



Grundstücksmarktbericht **2016**

Kreis Düren

Berichtszeitraum: 01.01.2015 - 31.12.2015



Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Düren

NRW.

Inhalt

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts	3
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	3
2.1 Markttransparenz.....	3
2.2 Übersichtskarte Kreis Düren.....	4
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss.....	5
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses.....	6
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	6
4. Grundstücksmarktbericht des Jahres 2016.....	7
4.1 Anzahl der Kauffälle.....	7
4.1.1 Anzahl der Kauffälle (gesamt) 1996 – 2015	7
4.1.2 Anzahl der Kauffälle 1996 – 2015 (differenziert)	7
4.1.3 Anzahl der Kauffälle in den jeweiligen Städten und Gemeinden	8
4.1.4 Umsatzentwicklung nach Umsatzanteilen und Anzahl der Kauffälle 2013 - 2015	9
4.2 Flächenumsatz	10
4.2.1 Gliederung des Flächenumsatzes 2015	10
4.3 Geldumsatz.....	11
4.3.1 Umsatzentwicklung in Mio. € 2013 – 2015.....	11
4.3.2 Betrachtungen zu den Umsätzen	11
4.3.3 Geldumsatz Kreis Düren 1996 bis 2015.....	12
4.3.4 Geldumsatz 2015 in den jeweiligen Städten und Gemeinden	12
4.3.5 Umsätze 2014 - 2015 in den jeweiligen Städten und Gemeinden (in Mio. €)	13
5. Individueller Wohnungsbau (Kreisgebiet - ohne Stadt Düren -)	14
5.1 Individueller Wohnungsbau	14
5.1.1 Wohnbaulandverkäufe 2006 - 2015 (Anzahl).....	14
5.1.2 Wohnbaulandverkäufe 2006 - 2015 (Geldumsatz).....	14
5.1.3 Wohnbaulandverkäufe 2015 in den jeweiligen Städten und Gemeinden.....	15
5.1.4 Wohnbaulandverkäufe Umsatz 2014 - 2015 (Veränderungen städte-/gemeindeweise)	15
5.1.5 Wohnbaulandverkäufe - Durchschnittliche Preise 2014 – 2015	16
5.2 Geschosswohnungsbau (Kreisgebiet - ohne Stadt Düren -)	16
5.2.1 Geschosswohnbaulandverkäufe 2006 - 2015 (Anzahl) (soweit aus Kaufvertrag erkennbar)	16
5.2.2 Geschosswohnbaulandverkäufe 2006 - 2015 (Umsatz)	16
5.3 Gewerbliche Bauflächen.....	17
5.3.1 Gewerbelandverkäufe 2006 - 2015 (Anzahl städte-/gemeindeweise)	17
5.3.2 Gewerbelandverkäufe 2006 - 2015 (Umsatz städte-/gemeindeweise)	17
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	18
5.4.1 Anzahl Landwirtschaftsverkäufe 2006 – 2015 (Kreisgebiet - ohne Stadt Düren -)	18
5.4.2 Anzahl Landwirtschaftsverkäufe 2015 in den jeweiligen Städten und Gemeinden.....	18
5.4.3 Landwirtschaftsverkäufe 2015 (Umsatz städte-/gemeindeweise).....	19
5.4.4 Anzahl Kauffälle forstwirtschaftlich genutzter Grundstücksverkäufe 2006 - 2015	20
5.4.5 Anzahl Kauffälle forstwirtschaftlich genutzter Grundstücksverkäufe in den jeweiligen Städten und Gemeinden	20
5.4.6 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksverkäufe 2015 (Umsatz städte-/gemeindeweise).....	21
5.4.7 Vergleich Kaufpreis zu Bonität bei Verkauf von Ackerlandflächen	22

6. Bebaute Grundstücke (Kreisgebiet - ohne Stadt Düren -)	
Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2013 - 2015 (bebaute Grundstücke).....	23
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser – Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2013 - 2015	24
6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (Anzahl Verkäufe städte-/gemeindeweise)	25
6.1.2 Ein- und Zweifamilienhäuser (Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2013 – 2015 städte-/gemeindeweise)	26
6.2 Mehrfamilienhäuser (Anzahl Verkäufe städte-/gemeindeweise)	29
6.2.1 Mehrfamilienhäuser (Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2013 – 2015 städte-/gemeindeweise)	30
6.3 Wohn- und Geschäftshäuser (Anzahl Verkäufe städte-/gemeindeweise).....	33
6.3.1 Wohn- und Geschäftshäuser (Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2013 – 2015 städte-/gemeindeweise)	34
6.4 Gewerbegrundstücke (Anzahl Verkäufe städte-/gemeindeweise)	37
7. Wohnungseigentum.....	38
7.1 Vergleichswerte über Eigentumswohnungen im Kreis Düren (ohne Stadt Düren)	38
7.2 Wohnungseigentum - Anzahl Verkäufe und Umsatz 2006 – 2015	39
7.2.1 Wohnungseigentum (Anzahl Verkäufe städte-/gemeindeweise)	39
7.2.2 Wohnungseigentum (Umsatz Verkäufe städte-/gemeindeweise)	39
8. Bodenrichtwerte 01.01.2007 - 01.01.2016 Summe der beschlossenen Richtwerte insgesamt	40
8.1 Gesetzlicher Auftrag	40
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	40
8.2.1 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für Bauland.....	40
8.2.2 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen	40
8.3 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	40
8.3.1 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen.....	40
8.3.2 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen	40
8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte) in €/m ² nach § 13 (1) GAVO NW	41
9. Erforderliche Daten.....	42
9.1 Indexreihen	42
9.1.1 Bodenindex Wohnbauland	42
9.1.2 Bodenindex landwirtschaftliche Grundstücke.....	43
9.1.3 Entwicklung des Bodenindex (Wohnbauland/landwirtschaftliche Grundstücke).....	44
9.2 Liegenschaftszinssätze in % (Stand 01.01.2016)	45
9.3 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	50
9.4 Sachwertfaktoren.....	51
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	57
10.1 Besonderheiten im Kreis Düren durch die Braunkohletagebaue Hambach und Inden.....	57
10.2 Besonderheit durch Überschwemmungsgebiete.....	58
11. Bodenwert für Grundstücke mit Übertiefen	59
12. Sonstige Angaben	60
12.1 Einwohnerzahlen der Städte und Gemeinden des Kreises Düren (gesamt) (Stand 31.12.2015)	60
12.2 Adressen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	63
12.3 Leistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren	65
12.4 Herausgeber	68

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts

Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht wird, bezogen auf den Kreis Düren (ohne Stadt Düren), der Grundstücksmarkt des Jahres 2015 dargestellt und statistisch aufgearbeitet.

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

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

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

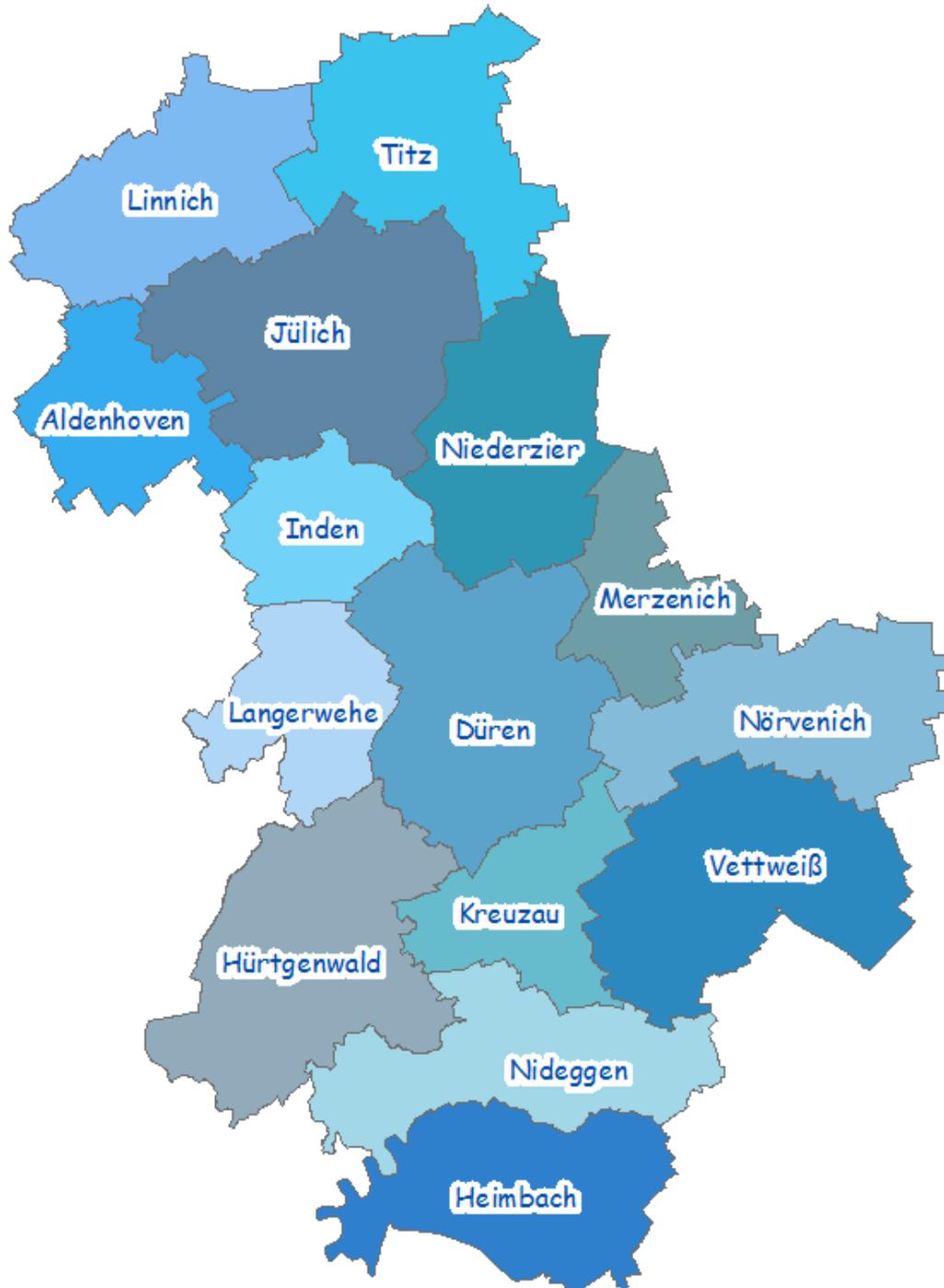
2.1 Markttransparenz

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

Gebühr für Marktbericht:

- als Download, z.B. über www.borisplus.nrw.de/: gebührenfrei
- als beantragtes Dokument (Druckexemplar oder pdf-Datei) bei Bereitstellung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses: 28 €

2.2 Übersichtskarte Kreis Düren



3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

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

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

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

Der Gutachterausschuss

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

Der Gutachterausschuss kann weiterhin

- Gutachten erstatten über Miet- oder Pachtwerte
- Mietwertübersichten erstellen

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Auszug aus § 193 BauGB:

Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, wenn

1. die für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden bei der Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetzbuch,
2. die für die Feststellung des Wertes eines Grundstücks oder der Entschädigung für ein Grundstück oder ein Recht an einem Grundstück auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden,
3. die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist, oder
4. Gerichte und Justizbehörden

es beantragen. Unberührt bleiben Antragsberechtigungen nach anderen Rechtsvorschriften.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

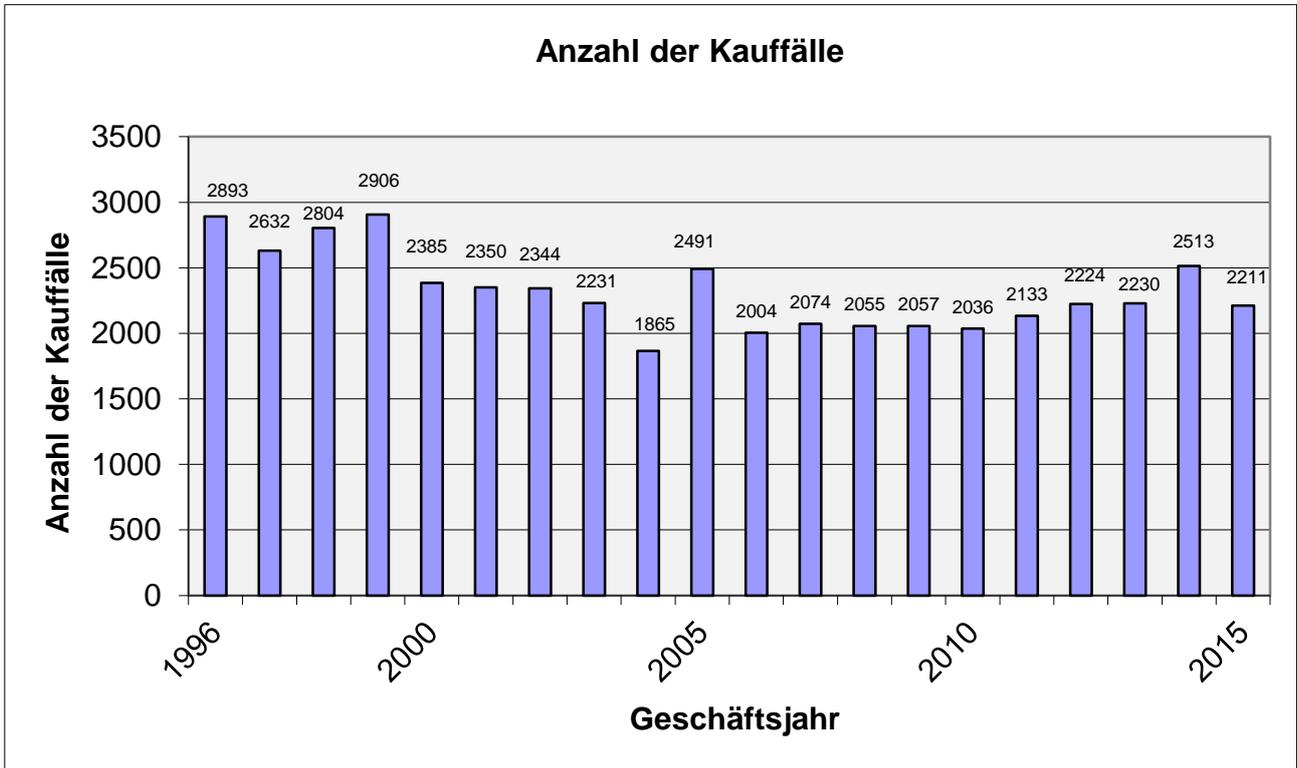
Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle ist beim Vermessungs- und Katasteramt des Kreises Düren eingerichtet. Sie steht innerhalb der Dienststunden für Auskünfte zur Verfügung

Kreisverwaltung, Bismarckstr. 16, 52348 Düren
Zi. 207 bis 209, Tel. 02421/22-2553 und 22-2560 bis 22-2564.

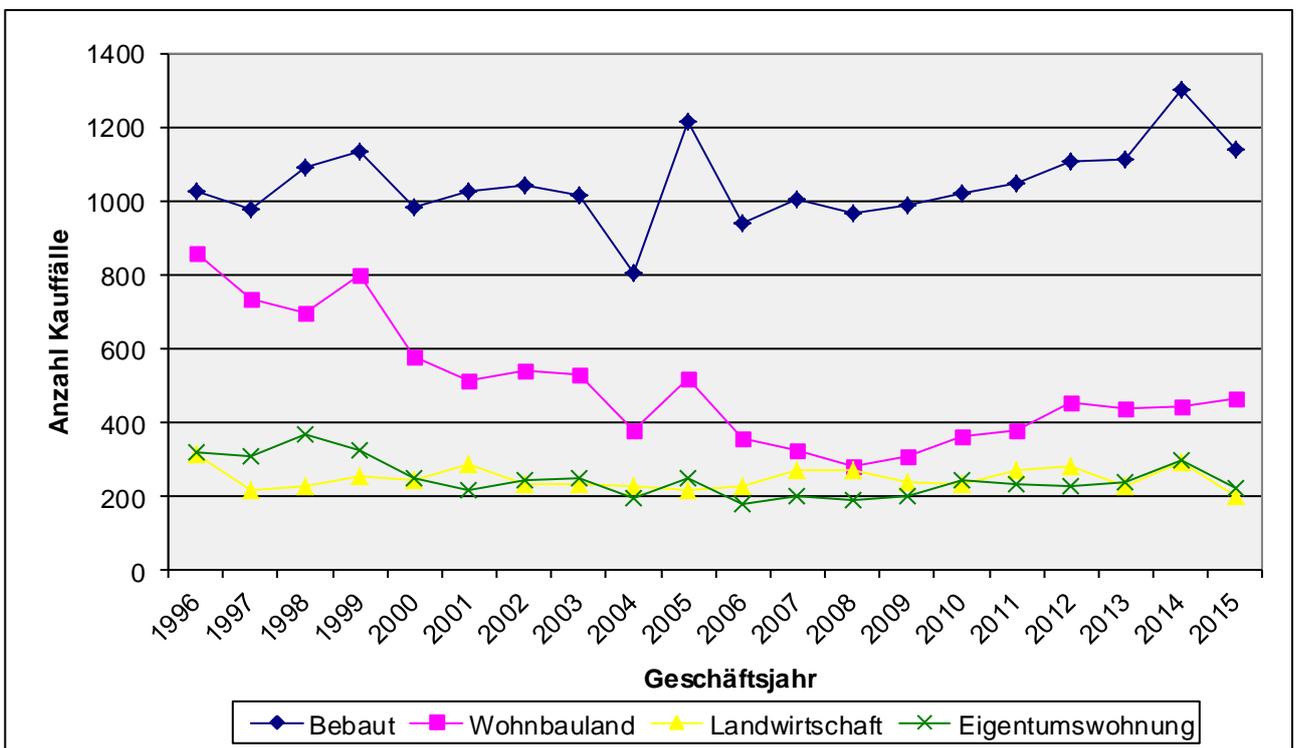
4. Grundstücksmarktbericht des Jahres 2016

