



## Grundstücksmarktbericht **2015** für die Stadt Düren





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

# **Grundstücksmarktbericht 2015**

**Marktbeobachtungen des Jahres 2014  
in der Stadt Düren**



---

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

**Geschäftsstelle:** Kaiserplatz 2-4, 52348 Düren  
Zimmer 137  
Tel. (02421) 25-1336  
Fax: (02421) 25-1393  
E-Mail: [gutachterausschuss@dueren.de/](mailto:gutachterausschuss@dueren.de/)

**Auskünfte:**

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

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

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

**Vertrieb:** Amt für Stadtentwicklung  
Abteilung Vermessung, Zimmer 137  
Kaiserplatz 2-4, 52349 Düren

**Gebühr:** 52,-- €

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



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes.....</b>	<b>9</b>
<b>2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>10</b>
<b>3 Allgemeines zum Gutachterausschuss.....</b>	<b>11</b>
3.1 Zusammensetzung.....	11
3.2 Aufgaben des Gutachterausschusses.....	12
3.3 Aufgaben der Geschäftsstelle .....	12
3.4 Gebühren des Gutachterausschusses .....	13
3.5 Informationsangebot im Internet.....	15
<b>4 Grundstücksmarkt des Jahres 2014 .....</b>	<b>17</b>
4.1 Geld- und Flächenumsätze .....	17
4.2 Umsatzentwicklungen .....	19
<b>5 Unbebaute Grundstücke.....</b>	<b>20</b>
5.1 Individueller Wohnungsbau .....	20
5.1.1 Umsatzentwicklungen .....	20
5.1.2 Schwerpunkte des Marktgeschehens .....	21
5.1.3 Bodenwertentwicklungen .....	23
5.2 Gewerbe- und Industrieflächen .....	31
5.2.1 Umsatzentwicklungen .....	31
5.2.2 Preisniveau .....	32
5.3 Landwirtschaftliche Flächen.....	33
5.3.1 Umsatzentwicklungen .....	33
5.3.2 Bodenpreisentwicklung .....	34
5.4 Rohbauland.....	35
5.4.1 Umsatzentwicklung .....	35
<b>6 Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>36</b>
6.1 Einfamilienhäuser.....	36
6.1.1 Umsatzentwicklungen .....	36
6.1.2 Schwerpunkte des Marktgeschehens .....	37
6.1.3 Verkäufe von Einfamilienhäusern unter 500 €/qm-Wohnfläche.....	39
6.1.4 Preisniveau .....	39

6.1.5	Preisniveauentwicklungen .....	41
6.2	Mehrfamilienhäuser .....	49
6.2.1	Umsatzentwicklungen .....	49
6.3	Gemischt genutzte Objekte .....	50
6.3.1	Umsatzentwicklungen .....	50
6.4	Gewerbeobjekte .....	51
6.4.1	Umsatzentwicklungen .....	51
<b>7</b>	<b>Wohnungseigentum.....</b>	<b>52</b>
7.1	Umsatzentwicklungen .....	52
7.1.1	Neubauten.....	52
7.1.2	Wiederverkäufe und Umwandlungen .....	53
7.2	Schwerpunkte des Marktgeschehens.....	55
7.2.1	Gemarkung Düren.....	55
7.2.2	Ortsteile Dürens .....	59
7.3	Verkäufe von Eigentumswohnungen unter 500 €/qm-Wohnfläche.....	62
7.4	Preisniveau .....	63
7.5	Preisniveauentwicklungen.....	67
7.5.1	Erstverkäufe.....	67
7.5.2	Wiederverkäufe .....	68
7.5.3	Umwandlungen in Eigentumswohnungen .....	69
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte.....</b>	<b>70</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	70
8.2	Definition Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Flächen .....	70
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte).....	73
<b>9</b>	<b>Wertermittlungsrelevante Daten .....</b>	<b>75</b>
9.1	Indexreihen unbebauter Grundstücke .....	75
9.1.1	Landwirtschaftliche Grundstücke .....	75
9.1.2	Wohnbauland.....	77
9.2	Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung.....	78
9.2.1	Wohnbauland .....	78
9.2.2	Gewerbe- und Industriebauland.....	82
9.3	Umrechnungskoeffizienten.....	85
9.3.1	Wertverhältnis von Wohnbaugrundstücken mit unterschiedlicher Grundstückstiefe .....	85

9.3.2	Wertverhältnis von Rohbauland zu erschließungsbeitragspflichtigem Wohnbauland .....	85
9.3.3	Grundstücksgröße bei Einfamilienhäusern .....	86
9.3.4	Ausnutzungsgrad der Bausubstanz von Einfamilienhäusern .....	87
9.4	Liegenschaftszinssätze .....	88
9.4.1	Liegenschaftszinssätze aus den Kauffällen des Jahres 2014 .....	88
9.4.2	Liegenschaftszinssätze aus den Kauffällen der Jahre 2011 bis 2014 .....	93
9.4.3	Liegenschaftszinssätze in zeitlicher Folge .....	97
9.5	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke .....	102
9.5.1	Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser .....	102
9.5.2	Mehrfamilienhäuser .....	102
9.5.3	Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil .....	104
9.5.4	Gewerblich genutzte Immobilien .....	105
9.6	Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern (Stand 1.1.2014) .....	106
9.6.1	Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert nach der Gebäudestellung (Stand 1.1.2014) .....	108
9.6.2	Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert nach der Gebäudeausstattung (Stand 1.1.2014) .....	112
9.6.3	Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert nach der Baujahr (Stand 1.1.2014) .....	115
9.6.4	Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert nach Wohnlage (Stand 1.1.2014) .....	118
9.7	Sonstige Wertermittlungsrelevante Daten .....	120
9.7.1	Herkunft von Erwerbern auf dem Dürener Immobilienmarkt .....	120
<b>10</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>125</b>
10.1	Geographie .....	125
10.2	Bevölkerung .....	127
10.3	Soziologische Daten .....	129
10.4	Wirtschaft .....	130
10.4.1	Arbeitsmarkt und Arbeitskräfte .....	130
10.4.2	Steuern (Hebesätze) .....	134
10.4.3	Wirtschaftszweige .....	136
10.4.4	Wirtschaftsdaten .....	149
10.5	Städtebau .....	150
10.5.1	Verkehr .....	150
10.5.2	Besonderheiten einzelner Stadtviertel (Stand 1.1.2011) .....	150

10.5.3 Innenstadt (Stand 1.1.2011)..... 151

**11 Mieten.....154**

11.1 Büros..... 154  
11.1.1 Entwicklungen ..... 154  
11.1.2 Mietniveau..... 154  
11.2 Praxen..... 155  
11.2.1 Entwicklungen ..... 155  
11.2.2 Mietniveau..... 155  
11.3 Lager/Hallen..... 156  
11.3.1 Entwicklungen ..... 156  
11.3.2 Mietniveau..... 156  
11.4 Garagen, Stellplätze, Freilagerflächen ..... 157  
11.4.1 PKW- Garagen (unbeheizt)..... 157  
11.4.2 Doppelgaragen..... 158  
11.4.3 Tiefgaragenstellplätze ..... 158  
11.5 Wohnungen..... 158  
11.5.1 Entwicklungen ..... 158  
11.5.2 Mietniveau..... 164  
11.5.3 Mietniveau und Wohnungsgröße ..... 166  
11.6 Einfamilienhäuser..... 167  
11.6.1 Entwicklungen ..... 167  
11.6.2 Mietniveau..... 168  
11.7 Appartements - Entwicklungen..... 169

**12 Weiterführende Informationen und Hinweise .....170**

12.1 Stadt Düren ..... 170  
12.2 Gutachterausschüsse..... 171  
12.3 Sonstiges ..... 171

# 1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht beinhaltet in den Abschnitten 3 bis 9 und 11 eine Darstellung der rein rechnerisch ermittelten Kennwerte die sich bei statistischer Analyse der Datensammlungen des Gutachterausschusses ergeben. Es bleibt Aufgabe der Anwender, insbesondere der Sachverständigen für Immobilienbewertung, die ermittelten Daten zu würdigen und nach sachverständigem Ermessen an den Einzelfall anzupassen.

Mit dem Abschnitt 10 werden die aus der Marktbeobachtung gewonnenen Daten um Rahmendaten des örtlichen Grundstücksmarktes ergänzt.

Im Abschnitt 11 werden Hinweise zum Mietniveau von gewerblich genutzten Immobilien und Wohnimmobilien in Düren gegeben. Der Gutachterausschuss veröffentlicht derzeit keine Mietwertübersichten.

Der Abschnitt 12 beinhaltet Hinweise und Links zu weiterführenden Informationen wie zum Beispiel Plänen, Satzungen, Handlungskonzepten und Rahmenplänen, die das Gebiet der Stadt Düren betreffen.

Düren ist ein im ländlichen Umfeld gelegenes Mittelzentrum zur Versorgung von ca. 180.000 Menschen mit derzeit sinkenden Zentralitäts- und Kaufkraftkennziffern. Die Stadt Düren hat ca. 90.000 Einwohner. Sie besitzt insgesamt eine gute Infrastruktur. Hervorzuheben ist die hervorragende überregionale Anbindung an die Verkehrsnetze sowie die Nähe zu den Großstädten Aachen und Köln.

Das Grundstücksmarktgeschehen bringt einen **Jahresumsatz** von etwa 120 Millionen Euro hervor. Im Jahr 2013 war der Umsatz wegen des Verkaufes von einzelnen Großimmobilien deutlich höher. Im Jahr 2014 lag der Umsatz bei etwa 167 Millionen €. Die **Marktschwerpunkte bilden der Handel von Einfamilienhäusern und Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen**. Der Geld- und Flächenumsatz beim Handel von Wohnbauland ist seit 2003 sinkend und hat sich von 10 Millionen Euro auf etwa 5 Millionen Euro halbiert. Entsprechend wenige Baugrundstücke werden in Düren verkauft.

Das Bodenpreisniveau von **Wohnbauland** steigt in Düren derzeit nicht. Das Preisniveau ist gegenüber dem Umland von Köln oder Aachen relativ günstig.

Die durchschnittlichen Preise für gebrauchte **Einfamilienhäuser** sind derzeit im Trend steigend.

Das Preisniveau von gebrauchten **Eigentumswohnungen** ist seit Jahren rückläufig. Im Jahr 2014 lag das durchschnittliche Preisniveau über dem Vorjahr. Die Preise von Neubauwohnungen sind in den letzten vergangenen Jahren gestiegen.

Etwa 87 % der **Erwerber** von Wohnbauland haben in Düren oder im Umland von Düren ihren Wohnsitz. Etwa 7 % der Erwerber stammen aus dem Umland der Großstädte Aachen und Köln. In vergleichbarer Größenordnung verhält es sich bei den Erwerbern von Einfamilienhäusern.

## **2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

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

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

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

## 3 Allgemeines zum Gutachterausschuss

### 3.1 Zusammensetzung

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

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

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

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

Dies sind im Einzelnen:

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

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

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

## 3.2 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

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

Tätigwerden des Gutachterausschusses:

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

## 3.3 Aufgaben der Geschäftsstelle

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

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

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

Weitere Aufgaben sind:

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

### 3.4 Gebühren des Gutachterausschusses

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

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

7

##### *Amtliche Grundstückswertermittlung*

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

7.1

##### *Gutachten*

###### *a) Gutachten über*

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

###### *b) Gutachten über*

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

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

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

#### 7.1.1

##### *Grundgebühr*

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

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

##### *Ergänzende Regelung:*

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

#### 7.1.2

##### *Zuschläge*

*Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,*

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

*Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.*

#### 7.1.3

##### *Abschläge*

*Abschläge wegen verminderten Aufwands,*

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

*Die Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.*

#### 7.1.4

#### *Wiederverwendung von Gutachten*

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

Zu der insgesamt ermittelten Gebühr ist die gesetzliche Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 19 % hinzu zu rechnen.

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

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

### 3.5 Informationsangebot im Internet

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

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

Bodenrichtwerte:

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

Allgemeine Preisauskunft:

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

Bodenwertübersicht:

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

**Immobilienpreisübersicht:**

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

**Grundstücksmarktberichte:**

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

**Immobilienrichtwerte:**

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

**Grundstücksmarktbericht NRW:**

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

## 4 Grundstücksmarkt des Jahres 2014

### 4.1 Geld- und Flächenumsätze

Marktbereich	2013			2014		
	Verkäufe Anzahl	Umsatz Euro	Fläche qm	Verkäufe Anzahl	Umsatz Euro	Fläche qm
<b>Unbebaute Grundstücke</b>						
Land- und Forstwirt.	16	646.322	145.515	25	901.342	199.764
Roh- bauland	4	121.500	6.507	12	542.700	26.572
Wohn- bauland	47	4.666.074	29.775	47	4.462.494	30.125
Gewerbe- bauland	14	3.945.317	101.240	6	2.115.238	64.895
Sonstige Unbebaute	18	2.290.892	47.316	41	817.844	36.728
<b>Bebaute Grundstücke</b>						
Einfamilien- häuser	316	45.938.800	172.095	341	52.151.150	174.488
Mehrfamilien- häuser	53	16.350.180	40.450	69	15.750.400	37.194
Gemischt gen. Objekte	32	8.440.000	17.046	32	28.096.000	43.550
Gewerbe- objekte	25	96.838.272	162.938	26	26.971.190	145.202
Sonstige Bebaute	40	2.931.391	29.809	30	3.972.653	30.955
<b>Eigentums- wohnungen</b>						
Neubau	15	2.750.000	1.586	36	8.457.250	5.788
Wiederverkauf	237	22.559.205	31.025	224	23.082.340	32.609
Umwandlungen	4	279.000	925	0	0	0
Sonstige	11	535.900	2.102	10	114.770	765
<b>Summe</b>	<b>832</b>	<b>208.292.853</b>	<b>788.329</b>	<b>899</b>	<b>167.435.371</b>	<b>828.635</b>

Tab. 1: Geld und Flächenumsätze

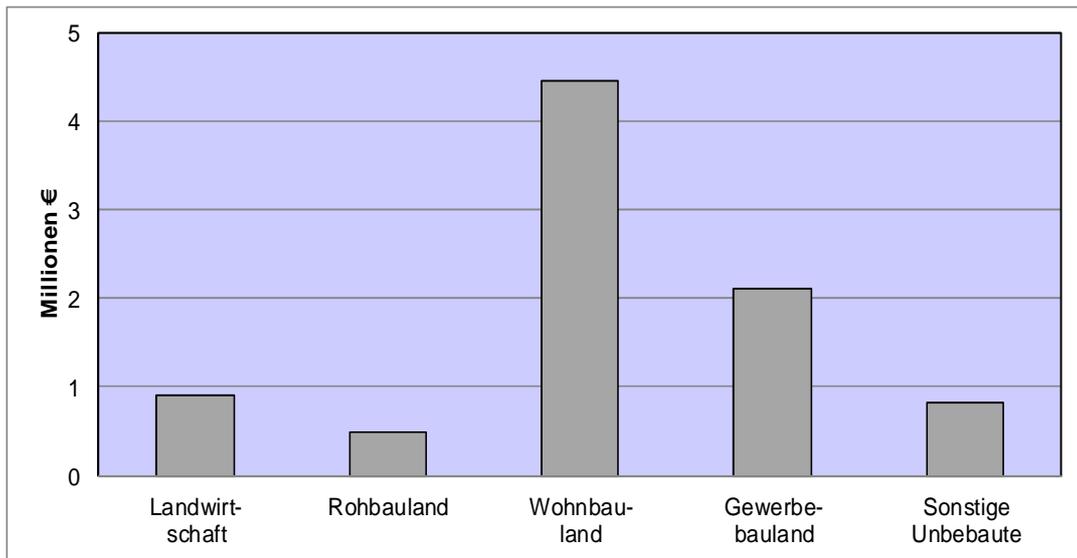


Abb. 1: Geldumsatz an unbebauten Grundstücken 2014

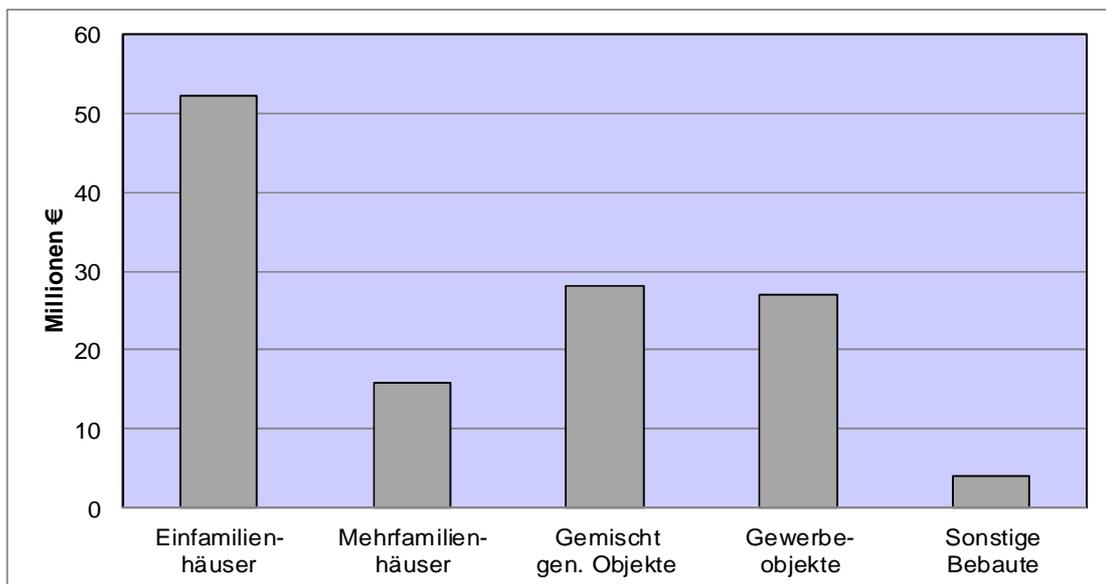


Abb. 2: Geldumsatz an bebauten Grundstücken 2014

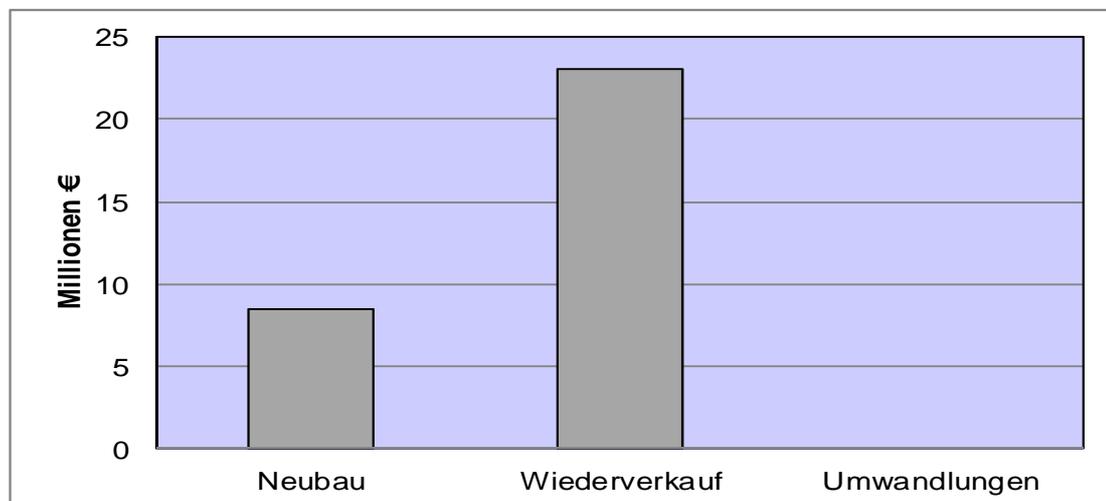


Abb. 3: Geldumsatz an Eigentumswohnungen 2014

## 4.2 Umsatzentwicklungen

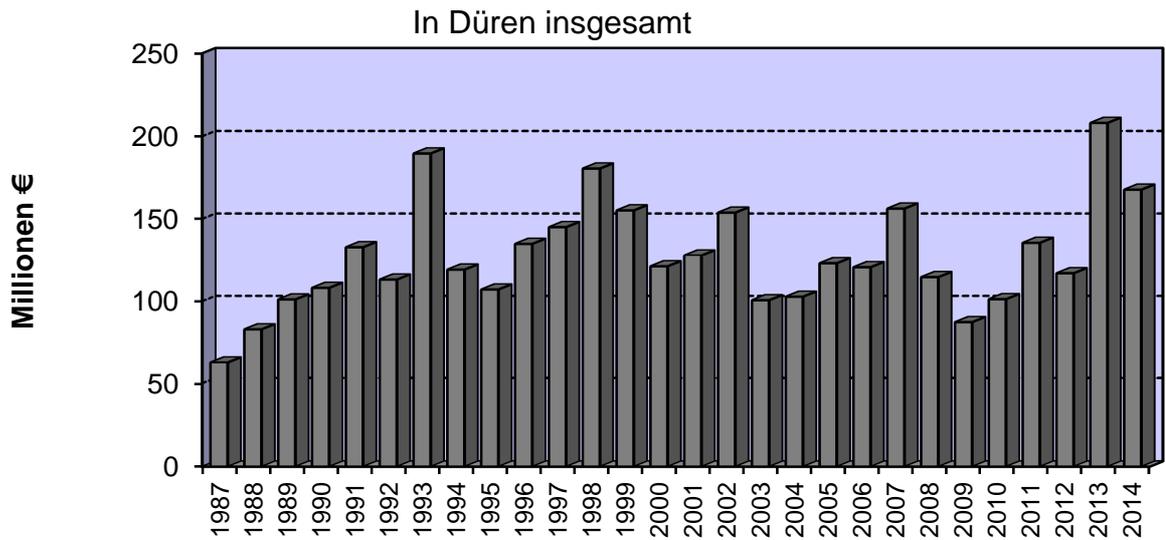


Abb. 4: Geldumsatz

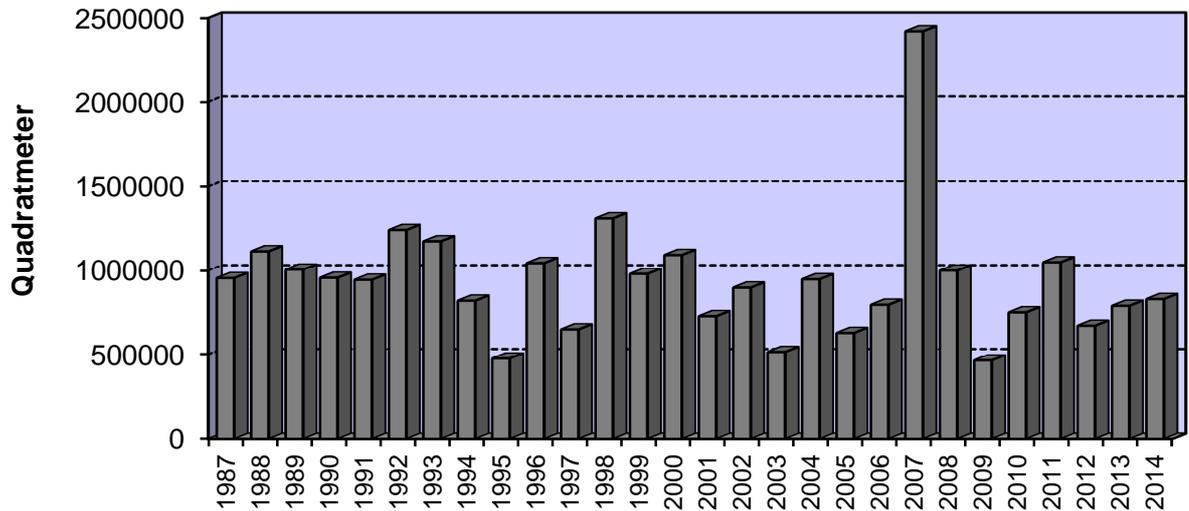


Abb. 5: Flächenumsatz in Quadratmeter

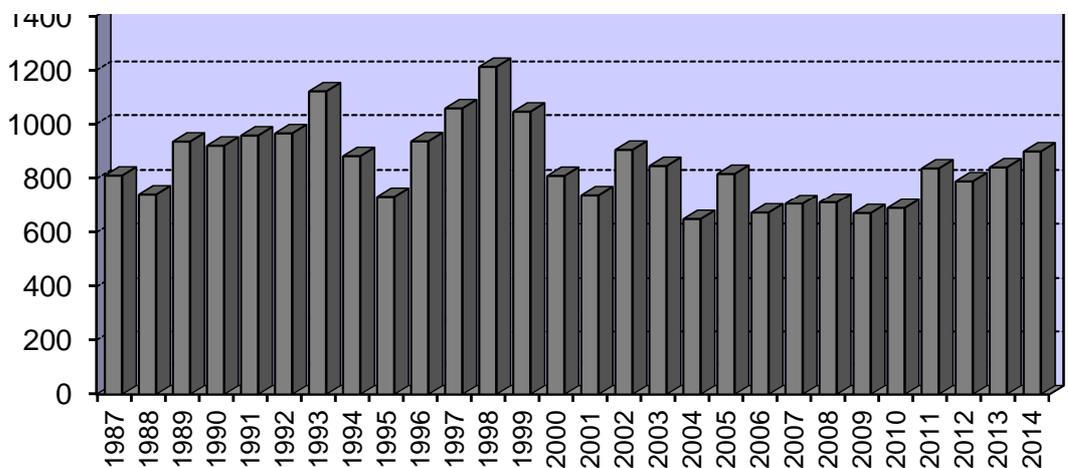


Abb. 6: Anzahl der Verkäufe

## 5 Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Individueller Wohnungsbau

#### 5.1.1 Umsatzentwicklungen

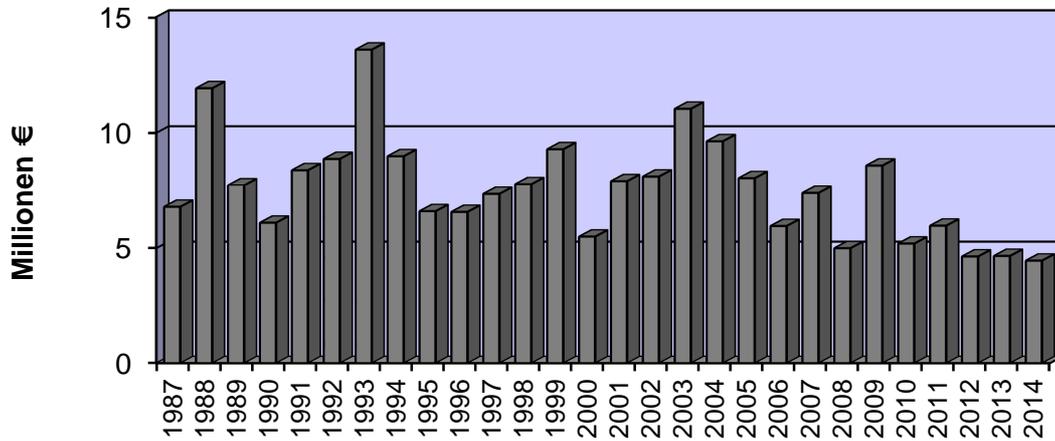


Abb. 7: Geldumsatz

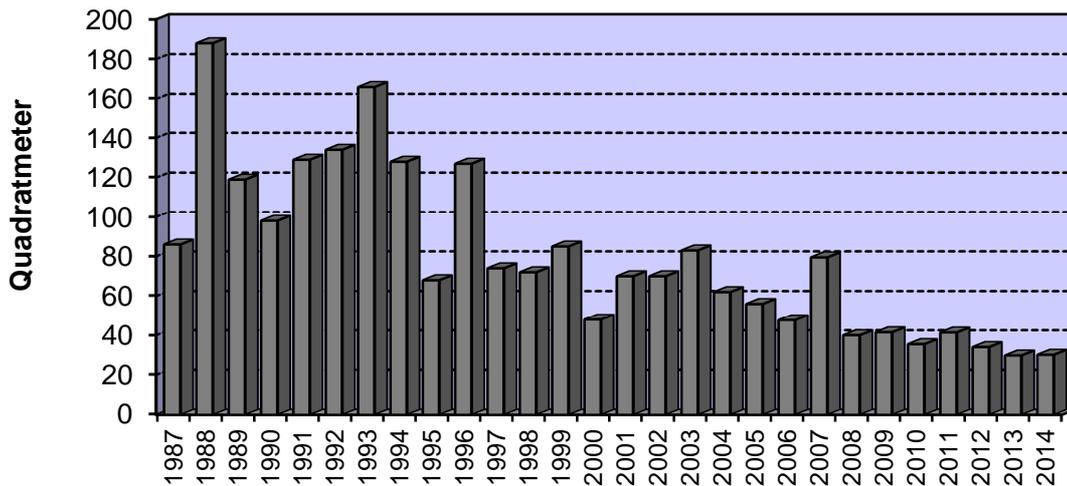


Abb. 8: Flächenumsatz

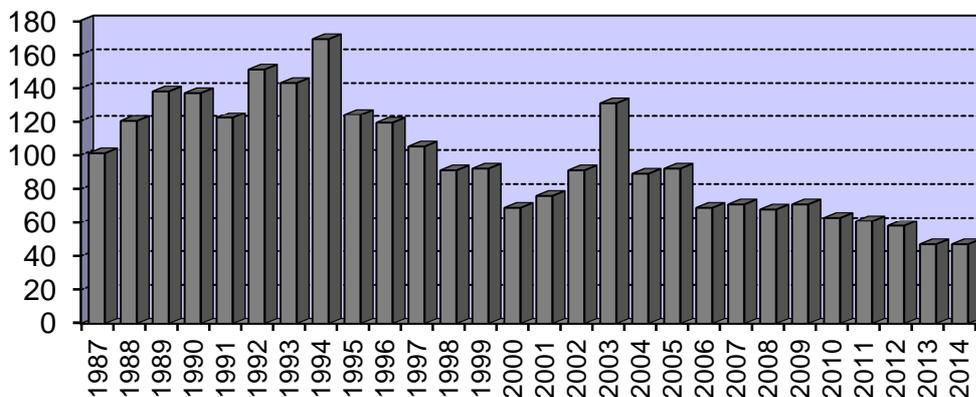


Abb. 9: Anzahl der Verkäufe

## 5.1.2 Schwerpunkte des Marktgeschehens

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

### 5.1.2.1 Unbebaute Grundstücke in der Gemarkung Düren

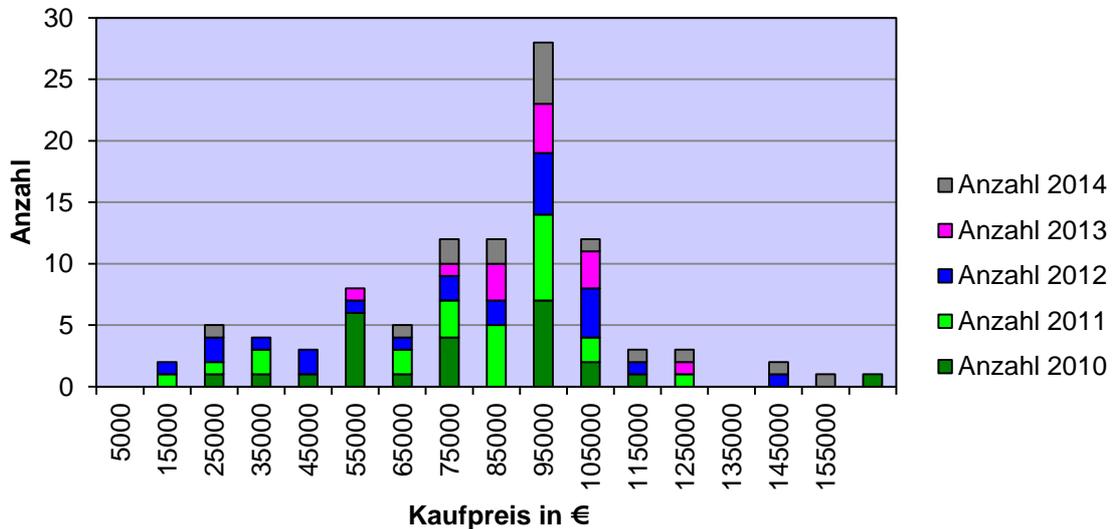


Abb. 10: Kaufpreishäufigkeit (€) für Wohnbauland Gemarkung Düren

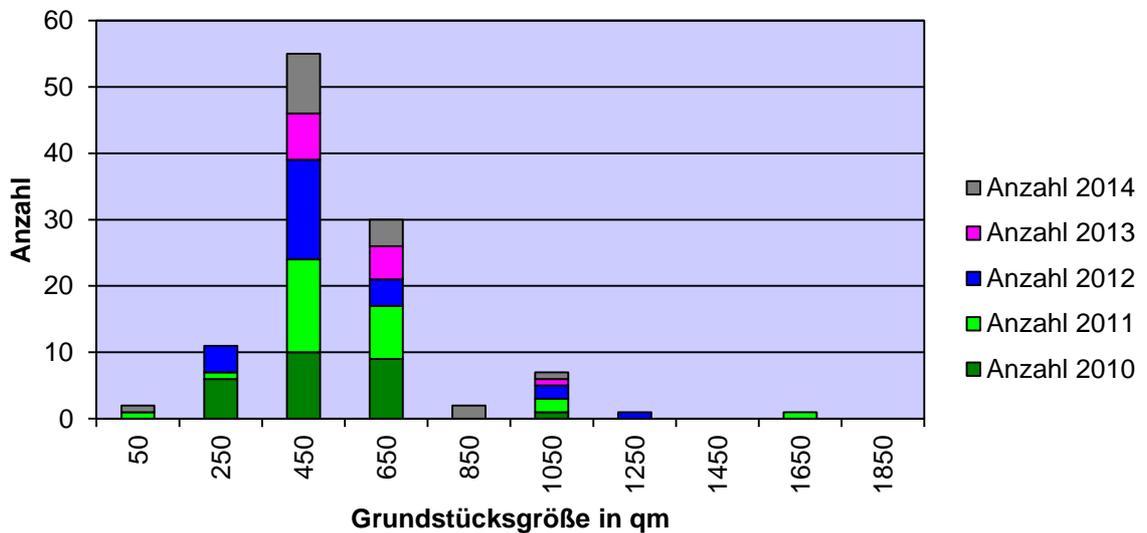


Abb. 11: Häufigkeit veräußerter Grundstücksgrößen (qm) Gemarkung Düren

### 5.1.2.2 Unbebaute Grundstücke in den Ortsteilen Dürens

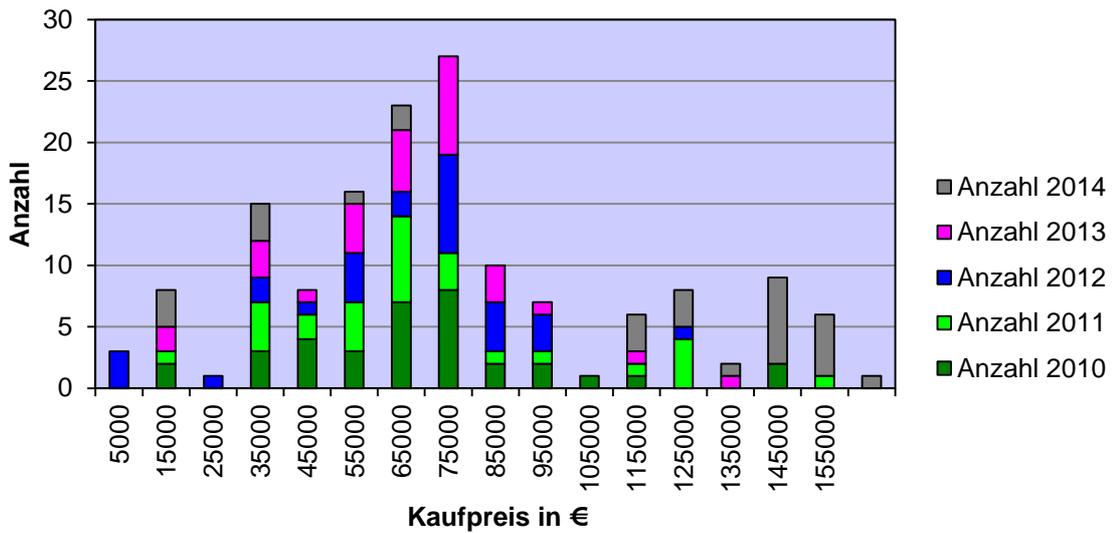


Abb. 12: Kaufpreishäufigkeit (€) für Wohnbauland Ortsteile Dürens

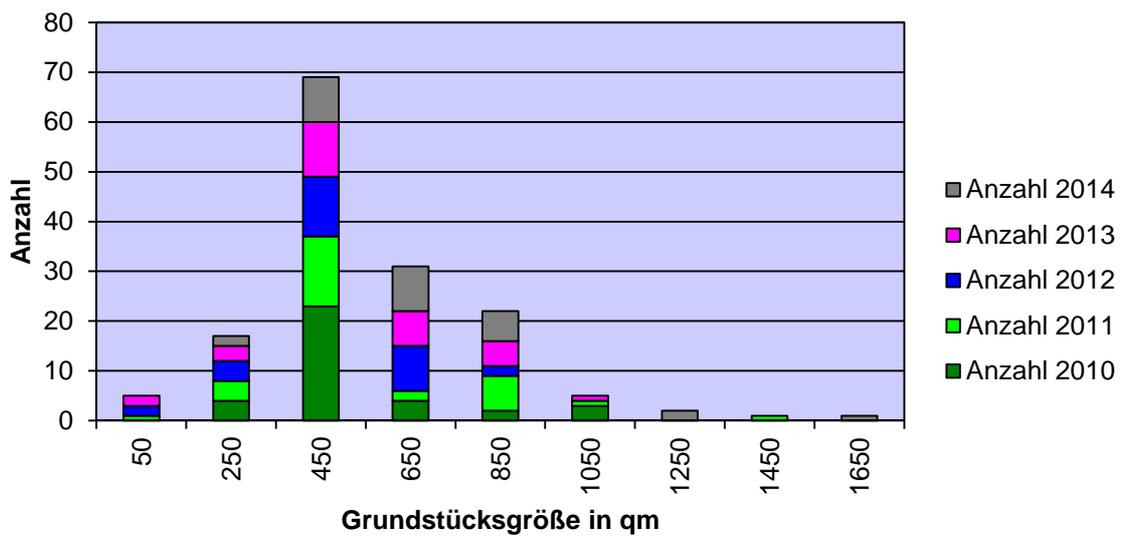


Abb. 13: Häufigkeit veräußerter Grundstücksgrößen (qm) Ortsteile Dürens

### 5.1.3 Bodenwertentwicklungen

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

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

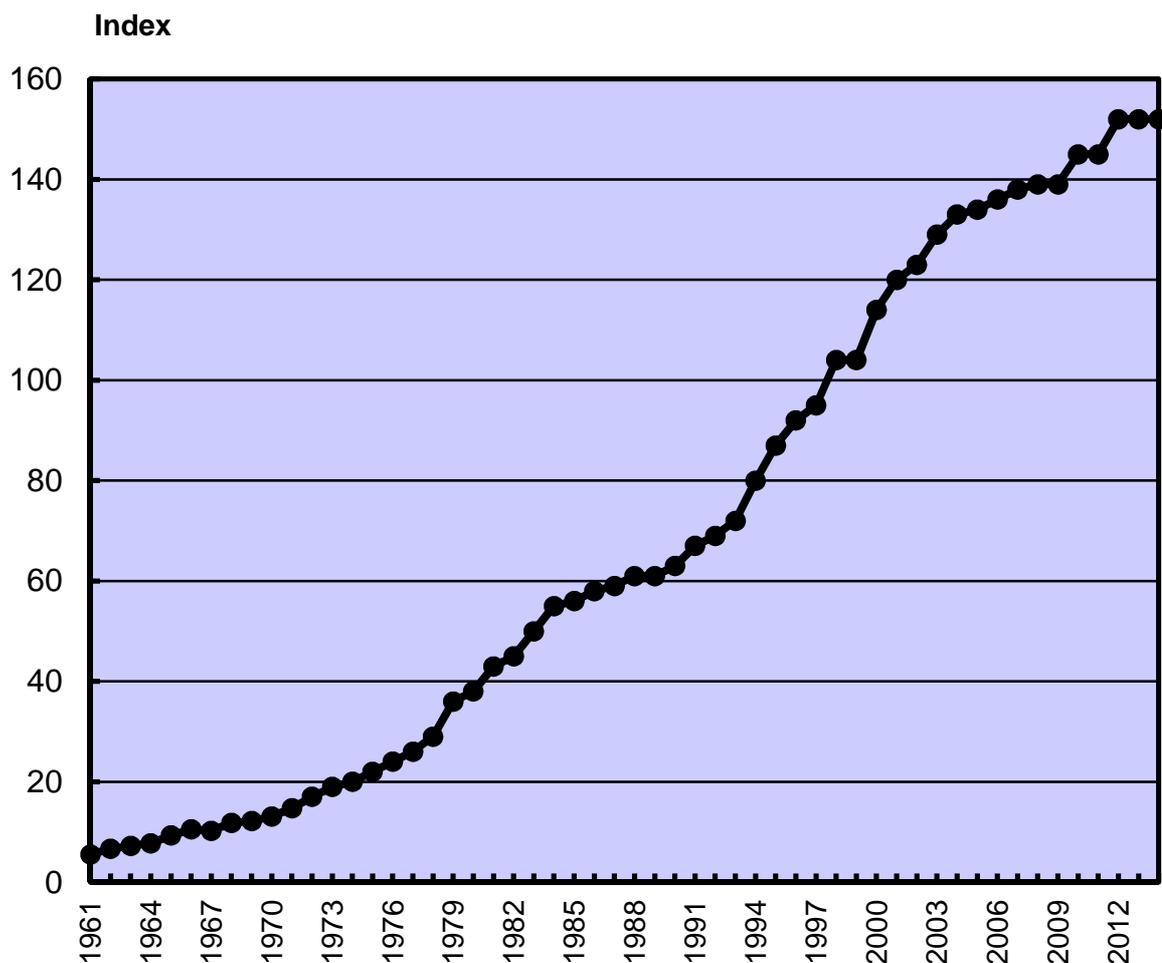


Abb. 14: Die Entwicklung des Bodenpreisniveaus für baureifes Wohnbauland auf dem Dürener Grundstücksmarkt

