



Grundstücksmarktbericht **2011** für die Stadt Düren



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

Grundstücksmarktbericht 2011

**Marktbeobachtungen des Jahres 2010
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/

Auskünfte:

Bodenrichtwerte	Tel: 25-2008
Kaufpreissammlung	Tel: 25-1336
Marktbericht	Tel. 25-2008
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.	Der Gutachterausschuss	11
3.1	Zusammensetzung	11
3.2	Aufgaben des Gutachterausschusses	12
3.3	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	12
3.4	Gebühren des Gutachterausschusses	13
3.5	Informationsangebot im Internet	15
4.	Grundstücksmarkt 2010	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	Bodenwertentwicklung	23
5.2	Gewerbe- und Industrieflächen	31
5.2.1	Umsatzentwicklungen	31
5.2.1	Preisniveau	32
5.3	Landwirtschaftliche Flächen	33
5.3.1	Umsatzentwicklungen	33
5.3.2	Bodenpreisentwicklung	34
5.4	Rohbauland -Umsatzentwicklungen-	35
5.4.1	Umsatzentwicklungen	35
6.	Bebaute Grundstücke	36
6.1	Einfamilienhäuser	36
6.1.1	Umsatzentwicklungen	36
6.1.2	Schwerpunkte des Marktgeschehens	37
6.1.3	Preisniveau	39
6.1.4	Preisniveauentwicklungen	40
6.2	Mehrfamilienhäuser	48
6.2.1	Umsatzentwicklungen-	48
6.3	Gemischt genutzte Objekte	49

6.3.1	Umsatzentwicklungen	49
6.4	Gewerbeobjekte -Umsatzentwicklungen-	50
6.4.1	Umsatzentwicklungen	50
7.	Wohnungseigentum	51
7.1	Umsatzentwicklungen	51
7.1.1	Neubauten	51
7.1.2	Wiederverkäufe und Umwandlungen	52
7.2	Schwerpunkte des Marktgeschehens	53
7.2.1	Gemarkung Düren	53
7.2.2	Ortsteile Dürens	56
7.3	Preisniveau	58
7.4	Preisniveauentwicklungen	62
7.4.1	Erstverkäufe	62
7.4.2	Wiederverkäufe	63
7.4.3	Umwandlungen in Eigentumswohnungen	64
8.	Bodenrichtwerte	65
8.1	Gesetzlicher Auftrag	65
8.2	Definition Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Flächen	65
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	68
9.	Wertermittlungsrelevante Daten	70
9.1	Indexreihen unbebauter Grundstücke	70
9.1.1	Landwirtschaftliche Grundstücke	70
9.1.2	Wohnbauland	71
9.2.	Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung	72
9.2.1	Wohnbauland	72
9.2.2	Gewerbe- und Industrieland	76
9.3	Umrechnungskoeffizienten	79
9.3.1	Wertverhältnis von Wohnbaugrundstücken mit unterschiedlicher Grundstückstiefe	79
9.3.2	Wertverhältnis von Bauerwartungsland zu erschließungsbeitragspflichtigem Wohnbauland	79
9.3.3	Grundstücksgröße bei Einfamilienhäusern	80
9.3.4	Ausnutzungsgrad der Bausubstanz von Einfamilienhäusern	81
9.4	Liegenschaftszinssätze	82
9.4.1	Liegenschaftszinssätze aus den Kauffällen des Jahres 2010	82
9.4.2	Liegenschaftszinssätze aus den Kauffällen der Jahre 2007 bis 2010	87
9.4.3	Liegenschaftszinssätze in zeitlicher Folge	92
9.5	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	97

9.5.1	Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser	97
9.5.2	Mehrfamilienhäuser	97
9.5.3	Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil	99
9.5.4	Gewerblich genutzte Immobilien	100
9.6	Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern	101
9.6.1	Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern (Abschreibung nach Ross)	101
9.6.2	Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern (lineare Abschreibung)	107
9.7	Sonstige Wertermittlungsrelevante Daten	113
9.7.1	Herkunft von Erwerbern auf dem Dürener Immobilienmarkt	113
9.7.1.1	unbebaute Grundstücke	113
9.7.1.2	bebaute Grundstücke	114
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	117
10.1	Geographie	117
10.2	Bevölkerung	119
10.3	Soziologische Daten	121
10.4	Wirtschaft	123
10.4.1	Arbeitsmarkt und Arbeitskräfte	123
10.4.2	Steuern	127
10.4.3	Wirtschaftszweige	129
10.4.4	Wirtschaftsdaten	140
10.5	Städtebau	141
10.5.1	Verkehr	141
10.5.2	Besonderheiten einzelner Stadtviertel	141
10.5.3	Innenstadt	142
11.	Mieten	144
12.	Veröffentlichungen	145
Anhang		146

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

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

Das Grundstücksmarktgeschehen bringt einen **Jahresumsatz** von etwa 100 Millionen Euro hervor. Die **Marktschwerpunkte** bilden der Handel von Einfamilienhäusern und Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen. Der Geld- und Flächenumsatz beim Handel von Wohnbauland ist seit 2003 sinkend und hat sich von 10 Millionen Euro auf etwa 5 bis 6 Millionen Euro halbiert. Entsprechend wenige Baugrundstücke werden in Düren verkauft.

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

Das Preisniveau von gebrauchten Eigentumswohnungen ist seit Jahren rückläufig.

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

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

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

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren stellt seine Grundstücksmarktanalyse seit 1987 in der Form eines Berichtes vor. Er tut dies unter dem Titel Immobilienmarktbericht, um deutlich zu machen, dass nicht die Beobachtung des Grundstücksmarktes im engeren Sinne ausreicht, um das Marktgeschehen transparent zu machen. Vielmehr verlangen die auf dem Immobilienmarkt handelnden Personen und Institutionen Informationen über die Rahmendaten des Marktes, wie etwa die Mieten, deren Entwicklung, die Siedlungsstruktur, die Bevölkerungsentwicklung und dergleichen, um ein klares und interpretationsfähiges Bild des Marktes zu erhalten.

Der Anwenderkreis des Immobilienmarktberichtes ist unterschiedlich. Für die eine Gruppe ist es ausreichend, sich über den Mietenmarkt zu informieren, eine andere Gruppe wünscht wiederum Informationen über den Grundstücksmarkt im engeren Sinne.

Um den Ansprüchen der Benutzer gerecht zu werden, wird der **Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses** in den Teilen

**Grundstücksmarktbericht,
Mietwertübersicht - Wohnimmobilien,
Mietwertübersicht - Gewerbeimmobilien,
Passantenfrequenzzählung,**

herausgegeben.

Diese Berichte geben im Zusammenhang mit der **Bodenrichtwertkarte** ein umfassendes Bild von der Situation auf dem Dürener Immobilienmarkt.

3. Allgemeines zum Gutachterausschuss

3.1 Zusammensetzung

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

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

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

Die Anzahl der dem **Gutachterausschuss in der Stadt Düren** angehörigen Mitglieder beträgt zurzeit 14.

Dies sind:

Dipl.-Ing. Ewald Adams	Architekt Reiner Kallscheuer
Dipl.- Ing. Herbert Esser	Dipl.-Kaufm. Robert Kuckertz
Dipl.-Ing. Jürgen Fischöder	Dipl.-Ing. Bodo Schlamp vom Hofe
Dipl.-Ing. Karl Frech	Dipl.-Ing. Hans-Martin Steins
Dr. Ing. Hans-Joachim Fuhlbrügge	Dipl.-Ing. Richard Valter
Dipl.- Ing. Bernd Jamrosy	Architekt Rudolf Weitz
Dipl.-Ing. Franz-Josef Königs-Commandeur	

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 (Umlegungen, 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 Gutachterausschuss 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 Wertermittlungstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln.

7.1.1

Grundgebühr

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

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

Ergänzende Regelung:

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

7.1.2

Zuschläge

Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,

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

Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

7.1.3

Abschläge

Abschläge wegen verminderten Aufwands,

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

Die Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

7.1.4

Wiederverwendung von Gutachten

Wird ein zu einem früheren Zeitpunkt von einem Gutachterausschuss erstelltes Gutachten von diesem aktualisiert oder ergänzt und können bereits erbrachte

Leistungen verwendet werden, so sind diese bei der Gebührenfestsetzung angemessen zu berücksichtigen. Die Gebührenermäßigung ist zu begründen.

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

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

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

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

3.5 Informationsangebot im Internet

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

Das Portal BORIS <http://www.boris.nrw.de> des Oberen Gutachterausschusses im Land Nordrhein-Westfalen liefert zum Teil gebührenpflichtige amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt.

Bodenrichtwerte

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

Allgemeine Preisauskunft

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

Bodenwertübersicht

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

Immobilienpreisübersicht

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

Grundstücksmarktberichte

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

Immobilienrichtwert

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 2010

4.1 Geld- und Flächenumsätze

Marktbereich	2.009			2.010		
	Verkäufe	Umsatz	Fläche	Verkäufe	Umsatz	Fläche
	Anzahl	Euro	qm	Anzahl	Euro	qm
Unbebaute Grundstücke						
Land- und Forstwirt.	8	324.556	94.819	24	686.025	193.674
Roh-bauland	19	796.929	16.796	22	945.675	19.583
Wohn-bauland	71	8.622.500	41.484	63	5.234.839	35.512
Gewerbe-bauland	6	2.156.365	42.629	10	6.163.958	88.065
Sonstige Unbebaute				11	53.514	17.261
Bebaute Grundstücke						
Einfamilien-häuser	236	30.297.950	109.165	243	32.765.000	117.761
Mehrfamilien-häuser	43	8.777.000	21.601	37	9.416.000	20.566
Gemischt gen. Objekte	15	6.680.000	10.991	20	6.180.000	16.203
Gewerbe-objekte	17	5.313.500	34.452	20	12.278.341	98.711
Sonstige Bebaute	16	1.037.000	7.642	13	1.623.000	57.788
Eigentums-wohnungen						
Neubau	23	4.235.150	2.591	25	4.688.500	4.392
Wiederverkauf	179	15.300.150	19.420	185	18.948.250	22.822
Umwandlungen	34	3.766.000	9.515	11	2.175.954	5.382
Sonstige	4	20.600	75	6	4.300	90
Summe	671	87.327.700	411.180	690	101.163.356	697.810

Tab 1: Geld und Flächenumsätze

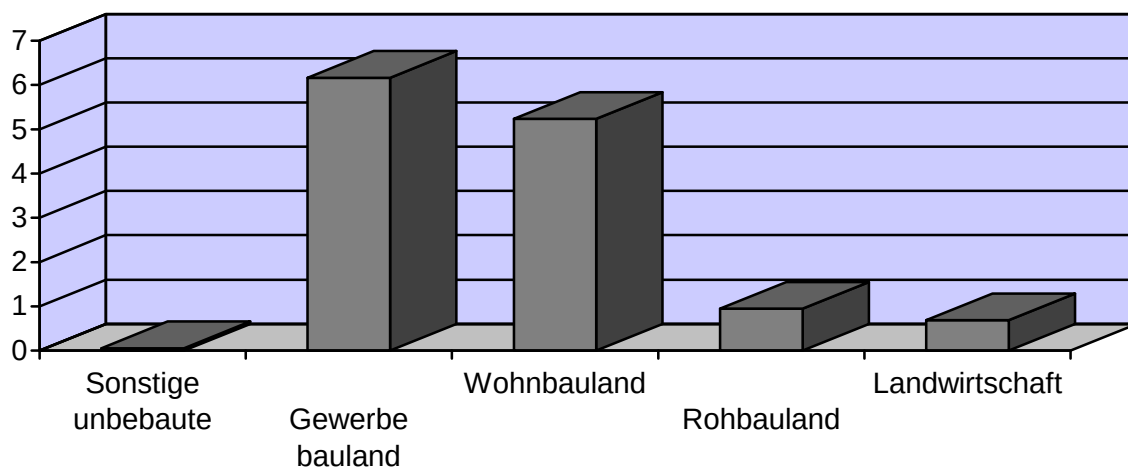


Abb. 1: Geldumsatz an unbebauten Grundstücken 2010 in Millionen Euro

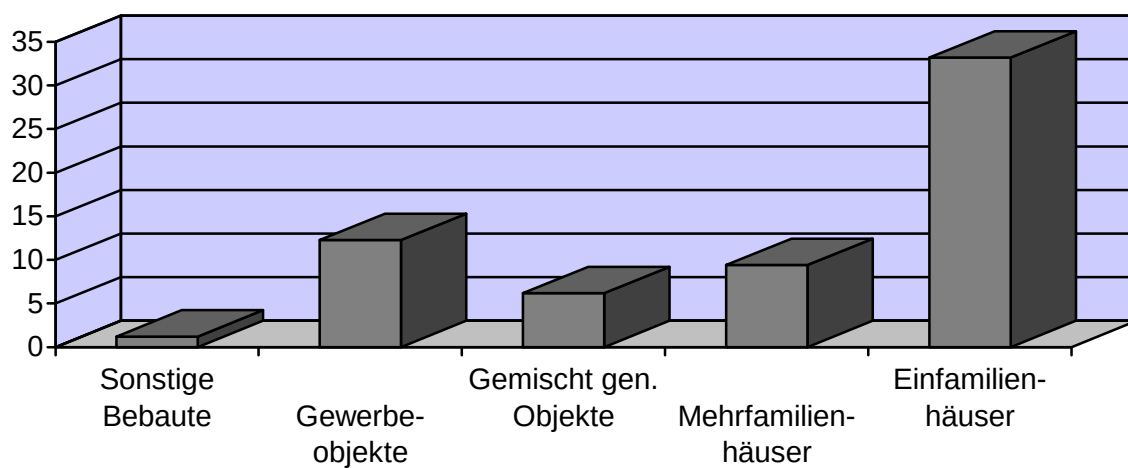


Abb. 2: Geldumsatz an bebauten Grundstücken 2010 in Millionen Euro

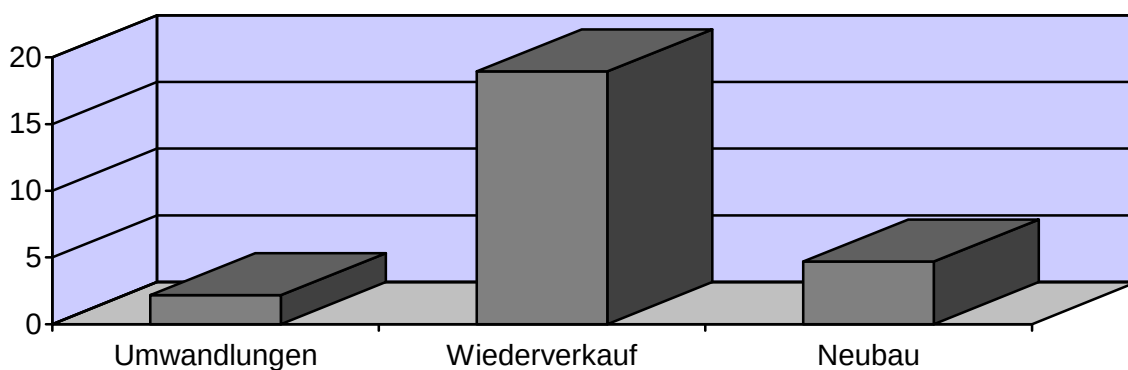


Abb. 3: Geldumsatz an Eigentumswohnungen 2010 in Millionen Euro

4.2 Umsatzentwicklungen

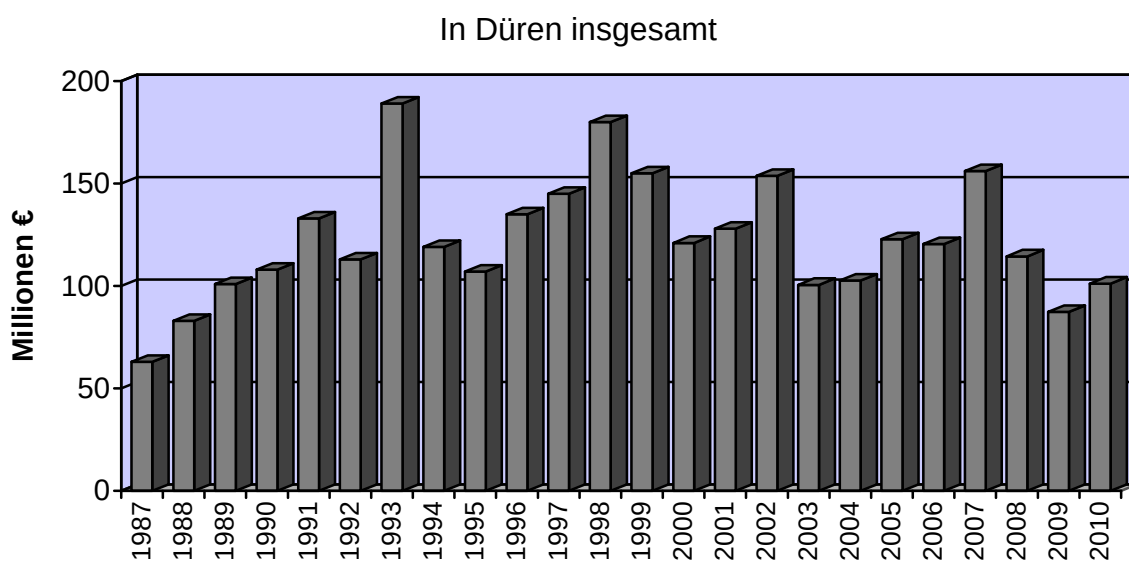


Abb. 4: Geldumsatz

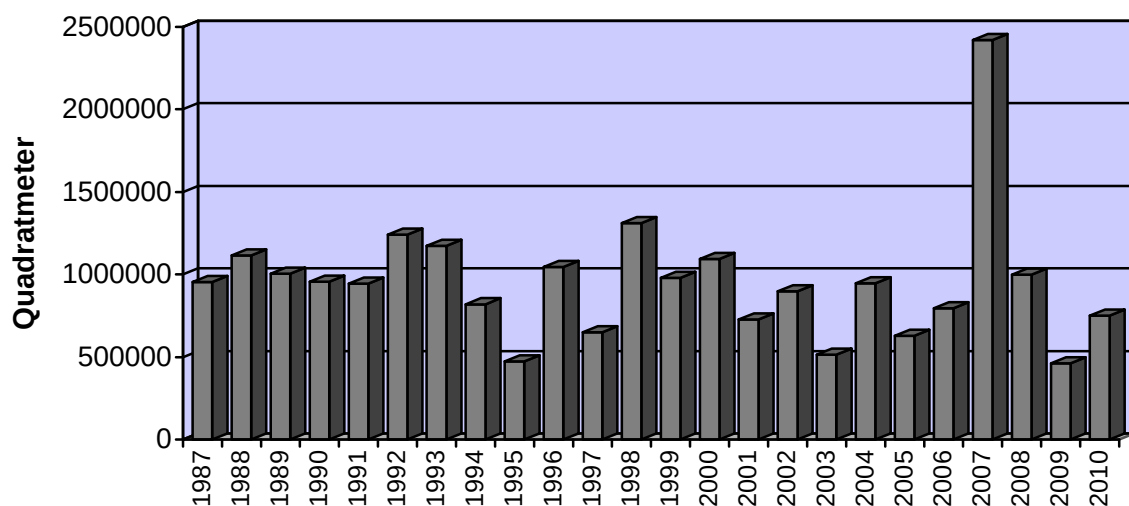


Abb. 5: Flächenumsatz in Quadratmeter

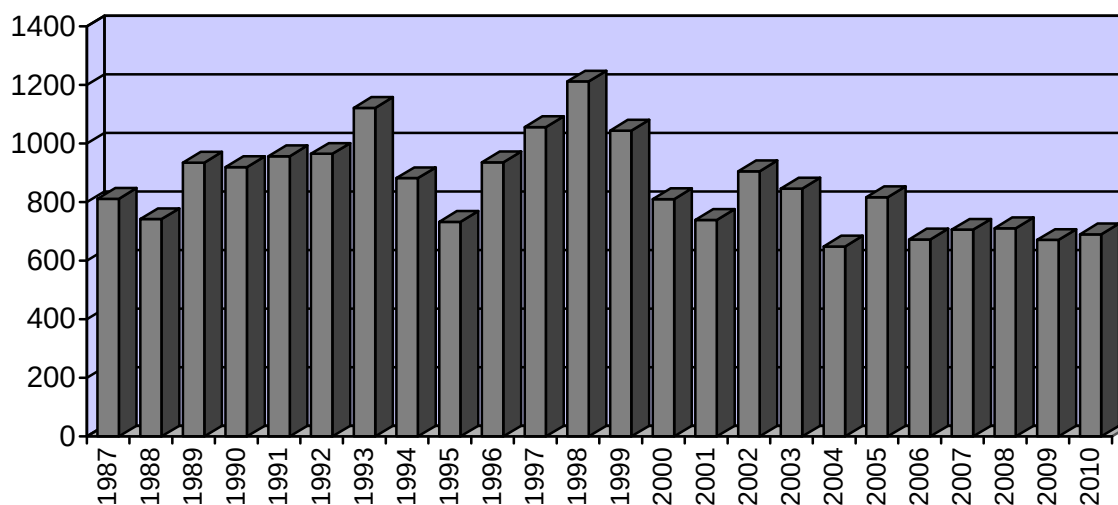


Abb. 6: Anzahl der Verkäufe

5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

5.1.1 Umsatzentwicklungen

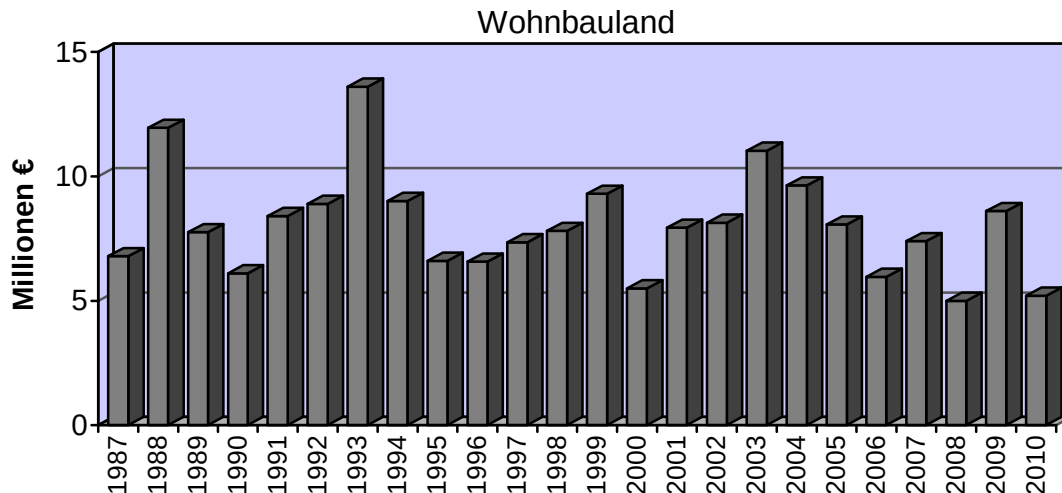


Abb. 7: Geldumsatz

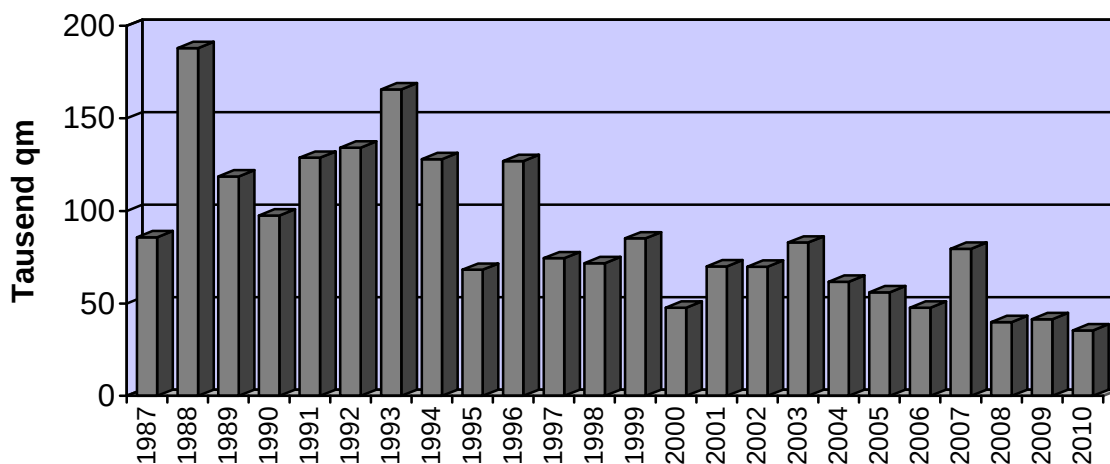


Abb. 8: Flächenumsatz

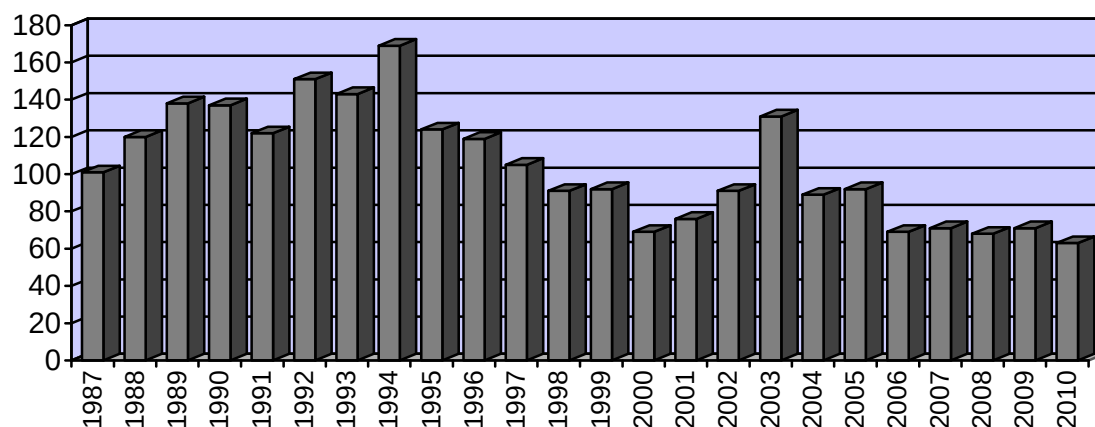


Abb. 9: Anzahl der Verkäufe

5.1.2 Schwerpunkte des Marktgeschehens

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

Unbebaute Grundstücke in der Gemarkung Düren

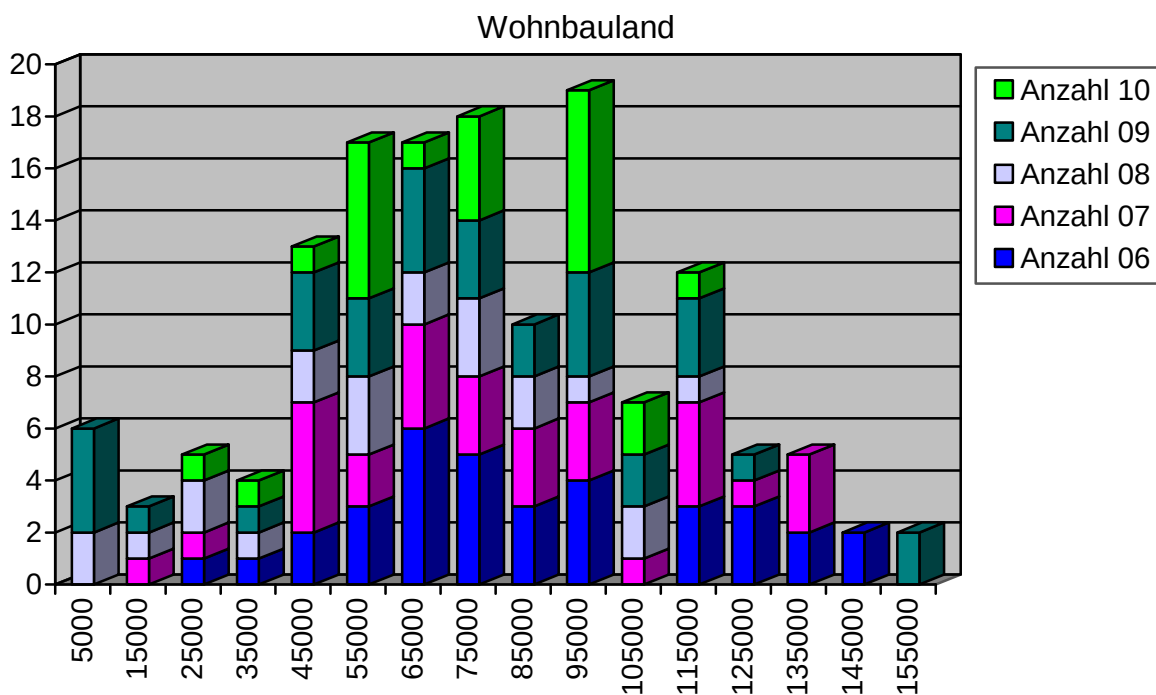


Abb. 10: Kaufpreishäufigkeit (€) für Wohnbauland Gemarkung Düren

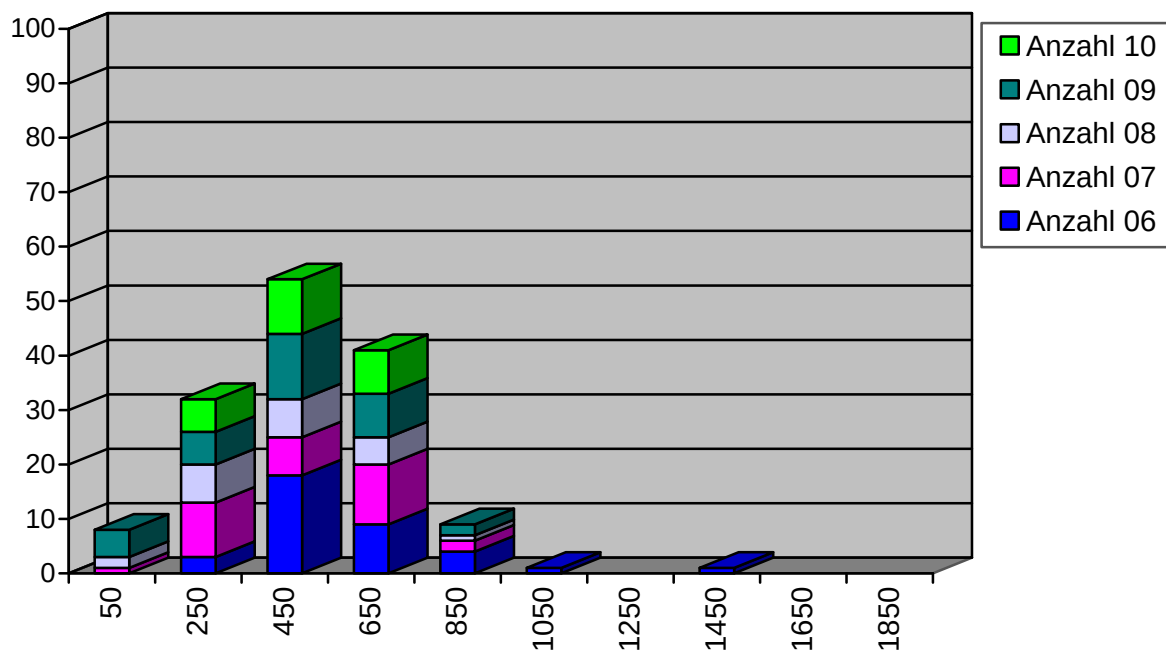


Abb. 11: Häufigkeit veräußerter Grundstücksgrößen (qm) Gemarkung Düren

Unbebaute Grundstücke in den Ortsteilen Dürens

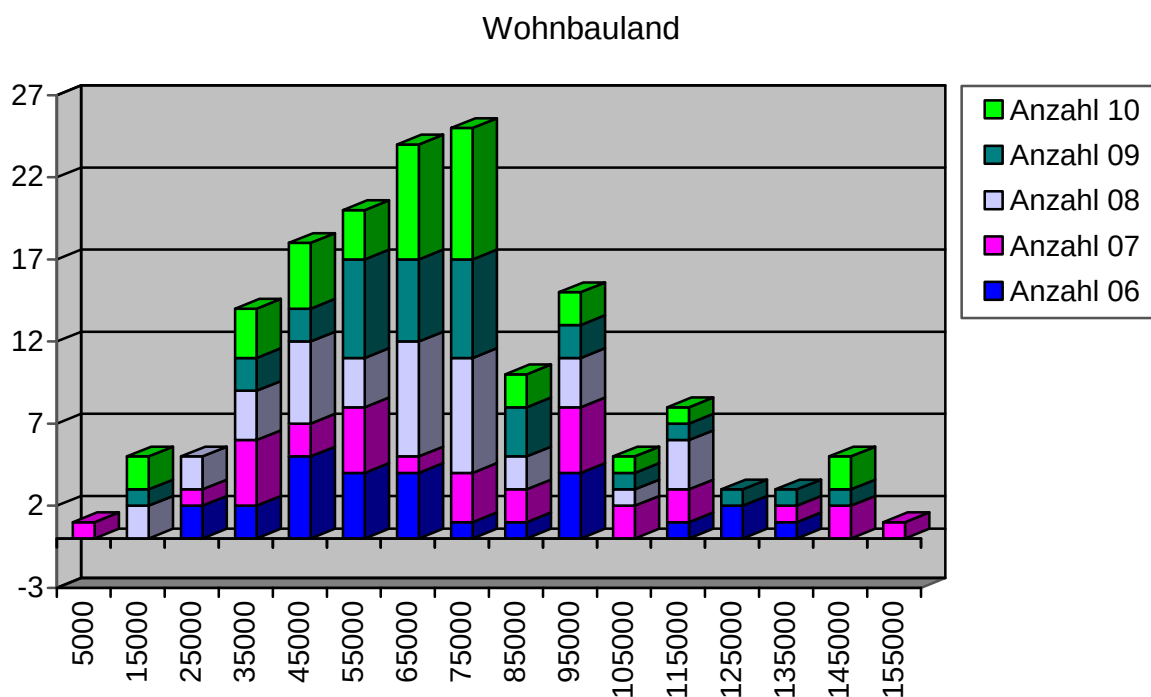


Abb. 12: Kaufpreishäufigkeit (€) für Wohnbauland Ortsteile Dürens

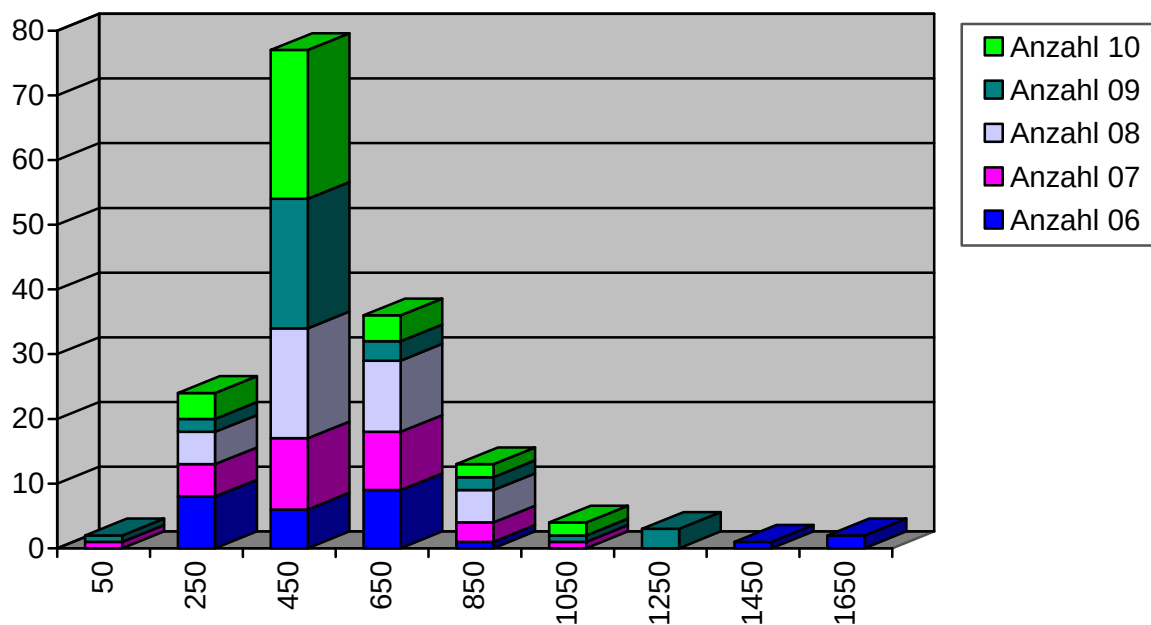


Abb. 13: Häufigkeit veräußerter Grundstücksgrößen(qm) Ortsteile Dürens

5.1.3 Bodenwertentwicklungen

Wohnbau-land - Düren insgesamt-

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

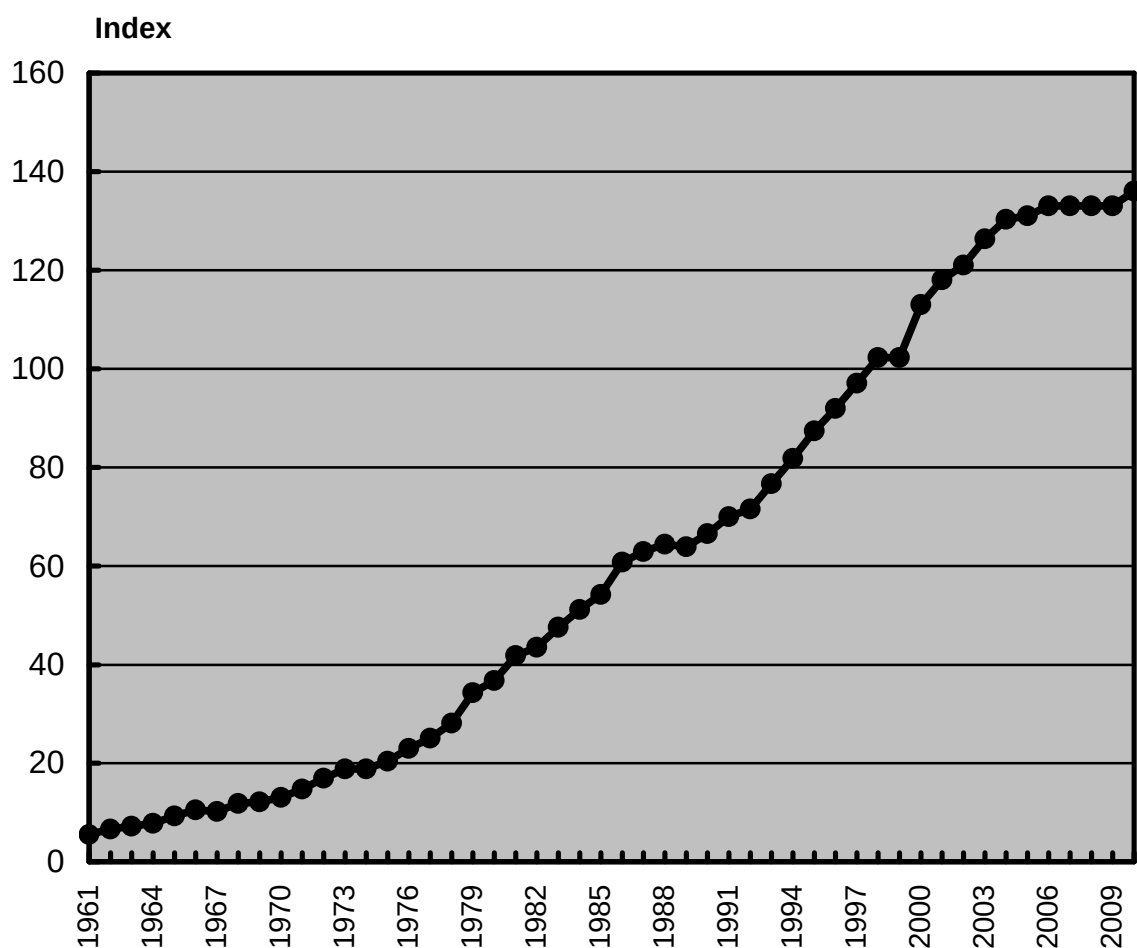


Abb. 14: Die Entwicklung des Bodenpreinsniveaus für baureifes Wohnbau-land auf dem Dürener Grundstücksmarkt

