



Grundstücksmarktbericht **2019**

Kreis Düren

Berichtszeitraum: 01.01.2018 - 31.12.2018



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. Grundstücksmarkt des Jahres 2018	7
4.1 Anzahl der Kauffälle	7
4.1.1 Anzahl der Kauffälle (gesamt) 1999 - 2018	7
4.1.2 Anzahl der Kauffälle 1999 - 2018 (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 2016 - 2018	9
4.2 Flänumsatz	10
4.2.1 Gliederung des Flächenumsatzes 2018	10
4.3 Geldumsatz	11
4.3.1 Umsatzentwicklung in Mio. € 2016 - 2018	11
4.3.2 Betrachtungen zu den Umsätzen	11
4.3.3 Geldumsatz Kreis Düren 1999 - 2018 (in Mio. €)	12
4.3.4 Geldumsatz 2018 in den jeweiligen Städten und Gemeinden (in Mio. €)	12
4.3.5 Umsätze 2017 - 2018 in den jeweiligen Städten und Gemeinden (in Mio. €)	13
5. Individueller Wohnungsbau	14
5.1 Individueller Wohnungsbau	14
5.1.1 Wohnbaulandverkäufe 2009 - 2018 (Anzahl)	14
5.1.2 Wohnbaulandverkäufe 2009 - 2018 (Geldumsatz)	14
5.1.3 Wohnbaulandverkäufe 2018 in den jeweiligen Städten und Gemeinden	15
5.1.4 Wohnbaulandverkäufe Umsatz 2017 - 2018 (Veränderungen städte-/gemeindeweise)	15
5.1.5 Wohnbaulandverkäufe - Durchschnittliche Preise 2017 - 2018	16
5.2 Geschosswohnungsbau	16
5.2.1 Geschosswohnlandverkäufe 2009 - 2018 (Anzahl) (soweit aus Kaufvertrag erkennbar)	16
5.2.2 Geschosswohnlandverkäufe 2009 - 2018 (Umsatz)	16
5.3 Gewerbliche Bauflächen	17
5.3.1 Gewerbelandverkäufe 2009 - 2018 (Anzahl städte-/gemeindeweise)	17
5.3.2 Gewerbelandverkäufe 2009 - 2018 (Umsatz städte-/gemeindeweise)	17
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	18
5.4.1 Anzahl Landwirtschaftsverkäufe 2009 - 2018	18
5.4.2 Anzahl Landwirtschaftsverkäufe 2018 in den jeweiligen Städten und Gemeinden	18
5.4.3 Landwirtschaftsverkäufe 2009 - 2018 (Umsatz städte-/gemeindeweise)	19
5.4.4 Anzahl Kauffälle forstwirtschaftlich genutzter Grundstücksverkäufe 2009 - 2018	20
5.4.5 Anzahl Kauffälle forstwirtschaftlich genutzter Grundstücksverkäufe in den jeweiligen Städten und Gemeinden	20
5.4.6 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksverkäufe 2009 - 2018 (Umsatz städte-/gemeindeweise)	21
5.4.7 Vergleich Kaufpreis zu Bonität bei Verkauf von Ackerlandflächen	22

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

6. Bebaute Grundstücke)	
Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2017 - 2018 (bebaute Grundstücke).....	23
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser – Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2016 - 2018	24
6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (Anzahl Verkäufe städte-/gemeindeweise)	25
6.1.2 Ein- und Zweifamilienhäuser (Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2016 - 2018 städte-/gemeindeweise)	26
6.2 Mehrfamilienhäuser (Anzahl Verkäufe städte-/gemeindeweise)	29
6.2.1 Mehrfamilienhäuser (Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2016 - 2018 städte-/gemeindeweise)	30
6.3 Wohn- und Geschäftshäuser (Anzahl Verkäufe städte-/gemeindeweise).....	33
6.3.1 Wohn- und Geschäftshäuser (Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2016 - 2018 städte-/gemeindeweise)	34
6.4 Bebaute 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 2009 - 2018	39
7.2.1 Wohnungseigentum (Anzahl Verkäufe städte-/gemeindeweise)	39
7.2.2 Wohnungseigentum (Umsatz Verkäufe städte-/gemeindeweise)	39
8. Bodenrichtwerte 01.01.2010 - 01.01.2019 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.....	42
9.1.3 Entwicklung des Bodenindex (Wohnbauland/landwirtschaftliche Grundstücke).....	43
9.2 Liegenschaftszinssätze in % (Stand 01.01.2019)	44
9.3 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	49
9.4 Sachwertfaktoren.....	50
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	58
10.1 Besonderheiten im Kreis Düren durch die Braunkohletagebaue Hambach und Inden.....	58
10.2 Besonderheit durch Überschwemmungsgebiete.....	59
11. Bodenwert für Grundstücke mit Übertiefen	60
12. Sonstige Angaben	61
12.1 Einwohnerzahlen der Städte und Gemeinden des Kreises Düren (gesamt) (Stand 31.12.2018)	61
12.2 Adressen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	64
12.3 Leistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren	66
12.4 Herausgeber:	69

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts

Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht wird, bezogen auf den Kreis Düren (ohne Stadt Düren), der Grundstücksmarkt des Jahres 2018 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

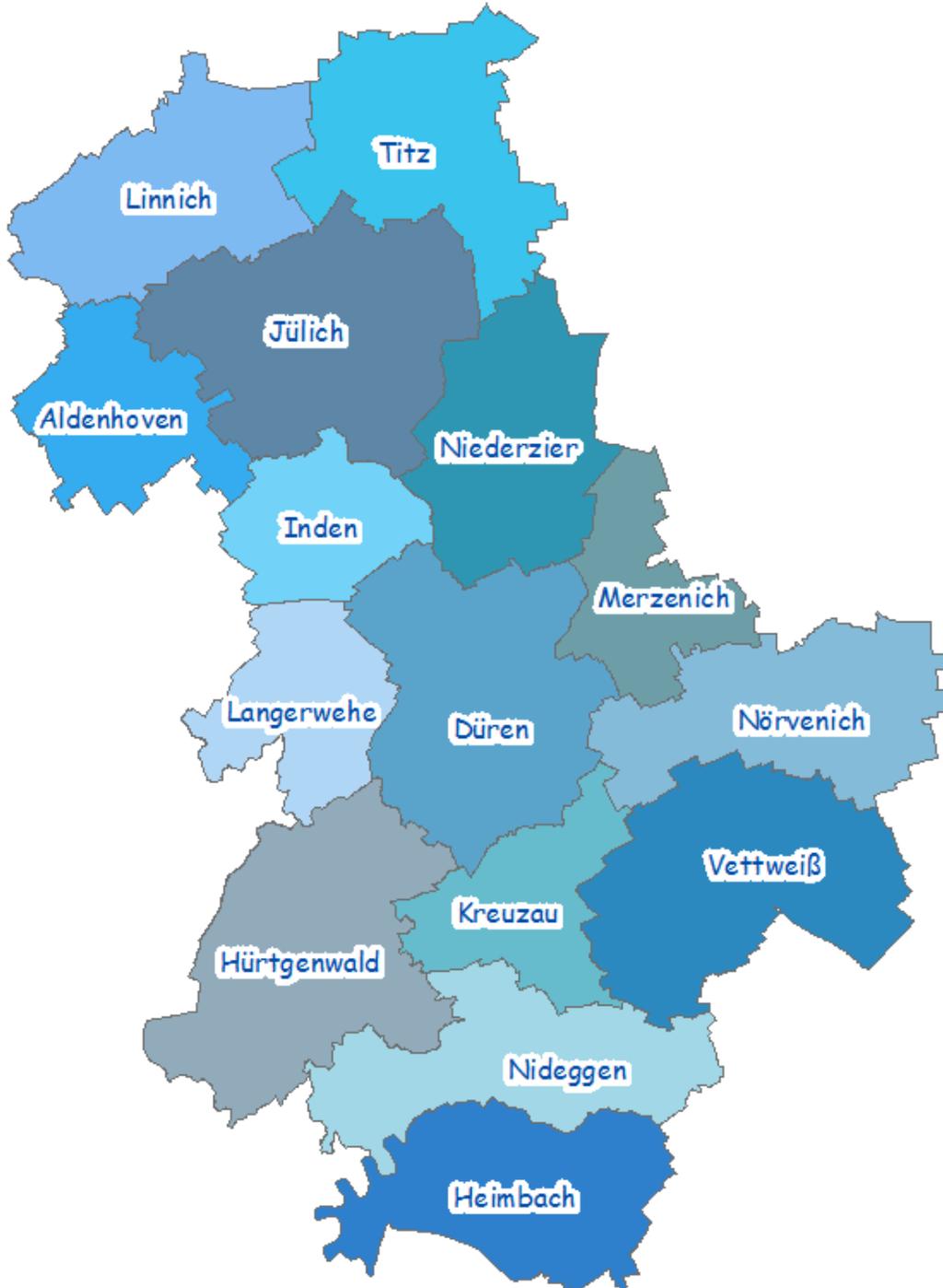
2.1 Markttransparenz

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: 30 €

2.2 Übersichtskarte Kreis Düren



3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

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

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

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

Der Gutachterausschuss

führt eine Kaufpreissammlung und wertet sie aus

ermittelt Bodenrichtwerte für Wohnbauland, land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke und Gewerbeland

ermittelt sonstige zur Wertermittlung erforderlichen Daten

erstattet Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken

erstattet Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust

erstattet Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile

Der Gutachterausschuss kann weiterhin

Gutachten erstatten über Miet- oder Pachtwerte sowie

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

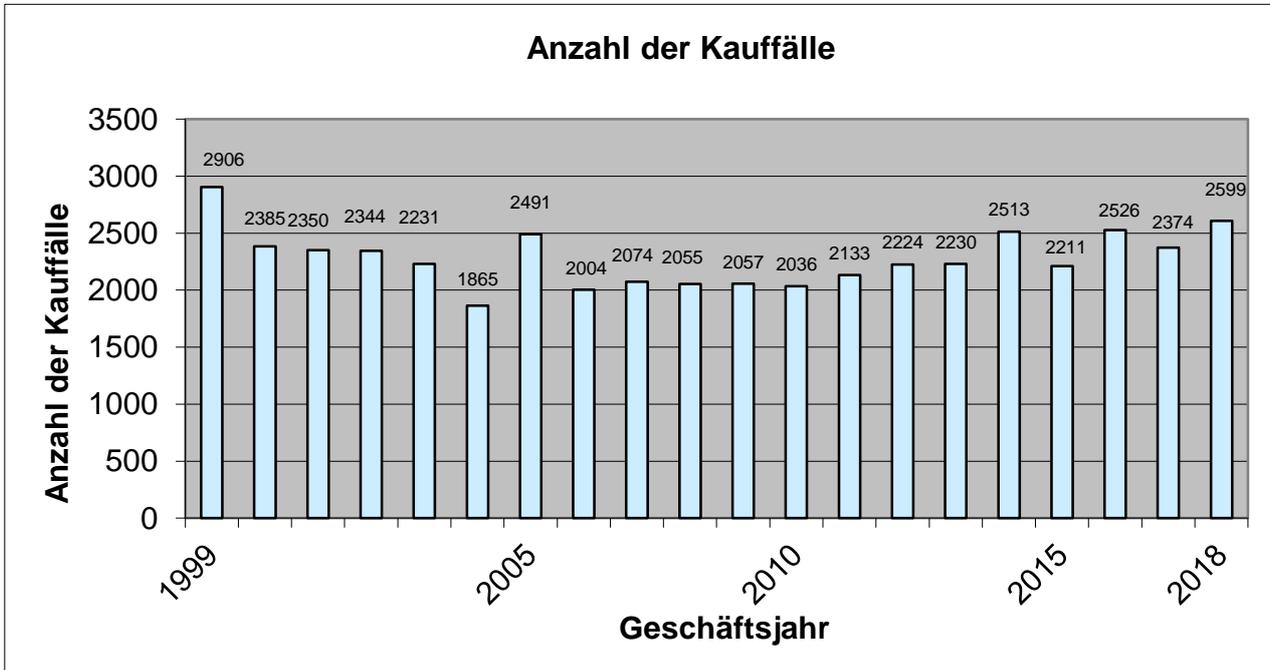
Kreisverwaltung, Bismarckstr. 16, 52348 Düren
Zi. 207 bis 209, Tel. 02421/22-2553 und 22-2560 bis 22-2564.

E-Mail: gutacherausschuss@kreis-dueren.de

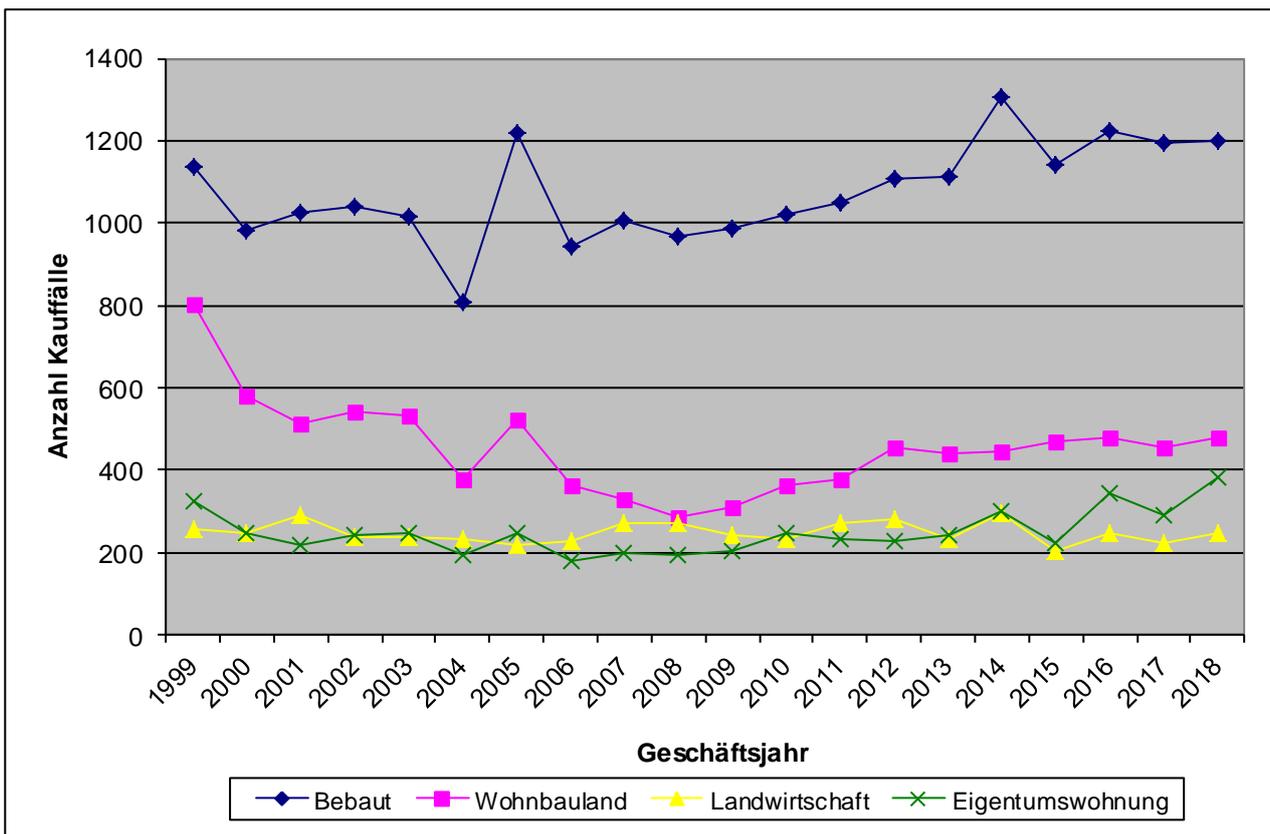
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2018

4.1 Anzahl der Kauffälle

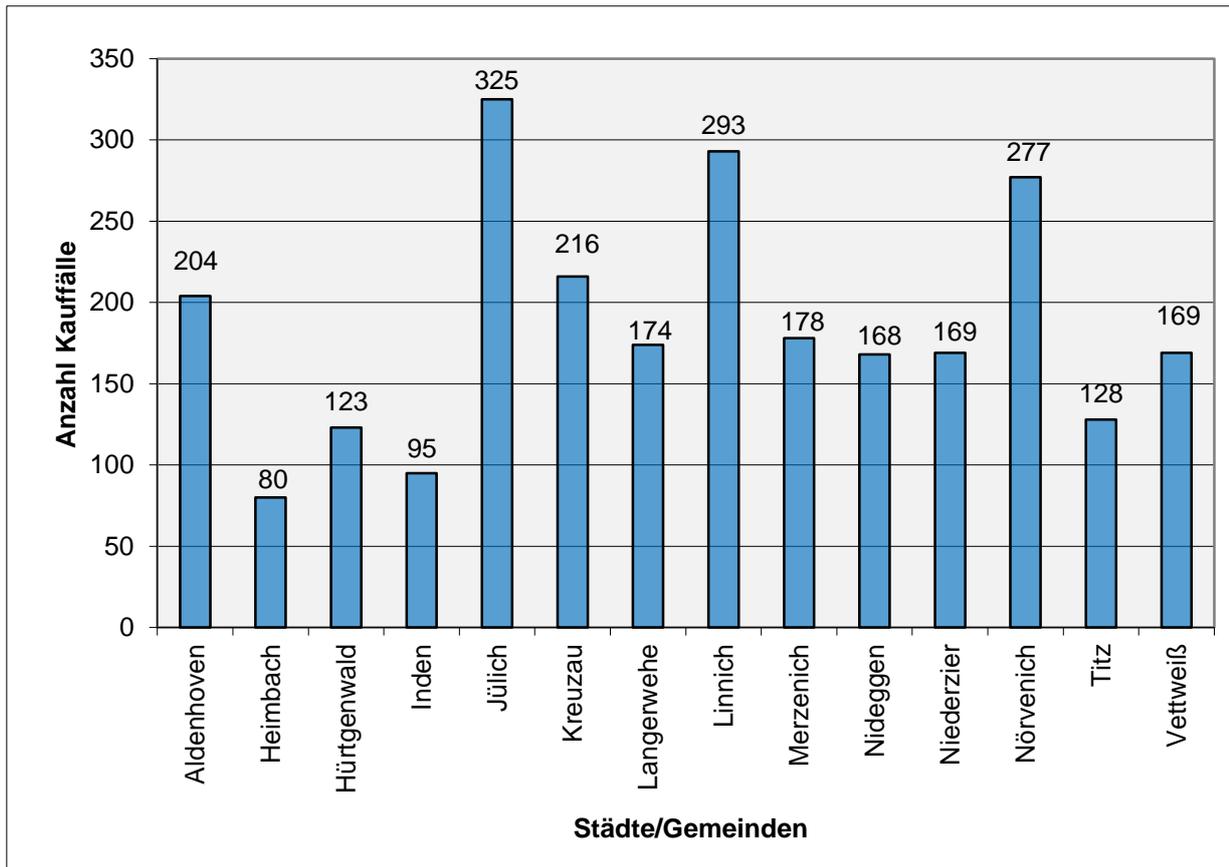
4.1.1 Anzahl der Kauffälle (gesamt) 1999 - 2018



