



Grundstücksmarktbericht 2015
Kreis Düren
Berichtszeitraum: 01.01.2014 - 31.12.2014



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 2015	
4.1 Anzahl der Kauffälle	
4.1.1 Anzahl der Kauffälle (gesamt) 1995 - 2014	8
4.1.2 Anzahl der Kauffälle 1995 - 2014 (differenziert)	8
4.1.3 Anzahl der Kauffälle in den jeweiligen Gemeinden	9
4.1.4 Umsatzentwicklung nach Umsatzanteilen und Anzahl der Kauffälle 2012 - 2014	10
4.2 Flächenumsatz	
4.2.1 Gliederung des Flächenumsatzes 2013 und 2014	11
4.3 Geldumsatz	
4.3.1 Umsatzentwicklung 2012 - 2014	12
4.3.2 Gesamtumsatz Kreis Düren 1995 - 2014	13
4.3.3 Gesamtumsatz 2014 in den jeweiligen Gemeinden	13
4.3.4 Umsatzsteigerung 2013 - 2014 in den jeweiligen Gemeinden	14
4.3.5 Betrachtungen zu den Umsätzen	14
5. Unbebaute Grundstücke	
5.1 Individueller Wohnungsbau	
5.1.1 Wohnbaulandverkäufe 2014 in den jeweiligen Gemeinden	15
5.1.2 Wohnbaulandverkäufe Umsatz 2013 - 2014 (Veränderungen gemeindeweise)	15
5.1.3 Wohnbaulandverkäufe 2005 - 2014 (Anzahl)	16
5.1.4 Wohnbaulandverkäufe 2005 - 2014 (Umsatz)	16
5.1.5 Wohnbaulandverkäufe -Durchschnittliche Preise 2013 - 2014 (Veränderungen gemeindeweise)	17
5.2 Geschosswohnungsbau	
5.2.1 Geschosswohnlandverkäufe 2005 - 2014 (Anzahl)	18
5.2.2 Geschosswohnlandverkäufe 2005 - 2014 (Umsatz)	18
5.3 Gewerbliche Bauflächen	
5.3.1 Gewerbelandverkäufe 2005 - 2014 (Anzahl gemeindeweise)	19
5.3.2 Gewerbelandverkäufe 2005 - 2014 (Umsatz gemeindeweise)	19
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	
5.4.1 Anzahl Landwirtschaftsverkäufe 2014 in den jeweiligen Gemeinden	20
5.4.2 Landwirtschaftsverkäufe 2005 - 2014 (Anzahl gemeindeweise)	
5.4.2.1 Nordkreis	21
5.4.2.2 Südkreis	22
5.4.3 Landwirtschaftsverkäufe 2005 - 2014 (Umsatz gemeindeweise)	
5.4.3.1 Nordkreis	23
5.4.3.2 Südkreis	24
5.4.4 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke Verkäufe 2005 - 2014 (Anzahl)	25
5.4.5 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke Verkäufe 2005 - 2014 (Umsatz)	25
5.4.6 Vergleich Kaufpreis zu Bonität bei Verkauf von Ackerlandflächen	26

Inhaltsübersicht (Teil 2)	Seite
6. Bebaute Grundstücke	
Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2012 - 2014	27
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser – Anzahl Verkäufe und Umsatz 2012 - 2014	28
6.1.1 Verkäufe 1- und 2-Familienhäuser in 2005 - 2014 (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 2005 - 2014 (Umsatz gemeindeweise)	
6.1.2.1 Nordkreis	32
6.1.2.2 Südkreis	33
6.1.3 Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen gemeindeweise 2012 - 2014	34 - 36
6.2 Mehrfamilienhäuser – Anzahl Verkäufe und Umsatz 2005 - 2014	37
6.2.1 Verkäufe Mehrfamilienhäuser 2005 - 2014 (Anzahl)	38
6.2.2 Verkäufe Mehrfamilienhäuser 2005 - 2014 (Umsatz)	38
6.2.3 Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen gemeindeweise 2012 - 2014	39 - 41
6.3 Wohn- und Geschäftshäuser – Anzahl Verkäufe und Umsatz 2005 - 2014	42
6.3.1 Verkäufe Wohn- und Geschäftshäuser 2005 - 2014 (Anzahl)	43
6.3.2 Verkäufe Wohn- und Geschäftshäuser 2005 - 2014 (Umsatz)	43
6.3.3 Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen gemeindeweise 2012 - 2014	44 - 46
6.4 Bebaute Gewerbegrundstücke – Anzahl Verkäufe und Umsatz 2005 - 2014	47
6.4.1 Verkäufe bebaute Gewerbegrundstücke 2005 - 2014 (Anzahl)	48
6.4.2 Verkäufe bebaute Gewerbegrundstücke 2005 - 2014 (Umsatz)	48
7. Wohnungseigentum	
7.1 Vergleichswerte über Eigentumswohnungen im Kreis Düren	49 - 50
7.2 Wohnungseigentum - Anzahl Verkäufe und Umsatz 2005 - 2014	
7.2.1 Wohnungseigentumsverkäufe 2005 - 2014 (Anzahl)	51
7.2.2 Wohnungseigentumsverkäufe 2005 - 2014 (Umsatz)	51
8. Bodenrichtwerte 01.01.2006 - 01.01.2015	
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 - 61
9.3 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	62
9.4 Sachwertfaktoren	63 - 68
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	
10.1 Besonderheiten im Kreis Düren durch die Braunkohletagebaue	69
10.2. Besonderheit durch Überschwemmungsgebiete	70
11. Bodenwert für Grundstücke mit Übertiefen	71

Inhaltsübersicht (Teil 3)		Seite
12.	Sonstige Angaben	
12.1	Einwohnerzahlen Kreis Düren	72 - 74
12.2	Adressen der Gutachterausschüsse	75 - 76
12.3	Leistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren	77 - 78
12.4	Herausgeber	79

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht wird, bezogen auf den Kreis Düren (ohne Stadt Düren), der Grundstücksmarkt des Jahres 2014 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 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Gutachterausschussverordnung (GAVO NW) 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.

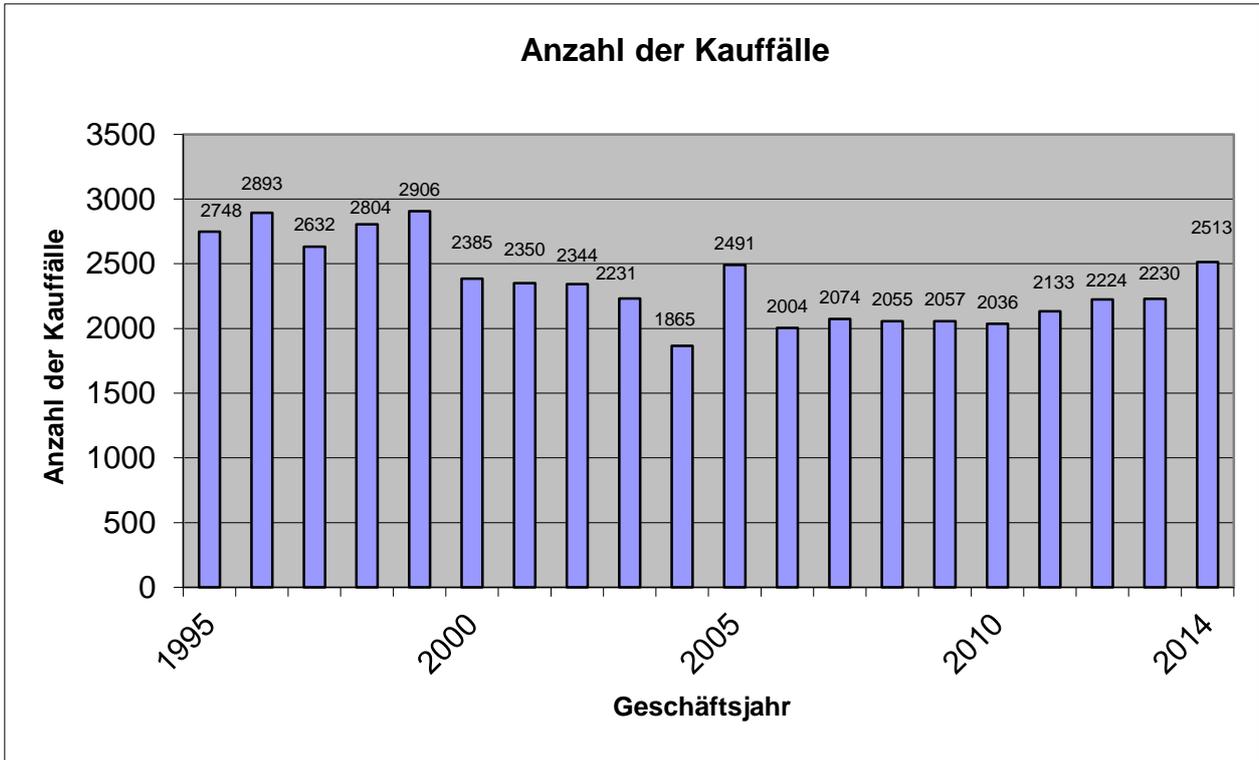
3.2 **Aufgaben der Geschäftsstellen**

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).

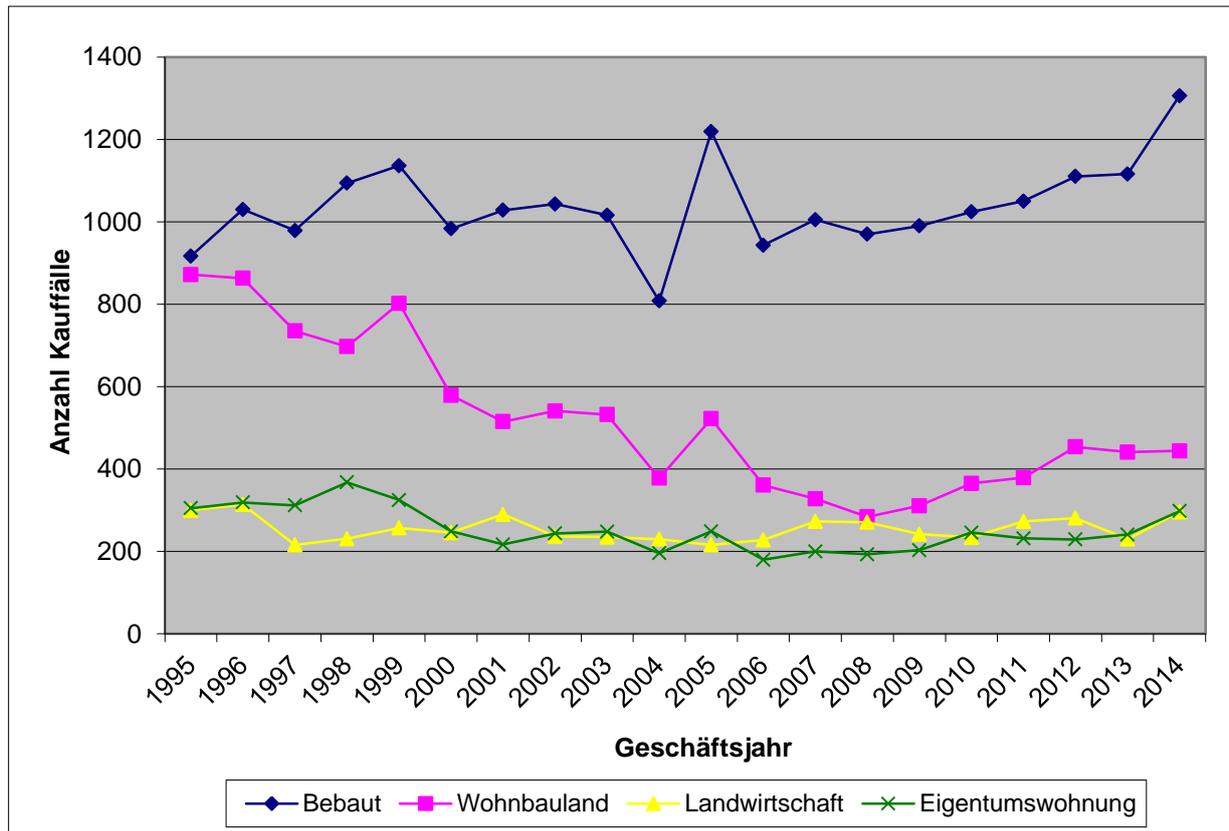
4. Grundstücksmarktbericht des Jahres 2015

4.1 Anzahl der Kauffälle

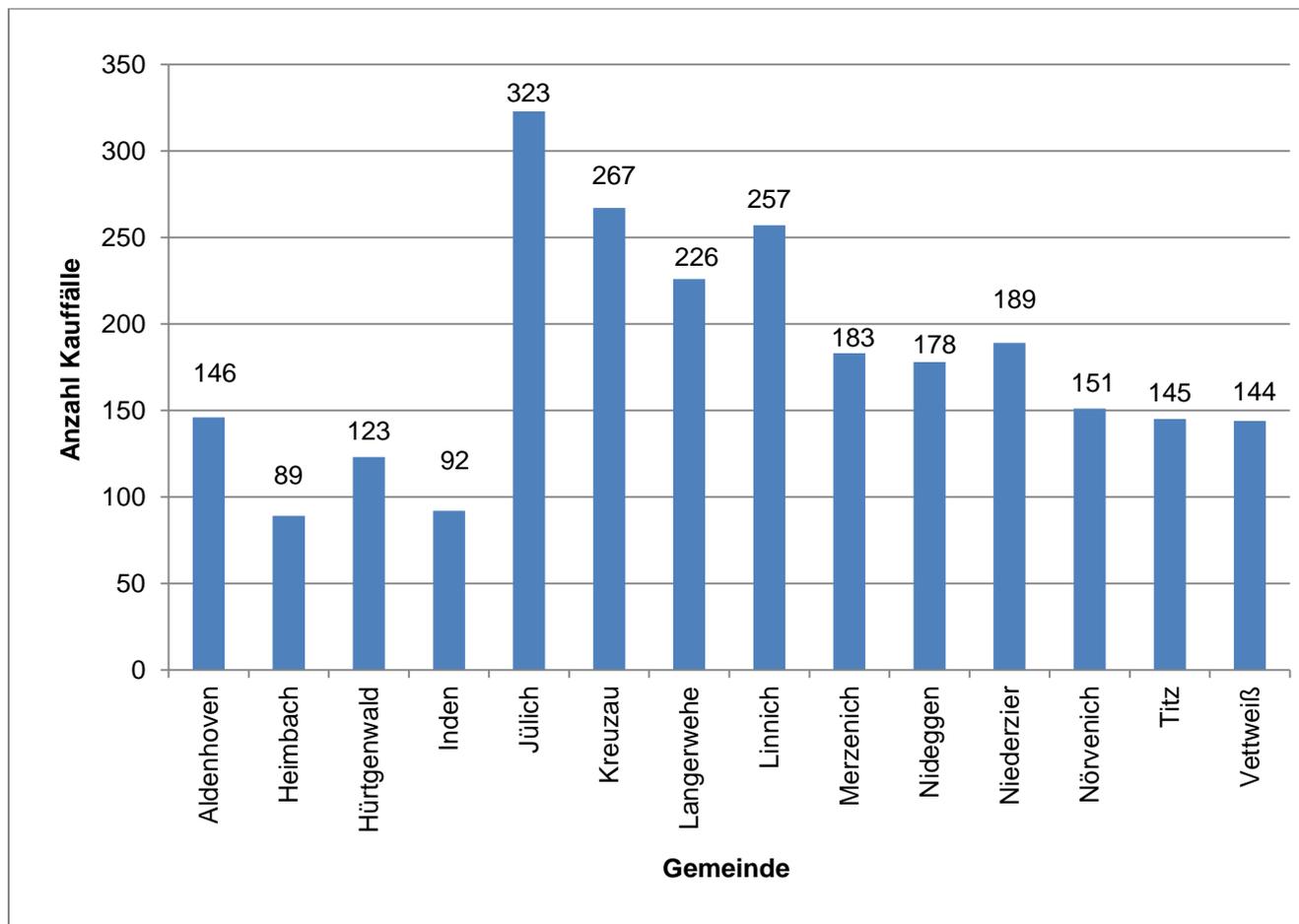
4.1.1 Anzahl der Kauffälle (gesamt) 1995 – 2014



4.1.2 Anzahl der Kauffälle 1995 – 2014 (differenziert)

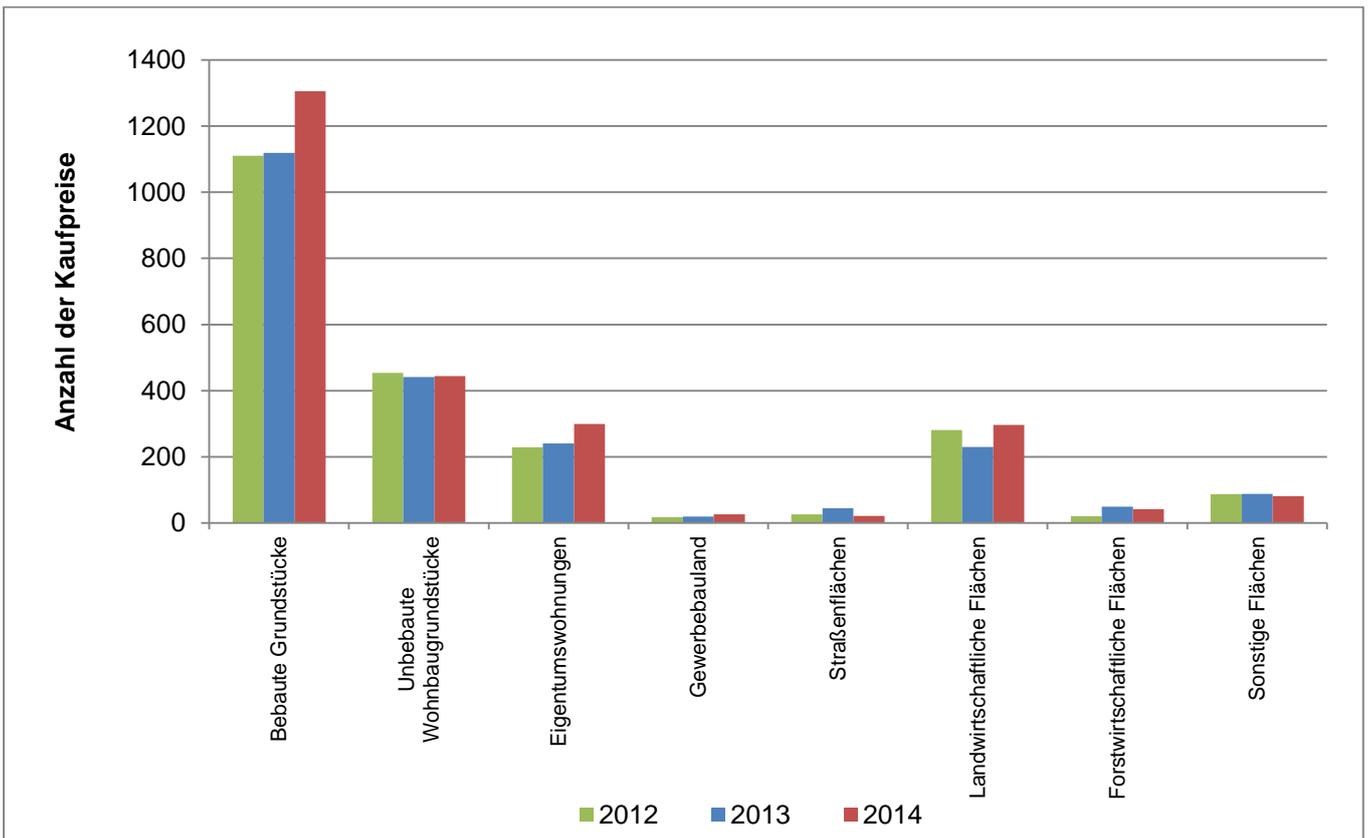


4.1.3 **Anzahl der Kauffälle in den jeweiligen Gemeinden**



4.1.4 Umsatzentwicklung nach Umsatzanteilen und Anzahl der Kauffälle 2012 - 2014

Jahr	2012		2013		2014	
Bebaute Grundstücke	1110	50%	1119	50%	1305	52%
Unbebaute Wohnbaugrundstücke	454	20%	441	20%	444	18%
Eigentumswohnungen	229	10%	240	11%	299	12%
Gewerbebauland	17	1%	19	1%	26	1%
Straßenflächen	26	1%	44	2%	21	1%
Landwirtschaftliche Flächen	281	13%	230	11%	296	12%
Forstwirtschaftliche Flächen	20	1%	49	2%	41	2%
Sonstige Flächen	87	4%	88	4%	81	3%
Anzahl der Kauffälle	2224		2230		2513	

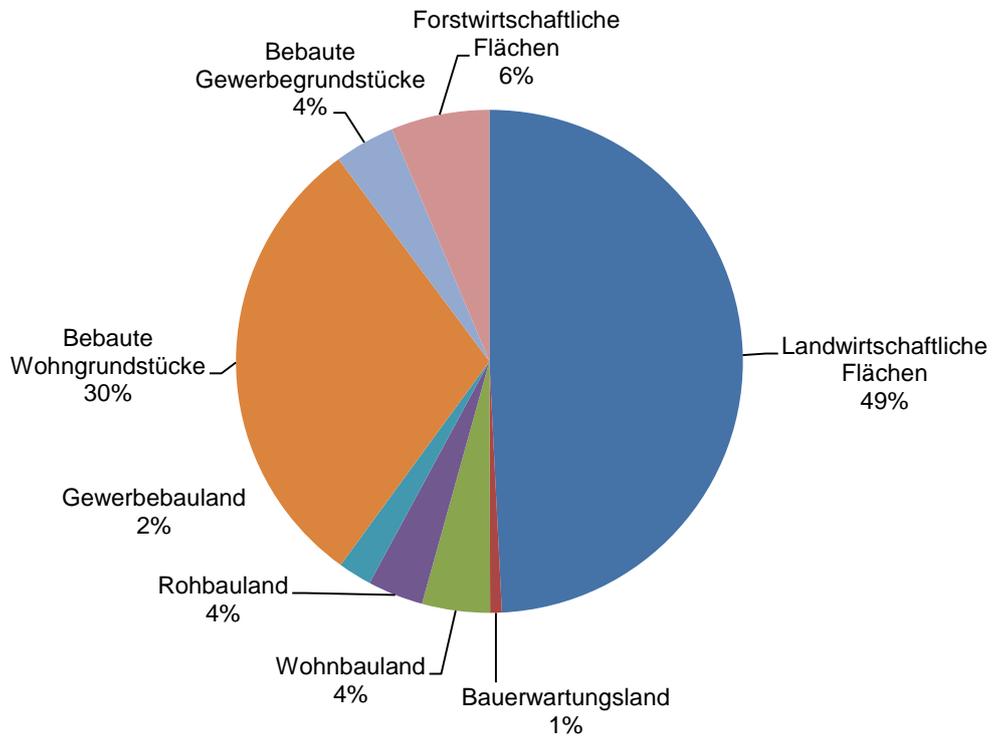


4.2 **Flächenumsatz**

4.2.1 **Gliederung des Flächenumsatzes 2013 und 2014**

	2013 in ha	2014 in ha
Landwirtschaftliche Flächen	391,60	343,57
Forstwirtschaftliche Flächen	159,51	43,89
Bauerwartungsland	11,20	5,18
Rohbauland	20,65	24,77
Wohnbauland	32,75	30,26
Gewerbebauland	6,10	14,99
Bebaute Wohngrundstücke	114,65	208,51
Bebaute Gewerbegrundstücke	25,43	26,96
Insgesamt	761,89	698,13

