



Grundstücksmarktbericht **2018**

Kreis Düren

Berichtszeitraum: 01.01.2017 - 31.12.2017



Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Düren



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 2018.....	7
4.1 Anzahl der Kauffälle.....	7
4.1.1 Anzahl der Kauffälle (gesamt) 1998 - 2017	7
4.1.2 Anzahl der Kauffälle 1998 - 2017 (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 2015 - 2017	9
4.2 Flächenumsatz	10
4.2.1 Gliederung des Flächenumsatzes 2017	10
4.3 Geldumsatz.....	11
4.3.1 Umsatzentwicklung in Mio. € 2015 - 2017.....	11
4.3.2 Betrachtungen zu den Umsätzen	11
4.3.3 Geldumsatz Kreis Düren 1998 bis 2017.....	12
4.3.4 Geldumsatz 2017 in den jeweiligen Städten und Gemeinden	12
4.3.5 Umsätze 2016 - 2017 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 2008 - 2017 (Anzahl).....	14
5.1.2 Wohnbaulandverkäufe 2008 - 2017 (Geldumsatz).....	14
5.1.3 Wohnbaulandverkäufe 2017 in den jeweiligen Städten und Gemeinden.....	15
5.1.4 Wohnbaulandverkäufe Umsatz 2016 - 2017 (Veränderungen städte-/gemeindeweise)	15
5.1.5 Wohnbaulandverkäufe - Durchschnittliche Preise 2016 - 2017	16
5.2 Geschosswohnungsbau (Kreisgebiet - ohne Stadt Düren -).....	16
5.2.1 Geschosswohnbaulandverkäufe 2008 - 2017 (Anzahl) (soweit aus Kaufvertrag erkennbar)	16
5.2.2 Geschosswohnbaulandverkäufe 2008 - 2017 (Umsatz)	16
5.3 Gewerbliche Bauflächen.....	17
5.3.1 Gewerbelandverkäufe 2008 - 2017 (Anzahl städte-/gemeindeweise)	17
5.3.2 Gewerbelandverkäufe 2008 - 2017 (Umsatz städte-/gemeindeweise)	17
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	18
5.4.1 Anzahl Landwirtschaftsverkäufe 2008 - 2017	18
5.4.2 Anzahl Landwirtschaftsverkäufe 2017 in den jeweiligen Städten und Gemeinden.....	18
5.4.3 Landwirtschaftsverkäufe 2017 (Umsatz städte-/gemeindeweise).....	19
5.4.4 Anzahl Kauffälle forstwirtschaftlich genutzter Grundstücksverkäufe 2008 - 2017	20
5.4.5 Anzahl Kauffälle forstwirtschaftlich genutzter Grundstücksverkäufe in den jeweiligen Städten und Gemeinden	20
5.4.6 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksverkäufe 2017 (Umsatz städte-/gemeindeweise).....	21
5.4.7 Vergleich Kaufpreis zu Bonität bei Verkauf von Ackerlandflächen	22

6. Bebaute Grundstücke	
Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2015 - 2017 (bebaute Grundstücke)	23
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser – Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2015 - 2017	24
6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (Anzahl Verkäufe städte-/gemeindeweise)	25
6.1.2 Ein- und Zweifamilienhäuser (Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2015 - 2017 städte-/gemeindeweise)	26
6.2 Mehrfamilienhäuser (Anzahl Verkäufe städte-/gemeindeweise)	29
6.2.1 Mehrfamilienhäuser (Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2015 - 2017 städte-/gemeindeweise)	30
6.3 Wohn- und Geschäftshäuser (Anzahl Verkäufe städte-/gemeindeweise)	33
6.3.1 Wohn- und Geschäftshäuser (Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2015 - 2017 städte-/gemeindeweise)	34
6.4 Bebaute Gewerbegrundstücke (Anzahl Verkäufe städte-/gemeindeweise)	37
7. Wohnungseigentum	38
7.1 Vergleichswerte über Eigentumswohnungen	38
7.2 Wohnungseigentum - Anzahl Verkäufe und Umsatz 2008 - 2017	39
7.2.1 Wohnungseigentum (Anzahl Verkäufe städte-/gemeindeweise)	39
7.2.2 Wohnungseigentum (Umsatz Verkäufe städte-/gemeindeweise)	39
8. Bodenrichtwerte 01.01.2009 - 01.01.2018 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 01.01.2018)	45
9.3 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	50
9.4 Sachwertfaktoren	51
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	59
10.1 Besonderheiten im Kreis Düren durch die Braunkohletagebaue Hambach und Inden	59
10.2 Besonderheit durch Überschwemmungsgebiete	60
11. Bodenwert für Grundstücke mit Übertiefen	61
12. Sonstige Angaben	62
12.1 Einwohnerzahlen der Städte und Gemeinden des Kreises Düren (gesamt) (Stand 31.12.2017)	62
12.2 Adressen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	65
12.3 Leistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren	67
12.4 Herausgeber:	70

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts

Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht wird, bezogen auf den Kreis Düren (ohne Stadt Düren), der Grundstücksmarkt des Jahres 2017 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

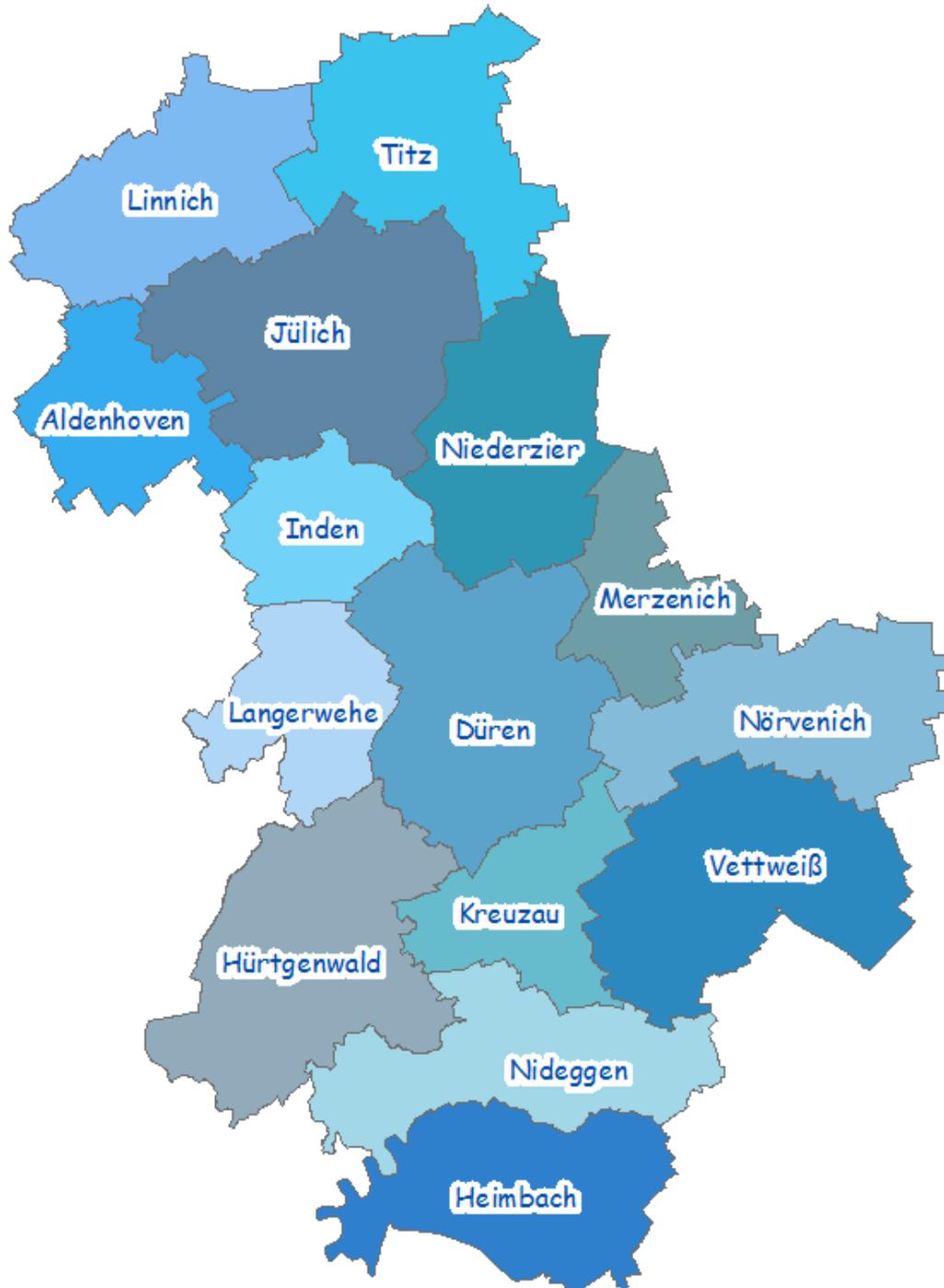
2.1 Markttransparenz

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

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

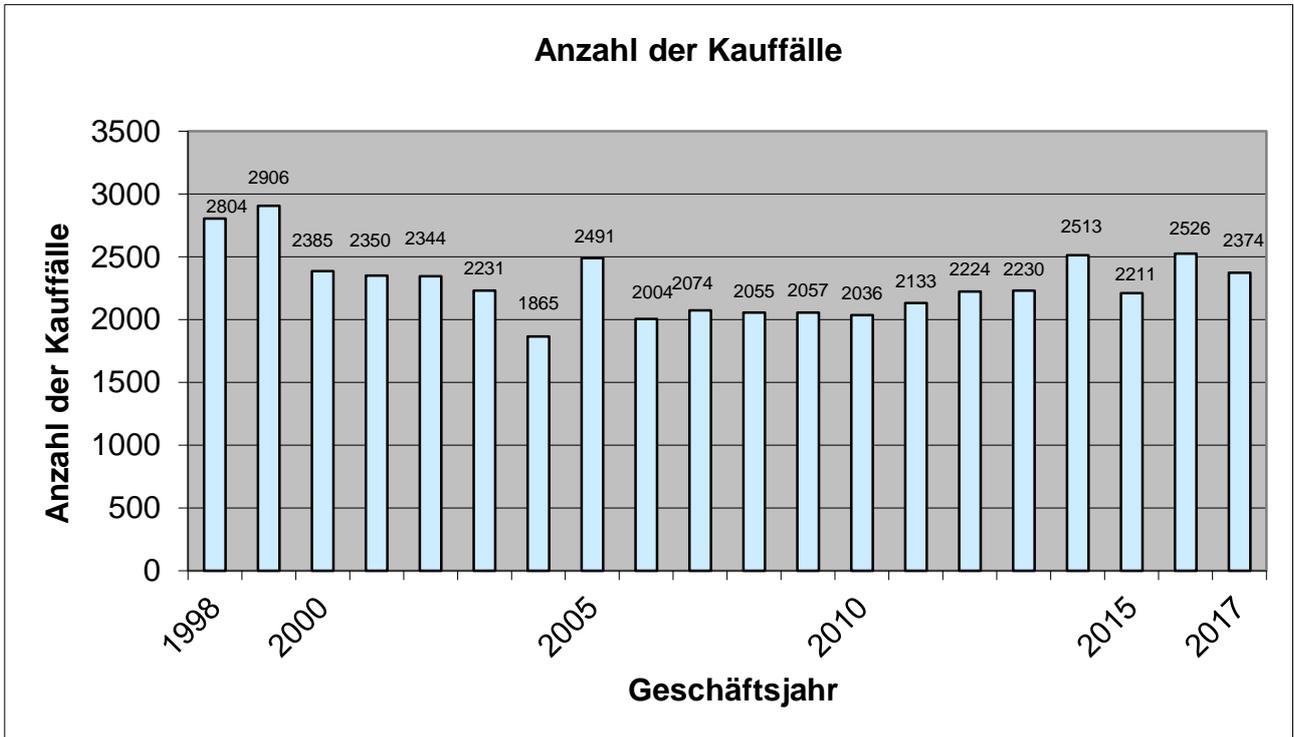
Kreisverwaltung, Bismarckstr. 16, 52348 Düren
Zi. 207 bis 209, Tel. 02421/22-2553 und 22-2560 bis 22-2564.

E-Mail: gutacherausschuss@kreis-dueren.de

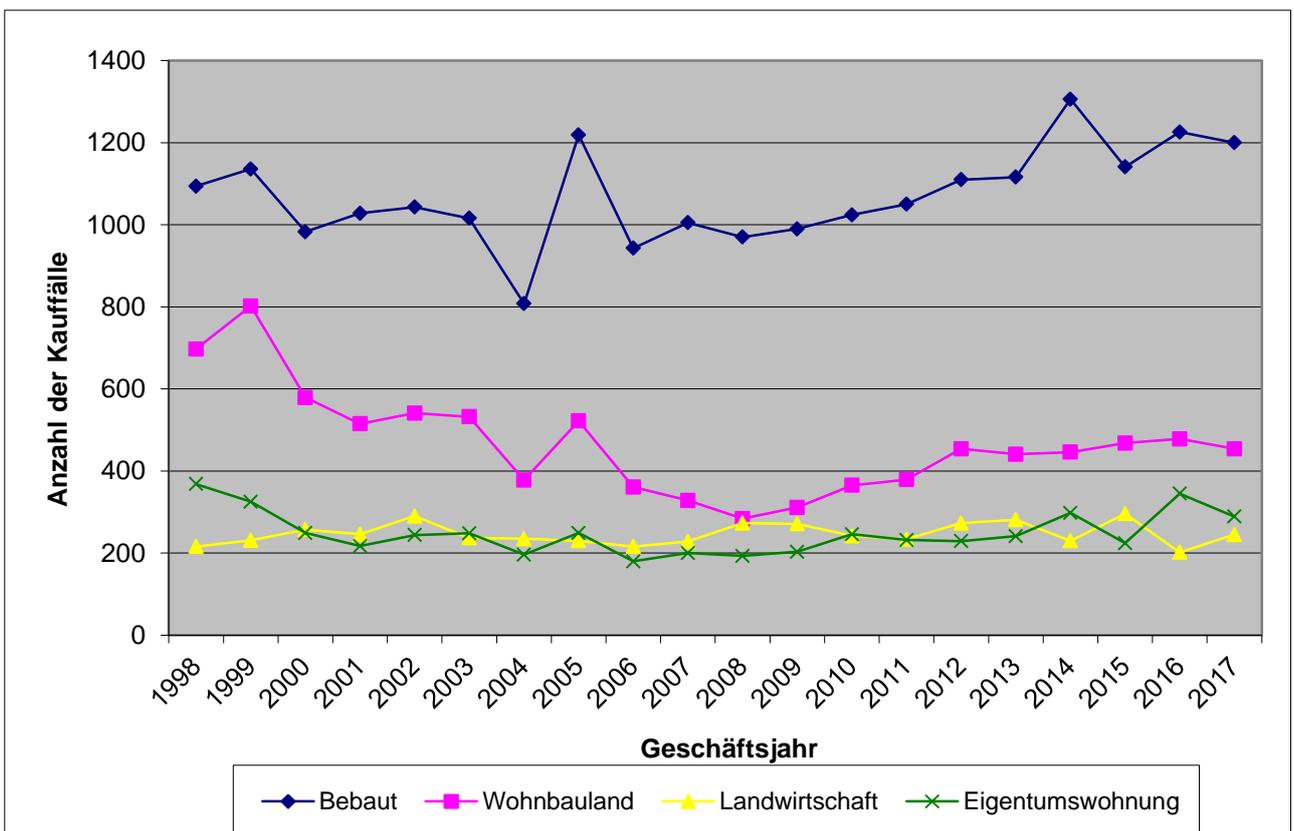
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2017

