



Grundstücksmarktbericht 2014
Kreis Düren
Berichtszeitraum: 01.01.2013 - 31.12.2013



Gutachterausschuss
für
Grundstückswerte
im Kreis Düren



Inhaltsübersicht (Teil 1)	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	4
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	
2.1 Markttransparenz	4
2.2 Übersichtskarte Kreis Düren	5
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	6
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	7
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	7
4. Grundstücksmarktbericht des Jahres 2014	
4.1 Anzahl der Kauffälle	
4.1.1 Anzahl der Kauffälle (gesamt) 1994 - 2013	8
4.1.2 Anzahl der Kauffälle 1994 - 2013 (differenziert)	8
4.1.3 Anzahl der Kauffälle in den jeweiligen Gemeinden	9
4.1.4 Umsatzentwicklung nach Umsatzanteilen und Anzahl der Kauffälle 2011 - 2013	10
4.2 Flächenumsatz	
4.2.1 Gliederung des Flächenumsatzes 2012 und 2013	11
4.3 Geldumsatz	
4.3.1 Umsatzentwicklung 2011 - 2013	12
4.3.2 Gesamtumsatz Kreis Düren 1994 - 2013	13
4.3.3 Gesamtumsatz 2013 in den jeweiligen Gemeinden	13
4.3.4 Umsatzsteigerung 2012 - 2013 in den jeweiligen Gemeinden	14
4.3.5 Betrachtungen zu den Umsätzen	14
5. Unbebaute Grundstücke	
5.1 Individueller Wohnungsbau	
5.1.1 Wohnbaulandverkäufe 2013 in den jeweiligen Gemeinden	15
5.1.2 Wohnbaulandverkäufe Umsatz 2012 - 2013 (Veränderungen gemeindeweise)	15
5.1.3 Wohnbaulandverkäufe 2004 - 2013 (Anzahl)	16
5.1.4 Wohnbaulandverkäufe 2004 - 2013 (Umsatz)	16
5.1.5 Wohnbaulandverkäufe -Durchschnittliche Preise 2012 - 2013 (Veränderungen gemeindeweise)	17
5.2 Geschosswohnungsbau	
5.2.1 Geschosswohnlandverkäufe 2004 - 2013 (Anzahl)	18
5.2.2 Geschosswohnlandverkäufe 2004 - 2013 (Umsatz)	18
5.3 Gewerbliche Bauflächen	
5.3.1 Gewerbelandverkäufe 2004 - 2013 (Anzahl gemeindeweise)	19
5.3.2 Gewerbelandverkäufe 2004 - 2013 (Umsatz gemeindeweise)	19
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	
5.4.1 Anzahl Landwirtschaftsverkäufe 2013 in den jeweiligen Gemeinden	20
5.4.2 Landwirtschaftsverkäufe 2004 - 2013 (Anzahl gemeindeweise)	
5.4.2.1 Nordkreis	21
5.4.2.2 Südkreis	22
5.4.3 Landwirtschaftsverkäufe 2004 - 2013 (Umsatz gemeindeweise)	
5.4.3.1 Nordkreis	23
5.4.3.2 Südkreis	24
5.4.4 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke Verkäufe 2004 - 2013 (Anzahl)	25
5.4.5 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke Verkäufe 2004 - 2013 (Umsatz)	25
5.4.6 Vergleich Kaufpreis zu Bonität bei Verkauf von Ackerlandflächen	26

Inhaltsübersicht (Teil 2)	Seite
6. Bebaute Grundstücke	
Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2011 - 2013	27
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser – Anzahl Verkäufe und Umsatz 2011 - 2013	28
6.1.1 Verkäufe 1- und 2-Familienhäuser in 2004 - 2013 (Anzahl und Umsatz gemein- deweise)	29
6.1.1.1 Nordkreis	30
6.1.1.2 Südkreis	31
6.1.2 Verkäufe 1- und 2-Familienhäuser 2004 - 2013 (Umsatz gemeindeweise)	
6.1.2.1 Nordkreis	32
6.1.2.2 Südkreis	33
6.1.3 Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen gemeindeweise 2011 - 2013	34 - 36
6.2 Mehrfamilienhäuser – Anzahl Verkäufe und Umsatz 2004 - 2013	37
6.2.1 Verkäufe Mehrfamilienhäuser 2004 - 2013 (Anzahl)	38
6.2.2 Verkäufe Mehrfamilienhäuser 2004 - 2013 (Umsatz)	38
6.2.3 Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen gemeindeweise 2011 - 2013	39 - 41
6.3 Wohn- und Geschäftshäuser – Anzahl Verkäufe und Umsatz 2004 - 2013	42
6.3.1 Verkäufe Wohn- und Geschäftshäuser 2004 - 2013 (Anzahl)	43
6.3.2 Verkäufe Wohn- und Geschäftshäuser 2004 - 2013 (Umsatz)	43
6.3.3 Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen gemeindeweise 2011 - 2013	44 - 46
6.4 Bebaute Gewerbegrundstücke – Anzahl Verkäufe und Umsatz 2004 - 2013	47
6.4.1 Verkäufe bebaute Gewerbegrundstücke 2004 - 2013 (Anzahl)	48
6.4.2 Verkäufe bebaute Gewerbegrundstücke 2004 - 2013 (Umsatz)	48
7. Wohnungseigentum	
7.1 Vergleichswerte über Eigentumswohnungen im Kreis Düren	49 - 50
7.2 Wohnungseigentum - Anzahl Verkäufe und Umsatz 2003 - 2012	
7.2.1 Wohnungseigentumsverkäufe 2004 - 2013 (Anzahl)	51
7.2.2 Wohnungseigentumsverkäufe 2004 - 2013 (Umsatz)	51
8. Bodenrichtwerte 01.01.2004 - 01.01.2013	
Summe der beschlossenen Richtwerte insgesamt - Anzahl der Kaufpreise	52
8.1 Gesetzlicher Auftrag	52
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	
8.2.1 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für Bauland	52
8.2.2 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen	52
8.3 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	
8.3.1 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für landwirtschaftl. genutzte Flächen	52
8.3.2 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für forstwirtschaftl. genutzte Flächen	52
8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)	53
9. Erforderliche Daten	
9.1 Indexreihen	
9.1.1 Bodenindex Wohnbauland (Tabelle)	54
9.1.2 Bodenindex landwirtschaftliche Grundstücke (Tabelle)	55
9.1.3 Bodenpreisindizes Wohnbauland/landwirtschaftliche Fläche (Grafik)	56
9.2 Liegenschaftszinssätze	57 - 58
9.3 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	59
9.4 Sachwertfaktoren	60 - 65
10. Besonderheiten im Kreis Düren durch die Braunkohletagebaue	66
11. Bodenwert für Grundstücke mit Übertiefen	67

Grundstücksmarktbericht 2014

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

Inhaltsübersicht (Teil 3)		Seite
12.	Sonstige Angaben	
12.1	Einwohnerzahlen Kreis Düren	68 - 70
12.2	Adressen der Gutachterausschüsse	71 - 72
12.3	Leistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren	73 - 74
12.4	Herausgeber	75
12.5	Erste Ableitung von Sachwertfaktoren im Kreis Düren	76 - 80

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht wird, bezogen auf den Kreis Düren (ohne Stadt Düren), der Grundstücksmarkt des Jahres 2013 dargestellt und statistisch aufgearbeitet.

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

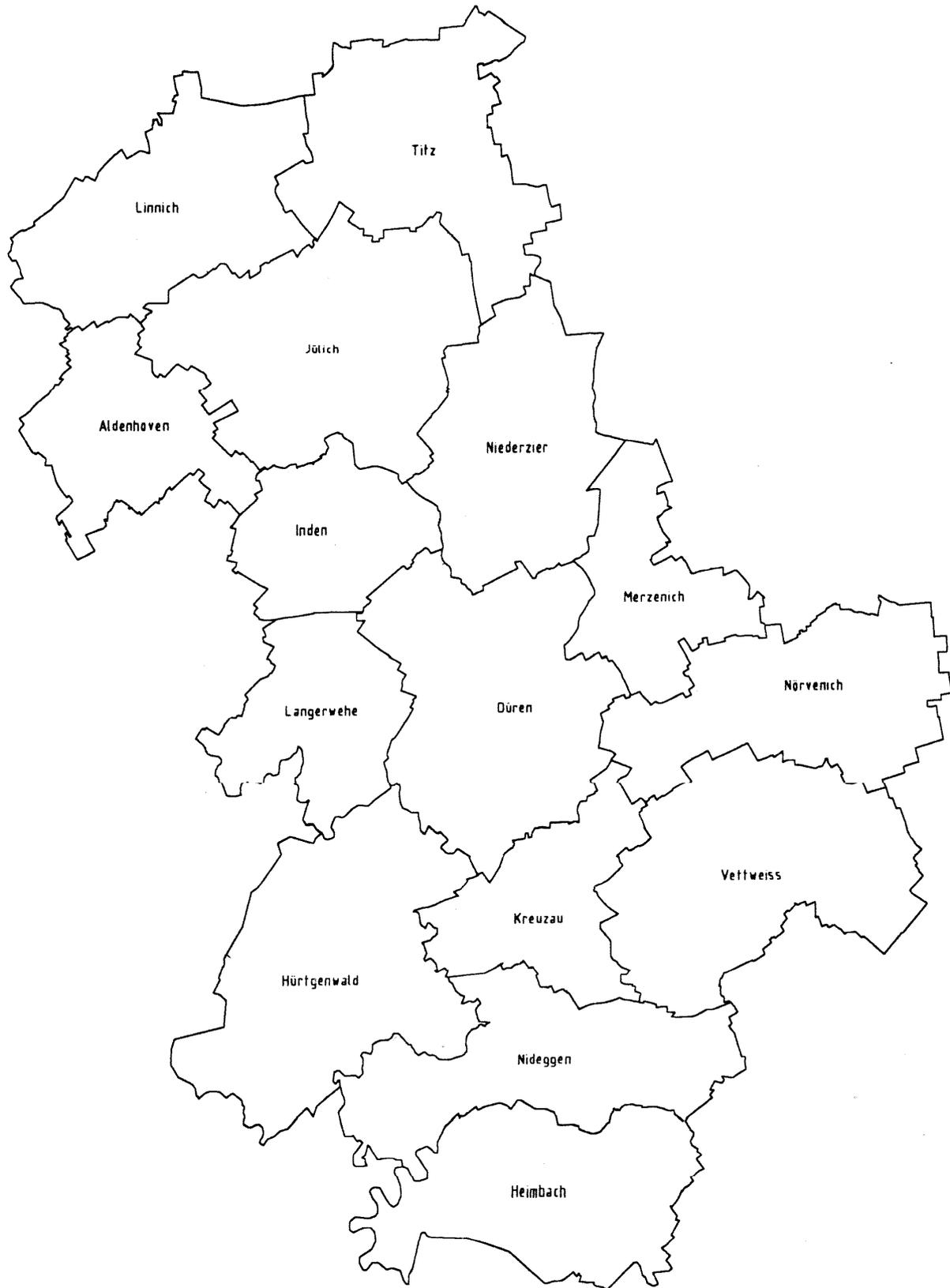
Daneben werden die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Indexreihen, Liegenschaftszinssätze, Vergleichspreise für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Sachwertfaktor) veröffentlicht.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

2.1 Markttransparenz

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

2.2 Übersichtskarte Kreis Düren



3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

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

Dem Gutachterausschuss gehören der Vorsitzende, dessen Stellvertreter und weitere Gutachter in ehrenamtlicher Funktion an. Diese werden als Kollegialgremium, welches an keine Weisung gebunden ist, tätig.

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

Der Gutachterausschuss

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

Der Gutachterausschuss kann weiterhin

- Gutachten erstatten über Miet- oder Pachtwerte
- Mietwertübersichten erstellen

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Auszug aus § 193 BauGB:

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

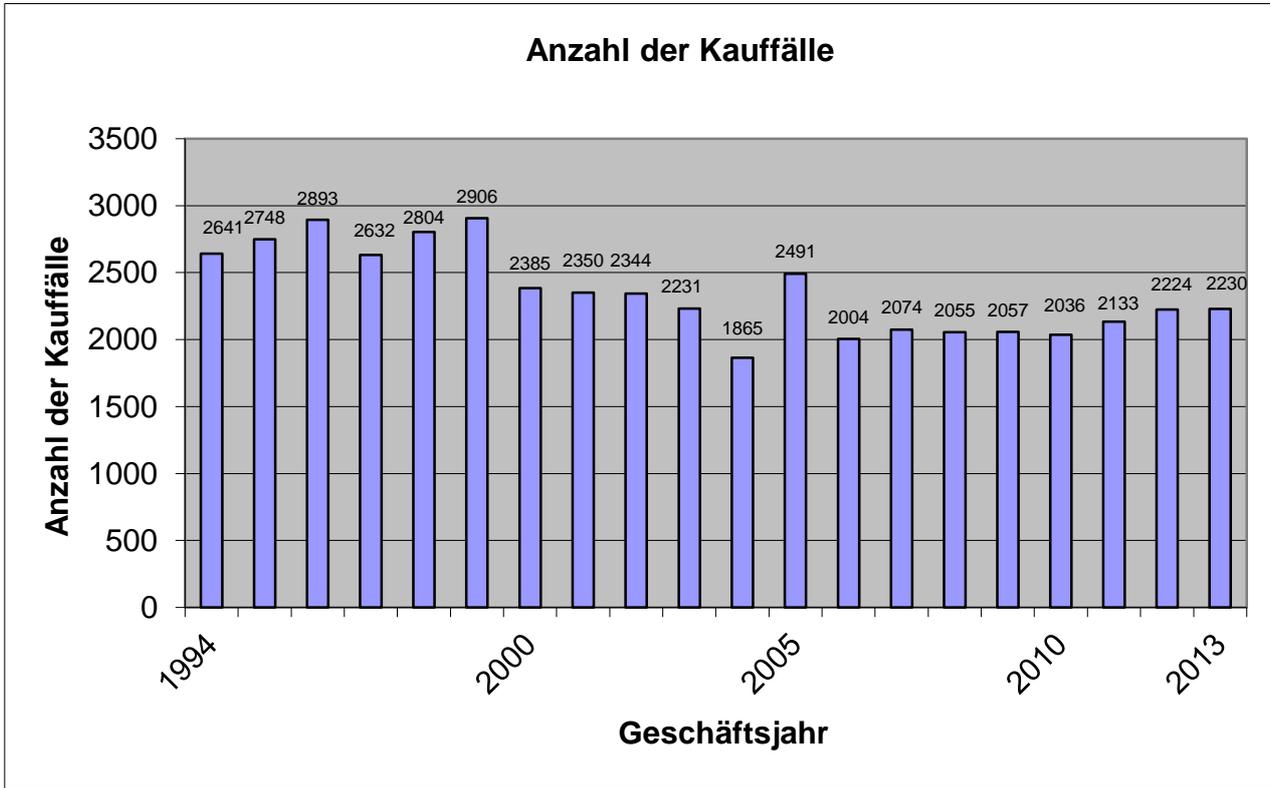
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

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

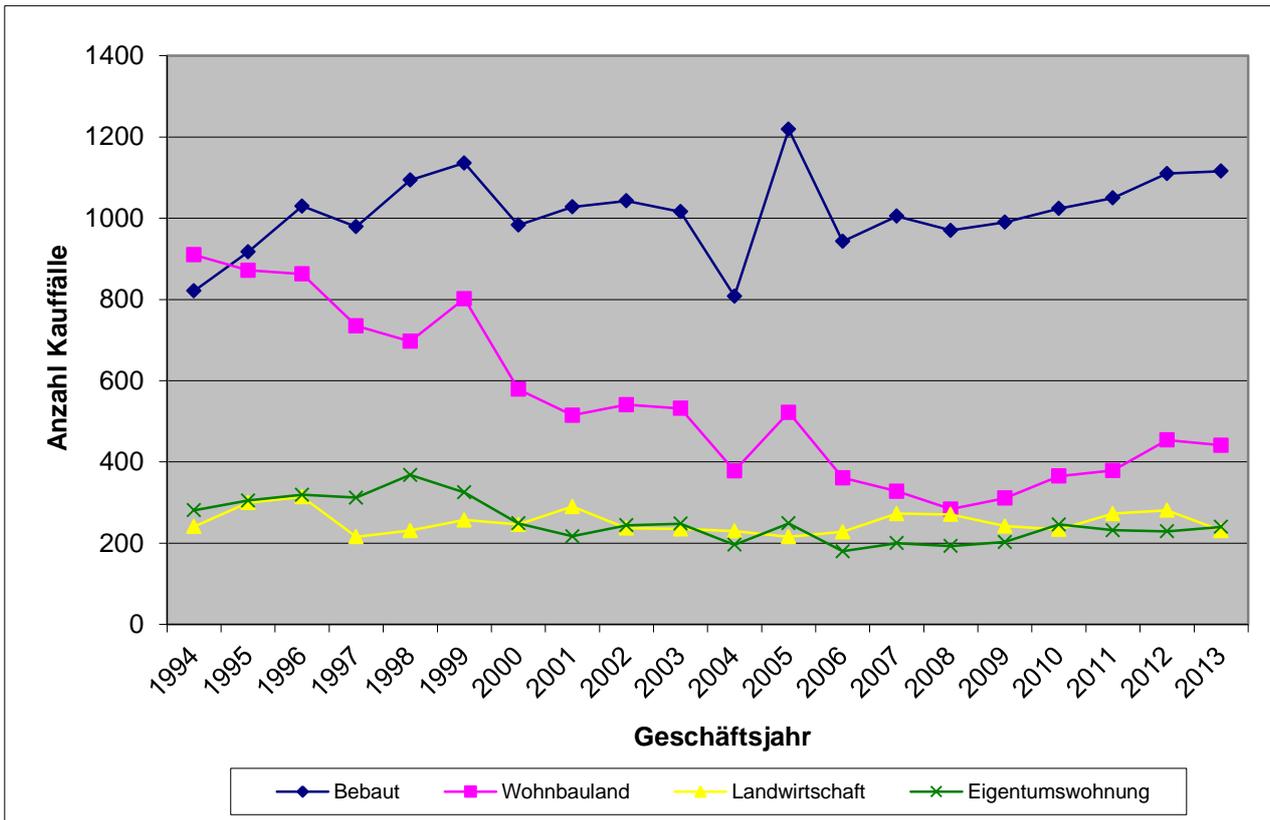
4. Grundstücksmarktbericht des Jahres 2013

4.1 Anzahl der Kauffälle

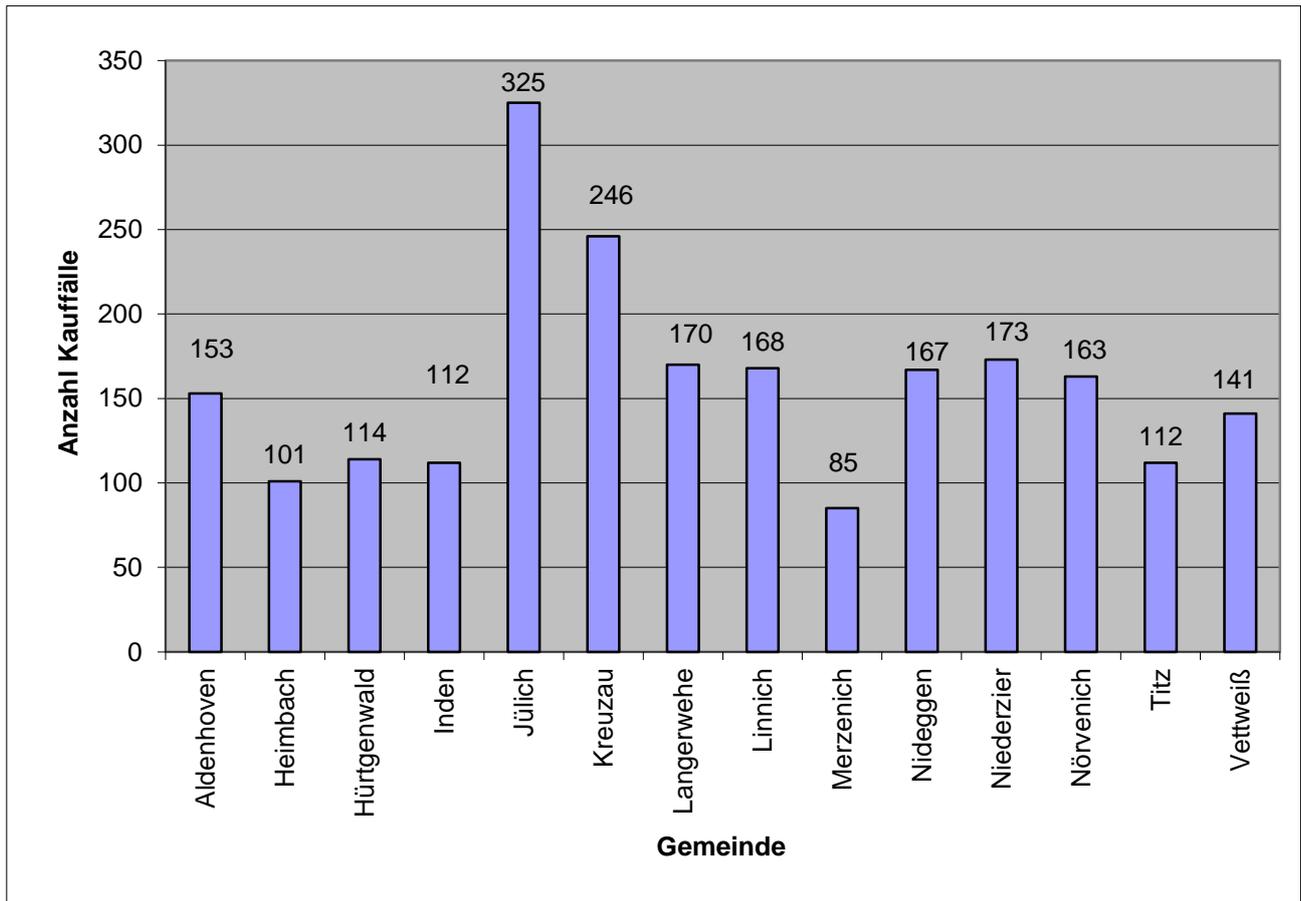
4.1.1 Anzahl der Kauffälle (gesamt) 1994 – 2013



4.1.2 Anzahl der Kauffälle 1994 - 2013 (differenziert)



4.1.3 Anzahl der Kauffälle in den jeweiligen Gemeinden

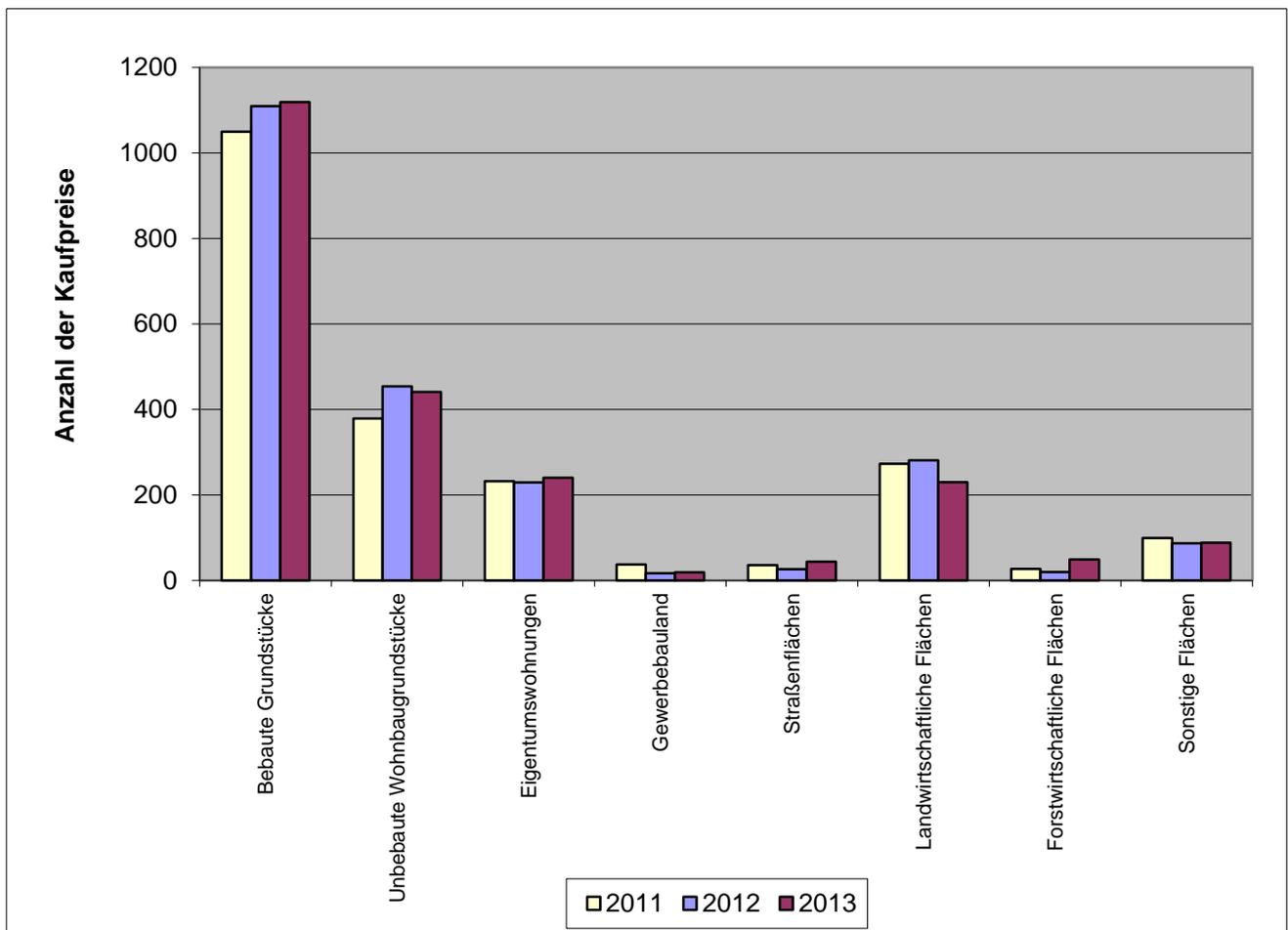


Grundstücksmarktbericht 2014

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

4.1.4 Umsatzentwicklung nach Umsatzanteilen und Anzahl der Kauffälle 2011 - 2013

Jahr	2011		2012		2013	
Bebaute Grundstücke	1050	49%	1110	50%	1119	50%
Unbebaute Wohnbaugrundstücke	379	18%	454	20%	441	20%
Eigentumswohnungen	232	11%	229	10%	240	11%
Gewerbebauland	37	2%	17	1%	19	1%
Straßenflächen	36	2%	26	1%	44	2%
Landwirtschaftliche Flächen	273	13%	281	13%	230	11%
Forstwirtschaftliche Flächen	27	2%	20	1%	49	2%
Sonstige Flächen	99	5%	87	4%	88	4%
Anzahl der Kauffälle	2133		2224		2230	



Grundstücksmarktbericht 2014

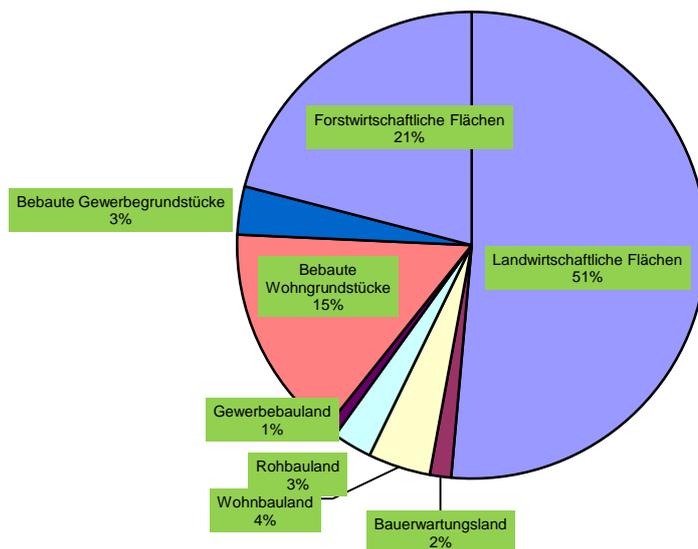
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