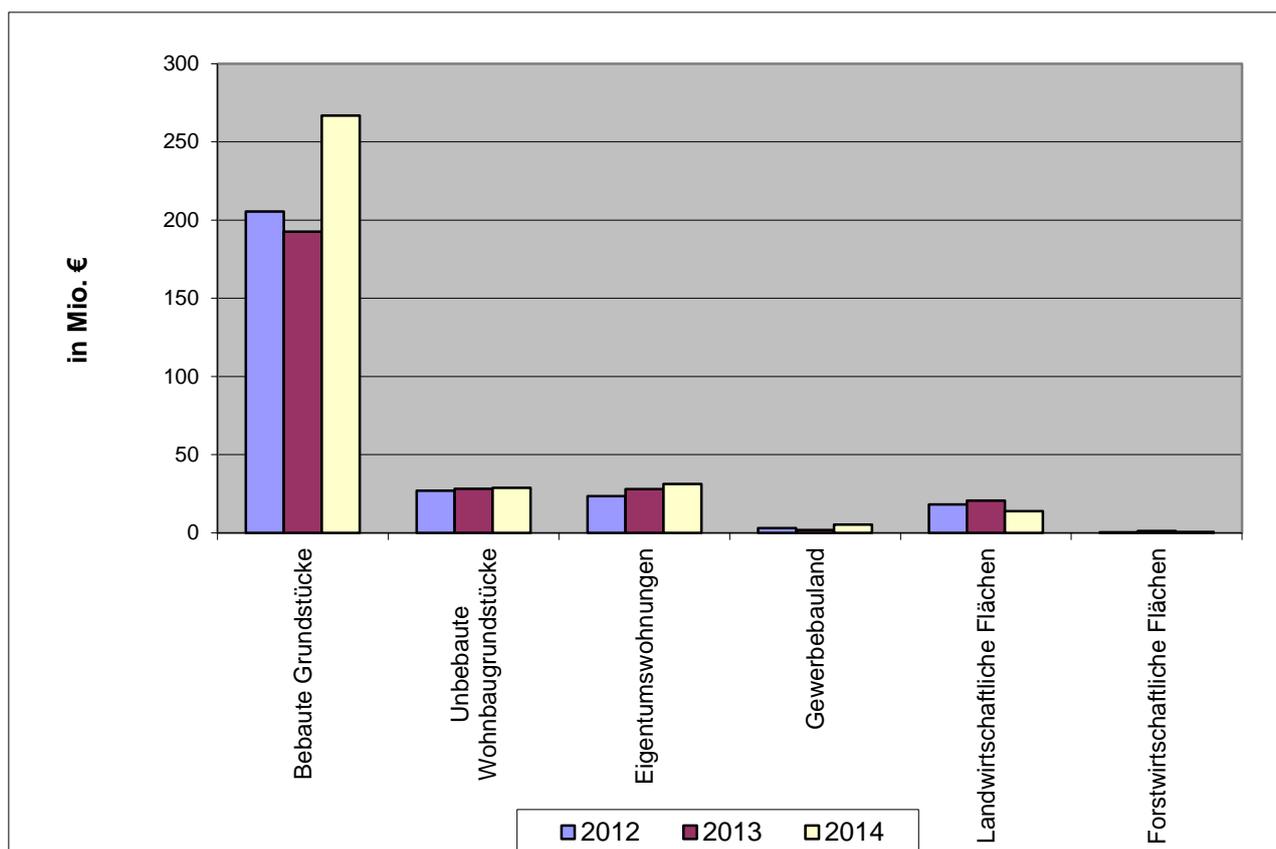
Flächenumsatz 2014



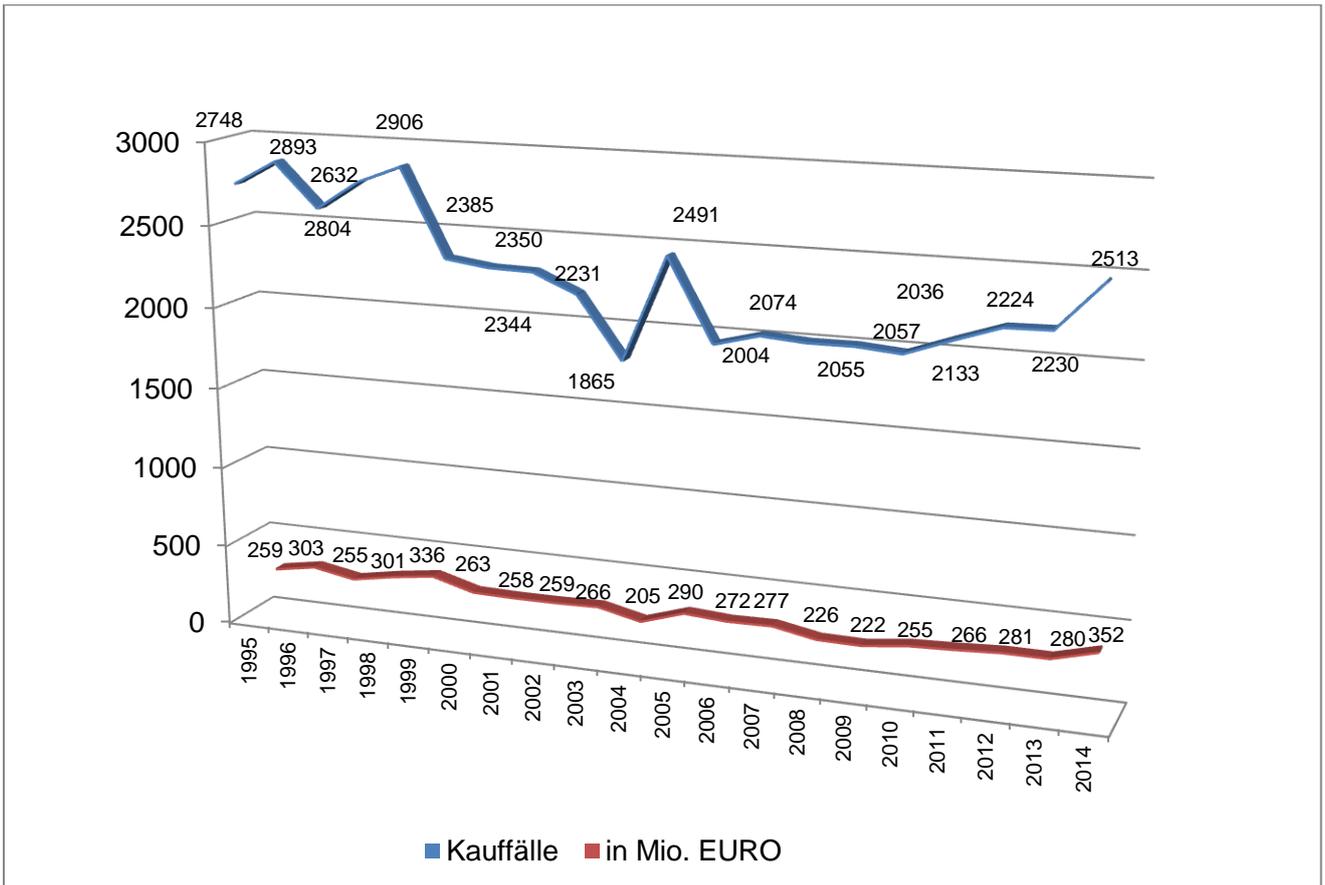
4.3 **Geldumsatz**

4.3.1 **Umsatzentwicklung in Mio. € 2012 - 2014**

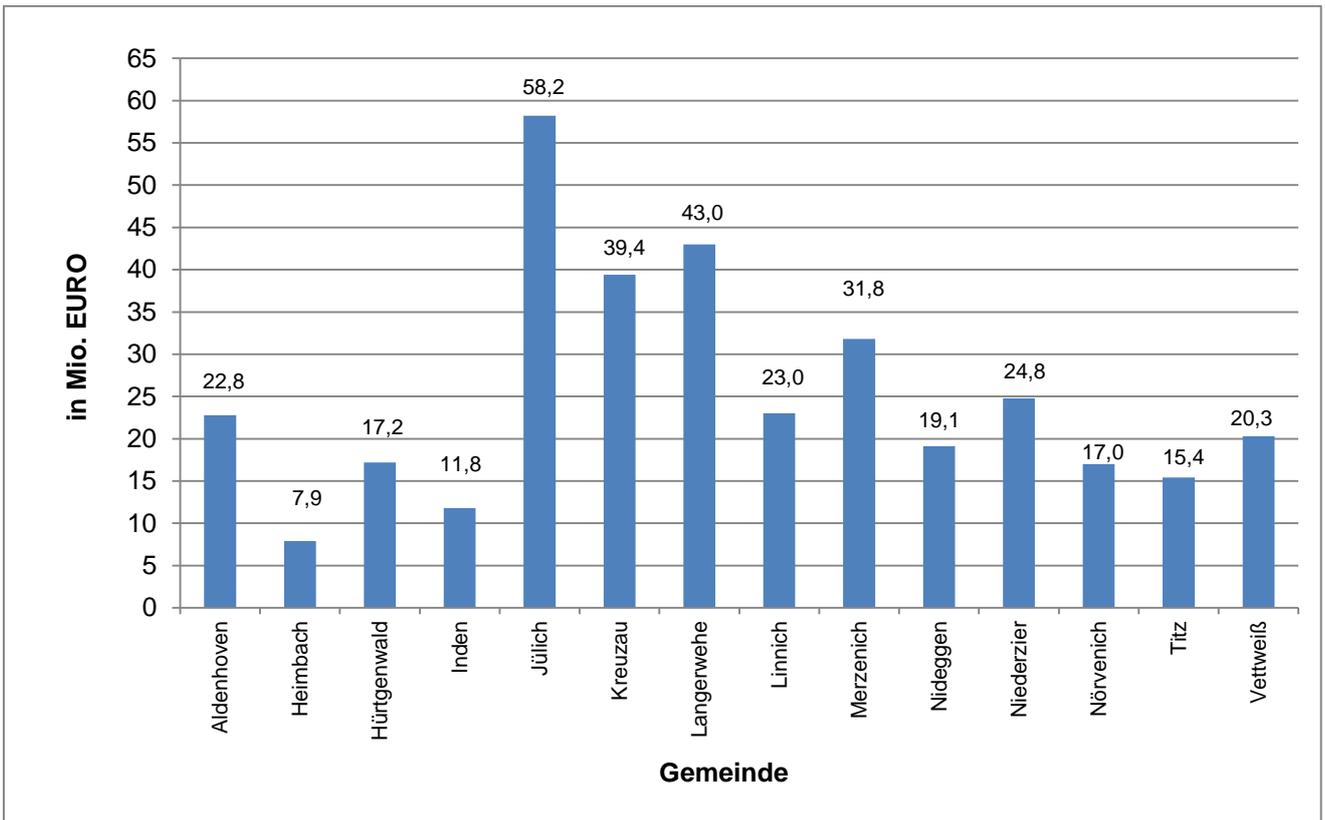
Jahr	2012	2013	2014
Bebaute Grundstücke	205,4	192,6	266,9
Unbebaute Wohnbaugrundstücke	27,0	28,0	28,7
Eigentumswohnungen	23,3	27,9	31,2
Gewerbebauland	2,9	1,7	5,2
Landwirtschaftliche Flächen	18,1	20,5	13,8
Forstwirtschaftliche Flächen	0,4	1,1	0,6



4.3.2 **Gesamtumsatz Kreis Düren 1995 bis 2014**



4.3.3 **Gesamtumsatz 2014 in den jeweiligen Gemeinden**



Grundstücksmarktbericht 2015

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

4.3.4 Umsatzsteigerung 2013 - 2014 in den jeweiligen Gemeinden (in Mio. EURO)

Gemeinde	2013	2014	Steigerung 2013/2014
Aldenhoven	18,9	22,8	21%
Heimbach	9,3	7,9	-15%
Hürtgenwald	10,1	17,2	70%
Inden	14,3	11,8	-17%
Jülich	50,6	58,2	15%
Kreuzau	35,5	39,4	11%
Langerwehe	19,9	43,0	116%
Linnich	13,9	23,0	65%
Merzenich	21,1	31,8	51%
Nideggen	14,9	19,1	28%
Niederzier	18,6	24,8	33%
Nörvenich	21,3	17,0	-20%
Titz	13,9	15,4	11%
Vettweiß	17,4	20,3	17%

4.3.5 Betrachtungen zu den Umsätzen

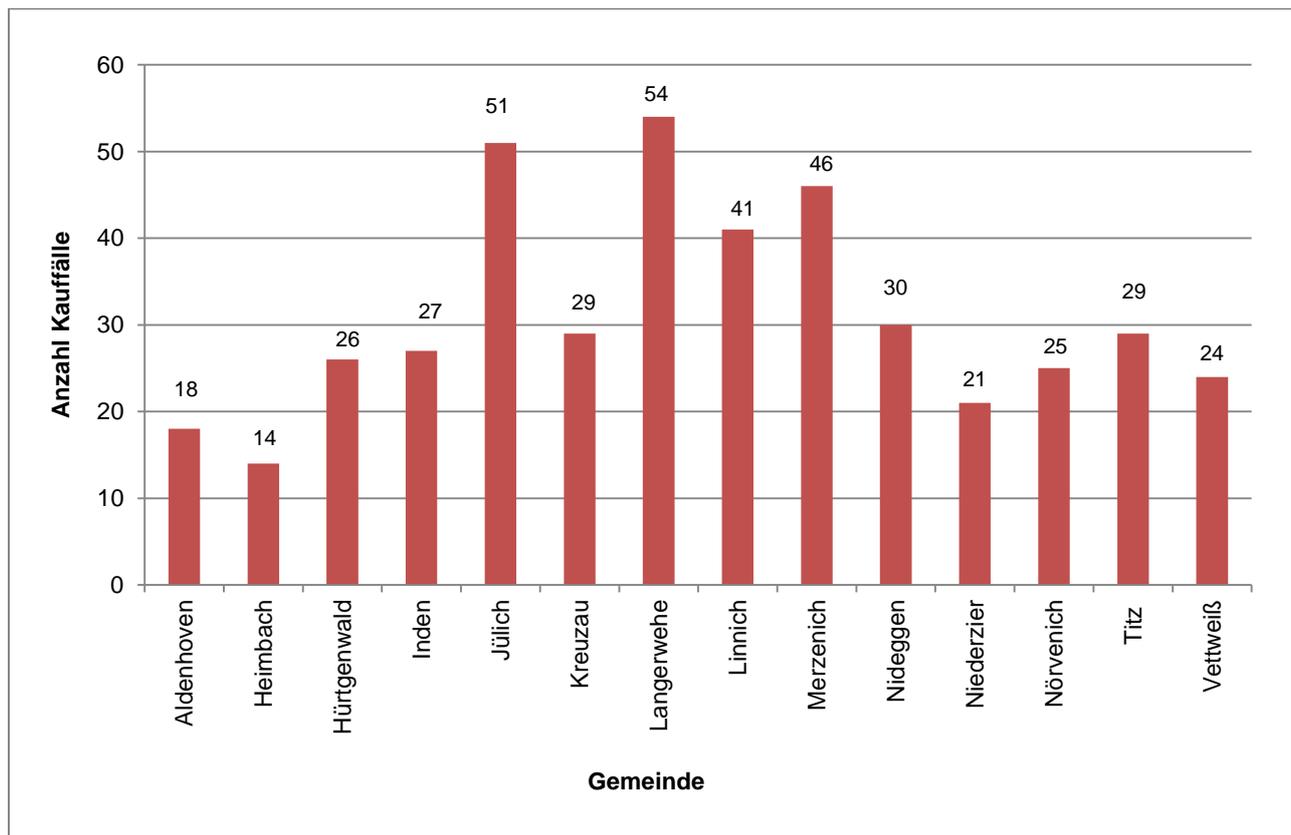
Umsatzsteigerungen sind bei Bebauten Grundstücken, Unbebauten Wohnbaugrundstücken, Eigentumswohnungen sowie bei Gewerbebauland zu verzeichnen, ein Rückgang bei Landwirt- und Forstwirtschaftlichen Flächen (siehe 4.3.1).

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

5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

5.1.1 Wohnbaulandverkäufe 2014 in den jeweiligen Gemeinden

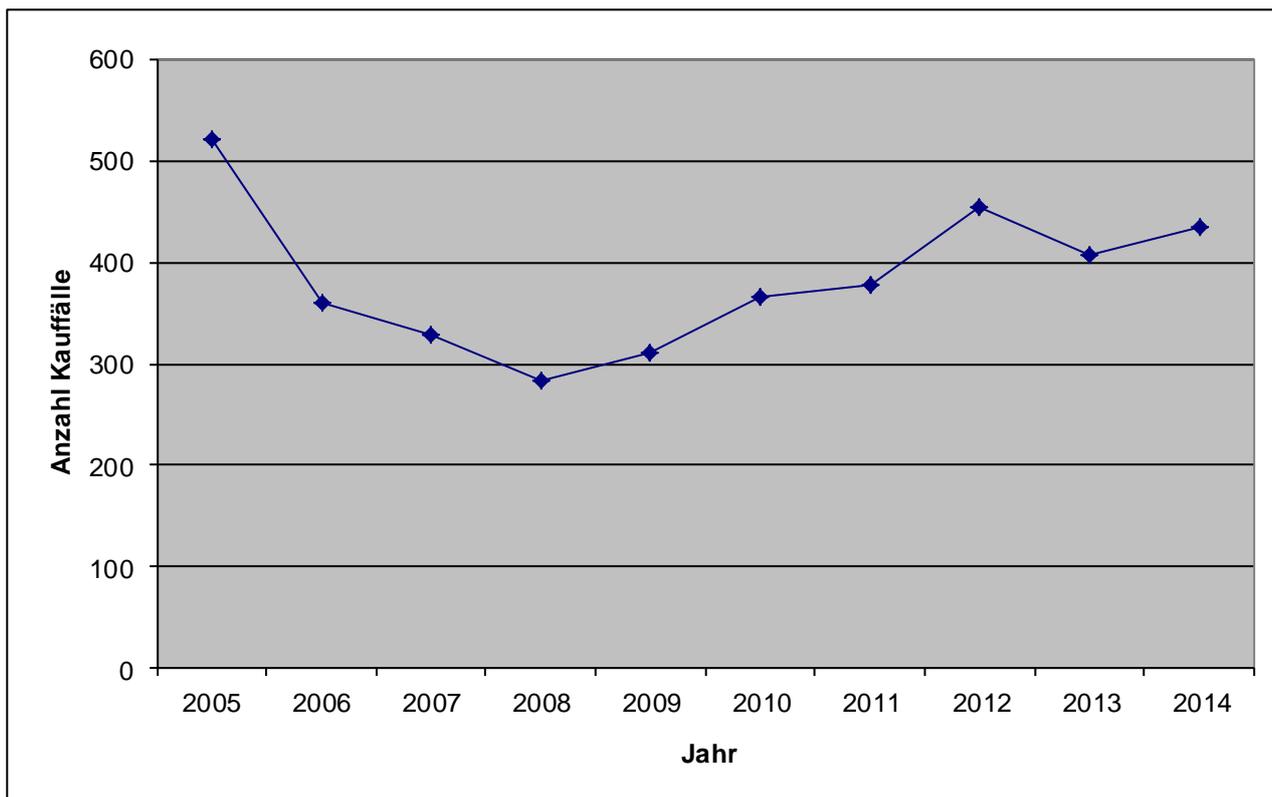


5.1.2 Wohnbaulandverkäufe Umsatz 2013 - 2014 (Veränderungen gemeindeweise)

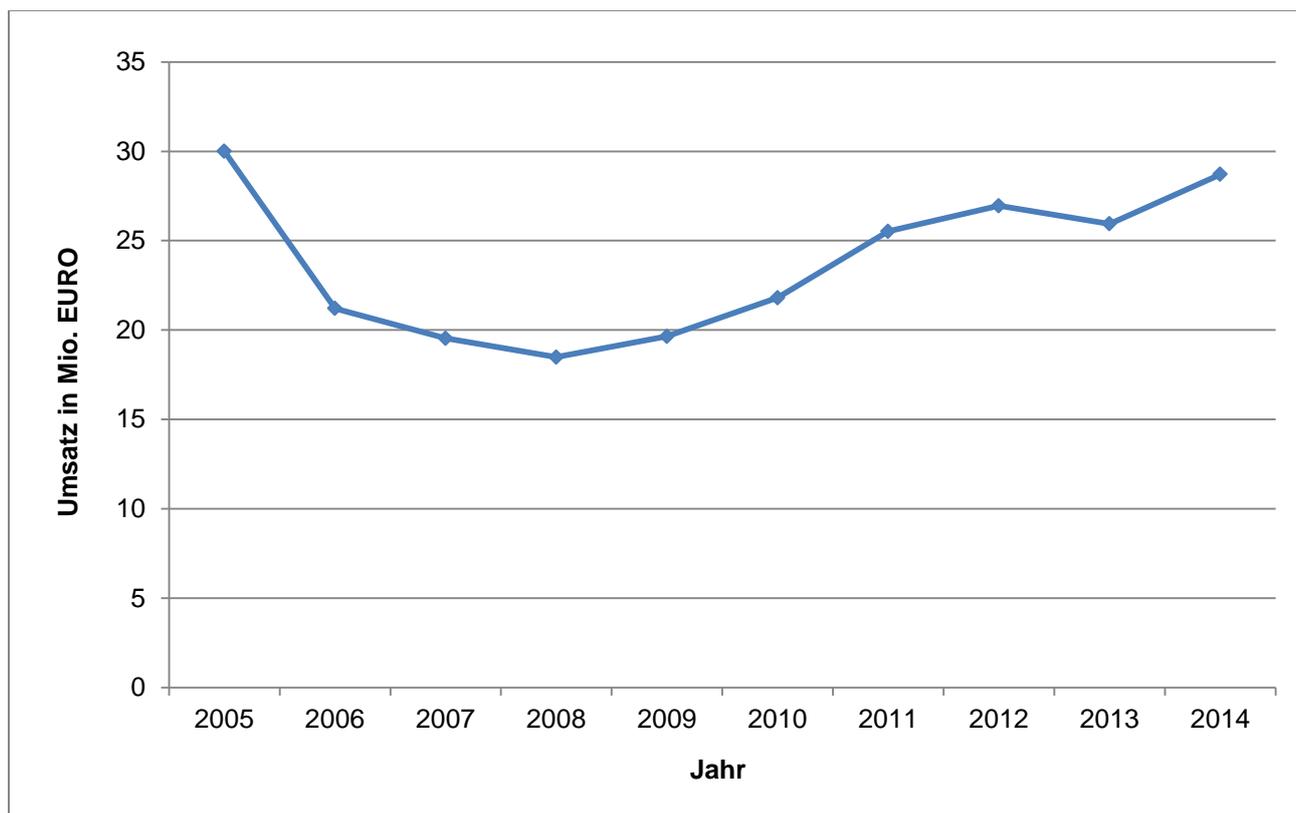
Gemeinde	Anzahl 2013	Umsatz 2013 in Mio. €	Anzahl 2014	Umsatz 2014 in Mio. €	Veränderung der Preise in %
Aldenhoven	22	1,17	18	1,23	5%
Heimbach	11	0,59	14	0,68	15%
Hürtgenwald	33	2,20	26	1,39	-37%
Inden	46	2,33	27	1,47	-37%
Jülich	23	2,14	51	4,49	110%
Kreuzau	40	3,39	29	1,83	-46%
Langerwehe	41	3,23	54	3,87	20%
Linnich	45	2,26	41	1,92	-15%
Merzenich	10	0,70	46	3,82	445%
Nideggen	25	1,42	30	1,86	31%
Niederzier	37	1,52	21	0,83	-45%
Nörvenich	40	2,89	25	1,37	-53%
Titz	17	0,91	29	1,55	70%
Vettweiß	18	1,19	24	1,16	-3%

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 2005 - 2014 (Anzahl)



5.1.4 Wohnbaulandverkäufe 2005 - 2014 (Umsatz)

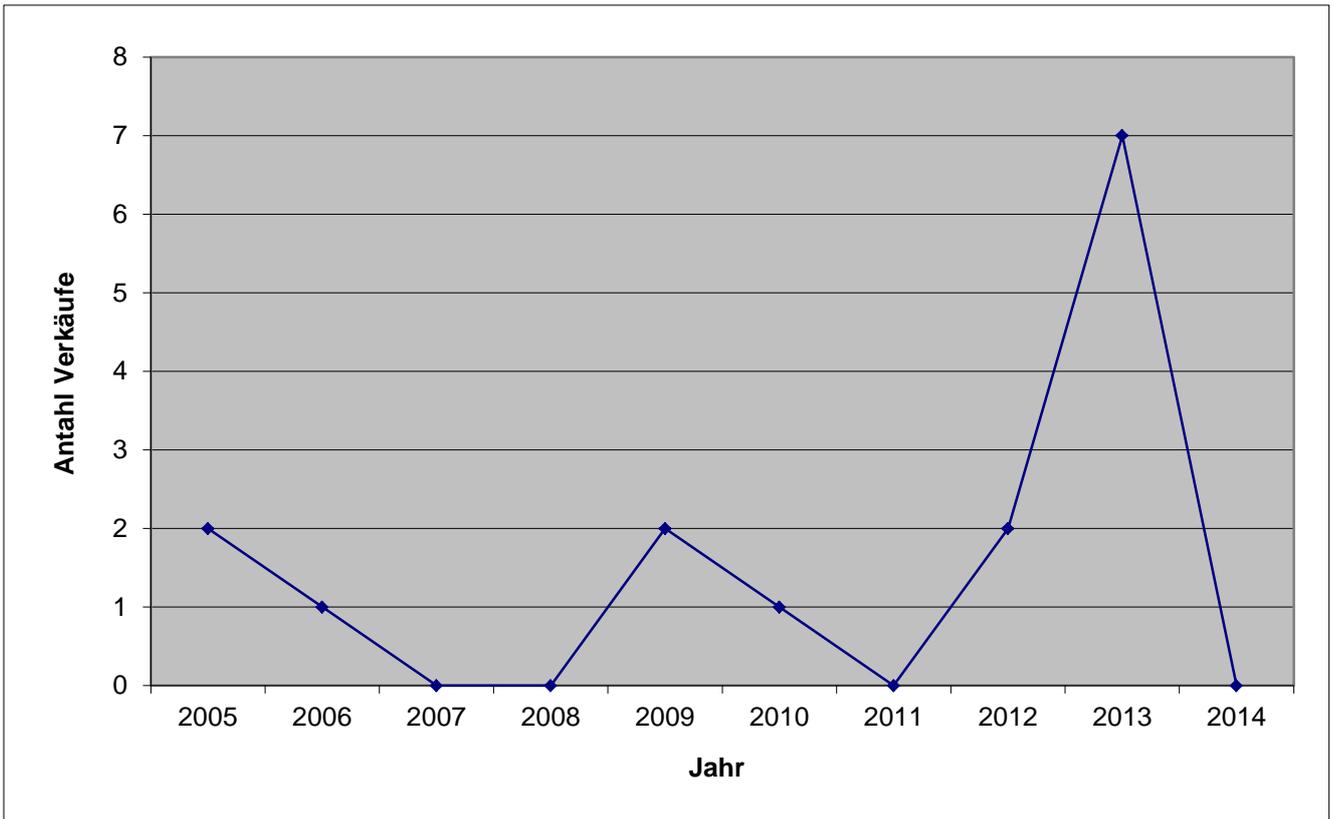


5.1.5 **Wohnbaulandverkäufe -Durchschnittliche Preise 2013 - 2014**
(Veränderungen gemeindeweise)