4.1 Anzahl der Kauffälle

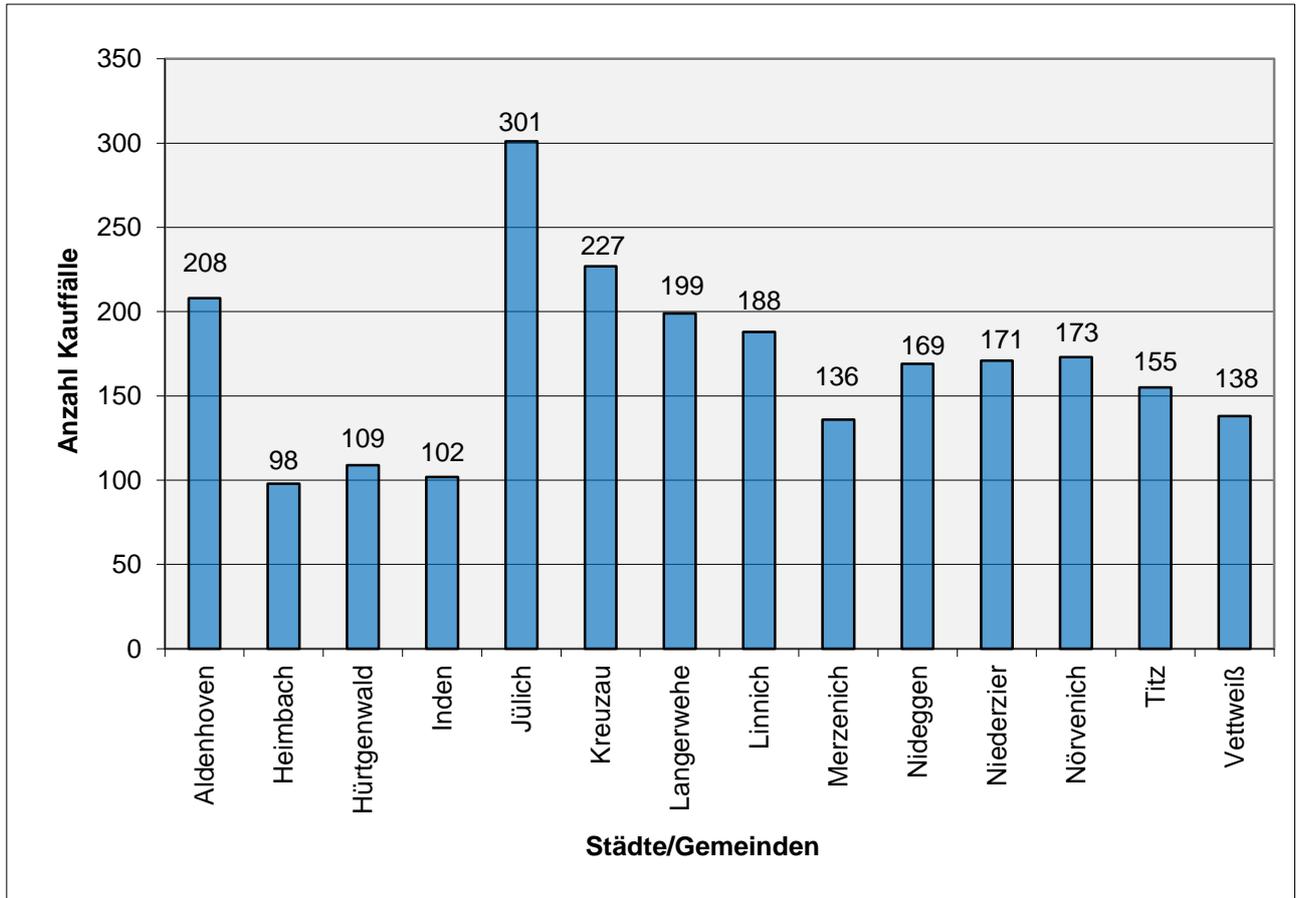
4.1.1 Anzahl der Kauffälle (gesamt) 1998 - 2017



4.1.2 Anzahl der Kauffälle 1998 - 2017 (differenziert)

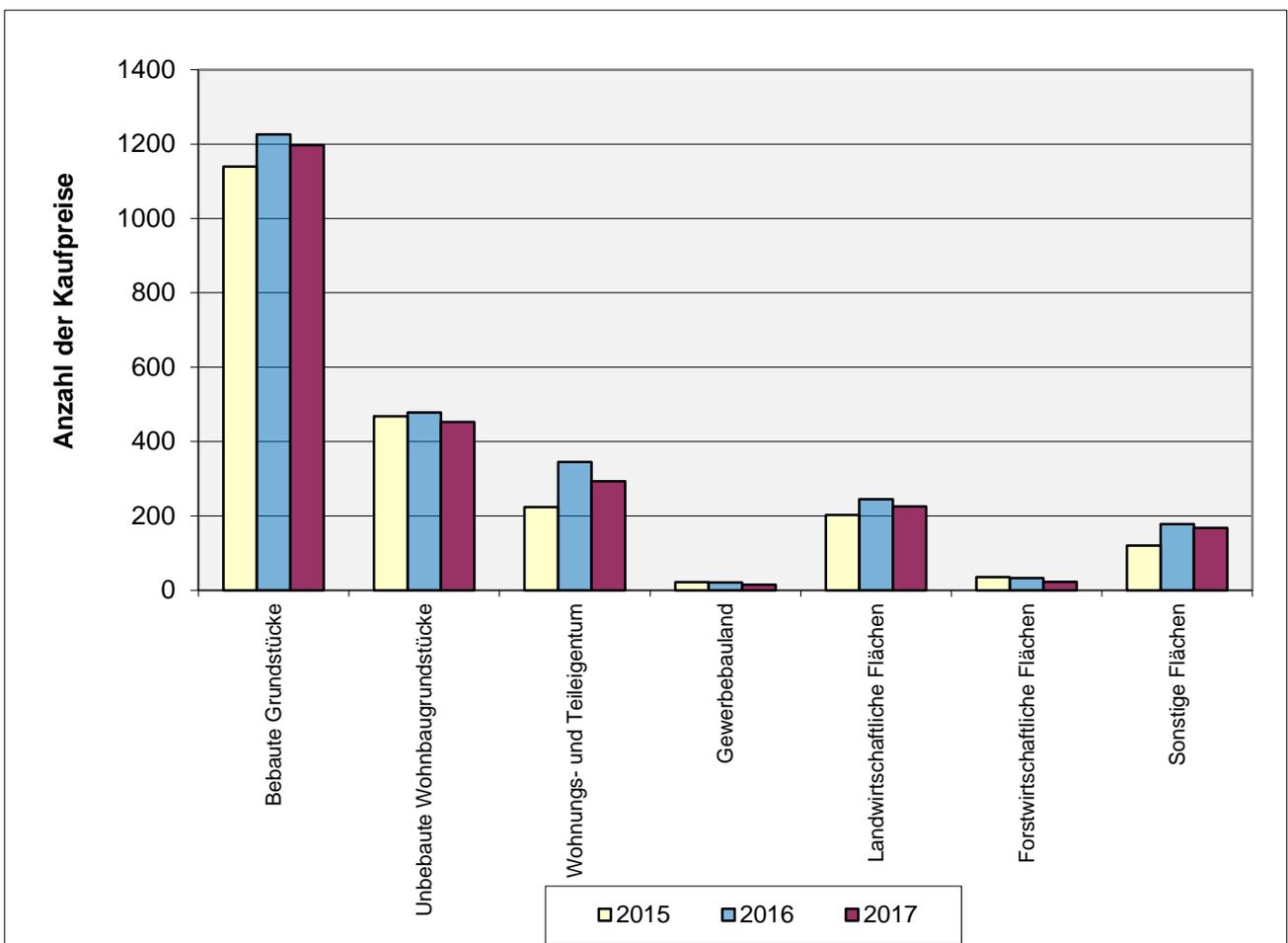


4.1.3 Anzahl der Kauffälle in den jeweiligen Städten und Gemeinden



4.1.4 Umsatzentwicklung nach Umsatzanteilen und Anzahl der Kauffälle 2015 - 2017

Jahr	2015		2016		2017	
Bebaute Grundstücke	1140	52%	1226	49%	1197	51%
Unbebaute Wohnbaugrundstücke	468	21%	478	19%	453	19%
Wohnungs- und Teileigentum	224	10%	345	14%	293	12%
Gewerbebauland	22	1%	21	1%	15	1%
Landwirtschaftliche Flächen	202	9%	245	10%	225	9%
Forstwirtschaftliche Flächen	35	2%	33	1%	23	1%
Sonstige Flächen	120	5%	178	7%	168	7%
Anzahl der Kauffälle	2211		2526		2374	



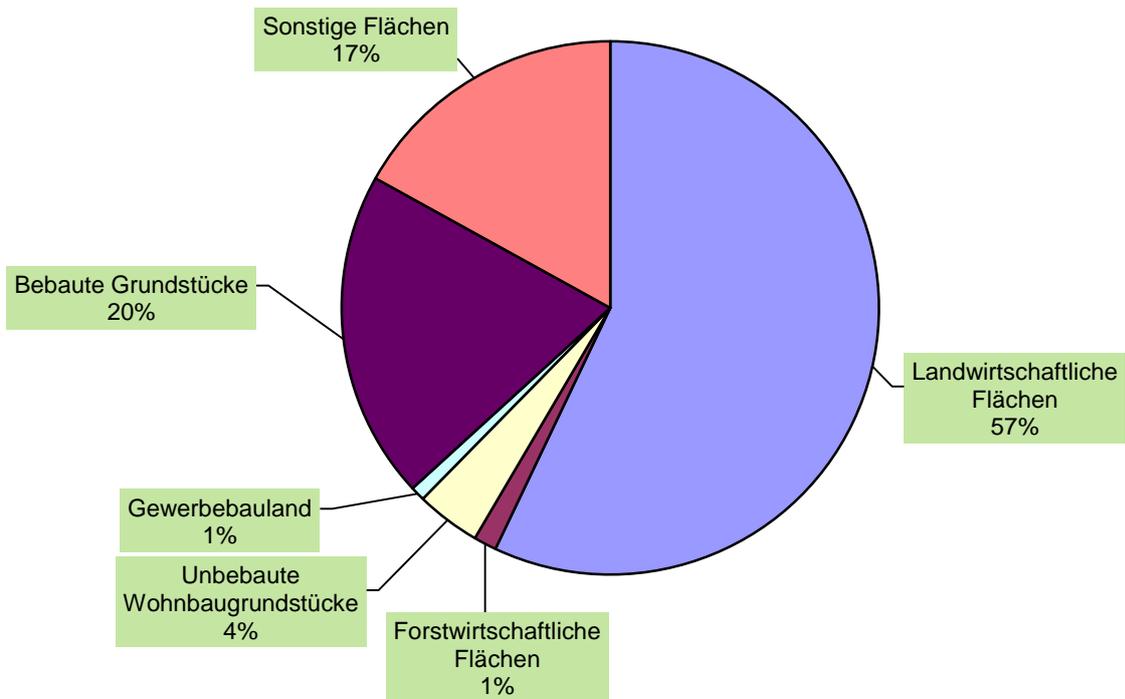
4.2 Flächenumsatz

4.2.1 Gliederung des Flächenumsatzes 2017

(ohne Eigentumswohnungen)

	2017 in ha
Landwirtschaftliche Flächen	468,33
Forstwirtschaftliche Flächen	11,31
Unbebaute Wohnbaugrundstücke	31,90
Gewerbebauland	7,17
Bebaute Grundstücke	163,44
Sonstige Flächen	138,96
Insgesamt	821,11

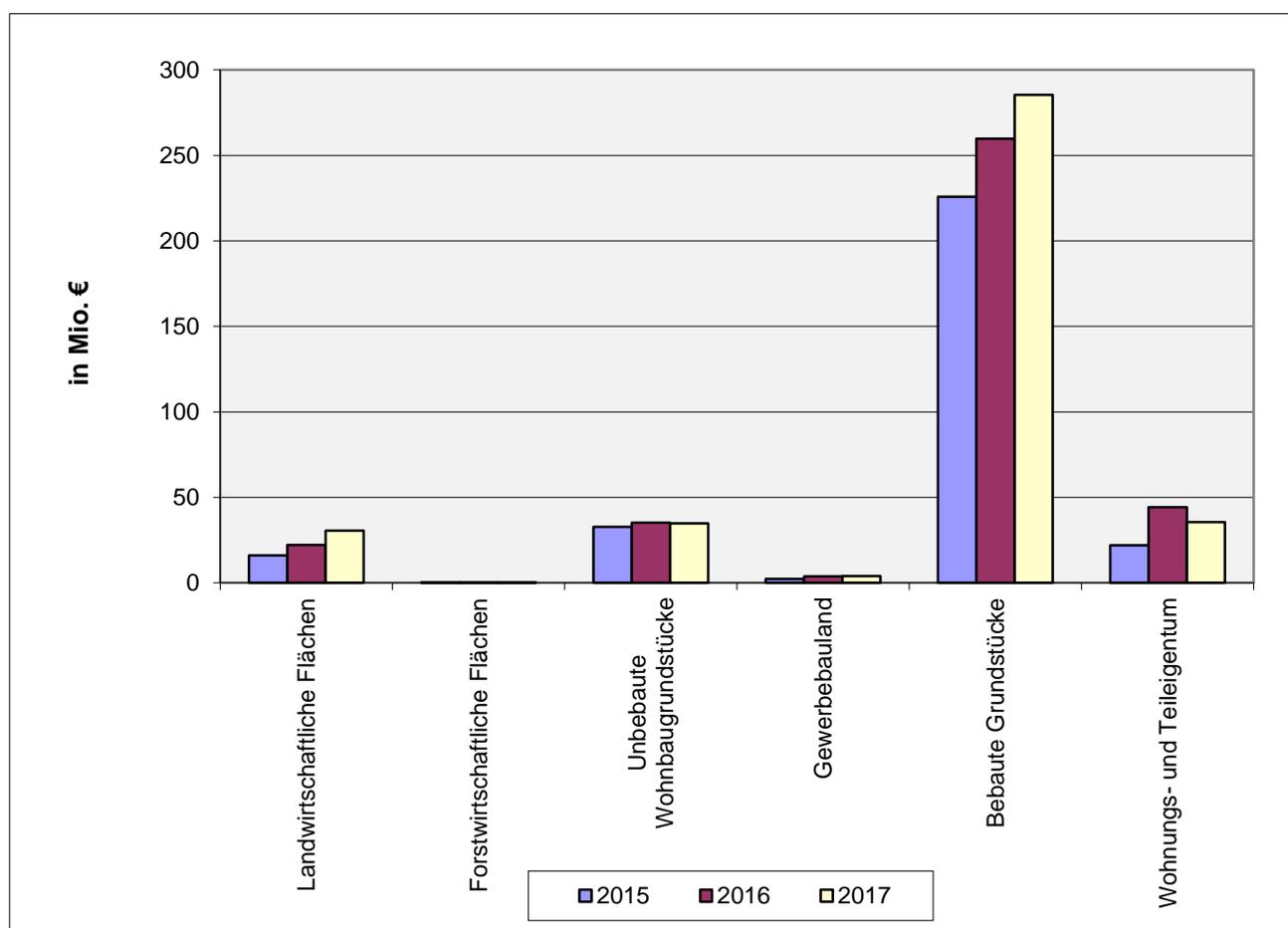
Flächenumsatz 2017



4.3 Geldumsatz

4.3.1 Umsatzentwicklung in Mio. € 2015 - 2017

Jahr	2015	2016	2017
Landwirtschaftliche Flächen	16,1	22,2	30,5
Forstwirtschaftliche Flächen	0,2	0,3	0,1
Unbebaute Wohnbaugrundstücke	32,7	36,0	34,8
Gewerbebauland	2,2	3,8	4,0
Bebaute Grundstücke	225,8	259,8	285,3
Wohnungs- und Teileigentum	22,0	44,2	35,6