4.1 Anzahl der Kauffälle

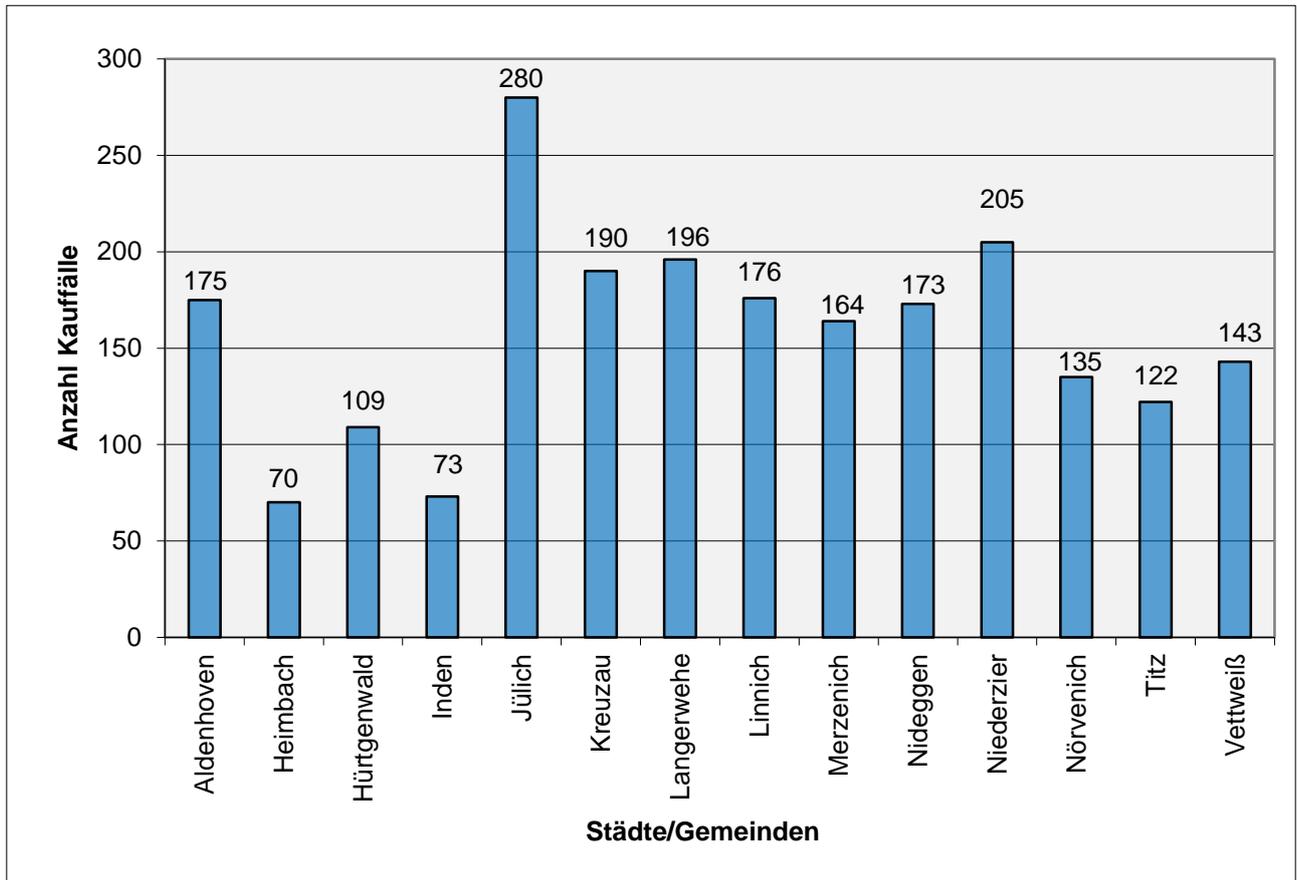
4.1.1 Anzahl der Kauffälle (gesamt) 1996 – 2015



4.1.2 Anzahl der Kauffälle 1996 – 2015 (differenziert)

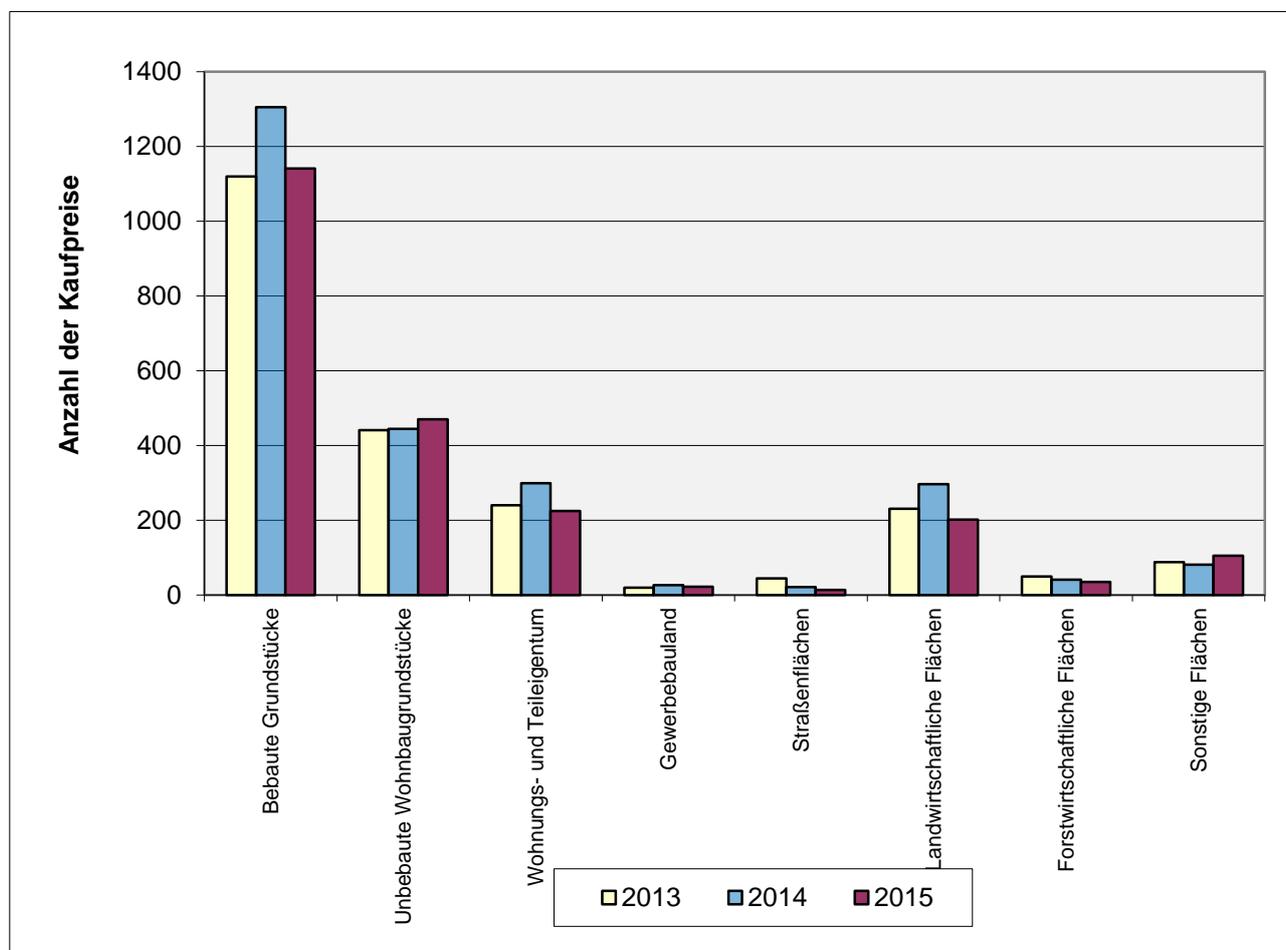


4.1.3 Anzahl der Kauffälle in den jeweiligen Städten und Gemeinden



4.1.4 Umsatzentwicklung nach Umsatzanteilen und Anzahl der Kauffälle 2013 - 2015

Jahr	2013		2014		2015	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Bebaute Grundstücke	1119	50%	1303	52%	1140	52%
Unbebaute Wohnbaugrundstücke	441	20%	446	18%	468	21%
Wohnungs- und Teileigentum	240	11%	299	12%	224	10%
Gewerbebauland	19	1%	26	1%	22	1%
Straßenflächen	44	2%	21	1%	22	1%
Landwirtschaftliche Flächen	230	10%	296	12%	202	9%
Forstwirtschaftliche Flächen	49	2%	41	2%	35	2%
Sonstige Flächen	88	4%	81	3%	98	4%
Anzahl der Kauffälle	2230		2513		2211	

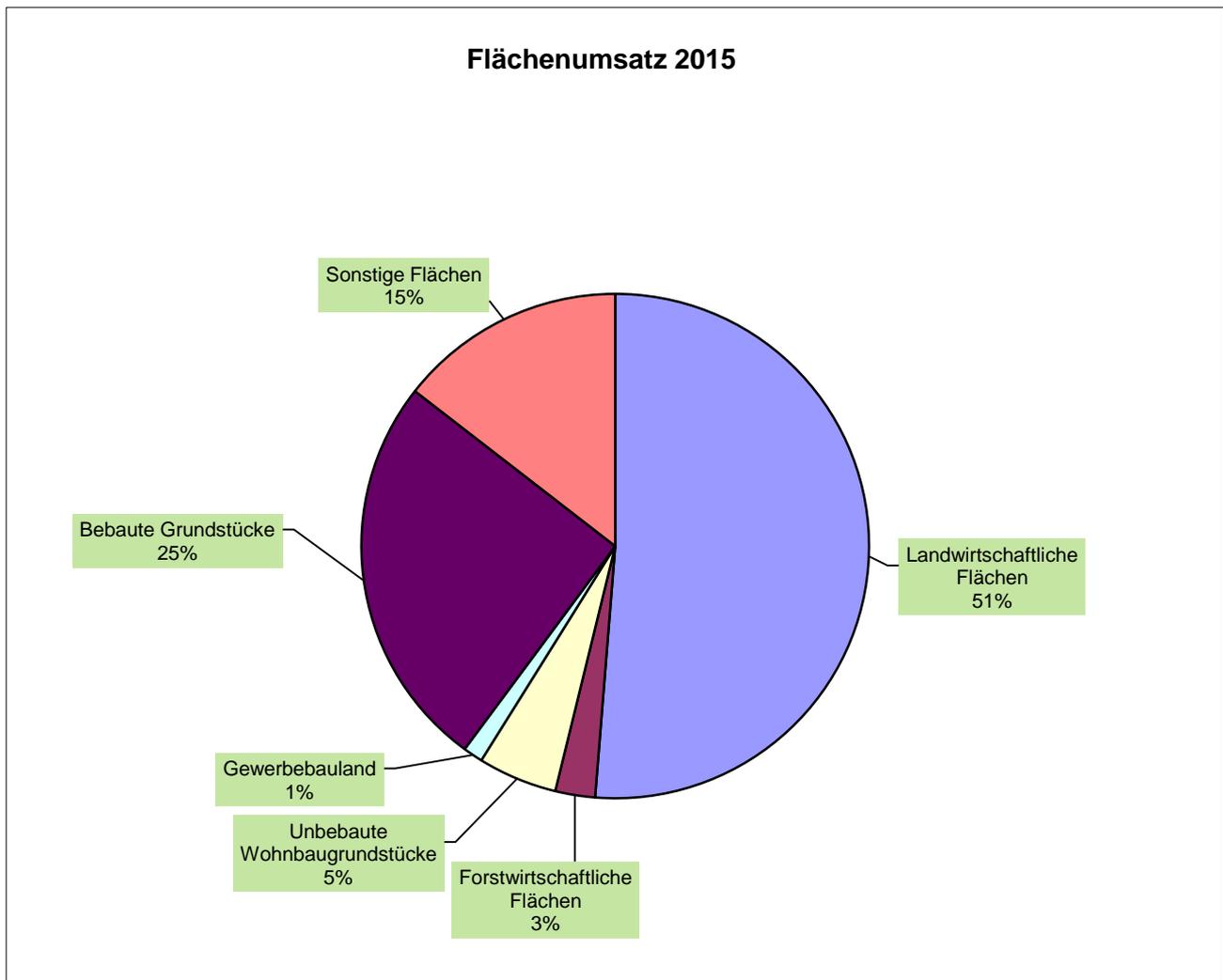


4.2 Flächenumsatz

4.2.1 Gliederung des Flächenumsatzes 2015

(ohne Eigentumswohnungen)

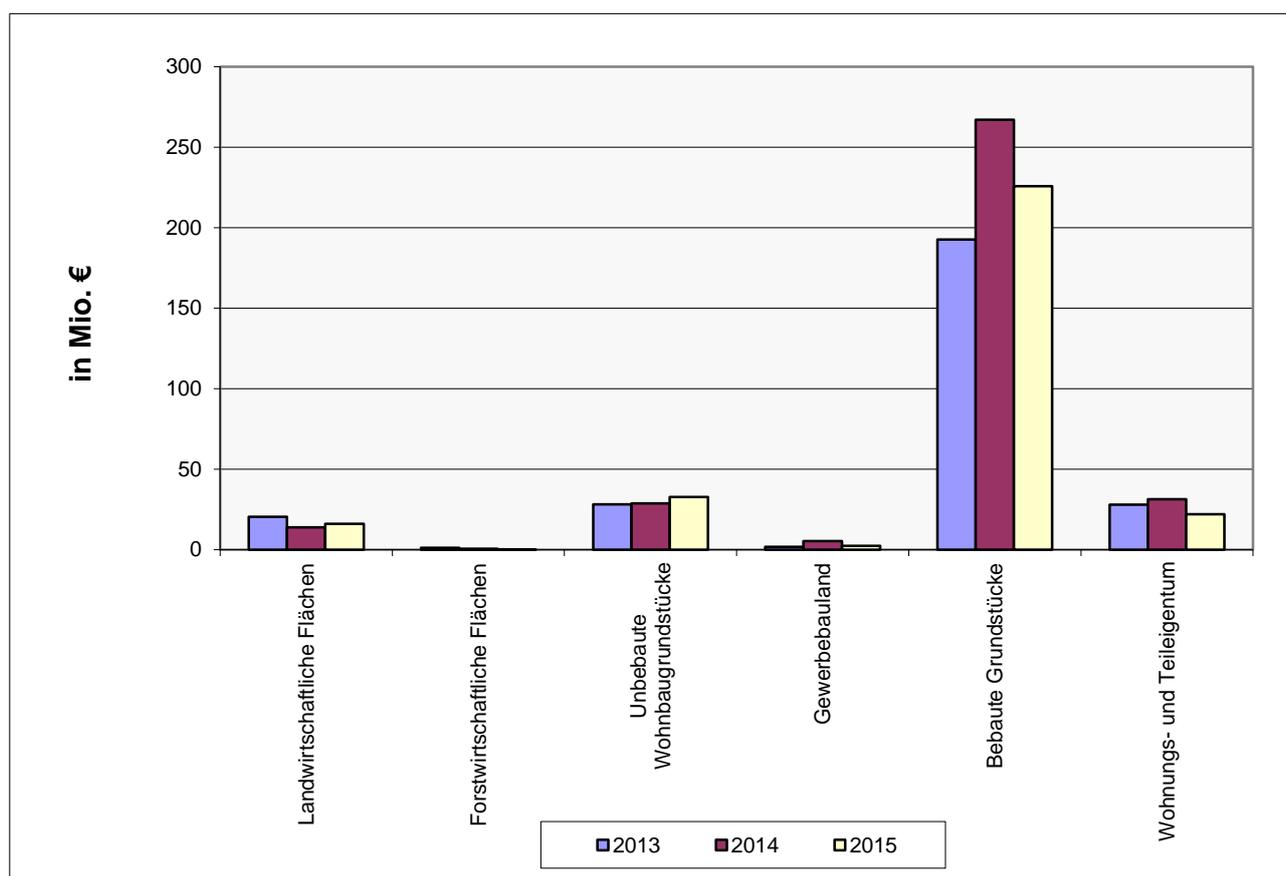
	2015 in ha
Landwirtschaftliche Flächen	343,07
Forstwirtschaftliche Flächen	17,48
Unbebaute Wohnbaugrundstücke	33,79
Gewerbebauland	8,45
Bebaute Grundstücke	170,40
Sonstige Flächen	96,96
Insgesamt	670,15



4.3 Geldumsatz

4.3.1 Umsatzentwicklung in Mio. € 2013 – 2015

Jahr	2013	2014	2015
Landwirtschaftliche Flächen	20,5	13,8	16,1
Forstwirtschaftliche Flächen	1,1	0,6	0,2
Unbebaute Wohnbaugrundstücke	28,0	28,7	32,7
Gewerbebauland	1,7	5,2	2,2
Bebaute Grundstücke	192,6	266,9	225,8
Wohnungs- und Teileigentum	27,9	31,2	22,0



4.3.2 Betrachtungen zu den Umsätzen

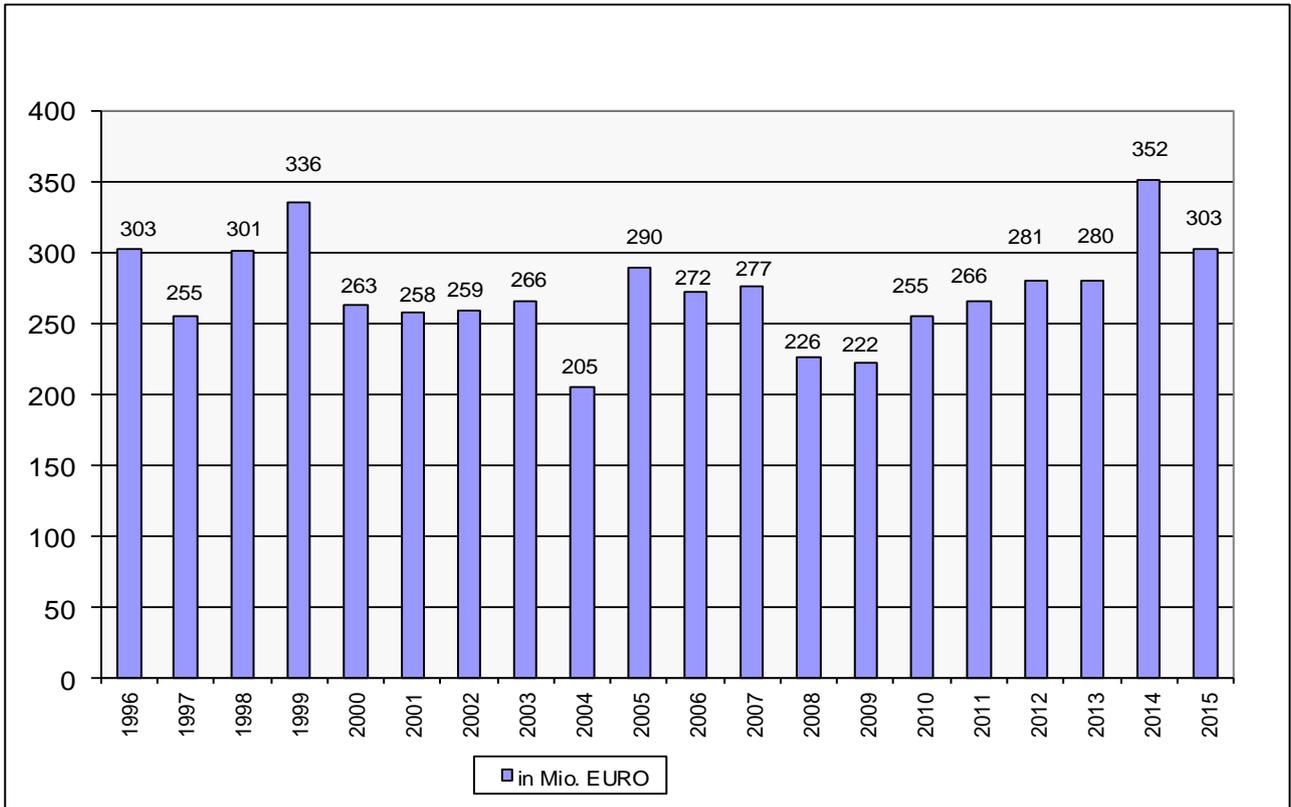
Umsatzsteigerungen sind bei landwirtschaftlichen Flächen und unbebauten Wohnbaugrundstücken zu verzeichnen, ein Rückgang bei forstwirtschaftlichen Flächen, Gewerbebauland, bebauten Grundstücken sowie Wohnungs- und Teileigentum (siehe 4.3.1).