## Wohnbauland -Ortsteile Dürens-

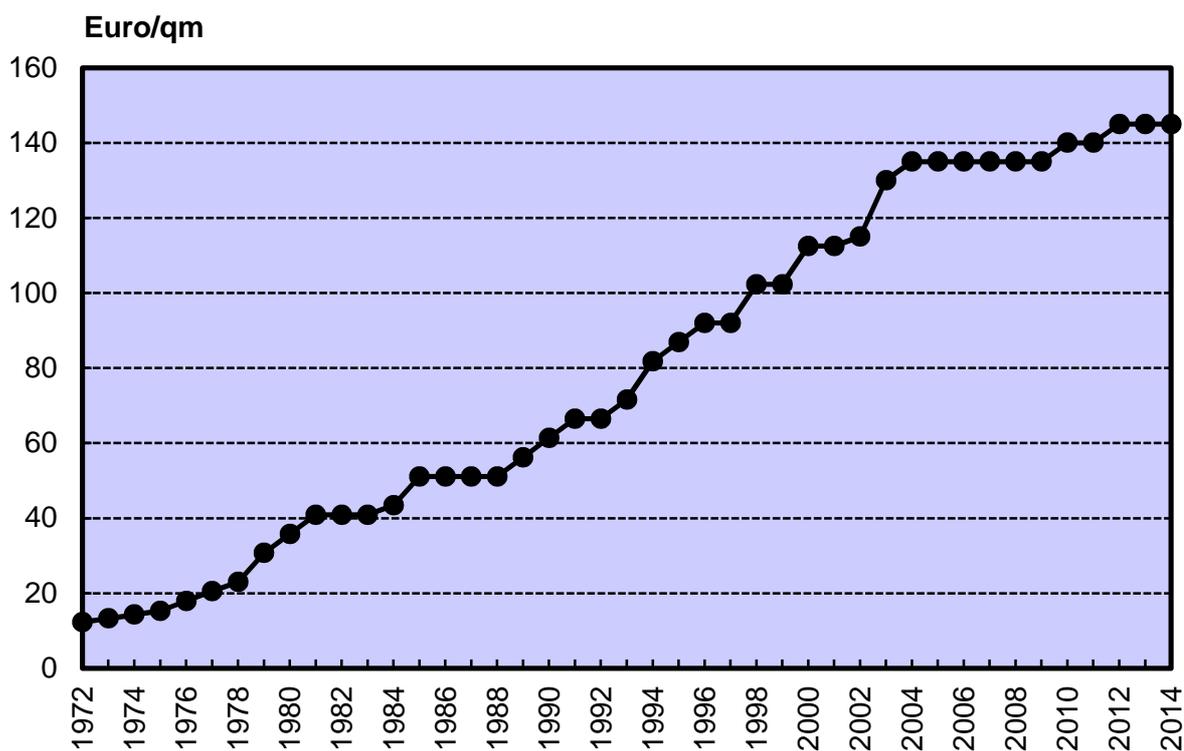


Abb. 15: Bodenwertentwicklung in Arnoldswweiler

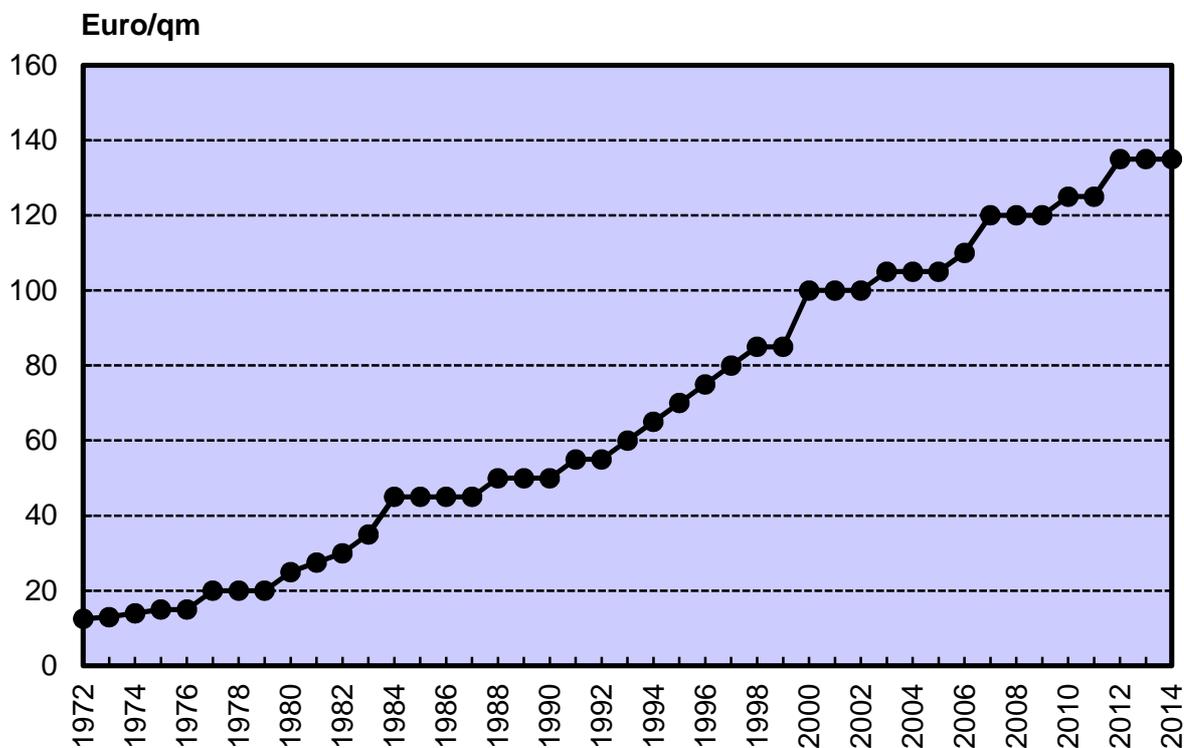


Abb. 16: Bodenwertentwicklung in Berzbuir

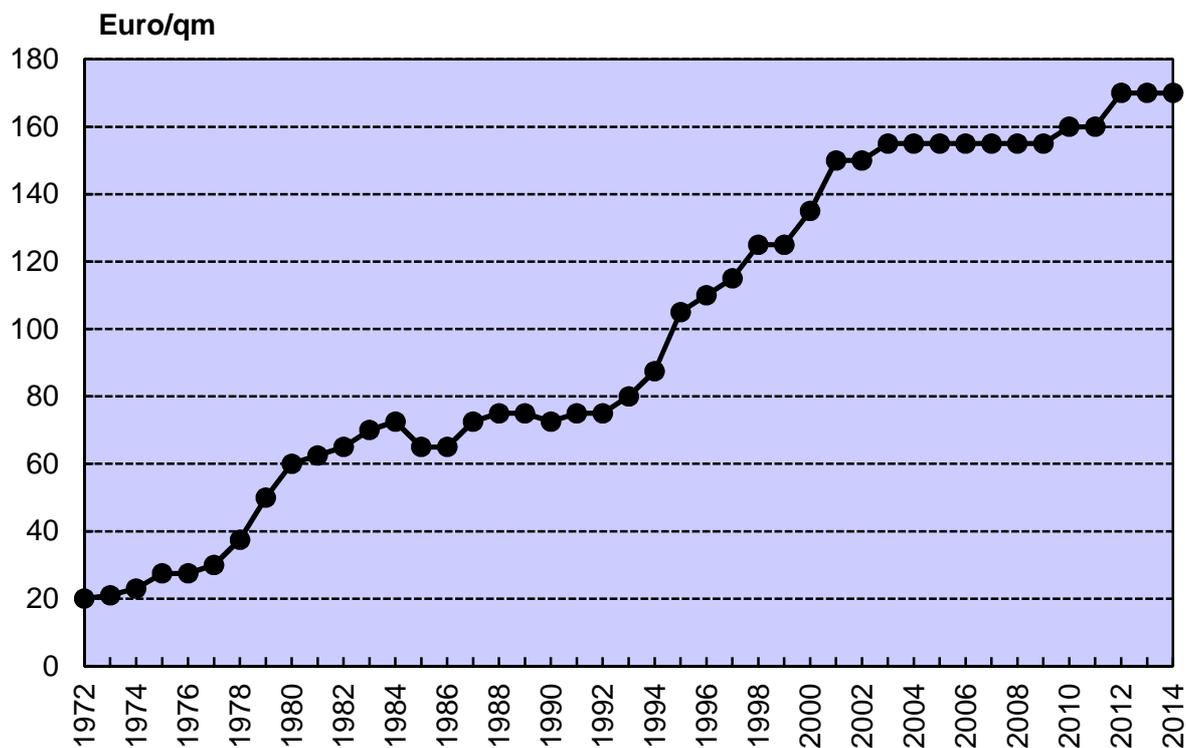


Abb. 17: Bodenwertentwicklung in Birgel

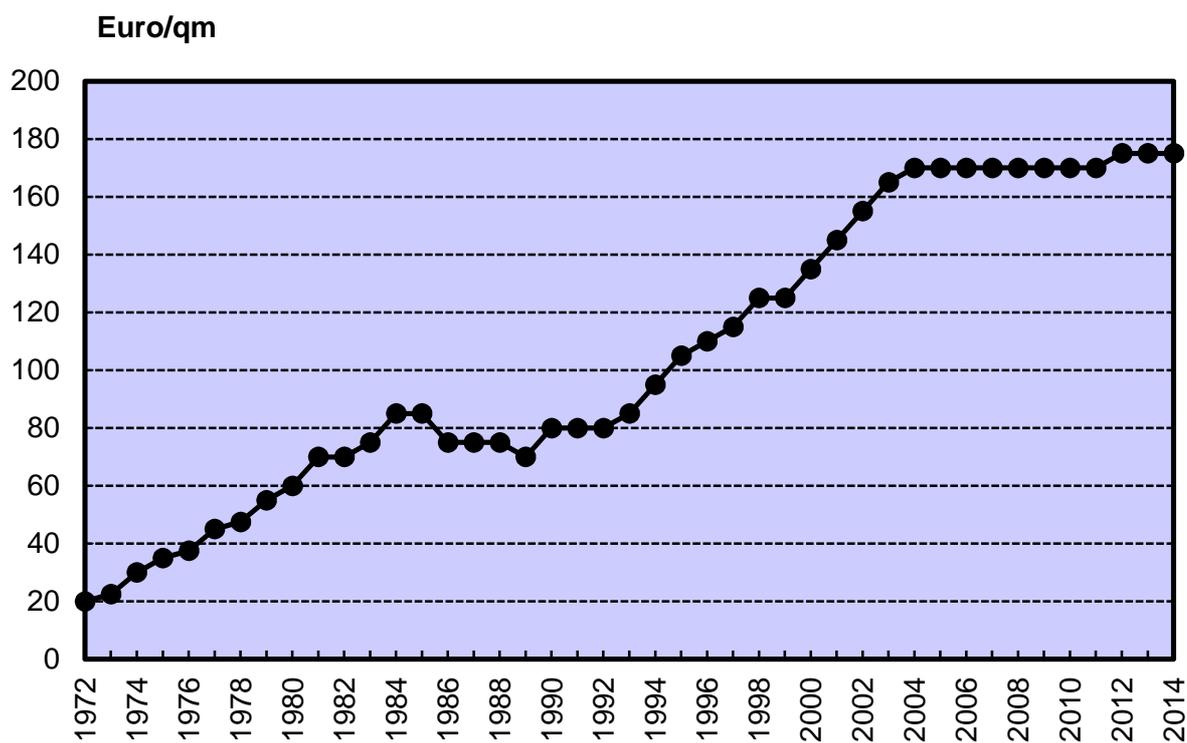


Abb. 18: Bodenwertentwicklung in Birkesdorf

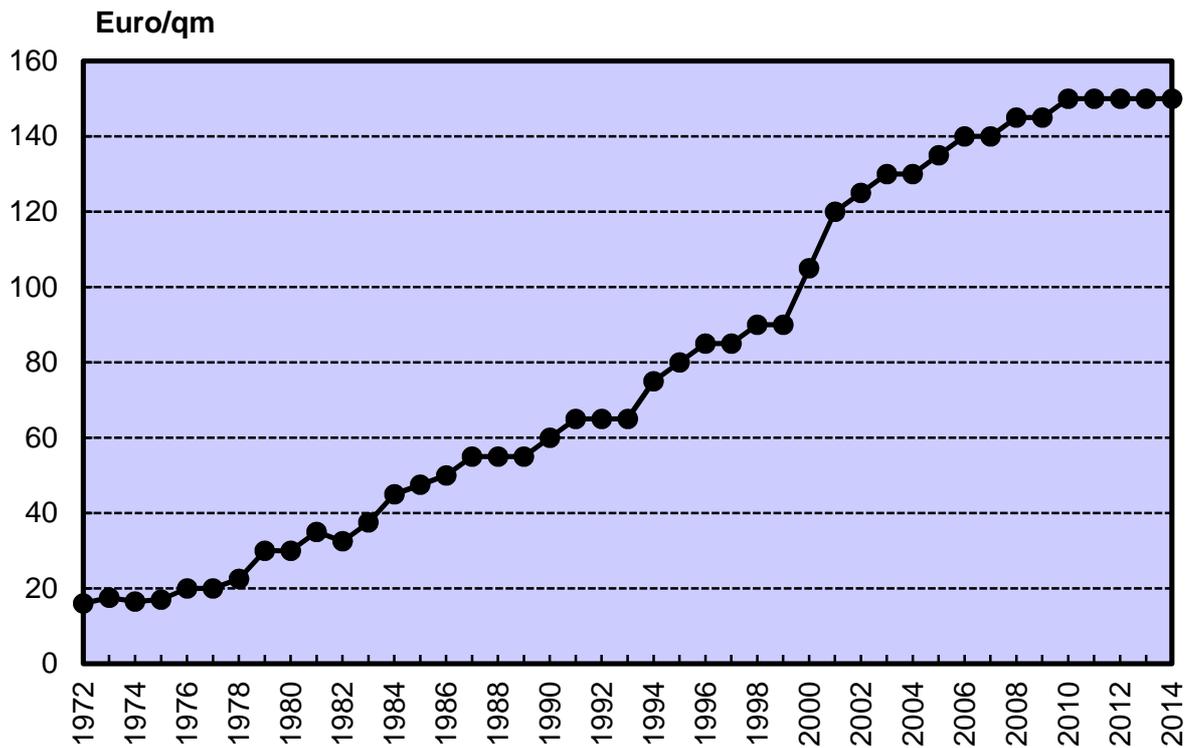


Abb. 19: Bodenwertentwicklung in Derichweiler

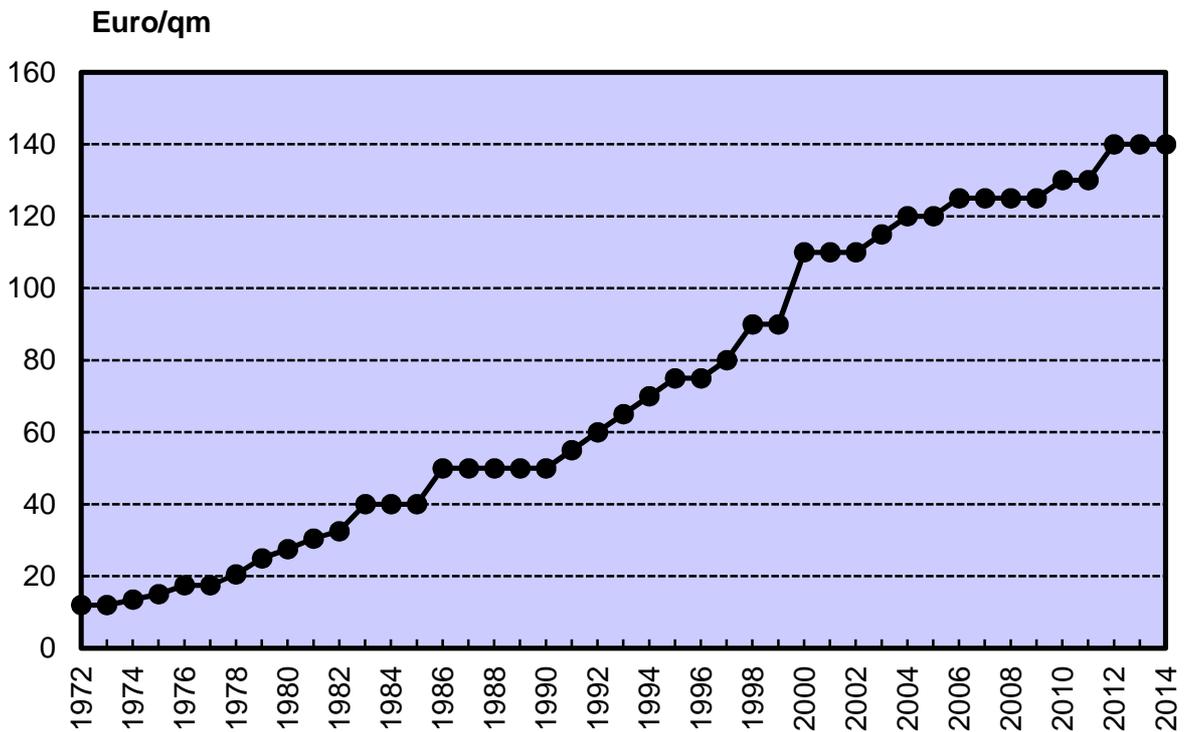


Abb. 20: Bodenwertentwicklung in Echtz

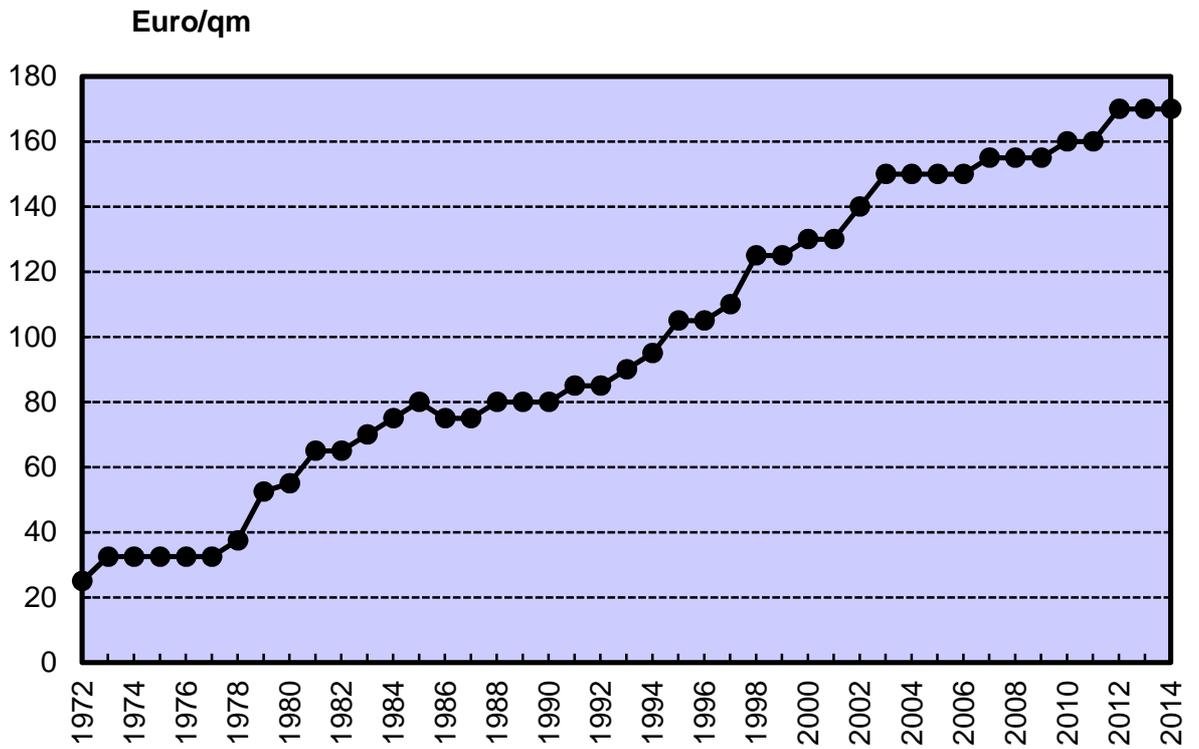


Abb. 21: Bodenwertentwicklung in Gürzenich

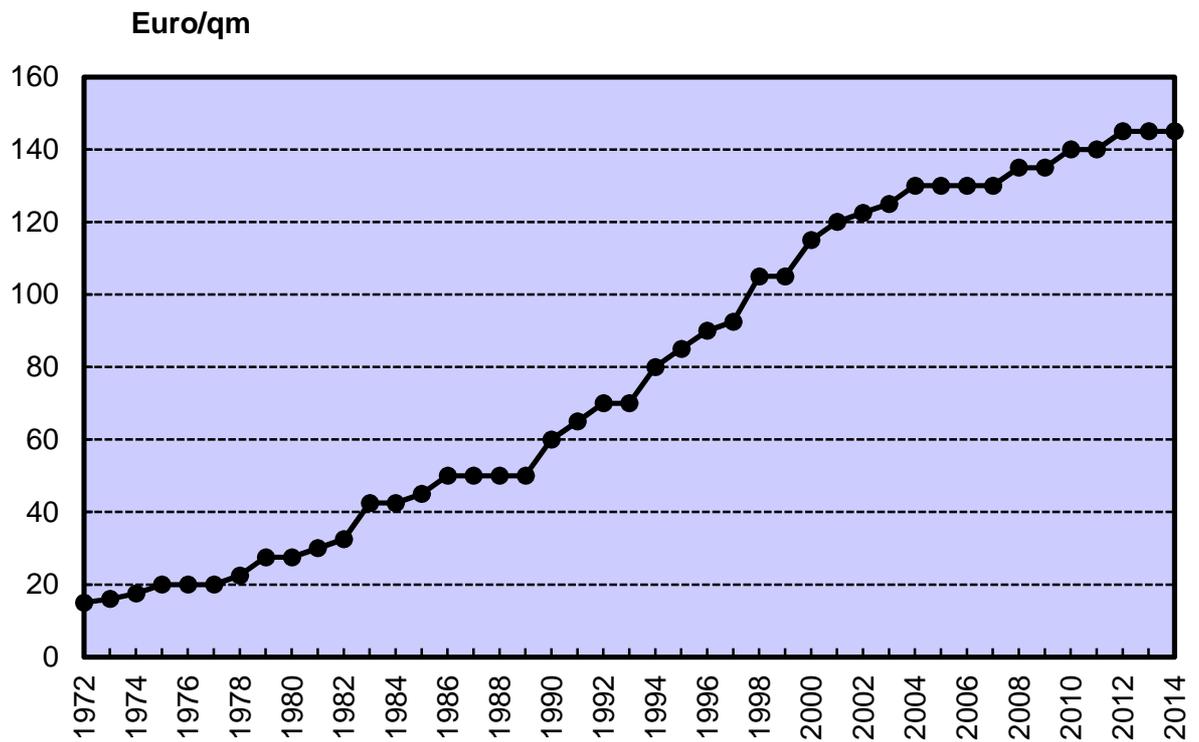


Abb. 22: Bodenwertentwicklung in Hoven

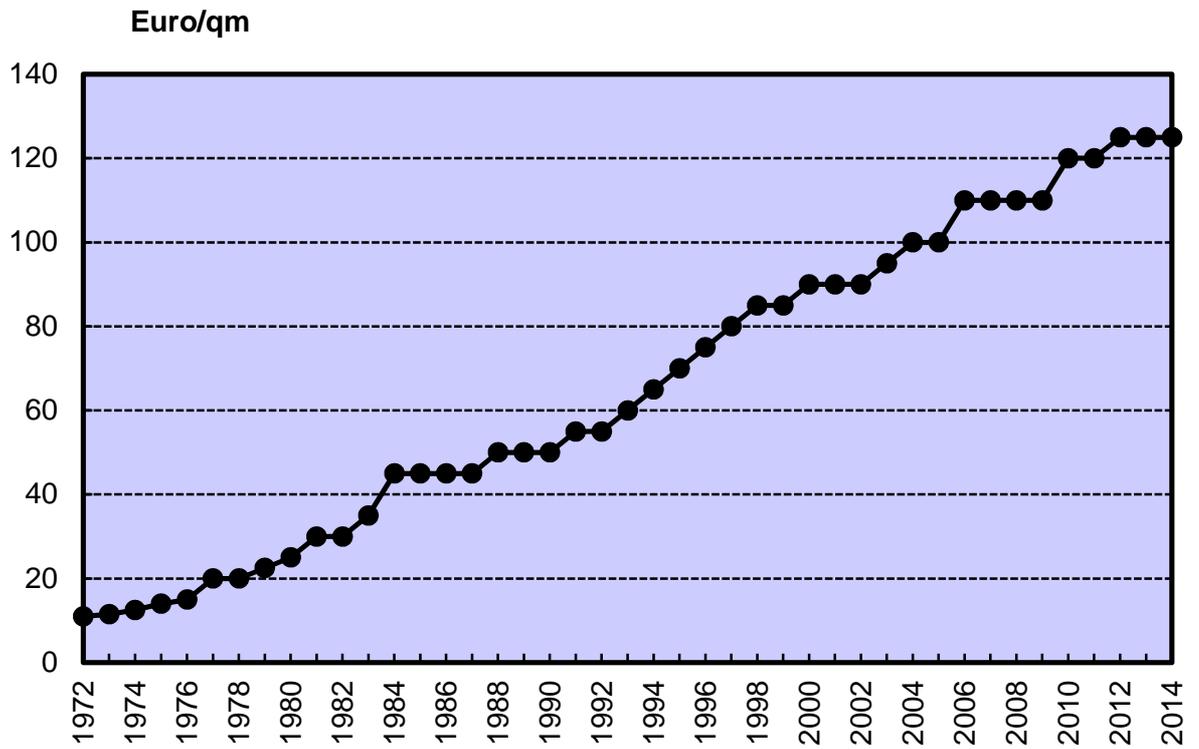


Abb. 23: Bodenwertentwicklung in Kufferath

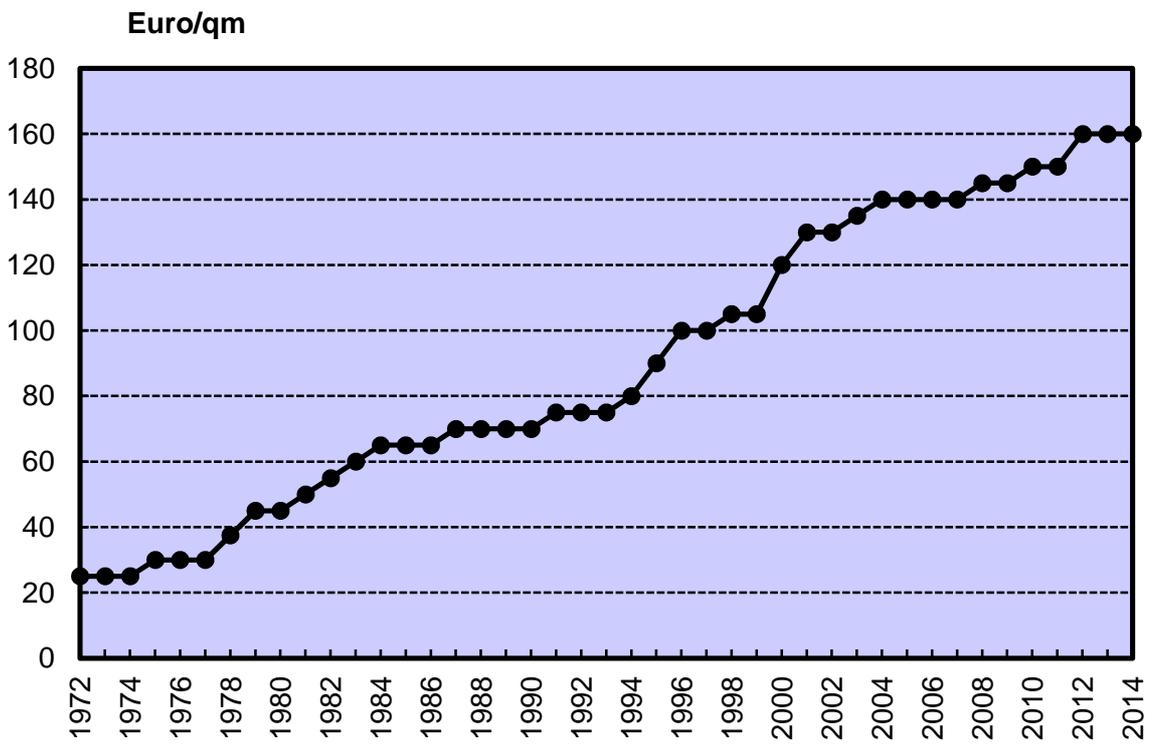


Abb. 24: Bodenwertentwicklung in Lendersdorf

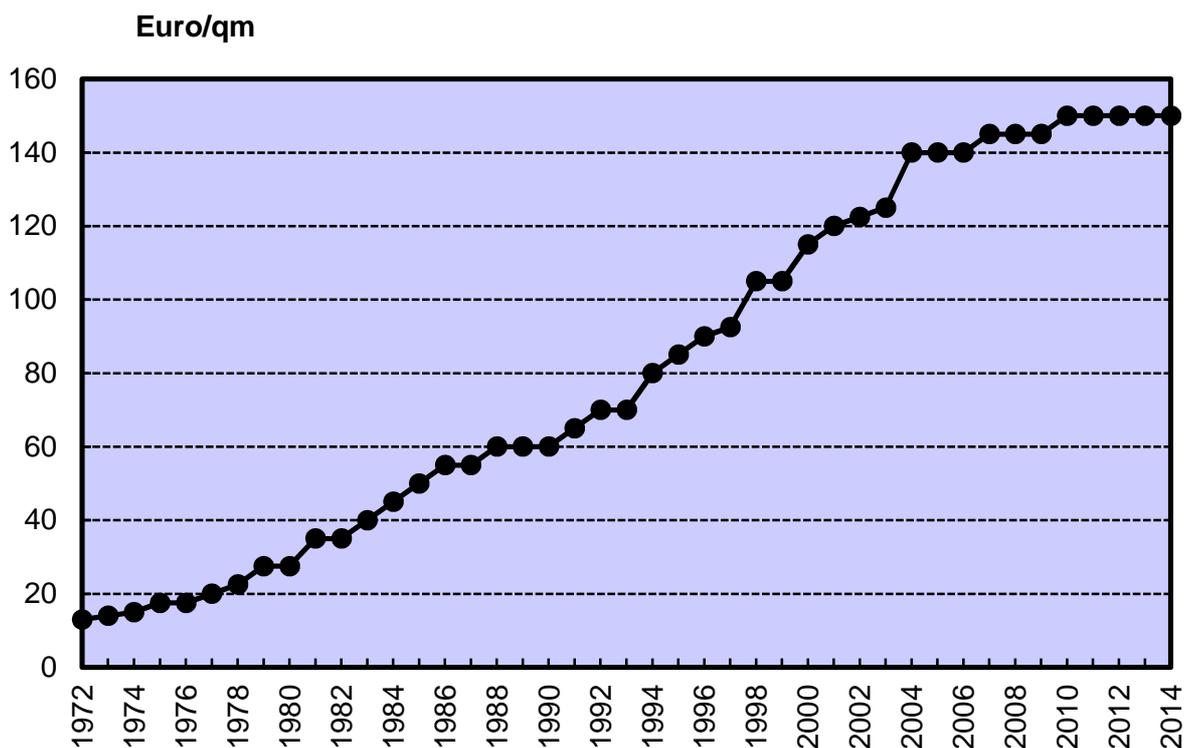


Abb. 25: Bodenwertentwicklung in Mariaweiler

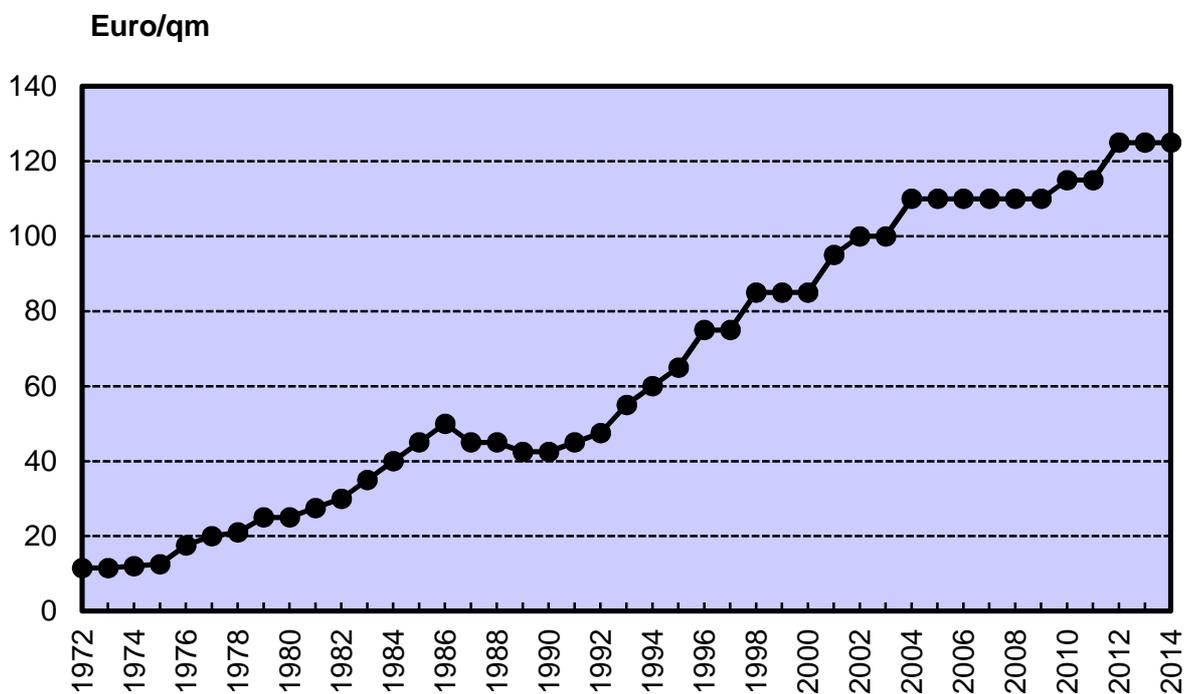


Abb. 26: Bodenwertentwicklung in Merken

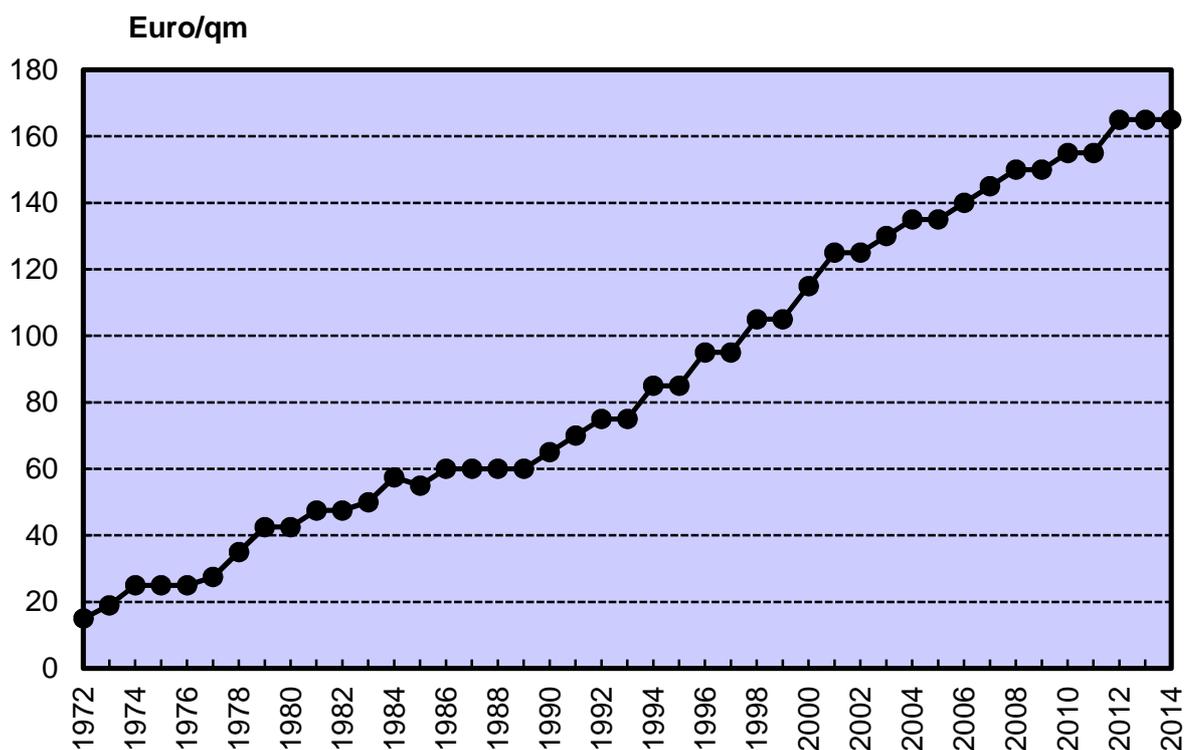


Abb. 27: Bodenwertentwicklung in Niederau

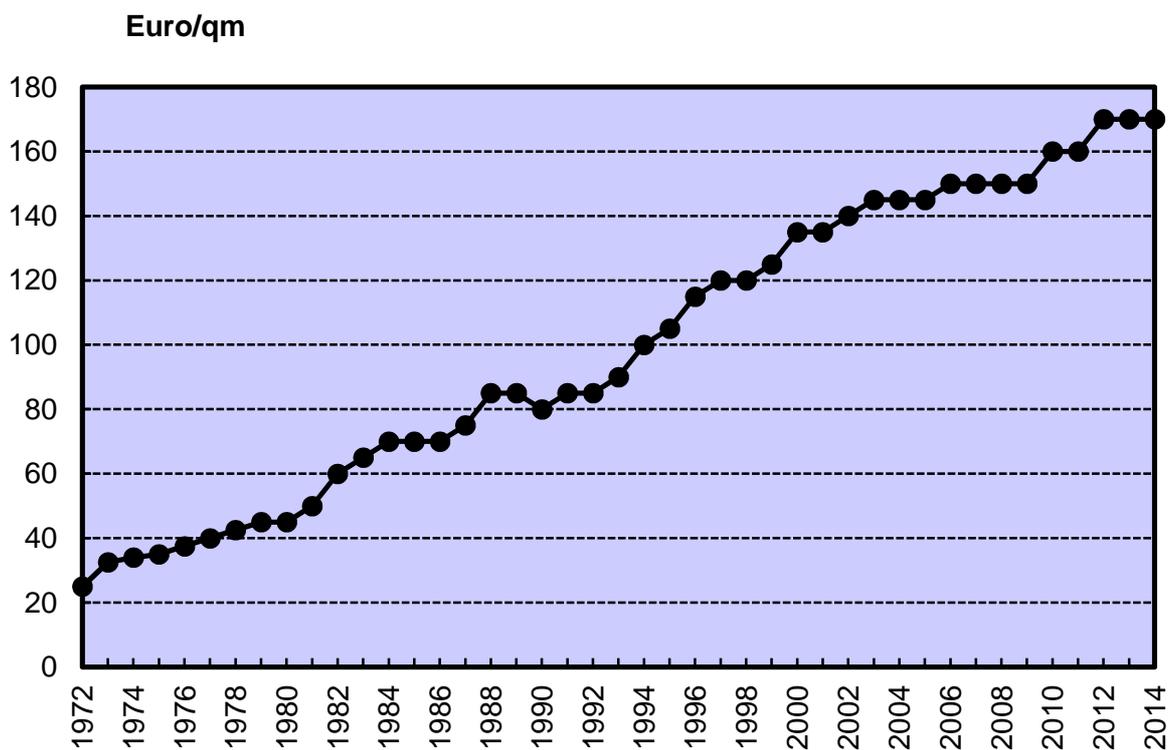


Abb. 28: Bodenwertentwicklung in Rölsdorf

## 5.2 Gewerbe- und Industrieflächen

### 5.2.1 Umsatzentwicklungen

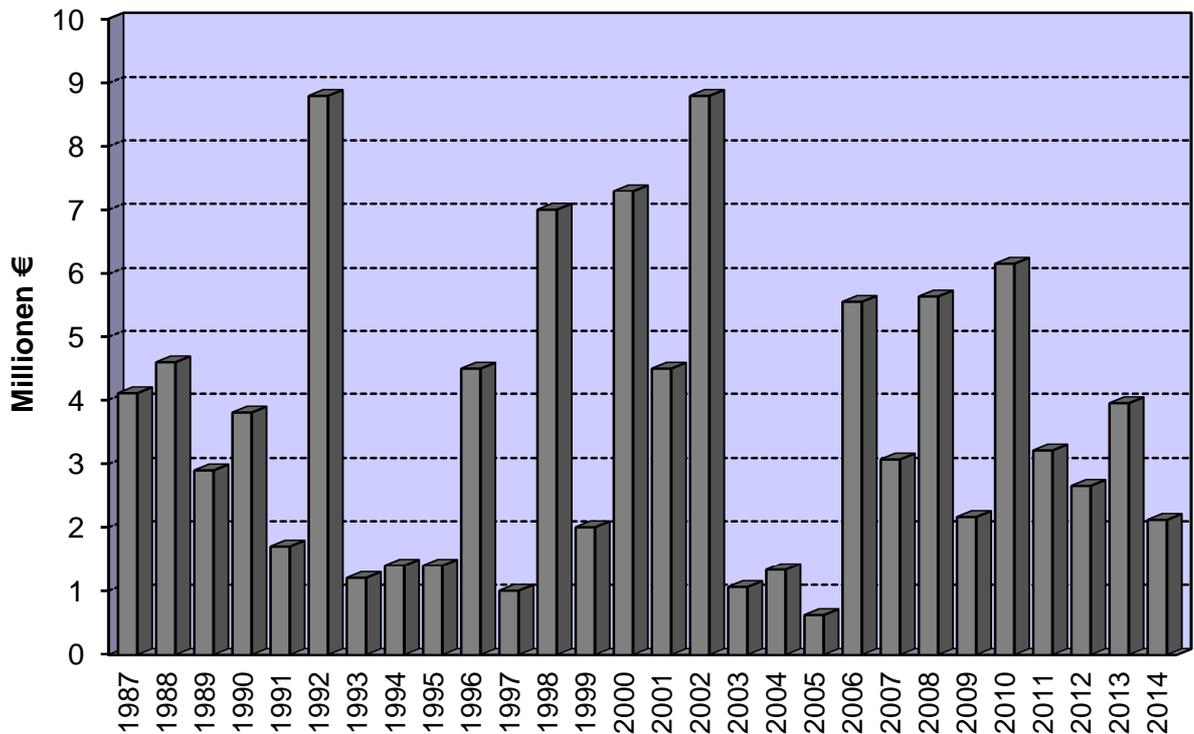


Abb. 29: Geldumsatz

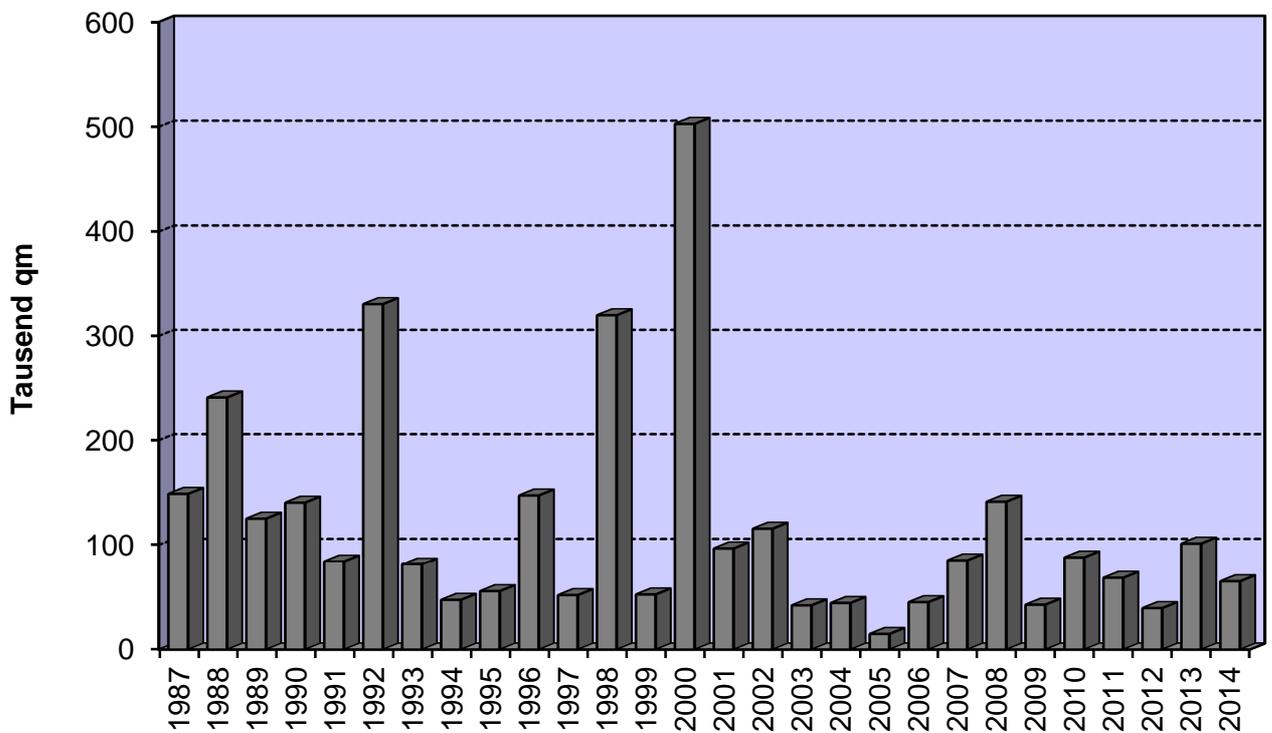


Abb. 30: Flächenumsatz

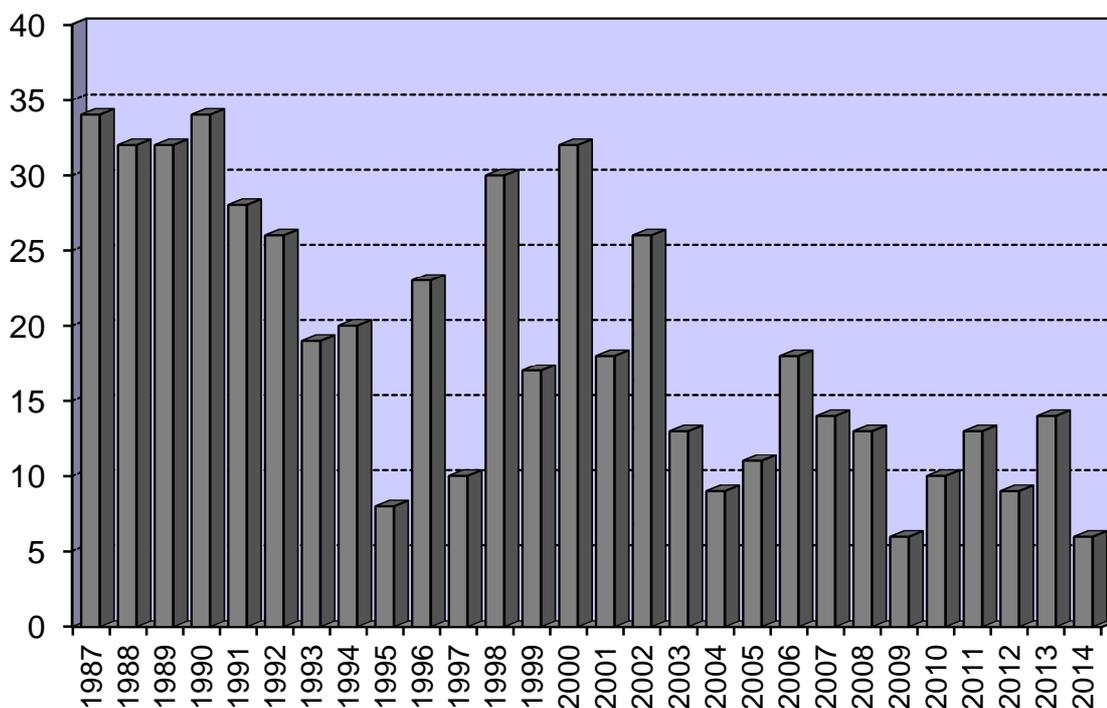


Abb. 31: Anzahl der Verkäufe

## 5.2.2 Preisniveau

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

## 5.3 Landwirtschaftliche Flächen

### 5.3.1 Umsatzentwicklungen

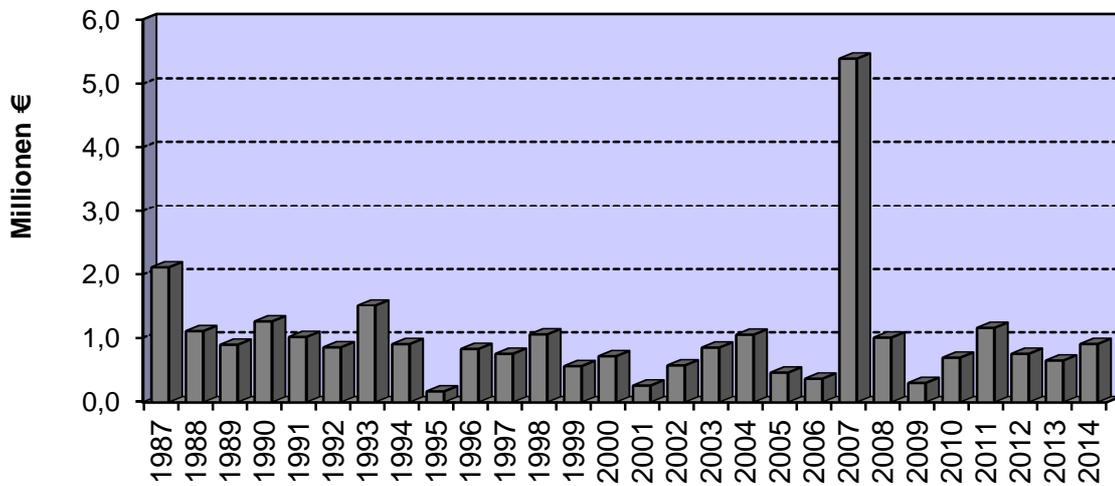


Abb. 32: Geldumsatz

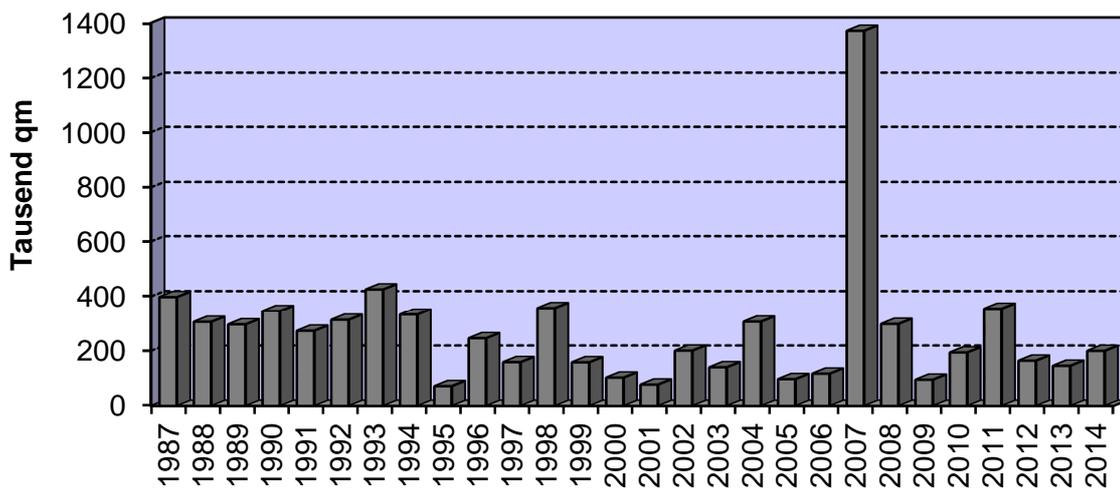


Abb. 33: Flächenumsatz

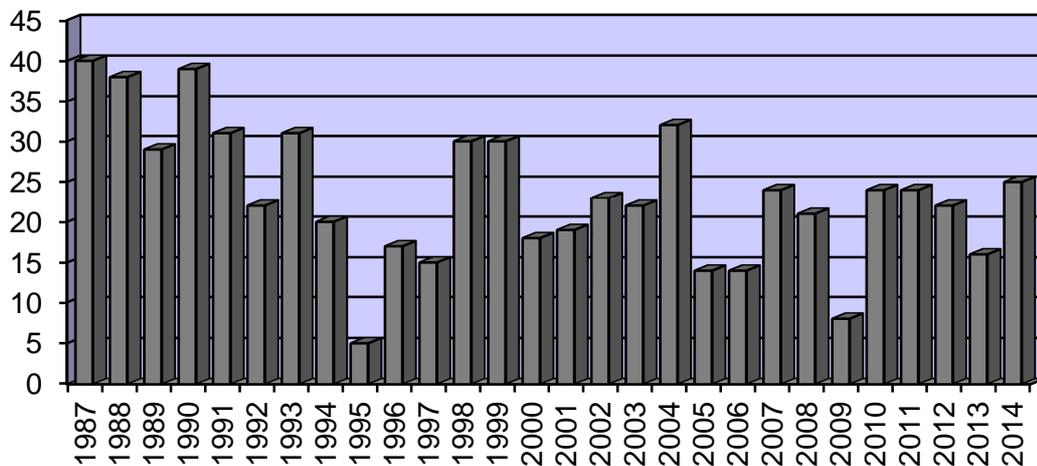


Abb. 34: Anzahl der Verkäufe

### 5.3.2 Bodenpreisentwicklung

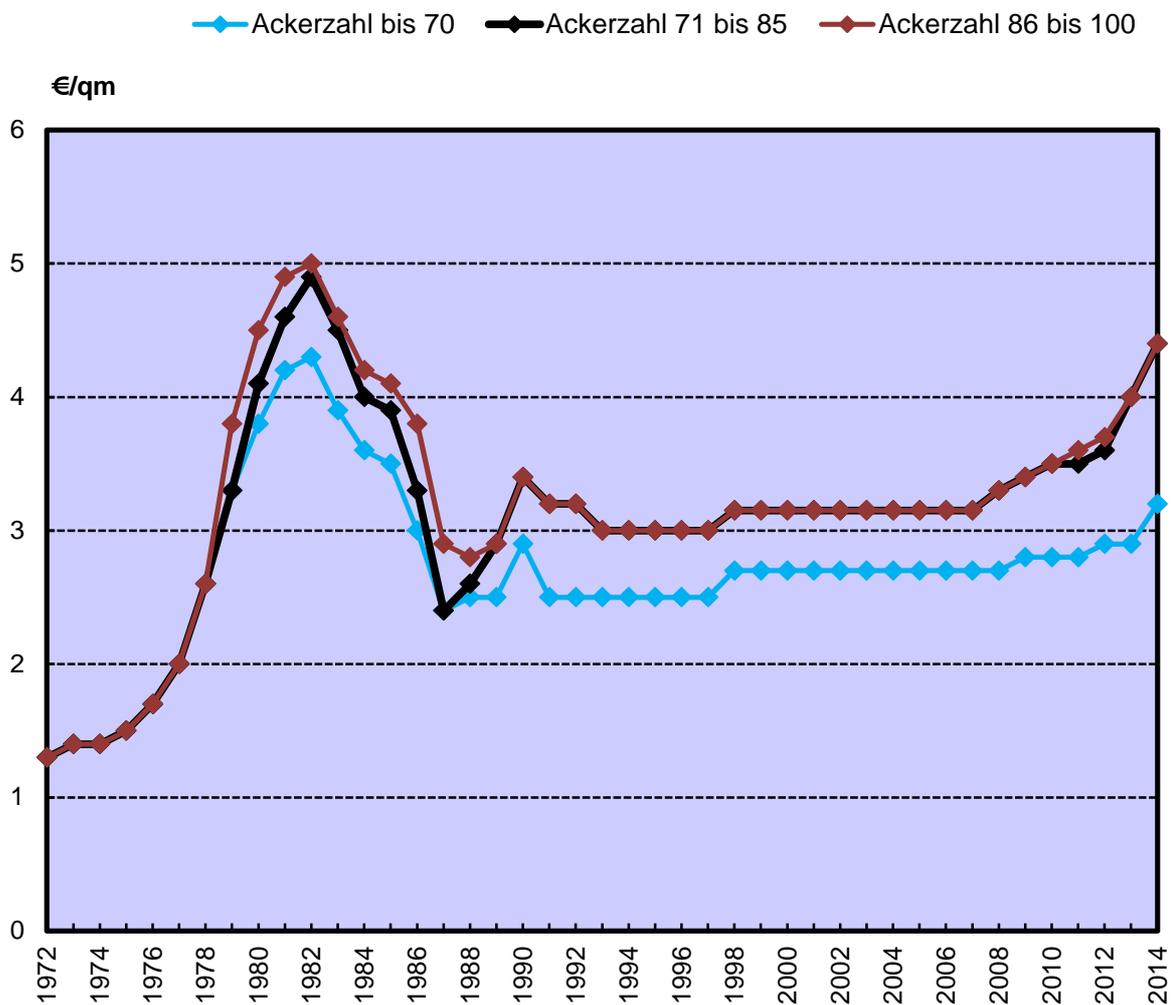


Abb. 35: Die Bodenpreisentwicklung für Ackerland

## 5.4 Rohbauland

### 5.4.1 Umsatzentwicklung

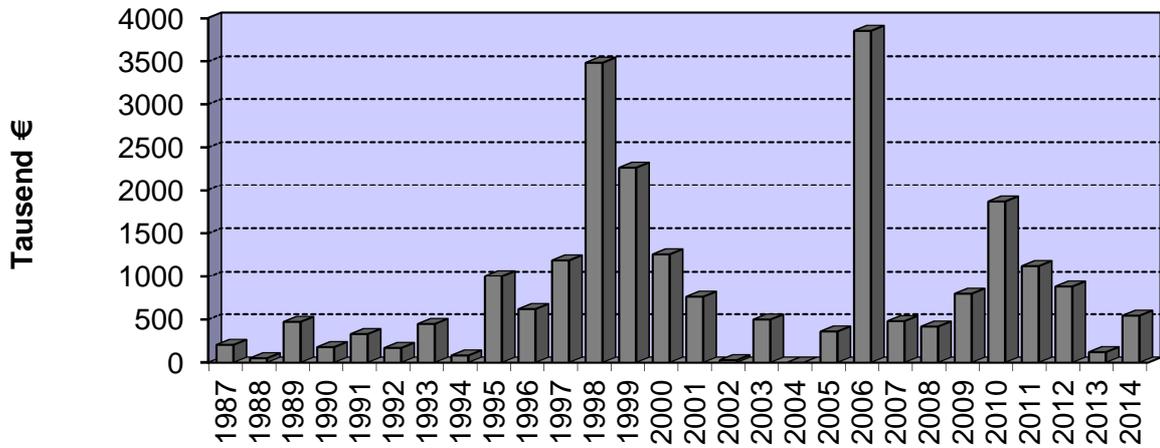


Abb. 36: Geldumsatz

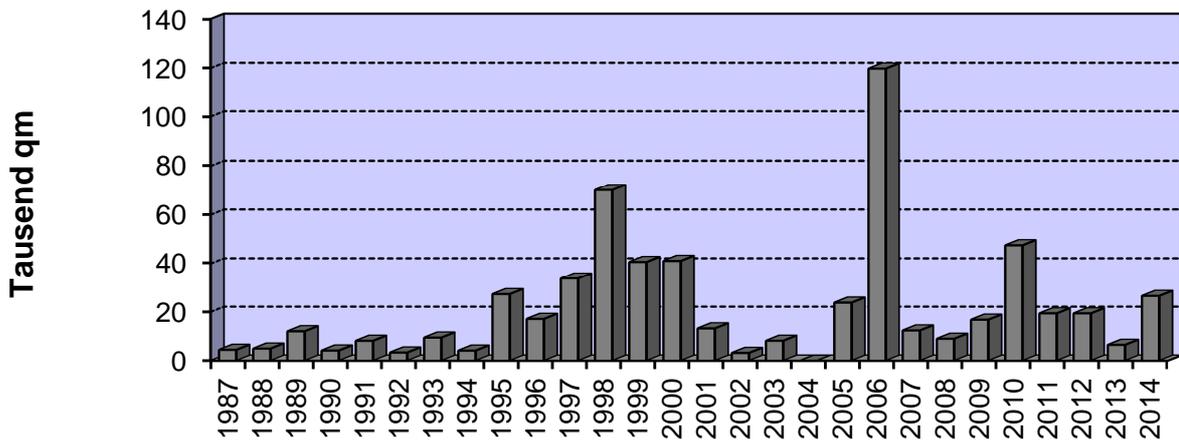


Abb. 37: Flächenumsatz

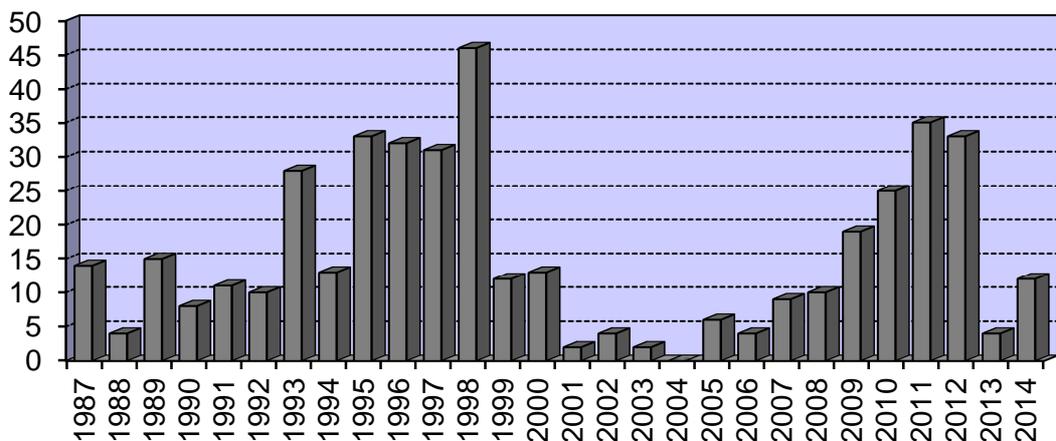


Abb. 38: Anzahl der Verkäufe

## 6 Bebaute Grundstücke

### 6.1 Einfamilienhäuser

#### 6.1.1 Umsatzentwicklungen

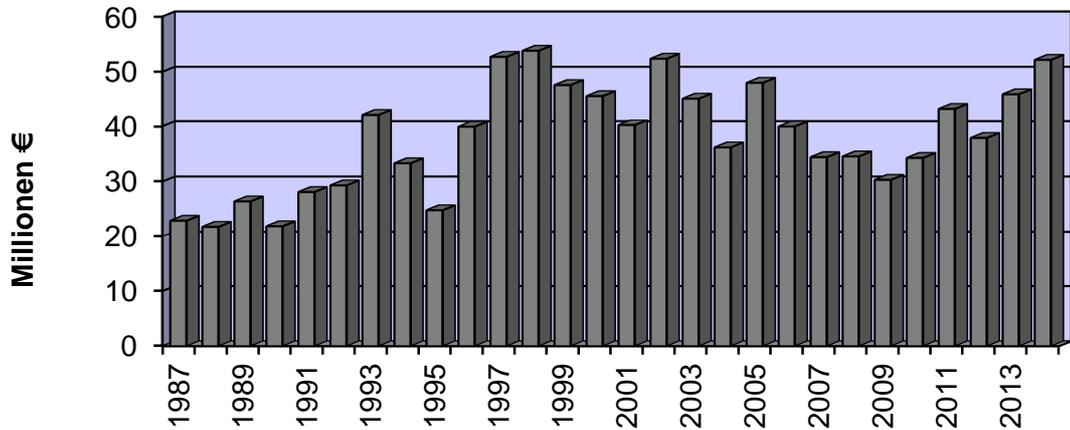


Abb. 39: Geldumsatz

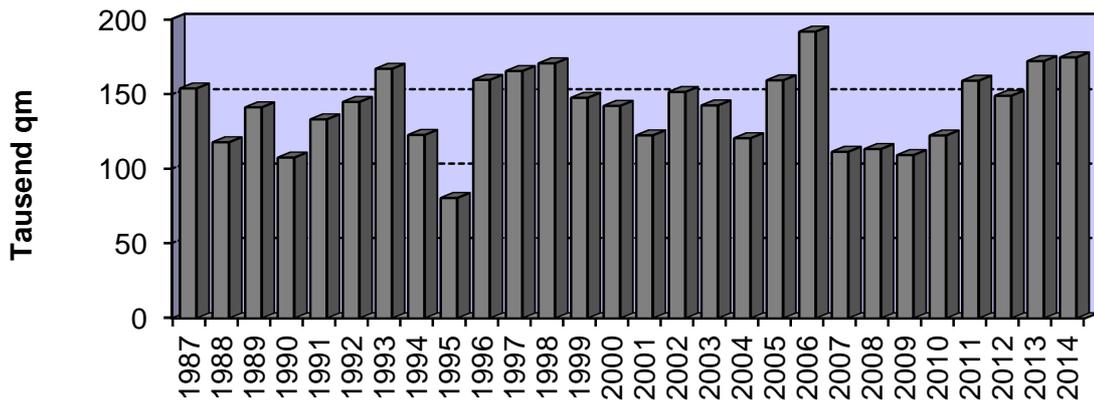


Abb. 40: Flächenumsatz

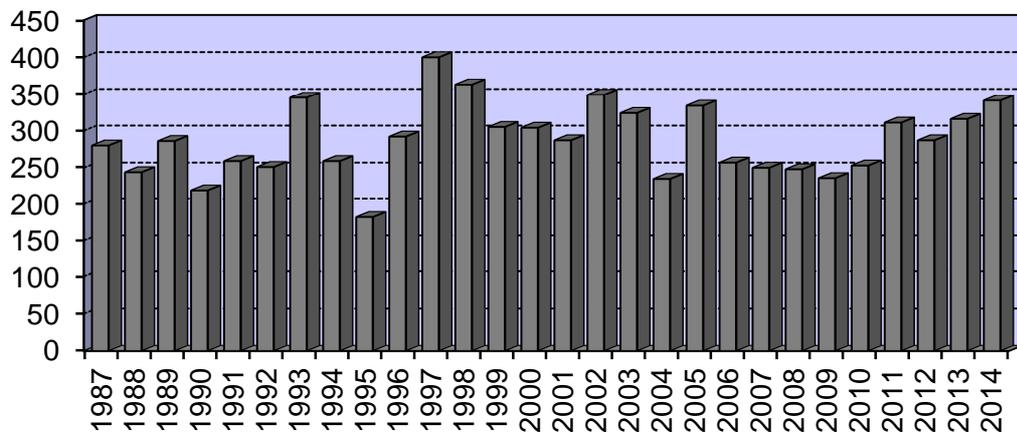


Abb. 41: Anzahl der Verkäufe

## 6.1.2 Schwerpunkte des Marktgeschehens

### 6.1.2.1 Gemarkung Düren

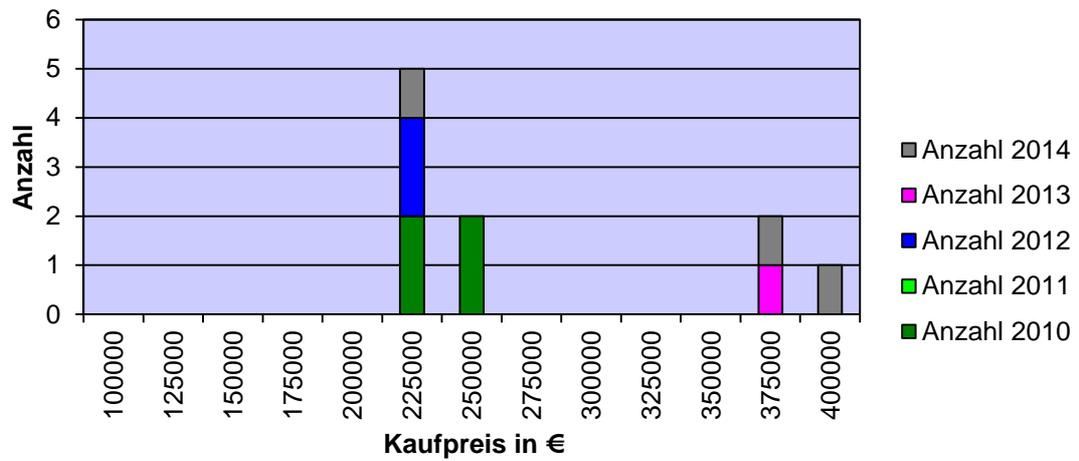


Abb. 42: Einfamilienhäuser (Neubau, nicht älter als 3 Jahre)

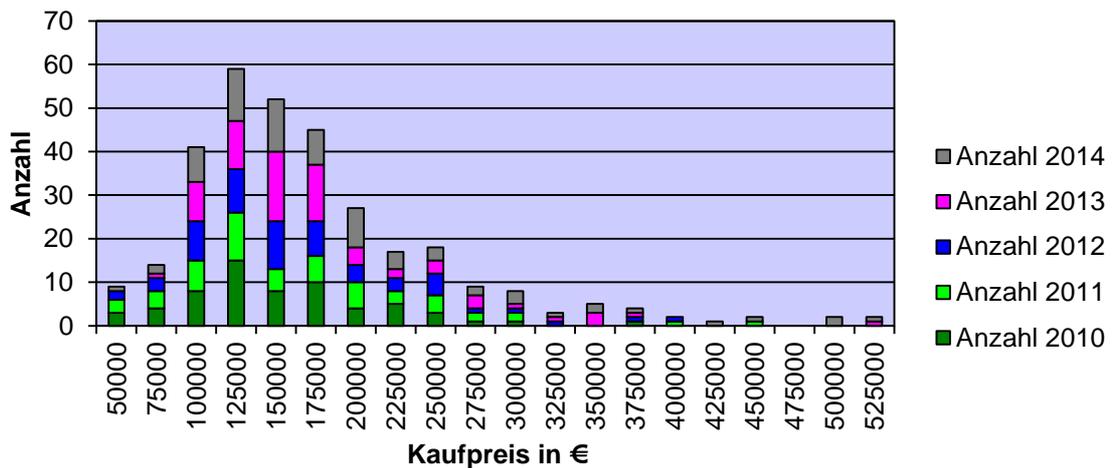


Abb. 43: Einfamilienhäuser (Baujahr nach 1945)

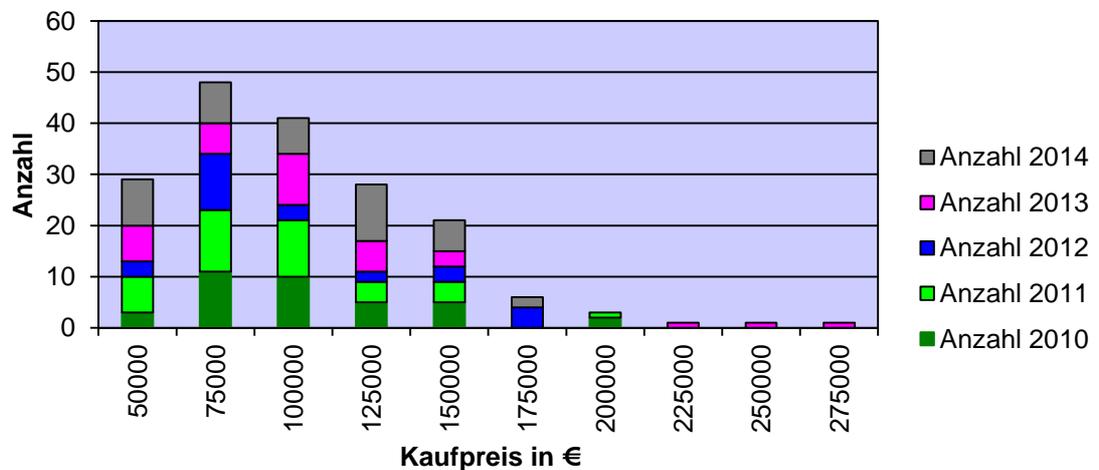


Abb. 44: Einfamilienhäuser (Baujahr vor 1945)

### 6.1.2.2 Ortsteile Dürens

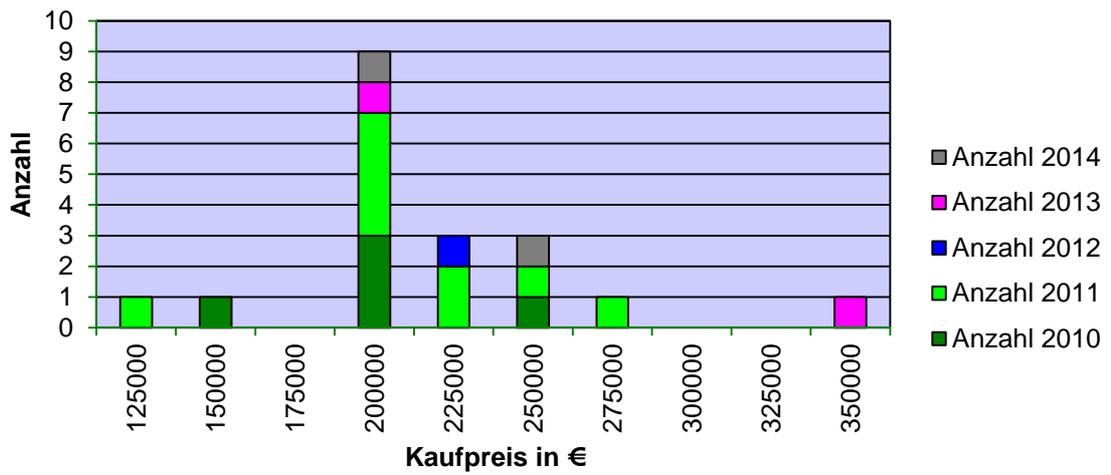


Abb. 45: Einfamilienhäuser (Neubau, nicht älter als 3 Jahre)

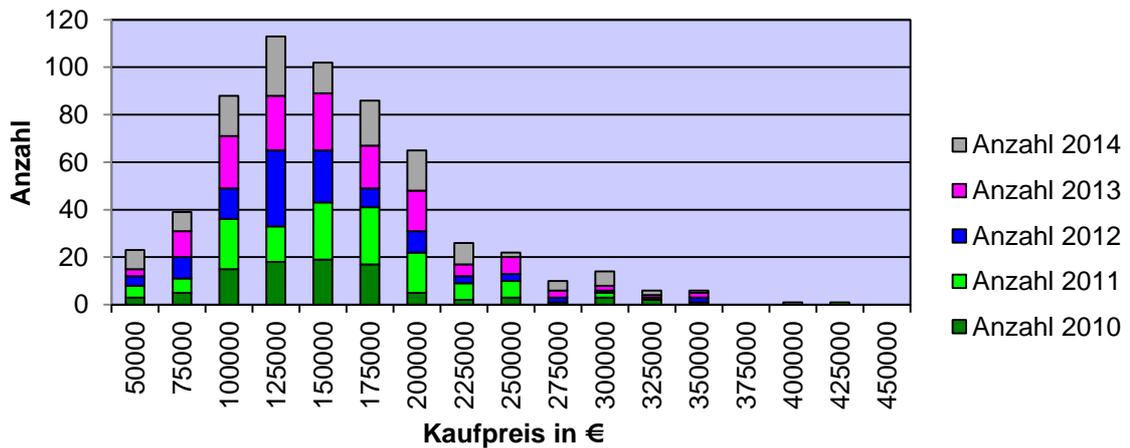


Abb. 46: Einfamilienhäuser (Baujahr nach 1945)

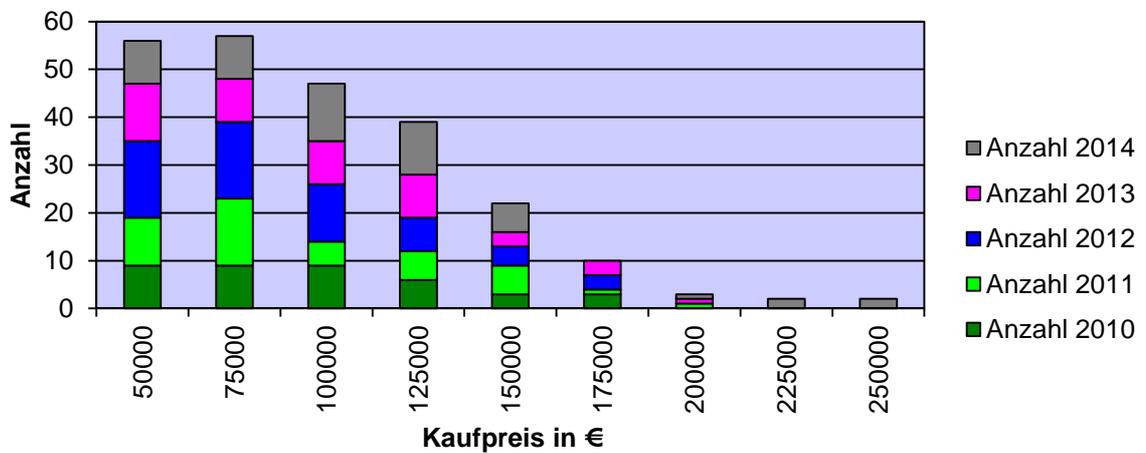


Abb. 47: Einfamilienhäuser (Baujahr vor 1945)

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

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

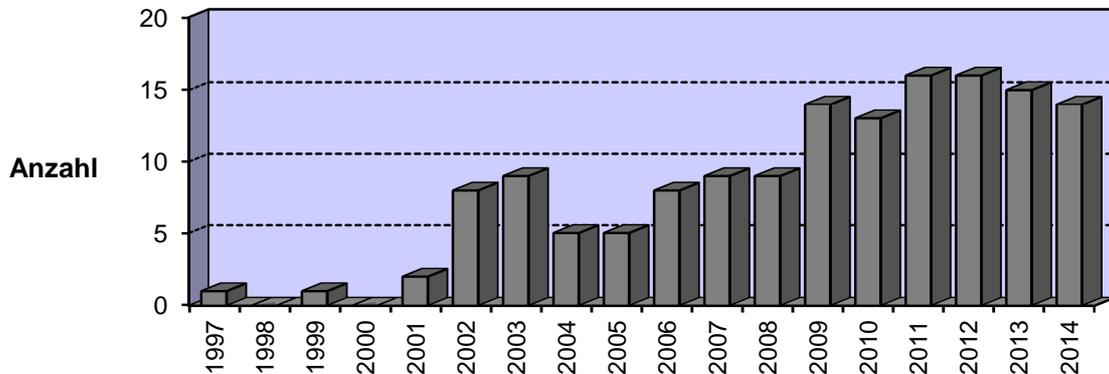


Abb. 48: Anzahl der Verkäufe von Einfamilienhäusern zum Preis unter 500 €/qm.