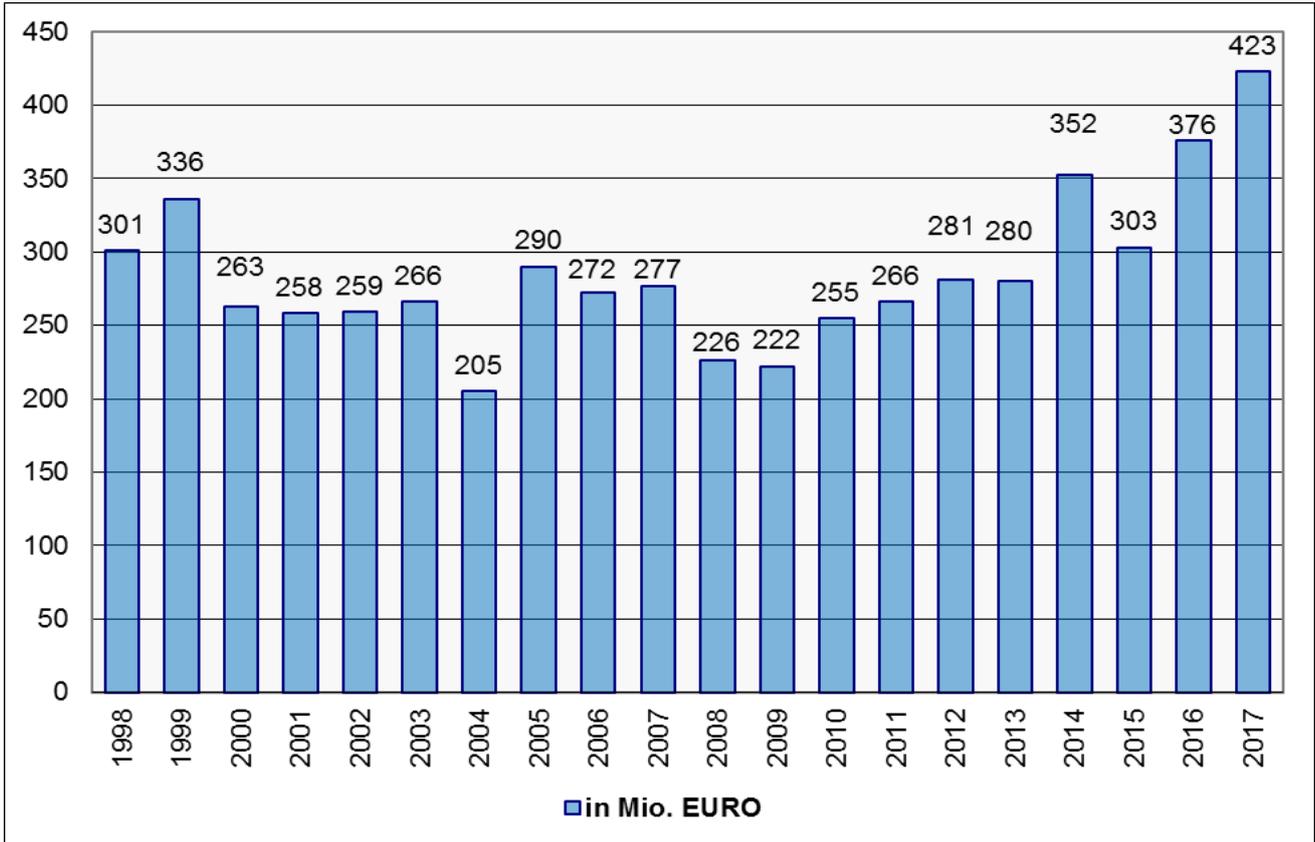


4.3.2 Betrachtungen zu den Umsätzen

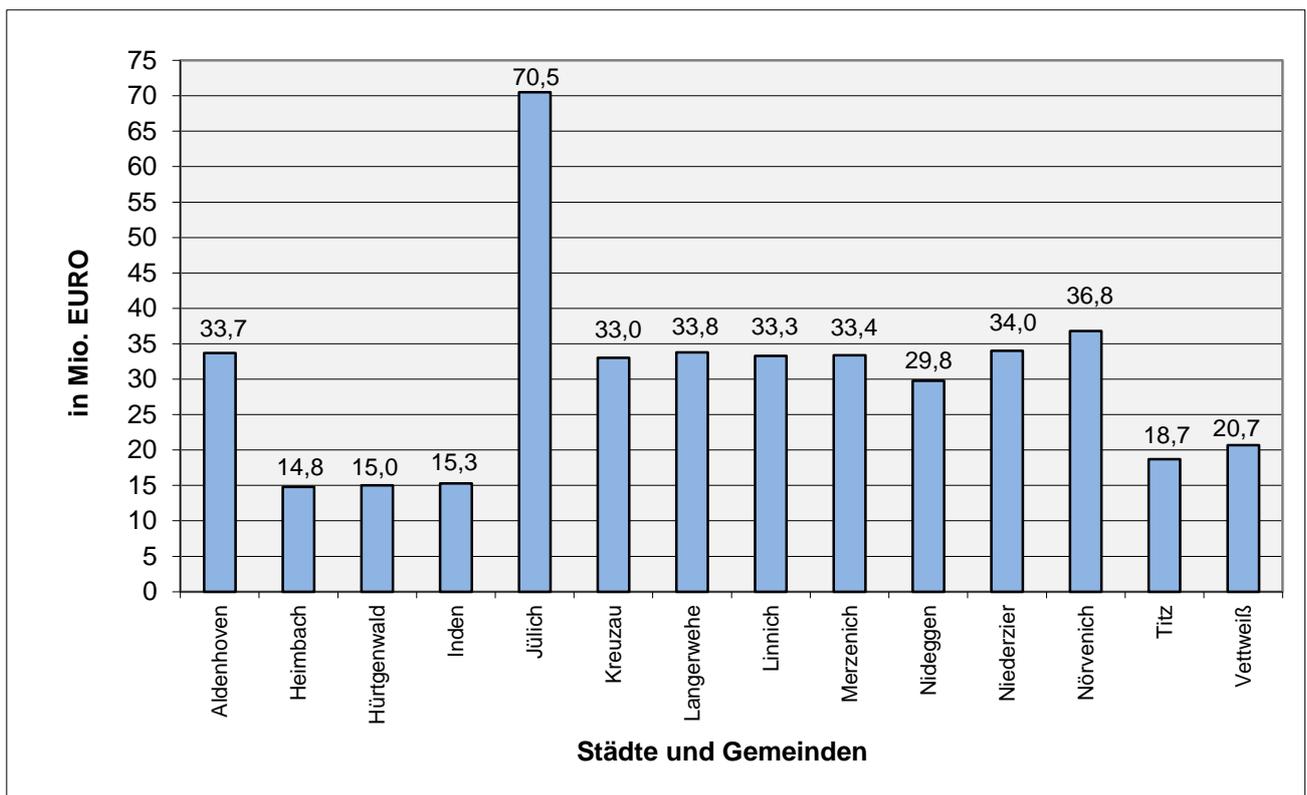
Umsatzsteigerungen sind bei landwirtschaftlichen Flächen, Gewerbebauland und bebauten Grundstücken zu verzeichnen, ein Rückgang bei forstwirtschaftlichen Flächen, unbebaute Wohnbaugrundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum (siehe 4.3.1).

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

4.3.3 Geldumsatz Kreis Düren 1998 bis 2017



4.3.4 Geldumsatz 2017 in den jeweiligen Städten und Gemeinden



Grundstücksmarktbericht 2018

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

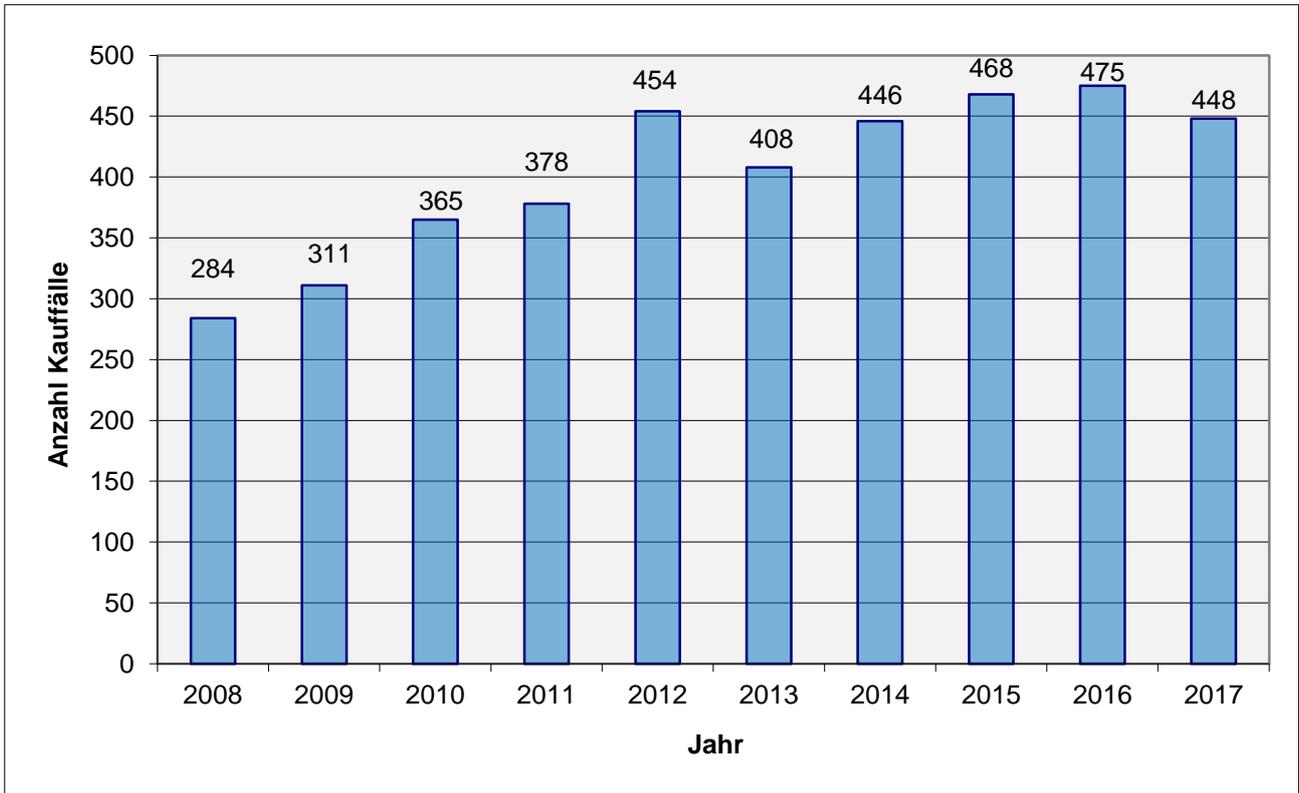
4.3.5 Umsätze 2016 - 2017 in den jeweiligen Städten und Gemeinden (in Mio. €)

Gemeinde	2016	2017	Veränderung 2016/2017
Aldenhoven	30,5	33,7	10%
Heimbach	13,0	14,8	14%
Hürtgenwald	17,3	15,0	-13%
Inden	18,0	15,3	-15%
Jülich	67,5	70,5	4%
Kreuzau	32,0	33,0	3%
Langerwehe	24,9	33,8	36%
Linnich	30,1	33,3	11%
Merzenich	33,4	33,4	0%
Nideggen	20,6	29,8	45%
Niederzier	31,7	34,0	7%
Nörvenich	25,6	36,8	44%
Titz	17,6	18,7	6%
Vettweiß	13,8	20,7	50%

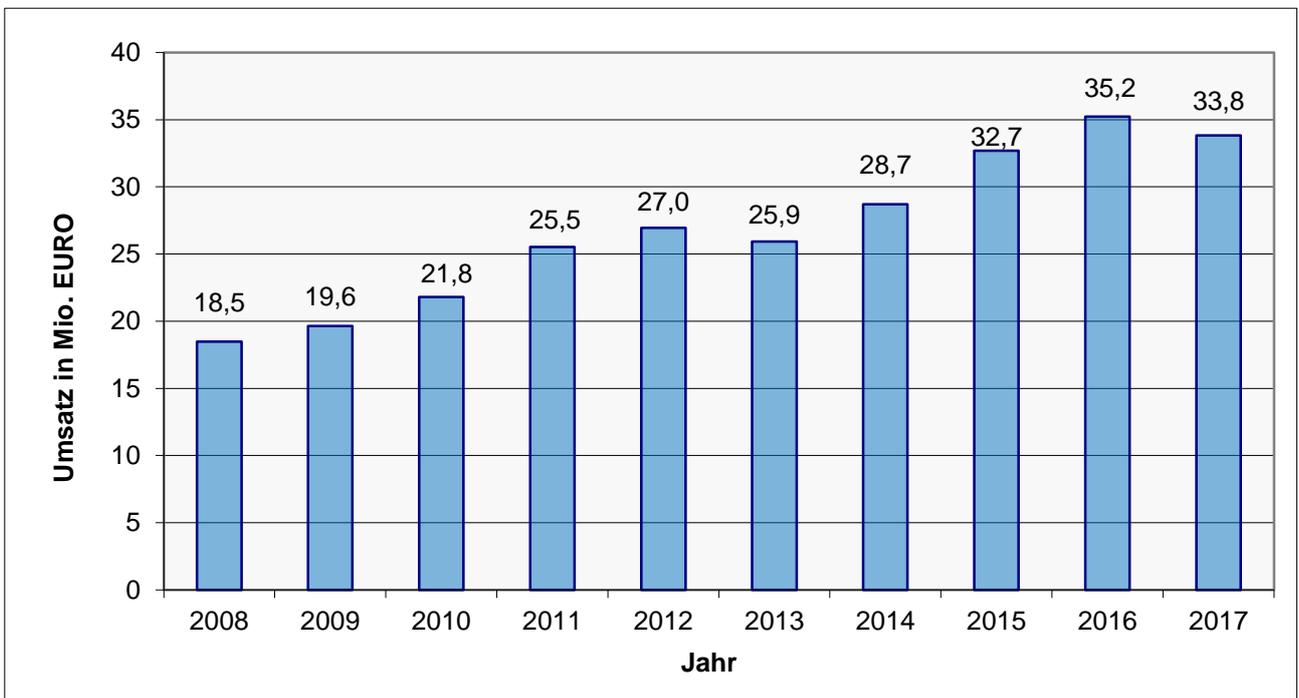
5. Individueller Wohnungsbau

5.1 Individueller Wohnungsbau

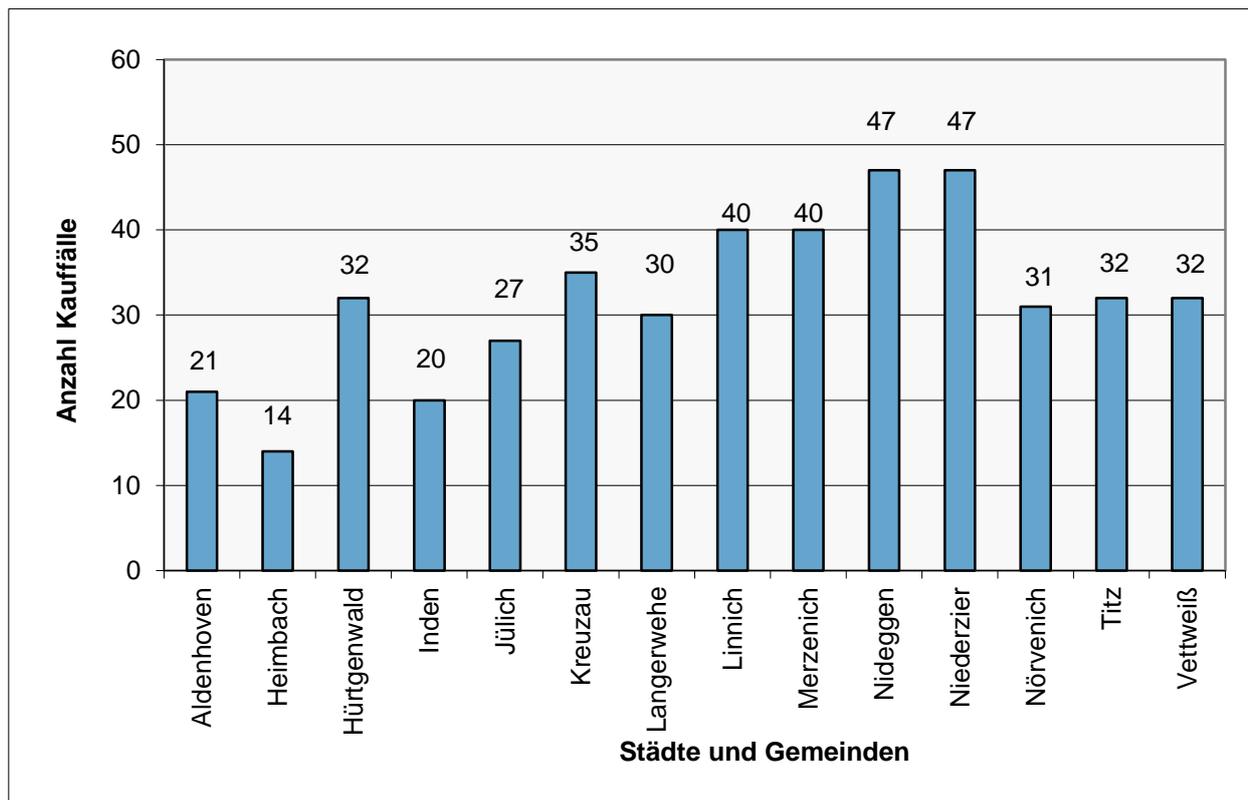
5.1.1 Wohnbaulandverkäufe 2008 - 2017 (Anzahl)



5.1.2 Wohnbaulandverkäufe 2008 - 2017 (Geldumsatz)



5.1.3 Wohnbaulandverkäufe 2017 in den jeweiligen Städten und Gemeinden



5.1.4 Wohnbaulandverkäufe Umsatz 2016 - 2017 (Veränderungen städte-/gemeindeweise)

Gemeinde	Anzahl 2016/2017	Flächenumsatz 2016 in Mio. ha	Flächenumsatz 2017 in Mio. ha	Geldumsatz 2016 in Mio. €	Geldumsatz 2017 in Mio. €
Aldenhoven	32/21	1,97	1,20	2,32	1,49
Heimbach	8/14	0,46	1,65	0,24	1,36
Hürtgenwald	23/32	2,27	2,57	1,48	2,12
Inden	47/20	2,73	0,95	3,04	1,12
Jülich	25/27	2,15	1,73	3,14	2,51
Kreuzau	22/35	1,80	2,69	1,76	2,70
Langerwehe	45/30	3,02	2,09	3,96	2,70
Linnich	32/40	2,26	2,18	1,91	2,02
Merzenich	50/40	3,40	2,99	4,32	4,00
Nideggen	34/47	2,83	3,60	2,33	3,47
Niederzier	32/47	1,90	4,78	2,07	4,07
Nörvenich	42/31	2,98	1,91	3,35	2,21
Titz	43/32	2,98	2,33	2,37	1,92
Vettweiß	40/32	2,94	2,39	2,93	2,14
Summe Kreis	475/448	33,69	33,06	35,22	33,83

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 2016 - 2017
(Veränderungen städte-/gemeindeweise)**

Stadt/Gemeinde	Anzahl 2016/2017	Durchschn. Preise 2016 in €/m ²	Durchschn. Preise 2017 in €/m ²	Veränderung der Preise in %
Aldenhoven	32/21	122	128	5%
Heimbach	8/14	77	80	4%
Hürtgenwald	23/32	90	93	3%
Inden	47/20	118	119	1%
Jülich	25/27	159	174	9%
Kreuzau	22/35	124	134	8%
Langerwehe	45/30	140	154	10%
Linnich	32/40	101	109	8%
Merzenich	50/40	145	162	12%
Nideggen	34/47	108	123	14%
Niederzier	32/47	116	143	23%
Nörvenich	42/31	137	132	-3%
Titz	43/32	102	101	-1%
Vettweiß	40/32	115	107	-7%
	475/448			