Insgesamt ist ein Rückgang der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr zu beobachten (siehe 4.1.4).

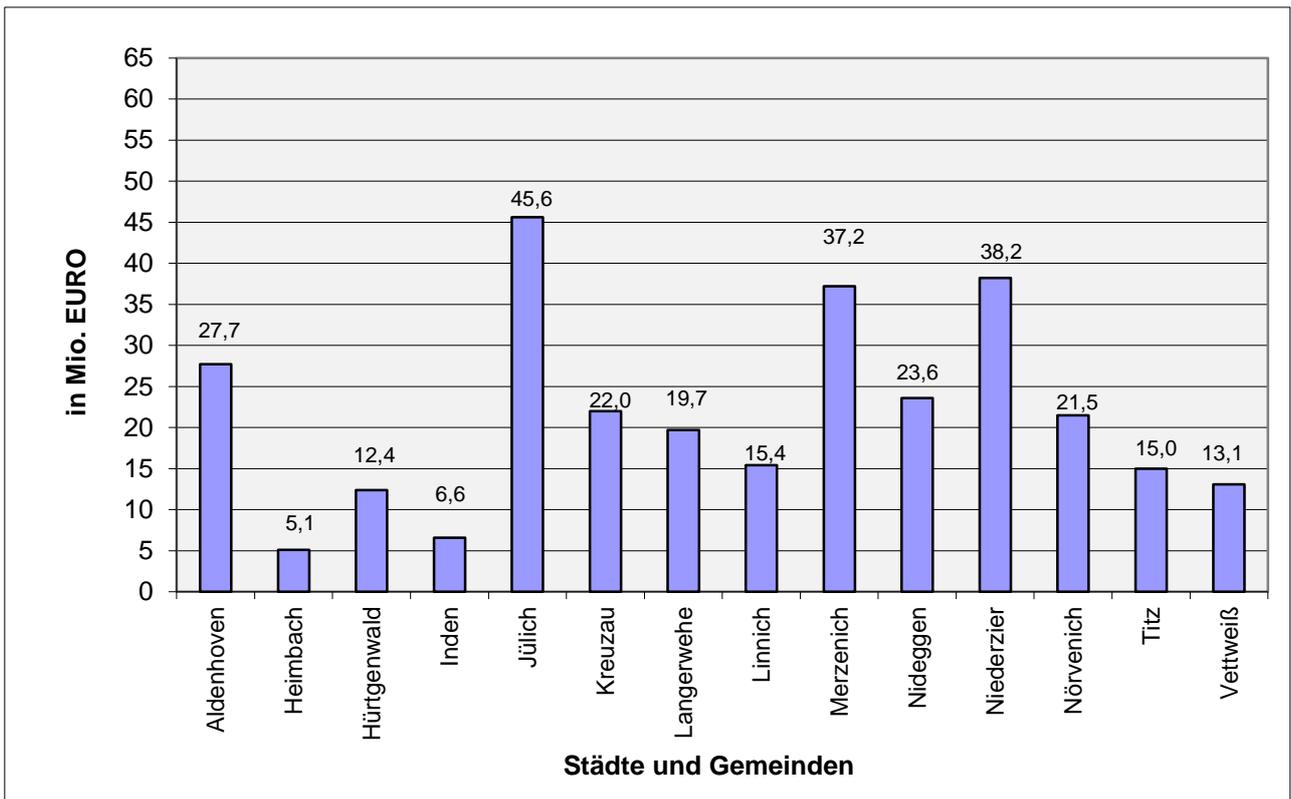
Grundstücksmarktbericht 2016

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

4.3.3 Geldumsatz Kreis Düren 1996 bis 2015



4.3.4 Geldumsatz 2015 in den jeweiligen Städten und Gemeinden



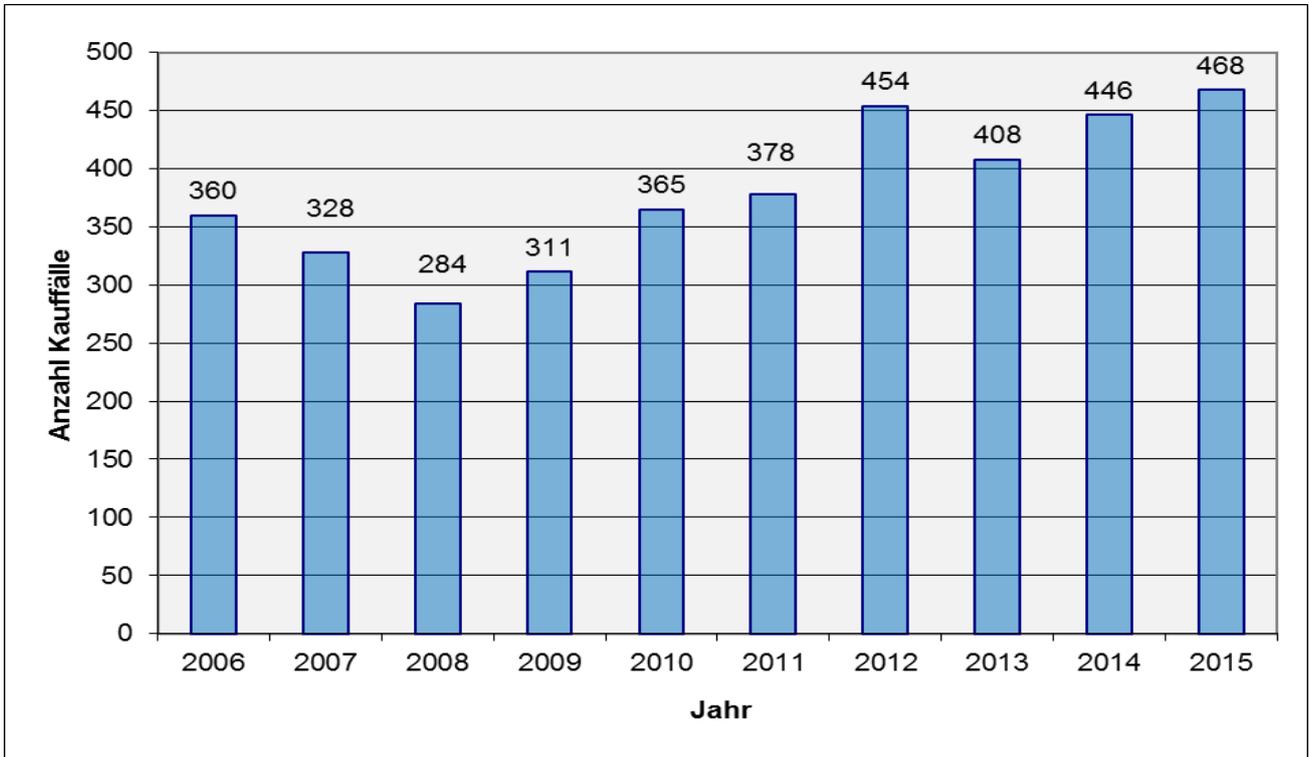
4.3.5 Umsätze 2014 - 2015 in den jeweiligen Städten und Gemeinden (in Mio. €)

Gemeinde	2014	2015	Veränderung 2014/2015
Aldenhoven	22,8	27,7	+ 21%
Heimbach	7,9	5,1	- 35%
Hürtgenwald	17,2	12,4	- 28%
Inden	11,8	6,6	- 44%
Jülich	58,2	45,6	- 22%
Kreuzau	39,4	22,0	- 44%
Langerwehe	43,0	19,7	- 54%
Linnich	23,0	15,4	- 33%
Merzenich	31,8	37,2	+ 17%
Nideggen	19,1	23,6	+ 24%
Niederzier	24,8	38,2	+ 54%
Nörvenich	17,0	21,5	+ 26%
Titz	15,4	15,0	- 3%
Vettweiß	20,3	13,1	- 35%

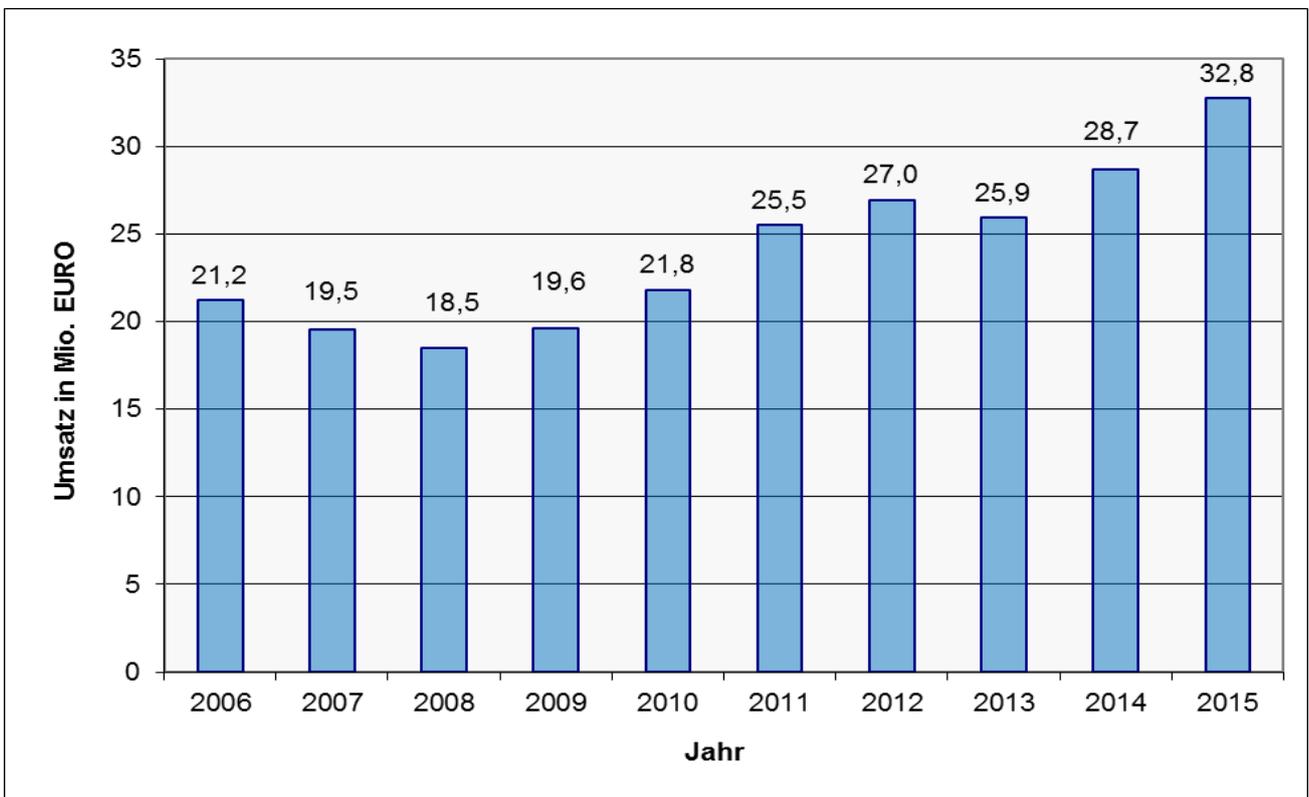
5. Individueller Wohnungsbau (Kreisgebiet - ohne Stadt Düren -)

5.1 Individueller Wohnungsbau

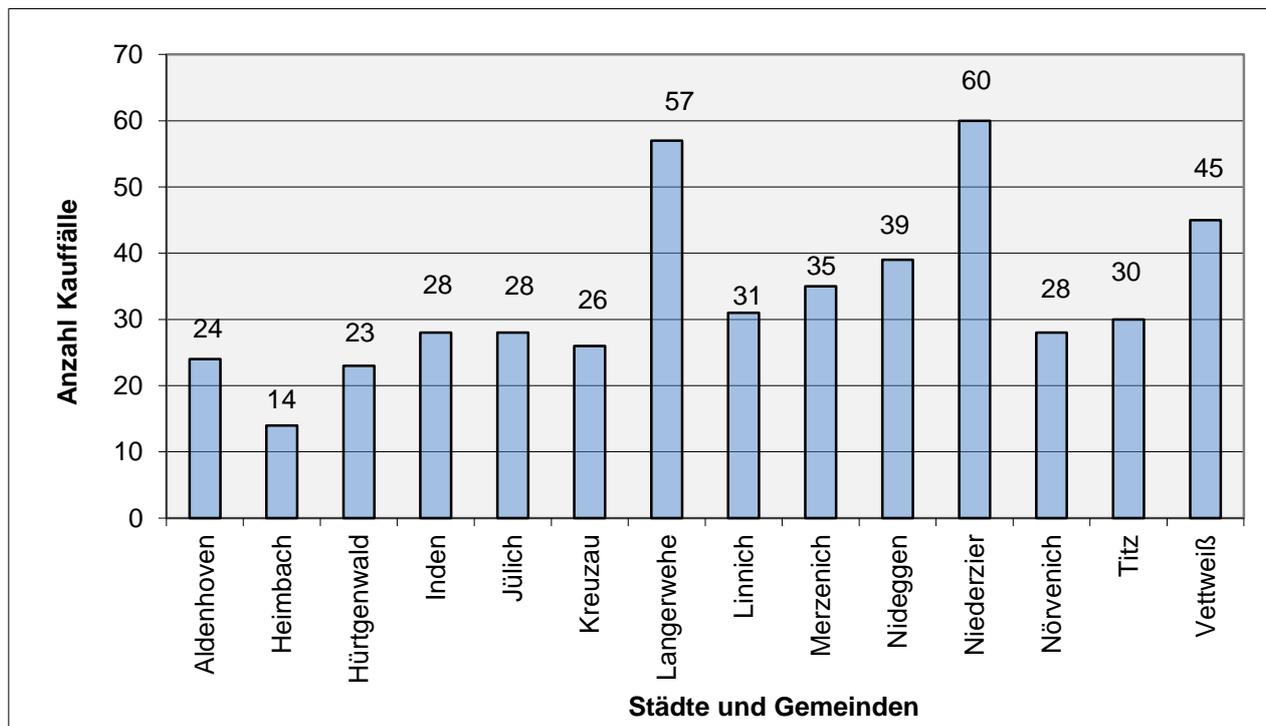
5.1.1 Wohnbaulandverkäufe 2006 - 2015 (Anzahl)



5.1.2 Wohnbaulandverkäufe 2006 - 2015 (Geldumsatz)



5.1.3 Wohnbaulandverkäufe 2015 in den jeweiligen Städten und Gemeinden



5.1.4 Wohnbaulandverkäufe Umsatz 2014 - 2015 (Veränderungen städte-/gemeindeweise)

Gemeinde	Anzahl 2014/2015	Flächenumsatz 2014 in Mio. ha	Flächenumsatz 2015 in Mio. ha	Geldumsatz 2014 in Mio. €	Geldumsatz 2015 in Mio. €
Aldenhoven	20/24	3,06	1,31	1,23	1,61
Heimbach	14/14	1,43	1,37	0,68	0,69
Hürtgenwald	26/23	2,55	2,97	1,39	1,76
Inden	27/28	1,42	1,60	1,47	1,59
Jülich	54/28	3,64	1,96	4,49	2,94
Kreuzau	29/26	1,67	2,28	1,83	1,74
Langerwehe	55/57	3,17	3,28	3,87	4,22
Linnich	44/31	2,63	1,56	1,92	1,39
Merzenich	46/35	3,13	2,84	3,82	2,88
Nideggen	30/39	3,12	3,38	1,86	2,55
Niederzier	24/60	1,71	4,27	0,83	4,56
Nörvenich	25/28	1,23	2,01	1,37	2,15
Titz	28/30	2,08	2,27	1,55	1,70
Vettweiß	24/45	1,58	2,69	1,16	2,88
Summe Kreis	446/468	32,42	33,79	27,47	32,66

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

**5.1.5 Wohnbaulandverkäufe - Durchschnittliche Preise 2014 – 2015
(Veränderungen städte-/gemeindeweise)**

Stadt/Gemeinde	Anzahl 2014/2015	Durchschn. Preise 2014 in €/m ²	Durchschn. Preise 2015 in €/m ²	Veränderung der Preise in %
Aldenhoven	20/24	117	127	8
Heimbach	14/14	77	70	-9
Hürtgenwald	26/23	86	96	12
Inden	27/28	109	106	-3
Jülich	54/28	156	165	5
Kreuzau	29/26	114	128	12
Langerwehe	55/57	135	135	0
Linnich	44/31	102	106	4
Merzenich	46/35	135	120	-11
Nideggen	30/39	75	94	24
Niederzier	24/60	100	119	19
Nörvenich	25/28	118	121	3
Titz	28/30	92	101	10
Vettweiß	24/45	86	119	39

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

5.2 Geschosswohnungsbau (Kreisgebiet - ohne Stadt Düren -)

5.2.1 Geschosswohnlandverkäufe 2006 - 2015 (Anzahl) (soweit aus Kaufvertrag erkennbar)

Jahr	Anzahl									
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	3	0	0	1	1	2	2	0	2	2

5.2.2 Geschosswohnlandverkäufe 2006 - 2015 (Umsatz)

Jahr	Geldumsatz in Mio. EURO									
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	0,24	0,00	0,00	0,24	0,07	0,00	0,24	1,27	0,00	0,59

