeblich.

Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstellung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
- Ermittlung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung

Tätigwerden des Gutachterausschusses:

Überwiegend wird der Gutachterausschuss in Fällen der gerichtlichen und steuerlichen Auseinandersetzung, Erbauseinandersetzungen, bei Ehescheidungsangelegenheiten, Erwerbs- und Verkaufsfällen oder bei behördlichen Verfahren (Umlagen, Enteignungen, Sanierungen) tätig. Er kann auch durch Gerichte in Zwangsversteigerungen oder bei Auseinandersetzungen über die Miethöhe beauftragt werden.

## 3.3 Aufgaben der Geschäftsstelle

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei den kommunalen Behörden eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde. Die Geschäftsstelle unterliegt fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden.

Eine der wesentlichen Aufgaben der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung und ergänzender Datensammlungen. Die Daten dieser Kaufpreissammlung stammen aus notariell beurkundeten Kaufverträgen. Notare und andere Stellen sind gemäß § 195(1) BauGB verpflichtet, jeden Kaufvertrag durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt oder auch im Wege eines Tausches zu übertragen, als Abschrift dem Gut-

achterausschuss zur Verfügung zu stellen. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle ausgewertet, um notwendige preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt und in die Kaufpreissammlung eingegeben. Diese Daten dienen sowohl als Basis zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend der WertV als auch als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten.

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen
- Analyse des Grundstücksmarktes
- Erteilung von Auskünften
- Vorbereitung von Gutachten für den Gutachterausschuss

### 3.4 Gebühren des Gutachterausschusses

Die Gebühren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte richten sich nach den Bestimmungen der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWert-GebO NRW).

#### ***Auszug aus der VermWertGebT NRW (Tarifstellen):***

7

##### *Amtliche Grundstückswertermittlung*

*Nach diesen Tarifstellen sind die nach dem BauGB und der GAVO NRW beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen - mit Ausnahme der Sachverständigenleistungen nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) - abzurechnen.*

7.1

##### *Gutachten*

###### *a) Gutachten über*

- *den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken,*
- *den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken*
- *die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderer Vermögensvor- und -nachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 GAVO NRW)*
- *die Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB*  
*Gebühr: 100 % der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1*

###### *b) Gutachten über*

- *Miet- und Pachtwerte (§ 5 Abs. 5 GAVO NRW)*
- *Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 BKleingG*  
*Gebühr: 1.500,00 bis 3.000,00 Euro*

###### *c) Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses*

*Gebühr: 150 % der Gebühren nach den Buchstaben a bzw. b  
Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungsstichtagen  
sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln.*

#### 7.1.1

##### *Grundgebühr*

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

- a) *Wert bis 1 Mio. Euro  
Gebühr: 0,2 % vom Wert zuzüglich 1.000,00 Euro*
- b) *Wert über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro  
Gebühr: 0,1 % vom Wert zuzüglich 2.000,00 Euro*
- c) *Wert über 10 Mio. bis 100 Mio. Euro  
Gebühr: 0,05 % vom Wert zuzüglich 7.000,00 Euro*
- d) *Wert über 100 Mio. Euro  
Gebühr: 0,01 % vom Wert zuzüglich 47.000,00 Euro*

##### *Ergänzende Regelung:*

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

#### 7.1.2

##### *Zuschläge*

*Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,*

- a) *insgesamt bis 400,00 Euro, wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.*
- b) *insgesamt bis 800,00 Euro, wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.*
- c) *insgesamt bis 1.200,00 Euro, wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.*
- d) *insgesamt bis 1.600,00 Euro für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.*

*Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.*

#### 7.1.3

##### *Abschläge*

*Abschläge wegen verminderten Aufwands,*

- a) *bis 500,00 Euro, wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.*
- b) *bis 500,00 Euro je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.*
- c) *50 % der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.*

*Die Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.*

#### 7.1.4

#### *Wiederverwendung von Gutachten*

*Wird ein zu einem früheren Zeitpunkt von einem Gutachterausschuss erstelltes Gutachten von diesem aktualisiert oder ergänzt und können bereits erbrachte Leistungen verwendet werden, so sind diese bei der Gebührenfestsetzung angemessen zu berücksichtigen. Die Gebührenermäßigung ist zu begründen.*

Zu der insgesamt ermittelten Gebühr kommen die Kosten der Auslagen und die gesetzliche Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 19 %.

Die **Bodenrichtwertkarte für den Bereich der Stadt Düren** kann in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses als Druck zum Preis von 200,-- € erworben werden.

**Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte** sind gebührenpflichtig, **mündliche Auskünfte** aus der Bodenrichtwertkarte werden kostenlos erteilt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt auf Antrag Auskünfte aus der Kaufpreissammlung an Sachverständige zur Erstellung von Gutachten, wenn die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zugesichert wird. Diese Daten können dann grundstücksbezogen erteilt werden. Auch private Antragsteller können anonymisierte Auskünfte erhalten. Diese Auskünfte sind kostenpflichtig. Die Gebühren für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung betragen derzeit je Wertermittlungsfall bis einschließlich 10 mitgeteilter Vergleichswerte für unbebaute und bebaute Grundstücke 120,-- €, für jeden weiteren mitgeteilten Vergleichswert 8,-- €.

### **3.5 Informationsangebot im Internet**

Informationen zum Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren finden Sie auch im Internet: <http://www.gutachterausschuss.dueren.de> .

Das Portal BORIS <http://www.boris.nrw.de> des Oberen Gutachterausschusses im Land Nordrhein-Westfalen liefert die nachfolgend aufgelisteten amtlichen Informationen zum Grundstücksmarkt, die zum Teil gebührenpflichtig sind.

#### Bodenrichtwerte:

Aktuelle und zurückliegende Bodenrichtwerte stehen flächendeckend für ganz Nordrhein-Westfalen zur Verfügung. Bodenrichtwerte spiegeln das Preisniveau von Baugrundstücken sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken wieder.

#### Allgemeine Preisauskunft:

Mit der Allgemeinen Preisauskunft kann das ungefähre Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen schnell und einfach ermittelt werden. Sie kann dem Nutzer als Anhalt für eine grobe Einschätzung des Immobilienwertes dienen.

#### Bodenwertübersicht:

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

Immobilienpreisübersicht:

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

Grundstücksmarktberichte:

Die Grundstücksmarktberichte für die jeweiligen Zuständigkeitsbereiche der örtlichen Gutachterausschüsse stehen in ihrem kostenfreien und kostenpflichtigen Teil zum Download bereit. Die Gebühr für den kostenpflichtigen Teil, der durch den Bereich wertermittlungsrelevante Daten des Grundstücksmarktes geprägt ist, beträgt landeseinheitlich 52,00 €.

Immobilienrichtwerte:

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien. Sie werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses festgesetzt. Erstmals sind sie nun online für einige Städte verfügbar.

Grundstücksmarktbericht NRW:

Der landesweite Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über Immobilienverkäufe in Nordrhein-Westfalen. Er stellt die Umsatz- und Preisentwicklung in ihren regional unterschiedlichen Ausprägungen dar und informiert über das Preisniveau. •Preis (kostenpflichtig): 60,00 €.

## 4 Grundstücksmarkt des Jahres 2012

### 4.1 Geld- und Flächenumsätze

Marktbereich	2011			2012		
	Verkäufe Anzahl	Umsatz Euro	Fläche qm	Verkäufe Anzahl	Umsatz Euro	Fläche qm
<b>Unbebaute Grundstücke</b>						
Land- und Forstwirt.	24	1.154.505	354.923	22	749.975	163.670
Roh- bauland	35	1.126.393	19.358	33	879.728	19.415
Wohn- bauland	61	5.973.450	41.382	62	6.385.853	44.155
Gewerbe- bauland	13	3.207.990	68.222	10	2.732.402	41.638
Sonstige Unbebaute	6	76.900	4.911	1	156.500	2.973
<b>Bebaute Grundstücke</b>						
Einfamilien- häuser	311	43.295.500	159.326	291	38.457.750	150.922
Mehrfamilien- häuser	57	12.782.000	29.807	37	9.991.500	19.205
Gemischt gen. Objekte	20	6.192.000	13.509	31	7.119.000	21.093
Gewerbe- objekte	24	35.497.000	308.333	21	22.045.500	147.852
Sonstige Bebaute	23	1.657.115	12.088	31	5.192.470	39.793
<b>Eigentums- wohnungen</b>						
Neubau	25	4.362.400	3.375	19	3.982.000	2.721
Wiederverkauf	200	17.809.200	25.534	217	20.223.700	26.328
Umwandlungen	17	1.860.900	5.026	11	1.079.700	2.568
Sonstige	21	634.854	3.478	15	371.400	2.122
<b>Summe</b>	<b>837</b>	<b>135.630.207</b>	<b>1.049.272</b>	<b>801</b>	<b>119.367.478</b>	<b>684.455</b>

Tab. 1: Geld und Flächenumsätze

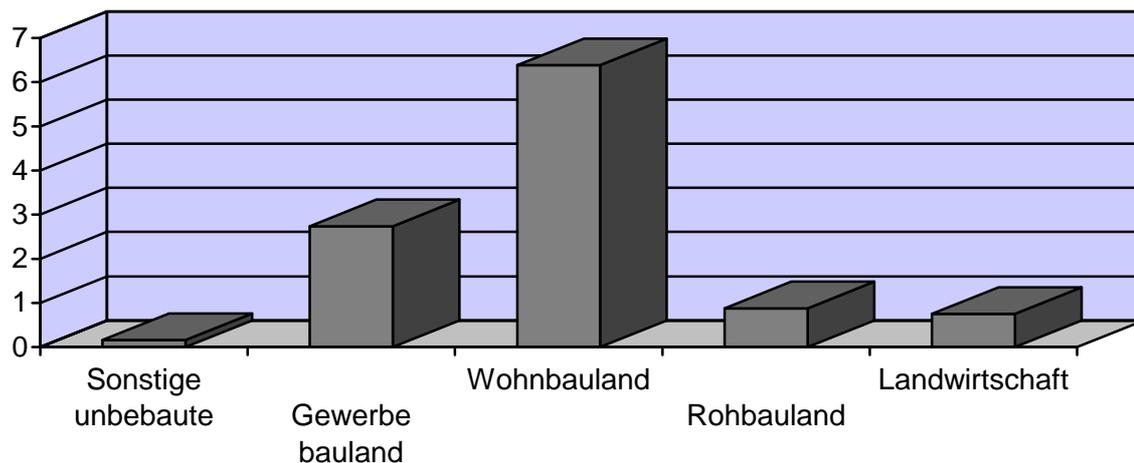


Abb. 1: Geldumsatz an unbebauten Grundstücken 2012 in Millionen Euro

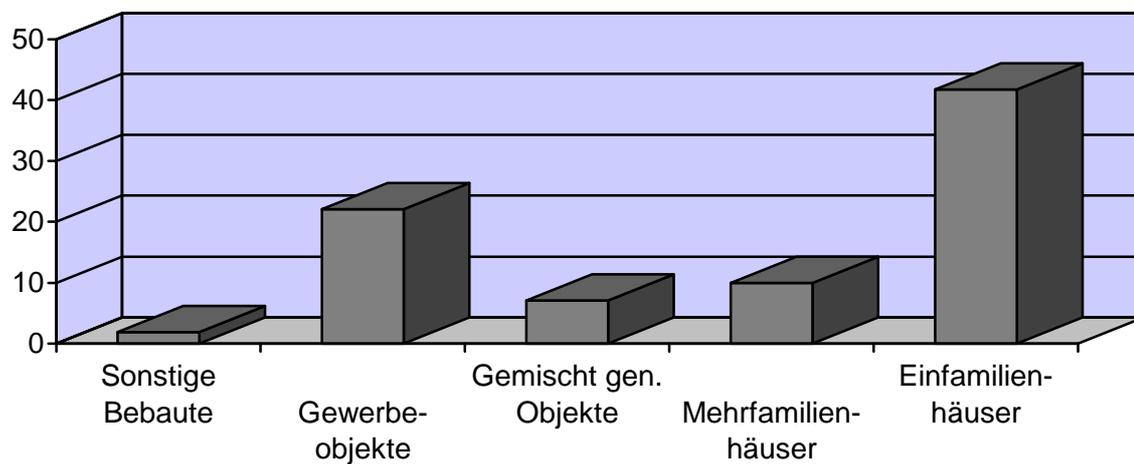


Abb. 2: Geldumsatz an bebauten Grundstücken 2012 in Millionen Euro

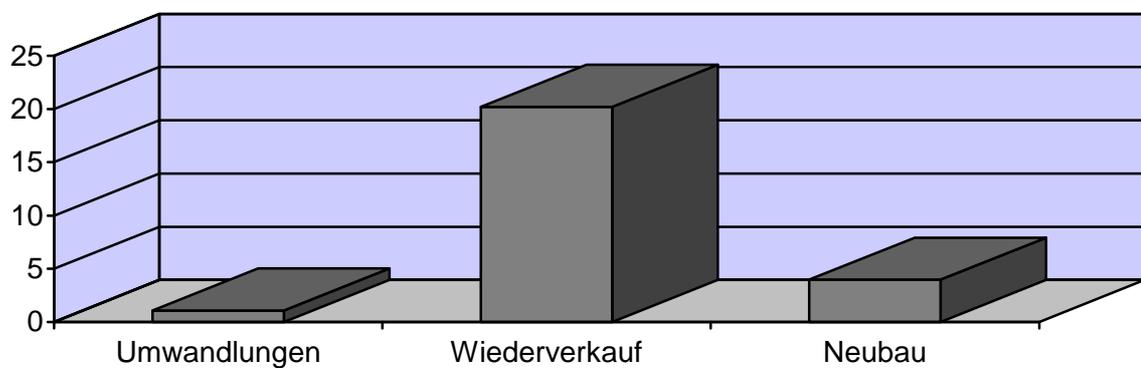


Abb. 3: Geldumsatz an Eigentumswohnungen 2012 in Millionen Euro

## 4.2 Umsatzentwicklungen

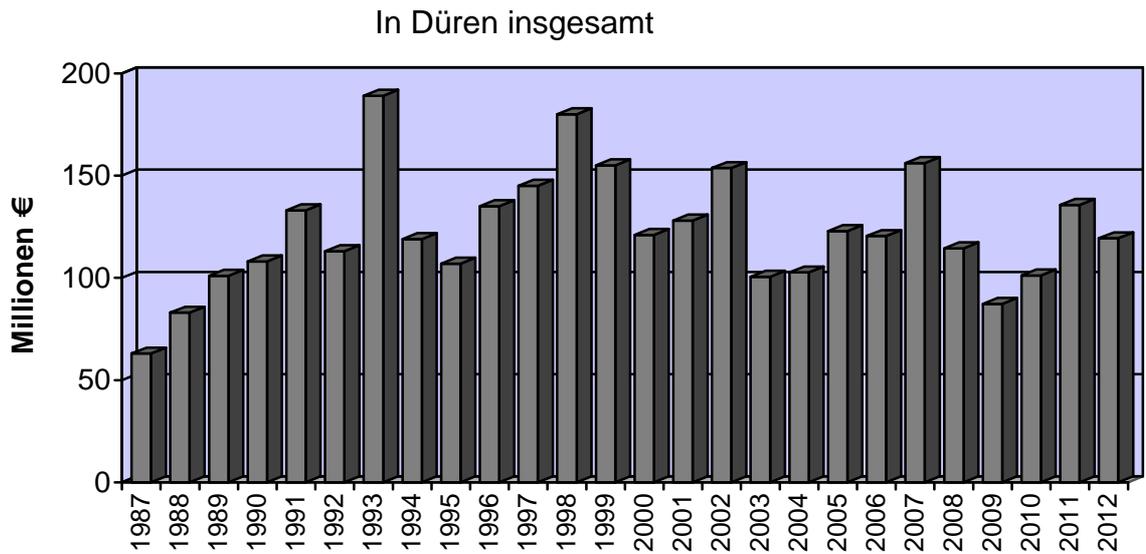


Abb. 4: Geldumsatz

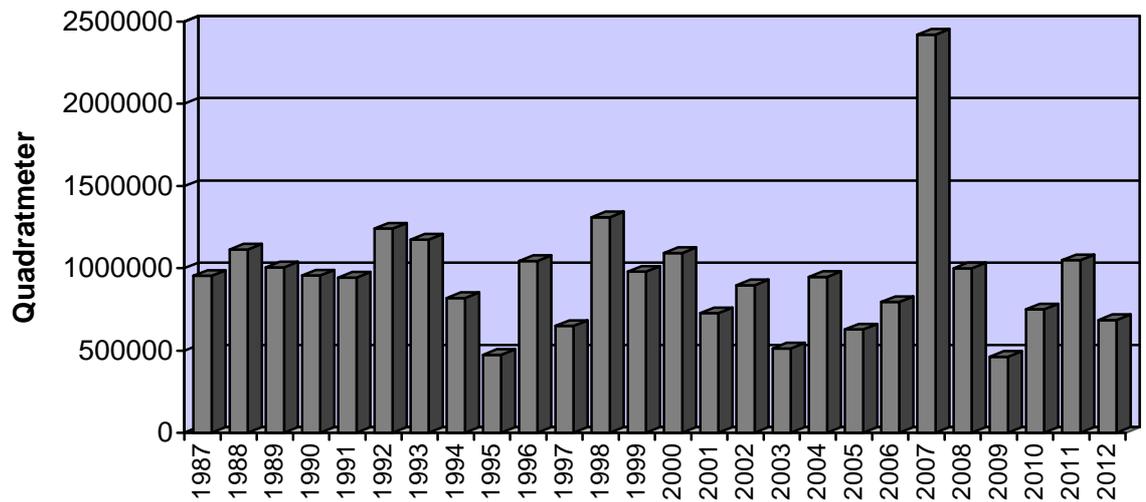


Abb. 5: Flächenumsatz in Quadratmeter

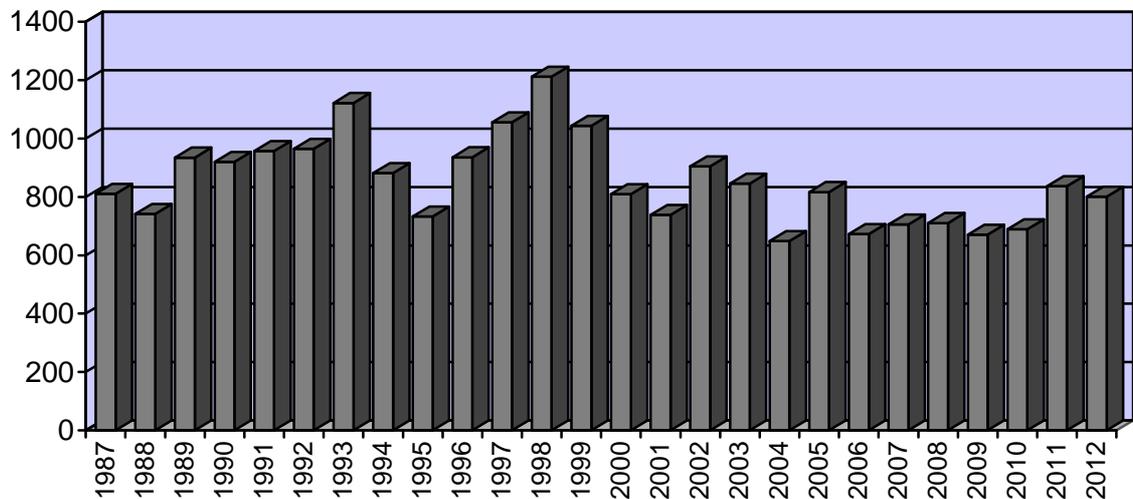


Abb. 6: Anzahl der Verkäufe

## 5 Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Individueller Wohnungsbau

#### 5.1.1 Umsatzentwicklungen

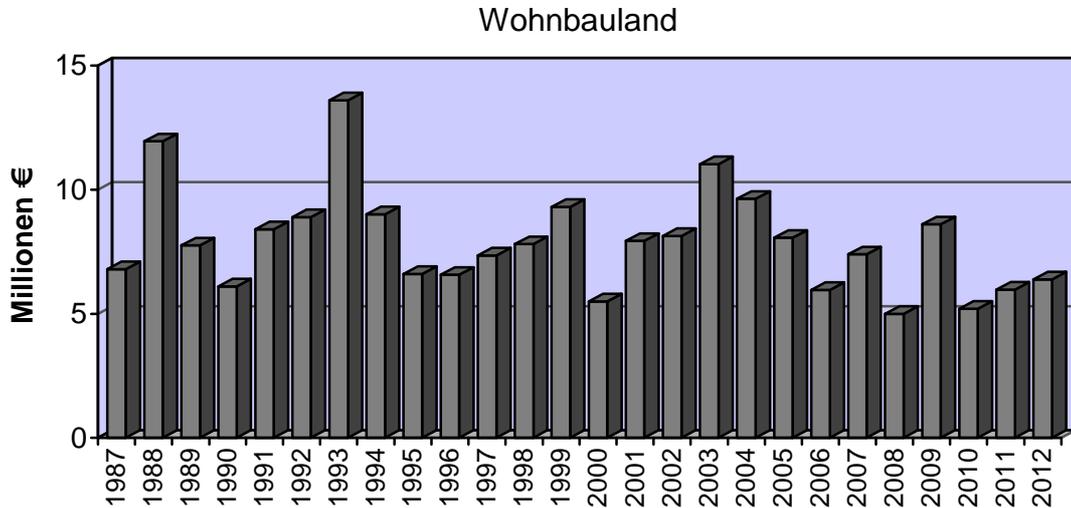


Abb. 7: Geldumsatz

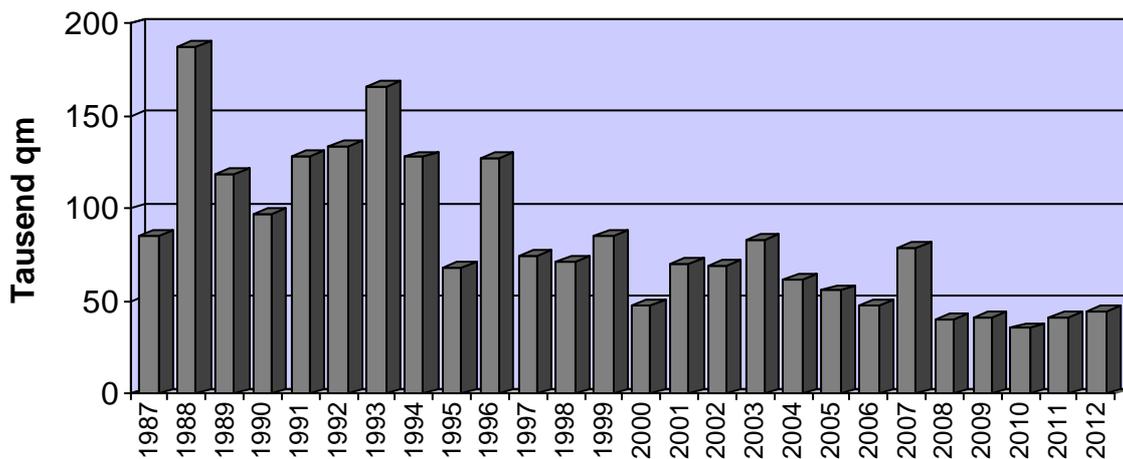


Abb. 8: Flächenumsatz

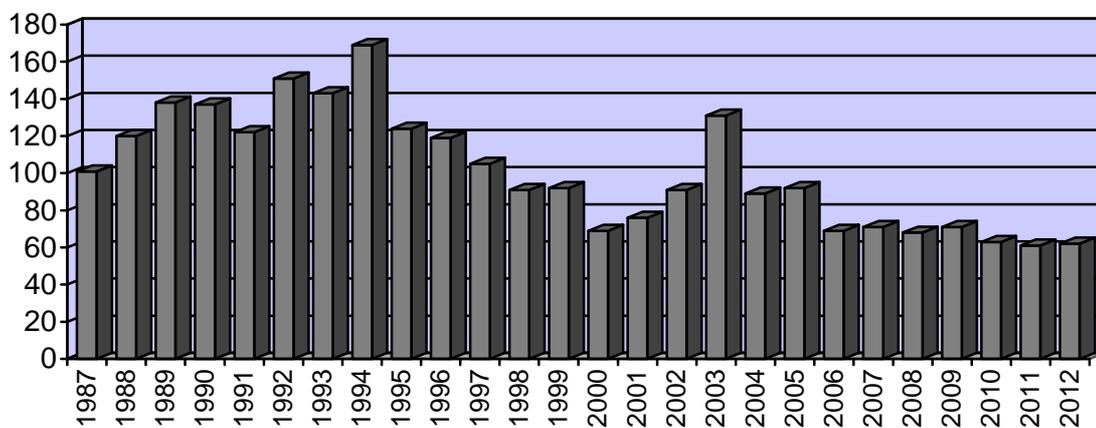


Abb. 9: Anzahl der Verkäufe

## 5.1.2 Schwerpunkte des Marktgeschehens

Für die Verkäufe der unbebauten Grundstücke sind in den nachstehenden Graphiken jeweils die Daten der letzten 5 vergangenen Jahre zusammengefasst.

### Unbebaute Grundstücke in der Gemarkung Düren

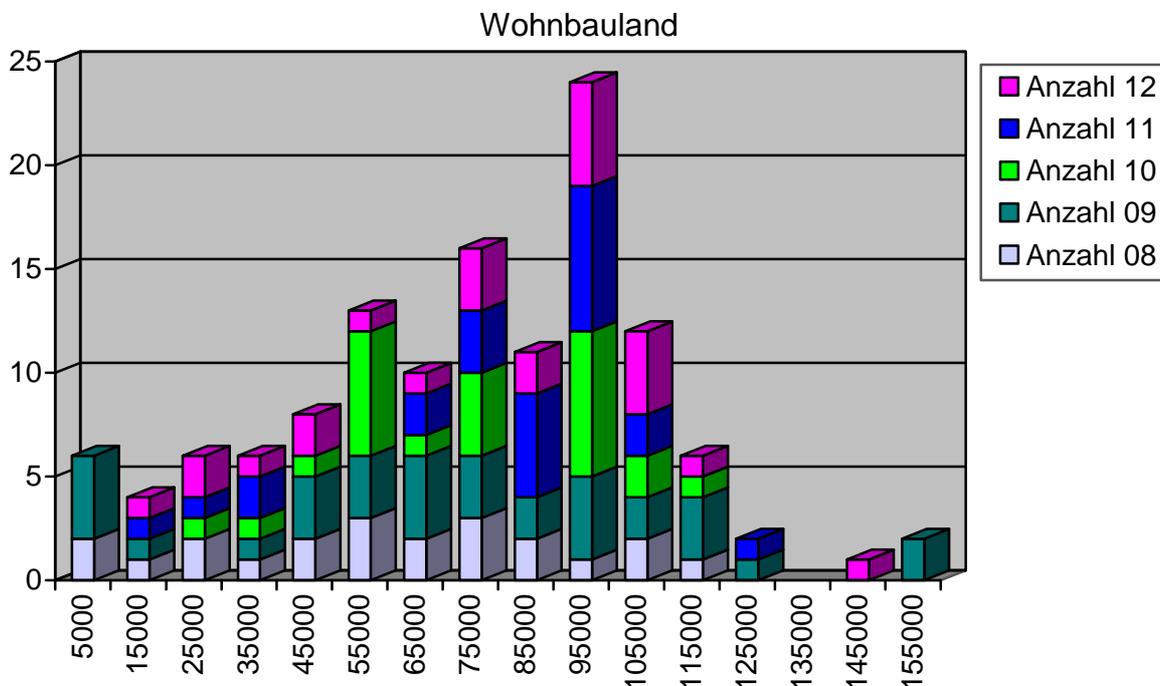


Abb. 10: Kaufpreishäufigkeit (€) für Wohnbauland Gemarkung Düren

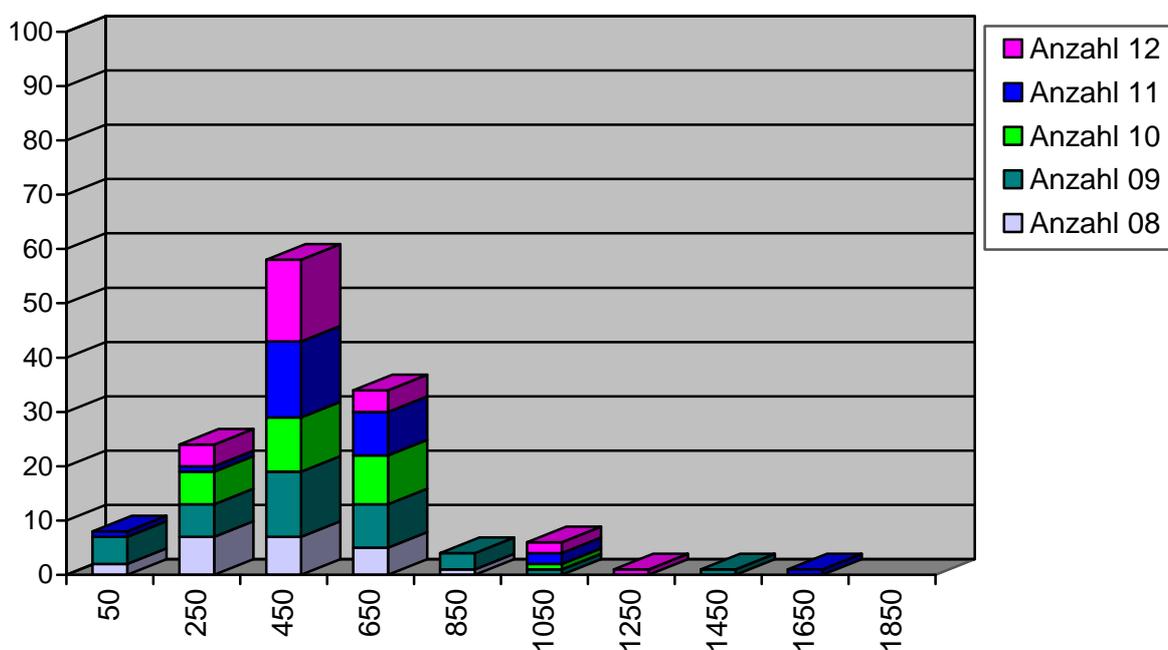


Abb. 11: Häufigkeit veräußerter Grundstücksgrößen (qm) Gemarkung Düren

## Unbebaute Grundstücke in den Ortsteilen Dürens

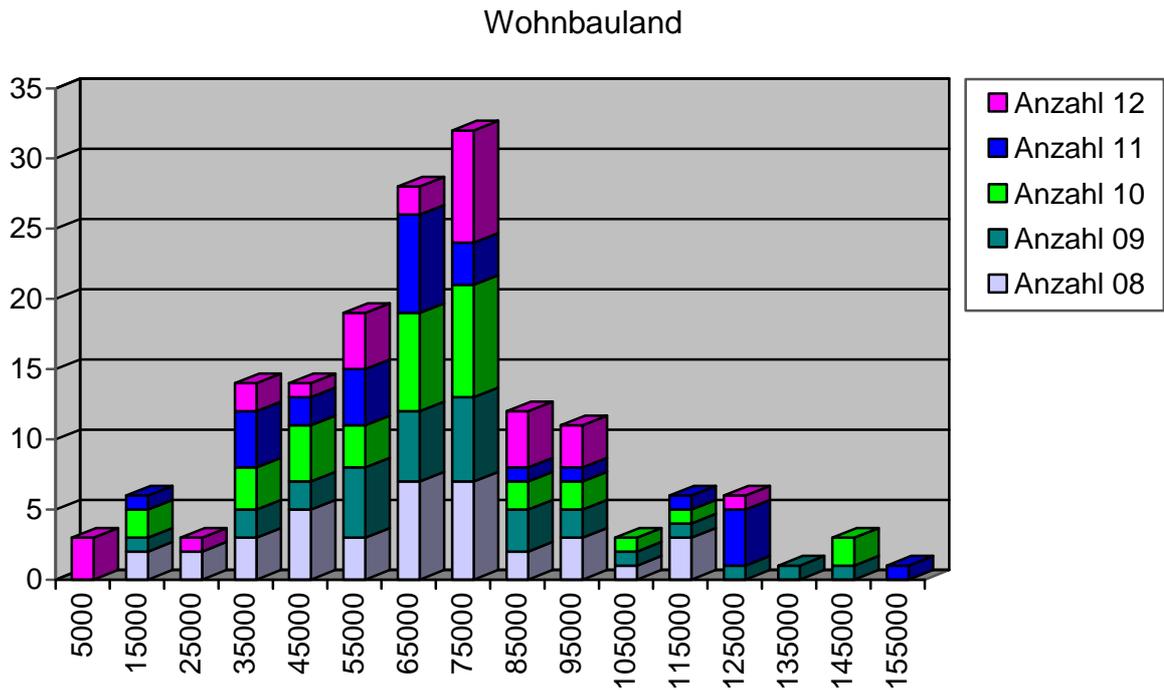


Abb. 12: Kaufpreishäufigkeit (€) für Wohnbauland Ortsteile Dürens

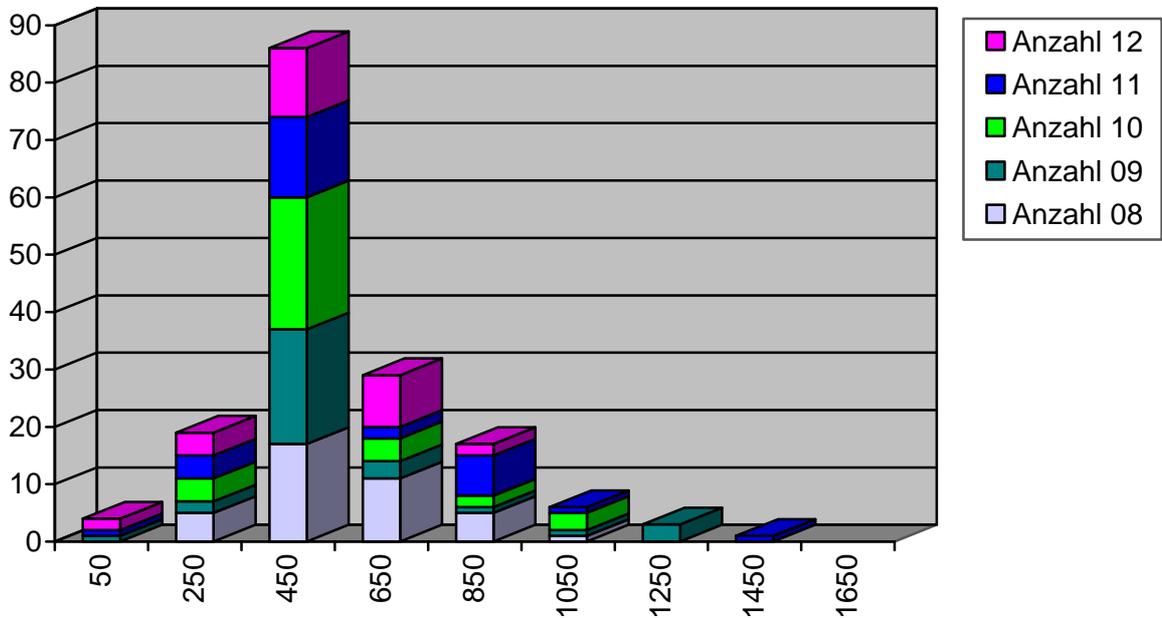


Abb. 13: Häufigkeit veräußerter Grundstücksgrößen (qm) Ortsteile Dürens

### 5.1.3 Bodenwertentwicklungen

#### Wohnbauland

Die sich im Gebiet der Stadt Düren abzeichnende Entwicklung des Bodenpreises für baureifes Wohnbauland ist in der nachstehenden Abbildung dargestellt.

Der Bodenpreisindex wurde aus dem Preisniveau der Ortsteile Dürens abgeleitet und entspricht im Wesentlichen der Mittelung von Baulandpreisen in dörflichen Wohnlagen.

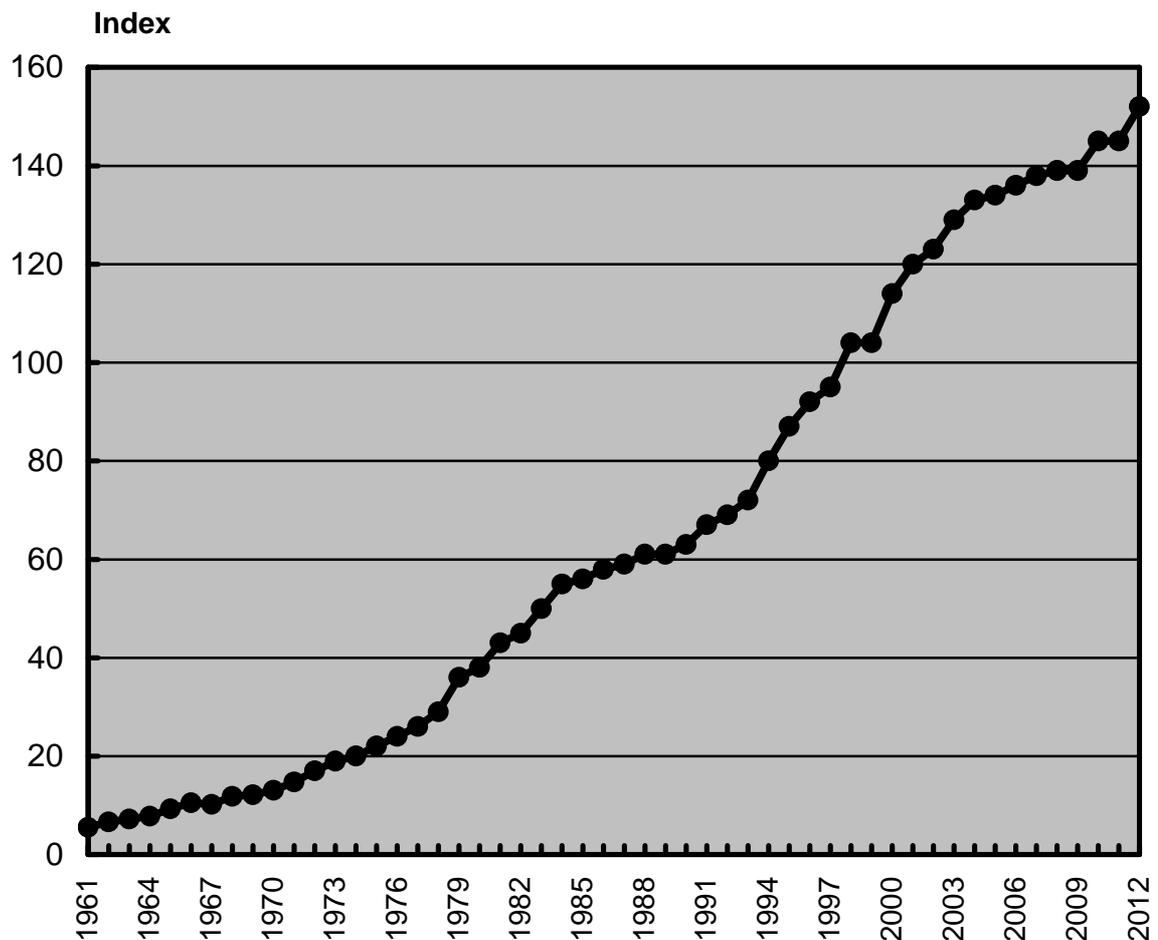


Abb. 14: Die Entwicklung des Bodenpreisniveaus für baureifes Wohnbauland auf dem Dürener Grundstücksmarkt

