



Grundstücksmarktbericht **2014** für die Stadt Düren



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

Grundstücksmarktbericht 2014

**Marktbeobachtungen des Jahres 2013
in der Stadt Düren**

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren

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

Auskünfte:

Bodenrichtwerte	Tel: 25-1338
Kaufpreissammlung	Tel: 25-1338
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 317
City-Karree
Wilhelmstraße 34, 52348 Düren

Gebühr: 52,-- €

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

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes.....	9
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	10
3	Allgemeines zum Gutachterausschuss.....	11
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
4	Grundstücksmarkt des Jahres 2013	17
4.1	Geld- und Flächenumsätze	17
4.2	Umsatzentwicklungen	19
5	Unbebaute Grundstücke	20
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
6	Bebaute Grundstücke	36
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
7	Wohnungseigentum.....	52
7.1	Umsatzentwicklungen	52
7.1.1	Neubauten.....	52
7.1.2	Wiederverkäufe und Umwandlungen	53
7.2	Schwerpunkte des Marktgeschehens.....	54
7.2.1	Gemarkung Düren.....	54
7.2.2	Ortsteile Dürens	58
7.3	Verkäufe von Eigentumswohnungen unter 500 €/qm-Wohnfläche.....	61
7.4	Preisniveau	62
7.5	Preisniveauentwicklungen.....	66
7.5.1	Erstverkäufe	66
7.5.2	Wiederverkäufe	67
7.5.3	Umwandlungen in Eigentumswohnungen	68
8	Bodenrichtwerte.....	69
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	69
8.2	Definition Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Flächen	69
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte).....	72
9	Wertermittlungsrelevante Daten	74
9.1	Indexreihen unbebauter Grundstücke	74
9.1.1	Landwirtschaftliche Grundstücke	74
9.1.2	Wohnbauland	76
9.2	Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung.....	77
9.2.1	Wohnbauland	77
9.2.2	Gewerbe- und Industriebauland	81
9.3	Umrechnungskoeffizienten.....	84
9.3.1	Wertverhältnis von Wohnbaugrundstücken mit unterschiedlicher Grundstückstiefe	84

9.3.2	Wertverhältnis von Rohbauland zu erschließungsbeitragspflichtigem Wohnbauland	84
9.3.3	Grundstücksgröße bei Einfamilienhäusern	85
9.3.4	Ausnutzungsgrad der Bausubstanz von Einfamilienhäusern	86
9.4	Liegenschaftszinssätze	87
9.4.1	Liegenschaftszinssätze aus den Kauffällen des Jahres 2013	87
9.4.2	Liegenschaftszinssätze aus den Kauffällen der Jahre 2010 bis 2013	92
9.4.3	Liegenschaftszinssätze in zeitlicher Folge	96
9.5	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	101
9.5.1	Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser	101
9.5.2	Mehrfamilienhäuser	101
9.5.3	Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil	103
9.5.4	Gewerblich genutzte Immobilien	104
9.6	Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern (Stand 1.1.2014)	105
9.6.1	Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert nach der Gebäudestellung	106
9.6.2	Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert nach der Gebäudeausstattung	109
9.6.3	Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert nach der Baujahr	111
9.6.4	Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert nach Wohnlage	113
9.7	Sonstige Wertermittlungsrelevante Daten	115
9.7.1	Herkunft von Erwerbern auf dem Dürener Immobilienmarkt	115

10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt..... 120

10.1	Geographie	120
10.2	Bevölkerung	122
10.3	Soziologische Daten	124
10.4	Wirtschaft	125
10.4.1	Arbeitsmarkt und Arbeitskräfte	125
10.4.2	Steuern (Hebesätze)	129
10.4.3	Wirtschaftszweige	131
10.4.4	Wirtschaftsdaten	144
10.5	Städtebau	145
10.5.1	Verkehr	145
10.5.2	Besonderheiten einzelner Stadtviertel (Stand 1.1.2011)	145
10.5.3	Innenstadt (Stand 1.1.2011)	146

11 Mieten..... 148

11.1	Büros	148
11.1.1	Entwicklungen	148
11.1.2	Mietniveau	148
11.2	Praxen	149
11.2.1	Entwicklungen	149
11.2.2	Mietniveau	149
11.3	Lager/Hallen	150
11.3.1	Entwicklungen	150
11.3.2	Mietniveau	150
11.4	Garagen, Stellplätze, Freilagerflächen	151
11.4.1	PKW- Garagen (unbeheizt)	151
11.4.2	Doppelgaragen	152
11.4.3	Tiefgaragenstellplätze	152
11.5	Wohnungen	152
11.5.1	Entwicklungen	152
11.5.2	Mietniveau	158
11.5.3	Mietniveau und Wohnungsgröße	160
11.6	Einfamilienhäuser	161
11.6.1	Entwicklungen	161
11.6.2	Mietniveau	162
11.7	Appartements - Entwicklungen	163
12	Weiterführende Informationen und Hinweise	164
12.1	Stadt Düren	164
12.2	Gutachterausschüsse	165
12.3	Sonstiges	165

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. 92.000 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. 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 vor 1960 erbaute **Einfamilienhäuser** sind seit etwa dem Jahre 2001 im Trend fallend.

Das Preisniveau von gebrauchten Eigentumswohnungen ist seit Jahren rückläufig.

Etwa 88 % 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 (Preisstopp-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 Grundlagendaten entsprechend der WertV als auch als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten.

Weitere Aufgaben sind:

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

3.4 Gebühren des Gutachterausschusses

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

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

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

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

3.5 Informationsangebot im Internet

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

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

Bodenrichtwerte:

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

Allgemeine Preisauskunft:

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

Bodenwertübersicht:

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

Immobilienpreisübersicht:

Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Wohnungseigentum differenziert nach 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 2013

4.1 Geld- und Flächenumsätze

Marktbereich	2012			2013		
	Verkäufe	Umsatz	Fläche	Verkäufe	Umsatz	Fläche
	Anzahl	Euro	qm	Anzahl	Euro	qm
Unbebaute Grundstücke						
Land- und Forstwirt.	22	749.975	163.670	16	646.322	145.515
Rohbauland	33	879.728	19.415	4	121.500	6.507
Wohnbauland	58	4.642.603	34.024	47	4.666.074	29.775
Gewerbebauland	9	2.644.197	39.338	14	3.945.317	101.240
Sonstige Unbebaute	2	186.200	3.130	17	2.032.192	45.480
Bebaute Grundstücke						
Einfamilienhäuser	287	37.873.750	149.288	323	47.594.800	176.266
Mehrfamilienhäuser	37	9.991.500	19.205	52	16.191.180	39.752
Gemischt gen. Objekte	31	7.119.000	21.093	33	8.575.000	17.315
Gewerbeobjekte	21	22.045.500	147.852	25	96.838.272	162.874
Sonstige Bebaute	31	5.192.470	39.793	39	2.781.391	29.674
Eigentumswohnungen						
Neubau	20	4.187.000	2.825	15	2.750.000	1.586
Wiederverkauf	213	19.836.500	25.692	242	22.613.705	31.105
Umwandlungen	11	1.079.700	2.568	4	279.000	925
Sonstige	15	371.400	2.122	10	70.900	276
Summe	790	116.799.523	670.015	841	209.105.653	788.290

Tab. 1: Geld und Flächenumsätze

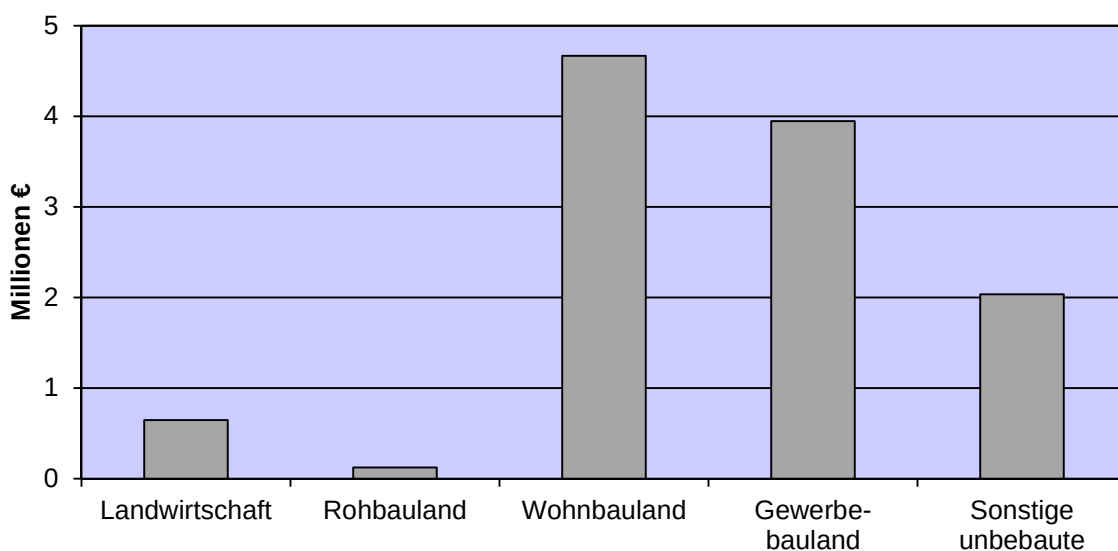


Abb. 1: Geldumsatz an unbebauten Grundstücken 2013

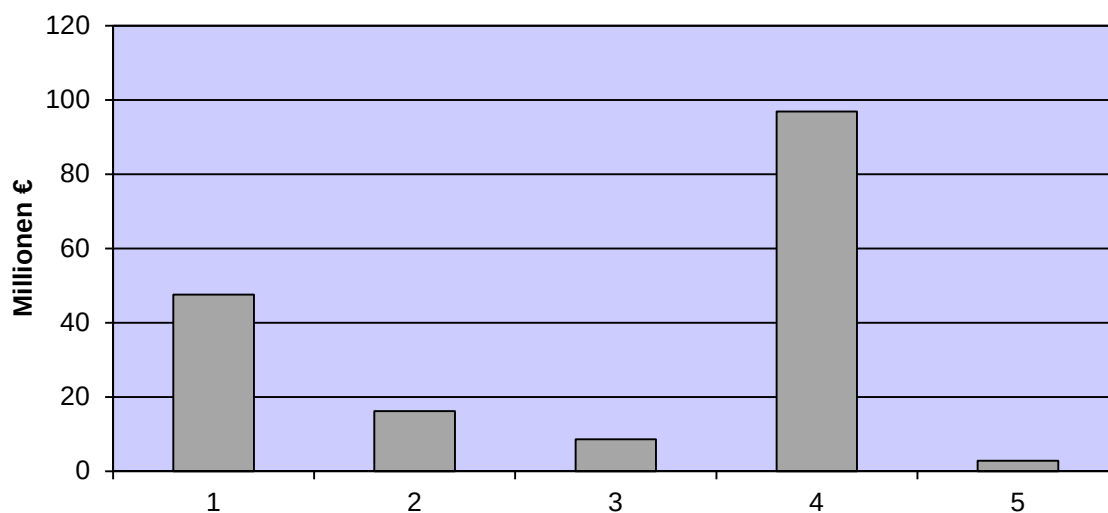


Abb. 2: Geldumsatz an bebauten Grundstücken 2013

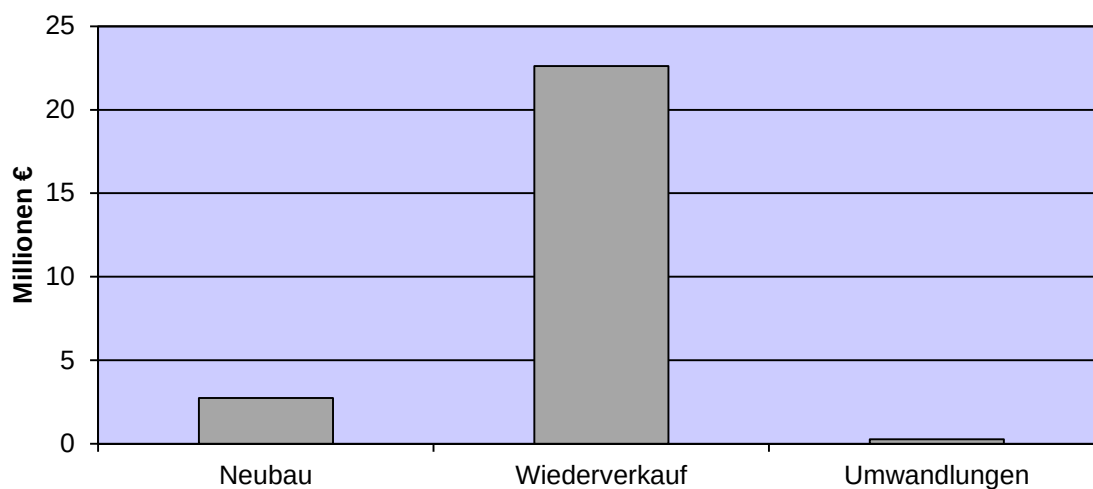


Abb. 3: Geldumsatz an Eigentumswohnungen 2013

4.2 Umsatzentwicklungen

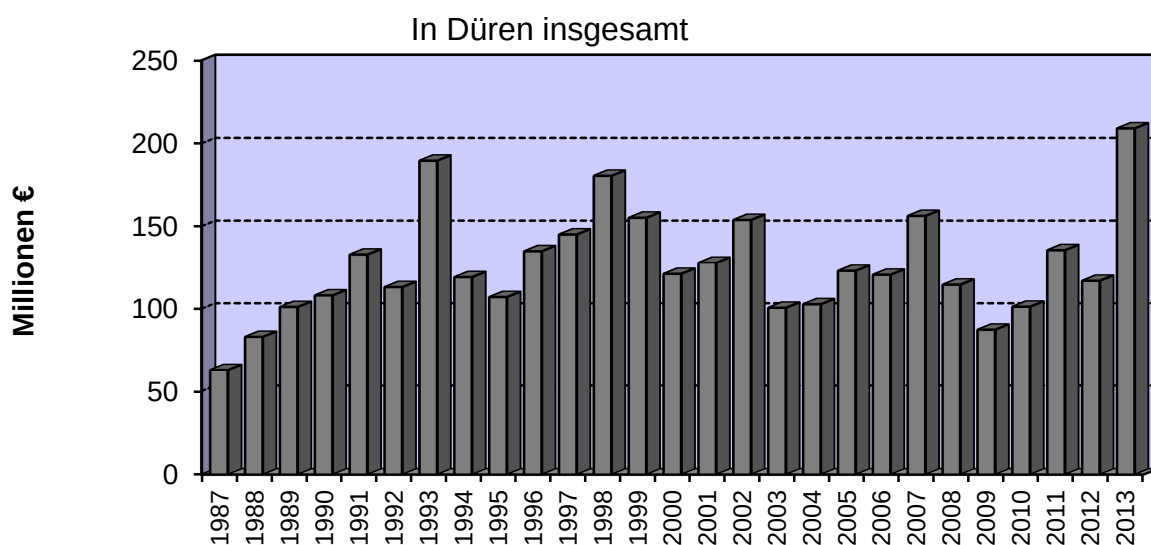


Abb. 4: Geldumsatz

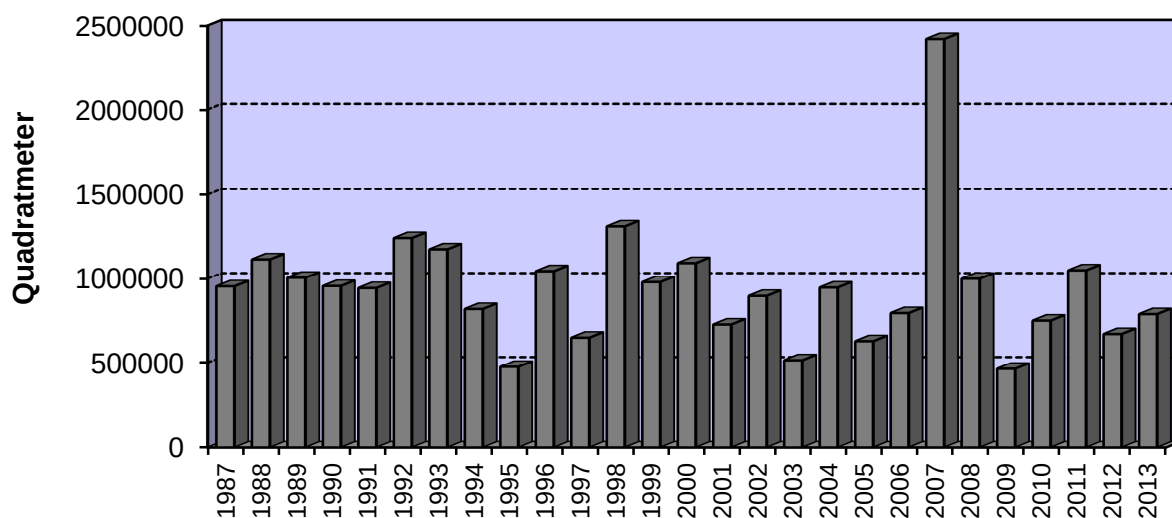


Abb. 5: Flächenumsatz in Quadratmeter

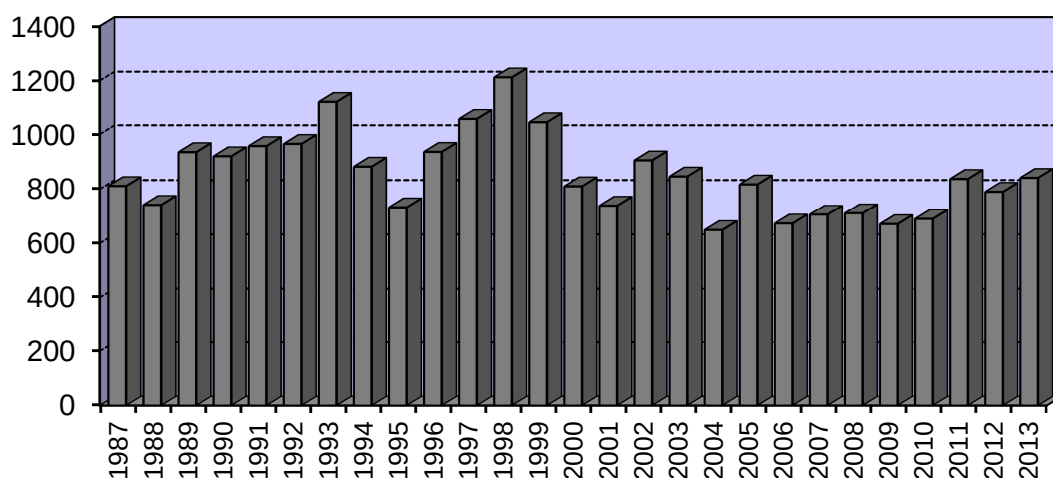


Abb. 6: Anzahl der Verkäufe

5 Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

5.1.1 Umsatzentwicklungen

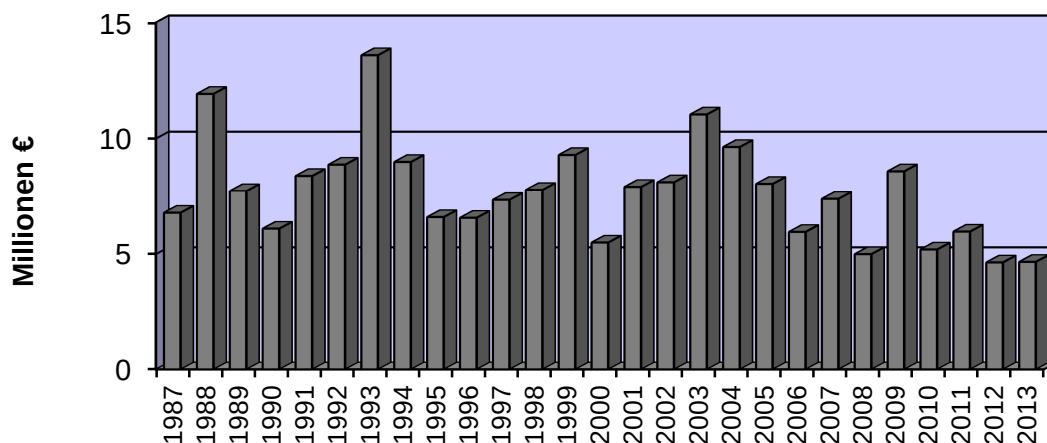


Abb. 7: Geldumsatz

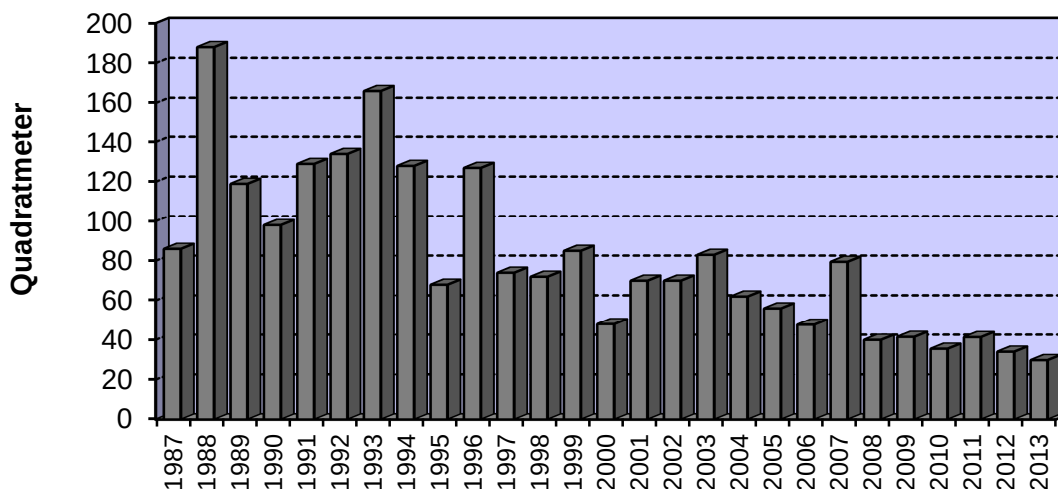


Abb. 8: Flächenumsatz

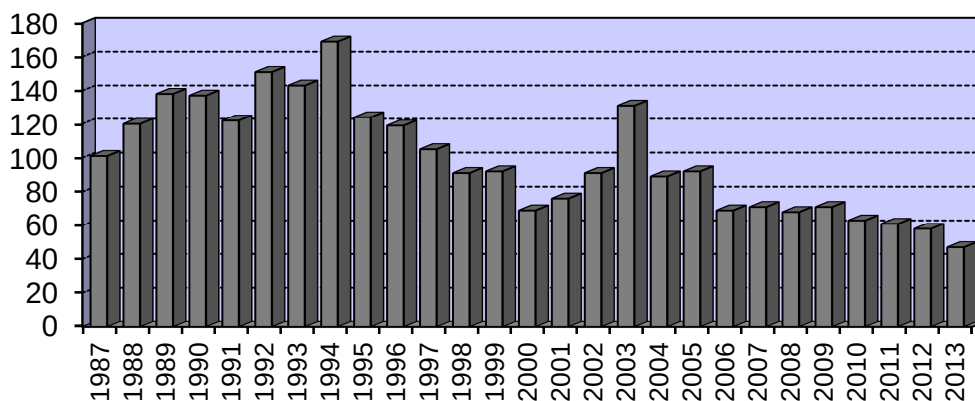


Abb. 9: Anzahl der Verkäufe

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

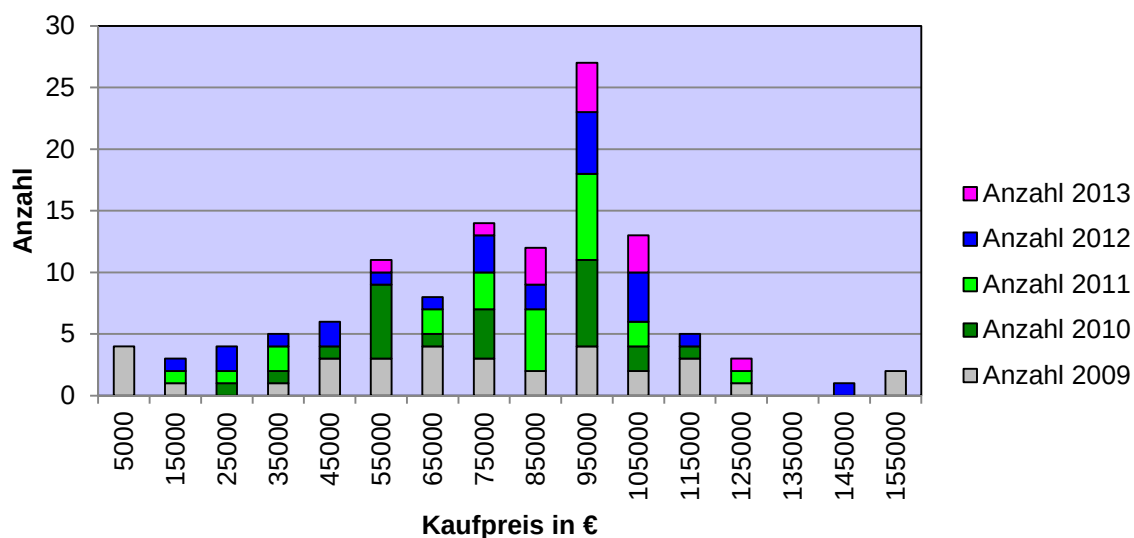


Abb. 10: Kaufpreishäufigkeit (€) für Wohnbauland Gemarkung Düren

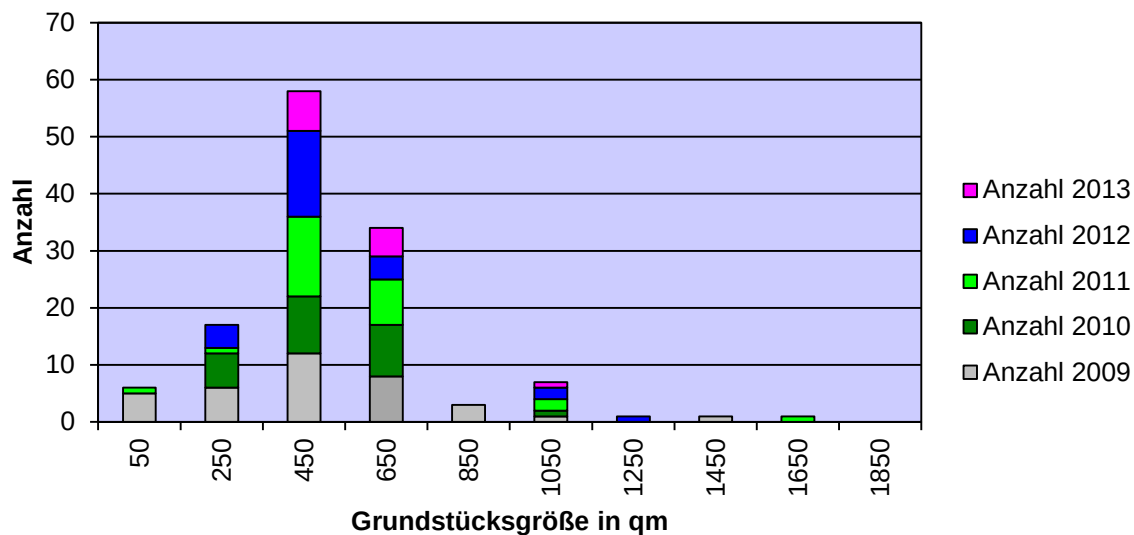


Abb. 11: Häufigkeit veräußerter Grundstücksgrößen (qm) Gemarkung Düren

5.1.2.2 Unbebaute Grundstücke in den Ortsteilen Dürens

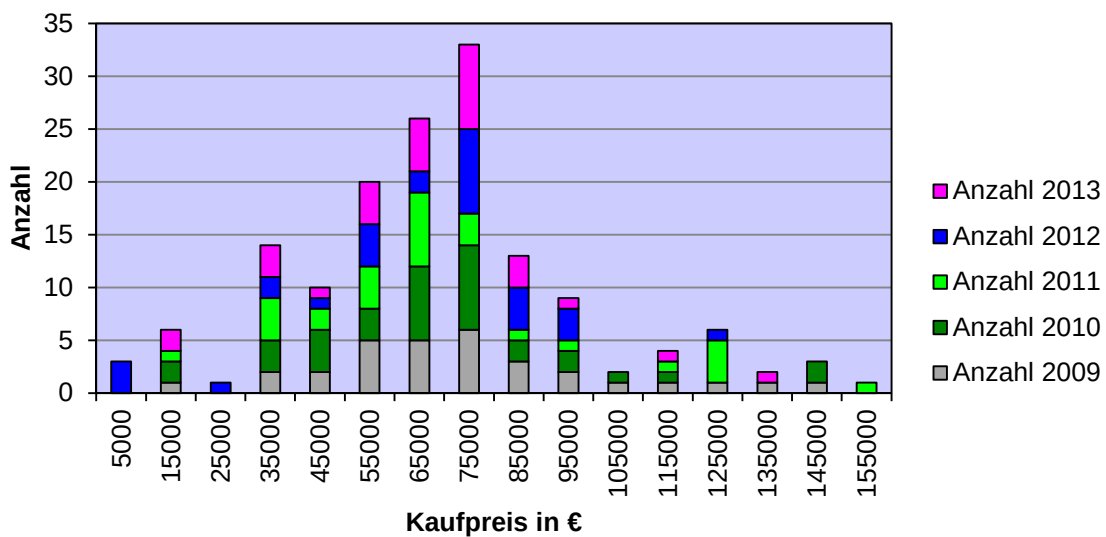


Abb. 12: Kaufpreishäufigkeit (€) für Wohnbauland Ortsteile Dürens

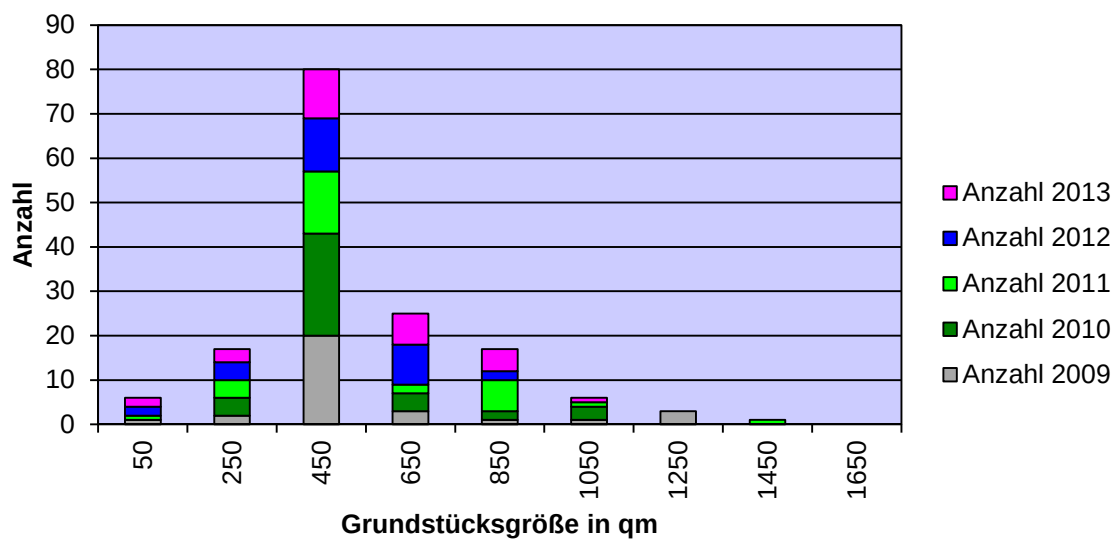


Abb. 13: Häufigkeit veräußerter Grundstücksgrößen (qm) Ortsteile Dürens

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.

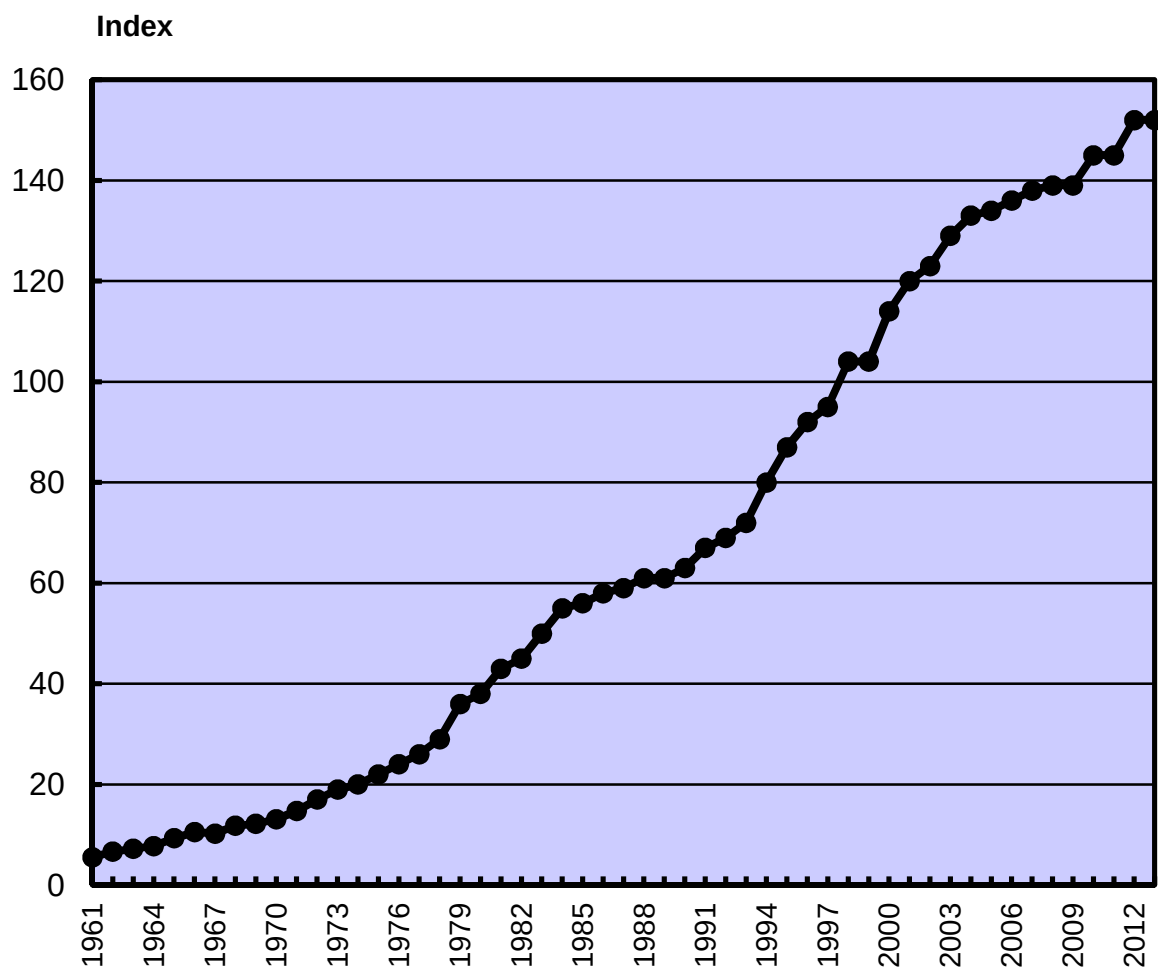


Abb. 14: Die Entwicklung des Bodenpreisniveaus für baureifes Wohnbauland auf dem Dürener Grundstücksmarkt