Grundstücksmarktbericht 2016

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

5.3 Gewerbliche Bauflächen

5.3.1 Gewerbelandverkäufe 2006 - 2015 (Anzahl städte-/gemeindeweise)

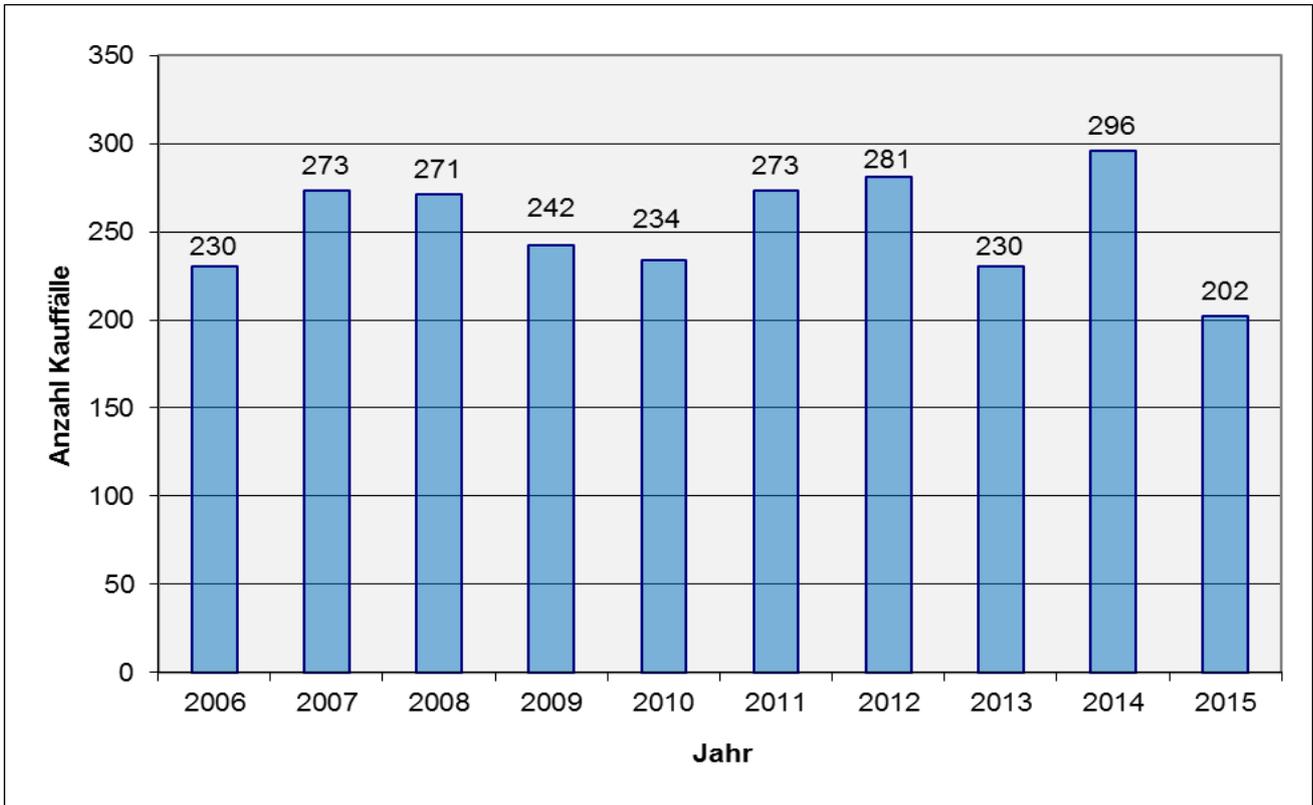
Stadt/Gemeinde	Anzahl									
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Aldenhoven	3	0	0	1	1	2	2	0	2	2
Heimbach	1	5	2	0	0	0	0	0	0	0
Hürtgenwald	1	2	1	1	0	1	0	1	1	0
Inden	3	3	3	2	4	1	2	1	4	1
Jülich	13	10	8	3	10	8	3	2	5	4
Kreuzau	0	2	3	1	0	1	1	0	0	0
Langerwehe	3	1	0	1	0	2	1	0	1	0
Linnich	2	1	2	0	0	7	0	0	2	1
Merzenich	0	2	5	2	4	2	2	0	3	2
Nideggen	2	6	1	2	2	3	0	5	1	2
Niederzier	1	1	1	3	4	5	3	4	6	7
Nörvenich	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0
Titz	0	0	1	0	0	1	0	1	1	2
Vettweiß	0	4	3	1	0	4	3	5	0	1
Summe Kreis	31	38	31	17	25	37	17	19	26	22

5.3.2 Gewerbelandverkäufe 2006 - 2015 (Umsatz städte-/gemeindeweise)

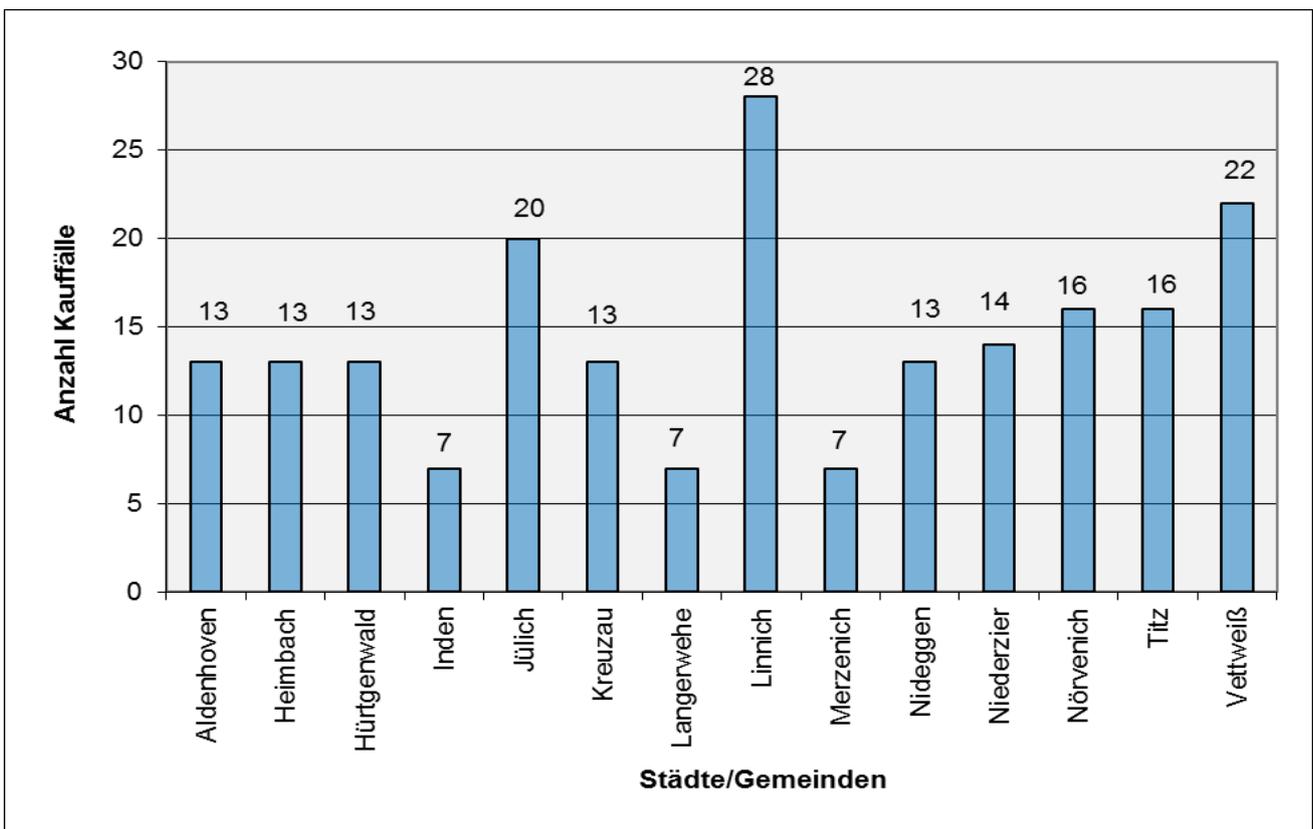
Stadt/Gemeinde	Umsätze in Mio. EURO									
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Aldenhoven	1,10	0,00	0,00	0,05	2,32	0,25	0,23	0,00	0,53	0,43
Heimbach	0,02	0,14	0,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hürtgenwald	0,03	0,17	0,05	0,50	0,00	0,05	0,00	0,32	0,60	0,00
Inden	0,32	0,15	0,33	0,19	0,43	1,10	0,21	0,13	0,25	0,11
Jülich	6,59	0,31	0,41	0,16	0,55	4,96	0,49	0,15	0,87	0,28
Kreuzau	0,00	2,06	0,53	0,20	0,00	0,06	0,32	0,00	0,00	0,00
Langerwehe	0,59	0,09	0,00	0,04	0,00	0,07	0,05	0,00	1,49	0,00
Linnich	0,41	0,01	0,09	0,00	0,00	0,74	0,00	0,00	0,28	0,00
Merzenich	0,00	0,17	0,75	0,20	0,43	0,49	0,11	0,00	0,26	0,21
Nideggen	0,21	0,50	0,04	0,35	0,27	0,25	0,00	0,42	0,04	0,12
Niederzier	0,02	0,82	0,36	2,38	0,46	0,97	0,98	0,18	0,80	0,55
Nörvenich	0,61	0,06	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titz	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00	0,57	0,00	0,19	0,09	0,30
Vettweiß	0,00	0,41	0,57	0,02	0,00	0,18	0,50	0,34	0,00	0,25
Summe Kreis	9,90	4,89	3,43	4,09	4,46	9,69	2,89	1,73	5,21	2,24

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

5.4.1 Anzahl Landwirtschaftsverkäufe 2006 – 2015 (Kreisgebiet - ohne Stadt Düren -)



5.4.2 Anzahl Landwirtschaftsverkäufe 2015 in den jeweiligen Städten und Gemeinden



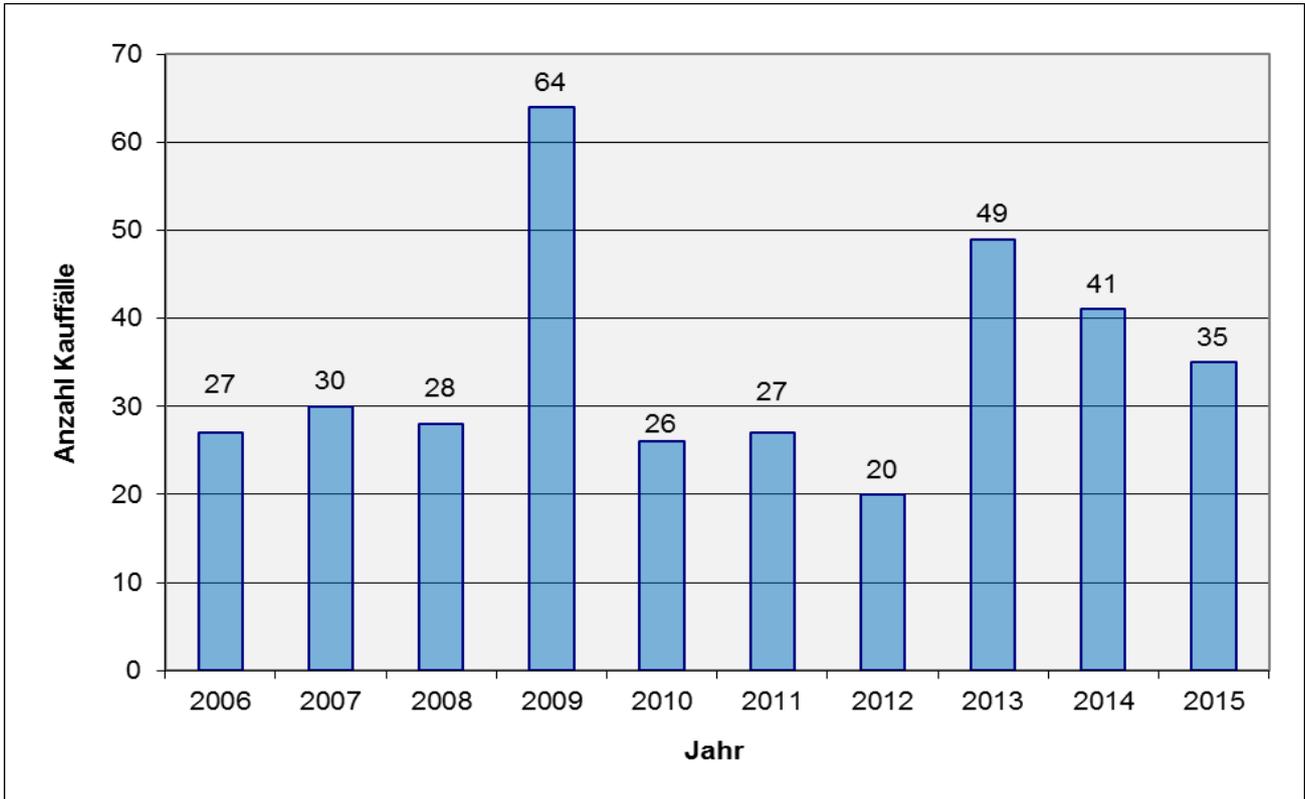
Grundstücksmarktbericht 2016

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

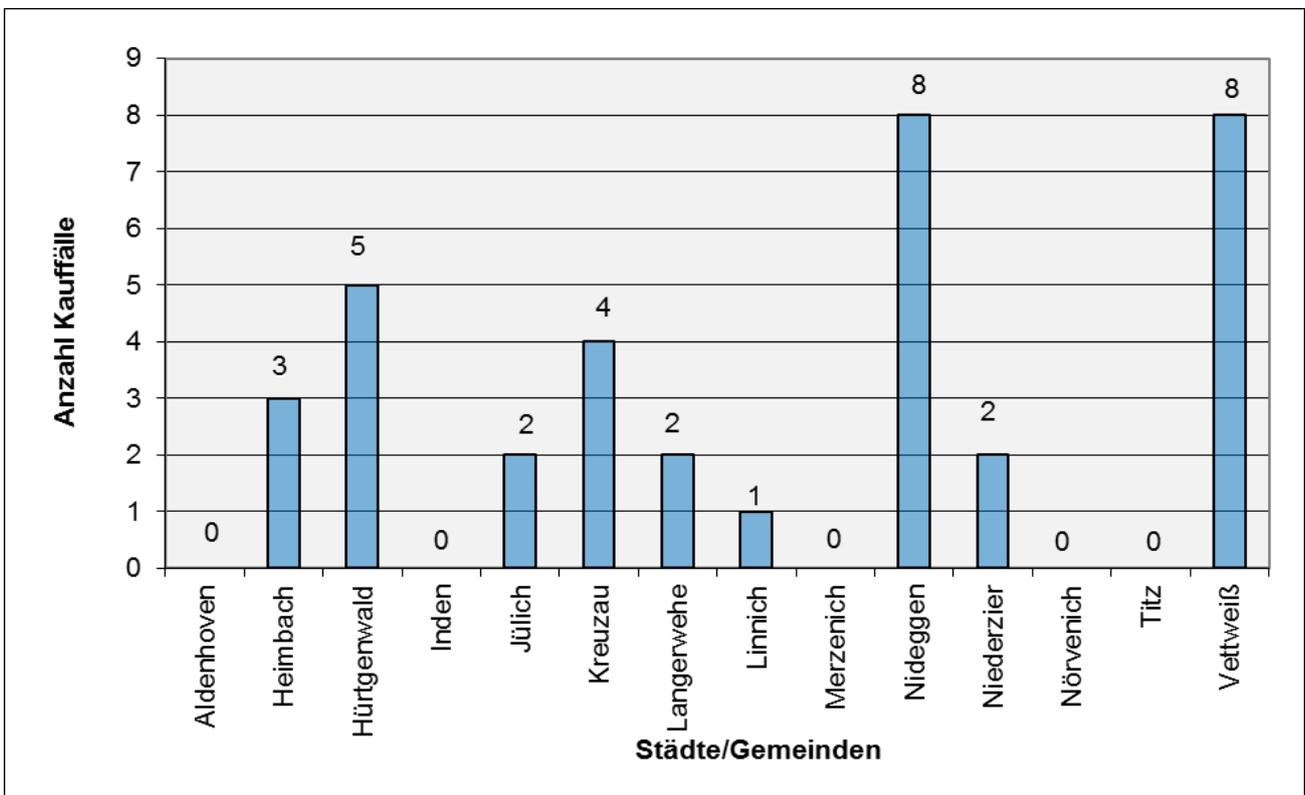
5.4.3 Landwirtschaftsverkäufe 2015 (Umsatz städte-/gemeindeweise)

Stadt/Gemeinde	Umsätze in Mio. EURO									
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Aldenhoven	0,84	0,59	2,13	1,32	0,82	0,48	2,09	1,28	0,56	3,37
Heimbach	0,04	0,21	0,16	0,23	0,12	0,76	0,15	0,12	0,75	0,30
Hürtgenwald	0,25	0,23	0,21	0,13	0,09	0,19	0,15	0,21	0,31	0,74
Inden	0,97	0,77	0,57	1,68	0,95	2,72	0,73	2,01	0,88	0,25
Jülich	1,42	1,10	0,97	0,76	1,94	1,72	3,61	1,16	1,66	2,02
Kreuzau	0,06	0,19	0,07	0,11	0,14	3,44	0,46	0,30	0,15	0,07
Langerwehe	0,26	0,29	0,36	0,19	0,11	1,54	0,50	0,03	0,38	0,33
Linnich	1,06	0,86	0,76	0,76	1,14	2,27	3,16	1,27	1,73	1,21
Merzenich	2,14	1,17	0,25	0,76	0,30	0,55	1,49	0,51	1,49	2,71
Nideggen	0,17	0,09	0,18	0,18	0,23	0,36	0,75	0,47	0,34	0,21
Niederzier	0,22	0,34	0,59	0,48	2,71	0,43	1,42	0,88	0,42	0,41
Nörvenich	1,35	3,41	3,12	0,24	0,68	1,40	0,91	1,90	1,13	1,56
Titz	1,94	1,26	1,52	1,53	2,66	0,93	1,69	4,71	2,28	1,89
Vettweiß	1,50	2,39	1,46	1,48	0,76	0,41	1,03	5,55	1,73	0,99
Summe Kreis	12,22	12,90	12,35	9,85	12,65	17,20	18,14	20,40	13,81	16,06

**5.4.4 Anzahl Kauffälle forstwirtschaftlich genutzter Grundstücksverkäufe 2006 - 2015
(Kreisgebiet - ohne Stadt Düren -)**