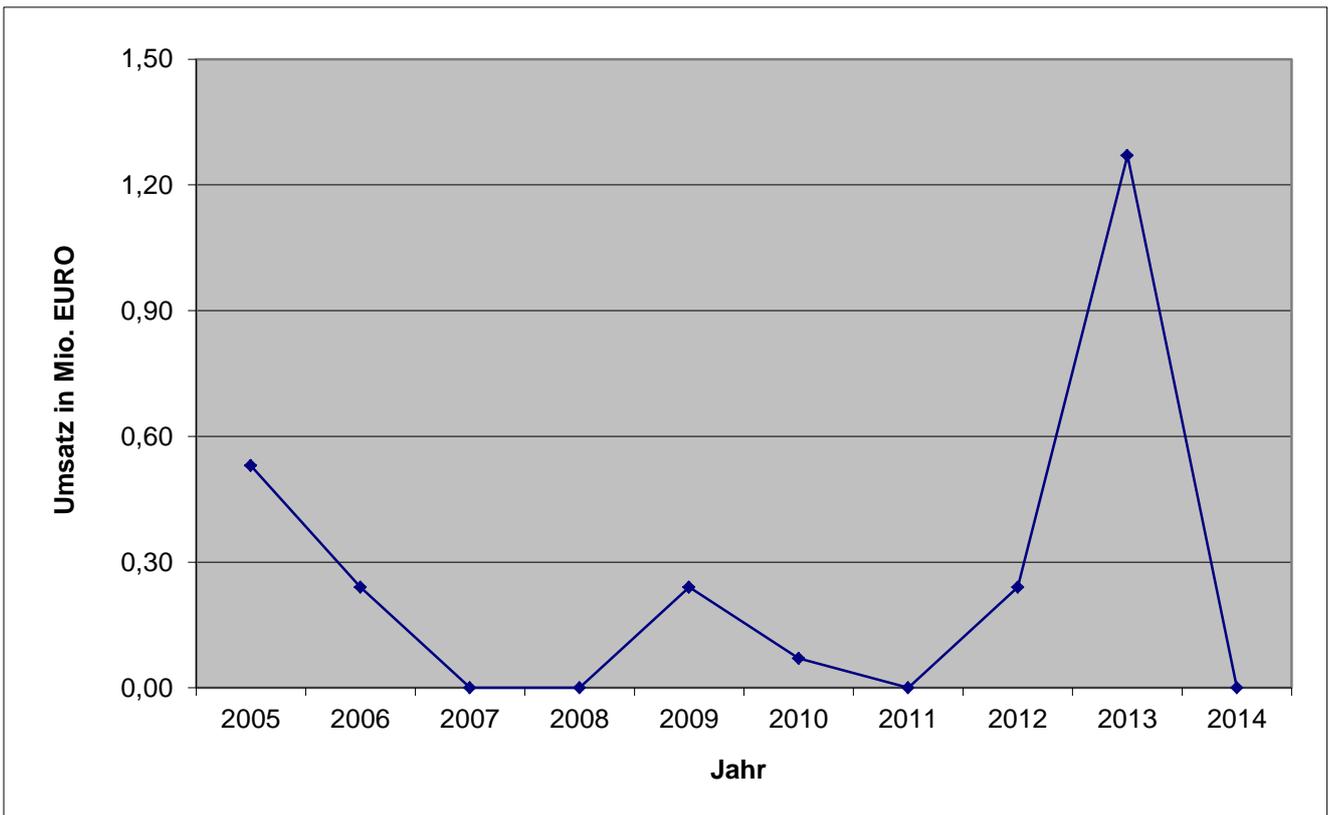
Gemeinde	Anzahl 2013	Durchschn. Preise 2013	Anzahl 2014	Durchschn. Preise 2014	Veränderung der Preise in %
Aldenhoven	22	111 €/m ²	18	117 €/m ²	6 %
Heimbach	11	78 €/m ²	14	77 €/m ²	-1 %
Hürtgenwald	33	98 €/m ²	26	86 €/m ²	-13 %
Inden	46	105 €/m ²	27	109 €/m ²	4 %
Jülich	23	161 €/m ²	51	156 €/m ²	-3 %
Kreuzau	40	116 €/m ²	29	114 €/m ²	-1 %
Langerwehe	41	140 €/m ²	54	135 €/m ²	-4 %
Linnich	45	102 €/m ²	41	102 €/m ²	0 %
Merzenich	10	104 €/m ²	46	135 €/m ²	30 %
Nideggen	25	84 €/m ²	30	75 €/m ²	-10 %
Niederzier	37	96 €/m ²	21	100 €/m ²	4 %
Nörvenich	40	117 €/m ²	25	118 €/m ²	1 %
Titz	17	93 €/m ²	29	92 €/m ²	-2 %
Vettweiß	18	96 €/m ²	24	86 €/m ²	-11 %

5.2 **Geschosswohnungsbau**

5.2.1 **Geschosswohnbaulandverkäufe 2005 - 2014 (Anzahl)** (soweit aus Kaufvertrag erkennbar)



5.2.2 **Geschosswohnbaulandverkäufe 2005 - 2014 (Umsatz)**



Grundstücksmarktbericht 2015

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

5.3 Gewerbliche Bauflächen

5.3.1 Gewerbelandverkäufe 2005 - 2014 (Anzahl gemeindeweise)

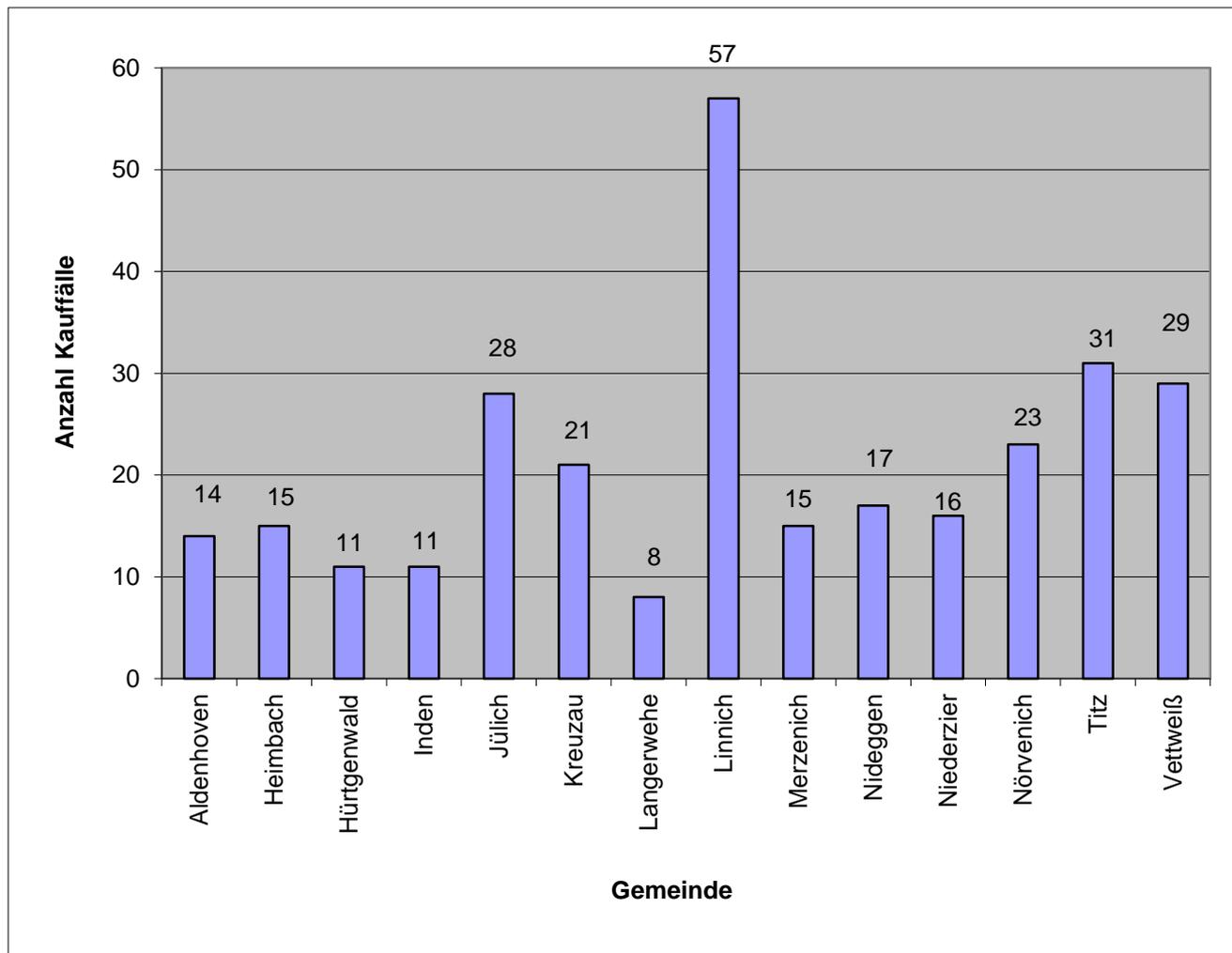
Gemeinde	Anzahl									
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Aldenhoven	1	3	0	0	1	1	2	2	0	2
Heimbach	1	1	5	2	0	0	0	0	0	0
Hürtgenwald	2	1	2	1	1	0	1	0	1	1
Inden	1	3	3	3	2	4	1	2	1	4
Jülich	10	13	10	8	3	10	8	3	2	5
Kreuzau	0	0	2	3	1	0	1	1	0	0
Langerwehe	2	3	1	0	1	0	2	1	0	1
Linnich	2	2	1	2	0	0	7	0	0	2
Merzenich	2	0	2	5	2	5	2	2	0	3
Nideggen	0	2	6	1	2	2	3	0	5	1
Niederzier	2	1	1	1	3	4	5	3	4	6
Nörvenich	0	2	1	1	0	0	0	0	0	0
Titz	3	0	0	1	0	0	1	0	1	1
Vettweiß	0	0	4	3	1	0	4	3	5	0

5.3.2 Gewerbelandverkäufe 2005 - 2014 (Umsatz gemeindeweise)

Gemeinde	Umsätze in Mio. EURO									
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Aldenhoven	0,13	1,10	0,00	0,00	0,05	2,32	0,25	0,23	0,00	0,53
Heimbach	0,02	0,02	0,14	0,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hürtgenwald	0,08	0,03	0,17	0,05	0,50	0,00	0,05	0,00	0,32	0,60
Inden	0,03	0,32	0,15	0,33	0,19	0,43	1,10	0,21	0,13	0,25
Jülich	0,60	6,59	0,31	0,41	0,16	0,55	4,96	0,49	0,15	0,87
Kreuzau	0,00	0,00	2,06	0,53	0,20	0,00	0,06	0,32	0,00	0,00
Langerwehe	0,16	0,59	0,09	0,00	0,04	0,00	0,07	0,05	0,00	1,49
Linnich	0,08	0,41	0,01	0,09	0,00	0,00	0,74	0,00	0,00	0,28
Merzenich	0,10	0,00	0,17	0,75	0,20	0,61	0,49	0,11	0,00	0,26
Nideggen	0,00	0,21	0,50	0,04	0,35	0,27	0,25	0,00	0,42	0,04
Niederzier	0,34	0,02	0,82	0,36	2,38	0,46	0,97	0,98	0,18	0,80
Nörvenich	0,00	0,61	0,06	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titz	0,58	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00	0,57	0,00	0,19	0,09
Vettweiß	0,00	0,00	0,41	0,57	0,02	0,00	0,18	0,50	0,34	0,00

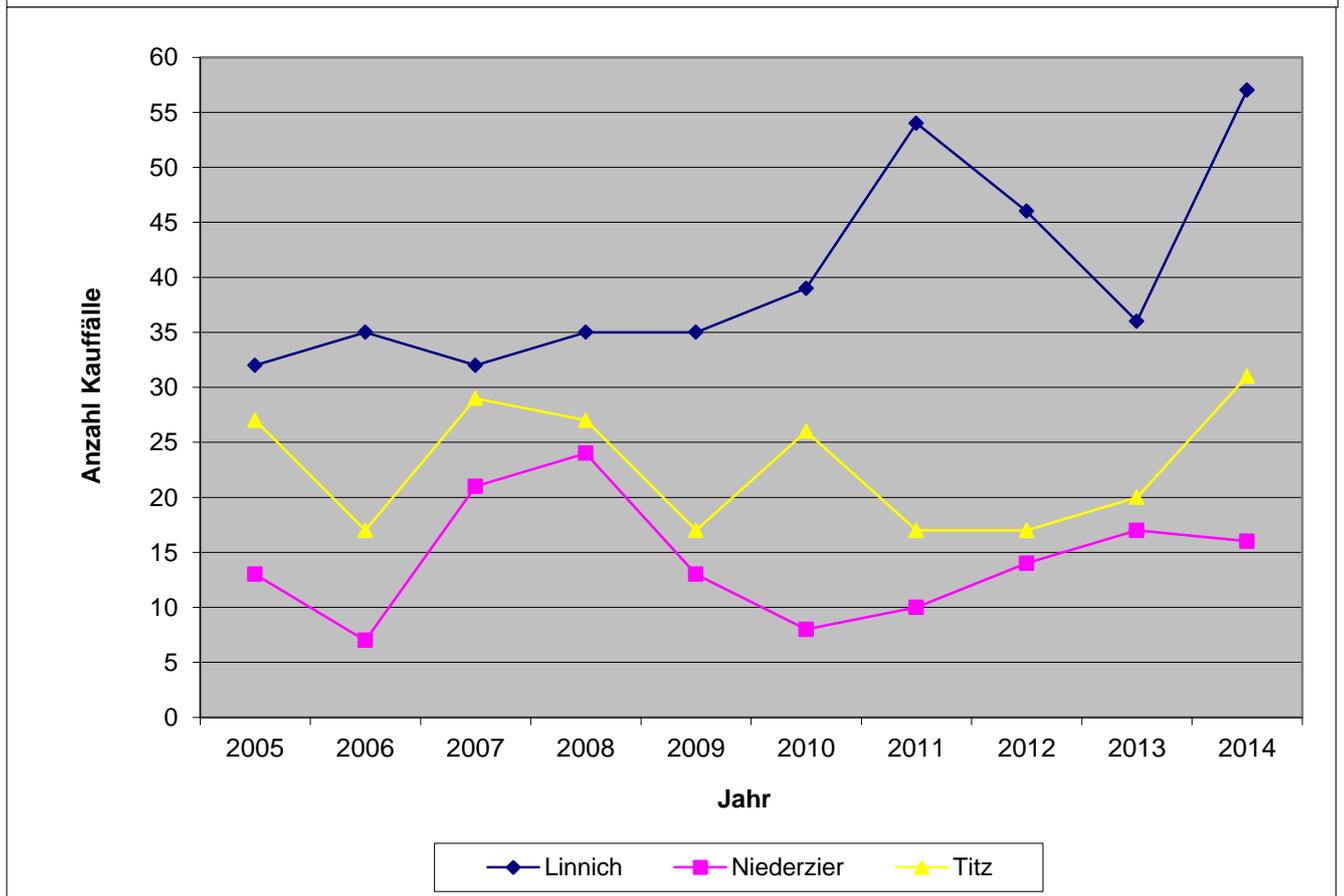
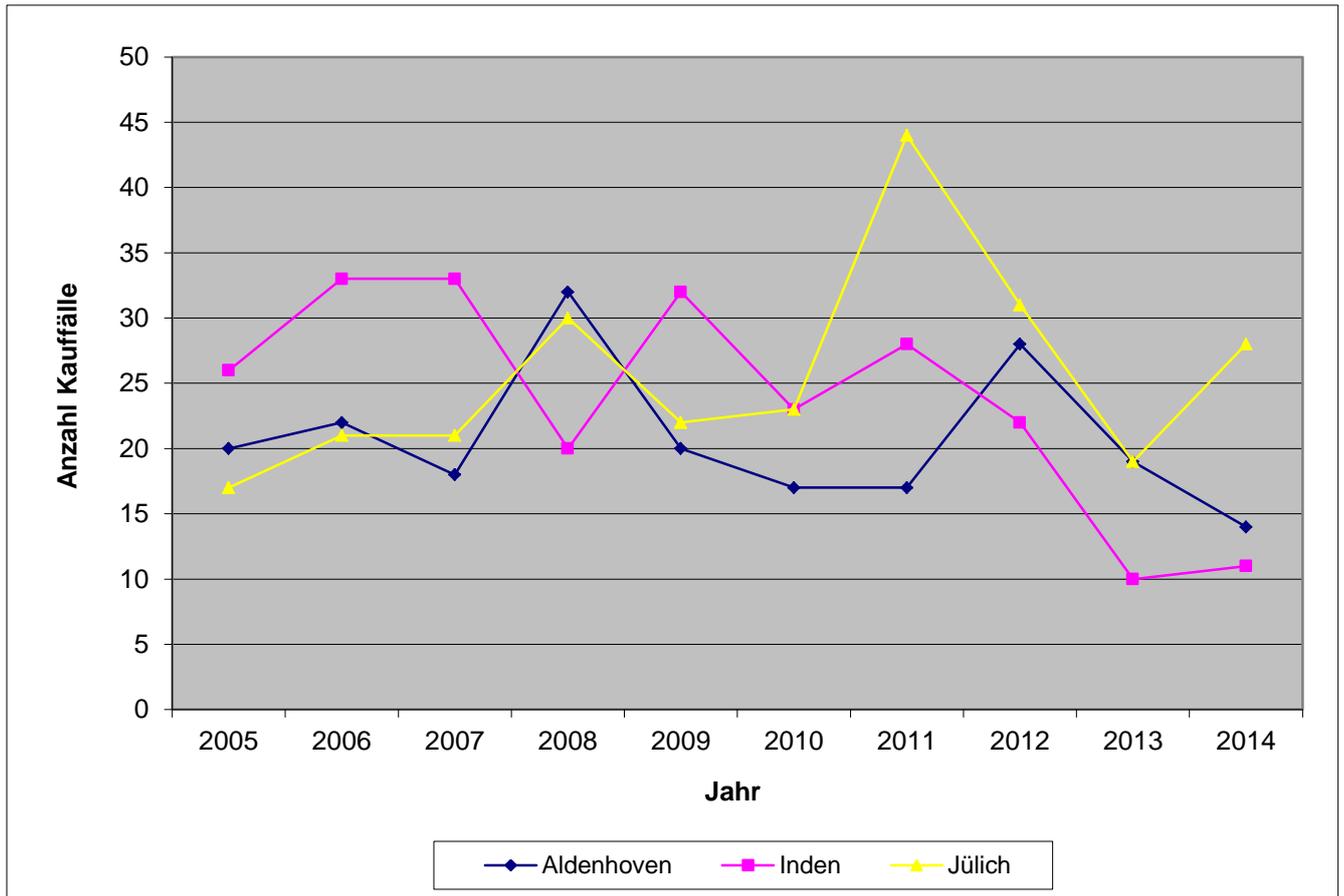
5.4 **Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen**

5.4.1 **Anzahl Landwirtschaftsverkäufe 2014 in den jeweiligen Gemeinden**

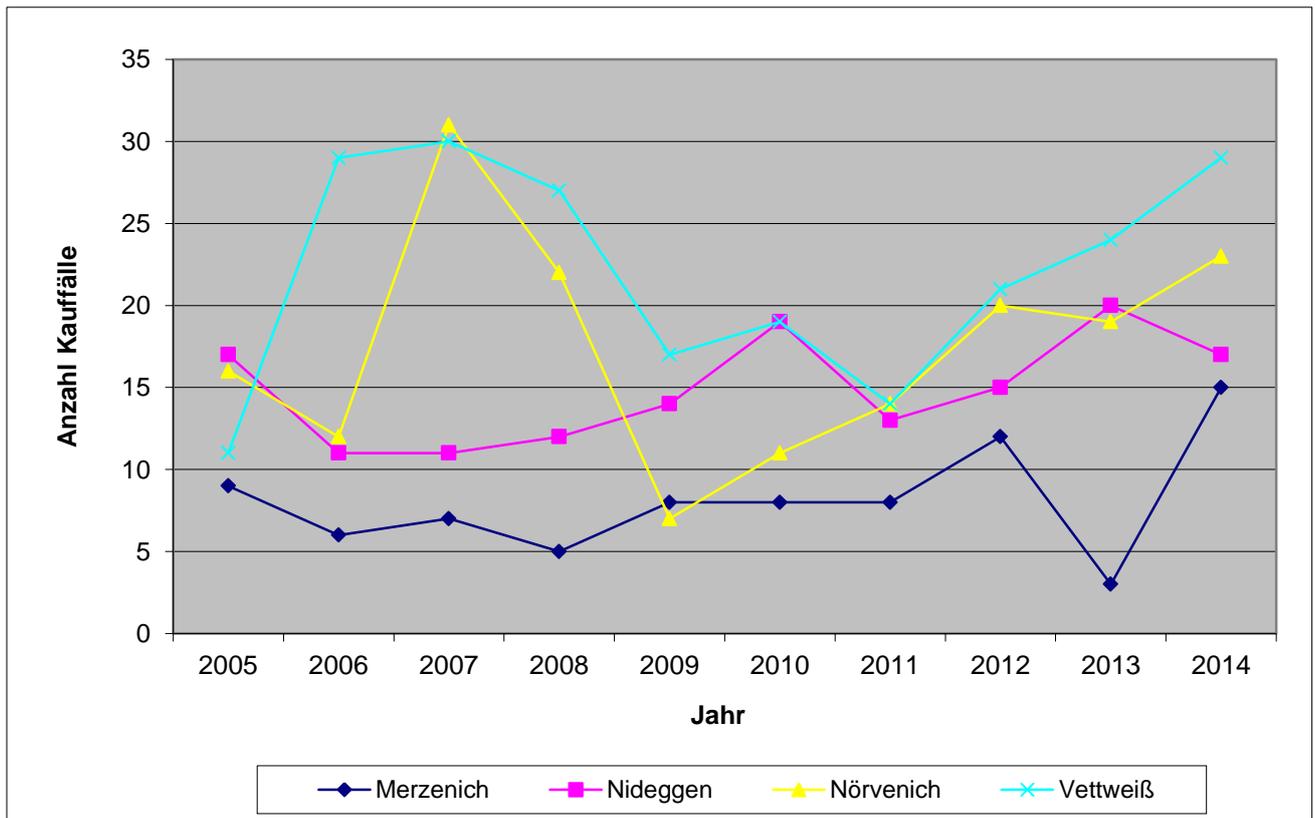
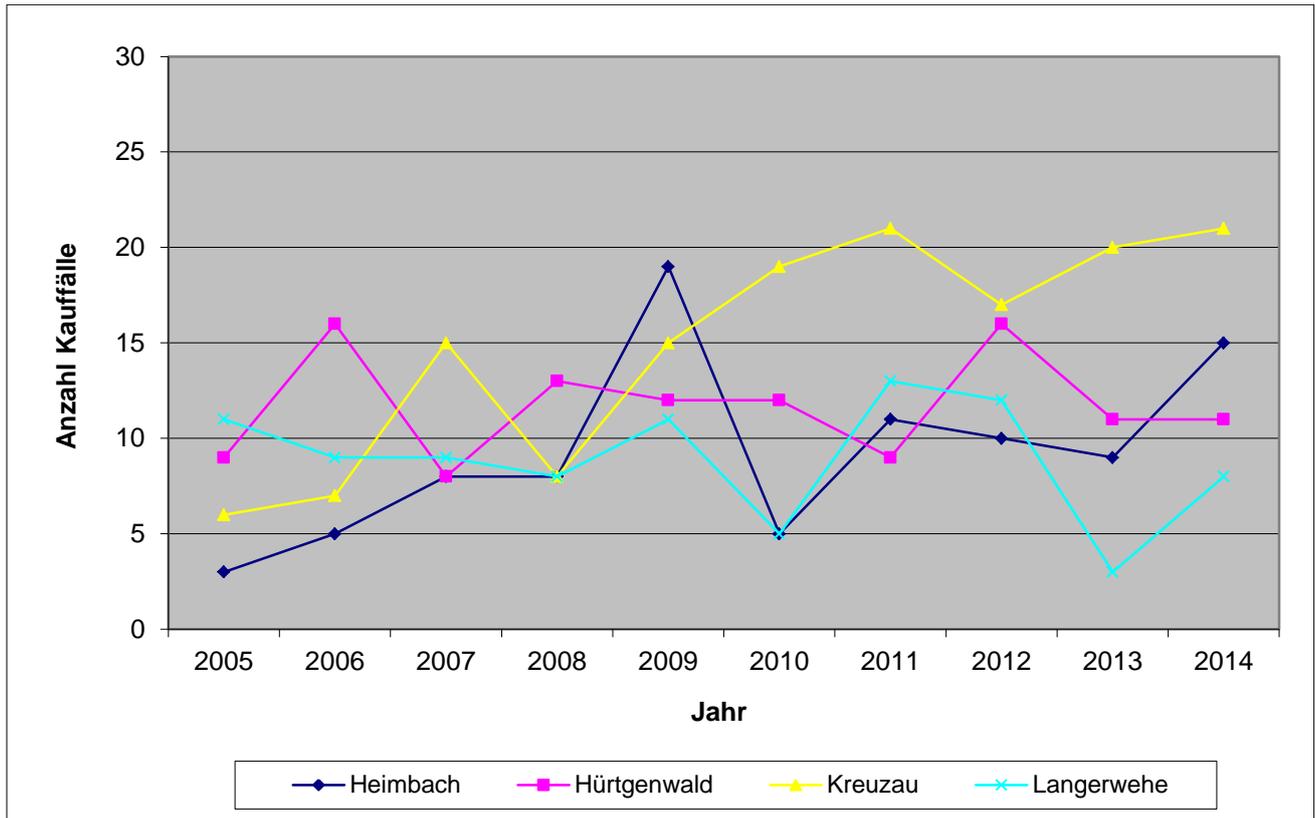