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 2008 - 2017 (Anzahl) (soweit aus Kaufvertrag erkennbar)

Jahr	Anzahl									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	0	1	1	2	2	0	2	2	2	1

5.2.2 Geschosswohnlandverkäufe 2008 - 2017 (Umsatz)

Jahr	Geldumsatz in Mio. EURO									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	0,00	0,24	0,07	0,00	0,24	1,27	0,00	0,59	0,42	0,08

Grundstücksmarktbericht 2018

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

5.3 Gewerbliche Bauflächen

5.3.1 Gewerbelandverkäufe 2008 - 2017 (Anzahl städte-/gemeindeweise)

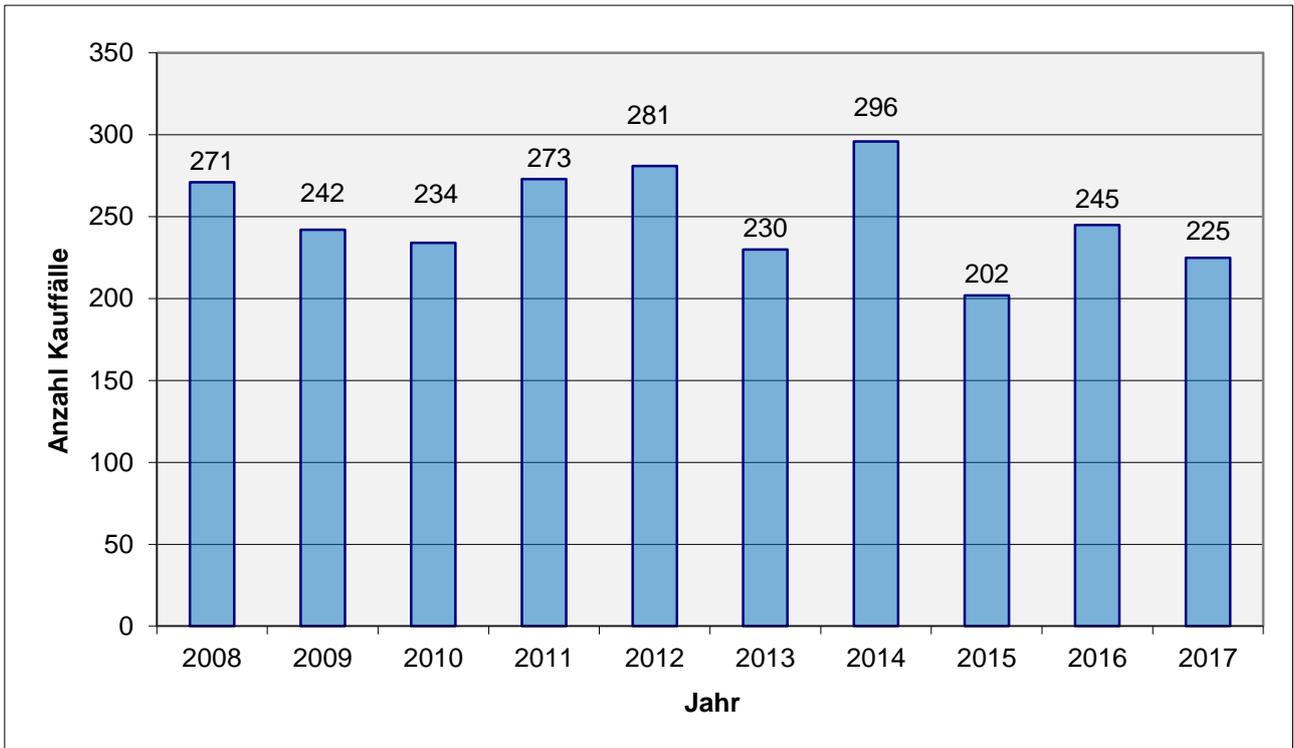
Stadt/Gemeinde	Anzahl									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aldenhoven	0	1	1	2	2	0	2	2	1	0
Heimbach	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hürtgenwald	1	1	0	1	0	1	1	0	0	0
Inden	3	2	4	1	2	1	4	1	3	2
Jülich	8	3	10	8	3	2	5	4	5	3
Kreuzau	3	1	0	1	1	0	0	0	0	0
Langerwehe	0	1	0	2	1	0	1	0	2	1
Linnich	2	0	0	7	0	0	2	1	0	1
Merzenich	5	2	4	2	2	0	3	2	0	1
Nideggen	1	2	2	3	0	5	1	2	3	2
Niederzier	1	3	4	5	3	4	6	7	3	3
Nörvenich	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0
Titz	1	0	0	1	0	1	1	2	0	0
Vettweiß	3	1	0	4	3	5	0	1	3	2
Summe Kreis	31	17	25	37	17	19	26	22	21	15

5.3.2 Gewerbelandverkäufe 2008 - 2017 (Umsatz städte-/gemeindeweise)

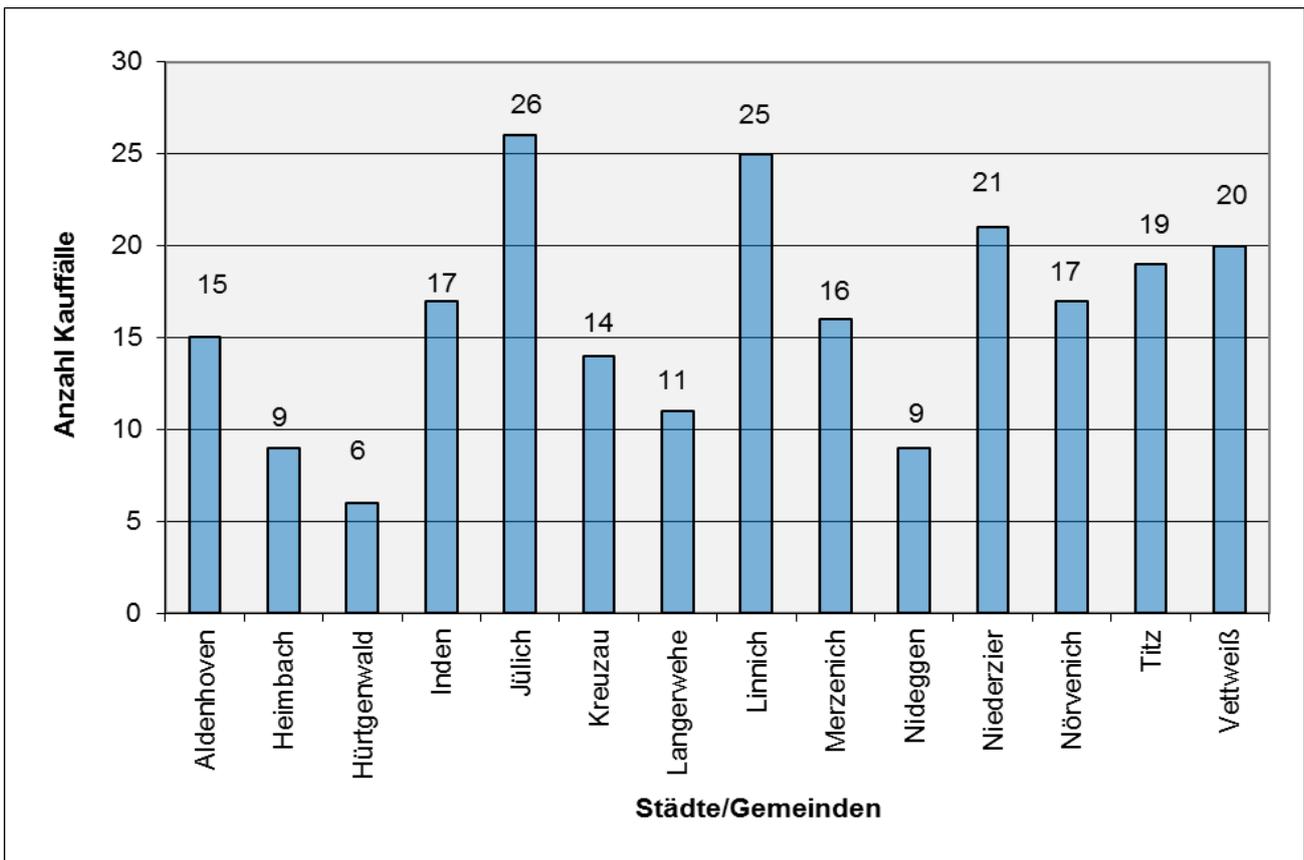
Stadt/Gemeinde	Umsätze in Mio. EURO									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aldenhoven	0,00	0,05	2,32	0,25	0,23	0,00	0,53	0,43	0,38	0,00
Heimbach	0,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hürtgenwald	0,05	0,50	0,00	0,05	0,00	0,32	0,60	0,00	0,00	0,00
Inden	0,33	0,19	0,43	1,10	0,21	0,13	0,25	0,11	0,37	0,33
Jülich	0,41	0,16	0,55	4,96	0,49	0,15	0,87	0,28	1,28	0,34
Kreuzau	0,53	0,20	0,00	0,06	0,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Langerwehe	0,00	0,04	0,00	0,07	0,05	0,00	1,49	0,00	0,71	0,26
Linnich	0,09	0,00	0,00	0,74	0,00	0,00	0,28	0,00	0,00	0,00
Merzenich	0,75	0,20	0,43	0,49	0,11	0,00	0,26	0,21	0,00	1,49
Nideggen	0,04	0,35	0,27	0,25	0,00	0,42	0,04	0,12	0,14	0,95
Niederzier	0,36	2,38	0,46	0,97	0,98	0,18	0,80	0,55	0,48	0,29
Nörvenich	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,21	0,00
Titz	0,06	0,00	0,00	0,57	0,00	0,19	0,09	0,30	0,00	0,00
Vettweiß	0,57	0,02	0,00	0,18	0,50	0,34	0,00	0,25	0,20	0,31
Summe Kreis	3,43	4,09	4,46	9,69	2,89	1,73	5,21	2,24	3,77	3,97

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

5.4.1 Anzahl Landwirtschaftsverkäufe 2008 - 2017



5.4.2 Anzahl Landwirtschaftsverkäufe 2017 in den jeweiligen Städten und Gemeinden



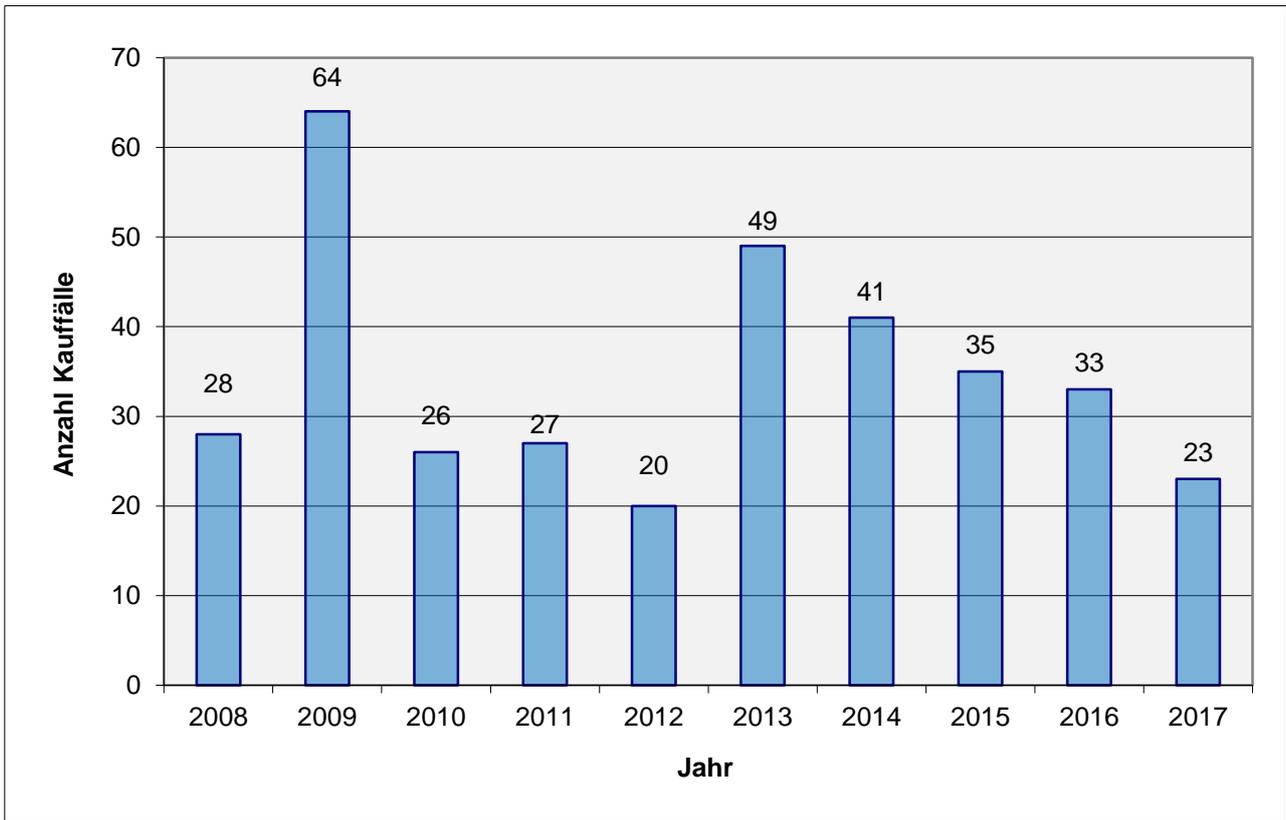
Grundstücksmarktbericht 2018

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

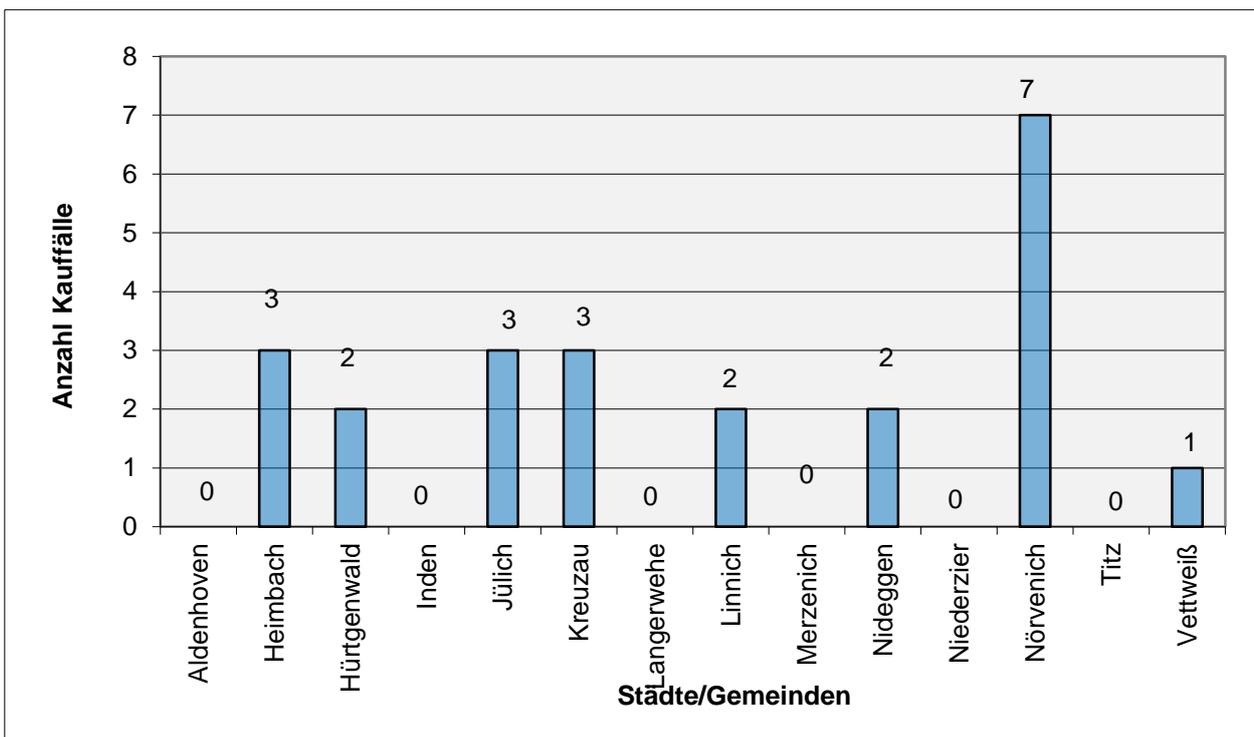
5.4.3 Landwirtschaftsverkäufe 2017 (Umsatz städte-/gemeindeweise)