**5.4.5 Anzahl Kauffälle forstwirtschaftlich genutzter Grundstücksverkäufe in den jeweiligen
Städten und Gemeinden**



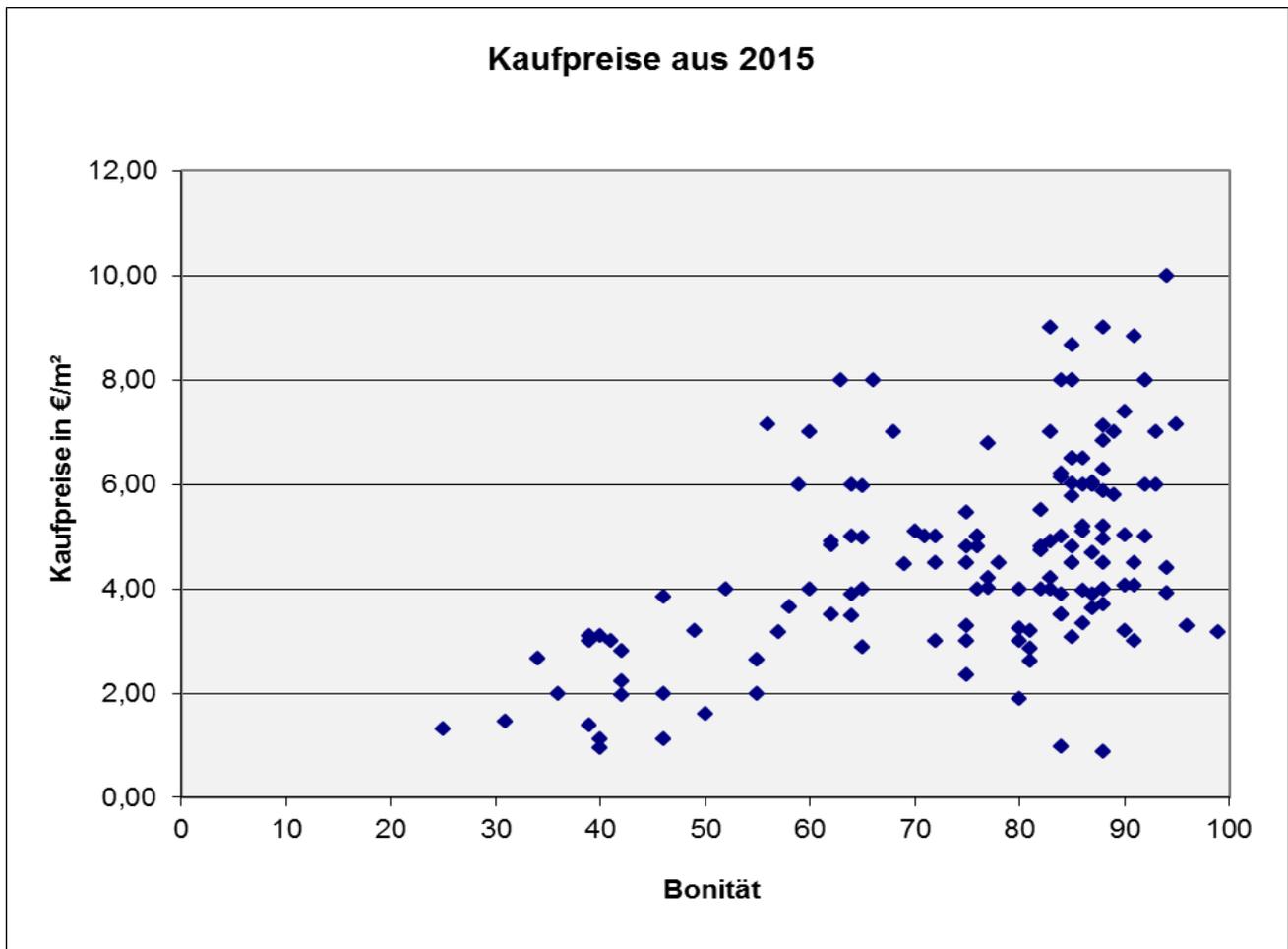
Grundstücksmarktbericht 2016

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

5.4.6 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksverkäufe 2015 (Umsatz städte-/gemeindefe)

	Umsätze in Mio. EURO									
Stadt/Gemeinde	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Aldenhoven	0,000	0,004	0,000	0,001	0,005	0,000	0,000	0,000	0,008	0,000
Heimbach	0,086	0,010	0,016	0,874	0,077	0,065	0,027	0,052	0,029	0,020
Hürtgenwald	0,003	0,009	0,028	0,012	0,037	0,015	0,053	0,090	0,062	0,018
Inden	0,007	0,000	0,022	0,013	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Jülich	0,000	0,011	0,003	0,012	0,000	0,000	0,004	0,000	0,009	0,026
Kreuzau	0,009	0,010	0,000	0,017	0,564	0,040	0,008	0,006	0,153	0,007
Langerwehe	0,003	0,003	0,000	0,011	0,000	0,189	0,055	0,173	0,000	0,105
Linnich	0,000	0,026	0,001	0,135	0,020	0,009	0,005	0,009	0,000	0,003
Merzenich	0,000	0,003	0,011	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,013	0,000
Nideggen	0,021	0,093	0,047	0,034	0,036	0,054	0,033	0,737	0,068	0,045
Niederzier	0,002	0,095	0,002	0,016	0,023	0,000	0,100	0,000	0,000	0,001
Nörvenich	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,001	0,000	0,033	0,083	0,000
Titz	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Vettweiß	0,017	0,010	0,004	0,030	0,007	0,016	0,084	0,027	0,164	0,010
Summe Kreis	0,148	0,274	0,134	1,155	0,769	0,389	0,369	1,127	0,589	0,235

5.4.7 Vergleich Kaufpreis zu Bonität bei Verkauf von Ackerlandflächen



Berücksichtigt wurden alle Preise von Kauffällen mit der Nutzungsart Acker.

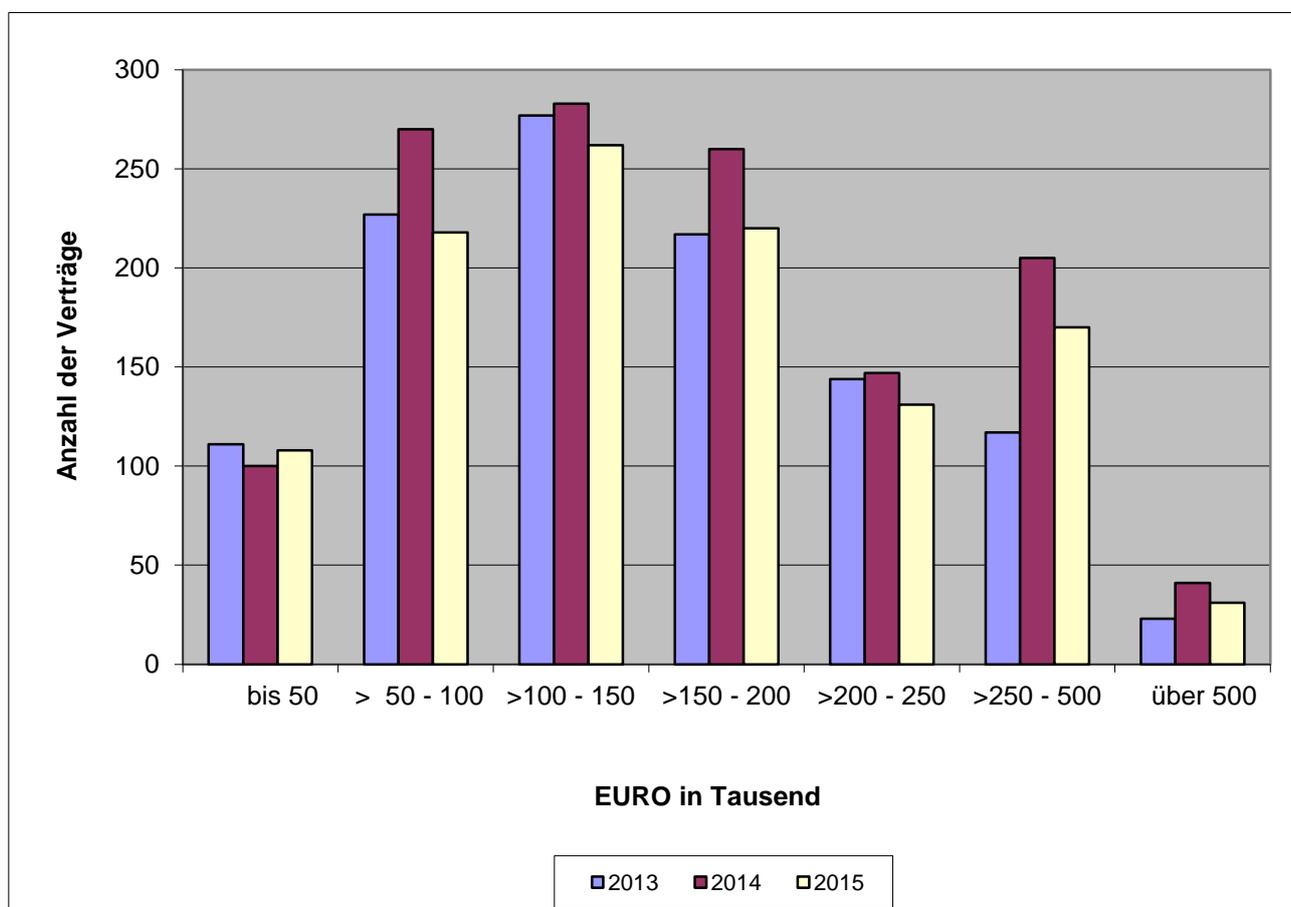
Bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind zwei unterschiedliche Märkte zu erkennen:

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

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

6. Bebaute Grundstücke (Kreisgebiet - ohne Stadt Düren -)
Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2013 - 2015 (bebaute Grundstücke)

EURO in Tsd.	2013	2014	2015	Veränderung 2014/2015
bis 50	111	100	108	8 %
> 50 - 100	227	270	218	-19 %
>100 - 150	277	283	262	- 7 %
>150 - 200	217	260	220	-15 %
>200 - 250	144	147	131	-11 %
>250 - 500	117	205	170	-17 %
über 500	23	41	31	-24 %



Bei der Ermittlung der Anzahl sind alle Kauffälle von bebauten Grundstücken (außer Eigentumswohnungen) berücksichtigt worden, so dass die o.a. Zahlen nur zur groben Übersicht über das jeweilige Marktgeschehen verwendet werden können.

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser – Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2013 - 2015

EURO in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	111	100	108
> 50 - 100	227	270	218
>100 - 150	277	283	262
>150 - 200	217	260	220
>200 - 250	144	147	131
>250 - 500	117	205	170
über 500	23	41	31

6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (Anzahl Verkäufe städte-/gemeindeweise)

Stadt/Gemeinde	Anzahl									
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Aldenhoven	48	51	42	49	74	50	67	63	75	89
Heimbach	21	24	13	31	17	30	30	35	29	20
Hürtgenwald	36	55	33	35	36	46	58	52	59	46
Inden	147	111	74	46	36	36	45	40	36	22
Jülich	101	95	149	135	131	122	140	147	135	131
Kreuzau	58	79	90	76	95	99	97	118	127	99
Langerwehe	55	63	81	73	91	83	84	92	99	81
Linnich	54	59	55	56	61	68	67	57	84	71
Merzenich	36	33	41	49	44	37	51	47	77	89
Nideggen	45	59	50	60	56	82	65	71	85	64
Niederzier	50	75	58	68	91	82	77	74	103	86
Nörvenich	39	54	45	65	66	48	60	73	65	53
Titz	37	44	50	60	59	56	49	50	57	53
Vettweiß	50	54	48	56	56	54	61	68	60	53
Summe Kreis	777	856	829	859	913	893	951	987	1091	957

Ein- und Zweifamilienhäuser (Umsatz Verkäufe städte-/gemeindeweise)

Stadt/Gemeinde	Umsatz in Mio. EURO									
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Aldenhoven	6,9	7,3	5,7	6,5	10,2	6,1	9,7	8,3	9,9	13,6
Heimbach	2,4	2,6	1,4	3,4	1,9	3,3	3,8	3,8	3,3	1,9
Hürtgenwald	5,8	8,3	4,2	4,7	5,2	5,8	8,0	6,8	9,6	7,4
Inden	37,1	28,3	15,4	9,4	7,5	6,6	6,9	7,2	6,4	3,8
Jülich	15,2	15,0	20,9	19,6	21,0	19,0	21,6	24,6	22,8	22,6
Kreuzau	9,5	13,5	13,3	11,4	12,8	15,0	16,7	19,7	24,4	14,6
Langerwehe	8,8	8,6	12,5	10,3	13,9	11,4	12,0	13,7	16,2	12,6
Linnich	5,6	8,0	6,8	5,9	8,0	7,9	8,3	7,2	10,5	9,1
Merzenich	5,1	4,6	5,8	6,2	7,4	5,8	7,4	8,1	18,6	25,6
Nideggen	7,0	9,4	7,8	8,6	10,0	12,9	9,2	10,0	14,1	10,4
Niederzier	7,3	11,7	8,1	8,7	11,4	12,4	12,4	12,0	16,1	13,9
Nörvenich	6,1	8,1	5,9	9,9	9,4	7,1	9,8	11,6	10,1	8,9
Titz	5,8	5,2	6,3	7,8	7,2	6,3	5,5	5,7	7,9	7,4
Vettweiß	6,1	6,6	6,0	6,5	7,8	7,5	7,8	8,6	8,9	7,9
Summe Kreis	128,7	137,2	119,9	118,8	133,7	126,8	138,8	147,3	178,8	159,5

6.1.2 Ein- und Zweifamilienhäuser (Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2013 - 2015 städte-/gemeindeweise)

Aldenhoven			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	8	6	8
> 50 - 100	14	19	21
>100 - 150	21	27	20
>150 - 200	8	13	21
>200 - 250	9	6	9
>250 - 300	1	3	7
>300 - 350	1	0	0
>350 - 400	1	1	1
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	2

Heimbach			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	8	5	6
> 50 - 100	11	11	8
>100 - 150	11	6	3
>150 - 200	1	4	2
>200 - 250	3	2	0
>250 - 300	0	0	1
>300 - 350	1	1	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Hürtgenwald			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	8	5	4
> 50 - 100	14	10	7
>100 - 150	10	9	10
>150 - 200	9	20	14
>200 - 250	8	9	6
>250 - 300	2	2	3
>300 - 350	1	2	1
>350 - 400	0	0	1
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	2	0
über 500	0	0	0

Inden			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	2	2	3
> 50 - 100	5	3	3
>100 - 150	9	8	4
>150 - 200	8	8	4
>200 - 250	9	10	6
>250 - 300	5	5	1
>300 - 350	1	0	1
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	0	0

Jülich			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	10	5	10
> 50 - 100	28	29	21
>100 - 150	35	35	35
>150 - 200	30	29	26
>200 - 250	20	14	16
>250 - 300	15	10	12
>300 - 350	5	7	7
>350 - 400	1	3	1
>400 - 450	2	0	1
>450 - 500	0	2	1
über 500	1	1	1

Kreuzau			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	4	5	5
> 50 - 100	17	19	22
>100 - 150	29	26	33
>150 - 200	35	32	23
>200 - 250	22	18	8
>250 - 300	6	18	4
>300 - 350	3	3	3
>350 - 400	1	1	1
>400 - 450	0	1	0
>450 - 500	1	1	0
über 500	0	3	0

Grundstücksmarktbericht 2016

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

Langerwehe			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	2	6	3
> 50 - 100	19	20	18
>100 - 150	34	18	24
>150 - 200	22	29	20
>200 - 250	11	14	8
>250 - 300	3	8	2
>300 - 350	1	3	5
>350 - 400	0	1	1
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Linnich			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	12	16	5
> 50 - 100	16	27	24
>100 - 150	9	15	22
>150 - 200	8	14	12
>200 - 250	8	4	4
>250 - 300	2	5	2
>300 - 350	1	3	1
>350 - 400	0	0	1
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	1	0	0
über 500	0	0	0

Merzenich			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	2	4	3
> 50 - 100	11	9	7
>100 - 150	8	10	13
>150 - 200	9	14	15
>200 - 250	4	9	5
>250 - 300	12	7	14
>300 - 350	1	8	8
>350 - 400	0	5	9
>400 - 450	0	3	5
>450 - 500	0	4	4
über 500	0	4	6

Nideggen			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	9	4	5
> 50 - 100	15	20	12
>100 - 150	19	17	15
>150 - 200	14	21	11
>200 - 250	8	8	14
>250 - 300	4	6	4
>300 - 350	2	7	0
>350 - 400	0	1	2
>400 - 450	0	1	1
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Niederzier			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	4	3	7
> 50 - 100	15	26	15
>100 - 150	16	32	24
>150 - 200	19	18	19
>200 - 250	11	11	9
>250 - 300	5	9	5
>300 - 350	1	3	1
>350 - 400	3	0	4
>400 - 450	0	0	1
>450 - 500	0	0	1
über 500	0	1	0

Nörvenich			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	2	4	4
> 50 - 100	19	12	11
>100 - 150	16	17	11
>150 - 200	17	21	6
>200 - 250	13	7	12
>250 - 300	3	2	6
>300 - 350	1	2	0
>350 - 400	2	0	1
>400 - 450	0	0	2
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Grundstücksmarktbericht 2016

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Titz			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	15	5	9
> 50 - 100	10	18	11
>100 - 150	10	13	6
>150 - 200	7	7	14
>200 - 250	5	9	8
>250 - 300	2	4	5
>300 - 350	1	0	0
>350 - 400	0	1	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Vettweiß			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	9	6	6
> 50 - 100	16	17	9
>100 - 150	23	16	19
>150 - 200	11	8	6
>200 - 250	7	4	7
>250 - 300	1	6	2
>300 - 350	1	1	3
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	1	1
>450 - 500	0	1	0
über 500	0	0	0

Grundstücksmarktbericht 2016

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

6.2 Mehrfamilienhäuser (Anzahl Verkäufe städte-/gemeindeweise)

Stadt/Gemeinde	Anzahl									
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Aldenhoven	4	4	5	2	2	10	8	14	11	11
Heimbach	1	1	0	0	2	0	1	2	2	1
Hürtgenwald	0	0	2	0	0	3	5	2	0	2
Inden	1	2	1	0	2	2	2	0	2	1
Jülich	15	9	6	8	7	18	9	14	12	5
Kreuzau	3	3	0	1	1	4	4	6	5	3
Langerwehe	2	4	4	1	5	3	2	4	4	1
Linnich	3	3	5	3	6	5	9	1	4	3
Merzenich	0	4	5	0	3	1	0	1	3	5
Nideggen	1	1	0	1	2	1	3	0	4	1
Niederzier	2	5	3	2	3	0	5	5	3	8
Nörvenich	1	1	5	0	0	3	3	3	2	3
Titz	0	0	0	2	0	1	2	2	4	2
Vettweiß	1	0	0	2	1	0	0	2	4	1
Summe Kreis	34	37	36	22	34	51	53	56	60	47

Mehrfamilienhäuser (Umsatz Verkäufe städte-/gemeindeweise)

Stadt/Gemeinde	Umsatz in Mio. EURO									
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Aldenhoven	0,7	4,6	1,1	0,8	0,2	3,7	2,5	3,5	3,7	3,1
Heimbach	0,0	0,3	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1	0,3	0,3	0,1
Hürtgenwald	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,4	1,0	0,2	0,0	0,4
Inden	0,5	3,0	0,5	0,0	0,5	0,6	1,0	0,0	0,7	0,2
Jülich	4,6	2,5	3,3	2,9	1,2	5,2	3,0	4,9	2,5	1,8
Kreuzau	1,2	1,2	0,0	0,3	0,2	1,7	4,2	3,2	1,7	0,7
Langerwehe	1,0	1,8	0,6	0,3	1,0	0,9	0,9	1,2	1,3	0,3
Linnich	0,3	0,6	1,9	0,7	1,9	1,3	2,7	0,1	1,4	0,4
Merzenich	0,0	1,9	2,9	0,0	0,6	0,2	0,0	0,2	1,6	1,6
Nideggen	0,3	0,2	0,0	0,1	0,8	0,5	0,5	0,0	0,8	1,1
Niederzier	0,2	0,9	1,4	0,1	0,4	0,0	0,7	0,8	0,5	2,3
Nörvenich	0,2	1,5	2,8	0,0	0,0	1,4	1,1	2,4	1,2	3,1
Titz	0,0	0,0	0,0	0,5	0,1	0,0	0,4	0,7	2,0	0,5
Vettweiß	0,4	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,3	0,7	0,1
Summe Kreis	9,4	18,4	15,1	6,1	7,1	15,8	18,1	17,8	18,4	15,7