4.2 Flächenumsatz

4.2.1 Gliederung des Flächenumsatzes 2012 und 2013

	2012 in ha	2013 in ha
Landwirtschaftliche Flächen	429,93	391,60
Forstwirtschaftliche Flächen	32,60	159,51
Bauerwartungsland	7,37	11,20
Rohbauland	19,24	20,65
Wohnbauland	28,43	32,75
Gewerbebauland	10,28	6,10
Bebaute Wohngrundstücke	79,08	114,65
Bebaute Gewerbegrundstücke	14,03	25,43
Insgesamt	620,96	761,89

Flächenumsatz 2013



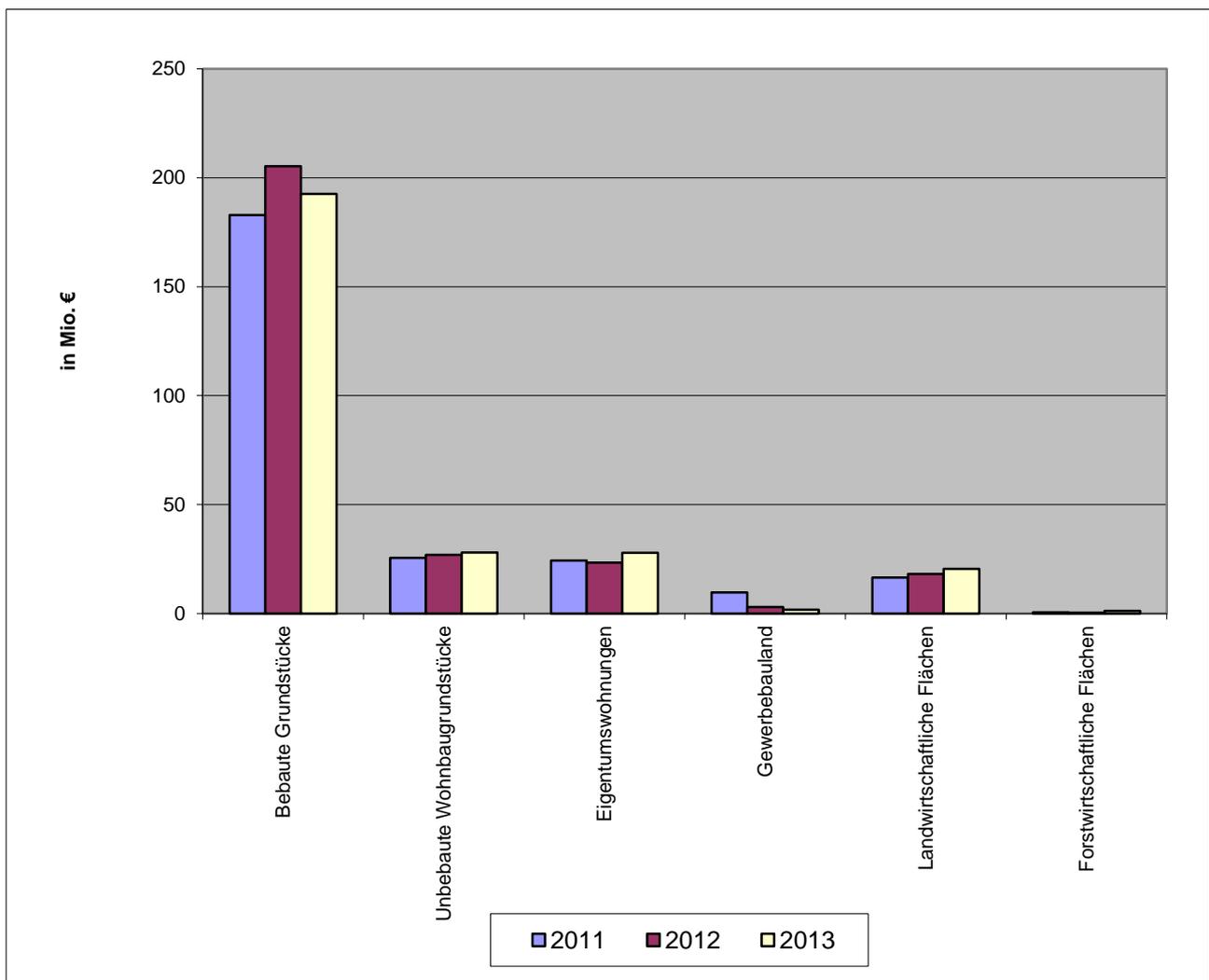
Grundstücksmarktbericht 2014

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

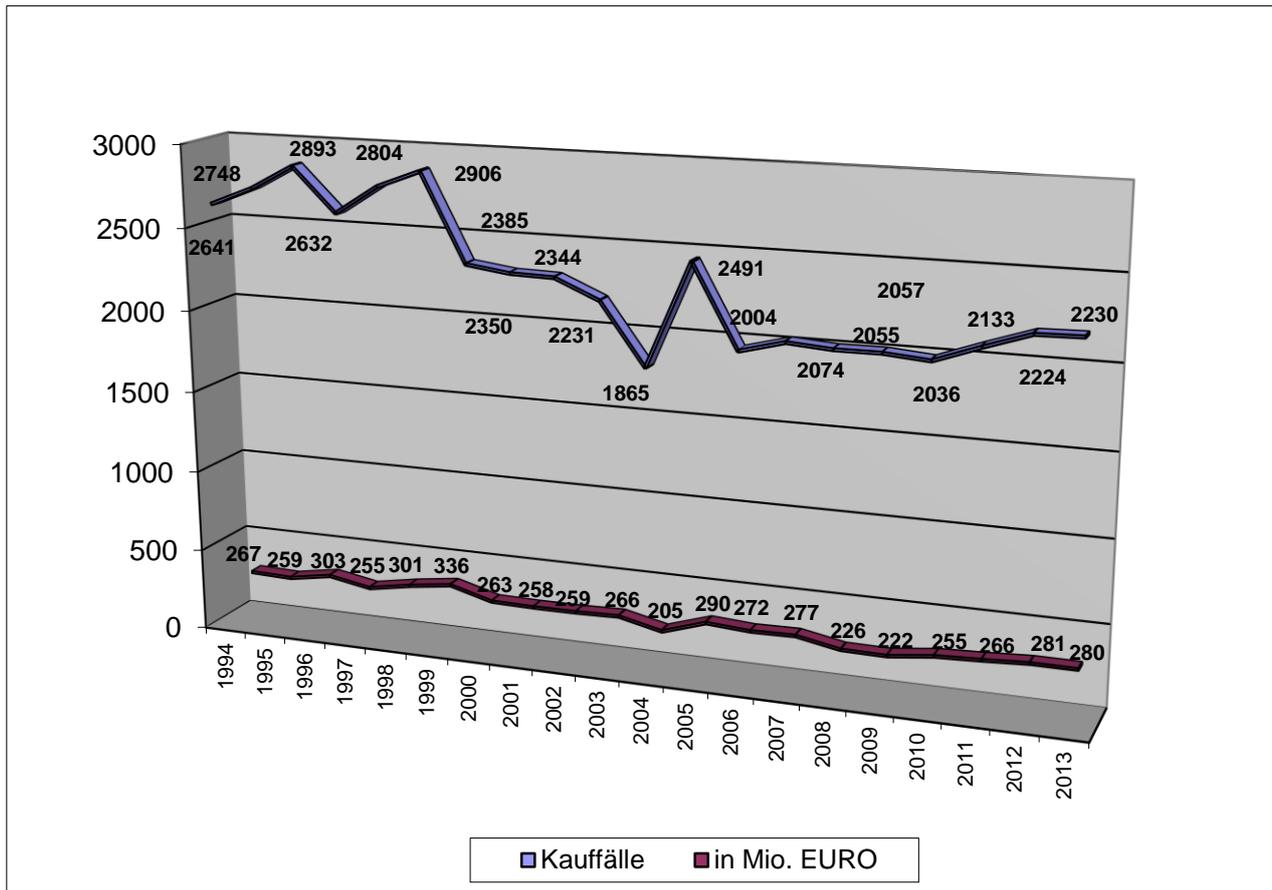
4.3 Geldumsatz

4.3.1 Umsatzentwicklung in Mio. € 2011 - 2013

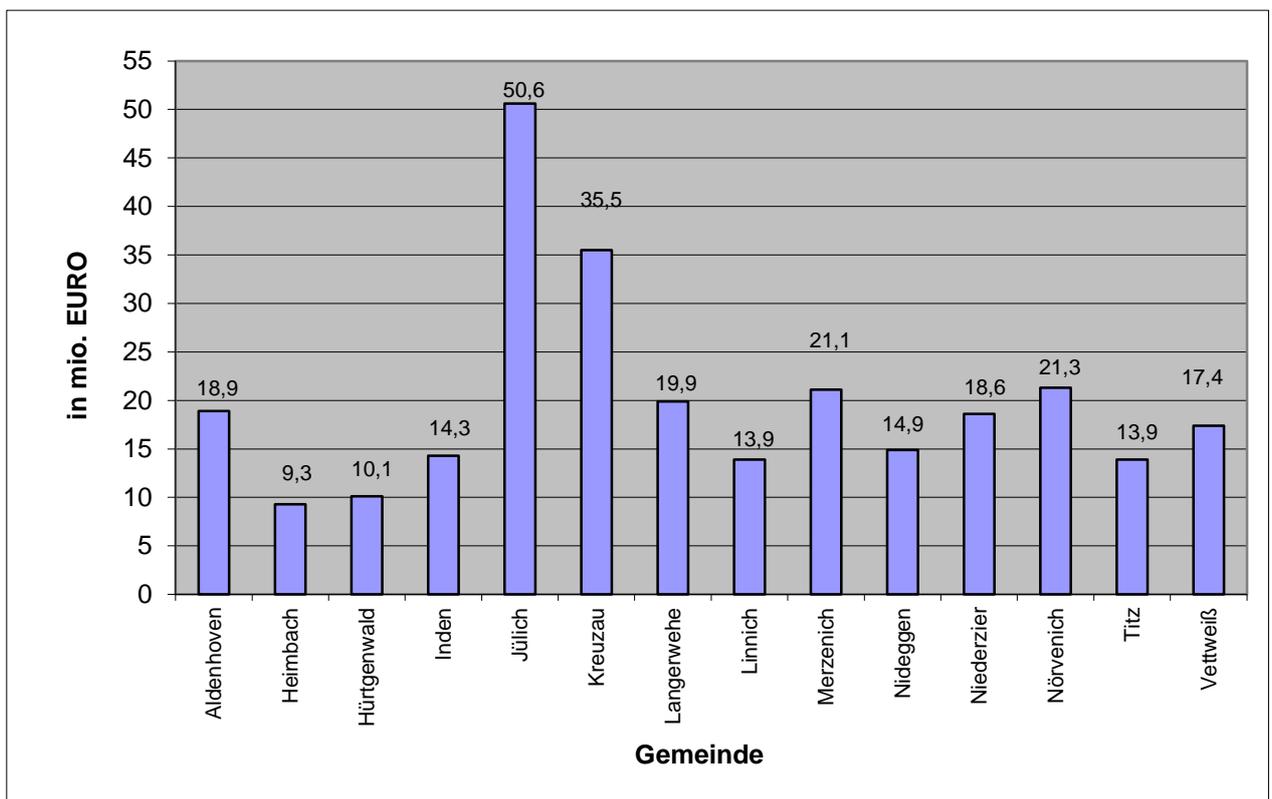
Jahr	2011	2012	2013
Bebaute Grundstücke	182,9	205,4	192,6
Unbebaute Wohnbaugrundstücke	25,5	27,0	28,0
Eigentumswohnungen	24,3	23,3	27,9
Gewerbebauland	9,78	2,9	1,7
Landwirtschaftliche Flächen	16,4	18,1	20,5
Forstwirtschaftliche Flächen	0,5	0,4	1,1



4.3.2 Gesamtumsatz Kreis Düren 1994 bis 2013



4.3.3 Gesamtumsatz 2013 in den jeweiligen Gemeinden



Grundstücksmarktbericht 2014

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

4.3.4 Umsatzsteigerung 2012 - 2013 in den jeweiligen Gemeinden (in Mio. EURO)

Gemeinde	2012	2013	Steigerung 2012/2013
Aldenhoven	20,5	18,9	- 8%
Heimbach	13,1	9,3	-29%
Hürtgenwald	10,1	10,1	0%
Inden	18,8	14,3	-24%
Jülich	60,1	50,6	-16%
Kreuzau	33,0	35,5	8%
Langerwehe	16,8	19,9	18%
Linnich	17,2	13,9	-19%
Merzenich	15,6	21,1	35%
Nideggen	14,1	14,9	6%
Niederzier	25,5	18,6	-27%
Nörvenich	15,2	21,3	40%
Titz	10,7	13,9	39%
Vettweiß	10,5	17,4	66%

4.3.5 Betrachtungen zu den Umsätzen

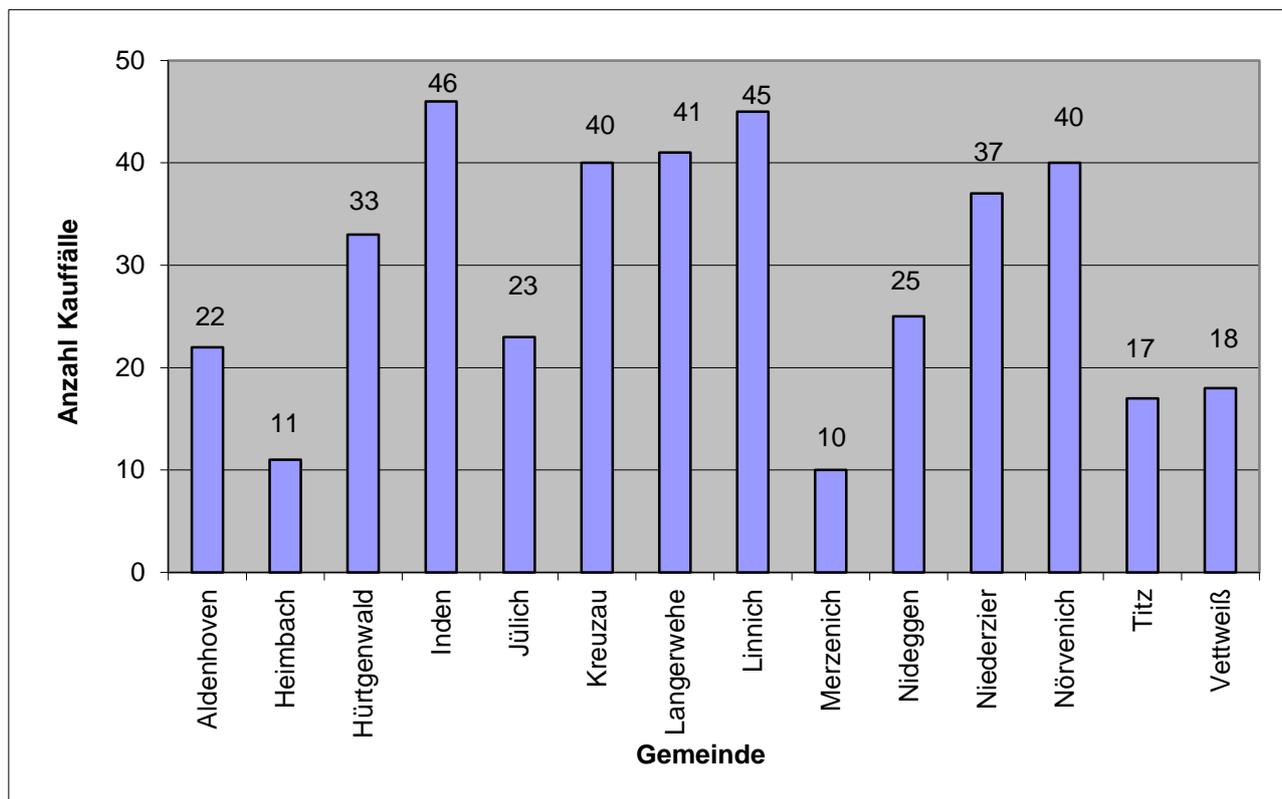
Umsatzsteigerungen sind bei Wohnbaugrundstücken, Eigentumswohnungen sowie bei landwirt-und forstwirtschaftlichen Flächen zu verzeichnen, ein Rückgang bei bebauten Grundstücken und Gewerbebauland (siehe 4.3.1).

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

5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

5.1.1 Wohnbaulandverkäufe 2013 in den jeweiligen Gemeinden

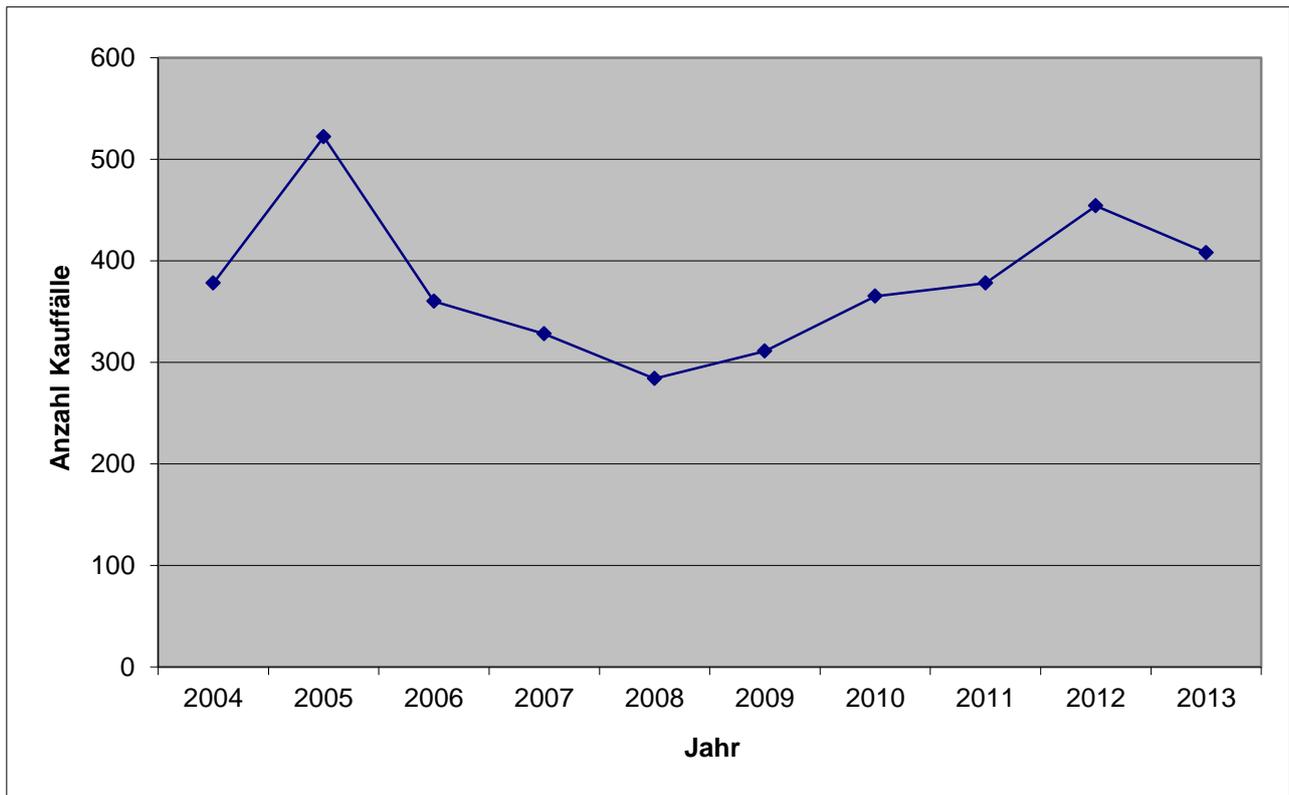


5.1.2 Wohnbaulandverkäufe -Umsatz 2012 - 2013- (Veränderungen gemeindeweise)

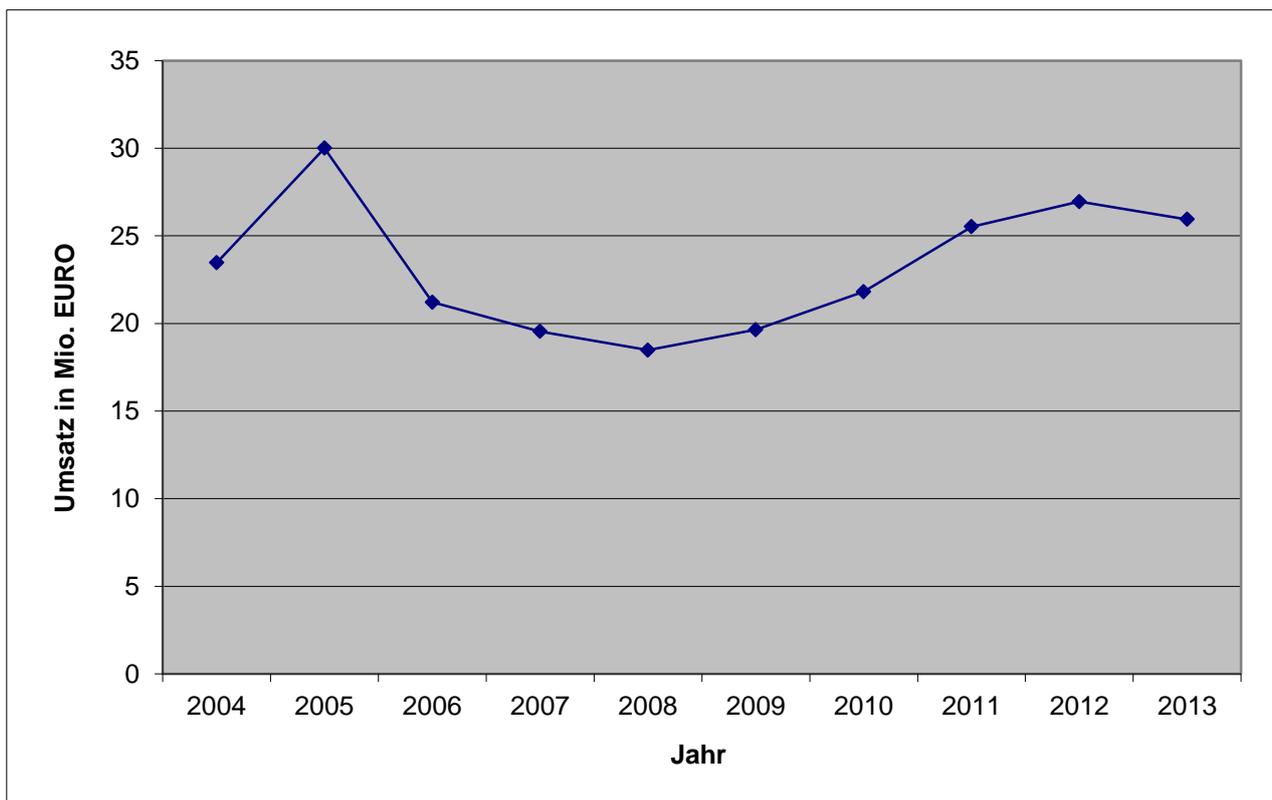
Gemeinde	Anzahl 2012	Umsatz 2012 in Mio. €	Anzahl 2013	Umsatz 2013 in Mio. €	Veränderung der Preise in %
Aldenhoven	24	1,30	22	1,17	-10%
Heimbach	16	0,55	11	0,59	7%
Hürtgenwald	23	1,44	33	2,20	53%
Inden	45	2,27	46	2,33	3%
Jülich	29	2,09	23	2,14	3%
Kreuzau	108	7,86	40	3,39	-6%
Langerwehe	30	2,25	41	3,23	43%
Linnich	28	1,19	45	2,26	90%
Merzenich	23	1,60	10	0,70	-56%
Nideggen	29	1,47	25	1,42	-3%
Niederzier	50	2,43	37	1,52	-38%
Nörvenich	13	0,96	40	2,89	202%
Titz	19	0,71	17	0,91	28%
Vettweiß	17	0,77	18	1,19	54%

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

5.1.3 Wohnbaulandverkäufe 2004 - 2013 (Anzahl)



5.1.4 Wohnbaulandverkäufe 2004 - 2013 (Umsatz)



Grundstücksmarktbericht 2014

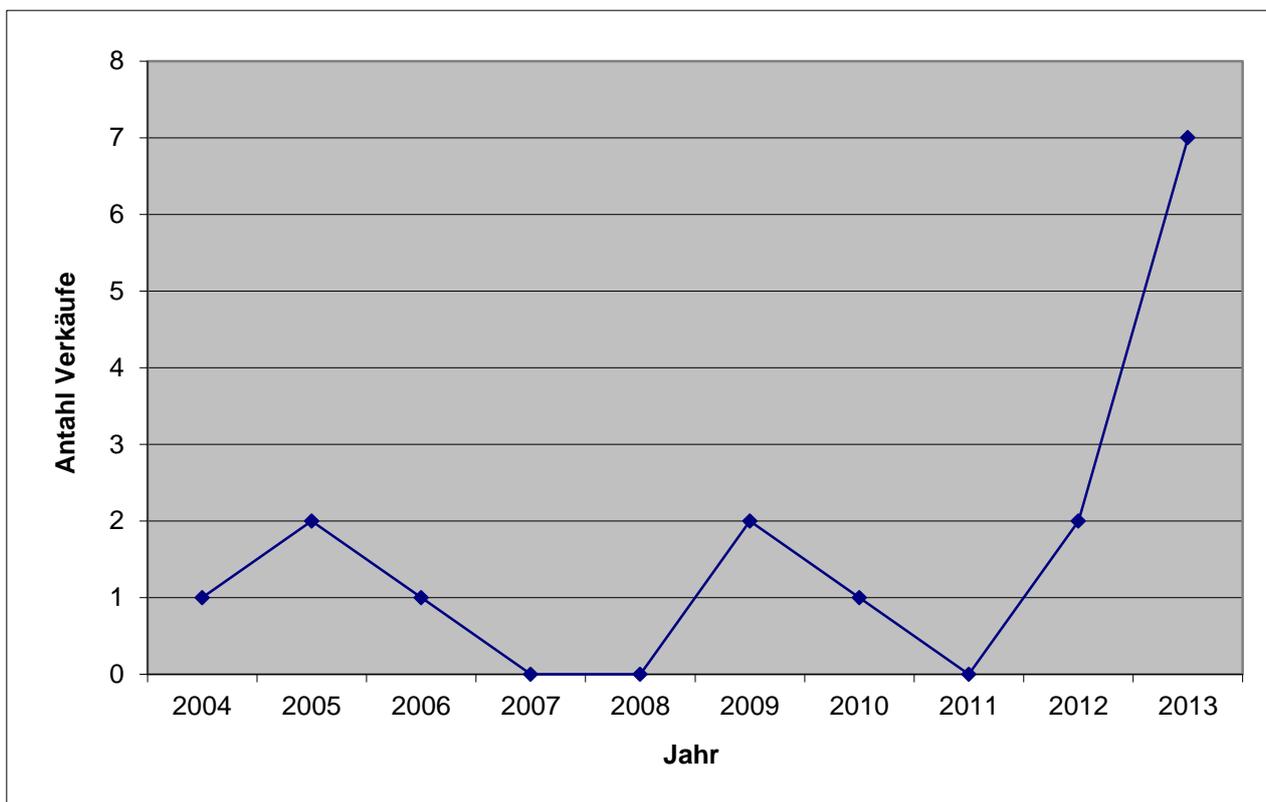
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