Wohnbauland -Ortsteile Dürens-

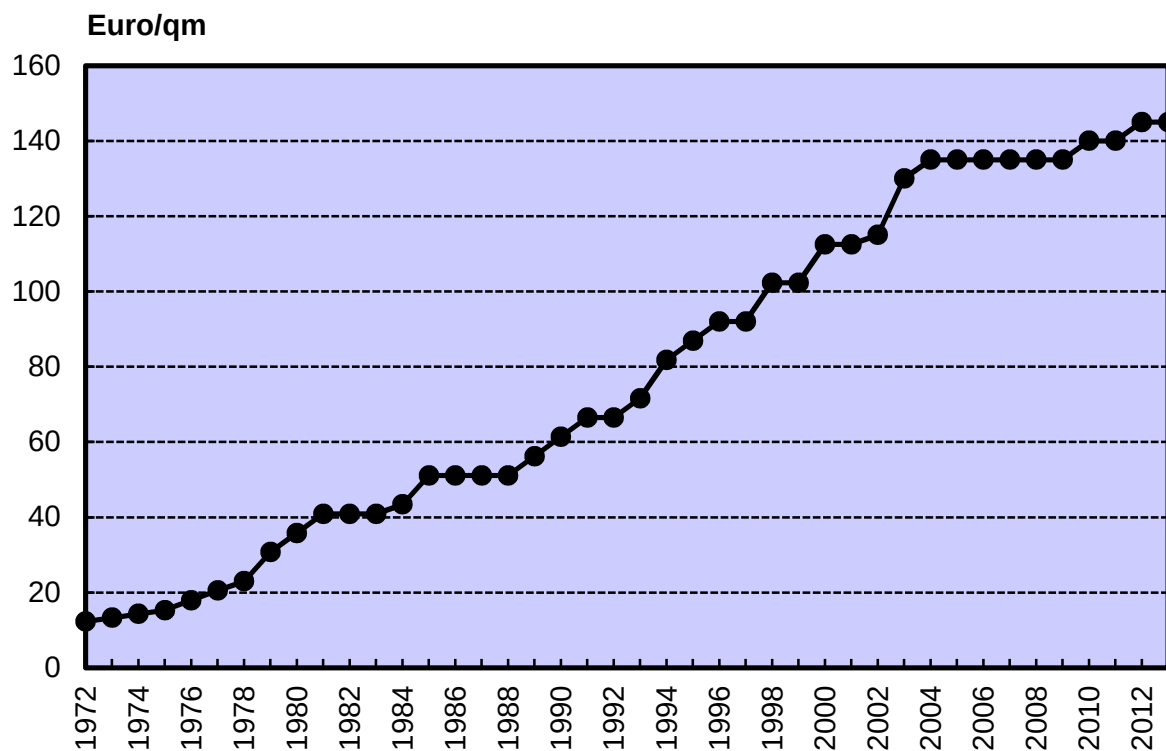


Abb. 15: Bodenwertentwicklung in Arnoldsweyer

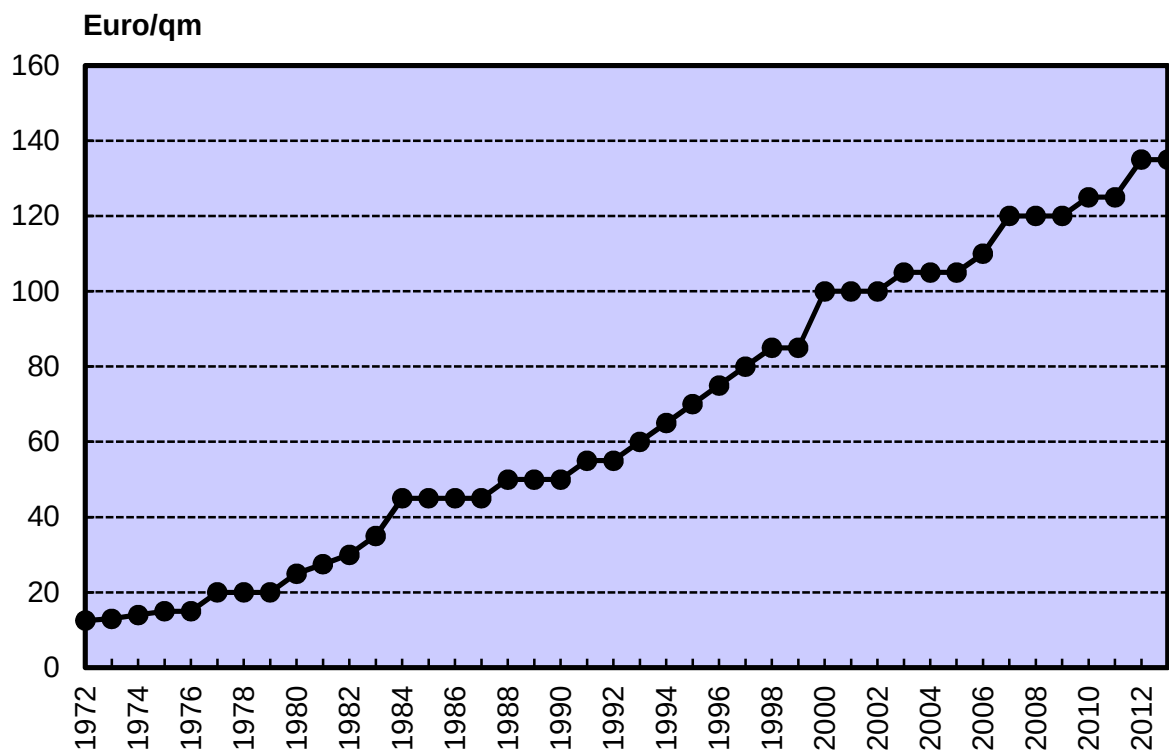


Abb. 16: Bodenwertentwicklung in Berzbuir

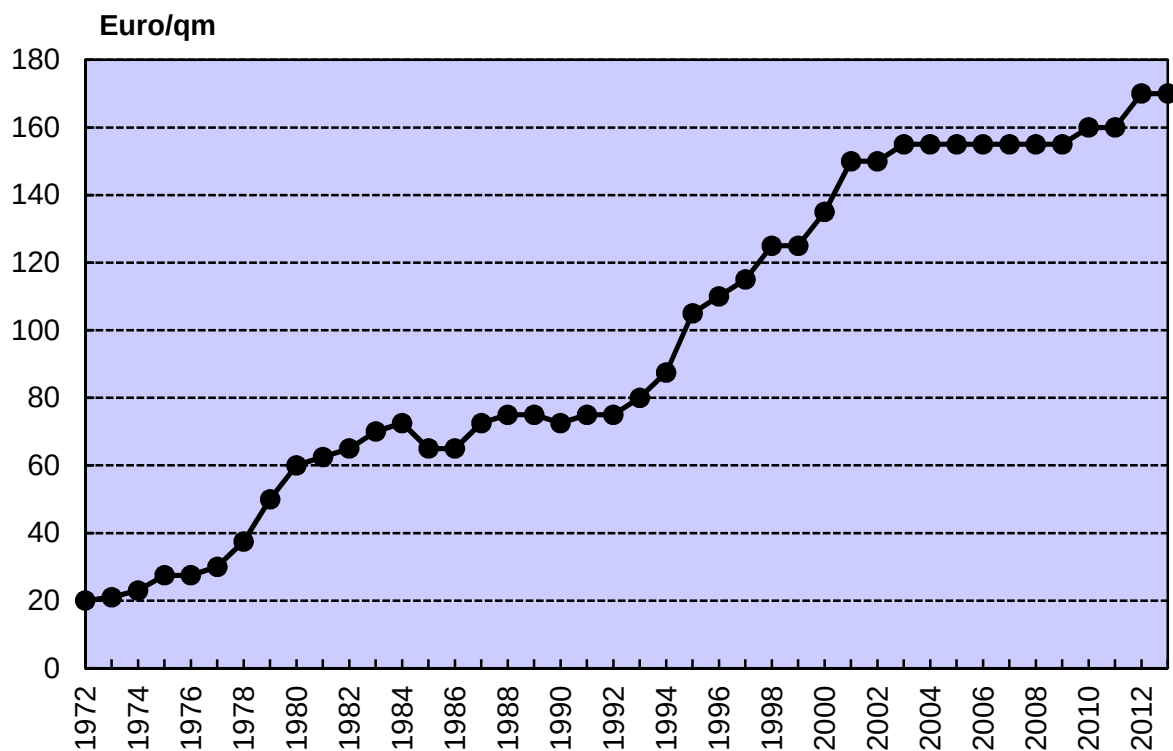


Abb. 17: Bodenwertentwicklung in Birgel

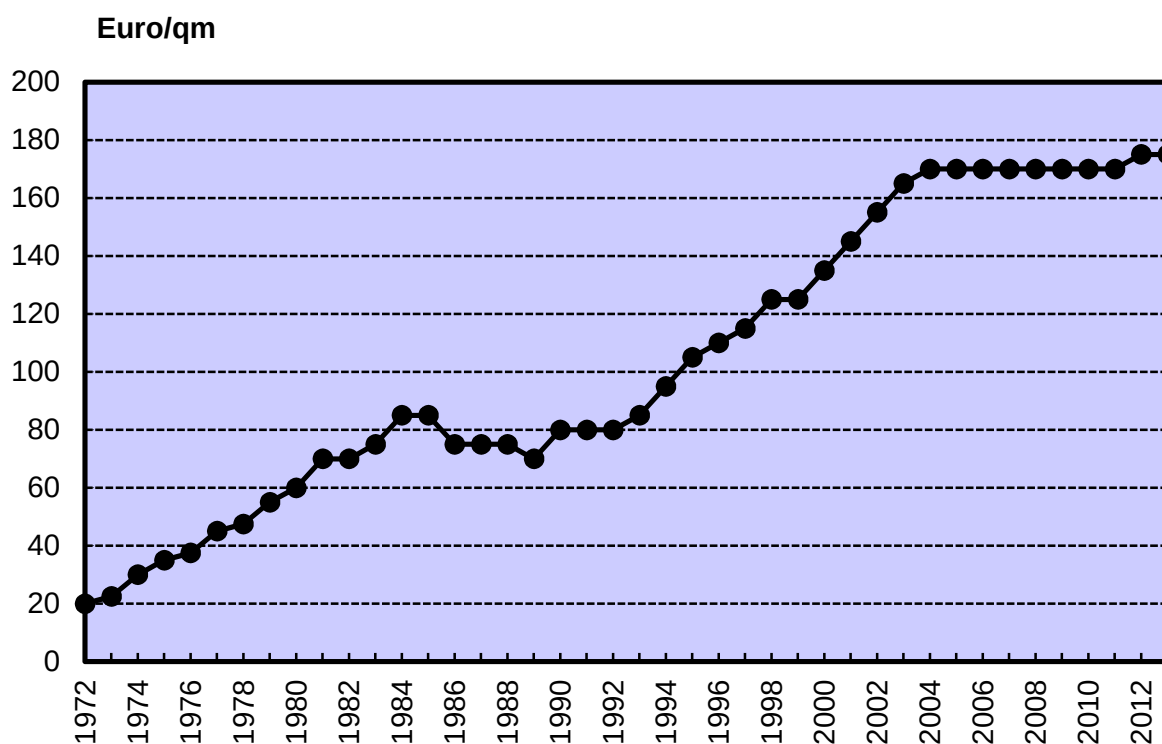


Abb. 18: Bodenwertentwicklung in Birkesdorf

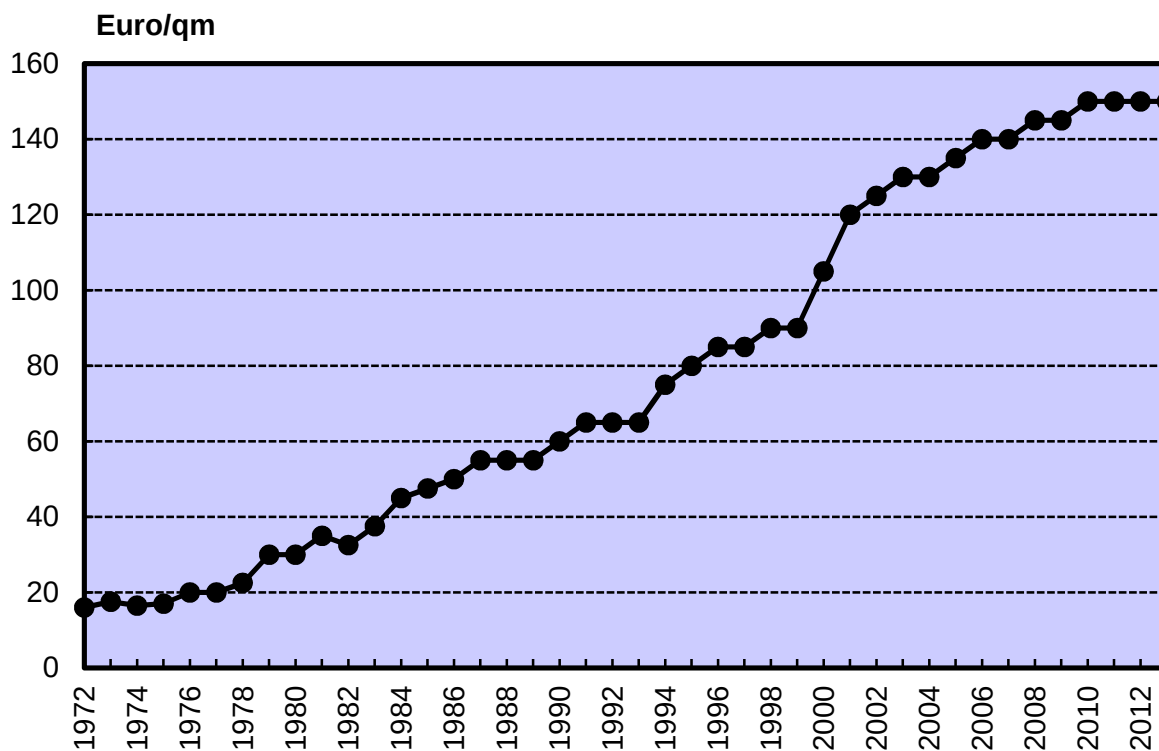


Abb. 19: Bodenwertentwicklung in Derichweiler

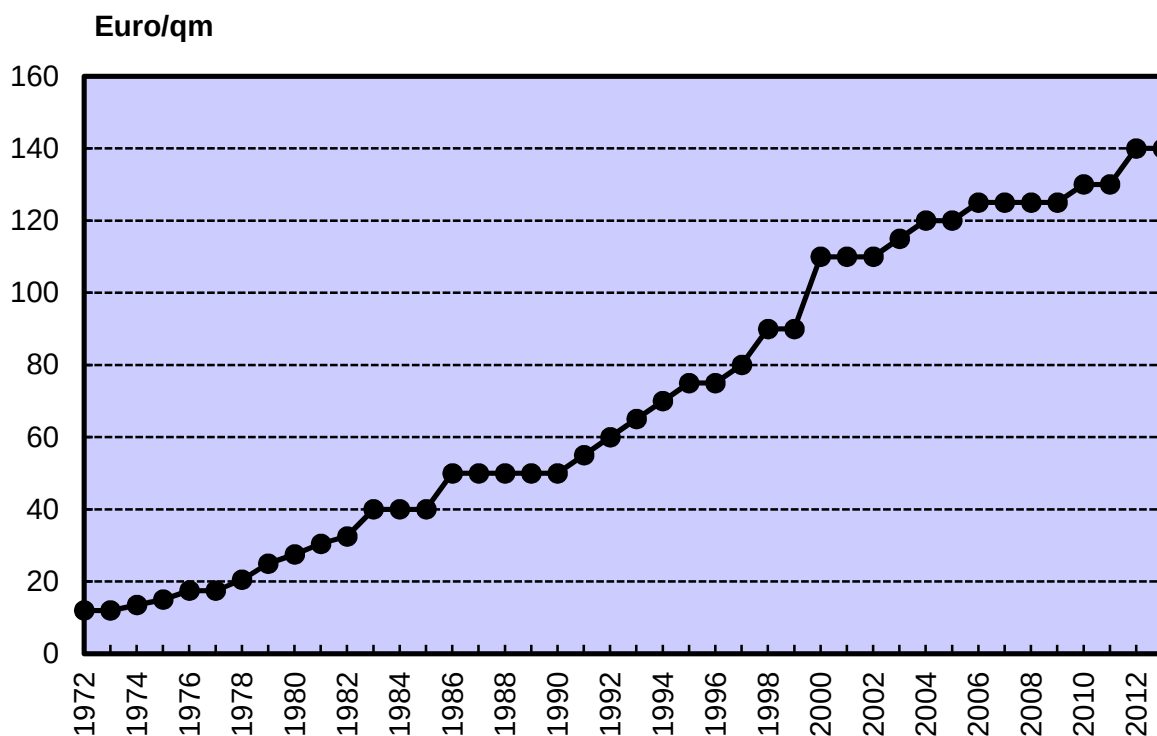


Abb. 20: Bodenwertentwicklung in Echtz

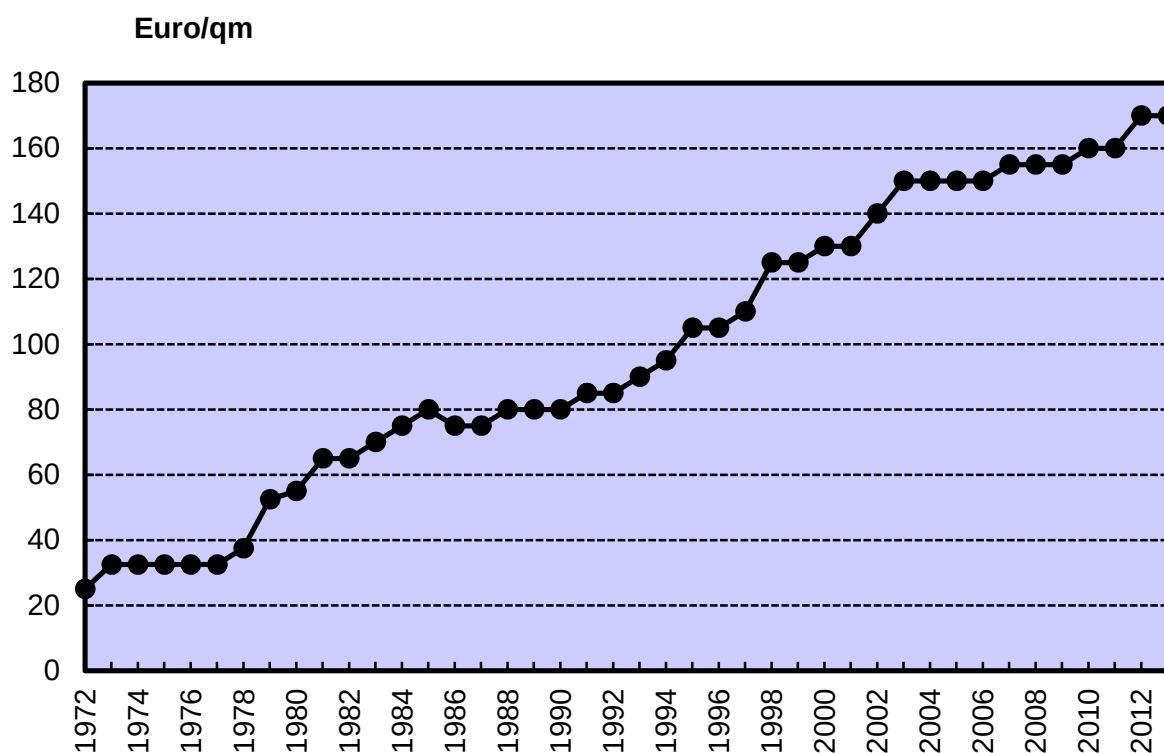


Abb. 21: Bodenwertentwicklung in Gürzenich

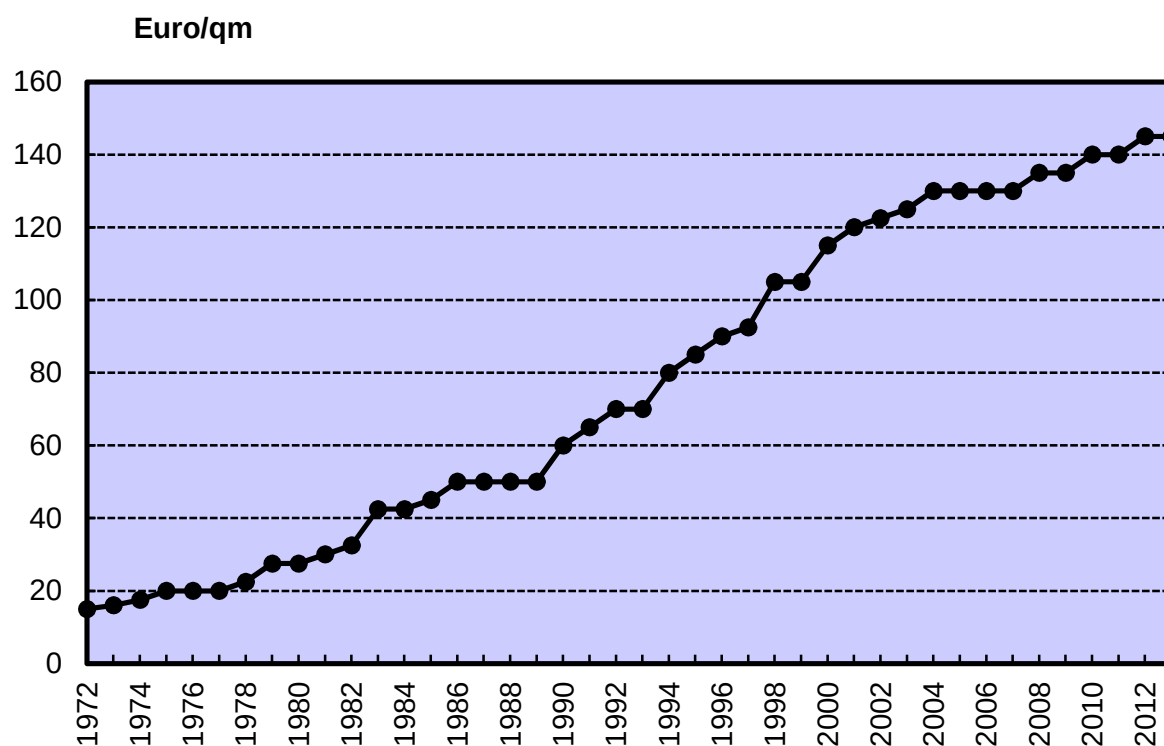


Abb. 22: Bodenwertentwicklung in Hoven

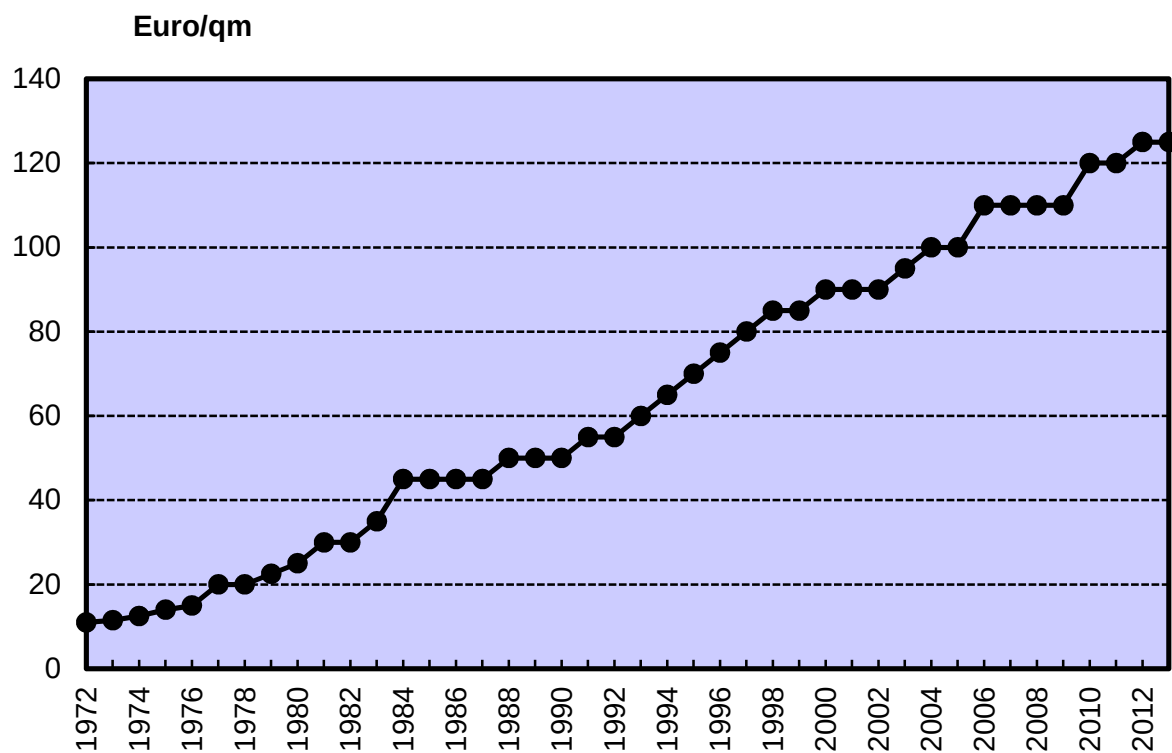


Abb. 23: Bodenwertentwicklung in Kufferath

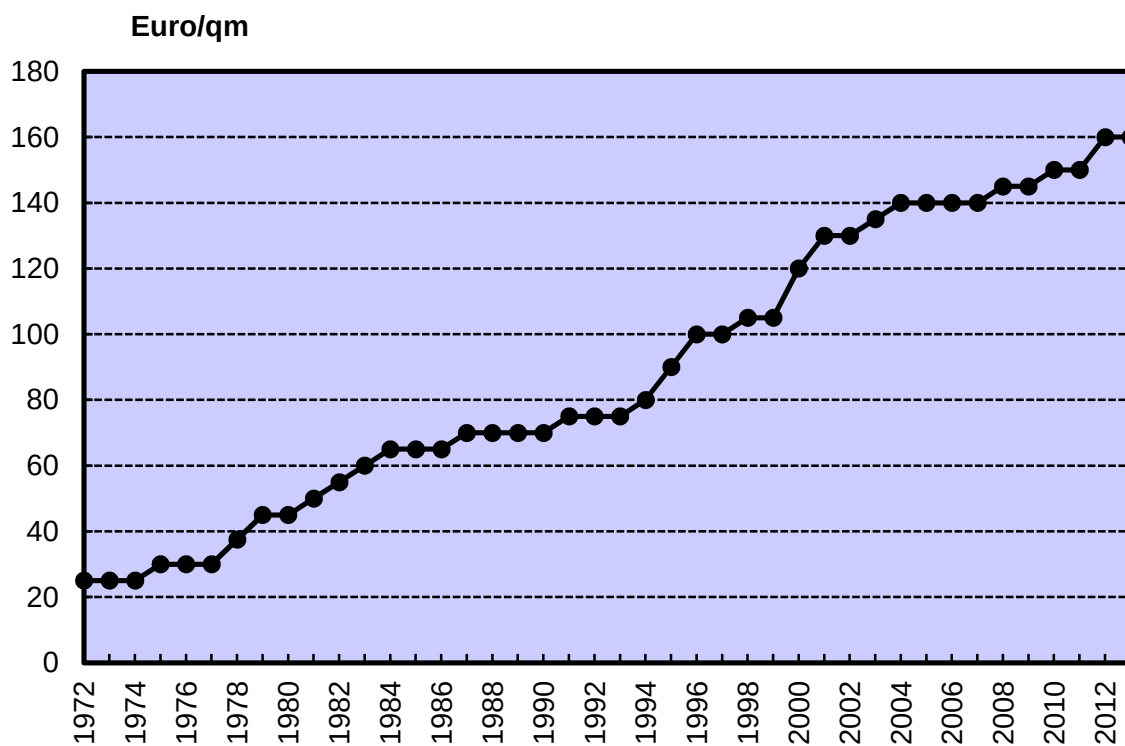


Abb. 24: Bodenwertentwicklung in Lendersdorf

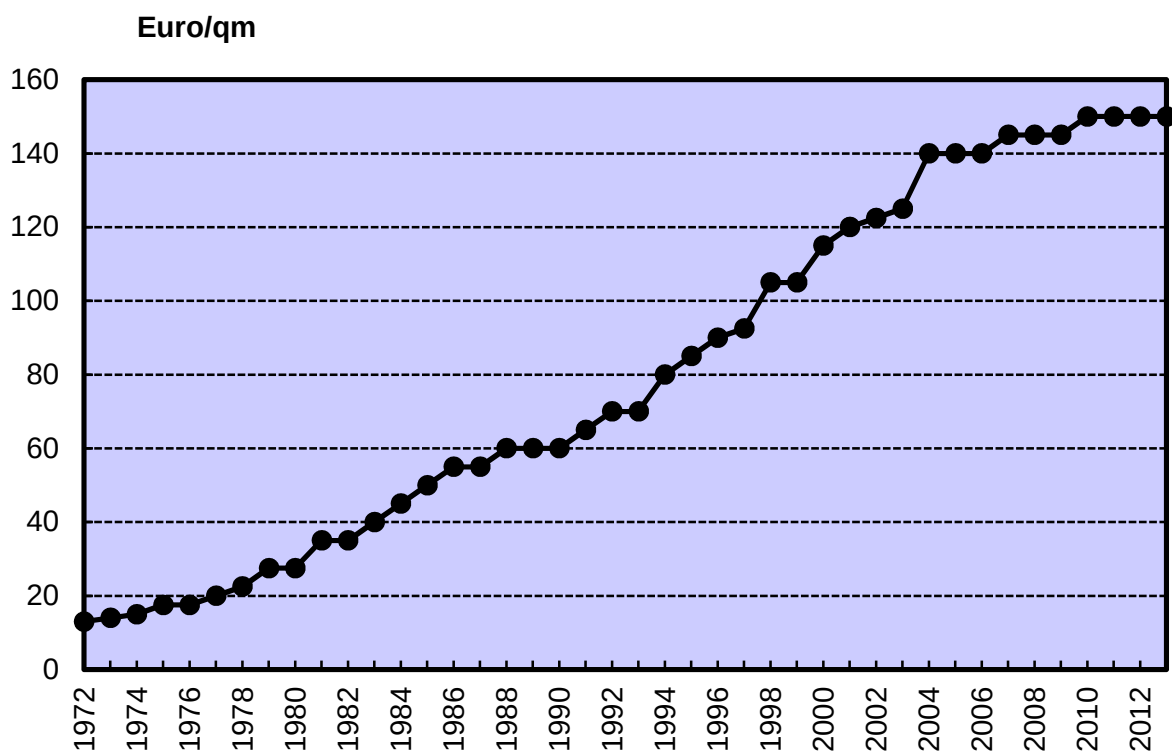


Abb. 25: Bodenwertentwicklung in Mariaweiler

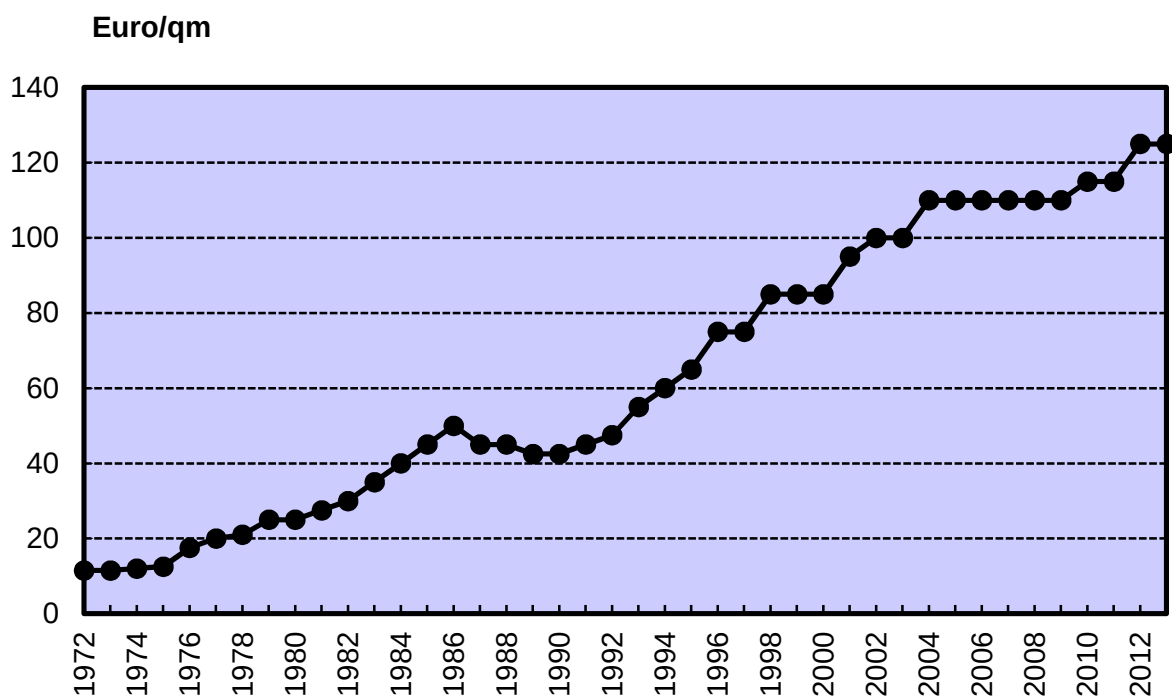


Abb. 26: Bodenwertentwicklung in Merken

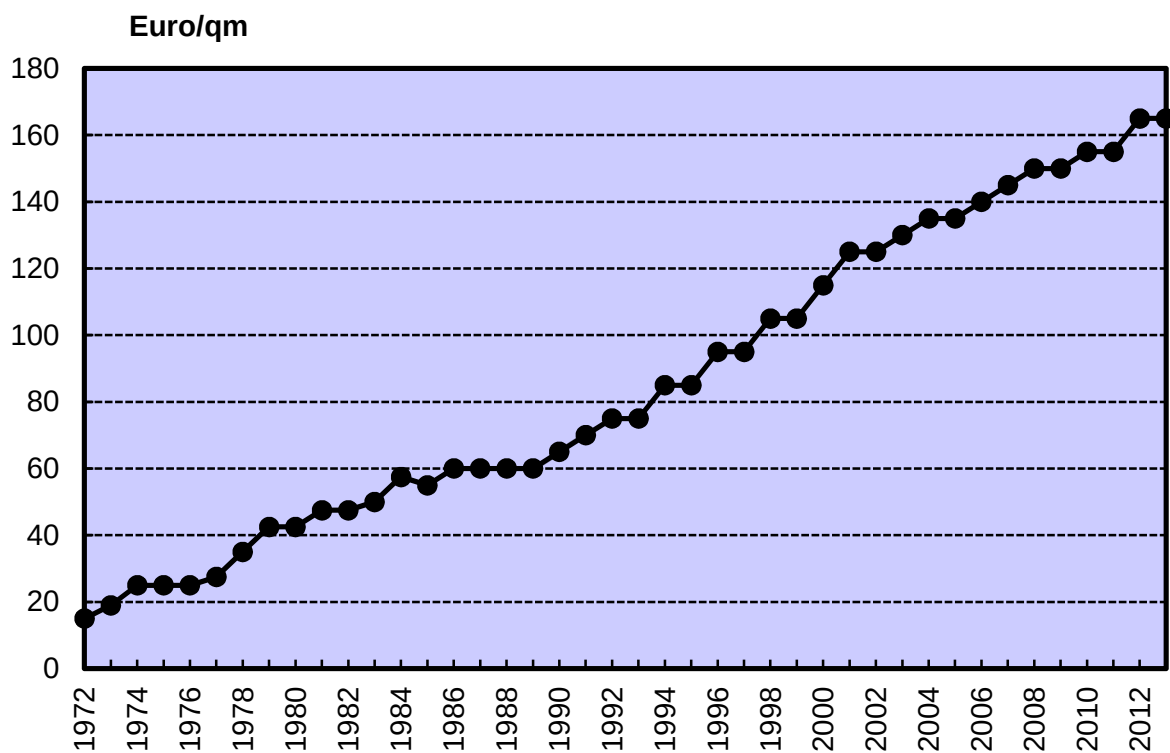


Abb. 27: Bodenwertentwicklung in Niederau

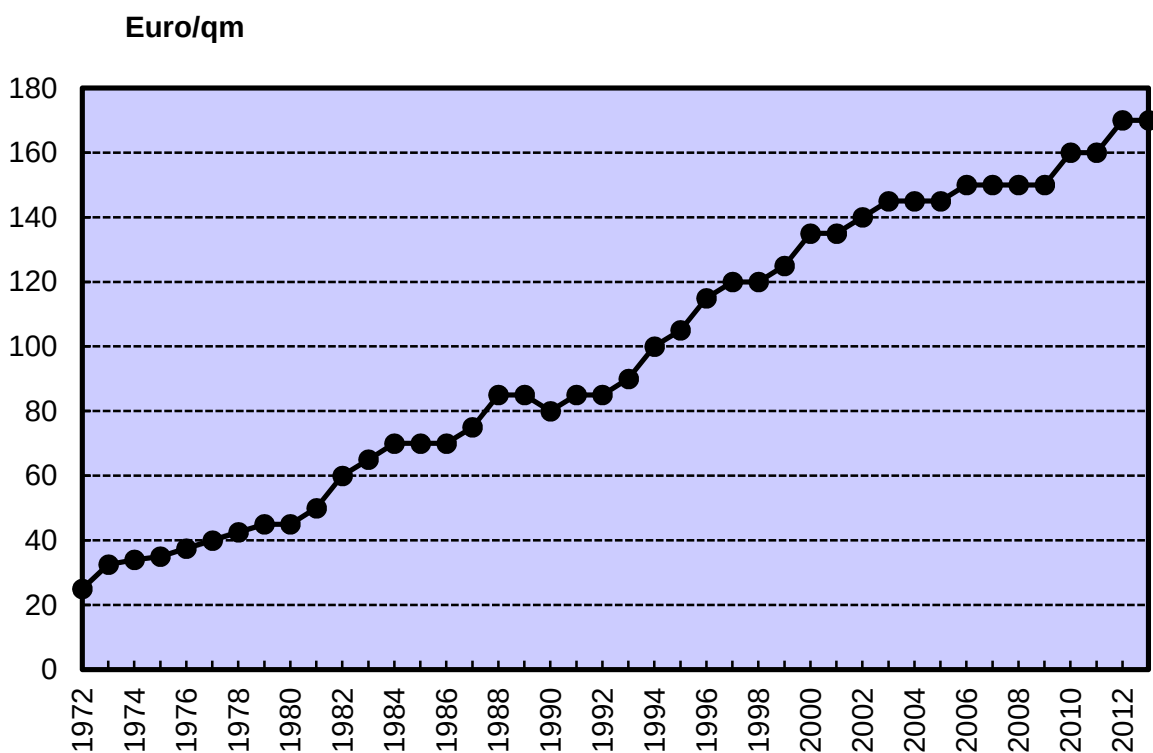


Abb. 28: Bodenwertentwicklung in Rölsdorf

5.2 Gewerbe- und Industrieflächen

5.2.1 Umsatzentwicklungen

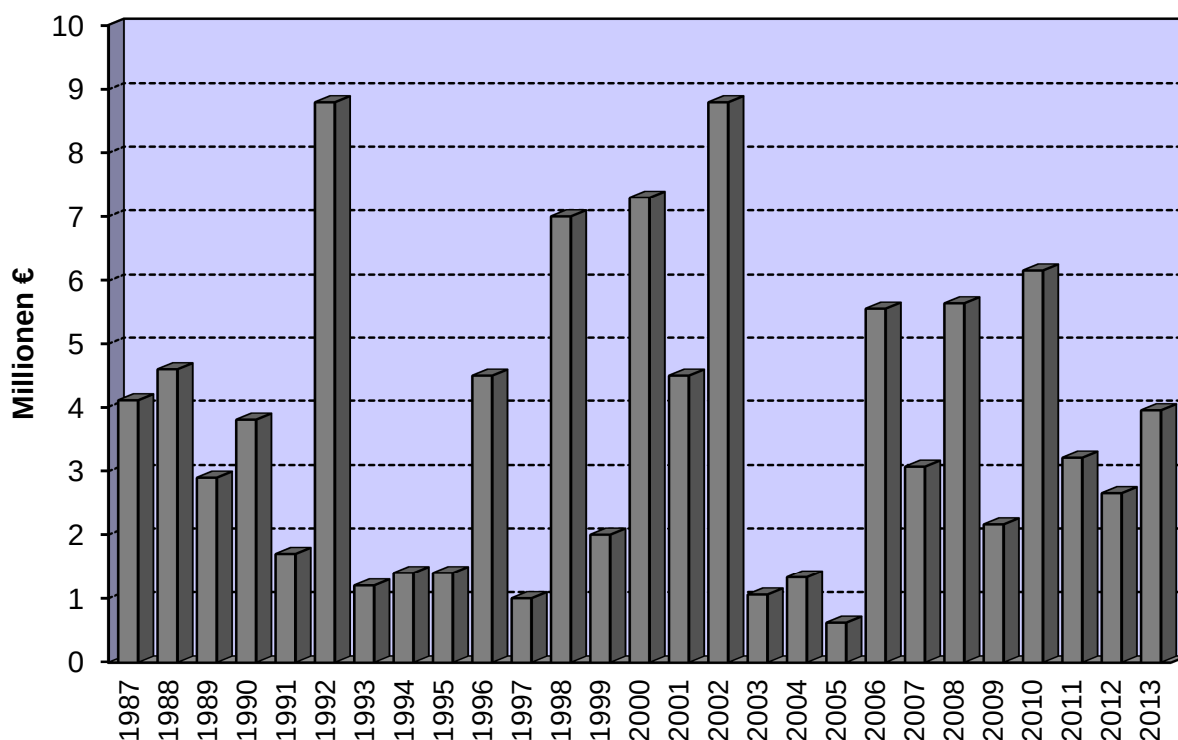


Abb. 29: Geldumsatz

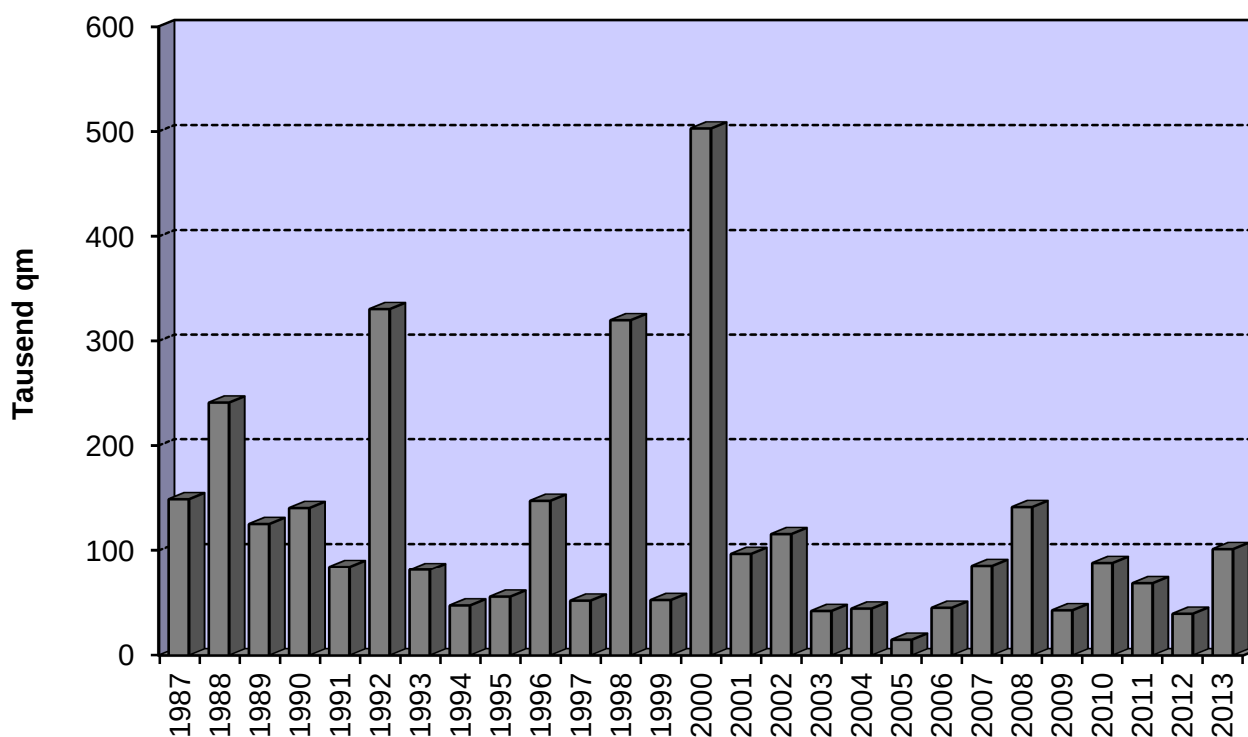


Abb. 30: Flächenumsatz

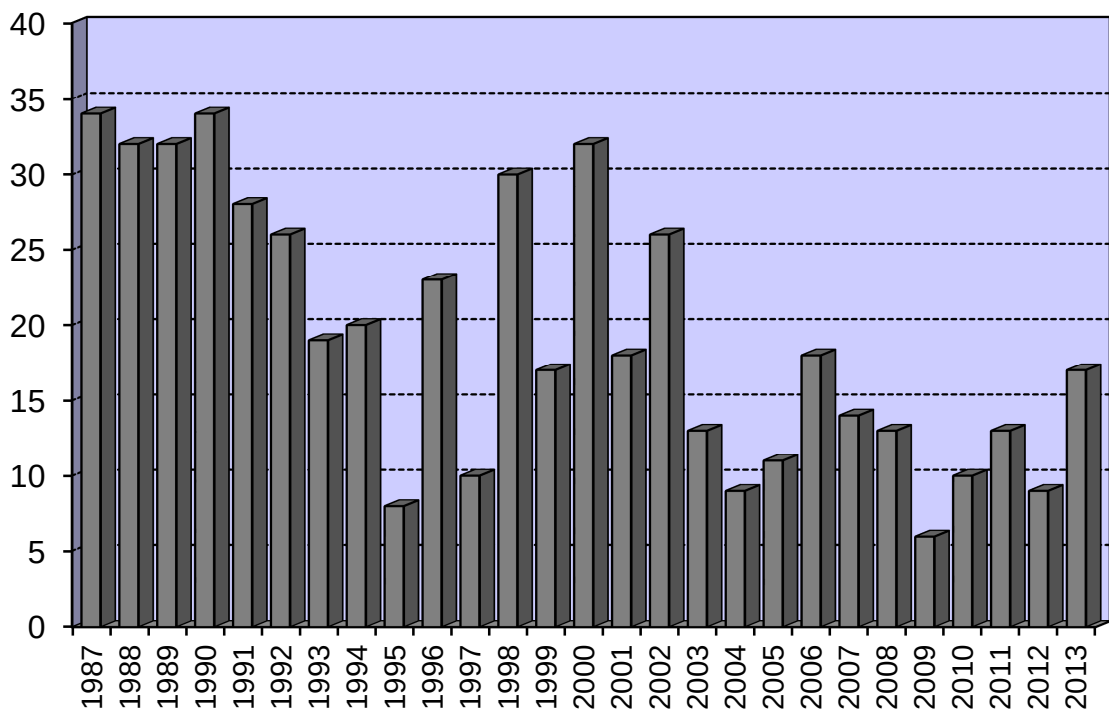


Abb. 31: Anzahl der Verkäufe

5.2.2 Preisniveau

Die Bodenrichtwerte können im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de kostenfrei eingesehen werden.

5.3 Landwirtschaftliche Flächen

5.3.1 Umsatzentwicklungen

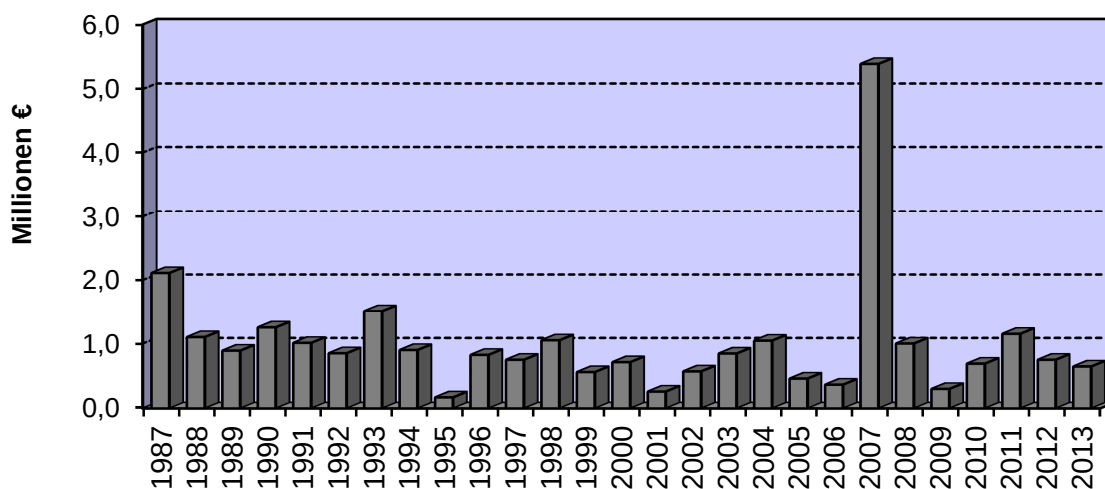


Abb. 32: Geldumsatz

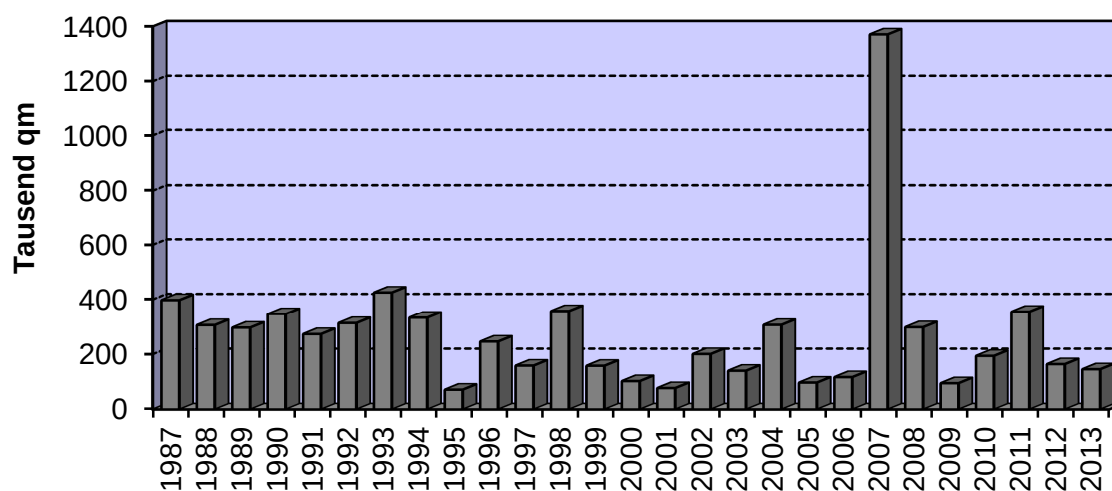


Abb. 33: Flächenumsatz

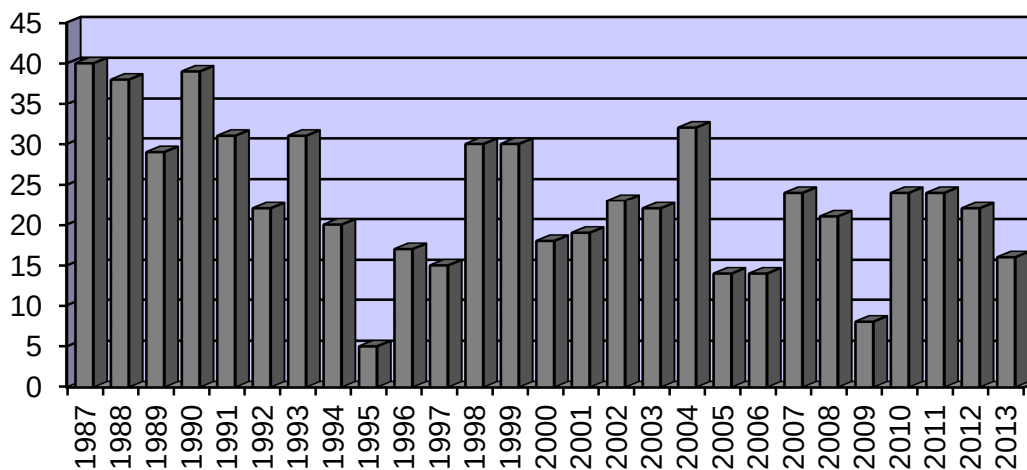


Abb. 34: Anzahl der Verkäufe

5.3.2 Bodenpreisentwicklung

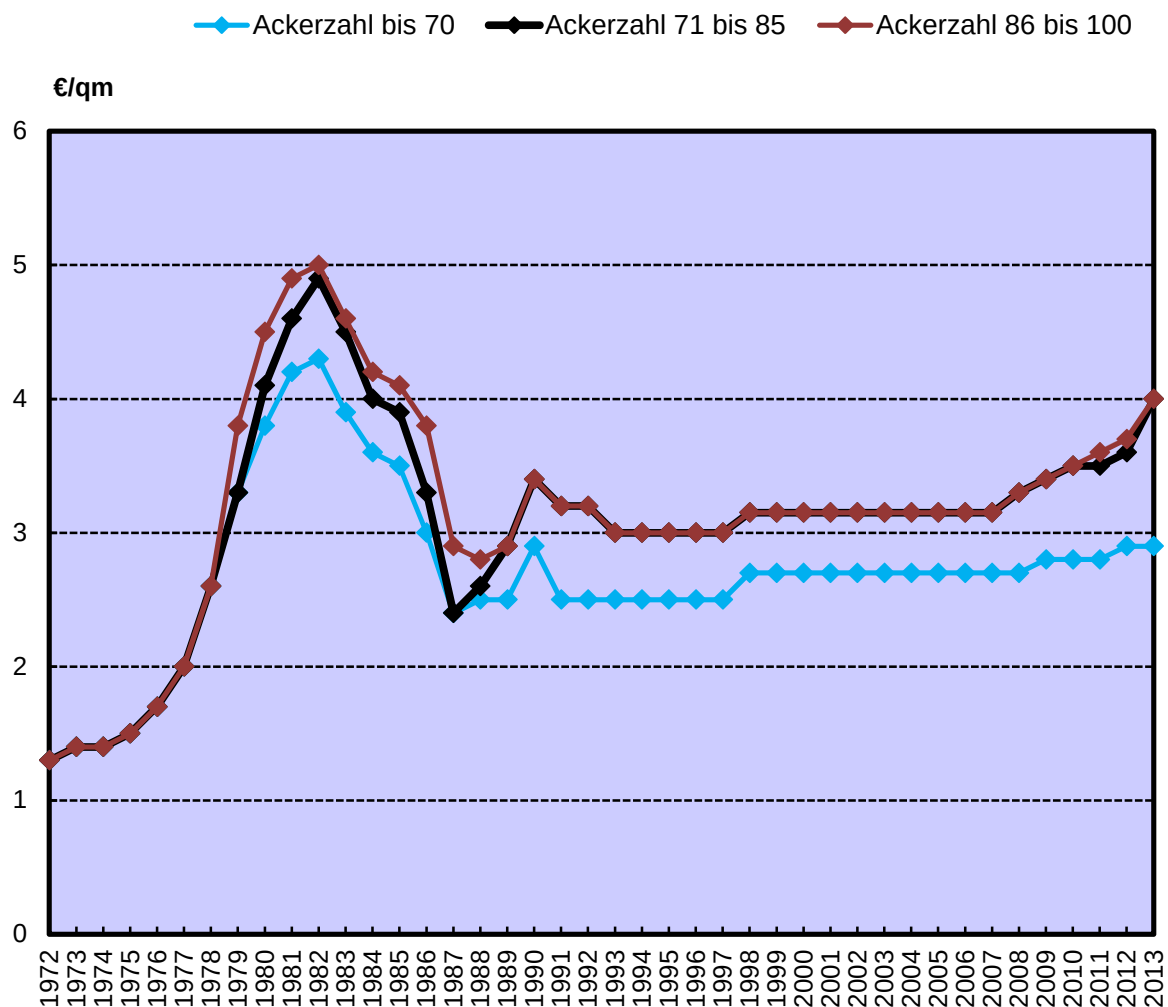


Abb. 35: Die Bodenpreisentwicklung für Ackerland

5.4 Rohbauland

5.4.1 Umsatzentwicklung

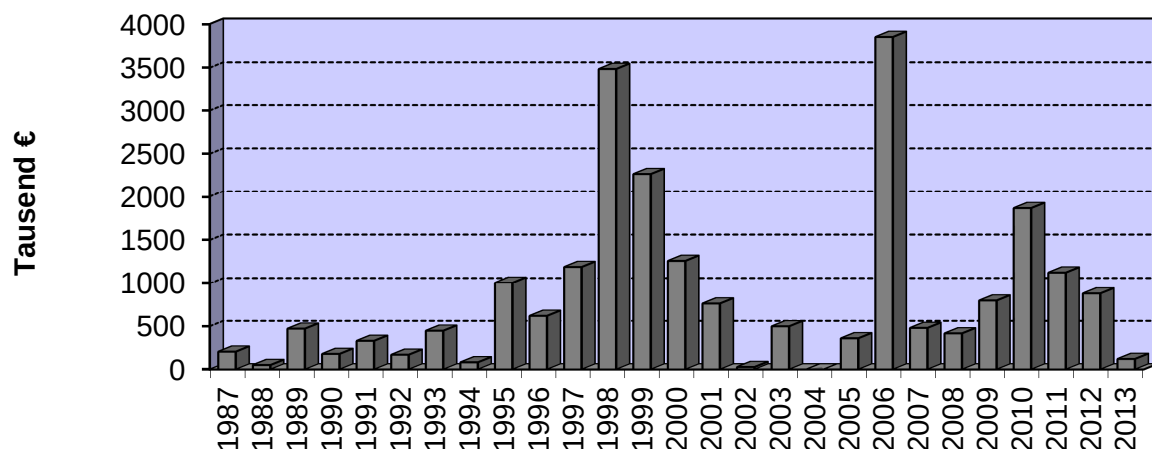


Abb. 36: Geldumsatz

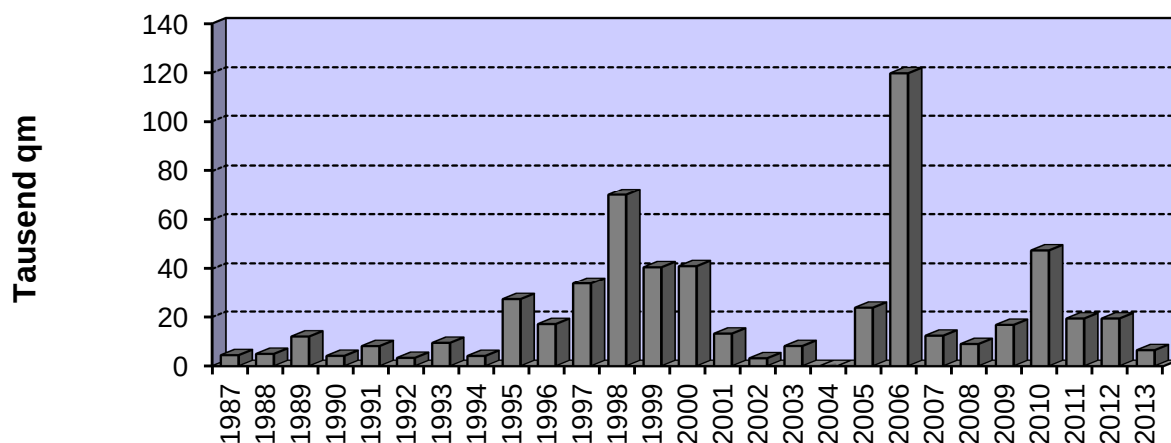


Abb. 37: Flächenumsatz

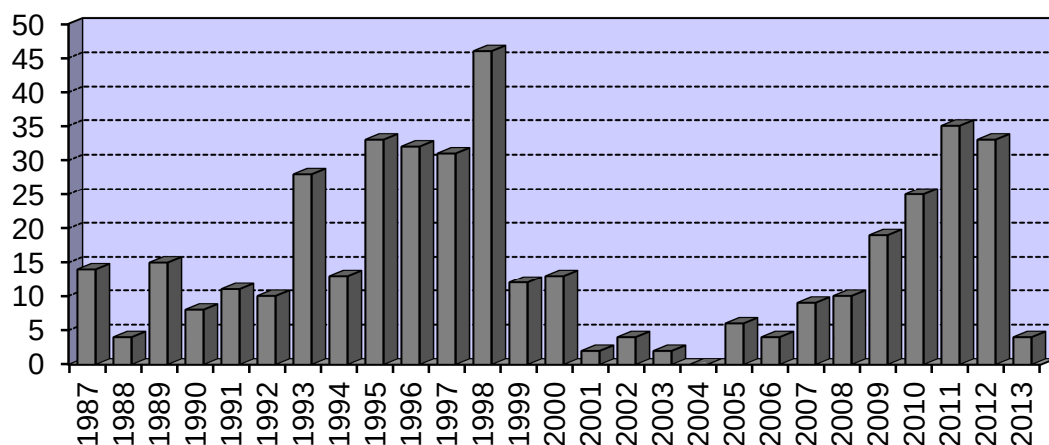


Abb. 38: Anzahl der Verkäufe

6 Bebaute Grundstücke

6.1 Einfamilienhäuser

6.1.1 Umsatzentwicklungen

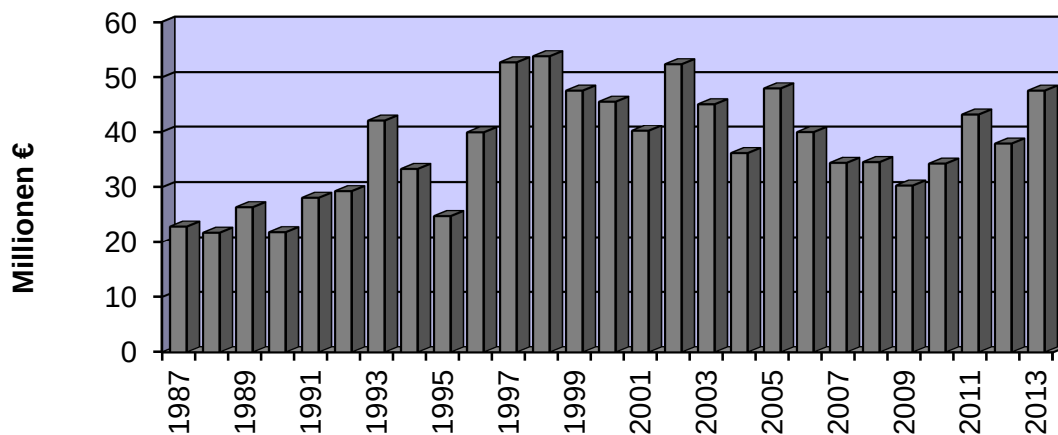


Abb. 39: Geldumsatz

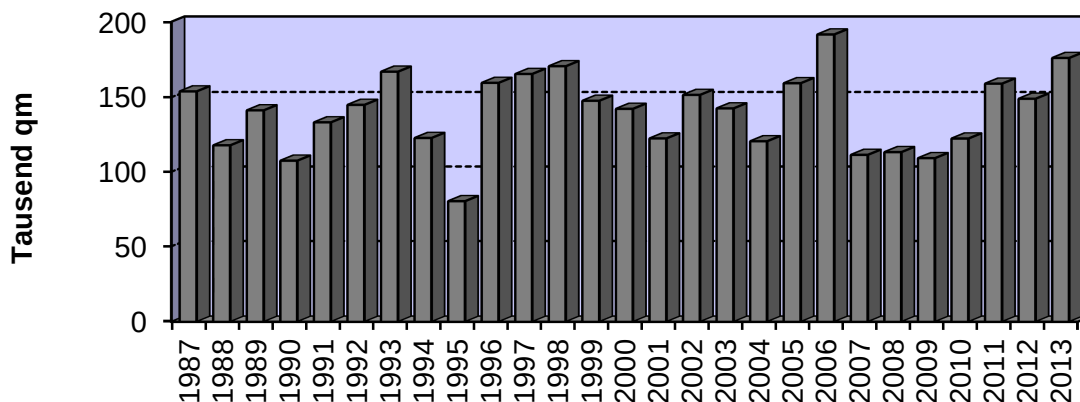


Abb. 40: Flächenumsatz

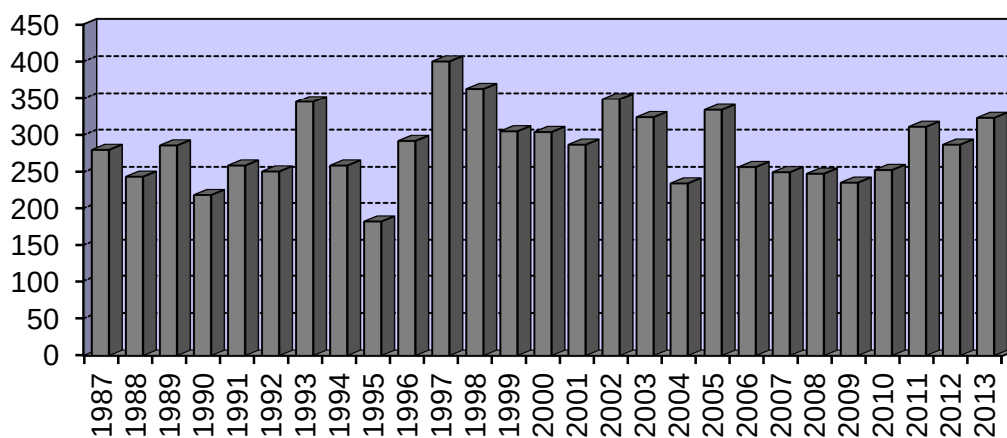


Abb. 41: Anzahl der Verkäufe

6.1.2 Schwerpunkte des Marktgeschehens

6.1.2.1 Gemarkung Düren

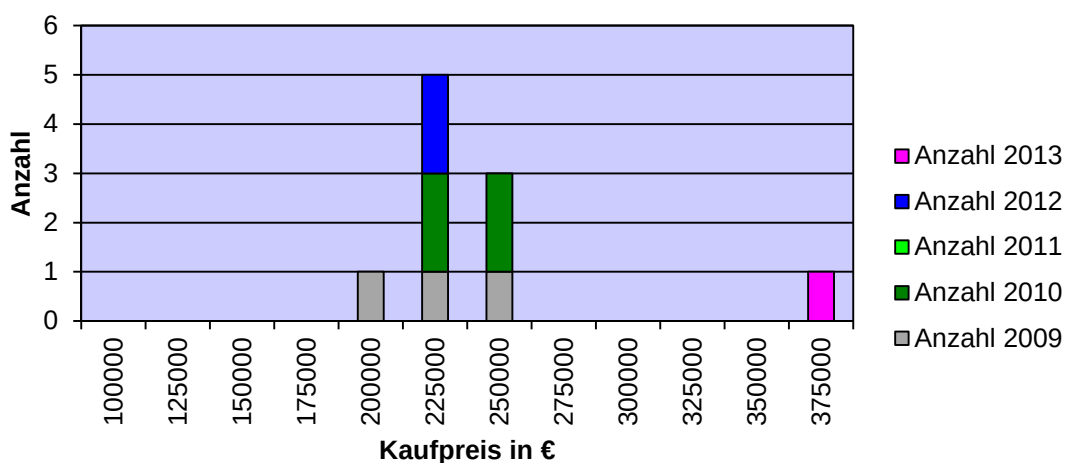


Abb. 42: Einfamilienhäuser (Neubau, nicht älter als 3 Jahre)