## Wohnbauland -Ortsteile Dürens-

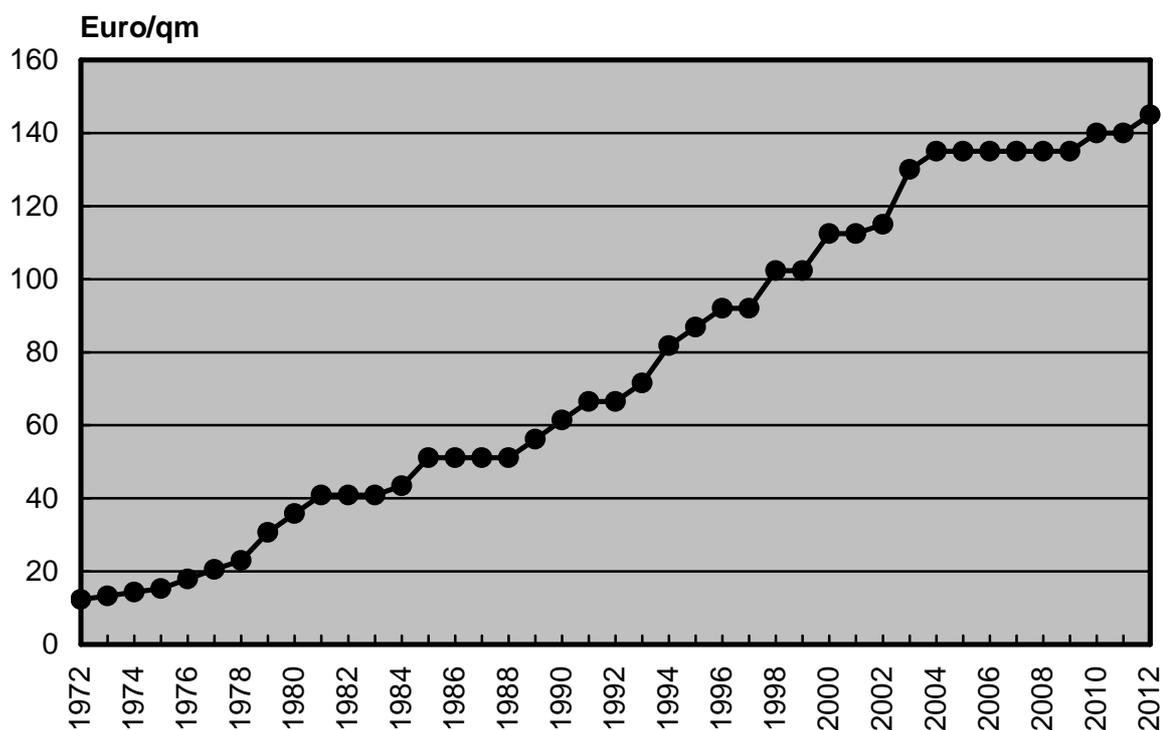


Abb. 15: Bodenwertentwicklung in Arnoldsweiler

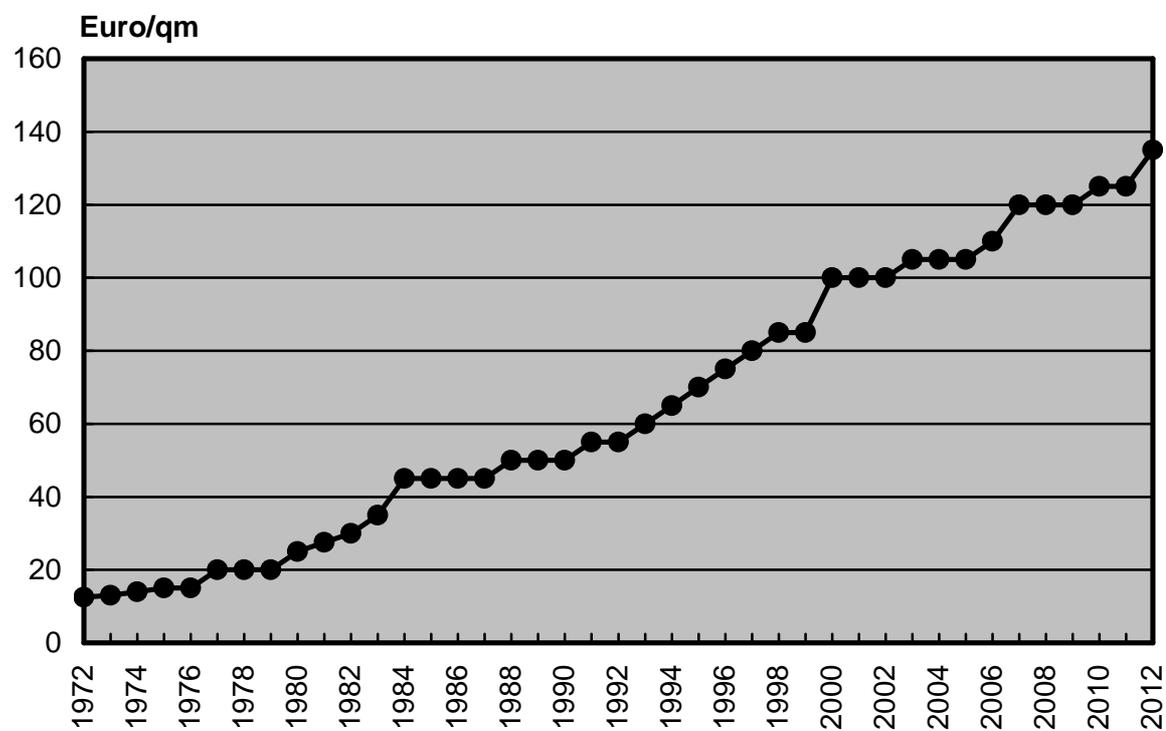


Abb. 16: Bodenwertentwicklung in Berzbuir

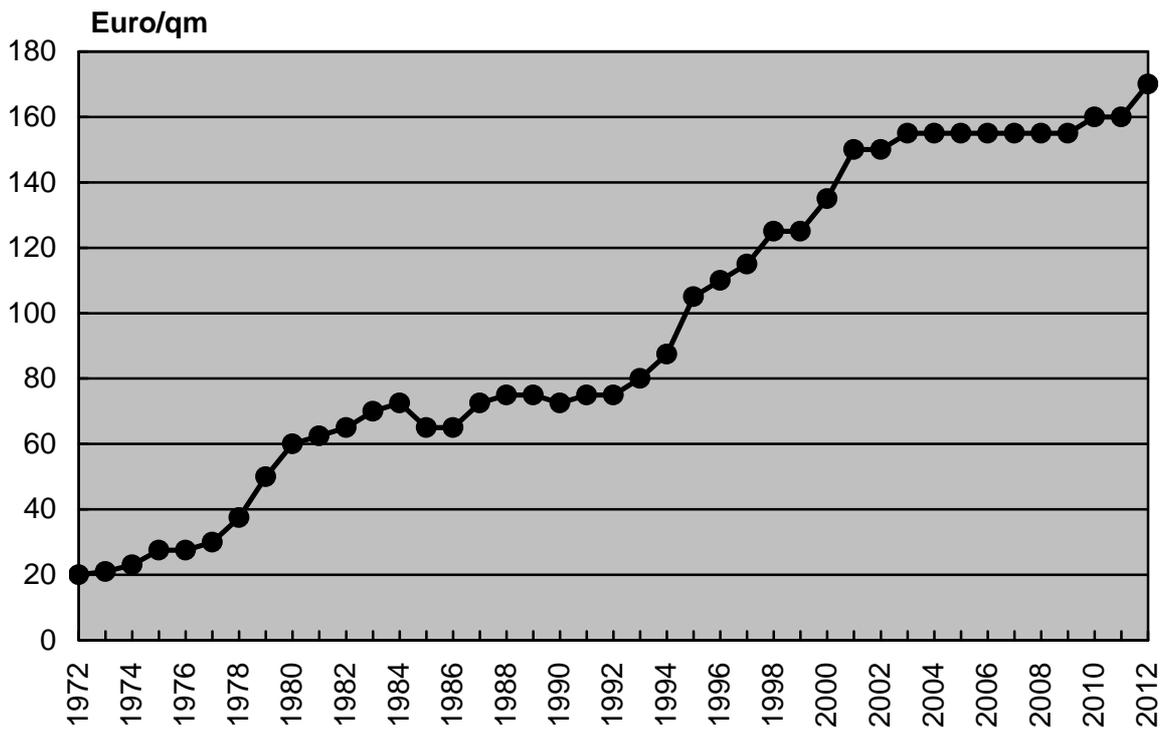


Abb. 17: Bodenwertentwicklung in Birgel

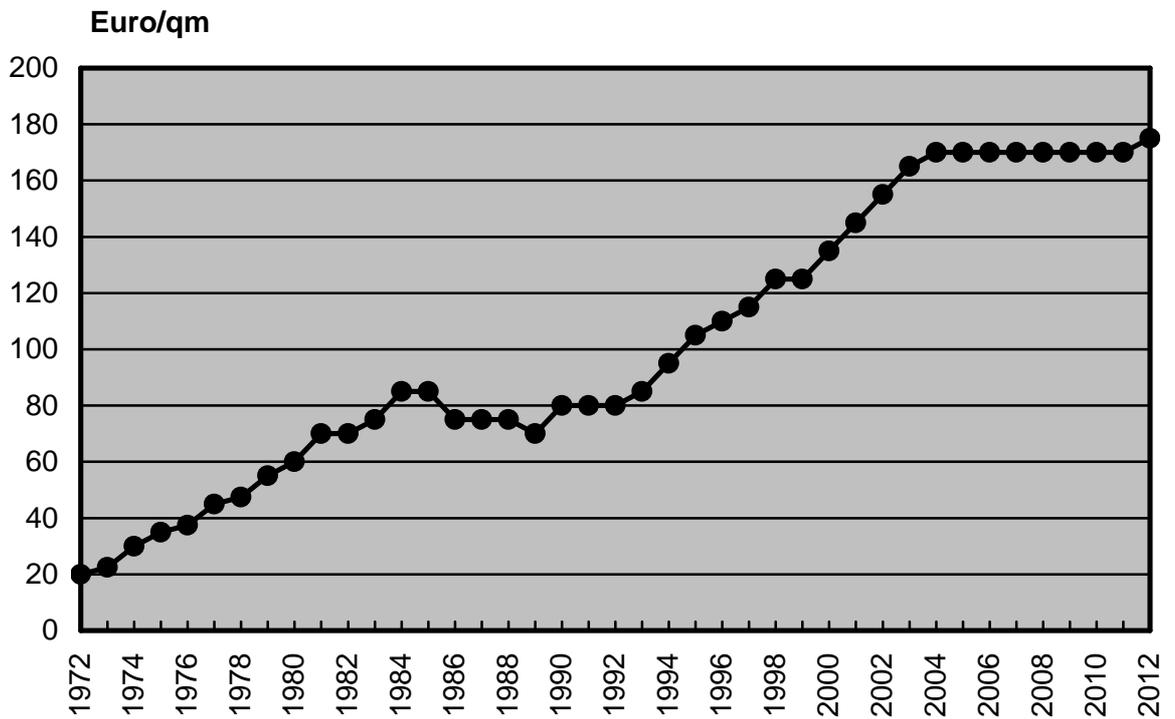


Abb. 18: Bodenwertentwicklung in Birkesdorf

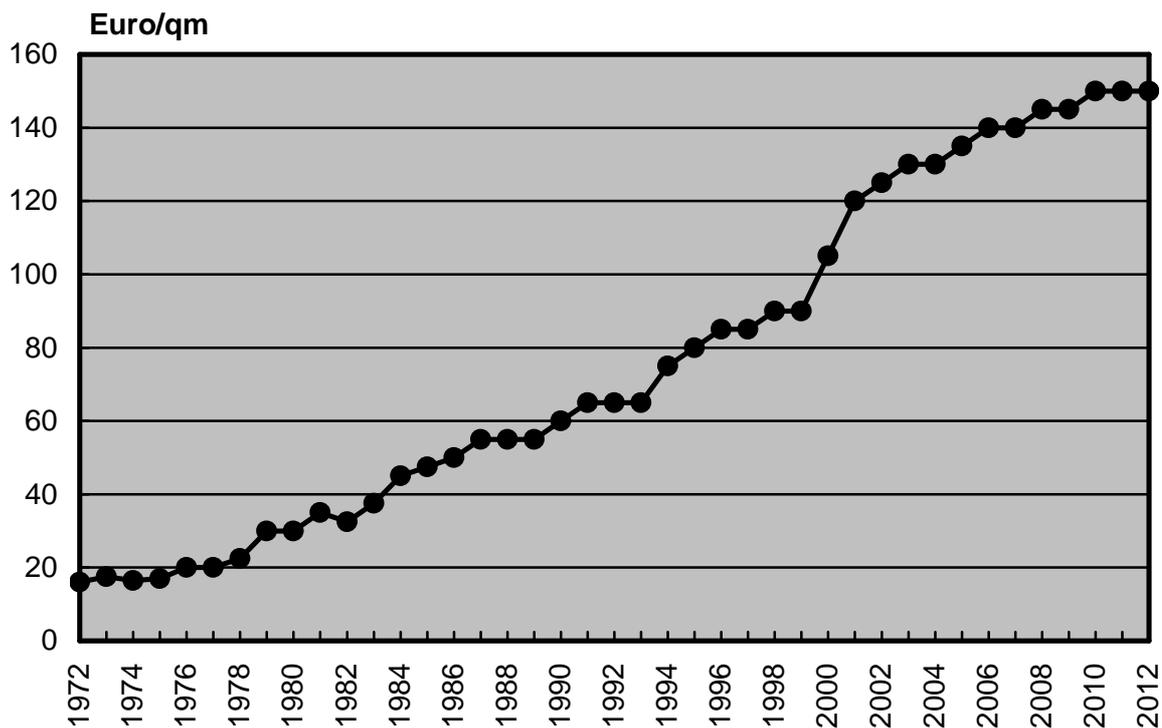


Abb. 19: Bodenwertentwicklung in Derichweiler

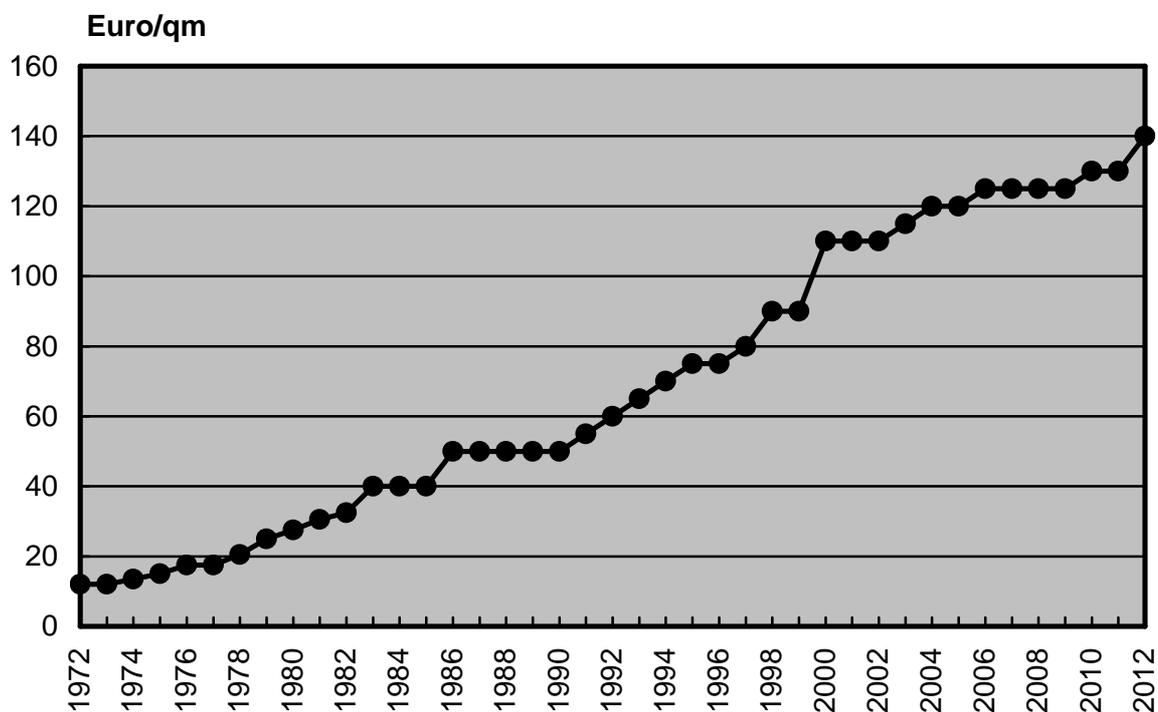


Abb. 20: Bodenwertentwicklung in Echtz

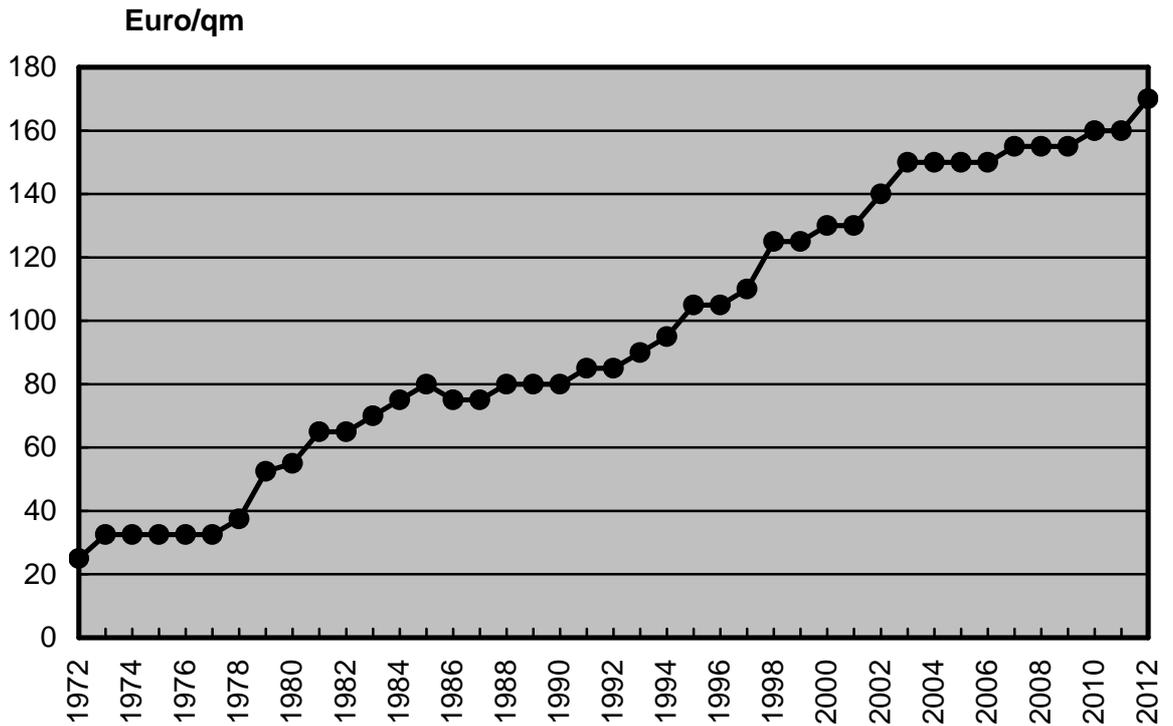


Abb. 21: Bodenwertentwicklung in Gürzenich

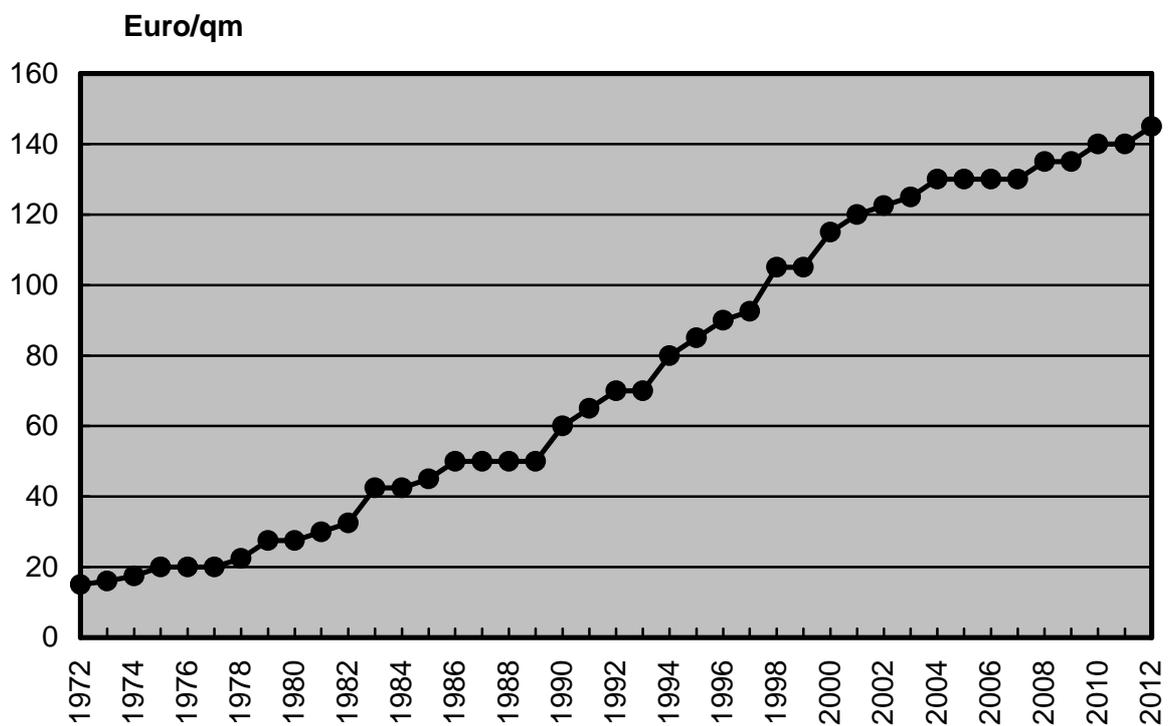


Abb. 22: Bodenwertentwicklung in Hoven

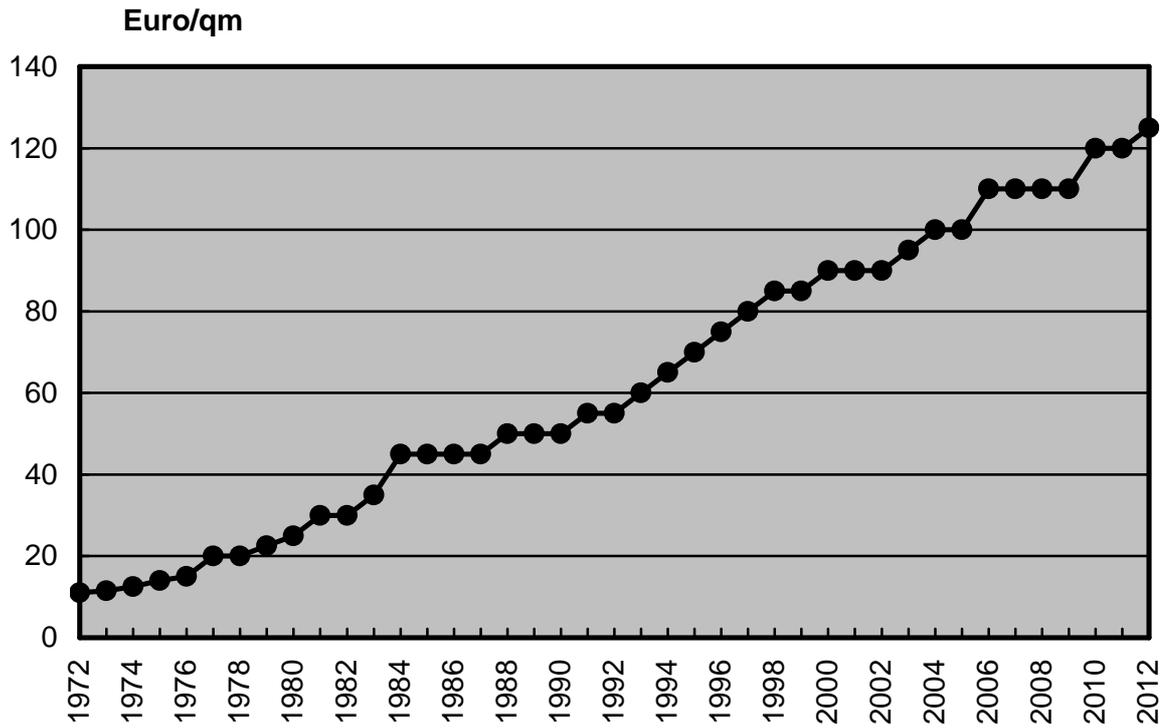


Abb. 23: Bodenwertentwicklung in Kufferath

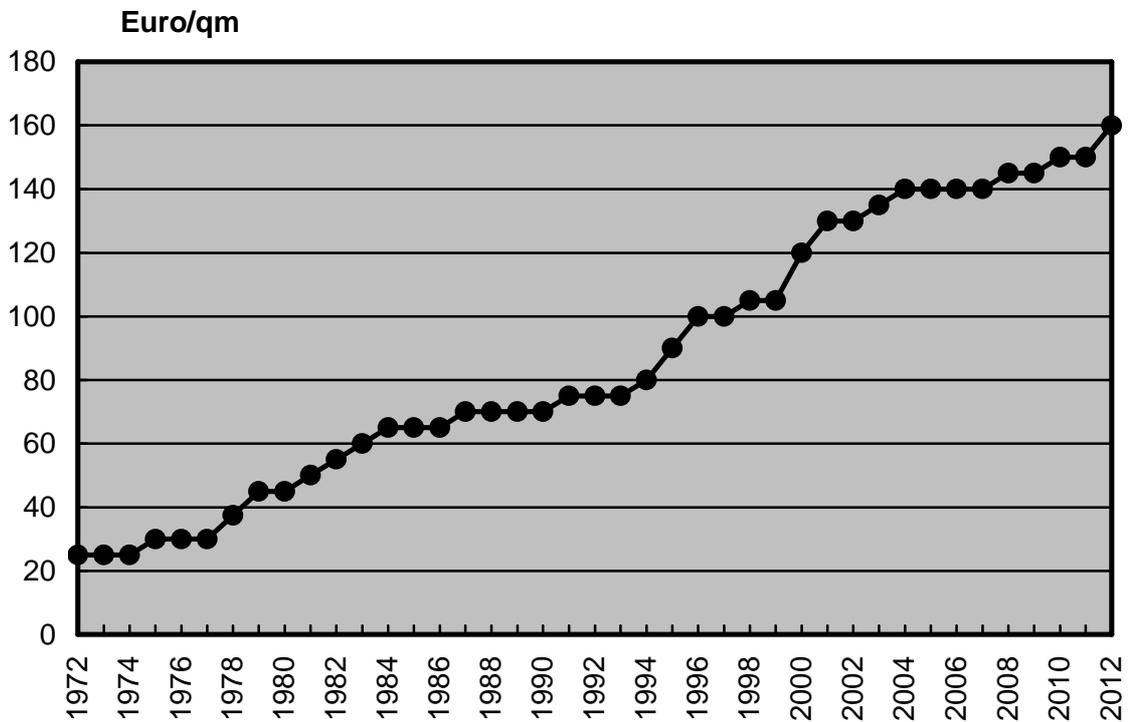


Abb. 24: Bodenwertentwicklung in Lendersdorf

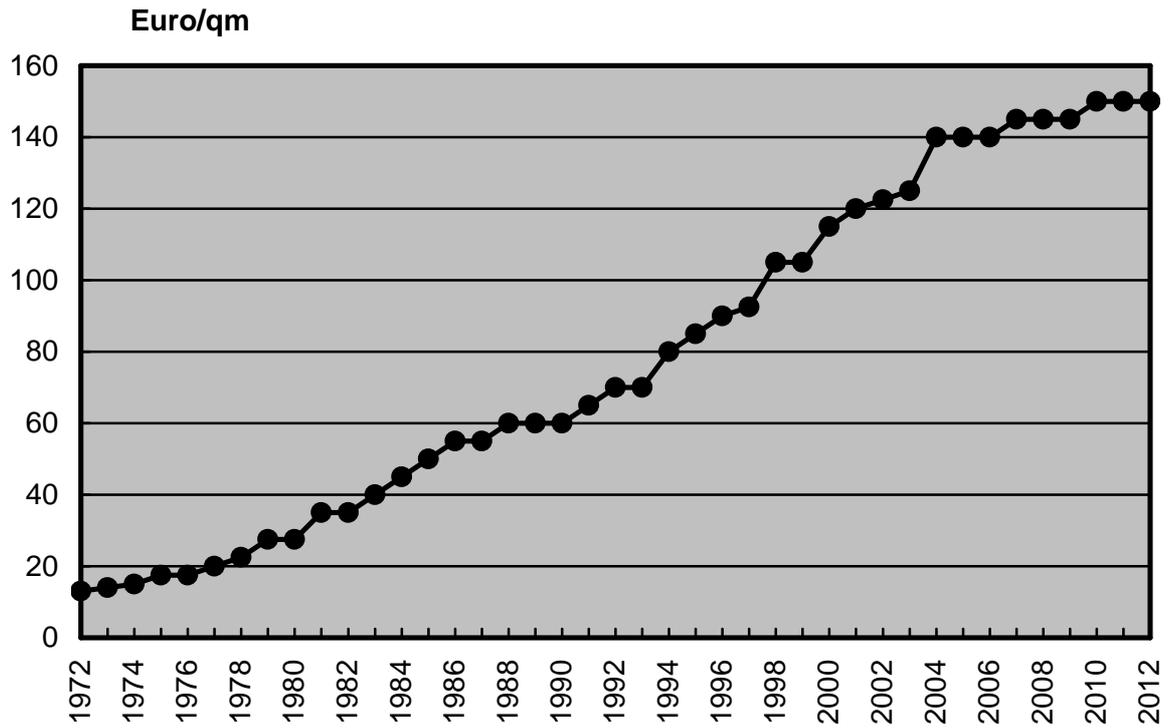


Abb. 25: Bodenwertentwicklung in Mariaweiler

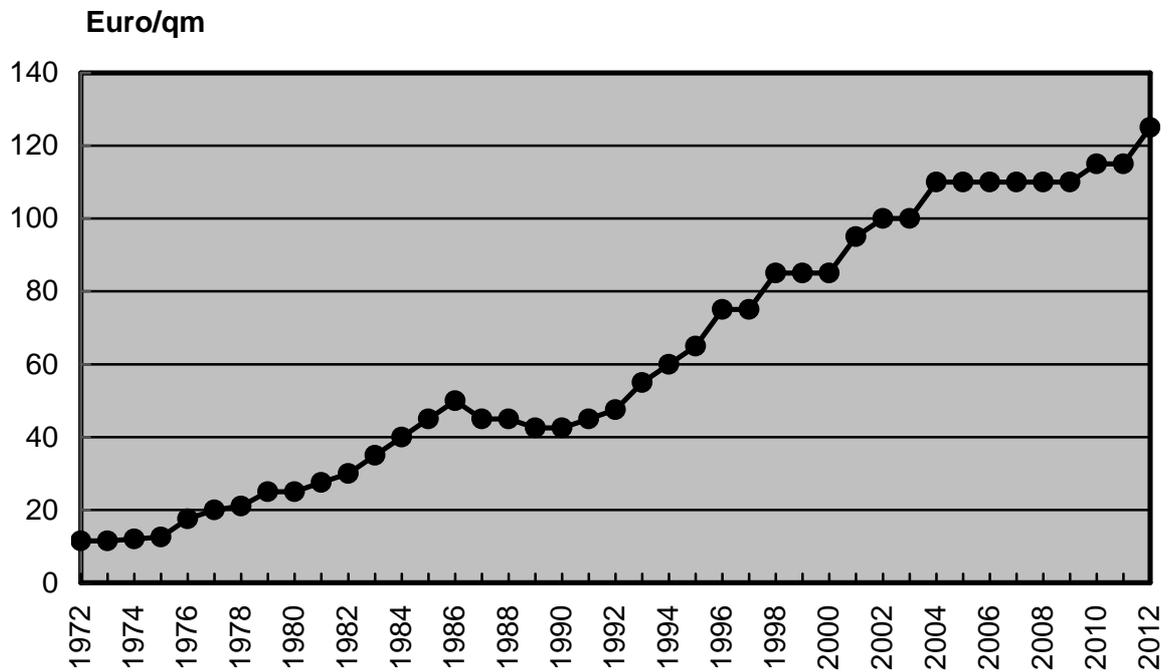


Abb. 26: Bodenwertentwicklung in Merken

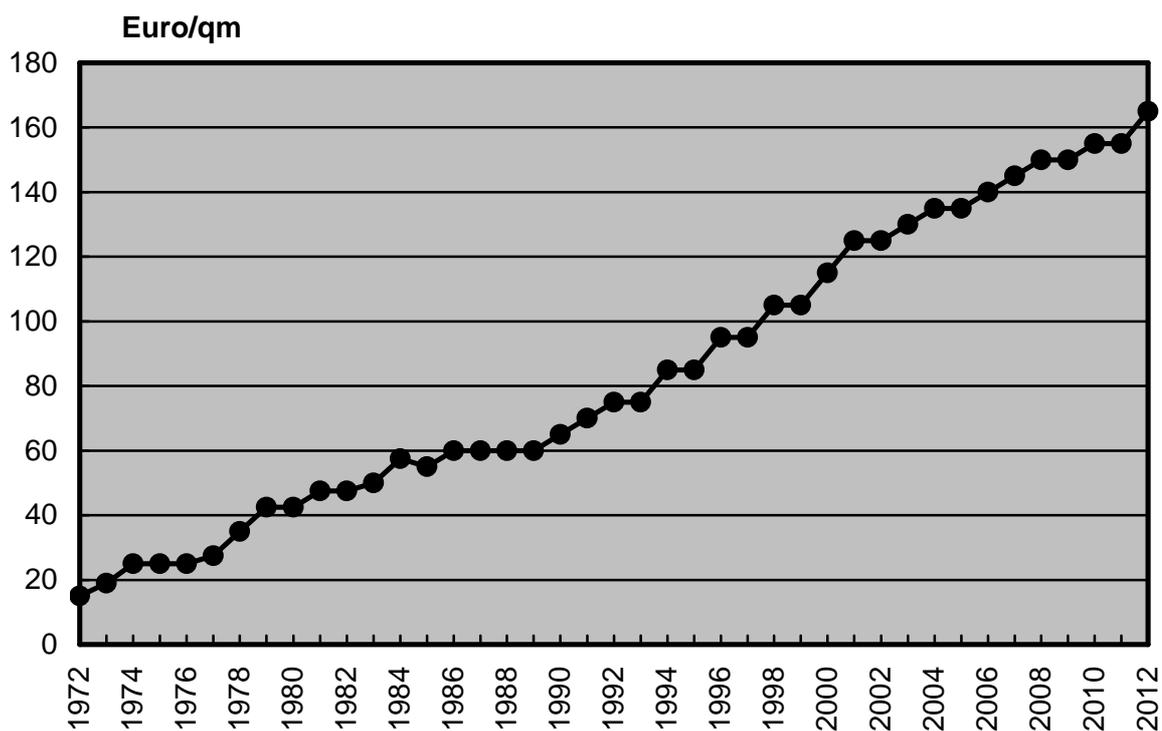


Abb. 27: Bodenwertentwicklung in Niederau

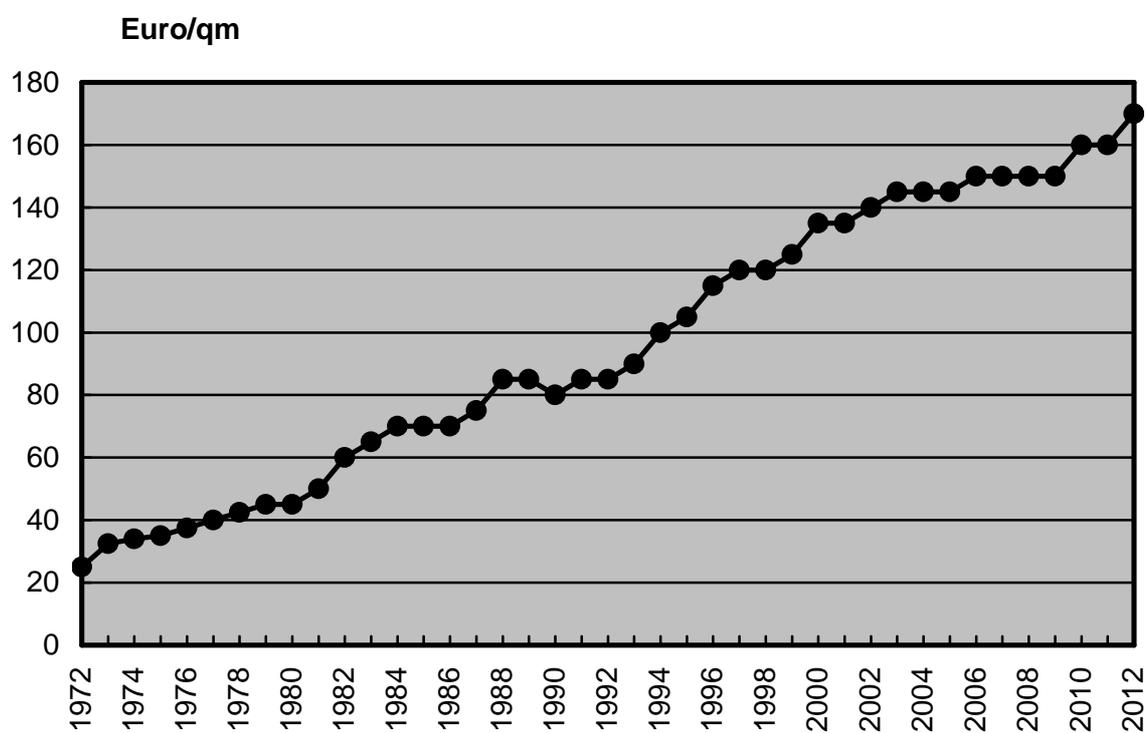


Abb. 28: Bodenwertentwicklung in Rölsdorf

## 5.2 Gewerbe- und Industrieflächen

### 5.2.1 Umsatzentwicklungen

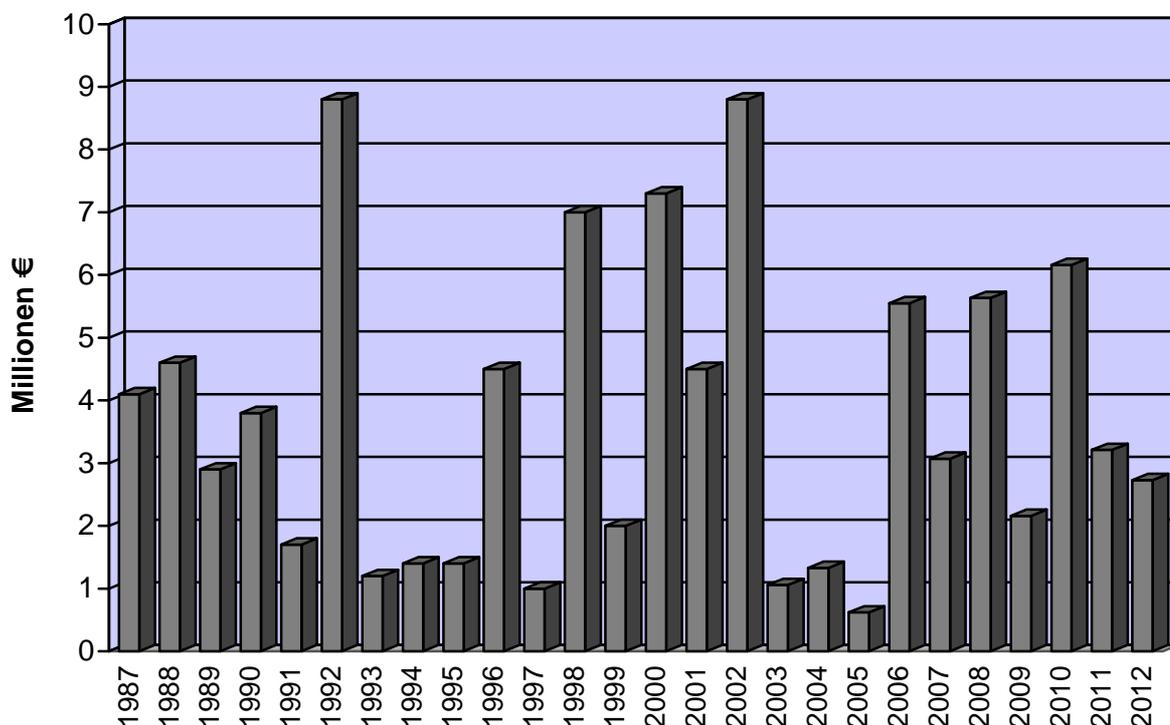


Abb. 29: Geldumsatz

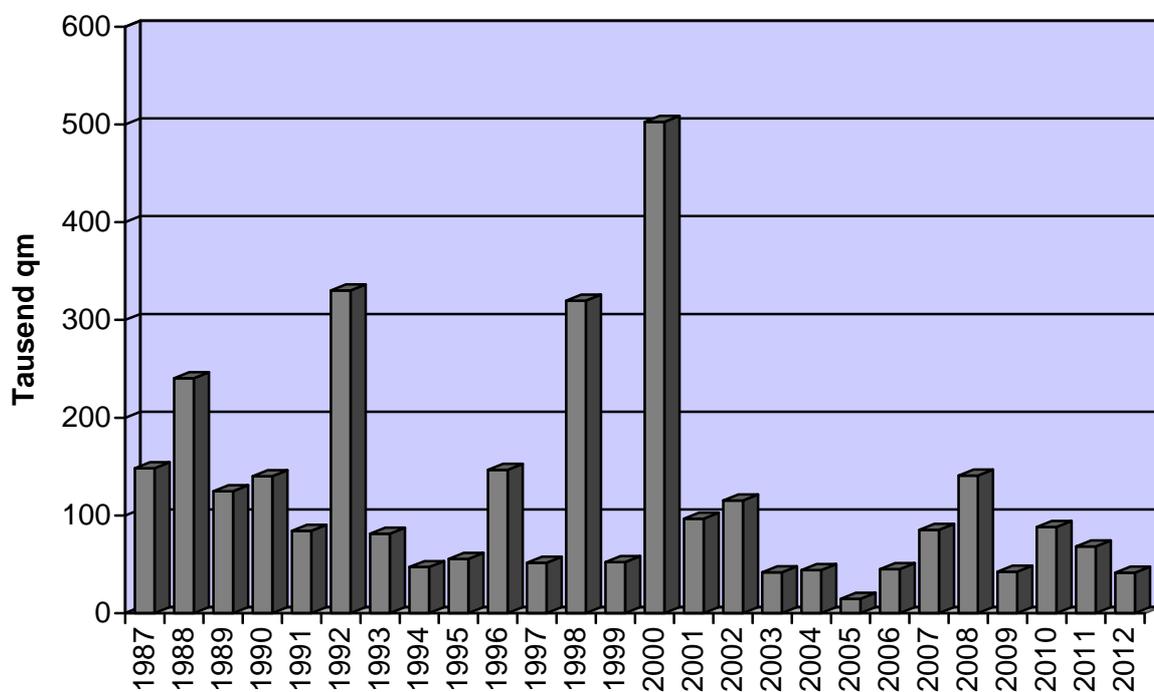


Abb. 30: Flächenumsatz

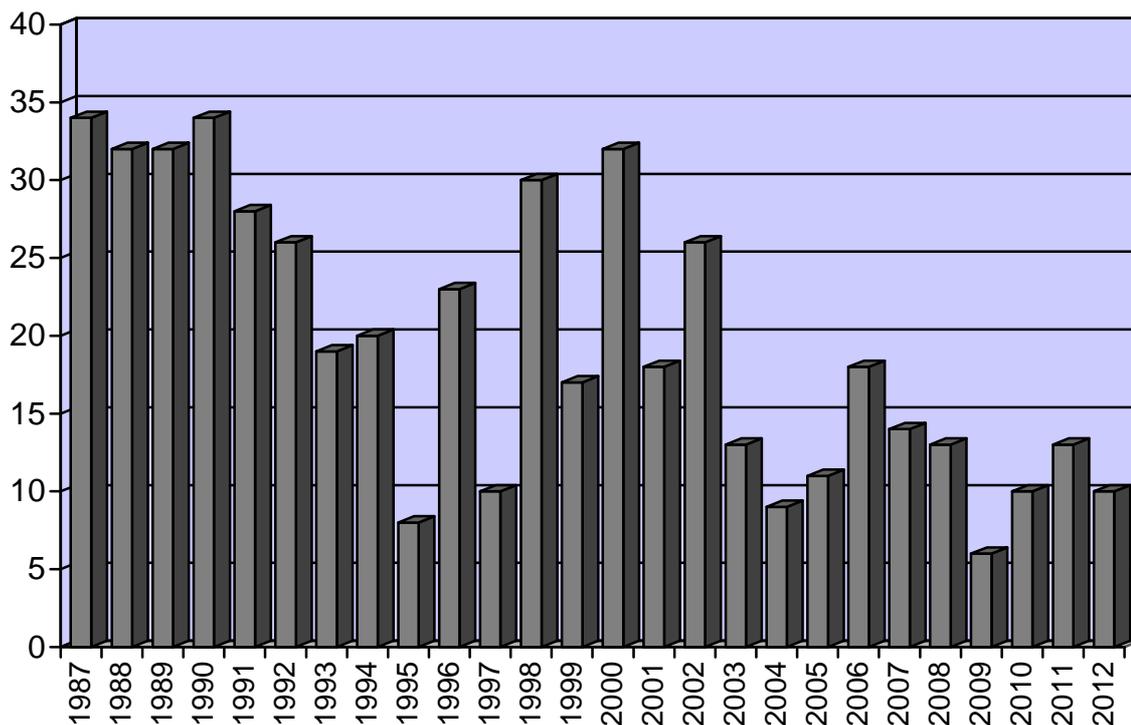


Abb. 31: Anzahl der Verkäufe

## 5.2.2 Preisniveau

Die Bodenrichtwerte können im Internet unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kostenfrei eingesehen werden.

## 5.3 Landwirtschaftliche Flächen

### 5.3.1 Umsatzentwicklungen

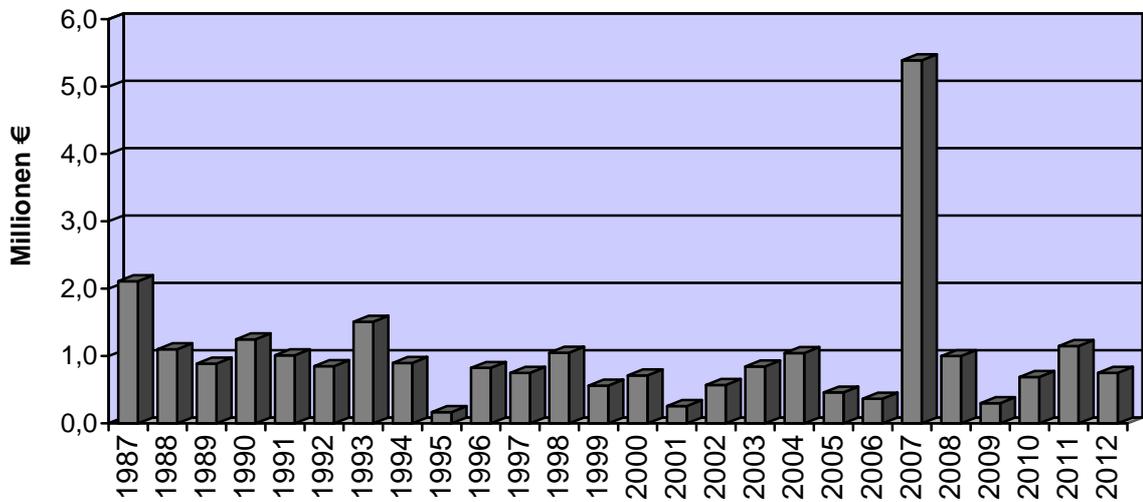


Abb. 32: Geldumsatz

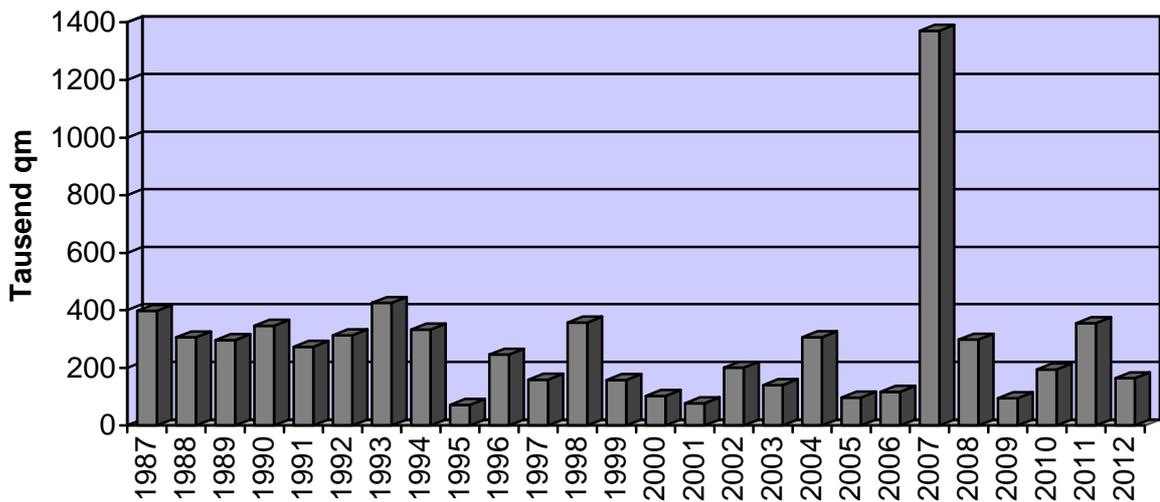


Abb. 33: Flächenumsatz

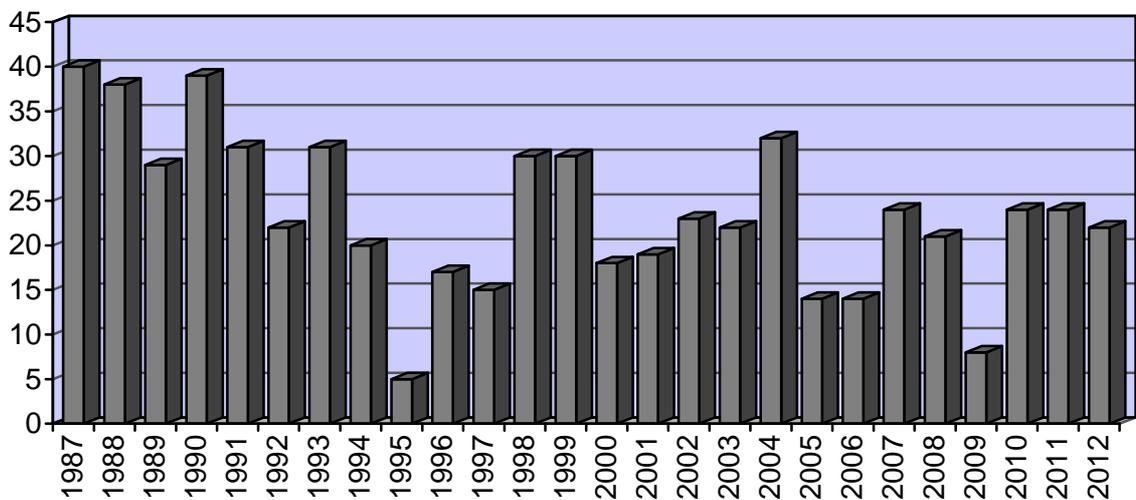


Abb. 34: Anzahl der Verkäufe

### 5.3.2 Bodenpreisentwicklung

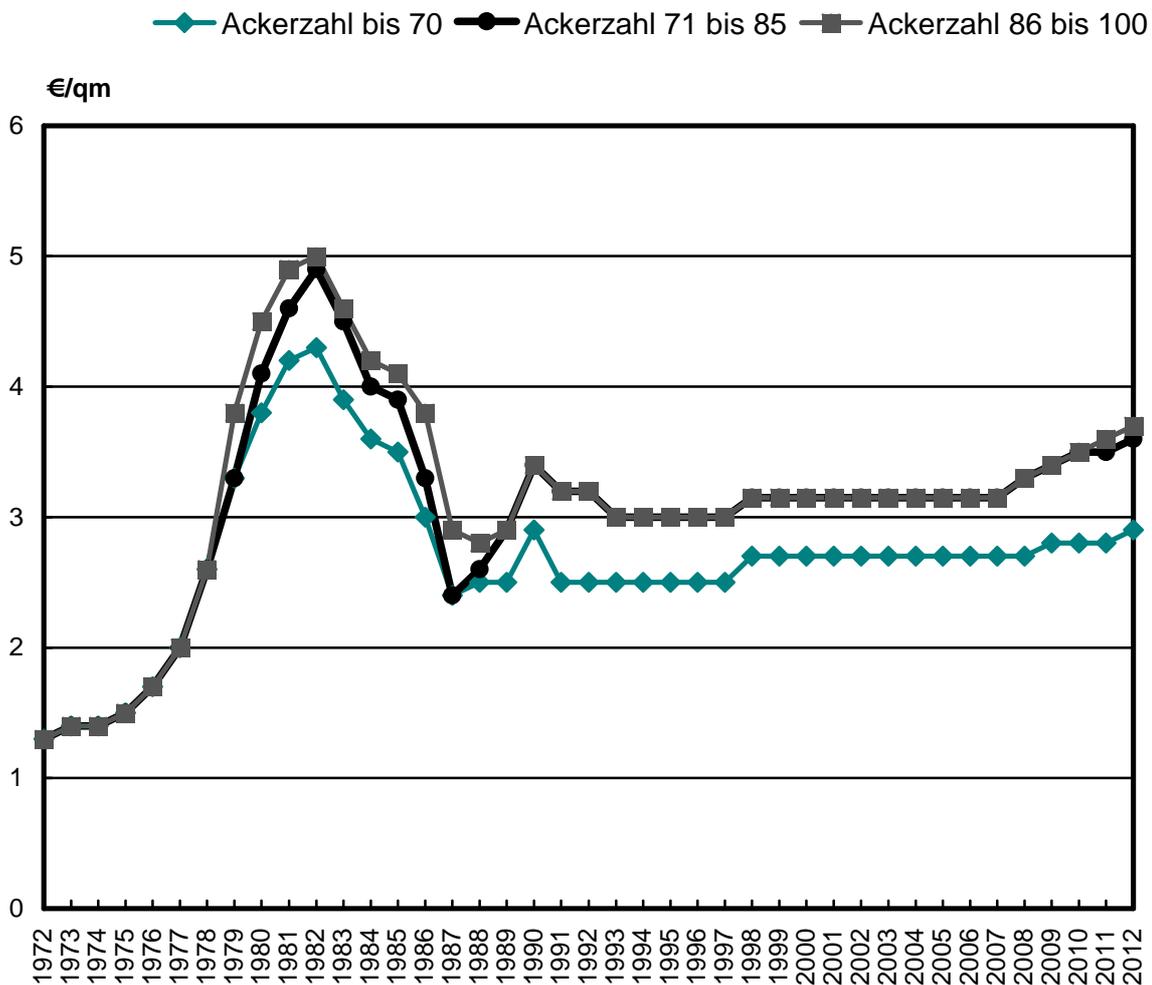


Abb. 35: Die Bodenpreisentwicklung für Ackerland

## 5.4 Rohbauland

### 5.4.1 Umsatzentwicklung

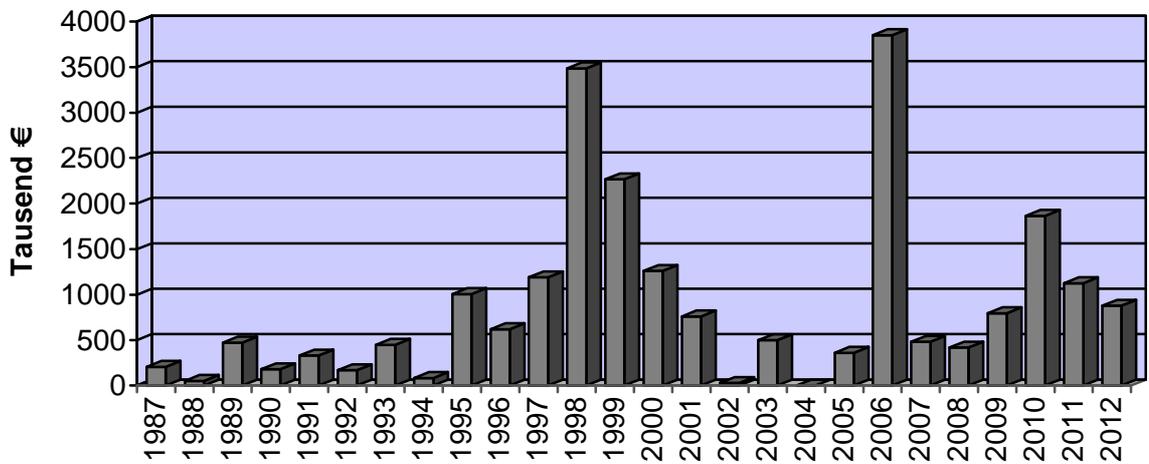


Abb. 36: Geldumsatz

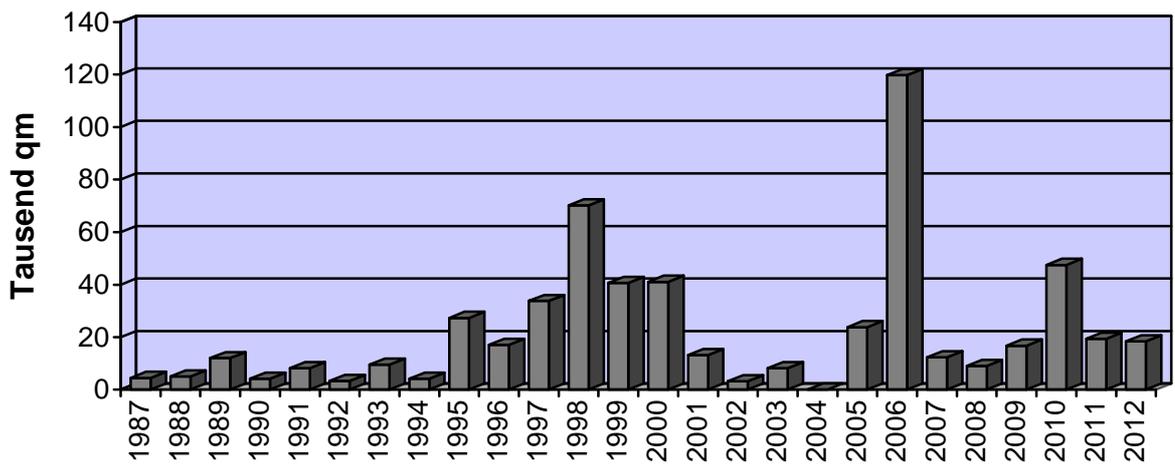


Abb. 37: Flächenumsatz

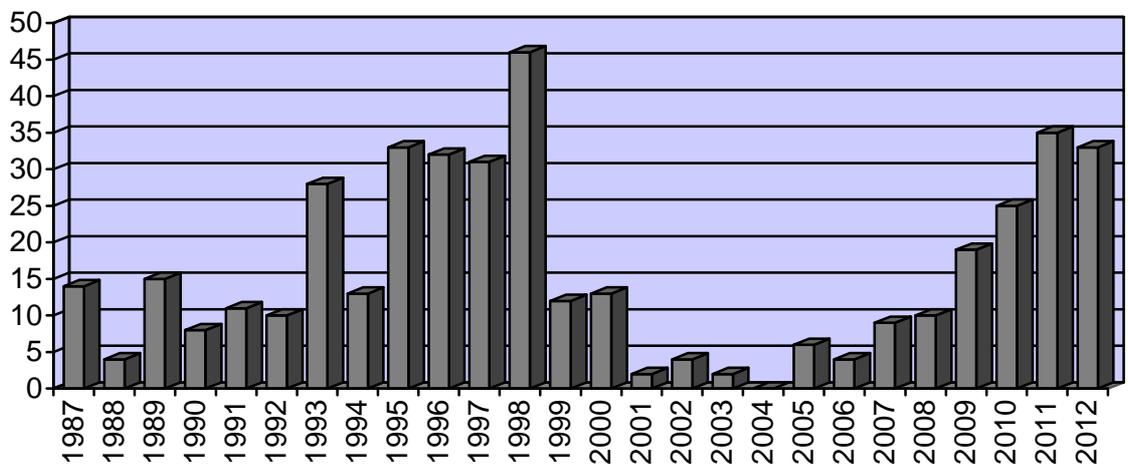


Abb. 38: Anzahl der Verkäufe

## 6 Bebaute Grundstücke

### 6.1 Einfamilienhäuser

#### 6.1.1 Umsatzentwicklungen

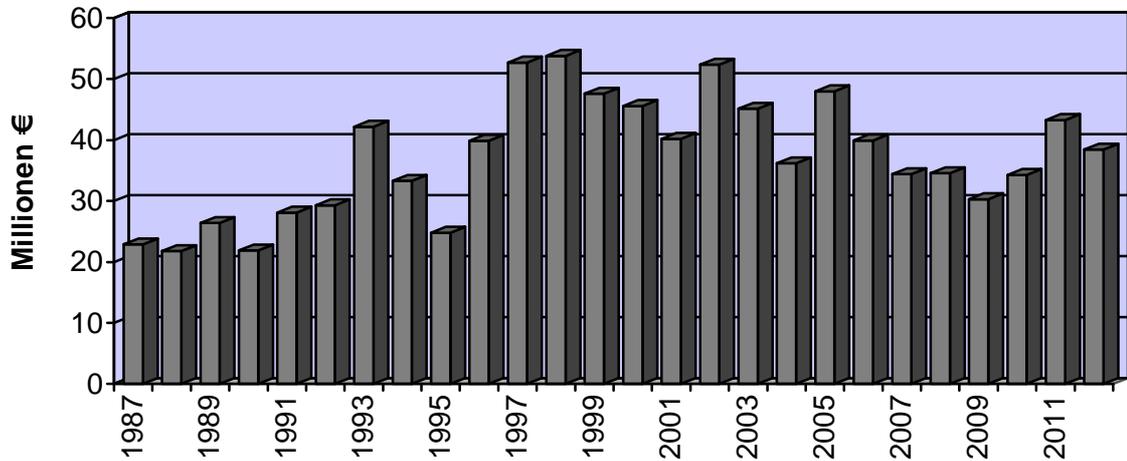


Abb. 39: Geldumsatz

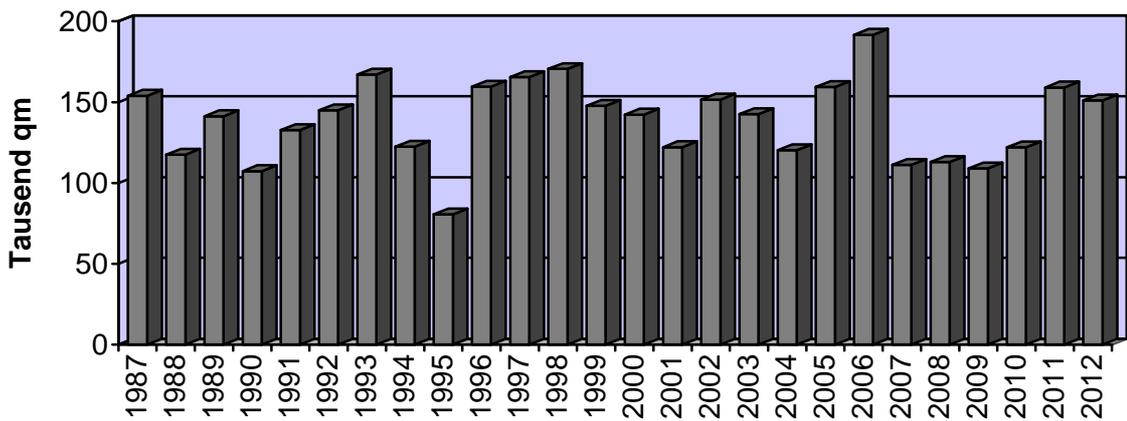


Abb. 40: Flächenumsatz

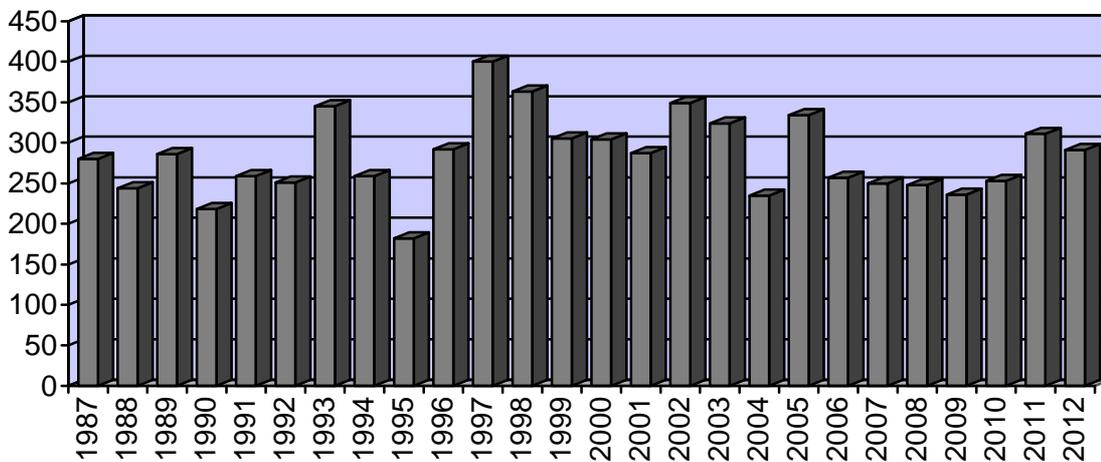


Abb. 41: Anzahl der Verkäufe

## 6.1.2 Schwerpunkte des Marktgeschehens

### Gemarkung Düren

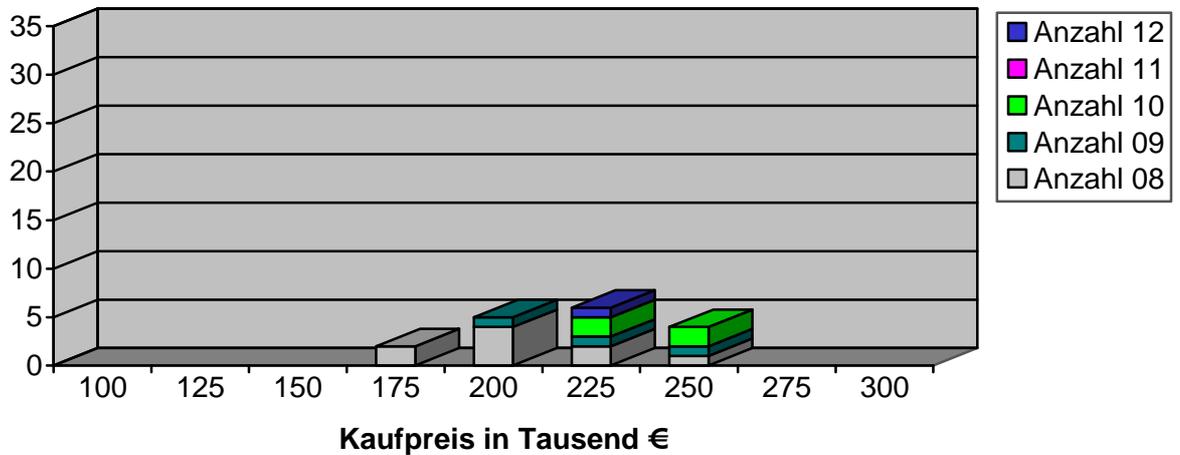


Abb. 42: Einfamilienhäuser (Neubau, nicht älter als 3 Jahre)

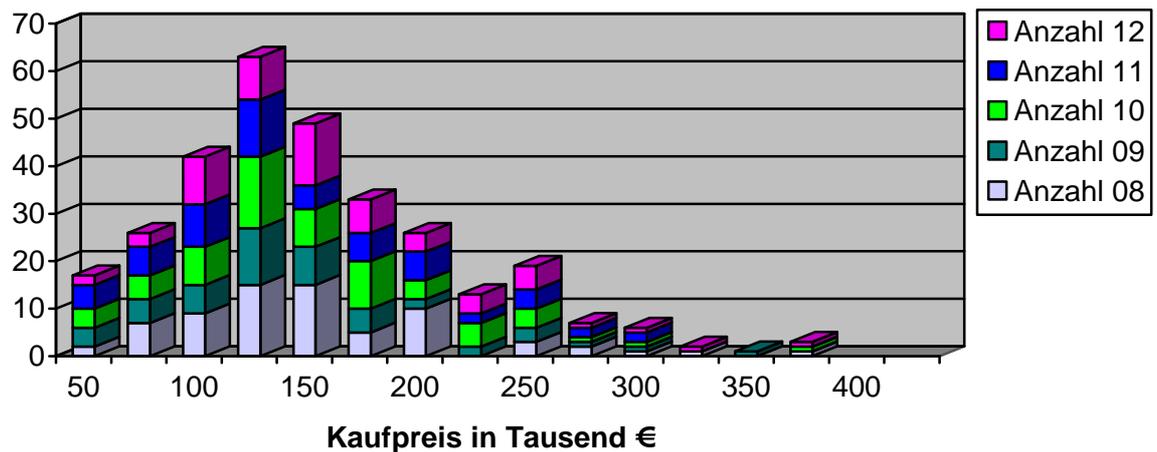


Abb. 43: Einfamilienhäuser (Baujahr nach 1945)

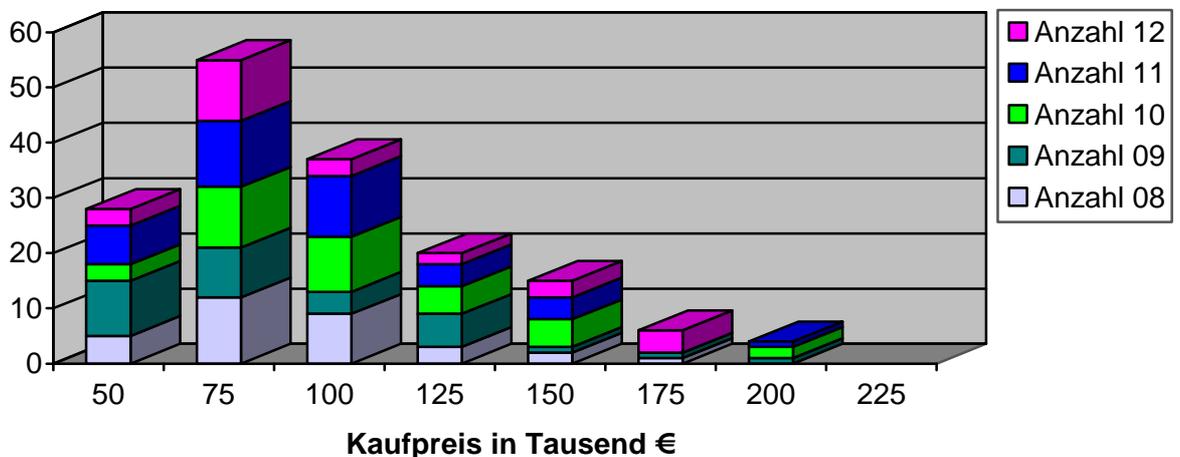


Abb. 44: Einfamilienhäuser (Baujahr vor 1945)

## Ortsteile Dürens

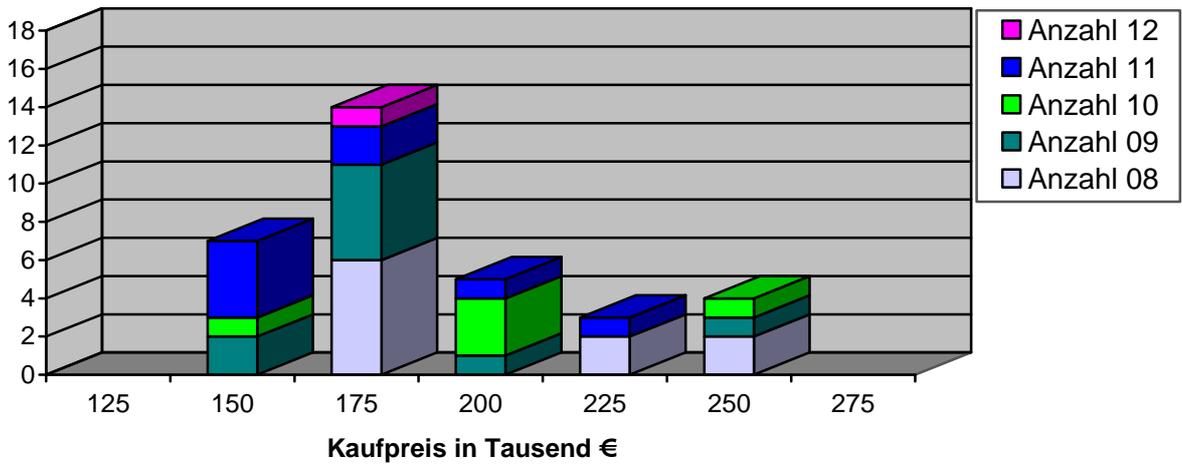


Abb. 45: Einfamilienhäuser (Neubau, nicht älter als 3 Jahre)

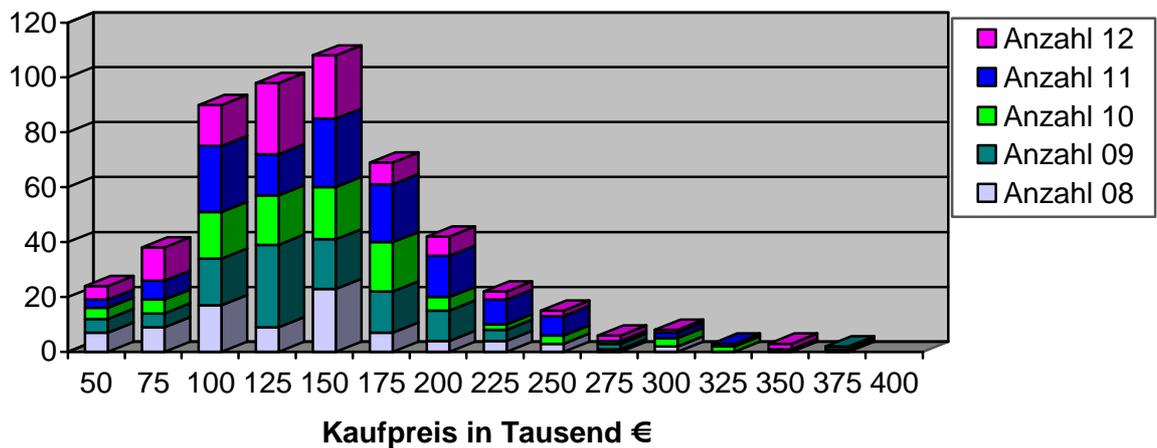


Abb. 46: Einfamilienhäuser (Baujahr nach 1945)

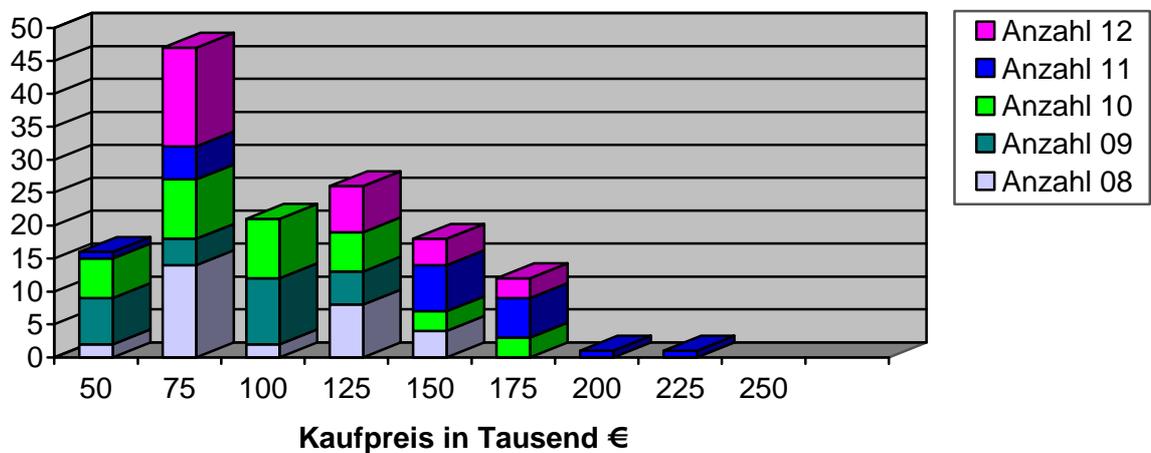


Abb. 47: Einfamilienhäuser (Baujahr vor 1945)

### 6.1.3 Verkäufe von Einfamilienhäusern unter 500 €/qm-Wohnfläche

Der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche ist der Quotient aus dem Kaufpreis und der Wohnfläche. Er beinhaltet dementsprechend eventuell vorhandene Nebengebäude und den Bodenwert.