Wohnbauland -Ortsteile Dürens-

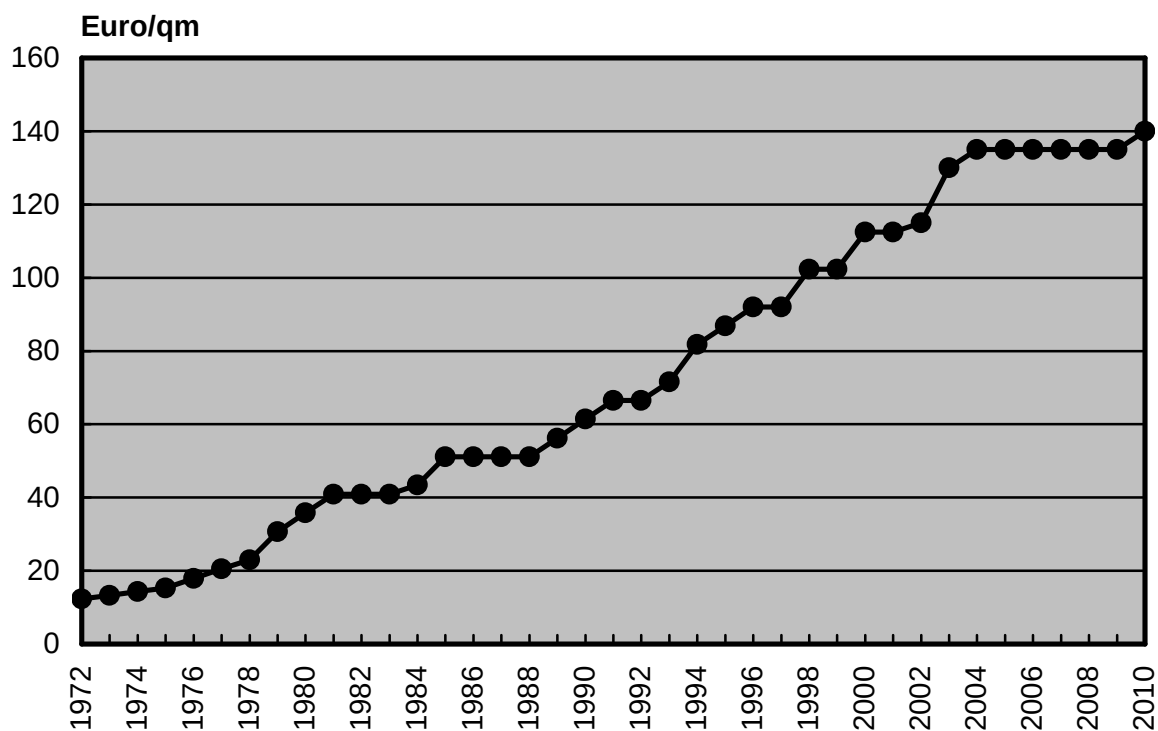


Abb. 15: Bodenwertentwicklung in Arnoldsweiler

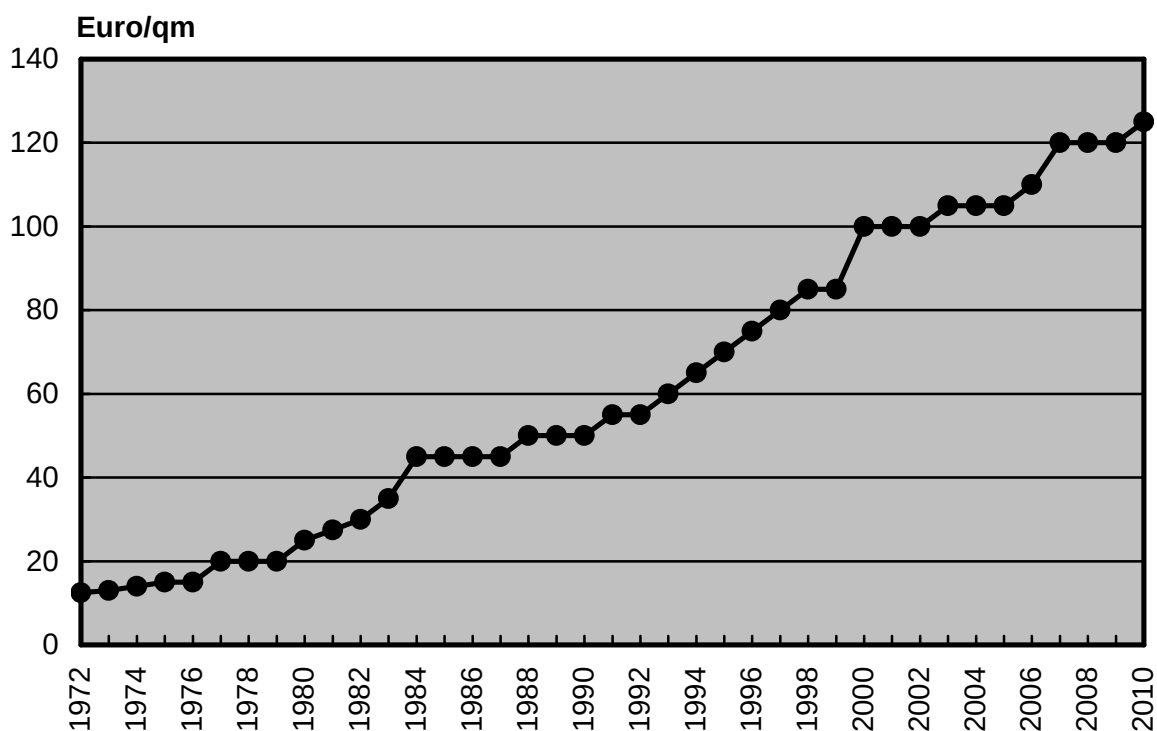


Abb. 16: Bodenwertentwicklung in Berzbuir

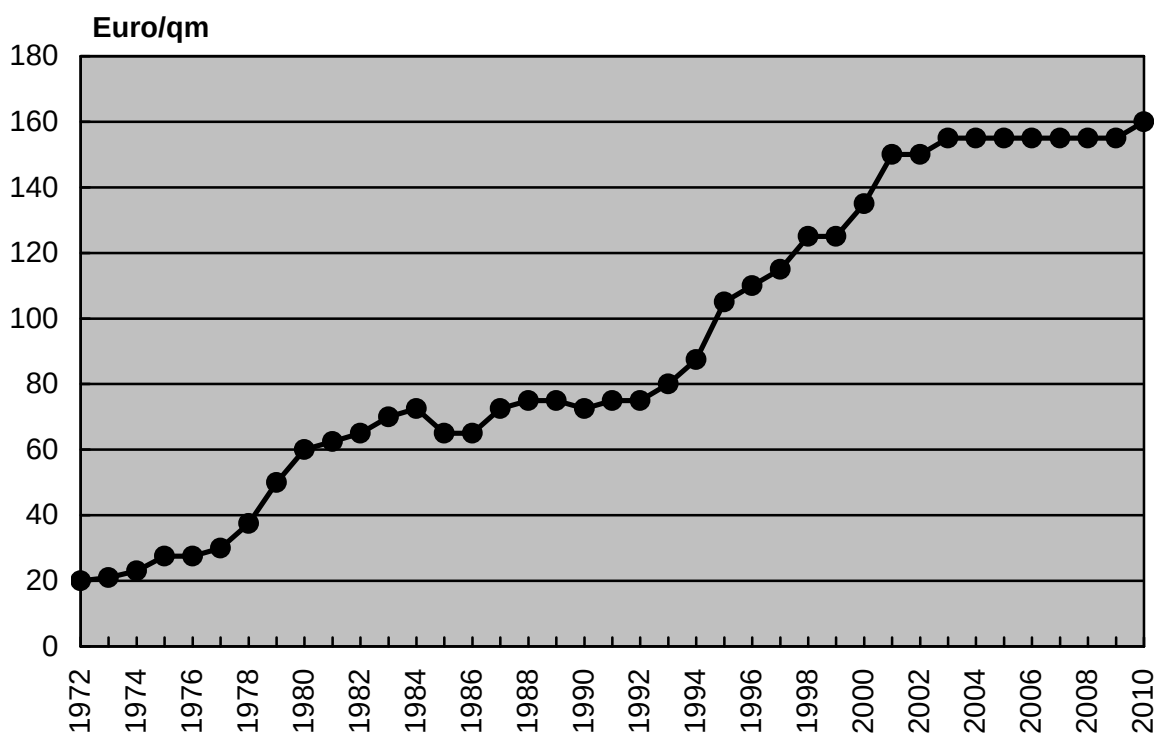


Abb. 17: Bodenwertentwicklung in Birgel

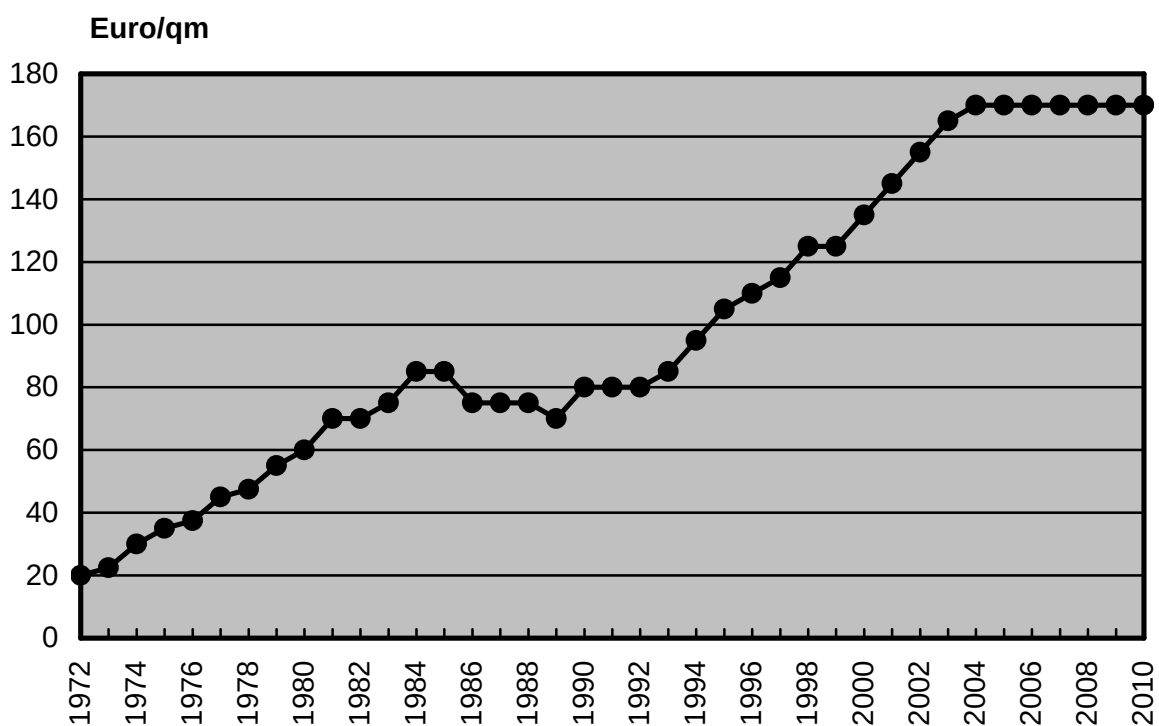


Abb. 18: Bodenwertentwicklung in Birkesdorf

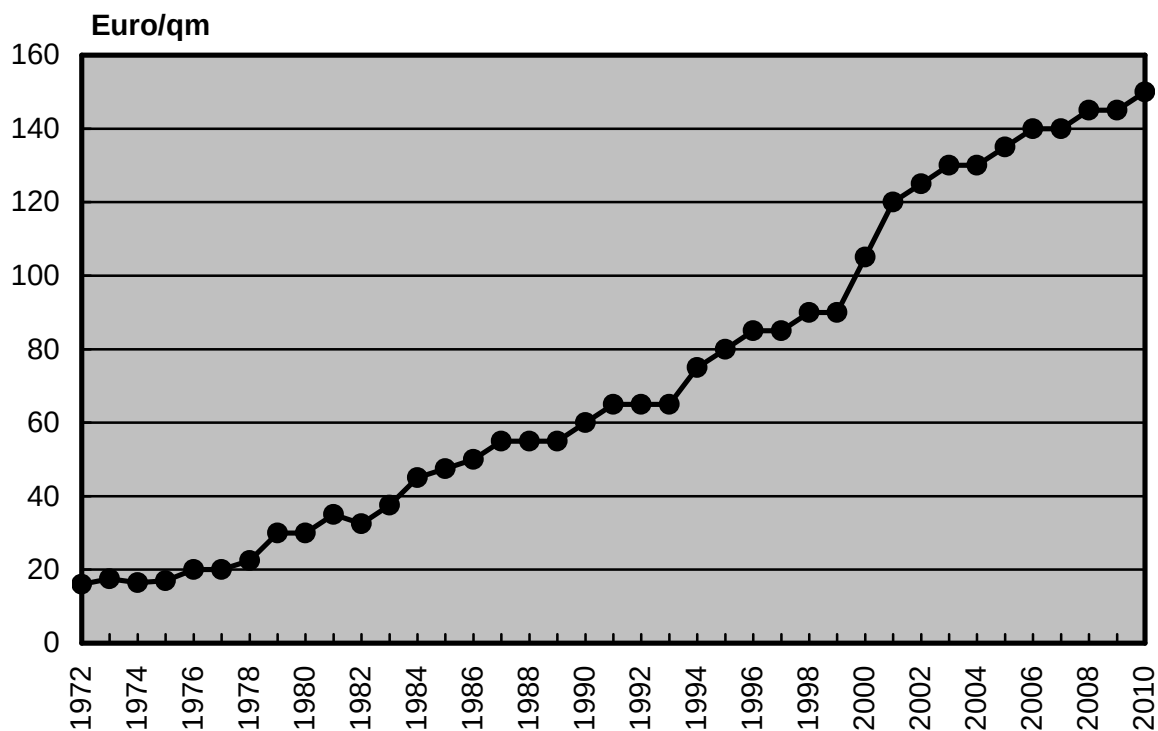


Abb. 19: Bodenwertentwicklung in Derichsweiler

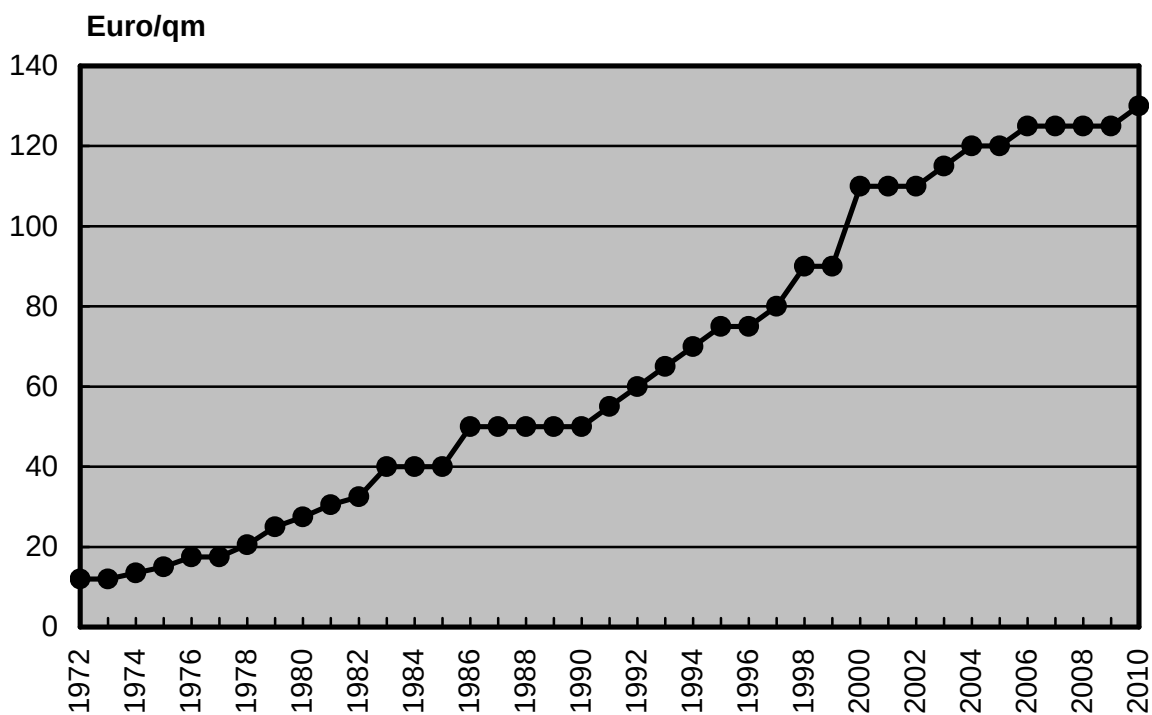


Abb. 20: Bodenwertentwicklung in Echts

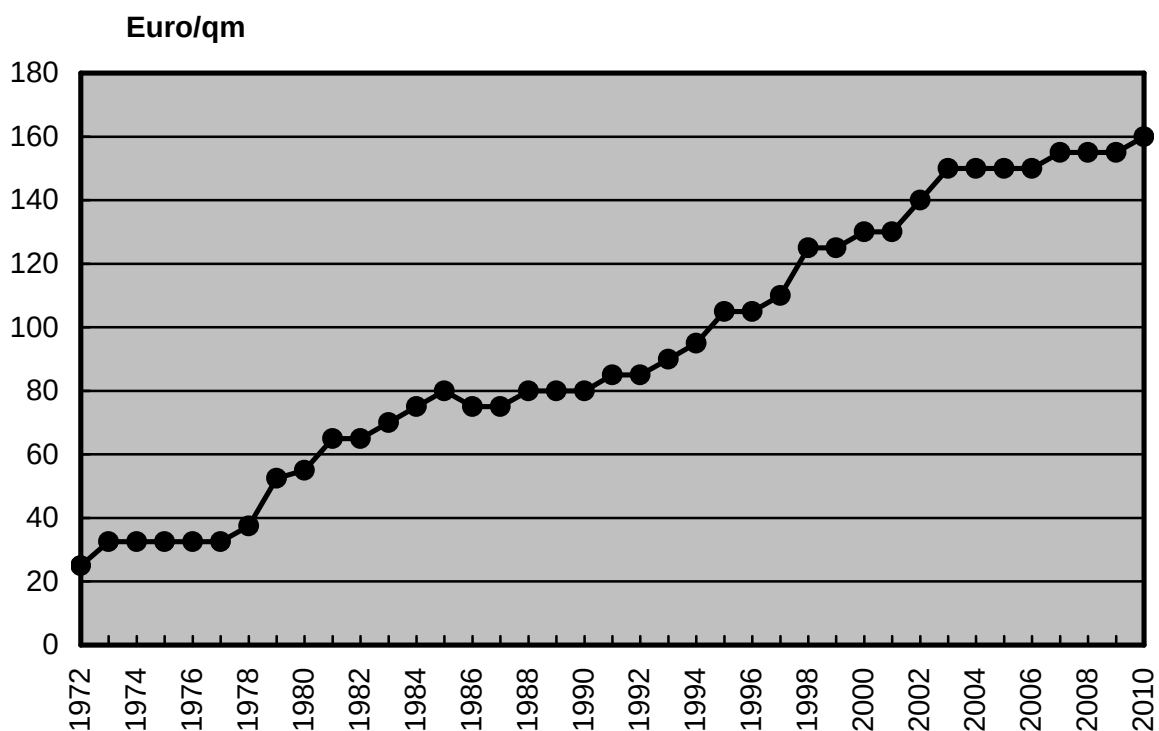


Abb. 21: Bodenwertentwicklung in Gürzenich

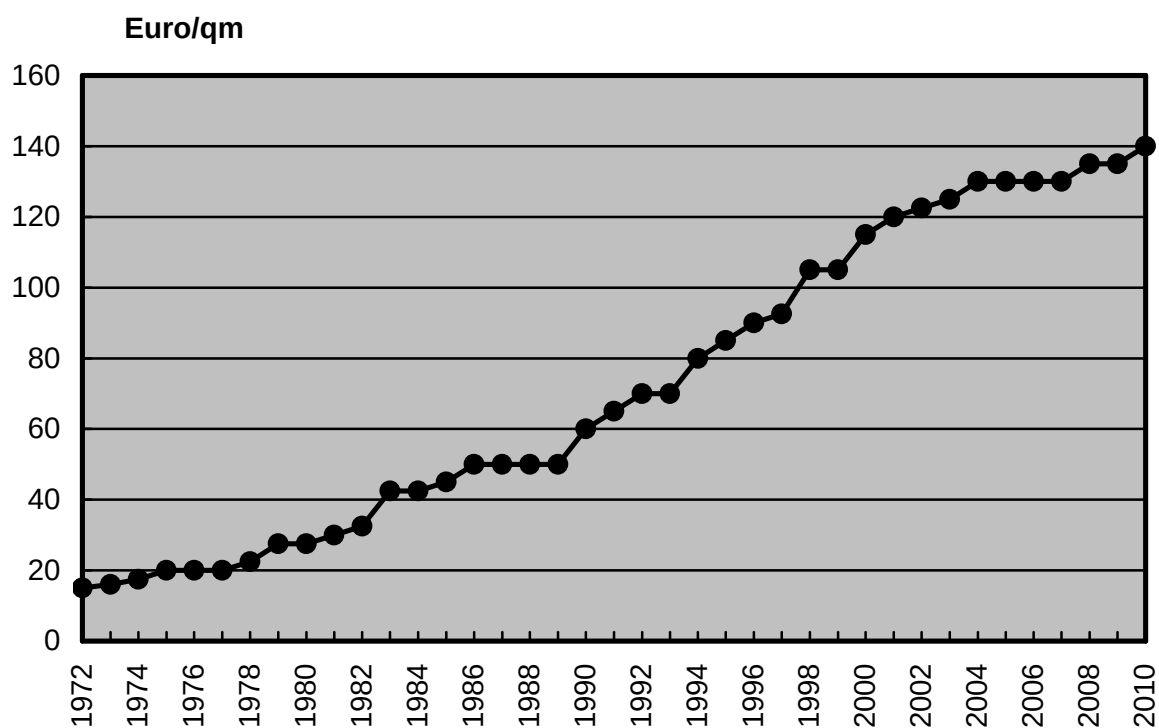


Abb. 22: Bodenwertentwicklung in Hoven

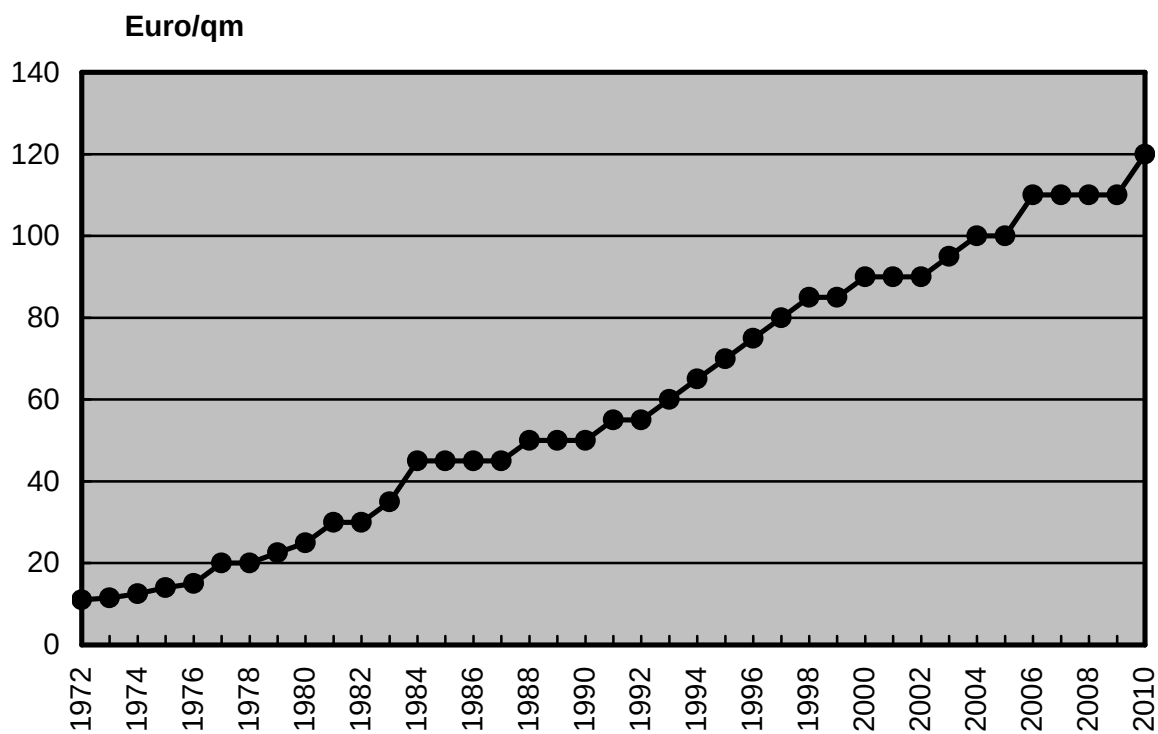


Abb. 23: Bodenwertentwicklung in Kufferath

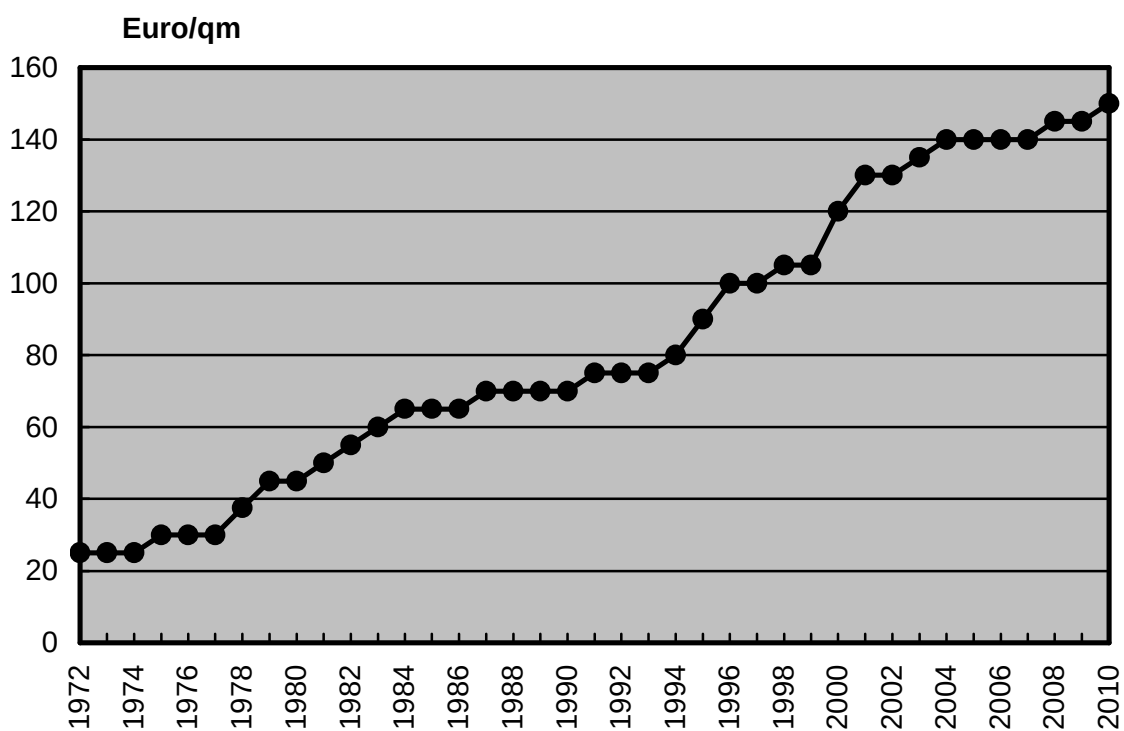


Abb. 24: Bodenwertentwicklung in Lendersdorf

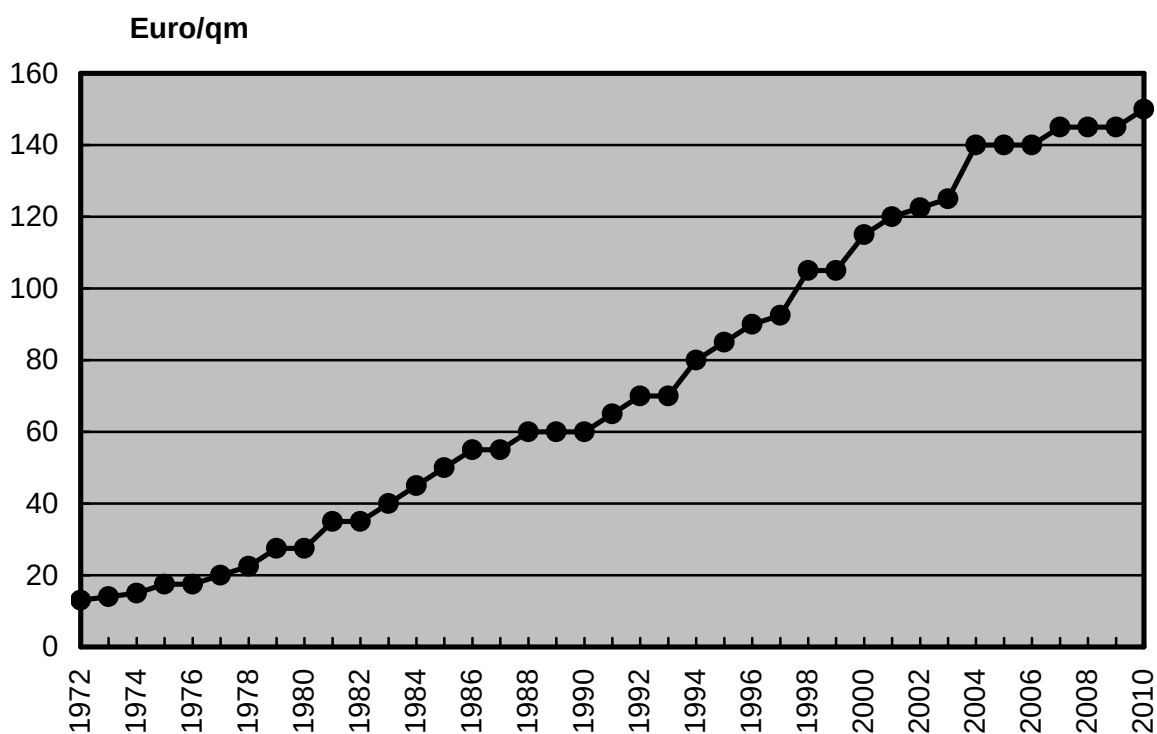


Abb. 25: Bodenwertentwicklung in Mariaweiler

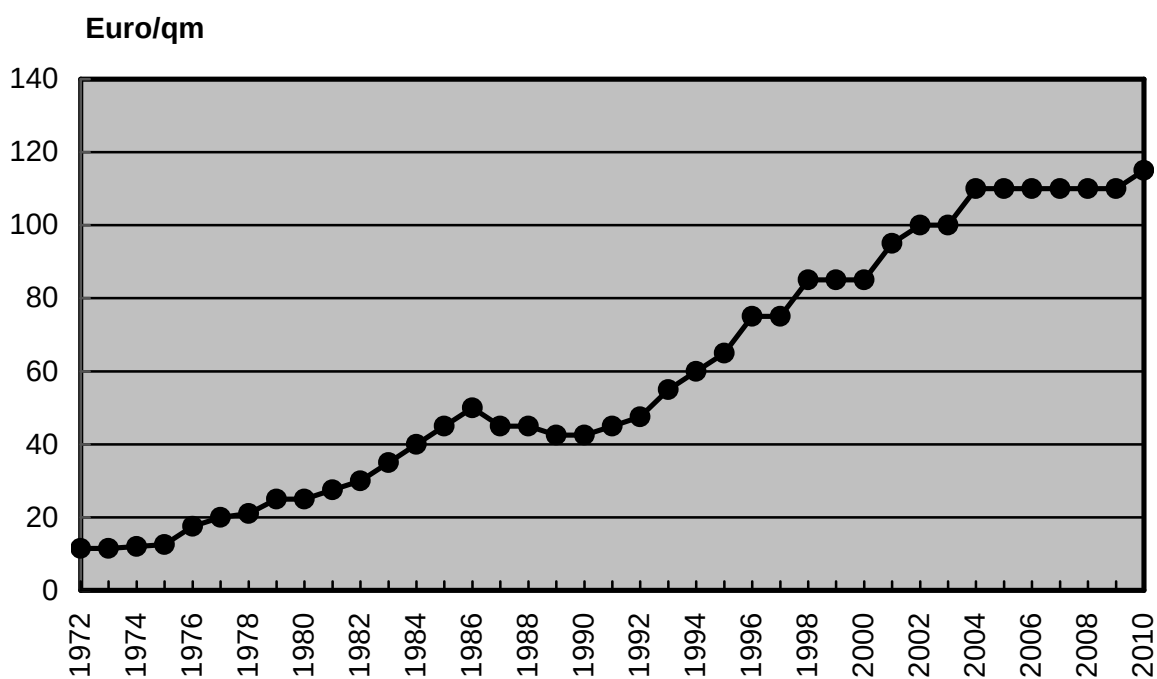


Abb. 26: Bodenwertentwicklung in Merken

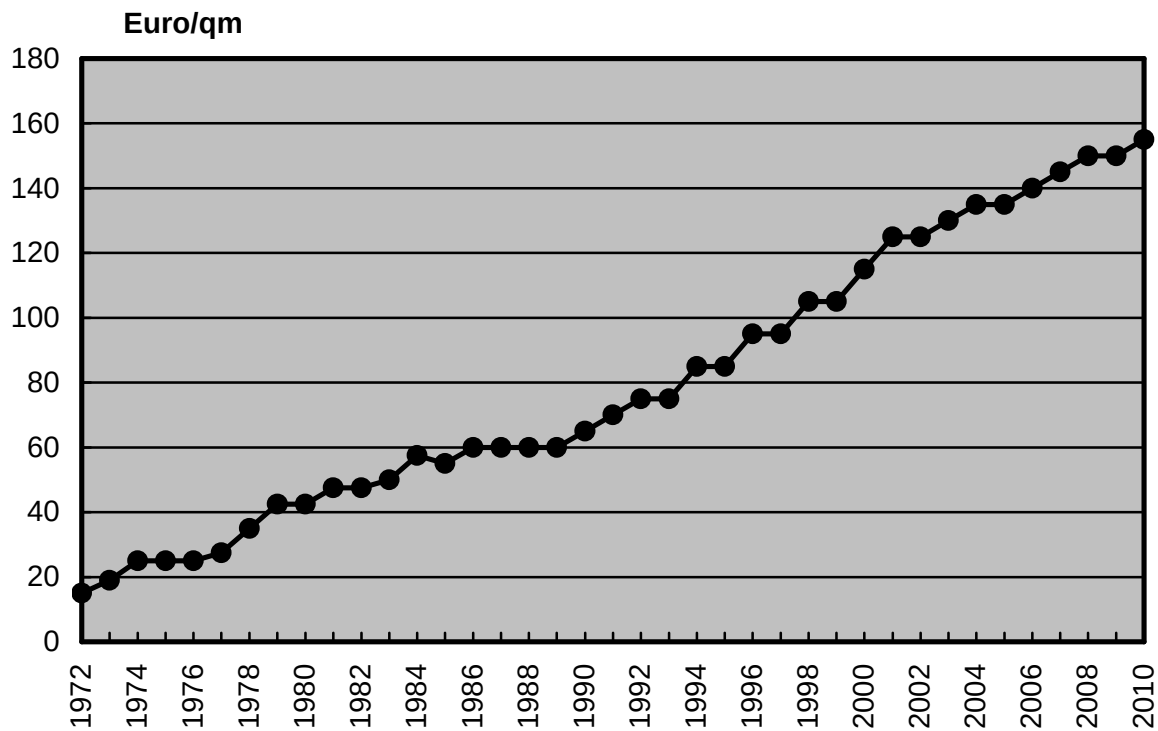


Abb. 27: Bodenwertentwicklung in Niederau

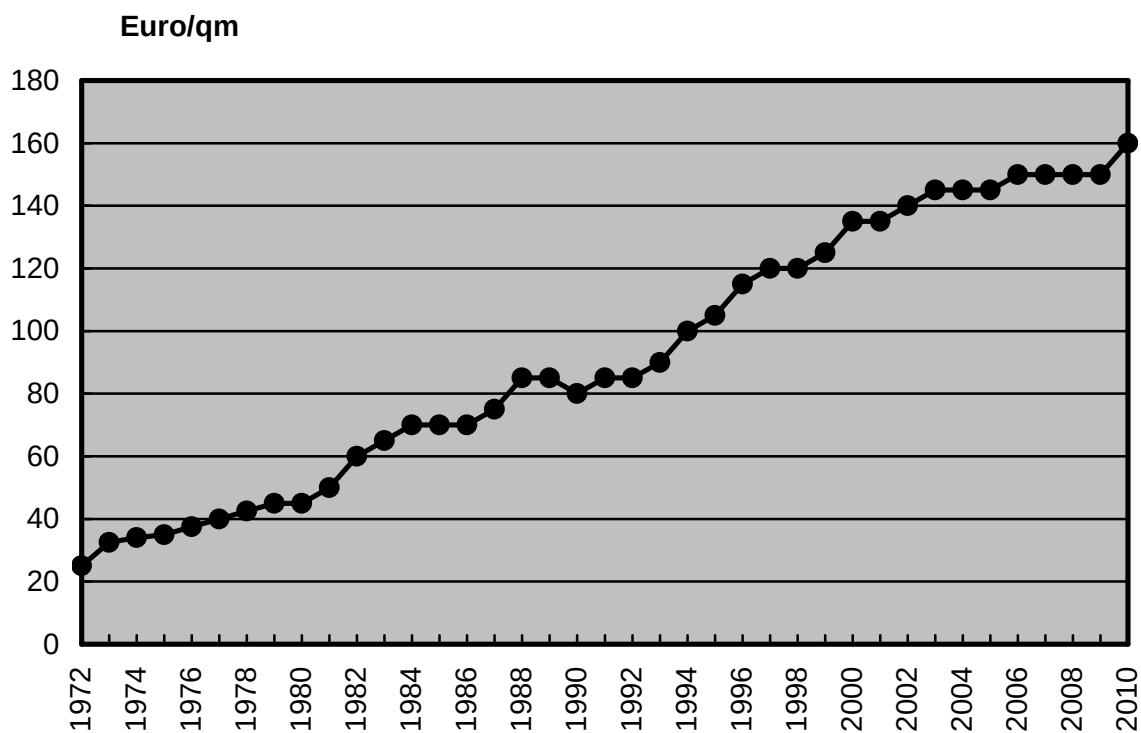


Abb. 28: Bodenwertentwicklung in Rölsdorf

5.2 Gewerbe- und Industrieflächen

5.2.1 Umsatzentwicklungen

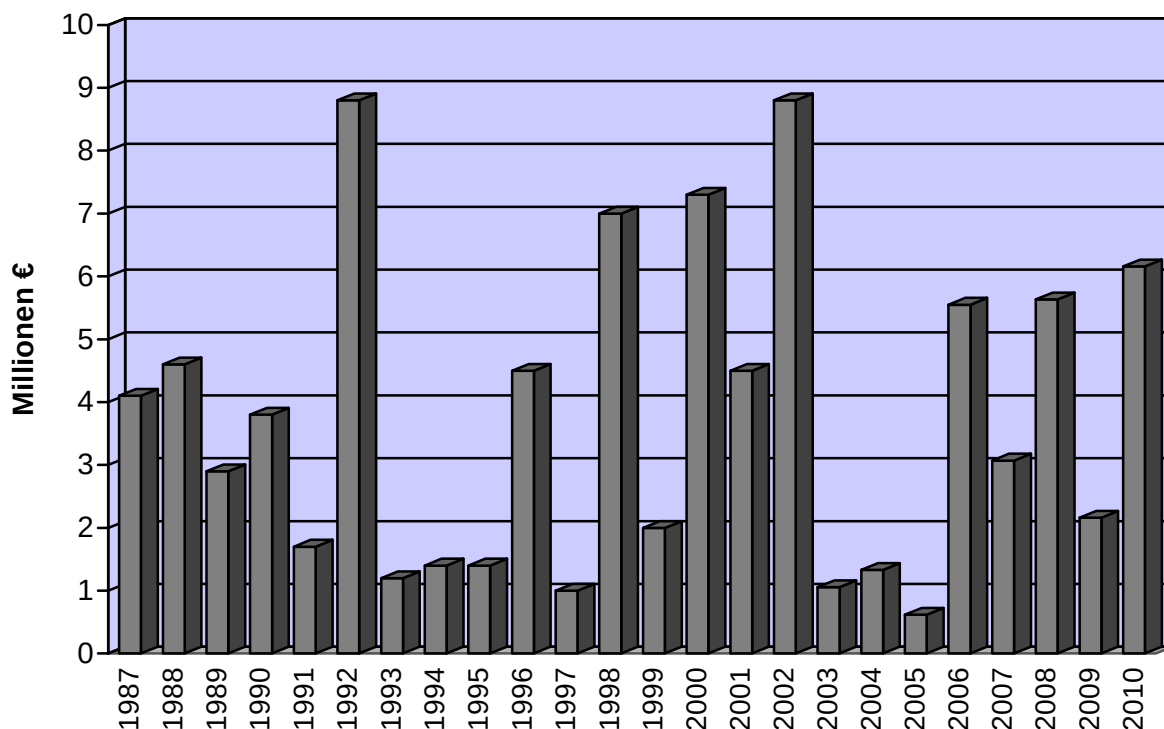


Abb. 29: Geldumsatz

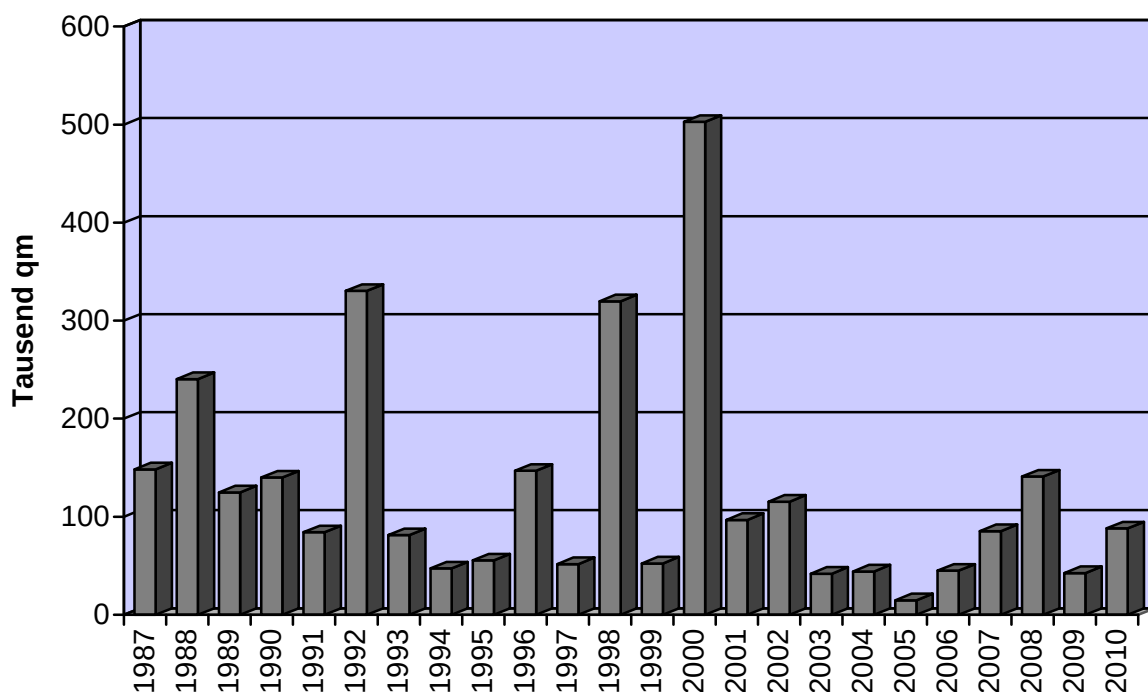


Abb. 30: Flächenumsatz

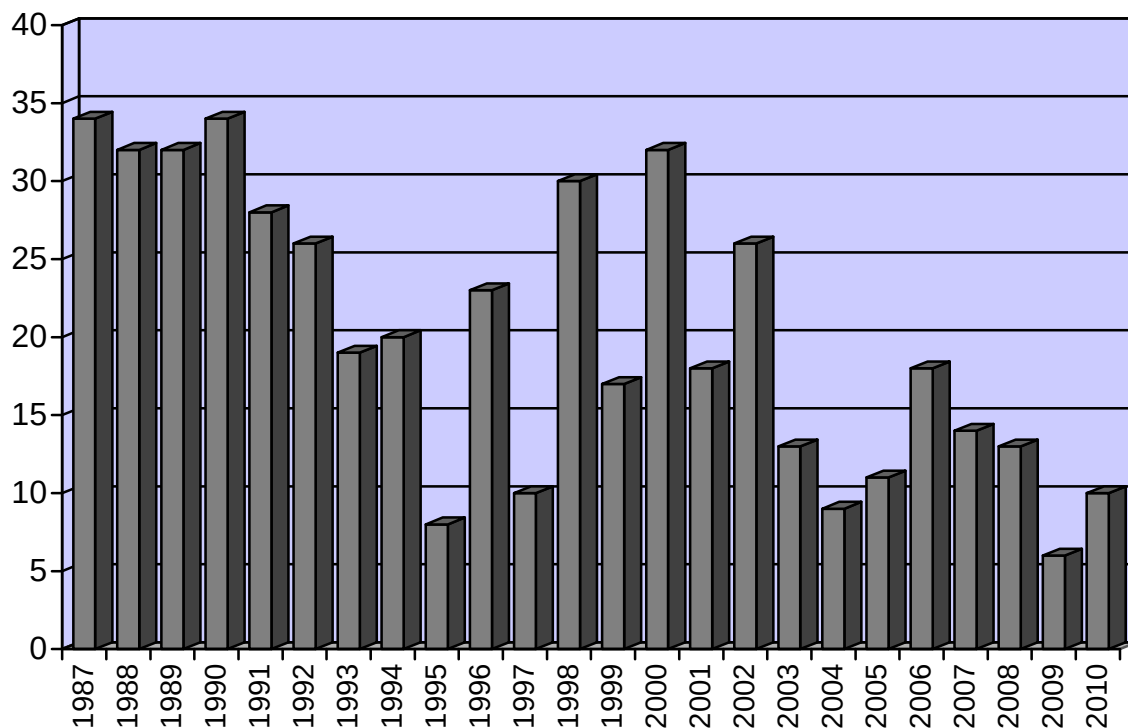


Abb. 31: Anzahl der Verkäufe

5.2.2 Preisniveau

Vollständig erschlossenes Gewerbebauland im Großen Tal wird zur Zeit etwa mit 50 € pro Quadratmeter gehandelt.