Stadt/Gemeinde	Umsätze in Mio. EURO									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aldenhoven	2,13	1,32	0,82	0,48	2,09	1,28	0,56	3,37	1,19	1,37
Heimbach	0,16	0,23	0,12	0,76	0,15	0,12	0,75	0,30	0,19	0,24
Hürtgenwald	0,21	0,13	0,09	0,19	0,15	0,21	0,31	0,74	0,39	0,60
Inden	0,57	1,68	0,95	2,72	0,73	2,01	0,88	0,25	1,17	2,81
Jülich	0,97	0,76	1,94	1,72	3,61	1,16	1,66	2,02	4,93	2,85
Kreuzau	0,07	0,11	0,14	3,44	0,46	0,30	0,15	0,07	0,07	0,77
Langerwehe	0,36	0,19	0,11	1,54	0,50	0,03	0,38	0,33	0,90	0,82
Linnich	0,76	0,76	1,14	2,27	3,16	1,27	1,73	1,21	1,97	2,89
Merzenich	0,25	0,76	0,30	0,55	1,49	0,51	1,49	2,71	5,03	1,35
Nideggen	0,18	0,18	0,23	0,36	0,75	0,47	0,34	0,21	0,22	0,49
Niederzier	0,59	0,48	2,71	0,43	1,42	0,88	0,42	0,41	0,84	6,46
Nörvenich	3,12	0,24	0,68	1,40	0,91	1,90	1,13	1,56	2,11	4,78
Titz	1,52	1,53	2,66	0,93	1,69	4,71	2,28	1,89	2,42	2,65
Vettweiß	1,46	1,48	0,76	0,41	1,03	5,55	1,73	0,99	0,72	2,37
Summe Kreis	12,35	9,85	12,65	17,20	18,14	20,40	13,81	16,06	22,15	30,45

5.4.4 Anzahl Kauffälle forstwirtschaftlich genutzter Grundstücksverkäufe 2008 - 2017



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



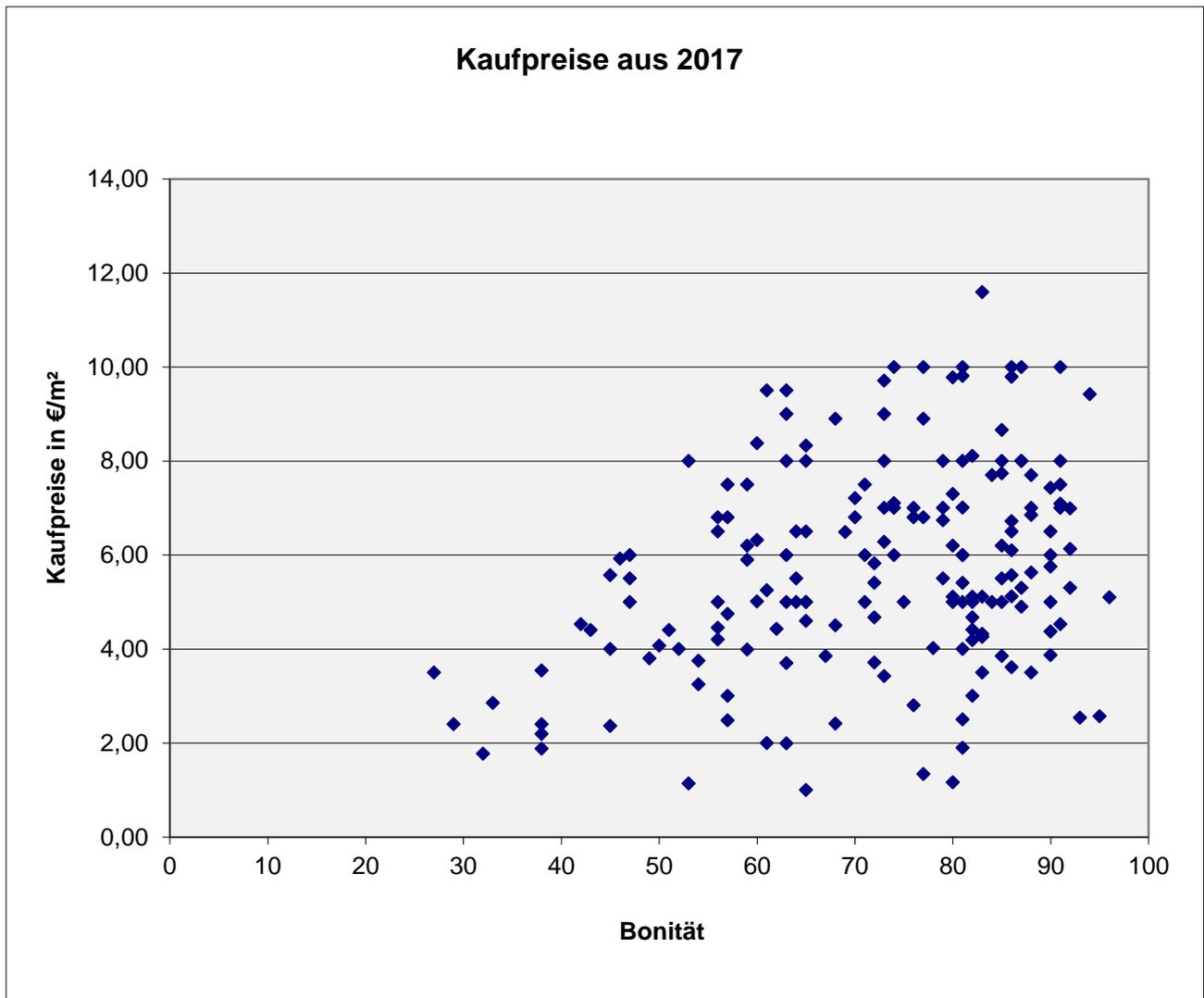
Grundstücksmarktbericht 2018

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

**5.4.6 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksverkäufe 2017 (Umsatz städte-/gemeinde-
weise)**

	Umsätze in Mio. EURO									
Stadt/Gemeinde	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aldenhoven	0,000	0,001	0,005	0,000	0,000	0,000	0,008	0,000	0,000	0,000
Heimbach	0,016	0,874	0,077	0,065	0,027	0,052	0,029	0,020	0,041	0,020
Hürtgenwald	0,028	0,012	0,037	0,015	0,053	0,090	0,062	0,018	0,046	0,012
Inden	0,022	0,013	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Jülich	0,003	0,012	0,000	0,000	0,004	0,000	0,009	0,026	0,000	0,026
Kreuzau	0,000	0,017	0,564	0,040	0,008	0,006	0,153	0,007	0,010	0,006
Langerwehe	0,000	0,011	0,000	0,189	0,055	0,173	0,000	0,105	0,000	0,000
Linnich	0,001	0,135	0,020	0,009	0,005	0,009	0,000	0,003	0,000	0,005
Merzenich	0,011	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,013	0,000	0,035	0,000
Nideggen	0,047	0,034	0,036	0,054	0,033	0,737	0,068	0,045	0,063	0,045
Niederzier	0,002	0,016	0,023	0,000	0,100	0,000	0,000	0,001	0,000	0,000
Nörvenich	0,000	0,000	0,000	0,001	0,000	0,033	0,083	0,000	0,094	0,018
Titz	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Vettweiß	0,004	0,030	0,007	0,016	0,084	0,027	0,164	0,010	0,017	0,004
Summe Kreis	0,134	1,155	0,769	0,389	0,369	1,127	0,589	0,235	0,306	0,136

5.4.7 Vergleich Kaufpreis zu Bonität bei Verkauf von Ackerlandflächen



Berücksichtigt wurden alle Preise von Kauffällen mit der Nutzungsart Acker.

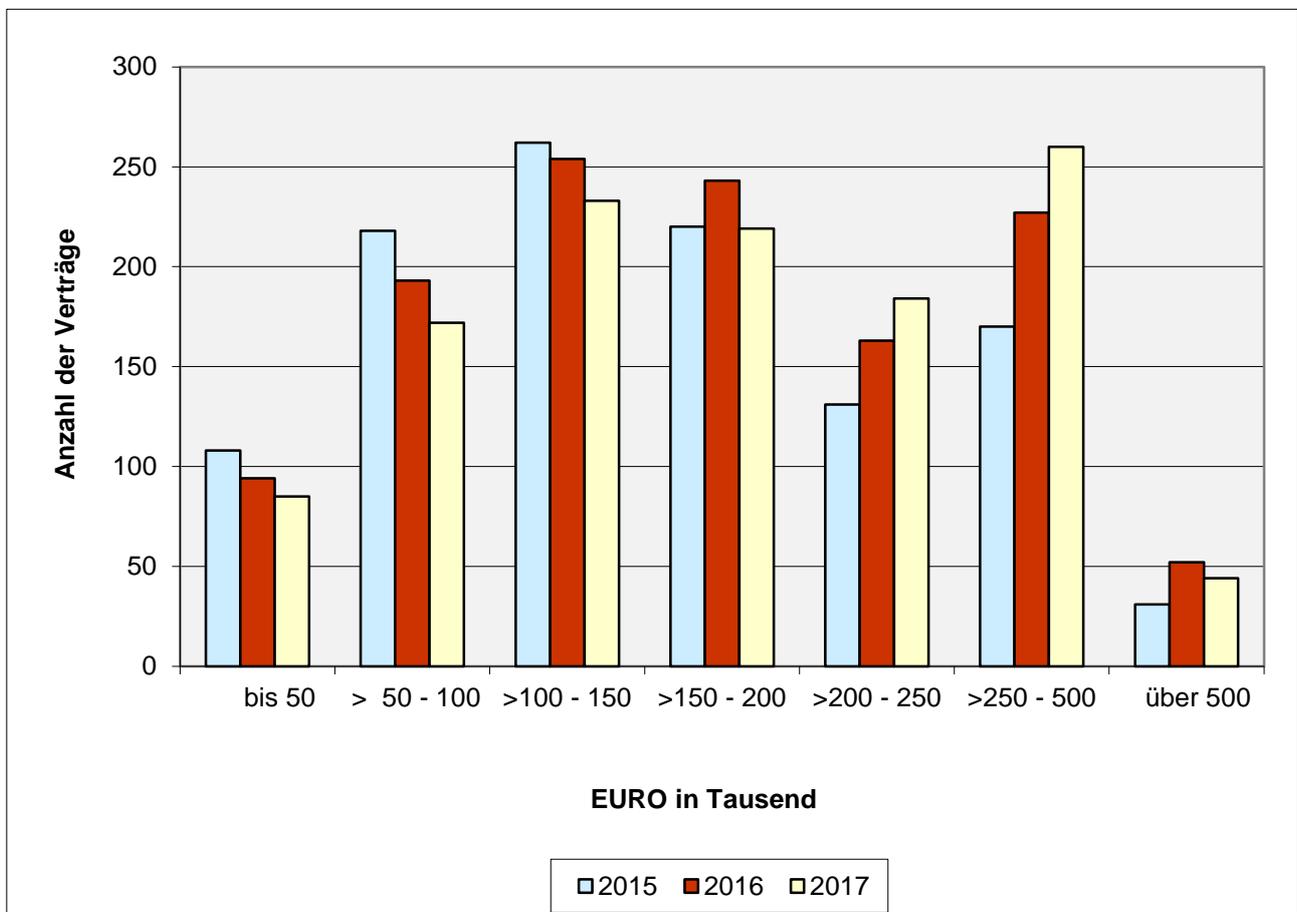
Bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind zwei unterschiedliche Märkte zu erkennen:

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 2015 - 2017 (bebaute Grundstücke)

EURO in Tsd.	2015	2016	2017	Veränderung 2016/2017
bis 50	108	94	85	-9,6%
> 50 - 100	218	193	172	-10,9%
>100 - 150	262	254	233	-8,3%
>150 - 200	220	243	219	-9,9%
>200 - 250	131	163	184	12,9%
>250 - 500	170	227	260	14,5%
über 500	31	52	44	-15,4%



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 2015 - 2017

EURO in Tsd.	2015	2016	2017
bis 50	78	61	66
> 50 - 100	189	170	156
>100 - 150	239	230	219
>150 - 200	193	218	200
>200 - 250	112	151	167
>250 - 300	68	100	113
>300 - 350	30	38	53
>350 - 400	22	30	31
>400 - 450	11	5	9
>450 - 500	6	4	9
über 500	9	11	10

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

Stadt/Gemeinde	Anzahl									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aldenhoven	42	49	74	50	67	63	75	89	66	67
Heimbach	13	31	17	30	30	35	29	20	38	45
Hürtgenwald	33	35	36	46	58	52	59	46	70	62
Inden	74	46	36	36	45	40	36	22	38	37
Jülich	149	135	131	122	140	147	135	131	137	142
Kreuzau	90	76	95	99	97	118	127	99	113	127
Langerwehe	81	73	91	83	84	92	99	81	71	78
Linnich	55	56	61	68	67	57	84	71	86	76
Merzenich	41	49	44	37	51	47	77	89	75	57
Nideggen	50	60	56	82	65	71	85	64	59	67
Niederzier	58	68	91	82	77	74	103	86	81	75
Nörvenich	45	65	66	48	60	73	65	53	71	72
Titz	50	60	59	56	49	50	57	53	58	63
Vettweiß	48	56	56	54	61	68	60	53	55	65
Summe Kreis	829	859	913	893	951	987	1091	957	1018	1093

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

Stadt/Gemeinde	Umsatz in Mio. EURO									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aldenhoven	5,7	6,5	10,2	6,1	9,7	8,3	9,9	13,6	10,3	10,8
Heimbach	1,4	3,4	1,9	3,3	3,8	3,8	3,3	1,9	5,8	6,9
Hürtgenwald	4,2	4,7	5,2	5,8	8,0	6,8	9,6	7,4	12,2	10,7
Inden	15,4	9,4	7,5	6,6	6,9	7,2	6,4	3,8	7,6	7,6
Jülich	20,9	19,6	21,0	19,0	21,6	24,6	22,8	22,6	26,0	27,6
Kreuzau	13,3	11,4	12,8	15,0	16,7	19,7	24,4	14,6	19,1	24,8
Langerwehe	12,5	10,3	13,9	11,4	12,0	13,7	16,2	12,6	12,1	13,8
Linnich	6,8	5,9	8,0	7,9	8,3	7,2	10,5	9,1	11,8	11,0
Merzenich	5,8	6,2	7,4	5,8	7,4	8,1	18,6	25,6	17,7	16,1
Nideggen	7,8	8,6	10,0	12,9	9,2	10,0	14,1	10,4	10,8	12,9
Niederzier	8,1	8,7	11,4	12,4	12,4	12,0	16,1	13,9	14,4	13,6
Nörvenich	5,9	9,9	9,4	7,1	9,8	11,6	10,1	8,9	14,9	15,6
Titz	6,3	7,8	7,2	6,3	5,5	5,7	7,9	7,4	9,6	9,9
Vettweiß	6,0	6,5	7,8	7,5	7,8	8,6	8,9	7,9	7,8	11,3
Summe Kreis	119,9	118,8	133,7	126,8	138,8	147,3	178,8	159,5	180,1	192,6

6.1.2 Ein- und Zweifamilienhäuser (Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2015 - 2017 städte-/gemeindeweise)

Aldenhoven			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
bis 50	8	3	4
> 50 - 100	21	15	14
>100 - 150	20	16	16
>150 - 200	21	14	14
>200 - 250	9	9	9
>250 - 300	7	9	7
>300 - 350	0	0	3
>350 - 400	1	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	2	0	0

Heimbach			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
bis 50	6	3	3
> 50 - 100	8	5	8
>100 - 150	3	13	15
>150 - 200	2	8	13
>200 - 250	0	5	3
>250 - 300	1	3	0
>300 - 350	0	1	0
>350 - 400	0	0	2
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	1
über 500	0	0	0

Hürtgenwald			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
bis 50	4	2	6
> 50 - 100	7	13	8
>100 - 150	10	14	13
>150 - 200	14	20	13
>200 - 250	6	11	12
>250 - 300	3	4	4
>300 - 350	1	3	4
>350 - 400	1	1	2
>400 - 450	0	1	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	1	0

Inden			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
bis 50	3	2	0
> 50 - 100	3	2	4
>100 - 150	4	10	6
>150 - 200	4	3	7
>200 - 250	6	10	9
>250 - 300	1	7	7
>300 - 350	1	4	2
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	2
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Jülich			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
bis 50	10	6	10
> 50 - 100	21	23	12
>100 - 150	35	30	24
>150 - 200	26	27	39
>200 - 250	16	22	23
>250 - 300	12	11	17
>300 - 350	7	10	8
>350 - 400	1	6	4
>400 - 450	1	1	2
>450 - 500	1	0	2
über 500	1	1	1

Kreuzau			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
bis 50	5	6	2
> 50 - 100	22	18	18
>100 - 150	33	27	27
>150 - 200	23	30	27
>200 - 250	8	13	23
>250 - 300	4	15	17
>300 - 350	3	1	6
>350 - 400	1	2	4
>400 - 450	0	0	1
>450 - 500	0	0	2
über 500	0	1	0

Grundstücksmarktbericht 2018

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Langerwehe			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
bis 50	3	3	7
> 50 - 100	18	11	15
>100 - 150	24	16	17
>150 - 200	20	21	11
>200 - 250	8	12	10
>250 - 300	2	5	9
>300 - 350	5	3	4
>350 - 400	1	0	2
>400 - 450	0	0	1
>450 - 500	0	0	1
über 500	0	0	1

Linnich			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
bis 50	5	16	8
> 50 - 100	24	18	21
>100 - 150	22	17	18
>150 - 200	12	19	13
>200 - 250	4	8	8
>250 - 300	2	3	3
>300 - 350	1	3	3
>350 - 400	1	1	2
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	1	0
über 500	0	0	0

Merzenich			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
bis 50	3	0	3
> 50 - 100	7	10	5
>100 - 150	13	14	9
>150 - 200	15	16	7
>200 - 250	5	4	9
>250 - 300	14	10	8
>300 - 350	8	3	3
>350 - 400	9	10	5
>400 - 450	5	2	1
>450 - 500	4	3	2
über 500	6	3	5