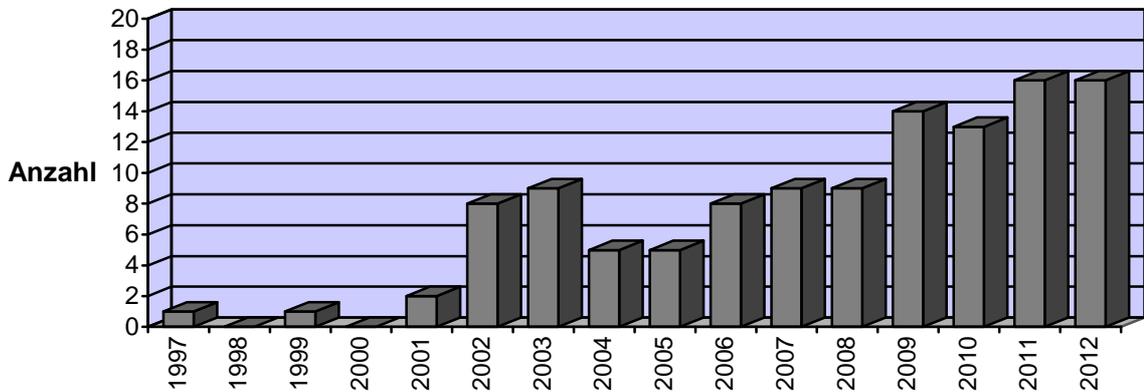


Abb. 48: Anzahl der Verkäufe von Einfamilienhäusern zum Preis unter 500 €/qm.

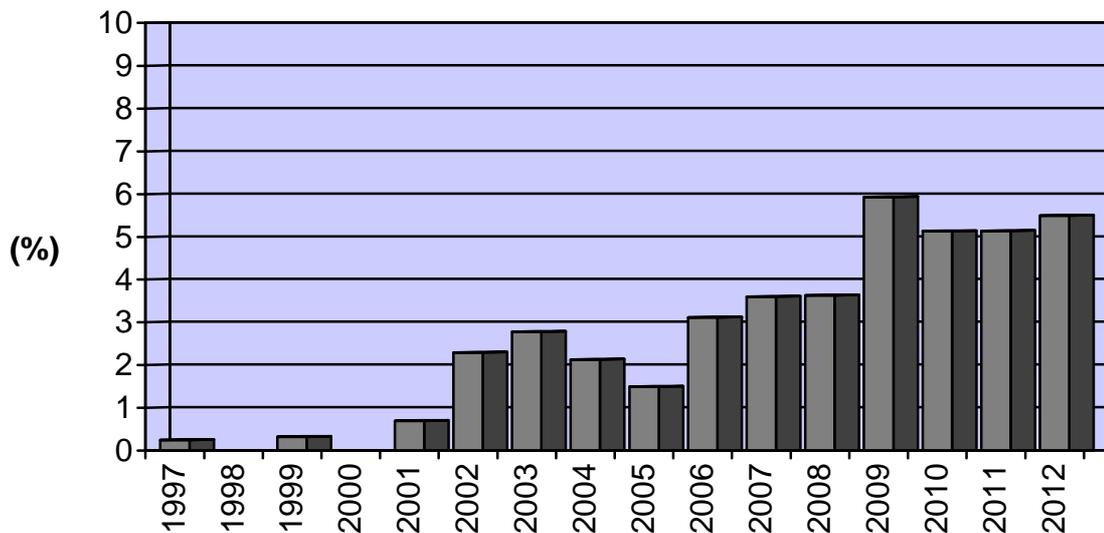


Abb. 49: Prozentsatz der Wiederverkäufe von Einfamilienhäusern zum Preis unter 500 €/qm.

Die Verkaufsfälle lagen tendenziell in verkehrsbelasteten Lagen und hatten den Baualtersdurchschnitt 1923.

Die Objekte werden im Durchschnitt etwa mit 50 % des nach dem Modell der AGVGA NRW errechneten Sachwertes gehandelt.

## 6.1.4 Preisniveau

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

Das auszuwertende Datenmaterial musste in der Weise eingeschränkt werden, dass bei den vor 1945 erbauten Objekten nur Einfamilienhäuser mit einer Grundstücksgröße bis zu 500 qm und bei nach 1945 erbauten Objekten nur Einfamilienhäuser mit einer Grundstücksgröße bis zu 750 qm in die Betrachtung eingehen. Es ergeben sich Richtwerte, wobei der Bodenwertanteil jeweils in den Richtwerten enthalten ist. Die angegebenen Werte sind Mittelwerte, bei deren Bildung nicht berücksichtigt wurde, in welchem Maße die Objekte modernisiert und renoviert wurden. Unter der Anzahl der Verkäufe ist die Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben zu verstehen. Die tatsächliche Anzahl der Verkäufe ist höher. Das auszuwertende Datenmaterial musste im übrigen in der Weise eingeschränkt werden, dass nur Objekte mit einer Wohnfläche zwischen 60 und 150 qm in die Betrachtung eingehen. Für die Neubauten wurde der Median ermittelt.

Baualterstufe	Kaufpreis in Euro pro	
	Quadratmeter Wohnfläche	Kubikmeter umbauten Raum
Baujahr vor 1945	794	166
Baujahre 1945 bis 1959	867	171
Baujahre 1960 bis 1969	1116	212
Baujahre 1970 bis 1979	1239	223
Baujahre 1980 bis 1989	1355	274
Baujahre 1990 bis 1999	1452	272
Baujahre 2000 bis 2006	1687	351
Neubauten		

Tab. 2: Durchschnittliche Preise für Einfamilienhäuser 2011

Baualterstufe	Kaufpreis in Euro pro	
	Quadratmeter Wohnfläche	Kubikmeter umbauten Raum
Baujahr vor 1945	806	161
Baujahre 1945 bis 1959	883	178
Baujahre 1960 bis 1969	1139	219
Baujahre 1970 bis 1979	1311	253
Baujahre 1980 bis 1989	1329	285
Baujahre 1990 bis 1999	1646	309
Baujahre 2000 bis 2008	1743	345
Neubauten	1789	441

Tab. 3: Durchschnittliche Preise für Einfamilienhäuser 2012

## 6.1.5 Preisniveauentwicklungen

### Baujahre vor 1945

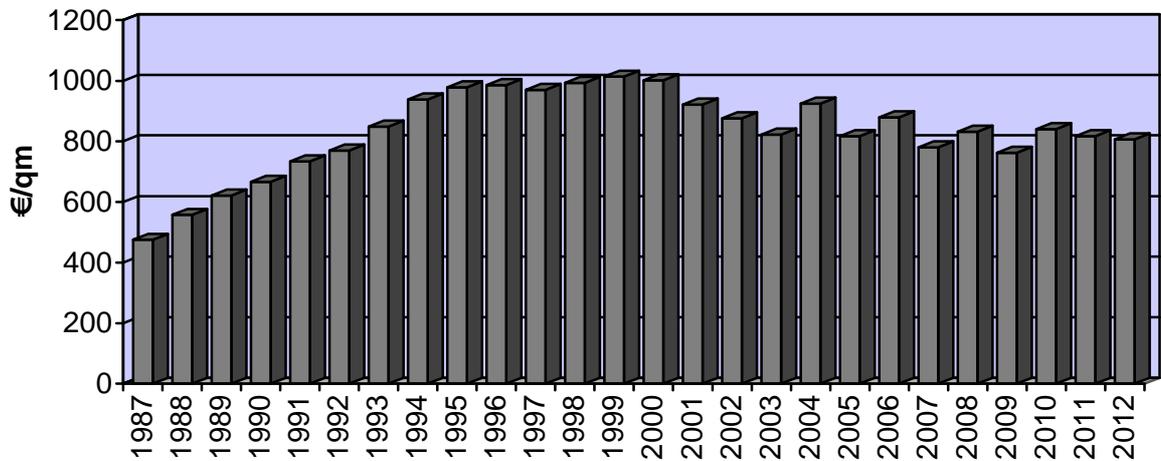


Abb. 50: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

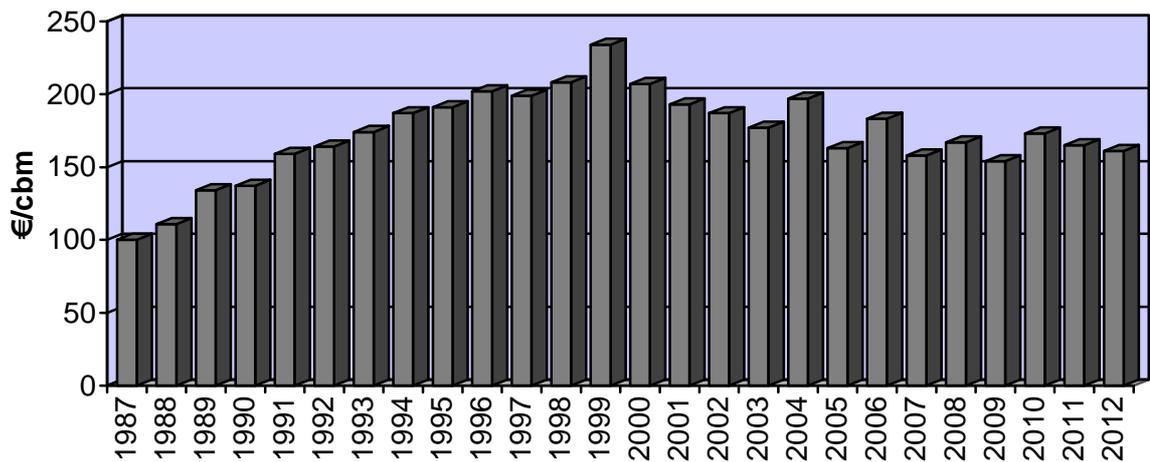


Abb. 51: Kaufpreis/ cbm-umbauten Raum

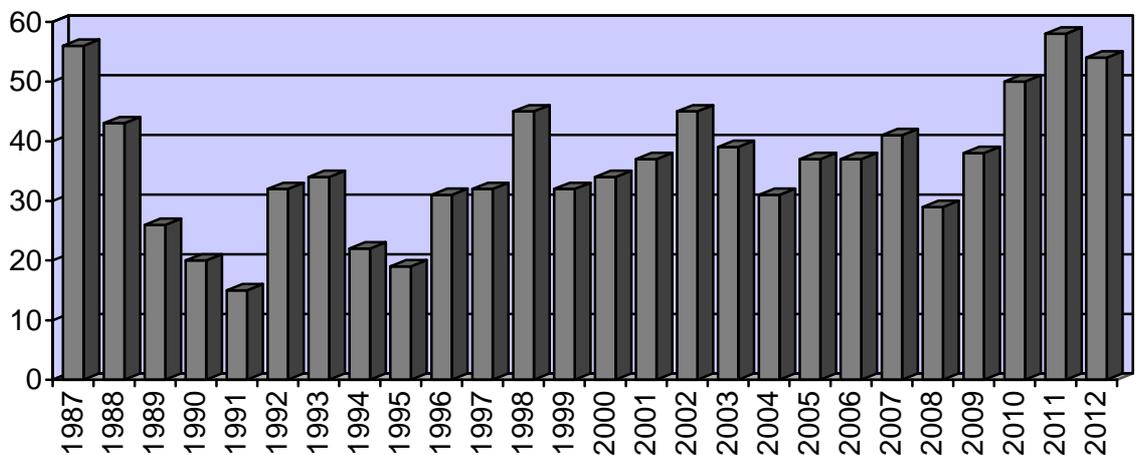
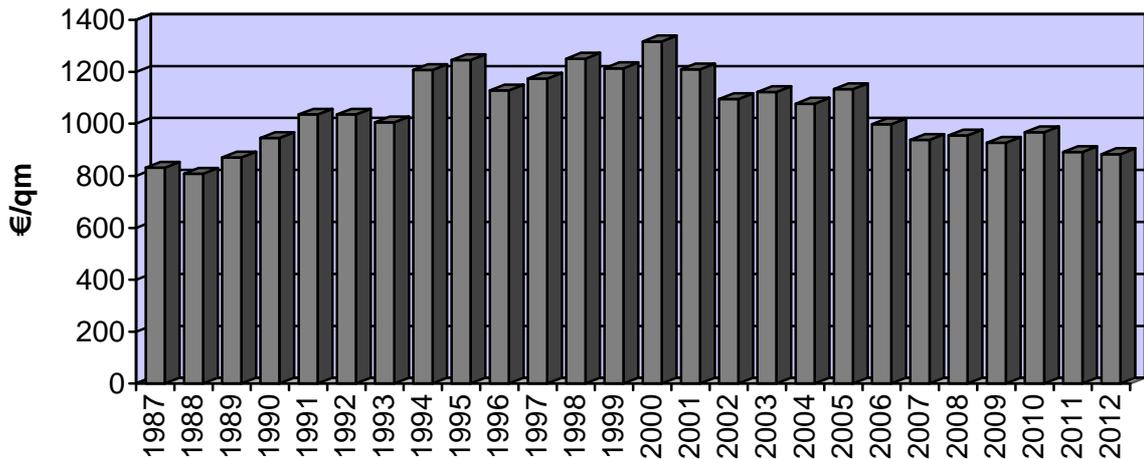
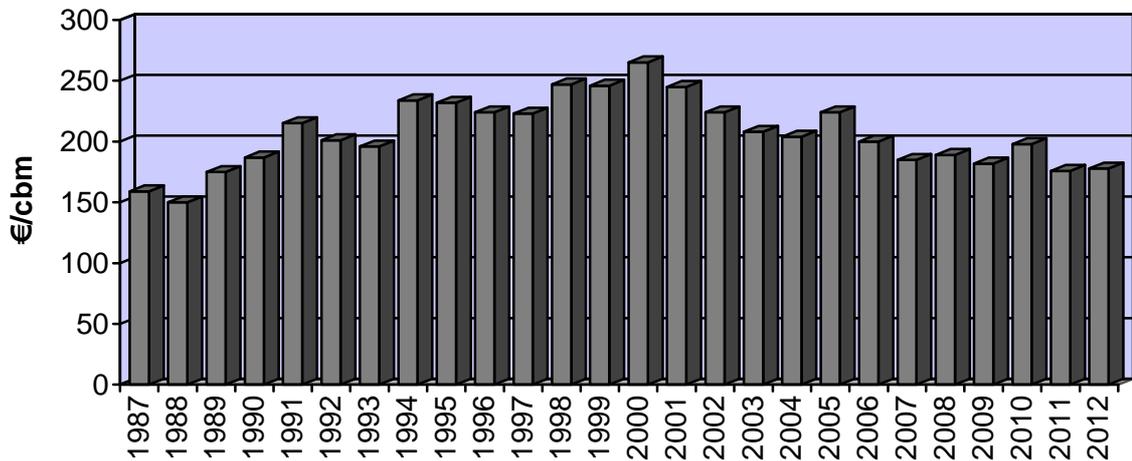


Abb. 52: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

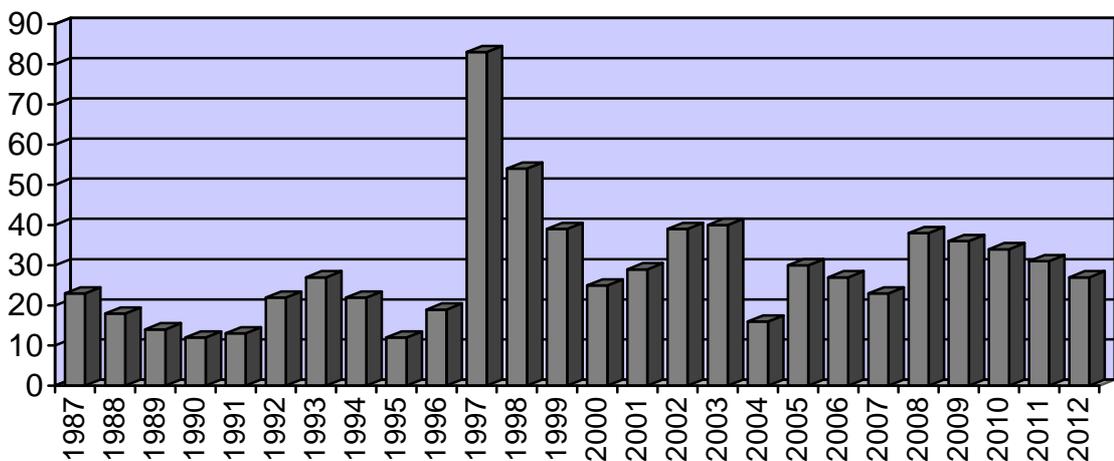
**Baujahre 1945 bis 1959**



**Abb. 53: Kaufpreis/qm-Wohnfläche**

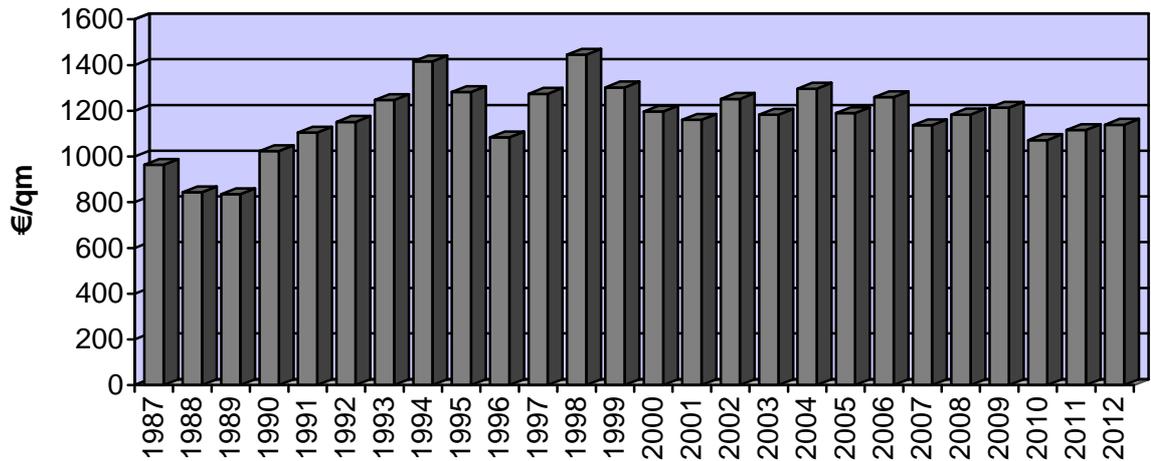


**Abb. 54: Kaufpreis/cbm-umbauten Raum**

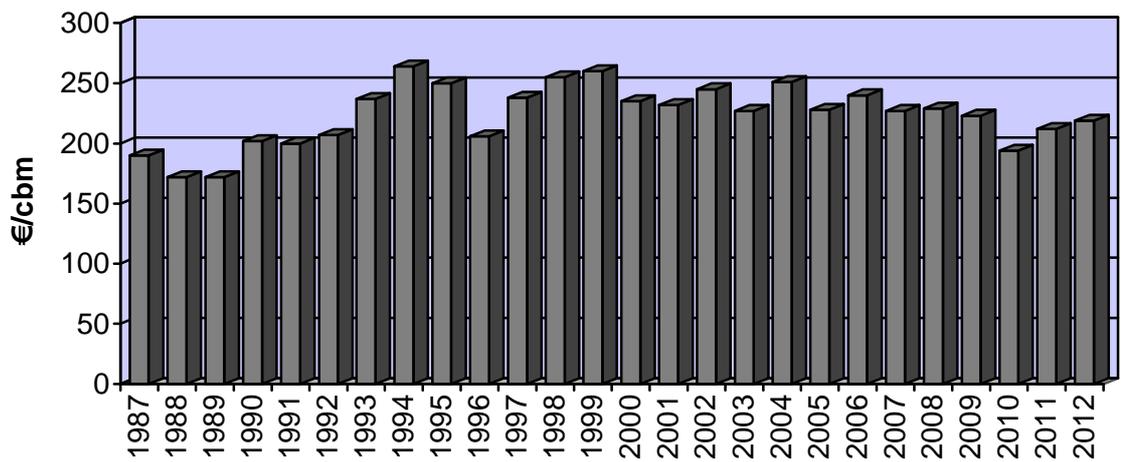


**Abb. 55: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben**

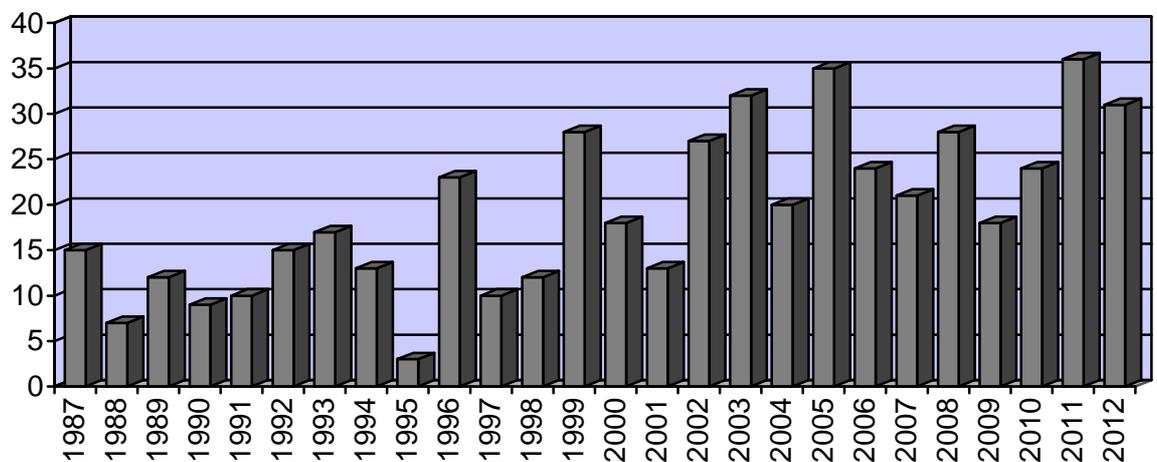
**Baujahre 1960 bis 1969**



**Abb. 56: Kaufpreis/qm-Wohnfläche**



**Abb. 57: Kaufpreis/cbm-umbauten Raum**



**Abb. 58: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben**

### Baujahre 1970 bis 1979

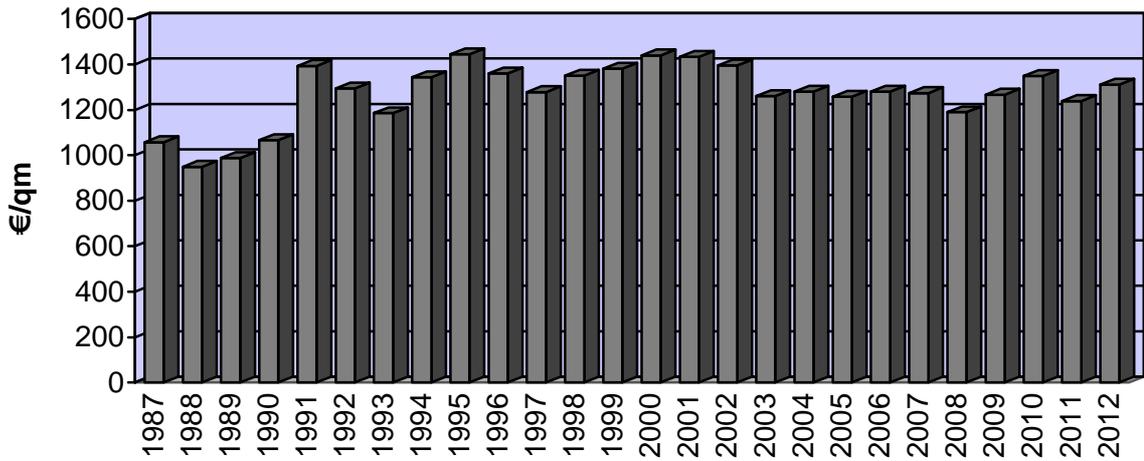


Abb. 59: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

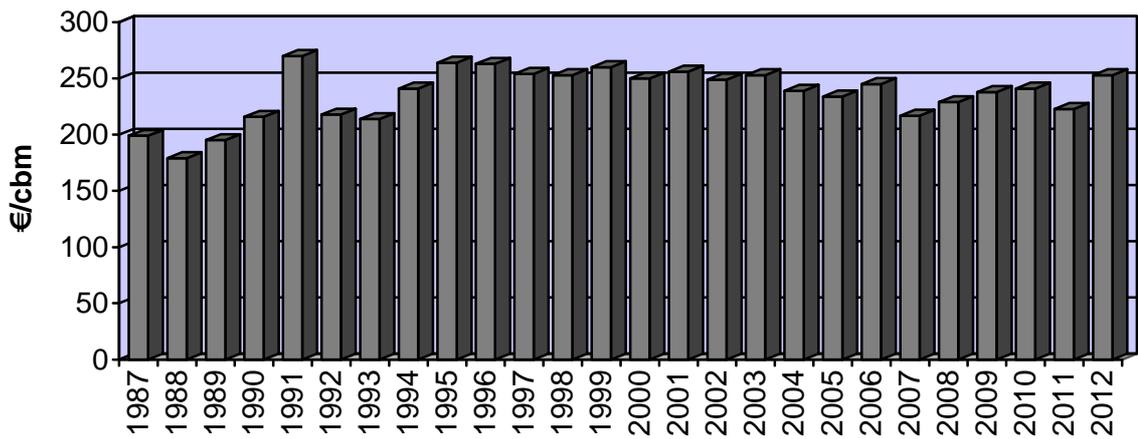


Abb. 60: Kaufpreis/cbm-umbauten Raum

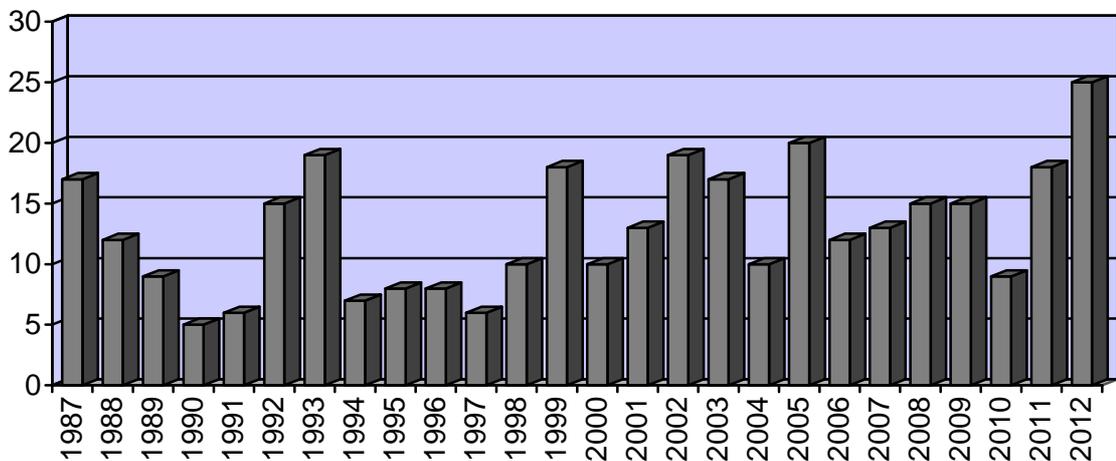
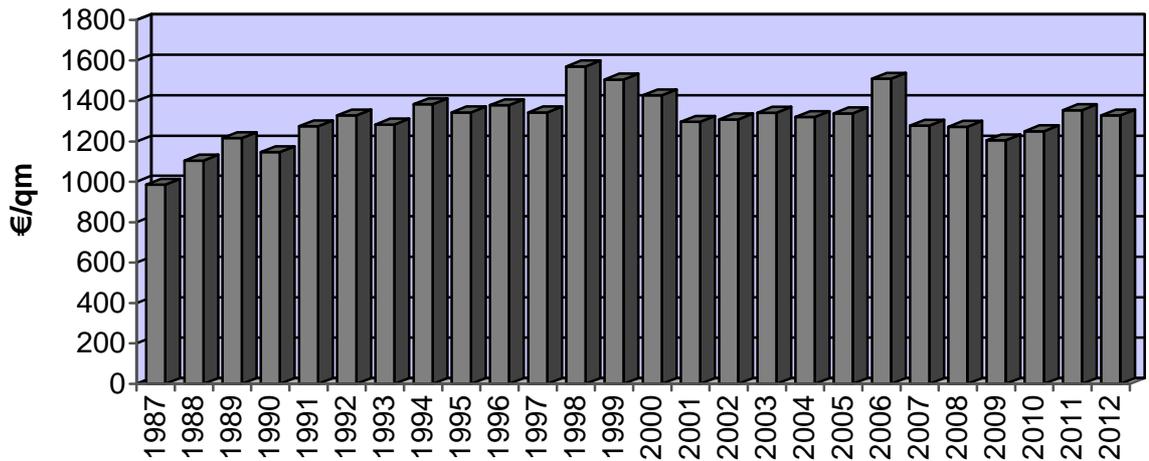
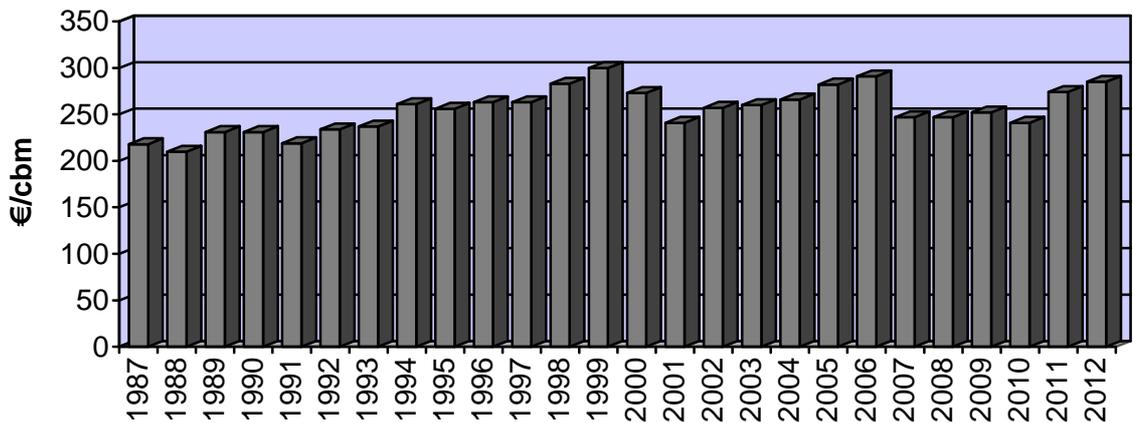


Abb. 61: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

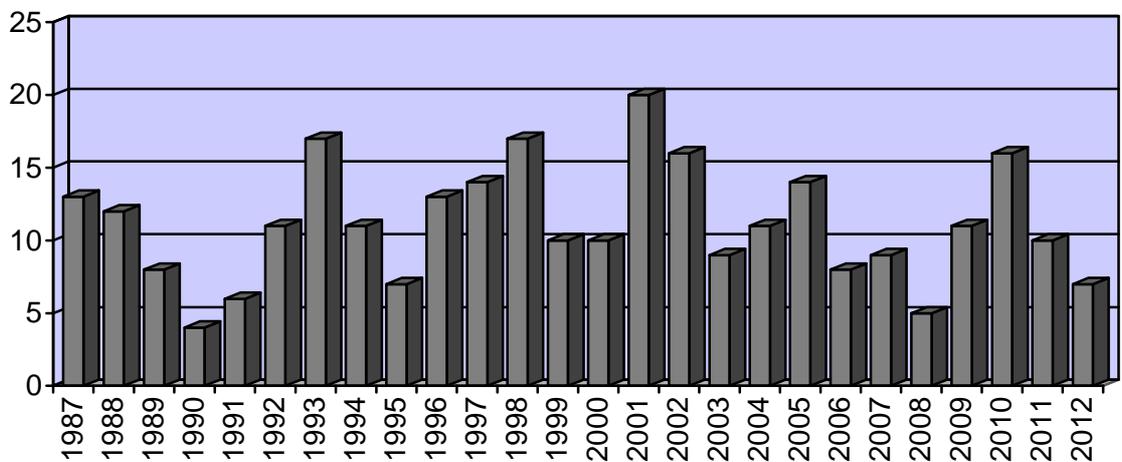
**Baujahre 1980 bis 1989**



**Abb. 62: Kaufpreis/qm-Wohnfläche**

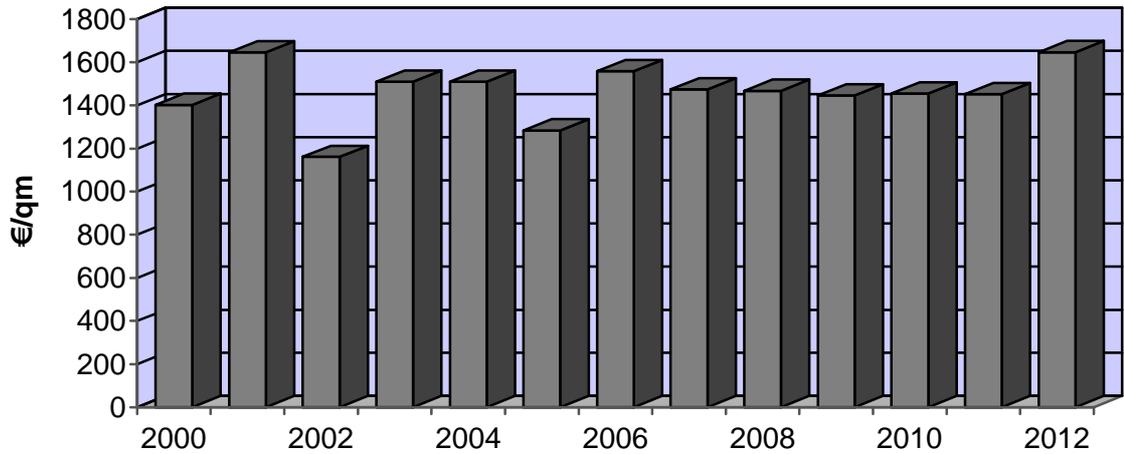


**Abb. 63: Kaufpreis/cbm-umbauten Raum**

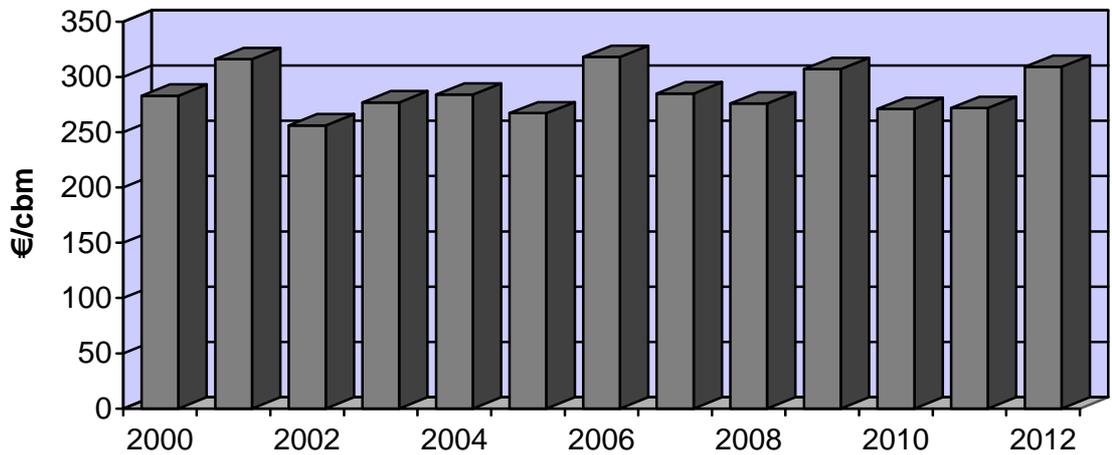


**Abb. 64: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben**

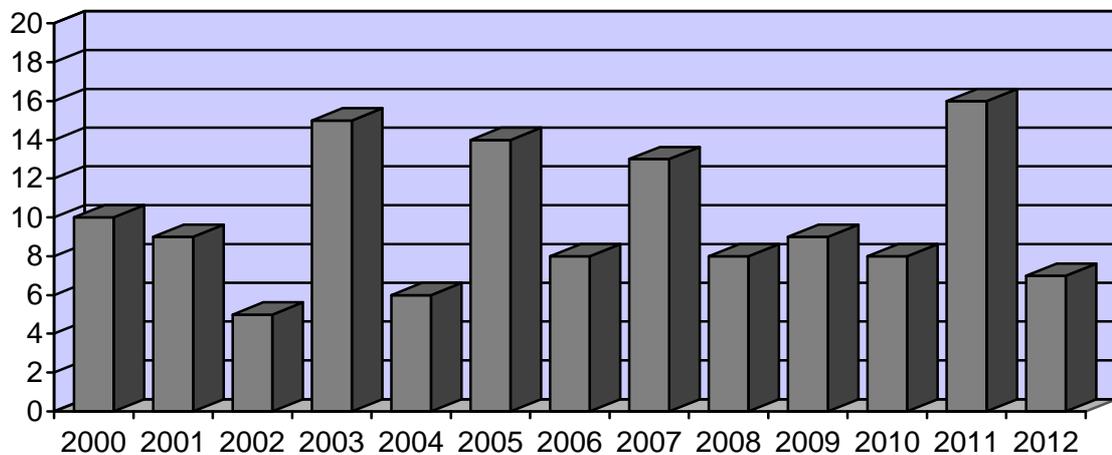
**Baujahre 1990 bis 1999**



**Abb. 65: Kaufpreis/qm-Wohnfläche**



**Abb. 66 Kaufpreis/cbm-umbauten Raum**



**Abb. 67: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben**

### Baujahre 2000 bis 2008

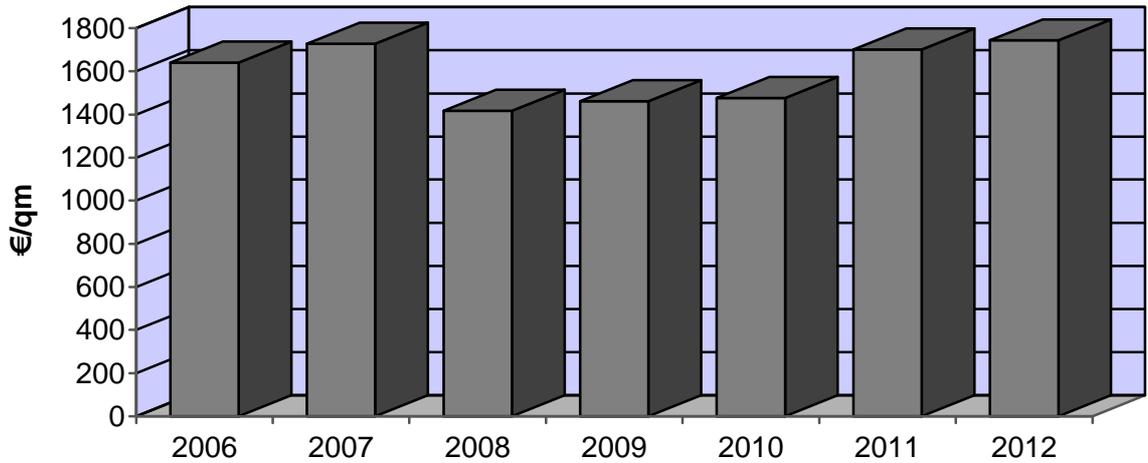


Abb. 68: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

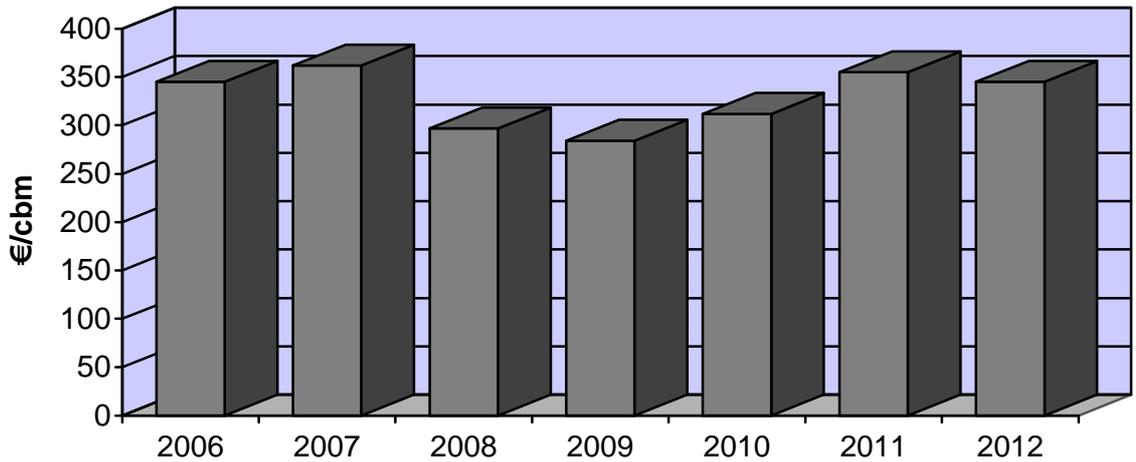


Abb. 69: Kaufpreis/cbm-umbauten Raum

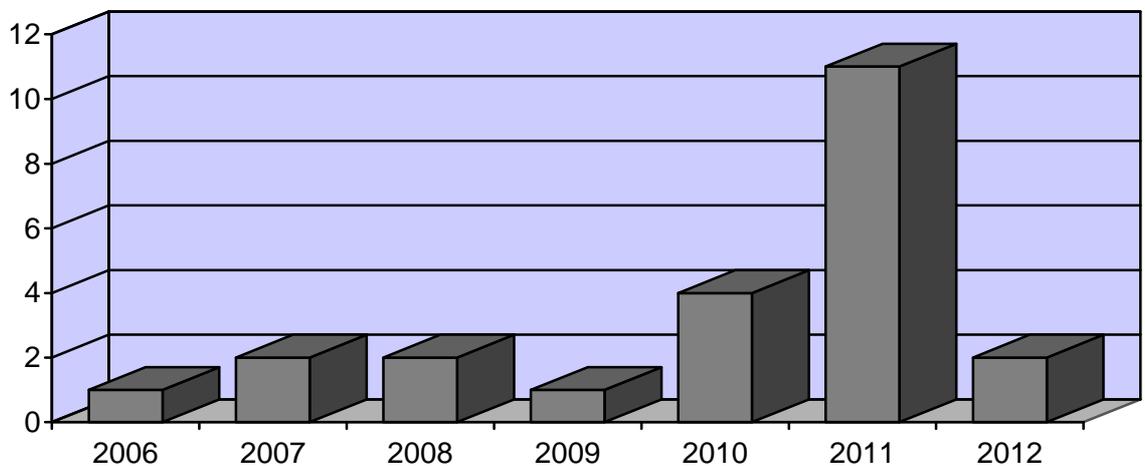
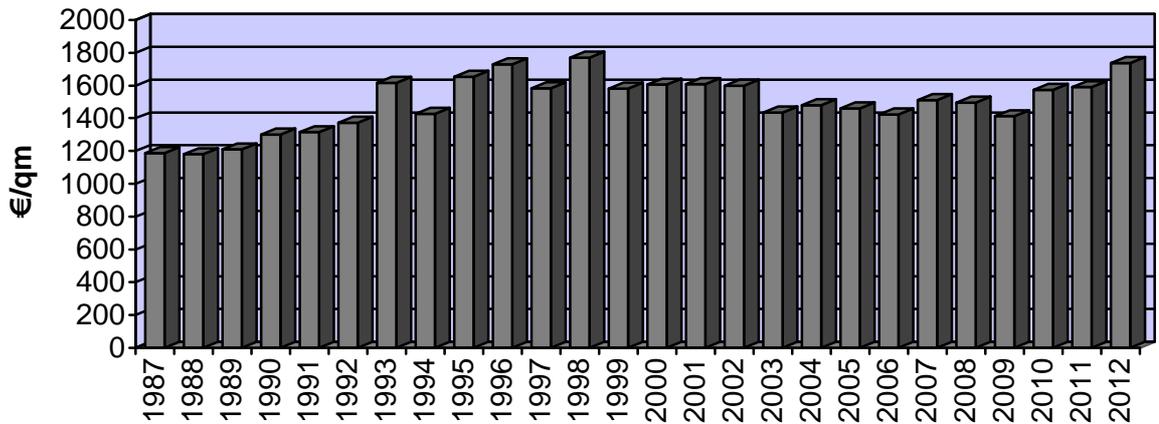
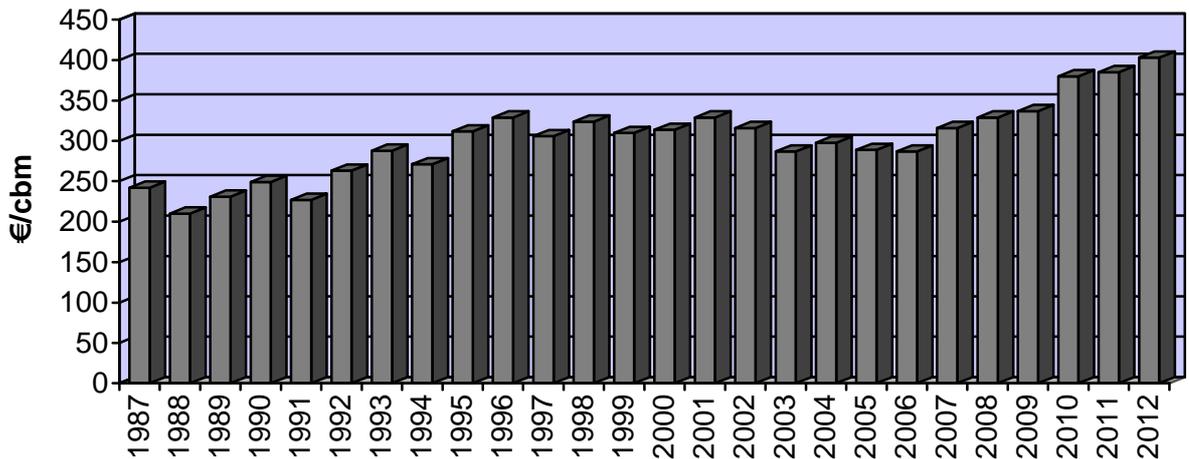


Abb. 70: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

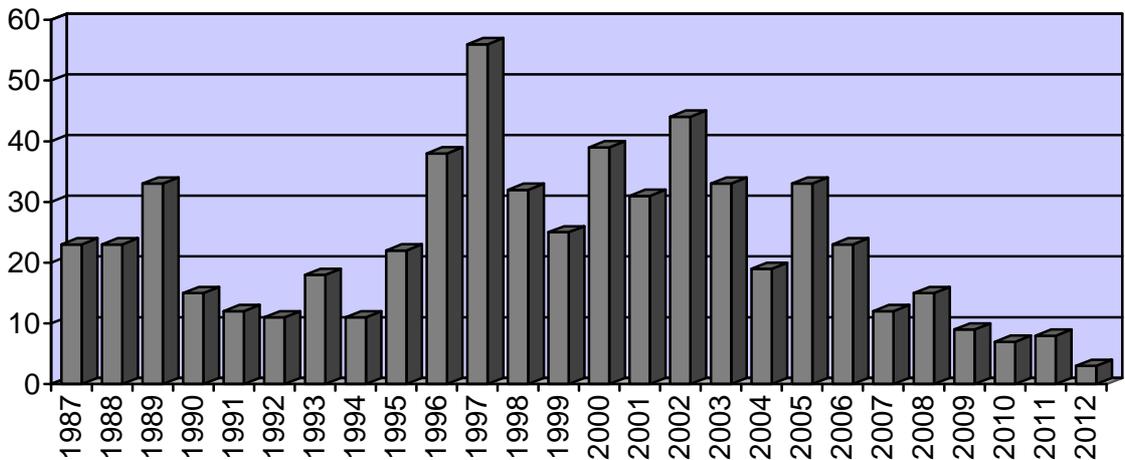
**Neubauten (bis zu 5 Jahre alte Gebäude)**