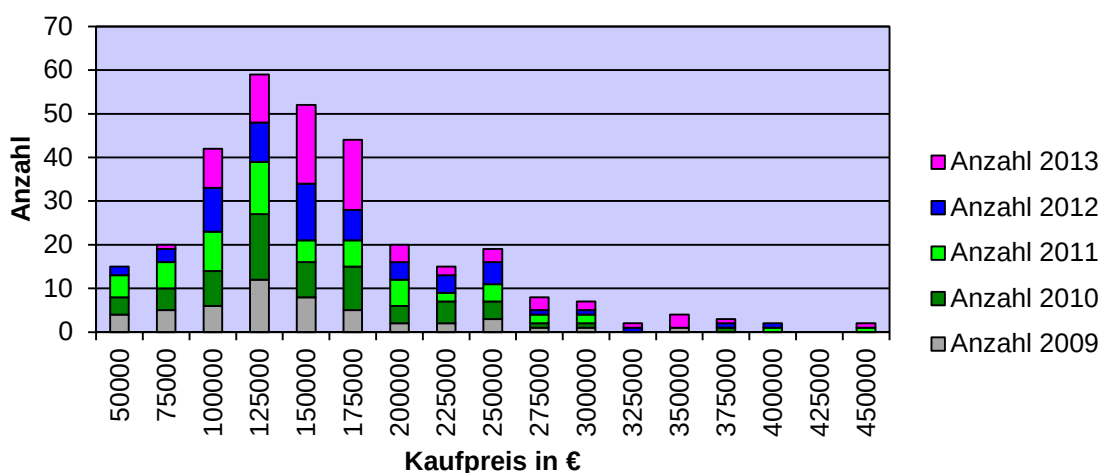


Abb. 43: Einfamilienhäuser (Baujahr nach 1945)

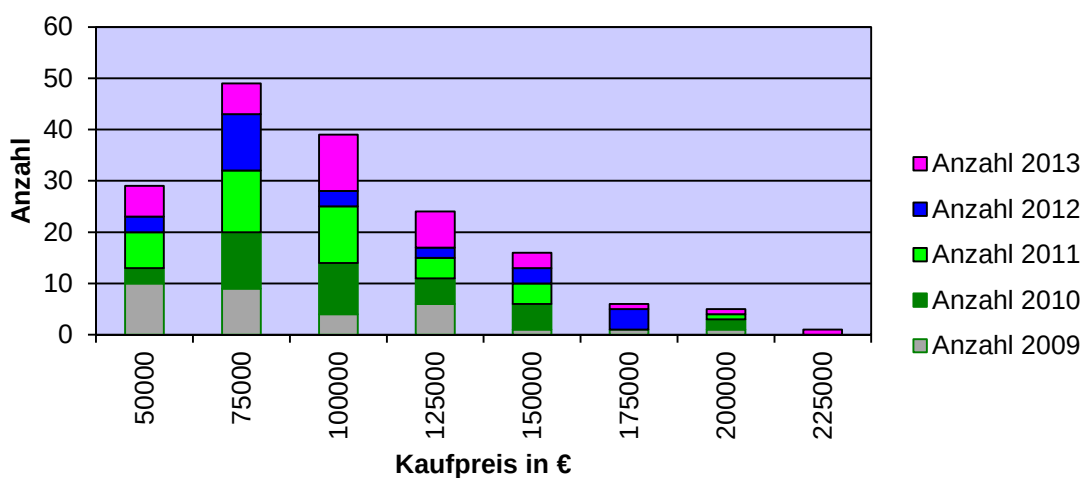


Abb. 44: Einfamilienhäuser (Baujahr vor 1945)

6.1.2.2 Ortsteile Dürens

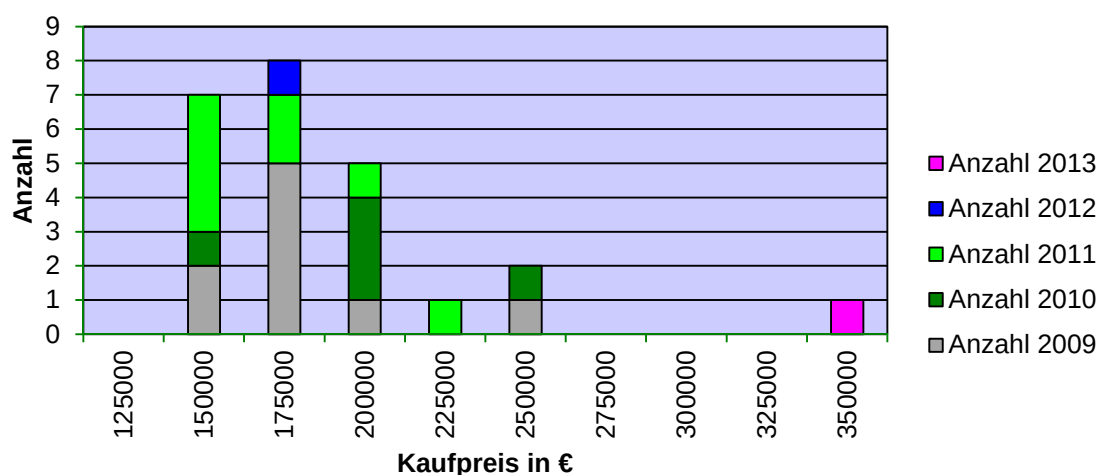


Abb. 45: Einfamilienhäuser (Neubau, nicht älter als 3 Jahre)

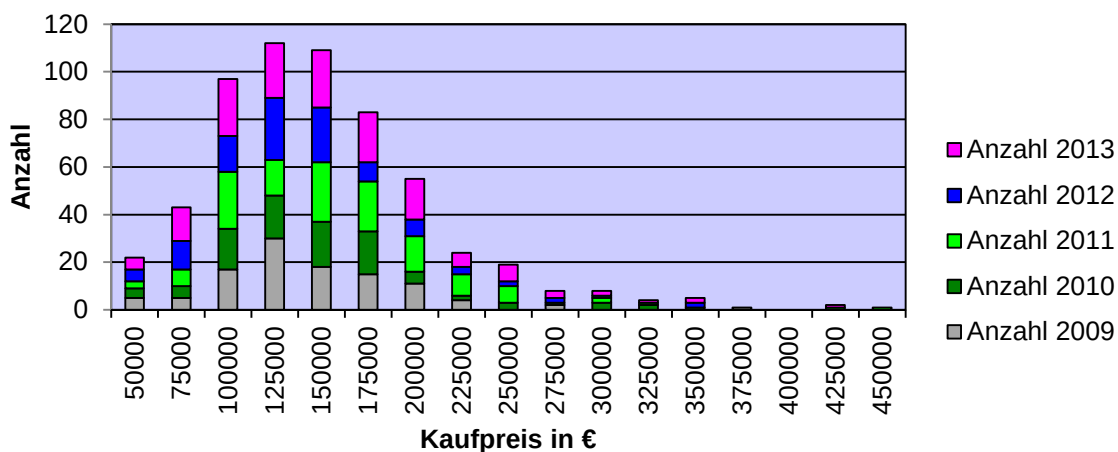


Abb. 46: Einfamilienhäuser (Baujahr nach 1945)

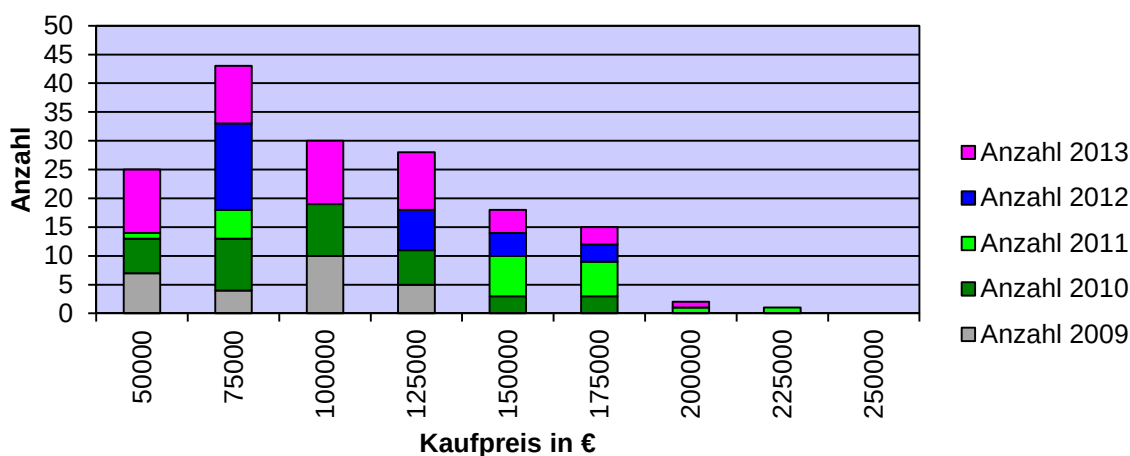


Abb. 47: Einfamilienhäuser (Baujahr vor 1945)

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.

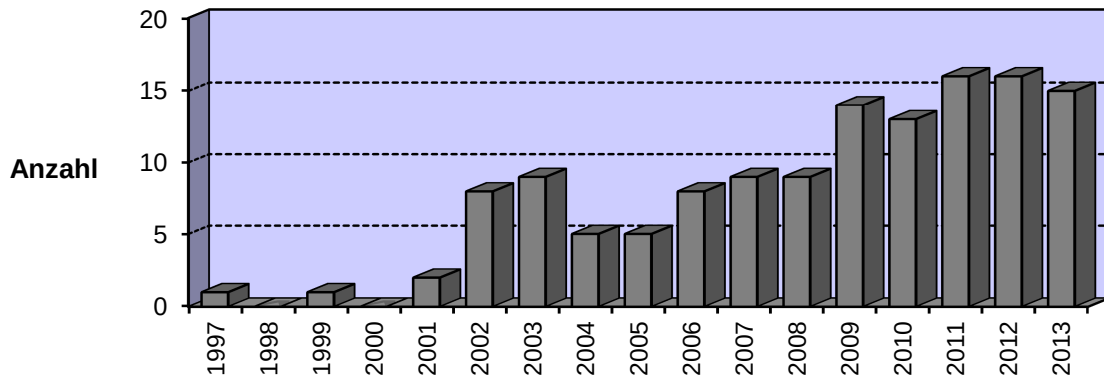


Abb. 48: Anzahl der Verkäufe von Einfamilienhäusern zum Preis unter 500 €/qm.

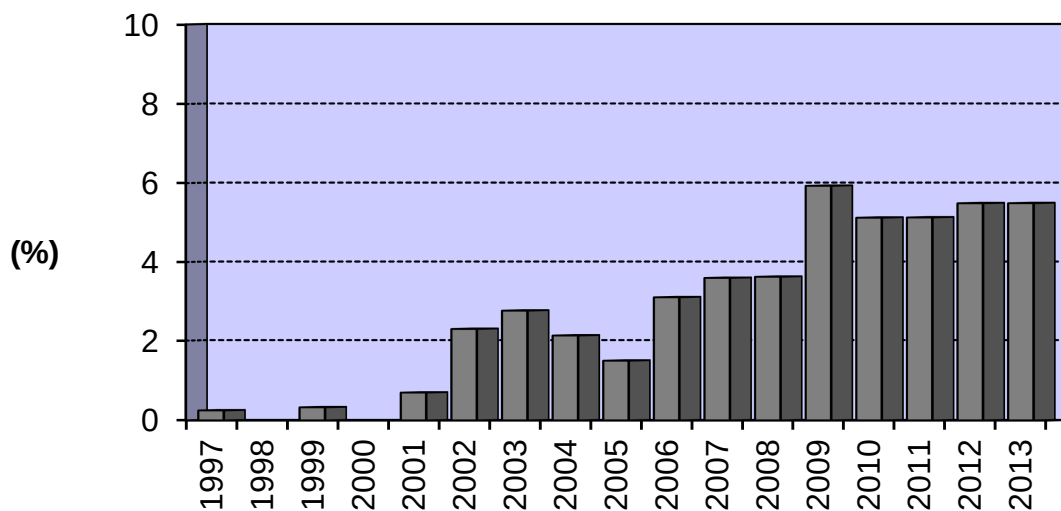


Abb. 49: Prozentsatz der Wiederverkäufe von Einfamilienhäusern zum Preis unter 500 €/qm.

Die Verkaufsfälle lagen tendenziell in verkehrsbelasteten Lagen 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 zeitli-

che 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.

Baualtersstufe	Kaufpreis	Standardabweichung Kaufpreis		Anzahl der Werte
	€/qm Wohnfläche	€/qm Wohnfläche	€/Kubikmeter umbauten Raum	
Baujahr vor 1945	807	264	161	57
Baujahre 1945 bis 1959	853	291	196	33
Baujahre 1960 bis 1969	1.105	224	217	33
Baujahre 1970 bis 1979	1.313	306	253	30
Baujahre 1980 bis 1989	1.261	168	263	13
Baujahre 1990 bis 1999	1.666	227	313	9
Baujahre 2000 bis 2007	1.921	395	432	4
Neubauten	1789		442	4

Tab. 2: Durchschnittliche Preise für Einfamilienhäuser 2012

Baualtersstufe	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. 3: Durchschnittliche Preise für Einfamilienhäuser 2013

6.1.5 Preisniveauentwicklungen

Baujahre vor 1945

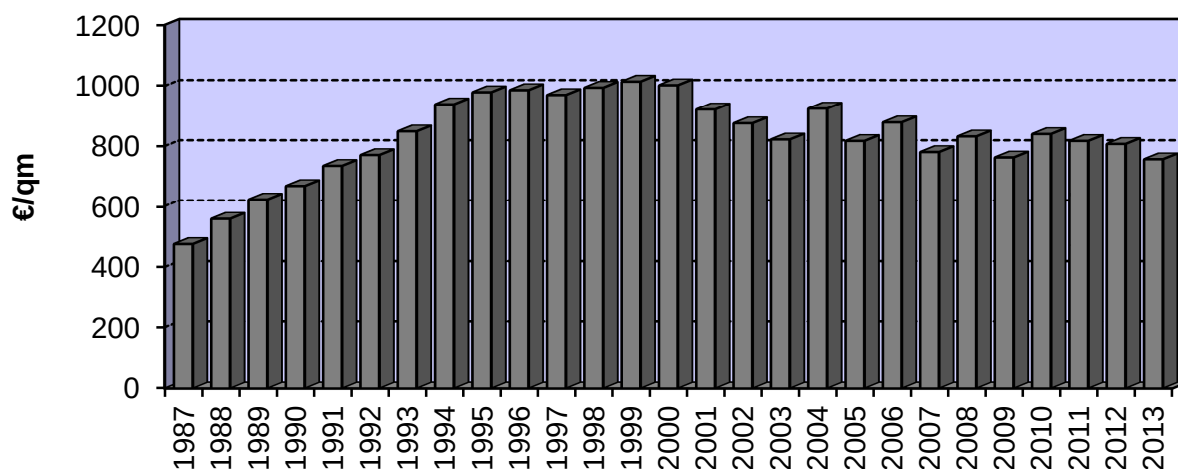


Abb. 50: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

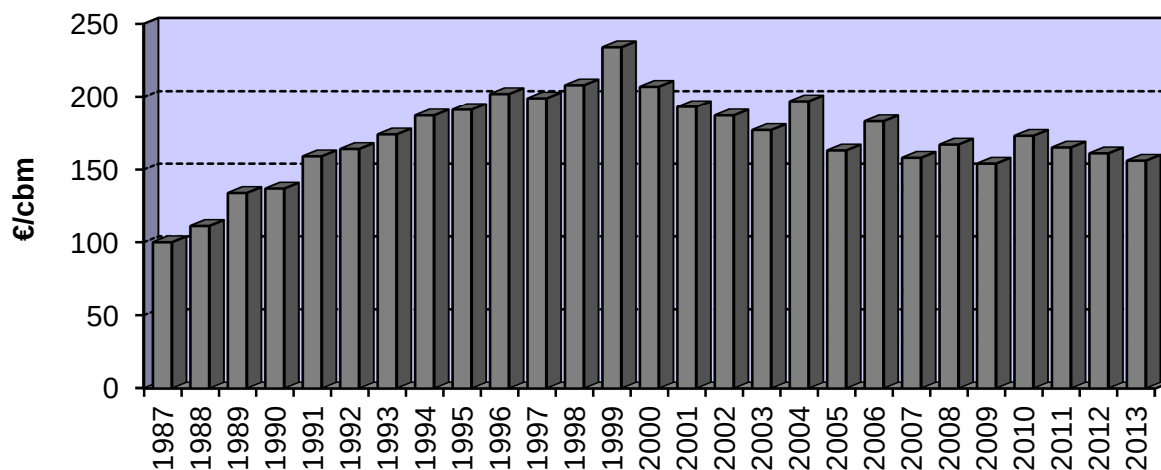


Abb. 51: Kaufpreis/ cbm-umbauten Raum

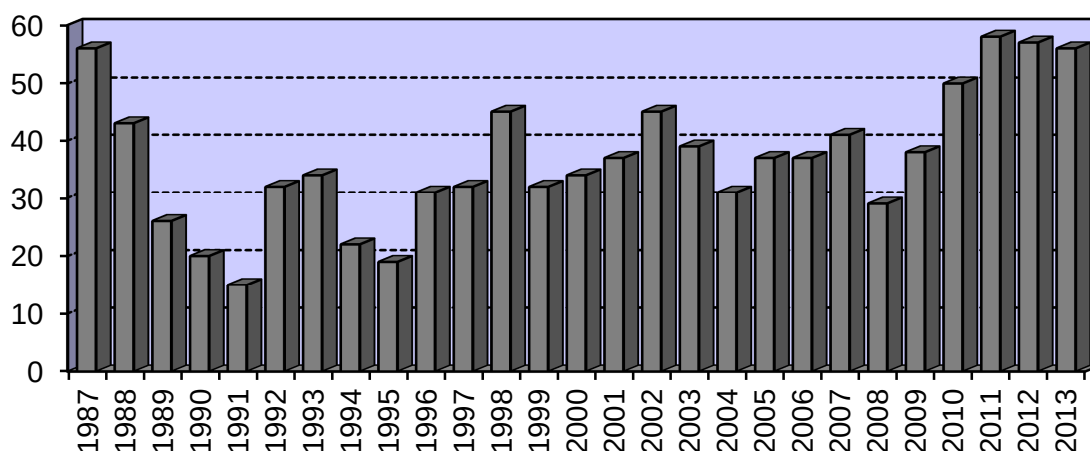


Abb. 52: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1945 bis 1959

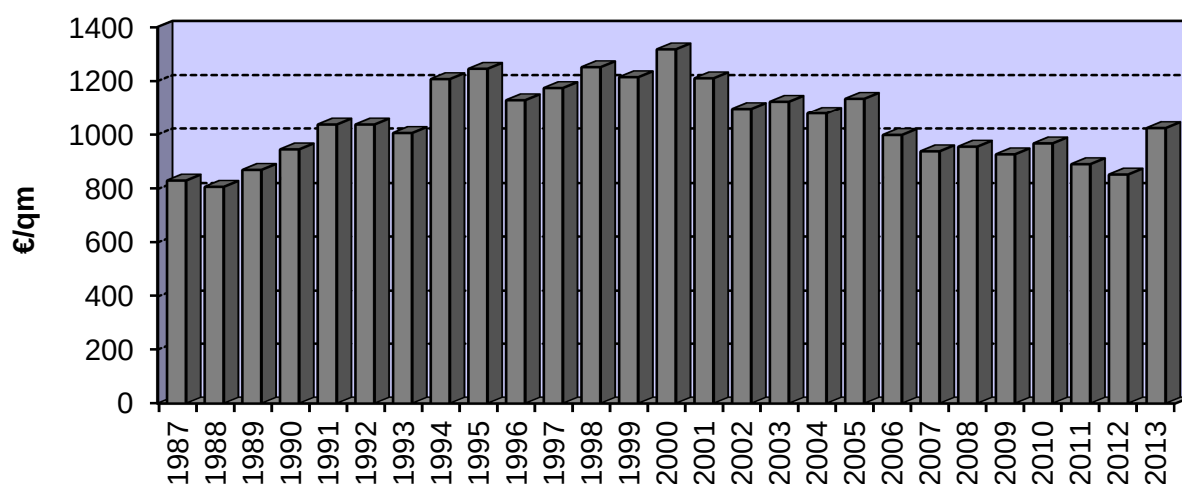


Abb. 53: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

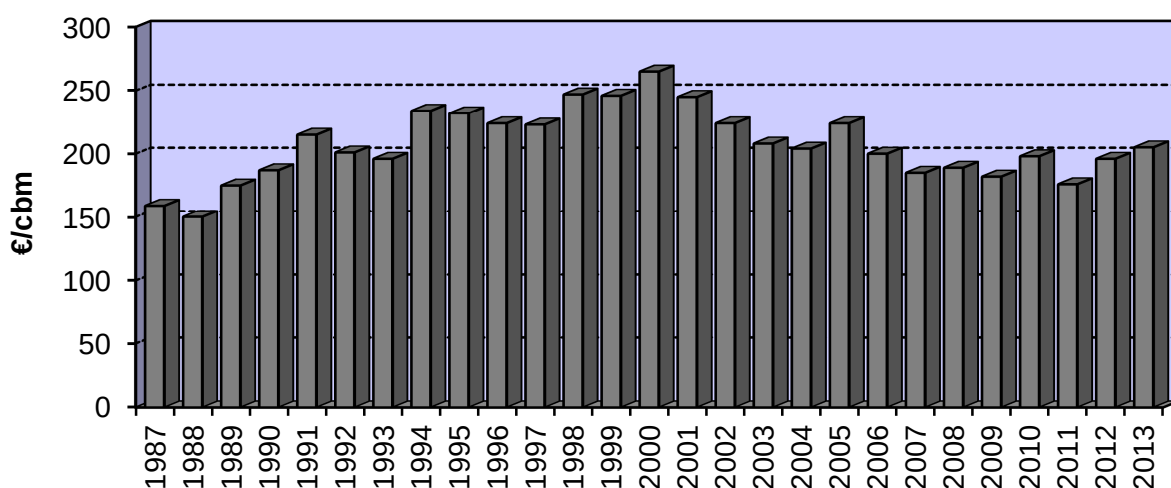


Abb. 54: Kaufpreis/cbm-umbauten Raum

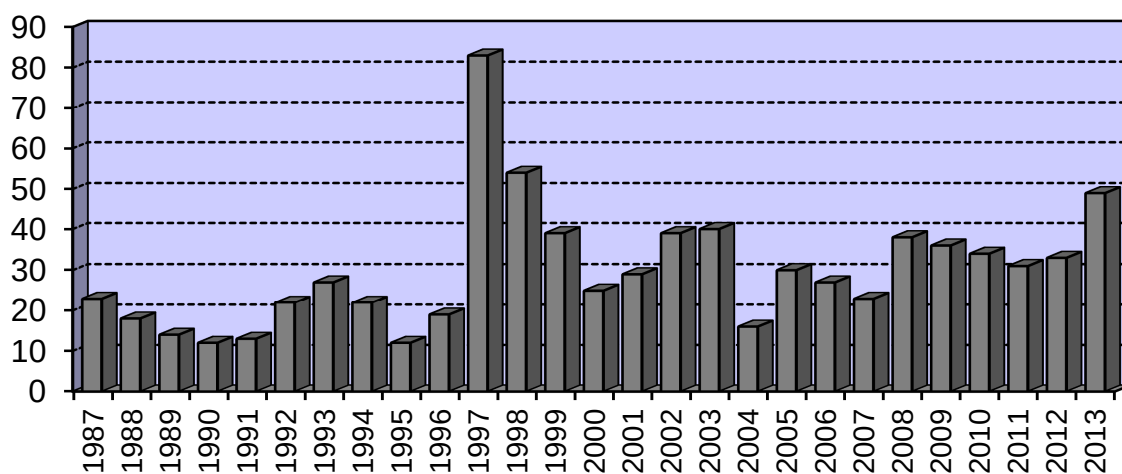


Abb. 55: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1960 bis 1969

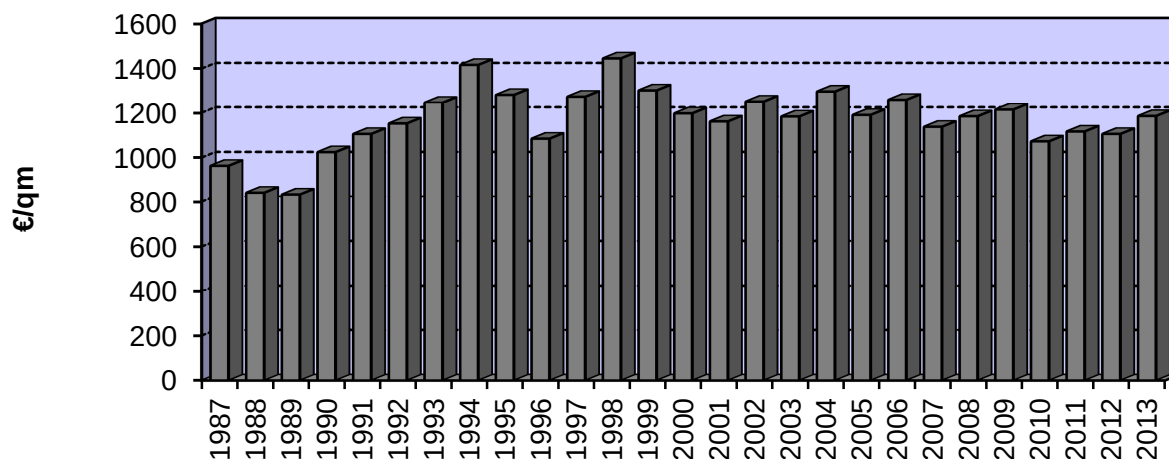


Abb. 56: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

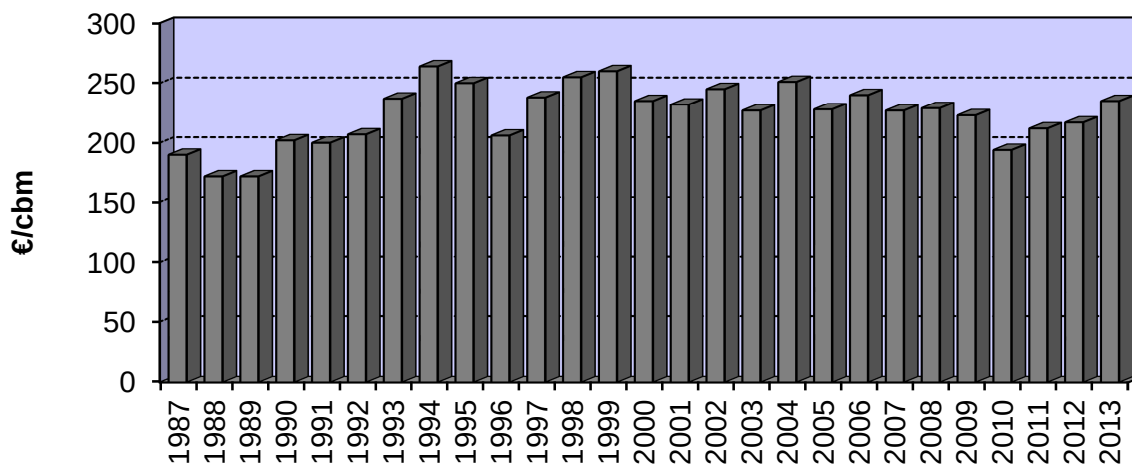


Abb. 57: Kaufpreis/cbm-umbauten Raum

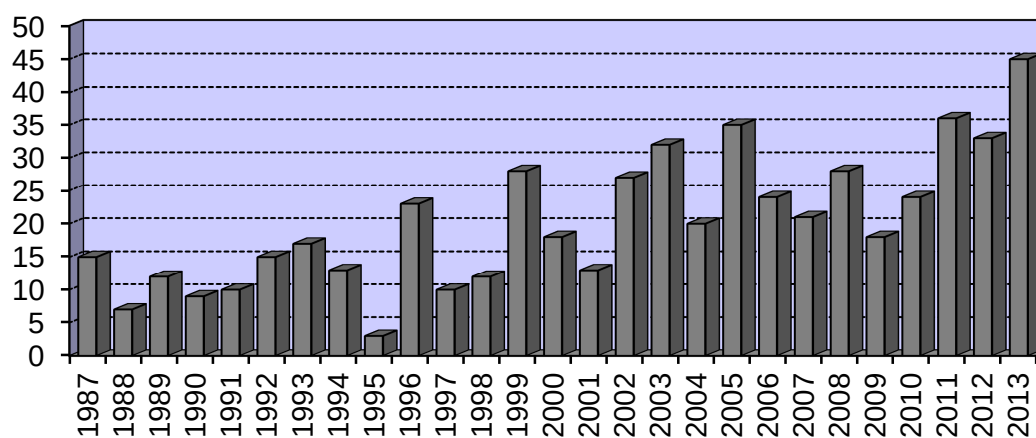


Abb. 58: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1970 bis 1979

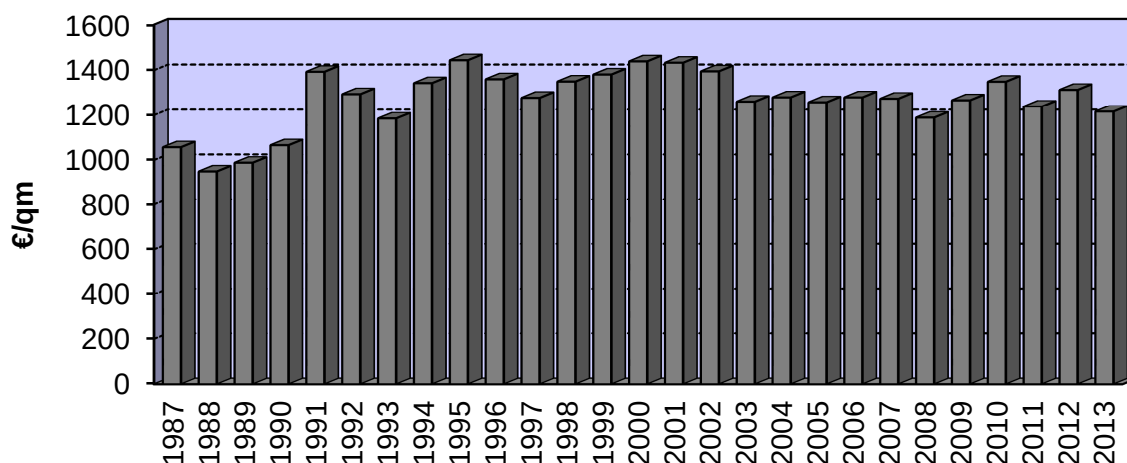


Abb. 59: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

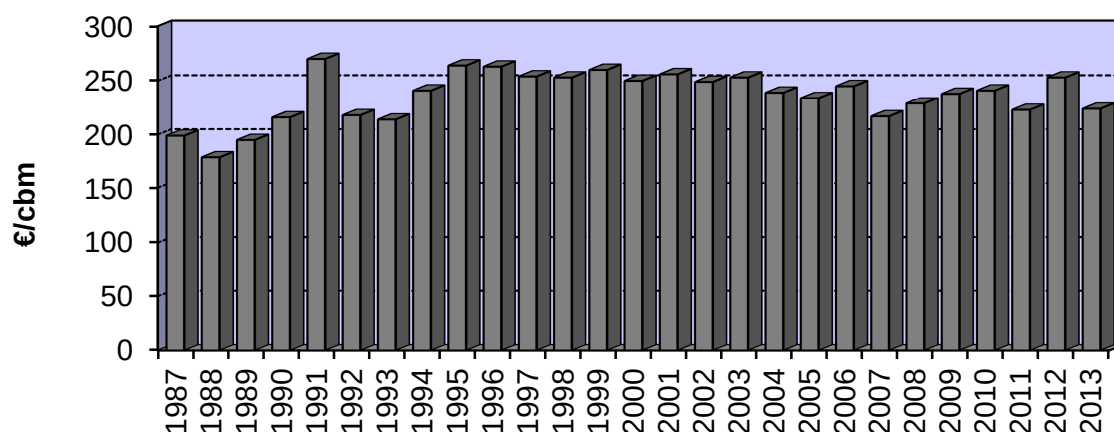


Abb. 60: Kaufpreis/cbm-umbauten Raum

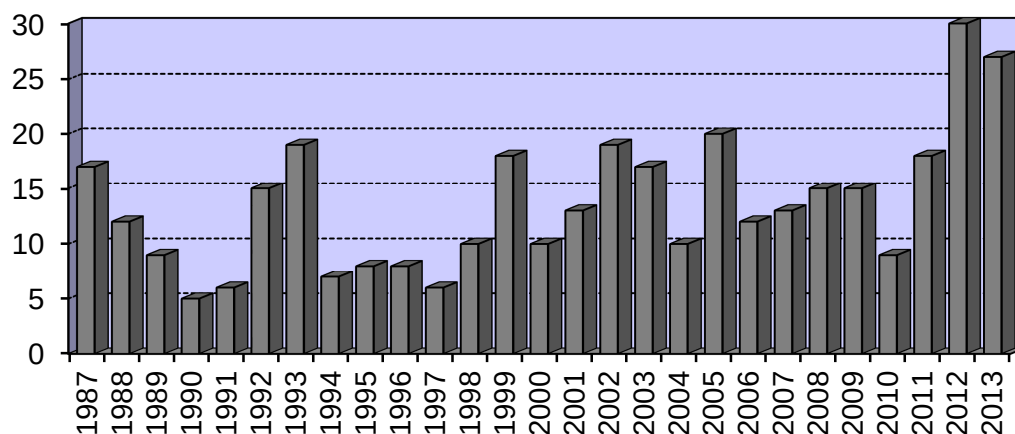


Abb. 61: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1980 bis 1989

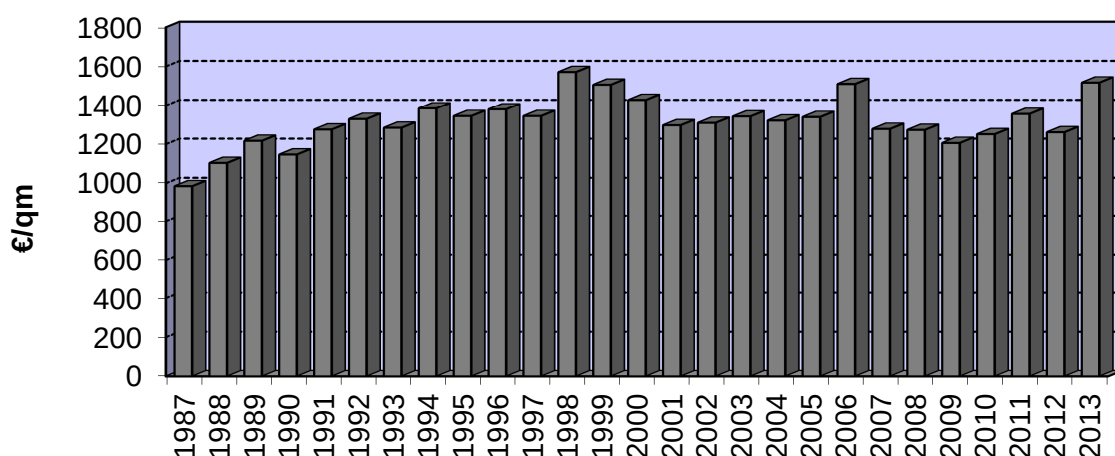


Abb. 62: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

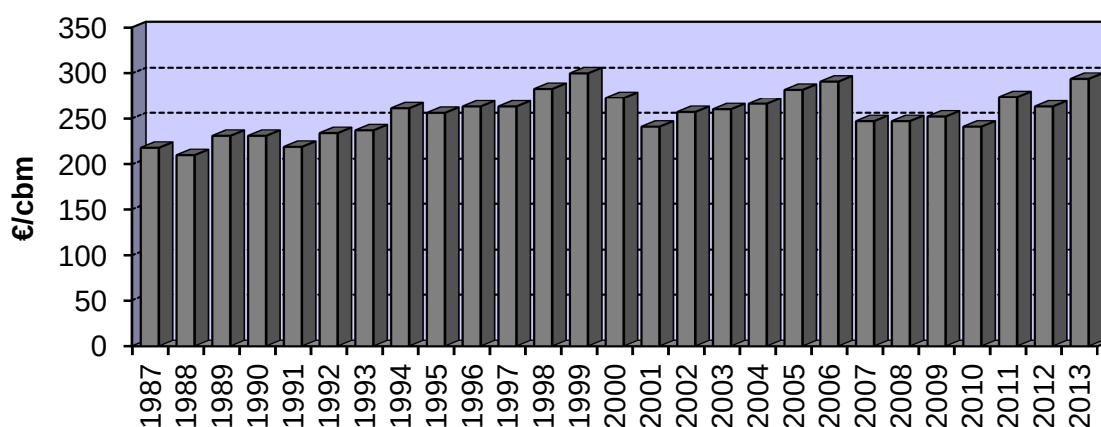


Abb. 63: Kaufpreis/cbm-umbauten Raum

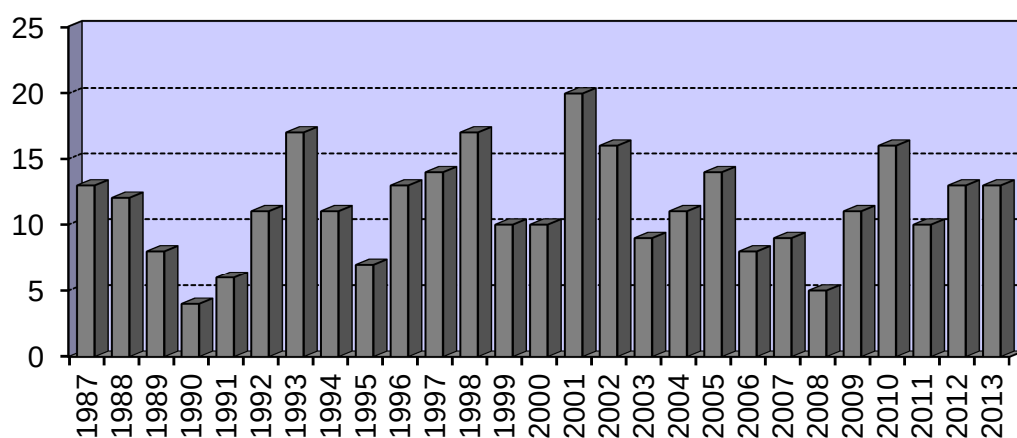


Abb. 64: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1990 bis 1999

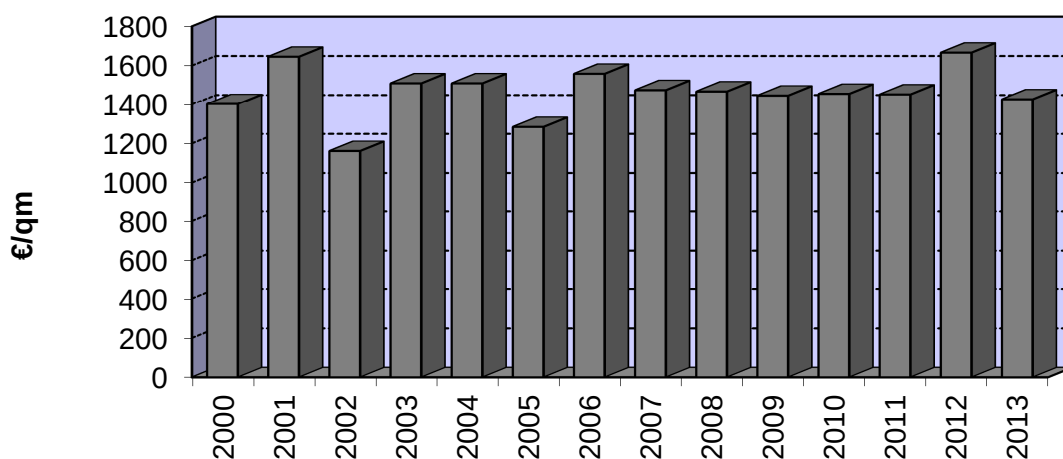


Abb. 65: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

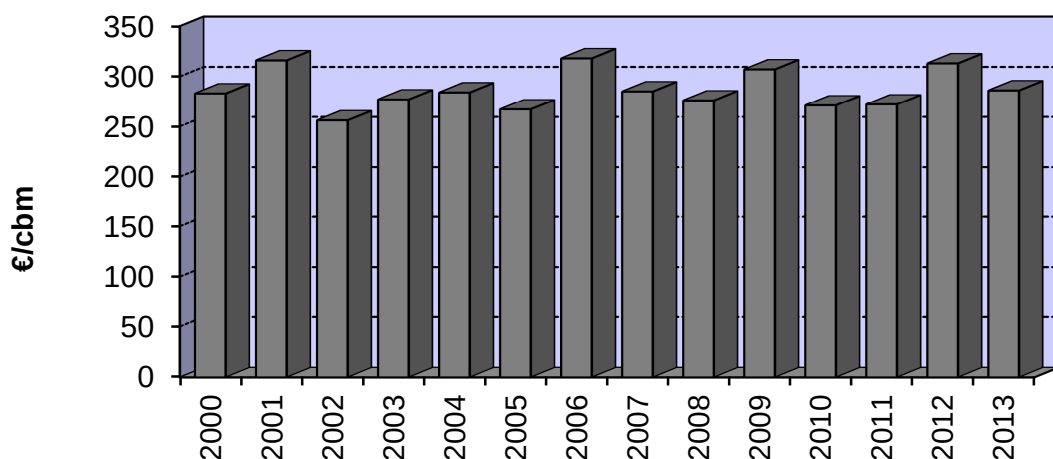


Abb. 66 Kaufpreis/cbm-umbauten Raum

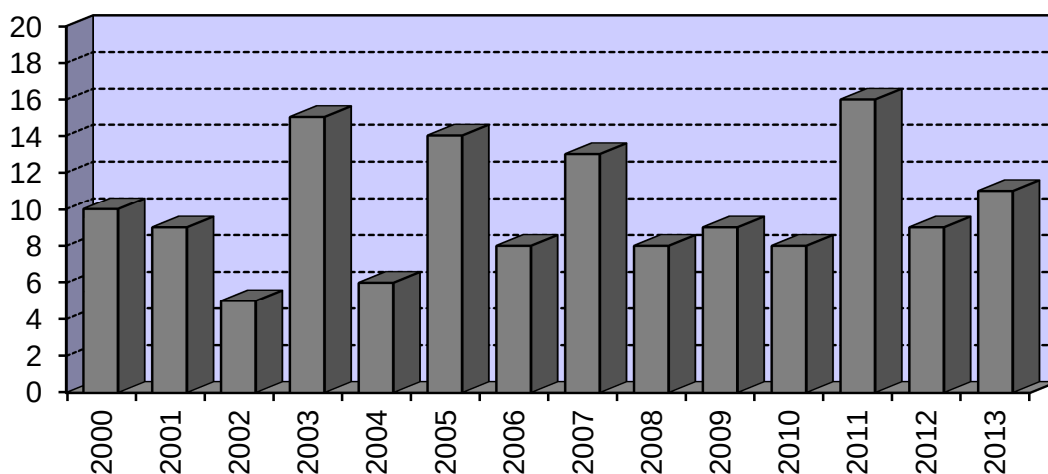


Abb. 67: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 2000 bis 2008

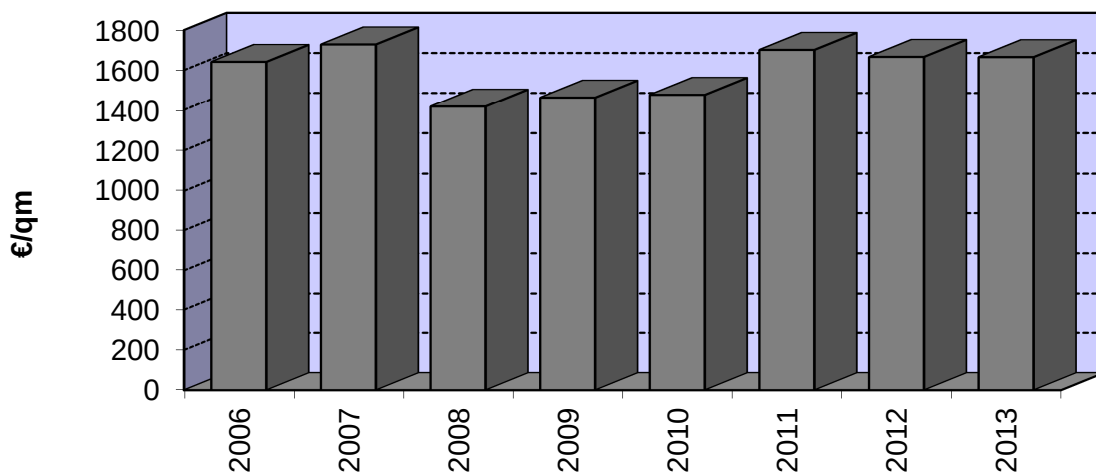


Abb. 68: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

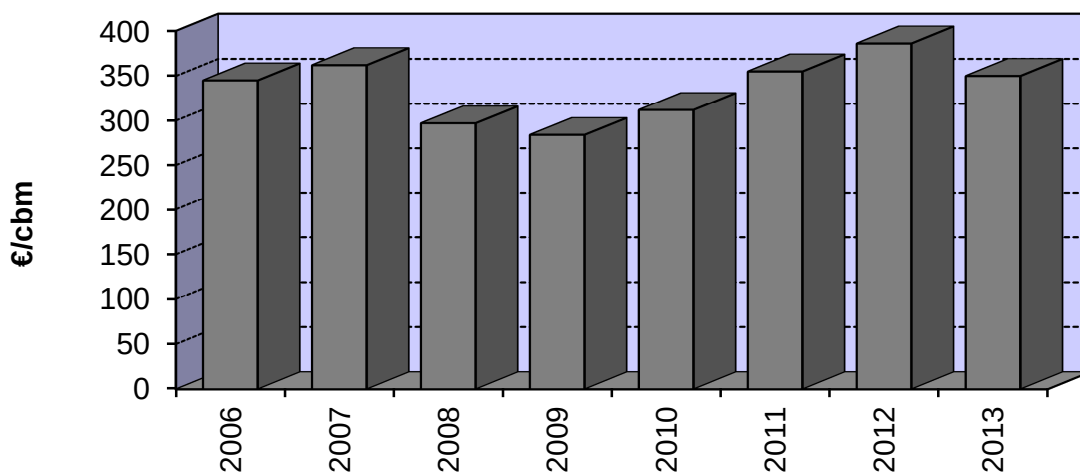


Abb. 69: Kaufpreis/cbm-umbauten Raum

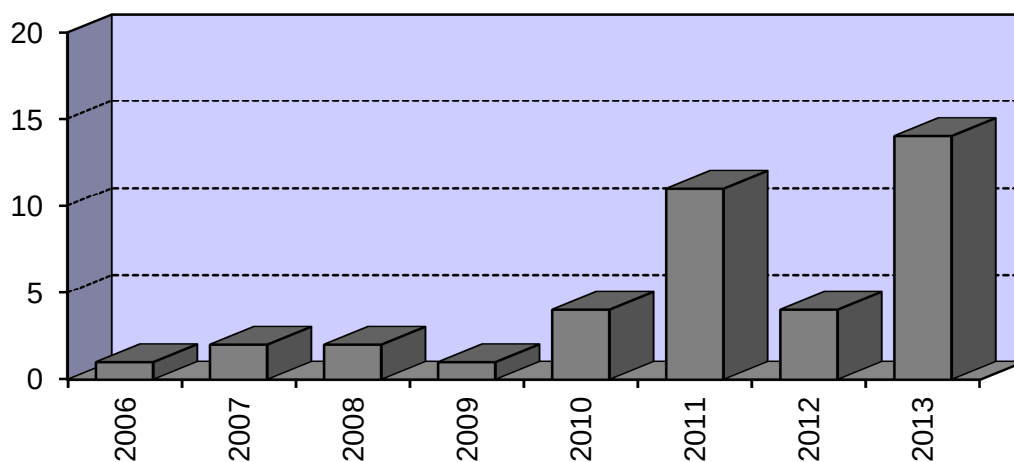


Abb. 70: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Neubauten (bis zu 5 Jahre alte Gebäude)