5.4.2 Landwirtschaftsverkäufe 2005 - 2014 (Anzahl gemeindeweise)

5.4.2.1 Landwirtschaftsverkäufe 2005 - 2014 (Anzahl gemeindeweise - Nordkreis)

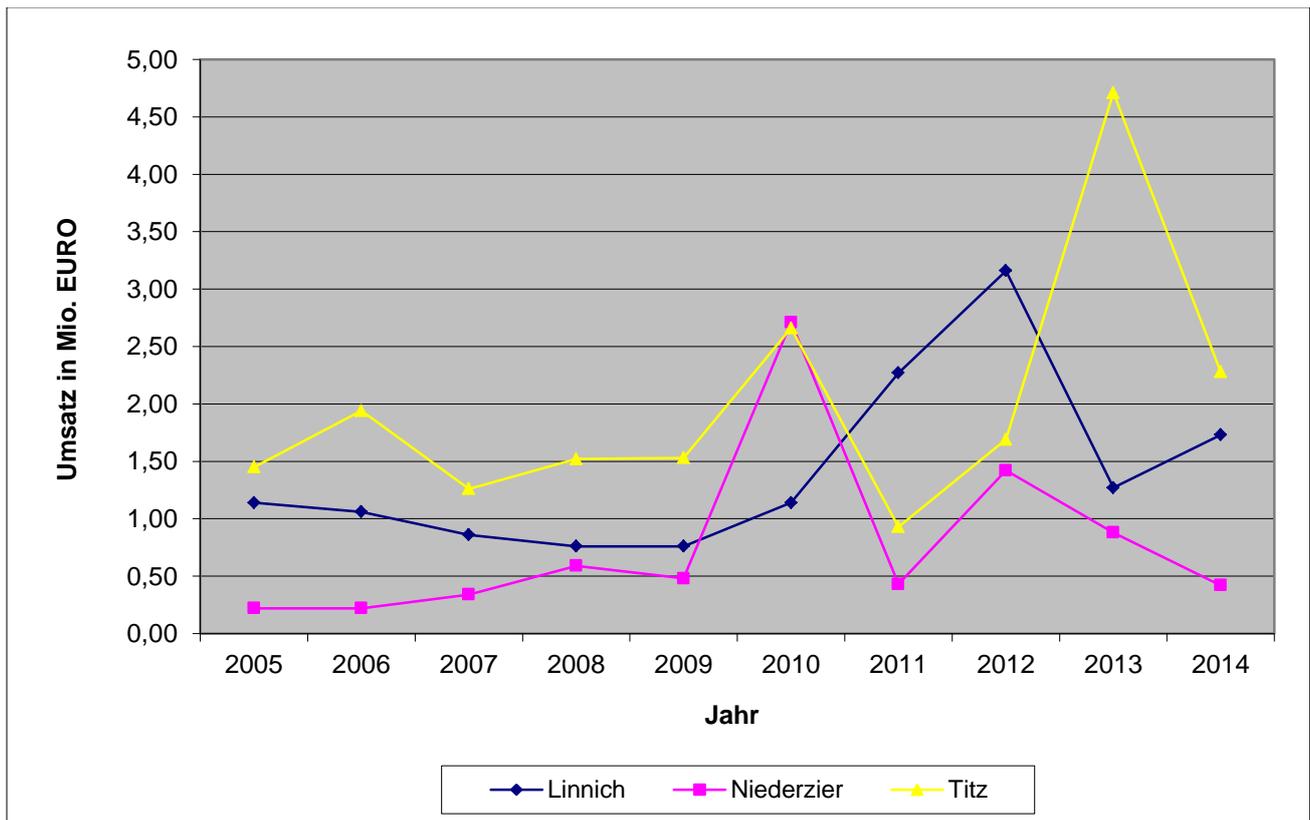
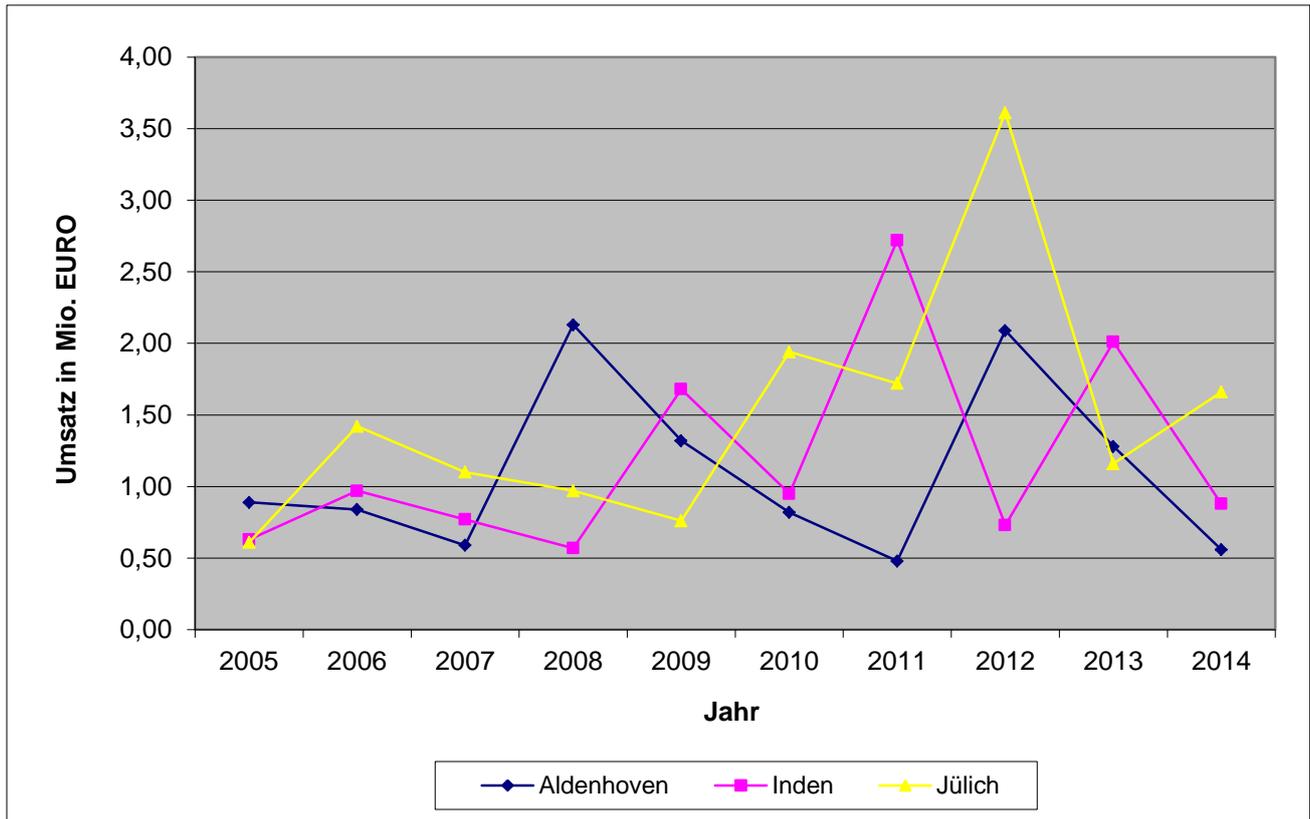


5.4.2.2 **Landwirtschaftsverkäufe 2005 - 2014 (Anzahl gemeindeweise - Südkreis)**

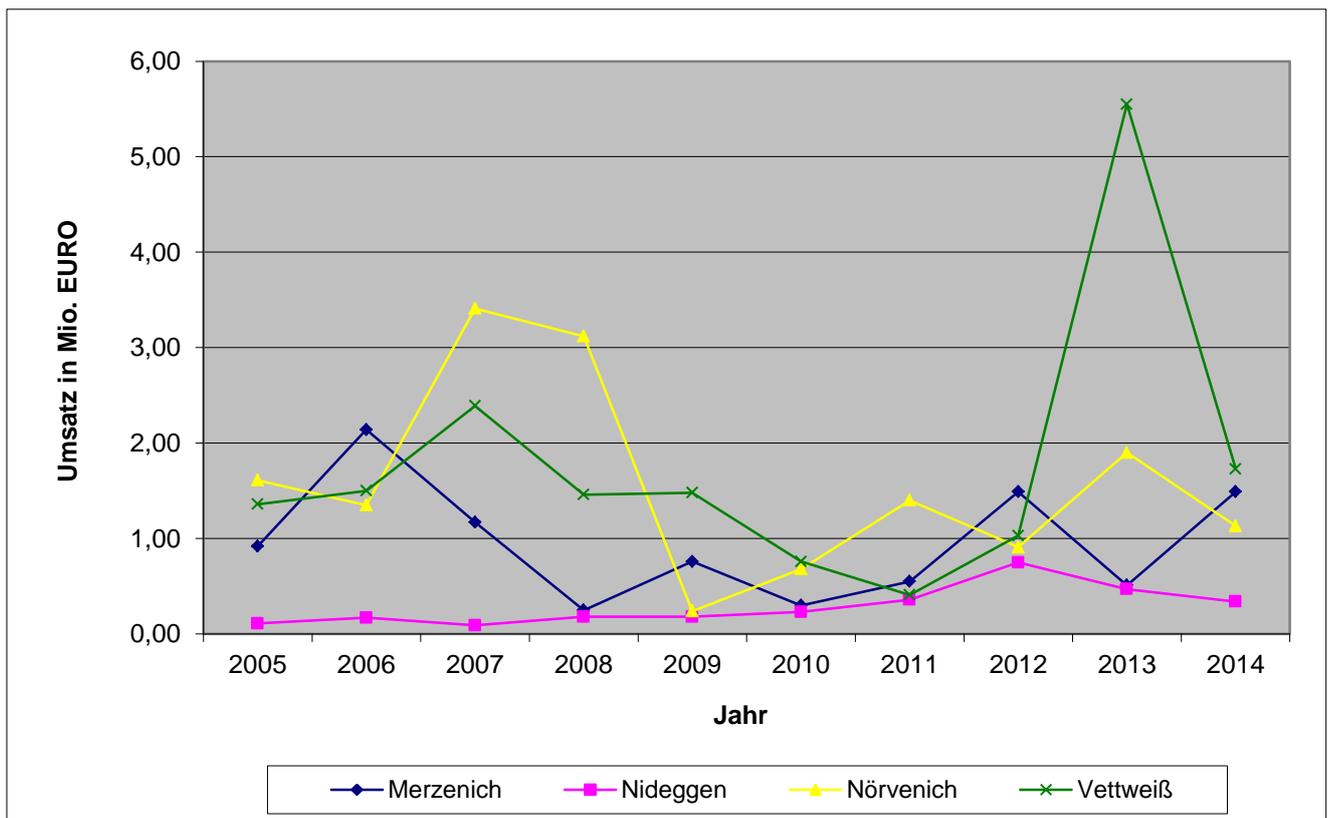
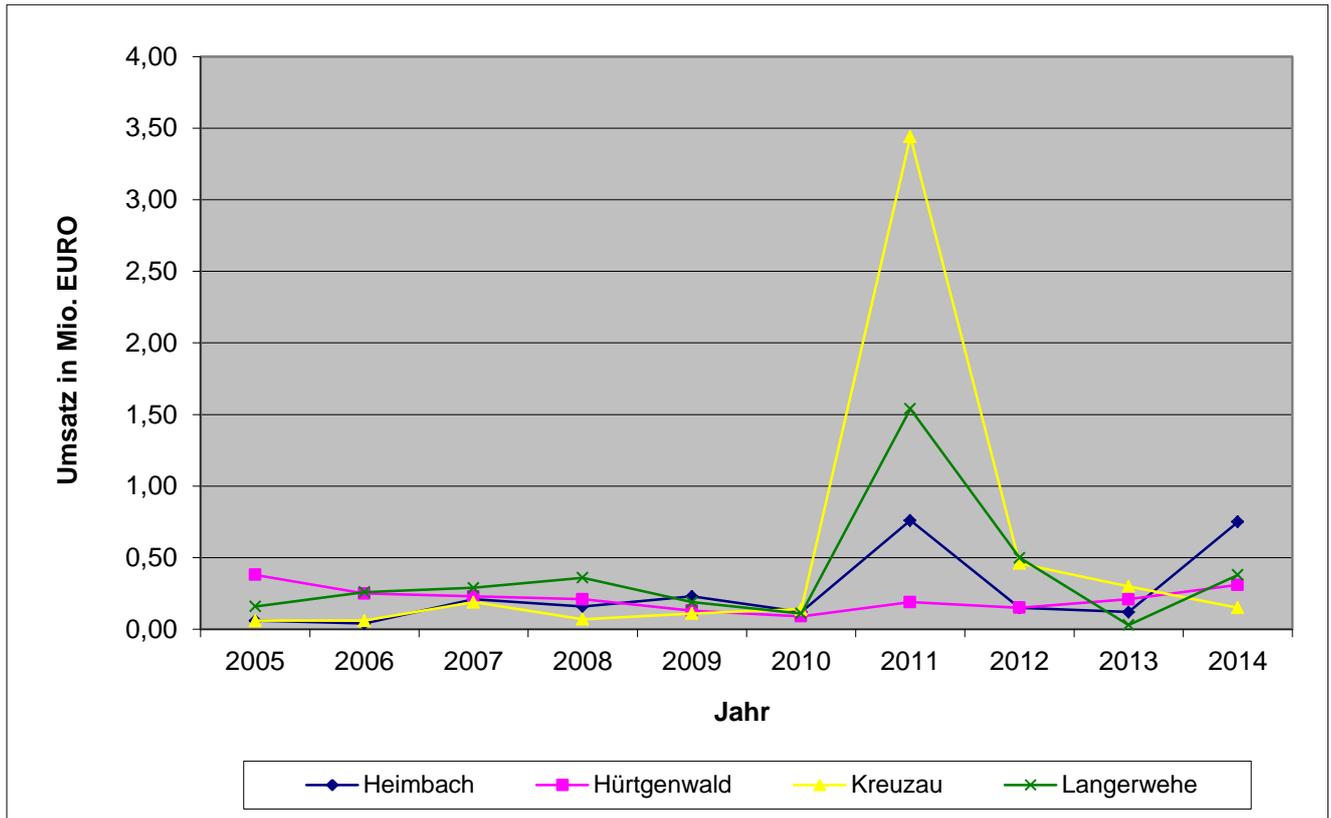


5.4.3 Landwirtschaftsverkäufe 2005 - 2014 (Umsatz gemeindeweise)

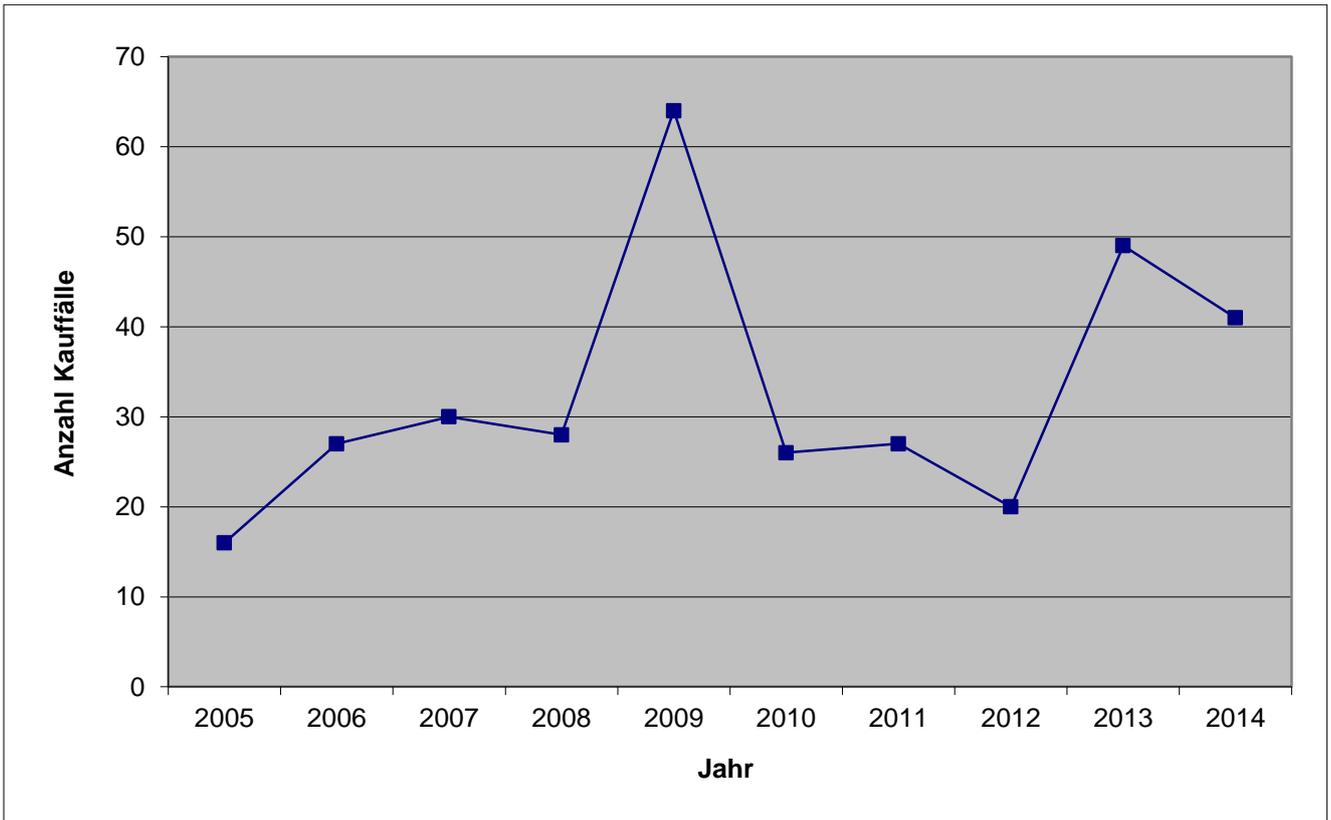
5.4.3.1 Landwirtschaftsverkäufe 2005 - 2014 (Umsatz gemeindeweise - Nordkreis)



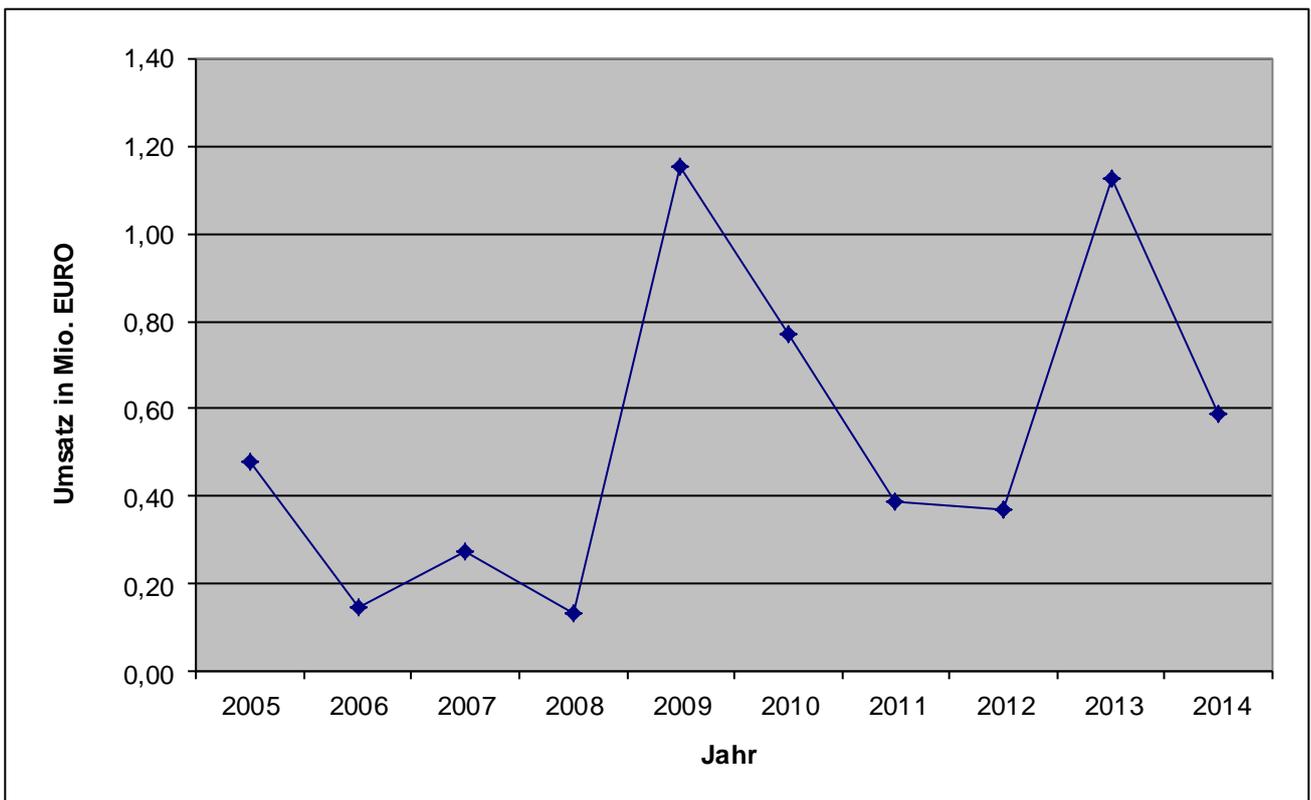
5.4.3.2 Landwirtschaftsverkäufe 2005 - 2014 (Umsatz gemeindeweise - Südkreis)



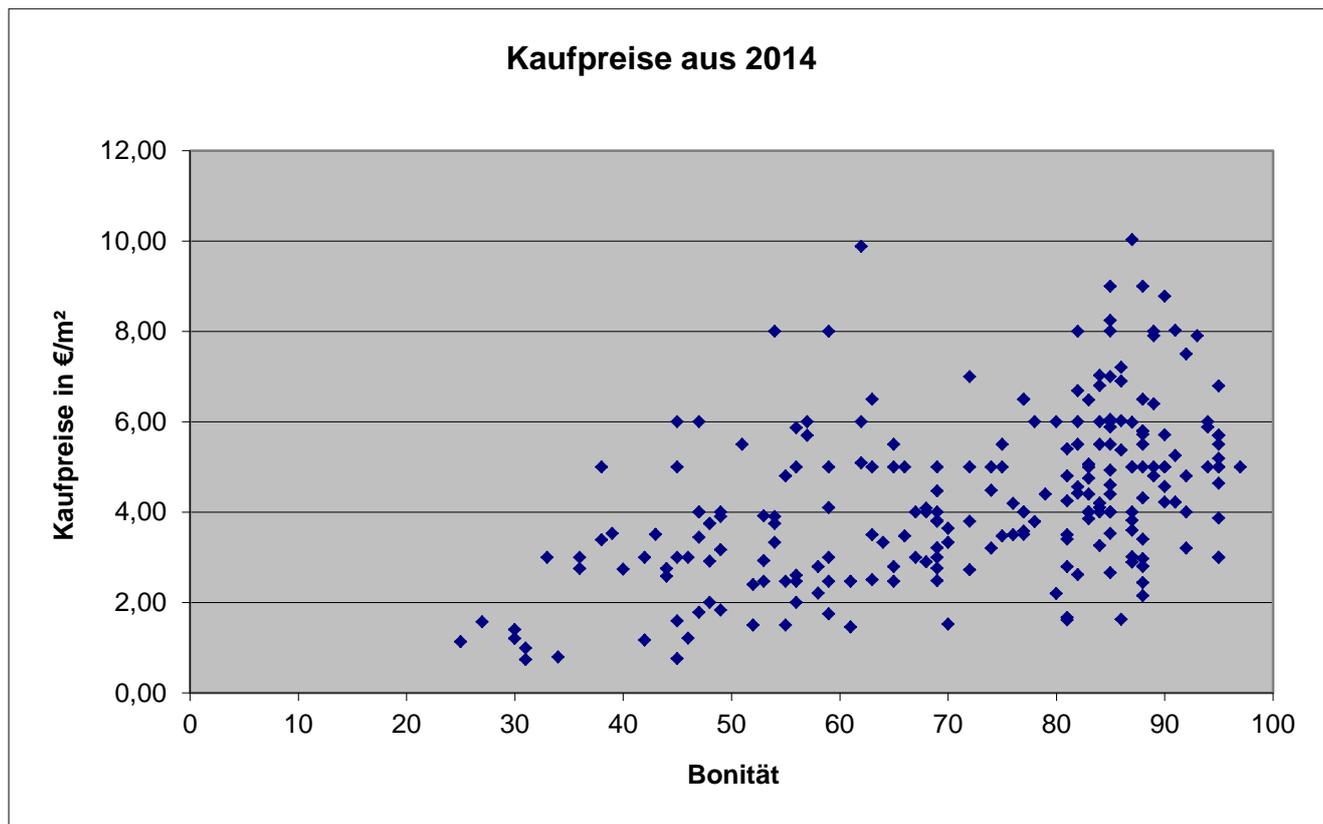
5.4.4 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstückstücke Verkäufe 2005 - 2014 (Anzahl)



5.4.5 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstückstücke Verkäufe 2005 - 2014 (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:

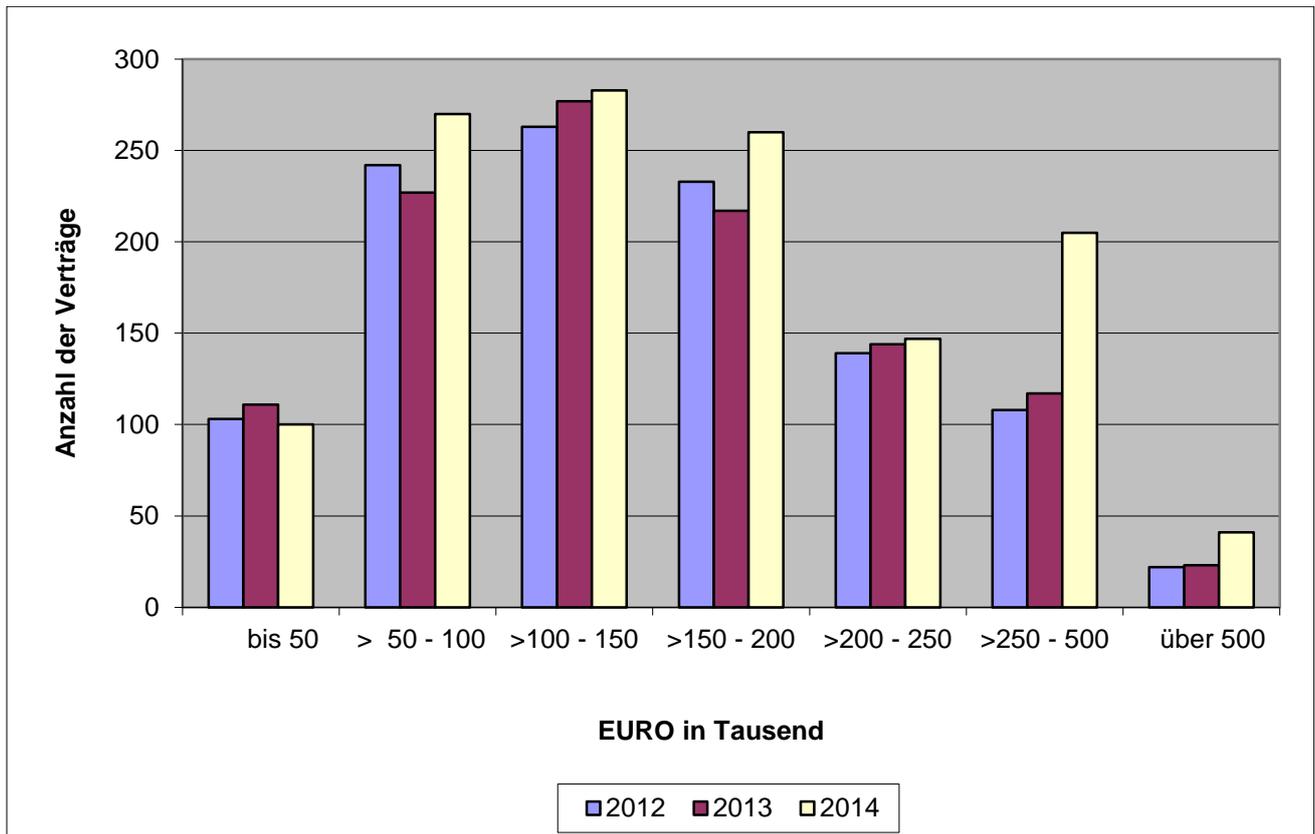
1. zuckerrübenfähige Böden (Bonität ab ca. 60 - 70)
2. nicht zuckerrübenfähige Böden