**Abb. 71: Kaufpreis/qm-Wohnfläche**



**Abb. 72: Kaufpreis/cbm-umbauten Raum**



**Abb. 73: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben**

## 6.2 Mehrfamilienhäuser

### 6.2.1 Umsatzentwicklungen

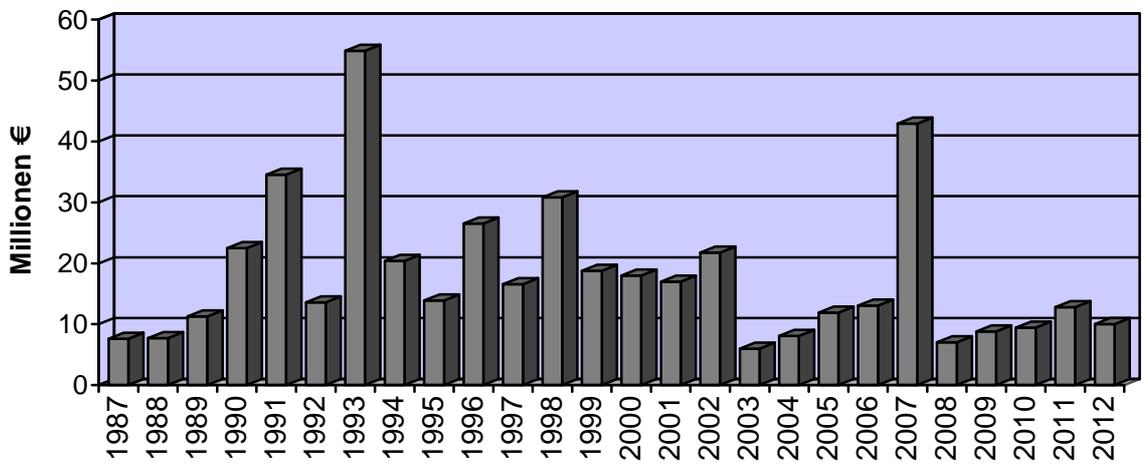


Abb. 74: Geldumsatz

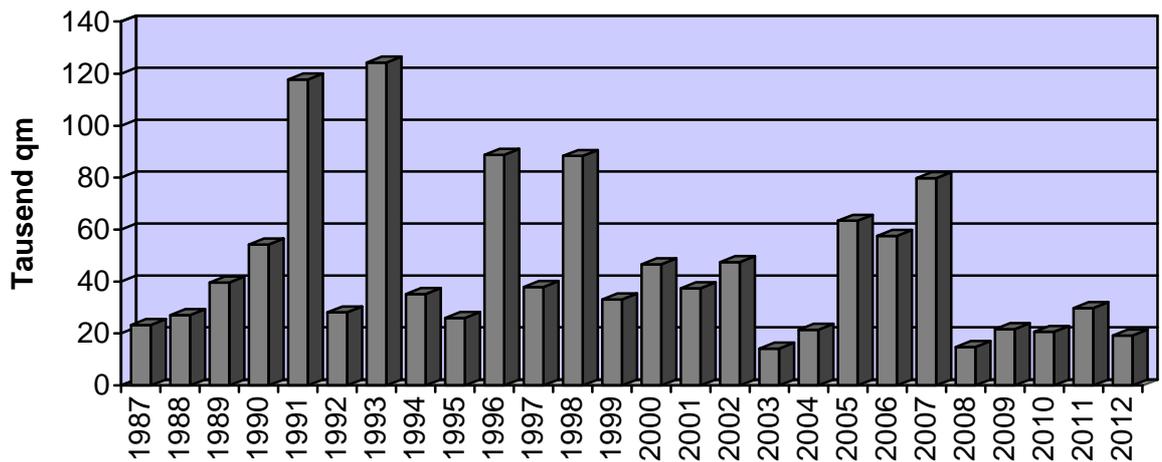


Abb. 75: Flächenumsatz

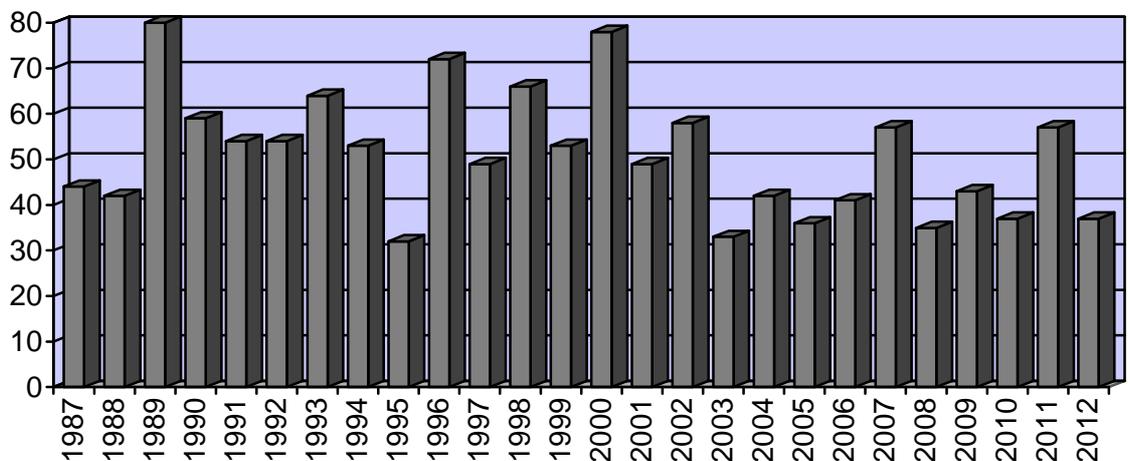


Abb. 76: Anzahl der Verkäufe

## 6.3 Gemischt genutzte Objekte

### 6.3.1 Umsatzentwicklungen

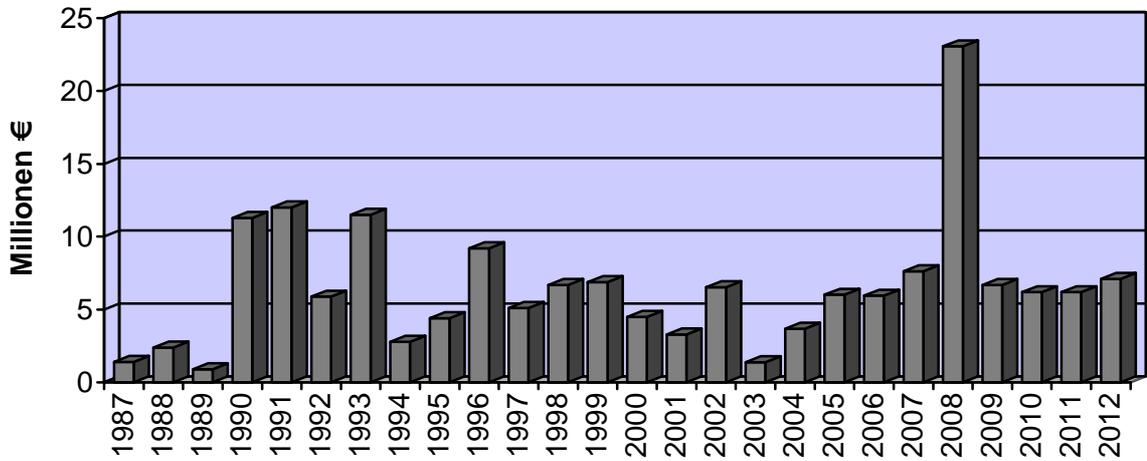


Abb. 77: Geldumsatz

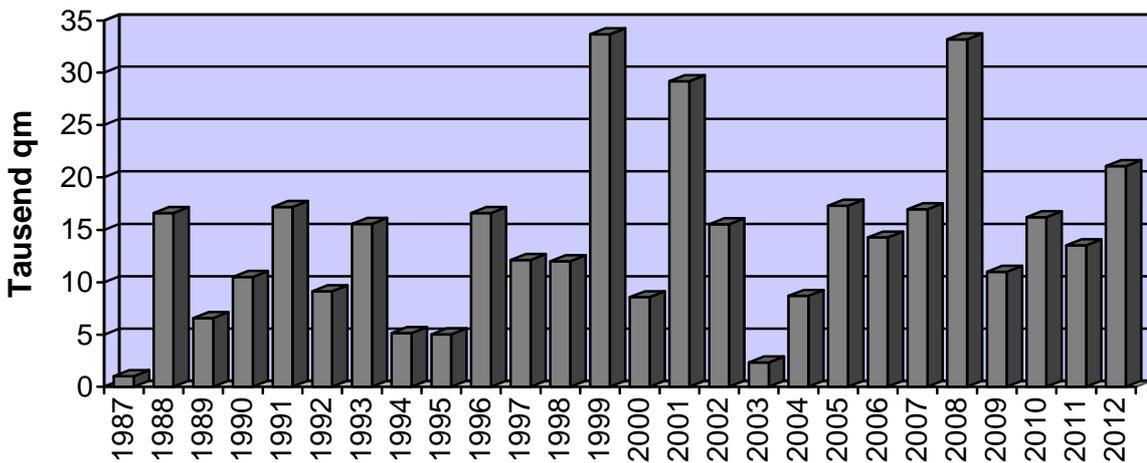


Abb. 78: Flächenumsatz

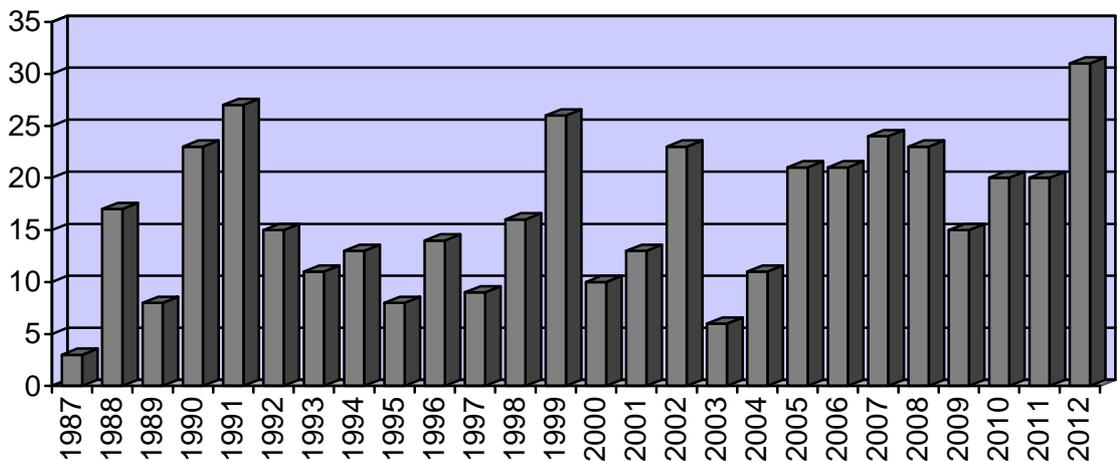


Abb. 79: Anzahl der Verkäufe

## 6.4 Gewerbeobjekte

### 6.4.1 Umsatzentwicklungen

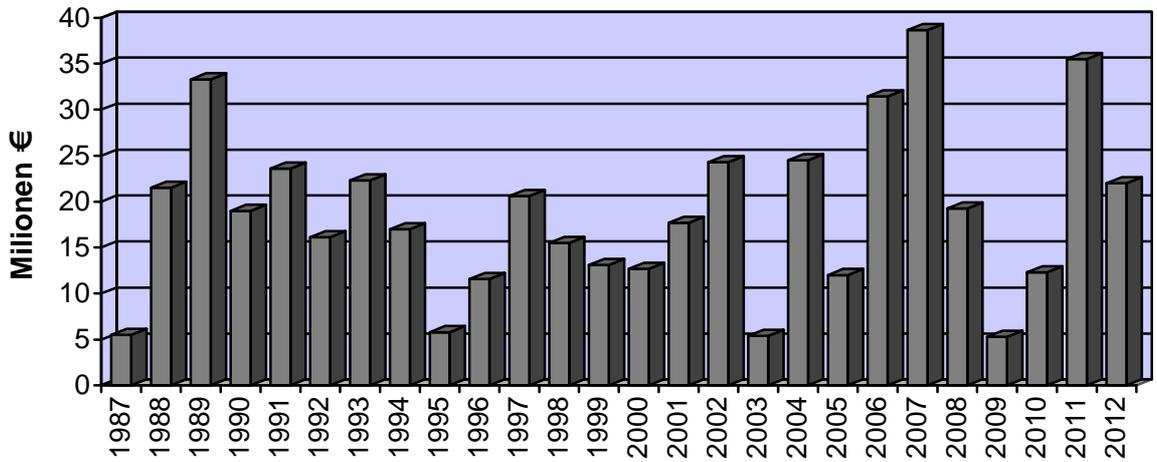


Abb. 80: Geldumsatz

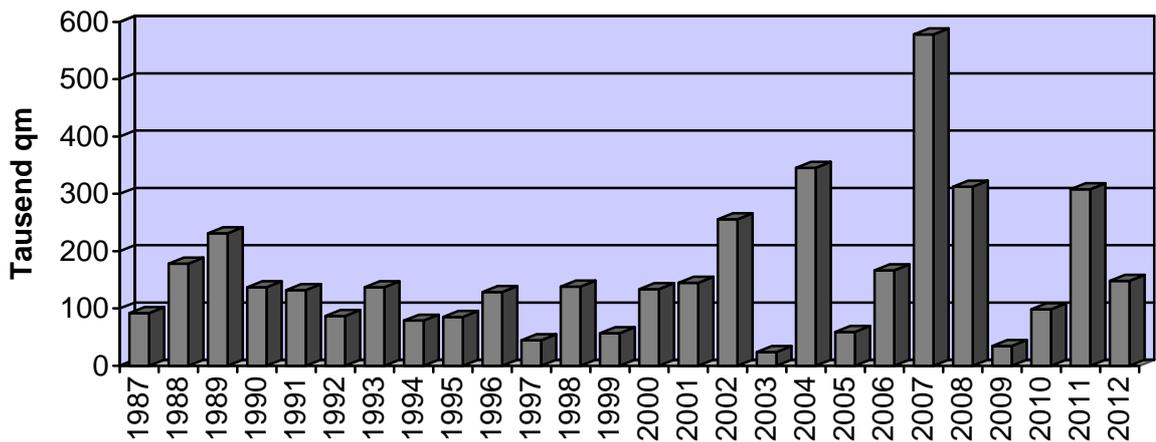


Abb. 81: Flächenumsatz

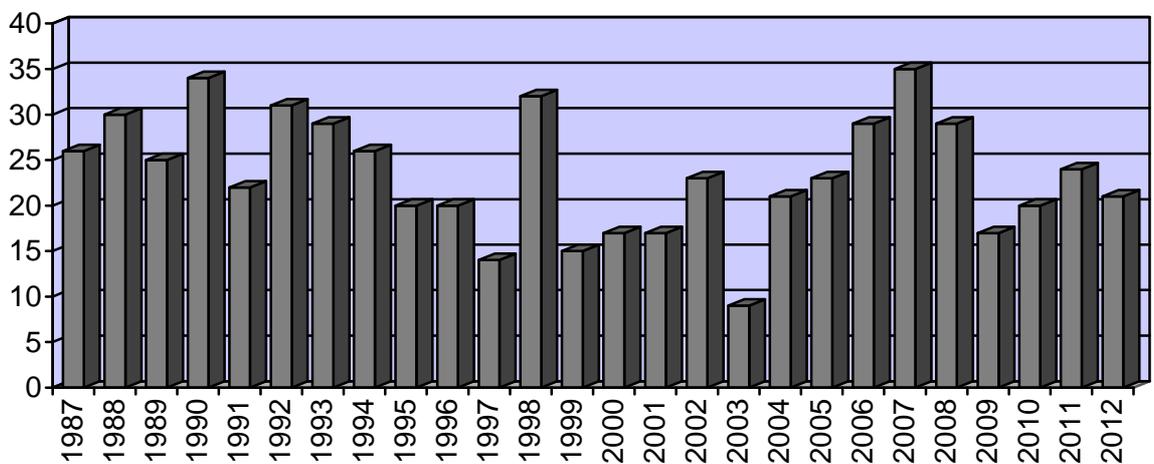


Abb. 82: Anzahl der Verkäufe

# 7 Wohnungseigentum

## 7.1 Umsatzentwicklungen

### 7.1.1 Neubauten

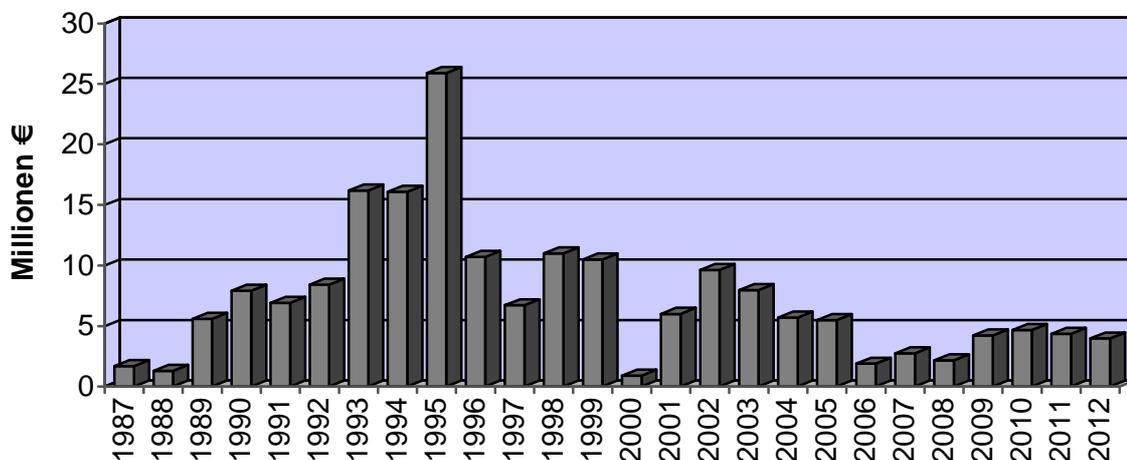


Abb. 83: Geldumsatz

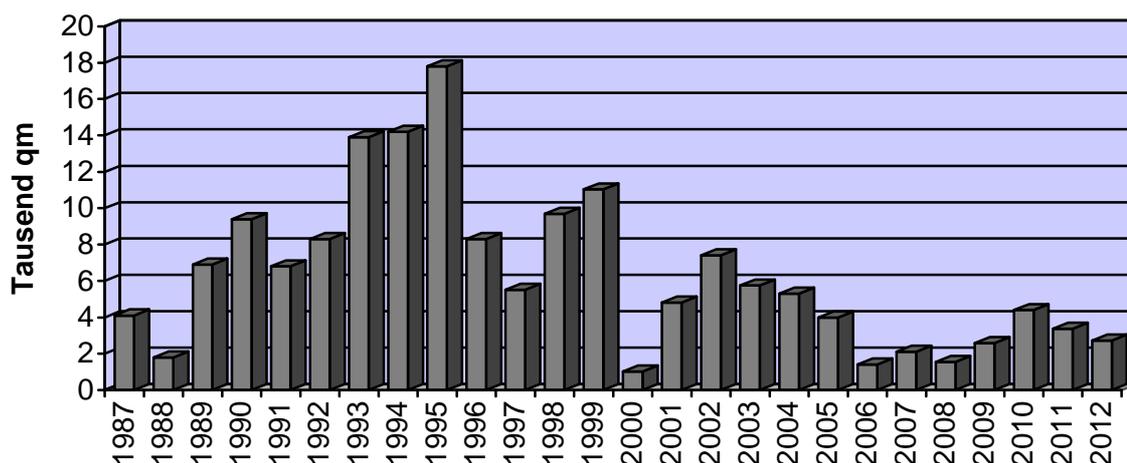


Abb. 84: Flächenumsatz

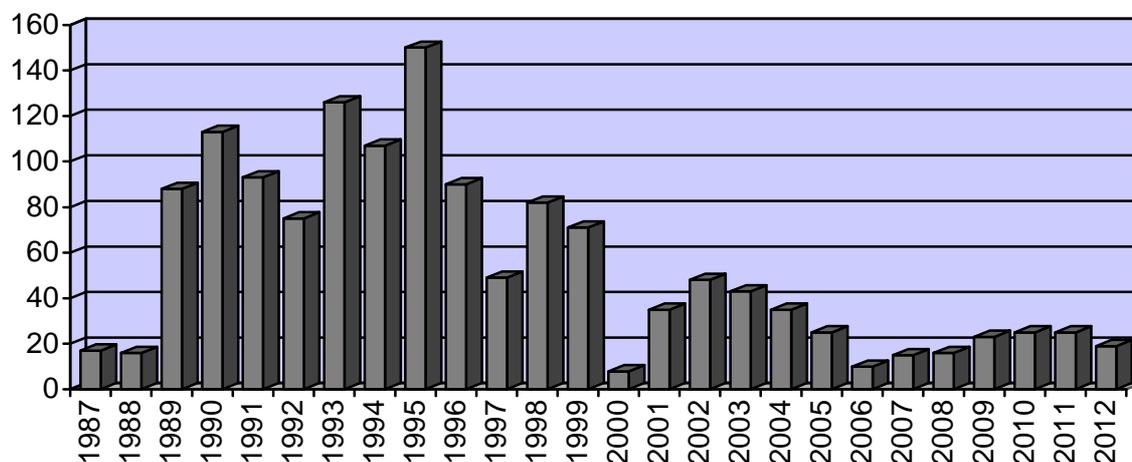


Abb. 85: Anzahl der Verkäufe

## 7.1.2 Wiederverkäufe und Umwandlungen

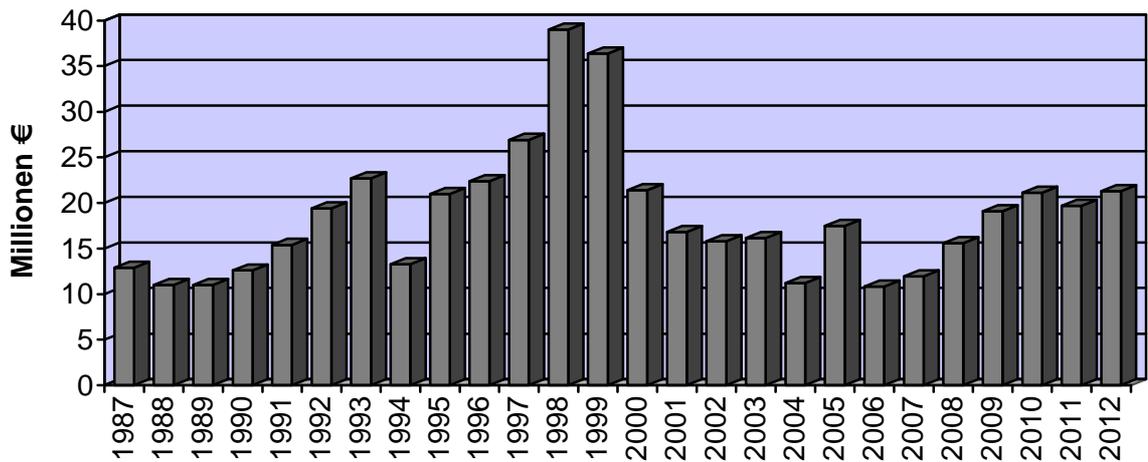


Abb. 86: Geldumsatz

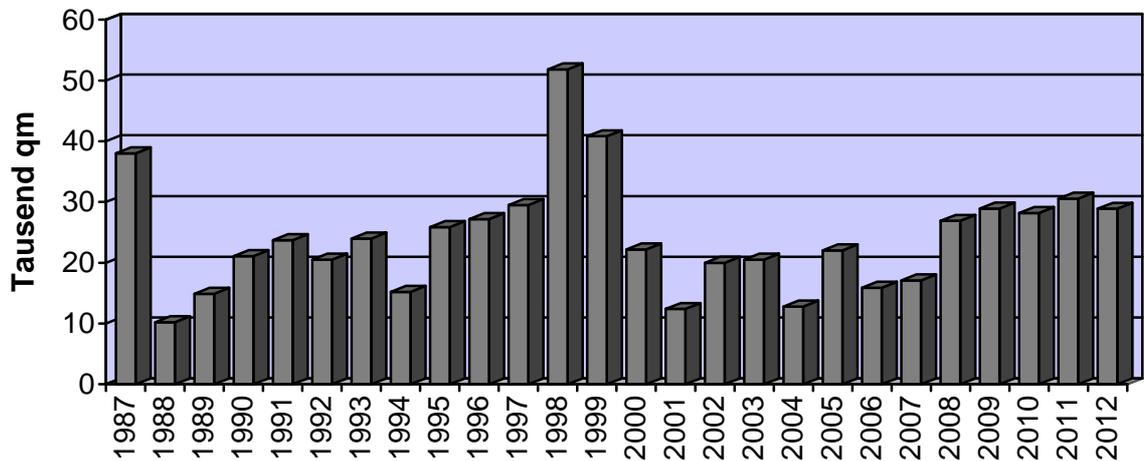


Abb. 87: Flächenumsatz

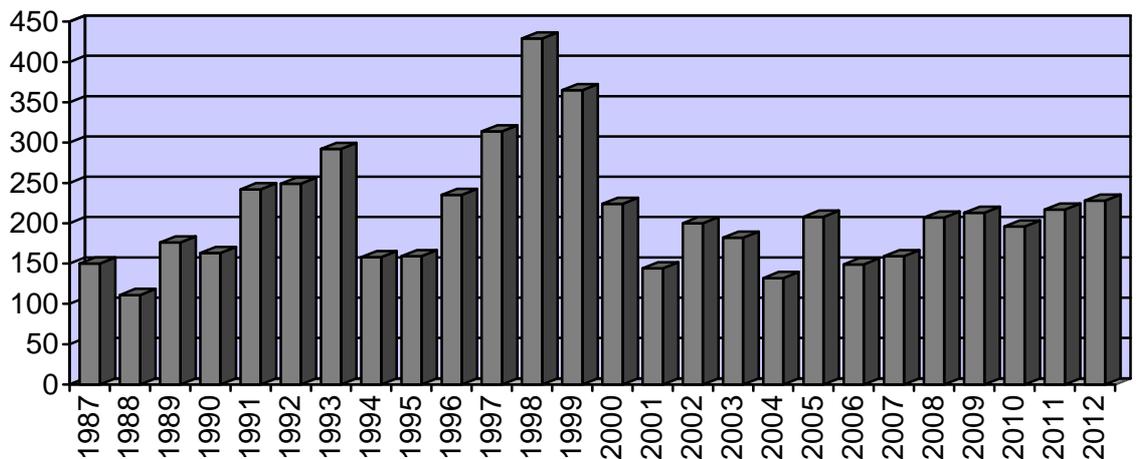


Abb. 88: Anzahl der Verkäufe

Im Jahr 2012 lagen dem Gutachterausschuss 11 Kaufverträge für in Eigentumswohnungen umgewandelte Mietwohnungen vor.

## 7.2 Schwerpunkte des Marktgeschehens

### 7.2.1 Gemarkung Düren

In den Graphiken zu den Eigentumswohnungsneubauten in der Gemarkung Düren sind jeweils die letzten 3 vergangenen Jahre dargestellt.

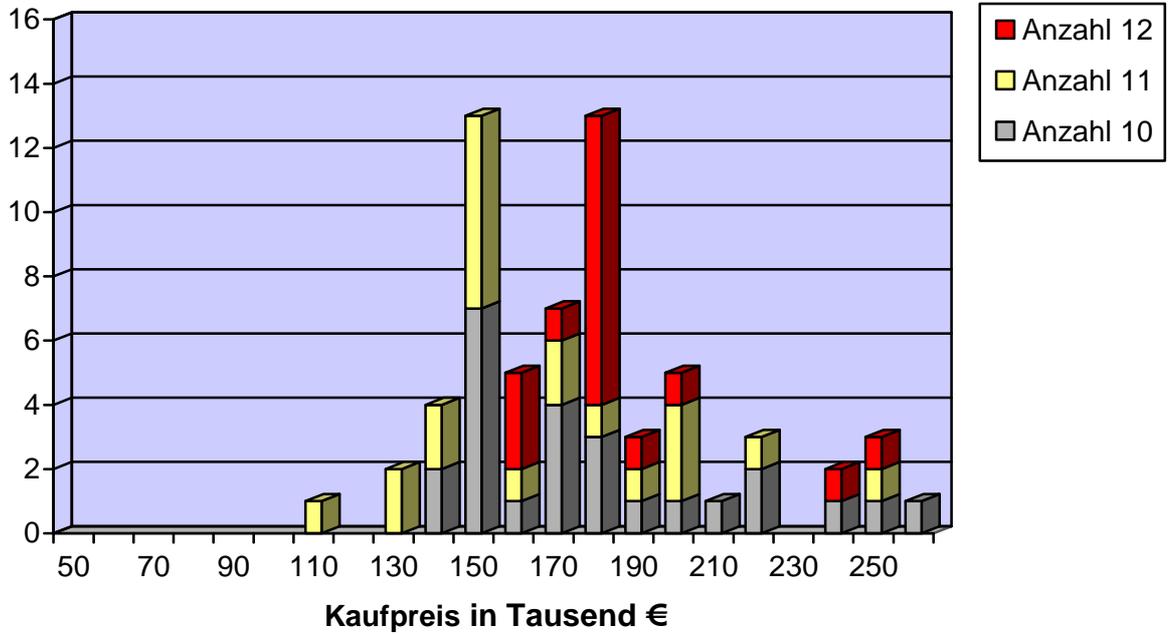


Abb. 89: Neubauwohnungen

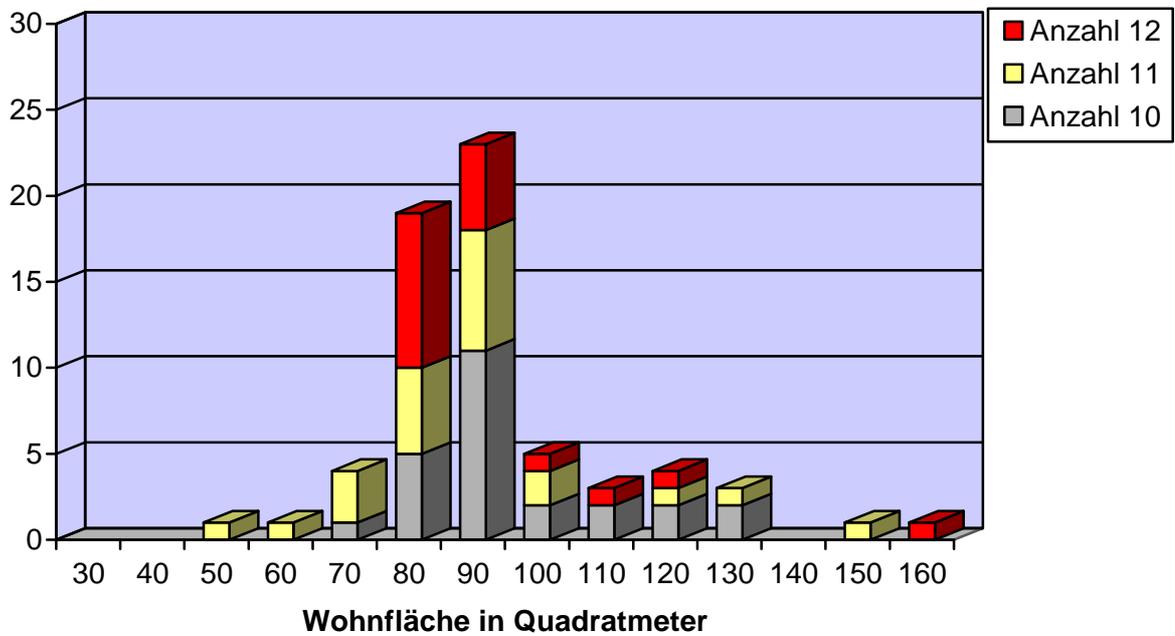


Abb. 90: Neubauwohnungen

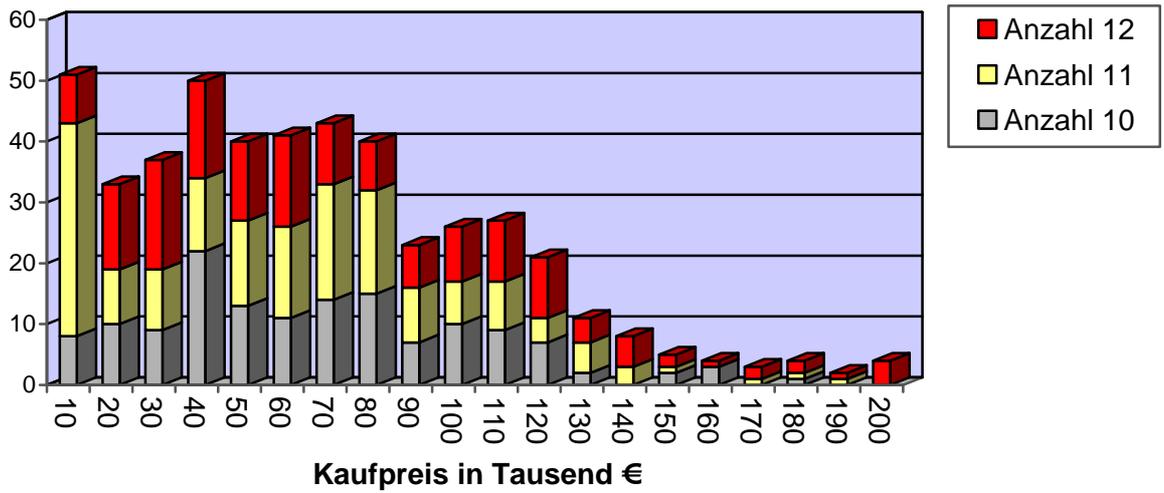


Abb. 91: Wohnungen (Wiederverkauf)

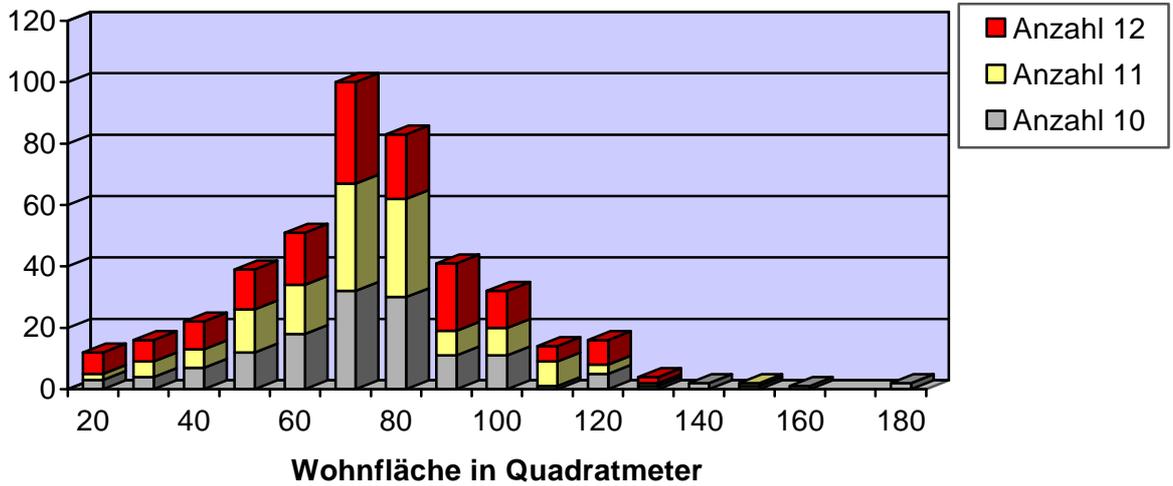


Abb. 92: Wohnungen (Wiederverkauf)

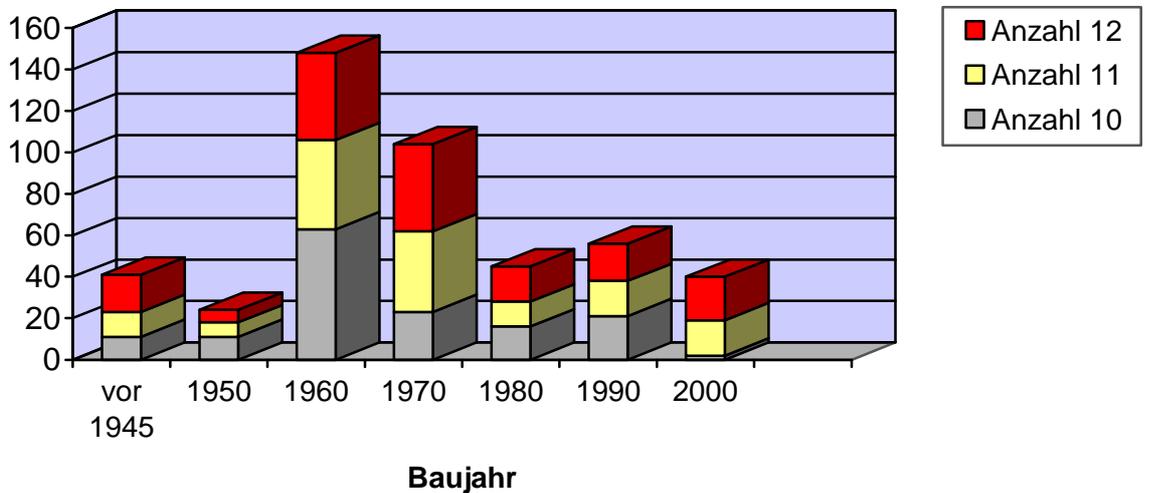


Abb. 93: Wohnungen (Wiederverkauf)

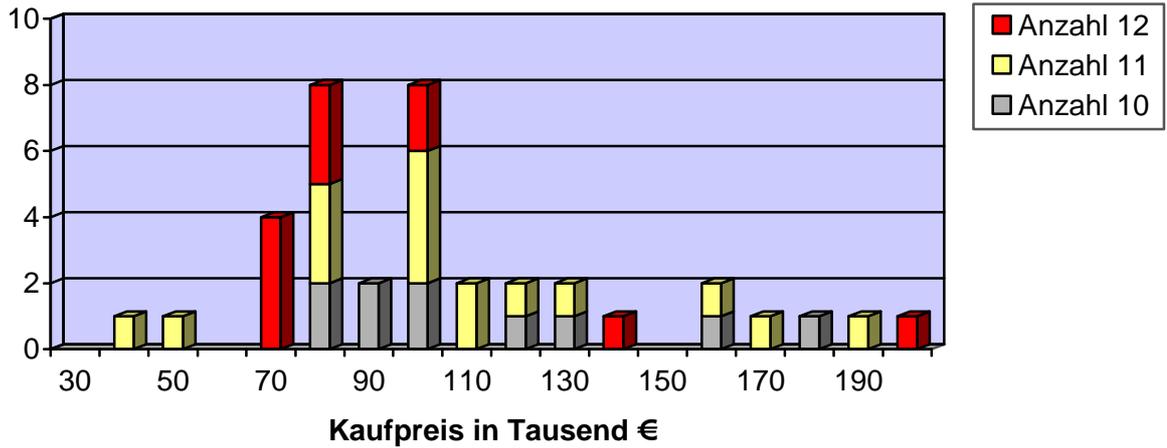


Abb. 94: Wohnungen (Umwandlung in Eigentumswohnung)

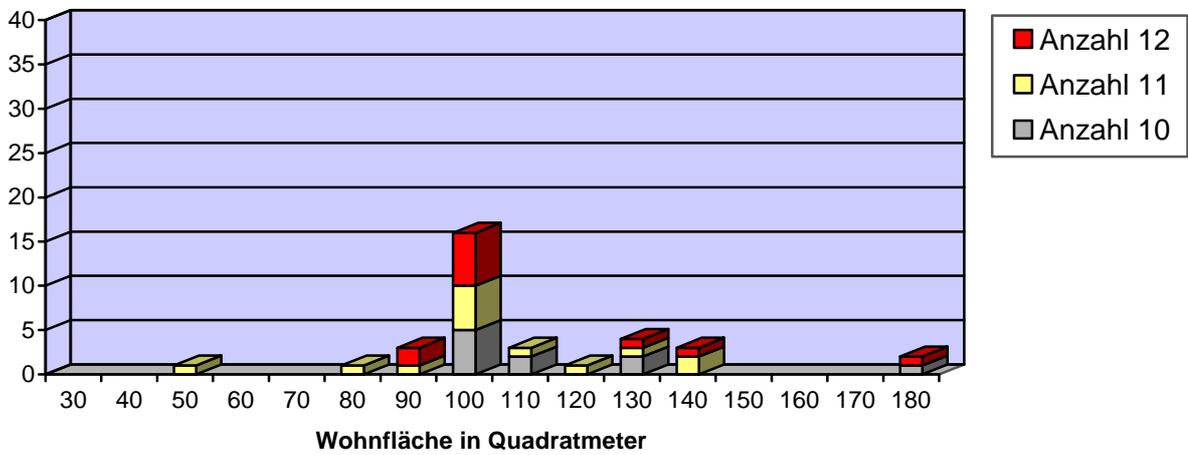


Abb. 95: Wohnungen (Umwandlung in Eigentumswohnung)

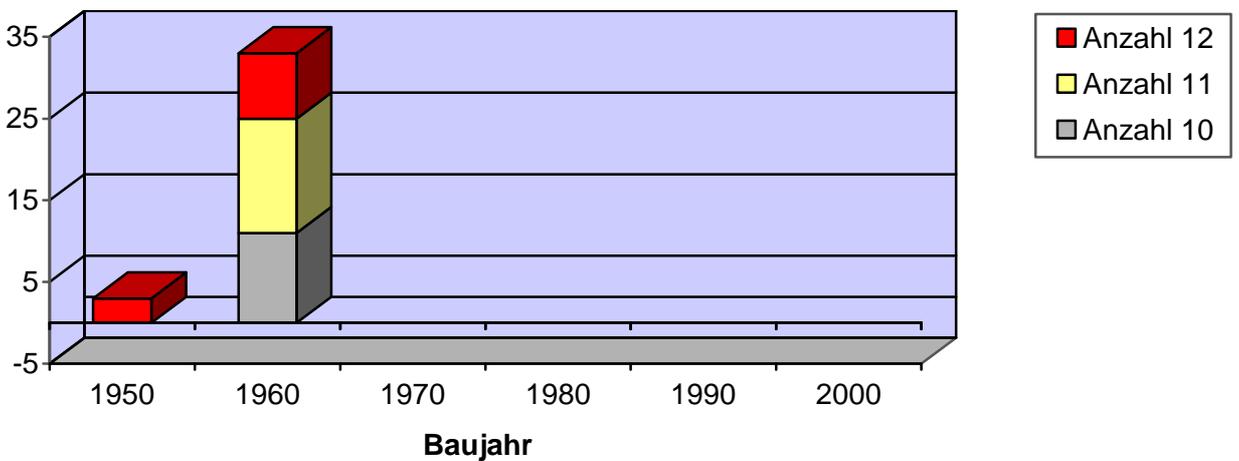


Abb. 96: Wohnungen (Umwandlung in Eigentumswohnung)

## 7.2.2 Ortsteile Dürens

In den Graphiken zu den Eigentumswohnungsneubauten in den Ortsteilen Dürens sind jeweils die letzten 3 vergangenen Jahre dargestellt.

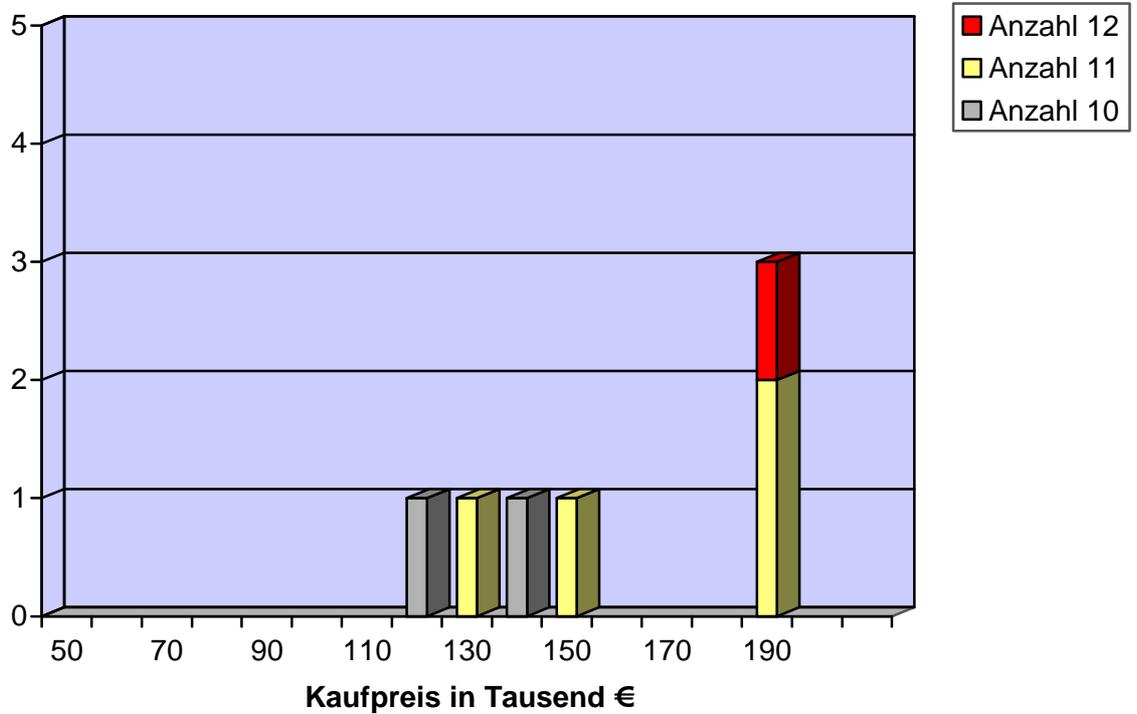


Abb. 97: Neubauwohnungen

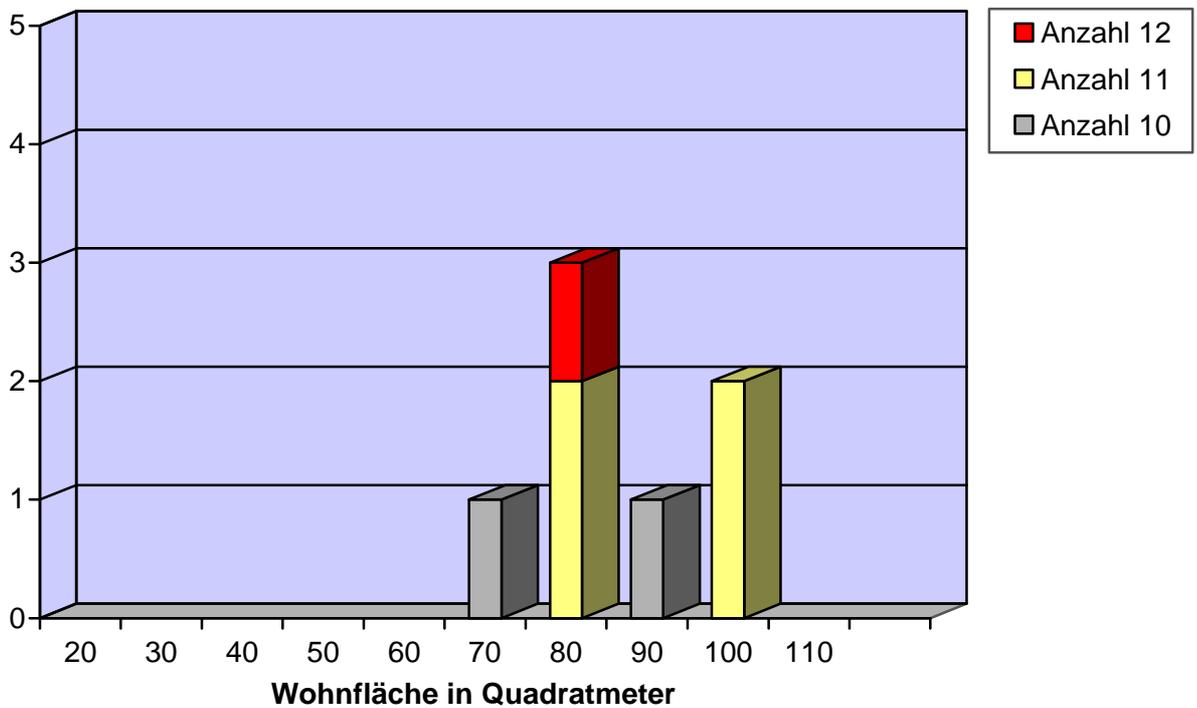


Abb. 98: Neubauwohnungen

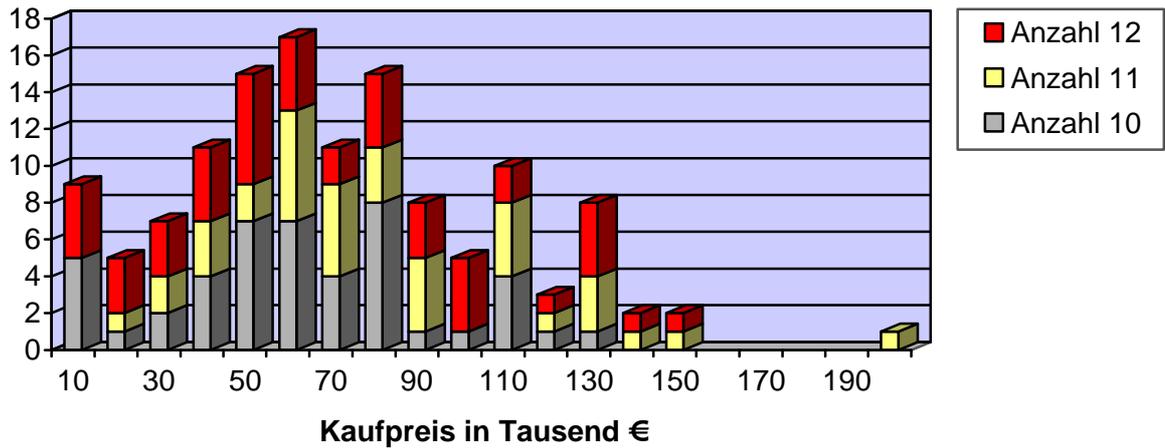


Abb. 99: Wohnungen (Wiederverkauf)

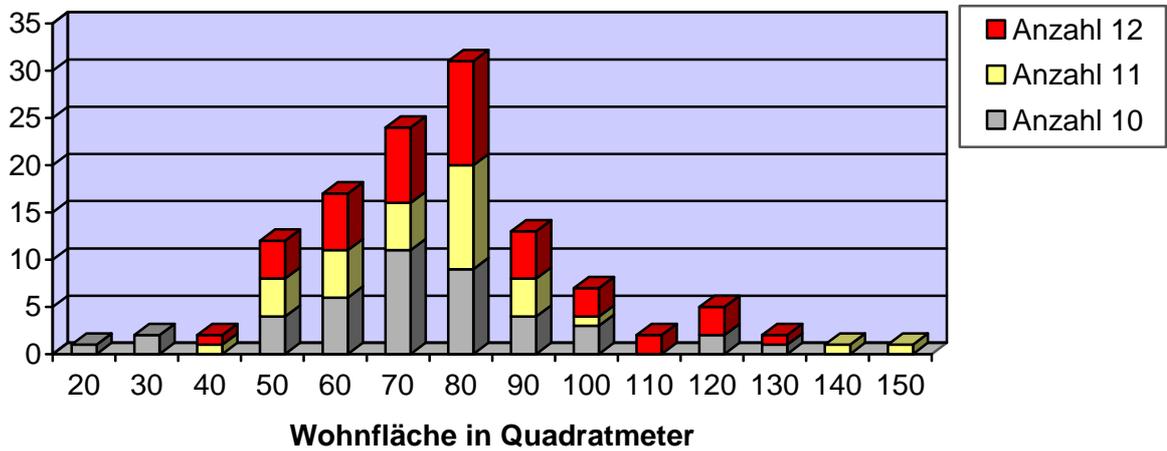


Abb. 100: Wohnungen (Wiederverkauf)

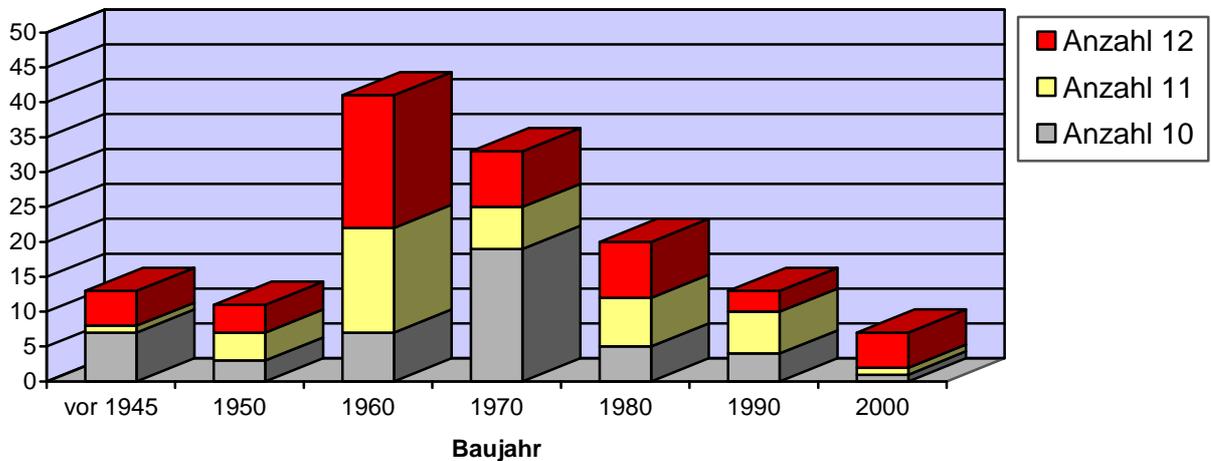


Abb. 101: Wohnungen (Wiederverkauf)

### 7.3 Verkäufe von Eigentumswohnungen unter 500 €/qm-Wohnfläche

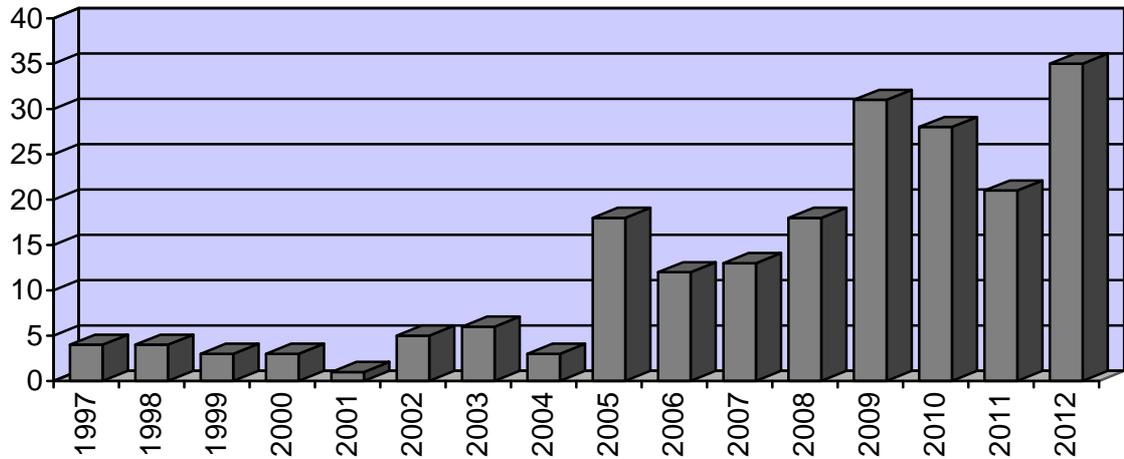


Abb. 102: Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen zum Preis unter 500 €/qm.

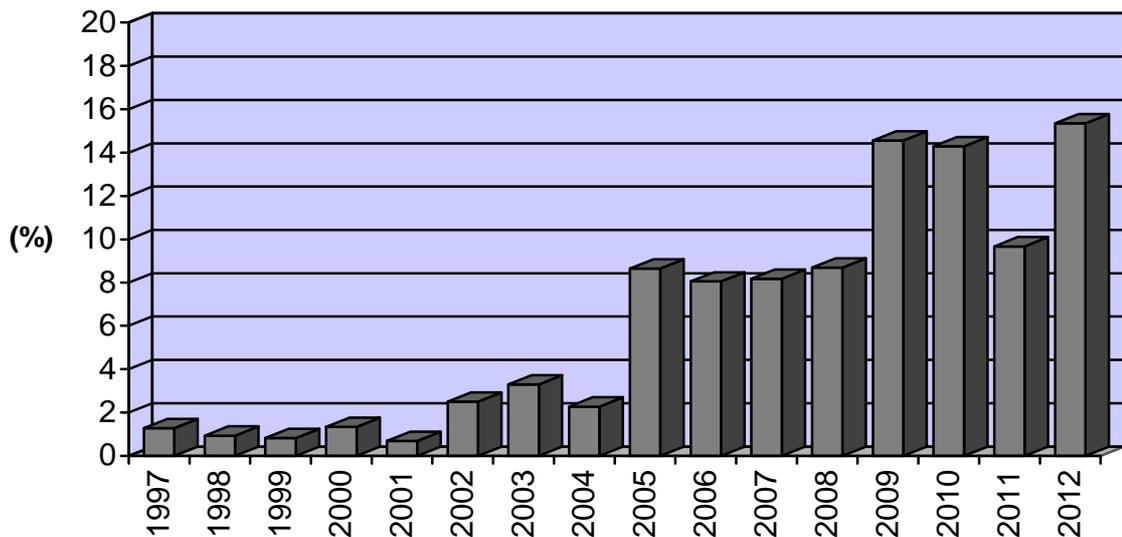


Abb. 103: Prozentsatz der Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen zum Preis unter 500 €/qm.

## 7.4 Preisniveau

Die in der nachstehenden Tabelle angegebenen Werte sind rechnerisch ermittelte Durchschnittswerte der in der Kaufpreissammlung erfassten Wiederverkäufe und Erstverkäufe von Eigentumswohnungen. Der Wert von Nebengebäude, wie zum Beispiel Garagen oder Tiefgaragenstellplätzen ist nicht enthalten. Es wird nach Baualter, Wohnungsgröße und Lage unterschieden.

Die errechneten Durchschnittswerte sind keine „Immobilienrichtwerte“ und weisen zum Teil erhebliche Varianzen auf. In einigen Fällen liegen der Mittelbildung nur wenige Verkaufsfälle zu Grunde, so dass der errechnete Durchschnittswert wenig Aussagekraft hat und nicht repräsentativ für das Marktgeschehen sein kann.

Dem Gutachterausschuss ist bekannt, dass der Eigentumswohnungsmarkt auch auf andere Kriterien, wie zum Beispiel die Lage der Wohnung im Objekt, die Objektgröße, das soziale Umfeld, die Wohnlage, die Verkehrsanbindung, die besondere Ausstattung, der Modernisierungsgrad und dergl. reagiert. In welchem Maße einzelne Faktoren Vertragsparteien zur Kaufpreisgestaltung bewogen haben, ist unterschiedlich und nur schwerlich mit Formeln oder dergl. anzugeben.

In diesem Sinne sind die angegebenen Werte als grobe Orientierungshilfe anzusehen, an den der Benutzer je nach den Qualitäten des Objektes seines Interesses Zu- oder Abschläge anbringen mag.

