

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Düren



Grundstücksmarktbericht 2019
für die Stadt Düren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
In der Stadt Düren

Grundstücksmarktbericht 2019

Berichtszeitraum 01.01.2018 – 31.12.2018

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Düren

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Düren

Geschäftsstelle

Kaiserplatz 2-4
52348 Düren
Telefon: (02421) 25-1329
Fax: (02421) 25-1393
E-Mail: gutachterausschuss@dueren.de
Internet: <http://www.gutachterausschuss.dueren.de>

Auskünfte

Bodenrichtwerte & Kaufpreissammlung	Tel: (02421) 25-1329
Marktbericht	Tel. (02421) 25-1336
Wertermittlung	Tel: (02421) 25-1329

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Gebühr entsprechend der Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertGebO NRW) berechnet.

Bildnachweis

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Düren

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren“ anzugeben.

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2019,

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	8
1 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	10
2 Allgemeines zum Gutachterausschuss	10
2.1 Zusammensetzung	10
2.2 Aufgaben des Gutachterausschusses	11
2.3 Aufgaben der Geschäftsstelle	11
2.4 Informationsangebot im Internet	12
3 Grundstücksmarkt des Jahres 2018	14
3.1 Geld- und Flächenumsätze	14
3.2 Umsatzentwicklungen	16
3.3 Marktteilnehmerverhältnisse	17
4 Unbebaute Grundstücke	22
4.1 Individueller Wohnungsbau	22
4.2 Gewerbe- und Industrieflächen	33
4.3 Landwirtschaftliche Flächen	35
4.4 Rohbauland	37
5 Bebaute Grundstücke	38
5.1 Einfamilienhäuser	38
5.2 Mehrfamilienhäuser	52
5.3 Gemischt genutzte Objekte	53
5.4 Gewerbeobjekte	54
6 Wohnungseigentum	55
6.1 Umsatzentwicklungen	55
6.2 Schwerpunkte des Marktgeschehens	57
6.3 Verkäufe von Eigentumswohnungen unter 500 €/qm-Wohnfläche	61
6.4 Preisniveau	62
6.5 Preisniveauentwicklungen	66
7 Bodenrichtwerte	68
7.1 Gesetzlicher Auftrag	68
7.2 Definition Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Flächen	68
7.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)	71
8 Wertermittlungsrelevante Daten	73
8.1 Indexreihen unbebauter Grundstücke	73
8.2 Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung	76
8.3 Umrechnungskoeffizienten	83
8.4 Liegenschaftszinssätze	86
8.5 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	87
8.6 Marktanpassungsfaktoren an den vorläufigen Sachwert von Einfamilienhäusern	90
9 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	91
9.1 Geographie	91
9.2 Bevölkerung	93
9.3 Soziologische Daten	95
9.4 Wirtschaft	96

9.5 Städtebau	118
10 Mieten	121
10.1 Büros	121
10.2 Praxen	122
10.3 Lager/Hallen	123
10.4 Garagen, Stellplätze, Freilagerflächen	124
10.5 Wohnungen	125
10.6 Einfamilienhäuser	132
10.7 Appartements - Entwicklungen	134
11 Weiterführende Informationen und Hinweise	135
11.1 Stadt Düren	135
11.2 Gutachterausschüsse	137
11.3 Sonstiges	137
12 Sonstige Angaben	138
12.1 Gebühren des Gutachterausschusses	138
12.2 Mitglieder des Gutachterausschusses	142
12.3 Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren	142

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Zeichen	Bedeutung
-	Nichts vorhanden
/	Keine Angabe
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Abkürzung	Bedeutung
Mittel	Mittelwert. Im Ausnahmefalle kann das Zeichen \emptyset verwendet werden
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
N	Anzahl
getr. Mittel	Getrimmtes Mittel
unterer Ber.	Unterer Bereich nach Trimmen
oberer Ber.	Oberer Bereich nach Trimmen
s	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Wfl	Wohnfläche
Gfl	Grundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizienten

Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht beinhaltet in den Abschnitten 3 bis 8 eine Darstellung der rein rechnerisch ermittelten Kennwerte die sich bei statistischer Analyse der Datensammlungen des Gutachterausschusses ergeben. Es bleibt Aufgabe der Anwender, insbesondere der Sachverständigen für Immobilienbewertung, die ermittelten Daten zu würdigen und nach sachverständigem Ermessen an den Einzelfall anzupassen.

Mit dem Abschnitt 9 werden die aus der Marktbeobachtung gewonnenen Daten um Rahmendaten des örtlichen Grundstücksmarktes ergänzt.

Im Abschnitt 10 werden Hinweise zum Mietniveau von gewerblich genutzten Immobilien und Wohnimmobilien in Düren gegeben. Der Gutachterausschuss veröffentlicht derzeit keine Mietwertübersichten.

Der Abschnitt 11 beinhaltet Hinweise und Links zu weiterführenden Informationen wie zum Beispiel Plänen, Satzungen, Handlungskonzepten und Rahmenplänen, die das Gebiet der Stadt Düren betreffen.

Düren ist ein im ländlichen Umfeld gelegenes Mittelzentrum zur Versorgung von ca. 180.000 Menschen. Die Stadt Düren hat ca. 90.000 Einwohner. Sie besitzt insgesamt eine gute Infrastruktur. Hervorzuheben ist die hervorragende überregionale Anbindung an die Verkehrsnetze sowie die Nähe zu den Großstädten Aachen und Köln.

Das Grundstücksmarktgeschehen bringt einen **Jahresumsatz** von etwa 180 Millionen Euro hervor und liegt damit deutlich über dem Niveau der Vorjahre. Im Jahr 2016 war der Umsatz wegen des Verkaufes einer einzelnen Großimmobilie deutlich höher. Die Marktschwerpunkte bilden über längere Zeit gesehen der Handel von Einfamilienhäusern (ca. 60 Millionen Euro) und der Handel von Eigentumswohnungen (ca. 49 Millionen Euro). Der Markt für Neubauten ist bei den Eigentumswohnungen in den Jahren 2017 und 2018 auf etwa 28 Millionen Euro angewachsen. In den Jahren ab dem Jahr 2000 wurde beim Jahresumsatz von neuen Eigentumswohnungen nicht 10 Millionen Euro erreicht. Der Geldumsatz beim Handel von Wohnbauland ist seit im Jahr 2017 auf etwa 10 Millionen Euro/Jahr gestiegen.

Das Bodenpreisniveau von Ackerland ist gegenüber dem Vorjahr im Allgemeinen deutlich gestiegen.

Wohnbauland wird in wesentlich stärkerem Maße als in den letzten vergangenen Jahren angeboten und nachgefragt. Das Bodenpreisniveau von **Wohnbauland** ist in Düren in gegenüber dem Vorjahr um etwa 5 % gestiegen. Die Preise im Gebiet der Innenstadt sind dagegen stabil. Das Preisniveau ist gegenüber dem Umland von Köln oder Aachen relativ günstig. Das Interesse an unbebauten Wohnbaulandgrundstücken ist bei Erwerbern die nicht aus Düren oder dessen Umfeld stammen angestiegen. Etwa 69 % der Erwerber von Wohnbauland haben in Düren oder im Umland von Düren ihren Wohnsitz. Etwa 23 % der Erwerber stammten im Jahr 2018 aus dem Umland der Großstädte Aachen und Köln.

Die durchschnittlichen Preise für gebrauchte und neue **Einfamilienhäuser** sind derzeit deutlich im steigenden Trend. Die Anzahl der verkauften Neubauten ist sehr gering. Erwerbern von Einfamilienhäusern stammen zu 82 % aus Düren oder dessen Umland und 11 % aus dem Umland von Köln und Aachen.

Das Preisniveau von neuen und gebrauchten **Eigentumswohnungen** ist seit 2011 wieder im steigenden Trend. Das Interesse an Eigentumswohnungen ist bei Erwerbern die nicht aus Düren oder dessen Umfeld stammen angestiegen. Etwa 58 % der Erwerber stammen aus Düren oder dem Umland von Düren. Etwa 41 % der Erwerber stammten aus dem übrigen Bundesgebiet.

Neu errichtete Eigentumswohnungen wurden in deutlich höherem Maße als in den letzten vergangenen Jahren gehandelt.

1 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren stellt seine Grundstücksmarktanalyse seit 1987 in der Form eines Berichtes vor.

Neben den Daten die das unmittelbare Grundstücksmarktgeschehen kennzeichnen, wie z.B. Umsatzzahlen, Umsatzveränderungen, langfristige Tendenzen und Preisniveaus in einzelnen Marktsegmenten, wird im Teil Rahmendaten zum Grundstücksmarkt ein grundstücksmarktrelevantes Standortprofil dargestellt.

Grundstücksmarktteilnehmer, Wertermittlungssachverständige, Immobilienmakler Investoren und Projektentwickler sollen hiermit eine weitreichende Hilfe des Gutachterausschusses zur eigenen Marktbeurteilung erhalten.

2 Allgemeines zum Gutachterausschuss

2.1 Zusammensetzung

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

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

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

Die Anzahl der dem **Gutachterausschuss in der Stadt Düren** angehörigen Mitglieder beträgt zurzeit 15.

Neben dem Gutachterausschuss gibt es seit 1981 für das Land Nordrhein-Westfalen den **Oberen Gutachterausschuss**, dessen Geschäftsstelle bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet worden ist.

2.2 Aufgaben des Gutachterausschusses

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 1. Juli 2010, die Wertermittlungs-Richtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006 und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) vom 10. Januar 2006 maßgeblich.

Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstellung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
- Ermittlung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung

Tätigwerden des Gutachterausschusses:

Überwiegend wird der Gutachterausschuss in Fällen der gerichtlichen und steuerlichen Auseinandersetzung, Erbaueinandersetzungen, bei Ehescheidungsangelegenheiten, Erwerbs- und Verkaufsfällen oder bei behördlichen Verfahren (Umlegungen, Enteignungen, Sanierungen) tätig. Er kann auch durch Gerichte in Zwangsversteigerungen oder bei Auseinandersetzungen über die Miethöhe beauftragt werden.

2.3 Aufgaben der Geschäftsstelle

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei den kommunalen Behörden eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde. Die Geschäftsstelle unterliegt fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden.

Eine der wesentlichen Aufgaben der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung und ergänzender Datensammlungen. Die Daten dieser Kaufpreissammlung stammen aus notariell beurkundeten Kaufverträgen. Notare und andere Stellen sind gemäß § 195(1) BauGB verpflichtet, jeden Kaufvertrag durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt oder auch im Wege eines Tausches zu übertragen, als Abschrift dem Gutachterausschuss zur Verfügung zu stellen. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle ausgewertet, um notwendige preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt und in die Kaufpreissammlung eingegeben. Diese Daten dienen sowohl als Basis zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend der ImmoWertV als auch als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten.

Weitere Aufgaben sind:

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

2.4 Informationsangebot im Internet

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

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

Bodenrichtwerte:

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

Allgemeine Preisauskunft:

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

Bodenwertübersicht:

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

Immobilienpreisübersicht:

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

Grundstücksmarktberichte:

Die Grundstücksmarktberichte für die jeweiligen Zuständigkeitsbereiche der örtlichen Gutachterausschüsse stehen zum Download bereit.

Immobilienrichtwerte:

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien. Sie werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses festgesetzt. Erstmals sind sie nun online für einige Städte verfügbar.

Grundstücksmarktbericht NRW:

Der landesweite Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über Immobilienverkäufe in Nordrhein-Westfalen. Er stellt die Umsatz- und Preisentwicklung in ihren regional unterschiedlichen Ausprägungen dar und informiert über das Preisniveau.