5.1.5 Wohnbaulandverkäufe -Durchschnittliche Preise 2012 - 2013 (Veränderungen gemeindeweise)

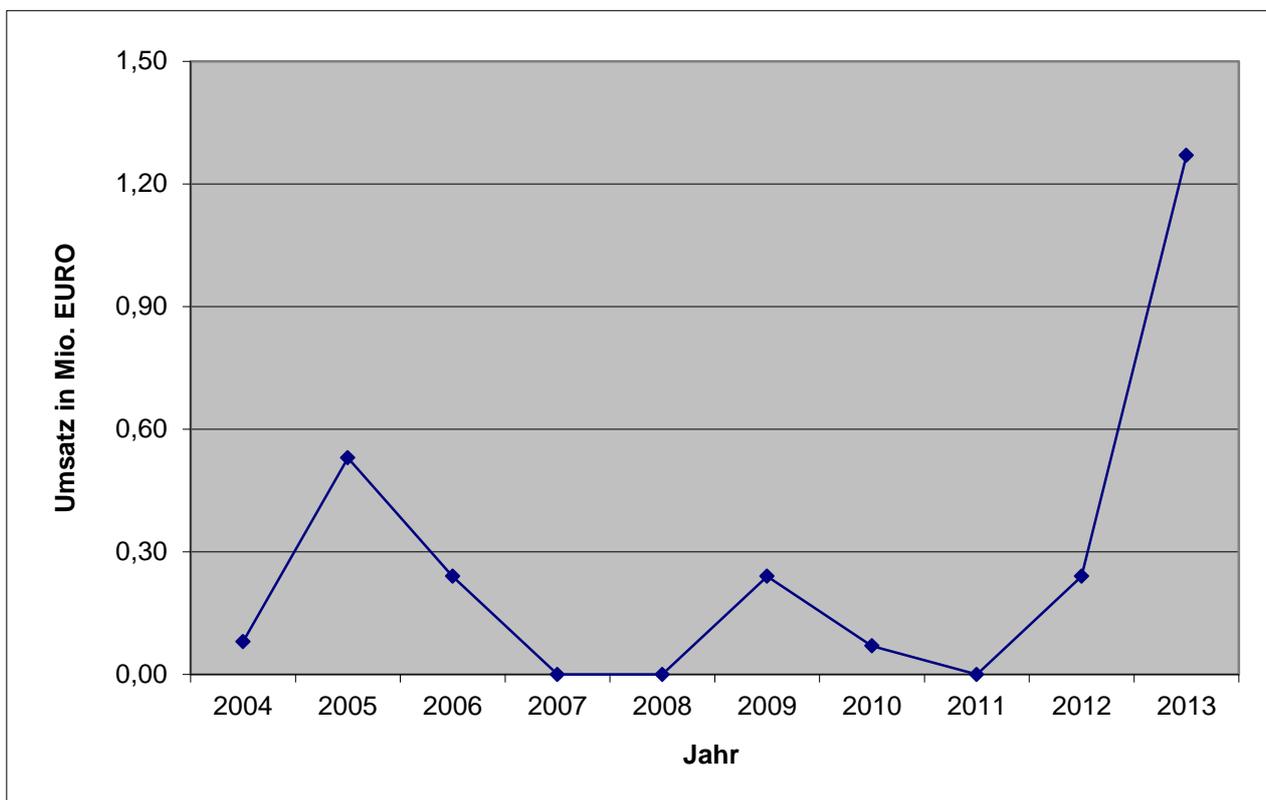
Gemeinde	Anzahl 2012	Durchschn. Preise 2012	Anzahl 2013	Durchschn. Preise 2013	Veränderung der Preise in %
Aldenhoven	24	110 €	22	111 €	0%
Heimbach	16	60 €	11	78 €	29%
Hürtgenwald	23	99 €	33	98 €	-1%
Inden	45	105 €	46	105 €	0%
Jülich	29	136 €	23	161 €	18%
Kreuzau	108	111 €	40	116 €	4%
Langerwehe	30	146 €	41	140 €	- 4%
Linnich	28	88 €	45	102 €	16%
Merzenich	23	136 €	10	104 €	-23%
Nideggen	29	92 €	25	84 €	-9%
Niederzier	50	102 €	37	96 €	-5%
Nörvenich	13	102 €	40	117 €	14%
Titz	19	76 €	17	93 €	22%
Vettweiß	17	90 €	18	96 €	7%

5.2 **Geschosswohnungsbau**

5.2.1 **Geschosswohnbaulandverkäufe 2004 - 2013 (Anzahl)** (soweit aus Kaufvertrag erkennbar)



5.2.2 **Geschosswohnbaulandverkäufe 2004 - 2013 (Umsatz)**



Grundstücksmarktbericht 2014

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

5.3 Gewerbliche Bauflächen

5.3.1 Gewerbelandverkäufe 2004 - 2013 (Anzahl gemeindeweise)

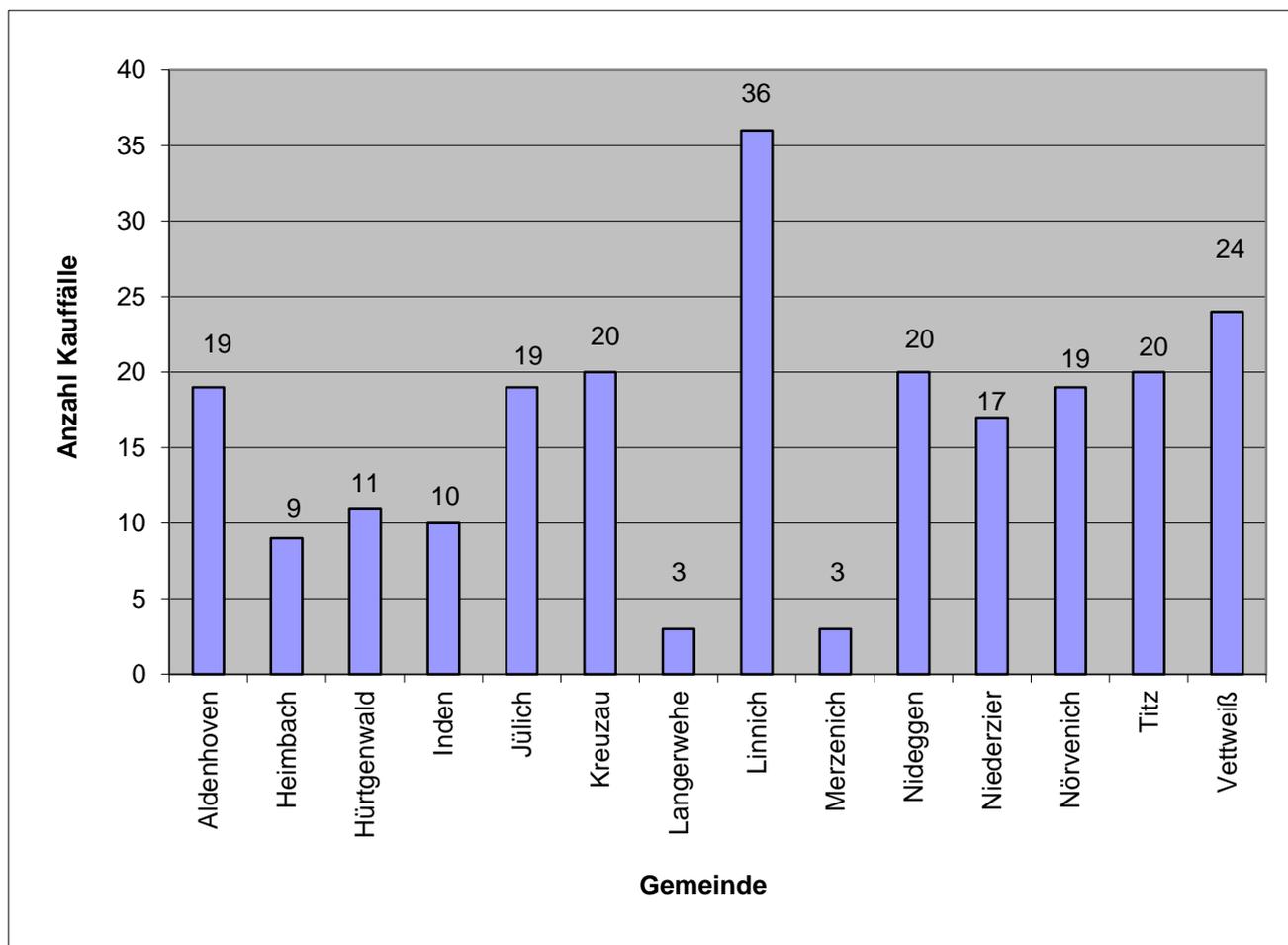
	Anzahl									
Gemeinde	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aldenhoven	1	1	3	0	0	1	1	2	2	0
Heimbach	0	1	1	5	2	0	0	0	0	0
Hürtgenwald	0	2	1	2	1	1	0	1	0	1
Inden	0	1	3	3	3	2	4	1	2	1
Jülich	7	10	13	10	8	3	10	8	3	2
Kreuzau	0	0	0	2	3	1	0	1	1	0
Langerwehe	0	2	3	1	0	1	0	2	1	0
Linnich	3	2	2	1	2	0	0	7	0	0
Merzenich	0	2	0	2	5	2	5	2	2	0
Nideggen	3	0	2	6	1	2	2	3	0	5
Niederzier	1	2	1	1	1	3	4	5	3	4
Nörvenich	2	0	2	1	1	0	0	0	0	0
Titz	1	3	0	0	1	0	0	1	0	1
Vettweiß	2	0	0	4	3	1	0	4	3	5

5.3.2 Gewerbelandverkäufe 2004 - 2013 (Umsatz gemeindeweise)

	Umsatz in Mio. EURO									
Gemeinde	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aldenhoven	0,47	0,13	1,10	0,00	0,00	0,05	2,32	0,25	0,23	0,00
Heimbach	0,00	0,02	0,02	0,14	0,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hürtgenwald	0,00	0,08	0,03	0,17	0,05	0,50	0,00	0,05	0,00	0,32
Inden	0,00	0,03	0,32	0,15	0,33	0,19	0,43	1,10	0,21	0,13
Jülich	2,61	0,60	6,59	0,31	0,41	0,16	0,55	4,96	0,49	0,15
Kreuzau	0,00	0,00	0,00	2,06	0,53	0,20	0,00	0,06	0,32	0,00
Langerwehe	0,00	0,16	0,59	0,09	0,00	0,04	0,00	0,07	0,05	0,00
Linnich	0,20	0,08	0,41	0,01	0,09	0,00	0,00	0,74	0,00	0,00
Merzenich	0,00	0,10	0,00	0,17	0,75	0,20	0,61	0,49	0,11	0,00
Nideggen	0,10	0,00	0,21	0,50	0,04	0,35	0,27	0,25	0,00	0,42
Niederzier	0,02	0,34	0,02	0,82	0,36	2,38	0,46	0,97	0,98	0,18
Nörvenich	0,05	0,00	0,61	0,06	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titz	0,10	0,58	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00	0,57	0,00	0,19
Vettweiß	0,13	0,00	0,00	0,41	0,57	0,02	0,00	0,18	0,50	0,34

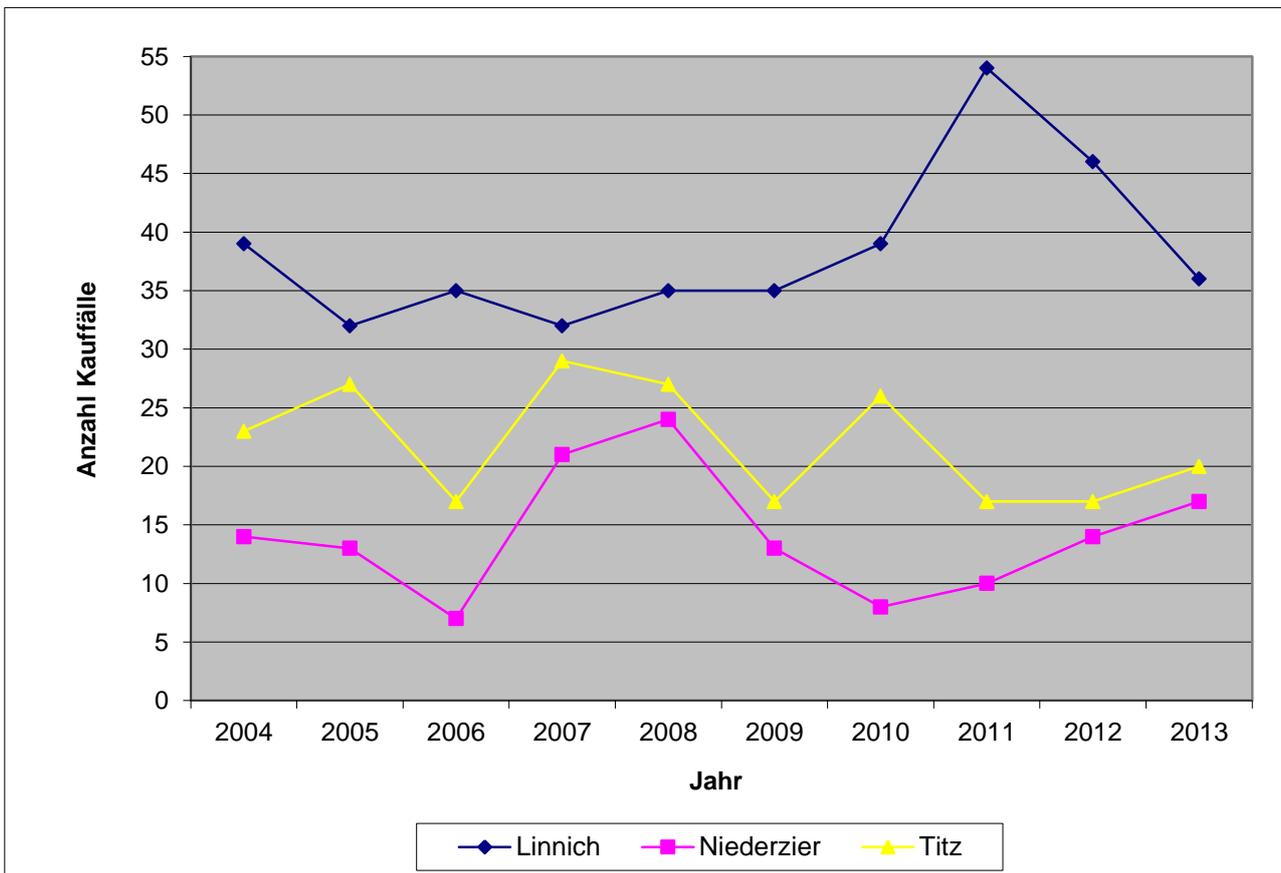
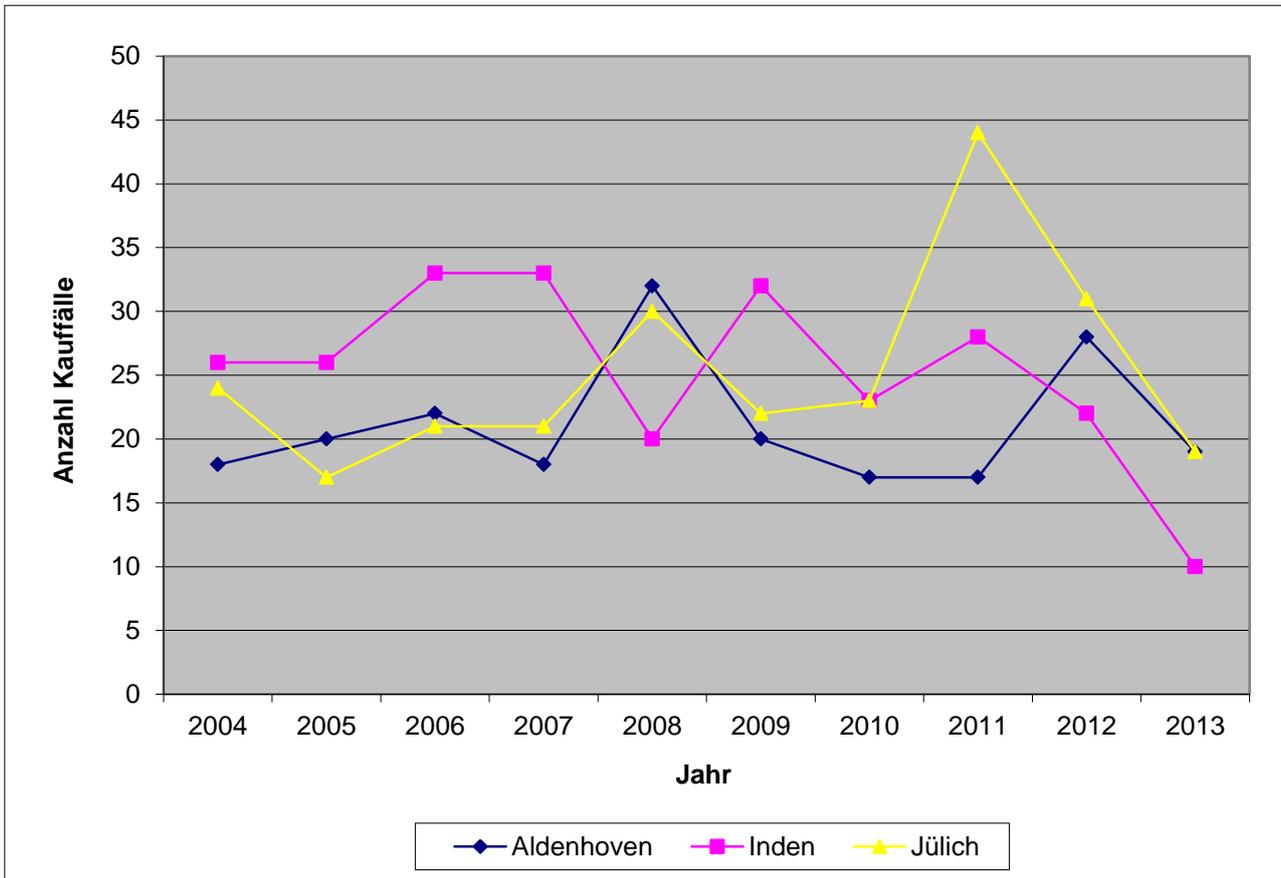
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

5.4.1 Anzahl Landwirtschaftsverkäufe 2013 in den jeweiligen Gemeinden

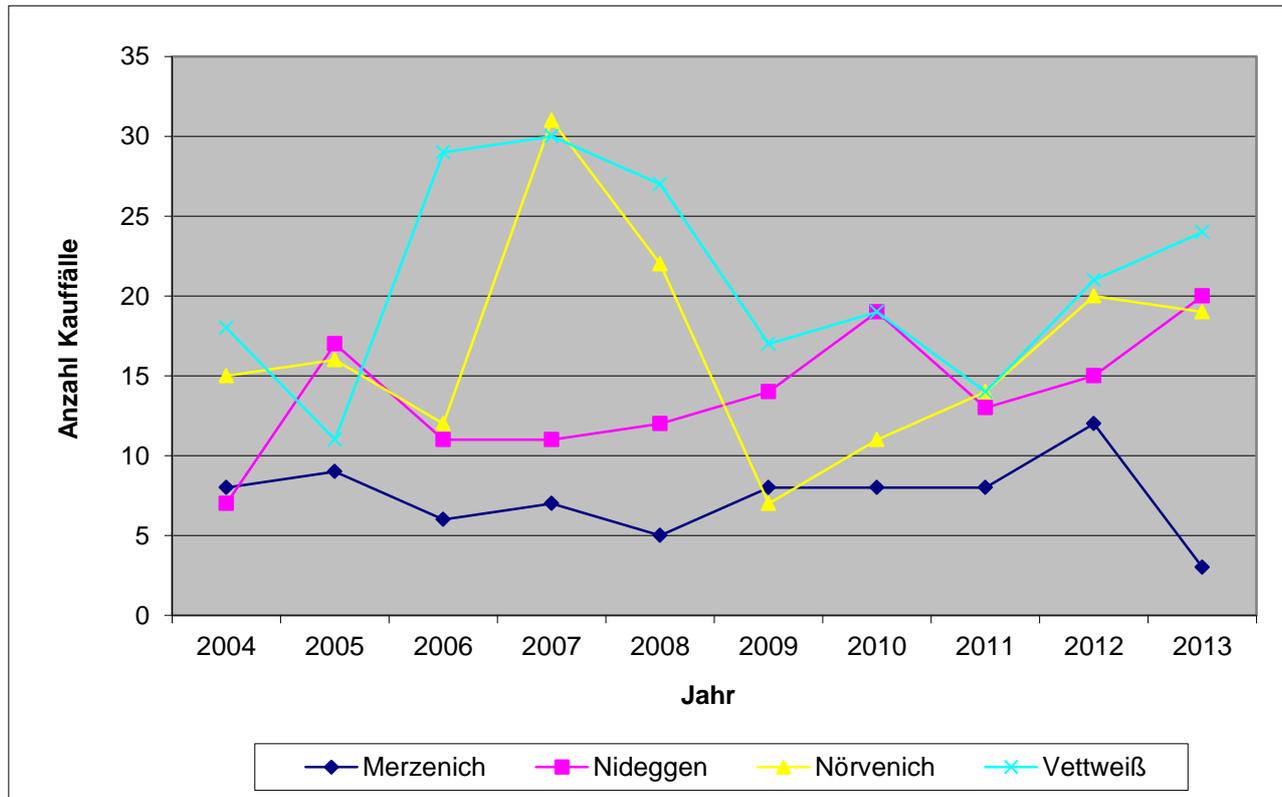
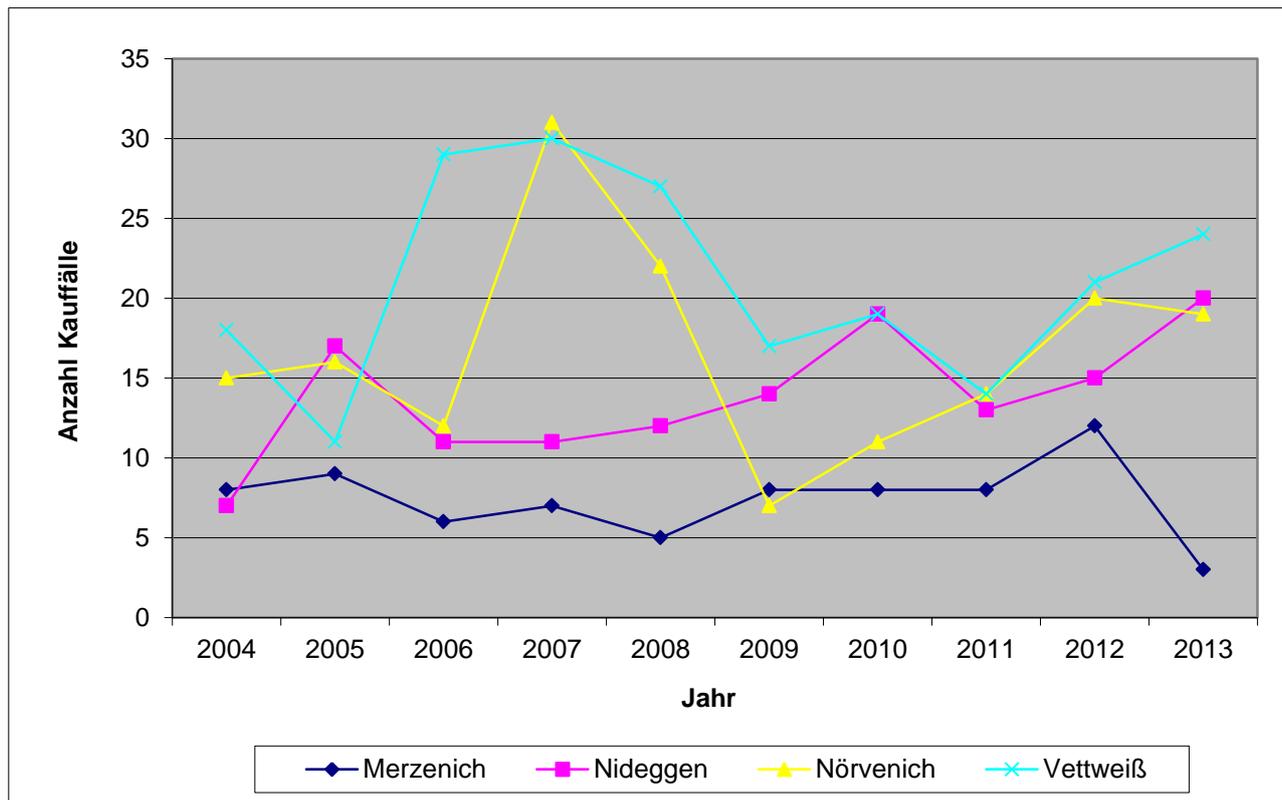