4.1.2 Anzahl der Kauffälle 1999 - 2018 (differenziert)

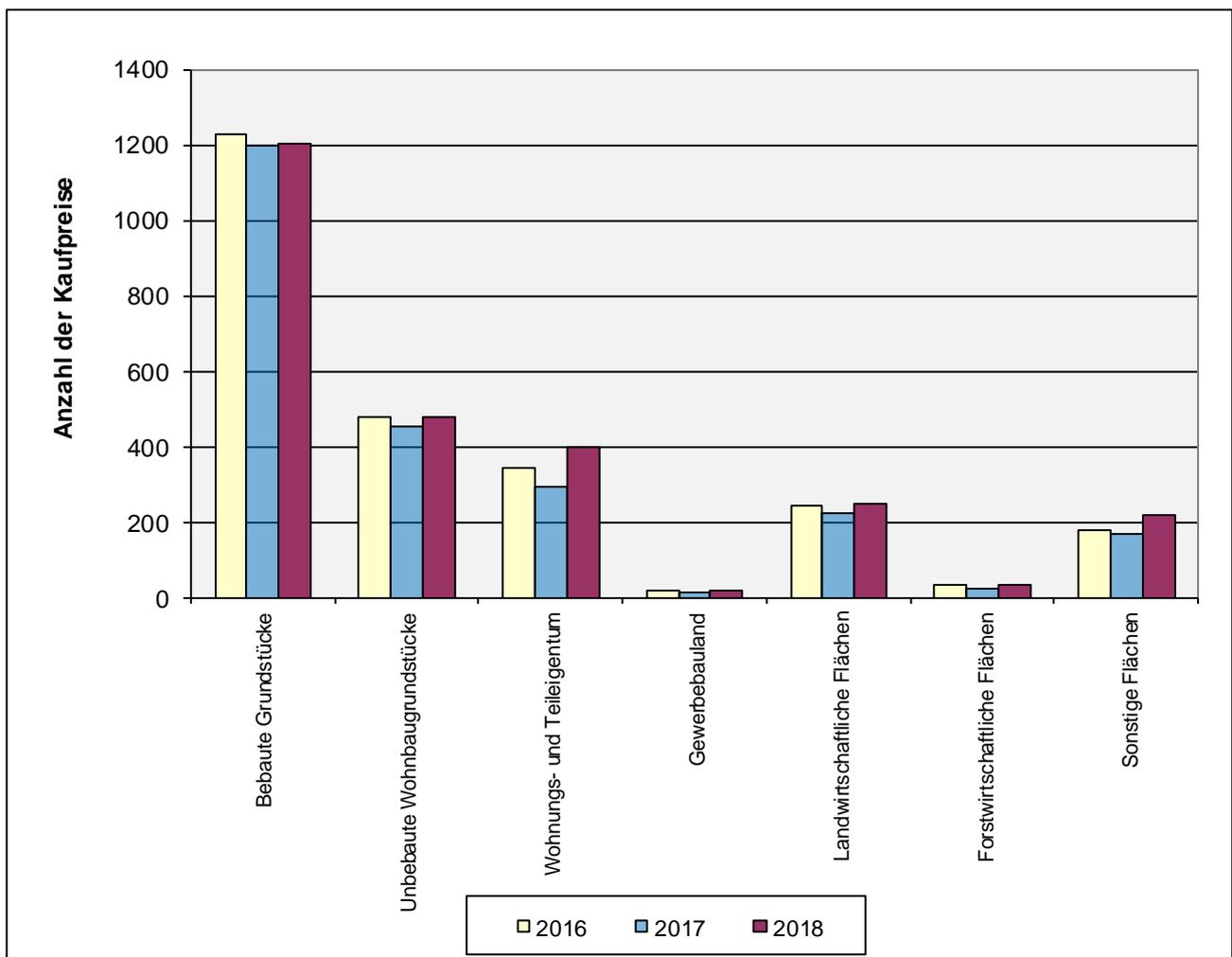


4.1.3 Anzahl der Kauffälle in den jeweiligen Städten und Gemeinden



4.1.4 Umsatzentwicklung nach Umsatzanteilen und Anzahl der Kauffälle 2016 - 2018

Jahr	2016		2017		2018	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Bebaute Grundstücke	1226	49%	1197	51%	1203	46%
Unbebaute Wohnbaugrundstücke	478	19%	453	19%	480	18%
Wohnungs- und Teileigentum	345	14%	293	12%	396	15%
Gewerbebauland	21	1%	15	1%	20	1%
Landwirtschaftliche Flächen	245	10%	225	9%	248	10%
Forstwirtschaftliche Flächen	33	1%	23	1%	32	1%
Sonstige Flächen	178	7%	168	7%	220	8%
Anzahl der Kauffälle	2526		2374		2599	

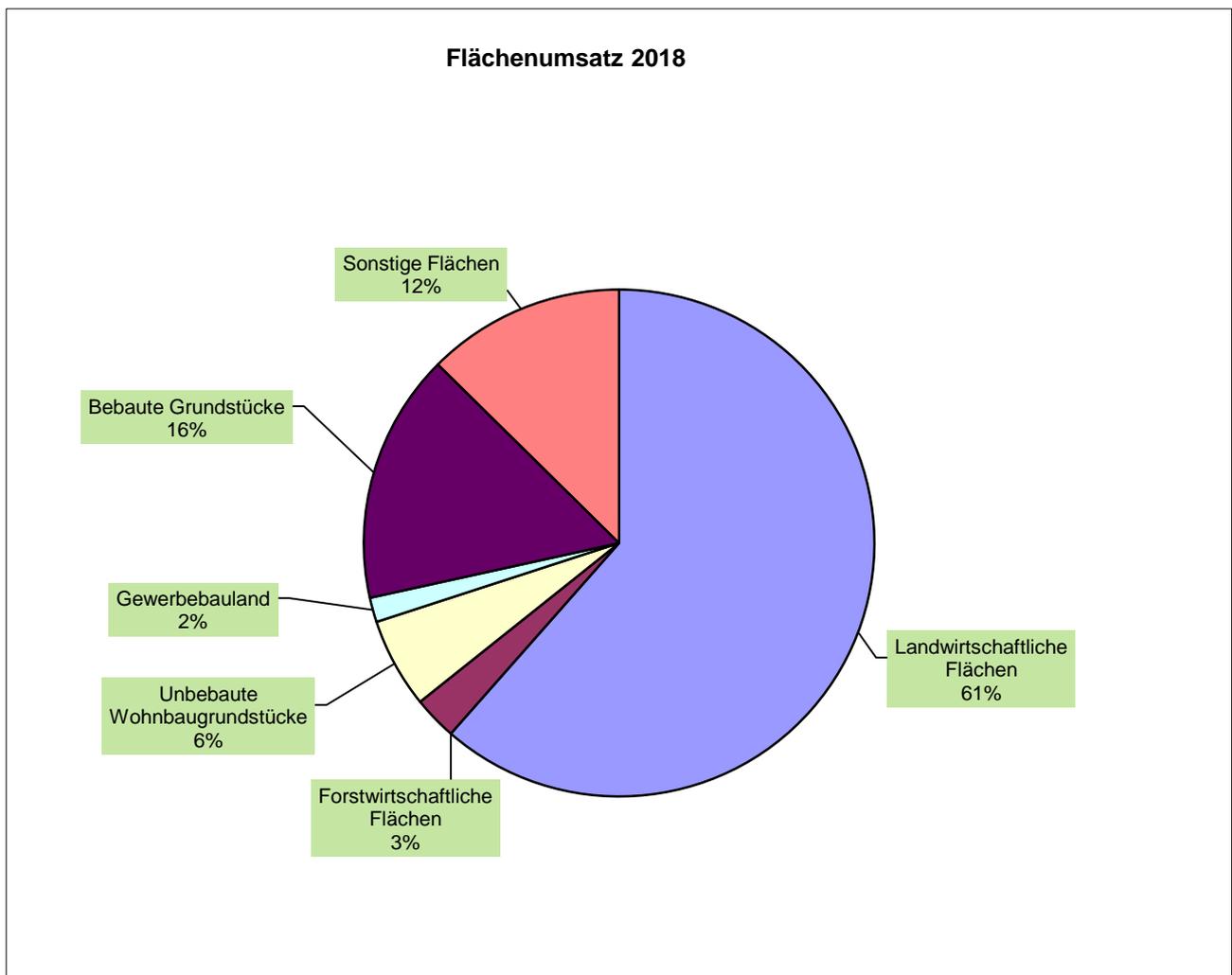


4.2 Flächenumsatz

4.2.1 Gliederung des Flächenumsatzes 2018

(ohne Eigentumswohnungen)

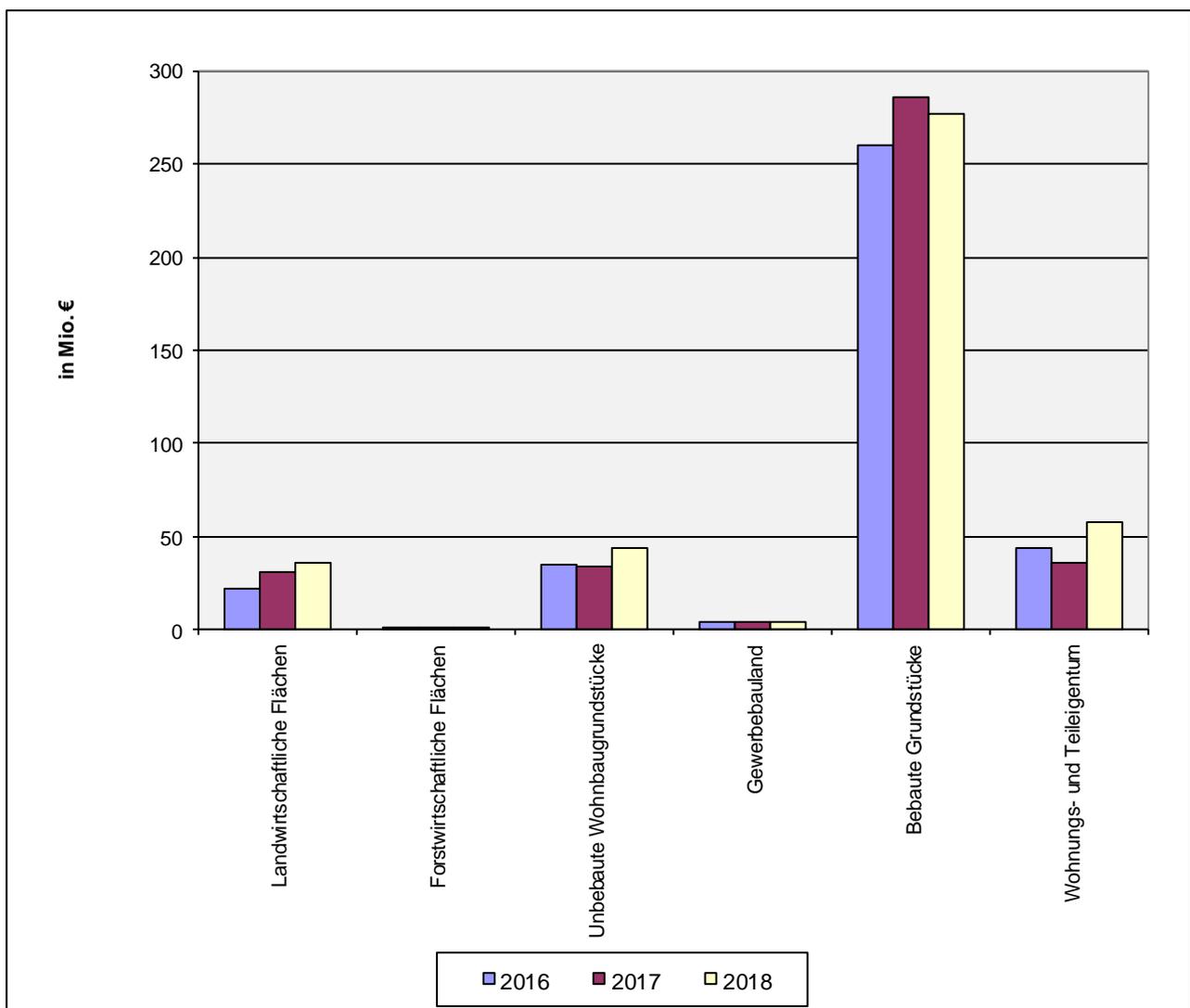
	2018 in ha
Landwirtschaftliche Flächen	500,65
Forstwirtschaftliche Flächen	22,61
Unbebaute Wohnbaugrundstücke	46,74
Gewerbebauland	12,76
Bebaute Grundstücke	129,65
Sonstige Flächen	102,32
Insgesamt	814,73



4.3 Geldumsatz

4.3.1 Umsatzentwicklung in Mio. € 2016 - 2018

Jahr	2016	2017	2018
Landwirtschaftliche Flächen	22,2	30,5	35,6
Forstwirtschaftliche Flächen	0,3	0,1	0,3
Unbebaute Wohnbaugrundstücke	36,0	34,8	44,3
Gewerbebauland	3,8	4,0	4,1
Bebaute Grundstücke	259,8	285,3	276,9
Wohnungs- und Teileigentum	44,2	35,6	57,8