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

5.3 Landwirtschaftliche Flächen

5.3.1 Umsatzentwicklungen

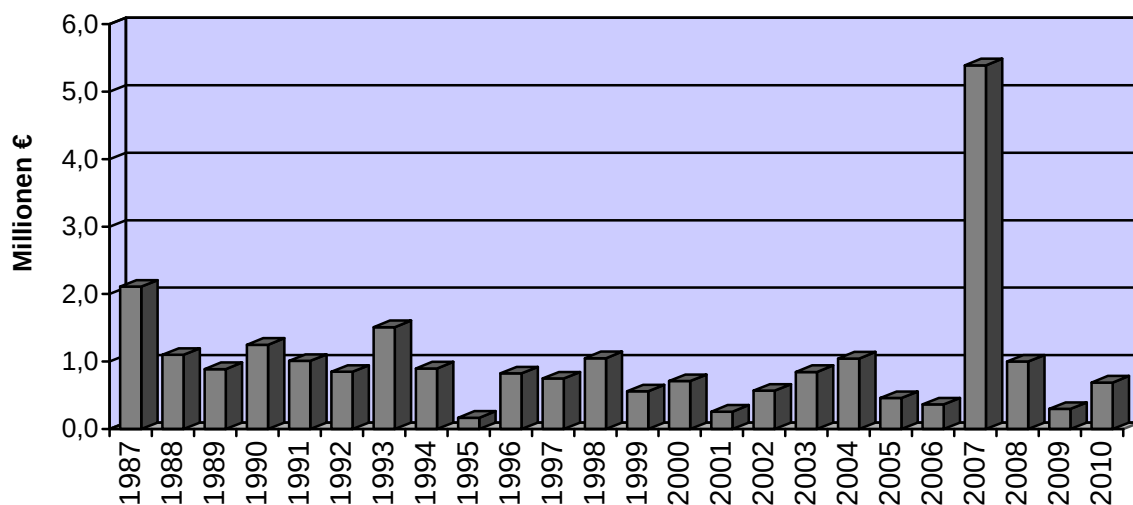


Abb. 32: Geldumsatz

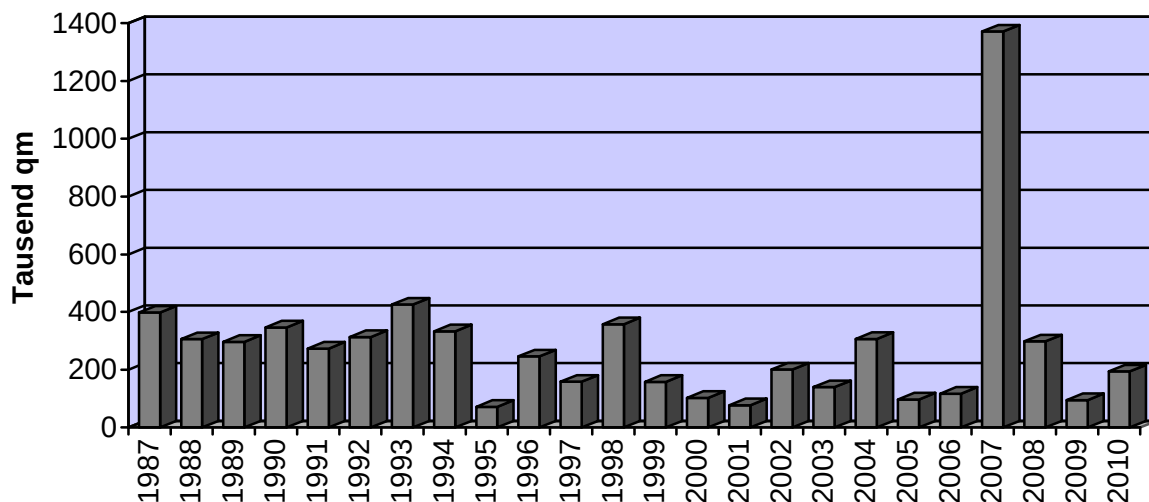


Abb. 33: Flächenumsatz

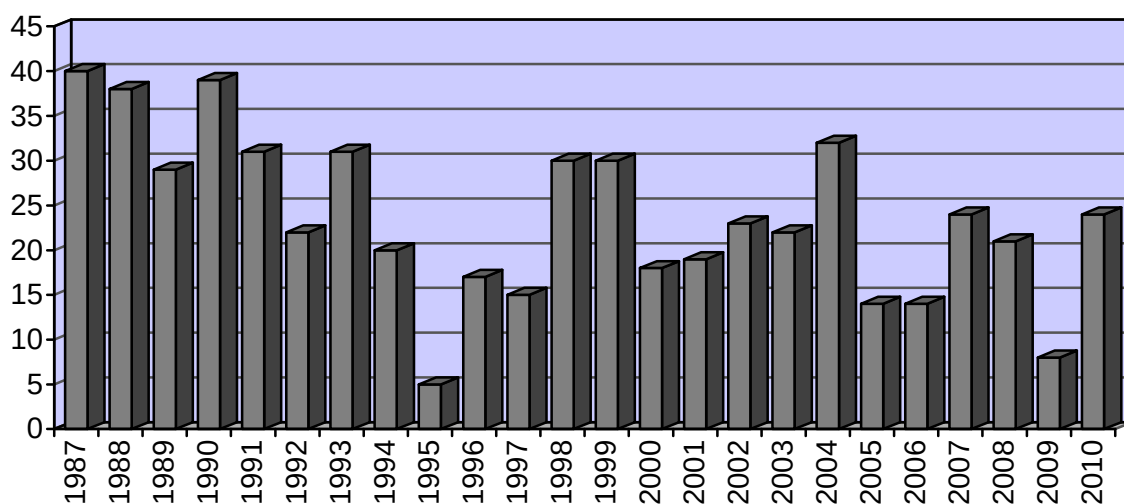


Abb. 34: Anzahl der Verkäufe

5.3.2 Bodenpreisentwicklung

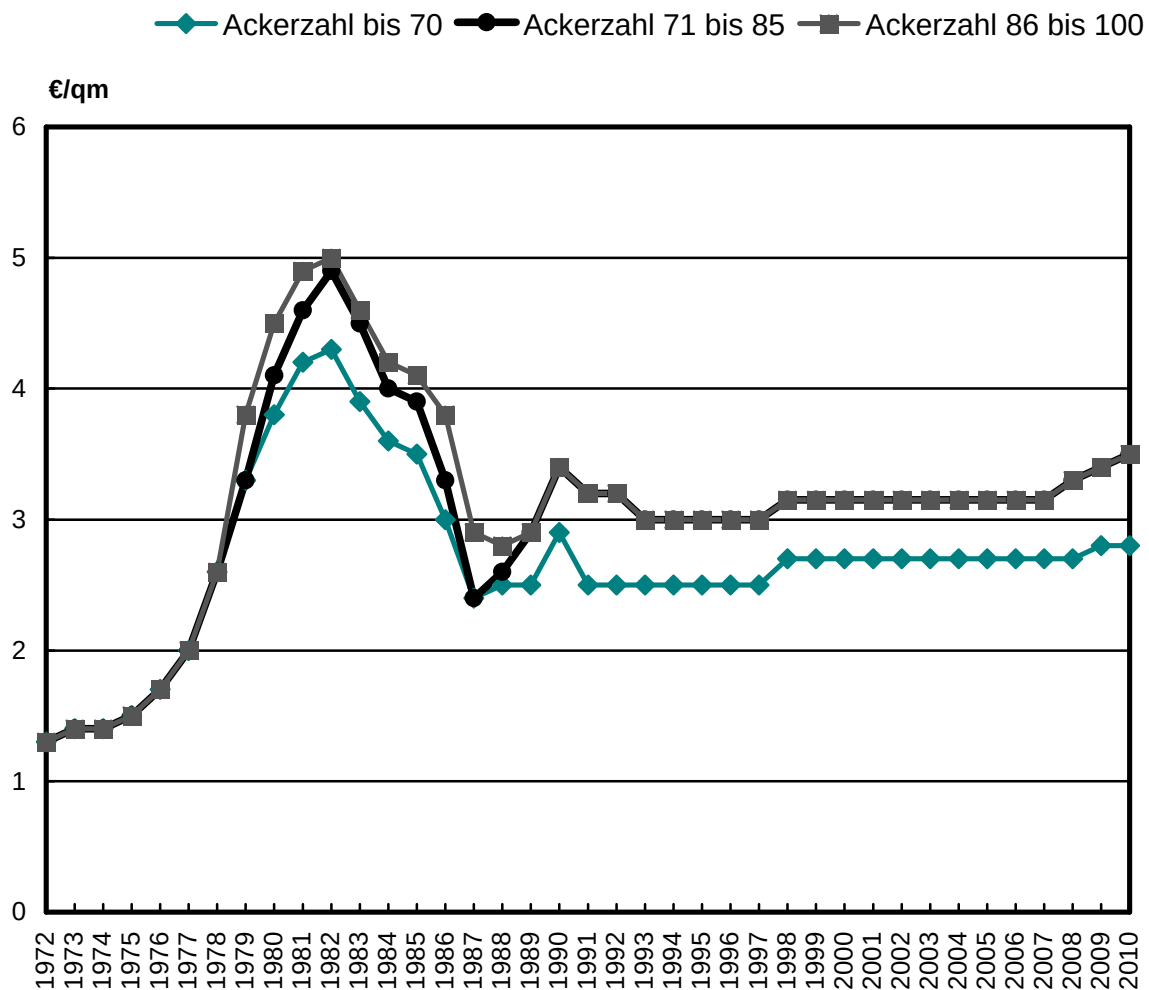


Abb. 35: Die Bodenpreisentwicklung für Ackerland

5.4 Rohbauland

5.4.1 Umsatzentwicklung

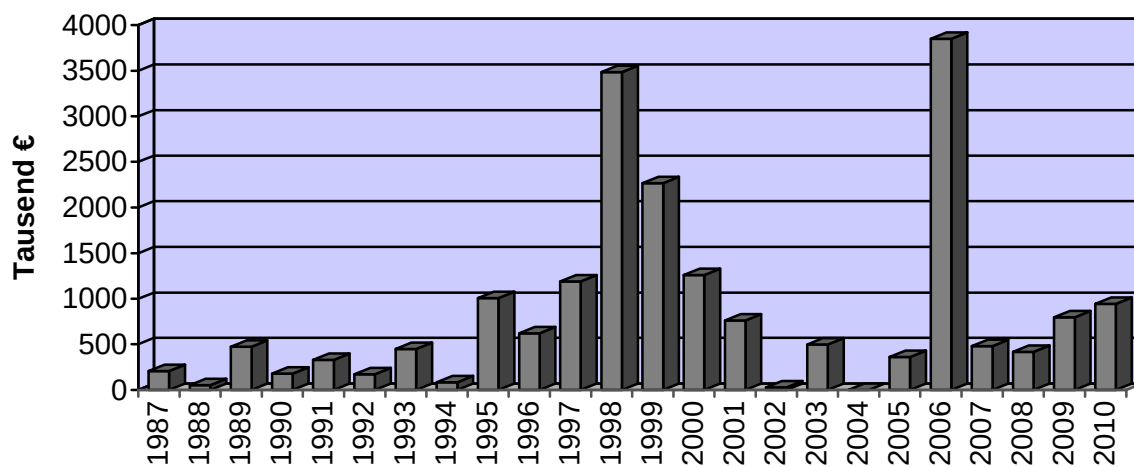


Abb. 36: Geldumsatz

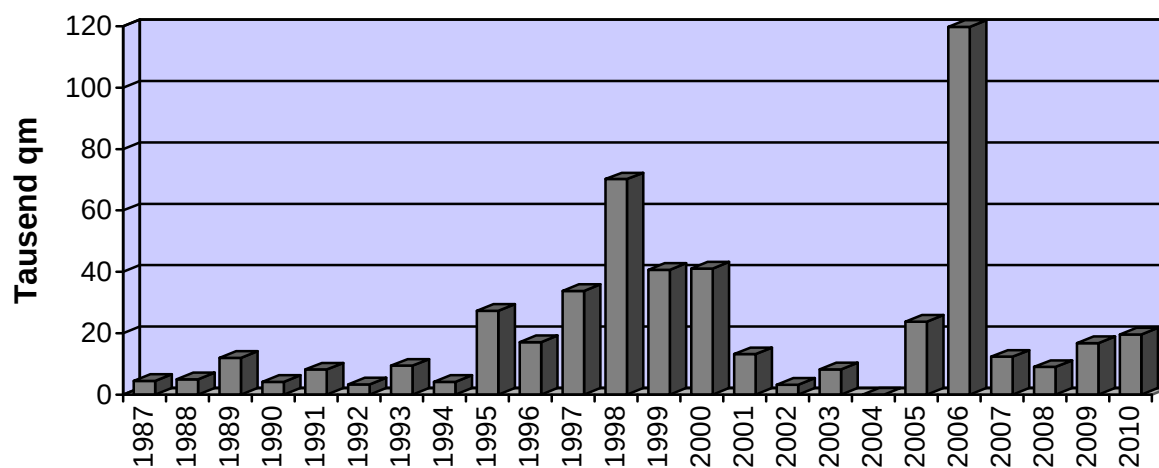


Abb. 37: Flächenumsatz

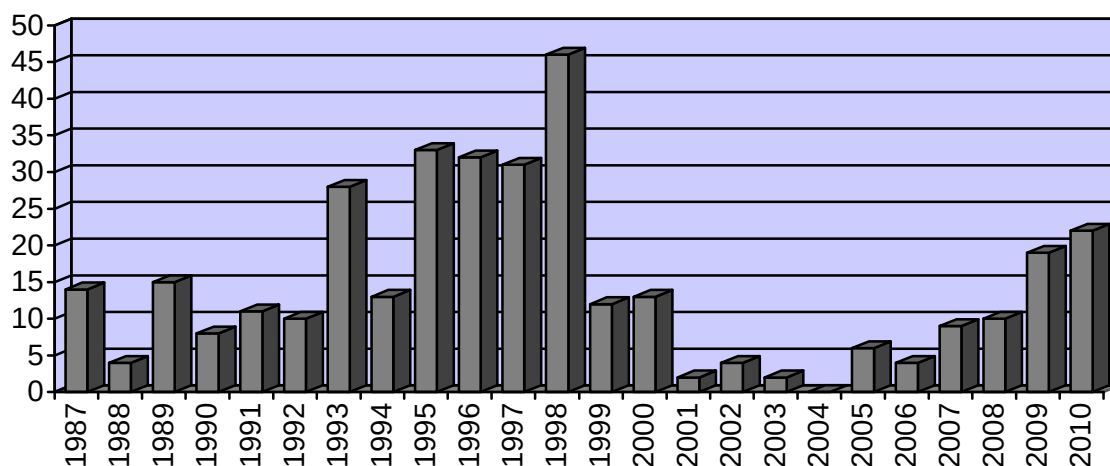


Abb. 38: Anzahl der Verkäufe

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Einfamilienhäuser

6.1.1 Umsatzentwicklungen

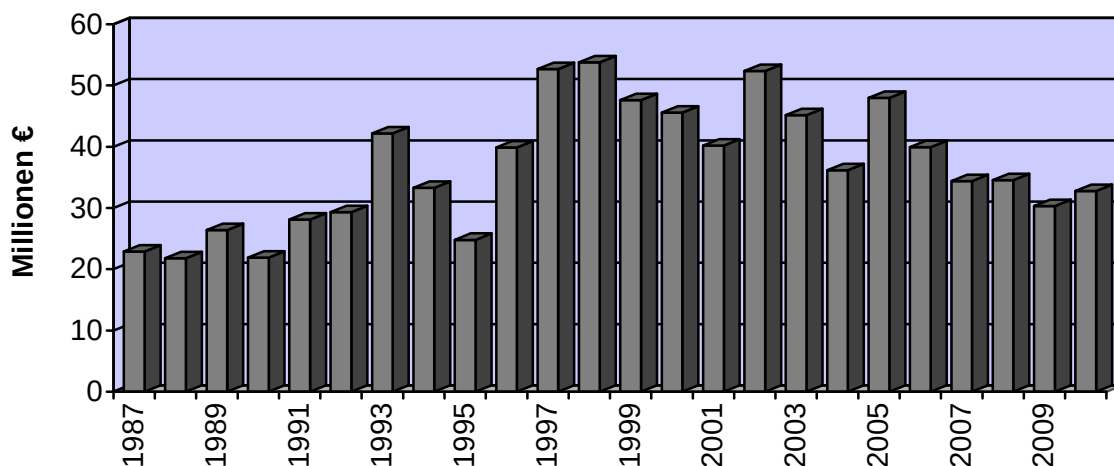


Abb. 39: Geldumsatz

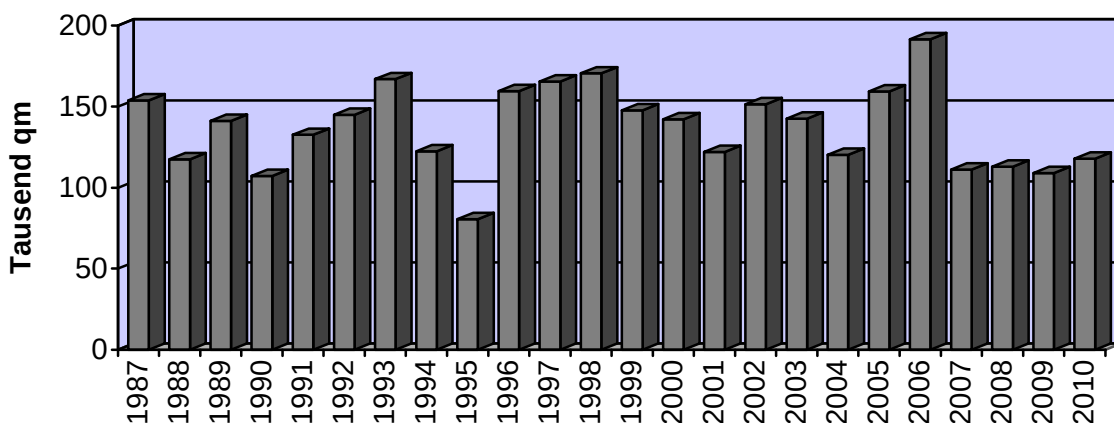


Abb. 40: Flächenumsatz

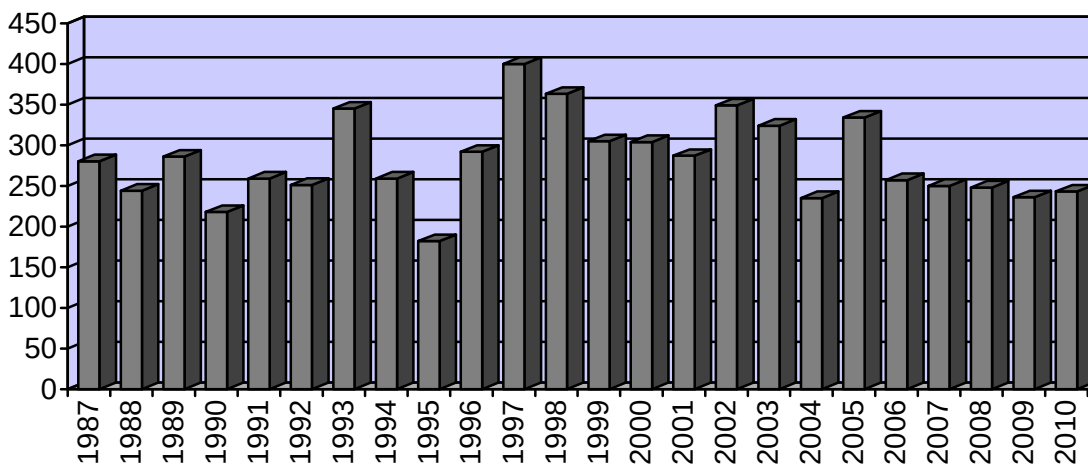


Abb. 41: Anzahl der Verkäufe

6.1.2 Schwerpunkte des Marktgeschehens

Gemarkung Düren

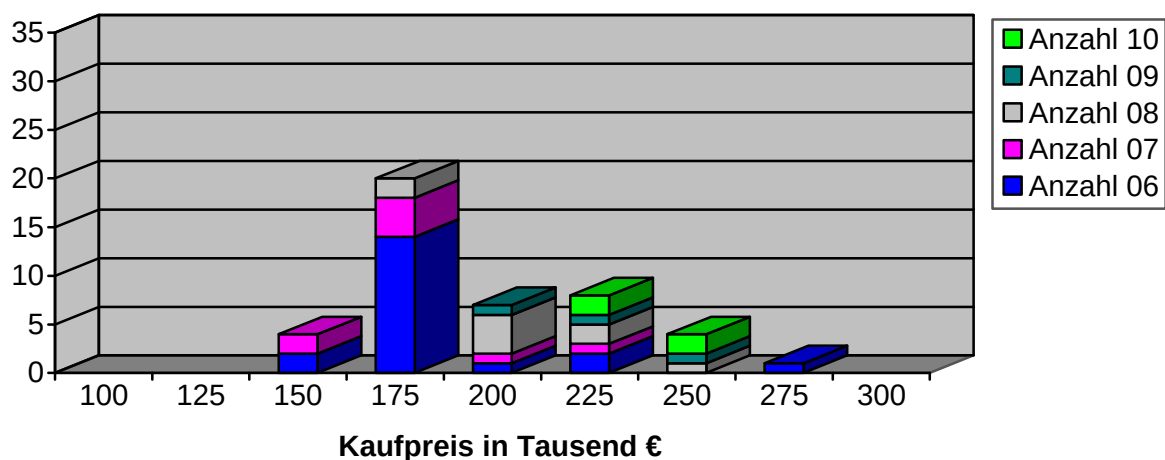


Abb. 42: Einfamilienhäuser (Neubau, nicht älter als 3 Jahre)

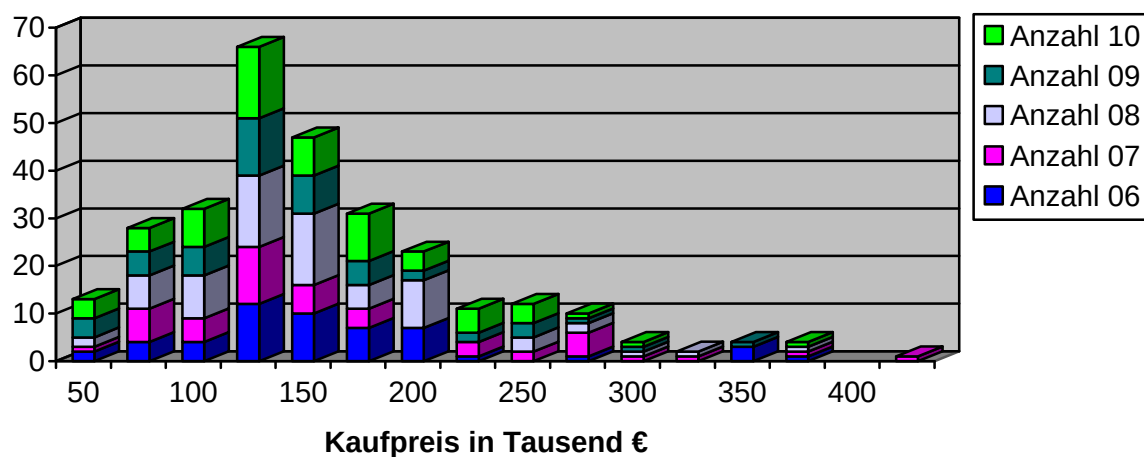


Abb. 43: Einfamilienhäuser (Baujahr nach 1945)

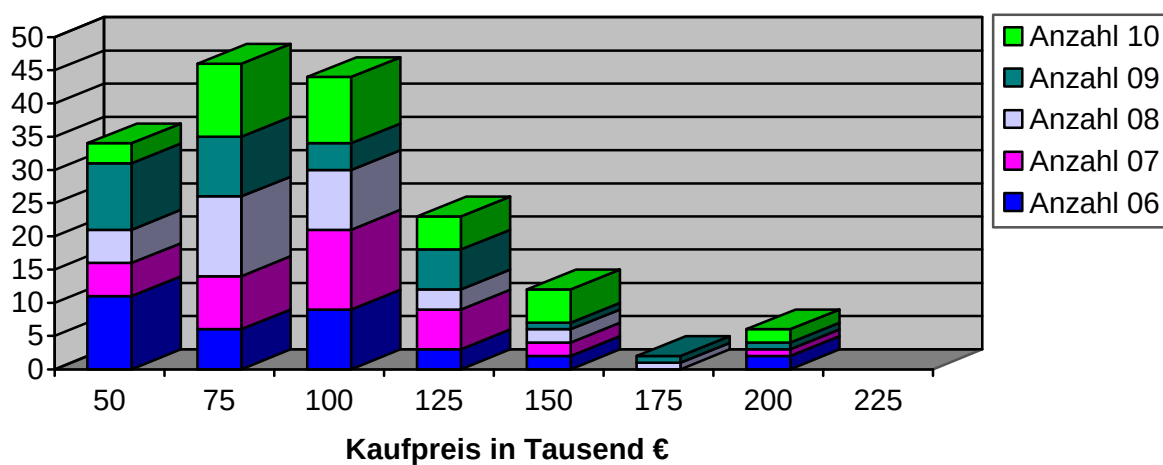


Abb. 44: Einfamilienhäuser (Baujahr vor 1945)

Ortsteile Dürens

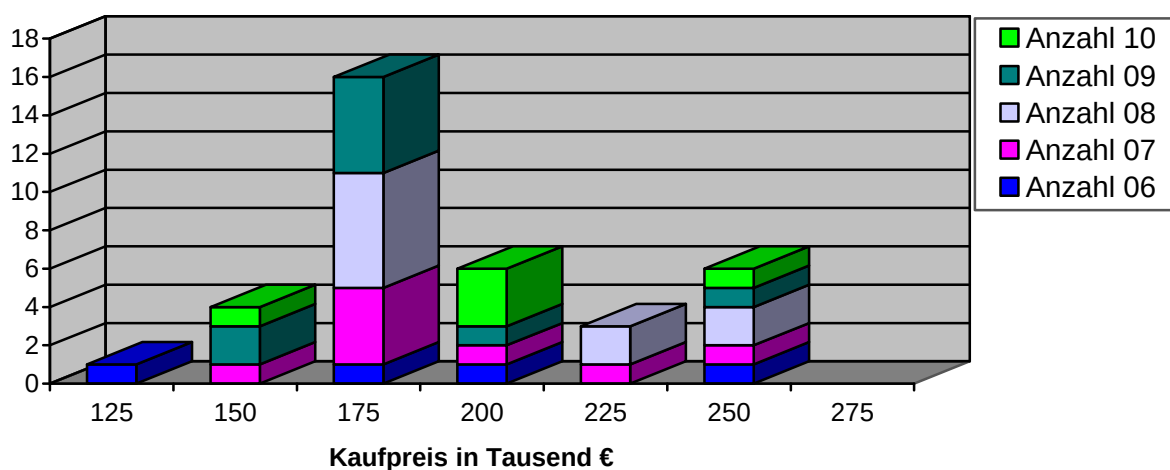


Abb. 45: Einfamilienhäuser (Neubau, nicht älter als 3 Jahre)

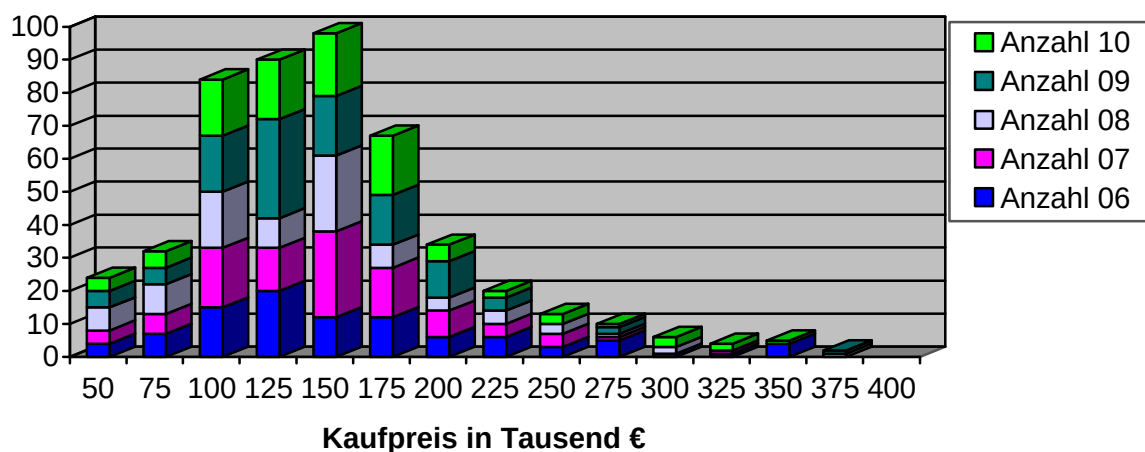


Abb. 46: Einfamilienhäuser (Baujahr nach 1945)

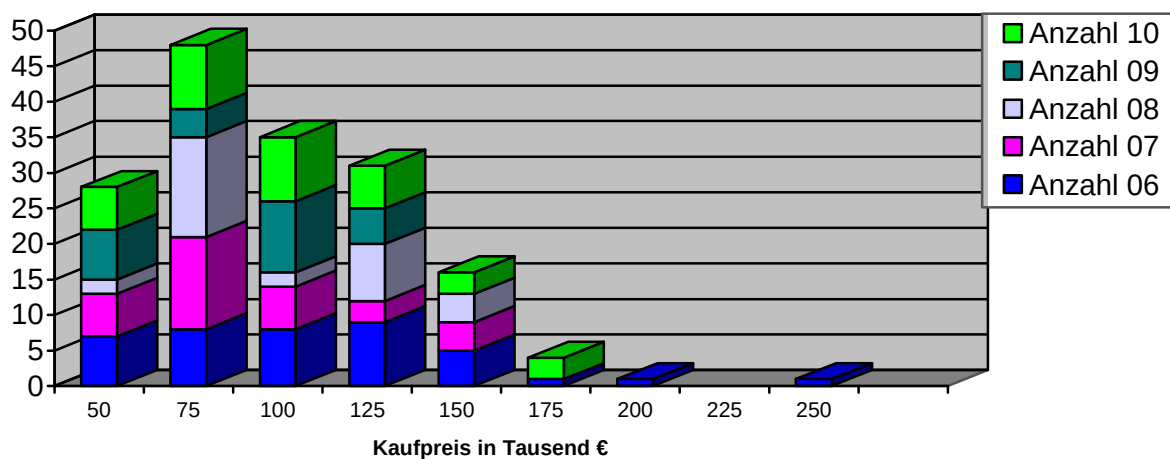


Abb. 47: Einfamilienhäuser (Baujahr vor 1945)

6.1.3 Preisniveau

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

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

Baualtersstufe	Kaufpreis in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche	Kaufpreis in Euro pro Kubikmeter umbauten Raum
Baujahr vor 1945	840	173
Baujahre 1945 bis 1959	967	198
Baujahre 1960 bis 1969	1072	194
Baujahre 1970 bis 1979	1349	241
Baujahre 1980 bis 1989	1251	241
Baujahre 1990 bis 1999	1455	271
Baujahre 2000 bis 2006	1476	312
Neubauten	1685	397