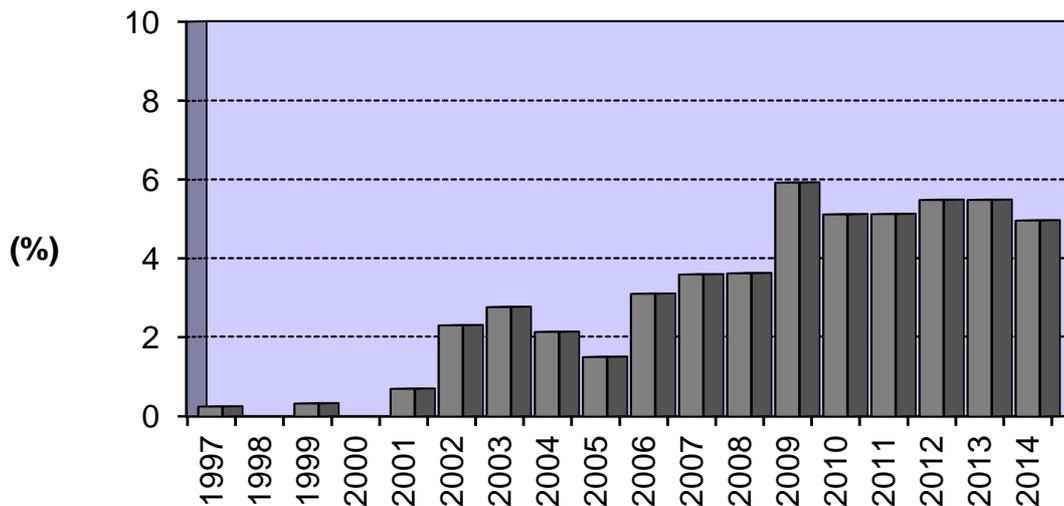


Abb. 49: Prozentsatz der Wiederverkäufe von Einfamilienhäusern zum Preis unter 500 €/qm.

Die Verkaufsfälle lagen tendenziell in einfachen Wohnlagen und hatten den Baualtersdurchschnitt 1923.

### 6.1.4 Preisniveau

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

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

Baualterstufe	Kaufpreis	Standardabweichung Kaufpreis		Anzahl der Werte
	€/qm Wohnfläche	€/qm Wohnfläche	€/Kubikmeter umbauten Raum	
Baujahr vor 1945	756	333	156	56
Baujahre 1945 bis 1959	1.023	324	205	49
Baujahre 1960 bis 1969	1.185	311	235	45
Baujahre 1970 bis 1979	1.216	408	224	27
Baujahre 1980 bis 1989	1.517	341	294	13
Baujahre 1990 bis 1999	1.427	354	286	11
Baujahre 2000 bis 2008	1.665	284	350	14
Neubauten	1.560		357	3

Tab. 2: Durchschnittliche Preise für Einfamilienhäuser 2013

Baualterstufe	Kaufpreis	Standardabweichung Kaufpreis		Anzahl der Werte
	€/qm Wohnfläche	€/qm Wohnfläche	€/Kubikmeter umbauten Raum	
Baujahr vor 1945	833	292	166	64
Baujahre 1945 bis 1959	992	328	207	44
Baujahre 1960 bis 1969	1.235	388	226	38
Baujahre 1970 bis 1979	1.229	309	239	23
Baujahre 1980 bis 1989	1.562	322	292	14
Baujahre 1990 bis 1999	1.516	356	316	13
Baujahre 2000 bis 2008	1.652	228	376	16
Neubauten	1.748		333	5

Tab. 3: Durchschnittliche Preise für Einfamilienhäuser 2014

## 6.1.5 Preisniveauentwicklungen

### Baujahre vor 1945

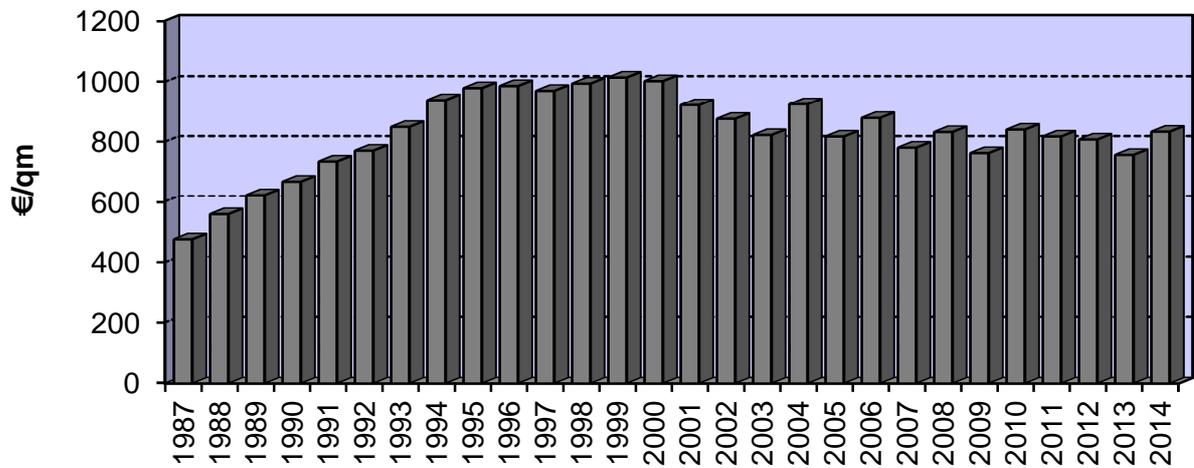


Abb. 50: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

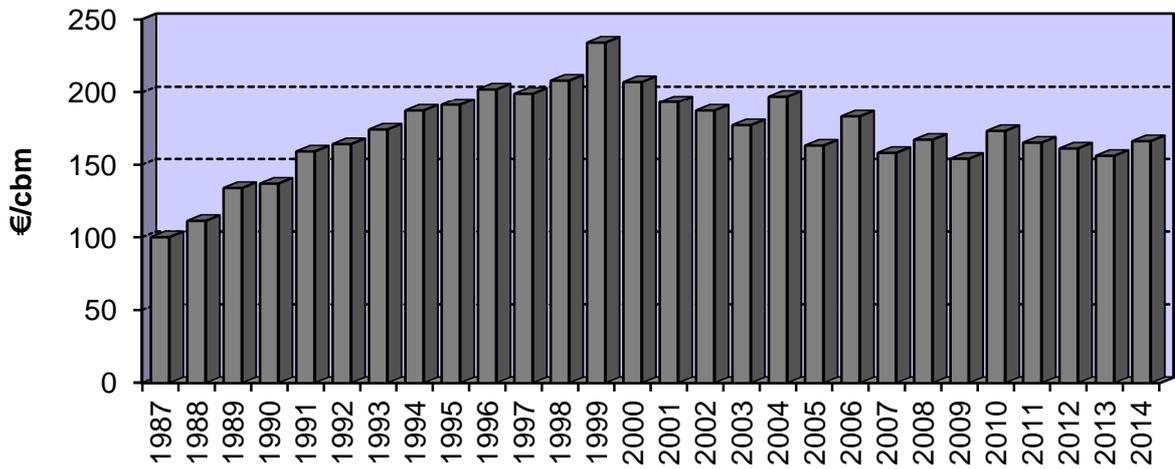


Abb. 51: Kaufpreis/ cbm-umbauten Raum

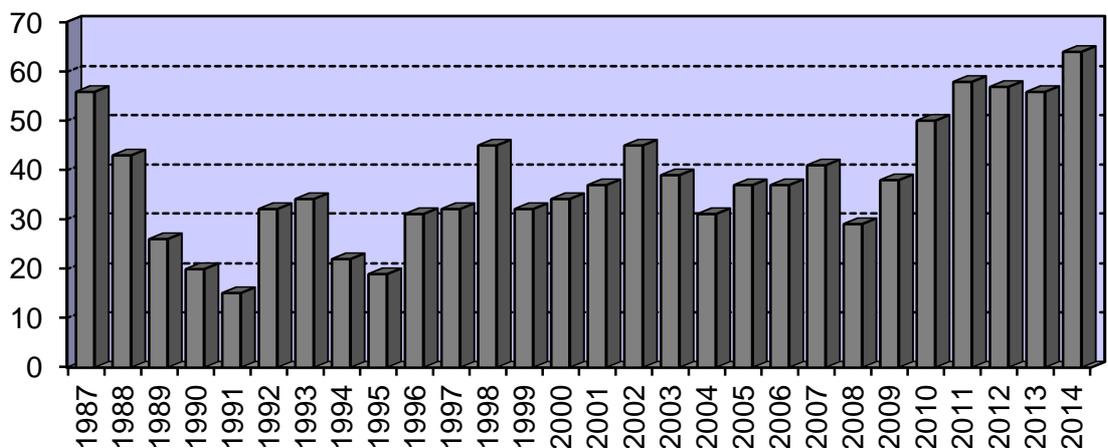
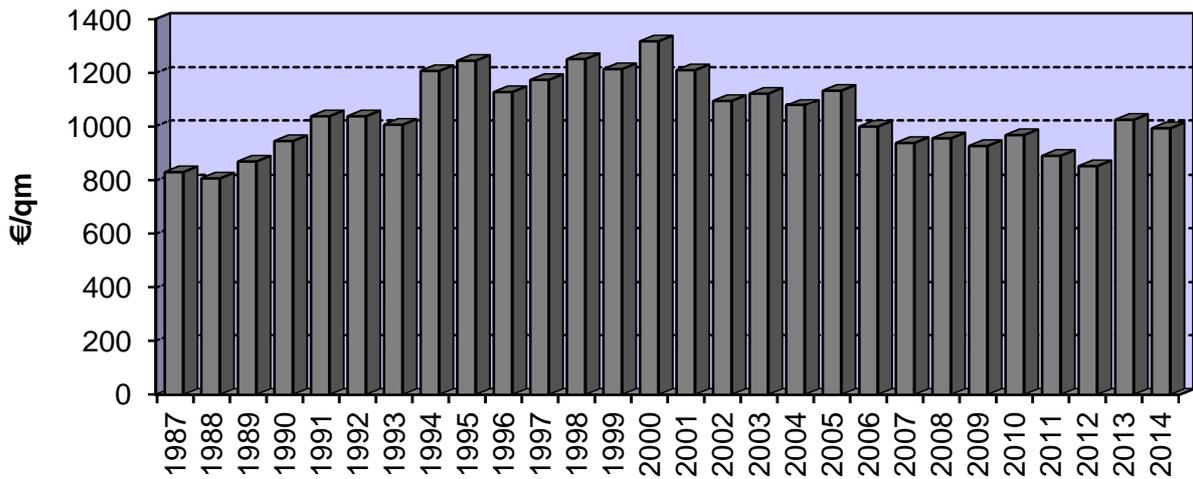
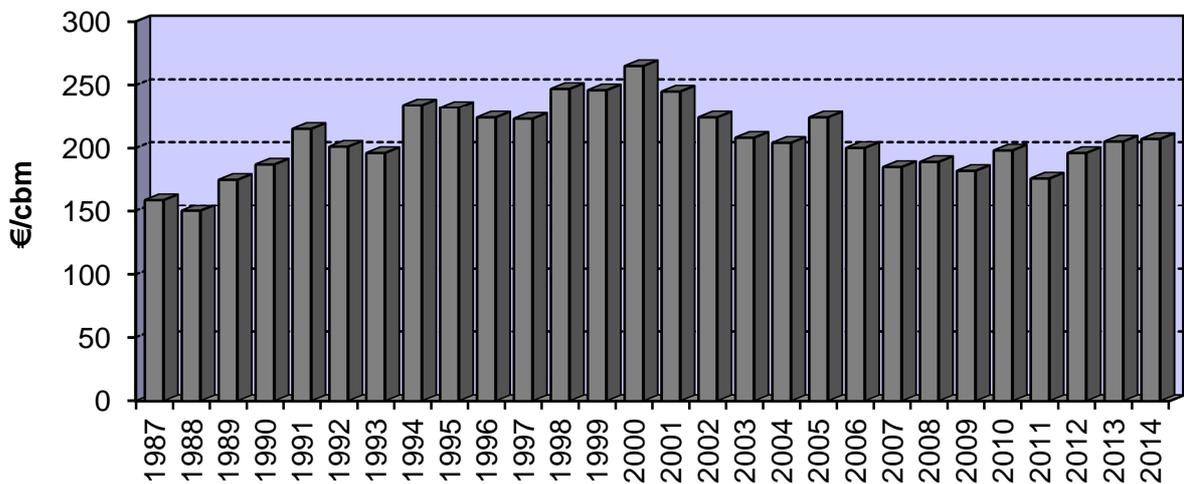


Abb. 52: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

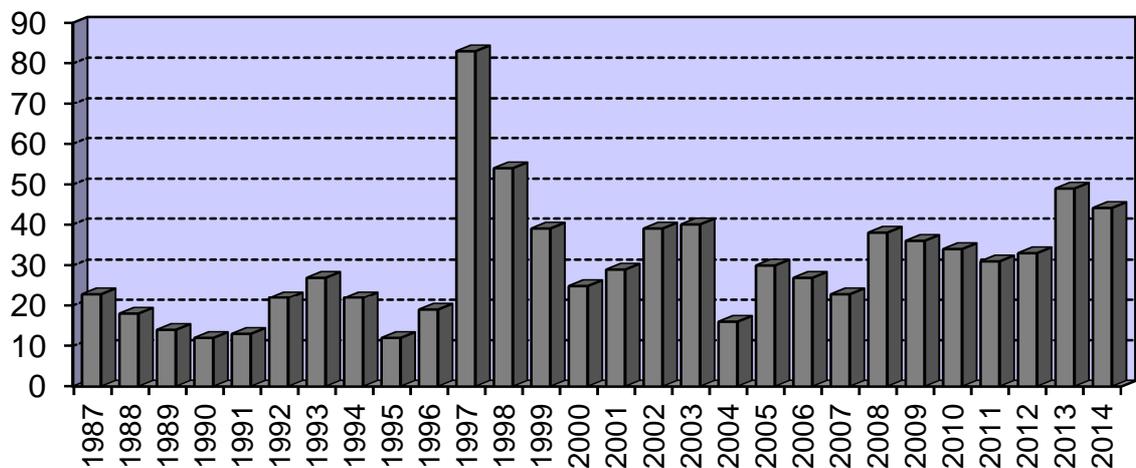
**Baujahre 1945 bis 1959**



**Abb. 53: Kaufpreis/qm-Wohnfläche**



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



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

**Baujahre 1960 bis 1969**

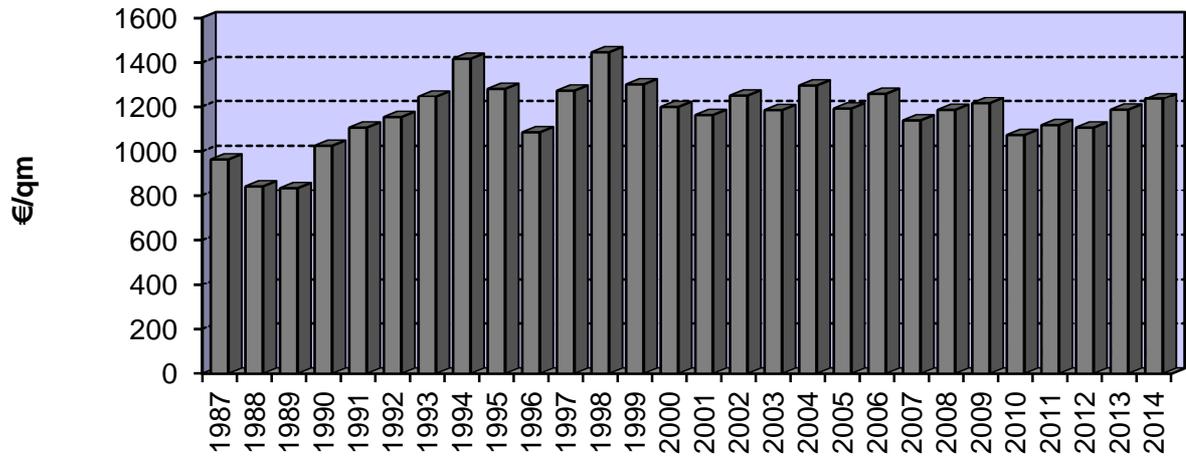


Abb. 56: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

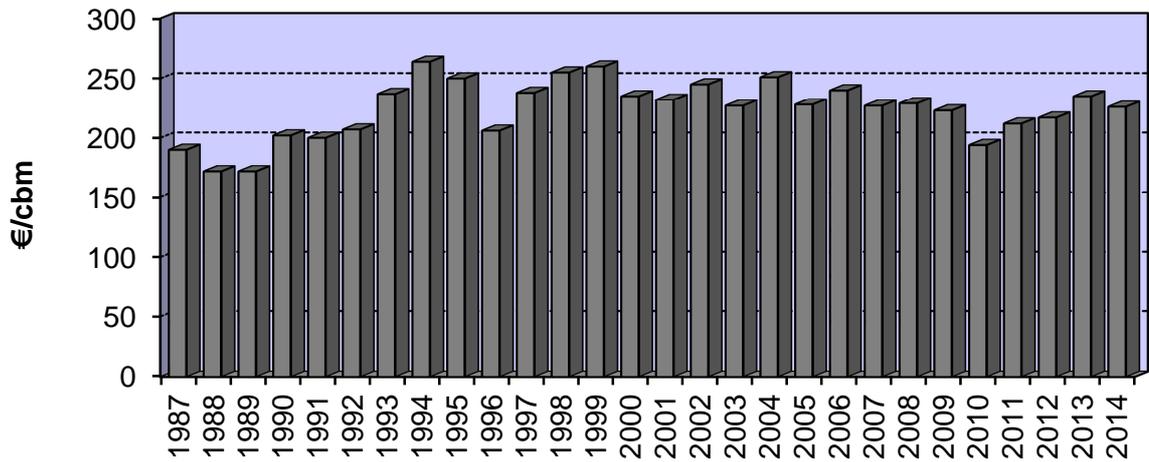


Abb. 57: Kaufpreis/cbm-umbauten Raum

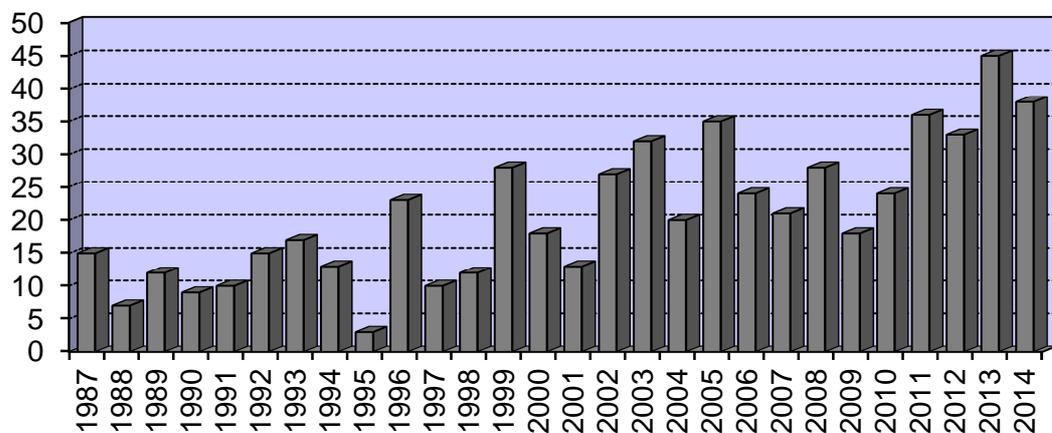
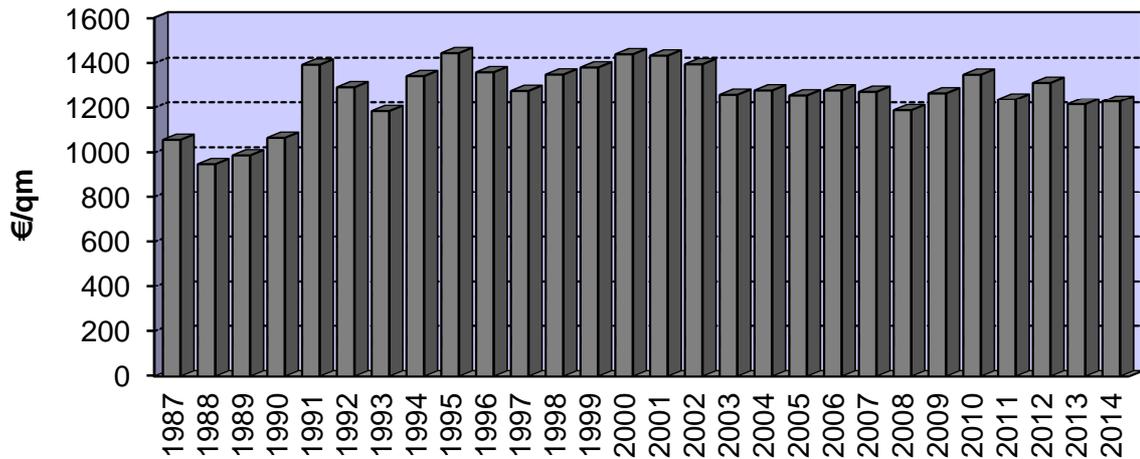
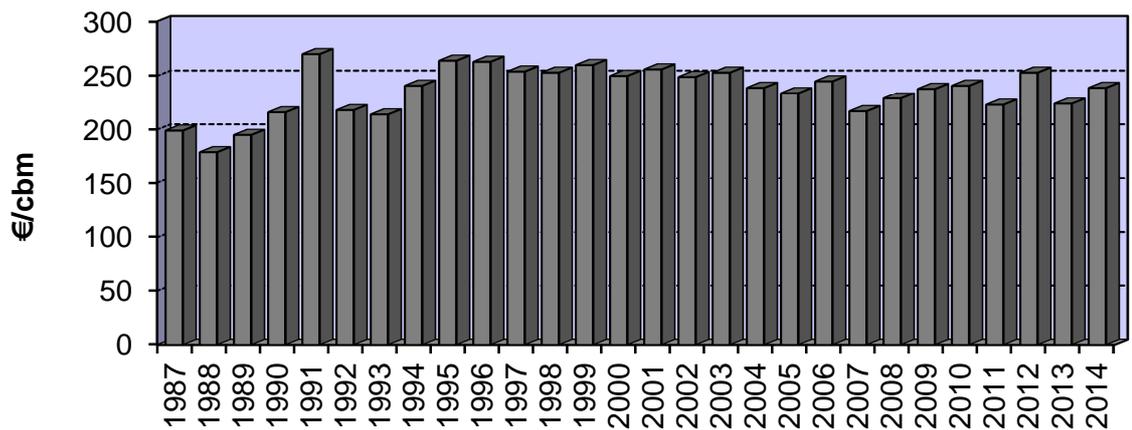


Abb. 58: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

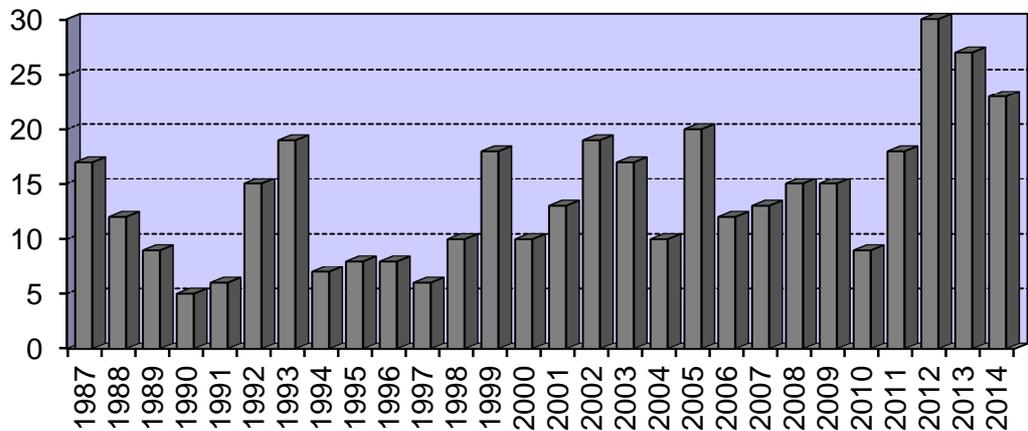
**Baujahre 1970 bis 1979**



**Abb. 59: Kaufpreis/qm-Wohnfläche**

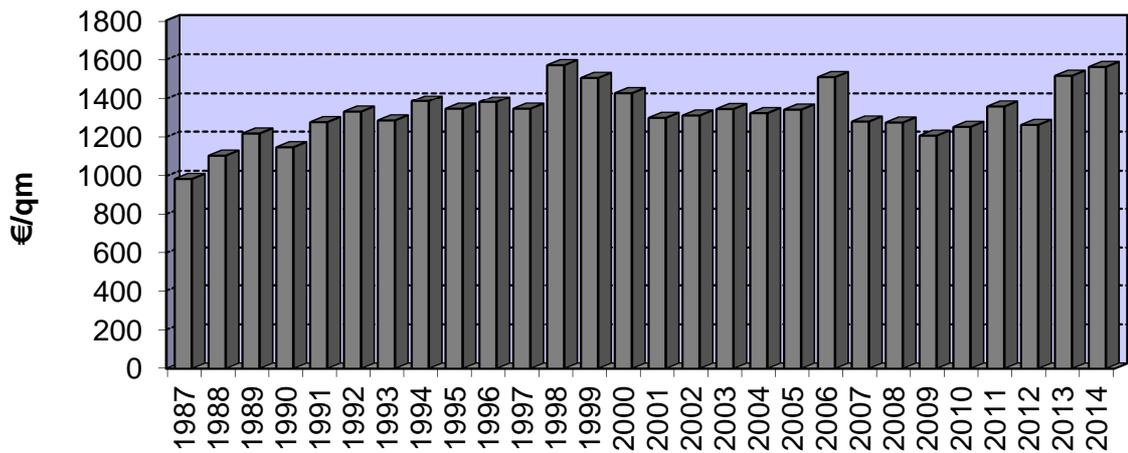


**Abb. 60: Kaufpreis/cbm-umbauten Raum**

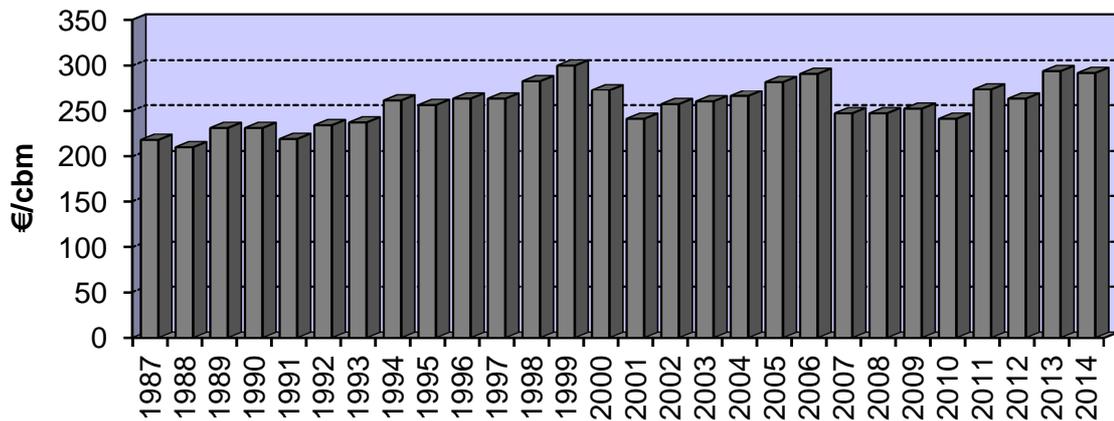


**Abb. 61: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben**

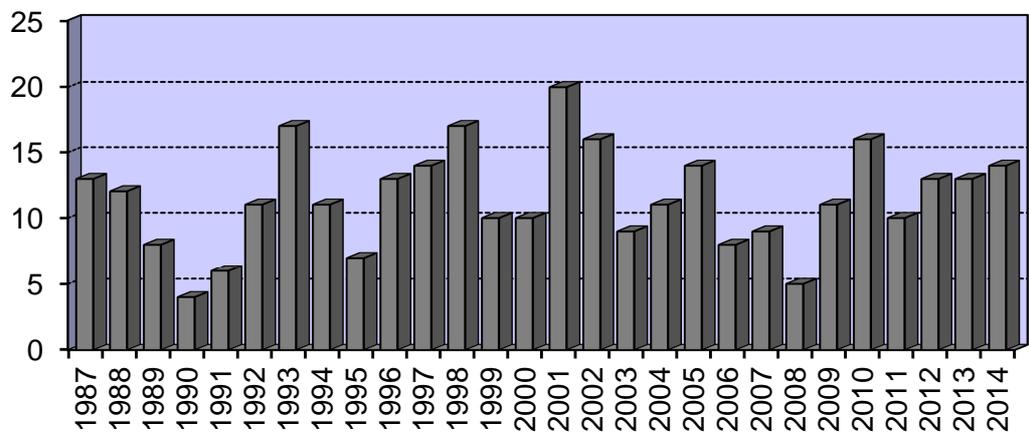
**Baujahre 1980 bis 1989**



**Abb. 62: Kaufpreis/qm-Wohnfläche**

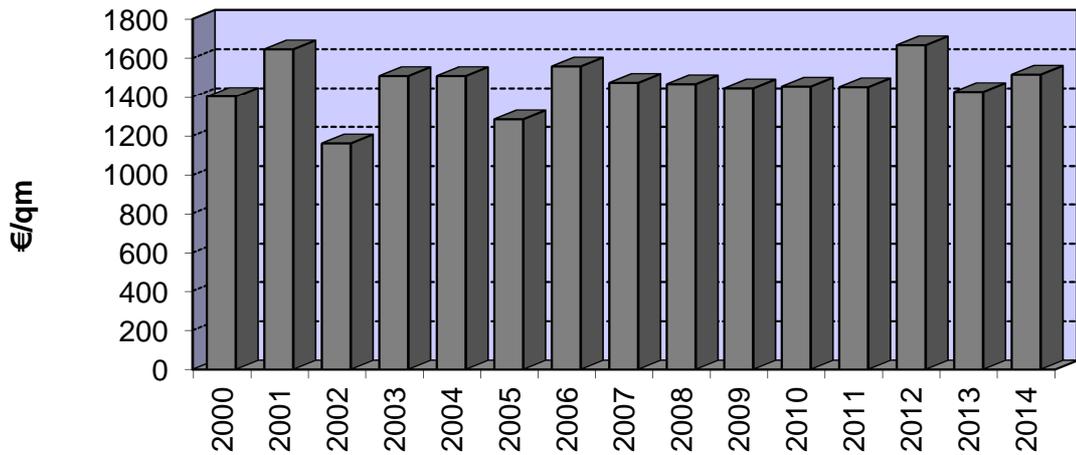


**Abb. 63: Kaufpreis/cbm-umbauten Raum**

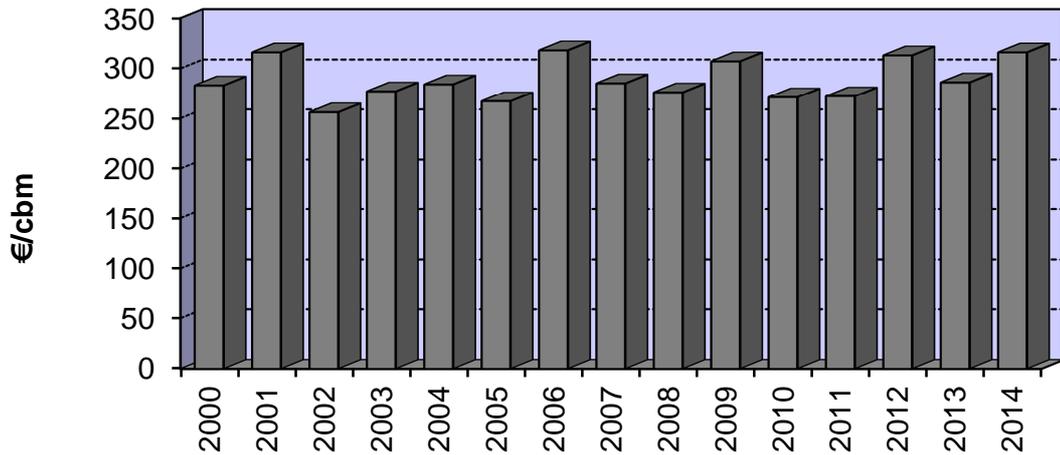


**Abb. 64: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben**

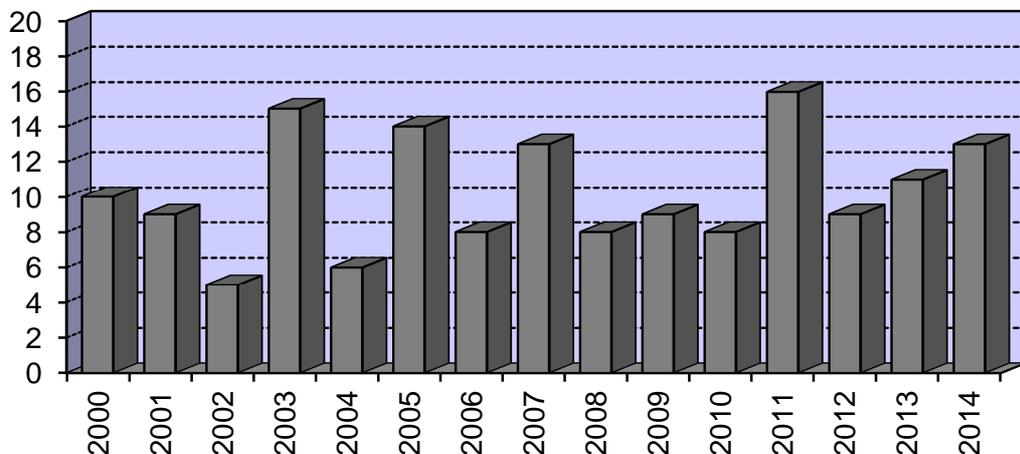
**Baujahre 1990 bis 1999**



**Abb. 65: Kaufpreis/qm-Wohnfläche**



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



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

### Baujahre 2000 bis 2009

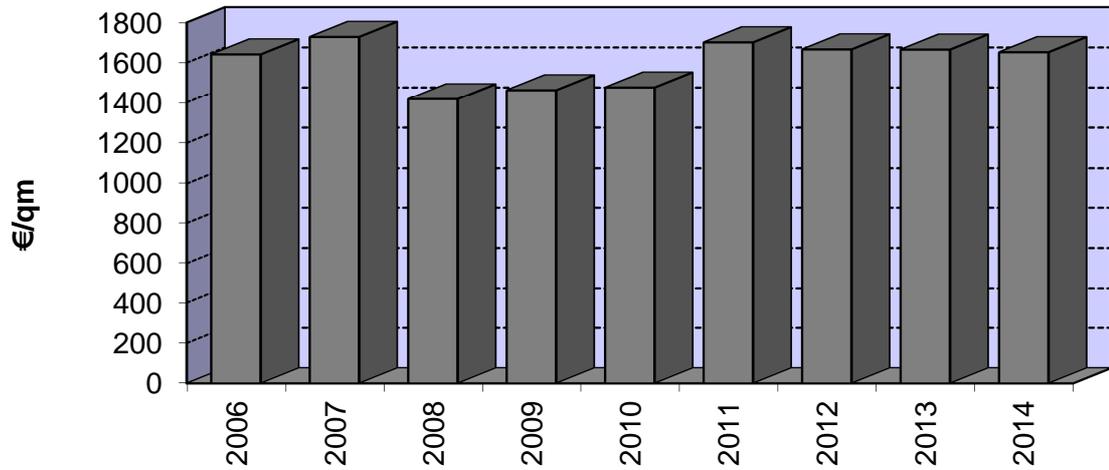


Abb. 68: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

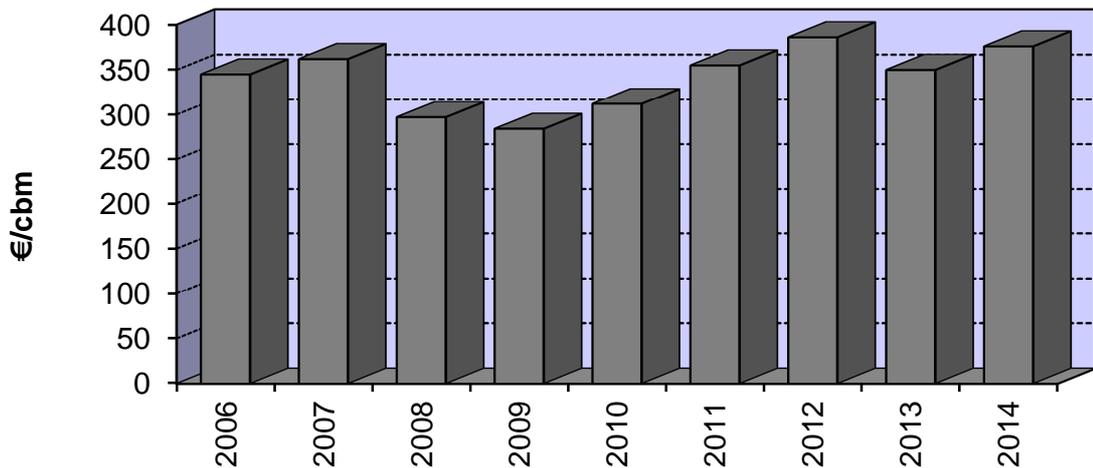


Abb. 69: Kaufpreis/cbm-umbauten Raum

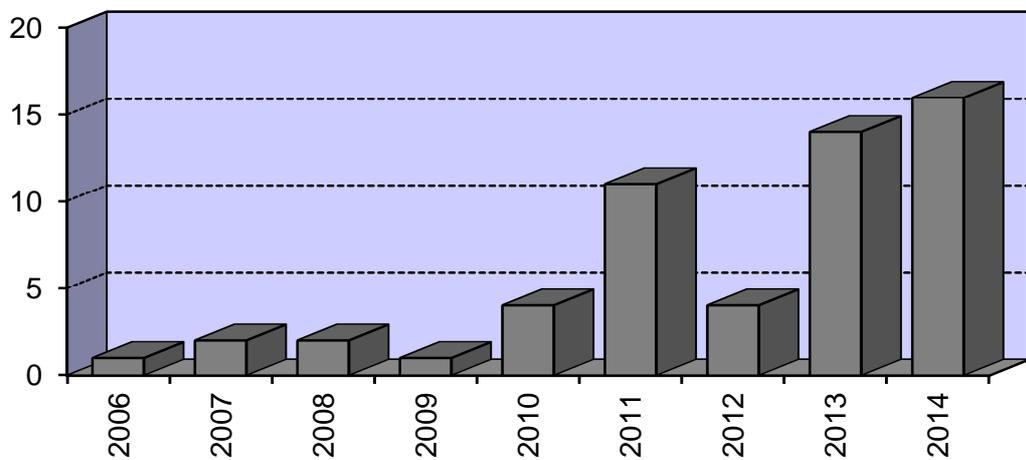
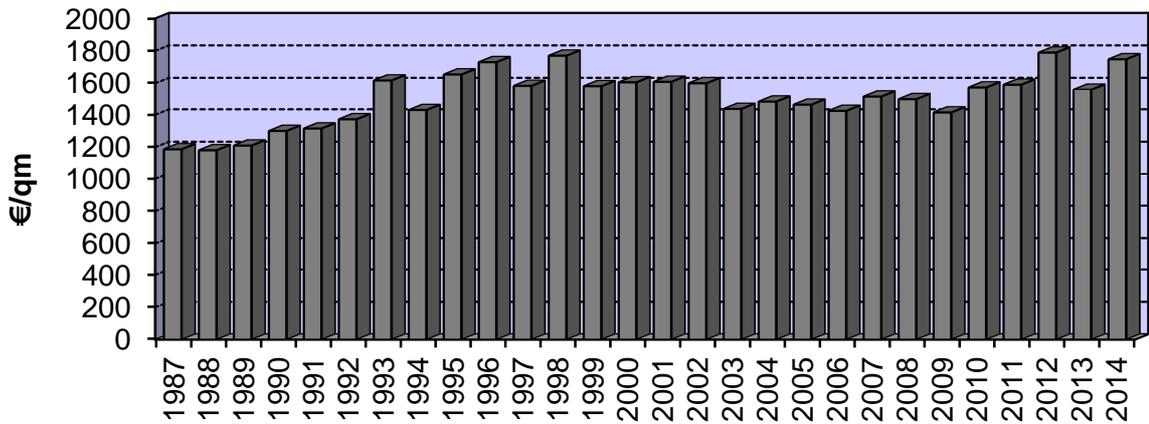
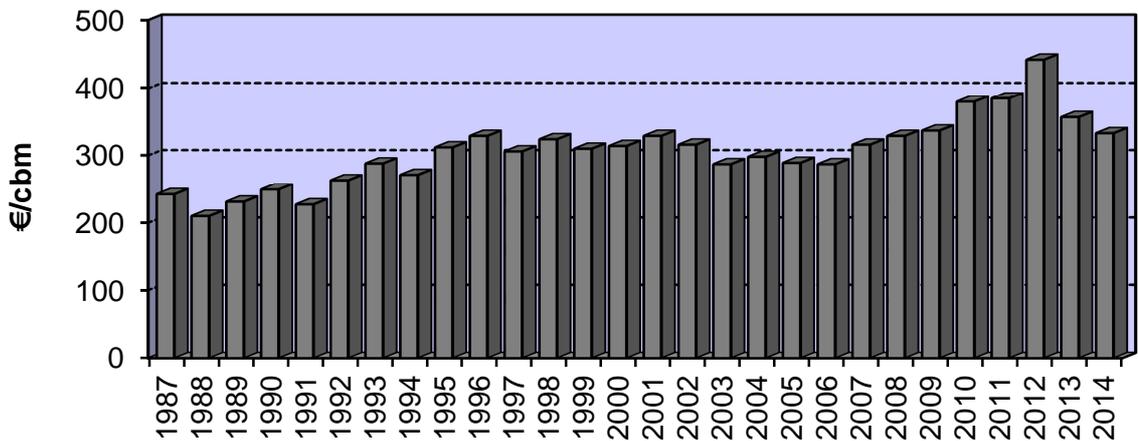


Abb. 70: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

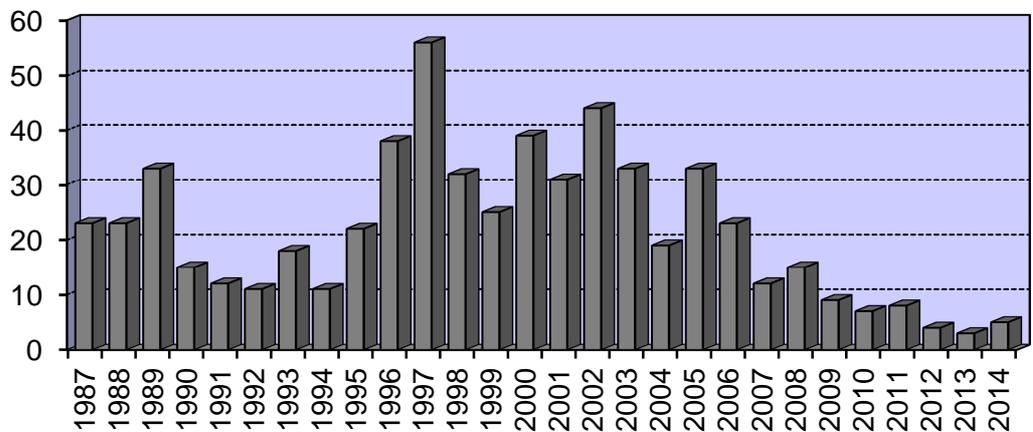
**Neubauten (bis zu 5 Jahre alte Gebäude)**