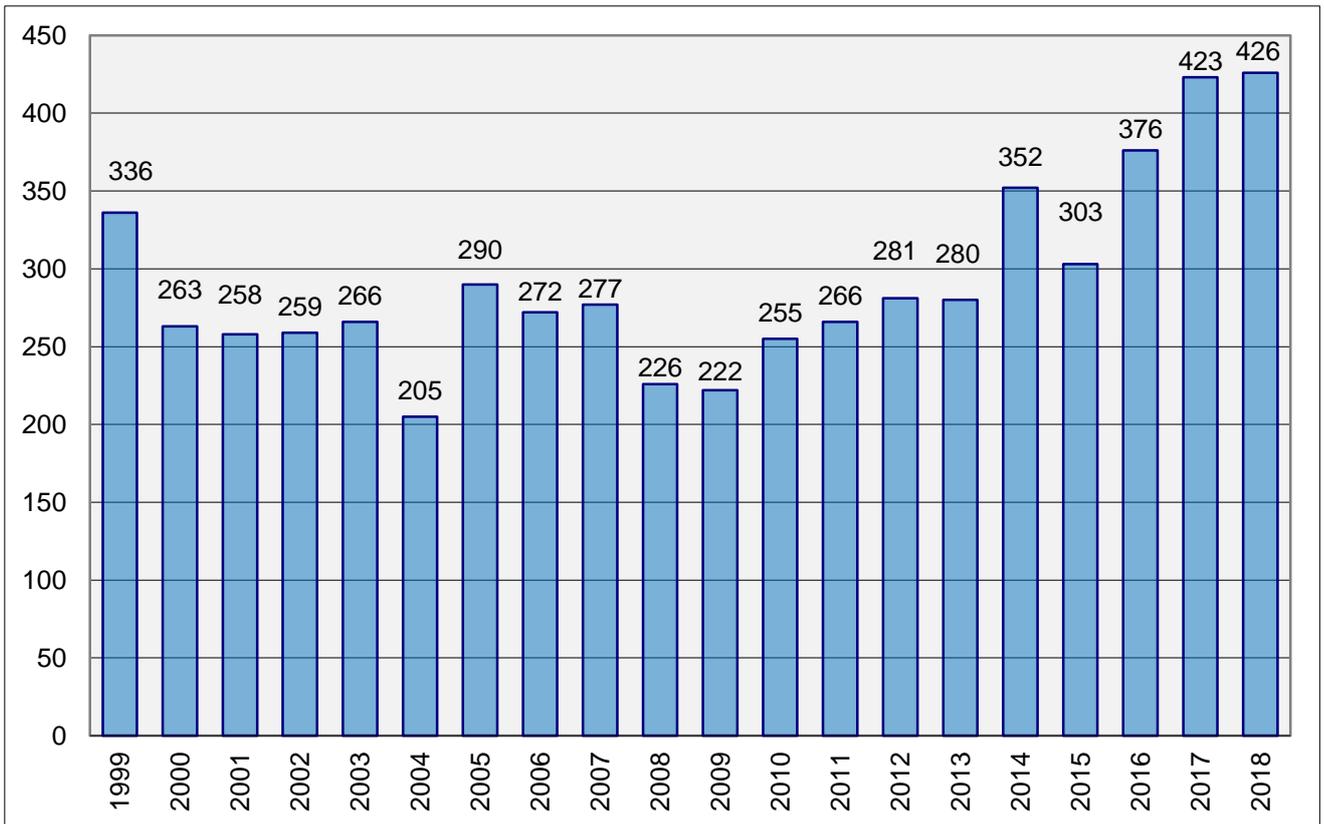


4.3.2 Betrachtungen zu den Umsätzen

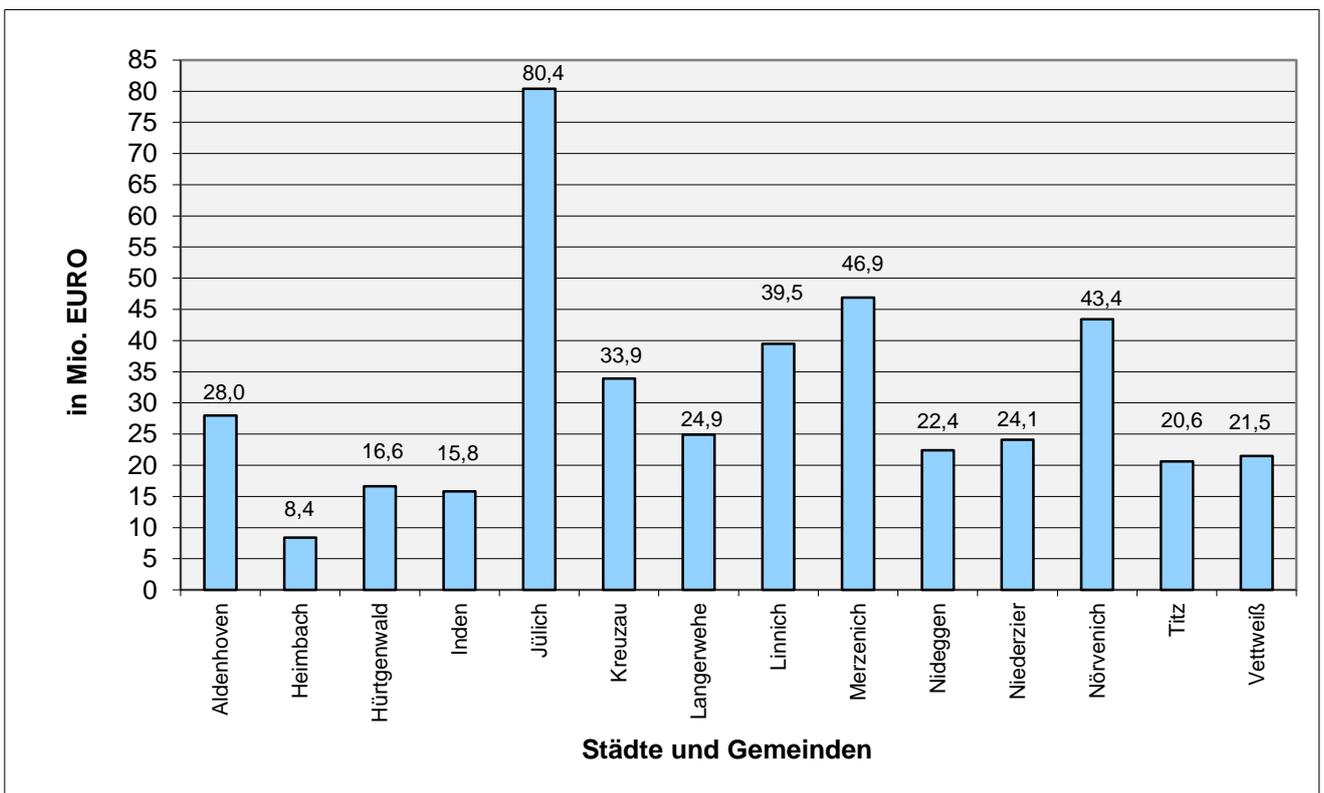
Umsatzsteigerungen sind bis auf bebaute Grundstücke überall zu verzeichnen (siehe 4.3.1).

Insgesamt ist eine Steigerung der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr zu beobachten (siehe 4.1.4).

4.3.3 Geldumsatz Kreis Düren 1999 - 2018 (in Mio. €)



4.3.4 Geldumsatz 2018 in den jeweiligen Städten und Gemeinden (in Mio. €)



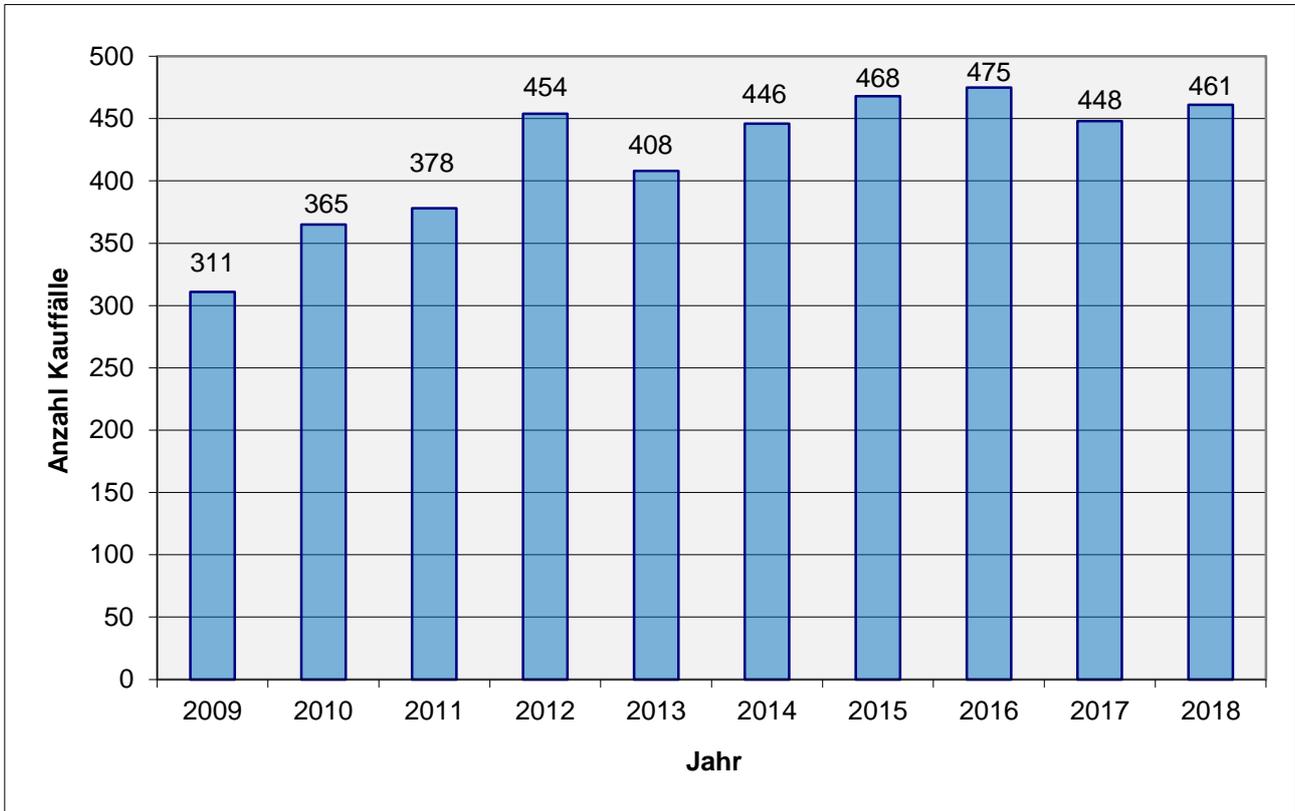
4.3.5 Umsätze 2017 - 2018 in den jeweiligen Städten und Gemeinden (in Mio. €)

Gemeinde	2017	2018	Veränderung 2017/2018
Aldenhoven	33,7	28,0	-17%
Heimbach	14,8	8,4	-43%
Hürtgenwald	15,0	16,6	11%
Inden	15,3	15,8	3%
Jülich	70,5	80,4	14%
Kreuzau	33,0	33,9	3%
Langerwehe	33,8	24,9	-26%
Linnich	33,3	39,5	19%
Merzenich	33,4	46,9	40%
Nideggen	29,8	22,4	-25%
Niederzier	34,0	24,1	-29%
Nörvenich	36,8	43,4	18%
Titz	18,7	20,6	10%
Vettweiß	20,7	21,5	4%

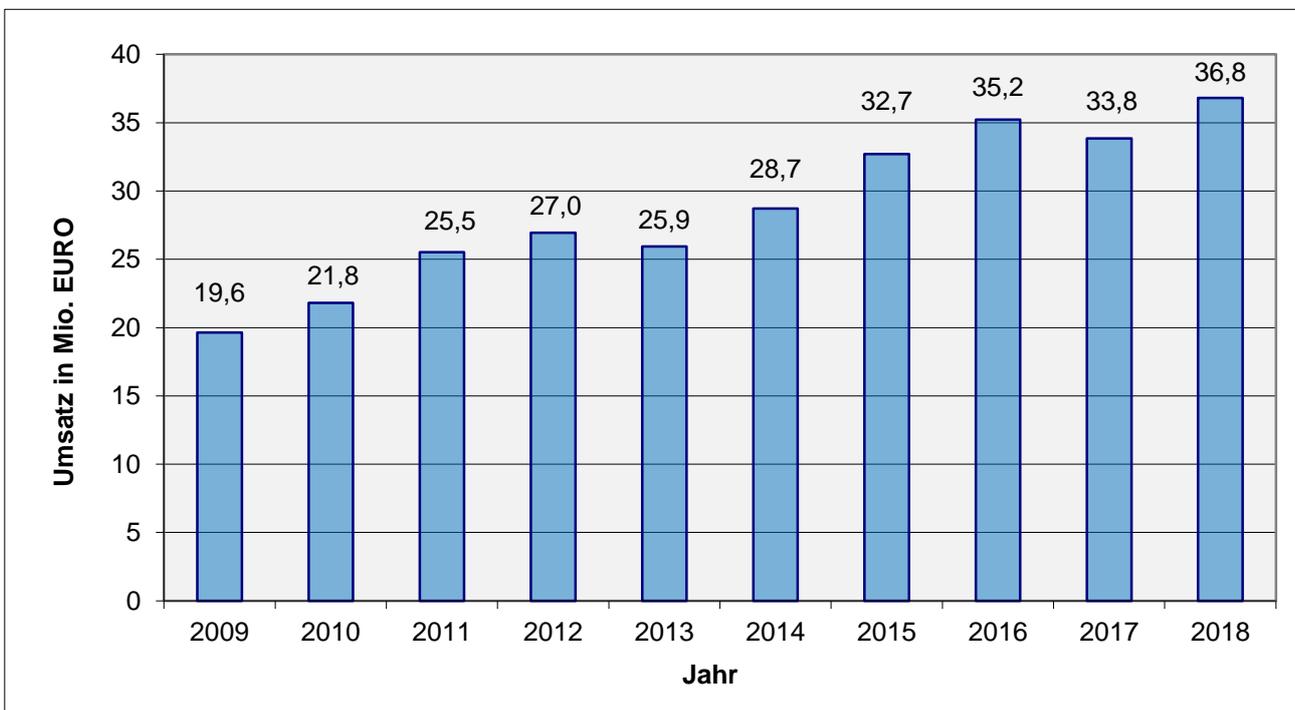
5. Individueller Wohnungsbau

5.1 Individueller Wohnungsbau

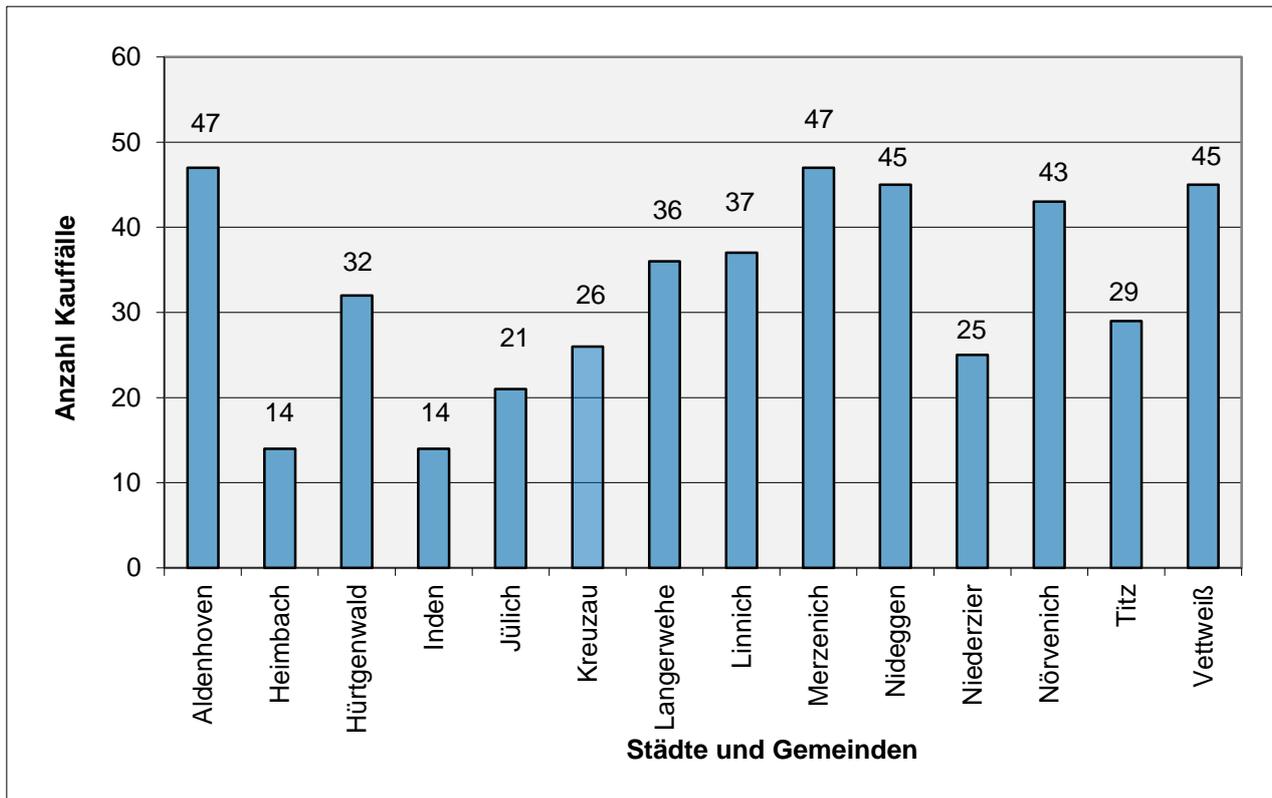
5.1.1 Wohnbaulandverkäufe 2009 - 2018 (Anzahl)



5.1.2 Wohnbaulandverkäufe 2009 - 2018 (Geldumsatz)



5.1.3 Wohnbaulandverkäufe 2018 in den jeweiligen Städten und Gemeinden



5.1.4 Wohnbaulandverkäufe Umsatz 2017 - 2018 (Veränderungen städte-/gemeindeweise)

Gemeinde	Anzahl 2017/2018	Flächenum- satz 2017 in Mio. ha	Flächenum- satz 2018 in Mio. ha	Geldumsatz 2017 in Mio. €	Geldumsatz 2018 in Mio. €
Aldenhoven	21/47	1,20	2,83	1,49	3,78
Heimbach	14/14	1,65	1,65	1,36	0,86
Hürtgenwald	32/32	2,57	2,88	2,12	2,30
Inden	20/14	0,95	0,91	1,12	0,99
Jülich	27/21	1,73	1,26	2,51	2,11
Kreuzau	35/26	2,69	2,03	2,70	1,87
Langerwehe	30/36	2,09	2,38	2,70	3,56
Linnich	40/37	2,18	2,37	2,02	2,16
Merzenich	40/47	2,99	2,78	4,00	4,02
Nideggen	47/45	3,60	3,55	3,47	3,18
Niederzier	47/25	4,78	2,10	4,07	2,62
Nörvenich	31/43	1,91	2,23	2,21	3,96
Titz	32/29	2,33	2,13	1,92	2,12
Vettweiß	32/45	2,39	2,91	2,14	3,27
Summe Kreis	448/461	33,06	32,01	33,83	36,79

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 2017 - 2018
(Veränderungen städte-/gemeindeweise)**

Stadt/Gemeinde	Anzahl 2017/2018	Durchschn. Preise 2017 in €/m ²	Durchschn. Preise 2018 in €/m ²	Veränderung der Preise in %
Aldenhoven	21/47	128	140	10
Heimbach	14/14	80	74	-8
Hürtgenwald	32/32	93	101	9
Inden	20/14	119	115	-4
Jülich	27/21	174	171	-2
Kreuzau	35/26	134	118	-11
Langerwehe	30/36	154	163	5
Linnich	40/37	109	108	0
Merzenich	40/47	162	167	4
Nideggen	47/45	123	111	-9
Niederzier	47/25	143	134	-6
Nörvenich	31/43	132	194	47
Titz	32/29	101	105	4
Vettweiß	32/45	107	120	12
	448/461			

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

5.2.1 Geschosswohnlandverkäufe 2009 - 2018 (Anzahl) (soweit aus Kaufvertrag erkennbar)

Jahr	Anzahl									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	2	1	0	2	7	0	2	2	1	3

5.2.2 Geschosswohnlandverkäufe 2009 - 2018 (Umsatz)

Jahr	Geldumsatz in Mio. EURO									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	0,24	0,07	0,00	0,24	1,27	0,00	0,59	0,42	0,08	0,59