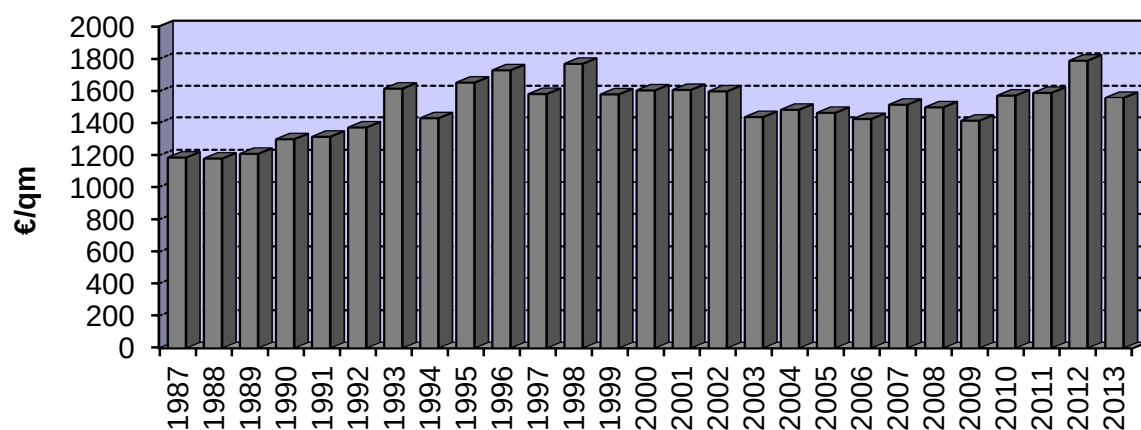


Abb. 71: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

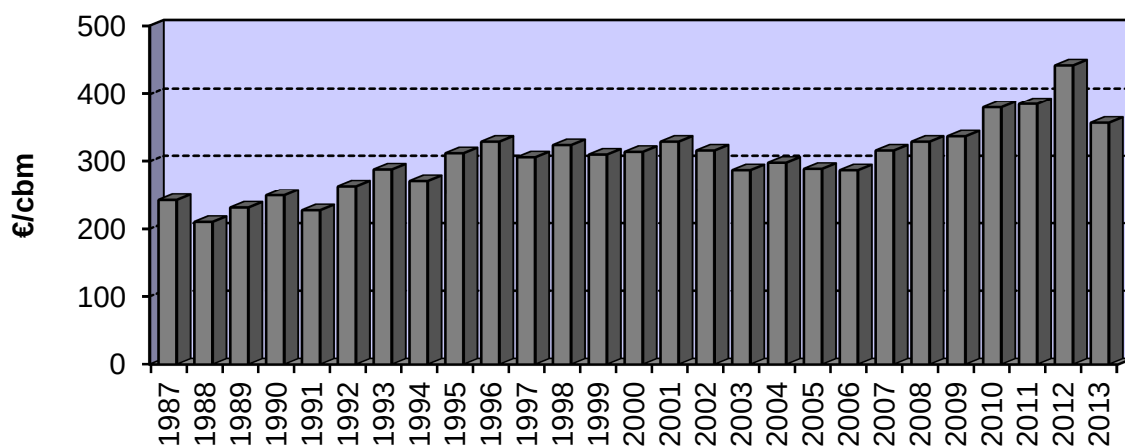


Abb. 72: Kaufpreis/cbm-umbauten Raum

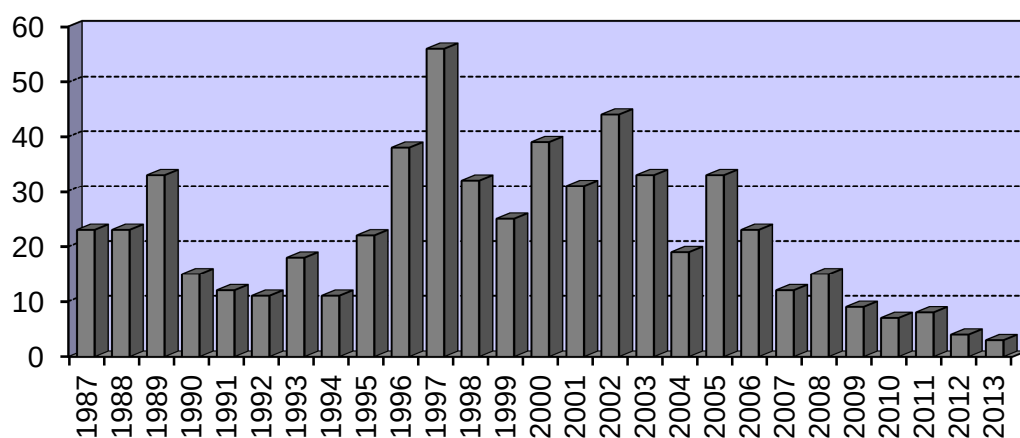


Abb. 73: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

6.2 Mehrfamilienhäuser

6.2.1 Umsatzentwicklungen

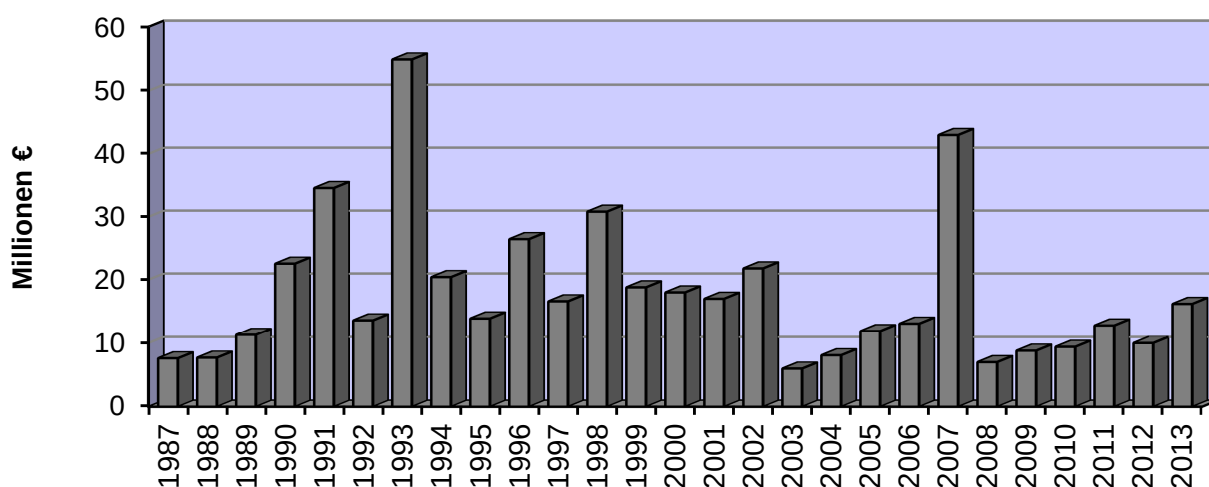


Abb. 74: Geldumsatz

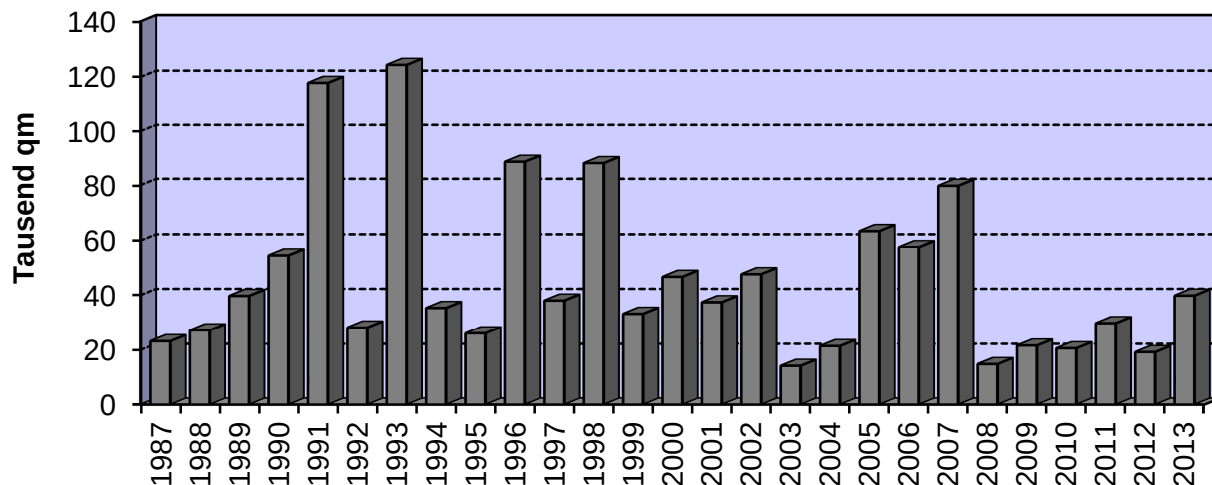


Abb. 75: Flächenumsatz

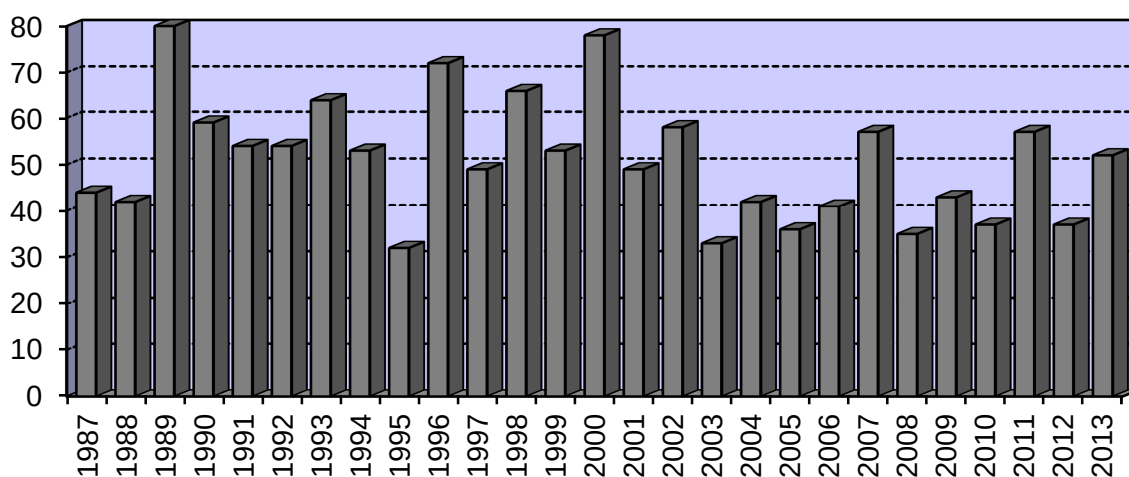


Abb. 76: Anzahl der Verkäufe

6.3 Gemischt genutzte Objekte

6.3.1 Umsatzentwicklungen

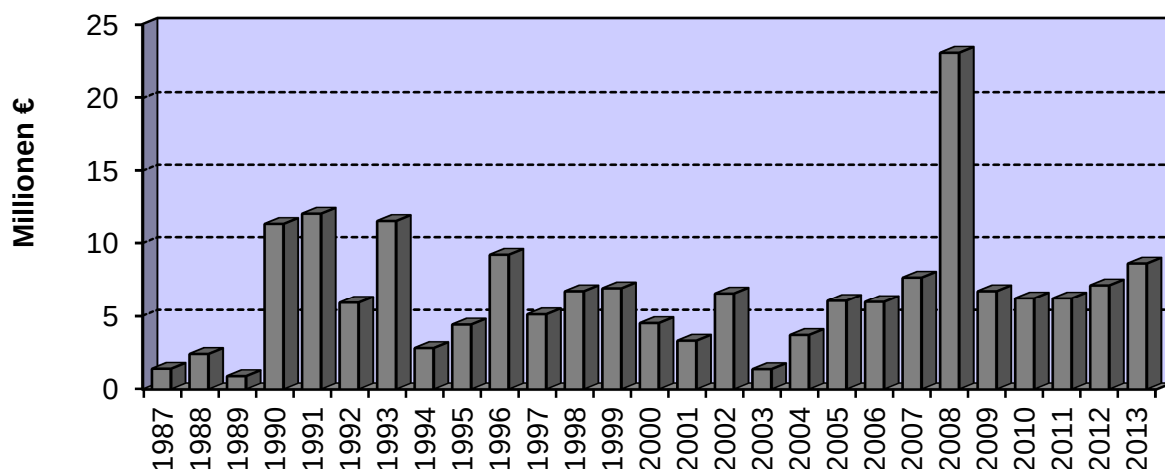


Abb. 77: Geldumsatz

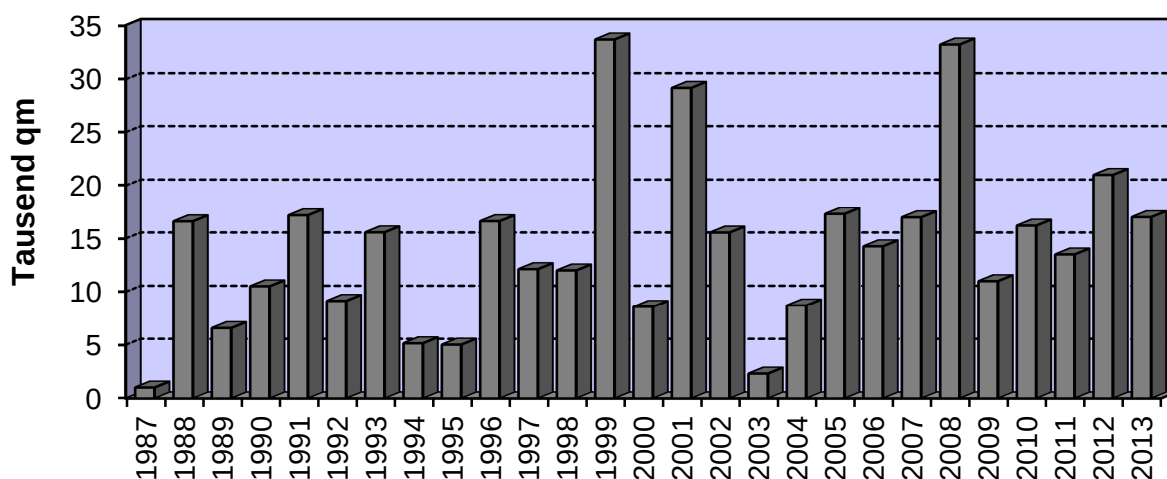


Abb. 78: Flächenumsatz

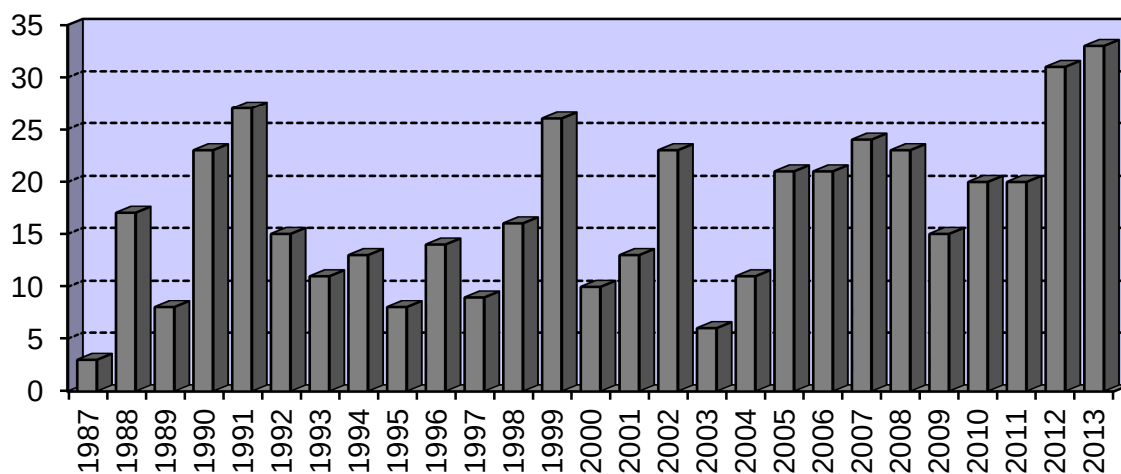


Abb. 79: Anzahl der Verkäufe

6.4 Gewerbeobjekte

6.4.1 Umsatzentwicklungen

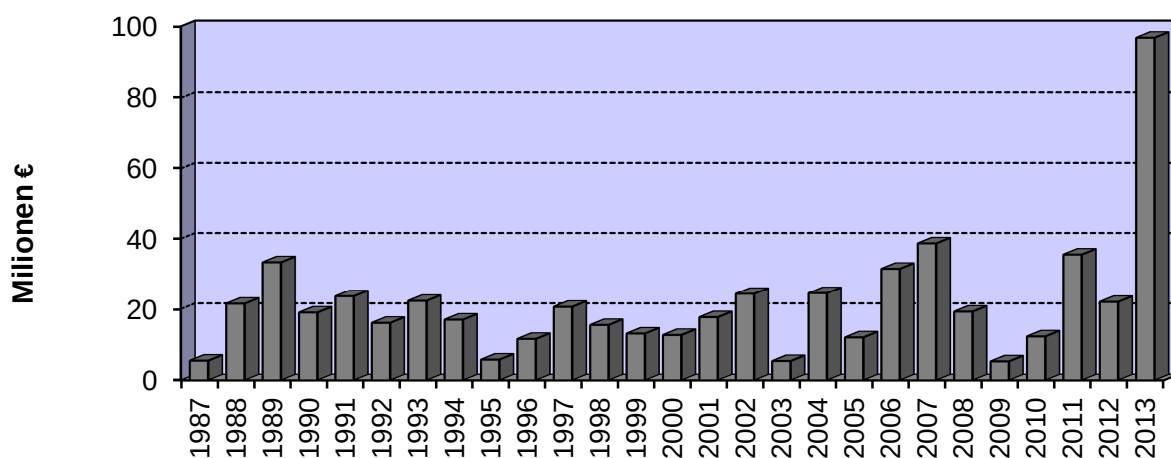


Abb. 80: Geldumsatz

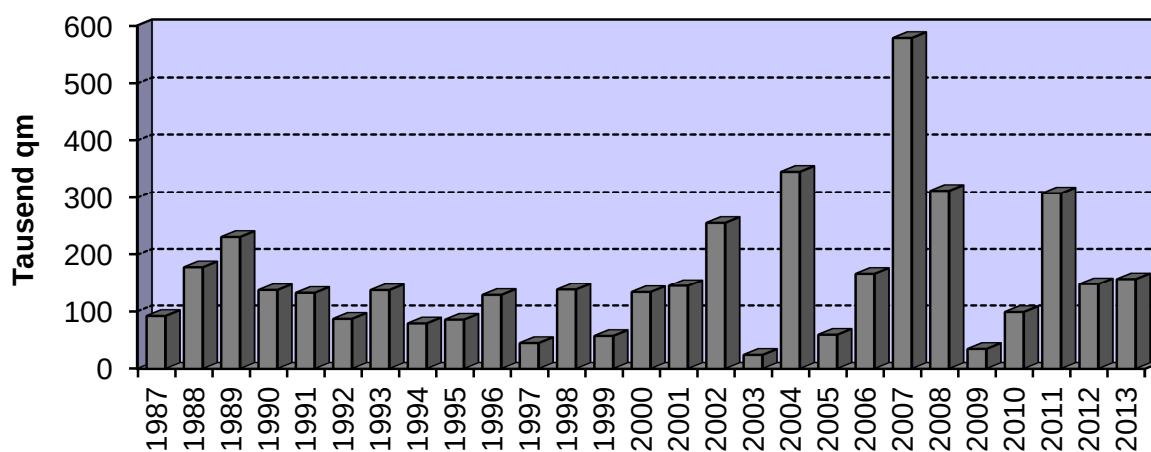


Abb. 81: Flächenumsatz

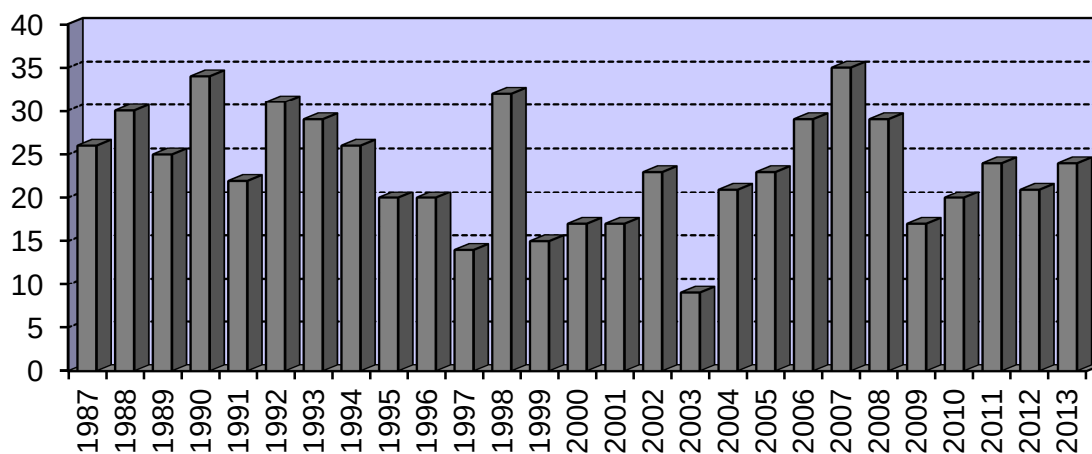


Abb. 82: Anzahl der Verkäufe

7 Wohnungseigentum

7.1 Umsatzentwicklungen

7.1.1 Neubauten

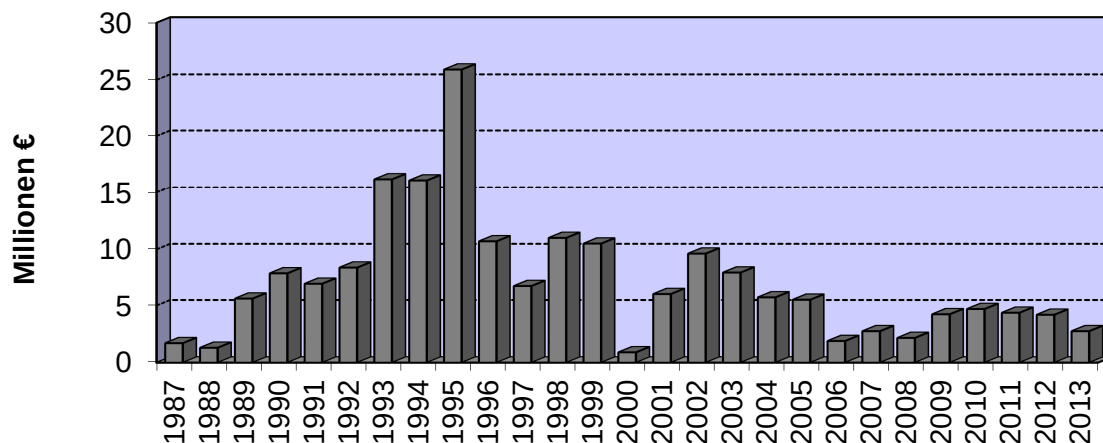


Abb. 83: Geldumsatz

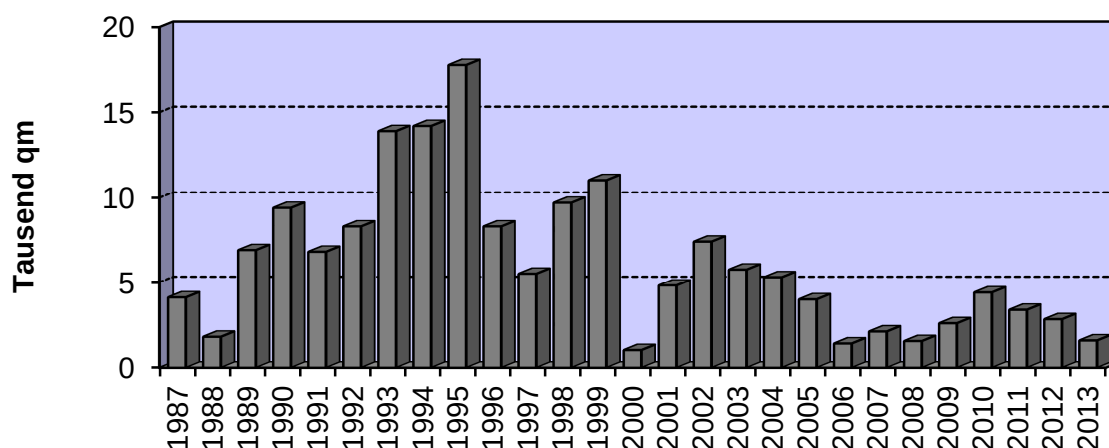


Abb. 84: Flächenumsatz

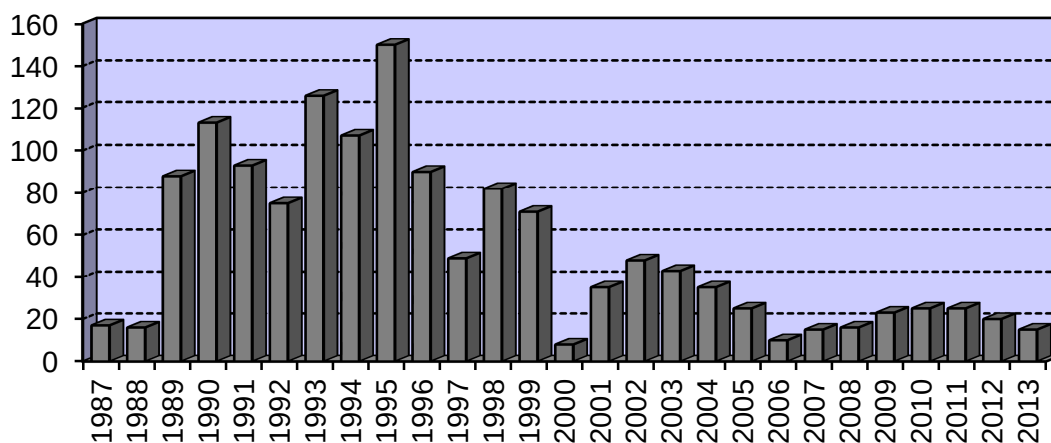


Abb. 85: Anzahl der Verkäufe

7.1.2 Wiederverkäufe und Umwandlungen

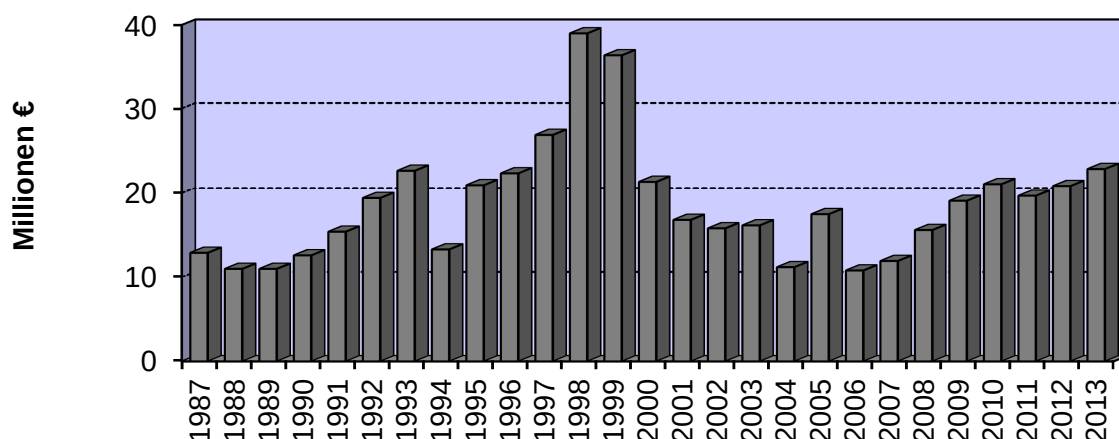


Abb. 86: Geldumsatz

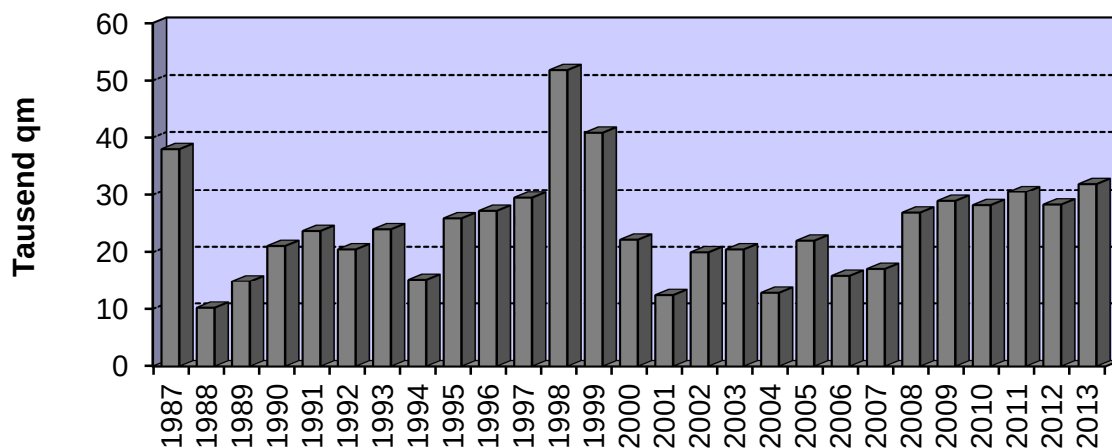


Abb. 87: Flächenumsatz

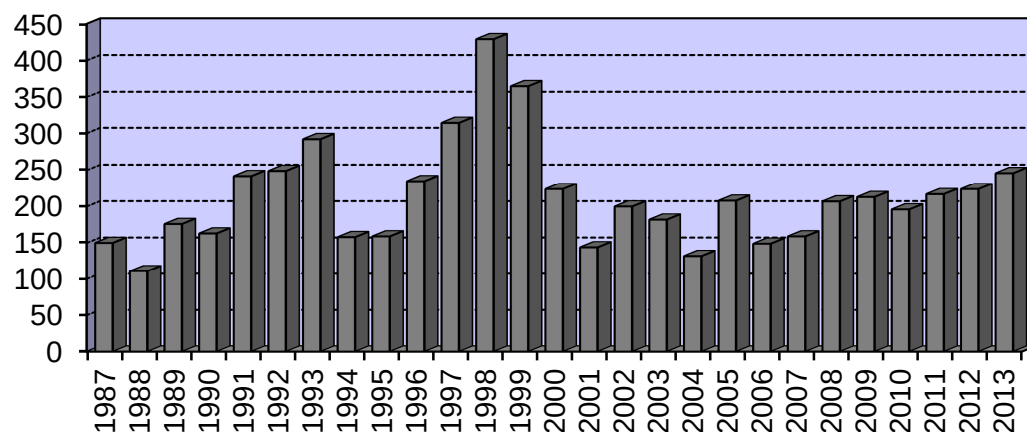


Abb. 88: Anzahl der Verkäufe

Im Jahr 2013 lagen dem Gutachterausschuss 4 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.

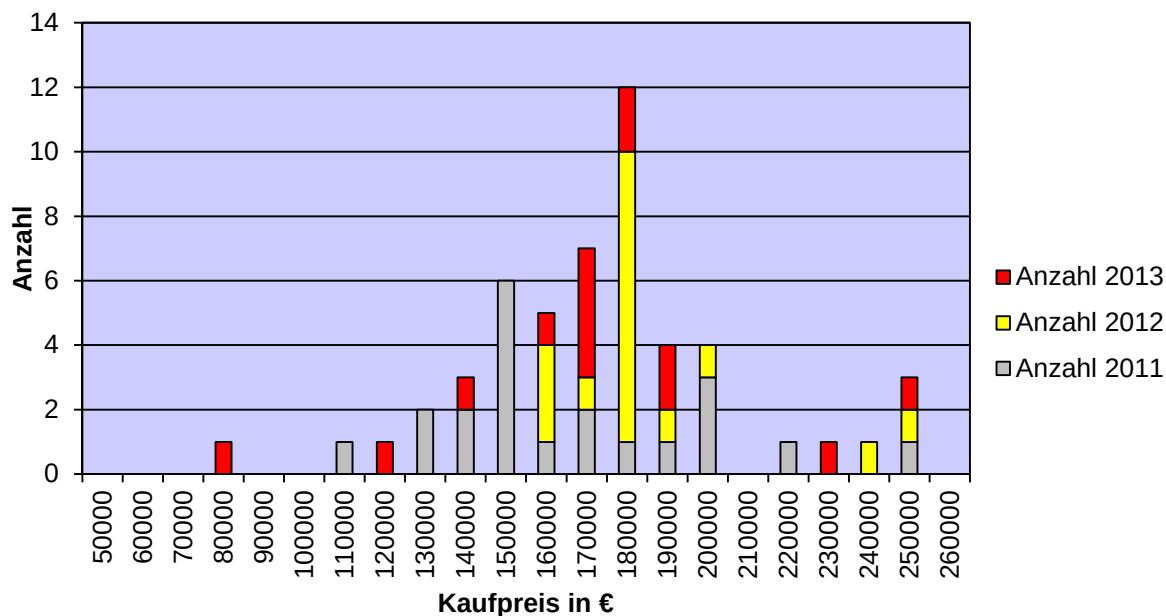


Abb. 89: Neubauwohnungen

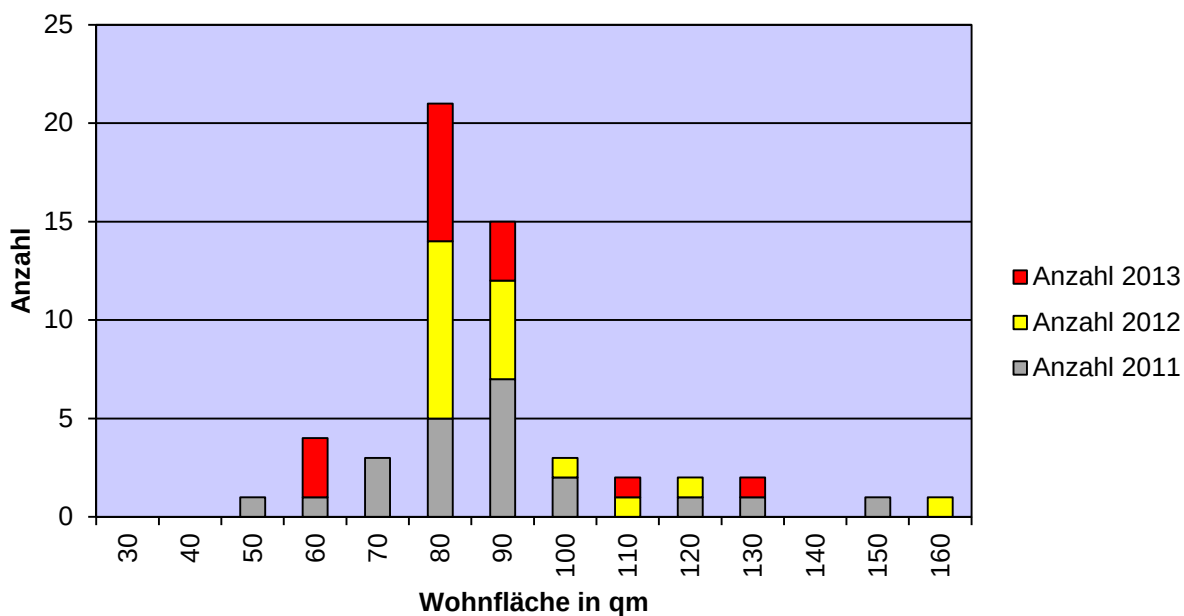


Abb. 90: Neubauwohnungen

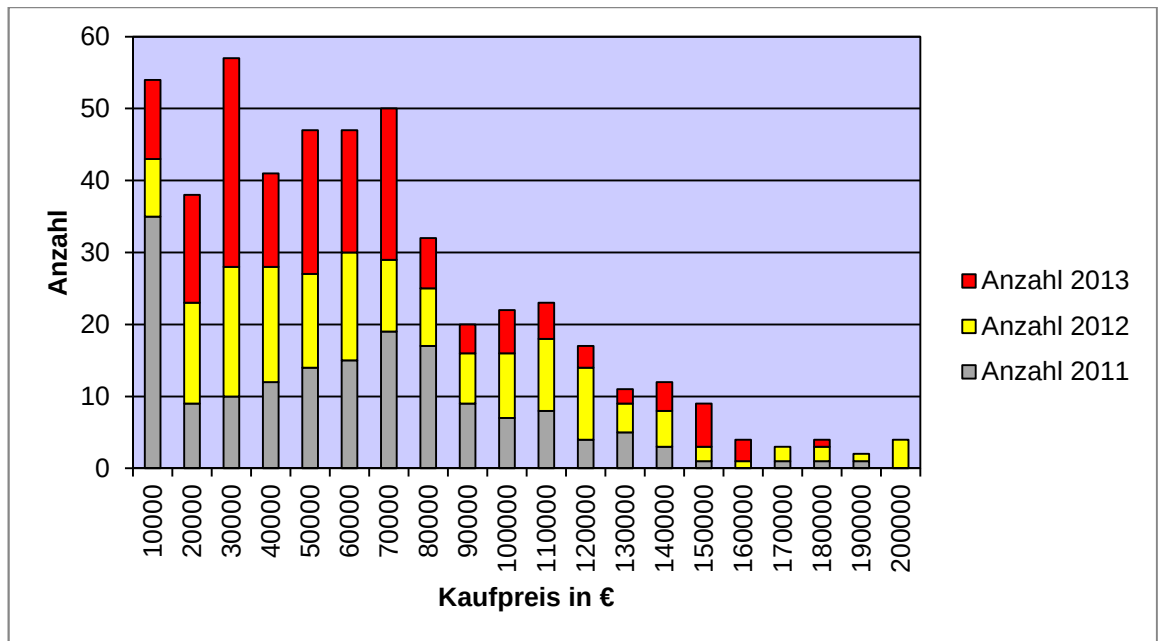


Abb. 91: Wohnungen (Wiederverkauf)

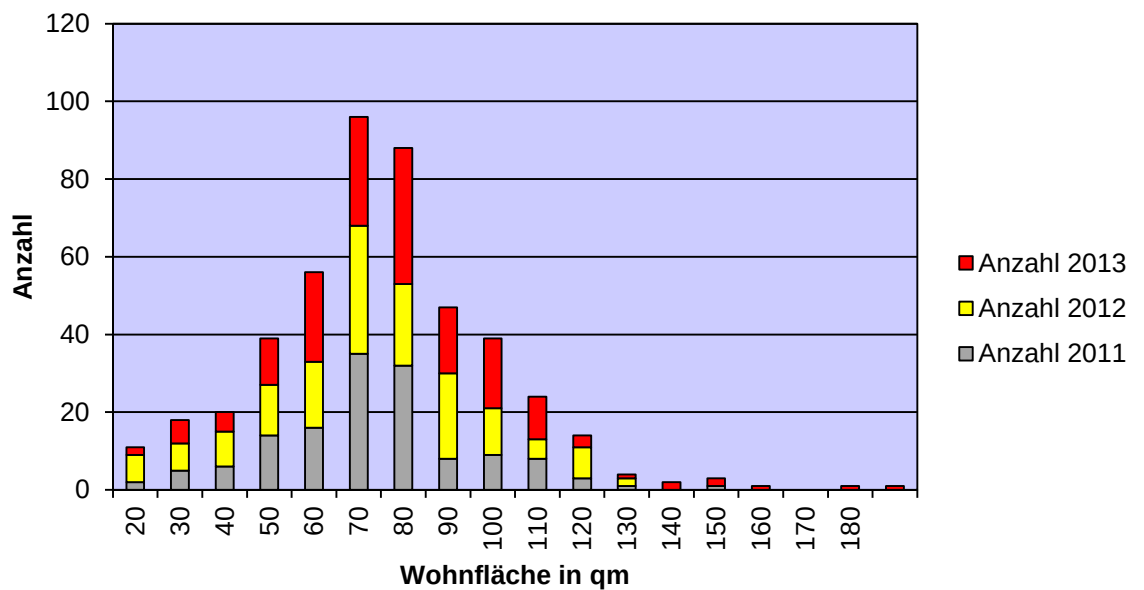


Abb. 92: Wohnungen (Wiederverkauf)

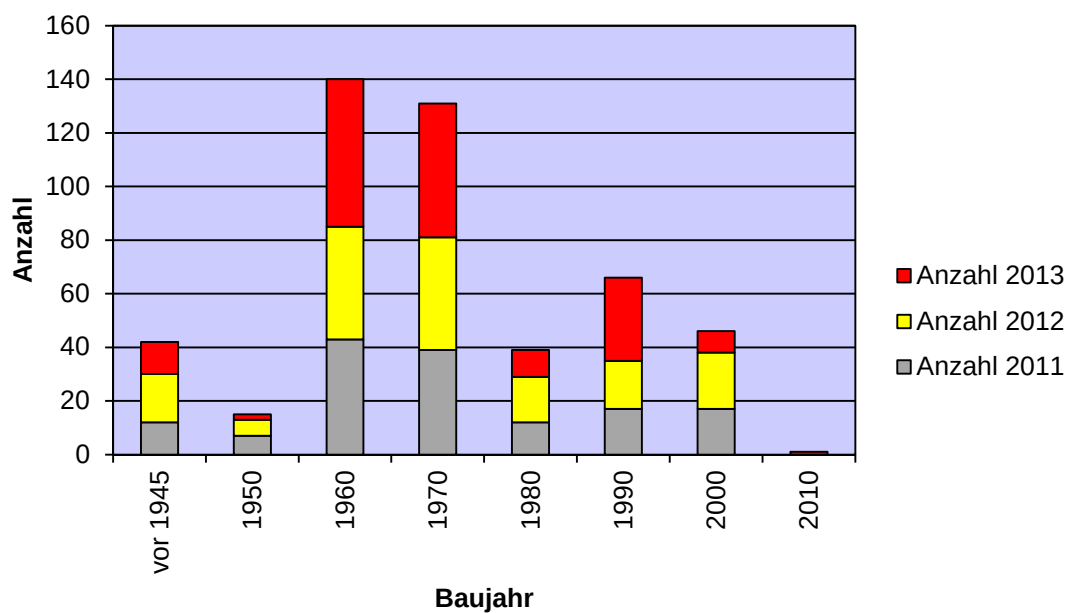


Abb. 93: Wohnungen (Wiederverkauf)