5.4.2 Landwirtschaftsverkäufe 2004 - 2013 (Anzahl gemeindeweise)

5.4.2.1 Landwirtschaftsverkäufe 2004 - 2013 (Anzahl gemeindeweise - Nordkreis)

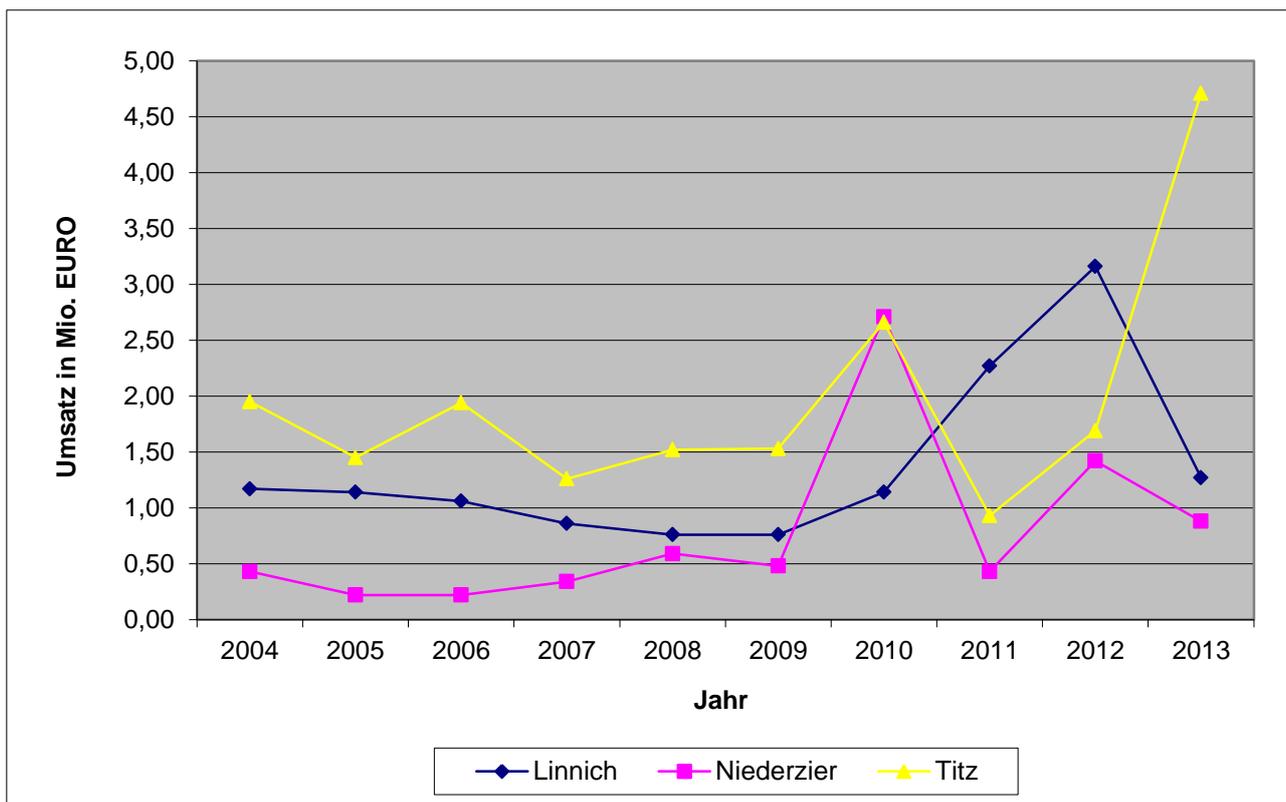
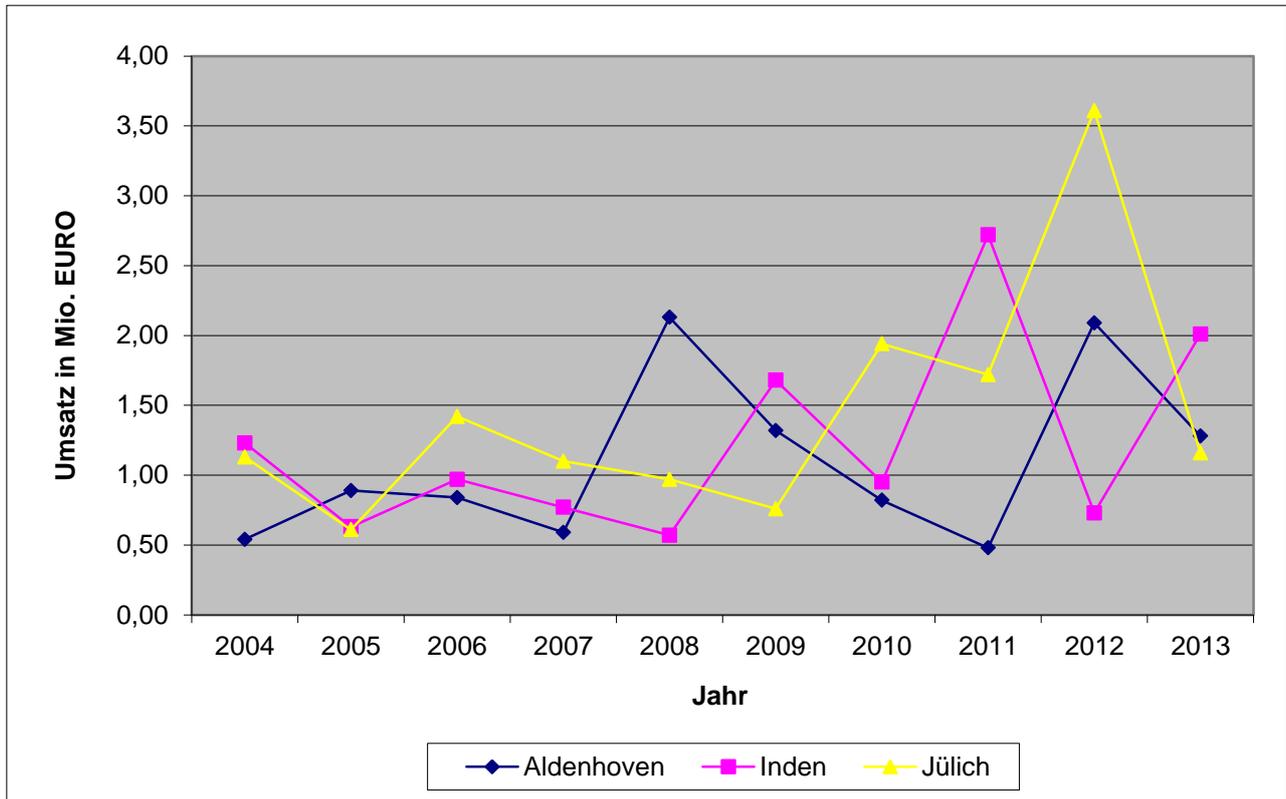


5.4.2.2 Landwirtschaftsverkäufe 2004 - 2013 (Anzahl gemeindeweise - Südkreis)

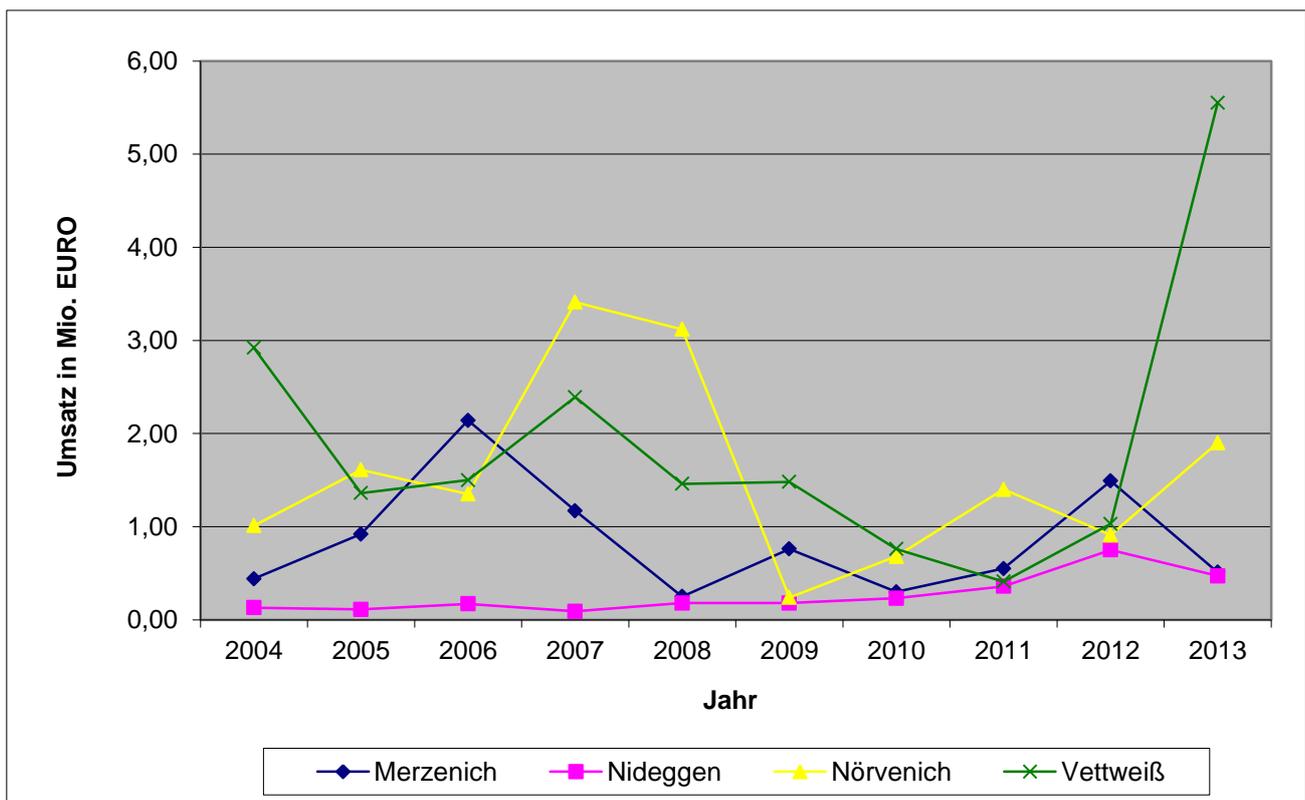
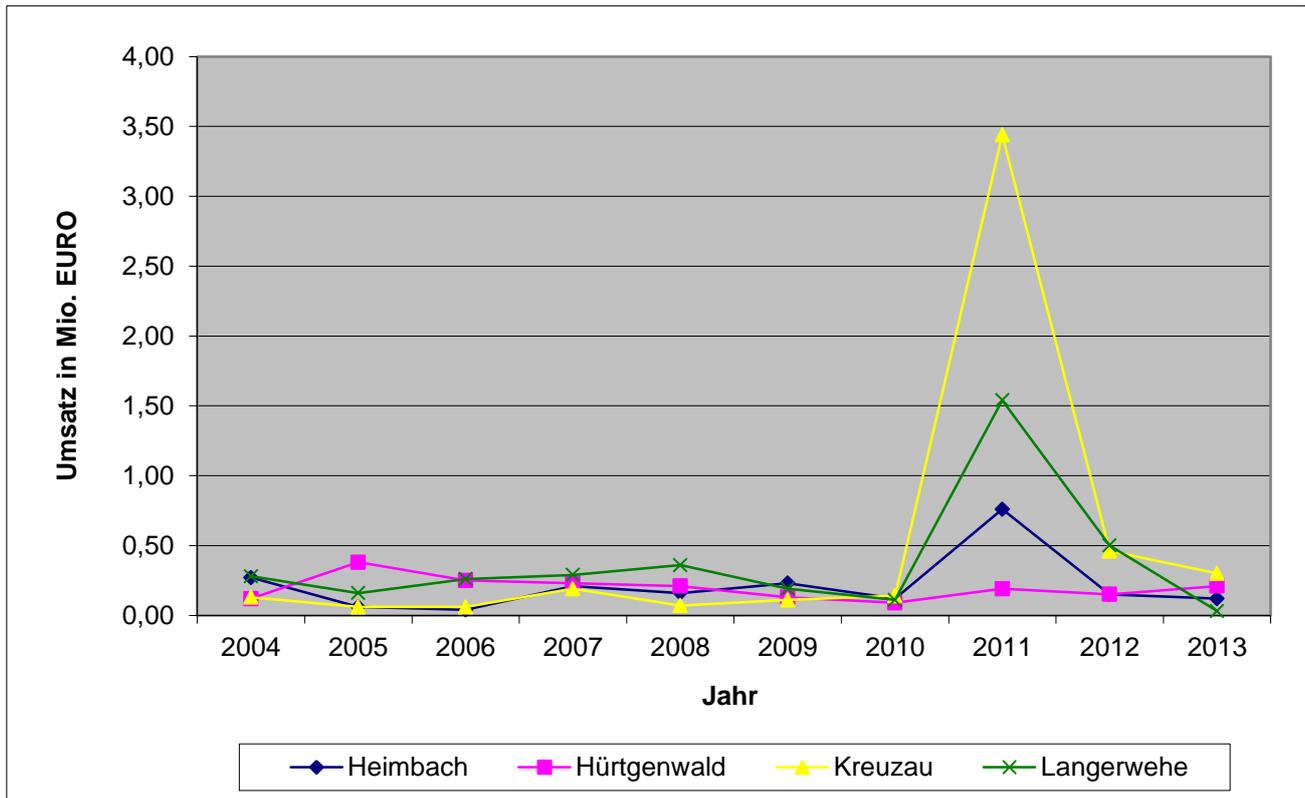


5.4.3 Landwirtschaftsverkäufe 2004 - 2013 (Umsatz gemeindeweise)

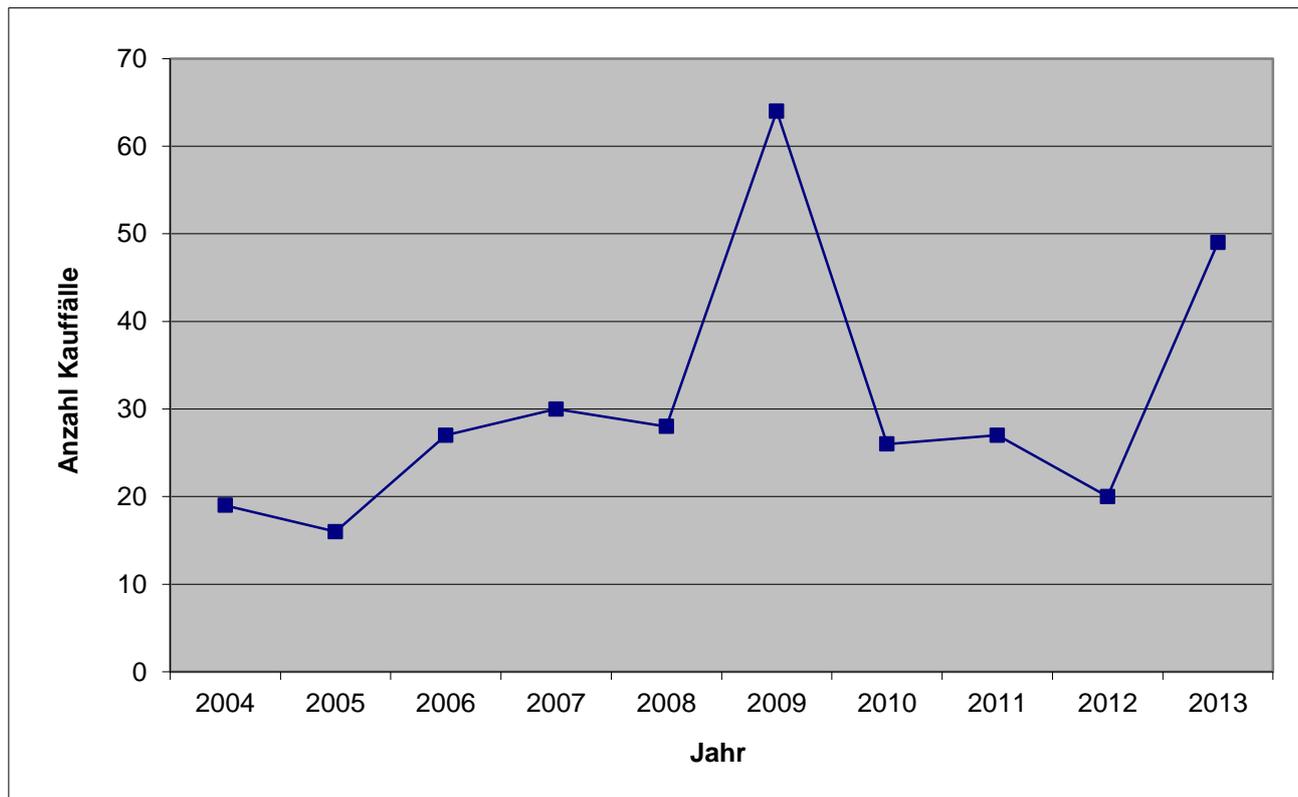
5.4.3.1 Landwirtschaftsverkäufe 2004 - 2013 (Umsatz gemeindeweise - Nordkreis)



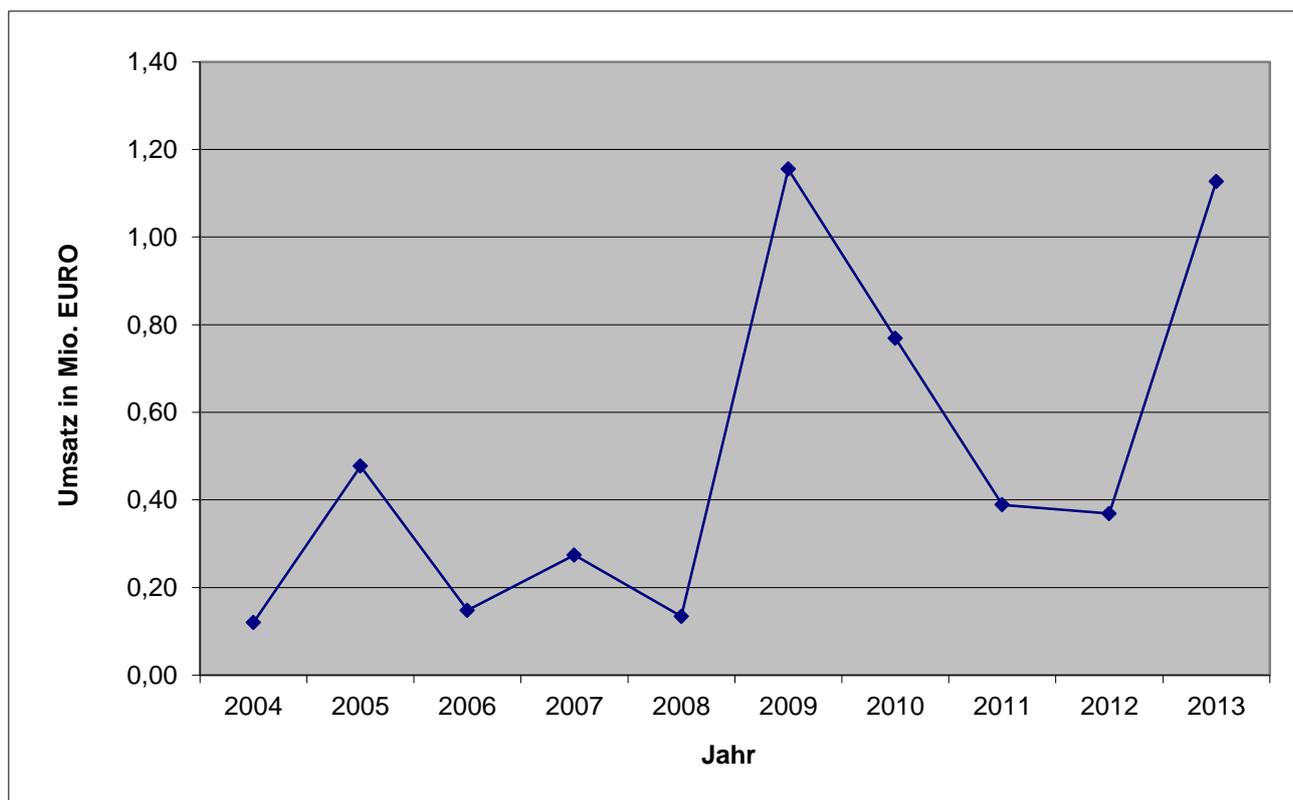
5.4.3.2 Landwirtschaftsverkäufe 2004 - 2013 (Umsatz gemeindeweise - Südkreis)



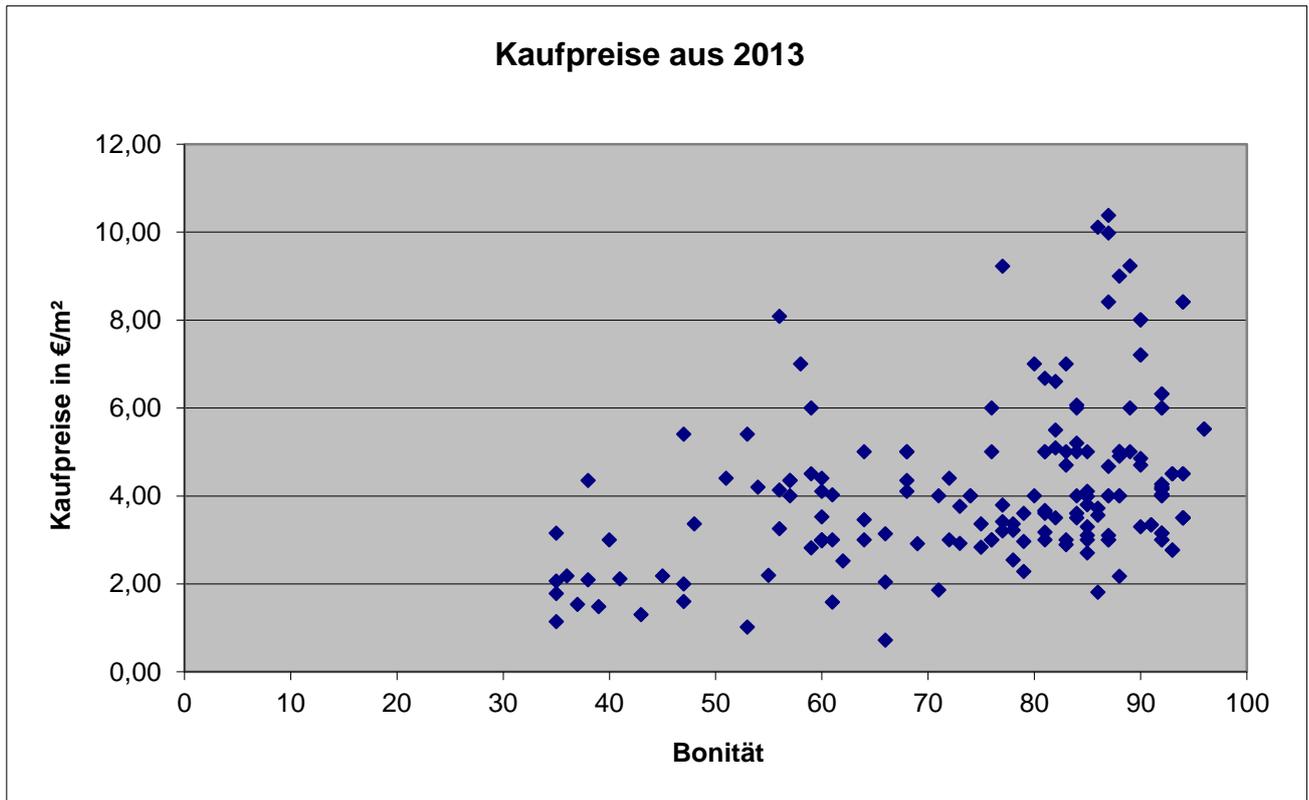
5.4.4 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstückstücke Verkäufe 2004 - 2013 (Anzahl)



5.4.5 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstückstücke Verkäufe 2004 - 2013 (Umsatz)



5.4.6 Vergleich Kaufpreis zu Bonität bei Verkauf von Ackerlandflächen



Berücksichtigt wurden alle Preise von Kauffällen mit der Nutzungsart Acker.

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

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

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

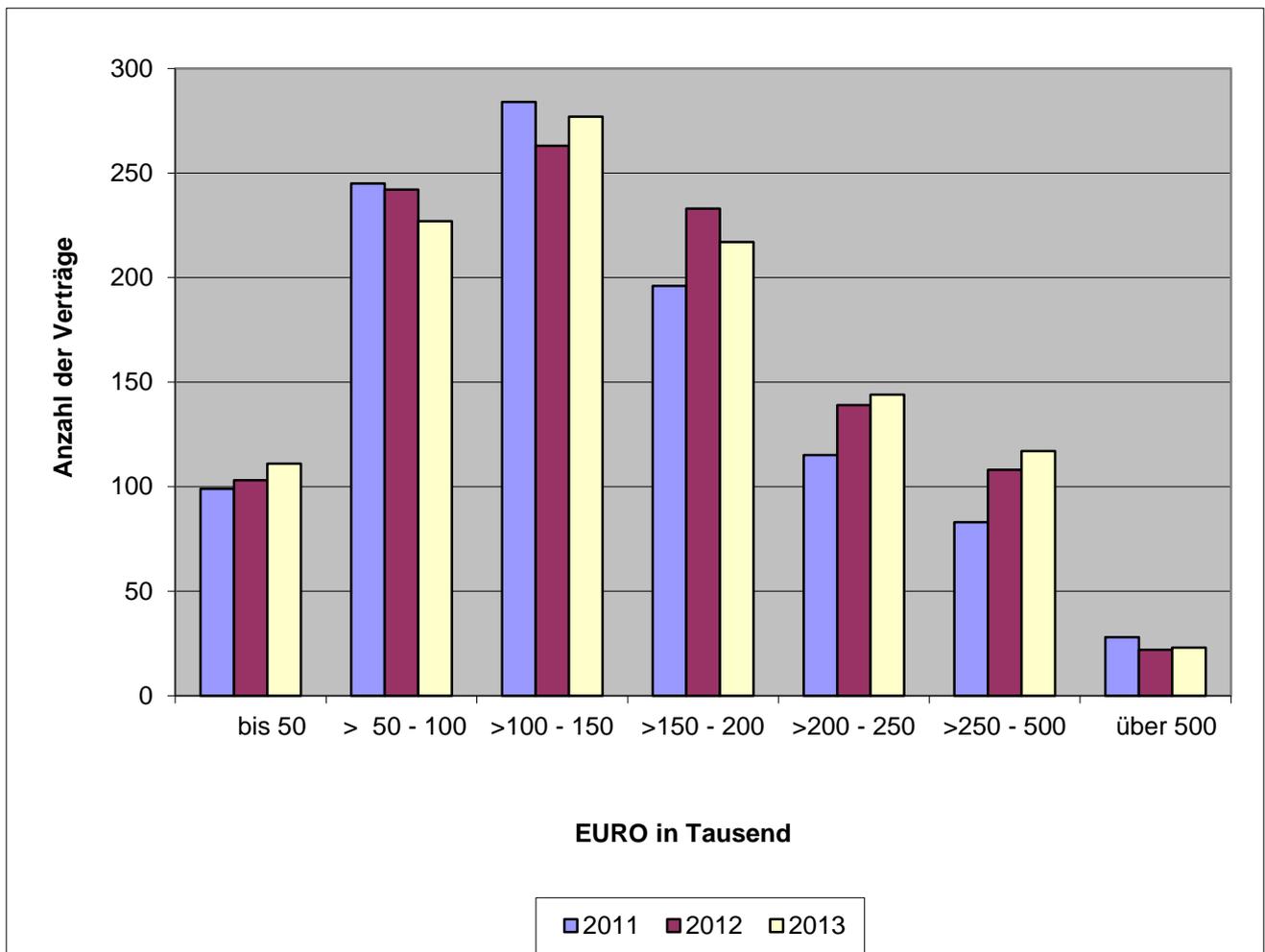
Grundstücksmarktbericht 2014

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

6. Bebaute Grundstücke

Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2011 - 2013 (bebaute Grundstücke)

EURO in Tsd.	2011	2012	2013	Steigerung 12/13
bis 50	99	103	111	7,8%
> 50 - 100	245	242	227	-6,2%
>100 - 150	284	263	277	5,3%
>150 - 200	196	233	217	-6,9%
>200 - 250	115	139	144	3,6%
>250 - 500	83	108	117	8,3%
über 500	28	22	23	4,6%

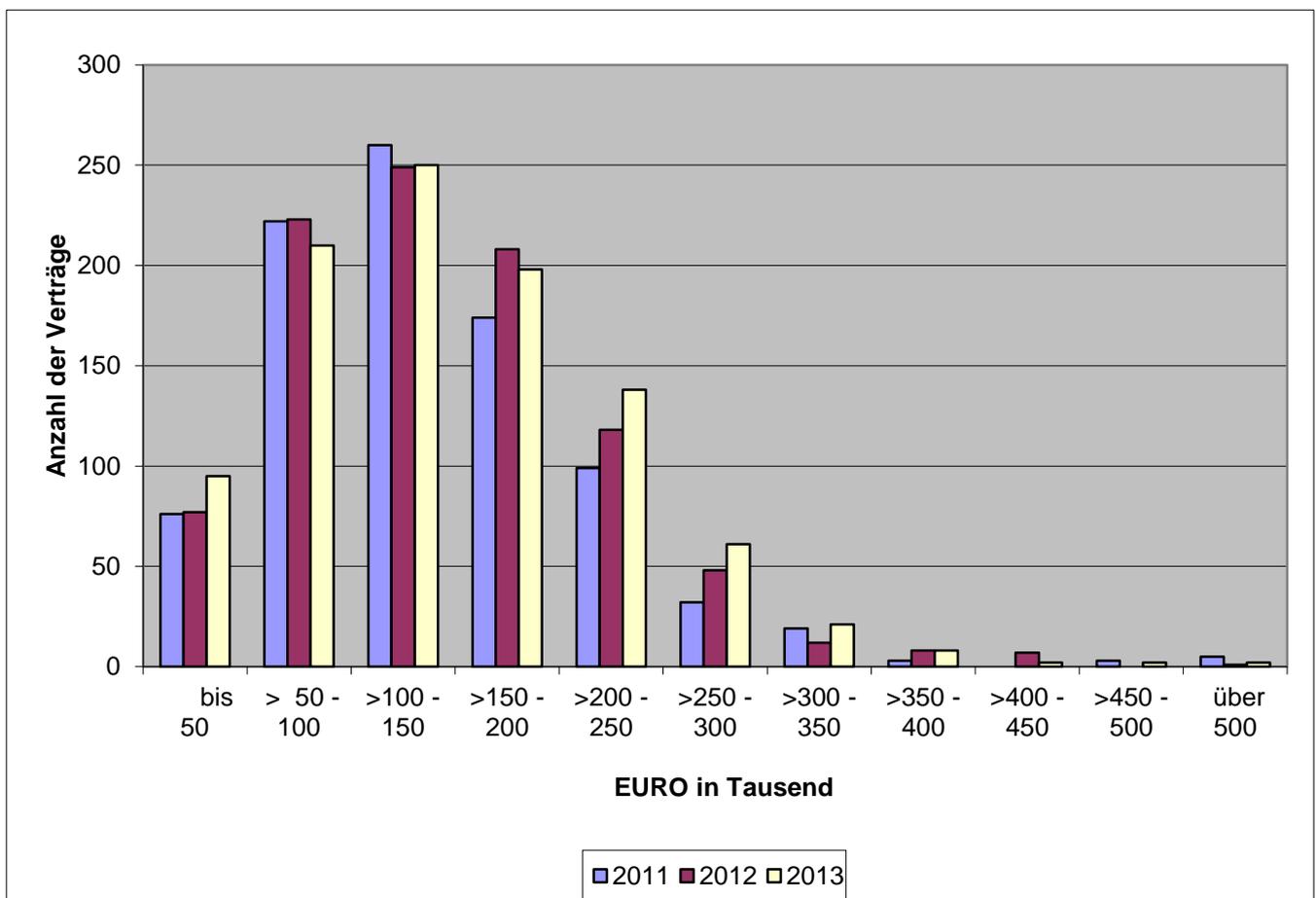


Grundstücksmarktbericht 2014

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser – Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2011 - 2013