3 Grundstücksmarkt des Jahres 2018

3.1 Geld- und Flächenumsätze

Marktbereich	2017			2018		
	Verkäufe Anzahl	Umsatz Euro	Fläche qm	Verkäufe Anzahl	Umsatz Euro	Fläche qm
Unbebaute Grundstücke						
Land- und Forstwirt.	16	957.026	159584	19	3.334.163	348047
Rohbauland	11	1.011.214	23061	7	2.200.860	32470
Wohnbauland	102	12.526.705	80734	78	9.813.110	53507
Gewerbebauland	9	4.724.098	67432	9	4.131.547	76049
Sonstige Unbebaute	18	1.457.625	15545	22	3.319.795	12255
Bebaute Grundstücke						
Einfamilienhäuser	320	55.591.531	191425	316	60.212.303	182668
Mehrfamilienhäuser	49	47.248.000	66648	40	12.420.700	20778
Gemischt gen. Objekte	23	13.431.645	24230	27	13.253.550	20351
Gewerbeobjekte	13	5.563.000	36273	11	16.220.000	61116
Sonstige Bebaute	48	5.672.000	39243	24	2.671.055	92224
Eigentumswohnungen						
Neubau	101	21.843.575	8.580	127	28.115.148	306.450
Wiederverkauf	225	23.431.500	26.716	241	21.181.614	110.958
Umwandlungen	3	765.000	886	3	130.000	251
Sonstige	13	166.650	338	11	1.023.500	255
Summe	930	196.512.375	916.667	935	178.027.344	1.317.379