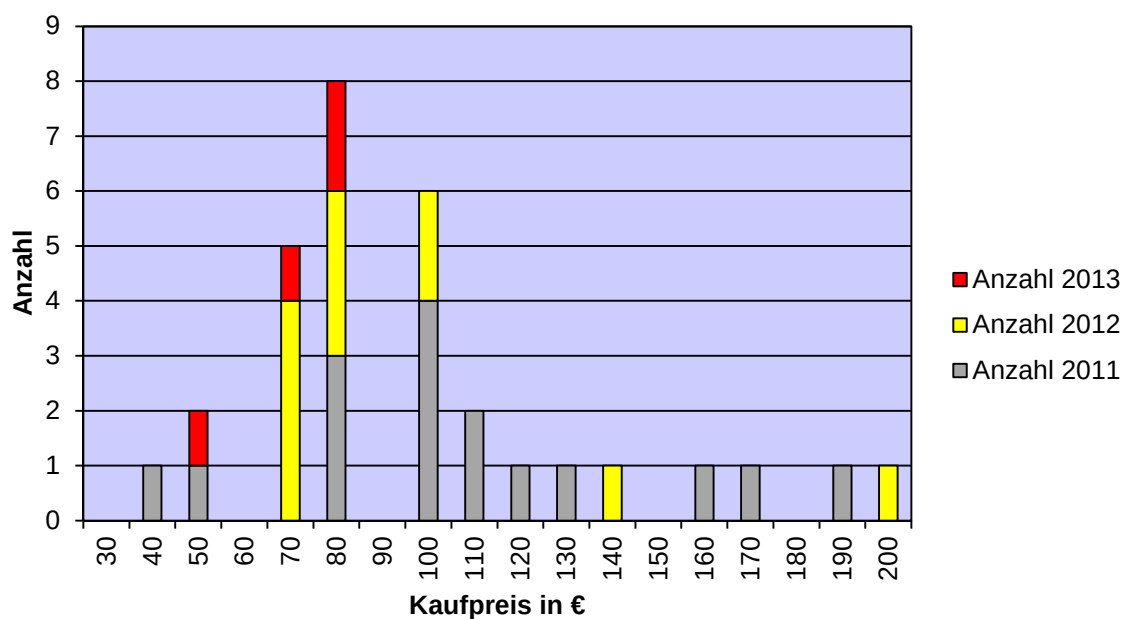


Abb. 94: Wohnungen (Umwandlung in Eigentumswohnung)

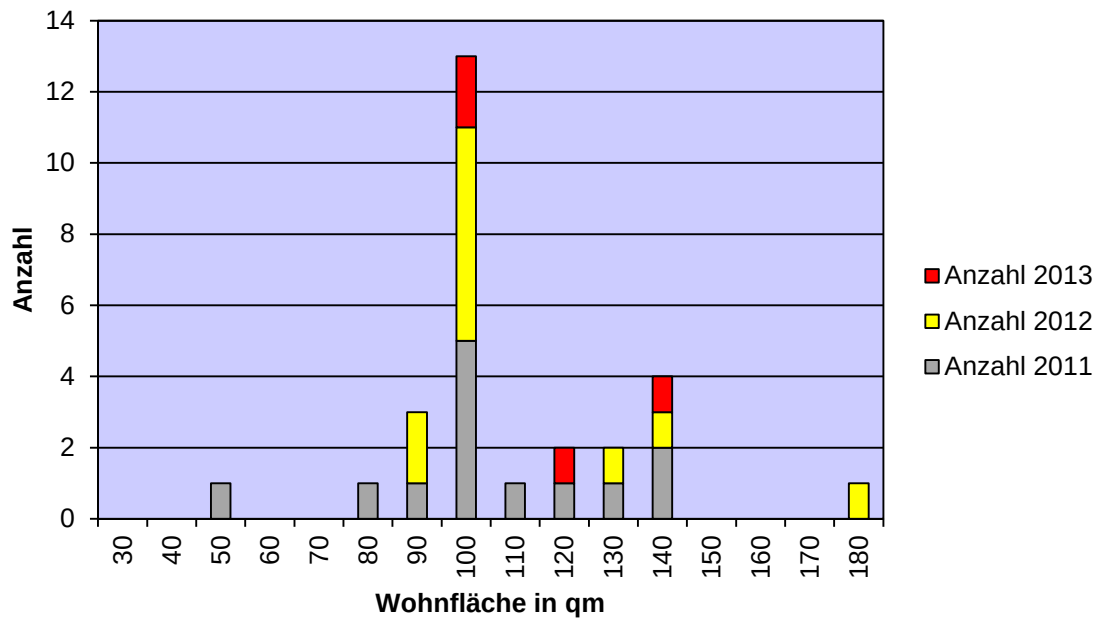


Abb. 95: Wohnungen (Umwandlung in Eigentumswohnung)

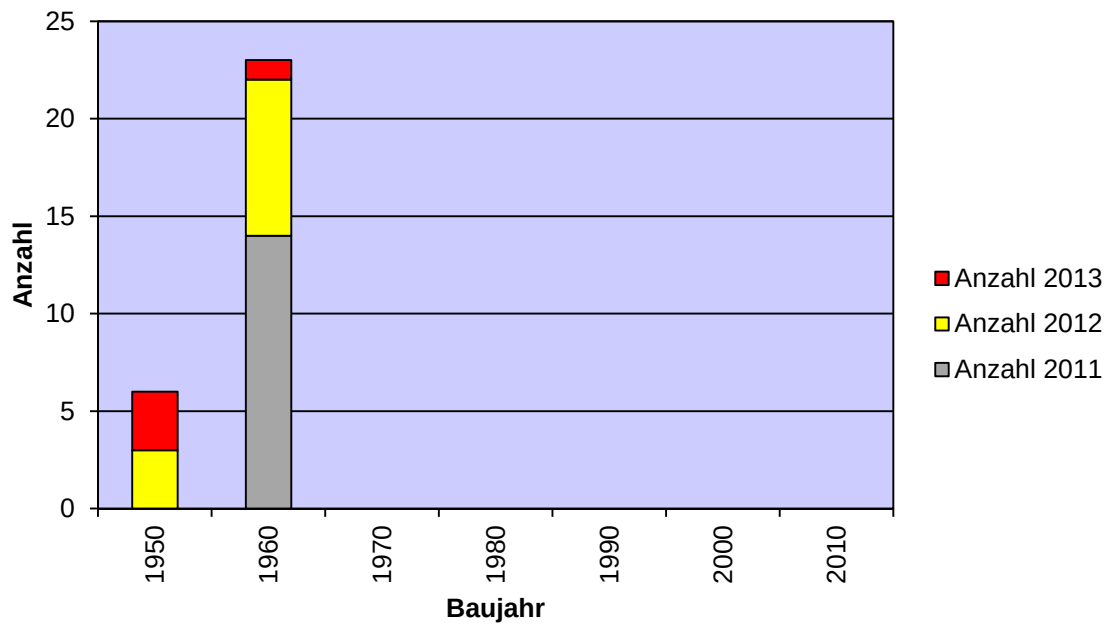


Abb. 96: Wohnungen (Umwandlung in Eigentumswohnung)

7.2.2 Ortsteile Dürens

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

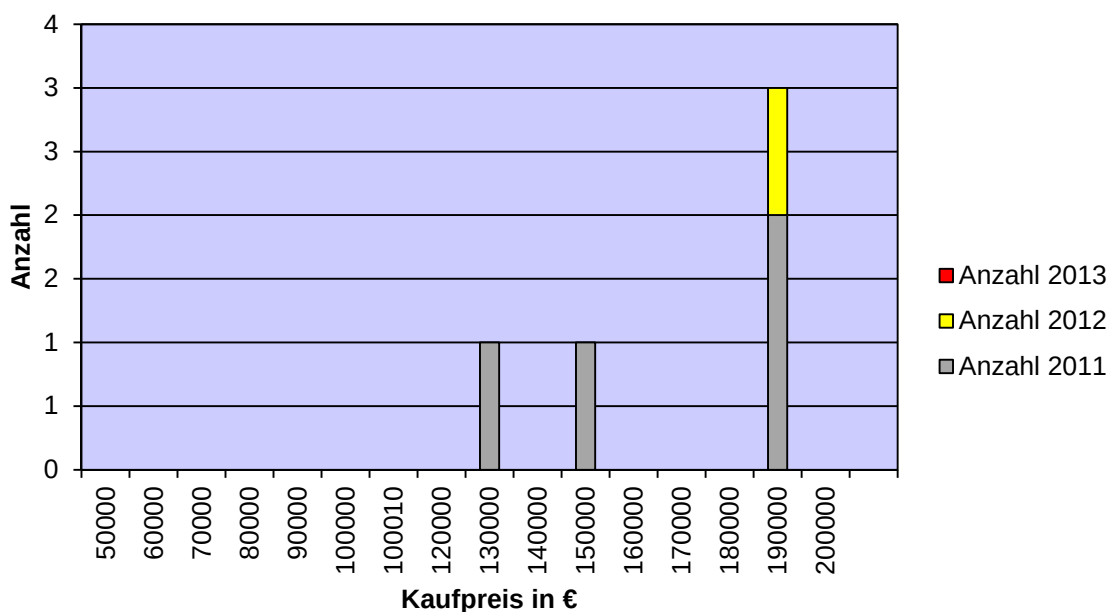


Abb. 97: Neubauwohnungen

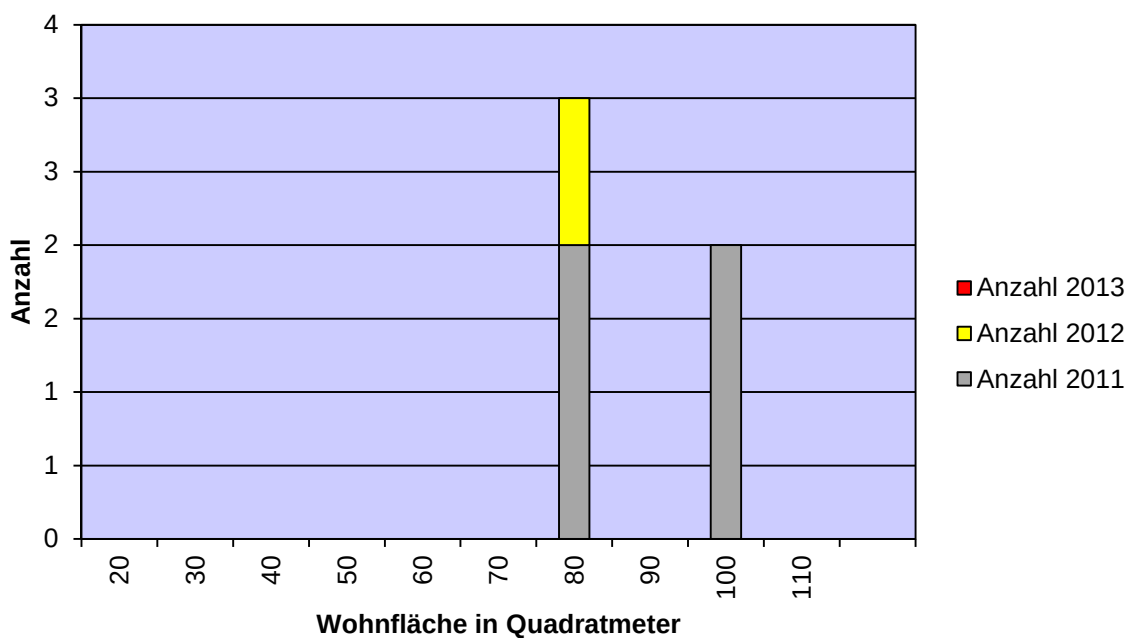


Abb. 98: Neubauwohnungen

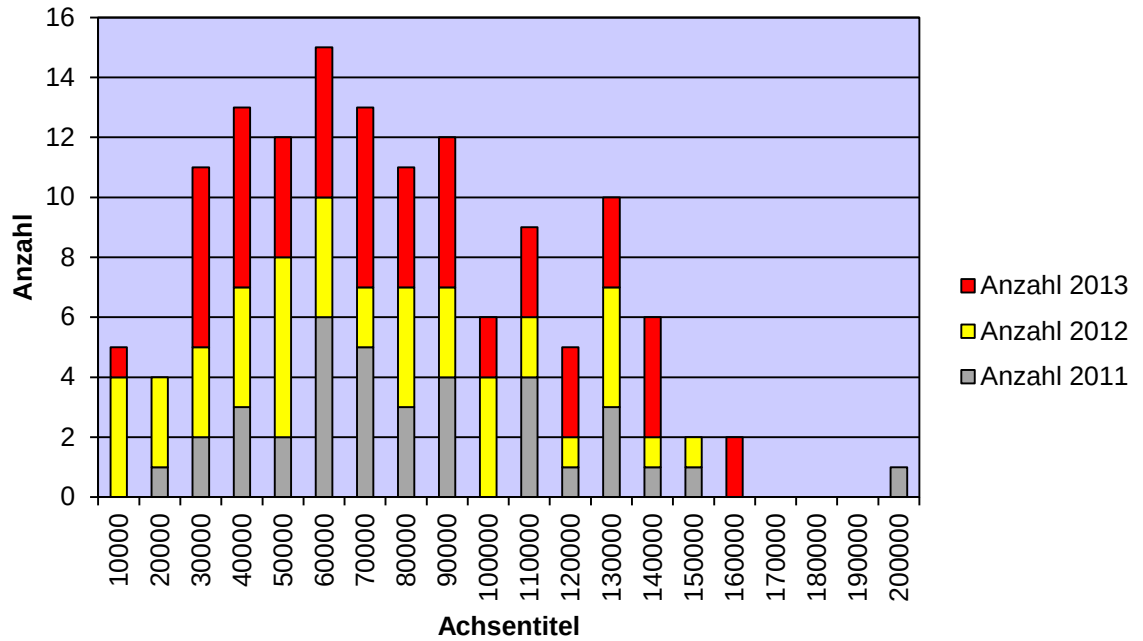


Abb. 99: Wohnungen (Wiederverkauf)

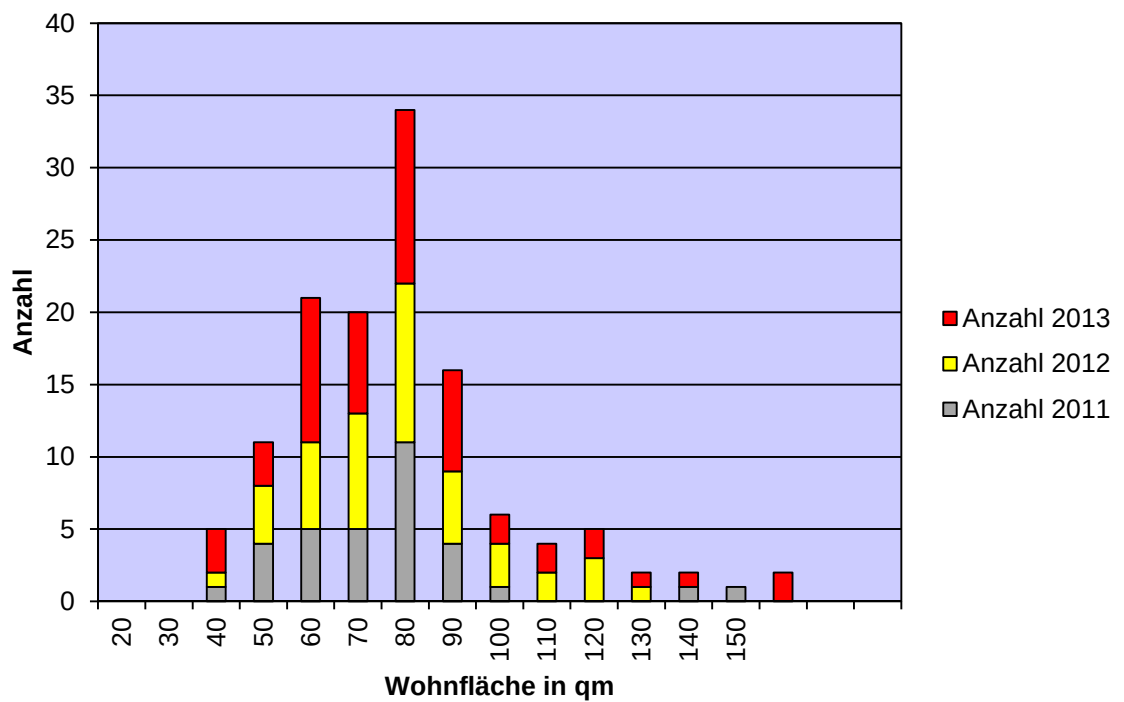


Abb. 100: Wohnungen (Wiederverkauf)

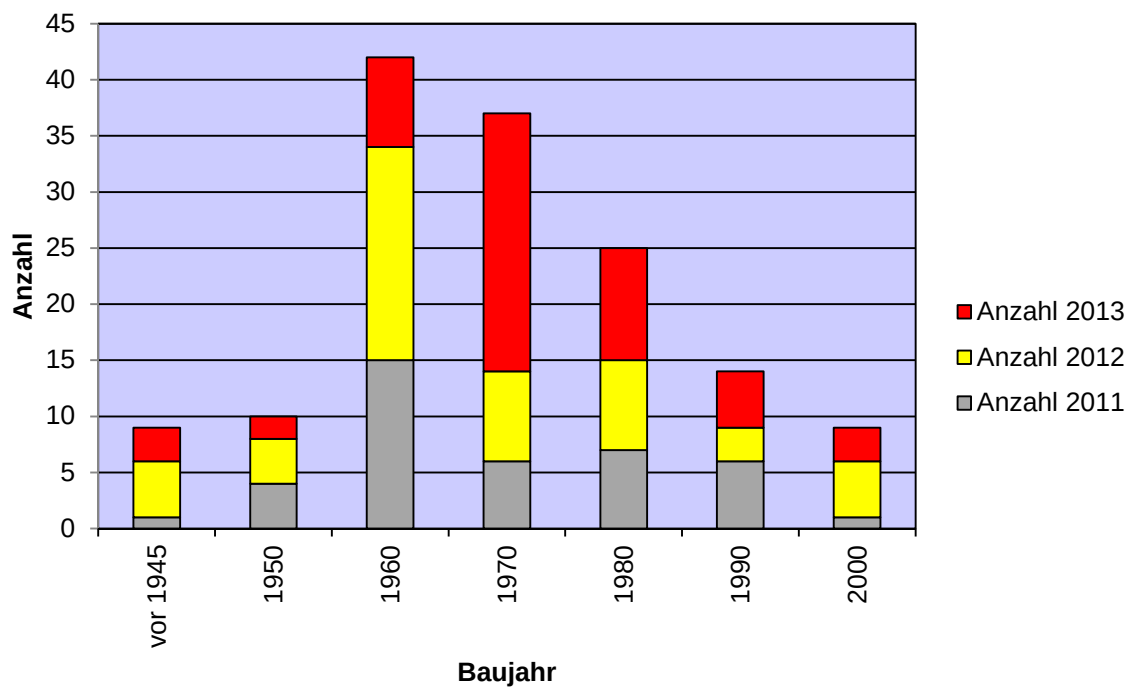


Abb. 101: Wohnungen (Wiederververkauf)

7.3 Verkäufe von Eigentumswohnungen unter 500 €/qm-Wohnfläche

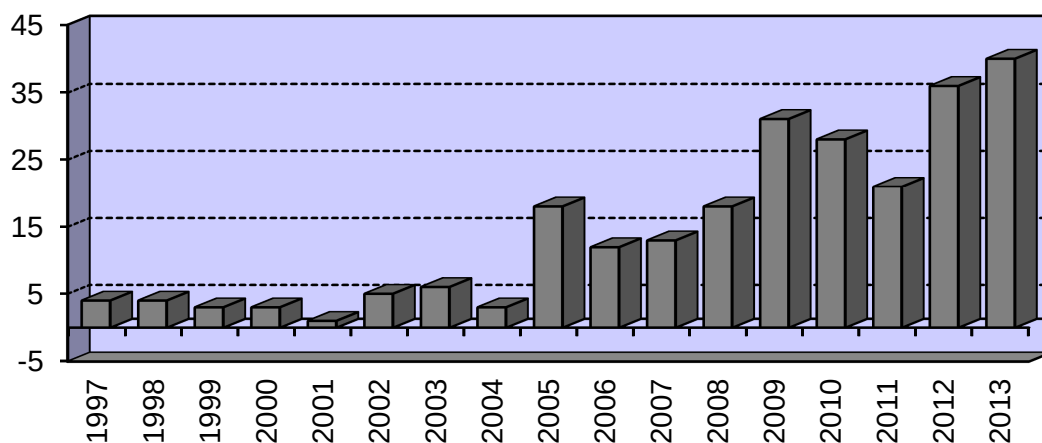


Abb. 102: Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen zum Preis unter 500 €/qm.

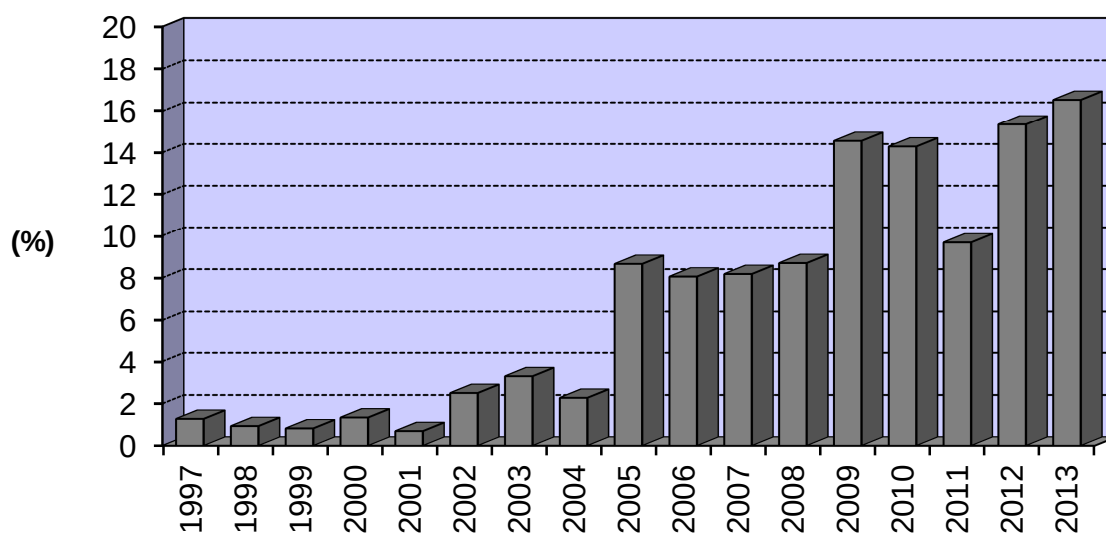


Abb. 103: Prozentsatz der Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen zum Preis unter 500 €/qm.

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.

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

Tab. 4: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm des Jahres 2011
„gute und mittlere Lage“

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

Tab. 5: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm des Jahres 2012
„gute und mittlere Lage“

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

Tab. 6: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm des Jahres 2013
„gute und mittlere Lage“

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

Tab. 7: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm des Jahres 2011 „einfache Lage“

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

Tab. 8: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm des Jahres 2012 „einfache Lage“

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

Tab. 9: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm des Jahres 2013 „einfache Lage“

7.5 Preisniveauentwicklungen

7.5.1 Erstverkäufe

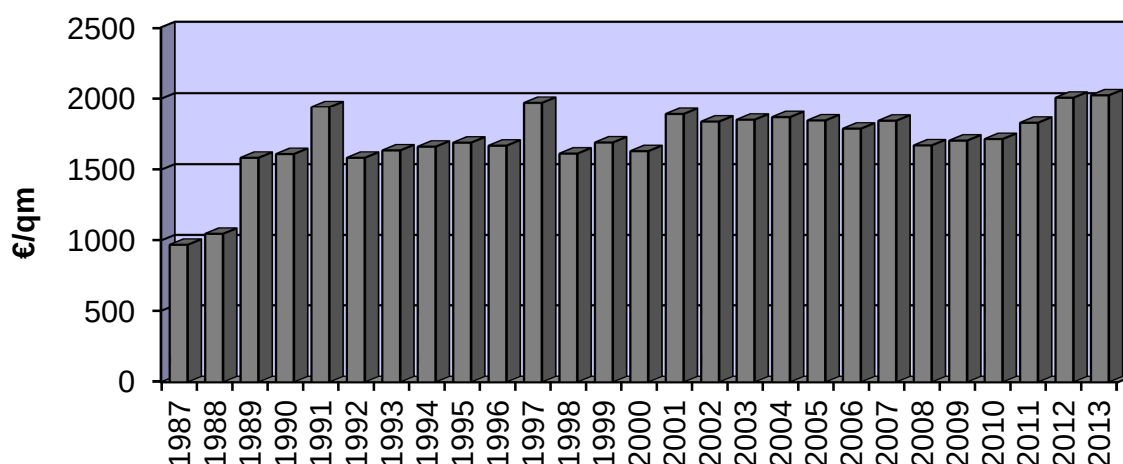


Abb. 104: Quadratmeterpreise

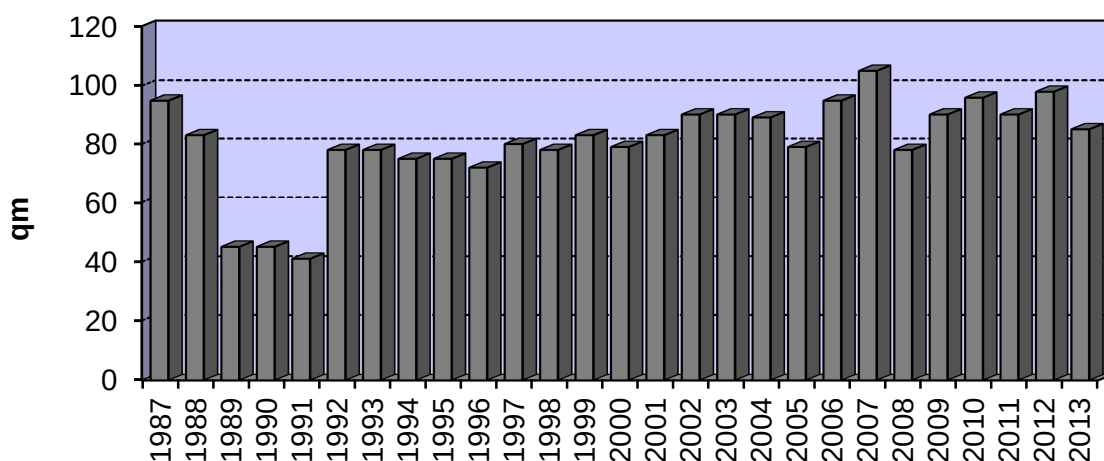


Abb. 105: Durchschnittliche Größe der Wohnungen

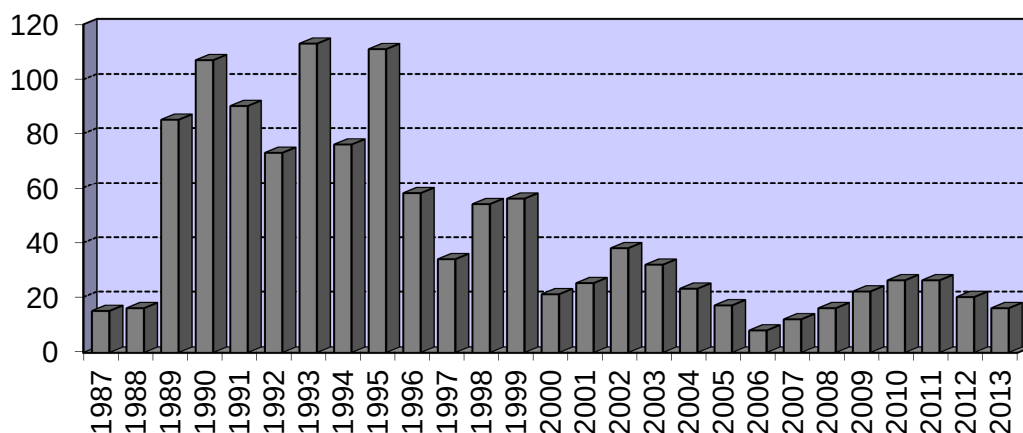


Abb. 106: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

7.5.2 Wiederverkäufe

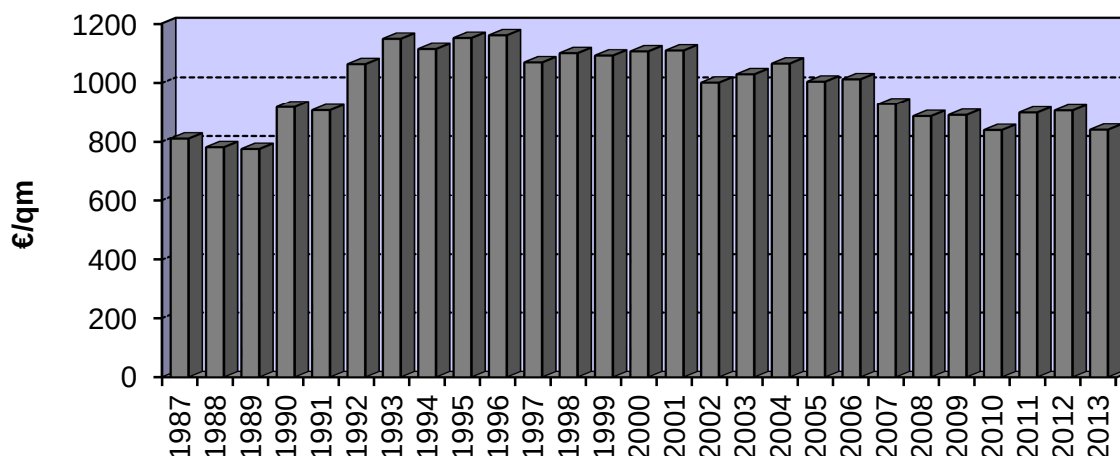


Abb. 107: Quadratmeterpreise

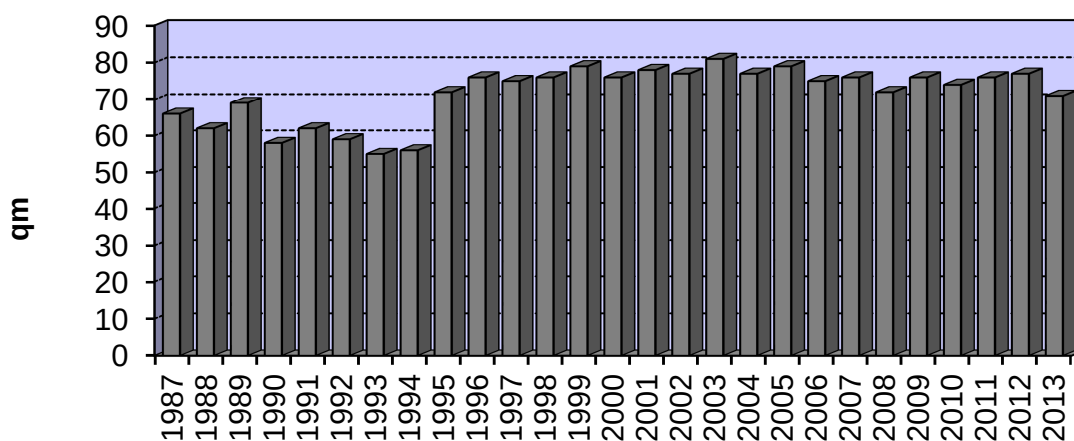


Abb. 108: Durchschnittliche Größe der Wohnungen

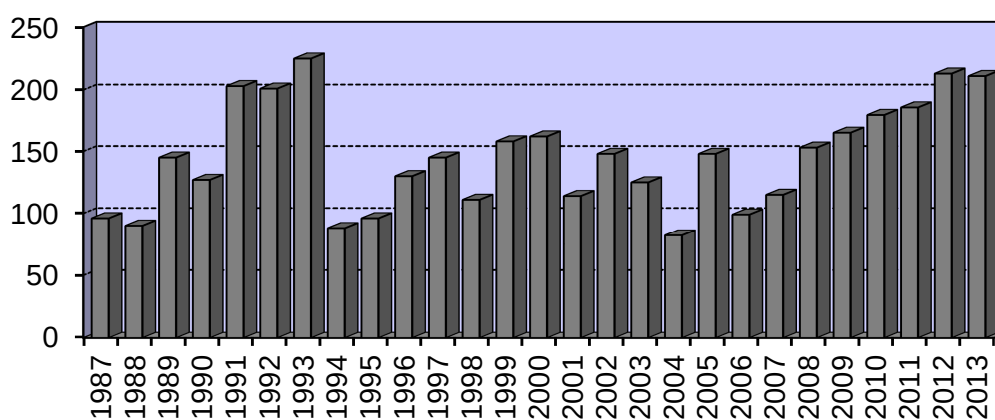


Abb. 109: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

7.5.3 Umwandlungen in Eigentumswohnungen

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

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Auszug aus dem Baugesetzbuch

§ 196

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

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

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

8.2 Definition Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Flächen

Die Bodenrichtwerte werden jährlich in einer Bodenrichtwertkarte veröffentlicht.

Die Bodenrichtwertkarte kann in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen werden. Einfache mündliche Auskünfte oder die Einsicht der Bodenrichtwertkarte im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de sind kostenlos. Schriftliche Auskünfte sind gebührenpflichtig. Auskünfte zu zurückliegenden Wertermittlungsstichtagen sind möglich.

Die Bodenrichtwertkarte enthält auf einen Wertermittlungsstichtag 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 1.1.2014)

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.
Arnoldsweiler	gut			
	mittel	145		30
	mäßig	125		
Berzbuir	gut			
	mittel	135		
	mäßig			
Birgel	gut	175		
	mittel			
	mäßig	145		
Birkesdorf	gut	175		
	mittel	150		60
	mäßig	130		
Derichsweiler	gut			
	mittel	150		
	mäßig	125		
Echtz	gut			
	mittel	145		30
	mäßig	125		
Gürzenich	gut	185		
	mittel	170		40
	mäßig	135		
Hoven	gut			
	mittel	145		30
	mäßig	125		
Kufferath	gut			
	mittel	125		
	mäßig			
Lendersdorf	gut			
	mittel	160		40
	mäßig	130		
Mariaweiler	gut			
	mittel	150		25
	mäßig	125		
Merken	gut			
	mittel	130		25
	mäßig	110		
Niederau	gut	185		
	mittel	160		30
	mäßig	130		
Roelsdorf	gut	190		
	mittel	160		55
	mäßig			

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

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.
Innenstadt	gut	270	1100	
	mittel	200	500	80
	mäßig	165	300	
östliches Stadtgebiet	gut	190		
	mittel	170		
	mäßig	120		45
südliches Stadtgebiet	gut	250		
	mittel	170		60
	mäßig	125		
nördliches Stadtgebiet	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	
Jahr	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	
Jahr	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
2012	161,1	2,9	205,6	3,7	222,2	4,0

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

Tab. 13: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

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

Jahr	Arnolds- weiler	Berzbuir	Birgel	Birkes- dorf Wohngebiet	Birkes- dorf Dorfkern	Derichs- weiler
	(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
2012	145	135	170	175		150

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

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

Jahr	Echtz	Gürzenich	Hoven	Konzen- dorf	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 13,8	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	56,2	97,1	61		66,5

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

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 15,3	9,8	8,2	16,3	
1969	13,3 14,8	8,7	9,7	15,7	
1970	15,3 14,8	12,0	8,9 8,2	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	15,3	12,3	25,6	
1975	30,7	17,9	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	81,8	66,5	61,4	71,6	61,4 - 92,0
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

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

Tab. 16: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

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

Jahr	Lendersdorf	Mariaweiler	Merken	Niederau	Rölsdorf
	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(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.

Jahr	Düren Innenstadt	Düren Ost	Düren Süd	Düren Nord
	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)
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	60	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
	(%)	(%)	(%)
vor 1950	25	39	48
1950 bis 1960	19	31	46
1960 bis 1970	25	36	46
1970 bis 1980	28	34	50
1980 bis 1990	31	41	52
1990 bis 2000	34	41	58
2000 bis 2010	40	51	57
	Ortsteile		
	freistehend	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus
	(%)	(%)	(%)
vor 1950	27	29	42
1950 bis 1960	20	24	44
1960 bis 1970	23	30	42
1970 bis 1980	23	39	43
1980 bis 1990	30	38	49
1990 bis 2000	31	42	54
2000 bis 2010	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)

	Stadt		
Faktor	freistehend	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus
vor 1950	5,2	4,9	4,9
1950 bis 1960	5,3	5,2	5,5
1960 bis 1970	5,8	5,3	5,0
1970 bis 1980	6,0	5,4	5,0
1980 bis 1990	6,1	5,1	5,2
1990 bis 2000	5,5	5,9	5,2
2000 bis 2010	5,1	5,0	5,1
	Ortsteil		
Faktor	freistehend	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus
vor 1950	4,9	4,9	4,9
1950 bis 1960	5,3	5,1	4,9
1960 bis 1970	6,0	5,2	5,4
1970 bis 1980	5,9	5,3	5,2
1980 bis 1990	5,7	5,3	5,2
1990 bis 2000	5,5	5,3	5,1
2000 bis 2010	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 2013

Aus den Kauffällen des Jahres 2013 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 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
Eigentumswohnungen	Liegenschaftszinssatz [%]	3,8
	Standardabweichung [%]	2,1
	Anzahl der Werte	207
Einfamilienhäuser	Liegenschaftszinssatz [%]	3,6
	Standardabweichung [%]	1,6
	Anzahl der Werte	256
Zweifamilienhäuser	Liegenschaftszinssatz [%]	3,9
	Standardabweichung [%]	1,8
	Anzahl der Werte	23
Mehrfamilienhäuser	Liegenschaftszinssatz [%]	5,3
	Standardabweichung [%]	1,6
	Anzahl der Werte	44
Wohn- und Geschäftshäuser	Liegenschaftszinssatz [%]	8,0
	Standardabweichung [%]	1,9
	Anzahl der Werte	6
Gewerbeobjekte	Liegenschaftszinssatz [%]	7,9
	Standardabweichung [%]	1,9
	Anzahl der Werte	2

Tab. 20: Liegenschaftszinssätze 2013 in Abhängigkeit von der Objektart

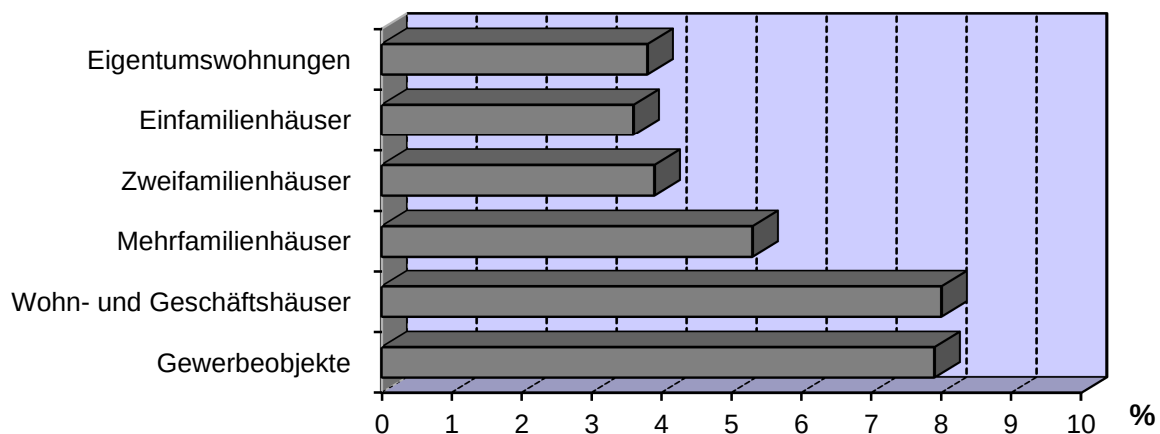


Abb. 110: Liegenschaftszinssätze 2013 in Abhängigkeit von der Objektart

Baujahr	Daten	Wohnungs- eigentum	Ein- familien- häuser	Zwei- familien- häuser	Mehr- familien- häuser	Wohn- und Geschäfts- häuser	Gewerbe- objekte
bis 1948	Liegenschafts- zins (%)	3,1	4,3	3,8	6,3		
	Standard- abweichung (%)	2,2	1,9	2,4	0,8		
	Anzahl der Werte	7	67	9	11		
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	27	28	25	27		
1949-1960	Liegenschafts- zins (%)	3,8	3,2	3,5	5,3	7,9	9,3
	Standard- abweichung (%)	2,5	1,7	1,8	1,7	2,3	
	Anzahl der Werte	21	72	6	16	4	1
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	30	33	33	32	27	35
1961-1971	Liegenschafts- zins (%)	3,5	3,0	4,5	4,8		
	Standard- abweichung (%)	2,0	1,5	0,7	1,2		
	Anzahl der Werte	67	46	7	10		
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	33	33	33	33		
1972-1982	Liegenschafts- zins (%)	4,3	3,3	2,6	3,9	8,4	
	Standard- abweichung (%)	2,3	1,1		2,2	0,9	
	Anzahl der Werte	40	31	1	5	2	
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	41	44	39	42	44	
1983-1992	Liegenschafts- zins (%)	4,8	3,6		3,0		
	Standard- abweichung (%)	2,1	1,0				
	Anzahl der Werte	26	13		1		
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	54	54		52		
1993-2002	Liegenschafts- zins (%)	3,8	4,2		7,0		
	Standard- abweichung (%)	1,5	1,3				
	Anzahl der Werte	28	12		1		
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	62	66		62		
ab 2003	Liegenschafts- zins (%)	2,4	3,8				6,6
	Standard- abweichung (%)	0,6	0,6				
	Anzahl der Werte	18	15				1
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	79	74				38

Tab 21: Liegenschaftszinssätze 2013 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	1,8	4,6	5,0	3,2		
Standardabweichung	0,4	1,7				
Anzahl der Werte	2	20	1	1		
Birkesdorf	4,3	4,3	3,8	4,2		
Standardabweichung	1,7	2,1	0,9	2,0		
Anzahl der Werte	21	21	3	5		
Birgel		2,6				
Standardabweichung		1,1				
Anzahl der Werte		11				
Berzbuir- Kufferath		3,6				
Standardabweichung		1,1				
Anzahl der Werte		4				
Derichsweiler	2,6	3,8				
Standardabweichung	0,1	1,1				
Anzahl der Werte	2	9				
Düren	3,7	3,3	3,6	5,2	7,7	6,6
Standardabweichung	2,1	1,7	2,5	1,3	2,1	
Anzahl der Werte	159	95	8	30	4	1
Echtz- Konzendorf	3,0	3,6	4,9	6,9		
Standardabweichung	0,9	1,0	0,1			
Anzahl der Werte	3	10	2	1		
Gürzenich	2,1	3,3	3,6	6,2	7,8	9,3
Standardabweichung	0,7	1,6	1,3	1,2		
Anzahl der Werte	4	23	6	2	1	1
Lendersdorf- Krauthausen	3,8	3,3	4,9			
Standardabweichung	2,3	1,0	2,5			
Anzahl der Werte	6	13	2			
Merken	5,8	3,8		7,3	9,8	
Standardabweichung	2,4	1,9		1,2		
Anzahl der Werte	6	11		3	1	
Mariaweiler-Hoven	5,4	3,8		5,6		
Standardabweichung	2,9	1,6		4,2		
Anzahl der Werte	4	26		2		
Niederau		4,1	2,9			
Standardabweichung		1,1				
Anzahl der Werte		13	1			
Mittelwerte	3,8	3,6	3,9	5,3	8,0	7,9
Standardabweichung	2,1	1,6	1,8	1,6	1,9	1,9
Anzahl der Werte	207	256	23	4	6	2

Tab. 22: Liegenschaftszinssätze 2013 in Abhängigkeit von der Objektart und der Ortslage

Objektyp	Eigentums- wohnung	Ein- familienhaus	Zwei- familienhaus	Mehr- familienhaus
Wohnlage	Liegenschaftszinssatz Standardabweichung Anzahl der Werte			
einfach	4,2	3,2	3,5	5,3
	2,4	2,0	1,9	1,3
	51	20	9	13
mittel	3,7	3,7	4,3	5,2
	2,0	1,6	1,7	1,8
	154	221	13	31
gut	2,3	2,8	2,9	
	0,5	1,1		
	2	15	1	

Tab. 23 Liegenschaftszinssätze 2013 in Abhängigkeit von der Objektart und der Wohnlage

9.4.2 Liegenschaftszinssätze aus den Kauffällen der Jahre 2010 bis 2013

Aus den Kauffällen der Jahre 2010 bis 2013 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 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
Eigentumswohnungen	Liegenschaftszinssatz [%]	3,6
	Standardabweichung [%]	2,0
	Anzahl der Werte	779
Einfamilienhäuser	Liegenschaftszinssatz [%]	3,7
	Standardabweichung [%]	1,7
	Anzahl der Werte	859
Zweifamilienhäuser	Liegenschaftszinssatz [%]	4,2
	Standardabweichung [%]	1,8
	Anzahl der Werte	71
Mehrfamilienhäuser	Liegenschaftszinssatz [%]	5,1
	Standardabweichung [%]	1,7
	Anzahl der Werte	152
Wohn- und Geschäftshäuser	Liegenschaftszinssatz [%]	7,3
	Standardabweichung [%]	1,6
	Anzahl der Werte	32
Gewerbeobjekte	Liegenschaftszinssatz [%]	7,3
	Standardabweichung [%]	1,7
	Anzahl der Werte	7

Tab. 24: Liegenschaftszinssätze (Jahre 2010 bis 2013) in Abhängigkeit von der Objektart

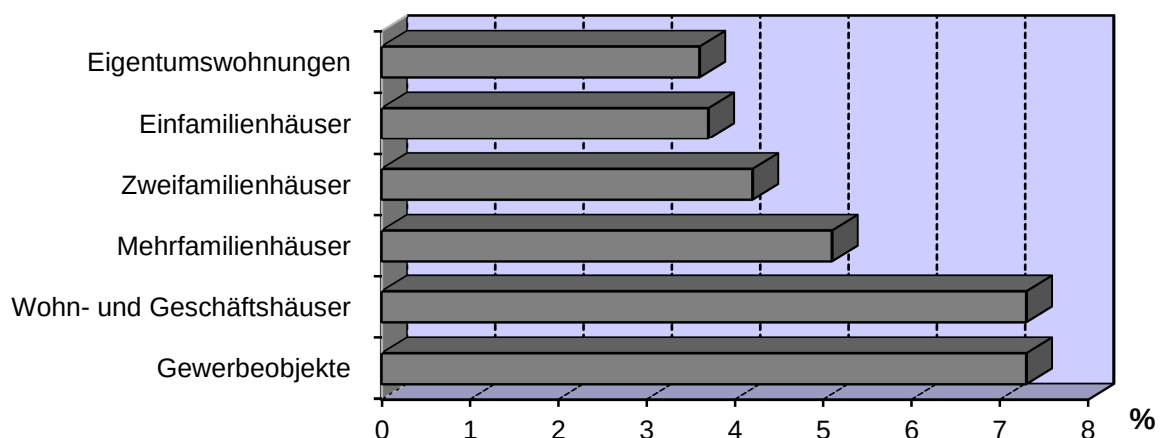


Abb. 111: Liegenschaftszinssätze (Jahre 2010 bis 2013) in Abhängigkeit von der Objektart

Baujahr	Daten	Wohnungs- eigentum	Ein- familien- häuser	Zwei- familien- häuser	Mehr- familien- häuser	Wohn- und Geschäfts- häuser	Gewerbe- objekte
bis 1948	Liegenschafts- zins (%)	3,3	4,0	4,5	5,4	7,2	
	Standard- abweichung (%)	2,2	2,1	2,3	1,9	1,8	
	Anzahl der Werte	38	274	25	41	5	
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	29	28	28	28	28	
1949-1960	Liegenschafts- zins (%)	2,9	3,6	4,1	5,2	7,1	9,2
	Standard- abweichung (%)	2,0	1,8	1,7	1,9	1,7	0,1
	Anzahl der Werte	123	200	20	55	20	2
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	33	33	34	33	32	33
1961-1971	Liegenschafts- zins (%)	3,8	3,2	4,2	4,8	8,5	7,4
	Standard- abweichung (%)	2,2	1,5	1,2	1,2	1,0	
	Anzahl der Werte	208	150	20	37	2	1
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	34	34	34	34	31	38
1972-1982	Liegenschafts- zins (%)	3,7	3,2	2,9	4,8	7,9	6,1
	Standard- abweichung (%)	1,9	1,0	0,4	2,1	1,1	
	Anzahl der Werte	138	96	2	10	3	1
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	44	44	42	43	44	49
1983-1992	Liegenschafts- zins (%)	4,9	4,0	2,7	3,8	6,0	
	Standard- abweichung (%)	2,1	1,0	0,0	1,2		
	Anzahl der Werte	80	47	2	4	1	
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	56	56	57	56	58	
1993-2002	Liegenschafts- zins (%)	3,7	4,1		5,6	8,5	
	Standard- abweichung (%)	1,3	1,3		1,7		
	Anzahl der Werte	99	49		4	1	
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	64	66		66	63	
ab 2003	Liegenschafts- zins (%)	2,6	3,9	5,4	4,0		6,5
	Standard- abweichung (%)	0,5	0,9	2,0			2,0
	Anzahl der Werte	93	43	2	1		3
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	79	76	75	79		60