Tab. 2: Durchschnittliche Preise für Einfamilienhäuser

6.1.4 Preisniveauentwicklungen

Baujahre vor 1945

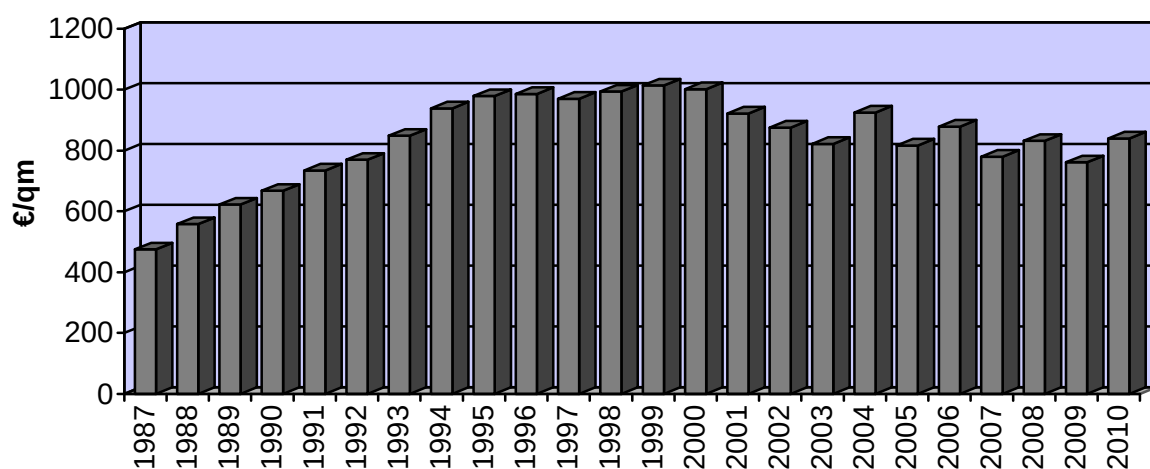


Abb. 48: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

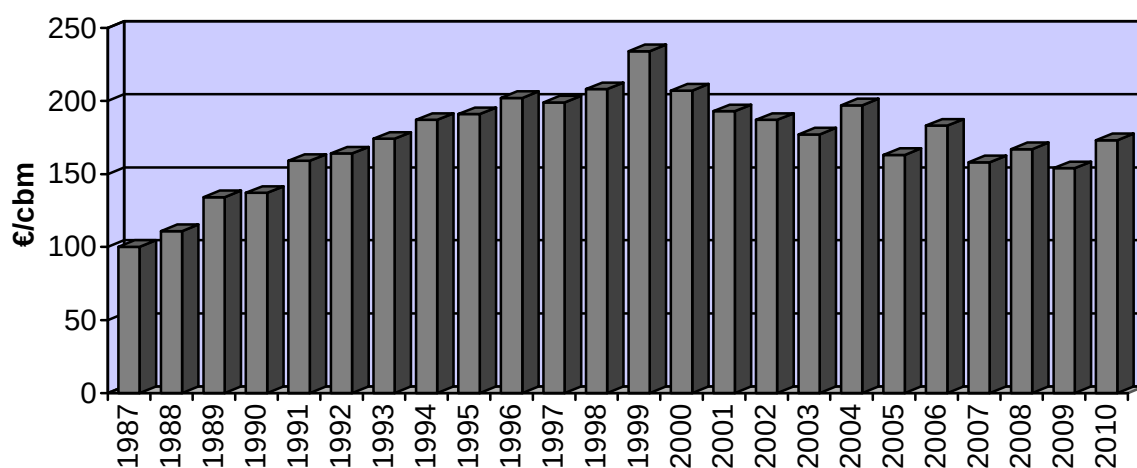


Abb. 49: Kaufpreis/ cbm-umbauten Raum

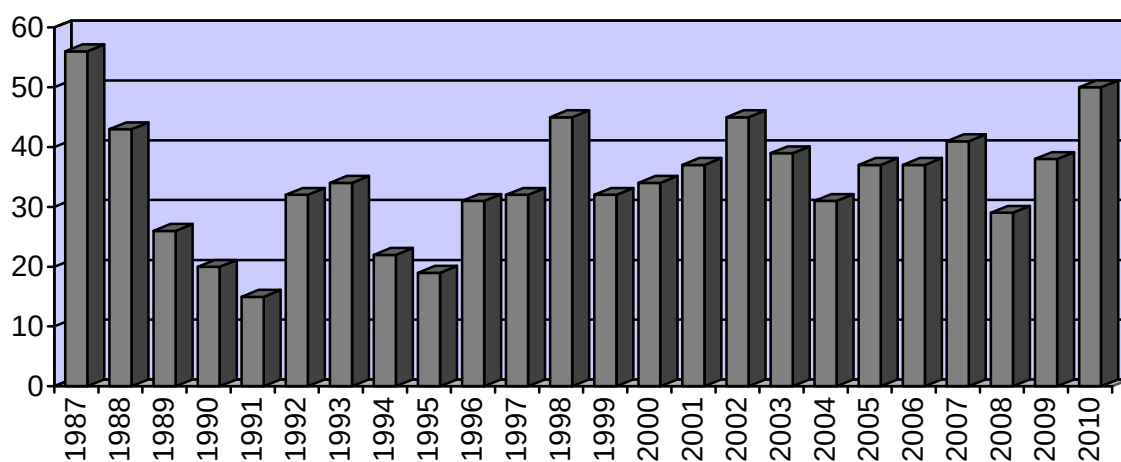


Abb. 50: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1945 bis 1959

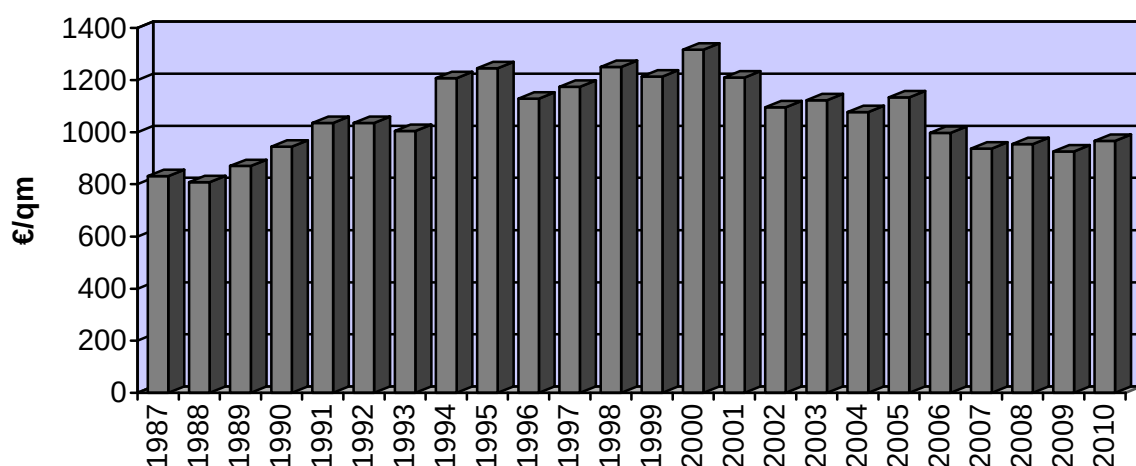


Abb. 51: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

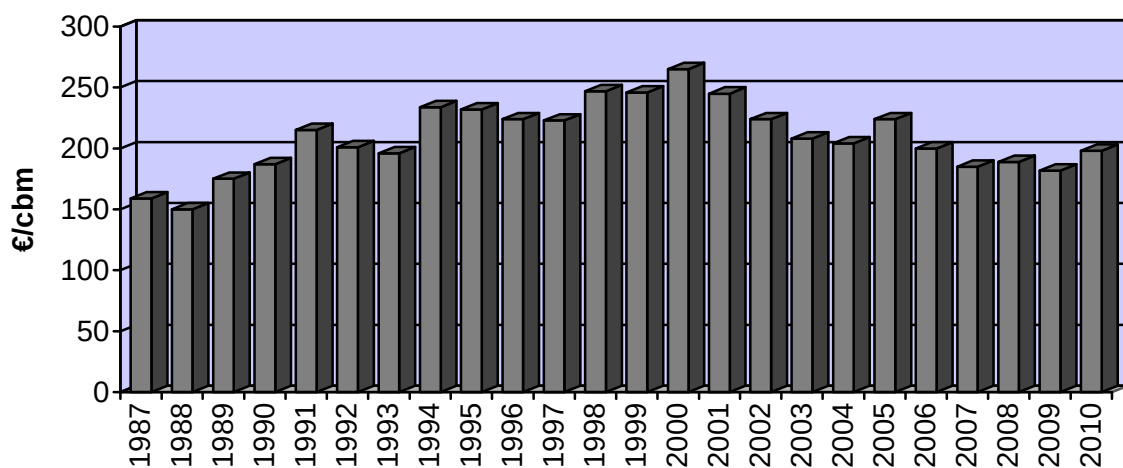


Abb. 52: Kaufpreis/cbm-umbauten Raum

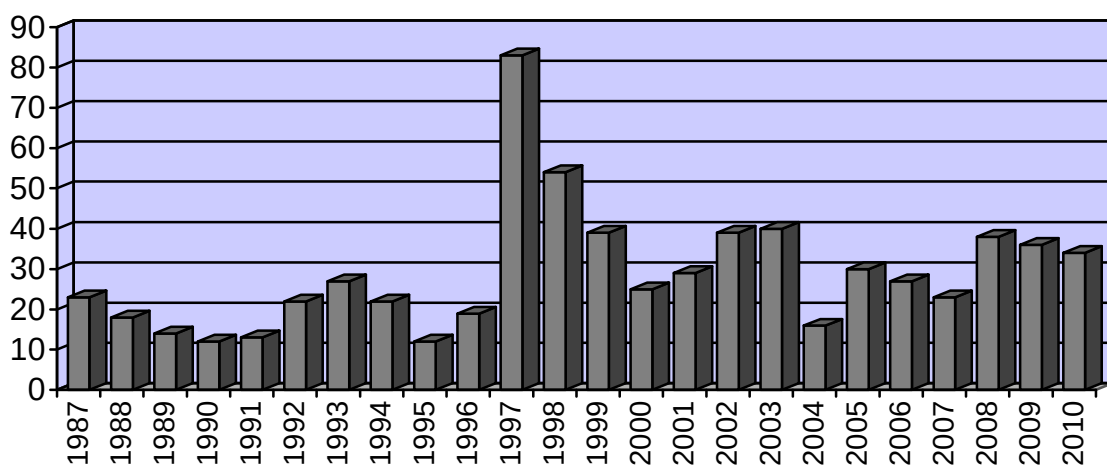


Abb. 53: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1960 bis 1969

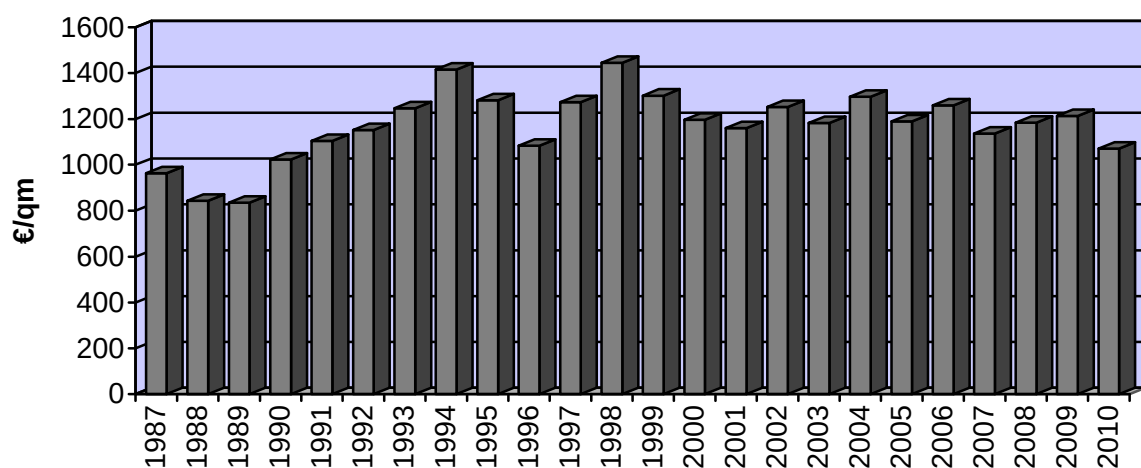


Abb. 54: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

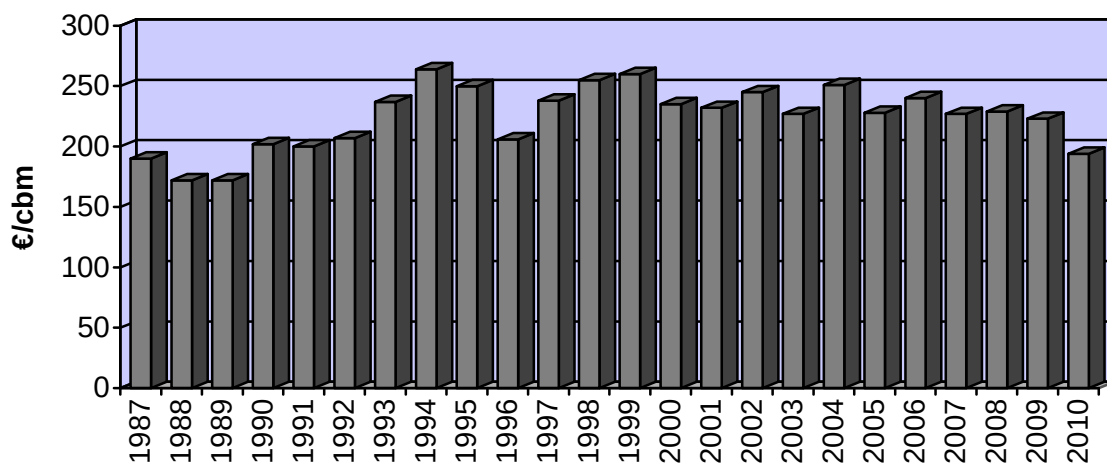


Abb. 55: Kaufpreis/cbm-umbauten Raum

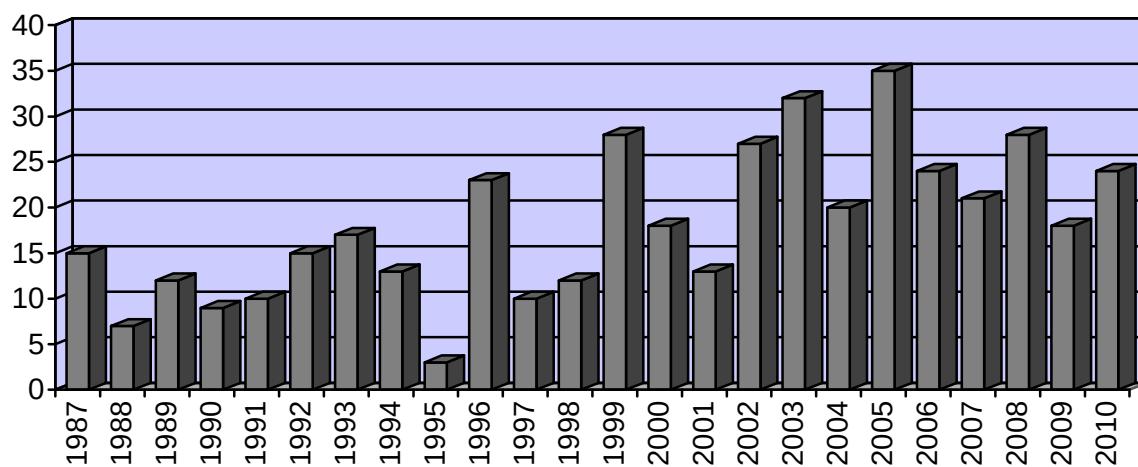


Abb. 56: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1970 bis 1979

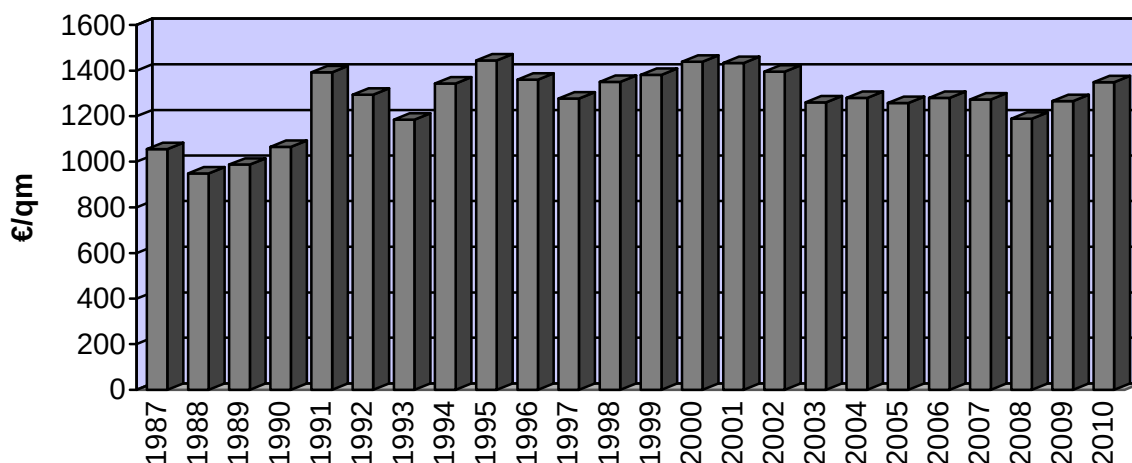


Abb. 57: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

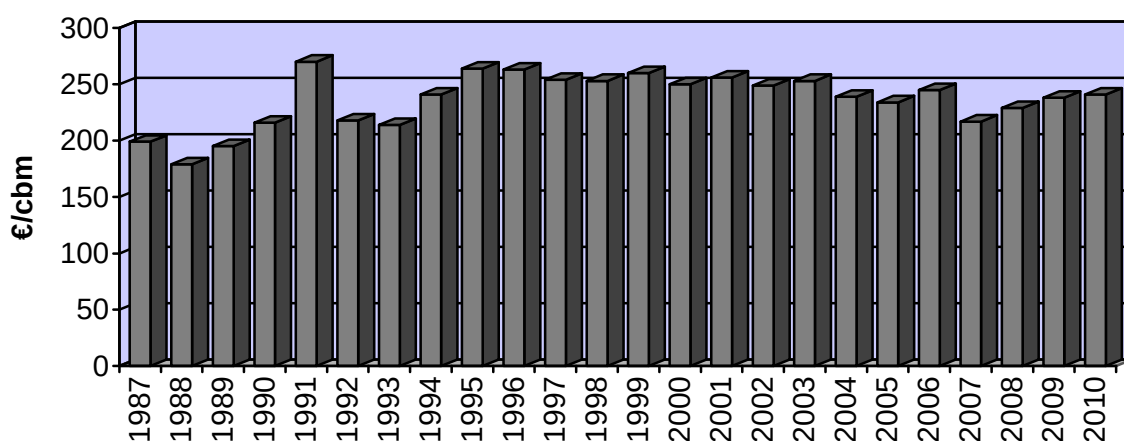


Abb. 58: Kaufpreis/cbm-umbauten Raum

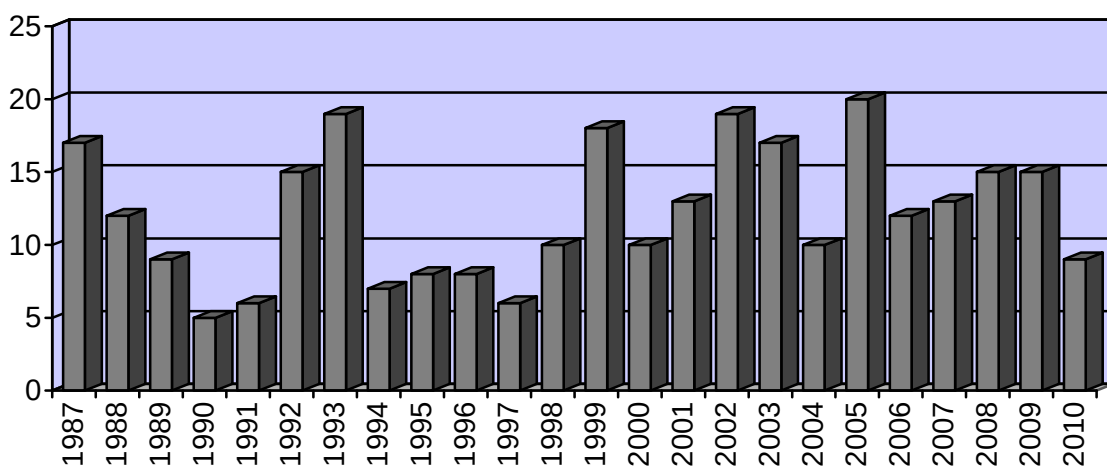


Abb. 59: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1980 bis 1989

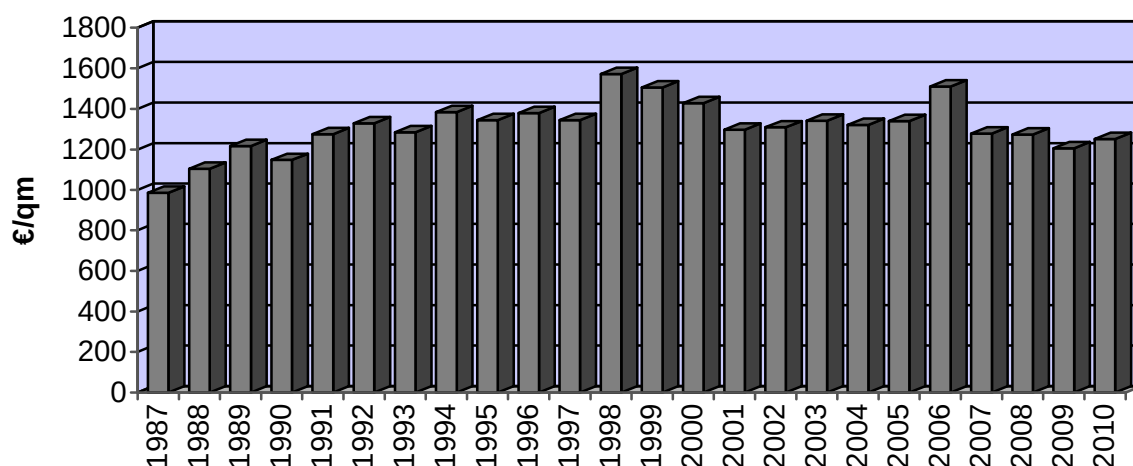


Abb. 60: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

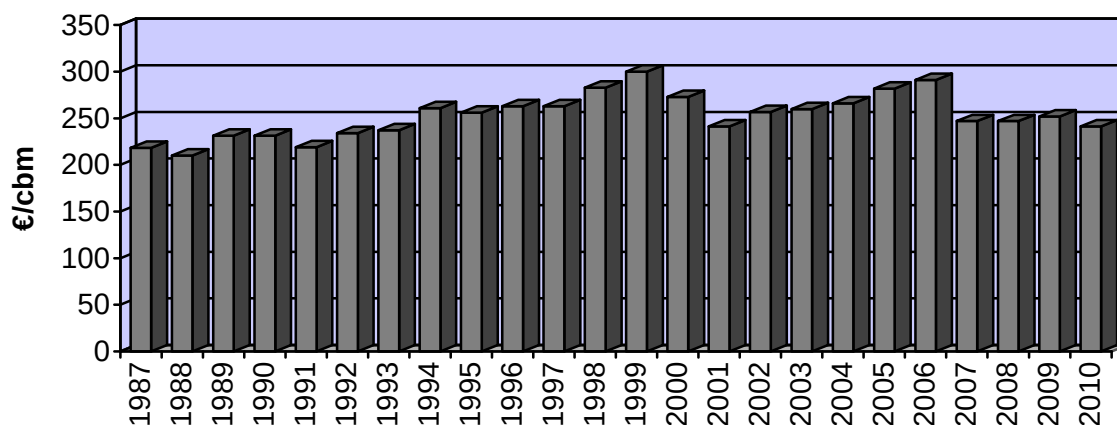


Abb. 61: Kaufpreis/cbm-umbauten Raum

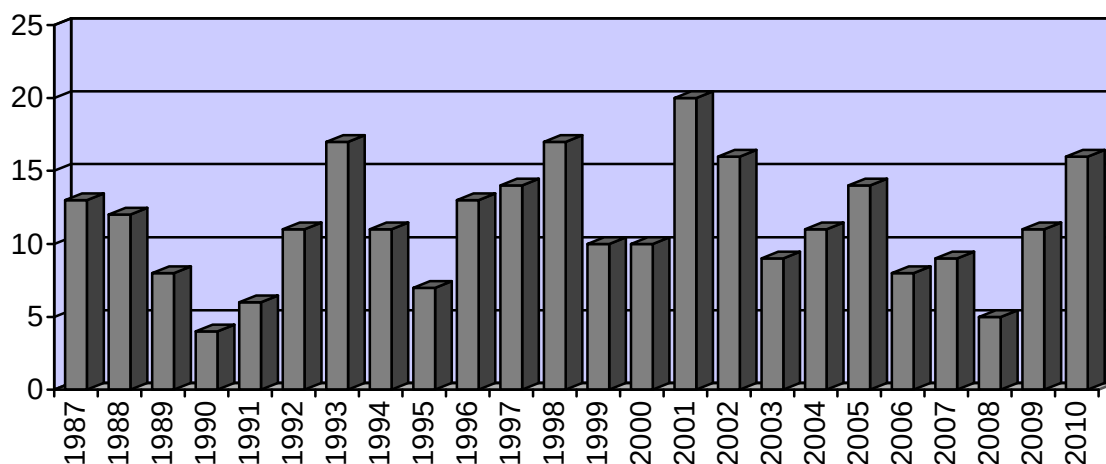


Abb. 62: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1990 bis 1999

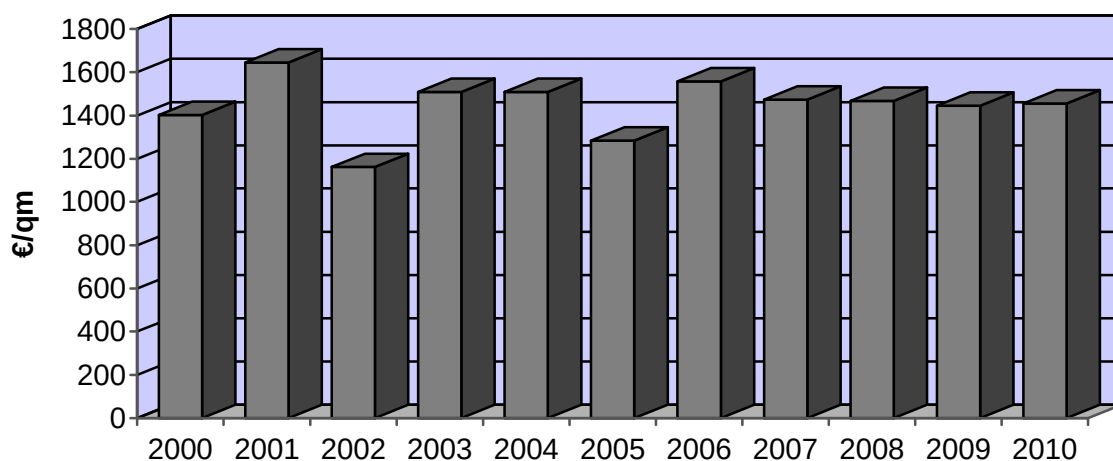


Abb. 63: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

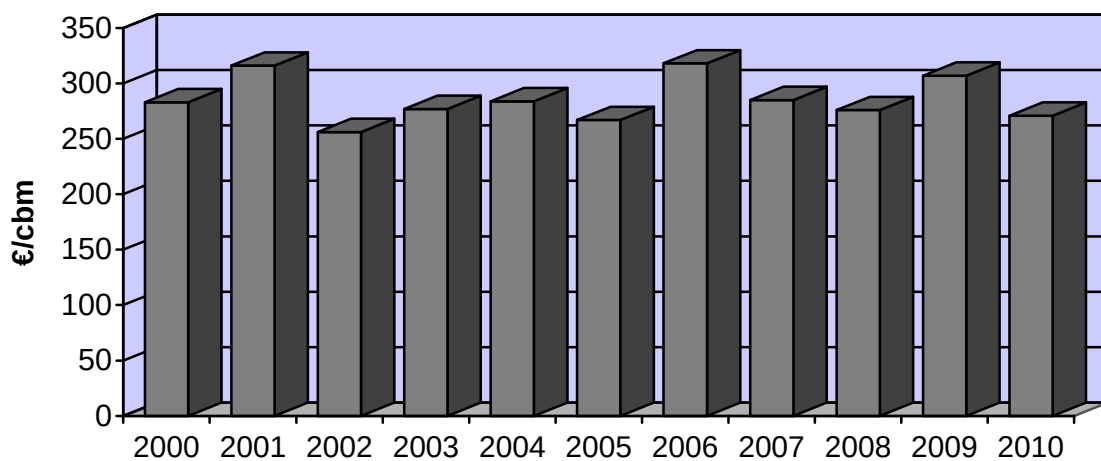


Abb. 64: Kaufpreis/cbm-umbauten Raum

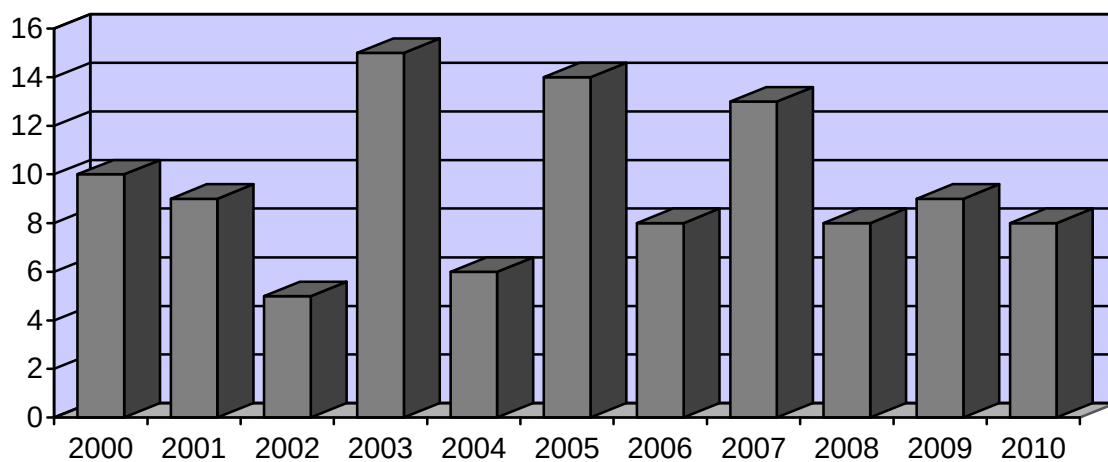


Abb. 65: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 2000 bis 2006

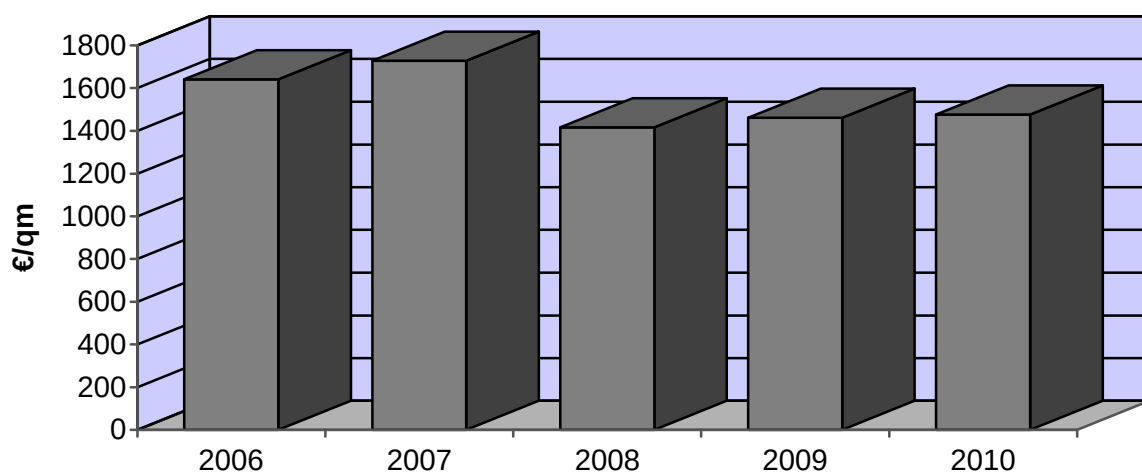


Abb. 66: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

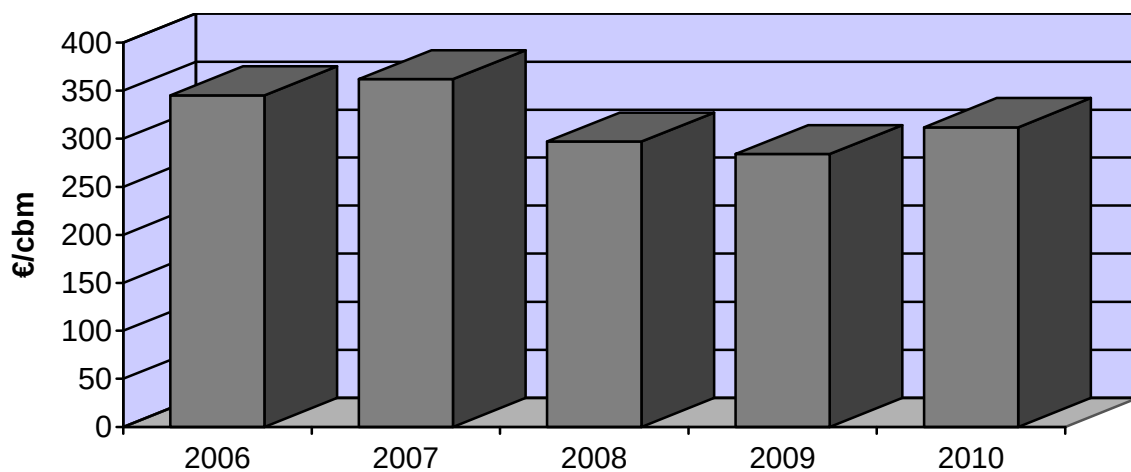


Abb. 67: Kaufpreis/cbm-umbauten Raum

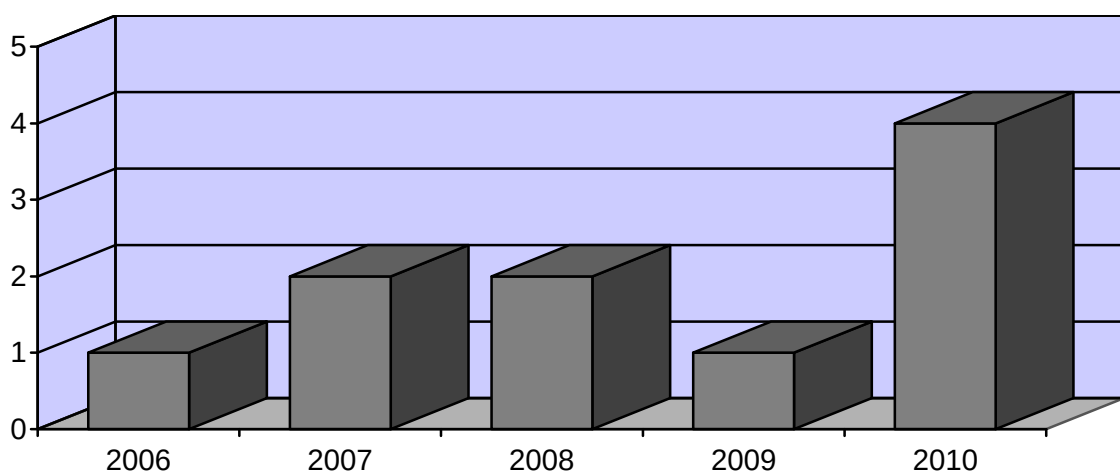


Abb. 68: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Neubauten (bis zu 5 Jahre alte Gebäude)