Nideggen			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
bis 50	5	3	2
> 50 - 100	12	11	10
>100 - 150	15	7	18
>150 - 200	11	16	10
>200 - 250	14	10	13
>250 - 300	4	5	7
>300 - 350	0	2	4
>350 - 400	2	5	1
>400 - 450	1	0	1
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	1

Niederzier			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
bis 50	7	3	3
> 50 - 100	15	13	11
>100 - 150	24	22	18
>150 - 200	19	12	16
>200 - 250	9	14	13
>250 - 300	5	11	7
>300 - 350	1	4	4
>350 - 400	4	2	3
>400 - 450	1	0	0
>450 - 500	1	0	0
über 500	0	0	0

Nörvenich			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
bis 50	4	2	4
> 50 - 100	11	9	7
>100 - 150	11	13	14
>150 - 200	6	14	5
>200 - 250	12	17	16
>250 - 300	6	9	14
>300 - 350	0	0	7
>350 - 400	1	1	2
>400 - 450	2	1	1
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	5	2

Grundstücksmarktbericht 2018

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Titz			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
bis 50	9	4	8
> 50 - 100	11	11	10
>100 - 150	6	16	13
>150 - 200	14	9	12
>200 - 250	8	8	13
>250 - 300	5	6	4
>300 - 350	0	2	2
>350 - 400	0	2	1
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Vettweiß			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
bis 50	6	8	6
> 50 - 100	9	11	13
>100 - 150	19	15	11
>150 - 200	6	9	13
>200 - 250	7	8	6
>250 - 300	2	2	9
>300 - 350	3	2	3
>350 - 400	0	0	3
>400 - 450	1	0	0
>450 - 500	0	0	1
über 500	0	0	0

Grundstücksmarktbericht 2018

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

6.2 Mehrfamilienhäuser (Anzahl Verkäufe städte-/gemeindeweise)

Stadt/Gemeinde	Anzahl									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aldenhoven	5	2	2	10	8	14	11	11	7	8
Heimbach	0	0	2	0	1	2	2	1	2	1
Hürtgenwald	2	0	0	3	5	2	0	2	2	3
Inden	1	0	2	2	2	0	2	1	0	0
Jülich	6	8	7	18	9	14	12	5	7	14
Kreuzau	0	1	1	4	4	6	5	3	2	3
Langerwehe	4	1	5	3	2	4	4	1	6	7
Linnich	5	3	6	5	9	1	4	3	6	5
Merzenich	5	0	3	1	0	1	3	5	2	2
Nideggen	0	1	2	1	3	0	4	1	3	1
Niederzier	3	2	3	0	5	5	3	8	8	1
Nörvenich	5	0	0	3	3	3	2	3	3	4
Titz	0	2	0	1	2	2	4	2	1	4
Vettweiß	0	2	1	0	0	2	4	1	3	1
Summe Kreis	36	22	34	51	53	56	60	47	52	54

Mehrfamilienhäuser (Umsatz Verkäufe städte-/gemeindeweise)

Stadt/Gemeinde	Umsatz in Mio. EURO									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aldenhoven	1,1	0,8	0,2	3,7	2,5	3,5	3,7	3,1	5,0	2,1
Heimbach	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1	0,3	0,3	0,1	0,4	0,2
Hürtgenwald	0,6	0,0	0,0	0,4	1,0	0,2	0,0	0,4	0,4	0,6
Inden	0,5	0,0	0,5	0,6	1,0	0,0	0,7	0,2	0,0	0,0
Jülich	3,3	2,9	1,2	5,2	3,0	4,9	2,5	1,8	3,0	6,5
Kreuzau	0,0	0,3	0,2	1,7	4,2	3,2	1,7	0,7	0,6	0,7
Langerwehe	0,6	0,3	1,0	0,9	0,9	1,2	1,3	0,3	1,6	2,3
Linnich	1,9	0,7	1,9	1,3	2,7	0,1	1,4	0,4	2,7	1,3
Merzenich	2,9	0,0	0,6	0,2	0,0	0,2	1,6	1,6	0,6	0,6
Nideggen	0,0	0,1	0,8	0,5	0,5	0,0	0,8	1,1	0,9	0,5
Niederzier	1,4	0,1	0,4	0,0	0,7	0,8	0,5	2,3	4,5	0,3
Nörvenich	2,8	0,0	0,0	1,4	1,1	2,4	1,2	3,1	0,6	1,1
Titz	0,0	0,5	0,1	0,0	0,4	0,7	2,0	0,5	0,3	1,8
Vettweiß	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,3	0,7	0,1	1,2	1,5
Summe Kreis	15,1	6,1	7,1	15,8	18,1	17,8	18,4	15,7	21,7	19,5

**6.2.1 Mehrfamilienhäuser (Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2015 - 2017
städte-/gemeindeweise)**

Aldenhoven			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	5	0	0
>100 - 150	2	0	0
>150 - 200	1	1	3
>200 - 250	1	0	2
>250 - 300	1	1	0
>300 - 350	0	0	1
>350 - 400	0	0	1
>400 - 450	0	2	1
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	3	0

Heimbach			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	1	0	0
>150 - 200	0	1	1
>200 - 250	0	1	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.	2015	2016	2017
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	1
>150 - 200	1	1	1
>200 - 250	1	1	0
>250 - 300	0	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	0	0

Inden			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
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	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.	2015	2016	2017
bis 50	1	0	0
> 50 - 100	1	0	0
>100 - 150	0	0	2
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	1	2	3
>250 - 300	1	0	0
>300 - 350	0	2	2
>350 - 400	0	1	1
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	1	3
über 500	1	1	3

Kreuzau			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	1
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	2	0	1
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	1	0
>300 - 350	1	1	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	1
über 500	0	0	0

Grundstücksmarktbericht 2018

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Langerwehe			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	2	0
>100 - 150	0	1	1
>150 - 200	0	2	0
>200 - 250	0	0	1
>250 - 300	0	0	1
>300 - 350	1	0	1
>350 - 400	0	0	2
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	1	1

Linnich			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	1	0
>100 - 150	1	1	0
>150 - 200	1	0	1
>200 - 250	0	0	2
>250 - 300	0	0	1
>300 - 350	0	1	0
>350 - 400	0	0	1
>400 - 450	0	1	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	2	0

Merzenich			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	1	0
>150 - 200	2	0	1
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	1	0	0
>300 - 350	1	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	1	1
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	0	0

Nideggen			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
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	1	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	1	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	0	1

Niederzier			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	1	0
>100 - 150	1	2	0
>150 - 200	1	1	0
>200 - 250	2	1	0
>250 - 300	1	1	1
>300 - 350	1	0	0
>350 - 400	1	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	1	0	0
über 500	0	2	0

Nörvenich			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	1	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	1	1
>200 - 250	0	0	1
>250 - 300	0	1	1
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	1
>400 - 450	1	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	2	0	0

Grundstücksmarktbericht 2018

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Titz			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	1	1	1
>250 - 300	1	0	0
>300 - 350	0	0	1
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	2

Vettweiß			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	1	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	1	1

Grundstücksmarktbericht 2018

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

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

Stadt/Gemeinde	Anzahl									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aldenhoven	2	2	2	3	4	3	2	4	2	2
Heimbach	3	1	3	3	0	2	0	2	3	0
Hürtgenwald	2	0	0	1	0	0	3	0	1	0
Inden	2	1	0	0	0	0	1	0	1	0
Jülich	13	11	4	9	15	4	11	7	9	6
Kreuzau	4	6	0	4	2	2	9	0	4	2
Langerwehe	1	2	3	4	0	2	0	1	1	7
Linnich	5	2	7	5	5	8	4	1	8	5
Merzenich	2	2	0	1	2	1	2	2	2	2
Nideggen	2	4	0	0	2	1	2	1	2	3
Niederzier	2	2	1	3	3	1	3	0	4	2
Nörvenich	0	0	0	1	1	1	1	0	3	0
Titz	2	1	1	0	2	0	1	0	2	2
Vettweiß	3	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Summe Kreis	43	34	21	34	36	25	39	19	42	31

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

Stadt/Gemeinde	Umsatz in Mio. EURO									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aldenhoven	0,3	0,3	0,6	0,6	0,7	0,4	0,7	0,8	0,4	2,0
Heimbach	0,5	0,1	0,3	0,3	0,0	0,2	0,0	0,2	0,6	0,0
Hürtgenwald	1,7	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,3	0,0	0,1	0,0
Inden	0,8	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	1,8	0,0
Jülich	4,6	3,9	0,6	2,4	3,9	2,7	5,4	2,1	3,1	3,4
Kreuzau	1,2	1,9	0,0	0,7	0,5	0,5	1,6	0,0	1,9	0,4
Langerwehe	0,2	0,4	0,6	0,7	0,0	0,6	0,0	0,1	0,1	1,2
Linnich	0,9	0,2	0,7	1,1	0,5	1,5	0,5	0,1	0,9	2,9
Merzenich	0,2	0,9	0,0	0,1	0,7	0,3	1,4	0,5	0,7	0,5
Nideggen	0,3	1,8	0,0	0,0	0,2	0,1	0,5	0,1	0,7	0,5
Niederzier	0,3	0,3	0,5	0,2	0,5	0,2	0,6	0,0	0,6	0,4
Nörvenich	0,0	0,0	0,0	0,5	0,3	0,1	0,1	0,0	0,9	0,0
Titz	0,3	0,1	0,1	0,0	0,5	0,0	0,1	0,0	0,3	0,3
Vettweiß	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
Summe Kreis	11,6	10,4	3,2	6,7	7,6	6,5	11,4	4,0	12,1	11,7

6.3.1 Wohn- und Geschäftshäuser (Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2015 - 2017 städte-/gemeindeweise)

Aldenhoven			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
bis 50	1	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	1
>150 - 200	2	1	0
>200 - 250	0	1	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	1	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	1

Heimbach			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	2	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	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	1	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Hürtgenwald			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
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

Inden			
€ in Tsd.	2015	2016	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	0
über 500	0	1	0

Jülich			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
bis 50	0	0	1
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	1	1	0
>150 - 200	0	1	1
>200 - 250	2	0	0
>250 - 300	1	3	0
>300 - 350	0	1	1
>350 - 400	1	0	0
>400 - 450	1	0	0
>450 - 500	1	2	0
über 500	0	1	3

Kreuzau			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	1	1
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	1	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	1	0
über 500	0	1	0

Grundstücksmarktbericht 2018

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Langerwehe			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	1	1
>100 - 150	1	0	2
>150 - 200	0	0	3
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	1
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Linnich			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
bis 50	1	0	0
> 50 - 100	0	4	1
>100 - 150	0	2	0
>150 - 200	0	1	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	1	1
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	1
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	2

Merzenich			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	1
>150 - 200	1	1	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	1	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	1	0

Nideggen			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	0	0
>100 - 150	0	1	0
>150 - 200	0	0	3
>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	1	0

Niederzier			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	1	1
>150 - 200	0	3	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	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	0	0

Nörvenich			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	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	2	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Grundstücksmarktbericht 2018

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Titz			
€ in Tsd.	2015	2016	2017
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	1
>100 - 150	0	1	0
>150 - 200	0	1	1
>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.	2015	2016	2017
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	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 2018

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

6.4 Bebaute Gewerbegrundstücke (Anzahl Verkäufe städte-/gemeindeweise)

Stadt/Gemeinde	Anzahl									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aldenhoven	1	0	3	5	2	2	5	6	2	2
Heimbach	3	0	0	1	2	2	1	0	0	6
Hürtgenwald	2	0	2	2	0	2	3	1	1	1
Inden	1	1	2	1	3	2	2	1	1	2
Jülich	6	6	5	7	7	4	7	9	11	8
Kreuzau	0	5	4	7	4	3	2	1	5	1
Langerwehe	1	2	2	3	0	1	7	1	1	3
Linnich	1	3	0	6	1	0	1	3	3	1
Merzenich	1	1	0	1	2	1	2	4	0	1
Nideggen	1	0	2	1	1	3	1	2	4	4
Niederzier	0	3	4	4	6	1	5	6	6	1
Nörvenich	0	0	3	0	2	0	1	3	1	0
Titz	3	1	1	2	0	3	0	1	3	0
Vettweiß	0	0	0	1	0	0	2	1	0	2
Summe Kreis	20	22	28	41	30	24	39	39	38	32

Bebaute Gewerbegrundstücke (Umsatz Verkäufe städte-/gemeindeweise)

Stadt/Gemeinde	Umsatz in Mio. EURO									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aldenhoven	0,1	0,0	2,9	1,2	1,8	2,6	5,2	2,3	1,9	4,6
Heimbach	0,3	0,0	0,0	0,4	0,3	0,2	0,1	0,0	0,0	1,4
Hürtgenwald	0,2	0,0	0,5	0,4	0,0	0,3	3,8	0,1	0,0	0,4
Inden	2,1	1,9	0,1	2,5	6,9	1,3	1,0	0,1	2,9	1,8
Jülich	3,7	4,8	4,7	10,2	16,4	2,2	10,0	6,6	12,5	16,4
Kreuzau	0,0	1,5	8,9	1,2	0,6	1,5	0,7	0,4	1,8	0,2
Langerwehe	0,1	0,3	0,2	1,4	0,0	0,2	16,4	0,1	2,0	1,2
Linnich	0,1	0,4	0,0	1,6	0,2	0,0	0,3	0,6	0,8	0,3
Merzenich	0,2	0,5	0,0	0,5	0,8	5,8	0,6	1,0	0,0	0,9
Nideggen	0,2	0,0	1,3	3,8	0,2	0,8	0,2	5,7	1,6	7,2
Niederzier	0,0	3,3	8,4	3,2	5,7	0,3	3,4	14,2	6,4	0,2
Nörvenich	0,0	0,0	0,8	0,0	1,0	0,0	0,4	0,8	0,4	0,0
Titz	0,6	0,0	0,1	1,0	0,0	0,6	0,0	1,7	1,5	0,0
Vettweiß	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	5,9	0,1	0,0	0,1
Summe Kreis	7,5	12,7	27,9	27,8	34,0	15,8	48,0	33,7	31,8	34,7

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 der Gemeinde	2012	2013	2014	2015	2016	2017
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
Jülich €/m ² m ² Anzahl		2600-2850 50 – 105 21			1700-3000 50 – 135 9	
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
Linnich €/m ² m ² Anzahl			1850-2700 55 – 90 24		2500-2700 60 – 70 40	2550-2750 55 – 70 7
Merzenich €/m ² m ² Anzahl	1700-1850 75 – 90 5					
Nideggen €/m ² m ² Anzahl	1700-1850 75 – 90 5				1750-2250 60 – 80 3	1650-2700 65 – 95 3

7.2 Wohnungseigentum - Anzahl Verkäufe und Umsatz 2008 - 2017

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

7.2.1 Wohnungseigentum (Anzahl Verkäufe städte-/gemeindeweise)

Stadt/Gemeinde	Anzahl									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aldenhoven	14	9	6	7	10	9	8	9	47	67
Heimbach	3	1	44	15	18	23	9	5	20	10
Hürtgenwald	1	4	3	2	1	2	4	5	6	2
Inden	7	0	6	6	1	8	4	3	8	5
Jülich	55	40	50	62	80	79	54	52	67	46
Kreuzau	30	38	46	39	16	41	57	36	39	18
Langerwehe	21	33	18	24	14	13	38	24	18	36
Linnich	17	17	8	13	15	7	40	16	57	22
Merzenich	9	14	16	14	17	8	25	6	15	10
Nideggen	8	12	13	14	16	14	14	31	26	22
Niederzier	5	9	4	5	10	11	17	7	8	8
Nörvenich	14	17	20	15	17	16	17	18	19	22
Titz	5	7	5	7	11	6	5	7	3	16
Vettweiß	4	2	7	9	3	3	7	0	4	3
Summe Kreis	193	203	246	232	229	240	299	219	337	287

7.2.2 Wohnungseigentum (Umsatz Verkäufe städte-/gemeindeweise)

Stadt/Gemeinde	Umsatz in Mio. EURO									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aldenhoven	0,9	1,2	0,4	0,6	0,9	0,9	0,7	0,7	7,0	9,8
Heimbach	0,2	0,1	9,6	3,6	4,5	4,0	1,6	1,3	4,6	2,0
Hürtgenwald	0,0	0,3	0,2	0,2	0,1	0,2	0,4	0,4	0,6	0,2
Inden	1,0	0,0	1,0	0,6	0,2	0,9	0,7	0,4	0,6	0,7
Jülich	7,3	4,2	8,4	8,0	7,4	9,1	6,0	5,6	8,1	5,4
Kreuzau	2,6	4,8	5,4	5,1	1,6	5,6	7,2	4,4	5,5	2,3
Langerwehe	1,2	1,6	1,2	1,1	1,0	0,8	2,2	1,1	1,6	5,2
Linnich	1,2	1,0	0,7	0,7	1,2	0,4	4,9	1,2	7,5	2,2
Merzenich	0,7	1,1	1,3	1,3	2,1	0,9	2,9	0,7	2,0	1,4
Nideggen	0,4	0,7	1,0	0,9	0,9	0,8	0,8	3,0	2,3	2,8
Niederzier	0,3	0,7	0,3	0,4	1,0	1,7	1,3	0,4	0,7	0,8
Nörvenich	1,0	0,8	2,0	1,0	1,1	1,5	1,6	1,6	1,7	1,8
Titz	0,2	0,6	0,4	0,4	1,4	0,9	0,2	0,7	0,2	1,0
Vettweiß	0,5	0,1	0,4	0,4	0,2	0,2	0,7	0,0	0,4	0,2
Summe Kreis	17,5	17,0	32,2	24,3	23,3	27,9	31,2	21,6	42,8	35,6