6.2.1 Mehrfamilienhäuser (Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2013 – 2015 städte-/gemeindeweise)

Aldenhoven			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	5	0	5
>100 - 150	5	4	2
>150 - 200	1	0	1
>200 - 250	0	2	1
>250 - 300	1	0	1
>300 - 350	0	2	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	1	0
über 500	2	2	1

Heimbach			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	1	1
>150 - 200	2	1	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Hürtgenwald			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	0	0
>100 - 150	1	0	0
>150 - 200	0	0	1
>200 - 250	0	0	1
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Inden			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	1
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	1	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	1	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Jülich			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	0	0	1
> 50 - 100	0	1	1
>100 - 150	3	2	0
>150 - 200	3	1	0
>200 - 250	1	7	1
>250 - 300	1	0	1
>300 - 350	1	0	0
>350 - 400	0	1	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	3	0	0
über 500	2	0	1

Kreuzau			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	1	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	3	0	2
>200 - 250	1	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	1	1
>350 - 400	0	1	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	2	0
über 500	2	0	0

Grundstücksmarktbericht 2016

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Langerwehe			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	1	0
>100 - 150	1	0	0
>150 - 200	1	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	1	1	0
>300 - 350	0	1	1
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	1	0

Linnich			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	0	1
>100 - 150	0	1	1
>150 - 200	0	0	1
>200 - 250	0	1	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	1	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	1	0

Merzenich			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	1	2
>200 - 250	1	0	0
>250 - 300	0	0	1
>300 - 350	0	0	1
>350 - 400	0	1	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	1	1

Nideggen			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	1	0
>150 - 200	0	1	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	2	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	1

Niederzier			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	1	0
>100 - 150	3	0	1
>150 - 200	2	1	1
>200 - 250	0	0	2
>250 - 300	0	1	1
>300 - 350	0	0	1
>350 - 400	0	0	1
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	1
über 500	0	0	0

Nörvenich			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	1	1	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	1
>450 - 500	0	0	0
über 500	2	1	2

Grundstücksmarktbericht 2016

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Titz			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	1	0
>200 - 250	0	1	1
>250 - 300	1	0	1
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	1	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	2	0

Vettweiß			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	1	0	0
> 50 - 100	0	1	0
>100 - 150	0	0	1
>150 - 200	0	2	0
>200 - 250	0	1	0
>250 - 300	1	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Grundstücksmarktbericht 2016

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

6.3 Wohn- und Geschäftshäuser (Anzahl Verkäufe städte-/gemeindeweise)

Stadt/Gemeinde	Anzahl									
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Aldenhoven	7	5	2	2	2	3	4	3	2	4
Heimbach	3	1	3	1	3	3	0	2	0	2
Hürtgenwald	1	1	2	0	0	1	0	0	3	0
Inden	1	3	2	1	0	0	0	0	1	0
Jülich	8	5	13	11	4	9	15	4	11	7
Kreuzau	3	2	4	6	0	4	2	2	9	0
Langerwehe	2	0	1	2	3	4	0	2	0	1
Linnich	7	1	5	2	7	5	5	8	4	1
Merzenich	2	1	2	2	0	1	2	1	2	2
Nideggen	2	2	2	4	0	0	2	1	2	1
Niederzier	3	1	2	2	1	3	3	1	3	0
Nörvenich	2	2	0	0	0	1	1	1	1	0
Titz	2	3	2	1	1	0	2	0	1	0
Vettweiß	2	1	3	0	0	0	0	0	0	1
Summe Kreis	45	28	43	34	21	34	36	25	39	19

Wohn- und Geschäftshäuser (Umsatz Verkäufe städte-/gemeindeweise)

Stadt/Gemeinde	Umsatz in Mio. EURO									
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Aldenhoven	4,1	3,6	0,3	0,3	0,6	0,6	0,7	0,4	0,7	0,8
Heimbach	0,6	0,1	0,5	0,1	0,3	0,3	0,0	0,2	0,0	0,2
Hürtgenwald	0,2	0,2	1,7	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,3	0,0
Inden	0,3	1,7	0,8	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0
Jülich	3,3	2,5	4,6	3,9	0,6	2,4	3,9	2,7	5,4	2,1
Kreuzau	1,2	0,2	1,2	1,9	0,0	0,7	0,5	0,5	1,6	0,0
Langerwehe	1,2	0,0	0,2	0,4	0,6	0,7	0,0	0,6	0,0	0,1
Linnich	4,7	0,2	0,9	0,2	0,7	1,1	0,5	1,5	0,5	0,1
Merzenich	0,6	0,3	0,2	0,9	0,0	0,1	0,7	0,3	1,4	0,5
Nideggen	0,2	0,3	0,3	1,8	0,0	0,0	0,2	0,1	0,5	0,1
Niederzier	0,6	0,1	0,3	0,3	0,5	0,2	0,5	0,2	0,6	0,0
Nörvenich	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,5	0,3	0,1	0,1	0,0
Titz	0,8	0,6	0,3	0,1	0,1	0,0	0,5	0,0	0,1	0,0
Vettweiß	0,4	0,1	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Summe Kreis	18,4	10,3	11,6	10,4	3,2	6,7	7,6	6,5	11,4	4,0

6.3.1 Wohn- und Geschäftshäuser (Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2013 – 2015 städte-/gemeindeweise)

Aldenhoven			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	1	0	1
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	1	0	0
>150 - 200	0	0	2
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	1	1	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	1
>400 - 450	0	1	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Heimbach			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	0	1
>100 - 150	0	0	1
>150 - 200	1	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Hürtgenwald			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	3	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Inden			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	1	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Jülich			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	1	0
>100 - 150	0	1	1
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	1	2
>250 - 300	1	0	1
>300 - 350	0	1	0
>350 - 400	1	3	1
>400 - 450	0	1	1
>450 - 500	0	0	1
über 500	2	3	0

Kreuzau			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	0	1	0
> 50 - 100	1	1	0
>100 - 150	0	2	0
>150 - 200	0	2	0
>200 - 250	0	2	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	1	1	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Grundstücksmarktbericht 2016

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Langerwehe			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	1	0	1
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	1	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Linnich			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	3	0	1
> 50 - 100	2	2	0
>100 - 150	1	1	0
>150 - 200	0	1	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	1	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	0	0

Merzenich			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	1	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	1
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	1	0	1
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	1	0

Nideggen			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	0	1
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	1	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	1	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Niederzier			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	1	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	1	0
>200 - 250	1	0	0
>250 - 300	0	1	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Nörvenich			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	1	1	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Grundstücksmarktbericht 2016

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Titz			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	1	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Vettweiß			
€ in Tsd.	2013	2014	2015
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	1
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Grundstücksmarktbericht 2016

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

6.4 Gewerbegrundstücke (Anzahl Verkäufe städte-/gemeindeweise)

Stadt/Gemeinde	Anzahl									
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Aldenhoven	2	4	1	0	3	5	2	2	5	6
Heimbach	2	1	3	0	0	1	2	2	1	0
Hürtgenwald	2	2	2	0	2	2	0	2	3	1
Inden	4	5	1	1	2	1	3	2	2	1
Jülich	7	5	6	6	5	7	7	4	7	9
Kreuzau	5	3	0	5	4	7	4	3	2	1
Langerwehe	4	0	1	2	2	3	0	1	7	1
Linnich	5	2	1	3	0	6	1	0	1	3
Merzenich	0	0	1	1	0	1	2	1	2	4
Nideggen	4	1	1	0	2	1	1	3	1	2
Niederzier	2	5	0	3	4	4	6	1	5	6
Nörvenich	2	2	0	0	3	0	2	0	1	3
Titz	4	0	3	1	1	2	0	3	0	1
Vettweiß	0	2	0	0	0	1	0	0	2	1
Summe Kreis	43	32	20	22	28	41	30	24	39	39

Bebaute Gewerbegrundstücke (Umsatz Verkäufe städte-/gemeindeweise)

Stadt/Gemeinde	Umsatz in Mio. EURO									
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Aldenhoven	6,3	2,8	0,1	0,0	2,9	1,2	1,8	2,6	5,2	2,3
Heimbach	0,4	0,3	0,3	0,0	0,0	0,4	0,3	0,2	0,1	0,0
Hürtgenwald	3,0	0,2	0,2	0,0	0,5	0,4	0,0	0,3	3,8	0,1
Inden	1,9	1,9	2,1	1,9	0,1	2,5	6,9	1,3	1,0	0,1
Jülich	18,0	2,8	3,7	4,8	4,7	10,2	16,4	2,2	10,0	6,6
Kreuzau	2,7	8,5	0,0	1,5	8,9	1,2	0,6	1,5	0,7	0,4
Langerwehe	1,4	0,0	0,1	0,3	0,2	1,4	0,0	0,2	16,4	0,1
Linnich	1,2	0,4	0,1	0,4	0,0	1,6	0,2	0,0	0,3	0,6
Merzenich	0,0	0,0	0,2	0,5	0,0	0,5	0,8	5,8	0,6	1,0
Nideggen	6,6	5,7	0,2	0,0	1,3	3,8	0,2	0,8	0,2	5,7
Niederzier	0,2	1,8	0,0	3,3	8,4	3,2	5,7	0,3	3,4	14,2
Nörvenich	0,4	0,5	0,0	0,0	0,8	0,0	1,0	0,0	0,4	0,8
Titz	0,7	0,0	0,6	0,0	0,1	1,0	0,0	0,6	0,0	1,7
Vettweiß	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	5,9	0,1
Summe Kreis	42,7	25,3	7,5	12,7	27,9	27,8	34,0	15,8	48,0	33,7

7. Wohnungseigentum

7.1 Vergleichswerte über Eigentumswohnungen im Kreis Düren (ohne Stadt Düren)

Es handelt sich jeweils um Erstverkäufe (Neubauten, inklusive Garage oder Stellplatz).

Erstverkäufe sind ab drei Verkäufe/Jahr in die Tabelle aufgenommen.

Die typischen Ausstattungsmerkmale sind: Zentralheizung, Warmwasserversorgung für Küche und Bad, Isolierverglasung, geflieste Bäder bzw. Duschen und ein Kellerraum.

Die Eigentumswohnungen wurden nach Lage des Objekts, Baujahr, Wohnungsgröße und Durchschnittspreis gestaffelt, wobei der niedrigste und höchste Wert der Wohneinheit angegeben wird.

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

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

Vertragsabschluss in	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Heimbach m² Anzahl						2300-2750 80 – 135 5
Jülich m² Anzahl		2000-2500 70 – 115 4		2600-2850 50 – 105 21		
Kreuzau m² Anzahl	1850-2100 60 – 85 8	1850-2300 60 – 100 20		2200-2450 65 – 115 20	2000-2450 60 – 110 18	1950-2300 70 – 95 9
Linnich m² Anzahl					1850-2700 55 – 90 24	
Merzenich m² Anzahl			1700-1850 75 – 90 5			

7.2 Wohnungseigentum - Anzahl Verkäufe und Umsatz 2006 – 2015

Es handeln sich jeweils um Erst- und Zweitverkäufe sowie Umwandlungen.

7.2.1 Wohnungseigentum (Anzahl Verkäufe städte-/gemeindeweise)

Stadt/Gemeinde	Anzahl									
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Aldenhoven	9	6	14	9	6	7	10	9	8	9
Heimbach	2	5	3	1	44	15	18	23	9	5
Hürtgenwald	3	5	1	4	3	2	1	2	4	5
Inden	15	4	7	0	6	6	1	8	4	3
Jülich	47	58	55	40	50	62	80	79	54	52
Kreuzau	14	30	30	38	46	39	16	41	57	36
Langerwehe	13	19	21	33	18	24	14	13	38	24
Linnich	11	18	17	17	8	13	15	7	40	16
Merzenich	14	11	9	14	16	14	17	8	25	6
Nideggen	10	9	8	12	13	14	16	14	14	31
Niederzier	4	8	5	9	4	5	10	11	17	7
Nörvenich	19	19	14	17	20	15	17	16	17	18
Titz	14	1	5	7	5	7	11	6	5	7
Vettweiß	5	7	4	2	7	9	3	3	7	0
Summe Kreis	180	200	193	203	246	232	229	240	299	219

7.2.2 Wohnungseigentum (Umsatz Verkäufe städte-/gemeindeweise)

Stadt/Gemeinde	Umsatz in Mio. EURO									
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Aldenhoven	0,7	0,8	0,9	1,2	0,4	0,6	0,9	0,9	0,7	0,7
Heimbach	0,0	0,5	0,2	0,1	9,6	3,6	4,5	4,0	1,6	1,3
Hürtgenwald	0,4	0,5	0,0	0,3	0,2	0,2	0,1	0,2	0,4	0,4
Inden	3,1	0,7	1,0	0,0	1,0	0,6	0,2	0,9	0,7	0,4
Jülich	3,1	6,1	7,3	4,2	8,4	8,0	7,4	9,1	6,0	5,6
Kreuzau	1,5	3,0	2,6	4,8	5,4	5,1	1,6	5,6	7,2	4,4
Langerwehe	1,0	1,1	1,2	1,6	1,2	1,1	1,0	0,8	2,2	1,1
Linnich	0,6	0,8	1,2	1,0	0,7	0,7	1,2	0,4	4,9	1,2
Merzenich	1,4	2,0	0,7	1,1	1,3	1,3	2,1	0,9	2,9	0,7
Nideggen	0,4	0,8	0,4	0,7	1,0	0,9	0,9	0,8	0,8	3,0
Niederzier	0,4	0,7	0,3	0,7	0,3	0,4	1,0	1,7	1,3	0,4
Nörvenich	1,1	1,1	1,0	0,8	2,0	1,0	1,1	1,5	1,6	1,6
Titz	1,0	0,0	0,2	0,6	0,4	0,4	1,4	0,9	0,2	0,7
Vettweiß	0,4	0,7	0,5	0,1	0,4	0,4	0,2	0,2	0,7	0,0
Summe Kreis	15,0	18,8	17,5	17,0	32,2	24,3	23,3	27,9	31,2	21,6

8. Bodenrichtwerte 01.01.2007 - 01.01.2016

Summe der beschlossenen Richtwerte insgesamt - Anzahl der Kaufpreise

Stichtag 1.1. des Jahres	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
beschlossen	310	308	309	552	561	568	575	578	577	581
Anzahl KP	2004	2074	2055	2057	2036	2133	2224	2230	2513	2211

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

Die Geschäftsstelle erteilt jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

Die Daten können unter <http://www.boris.nrw.de/borisplus> kostenlos im Internet abgerufen werden.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

8.2.1 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für Bauland

Stichtag 1.1. des Jahres	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
beschlossen	170	168	168	465	473	478	484	487	484	487

8.2.2 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen

Stichtag 1.1. des Jahres	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
beschlossen	22	22	23	61	62	64	65	65	67	68

8.3 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

8.3.1 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Stichtag 1.1. des Jahres	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
beschlossen	116	116	116	24	24	24	24	24	24	24

8.3.2 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Stichtag 1.1. des Jahres	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
beschlossen	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

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

Gemeinde/Stadt	Lage	Wohnbaufläche für Eigentumsmaßnahmen		Gewerbliche Bauflächen	
		ebf	ebp	ebf	ebp
Aldenhoven	gut	145,-		25,-	
	mittel	110,-			
	mäßig	85,-			
Heimbach	gut	95,-		20,-	
	mittel	80,-			
	mäßig	65,-			
Hürtgenwald	gut	145,-		30,-	
	mittel	85,-			
	mäßig	65,-			
Inden	gut	125,-		25,-	
	mittel	95,-			
	mäßig	85,-			
Jülich	gut	215,-		25,-	
	mittel	100,-			
	mäßig	80,-			
Kreuzau	gut	170,-		20,-	
	mittel	115,-			
	mäßig	70,-			
Langerwehe	gut	185,-		30,-	
	mittel	130,-			
	mäßig	85,-			
Linnich	gut	125,-		25,-	
	mittel	100,-			
	mäßig	80,-			
Merzenich	gut	175,-		35,-	
	mittel	115,-			
	mäßig	100,-			
Nideggen	gut	140,-		35,-	
	mittel	90,-			
	mäßig	55,-			
Niederzier	gut	135,-		35,-	
	mittel	90,-			
	mäßig	60,-			
Nörvenich	gut	140,-		25,-	
	mittel	100,-			
	mäßig	70,-			
Titz	gut	125,-		25,-	
	mittel	80,-			
	mäßig	55,-			
Vettweiß	gut	135,-		20,-	
	mittel	90,-			
	mäßig	75,-			

ebp = erschließungsbeitragspflichtig

ebf = erschließungsbeitragsfrei

9. Erforderliche Daten

Die Wohnbaulandpreise im Kreis Düren sind durchschnittlich um ca. 1,6 % und die Preise landwirtschaftlich genutzter Grundstücke um ca. 6,4 % gestiegen (siehe 9.1.1 und 9.1.2). Allerdings sind starke Unterschiede innerhalb des Kreisgebietes zu erkennen. Es gibt Gebiete mit geringerer aber auch Gebiete mit wesentlich höherer Steigerung.