Jahr	Fläche (qm)	Lage Daten	gut und mittel			
			Wiederverkauf			Erstverkauf
			Baujahr			Neubau
			vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis Neubau	Neubau
2010	20 bis 50	Mittelwert	330	422	830	
		Anzahl	3	3	12	
		Standard abweichung	121	173	372	
	51 bis 80	Mittelwert	780	804	1058	1825
		Anzahl	4	54	18	4
		Standard abweichung	100	316	319	154
	81 bis 150	Mittelwert	665	885	1302	1693
		Anzahl	6	26	14	22
		Standard abweichung	283	252	306	340
	20 bis 150	Mittelwert	623	815	1074	1713
		Anzahl	13	83	44	26
		Standard abweichung	262	303	371	320

Tab. 4: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm des Jahres 2010  
„gute und mittlere Lage“

Jahr	Fläche (qm)	Lage Daten	gut und mittel			
			Wiederverkauf			Erstverkauf
			Baujahr			Neubau
			vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis Neubau	Neubau
2011	20 bis 50	Mittelwert		694	920	
		Anzahl		4	9	
		Standard abweichung		187	551	
	51 bis 80	Mittelwert	1083	816	1185	1939
		Anzahl	2	41	29	8
		Standard abweichung	118	292	374	132
	81 bis 150	Mittelwert	727	870	1227	1761
		Anzahl	1	22	17	17
		Standard abweichung		216	247	243
	20 bis 150	Mittelwert	965	827	1155	1818
		Anzahl	3	67	55	25
		Standard abweichung	222	265	383	227

Tab. 5: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm des Jahres 2011  
„gute und mittlere Lage“

		Lage	gut und mittel			
			Wiederverkauf			Erstverkauf
			Baujahr			
Jahr	Fläche (qm)	Daten	vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis Neubau	Neubau
2012	20 bis 50	Mittelwert	477	789	760	
		Anzahl	6	5	12	
		Standardabweichung	292	319	190	
	51 bis 80	Mittelwert	1020	716	1359	2084
		Anzahl	1	45	18	2
		Standardabweichung		301	361	110
	81 bis 150	Mittelwert	710	921	1351	1967
		Anzahl	3	33	29	16
		Standardabweichung	513	351	393	147
	20 bis 150	Mittelwert	601	802	1233	1980
		Anzahl	10	83	59	18
		Standardabweichung	374	333	421	145

Tab. 6: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm des Jahres 2012 „gute und mittlere Lage“

		Lage	einfach			
			Wiederverkauf			Erstverkauf
			Baujahr			
Jahr	Fläche (qm)	Daten	vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis Neubau	Neubau
2010	20 bis 50	Mittelwert	103	694		
		Anzahl	2	2		
		Standardabweichung	52	134		
	51 bis 80	Mittelwert		796		
		Anzahl		22		
		Standardabweichung		314		
	81 bis 150	Mittelwert	180	693		
		Anzahl	1	12		
		Standardabweichung		256		
	20 bis 150	Mittelwert	129	756		
		Anzahl	3	36		
		Standardabweichung	58	288		

Tab. 7: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm des Jahres 2010 „einfache Lage“

Jahr	Fläche (qm)	Lage Daten	einfach			Erstverkauf Neubau
			Wiederverkauf			
			Baujahr			
			vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis Neubau	
2011	20 bis 50	Mittelwert	100	529		
		Anzahl	1	5		
		Standard abweichung		270		
	51 bis 80	Mittelwert	832	678	1119	
		Anzahl	3	19	3	
		Standard abweichung	474	235	463	
	81 bis 150	Mittelwert	775	781	943	
		Anzahl	3	8	2	
		Standard abweichung	338	217	200	
	20 bis 150	Mittelwert	703	681	1049	
		Anzahl	7	32	5	
		Standard abweichung	429	242	356	

Tab. 8: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm des Jahres 2011 „einfache Lage“

Jahr	Fläche (qm)	Lage Daten	einfach			Erstverkauf Neubau
			Wiederverkauf			
			Baujahr			
			vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis Neubau	
2012	20 bis 50	Mittelwert	513	589	978	
		Anzahl	2	5	1	
		Standard abweichung	150	230		
	51 bis 80	Mittelwert	635	704	1479	
		Anzahl	1	25	3	
		Standard abweichung		252	539	
	81 bis 150	Mittelwert	664	814		
		Anzahl	6	5		
		Standard abweichung	316	180		
	20 bis 150	Mittelwert	627	703	1354	
		Anzahl	9	35	4	
		Standard abweichung	264	242	507	

Tab. 9: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm des Jahres 2012 „einfache Lage“

## 7.5 Preisniveauentwicklungen

### 7.5.1 Erstverkäufe

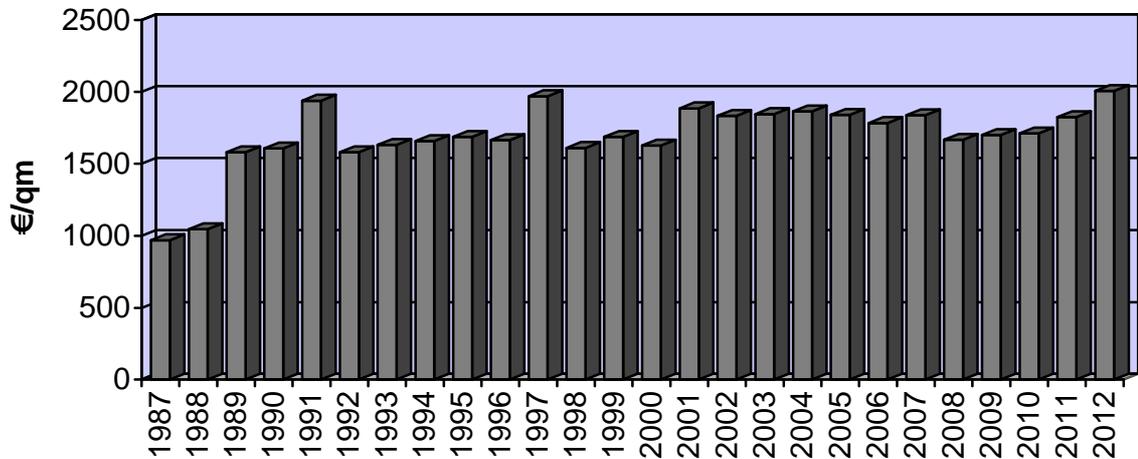


Abb. 104: Quadratmeterpreise

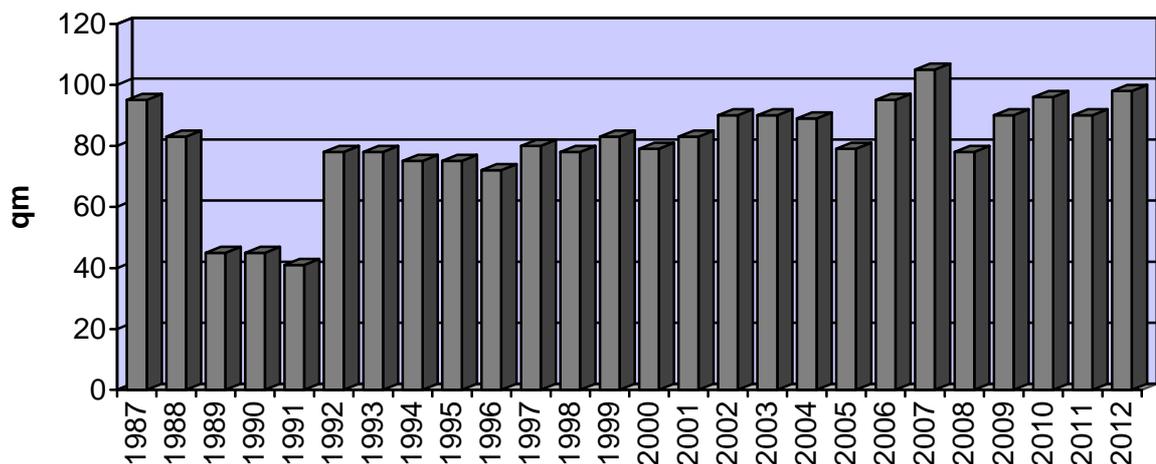


Abb. 105: Durchschnittliche Größe der Wohnungen

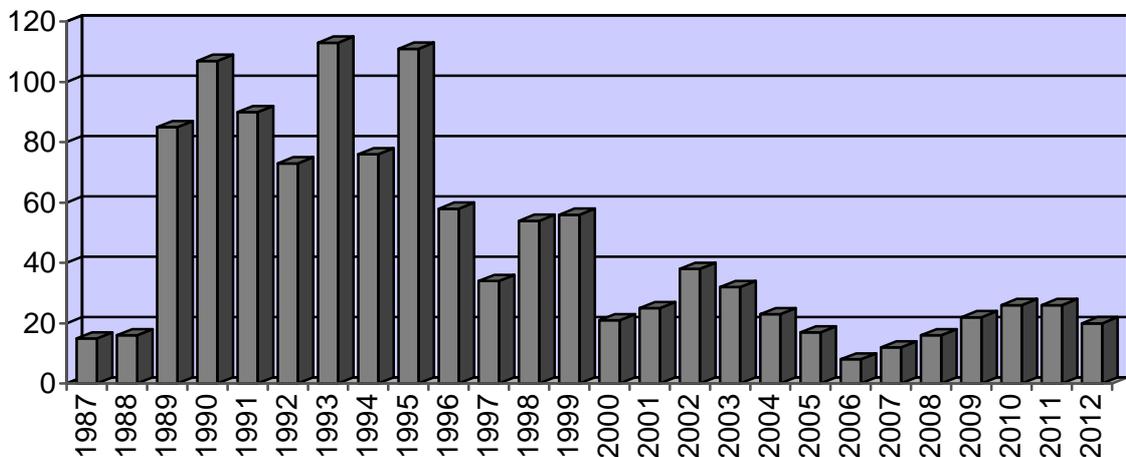


Abb. 106: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

## 7.5.2 Wiederverkäufe

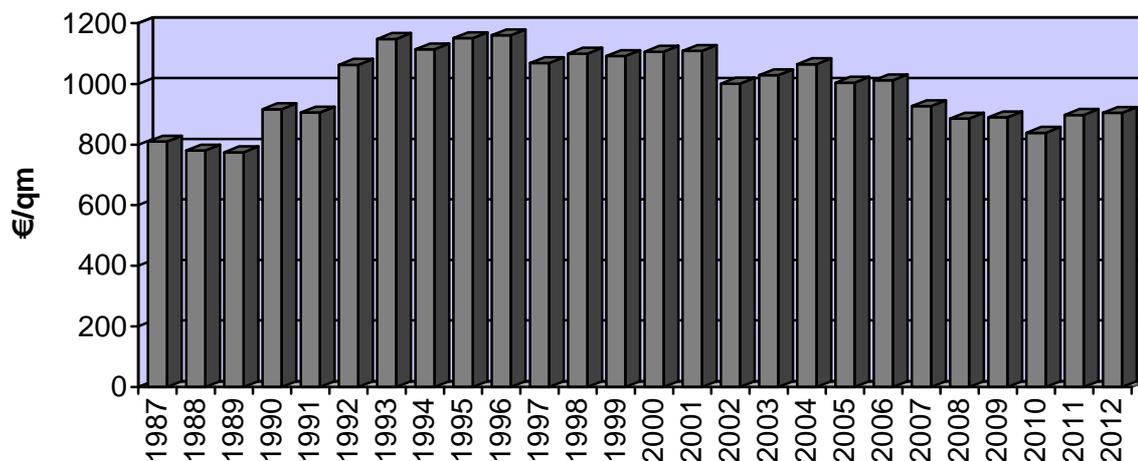


Abb. 107: Quadratmeterpreise

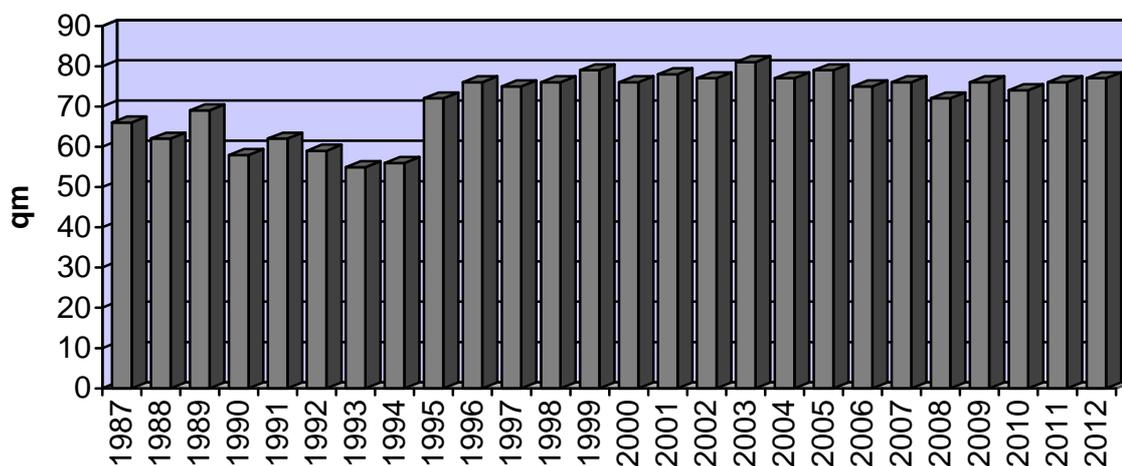


Abb. 108: Durchschnittliche Größe der Wohnungen

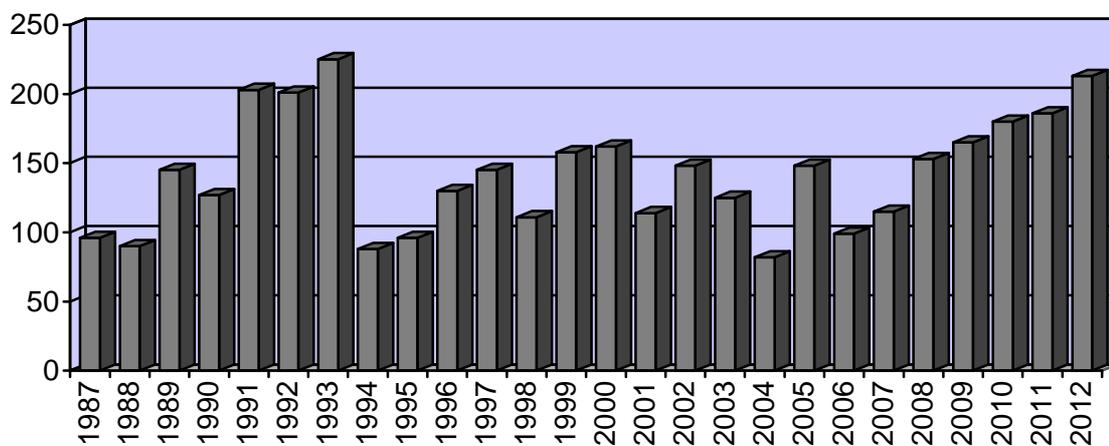


Abb. 109: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

### **7.5.3 Umwandlungen in Eigentumswohnungen**

In Düren werden zur Zeit nur in sehr geringem Umfang in Eigentumswohnungen umgewandelte Wohnungen verkauft.

## **8 Bodenrichtwerte**

### **8.1 Gesetzlicher Auftrag**

Auszug aus dem Baugesetzbuch

§ 196

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt und zum jeweiligen für die Wertverhältnisse bei der Bedarfsbewertung maßgebenden Zeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

(2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung und der letzten Bedarfsbewertung des Grundbesitzes für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.

(3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

### **8.2 Definition Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Flächen**

Die Bodenrichtwerte werden jährlich in einer Bodenrichtwertkarte veröffentlicht.

Die Bodenrichtwertkarte kann in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen werden. Einfache mündliche Auskünfte oder die Einsicht der Bodenrichtwertkarte im Internet unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) sind kostenlos. Schriftliche Auskünfte sind gebührenpflichtig. Auskünfte zu zurückliegenden Wertermittlungstichtagen sind möglich.

Die Bodenrichtwertkarte enthält auf einen Wertermittlungstichtag bezogene Angaben.

## **Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben:**

**Die Bodenrichtwerte für das Gebiet der Stadt Düren sind geographisch referenziert und wurden als Bodenrichtwertkarte auf der Basis des Liegenschaftskatasters beschlossen.**

### **1. Bodenrichtwerte für Bauland bzw. Gewerbe- und Industrieflächen**

Der **Bodenrichtwert** für Bauland bzw. Gewerbe- und Industrieflächen ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (Bodenrichtwertgrundstück).

**Abweichungen** des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestalt (insbesondere Grundstückstiefe) bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke:

Bei den **Bodenrichtwertgrundstücken** für Bauland wird bei offener Bauweise eine Grundstücksbreite von 16 m und eine Grundstückstiefe von 35 m, bei geschlossener Bauweise eine Grundstücksbreite von 7,5 m und eine Grundstückstiefe von 35 m unterstellt.

**Bei den Bodenrichtwertgrundstücken für Gewerbe- und Industrieflächen wird eine gebietstypische Grundstücksform, sowie ein regelmäßiger Grundstückszuschnitt unterstellt.**

**Erschließungs- und Anliegerbeiträge:**

**Nicht eingeklammerte Bodenrichtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke. Eingeklammerte Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.**

**Es ist jedoch nicht berücksichtigt, dass hier im einzelnen noch Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz anfallen können.**

Die Höhe der eventuell anfallenden Erschließungskosten ist unterschiedlich und muss im Einzelnen bei der Stadt Düren erfragt werden.

**Art und Maß der baulichen Nutzung:**

WS - Kleinsiedlungsgebiet	WR - Reines Wohngebiet
WA - Allgemeines Wohngebiet	WB - Besonderes Wohngebiet
MD - Dörfliches Mischgebiet	MI - Mischgebiet
MK - Kerngebiet	SO - Sondergebiet
GE - Gewerbegebiet	GI - Industriegebiet

II - Zahl der Vollgeschosse

### Beispiel zur Bodenrichtwertangabe:

(100)  
WA II

100 €/qm erschließungsbeitragsfrei  
Allgemeines Wohngebiet, 2 Vollgeschosse

### 2. Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen:

Der **Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Grundstücke** ist ein aus **Kaufpreisen** ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (Bodenrichtwertgrundstück).

**Abweichungen** des einzelnen Grundstückes in den wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften wie Ackerzahl bzw. Grünlandzahl, Grundstücksgestalt, Geländeneigung, Entfernung zum Hof (bei Grünland), bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke:

Bei den Bodenrichtwertgrundstücken wird bei Ackerflächen eine Grundstücksgröße von 1 Hektar, ein regelmäßiger Grundstückszuschnitt, weitgehend ebene Geländeverhältnisse und eine Ackerzahl ab 70 abwärts, zwischen 71 und 85 oder ab 86 aufwärts unterstellt.

Bei den Bodenrichtwertgrundstücken für Grünland wird eine Entfernung zum Hof bis 1,5 km und eine Grünlandzahl um 50 unterstellt.

### Beispiele zur Bodenrichtwertangabe:

2,1 LNA - 70	2,1 €/qm Landwirtschaftliche Nutzung Acker Ackerzahl bis 70
--------------------	---

1,4 LNG	1,4 €/qm Landwirtschaftliche Nutzung Grünland
------------	--

0,7 LNF	0,7 €/qm Landwirtschaftliche Nutzung Forst In den forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerten ist kein Aufwuchs enthalten
------------	--

Die in der Anlage 11 zur WertR angegebenen Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis bei unterschiedlicher baulicher Nutzung (GFZ:GFZ) sowie die im Grundstücksmarktbericht angegebenen Faktoren zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstückstiefe sind nach sachverständigem Ermessen anzuwenden.

### 8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

Ortsteil	Lage	Wohnbaufläche für Eigentumsmaßnahme Euro/qm, e.f.	Baufläche für Geschäftswohnungsbau Euro/qm, e.f.	Gewerbe- oder Industriebaufläche Euro/qm, e.f.
Arnoldsweiler	gut			
	mittel	145		30
	mäßig	125		
Berzbuir	gut			
	mittel	135		
	mäßig			
Birgel	gut	175		
	mittel			
	mäßig	145		
Birkesdorf	gut	175		
	mittel	150		60
	mäßig	130		
Derichsweiler	gut			
	mittel	150		
	mäßig	125		
Echtz	gut			
	mittel	145		30
	mäßig	125		
Gürzenich	gut	185		
	mittel	170		40
	mäßig	135		
Hoven	gut			
	mittel	145		30
	mäßig	125		
Kufferath	gut			
	mittel	125		
	mäßig			
Lendersdorf	gut			
	mittel	160		40
	mäßig	130		
Mariweiler	gut			
	mittel	150		25
	mäßig	125		
Merken	gut			
	mittel	130		25
	mäßig	110		
Niederau	gut	185		
	mittel	160		30
	mäßig	130		
Roelsdorf	gut	190		
	mittel	160		55
	mäßig			

Tab. 10: Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

<b>Ortsteil</b>	<b>Lage</b>	<b>Wohnbaufläche für Eigentums- maßnahme Euro/qm, e.f.</b>	<b>Baufläche für Geschäfts- wohnungsbau Euro/qm, e.f.</b>	<b>Gewerbe- oder Industrie- baufläche Euro/qm, e.f.</b>
<b>Innenstadt</b>	gut	270	1100	
	mittel	200	500	80
	mäßig	165	300	
<b>östliches Stadtgebiet</b>	gut	190		
	mittel	170		
	mäßig	120		45
<b>südliches Stadtgebiet</b>	gut	250		
	mittel	170		60
	mäßig	125		
<b>nördliches Stadtgebiet</b>	gut	170		
	mittel	155	170	
	mäßig	140		

Tab. 10 (Fortsetzung): Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

## 9 Wertermittlungsrelevante Daten

### 9.1 Indexreihen unbebauter Grundstücke

#### 9.1.1 Landwirtschaftliche Grundstücke

Die Bodenpreisindizes für landwirtschaftliche Grundstücke sind aus Kaufpreisen ermittelte Verhältniszahlen, welche die Relation der jeweiligen durchschnittlichen Preise zu verschiedenen Zeitpunkten bestimmen. Das Basisjahr (Index 100) ist das Jahr 1976.

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

Ackerzahl	bis 70		71 bis 85		86 bis 100	
	Index	Euro/qm	Index	Euro/qm	Index	Euro/qm
1972	77,8	1,4	77,8	1,4	77,8	1,4
1973	83,3	1,5	83,3	1,5	83,3	1,5
1974	83,3	1,5	83,3	1,5	83,3	1,5
1975	88,9	1,6	88,9	1,6	88,9	1,6
1976	100,0	1,8	100,0	1,8	100,0	1,8
1977	122,2	2,2	122,2	2,2	122,2	2,2
1978	155,6	2,8	155,6	2,8	155,6	2,8
1979	200,0	3,6	200,0	3,6	227,8	4,1
1980	227,8	4,1	244,4	4,4	266,7	4,8
1981	250,0	4,5	277,8	5,0	294,4	5,3
1982	261,1	4,7	288,9	5,2	300,0	5,4
1983	233,3	4,2	272,2	4,9	277,8	5,0
1984	211,1	3,8	233,3	4,2	250,0	4,5
1985	205,6	3,7	227,8	4,1	244,4	4,4
1986	177,8	3,2	200,0	3,6	227,8	4,1
1987	144,4	2,6	144,4	2,6	172,2	3,1
1988	144,4	2,6	155,6	2,8	166,7	3,0
1989	144,4	2,6	172,2	3,1	172,2	3,1
1990	172,2	3,1	211,1	3,8	211,1	3,8
1991	150,0	2,7	200,0	3,6	200,0	3,6
1992	150,0	2,7	200,0	3,6	200,0	3,6
1993	150,0	2,7	188,9	3,4	188,9	3,4
1994	150,0	2,7	188,9	3,4	188,9	3,4
1995	150,0	2,7	188,9	3,4	188,9	3,4
1996	150,0	2,7	188,9	3,4	188,9	3,4
1997	150,0	2,7	188,9	3,4	188,9	3,4
1998	150,0	2,7	177,8	3,2	177,8	3,2
1999	150,0	2,7	177,8	3,2	177,8	3,2
2000	150,0	2,7	177,8	3,2	177,8	3,2

Tab. 11: Bodenpreisindizes für Ackerland

Ackerzahl	bis 70		71 bis 85		86 bis 100	
	Index	Euro/qm	Index	Euro/qm	Index	Euro/qm
2001	150,0	2,7	177,8	3,2	177,8	3,2
2002	150,0	2,7	177,8	3,2	177,8	3,2
2003	150,0	2,7	177,8	3,2	177,8	3,2
2004	150,0	2,7	177,8	3,2	177,8	3,2
2005	150,0	2,7	177,8	3,2	177,8	3,2
2006	150,0	2,7	177,8	3,2	177,8	3,2
2007	150,0	2,7	177,8	3,2	177,8	3,2
2008	150,0	2,7	183,3	3,3	183,3	3,3
2009	155,6	2,8	188,9	3,4	188,9	3,4
2010	155,6	2,8	194,4	3,5	194,4	3,5
2011	155,6	2,8	194,4	3,5	194,4	3,5
2012	161,1	2,9	200,0	3,6	205,6	3,7

Tab. 11: Bodenpreisindizes für Ackerland (Fortsetzung)

## 9.1.2 Wohnbauland

Die Bodenpreisentwicklung Dürens lässt sich in einer Bodenpreisindexreihe angeben. Die Bodenpreisindizes für baureife Grundstücke sind aus Kaufpreisen ermittelte Verhältniszahlen, welche die Relation der jeweiligen durchschnittlichen Preise zu verschiedenen Zeitpunkten bestimmen. Das Basisjahr (Index 100) ist das Jahr 1984.

Der Bodenpreisindex wurde aus dem Preisniveau in den Ortsteilen Dürens abgeleitet

Jahr	Index	Jahr	Index
1961	10,0	2001	218,2
1962	12,1	2002	223,6
1963	13,1	2003	234,5
1964	14,1	2004	241,8
1965	16,9	2005	243,6
1966	19,2	2006	247,3
1967	18,6	2007	250,9
1968	21,5	2008	252,7
1969	22,1	2009	252,7
1970	23,8	2010	263,6
1971	26,8	2011	263,6
1972	30,9	2012	276,4
1973	34,5		
1974	36,4		
1975	40,0		
1976	43,6		
1977	47,3		
1978	52,7		
1979	65,5		
1980	69,1		
1981	78,2		
1982	81,8		
1983	90,9		
1984	100,0		
1985	101,8		
1986	105,5		
1987	107,3		
1988	110,9		
1989	110,9		
1990	114,5		
1991	121,8		
1992	125,5		
1993	130,9		
1994	145,5		
1995	158,2		
1996	167,3		
1997	172,7		
1998	189,1		
1999	189,1		
2000	207,3		

Tab. 12: Bodenpreisindizes für Wohnbauland

## 9.2 Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

### 9.2.1 Wohnbauland

Jahr	Arnoldsweiler (Euro/qm)	Berzbuir (Euro/qm)	Birgel (Euro/qm)	Birkedorf Wohngebiet (Euro/qm)	Birkedorf Dorfkern (Euro/qm)	Derichsweiler (Euro/qm)
1960						
1961	4,6		5,1	8,9		
1962	3,6	4,6	4,9	11,3		
1963	5,2	5,1	5,6	11,2 - 17,9	17,9	6,9
1964	5,6	5,9	7,7	11,2 - 17,9	17,9	7,1
1965		7,2	7,4	12,8		7,6
1966	5,7	8,7	9,7	12,8		7,3
1967	9,7	9,7 10,7	10,0	13,3		7,7
1968	10,9	10,7	10,2	12,8	18,4	6,8
1969	10,6	11,2	11,8	15,3	18,9	7,0
1970	7,9	11,8	12,7 12,7	16,4	18,9	9,5
1971	9,4	11,8				10,0
1972	12,3	12,8	20,4	20,5 - 28,1		16,4
1973	13,3	12,8	21,5	20,5 - 28,1		17,9
1974	13,3	12,8	23,0	20,5 - 28,1		16,4 - 17,9
1975	15,4	15,3	28,1	35,8		19,4
1976	17,9	15,3	28,1	38,3		20,4
1977	20,5	20,5	30,7	46,0		20,4
1978	23,0	20,5	38,3	48,6		23,0
1979	30,7	20,5	51,1	56,2		30,7
1980	35,8	25,6	58,8	61,3		30,7
1981	40,9	30,7	76,7 gute Lage	71,5		35,8
1982		30,7	66,5	71,5		33,2
1983	40,9	35,8	69,0	76,6		38,3
1984	43,5	46,0	71,6	86,9		46,0
1985	66,5	66,5	81,8	86,9		76,7
1986	46,0 - 51,1	40,9	61,3 - 81,8	76,7	92,0	51,1
1987	46,0 - 51,1	46,0	61,3 - 81,8	76,7	92,0	56,2
1988	46,0 - 51,1	51,1	61,3 - 76,7	76,7	92,0	51,1 - 56,2
1989	46,0 - 56,2	51,1	56,2 - 76,7	71,5	92,0	56,2
1990	51,1 - 61,3	51,1	56,2 - 76,7	81,8	92,0	61,3
1991	51,1 - 66,5	56,2	66,5 - 81,8	81,8	92,0	66,5
1992	51,1 - 66,5	56,2	66,5 - 81,8	81,8	92,0	61,3 - 66,5
1993	56,2 - 71,6	61,3	66,5 - 86,9	84,4	92,0	61,3 - 66,5
1994	61,4 - 81,8	66,5	86,9 - 122,7	97,1	97,1	71,5 - 81,8
1995	71,6 - 86,9	71,5	81,8 - 122,7	107,4		71,5 - 86,9
1996	81,8 - 92	76,7	97,1 - 122,7	107,4 - 117,6		76,7 - 92,0
1997	81,8 - 92	81,8	97,1 - 127,8	117,6		92,0
1998	102,3	86,9	122,7 - 143,2	127,8		102,2
1999	102	85	125	125		90
2000	113	100	135	135		105

Tab. 13: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Erläuterung: Die **fett** gedruckten Werte sind erschließungsbeitragsfrei.

Die *kursiv* gedruckten Werte stammen aus der Bodenpreisanalyse 1977.

Jahr	Arnoldsweiler	Berzbuir	Birgel	Birkedorf Wohngebiet	Birkedorf Dorfkern	Derichsweiler
	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)
2001	113	100	150	145		120
2002	115	100	150	155		125
2003	130	105	155	165		130
2004	135	105	155	170		130
2005	135	105	155	170		135
2006	135	110	155	170		140
2007	135	120	155	170		140
2008	135	120	155	170		145
2009	135	120	155	170		145
2010	140	125	160	170		150
2011	140	125	160	170		150
2012	145	135	170	175		150

Tab. 13 (Fortsetzung): Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Erläuterung: Die **fett** gedruckten Werte sind erschließungsbeitragsfrei.  
Die *kursiv* gedruckten Werte stammen aus der Bodenpreisanalyse 1977.

Jahr	Echtz	Gürzenich	Hoven	Konzendorf	Kufferath
	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)
1960					
1961		5,0	2,9		
1962		7,5	4,8		
1963	4,0	7,4 - 10,2	6,4		
1964	7,1	8,9 - 12,3	9,1		5,1
1965	8,2	8,2 - 13,3	7,7		6,1
1966	6,3	8,4 - 17,9	9,2		7,2
1967	6,0	10,2 - 17,9	9,4		7,2
1968	5,8	11,2 - 17,9	9,8		
1969	6,8	11,8 - 15,9	8,7		
1970	8,2	15,9 <b>13,8</b>	12,0		
1971	8,9	18,1	11,6		
1972	12,3	25,6	15		
1973	12,3	23,0 -33,2	15		
1974	12,3	23,0 -33,2	18	11,8	12,7
1975	15,3	33,2	21	11,8	12,7
1976	17,9	33,2	21		15,3
1977	17,9	33,2	21		20,4
1978	21,5	38,3	23		20,4
1979	25,6	53,7	28		23,0
1980	28,1	56,2	28		25,6
1981	33,2	66,5	31		30,7
1982		66,5	33		30,7
1983	40,9	71,6	43		35,8
1984	40,9	76,7	43		46,0
1985	<b>56,2</b>	<b>97,1</b>	<b>61</b>		<b>66,5</b>

Tab. 14: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Erläuterung: Die **fett** gedruckten Werte sind erschließungsbeitragsfrei.  
Die *kursiv* gedruckten Werte stammen aus der Bodenpreisanalyse 1977.

Jahr	Echtz	Gürzenich	Hoven	Konzendorf	Kufferath
	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)
1986	46,0 - 56,2	61,4 - 86,9	40,9 - 51,1	46,0	40,9
1987	46,0 - 56,2	71,6 - 86,9	40,9 - 51,1	40,9	46,0
1988	46,0 - 51,1	71,6 - 86,9	46,0 - 56,2	40,9	51,1
1989	46,0 - 51,1	71,6 - 86,9	40,9 - 56,2	40,9	51,1
1990	46,0 - 51,1	76,7 - 86,9	51,1 - 71,6	40,9	51,1
1991	46,0 - 61,4	81,8 - 92,0	56,2 - 71,6	46,0	56,2
1992	51,1 - 66,5	76,7 - 97,1	56,2 - 76,7	46,0	56,2
1993	56,2 - 71,6	81,8 - 97,1	56,2 - 76,7	46,0	61,3
1994	61,4 - 71,6	81,8 - 117,6	66,5 - 86,9	51,1	66,5
1995	61,4 - 76,7	92,0 - 138,0	76,7 - 92,0	61,3	71,5
1996	76,7 - 86,9	97,1 - 138,0	81,8 - 97,1	71,6	76,7
1997	76,7 - 86,9	97,1 - 138,0	76,7 - 102,3	71,6	81,8
1998	92,0	102,3 - 153,4	92,0 - 112,5	81,8	86,9
1999	90	125	105	80	85
2000	110	130	115	85	90
2001	110	130	120	90	90
2002	110	140	123	90	90
2003	115	150	125	90	95
2004	120	150	130	90	100
2005	120	150	130	90	100
2006	125	150	130	90	110
2007	125	155	135	90	110
2008	125	155	135	90	110
2009	125	155	135	90	110
2010	130	160	140	90	120
2011	130	160	140	90	120
2012	140	170	145	100	125

Tab. 14 (Fortsetzung): Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Erläuterung: Die **fett** gedruckten Werte sind erschließungsbeitragsfrei.  
Die *kursiv* gedruckten Werte stammen aus der Bodenpreisanalyse 1977.

Jahr	Lendersdorf	Mariaweiler	Merken	Niederau	Rölsdorf
	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)
1960					
1961	7,3	2,9	4,5	6,8	
1962	7,8	4,8	4,7	7,5	
1963	8,4	6,4	5,7	9,4	
1964	8,5	9,1	5,7	11,1	
1965	10,2	7,7	8,1	12,4	
1966	10,2	9,2	9,0	11,8	
1967	10,7	9,4	9,1	11,5	
1968	13,3 <b>15,3</b>	9,8	8,2	16,3	
1969	13,3 <b>14,8</b>	8,7	9,7	15,7	
1970	15,3 <b>14,8</b>	12,0	8,9 <b>8,2</b>	14,7	

Tab. 15: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Erläuterung: Die **fett** gedruckten Werte sind erschließungsbeitragsfrei.  
Die *kursiv* gedruckten Werte stammen aus der Bodenpreisanalyse 1977.

Jahr	Lendersdorf (Euro/qm)	Mariaweiler (Euro/qm)	Merken (Euro/qm)	Niederau (Euro/qm)	Rölsdorf (Euro/qm)
1971	17,5	11,6	12,0	13,9	
1972	25,6	13,3	11,8	15,3	12,7 - 25,6
1973	23,0 - 25,6	14,3	11,8	19,4	
1974	25,6	<b>15,3</b>	12,3	25,6	
1975	30,7	<b>17,9</b>	12,8	25,6	35,8
1976		17,9	17,9	25,6	30,7
1977	30,7	20,4	20,5	28,1	
1978	38,3	23,0	21,5	35,8	
1979	46,0	28,1	25,6	43,4	46,0
1980	46,0	31,7	25,6	43,4	46,0
1981		35,8	28,1	48,7	
1982	56,2	35,8	30,7		
1983	61,3	40,9	35,8	51,1	66,5
1984	66,5	46,0	40,9	58,8	
1985	<b>81,8</b>	<b>66,5</b>	<b>61,4</b>	<b>71,6</b>	<b>61,4 - 92,0</b>
1986	<b>66,5 - 81,8</b>	<b>51,1 - 56,2</b>	<b>46,0 - 51,1</b>	<b>56,2 - 61,3</b>	<b>61,4 - 86,9</b>
1987	<b>61,4 - 76,7</b>	<b>51,1 - 56,2</b>	<b>46,0</b>	<b>56,2 - 61,3</b>	<b>61,4 - 86,9</b>
1988	<b>61,4 - 76,7</b>	<b>51,1 - 61,3</b>	<b>46,0 - 51,1</b>	<b>56,2 - 71,6</b>	<b>61,4 - 92,0</b>
1989	<b>61,4 - 76,7</b>	<b>51,1 - 61,3</b>	<b>43,5</b>	<b>56,2 - 71,6</b>	<b>61,4 - 92,0</b>
1990	<b>61,4 - 76,7</b>	<b>56,2 - 71,5</b>	<b>43,5</b>	<b>56,2 - 81,8</b>	<b>61,4 - 102,2</b>
1991	<b>66,5 - 76,7</b>	<b>56,2 - 71,5</b>	<b>46,0</b>	<b>56,2 - 62,0</b>	<b>66,5 - 122,7</b>
1992	<b>66,5 - 76,7</b>	<b>56,2 - 76,7</b>	<b>48,6</b>	<b>61,3 - 102,2</b>	<b>66,5 - 117,6</b>
1993	<b>66,5 - 76,7</b>	<b>56,2 - 76,7</b>	<b>56,2</b>	<b>61,3 - 122,7</b>	<b>66,5 - 122,7</b>
1994	<b>71,5 - 86,9</b>	<b>66,5 - 86,9</b>	<b>61,4</b>	<b>66,5 - 132,9</b>	<b>71,6 - 143,2</b>
1995	<b>97,1</b>	<b>76,7 - 92,0</b>	<b>61,4 - 71,6</b>	<b>81,8 - 148,3</b>	<b>76,7 - 148,3</b>
1996	<b>102,2</b>	<b>81,8 - 97,1</b>	<b>76,7</b>	<b>86,9 - 148,3</b>	<b>81,8 - 148,3</b>
1997	<b>102,2</b>	<b>86,9 - 102,2</b>	<b>76,7</b>	<b>86,9 - 138,0</b>	<b>81,8 - 138,0</b>
1998	<b>107,4</b>	<b>97,1 - 112,5</b>	<b>86,9</b>	<b>97,1 - 148,3</b>	<b>86,9 - 143,2</b>
1999	<b>105</b>	<b>105</b>	<b>85</b>	<b>105</b>	<b>125</b>
2000	<b>120</b>	<b>115</b>	<b>85</b>	<b>115</b>	<b>135</b>
2001	<b>130</b>	<b>120</b>	<b>95</b>	<b>125</b>	<b>135</b>
2002	<b>130</b>	<b>123</b>	<b>100</b>	<b>125</b>	<b>140</b>
2003	<b>135</b>	<b>125</b>	<b>100</b>	<b>130</b>	<b>145</b>
2004	<b>140</b>	<b>140</b>	<b>110</b>	<b>135</b>	<b>145</b>
2005	<b>140</b>	<b>140</b>	<b>110</b>	<b>135</b>	<b>145</b>
2006	<b>140</b>	<b>140</b>	<b>110</b>	<b>140</b>	<b>150</b>
2007	<b>135</b>	<b>145</b>	<b>110</b>	<b>145</b>	<b>160</b>
2008	<b>135</b>	<b>145</b>	<b>110</b>	<b>145</b>	<b>160</b>
2009	<b>135</b>	<b>145</b>	<b>110</b>	<b>145</b>	<b>160</b>
2010	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>115</b>	<b>155</b>	<b>160</b>
2011	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>115</b>	<b>155</b>	<b>160</b>
2012	<b>160</b>	<b>150</b>	<b>125</b>	<b>165</b>	<b>170</b>

Tab. 15 (Fortsetzung): **Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung**

Erläuterung: Die **fett** gedruckten Werte sind erschließungsbeitragsfrei.  
Die *kursiv* gedruckten Werte stammen aus der Bodenpreisanalyse 1977.

## 9.2.2 Gewerbe- und Industriebauland

Jahr	Arnoldsweiler (Euro/qm)	Birkendorf (Euro/qm)	Echtz (Euro/qm)	Gürzenich (Euro/qm)	Hoven (Euro/qm)
1988		23,0		10,2	15,3
1989		23,0		10,2	20,5
1990		23,0		10,2	20,5
1991		23,0		10,2	20,5
1992		25,6		28,1	25,6
1993		25,6		28,1	25,6
1994		25,6		28,1	25,6
1995		30,7		28,1	25,6
1996		30,7		28,1	25,6
1997		33,2		28,1	25,6
1998		35,8		28,1	25,6
1999		40,9		30,7	25,6
2000		40,9		33,2	25,6
2001		45		35	25
2002		45		35	25
2003		45		35	25
2004		45		35	25
2005		45		35	25
2006		45		35	25
2007		45		35	25
2008		45		35	25
2009		45		35	25
2010	30	50	30	40	25
2011	30	50	30	40	25
2012	30	60	30	50	25

Tab. 16: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Erläuterung: Die fett gedruckten Werte sind erschließungsbeitragsfrei.

Jahr	Lendersdorf (Euro/qm)	Mariaweiler (Euro/qm)	Merken (Euro/qm)	Niederau (Euro/qm)	Rölsdorf (Euro/qm)
1988	20,5	15,3		15,3	30,7
1989	20,5	15,3		15,3	30,7
1990	20,5	15,3		15,3	30,7
1991	20,5	15,3		15,3	30,7
1992	30,7	20,5		20,5	35,8
1993	30,7	20,5		20,5	35,8
1994	30,7	20,5		20,5	35,8
1995	30,7	20,5		20,5	35,8
1996	33,2	20,5		20,5	35,8
1997	33,2	20,5		20,5	35,8
1998	33,2	20,5		20,5	35,8
1999	30,7	20,5		20,5	40,9
2000	30,7	20,5		20,5	40,9
2001	30	20		20	40
2002	30	20		20	40
2003	30	20		20	40
2004	30	20		20	40
2005	30	20		20	40
2006	30	20		20	40
2007	30	20		20	40
2008	30	20		20	40
2009	30	20		20	40
2010	30	25	25	25	40
2011	35	25	25	25	40
2012	40	30	25	30	45

Tab. 16 (Fortsetzung): Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung  
 Erläuterung: Die **fett** gedruckten Werte sind erschließungsbeitragsfrei.

Jahr	Düren Innenstadt	Düren Ost	Düren Süd	Düren Nord
	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)
1988		7,7	<b>20,5</b>	<b>25,6</b>
1989	<b>40,9</b>	7,7	<b>20,5</b>	<b>25,6</b>
1990	<b>40,9</b>	10,2	<b>20,5</b>	<b>30,7</b>
1991	<b>40,9</b>	10,2	<b>30,7</b>	<b>30,7</b>
1992	<b>46,0</b>	<b>28,1</b>		<b>35,8</b>
1993	<b>46,0</b>	<b>28,1</b>		<b>35,8</b>
1994	<b>46,0</b>	<b>28,1</b>		<b>35,8</b>
1995	<b>61,4</b>	<b>28,1</b>		<b>46,0</b>
1996	<b>71,6</b>	<b>28,1</b>		<b>51,1</b>
1997	<b>76,7</b>	<b>28,1</b>		<b>51,1</b>
1998	<b>76,7</b>	<b>30,7</b>		<b>51,1</b>
1999	<b>76,7</b>	<b>30,7</b>		<b>51,1</b>
2000	<b>76,7</b>	<b>30,7</b>		<b>51,1</b>
2001	<b>80</b>	<b>35</b>	<b>45</b>	<b>60</b>
2002	<b>75</b>	<b>35</b>	<b>45</b>	<b>60</b>
2003	<b>75</b>	<b>40</b>	<b>45</b>	<b>60</b>
2004	<b>75</b>	<b>40</b>	<b>45</b>	<b>60</b>
2005	<b>75</b>	<b>40</b>	<b>45</b>	<b>60</b>
2006	<b>80</b>	<b>40</b>	<b>45</b>	<b>60</b>
2007	<b>80</b>	<b>40</b>	<b>45</b>	<b>60</b>
2008	<b>80</b>	<b>40</b>	<b>45</b>	<b>60</b>
2009	<b>80</b>	<b>40</b>	<b>45</b>	<b>60</b>
2010	<b>80</b>	<b>40</b>	<b>50</b>	<b>60</b>
2011	<b>80</b>	<b>40</b>	<b>50</b>	<b>60</b>
2012	<b>85</b>	<b>45</b>	<b>60</b>	<b>60</b>

Tab. 16 (Fortsetzung): Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung  
 Erläuterung: Die **fett** gedruckten Werte sind erschließungsbeitragsfrei.

### 9.3 Umrechnungskoeffizienten

#### 9.3.1 Wertverhältnis von Wohnbaugrundstücken mit unterschiedlicher Grundstückstiefe

(Stand: 31.12.91)

Die Abhängigkeit der Grundstückspreise für baureifes Land bei unterschiedlichen Grundstückstiefen wurde an Hand von Grundstücksverkäufen aus den Jahren 1986 bis 1991 untersucht. Es wurden nur Grundstücke mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 betrachtet. Das Ergebnis der Untersuchung wird an Hand der Bodenrichtwertgrundstücke dargelegt, deren Eigenschaften mit einer Grundstücksbreite von ca. 16 m bei "offener Bauweise" und einer Grundstücksbreite von ca. 7,5 m bei "geschlossener Bauweise" sowie einer Geschossflächenzahl von 0,8 angegeben werden.

Grundstückstiefe (m)	Prozentsatz (%)
40	100
50	94
60	88
70	82
80	76
90	70
100	64

Tab. 17: Die Abhängigkeit zwischen der Grundstückstiefe und dem Bodenwert

Erläuterung:

Grundstücke bis zu A m Tiefe werden im Allgemeinen mit einem Durchschnittspreis in Höhe von B % eines vergleichbaren Bodenrichtwertgrundstückes gehandelt.

#### 9.3.2 Wertverhältnis von Rohbauland zu erschließungsbeitragspflichtigem Wohnbauland

Rohbauland wird in der Stadt Düren etwa mit 30 - 80 % des Wertes von erschließungsbeitragspflichtigem Wohnbauland gehandelt

### 9.3.3 Grundstücksgröße bei Einfamilienhäusern

In der nachstehenden Tabelle ist das durchschnittliche Verhältnis der Wohnfläche zur Grundstücksgröße bei Ein- und Zweifamilienhäusern in Düren getrennt nach städtischer Lage und dörflicher Lage angegeben.

Verhältnis =  $100 \cdot \text{Wohnfläche (qm)} / \text{Grundstücksfläche (qm)}$

	städtische Lage		
	freistehend	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus
	(%)	(%)	(%)
<b>vor 1950</b>	25	39	48
<b>1950 bis 1960</b>	19	31	46
<b>1960 bis 1970</b>	25	36	46
<b>1970 bis 1980</b>	28	34	50
<b>1980 bis 1990</b>	31	41	52
<b>1990 bis 2000</b>	34	41	58
<b>2000 bis 2010</b>	40	51	57
	Ortsteile		
	freistehend	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus
	(%)	(%)	(%)
<b>vor 1950</b>	27	29	42
<b>1950 bis 1960</b>	20	24	44
<b>1960 bis 1970</b>	23	30	42
<b>1970 bis 1980</b>	23	39	43
<b>1980 bis 1990</b>	30	38	49
<b>1990 bis 2000</b>	31	42	54
<b>2000 bis 2010</b>	35	50	56

Tab. 18: Größe der Wohnfläche bei Einfamilienhäusern im Verhältnis zur Grundstücksfläche

### 9.3.4 Ausnutzungsgrad der Bausubstanz von Einfamilienhäusern

Die nachstehende Tabelle gibt den im Durchschnitt ermittelten Ausnutzungsgrad der Ein- und Zweifamilienhäuser in Düren getrennt nach städtischer Lage und dörflicher Lage an. Der Ausnutzungsgrad ist das Verhältnis zwischen dem umbauten Raum und der Wohnfläche.

Faktor = Umbauter Raum (cbm) / Wohnfläche (qm)

	<b>Stadt</b>		
<b>Faktor</b>	<b>freistehend</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>	<b>Reihenmittelhaus</b>
<b>vor 1950</b>	5,2	4,9	4,9
<b>1950 bis 1960</b>	5,3	5,2	5,5
<b>1960 bis 1970</b>	5,8	5,3	5,0
<b>1970 bis 1980</b>	6,0	5,4	5,0
<b>1980 bis 1990</b>	6,1	5,1	5,2
<b>1990 bis 2000</b>	5,5	5,9	5,2
<b>2000 bis 2010</b>	5,1	5,0	5,1
	<b>Ortsteil</b>		
<b>Faktor</b>	<b>freistehend</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>	<b>Reihenmittelhaus</b>
<b>vor 1950</b>	4,9	4,9	4,9
<b>1950 bis 1960</b>	5,3	5,1	4,9
<b>1960 bis 1970</b>	6,0	5,2	5,4
<b>1970 bis 1980</b>	5,9	5,3	5,2
<b>1980 bis 1990</b>	5,7	5,3	5,2
<b>1990 bis 2000</b>	5,5	5,3	5,1
<b>2000 bis 2010</b>	5,1	4,9	4,9

Tab. 19: Ausnutzungsfaktor

## 9.4 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz wird als der Zinssatz, mit dem sich der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst, definiert (§ 11 (1) WertV).

Er ist ein Maß für das Risiko, das man beim Immobilienerwerb trägt. Der Liegenschaftszinssatz wird durch die Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes beeinflusst, deswegen kann er nicht allgemeingültig angegeben werden. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes hängt vor allem von der Art des Objektes ab. Außerdem ist sie auch von der Restnutzungsdauer des Objektes abhängig und zwar um so stärker, je kürzer die Restnutzungsdauer wird.

Der Liegenschaftszinssatz für jeweils gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke wird nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (Wertermittlung unter Renditegesichtspunkten) auf der Grundlage der geeigneten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung ermittelt.

Für die Berechnung der Liegenschaftszinssätze werden neben dem Kaufpreis und der Restnutzungsdauer auch die Reinerträge aus den Objekten benötigt.

### 9.4.1 Liegenschaftszinssätze aus den Kauffällen des Jahres 2012

Aus den Kauffällen des Jahres 2012 wurden nachstehende mittlere Liegenschaftszinssätze in Anlehnung an das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen errechnet. Das Modell ist auf der Internetseite [www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html](http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html) des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen beschrieben. Bei der Berechnung wurde von einer Gesamtlebensdauer der Wohn- und gemischt genutzten Immobilien von 80 Jahren ausgegangen.

Objektart		Daten
<b>Eigentumswohnungen</b>	Liegenschaftszinssatz [%]	3,5
	Standardabweichung [%]	2,1
	Anzahl der Werte	194
<b>Einfamilienhäuser</b>	Liegenschaftszinssatz [%]	3,7
	Standardabweichung [%]	1,8
	Anzahl der Werte	232
<b>Zweifamilienhäuser</b>	Liegenschaftszinssatz [%]	4,3
	Standardabweichung [%]	1,6
	Anzahl der Werte	25
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	Liegenschaftszinssatz [%]	4,6
	Standardabweichung [%]	1,7
	Anzahl der Werte	36
<b>Wohn- und Geschäftshäuser</b>	Liegenschaftszinssatz [%]	6,3
	Standardabweichung [%]	1,4
	Anzahl der Werte	12
<b>Gewerbeobjekte</b>	Liegenschaftszinssatz [%]	6,4
	Standardabweichung [%]	2,8
	Anzahl der Werte	2

Tab. 20: Liegenschaftszinssätze 2012 in Abhängigkeit von der Objektart

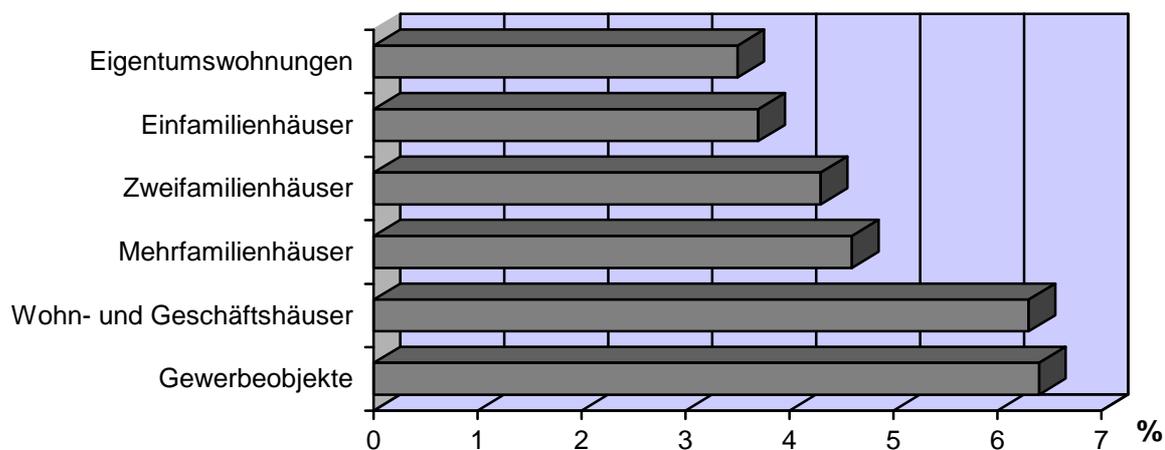


Abb. 110: Liegenschaftszinssätze 2012 in Abhängigkeit von der Objektart

Baujahr	Daten	Wohnungs- eigentum	Ein- familien- häuser	Zwei- familien- häuser	Mehr- familien- häuser	Wohn- und Geschäfts- häuser	Gewerbe- objekte
<b>bis 1948</b>	Liegenschafts- zins (%)	3,7	4,2	4,3	4,0	6,0	
	Standard- abweichung (%)	2,9	2,3	2,0	1,7	1,0	
	Anzahl der Werte	9	83	9	14	3	
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	27	26	29	29	30	
<b>1949-1960</b>	Liegenschafts- zins (%)	2,8	3,7	4,3	5,2	6,2	
	Standard- abweichung (%)	2,1	1,8	1,8	2,0	1,4	
	Anzahl der Werte	25	53	7	12	8	
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	33	33	34	34	33	
<b>1961-1971</b>	Liegenschafts- zins (%)	3,8	3,2	4,8	4,9		
	Standard- abweichung (%)	2,4	1,2	1,4	0,7		
	Anzahl der Werte	52	40	6	7		
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	34	34	33	33		
<b>1972-1982</b>	Liegenschafts- zins (%)	3,2	3,1		5,5		
	Standard- abweichung (%)	1,8	1,2				
	Anzahl der Werte	42	31		1		
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	43	44		40		
<b>1983-1992</b>	Liegenschafts- zins (%)	5,0	3,9	2,7	4,9		
	Standard- abweichung (%)	2,7	0,9				
	Anzahl der Werte	23	15	1	1		
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	56	55	59	60		
<b>1993-2002</b>	Liegenschafts- zins (%)	3,4	3,2		4,2	8,5	
	Standard- abweichung (%)	1,0	0,4				
	Anzahl der Werte	24	4		1	1	
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	65	65		64	63	
<b>ab 2003</b>	Liegenschafts- zins (%)	2,5	3,3	3,9			6,4
	Standard- abweichung (%)	0,5	0,8				2,8
	Anzahl der Werte	19	6	1			2
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	78	77	76			71

Tab 21: Liegenschaftszinssätze 2012 in Abhängigkeit von der Objektart und dem Baujahr

Gemarkung	Objekttyp					
	Eigentums- wohnung	Ein- familienhaus	Zwei- familienhaus	Mehr- familienhaus	Wohn- und Geschäfts- haus	Gewerbe- objekt
	Liegenschaftszinssatz (%)					
Arnoldsweiler	3,0	3,8	5,4			
Standardabweichung		2,1				
Anzahl der Werte	1	11	1			
Birkedorf	4,9	4,5		5,5		
Standardabweichung	1,6	2,0		0,7		
Anzahl der Werte	8	31		4		
Birgel	3,0	4,2				
Standardabweichung	1,7	2,1				
Anzahl der Werte	3	12				
Berzbuir- Kufferath		3,9				
Standardabweichung		1,3				
Anzahl der Werte		2				
Derichsweiler	3,3	4,7				
Standardabweichung	0,8	1,9				
Anzahl der Werte	4	6				
Düren	3,5	3,3	4,2	4,5	6,3	6,4
Standardabweichung	2,2	1,6	1,7	1,8	1,4	2,8
Anzahl der Werte	159	81	13	30	12	2
Echtz- Konzendorf	1,9	4,0	5,3			
Standardabweichung	0,3	1,5				
Anzahl der Werte	3	12	1			
Gürzenich	2,2	3,2	5,1	5,6		
Standardabweichung	1,1	1,4	2,1			
Anzahl der Werte	8	22	4	1		
Lendersdorf- Krauthausen	4,5	3,5				
Standardabweichung	1,8	1,8				
Anzahl der Werte	4	20				
Merken		3,6	3,7			
Standardabweichung		2,6				
Anzahl der Werte		9	1			
Mariweiler-Hoven	4,2	4,2	4,0			
Standardabweichung	2,8	1,0	2,2			
Anzahl der Werte	4	14	3			
Niederau		3,9	3,3	4,2		
Standardabweichung		2,4	0,8			
Anzahl der Werte		12	2	1		
Mittelwerte	3,5	3,7	4,3	4,6	6,3	6,4
Standardabweichung	2,1	1,8	1,6	1,7	1,4	2,8
Anzahl der Werte	194	232	25	36	12	2

Tab. 22: Liegenschaftszinssätze 2012 in Abhängigkeit von der Objektart und der Ortslage

Objektyp	Eigentums- wohnung	Ein- familienhaus	Zwei- familienhaus	Mehr- familienhaus
<b>Wohnlage</b>	Liegenschaftszinssatz			
	Standardabweichung			
	Anzahl der Werte			
<b>einfach</b>	3,4	4,9	5,9	4,6
	2,2	2,4	1,8	2,3
	40	25	4	14
<b>mittel</b>	3,5	3,5	4,1	4,7
	2,1	1,7	1,5	1,1
	151	197	20	22
<b>gut</b>	3,5	3,8	3,9	
	1,0	1,2		
	3	10	1	
<b>exklusiv</b>				

Tab. 23: Liegenschaftszinssätze 2012 in Abhängigkeit von der Objektart und der Wohnlage

## 9.4.2 Liegenschaftszinssätze aus den Kauffällen der Jahre 2009 bis 2012

Aus den Kauffällen der Jahre 2009 bis 2012 wurden nachstehende mittlere Liegenschaftszinssätze in Anlehnung an das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen errechnet. Das Modell ist auf der Internetseite [www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html](http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html) des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen beschrieben. Bei der Berechnung wurde von einer Gesamtlebensdauer der Wohn- und gemischt genutzten Immobilien von 80 Jahren ausgegangen.