**Abb. 71: Kaufpreis/qm-Wohnfläche**



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



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

## 6.2 Mehrfamilienhäuser

### 6.2.1 Umsatzentwicklungen

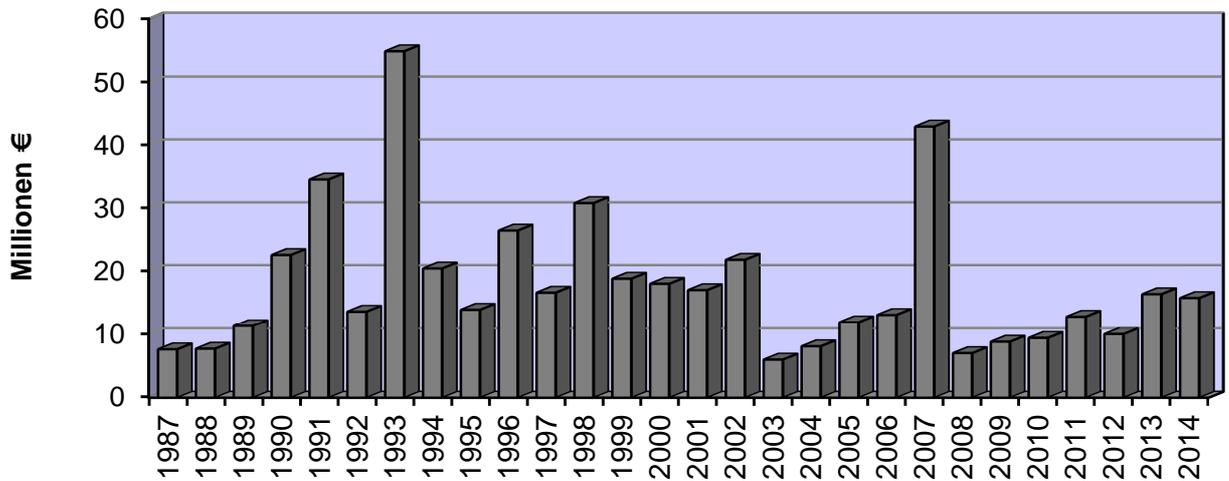


Abb. 74: Geldumsatz

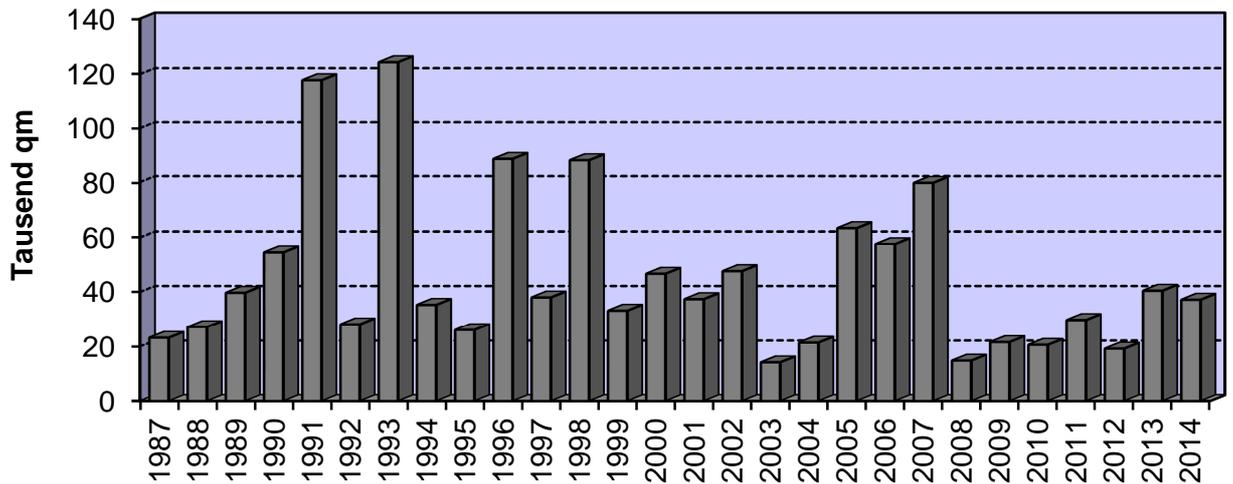


Abb. 75: Flächenumsatz

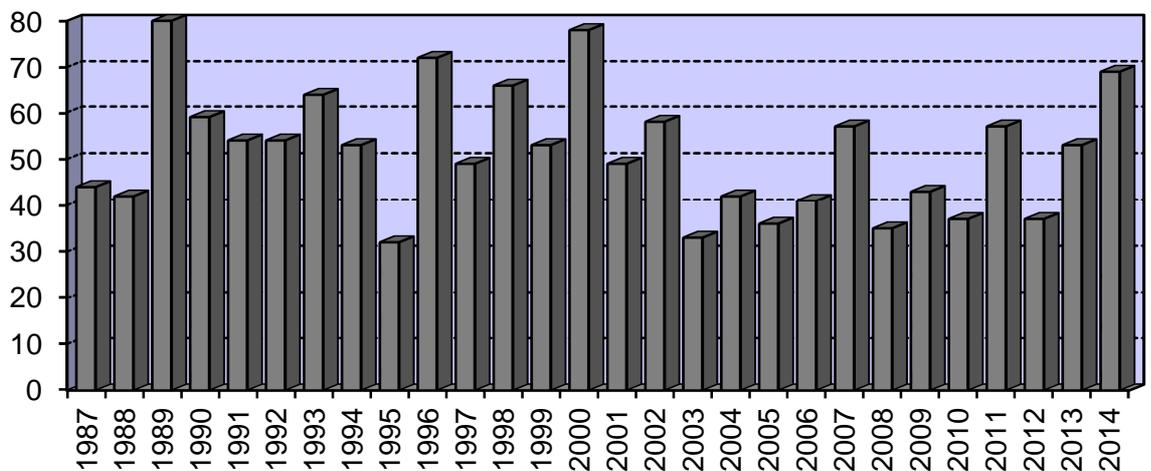


Abb. 76: Anzahl der Verkäufe

## 6.3 Gemischt genutzte Objekte

### 6.3.1 Umsatzentwicklungen

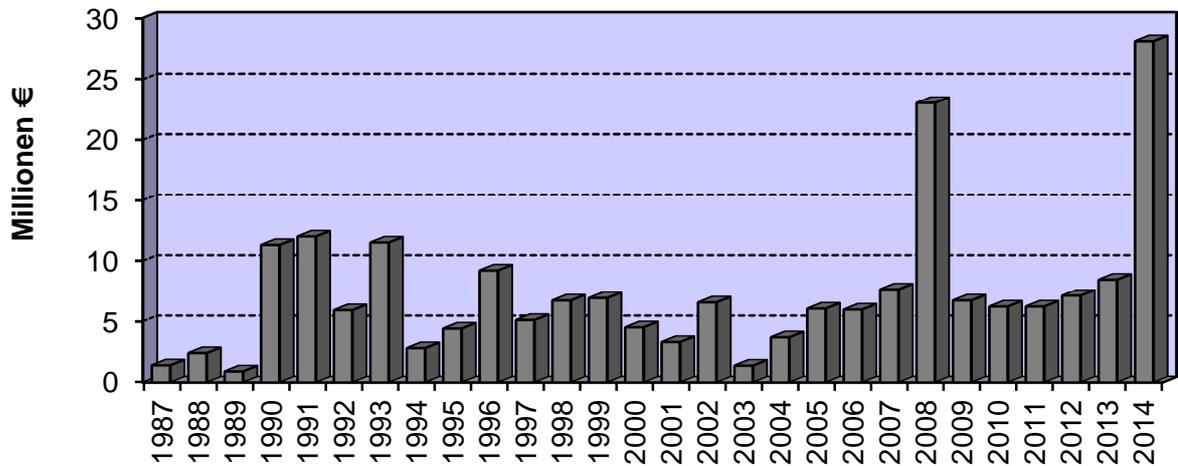


Abb. 77: Geldumsatz

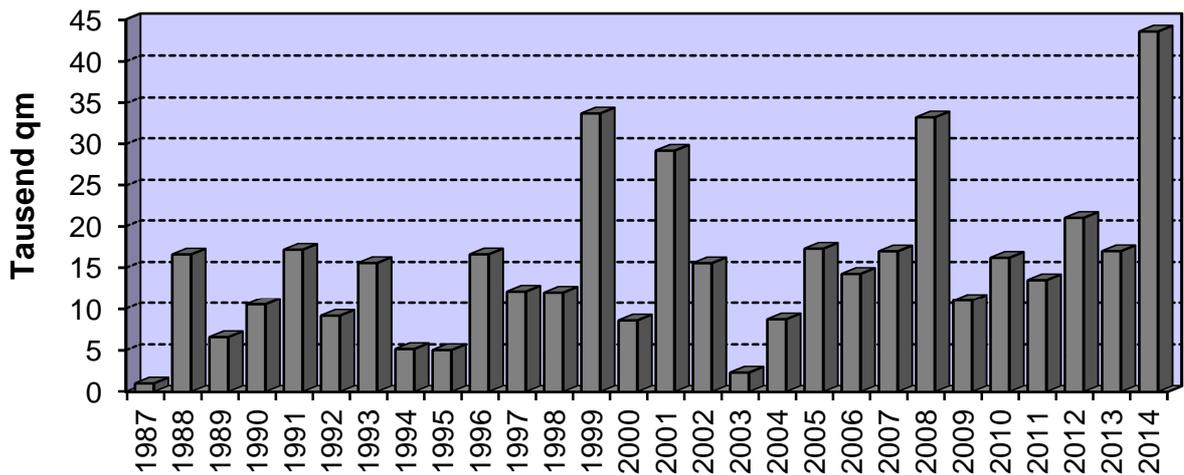


Abb. 78: Flächenumsatz

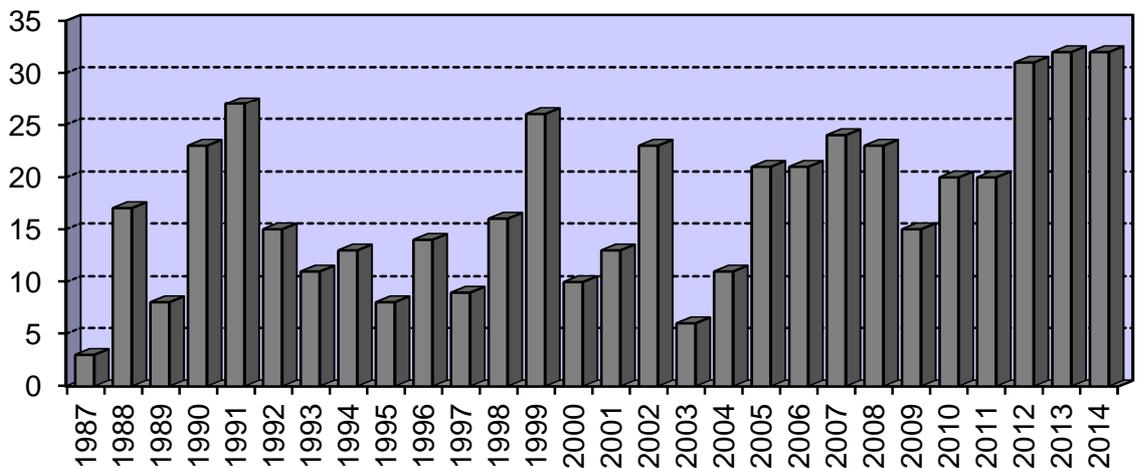


Abb. 79: Anzahl der Verkäufe

## 6.4 Gewerbeobjekte

### 6.4.1 Umsatzentwicklungen

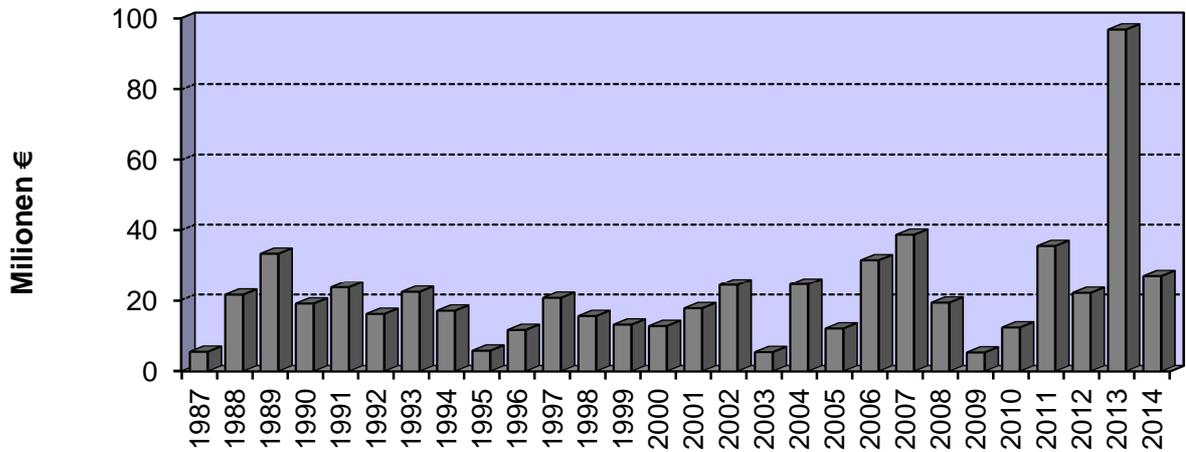


Abb. 80: Geldumsatz

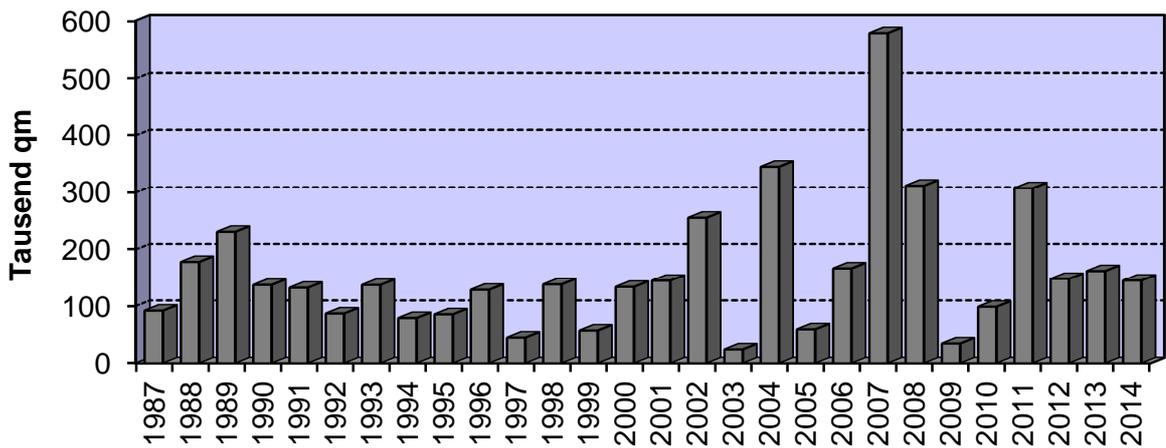


Abb. 81: Flächenumsatz

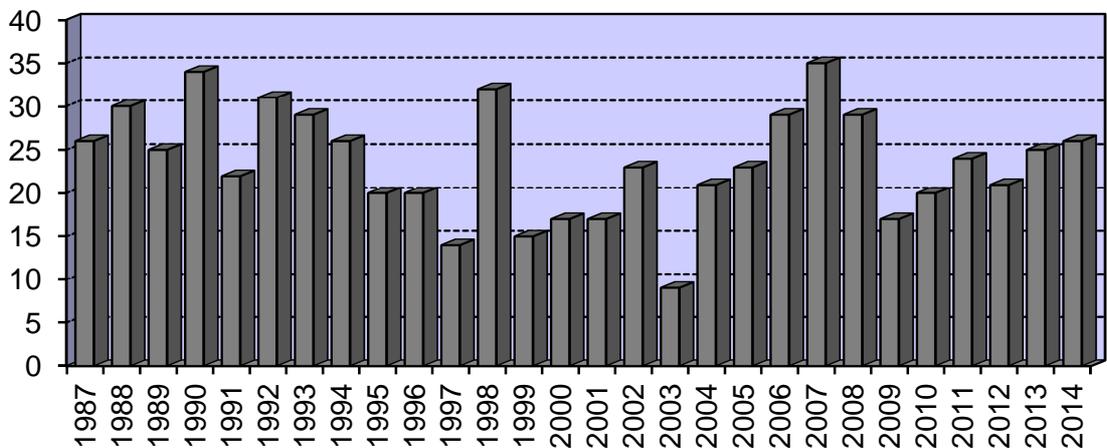


Abb. 82: Anzahl der Verkäufe

# 7 Wohnungseigentum

## 7.1 Umsatzentwicklungen

### 7.1.1 Neubauten

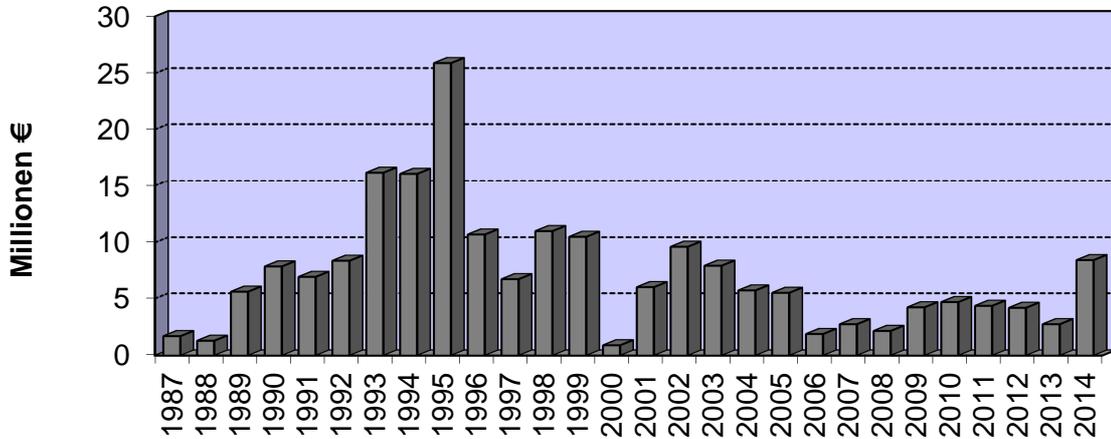


Abb. 83: Geldumsatz

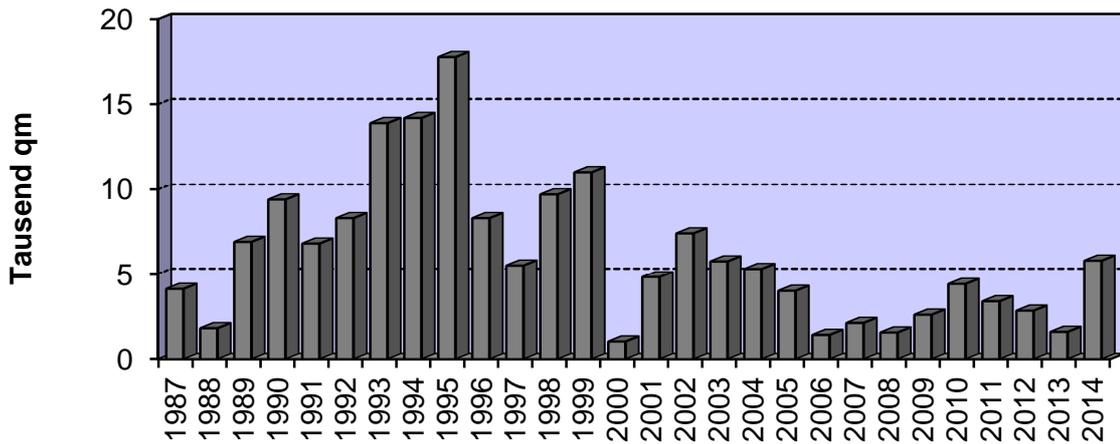


Abb. 84: Flächenumsatz

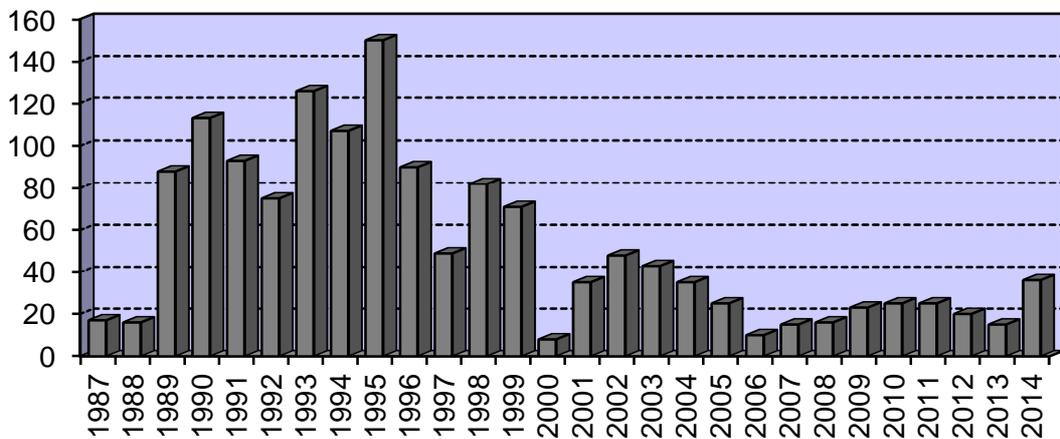


Abb. 85: Anzahl der Verkäufe

## 7.1.2 Wiederverkäufe und Umwandlungen

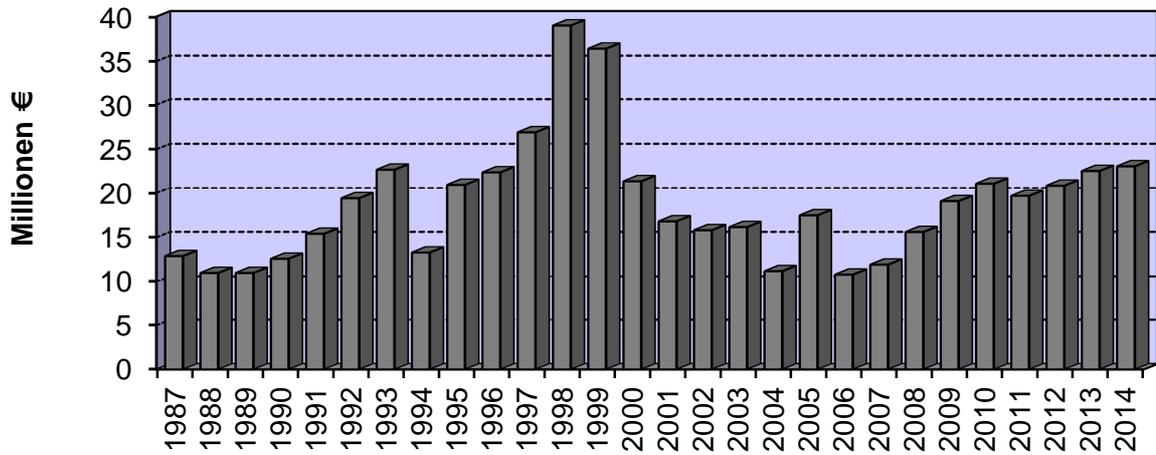


Abb. 86: Geldumsatz

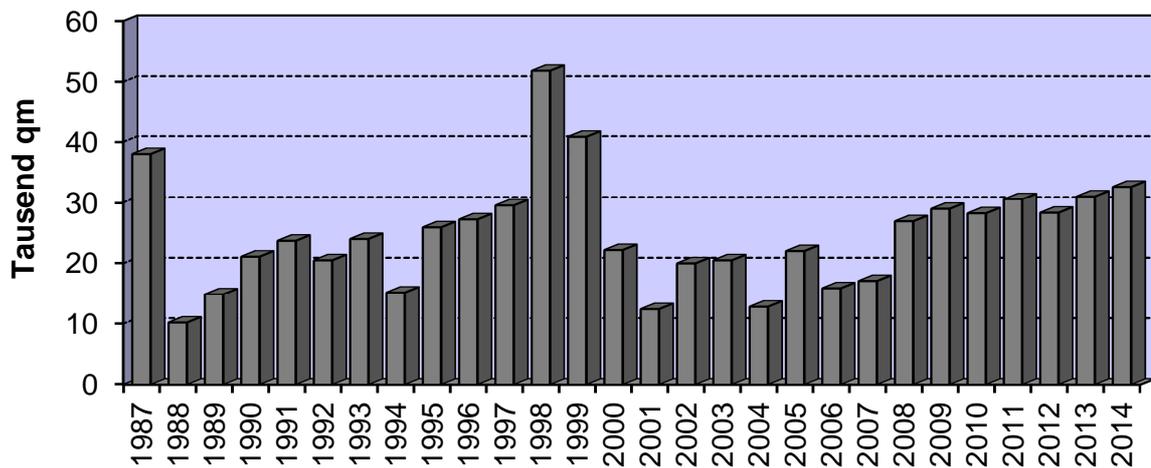


Abb. 87: Flächenumsatz

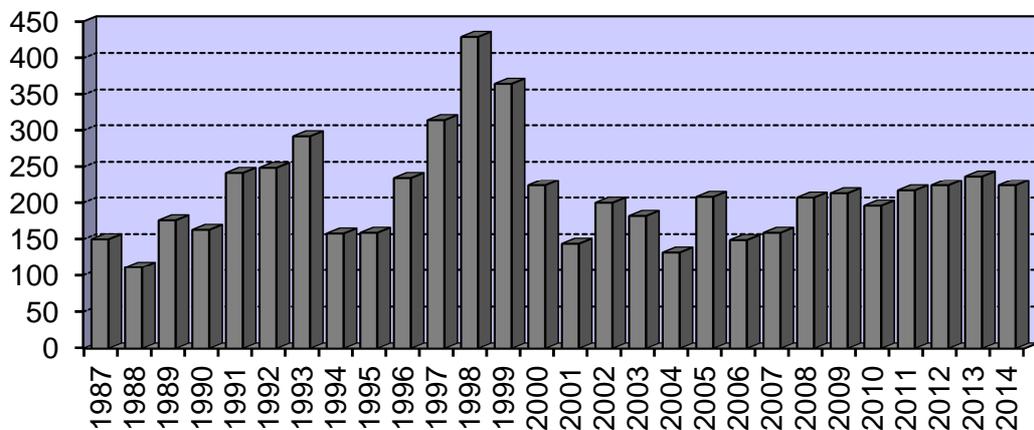


Abb. 88: Anzahl der Verkäufe

Im Jahr 2014 lagen dem Gutachterausschuss keine Kaufverträge für in Eigentumswohnungen umgewandelte Mietwohnungen vor.

## 7.2 Schwerpunkte des Marktgeschehens

### 7.2.1 Gemarkung Düren

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

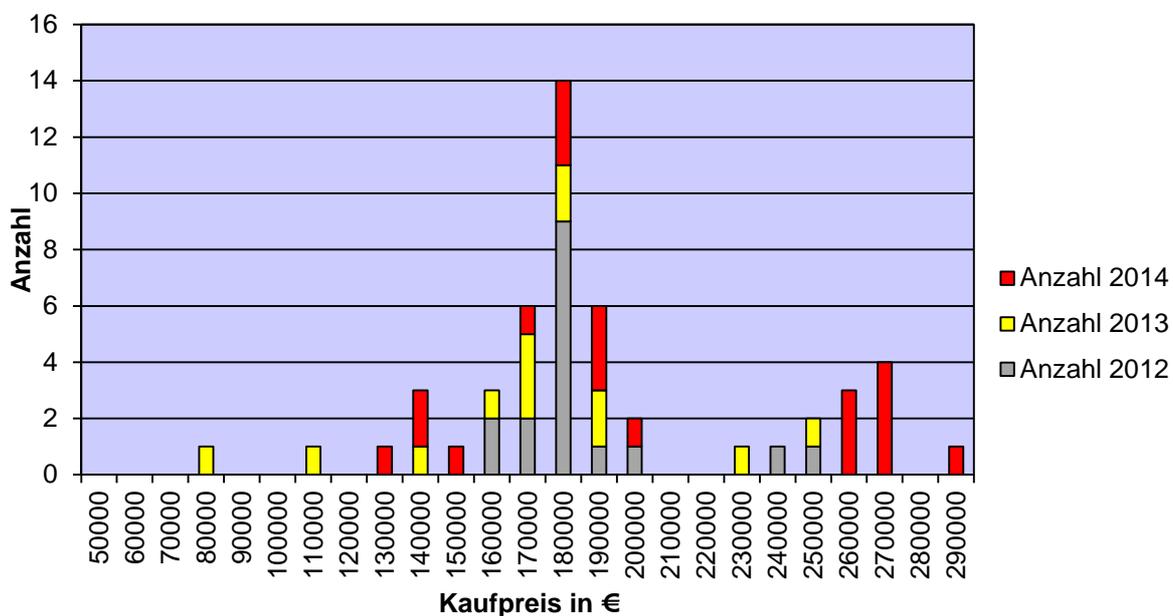


Abb. 89: Neubauwohnungen

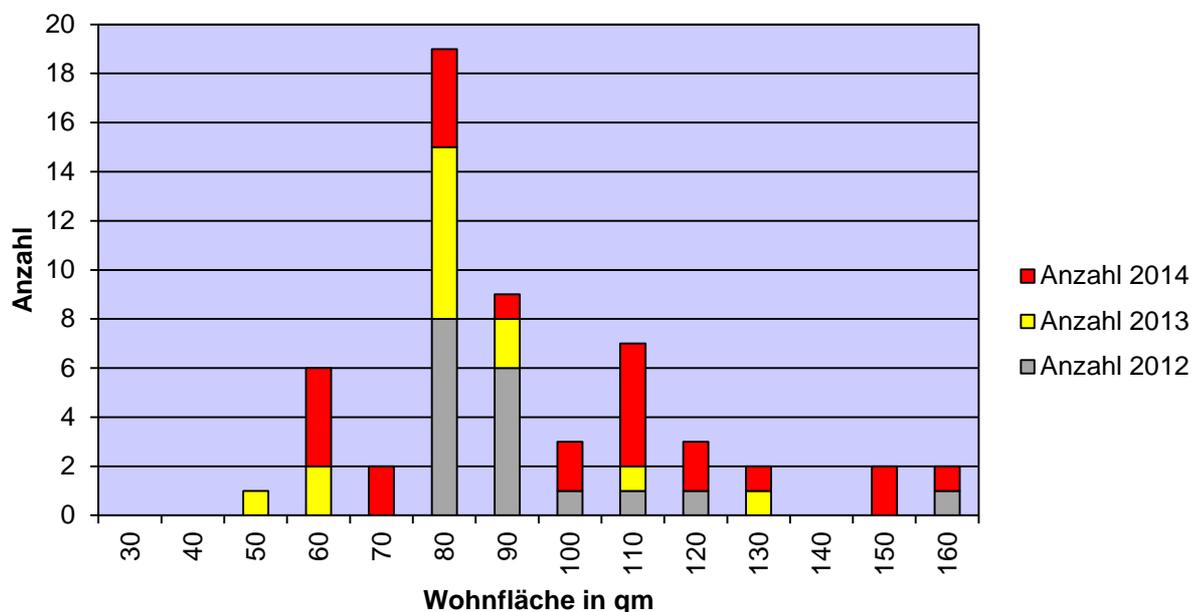


Abb. 90: Neubauwohnungen

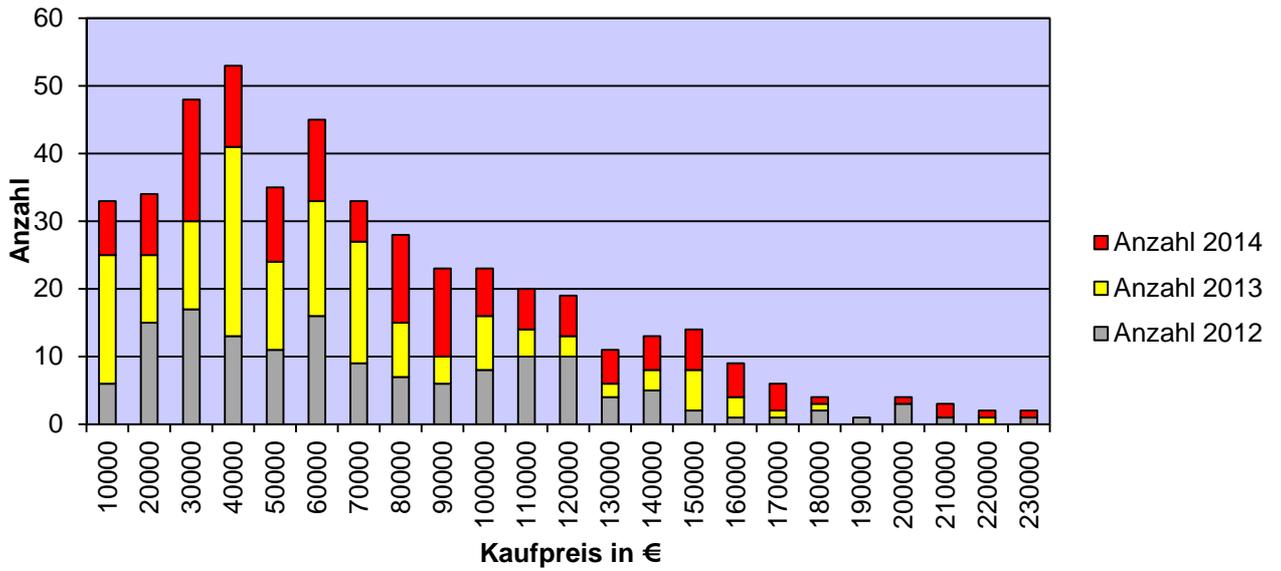


Abb. 91: Wohnungen (Wiederverkauf)

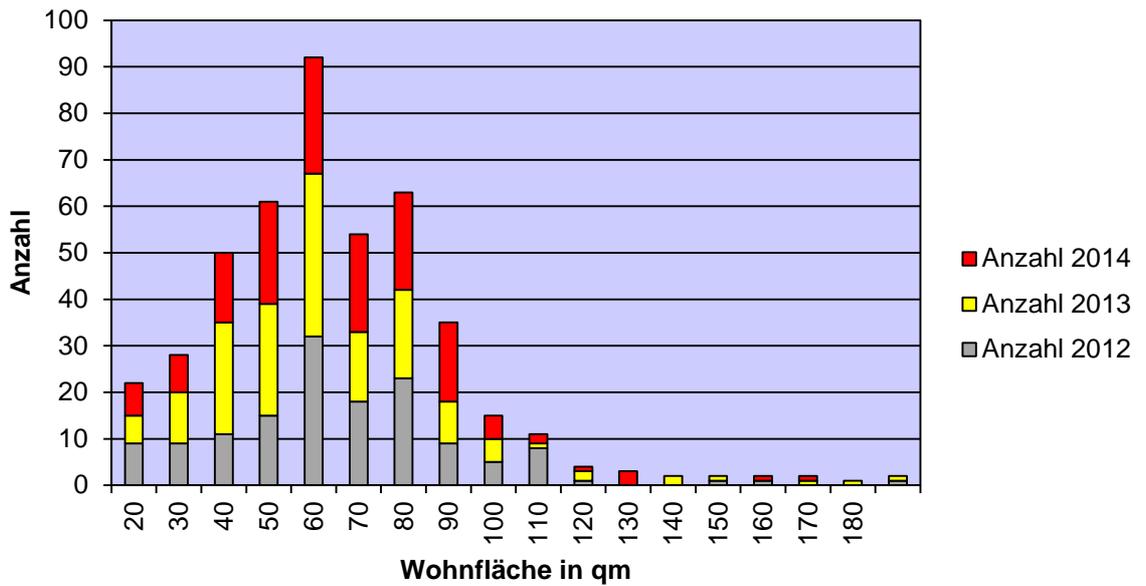


Abb. 92: Wohnungen (Wiederverkauf)

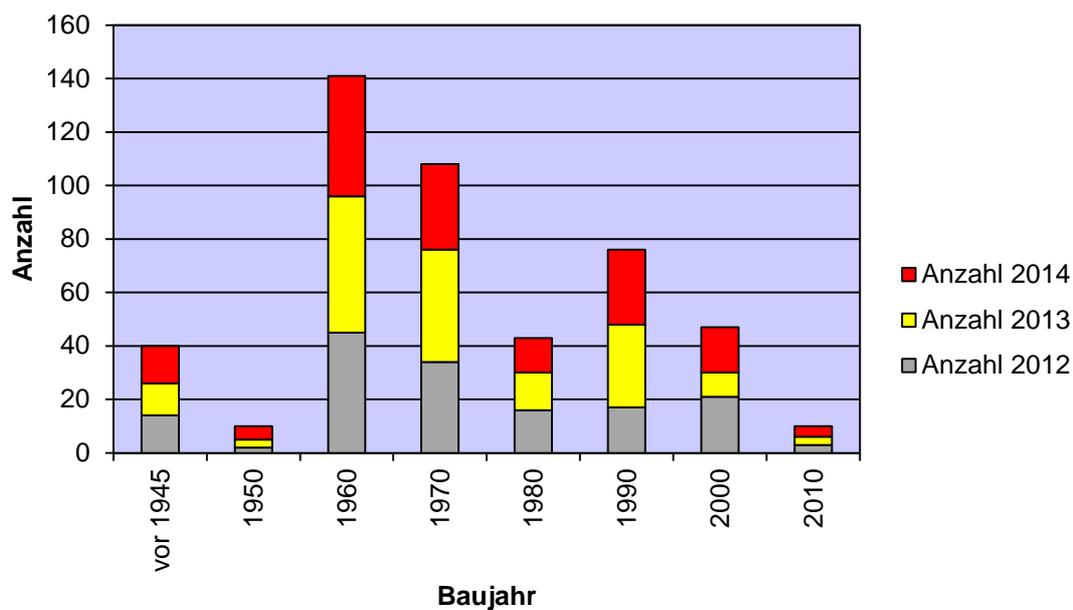


Abb. 93: Wohnungen (Wiederverkauf)

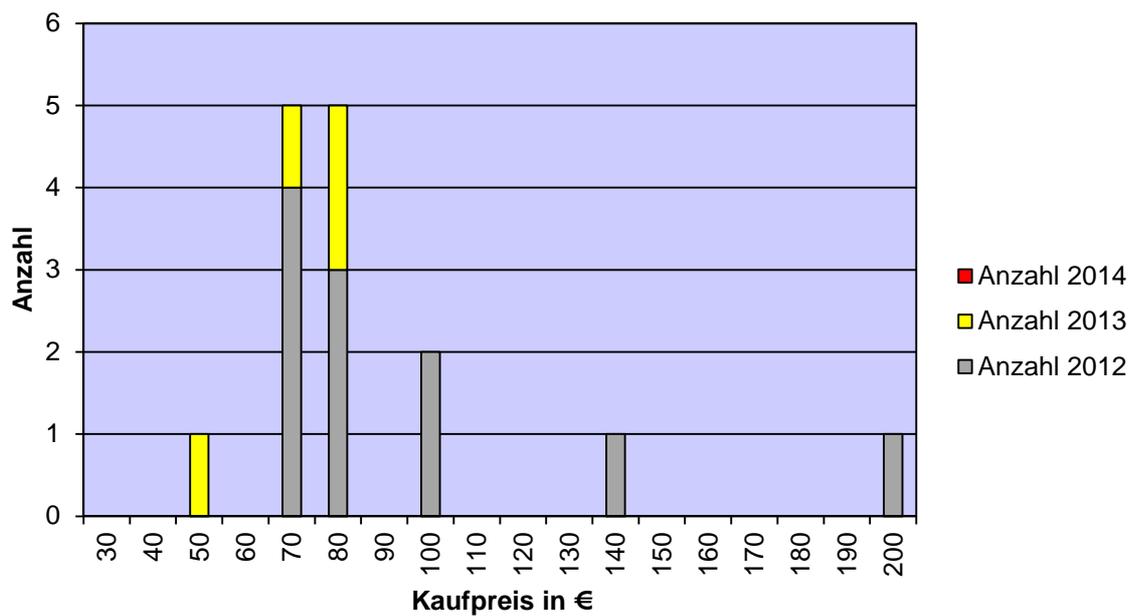


Abb. 94: Wohnungen (Umwandlung in Eigentumswohnung)

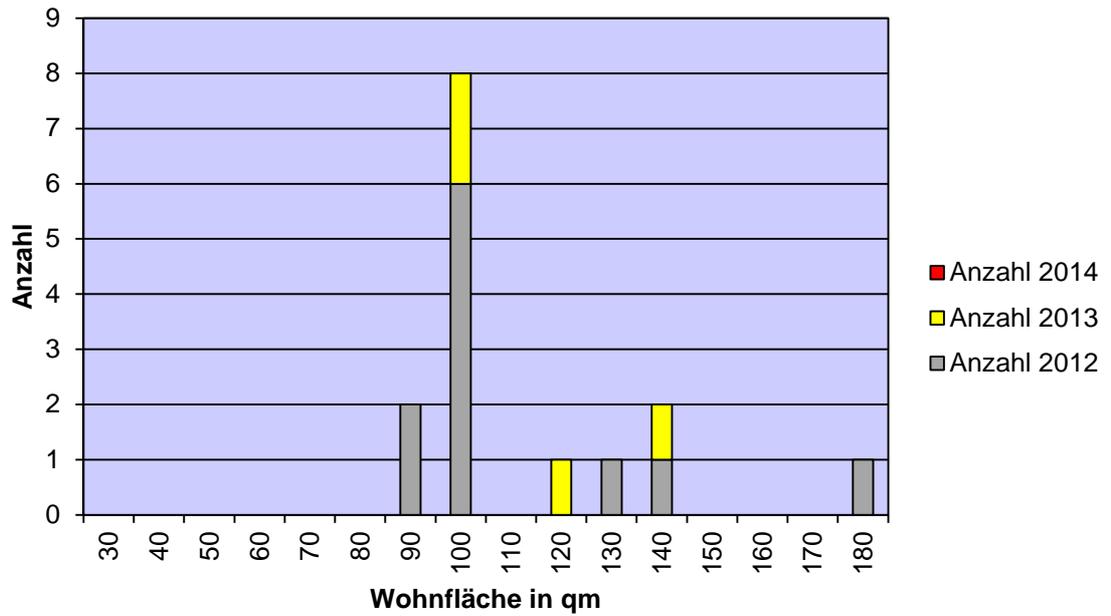


Abb. 95: Wohnungen (Umwandlung in Eigentumswohnung)

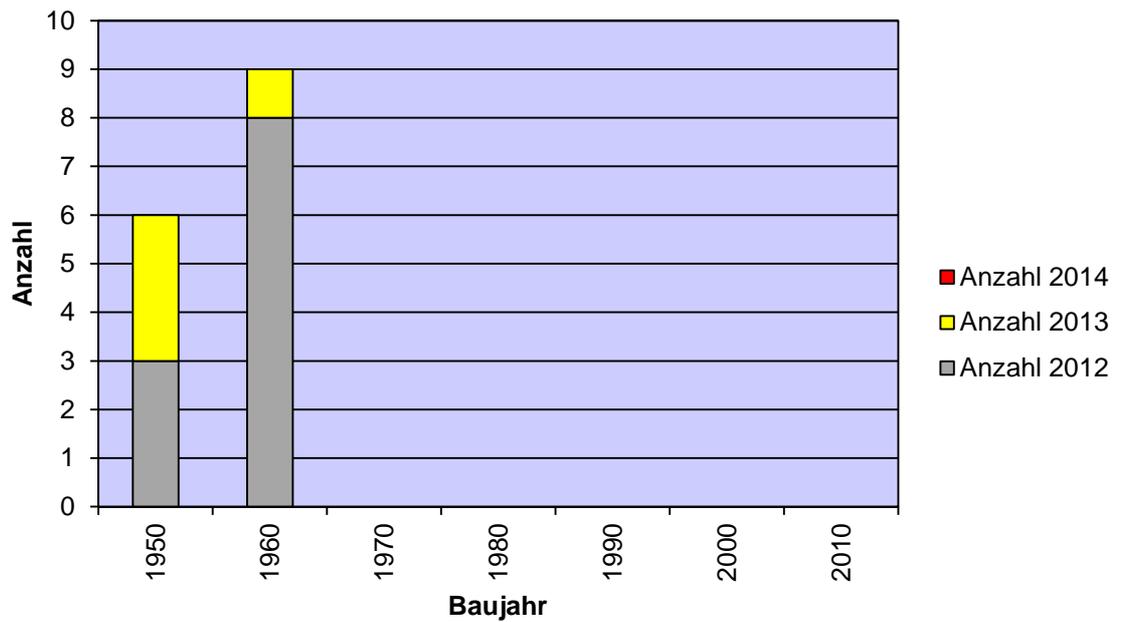


Abb. 96: Wohnungen (Umwandlung in Eigentumswohnung)

## 7.2.2 Ortsteile Dürens

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

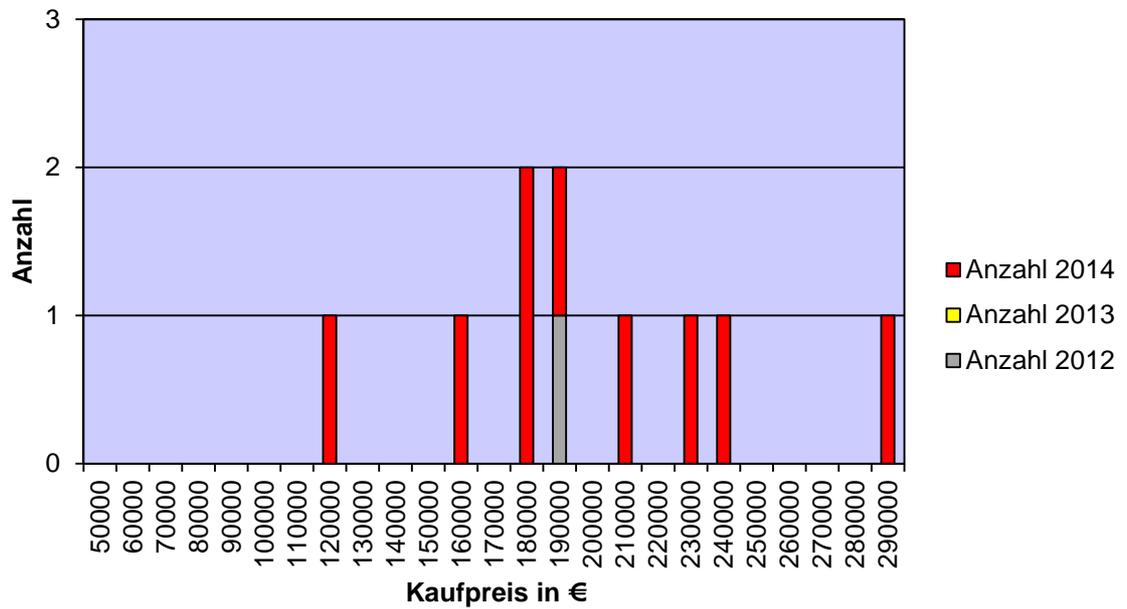


Abb. 97: Neubauwohnungen

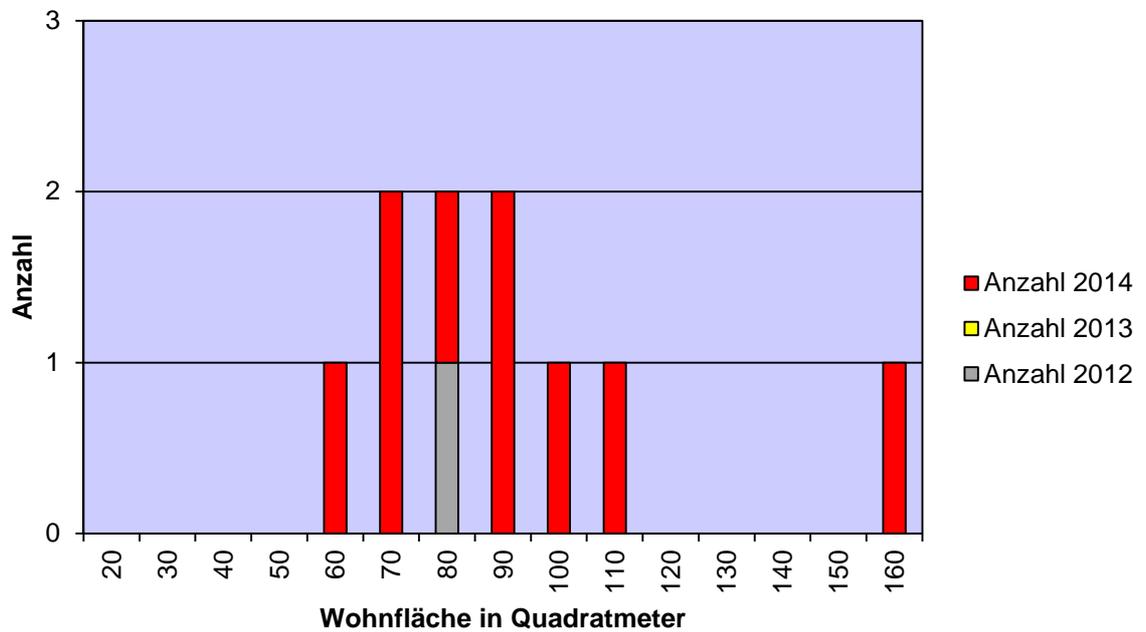


Abb. 98: Neubauwohnungen

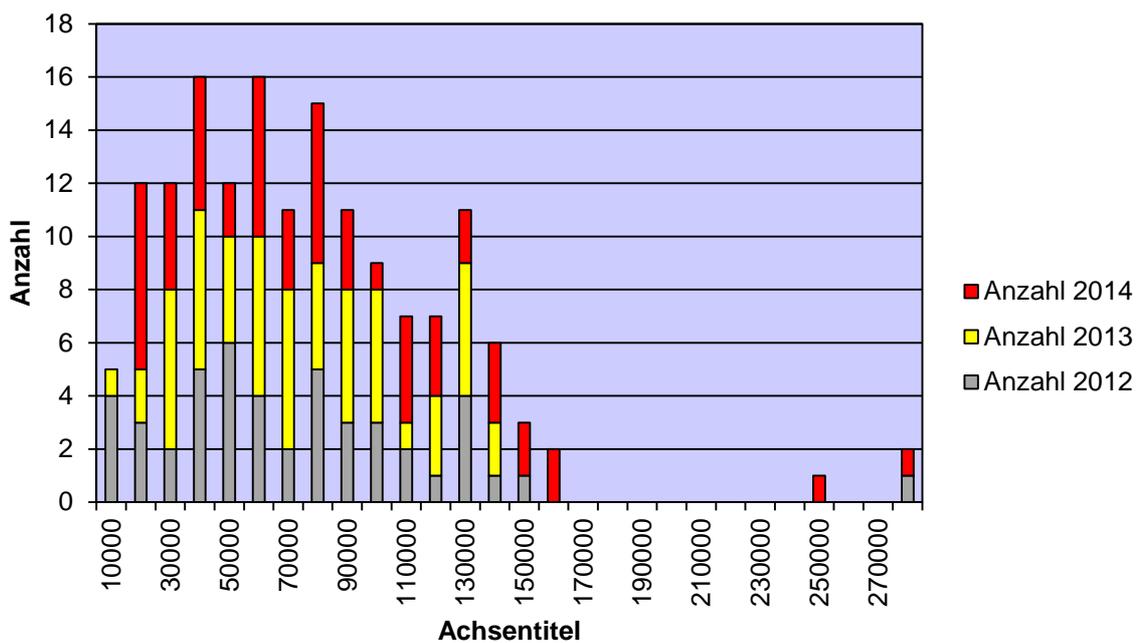


Abb. 99: Wohnungen (Wiederverkauf)

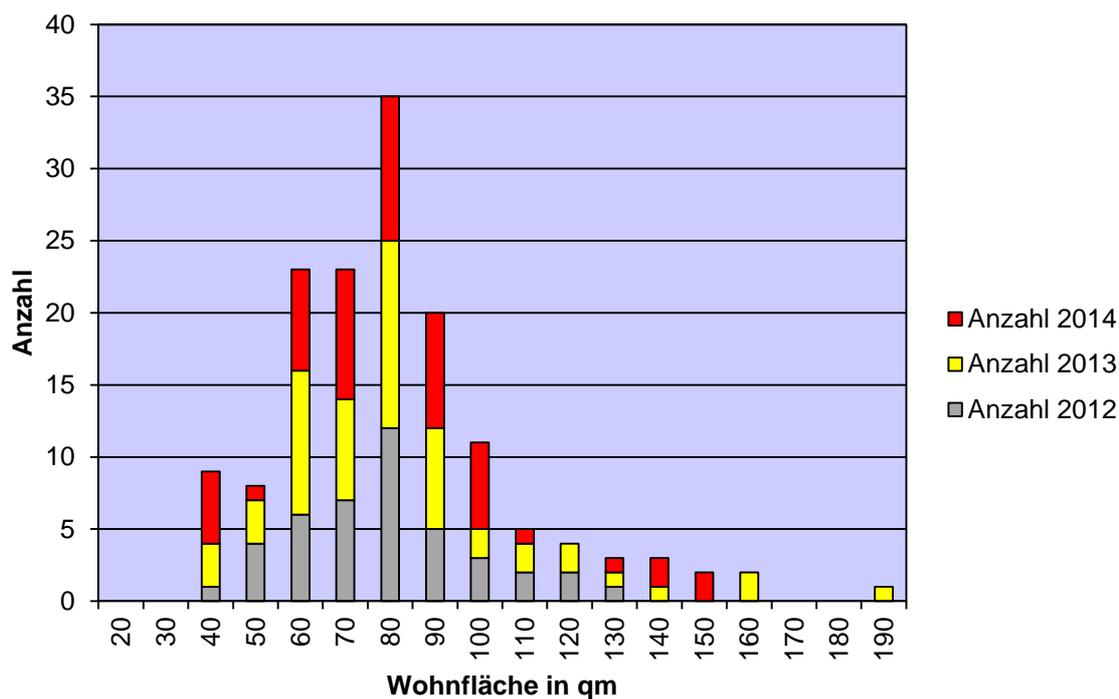


Abb. 100: Wohnungen (Wiederverkauf)

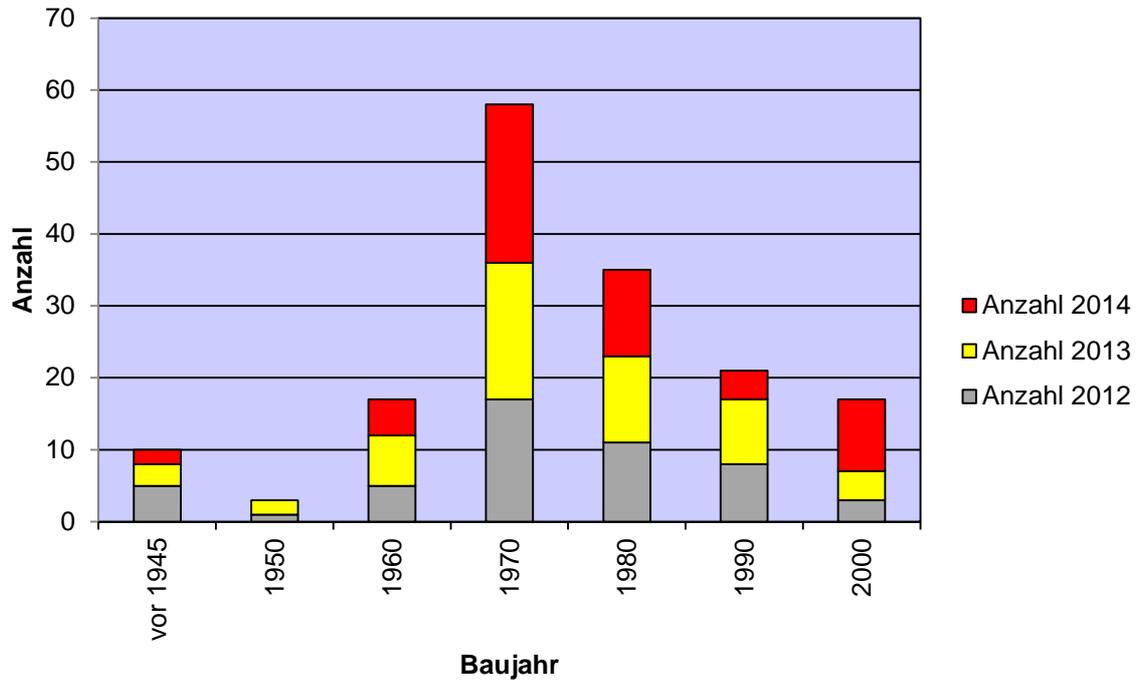


Abb. 101: Wohnungen (Wiederverkauf)

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

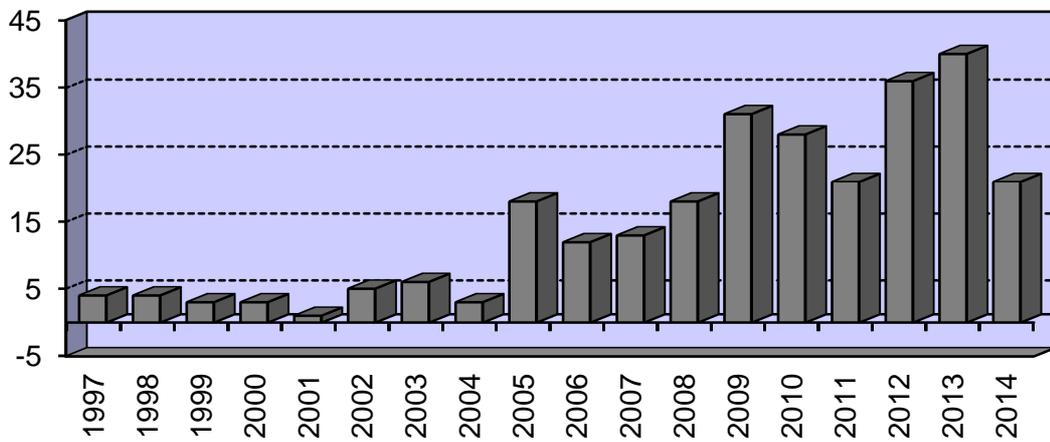


Abb. 102: Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen zum Preis unter 500 €/qm.

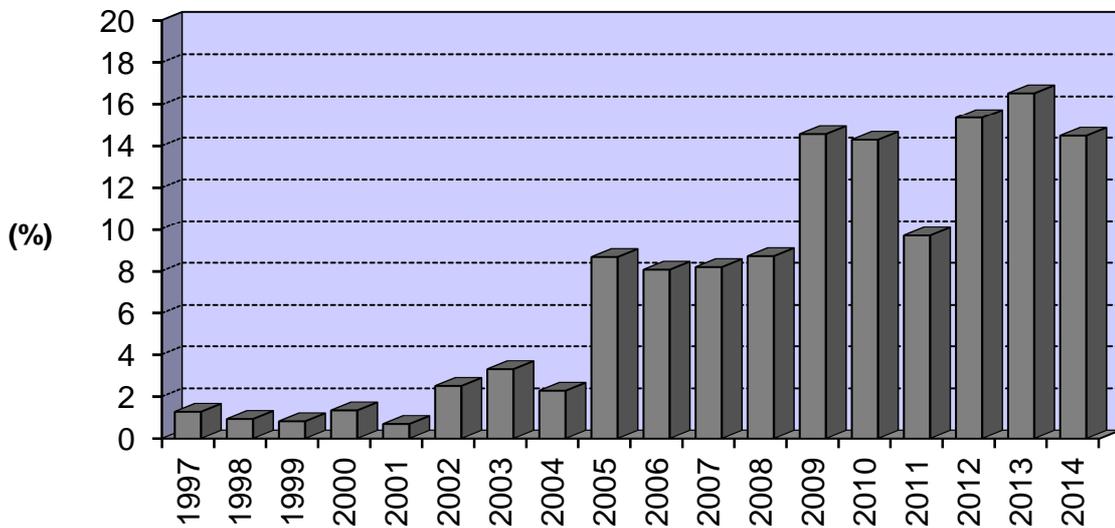


Abb. 103: Prozentsatz der Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen zum Preis unter 500 €/qm.