5.3 Gewerbliche Bauflächen

5.3.1 Gewerbelandverkäufe 2009 - 2018 (Anzahl städte-/gemeindeweise)

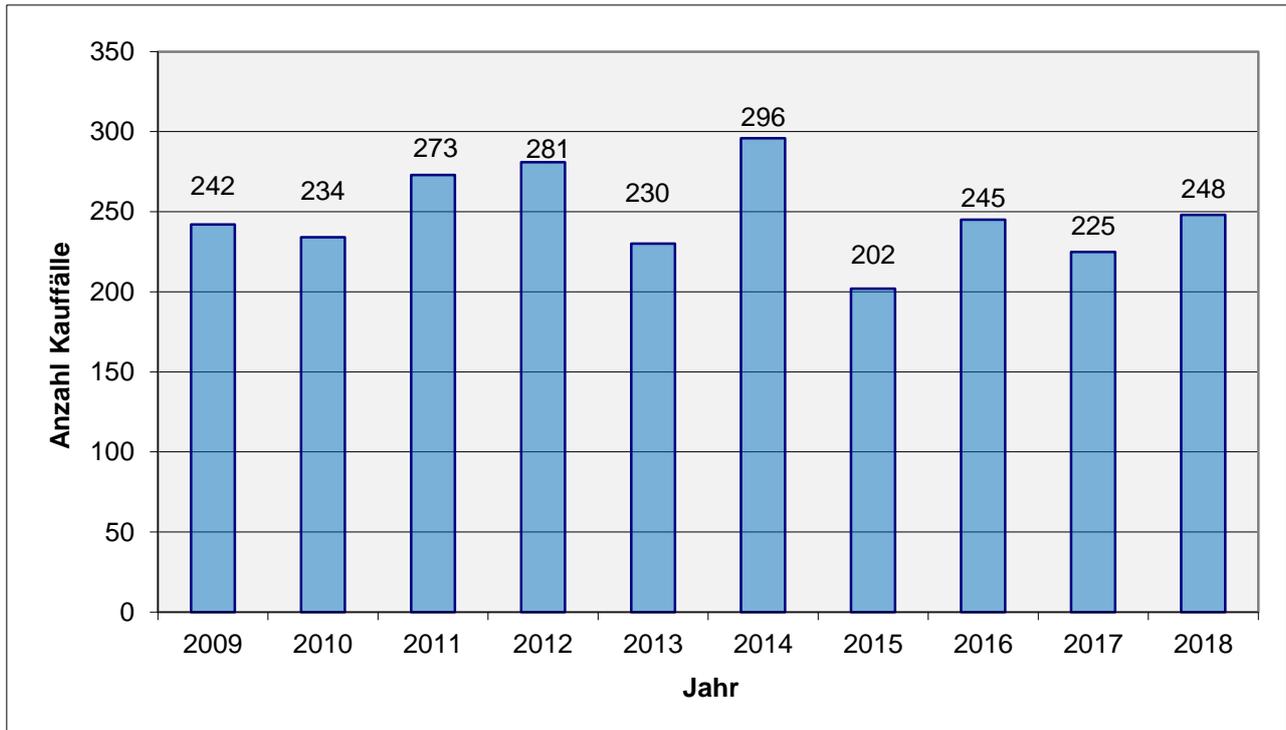
Stadt/Gemeinde	Anzahl									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Aldenhoven	1	1	2	2	0	2	2	1	0	0
Heimbach	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hürtgenwald	1	0	1	0	1	1	0	0	0	0
Inden	2	4	1	2	1	4	1	3	2	4
Jülich	3	10	8	3	2	5	4	5	3	3
Kreuzau	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0
Langerwehe	1	0	2	1	0	1	0	2	1	1
Linnich	0	0	7	0	0	2	1	0	1	0
Merzenich	2	4	2	2	0	3	2	0	1	2
Nideggen	2	2	3	0	5	1	2	3	2	2
Niederzier	3	4	5	3	4	6	7	3	3	2
Nörvenich	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Titz	0	0	1	0	1	1	2	0	0	3
Vettweiß	1	0	4	3	5	0	1	3	2	3
Summe Kreis	17	25	37	17	19	26	22	21	15	20

5.3.2 Gewerbelandverkäufe 2009 - 2018 (Umsatz städte-/gemeindeweise)

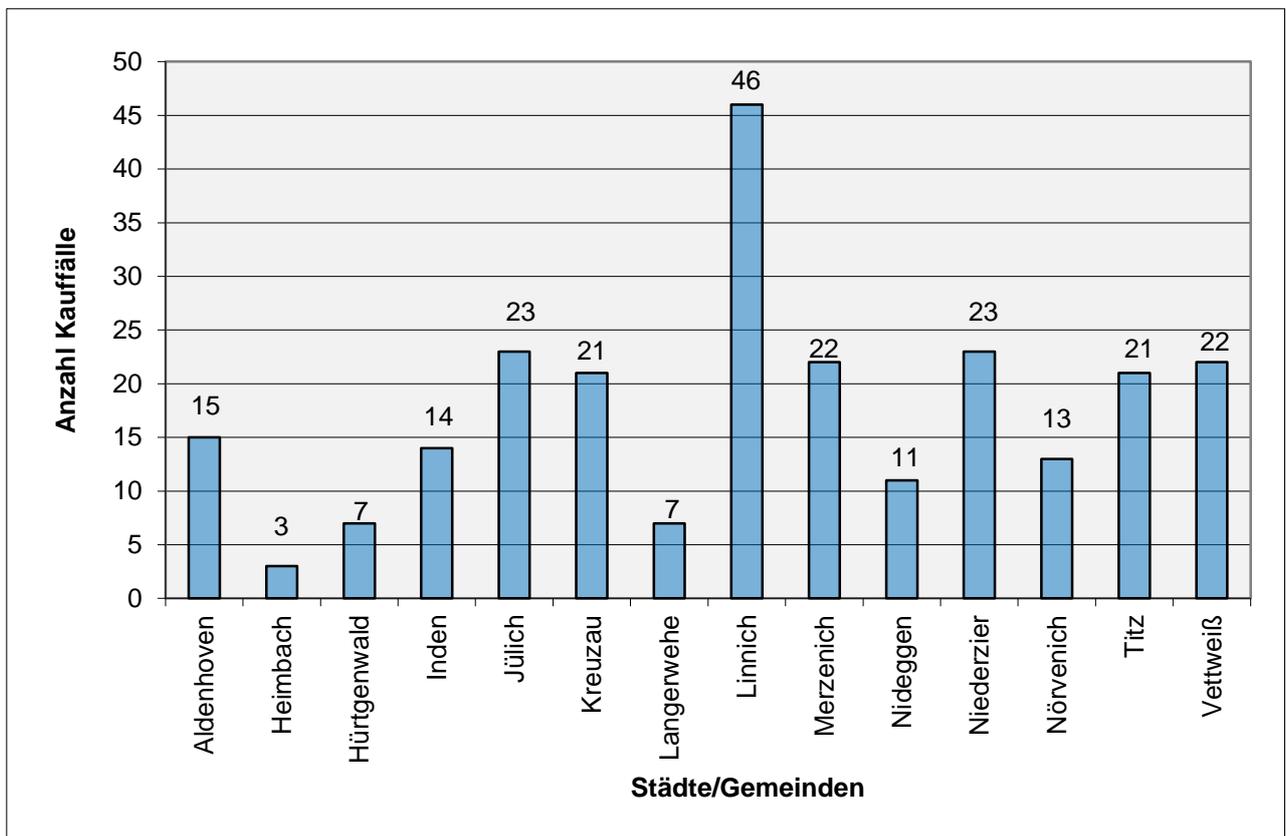
Stadt/Gemeinde	Umsätze in Mio. EURO									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Aldenhoven	0,05	2,32	0,25	0,23	0,00	0,53	0,43	0,38	0,00	0,00
Heimbach	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hürtgenwald	0,50	0,00	0,05	0,00	0,32	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00
Inden	0,19	0,43	1,10	0,21	0,13	0,25	0,11	0,37	0,33	0,43
Jülich	0,16	0,55	4,96	0,49	0,15	0,87	0,28	1,28	0,34	1,52
Kreuzau	0,20	0,00	0,06	0,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Langerwehe	0,04	0,00	0,07	0,05	0,00	1,49	0,00	0,71	0,26	0,07
Linnich	0,00	0,00	0,74	0,00	0,00	0,28	0,00	0,00	0,00	0,00
Merzenich	0,20	0,43	0,49	0,11	0,00	0,26	0,21	0,00	1,49	0,19
Nideggen	0,35	0,27	0,25	0,00	0,42	0,04	0,12	0,14	0,95	0,28
Niederzier	2,38	0,46	0,97	0,98	0,18	0,80	0,55	0,48	0,29	0,70
Nörvenich	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,21	0,00	0,00
Titz	0,00	0,00	0,57	0,00	0,19	0,09	0,30	0,00	0,00	0,35
Vettweiß	0,02	0,00	0,18	0,50	0,34	0,00	0,25	0,20	0,31	0,58
Summe Kreis	4,09	4,46	9,69	2,89	1,73	5,21	2,24	3,77	3,97	4,12

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

5.4.1 Anzahl Landwirtschaftsverkäufe 2009 - 2018



5.4.2 Anzahl Landwirtschaftsverkäufe 2018 in den jeweiligen Städten und Gemeinden



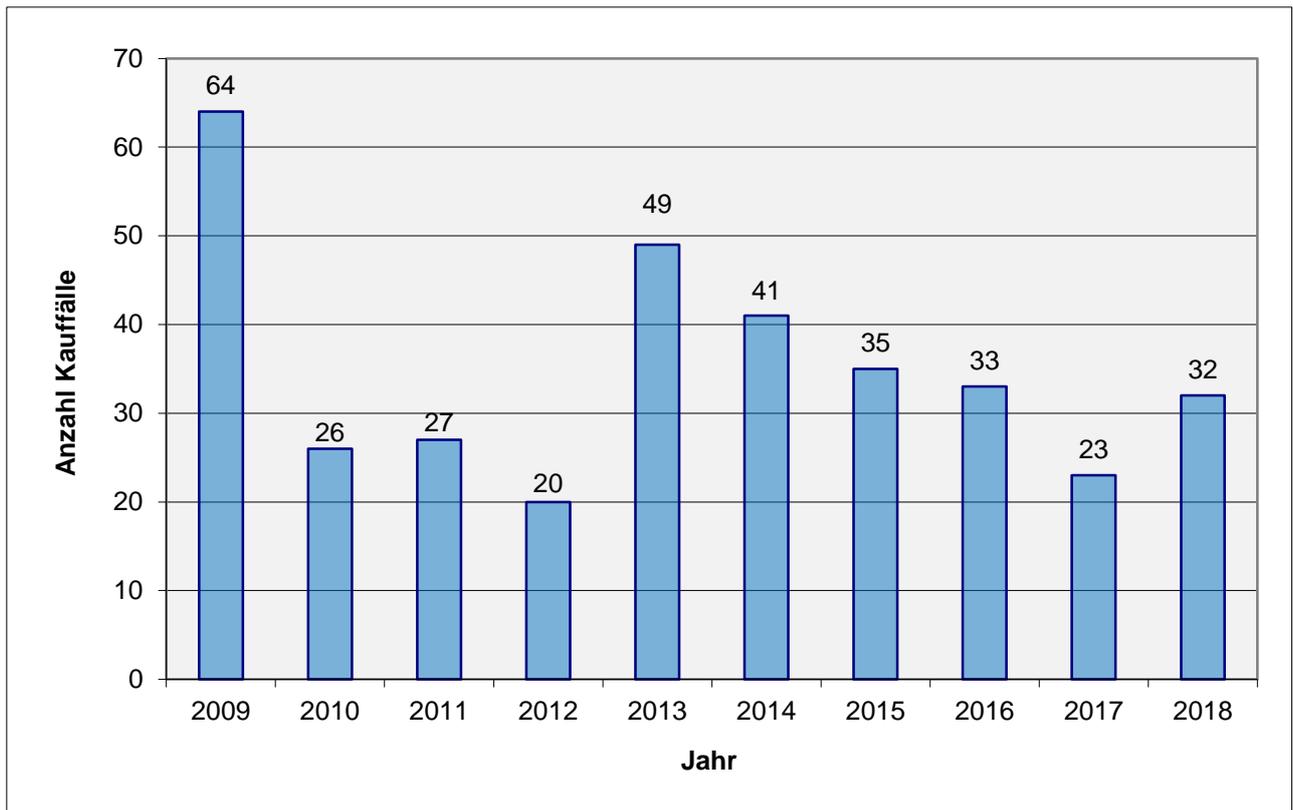
Grundstücksmarktbericht 2019

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

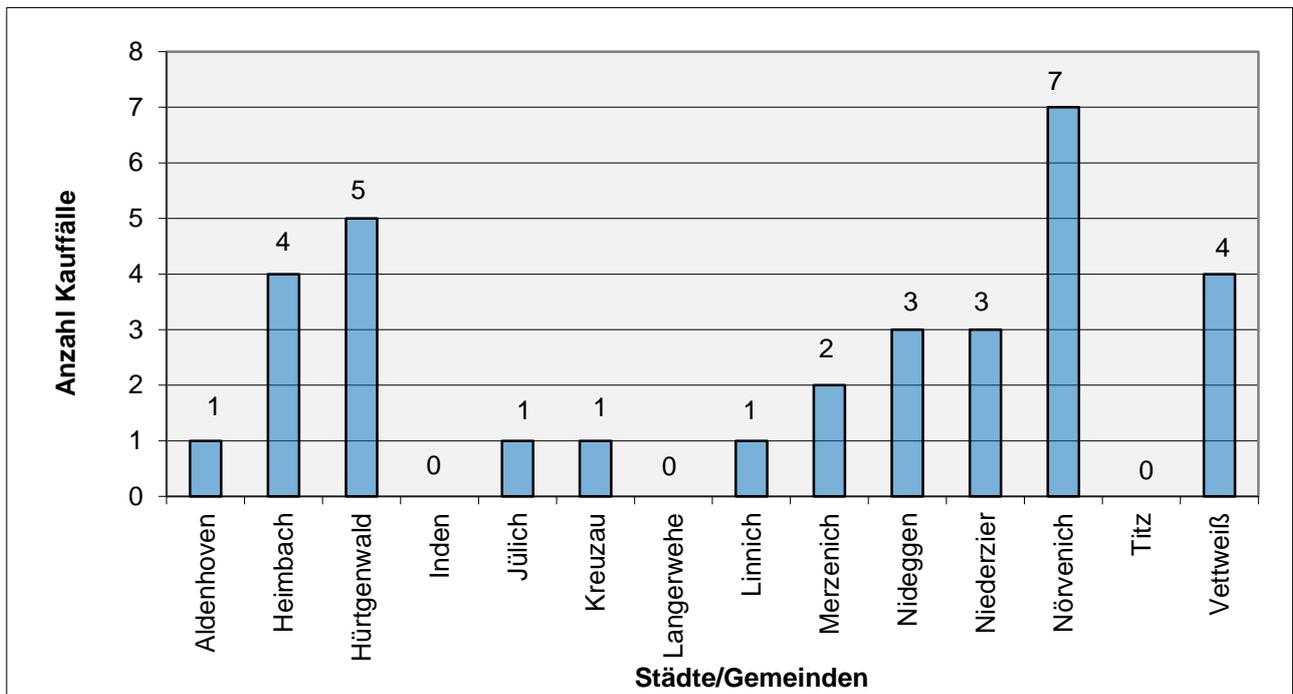
5.4.3 Landwirtschaftsverkäufe 2009 - 2018 (Umsatz städte-/gemeindeweise)

Stadt/Gemeinde	Umsätze in Mio. EURO									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Aldenhoven	1,32	0,82	0,48	2,09	1,28	0,56	3,37	1,19	1,37	1,41
Heimbach	0,23	0,12	0,76	0,15	0,12	0,75	0,30	0,19	0,24	0,44
Hürtgenwald	0,13	0,09	0,19	0,15	0,21	0,31	0,74	0,39	0,60	0,11
Inden	1,68	0,95	2,72	0,73	2,01	0,88	0,25	1,17	2,81	1,46
Jülich	0,76	1,94	1,72	3,61	1,16	1,66	2,02	4,93	2,85	2,53
Kreuzau	0,11	0,14	3,44	0,46	0,30	0,15	0,07	0,07	0,77	0,50
Langerwehe	0,19	0,11	1,54	0,50	0,03	0,38	0,33	0,90	0,82	0,93
Linnich	0,76	1,14	2,27	3,16	1,27	1,73	1,21	1,97	2,89	2,31
Merzenich	0,76	0,30	0,55	1,49	0,51	1,49	2,71	5,03	1,35	14,55
Nideggen	0,18	0,23	0,36	0,75	0,47	0,34	0,21	0,22	0,49	0,36
Niederzier	0,48	2,71	0,43	1,42	0,88	0,42	0,41	0,84	6,46	1,49
Nörvenich	0,24	0,68	1,40	0,91	1,90	1,13	1,56	2,11	4,78	0,67
Titz	1,53	2,66	0,93	1,69	4,71	2,28	1,89	2,42	2,65	5,48
Vettweiß	1,48	0,76	0,41	1,03	5,55	1,73	0,99	0,72	2,37	3,33
Summe Kreis	9,85	12,65	17,20	18,14	20,40	13,81	16,06	22,15	30,45	35,57