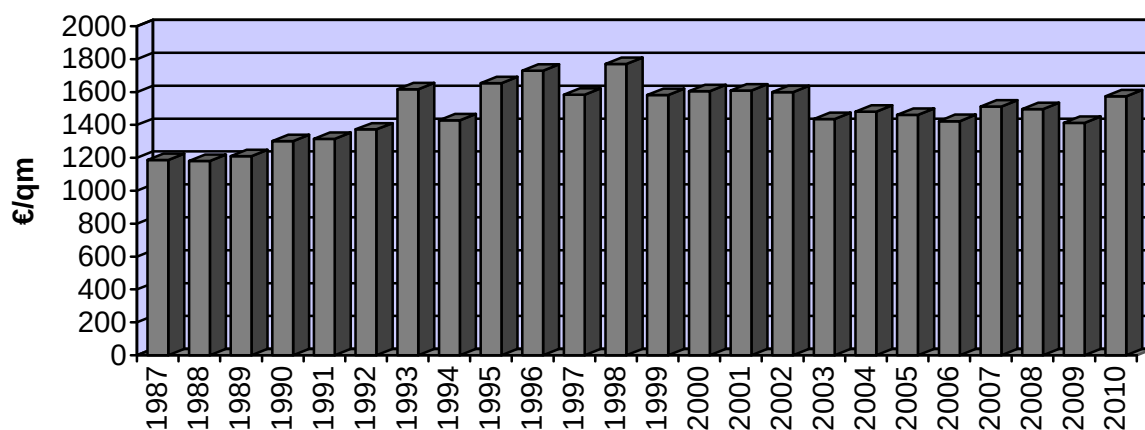


Abb. 69: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

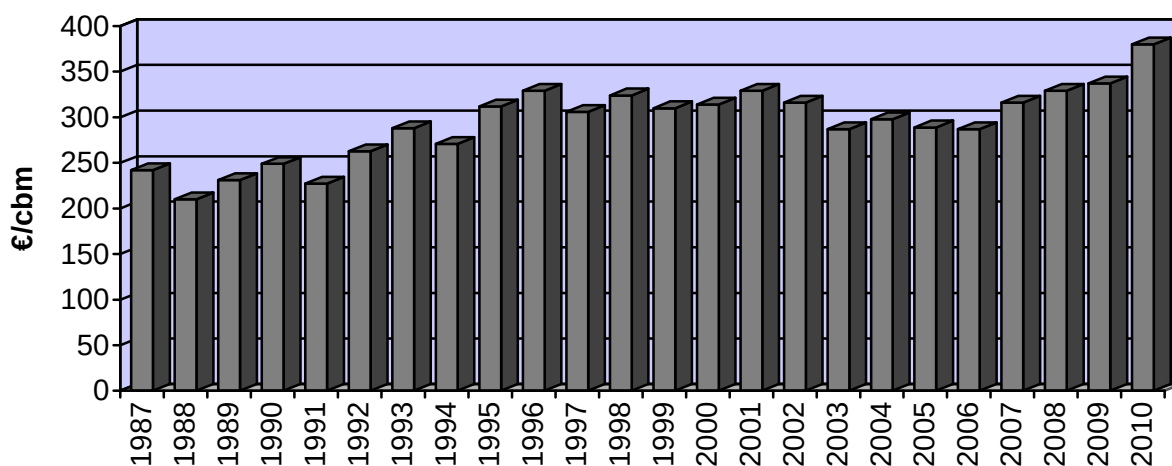


Abb. 70: Kaufpreis/cbm-umbauten Raum

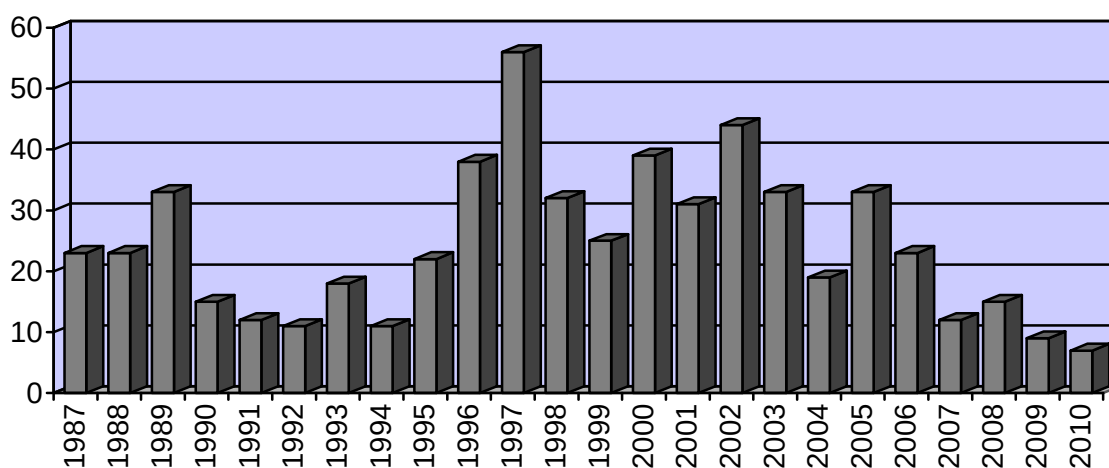


Abb. 71: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

6.2 Mehrfamilienhäuser

6.2.1 Umsatzentwicklungen

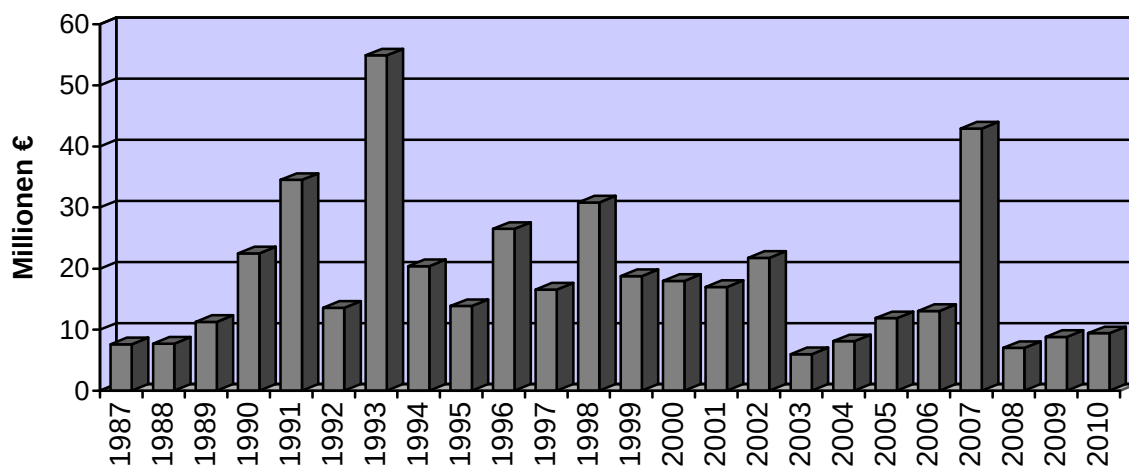


Abb. 72: Geldumsatz

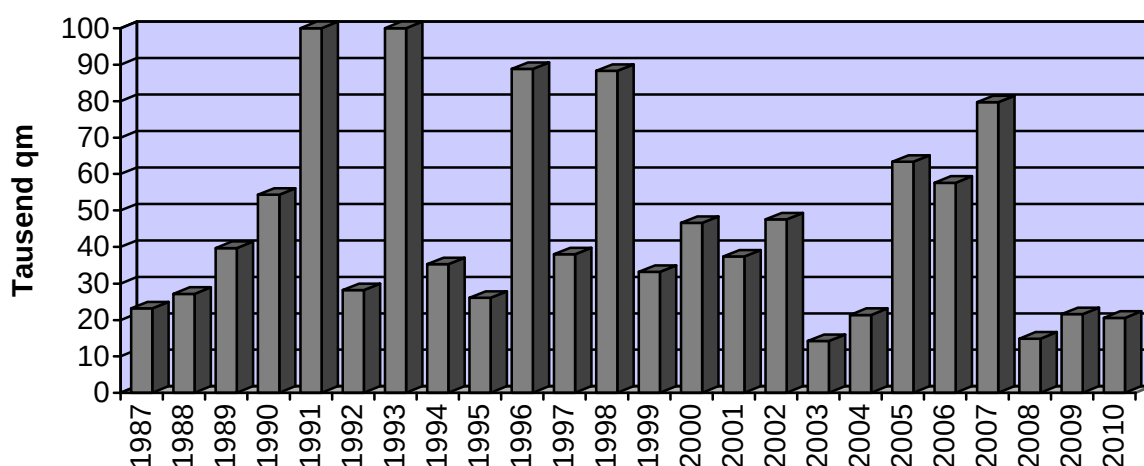


Abb. 73: Flächenumsatz

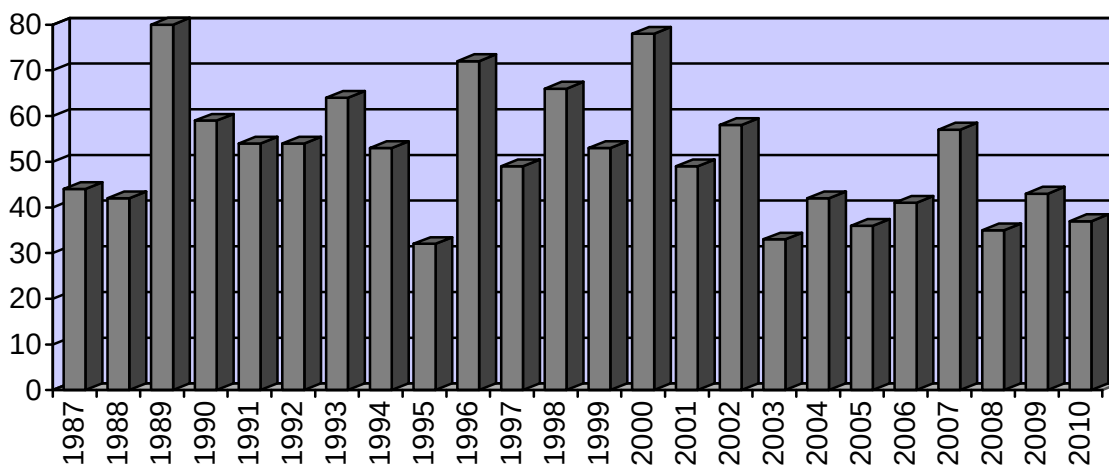


Abb. 74: Anzahl der Verkäufe

6.3 Gemischt genutzte Objekte

6.3.1 Umsatzentwicklungen

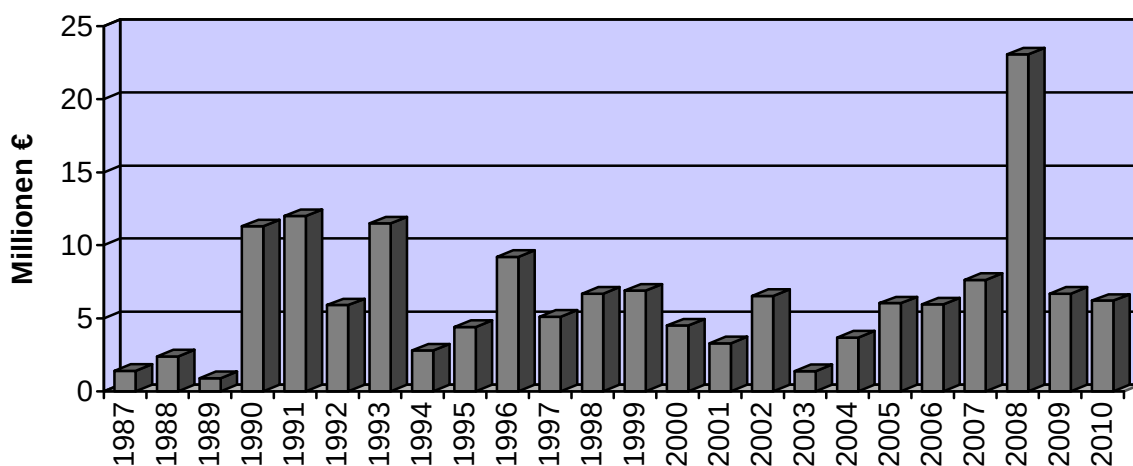


Abb. 75: Geldumsatz

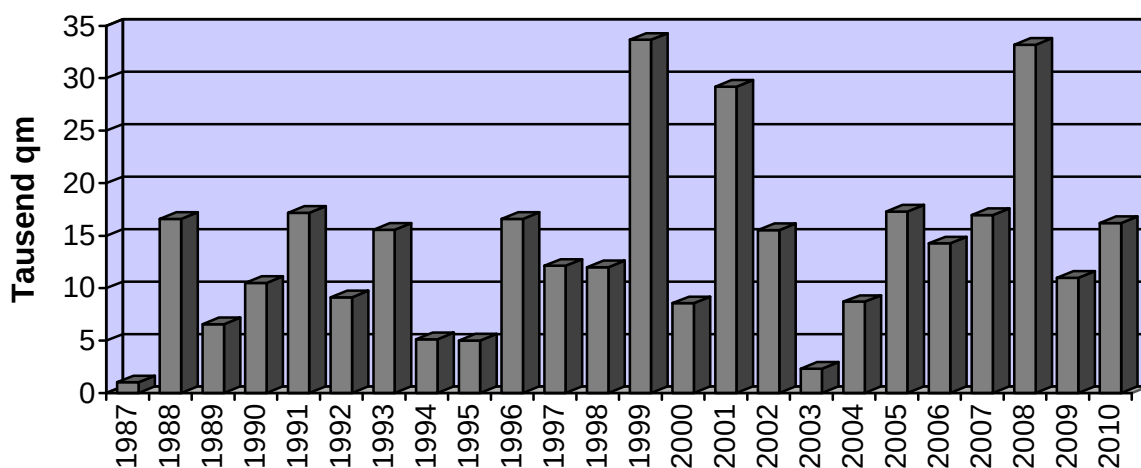


Abb. 76: Flächenumsatz

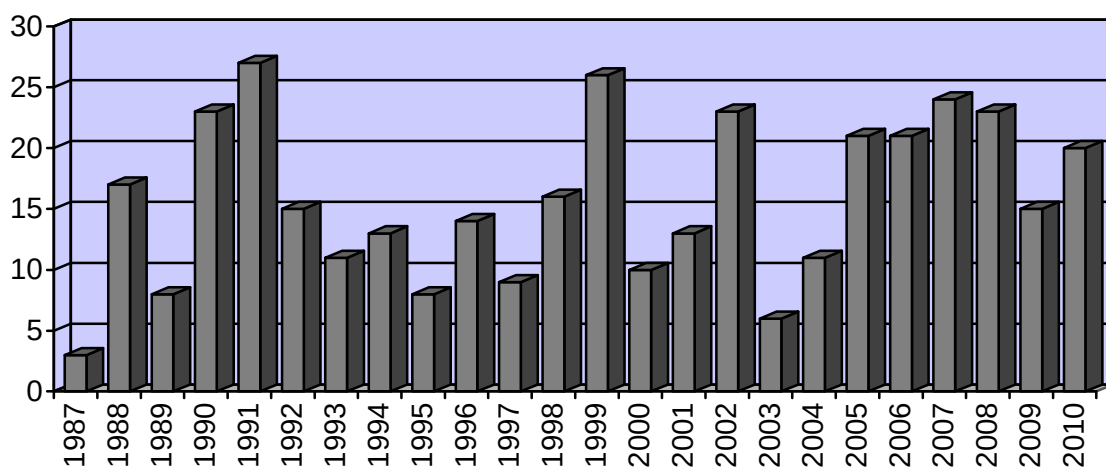


Abb. 77: Anzahl der Verkäufe

6.4 Gewerbeobjekte

6.4.1 Umsatzentwicklungen

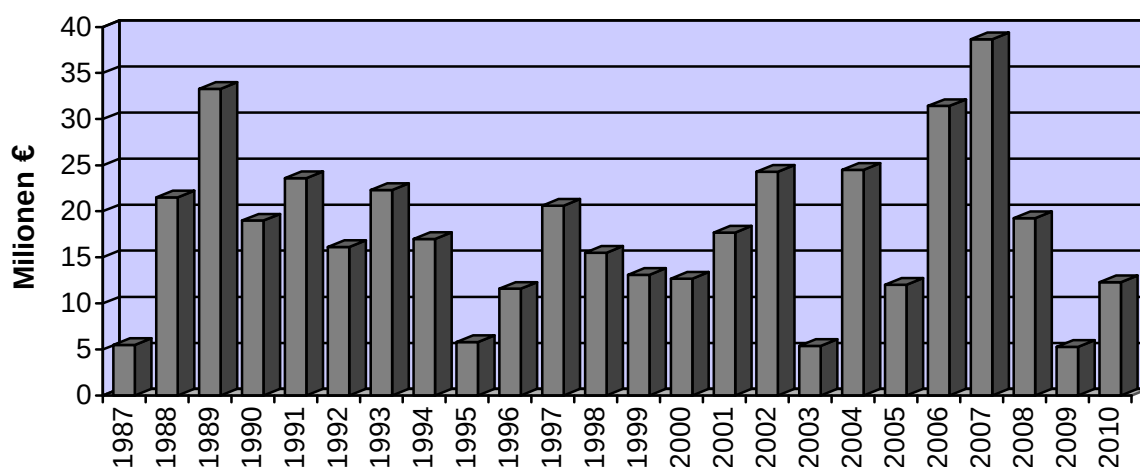


Abb. 78: Geldumsatz

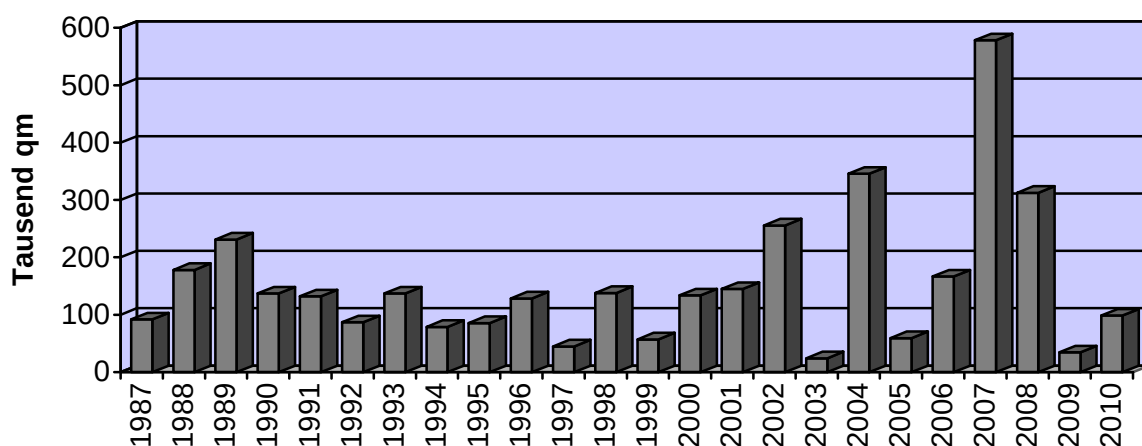


Abb. 79: Flächenumsatz

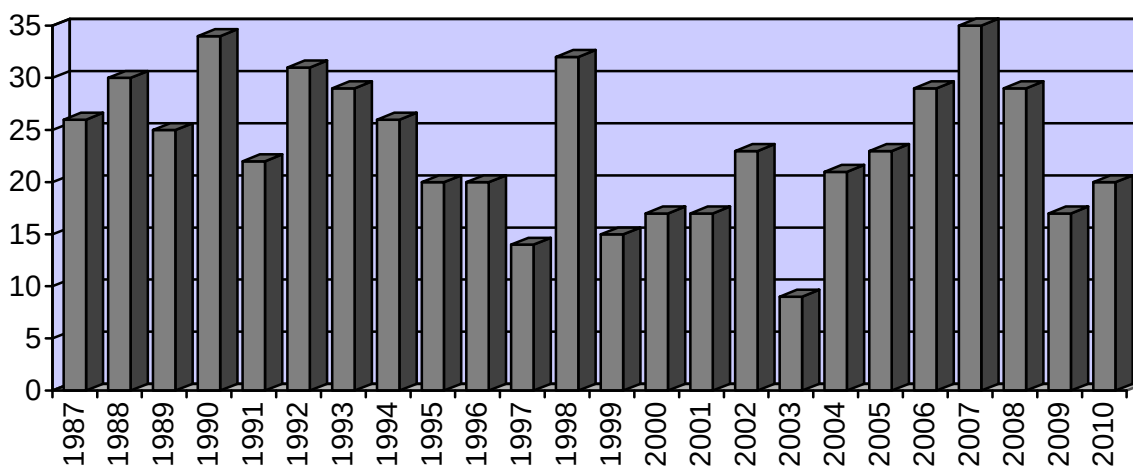


Abb. 80: Anzahl der Verkäufe

7. Wohnungseigentum

7.1 Umsatzentwicklungen

7.1.1 Neubauten

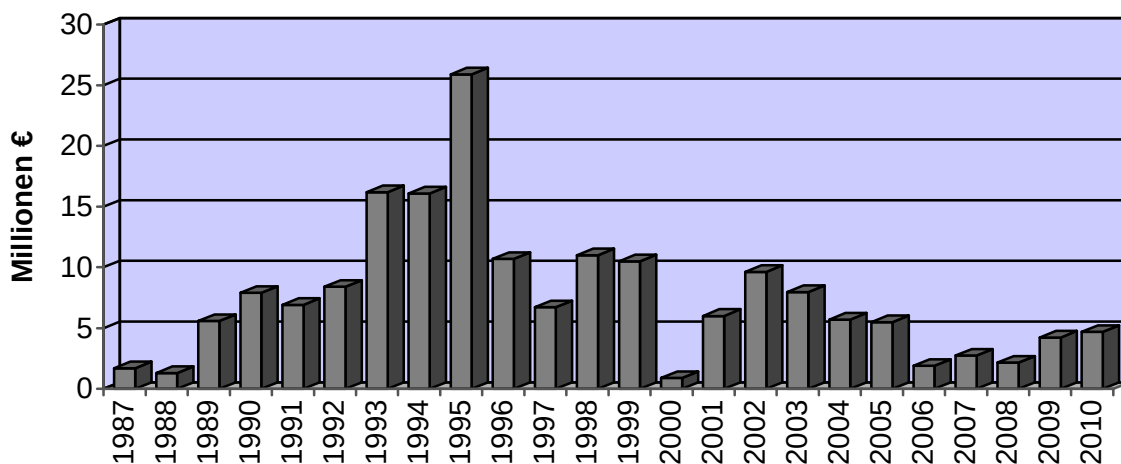


Abb. 81: Geldumsatz

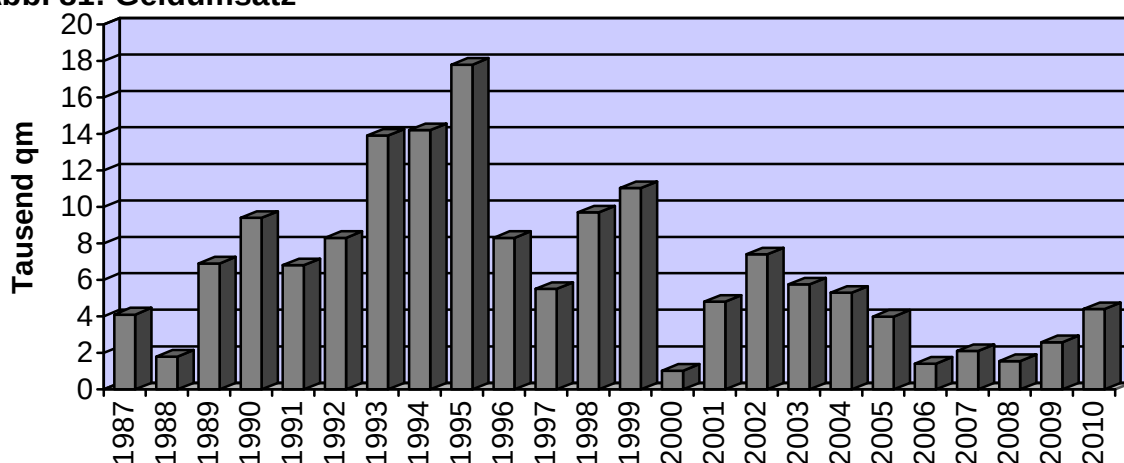


Abb. 82: Flächenumsatz

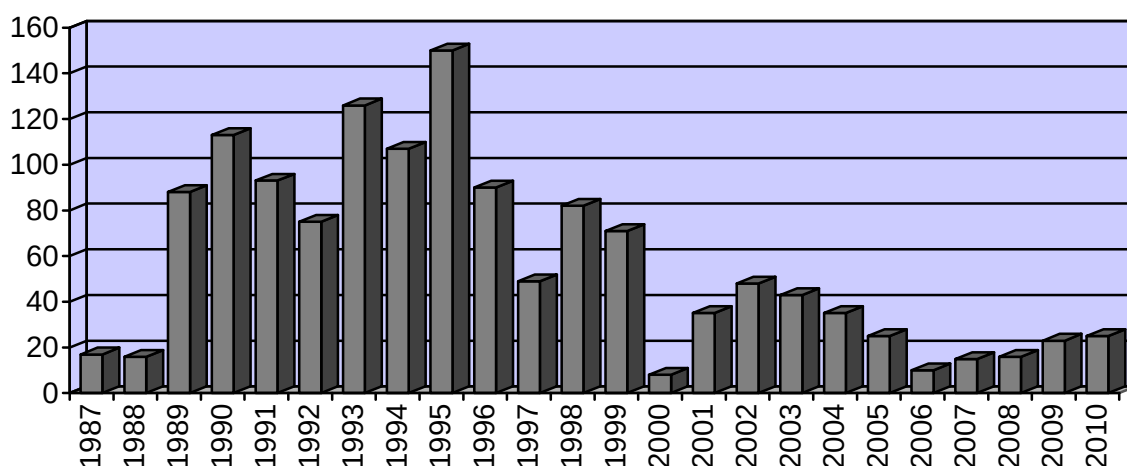


Abb. 83: Anzahl der Verkäufe

7.1.2 Wiederverkäufe und Umwandlungen

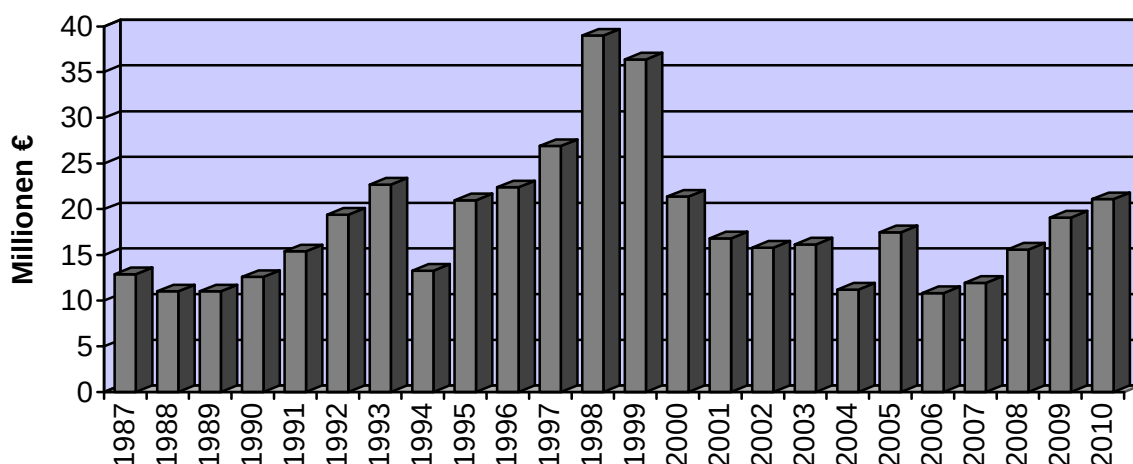


Abb. 84: Geldumsatz

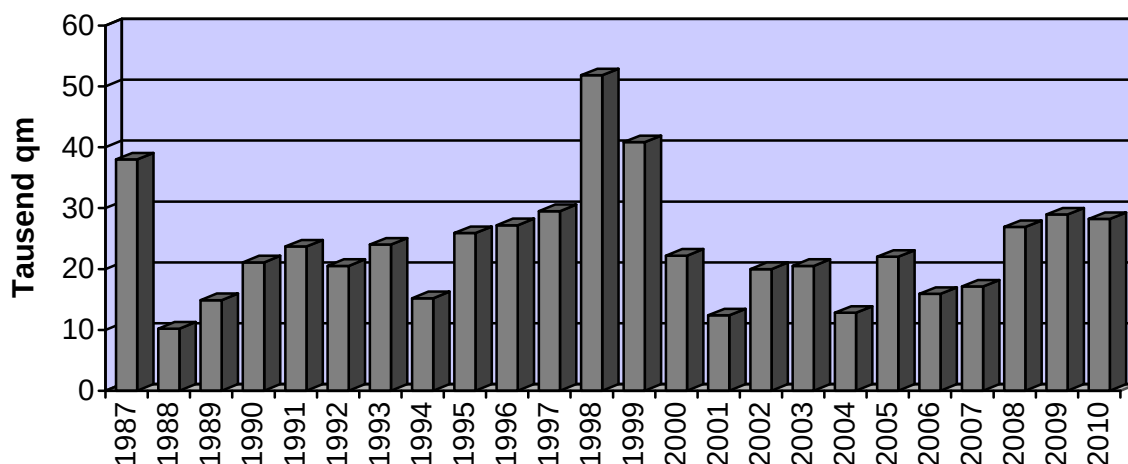


Abb. 85: Flächenumsatz

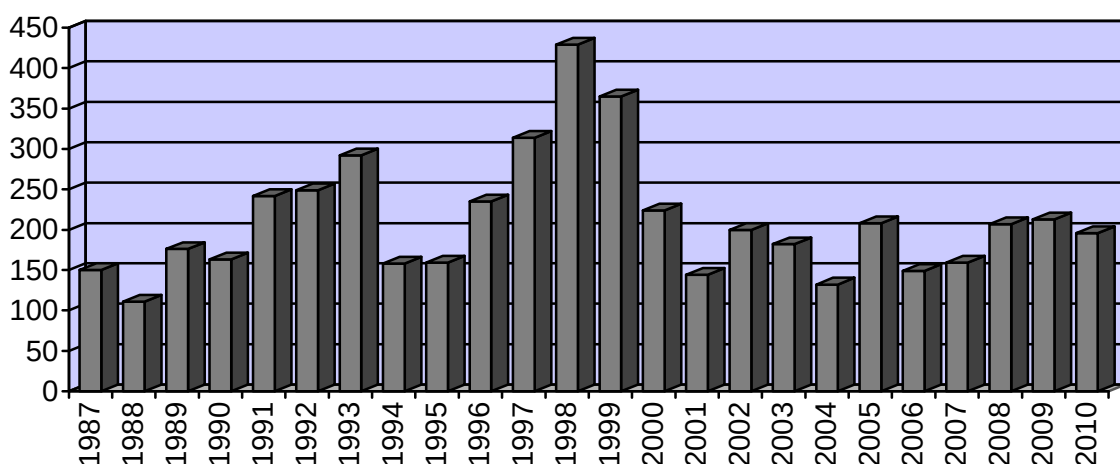


Abb. 86: Anzahl der Verkäufe

Im Jahr 2010 lagen dem Gutachterausschuss 11 Kaufverträge für in Eigentumswohnungen umgewandelte Mietwohnungen vor.

7.2 Schwerpunkte des Marktgeschehens

7.2.1 Gemarkung Düren

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

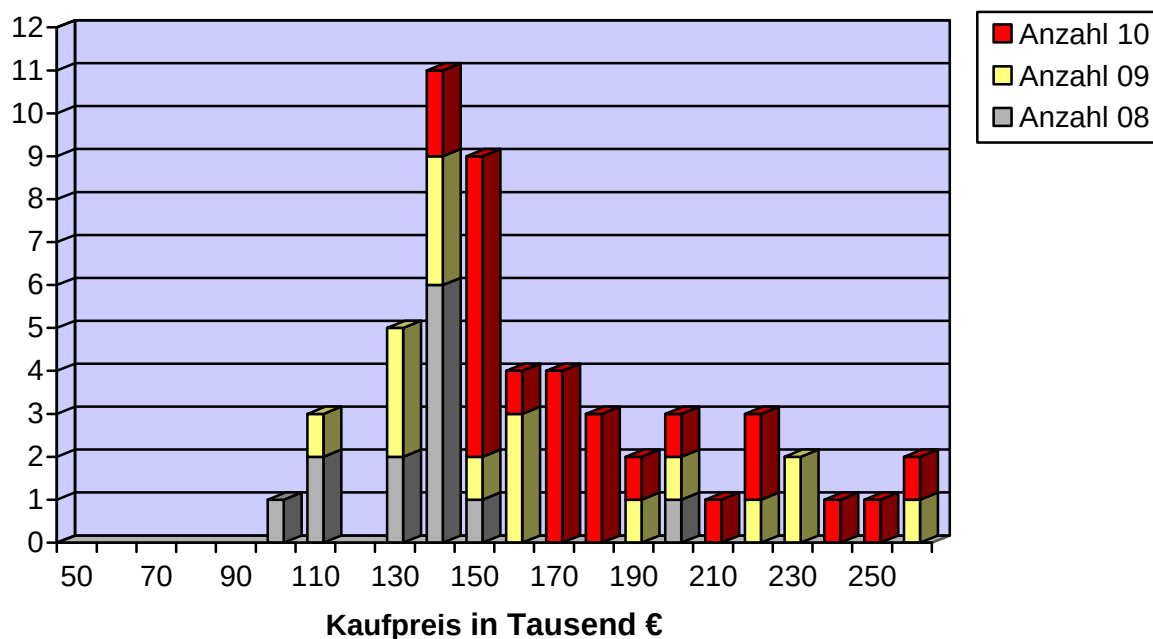


Abb. 87: Neubauwohnungen

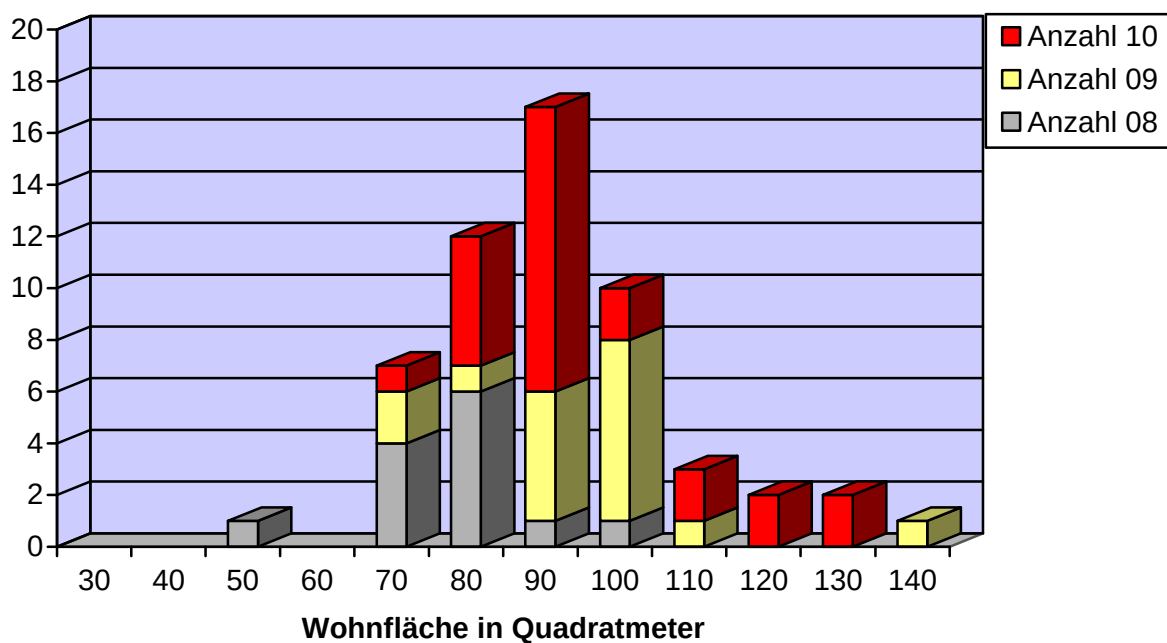


Abb. 88: Neubauwohnungen

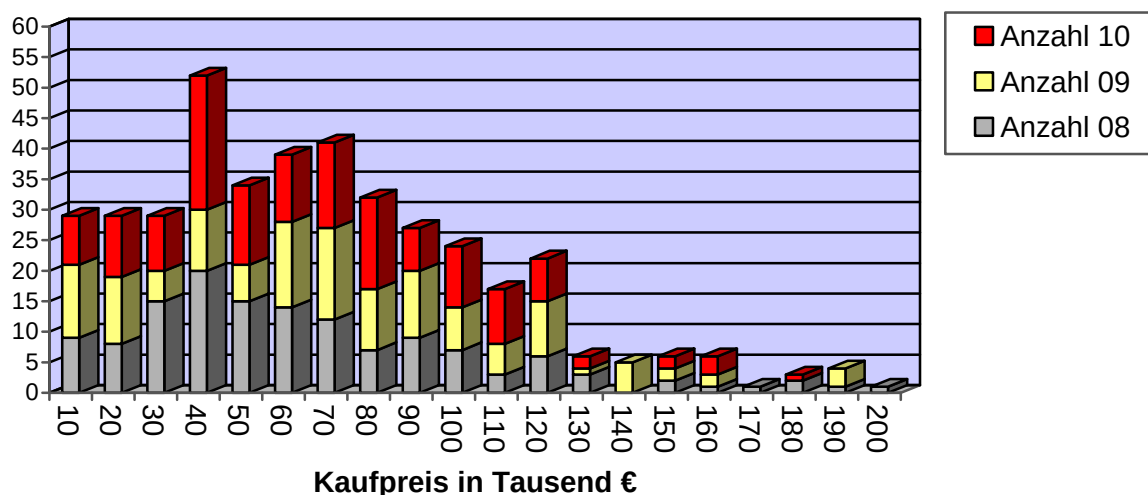


Abb. 89: Wohnungen (Wiederverkauf)

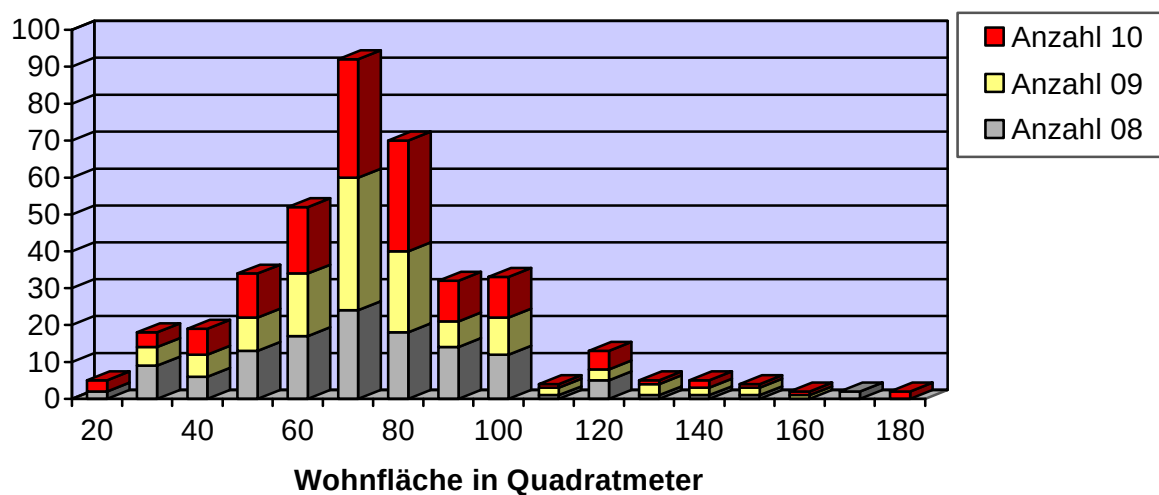


Abb. 90: Wohnungen (Wiederverkauf)

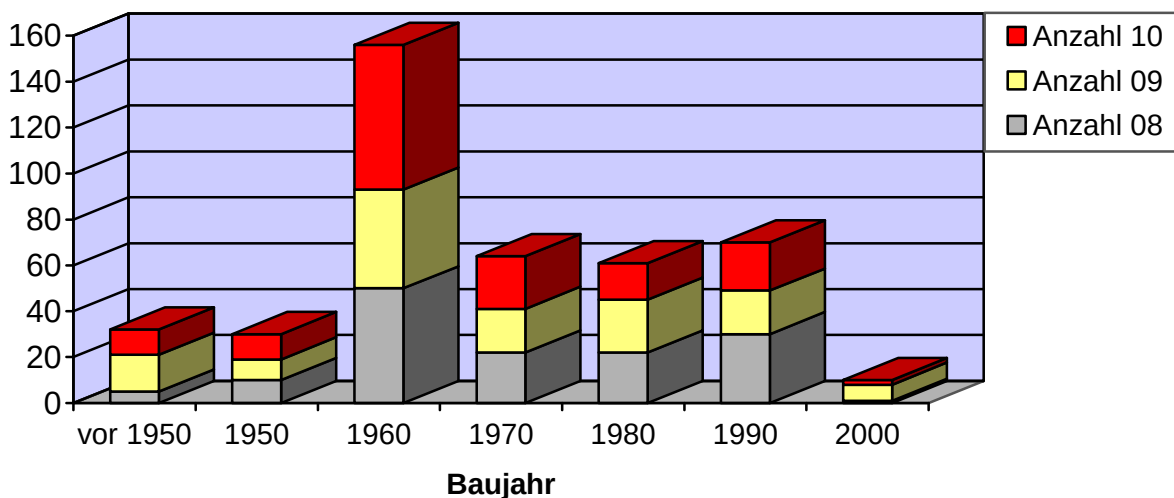


Abb. 91: Wohnungen (Wiederverkauf)

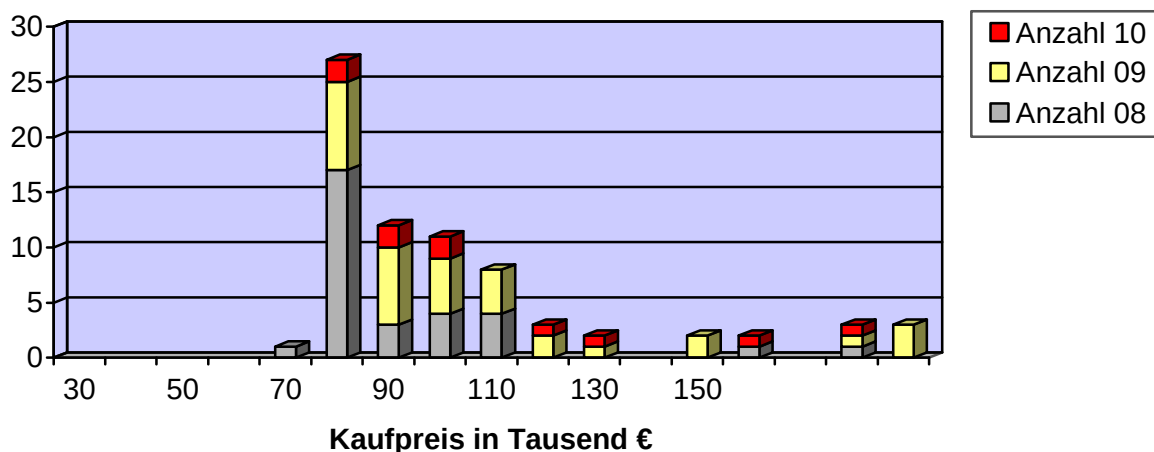


Abb. 92: Wohnungen (Umwandlung in Eigentumswohnung)

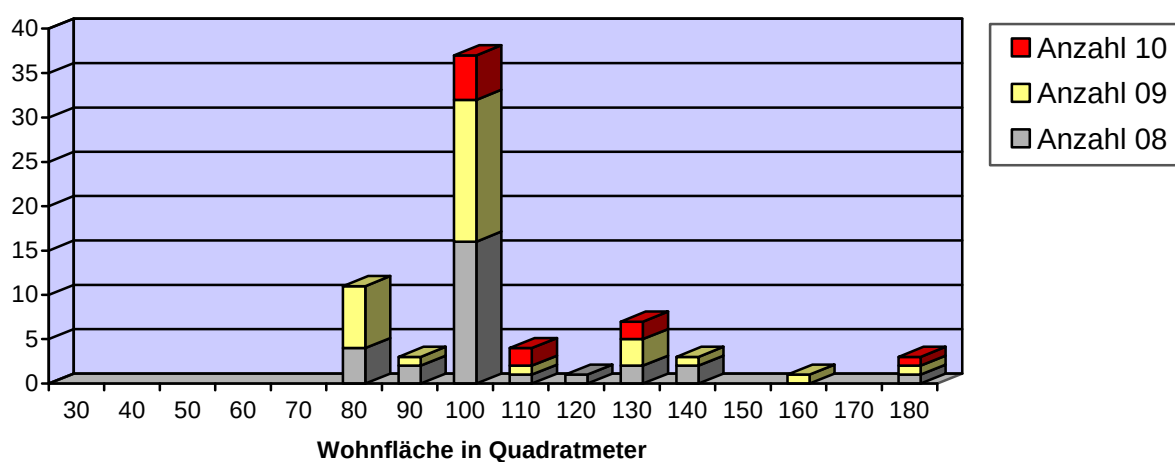


Abb. 93: Wohnungen (Umwandlung in Eigentumswohnung)

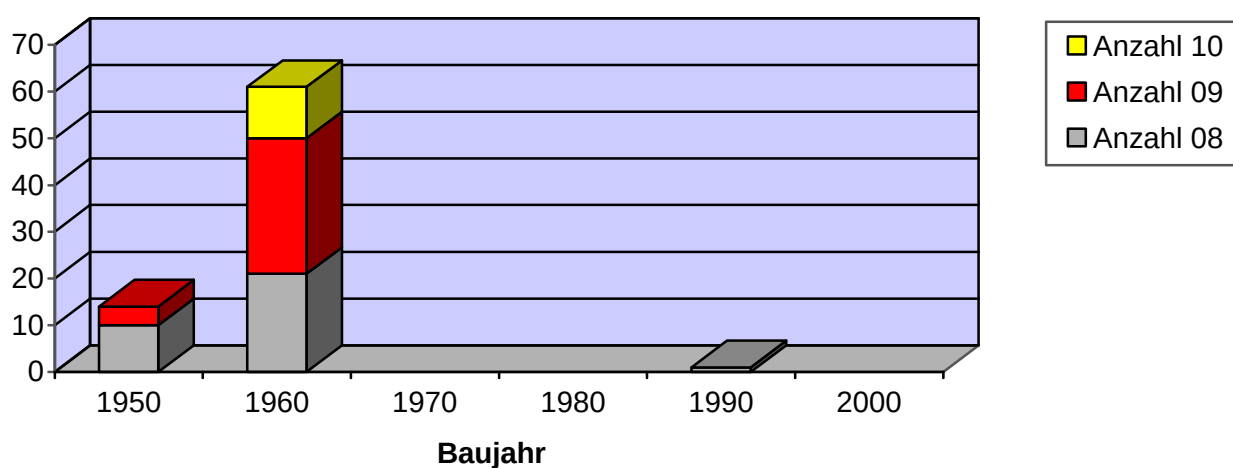


Abb. 94: Wohnungen (Umwandlung in Eigentumswohnung)

7.2.2 Ortsteile Dürens

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

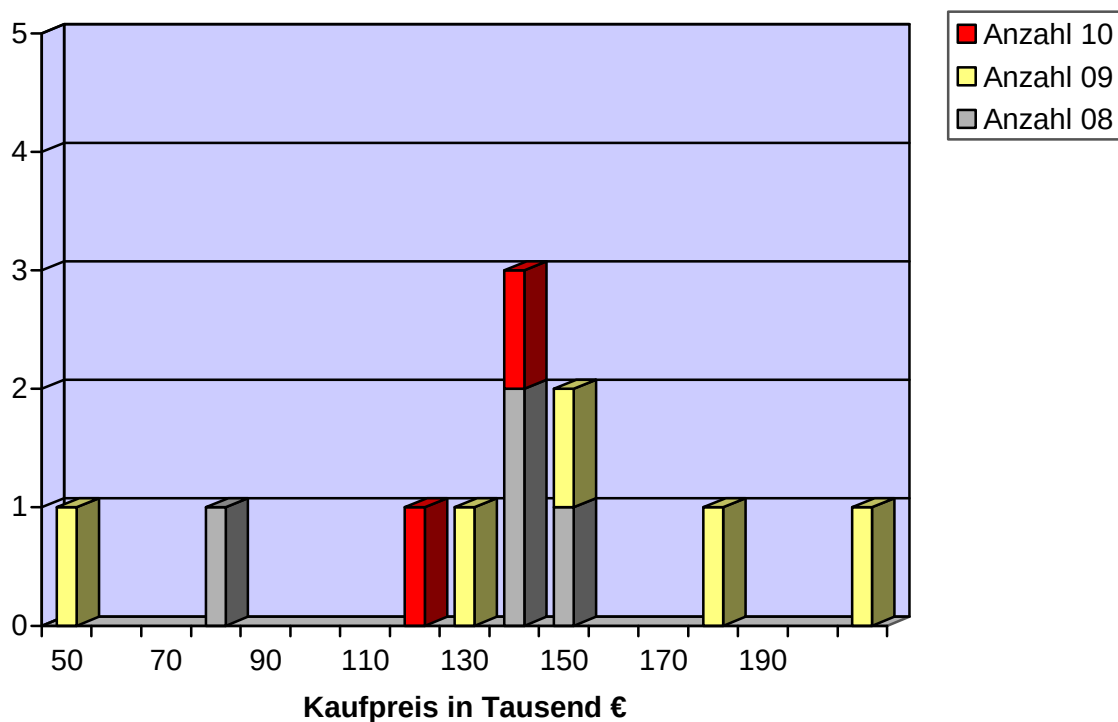


Abb. 95: Neubauwohnungen

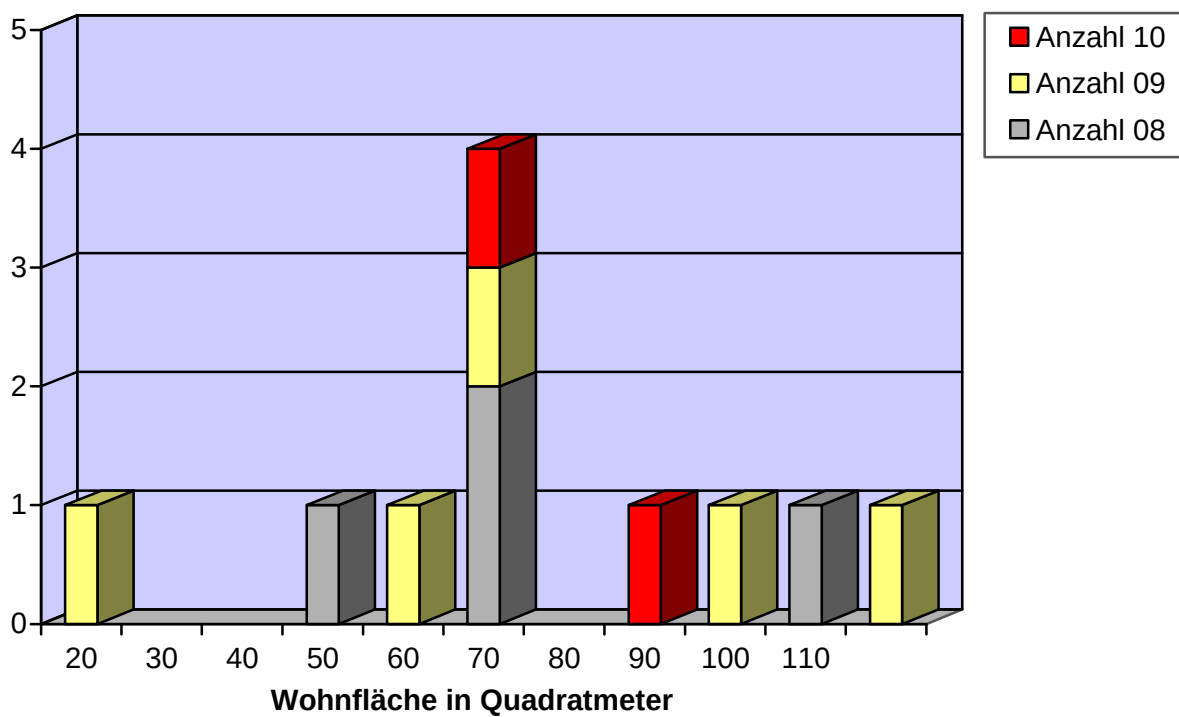


Abb. 96: Neubauwohnungen

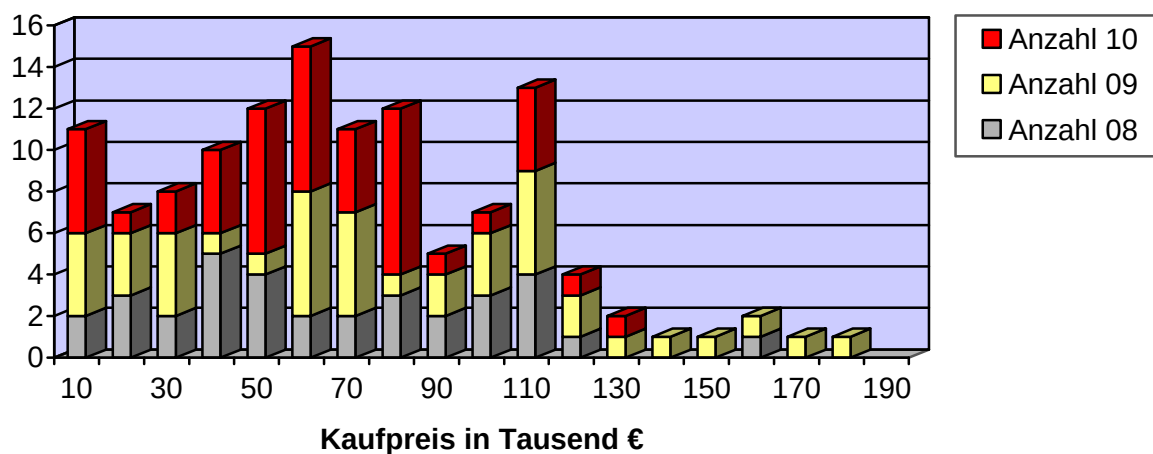


Abb. 97: Wohnungen (Wiederverkauf)

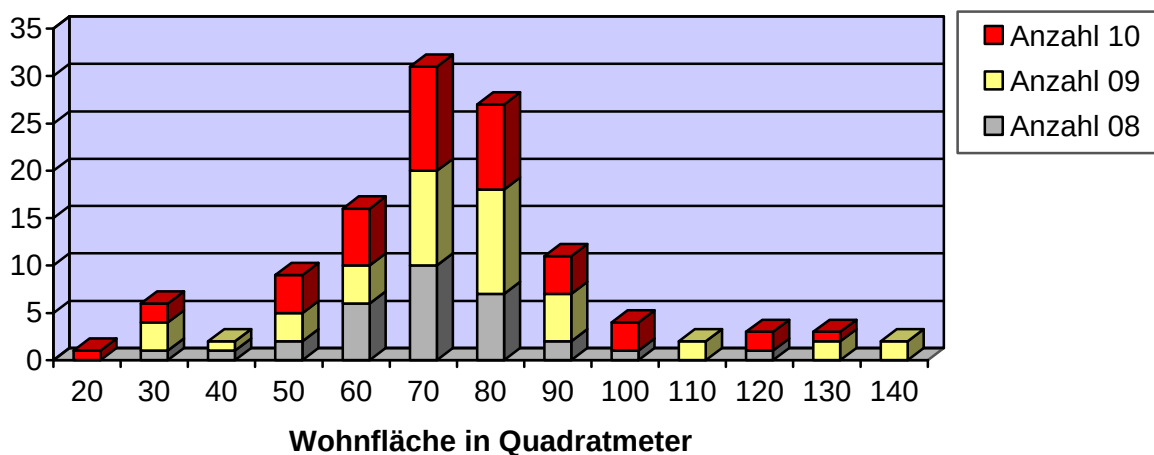


Abb. 98: Wohnungen (Wiederverkauf)

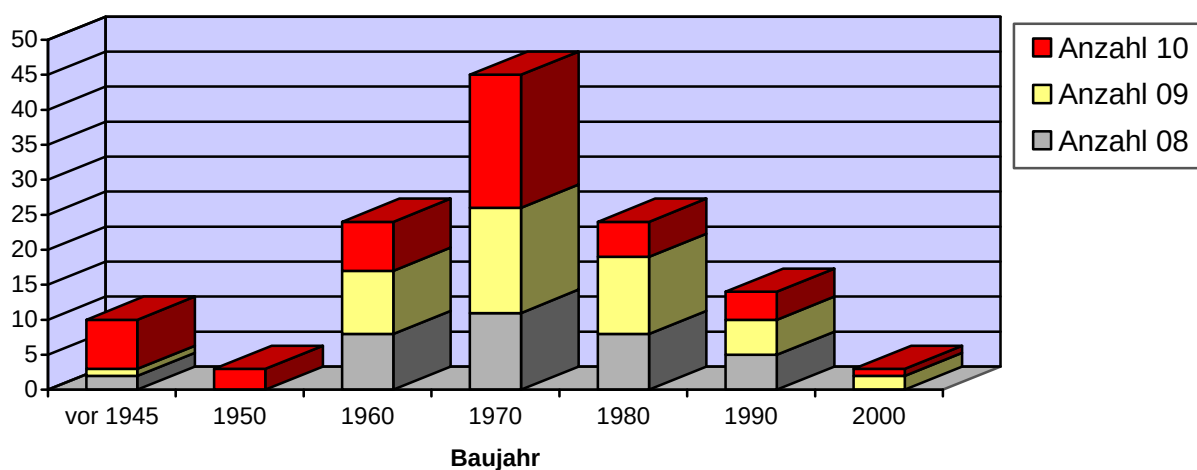


Abb. 99: Wohnungen (Wiederverkauf)

7.3 Preisniveau

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

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

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
2008	20 bis 50	Mittelwert	896	774	726	1640
		Anzahl	1	4	16	1
		Standard abweichung		270	354	
	51 bis 80	Mittelwert	494	827	1048	1727
		Anzahl	1	29	20	11
		Standard abweichung		183	301	227
	81 bis 150	Mittelwert	780	966	1169	1569
		Anzahl	3	20	22	5
		Standard abweichung	462	279	403	278
	20 bis 150	Mittelwert	746	875	1005	1676
		Anzahl	5	53	58	17
		Standard abweichung	359	236	395	238

Tab. 3: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm des Jahres 2008 „gute und mittlere Lage“

		Lage	gut und mittel			
			Wiederverkauf			Erstverkauf
	Fläche		Baujahr			
Jahr	(qm)	Daten	vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis Neubau	Neubau
2009	20 bis 50	Mittelwert	293	583	551	1700
		Anzahl	2	1	10	1
		Standard abweichung	47		260	
	51 bis 80	Mittelwert	525	913	1144	1784
		Anzahl	3	36	28	4
		Standard abweichung	392	278	365	90
	81 bis 150	Mittelwert	789	985	1266	1674
		Anzahl	2	20	23	17
		Standard abweichung	216	244	288	301
	20 bis 150	Mittelwert	534	933	1093	1695
		Anzahl	7	57	61	22
		Standard abweichung	317	268	402	269

Tab. 4: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm des Jahres 2009 „gute und mittlere Lage“

		Lage	gut und mittel			
			Wiederverkauf			Erstverkauf
	Fläche		Baujahr			
Jahr	(qm)	Daten	vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis Neubau	Neubau
2010	20 bis 50	Mittelwert	330	422	830	
		Anzahl	3	3	12	
		Standardabweichung	121	173	372	
	51 bis 80	Mittelwert	780	798	1060	1825
		Anzahl	4	53	19	4
		Standardabweichung	100	316	310	154
	81 bis 150	Mittelwert	665	873	1302	1702
		Anzahl	6	29	14	21
	20 bis 150	Standardabweichung	283	242	306	346
		Mittelwert	623	811	1074	1722
		Anzahl	13	85	45	25
		Standardabweichung	262	298	366	324

Tab. 5: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm des Jahres 2010 „gute und mittlere Lage“

		Lage	einfach			
			Wiederverkauf			Erstverkauf
	Fläche		Baujahr			
Jahr	(qm)	Daten	vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis Neubau	Neubau
2008	20 bis 50	Mittelwert	611	513		
		Anzahl	1	4		
		Standardabweichung		257		
	51 bis 80	Mittelwert		601		
		Anzahl		27		
		Standardabweichung		151		
	81 bis 150	Mittelwert		707		
		Anzahl		6		
		Standardabweichung		87		
	20 bis 150	Mittelwert	611	609		
		Anzahl	1	37		
		Standardabweichung		160		

Tab. 6: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm des Jahres 2008 „einfache Lage“

		Lage	einfach			
			Wiederverkauf			Erstverkauf
	Fläche		Baujahr			
Jahr	(qm)	Daten	vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis Neubau	Neubau
2009	20 bis 50	Mittelwert	257	370		
		Anzahl	4	6		
		Standard abweichung	153	214		
	51 bis 80	Mittelwert	665	479	817	
		Anzahl	2	16	2	
		Standard abweichung	595	258	33	
	81 bis 150	Mittelwert	722	883	1232	
		Anzahl	3	6	1	
		Standard abweichung	500	373		
	20 bis 150	Mittelwert	503	542	955	
		Anzahl	9	28	3	
		Standard abweichung	413	326	240	

Tab. 7: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm des Jahres 2009 „einfache Lage“

		Lage	einfach			
			Wiederverkauf			Erstverkauf
	Fläche		Baujahr			
Jahr	(qm)	Daten	vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis Neubau	Neubau
2010	20 bis 50	Mittelwert	103	694		
		Anzahl	2	2		
		Standard abweichung	52	134		
	51 bis 80	Mittelwert		787		
		Anzahl		21		
		Standard abweichung		318		
	81 bis 150	Mittelwert	180	667		
		Anzahl	1	11		
	20 bis 150	Standard abweichung		252		
		Mittelwert	129	743		
		Anzahl	3	34		
		Standard abweichung	58	290		

Tab. 8: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm des Jahres 2010 „einfache Lage“

7.4 Preisniveauentwicklungen

7.4.1 Erstverkäufe

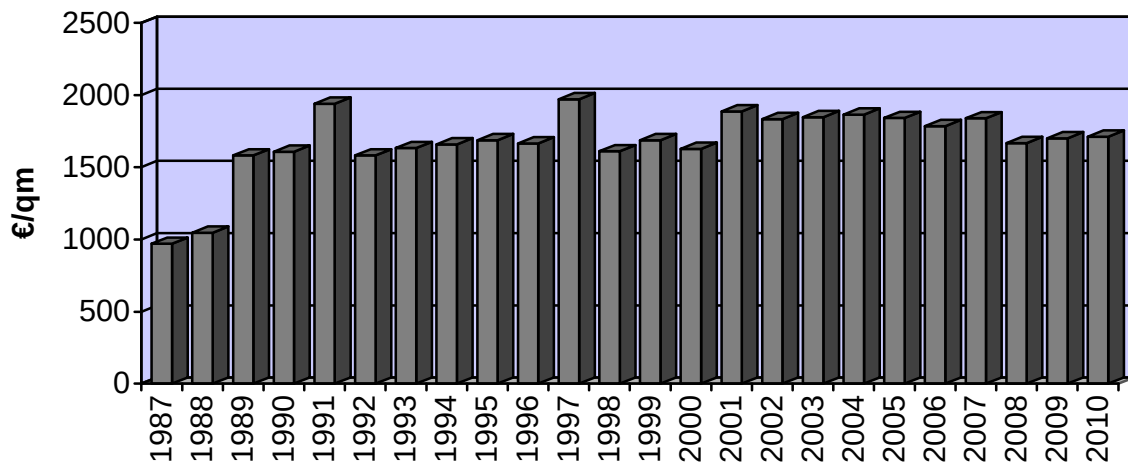


Abb. 100: Quadratmeterpreise

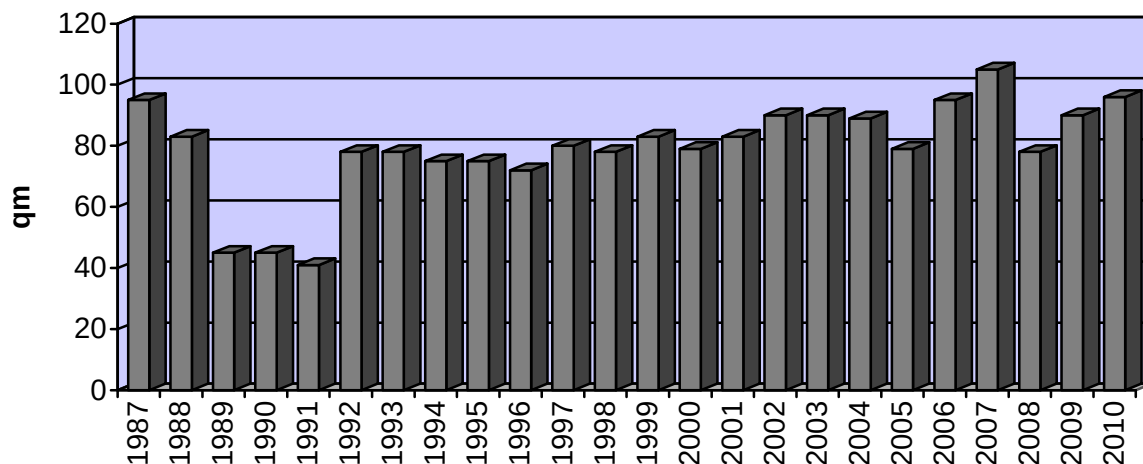


Abb. 101: Durchschnittliche Größe der Wohnungen

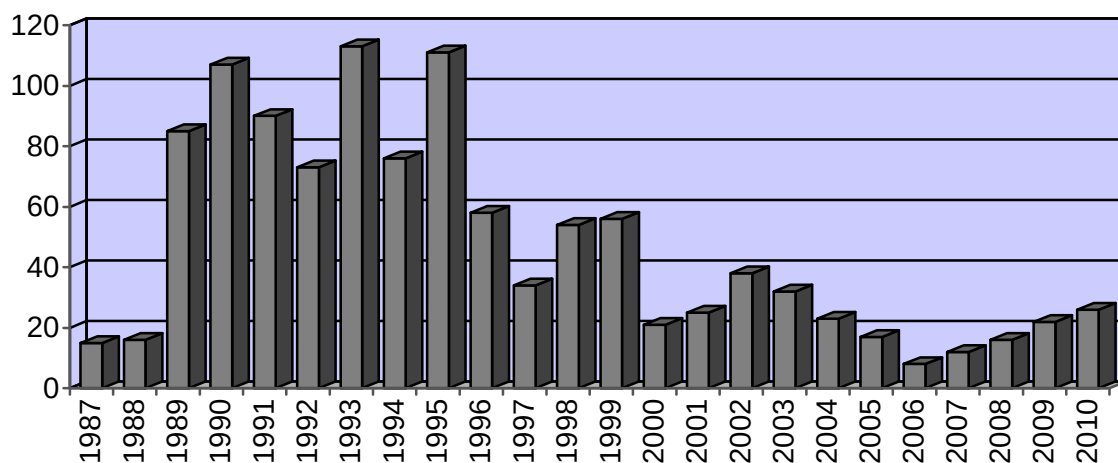


Abb. 102: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

7.4.2 Wiederverkäufe

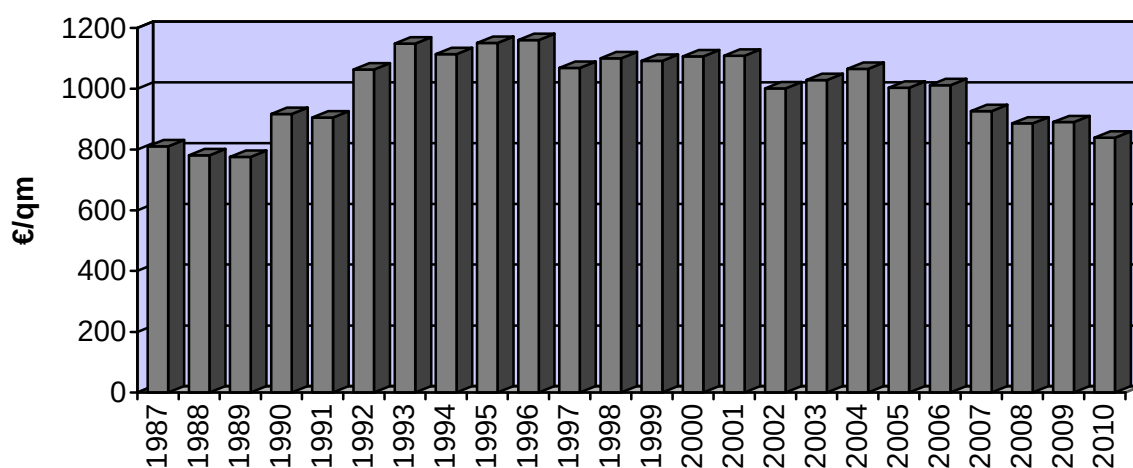


Abb. 103: Quadratmeterpreise

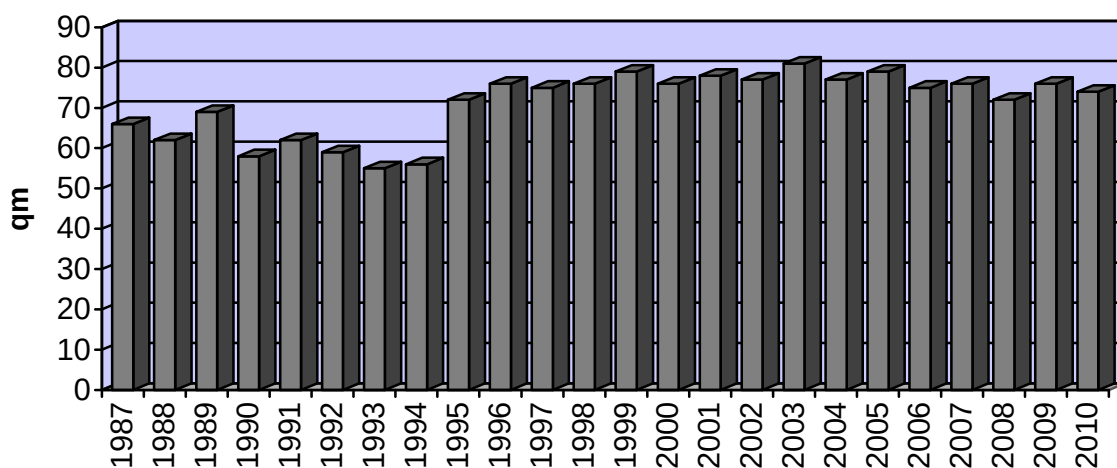


Abb. 104: Durchschnittliche Größe der Wohnungen

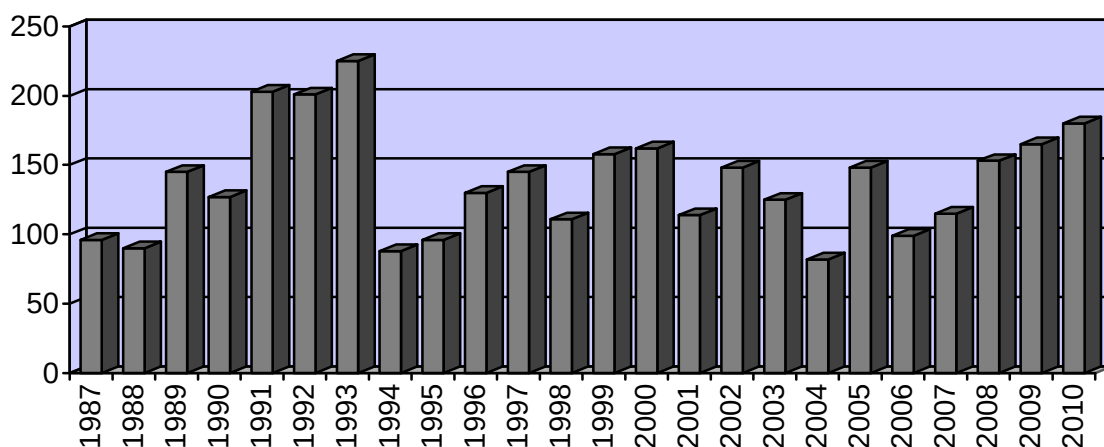


Abb. 105: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

7.4.3 Umwandlungen in Eigentumswohnungen

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

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Auszug aus dem Baugesetzbuch

§ 196

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

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

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

8.2 Definition Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Flächen

Die Bodenrichtwerte werden jährlich in einer Bodenrichtwertkarte veröffentlicht.