Tab. 25: Liegenschaftszinssätze (Jahre 2010 bis 2013) in Abhängigkeit von der Objektart und dem Baujahr

Gemarkung	Objekttyp					
	Eigentums- wohnung	Ein- familienhaus	Zwei- familienhaus	Mehr- familienhaus	Wohn- und Geschäfts- haus	Gewerbe- objekt
	Liegenschaftszinssatz (%)					
Arnoldsweiler	3,1	4,0	4,3	4,1		
Standardabweichung	1,4	1,6	1,6	1,4		
Anzahl der Werte	5	58	3	2		
Birkesdorf	4,0	4,3	4,0	4,8	6,8	
Standardabweichung	1,6	1,9	1,5	1,4	1,2	
Anzahl der Werte	59	93	6	14	2	
Birgel	3,0	3,7	3,5			
Standardabweichung	1,7	1,8				
Anzahl der Werte	3	41	1			
Berzbuir- Kufferath		3,4				
Standardabweichung		1,1				
Anzahl der Werte		14				
Derichsweiler	3,1	4,3			9,4	
Standardabweichung	0,7	1,7				
Anzahl der Werte	11	27			1	
Düren	3,5	3,4	4,3	5,0	7,1	6,6
Standardabweichung	2,0	1,8	1,9	1,7	1,6	1,5
Anzahl der Werte	624	309	31	114	27	5
Echtz- Konzendorf	2,7	3,9	5,0	6,3		
Standardabweichung	0,8	1,3	0,2	0,8		
Anzahl der Werte	10	29	3	2		
Gürzenich	2,8	3,3	4,6	5,4	7,8	9,3
Standardabweichung	1,3	1,4	2,0	1,3		
Anzahl der Werte	23	82	16	5	1	1
Lendersdorf- Krauthausen	4,2	3,4	3,8	5,9		
Standardabweichung	1,9	1,5	2,7	1,8		
Anzahl der Werte	17	54	3	2		
Merken	5,8	3,8	3,7	7,1	9,8	
Standardabweichung	2,7	2,0		1,1		
Anzahl der Werte	9	29	1	4	1	
Mariaweiler-Hoven	4,5	3,8	3,7	5,9		9,1
Standardabweichung	1,8	1,5	1,9	2,6		
Anzahl der Werte	18	71	4	7		1
Niederau		4,3	3,6	5,3		
Standardabweichung		1,6	1,0	1,5		
Anzahl der Werte		52	4	2		
Mittelwerte	3,6	3,7	4,2	5,1	7,3	7,3
Standardabweichung	2,0	1,7	1,8	1,7	1,6	1,7
Anzahl der Werte	779	859	72	152	32	7

Tab. 26: Liegenschaftszinssätze (Jahre 2010 bis 2013) in Abhängigkeit von der Objektart und der Ortslage

Objektyp	Eigentums- wohnung	Ein- familienhaus	Zwei- familienhaus	Mehr- familienhaus
Wohnlage	Liegenschaftszinssatz Standardabweichung Anzahl der Werte			
einfach	3,7	4,0	4,4	5,2
	2,4	2,2	2,1	1,8
	138	70	17	45
mittel	3,6	3,7	4,3	5,1
	1,9	1,7	1,7	1,7
	612	735	52	103
gut	3,3	3,3	3,4	5,3
	1,1	1,4	0,5	2,9
	29	54	3	4

Tab. 27 Liegenschaftszinssätze (Jahre 2010 bis 2013) in Abhängigkeit von der Objektart und der Wohnlage

9.4.3 Liegenschaftszinssätze in zeitlicher Folge

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

Tab. 28: Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen

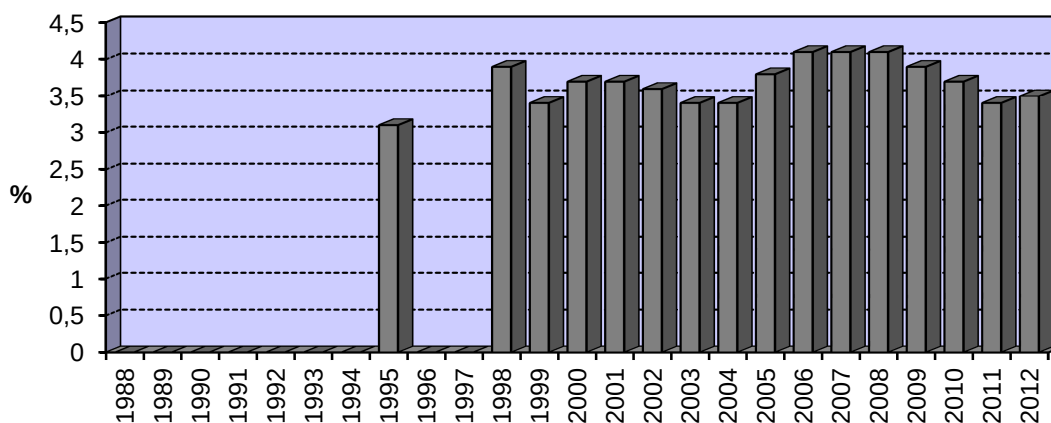


Abb. 112: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen

	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

Tab. 29: Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser

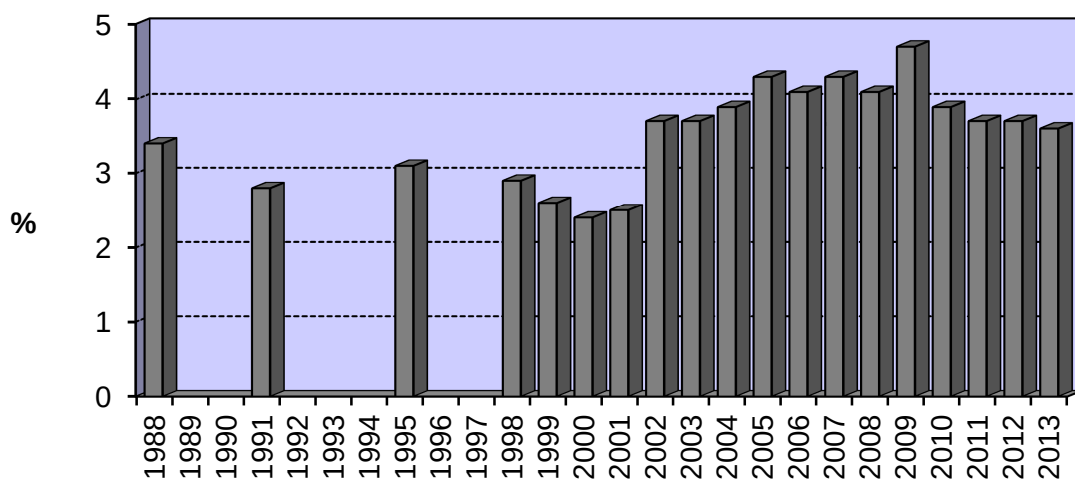


Abb. 113: Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser

	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

Tab. 30: Liegenschaftszinssätze Zweifamilienhäuser

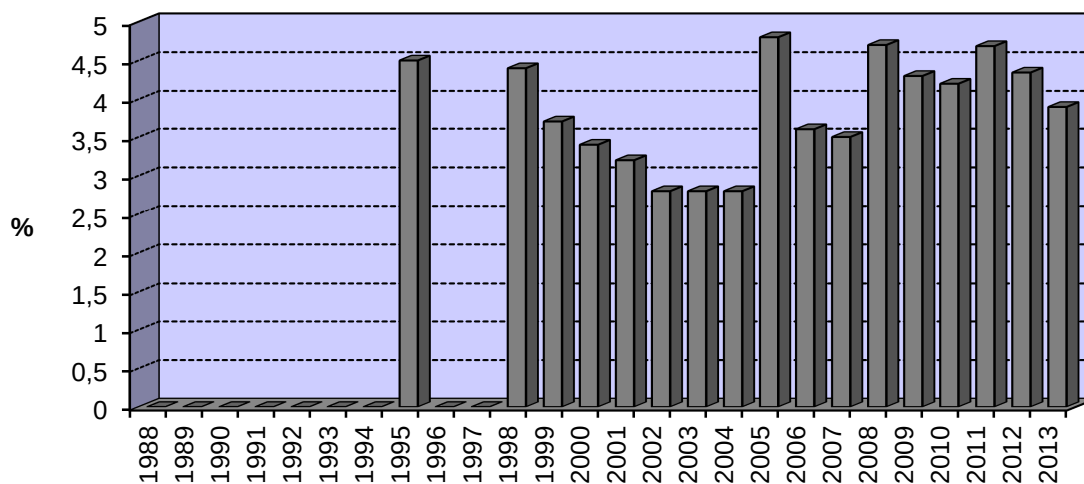


Abb. 114: Liegenschaftszinssätze für Zweifamilienhäuser

	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

Tab. 31: Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser

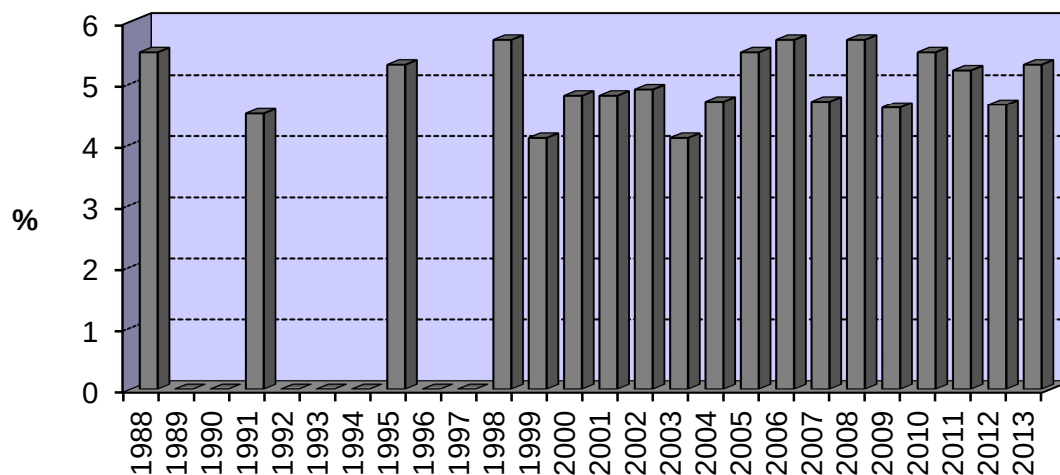


Abb. 115: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

	Wohn- und Geschäfts- häuser	Standard- abweichung	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

Tab. 32: Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser

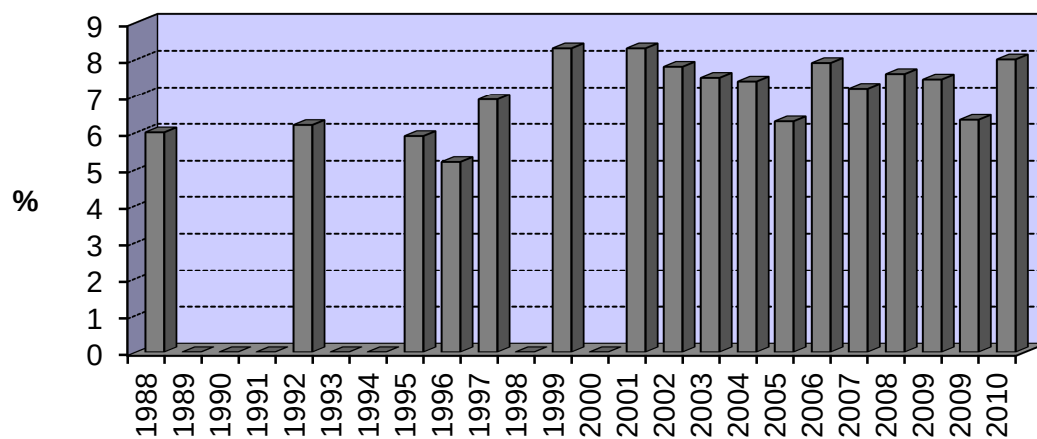


Abb. 116: Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser

9.5 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

9.5.1 Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohrertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 1986 bis 2013 gebildet und wird nach Objekttypen und Baualtersstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

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

Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer können nicht betrachtet werden.

Rohrertragsfaktoren Vertragsjahre 1986 - 2013	Baujahre							
	bis 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2013
Mittelwert	8,8	15,1	16,0	12,4	16,9	22,5	13,4	
Standardabweichung	3,9	7,0	3,9	4,4			11,6	
Anzahl der Werte	3	12	16	4	1	1	2	

Tab. 33: Rohrertragsfaktoren als Mittel der Jahre 1986 bis 2013

9.5.2 Mehrfamilienhäuser

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohrertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 2012 und 2013 gebildet und wird nach Baualtersstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

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

Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer können nicht betrachtet werden.

Rohrertragsfaktoren Vertragsjahre 2012 und 2013	Baujahre							
	bis 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2013
Mehrfamilienhäuser								
Mittelwert	7,8	11,2	11,5	12,4	11,5	19,3	15,5	
Standardabweichung		2,7	2,1	1,5	2,2			
Anzahl der Werte	1	21	23	15	4	1	1	

Tab. 34: Rohrertragsfaktoren als Mittel der Jahre 2012 und 2013

Rohertragsfaktoren Vertragsjahre 2012 und 2013	Anzahl der Wohnungen im Objekt	
	3 bis 6	mehr als 6
Mehrfamilienhäuser	3 bis 6	mehr als 6
Mittelwert	11,8	11,5
Standardabweichung	2,7	1,7
Anzahl der Werte	50	16

Tab. 35: Rohertragsfaktoren als Mittel der Jahre 2012 und 2013

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 1986 bis 2013 gebildet und wird nach Objekttypen und Baualtersstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

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

Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer können nicht betrachtet werden.

Rohertragsfaktoren Vertragsjahre 1986 - 2013	Baujahre							
	bis1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2013
Mehrfamilienhäuser								
Mittelwert	10,1	10,8	11,7	12,9	13,2	17,3	17,3	18,6
Standardabweichung	3,5	3,2	3,0	3,1	2,7	4,6	3,7	1,1
Anzahl der Werte	56	158	247	146	37	12	18	2

Tab. 36: Rohertragsfaktoren als Mittel der Jahre 1986 bis 2013

9.5.3 Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil

Der Faktor **"Kaufpreis/Rohhertrag"** wurde aus den Verkäufen der Jahre 2012 und 2013 gebildet und wird nach Baualtersstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

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

Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer können nicht betrachtet werden.

Rohhertragsfaktoren Vertragsjahre 2012 und 2013	Baujahre							
	bis1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2013
Gemischt genutzte Objekte								
Mittelwert	8,2	10,0	12,1		10,3		10,1	
Standardabweichung	2,4	4,9	2,2		0,7			
Anzahl der Werte	3	3	11		2		1	

Tab. 37: Rohhertragsfaktoren als Mittel der Jahre 2012 und 2013

Der Faktor **"Kaufpreis/Rohhertrag"** wurde aus den Verkäufen der Jahre 1986 bis 2013 gebildet und wird nach Objekttypen und Baualtersstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

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

Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer können nicht betrachtet werden.

Rohhertragsfaktoren Vertragsjahre 1986 - 2013	Baujahre							
	bis1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2013
Gemischt genutzte Objekte								
Mittelwert	10,3	9,3	11,7	12,5	12,8	14,8	11,2	
Standardabweichung	3,6	3,1	2,9	3,4	6,4		1,6	
Anzahl der Werte	13	25	67	13	5	1	3	

Tab. 38: Rohhertragsfaktoren als Mittel der Jahre 1986 bis 2013

9.5.4 Gewerblich genutzte Immobilien

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohhertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 2012 und 2013 gebildet und wird nach Baualtersstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

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

Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer können nicht betrachtet werden.

Rohhertragsfaktoren Vertragsjahre 2012 bis 2013	Baujahre							
	bis 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2013
Gewerblich genutzte Objekte								
Mittelwert			8,4	10,4				12,4
Standardabweichung			0,7					1,8
Anzahl der Werte			2	1				3

Tab. 39: Rohhertragsfaktoren als Mittel der Jahre 2012 und 2013

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohhertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 1986 bis 2013 gebildet und wird nach Objekttypen und Baualtersstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

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

Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer können nicht betrachtet werden.

Rohhertragsfaktoren Vertragsjahre 1986 - 2013	Baujahre							
	bis 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2013
Gewerblich genutzte Objekte								
Mittelwert	8,6	22,4	10,2	10,8	13,3	12,4	15,3	11,7
Standardabweichung	1,3		5,5	3,1	3,7	4,0	10,9	2,0
Anzahl der Werte	5	1	13	10	6	5	7	6

Tab. 40: Rohhertragsfaktoren als Mittel der Jahre 1986 bis 2013

9.6 Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern (Stand 1.1.2014)

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 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen beschrieben. Es wurde insoweit modifiziert, dass Grundsätzlich von einer Gesamtlebensdauer von 80 Jahren ausgegangen wurde.

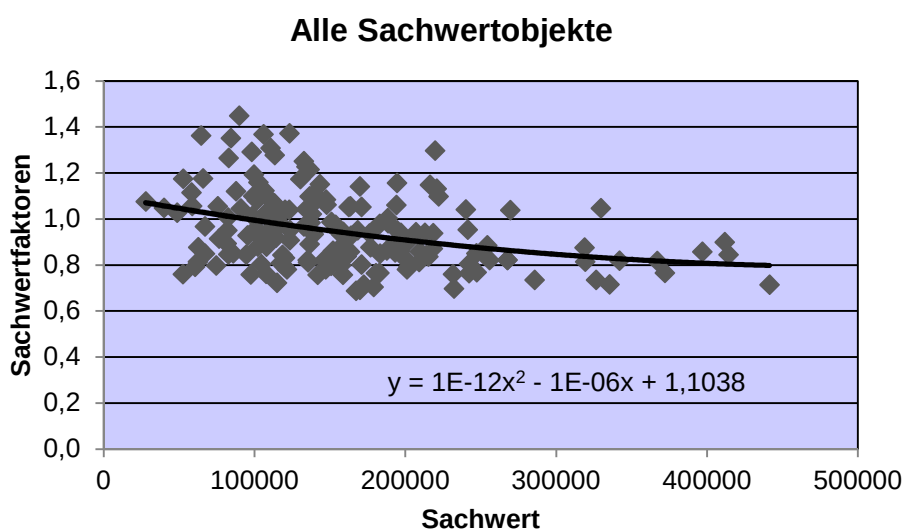


Abb. 117: Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern

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

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
50.000	1,06
100.000	1,01
150.000	0,98
200.000	0,94
250.000	0,92
300.000	0,89
350.000	0,88
400.000	0,86

Tab. 41: Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern

9.6.1 Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert nach der Gebäudestellung

Die statistische Auswertung erfolgte für 172 Kauffälle von Einfamilienhäusern, die im Jahr 2013 aufgetreten sind. Hierbei handelte es sich um 58 freistehende Häuser (NHK-Typ 1.xx), 73 Doppel- und Reihenendhäuser (NHK-Typ 2.xx) sowie 41 Reihemittelhäuser (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.

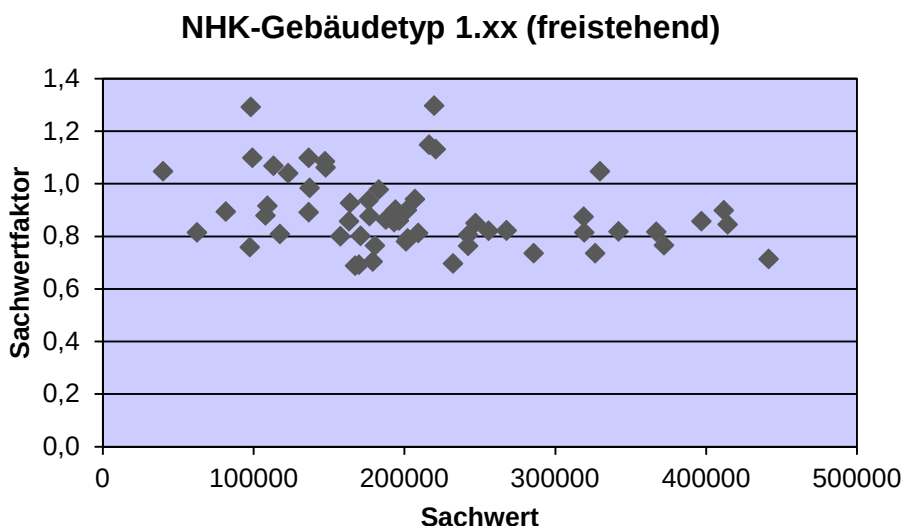


Abb. 118: Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern

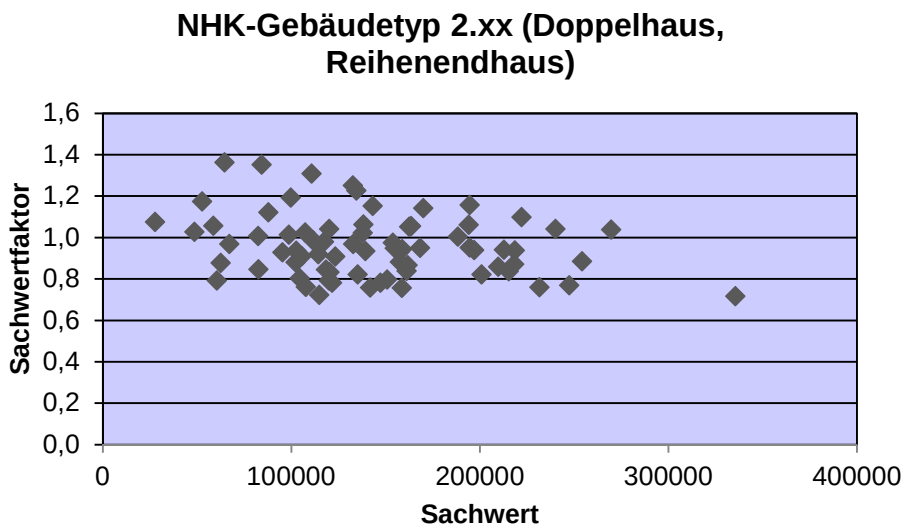


Abb. 119: Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern

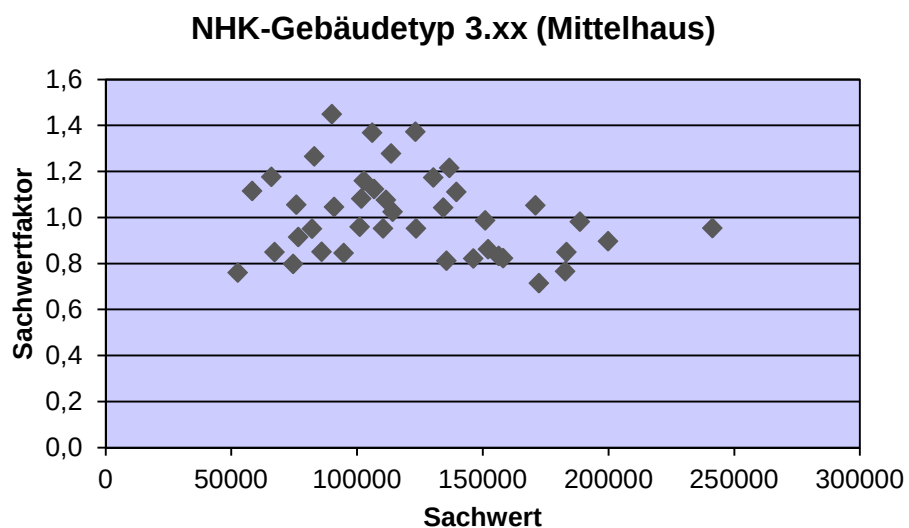


Abb. 120: Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern

vorläufiger Sachwert	Gebäudetyp	Einfamilienhaus freistehend Typ 1.xx	Reihenendhaus Doppelhaus Typ 2.xx	Mittelhaus Typ 3.xx
	Anzahl der Werte	58	73	41
	durchschnittliches Baujahr	1962	1961	1942
50.000	Sachwertfaktor	1,05	1,05	
	Standardabweichung		0,02	
	Anzahl der Werte	1	2	
	durchschnittliches Baujahr	1930	1913	
100.000	Sachwertfaktor	0,97	1,05	1,01
	Standardabweichung	0,20	0,17	0,20
	Anzahl der Werte	5	13	13
	durchschnittliches Baujahr	1940	1931	1936
150.000	Sachwertfaktor	0,98	0,94	1,09
	Standardabweichung	0,10	0,15	0,16
	Anzahl der Werte	10	27	17
	durchschnittliches Baujahr	1948	1953	1948
200.000	Sachwertfaktor	0,83	0,96	0,88
	Standardabweichung	0,09	0,11	0,10
	Anzahl der Werte	15	18	10
	durchschnittliches Baujahr	1958	1956	1957
250.000	Sachwertfaktor	0,91	0,89	0,95
	Standardabweichung	0,18	0,11	
	Anzahl der Werte	12	10	1
	durchschnittliches Baujahr	1967	1985	1926
300.000	Sachwertfaktor	0,80	0,96	
	Standardabweichung	0,04	0,08	
	Anzahl der Werte	4	2	
	durchschnittliches Baujahr	1971	1993	
350.000	Sachwertfaktor	0,86	0,72	
	Standardabweichung	0,10	0,00	
	Anzahl der Werte	5	1	
	durchschnittliches Baujahr	1982	1998	
400.000	Sachwertfaktor	0,81		
	Standardabweichung	0,04		
	Anzahl der Werte	3		
	durchschnittliches Baujahr	1995		
450.000	Sachwertfaktor	0,82		
	Standardabweichung	0,08		
	Anzahl der Werte	3		
	durchschnittliches Baujahr	1970		

Tab. 42: Marktanpassungsfaktoren an den vorläufigen Sachwert von Einfamilienhäusern - statistische Kennwerte von Preisgruppen (jeweils vorl. Sachwert +/- 25.000 € - (nach Gebäudetypen)

9.6.2 Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert nach der Gebäudeausstattung

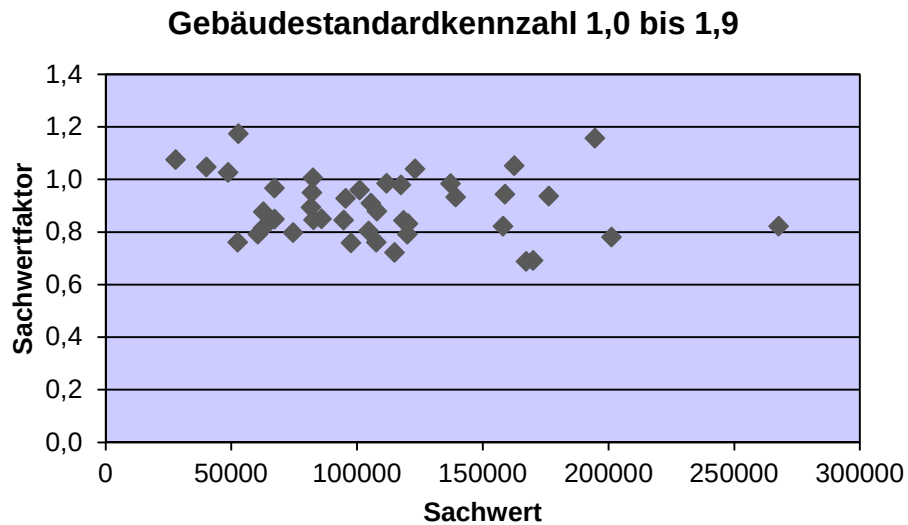


Abb. 121: Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern

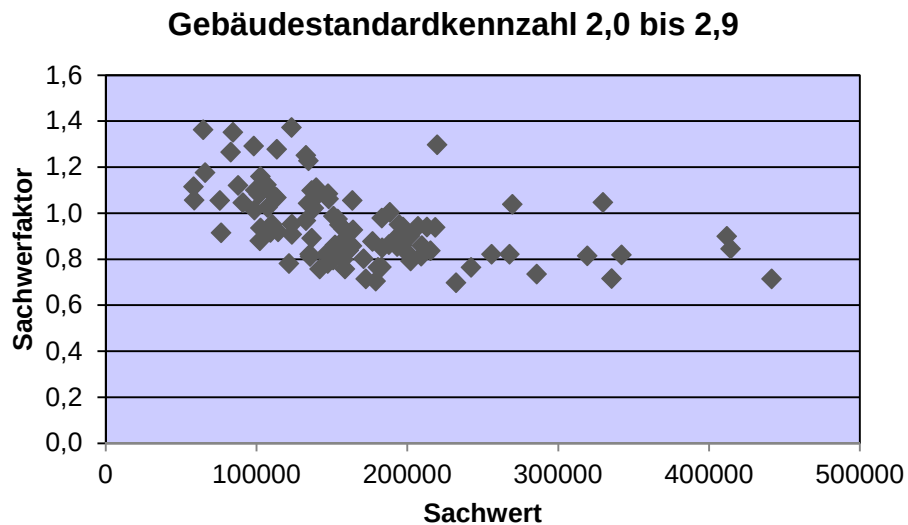


Abb. 122: Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern

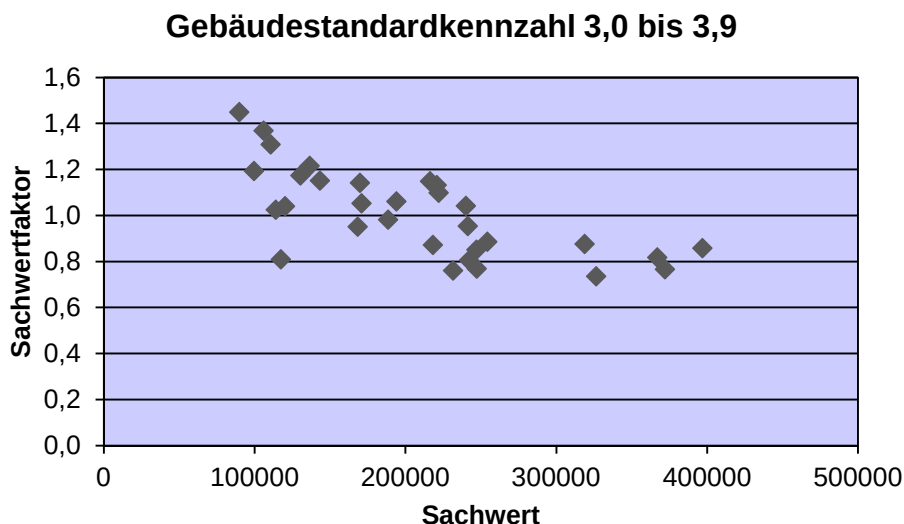


Abb. 123: Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern

vorläufiger Sachwert	Gebäudestandardkennzahl	1,0 bis 1,9	2,0 bis 2,9	3,0 bis 3,9
	Anzahl der Werte	58	73	41
	durchschnittliches Baujahr	1945	1963	1976
50.000	Sachwertfaktor	1,05		
	Standardabweichung	0,02		
	Anzahl der Werte	3		
100.000	Sachwertfaktor	0,88	1,14	1,32
	Standardabweichung	0,10	0,13	0,13
	Anzahl der Werte	16	13	2
150.000	Sachwertfaktor	0,89	1,01	1,14
	Standardabweichung	0,09	0,15	0,17
	Anzahl der Werte	14	32	8
200.000	Sachwertfaktor	0,90	0,87	1,04
	Standardabweichung	0,16	0,08	0,07
	Anzahl der Werte	7	31	5
250.000	Sachwertfaktor	0,78	0,88	0,94
	Standardabweichung		0,14	0,14
	Anzahl der Werte	1	12	10
300.000	Sachwertfaktor	0,82	0,85	0,88
	Standardabweichung		0,11	1,00
	Anzahl der Werte	1	4	
350.000	Sachwertfaktor		0,85	0,80
	Standardabweichung		0,12	0,07
	Anzahl der Werte		4	2
400.000	Sachwertfaktor			0,81
	Standardabweichung			0,04
	Anzahl der Werte			3
450.000	Sachwertfaktor		0,82	
	Standardabweichung		0,08	
	Anzahl der Werte		3,00	

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

9.6.3 Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert nach der Baujahr

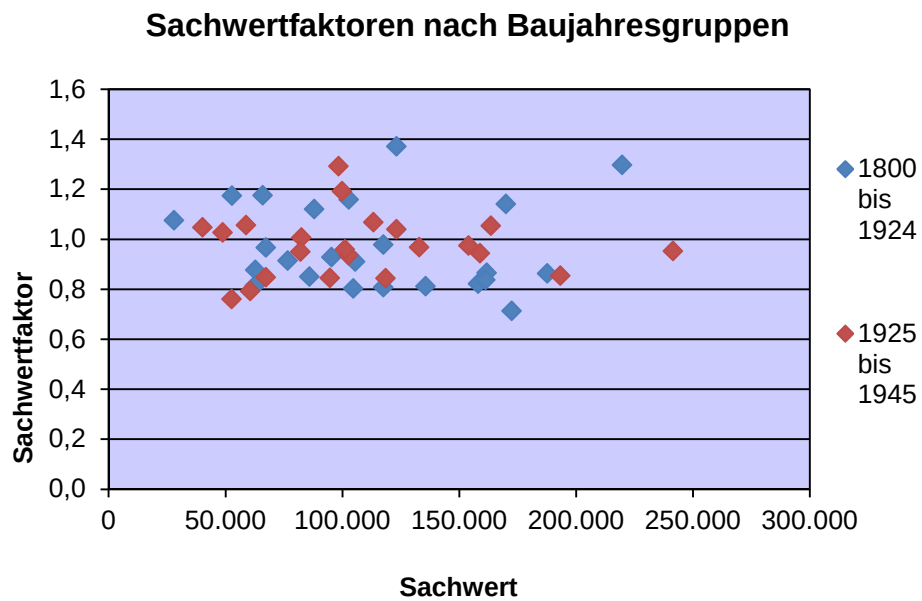


Abb. 124: Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern

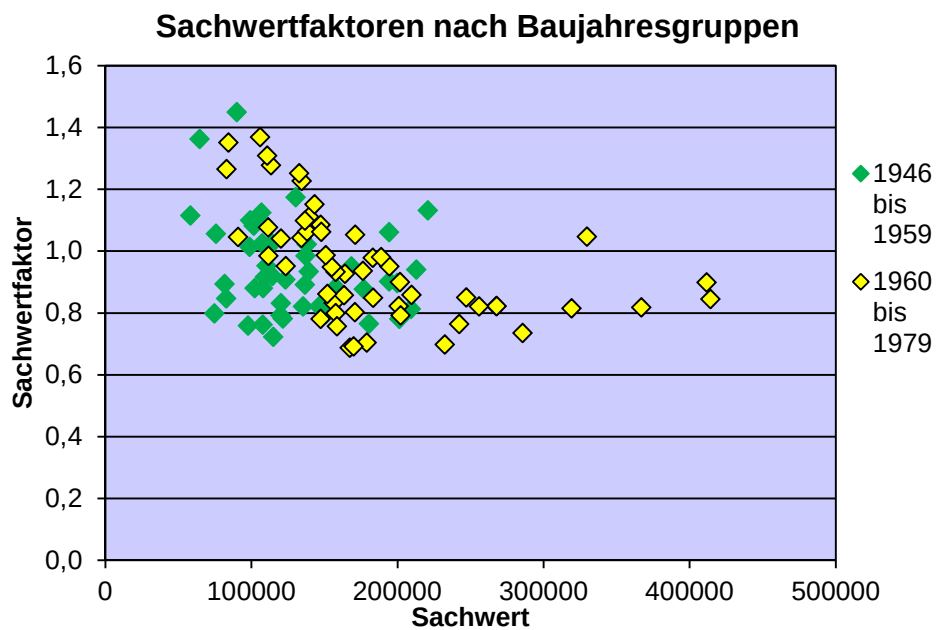


Abb. 125: Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern

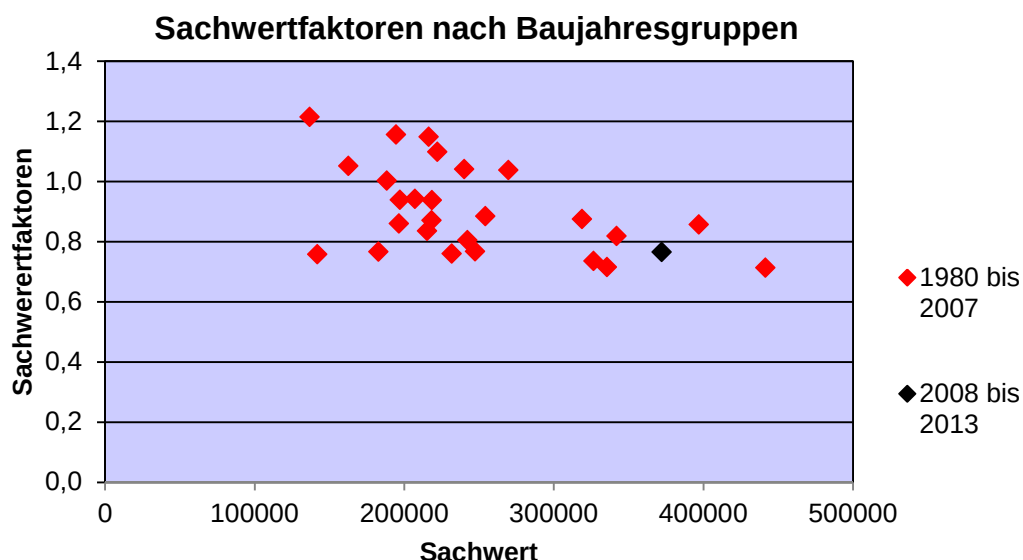


Abb. 126 Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern

vorläufiger Sachwert	Baujahr	1800-1924	1925-1945	1946-1959	1960-1979	1980-2007	Neubauten
	Anzahl der Werte	24	22	44	55	26	1
	durchschnittliches Baujahr	1906	1930	1953	1967	1992	
50.000	Sachwertfaktor	1,08	1,04				
	Standardabweichung		0,01				
	Anzahl der Werte	1	2				
100.000	Sachwertfaktor	0,98	0,97	1,04	1,22		
	Standardabweichung	0,13	0,17	0,22	0,13		
	Anzahl der Werte	9	9	10	3		
150.000	Sachwertfaktor	0,98	0,97	0,92	1,11	0,99	
	Standardabweichung	0,20	0,07	0,12	0,14	0,23	
	Anzahl der Werte	7	6	22	17	2	
200.000	Sachwertfaktor	0,87	0,96	0,89	0,87	0,96	
	Standardabweichung	0,13	0,07	0,09	0,11	0,13	
	Anzahl der Werte	6	4	8	19	6	
250.000	Sachwertfaktor	1,30	0,95	0,92	0,81	0,92	
	Standardabweichung			0,14	0,06	0,13	
	Anzahl der Werte	1	1	4	7	10	
300.000	Sachwertfaktor				0,80	0,96	
	Standardabweichung				0,04	0,08	
	Anzahl der Werte				4	2	
350.000	Sachwertfaktor				0,93	0,79	
	Standardabweichung				0,12	0,06	
	Anzahl der Werte				2	4	
400.000	Sachwertfaktor				0,82	0,86	0,77
	Standardabweichung						
	Anzahl der Werte				1	1	1
450.000	Sachwertfaktor				0,87	0,71	
	Standardabweichung				0,03		
	Anzahl der Werte				2	1	

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

9.6.4 Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert nach Wohnlage

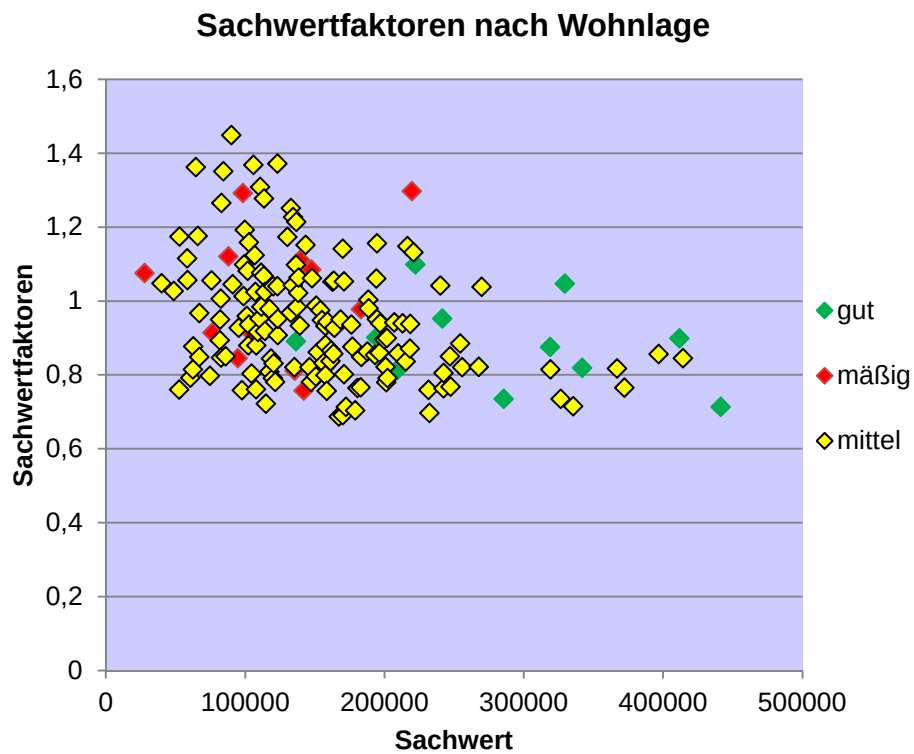


Abb. 127: Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern

vorläufiger Sachwert	Wohnlage	exclusiv	gut	mittel	mäßig
	Anzahl der Werte		12	147	13
	durchschnittliches Baujahr		1966	1956	1929
50.000	Sachwertfaktor			1,04	1,08
	Standardabweichung			0,01	
	Anzahl der Werte			2	1
100.000	Sachwertfaktor			1,02	1,04
	Standardabweichung			0,19	0,18
	Anzahl der Werte			27	4
150.000	Sachwertfaktor		0,89	1,00	0,93
	Standardabweichung			0,16	0,14
	Anzahl der Werte		1	48	5
200.000	Sachwertfaktor		0,90	0,90	0,90
	Standardabweichung			0,12	0,08
	Anzahl der Werte		1	40	2
250.000	Sachwertfaktor		0,95	0,88	1,30
	Standardabweichung		0,12	0,12	
	Anzahl der Werte		3	19	1
300.000	Sachwertfaktor		0,78	0,89	
	Standardabweichung		0,04	0,09	
	Anzahl der Werte		2	4	
350.000	Sachwertfaktor		0,91	0,75	
	Standardabweichung		0,10	0,04	
	Anzahl der Werte		3	3	
400.000	Sachwertfaktor			0,81	
	Standardabweichung			0,04	
	Anzahl der Werte			3	
450.000	Sachwertfaktor		0,81	0,84	
	Standardabweichung		0,09		
	Anzahl der Werte		2	1	

Tab. 45: 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 2013 wurden die Postleitzahlen erfasst, aus denen die Erwerber von Grundstücken auf dem Dürener Grundstücksmarkt stammen. Die Ergebnisse sind getrennt nach den Teilmärkten unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen als Prozentsätze aus der Anzahl der Verkäufe bzw. als Jahressummen der Verträge angegeben.