5.4.4 Anzahl Kauffälle forstwirtschaftlich genutzter Grundstücksverkäufe 2009 – 2018



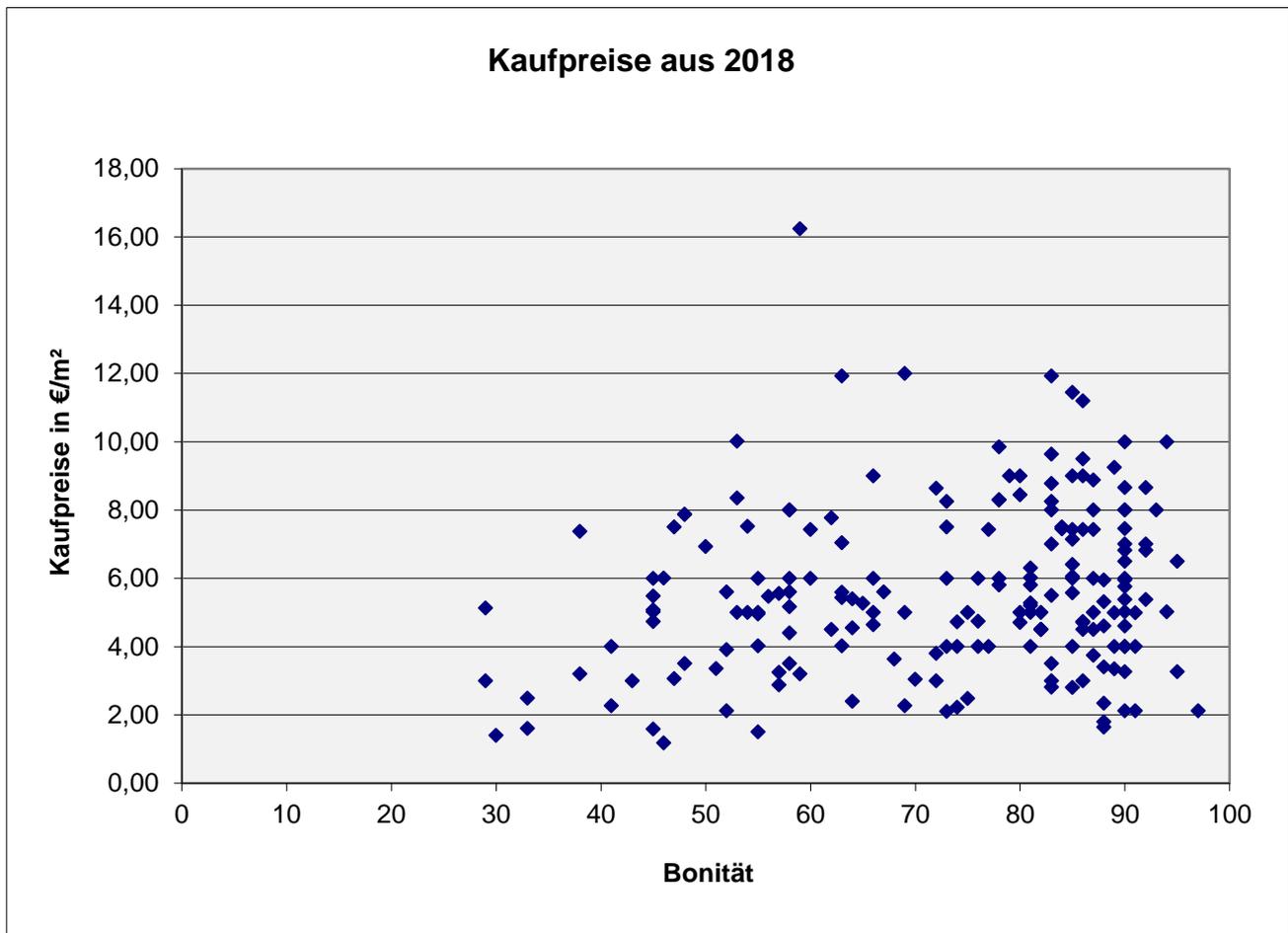
5.4.5 Anzahl Kauffälle forstwirtschaftlich genutzter Grundstücksverkäufe in den jeweiligen Städten und Gemeinden



**5.4.6 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksverkäufe 2009 - 2018 (Umsatz städte-/gemein-
deweise)**

Stadt/Gemeinde	Umsätze in Mio. EURO									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Aldenhoven	0,001	0,005	0,000	0,000	0,000	0,008	0,000	0,000	0,000	0,001
Heimbach	0,874	0,077	0,065	0,027	0,052	0,029	0,020	0,041	0,020	0,018
Hürtgenwald	0,012	0,037	0,015	0,053	0,090	0,062	0,018	0,046	0,012	0,026
Inden	0,013	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Jülich	0,012	0,000	0,000	0,004	0,000	0,009	0,026	0,000	0,026	0,003
Kreuzau	0,017	0,564	0,040	0,008	0,006	0,153	0,007	0,010	0,006	0,000
Langerwehe	0,011	0,000	0,189	0,055	0,173	0,000	0,105	0,000	0,000	0,000
Linnich	0,135	0,020	0,009	0,005	0,009	0,000	0,003	0,000	0,005	0,008
Merzenich	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,013	0,000	0,035	0,000	0,061
Nideggen	0,034	0,036	0,054	0,033	0,737	0,068	0,045	0,063	0,045	0,022
Niederzier	0,016	0,023	0,000	0,100	0,000	0,000	0,001	0,000	0,000	0,029
Nörvenich	0,000	0,000	0,001	0,000	0,033	0,083	0,000	0,094	0,018	0,116
Titz	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Vettweiß	0,030	0,007	0,016	0,084	0,027	0,164	0,010	0,017	0,004	0,004
Summe Kreis	1,155	0,769	0,389	0,369	1,127	0,589	0,235	0,306	0,136	0,288

5.4.7 Vergleich Kaufpreis zu Bonität bei Verkauf von Ackerlandflächen



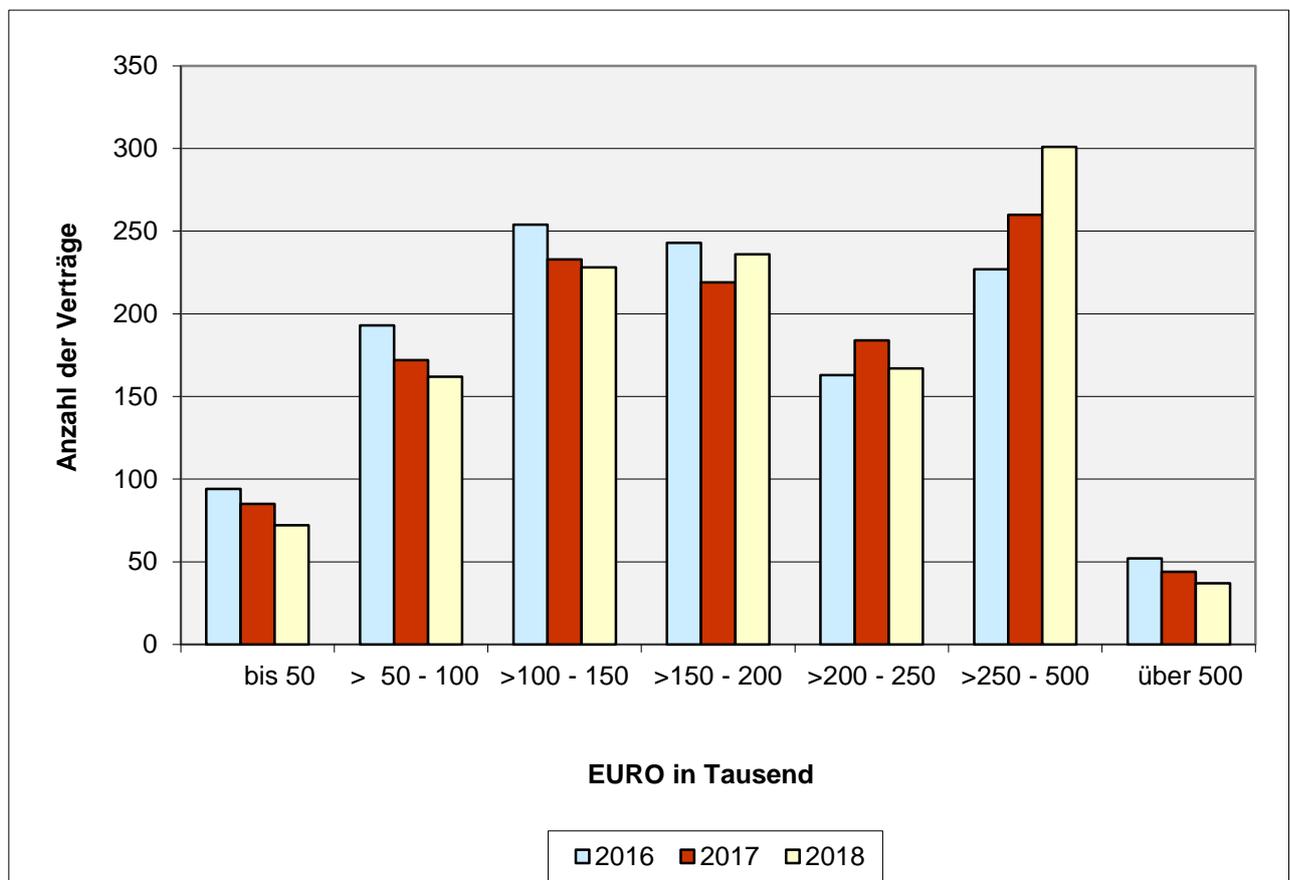
Berücksichtigt wurden alle Preise von Kauffällen mit der Nutzungsart Acker.

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

1. Böden (Bonität ab ca. 60 - 70) sehr hohe Preise möglich
2. Böden (Bonität weniger 60) i.d.R. niedrigere Preise

6. Bebaute Grundstücke (Kreisgebiet - ohne Stadt Düren -)
Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2017 - 2018 (bebaute Grundstücke)

EURO in Tsd.	2016	2017	2018	Veränderung 2017/2018
bis 50	94	85	72	-15,3%
> 50 - 100	193	172	162	-5,8%
>100 - 150	254	233	228	-2,1%
>150 - 200	243	219	236	7,8%
>200 - 250	163	184	167	-9,2%
>250 - 500	227	260	301	15,8%
über 500	52	44	37	-15,9%



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 2016 - 2018

EURO in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	61	66	52
> 50 - 100	170	156	152
>100 - 150	230	219	217
>150 - 200	218	200	217
>200 - 250	151	167	154
>250 - 300	100	113	125
>300 - 350	38	53	54
>350 - 400	30	31	41
>400 - 450	5	9	29
>450 – 500	4	9	5
über 500	11	10	10

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

Stadt/Gemeinde	Anzahl									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Aldenhoven	49	74	50	67	63	75	89	66	67	87
Heimbach	31	17	30	30	35	29	20	38	45	35
Hürtgenwald	35	36	46	58	52	59	46	70	62	63
Inden	46	36	36	45	40	36	22	38	37	40
Jülich	135	131	122	140	147	135	131	137	142	144
Kreuzau	76	95	99	97	118	127	99	113	127	115
Langerwehe	73	91	83	84	92	99	81	71	78	72
Linnich	56	61	68	67	57	84	71	86	76	90
Merzenich	49	44	37	51	47	77	89	75	57	76
Nideggen	60	56	82	65	71	85	64	59	67	67
Niederzier	68	91	82	77	74	103	86	81	75	76
Nörvenich	65	66	48	60	73	65	53	71	72	62
Titz	60	59	56	49	50	57	53	58	63	59
Vettweiß	56	56	54	61	68	60	53	55	65	68
Summe Kreis	859	913	893	951	987	1091	957	1018	1093	1054

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

Stadt/Gemeinde	Umsatz in Mio. EURO									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Aldenhoven	6,5	10,2	6,1	9,7	8,3	9,9	13,6	10,3	10,8	17,1
Heimbach	3,4	1,9	3,3	3,8	3,8	3,3	1,9	5,8	6,9	4,4
Hürtgenwald	4,7	5,2	5,8	8,0	6,8	9,6	7,4	12,2	10,7	12,1
Inden	9,4	7,5	6,6	6,9	7,2	6,4	3,8	7,6	7,6	8,9
Jülich	19,6	21,0	19,0	21,6	24,6	22,8	22,6	26,0	27,6	28,4
Kreuzau	11,4	12,8	15,0	16,7	19,7	24,4	14,6	19,1	24,8	24,2
Langerwehe	10,3	13,9	11,4	12,0	13,7	16,2	12,6	12,1	13,8	14,3
Linnich	5,9	8,0	7,9	8,3	7,2	10,5	9,1	11,8	11,0	15,6
Merzenich	6,2	7,4	5,8	7,4	8,1	18,6	25,6	17,7	16,1	17,6
Nideggen	8,6	10,0	12,9	9,2	10,0	14,1	10,4	10,8	12,9	12,6
Niederzier	8,7	11,4	12,4	12,4	12,0	16,1	13,9	14,4	13,6	12,9
Nörvenich	9,9	9,4	7,1	9,8	11,6	10,1	8,9	14,9	15,6	13,7
Titz	7,8	7,2	6,3	5,5	5,7	7,9	7,4	9,6	9,9	11,5
Vettweiß	6,5	7,8	7,5	7,8	8,6	8,9	7,9	7,8	11,3	11,9
Summe Kreis	118,8	133,7	126,8	138,8	147,3	178,8	159,5	180,1	192,6	205,2

6.1.2 Ein- und Zweifamilienhäuser (Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2016 - 2018 städte-/gemeindeweise)

Aldenhoven			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	3	4	5
> 50 - 100	15	14	4
>100 - 150	16	16	18
>150 - 200	14	14	22
>200 - 250	9	9	19
>250 - 300	9	7	11
>300 - 350	0	3	5
>350 - 400	0	0	1
>400 - 450	0	0	1
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	1

Heimbach			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	3	3	1
> 50 - 100	5	8	13
>100 - 150	13	15	11
>150 - 200	8	13	8
>200 - 250	5	3	2
>250 - 300	3	0	0
>300 - 350	1	0	0
>350 - 400	0	2	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	1	0
über 500	0	0	0

Hürtgenwald			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	2	6	4
> 50 - 100	13	8	9
>100 - 150	14	13	14
>150 - 200	20	13	15
>200 - 250	11	12	8
>250 - 300	4	4	7
>300 - 350	3	4	2
>350 - 400	1	2	2
>400 - 450	1	0	1
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	0	1

Inden			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	2	0	3
> 50 - 100	2	4	2
>100 - 150	10	6	6
>150 - 200	3	7	9
>200 - 250	10	9	5
>250 - 300	7	7	7
>300 - 350	4	2	3
>350 - 400	0	0	3
>400 - 450	0	2	1
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	1

Jülich			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	6	10	5
> 50 - 100	23	12	21
>100 - 150	30	24	35
>150 - 200	27	39	27
>200 - 250	22	23	17
>250 - 300	11	17	19
>300 - 350	10	8	8
>350 - 400	6	4	3
>400 - 450	1	2	6
>450 - 500	0	2	1
über 500	1	1	2

Kreuzau			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	6	2	3
> 50 - 100	18	18	16
>100 - 150	27	27	21
>150 - 200	30	27	24
>200 - 250	13	23	15
>250 - 300	15	17	15
>300 - 350	1	6	5
>350 - 400	2	4	9
>400 - 450	0	1	7
>450 - 500	0	2	0
über 500	1	0	0

Grundstücksmarktbericht 2019

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Langerwehe			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	3	3	5
> 50 - 100	18	11	13
>100 - 150	24	16	12
>150 - 200	20	21	12
>200 - 250	8	12	12
>250 - 300	2	5	8
>300 - 350	5	3	5
>350 - 400	1	0	3
>400 - 450	0	0	1
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	1

Linnich			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	5	16	11
> 50 - 100	24	18	15
>100 - 150	22	17	16
>150 - 200	12	19	20
>200 - 250	4	8	8
>250 - 300	2	3	9
>300 - 350	1	3	6
>350 - 400	1	1	2
>400 - 450	0	0	2
>450 - 500	0	1	0
über 500	0	0	1

Merzenich			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	3	0	0
> 50 - 100	7	10	7
>100 - 150	13	14	17
>150 - 200	15	16	14
>200 - 250	5	4	10
>250 - 300	14	10	11
>300 - 350	8	3	5
>350 - 400	9	10	5
>400 - 450	5	2	3
>450 - 500	4	3	1
über 500	6	3	3

Nideggen			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	5	3	2
> 50 - 100	12	11	9
>100 - 150	15	7	15
>150 - 200	11	16	13
>200 - 250	14	10	15
>250 - 300	4	5	6
>300 - 350	0	2	5
>350 - 400	2	5	2
>400 - 450	1	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Niederzier			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	7	3	1
> 50 - 100	15	13	20
>100 - 150	24	22	15
>150 - 200	19	12	19
>200 - 250	9	14	7
>250 - 300	5	11	10
>300 - 350	1	4	2
>350 - 400	4	2	2
>400 - 450	1	0	0
>450 - 500	1	0	0
über 500	0	0	0

Nörvenich			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	4	2	3
> 50 - 100	11	9	6
>100 - 150	11	13	9
>150 - 200	6	14	11
>200 - 250	12	17	10
>250 - 300	6	9	11
>300 - 350	0	0	1
>350 - 400	1	1	5
>400 - 450	2	1	6
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	5	0

Grundstücksmarktbericht 2019

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Titz			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	9	4	3
> 50 - 100	11	11	9
>100 - 150	6	16	12
>150 - 200	14	9	7
>200 - 250	8	8	15
>250 - 300	5	6	6
>300 - 350	0	2	2
>350 - 400	0	2	2
>400 - 450	0	0	1
>450 - 500	0	0	2
über 500	0	0	0

Vettweiß			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	6	8	6
> 50 - 100	9	11	8
>100 - 150	19	15	16
>150 - 200	6	9	16
>200 - 250	7	8	10
>250 - 300	2	2	5
>300 - 350	3	2	5
>350 - 400	0	0	2
>400 - 450	1	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

6.2 Mehrfamilienhäuser (Anzahl Verkäufe städte-/gemeindeweise)

Stadt/Gemeinde	Anzahl									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Aldenhoven	2	2	10	8	14	11	11	7	8	7
Heimbach	0	2	0	1	2	2	1	2	1	1
Hürtgenwald	0	0	3	5	2	0	2	2	3	0
Inden	0	2	2	2	0	2	1	0	0	3
Jülich	8	7	18	9	14	12	5	7	14	10
Kreuzau	1	1	4	4	6	5	3	2	3	5
Langerwehe	1	5	3	2	4	4	1	6	7	4
Linnich	3	6	5	9	1	4	3	6	5	4
Merzenich	0	3	1	0	1	3	5	2	2	2
Nideggen	1	2	1	3	0	4	1	3	1	2
Niederzier	2	3	0	5	5	3	8	8	1	5
Nörvenich	0	0	3	3	3	2	3	3	4	3
Titz	2	0	1	2	2	4	2	1	4	2
Vettweiß	2	1	0	0	2	4	1	3	1	2
Summe Kreis	22	34	51	53	56	60	47	52	54	50

Mehrfamilienhäuser (Umsatz Verkäufe städte-/gemeindeweise)