9.1 Indexreihen

9.1.1 Bodenindex Wohnbauland

Jahr	Veränderungen gegenüber Vorjahr in %	Index	Umrechnungsfaktor für 01.01.2016
1963		44,4	26,2259
	9,00	48,4	24,0604
1965	10,30	53,4	21,8136
	12,40	60,0	19,4071
	7,20	64,3	18,1037
	7,30	69,0	16,8720
	4,50	72,1	16,1455
1970	4,00	75,0	15,5245
	15,60	86,7	13,4295
	15,30	100,0	11,6474
	23,00	123,0	9,4695
	6,90	131,5	8,8582
1975	11,80	147,0	7,9233
	9,70	161,3	7,2227
	9,50	176,6	6,5961
	12,10	197,9	5,8841
	19,20	236,0	4,9363
1980	21,90	287,6	4,0495
	11,40	320,4	3,6351
	5,10	336,8	3,4587
	3,40	348,2	3,3450
	-1,80	341,9	3,4063
1985	-2,11	334,7	3,4797
	5,02	351,5	3,3134
	-2,57	342,5	3,4008
	7,41	367,9	3,1661
	3,01	378,9	3,0736
1990	4,69	396,7	2,9359
	5,62	419,0	2,7797
	11,51	467,2	2,4928
	8,65	507,7	2,2943
	17,05	594,2	1,9601
1995	7,13	636,6	1,8297
	5,74	673,1	1,7304
	10,81	745,9	1,5616
	3,40	771,2	1,5102
	4,44	805,5	1,4460
2000	8,59	874,7	1,3316
	4,55	914,5	1,2737
	2,75	939,6	1,2396
	5,13	987,8	1,1791
	3,35	1020,9	1,1409
2005	1,17	1032,9	1,1277
	2,93	1063,1	1,0956
	0,52	1068,7	1,0899
	-0,36	1064,8	1,0938
	1,20	1077,6	1,0809
2010	1,24	1091,0	1,0676
	0,15	1092,6	1,0660
	1,22	1105,9	1,0532
	1,31	1120,4	1,0396
	2,33	1146,5	1,0159
2015	1,59	1164,7	1,0000

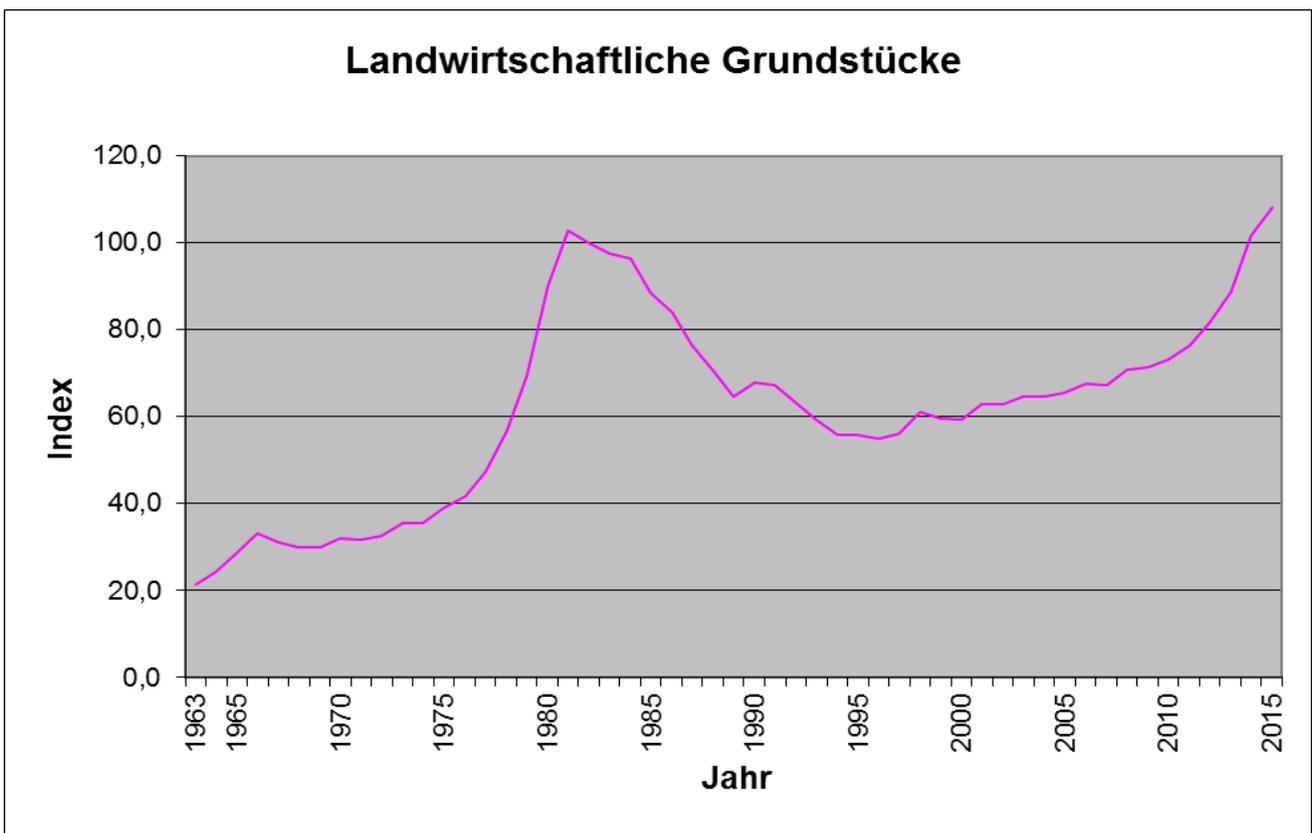
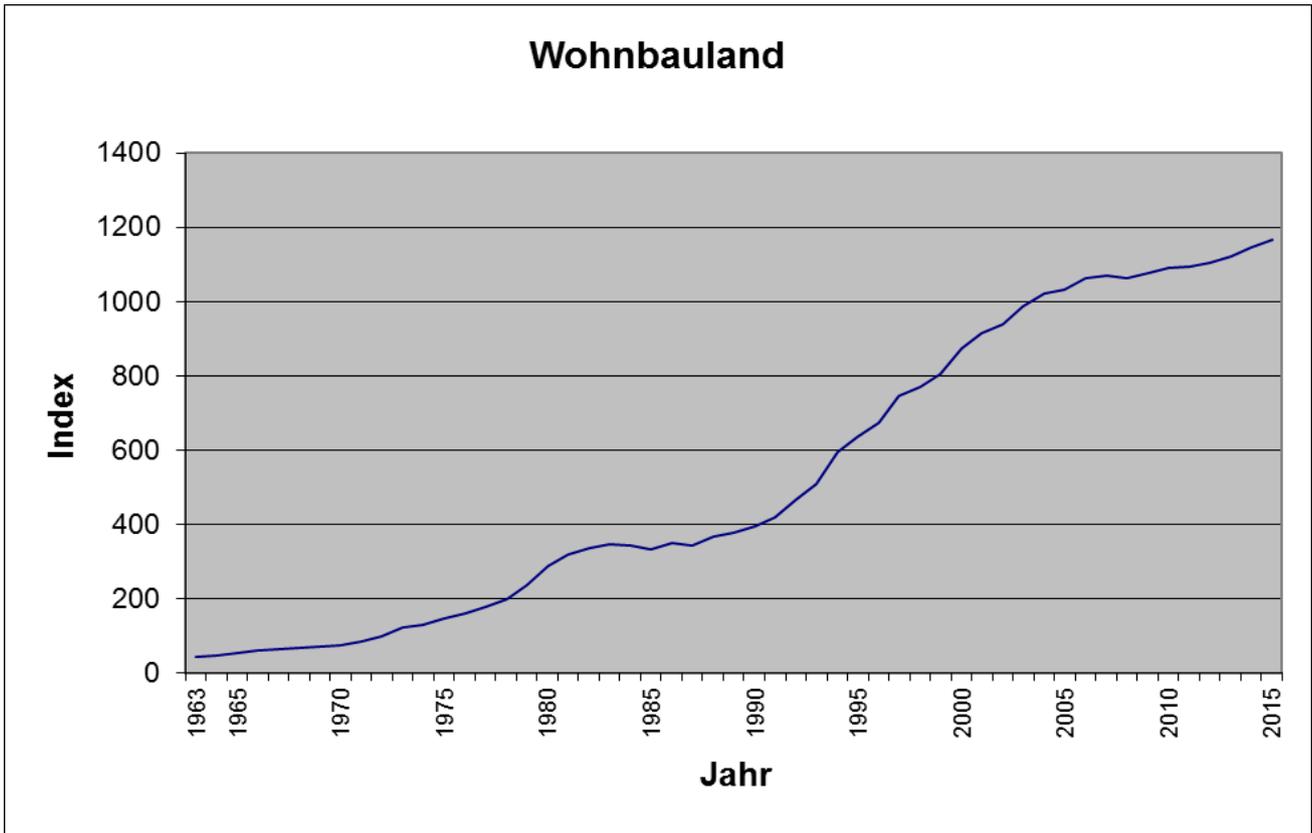
Grundstücksmarktbericht 2016

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

9.1.2 Bodenindex landwirtschaftliche Grundstücke

Jahr	Veränderungen gegenüber Vorjahr in %	Index	Umrechnungsfaktor für 01.01.2016
1963		21,4	5,0606
	14,16	24,4	4,4329
1965	18,09	28,8	3,7538
	15,15	33,2	3,2599
	-6,26	31,1	3,4776
	-4,13	29,8	3,6274
	-0,10	29,8	3,6311
1970	7,06	31,9	3,3916
	-0,48	31,8	3,4080
	2,95	32,7	3,3103
	8,39	35,4	3,0541
	0,56	35,6	3,0371
1975	9,14	38,9	2,7827
	7,30	41,7	2,5934
	13,57	47,4	2,2835
	19,73	56,7	1,9072
	22,23	69,3	1,5604
1980	30,15	90,3	1,1989
	13,95	102,8	1,0521
	-2,77	100,0	1,0821
	-2,53	97,5	1,1102
	-1,13	96,4	1,1229
1985	-8,11	88,6	1,2220
	-5,23	83,9	1,2894
	-8,84	76,5	1,4145
	-7,94	70,4	1,5365
	-8,21	64,6	1,6739
1990	5,17	68,0	1,5916
	-0,92	67,4	1,6064
	-6,05	63,3	1,7098
	-6,47	59,2	1,8281
	-5,61	55,9	1,9367
1995	-0,31	55,7	1,9428
	-1,57	54,8	1,9738
	2,19	56,0	1,9315
	9,07	61,1	1,7708
	-2,60	59,5	1,8181
2000	-0,17	59,4	1,8212
	5,83	62,9	1,7209
	0,07	62,9	1,7197
	2,79	64,7	1,6730
	0,00	64,7	1,6730
2005	1,31	65,5	1,6514
	3,01	67,5	1,6031
	-0,34	67,3	1,6086
	5,44	70,9	1,5256
	0,49	71,3	1,5181
2010	2,43	73,0	1,4821
	4,55	76,3	1,4176
	7,13	81,8	1,3233
	8,57	88,8	1,2188
	14,53	101,7	1,0642
2015	6,42	108,2	1,0000

9.1.3 Entwicklung des Bodenindex (Wohnbauland/landwirtschaftliche Grundstücke)



9.2 Liegenschaftszinssätze in % (Stand 01.01.2016)

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

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

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

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

Art des Objektes	LZ	Anzahl	Standardabweichung
Eigentumswohnungen			
Erst-/Weiterverkäufe			
Erstverkäufe	2,2	1	
Weiterverkäufe	3,9	9	0,7
Einfamilienwohnhäuser	2,7	39	0,4
Dreifamilienwohnhäuser	4,0	4	0,3
Mehrfamilienwohnhäuser	5,0	2	0,2
Wohn- und Geschäftshäuser	6,0	0	
Gewerbe	7,0	0	

Bei den dargestellten Werten handelt es sich um Durchschnittswerte.

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

**Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Kapitalisierungszinssätzen)
im Kreis Düren**

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

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
Objektarten	Unterscheidung nach: Eigentumswohnungen, EFH, DFH, MFH, Wohn- und Geschäftshäuser, Gewerbe
Bereinigter Kaufpreis (KP*)	Gemäß § 6 WertV sind Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung „erforderlicher Daten“ auszuschließen, es sei denn, ihre Auswirkungen können sicher erfasst werden. Soweit geboten, ist vorab der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (Abspaltung separat nutzbarer Grundstücksteile, Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt, signifikante Abweichung der tatsächlichen von der nachhaltig erzielbaren Miete etc.) und um sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände (sbwU) zu bereinigen. Wenn genügend Kaufpreismaterial zur Verfügung steht, sollte auf solche Objekte jedoch nicht zurückgegriffen werden.
Wohn- und Nutzflächenberechnung	Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (in Kraft getreten zum 1.1.2004) unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II.BV
Rohertrag	<p>Rohertrag gemäß §17 WertV</p> <p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück (§17 WertV).</p> <p>Ausgangswerte für die Ermittlung des nachhaltig erzielbaren Rohertrages sind</p> <ul style="list-style-type: none"> • Daten eines geeigneten örtlichen Mietspiegels • Daten eines Mietwertrahmens (wenn kein geeigneter Mietspiegel vorliegt), • tatsächliche Mieten, die auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen sind. <p>Es empfiehlt sich, den Erwerber des Objekts anzuschreiben und um Angaben zum Mietvertrag im Kaufzeitpunkt zu bitten. Die tatsächlich einkommenden Mieten dürfen aber nur in die Wertermittlung eingesetzt werden, wenn ihre Nachhaltigkeit über einen Mietspiegel oder einen Mietwertrahmen bestätigt werden kann. Weichen die tatsächlich einkommenden Mieten von der nachhaltig erzielbaren Miete signifikant ab, so ist die nachhaltig erzielbare Miete in die Berechnung einzusetzen und die Abweichung im Wege der Kaufpreisbereinigung über eine Barwertermittlung zu berücksichtigen.</p> <p>Benutzt der Gutachterausschuss einen Mietwertrahmen, so sollte dieser mit den Liegenschaftszinssätzen veröffentlicht werden.</p> <p>Die nachhaltig erzielbare Miete von Einfamilienhäusern kann unter Verwendung eines Mietspiegels, der Berücksichtigung einer Wohnungsgrößenanpassung und eines pauschalen Zuschlages von 5 bis 20% der Mietspiegelmiete ermittelt werden. Der ermittelte Mietansatz muss auch die Besonderheiten der jeweiligen Objektart (freistehend, Reihen- oder Doppelhaus) berücksichtigen. Für die Wohnungsgrößenanpassung wird empfohlen, die Miete um 1% je 10m² Übergröße zum oberen Grenzwert des Mietspiegels zu senken. Über eine Beschränkung der Anpassung z.B. auf maximal 5% bei 50 qm Übergröße ist vor Ort zu entscheiden. Die angesetzten Werte sind in der Modellbeschreibung zu veröffentlichen.</p>

Bewirtschaftungskosten	<p>Bewirtschaftungskosten gemäß §18 WertV</p> <p><u>Bewirtschaftungskosten für Wohngebäude</u></p> <p>1. Ermittlung auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung (II.BV)</p> <p>Verwaltungskosten Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß §26 (4) II.BV</p> <p>Instandhaltungskosten Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß §28 (5a) II.BV Mietausfallwagnis in der Regel 2%</p> <p>2. Pauschalierte Bewirtschaftungskosten Diese müssen marktkonform sein und unter Berücksichtigung des örtlichen Mietniveaus und des Gebäudetyps abgeleitet werden.</p> <p>Bei in einem Zuge durchgreifend modernisierten Objekten werden die Verwaltungskosten auf das Baujahr bezogen, welches sich durch die verlängerte Restnutzungsdauer und die übliche Gesamtnutzungsdauer als fiktives Baujahr ermitteln lässt.</p> <p><u>Bewirtschaftungskosten für Gewerbeobjekte:</u></p> <p>Die Bewirtschaftungskosten für Gewerbeobjekte liegen in einer größeren Bandbreite. In der Anlage 2 wird eine Empfehlung auf der Grundlage der Fachliteratur und des Internets zur Höhe der Bewirtschaftungskosten bei Gewerbeobjekten gegeben. Es handelt sich hierbei um eine Empfehlung, in begründeten Ausnahmefällen können auch andere Werte angehalten werden.</p> <p>Bewirtschaftungskosten Gewerbe - Empfehlungen</p> <p>Die unten aufgeführten Bewirtschaftungskosten sind Empfehlungen. In begründeten Ausnahmefällen können auch andere Werte angehalten werden.</p> <p>Mietausfallwagnis: für alle gewerblichen Objekte i.d.R. 3 - 8 % des Jahresrohertrags.</p> <p>Es wird empfohlen, in Abhängigkeit von Objektart, Lage, Ausstattung und Mietverhältnis die Spanne auszufüllen. In begründeten Einzelfällen können auch höhere Sätze in Frage kommen.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 40%;"></th> <th style="width: 30%; text-align: center;">ab 3%</th> <th style="width: 30%; text-align: center;">bis 8%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lage</td> <td style="text-align: center;">gut</td> <td style="text-align: center;">mäßig</td> </tr> <tr> <td>Ausstattung</td> <td style="text-align: center;">gut</td> <td style="text-align: center;">mäßig</td> </tr> <tr> <td>Objektart</td> <td style="text-align: center;">Büro, Läden</td> <td style="text-align: center;">Lager, Gewerbe, Industrie</td> </tr> <tr> <td>Mietverträge</td> <td style="text-align: center;">langfristig</td> <td style="text-align: center;">kurzfristig</td> </tr> </tbody> </table>		ab 3%	bis 8%	Lage	gut	mäßig	Ausstattung	gut	mäßig	Objektart	Büro, Läden	Lager, Gewerbe, Industrie	Mietverträge	langfristig	kurzfristig
	ab 3%	bis 8%														
Lage	gut	mäßig														
Ausstattung	gut	mäßig														
Objektart	Büro, Läden	Lager, Gewerbe, Industrie														
Mietverträge	langfristig	kurzfristig														

	<p>Verwaltungskosten: für alle gewerblichen Objekte 3 - 7 % des Jahresrohertrags.</p> <p>Es wird empfohlen, in Abhängigkeit von Größe und Mietniveau die Spanne auszufüllen.</p> <table border="1" data-bbox="450 416 1439 636"> <thead> <tr> <th></th> <th>ab 3%</th> <th>bis 7%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nutzfläche</td> <td>groß</td> <td>klein</td> </tr> <tr> <td>Mietniveau</td> <td>hoch</td> <td>niedrig</td> </tr> <tr> <td>Zahl der Mietparteien</td> <td>gering</td> <td>hoch</td> </tr> <tr> <td>Lage- und Mieterqualität</td> <td>sehr gut, geringe Fluktuationsgefahr</td> <td>schlecht, hohe Fluktuationsgefahr</td> </tr> </tbody> </table> <p>In jedem Einzelfall ist jedoch objektbezogen darauf zu achten, dass der ausgewiesene absolute Betrag für eine ordnungsgemäße Verwaltung angemessen ist. In begründeten Einzelfällen können auch niedrigere oder höhere Sätze in Frage kommen.</p> <p>Instandhaltungskosten: für alle gewerblichen Objekte: 2,50 €/qm - 9,00 €/qm Nutzfläche</p> <p>Instandhaltungskosten für Gewerbeobjekte werden in der Regel auf Dach und Fach bezogen. Davon abweichende mietvertragliche Regelungen müssen berücksichtigt werden.</p> <table border="1" data-bbox="450 1128 1439 1274"> <thead> <tr> <th></th> <th>ab 2,50 €/qm</th> <th>bis 9,00 €/qm</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Objektart</td> <td>Lager, Gewerbe, Industrie</td> <td>Büro, Läden</td> </tr> <tr> <td>Bauausführung</td> <td>einfach</td> <td>hochwertig</td> </tr> <tr> <td>Baualter</td> <td>gering</td> <td>hoch</td> </tr> </tbody> </table>		ab 3%	bis 7%	Nutzfläche	groß	klein	Mietniveau	hoch	niedrig	Zahl der Mietparteien	gering	hoch	Lage- und Mieterqualität	sehr gut, geringe Fluktuationsgefahr	schlecht, hohe Fluktuationsgefahr		ab 2,50 €/qm	bis 9,00 €/qm	Objektart	Lager, Gewerbe, Industrie	Büro, Läden	Bauausführung	einfach	hochwertig	Baualter	gering	hoch
	ab 3%	bis 7%																										
Nutzfläche	groß	klein																										
Mietniveau	hoch	niedrig																										
Zahl der Mietparteien	gering	hoch																										
Lage- und Mieterqualität	sehr gut, geringe Fluktuationsgefahr	schlecht, hohe Fluktuationsgefahr																										
	ab 2,50 €/qm	bis 9,00 €/qm																										
Objektart	Lager, Gewerbe, Industrie	Büro, Läden																										
Bauausführung	einfach	hochwertig																										
Baualter	gering	hoch																										
Reinertrag (Re)	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten $Re = Ro - BWK$																											
Gesamtnutzungsdauer	Als maßgebliche Gesamtnutzungsdauer ist grundsätzlich nur die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen ohne zwischenzeitliche Modernisierung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung ein positiver Reinertragsanteil für die baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbleibt. Zur Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer sind die Regelsätze analog zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW anzuwenden. Bei gewerblichen Objekten sind die Gesamtnutzungsdauern in der Regel geringer anzusetzen.																											
Restnutzungsdauer	<p>Restnutzungsdauer gemäß §16 Abs.4 WertV</p> <p>Objekte mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren sollen bei der Auswertung wegen der zwangsläufigen Unsicherheit der Ergebnisse nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Werden dennoch Objekte mit geringen Restnutzungsdauern verwendet, so müssen alle Daten sehr genau ermittelt werden.</p> <p>Für gewerbliche Objekte mit geringer Gesamtnutzungsdauer kann die Grenze im Verhältnis niedriger sein.</p>																											

Grundstücksmarktbericht 2016

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

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

9.3 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

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

Es ergeben sich Werte, in denen der Bodenwertanteil jeweils enthalten ist. Die angegebenen Werte sind Mittelwerte, bei deren Bildung nicht berücksichtigt wurde, in welchem Maße die Objekte modernisiert und renoviert wurden. Beim Einstieg in die Tabelle ist darauf zu achten, dass je nach Renovierungs- oder Sanierungsstand ein korrigiertes Baujahr benutzt werden muss. Der Auswertungszeitraum liegt zwischen den Jahren 2013 und 2015.