Tabelle 1: Geld- und Flächenumsätze

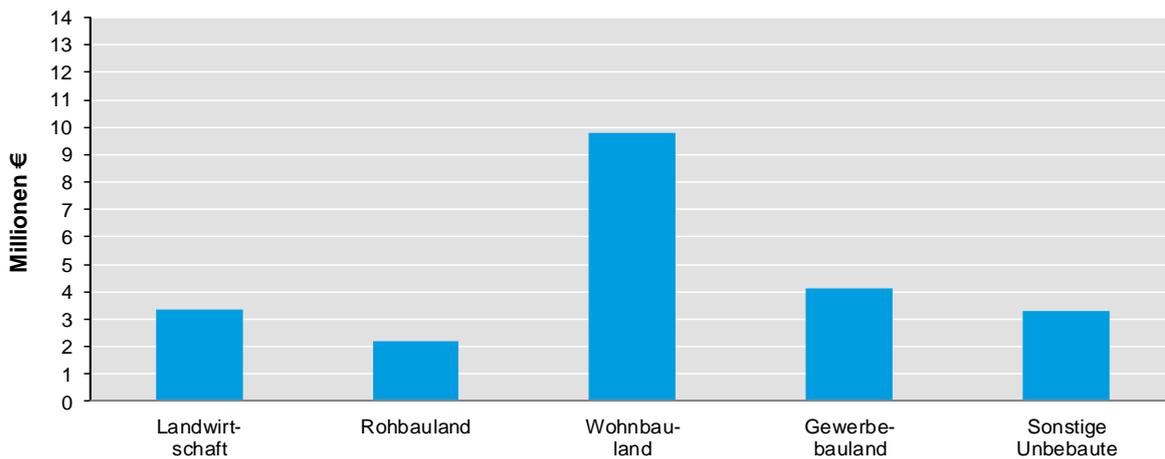


Abbildung 1: Geldumsatz an unbebauten Grundstücken 2018

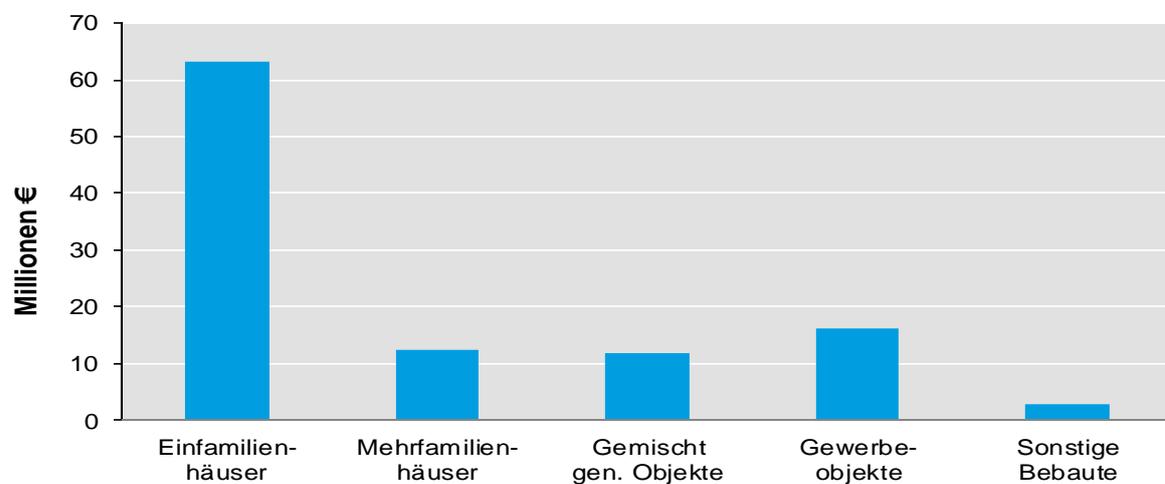


Abbildung 2: Geldumsatz an bebauten Grundstücken 2018

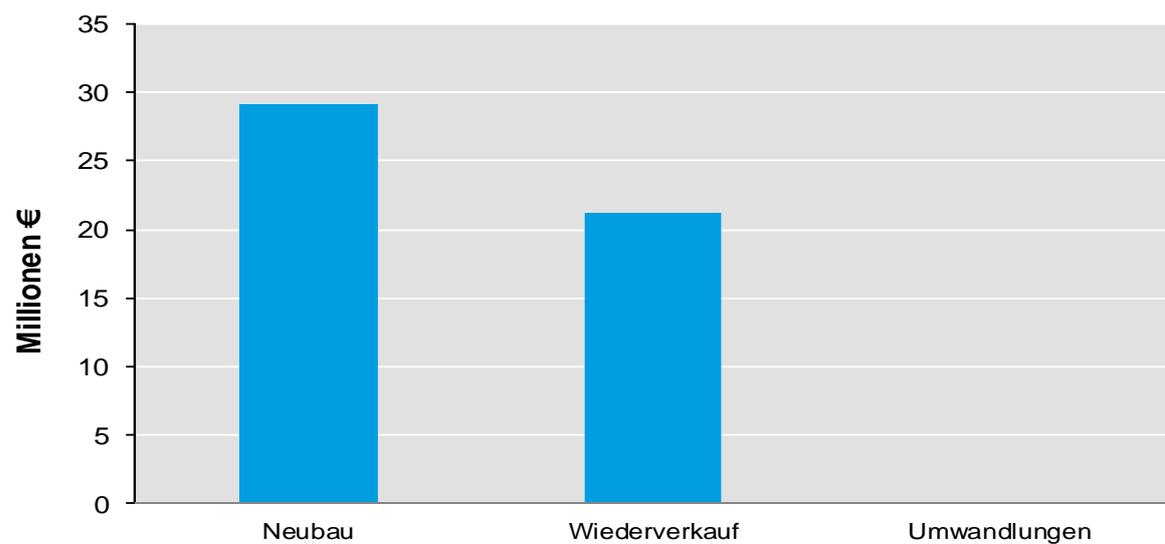


Abbildung 3: Geldumsatz an Eigentumswohnungen 2018

3.2 Umsatzentwicklungen

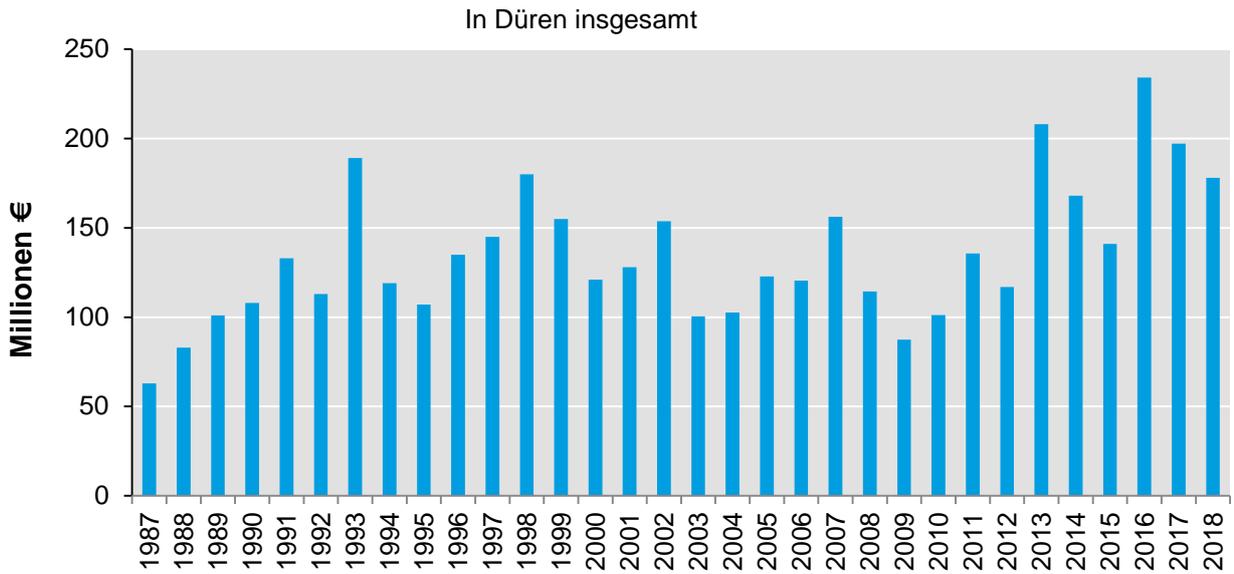


Abbildung 4: Geldumsatz

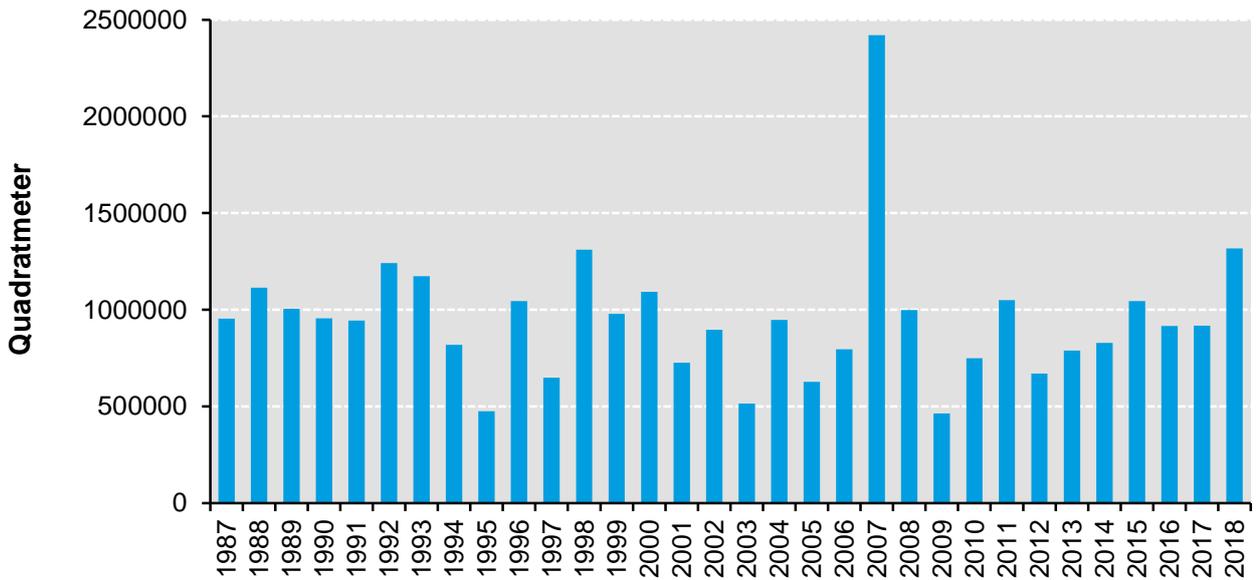


Abbildung 5: Flächenumsatz in Quadratmeter

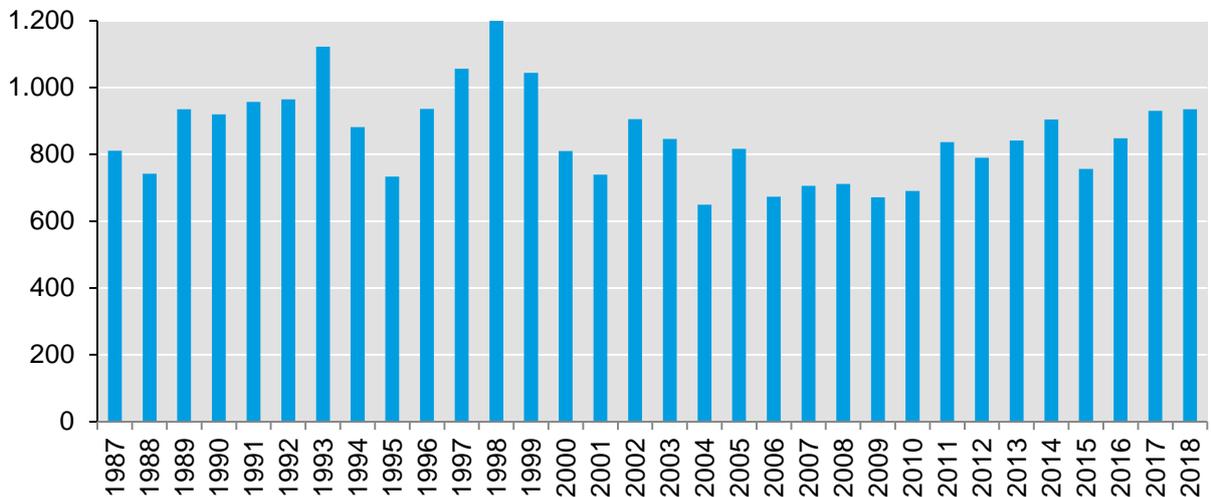


Abbildung 6: Anzahl der Verkäufe

3.3 Marktteilnehmerverhältnisse

Herkunft von Erwerbern auf dem Dürener Immobilienmarkt

Über den Zeitraum 1997 bis 2018 wurden die Postleitzahlen erfasst, aus denen die Erwerber von Grundstücken auf dem Dürener Grundstücksmarkt stammen. Die Ergebnisse sind getrennt nach den Teilmärkten unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen als Prozentsätze aus der Anzahl der Verkäufe bzw. als Jahressummen der Verträge angegeben.

unbebaute Grundstücke

Jahr	Umland		Wohnbauland					Ausland	Gesamt- ergebnis
	Düren	Düren	Umland Aachen	Umland Köln	Regierungs- bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland		
1997	80	10	2	5	0	2	2	0	100
1998	69	11	11	7	0	1	0	0	100
1999	69	11	5	5	3	1	3	2	100
2000	82	5	3	6	0	2	2	2	100
2001	74	9	5	3	4	3	1	0	100
2002	83	11	1	1	1	0	2	0	100
2003	74	16	1	4	0	2	3	0	100
2004	76	10	3	3	0	3	3	0	100
2005	78	12	2	4	2	1	0	0	100
2006	75	11	0	3	8	2	2	0	100
2007	83	8	2	3	2	3	0	0	100
2008	81	10	3	3	2	2	0	0	100
2009	75	14	1	4	4	0	0	0	100
2010	69	16	2	5	0	2	5	2	100
2011	74	16	2	2	0	3	0	3	100
2012	67	16	4	7	2	4	2	0	100
2013	82	11	4	2	0	0	0	0	100
2014	64	15	2	6	2	0	11	0	100
2015	79	15	0	3	3	0	0	0	100
2016	76	11	4	7	0	0	2	0	100
2017	67	9	11	7	3	0	2	1	100
2018	64	5	10	13	4	3	0	1	100
Mittel	75	11	4	5	2	2	2	0	100

Tabelle 2: Herkunft der Erwerber von Wohnbauland (Prozentzahlen)

Wohnbauland										
Jahr	Umland		Regierungs-					Gesamt-		
	Düren	Düren	Umland Aachen	Umland Köln	bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	ergebnis	
1997	89	11	2	5		2	2		111	
1998	60	10	10	6		1			87	
1999	65	10	5	5	3	1	3	2	94	
2000	53	3	2	4		1	1	1	65	
2001	55	7	4	2	3	2	1		74	
2002	72	10	1	1	1		2		87	
2003	96	21	1	5		3	4		130	
2004	68	9	3	3		3	3		89	
2005	71	11	2	4	2	1			91	
2006	48	7		2	5	1	1		64	
2007	53	5	1	2	1	2			64	
2008	50	6	2	2	1	1			62	
2009	52	10	1	3	3				69	
2010	43	10	1	3		1	3	1	62	
2011	43	9	1	1		2		2	58	
2012	38	9	2	4	1	2	1		57	
2013	37	5	2	1					45	
2014	30	7	1	3	1		5		47	
2015	27	4		1	1				33	
2016	34	5	2	3			1		45	
2017	68	9	11	7	3		2	1	101	
2018	49	4	8	10	3	2		1	77	

Tabelle 3: Herkunft der Erwerber von Wohnbauland (Anzahl der Verträge)

bebaute Grundstücke

Einfamilienhäuser										
Jahr	Umland		Regierungs-					Gesamt-		
	Düren	Düren	Umland Aachen	Umland Köln	bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	ergebnis	
1997	78	12	3	4	1	1	1	0	100	
1998	75	14	3	4	1	1	1	0	100	
1999	71	15	3	4	1	2	3	0	100	
2000	75	13	4	3	2	1	1	1	100	
2001	84	8	2	3	1	1	0	0	100	
2002	78	8	3	5	2	1	2	0	100	
2003	74	16	3	2	2	2	1	1	100	
2004	77	10	2	4	4	1	2	0	100	
2005	70	17	4	4	2	2	0	0	100	
2006	70	17	5	2	2	2	1	2	100	
2007	69	17	3	4	3	1	2	2	100	
2008	68	16	4	7	0	2	2	0	100	
2009	76	13	3	3	2	1	2	0	100	
2010	74	13	5	3	3	0	0	2	100	
2011	73	13	3	5	1	1	3	1	100	
2012	70	14	5	4	2	3	1	1	100	
2013	69	18	3	4	0	3	2	1	100	
2014	74	9	6	4	3	2	1	0	100	
2015	72	10	3	6	1	2	2	4	100	
2016	62	10	3	6	4	1	4	10	100	
2017	68	13	4	6	2	3	2	1	100	
2018	68	14	3	8	1	2	3	0	100	
Mittelwerte	73	13	3	4	2	2	2	1	100	

Tabelle 4: Herkunft der Erwerber Einfamilienhäusern (Prozentzahlen)

Einfamilienhäuser									
Jahr	Umland		Regierungs-				Gesamt-		
	Düren	Düren	Umland Aachen	Umland Köln	bezirk Köln	Nordrhein-Westfalen	Deutschland	Ausland	ergebnis
1997	272	40	9	13	4	5	4		347
1998	252	48	9	13	5	4	3		334
1999	208	45	10	13	3	6	8	1	294
2000	215	38	11	9	5	2	4	3	287
2001	216	21	5	8	3	3	1		257
2002	252	25	11	17	8	2	7		322
2003	239	52	9	5	7	5	4	2	323
2004	179	24	5	9	9	2	5		233
2005	210	52	11	11	6	6	1	1	298
2006	171	42	11	5	4	4	3	4	244
2007	154	38	7	8	6	2	4	5	224
2008	147	35	9	14	1	4	4	1	215
2009	162	27	7	6	4	2	4		212
2010	175	31	12	7	6	1	1	4	237
2011	209	38	10	14	2	4	8	2	287
2012	180	36	12	10	6	7	3	2	256
2013	194	50	9	12	1	8	5	3	282
2014	231	29	19	14	8	7	3	1	312
2015	199	28	7	16	4	5	6	11	276
2016	192	31	9	18	13	4	12	30	309
2017	199	38	13	19	7	8	5	4	293
2018	197	41	9	22	3	7	9	1	289

Tabelle 5: Herkunft der Erwerber von Einfamilienhäusern (Anzahl der Verträge)

Mehrfamilienhäuser									
Jahr	Umland		Regierungs-				Gesamt-		
	Düren	Düren	Umland Aachen	Umland Köln	bezirk Köln	Nordrhein-Westfalen	Deutschland	Ausland	ergebnis
1997	44	14	2	16	2	2	19	0	100
1998	35	24	3	15	6	3	10	3	100
1999	32	21	4	27	7	4	4	2	100
2000	58	20	4	7	9	0	0	2	100
2001	43	18	4	6	6	6	14	4	100
2002	50	14	2	14	5	11	4	0	100
2003	77	14	5	5	0	0	0	0	100
2004	44	34	3	9	3	0	3	3	100
2005	56	19	6	6	6	3	6	0	100
2006	45	24	2	7	7	10	5	0	100
2007	25	30	4	23	4	4	7	4	100
2008	42	28	8	3	8	0	6	6	100
2009	53	33	3	6	3	0	3	0	100
2010	44	22	3	17	6	0	8	0	100
2011	51	24	7	5	2	4	4	4	100
2012	32	32	3	11	8	11	0	3	100
2013	45	23	4	8	6	6	6	4	100
2014	43	20	7	11	9	6	4	0	100
2015	53	20	13	5	3	3	0	5	100
2016	36	38	2	13	8	0	0	4	100
2017	41	35	6	8	0	2	8	0	100
2018	53	17	11	8	6	3	3	0	100
Mittelwerte	44	24	5	11	5	4	5	2	100

Tabelle 6: Herkunft der Erwerber von Mehrfamilienhäusern (Prozentzahlen)

Mehrfamilienhäuser										
Jahr	Umland		Regierungs-					Gesamt-		
	Düren	Düren	Umland Aachen	Umland Köln	bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	ergebnis	
1997	19	6	1	7	1	1	8		43	
1998	22	15	2	9	4	2	6	2	62	
1999	18	12	2	15	4	2	2	1	56	
2000	32	11	2	4	5			1	55	
2001	22	9	2	3	3	3	7	2	51	
2002	28	8	1	8	3	6	2		56	
2003	17	3	1	1					22	
2004	14	11	1	3	1		1	1	32	
2005	20	7	2	2	2	1	2		36	
2006	19	10	1	3	3	4	2		42	
2007	14	17	2	13	2	2	4	2	56	
2008	15	10	3	1	3		2	2	36	
2009	19	12	1	2	1		1		36	
2010	16	8	1	6	2		3		36	
2011	28	13	4	3	1	2	2	2	55	
2012	12	12	1	4	3	4		1	37	
2013	24	12	2	4	3	3	3	2	53	
2014	30	14	5	8	6	4	3		70	
2015	21	8	5	2	1	1		2	40	
2016	19	20	1	7	4			2	53	
2017	20	17	3	4		1	4		49	
2018	19	6	4	2	2	1	1		36	

Tabelle 7: Herkunft der Erwerber von Mehrfamilienhäusern (Anzahl der Verträge)

Eigentumswohnungen										
Jahr	Umland		Regierungs-					Gesamt-		
	Düren	Düren	Umland Aachen	Umland Köln	bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	ergebnis	
1997	43	13	3	5	6	8	21	1	100	
1998	37	12	2	10	6	14	19	0	100	
1999	40	17	2	8	4	15	14	0	100	
2000	57	14	5	9	3	7	6	0	100	
2001	56	16	7	3	4	8	6	0	100	
2002	62	20	2	7	2	1	5	1	100	
2003	58	15	2	8	5	4	7	0	100	
2004	62	18	6	7	5	1	2	0	100	
2005	63	19	3	6	4	0	4	0	100	
2006	61	17	8	8	2	2	1	1	100	
2007	61	17	3	4	1	3	9	2	100	
2008	60	16	11	3	2	4	3	1	100	
2009	58	20	3	6	2	5	5	1	100	
2010	52	19	6	7	3	6	5	2	100	
2011	55	25	3	3	3	3	6	1	100	
2012	53	25	5	7	2	3	2	2	100	
2013	47	26	5	7	3	4	6	2	100	
2014	47	28	6	8	3	2	2	3	100	
2015	52	25	3	5	2	5	6	2	100	
2016	49	26	4	7	4	4	4	3	100	
2017	43	19	7	7	5	7	10	1	100	
2018	38	20	5	10	5	10	11	2	100	
Mittelwerte	50	19	4	7	4	6	8	1	100	

Tabelle 8: Herkunft der Erwerber von Eigentumswohnungen (Prozentzahlen)