Stadt/Gemeinde	Umsatz in Mio. EURO									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Aldenhoven	0,8	0,2	3,7	2,5	3,5	3,7	3,1	5,0	2,1	2,0
Heimbach	0,0	0,1	0,0	0,1	0,3	0,3	0,1	0,4	0,2	0,4
Hürtgenwald	0,0	0,0	0,4	1,0	0,2	0,0	0,4	0,4	0,6	0,0
Inden	0,0	0,5	0,6	1,0	0,0	0,7	0,2	0,0	0,0	1,7
Jülich	2,9	1,2	5,2	3,0	4,9	2,5	1,8	3,0	6,5	3,4
Kreuzau	0,3	0,2	1,7	4,2	3,2	1,7	0,7	0,6	0,7	1,8
Langerwehe	0,3	1,0	0,9	0,9	1,2	1,3	0,3	1,6	2,3	1,1
Linnich	0,7	1,9	1,3	2,7	0,1	1,4	0,4	2,7	1,3	2,2
Merzenich	0,0	0,6	0,2	0,0	0,2	1,6	1,6	0,6	0,6	1,3
Nideggen	0,1	0,8	0,5	0,5	0,0	0,8	1,1	0,9	0,5	0,6
Niederzier	0,1	0,4	0,0	0,7	0,8	0,5	2,3	4,5	0,3	1,4
Nörvenich	0,0	0,0	1,4	1,1	2,4	1,2	3,1	0,6	1,1	1,1
Titz	0,5	0,1	0,0	0,4	0,7	2,0	0,5	0,3	1,8	0,5
Vettweiß	0,4	0,0	0,0	0,0	0,3	0,7	0,1	1,2	1,5	0,9
Summe Kreis	6,1	7,1	15,8	18,1	17,8	18,4	15,7	21,7	19,5	18,4

**6.2.1 Mehrfamilienhäuser (Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2016 - 2018
städte-/gemeindeweise)**

Aldenhoven			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	1
>150 - 200	1	3	0
>200 - 250	0	2	2
>250 - 300	1	0	3
>300 - 350	0	1	0
>350 - 400	0	1	0
>400 - 450	2	1	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	3	0	1

Heimbach			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	1	1	0
>200 - 250	1	0	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	0	0	0

Hürtgenwald			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	1	0
>150 - 200	1	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

Inden			
€ in Tsd.	2016	2017	2017
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	1
über 500	0	0	2

Jülich			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	2	2
>150 - 200	0	0	3
>200 - 250	2	3	2
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	2	2	0
>350 - 400	1	1	1
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	1	3	1
über 500	1	3	1

Kreuzau			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	1	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	1	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	1	0	3
>300 - 350	1	0	0
>350 - 400	0	0	1
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	1	0
über 500	0	0	1

Grundstücksmarktbericht 2019

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Langerwehe			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	2	0	0
>100 - 150	1	1	1
>150 - 200	2	0	0
>200 - 250	0	1	0
>250 - 300	0	1	2
>300 - 350	0	1	0
>350 - 400	0	2	0
>400 - 450	0	0	1
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	1	0

Linnich			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	0	0
>100 - 150	1	0	0
>150 - 200	0	1	1
>200 - 250	0	2	0
>250 - 300	0	1	0
>300 - 350	1	0	0
>350 - 400	0	1	0
>400 - 450	1	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	2	0	3

Merzenich			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	1	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	1	1	1
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	1

Nideggen			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	1	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	1	0	1
>300 - 350	0	0	1
>350 - 400	1	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	1	0

Niederzier			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	0	1
>100 - 150	2	0	0
>150 - 200	1	0	1
>200 - 250	1	0	1
>250 - 300	1	1	0
>300 - 350	0	0	1
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	2	0	1

Nörvenich			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	1	1	0
>200 - 250	0	1	0
>250 - 300	1	1	0
>300 - 350	0	0	1
>350 - 400	0	1	2
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Grundstücksmarktbericht 2019

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Titz			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	1
>200 - 250	1	1	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	1	1
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	2	0

Vettweiß			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	0	0
>100 - 150	1	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	1
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	1	1

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

Stadt/Gemeinde	Anzahl									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Aldenhoven	2	2	3	4	3	2	4	2	2	2
Heimbach	1	3	3	0	2	0	2	3	0	2
Hürtgenwald	0	0	1	0	0	3	0	1	0	0
Inden	1	0	0	0	0	1	0	1	0	0
Jülich	11	4	9	15	4	11	7	9	6	7
Kreuzau	6	0	4	2	2	9	0	4	2	4
Langerwehe	2	3	4	0	2	0	1	1	7	3
Linnich	2	7	5	5	8	4	1	8	5	5
Merzenich	2	0	1	2	1	2	2	2	2	0
Nideggen	4	0	0	2	1	2	1	2	3	6
Niederzier	2	1	3	3	1	3	0	4	2	2
Nörvenich	0	0	1	1	1	1	0	3	0	2
Titz	1	1	0	2	0	1	0	2	2	1
Vettweiß	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Summe Kreis	34	21	34	36	25	39	19	42	31	34

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

Stadt/Gemeinde	Umsatz in Mio. EURO									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Aldenhoven	0,3	0,6	0,6	0,7	0,4	0,7	0,8	0,4	2,0	1,0
Heimbach	0,1	0,3	0,3	0,0	0,2	0,0	0,2	0,6	0,0	0,4
Hürtgenwald	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,3	0,0	0,1	0,0	0,0
Inden	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	1,8	0,0	0,0
Jülich	3,9	0,6	2,4	3,9	2,7	5,4	2,1	3,1	3,4	2,7
Kreuzau	1,9	0,0	0,7	0,5	0,5	1,6	0,0	1,9	0,4	0,9
Langerwehe	0,4	0,6	0,7	0,0	0,6	0,0	0,1	0,1	1,2	0,5
Linnich	0,2	0,7	1,1	0,5	1,5	0,5	0,1	0,9	2,9	1,2
Merzenich	0,9	0,0	0,1	0,7	0,3	1,4	0,5	0,7	0,5	0,0
Nideggen	1,8	0,0	0,0	0,2	0,1	0,5	0,1	0,7	0,5	1,3
Niederzier	0,3	0,5	0,2	0,5	0,2	0,6	0,0	0,6	0,4	0,2
Nörvenich	0,0	0,0	0,5	0,3	0,1	0,1	0,0	0,9	0,0	0,4
Titz	0,1	0,1	0,0	0,5	0,0	0,1	0,0	0,3	0,3	0,2
Vettweiß	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Summe Kreis	10,4	3,2	6,7	7,6	6,5	11,4	4,0	12,1	11,7	8,8

6.3.1 Wohn- und Geschäftshäuser (Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2016 - 2018 städte-/gemeindeweise)

Aldenhoven			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	1	0
>150 - 200	1	0	1
>200 - 250	1	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	1	1

Heimbach			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	2	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	2
>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

Hürtgenwald			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Inden			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	0	0

Jülich			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	0	1	0
> 50 - 100	0	0	1
>100 - 150	1	0	0
>150 - 200	1	1	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	3	0	2
>300 - 350	1	1	0
>350 - 400	0	0	1
>400 - 450	0	0	1
>450 - 500	2	0	1
über 500	1	3	1

Kreuzau			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	1	0
>100 - 150	0	0	2
>150 - 200	1	0	0
>200 - 250	0	0	1
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	1	0
>350 - 400	0	0	1
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	1	0	0
über 500	1	0	0

Grundstücksmarktbericht 2019

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Langerwehe			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	1	1
>100 - 150	0	2	0
>150 - 200	0	3	1
>200 - 250	0	0	1
>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	0	0

Linnich			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	0	0	1
> 50 - 100	4	1	0
>100 - 150	2	0	0
>150 - 200	1	0	0
>200 - 250	0	0	3
>250 - 300	1	1	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	1	0
>450 - 500	0	0	1
über 500	0	2	0

Merzenich			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	1	0
>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	1	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	0	0

Nideggen			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	1	0	1
>150 - 200	0	3	3
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	1
>300 - 350	0	0	1
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	0	0

Niederzier			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	1
>100 - 150	1	1	1
>150 - 200	3	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	1	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Nörvenich			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	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	2	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Grundstücksmarktbericht 2019

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Titz			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	1	0
>100 - 150	1	0	1
>150 - 200	1	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

Vettweiß			
€ in Tsd.	2016	2017	2018
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Grundstücksmarktbericht 2019

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

6.4 Bebaute Gewerbegrundstücke (Anzahl Verkäufe städte-/gemeindeweise)

Stadt/Gemeinde	Anzahl									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Aldenhoven	0	3	5	2	2	5	6	2	2	1
Heimbach	0	0	1	2	2	1	0	0	6	2
Hürtgenwald	0	2	2	0	2	3	1	1	1	1
Inden	1	2	1	3	2	2	1	1	2	2
Jülich	6	5	7	7	4	7	9	11	8	8
Kreuzau	5	4	7	4	3	2	1	5	1	4
Langerwehe	2	2	3	0	1	7	1	1	3	1
Linnich	3	0	6	1	0	1	3	3	1	0
Merzenich	1	0	1	2	1	2	4	0	1	1
Nideggen	0	2	1	1	3	1	2	4	4	0
Niederzier	3	4	4	6	1	5	6	6	1	3
Nörvenich	0	3	0	2	0	1	3	1	0	1
Titz	1	1	2	0	3	0	1	3	0	0
Vettweiß	0	0	1	0	0	2	1	0	2	0
Summe Kreis	22	28	41	30	24	39	39	38	32	24

Bebaute Gewerbegrundstücke (Umsatz Verkäufe städte-/gemeindeweise)

Stadt/Gemeinde	Umsatz in Mio. EURO									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Aldenhoven	0,0	2,9	1,2	1,8	2,6	5,2	2,3	1,9	4,6	0,2
Heimbach	0,0	0,0	0,4	0,3	0,2	0,1	0,0	0,0	1,4	0,3
Hürtgenwald	0,0	0,5	0,4	0,0	0,3	3,8	0,1	0,0	0,4	0,8
Inden	1,9	0,1	2,5	6,9	1,3	1,0	0,1	2,9	1,8	0,6
Jülich	4,8	4,7	10,2	16,4	2,2	10,0	6,6	12,5	16,4	12,3
Kreuzau	1,5	8,9	1,2	0,6	1,5	0,7	0,4	1,8	0,2	1,5
Langerwehe	0,3	0,2	1,4	0,0	0,2	16,4	0,1	2,0	1,2	0,3
Linnich	0,4	0,0	1,6	0,2	0,0	0,3	0,6	0,8	0,3	0,0
Merzenich	0,5	0,0	0,5	0,8	5,8	0,6	1,0	0,0	0,9	0,4
Nideggen	0,0	1,3	3,8	0,2	0,8	0,2	5,7	1,6	7,2	0,0
Niederzier	3,3	8,4	3,2	5,7	0,3	3,4	14,2	6,4	0,2	2,6
Nörvenich	0,0	0,8	0,0	1,0	0,0	0,4	0,8	0,4	0,0	3,4
Titz	0,0	0,1	1,0	0,0	0,6	0,0	1,7	1,5	0,0	0,0
Vettweiß	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	5,9	0,1	0,0	0,1	0,0
Summe Kreis	12,7	27,9	27,8	34,0	15,8	48,0	33,7	31,8	34,7	22,4

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 der Gemeinde	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Aldenhoven €/m ² m ² Anzahl				1950-2800 50 – 90 40	1850-2800 50 – 75 52	
Heimbach €/m ² m ² Anzahl			2300-2750 80 – 135 5	2250-2800 80 – 120 18	2250-2500 80 – 155 6	1650-1850 95 – 140 5
Jülich €/m ² m ² Anzahl	2600-2850 50 – 105 21			1700-3000 50 – 135 9		2700-3450 65 – 95 15
Kreuzau €/m ² m ² Anzahl	2200-2450 65 – 115 20	2000-2450 60 – 110 18	1950-2300 70 – 95 9	2250-2450 60 – 100 15	2000-2350 75 – 100 3	
Langerwehe €/m ² m ² Anzahl					1900-2500 50 – 180 7	2100-2450 50 - 95 6
Linnich €/m ² m ² Anzahl		1850-2700 55 – 90 24		2500-2700 60 – 70 40	2550-2750 55 – 70 7	2550-2700 40 – 70 29
Nideggen €/m ² m ² Anzahl				1750-2250 60 – 80 3	1650-2700 65 – 95 3	
Nörvenich €/m ² m ² Anzahl						2700-2900 60 76

7.2 Wohnungseigentum - Anzahl Verkäufe und Umsatz 2009 - 2018

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

7.2.1 Wohnungseigentum (Anzahl Verkäufe städte-/gemeindeweise)

Stadt/Gemeinde	Anzahl									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Aldenhoven	9	6	7	10	9	8	9	47	67	13
Heimbach	1	44	15	18	23	9	5	20	10	6
Hürtgenwald	4	3	2	1	2	4	5	6	2	10
Inden	0	6	6	1	8	4	3	8	5	8
Jülich	40	50	62	80	79	54	52	67	46	69
Kreuzau	38	46	39	16	41	57	36	39	18	19
Langerwehe	33	18	24	14	13	38	24	18	36	21
Linnich	17	8	13	15	7	40	16	57	22	88
Merzenich	14	16	14	17	8	25	6	15	10	11
Nideggen	12	13	14	16	14	14	31	26	22	22
Niederzier	9	4	5	10	11	17	7	8	8	11
Nörvenich	17	20	15	17	16	17	18	19	22	96
Titz	7	5	7	11	6	5	7	3	16	3
Vettweiß	2	7	9	3	3	7	0	4	3	4
Summe Kreis	203	246	232	229	240	299	219	337	287	381

7.2.2 Wohnungseigentum (Umsatz Verkäufe städte-/gemeindeweise)

Stadt/Gemeinde	Umsatz in Mio. EURO									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Aldenhoven	1,2	0,4	0,6	0,9	0,9	0,7	0,7	7,0	9,8	1,8
Heimbach	0,1	9,6	3,6	4,5	4,0	1,6	1,3	4,6	2,0	1,2
Hürtgenwald	0,3	0,2	0,2	0,1	0,2	0,4	0,4	0,6	0,2	1,0
Inden	0,0	1,0	0,6	0,2	0,9	0,7	0,4	0,6	0,7	1,0
Jülich	4,2	8,4	8,0	7,4	9,1	6,0	5,6	8,1	5,4	10,1
Kreuzau	4,8	5,4	5,1	1,6	5,6	7,2	4,4	5,5	2,3	2,0
Langerwehe	1,6	1,2	1,1	1,0	0,8	2,2	1,1	1,6	5,2	3,0
Linnich	1,0	0,7	0,7	1,2	0,4	4,9	1,2	7,5	2,2	14,5
Merzenich	1,1	1,3	1,3	2,1	0,9	2,9	0,7	2,0	1,4	1,2
Nideggen	0,7	1,0	0,9	0,9	0,8	0,8	3,0	2,3	2,8	2,8
Niederzier	0,7	0,3	0,4	1,0	1,7	1,3	0,4	0,7	0,8	1,1
Nörvenich	0,8	2,0	1,0	1,1	1,5	1,6	1,6	1,7	1,8	16,4
Titz	0,6	0,4	0,4	1,4	0,9	0,2	0,7	0,2	1,0	0,2
Vettweiß	0,1	0,4	0,4	0,2	0,2	0,7	0,0	0,4	0,2	0,5
Summe Kreis	17,0	32,2	24,3	23,3	27,9	31,2	21,6	42,8	35,6	56,8

8. Bodenrichtwerte 01.01.2010 - 01.01.2019

Summe der beschlossenen Richtwerte insgesamt - Anzahl der Kaufpreise

Stichtag 1.1. des Jahres	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
beschlossen	552	561	568	575	578	577	581	589	592	596
Anzahl KP	2057	2036	2133	2224	2230	2513	2211	2526	2374	2609

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	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
beschlossen	465	473	478	484	487	484	487	492	495	498

8.2.2 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen

Stichtag 1.1. des Jahres	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
beschlossen	61	62	64	65	65	67	68	71	71	72

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	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
beschlossen	116	24	24	24	24	24	24	24	24	24

8.3.2 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Stichtag 1.1. des Jahres	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
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	170,-		30,-	
	mittel	120,-			
	mäßig	95,-			
Heimbach	gut	95,-		20,-	
	mittel	80,-			
	mäßig	65,-			
Hürtgenwald	gut	145,-		25,-	
	mittel	95,-			
	mäßig	65,-			
Inden	gut	130,-		30,-	
	mittel	110,-			
	mäßig	100,-			
Jülich	gut	250,-		30,-	
	mittel	100,-			
	mäßig	70,-			
Kreuzau	gut	185,-		20,-	
	mittel	120,-			
	mäßig	90,-			
Langerwehe	gut	200,-		30,-	
	mittel	135,-			
	mäßig	85,-			
Linnich	gut	125,-		30,-	
	mittel	100,-			
	mäßig	80,-			
Merzenich	gut	200,-		40,-	
	mittel	130,-			
	mäßig	105,-			
Nideggen	gut	160,-		35,-	
	mittel	90,-			
	mäßig	65,-			
Niederzier	gut	200,-		35,-	
	mittel	110,-			
	mäßig	70,-			
Nörvenich	gut	210,-		30,-	
	mittel	105,-			
	mäßig	65,-			
Titz	gut	130,-		25,-	
	mittel	90,-			
	mäßig	70,-			
Vettweiß	gut	150,-		25,-	
	mittel	100,-			
	mäßig	85,-			

ebp = erschließungsbeitragspflichtig

ebf = erschließungsbeitragsfrei

9. Erforderliche Daten

Die Wohnbaulandpreise im Kreis Düren sind durchschnittlich um ca. 1,7 % und die Preise landwirtschaftlich genutzter Grundstücke um ca. 6 % 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