## 7.4 Preisniveau

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

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

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

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

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

Tab. 4: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm des Jahres 2012  
„gute und mittlere Lage“

Jahr	Fläche (qm)	Lage Daten	gut und mittel			
			Wiederverkauf			Erstverkauf
			Baujahr			Neubau
			vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis Neubau	Neubau
2013	20 bis 50	Mittelwert	369	759	886	
		Anzahl	5	8	8	
		Standardabweichung	222	381	343	
	51 bis 80	Mittelwert	766	739	1120	2050
		Anzahl	4	61	20	3
		Standardabweichung	333	283	386	149
	81 bis 150	Mittelwert		941	1288	2078
		Anzahl		34	14	12
		Standardabweichung		309	448	267
	20 bis 150	Mittelwert	369	807	1131	2072
		Anzahl	9	103	42	15
		Standardabweichung	222	309	416	243

Tab. 5: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm des Jahres 2013  
„gute und mittlere Lage“

Jahr	Fläche (qm)	Lage Daten	gut und mittel			
			Wiederverkauf			Erstverkauf
			Baujahr			Neubau
			vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis Neubau	Neubau
2014	20 bis 50	Mittelwert	470	644	1030	
		Anzahl	6	9	8	
		Standardabweichung	241	205	282	
	51 bis 80	Mittelwert	1059	707	1273	2222
		Anzahl	4	43	19	12
		Standardabweichung	78	257	384	276
	81 bis 150	Mittelwert	801	1039	1323	2182
		Anzahl	5	21	43	18
		Standardabweichung	629	285	373	244
	20 bis 150	Mittelwert	737	795	1276	2198
		Anzahl	15	73	70	30
		Standardabweichung	444	301	373	253

Tab. 6: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm des Jahres 2014  
„gute und mittlere Lage“

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

Tab. 7: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm des Jahres 2012 „einfache Lage“

Jahr	Fläche (qm)	Lage Daten	einfach			
			Wiederverkauf			Erstverkauf
			Baujahr			Neubau
			vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis Neubau	Neubau
2013	20 bis 50	Mittelwert		414	721	
		Anzahl		6	3	
		Standardabweichung		136	206	
	51 bis 80	Mittelwert		709	965	
		Anzahl		17	15	
		Standardabweichung		217	274	
	81 bis 150	Mittelwert	410	517	843	
		Anzahl	3	13	2	
		Standardabweichung	275	357	205	
	20 bis 150	Mittelwert	410	591	916	
		Anzahl	3	36	20	
		Standardabweichung	275	286	265	

Tab. 8: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm des Jahres 2013 „einfache Lage“

Jahr	Fläche (qm)	Lage Daten	einfach			
			Wiederverkauf			Erstverkauf
			Baujahr			Neubau
			vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis Neubau	Neubau
2014	20 bis 50	Mittelwert	732	401		
		Anzahl	1	3		
		Standardabweichung		139		
	51 bis 80	Mittelwert	267	601	939	
		Anzahl	1	12	6	
		Standardabweichung		309	556	
	81 bis 150	Mittelwert		899	992	
		Anzahl		12	5	
		Standardabweichung		327	43	
	20 bis 150	Mittelwert	499	711	963	
		Anzahl	2	27	11	
		Standardabweichung	329	347	395	

Tab. 9: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm des Jahres 2014 „einfache Lage“

## 7.5 Preisniveauentwicklungen

### 7.5.1 Erstverkäufe

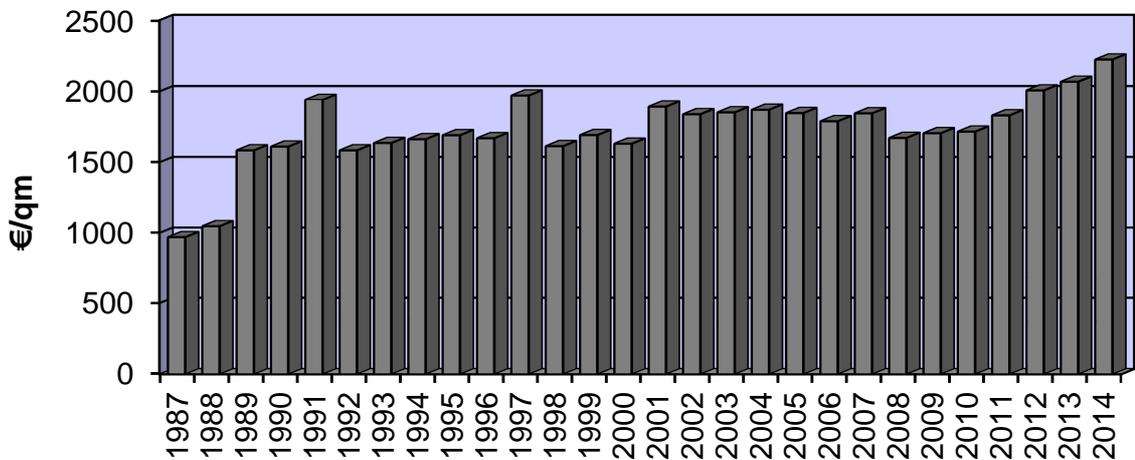


Abb. 104: Quadratmeterpreise

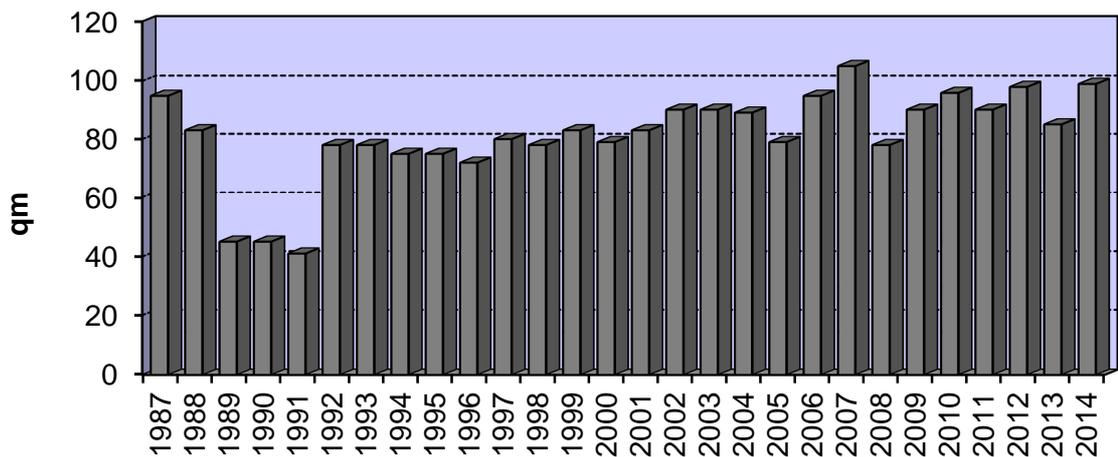


Abb. 105: Durchschnittliche Größe der Wohnungen

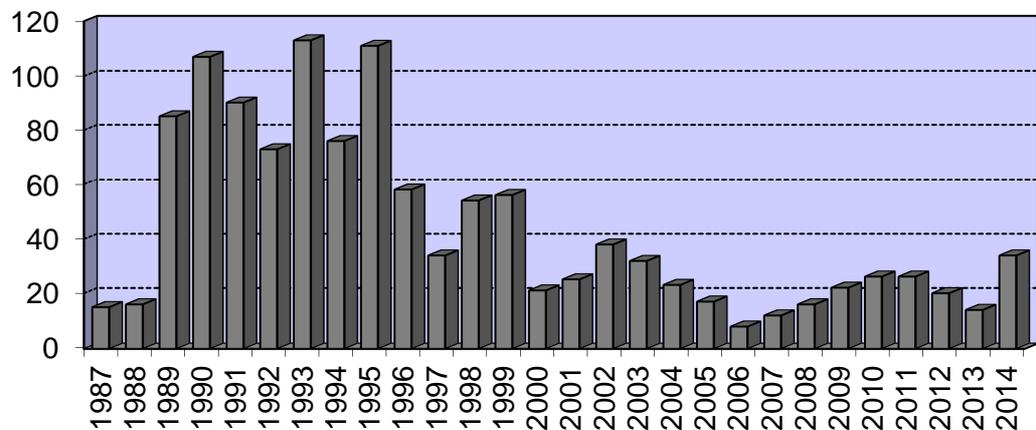


Abb. 106: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

### 7.5.2 Wiederverkäufe

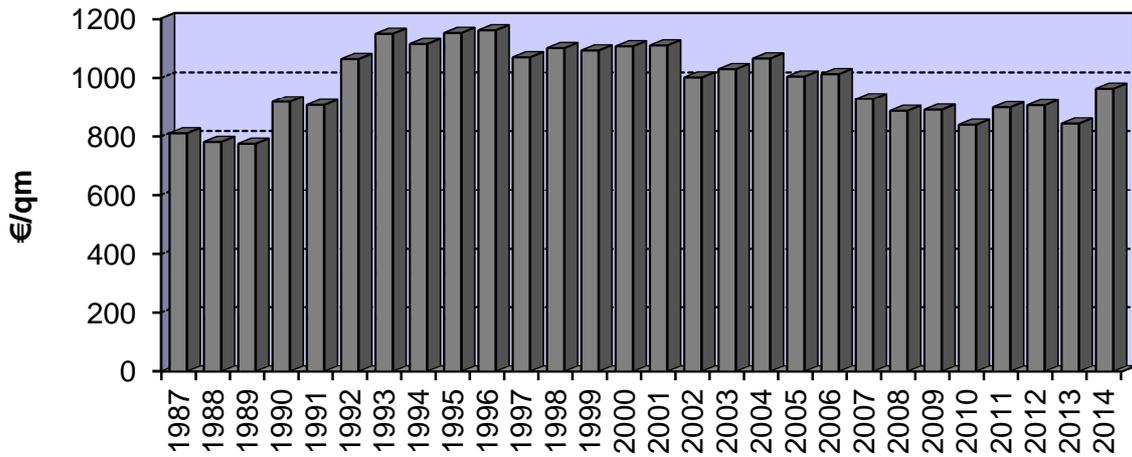


Abb. 107: Quadratmeterpreise

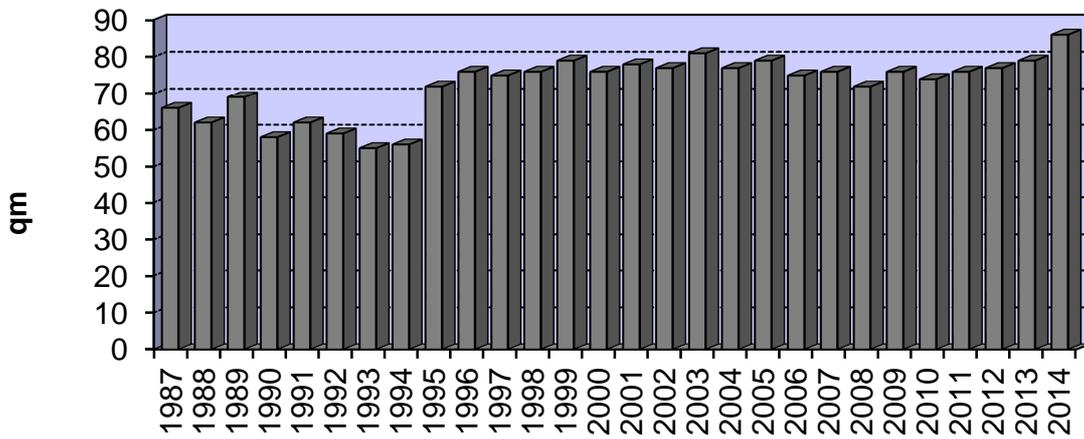


Abb. 108: Durchschnittliche Größe der Wohnungen

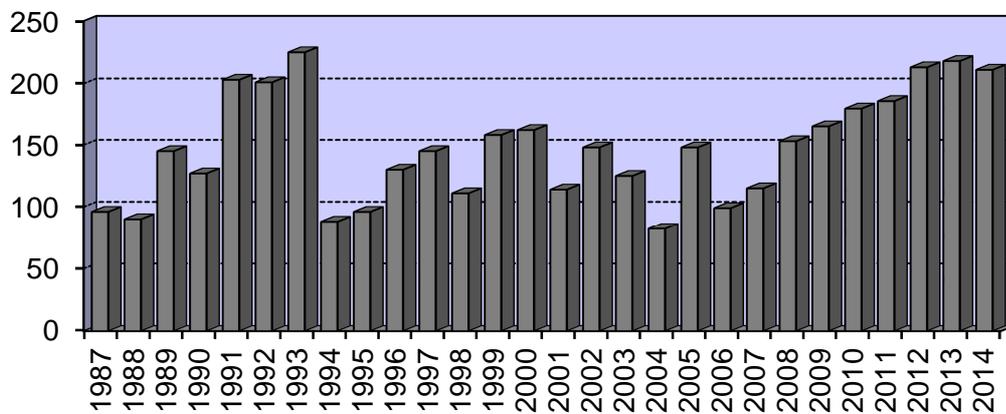


Abb. 109: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

### **7.5.3 Umwandlungen in Eigentumswohnungen**

In Düren werden derzeit keine in Eigentumswohnungen umgewandelte Wohnungen verkauft.

## **8 Bodenrichtwerte**

### **8.1 Gesetzlicher Auftrag**

Auszug aus dem Baugesetzbuch

§ 196

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

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

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

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

Die Bodenrichtwerte werden jährlich in einer Bodenrichtwertkarte veröffentlicht.

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

Die Bodenrichtwertkarte enthält auf einen Wertermittlungstichtag bezogene Angaben.

## Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben:

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

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

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

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

Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke:

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

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

**Erschließungs- und Anliegerbeiträge:**

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

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

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

**Art und Maß der baulichen Nutzung:**

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

II - Zahl der Vollgeschosse

### Beispiel zur Bodenrichtwertangabe:

(100)  
WA II

100 €/qm erschließungsbeitragsfrei  
Allgemeines Wohngebiet, 2 Vollgeschosse

## 2. Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen:

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

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

Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke:

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

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

### Beispiele zur Bodenrichtwertangabe:

2,1 LNA - 70	2,1 €/qm Landwirtschaftliche Nutzung Acker Ackerzahl bis 70
1,4 LNG	1,4 €/qm Landwirtschaftliche Nutzung Grünland
0,7 LNF	0,7 €/qm Landwirtschaftliche Nutzung Forst In den forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerten ist kein Aufwuchs enthalten

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

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

(Stand 1.1.2015)

Ortsteil	Lage	Wohnbaufläche für Eigentums- maßnahme Euro/qm, e.f.	Baufläche für Geschäfts- wohnungsbau Euro/qm, e.f.	Gewerbe- oder Industrie- baufläche Euro/qm, e.f.
<b>Arnoldsweiler</b>	gut			
	mittel	145		30
	mäßig	125		
<b>Berzbuir</b>	gut			
	mittel	135		
	mäßig			
<b>Birgel</b>	gut	175		
	mittel			
	mäßig	145		
<b>Birkesdorf</b>	gut	175		
	mittel	150		60
	mäßig	130		
<b>Derichsweiler</b>	gut			
	mittel	150		
	mäßig	125		
<b>Echtz</b>	gut			
	mittel	145		30
	mäßig	125		
<b>Gürzenich</b>	gut	185		
	mittel	170		50
	mäßig	135		
<b>Hoven</b>	gut			
	mittel	145		30
	mäßig	125		
<b>Kufferath</b>	gut			
	mittel	125		
	mäßig			
<b>Lendersdorf</b>	gut			
	mittel	160		40
	mäßig	130		
<b>Mariaweiler</b>	gut			
	mittel	150		30
	mäßig	125		
<b>Merken</b>	gut			
	mittel	130		25
	mäßig	110		
<b>Niederau</b>	gut	185		
	mittel	160		30
	mäßig	130		
<b>Roelsdorf</b>	gut	190		
	mittel	160		55
	mäßig			

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

<b>Ortsteil</b>	<b>Lage</b>	<b>Wohnbaufläche für Eigentumsmaßnahme Euro/qm, e.f.</b>	<b>Baufläche für Geschäftswohnungsbau Euro/qm, e.f.</b>	<b>Gewerbe- oder Industrie- baufläche Euro/qm, e.f.</b>
<b>Innenstadt</b>	gut	270	1100	
	mittel	200	500	80
	mäßig	165	300	
<b>östliches Stadtgebiet</b>	gut	190		
	mittel	170		
	mäßig	120		45
<b>südliches Stadtgebiet</b>	gut	250		
	mittel	170		50
	mäßig	125		
<b>nördliches Stadtgebiet</b>	gut	170		
	mittel	155	170	
	mäßig	140		

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

## 9 Wertermittlungsrelevante Daten

### 9.1 Indexreihen unbebauter Grundstücke

#### 9.1.1 Landwirtschaftliche Grundstücke

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

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

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

Tab. 11: Bodenpreisindizes für Ackerland

Ackerzahl	bis 70		71 bis 85		86 bis 100	
	Index	Euro/qm	Index	Euro/qm	Index	Euro/qm
2001	150,0	2,7	177,8	3,2	177,8	3,2
2002	150,0	2,7	177,8	3,2	177,8	3,2
2003	150,0	2,7	177,8	3,2	177,8	3,2
2004	150,0	2,7	177,8	3,2	177,8	3,2
2005	150,0	2,7	177,8	3,2	177,8	3,2
2006	150,0	2,7	177,8	3,2	177,8	3,2
2007	150,0	2,7	177,8	3,2	177,8	3,2
2008	150,0	2,7	183,3	3,3	183,3	3,3
2009	155,6	2,8	188,9	3,4	188,9	3,4
2010	155,6	2,8	194,4	3,5	194,4	3,5
2011	155,6	2,8	194,4	3,5	194,4	3,5
2012	161,1	2,9	200,0	3,6	205,6	3,7
2013	161,1	2,9	205,6	3,7	222,2	4,0
2014	177,8	3,2	227,8	4,1	244,4	4,4

Tab. 11: Bodenpreisindizes für Ackerland (Fortsetzung)

## 9.1.2 Wohnbauland

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

Der Bodenpreisindex wurde aus dem Preisniveau in den Ortsteilen Dürens abgeleitet

Jahr	Index	Jahr	Index
1961	10,0	2001	218,2
1962	12,1	2002	223,6
1963	13,1	2003	234,5
1964	14,1	2004	241,8
1965	16,9	2005	243,6
1966	19,2	2006	247,3
1967	18,6	2007	250,9
1968	21,5	2008	252,7
1969	22,1	2009	252,7
1970	23,8	2010	263,6
1971	26,8	2011	263,6
1972	30,9	2012	276,4
1973	34,5	2013	276,4
1974	36,4	2014	276,4
1975	40,0		
1976	43,6		
1977	47,3		
1978	52,7		
1979	65,5		
1980	69,1		
1981	78,2		
1982	81,8		
1983	90,9		
1984	100,0		
1985	101,8		
1986	105,5		
1987	107,3		
1988	110,9		
1989	110,9		
1990	114,5		
1991	121,8		
1992	125,5		
1993	130,9		
1994	145,5		
1995	158,2		
1996	167,3		
1997	172,7		
1998	189,1		
1999	189,1		
2000	207,3		

Tab. 12: Bodenpreisindizes für Wohnbauland

## 9.2 Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

### 9.2.1 Wohnbauland

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

Tab. 13: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

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

Jahr	Arnoldsweiler	Berzbuir	Birgel	Birkedorf Wohngebiet	Birkedorf Dorfkern	Derichsweiler
	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)
2001	113	100	150	145		120
2002	115	100	150	155		125
2003	130	105	155	165		130
2004	135	105	155	170		130
2005	135	105	155	170		135
2006	135	110	155	170		140
2007	135	120	155	170		140
2008	135	120	155	170		145
2009	135	120	155	170		145
2010	140	125	160	170		150
2011	140	125	160	170		150
2012	145	135	170	175		150
2013	145	135	170	175		150
2014	145	135	170	175		150

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

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

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

Tab. 14: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

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

Jahr	Echtz	Gürzenich	Hoven	Konzendorf	Kufferath
	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)
1986	46,0 - 56,2	61,4 - 86,9	40,9 - 51,1	46,0	40,9
1987	46,0 - 56,2	71,6 - 86,9	40,9 - 51,1	40,9	46,0
1988	46,0 - 51,1	71,6 - 86,9	46,0 - 56,2	40,9	51,1
1989	46,0 - 51,1	71,6 - 86,9	40,9 - 56,2	40,9	51,1
1990	46,0 - 51,1	76,7 - 86,9	51,1 - 71,6	40,9	51,1
1991	46,0 - 61,4	81,8 - 92,0	56,2 - 71,6	46,0	56,2
1992	51,1 - 66,5	76,7 - 97,1	56,2 - 76,7	46,0	56,2
1993	56,2 - 71,6	81,8 - 97,1	56,2 - 76,7	46,0	61,3
1994	61,4 - 71,6	81,8 - 117,6	66,5 - 86,9	51,1	66,5
1995	61,4 - 76,7	92,0 - 138,0	76,7 - 92,0	61,3	71,5
1996	76,7 - 86,9	97,1 - 138,0	81,8 - 97,1	71,6	76,7
1997	76,7 - 86,9	97,1 - 138,0	76,7 - 102,3	71,6	81,8
1998	92,0	102,3 - 153,4	92,0 - 112,5	81,8	86,9
1999	90	125	105	80	85
2000	110	130	115	85	90
2001	110	130	120	90	90
2002	110	140	123	90	90
2003	115	150	125	90	95
2004	120	150	130	90	100
2005	120	150	130	90	100
2006	125	150	130	90	110
2007	125	155	135	90	110
2008	125	155	135	90	110
2009	125	155	135	90	110
2010	130	160	140	90	120
2011	130	160	140	90	120
2012	140	170	145	100	125
2013	140	170	145	100	125
2014	140	170	145	100	125

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

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

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

Tab. 15: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

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

Jahr	Lendersdorf (Euro/qm)	Mariaweiler (Euro/qm)	Merken (Euro/qm)	Niederau (Euro/qm)	Rölsdorf (Euro/qm)
1971	17,5	11,6	12,0	13,9	
1972	25,6	13,3	11,8	15,3	12,7 - 25,6
1973	23,0 - 25,6	14,3	11,8	19,4	
1974	25,6	<b>15,3</b>	12,3	25,6	
1975	30,7	<b>17,9</b>	12,8	25,6	35,8
1976		17,9	17,9	25,6	30,7
1977	30,7	20,4	20,5	28,1	
1978	38,3	23,0	21,5	35,8	
1979	46,0	28,1	25,6	43,4	46,0
1980	46,0	31,7	25,6	43,4	46,0
1981		35,8	28,1	48,7	
1982	56,2	35,8	30,7		
1983	61,3	40,9	35,8	51,1	66,5
1984	66,5	46,0	40,9	58,8	
1985	<b>81,8</b>	<b>66,5</b>	<b>61,4</b>	<b>71,6</b>	<b>61,4 - 92,0</b>
1986	66,5 - 81,8	51,1 - 56,2	46,0 - 51,1	56,2 - 61,3	61,4 - 86,9
1987	61,4 - 76,7	51,1 - 56,2	46,0	56,2 - 61,3	61,4 - 86,9
1988	61,4 - 76,7	51,1 - 61,3	46,0 - 51,1	56,2 - 71,6	61,4 - 92,0
1989	61,4 - 76,7	51,1 - 61,3	43,5	56,2 - 71,6	61,4 - 92,0
1990	61,4 - 76,7	56,2 - 71,5	43,5	56,2 - 81,8	61,4 - 102,2
1991	66,5 - 76,7	56,2 - 71,5	46,0	56,2 - 62,0	66,5 - 122,7
1992	66,5 - 76,7	56,2 - 76,7	48,6	61,3 - 102,2	66,5 - 117,6
1993	66,5 - 76,7	56,2 - 76,7	56,2	61,3 - 122,7	66,5 - 122,7
1994	71,5 - 86,9	66,5 - 86,9	61,4	66,5 - 132,9	71,6 - 143,2
1995	97,1	76,7 - 92,0	61,4 - 71,6	81,8 - 148,3	76,7 - 148,3
1996	102,2	81,8 - 97,1	76,7	86,9 - 148,3	81,8 - 148,3
1997	102,2	86,9 - 102,2	76,7	86,9 - 138,0	81,8 - 138,0
1998	107,4	97,1 - 112,5	86,9	97,1 - 148,3	86,9 - 143,2
1999	105	105	85	105	125
2000	120	115	85	115	135
2001	130	120	95	125	135
2002	130	123	100	125	140
2003	135	125	100	130	145
2004	140	140	110	135	145
2005	140	140	110	135	145
2006	140	140	110	140	150
2007	135	145	110	145	160
2008	135	145	110	145	160
2009	135	145	110	145	160
2010	150	150	115	155	160
2011	150	150	115	155	160
2012	160	150	125	165	170
2013	160	150	125	165	170
2014	160	150	125	165	170

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

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

## 9.2.2 Gewerbe- und Industriebauland

Jahr	Arnoldsweiler (Euro/qm)	Birkendorf (Euro/qm)	Echtz (Euro/qm)	Gürzenich (Euro/qm)	Hoven (Euro/qm)
1988		<b>23,0</b>		10,2	<b>15,3</b>
1989		<b>23,0</b>		10,2	<b>20,5</b>
1990		<b>23,0</b>		10,2	<b>20,5</b>
1991		<b>23,0</b>		10,2	<b>20,5</b>
1992		<b>25,6</b>		<b>28,1</b>	<b>25,6</b>
1993		<b>25,6</b>		<b>28,1</b>	<b>25,6</b>
1994		<b>25,6</b>		<b>28,1</b>	<b>25,6</b>
1995		<b>30,7</b>		<b>28,1</b>	<b>25,6</b>
1996		<b>30,7</b>		<b>28,1</b>	<b>25,6</b>
1997		<b>33,2</b>		<b>28,1</b>	<b>25,6</b>
1998		<b>35,8</b>		<b>28,1</b>	<b>25,6</b>
1999		<b>40,9</b>		<b>30,7</b>	<b>25,6</b>
2000		<b>40,9</b>		<b>33,2</b>	<b>25,6</b>
2001		<b>45</b>		<b>35</b>	<b>25</b>
2002		<b>45</b>		<b>35</b>	<b>25</b>
2003		<b>45</b>		<b>35</b>	<b>25</b>
2004		<b>45</b>		<b>35</b>	<b>25</b>
2005		<b>45</b>		<b>35</b>	<b>25</b>
2006		<b>45</b>		<b>35</b>	<b>25</b>
2007		<b>45</b>		<b>35</b>	<b>25</b>
2008		<b>45</b>		<b>35</b>	<b>25</b>
2009		<b>45</b>		<b>35</b>	<b>25</b>
2010	<b>30</b>	<b>50</b>	<b>30</b>	<b>40</b>	<b>25</b>
2011	<b>30</b>	<b>50</b>	<b>30</b>	<b>40</b>	<b>25</b>
2012	<b>30</b>	<b>60</b>	<b>30</b>	<b>50</b>	<b>25</b>
2013	<b>30</b>	<b>60</b>	<b>30</b>	<b>50</b>	<b>25</b>
2014	<b>30</b>	<b>60</b>	<b>30</b>	<b>50</b>	<b>30</b>

Tab. 16: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

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

Jahr	Lendersdorf (Euro/qm)	Mariaweiler (Euro/qm)	Merken (Euro/qm)	Niederau (Euro/qm)	Rölsdorf (Euro/qm)
1988	20,5	15,3		15,3	30,7
1989	20,5	15,3		15,3	30,7
1990	20,5	15,3		15,3	30,7
1991	20,5	15,3		15,3	30,7
1992	30,7	20,5		20,5	35,8
1993	30,7	20,5		20,5	35,8
1994	30,7	20,5		20,5	35,8
1995	30,7	20,5		20,5	35,8
1996	33,2	20,5		20,5	35,8
1997	33,2	20,5		20,5	35,8
1998	33,2	20,5		20,5	35,8
1999	30,7	20,5		20,5	40,9
2000	30,7	20,5		20,5	40,9
2001	30	20		20	40
2002	30	20		20	40
2003	30	20		20	40
2004	30	20		20	40
2005	30	20		20	40
2006	30	20		20	40
2007	30	20		20	40
2008	30	20		20	40
2009	30	20		20	40
2010	30	25	25	25	40
2011	35	25	25	25	40
2012	40	30	25	30	45
2013	40	30	25	30	45

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

<b>Jahr</b>	<b>Düren Innenstadt (Euro/qm)</b>	<b>Düren Ost (Euro/qm)</b>	<b>Düren Süd (Euro/qm)</b>	<b>Düren Nord (Euro/qm)</b>
1988		7,7	20,5	25,6
1989	40,9	7,7	20,5	25,6
1990	40,9	10,2	20,5	30,7
1991	40,9	10,2	30,7	30,7
1992	46,0	28,1		35,8
1993	46,0	28,1		35,8
1994	46,0	28,1		35,8
1995	61,4	28,1		46,0
1996	71,6	28,1		51,1
1997	76,7	28,1		51,1
1998	76,7	30,7		51,1
1999	76,7	30,7		51,1
2000	76,7	30,7		51,1
2001	80	35	45	60
2002	75	35	45	60
2003	75	40	45	60
2004	75	40	45	60
2005	75	40	45	60
2006	80	40	45	60
2007	80	40	45	60
2008	80	40	45	60
2009	80	40	45	60
2010	80	40	50	60
2011	80	40	50	60
2012	85	45	60	60
2013	85	45	50	60

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

## 9.3 Umrechnungskoeffizienten

### 9.3.1 Wertverhältnis von Wohnbaugrundstücken mit unterschiedlicher Grundstückstiefe

(Stand: 31.12.91)

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

Grundstücks- tiefe (m)	Prozent- satz (%)
40	100
50	94
60	88
70	82
80	76
90	70
100	64

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

Erläuterung:

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

### 9.3.2 Wertverhältnis von Rohbauland zu erschließungsbeitragspflichtigem Wohnbauland

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

### 9.3.3 Grundstücksgröße bei Einfamilienhäusern

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

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

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

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

### 9.3.4 Ausnutzungsgrad der Bausubstanz von Einfamilienhäusern

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

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

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

Tab. 19: Ausnutzungsfaktor

## 9.4 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

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

### 9.4.1 Liegenschaftszinssätze aus den Kauffällen des Jahres 2014

Aus den Kauffällen des Jahres 2014 wurden nachstehende mittlere Liegenschaftszinssätze in Anlehnung an das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen errechnet. Das Modell ist auf der Internetseite [www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html](http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html) des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen beschrieben. Bei der Berechnung wurde von einer Gesamtlebensdauer der Wohn- und gemischt genutzten Immobilien von 80 Jahren ausgegangen.

Objektart		Daten
<b>Eigentumswohnungen</b>	Liegenschaftszinssatz [%]	3,5
	Standardabweichung [%]	1,9
	Anzahl der Werte	209
<b>Einfamilienhäuser</b>	Liegenschaftszinssatz [%]	3,5
	Standardabweichung [%]	1,5
	Anzahl der Werte	280
<b>Zweifamilienhäuser</b>	Liegenschaftszinssatz [%]	3,9
	Standardabweichung [%]	1,7
	Anzahl der Werte	19
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	Liegenschaftszinssatz [%]	5,1
	Standardabweichung [%]	2,2
	Anzahl der Werte	50
<b>Wohn- und Geschäftshäuser</b>	Liegenschaftszinssatz [%]	6,9
	Standardabweichung [%]	2,1
	Anzahl der Werte	3

Tab. 20: Liegenschaftszinssätze 2014 in Abhängigkeit von der Objektart

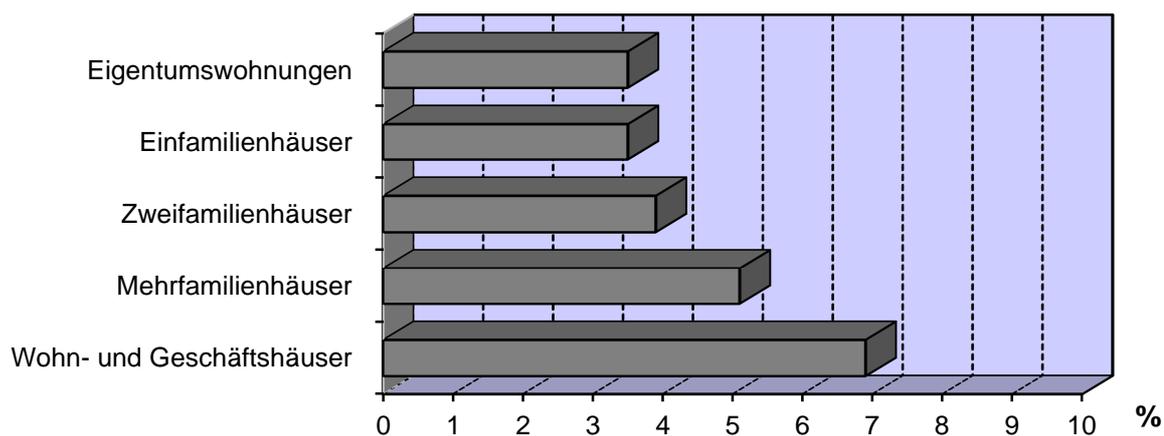


Abb. 110: Liegenschaftszinssätze 2014 in Abhängigkeit von der Objektart

Baujahr	Daten	Wohnungs- eigentum	Ein- familien- häuser	Zwei- familien- häuser	Mehr- familien- häuser	Wohn- und Geschäfts- häuser
<b>bis 1948</b>	Liegenschafts- zins (%)	4,9	3,5	3,9	5,0	9,3
	Standard- abweichung (%)	3,8	1,6	1,6	2,4	
	Anzahl der Werte	6	89	5	11	1
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	40	35	38	26	21
<b>1949-1960</b>	Liegenschafts- zins (%)	2,3	3,4	3,8	5,0	5,8
	Standard- abweichung (%)	1,5	1,6	2,0	2,3	0,3
	Anzahl der Werte	16	69	8	21	2
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	34	39	35	33	47
<b>1961-1971</b>	Liegenschafts- zins (%)	4,0	3,4	3,8	5,1	
	Standard- abweichung (%)	2,3	1,3	0,9	1,9	
	Anzahl der Werte	45	43	3	15	
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	36	41	40	31	
<b>1972-1982</b>	Liegenschafts- zins (%)	3,9	3,4	3,1	7,7	
	Standard- abweichung (%)	1,7	1,5	0,5	1,5	
	Anzahl der Werte	40	29	2	2	
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	41	43	45	41	
<b>1983-1992</b>	Liegenschafts- zins (%)	4,1	2,7			
	Standard- abweichung (%)	2,1	1,2			
	Anzahl der Werte	23	16			
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	54	53			
<b>1993-2002</b>	Liegenschafts- zins (%)	3,8	4,0		3,7	
	Standard- abweichung (%)	1,1	1,1			
	Anzahl der Werte	41	15		1	
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	62	65		61	
<b>ab 2003</b>	Liegenschafts- zins (%)	2,2	3,8	7,6		
	Standard- abweichung (%)	0,5	0,6			
	Anzahl der Werte	38	19	1		
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	79	73	71		

Tab 21: Liegenschaftszinssätze 2014 in Abhängigkeit von der Objektart und dem Baujahr

Gemarkung	Objekttyp				
	Eigentums- wohnung	Ein- familienhaus	Zwei- familienhaus	Mehr- familienhaus	Wohn- und Geschäfts- haus
	Liegenschaftszinssatz (%)				
Arnoldsweiler	4,5	2,8			
Standardabweichung	1,7				
Anzahl der Werte	15	1			
Birkesdorf	3,3	4,5		5,3	2,5
Standardabweichung	1,1	1,8		2,4	2,9
Anzahl der Werte	31	20		5	2
Birgel	2,4	3,5			
Standardabweichung	0,7				
Anzahl der Werte	6	1			
Berzbuir- Kufferath	3,8				
Standardabweichung	0,9				
Anzahl der Werte	6				
Derichsweiler	3,8			3,7	
Standardabweichung	1,7				
Anzahl der Werte	16			1	
Düren	3,3	3,4	6,9	4,8	4,8
Standardabweichung	1,5	2,0	2,1	2,4	2,2
Anzahl der Werte	111	152	3	33	7
Echtz- Konzendorf	3,8	3,9			4,4
Standardabweichung	1,6	0,5			
Anzahl der Werte	15	3			1
Gürzenich	3,6	3,3		6,9	3,5
Standardabweichung	1,7	1,6		0,7	1,3
Anzahl der Werte	12	16		3	2
Lendersdorf- Krauthausen	2,8	2,6		6,1	4,1
Standardabweichung	1,2	0,7		0,8	1,3
Anzahl der Werte	17	6		4	3
Merken	3,8	5,5		6,8	3,2
Standardabweichung	1,2	0,8		1,1	0,4
Anzahl der Werte	15	2		3	2
Mariweiler-Hoven	3,6	4,0		3,5	2,8
Standardabweichung	1,5	0,9			
Anzahl der Werte	23	6		1	1
Niederrau	3,4	3,3			3,5
Standardabweichung	1,4	1,0			
Anzahl der Werte	13	2			1
Mittelwerte	3,5	3,5	3,9	5,1	6,9
Standardabweichung	1,9	1,5	1,7	2,2	2,1
Anzahl der Werte	209	280	19	50	3

Tab. 22: Liegenschaftszinssätze 2014 in Abhängigkeit von der Objektart und der Ortslage

Objektyp	Eigentums- wohnung	Ein- familienhaus	Zwei- familienhaus	Mehr- familienhaus
<b>Wohnlage</b>	Liegenschaftszinssatz Standardabweichung Anzahl der Werte			
<b>einfach</b>	3,7	3,7	2,6	5,7
	1,8	1,5	0,5	2,5
	32	17	2	15
<b>mittel</b>	3,5	3,5	4,1	4,9
	1,9	1,5	1,8	2,0
	172	247	17	34
<b>gut</b>	2,0	2,9		3,0
	1,1	1,0		
	5	16		1

Tab. 23 Liegenschaftszinssätze 2014 in Abhängigkeit von der Objektart und der Wohnlage

## 9.4.2 Liegenschaftszinssätze aus den Kauffällen der Jahre 2011 bis 2014

Aus den Kauffällen der Jahre 2011 bis 2014 wurden nachstehende mittlere Liegenschaftszinssätze in Anlehnung an das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen errechnet. Das Modell ist auf der Internetseite [www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html](http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html) des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen beschrieben. Bei der Berechnung wurde von einer Gesamtlebensdauer der Wohn- und gemischt genutzten Immobilien von 80 Jahren ausgegangen.

Objektart		Daten
<b>Eigentumswohnungen</b>	Liegenschaftszinssatz [%]	3,6
	Standardabweichung [%]	2,0
	Anzahl der Werte	812
<b>Einfamilienhäuser</b>	Liegenschaftszinssatz [%]	3,6
	Standardabweichung [%]	1,7
	Anzahl der Werte	1020
<b>Zweifamilienhäuser</b>	Liegenschaftszinssatz [%]	4,2
	Standardabweichung [%]	1,8
	Anzahl der Werte	83
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	Liegenschaftszinssatz [%]	5,1
	Standardabweichung [%]	1,8
	Anzahl der Werte	179
<b>Wohn- und Geschäftshäuser</b>	Liegenschaftszinssatz [%]	7,0
	Standardabweichung [%]	1,6
	Anzahl der Werte	28
<b>Gewerbeobjekte</b>	Liegenschaftszinssatz [%]	7,0
	Standardabweichung [%]	1,9
	Anzahl der Werte	5

Tab. 24: Liegenschaftszinssätze (Jahre 2011 bis 2014) in Abhängigkeit von der Objektart

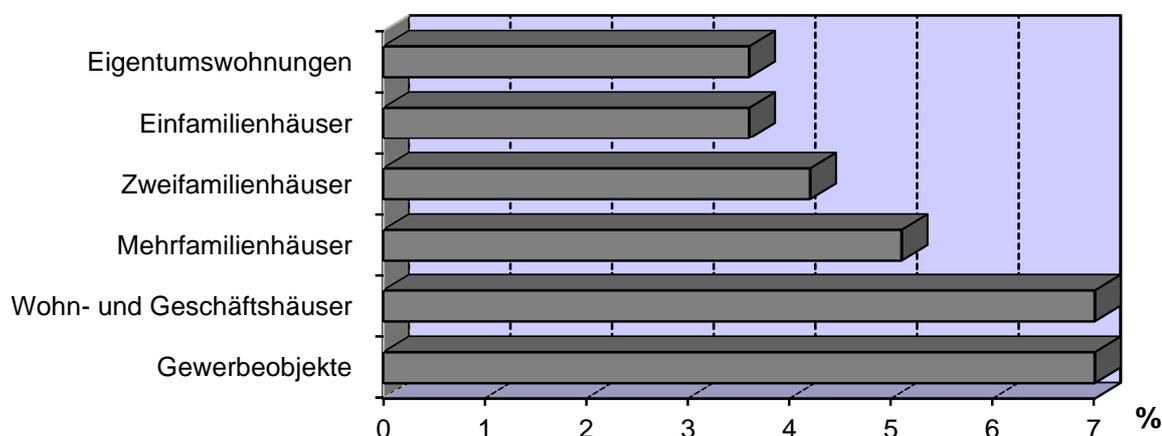


Abb. 111: Liegenschaftszinssätze (Jahre 2011 bis 2014) in Abhängigkeit von der Objektart

Baujahr	Daten	Wohnungs- eigentum	Ein- familien- häuser	Zwei- familien- häuser	Mehr- familien- häuser	Wohn- und Geschäfts- häuser	Gewerbe- objekte
<b>bis 1948</b>	Liegenschafts- zins (%)	3,4	3,9	4,5	5,3	7,2	
	Standard- abweichung (%)	2,8	2,0	2,3	1,9	1,7	
	Anzahl der Werte	33	315	27	49	5	
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	30	30	29	27	27	
<b>1949-1960</b>	Liegenschafts- zins (%)	2,9	3,5	4,0	5,1	6,8	9,3
	Standard- abweichung (%)	2,0	1,8	1,8	2,0	1,7	
	Anzahl der Werte	98	244	24	66	17	1
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	33	35	34	33	33	35
<b>1961-1971</b>	Liegenschafts- zins (%)	3,8	3,2	4,2	4,9	7,8	
	Standard- abweichung (%)	2,3	1,4	1,2	1,4		
	Anzahl der Werte	215	174	22	47	1	
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	34	36	35	33	30	
<b>1972-1982</b>	Liegenschafts- zins (%)	3,7	3,3	3,0	5,4	7,9	6,1
	Standard- abweichung (%)	1,9	1,2	0,4	2,4	1,1	
	Anzahl der Werte	152	119	4	10	3	1
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	42	44	43	42	44	49
<b>1983-1992</b>	Liegenschafts- zins (%)	4,7	3,5	2,7	3,5	6,0	
	Standard- abweichung (%)	2,2	1,1	0,0	1,2		
	Anzahl der Werte	86	57	2	3	1	
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	55	55	57	55	58	
<b>1993-2002</b>	Liegenschafts- zins (%)	3,7	4,1		4,8	8,5	
	Standard- abweichung (%)	1,2	1,3		1,5		
	Anzahl der Werte	123	58		4	1	
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	63	66		64	63	
<b>ab 2003</b>	Liegenschafts- zins (%)	2,4	3,8	6,1			6,5
	Standard- abweichung (%)	0,5	0,8	2,0			2,0
	Anzahl der Werte	105	53	3			3
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	79	75	74			60

Tab. 25: Liegenschaftszinssätze (Jahre 2011 bis 2014) in Abhängigkeit von der Objektart und dem Baujahr

Gemarkung	Objekttyp					
	Eigentums- wohnung	Ein- familienhaus	Zwei- familienhaus	Mehr- familienhaus	Wohn- und Geschäfts- haus	Gewerbe- objekt
	Liegenschaftszinssatz (%)					
Arnoldsweiler	2,9	4,1	4,3	4,1		
Standardabweichung	1,3	1,7	1,6	1,4		
Anzahl der Werte	5	67	3	2		
Birkesdorf	4,3	4,0	3,7	5,0	6,8	
Standardabweichung	1,6	1,8	2,0	1,7	1,2	
Anzahl der Werte	64	113	7	18	2	
Birgel	3,1	3,5	3,5			
Standardabweichung	1,4	1,8				
Anzahl der Werte	4	42	1			
Berzbuir- Kufferath		3,6				
Standardabweichung		1,1				
Anzahl der Werte		17				
Derichsweiler	3,2	4,1		3,7		
Standardabweichung	0,7	1,8				
Anzahl der Werte	10	40		1		
Düren	3,5	3,4	4,4	4,9	6,9	6,4
Standardabweichung	2,0	1,7	2,1	1,8	1,6	1,6
Anzahl der Werte	636	374	33	130	24	4
Echtz- Konzendorf	2,9	3,9	4,9	6,9		
Standardabweichung	1,0	1,5	0,4			
Anzahl der Werte	9	41	4	1		
Gürzenich	2,8	3,3	4,5	6,0	7,8	9,3
Standardabweichung	1,5	1,5	2,1	1,4		
Anzahl der Werte	33	83	16	7	1	1
Lendersdorf- Krauthausen	3,5	3,2	3,9	6,0		
Standardabweichung	1,7	1,4	1,9	1,0		
Anzahl der Werte	20	61	6	6		
Merken	5,8	3,6	3,3	7,0	9,8	
Standardabweichung	1,9	1,7	0,4	1,0		
Anzahl der Werte	9	41	3	7	1	
Mariaweiler-Hoven	4,4	3,8	3,5	5,1		
Standardabweichung	1,8	1,5	1,7	3,1		
Anzahl der Werte	20	85	5	5		
Niederau	3,3	3,9	3,5	5,3		
Standardabweichung	1,0	1,6	0,9	1,5		
Anzahl der Werte	2	56	5	2		
Mittelwerte	3,6	3,6	4,2	5,1	7,0	7,0
Standardabweichung	2,0	1,7	1,8	1,8	1,6	1,9
Anzahl der Werte	812	1020	83	179	28	5

Tab. 26: Liegenschaftszinssätze (Jahre 2011 bis 2014) in Abhängigkeit von der Objektart und der Ortslage

Objektyp	Eigentums- wohnung	Ein- familienhaus	Zwei- familienhaus	Mehr- familienhaus
<b>Wohnlage</b>	Liegenschaftszinssatz			
	Standardabweichung			
	Anzahl der Werte			
<b>einfach</b>	3,7	4,0	4,1	5,4
	2,3	2,1	2,2	2,0
	161	83	17	58
<b>mittel</b>	3,5	3,6	4,2	5,0
	1,9	1,6	1,8	1,8
	635	882	63	119
<b>gut</b>	2,9	3,0	3,4	3,4
	1,3	1,2	0,5	0,6
	16	55	3	2

Tab. 27 Liegenschaftszinssätze (Jahre 2011 bis 2014) in Abhängigkeit von der Objektart und der Wohnlage

### 9.4.3 Liegenschaftszinssätze in zeitlicher Folge

Für die Objekttypen wurden die Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Verkaufsjahr der Häuser untersucht. Die Werte aus den Kauffällen der Jahre 2002 bis 2014 wurden in Anlehnung an das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen errechnet. Das Modell ist auf der Internetseite [www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html](http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html) des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen beschrieben.

	Eigentums- wohnungen	Standard- abweichung	Anzahl der Werte
1988			
1989			
1990			
1991			
1992			
1993			
1994			
1995	3,1	0,7	218
1996			
1997			
1998	3,9	1,2	362
1999	3,4	1,0	308
2000	3,7	1,2	157
2001	3,7	1,5	112
2002	3,6	1,8	169
2003	3,4	1,9	150
2004	3,4	1,6	103
2005	3,8	2,3	158
2006	4,1	2,1	106
2007	4,1	2,7	116
2008	4,1	2,2	161
2009	3,9	2,6	149
2010	3,7	1,8	177
2011	3,4	1,8	201
2012	3,5	2,1	194
2013	3,8	2,1	207
2014	3,5	1,9	209

Tab. 28: Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen

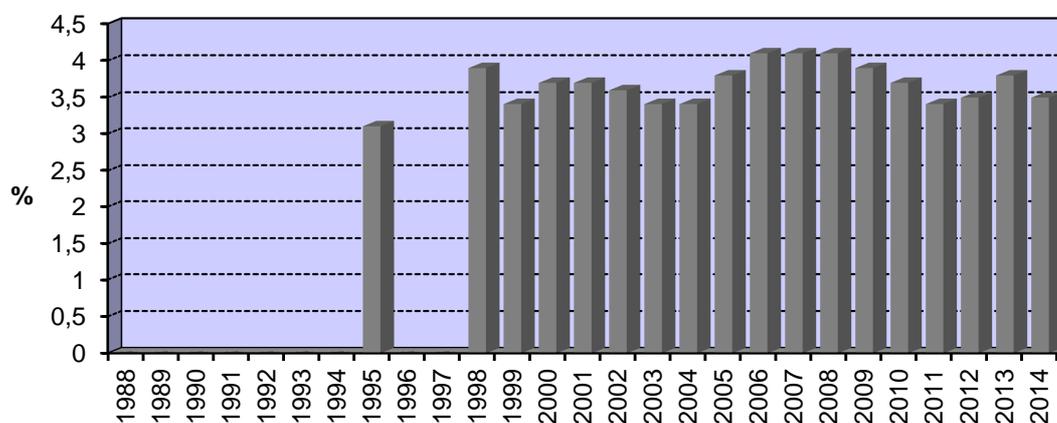


Abb. 112: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen

	Ein- familien- häuser	Standard- abweichung	Anzahl der Werte
1988	3,4		11
1989			
1990			
1991	2,8		29
1992			
1993			
1994			
1995	3,1	1,0	317
1996			
1997			
1998	2,9	0,7	15
1999	2,6	1,2	171
2000	2,4	1,3	175
2001	2,5	1,4	173
2002	3,7	1,5	207
2003	3,7	1,6	222
2004	3,9	1,8	148
2005	4,3	1,7	228
2006	4,1	1,8	189
2007	4,3	1,7	182
2008	4,1	1,6	188
2009	4,7	2,2	113
2010	3,9	1,5	119
2011	3,7	1,8	252
2012	3,7	1,8	232
2013	3,6	1,6	256
2014	3,5	1,5	280

Tab. 29: Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser

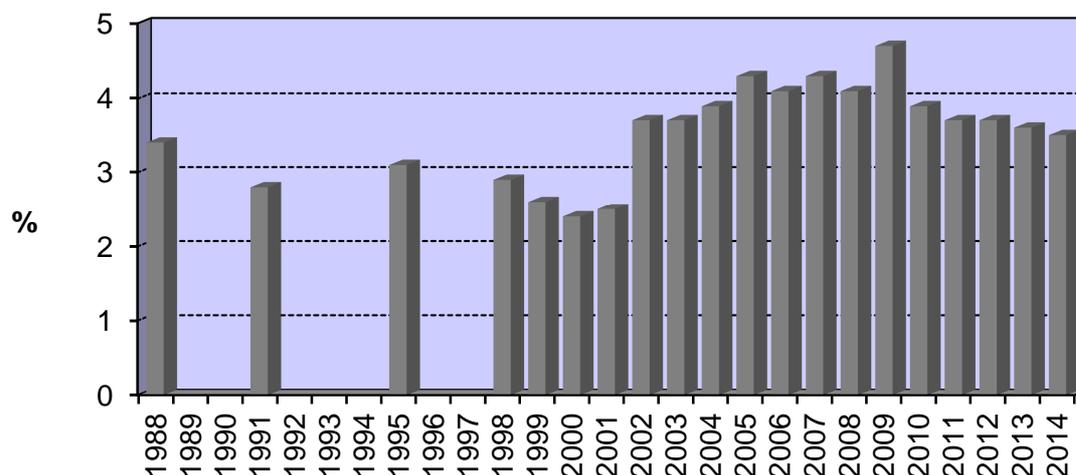


Abb. 113: Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser

	Zwei-familien-häuser	Standard-abweichung	Anzahl der Werte
1988			
1989			
1990			
1991			
1992			
1993			
1994			
1995	4,5	1,4	35
1996			
1997			
1998	4,4	1,0	9
1999	3,7	2,5	6
2000	3,4	1,7	10
2001	3,2	1,4	26
2002	2,8	1,3	17
2003	2,8	1,4	10
2004	2,8	0,6	4
2005	4,8	2,3	14
2006	3,6	1,2	6
2007	3,5	1,3	13
2008	4,7	1,8	25
2009	4,3	2,8	14
2010	4,2	1,1	8
2011	4,7	2,3	16
2012	4,3	1,6	25
2013	3,9	1,8	23
2014	3,9	1,7	19

Tab. 30: Liegenschaftszinssätze Zweifamilienhäuser

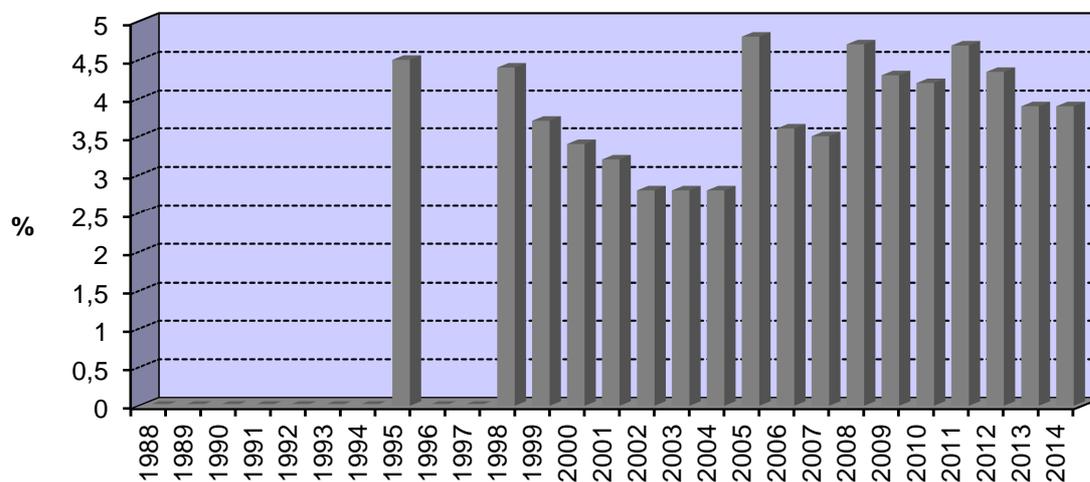


Abb. 114: Liegenschaftszinssätze für Zweifamilienhäuser

	Mehr- familien- häuser	Standard- abweichung	Anzahl der Werte
1988	5,5		38
1989			
1990			
1991	4,5		60
1992			
1993			
1994			
1995	5,3	1,2	66
1996			
1997			
1998	5,7	1,8	29
1999	4,1	2,3	20
2000	4,8	2,0	35
2001	4,8	2,6	21
2002	4,9	2,3	33
2003	4,1	1,7	16
2004	4,7	1,8	18
2005	5,5	1,7	16
2006	5,7	3,3	25
2007	4,7	1,8	36
2008	5,7	3,0	30
2009	4,6	2,0	24
2010	5,5	2,0	23
2011	5,2	1,7	49
2012	4,6	1,7	36
2013	5,3	1,6	44
2014	5,1	2,2	50

Tab. 31: Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser

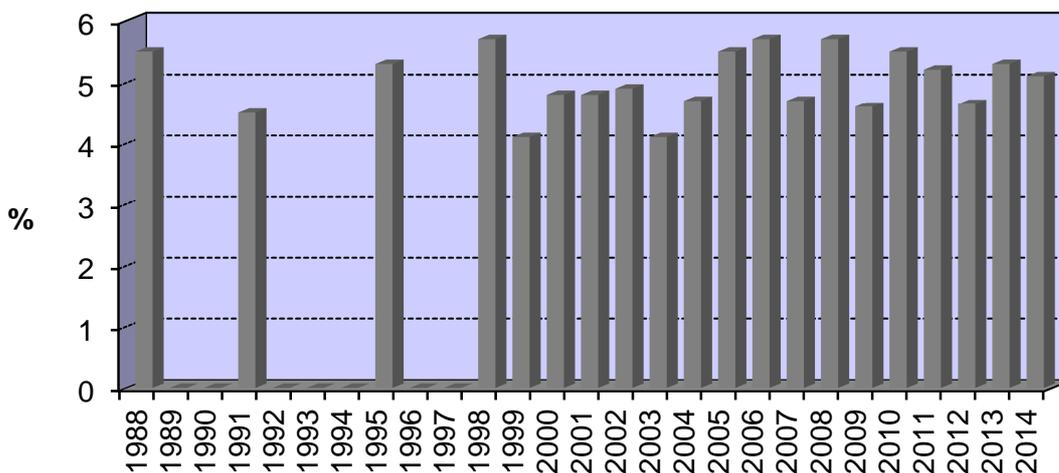


Abb. 115: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

	Wohn- und Geschäftshäuser	Standardabweichung	Anzahl der Werte
1988			
1989			
1990			
1991	6,0		
1992			
1993			
1994			
1995	6,2	1,2	24
1996			
1997			
1998	5,9	0,5	5
1999	5,2	4,2	2
2000	6,9	0,0	1
2001	2,9	3,1	6
2002	8,3	1,3	2
2004	8,3	1,3	3
2005	7,8	0,7	7
2006	7,5	3,6	4
2007	7,4	3,8	8
2008	6,3	1,9	8
2009	7,9	4,8	2
2009	7,2	2,4	32
2010	7,6	1,3	7
2011	7,5	1,4	7
2012	6,3	1,4	12
2013	8,0	1,9	6
2014	6,9	2,1	3

Tab. 32: Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser

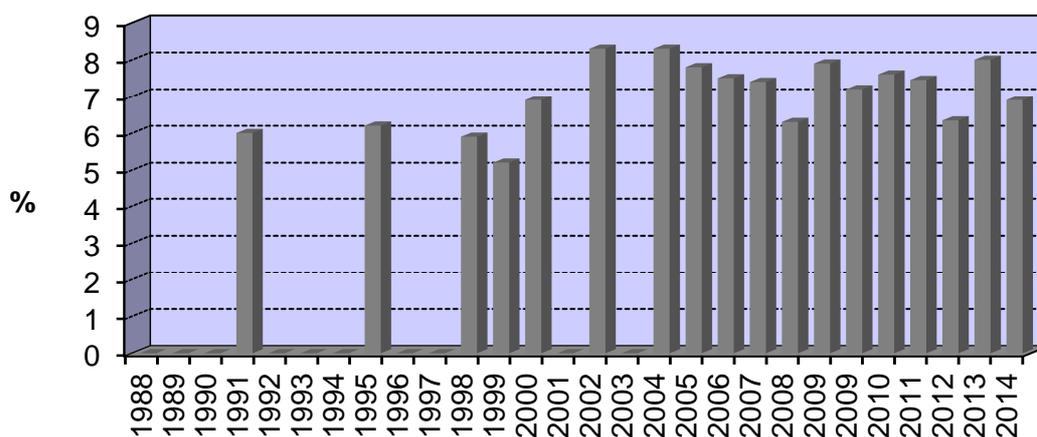


Abb. 116: Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser

## 9.5 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

### 9.5.1 Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 1986 bis 2014 gebildet und wird nach Objekttypen und Baualterstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer und ungewöhnlicher Grundstücksgröße können nicht betrachtet werden oder es müssen Zu- oder Abschläge angebracht werden.