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

Die Bodenrichtwertkarte enthält auf einen Wertermittlungstichtag bezogene Angaben.

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben:

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben:

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

1. Bodenrichtwerte für Bauland bzw. Gewerbe- und Industrieflächen

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

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

Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke:

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

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

Erschließungs- und Anliegerbeiträge:

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

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

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

Art und Maß der baulichen Nutzung:

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

II - Zahl der Vollgeschosse

Beispiel zur Bodenrichtwertangabe:

(100)
WA II

100 €/qm erschließungsbeitragsfrei
Allgemeines Wohngebiet, 2 Vollgeschosse

2. Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen:

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

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

Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke:

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

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

Beispiele zur Bodenrichtwertangabe:

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

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

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

Ortsteil	Lage	Wohnbaufläche für Eigentums- maßnahme Euro/qm, e.f.	Baufläche für Geschäfts- wohnungsbau Euro/qm, e.f.	Gewerbe- oder Industrie- baufläche Euro/qm, e.f.
Arnoldsweiler	gut	140		
	mittel	125		30
	mäßig			
Berzbuir	gut			
	mittel	125		
	mäßig			
Birgel	gut	170		
	mittel	150		
	mäßig	140		
Birkesdorf	gut	170		
	mittel	150		50
	mäßig	120		
Derichsweiler	gut	150		
	mittel	140		
	mäßig	120		
Echtz	gut	135		
	mittel	120		30
	mäßig	115		
Gürzenich	gut	180		
	mittel	150		40
	mäßig	135		
Hoven	gut			
	mittel	140		25
	mäßig	120		
Kufferath	gut			
	mittel	120		
	mäßig			
Lendersdorf	gut	150		
	mittel	140		30
	mäßig	125		
Mariaweiler	gut	150		
	mittel	135		25
	mäßig	125		
Merken	gut	120		
	mittel	110		25
	mäßig			
Niederau	gut	180		
	mittel	145		25
	mäßig	125		
Roelsdorf	gut	190		
	mittel	150		40
	mäßig	125		

Tab. 9: 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		40
südliches Stadtgebiet	gut	250		
	mittel	170		50
	mäßig	115		
nördliches Stadtgebiet	gut	160		
	mittel	150	170	
	mäßig	140		

Tab. 9 (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. 10: 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

Tab. 10: 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.

Jahr	Index	Jahr	Index
1961	10,8	1986	119,0
1962	13,0	1987	123,1
1963	14,1	1988	126,1
1964	15,2	1989	125,1
1965	18,2	1990	130,2
1966	20,6	1991	137,0
1967	20,0	1992	140,1
1968	23,1	1993	150,1
1969	23,8	1994	160,1
1970	25,6	1995	171,0
1971	28,8	1996	180,0
1972	33,2	1997	190,0
1973	36,9	1998	200,2
1974	36,9	1999	200,2
1975	39,9	2000	221,1
1976	45,0	2001	230,9
1977	49,1	2002	236,8
1978	55,0	2003	247,2
1979	67,1	2004	255,0
1980	72,0	2005	256,4
1981	81,9	2006	260,3
1982	85,1	2007	264,8
1983	93,2	2008	265,5
1984	100,1	2009	266,1
1985	106,1	2010	267,0

Tab. 11: 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. 12: 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

Tab. 12 (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	<i>12,0</i>		
1971	8,9	<i>18,1</i>	<i>11,6</i>		
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. 13: 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

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	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. 14: 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)
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

Tab. 14 (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

Tab. 15: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

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

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

Tab. 15 (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

Tab. 15 (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. 16: 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 erschließungsbeitragspflichtigen 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. 17: 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. 18: Ausnutzungsfaktor

9.4 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

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

9.4.1 Liegenschaftszinssätze aus den Kauffällen des Jahres 2010

Aus den Kauffällen des Jahres 2010 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 Immobilien von 80 Jahren ausgegangen.

Objektart		Daten
Eigentumswohnungen	Liegenschaftszinssatz [%]	3,7
	Standardabweichung [%]	1,8
	Anzahl der Werte	177
Einfamilienhäuser	Liegenschaftszinssatz [%]	3,9
	Standardabweichung [%]	1,5
	Anzahl der Werte	119
Zweifamilienhäuser	Liegenschaftszinssatz [%]	4,2
	Standardabweichung [%]	1,1
	Anzahl der Werte	8
Mehrfamilienhäuser	Liegenschaftszinssatz [%]	5,5
	Standardabweichung [%]	2,0
	Anzahl der Werte	23
Wohn- und Geschäftshäuser	Liegenschaftszinssatz [%]	7,6
	Standardabweichung [%]	1,3
	Anzahl der Werte	7
Gewerbeobjekte	Liegenschaftszinssatz [%]	7,7
	Standardabweichung [%]	1,1
	Anzahl der Werte	2

Tab. 19: Liegenschaftszinssätze 2010 in Abhängigkeit vom Objekttyp

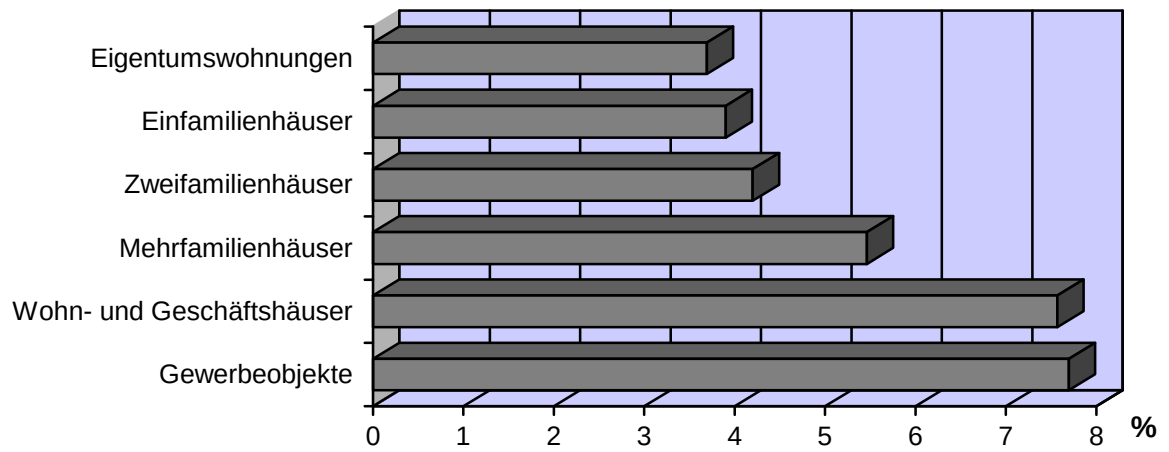


Abb. 106: Liegenschaftszinssätze 2010 in Abhängigkeit vom Objekttyp

Baujahr	Daten	Wohnungs- eigentum	Ein- familien- häuser	Zwei- familien- häuser	Mehr- familien- häuser	Wohn- und Geschäfts- häuser	Gewerbe- objekte
bis 1948	Liegenschafts- zins (%)	3,6	4,0	4,3	7,0	8,8	
	Standard- abweichung (%)	1,6	1,8	1,1	2,4		
	Anzahl der Werte	11	48	3	3	1	
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	30	31	32	31	27	
1949-1960	Liegenschafts- zins (%)	2,8	3,9	4,3	5,5	7,1	8,5
	Standard- abweichung (%)	1,9	1,6	1,2	2,4	1,2	
	Anzahl der Werte	41	25	4	10	5	1
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	35	35	33	33	35	31
1961-1971	Liegenschafts- zins (%)	4,3	3,5	3,2	4,8	8,6	6,9
	Standard- abweichung (%)	1,9	1,5		1,4		
	Anzahl der Werte	38	19	1	5	1	1
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	36	37	32	36	31	38
1972-1982	Liegenschafts- zins (%)	4,1	3,7		4,7		
	Standard- abweichung (%)	1,9	0,4		1,0		
	Anzahl der Werte	27	6		2		
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	47	46		49		
1983-1992	Liegenschafts- zins (%)	5,1	4,4		4,7		
	Standard- abweichung (%)	1,5	1,3				
	Anzahl der Werte	17	6		1		
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	57	59		57		
1993-2002	Liegenschafts- zins (%)	3,6	3,7		7,3		
	Standard- abweichung (%)	1,1	1,0				
	Anzahl der Werte	17	6		1		
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	66	67		69		
ab 2003	Liegenschafts- zins (%)	2,8	4,0		4,0		
	Standard- abweichung (%)	0,4	1,0				
	Anzahl der Werte	26	9		1		
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	80	78		79		

Tab 20: Liegenschaftszinssätze 2010 in Abhängigkeit von Objekttyp und Baujahr

Gemarkung	Objekttyp					
	Eigentums- wohnung	Ein- familienhaus	Zwei- familienhaus	Mehr- familienhaus	Wohn- und Geschäfts- haus	Gewerbe- objekt
	Liegenschaftszinssatz (%)					
Arnoldsweiler	4,0	4,0				
Standardabweichung	#DIV/0!	1,4				
Anzahl der Werte	1	6				
Birkedorf	3,5	4,7	2,9	4,0		
Standardabweichung	1,4	1,9				
Anzahl der Werte	15	11	1	1		
Birgel		3,4				
Standardabweichung		0,7				
Anzahl der Werte		5				
Berzbuir- Kufferath		3,3				
Standardabweichung		0,9				
Anzahl der Werte		3				
Derichsweiler	2,5	3,4			8,8	
Standardabweichung		1,1				
Anzahl der Werte	1	3			1	
Düren	3,6	3,8	4,4	5,4	7,4	6,9
Standardabweichung	1,8	1,7	0,8	2,2	1,2	
Anzahl der Werte	141	46	5	17	6	1
Echtz- Konzendorf	3,1	3,9		5,7		
Standardabweichung	0,7	0,4				
Anzahl der Werte	4	3		1		
Gürzenich	3,9	3,3	4,5	5,4		
Standardabweichung	1,1	0,6	1,8			
Anzahl der Werte	6	11	2	1		
Lendersdorf- Krauthausen	5,6	3,7				
Standardabweichung	1,9	1,9				
Anzahl der Werte	3	10				
Merken	5,5	5,8				8,5
Standardabweichung	5,4	2,0				
Anzahl der Werte	2	3				1
Mariaweiler-Hoven	4,1	3,6		6,4		
Standardabweichung	0,3	1,2		1,7		
Anzahl der Werte	4	9		3		
Niederau		4,9				
Standardabweichung		0,8				
Anzahl der Werte		9				
Mittelwerte	3,7	3,9	4,2	5,5	7,6	7,7
Standardabweichung	1,8	1,5	1,1	2,0	1,3	1,1
Anzahl der Werte	177	119	8	23	7	2

Tab. 21: Liegenschaftszinssätze 2010 in Abhängigkeit von Objekttyp und Ortslage

Objektyp	Eigentums- wohnung	Ein- familienhaus	Zwei- familienhaus	Mehr- familienhaus
Wohnlage	Liegenschaftszinssatz Standardabweichung Anzahl der Werte			
einfach	4,2	4,3	4,8	7,2
	1,9	1,5		2,1
	29	16	1	6
mittel	3,6	4,0	4,3	4,9
	1,8	1,6	1,1	1,7
	138	84	6	16
gut	3,1	3,1	2,9	4,0
	1,3	0,8		
	10	19	1	1
exklusiv				

Tab. 22 Liegenschaftszinssätze 2010 in Abhängigkeit von Objekttyp und Wohnlage

9.4.2 Liegenschaftszinssätze aus den Kauffällen der Jahre 2007 bis 2010

Aus den Kauffällen der Jahre 2007 bis 2010 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.destandardmodelle.html des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen beschrieben. Bei der Berechnung wurde von einer Gesamtlebensdauer der Immobilien von 80 Jahren ausgegangen.

Objektart		Daten
Eigentumswohnungen	Liegenschaftszinssatz [%]	3,6
	Standardabweichung [%]	1,8
	Anzahl der Werte	607
Einfamilienhäuser	Liegenschaftszinssatz [%]	3,9
	Standardabweichung [%]	1,6
	Anzahl der Werte	524
Zweifamilienhäuser	Liegenschaftszinssatz [%]	4,1
	Standardabweichung [%]	1,7
	Anzahl der Werte	59
Mehrfamilienhäuser	Liegenschaftszinssatz [%]	5,7
	Standardabweichung [%]	1,8
	Anzahl der Werte	111
Wohn- und Geschäftshäuser	Liegenschaftszinssatz [%]	6,4
	Standardabweichung [%]	1,9
	Anzahl der Werte	22
Gewerbeobjekte	Liegenschaftszinssatz [%]	7,5
	Standardabweichung [%]	0,8
	Anzahl der Werte	5

Tab. 23: Liegenschaftszinssätze (Jahre 2007 bis 2010) in Abhängigkeit vom Objekttyp

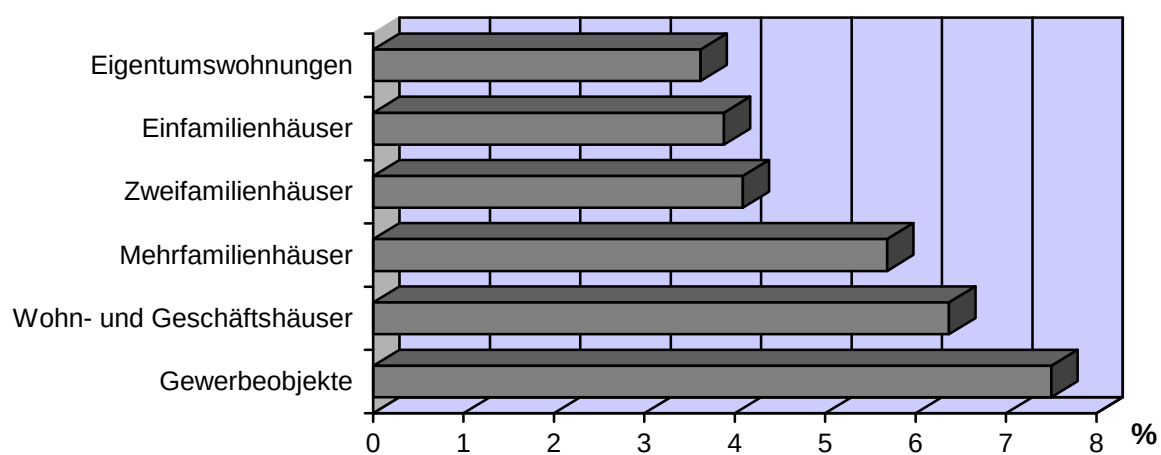


Abb. 107: Liegenschaftszinssätze (Jahre 2007 bis 2010) in Abhängigkeit vom Objekttyp

Baujahr	Daten	Wohnungs- eigentum	Ein- familien- häuser	Zwei- familien- häuser	Mehr- familien- häuser	Wohn- und Geschäfts- häuser	Gewerbe- objekte
bis 1948	Liegenschafts- zins (%)	4,1	4,1	4,4	6,0	6,3	
	Standard- abweichung (%)	2,0	2,0	1,9	2,0	3,2	
	Anzahl der Werte	26	153	18	23	4	
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	30	29	28	27	26	
1949-1960	Liegenschafts- zins (%)	2,7	3,8	4,2	5,8	6,9	8,5
	Standard- abweichung (%)	1,7	1,7	1,9	1,8	1,1	
	Anzahl der Werte	109	126	22	46	13	1
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	35	34	34	34	34	31
1961-1971	Liegenschafts- zins (%)	3,8	3,2	2,9	5,2	5,1	7,6
	Standard- abweichung (%)	1,9	1,3	0,5	1,7	2,4	0,9
	Anzahl der Werte	148	74	7	29	4	2
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	37	38	37	37	35	36
1972-1982	Liegenschafts- zins (%)	3,8	3,7	4,7	5,7	5,5	
	Standard- abweichung (%)	1,7	1,0	1,5	1,3		
	Anzahl der Werte	122	52	7	9	1	
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	48	48	47	48	52	
1983-1992	Liegenschafts- zins (%)	4,8	4,1	3,3	4,7		7,4
	Standard- abweichung (%)	1,7	1,0				
	Anzahl der Werte	74	37	1	1		1
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	58	59	57	57		28
1993-2002	Liegenschafts- zins (%)	3,9	4,0	3,3	6,5		
	Standard- abweichung (%)	1,4	1,0	0,9	1,1		
	Anzahl der Werte	54	36	4	2		
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	67	69	71	68		
ab 2003	Liegenschafts- zins (%)	2,7	4,4		4,0		6,5
	Standard- abweichung (%)	0,5	0,7				
	Anzahl der Werte	74	46		1		1
	mittlere Restlebens- dauer (Jahre)	80	79		79		50

Tab 24: Liegenschaftszinssätze (Jahre 2007 bis 2010) in Abhängigkeit von Objekttyp und Baujahr

Gemarkung	Objekttyp					
	Eigentums- wohnung	Ein- familienhaus	Zwei- familienhaus	Mehr- familienhaus	Wohn- und Geschäfts- haus	Gewerbe- objekt
	Liegenschaftszinssatz (%)					
Arnoldsweiler	2,1	3,7	4,3	8,8		
Standardabweichung	2,7	1,7				
Anzahl der Werte	2	33	1	1		
Birkesdorf	4,1	4,4	4,9	5,9	7,4	
Standardabweichung	1,8	1,9	1,9	1,6	2,6	
Anzahl der Werte	52	48	8	10	2	
Birgel	3,0	3,4		5,8		
Standardabweichung		0,7				
Anzahl der Werte	1	17		1		
Berzbuir- Kufferath		3,0				
Standardabweichung		1,4				
Anzahl der Werte		10				
Derichsweiler	3,0	3,4	2,9		8,8	
Standardabweichung	0,8	1,3				
Anzahl der Werte	3	15	1		1	
Düren	3,6	3,8	4,1	5,6	6,1	7,2
Standardabweichung	1,8	1,7	1,7	1,8	1,8	0,7
Anzahl der Werte	480	208	33	87	19	4
Echtz- Konzendorf	2,9	4,0		5,1		
Standardabweichung	0,7	1,3		0,9		
Anzahl der Werte	5	19		2		
Gürzenich	3,3	3,7	4,5	5,7		
Standardabweichung	1,5	1,2	2,8	1,1		
Anzahl der Werte	28	40	6	4		
Lendersdorf- Krauthausen	4,1	4,0	3,1	4,5		
Standardabweichung	1,9	1,5	0,9			
Anzahl der Werte	7	36	3	1		
Merken	4,5	4,3	3,3			8,5
Standardabweichung	2,9	1,8	1,1			
Anzahl der Werte	9	19	2			1
Mariaweiler-Hoven	3,8	3,7	3,2	6,3		
Standardabweichung	1,6	1,5	0,4	1,6		
Anzahl der Werte	19	41	4	5		
Niederau	6,0	4,2	3,7			
Standardabweichung		1,0				
Anzahl der Werte	1	38	1			
Mittelwerte	3,6	3,9	4,1	5,7	6,4	7,5
Standardabweichung	1,8	1,6	1,7	1,8	1,9	0,8
Anzahl der Werte	607	524	59	111	22	5

Tab. 25: Liegenschaftszinssätze (Jahre 2007 bis 2010) in Abhängigkeit von Objekttyp und Ortslage

Objektyp	Eigentums- wohnung	Ein- familienhaus	Zwei- familienhaus	Mehr- familienhaus
Wohnlage	Liegenschaftszinssatz Standardabweichung Anzahl der Werte			
einfach	3,8	4,1	4,7	6,2
	1,9	1,9	2,0	1,8
	133	46	12	24
mittel	3,6	3,9	4,1	5,7
	1,7	1,7	1,7	1,7
	398	318	37	71
gut	3,7	3,9	3,5	5,2
	1,6	1,2	1,1	1,6
	73	143	9	15
exklusiv	2,3	2,8	2,8	2,0
	0,3	1,2		
	3	17	1	1

Tab. 26 Liegenschaftszinssätze (Jahre 2007 bis 2010) in Abhängigkeit von Objektyp und 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

Tab. 27: Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen

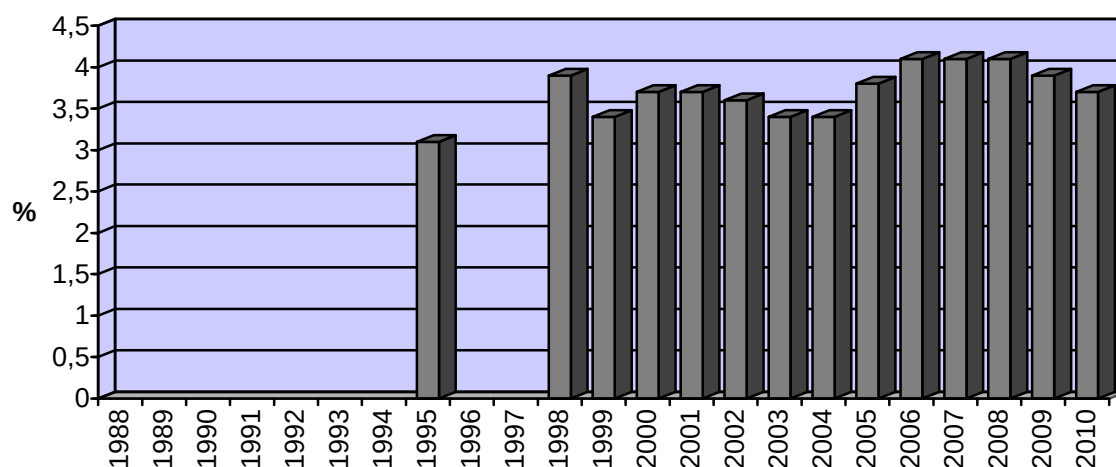


Abb. 108: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen

	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

Tab. 28: Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser

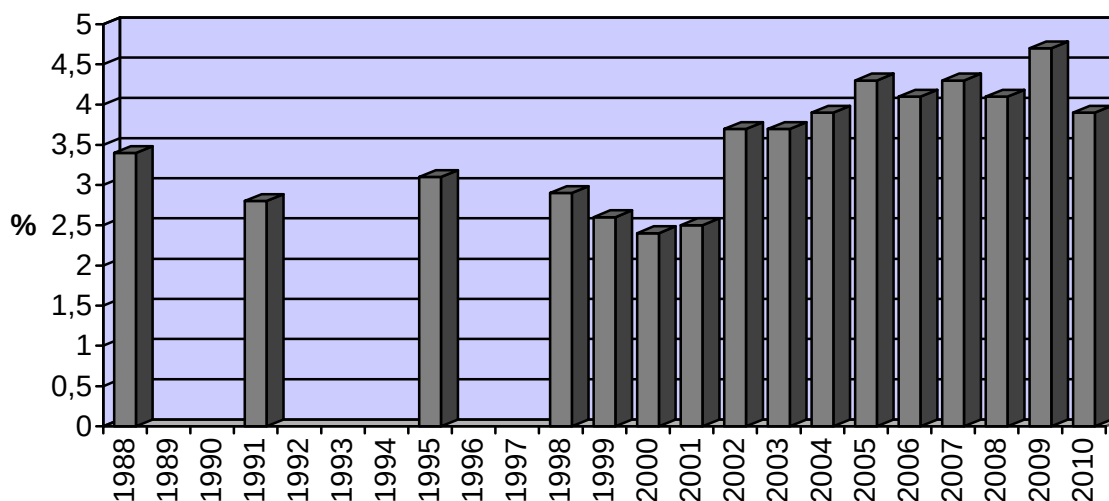


Abb. 109: Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser

	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

Tab. 29: Liegenschaftszinssätze Zweifamilienhäuser

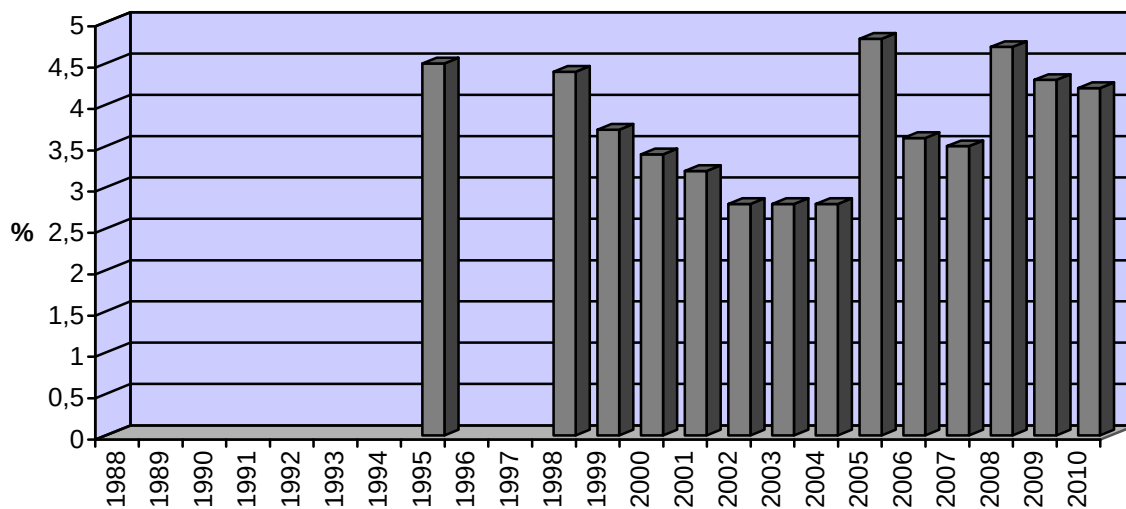


Abb. 110: Liegenschaftszinssätze für Zweifamilienhäuser

	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

Tab. 30: Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser

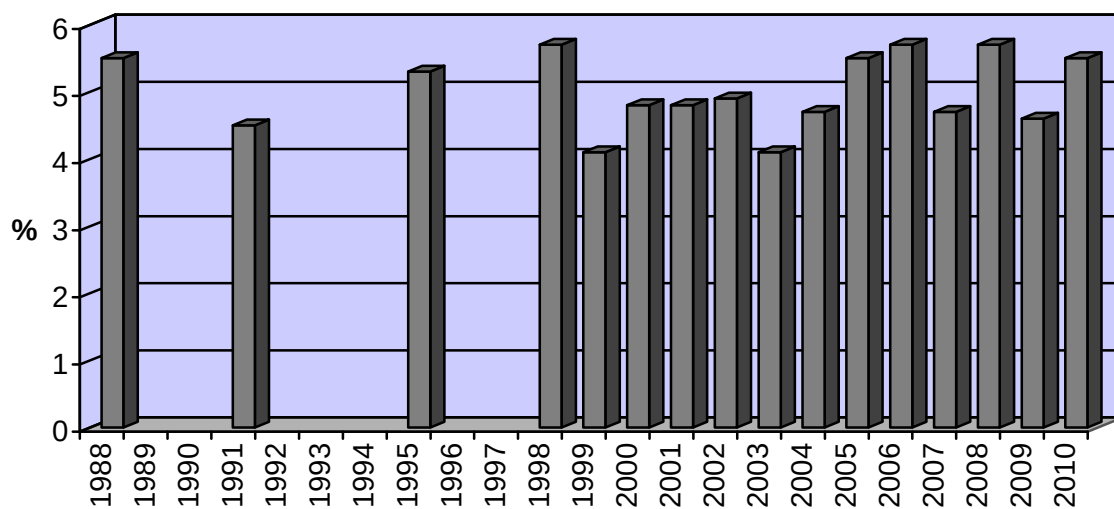


Abb. 111: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

	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

Tab. 31: Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser

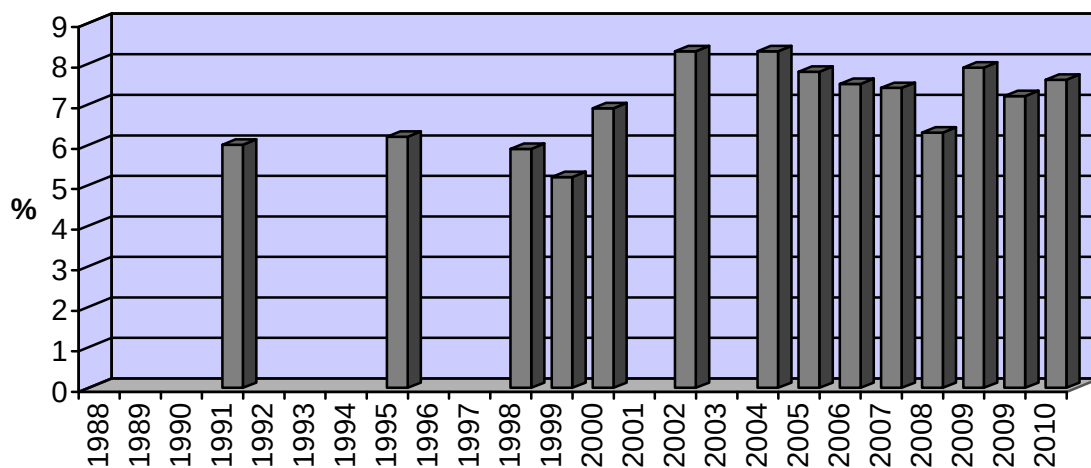


Abb. 112: Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser

9.5 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

9.5.1 Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser

Der Faktor **"Kaufpreis/Rohhertrag"** wurde aus den Verkäufen der Jahre 1986 bis 2010 gebildet und wird nach Objekttypen und Baualterstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

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

Rohhertragsfaktoren Vertragsjahre 1986 - 2010	Baujahre							
	bis1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2010
Mittelwert	9,8	13,8	14,9	14,8	16,9	22,5	13,4	
Standardabweichung	5,0	6,5	3,9	4,3			11,6	
Anzahl der Werte	2	16	21	4	1	1	2	

Tab. 32: Rohhertragsfaktoren als Mittel der Jahre 1986 bis 2010

9.5.2 Mehrfamilienhäuser

Der Faktor **"Kaufpreis/Rohhertrag"** wurde aus den Verkäufen des Jahre 2009 und 2010 gebildet und wird nach Baualterstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

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

Rohhertragsfaktoren Vertragsjahre 2009 bis 2010	Baujahre							
	bis1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2010
Mehrfamilienhäuser								
Mittelwert	7,5	8,3	11,2	11,8	14,3	14,3	8,0	
Standardabweichung	0,9	3,5	3,1	2,6	1,6			
Anzahl der Werte	2	13	21	12	4	1	1	

Tab. 33: Rohhertragsfaktoren als Mittel der Jahre 2009 bis 2010

Rohertragsfaktoren Vertragsjahre 2009 - 2010	Anzahl der Wohnungen im Objekt	
	3 bis 6	mehr als 6
Mehrfamilienhäuser	3 bis 6	mehr als 6
Mittelwert	11,3	9,5
Standardabweichung	3,5	3,5
Anzahl der Werte	43	13

Tab. 34: Rohertragsfaktoren als Mittel der Jahre 2009 bis 2010

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 1986 bis 2010 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 - 2010	Baujahre							
	bis1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2010
Mehrfamilienhäuser								
Mittelwert	10,2	11,0	11,9	12,9	13,6	16,7	19,1	
Standardabweichung	3,4	3,2	3,2	3,2	2,6	5,0	8,0	
Anzahl der Werte	51	122	197	116	31	9	18	

Tab. 35: Rohertragsfaktoren als Mittel der Jahre 1986 bis 2010

9.5.3 Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohrertrag**" wurde aus den Verkäufen des Jahres 2008 und 2009 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.

Rohertragsfaktoren Vertragsjahre 2009 bis 2010	Baujahre							
Gemischt genutzte Objekte	bis1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2010
Mittelwert		7,5	10,1	9,1	4,9			
Standardabweichung		1,9	3,0					
Anzahl der Werte		3	8	1	1			

Tab. 36: Rohertragsfaktoren als Mittel der Jahre 2009 bis 2010

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohrertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 1986 bis 2010 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 - 2010	Baujahre							
Gemischt genutzte Objekte	bis1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2010
Mittelwert	10,9	9,9	12,9	18,4	12,9		11,7	
Standardabweichung	3,7	2,6	8,6	20,9	7,3		1,9	
Anzahl der Werte	10	18	53	13	4		2	

Tab. 37: Rohertragsfaktoren als Mittel der Jahre 1986 bis 2010

9.5.4 Gewerblich genutzte Immobilien

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohrertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 2009 und 2010 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 2009 bis 2010	Baujahre							
	bis1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2010
Gewerblich genutzte Objekte								
Mittelwert	7,3		10,1	12,0		12,2	6,5	
Standardabweichung								
Anzahl der Werte	1		1	1		1	1	

Tab. 38: Rohrertragsfaktoren als Mittel der Jahre 2009 bis 2010

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohrertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 1986 bis 2010 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 - 2010	Baujahre							
	bis1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2010
Gewerblich genutzte Objekte								
Mittelwert	9,2	14,0	11,7	10,7	13,2	12,4	15,6	11,8
Standardabweichung	2,3	11,8	4,6	3,0	4,1	4,0	10,9	
Anzahl der Werte	5	2	22	11	5	5	7	1

Tab. 39: Rohrertragsfaktoren als Mittel der Jahre 1986 bis 2010

9.6 Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern

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

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

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

Die statistische Auswertung erfolgte für 128 Kauffälle von Einfamilienhäusern, die im Jahr 2010 aufgetreten sind. 97 Einfamilienhäuser waren in der Ausstattung gehoben und mittel. 31 Einfamilienhäuser fielen in die Ausstattungsklasse einfach.

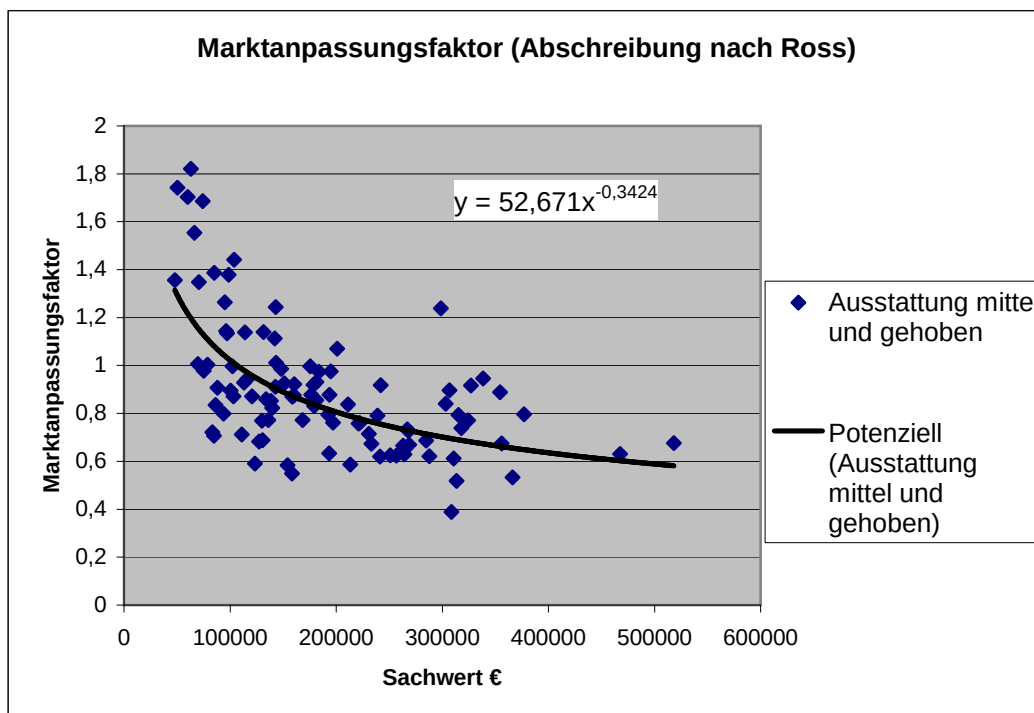


Abb. 113: Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern

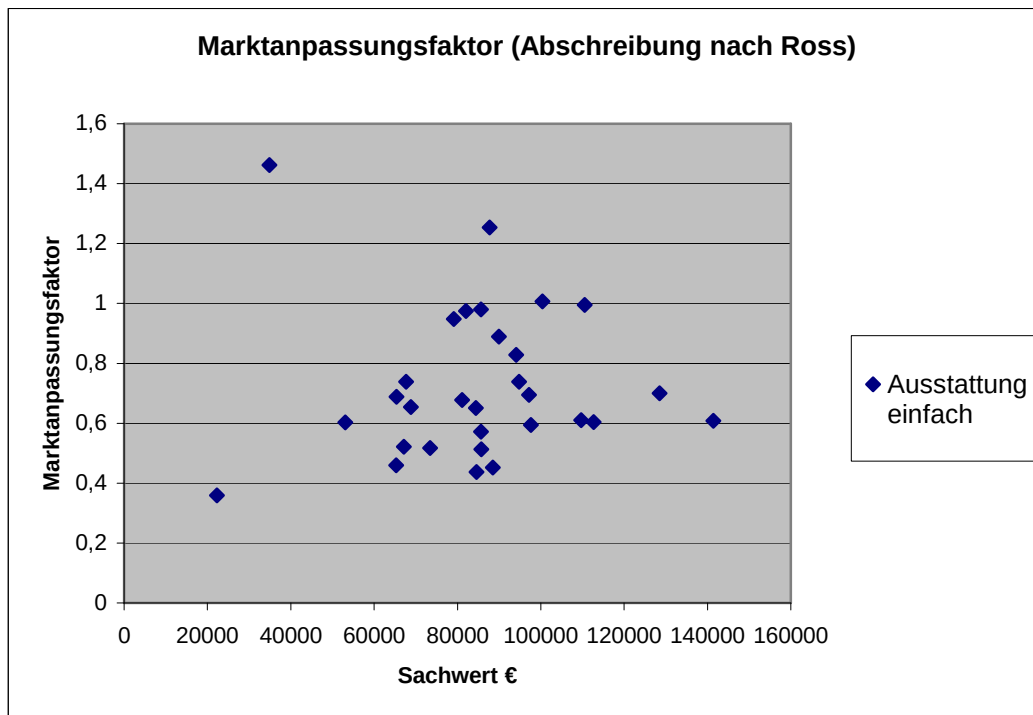


Abb. 114: Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern

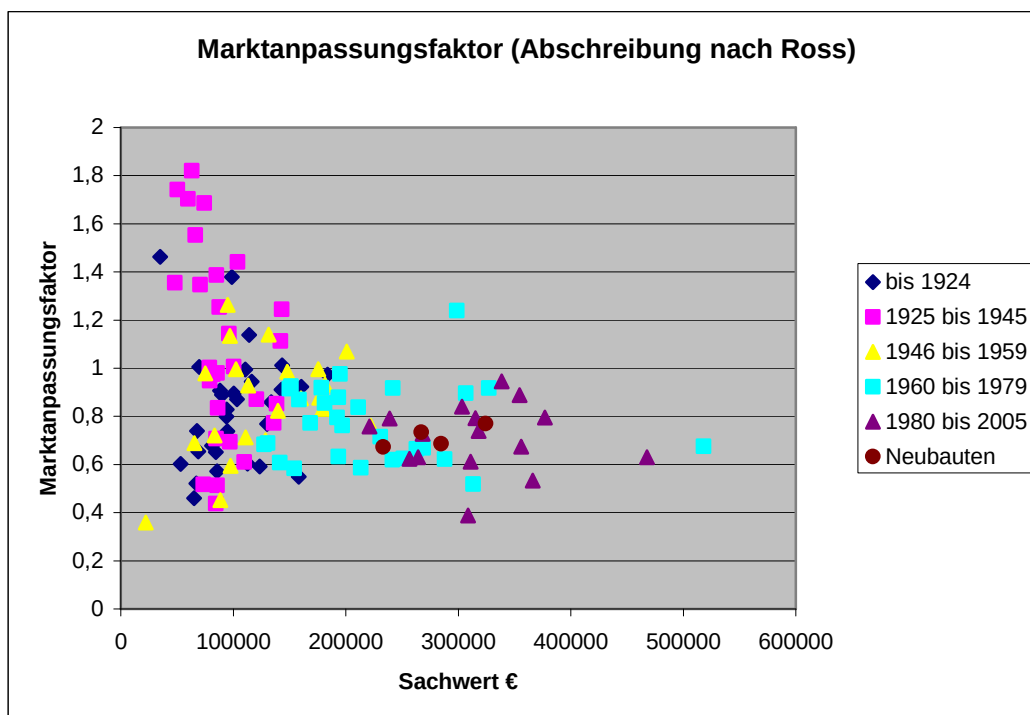


Abb. 115: Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern (nach Baujahresgruppen)

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

Der Tabelle 40 liegen die Einfamilienhäuser mit gehobener und mittlerer Ausstattung zu Grunde.