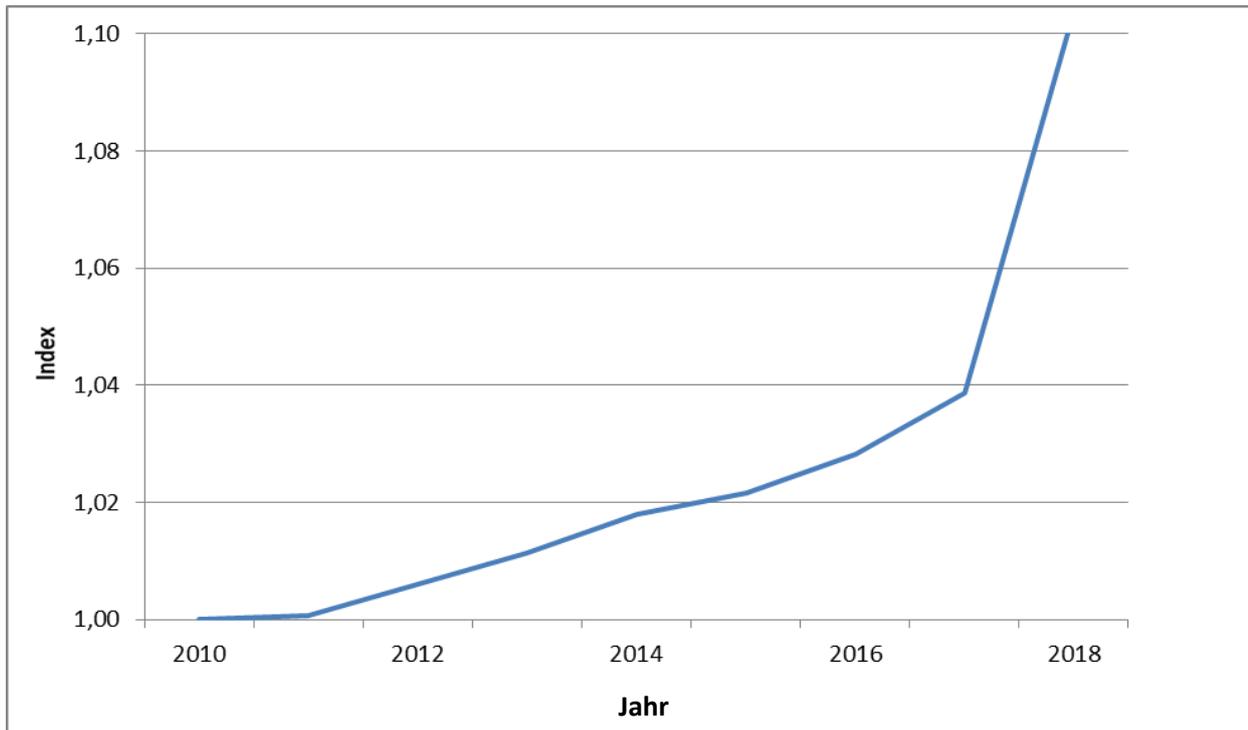
Jahr	Veränderung zum Vorjahr in %	Index 2010 =100,00	Faktor
2010		100,00	1,00
2011	0,08	100,08	1,00
2012	0,52	100,60	1,01
2013	0,53	101,13	1,01
2014	0,65	101,79	1,02
2015	0,37	102,17	1,02
2016	0,64	102,82	1,03
2017	1,03	103,88	1,04
2018	6,26	110,38	1,10

9.1.2 Bodenindex landwirtschaftliche Grundstücke

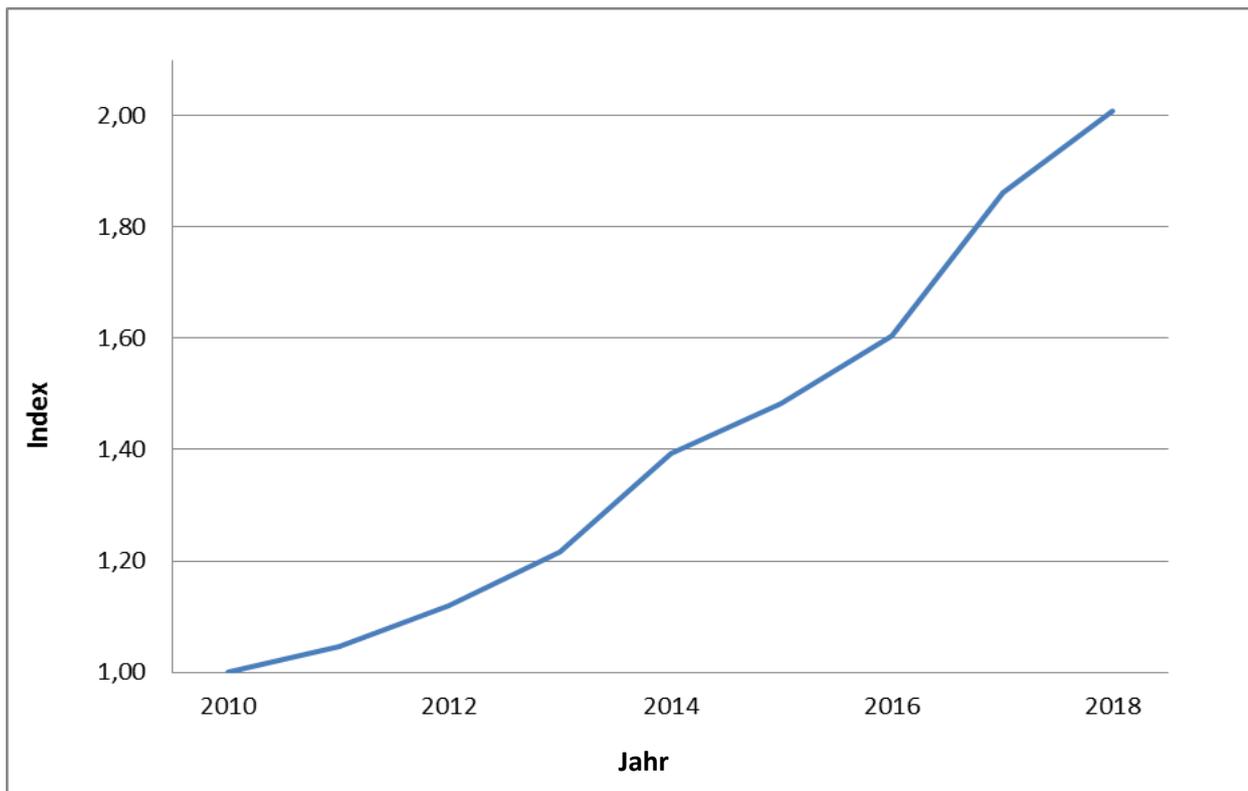
Jahr	Veränderung zum Vorjahr in %	Index 2010 = 100,00	Faktor
2010		100,00	1,00
2011	4,55	104,55	1,05
2012	7,13	112,00	1,12
2013	8,57	121,60	1,22
2014	14,53	139,27	1,39
2015	6,42	148,21	1,48
2016	8,21	160,38	1,60
2017	16,00	186,04	1,86
2018	8,00	200,93	2,01

9.1.3 Entwicklung des Bodenindex (Wohnbauland/landwirtschaftliche Grundstücke)

Wohnbauland



Landwirtschaftliche Grundstücke



9.2 Liegenschaftszinssätze in % (Stand 01.01.2019)

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 (Verkäufe aus 2017 und 2018) 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 erzielen als die eigengenutzten Objekte in kleineren Wohneinheiten.

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).

Gebäudeart	Ø LZ %	N	Ø WFL m²	Ø Kaufpreis €/m² WFL	Ø Miete €/m²	Ø BWK %	Ø RND Jahre	Ø BW €/m²
Wohnungseigentum Erstverk. und Umwandlung	2,7	29	93	3353	7,0	20,6	76	150
Standardabweichung	0,5		29	488	0,8	2,1	11	21
Wohnungseigentum Weiterverkauf	3,7	99	79	1259	5,5	26	46	14
Standardabweichung	0,6		22	351	0,8	4,5	14	75
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,6	328	141	1643	5,6	22,3	48	121
Standardabweichung	0,5		37	445	0,8	2,9	16	32
Dreifamilienhäuser	3,9	8	238	956	5,3	26,6	39	131
Standardabweichung	0,2		63	305	0,7	3,8	18	42
Mehrfamilienhäuser	4,8	15	441	981	5,2	25,2	47	149
Standardabweichung	0,3		175	273	1,1	3,4	16	79
Wohn- und Geschäftshäuser (gewerbl. Anteil bis 25% vom Rohertrag)	5,6	7	268	1087	9,2	21,3	38	182
Standardabweichung	0,4		104	353	3,4	1,3	8,8	108
Gewerbe	6,5							
Standardabweichung								

LZ = Liegenschaftszinssatz

N = Anzahl

WFL = Wohnfläche

BWK = Bewirtschaftungskosten

RND = Restnutzungsdauer

BW = Bodenwert aus Bodenrichtwert

Für Gewerbe keine Kaufpreise, LZ aus Vergleich mit benachbarten GAA.

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/ZFH, DFH, MFH, Wohn- und Geschäftshäuser, Gewerbe
Bereinigter, normierter Kaufpreis (KP*)	§§ 7 und 8 ImmoWertV Bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar etc.) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt, signifikante Abweichung der tatsächlichen von der marktüblich erzielbaren Miete) zu bereinigen. Gemäß § 7 ImmoWertV 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. Wenn genügend Kaufpreismaterial zur Verfügung steht, sollte auf solche Objekte jedoch nicht zurückgegriffen werden. Der normierte Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie untergeordnete gewerbliche Anlagen, Garagen etc.
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	Rohertrag gemäß §18 Abs.2 ImmoWertV, Nr. 5 EW-RL Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Ausgangswerte für die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge sind <ul style="list-style-type: none"> • Daten eines geeigneten örtlichen Mietspiegels • Daten einer Mietwertübersicht gemäß §5 (5) GAVO • Daten eines Mietwertrahmens (wenn kein geeigneter Mietspiegel vorliegt), • tatsächliche Mieten, die auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen sind. Die Zusammenhänge zwischen marktüblich erzielbarem Ertrag, ortsüblicher Vergleichsmiete und tatsächlicher Miete sind in Anlage 4 verdeutlicht. Für die Kaufpreisauswertung empfiehlt es sich, bei dem Erwerber des Objektes Angaben zu Mietvertrag und einkommenden Erträgen im Kaufzeitpunkt anzufordern. Der marktübliche Ertrag kann über Mietspiegel, eine Mietwertübersicht, einen Mietwertrahmen oder die tatsächlichen Mieten, deren Marktüblichkeit geprüft wird, ermittelt werden. Weicht der tatsächlich einkommende Ertrag von dem marktüblichen Ertrag signifikant ab, so ist die Abweichung im Wege der Kaufpreisbereinigung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Benutzt der Gutachterausschuss einen Mietwertrahmen, so muss dieser als Modellkomponente mit den Liegenschaftszinssätzen veröffentlicht werden. Die marktüblich erzielbaren Erträge bei Einfamilienhäusern können unter Verwendung eines geeigneten Mietspiegels ermittelt werden. Sofern dies nicht bereits im Mietspiegel berücksichtigt ist, können eine Wohnungsgrößenanpassung sowie ein pauschaler Zuschlag von 5 bis 20% der Mietspiegelmiete zur Berücksichtigung des Vorteils des Wohnens im Einfamilienhaus erfolgen. Der ermittelte Mietansatz

	<p>soll auch die Besonderheiten der jeweiligen Objektart (freistehend, Reihen- oder Doppelhaus) berücksichtigen. Für die Wohnungsgrößenanpassung wird empfohlen, die Miete um 1%je 10 m² Übergröße zum oberen Grenzwert des Mietspiegels zu senken. Über eine Beschränkung der Anpassung z.B. auf maximal 5% bei 50 m² Übergröße ist vor Ort zu entscheiden. Die angesetzten Werte sind in der Modellbeschreibung zu veröffentlichen.</p>
<p>Bewirtschaftungskosten</p>	<p>Bewirtschaftungskosten gemäß §19 ImmoWertV und Nr. 6 EW-RL Die im Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze anzuwendenden Bewirtschaftungskosten sind Modellkomponenten. Es sind die Ansätze gemäß der Anlage 3 anzuwenden. Die Modellkomponenten zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze sind zu veröffentlichen. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören auch die Schönheitsreparaturen und die Betriebskosten, soweit sie nicht auf den Mieter umgelegt werden. Als Normalfall wird die vollständige Umlage der Schönheitsreparaturen und der Betriebskosten angenommen. Bei gewerblicher Nutzung wird darüber hinaus davon ausgegangen, dass der Vermieter bei den Instandhaltungskosten nur die Kosten an Dach und Fach trägt.</p> <p>Modellwerte für Bewirtschaftungskosten Die nachstehend dargestellten Modellwerte beziehen sich auf die Ertragswertrichtlinie vom 3.12.2015.</p> <p>Wohnnutzung:</p> <p>Verwaltungskosten (vgl. § 26 Absatz 2 und 3 und § 41 Absatz 2 II. BV) 280 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern 335 Euro jährlich je Eigentumswohnung 37 Euro jährlich je Garagen- oder Einstellplatz</p> <p>Instandhaltungskosten (vgl. § 28 Absatz 2 Nummer 2 und Absatz 5 II. BV) Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.</p> <p>11 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche 65 Euro jährlich je Garage 40 Euro je Carport 25 Euro je Stellplatz</p> <p>Der pauschale Betrag je Quadratmeter Wohnfläche basiert auf der Ertragswertrichtlinie vom 3.12.2015 und ist als Modellansatz zu verstehen. Werden die Schönheitsreparaturen nicht von den Mietern getragen, so ist ein angemessener Zuschlag zu berücksichtigen.</p> <p>Mietausfallwagnis (vgl. § 29 II. BV) 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags.</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>Gewerbliche Nutzung:</p> <p>Verwaltungskosten 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung. Hinweis: Es ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob der absolute Betrag für die ordnungsgemäße Verwaltung des jeweiligen Objektes angemessen ist. Es wird empfohlen, in Abhängig von Objektart, Lage, Ausstattung und Mietverhältnis die Beträge zu überprüfen und zu geringe oder zu hohe absolute Beträge entsprechend anzupassen. In begründeten Einzelfällen kann von diesem Ansatz abgewichen werden.</p> <p>ab 3% bis 8% Nutzfläche groß klein Mietniveau hoch niedrig Zahl der Mietparteien gering hoch Lagequalität sehr gut schlecht Mieterqualität geringe Fluktuationsgefahr hohe Fluktuationsgefahr</p> <p>Instandhaltungskosten Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.</p> <p>100 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,</p> <p>50 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,</p> <p>30 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.</p> <p>Mietausfallwagnis 4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung. Hinweis: Im Einzelfall kann von diesem Wert abgewichen werden. Die Begründung kann sich auf die Lage, die Ausstattung, die Objektart und die Mietverhältnisse beziehen</p> <p>ab 3% bis 8% Lage gut mäßig Ausstattung gut mäßig Objektart Büro, Läden Lager, Gewerbe, Industrie Mietverträge langfristig kurzfristig</p>
Reinertrag (Re)	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten (§18 Abs.1 ImmoWertV, Nr. 5 EW-RL) Re = Ro - BWK

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Gesamtnutzungsdauer	<p>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.</p>	
Restnutzungsdauer	<p>Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs.6 ImmoWertV, Nr. 9 EW-RL Die Restnutzungsdauer 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 2 zu ermitteln. Die Tabellenwerte der Anlage 2 zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauern sind nach dem Alter und den ermittelten Modernisierungspunkten zu interpolieren. Die Vergabe der Modernisierungspunkte ist zu begründen bzw. als Punktzahl bei der Kaufvertragsauswertung zu erfassen. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben.</p> <p>Bei in einem Zuge durchgreifend modernisierten Objekten und 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 (s. Anlage 2).</p> <p>Das Punktraster kann analog auch bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden Anwendung finden.</p> <p>Objekte mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren sollen bei der Auswertung wegen der zwangsläufigen Unsicherheit der Ergebnisse nicht berücksichtigt werden. Werden dennoch Objekte mit geringen Restnutzungsdauern verwendet, so müssen alle Daten sehr genau ermittelt werden. Für gewerbliche Objekte mit geringer Gesamtnutzungsdauer kann die Grenze im Verhältnis niedriger sein.</p>	
Bodenwertansatz	<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 §17 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV).</p>	
Gebäudewert (G)	$G = KP \pm boG - BW$	<p>KP = Kaufpreis</p>
Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)	$p = \left(\frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{G}{KP \pm boG} \right)$	<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 Gebäudefaktoren und deren zeitliche Entwicklung für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, 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 genau berücksichtigt werden konnte, 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 (fiktives Baujahr) herangezogen werden muss. Objekte mit über 1.000 m² Grundstück und mit weniger als 60 m² Wohnfläche wurden nicht berücksichtigt. Der Auswertungszeitraum liegt zwischen den Jahren 2017 und 2018.