EURO in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	76	77	95
> 50 - 100	222	223	210
>100 - 150	260	249	250
>150 - 200	174	208	198
>200 - 250	99	118	138
>250 - 300	32	48	61
>300 - 350	19	12	21
>350 - 400	3	8	8
>400 - 450	0	7	2
>450 - 500	3	0	2
über 500	5	1	2



Grundstücksmarktbericht 2014

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

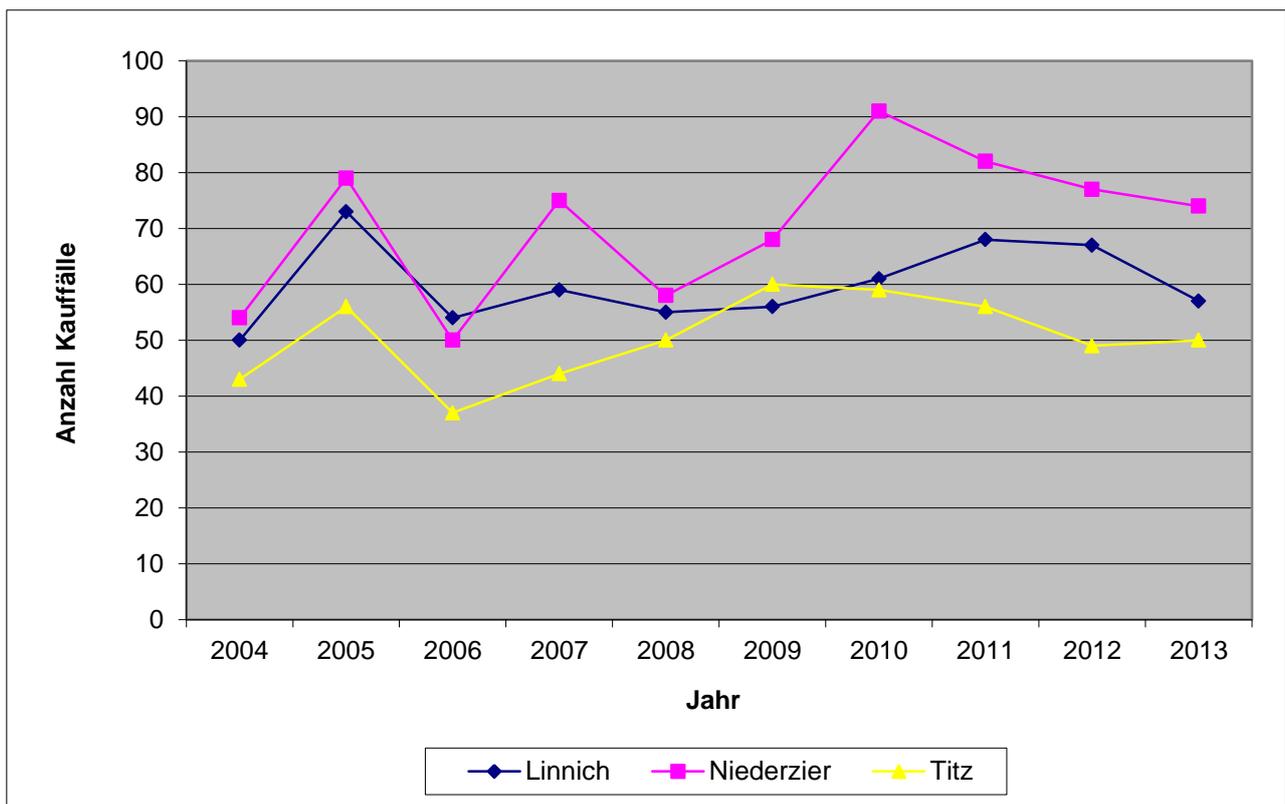
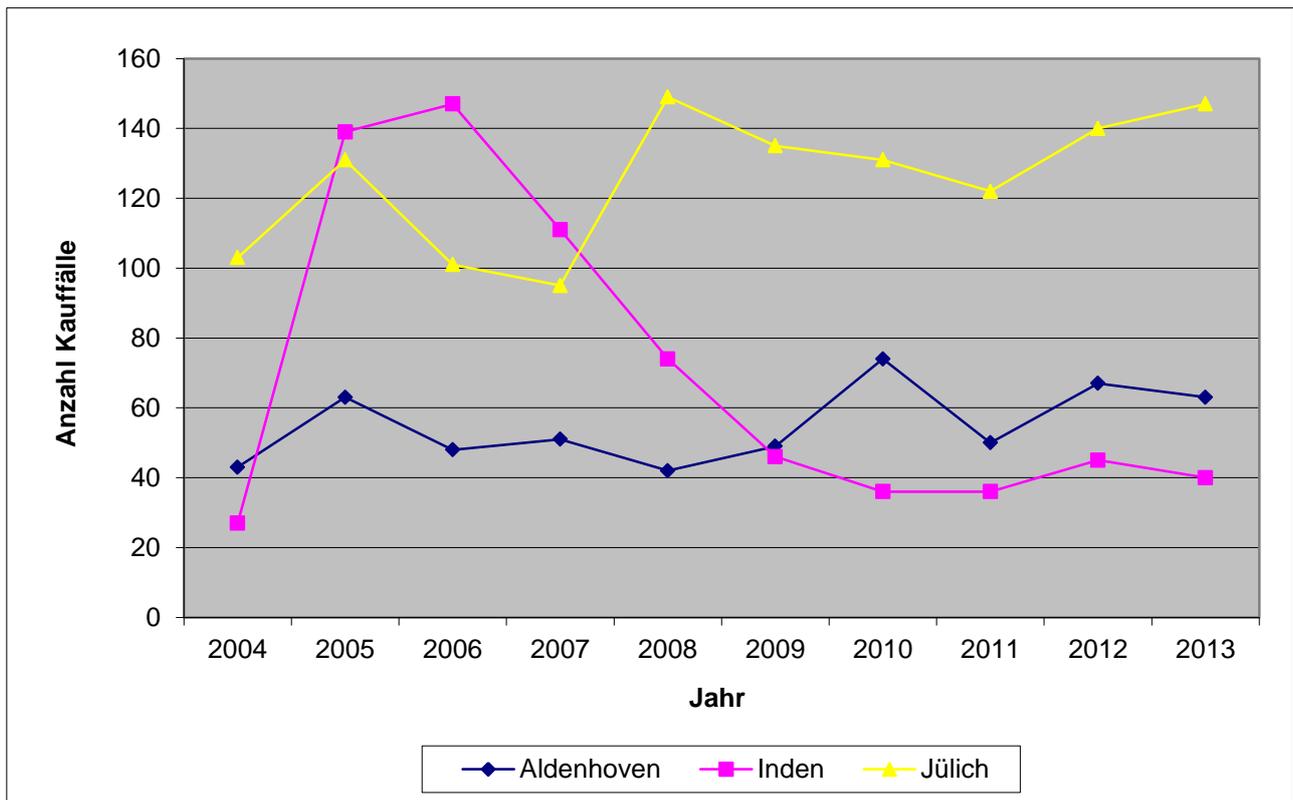
6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (Anzahl Verkäufe gemeindeweise)

	Anzahl									
Gemeinde	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aldenhoven	43	63	48	51	42	49	74	50	67	63
Heimbach	18	23	21	24	13	31	17	30	30	35
Hürtgenwald	29	49	36	55	33	35	36	46	58	52
Inden	27	139	147	111	74	46	36	36	45	40
Jülich	103	131	101	95	149	135	131	122	140	147
Kreuzau	64	84	58	79	90	76	95	99	97	118
Langerwehe	58	86	55	63	81	73	91	83	84	92
Linnich	50	73	54	59	55	56	61	68	67	57
Merzenich	41	68	36	33	41	49	44	37	51	47
Nideggen	44	85	45	59	50	60	56	82	65	71
Niederzier	54	79	50	75	58	68	91	82	77	74
Nörvenich	49	57	39	54	45	65	66	48	60	73
Titz	43	56	37	44	50	60	59	56	49	50
Vettweiß	47	56	50	54	48	56	56	54	61	68

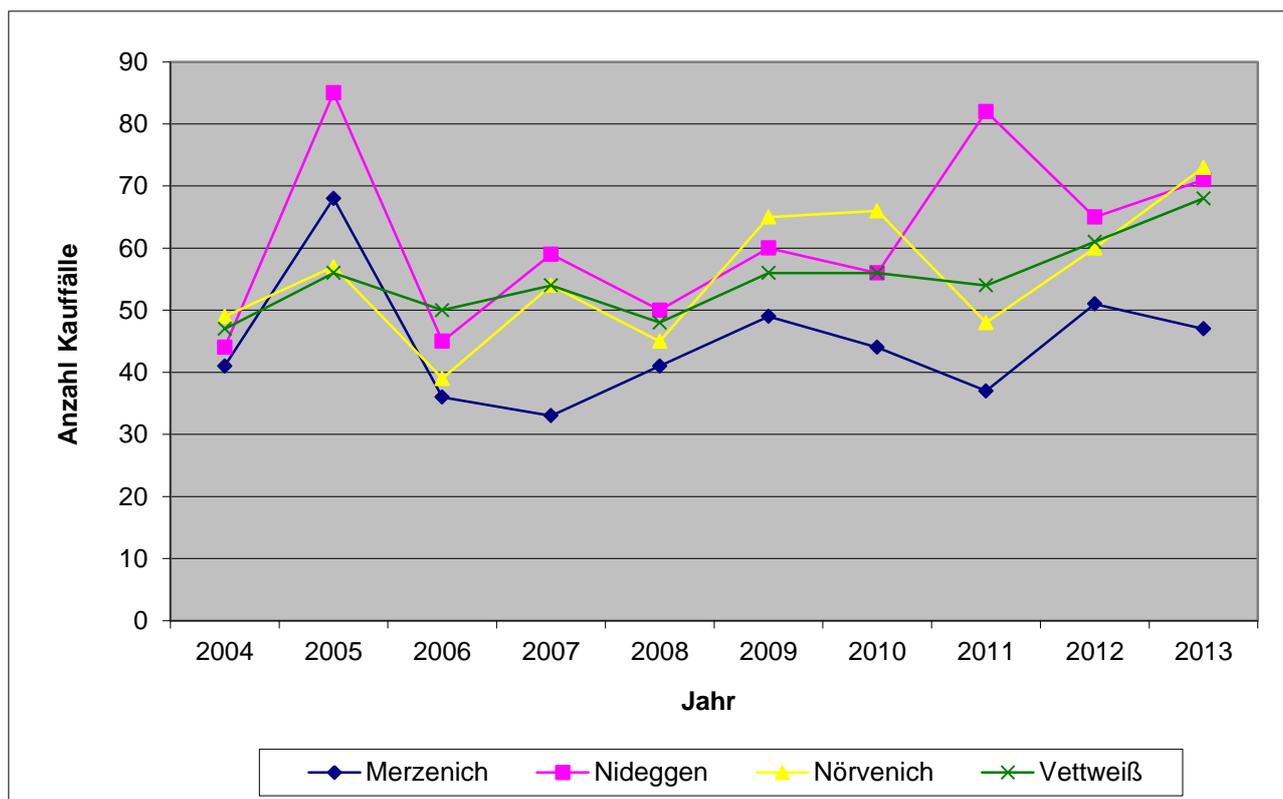
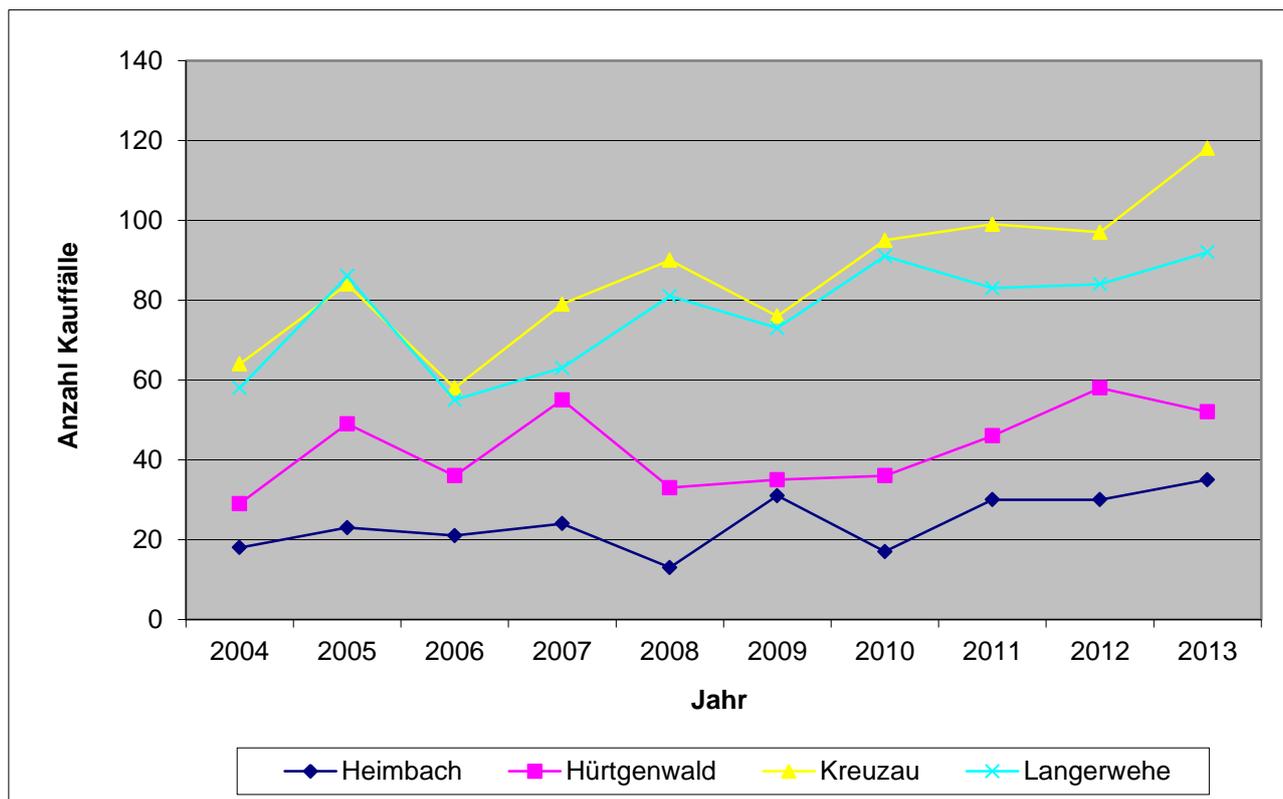
Ein- und Zweifamilienhäuser (Umsatz Verkäufe gemeindeweise)

	Umsatz in Mio. EURO									
Gemeinde	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aldenhoven	6,2	9,1	6,9	7,3	5,7	6,5	10,2	6,1	9,7	8,3
Heimbach	1,8	2,6	2,4	2,6	1,4	3,4	1,9	3,3	3,8	3,8
Hürtgenwald	4,9	7,3	5,8	8,3	4,2	4,7	5,2	5,8	8,0	6,8
Inden	4,3	36,1	37,1	28,3	15,4	9,4	7,5	6,6	6,9	7,2
Jülich	17,0	20,6	15,2	15,0	20,9	19,6	21,0	19,0	21,6	24,6
Kreuzau	9,2	13,7	9,5	13,5	13,3	11,4	12,8	15,0	16,7	19,7
Langerwehe	8,9	13,0	8,8	8,6	12,5	10,3	13,9	11,4	12,0	13,7
Linnich	5,9	8,0	5,6	8,0	6,8	5,9	8,0	7,9	8,3	7,2
Merzenich	6,5	10,4	5,1	4,6	5,8	6,2	7,4	5,8	7,4	8,1
Nideggen	7,4	12,6	7,0	9,4	7,8	8,6	10,0	12,9	9,2	10,0
Niederzier	7,4	10,6	7,3	11,7	8,1	8,7	11,4	12,4	12,4	12,0
Nörvenich	7,7	8,5	6,1	8,1	5,9	9,9	9,4	7,1	9,8	11,6
Titz	5,2	7,9	5,8	5,2	6,3	7,8	7,2	6,3	5,5	5,7
Vettweiß	5,4	7,8	6,1	6,6	6,0	6,5	7,8	7,5	7,8	8,6

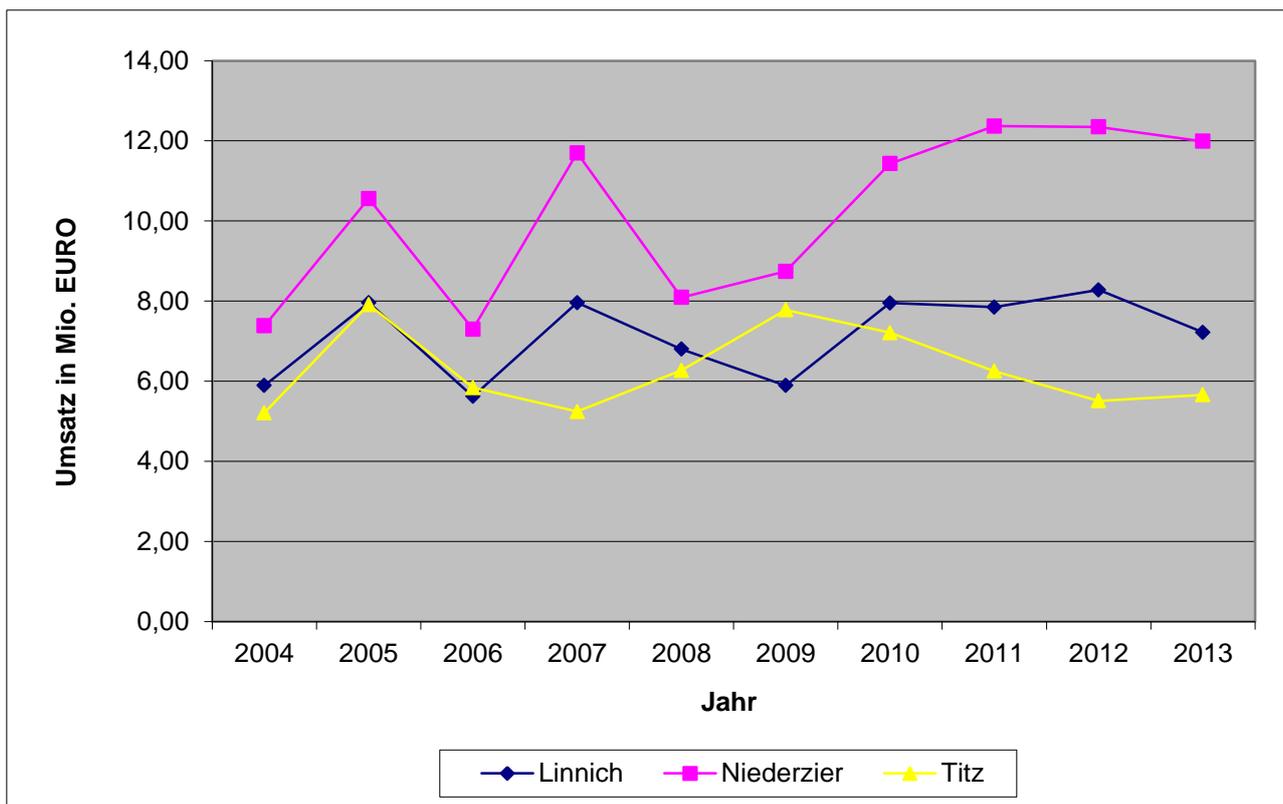
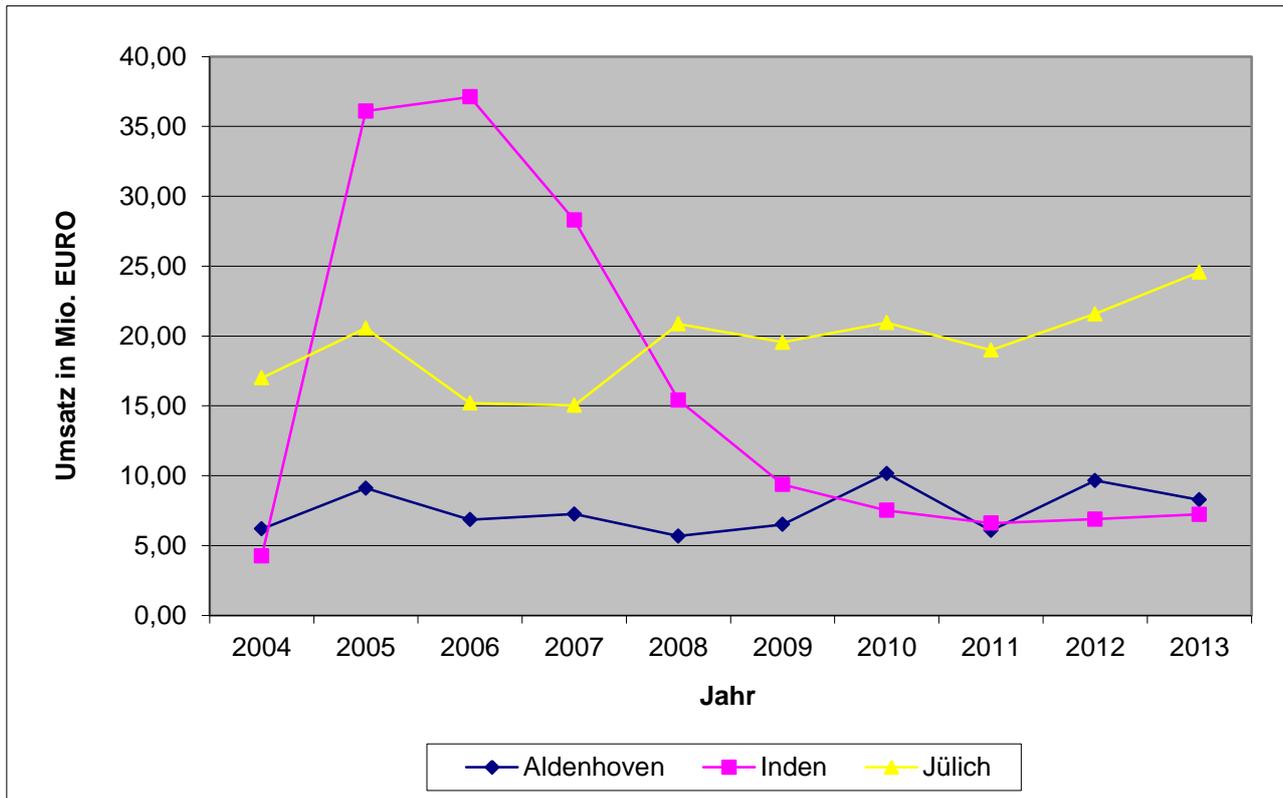
6.1.1.1 Verkäufe 2004 - 2013 (Anzahl gemeindeweise - Nordkreis)



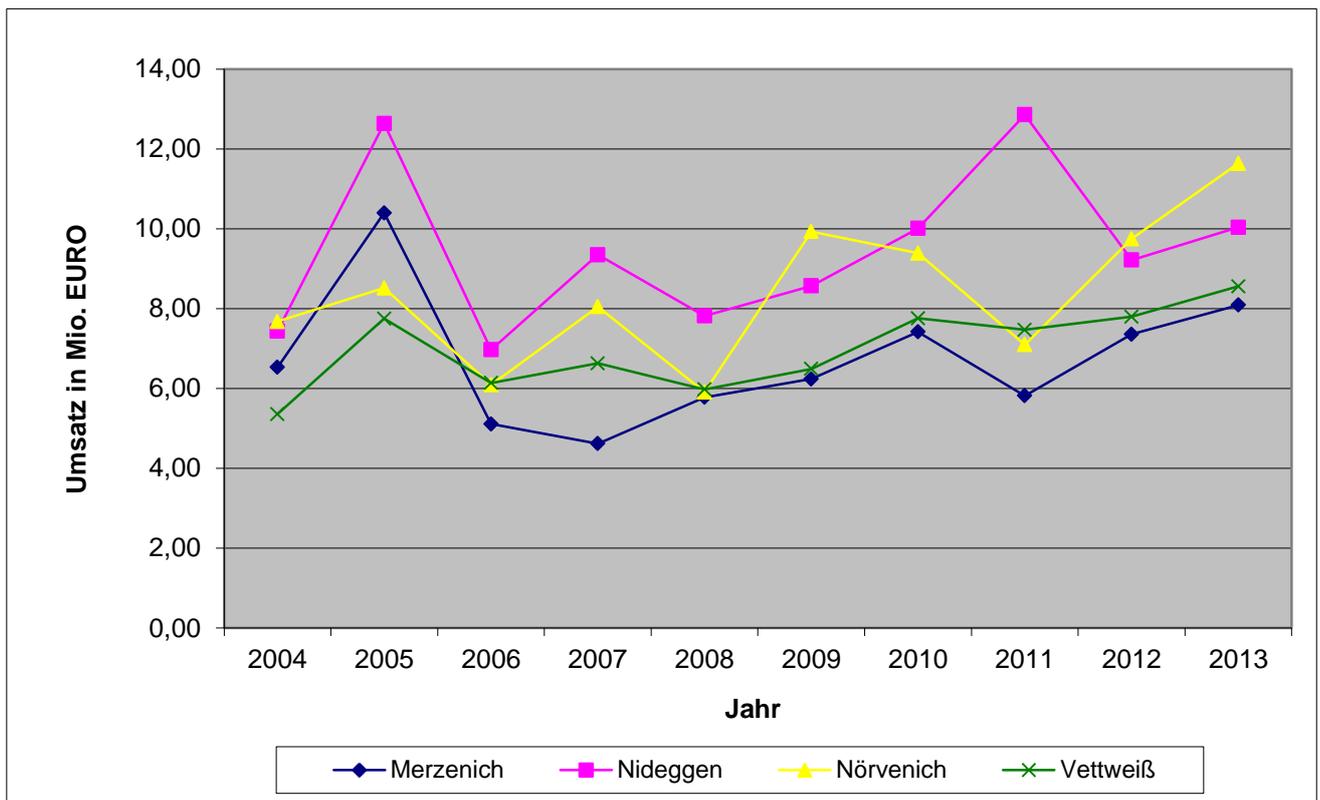
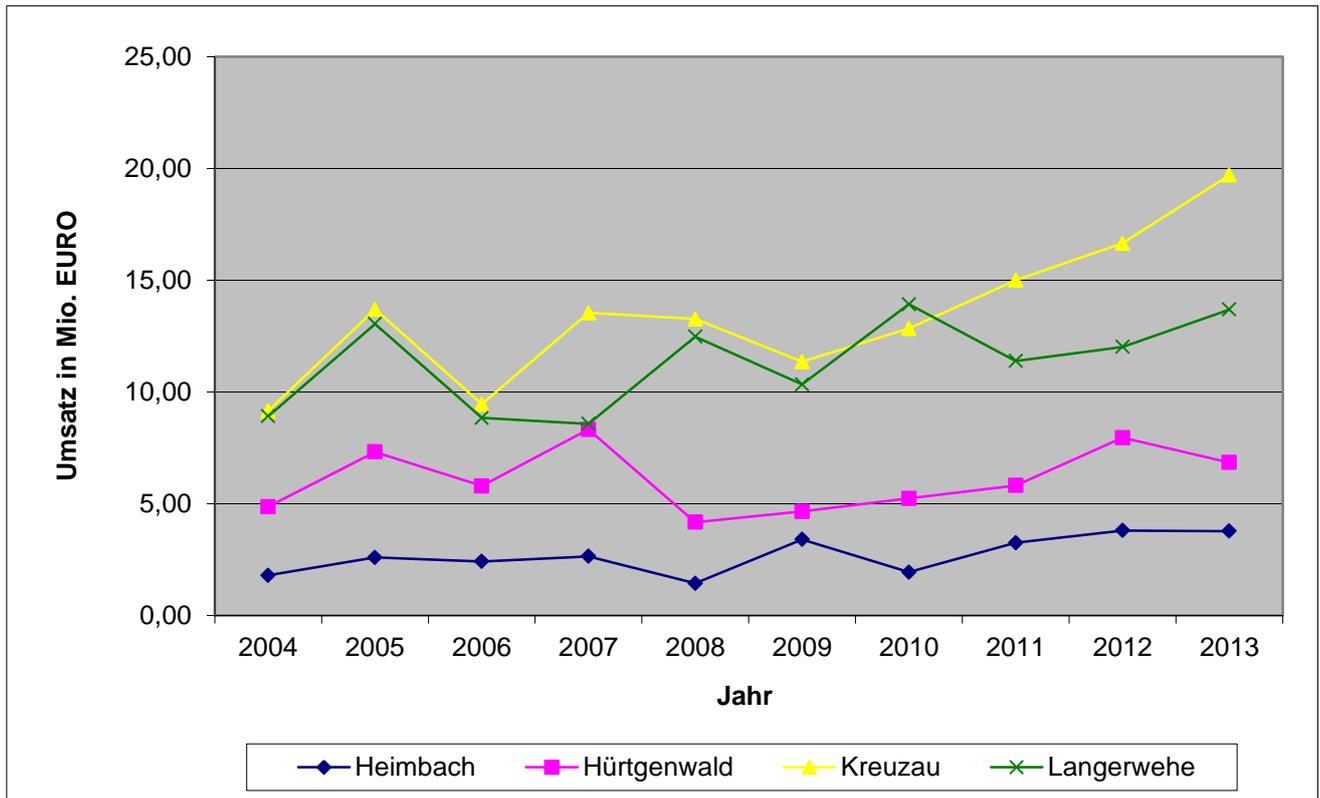
6.1.1.2 **Verkäufe 2004 - 2013 (Anzahl gemeindeweise - Südkreis)**