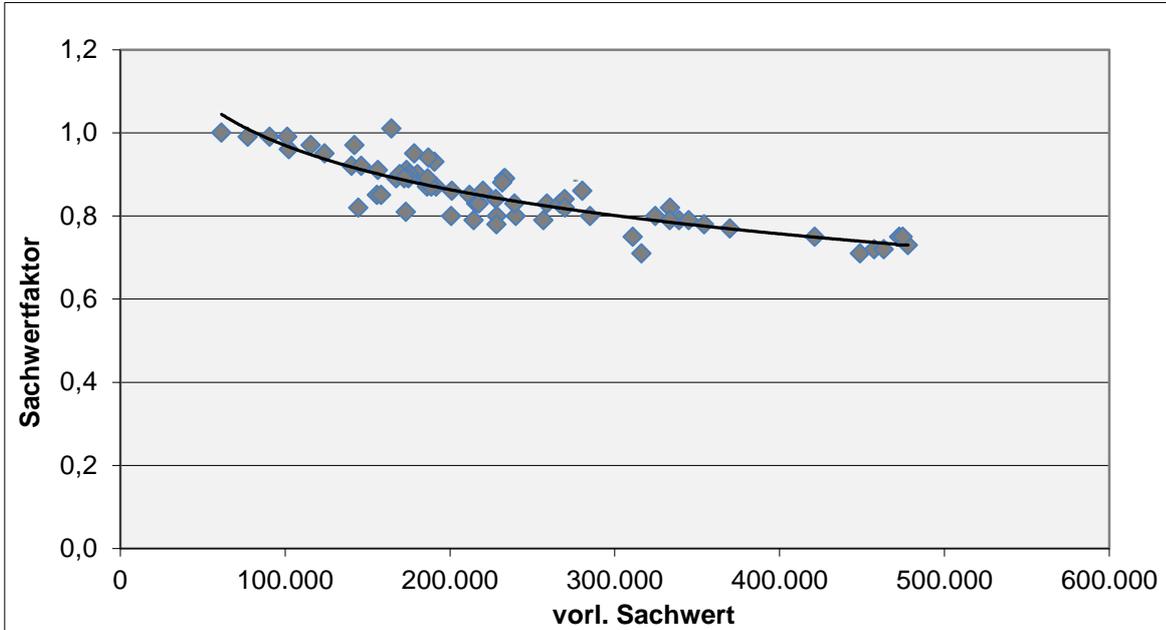
Bei diesen Werten handelt es sich nicht um Richtwerte, sondern nur um grobe Orientierungswerte.

Bei weiter zurückliegenden Baujahren sind sehr starke Unterschiede im Maß der Modernisierung und Renovierung festzustellen. Für eine genaue Wertbestimmung ist ein Verkehrswertgutachten erforderlich.

Baualterstufe	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Durchschnittlicher Bodenwert in €/m ²
vor 1946	850	450	120
	Anzahl 10		
	Standardabw. 308		
	Minimum 467		
	Maximum 1418		
1946-1959	1000	550	115
	Anzahl 27		
	Standardabw. 238		
	Minimum 519		
	Maximum 1553		
1960-1969	1150	550	115
	Anzahl 61		
	Standardabw. 231		
	Minimum 633		
	Maximum 1714		
1970-1979	1300	600	120
	Anzahl 38		
	Standardabw. 230		
	Minimum 897		
	Maximum 1855		
1980-1989	1400	500	120
	Anzahl 27		
	Standardabw. 278		
	Minimum 886		
	Maximum 2049		
1990-1999	1550	500	115
	Anzahl 55		
	Standardabw. 251		
	Minimum 1039		
	Maximum 2252		
2000-2009	1500	400	115
	Anzahl 33		
	Standardabw. 241		
	Minimum 994		
	Maximum 1938		
2010-2015	2300	350	150
	Anzahl 10		
	Standardabw. 420		
	Minimum 1680		
	Maximum 2895		

9.4 Sachwertfaktoren

Berücksichtigt wurden alle Kaufpreise von 1- und 2-Familienwohnhäusern aus dem Jahr 2015.



vorl. Sachwert [EUR]	frei. EFH; DHH & REH
50.000	-
75.000	-
100.000	0,97
125.000	0,94
150.000	0,91
175.000	0,88
200.000	0,86
225.000	0,85
250.000	0,83
275.000	0,81
300.000	0,80
325.000	0,79
350.000	0,78
375.000	-
400.000	-
425.000	-
450.000	-
475.000	-
500.000	-

= Wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte.

Grundstücksmarktbericht 2016

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Kennzahlen	frei. EFH; DHH & REH
Anzahl der Kaufpreise	69 2015
Bodenwertniveau in EUR/m ²	65 - 170
- Mittelwert	110
- Standardabweichung	21
Bodenwertanteil in %	
- Mittelwert	32
- Standardabweichung	14
BGF in m ²	301
vorl. Sachwert in EUR von - bis	60.000 € - 480.000 €
- Mittelwert	235.000 €
- Standardabweichung	102.000 €
Restnutzungsdauer in Jahren	
- Mittelwert	48
- Standardabweichung	16

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

Sachwertfaktoren im Kreis Düren

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

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

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

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

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

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

Grundstücksmarktbericht 2016

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	<p>§ 8 Absatz 3 ImmoWertV; SW-RL Nr. 6</p> <p>Es ist zu beachten, dass der marktübliche Werteeinfluss und in der Regel nicht die Kosten in Ansatz zu bringen sind.</p>
Bodenwert	<p>§ 16 ImmoWertV</p> <p>Der Bodenwert ist ungedämpft anzusetzen. Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der zulässigen Nutzung ist zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.</p> <p>In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 BauGB). Der ungedämpfte Bodenwert entspricht dieser Definition und ist entsprechend aus Vergleichspreisen oder dem Bodenrichtwert abzuleiten.</p>
Grundstücksfläche	Selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV sind gesondert zu berücksichtigen.
Sachwertfaktor	$k = \frac{KP \pm boG}{vSW}$

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Besonderheiten im Kreis Düren durch die Braunkohletagebaue Hambach und Inden

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

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

Im Abbaugebiet des Tagebaues Hambach hat die Bezirksregierung Köln als Regionalplanungsbehörde den Braunkohlenplan für die Umsiedlung der im Gemeindegebiet von Merzenich umzusiedelnden Ortschaft Morschenich aufgestellt. Von den Umsiedlern wurde ein Umsiedlungsstandort nahe Merzenich gewählt.

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

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat diese Bodenrichtwerte zuletzt mit dem Stand vom 01.01.2015 beschlossen.

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

10.2 Besonderheit durch Überschwemmungsgebiete

Die Bezirksregierung Köln hat auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes NRW (LWG) Überschwemmungsgebiete festgesetzt. Die ausgewiesenen Gebiete dienen dem Erhalt natürlicher Rückhalte- und Überflutungsflächen und werden bei einem 100-jährigen Hochwasser zur Entlastung beansprucht und überschwemmt.

In Überschwemmungsgebieten werden Handlungen verboten, die sich negativ auf den Hochwasserabfluss auswirken können.

Im Kreis Düren gibt es verschiedene Überschwemmungsgebiete.

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

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

Durch die Lage eines Grundstücks innerhalb eines Überschwemmungsgebiets können bestimmte Restriktionen für die Bebauung eines Grundstücks entstehen. Diese können im Einzelfall so weit gehen, dass eine Bebauung nicht genehmigt wird.

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

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

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

11. Bodenwert für Grundstücke mit Übertiefen

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

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

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

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

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

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

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

Beschreibung des Grundstücks:

regelmäßiger Grundstückszuschnitt
direkt an das Bauvorderland anschließend
keinerlei absehbare Bauerwartung
keine sonstigen Belastungen (weder rechtlich noch tatsächlich)
Grundstückstiefe bis ca. 60 m

12. Sonstige Angaben

**12.1 Einwohnerzahlen der Städte und Gemeinden des Kreises Düren (gesamt)
(Stand 31.12.2015)**

STADT/GEMEINDE	Einwohnerzahl	Fläche in qkm
Aldenhoven	14126	43,45
Düren	91533	85,00
Heimbach	4425	64,81
Hürtgenwald	8808	88,05
Inden	7457	35,92
Jülich	33903	90,41
Kreuzau	17767	41,77
Langerwehe	13883	41,49
Linnich	13491	65,46
Merzenich	9986	37,91
Nideggen	10216	64,98
Niederzier	14440	63,40
Nörvenich	10877	66,20
Titz	8699	68,54
Vettweiß	9296	83,19
Kreis Düren	268907	940,58

Gemeinde Aldenhoven

Aldenhoven	7522
Siersdorf	2859
Niedermerz	982
Freialdenhoven	961
Schleiden	941
Dürboslar	665
Engelsdorf	196

Stadt Heimbach

Hasenfeld	1171
Heimbach	1109
Vlatten	921
Hergarten	545
Blens	311
Hausen	277
Düttling	91

Gemeinde Hürtgenwald

Vossenack	2263
Gey	1754
Bergstein	907
Hürtgen	745
Straß	671
Kleinhau	631
Brandenberg	611
Großhau	533
Horm	236
Raffelsbrand	154
Zerkall	145
Schafberg	113
Simonskall	45

Gemeinde Inden

Inden/Altdorf	3930
Lucherberg	1033
Lamersdorf	963
Schophoven	832
Frenz	632
Pier	67

Stadt Jülich

Jülich	17587
Koslar	2938
Stetternich	1709
Kirchberg	1654
Welldorf u. Serrest	1336
Barmen	1310
Lich-Steinstraß	1192
Güsten	1160
Broich	1125
Bourheim	870
Selgersdorf	838
Mersch	787
Pattern	459
Merzenhausen	399
Daubenrath	306
Altenburg	233

Gemeinde Kreuzau

Kreuzau	5173
Stockheim	2635
Drove	2122
Winden	2012
Obermaubach	1362
Untermaubach	1065
Üdingen	659
Boich	629
Leversbach	550
Thum	393
Schlagstein	217
Bilstein	310
Bergheim	263
Bogheim	241
Langenbroich	136

Gemeinde Langerwehe

Langerwehe	4081
Schlich	2364
Jüngersdorf	1691
Heistern	978
Stütgerloch	921
Hamich	806
Merode	685
Luchem	690
Pier	544
D'horn	360
Obergeich	318
Geich	222
"Gehöfte"	102
Schönthal	79
Wenau	42

Stadt Linnich

Linnich	4166
Tetz	1412
Körrenzig	1325
Gereonsweiler	1117
Ederen	911
Boslar	812
Gevenich	790
Rurdorf	680
Welz	684
Glimbach	429
Floßdorf	428
Kofferen	382
Hottorf	355

Gemeinde Merzenich

Merzenich	6907
Golzheim	1324
Girbelsrath	1234
Morschenich	481
Morschenich-Neu	40

Stadt Nideggen

Schmidt	3045
Nideggen	2986
Abenden	812
Rath	784
Embken	759
Berg-Thuir	717
Wollersheim	642
Brück	312
Muldenau	159

Grundstücksmarktbericht 2016

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Gemeinde Niederzier

Niederzier	3647
Huchem-Stammeln	3310
Oberzier	2991
Ellen	2023
Hambach	1298
Krauthausen	750
Selhausen	421

Gemeinde Nörvenich

Nörvenich	3943
Eschweiler ü. Feld	1117
Binsfeld	930
Wissersheim	950
Frauwüllesheim	718
Pingsheim	670
Rath	637
Rommelsheim	496
Hochkirchen	402
Poll	252
Dorweiler	207
Eggersheim	207
Irresheim	177
Oberbolheim	171

Gemeinde Titz

Titz	2528
Rödingen	1385
Jackerath	803
Ameln	743
Hasselsweiler	696
Müntz	596
Höllen	523
Gevelsdorf	337
Opherten	333
Spiel	224
Hompesch	166
Kalrath	163
Ralshoven	115
Bettenhoven	53
Sevenich	22
Mündt	12

Gemeinde Vettweiß

Vettweiß	2474
Kelz	1094
Jakobwüllesheim	819
Froitzheim	808
Müddersheim	804
Soller	728
Gladbach	723
Disternich	634
Lüxheim	420
Sievernich	407
Ginnick	385

Die Werte auf den Seiten 60 bis 62 sind nicht amtlich.

12.2 Adressen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Kreis Düren

(Zuständig für den Kreis Düren ohne Stadtgebiet Düren)

Geschäftsstelle
Kreisverwaltung
52348 Düren

Vorsitzender: Herr Steins 02421/22-2752

Leiter der Geschäftsstelle: Herr Buchendorfer 02421/22-2564

Stadt Düren

(Zuständig für das Stadtgebiet Düren)

Geschäftsstelle
Stadtverwaltung
52355 Düren

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

Kreis Euskirchen

Geschäftsstelle
Kreisverwaltung
53877 Euskirchen

Vorsitzender: Herr Rang 02251/15-380

Leiterin der Geschäftsstelle: Frau Zavelberg 02251/15-347

Rhein-Erft-Kreis

Geschäftsstelle
Kreisverwaltung
50126 Bergheim

Vorsitzende: Frau Vaaßen 02271/83-2629

Leiter der Geschäftsstelle: Herr Hochbaum 02271/83-4731

Städteregion Aachen

Geschäftsstelle
Städteregion Aachen
52070 Aachen

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

Kreis Heinsberg

Geschäftsstelle
Kreisverwaltung
52525 Heinsberg

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

**Oberer Gutachterausschuss
für Grundstückswerte**

Postfach 300865
40408 Düsseldorf

Vorsitzender: Herr Hoffmann 0211/475-2138
Leiter der Geschäftsstelle: Herr Pelke 0211/475-2640

12.3 Leistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren

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

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.

Gutachten

- a) Gutachten gemäß GAVO NRW, soweit nicht Buchstabe b zutrifft
Gebühr: 100 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1 bis 7.1.4
- b) Gutachten über Miet- und Pachtwerte
Gebühr: 1 500 bis 3 000 Euro
- c) Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses
Gebühr: 150 Prozent der Gebühren nach den Buchstaben a bzw. b

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

Grundgebühr

Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert zu bemessen:

- a) Wert bis 1 Million Euro
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1 250 Euro
- b) Wert über 1 Million Euro bis 10 Millionen Euro
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2 250 Euro
- c) Wert über 10 Millionen Euro bis 100 Millionen Euro
Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7 250 Euro
- d) Wert über 100 Millionen Euro
Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47 250 Euro

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den Eigentümer, soweit dieser nicht der Antragsteller ist, abgegolten.

Zuschläge

Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,

- a) insgesamt bis 400 Euro, wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.
- b) insgesamt bis 800 Euro, wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.
- c) insgesamt bis 1 200 Euro, wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.
- d) insgesamt bis 1 600 Euro für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.

Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

Abschläge

Abschläge wegen verminderten Aufwands,

- a) bis 500 Euro, wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.
- b) bis 500 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 Prozent 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.
- d) je Antrag bis zu 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.

Die Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

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.

Besondere Bodenrichtwerte nach § 196 Absatz 1 Satz 7 BauGB

- a) Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte je Antrag

Gebühr: 1 500 Euro zuzüglich je besonderen Bodenrichtwert 200 Euro

- b) Anpassung der besonderen Bodenrichtwerte an die allgemeinen Verhältnisse je Bodenrichtwert und Anpassung

Gebühr: 100 Euro

Informationen der amtlichen Grundstückswertermittlung

- a) Dokumente und Daten, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren abgerufen werden
Gebühr: keine

- b) Bereitstellung durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses

- aa) je Abruf der Dokumente und Daten, die gemäß Tarifstelle 7.3 Buchstabe a bereitgestellt werden sowie für sonstige standardisiert aufbereitete Dokumente und Daten

als Download, z.B. über www.boris.nrw.de: gebührenfrei

als beantragtes Dokument (Druckexemplar oder pdf-Datei) bei Bereitstellung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses: 28 € gemäß Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe b

- bb) für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Gebühr: 140 Euro für einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise, je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis 10 Euro

- cc) individuell aufbereitete Dokumente und Daten

Gebühr: Zeitgebühr nach Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe a

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

12.4 Herausgeber

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

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

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin!
Im Übrigen gelten folgende Servicezeiten:
Mo - Do 8.00 - 16.00 u. Fr. 8.00 - 13.00 Uhr
Tel. 02421/22-2553 und 22-2560 bis 22-2564 E-Mail: gutachterausschuss@kreis-dueren.de
Zi. 207 - 208 Haus B
Kreisverwaltung, Bismarckstr. 16, 52348 Düren

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

ISSN 1869-4438

Düren, den 27.05.2016



(Steins)
Vorsitzender