Eigentumswohnungen									
Jahr	Umland		Regierungs-					Gesamt-	
	Düren	Düren	Umland Aachen	Umland Köln	bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	ergebnis
1997	160	50	12	20	21	31	80	2	376
1998	188	62	9	48	32	68	95	1	503
1999	178	76	8	37	17	65	60	2	443
2000	132	32	11	20	6	16	13		230
2001	99	29	12	6	7	15	10		178
2002	152	50	5	16	5	3	11	2	244
2003	131	33	5	19	12	8	16	1	225
2004	104	30	10	11	9	1	3		168
2005	147	43	8	14	9	1	9	1	232
2006	96	27	12	12	3	3	2	2	157
2007	106	30	6	7	2	5	15	3	174
2008	131	36	24	7	4	8	7	3	220
2009	136	48	7	14	5	11	11	3	235
2010	121	45	13	16	6	14	12	5	232
2011	134	60	8	8	8	7	14	3	242
2012	129	61	13	17	5	8	6	4	243
2013	120	66	12	18	7	10	16	4	253
2014	123	72	16	20	9	6	6	8	260
2015	117	55	6	12	5	11	13	4	223
2016	121	65	9	17	9	10	11	7	249
2017	141	61	23	24	16	24	33	3	325
2018	139	72	18	36	18	35	40	9	367

Tabelle 9: Herkunft der Erwerber von Eigentumswohnungen (Anzahl der Verträge)