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

6. Bebaute Grundstücke

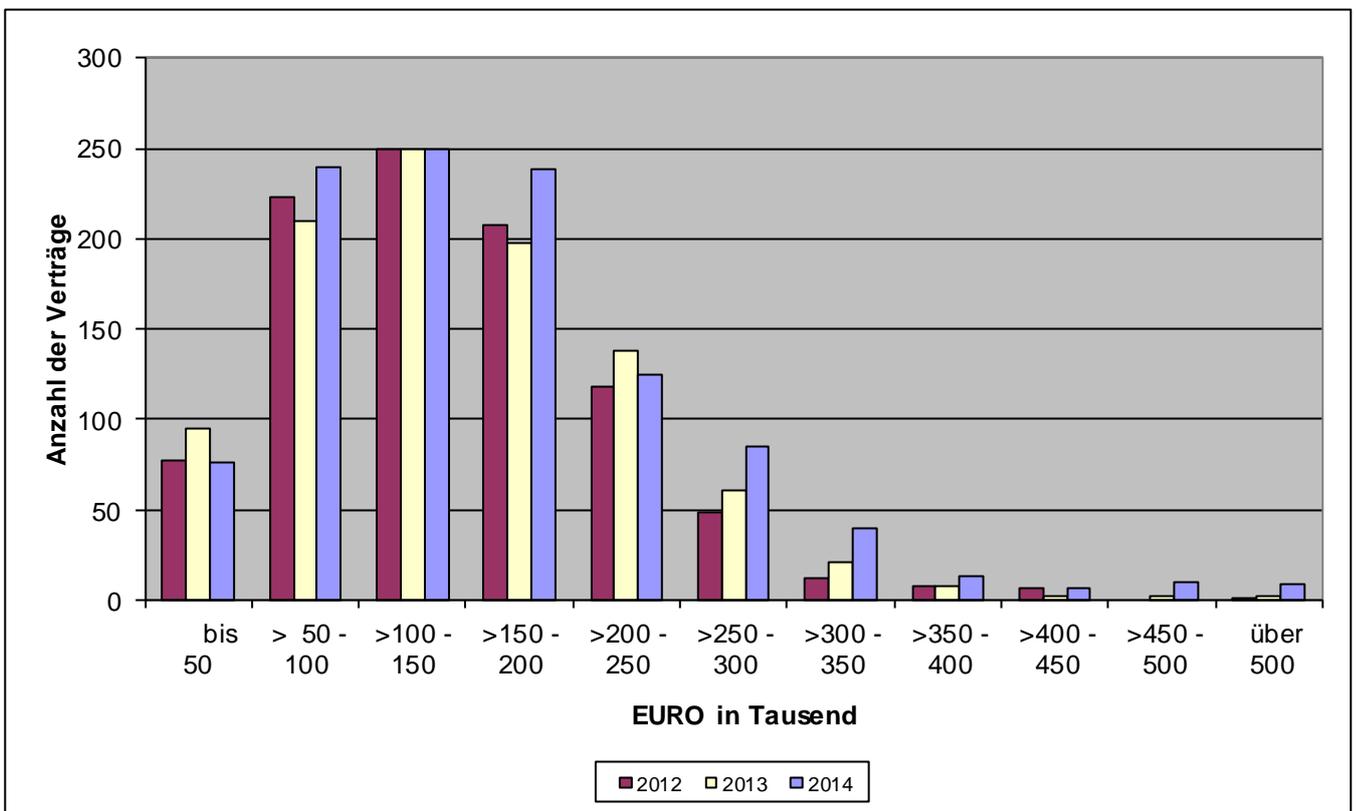
Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2012 - 2014 (bebaute Grundstücke)

EURO in Tsd.	2012	2013	2014	Steigerung 2013/2014
bis 50	103	111	100	-10 %
> 50 - 100	242	227	270	19 %
>100 - 150	263	277	283	2 %
>150 - 200	233	217	260	20 %
>200 - 250	139	144	147	2 %
>250 - 500	108	117	205	75 %
über 500	22	23	41	78 %



6.1 **Ein- und Zweifamilienhäuser – Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2012 - 2014**

EURO in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	77	95	76
> 50 - 100	223	210	240
>100 - 150	249	250	249
>150 - 200	208	198	238
>200 - 250	118	138	125
>250 - 300	48	61	85
>300 - 350	12	21	40
>350 - 400	8	8	13
>400 - 450	7	2	6
>450 - 500	0	2	10
über 500	1	2	9



Grundstücksmarktbericht 2015

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

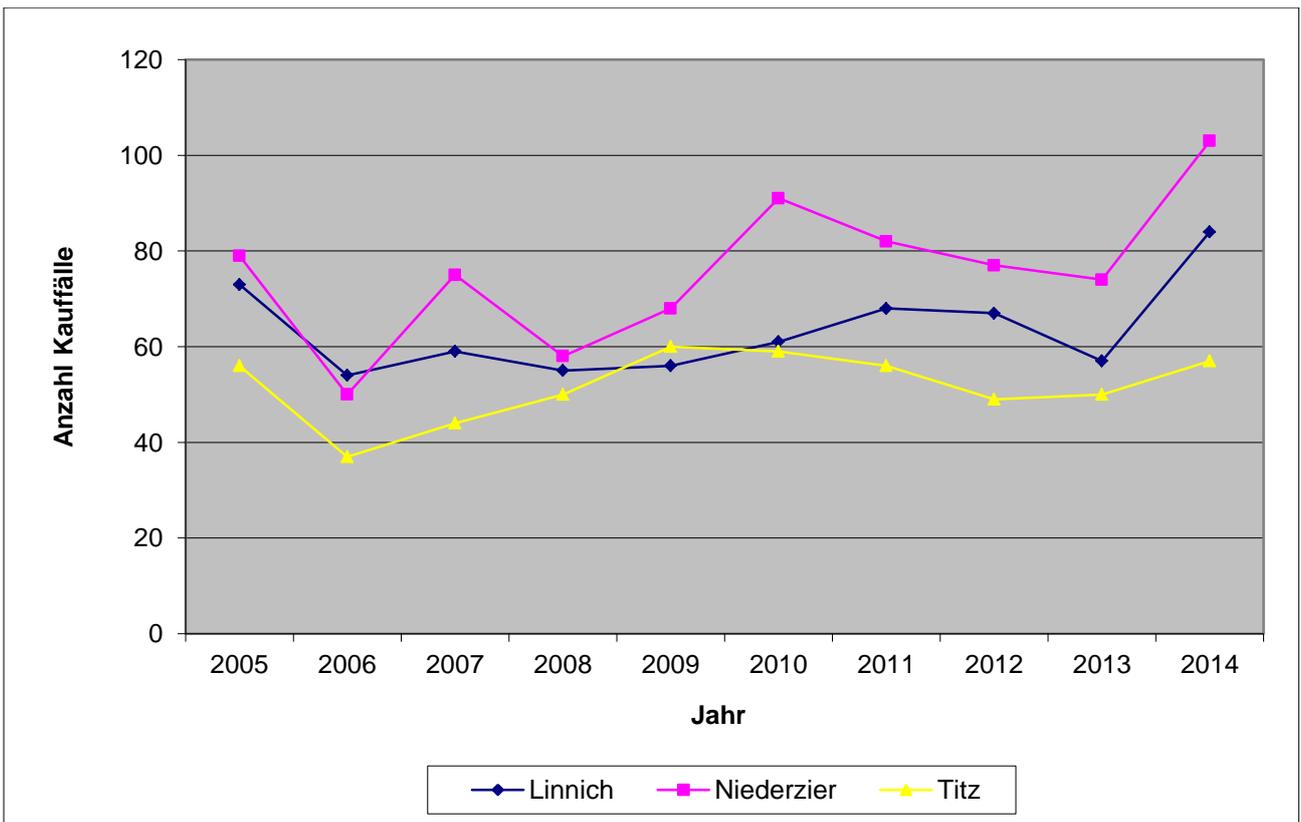
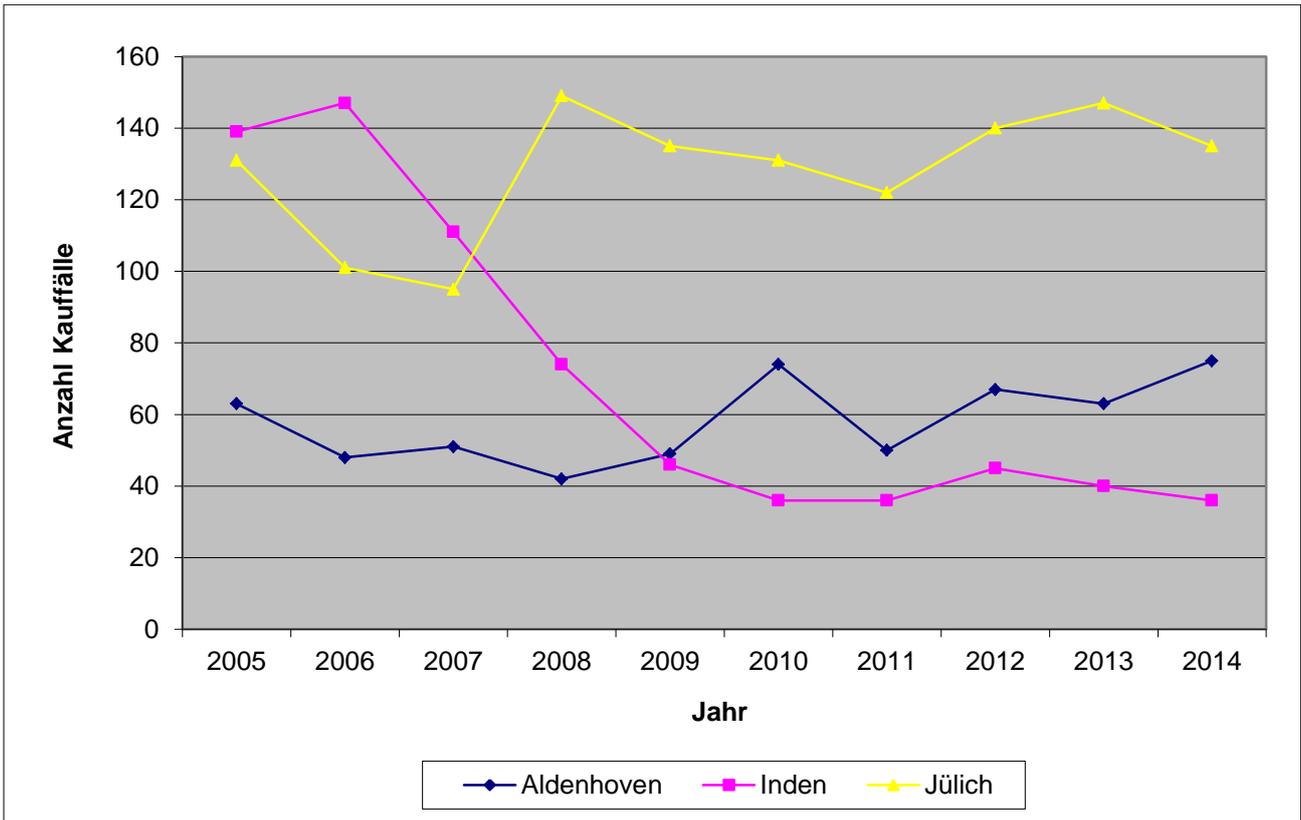
6.1.1 **Ein- und Zweifamilienhäuser (Anzahl Verkäufe gemeindeweise)**

	Anzahl									
Gemeinde	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Aldenhoven	63	48	51	42	49	74	50	67	63	75
Heimbach	23	21	24	13	31	17	30	30	35	29
Hürtgenwald	49	36	55	33	35	36	46	58	52	59
Inden	139	147	111	74	46	36	36	45	40	36
Jülich	131	101	95	149	135	131	122	140	147	135
Kreuzau	84	58	79	90	76	95	99	97	118	127
Langerwehe	86	55	63	81	73	91	83	84	92	99
Linnich	73	54	59	55	56	61	68	67	57	84
Merzenich	68	36	33	41	49	44	37	51	47	77
Nideggen	85	45	59	50	60	56	82	65	71	85
Niederzier	79	50	75	58	68	91	82	77	74	103
Nörvenich	57	39	54	45	65	66	48	60	73	65
Titz	56	37	44	50	60	59	56	49	50	57
Vettweiß	56	50	54	48	56	56	54	61	68	60

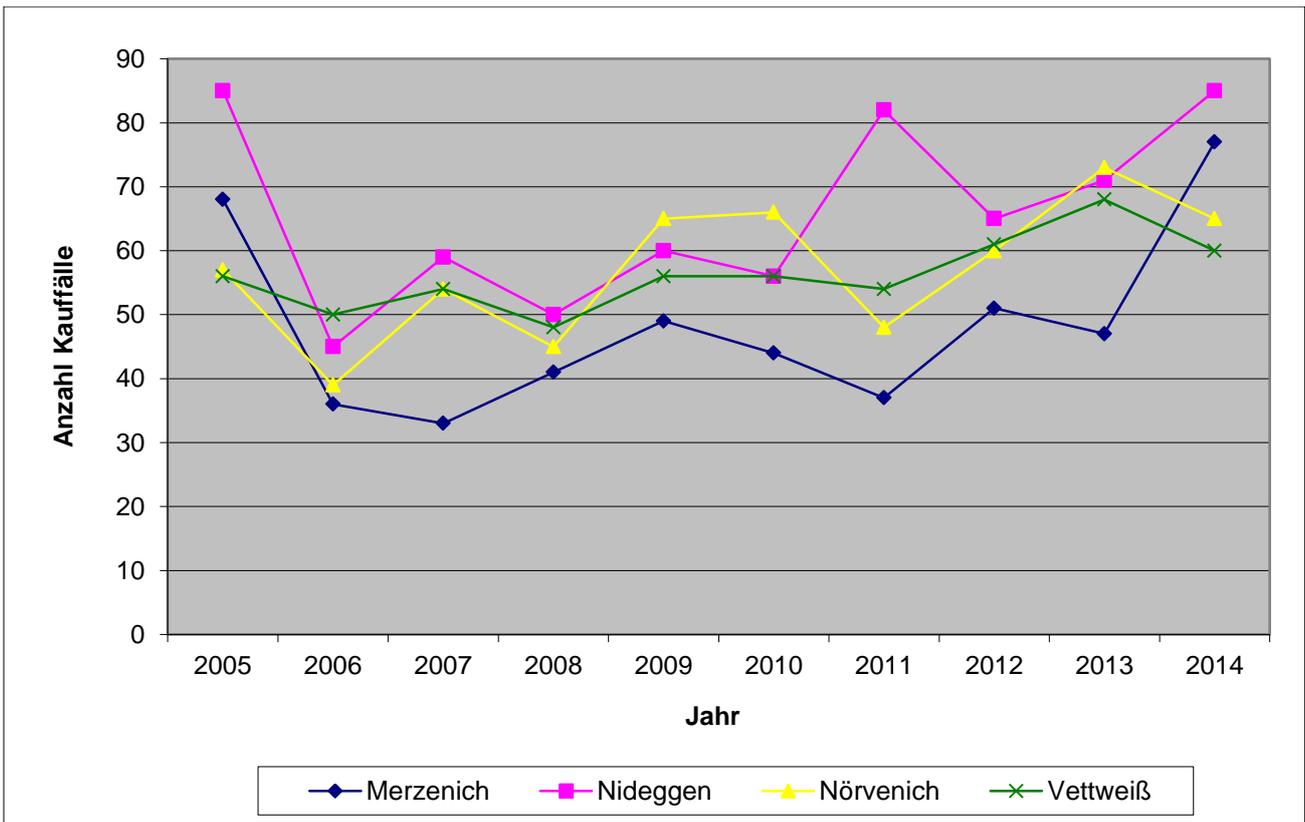
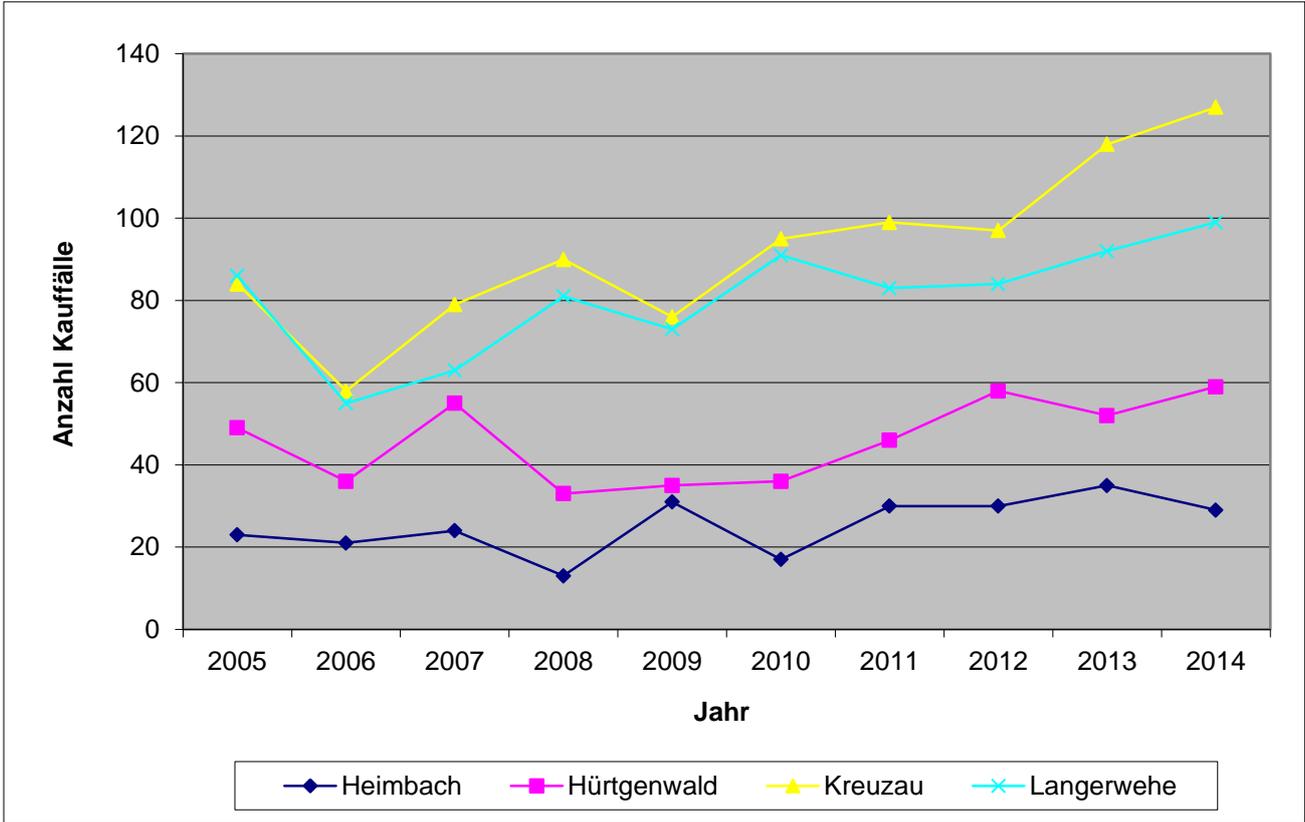
Ein- und Zweifamilienhäuser (Umsatz Verkäufe gemeindeweise)

	Umsatz in Mio. EURO									
Gemeinde	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Aldenhoven	9,1	6,9	7,3	5,7	6,5	10,2	6,1	9,7	8,3	9,9
Heimbach	2,6	2,4	2,6	1,4	3,4	1,9	3,3	3,8	3,8	3,3
Hürtgenwald	7,3	5,8	8,3	4,2	4,7	5,2	5,8	8,0	6,8	9,6
Inden	36,1	37,1	28,3	15,4	9,4	7,5	6,6	6,9	7,2	6,4
Jülich	20,6	15,2	15,0	20,9	19,6	21,0	19,0	21,6	24,6	22,8
Kreuzau	13,7	9,5	13,5	13,3	11,4	12,8	15,0	16,7	19,7	24,4
Langerwehe	13,0	8,8	8,6	12,5	10,3	13,9	11,4	12,0	13,7	16,2
Linnich	8,0	5,6	8,0	6,8	5,9	8,0	7,9	8,3	7,2	10,5
Merzenich	10,4	5,1	4,6	5,8	6,2	7,4	5,8	7,4	8,1	18,6
Nideggen	12,6	7,0	9,4	7,8	8,6	10,0	12,9	9,2	10,0	14,1
Niederzier	10,6	7,3	11,7	8,1	8,7	11,4	12,4	12,4	12,0	16,1
Nörvenich	8,5	6,1	8,1	5,9	9,9	9,4	7,1	9,8	11,6	10,1
Titz	7,9	5,8	5,2	6,3	7,8	7,2	6,3	5,5	5,7	7,9
Vettweiß	7,8	6,1	6,6	6,0	6,5	7,8	7,5	7,8	8,6	8,9

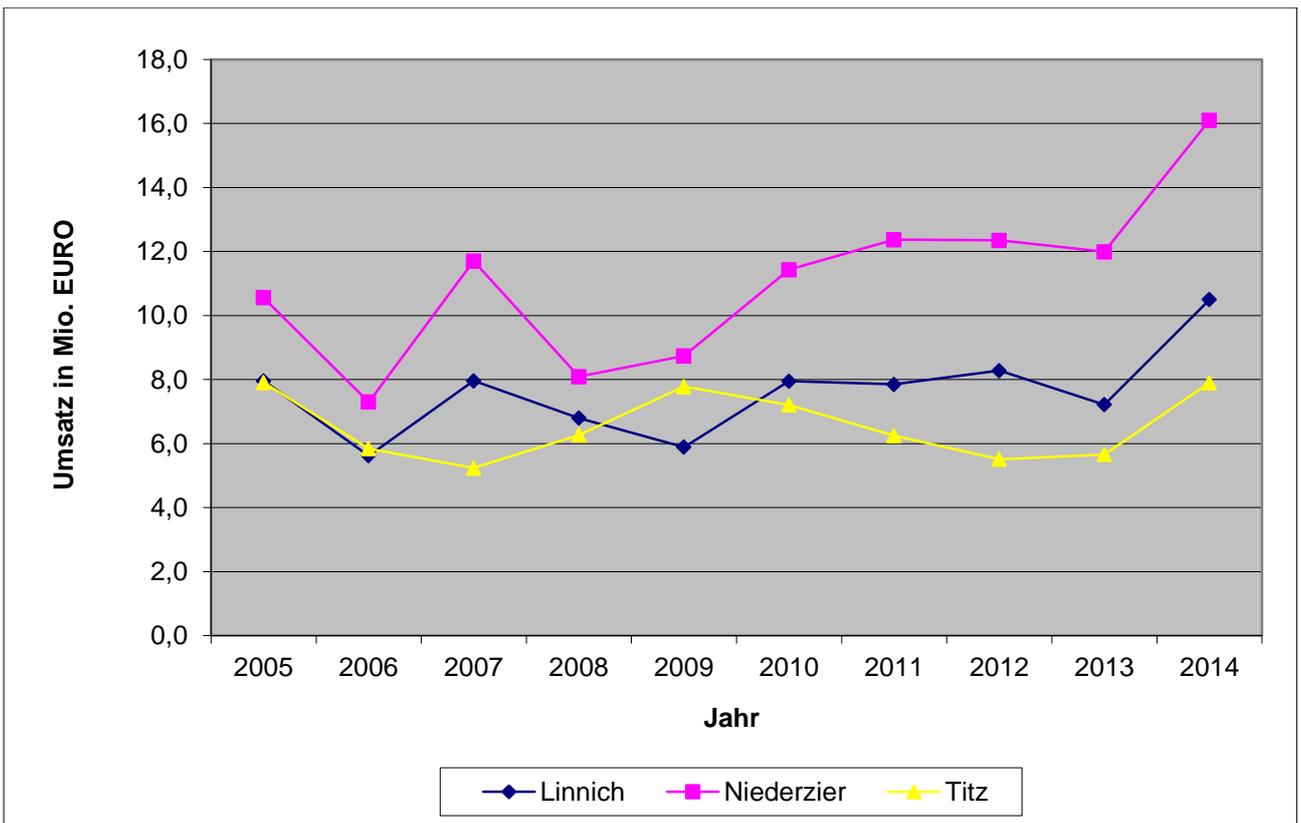
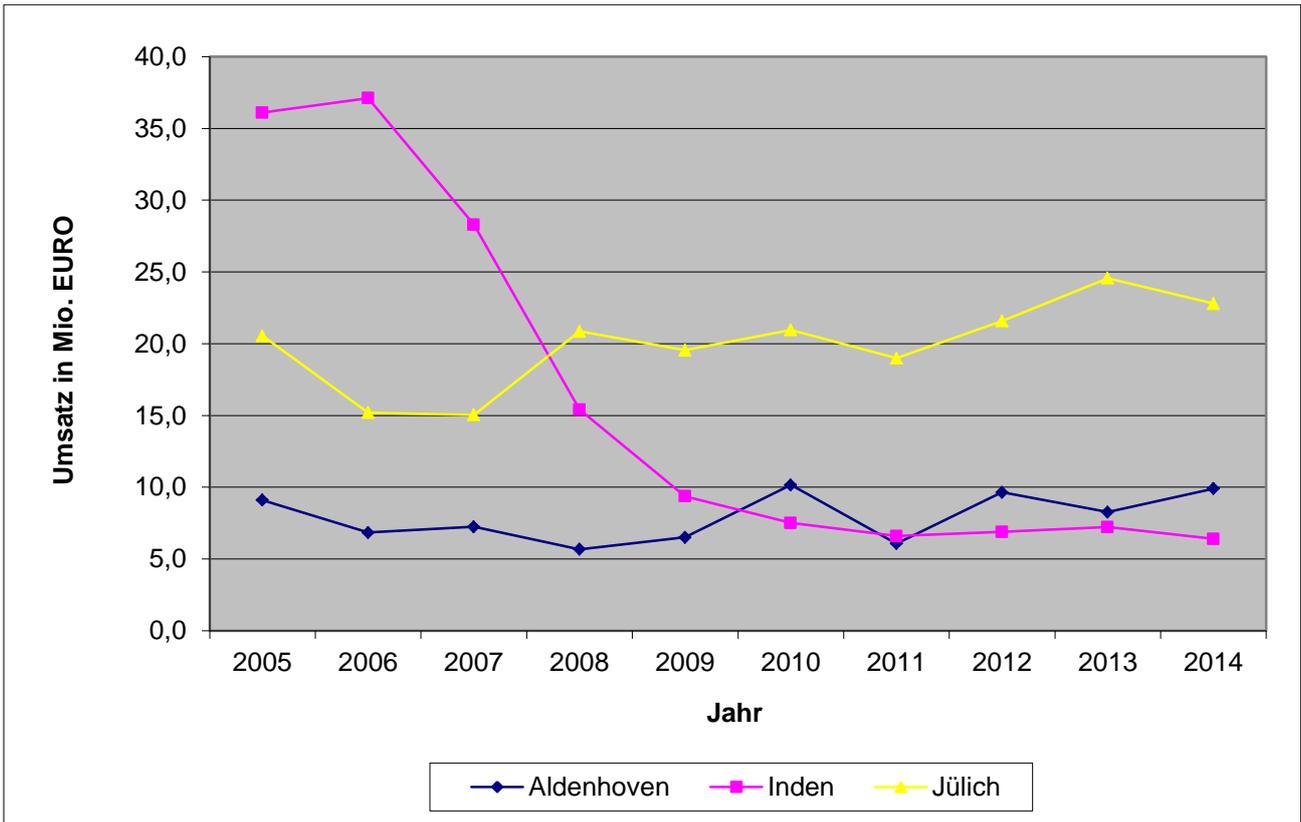
6.1.1.1 **Verkäufe 2005 - 2014 (Anzahl gemeindeweise - Nordkreis)**