9.7.1.1 unbebaute Grundstücke

Wohnbauland									Gesamt- ergebnis
Jahr	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	9	5	3	4	3	1	0	100
2002	83	11	1	1	1	0	2	0	100
2003	74	16	1	4	0	2	3	0	100
2004	76	10	3	3	0	3	3	0	100
2005	78	12	2	4	2	1	0	0	100
2006	75	11	0	3	8	2	2	0	100
2007	83	8	2	3	2	3	0	0	100
2008	81	10	3	3	2	2	0	0	100
2009	75	14	1	4	4	0	0	0	100
2010	69	16	2	5	0	2	5	2	100
2011	74	16	2	2	0	3	0	3	100
2012	65	18	4	7	2	4	2	0	100
2013	82	11	4	2	0	0	0	0	100
Mittelwerte	76	12	3	4	2	2	2	0	100

Tab. 46: Herkunft der Erwerber von Wohnbauland (Prozentzahlen)

Wohnbauland									Gesamt- ergebnis
Jahr	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	55	7	4	2	3	2	1		74
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	52	10	1	3	3				69
2010	43	10	1	3		1	3	1	62
2011	43	9	1	1		2		2	58
2012	37	10	2	4	1	2	1		57
2013	37	5	2	1					45

Tab. 47: Herkunft der Erwerber von Wohnbauland (Anzahl der Verträge)

9.7.1.2 bebaute Grundstücke

Einfamilienhäuser									Gesamt- ergebnis
Jahr	Düren	Umland Düren	Umland Aachen	Umland Köln	Regierungs- bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	
1997	78	12	3	4	1	1	1	0	100
1998	75	14	3	4	1	1	1	0	100
1999	71	15	3	4	1	2	3	0	100
2000	75	13	4	3	2	1	1	1	100
2001	84	8	2	3	1	1	0	0	100
2002	78	8	3	5	2	1	2	0	100
2003	74	16	3	2	2	2	1	1	100
2004	77	10	2	4	4	1	2	0	100
2005	70	17	4	4	2	2	0	0	100
2006	70	17	5	2	2	2	1	2	100
2007	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	3	5	1	1	3	1	100
2012	70	14	5	4	2	3	1	1	100
2013	69	18	3	4	0	3	2	1	100
Mittelwerte	74	14	3	4	2	1	1	1	100

Tab. 48: Herkunft der Erwerber Einfamilienhäusern (Prozentzahlen)

Einfamilienhäuser									Gesamt- ergebnis
Jahr	Düren	Umland Düren	Umland Aachen	Umland Köln	Regierungs- bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	
1997	272	40	9	13	4	5	4		347
1998	252	48	9	13	5	4	3		334
1999	208	45	10	13	3	6	8	1	294
2000	215	38	11	9	5	2	4	3	287
2001	216	21	5	8	3	3	1		257
2002	252	25	11	17	8	2	7		322
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	42	11	5	4	4	3	4	244
2007	154	38	7	8	6	2	4	5	224
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	209	38	10	14	2	4	8	2	287
2012	180	36	12	10	6	7	3	2	256
2013	194	50	9	12	1	8	5	3	282

Tab. 49: Herkunft der Erwerber von Einfamilienhäusern (Anzahl der Verträge)

Mehrfamilienhäuser									Gesamt- ergebnis
Jahr	Düren	Umland Düren	Umland Aachen	Umland Köln	Regierungs- bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	
1997	44	14	2	16	2	2	19	0	100
1998	35	24	3	15	6	3	10	3	100
1999	32	21	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	50	14	2	14	5	11	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	45	24	2	7	7	10	5	0	100
2007	25	30	4	23	4	4	7	4	100
2008	42	28	8	3	8	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	51	24	7	5	2	4	4	4	100
2012	32	32	3	11	8	11	0	3	100
2013	45	23	4	8	6	6	6	4	100
Mittelwerte	44	23	4	12	5	4	6	2	100

Tab. 50: Herkunft der Erwerber von Mehrfamilienhäusern (Prozentzahlen)

Mehrfamilienhäuser									Gesamt- ergebnis
Jahr	Düren	Umland Düren	Umland Aachen	Umland Köln	Regierungs- bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	
1997	19	6	1	7	1	1	8		43
1998	22	15	2	9	4	2	6	2	62
1999	18	12	2	15	4	2	2	1	56
2000	32	11	2	4	5			1	55
2001	22	9	2	3	3	3	7	2	51
2002	28	8	1	8	3	6	2		56
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	19	10	1	3	3	4	2		42
2007	14	17	2	13	2	2	4	2	56
2008	15	10	3	1	3		2	2	36
2009	19	12	1	2	1		1		36
2010	16	8	1	6	2		3		36
2011	28	13	4	3	1	2	2	2	55
2012	12	12	1	4	3	4		1	37
2013	24	12	2	4	3	3	3	2	53

Tab. 51: Herkunft der Erwerber von Mehrfamilienhäusern
(Anzahl der Verträge)

Eigentumswohnungen									
Jahr	Düren	Umland Düren	Umland Aachen	Umland Köln	Regierungs- bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	Gesamt- ergebnis
1997	43	13	3	5	6	8	21	1	100
1998	37	12	2	10	6	14	19	0	100
1999	40	17	2	8	4	15	14	0	100
2000	57	14	5	9	3	7	6	0	100
2001	56	16	7	3	4	8	6	0	100
2002	62	20	2	7	2	1	5	1	100
2003	58	15	2	8	5	4	7	0	100
2004	62	18	6	7	5	1	2	0	100
2005	63	19	3	6	4	0	4	0	100
2006	61	17	8	8	2	2	1	1	100
2007	61	17	3	4	1	3	9	2	100
2008	60	16	11	3	2	4	3	1	100
2009	58	20	3	6	2	5	5	1	100
2010	52	19	6	7	3	6	5	2	100
2011	55	25	3	3	3	3	6	1	100
2012	53	25	5	7	2	3	2	2	100
2013	47	26	5	7	3	4	6	2	100
Mittelwerte	52	18	4	7	4	6	9	1	100

Tab. 52: Herkunft der Erwerber von Eigentumswohnungen (Prozentzahlen)

Eigentumswohnungen									
Jahr	Düren	Umland Düren	Umland Aachen	Umland Köln	Regierungs- bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	Gesamt- ergebnis
1997	160	50	12	20	21	31	80	2	376
1998	188	62	9	48	32	68	95	1	503
1999	178	76	8	37	17	65	60	2	443
2000	132	32	11	20	6	16	13		230
2001	99	29	12	6	7	15	10		178
2002	152	50	5	16	5	3	11	2	244
2003	131	33	5	19	12	8	16	1	225
2004	104	30	10	11	9	1	3		168
2005	147	43	8	14	9	1	9	1	232
2006	96	27	12	12	3	3	2	2	157
2007	106	30	6	7	2	5	15	3	174
2008	132	36	24	7	4	8	7	3	221
2009	136	48	7	14	5	11	11	3	235
2010	121	45	13	16	6	14	12	5	232
2011	134	60	8	8	8	7	14	3	242
2012	129	61	13	17	5	8	6	4	243
2013	119	66	12	18	7	10	16	4	252

Tab. 53: Herkunft der Erwerber Eigentumswohnungen (Anzahl der Verträge)

10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Geographie

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

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

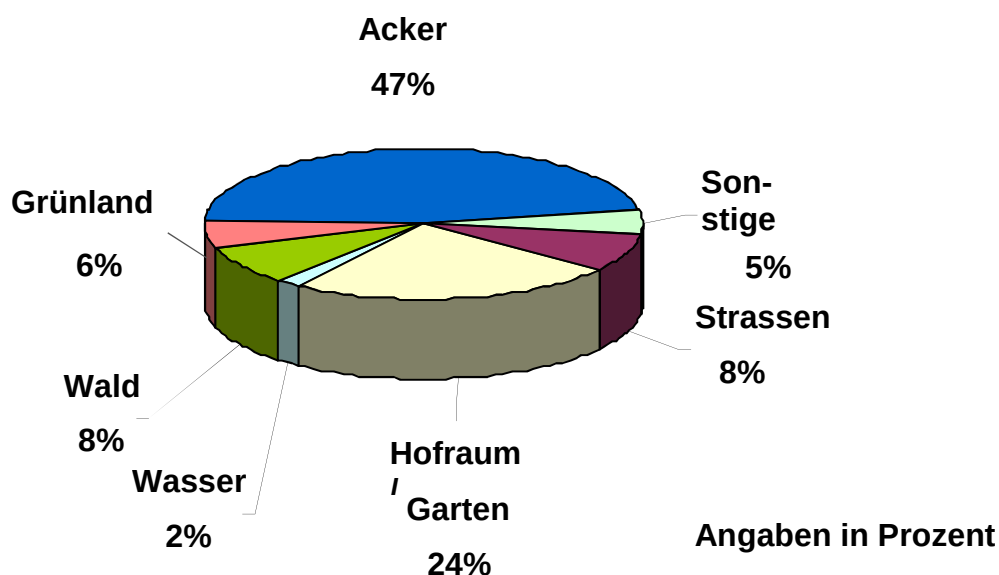


Abb. 128: Flächennutzung

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. 129: 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

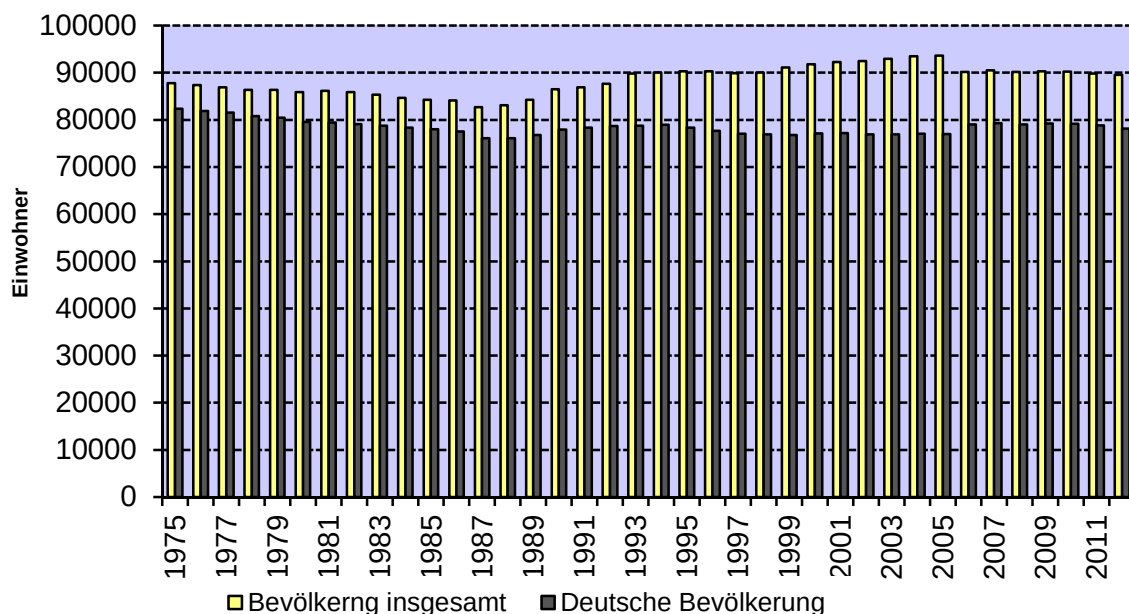


Abb. 130: Bevölkerungsentwicklung

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

Einwohner am 15.01.2013	89.574
davon weiblich	45.508
davon männlich	44.066
Ausländer am 15.01.2013	11.410 (12,7 %)
davon weiblich	5.415
davon männlich	5.995

Tab. 54: Bevölkerungsstand

Quelle: Stadt Düren

Stadtteil	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Altes Stadtgebiet (vor 1973)	51377	51421	51637	51970	52058	50864	51081	51041	51192	51223	51.004	50893
Arnoldsweiler	3045	3079	3155	3241	3305	3289	3303	3289	3286	3273	3.270	3236
Berzbuir	525	508	515	507	508	518	506	504	503	508	500	499
Birgel	1981	1992	1979	1985	1936	1926	1940	1906	1883	1855	1.851	1857
Birkesdorf	8144	8136	8130	8120	8147	8203	8162	8116	8088	8091	8.098	8046
Derichsweiler	2744	2758	2746	2762	2764	2769	2784	2749	2753	2765	2.735	2772
Echtz-Konzendorf	2259	2286	2276	2269	2249	2233	2231	2196	2207	2215	2.184	2191
Gürzenich	5776	5824	5858	5828	5744	5704	5699	5681	5670	5627	5.622	5455
Hoven	1866	1881	1919	1860	1880	1875	1845	1854	1819	1833	1.817	1841
Lendersdorf	3671	3687	3718	3775	3762	3777	3862	3810	3809	3838	3.815	3670
Krauthausen	342	345	348	367	349	343	329	324	324	324	318	320
Kufferath	335	327	336	335	355	353	347	349	351	361	357	353
Mariaweiler	2595	2588	2557	2497	2487	2536	2576	2603	2616	2580	2.605	2856
Merken	3367	3365	3332	3351	3323	3308	3331	3269	3275	3221	3.169	3107
Niederau	2499	2495	2506	2499	2487	2483	2471	2484	2512	2529	2.503	2478
Stadt Düren	90526	90692	91012	91366	91354	90181	90467	90175	90288	90243	89.848	89574

Tab. 55: Bevölkerung in den Stadtteilen der Stadt Düren am 31.12. des Jahres
Quelle: Stadt Düren

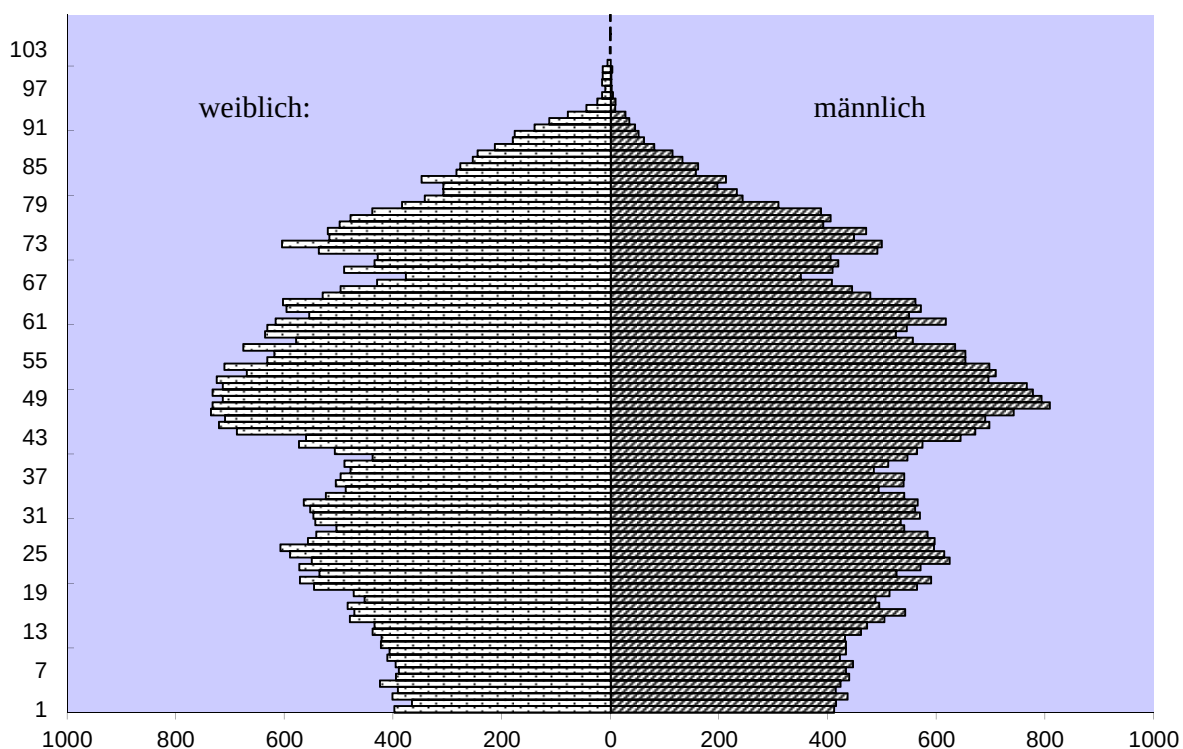


Abb. 131: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Düren am 15.01.2013
Quelle: Stadt Düren

10.3 Soziologische Daten

Berufliche Qualifikationen

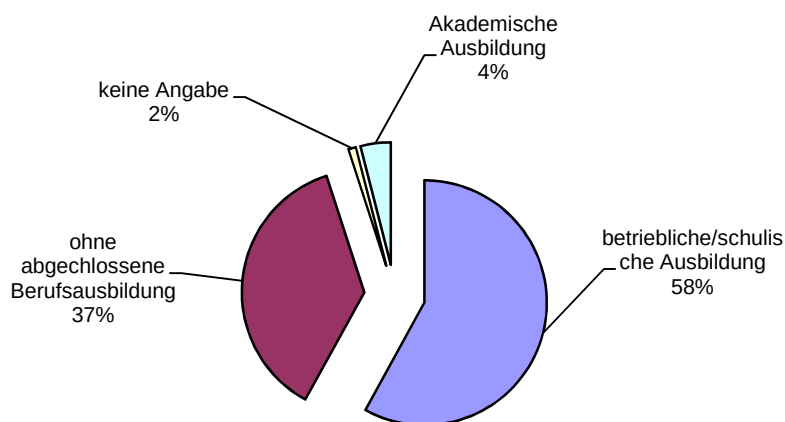


Abb. 132: Qualifikation der Arbeitslosen (Alg I) März 2011
Quelle Bundesagentur für Arbeit

Arbeitslosengeld I

Im Juni 2013 bezogen 1.080 Personen Arbeitslosengeld I.

Arbeitslosengeld II

Im Juni 2013 bezogen 4.508 Personen Arbeitslosengeld II.

Quelle: BA, Statistik Service West

Arbeitslosenquote (alle Erwerbspersonen)

Juni 2013: 12,5 %

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

10.4 Wirtschaft

10.4.1 Arbeitsmarkt und Arbeitskräfte

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

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

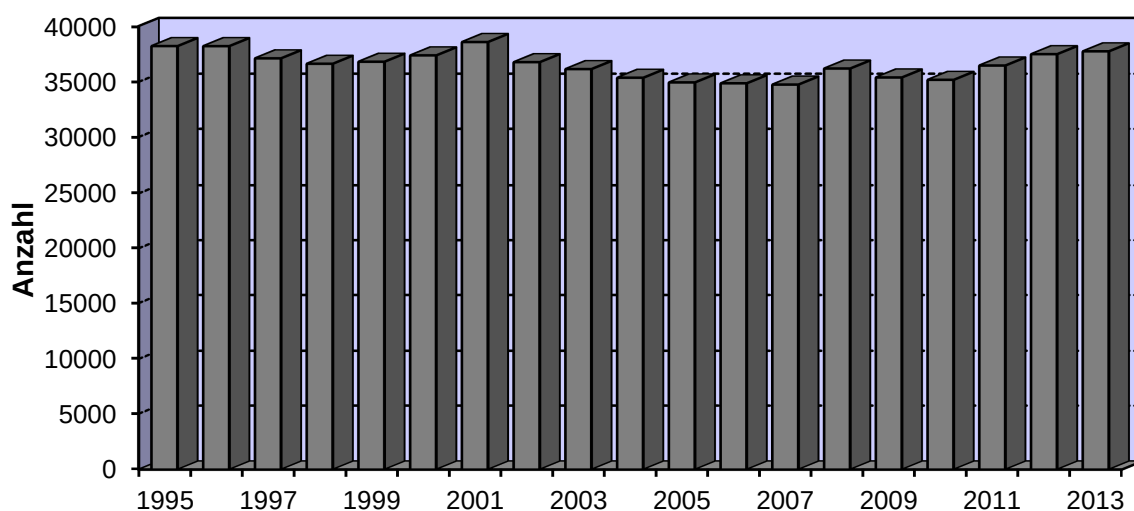
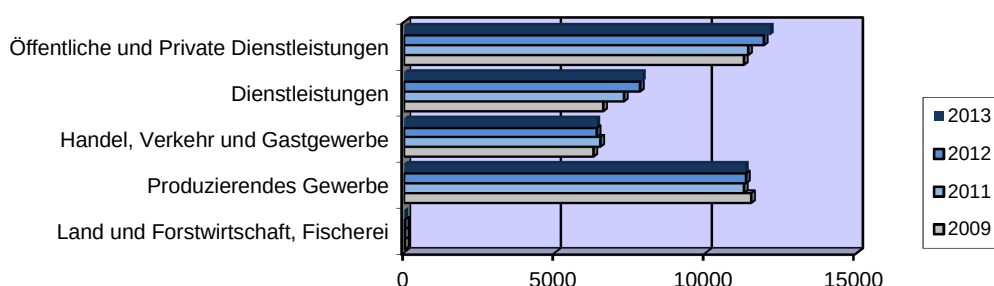


Abb. 133: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.6. des Jahres
Quelle: Information und Technik NRW (IT.NRW)
Zahlen ab 2008 nach neuen Wirtschaftszweigen 2008



**Abb. 134: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen
(Stand 30.06.2013, vorläufiges Ergebnis nach WZ 2008)**

Wirtschaftszweige	Beschäftigte
1. A. Land und Forstwirtschaft, Fischerei	24
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	11.303
3. Handel, Verkehr und Gastgewerbe dazu gehört: G. Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen H. Verkehr und Lagerei I. Gastgewerbe	6.382
4. Dienstleistungen dazu gehört: J. Information und Kommunikation K. Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen L. Grundstücks- und Wohnungswesen M. Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen N. Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	7.892
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	12.129
Insgesamt: (einschließlich ohne Angaben des Wirtschaftszweiges) <i>Quelle: Information und Technik NRW (IT.NRW)</i>	37.730

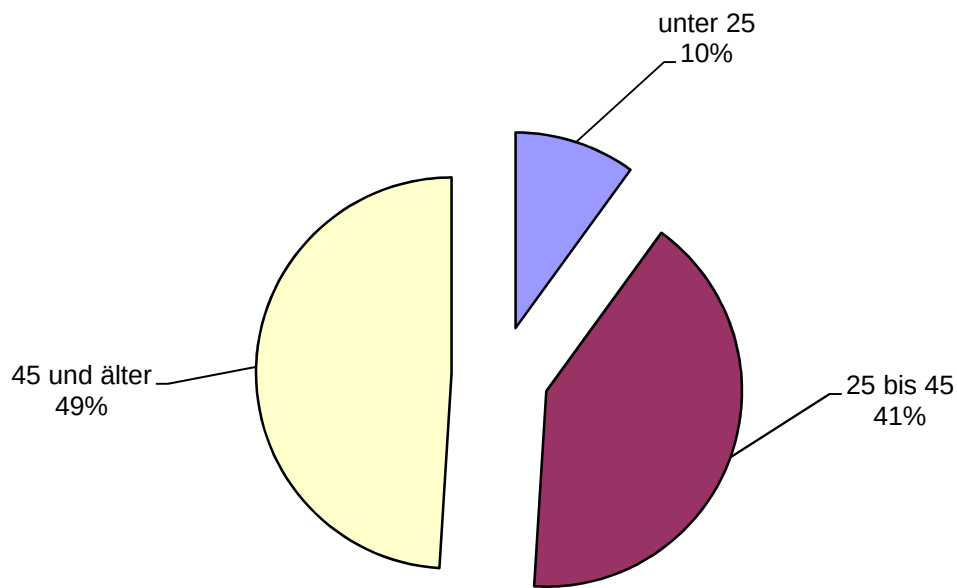


Abb. 135: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Altersgruppen am 30. 06. 2012.
 Quelle: : Information und Technik NRW (IT.NRW)

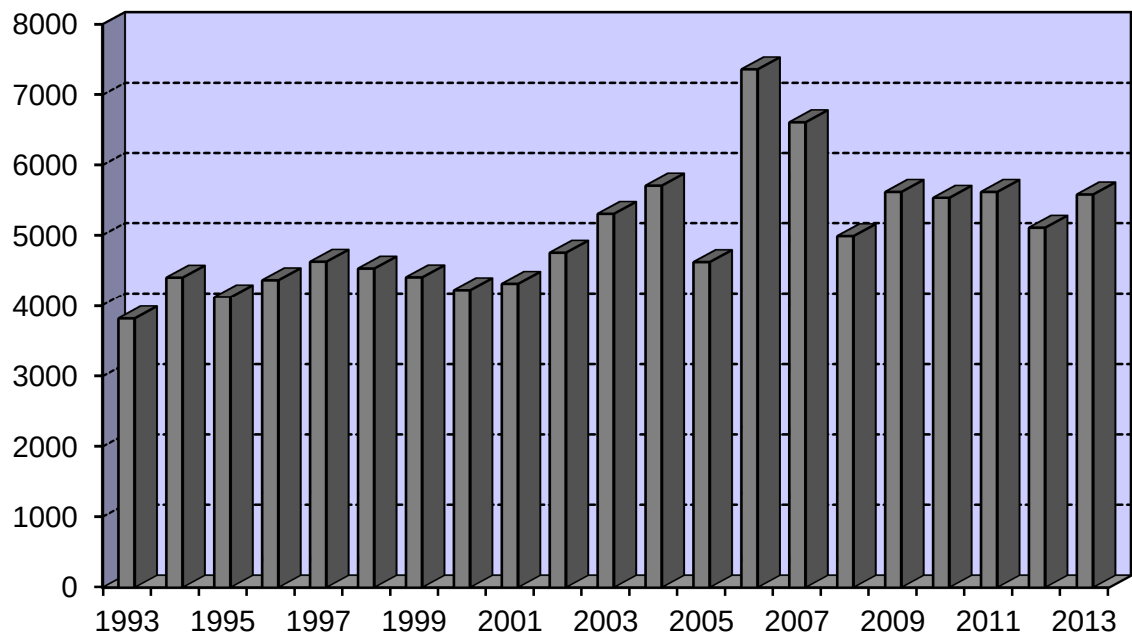


Abb. 136: Entwicklung der Arbeitslosen am 30.6. des Jahres
 Quelle: : Information und Technik NRW (IT.NRW)

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

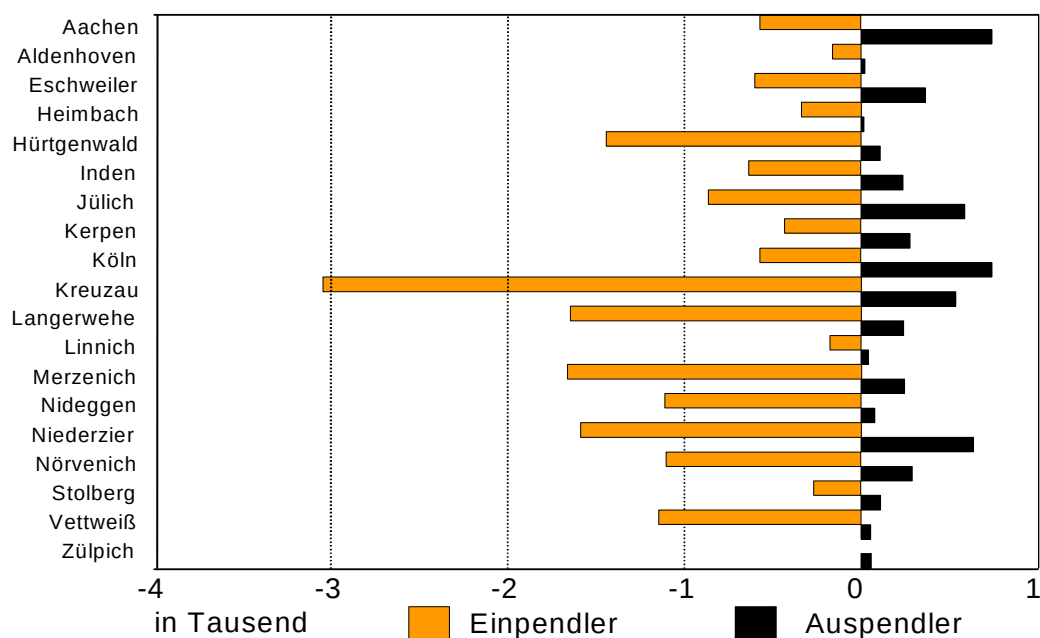


Abb. 137: Berufspendler

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

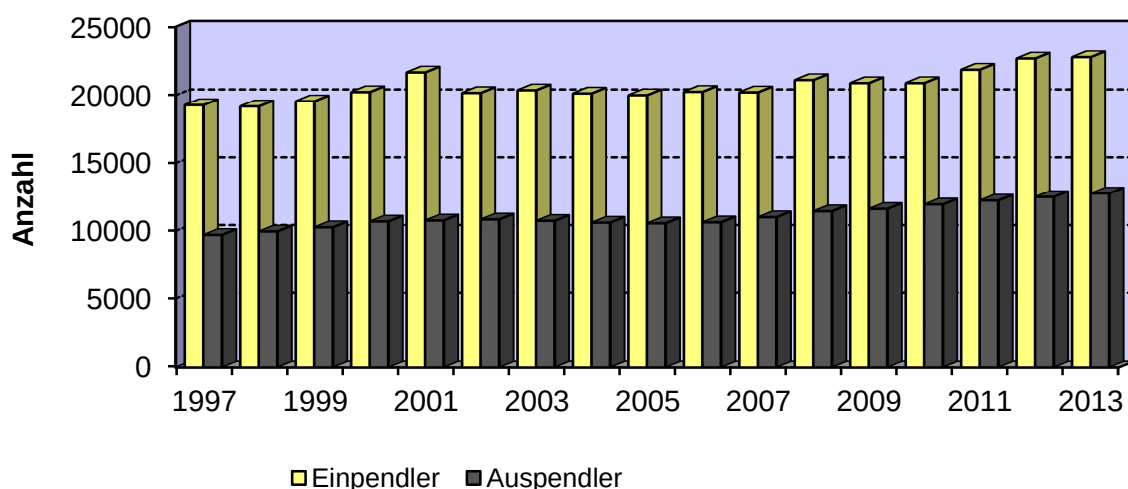


Abb. 138: Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Berufspendler in zeitlicher Entwicklung am 30.6. des Jahres
 Quelle: Bundesagentur für Arbeit

10.4.2 Steuern (Hebesätze)

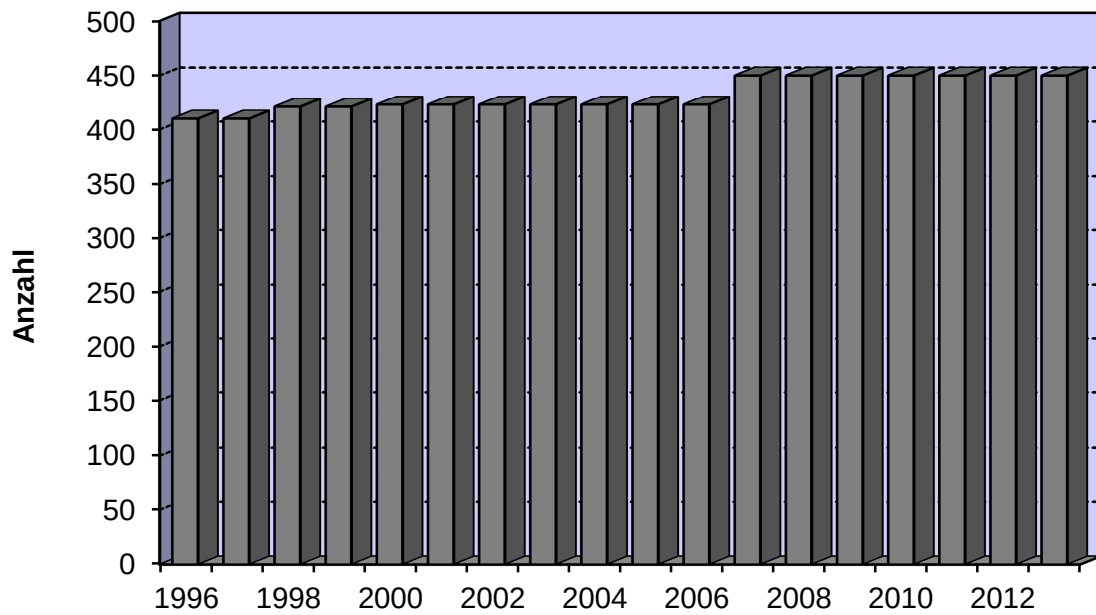


Abb. 139: Hebesatz Gewerbesteuer
Quelle: Stadt Düren

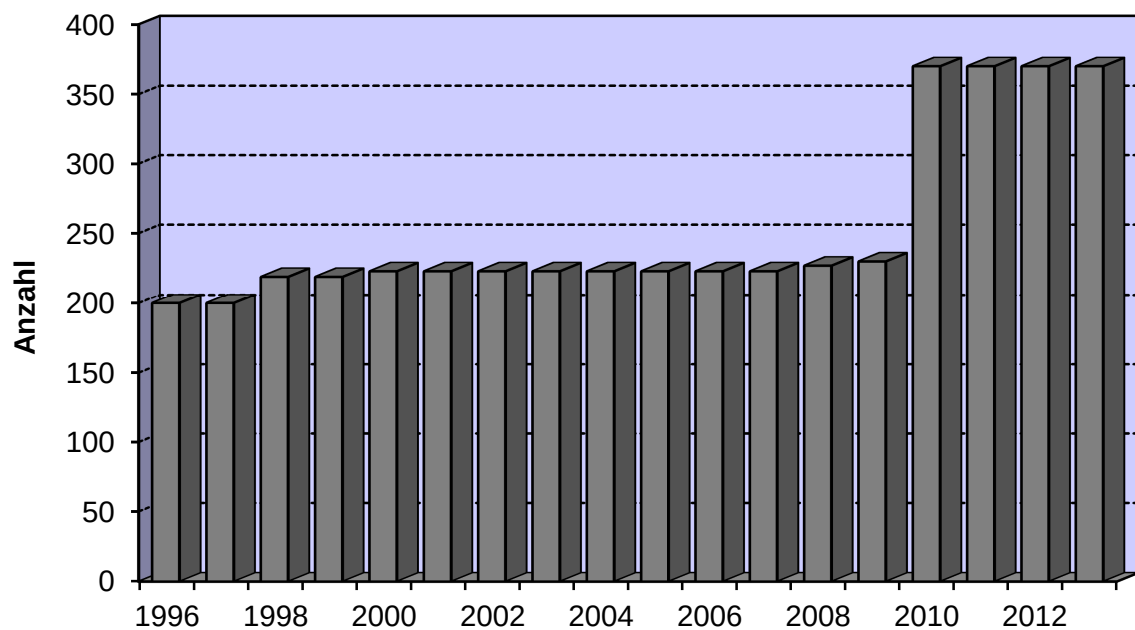


Abb. 140: Hebesatz Grundsteuer A
Quelle: Stadt Düren

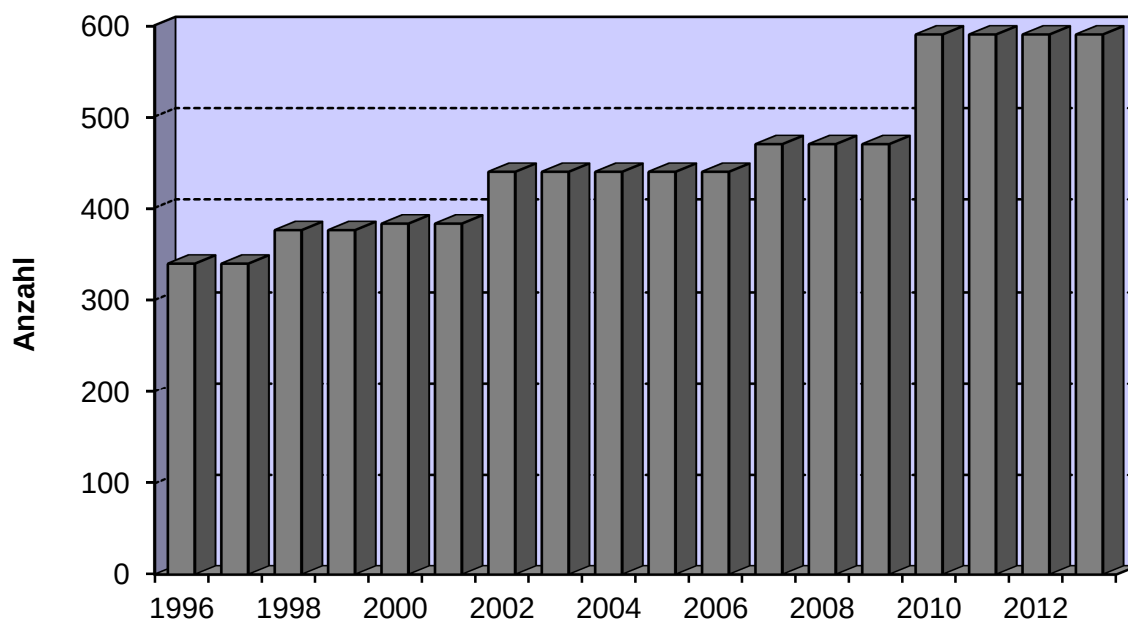


Abb. 141: Hebesatz Grundsteuer B
Quelle: Stadt Düren

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.

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. 57: 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.

10.4.3.2 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. 58: 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
Insgesamt					
Insgesamt	21 134	5 139	7 893	4 618	3 484
Art des Gebäudes					
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
Gebäudetyp nach Zahl der Wohnungen					
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
Gereihtes 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
Zahl der Wohnungen im Gebäude					
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
Eigentumsform des Gebäudes					
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. 59: Auszug aus „ ZENSUS 2011, Gebäude und Wohnungen, Gemeinde Düren, Stadt am 9.Mai 2011“

Quelle: Information und Technik NRW

Zum 31.12.2013 gab es in Düren 3.206 öffentlich geförderte Wohnungen (einschließlich Eigenheime). Die geschätzte Leerstandsquote der öffentlich geförderten Wohnungen lag unter 1 %.

10.4.3.3 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.

10.4.3.4 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.

10.4.3.5 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) 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 Vollsormenter,
- 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 Wohnverteilung,
- 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

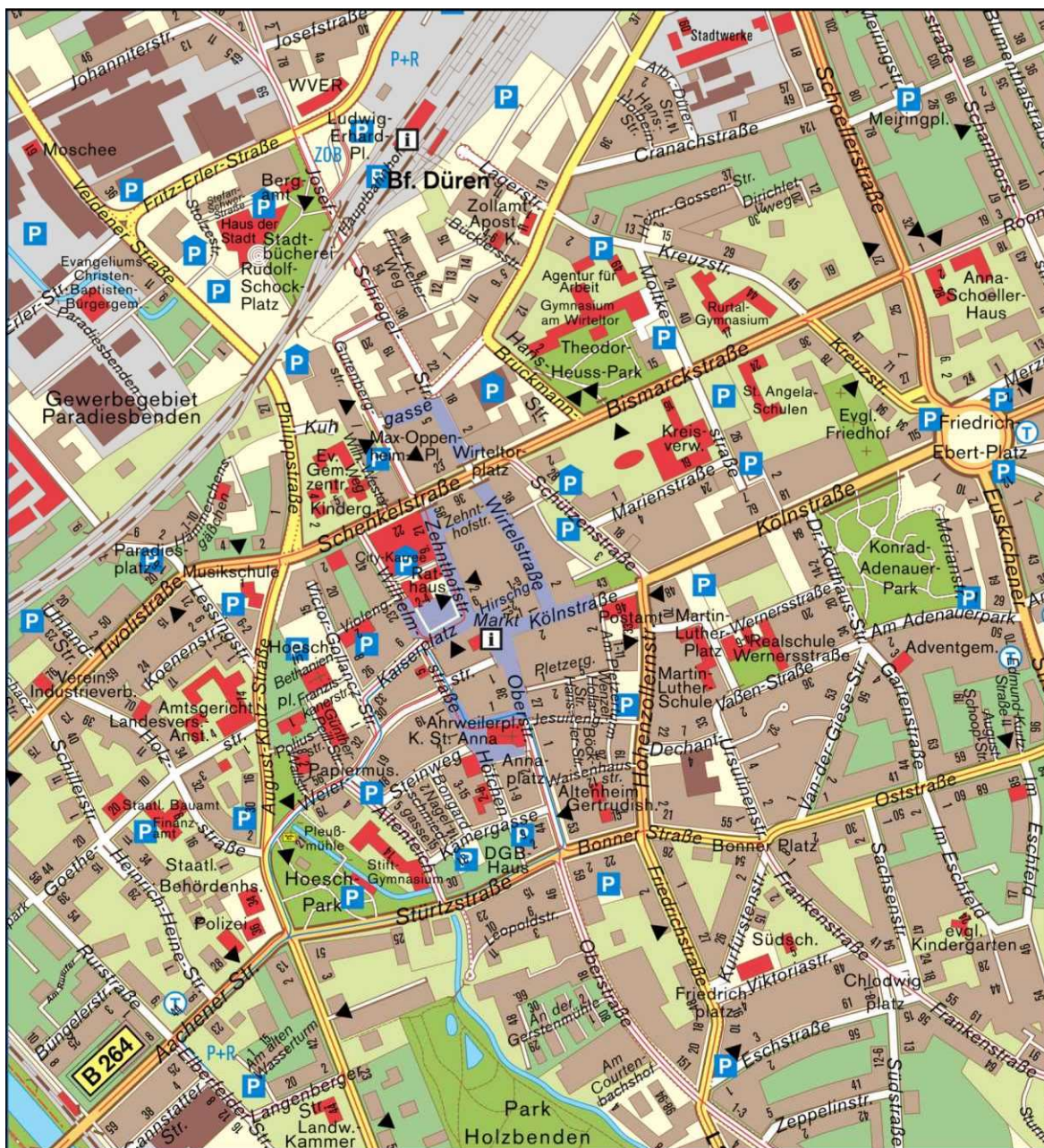


Abb. 142 : Stadtplan Innenstadt Düren

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.



Abb. 143 : Filialisierungsgrad in der Innenstadt Düren (Stand 14.11.2008)

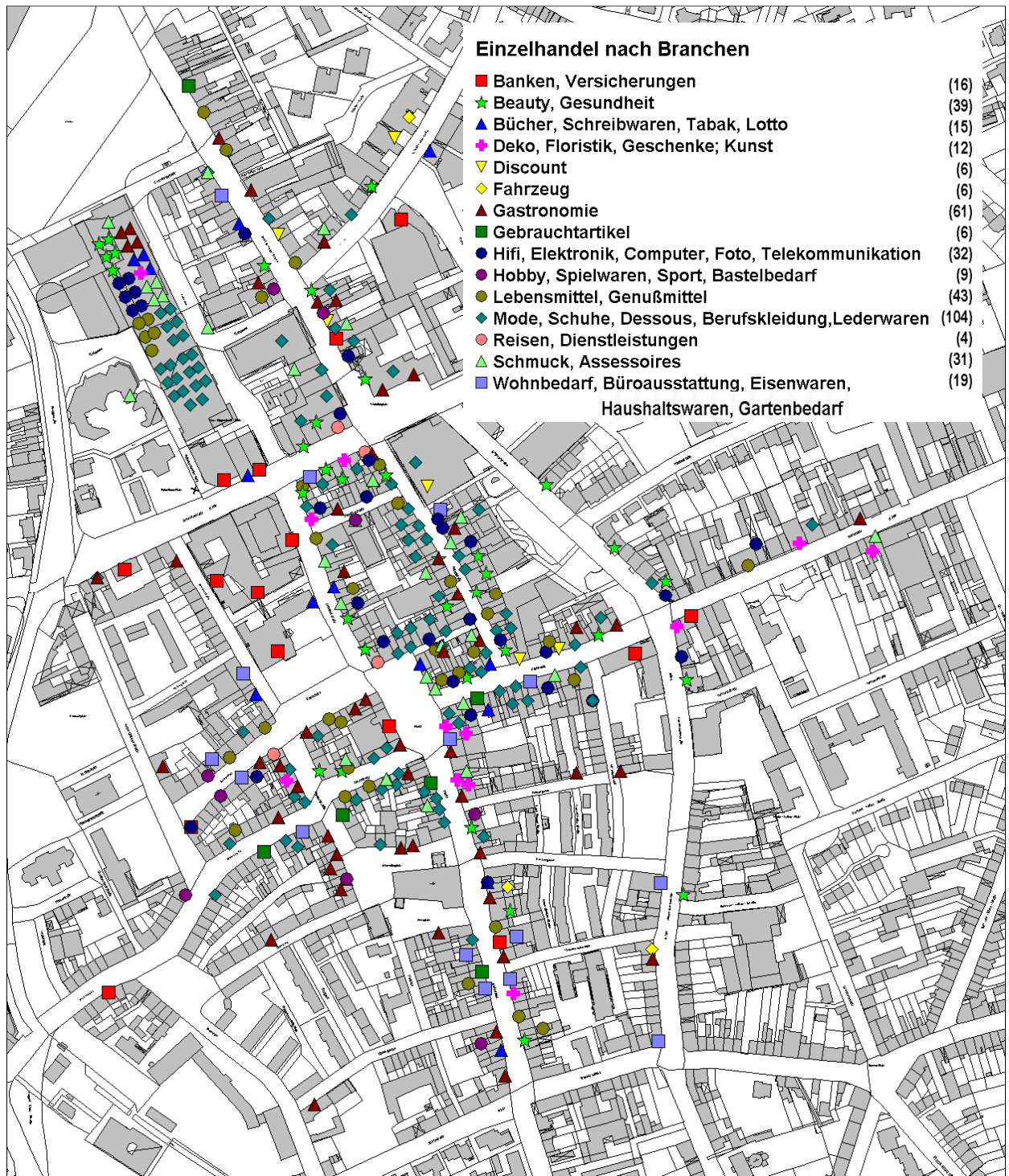


Abb. 144 : Branchenmix in der Innenstadt Düren (Stand 14.11.2008)



Abb. 145 : 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 Innenstadttrandbereiche stärker betroffen.

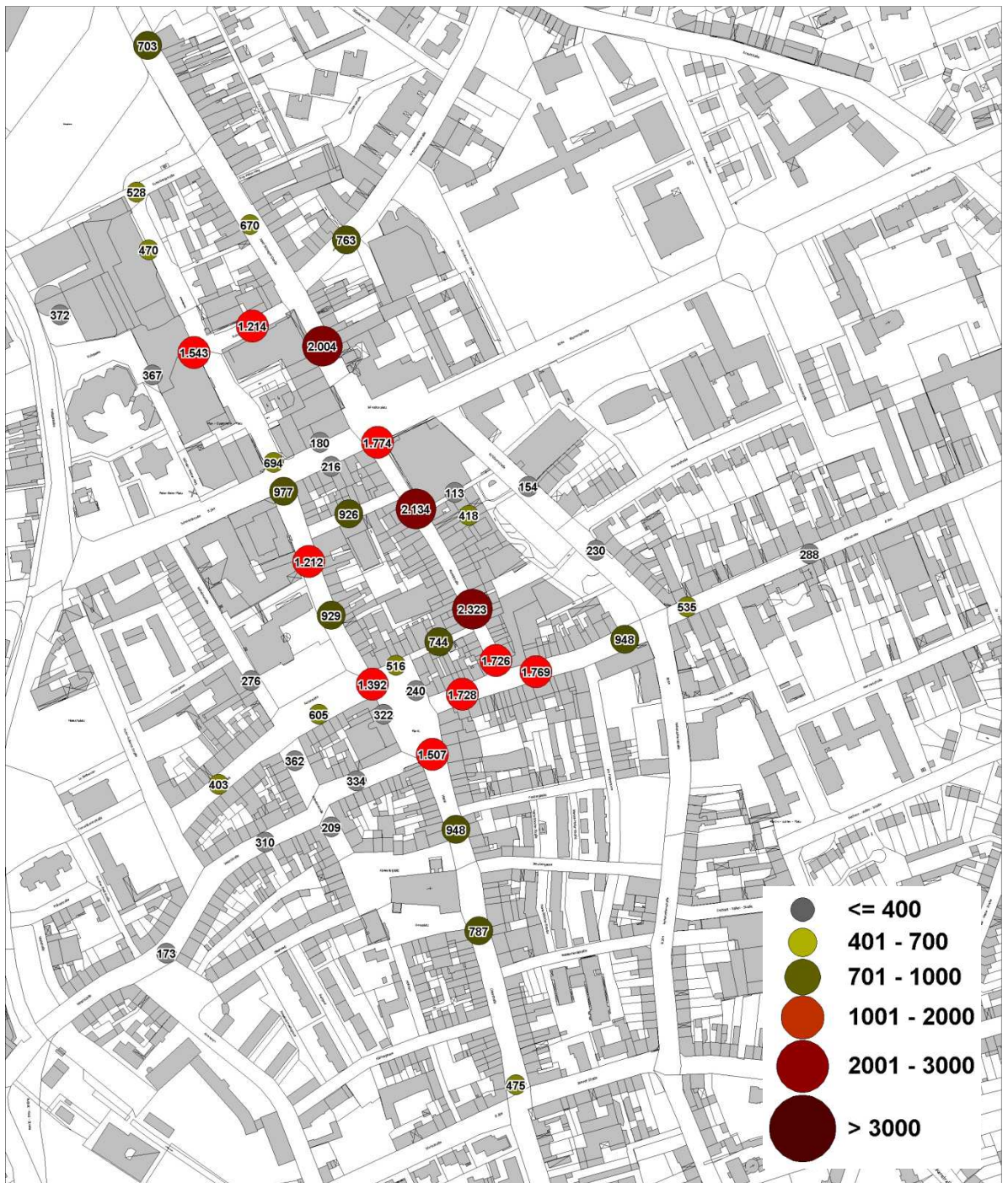


Abb. 146 : mittlere Passantenfrequenzen pro Stunde in der Innenstadt Düren (Stand September 2009)

Hinweis

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

10.4.3.6 Bauwirtschaft

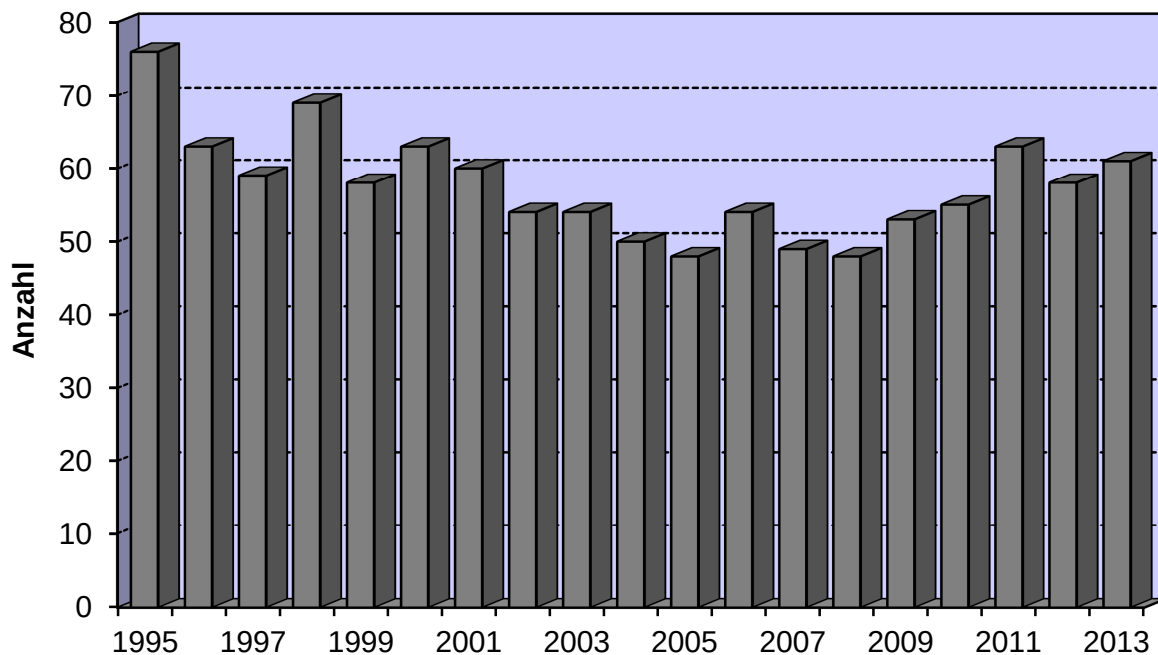


Abb. 147: Betriebe im Bauhauptgewerbe am 30.6. des Jahres
Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

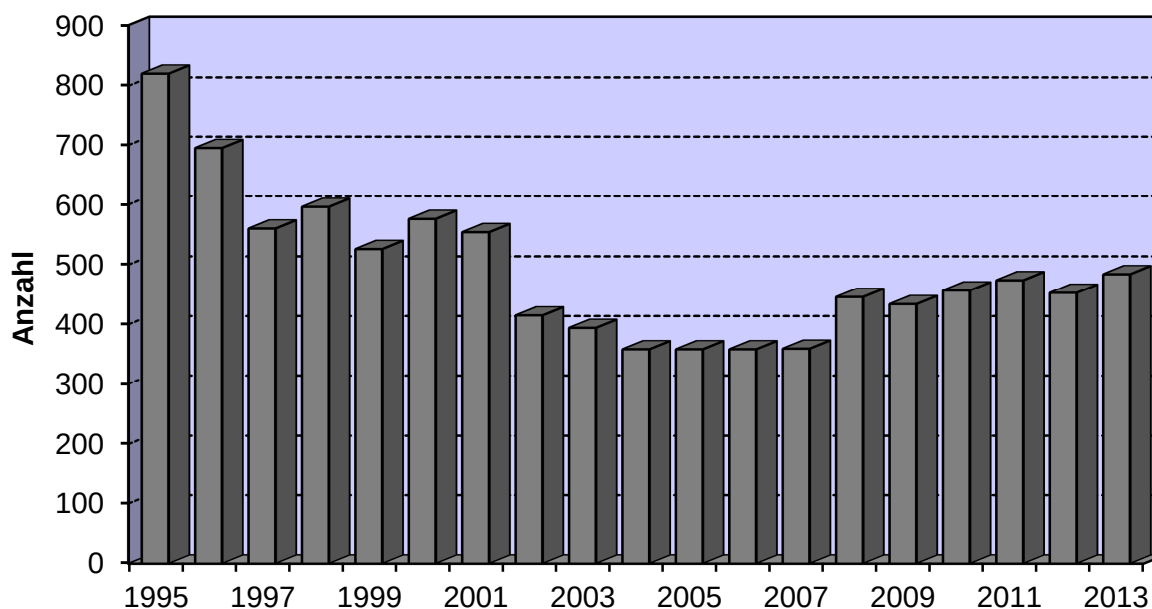


Abb. 148: Beschäftigte im Bauhauptgewerbe am 30.6. des Jahres
Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

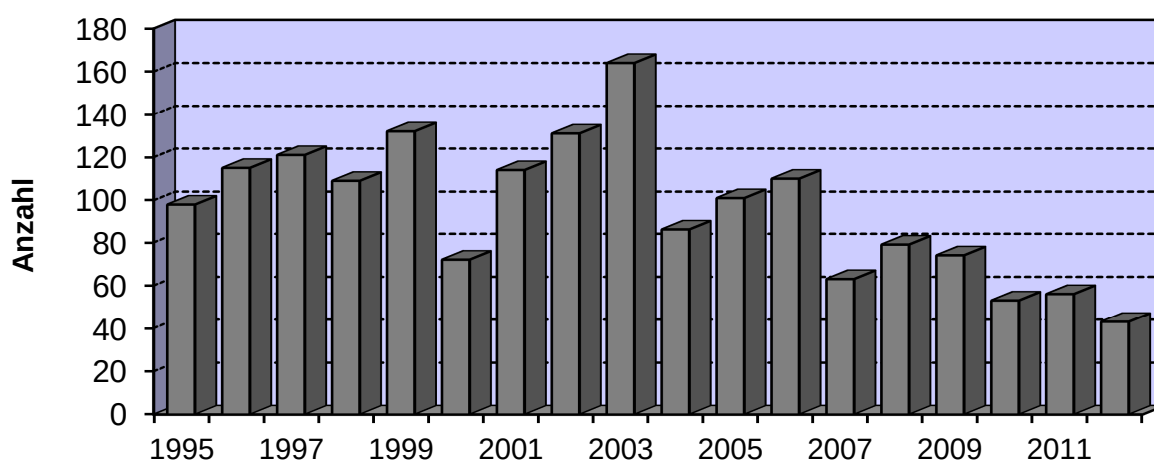


Abb. 149 genehmigte Ein- und Zweifamilienhäuser
Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

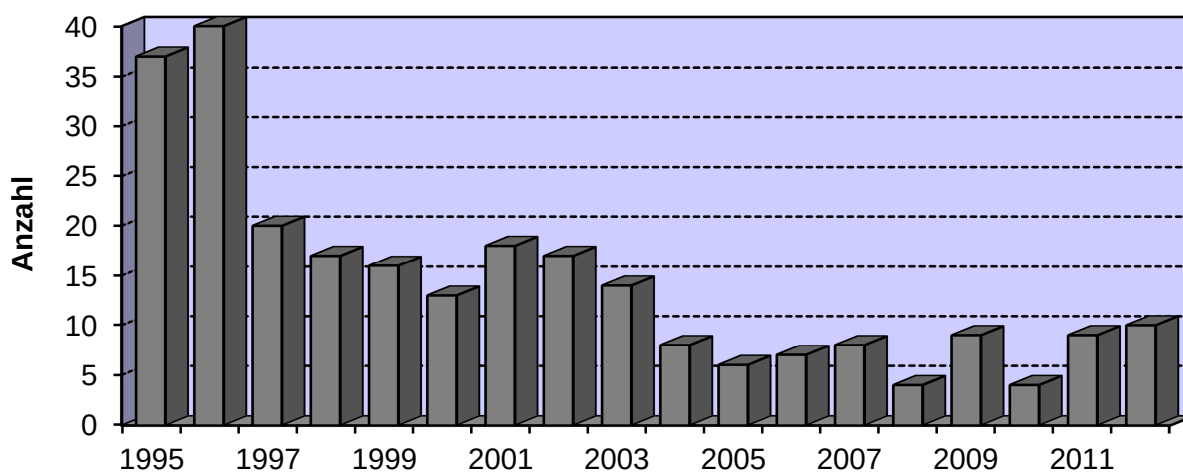


Abb. 150: genehmigte Mehrfamilienhäuser
Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

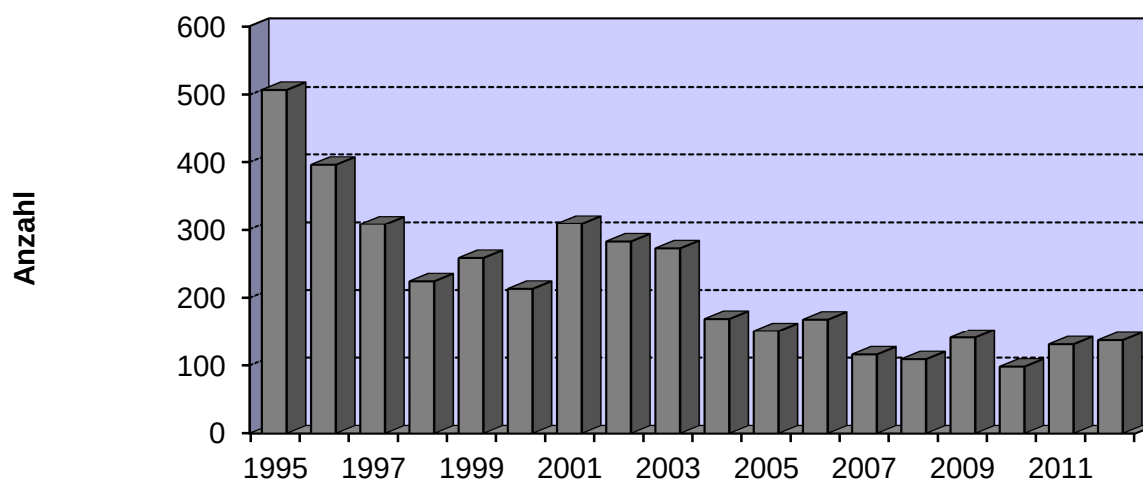


Abb. 151: genehmigte Wohnungen
Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

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.