8. Bodenrichtwerte 01.01.2008 - 01.01.2017

Summe der beschlossenen Richtwerte insgesamt - Anzahl der Kaufpreise

Stichtag 1.1. des Jahres	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
beschlossen	309	552	561	568	575	578	577	581	589	592
Anzahl KP	2055	2057	2036	2133	2224	2230	2513	2211	2526	2374

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	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
beschlossen	168	465	473	478	484	487	484	487	492	495

8.2.2 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen

Stichtag 1.1. des Jahres	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2017
beschlossen	23	61	62	64	65	65	67	68	71	71

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	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2017
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	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2017
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	105,-			
	mäßig	90,-			
Jülich	gut	210,-		25,-	
	mittel	100,-			
	mäßig	80,-			
Kreuzau	gut	170,-		20,-	
	mittel	115,-			
	mäßig	80,-			
Langerwehe	gut	195,-		30,-	
	mittel	135,-			
	mäßig	85,-			
Linnich	gut	125,-		25,-	
	mittel	100,-			
	mäßig	80,-			
Merzenich	gut	195,-		35,-	
	mittel	115,-			
	mäßig	100,-			
Nideggen	gut	145,-		35,-	
	mittel	90,-			
	mäßig	55,-			
Niederzier	gut	160,-		35,-	
	mittel	100,-			
	mäßig	60,-			
Nörvenich	gut	150,-		30,-	
	mittel	100,-			
	mäßig	75,-			
Titz	gut	125,-		25,-	
	mittel	80,-			
	mäßig	55,-			
Vettweiß	gut	130,-		20,-	
	mittel	90,-			
	mäßig	75,-			

ebp = erschließungsbeitragspflichtig

ebf = erschließungsbeitragsfrei

Grundstücksmarktbericht 2018

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

9. Erforderliche Daten

Die Wohnbaulandpreise im Kreis Düren sind durchschnittlich um ca. 1,7 % und die Preise landwirtschaftlich genutzter Grundstücke um ca. 16 % 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 01.01.2018
1963		44,4	27,3172
	9,00	48,4	25,0616
1965	10,30	53,4	22,7213
	12,40	60,0	20,2147
	7,20	64,3	18,8570
	7,30	69,0	17,5741
	4,50	72,1	16,8173
1970	4,00	75,0	16,1705
	15,60	86,7	13,9883
	15,30	100,0	12,1321
	23,00	123,0	9,8635
	6,90	131,5	9,2269
1975	11,80	147,0	8,2530
	9,70	161,3	7,5232
	9,50	176,6	6,8705
	12,10	197,9	6,1289
	19,20	236,0	5,1417
1980	21,90	287,6	4,2180
	11,40	320,4	3,7863
	5,10	336,8	3,6026
	3,40	348,2	3,4842
	-1,80	341,9	3,5480
1985	-2,11	334,7	3,6245
	5,02	351,5	3,4512
	-2,57	342,5	3,5423
	7,41	367,9	3,2979
	3,01	378,9	3,2015
1990	4,69	396,7	3,0581
	5,62	419,0	2,8954
	11,51	467,2	2,5965
	8,65	507,7	2,3898
	17,05	594,2	2,0417
1995	7,13	636,6	1,9058
	5,74	673,1	1,8024
	10,81	745,9	1,6265
	3,40	771,2	1,5730
	4,44	805,5	1,5062
2000	8,59	874,7	1,3870
	4,55	914,5	1,3267
	2,75	939,6	1,2912
	5,13	987,8	1,2282
	3,35	1020,9	1,1883
2005	1,17	1032,9	1,1746
	2,93	1063,1	1,1412
	0,52	1068,7	1,1353
	-0,36	1064,8	1,1394
	1,20	1077,6	1,1259
2010	1,24	1091,0	1,1121
	0,15	1092,6	1,1104
	1,22	1105,9	1,0970
	1,31	1120,4	1,0828
	2,33	1146,5	1,0582
2015	1,59	1164,7	1,0416
	2,40	1192,7	1,0172
2017	1,72	1213,2	1,0000

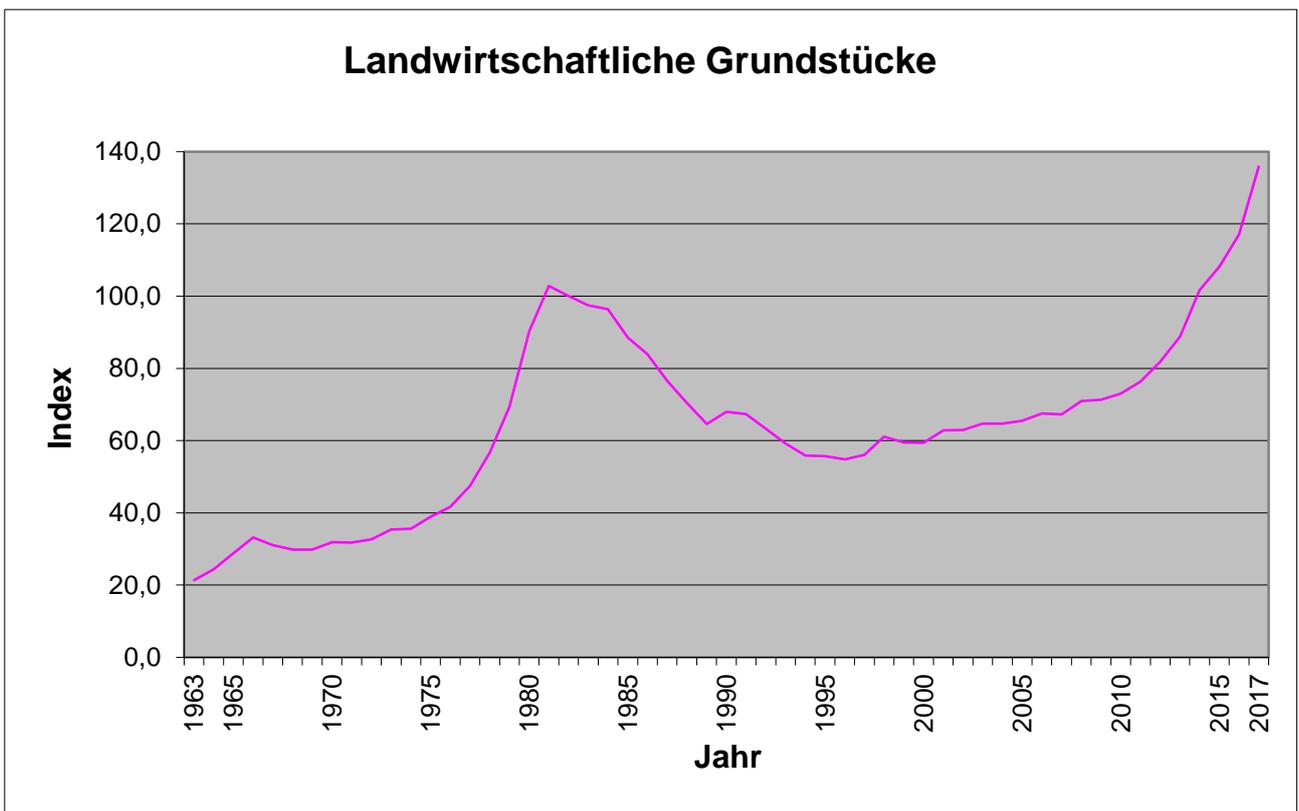
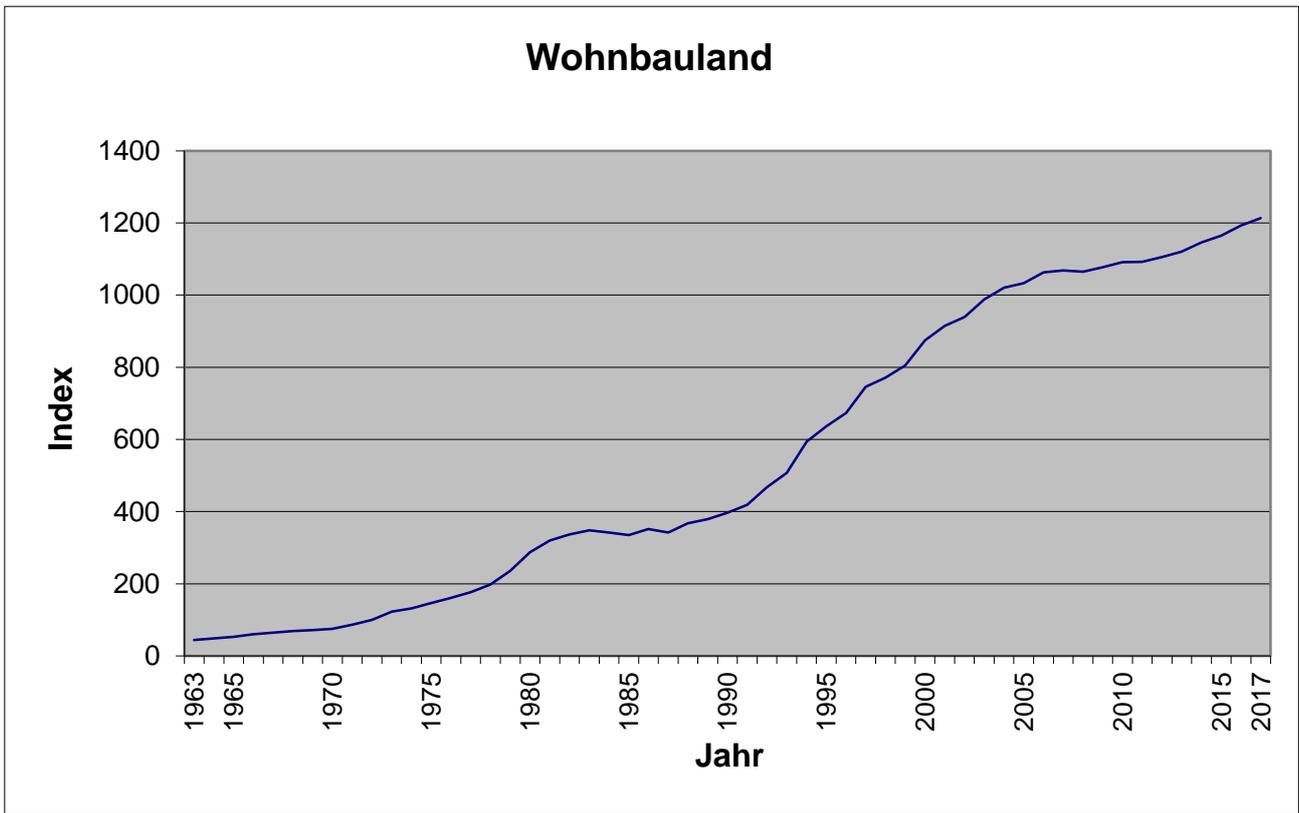
Grundstücksmarktbericht 2018

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

9.1.2 Bodenindex landwirtschaftliche Grundstücke

Jahr	Veränderungen gegenüber Vorjahr in %	Index	Umrechnungsfaktor für 01.01.2018
1963		21,4	6,3516
	14,16	24,4	5,5638
1965	18,09	28,8	4,7115
	15,15	33,2	4,0916
	-6,26	31,1	4,3648
	-4,13	29,8	4,5529
	-0,10	29,8	4,5574
1970	7,06	31,9	4,2569
	-0,48	31,8	4,2774
	2,95	32,7	4,1549
	8,39	35,4	3,8332
	0,56	35,6	3,8119
1975	9,14	38,9	3,4927
	7,30	41,7	3,2550
	13,57	47,4	2,8661
	19,73	56,7	2,3938
	22,23	69,3	1,9585
1980	30,15	90,3	1,5048
	13,95	102,8	1,3205
	-2,77	100,0	1,3582
	-2,53	97,5	1,3934
	-1,13	96,4	1,4093
1985	-8,11	88,6	1,5337
	-5,23	83,9	1,6184
	-8,84	76,5	1,7753
	-7,94	70,4	1,9284
	-8,21	64,6	2,1009
1990	5,17	68,0	1,9976
	-0,92	67,4	2,0162
	-6,05	63,3	2,1460
	-6,47	59,2	2,2945
	-5,61	55,9	2,4308
1995	-0,31	55,7	2,4384
	-1,57	54,8	2,4773
	2,19	56,0	2,4242
	9,07	61,1	2,2226
	-2,60	59,5	2,2819
2000	-0,17	59,4	2,2858
	5,83	62,9	2,1599
	0,07	62,9	2,1584
	2,79	64,7	2,0998
	0,00	64,7	2,0998
2005	1,31	65,5	2,0727
	3,01	67,5	2,0121
	-0,34	67,3	2,0190
	5,44	70,9	1,9148
	0,49	71,3	1,9055
2010	2,43	73,0	1,8603
	4,55	76,3	1,7793
	7,13	81,8	1,6609
	8,57	88,8	1,5298
	14,53	101,7	1,3357
2015	6,42	108,2	1,2551
	8,20	117,1	1,1600
2017	16,00	135,8	1,0000

9.1.3 Entwicklung des Bodenindex (Wohnbauland/landwirtschaftliche Grundstücke)



9.2 Liegenschaftszinssätze in % (Stand 01.01.2018)

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 2016 und 2017) 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.

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 Jahre	Ø RND Jahre	Ø BW €/m²
Wohnungseigentum Erstverkauf und Umwandlung	2,7	44	91	2163	6,6	21	76	156
Standardabweichung	0,4		27	388	0,8	2,4	12	27
Wohnungseigentum Weiterverkauf	3,8	105	77	1186	5,5	26	50	141
Standardabweichung	0,7		22	327	0,8	4	14	51
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,8	307	145	1528	5,4	22,3	49	120
Standardabweichung	0,4		39	396	0,9	3,1	18	32
Dreifamilienhäuser	4,1	6	237	962	4,9	27,2	46	106
Standardabweichung	0,3		50	315	0,8	4	13	26
Mehrfamilienhäuser	4,8	12	421	936	5,5	24,1	44	177
Standardabweichung	0,3		188	174	0,8	4	15	113
Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Anteil bis 25% vom Rohertrag)	5,8	8	582	926	6,4	21,9	38	316
Standardabweichung	0,5		247	247	1	3,6	10	194
Gewerbe	7	0						
Standardabweichung								

LZ = Liegenschaftszinssatz

N = Anzahl

WFL = Wohnfläche

BWK = Bewirtschaftungskosten

RND = Restnutzungsdauer

BW = Bodenwert

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	<p>Rohertrag gemäß §18 Abs.2 ImmoWertV, Nr. 5 EW-RL</p> <p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.</p> <p>Ausgangswerte für die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge sind</p> <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. <p>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.</p> <p>Benutzt der Gutachterausschuss einen Mietwertrahmen, so muss dieser als Modellkomponente mit den Liegenschaftszinssätzen veröffentlicht werden.</p> <p>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</p>

	<p>Berücksichtigung des Vorteils des Wohnens im Einfamilienhaus erfolgen. Der ermittelte Mietansatz soll auch die Besonderheiten der jeweiligen Objektart (freistehend, Reihen- oder Doppelhaus) berücksichtigen.</p> <p>Für die Wohnungsgrößenanpassung wird empfohlen, die Miete um 1% je 10 m² Übergröße zum oberen Grenzwert des Mietspiegels zu senken.</p> <p>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</p> <p>Die im Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze anzuwendenden Bewirtschaftungskosten sind Modellkomponenten. Es sind die Ansätze gemäß der Anlage 3 anzuwenden.</p> <p>Die Modellkomponenten zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze sind zu veröffentlichen.</p> <p>Zu den Bewirtschaftungskosten gehören auch die Schönheitsreparaturen und die Betriebskosten, soweit sie nicht auf den Mieter umgelegt werden.</p> <p>Als Normalfall wird die vollständige Umlage der Schönheitsreparaturen und der Betriebskosten angenommen.</p> <p>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</p> <p>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

Grundstücksmarktbericht 2018

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 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 2015 und 2017.