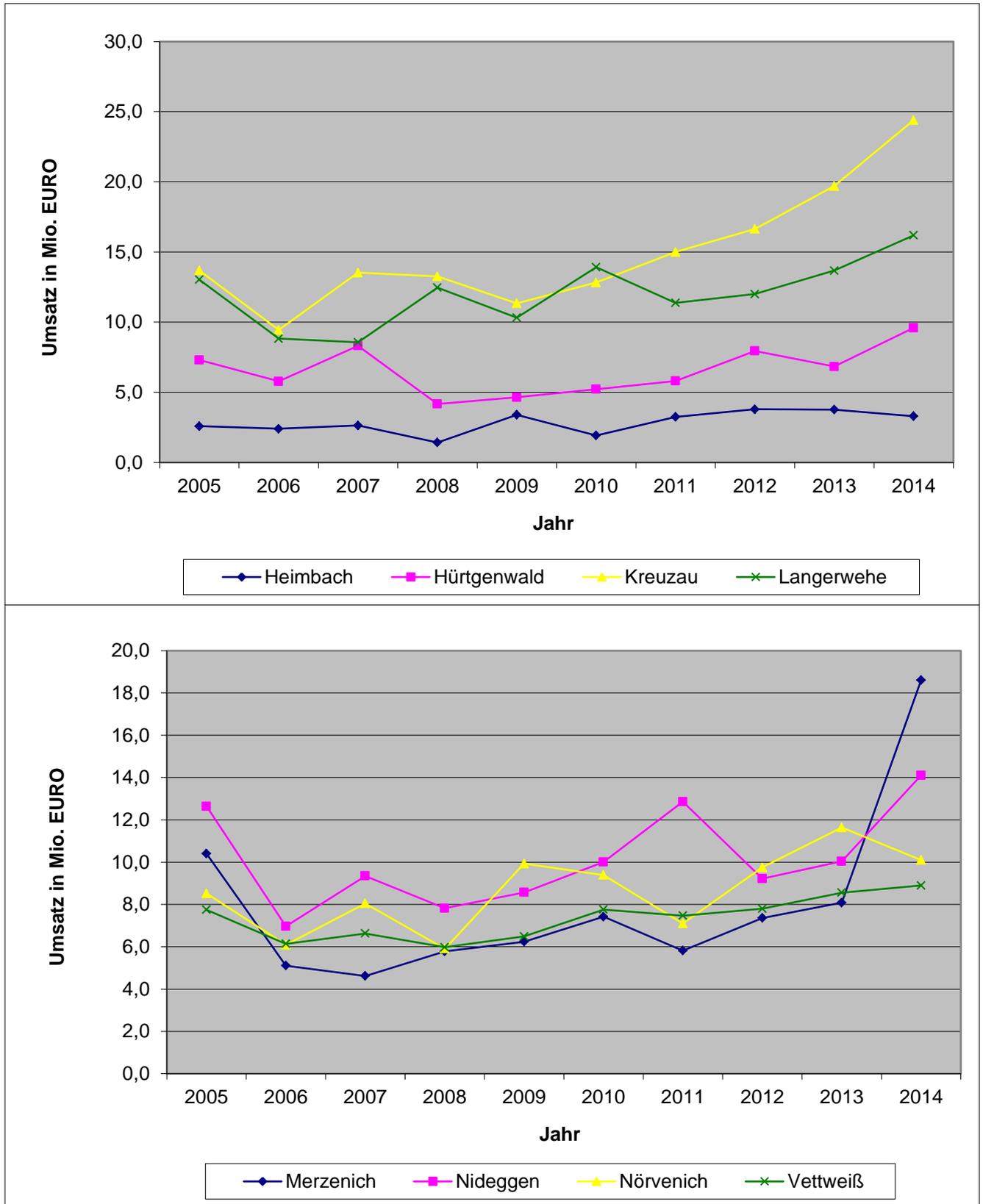
6.1.1.2 **Verkäufe 2005 - 2014 (Anzahl gemeindeweise - Südkreis)**



6.1.2.1 Verkäufe 2005 - 2014 (Umsatz gemeindeweise- Nordkreis)



6.1.2.2 Verkäufe 2005 - 2014 (Umsatz gemeindeweise- Südkreis)



Grundstücksmarktbericht 2015

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

6.1.3 Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2012 - 2014 gemeindeweise

Aldenhoven			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	5	8	6
> 50 - 100	19	14	19
>100 - 150	13	21	27
>150 - 200	14	8	13
>200 - 250	9	9	6
>250 - 300	5	1	3
>300 - 350	2	1	0
>350 - 400	0	1	1
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Heimbach			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	3	8	5
> 50 - 100	13	11	11
>100 - 150	7	11	6
>150 - 200	2	1	4
>200 - 250	3	3	2
>250 - 300	1	0	0
>300 - 350	0	1	1
>350 - 400	1	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Hürtgenwald			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	5	8	5
> 50 - 100	14	14	10
>100 - 150	19	10	9
>150 - 200	10	9	20
>200 - 250	7	8	9
>250 - 300	2	2	2
>300 - 350	1	1	2
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	2
über 500	0	0	0

Inden			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	3	2	2
> 50 - 100	10	5	3
>100 - 150	9	9	8
>150 - 200	14	8	8
>200 - 250	2	9	10
>250 - 300	6	5	5
>300 - 350	1	1	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	1	0

Jülich			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	17	10	5
> 50 - 100	20	28	29
>100 - 150	40	35	35
>150 - 200	27	30	29
>200 - 250	20	20	14
>250 - 300	11	15	10
>300 - 350	2	5	7
>350 - 400	3	1	3
>400 - 450	0	2	0
>450 - 500	0	0	2
über 500	0	1	1

Kreuzau			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	3	4	5
> 50 - 100	15	17	19
>100 - 150	22	29	26
>150 - 200	27	35	32
>200 - 250	19	22	18
>250 - 300	7	6	18
>300 - 350	1	3	3
>350 - 400	1	1	1
>400 - 450	2	0	1
>450 - 500	0	1	1
über 500	0	0	3

Grundstücksmarktbericht 2015

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

Langerwehe			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	3	2	6
> 50 - 100	16	19	20
>100 - 150	31	34	18
>150 - 200	18	22	29
>200 - 250	14	11	14
>250 - 300	1	3	8
>300 - 350	1	1	3
>350 - 400	0	0	1
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Linnich			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	7	12	16
> 50 - 100	22	16	27
>100 - 150	13	9	15
>150 - 200	17	8	14
>200 - 250	4	8	4
>250 - 300	1	2	5
>300 - 350	0	1	3
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	1	0	0
>450 - 500	0	1	0
über 500	0	0	0

Merzenich			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	4	2	4
> 50 - 100	15	11	9
>100 - 150	8	8	10
>150 - 200	14	9	14
>200 - 250	7	4	9
>250 - 300	1	12	7
>300 - 350	0	1	8
>350 - 400	1	0	5
>400 - 450	1	0	3
>450 - 500	0	0	4
über 500	0	0	4

Nideggen			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	8	9	4
> 50 - 100	11	15	20
>100 - 150	22	19	17
>150 - 200	13	14	21
>200 - 250	6	8	8
>250 - 300	3	4	6
>300 - 350	1	2	7
>350 - 400	0	0	1
>400 - 450	1	0	1
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Niederzier			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	2	4	3
> 50 - 100	15	15	26
>100 - 150	23	16	32
>150 - 200	17	19	18
>200 - 250	14	11	11
>250 - 300	4	5	9
>300 - 350	0	1	3
>350 - 400	1	3	0
>400 - 450	1	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	1

Nörvenich			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	1	2	4
> 50 - 100	13	19	12
>100 - 150	20	16	17
>150 - 200	12	17	21
>200 - 250	5	13	7
>250 - 300	5	3	2
>300 - 350	3	1	2
>350 - 400	1	2	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Grundstücksmarktbericht 2015

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Titz			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	9	15	5
> 50 - 100	18	10	18
>100 - 150	10	10	13
>150 - 200	8	7	7
>200 - 250	5	5	9
>250 - 300	1	2	4
>300 - 350	0	1	0
>350 - 400	0	0	1
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Vettweiß			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	7	9	6
> 50 - 100	22	16	17
>100 - 150	12	23	16
>150 - 200	15	11	8
>200 - 250	3	7	4
>250 - 300	0	1	6
>300 - 350	0	1	1
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	1	0	1
>450 - 500	0	0	1
über 500	1	0	0

Grundstücksmarktbericht 2015

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

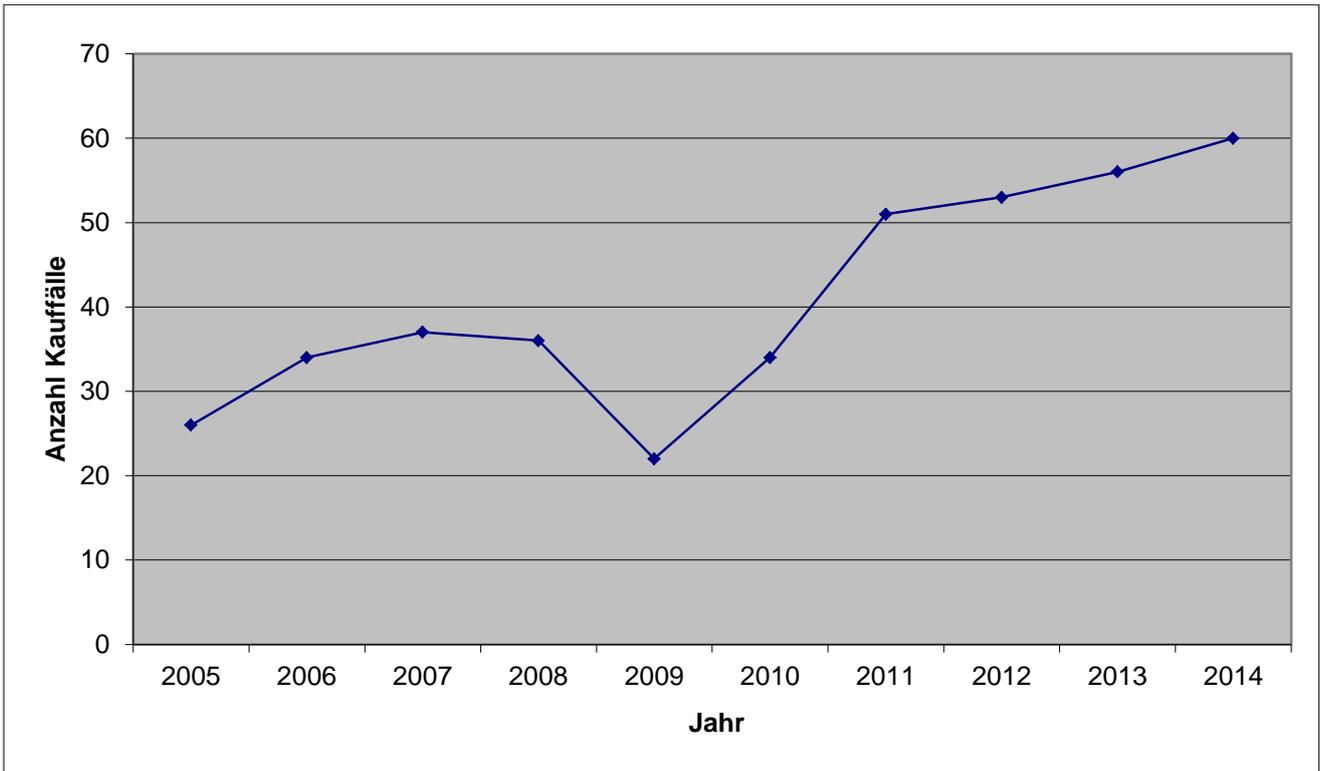
6.2 Mehrfamilienhäuser (Anzahl Verkäufe gemeindeweise)

Gemeinde	Anzahl									
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Aldenhoven	3	4	4	5	2	2	10	8	14	11
Heimbach	1	1	1	0	0	2	0	1	2	2
Hürtgenwald	1	0	0	2	0	0	3	5	2	0
Inden	1	1	2	1	0	2	2	2	0	2
Jülich	6	15	9	6	8	7	18	9	14	12
Kreuzau	1	3	3	0	1	1	4	4	6	5
Langerwehe	0	2	4	4	1	5	3	2	4	4
Linnich	3	3	3	5	3	6	5	9	1	4
Merzenich	0	0	4	5	0	3	1	0	1	3
Nideggen	1	1	1	0	1	2	1	3	0	4
Niederzier	1	2	5	3	2	3	0	5	5	3
Nörvenich	3	1	1	5	0	0	3	3	3	2
Titz	4	0	0	0	2	0	1	2	2	4
Vettweiß	1	1	0	0	2	1	0	0	2	4

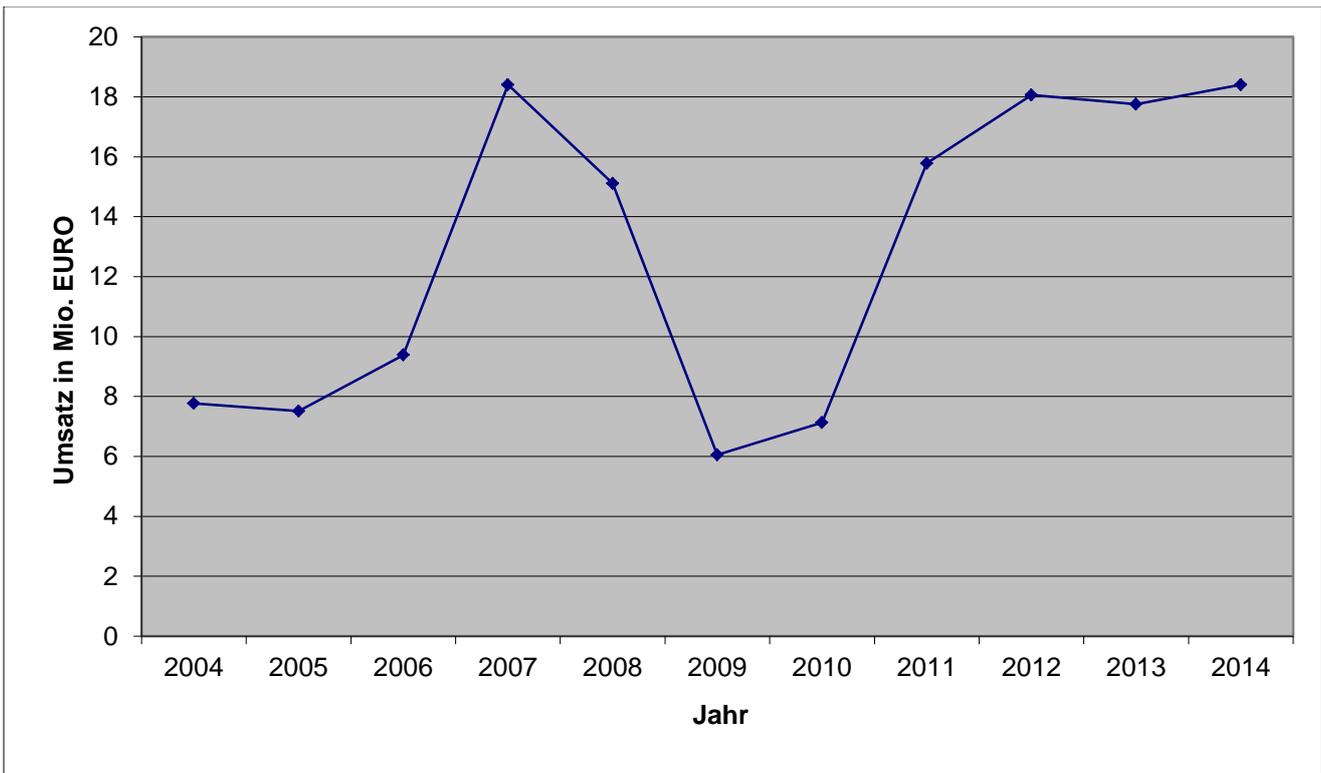
Mehrfamilienhäuser (Umsatz Verkäufe gemeindeweise)

Gemeinde	Umsatz in Mio. EURO									
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Aldenhoven	0,5	0,7	4,6	1,1	0,8	0,2	3,7	2,5	3,5	3,7
Heimbach	0,3	0,0	0,3	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1	0,3	0,3
Hürtgenwald	0,2	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,4	1,0	0,2	0,0
Inden	0,2	0,5	3,0	0,5	0,0	0,5	0,6	1,0	0,0	0,7
Jülich	2,0	4,6	2,5	3,3	2,9	1,2	5,2	3,0	4,9	2,5
Kreuzau	0,1	1,2	1,2	0,0	0,3	0,2	1,7	4,2	3,2	1,7
Langerwehe	0,0	1,0	1,8	0,6	0,3	1,0	0,9	0,9	1,2	1,3
Linnich	0,5	0,3	0,6	1,9	0,7	1,9	1,3	2,7	0,1	1,4
Merzenich	0,0	0,0	1,9	2,9	0,0	0,6	0,2	0,0	0,2	1,6
Nideggen	1,1	0,3	0,2	0,0	0,1	0,8	0,5	0,5	0,0	0,8
Niederzier	0,4	0,2	0,9	1,4	0,1	0,4	0,0	0,7	0,8	0,5
Nörvenich	0,5	0,2	1,5	2,8	0,0	0,0	1,4	1,1	2,4	1,2
Titz	1,5	0,0	0,0	0,0	0,5	0,1	0,0	0,4	0,7	2,0
Vettweiß	0,3	0,4	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,3	0,7

6.2.1 Verkäufe Mehrfamilienhäuser 2005 - 2014 (Anzahl)



6.2.2 Verkäufe Mehrfamilienhäuser 2005 - 2014 (Umsatz)



6.2.3 Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2012 - 2014 gemeindeweise

Aldenhoven			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	1	0	0
> 50 - 100	0	5	0
>100 - 150	1	5	4
>150 - 200	2	1	0
>200 - 250	1	0	2
>250 - 300	0	1	0
>300 - 350	0	0	2
>350 - 400	1	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	1	0	1
über 500	1	2	2

Heimbach			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	0	0
>100 - 150	0	0	1
>150 - 200	0	2	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.	2012	2013	2014
bis 50	1	0	0
> 50 - 100	1	1	0
>100 - 150	0	1	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	1	0	0
>250 - 300	1	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	1	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Inden			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
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	1
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	1
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	0	0

Jülich			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	0	1
>100 - 150	1	3	2
>150 - 200	3	3	1
>200 - 250	1	1	7
>250 - 300	1	1	0
>300 - 350	0	1	0
>350 - 400	0	0	1
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	3	0
über 500	2	2	0

Kreuzau			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	1
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	3	0
>200 - 250	1	1	0
>250 - 300	1	0	0
>300 - 350	0	0	1
>350 - 400	0	0	1
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	2
über 500	2	2	0

Grundstücksmarktbericht 2015

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

Langerwehe			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	1
>100 - 150	0	1	0
>150 - 200	0	1	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	1	1
>300 - 350	0	0	1
>350 - 400	1	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	1	0	0
über 500	0	1	1

Linnich			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	1	0
>100 - 150	2	0	1
>150 - 200	2	0	0
>200 - 250	1	0	1
>250 - 300	2	0	0
>300 - 350	1	0	0
>350 - 400	0	0	1
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	0	1

Merzenich			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	1
>200 - 250	0	1	0
>250 - 300	0	0	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	1

Nideggen			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	0	0
>100 - 150	0	0	1
>150 - 200	1	0	1
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	1	0	2
>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.	2012	2013	2014
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	2	0	1
>100 - 150	1	3	0
>150 - 200	1	2	1
>200 - 250	1	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

Nörvenich			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	1	1
>250 - 300	1	0	0
>300 - 350	1	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	1	0	0
über 500	0	2	1

Grundstücksmarktbericht 2015

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Titz			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	1	0	1
>200 - 250	1	0	1
>250 - 300	0	1	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	1	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	2

Vettweiß			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	0	1	0
> 50 - 100	0	0	1
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	2
>200 - 250	0	0	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	0	0	0

Grundstücksmarktbericht 2015

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

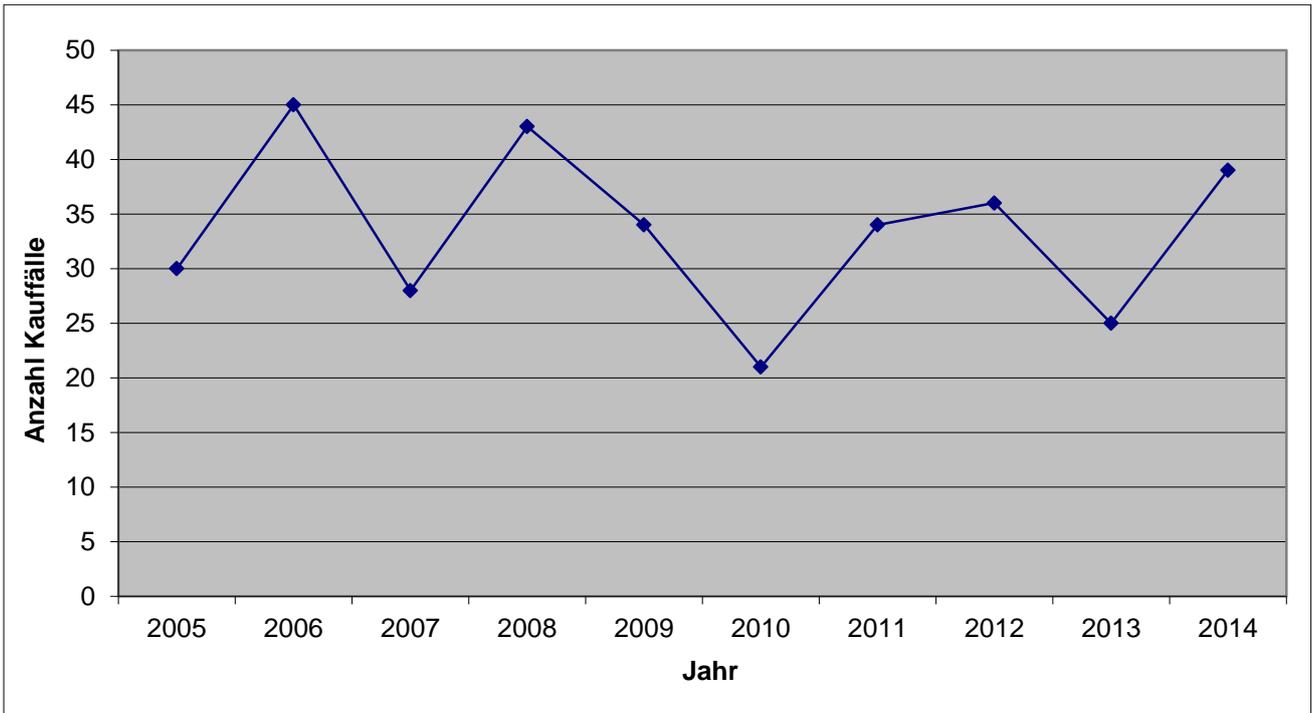
6.3 Wohn- und Geschäftshäuser (Anzahl Verkäufe gemeindeweise)

Gemeinde	Anzahl									
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Aldenhoven	1	7	5	2	2	2	3	4	3	2
Heimbach	2	3	1	3	1	3	3	0	2	0
Hürtgenwald	2	1	1	2	0	0	1	0	0	3
Inden	0	1	3	2	1	0	0	0	0	1
Jülich	9	8	5	13	11	4	9	15	4	11
Kreuzau	2	3	2	4	6	0	4	2	2	9
Langerwehe	3	2	0	1	2	3	4	0	2	0
Linnich	6	7	1	5	2	7	5	5	8	4
Merzenich	0	2	1	2	2	0	1	2	1	2
Nideggen	2	2	2	2	4	0	0	2	1	2
Niederzier	0	3	1	2	2	1	3	3	1	3
Nörvenich	0	2	2	0	0	0	1	1	1	1
Titz	3	2	3	2	1	1	0	2	0	1
Vettweiß	0	2	1	3	0	0	0	0	0	0

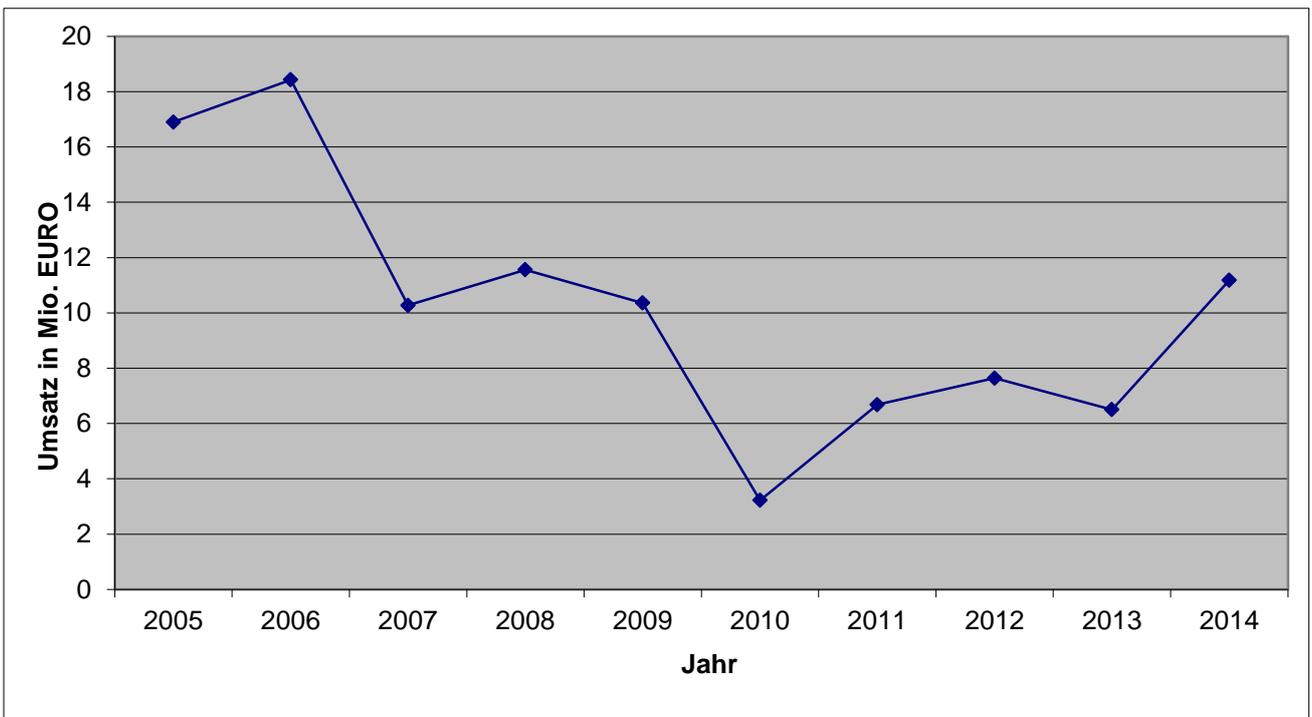
Wohn- und Geschäftshäuser (Umsatz Verkäufe gemeindeweise)