Rohertragsfaktoren Vertragsjahre 1986 - 2014	Baujahre							
	bis 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2014
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>								
<b>Mittelwert</b>	8,8	15,1	16,0	12,4	16,9	22,5	13,4	
<b>Standardabweichung</b>	3,9	7,0	3,9	4,4			11,6	
<b>Anzahl der Werte</b>	3	12	16	4	1	1	2	

Tab. 33: Rohertragsfaktoren als Mittel der Jahre 1986 bis 2014

### 9.5.2 Mehrfamilienhäuser

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 2013 und 2014 gebildet und wird nach Baualterstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer und ungewöhnlicher Grundstücksgröße können nicht betrachtet werden oder es müssen Zu- oder Abschläge angebracht werden.

Rohertragsfaktoren Vertragsjahre 2013 und 2014	Baujahre							
	bis 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2014
<b>Mehrfamilienhäuser</b>								
<b>Mittelwert</b>	8,0	10,1	11,1	11,8	11,7	19,3	20,5	
<b>Standardabweichung</b>	3,5	3,5	1,9	2,0	2,6			
<b>Anzahl der Werte</b>	3	14	20	12	3	1	1	

Tab. 34: Rohertragsfaktoren als Mittel der Jahre 2013 und 2014

Rohertagsfaktoren Vertragsjahre 2013 und 2014	Anzahl der Wohnungen im Objekt	
	Mehrfamilienhäuser	3 bis 6
Mittelwert	11,2	11,1
Standardabweichung	3,3	2,2
Anzahl der Werte	43	11

Tab. 35: Rohertagsfaktoren als Mittel der Jahre 2013 und 2014

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohertag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 1986 bis 2014 gebildet und wird nach Objekttypen und Baualterstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer und ungewöhnlicher Grundstücksgröße können nicht betrachtet werden oder es müssen Zu- oder Abschläge angebracht werden.

Rohertagsfaktoren Vertragsjahre 1986 - 2014	Baujahre							
	Mehrfamilienhäuser	bis 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000
Mittelwert	10,0	10,9	11,7	12,8	13,2	17,3	19,0	18,6
Standardabweichung	3,5	3,2	3,0	3,1	2,7	4,6	7,6	1,1
Anzahl der Werte	59	163	255	149	37	12	20	2

Tab. 36: Rohertagsfaktoren als Mittel der Jahre 1986 bis 2014

### 9.5.3 Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohrertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 2013 und 2014 gebildet und wird nach Baualterstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer und ungewöhnlicher Grundstücksgröße können nicht betrachtet werden oder es müssen Zu- oder Abschläge angebracht werden.

Rohrertragsfaktoren Vertragsjahre 2013 und 2014	Baujahre							
	bis 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2014
<b>Gemischt genutzte Objekte</b>								
<b>Mittelwert</b>	7,8		11,9		10,3			
<b>Standardabweichung</b>			2,5		0,7			
<b>Anzahl der Werte</b>	1		5		2			

Tab. 37: Rohrertragsfaktoren als Mittel der Jahre 2013 und 2014

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohrertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 1986 bis 2014 gebildet und wird nach Objekttypen und Baualterstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer und ungewöhnlicher Grundstücksgröße können nicht betrachtet werden oder es müssen Zu- oder Abschläge angebracht werden.

Rohrertragsfaktoren Vertragsjahre 1986 - 2014	Baujahre							
	bis 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2014
<b>Gemischt genutzte Objekte</b>								
<b>Mittelwert</b>	9,8	9,4	11,9	12,3	12,1	14,8	11,7	
<b>Standardabweichung</b>	3,1	3,0	3,0	3,2	5,3		1,7	
<b>Anzahl der Werte</b>	13	26	94	17	7	1	4	

Tab. 38: Rohrertragsfaktoren als Mittel der Jahre 1986 bis 2014

## 9.5.4 Gewerblich genutzte Immobilien

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 2013 und 2014 gebildet und wird nach Baualterstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer und ungewöhnlicher Grundstücksgröße können nicht betrachtet werden oder es müssen Zu- oder Abschläge angebracht werden.

Rohertragsfaktoren Vertragsjahre 2013 bis 2014	Baujahre							
	bis 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2014
Gewerblich genutzte Objekte			9,0					
<b>Mittelwert</b>								11,7
<b>Standardabweichung</b>								
<b>Anzahl der Werte</b>			1					1

Tab. 39: Rohertragsfaktoren als Mittel der Jahre 2013 und 2014

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 1986 bis 2014 gebildet und wird nach Objekttypen und Baualterstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer und ungewöhnlicher Grundstücksgröße können nicht betrachtet werden oder es müssen Zu- oder Abschläge angebracht werden.

Rohertragsfaktoren Vertragsjahre 1986 - 2014	Baujahre							
	bis 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2014
Gewerblich genutzte Objekte								
<b>Mittelwert</b>	8,6	22,4	10,2	10,8	13,3	12,4	15,9	11,7
<b>Standardabweichung</b>	1,3		5,5	3,1	3,7	4,0	11,9	1,8
<b>Anzahl der Werte</b>	5	1	13	10	6	5	6	7

Tab. 40: Rohertragsfaktoren als Mittel der Jahre 1986 bis 2014

## 9.6 Marktanpassungsfaktoren an den vorläufigen Sachwert von Einfamilienhäusern (Stand 1.1.2015)

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

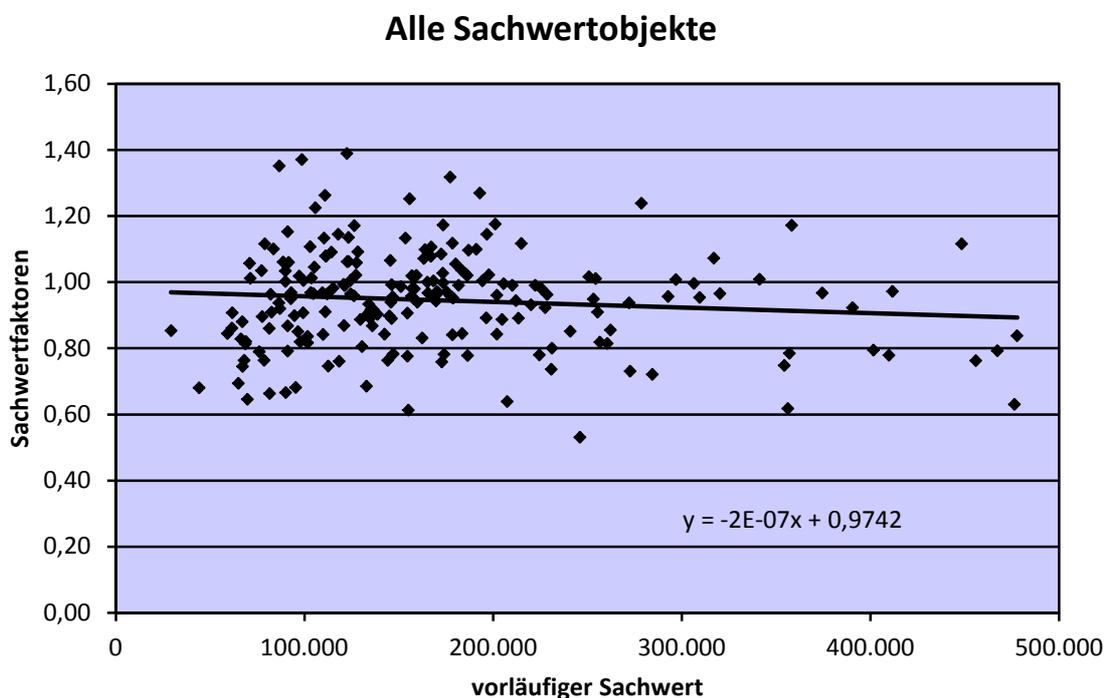
Dies erfolgte nach dem Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen. Das Modell ist auf der Internetseite [www.gutachterausschuss.nrw.de](http://www.gutachterausschuss.nrw.de) des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen beschrieben. Es wurde insoweit modifiziert, dass grundsätzlich von einer Gesamtlebensdauer von 80 Jahren ausgegangen wurde.

Das ausgewertete Datenmaterial weist die folgenden Kennzahlen auf:

Kennzahlen		
Anzahl der Kauffälle		204
vorl. Sachwert in €	Minimum	29.300
	Maximum	477.700
	Mittelwert	169.112
	Median	154.000
	Standardabweichung	89.715
Bodenwertniveau in € / qm	Minimum	105
	Maximum	1.175
	Mittelwert	164
	Median	150
	Standardabweichung	78
Bodenwertanteil am vorl. Sachwert in %	Minimum	11
	Maximum	81
	Mittelwert	39
	Median	38
	Standardabweichung	15
BGF in qm	Minimum	90
	Maximum	800
	Mittelwert	257
	Median	240
	Standardabweichung	95
Restnutzungsdauer in Jahren	Minimum	10
	Maximum	79
	Mittelwert	40
	Median	37
	Standardabweichung	15

Tab. 41: Kennzahlen des Datenmaterials

Besondere objektspezifische Merkmale konnten bei der Ableitung der Gebäudesachwerte nicht berücksichtigt werden. Besondere Bauteile (Gauben, Balkone, Vordächer, Außentrepfen) wurden mit pauschalen Ansätzen berücksichtigt.

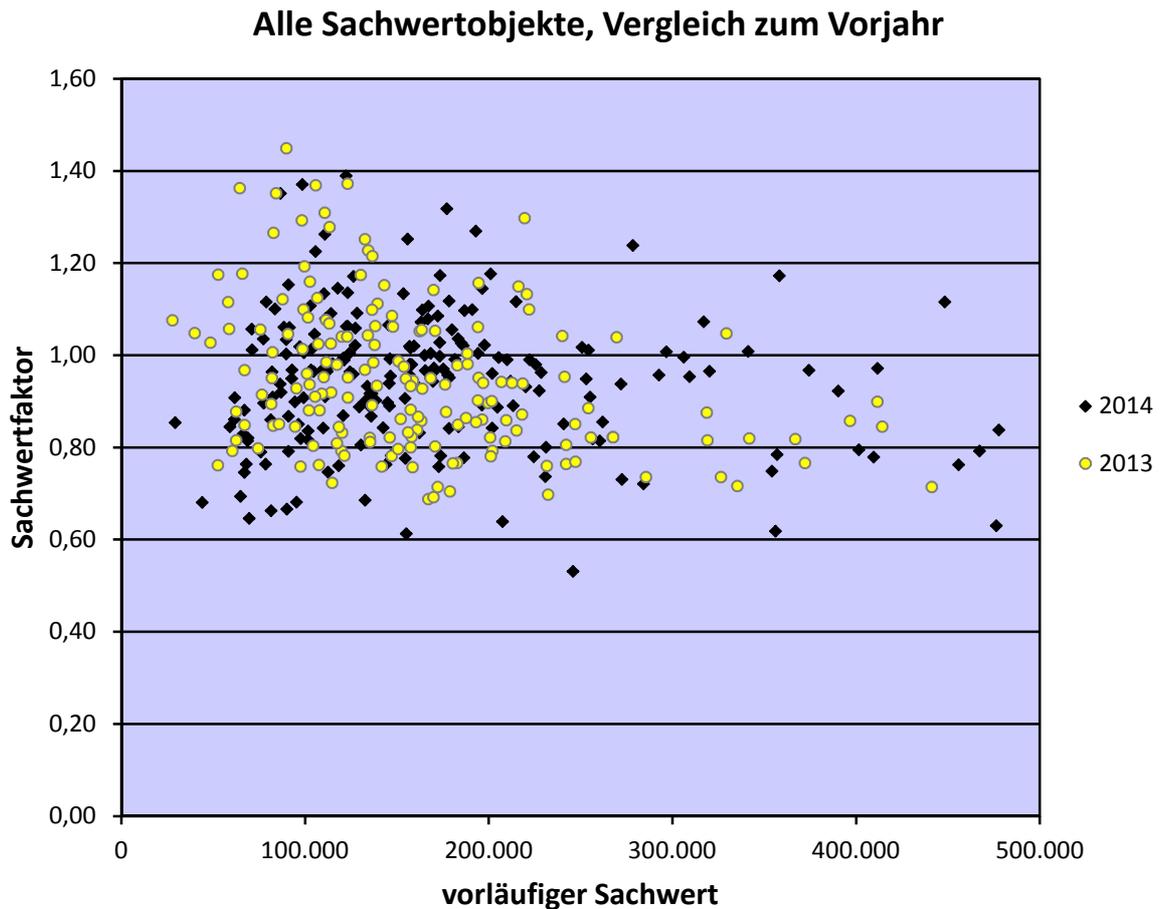


**Abb. 117: Marktanpassungsfaktoren an den vorläufigen Sachwert von Einfamilienhäusern**

Die Tabelle 41 enthält Werte der in Abb. 117 dargestellten Funktion.

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
50.000	0,96
100.000	0,95
150.000	0,94
200.000	0,93
250.000	0,92
300.000	0,91
350.000	0,90
400.000	0,89
450.000	0,88

**Tab. 42: Marktanpassungsfaktoren an den vorläufigen Sachwert von Einfamilienhäusern**



**Abb. 118: Marktanpassungsfaktoren an den vorläufigen Sachwert von Einfamilienhäusern**

### 9.6.1 Marktanpassungsfaktoren an den vorläufigen Sachwert nach der Gebäudestellung (Stand 1.1.2015)

Die statistische Auswertung erfolgte für 204 Kauffälle von Einfamilienhäusern, die im Jahr 2014 aufgetreten sind. Hierbei handelte es sich um 53 freistehende Häuser (NHK-Typ 1.xx), 82 Doppel- und Reihenendhäuser (NHK-Typ 2.xx) sowie 69 Reihenmittelhäuser (NHK-Typ 3.xx).

Die Tabellen 42 bis 45 enthalten in Sachwertgruppen rechnerisch gemittelte Sachwertfaktoren und deren Standardabweichungen. Zusätzlich ist angegeben, wie viele Werte zur Mittelbildung beigetragen haben.

### NHK-Gebäudetyp 1.xx (freistehend)

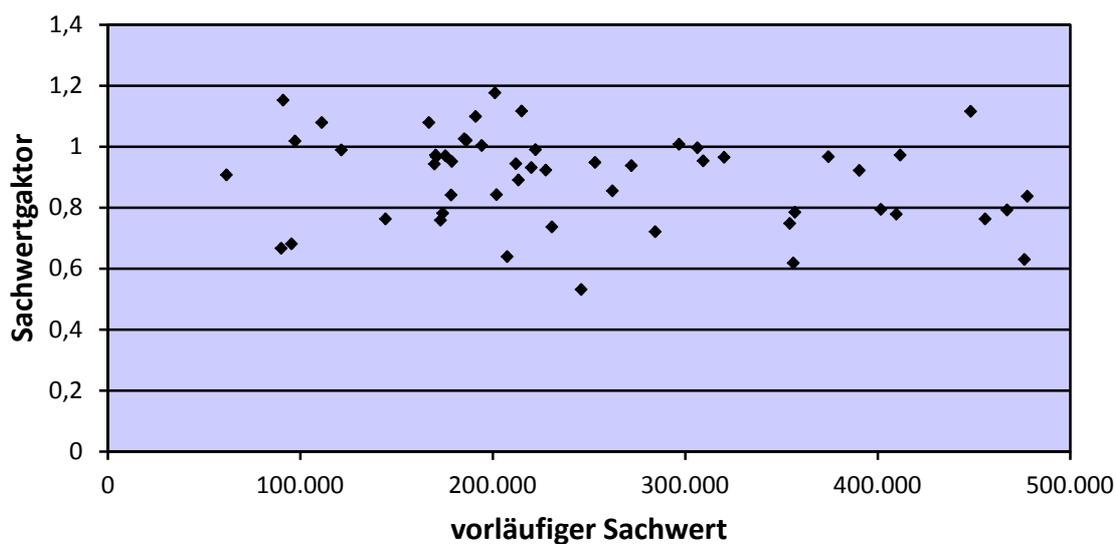


Abb. 119: Marktanpassungsfaktoren an den vorläufigen Sachwert von Einfamilienhäusern

### NHK-Gebäudetyp 2.xx (Doppelhaus, Reihenendhaus)

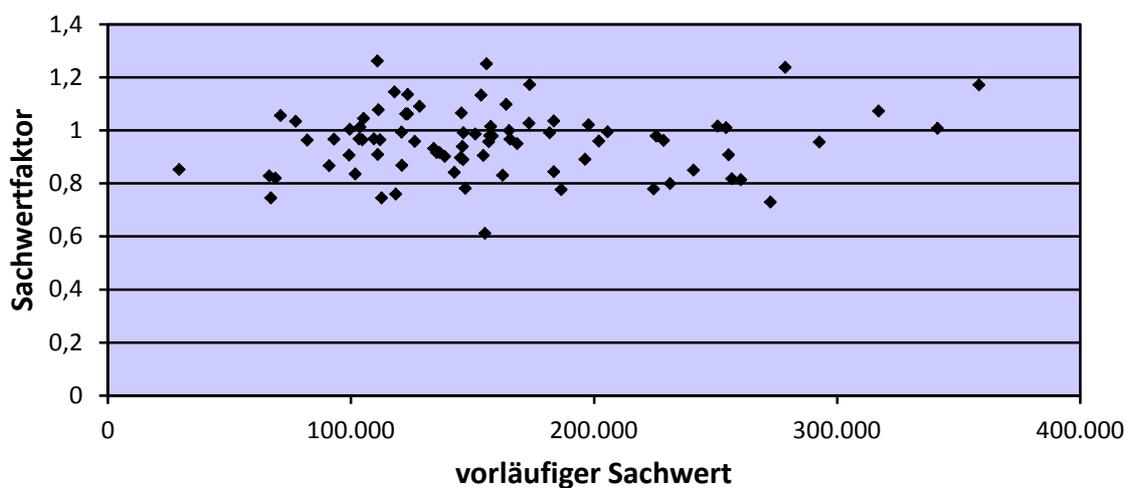


Abb. 120: Marktanpassungsfaktoren an den vorläufigen Sachwert von Einfamilienhäusern

### NHK-Gebäudetyp 3.xx (Mittelhaus)

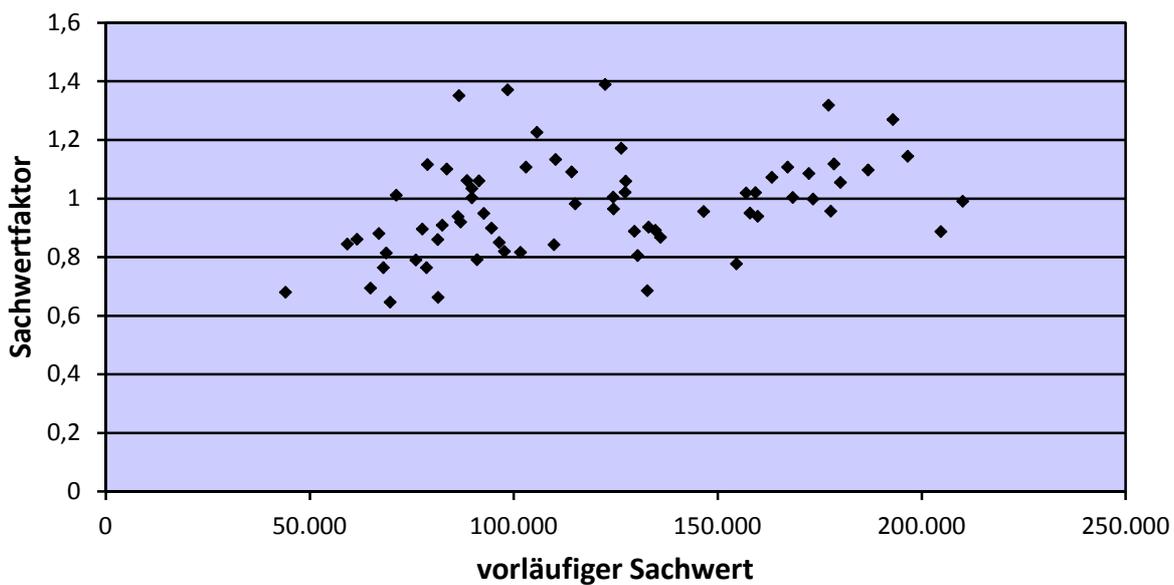


Abb. 121: Marktanpassungsfaktoren an den vorläufigen Sachwert von Einfamilienhäusern

vorläufiger Sachwert	Gebäudetyp	Einfamilienhaus freistehend	Reihenendhaus Doppelhaus	Mittelhaus
		Typ 1.xx	Typ 2.xx	Typ 3.xx
		Anzahl der Werte	82	69
	durchschnittliches Baujahr	1970	1956	1945
50.000	Sachwertfaktor		0,85	0,68
	Standardabweichung			
	Anzahl der Werte		1	1
	durchschnittliches Baujahr		1950	1940
100.000	Sachwertfaktor	0,89	0,92	0,92
	Standardabweichung	0,19	0,10	0,17
	Anzahl der Werte	5	10	29
	durchschnittliches Baujahr	1947	1934	1930
150.000	Sachwertfaktor	0,94	0,96	0,99
	Standardabweichung	0,13	0,11	0,16
	Anzahl der Werte	3	31	20
	durchschnittliches Baujahr	1959	1947	1938
200.000	Sachwertfaktor	0,95	0,97	1,05
	Standardabweichung	0,10	0,13	0,12
	Anzahl der Werte	13	22	17
	durchschnittliches Baujahr	1959	1961	1971
250.000	Sachwertfaktor	0,88	0,90	0,94
	Standardabweichung	0,18	0,08	0,05
	Anzahl der Werte	11	7	2
	durchschnittliches Baujahr	1969	1982	1995
300.000	Sachwertfaktor	0,89	0,94	
	Standardabweichung	0,10	0,15	
	Anzahl der Werte	5	8	
	durchschnittliches Baujahr	1974	1979	
350.000	Sachwertfaktor	0,97	1,04	
	Standardabweichung	0,02	0,03	
	Anzahl der Werte	3	2	
	durchschnittliches Baujahr	1975	1954	
400.000	Sachwertfaktor	0,81	1,17	
	Standardabweichung	0,13	0,00	
	Anzahl der Werte	5	1	
	durchschnittliches Baujahr	1994	1983	
450.000	Sachwertfaktor	0,91		
	Standardabweichung	0,14		
	Anzahl der Werte	4		
	durchschnittliches Baujahr	1981		
500.000	Sachwertfaktor	0,76		
	Standardabweichung	0,08		
	Anzahl der Werte	4		
		1993		

**Tab. 43: Marktanpassungsfaktoren an den vorläufigen Sachwert von Einfamilienhäusern - statistische Kennwerte von Preisgruppen (jeweils vorl. Sachwert +/- 25.000 € - (nach Gebäudetypen)**

### 9.6.2 Marktanpassungsfaktoren an den vorläufigen Sachwert nach der Gebäudeausstattung (Stand 1.1.2015)

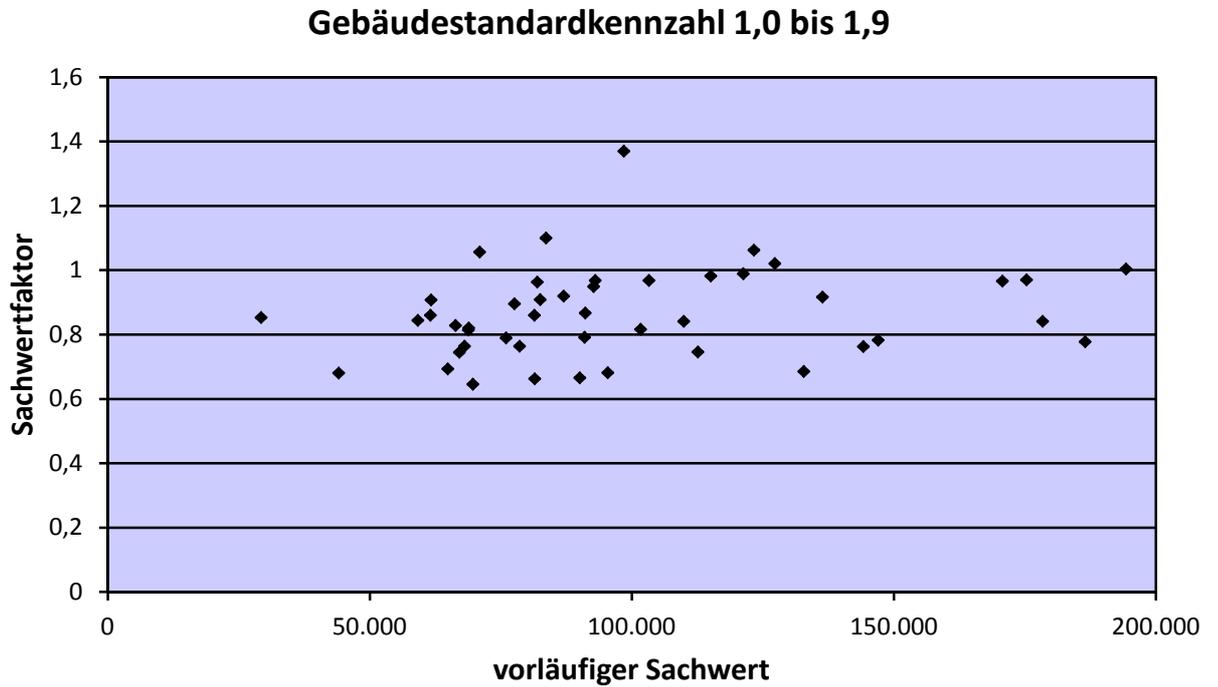


Abb. 122: Marktanpassungsfaktoren an den vorläufigen Sachwert von Einfamilienhäusern

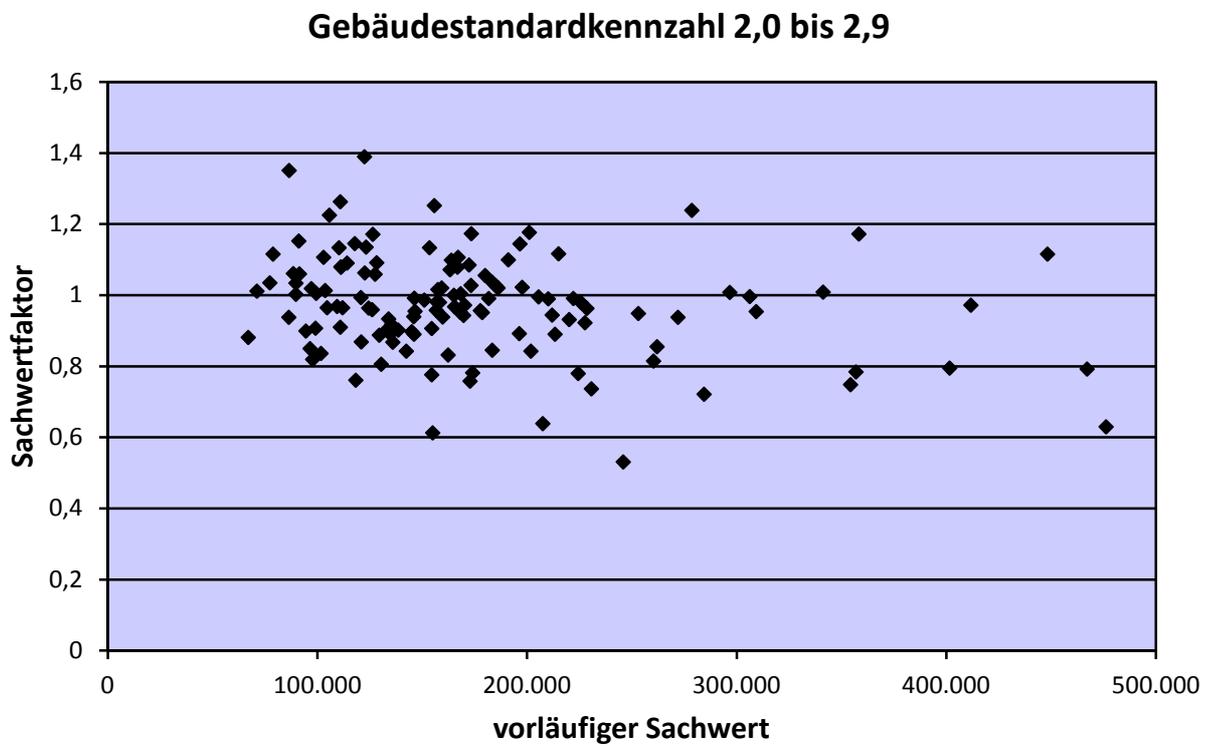


Abb. 123: Marktanpassungsfaktoren an den vorläufigen Sachwert von Einfamilienhäusern

### Gebäudestandardkennzahl 3,0 bis 3,9

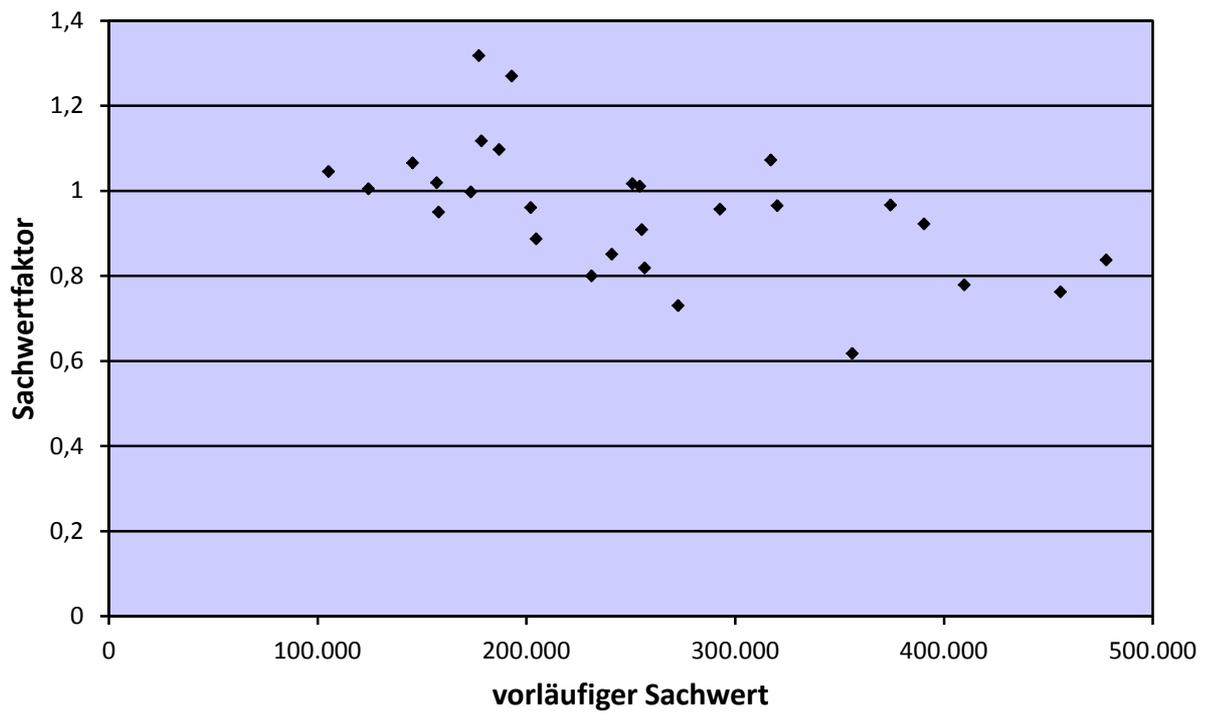


Abb. 124: Marktanpassungsfaktoren an den vorläufigen Sachwert von Einfamilienhäusern

vorläufiger Sachwert	Gebäudestandardkennzahl	1,0 bis 1,9	2,0 bis 2,9	3,0 bis 3,9
	Anzahl der Werte	46	130	28
	durchschnittliches Baujahr	1937	1956	1987
50.000	Sachwertfaktor	0,77		
	Standardabweichung	0,09		
	Anzahl der Werte	2		
100.000	Sachwertfaktor	0,86	1,01	
	Standardabweichung	0,15	0,12	
	Anzahl der Werte	27	17	
150.000	Sachwertfaktor	0,88	1,00	1,04
	Standardabweichung	0,12	0,13	0,03
	Anzahl der Werte	12	39	3
200.000	Sachwertfaktor	0,91	0,99	1,11
	Standardabweichung	0,09	0,12	0,13
	Anzahl der Werte	5	40	7
250.000	Sachwertfaktor		0,90	0,87
	Standardabweichung		0,16	0,06
	Anzahl der Werte		16	4
300.000	Sachwertfaktor		0,93	0,91
	Standardabweichung		0,15	0,10
	Anzahl der Werte		7	6
350.000	Sachwertfaktor		0,99	1,02
	Standardabweichung		0,02	0,05
	Anzahl der Werte		3	2
400.000	Sachwertfaktor		0,90	0,84
	Standardabweichung		0,19	0,16
	Anzahl der Werte		3	3
450.000	Sachwertfaktor		0,96	0,78
	Standardabweichung		0,13	
	Anzahl der Werte		3	1
500.000	Sachwertfaktor		0,71	0,80
	Standardabweichung		0,08	0,04
	Anzahl der Werte		2	2

**Tab. 44: Marktanpassungsfaktoren an den vorläufigen Sachwert von Einfamilienhäusern - statistische Kennwerte von Preisgruppen (jeweils vorl. Sachwert +/- 25.000 € - (nach Gebäudestandardkennzahl)**

### 9.6.3 Marktanpassungsfaktoren an den vorläufigen Sachwert nach der Baujahr (Stand 1.1.2015)

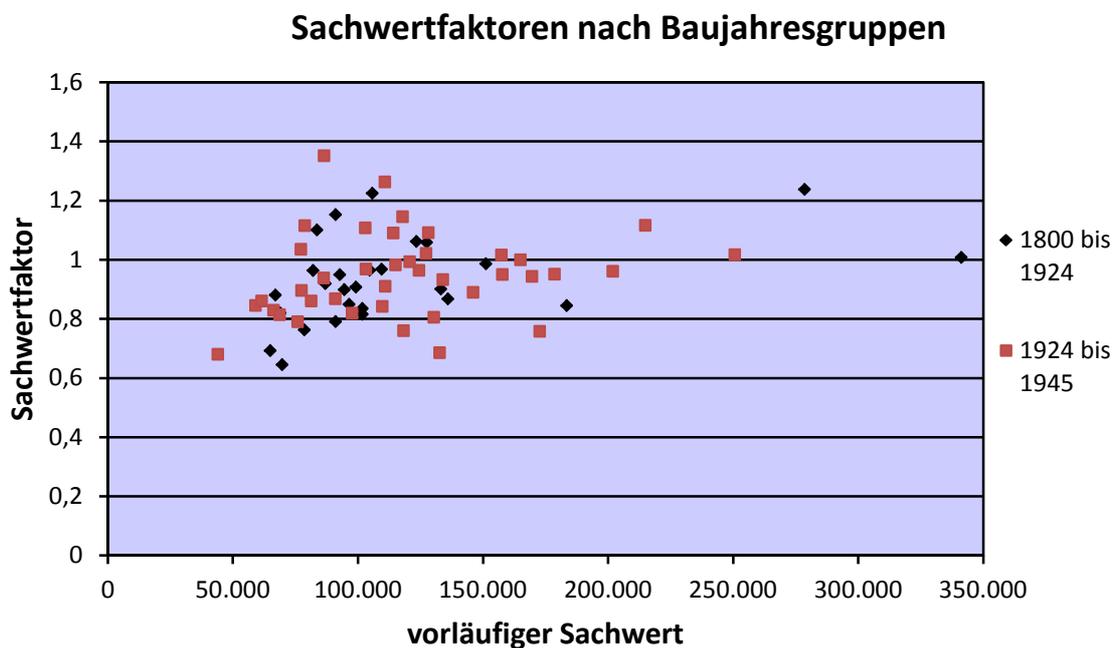


Abb. 125: Marktanpassungsfaktoren an den vorläufigen Sachwert von Einfamilienhäusern

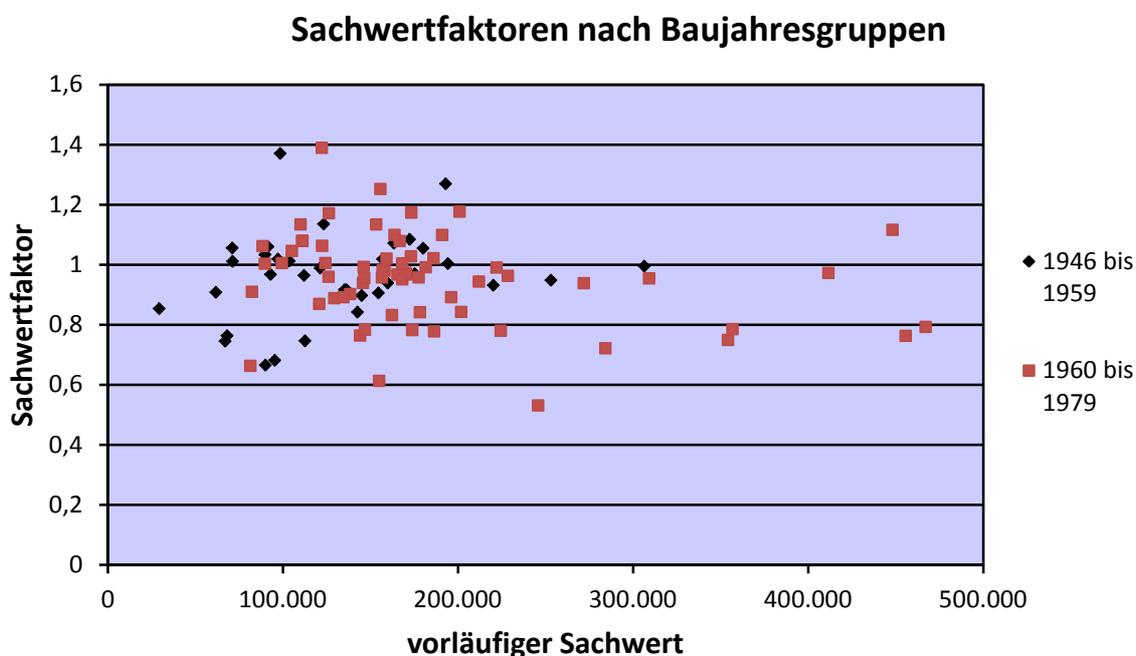


Abb. 126: Marktanpassungsfaktoren an den vorläufigen Sachwert von Einfamilienhäusern

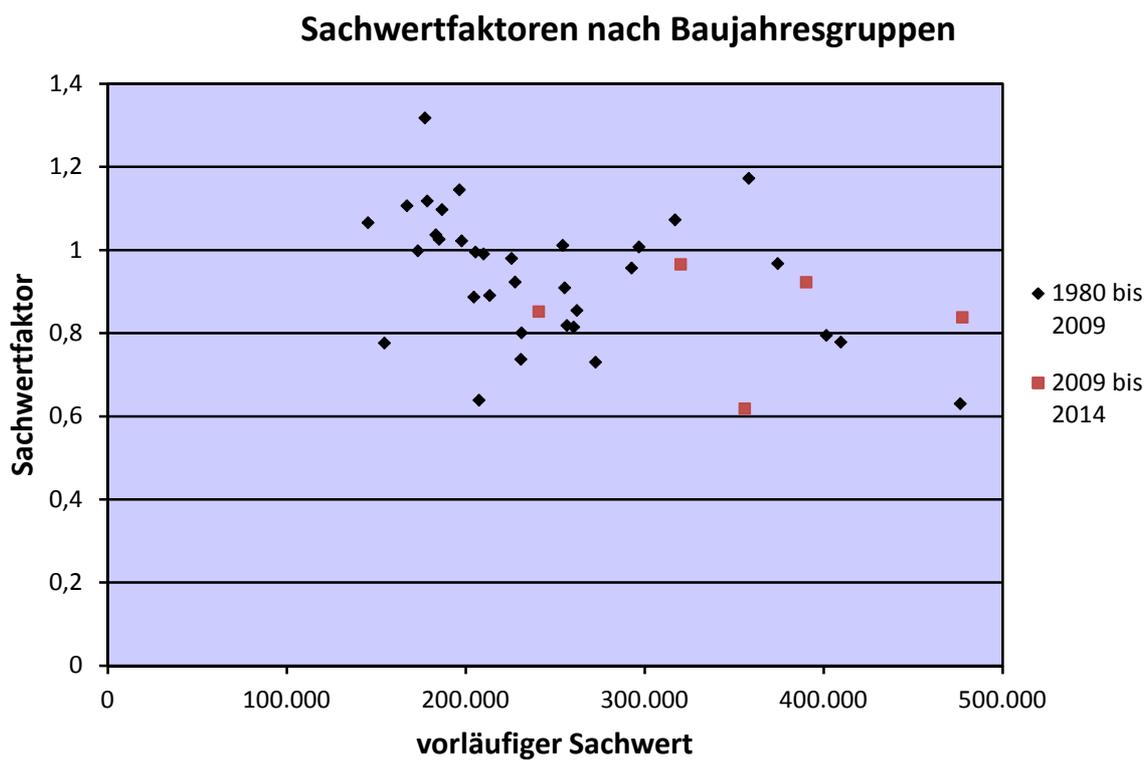


Abb. 127 Marktanpassungsfaktoren an den vorläufigen Sachwert von Einfamilienhäusern

vorläufiger Sachwert	Baujahr	1800-1924	1925-1945	1946-1959	1960-1979	1980-2007	Neubauten
	Anzahl der Werte	27	40	34	64	34	5
	durchschnittliches Baujahr	1907	1932	1954	1967	1995	2012
50.000	Sachwertfaktor		0,68	0,85			
	Standardabweichung						
	Anzahl der Werte		1	1,00			
100.000	Sachwertfaktor	0,88	0,92	0,94	0,93		
	Standardabweichung	0,13	0,15	0,19	0,14		
	Anzahl der Werte	14	13	12	5		
150.000	Sachwertfaktor	0,97	0,97	0,94	0,99	1,07	
	Standardabweichung	0,12	0,14	0,10	0,15		
	Anzahl der Werte	9	17	9	18	1	
200.000	Sachwertfaktor	0,92	0,94	1,04	0,97	1,06	
	Standardabweichung	0,07	0,08	0,10	0,13	0,13	
	Anzahl der Werte	2	6	9	25	10	
250.000	Sachwertfaktor		1,04	0,93	0,89	0,87	0,85
	Standardabweichung		0,08		0,19	0,12	
	Anzahl der Werte		2	1	7	9	1
300.000	Sachwertfaktor	1,24	1,02	0,95	0,83	0,89	
	Standardabweichung				0,11	0,09	
	Anzahl der Werte	1	1	1	2	8	
350.000	Sachwertfaktor	1,01		1,00	0,95	1,07	0,97
	Standardabweichung						
	Anzahl der Werte	1		1	1	1	1
400.000	Sachwertfaktor				0,77	1,07	0,77
	Standardabweichung				0,02	0,10	0,15
	Anzahl der Werte				2	2	2
450.000	Sachwertfaktor				1,04	0,79	
	Standardabweichung				0,07	0,01	
	Anzahl der Werte				2	2	
500.000	Sachwertfaktor				0,78	0,63	0,84
	Standardabweichung				0,01		
	Anzahl der Werte				2	1	1

Tab. .45: Marktanpassungsfaktoren an den vorläufigen Sachwert von Einfamilienhäusern - statistische Kennwerte von Preisgruppen (jeweils vorl. Sachwert +/- 25.000 € - (nach Baujahresgruppen)

### 9.6.4 Marktanpassungsfaktoren an den vorläufigen Sachwert nach Wohnlage (Stand 1.1.2015)

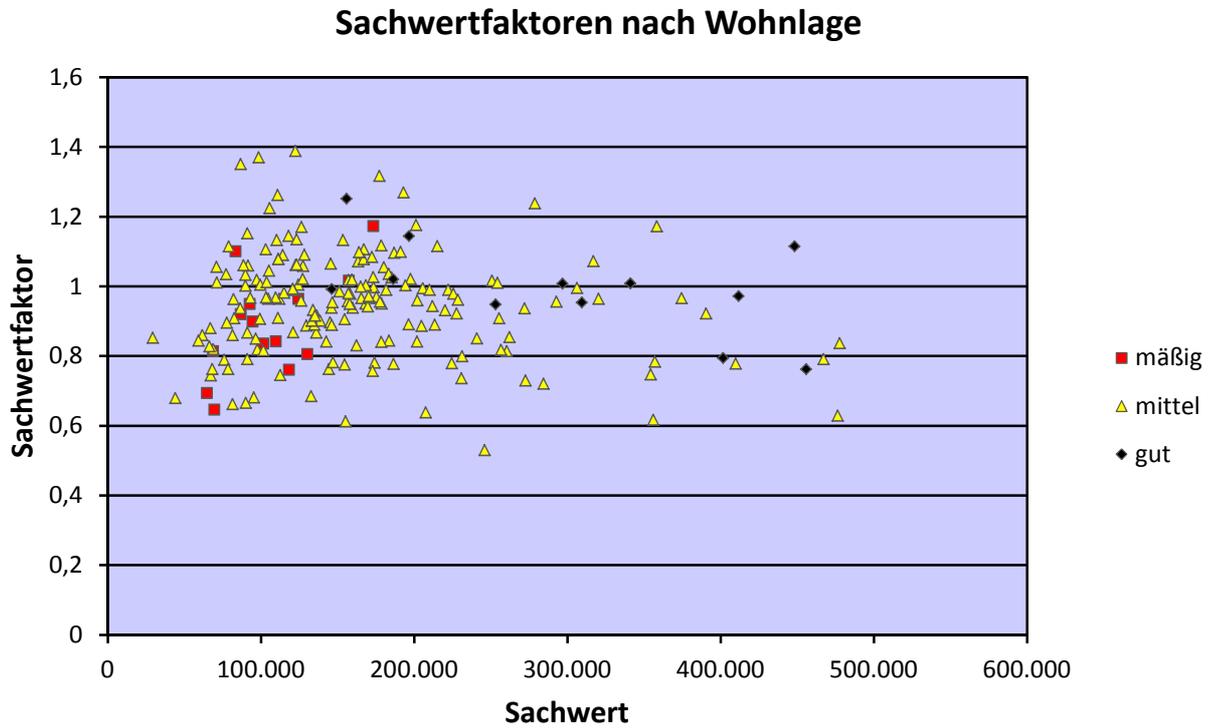


Abb. 128: Marktanpassungsfaktoren an den vorläufigen Sachwert von Einfamilienhäusern

vorläufiger Sachwert	Wohnlage	exclusiv	gut	mittel	mäßig
			Anzahl der Werte	12	178
	durchschnittliches Baujahr	1967	1958	1920	
50.000	Sachwertfaktor			0,77	
	Standardabweichung			0,09	
	Anzahl der Werte			2	
100.000	Sachwertfaktor			0,93	0,86
	Standardabweichung			0,16	0,14
	Anzahl der Werte			37	7
150.000	Sachwertfaktor		0,99	0,99	0,84
	Standardabweichung		0,00	0,13	0,07
	Anzahl der Werte		1	48	5
200.000	Sachwertfaktor		1,14	0,98	1,09
	Standardabweichung		0,09	0,12	0,08
	Anzahl der Werte		3	47	2
250.000	Sachwertfaktor			0,90	
	Standardabweichung			0,15	
	Anzahl der Werte			20	
300.000	Sachwertfaktor		0,98	0,91	
	Standardabweichung		0,03	0,14	
	Anzahl der Werte		2	11	
350.000	Sachwertfaktor		0,98	1,01	
	Standardabweichung		0,03	0,05	
	Anzahl der Werte		2	3	
400.000	Sachwertfaktor			0,87	
	Standardabweichung			0,18	
	Anzahl der Werte			6	
450.000	Sachwertfaktor		0,96	0,78	
	Standardabweichung		0,13	0,00	
	Anzahl der Werte		3	1	
500.000	Sachwertfaktor		0,76	0,75	
	Standardabweichung		0,00	0,09	
	Anzahl der Werte		1	3	

**Tab. 46: Marktanpassungsfaktoren an den vorläufigen Sachwert von Einfamilienhäusern - statistische Kennwerte von Preisgruppen (jeweils vorl. Sachwert +/- 25.000 € - (nach Wohnlagen)**

## 9.7 Sonstige Wertermittlungsrelevante Daten

### 9.7.1 Herkunft von Erwerbern auf dem Dürener Immobilienmarkt

Über den Zeitraum 1997 bis 2014 wurden die Postleitzahlen erfasst, aus denen die Erwerber von Grundstücken auf dem Dürener Grundstücksmarkt stammen. Die Ergebnisse sind getrennt nach den Teilmärkten unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen als Prozentsätze aus der Anzahl der Verkäufe bzw. als Jahressummen der Verträge angegeben.

#### 9.7.1.1 unbebaute Grundstücke

Jahr	Wohnbauland								Gesamt- ergebnis
	Düren	Umland Düren	Umland Aachen	Umland Köln	Regierungs- bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	
1997	80	10	2	5	0	2	2	0	100
1998	69	11	11	7	0	1	0	0	100
1999	69	11	5	5	3	1	3	2	100
2000	82	5	3	6	0	2	2	2	100
2001	74	10	5	3	4	3	1	0	100
2002	83	11	1	1	1	0	2	0	100
2003	74	16	1	4	0	2	3	0	100
2004	76	10	3	3	0	3	3	0	100
2005	78	12	2	4	2	1	0	0	100
2006	75	11	0	3	8	2	2	0	100
2007	83	8	2	3	2	3	0	0	100
2008	81	10	3	3	2	2	0	0	100
2009	75	15	1	4	4	0	0	0	100
2010	69	16	2	5	0	2	5	2	100
2011	74	16	2	2	0	3	0	3	100
2012	66	16	4	7	2	4	2	0	100
2013	82	11	4	2	0	0	0	0	100
2014	64	15	2	6	2	0	11	0	100
Mittel	75	12	3	4	2	2	2	0	100

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

Jahr	Wohnbauland								Gesamt- ergebnis
	Düren	Umland Düren	Umland Aachen	Umland Köln	Regierungs- bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	
1997	89	11	2	5		2	2		111
1998	60	10	10	6		1			87
1999	65	10	5	5	3	1	3	2	94
2000	53	3	2	4		1	1	1	65
2001	54	7	4	2	3	2	1		73
2002	72	10	1	1	1		2		87
2003	96	21	1	5		3	4		130
2004	68	9	3	3		3	3		89
2005	71	11	2	4	2	1			91
2006	48	7		2	5	1	1		64
2007	53	5	1	2	1	2			64
2008	50	6	2	2	1	1			62
2009	51	10	1	3	3				68
2010	43	10	1	3		1	3	1	62
2011	43	9	1	1		2		2	58
2012	37	9	2	4	1	2	1		56
2013	37	5	2	1					45
2014	30	7	1	3	1		5		47

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

### 9.7.1.2 bebaute Grundstücke

Einfamilienhäuser									
Jahr	Düren	Umland Düren	Umland Aachen	Umland Köln	Regierungsbezirk Köln	Nordrhein-Westfalen	Deutschland	Ausland	Gesamtergebnis
1997	78	12	3	4	1	1	1	0	100
1998	75	14	3	4	2	1	1	0	100
1999	71	15	3	4	1	2	3	0	100
2000	75	13	4	3	2	1	1	1	100
2001	84	8	2	3	1	1	0	0	100
2002	79	8	3	5	3	1	2	0	100
2003	74	16	3	2	2	2	1	1	100
2004	77	10	2	4	4	1	2	0	100
2005	70	17	4	4	2	2	0	0	100
2006	70	17	5	2	2	2	1	2	100
2007	69	17	3	4	3	1	2	2	100
2008	68	16	4	7	0	2	2	0	100
2009	76	13	3	3	2	1	2	0	100
2010	74	13	5	3	3	0	0	2	100
2011	73	13	4	5	1	1	3	1	100
2012	71	14	5	4	2	3	1	1	100
2013	69	18	3	4	0	3	2	1	100
2014	74	9	6	5	2	2	1	0	100
Mittelwerte	74	13	4	4	2	1	1	1	100

Tab. 49: Herkunft der Erwerber Einfamilienhäusern (Prozentzahlen)

Einfamilienhäuser									
Jahr	Düren	Umland Düren	Umland Aachen	Umland Köln	Regierungsbezirk Köln	Nordrhein-Westfalen	Deutschland	Ausland	Gesamtergebnis
1997	272	40	9	13	4	5	4		347
1998	251	48	9	13	5	4	3		333
1999	207	45	10	13	3	6	8	1	293
2000	213	38	11	9	5	2	4	3	285
2001	216	21	5	8	3	3	1		257
2002	252	25	11	15	8	2	7		320
2003	239	52	9	5	7	5	4	2	323
2004	179	24	5	9	9	2	5		233
2005	210	52	11	11	6	6	1	1	298
2006	171	41	11	5	4	4	3	4	243
2007	153	38	7	8	6	2	4	5	223
2008	147	35	9	14	1	4	4	1	215
2009	162	27	7	6	4	2	4		212
2010	175	31	12	7	6	1	1	4	237
2011	205	36	10	14	2	4	8	2	281
2012	177	35	12	9	6	7	3	2	251
2013	193	49	9	12	1	8	5	3	280
2014	226	29	19	14	7	7	3	1	306

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

Mehrfamilienhäuser									
Jahr	Düren	Umland Düren	Umland Aachen	Umland Köln	Regierungs- bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	Gesamt- ergebnis
1997	44	14	2	16	2	2	19	0	100
1998	35	24	3	15	6	3	10	3	100
1999	31	22	4	27	7	4	4	2	100
2000	58	20	4	7	9	0	0	2	100
2001	43	18	4	6	6	6	14	4	100
2002	51	15	2	15	5	9	4	0	100
2003	77	14	5	5	0	0	0	0	100
2004	44	34	3	9	3	0	3	3	100
2005	56	19	6	6	6	3	6	0	100
2006	43	25	3	8	8	10	5	0	100
2007	25	30	4	23	4	4	7	4	100
2008	40	29	9	3	9	0	6	6	100
2009	53	33	3	6	3	0	3	0	100
2010	44	22	3	17	6	0	8	0	100
2011	50	24	7	6	2	4	4	4	100
2012	33	31	3	11	8	11	0	3	100
2013	46	23	4	6	6	6	6	4	100
2014	45	19	7	9	9	6	4	0	100
Mittelwerte	44	23	4	11	6	4	6	2	100

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

Mehrfamilienhäuser									
Jahr	Düren	Umland Düren	Umland Aachen	Umland Köln	Regierungs- bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	Gesamt- ergebnis
1997	19	6	1	7	1	1	8		43
1998	22	15	2	9	4	2	6	2	62
1999	17	12	2	15	4	2	2	1	55
2000	32	11	2	4	5			1	55
2001	22	9	2	3	3	3	7	2	51
2002	28	8	1	8	3	5	2		55
2003	17	3	1	1					22
2004	14	11	1	3	1		1	1	32
2005	20	7	2	2	2	1	2		36
2006	17	10	1	3	3	4	2		40
2007	14	17	2	13	2	2	4	2	56
2008	14	10	3	1	3		2	2	35
2009	19	12	1	2	1		1		36
2010	16	8	1	6	2		3		36
2011	27	13	4	3	1	2	2	2	54
2012	12	11	1	4	3	4		1	36
2013	24	12	2	3	3	3	3	2	52
2014	30	13	5	6	6	4	3		67

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

Eigentumswohnungen									
Jahr	Düren	Umland Düren	Umland Aachen	Umland Köln	Regierungs- bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	Gesamt- ergebnis
1997	43	13	3	5	6	8	21	1	100
1998	38	12	2	10	6	13	19	0	100
1999	40	17	2	8	4	15	14	0	100
2000	57	14	5	9	3	7	6	0	100
2001	56	16	7	3	4	8	6	0	100
2002	62	21	2	7	2	1	5	1	100
2003	58	15	2	8	5	4	7	0	100
2004	62	18	6	7	5	1	2	0	100
2005	63	18	3	6	4	0	4	0	100
2006	61	17	8	8	2	2	1	1	100
2007	61	17	3	4	1	3	9	2	100
2008	60	16	11	3	2	4	3	1	100
2009	58	21	3	6	2	5	5	1	100
2010	52	20	6	7	3	6	5	2	100
2011	56	25	3	3	3	3	5	1	100
2012	53	25	5	7	2	3	2	2	100
2013	47	26	5	7	3	4	6	2	100
2014	48	28	6	7	4	2	2	3	100
Mittelwerte	52	18	4	7	4	6	8	1	100

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

Eigentumswohnungen									
Jahr	Düren	Umland Düren	Umland Aachen	Umland Köln	Regierungs- bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	Gesamt- ergebnis
1997	160	49	12	20	21	31	80	2	375
1998	188	62	9	48	31	67	95	1	501
1999	178	76	8	37	17	65	60	2	443
2000	130	32	11	20	6	16	13		228
2001	99	29	12	6	7	15	10		178
2002	151	50	5	16	5	3	11	2	243
2003	131	33	5	19	12	8	16	1	225
2004	103	30	10	11	9	1	3		167
2005	145	42	8	14	9	1	9	1	229
2006	95	27	12	12	3	3	2	2	156
2007	105	30	6	7	2	5	15	3	173
2008	132	36	24	7	4	8	7	3	221
2009	135	48	7	14	5	11	11	3	234
2010	118	45	13	16	6	13	12	5	228
2011	133	60	7	6	8	7	13	3	237
2012	129	61	13	17	5	8	5	4	242
2013	119	65	12	18	7	10	16	4	251
2014	121	71	15	18	9	6	6	8	254

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

## 10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

### 10.1 Geographie

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

Die Stadt Düren beheimatet etwa 90.000 Einwohner auf einer Fläche von ca. 85 Quadratkilometern. Düren ist Zentralort (Mittelzentrum) mit einem Einzugsbereich von ca. 180.000 Menschen. Die Topographie des Stadtgebietes ist weitgehend eben. Der höchste Punkt Dürens liegt in Berzbuir, 221 m ü. NN. der niedrigste Punkt liegt in Merken, 105 m ü. NN.. Lediglich im Südwesten liegen kleinere Ortsteile (Birgel, Berzbuir, Kufferath) im Bereich des Eifelanstieges.