Sachwert	Baujahresgruppe	1800 - 1924	1925 - 1945	1946 - 1959	1960 - 1979	1980 - 2005	Neubau
	Anzahl der Werte	30	28	22	28	16	4
	durchschnittliches Baujahr	1905	1933	1953	1967	1993	2010
50.000	Sachwertfaktor	0,78	1,47	0,83			
	Standardabweichung	0,35	0,42	0,20			
	Anzahl der Werte	7	8	2			
100.000	Sachwertfaktor	0,84	0,93	0,85			
	Standardabweichung	0,21	0,29	0,28			
	Anzahl der Werte	16	16	8			
150.000	Sachwertfaktor	0,84	1,00	0,90	0,76		
	Standardabweichung	0,16	0,22	0,17	0,14		
	Anzahl der Werte	6	4	5	8		
200.000	Sachwertfaktor	0,97		0,91	0,80	0,76	
	Standardabweichung			0,11	0,13		
	Anzahl der Werte	1		6	9	1	
250.000	Sachwertfaktor				0,70	0,69	0,70
	Standardabweichung				0,11	0,08	0,04
	Anzahl der Werte				6	4	2
300.000	Sachwertfaktor				0,92	0,67	0,73
	Standardabweichung				0,31	0,18	0,06
	Anzahl der Werte				3	5	2
350.000	Sachwertfaktor				0,92	0,76	
	Standardabweichung					0,19	
	Anzahl der Werte				1	4	
400.000	Sachwertfaktor					0,80	
	Standardabweichung						
	Anzahl der Werte					1	

Tab. 40: Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert als Mittel des Jahres 2010 (nach Baujahresgruppen)

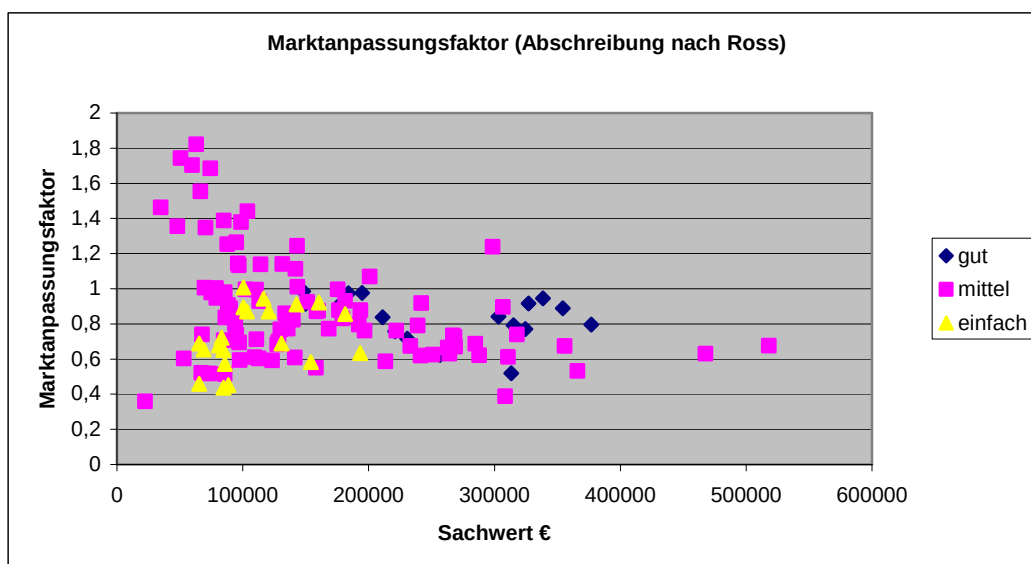


Abb. 116: Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern (nach Wohnlagegruppen)

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

	Wohnlage	exclusiv	gut	mittel	einfach
Sachwert	Anzahl der Werte		16	92	20
	mittleres Baujahr		1979	1946	1926
50.000	Sachwertfaktor			1,22	0,60
	Standardabweichung			0,48	0,12
	Anzahl der Werte			14	3
100.000	Sachwertfaktor			0,93	0,74
	Standardabweichung			0,26	0,20
	Anzahl der Werte			29	11
150.000	Sachwertfaktor		0,95	0,86	0,78
	Standardabweichung		0,05	0,19	0,17
	Anzahl der Werte		2	17	4
200.000	Sachwertfaktor		0,89	0,85	0,74
	Standardabweichung		0,09	0,14	0,16
	Anzahl der Werte		5	10	2
250.000	Sachwertfaktor		0,67	0,71	
	Standardabweichung		0,06	0,09	
	Anzahl der Werte		2	10	
300.000	Sachwertfaktor		0,80	0,74	
	Standardabweichung		0,04	0,27	
	Anzahl der Werte		3	7	
350.000	Sachwertfaktor		0,92	0,60	
	Standardabweichung		0,03	0,10	
	Anzahl der Werte		3	2	
400.000	Sachwertfaktor		0,80		
	Standardabweichung				
	Anzahl der Werte		1		

Tab. 41: Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert als Mittel des Jahres 2010 (nach Wohnlagegruppen)

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

Sachwert	Vertragsjahr	2007	2008	2009	2010
	Anzahl der Werte	148	180	97	128
	mittleres Baujahr	1957	1958	1952	1947
50.000	Sachwertfaktor	1,05	1,12	1,05	1,11
	Standardabweichung	0,40	0,49	0,46	0,50
	Anzahl der Werte	14	19	15	17
	mittleres Baujahr	1929	1925	1926	1924
100.000	Sachwertfaktor	0,97	0,94	0,92	0,88
	Standardabweichung	0,30	0,32	0,27	0,26
	Anzahl der Werte	46	56	32	40
	mittleres Baujahr	1930	1940	1931	1925
150.000	Sachwertfaktor	0,80	0,90	0,86	0,85
	Standardabweichung	0,15	0,19	0,17	0,18
	Anzahl der Werte	20	40	16	23
	mittleres Baujahr	1951	1956	1956	1940
200.000	Sachwertfaktor	0,80	0,83	0,80	0,85
	Standardabweichung	0,12	0,14	0,16	0,13
	Anzahl der Werte	26	20	13	17
	mittleres Baujahr	1976	1974	1975	1962
250.000	Sachwertfaktor	0,77	0,73	0,76	0,70
	Standardabweichung	0,16	0,11	0,15	0,09
	Anzahl der Werte	22	13	10	12
	mittleres Baujahr	1987	1986	1982	1983
300.000	Sachwertfaktor	0,71	0,70	0,67	0,76
	Standardabweichung	0,15	0,15	0,05	0,22
	Anzahl der Werte	12	13	5	10
	mittleres Baujahr	1988	1989	1988	1988
350.000	Sachwertfaktor	0,68	0,65	0,67	0,79
	Standardabweichung	0,21	0,12	0,12	0,18
	Anzahl der Werte	3	10	5	5
	mittleres Baujahr	1991	1997	1987	1990
400.000	Sachwertfaktor	0,70	0,61		0,80
	Standardabweichung	0,07			
	Anzahl der Werte	3	1		1
	mittleres Baujahr	1983	2008		1997
450.000	Sachwertfaktor		0,59		0,63
	Standardabweichung		0,26		
	Anzahl der Werte		5		1
	mittleres Baujahr		1983		1980
500.000	Sachwertfaktor		1,03		
	Standardabweichung				
	Anzahl der Werte		1		
	mittleres Baujahr		1960		
550.000	Sachwertfaktor	0,64	0,59		0,68
	Standardabweichung	0,06			
	Anzahl der Werte	2	1		1
	mittleres Baujahr	1997	1992		1970

Tab. 42: Mittlere Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert (nach Vertragsjahren)

9.6.2 Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern (lineare Abschreibung)

Die statistische Auswertung erfolgte für 128 Kauffälle von Einfamilienhäusern, die im Jahr 2010 aufgetreten sind. 97 Einfamilienhäuser waren in der Ausstattung gehoben und mittel. 31 Einfamilienhäuser fielen in die Ausstattungsklasse einfach.

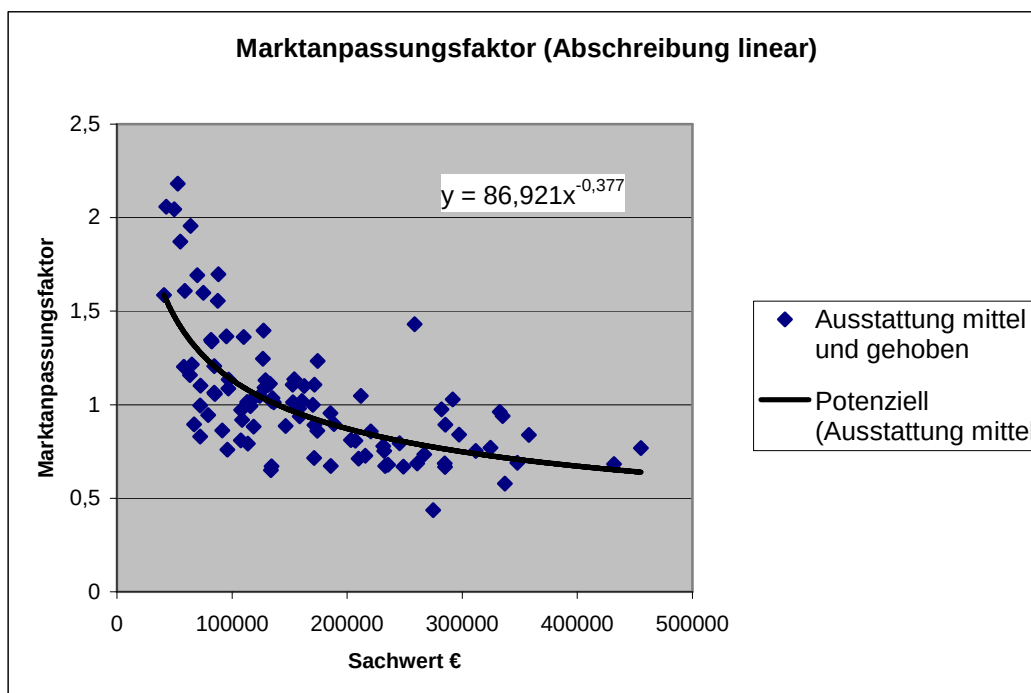


Abb. 117: Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern

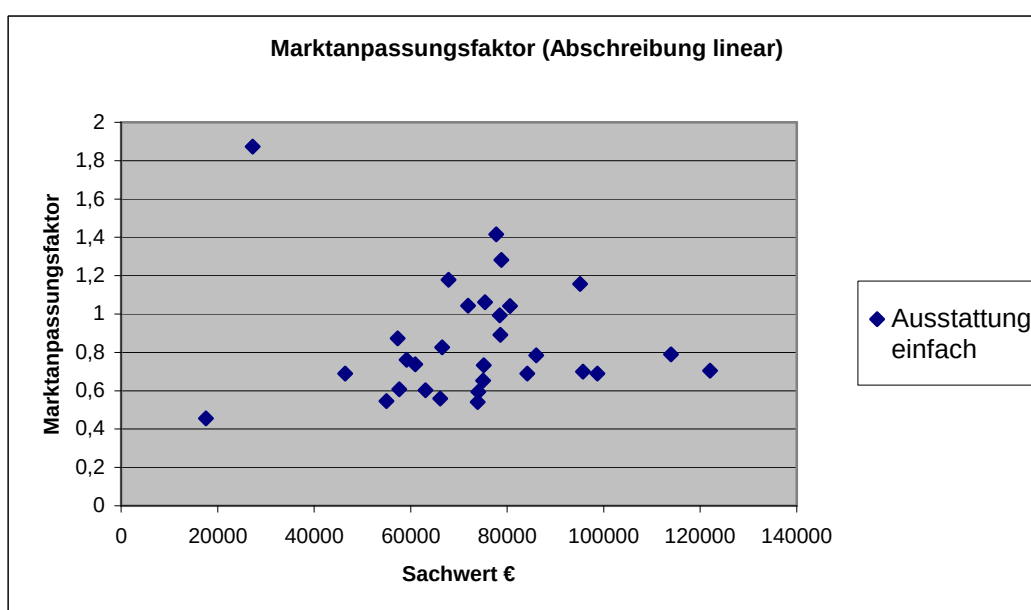


Abb. 118: Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern

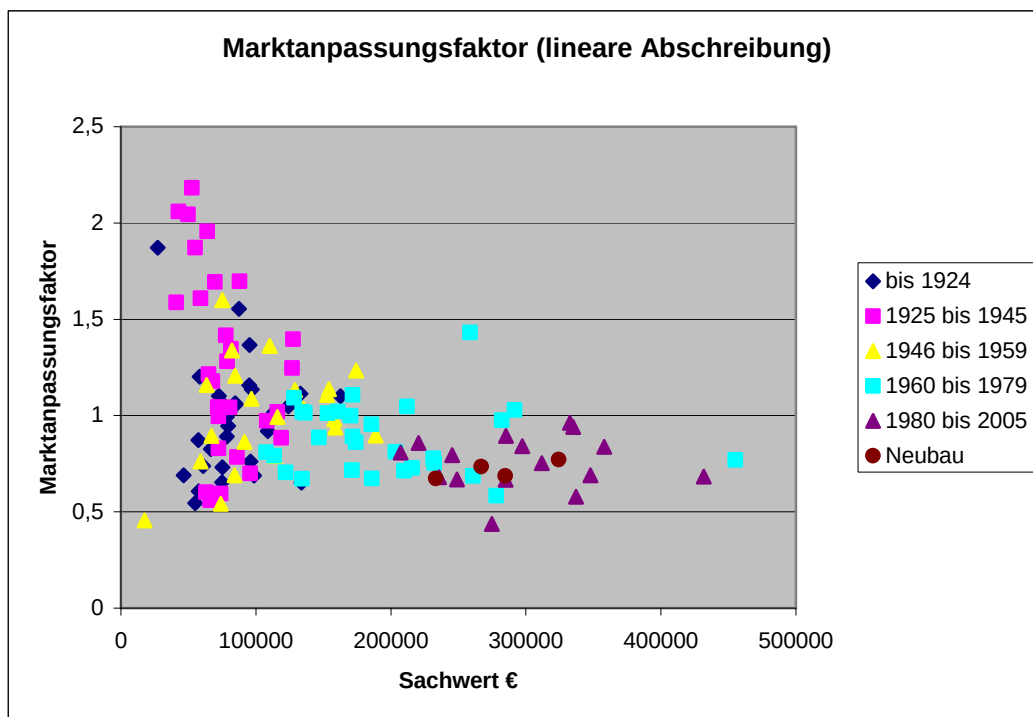


Abb. 119: Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern (nach Baujahresgruppen)

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

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

Sachwert	Baujahresgruppe	1800 - 1924	1925 - 1945	1946 - 1959	1960 - 1979	1980 - 2005	Neubau
	Anzahl der Werte	30	28	22	28	16	4
	durchschnittliches Baujahr	1905	1933	1953	1967	1993	2010
50.000	Sachwertfaktor	0,91	1,38	0,84			
	Standardabweichung	0,40	0,57	0,26			
	Anzahl der Werte	10	16	4			
100.000	Sachwertfaktor	1,02	1,11	1,10	0,77		
	Standardabweichung	0,22	0,31	0,30	0,06		
	Anzahl der Werte	16	10	9	3		
150.000	Sachwertfaktor	0,99	1,32	1,08	0,94		
	Standardabweichung	0,23	0,11	0,10	0,14		
	Anzahl der Werte	4	2	7	12		
200.000	Sachwertfaktor			0,90	0,82	0,83	
	Standardabweichung				0,15	0,03	
	Anzahl der Werte			1	6	2	
250.000	Sachwertfaktor				0,91	0,64	0,70
	Standardabweichung				0,35	0,15	0,04
	Anzahl der Werte				4	4	2
300.000	Sachwertfaktor				1,00	0,79	0,73
	Standardabweichung				0,04	0,10	0,06
	Anzahl der Werte				2	4	2
350.000	Sachwertfaktor					0,80	
	Standardabweichung					0,16	
	Anzahl der Werte					5	
400.000	Sachwertfaktor						
	Standardabweichung						
	Anzahl der Werte						

Tab. 43: Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert als Mittel des Jahres 2010 (nach Baujahresgruppen)

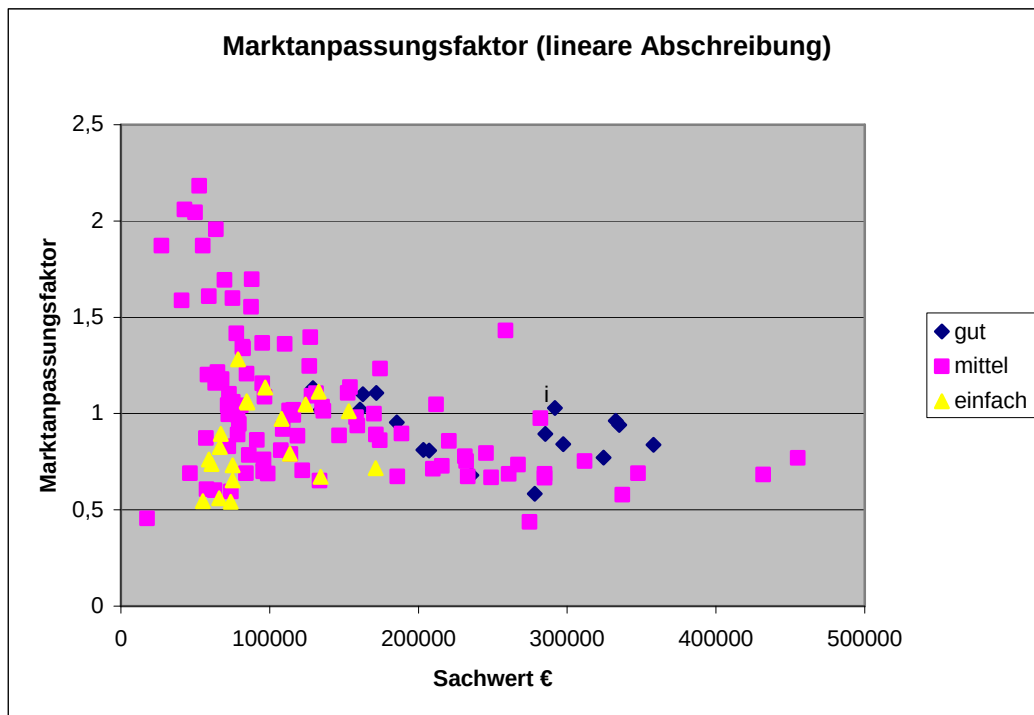


Abb. 118: Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern (nach Wohnlagegruppen)

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

	Wohnlage	exklusiv	gut	mittel	einfach
Sachwert	Anzahl der Werte		16	92	20
	mittleres Baujahr		1979	1946	1926
50.000	Sachwertfaktor			1,32	0,69
	Standardabweichung			0,53	0,14
	Anzahl der Werte			22	8
100.000	Sachwertfaktor			1,06	1,01
	Standardabweichung			0,29	0,18
	Anzahl der Werte			30	8
150.000	Sachwertfaktor		1,08	1,04	0,88
	Standardabweichung		0,05	0,18	0,22
	Anzahl der Werte		5	16	4
200.000	Sachwertfaktor		0,86	0,82	
	Standardabweichung		0,08	0,14	
	Anzahl der Werte		3	6	
250.000	Sachwertfaktor		0,68	0,77	
	Standardabweichung			0,27	
	Anzahl der Werte		1	9	
300.000	Sachwertfaktor		0,88	0,77	
	Standardabweichung		0,11	0,14	
	Anzahl der Werte		4	4	
350.000	Sachwertfaktor		0,91	0,63	
	Standardabweichung		0,07	0,08	
	Anzahl der Werte		3	2	
400.000	Sachwertfaktor				
	Standardabweichung				
	Anzahl der Werte				

Tab. 44: Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert als Mittel des Jahres 2010 (nach Wohnlagegruppen)

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

Sachwert	Vertragsjahr	2007	2008	2009	2010
50.000	Anzahl der Werte	148	180	97	127
	mittleres Baujahr	1957	1958	1952	1947
50.000	Sachwertfaktor	1,24	1,23	1,15	1,15
	Standardabweichung	0,44	0,51	0,47	0,53
100.000	Anzahl der Werte	21	29	28	30
	mittleres Baujahr	1928	1932	1925	1925
100.000	Sachwertfaktor	1,08	1,07	1,09	1,05
	Standardabweichung	0,31	0,34	0,29	0,27
150.000	Anzahl der Werte	48	66	28	38
	mittleres Baujahr	1933	1943	1942	1928
150.000	Sachwertfaktor	0,96	1,04	0,89	1,02
	Standardabweichung	0,14	0,15	0,14	0,17
200.000	Anzahl der Werte	22	29	15	25
	mittleres Baujahr	1962	1961	1963	1952
200.000	Sachwertfaktor	0,81	0,85	0,92	0,83
	Standardabweichung	0,14	0,15	0,16	0,12
250.000	Anzahl der Werte	22	16	9	9
	mittleres Baujahr	1981	1980	1984	1973
250.000	Sachwertfaktor	0,85	0,79	0,78	0,76
	Standardabweichung	0,18	0,11	0,15	0,25
300.000	Anzahl der Werte	21	14	8	10
	mittleres Baujahr	1988	1987	1983	1985
300.000	Sachwertfaktor	0,69	0,71	0,72	0,83
	Standardabweichung	0,13	0,18	0,13	0,13
350.000	Anzahl der Werte	8	12	7	8
	mittleres Baujahr	1996	1991	1987	1990
350.000	Sachwertfaktor	0,81	0,66	0,64	0,80
	Standardabweichung	0,11	0,06		0,16
400.000	Anzahl der Werte	3	5	1	5
	mittleres Baujahr	1982	2008	2009	1997
400.000	Sachwertfaktor	0,78	0,67		
	Standardabweichung		0,28		
450.000	Anzahl der Werte	1	5		
	mittleres Baujahr	2001	1988		
450.000	Sachwertfaktor		0,84		0,73
	Standardabweichung		0,49		0,06
500.000	Anzahl der Werte		2		2
	mittleres Baujahr		1973		1975
500.000	Sachwertfaktor	0,67	0,62		
	Standardabweichung	0,03			
550.000	Anzahl der Werte	2	1		
	mittleres Baujahr	1997	1992		
550.000	Sachwertfaktor			0,71	
	Standardabweichung				
	Anzahl der Werte			1	
	mittleres Baujahr			1974	

Tab. 45: Mittlere Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert (nach Vertragsjahren)

9.7 Sonstige Wertermittlungsrelevante Daten

9.7.1 Herkunft von Erwerbern auf dem Dürener Immobilienmarkt

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

9.7.1.1 unbebaute Grundstücke

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

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

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

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

9.7.1.2 bebaute Grundstücke

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

Tab. 48: Herkunft der Erwerber Einfamilienhäusern (Prozentzahlen)

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

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	45	14	2	16	2	2	18	0	100
1998	35	24	3	15	6	3	10	3	100
1999	32	25	4	26	5	4	4	2	100
2000	55	20	4	7	13	0	0	2	100
2001	43	18	4	6	6	6	14	4	100
2002	52	14	2	13	5	11	4	0	100
2003	80	15	0	5	0	0	0	0	100
2004	42	33	6	9	3	0	3	3	100
2005	56	19	6	6	6	3	6	0	100
2006	43	26	2	7	7	10	5	0	100
2007	25	30	2	25	4	4	7	4	100
2008	44	25	8	3	8	0	6	6	100
2009	50	33	3	5	3	5	3	0	100
2010	44	22	3	17	6	0	8	0	100
Mittelwerte	46	23	3	11	5	3	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	20	6	1	7	1	1	8	0	44
1998	22	15	2	9	4	2	6	2	62
1999	18	14	2	15	3	2	2	1	57
2000	31	11	2	4	7	0	0	1	56
2001	22	9	2	3	3	3	7	2	51
2002	29	8	1	7	3	6	2	0	56
2003	16	3	0	1	0	0	0	0	20
2004	14	11	2	3	1	0	1	1	33
2005	20	7	2	2	2	1	2	0	36
2006	18	11	1	3	3	4	2	0	42
2007	14	17	1	14	2	2	4	2	56
2008	16	9	3	1	3	0	2	2	36
2009	20	13	1	2	1	2	1	0	40
2010	16	8	1	6	2	0	3	0	36

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

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

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

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

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.

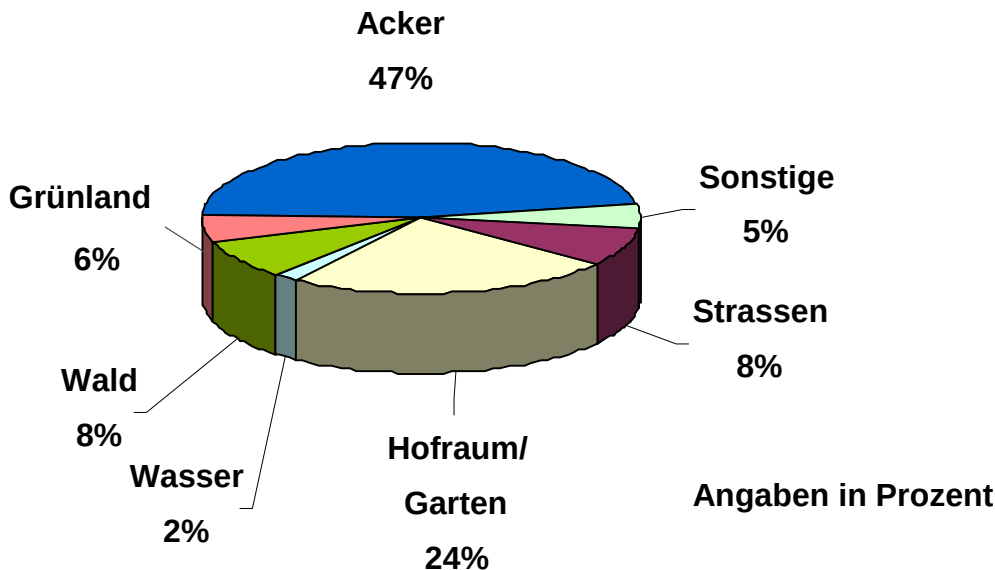


Abb. 112: Flächennutzung

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. 113: 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

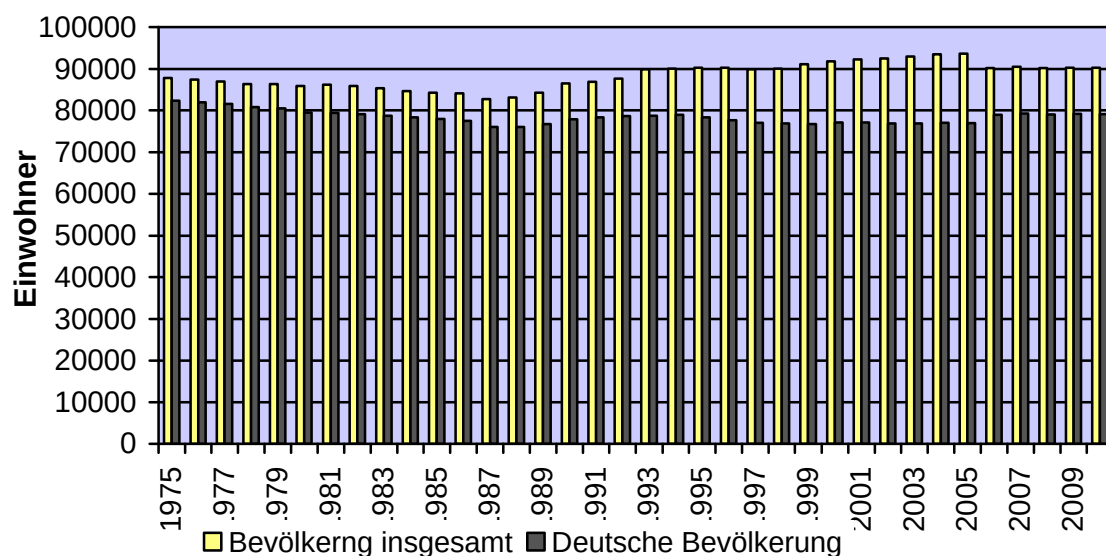


Abb. 114: Bevölkerungsentwicklung

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

Einwohner am 31.12.2010	90.243
davon weiblich	45.859
davon männlich	44.384
Ausländer am 31.12.2010	11.072 (12,3 %)
davon weiblich	5.265
davon männlich	5.872

Tab. 42: Bevölkerungsstand

Quelle: Stadt Düren

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

Tab. 43: Bevölkerung in den Stadtteilen der Stadt Düren am 31.12. des Jahres

Quelle: Stadt Düren

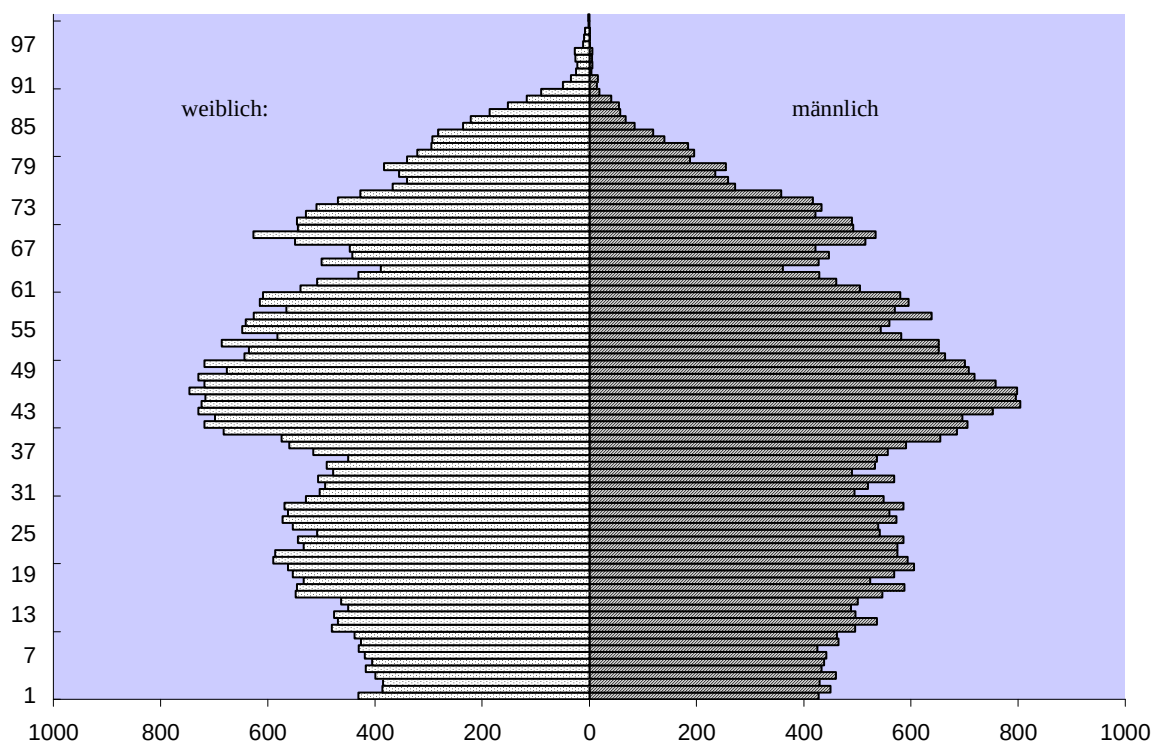


Abb. 115: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Düren am 31.12.2010

Quelle: Stadt Düren

10.3 Soziologische Daten

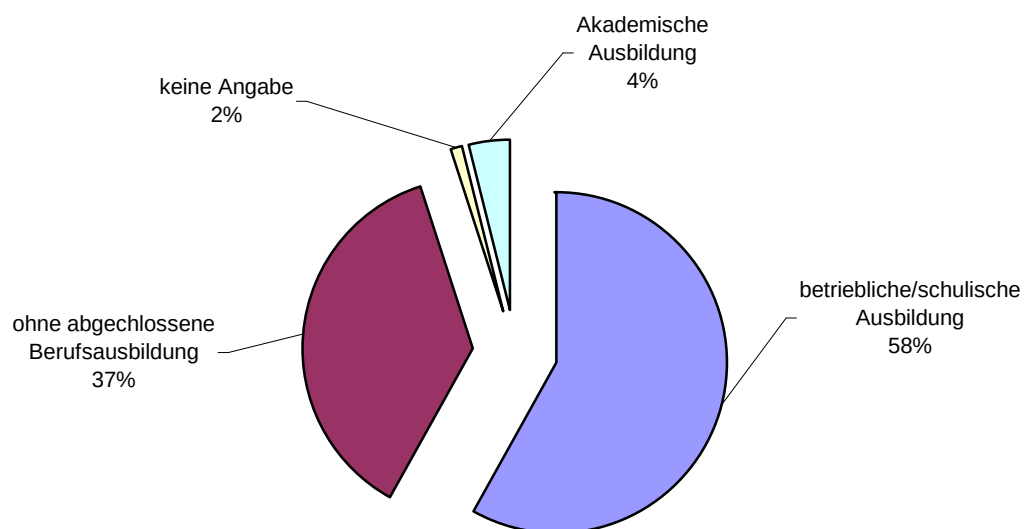


Abb. 116: Qualifikation der Arbeitslosen (Alg I) März 2011

Quelle Bundesagentur für Arbeit

Arbeitslosengeld I

Im Dezember 2010 bezogen 920 Personen Arbeitslosengeld I.

Arbeitslosengeld II

Im Dezember 2010 bezogen 4439 Personen Arbeitslosengeld II.

Quelle: BA, Statistik Service West

Arbeitslosenquote (alle Erwerbspersonen)

Dezember 2009: 12,7 %

Größe der Einkünfte (Euro)	Steuer- pflichtige		Summe der positiven Einkünfte insgesamt		darunter aus nichtselbständiger Arbeit		zu versteuerndes Einkommen	
			in 1000 Euro					
Jahr	2001	2004	2001	2004	2001	2004	2001	2004
0 bis unter 15000	7.561	13.113	54.583	73.398	35.762	54.702	32.146	48.490
15000 bis unter 30000	9.222	9.617	214.785	224.261	189.109	198.581	168.439	177.529
30000 bis unter 37500	3.653	4.215	123.823	143.029	113.379	131.685	103.486	118.455
37500 bis unter 50000	3.592	3.674	156.736	160.151	139.976	144.174	34.078	137.017
50000 bis unter 75000	2.908	3.057	176.066	186.444	152.076	161.332	152.542	160.957
75000 bis unter 100000	828	856	72.604	74.590	54.422	58.721	62.098	62.614
100000 bis unter 175000	501	543	65.516	69.799	35.414	40.487	54.953	59.372
175000 und mehr	226	218	91.560	94.036	17.542	21.998	80.578	85.090
zusammen	28.491	35.293	955.673	1.025.707	737.680	811.680	688.320	849.523

**Tab. 44: Auszug aus der Lohn- und Einkommenssteuerstatistik
2001 und 2004**

Quelle: Finanzministerium Nordrhein-Westfalen

10.4 Wirtschaft

10.4.1 Arbeitsmarkt und Arbeitskräfte

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

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

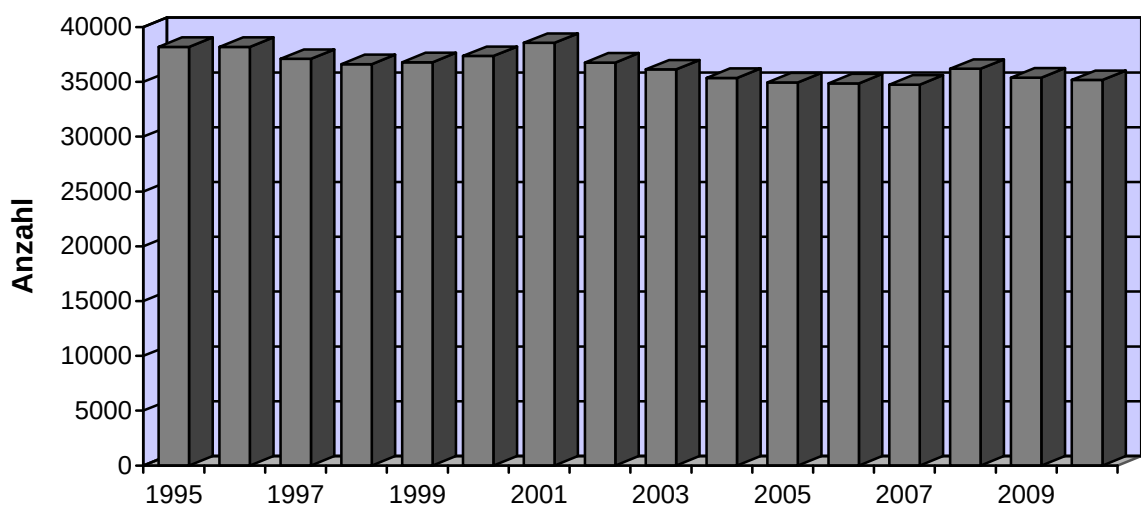


Abb. 117: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.6. des Jahres

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

Zahlen ab 2008 nach neuen Wirtschaftszweigen 2008

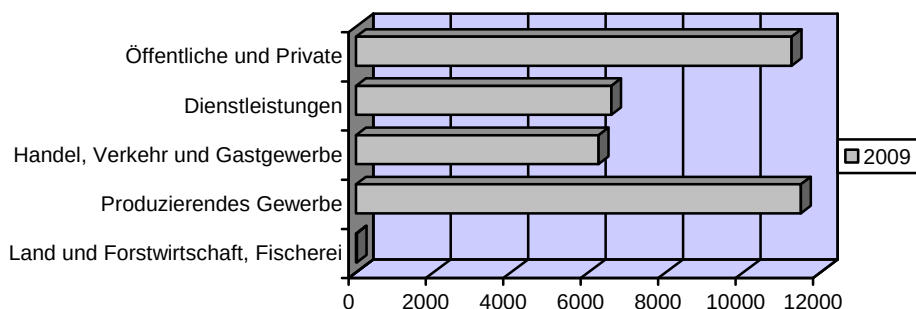


Abb. 118: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen (Stand 31.12.2009, vorläufiges Ergebnis nach WZ 2008)

Wirtschaftszweige	Beschäftigte
1. A. Land und Forstwirtschaft, Fischerei	24
2. Produzierendes Gewerbe dazu gehört:	11.496
B. Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	
C. Verarbeitendes Gewerbe	
D. Energieversorgung	
E. Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	
F. Baugewerbe	
3. Handel, Verkehr und Gastgewerbe dazu gehört:	6.272
G. Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	
H. Verkehr und Lagerei	
I. Gastgewerbe	
4. Dienstleistungen dazu gehört:	6.595
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	
Öffentliche und private Dienstleistungen dazu gehört:	11.256
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. Extraterritoriale Organisationen und Körperschaften	
Insgesamt: (einschließlich ohne Angaben des Wirtschaftszweiges)	35.672
Quelle: IT.NRW	

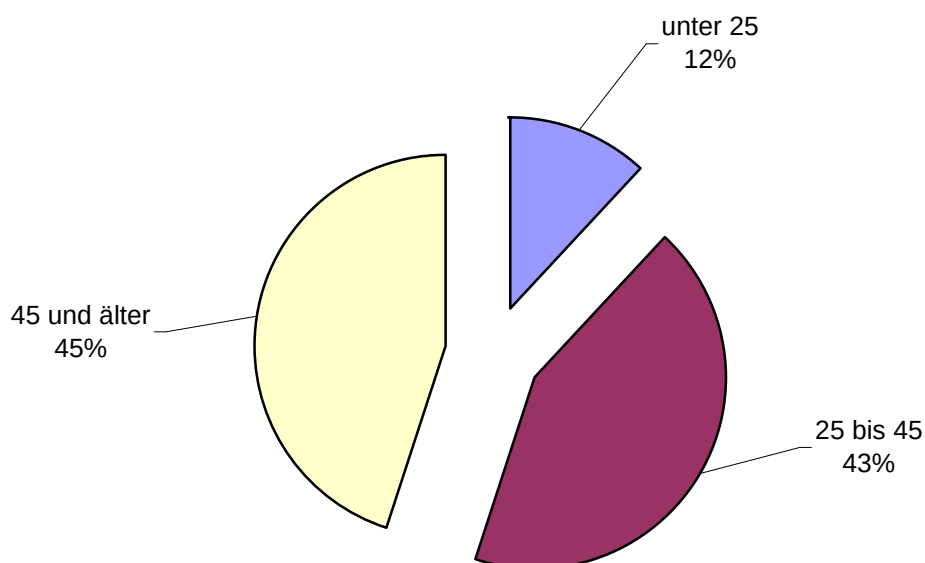


Abb. 119: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Altersgruppen am 31. 12. 2009.

Quelle: Stadt Düren

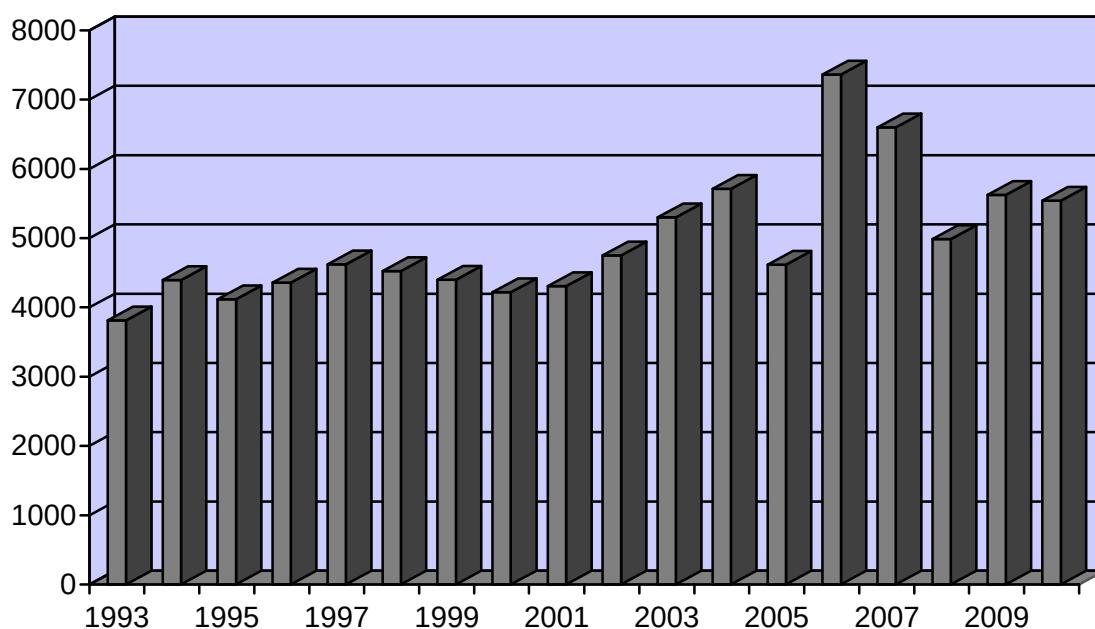


Abb. 120: Entwicklung der Arbeitslosen am 30.6. des Jahres

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik 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.