Gemeinde	Umsatz in Mio. EURO									
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Aldenhoven	0,1	4,1	3,6	0,3	0,3	0,6	0,6	0,7	0,4	0,7
Heimbach	0,2	0,6	0,1	0,5	0,1	0,3	0,3	0,0	0,2	0,0
Hürtgenwald	0,3	0,2	0,2	1,7	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,3
Inden	0,0	0,3	1,7	0,8	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Jülich	13,8	3,3	2,5	4,6	3,9	0,6	2,4	3,9	2,7	5,4
Kreuzau	0,4	1,2	0,2	1,2	1,9	0,0	0,7	0,5	0,5	1,6
Langerwehe	0,7	1,2	0,0	0,2	0,4	0,6	0,7	0,0	0,6	0,0
Linnich	0,7	4,7	0,2	0,9	0,2	0,7	1,1	0,5	1,5	0,5
Merzenich	0,0	0,6	0,3	0,2	0,9	0,0	0,1	0,7	0,3	1,4
Nideggen	0,3	0,2	0,3	0,3	1,8	0,0	0,0	0,2	0,1	0,5
Niederzier	0,0	0,6	0,1	0,3	0,3	0,5	0,2	0,5	0,2	0,6
Nörvenich	0,0	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,5	0,3	0,1	0,1
Titz	0,5	0,8	0,6	0,3	0,1	0,1	0,0	0,5	0,0	0,1
Vettweiß	0,0	0,4	0,1	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

6.3.1 Verkäufe Wohn- und Geschäftshäuser 2005 - 2014 (Anzahl)



6.3.2 Verkäufe Wohn- und Geschäftshäuser 2005 - 2014 (Umsatz)



6.3.3 Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2012 - 2014 gemeindeweise

Aldenhoven			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	0	1	0
> 50 - 100	1	0	0
>100 - 150	0	1	0
>150 - 200	2	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	1	1	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

Heimbach			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
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	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.	2012	2013	2014
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	3
>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

Inden			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	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

Jülich			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	3	0	1
>100 - 150	0	0	1
>150 - 200	4	0	0
>200 - 250	1	0	1
>250 - 300	4	1	0
>300 - 350	0	0	1
>350 - 400	2	1	3
>400 - 450	0	0	1
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	2	3

Kreuzau			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	0	0	1
> 50 - 100	0	1	1
>100 - 150	0	0	2
>150 - 200	1	0	2
>200 - 250	0	0	2
>250 - 300	1	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	1	1
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Grundstücksmarktbericht 2015

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

Langerwehe			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>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	1	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Linnich			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	0	3	0
> 50 - 100	3	2	2
>100 - 150	2	1	1
>150 - 200	0	0	1
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	1	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	1	0

Merzenich			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	1
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	1	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	1

Nideggen			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	1	0	0
> 50 - 100	0	1	0
>100 - 150	1	0	0
>150 - 200	0	0	1
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	1
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Niederzier			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	0	1
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	1
>200 - 250	2	1	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

Nörvenich			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	1	1
>150 - 200	0	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	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Grundstücksmarktbericht 2015

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Titz			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	1
>100 - 150	0	0	0
>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	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Vettweiß			
€ in Tsd.	2012	2013	2014
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 2015

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

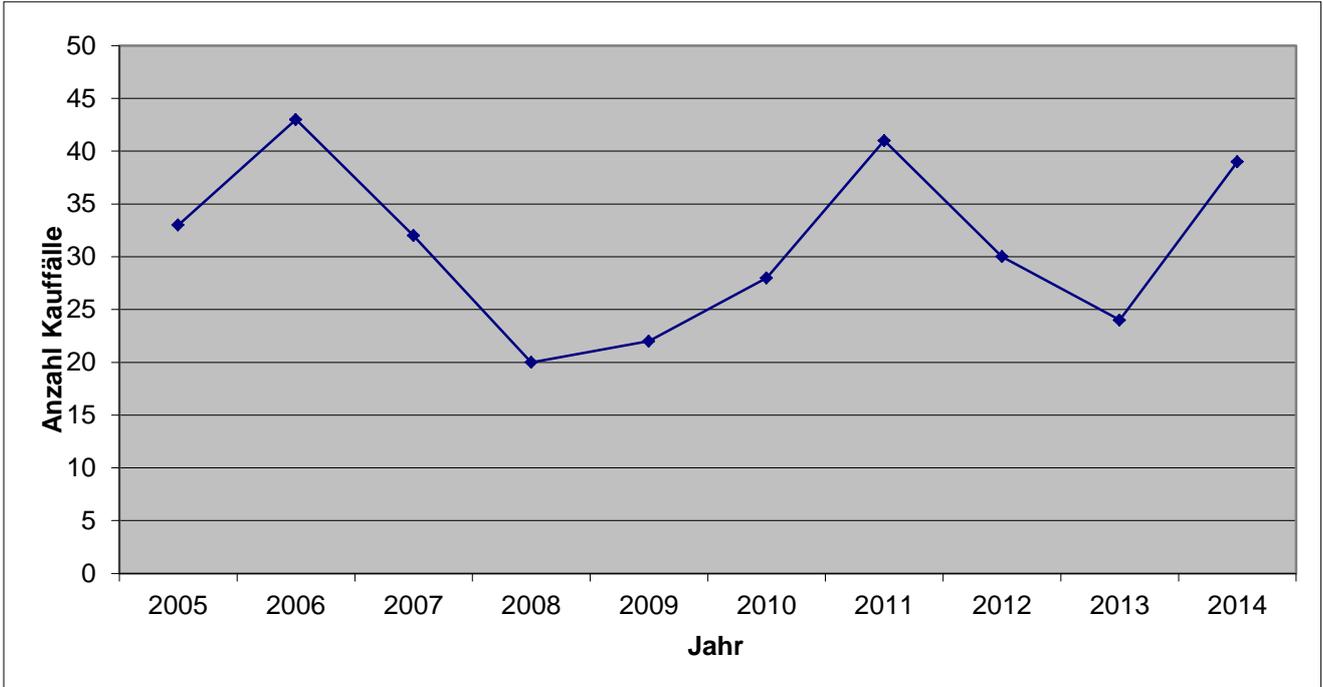
6.4 **Bebaute Gewerbegrundstücke (Anzahl Verkäufe gemeindeweise)**

Gemeinde	Anzahl									
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Aldenhoven	1	2	4	1	0	3	5	2	2	5
Heimbach	1	2	1	3	0	0	1	2	2	1
Hürtgenwald	2	2	2	2	0	2	2	0	2	3
Inden	1	4	5	1	1	2	1	3	2	2
Jülich	10	7	5	6	6	5	7	7	4	7
Kreuzau	4	5	3	0	5	4	7	4	3	2
Langerwehe	2	4	0	1	2	2	3	0	1	7
Linnich	1	5	2	1	3	0	6	1	0	1
Merzenich	1	0	0	1	1	0	1	2	1	2
Nideggen	1	4	1	1	0	2	1	1	3	1
Niederzier	3	2	5	0	3	4	4	6	1	5
Nörvenich	3	2	2	0	0	3	0	2	0	1
Titz	2	4	0	3	1	1	2	0	3	0
Vettweiß	1	0	2	0	0	0	1	0	0	2

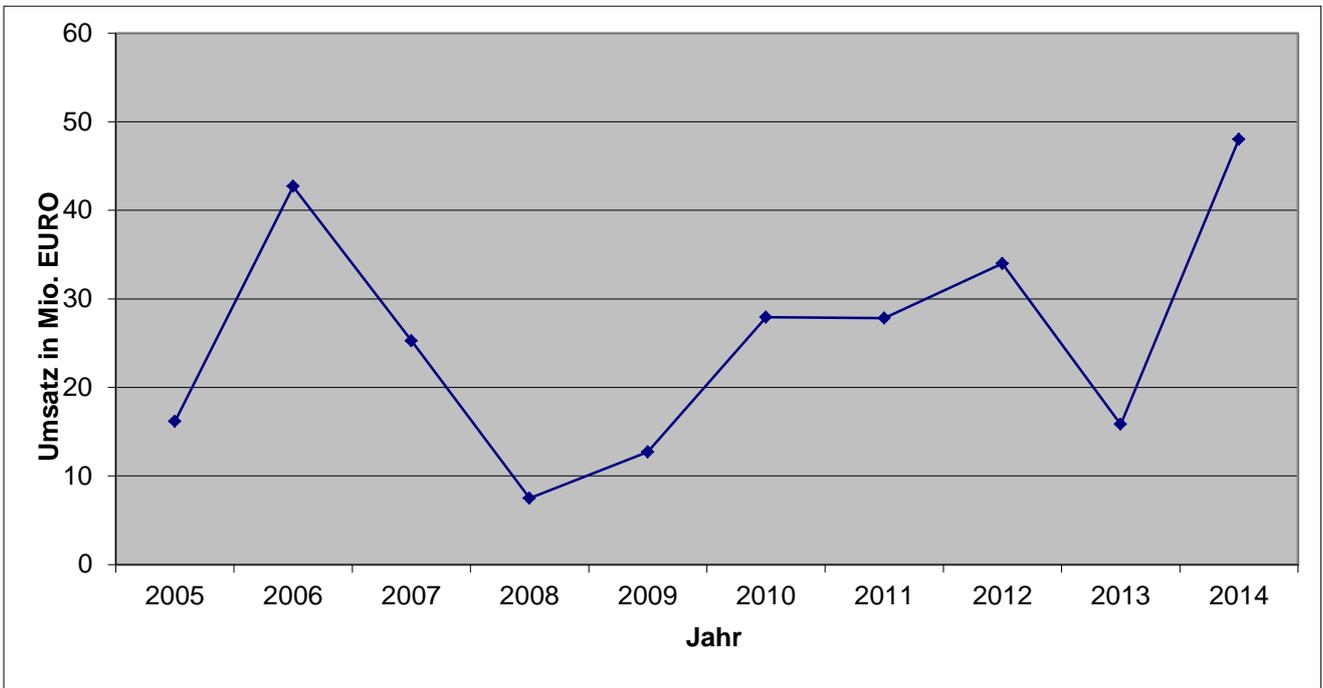
Bebaute Gewerbegrundstücke (Umsatz Verkäufe gemeindeweise)

Gemeinde	Umsatz in Mio. EURO									
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Aldenhoven	0,2	6,3	2,8	0,1	0,0	2,9	1,2	1,8	2,6	5,2
Heimbach	0,1	0,4	0,3	0,3	0,0	0,0	0,4	0,3	0,2	0,1
Hürtgenwald	0,4	3,0	0,2	0,2	0,0	0,5	0,4	0,0	0,3	3,8
Inden	0,3	1,9	1,9	2,1	1,9	0,1	2,5	6,9	1,3	1,0
Jülich	4,6	18,0	2,8	3,7	4,8	4,7	10,2	16,4	2,2	10,0
Kreuzau	6,0	2,7	8,5	0,0	1,5	8,9	1,2	0,6	1,5	0,7
Langerwehe	1,0	1,4	0,0	0,1	0,3	0,2	1,4	0,0	0,2	16,4
Linnich	0,1	1,2	0,4	0,1	0,4	0,0	1,6	0,2	0,0	0,3
Merzenich	0,1	0,0	0,0	0,2	0,5	0,0	0,5	0,8	5,8	0,6
Nideggen	0,0	6,6	5,7	0,2	0,0	1,3	3,8	0,2	0,8	0,2
Niederzier	2,5	0,2	1,8	0,0	3,3	8,4	3,2	5,7	0,3	3,4
Nörvenich	0,4	0,4	0,5	0,0	0,0	0,8	0,0	1,0	0,0	0,4
Titz	0,4	0,7	0,0	0,6	0,0	0,1	1,0	0,0	0,6	0,0
Vettweiß	0,1	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	5,9

6.4.1 Verkäufe bebaute Gewerbegrundstücke 2005 - 2014 (Anzahl)



6.4.2 Verkäufe bebaute Gewerbegrundstücke 2005 - 2014 (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 Ort</u>	Baujahr	Wert der Wohneinheit von - bis EURO/m²	Wohnfläche ca. von - bis m²	Anzahl
<u>Verkäufe in 2014</u>				
Kreuzau	2014	2000 - 2450	60 – 110	18
Linnich	2014	1850 - 2700	55 - 90	24
<u>Verkäufe in 2013</u>				
Jülich	2013	2600 - 2850	50 – 105	21
Kreuzau	2013	2200 - 2450	65 – 115	20
<u>Verkäufe in 2012</u>				
Merzenich	2012	1700 - 1850	75 - 90	5
<u>Verkäufe in 2011</u>				
Jülich	2011	2000 - 2500	70 - 115	4
Kreuzau	2011	1850 - 2300	60 - 100	20
<u>Verkäufe in 2010</u>				
Kreuzau	2010	1850 - 2100	60 - 85	8
<u>Verkäufe in 2009</u>				
Jülich	2009	1500 - 1700	35 - 140	3
Kreuzau	2010	2000 - 2200	60 - 95	19

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.

Grundstücksmarktbericht 2015

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Vertragsabschluss in	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Jülich	1500-1700		2000-2500		2600-2850	
Kreuzau	2000-2200	1850-2100	1850-2300		2200-2450	2000-2450
Linnich						1850-2700
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 2015

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

7.2 Wohnungseigentum - Anzahl Verkäufe und Umsatz 2005 – 2014

7.2.1 Wohnungseigentum (Anzahl Verkäufe gemeindeweise)

Gemeinde	Anzahl									
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Aldenhoven	17	9	6	14	9	6	7	10	9	8
Heimbach	1	2	5	3	1	44	15	18	23	9
Hürtgenwald	3	3	5	1	4	3	2	1	2	4
Inden	21	15	4	7	0	6	6	1	8	4
Jülich	39	47	58	55	40	50	62	80	79	54
Kreuzau	29	14	30	30	38	46	39	16	41	57
Langerwehe	50	13	19	21	33	18	24	14	13	38
Linnich	18	11	18	17	17	8	13	15	7	40
Merzenich	20	14	11	9	14	16	14	17	8	25
Nideggen	16	10	9	8	12	13	14	16	14	14
Niederzier	12	4	8	5	9	4	5	10	11	17
Nörvenich	15	19	19	14	17	20	15	17	16	17
Titz	7	14	1	5	7	5	7	11	6	5
Vettweiß	1	5	7	4	2	7	9	3	3	7

7.2.2 Wohnungseigentum (Umsatz Verkäufe gemeindeweise)

Gemeinde	Umsatz in Mio. EURO									
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Aldenhoven	1,5	0,7	0,8	0,9	1,2	0,4	0,6	0,9	0,9	0,7
Heimbach	0,0	0,0	0,5	0,2	0,1	9,6	3,6	4,5	4,0	1,6
Hürtgenwald	0,2	0,4	0,5	0,0	0,3	0,2	0,2	0,1	0,2	0,4
Inden	1,8	3,1	0,7	1,0	0,0	1,0	0,6	0,2	0,9	0,7
Jülich	2,8	3,1	6,1	7,3	4,2	8,4	8,0	7,4	9,1	6,0
Kreuzau	2,9	1,5	3,0	2,6	4,8	5,4	5,1	1,6	5,6	7,2
Langerwehe	1,8	1,0	1,1	1,2	1,6	1,2	1,1	1,0	0,8	2,2
Linnich	1,3	0,6	0,8	1,2	1,0	0,7	0,7	1,2	0,4	4,9
Merzenich	2,1	1,4	2,0	0,7	1,1	1,3	1,3	2,1	0,9	2,9
Nideggen	1,2	0,4	0,8	0,4	0,7	1,0	0,9	0,9	0,8	0,8
Niederzier	1,2	0,4	0,7	0,3	0,7	0,3	0,4	1,0	1,7	1,3
Nörvenich	1,4	1,1	1,1	1,0	0,8	2,0	1,0	1,1	1,5	1,6
Titz	0,7	1,0	0,0	0,2	0,6	0,4	0,4	1,4	0,9	0,2
Vettweiß	0,1	0,4	0,7	0,5	0,1	0,4	0,4	0,2	0,2	0,7

8. Bodenrichtwerte 01.01.2006 - 01.01.2015

Summe der beschlossenen Richtwerte insgesamt - Anzahl der Kaufpreise

Stichtag 1.1. des Jahres	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
beschlossen	308	310	308	309	552	561	568	575	578	577
Anzahl KP	2491	2004	2074	2055	2057	2036	2133	2224	2230	2513

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 1.1. des Jahres	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
beschlossen	168	170	168	168	465	473	478	484	487	484

8.2.2 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen

Stichtag 1.1. des Jahres	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
beschlossen	22	22	22	23	61	62	64	65	65	67

8.3 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

8.3.1 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Stichtag 1.1. des Jahres	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
beschlossen	116	116	116	116	24	24	24	24	24	24

8.3.2 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Stichtag 1.1. des Jahres	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015

Grundstücksmarktbericht 2015

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

beschlossen	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
-------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Grundstücksmarktbericht 2015

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte) in €/m² nach § 13 (1) GAVO NRW

Gemeinde/Stadt	Lage	Wohnbaufläche für Eigentumsmaßnahmen		Gewerbliche Bauflächen	
		ebf	ebp	Ebf	ebp
Aldenhoven	gut	150,-		25,-	
	mittel	110,-			
	mäßig	85,-			
Heimbach	gut	95,-		20,-	
	mittel	80,-			
	mäßig	65,-			
Hürtgenwald	gut	145,-		30,-	
	mittel	85,-			
	mäßig	65,-			
Inden	gut	125,-		25,-	
	mittel	95,-			
	mäßig	85,-			
Jülich	gut	215,-		25,-	
	mittel	100,-			
	mäßig	80,-			
Kreuzau	gut	170,-		20,-	
	mittel	115,-			
	mäßig	70,-			
Langerwehe	gut	180,-		30,-	
	mittel	130,-			
	mäßig	85,-			
Linnich	gut	120,-		25,-	
	mittel	100,-			
	mäßig	80,-			
Merzenich	gut	170,-		35,-	
	mittel	115,-			
	mäßig	100,-			
Nideggen	gut	140,-		35,-	
	mittel	90,-			
	mäßig	55,-			
Niederzier	gut	110,-		35,-	
	mittel	90,-			
	mäßig	60,-			
Nörvenich	gut	140,-		25,-	
	mittel	100,-			
	mäßig	70,-			
Titz	gut	125,-		25,-	
	mittel	80,-			
	mäßig	55,-			
Vettweiß	gut	110,-		20,-	
	mittel	90,-			
	mäßig	75,-			

ebp = erschließungsbeitragspflichtig

ebf = erschließungsbeitragsfrei

9. Erforderliche Daten

Die Wohnbaulandpreise im Kreis Düren sind durchschnittlich um ca. 2,3 % und die Preise landwirtschaftlich genutzter Grundstücke um ca. 14,5 % gestiegen (siehe 9.1.1 und 9.1.2). Allerdings sind starke Unterschiede innerhalb des Kreisgebietes zu erkennen. Es gibt Gebiete mit geringerer aber auch Gebiete mit wesentlich höherer Steigerung.

9.1 Indexreihen

9.1.1 Bodenindex Wohnbauland

Jahr	Veränderungen gegenüber Vorjahr in %	Index	Umrechnungsfaktor für 01.01.2015
1963		44,4	25,8154
1964	9,00	48,4	23,6838
1965	10,30	53,4	21,4722
1966	12,40	60,0	19,1034
1967	7,20	64,3	17,8203
1968	7,30	69,0	16,6079
1969	4,50	72,1	15,8928
1970	4,00	75,0	15,2815
1971	15,60	86,7	13,2193
1972	15,30	100,0	11,4651
1973	23,00	123,0	9,3212
1974	6,90	131,5	8,7196
1975	11,80	147,0	7,7993
1976	9,70	161,3	7,1096
1977	9,50	176,6	6,4928
1978	12,10	197,9	5,7920
1979	19,20	236,0	4,8591
1980	21,90	287,6	3,9861
1981	11,40	320,4	3,5782
1982	5,10	336,8	3,4046
1983	3,40	348,2	3,2926
1984	-1,80	341,9	3,3530
1985	-2,11	334,7	3,4252
1986	5,02	351,5	3,2615
1987	-2,57	342,5	3,3475
1988	7,41	367,9	3,1166
1989	3,01	378,9	3,0255
1990	4,69	396,7	2,8900
1991	5,62	419,0	2,7362
1992	11,51	467,2	2,4538
1993	8,65	507,7	2,2584
1994	17,05	594,2	1,9295
1995	7,13	636,6	1,8010
1996	5,74	673,1	1,7033
1997	10,81	745,9	1,5371
1998	3,40	771,2	1,4866
1999	4,44	805,5	1,4234
2000	8,59	874,7	1,3108
2001	4,55	914,5	1,2537
2002	2,75	939,6	1,2202
2003	5,13	987,8	1,1606
2004	3,35	1020,9	1,1230
2005	1,17	1032,9	1,1100
2006	2,93	1063,1	1,0784
2007	0,52	1068,7	1,0728
2008	-0,36	1064,8	1,0767
2009	1,20	1077,6	1,0640
2010	1,24	1091,0	1,0509
2011	0,15	1092,6	1,0494
2012	1,22	1105,9	1,0367
2013	1,31	1120,4	1,0233
2014	2,33	1146,5	1,0000

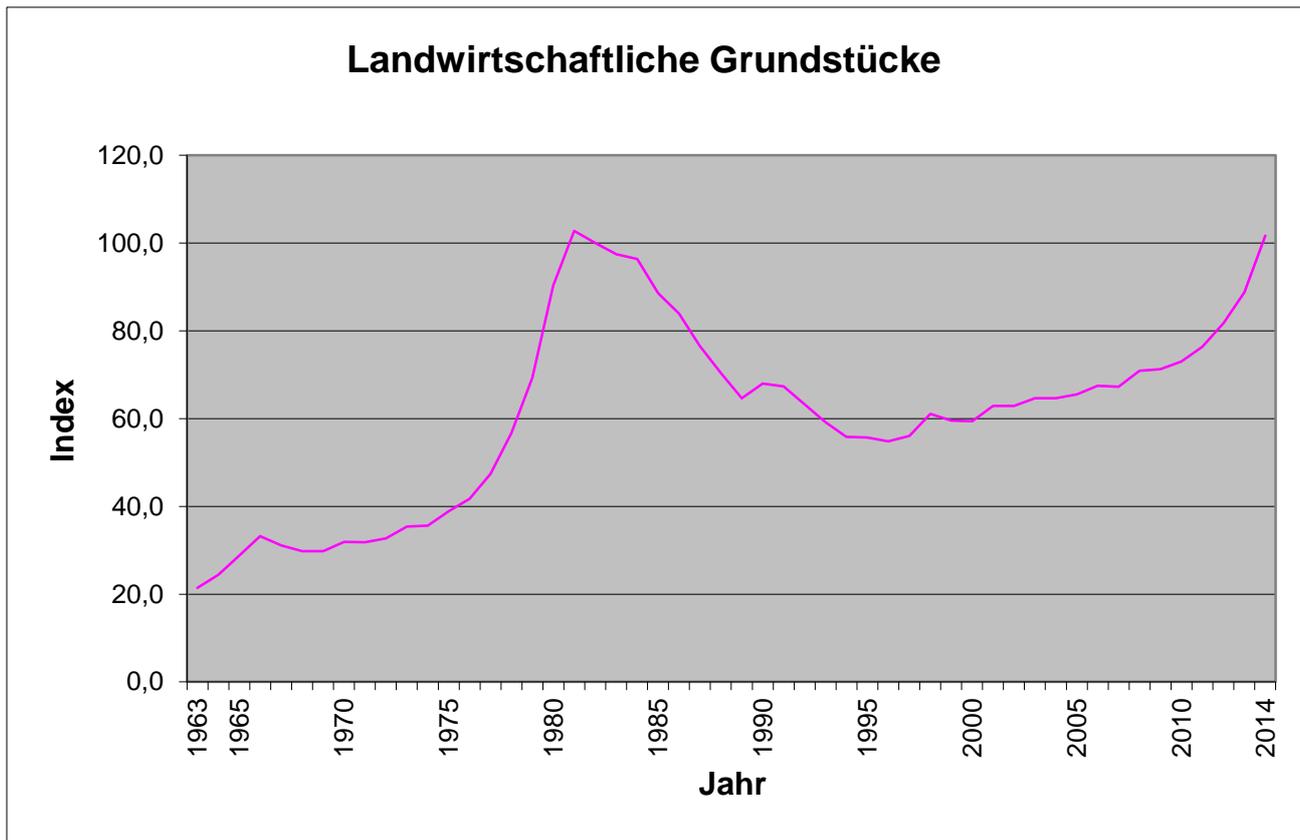
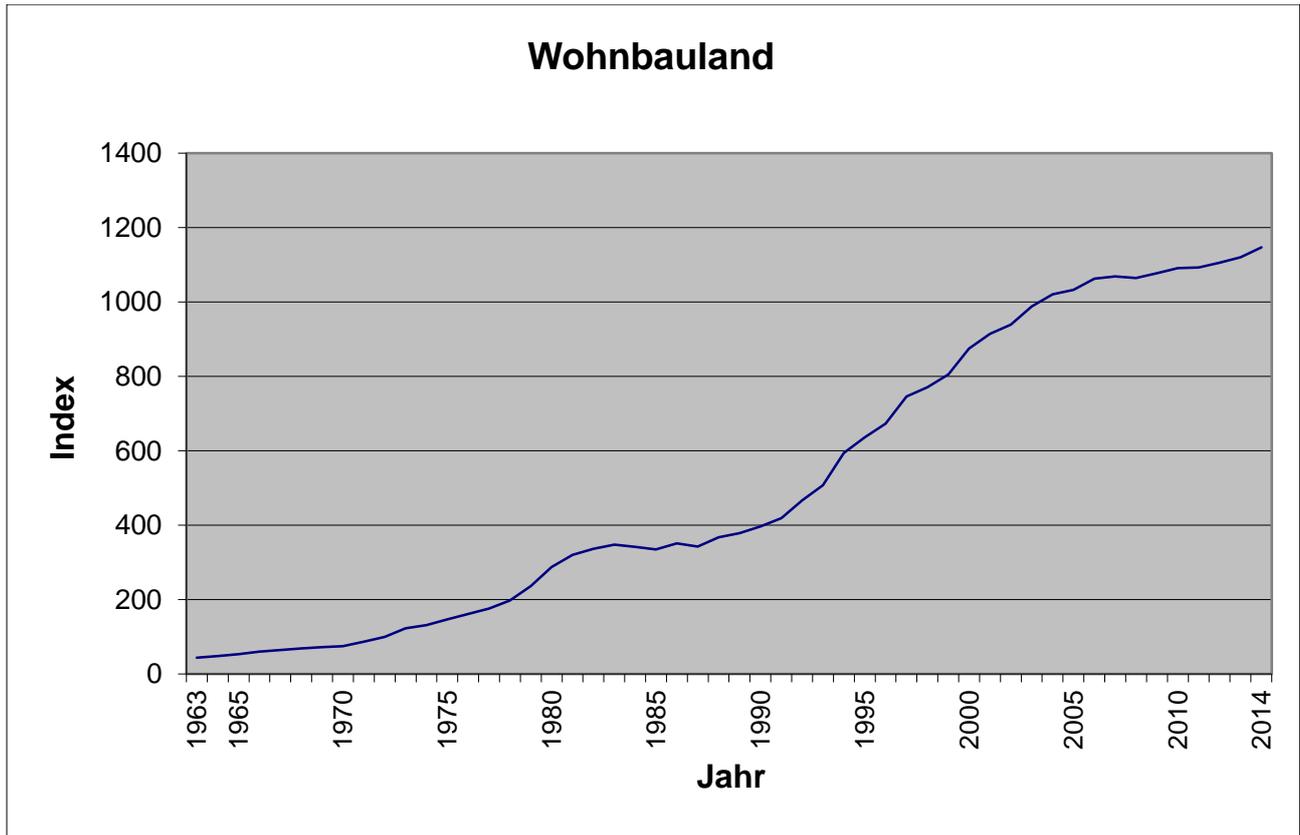
Grundstücksmarktbericht 2015

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

9.1.2 Bodenindex landwirtschaftliche Grundstücke

Jahr	Veränderungen gegenüber Vorjahr in %	Index	Umrechnungsfaktor für 01.01.2015
1963		21,4	4,7553
1964	14,16	24,4	4,1654
1965	18,09	28,8	3,5273
1966	15,15	33,2	3,0633
1967	-6,26	31,1	3,2678
1968	-4,13	29,8	3,4086
1969	-0,10	29,8	3,4120
1970	7,06	31,9	3,1870
1971	-0,48	31,8	3,2024
1972	2,95	32,7	3,1106
1973	8,39	35,4	2,8698
1974	0,56	35,6	2,8539
1975	9,14	38,9	2,6149
1976	7,30	41,7	2,4370
1977	13,57	47,4	2,1458
1978	19,73	56,7	1,7922
1979	22,23	69,3	1,4662
1980	30,15	90,3	1,1266
1981	13,95	102,8	0,9887
1982	-2,77	100,0	1,0168
1983	-2,53	97,5	1,0432
1984	-1,13	96,4	1,0551
1985	-8,11	88,6	1,1483
1986	-5,23	83,9	1,2116
1987	-8,84	76,5	1,3291
1988	-7,94	70,4	1,4438
1989	-8,21	64,6	1,5729
1990	5,17	68,0	1,4956
1991	-0,92	67,4	1,5095
1992	-6,05	63,3	1,6067
1993	-6,47	59,2	1,7178
1994	-5,61	55,9	1,8199
1995	-0,31	55,7	1,8256
1996	-1,57	54,8	1,8547
1997	2,19	56,0	1,8149
1998	9,07	61,1	1,6640
1999	-2,60	59,5	1,7084
2000	-0,17	59,4	1,7113
2001	5,83	62,9	1,6171
2002	0,07	62,9	1,6159
2003	2,79	64,7	1,5721
2004	0,00	64,7	1,5721
2005	1,31	65,5	1,5517
2006	3,01	67,5	1,5064
2007	-0,34	67,3	1,5115
2008	5,44	70,9	1,4336
2009	0,49	71,3	1,4266
2010	2,43	73,0	1,3927
2011	4,55	76,3	1,3321
2012	7,13	81,8	1,2435
2013	8,57	88,8	1,1453
2014	14,53	101,7	1,0000

9.1.3 Entwicklung des Bodenindex (Wohnbauland/landwirtschaftlich genutzte Flächen)



9.2 Liegenschaftszinssätze in % vom 01.01.2013 - 01.01.2015

(Stand 01.01.2015)

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 eigenge-nutzten Objekte in kleineren Wohneinheiten.