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 €/m² Wohnfläche	Durchschnittliche Grundstücksgröße in m²	Durchschnittlicher Bodenwert in €/m²
vor 1946	850	550	110
	Anzahl 11		
	Standardabw. 116		
	Minimum 673		
	Maximum 1038		
1946-1959	950	550	120
	Anzahl 27		
	Standardabw. 323		
	Minimum 510		
	Maximum 1550		
1960-1969	1200	550	120
	Anzahl 118		
	Standardabw. 313		
	Minimum 538		
	Maximum 2079		
1970-1979	1400	550	120
	Anzahl 114		
	Standardabw. 342		
	Minimum 585		
	Maximum 2545		
1980-1989	1450	500	115
	Anzahl 86		
	Standardabw. 294		
	Minimum 742		
	Maximum 2265		
1990-1999	1650	500	115
	Anzahl 94		
	Standardabw. 333		
	Minimum 1080		
	Maximum 2675		
2000-2009	1800	400	120
	Anzahl 77		
	Standardabw. 350		
	Minimum 1035		
	Maximum 2821		
ab 2010	2150	450	130
	Anzahl 36		
	Standardabw. 455		
	Minimum 1263		
	Maximum 3246		

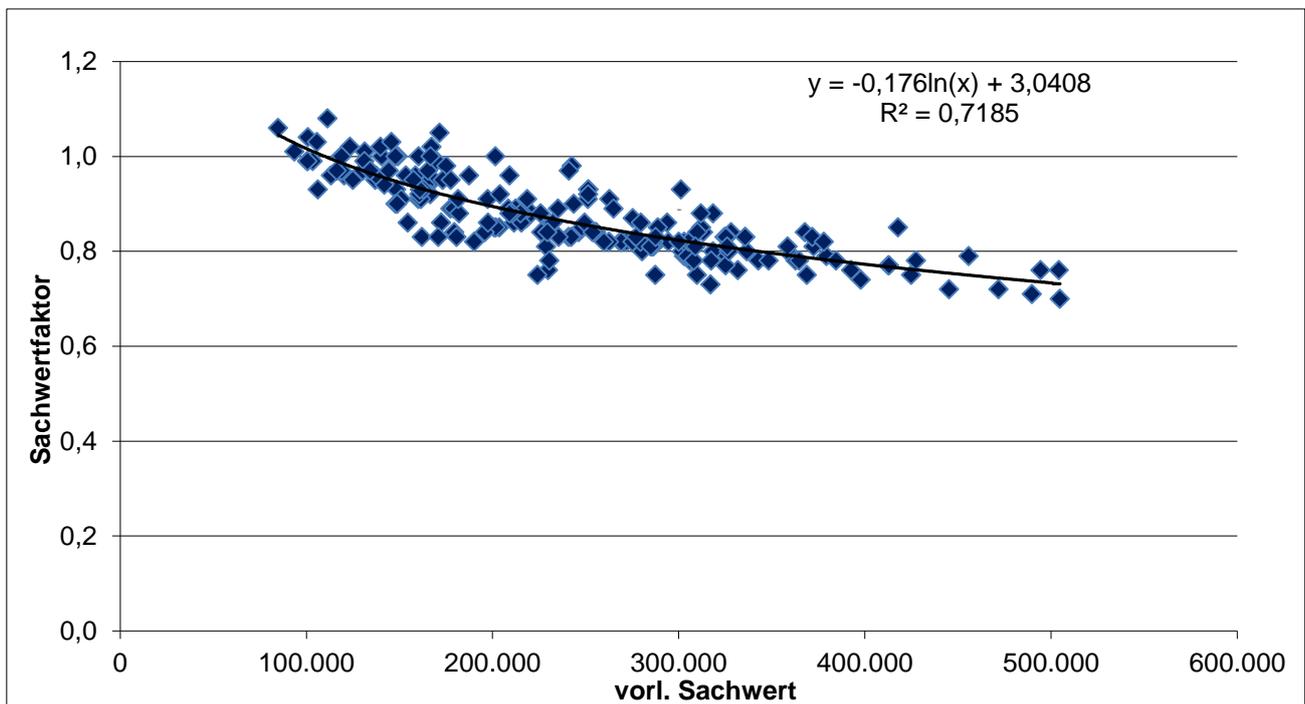
9.4 Sachwertfaktoren

Berücksichtigt wurden alle Kaufpreise von 1- und 2-Familienwohnhäusern aus dem Jahr 2016 und 2017.

Bodenwertniveau bis 120,- €/m²

vorl. Sachwert [EUR]	frei. EFH; DHH & REH
50.000	-
75.000	-
100.000	1,02
125.000	0,98
150.000	0,95
175.000	0,92
200.000	0,89
225.000	0,87
250.000	0,86
275.000	0,84
300.000	0,82
325.000	0,81
350.000	0,80
375.000	-
400.000	-
425.000	-
450.000	-
475.000	-
500.000	-

= Wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte.



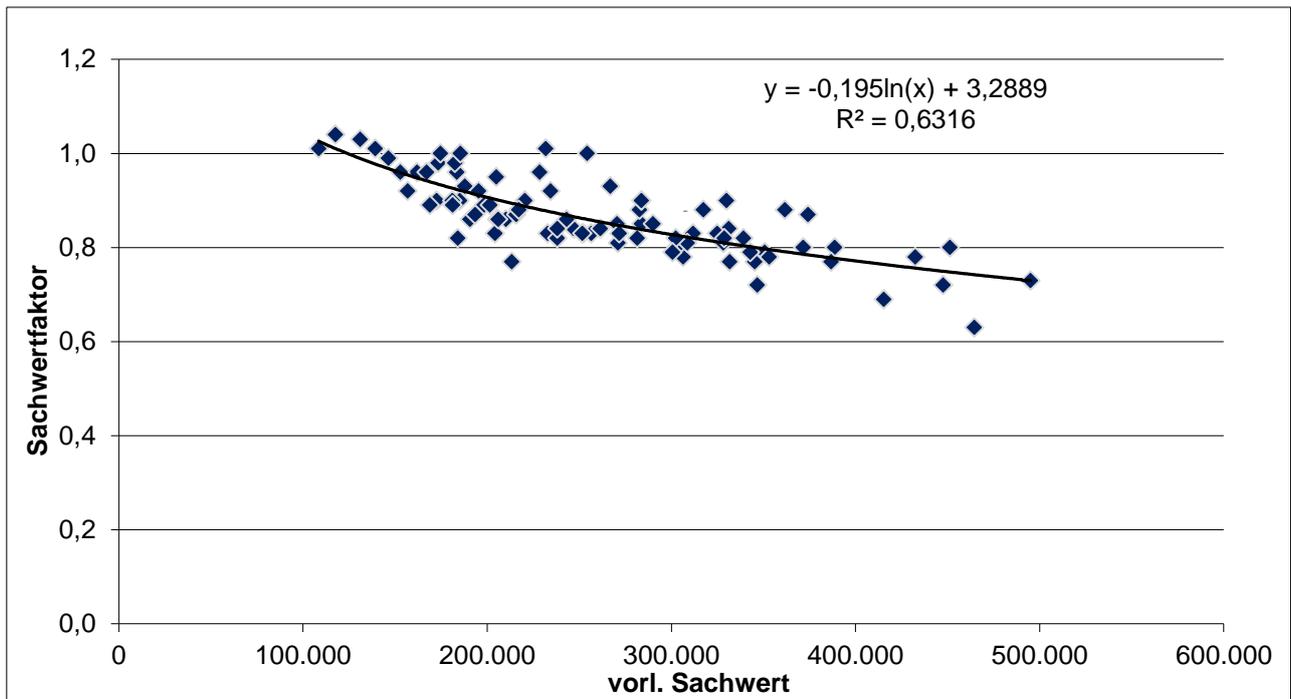
Grundstücksmarktbericht 2018

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Bodenwertniveau von 125,- - 155,- €

vorl. Sachwert [EUR]	frei. EFH; DHH & REH
50.000	-
75.000	-
100.000	1,04
125.000	1,00
150.000	0,96
175.000	0,93
200.000	0,91
225.000	0,88
250.000	0,86
275.000	0,84
300.000	0,83
325.000	0,81
350.000	0,80
375.000	0,78
400.000	0,77
425.000	0,76
450.000	0,75
475.000	-
500.000	-

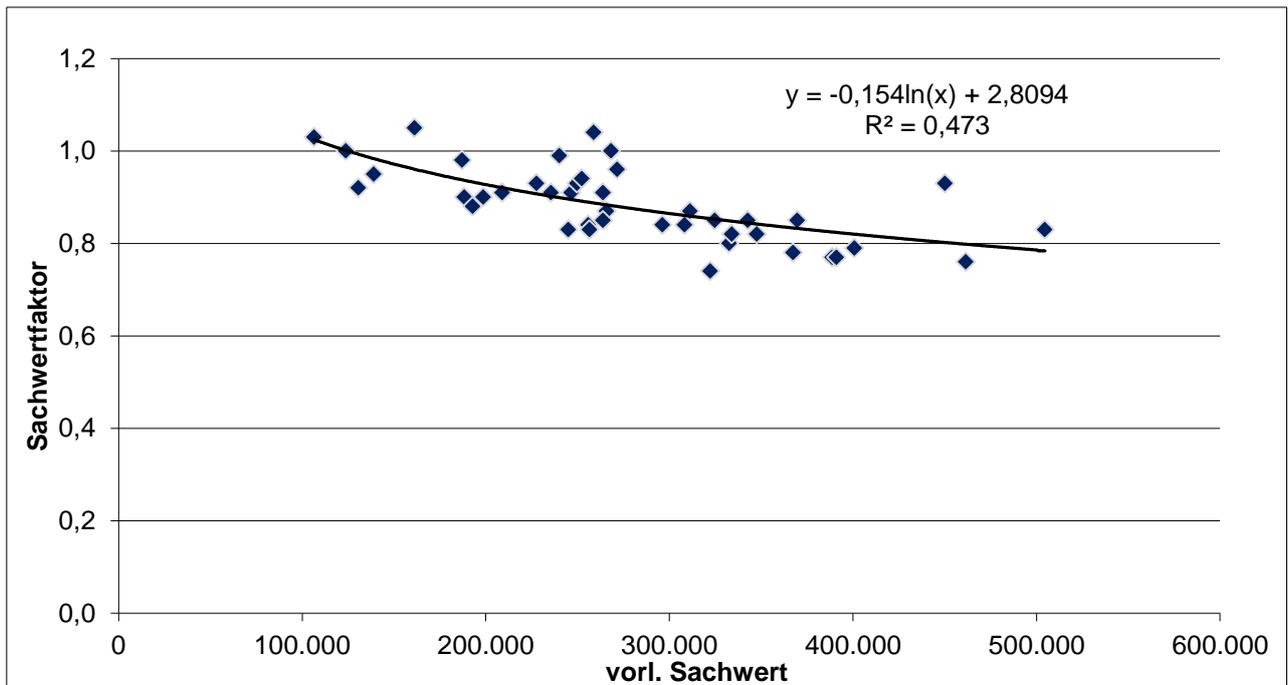
= Wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte.



Bodenwertniveau von 160,- - 215,- €

vorl. Sachwert [EUR]	frei. EFH; DHH & REH
50.000	-
75.000	-
100.000	1,03
125.000	1,00
150.000	0,97
175.000	0,95
200.000	0,93
225.000	0,91
250.000	0,89
275.000	0,88
300.000	0,86
325.000	0,85
350.000	0,84
375.000	0,83
400.000	0,82
425.000	-
450.000	-
475.000	-
500.000	-

= Wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte.



Grundstücksmarktbericht 2018

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Kennzahlen	freist. EFH; DHH & REH	freist. EFH; DHH & REH	freist. EFH; DHH & REH
Anzahl der Kaufpreise	196	89	42
Bodenwertniveau in €/m ²	65 € - 120 €	125 € - 155 €	160 € - 215 €
- Mittelwert	99 €	136 €	181 €
- Standardabweichung	13 €	9 €	17 €
Bodenwertanteil in %			
- Mittelwert	27%	30%	37%
- Standardabweichung	11%	11%	15%
BGF in m ²			
- Mittelwert	310	311	339
- Standardabweichung	100	104	126
vorl. Sachwert in € von - bis	84.839 € - 504.819 €	108.498 € - 495.127 €	106.398 € - 504.566 €
- Mittelwert	244.000 €	263.000 €	278.000 €
- Standardabweichung	94.000 €	86.000 €	92.000 €
Restnutzungsdauer in Jahren			
- Mittelwert	48	51	44
- Standardabweichung	15	17	14

**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.

Grundstücksmarktbericht 2018

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

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>

Grundstücksmarktbericht 2018

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

Baujahr / Alter	Das tatsächliche Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Jahr der Errichtung (Baujahr).
Gesamtnutzungsdauer (GND)	<p>ImmoWertV § 23 Satz 3; SW-RL Nr. 4.3.1</p> <p>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.</p>
Restnutzungsdauer (RND)	<p>§ 6 Absatz 6 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3.2</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Alterswertminderung	<p>§ 23 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3</p> <p>Die Alterswertminderung ist linear nach dem Verhältnis von RND zur GND zu ermitteln.</p>
bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	<p>SW-RL Nr. 4.2</p> <p>Die Sachwerte der für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden bei der Kaufvertragsauswertung nach Erfahrungssätzen pauschaliert berücksichtigt (ca. 5-10 %).</p>
In der BGF nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile)	<p>SW-RL Nr. 4.1.1.7</p> <p>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.</p> <p>Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaikanlagen sind ggf. als boG zu bewerten.</p>

Grundstücksmarktbericht 2018

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.

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 31.12.2017)**

STADT/GEMEINDE	Einwohnerzahl	Fläche in qkm
Aldenhoven	14111	43,45
Düren	91279	85,00
Heimbach	4391	64,81
Hürtgenwald	8683	88,05
Inden	7634	35,92
Jülich	33940	90,41
Kreuzau	18065	41,77
Langerwehe	14377	41,49
Linnich	12994	65,46
Merzenich	9846	37,91
Nideggen	10207	64,98
Niederzier	14425	63,40
Nörvenich	10855	66,20
Titz	8826	68,54
Vettweiß	9403	83,19
Kreis Düren	269036	940,58

Gemeinde Aldenhoven

Aldenhoven	7542
Siersdorf	2849
Niedermerz	1006
Freialdenhoven	968
Schleiden	910
Dürboslar	650
Engelsdorf	186

Stadt Heimbach

Hasenfeld	1169
Heimbach	1090
Vlatten	899
Hergarten	546
Blens	319
Hausen	272
Düttling	96

Gemeinde Hürtgenwald

Vossenack	2149
Gey	1772
Bergstein	916
Hürtgen	772
Straß	662
Kleinhau	628
Brandenberg	594
Großhau	540
Horm	230
Raffelsbrand	153
Zerkall	139
Schafberg	88
Simonskall	40

Gemeinde Inden

Inden/Altdorf	3972
Lucherberg	1044
Lamersdorf	969
Schophoven	929
Frenz	653
Pier	67

Stadt Jülich

Jülich	17734
Koslar	2896
Stetternich	1742
Kirchberg	1637
Welldorf u. Serrest	1348
Barmen	1311
Lich-Steinstraß	1205
Broich	1141
Güsten	1116
Bourheim	924
Selgersdorf	799
Mersch	783
Pattern	449
Merzenhausen	383
Daubenrath	243
Altenburg	222

Gemeinde Kreuzau

Kreuzau	5221
Stockheim	2686
Drove	2354
Winden	2009
Obermaubach	1357
Untermaubach	1091
Üdingen	651
Boich	594
Leversbach	536
Thum	385
Bilstein	295
Bergheim	284
Bogheim	245
Schlagstein	218
Langenbroich	139

Gemeinde Langerwehe

Langerwehe	4197
Schlich	2476
Jüngersdorf	1710
Stütgerloch	977
Heistern	969
Hamich	836
Merode	703
Pier	696
Luchem	668
D'horn	391
Obergeich	328
Geich	226
"Gehöfte"	102
Schönthal	76
Wenau	22

Stadt Linnich

Linnich	4080
Körrenzig	1325
Tetz	1305
Gereonsweiler	1081
Ederen	884
Boslar	773
Gevenich	748
Rurdorf	657
Welz	643
Glimbach	403
Floßdorf	389
Kofferen	372
Hottorf	334

Gemeinde Merzenich

Merzenich	6877
Golzheim	1342
Girbelsrath	1230
Morschenich	238
Morschenich-Neu	156

Stadt Nideggen

Nideggen	3082
Schmidt	2991
Abenden	795
Rath	782
Embken	766
Berg-Thuir	681
Wollersheim	642
Brück	313
Muldenau	155

Grundstücksmarktbericht 2018

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

Gemeinde Niederzier

Niederzier	3717
Huchem-Stammeln	3346
Oberzier	2934
Ellen	2016
Hambach	1290
Krauthausen	715
Selhausen	407

Gemeinde Nörvenich

Nörvenich	3775
Eschweiler ü. Feld	1097
Wissersheim	1013
Binsfeld	964
Frauwüllesheim	708
Pingsheim	685
Rath	636
Rommelsheim	486
Hochkirchen	448
Poll	258
Dorweiler	204
Eggersheim	203
Irresheim	194
Oberbolheim	184

Gemeinde Titz

Titz	2643
Rödingen	1422
Jackerath	817
Ameln	728
Hasselsweiler	684
Müntz	597
Höllén	500
Opherten	350
Gevelsdorf	345
Spiel	215
Hompesch	161
Kalrath	158
Ralshoven	125
Bettenhoven	49
Sevenich	17
Mündt	15

Gemeinde Vettweiß

Vettweiß	2559
Kelz	1096
Jakobwüllesheim	829
Froitzheim	792
Soller	753
Müddersheim	733
Gladbach	713
Disternich	619
Sievernich	443
Lüxheim	422
Ginnick	373

Die Werte auf den Seiten 62 bis 64 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
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 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 20.03.2018



(Steins)
Vorsitzender