Objektart		Daten
<b>Eigentumswohnungen</b>	Liegenschaftszinssatz [%]	3,5
	Standardabweichung [%]	1,9
	Anzahl der Werte	716
<b>Einfamilienhäuser</b>	Liegenschaftszinssatz [%]	3,8
	Standardabweichung [%]	1,8
	Anzahl der Werte	696
<b>Zweifamilienhäuser</b>	Liegenschaftszinssatz [%]	4,2
	Standardabweichung [%]	1,7
	Anzahl der Werte	62
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	Liegenschaftszinssatz [%]	5,1
	Standardabweichung [%]	1,7
	Anzahl der Werte	133
<b>Wohn- und Geschäftshäuser</b>	Liegenschaftszinssatz [%]	7,0
	Standardabweichung [%]	1,6
	Anzahl der Werte	27
<b>Gewerbeobjekte</b>	Liegenschaftszinssatz [%]	7,1
	Standardabweichung [%]	1,7
	Anzahl der Werte	6

Tab. 24: Liegenschaftszinssätze (Jahre 2009 bis 2012) in Abhängigkeit von der Objektart

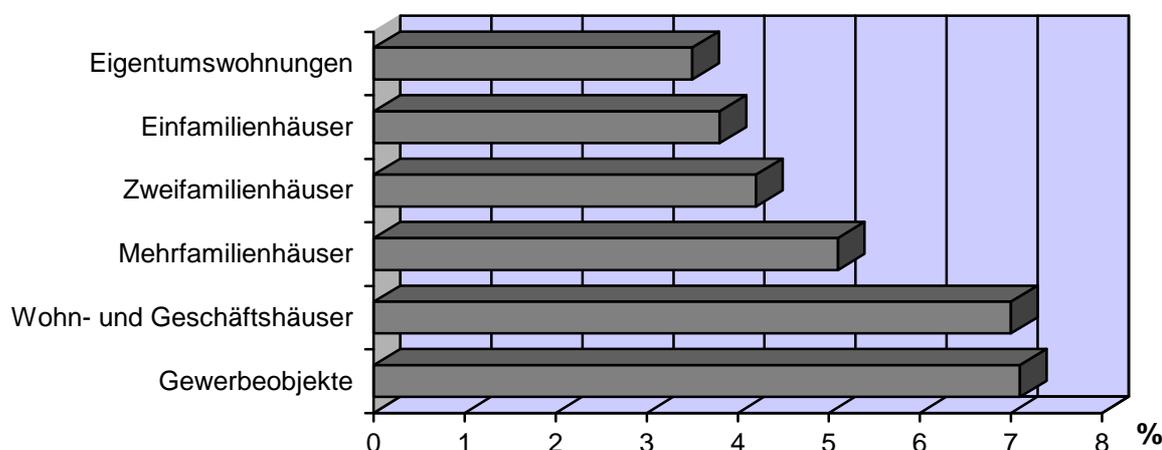


Abb. 111: Liegenschaftszinssätze (Jahre 2009 bis 2012) in Abhängigkeit von der Objektart

Baujahr	Daten	Wohnungs- eigentum	Ein- familien- häuser	Zwei- familien- häuser	Mehr- familien- häuser	Wohn- und Geschäfts- häuser	Gewerbe- objekte
<b>bis 1948</b>	Liegenschafts- zins (%)	3,6	4,1	4,7	5,2	7,2	
	Standard- abweichung (%)	2,2	2,2	2,1	1,9	1,8	
	Anzahl der Werte	39	238	22	38	5	
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	29	28	29	28	28	
<b>1949-1960</b>	Liegenschafts- zins (%)	2,8	3,9	4,3	5,2	6,8	9,1
	Standard- abweichung (%)	1,8	1,9	1,5	1,9	1,6	
	Anzahl der Werte	123	149	16	47	17	1
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	34	34	34	34	33	31
<b>1961-1971</b>	Liegenschafts- zins (%)	3,9	3,3	3,9	4,9	8,5	7,4
	Standard- abweichung (%)	2,2	1,5	1,4	1,1	1,0	
	Anzahl der Werte	171	115	16	33	2	1
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	35	35	35	34	31	38
<b>1972-1982</b>	Liegenschafts- zins (%)	3,5	3,3	3,7	5,7	6,8	6,1
	Standard- abweichung (%)	1,7	1,0	0,9	1,4		
	Anzahl der Werte	128	78	2	8	1	1
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	45	45	48	45	44	49
<b>1983-1992</b>	Liegenschafts- zins (%)	4,9	4,1	2,7	4,0	6,0	7,4
	Standard- abweichung (%)	2,0	1,0	0,0	1,3		
	Anzahl der Werte	71	38	2	3	1	1
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	57	57	57	57	58	28
<b>1993-2002</b>	Liegenschafts- zins (%)	3,7	4,1	2,6	5,2	8,5	
	Standard- abweichung (%)	1,1	1,4		1,8		
	Anzahl der Werte	89	44	1	3	1	
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	66	67	69	67	63	
<b>ab 2003</b>	Liegenschafts- zins (%)	2,7	4,0	5,4	4,0		6,4
	Standard- abweichung (%)	0,5	1,0	2,0			2,8
	Anzahl der Werte	95	34	2	1		2
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	79	78	75	79		71

Tab. 25: Liegenschaftszinssätze (Jahre 2009 bis 2012) in Abhängigkeit von der Objektart und dem Baujahr

Gemarkung	Objekttyp					
	Eigentums- wohnung	Ein- familienhaus	Zwei- familienhaus	Mehr- familienhaus	Wohn- und Geschäfts- haus	Gewerbe- objekt
	Liegenschaftszinssatz (%)					
Arnoldsweiler	4,0	3,8	4,0	5,1		
Standardabweichung	1,0	1,7	1,5			
Anzahl der Werte	3	44	3	1		
Birkesdorf	4,1	4,3	4,1	5,3	6,8	
Standardabweichung	1,6	2,0	1,6	0,8	1,2	
Anzahl der Werte	55	85	5	11	2	
Birgel	3,0	4,0	3,5			
Standardabweichung	1,4	1,8				
Anzahl der Werte	4	32	1			
Berzbuir- Kufferath		3,3				
Standardabweichung		1,5				
Anzahl der Werte		13				
Derichsweiler	3,2	4,3			9,4	
Standardabweichung	0,7	2,0				
Anzahl der Werte	10	19			1	
Düren	3,5	3,6	4,3	5,1	6,9	6,7
Standardabweichung	1,9	1,8	1,7	1,8	1,6	1,5
Anzahl der Werte	574	245	29	105	24	5
Echtz- Konzendorf	2,6	4,0	5,3	5,1		
Standardabweichung	0,8	1,5		0,9		
Anzahl der Werte	7	25	1	2		
Gürzenich	2,9	3,4	5,0	4,8		
Standardabweichung	1,3	1,4	2,2	1,2		
Anzahl der Werte	27	69	11	3		
Lendersdorf- Krauthausen	4,2	3,6	1,4	5,9		
Standardabweichung	1,7	1,7		1,8		
Anzahl der Werte	13	44	1	2		
Merken		3,6				
Standardabweichung						
Anzahl der Werte		1				
Mariaweiler-Hoven	5,1	3,8	3,4	6,6		9,1
Standardabweichung	3,3	1,9	0,8			
Anzahl der Werte	4	24	3	1		1
Niederrau	3,9	4,0	3,5	5,8		
Standardabweichung	1,6	1,7	1,7	2,2		
Anzahl der Werte	19	49	5	6		
Mittelwerte		4,2	3,8	5,3		
Standardabweichung		1,7	1,1	1,5		
Anzahl der Werte		46	3	2		

Tab. 26: Liegenschaftszinssätze (Jahre 2009 bis 2012) in Abhängigkeit von der Objektart und der Ortslage

Objektyp	Eigentums- wohnung	Ein- familienhaus	Zwei- familienhaus	Mehr- familienhaus
<b>Wohnlage</b>	Liegenschaftszinssatz			
	Standardabweichung			
	Anzahl der Werte			
<b>einfach</b>	3,7	4,4	4,9	5,5
	2,2	2,1	2,2	2,0
	132	73	11	42
<b>mittel</b>	3,5	3,8	4,2	5,0
	1,8	1,8	1,6	1,6
	551	554	47	83
<b>gut</b>	3,5	3,6	3,2	5,3
	1,2	1,4	0,5	1,3
	33	67	4	7
<b>exklusiv</b>		3,3		2,0
		0,0		
		2		1

Tab. 27 Liegenschaftszinssätze (Jahre 2009 bis 2012) in Abhängigkeit von der Objektart und der Wohnlage

### 9.4.3 Liegenschaftszinssätze in zeitlicher Folge

Für die Objekttypen wurden die Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Verkaufsjahr der Häuser untersucht. Die Werte aus den Kauffällen der Jahre 2002 bis 2009 wurden in Anlehnung an das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen errechnet. Das Modell ist auf der Internetseite [www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html](http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html) des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen beschrieben.

	Eigentums- wohnungen	Standard- abweichung	Anzahl der Werte
1988			
1989			
1990			
1991			
1992			
1993			
1994			
1995	3,1	0,7	218
1996			
1997			
1998	3,9	1,2	362
1999	3,4	1,0	308
2000	3,7	1,2	157
2001	3,7	1,5	112
2002	3,6	1,8	169
2003	3,4	1,9	150
2004	3,4	1,6	103
2005	3,8	2,3	158
2006	4,1	2,1	106
2007	4,1	2,7	116
2008	4,1	2,2	161
2009	3,9	2,6	149
2010	3,7	1,8	177
2011	3,4	1,8	201
2012	3,5	2,1	194

Tab. 28: Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen

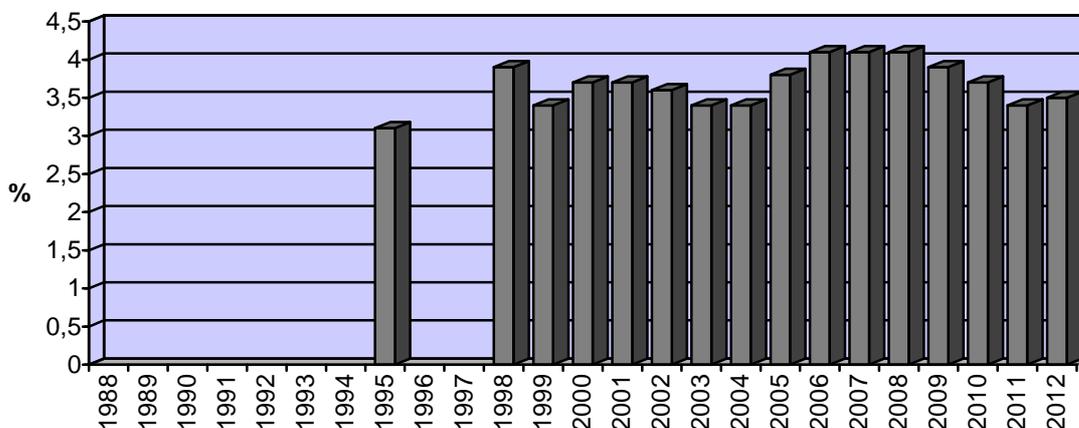


Abb. 112: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen

	Ein- familien- häuser	Standard- abweichung	Anzahl der Werte
1988	3,4		11
1989			
1990			
1991	2,8		29
1992			
1993			
1994			
1995	3,1	1,0	317
1996			
1997			
1998	2,9	0,7	15
1999	2,6	1,2	171
2000	2,4	1,3	175
2001	2,5	1,4	173
2002	3,7	1,5	207
2003	3,7	1,6	222
2004	3,9	1,8	148
2005	4,3	1,7	228
2006	4,1	1,8	189
2007	4,3	1,7	182
2008	4,1	1,6	188
2009	4,7	2,2	113
2010	3,9	1,5	119
2011	3,7	1,8	252
2012	3,7	1,8	232

Tab. 29: Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser

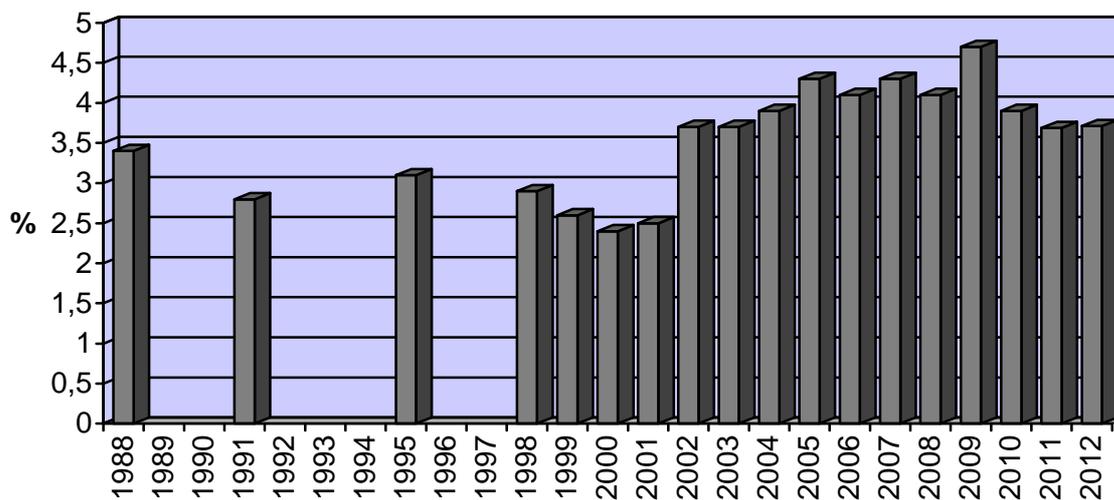


Abb. 113: Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser

	Zwei-familien-häuser	Standard-abweichung	Anzahl der Werte
1988			
1989			
1990			
1991			
1992			
1993			
1994			
1995	4,5	1,4	35
1996			
1997			
1998	4,4	1,0	9
1999	3,7	2,5	6
2000	3,4	1,7	10
2001	3,2	1,4	26
2002	2,8	1,3	17
2003	2,8	1,4	10
2004	2,8	0,6	4
2005	4,8	2,3	14
2006	3,6	1,2	6
2007	3,5	1,3	13
2008	4,7	1,8	25
2009	4,3	2,8	14
2010	4,2	1,1	8
2011	4,7	2,3	16
2012	4,3	1,6	25

Tab. 30: Liegenschaftszinssätze Zweifamilienhäuser

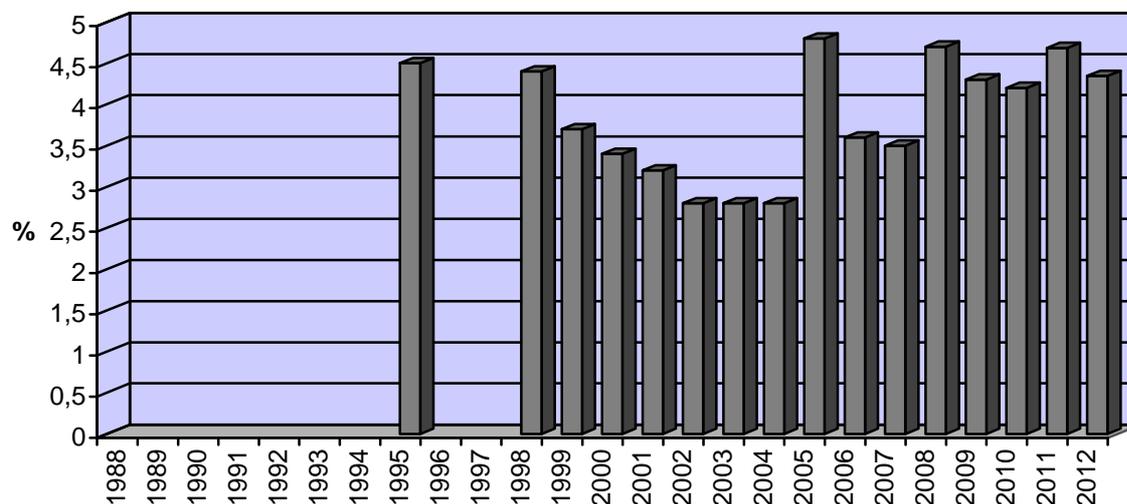


Abb. 114: Liegenschaftszinssätze für Zweifamilienhäuser

	Mehr- familien- häuser	Standard- abweichung	Anzahl der Werte
1988	5,5		38
1989			
1990			
1991	4,5		60
1992			
1993			
1994			
1995	5,3	1,2	66
1996			
1997			
1998	5,7	1,8	29
1999	4,1	2,3	20
2000	4,8	2,0	35
2001	4,8	2,6	21
2002	4,9	2,3	33
2003	4,1	1,7	16
2004	4,7	1,8	18
2005	5,5	1,7	16
2006	5,7	3,3	25
2007	4,7	1,8	36
2008	5,7	3,0	30
2009	4,6	2,0	24
2010	5,5	2,0	23
2011	5,2	1,7	49
2012	4,6	1,7	36

Tab. 31: Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser

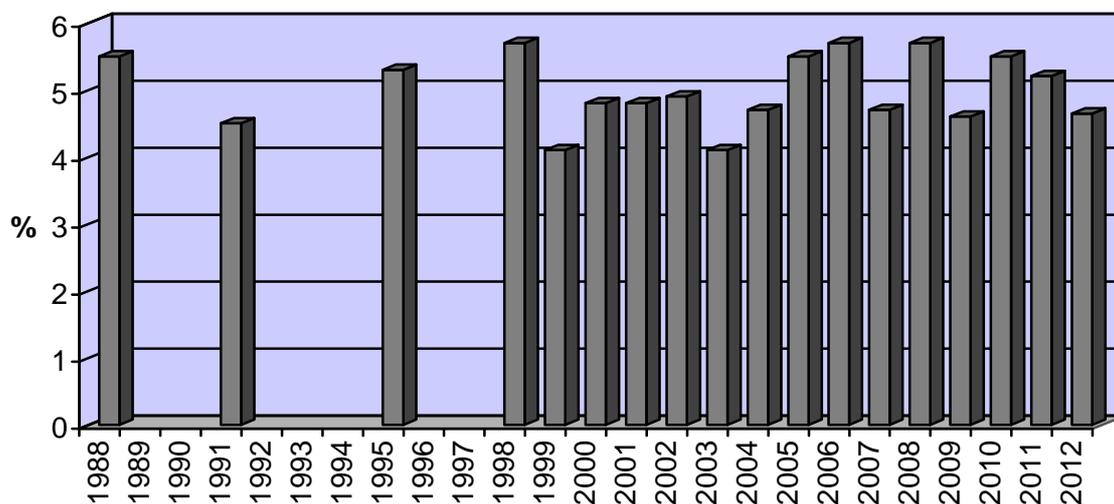


Abb. 115: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

	Wohn- und Geschäftshäuser	Standardabweichung	Anzahl der Werte
1988			
1989			
1990			
1991	6,0		
1992			
1993			
1994			
1995	6,2	1,2	24
1996			
1997			
1998	5,9	0,5	5
1999	5,2	4,2	2
2000	6,9	0,0	1
2001	2,9	3,1	6
2002	8,3	1,3	2
2004	8,3	1,3	3
2005	7,8	0,7	7
2006	7,5	3,6	4
2007	7,4	3,8	8
2008	6,3	1,9	8
2009	7,9	4,8	2
2009	7,2	2,4	32
2010	7,6	1,3	7
2011	7,5	1,4	7
2012	6,3	1,4	12

Tab. 32: Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser

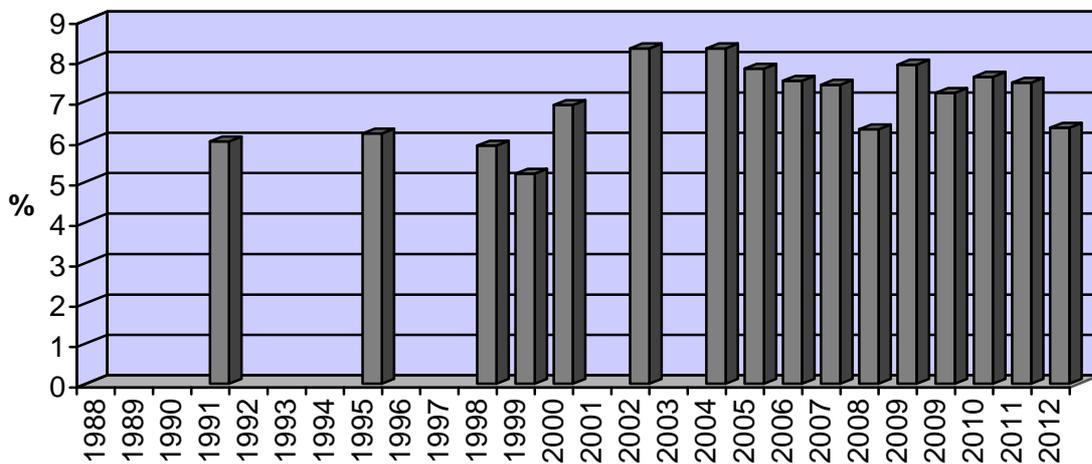


Abb. 116: Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser

## 9.5 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

### 9.5.1 Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohrertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 1986 bis 2012 gebildet und wird nach Objekttypen und Baualterstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

- Objekte mit einer ungewöhnlich großen Grundstücksgröße können entweder mit diesen Faktoren nicht bewertet werden oder es müssen Zu- oder Abschläge angebracht werden.
- Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer können nicht betrachtet werden.

Rohrertragsfaktoren Vertragsjahre 1986 - 2012	Baujahre							
	bis1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2012
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>								
<b>Mittelwert</b>	8,8	13,8	14,9	14,8	16,9	22,5	13,4	18,6
<b>Standardabweichung</b>	3,9	6,5	3,9	4,3			11,6	1,1
<b>Anzahl der Werte</b>	3	16	21	4	1	1	2	2

Tab. 33: Rohrertragsfaktoren als Mittel der Jahre 1986 bis 2012

### 9.5.2 Mehrfamilienhäuser

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohrertrag**" wurde aus den Verkäufen des Jahre 2011 und 2012 gebildet und wird nach Baualterstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

- Objekte mit einer ungewöhnlich großen Grundstücksgröße können entweder mit diesen Faktoren nicht bewertet werden oder es müssen Zu- oder Abschläge angebracht werden.
- Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer können nicht betrachtet werden.

Rohrertragsfaktoren Vertragsjahre 2011 und 2012	Baujahre							
	bis1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2012
<b>Mehrfamilienhäuser</b>								
<b>Mittelwert</b>	7,3	11,4	11,7	11,9	10,2	22,4	15,5	
<b>Standardabweichung</b>	1,9	2,9	2,6	2,8	1,2			
<b>Anzahl der Werte</b>	5	23	27	17	3	1	1	

Tab. 34: Rohrertragsfaktoren als Mittel der Jahre 2011 und 2012

Rohertagsfaktoren Vertragsjahre 2011 und 2012	Anzahl der Wohnungen im Objekt	
	Mehrfamilienhäuser	3 bis 6
Mittelwert	11,7	10,9
Standardabweichung	3,2	3,0
Anzahl der Werte	55	22

Tab. 35: Rohertagsfaktoren als Mittel der Jahre 2011 und 2012

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohertag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 1986 bis 2012 gebildet und wird nach Objekttypen und Baualtersstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

- Objekte mit einer ungewöhnlich großen Grundstücksgröße können entweder mit diesen Faktoren nicht bewertet werden oder es müssen Zu- oder Abschläge angebracht werden.
- Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer können nicht betrachtet werden.

Rohertagsfaktoren Vertragsjahre 1986 - 2012	Baujahre							
	Mehrfamilienhäuser	bis1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000
Mittelwert	10,0	11,0	11,8	12,8	13,3	17,1	17,4	18,6
Standardabweichung	3,4	3,2	3,1	3,2	2,7	4,8	3,7	1,1
Anzahl der Werte	55	145	237	140	34	11	18	2

Tab. 36: Rohertagsfaktoren als Mittel der Jahre 1986 bis 2012

### 9.5.3 Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohrertrag**" wurde aus den Verkäufen des Jahres 2011 und 2012 gebildet und wird nach Baualterstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

- Objekte mit einer ungewöhnlich großen Grundstücksgröße können entweder mit diesen Faktoren nicht bewertet werden oder es müssen Zu- oder Abschläge angebracht werden.
- Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer können nicht betrachtet werden.

Rohertragsfaktoren Vertragsjahre 2011 und 2012	Baujahre							
	bis1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2012
<b>Gemischt genutzte Objekte</b>								
<b>Mittelwert</b>	8,2	7,8	11,9	10,3	12,2	14,8	10,1	
<b>Standardabweichung</b>	2,4	3,8	2,3					
<b>Anzahl der Werte</b>	3	7	12	1	1	1	1	

Tab. 37: Rohertragsfaktoren als Mittel der Jahre 2011 und 2012

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohrertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 1986 bis 2012 gebildet und wird nach Objekttypen und Baualterstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

- Objekte mit einer ungewöhnlich großen Grundstücksgröße können entweder mit diesen Faktoren nicht bewertet werden oder es müssen Zu- oder Abschläge angebracht werden.
- Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer können nicht betrachtet werden.

Rohertragsfaktoren Vertragsjahre 1986 - 2012	Baujahre							
	bis1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2012
<b>Gemischt genutzte Objekte</b>								
<b>Mittelwert</b>	10,3	9,3	11,7	12,5	12,8	14,8	11,2	
<b>Standardabweichung</b>	3,6	3,1	2,9	3,4	6,4		1,6	
<b>Anzahl der Werte</b>	13	25	67	13	5	1	3	

Tab. 38: Rohertragsfaktoren als Mittel der Jahre 1986 bis 2012

## 9.5.4 Gewerblich genutzte Immobilien

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohhertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 2011 und 2012 gebildet und wird nach Baualtersstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

- Objekte mit einer ungewöhnlich großen Grundstücksgröße können entweder mit diesen Faktoren nicht bewertet werden oder es müssen Zu- oder Abschläge angebracht werden.
- Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer können nicht betrachtet werden.

Rohhertragsfaktoren Vertragsjahre 2011 bis 2012	Baujahre							
	bis1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2012
Gewerblich genutzte Objekte			8,0	10,4	14,0		12,7	
<b>Mittelwert</b>							2,4	
<b>Standardabweichung</b>								
<b>Anzahl der Werte</b>			1	1	1		2	

Tab. 39: Rohhertragsfaktoren als Mittel der Jahre 2011 und 2012

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohhertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 1986 bis 2012 gebildet und wird nach Objekttypen und Baualtersstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

- Objekte mit einer ungewöhnlich großen Grundstücksgröße können entweder mit diesen Faktoren nicht bewertet werden oder es müssen Zu- oder Abschläge angebracht werden.
- Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer können nicht betrachtet werden.

Rohhertragsfaktoren Vertragsjahre 1986 - 2012	Baujahre							
	bis1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2012
Gewerblich genutzte Objekte								
<b>Mittelwert</b>	9,2	14,0	11,3	10,7	13,3	12,4	15,6	11,7
<b>Standardabweichung</b>	2,3	11,8	4,6	2,9	3,7	4,0	10,9	2,0
<b>Anzahl der Werte</b>	5	2	24	12	6	5	7	6

Tab. 40: Rohhertragsfaktoren als Mittel der Jahre 1986 bis 2012

## 9.6 Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern

Marktanpassungsfaktoren sind relevante Daten für die Wertermittlung. Sie dienen dazu, Sachwerte von Grundstücken der aktuellen Marktlage anzupassen. Für den Teilmarkt der Einfamilienhäuser wurden Marktanpassungsfaktoren auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses statistisch ermittelt.

Dies erfolgte nach dem Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen. Das Modell ist auf der Internetseite [www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html](http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html) des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen beschrieben. Es wurde insoweit modifiziert, dass Kauffälle mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 10 Jahren mit einer Restlebensdauer von 25 Jahren gerechnet wurden. Bei der Berechnung der Sachwerte wurde ein Korrekturfaktor zur Berücksichtigung der Landeszugehörigkeit von 0,98 verwendet. Der Korrekturfaktor zur Berücksichtigung der Größe der Stadt Düren betrug 0,96.

### 9.6.1 Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern (Abschreibung nach Ross)

Die statistische Auswertung erfolgte für 233 Kauffälle von Einfamilienhäusern, die im Jahr 2012 aufgetreten sind. 183 Einfamilienhäuser waren in der Ausstattung gehoben und mittel 50 Einfamilienhäuser fielen in die Ausstattungsklasse einfach.

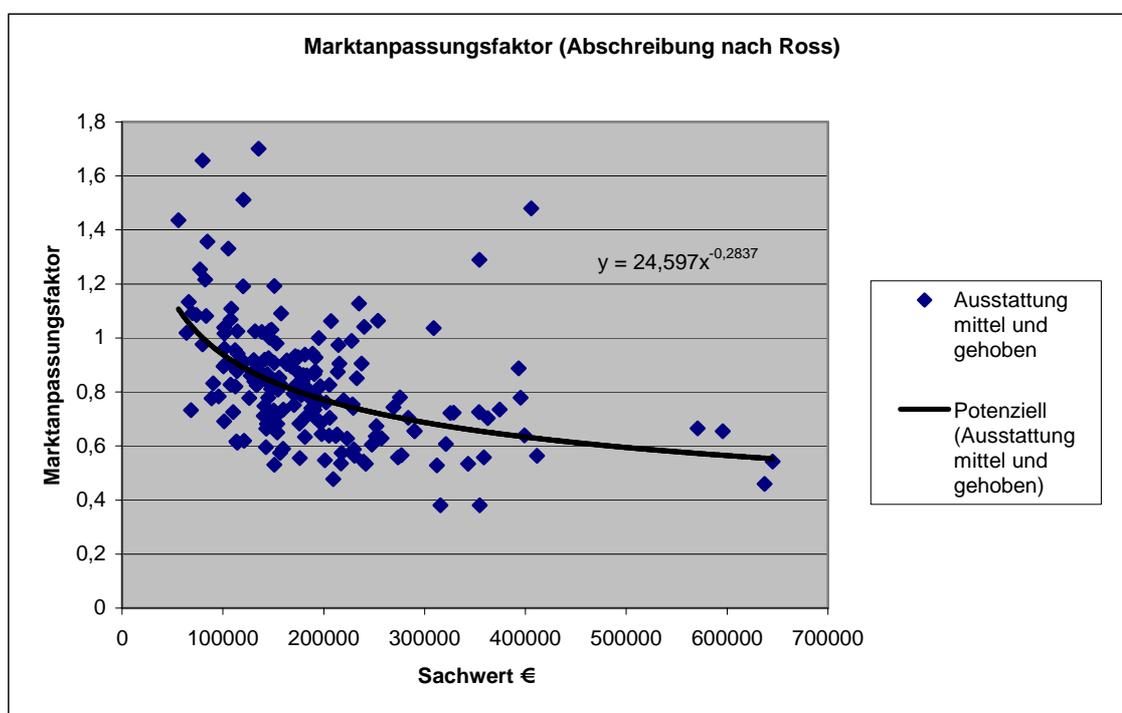


Abb. 117: Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern

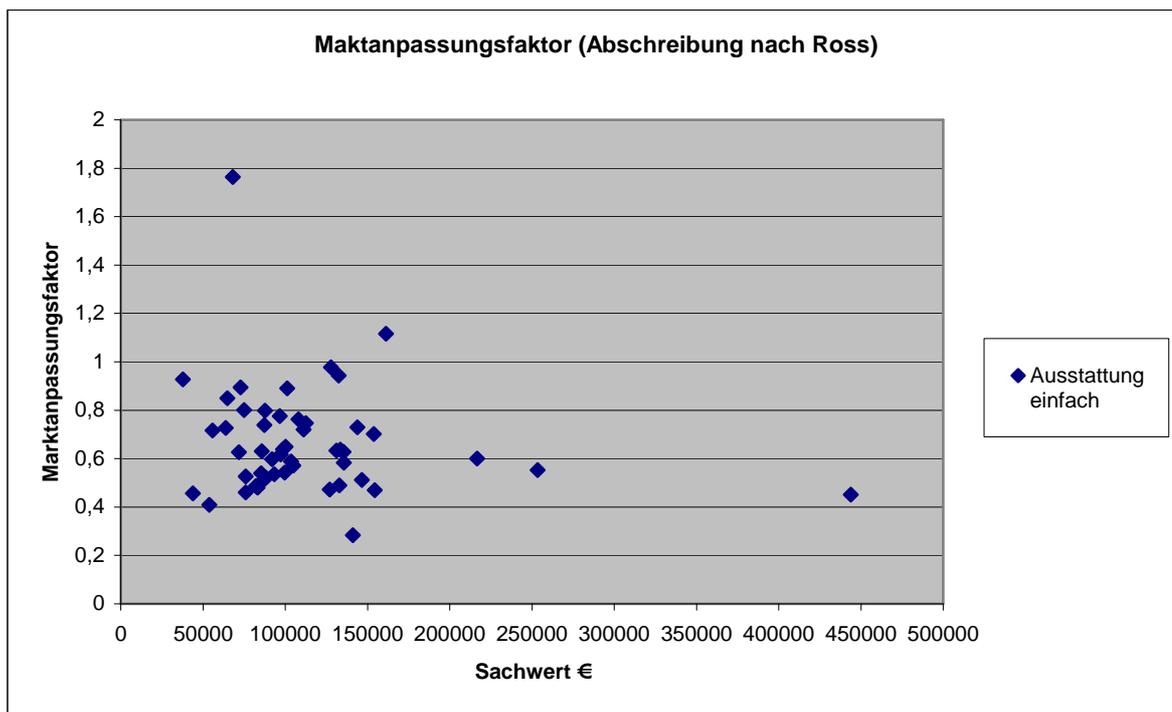
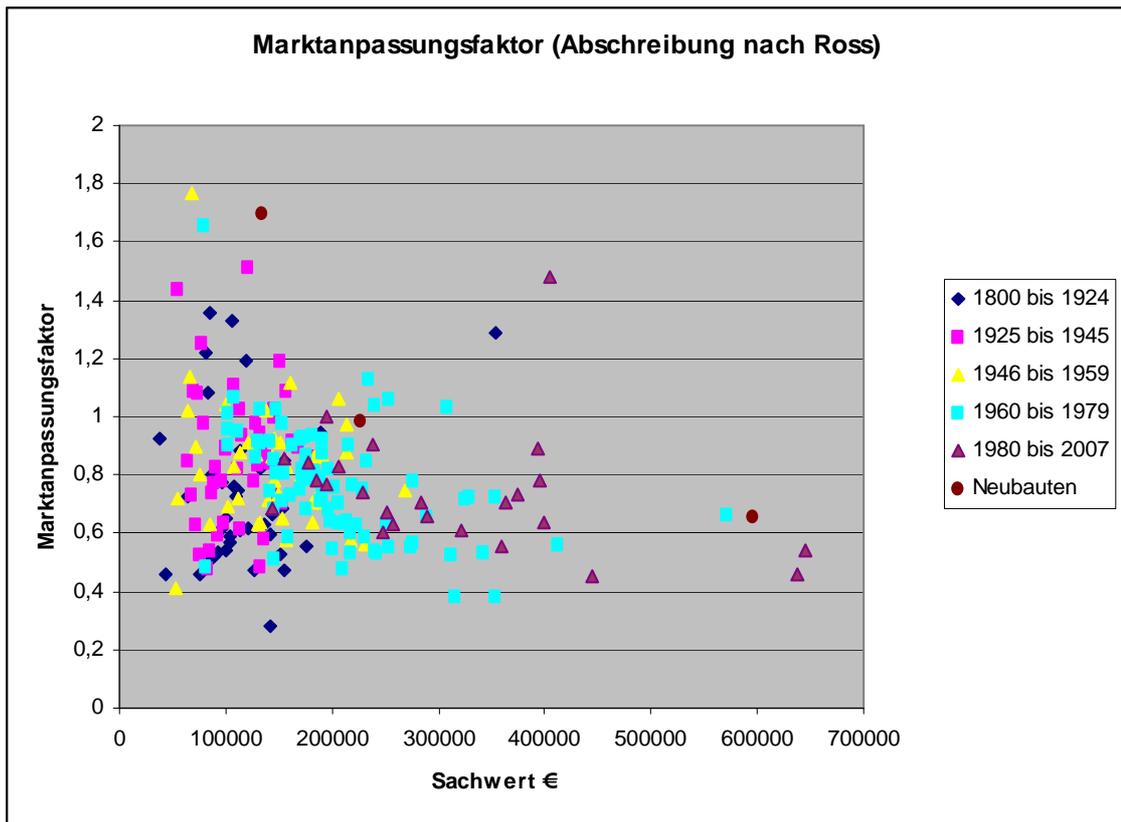


Abb. 118: Markt Anpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern



**Abb. 119: Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern (nach Baujahresgruppen)**

Die in den nachfolgenden Tabellen aufgeführten Marktanpassungsfaktoren sind das Resultat einfacher Mittelbildung des Datenmaterials. Sie sind nach sachverständigem Ermessen anzuwenden.

Der Tabelle 41 liegen die Einfamilienhäuser mit gehobener und mittlerer Ausstattung zu Grunde.

Sachwert	Baujahresgruppe	1800 - 1924	1925 - 1945	1946 - 1959	1960 - 1979	1980 - 2007	Neubau
	Anzahl der Werte	18	30	32	76	24	3
	durchschnittliches Baujahr	1908	1931	1955	1967	1988	2010
50.000	Sachwertfaktor		1,09	1,08			
	Standardabweichung		0,29	0,08			
	Anzahl der Werte		4	2			
100.000	Sachwertfaktor	1,00	0,96	0,87	1,09		
	Standardabweichung	0,30	0,24	0,13	0,28		
	Anzahl der Werte	9	12	5	6		
150.000	Sachwertfaktor	0,69	0,91	0,81	0,85	0,77	1,70
	Standardabweichung	0,13	0,13	0,12	0,11	0,12	
	Anzahl der Werte	6	13	13	23	2	1
200.000	Sachwertfaktor	0,75	0,86	0,80	0,73	0,84	
	Standardabweichung	0,27		0,15	0,13	0,09	
	Anzahl der Werte	2	1	10	24	5	
250.000	Sachwertfaktor			0,65	0,77	0,71	0,99
	Standardabweichung			0,13	0,24	0,12	
	Anzahl der Werte			2	10	5	1
300.000	Sachwertfaktor				0,66	0,66	
	Standardabweichung				0,23	0,05	
	Anzahl der Werte				6	3	
350.000	Sachwertfaktor	1,29			0,62	0,66	
	Standardabweichung				0,16	0,09	
	Anzahl der Werte	1			5	3	
400.000	Sachwertfaktor				0,56	0,95	
	Standardabweichung					0,37	
	Anzahl der Werte				1	4	
450.000	Sachwertfaktor						
	Standardabweichung						
	Anzahl der Werte						
500.000	Sachwertfaktor						
	Standardabweichung						
	Anzahl der Werte						
550.000	Sachwertfaktor				0,67		
	Standardabweichung						
	Anzahl der Werte				1		
600.000	Sachwertfaktor						0,65
	Standardabweichung						
	Anzahl der Werte						1
650.000	Sachwertfaktor					0,50	
	Standardabweichung					0,06	
	Anzahl der Werte					2	

Tab. 41: Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert als Mittel des Jahres 2012 (nach Baujahresgruppen)

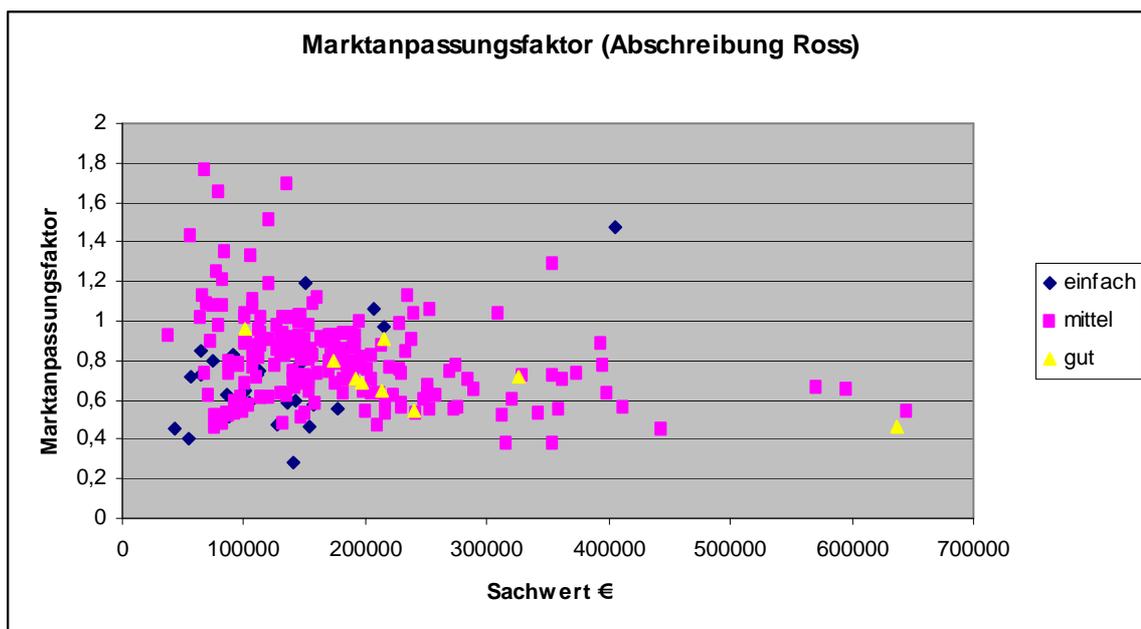


Abb. 120: Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern (nach Wohnlagegruppen)

Der Tabelle 42 liegen die Einfamilienhäuser mit gehobener und mittlerer Ausstattung zu Grunde.

Sachwert	Wohnlage	exclusiv	gut	mittel	einfach
	Anzahl der Werte			9	163
mittleres Baujahr			1967	1958	1939
50.000	Sachwertfaktor			1,08	
	Standardabweichung			0,23	
	Anzahl der Werte			6	
100.000	Sachwertfaktor		0,96	1,00	0,78
	Standardabweichung			0,26	0,07
	Anzahl der Werte		1	29	2
150.000	Sachwertfaktor		0,80	0,85	0,79
	Standardabweichung			0,17	0,29
	Anzahl der Werte		1	53	4
200.000	Sachwertfaktor		0,73	0,76	0,86
	Standardabweichung		0,12	0,13	0,22
	Anzahl der Werte		4	34	4
250.000	Sachwertfaktor		0,54	0,76	
	Standardabweichung			0,20	
	Anzahl der Werte		1	17	
300.000	Sachwertfaktor			0,66	
	Standardabweichung			0,18	
	Anzahl der Werte			9	
350.000	Sachwertfaktor		0,72	0,71	
	Standardabweichung			0,27	
	Anzahl der Werte		1	8	
400.000	Sachwertfaktor			0,72	1,48
	Standardabweichung			0,14	
	Anzahl der Werte			4	1
450.000	Sachwertfaktor				
	Standardabweichung				
	Anzahl der Werte				
500.000	Sachwertfaktor				
	Standardabweichung				
	Anzahl der Werte				
550.000	Sachwertfaktor			0,67	
	Standardabweichung				
	Anzahl der Werte			1	
600.000	Sachwertfaktor			0,65	
	Standardabweichung				
	Anzahl der Werte			1	
650.000	Sachwertfaktor		0,46	0,54	
	Standardabweichung				
	Anzahl der Werte		1	1	

Tab. 42: Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert als Mittel des Jahres 2012 (nach Wohnlagen)

Der Tabelle 43 liegen die Einfamilienhäuser mit mittlerer und gehobener Ausstattung zu Grunde.

Sachwert	Vertragsjahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Mittel
	Anzahl der Werte	134	162	142	183	212	183	1016
mittleres Baujahr	1964	1966	1966	1960	1960	1957	1962	
50.000 €	Sachwertfaktor	1,27	1,46	1,29	1,63	1,07	1,08	1,33
	Standardabweichung	0,47	0,34	0,39	0,43	0,23	0,23	0,40
	Anzahl der Werte	6	7	5	9	6	6	39
	mittleres Baujahr	1935	1930	1939	1933	1923	1938	1933
100.000 €	Sachwertfaktor	1,04	1,06	1,03	1,03	0,98	0,98	1,01
	Standardabweichung	0,31	0,31	0,21	0,26	0,22	0,25	0,26
	Anzahl der Werte	30	30	24	35	50	32	201
	mittleres Baujahr	1933	1941	1938	1935	1938	1934	1937
150.000 €	Sachwertfaktor	0,84	0,90	0,85	0,82	0,82	0,85	0,84
	Standardabweichung	0,15	0,14	0,15	0,14	0,19	0,17	0,16
	Anzahl der Werte	20	40	33	43	49	58	243
	mittleres Baujahr	1950	1956	1954	1948	1950	1952	1952
200.000 €	Sachwertfaktor	0,78	0,80	0,76	0,79	0,79	0,76	0,78
	Standardabweichung	0,13	0,14	0,14	0,13	0,14	0,14	0,13
	Anzahl der Werte	26	22	24	37	30	42	181
	mittleres Baujahr	1973	1970	1979	1968	1968	1962	1969
250.000 €	Sachwertfaktor	0,75	0,72	0,71	0,71	0,73	0,75	0,73
	Standardabweichung	0,14	0,12	0,11	0,12	0,11	0,20	0,13
	Anzahl der Werte	21	23	26	27	30	18	145
	mittleres Baujahr	1985	1981	1983	1979	1980	1975	1981
300.000 €	Sachwertfaktor	0,70	0,67	0,64	0,71	0,72	0,66	0,69
	Standardabweichung	0,16	0,15	0,11	0,18	0,16	0,18	0,16
	Anzahl der Werte	17	15	19	17	27	9	104
	mittleres Baujahr	1987	1988	1984	1984	1981	1975	1984
350.000 €	Sachwertfaktor	0,70	0,64	0,66	0,77	0,66	0,71	0,69
	Standardabweichung	0,19	0,15	0,12	0,11	0,11	0,25	0,16
	Anzahl der Werte	4	12	8	8	6	9	47
	mittleres Baujahr	1987	1996	1983	2000	1983	1968	1987
400.000 €	Sachwertfaktor	0,73	0,64		0,59	0,54	0,87	0,70
	Standardabweichung	0,17	0,06		0,16	0,08	0,36	0,23
	Anzahl der Werte	6	3		3	3	5	20
	mittleres Baujahr	1979	1998		1988	1989	1988	1987
450.000 €	Sachwertfaktor		0,64			0,57		0,61
	Standardabweichung		0,17			0,11		0,15
	Anzahl der Werte		5			4		9
	mittleres Baujahr		1987			1986		1987
500.000 €	Sachwertfaktor		0,62	0,50	0,55	0,87		0,62
	Standardabweichung		0,55		0,09			0,28
	Anzahl der Werte		2	1	2	1		6
	mittleres Baujahr		1970	1970	1980	1968		1973
550.000 €	Sachwertfaktor	0,62	0,56	0,64	0,61	0,59	0,67	0,61
	Standardabweichung	0,05	0,01		0,07	0,22		0,11
	Anzahl der Werte	2	2	1	2	3	1	11
	mittleres Baujahr	1997	1996	1998	1981	1993	1977	1991

Tab. 43: Mittlere Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert (nach Vertragsjahren)

Sachwert	Vertragsjahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Mittel
		Anzahl der Werte	134	162	142	183	212	183
	mittleres Baujahr	1964	1966	1966	1960	1960	1957	1962
600.000 €	Sachwertfaktor			0,62		0,65	0,65	0,64
	Standardabweichung							
	Anzahl der Werte			1		1	1	3
	mittleres Baujahr			1974		1976	2008	1986
650.000 €	Sachwertfaktor	0,74					0,50	0,58
	Standardabweichung						0,06	0,15
	Anzahl der Werte	1					2	3
	mittleres Baujahr	1975					1984	1981
700.000 €	Sachwertfaktor							
	Standardabweichung							
	Anzahl der Werte							
	mittleres Baujahr							
750.000 €	Sachwertfaktor		0,95					0,95
	Standardabweichung							
	Anzahl der Werte		1					1
	mittleres Baujahr		1960					1960
800.000 €	Sachwertfaktor					0,40		0,40
	Standardabweichung							
	Anzahl der Werte					1		1
	mittleres Baujahr					1994		1994
850.000 €	Sachwertfaktor							
	Standardabweichung							
	Anzahl der Werte							
	mittleres Baujahr							
900.000 €	Sachwertfaktor							
	Standardabweichung							
	Anzahl der Werte							
	mittleres Baujahr							
950.000 €	Sachwertfaktor	0,65						0,65
	Standardabweichung							
	Anzahl der Werte	1						1
	mittleres Baujahr	2000						2000
1.000.000 €	Sachwertfaktor					0,44		0,44
	Standardabweichung							
	Anzahl der Werte					1		1
	mittleres Baujahr					1996		1996

Tab. 43 (Fortsetzung): Mittlere Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert (nach Vertragsjahren)

### 9.6.2 Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern (lineare Abschreibung)

Die statistische Auswertung erfolgte für 223 Kauffälle von Einfamilienhäusern, die im Jahr 2012 aufgetreten sind. 183 Einfamilienhäuser waren in der Ausstattung gehoben und mittel. 50 Einfamilienhäuser fielen in die Ausstattungsklasse einfach.

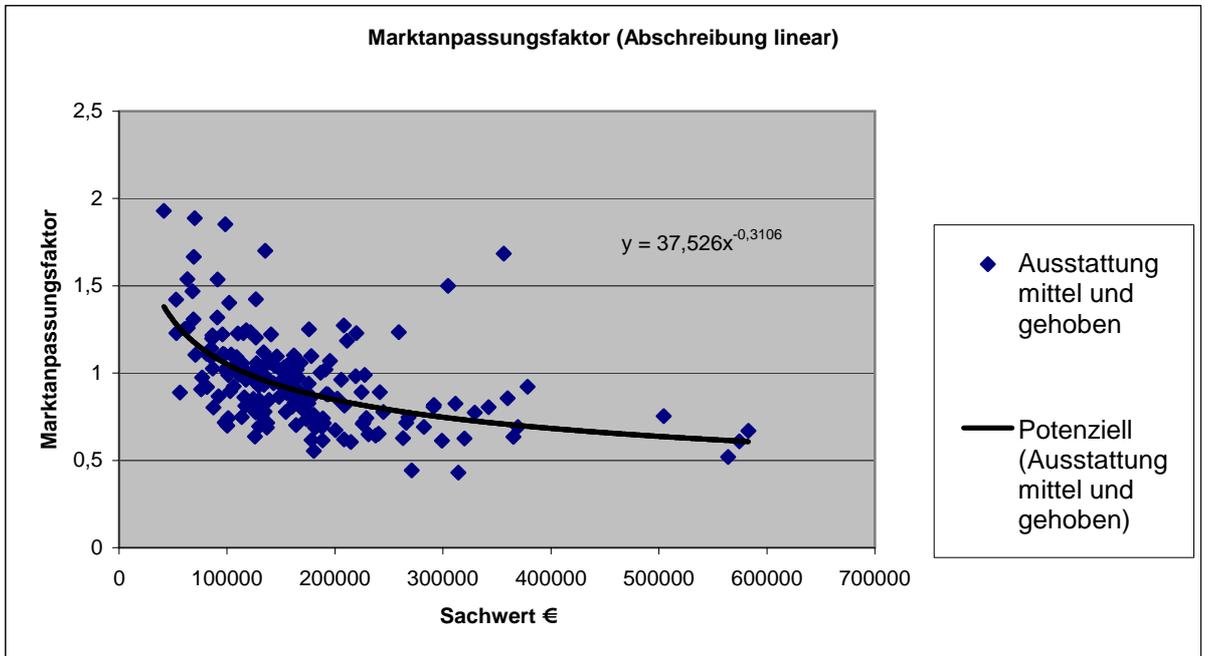


Abb. 121: Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern

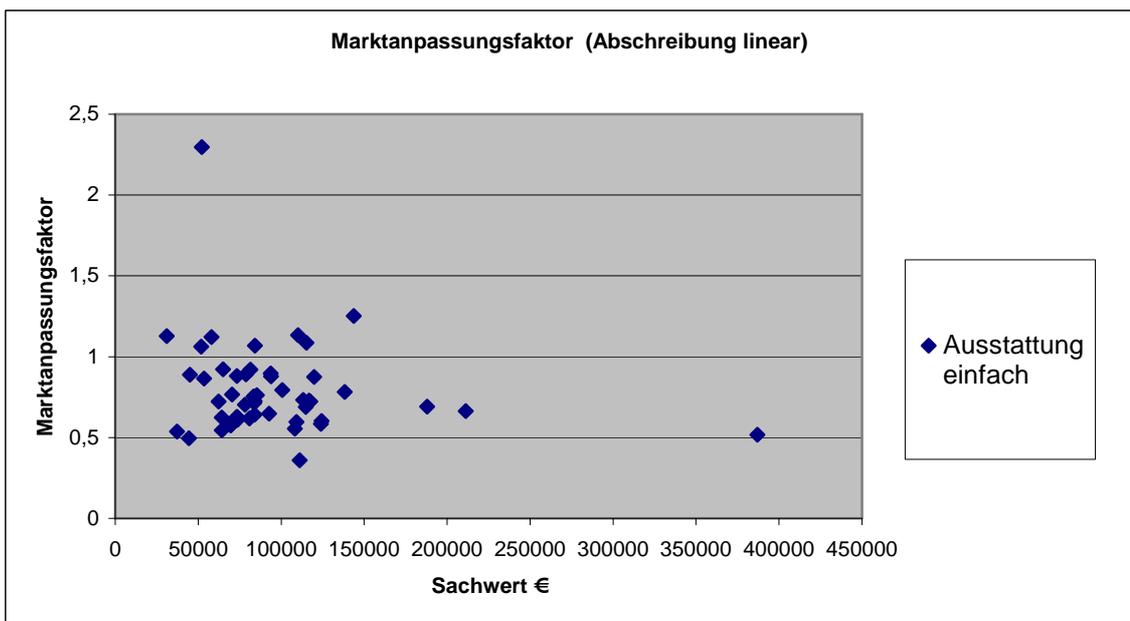


Abb. 122: Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern

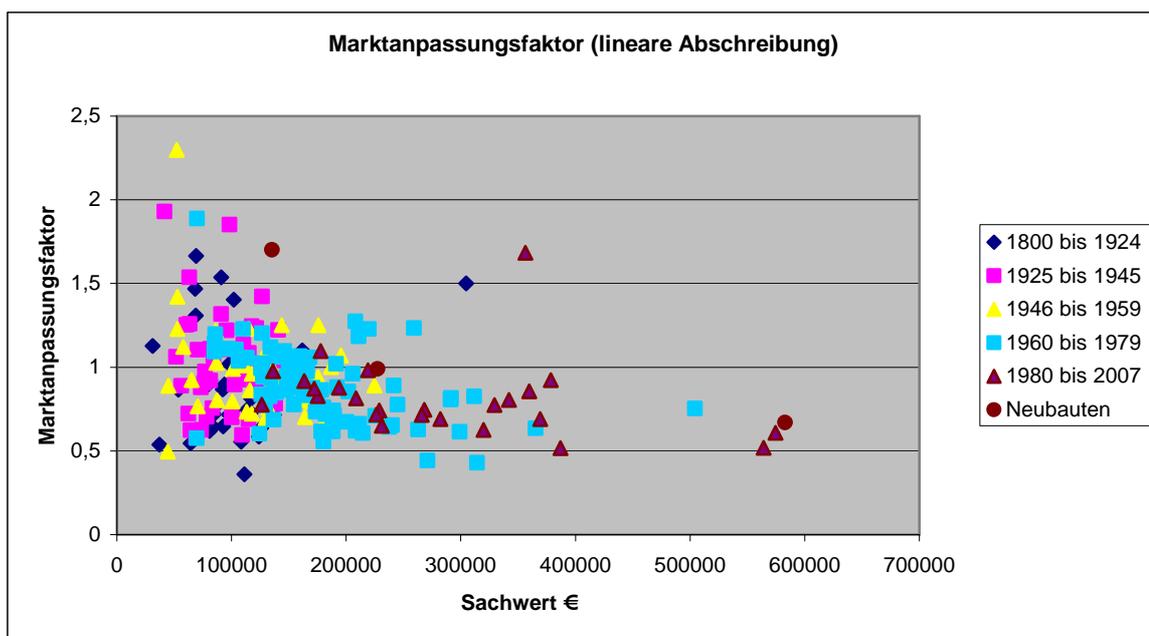


Abb. 123: Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern (nach Baujahresgruppen)

Die in den nachfolgenden Tabellen aufgeführten Marktanpassungsfaktoren sind das Resultat einfacher Mittelbildung des Datenmaterials. Sie sind nach sachverständigem Ermessen anzuwenden.

Der Tabelle 44 liegen die Einfamilienhäuser mit mittlerer und gehobener Ausstattung zu Grunde.

Sachwert	Baujahresgruppe	1800 - 1924	1925 - 1945	1946 - 1959	1960 - 1979	1980 - 2005	Neubau
	Anzahl der Werte	18	30	32	76	24	3
	durchschnittliches Baujahr	1909	1931	1955	1967	1988	2011
50.000	Sachwertfaktor	1,48	1,33	1,32	1,89		
	Standardabweichung	0,18	0,36	0,14			
	Anzahl der Werte	3	6	2	1		
100.000	Sachwertfaktor	0,98	1,08	1,01	1,11		
	Standardabweichung	0,30	0,26	0,14	0,07		
	Anzahl der Werte	9	17	9	9		
150.000	Sachwertfaktor	0,85	1,09	0,88	0,93	0,89	1,70
	Standardabweichung	0,20	0,18	0,12	0,12	0,08	
	Anzahl der Werte	5	7	14	33	4	1
200.000	Sachwertfaktor			0,93	0,83	0,92	
	Standardabweichung			0,20	0,23	0,12	
	Anzahl der Werte			7	18	5	
250.000	Sachwertfaktor				0,73	0,70	0,99
	Standardabweichung				0,10	0,05	
	Anzahl der Werte				5	3	1
300.000	Sachwertfaktor	1,50			0,72	0,69	
	Standardabweichung				0,26	0,05	
	Anzahl der Werte	1			8	4	
350.000	Sachwertfaktor				0,64	0,96	
	Standardabweichung					0,41	
	Anzahl der Werte				1	5	
400.000	Sachwertfaktor					0,92	
	Standardabweichung						
	Anzahl der Werte					1	
450.000	Sachwertfaktor						
	Standardabweichung						
	Anzahl der Werte						
500.000	Sachwertfaktor				0,75		
	Standardabweichung						
	Anzahl der Werte				1		
550.000	Sachwertfaktor					0,56	
	Standardabweichung					0,06	
	Anzahl der Werte					2	
600.000	Sachwertfaktor						0,67
	Standardabweichung						
	Anzahl der Werte						1

Tab. 44: Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert als Mittel des Jahres 2012 (nach Baujahresgruppen)

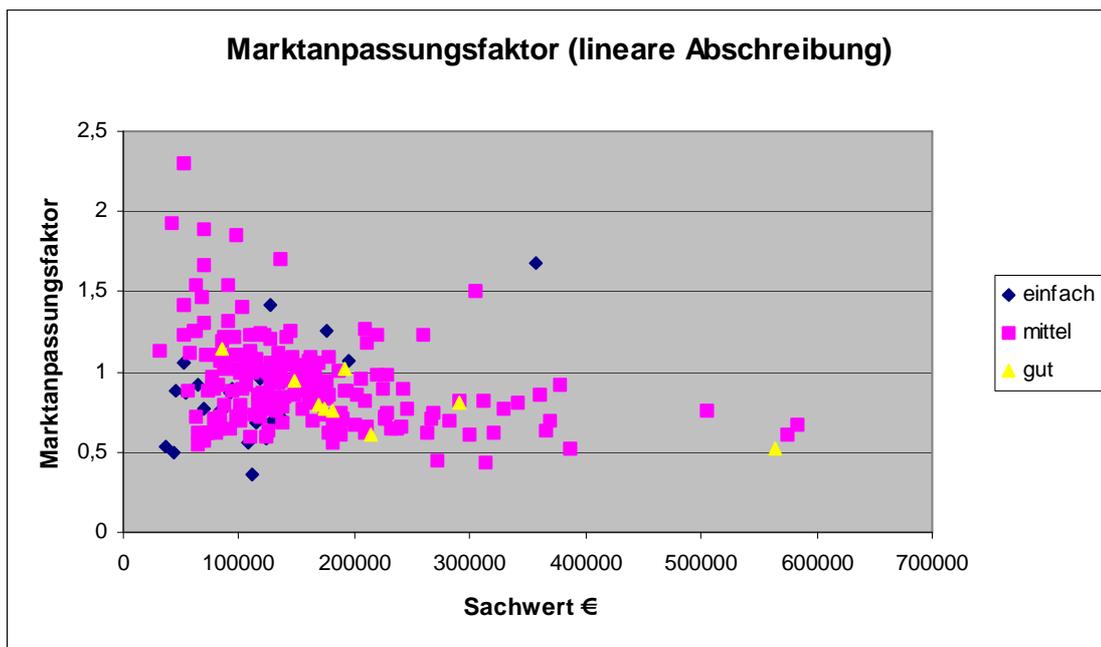


Abb. 124: Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern (nach Wohnlagen)

Der Tabelle 45 liegen die Einfamilienhäuser mit mittlerer und gehobener Ausstattung zu Grunde.