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

Umsatzentwicklungen

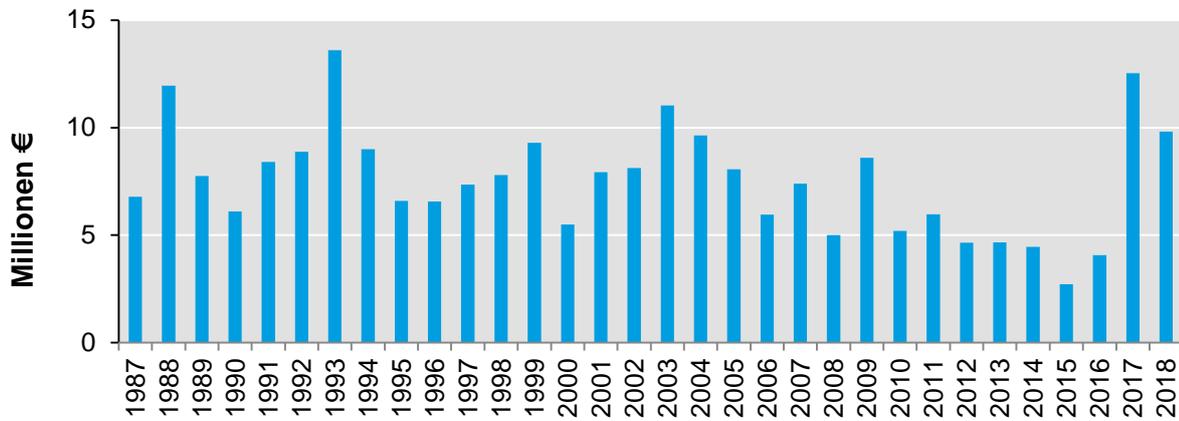


Abbildung 7: Geldumsatz

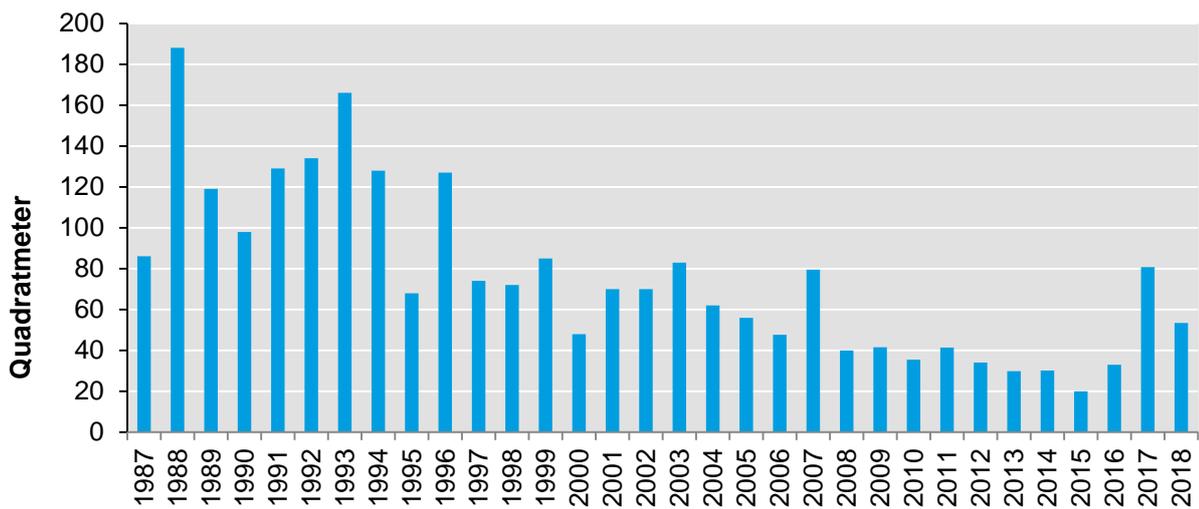


Abbildung 8: Flächenumsatz

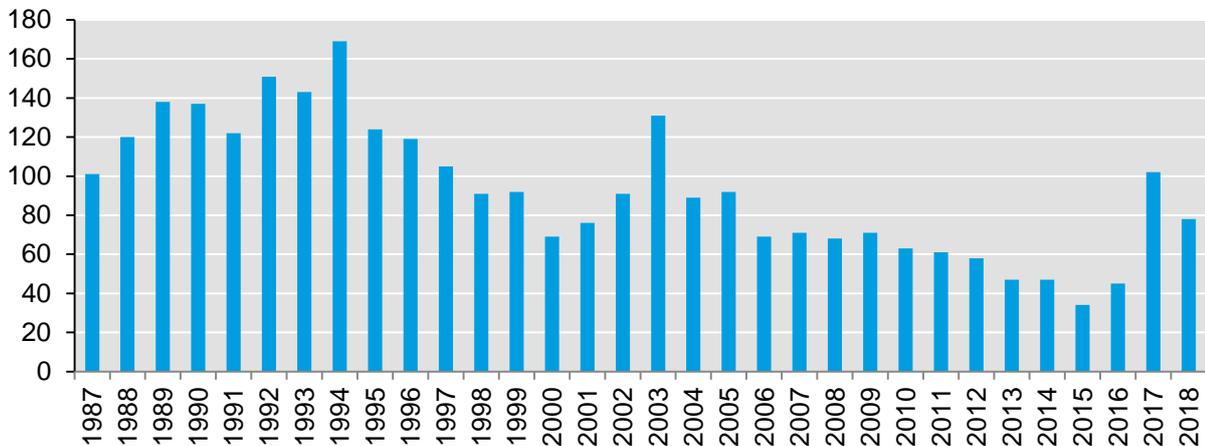


Abbildung 9: Anzahl der Verkäufe

Schwerpunkte des Marktgeschehens

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

Unbebaute Grundstücke in der Gemarkung Düren

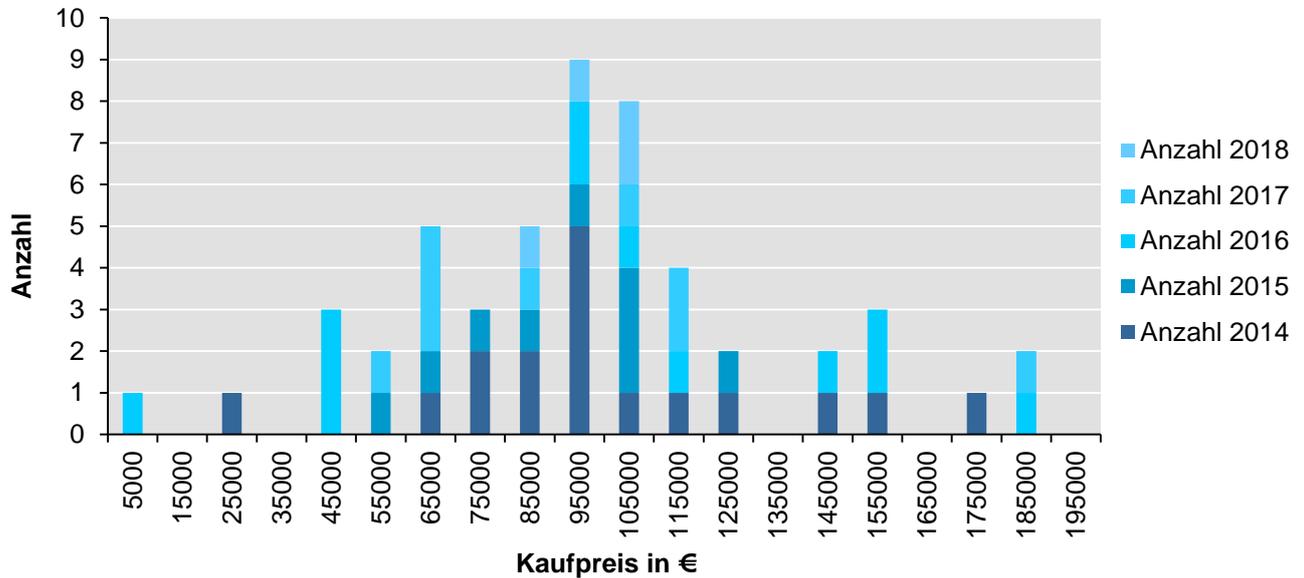


Abbildung 10: Kaufpreishäufigkeit (€) für Wohnbauland Gemarkung Düren

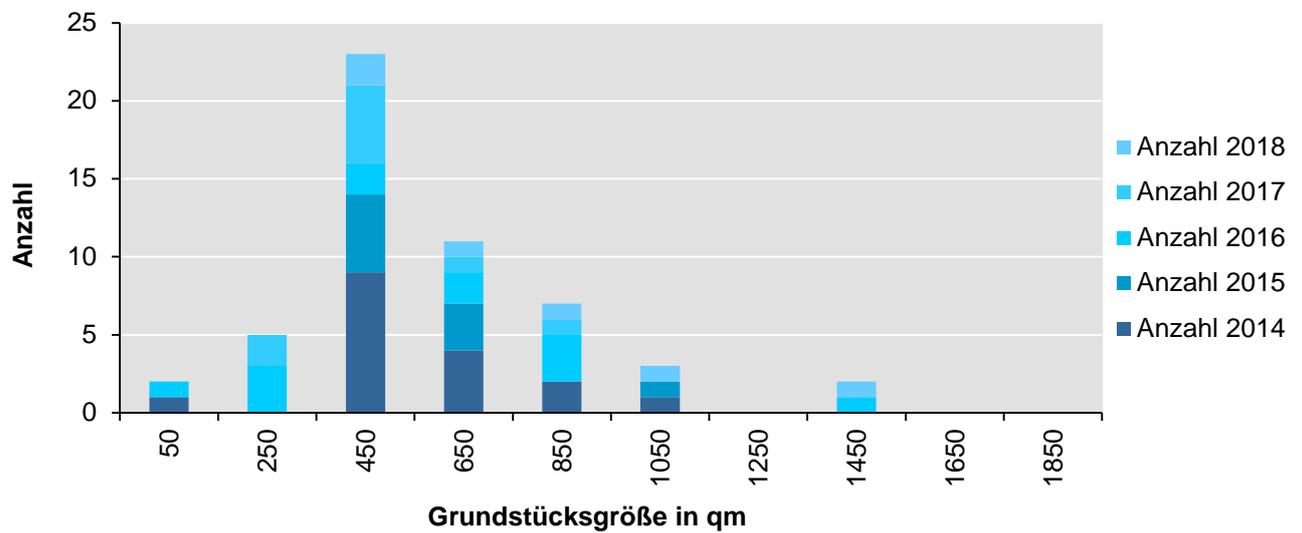


Abbildung 11: Häufigkeit veräußerter Grundstücksgrößen (qm) Gemarkung Düren

Unbebaute Grundstücke in den Ortsteilen Dürens

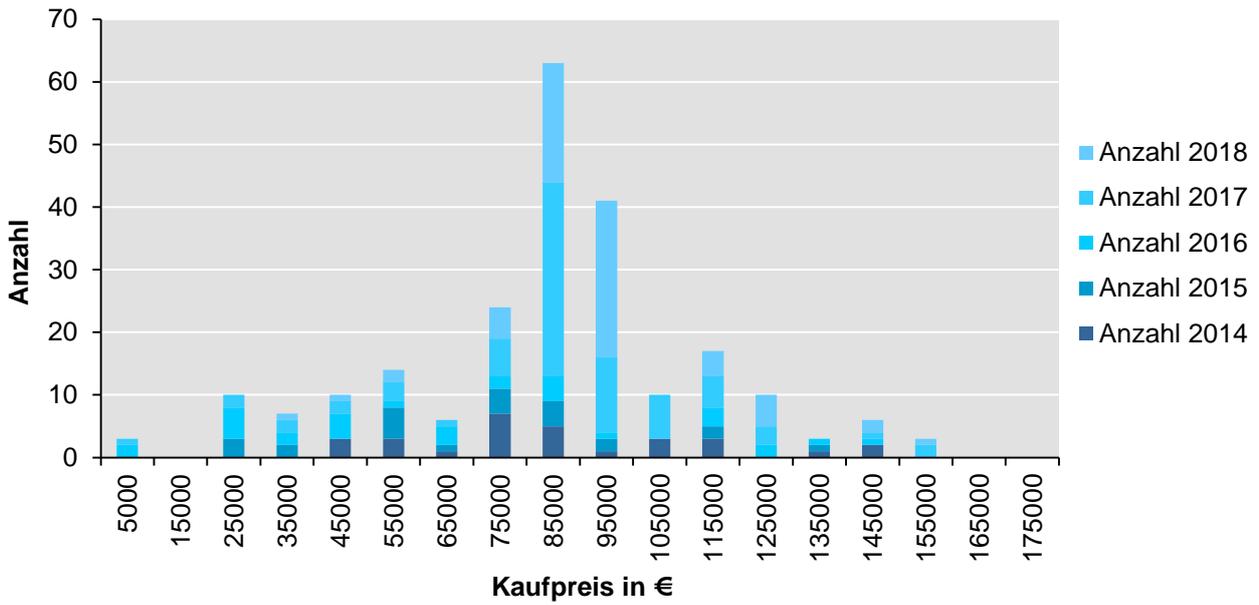


Abbildung 12: Kaufpreishäufigkeit (€) für Wohnbauland Ortsteile Dürens

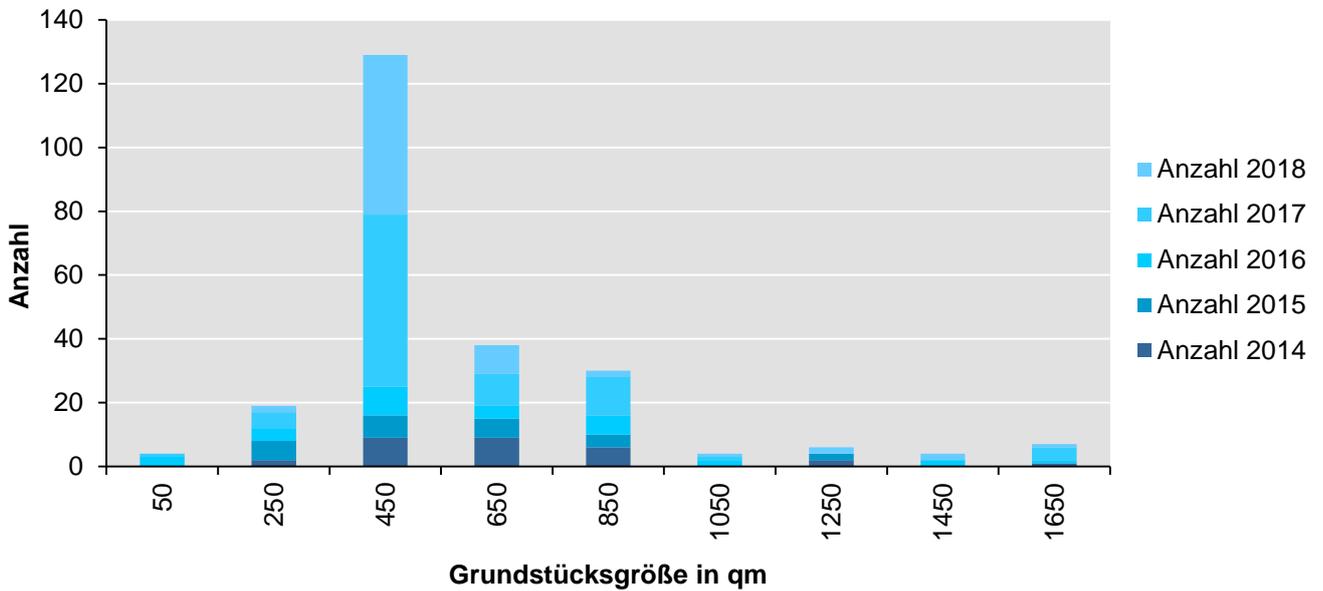


Abbildung 13: Häufigkeit veräußerter Grundstücksgrößen (qm) Ortsteile Dürens

Bodenwertentwicklungen

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

Der Bodenpreisindex wurde aus dem Preisniveau der Ortsteile Dürens abgeleitet und entspricht im Wesentlichen der Mittelung von Baulandpreisen in dörflichen Wohnlagen.

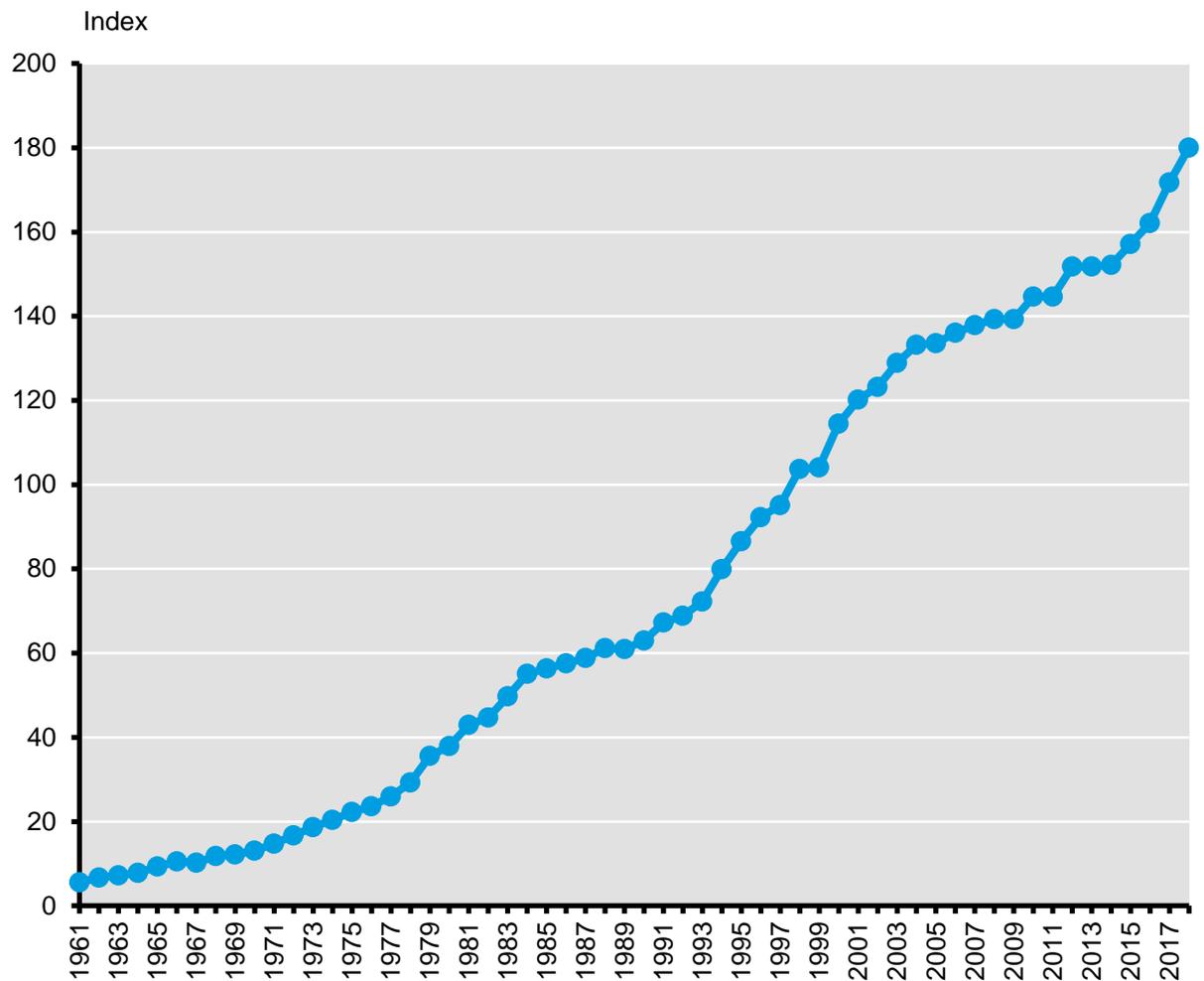


Abbildung 14: Die Entwicklung des Bodenpreisniveaus für baureifes Wohnbauland auf dem Dürener Grundstücksmarkt