6.1.2.1 Verkäufe 2004 - 2013 (Umsatz gemeindeweise- Nordkreis)



6.1.2.2 Verkäufe 2004 - 2013 (Umsatz gemeindeweise- Südkreis)



Grundstücksmarktbericht 2014

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

6.1.3 Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2011 - 2013 gemeindeweise

Aldenhoven			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	2	5	8
> 50 - 100	14	19	14
>100 - 150	21	13	21
>150 - 200	7	14	8
>200 - 250	3	9	9
>250 - 300	2	5	1
>300 - 350	1	2	1
>350 - 400	0	0	1
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Heimbach			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	5	3	8
> 50 - 100	12	13	11
>100 - 150	6	7	11
>150 - 200	3	2	1
>200 - 250	4	3	3
>250 - 300	0	1	0
>300 - 350	0	0	1
>350 - 400	0	1	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Hürtgenwald			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	7	5	8
> 50 - 100	9	14	14
>100 - 150	18	19	10
>150 - 200	6	10	9
>200 - 250	3	7	8
>250 - 300	2	2	2
>300 - 350	1	1	1
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Inden			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	1	3	2
> 50 - 100	8	10	5
>100 - 150	9	9	9
>150 - 200	11	14	8
>200 - 250	5	2	9
>250 - 300	0	6	5
>300 - 350	0	1	1
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	2	0	1

Jülich			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	7	17	10
> 50 - 100	30	20	28
>100 - 150	34	40	35
>150 - 200	18	27	30
>200 - 250	17	20	20
>250 - 300	9	11	15
>300 - 350	5	2	5
>350 - 400	0	3	1
>400 - 450	0	0	2
>450 - 500	1	0	0
über 500	1	0	1

Kreuzau			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	8	3	4
> 50 - 100	20	15	17
>100 - 150	29	22	29
>150 - 200	20	27	35
>200 - 250	14	19	22
>250 - 300	4	7	6
>300 - 350	1	1	3
>350 - 400	3	1	1
>400 - 450	0	2	0
>450 - 500	0	0	1
über 500	0	0	0

Grundstücksmarktbericht 2014

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

Langerwehe			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	10	3	2
> 50 - 100	14	16	19
>100 - 150	27	31	34
>150 - 200	20	18	22
>200 - 250	7	14	11
>250 - 300	4	1	3
>300 - 350	1	1	1
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Linnich			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	7	7	12
> 50 - 100	25	22	16
>100 - 150	24	13	9
>150 - 200	7	17	8
>200 - 250	4	4	8
>250 - 300	0	1	2
>300 - 350	0	0	1
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	1	0
>450 - 500	1	0	1
über 500	0	0	0

Merzenich			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	0	4	2
> 50 - 100	6	15	11
>100 - 150	13	8	8
>150 - 200	10	14	9
>200 - 250	5	7	4
>250 - 300	3	1	12
>300 - 350	0	0	1
>350 - 400	0	1	0
>400 - 450	0	1	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Nideggen			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	7	8	9
> 50 - 100	16	11	15
>100 - 150	18	22	19
>150 - 200	26	13	14
>200 - 250	9	6	8
>250 - 300	2	3	4
>300 - 350	2	1	2
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	1	0
>450 - 500	1	0	0
über 500	1	0	0

Niederzier			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	1	2	4
> 50 - 100	24	15	15
>100 - 150	20	23	16
>150 - 200	17	17	19
>200 - 250	14	14	11
>250 - 300	3	4	5
>300 - 350	3	0	1
>350 - 400	0	1	3
>400 - 450	0	1	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Nörvenich			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	9	13	19
> 50 - 100	10	20	16
>100 - 150	13	12	17
>150 - 200	6	5	13
>200 - 250	1	5	3
>250 - 300	1	3	1
>300 - 350	0	1	2
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	1	0	0
über 500	0	1	0

Grundstücksmarktbericht 2014

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

Titz			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	10	9	15
> 50 - 100	16	18	10
>100 - 150	21	10	10
>150 - 200	4	8	7
>200 - 250	4	5	5
>250 - 300	0	1	2
>300 - 350	1	0	1
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Vettweiß			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	4	7	9
> 50 - 100	19	22	16
>100 - 150	10	12	23
>150 - 200	12	15	11
>200 - 250	4	3	7
>250 - 300	2	0	1
>300 - 350	3	0	1
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	1	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	1	0

Grundstücksmarktbericht 2014

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

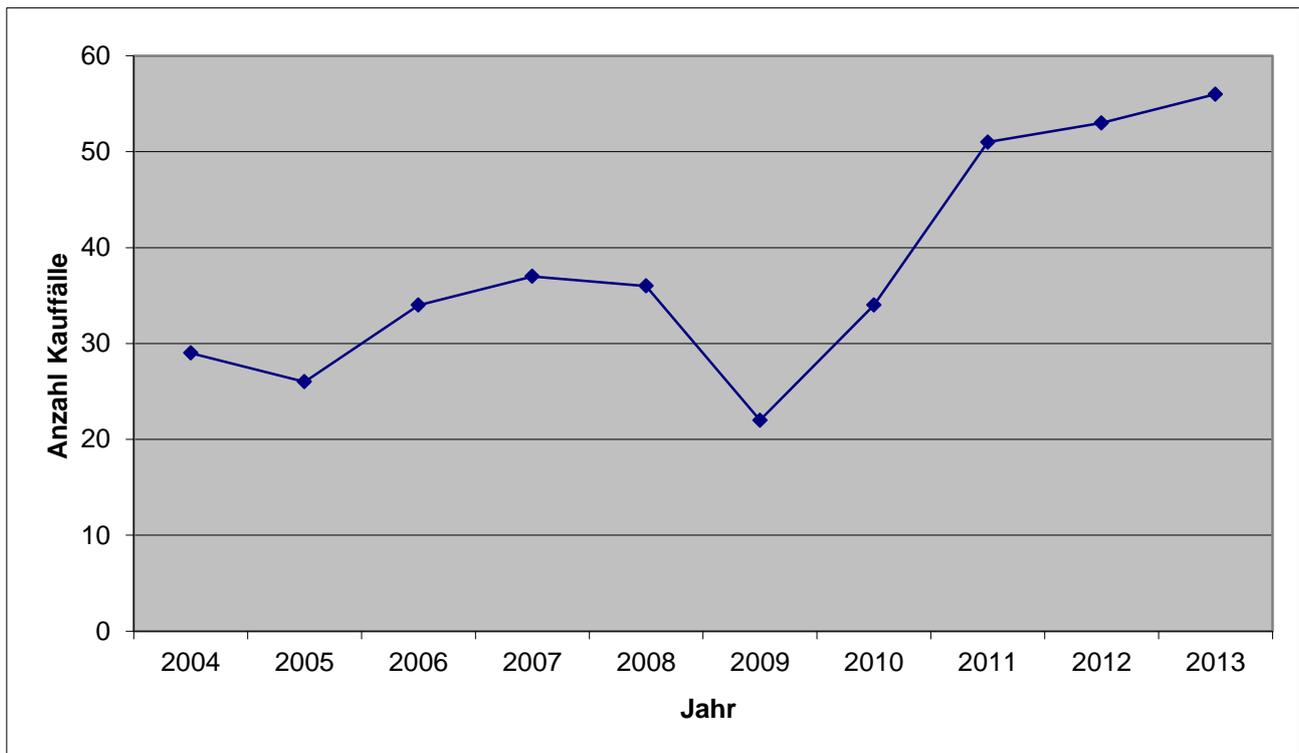
6.2 Mehrfamilienhäuser (Anzahl Verkäufe gemeindeweise)

	Anzahl									
Gemeinde	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aldenhoven	8	3	4	4	5	2	2	10	8	14
Heimbach	0	1	1	1	0	0	2	0	1	2
Hürtgenwald	2	1	0	0	2	0	0	3	5	2
Inden	0	1	1	2	1	0	2	2	2	0
Jülich	5	6	15	9	6	8	7	18	9	14
Kreuzau	0	1	3	3	0	1	1	4	4	6
Langerwehe	1	0	2	4	4	1	5	3	2	4
Linnich	2	3	3	3	5	3	6	5	9	1
Merzenich	0	0	0	4	5	0	3	1	0	1
Nideggen	2	1	1	1	0	1	2	1	3	0
Niederzier	4	1	2	5	3	2	3	0	5	5
Nörvenich	1	3	1	1	5	0	0	3	3	3
Titz	4	4	0	0	0	2	0	1	2	2
Vettweiß	0	1	1	0	0	2	1	0	0	2

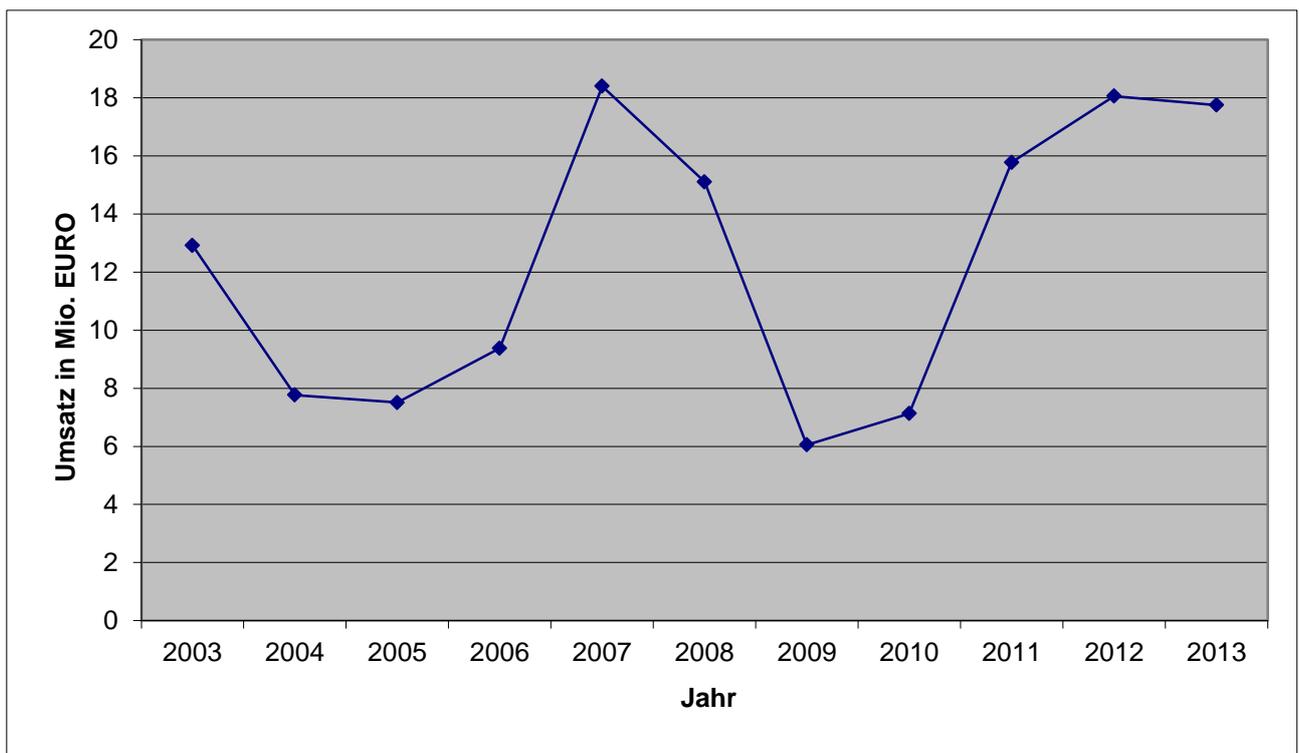
Mehrfamilienhäuser (Umsatz Verkäufe gemeindeweise)

	Umsatz in Mio. EURO									
Gemeinde	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aldenhoven	2,3	0,5	0,7	4,6	1,1	0,8	0,2	3,7	2,5	3,5
Heimbach	0,0	0,3	0,0	0,3	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1	0,3
Hürtgenwald	0,3	0,2	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,4	1,0	0,2
Inden	0,0	0,2	0,5	3,0	0,5	0,0	0,5	0,6	1,0	0,0
Jülich	2,1	2,0	4,6	2,5	3,3	2,9	1,2	5,2	3,0	4,9
Kreuzau	0,0	0,1	1,2	1,2	0,0	0,3	0,2	1,7	4,2	3,2
Langerwehe	0,2	0,0	1,0	1,8	0,6	0,3	1,0	0,9	0,9	1,2
Linnich	0,3	0,5	0,3	0,6	1,9	0,7	1,9	1,3	2,7	0,1
Merzenich	0,0	0,0	0,0	1,9	2,9	0,0	0,6	0,2	0,0	0,2
Nideggen	0,5	1,1	0,3	0,2	0,0	0,1	0,8	0,5	0,5	0,0
Niederzier	0,9	0,4	0,2	0,9	1,4	0,1	0,4	0,0	0,7	0,8
Nörvenich	0,2	0,5	0,2	1,5	2,8	0,0	0,0	1,4	1,1	2,4
Titz	1,1	1,5	0,0	0,0	0,0	0,5	0,1	0,0	0,4	0,7
Vettweiß	0,0	0,3	0,4	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,3

6.2.1 Verkäufe Mehrfamilienhäuser 2004 - 2013 (Anzahl)



6.2.2 Verkäufe Mehrfamilienhäuser 2004 - 2013 (Umsatz)



Grundstücksmarktbericht 2014

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

6.2.3 Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2011 - 2013 gemeindeweise

Aldenhoven			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	0	1	0
> 50 - 100	3	0	5
>100 - 150	4	1	5
>150 - 200	1	2	1
>200 - 250	0	1	0
>250 - 300	0	0	1
>300 - 350	1	0	0
>350 - 400	0	1	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	1	0
über 500	1	1	2

Heimbach			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	1	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	2
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Hürtgenwald			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	0	1	0
> 50 - 100	1	1	1
>100 - 150	1	0	1
>150 - 200	1	0	0
>200 - 250	0	1	0
>250 - 300	0	1	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	1	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Inden			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	1	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	1	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	1	0	0
über 500	0	1	0

Jülich			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	1	0
>100 - 150	5	1	3
>150 - 200	4	3	3
>200 - 250	2	1	1
>250 - 300	2	1	1
>300 - 350	1	0	1
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	1	0	3
über 500	2	2	2

Kreuzau			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	2	0	3
>200 - 250	1	1	1
>250 - 300	0	1	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	2	2

Grundstücksmarktbericht 2014

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

Langerwehe			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	0	0
>100 - 150	0	0	1
>150 - 200	0	0	1
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	1
>300 - 350	1	0	0
>350 - 400	0	1	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	1	1	0
über 500	0	0	1

Linnich			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	0	1
>100 - 150	0	2	0
>150 - 200	3	2	0
>200 - 250	0	1	0
>250 - 300	0	2	0
>300 - 350	0	1	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	1	0

Merzenich			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	1	0	0
>200 - 250	0	0	1
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Nideggen			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	1	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	1	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	1	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	1	0	0
über 500	0	0	0

Niederzier			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	2	0
>100 - 150	0	1	3
>150 - 200	0	1	2
>200 - 250	0	1	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Nörvenich			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	1	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	1	0	1
>250 - 300	0	1	0
>300 - 350	0	1	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	1	0
über 500	1	0	2

Grundstücksmarktbericht 2014

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

Titz			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	1	0
>200 - 250	0	1	0
>250 - 300	0	0	1
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	1
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Vettweiß			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	0	0	1
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	1
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Grundstücksmarktbericht 2014

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

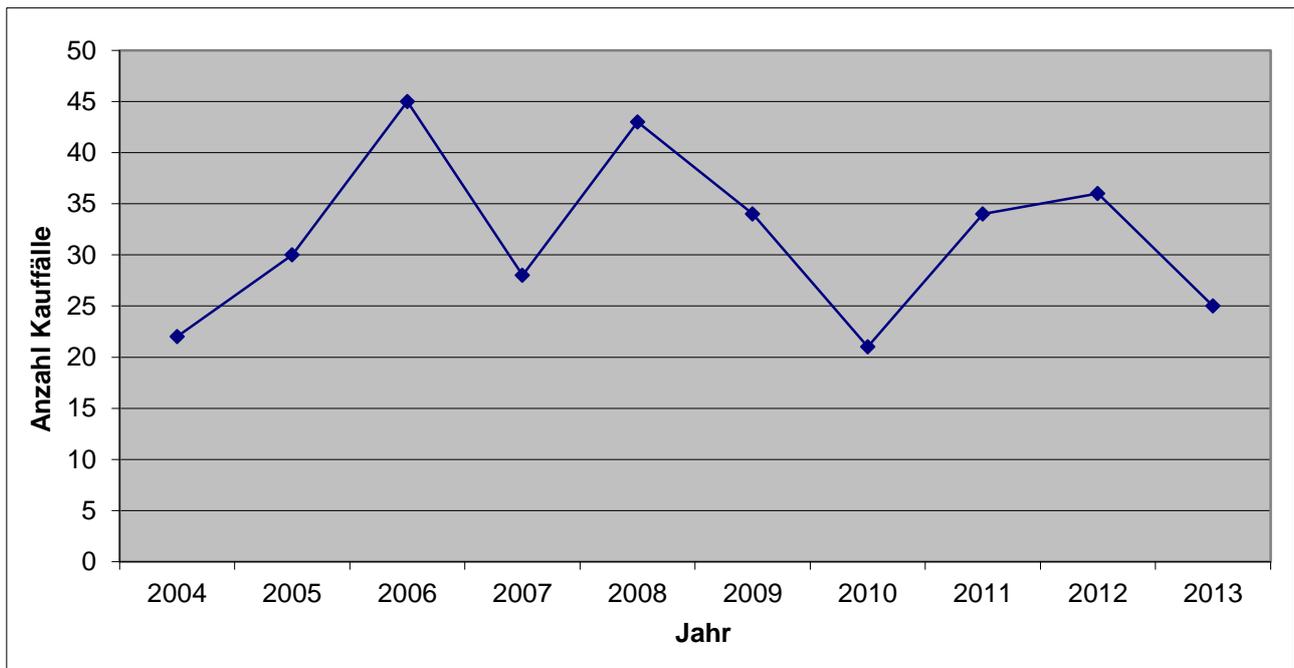
6.3 Wohn- und Geschäftshäuser (Anzahl Verkäufe gemeindeweise)

	Anzahl									
Gemeinde	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aldenhoven	3	1	7	5	2	2	2	3	4	3
Heimbach	3	2	3	1	3	1	3	3	0	2
Hürtgenwald	0	2	1	1	2	0	0	1	0	0
Inden	1	0	1	3	2	1	0	0	0	0
Jülich	2	9	8	5	13	11	4	9	15	4
Kreuzau	4	2	3	2	4	6	0	4	2	2
Langerwehe	0	3	2	0	1	2	3	4	0	2
Linnich	2	6	7	1	5	2	7	5	5	8
Merzenich	1	0	2	1	2	2	0	1	2	1
Nideggen	0	2	2	2	2	4	0	0	2	1
Niederzier	0	0	3	1	2	2	1	3	3	1
Nörvenich	2	0	2	2	0	0	0	1	1	1
Titz	3	3	2	3	2	1	1	0	2	0
Vettweiß	1	0	2	1	3	0	0	0	0	0

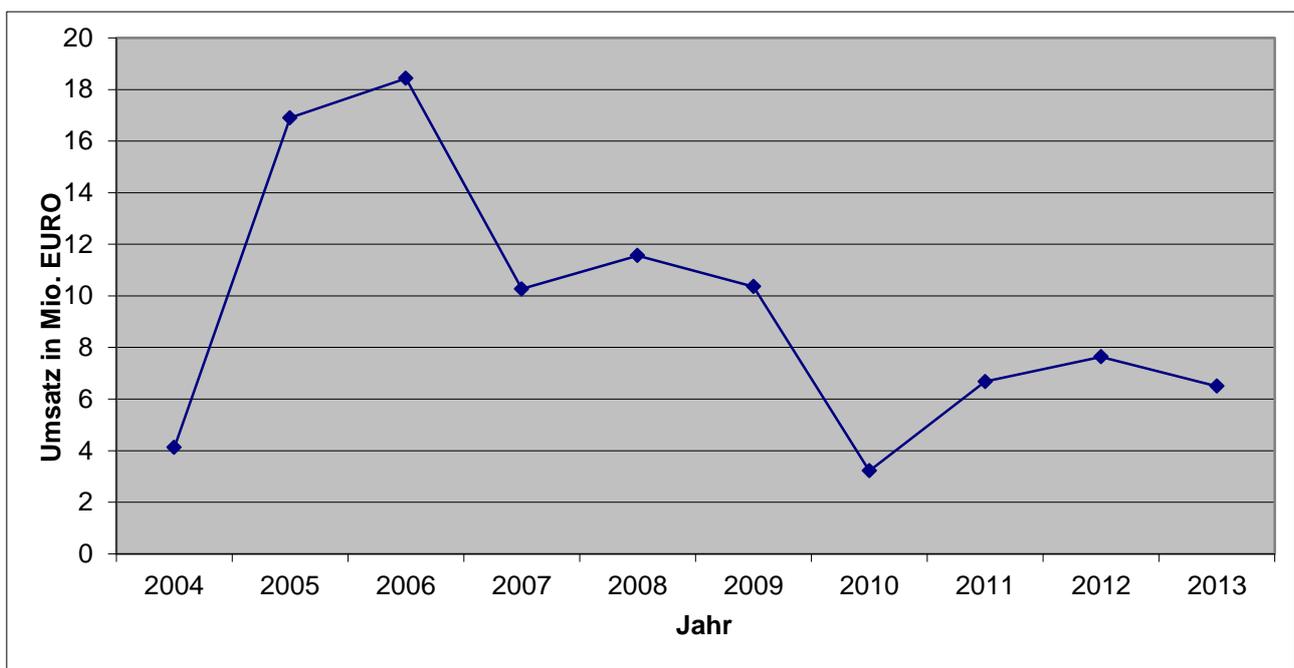
Wohn- und Geschäftshäuser (Umsatz Verkäufe gemeindeweise)

	Umsatz in Mio. EURO									
Gemeinde	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aldenhoven	0,9	0,1	4,1	3,6	0,3	0,3	0,6	0,6	0,7	0,4
Heimbach	0,3	0,2	0,6	0,1	0,5	0,1	0,3	0,3	0,0	0,2
Hürtgenwald	0,0	0,3	0,2	0,2	1,7	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0
Inden	0,4	0,0	0,3	1,7	0,8	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Jülich	0,4	13,8	3,3	2,5	4,6	3,9	0,6	2,4	3,9	2,7
Kreuzau	0,5	0,4	1,2	0,2	1,2	1,9	0,0	0,7	0,5	0,5
Langerwehe	0,0	0,7	1,2	0,0	0,2	0,4	0,6	0,7	0,0	0,6
Linnich	0,2	0,7	4,7	0,2	0,9	0,2	0,7	1,1	0,5	1,5
Merzenich	0,2	0,0	0,6	0,3	0,2	0,9	0,0	0,1	0,7	0,3
Nideggen	0,0	0,3	0,2	0,3	0,3	1,8	0,0	0,0	0,2	0,1
Niederzier	0,0	0,0	0,6	0,1	0,3	0,3	0,5	0,2	0,5	0,2
Nörvenich	0,8	0,0	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,5	0,3	0,1
Titz	0,5	0,5	0,8	0,6	0,3	0,1	0,1	0,0	0,5	0,0
Vettweiß	0,1	0,0	0,4	0,1	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

6.3.1 Verkäufe Wohn- und Geschäftshäuser 2004 - 2013 (Anzahl)



6.3.2 Verkäufe Wohn- und Geschäftshäuser 2004 - 2013 (Umsatz)



Grundstücksmarktbericht 2014

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

6.3.3 Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2011 - 2013 gemeindeweise

Aldenhoven			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	0	0	1
> 50 - 100	0	1	0
>100 - 150	2	0	1
>150 - 200	0	2	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	1	1
>300 - 350	1	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Heimbach			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	1	0	0
> 50 - 100	1	0	1
>100 - 150	1	0	0
>150 - 200	0	0	1
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Hürtgenwald			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	1	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Inden			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Jülich			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	3	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	2	4	0
>200 - 250	5	1	0
>250 - 300	0	4	1
>300 - 350	1	0	0
>350 - 400	0	2	1
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	1	2

Kreuzau			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	0	1
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	3	1	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	1	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	1
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Grundstücksmarktbericht 2014

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

Langerwehe			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	0	0
>100 - 150	1	0	1
>150 - 200	1	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	1	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	1
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Linnich			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	1	0	3
> 50 - 100	1	3	2
>100 - 150	0	2	1
>150 - 200	1	0	0
>200 - 250	1	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	1
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	0	1

Merzenich			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	1	0	0
>150 - 200	0	1	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	1
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	1	0
über 500	0	0	0

Nideggen			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	0	1	0
> 50 - 100	0	0	1
>100 - 150	0	1	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Niederzier			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	1	0	0
> 50 - 100	1	1	0
>100 - 150	1	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	2	1
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Nörvenich			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	1
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	1	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	1	0	0
über 500	0	0	0

Grundstücksmarktbericht 2014

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

Titz			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	1	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	1	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Vettweiß			
€ in Tsd.	2011	2012	2013
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Grundstücksmarktbericht 2014