Sachwert	Wohnlage	exclusiv	gut	mittel	einfach
		Anzahl der Werte		9	163
	mittleres Baujahr		1967	1958	1940
50.000	Sachwertfaktor			1,41	
	Standardabweichung			0,31	
	Anzahl der Werte			12	
100.000	Sachwertfaktor		1,14	1,07	0,87
	Standardabweichung			0,22	0,09
	Anzahl der Werte		1	39	4
150.000	Sachwertfaktor		0,84	0,95	0,96
	Standardabweichung		0,09	0,16	0,34
	Anzahl der Werte		3	57	4
200.000	Sachwertfaktor		0,80	0,85	1,16
	Standardabweichung		0,21	0,20	0,13
	Anzahl der Werte		3	25	2
250.000	Sachwertfaktor			0,75	
	Standardabweichung			0,12	
	Anzahl der Werte			9	
300.000	Sachwertfaktor		0,81	0,77	
	Standardabweichung			0,31	
	Anzahl der Werte		1	12	
350.000	Sachwertfaktor			0,75	1,68
	Standardabweichung			0,09	
	Anzahl der Werte			5	1
400.000	Sachwertfaktor			0,92	
	Standardabweichung				
	Anzahl der Werte			1	
450.000	Sachwertfaktor				
	Standardabweichung				
	Anzahl der Werte				
500.000	Sachwertfaktor			0,75	
	Standardabweichung				
	Anzahl der Werte			1	
550.000	Sachwertfaktor		0,52	0,61	
	Standardabweichung				
	Anzahl der Werte		1	1	
600.000	Sachwertfaktor			0,67	
	Standardabweichung				
	Anzahl der Werte			1	

Tab. 45: Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert als Mittel des Jahres 2012 (nach Wohnlagegruppen)

Der Tabelle 46 liegen die Einfamilienhäuser mit mittlerer und gehobener Ausstattung zu Grunde.

Sachwert	Vertragsjahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Mittelwert
		Anzahl der Werte	134	162	142	183	212	183
	mittleres Baujahr	1964	1966	1966	1960	1960	1957	1962
50.000 €	Sachwertfaktor	1,41	1,60	1,34	1,62	1,27	1,41	1,45
	Standardabweichung	0,47	0,39	0,37	0,58	0,31	0,31	0,43
	Anzahl der Werte	12	11	13	18	16	12	82
	mittleres Baujahr	1929	1936	1932	1933	1926	1931	1931
100.000 €	Sachwertfaktor	1,15	1,17	1,16	1,08	1,07	1,05	1,10
	Standardabweichung	0,31	0,30	0,21	0,25	0,25	0,22	0,26
	Anzahl der Werte	31	40	32	45	68	44	260
	mittleres Baujahr	1935	1945	1948	1940	1942	1938	1941
150.000 €	Sachwertfaktor	0,96	1,00	0,88	0,95	0,92	0,94	0,94
	Standardabweichung	0,14	0,15	0,15	0,15	0,20	0,17	0,17
	Anzahl der Werte	26	35	30	47	37	64	239
	mittleres Baujahr	1962	1959	1961	1956	1959	1959	1959
200.000 €	Sachwertfaktor	0,79	0,86	0,84	0,83	0,87	0,87	0,84
	Standardabweichung	0,14	0,17	0,15	0,14	0,14	0,21	0,16
	Anzahl der Werte	22	24	20	30	27	30	153
	mittleres Baujahr	1980	1972	1982	1974	1973	1967	1974
250.000 €	Sachwertfaktor	0,90	0,76	0,74	0,84	0,85	0,75	0,80
	Standardabweichung	0,17	0,10	0,11	0,18	0,19	0,12	0,15
	Anzahl der Werte	12	10	20	8	18	9	77
	mittleres Baujahr	1985	1987	1986	1982	1980	1981	1983
300.000 €	Sachwertfaktor	0,72	0,73	0,69	0,76	0,74	0,77	0,74
	Standardabweichung	0,14	0,18	0,11	0,19	0,13	0,30	0,17
	Anzahl der Werte	19	21	22	22	30	13	127
	mittleres Baujahr	1989	1989	1986	1988	1985	1969	1985
350.000 €	Sachwertfaktor	0,81	0,64	0,76	0,73	0,67	0,91	0,75
	Standardabweichung	0,19	0,09	0,21	0,14	0,14	0,39	0,21
	Anzahl der Werte	7	9	2	9	4	6	37
	mittleres Baujahr	1982	2003	1985	1999	1987	1986	1993
400.000 €	Sachwertfaktor	0,75	0,76			0,64	0,92	0,72
	Standardabweichung		0,18			0,09		0,14
	Anzahl der Werte	1	4			5	1	11
	mittleres Baujahr	2001	1992			1993	2004	1994
450.000 €	Sachwertfaktor		0,61	0,57	0,65	0,99		0,66
	Standardabweichung		0,33		0,11			0,26
	Anzahl der Werte		5	1	3	1		10
	mittleres Baujahr		1985	1970	1976	1968		1979
500.000 €	Sachwertfaktor		0,61	0,68	0,61	0,75	0,75	0,69
	Standardabweichung					0,21		0,12
	Anzahl der Werte		1	1	1	2	1	6
	mittleres Baujahr		1992	1998	1991	1987	1977	1989
550.000 €	Sachwertfaktor	0,65	0,58	0,69		0,57	0,56	0,60
	Standardabweichung	0,03				0,22	0,06	0,10
	Anzahl der Werte	2	1	1		2	2	8
	mittleres Baujahr	1997	2000	1974		1991	1984	1989

Tab. 46: Mittlere Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert (nach Vertragsjahren)

Sachwert	Vertragsjahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Mittelwert
	Anzahl der Werte	134	162	142	183	212	183	1016
mittleres Baujahr	1964	1966	1966	1960	1960	1957	1962	
600.000 €	Sachwertfaktor	0,84					0,67	0,76
	Standardabweichung							0,12
	Anzahl der Werte	1					1	2
	mittleres Baujahr	1975					2008	1992
650.000 €	Sachwertfaktor		1,06					1,06
	Standardabweichung							
	Anzahl der Werte		1					1
	mittleres Baujahr		1960					1960
700.000 €	Sachwertfaktor					0,43		0,43
	Standardabweichung							
	Anzahl der Werte					1		1
	mittleres Baujahr					1994		1994
750.000 €	Sachwertfaktor							
	Standardabweichung							
	Anzahl der Werte							
	mittleres Baujahr							
800.000 €	Sachwertfaktor							
	Standardabweichung							
	Anzahl der Werte							
	mittleres Baujahr							
850.000 €	Sachwertfaktor							
	Standardabweichung							
	Anzahl der Werte							
	mittleres Baujahr							
900.000 €	Sachwertfaktor	0,67						0,67
	Standardabweichung							
	Anzahl der Werte	1						1
	mittleres Baujahr	2000						2000
950.000 €	Sachwertfaktor					0,47		0,47
	Standardabweichung							
	Anzahl der Werte					1		1
	mittleres Baujahr					1996		1996

Tab. 46 (Fortsetzung): Mittlere Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert (nach Vertragsjahren)

## 9.7 Sonstige Wertermittlungsrelevante Daten

### 9.7.1 Herkunft von Erwerbern auf dem Dürener Immobilienmarkt

Über den Zeitraum 1997 bis 2010 wurden die Postleitzahlen erfasst, aus denen die Erwerber von Grundstücken auf dem Dürener Grundstücksmarkt stammen. Die Ergebnisse sind getrennt nach den Teilmärkten unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen als Prozentsätze aus der Anzahl der Verkäufe bzw. als Jahressummen der Verträge angegeben.

#### 9.7.1.1 unbebaute Grundstücke

Wohnbauland									
Jahr	Düren	Umland Düren	Umland Aachen	Umland Köln	Regierungs- bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	Gesamt- ergebnis
1997	80	10	2	5	0	2	2	0	100
1998	69	11	11	7	0	1	0	0	100
1999	69	11	5	5	3	1	3	2	100
2000	82	5	3	6	0	2	2	2	100
2001	74	9	5	3	4	3	1	0	100
2002	83	11	1	1	1	0	2	0	100
2003	74	16	1	4	0	2	3	0	100
2004	76	10	3	3	0	3	3	0	100
2005	78	12	2	4	2	1	0	0	100
2006	75	11	0	3	8	2	2	0	100
2007	83	8	2	3	2	3	0	0	100
2008	81	10	3	3	2	2	0	0	100
2009	75	14	1	4	4	0	0	0	100
2010	69	16	2	5	0	2	5	2	100
2011	74	16	2	2	0	3	0	3	100
2012	65	18	4	7	2	4	2	0	100
Mittelwerte	76	12	3	4	2	2	2	0	100

Tab. 47: Herkunft der Erwerber von Wohnbauland (Prozentzahlen)

Wohnbauland									
Jahr	Düren	Umland Düren	Umland Aachen	Umland Köln	Regierungs- bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	Gesamt- ergebnis
1997	89	11	2	5	0	2	2	0	111
1998	60	10	10	6	0	1	0	0	87
1999	65	10	5	5	3	1	3	2	94
2000	53	3	2	4	0	1	1	1	65
2001	55	7	4	2	3	2	1	0	74
2002	72	10	1	1	1	0	2	0	87
2003	96	21	1	5	0	3	4	0	130
2004	68	9	3	3	0	3	3	0	89
2005	71	11	2	4	2	1	0	0	91
2006	48	7	0	2	5	1	1	0	64
2007	53	5	1	2	1	2	0	0	64
2008	50	6	2	2	1	1	0	0	62
2009	52	10	1	3	3	0	0	0	69
2010	43	10	1	3	0	1	3	1	62
2011	43	9	1	1	0	2	0	2	58
2012	37	10	2	4	1	2	1	0	57

Tab. 48: Herkunft der Erwerber von Wohnbauland (Anzahl der Verträge)

### 9.7.1.2 bebaute Grundstücke

Einfamilienhäuser									
Jahr	Düren	Umland Düren	Umland Aachen	Umland Köln	Regierungs- bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	Gesamt- ergebnis
1997	78	12	2	4	1	1	1	0	100
1998	75	14	3	4	1	1	1	0	100
1999	71	15	3	4	1	2	3	0	100
2000	75	13	4	3	2	1	1	1	100
2001	84	8	2	3	1	1	0	0	100
2002	78	8	3	6	2	1	2	0	100
2003	74	16	3	2	2	2	1	1	100
2004	77	10	2	4	4	1	2	0	100
2005	70	17	4	4	2	2	0	0	100
2006	70	17	5	2	2	2	1	2	100
2007	68	17	4	4	3	1	2	2	100
2008	68	17	4	6	0	2	2	0	100
2009	76	13	3	3	2	1	2	0	100
2010	74	13	5	3	3	0	0	2	100
2011	73	13	3	5	1	1	3	1	100
2012	70	14	5	4	2	3	1	1	100
Mittelwerte	74	14	3	4	2	1	1	1	100

Tab. 49: Herkunft der Erwerber Einfamilienhäusern (Prozentzahlen)

Einfamilienhäuser									
Jahr	Düren	Umland Düren	Umland Aachen	Umland Köln	Regierungs- bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	Gesamt- ergebnis
1997	272	41	8	13	4	5	4		347
1998	252	48	9	13	5	4	3		334
1999	208	45	10	13	3	6	8	1	294
2000	215	38	11	9	5	2	4	3	287
2001	216	21	5	8	3	3	1		257
2002	251	25	11	18	8	2	7		322
2003	240	52	9	5	7	5	4	2	324
2004	179	24	4	9	9	2	5		232
2005	210	52	11	11	6	6	1	1	298
2006	171	42	11	5	4	4	3	4	244
2007	154	38	8	8	6	2	4	5	225
2008	147	36	9	14	1	4	4	1	216
2009	162	27	7	6	4	2	4		212
2010	175	31	12	7	6	1	1	4	237
2011	209	38	10	14	2	4	8	2	287
2012	180	36	12	10	6	7	3	2	256

Tab. 50: Herkunft der Erwerber von Einfamilienhäusern (Anzahl der Verträge)

Mehrfamilienhäuser									
Jahr	Düren	Umland Düren	Umland Aachen	Umland Köln	Regierungs- bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	Gesamt- ergebnis
1997	45	14	2	16	2	2	18	0	100
1998	35	24	3	15	6	3	10	3	100
1999	32	25	4	26	5	4	4	2	100
2000	55	20	4	7	13	0	0	2	100
2001	43	18	4	6	6	6	14	4	100
2002	52	14	2	13	5	11	4	0	100
2003	80	15	0	5	0	0	0	0	100
2004	42	33	6	9	3	0	3	3	100
2005	56	19	6	6	6	3	6	0	100
2006	43	26	2	7	7	10	5	0	100
2007	25	30	2	25	4	4	7	4	100
2008	44	25	8	3	8	0	6	6	100
2009	50	33	3	5	3	5	3	0	100
2010	44	22	3	17	6	0	8	0	100
2011	51	24	7	5	2	4	4	4	100
2012	32	32	3	11	8	11	0	3	100
Mittelwerte	44	23	4	12	5	4	6	2	100

Tab. 51: Herkunft der Erwerber von Mehrfamilienhäusern (Prozentzahlen)

Mehrfamilienhäuser									
Jahr	Düren	Umland Düren	Umland Aachen	Umland Köln	Regierungs- bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	Gesamt- ergebnis
1997	20	6	1	7	1	1	8	0	44
1998	22	15	2	9	4	2	6	2	62
1999	18	14	2	15	3	2	2	1	57
2000	31	11	2	4	7	0	0	1	56
2001	22	9	2	3	3	3	7	2	51
2002	29	8	1	7	3	6	2	0	56
2003	16	3	0	1	0	0	0	0	20
2004	14	11	2	3	1	0	1	1	33
2005	20	7	2	2	2	1	2	0	36
2006	18	11	1	3	3	4	2	0	42
2007	14	17	1	14	2	2	4	2	56
2008	16	9	3	1	3	0	2	2	36
2009	20	13	1	2	1	2	1	0	40
2010	16	8	1	6	2	0	3	0	36
2011	28	13	4	3	1	2	2	2	55
2012	12	12	1	4	3	4	0	1	37

 Tab. 52: Herkunft der Erwerber von Mehrfamilienhäusern  
(Anzahl der Verträge)

Eigentumswohnungen									
Jahr	Düren	Umland Düren	Umland Aachen	Umland Köln	Regierungs- bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	Gesamt- ergebnis
1997	43	13	3	5	6	8	21	1	100
1998	37	12	2	10	6	14	19	0	100
1999	40	17	2	8	4	15	14	0	100
2000	57	14	5	9	3	7	6	0	100
2001	56	16	7	3	4	8	6	0	100
2002	62	20	2	7	2	1	5	1	100
2003	58	15	2	8	5	4	7	0	100
2004	62	18	6	7	5	1	2	0	100
2005	63	19	3	6	4	0	4	0	100
2006	61	17	8	8	2	2	1	1	100
2007	61	17	3	4	1	3	9	2	100
2008	60	16	11	3	2	4	3	1	100
2009	58	20	3	6	2	5	5	1	100
2010	53	20	6	7	3	5	5	2	100
2011	55	25	3	3	3	3	6	1	100
2012	53	25	5	7	2	3	2	2	100
Mittelwerte	52	17	4	7	4	6	9	1	100

Tab. 53: Herkunft der Erwerber von Eigentumswohnungen (Prozentzahlen)

Eigentumswohnungen									
Jahr	Düren	Umland Düren	Umland Aachen	Umland Köln	Regierungs- bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	Gesamt- ergebnis
1997	160	50	12	20	21	31	80	2	376
1998	188	62	9	48	32	68	95	1	503
1999	178	76	8	37	17	65	60	2	443
2000	132	32	11	20	6	16	13	0	230
2001	99	29	12	6	7	15	10	0	178
2002	152	50	5	16	5	3	11	2	244
2003	131	33	5	19	12	8	16	1	225
2004	104	30	10	11	9	1	3	0	168
2005	147	43	8	14	9	1	9	1	232
2006	96	27	12	12	3	3	2	2	157
2007	106	30	6	7	2	5	15	3	174
2008	132	36	24	7	4	8	7	3	221
2009	136	48	7	14	5	11	11	3	235
2010	121	45	13	16	6	12	12	5	230
2011	134	60	8	8	8	7	14	3	242
2012	129	61	13	17	5	8	6	4	243

Tab. 54: Herkunft der Erwerber Eigentumswohnungen (Anzahl der Verträge)

## 10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

### 10.1 Geographie

Düren liegt an der Grenze der Naturräume Niederrheinische Bucht und Eifel, an der Nahtstelle von Flachland und Mittelgebirge. Von Südsüdost nach Nordnordwest durchzieht die Rur (Mittlere Rurniederung) das Stadtgebiet. Die siedlungsgeographische Lage begründet die hervorgehobene Stellung Dürens in der Region. Der nächstliegende Ort mit über 30.000 Einwohnern ist die Stadt Jülich. Sie liegt etwa 20 km nördlich der Stadt Düren. Die Stadt Aachen liegt westlich etwa 30 km entfernt, die Stadt Köln liegt östlich etwa 35 km entfernt.

Die Stadt Düren beheimatet etwa 92.000 Einwohner auf einer Fläche von ca. 85 Quadratkilometern. Düren ist Zentralort (Mittelzentrum) mit einem Einzugsbereich von ca. 180.000 Menschen. Die Topographie des Stadtgebietes ist weitgehend eben. Der höchste Punkt Dürens liegt in Berzbuir, 221 m ü. NN. der niedrigste Punkt liegt in Merken, 105 m ü. NN.. Lediglich im Südwesten liegen kleinere Ortsteile (Birgel, Berzbuir, Kufferath) im Bereich des Eifelanstieges.

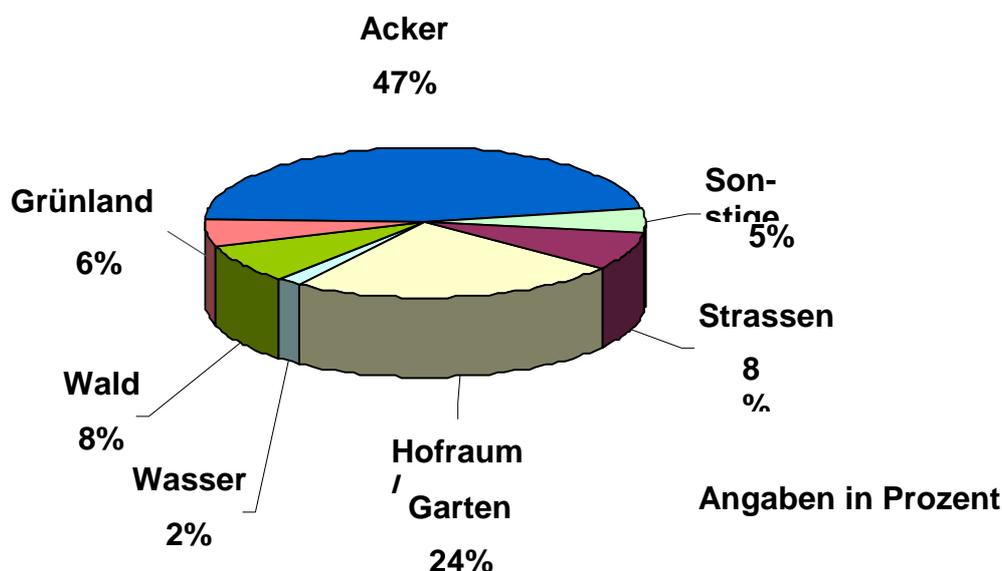


Abb. 125: Flächennutzung

Quelle: Stadt Düren, Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Vermessung

Ihr heutiges Stadtgebiet erhielt die Stadt Düren im Zuge der kommunalen Neugliederung der 70er Jahre. Im November 1944 wurde Düren durch schwere Bombenangriffe nahezu völlig zerstört. Im Stadtzentrum blieben nur wenige Gebäude als Zeugen der untergegangenen Stadt unversehrt. Der Wiederaufbau ließ ein neues Düren weitgehend auf dem alten Stadtgrundriss entstehen, das heute durch die Bauten der 50er und 60er Jahre geprägt ist.

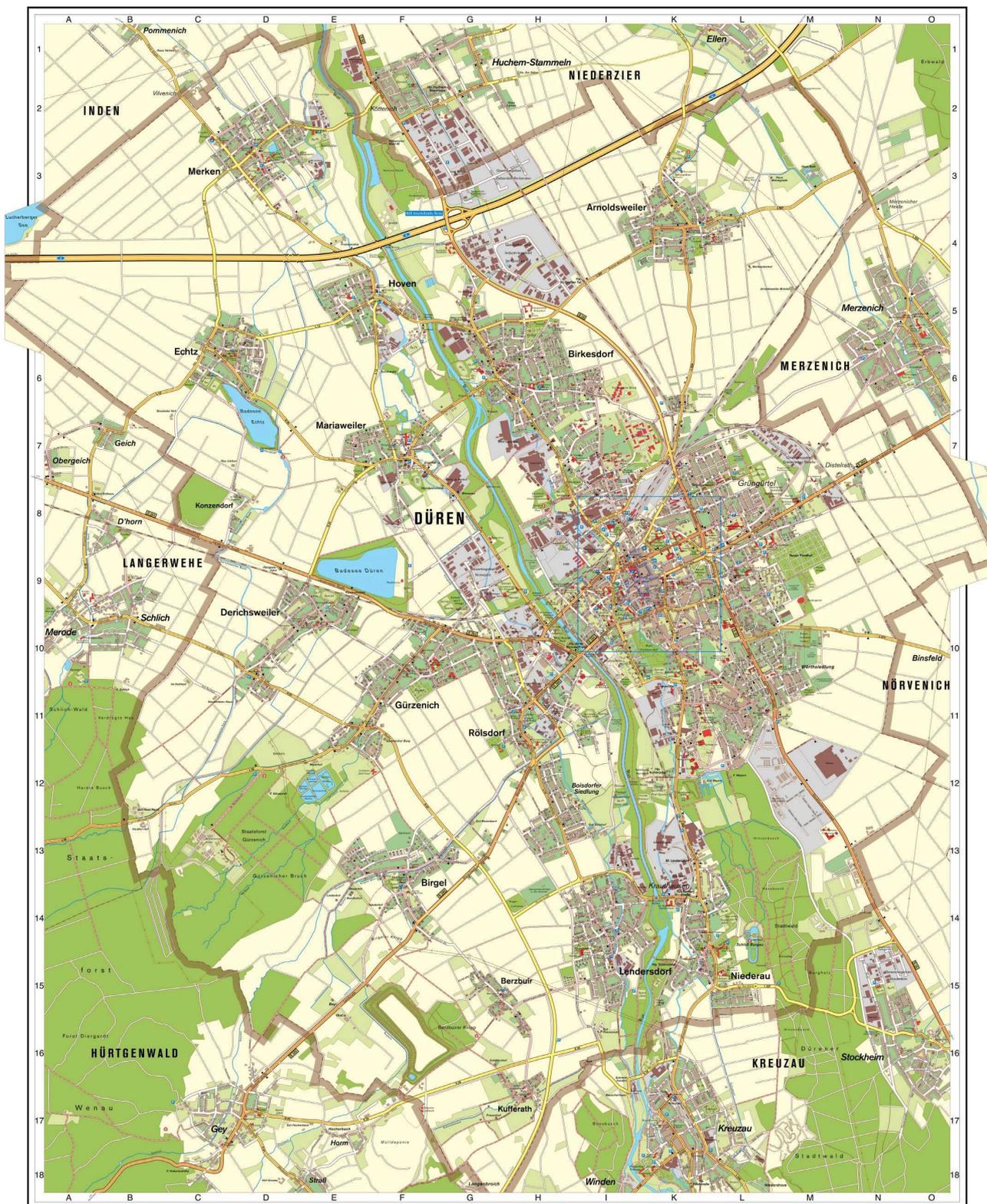


Abb. 126: Siedlungsstruktur

## 10.2 Bevölkerung

Die Entwicklung der Bevölkerung war in den Jahren nach 1989 zu großen Teilen durch den Zuzug von deutschstämmigen Menschen aus der ehemaligen Sowjetunion, der ehemaligen DDR und die Zuwanderung aus Südosteuropa geprägt. Im gleichen Zeitraum verließen aber auch die in Düren seit 1945 stationierten belgischen Streitkräfte mit ihren Familien die Stadt. Diese beiden Ereignisse überlagern sich zwar, haben aber per saldo den lange Jahre anhaltenden rückläufigen Trend in der Bevölkerungsentwicklung umgekehrt. Heute ist ein leicht sinkender Trend zu verzeichnen

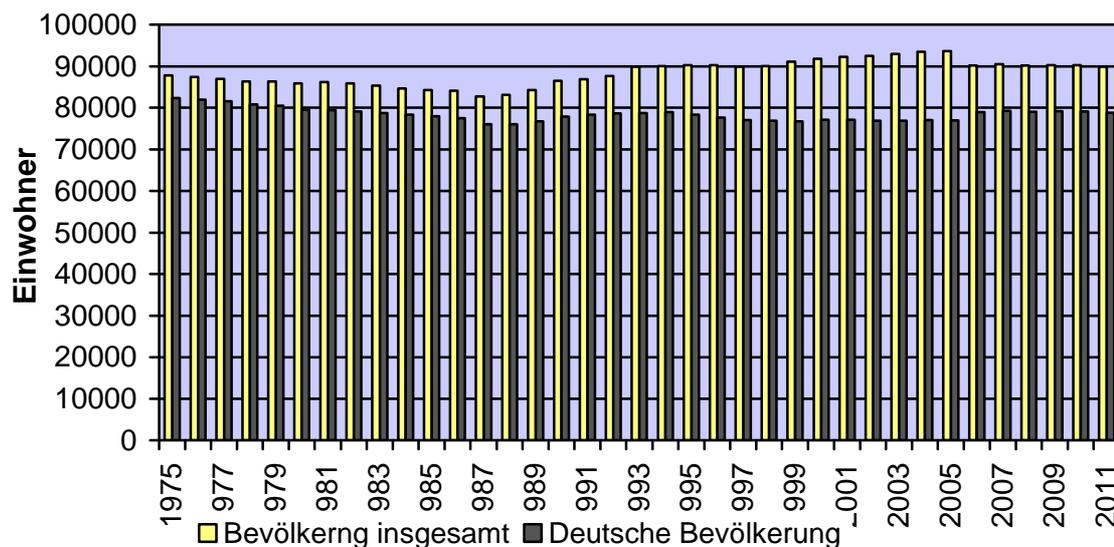


Abb. 127: Bevölkerungsentwicklung

Quelle: Stadt Düren, sowie Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

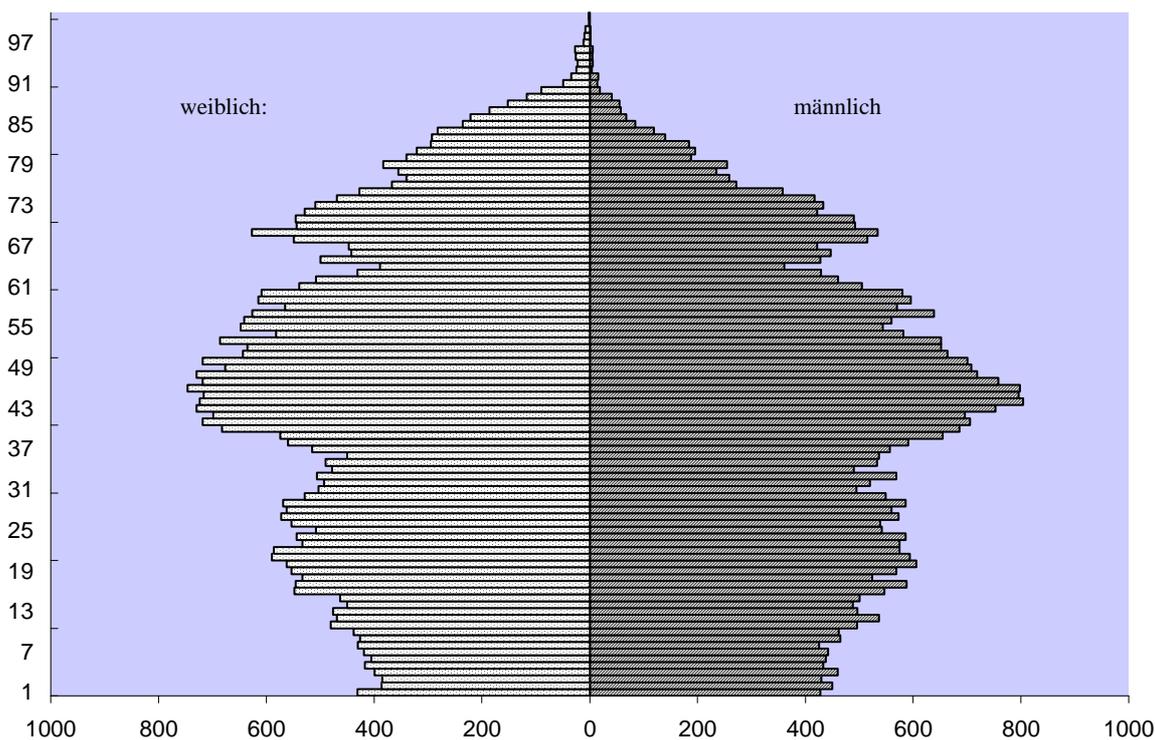
<b>Einwohner am 31.10.2012</b>	89.935
davon weiblich	45.683
davon männlich	44.252
<b>Ausländer am 31.10.2012</b>	11.464 (12,8 %)
davon weiblich	5.434
davon männlich	6.030

Tab. 55: Bevölkerungsstand

Quelle: Stadt Düren

Stadtteil	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Altes Stadtgebiet (vor 1973)</b>	51377	51421	51637	51970	52058	50864	51081	51041	51192	51223	51.004
Arnoldsweiler	3045	3079	3155	3241	3305	3289	3303	3289	3286	3273	3.270
Berzbuir	525	508	515	507	508	518	506	504	503	508	500
Birgel	1981	1992	1979	1985	1936	1926	1940	1906	1883	1855	1.851
Birkedorf	8144	8136	8130	8120	8147	8203	8162	8116	8088	8091	8.098
Derichsweiler	2744	2758	2746	2762	2764	2769	2784	2749	2753	2765	2.735
Echtz-Konzendorf	2259	2286	2276	2269	2249	2233	2231	2196	2207	2215	2.184
Gürzenich	5776	5824	5858	5828	5744	5704	5699	5681	5670	5627	5.622
Hoven	1866	1881	1919	1860	1880	1875	1845	1854	1819	1833	1.817
Lendersdorf	3671	3687	3718	3775	3762	3777	3862	3810	3809	3838	3.815
Krauthausen	342	345	348	367	349	343	329	324	324	324	318
Kufferath	335	327	336	335	355	353	347	349	351	361	357
Mariaweiler	2595	2588	2557	2497	2487	2536	2576	2603	2616	2580	2.605
Merken	3367	3365	3332	3351	3323	3308	3331	3269	3275	3221	3.169
Niederau	2499	2495	2506	2499	2487	2483	2471	2484	2512	2529	2.503
<b>Stadt Düren</b>	<b>90526</b>	<b>90692</b>	<b>91012</b>	<b>91366</b>	<b>91354</b>	<b>90181</b>	<b>90467</b>	<b>90175</b>	<b>90288</b>	<b>90243</b>	<b>89.848</b>

**Tab. 56: Bevölkerung in den Stadtteilen der Stadt Düren am 31.12. des Jahres**  
 Quelle: Stadt Düren



**Abb. 128: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Düren am 31.12.2011**  
 Quelle: Stadt Düren

## 10.3 Soziologische Daten

### Berufliche Qualifikationen

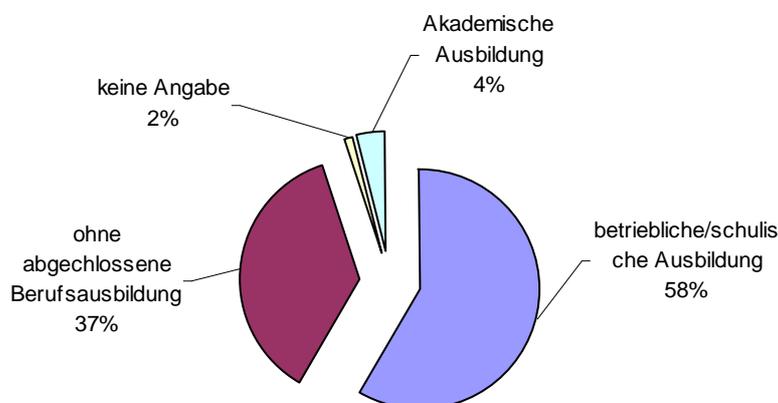


Abb. 129: Qualifikation der Arbeitslosen (Alg I) März 2011  
Quelle Bundesagentur für Arbeit

### Arbeitslosengeld I

Im Dezember 2012 bezogen 1087 Personen Arbeitslosengeld I.

### Arbeitslosengeld II

Im Dezember 2012 bezogen 4427 Personen Arbeitslosengeld II.

Quelle: BA, Statistik Service West

### Arbeitslosenquote (alle Erwerbspersonen)

Dezember 2012: 12,6 %

Größe der Einkünfte (Euro)	Jahr	0 bis unter 15000	15000 bis unter 30000	30000 bis unter 37500	37500 bis unter 50000	50000 bis unter 75000	75000 bis unter 100000	100000 bis unter 175000	175000 und mehr	Summe
		Personen								
Steuerpflichtige	2001	7.561	9.222	3.653	3.592	2.908	828	501	226	28.491
	2004	13.113	9.617	4.215	3.674	3.057	856	543	218	35.293
	2007	15.718	9.804	5.598	2.817	2.815	1.368	388	534	39.042
		in 1000 Euro								
Summe der positiven Einkünfte	2001	54.583	214.785	123.823	156.736	176.066	72.604	65.516	91.560	955.673
	2004	73.398	224.261	143.029	160.151	186.444	74.590	69.799	94.036	1.025.708
	2007	92.519	226.622	194.756	127.066	166.082	112.910	43.780	202.809	1.166.544
darunter aus nicht-selbständiger	2001	35.762	189.109	113.379	139.976	152.076	54.422	35.414	17.542	737.680
	2004	54.702	198.581	131.685	144.174	161.332	58.721	40.487	21.998	811.680
	2007	68.817	191.365	176.221	112.040	143.389	89.416	29.880	47.691	858.819
zu versteuerndes Einkommen	2001	32.146	168.439	103.486	34.078	152.542	62.098	54.953	80.578	688.320
	2004	48.490	177.529	118.455	137.017	160.957	62.614	59.372	85.090	849.524
	2007	74.549	188.704	169.501	110.764	146.285	96.060	37.108	186.860	1.009.831

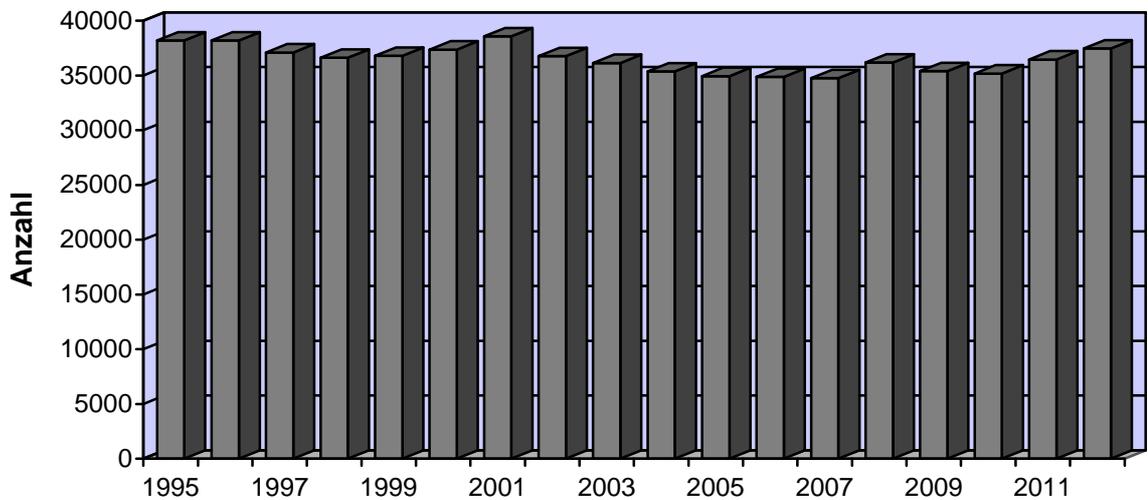
Tab. 57: Auszug aus der Lohn- und Einkommenssteuerstatistik 2001, 2004 und 2007  
Quelle: Finanzministerium Nordrhein-Westfalen

## 10.4 Wirtschaft

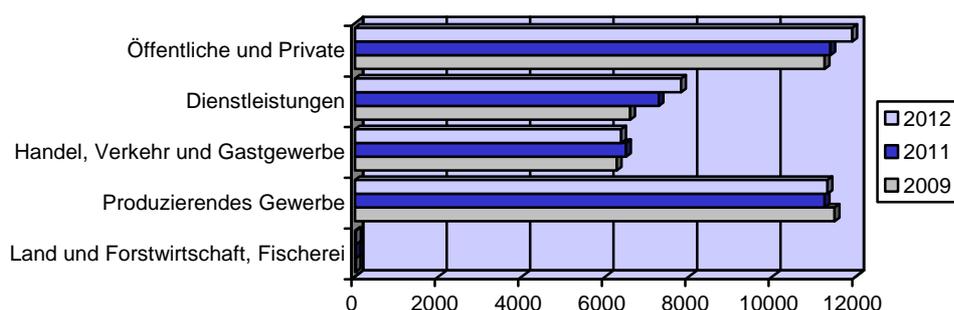
### 10.4.1 Arbeitsmarkt und Arbeitskräfte

Die traditionellen Industrien konnten nach dem Krieg erfolgreich wiederaufgebaut werden. Sie sind nach wie vor die bestimmenden Elemente für Wirtschaftsstruktur und Wirtschaftskraft der Stadt.

Die Dürener Wirtschaft ist zu einem Großteil von der Papierindustrie und ihren Zulieferern bzw. Abnehmern geprägt. Weitere in Düren ansässige Wirtschaftsbereiche sind die Teppichindustrie, Tuchindustrie, Metallverarbeitungsindustrie und Chemieindustrie. Es ist allerdings über einen längeren Zeitraum eine Abnahme bei den Betriebs- und Beschäftigtenzahlen festzustellen.

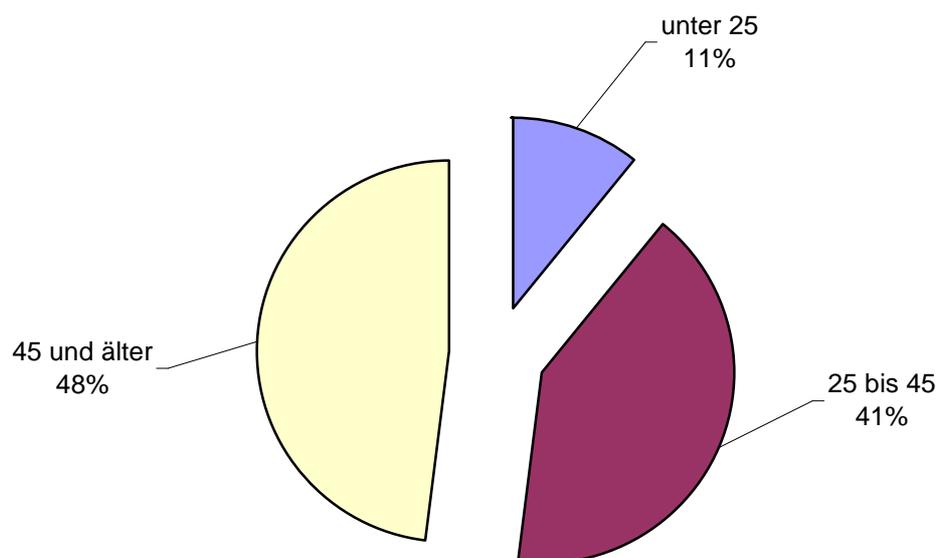


**Abb. 130: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.6. des Jahres**  
Quelle: Information und Technik NRW (IT.NRW)  
Zahlen ab 2008 nach neuen Wirtschaftszweigen 2008

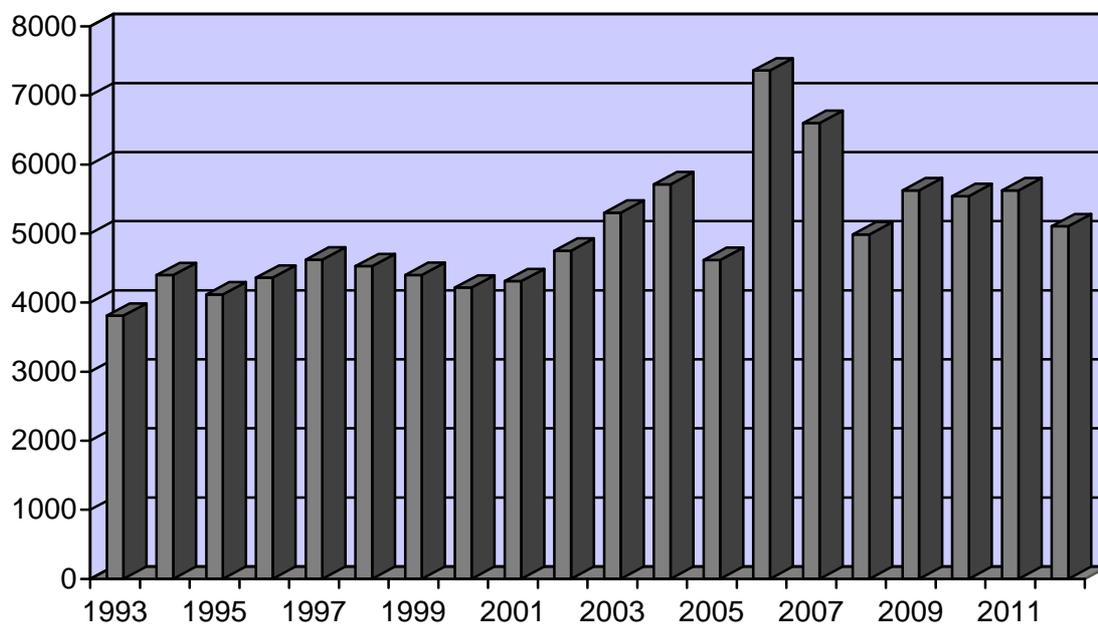


**Abb. 131: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen (Stand 31.06.2012, vorläufiges Ergebnis nach WZ 2008)**

Wirtschaftszweig	Beschäftigte
1. A. Land und Forstwirtschaft, Fischerei	27
2. Produzierendes Gewerbe dazu gehört: B. Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden C. Verarbeitendes Gewerbe D. Energieversorgung E. Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen F. Baugewerbe	11.324
3. Handel, Verkehr und Gastgewerbe dazu gehört: G. Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen H. Verkehr und Lagerei I. Gastgewerbe	6.381
4. Dienstleistungen dazu gehört: J. Information und Kommunikation K. Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen L. Grundstücks- und Wohnungswesen M. Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen N. Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	7.815
2 Öffentliche und private Dienstleistungen dazu gehört: O. Öffentliche Verwaltung, Verteidigung und Sozialversicherungen P. Erziehung und Unterricht Q. Gesundheits- und Sozialwesen R. Kunst und Unterhaltung S. Erbringung von sonstigen Dienstleistungen T. Private Haushalte im Hauspersonal; Herstellung von Waren und Erbringung von Dienstleistungen durch private Haushalte für Eigenbedarf U. Exterritoriale Organisationen und Körperschaften	11.916
<b>Insgesamt:</b> (einschließlich ohne Angaben des Wirtschaftszweiges) <i>Quelle: Information und Technik NRW (IT.NRW)</i>	<b>36.462</b>



**Abb. 132: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Altersgruppen am 30. 06. 2012.**  
Quelle: : *Information und Technik NRW (IT.NRW)*



**Abb. 133: Entwicklung der Arbeitslosen am 30.6. des Jahres**  
Quelle: : *Information und Technik NRW (IT.NRW)*

Die Funktion Dürens als Mittelzentrum ist auch aus der nachstehenden Grafik ablesbar. Düren ist Arbeitsstätte für eine Vielzahl von Menschen aus den benachbarten Gemeinden Kreuzau, Langerwehe, Merzenich. Andererseits hält sich die Anzahl derjenigen Menschen die in etwa Waage, die von Düren aus in den Großstädten Köln und Aachen arbeiten oder von dort aus nach Düren zur Arbeitsstätte einpendeln.

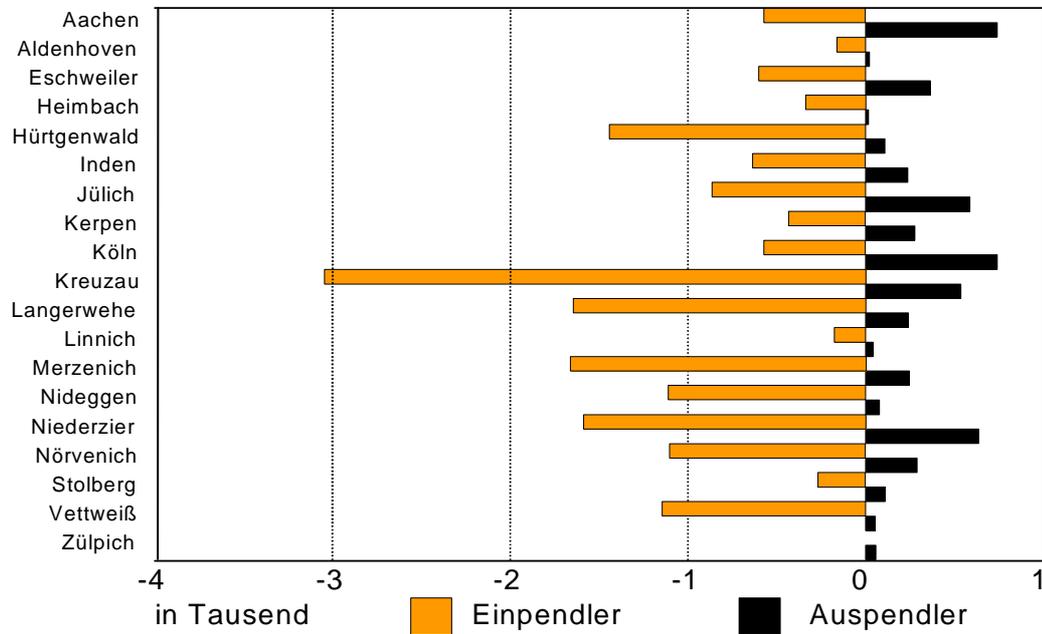


Abb. 134: Berufspendler

Summe der Einpendler: 19555  
 Summe der Auspendler: 7769  
 Erwerbstätige in Düren insgesamt: 46000  
 Quelle: Volkszählung 1987

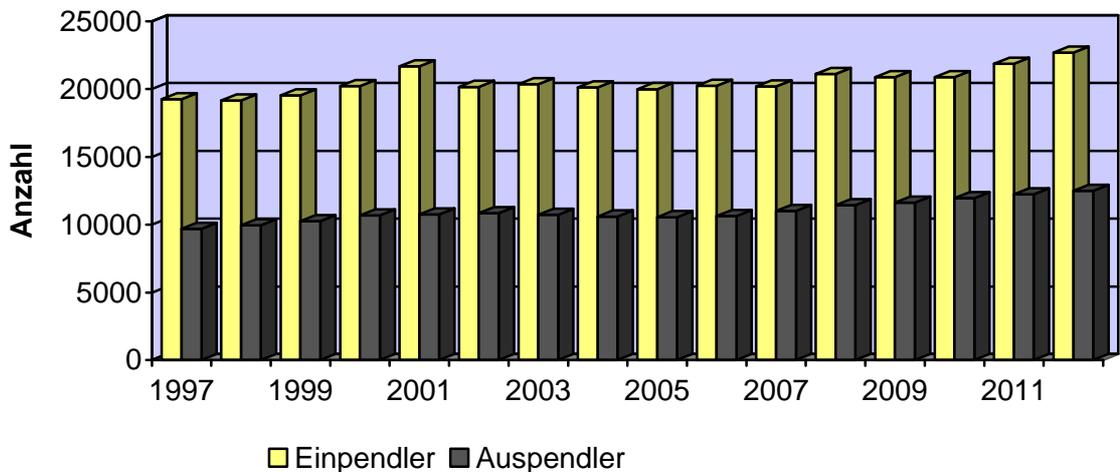


Abb. 135: Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Berufspendler in zeitlicher Entwicklung am 30.6. des Jahres  
 Quelle: Bundesagentur für Arbeit

### 10.4.2 Steuern (Hebesätze)

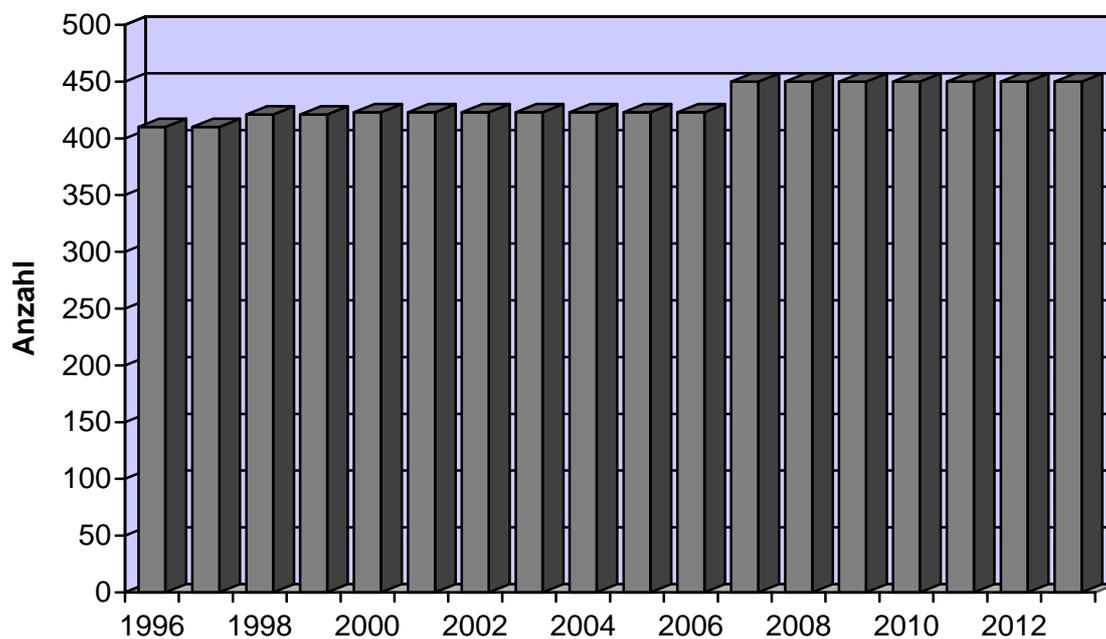


Abb. 136: Hebesatz Gewerbesteuer  
Quelle: Stadt Düren

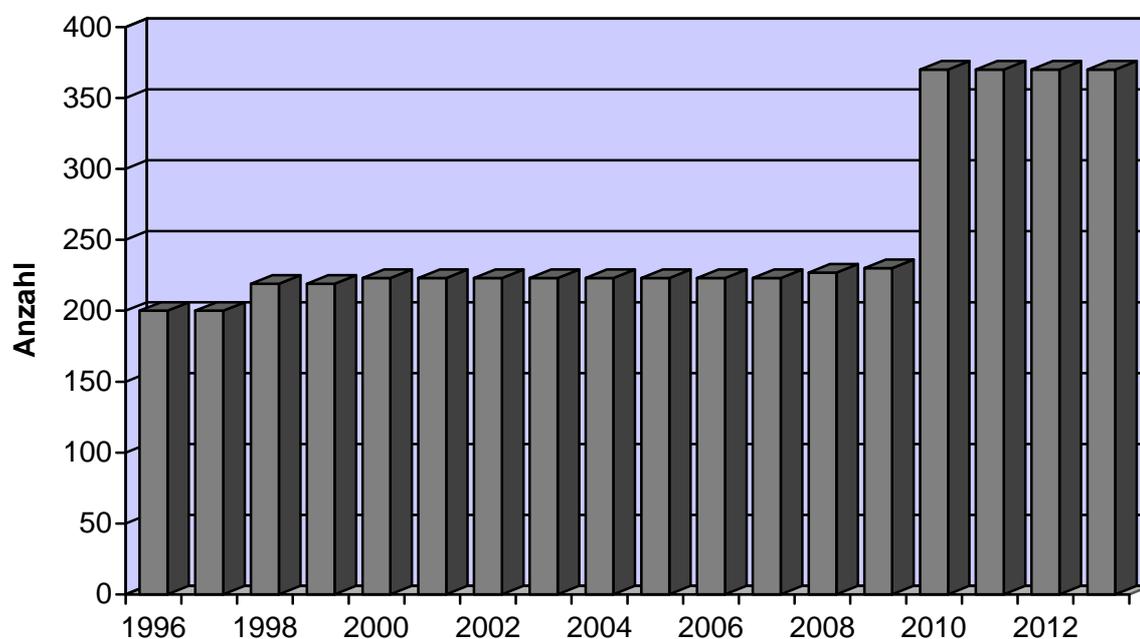
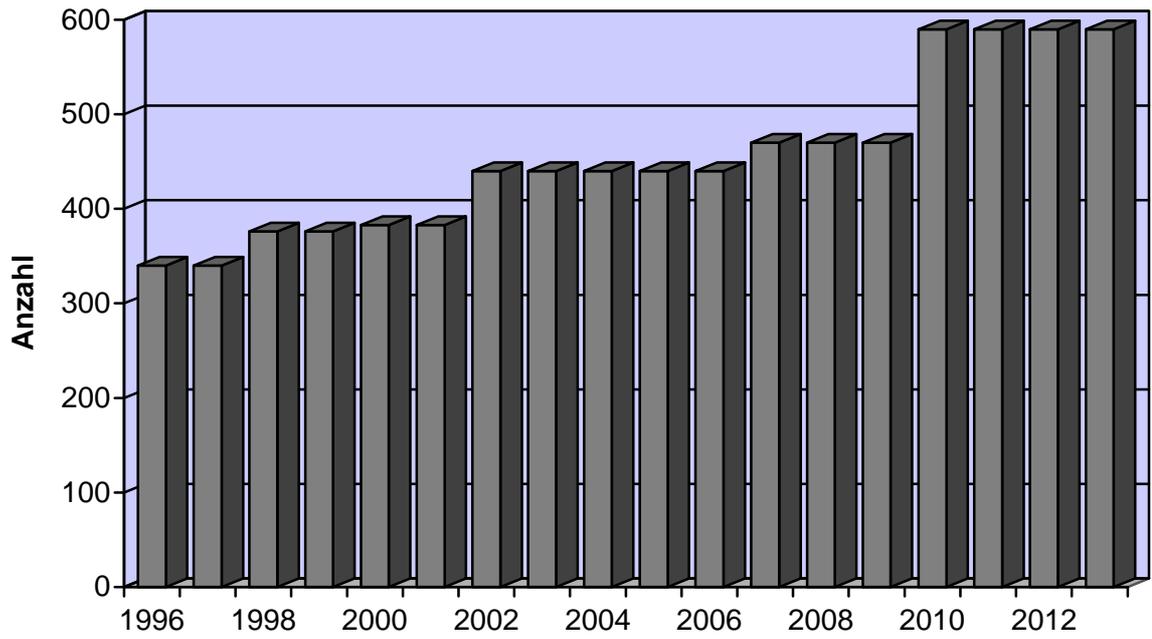


Abb. 137: Hebesatz Grundsteuer A  
Quelle: Stadt Düren



**Abb. 138: Hebesatz Grundsteuer B**  
Quelle: Stadt Düren

### 10.4.3 Wirtschaftszweige

#### Landwirtschaft

Die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe ist in Düren rückläufig. Die Landwirtschaft in Düren ist durch den Getreide- und Zuckerrübenanbau geprägt. Die Zuckerfabriken vereinbaren mit den landwirtschaftlichen Betrieben für deren Betriebsflächen Zuckerrübenkontingente.