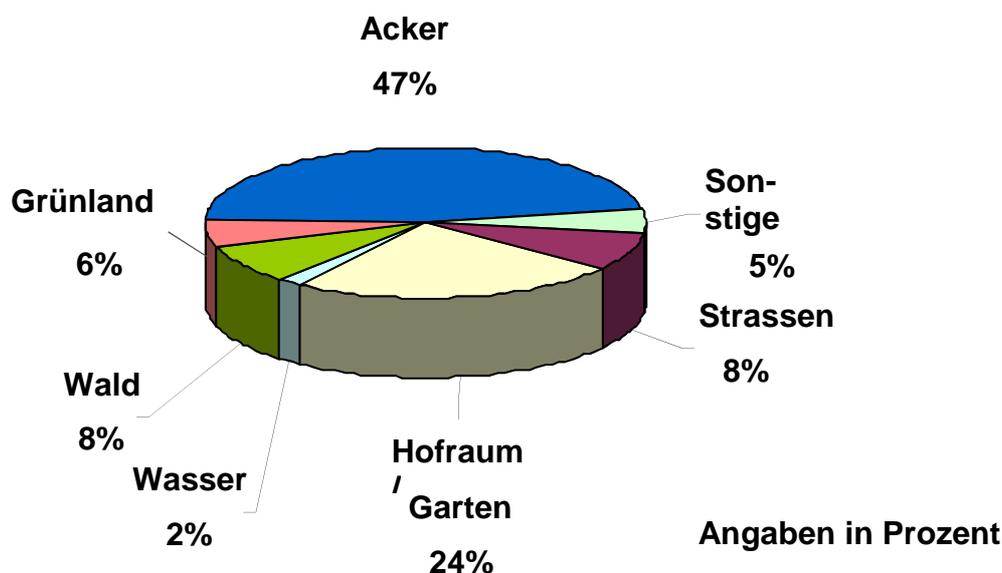


Abb. 129: Flächennutzung

Quelle: Stadt Düren, Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Vermessung

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

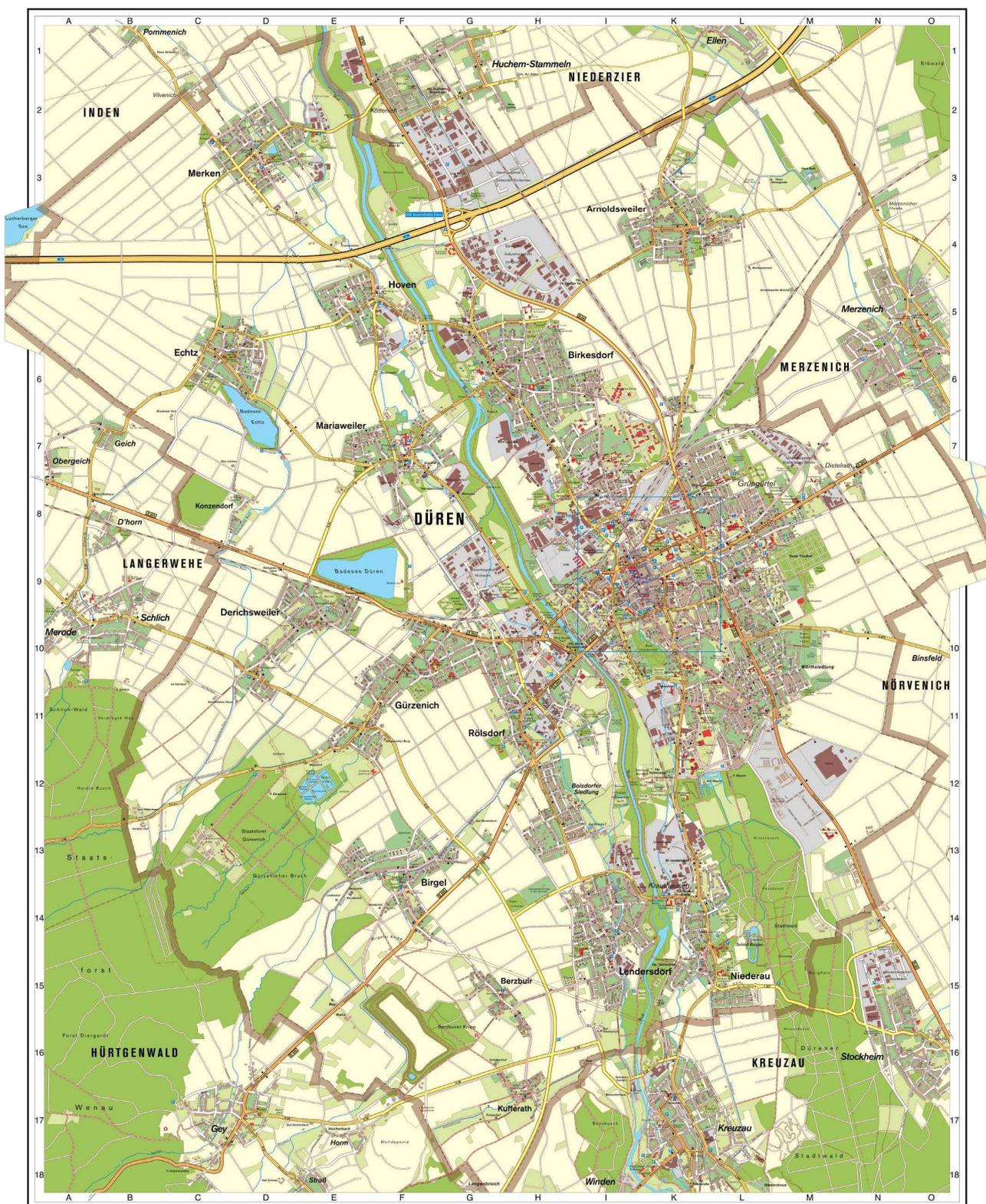


Abb. 130: Siedlungsstruktur

## 10.2 Bevölkerung

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

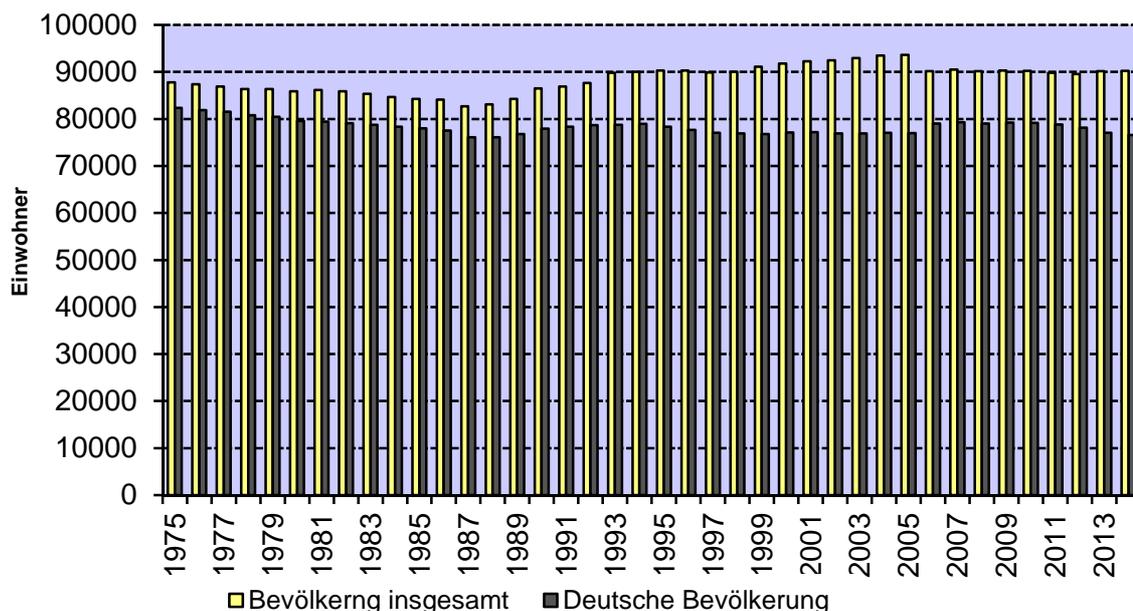


Abb. 131: Bevölkerungsentwicklung

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

<b>Einwohner am 31.12.2014</b>	90.247
davon weiblich	45.698
davon männlich	44.549
<b>Ausländer am 31.12.2014</b>	13.632 (15,1%)
davon weiblich	6.459
davon männlich	7.173

Tab. 55: Bevölkerungsstand

Quelle: Stadt Düren

Stadtteil	Altes Stadtgebiet (vor 1973)	Arnoldsweiler	Berzbuir	Birgel	Birkendorf	Derichweiler	Echzt-Konzendorf	Gürzenich	Hoven	Lendersdorf	Krauthausen	Kufferath	Mariaweiler	Merken	Niederau	Stadt Düren (insgesamt)
2.001	51.377	3.045	525	1.981	8.144	2.744	2.259	5.776	1.866	3.671	342	335	2.595	3.367	2.499	90.526
2.002	51.421	3.079	508	1.992	8.136	2.758	2.286	5.824	1.881	3.687	345	327	2.588	3.365	2.495	90.692
2.003	51.637	3.155	515	1.979	8.130	2.746	2.276	5.858	1.919	3.718	348	336	2.557	3.332	2.506	91.012
2.004	51.970	3.241	507	1.985	8.120	2.762	2.269	5.828	1.860	3.775	367	335	2.497	3.351	2.499	91.366
2.005	52.058	3.305	508	1.936	8.147	2.764	2.249	5.744	1.880	3.762	349	355	2.487	3.323	2.487	91.354
2.006	50.864	3.289	518	1.926	8.203	2.769	2.233	5.704	1.875	3.777	343	353	2.536	3.308	2.483	90.181
2.007	51.081	3.303	506	1.940	8.162	2.784	2.231	5.699	1.845	3.862	329	347	2.576	3.331	2.471	90.467
2.008	51.041	3.289	504	1.906	8.116	2.749	2.196	5.681	1.854	3.810	324	349	2.603	3.269	2.484	90.175
2.009	51.192	3.286	503	1.883	8.088	2.753	2.207	5.670	1.819	3.809	324	351	2.616	3.275	2.512	90.288
2.010	51.223	3.273	508	1.855	8.091	2.765	2.215	5.627	1.833	3.838	324	361	2.580	3.221	2.529	90.243
2.011	51.004	3.270	500	1.851	8.098	2.735	2.184	5.622	1.817	3.815	318	357	2.605	3.169	2.503	89.848
2.012	50.893	3.236	499	1.857	8.046	2.772	2.191	5.455	1.841	3.670	320	353	2.856	3.107	2.478	89.574
2.013	51.538	3.253	482	1.824	8.104	2.754	2.166	5.633	1.889	3.722	320	352	2.636	3.077	2.489	90.139
2.014	51.834	3.241	469	1.834	8.049	2.764	2.146	5.538	1.909	3.680	324	339	2.646	2.984	2.490	90.247

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

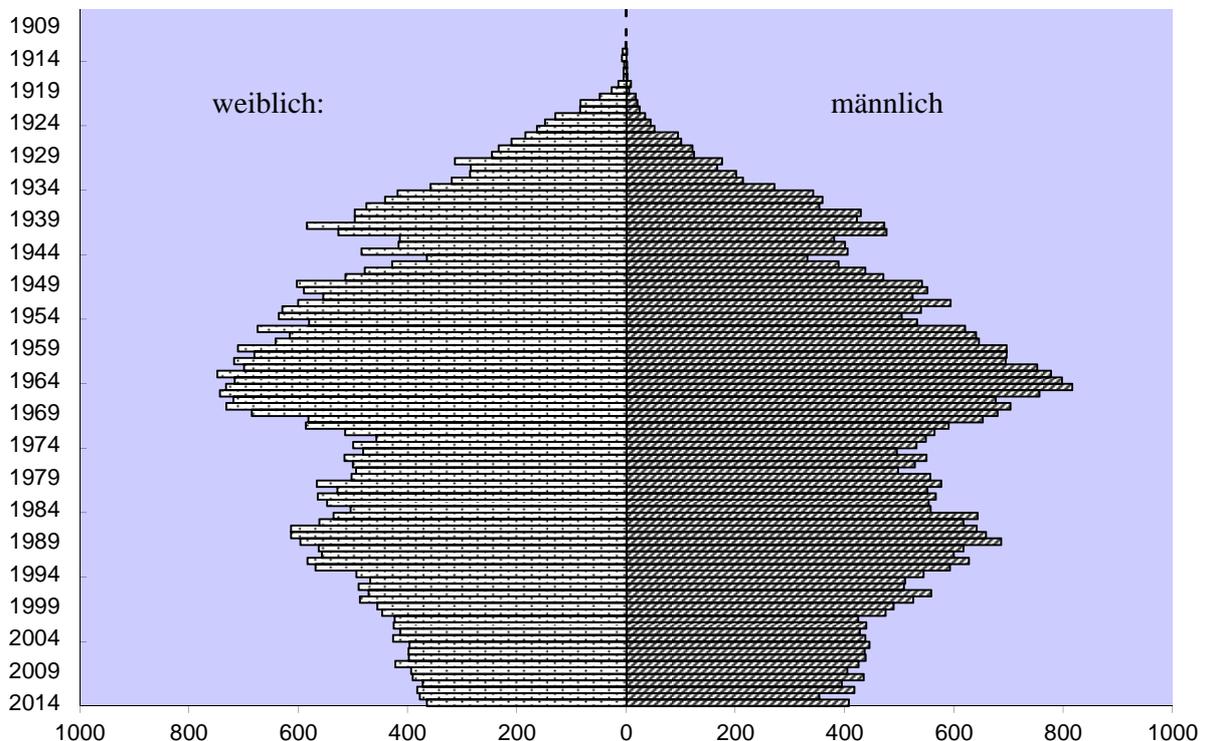


Abb. 132: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Düren am 31.12.2014  
Quelle: Stadt Düren

## 10.3 Soziologische Daten

### Berufliche Qualifikationen

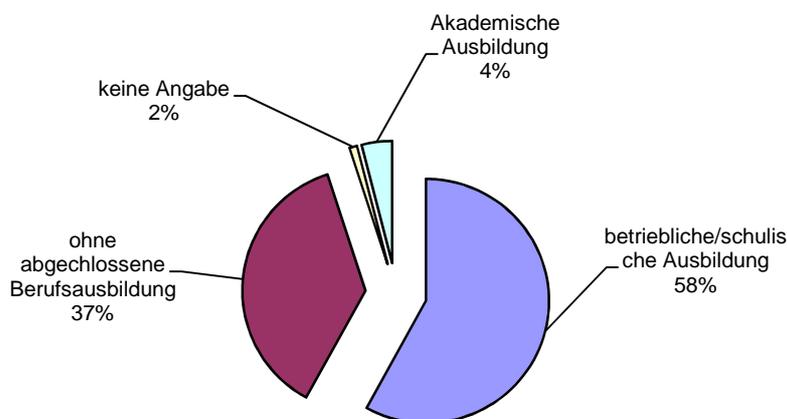


Abb. 133: Qualifikation der Arbeitslosen (Alg I) März 2011  
Quelle Bundesagentur für Arbeit

### Arbeitslosengeld I

Im Dezember 2014 bezogen 1.034 Personen Arbeitslosengeld I.

### Arbeitslosengeld II

Im Dezember 2014 bezogen 4.723 Personen Arbeitslosengeld II.

Quelle: BA, Statistik Service West

### Arbeitslosenquote (alle Erwerbspersonen)

Dezember 2014: 12,9 %

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

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

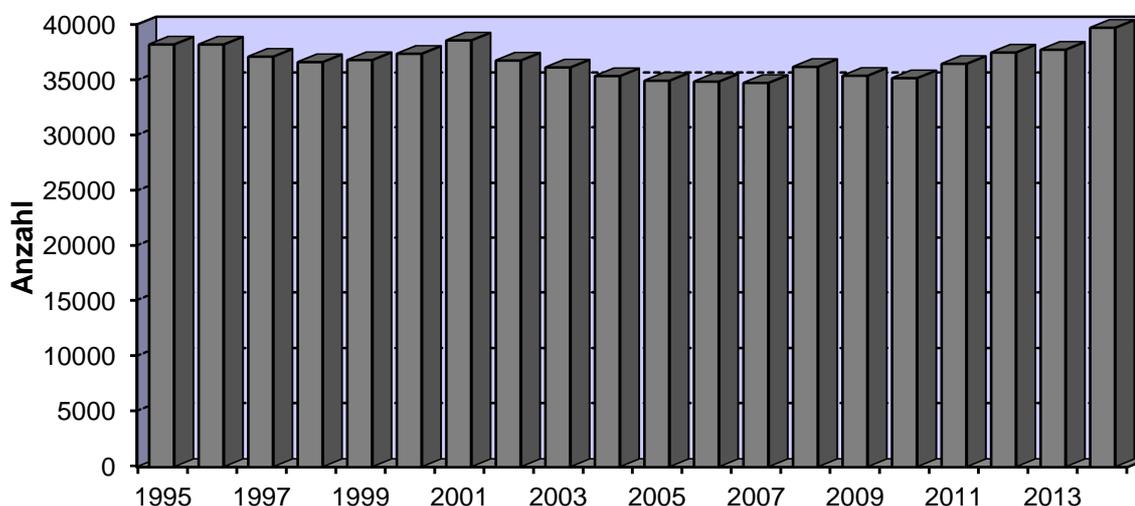
## 10.4 Wirtschaft

Die Stadt Düren hat im Jahr 2014 eine Wirtschaftsstruktur-Untersuchung Düren in Auftrag gegeben. Die Untersuchung kann im Ratsinformationssystem der Stadt Düren eingesehen werden.

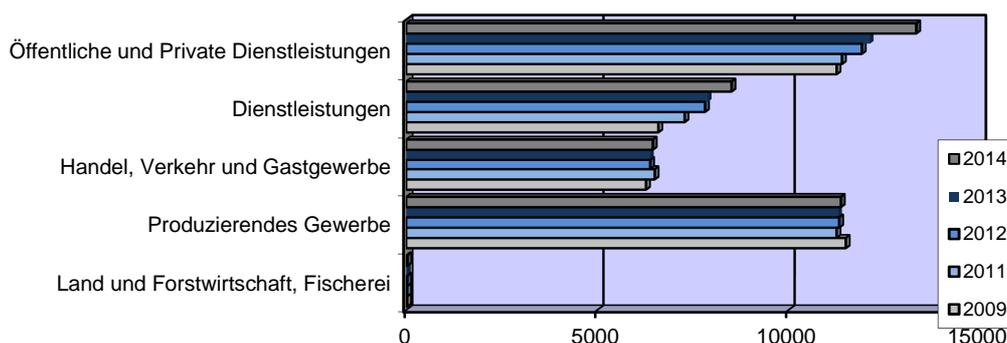
### 10.4.1 Arbeitsmarkt und Arbeitskräfte

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

Die Dürener Wirtschaft ist zu einem Großteil von der Papierindustrie und ihren Zulieferern bzw. Abnehmern geprägt. Weitere in Düren ansässige Wirtschaftsbereiche sind die Teppichindustrie, Tuchindustrie, Metallverarbeitungsindustrie und Chemieindustrie.

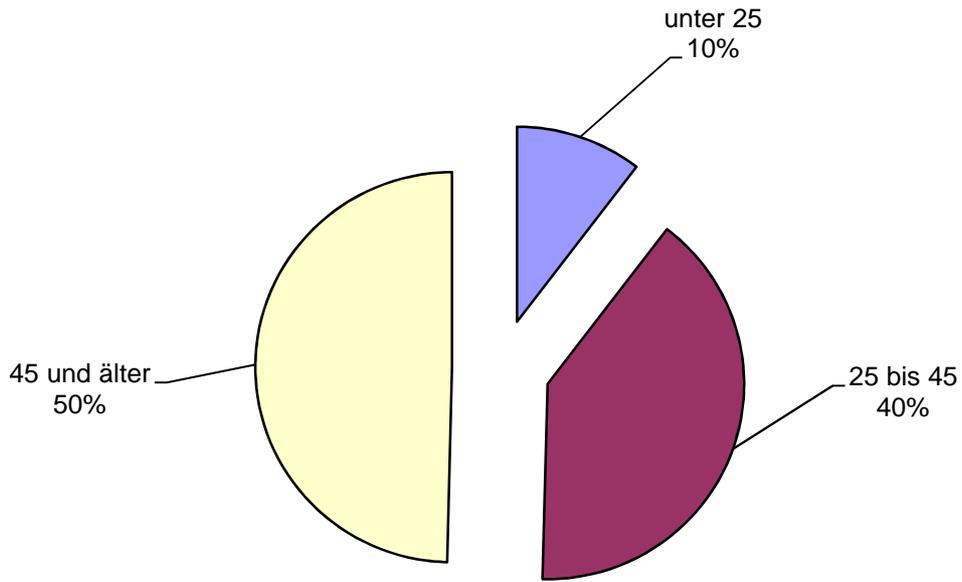


**Abb. 134: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.6. des Jahres**  
Quelle: Information und Technik NRW (IT.NRW)  
Zahlen ab 2008 nach neuen Wirtschaftszweigen 2008

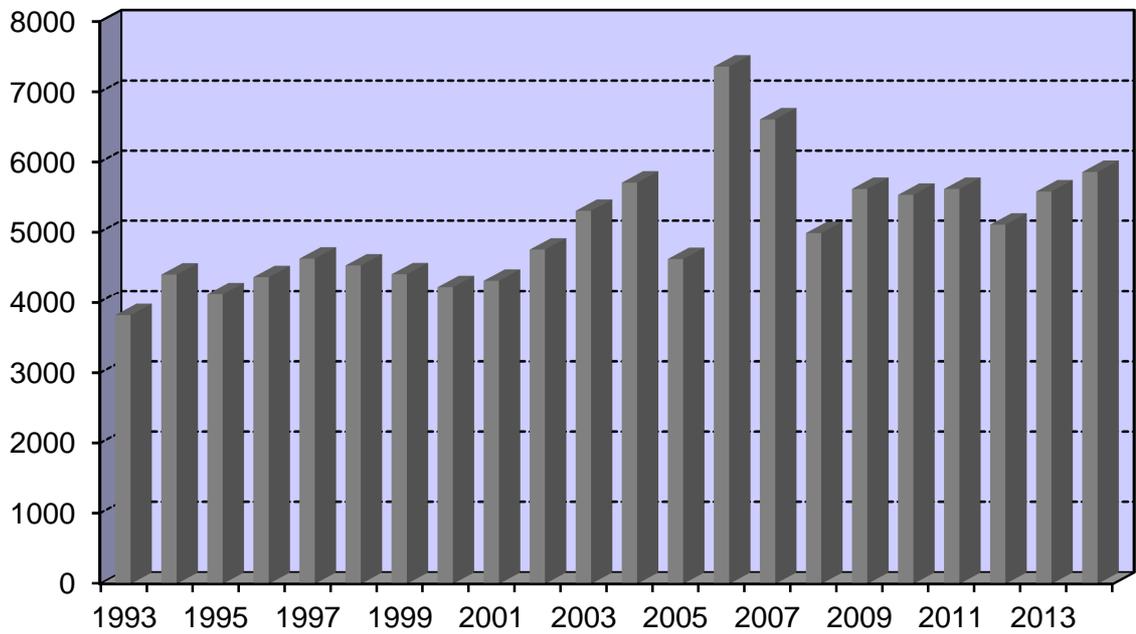


**Abb. 135: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen (Stand 30.06.2014, vorläufiges Ergebnis nach WZ 2008)**

Wirtschaftszweig	Beschäftigte
1. A. Land und Forstwirtschaft, Fischerei	32
2. Produzierendes Gewerbe dazu gehört: B. Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden C. Verarbeitendes Gewerbe D. Energieversorgung E. Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen F. Baugewerbe	11.368
3. Handel, Verkehr und Gastgewerbe dazu gehört: G. Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen H. Verkehr und Lagerei I. Gastgewerbe	6.450
4. Dienstleistungen dazu gehört: J. Information und Kommunikation K. Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen L. Grundstücks- und Wohnungswesen M. Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen N. Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	8.509
2. Öffentliche und private Dienstleistungen dazu gehört: O. Öffentliche Verwaltung, Verteidigung und Sozialversicherungen P. Erziehung und Unterricht Q. Gesundheits- und Sozialwesen R. Kunst und Unterhaltung S. Erbringung von sonstigen Dienstleistungen T. Private Haushalte im Hauspersonal; Herstellung von Waren und Erbringung von Dienstleistungen durch private Haushalte für Eigenbedarf U. Exterritoriale Organisationen und Körperschaften	13.340
<b>Insgesamt:</b> (einschließlich ohne Angaben des Wirtschaftszweiges) <i>Quelle: Information und Technik NRW (IT.NRW)</i>	<b>39.699</b>



**Abb. 136: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Altersgruppen am 30. 06. 2014.**  
Quelle: : Bundesagentur für Arbeit (Statistik Service West)



**Abb. 137: Entwicklung der Arbeitslosen am 30.6. des Jahres**  
Quelle: : Bundesagentur für Arbeit (Statistik Service West)

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

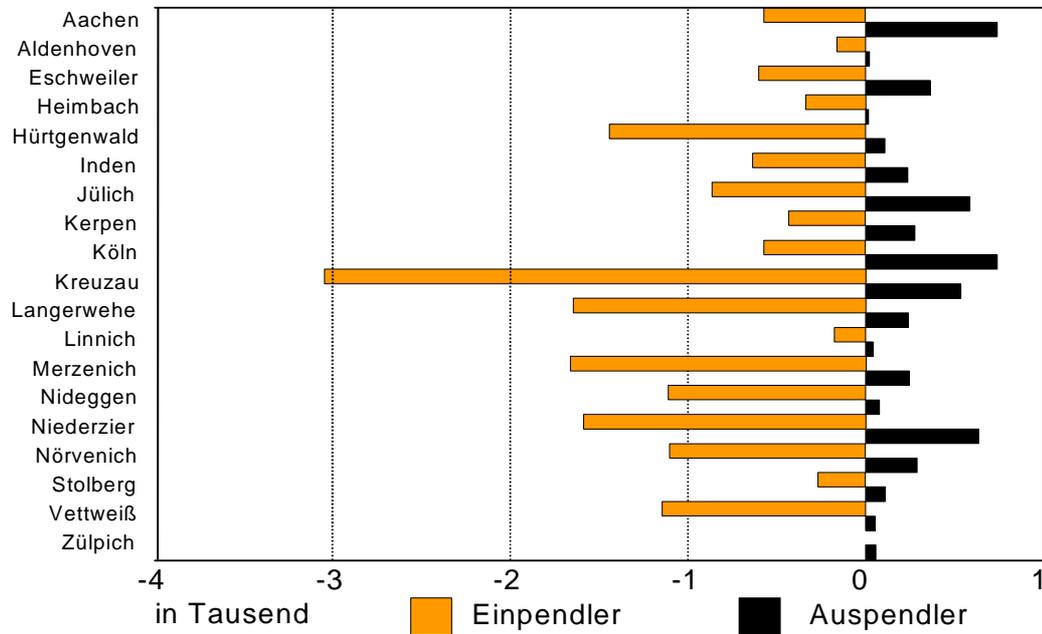


Abb. 138: Berufspendler

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

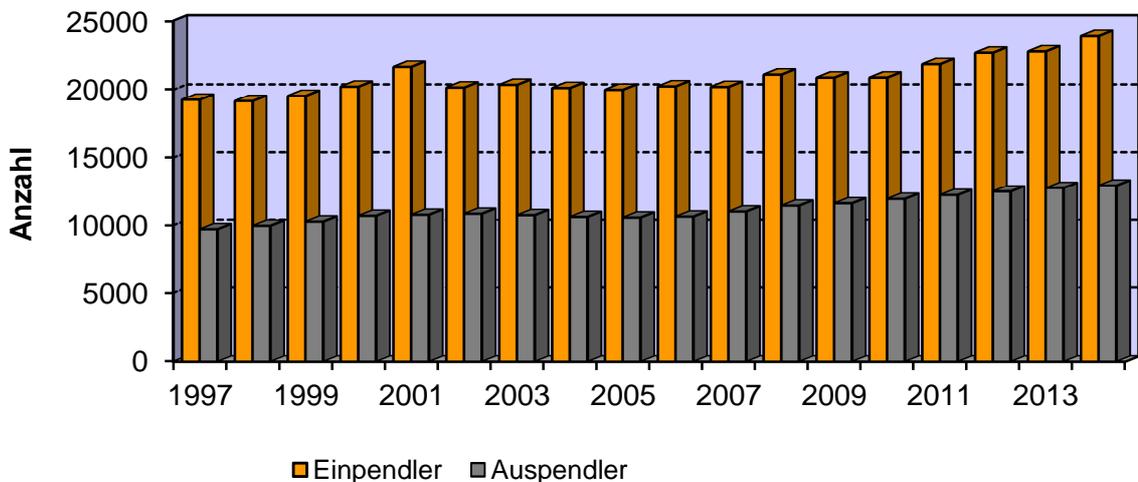


Abb. 139: Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Berufspendler in zeitlicher Entwicklung am 30.6. des Jahres  
 Quelle: Bundesagentur für Arbeit

### 10.4.2 Steuern (Hebesätze)

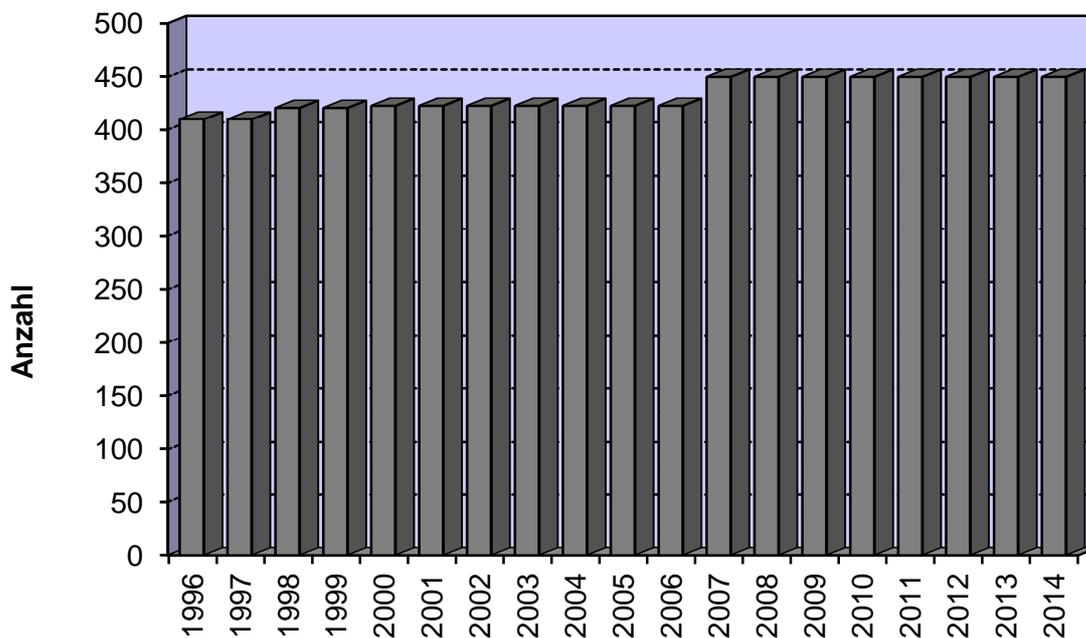


Abb. 140: Hebesatz Gewerbesteuer  
Quelle: Stadt Düren

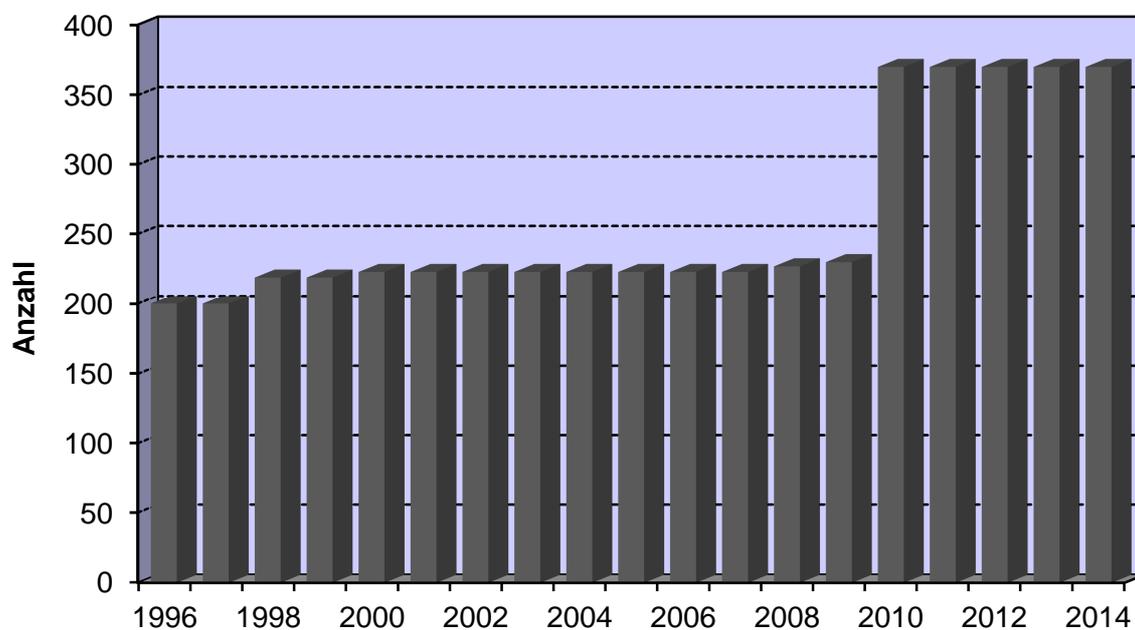
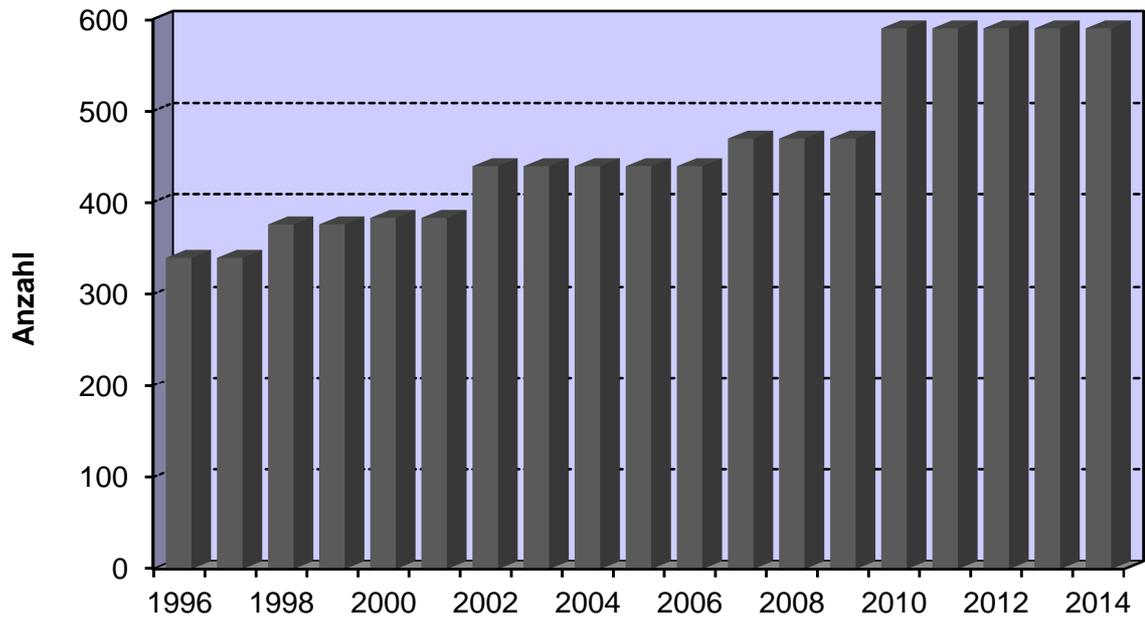


Abb. 141: Hebesatz Grundsteuer A  
Quelle: Stadt Düren



**Abb. 142: Hebesatz Grundsteuer B**  
Quelle: Stadt Düren

## 10.4.3 Wirtschaftszweige

### 10.4.3.1 Landwirtschaft

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

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

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

### 10.4.3.2 Gewerbe/Industrie

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

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

Tab. 58: Größere Gewerbegebiete in Düren

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

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

Hinweise:

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

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

#### 10.4.3.3 **Wohnen**

Die Stadt Düren hat unter Einbeziehung aller relevanten Marktteilnehmer ein Handlungskonzept „Wohnen“ erarbeitet. Es ist auf der Internetseite der Stadt Düren unter dem Link <http://www.dueren.de/buergerservice/planen-und-bauen/weitere-stadtentwicklungsprojekte/handlungskonzept-wohnen-fuer-dueren/> veröffentlicht.

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

## Gebäude- und Wohnungsbestand

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

*Quelle: Information und Technik NRW*

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

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

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

Quelle: Information und Technik NRW

Zum 31.12.2014 gab es in Düren 2.739 öffentlich geförderte Wohnungen (einschließlich Eigenheime). Die geschätzte Leerstandsquote der öffentlich geförderten Wohnungen lag unter 1 %.

#### 10.4.3.4 **Büro**

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

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

#### 10.4.3.5 **Praxen**

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

### 10.4.3.6 Einzelhandel (Stand 1.1.2011)

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

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

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

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

In Abbildungen werden u.a. dargestellt:

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

Umfangreiche Tabellen geben Aufschluss über:

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

Hinweis:

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

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

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

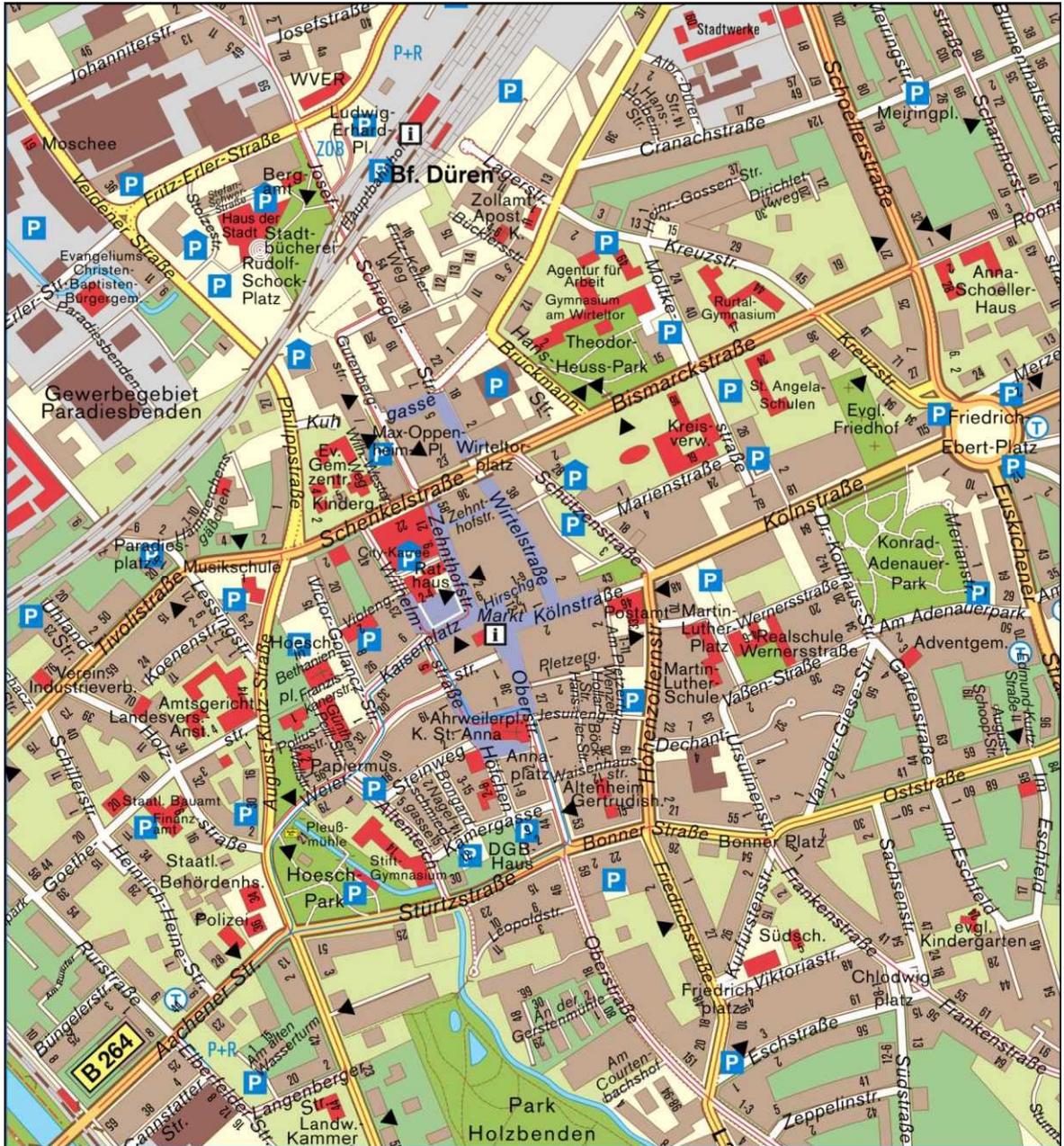


Abb. 143 : Stadtplan Innenstadt Düren

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



- Inhaber
- Filiale

Abb. 144 : Filialisierungsgrad in der Innenstadt Düren (Stand 14.11.2008)

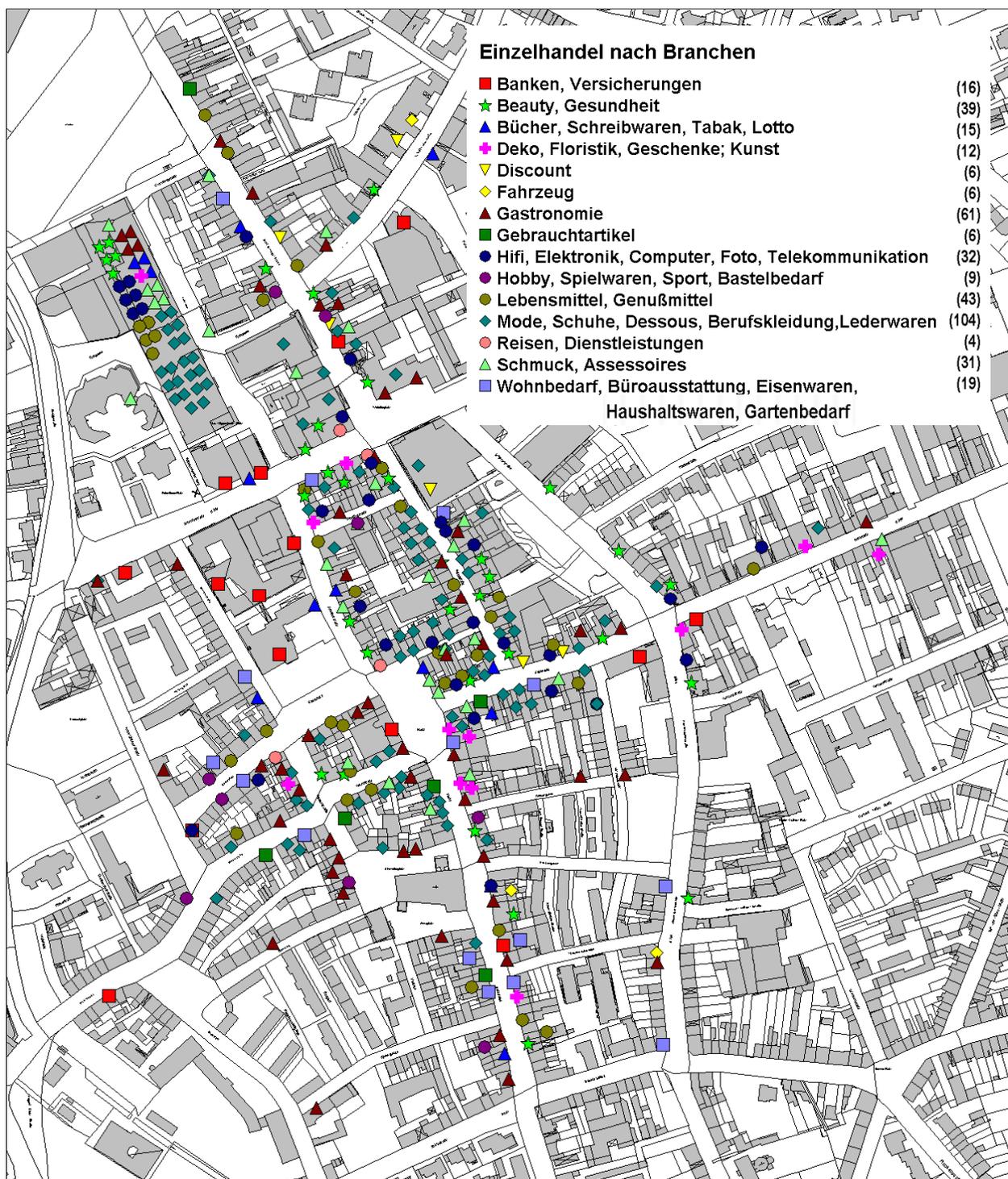


Abb. 145 : Branchenmix in der Innenstadt Düren (Stand 14.11.2008)



**Abb. 146 : Branche „Mode, Schuhe, Dessous, Berufskleidung, Lederwaren“ in der Innenstadt Düren (Stand 14.11.2008)**

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

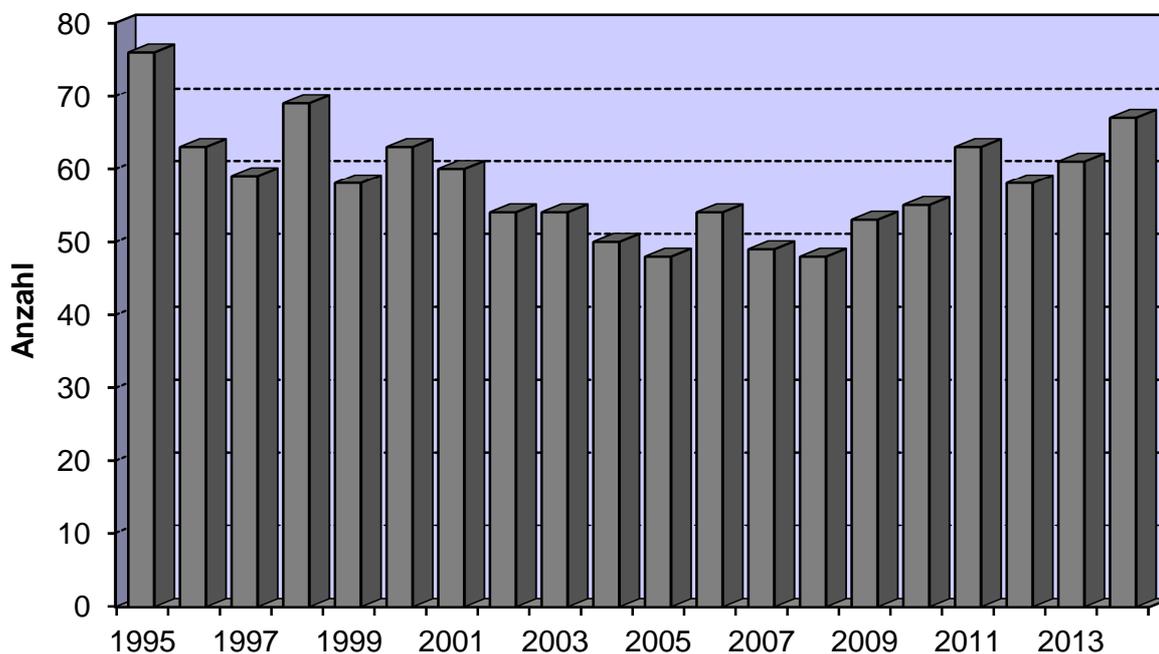


Abb. 147 : mittlere Passantenfrequenzen pro Stunde in der Innenstadt Düren (Stand September 2014)

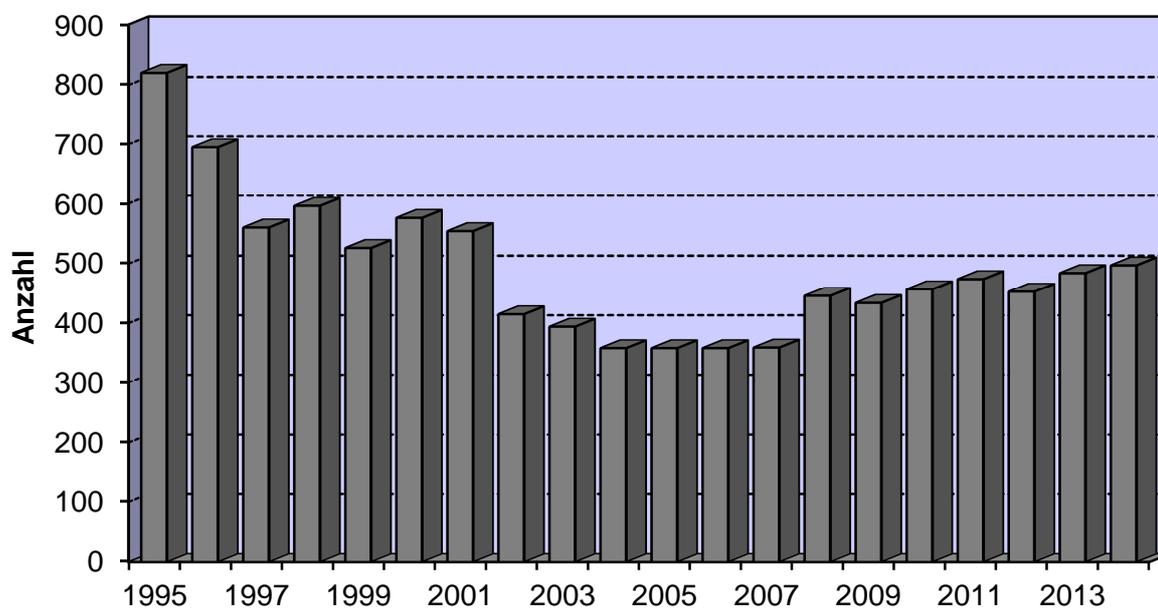
Hinweis

Näheres zur Passantenfrequenzzählung ist in der Broschüre Passantenfrequenzanalyse des Gutachterausschusses zu finden.

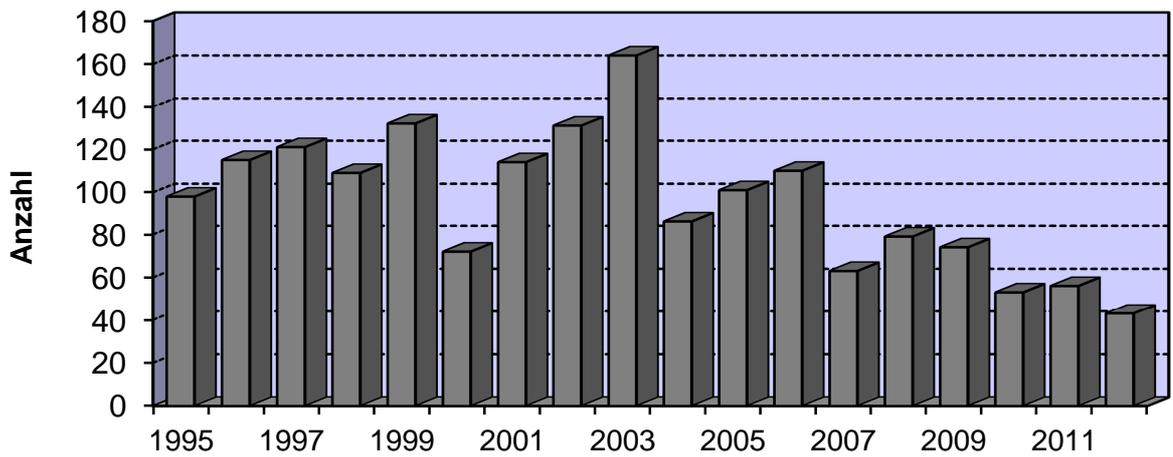
### 10.4.3.7 Bauwirtschaft



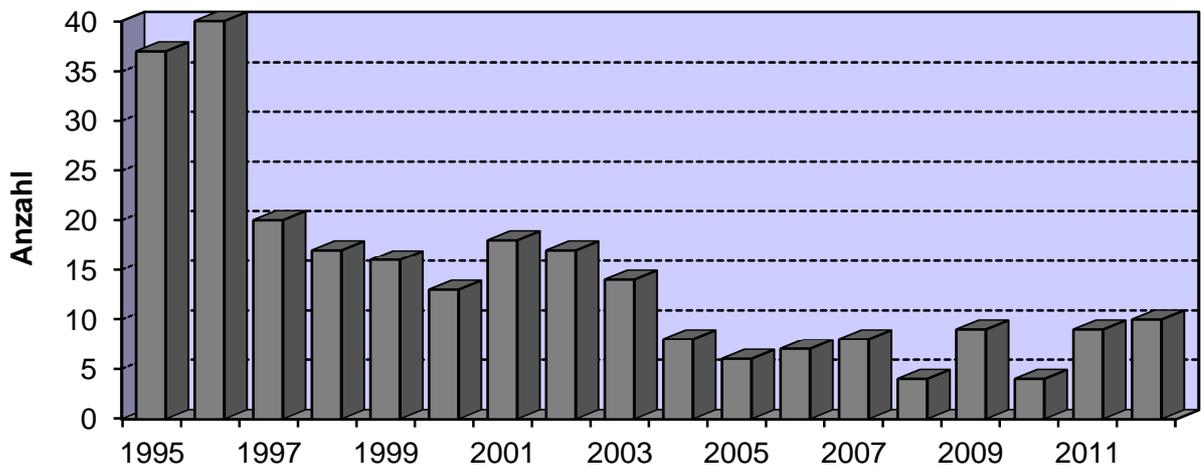
**Abb. 148: Betriebe im Bauhauptgewerbe am 30.6. des Jahres**  
 Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW



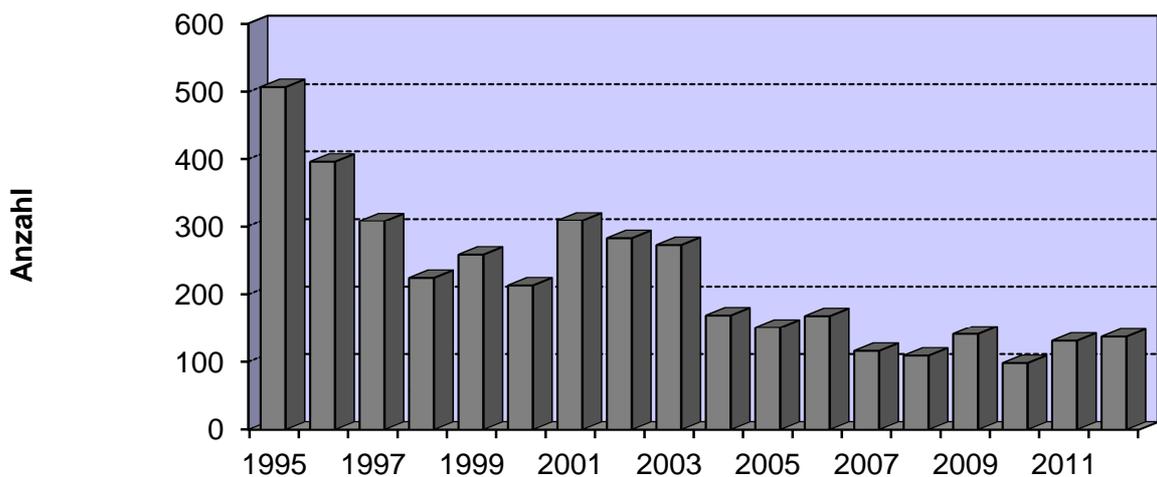
**Abb. 149: Beschäftigte im Bauhauptgewerbe am 30.6. des Jahres**  
 Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW



**Abb. 150 genehmigte Ein- und Zweifamilienhäuser**  
 Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW



**Abb. 151: genehmigte Mehrfamilienhäuser**  
 Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW



**Abb. 152: genehmigte Wohnungen**  
 Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

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

## 10.4.4 Wirtschaftsdaten

### 10.4.4.1 Zwangsversteigerungsverfahren

Die Angaben zu Zwangsversteigerungsverfahren beziehen sich auf den Amtsgerichtsbezirk Düren.