Art des Objektes	01.01.2013	01.01.2014	01.01.2015	Anzahl 2014	Stabw 2014
Eigentumswohnungen					
Erst-/Weiterverkäufe					
Erstverkäufe	3,0	2,2	2,2	6	0,3
Weiterverkäufe	4,4	3,9	3,9	25	1,3
Einfamilienwohn- häuser	3,0	3,0	2,7	93	0,6
Dreifamilienwohn- häuser	--	--	5,0	2	1,2
Mehrfamilien- wohnhäuser	5,5	5,8	5,5	5	0,6
Wohn- und Geschäftshäuser	6,0	6,0	6,0	0	0
Gewerbe	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 Gutachter-ausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW)

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
Objektarten	Unterscheidung nach: Eigentumswohnungen, EFH, DFH, MFH, Wohn- und Geschäftshäuser, Gewerbe
Bereinigter Kaufpreis (KP*)	Gemäß § 6 WertV sind Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung „erforderlicher Daten“ auszuschließen, es sei denn, ihre Auswirkungen können sicher erfasst werden. Soweit geboten, ist vorab der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (Abspaltung separat nutzbarer Grundstücksteile, Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt, signifikante Abweichung der tatsächlichen von der nachhaltig erzielbaren Miete etc.) und um sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände (sbwU) zu bereinigen. Wenn genügend Kaufpreismaterial zur Verfügung steht, sollte auf solche Objekte jedoch nicht zurückgegriffen werden.
Wohn- und Nutzflächenberechnung	Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (in Kraft getreten zum 1.1.2004) unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II.BV
Rohertrag	<p>Rohertrag gemäß §17 WertV</p> <p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück (§17 WertV).</p> <p>Ausgangswerte für die Ermittlung des nachhaltig erzielbaren Rohertrages sind</p> <ul style="list-style-type: none"> • Daten eines geeigneten örtlichen Mietspiegels • Daten eines Mietwertrahmens (wenn kein geeigneter Mietspiegel vorliegt), • tatsächliche Mieten, die auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen sind. <p>Es empfiehlt sich, den Erwerber des Objektes anzuschreiben und um Angaben zum Mietvertrag im Kaufzeitpunkt zu bitten. Die tatsächlich einkommenden Mieten dürfen aber nur in die Wertermittlung eingesetzt werden, wenn ihre Nachhaltigkeit über einen Mietspiegel oder einen Mietwertrahmen bestätigt werden kann. Weichen die tatsächlich einkommenden Mieten von der nachhaltig erzielbaren Miete signifikant ab, so ist die nachhaltig erzielbare Miete in die Berechnung einzusetzen und die Abweichung im Wege der Kaufpreisbereinigung über eine Barwertermittlung zu berücksichtigen.</p> <p>Benutzt der Gutachterausschuss einen Mietwertrahmen, so sollte dieser mit den Liegenschaftszinssätzen veröffentlicht werden.</p> <p>Die nachhaltig erzielbare Miete von Einfamilienhäusern kann unter Verwendung eines Mietspiegels, der Berücksichtigung einer Wohnungsgrößenanpassung und eines pauschalen Zuschlages von 5 bis 20% der Mietspiegelmiete ermittelt werden. Der ermittelte Mietansatz muss auch die Besonderheiten der jeweiligen Objektart (freistehend, Reihen- oder Doppelhaus) berücksichtigen. Für die Wohnungsgrößenanpassung wird empfohlen, die</p>

Grundstücksmarktbericht 2015

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

	<p>Miete um 1% je 10m² Übergröße zum oberen Grenzwert des Mietspiegels zu senken. Über eine Beschränkung der Anpassung z.B. auf maximal 5% bei 50 qm Übergröße ist vor Ort zu entscheiden. Die angesetzten Werte sind in der Modellbeschreibung zu veröffentlichen.</p>
--	--

Bewirtschaftungs-
kosten

Bewirtschaftungskosten gemäß §18 WertV

Bewirtschaftungskosten für Wohngebäude

1. Ermittlung auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung (II.BV)

Verwaltungskosten

Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß §26 (4) II.BV

Instandhaltungskosten

Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß §28 (5a) II.BV

Mietausfallwagnis in der Regel 2%

2. Pauschalierte Bewirtschaftungskosten

Diese müssen marktkonform sein und unter Berücksichtigung des örtlichen Mietniveaus und des Gebäudetyps abgeleitet werden.

Bei in einem Zuge durchgreifend modernisierten Objekten werden die Verwaltungskosten auf das Baujahr bezogen, welches sich durch die verlängerte Restnutzungsdauer und die übliche Gesamtnutzungsdauer als fiktives Baujahr ermitteln lässt.

Bewirtschaftungskosten für Gewerbeobjekte:

Die Bewirtschaftungskosten für Gewerbeobjekte liegen in einer größeren Bandbreite. In der Anlage 2 wird eine Empfehlung auf der Grundlage der Fachliteratur und des Internets zur Höhe der Bewirtschaftungskosten bei Gewerbeobjekten gegeben. Es handelt sich hierbei um eine Empfehlung, in begründeten Ausnahmefällen kann können auch andere Werte angehalten werden.

Bewirtschaftungskosten Gewerbe - Empfehlungen

Die unten aufgeführten Bewirtschaftungskosten sind Empfehlungen. In begründeten Ausnahmefällen können auch andere Werte angehalten werden.

Mietausfallwagnis: für alle gewerblichen Objekte i.d.R. 3 -8 % des Jahresrohertrages.

Es wird empfohlen, in Abhängig von Objektart, Lage, Ausstattung und Mietverhältnis die Spanne auszufüllen. In begründeten Einzelfällen können auch höhere Sätze in Frage kommen.

	ab 3%	bis 8%
Lage	gut	mäßig
Ausstattung	gut	mäßig
Objektart	Büro, Läden	Lager, Gewerbe, Industrie
Mietverträge	langfristig	kurzfristig

Verwaltungskosten: für alle gewerblichen Objekte 3 - 7 % des Jahresrohertrages.

Es wird empfohlen, in Abhängigkeit von Größe und Mietniveau die Spanne auszufüllen.

	ab 3%	bis 7%
Nutzfläche	groß	klein
Mietniveau	hoch	niedrig
Zahl der Mietparteien	gering	hoch
Lage- und Mieterqualität	sehr gut, geringe Fluktuationsgefahr	schlecht, hohe Fluktuationsgefahr

In jedem Einzelfall ist jedoch objektbezogen darauf zu achten, dass der ausgewiesene absolute Betrag für eine ordnungsgemäße Verwaltung angemessen ist. In begründeten Einzelfällen können auch niedrigere oder höhere Sätze in Frage kommen.

Instandhaltungskosten: für alle gewerblichen Objekte: 2,50 €/qm - 9,00 €/qm Nutzfläche

Instandhaltungskosten für Gewerbeobjekte werden in der Regel auf Dach und Fach bezogen. Davon abweichende mietvertragliche Regelungen müssen berücksichtigt werden.

	ab 2,50 €/qm	bis 9,00 €/qm
Objektart	Lager, Gewerbe, Industrie	Büro, Läden
Bauausführung	einfach	hochwertig
Baualter	gering	hoch

Reinertrag (Re)	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten $Re = Ro - BWK$
Gesamtnutzungsdauer	Als maßgebliche Gesamtnutzungsdauer ist grundsätzlich nur die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen ohne zwischenzeitliche Modernisierung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung ein positiver Reinertragsanteil für die baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbleibt. Zur Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer sind die Regelsätze analog zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW anzuwenden. Bei gewerblichen Objekten sind die Gesamtnutzungsdauern in der Regel geringer anzusetzen.
Restnutzungsdauer	Restnutzungsdauer gemäß §16 Abs.4 WertV Objekte mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren sollen bei der Auswertung wegen der zwangsläufigen Unsicherheit der Ergebnisse nicht berücksichtigt werden. Werden dennoch Objekte mit geringen Restnutzungsdauern verwendet, so müssen alle Daten sehr genau ermittelt werden. Für gewerbliche Objekte mit geringer Gesamtnutzungsdauer kann die Grenze im Verhältnis niedriger sein.

Grundstücksmarktbericht 2015

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

<p>Modernisierungsgrad</p>	<p>Die entscheidenden Merkmale zur Ermittlung der Restnutzungsdauer sind das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen.</p> <p>Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades für Wohngebäude soll das Punktraster dienen, welches die Arbeitsgruppe „Marktanpassungsfaktoren“ für Wohngebäude empfohlen hat. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen länger zurück, ist ggf. zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.</p> <p>Bei in einem Zuge durchgreifend modernisierten Objekten und nach Durchführung besonderer energetischer Maßnahmen können im Einzelfall nach sachverständigem Ermessen längere als die aus den Tabellen errechneten Restnutzungsdauern angesetzt werden. Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.</p> <p>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.</p>	
<p>Bodenwertansatz</p>	<p>Entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist ein Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.</p> <p>Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (siehe §16 Abs. 2 Satz 3 WertV).</p>	
<p>Gebäudewert (G)</p>	<p>$G = KP - BW$</p>	<p>KP = Kaufpreis</p>
<p>Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)</p>	$p = \left(\frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{G}{KP \pm boG} \right)$	<p>$q = 1 + p$; $n = RND$ in Jahren boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale siehe Grundstücksmarktbericht</p>

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.

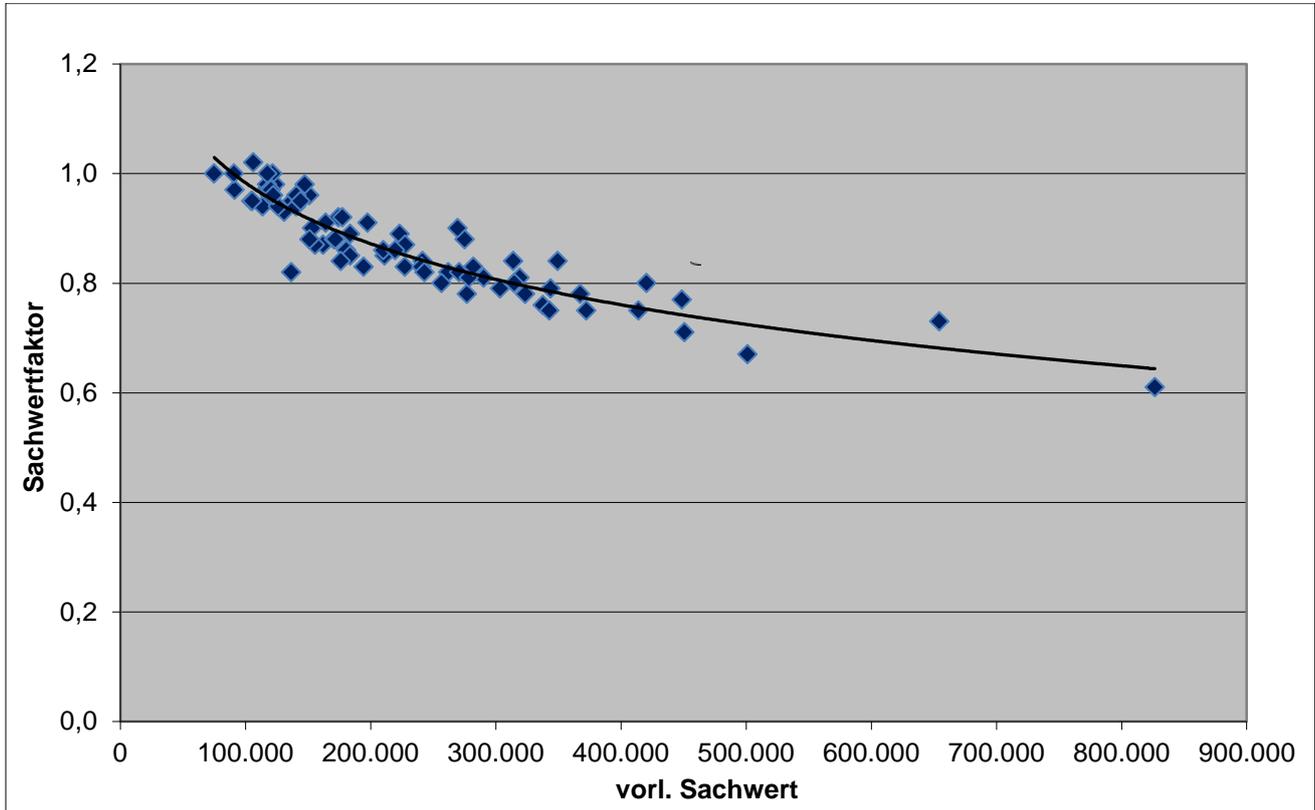
Es ergeben sich Werte, in denen der Bodenwertanteil jeweils enthalten ist. Die angegebenen Werte sind Mittelwerte, bei deren Bildung nicht berücksichtigt wurde, in welchem Maße die Objekte modernisiert und renoviert wurden. Beim Einstieg in die Tabelle ist darauf zu achten, dass je nach Renovierungs- oder Sanierungsstand ein korrigiertes Baujahr benutzt werden muss. Der Auswertungszeitraum liegt zwischen den Jahren 2012 und 2014.

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 €/qm	
vor 1946	800	450	110	
	Anzahl			15
	Standardabw.			228
	Minimum			467
	Maximum			1333
1946-1959	1000	600	115	
	Anzahl			19
	Standardabw.			257
	Minimum			566
	Maximum			1429
1960-1969	1200	500	115	
	Anzahl			40
	Standardabw.			268
	Minimum			544
	Maximum			1682
1970-1979	1300	550	125	
	Anzahl			22
	Standardabw.			230
	Minimum			988
	Maximum			1855
1980-1989	1450	500	110	
	Anzahl			15
	Standardabw.			293
	Minimum			960
	Maximum			2037
1990-1999	1550	500	110	
	Anzahl			31
	Standardabw.			268
	Minimum			1131
	Maximum			2154
2000-2009	1550	350	115	
	Anzahl			16
	Standardabw.			259
	Minimum			1138
	Maximum			1904
2010-2014	2100	350	150	
	Anzahl			7
	Standardabw.			254
	Minimum			1754
	Maximum			2608

9.4 **Sachwertfaktoren**

Berücksichtigt wurden alle untersuchten Kaufpreise von 1- und 2-Familienwohnhäusern aus dem Jahr 2014.



vorl. Sachwert [EUR]	frei. EFH; DHH & REH
50.000	-
75.000	-
100.000	0,98
125.000	0,95
150.000	0,92
175.000	0,89
200.000	0,87
225.000	0,85
250.000	0,84
275.000	0,82
300.000	0,81
325.000	0,79
350.000	0,78
375.000	-
400.000	-
425.000	-
450.000	-
475.000	-
500.000	-

= Wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte.

Grundstücksmarktbericht 2015

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

Kennzahlen	frei. EFH; DHH & REH
Anzahl der Kaufpreise	76
	2014
Bodenwertniveau in EUR/m ²	70 - 215
-Mittelwert	110
- Standardabweichung	27
Bodenwertanteil in %	
- Mittelwert	29
- Standardabweichung	12
BGF in m ²	298
vorl. Sachwert in EUR von - bis	75000 - 827000
- Mittelwert	231.000 €
- Standardabweichung	131.000 €
Restnutzungsdauer in Jahren	
- Mittelwert	47
- Standardabweichung	16

**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.

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; Drempe und Spitzboden	<p>SW-RL Nr. 4.1.1.5</p> <p>Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempe von 1m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempe kalkuliert.</p> <p>Der Grad der Nutzbarkeit von nicht ausgebauten Dachgeschossen hat mannigfaltige Erscheinungsformen. Die BGF als Bezugsmaßstab ist unabhängig vom Vorhandensein eines Drempes. 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>
Bodenwert	<p>§ 16 ImmoWertV</p>

Grundstücksmarktbericht 2015

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

	<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

10.1 Besonderheiten im Kreis Düren durch die Braunkohletagebaue Hambach und Inden

Im Gebiet des Kreises Düren liegen die beiden Braunkohletagebaue und Hambach und Inden, die von der RWE Power zur Sicherstellung der langfristigen Stromversorgung betrieben werden. Die Braunkohletagebaue 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.

Die ersten Umsiedler haben bereits ihre Grundstücke zugeteilt bekommen und vereinzelt sind bereits Wohnhäuser fertiggestellt.

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 01.01.2015 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.

10.2 **Besonderheit durch Überschwemmungsgebiete:**

Die Bezirksregierung Köln hat auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes NRW (LWG) Überschwemmungsgebiete festgesetzt.

Die ausgewiesenen Gebiete dienen dem Erhalt natürlicher Rückhalte- und Überflutungsflächen und werden bei einem 100-jährigen Hochwasser zur Entlastung beansprucht und überschwemmt.

In Überschwemmungsgebieten werden Handlungen verboten, die sich negativ auf den Hochwasser-abfluss auswirken können.

Im Kreis Düren gibt es verschiedene Überschwemmungsgebiete.

http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/leistungen/abteilung05/54/hochwasserschutz/ueberschwemmungsgebiete/index.html

Die Überschwemmungsgebiete liegen im Kreis Düren überwiegend in land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebieten.

Durch die Lage eines Grundstücks innerhalb eines Überschwemmungsgebietes können bestimmte Restriktionen für die Bebauung eines Grundstücks entstehen.

Diese können im Einzelfall so weit gehen, dass eine Bebauung nicht genehmigt wird.

Bei der Festsetzung der Bodenrichtwerte für den Kreis Düren durch den Gutachterausschuss fand die Lage eines Grundstücks innerhalb eines Überschwemmungsgebietes keine besondere Berücksichtigung.

Die Besonderheiten, die sich eventuell ergeben, müssen im Einzelfall im konkreten Bewertungsfall geklärt werden. Im Übrigen geht der Gutachterausschuss davon aus, dass alleine die förmliche Festsetzung der Überschwemmungsgebiete zu keiner allgemeinen Veränderung der Grundstücksqualität innerhalb eines Gebietes geführt hat. Die Lage innerhalb eines gefährdeten Gebietes war i.d.R. auch vor der förmlichen Festsetzung bekannt und spiegelt sich in den vorhandenen Kaufpreisen wieder und ist somit in den Bodenrichtwerten bereits enthalten.

Auswirkungen der ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete auf die Grundstückswerte sind im Kreis Düren bisher nicht zu beobachten. Die Lage eines Grundstücks in einem festgesetzten Hochwasser-Risikogebiet wird nicht wertmindernd berücksichtigt, da diese in den verwendeten Vergleichspreisen und Bodenrichtwerten bereits enthalten ist.

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 2015

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

12. Sonstige Angaben

12.1 Einwohnerzahlen der Städte und Gemeinden des Kreises Düren (gesamt) Stand 31.12.2014

STADT/GEMEINDE	Einwohnerzahl	Fläche in qkm
Aldenhoven	13871	43,45
Düren	91092	85,00
Heimbach	4359	64,81
Hürtgenwald	8860	88,05
Inden	7349	35,92
Jülich	33528	90,41
Kreuzau	18573	41,77
Langerwehe	14378	41,49
Linnich	13360	65,46
Merzenich	9879	37,91
Nideggen	10369	64,98
Niederzier	14648	63,40
Nörvenich	10658	66,20
Titz	8639	68,54
Vettweiß	9080	83,19
Kreis Düren	268643	940,58

Einwohnerzahlen der Städte und Gemeinden des Kreises Düren (je Gemeinde) Stand 31.12.2014

Gemeinde Aldenhoven

Aldenhoven	7352
Siersdorf	2787
Niedermerz	962
Freialdenhoven	961
Schleiden	936
Dürboslar	674
Engelsdorf	199

Stadt Heimbach

Hasenfeld	1164
Heimbach	1066
Vlatten	921
Hergarten	547
Hausen	289
Blens	287
Düttling	85

Gemeinde Hürtgenwald

Vossenack	2292
Gey	1763
Bergstein	923
Hürtgen	746
Straß	688
Kleinhau	643
Brandenberg	604
Großhau	543
Horm	239
Raffelsbrand	148
Zerkall	139
Schafberg	87
Simonskall	45

Gemeinde Inden

Inden/Altdorf	3884
Lucherberg	1021
Lamersdorf	938
Schophoven	792
Frenz	637
Pier	76

Grundstücksmarktbericht 2015

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Stadt Jülich

Jülich	17227
Koslar	2950
Stetternich	1716
Kirchberg	1670
Welldorf u. Serrest	1350
Barmen	1313
Lich-Steinstraß	1227
Güsten	1144
Broich	1113
Selgersdorf	822
Bourheim	810
Mersch	794
Pattern	462
Merzenhausen	398
Daubenrath	307
Altenburg	225

Gemeinde Kreuzau

Kreuzau	5321
Stockheim	2740
Drove	2211
Winden	2115
Obermaubach	1460
Untermaubach	1116
Üdingen	695
Boich	583
Leversbach	572
Thum	412
Schlagstein	384
Bilstein	325
Bergheim	280
Bogheim	250
Langenbroich	145

Gemeinde Langerwehe

Langerwehe	4189
Schlich	2468
Jüngersdorf	1758
Heistern	1009
Stütgerloch	965
Hamich	871
Merode	729
Luchem	710
Pier	513
D'horn	394
Obergeich	322
Geich	225
"Gehöfte"	98
Schönthal	83
Wenau	44

Stadt Linnich

Linnich	4092
Tetz	1393
Körrenzig	1299
Gereonsweiler	1119
Ederen	953
Gevenich	808
Boslar	803
Rurdorf	688
Welz	634
Floßdorf	419
Glimbach	413
Kofferen	383
Hottorf	356

Gemeinde Merzenich

Merzenich	6831
Golzheim	1344
Girbelsrath	1235
Morschenich	469

Stadt Nideggen

Nideggen	3091
Schmidt	3069
Abenden	832
Rath	771
Embken	750
Berg-Thuir	725
Wollersheim	652
Brück	310
Muldenau	169

Grundstücksmarktbericht 2015

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Gemeinde Niederzier

Niederzier	3693
Huchem-Stammeln	3329
Oberzier	3024
Ellen	2105
Hambach	1327
Krauthausen	750
Selhausen	420

Gemeinde Nörvenich

Nörvenich	3813
Eschweiler ü. Feld	1104
Binsfeld	913
Wissersheim	913
Frauwüllesheim	720
Pingsheim	674
Rath	641
Rommelsheim	484
Hochkirchen	388
Poll	250
Eggersheim	207
Dorweiler	204
Irresheim	171
Oberbolheim	170

Gemeinde Titz

Titz	2528
Rödingen	1378
Jackerath	788
Ameln	713
Hasselsweiler	692
Müntz	604
Höllen	521
Opherten	338
Gevelsdorf	347
Spiel	219
Hompesch	170
Kalrath	158
Ralshoven	97
Bettenhoven	50
Sevenich	24
Mündt	12

Gemeinde Vettweiß

Vettweiß	2406
Kelz	1103
Jakobwüllesheim	793
Froitzheim	788
Müddersheim	739
Gladbach	714
Soller	709
Disternich	634
Luxheim	413
Sievernich	403
Ginnick	376

Die Werte auf den Seiten 72 bis 74 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 Zavelberg 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 29.04.2015

(Steins)
Vorsitzender