Die durchschnittliche Betriebsgröße beträgt in Düren 55,5 ha. Etwa 25 % der Betriebe sind Nebenerwerbsbetriebe.

Der Grundstücksmarkt für Ackerflächen ist im Stadtgebiet von Düren von städtebaulichen Maßnahmen beeinflusst, sei es unmittelbar durch anstehende Eingriffe oder indirekt durch ökologisch notwendige Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen oder durch den städtebaulich bedingten Anspruch an die landwirtschaftlichen Flächen als Freizeit- und Erholungsraum. Daneben ist der Braunkohlentagebau „Inden II“ im Nordwesten der Stadt von Bedeutung. In der Vergangenheit sind der Landwirtschaft durch die Anlage von Gewerbeflächen und durch Straßenbau in erheblichem Umfang Flächen entzogen worden. Dies führt zu Verdrängungseffekten, unter denen vor allem landwirtschaftliche Pachtbetriebe zu leiden haben.

#### Gewerbe/Industrie

Mit der Industrialisierung Dürens entstanden entlang der Rur eine Reihe von Industrien. In den Nachkriegsjahren entstanden weitere Gewerbegebiete, zum Teil in den Ortslagen Dürens, die lokale Bedeutung haben. Gewerbegebiete mit Bezug zur Bundesautobahn A4 und zu den Eisenbahnstrecken entstanden in den 80er und 90er Jahren. Diese Gewerbegebiete, Distelrath im Osten der Stadt und „Im Großen Tal“ im Norden der Stadt, zeichnen sich durch ihre gute überregionale Erreichbarkeit aus. Das erst zum Teil bebaute Gewerbegebiet „Talbenden-Rurbenden“ liegt ebenso wie das Gewerbegebiet „Im Großen Tal“ unmittelbar an der Bundesautobahn. Benachbart zum Gewerbegebiet „Im Großen Tal“ liegt das Gewerbegebiet „Im Fehlender Feld“. Dieses Gebiet ist zum Teil im Bebauungsplan als Sondergebiet „NNN“ ausgewiesen und ist nur zum Teil bebaut.

Gebietsbezeichnung	Größe (ha)	Autobahn- anschluß (km)	Bundes- straße (km)
Im Großen Tal	90	0,2	0,1
Im Fehlender Feld	11	0,2	0,1
Talbenden-Rurbenden	35	0,2	0,1
Distelrath	50	2,5	0,1
Nickepütz	23	3,5	0,2
Paradiesbenden	6	2,0	1,0
Stockheimer Landstraße	25	6	0,1

Tab. 58: Größere Gewerbegebiete in Düren

Über die angegebenen Gewerbegebiete hinaus verfügt die Stadt Düren über Teile des Geländes der ehemaligen Zuckerfabrik. Dieses etwa 45 ha große Gelände wurde in Teilen zum Standort des Dürener Servicebetriebs entwickelt. Gemeinsam mit den privat entwickelten ehemaligen Gewerbeflächen auf dem Gelände der e-

hemaligen Dürener Metallwerke (nördlich Paradiesbenden) und der ebenfalls privat in Umnutzungsentwicklung stehenden ehemaligen Glashütte Peill und Putzler befinden sich unmittelbar nordwestlich der Innenstadt rd. 100 ha ehemals intensiv genutzter Industriefläche in Konversion.

Hinweise:

Die Bodenrichtwertkarte enthält Angaben zum Bodenpreisniveau von Gewerbe- und Industrieflächen.

Die Stadt Düren hat unter dem Link <http://www.dueren.de/buergerservice/planen-und-bauen/> eine Übersicht über Baugebiete und Immobilien, Bebauungspläne, den Flächennutzungsplan, Gestaltungssatzungen / Sonstige städtebauliche Satzungen und Stadtentwicklungsprojekte zusammengestellt.

## **Wohnen**

Die Stadt Düren erstellt zur Zeit unter Einbeziehung aller relevanten Marktteilnehmer ein Handlungskonzept „Wohnen“. Mit der Veröffentlichung der erarbeiteten Zielvorstellungen ist im Frühjahr 2014 zu rechnen.

Die für das Gebiet der Stadt Düren erschienenen Mietspiegel stehen auf der Internetseite <http://www.dueren.de/buergerservice/wohnen/mietspiegel/> der Stadt Düren zum Download bereit.

## Gebäude- und Wohnungsbestand

1.1 Gebäude mit Wohnraum und Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Baujahr, Gebäudetyp, Zahl der Wohnungen, Eigentumsform und Heizungsart				
	Gebäude mit Wohnraum		darunter	
	Gebäude	Wohnungen	Wohngebäude	
	Anzahl	Anzahl	Gebäude	Wohnungen
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
<b>Insgesamt</b>				
Insgesamt	21 134	43 705	20 223	41 529
<b>Baujahr</b>				
Vor 1919	2 134	3 560	2 035	3 389
1919 - 1948	2 897	4 482	2 789	4 305
1949 - 1978	10 537	24 125	9 999	22 712
1979 - 1986	1 736	3 471	1 683	3 322
1987 - 1990	538	1 077	529	1 056
1991 - 1995	1 045	2 838	1 010	2 753
1996 - 2000	1 037	2 253	998	2 154
2001 - 2004	506	861	485	809
2005 - 2008	522	776	516	770
2009 und später	182	262	179	259
<b>Gebäudetyp nach Zahl der Wohnungen</b>				
Freistehendes Haus Insgesamt	5 881	10 348	5 737	10 079
mit 1 Wohnung	4 410	4 410	4 334	4 334
mit 2 Wohnungen	747	1 469	719	1 416
mit 3 und mehr Wohnungen	724	4 469	684	4 329
Doppelhaushälfte Insgesamt	3 494	5 836	3 442	5 715
mit 1 Wohnung	2 618	2 618	2 597	2 597
mit 2 Wohnungen	435	861	419	833
mit 3 und mehr Wohnungen	441	2 357	426	2 285
Gereichtes Haus Insgesamt	10 976	25 388	10 448	23 954
mit 1 Wohnung	6 680	6 677	6 526	6 523
mit 2 Wohnungen	1 159	2 270	1 048	2 062
mit 3 und mehr Wohnungen	3 137	16 441	2 874	15 369
Anderer Gebäudetyp Insgesamt	783	2 133	596	1 781
mit 1 Wohnung	490	490	376	376
mit 2 Wohnungen	74	150	50	108
mit 3 und mehr Wohnungen	219	1 493	170	1 297
<b>Zahl der Wohnungen im Gebäude</b>				
1 Wohnung	14 198	14 195	13 833	13 830
2 Wohnungen	2 415	4 750	2 236	4 419
3 - 6 Wohnungen	3 591	14 913	3 261	13 791
7 - 12 Wohnungen	789	6 660	755	6 373
13 und mehr Wohnungen	141	3 187	138	3 116
<b>Eigentumsform des Gebäudes</b>				
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen	1 941	10 105	1 798	9 574
Privatperson/-en	17 852	28 336	17 189	26 893
Wohnungsgenossenschaft	267	1 258	267	1 258
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	424	1 776	411	1 763
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	315	1 488	287	1 403
Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	82	194	48	129
Bund oder Land	126	138	126	138
Organisation ohne Erwerbszweck	127	410	97	371

**Tab. 59: Auszug aus „ ZENSUS 2011, Gebäude und Wohnungen, Gemeinde Düren, Stadt am 9.Mai 2011“**

Quelle: Information und Technik NRW

## 1.2 Gebäude mit Wohnraum nach Baujahr und Gebäudeart, Gebäudetyp, Zahl der Wohnungen, Eigentumsform und Heizungsart

	Insgesamt	Baujahr von ... bis ...			
		Vor 1950	1950 - 1969	1970 - 1989	1990 und später
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
<b>Insgesamt</b>					
Insgesamt	21 134	5 139	7 893	4 618	3 484
<b>Art des Gebäudes</b>					
Gebäude mit Wohnraum	21 134	5 139	7 893	4 618	3 484
Wohngebäude	20 223	4 923	7 439	4 484	3 377
Wohngebäude (ohne Wohnheime)	20 199	4 914	7 430	4 484	3 371
Wohnheime (mit eigener Haushaltsführung der Bewohner/-innen)	24	9	9	-	6
Sonstige Gebäude mit Wohnraum	911	216	454	134	107
<b>Gebäudetyp nach Zahl der Wohnungen</b>					
Freistehendes Haus Insgesamt	5 881	747	2 069	1 762	1 303
mit 1 Wohnung	4 410	581	1 568	1 346	915
mit 2 Wohnungen	747	99	287	232	129
mit 3 und mehr Wohnungen	724	67	214	184	259
Doppelhaushälfte Insgesamt	3 494	735	1 275	645	839
mit 1 Wohnung	2 618	612	883	452	671
mit 2 Wohnungen	435	78	234	62	61
mit 3 und mehr Wohnungen	441	45	158	131	107
Gereichtes Haus Insgesamt	10 976	3 469	4 314	2 054	1 139
mit 1 Wohnung	6 680	2 407	2 095	1 410	768
mit 2 Wohnungen	1 159	423	536	129	71
mit 3 und mehr Wohnungen	3 137	639	1 683	515	300
Anderer Gebäudetyp Insgesamt	783	188	235	157	203
mit 1 Wohnung	490	127	92	102	169
mit 2 Wohnungen	74	31	18	19	6
mit 3 und mehr Wohnungen	219	30	125	36	28
<b>Zahl der Wohnungen im Gebäude</b>					
1 Wohnung	14 198	3 727	4 638	3 310	2 523
2 Wohnungen	2 415	631	1 075	442	267
3 - 6 Wohnungen	3 591	734	1 777	599	481
7 - 12 Wohnungen	789	41	350	212	186
13 und mehr Wohnungen	141	6	53	55	27
<b>Eigentumsform des Gebäudes</b>					
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen	1 941	252	767	477	445
Privatperson/-en	17 852	4 513	6 494	4 036	2 809
Wohnungsgenossenschaft	267	113	123	16	15
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	424	137	204	31	52
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	315	33	128	30	124
Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	82	22	47	10	3
Bund oder Land	126	45	81	-	-
Organisation ohne Erwerbszweck	127	24	49	18	36

Tab. 60: Auszug aus „ ZENSUS 2011, Gebäude und Wohnungen, Gemeinde Düren, Stadt am 9.Mai 2011“

Quelle: Information und Technik NRW

Zum 31.12.2007 gab es in Düren 3715 öffentlich geförderte Wohnungen (einschließlich Eigenheime). Die Leerstandsquote der öffentlich geförderten Wohnungen lag unter 4 %.

## **Büro**

Der Büroflächenmarkt Dürens ist nach Einschätzung des Gutachterausschusses von Sättigung geprägt. Schrumpfung und Übernahme von Betrieben haben in der Privatwirtschaft zur Aufgabe von Bürostandorten geführt. Die Konzentration in der Kreditwirtschaft verstärkt diese Entwicklung. Dies wird auch nicht annähernd durch eine Expansion bei bestimmten Einrichtungen der Daseinsvorsorge (beispielsweise des WVER) kompensiert.

Die Standortbedingungen für Bürogebäude rund um den Dürener Bahnhof werden durch den Gutachterausschuss jedoch weiterhin als günstig bezeichnet, da die Erreichbarkeit sowohl über den öffentlichen Personenverkehr als auch durch den Individualverkehr gut ist. Parkmöglichkeiten sind in ausreichendem Maße vorhanden. Die Nähe zu Köln und Aachen ist durch gute Straßenverbindung und durch regelmäßigen Zugverkehr gegeben. Der seit einigen Jahren fertige S-Bahnanschluss nach Köln begünstigt diese Lage.

## **Praxen**

Als Folge der veränderten Einkommensmöglichkeiten und der steigenden Zahl von Praxisneugründungen ist zu beobachten, dass sich auch in dörflichen Lagen Dürens Arztpraxen ansiedeln, die den Vorteil des dort niedrigeren Mietniveaus und der guten Erreichbarkeit aus der Nachbarschaft genießen.

## Einzelhandel (Stand 1.1.2011)

Die Dürener Innenstadtentwicklung ist durch eine Ausweitung der Innenstadt nach Norden beeinflusst. Dies entspricht dem städtebaulichen Konzept, den Dürener Norden an die Innenstadt anzuschließen. Auch zu diesem Zweck wurde in Bahnhofsnähe eine Flächensanierung durchgeführt, die sich heute als günstiger Bürostandort darstellt.

Das „Nordentwicklungskonzept“ ist mit der Realisierung der Fußgängerzone in der „Josef–Schregel-Straße“ und mit dem im Bereich der Kuhgasse gelegenen „StadtCenter“ mit rd. 15.000 qm Verkaufsfläche, das im September 2005 eröffnet worden ist zum Abschluss gelangt. Nördlich der Bahnlinie befindet sich das Stadtviertel Norddüren. Dieses Quartier zeichnet sich durch einen hohen Ausländeranteil, aber auch durch die dem Gebiet eigene Geschäftswelt aus. Im Zusammenhang mit der im Wesentlichen westlich der Veldener Straße stattgefundenen Entindustrialisierung, den Veränderungen im Bahnhofsumfeld und des starken Anteils von Migranten, ist dieses Gebiet im Rahmen des „Programms Soziale Stadt“ seit 2006 Gegenstand besonderer städtebaulicher Maßnahmen.

Der traditionelle Einzelhandel in der Innenstadt ist von „down-trading“-Tendenzen nicht verschont geblieben. Zentralitäts- und Kaufkraftkennziffern sind allerdings trotz festzustellender Abnahme nach wie vor überdurchschnittlich. Düren versorgt 160.000 bis 180.000 Menschen in der Region. Die Stadt Düren hat im Januar 2010 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept

([http://www.dueren.de/uploads/media/Einzelhandels\\_u\\_Zentrenkonzept\\_01\\_2010.pdf](http://www.dueren.de/uploads/media/Einzelhandels_u_Zentrenkonzept_01_2010.pdf)) als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 des Baugesetzbuches erstellt. In ihm wird die Versorgungsstruktur im Stadtgebiet ausführlich beschrieben, das Zentrenkonzept erläutert und Entwicklungsziele- und Handlungsempfehlungen gegeben. Die Beratungsvorlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes enthält zudem eine Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Dürener Liste).

In Abbildungen werden u.a. dargestellt:

- die Verteilung von Discounter und Vollsortimenter,
- Nahversorgungsquartiere und Bereiche der Kernstadt,
- versorgte und unterversorgte Standorte im Stadtgebiet,
- die Zentrenhierarchie und das Zentrenkonzept

Umfangreiche Tabellen geben Aufschluss über:

- den Einwohnerstand und die Einwohnerverteilung,
- unterversorgte Stadtteile und Einkaufsorientierung,
- den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten,
- Einwohner und Kaufkraft in Versorgungsbereichen,
- Zentrenrelevante Sortimente (Dürener Liste)
- Nahversorgungsrelevante Sortimente (Dürener Liste).

Hinweis:

Auskünfte zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Düren gibt das Amt für Stadtentwicklung der Stadt Düren

Das oben genannte „StadtCenter“ trägt, wie eine Studie des Deutschen Instituts Urbanistik belegt, dazu bei, verlorengegangene Kaufkraft nach Düren zurückzuholen.

Tendenzen vermehrter Mieterwechsel mit vorübergehenden Geschäftsleerständen in südlichen Innenstadtlagen sind zu beobachten

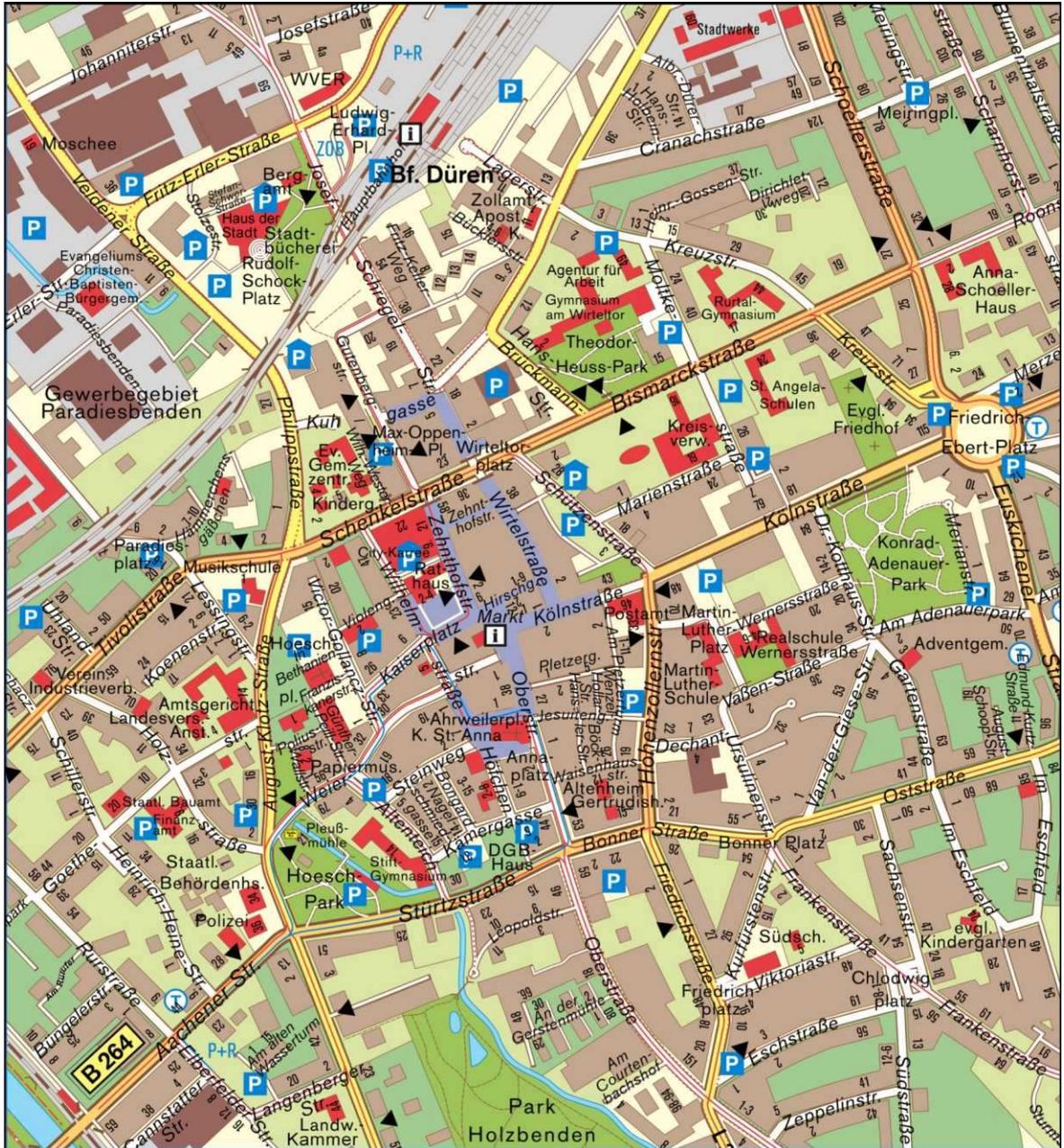


Abb. 139 : Stadtplan Innenstadt Düren

Im Stadtplan der Innenstadt ist die Fußgängerzone in violetter blau gekennzeichnet, öffentliche Einrichtungen sind rot dargestellt. Es wird zwischen Parkplätzen und Parkhäusern unterschieden. Der Bahnhof der Deutschen Bahn AG ist im Norden dargestellt.



- Inhaber
- Filiale

Abb. 140 : Filialisierungsgrad in der Innenstadt Düren (Stand 14.11.2008)

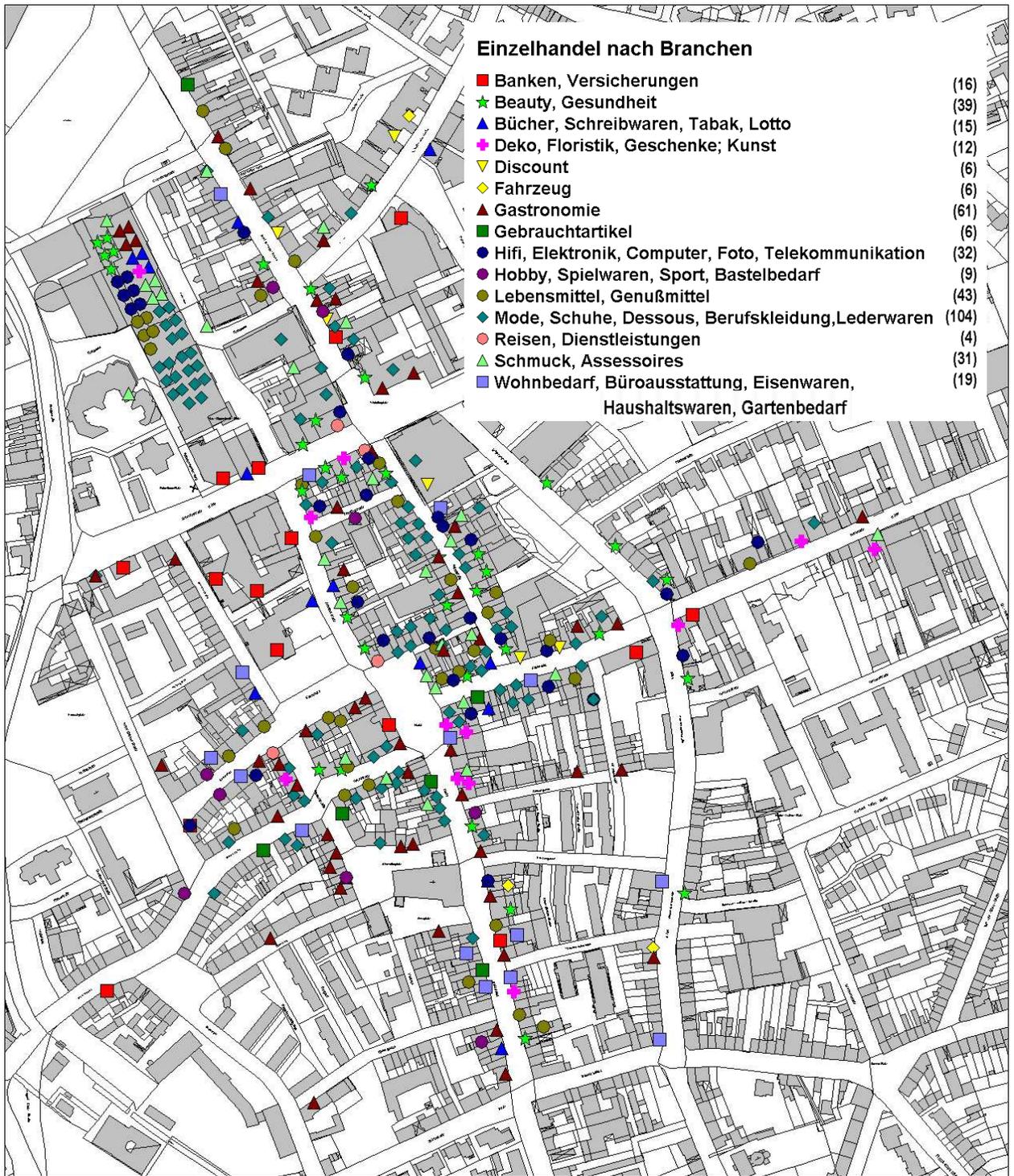


Abb. 141 : Branchenmix in der Innenstadt Düren (Stand 14.11.2008)



**Abb. 142 : Branche „Mode, Schuhe, Dessous, Berufskleidung, Lederwaren“ in der Innenstadt Düren (Stand 14.11.2008)**

Die gesamte Ladenfläche in der Innenstadt von Düren beträgt ca. 50.000 qm. Im November 2008 standen hiervon ca. 5200 qm zeitweise leer, ohne einen räumlichen Schwerpunkt zu bilden. Tendenziell sind Innenstadtrandbereiche stärker betroffen.

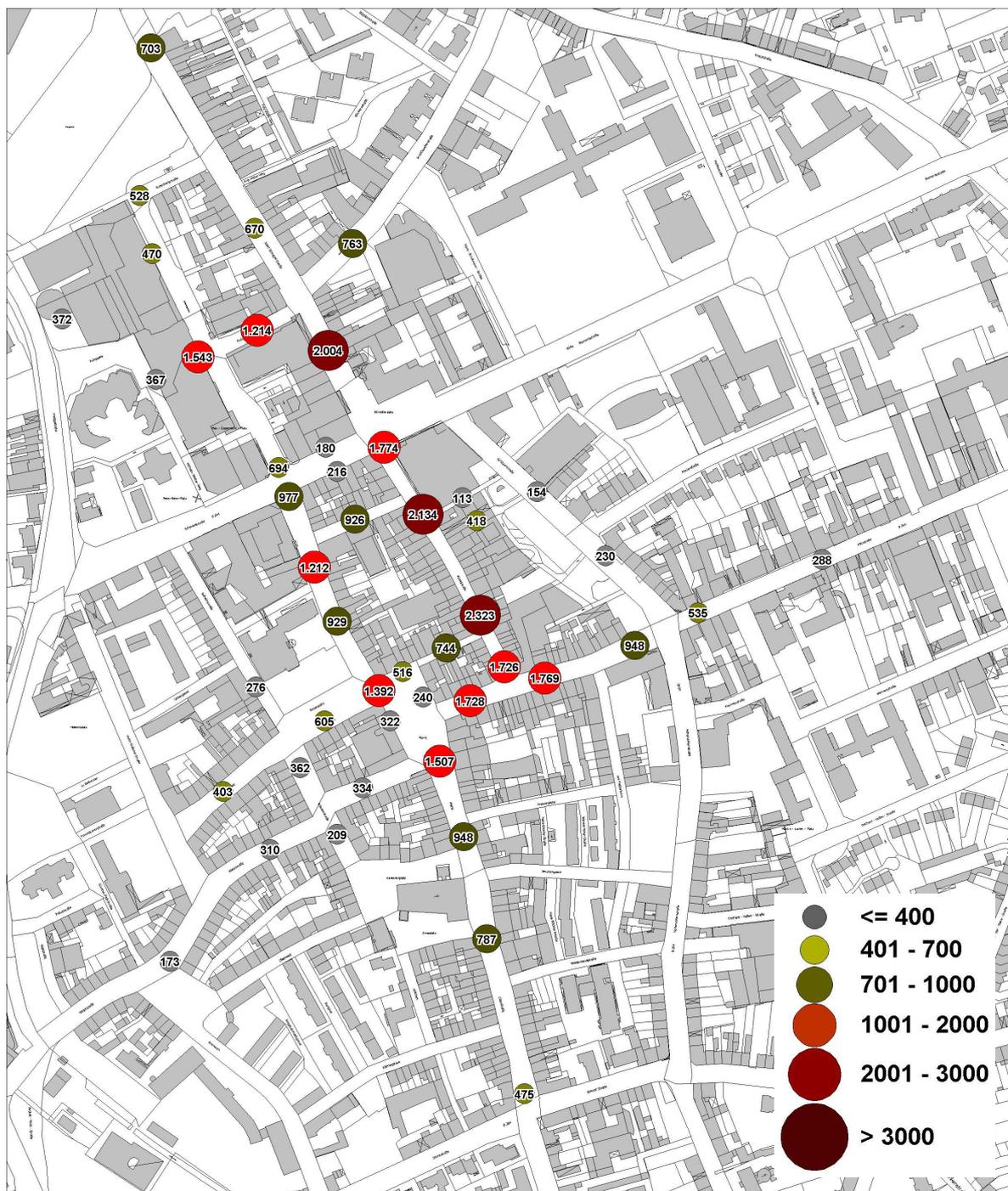


Abb. 143 : mittlere Passantenfrequenzen pro Stunde in der Innenstadt Düren (Stand September 2009)

Hinweis

Näheres zur Passantenfrequenzzählung ist in der Mietwertübersicht Gewerbeimmobilien und in der Broschüre Passantenfrequenzanalyse des Gutachterausschusses zu finden

## Bauwirtschaft

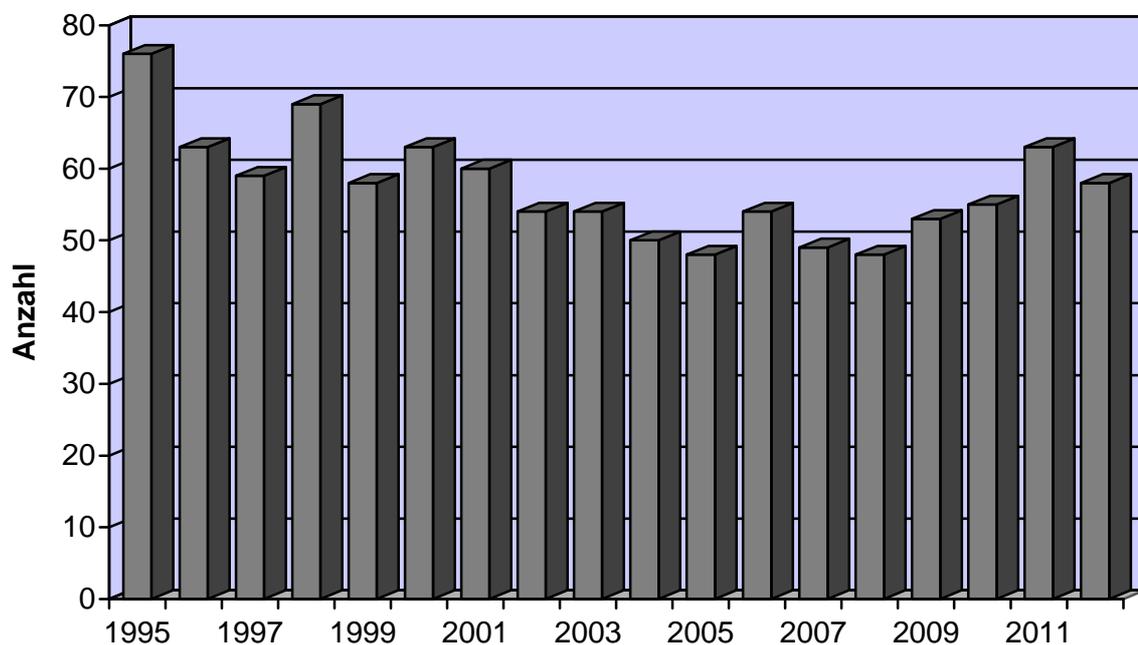


Abb. 144: Betriebe im Bauhauptgewerbe am 30.6. des Jahres  
Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

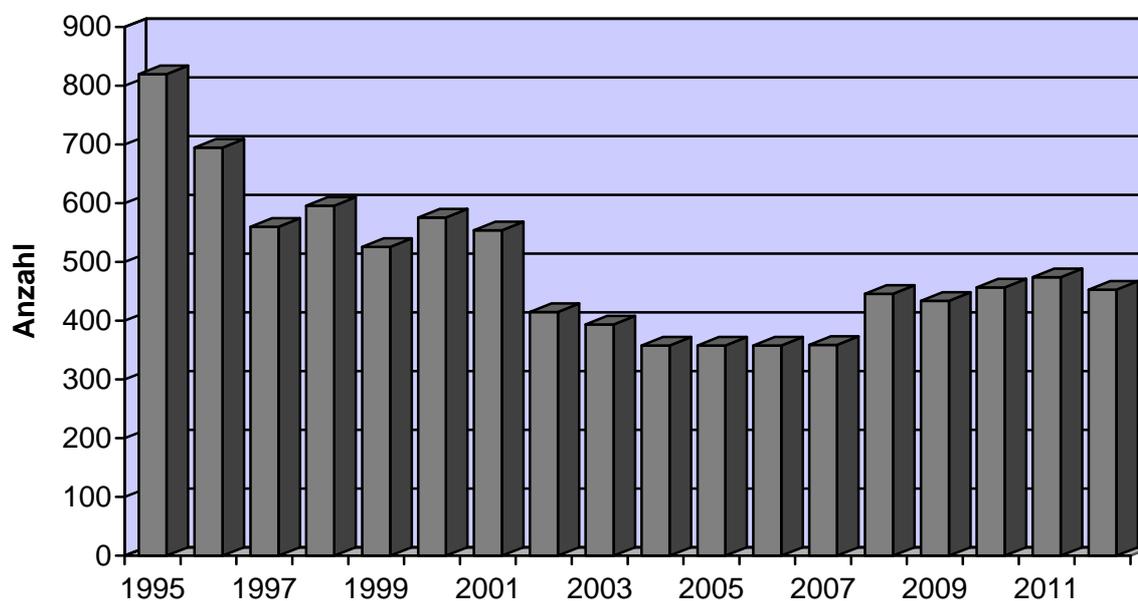
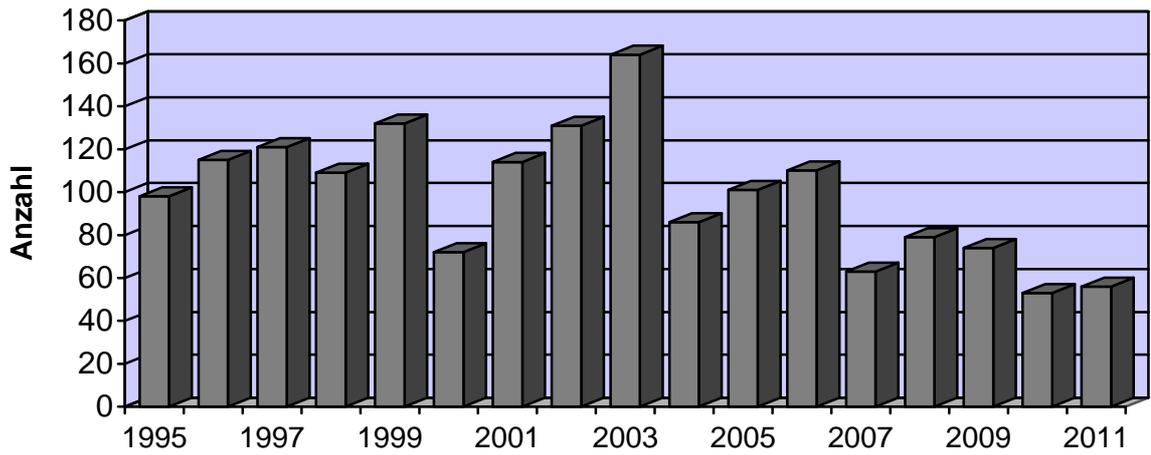
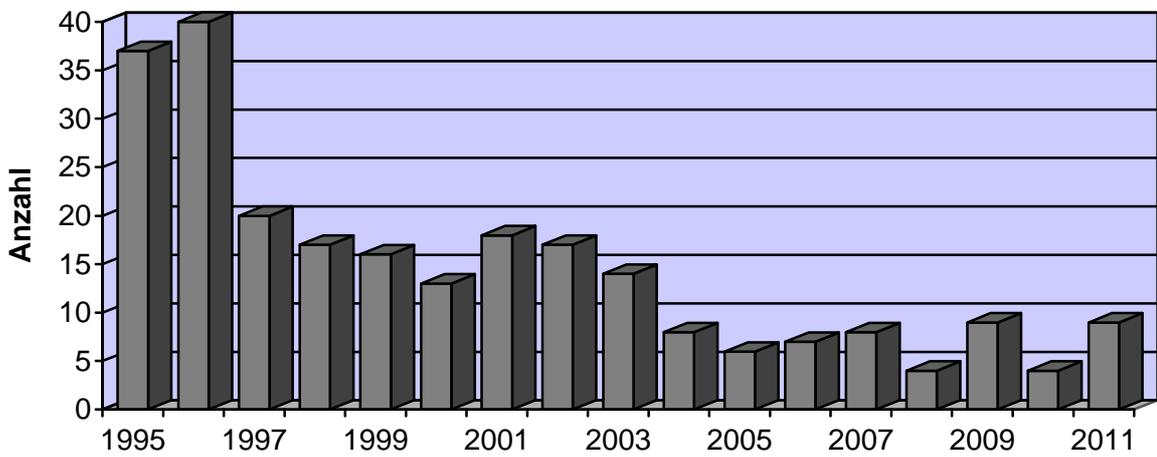


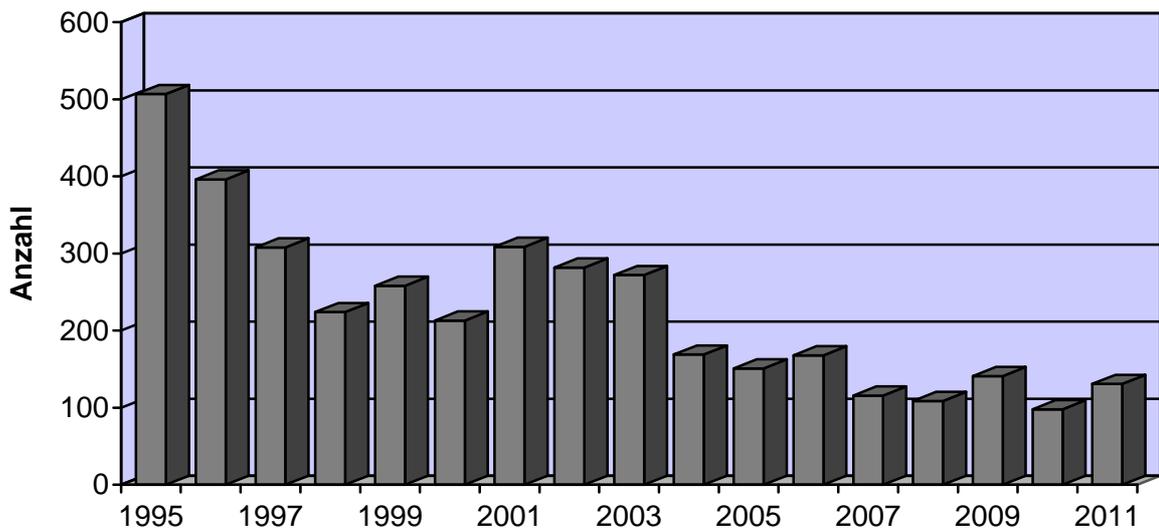
Abb. 145: Beschäftigte im Bauhauptgewerbe am 30.6. des Jahres  
Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW



**Abb. 146 genehmigte Ein- und Zweifamilienhäuser**  
 Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW



**Abb. 147: genehmigte Mehrfamilienhäuser**  
 Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW



**Abb. 148: genehmigte Wohnungen**  
 Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

In den Jahren 1983 bis 1992 wurden durchschnittlich 221 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt.

## 10.4.4 Wirtschaftsdaten

### Zwangsversteigerungsverfahren

Die Angaben zu Zwangsversteigerungsverfahren beziehen sich auf den Amtsgerichtsbezirk Düren.

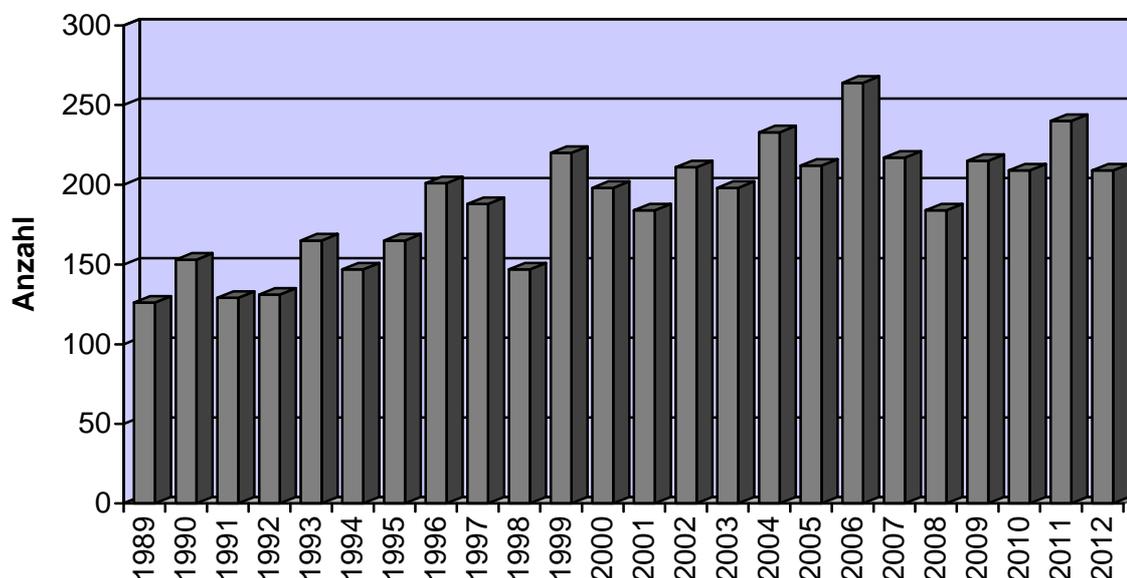


Abb. 149: Zwangsversteigerungsverfahren  
Quelle: Amtsgericht Düren

### Fremdenverkehr

#### Beherbergungskapazität im Dezember 2012:

- neun und mehr Gästebetten -  
13 Betriebe mit 543 Betten

#### Ankünfte und Übernachtungen in Beherbergungsstätten in 2012 (Jan.- Dez):

36.502 Ankünfte  
59.532 Übernachtungen  
1,6 Tage mittlere Aufenthaltsdauer  
29,4 % mittlere Auslastung der angebotenen Betten

Quelle: LDS NRW

## **10.5 Städtebau**

### **10.5.1 Verkehr**

Düren ist Mittelzentrum und liegt an mehreren Entwicklungsachsen. Großräumige Achse ist die Strecke Aachen - Köln. Diese ist als Schienen- und Straßenverbindung von europäischer Bedeutung. Dem entspricht der derzeitige Ausbau der Autobahnstrecke A4/ E5 von Aachen nach Köln auf 6 Spuren und die Ertüchtigung der Bahnstrecke für den europäischen Hochgeschwindigkeitsverkehr (ICE / Thalys). Überregionale Achse ist die Verbindung Heinsberg- Jülich- Düren- Euskirchen.

Aus der Lage an einem Verknüpfungspunkt von bedeutenden Fernverkehrs- und Regionalverbindungen ergeben sich günstige Standortbedingungen für Handel und Gewerbe.

Für den Verkehr bedeutsame Entwicklungsabsichten sind die Neueinrichtung von Autobahnanschlüssen im Bereich Lucherberger See und bei Ellen, der Bau einer östlichen Stadtumgehung B 56n und die Führung der B 399n als Verlängerung der Eisenbahnstraße/ Fritz-Erler-Straße/ Mariaweilerstraße über die Rur.

Nördlich und westlich der Ortschaft Merken wird der Braunkohlentagebau „Inden II“ bis 2015 das Stadtgebiet erreichen. Bereits jetzt haben sich die verkehrlichen Beziehungen, insbesondere in dem nordwestlich von Düren gelegenen Raum verändert.

### **10.5.2 Besonderheiten einzelner Stadtviertel (Stand 1.1.2011)**

Im Dürener Südosten stehen die 8-geschossigen Hochhäuser am „Miesheimer Weg“ und das mit Mehrfamilienhauswohnungen bestandene Gebiet „Satellitenviertel“. Diese beiden Bereiche zeichnen sich durch eine hohe Bevölkerungsdichte aus, deren soziale Struktur durch einen über dem Durchschnitt Dürens liegenden Sozialhilfeempfängeranteil geprägt ist. Zwischen diesen Gebieten wurde in den letzten Jahren ein Großbauprojekt mit relativ hoher Bevölkerungsdichte realisiert. Im Rahmen des Programms Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf wurden hier erfolgreich Modelle einer nachhaltigen und partizipativen Stadtentwicklung erprobt und eingesetzt.

Die interkommunale Zusammenarbeit wurde erfolgreich in der Entwicklung der Gewerbegebiete „Talbenden-Rurbenden“ und „Stockheimer Landstraße“ gepflegt.

Wichtigstes Stadtentwicklungsthema in den nächsten Jahrzehnten wird die Konversion der aufgelassenen Bahnflächen am Bahnhof Düren, deren Integration an den nördlichen Innenstadtrand zusammen mit dem Programm Soziale Stadt Düren Nord sein. Hier treffen verkehrliche Themen mit Einzelhandelsfragen, Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, Gesundheitsfürsorge und der Integration von Migranten zusammen. Auch werden die in Düren Südost erprobten Methoden einer partizipativen und nachhaltigen Stadtentwicklung zum Einsatz kommen.

### 10.5.3 Innenstadt (Stand 1.1.2011)

Der Rat der Stadt Düren hat im Jahre 2002 ein Entwicklungskonzept beschlossen, das Leitbild für die zukunftsfähige Entwicklung der Dürener Innenstadt darstellt. Danach ist die Innenstadt als eigenständiges, attraktives Zentrum der kurzen Wege für Düren und die Region mit städtebaulich-architektonischem Profil und qualitätsvoller Substanz zu erhalten und zu entwickeln, wobei ein breit gefächertes Kultur- und Bildungsangebot für alle Nutzergruppen und ein vielfältiges, niveauvolles Einzelhandels-, Gastronomie- und Freizeitangebot sowie eine hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität anzustreben sind.

Hierfür sind u.a. folgende Handlungsfelder definiert worden:

- Sicherung der Eigenständigkeit Dürens und Steigerung der Attraktivität der Dürener Innenstadt als Zentrum für die Region
- Nutzen der Lagegunst Dürens zwischen den Oberzentren Köln und Aachen sowie zum Naherholungsgebiet Eifel
- Koordiniertes Handeln aller Akteure zur Entwicklung der Innenstadt auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes mit Zeit- und Finanzbezug
- Erhöhung der Zentralität der Stadt Düren, besonders der Attraktivität als Einkaufsstadt
- Erhalt und Förderung der Nutzungsvielfalt und Komplexität (Einzelhandel, Kultur und Gastronomie) bei Erhalt der Kompaktheit und Überschaubarkeit der Innenstadt
- Nutzung und Anbindung der Flächenpotentiale durch bauliche und funktionale Maßnahmen unter Wahrung der Stadt der kurzen Wege durch eine verbesserte Verknüpfung der Stadträume
- Erhöhung der Urbanität der Dürener Innenstadt, insbesondere der Aufenthaltsqualität
- Aufwertung des Stadtbildes auf den Plätzen und in der Fußgängerzone durch Hervorheben der für Düren markanten Gestaltungsmerkmale
- Attraktivierung des öffentlichen Raumes auf der Grundlage von Gestaltungsleitlinien
- Erhalt und Förderung der Vielfalt des Angebotes und Minimierung der Tendenzen zur Beliebigkeit von Einzelhandel und Gastronomie
- Konzentration der zentralen Angebote auf Kernbereich, Innenstadtbereich und Ergänzungsbereich unter Berücksichtigung der spezifischen Standortanforderungen mit dem Ziel der höheren Kaufkraftbindung in der Innenstadt
- Erhalt der Angebotsvielfalt des Wochenmarktes und Stärken der Synergieeffekte für die gesamte Innenstadt
- Erhalt und Ausbau des guten Schul- und Bildungsangebotes als Beitrag zur langfristigen Stabilisierung der Bedeutung Dürens als Zentrum für die Region
- Stärkung des vielfältigen Kulturangebotes und Profilierung Dürens zu einem regionalen Zentrum der Kultur auf der Grundlage einer gesamtstädtischen Konzeption

- Schaffen von Angeboten für Alle einschließlich des Ausprägens von Orten, die Ruhe bieten
- Stärkung eines differenzierten Angebotes an Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen innerhalb und in der Nähe der Innenstadt, einschließlich des Ergänzungsbereiches
- Stützen der Erreichbarkeit der Innenstadt für alle Verkehrsarten
- Lösen der Probleme der innerstädtischen Verkehrsführung und des Parkraumangebotes, insbesondere durch Minimierung des Parksuchverkehrs
- Erhöhung der Sicherheit in der Innenstadt Dürens einschließlich der Beseitigung von Angsträumen
- Erhöhen des Freizeitwertes von Düren und Verknüpfung des Freiraumes mit der Innenstadt
- Nutzung der Entwicklungspotentiale zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt und des Bahnhofsumfeldes und zur Erhöhung der Kaufkraftbindung

Die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Warengruppen ist auf die Innenstadt und hier wiederum auf den dargestellten Schwerpunktbereich und mit abgestufter Bedeutung auf die Nebenzentren zu konzentrieren.

Schwerpunktmäßig gilt es:

- die kulturelle Entwicklung (Stärkung, Konzentration, Profilierung und Koordination der Angebote) voranzutreiben
- den Marktplatz zum zentralen Ort für Veranstaltungen zu entwickeln
- den Brückenschlag zwischen Markt und Museumsstandort mit aufgewerteter Außengastronomie zu wagen
- das Wohnen in der Innenstadt zu erhalten und zu entwickeln
- die, die Dürener Innenstadt prägenden Gestaltmerkmale der 50er Jahre zu pflegen und herauszustellen
- die Aufwertung und Strukturierung des Bahnhofsumfeldes in Angriff zu nehmen und eine bedarfsgerechte Ausweitung des Parkraumangebotes vorzunehmen
- nach den Vorgaben dieses Handlungskonzeptes ist mit der Ansiedlung des Stadtcenters die Zentralität Dürens gesteigert; das innenstadtnahe Wohnen durch verschiedene Projekte vermehrt; das Erscheinungsbild der Innenstadt durch konsequente Anwendung der im Jahre 2005 erlassenen Gestaltungssatzung erkennbar verbessert; außerdem der Oberflächenbelag in der Fußgängerzone erneuert worden.

## 11 **Mieten**

### **Mietwertübersichten des Gutachterausschusses**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren veröffentlicht jährlich eine „Mietwertübersicht Wohnimmobilien“ (zuletzt mit dem Stand 01.01.2010) und in 3-jährigem Turnus, eine „Mietwertübersicht Gewerbeimmobilien“ (zuletzt mit dem Stand 01.12.2008). Diese zeigen das Mietniveau und die Entwicklungen für Wohnungen, Appartements, Einfamilienhäuser, Büros, Hallen, Praxen, Gastronomiebetrieben und Läden auf. Die Mietwertübersicht Gewerbeimmobilien beinhaltet auch die Passantenfrequenzanalyse für die Innenstadt Düren. Darüber hinaus wird die Angebots- und Nachfragesituation für Wohnungen an Hand von Tabellen und Graphiken dargestellt. Im Grundstücksmarktbericht wird deshalb nur auf Tendenzen dieses Marktes hingewiesen.

Die Mietwertübersichten können gegen Gebühr erworben werden.

### **Tendenzen auf dem Wohnungsmarkt (Stand 1.1.2011)**

Der Markt für die Vermietung von Wohnraum ist in Düren seit Jahren gesättigt. Dementsprechend gering ist die Bereitschaft von Maklern, Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt zu vermitteln.

Kleinwohnungen sind auf dem Dürener Wohnungsmarkt leichter gängig als Großwohnungen. Sie lassen sich jedoch schwerer als noch vor etwa 10 Jahren vermitteln. Großwohnungen werden zur Vermietung in städtisch geprägten Lagen durchschnittlich häufiger inseriert als in dörflich geprägten Lagen. Dies deutet darauf hin, dass sie sich in dörflichen Lagen leichter vermieten lassen.

Die Mieten blieben in den letzten vergangenen Jahren auf gleichem Niveau. Mietforderungen für Kleinwohnungen liegen in einem leicht steigenden Trend. Die Mietnebenkosten sind in den letzten vergangenen Jahren deutlich gestiegen.

Einfamilienhäuser lassen sich leicht vermieten.

### **Tendenzen auf dem Gewerbemietenmarkt (Stand 1.1.2011)**

Das Mietpreisniveau für Büros ist in der Stadt Düren seit etwa 1997 im Trend stagnierend. Das Mietpreisniveau für Praxen ist seit 2000 ebenfalls stagnierend. Im Bereich der Ladenmieten sind im Bereich der 1-a-Lagen kaum Veränderungen gegenüber den Vorjahren zu verzeichnen.

## 12 Veröffentlichungen

Beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren sind folgende Veröffentlichungen erhältlich:

### **Aktuelle Veröffentlichungen**

Grundstücksmarktbericht	01.01.2013	52,00 €
Mietwertübersicht - Wohnimmobilien	01.01.2011	25,00 €
Mietwertübersicht - Gewerbeimmobilien	01.12.2008	50,00 €
Passantenfrequenzanalyse	01.09.2009	30,00 €
Bodenrichtwertkarte	01.01.2013	200,00 €

## 13 Weiterführende Informationen und Hinweise

### 13.1 Stadt Düren

#### **Stadt Düren**

<http://www.dueren.de>

#### **Informationen zum Stadtgebiet**

<http://www.dueren.de/stadtinfo/zahlen-der-stadt-dueren/lage-der-stadt/>

#### **Stadtplan**

<http://www.dueren.de/stadtinfo/stadtrundgang/stadtplan/>

#### **Baugebiete, Grundstücke und Immobilien**

Hier erhalten Sie eine Übersicht über aktuelle Wohnbaugebiete privater Bauträger, Gewerbegebiete sowie Immobilienangebote der Stadt Düren. Darüber hinaus können Sie hier das aktuelle Baulückenkataster einsehen, in dem einzelne freie Grundstücke dargestellt sind.

<http://www.dueren.de/buergerservice/planen-und-bauen/baugebiete-grundstuecke-und-immobilien/>

#### **Bebauungspläne**

Alles rund um das Thema Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen und Sonstige Satzungen steht Ihnen unter dieser Rubrik zur Verfügung

<http://www.dueren.de/buergerservice/planen-und-bauen/bebauungsplaene/>

#### **Flächennutzungsplan**

[http://www.dueren.de/uploads/media/30051\\_fnp2008red.pdf](http://www.dueren.de/uploads/media/30051_fnp2008red.pdf)

#### **Gestaltungssatzungen/Sonstige städtebauliche Satzungen**

<http://www.dueren.de/buergerservice/planen-und-bauen/gestaltungssatzungen-sonstige-staedtebauliche-satzungen/>

#### **Mietspiegel**

Die für das Gebiet der Stadt Düren erschienenen Mietspiegel stehen auf der Internetseite <http://www.dueren.de/buergerservice/wohnen/mietspiegel/> der Stadt Düren zum Download bereit.

#### **Handlungskonzepte der Stadt Düren**

##### **Handlungskonzept Wohnen**

Die Stadt Düren erstellt zur Zeit unter Einbeziehung aller relevanten Marktteilnehmer ein Handlungskonzept „Wohnen“. Mit der Veröffentlichung der erarbeiteten Zielvorstellungen ist im Frühjahr 2014 zu rechnen.

<http://www.dueren.de/buergerservice/planen-und-bauen/weitere-stadtentwicklungsprojekte/handlungskonzept-wohnen-fuer-dueren/>

##### **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

[http://www.dueren.de/uploads/media/Einzelhandels u Zentrenkonzept 01 2010.pdf](http://www.dueren.de/uploads/media/Einzelhandels_u_Zentrenkonzept_01_2010.pdf)

**Vergnügungsstättenkonzept**

<http://www.dueren.de/buergerservice/planen-und-bauen/weitere-stadtentwicklungsprojekte/vergnuegungsstaettenkonzept/>

**Dorfentwicklung Merken**

<http://www.dueren.de/buergerservice/planen-und-bauen/weitere-stadtentwicklungsprojekte/dorfentwicklung-merken/>

**Bahnhofsumfeld**

<http://www.dueren.de/buergerservice/planen-und-bauen/weitere-stadtentwicklungsprojekte/bahnhofsumfeld/>

**Soziale Stadt**

<http://www.dueren.de/buergerservice/planen-und-bauen/weitere-stadtentwicklungsprojekte/soziale-stadt/>

**13.2 Gutachterausschüsse**

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren**

<http://www.gutachterausschuss.dueren.de/>

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren**

<http://www.kreis-dueren.de/kreishaus/amt/62/gutachter/index.php>

**Portal der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen**

<http://www.borisplus.nrw.de>

**Oberer Gutachterausschuss**

[http://www.brd.nrw.de/kommunalaufsicht\\_finanzaufsicht/oberer\\_gutachterausschuss/OGA.html](http://www.brd.nrw.de/kommunalaufsicht_finanzaufsicht/oberer_gutachterausschuss/OGA.html)

**Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen**

<http://www.borisplus.nrw.de>

**Immobilienmarktbericht Deutschland**

[http://www.immobiliemarktbericht-deutsch-land.info/portal/live.php?navigation\\_id=19698&article\\_id=72280&psmand=131](http://www.immobiliemarktbericht-deutsch-land.info/portal/live.php?navigation_id=19698&article_id=72280&psmand=131)

**13.3 Sonstiges**

**Kommunalprofile**

<http://www.it.nrw.de/kommunalprofil/>



---

[www.gutachterausschuss.dueren.de](http://www.gutachterausschuss.dueren.de)

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)