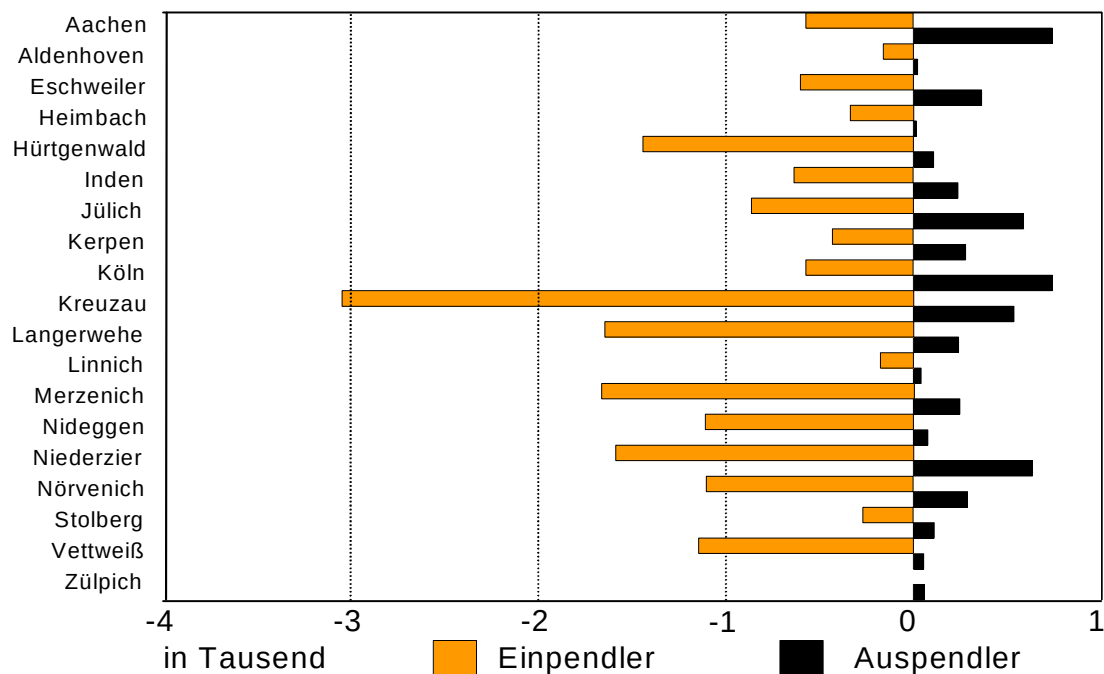


Abb. 121: Berufspendler

Summe der Einpendler: 19555

Summe der Auspendler: 7769

Erwerbstätige in Düren insgesamt: 46000

Quelle: Volkszählung 1987

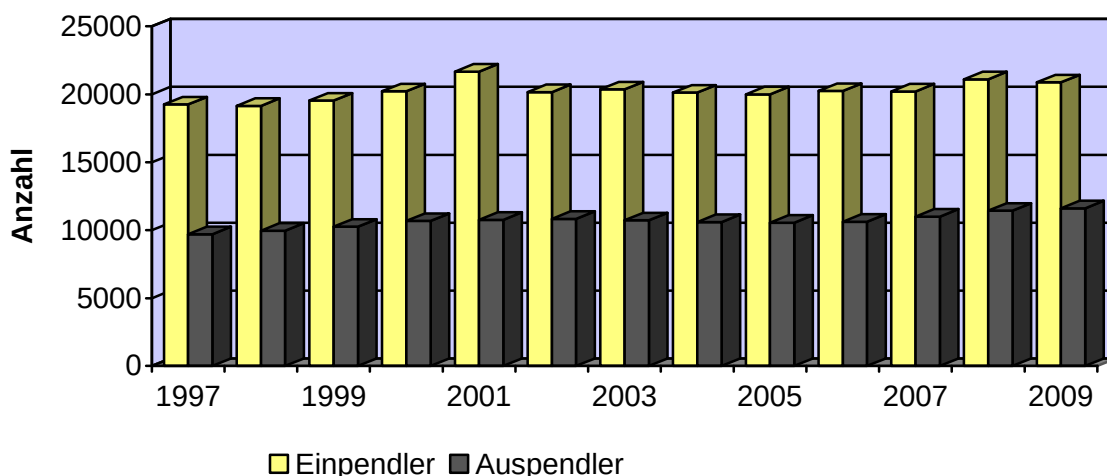


Abb. 122: Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Berufspendler in zeitlicher Entwicklung am 30.6. des Jahres

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

10.4.2 Steuern (Hebesätze)

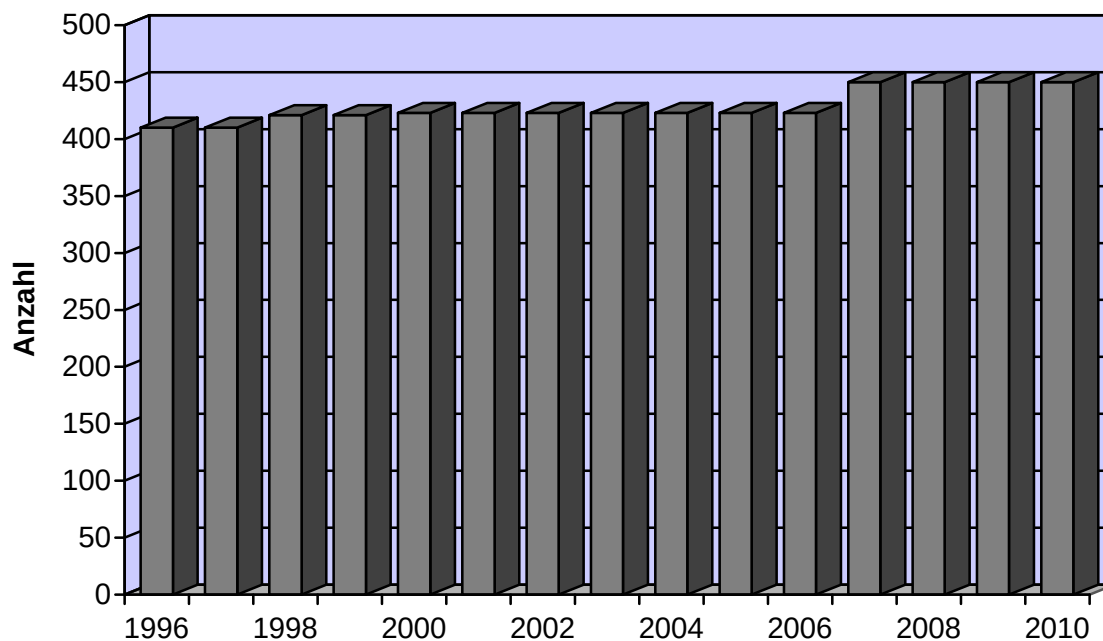


Abb. 123: Hebesatz Gewerbesteuer

Quelle: Stadt Düren

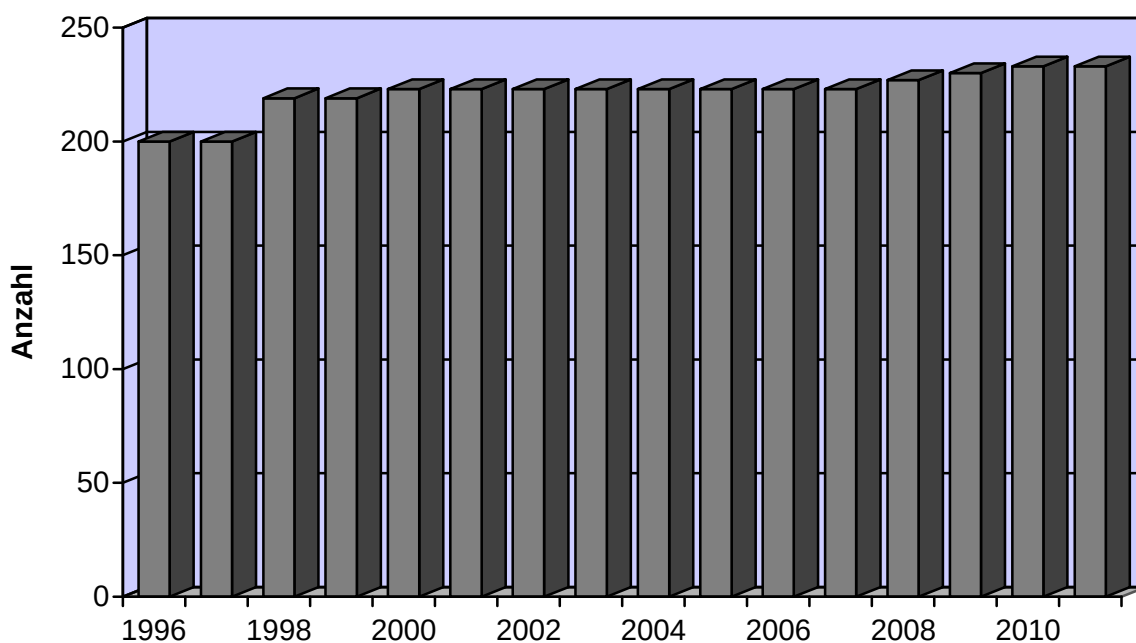


Abb. 124: Hebesatz Grundsteuer A

Quelle: Stadt Düren

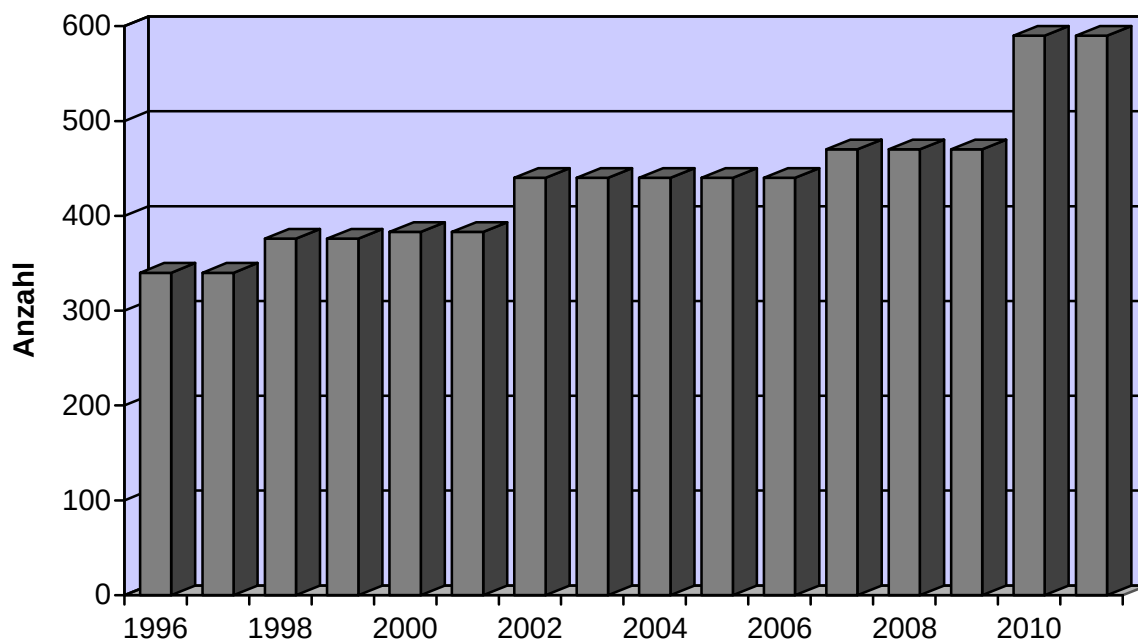


Abb. 125: Hebesatz Grundsteuer B

Quelle: Stadt Düren

10.4.3 Wirtschaftszweige

Landwirtschaft

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

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

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

Gewerbe/Industrie

Mit der Industrialisierung Dürens entstanden entlang der Rur eine Reihe von Industrien. In den Nachkriegsjahren entstanden weitere Gewerbegebiete, zum Teil in den Ortslagen Dürens, die lokale Bedeutung haben. Gewerbegebiete mit Bezug zur Bundesautobahn A4 und zu den Eisenbahnstrecken entstanden in den 80er und 90er Jahren. Diese Gewerbegebiete, Distelrath im Osten der Stadt und „Im Großen Tal“ im Norden der Stadt, zeichnen sich durch ihre gute überregionale Erreichbarkeit aus. Das zur Zeit in der Entstehung befindliche Gewerbegebiet „Talbenden-Rurbenden“ liegt ebenso wie das Gewerbegebiet „Im Großen Tal“ unmittelbar an der Bundesautobahn.

Gebietsbezeichnung	Größe (ha)	Größere Flächen verfügbar	Autobahn- anschluß (km)	Bundes- straße (km)
Im Großen Tal	90	bedingt	0,2	0,1
Im Großen Tal (Erweiterung)	10	ja	0,2	0,1
Talbenden-Rurbenden	35	ja	0,2	0,1
Distelrath	50	bedingt	2,5	0,1
Nickepütz	23	bedingt	3,5	0,2
Paradiesbenden	6	bedingt	2,0	1,0
Stockheimer Landstraße	25	bedingt	6	0,1

Tab. 45: 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.

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

Wohnen

Seit Ende des letzten Jahrzehnts sind in Düren rund 500 Baugrundstücke, vorwiegend für den Einfamilienhausbau, auf den Markt gebracht worden. Das städtische Angebot hierbei ist vergleichsweise gering. Mit dieser „Baulandoffensive“ konnte die Abwanderung in das ländliche Umfeld Dürens begrenzt werden und Düren in zweiter Reihe hinter dem Rhein – Erft - Kreis als Wohnziel für den Ballungsraum am Rhein etabliert werden. Darüber hinaus hat seit etwa 1990 ein Schließen von Baulücken in beachtlichem Maße stattgefunden. Dementsprechend ist das ursprünglich im Jahre 1988 erfasste Baulückenpotential für den Wohnungsbau in Höhe von 219 ha (100 %) in den Folgejahren 1989 bis zum Jahr 1997 auf 122 ha (56 %) geschrumpft.

Gebäude- und Wohnungsbestand

Errichtung	Wohngebäude
bis 1948	5588
1948 bis 1968	7546
1969 bis 1987	4138
Wohngebäude insgesamt	17272

Tab. 46: Alter und Anzahl der Wohngebäude

Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung 1987

	Wohngebäude
Ein/Zweifamilienhäuser	16088
Mehrfamilienhäuser	3904
Wohngebäude insgesamt	19992

Tab. 47: Wohngebäude 31.12.2009

Quelle: IT.NRW

	Wohnungen
Eigentumswohnungen	12606
Mietwohnungen	21807
Wohnungen insgesamt	34413

Tab. 48: Anzahl der Wohnungen

Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung 1987

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

Büro

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

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

Hinweis: Näheres zur Entwicklung und zum Mietpreisniveau für Büros ist in der Mietwertübersicht Gewerbeimmobilien des Gutachterausschusses zu finden.

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.

Hinweis: Näheres zur Entwicklung des Mietpreisniveaus für Praxen ist in der Mietwertübersicht Gewerbeimmobilien des Gutachterausschusses zu finden.

Einzelhandel

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.db.krz.de/dueren/bi/vo0050.asp?_kvonr=14066839&search=1) als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 des Baugesetzbuches erstellt. In ihm wird die Versorgungsstruktur im Stadtgebiet ausführlich beschrieben, das Zentrenkonzept erläutert und Entwicklungsziele- und Handlungsempfehlungen gegeben. Die Beratungsvorlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes enthält zudem eine Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Dürener Liste).

In Abbildungen werden u.a. dargestellt:

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

Umfangreiche Tabellen geben Aufschluss über:

- den Einwohnerstand und die Wohnbevölkerungsverteilung,
- 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

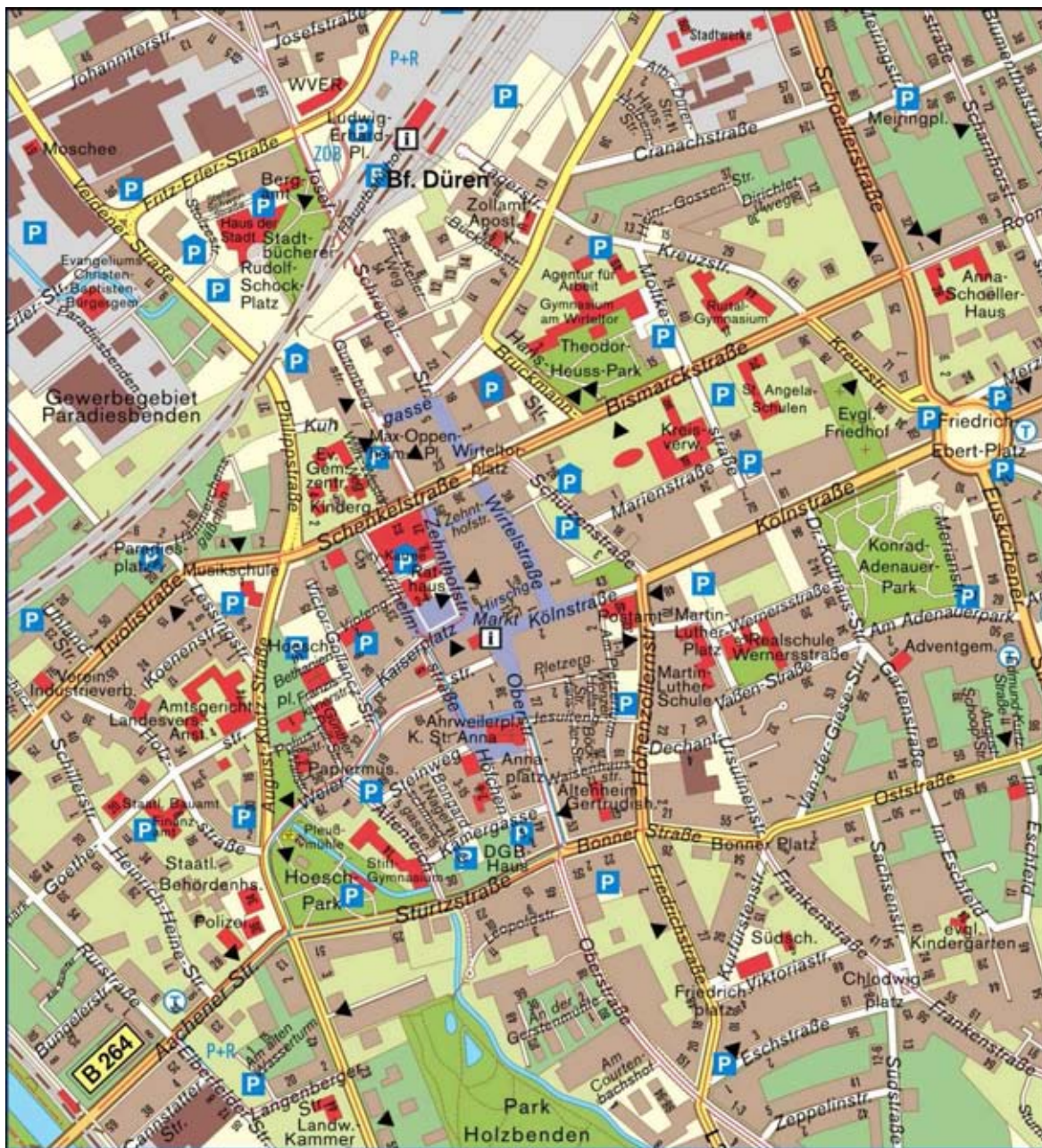


Abb. 126 : Stadtplan Innenstadt Düren

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. 127 : Filialisierungsgrad in der Innenstadt Düren (Stand 14.11.2008)

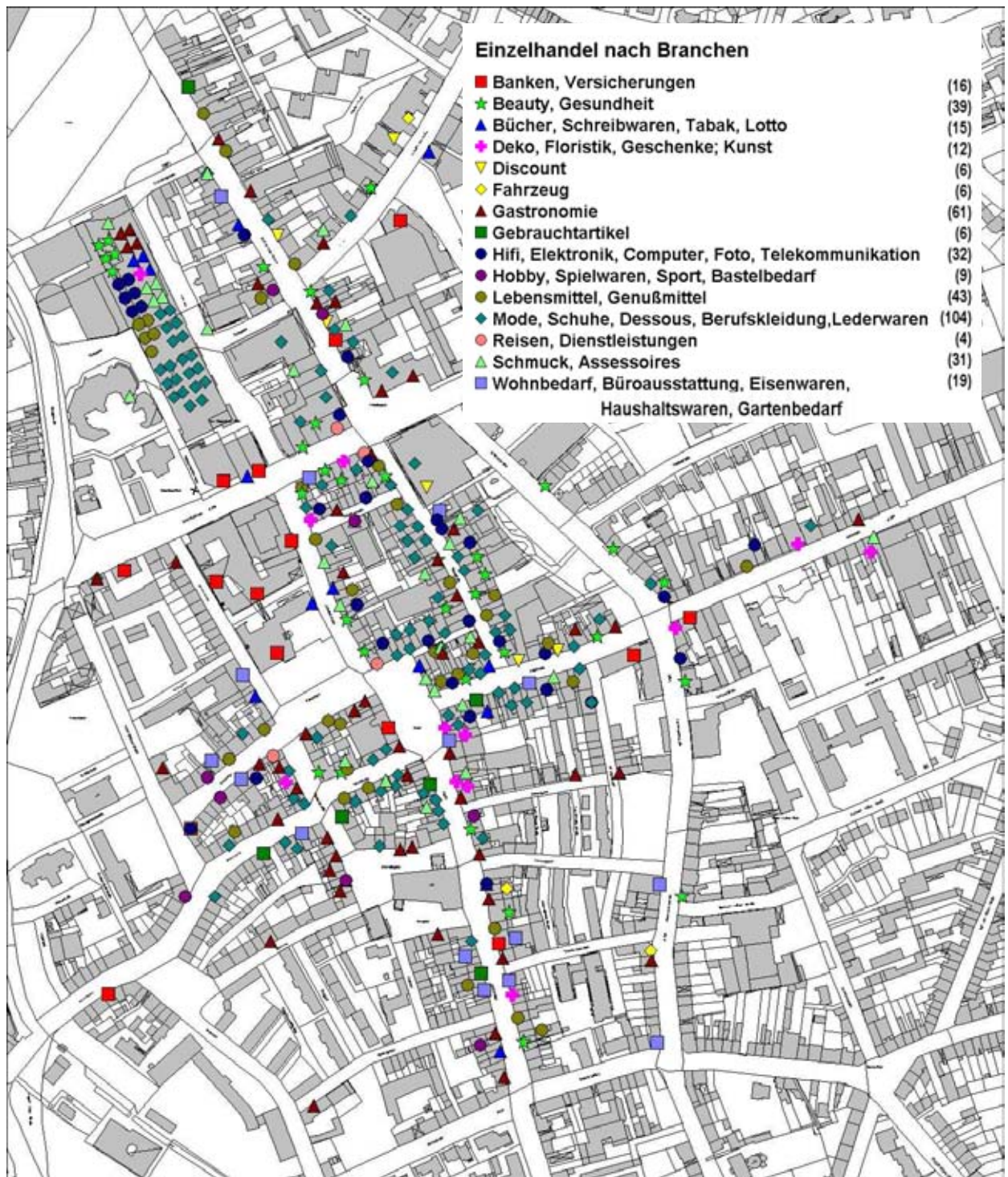


Abb. 128 : Branchenmix in der Innenstadt Düren (Stand 14.11.2008)



**Abb. 129 : Branche „Mode, Schuhe, Dessous, Berufskleidung, Lederwaren“
in der Innenstadt Düren (Stand 14.11.2008)**

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

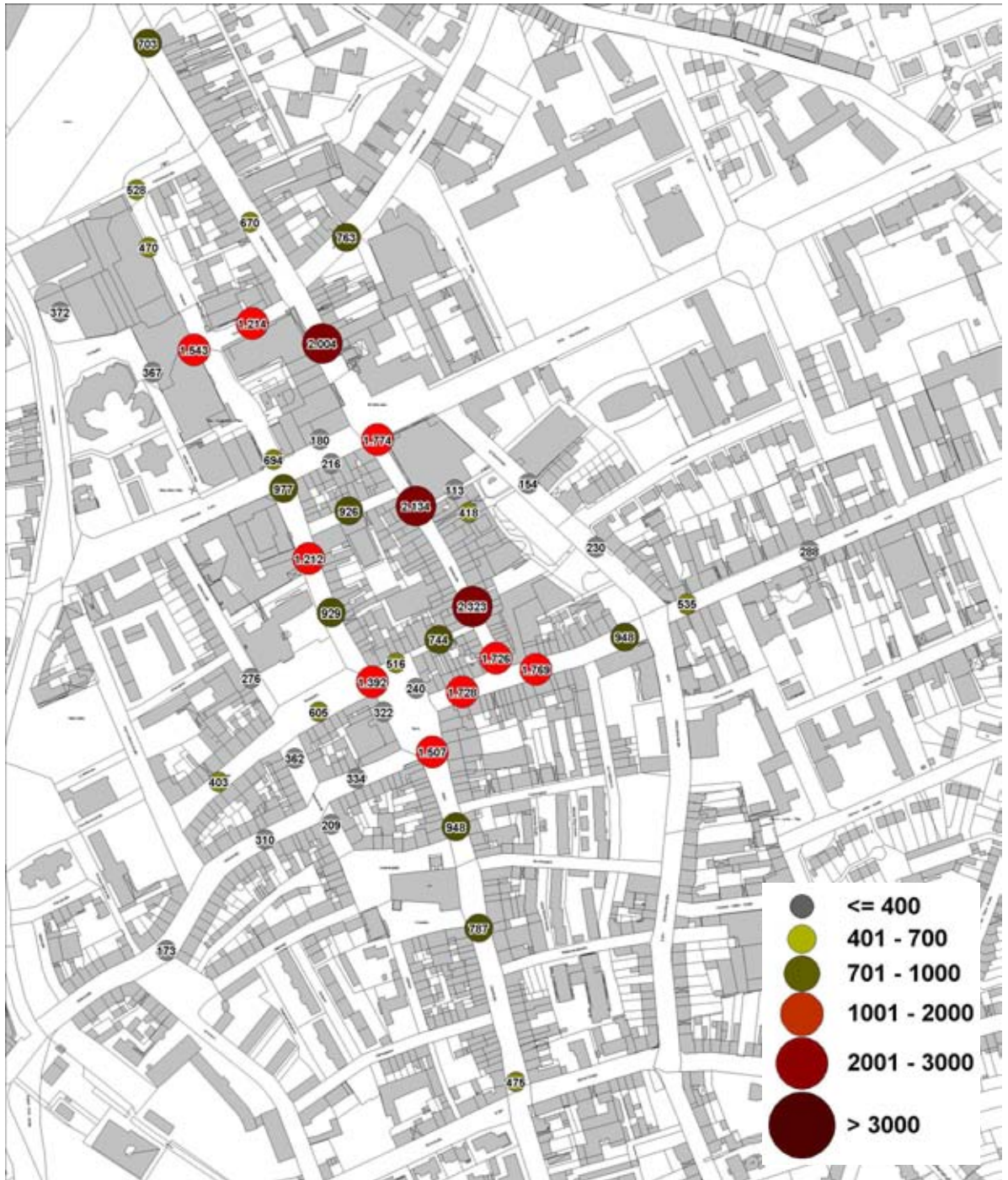


Abb. 130 : mittlere Passantenfrequenzen pro Stunde in der Innenstadt Düren (Stand September 2009)

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

Bauwirtschaft

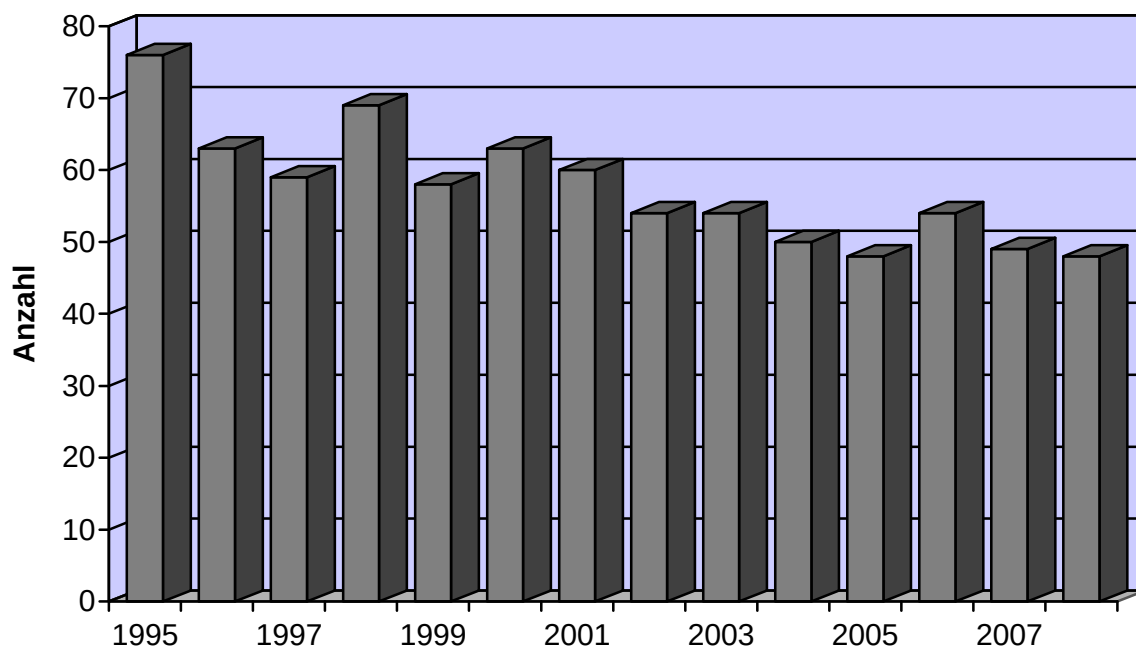


Abb. 131: Betriebe im Bauhauptgewerbe am 30.6. des Jahres

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

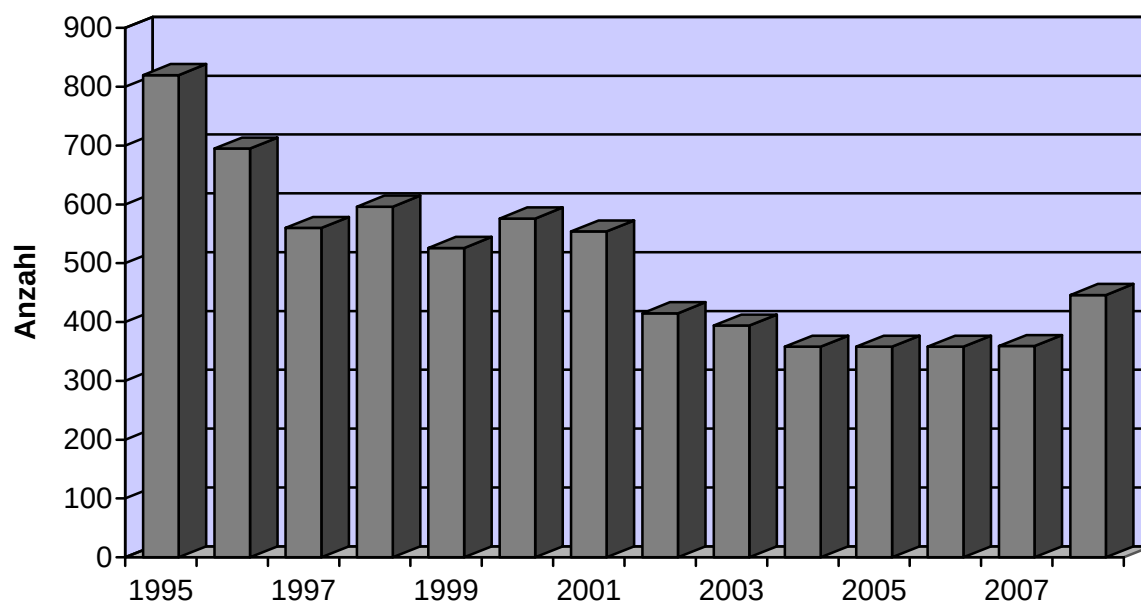


Abb. 132: Beschäftigte im Bauhauptgewerbe am 30.6. des Jahres

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

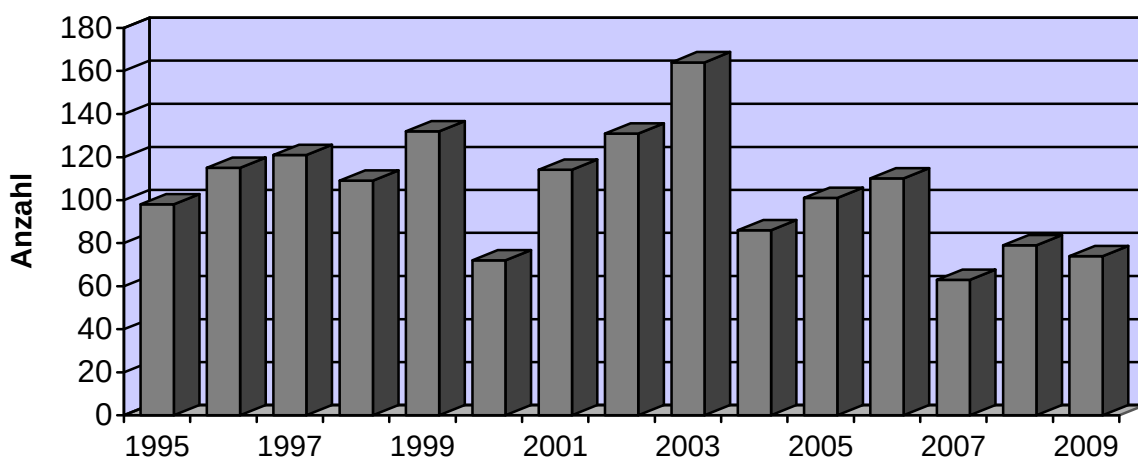


Abb. 133 genehmigte Ein- und Zweifamilienhäuser

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

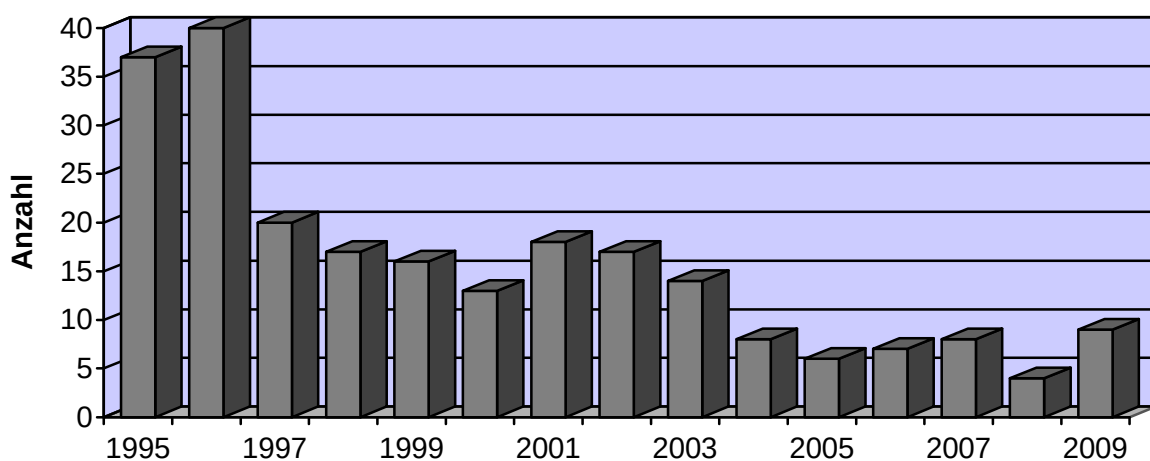


Abb. 134: genehmigte Mehrfamilienhäuser

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

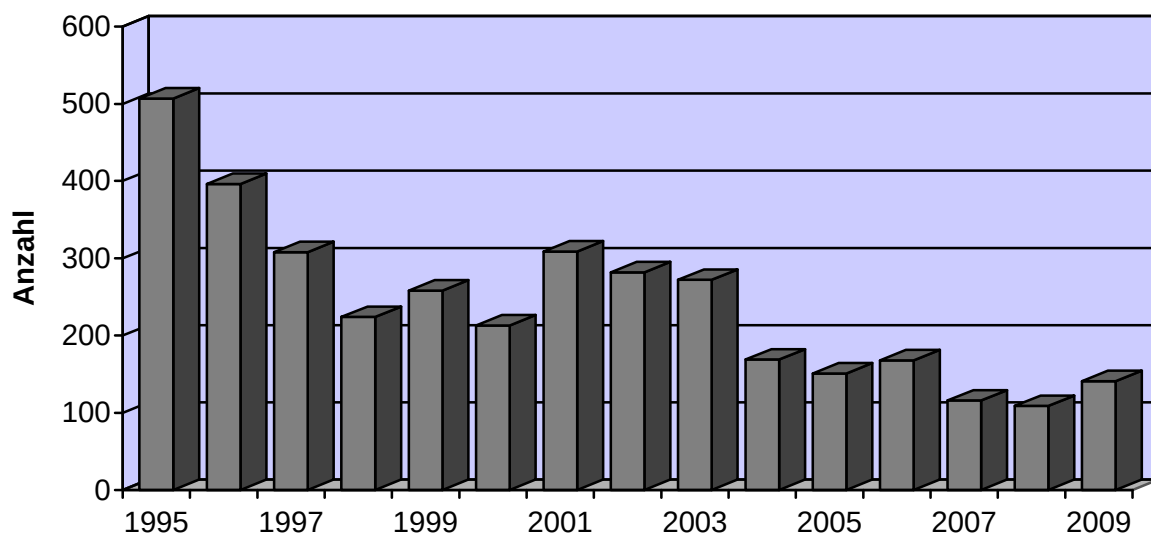


Abb. 135: genehmigte Wohnungen

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

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

10.4.4 Wirtschaftsdaten

Zwangsversteigerungsverfahren

Die Angaben zu Zwangsversteigerungsverfahren beziehen sich auf den Amtsgerichtsbezirk Düren.

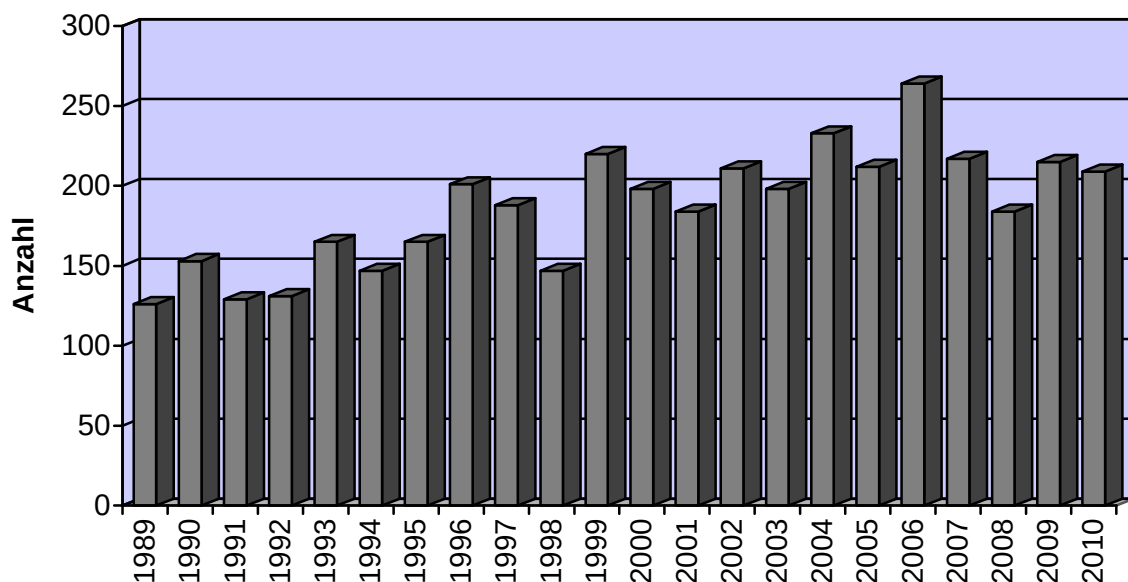


Abb. 136: Zwangsversteigerungsverfahren

Quelle: Amtsgericht Düren

Fremdenverkehr

Beherbergungskapazität im Dezember 2009:

- neun und mehr Gästebetten -
13 Betriebe mit 536 Betten

Ankünfte und Übernachtungen in Beherbergungsstätten in 2009 (Jan.- Dez):

31.287 Ankünfte
51.809 Übernachtungen
1,7 Tage mittlere Aufenthaltsdauer
28,8 % mittlere Auslastung der angebotenen Betten

Quelle: LDS NRW

10.5 Städtebau

10.5.1 Verkehr

Düren ist Mittelzentrum und liegt an mehreren Entwicklungsachsen. Großräumige Achse ist die Strecke Aachen - Köln. Diese ist als Schienen- und Straßenverbindung von europäischer Bedeutung. Dem entspricht der derzeitige Ausbau der Autobahnstrecke A4/ E5 von Aachen nach Köln auf 6 Spuren und die Ertüchtigung der Bahnstrecke für den europäischen Hochgeschwindigkeitsverkehr (ICE / Thalys). Überregionale Achse ist die Verbindung Heinsberg- Jülich- Düren- Euskirchen. Aus der Lage an einem Verknüpfungspunkt von bedeutenden Fernverkehrs- und Regionalverbindungen ergeben sich günstige Standortbedingungen für Handel und Gewerbe.

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

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

10.5.2 Besonderheiten einzelner Stadtviertel

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

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 qualitativvoller Substanz zu erhalten und zu entwickeln, wobei ein breit gefächertes Kultur- und Bildungsangebot für alle Nutzergruppen und ein vielfältiges, niveauvolles Einzelhandels-, Gastronomie- und Freizeitangebot sowie eine hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität anzustreben sind.

Hierfür sind u.a. folgende Handlungsfelder definiert worden:

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

- Lösen der Probleme der innerstädtischen Verkehrsführung und des Parkraumangebotes, insbesondere durch Minimierung des Parksuchverkehrs
- Erhöhung der Sicherheit in der Innenstadt Dürens einschließlich der Beseitigung von Angsträumen
- Erhöhen des Freizeitwertes von Düren und Verknüpfung des Freiraumes mit der Innenstadt
- Nutzung der Entwicklungspotentiale zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt und des Bahnhofsumfeldes und zur Erhöhung der Kaufkraftbindung

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

Schwerpunktmäßig gilt es:

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

11. Mieten

Mietwertübersichten des Gutachterausschusses

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

Die Mietwertübersichten können gegen Gebühr erworben werden.

Tendenzen auf dem Wohnungsmarkt

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

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

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

Einfamilienhäuser lassen sich leicht vermieten.

Tendenzen auf dem Gewerbemietenmarkt

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

12. Veröffentlichungen

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

Aktuelle Veröffentlichungen

Grundstücksmarktbericht	01.01.2010	52,00 €
Mietwertübersicht - Wohnimmobilien	01.01.2010	25,00 €
Mietwertübersicht - Gewerbeimmobilien	01.12.2008	50,00 €
Passantenfrequenzanalyse	01.09.2009	30,00 €
Bodenrichtwertkarte	01.01.2010	200,00 €

Anhang

Inhalt des Immobilienmarktberichtes

Teil I Grundstücksmarktbericht

- 1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes
- 2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes
- 3 Allgemeines zum Gutachterausschuss
- 4 Grundstücksmarkt 2010
- 5 Unbebaute Grundstücke
- 6 Bebaute Grundstücke
- 7 Wohnungseigentum
- 8 Bodenrichtwerte
- 9 Wertermittlungsrelevante Daten
- 10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt
- 11 Sonstige Angaben

Teil II Mietwertübersicht -Wohnimmobilien-

- 1 Zielsetzung der Mietwertübersicht
- 2 Allgemeines zum Gutachterausschuss
- 3 Mietwertübersicht
- 4 Sonstige Angaben

Teil III Mietwertübersicht -Gewerbeimmobilien-

- 1 Wesentliche Aussagen der Mietwertübersicht
- 2 Zielsetzung der Mietwertübersicht
- 3 Allgemeines zum Gutachterausschuss
- 4 Mietwertübersicht
- 5 Sonstige Angaben

Teil IV Passantenfrequenzanalyse

- 1 Einführung
- 2 Erhebungsmethodik
- 3 Ergebnisse der Samstagszählung
- 4 Die mittleren Passantenfrequenzen
- 5 Die TOP 10 der Einkaufsstraßen/ Plätze
- 6 Einzelergebnisse und Standpunktübersicht

Bodenrichtwertkarte

www.gutachterausschuss.dueren.de

www.boris.nrw.de



Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Düren