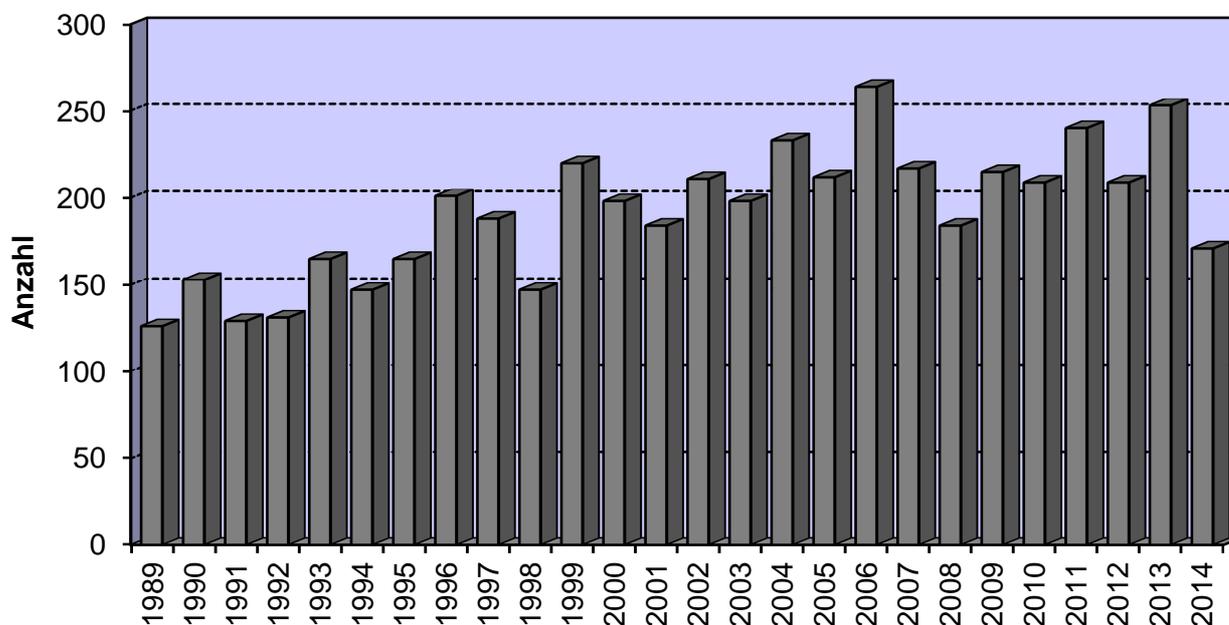


Abb. 153: Anträge auf Zwangsversteigerungsverfahren  
Quelle: Amtsgericht Düren

### 10.4.4.2 Fremdenverkehr

#### Beherbergungskapazität im Dezember 2014:

- neun und mehr Gästebetten -  
13 Betriebe mit 697 Betten

18 Stellplätze für Wohnmobile

#### Ankünfte und Übernachtungen in Beherbergungsstätten in 2014 (Jan.- Dez):

41.759 Ankünfte

73.000 Übernachtungen

1,7 Tage mittlere Aufenthaltsdauer

28,3 % mittlere Auslastung der angebotenen Betten

Quelle: LDS NRW

## **10.5 Städtebau**

### **10.5.1 Verkehr**

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

Düren ist Teil der Verkehrsverbände AVV (Aachener Verkehrsverbund) und VRS (Verkehrsverbund Rhein Sieg).

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

Für den Verkehr bedeutsame Entwicklungsabsichten sind die Neueinrichtung von Autobahnanschlüssen westlich von Düren im Bereich Lucherberger See und östlich von Düren bei Merzenich, der Bau einer östlichen Stadtumgehung B 56n und die Führung der B 399n als Verlängerung der Eisenbahnstraße/ Fritz-Erler-Straße/ Mariaweilerstraße über die Rur. Mit dem Bau der B56n wurde begonnen. Der Autobahnanschluß östlich von Düren, bei Merzenich, ist fertiggestellt.

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

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

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

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

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

### 10.5.3 Innenstadt (Stand 1.1.2011)

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

Hierfür sind u.a. folgende Handlungsfelder definiert worden:

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

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

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

Schwerpunktmäßig gilt es:

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

#### 10.5.3.1 **Masterplan, Integriertes Handlungskonzept (Stand 1.1.2015)**

Der „Masterplan“ ist ein umfassendes städtebauliches Entwicklungskonzept, das alle Bereiche öffentlichen Lebens mit einbezieht und eine Gesamtperspektive für die Entwicklung der Innenstadt aufzeigt.

Aufbauend auf einer Analyse und Standortbestimmung wurden zunächst wichtige Themen und Leitprojekte sowie ein Maßnahmenprogramm erarbeitet, das sowohl einen Zeitrahmen für die Umsetzung vorgibt als auch eine Übersicht über die Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten schafft. Bestehende Planungen und Ziele wurden mit eingearbeitet, aktualisiert und ergänzt.

Nähere Informationen: [http://www.dueren.de/uploads/media/IHK\\_Dueren2025.pdf](http://www.dueren.de/uploads/media/IHK_Dueren2025.pdf)

## 11 Mieten

### 11.1 Büros

#### 11.1.1 Entwicklungen

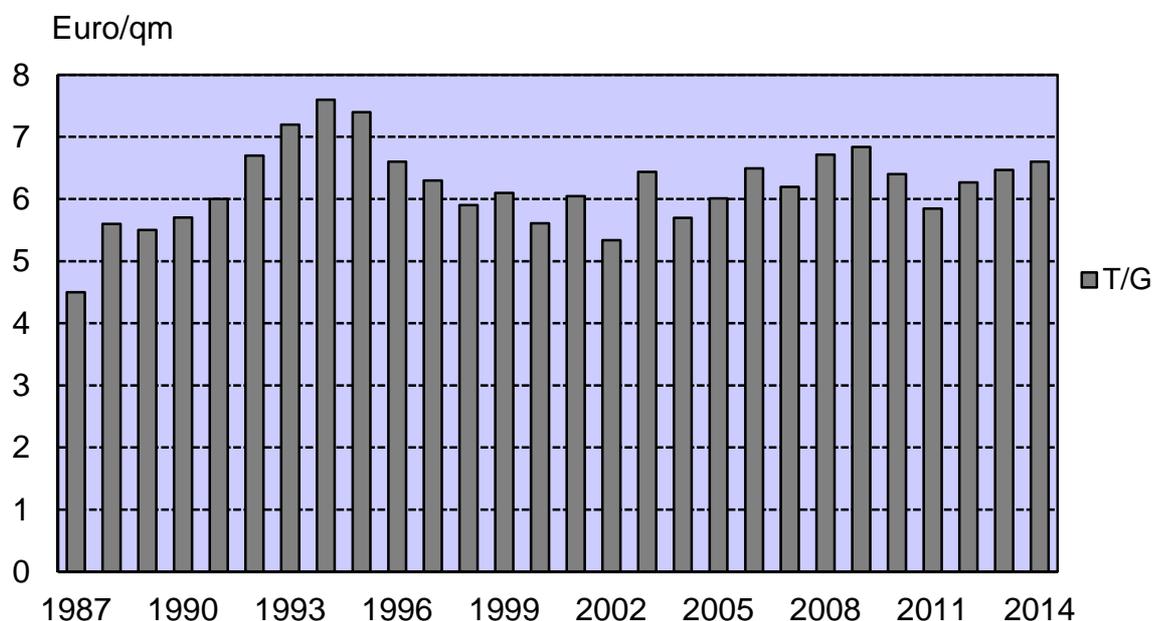


Abb. 154: Entwicklung der Mieten für Büros

Erläuterung: T = tatsächliche Mieten  
G = geforderte Mieten

#### 11.1.2 Mietniveau

Lage	Mietwert	Standardabweichung	Anzahl der Werte
dörflich	5,1 €/qm	3,2 €/qm	5
Gewerbe	5,7 €/qm	2,3 €/qm	11
städtisch	6,5 €/qm	2,2 €/qm	36
Zentrum	7,2 €/qm	2,6 €/qm	42
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>6,6 €/qm</b>	<b>2,5 €/qm</b>	<b>94</b>

Tab. 61: Mietwerte für Büros in Euro/qm und Monat

Die Werte sind frei von der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

## 11.2 Praxen

### 11.2.1 Entwicklungen

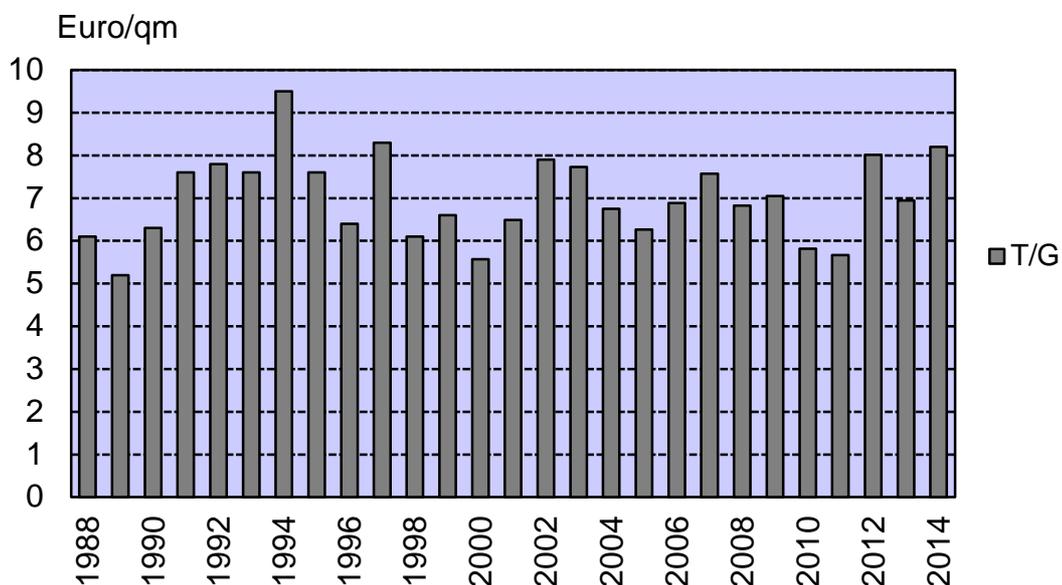


Abb. 155: Entwicklung der Mieten für Praxen

Erläuterung: T = tatsächliche Mieten  
G = geforderte Mieten

### 11.2.2 Mietniveau

Mietwert	Standardabweichung	Anzahl der Werte
8,2 €/qm	1,6 €/qm	14

Tab. 62: Mietwerte für Praxen in Euro/qm und Monat

Die Werte sind frei von der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

## 11.3 Lager/Hallen

### 11.3.1 Entwicklungen

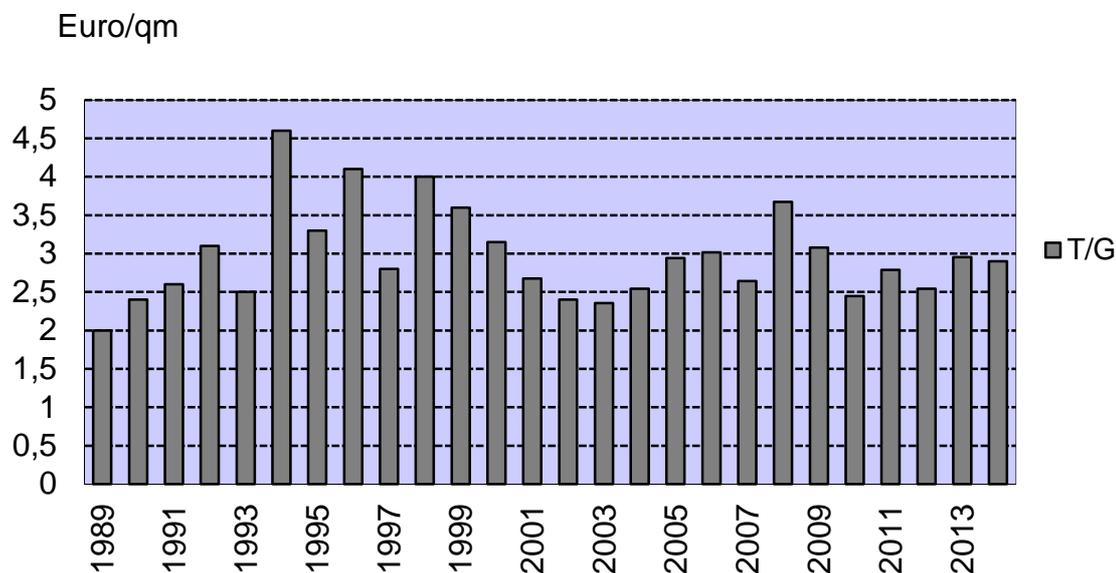


Abb. 156: Entwicklung der Monats-Mieten für Lager/Hallen

Erläuterung: T = tatsächliche Mieten  
G = geforderte Mieten

### 11.3.2 Mietniveau

Lage	Mietwert	Standardabweichung	Anzahl der Werte
dörflich	3,7 €/qm	2,2 €/qm	2
Gewerbe	3,5 €/qm	0,0 €/qm	2
städtisch	2,6 €/qm	0,7 €/qm	13

Tab. 63: Monats-Mieten für Lager/Hallen

## 11.4 Garagen, Stellplätze, Freilagerflächen

### 11.4.1 PKW- Garagen (unbeheizt)

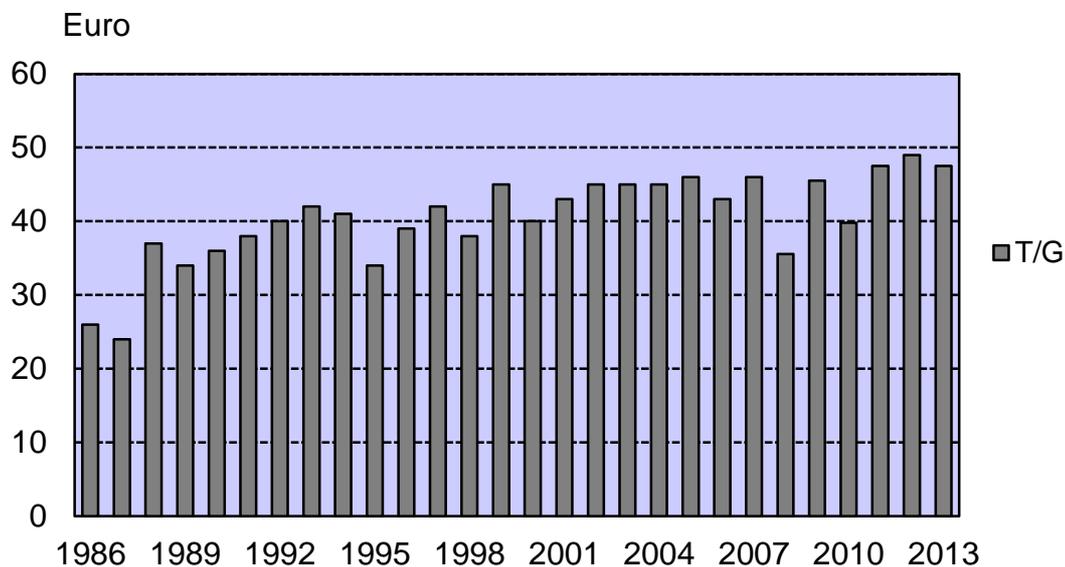


Abb. 157: Entwicklung der Garagenmieten in dörflich geprägten Lagen

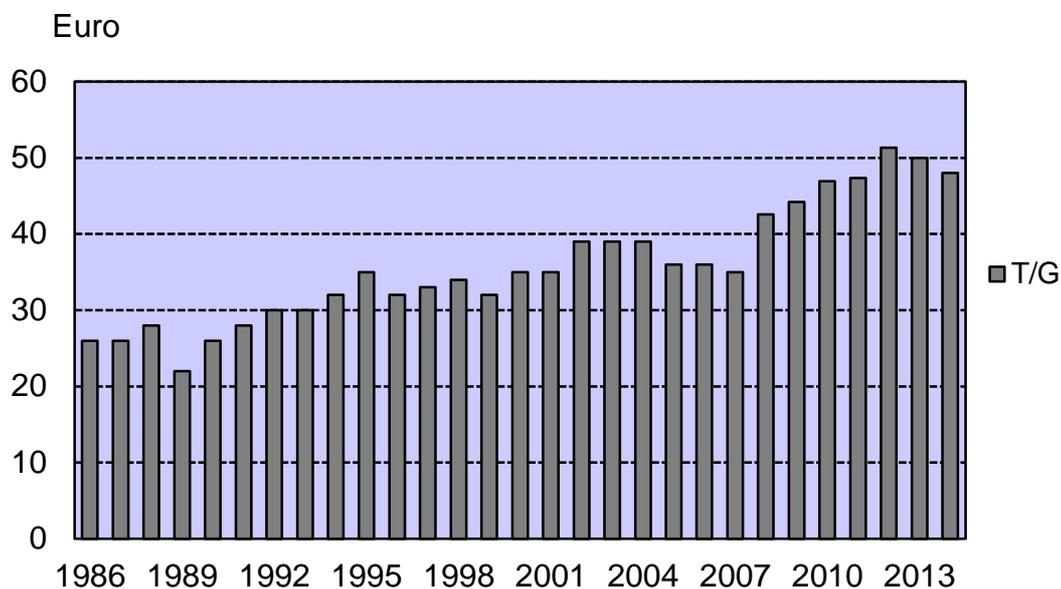


Abb. 158: Entwicklung der Garagenmieten in städtisch geprägten Lagen

Lage	Mietwert	Standardabweichung	Anzahl der Werte
dörflich	53 €	7,0 €	8
städtisch	49 €	10,0 €	69
Zentrum	57 €	9,0 €	5

**Tab. 64: Mietwerte für PKW-Garagen  
(Mittelwerte der Jahre 2012 bis 2014)**

#### 11.4.2 Doppelgaragen

80 - 110 Euro/Monat

#### 11.4.3 Tiefgaragenstellplätze

Ortsteil	Mietwert (Euro/Monat)
Düren-Peripherie	30
Düren-Zentrum	40

**Tab. 65: Mietwerte für PKW-Tiefgaragenstellplätze  
(Mittelwert der Jahre 2011 bis 2014)**

### 11.5 Wohnungen

#### 11.5.1 Entwicklungen

Der Gutachterausschuss beobachtet kontinuierlich den Mietenmarkt. Zu diesem Zwecke werden ständig die Erwerber von Immobilien nach den in den Verkaufsobjekten erzielten Mieteinnahmen befragt. Andere Informationsquelle sind Zeitungen und das Internet. Die Mieten werden mit der Kennung "T" für tatsächlich erzielte Miete oder "G" für geforderte Miete (die den Tageszeitungen und dem Internet entnommen werden) erfasst. Dies ist notwendig, da sich in der Tageszeitung nur das aktuell geforderte Mietniveau und nicht etwa das ortsübliche Mietniveau zeigt, in welches auch die seit längerer Zeit bestehenden Mietverhältnisse Eingang finden. In die Datentabellen haben Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 20 qm bis 130 qm Eingang gefunden.

## 11.5.1.1 Wohnungsgröße 20 bis 130 qm

Jahr	Miet-niveau (€/QM)	Index	Miet-niveau (€/QM)	Index	Jahr	Miet-niveau (€/QM)	Index	Miet-niveau (€/QM)	Index
	T	T	G	G		T	T	G	G
1974	2,3	68			1996	5,0	152	5,4	164
1975	2,2	67			1997	4,7	142	5,3	161
1976	2,5	76			1998	4,9	148	5,1	155
1977	2,4	73			1999	5,0	152	5,2	158
1978	2,5	76			2000	4,7	142	5,2	158
1979	2,9	88			2001	4,5	136	5,1	155
1980	3,1	93			2002	4,9	148	5,2	158
1981	3,0	90			2003	4,9	148	5,2	158
1982	3,2	98			2004	5,0	152	5,3	161
1983	3,3	100			2005	4,9	148	5,3	161
1984	3,3	100			2006	4,9	148	5,2	158
1985	3,3	100	3,3	100	2007	5,0	152	5,3	161
1986	3,2	98	3,4	102	2008	5,0	152	5,4	164
1987	3,2	97	3,6	108	2009	5,2	158	5,4	164
1988	3,6	109	3,7	110	2010	5,4	164	5,3	161
1989	3,6	109	4,0	111	2011	5,0	152	5,5	167
1990	3,9	118	4,7	127	2012	5,2	158	5,5	167
1991	4,1	124	5,4	164	2013	5,1	155	5,5	167
1992	4,4	133	5,4	164	2014	5,3	161	5,8	176
1993	5,1	155	5,8	176					
1994	5,4	164	6,0	182					
1995	5,0	152	5,7	173					

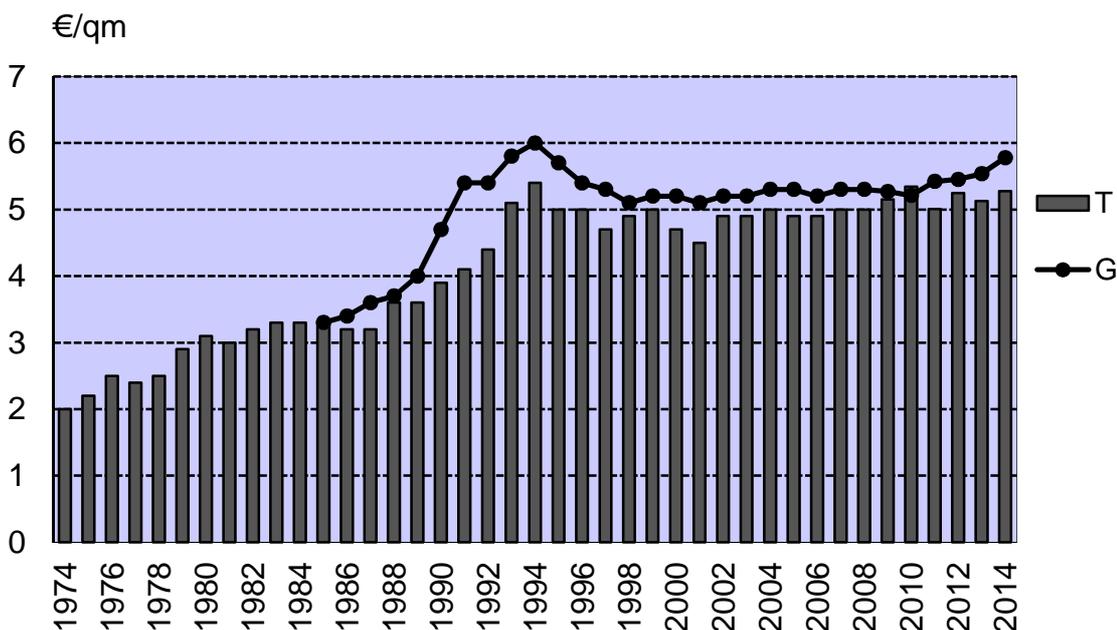
**Tab. 66: Entwicklung der Mieten für Mehrfamilienhauswohnungen  
(alle Wohnungsgrößen)**

Erläuterung:

T = Miete aus bestehendem Mietverhältnis

G = in der Tageszeitung geforderte Miete

Die vorweg in der Tabelle angegebenen Zahlen sind zur Übersicht noch einmal graphisch dargestellt.

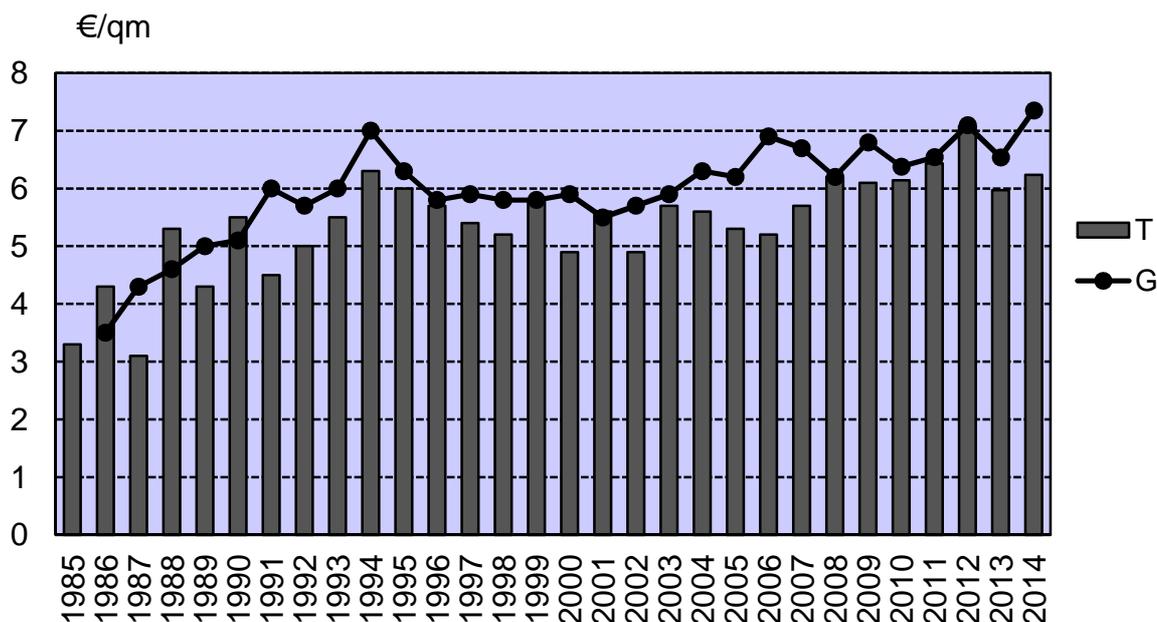


**Abb. 159: Entwicklung der Mieten für Mehrfamilienhauswohnungen (alle Wohnungsgrößen)**

Nachfolgend werden die vorweg beschriebenen Entwicklungen nach Wohnungsgrößen differenziert betrachtet.

### 11.5.1.2 Wohnungsgröße 20 bis 40 qm

Für den Bereich der Wohnungen mit einer Größe bis 40 qm wird keine Indexreihe angegeben, da das Datenmaterial keine genügende Dichte aufweist.



**Abb. 160: Entwicklung der Mieten für Mehrfamilienhauswohnungen (Wohnungsgrößen bis 40 qm)**

### 11.5.1.3 Wohnungsgröße 41 bis 65 qm

Jahr	Miet-niveau (€/QM)	Index	Miet-niveau (€/QM)	Index	Jahr	Miet-niveau (€/QM)	Index	Miet-niveau (€/QM)	Index
	T	T	G	G		T	T	G	G
1985	3,1	100	3,4	100	2001	4,4	142	5,1	150
1986	3,3	106	3,6	106	2002	4,9	157	5,2	153
1987	3,2	104	3,6	106	2003	4,9	158	5,3	156
1988	3,2	105	3,8	113	2004	4,9	158	5,4	159
1989	3,6	117	4,1	120	2005	5,1	165	5,4	159
1990	3,6	117	4,5	133	2006	4,8	155	5,3	157
1991	4,3	139	5,4	160	2007	4,8	155	5,4	158
1992	4,5	146	5,5	163	2008	4,9	158	5,5	162
1993	5,2	167	5,9	174	2009	5,0	161	5,6	165
1994	5,3	171	6,0	176	2010	5,5	177	5,4	159
1995	4,5	144	5,9	174	2011	5,2	168	5,7	168
1996	5,2	169	5,6	164	2012	5,0	161	5,7	168
1997	5,0	161	5,4	157	2013	5,2	168	5,7	168
1998	4,9	157	5,1	151	2014	5,2	168	6,0	176
1999	5,3	170	5,2	153					
2000	4,8	154	5,3	155					

Tab. 67: Entwicklung der Mieten für Mehrfamilienhauswohnungen (Wohnungsgrößen 41 qm bis 65 qm)

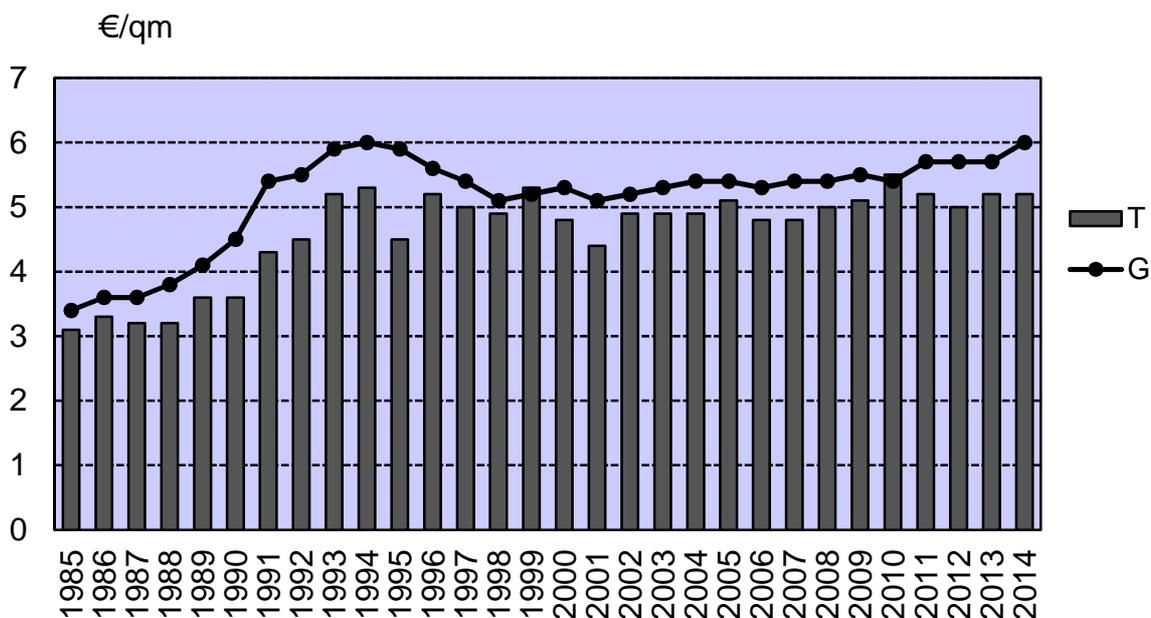


Abb. 161: Entwicklung der Mieten für Mehrfamilienhauswohnungen (Wohnungsgrößen 41 qm bis 65 qm)

### 11.5.1.4 Wohnungsgröße 66 bis 90 qm

Jahr	Miet-niveau (€/QM)	Index	Miet-niveau (€/QM)	Index	Jahr	Miet-niveau (€/QM)	Index	Miet-niveau (€/QM)	Index
	T	T	G	G		T	T	G	G
1985	2,7	100	3,2	100	2001	4,4	163	5,0	157
1986	3,0	111	3,3	103	2002	4,9	180	5,1	160
1987	3,3	121	3,6	113	2003	4,6	172	5,1	160
1988	3,1	116	3,6	112	2004	5,0	184	5,1	159
1989	3,5	131	3,9	123	2005	4,9	182	5,1	161
1990	3,8	139	4,4	139	2006	4,6	170	5,1	159
1991	3,8	141	5,5	171	2007	4,1	152	5,1	159
1992	4,4	163	5,2	161	2008	4,8	178	5,1	159
1993	4,9	181	5,7	178	2009	4,9	181	5,1	159
1994	5,2	194	5,9	185	2010	5,1	189	5,2	163
1995	5,0	187	5,6	175	2011	4,6	170	5,3	166
1996	4,9	182	5,4	168	2012	5,0	185	5,4	169
1997	4,7	173	5,2	163	2013	5,0	185	5,4	169
1998	4,8	176	5,1	158	2014	5,2	193	5,6	175
1999	4,8	178	5,1	159					
2000	4,5	168	5,1	160					

Tab. 68: Entwicklung der Mieten für Mehrfamilienhauswohnungen (Wohnungsgrößen 66 qm bis 90 qm)

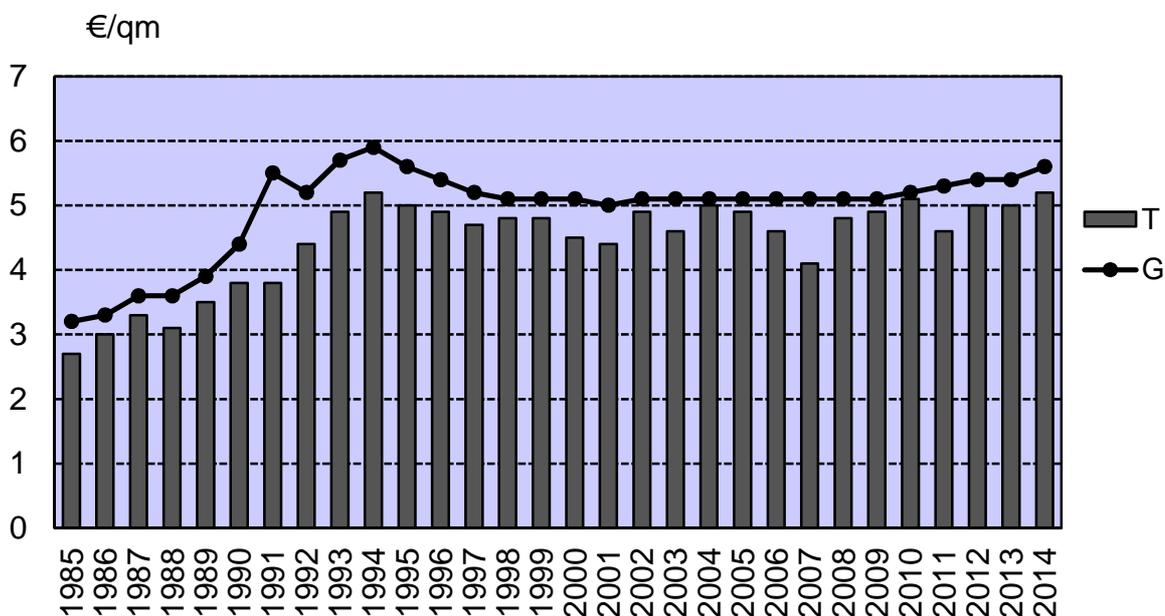


Abb. 162: Entwicklung der Mieten für Mehrfamilienhauswohnungen (Wohnungsgrößen 66 qm bis 90 qm)

### 11.5.1.5 Wohnungsgröße 91 bis 130 qm

Jahr	Miet-niveau	Index	Miet-niveau	Index	Jahr	Miet-niveau	Index	Miet-niveau	Index
	(€/QM)		(€/QM)			(€/QM)		(€/QM)	
	T	T	G	G		T	T	G	G
1985	3,1	100	3,1	100	2001	4,1	133	4,9	159
1986	3,3	106	3,1	100	2002	4,8	154	4,9	157
1987	3,2	102	3,2	103	2003	5,2	166	5,1	164
1988	2,9	94	3,4	108	2004	4,3	138	5,1	164
1989	3,1	101	3,6	116	2005	4,5	145	5,0	161
1990	3,9	127	5,3	171	2006	4,4	143	5,0	162
1991	3,8	122	5,1	163	2007	4,9	158	5,1	165
1992	3,7	121	5,4	174	2008	5,0	161	5,0	161
1993	5,0	162	5,8	186	2009	5,0	161	5,0	161
1994	4,8	154	5,5	178	2010	4,9	158	4,8	155
1995	4,7	152	5,3	171	2011	4,5	145	5,1	165
1996	4,2	135	5,1	166	2012	5,1	165	5,2	168
1997	3,6	117	5,0	160	2013	4,8	155	5,5	177
1998	4,6	150	5,0	160	2014	4,8	155	5,6	181
1999	4,8	155	5,0	162					
2000	4,8	153	5,1	165					

Tab. 69: Entwicklung der Mieten für Mehrfamilienhauswohnungen (Wohnungsgrößen über 90 qm)

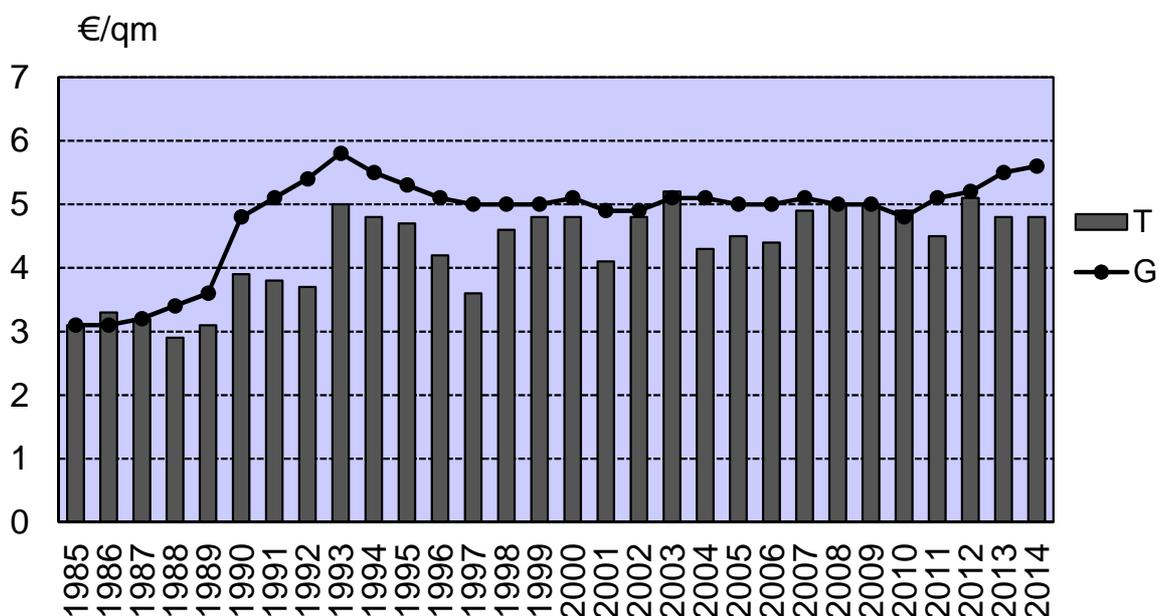


Abb. 163: Entwicklung der Mieten für Mehrfamilienhauswohnungen (Wohnungsgröße über 90 qm)

## 11.5.2 Mietniveau

Zur Ermittlung des Mietniveaus wurden die geforderten Mieten anhand der vorweg ermittelten Indices dem Niveau der tatsächlichen Mieten für Mehrfamilienhauswohnungen grob angepasst. Diese Vorgehensweise ist hilfsweise angewendet, um das Datenmaterial zur Auswertung zu verdichten. Dementsprechend wurden die geforderten Mieten je nach Wohnungsgröße reduziert.

Bei der Bildung der Mittelwerte aus den Daten der Jahre 2011 bis 2014 wurde nicht nach Wohnungsalter, Lage, Ausstattung und dergleichen unterschieden, wie es beispielsweise bei der Aufstellung von Mietspiegeln im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches der Fall ist. Die angegebenen Werte dienen in Verbindung mit den vorstehenden Grafiken zur Mietentwicklung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern der Orientierung von Wertermittlungssachverständigen bei der Ermittlung nachhaltig erzielbarer Mieten für die Zwecke der Grundstückswertermittlung. aktualisieren

Ortsteil	Wohnungsgrößen in Quadratmetern				Gesamt- ergebnis
	20 bis 40	41 bis 65	66 bis 90	91 bis 130	
	(€/qm)				
Arnoldsweiler		5,2	4,4	4,2	4,7
Standardabweichung		0,8	0,5	0,3	0,8
Anzahl der Werte		23	11	10	44
Berzbuir-Kufferath		4,8	4,9	4,8	4,8
Standardabweichung		0,4	0,5	0,5	0,5
Anzahl der Werte		9	9	7	25
Birgel		5,7	5,1	4,7	5,0
Standardabweichung		0,4	0,6	0,9	0,8
Anzahl der Werte		4	17	12	33
Birkesdorf	6,0	5,2	4,9	4,4	5,0
Standardabweichung	0,9	0,8	0,8	0,9	0,9
Anzahl der Werte	27	206	239	32	504
Derichsweiler		4,8	5,2	5,5	5,1
Standardabweichung		0,4	0,8	0,8	0,7
Anzahl der Werte		16	41	16	73
Düren-Innenstadt	6,5	5,2	4,9	4,8	5,1
Standardabweichung	1,3	0,8	0,6	0,9	0,8
Anzahl der Werte	63	576	758	186	1583
Düren-Nord	6,1	5,0	4,7	4,8	5,1
Standardabweichung	0,8	0,7	0,6	0,4	0,8
Anzahl der Werte	29	81	50	10	170
Düren-Ost	6,8	5,0	5,0	4,8	5,0
Standardabweichung	1,3	0,8	0,8	0,8	0,9
Anzahl der Werte	16	280	257	95	648
Düren-Süd	6,4	5,2	5,0	5,1	5,2
Standardabweichung	1,8	0,8	0,7	0,8	0,9
Anzahl der Werte	34	260	275	55	624

**Tab. 70: Die Netto-Kaltmiete in €/qm und Monat**

Ortsteil	Wohnungsgrößen in Quadratmetern				Gesamt- ergebnis
	20 bis 40	41 bis 65	66 bis 90	91 bis 130	
	(€/qm)				
Echtz		5,2	4,8	4,3	4,7
Standardabweichung		0,6	0,5	0,6	0,6
Anzahl der Werte		11	37	20	68
Gürzenich	6,5	5,1	5,0	5,0	5,1
Standardabweichung	0,6	0,7	0,6	0,6	0,7
Anzahl der Werte	4	102	110	28	244
Hoven		5,0	5,1	4,9	5,0
Standardabweichung		0,5	0,7	0,6	0,6
Anzahl der Werte		30	29	15	74
Lendersdorf	4,9	5,0	5,0	4,7	4,9
Standardabweichung	0,2	0,7	0,6	0,8	0,7
Anzahl der Werte	2	46	55	23	126
Mariaweiler	6,9	5,2	4,9	4,7	5,0
Standardabweichung		0,6	0,7	0,6	0,7
Anzahl der Werte	1	24	55	11	91
Merken	5,1	5,2	4,8	4,6	4,9
Standardabweichung	0,1	0,5	0,6	0,7	0,7
Anzahl der Werte	3	52	85	38	178
Niederau		5,5	4,9	4,5	5,0
Standardabweichung		0,6	0,7	0,7	0,8
Anzahl der Werte		26	46	24	96
Rölsdorf	7,1	5,1	5,1	4,8	5,1
Standardabweichung	1,7	0,7	0,7	0,7	0,9
Anzahl der Werte	9	69	97	42	217

**Tab. 70: Die Netto-Kaltmiete in €/qm und Monat (Fortsetzung)**

### 11.5.3 Mietniveau und Wohnungsgröße

Die in den Jahren 2011 bis 2014 in der Mietpreissammlung erfassten tatsächlichen Mieten pro Quadratmeter Wohnungsfläche sind nachstehend unabhängig von Lage, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnungen in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße dargestellt. Die Darstellung lässt einen allgemeinen Trend erkennen.

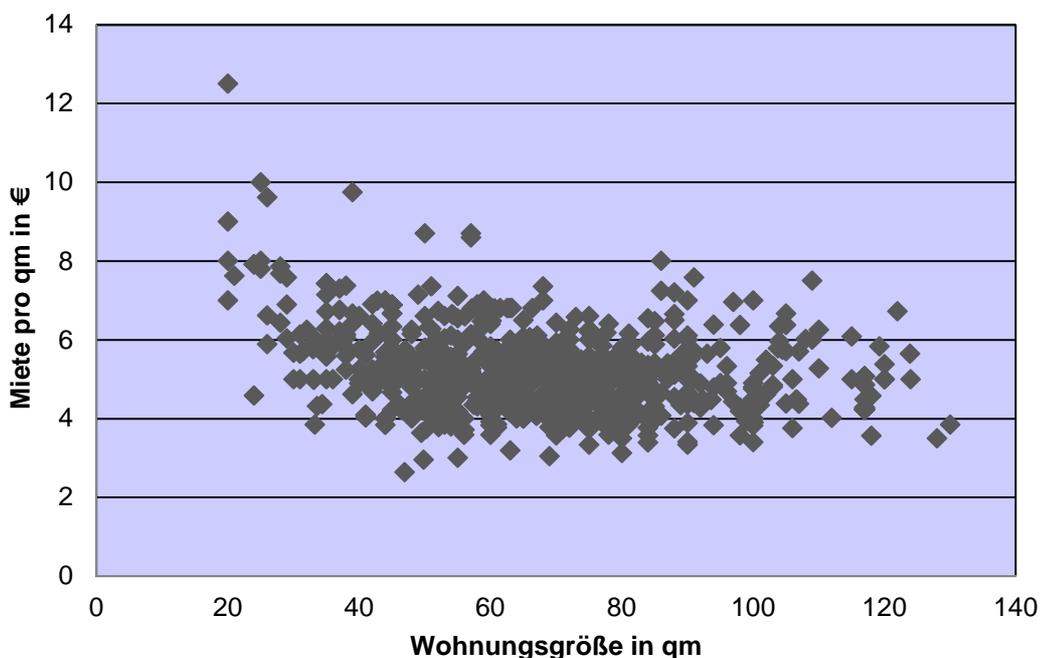


Abb. 164 Trend Mietniveau und Wohnungsgröße

## 11.6 Einfamilienhäuser

### 11.6.1 Entwicklungen

Jahr	Mietniveau (€/qm)	Index	Jahr	Mietniveau (€/qm)	Index	Jahr	Mietniveau (€/qm)	Index
	T/G	T/G		T/G	T/G		T/G	T/G
1974	2,1	57	1989	4,5	113	2004	5,5	153
1975	2,7	76	1990	4,6	144	2005	5,6	155
1976	2,6	71	1991	3,5	134	2006	5,3	147
1977	2,9	80	1992	5,0	139	2007	5,4	151
1978	3,1	87	1993	4,5	124	2008	5,6	156
1979	3,4	96	1994	5,4	149	2009	5,8	162
1980	3,2	90	1995	4,9	135	2010	5,4	151
1981	3,6	101	1996	4,9	135	2011	5,7	158
1982	3,6	100	1997	5,1	141	2012	5,8	161
1983	3,6	100	1998	5,2	143	2013	6,1	169
1984	3,6	100	1999	5,5	152	2014	5,9	164
1985	3,6	100	2000	5,5	152			
1986	4,1	116	2001	5,4	150			
1987	4,1	101	2002	5,5	154			
1988	3,5	97	2003	5,7	158			

Tab. 71: Entwicklung der Mieten für Einfamilienhäuser

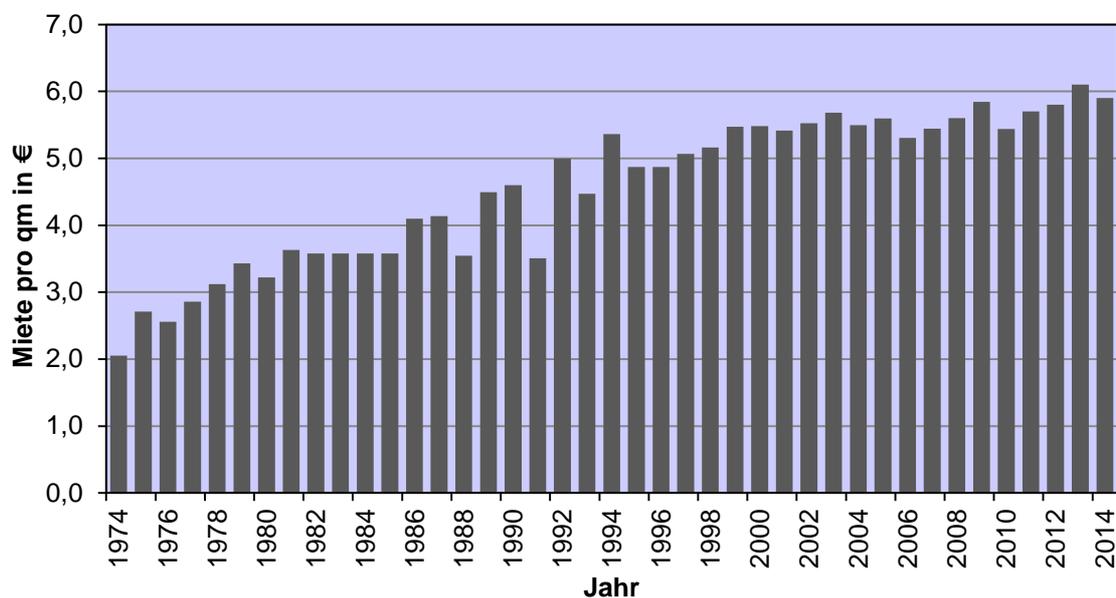


Abb. 165: Entwicklung der Mieten für Einfamilienhäuser

Die überwiegende Anzahl der Daten, die in die vorstehende Tabelle bzw. Graphik eingeflossen sind, entstammen ab dem Jahr 1986 den Mietforderungen aus der Tageszeitung.

## 11.6.2 Mietniveau

Zur Ermittlung des Mietniveaus wurden die Mieten aus den Jahren 2011 bis 2014 gemittelt.

Ortsteil	€/qm	Ortsteil	€/qm
Arnoldsweiler	5,8	Echtz	5,8
Standardabweichung	1,1	Standardabweichung	1,3
Anzahl der Werte	10	Anzahl der Werte	6
Berzbuir-Kufferath	5,8	Gürzenich	5,5
Standardabweichung	0,7	Standardabweichung	0,9
Anzahl der Werte	3	Anzahl der Werte	13
Birgel	5,2	Hoven	5,9
Standardabweichung	0,9	Standardabweichung	
Anzahl der Werte	12	Anzahl der Werte	1
Birkesdorf	6,1	Lendersdorf	6,4
Standardabweichung	1,1	Standardabweichung	1,0
Anzahl der Werte	11	Anzahl der Werte	22
Derichsweiler	5,5	Mariaweiler	5,9
Standardabweichung	0,9	Standardabweichung	0,1
Anzahl der Werte	9	Anzahl der Werte	5
Düren-Innenstadt	5,8	Merken	5,4
Standardabweichung	1,1	Standardabweichung	1,0
Anzahl der Werte	17	Anzahl der Werte	9
Düren-Nord	5,6	Niederau	6,1
Standardabweichung	0,9	Standardabweichung	1,4
Anzahl der Werte	8	Anzahl der Werte	7
Düren-Ost	5,7	Rölsdorf	6,0
Standardabweichung	0,7	Standardabweichung	1,2
Anzahl der Werte	15	Anzahl der Werte	11
Düren-Süd	6,5		
Standardabweichung	0,7		
Anzahl der Werte	14		

**Tab. 72: Die Netto-Kaltmieten in €/qm und Monat für Einfamilienhäuser**

Der Durchschnitt liegt in der Stadt Düren bei 5,9 €/qm mit einer Standardabweichung von 1,0 €/qm. Dieser Wert wurde aus 173 Werten errechnet. Die überwiegende Anzahl der Daten, die in die obige Tabelle eingeflossen sind, entstammen den Vermietungsangeboten.

## 11.7 Appartements - Entwicklungen

Jahr	Mietniveau (€/qm)	Index	Jahr	Mietniveau (€/qm)	Index
	G/T			G/T	
1976	3,2	69	1996	6,4	139
1977	3,0	66	1997	6,1	133
1978	3,1	67	1998	6,1	132
1979	3,8	83	1999	5,9	128
1980	4,0	88	2000	6,2	135
1981	4,3	93	2001	6,0	130
1982	4,4	94	2002	6,2	136
1983	4,5	97	2003	6,8	148
1984	4,5	98	2004	6,7	146
1985	4,6	100	2005	6,5	141
1986	4,6	100	2006	6,2	135
1987	4,9	107	2007	5,8	126
1988	5,3	116	2008	6,1	133
1989	5,7	124	2009	7,2	157
1990	5,4	118	2010	6,3	137
1991	6,0	130	2011	6,2	135
1992	7,0	151	2012	6,5	141
1993	6,6	144	2013	5,8	126
1994	6,8	149	2014	5,6	122
1995	6,8	149			

Tab. 73: Entwicklung der Mieten für Appartements

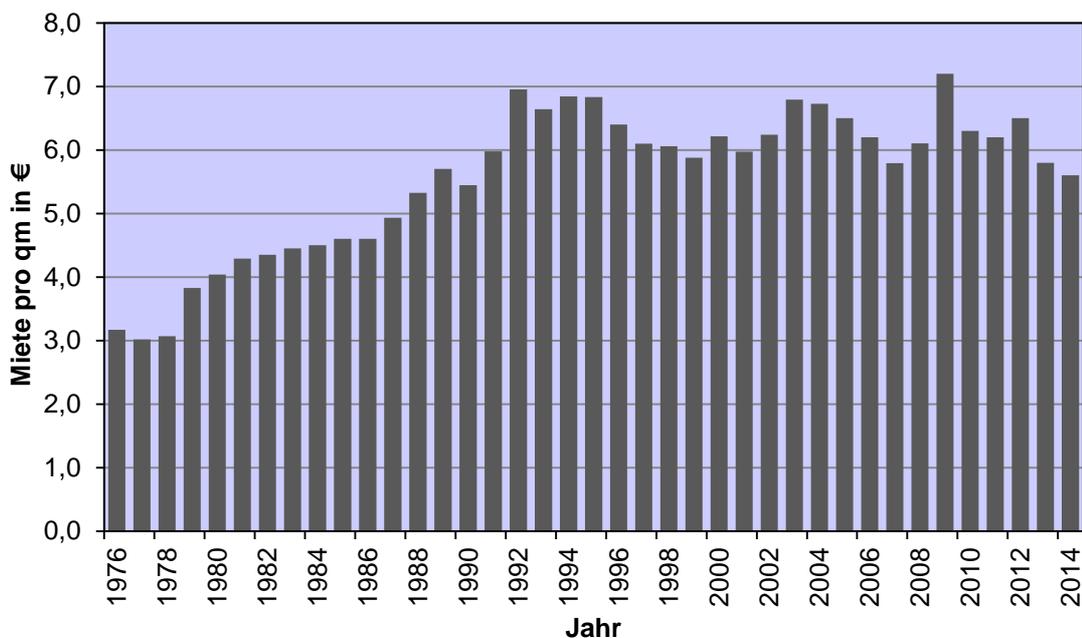


Abb. 166: Entwicklung der Mieten für Appartements

Erläuterung: T = Miete aus bestehendem Mietverhältnis  
G = in der Tageszeitung geforderte Miete

## 12 Weiterführende Informationen und Hinweise

### 12.1 Stadt Düren

#### **Stadt Düren**

<http://www.dueren.de>

#### **Informationen zum Stadtgebiet**

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

#### **Stadtplan**

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

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

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

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

#### **Bebauungspläne**

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

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

#### **Flächennutzungsplan**

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

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

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

#### **Mietspiegel**

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

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

##### **Masterplan Düren**

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

##### **Handlungskonzept Wohnen**

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

##### **Handlungskonzept Josef-Schregel-Straße**

<http://www.dueren.de/buergerservice/planen-und-bauen/weitere-stadtentwicklungsprojekte/handlungskonzept-josef-schregel-strasse/>

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

[http://www.dueren.de/uploads/media/Einzelhandels\\_u\\_Zentrenkonzept\\_01\\_2010.pdf-](http://www.dueren.de/uploads/media/Einzelhandels_u_Zentrenkonzept_01_2010.pdf)

#### **Vergnügungsstättenkonzept**

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

#### **Dorfentwicklung Merken**

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

#### **Bahnhofsumfeld**

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

#### **Soziale Stadt**

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

#### **Rahmenplan Indesee**

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

## **12.2 Gutachterausschüsse**

#### **Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren**

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

#### **Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren**

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

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

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

#### **Oberer Gutachterausschuss**

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

#### **Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen**

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

#### **Immobilienmarktbericht Deutschland**

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

## **12.3 Sonstiges**

#### **Kommunalprofile**

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



---

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

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



Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Düren

**NRW.**