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

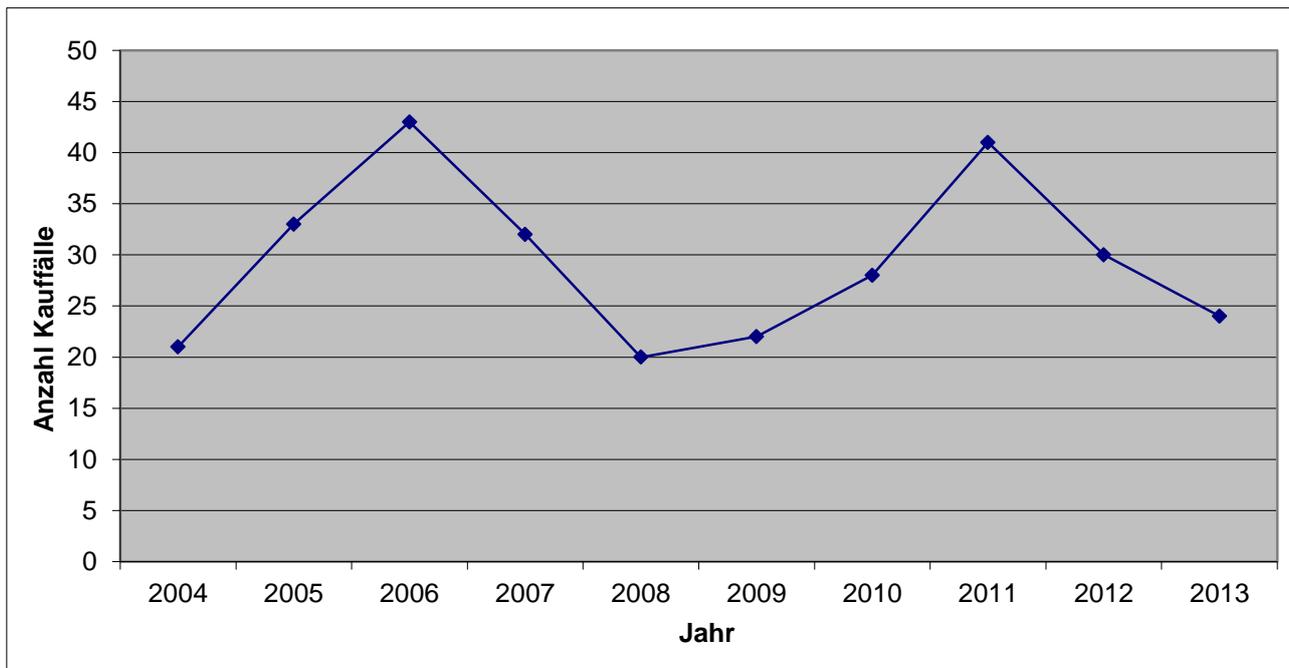
6.4 Bebaute Gewerbegrundstücke (Anzahl Verkäufe gemeindeweise)

	Anzahl									
Gemeinde	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aldenhoven	3	1	2	4	1	0	3	5	2	2
Heimbach	0	1	2	1	3	0	0	1	2	2
Hürtgenwald	1	2	2	2	2	0	2	2	0	2
Inden	3	1	4	5	1	1	2	1	3	2
Jülich	3	10	7	5	6	6	5	7	7	4
Kreuzau	1	4	5	3	0	5	4	7	4	3
Langerwehe	2	2	4	0	1	2	2	3	0	1
Linnich	0	1	5	2	1	3	0	6	1	0
Merzenich	1	1	0	0	1	1	0	1	2	1
Nideggen	1	1	4	1	1	0	2	1	1	3
Niederzier	2	3	2	5	0	3	4	4	6	1
Nörvenich	2	3	2	2	0	0	3	0	2	0
Titz	2	2	4	0	3	1	1	2	0	3
Vettweiß	0	1	0	2	0	0	0	1	0	0

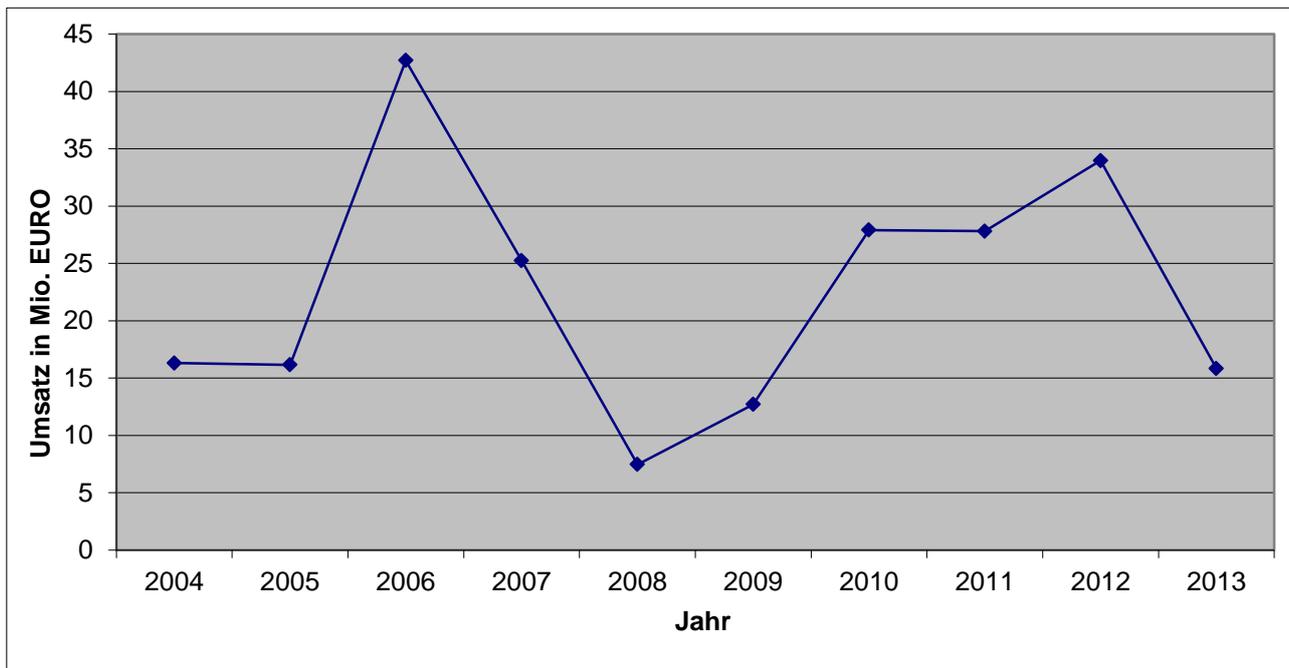
Bebaute Gewerbegrundstücke (Umsatz Verkäufe gemeindeweise)

	Umsatz in Mio. EURO									
Gemeinde	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aldenhoven	1,0	0,2	6,3	2,8	0,1	0,0	2,9	1,2	1,8	2,6
Heimbach	0,0	0,1	0,4	0,3	0,3	0,0	0,0	0,4	0,3	0,2
Hürtgenwald	1,6	0,4	3,0	0,2	0,2	0,0	0,5	0,4	0,0	0,3
Inden	1,2	0,3	1,9	1,9	2,1	1,9	0,1	2,5	6,9	1,3
Jülich	5,3	4,6	18,0	2,8	3,7	4,8	4,7	10,2	16,4	2,2
Kreuzau	0,1	6,0	2,7	8,5	0,0	1,5	8,9	1,2	0,6	1,5
Langerwehe	0,7	1,0	1,4	0,0	0,1	0,3	0,2	1,4	0,0	0,2
Linnich	0,0	0,1	1,2	0,4	0,1	0,4	0,0	1,6	0,2	0,0
Merzenich	1,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,5	0,0	0,5	0,8	5,8
Nideggen	0,1	0,0	6,6	5,7	0,2	0,0	1,3	3,8	0,2	0,8
Niederzier	4,6	2,5	0,2	1,8	0,0	3,3	8,4	3,2	5,7	0,3
Nörvenich	0,5	0,4	0,4	0,5	0,0	0,0	0,8	0,0	1,0	0,0
Titz	0,3	0,4	0,7	0,0	0,6	0,0	0,1	1,0	0,0	0,6
Vettweiß	0,0	0,1	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0

6.4.1 Verkäufe bebaute Gewerbegrundstücke 2004 - 2013 (Anzahl)



6.4.2 Verkäufe bebaute Gewerbegrundstücke 2004 - 2013 (Umsatz)



7. Wohnungseigentum

7.1 Vergleichswerte über Eigentumswohnungen im Kreis Düren

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

<u>Gemeinde/Stadt</u> <u>Ort</u>	<u>Baujahr</u>	<u>Wert der Wohneinheit</u> <u>von - bis</u> <u>EURO/qm</u>	<u>Wohnfläche ca.</u> <u>von - bis</u> <u>qm</u>
<u>Verkäufe in 2008</u>			
<u>Kreuzau</u> Kreuzau	2008	1830 - 1980	75 - 85
<u>Verkäufe in 2009</u>			
<u>Jülich</u> Jülich	2009	1500 - 1700	35 - 140
<u>Kreuzau</u> Kreuzau	2010	2000 - 2200	60 - 95
<u>Verkäufe in 2010</u>			
<u>Kreuzau</u> Kreuzau	2010	1850 - 2100	60 - 85
<u>Verkäufe in 2011</u>			
<u>Jülich</u> Jülich	2011	2000 - 2500	70 - 115
<u>Kreuzau</u> Kreuzau	2011	1850 - 2300	60 - 100
<u>Verkäufe in 2012</u>			
<u>Merzenich</u> Merzenich	2012	1700 - 1850	75 - 90

Grundstücksmarktbericht 2014

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

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

Verkäufe in 2013

<u>Kreuzau</u> Kreuzau	2013	2200 - 2450	65 – 115
<u>Jülich</u> Jülich	2013	2600 - 2850	50 - 105

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

Vertragsabschluss in	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Jülich		1500-1700		2000-2500		2600-2850
Kreuzau	1830-1980	2000-2200	1850-2100	1850-2300		1100-1450
Merzenich					1700-1850	

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

Grundstücksmarktbericht 2014

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

7.2 Wohnungseigentum - Anzahl Verkäufe und Umsatz 2004 - 2013

7.2.1 Wohnungseigentum (Anzahl Verkäufe gemeindeweise)

	Anzahl									
Gemeinde	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aldenhoven	8	17	9	6	14	9	6	7	10	9
Heimbach	1	1	2	5	3	1	44	15	18	23
Hürtgenwald	5	3	3	5	1	4	3	2	1	2
Inden	8	21	15	4	7	0	6	6	1	8
Jülich	60	39	47	58	55	40	50	62	80	79
Kreuzau	18	29	14	30	30	38	46	39	16	41
Langerwehe	29	50	13	19	21	33	18	24	14	13
Linnich	15	18	11	18	17	17	8	13	15	7
Merzenich	19	20	14	11	9	14	16	14	17	8
Nideggen	10	16	10	9	8	12	13	14	16	14
Niederzier	3	12	4	8	5	9	4	5	10	11
Nörvenich	18	15	19	19	14	17	20	15	17	16
Titz	0	7	14	1	5	7	5	7	11	6
Vettweiß	2	1	5	7	4	2	7	9	3	3

7.2.2 Wohnungseigentum (Umsatz Verkäufe gemeindeweise)

	Umsatz in Mio. EURO									
Gemeinde	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aldenhoven	0,9	1,5	0,7	0,8	0,9	1,2	0,4	0,6	0,9	0,9
Heimbach	0,1	0,0	0,0	0,5	0,2	0,1	9,6	3,6	4,5	4,0
Hürtgenwald	0,5	0,2	0,4	0,5	0,0	0,3	0,2	0,2	0,1	0,2
Inden	1,0	1,8	3,1	0,7	1,0	0,0	1,0	0,6	0,2	0,9
Jülich	3,8	2,8	3,1	6,1	7,3	4,2	8,4	8,0	7,4	9,1
Kreuzau	1,9	2,9	1,5	3,0	2,6	4,8	5,4	5,1	1,6	5,6
Langerwehe	1,4	1,8	1,0	1,1	1,2	1,6	1,2	1,1	1,0	0,8
Linnich	1,0	1,3	0,6	0,8	1,2	1,0	0,7	0,7	1,2	0,4
Merzenich	1,9	2,1	1,4	2,0	0,7	1,1	1,3	1,3	2,1	0,9
Nideggen	0,8	1,2	0,4	0,8	0,4	0,7	1,0	0,9	0,9	0,8
Niederzier	0,3	1,2	0,4	0,7	0,3	0,7	0,3	0,4	1,0	1,7
Nörvenich	1,3	1,4	1,1	1,1	1,0	0,8	2,0	1,0	1,1	1,5
Titz	0,0	0,7	1,0	0,0	0,2	0,6	0,4	0,4	1,4	0,9
Vettweiß	0,2	0,1	0,4	0,7	0,5	0,1	0,4	0,4	0,2	0,2

8. Bodenrichtwerte 01.01.2005 - 01.01.2014

Summe der beschlossenen Richtwerte insgesamt - Anzahl der Kaufpreise

Stichtag	01.01. 2005	01.01. 2006	01.01. 2007	01.01. 2008	01.01. 2009	01.01. 2010	01.01. 2011	01.01. 2012	01.01. 2013	01.01. 2014
beschlossen	307	308	310	308	309	552	561	568	575	578
Anzahl KP	1865	2491	2004	2074	2055	2057	2036	2133	2224	2230

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

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

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

8.2.1 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für Bauland

Stichtag	01.01. 2005	01.01. 2006	01.01. 2007	01.01. 2008	01.01. 2009	01.01. 2010	01.01. 2011	01.01. 2012	01.01. 2013	01.01. 2014
beschlossen	167	168	170	168	168	465	473	478	484	487

8.2.2 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen

Stichtag	01.01. 2005	01.01. 2006	01.01. 2007	01.01. 2008	01.01. 2009	01.01. 2010	01.01. 2011	01.01. 2012	01.01. 2013	01.01. 2014
beschlossen	22	22	22	22	23	61	62	64	65	65

8.3 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

8.3.1 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Stichtag	01.01. 2004	01.01. 2005	01.01. 2006	01.01. 2007	01.01. 2008	01.01. 2009	01.01. 2010	01.01. 2011	01.01. 2012	01.01. 2013
beschlossen	116	116	116	116	116	116	24	24	24	24

8.3.2 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Stichtag	01.01. 2004	01.01. 2005	01.01. 2006	01.01. 2007	01.01. 2008	01.01. 2009	01.01. 2010	01.01. 2011	01.01. 2012	01.01. 2013
beschlossen	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

Grundstücksmarktbericht 2014

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

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

Gemeinde/Stadt	Lage	Wohnbaufläche für Eigentumsmaßnahmen		Gewerbliche Bauflächen	
		ebf	ebp	Ebf	ebp
Aldenhoven	gut mittel mäßig	145,- 110,- 85,-		25,-	
Heimbach	gut mittel mäßig	85,- 75,- 60,-		20,-	
Hürtgenwald	gut mittel mäßig	130,- 85,- 65,-		30,-	
Inden	gut mittel mäßig	120,- 95,- 85,-		25,-	
Jülich	gut mittel mäßig	215,- 100,- 80,-		25,-	
Kreuzau	gut mittel mäßig	170,- 115,- 70,-		20,-	
Langerwehe	gut mittel mäßig	175,- 130,- 85,-		30,-	
Linnich	gut mittel mäßig	125,- 100,- 80,-		22,-	
Merzenich	gut mittel mäßig	160,- 115,- 100,-		35,-	
Nideggen	gut mittel mäßig	140,- 90,- 55,-		35,-	
Niederzier	gut mittel mäßig	110,- 90,- 60,-		35,-	
Nörvenich	gut mittel mäßig	140,- 95,- 70,-		25,-	
Titz	gut mittel mäßig	100,- 80,- 55,-		25,-	
Vettweiß	gut mittel mäßig	110,- 90,- 75,-		20,-	

ebp = erschließungsbeitragspflichtig

ebf = erschließungsbeitragsfrei

Grundstücksmarktbericht 2014

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

9. Erforderliche Daten

Die Wohnbaulandpreise im Kreis Düren sind durchschnittlich um ca. 1,31 % und die Preise bezüglich landwirtschaftlich genutzter Grundstücke um ca. 8,57 % gestiegen, allerdings sind starke Unterschiede innerhalb des Kreisgebietes zu erkennen. Es gibt Gebiete mit geringerer aber auch Gebiete mit wesentlich höherer Steigerung (siehe 9.1.1 und 9.1.2).

9.1 Indexreihen

9.1.1 Bodenindex Wohnbauland

Jahr	Veränderungen gegenüber Vorjahr in %	Index	Umrechnungsfaktor für 01.01.2014
1963		44,4	25,2276
1964	9,00	48,4	23,1446
1965	10,30	53,4	20,9833
1966	12,40	60,0	18,6684
1967	7,20	64,3	17,4146
1968	7,30	69,0	16,2298
1969	4,50	72,1	15,5309
1970	4,00	75,0	14,9336
1971	15,60	86,7	12,9183
1972	15,30	100,0	11,2041
1973	23,00	123,0	9,1090
1974	6,90	131,5	8,5211
1975	11,80	147,0	7,6217
1976	9,70	161,3	6,9478
1977	9,50	176,6	6,3450
1978	12,10	197,9	5,6601
1979	19,20	236,0	4,7484
1980	21,90	287,6	3,8953
1981	11,40	320,4	3,4967
1982	5,10	336,8	3,3270
1983	3,40	348,2	3,2176
1984	-1,80	341,9	3,2766
1985	-2,11	334,7	3,3472
1986	5,02	351,5	3,1872
1987	-2,57	342,5	3,2713
1988	7,41	367,9	3,0456
1989	3,01	378,9	2,9566
1990	4,69	396,7	2,8242
1991	5,62	419,0	2,6739
1992	11,51	467,2	2,3979
1993	8,65	507,7	2,2070
1994	17,05	594,2	1,8855
1995	7,13	636,6	1,7600
1996	5,74	673,1	1,6645
1997	10,81	745,9	1,5021
1998	3,40	771,2	1,4527
1999	4,44	805,5	1,3910
2000	8,59	874,7	1,2809
2001	4,55	914,5	1,2252
2002	2,75	939,6	1,1924
2003	5,13	987,8	1,1342
2004	3,35	1020,9	1,0974
2005	1,17	1032,9	1,0848
2006	2,93	1063,1	1,0539
2007	0,52	1068,7	1,0484
2008	-0,36	1064,8	1,0522
2009	1,20	1077,6	1,0397
2010	1,24	1091,0	1,0270
2011	0,15	1092,6	1,0255
2012	1,22	1105,9	1,0131
2013	1,31	1120,4	1,0000

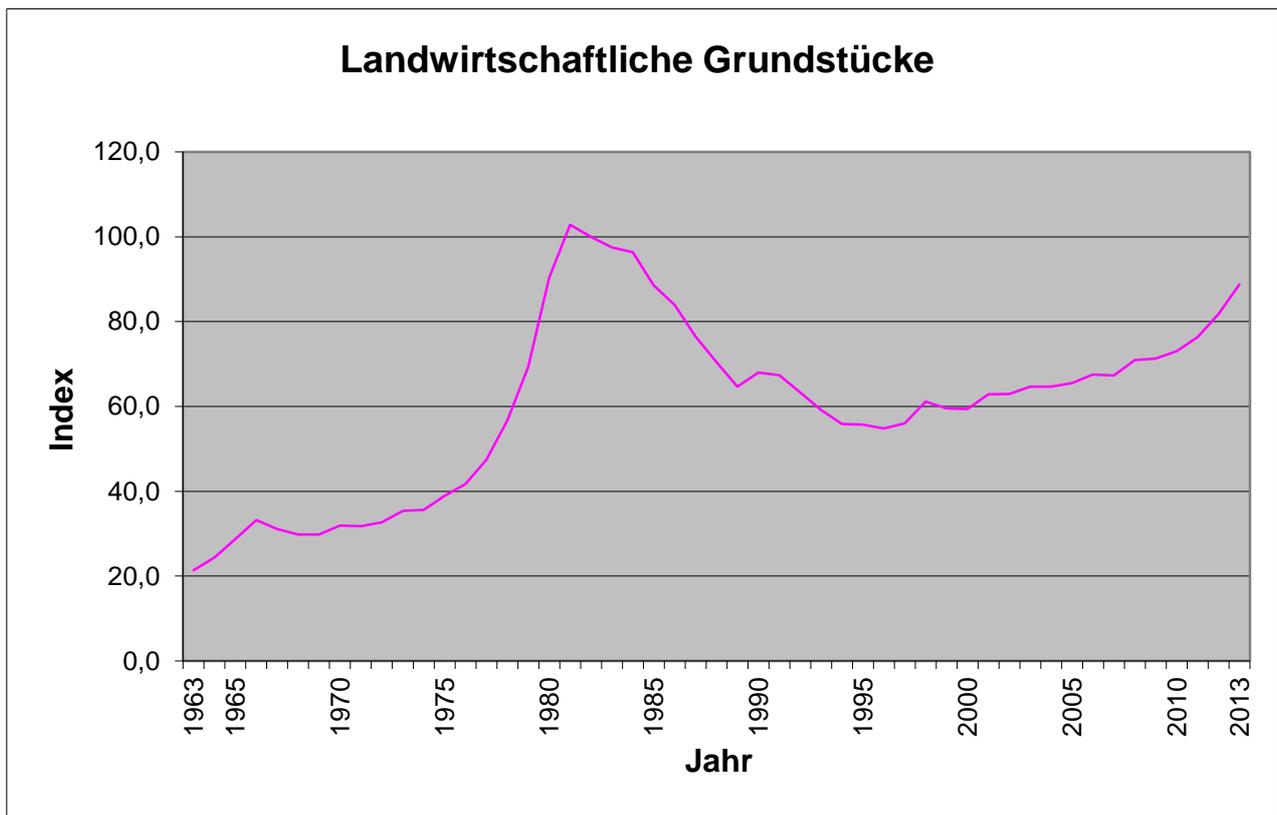
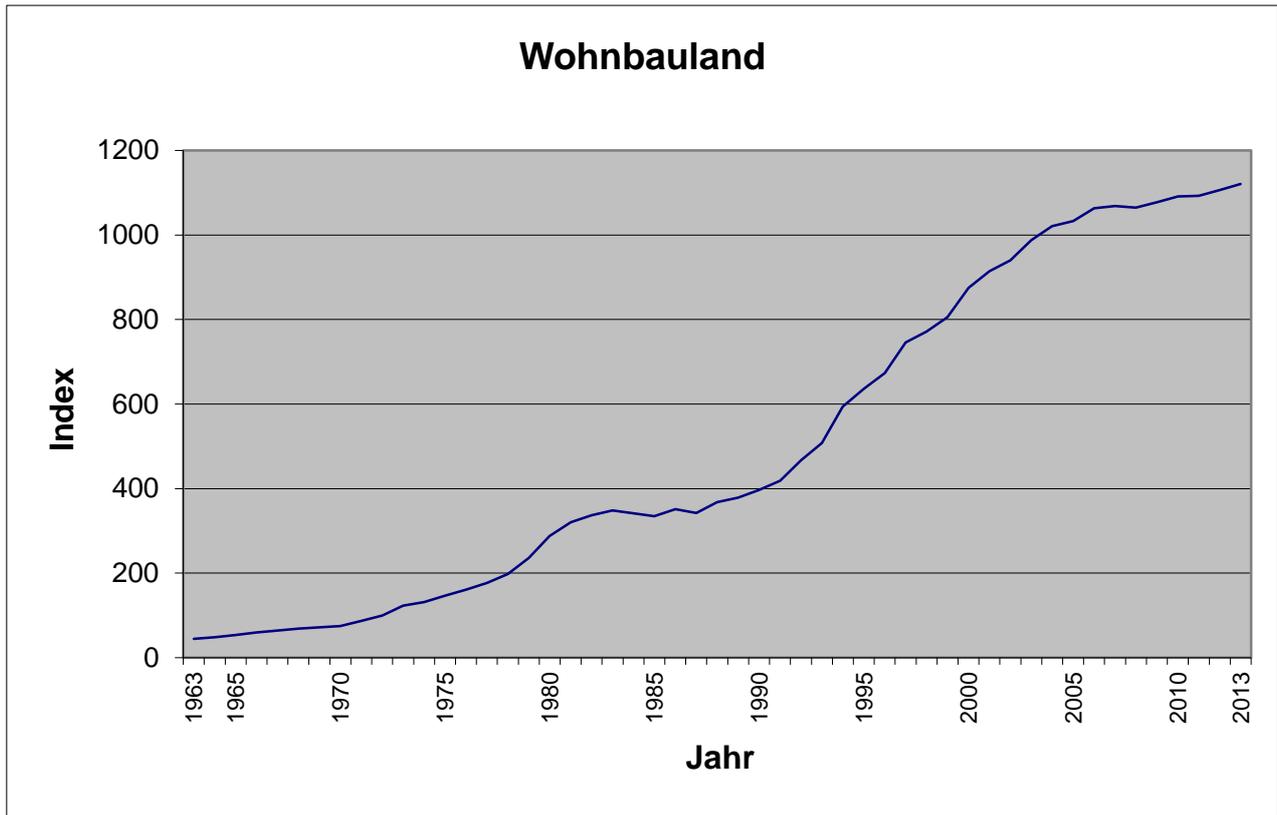
Grundstücksmarktbericht 2014

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

9.1.2 Bodenindex landwirtschaftliche Grundstücke

Jahr	Veränderungen gegenüber Vorjahr in %	Index	Umrechnungsfaktor für 01.01.2014
1963		21,4	4,1520
1964	14,16	24,4	3,6370
1965	18,09	28,8	3,0798
1966	15,15	33,2	2,6746
1967	-6,26	31,1	2,8532
1968	-4,13	29,8	2,9762
1969	-0,10	29,8	2,9791
1970	7,06	31,9	2,7827
1971	-0,48	31,8	2,7961
1972	2,95	32,7	2,7160
1973	8,39	35,4	2,5058
1974	0,56	35,6	2,4918
1975	9,14	38,9	2,2831
1976	7,30	41,7	2,1278
1977	13,57	47,4	1,8736
1978	19,73	56,7	1,5648
1979	22,23	69,3	1,2802
1980	30,15	90,3	0,9837
1981	13,95	102,8	0,8632
1982	-2,77	100,0	0,8878
1983	-2,53	97,5	0,9109
1984	-1,13	96,4	0,9213
1985	-8,11	88,6	1,0026
1986	-5,23	83,9	1,0579
1987	-8,84	76,5	1,1605
1988	-7,94	70,4	1,2606
1989	-8,21	64,6	1,3733
1990	5,17	68,0	1,3058
1991	-0,92	67,4	1,3180
1992	-6,05	63,3	1,4028
1993	-6,47	59,2	1,4999
1994	-5,61	55,9	1,5890
1995	-0,31	55,7	1,5940
1996	-1,57	54,8	1,6194
1997	2,19	56,0	1,5847
1998	9,07	61,1	1,4529
1999	-2,60	59,5	1,4917
2000	-0,17	59,4	1,4942
2001	5,83	62,9	1,4119
2002	0,07	62,9	1,4109
2003	2,79	64,7	1,3726
2004	0,00	64,7	1,3726
2005	1,31	65,5	1,3549
2006	3,01	67,5	1,3153
2007	-0,34	67,3	1,3198
2008	5,44	70,9	1,2517
2009	0,49	71,3	1,2456
2010	2,43	73,0	1,2160
2011	4,55	76,3	1,1631
2012	7,13	81,8	1,0857
2013	8,57	88,8	1,0000

9.1.3 Entwicklung des Bodenindexes (Wohnbauland/landwirtschaftlich genutzte Flächen)



Grundstücksmarktbericht 2014

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

9.2 Liegenschaftszinssätze in % vom 01.01.2005 - 01.01.2014

(Stand 01.01.2014)

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

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

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

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

Art des Objektes	01.01.2005	01.01.2006	01.01.2007	01.01.2008	01.01.2009	01.01.2010	01.01.2011	01.01.2012	01.01.2013	01.01.2014	Anzahl	Stabw
Eigentumswohnungen												
Erst-/Weiterverkäufe	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	3,5	4,0	3,2				
Erstverkäufe									3,0	2,2	34	0,4
Weiterverkäufe									4,4	3,9	86	1,3
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,2	3,0	3,0	3,0	107	0,8
Mehrfamilienwohnhäuser	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,1	5,3	5,5	5,8	11	1,2
Wohn- und Geschäftshäuser	5,5	5,5	6,0	6,0	6,0	6,0	5,8	6,0	6,0	6,0	0	0
Gewerbe	6,5	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	0	0

Bei den dargestellten Werten handelt es sich um Durchschnittswerte.