Wohnbauland -Ortsteile Dürens-

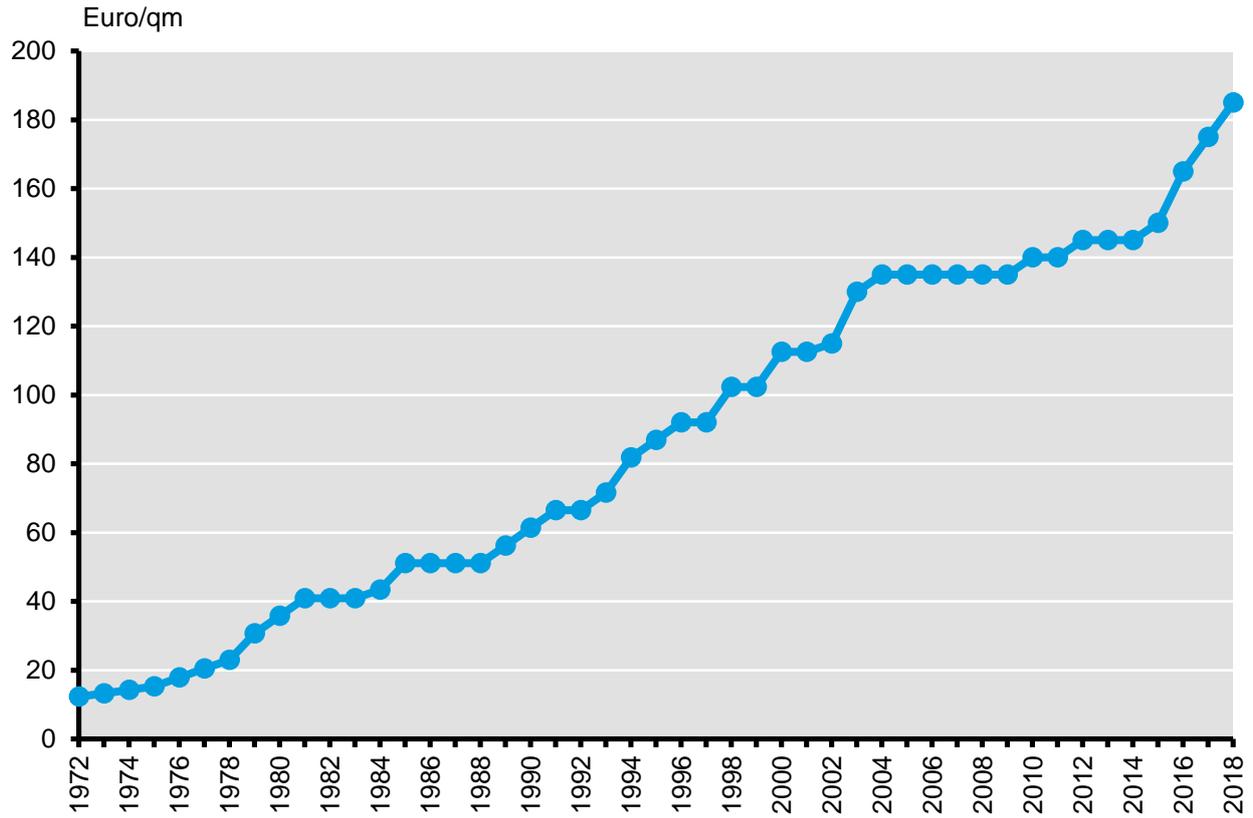


Abbildung 15: Bodenwertentwicklung in Arnoldsweiler

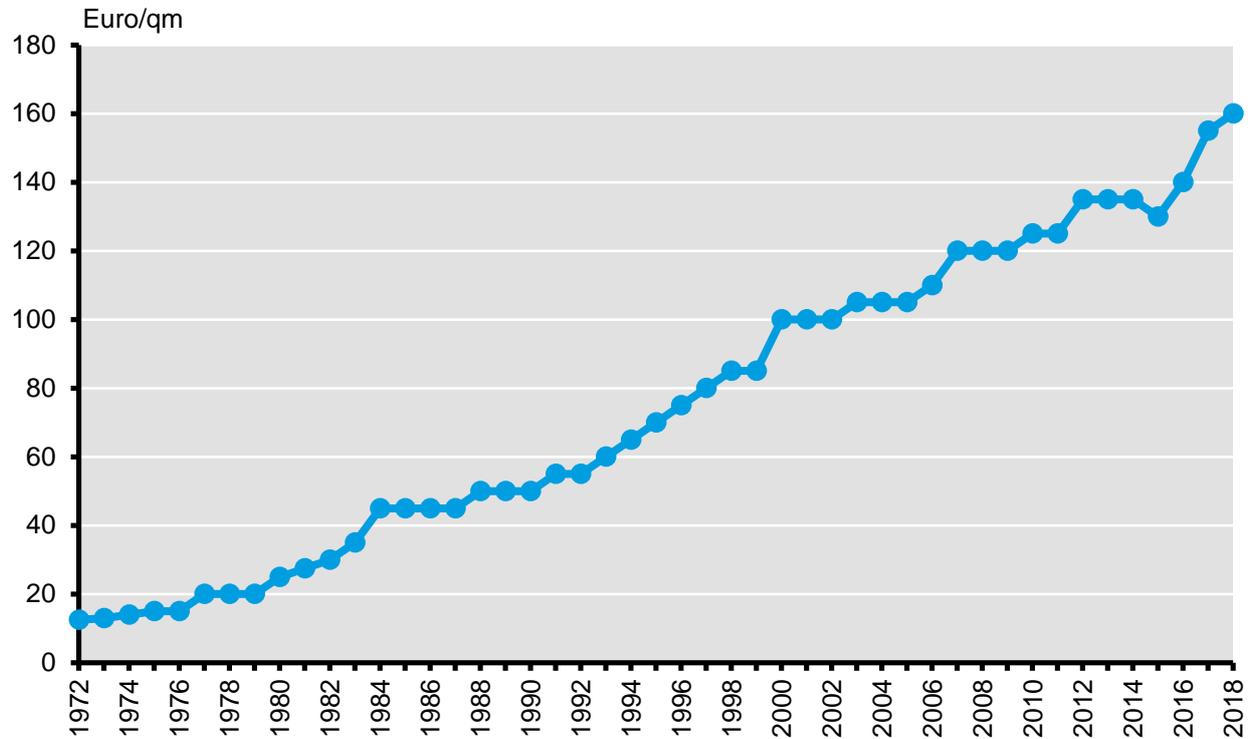


Abbildung 16: Bodenwertentwicklung in Berzbuir

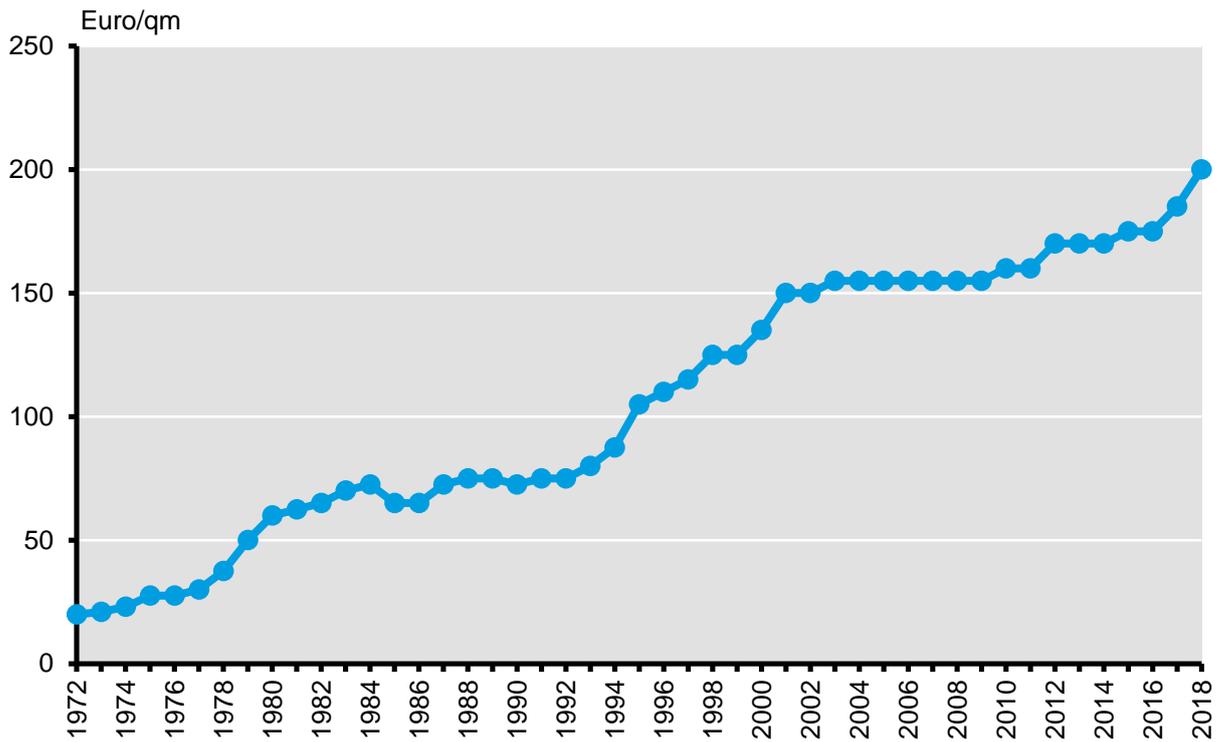


Abbildung 17: Bodenwertentwicklung in Birgel

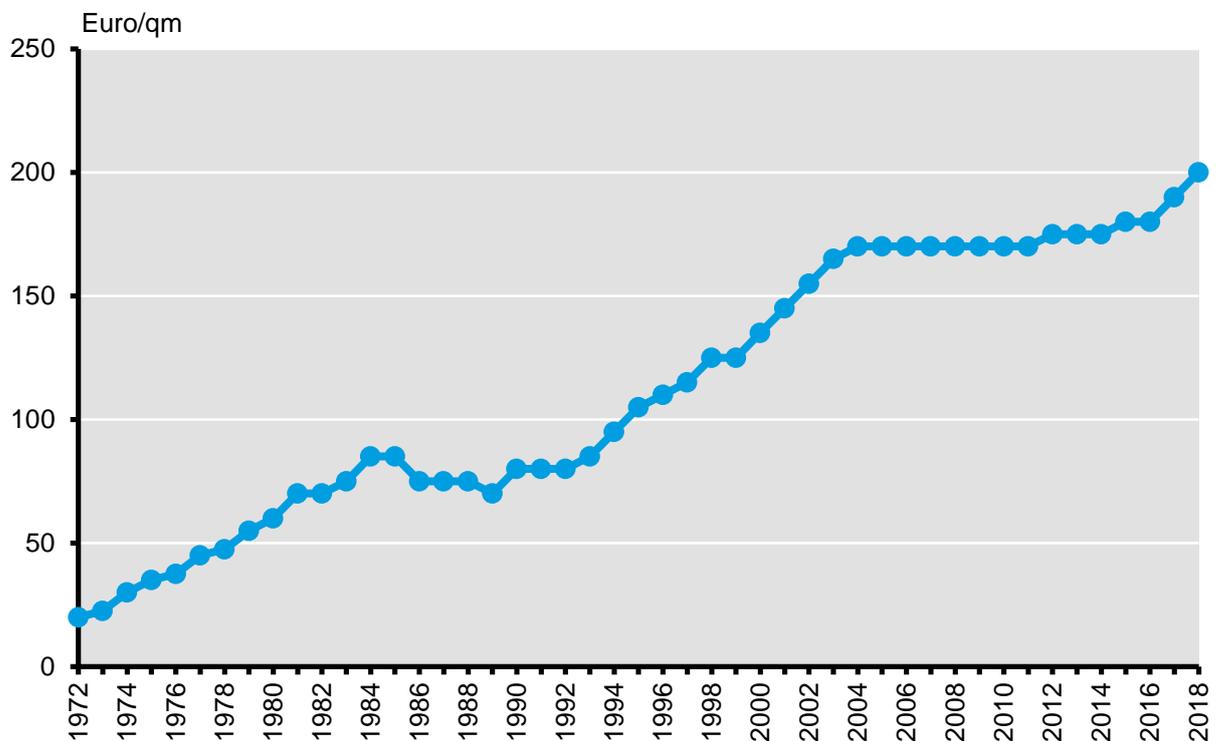


Abbildung 18: Bodenwertentwicklung in Birkesdorf