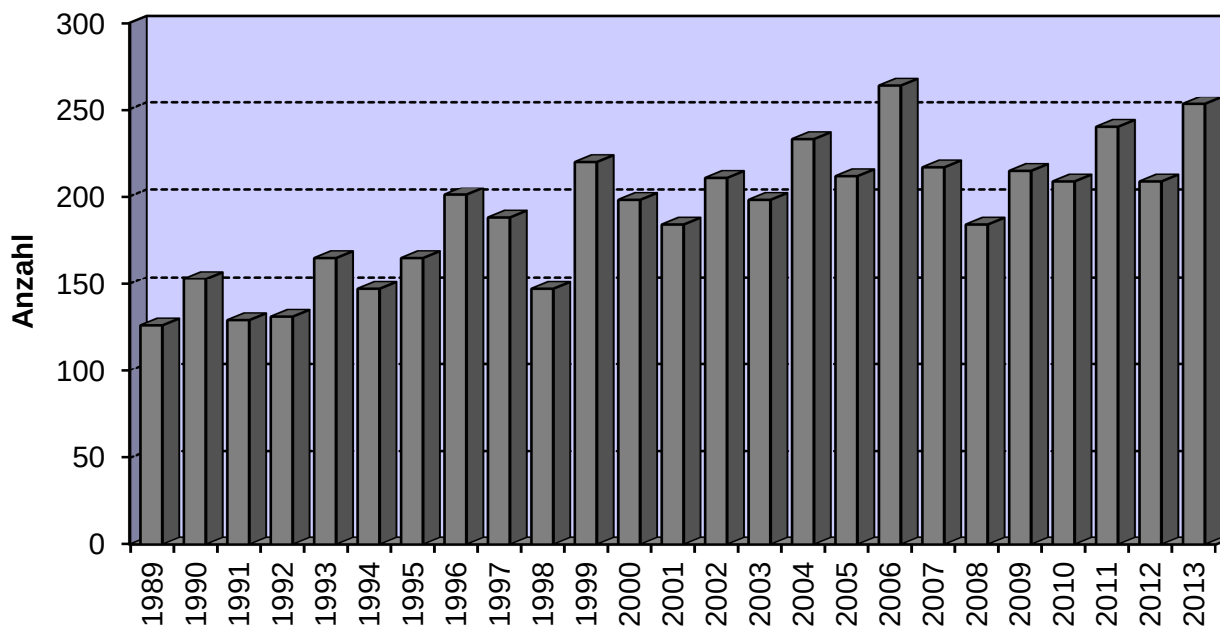


Abb. 152: Zwangsversteigerungsverfahren
Quelle: Amtsgericht Düren

10.4.4.2 Fremdenverkehr

Beherbergungskapazität im Dezember 2012:

- neun und mehr Gästebetten -
13 Betriebe mit 543 Betten

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

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

Quelle: LDS NRW

10.5 Städtebau

10.5.1 Verkehr

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

Düren ist Teil der Verkehrsverbünde 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 im Bereich Lucherberger See und bei Ellen, der Bau einer östlichen Stadtumgehung B 56n und die Führung der B 399n als Verlängerung der Eisenbahnstraße/ Fritz-Erler-Straße/ Mariaweilerstraße über die Rur. Mit dem Bau der B56n wurde begonnen.

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

10.5.2 Besonderheiten einzelner Stadtviertel (Stand 1.1.2011)

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

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

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

10.5.3 Innenstadt (Stand 1.1.2011)

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

Hierfür sind u.a. folgende Handlungsfelder definiert worden:

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

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

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

Schwerpunktmäßig gilt es:

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

11 Mieten

11.1 Büros

11.1.1 Entwicklungen

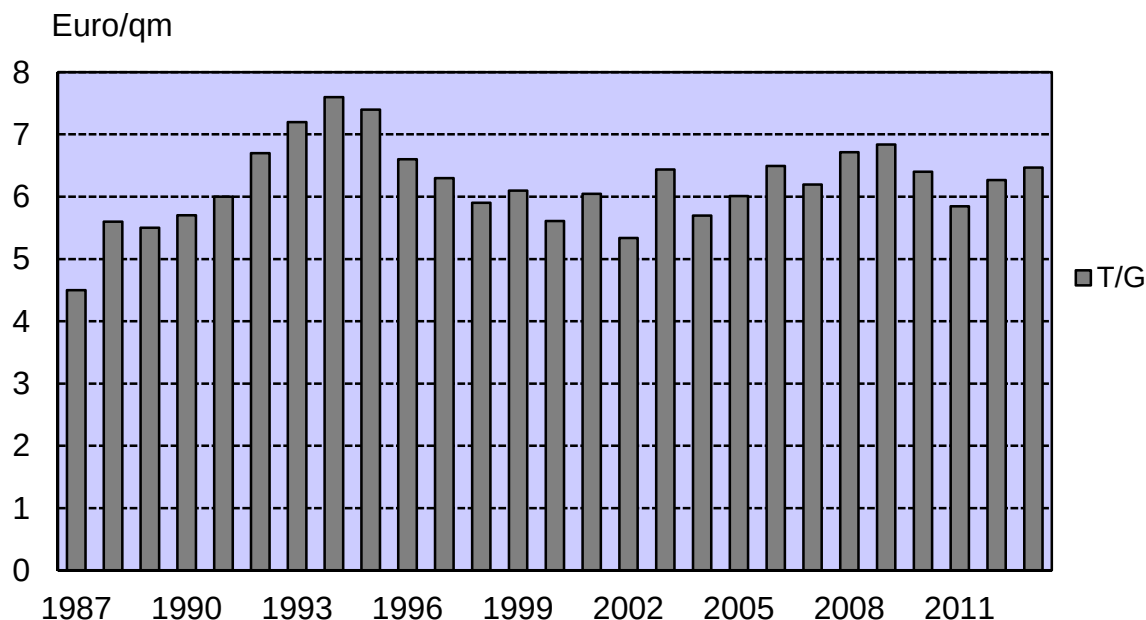


Abb. 153: Entwicklung der Mieten für Büros

Erläuterung: T = tatsächliche Mieten
G = geforderte Mieten

11.1.2 Mietniveau

Lage	Mietwert	Standardabweichung	Anzahl der Werte
dörflich	4,4 €/qm	2,3 €/qm	2
Gewerbe	7,7 €/qm	2,9 €/qm	11
städtisch	6,1 €/qm	1,9 €/qm	28
Zentrum	6,8 €/qm	0,7 €/qm	6
Gesamtergebnis	6,5 €/qm	2,2 €/qm	47

Tab. 60: Mietwerte für Büros in Euro/qm und Monat

Die Werte sind frei von der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

11.2 Praxen

11.2.1 Entwicklungen

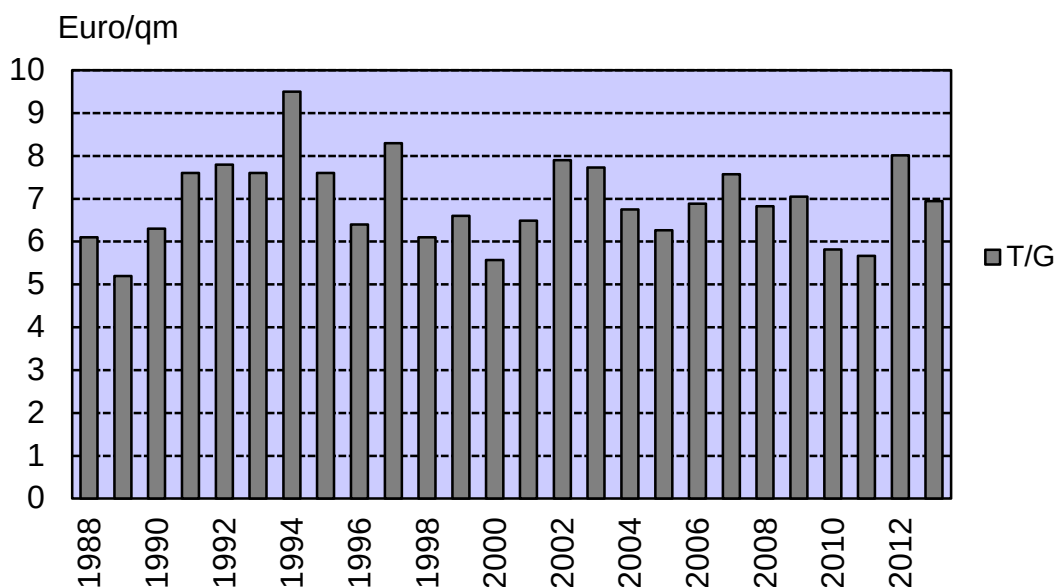


Abb. 154: Entwicklung der Mieten für Praxen

Erläuterung: T = tatsächliche Mieten
G = geforderte Mieten

11.2.2 Mietniveau

Mietwert	Standardabweichung	Anzahl der Werte
6,9 €/qm	2,0 €/qm	15

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

Die Werte sind frei von der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

11.3 Lager/Hallen

11.3.1 Entwicklungen

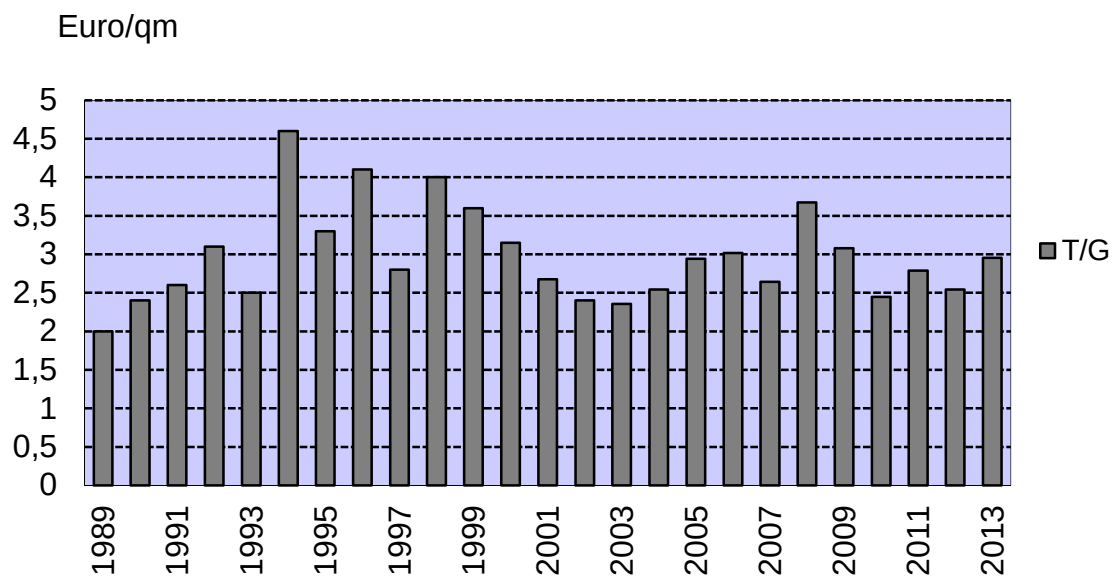


Abb. 155: Entwicklung der Monats-Mieten für Lager/Hallen

Erläuterung: T = tatsächliche Mieten
G = geforderte Mieten

11.3.2 Mietniveau

Lage	Mietwert	Standardabweichung	Anzahl der Werte
dörflich	2,6 €/qm	1,0 €/qm	7
Gewerbe	3,7 €/qm	1,0 €/qm	8
städtisch	2,6 €/qm	1,1 €/qm	8

Tab. 62: Monats-Mieten für Lager/Hallen

11.4 Garagen, Stellplätze, Freilagerflächen

11.4.1 PKW- Garagen (unbeheizt)

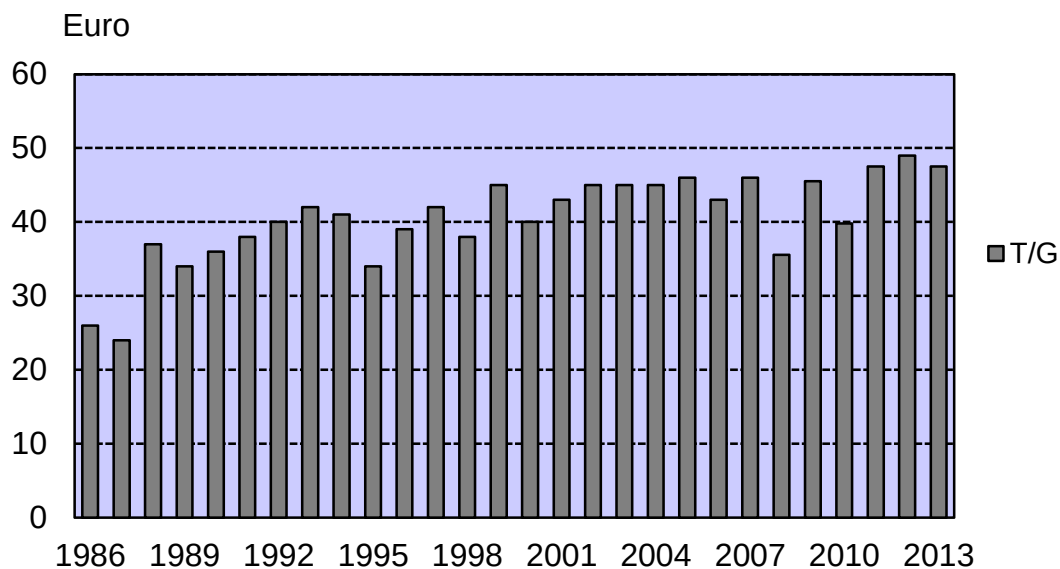


Abb. 156: Entwicklung der Garagenmieten in dörflich geprägten Lagen

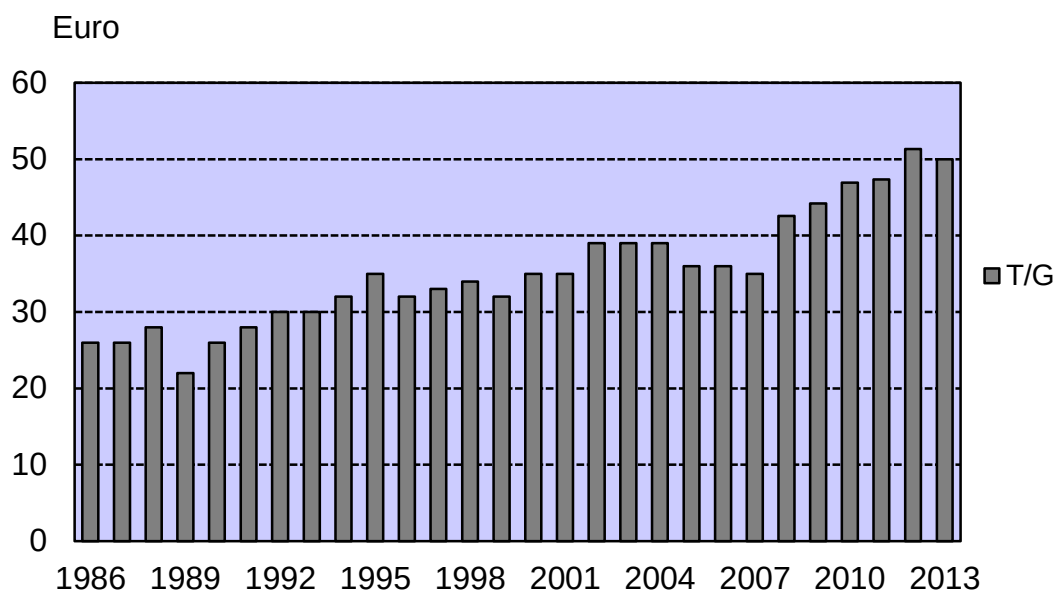


Abb. 157: Entwicklung der Garagenmieten in städtisch geprägten Lagen

Lage	Mietwert	Standardabweichung	Anzahl der Werte
dörflich	48 €	4,9 €	15
städtisch	49 €	9,9 €	70
Zentrum	55 €	7,9 €	7

Tab. 63: Mietwerte für PKW-Garagen
(Mittelwerte der Jahre 2011 bis 2013)

11.4.2 Doppelgaragen

80 - 110 Euro/Monat

11.4.3 Tiefgaragenstellplätze

Ortsteil	Mietwert
	(Euro/Monat)
Düren-Peripherie	25
Düren-Zentrum	45
dörflich	25

Tab. 64: Mietwerte für PKW-Tiefgaragenstellplätze
(Mittelwert der Jahre 2010 bis 2013)

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	Index	Miet-niveau	Index	Jahr	Miet-niveau	Index	Miet-niveau	Index
	(€/QM)		(€/QM)			(€/QM)		(€/QM)	
	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					
1993	5,1	155	5,8	176					
1994	5,4	164	6,0	182					
1995	5,0	152	5,7	173					

**Tab. 65: 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.

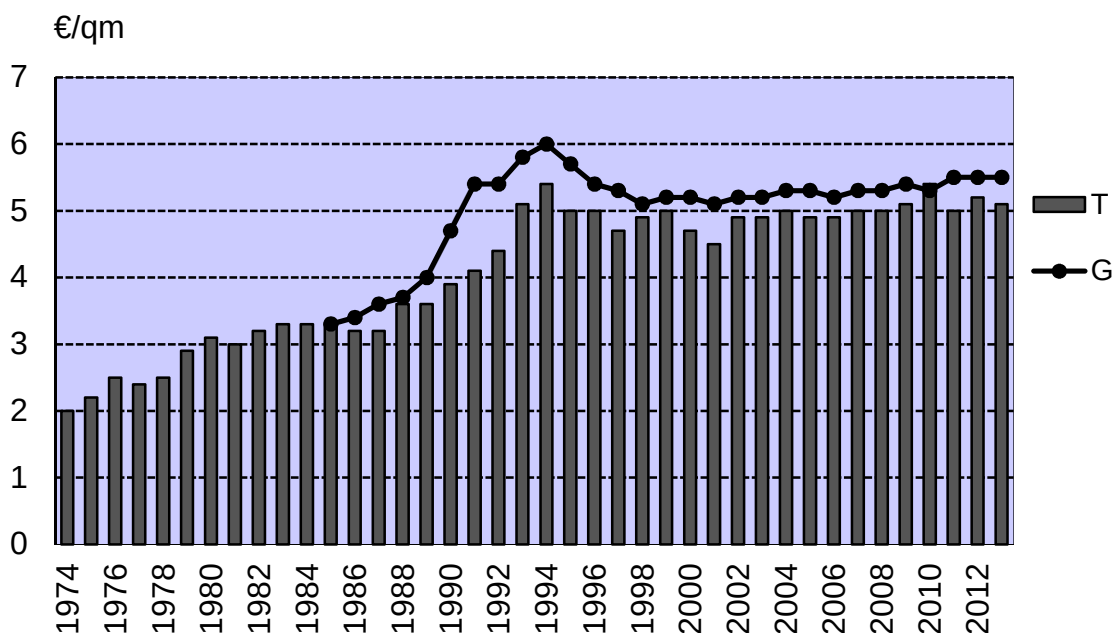


Abb.158: Entwicklung der Mieten für Mehrfamilienhauswohnungen (alle Wohnungsgrößen)

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.

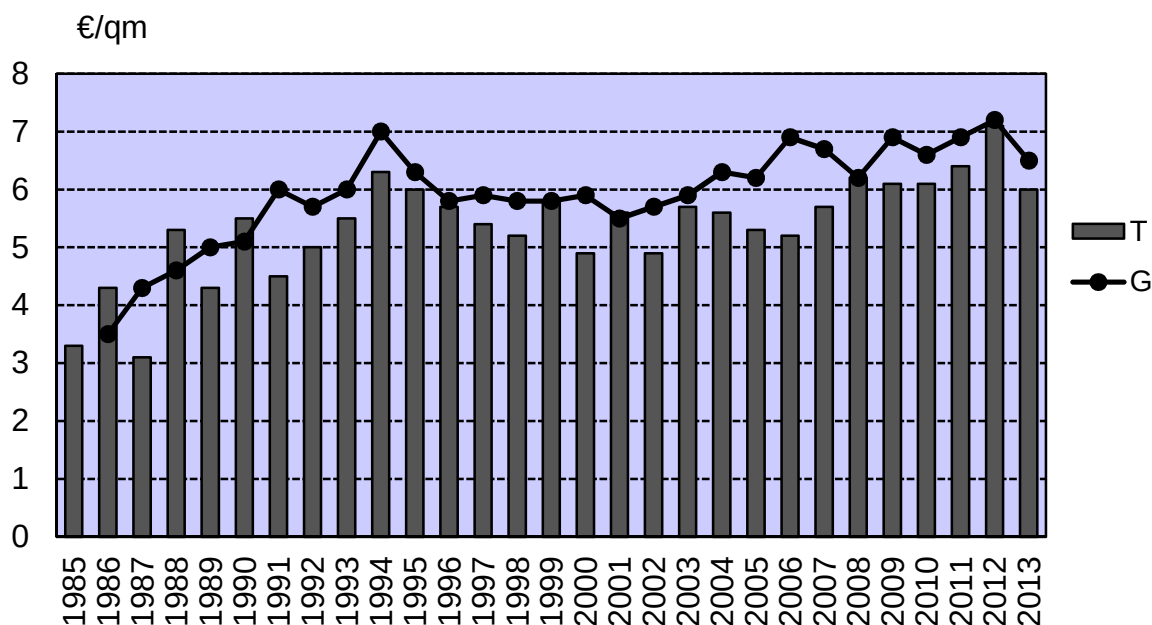


Abb. 159: Entwicklung der Mieten für Mehrfamilienhauswohnungen (Wohnungsgrößen bis 40 qm)

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					
1999	5,3	170	5,2	153					
2000	4,8	154	5,3	155					

Tab. 66: Entwicklung der Mieten für Mehrfamilienhauswohnungen
(Wohnungsgrößen 41 qm bis 65 qm)

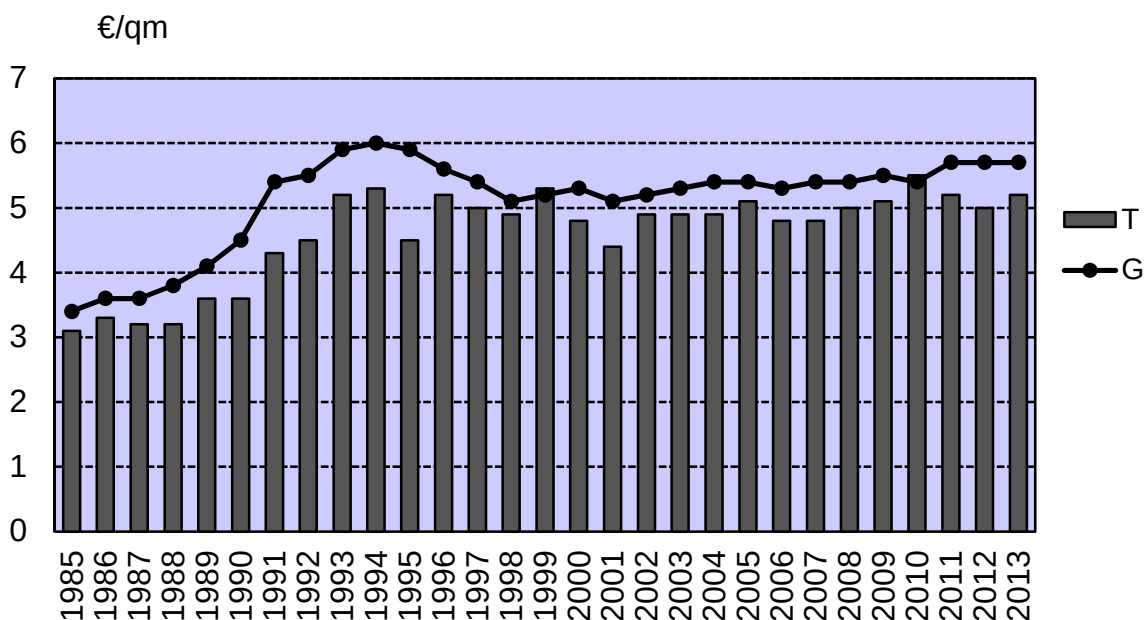
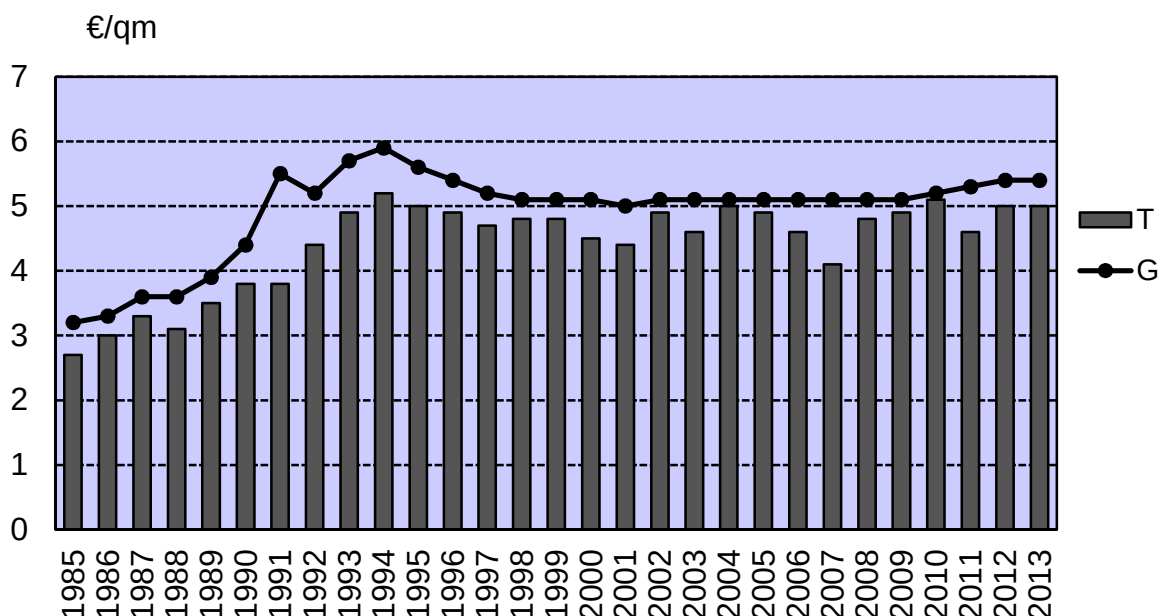


Abb. 160: Entwicklung der Mieten für Mehrfamilienhauswohnungen
(Wohnungsgrößen 41 qm bis 65 qm)

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					
1999	4,8	178	5,1	159					
2000	4,5	168	5,1	160					

Tab.67: Entwicklung der Mieten für Mehrfamilienhauswohnungen
(Wohnungsgrößen 66 qm bis 90 qm)Abb. 161: 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					
1999	4,8	155	5,0	162					
2000	4,8	153	5,1	165					

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

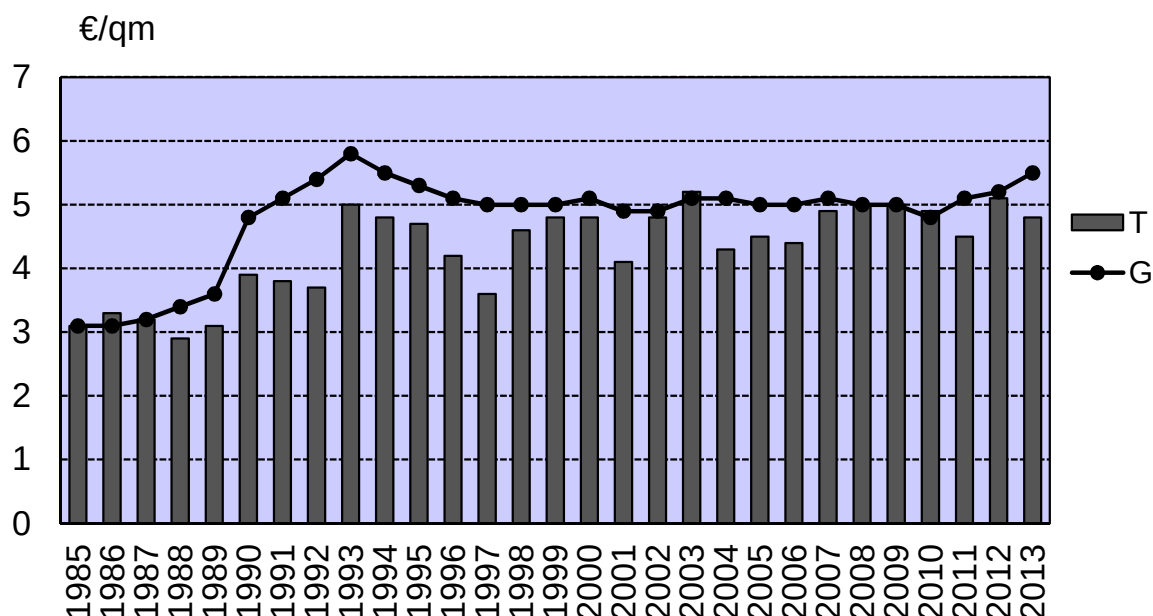


Abb. 162: Entwicklung der Mieten für Mehrfamilienhauswohnungen (Wohnungsgröße über 90 qm)

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 2010 bis 2013 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

	Wohnungsgrößen in Quadratmetern				
Ortsteil	20 bis 40	41 bis 65	66 bis 90	91 bis 130	Gesamt- ergebnis
	(€/qm)				
Arnoldsweiler		4,8	4,7	4,3	4,7
Standardabweichung		0,4	0,6	0,2	0,5
Anzahl der Werte		19	19	7	45
Berzbuir-Kufferath		4,7	5,0	5,0	4,9
Standardabweichung		0,2	0,4	0,2	0,3
Anzahl der Werte		8	10	9	27
Birgel		5,6	4,8	4,8	5,0
Standardabweichung		0,4	0,6	0,8	0,8
Anzahl der Werte		5	10	12	27
Birkesdorf	5,5	5,3	4,9	4,6	5,0
Standardabweichung	0,5	0,8	0,8	0,9	0,8
Anzahl der Werte	5	189	212	42	448
Derichsweiler		5,0	5,0	5,3	5,1
Standardabweichung		0,6	0,8	0,8	0,8
Anzahl der Werte		11	30	14	55
Düren-Innenstadt	6,4	5,2	4,9	4,8	5,0
Standardabweichung	1,2	0,7	0,6	0,8	0,8
Anzahl der Werte	39	524	688	167	1418
Düren-Nord	5,8	5,2	4,8	5,0	5,1
Standardabweichung	0,5	0,7	0,6	0,3	0,7
Anzahl der Werte	9	57	51	5	122
Düren-Ost	6,6	5,1	4,8	4,9	4,9
Standardabweichung	1,3	0,6	0,7	0,9	0,7
Anzahl der Werte	2	147	186	30	365
Düren-Süd	5,7	5,2	5,0	5,1	5,1
Standardabweichung	0,3	0,7	0,7	0,7	0,7
Anzahl der Werte	13	143	176	29	361

Tab. 69: Die Netto-Kaltmiete in €/qm und Monat

	Wohnungsgrößen in Quadratmetern				
Ortsteil	20 bis 40	41 bis 65	66 bis 90	91 bis 130	Gesamt- ergebnis
	(€/qm)				
Echtz		5,3	4,8	4,6	4,8
Standardabweichung		0,6	0,5	0,6	0,6
Anzahl der Werte		11	27	18	56
Gürzenich		5,2	5,1	5,1	5,1
Standardabweichung		0,6	0,7	0,8	0,7
Anzahl der Werte		88	99	24	211
Hoven		4,9	5,0	4,8	4,9
Standardabweichung		0,6	0,7	0,6	0,6
Anzahl der Werte		24	25	12	61
Lendersdorf	5,0	5,1	5,1	4,7	5,0
Standardabweichung		0,8	0,8	0,8	0,8
Anzahl der Werte	1	40	47	20	108
Mariaweiler		5,4	4,8	4,8	5,0
Standardabweichung		0,6	0,6	0,4	0,6
Anzahl der Werte		24	51	10	85
Merken		5,3	4,8	4,3	4,9
Standardabweichung		0,6	0,6	0,8	0,7
Anzahl der Werte		49	69	29	147
Niederau	6,0	5,5	5,0	4,7	5,1
Standardabweichung		0,8	0,7	0,8	0,8
Anzahl der Werte	1	30	53	24	108
Rölsdorf	7,5	5,1	5,0	4,9	5,1
Standardabweichung	1,6	0,7	0,5	0,6	0,8
Anzahl der Werte	7	74	77	25	183

Tab. 69: Die Netto-Kaltmiete in €/qm und Monat (Fortsetzung)

11.5.3 Mietniveau und Wohnungsgröße

Die in den Jahren 2010 bis 2013 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.

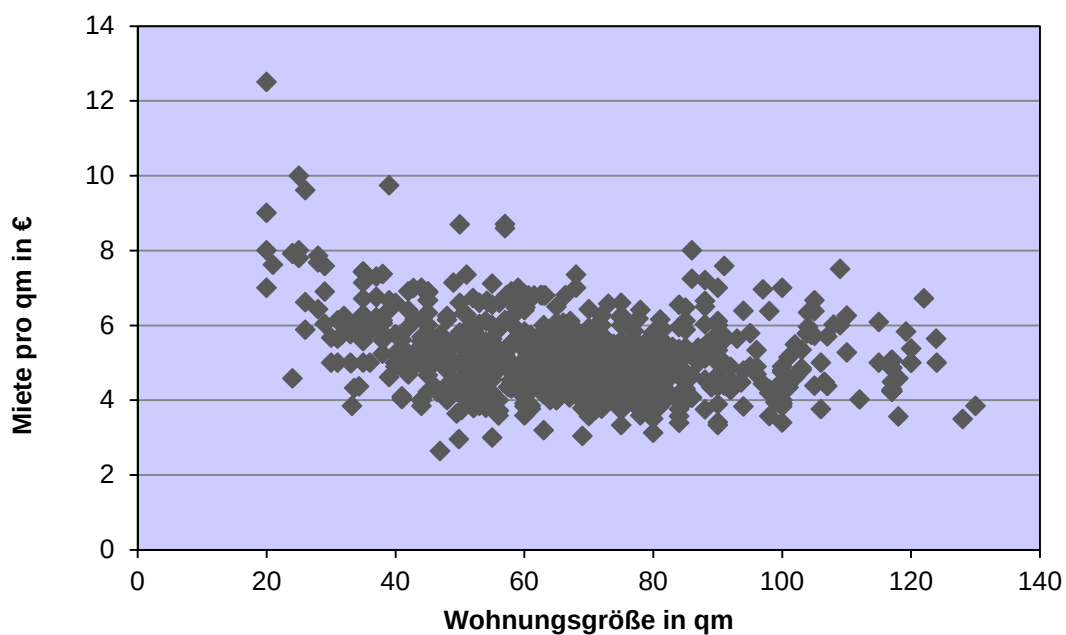


Abb. 163 Trend Mietniveau und Wohnungsgröße

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	6,0	167
1984	3,6	100	1999	5,5	152			
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. 70: Entwicklung der Mieten für Einfamilienhäuser

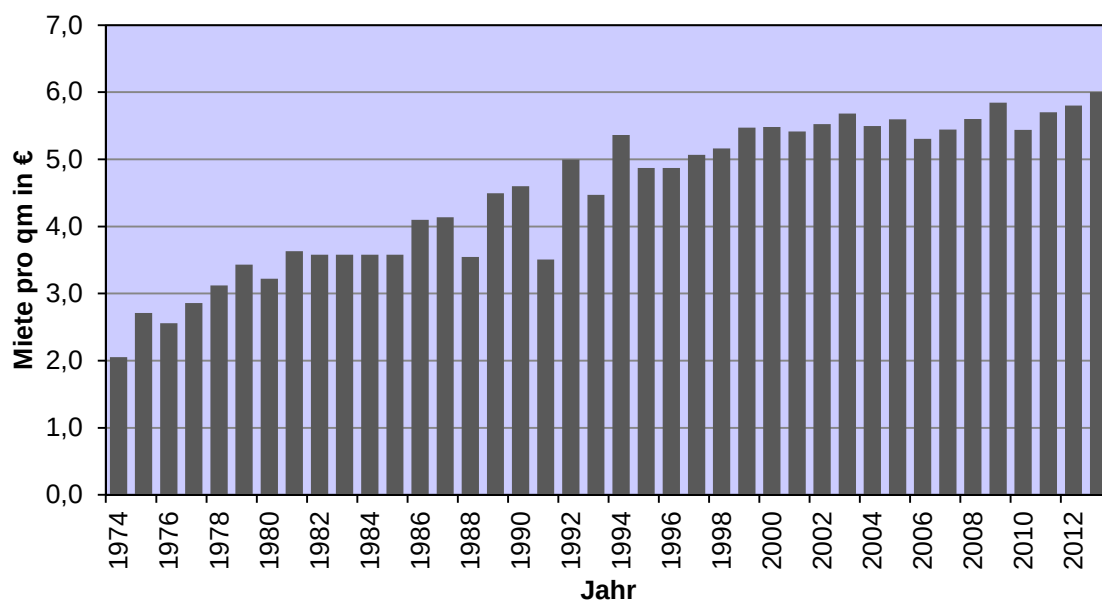


Abb. 164: Entwicklung der Mieten für Einfamilienhäuser

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 2010 bis 2013 gemittelt.

Ortsteil	€/qm	Ortsteil	€/qm
Arnoldsweiler	5,6	Echtz	5,7
Standardabweichung	1,0	Standardabweichung	1,3
Anzahl der Werte	11	Anzahl der Werte	5
Berzbuir-Kufferath	6,1	Gürzenich	5,4
Standardabweichung	0,0	Standardabweichung	0,8
Anzahl der Werte	2	Anzahl der Werte	16
Birgel	4,8	Hoven	
Standardabweichung	0,7	Standardabweichung	
Anzahl der Werte	11	Anzahl der Werte	
Birkesdorf	5,3	Lendersdorf	6,3
Standardabweichung	1,0	Standardabweichung	1,0
Anzahl der Werte	14	Anzahl der Werte	23
Derichsweiler	5,3	Mariaweiler	6,0
Standardabweichung	1,0	Standardabweichung	0,1
Anzahl der Werte	10	Anzahl der Werte	5
Düren-Innenstadt	5,7	Merken	5,6
Standardabweichung	0,9	Standardabweichung	0,9
Anzahl der Werte	21	Anzahl der Werte	8
Düren-Nord	5,7	Niederau	5,7
Standardabweichung	1,0	Standardabweichung	1,0
Anzahl der Werte	5	Anzahl der Werte	8
Düren-Ost	5,6	Rölsdorf	5,8
Standardabweichung	0,6	Standardabweichung	0,9
Anzahl der Werte	19	Anzahl der Werte	13
Düren-Süd	6,2		
Standardabweichung	0,7		
Anzahl der Werte	19		

Tab. 71: Die Netto-Kaltmieten in €/qm und Monat für Einfamilienhäuser

Der Durchschnitt liegt in der Stadt Düren bei 5,7 €/qm mit einer Standardabweichung von 1,0 €/qm. Dieser Wert wurde aus 190 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	1995	6,8	149
1977	3,0	66	1996	6,4	139
1978	3,1	67	1997	6,1	133
1979	3,8	83	1998	6,1	132
1980	4,0	88	1999	5,9	128
1981	4,3	93	2000	6,2	135
1982	4,4	94	2001	6,0	130
1983	4,5	97	2002	6,2	136
1984	4,5	98	2003	6,8	148
1985	4,6	100	2004	6,7	146
1986	4,6	100	2005	6,5	141
1987	4,9	107	2006	6,2	135
1988	5,3	116	2007	5,8	126
1989	5,7	124	2008	6,1	133
1990	5,4	118	2009	7,2	157
1991	6,0	130	2010	6,3	137
1992	7,0	151	2011	6,2	135
1993	6,6	144	2012	6,5	141
1994	6,8	149	2013	5,8	126

Tab. 72: Entwicklung der Mieten für Appartements

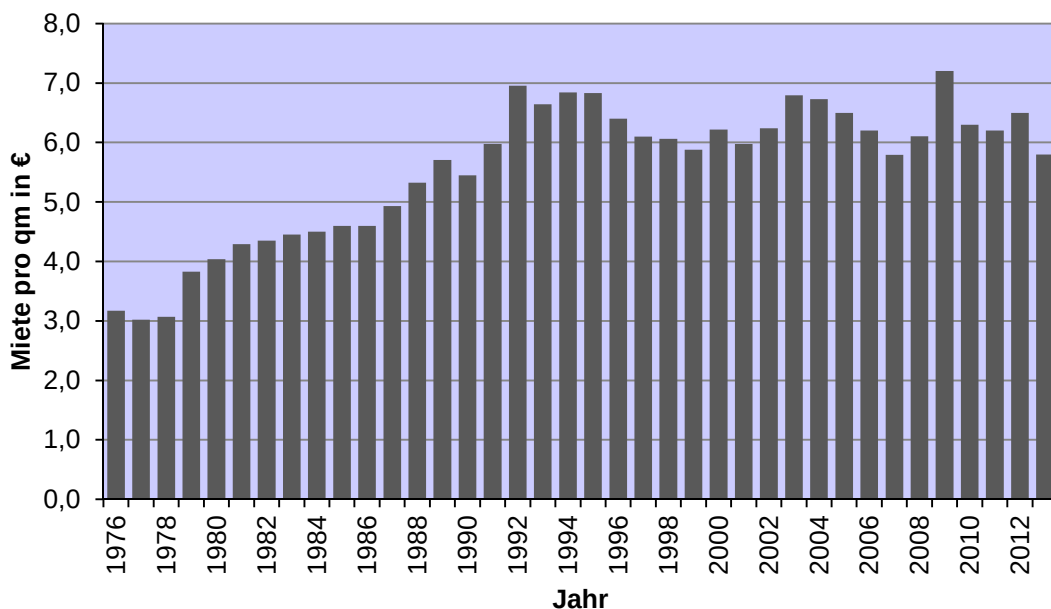


Abb. 165: Entwicklung der Mieten für Appartements

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

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

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

12.3 Sonstiges

Kommunalprofile

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

www.gutachterausschuss.dueren.de

www.boris.nrw.de



Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Düren