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

Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Kapitalisierungszinssätzen) im Kreis Düren

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

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

9.3 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

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

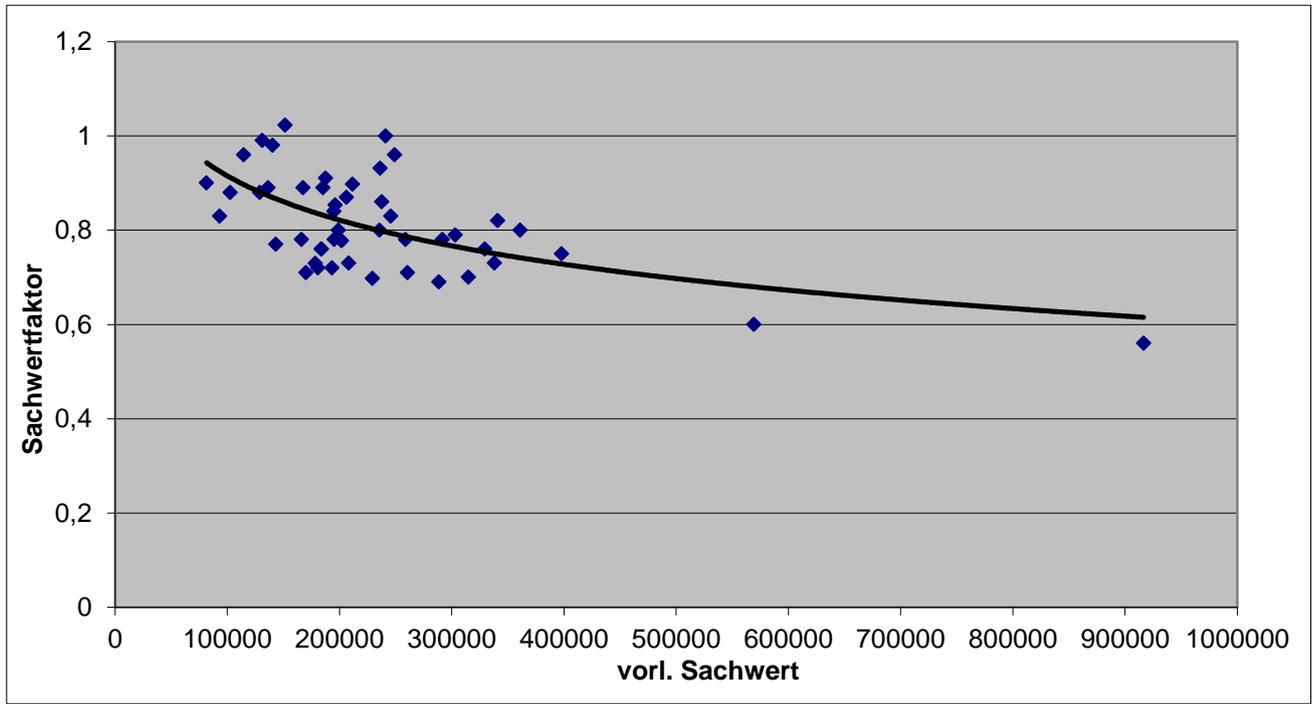
Es ergeben sich Werte, in denen der Bodenwertanteil jeweils enthalten ist. Die angegebenen Werte sind Mittelwerte, bei deren Bildung nicht berücksichtigt wurde, in welchem Maße die Objekte modernisiert und renoviert wurden. Beim Einstieg in die Tabelle ist darauf zu achten, dass je nach Renovierungs- oder Sanierungsstand ein korrigiertes Baujahr benutzt werden muss. Der Auswertungszeitraum liegt zwischen den Jahren 2010 und 2013.

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

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser			
Baualterstufe	Kaufpreis in €/qm Wohnfläche	Durchschnittliche Grundstücksgröße in qm	Durchschnittlicher Bodenwert in €/mq
vor 1946	800	350	115
	Anzahl 26		
	Standardabw. 299		
	Minimum 200		
	Maximum 1333		
1946-1959	1000	550	110
	Anzahl 42		
	Standardabw. 222		
	Minimum 519		
	Maximum 1485		
1960-1969	1150	550	115
	Anzahl 68		
	Standardabw. 275		
	Minimum 484		
	Maximum 1831		
1970-1979	1300	500	120
	Anzahl 39		
	Standardabw. 330		
	Minimum 291		
	Maximum 1855		
1980-1989	1300	550	120
	Anzahl 34		
	Standardabw. 359		
	Minimum 589		
	Maximum 2404		
1990-1999	1400	400	120
	Anzahl 65		
	Standardabw. 240		
	Minimum 889		
	Maximum 2000		
2000-2009	1500	400	120
	Anzahl 53		
	Standardabw. 224		
	Minimum 1108		
	Maximum 2034		
2010-2013	1750	300	155
	Anzahl 16		
	Standardabw. 68		
	Minimum 938		
	Maximum 2526		

9.4 Sachwertfaktoren

Berücksichtigt wurden alle untersuchten Kaufpreise von 1- und 2-Familienwohnhäusern aus den Jahren 2012 - 2013.



vorl. Sachwert [EUR]	frei. EFH; DHH & REH
50.000	-
75.000	-
100.000	0,92
125.000	0,89
150.000	0,86
175.000	0,84
200.000	0,82
225.000	0,81
250.000	0,79
275.000	0,78
300.000	0,77
325.000	0,76
350.000	0,75
375.000	-
400.000	-
425.000	-
450.000	-
475.000	-
500.000	-

= Wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte.

Grundstücksmarktbericht 2014

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

Kennzahlen	frei. EFH; DHH & REH
Anzahl der Kaufpreise	48
	(2012-2013)
Bodenwertniveau in EUR/m ²	70 - 200
-Mittelwert	116
- Standardabweichung	28
Bodenwertanteil in %	
- Mittelwert	30
- Standardabweichung	16
BGF in m ²	303
vorl. Sachwert in EUR von - bis	81000 - 917000
- Mittelwert	235.000,00 €
- Standardabweichung	133.700,00 €
Restnutzungsdauer in Jahren	
- Mittelwert	53
- Standardabweichung	15

**Modellbeschreibung zur Ableitung von Sachwertfaktoren im Kreis Düren
für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser**

Sachwertfaktoren im Kreis Düren

Die Sachwertfaktoren gemäß § 14 Absatz 2 Nr. 1 ImmoWertV werden im Kreis Düren auf der Basis

- der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 sowie
- dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA – NRW vom 16.07.2013

abgeleitet.

Die Verwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, schließt es im Einzelfall aber nicht aus, das Modell sachverständig zu interpretieren und auszufüllen. Es ist insbesondere zu beachten, dass die Anlagen 2 – 7 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW der Orientierung dienen und den Charakter einer Richtlinie besitzen, aber nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen abdecken können. Im Folgenden wird das verwendete Modell näher beschrieben:

• Einflussgröße	• Definition und Hinweise
Normalherstellungskosten (NHK)	NHK gemäß § 22 Absatz 1 ImmoWertV und Nr. 4.1.1 SW-RL (NHK 2010, s. Anlage 1) NHK sind als Modellgröße innerhalb des Sachwertverfahrens anzusehen. Sie sollen in ihrer Größenordnung plausibel und aktuell sein, haben aber nicht den Anspruch, die tatsächlichen Herstellungskosten eines Bewertungsobjekts abzubilden.
Baunebenkosten (BNK)	Die BNK sind in den NHK 2010 enthalten.
Land und Ortsgröße	Die NHK 2010 gehen als Modellgröße in die Sachwertberechnung ein; Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) sind nicht zu verwenden.
Gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse	SW-RL Nr. 4.1.1.6 Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung ist aus den gegebenen Gebäudearten durch jeweils anteiligen Ansatz abzuleiten. Das Kellergeschosse der NHK 2010 enthält grundsätzlich keine Aus- oder Einbauten, weder zu Wohnzwecken noch zu Hobbyzwecken (Sauna, Bar etc.). Diese sind ggf. sachverständig als boG zu berücksichtigen. Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, ist mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudearten zu bewerten.

Grundstücksmarktbericht 2014

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

Gebäudestandard	<p>SW-RL Nr. 4.1.1.2</p> <p>Die Beschreibung der Gebäudestandards in Anlage 2 SW-RL ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).</p>
Bezugsmaßstab	<p>SW-RL Nr. 4.1.1.4</p> <p>Die NHK 2010 beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02.</p>
Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Dremmel und Spitzboden	<p>SW-RL Nr. 4.1.1.5</p> <p>Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Dremmel von 1m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Dremmel kalkuliert.</p> <p>Der Grad der Nutzbarkeit von nicht ausgebauten Dachgeschossen hat mannigfaltige Erscheinungsformen. Die BGF als Bezugsmaßstab ist unabhängig vom Vorhandensein eines Dremmels. Die Fläche eines Spitzbodens wird nach der SW-RL nicht in die BGF eingerechnet (s. Anlage 8 Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW).</p> <p>Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossen sind durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK 2010 zu berücksichtigen; die Höhe der Zu- oder Abschläge ist zu begründen. Anlage 5 des Modelles zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW enthält entsprechende Orientierungswerte.</p>
Baupreisindex	<p>SW-RL Nr. 4.1.2</p> <p>Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer / Einfamiliengebäude, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt, Schrift ‚Preisindizes für die Bauwirtschaft‘</p>
Baujahr / Alter	<p>Das tatsächliche Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungstichtag und dem Jahr der Errichtung (Baujahr).</p>

Grundstücksmarktbericht 2014

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

Gesamtnutzungsdauer (GND)	<p>ImmoWertV § 23 Satz 3; SW-RL Nr. 4.3.1</p> <p>Die GND ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie wird als Modellgröße behandelt und abweichend von der SW-RL auf pauschal 80 Jahre festgesetzt. Hier wird dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA – NRW gefolgt.</p>
Restnutzungsdauer (RND)	<p>§ 6 Absatz 6 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3.2</p> <p>Die RND ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Anlage 4 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW zu ermitteln.</p> <p>Die Tabellenwerte der Anlage 4 zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind nach dem Alter und den ermittelten Modernisierungspunkten zu interpolieren. Die Vergabe der Modernisierungspunkte ist zu begründen. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen RND kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben.</p>
Alterswertminderung	<p>§ 23 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3</p> <p>Die Alterswertminderung ist linear nach dem Verhältnis von RND zur GND zu ermitteln.</p>
bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	<p>SW-RL Nr. 4.2</p> <p>Die Sachwerte der für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden bei der Kaufvertragsauswertung nach Erfahrungssätzen pauschal berücksichtigt (ca. 5-10 %).</p>
In der BGF nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile)	<p>SW-RL Nr. 4.1.1.7</p> <p>Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gesondert nach Anlage 6 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW oder nach Literaturangaben bzw. eigenen Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen.</p> <p>Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaik-Anlagen sind ggf. als boG zu bewerten.</p>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	<p>§ 8 Absatz 3 ImmoWertV; SW-RL Nr. 6</p> <p>Es ist zu beachten, dass der marktübliche Werteeinfluss und in der Regel nicht die Kosten in Ansatz zu bringen sind.</p>

Grundstücksmarktbericht 2014

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

Bodenwert	<p>§ 16 ImmoWertV</p> <p>Der Bodenwert ist ungedämpft anzusetzen. Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der zulässigen Nutzung ist zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.</p> <p>In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 BauGB). Der ungedämpfte Bodenwert entspricht dieser Definition und ist entsprechend aus Vergleichspreisen oder dem Bodenrichtwert abzuleiten.</p>
Grundstücksfläche	Selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV sind gesondert zu berücksichtigen.
Sachwertfaktor	$k = \frac{KP \pm boG}{vSW}$

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Besonderheiten im Kreis Düren durch die Braunkohlentagebaue Hambach und Inden

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

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

Im Abbaugebiet des Tagebaues Hambach hat die Bezirksregierung Köln als Regionalplanungsbehörde den Braunkohlenplan für die Umsiedlung der im Gemeindegebiet von Merzenich umzusiedelnden Ortschaft Morschenich aufgestellt. Von den Umsiedlern wurde ein Umsiedlungsstandort nahe Merzenich gewählt, der nach erfolgtem Erwerb und Überplanung der betroffenen Grundstücke als Ersatzstandort angeboten wird. Nach der Erschließung des neuen Standorts im Grundausbau werden im Laufe des Jahres erschlossene Baugrundstücke für die Bebauung zur Verfügung stehen.

Die Entschädigung der betroffenen Umsiedler ist in der revierweiten Regelung vom 06.07.2010 festgehalten, deren Anwendung zwischen dem Land NRW, vertreten durch die Bezirksregierung Köln; und der RWE Power am 15.09.2010 vertraglich vereinbart wurde und die im Internet auf der Homepage der Bezirksregierung Köln einsehbar ist. Danach erhalten die Umsiedler im Rahmen der gütlichen Einigung neben dem gesetzlichen Entschädigungsanspruch definierte Zulagen.

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat diese Bodenrichtwerte zuletzt mit dem Stand vom 01.01.2014 beschlossen.

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

11. Bodenwert für Grundstücke mit Übertiefen:

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

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

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

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

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

Diese Ansätze werden durch die vorhandenen Preise von Hinterlandverkäufen gestützt.

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

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

Beschreibung des Grundstücks:

regelmäßiger Grundstückszuschnitt

direkt an das Bauvorderland anschließend

keinerlei absehbare Bauerwartung

keine sonstigen Belastungen (weder rechtlich noch tatsächlich)

Grundstückstiefe bis ca. 60 m

Grundstücksmarktbericht 2014

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

12. Sonstige Angaben

12.1 Einwohnerzahlen der Städte und Gemeinden des Kreises Düren (gesamt) Stand 31.12.2013

STADT/GEMEINDE	Einwohnerzahl	Fläche in qkm
Aldenhoven	13800	43,45
Düren	90139	85,00
Heimbach	4363	64,81
Hürtgenwald	8867	88,05
Inden	7216	35,92
Jülich	33322	90,41
Kreuzau	18478	41,77
Langerwehe	14350	41,49
Linnich	13402	65,46
Merzenich	9927	37,91
Nideggen	10448	64,98
Niederzier	14558	63,40
Nörvenich	10558	66,20
Titz	8618	68,54
Vettweiß	9229	83,19
Kreis Düren	267275	940,58

Einwohnerzahlen der Städte und Gemeinden des Kreises Düren (je Gemeinde) Stand 31.12.2013

Gemeinde Aldenhoven

Aldenhoven	7348
Siersdorf	2716
Niedermerz	1024
Freialdenhoven	968
Schleiden	868
Dürboslar	672
Engelsdorf	204

Stadt Heimbach

Hasenfeld	1172
Heimbach	1052
Vlatten	945
Hergarten	536
Hausen	288
Blens	286
Düttling	84

Gemeinde Hürtgenwald

Vossenack	2293
Gey	1771
Bergstein	921
Hürtgen	745
Straß	690
Kleinhau	639
Brandenberg	607
Großhau	539
Horn	241
Raffelsbrand	146
Zerkall	142
Schafberg	87
Simonskall	46

Gemeinde Inden

Inden/Altdorf	3790
Lucherberg	981
Lamersdorf	942
Schophoven	771
Frenz	651
Pier	81

Grundstücksmarktbericht 2014

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

Stadt Jülich

Jülich	16980
Koslar	2997
Stetternich	1731
Kirchberg	1675
Welldorf u. Serrest	1344
Barmen	1315
Lich-Steinstraß	1233
Güsten	1128
Broich	1115
Selgersdorf	822
Mersch	803
Bourheim	802
Pattern	457
Merzenhausen	392
Daubenrath	312
Altenburg	216

Gemeinde Kreuzau

Kreuzau	5287
Stockheim	2632
Drove	2205
Winden	2108
Obermaubach	1483
Untermaubach	1114
Üdingen	701
Boich	594
Leversbach	577
Thum	422
Schlagstein	363
Bilstein	328
Bergheim	277
Bogheim	242
Langenbroich	145

Gemeinde Langerwehe

Langerwehe	4117
Schlich	2475
Jüngersdorf	1773
Heistern	1018
Stütgerloch	950
Hamich	873
Merode	747
Luchem	706
Pier	504
D'horn	398
Obergeich	321
Geich	233
"Gehöfte"	107
Schönthal	84
Wenau	44

Stadt Linnich

Linnich	4160
Tetz	1402
Körrenzig	1285
Gereonsweiler	1092
Ederen	968
Boslar	845
Gevenich	772
Rurdorf	693
Welz	629
Floßdorf	429
Glimbach	401
Kofferen	384
Hottorf	342

Gemeinde Merzenich

Merzenich	6823
Golzheim	1330
Girbelsrath	1266
Morschenich	508

Stadt Nideggen

Nideggen	3129
Schmidt	3081
Abenden	833
Rath	784
Embken	776
Berg-Thuir	725
Wollersheim	654
Brück	304
Muldenau	162

Grundstücksmarktbericht 2014

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

Gemeinde Niederzier

Niederzier	3612
Huchem-Stammeln	3314
Oberzier	3027
Ellen	2125
Hambach	1317
Krauthausen	757
Selhausen	406

Gemeinde Nörvenich

Nörvenich	3760
Eschweiler ü. Feld	1089
Binsfeld	914
Wissersheim	896
Frauwüllesheim	713
Pingsheim	656
Rath	624
Rommelsheim	503
Hochkirchen	374
Poll	252
Dorweiler	219
Eggersheim	210
Irresheim	174
Oberbolheim	167

Gemeinde Titz

Titz	2521
Rödingen	1383
Jackerath	777
Ameln	725
Hasselsweiler	674
Müntz	605
Höllen	531
Opherten	352
Gevelsdorf	335
Spiel	214
Hompesch	170
Kalrath	145
Ralshoven	98
Bettenhoven	51
Sevenich	25
Mündt	12

Gemeinde Vettweiß

Vettweiß	2404
Kelz	1134
Froitzheim	806
Jakobwüllesheim	795
Gladbach	736
Müddersheim	761
Soller	722
Disternich	660
Luxheim	425
Sievernich	412
Ginnick	374

Die Werte auf den Seiten 68 bis 70 sind nicht amtlich.

12.2. **Adressen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte**

Kreis Düren

(Zuständig für den Kreis Düren ohne Stadtgebiet Düren)

Geschäftsstelle
Kreisverwaltung
52348 Düren

Vorsitzender: Herr Steins 02421/22-2752
Leiter der Geschäftsstelle: Herr Buchendorfer 02421/22-2564

Stadt Düren

(Zuständig für das Stadtgebiet Düren)

Geschäftsstelle
Stadtverwaltung
52355 Düren

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

Kreis Euskirchen

Geschäftsstelle
Kreisverwaltung
53877 Euskirchen

Vorsitzender: Herr Rang 02251/15-380
Leiterin der Geschäftsstelle: Frau Bianca Zabelberg 02251/15-347

Rhein-Erft-Kreis

Geschäftsstelle
Kreisverwaltung
50126 Bergheim

Vorsitzende: Frau Vaaßen 02271/83-2629
Leiter der Geschäftsstelle: Herr Hochbaum 02271/83-4731

Städteregion Aachen

Geschäftsstelle
Städteregion Aachen
52070 Aachen

Vorsitzende: Frau Littek-Braun 0241/5198-2541
Leiter der Geschäftsstelle: Herr Harzon 0241/5198-2555

Kreis Heinsberg

Geschäftsstelle
Kreisverwaltung
52525 Heinsberg

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

**Oberer Gutachterausschuss
für Grundstückswerte**

Postfach 300865
40408 Düsseldorf

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

12.3 Leistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren

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

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

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

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

Erteilung von Auskünften, je Wertermittlungsfall einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise

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

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

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

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

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

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

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

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

Zuschläge zur Gebühr wegen erhöhten Aufwands, wenn

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

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

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

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

Hinweis:

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

5. Grundstücksmarktbericht

52,- €

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

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

12.4 **Herausgeber:**

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

Internetadresse: www.kreis-dueren.de/kreishaus/amt/62/gutachter
Internetadresse für Richtwertauskünfte: www.boris.nrw.de/borisplus/

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

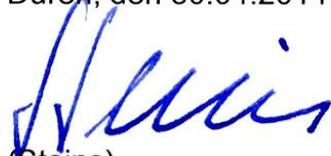
Herr Bernhard Buchendorfer
(Leiter der Geschäftsstelle)
Tel.: 02421/22-2564 E-Mail: b.buchendorfer@kreis-dueren.de
Fax: 02421/22-2028

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

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

ISSN 1869-4438

Düren, den 30.04.2014



(Steins)
Vorsitzender



12.5 Erste Ableitung von Sachwertfaktoren im Kreis Düren (gültig bis Erscheinung des Marktberichtes 2014) für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Sachwertfaktoren im Kreis Düren

Beschlossen in der Sitzung des Gutachterausschusses am 28.10.2013

Modellbeschreibung zur Ableitung von Sachwertfaktoren im Kreis Düren

Die Sachwertfaktoren gemäß § 14 Absatz 2 Nr. 1 ImmoWertV werden im Kreis Düren auf der Basis

- der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 sowie
- dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA – NRW vom 16.07.2013

abgeleitet.

Die Verwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, schließt es im Einzelfall aber nicht aus, das Modell sachverständig zu interpretieren und auszufüllen. Es ist insbesondere zu beachten, dass die Anlagen 2 – 7 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW der Orientierung dienen und den Charakter einer Richtlinie besitzen, aber nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen abdecken können. Im Folgenden wird das verwendete Modell näher beschrieben:

• Einflussgröße	• Definition und Hinweise
Normalherstellungskosten (NHK)	NHK gemäß § 22 Absatz 1 ImmoWertV und Nr. 4.1.1 SW-RL (NHK 2010, s. Anlage 1) NHK sind als Modellgröße innerhalb des Sachwertverfahrens anzusehen. Sie sollen in ihrer Größenordnung plausibel und aktuell sein, haben aber nicht den Anspruch, die tatsächlichen Herstellungskosten eines Bewertungsobjekts abzubilden.
Baunebenkosten (BNK)	Die BNK sind in den NHK 2010 enthalten.
Land und Ortsgröße	Die NHK 2010 gehen als Modellgröße in die Sachwertberechnung ein; Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) sind nicht zu verwenden.
Gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse	SW-RL Nr. 4.1.1.6 Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung ist aus den gegebenen Gebäudearten durch jeweils anteiligen Ansatz abzuleiten. Das Kellergeschoss der NHK 2010 enthält grundsätzlich keine Aus- oder Einbauten, weder zu Wohnzwecken noch zu Hobbyzwecken (Sauna, Bar etc.). Diese sind ggf. sachverständig als boG zu berücksichtigen. Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, ist mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudearten zu bewerten.

Grundstücksmarktbericht 2013

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

Gebäudestandard	<p>SW-RL Nr. 4.1.1.2</p> <p>Die Beschreibung der Gebäudestandards in Anlage 2 SW-RL ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).</p>
Bezugsmaßstab	<p>SW-RL Nr. 4.1.1.4</p> <p>Die NHK 2010 beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02.</p>
Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Dremmel und Spitzboden	<p>SW-RL Nr. 4.1.1.5</p> <p>Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Dremmel von 1m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Dremmel kalkuliert.</p> <p>Der Grad der Nutzbarkeit von nicht ausgebauten Dachgeschossen hat mannigfaltige Erscheinungsformen. Die BGF als Bezugsmaßstab ist unabhängig vom Vorhandensein eines Dremmels. Die Fläche eines Spitzbodens wird nach der SW-RL nicht in die BGF eingerechnet (s. Anlage 8 Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW).</p> <p>Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossen sind durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK 2010 zu berücksichtigen; die Höhe der Zu- oder Abschläge ist zu begründen. Anlage 5 des Modelles zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW enthält entsprechende Orientierungswerte.</p>
Baupreisindex	<p>SW-RL Nr. 4.1.2</p> <p>Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer / Einfamiliengebäude, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt, Schrift ‚Preisindizes für die Bauwirtschaft‘</p>
Baujahr / Alter	<p>Das tatsächliche Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungstichtag und dem Jahr der Errichtung (Baujahr).</p>

Gesamtnutzungsdauer (GND)	<p>ImmoWertV § 23 Satz 3; SW-RL Nr. 4.3.1</p> <p>Die GND ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie wird als Modellgröße behandelt und abweichend von der SW-RL auf pauschal 80 Jahre festgesetzt. Hier wird dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA – NRW gefolgt.</p>
Restnutzungsdauer (RND)	<p>§ 6 Absatz 6 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3.2</p> <p>Die RND ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Anlage 4 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW zu ermitteln.</p> <p>Die Tabellenwerte der Anlage 4 zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind nach dem Alter und den ermittelten Modernisierungspunkten zu interpolieren. Die Vergabe der Modernisierungspunkte ist zu begründen. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen RND kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben.</p>
Alterswertminderung	<p>§ 23 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3</p> <p>Die Alterswertminderung ist linear nach dem Verhältnis von RND zur GND zu ermitteln.</p>
bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	<p>SW-RL Nr. 4.2</p> <p>Die Sachwerte der für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden bei der Kaufvertragsauswertung nach Erfahrungssätzen pauschal berücksichtigt (ca. 5-10 %).</p>
In der BGF nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile)	<p>SW-RL Nr. 4.1.1.7</p> <p>Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gesondert nach Anlage 6 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW oder nach Literaturangaben bzw. eigenen Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen.</p> <p>Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaik-Anlagen sind ggf. als boG zu bewerten.</p>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	<p>§ 8 Absatz 3 ImmoWertV; SW-RL Nr. 6</p> <p>Es ist zu beachten, dass der marktübliche Werteeinfluss und in der Regel nicht die Kosten in Ansatz zu bringen sind.</p>

Grundstücksmarktbericht 2013

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

Bodenwert	<p>§ 16 ImmoWertV</p> <p>Der Bodenwert ist ungedämpft anzusetzen. Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der zulässigen Nutzung ist zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.</p> <p>In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 BauGB). Der ungedämpfte Bodenwert entspricht dieser Definition und ist entsprechend aus Vergleichspreisen oder dem Bodenrichtwert abzuleiten.</p>
Grundstücksfläche	Selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV sind gesondert zu berücksichtigen.
Sachwertfaktor	$k = \frac{KP \pm boG}{vSW}$

Grundstücksmarktbericht 2013

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

Sachwertfaktoren – Zusammenfassung und Kennzahlen

vorl. Sachwert [EUR]	frei. EFH; DHH & REH
50.000	-
75.000	-
100.000	0,95
125.000	0,92
150.000	0,89
175.000	0,86
200.000	0,84
225.000	0,82
250.000	0,81
275.000	0,79
300.000	0,78
325.000	0,76
350.000	0,75
375.000	-
400.000	-
425.000	-
450.000	-
475.000	-
500.000	-

= Wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte.

Kennzahlen	frei. EFH; DHH & REH
Anzahl der Kaufpreise	80 (2011-2012)
Bodenwertniveau in EUR/m ²	(70-210)
- Mittelwert	115
- Standardabweichung	32
Bodenwertanteil in %	
- Mittelwert	28
- Standardabweichung	12
Ø BGF in m ²	307
vorl. Sachwert in EUR	(von 89000 bis 507000)
- Mittelwert	225.400,00 €
- Standardabweichung	76.500,00 €
Restnutzungsdauer in Jahren	
- Mittelwert	51
- Standardabweichung	14