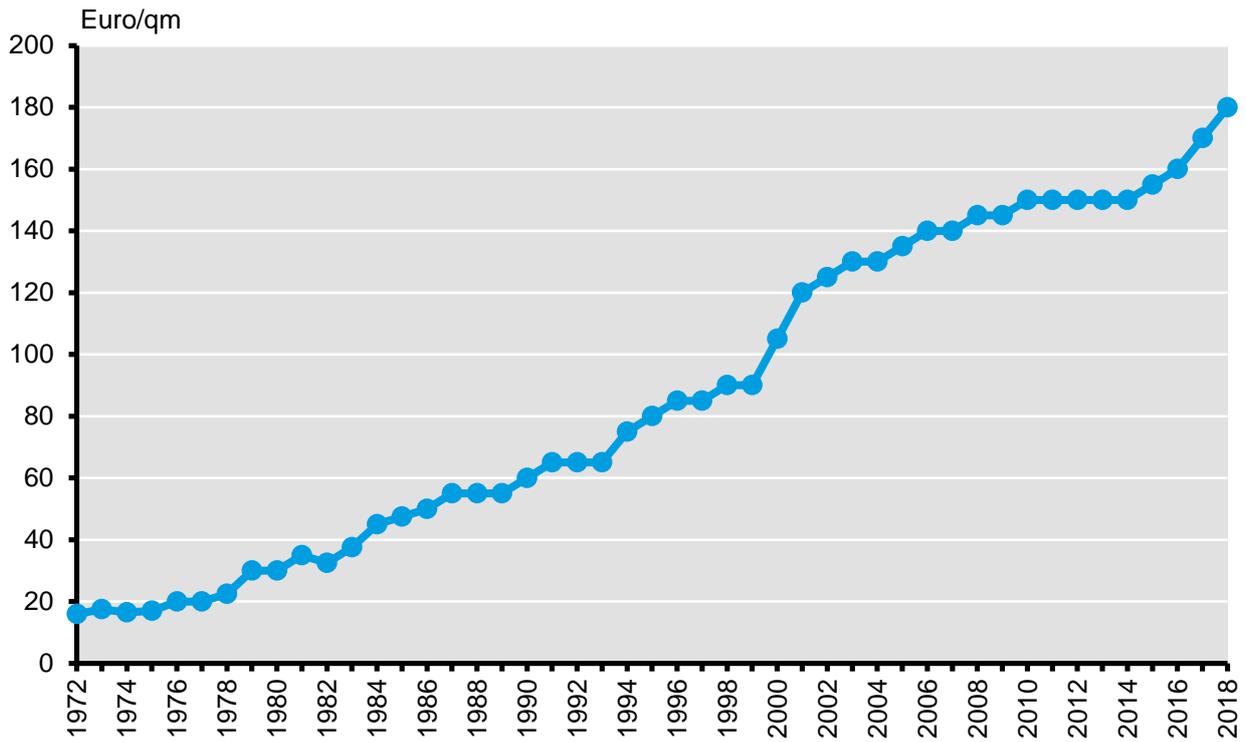


Abbildung 19: Bodenwertentwicklung in Derichsweiler

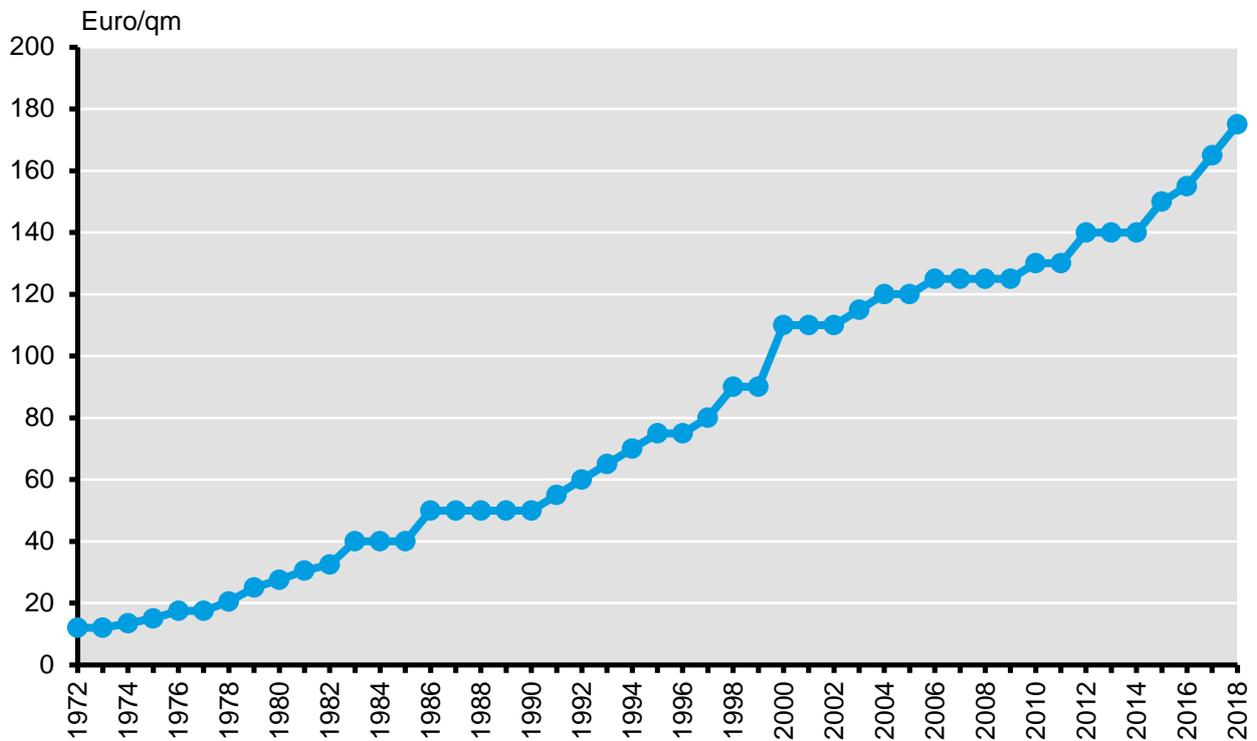


Abbildung 20: Bodenwertentwicklung in Echtz

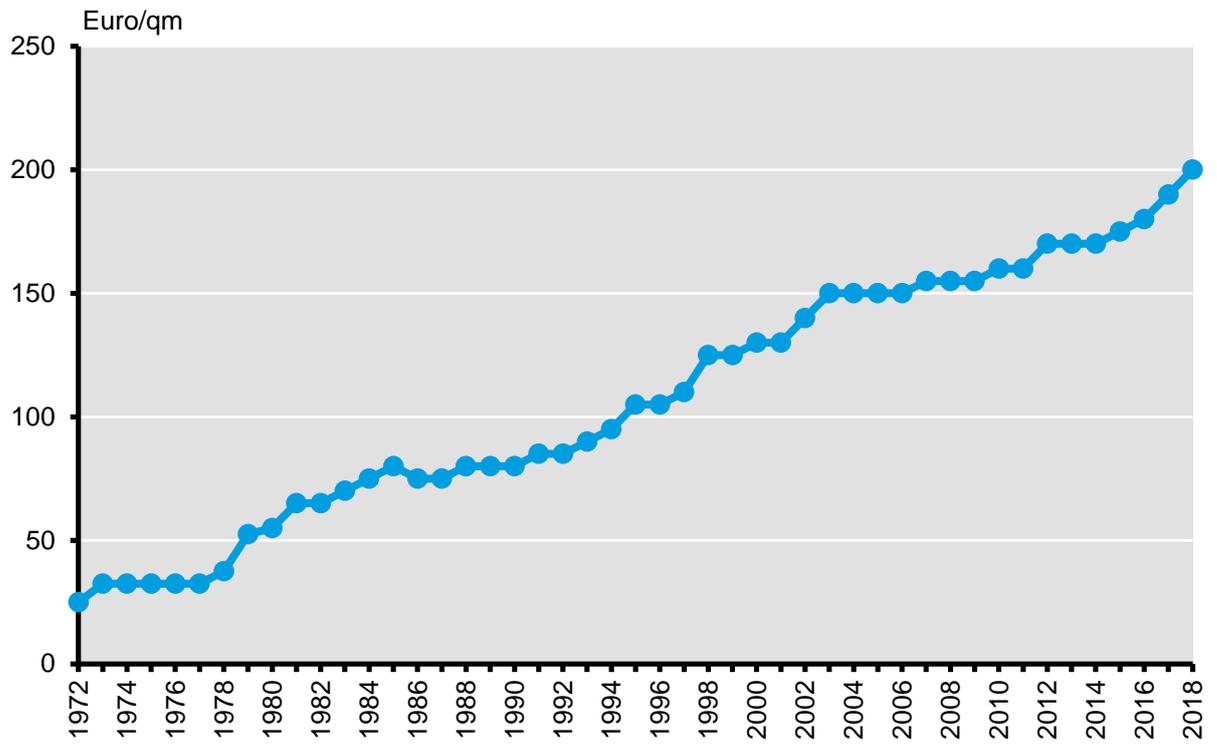


Abbildung 21: Bodenwertentwicklung in Gürzenich

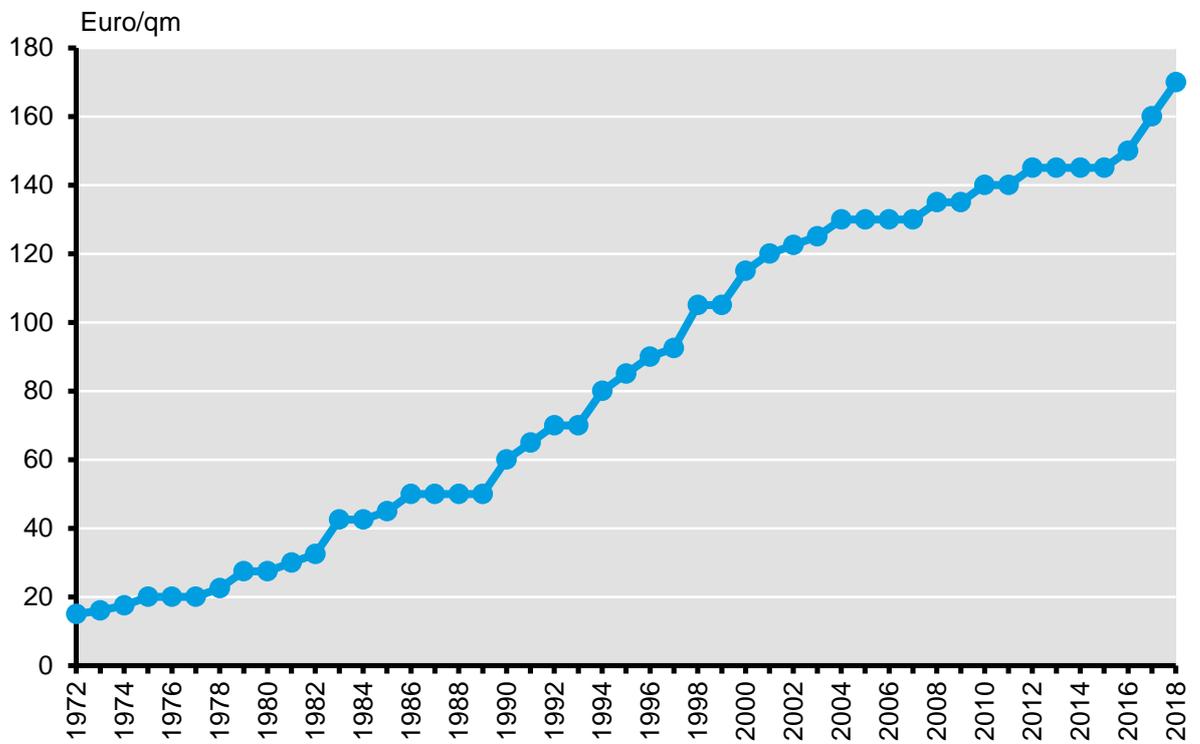


Abbildung 22: Bodenwertentwicklung in Hoven

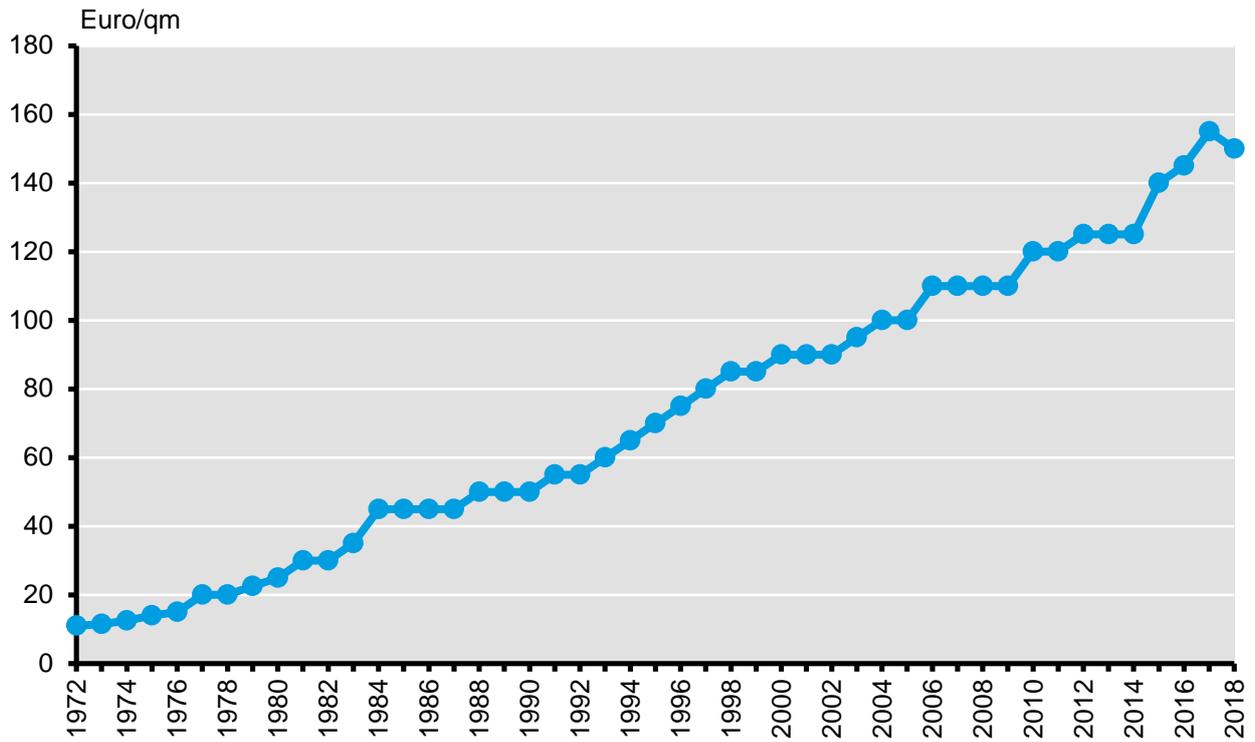