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	1150	400	115
	Anzahl 11		
	Standardabw. 466		
	Minimum 113		
	Maximum 1701		
1946-1959	1100	500	125
	Anzahl 27		
	Standardabw. 486		
	Minimum 154		
	Maximum 2415		
1960-1969	1400	550	120
	Anzahl 59		
	Standardabw. 473		
	Minimum 850		
	Maximum 3333		
1970-1979	1550	550	120
	Anzahl 83		
	Standardabw. 461		
	Minimum 750		
	Maximum 3029		
1980-1989	1700	550	120
	Anzahl 70		
	Standardabw. 560		
	Minimum 1029		
	Maximum 3500		
1990-1999	1850	500	115
	Anzahl 60		
	Standardabw. 398		
	Minimum 1288		
	Maximum 3505		
2000-2009	2100	450	120
	Anzahl 58		
	Standardabw. 414		
	Minimum 1278		
	Maximum 3597		
ab 2010	2300	350	150
	Anzahl 34		
	Standardabw. 518		
	Minimum 1668		
	Maximum 3526		

9.4 Sachwertfaktoren

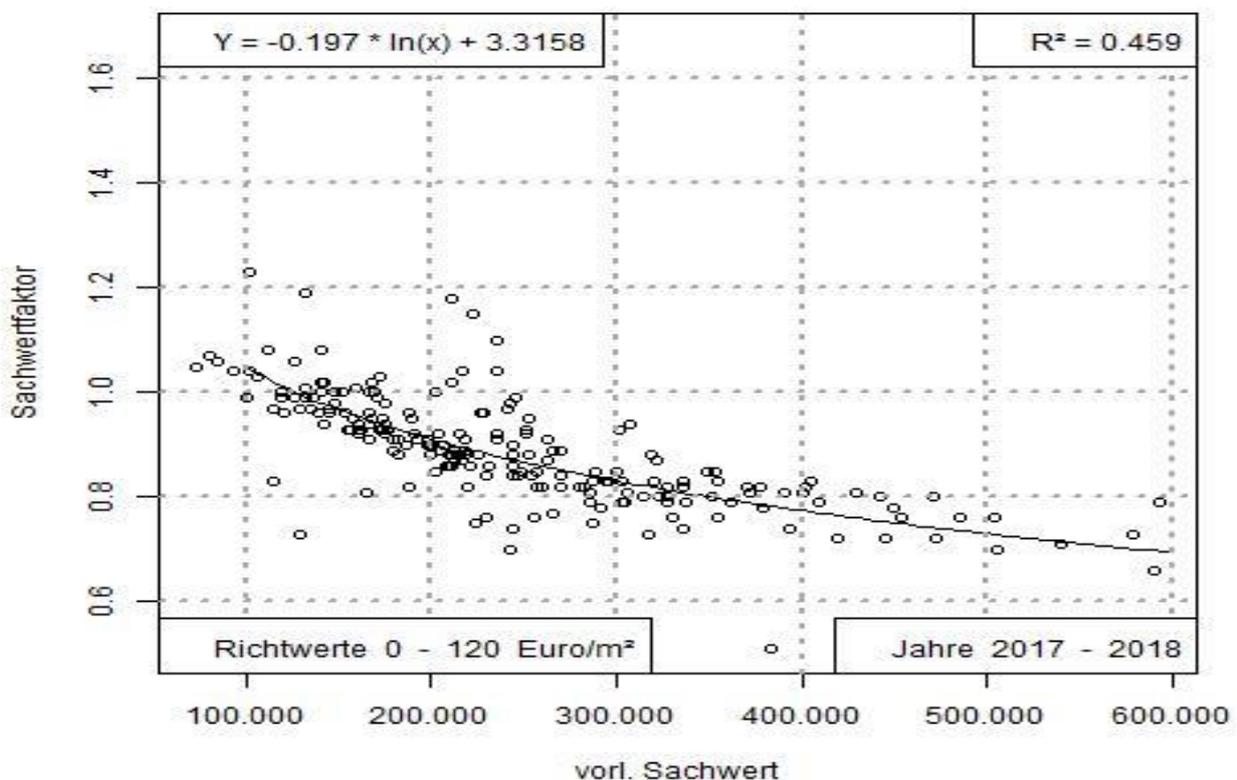
Berücksichtigt wurden alle Kaufpreise von 1- und 2-Familienwohnhäusern aus dem Jahr 2017 und 2018.

Bodenwertniveau bis 120,- €/m²

vorl. Sachwert [EUR]	frei. EFH; DHH & REH
100.000	1,05
125.000	1,00
150.000	0,97
175.000	0,94
200.000	0,91
225.000	0,89
250.000	0,87
275.000	0,85
300.000	0,83
325.000	0,82
350.000	0,80
375.000	0,79
400.000	0,77
425.000	0,76
450.000	0,75

= Wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte.

Vorl. Sachwert/Sachwertfaktor

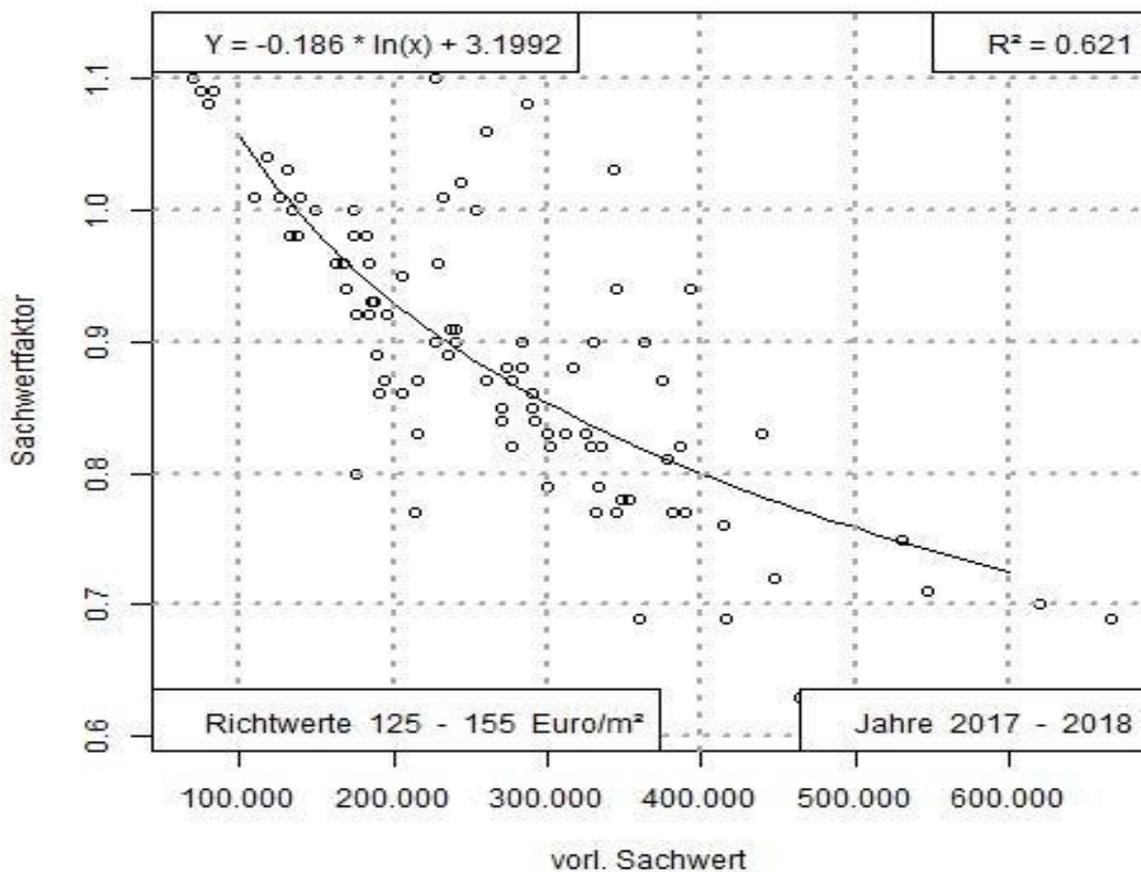


Bodenwertniveau von 125,- - 155,- €

vorl. Sachwert [EUR]	frei. EFH; DHH & REH
100.000	1,06
125.000	1,02
150.000	0,98
175.000	0,95
200.000	0,93
225.000	0,91
250.000	0,89
275.000	0,87
300.000	0,85
325.000	0,84
350.000	0,82
375.000	0,81
400.000	0,80
425.000	0,79
450.000	0,78

= Wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte.

Vorl. Sachwert/Sachwertfaktor

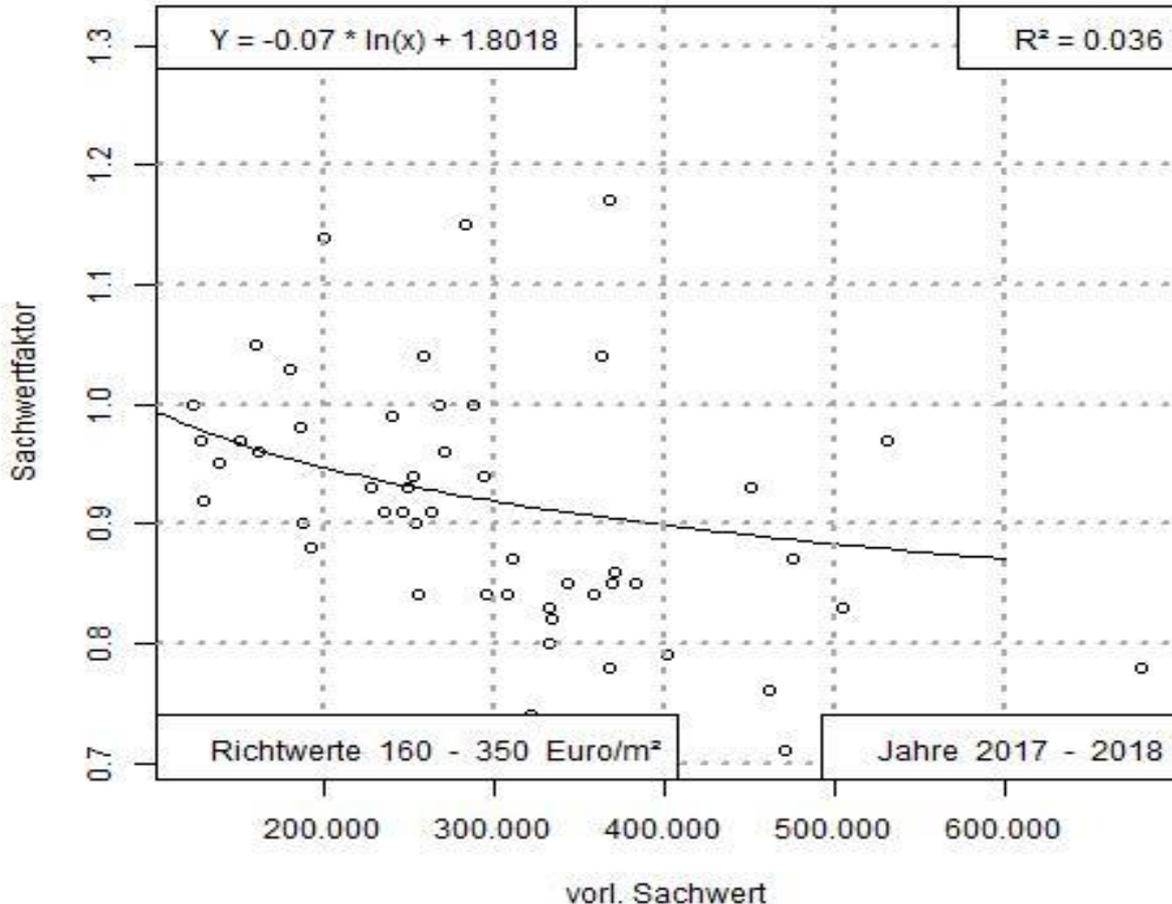


Bodenwertniveau von 160,- - 215,- €

vorl. Sachwert [EUR]	frei. EFH; DHH & REH
100.000	1,00
125.000	0,98
150.000	0,97
175.000	0,96
200.000	0,95
225.000	0,94
250.000	0,93
275.000	0,93
300.000	0,92
325.000	0,91
350.000	0,91
375.000	0,90
400.000	0,90
425.000	0,89
450.000	0,89

= Wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte.

Vorl. Sachwert/Sachwertfaktor



Grundstücksmarktbericht 2019

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Kennzahlen	freist. EFH; DHH & REH	freist. EFH; DHH & REH	freist. EFH; DHH & REH
Anzahl der Kaufpreise	206	93	51
Bodenwertniveau in €/m ²	65 € - 120 €	125 € - 155 €	160 € - 210 €
- Mittelwert	65 €	137 €	179 €
- Standardabweichung	13 €	9 €	16 €
Bodenwertanteil in %			
- Mittelwert	27%	31%	34%
- Standardabweichung	12%	11%	14%
BGF in m ²			
- Mittelwert	297	308	337
- Standardabweichung	99	111	126
vorl. Sachwert in € von - bis	72.912 € - 592.661 €	66.126 € - 666.333 €	123.823 € - 678.940 €
- Mittelwert	245.000 €	271.000 €	306.000 €
- Standardabweichung	104.000 €	122.000 €	125.000 €
Restnutzungsdauer in Jahren			
- Mittelwert	47	48	48
- Standardabweichung	15	17	18

**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 21.06.2016

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 (Mischkalkulation, s. Anlage 6)
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; Drempel und Spitzboden	<p>SW-RL Nr. 4.1.1.5</p> <p>Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempel von 1m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempel kalkuliert.</p> <p>Der Grad der Nutzbarkeit von nicht ausgebauten Dachgeschossen hat mannigfaltige Erscheinungsformen. Die BGF als Bezugsmaßstab ist unabhängig vom Vorhandensein eines Drempels. 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 SW-RL 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 2019

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 Werteinfluss 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	$k = \frac{KP \pm boG}{vSW}$

k = Sachwertfaktor

KP = Kaufpreis

boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

vSW = vorläufiger Sachwert

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 Umsiedler haben bereits ihre Grundstücke zugeteilt bekommen und überwiegend 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.

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 31.12.2018)**

STADT/GEMEINDE	Einwohnerzahl	Fläche in qkm
Aldenhoven	14056	43,45
Düren	92046	85,00
Heimbach	4404	64,81
Hürtgenwald	8755	88,05
Inden	7612	35,92
Jülich	34064	90,41
Kreuzau	18000	41,77
Langerwehe	14414	41,49
Linnich	13053	65,46
Merzenich	9890	37,91
Nideggen	10290	64,98
Niederzier	14526	63,40
Nörvenich	10840	66,20
Titz	8500	68,54
Vettweiß	9479	83,19
Kreis Düren	269929	940,58

Gemeinde Aldenhoven

Aldenhoven	7515
Siersdorf	2804
Freialdenhoven	986
Niedermerz	985
Schleiden	919
Dürboslar	659
Engelsdorf	188

Stadt Heimbach

Hasenfeld	1177
Heimbach	1086
Vlatten	904
Hergarten	540
Blens	319
Hausen	279
Düttling	99

Gemeinde Hürtgenwald

Vossenack	2174
Gey	1768
Bergstein	940
Hürtgen	778
Straß	667
Kleinhau	634
Brandenberg	608
Großhau	521
Horm	233
Raffelsbrand	155
Zerkall	136
Schafberg	94
Simonskall	37

Gemeinde Inden

Inden/Altdorf	3925
Lucherberg	1048
Schophoven	972
Lamersdorf	956
Frenz	645
Pier	66

Stadt Jülich

Jülich	17832
Koslar	2904
Stetternich	1723
Kirchberg	1651
Welldorf u. Serrest	1352
Barmen	1304
Lich-Steinstraß	1204
Güsten	1134
Broich	1125
Bourheim	922
Selgersdorf	801
Mersch	780
Pattern	474
Merzenhausen	397
Daubenrath	238
Altenburg	223

Gemeinde Kreuzau

Kreuzau	5228
Stockheim	2661
Drove	2288
Winden	2015
Obermaubach	1359
Untermaubach	1075
Üdingen	646
Boich	604
Leversbach	545
Thum	380
Bilstein	297
Bergheim	291
Bogheim	246
Schlagstein	229
Langenbroich	136

Gemeinde Langerwehe

Langerwehe	4220
Schlich	2453
Jüngersdorf	1699
Heistern	985
Stütgerloch	978
Hamich	836
Pier	744
Merode	695
Luchem	662
D'horn	389
Obergeich	328
Geich	225
"Gehöfte"	97
Schönthal	82
Wenau	21

Stadt Linnich

Linnich	4098
Körrenzig	1368
Tetz	1288
Gereonsweiler	1086
Ederen	896
Boslar	789
Gevenich	739
Rurdorf	639
Welz	637
Glimbach	410
Floßdorf	387
Kofferen	373
Hottorf	343

Gemeinde Merzenich

Merzenich	6900
Golzheim	1381
Girbelsrath	1220
Morschenich	207
Morschenich-Neu	182

Stadt Nideggen

Nideggen	3163
Schmidt	3002
Abenden	793
Rath	778
Embken	754
Berg-Thuir	699
Wollersheim	636
Brück	315
Muldenau	150

Gemeinde Niederzier

Niederzier	3696
Huchem-Stammeln	3350
Oberzier	2973
Ellen	2067
Hambach	1303
Krauthausen	732
Selhausen	405

Gemeinde Nörvenich

Nörvenich	3779
Eschweiler ü. Feld	1091
Wissersheim	1035
Binsfeld	938
Frauwüllesheim	723
Pingsheim	674
Rath	629
Rommelsheim	473
Hochkirchen	447
Poll	265
Dorweiler	206
Eggersheim	205
Oberbolheim	190
Irresheim	185

Gemeinde Titz

Titz	2606
Rödingen	1324
Jackerath	788
Ameln	709
Hasselsweiler	662
Müntz	572
Höllen	478
Opherten	356
Gevelsdorf	326
Spiel	193
Hompesch	152
Kalrath	142
Ralshoven	115
Bettenhoven	45
Sevenich	18
Mündt	14

Gemeinde Vettweiß

Vettweiß	2712
Kelz	1070
Jakobwüllesheim	835
Froitzheim	786
Soller	774
Müddersheim	713
Gladbach	709
Disternich	650
Sievernich	448
Lüxheim	422
Ginnick	360

Die Werte auf den Seiten 61 bis 63 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 02271/83-16210

Leiter der Geschäftsstelle: Herr Hochbaum 02271/83-16213

Städteregion Aachen

Geschäftsstelle
Städteregion Aachen
52070 Aachen

Vorsitzende: Frau Littek-Braun 0241/5198-2541
Geschäftsstelle: 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 0221/1472281
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 Wertermittlungstichtagen 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 Gebührensatzung 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: 30 € 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

Herr Bernhard Buchendorfer
(Leiter der Geschäftsstelle)
Tel.: 02421/22-2564 E-Mail: b.buchendorfer@kreis-dueren.de
Fax: 02421/22-2028

Bitte vereinbaren Sie einen Termin!
Im Übrigen gelten folgende Servicezeiten:
Mo - Do 8.00 - 16.00 u. Fr. 8.00 - 13.00 Uhr

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

ISSN 1869-4438



Düren, den 16.04.2019

(Steins)
Vorsitzender