Abbildung 23: Bodenwertentwicklung in Kufferath

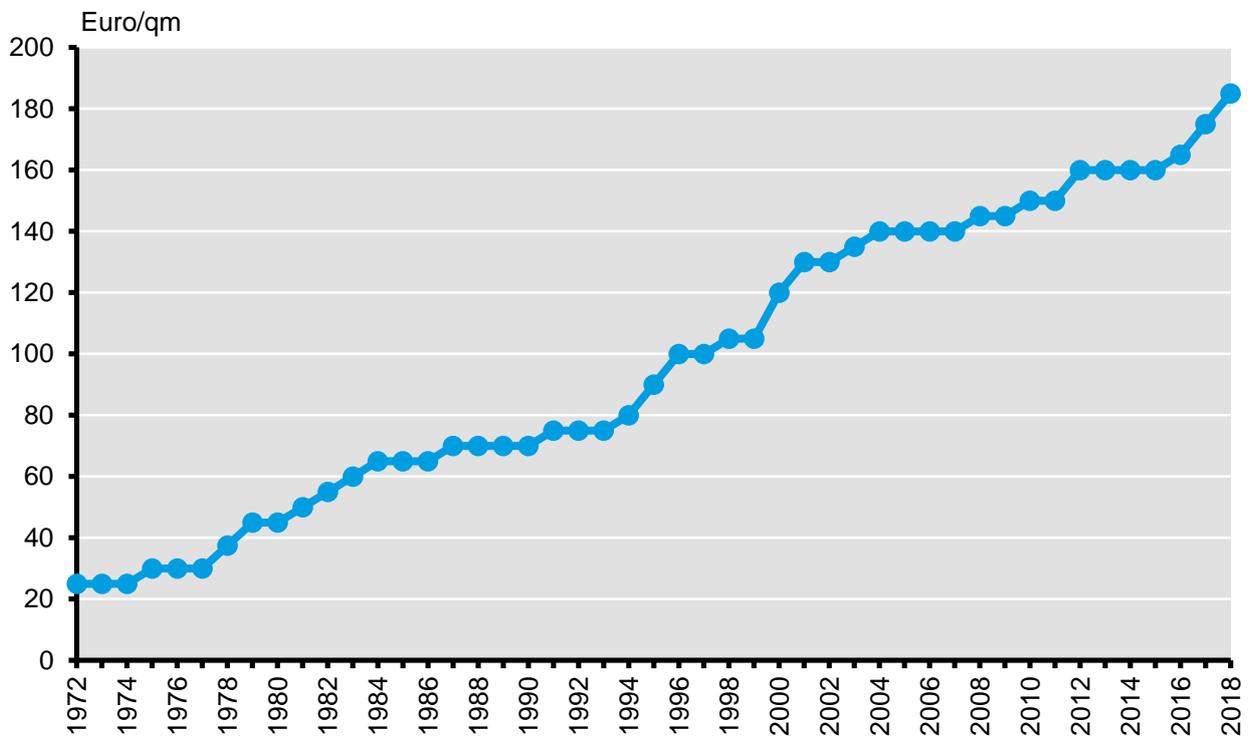


Abbildung 24: Bodenwertentwicklung in Lendersdorf

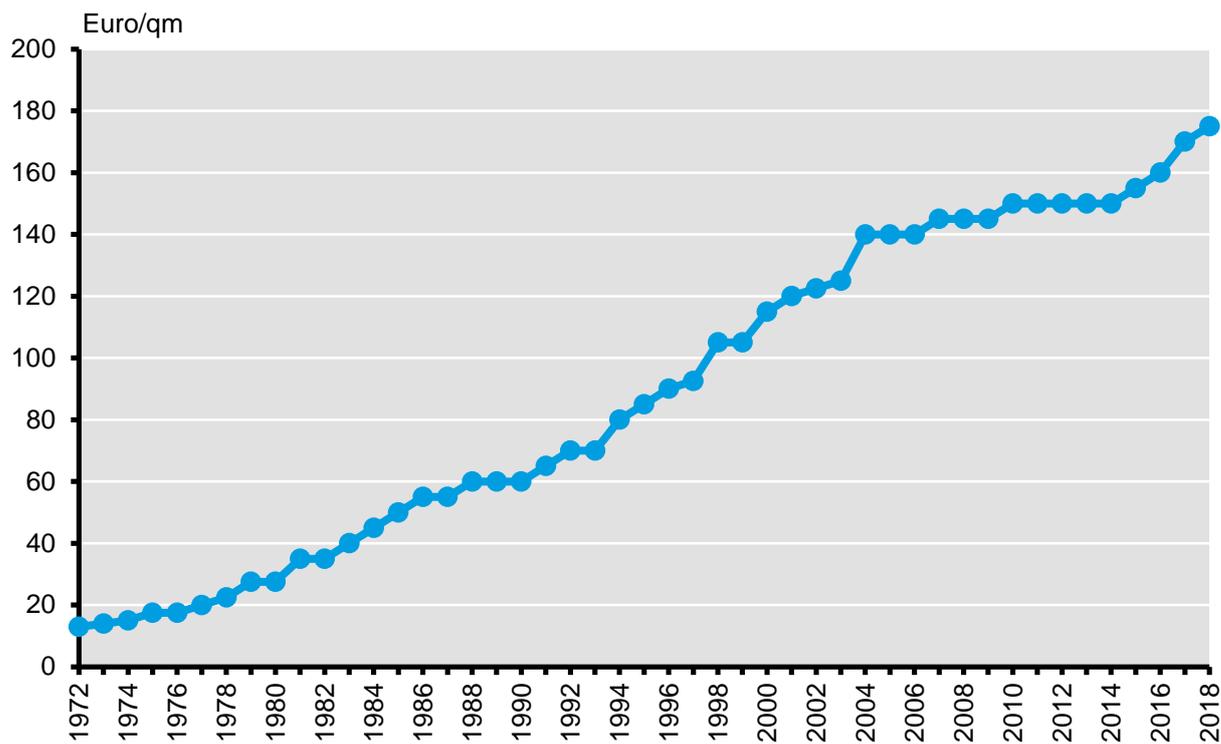


Abbildung 25: Bodenwertentwicklung in Mariaweiler

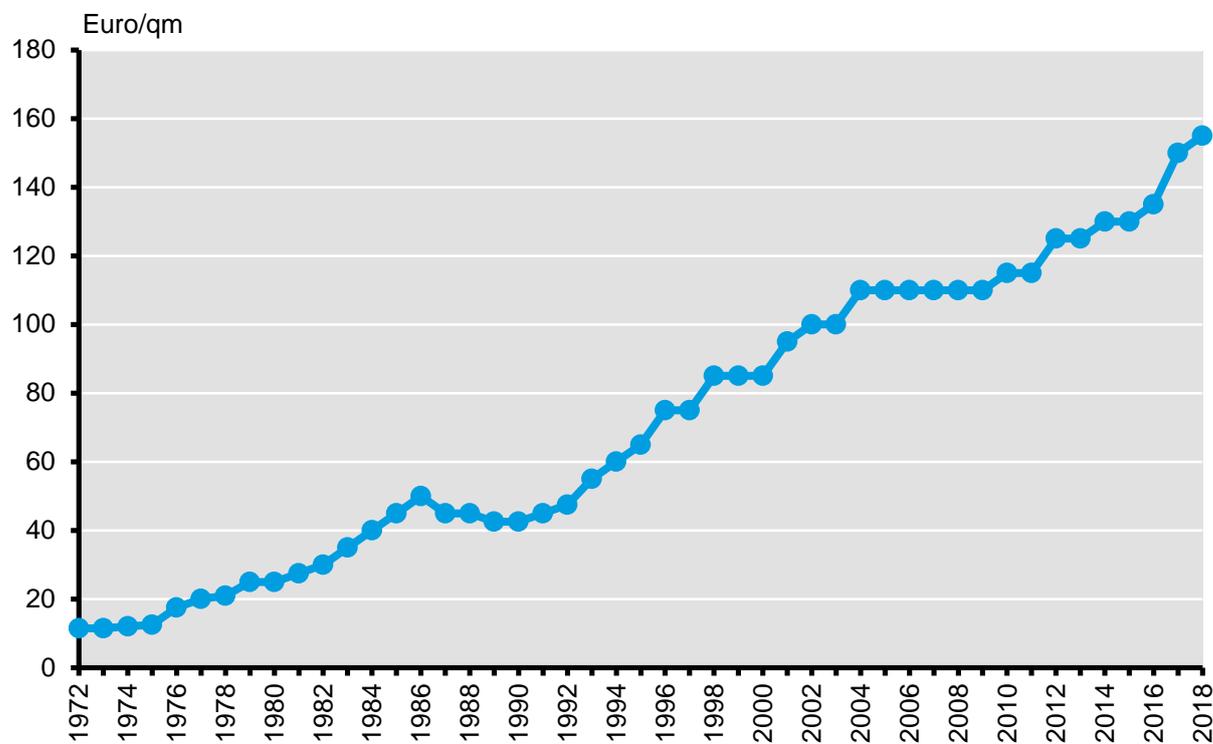


Abbildung 26: Bodenwertentwicklung in Merken

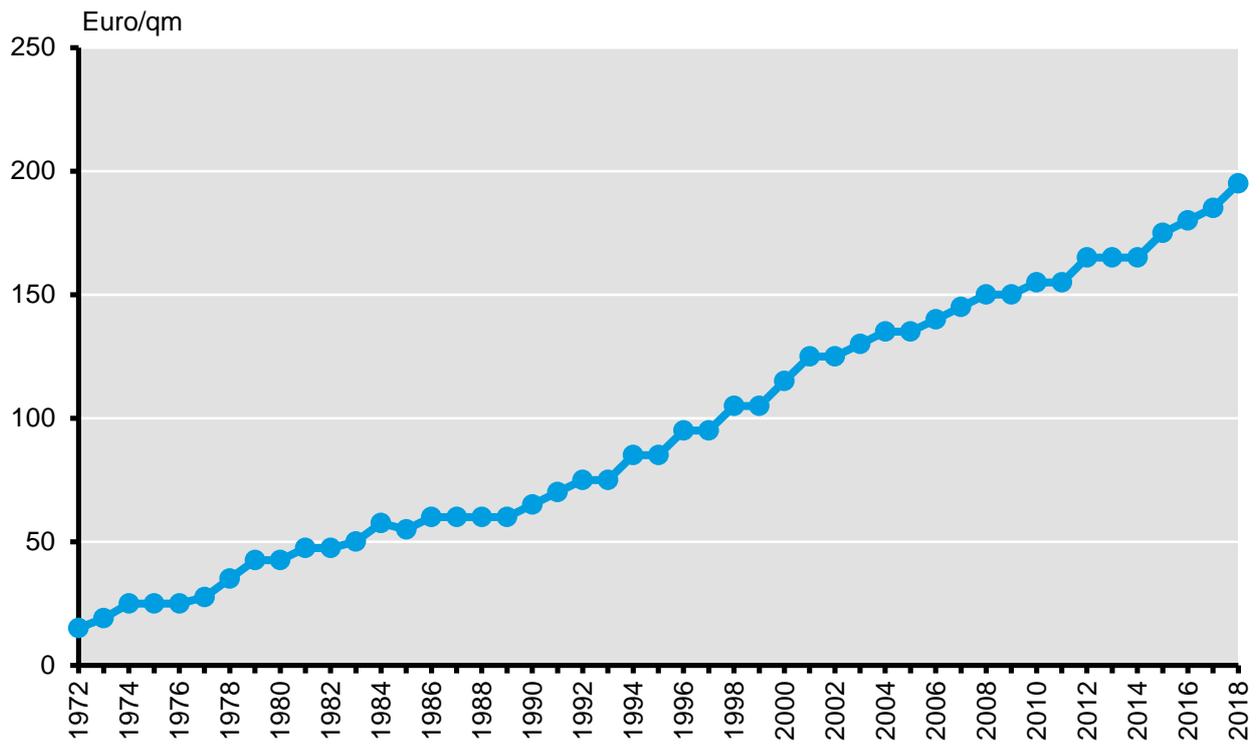


Abbildung 27: Bodenwertentwicklung in Niederau

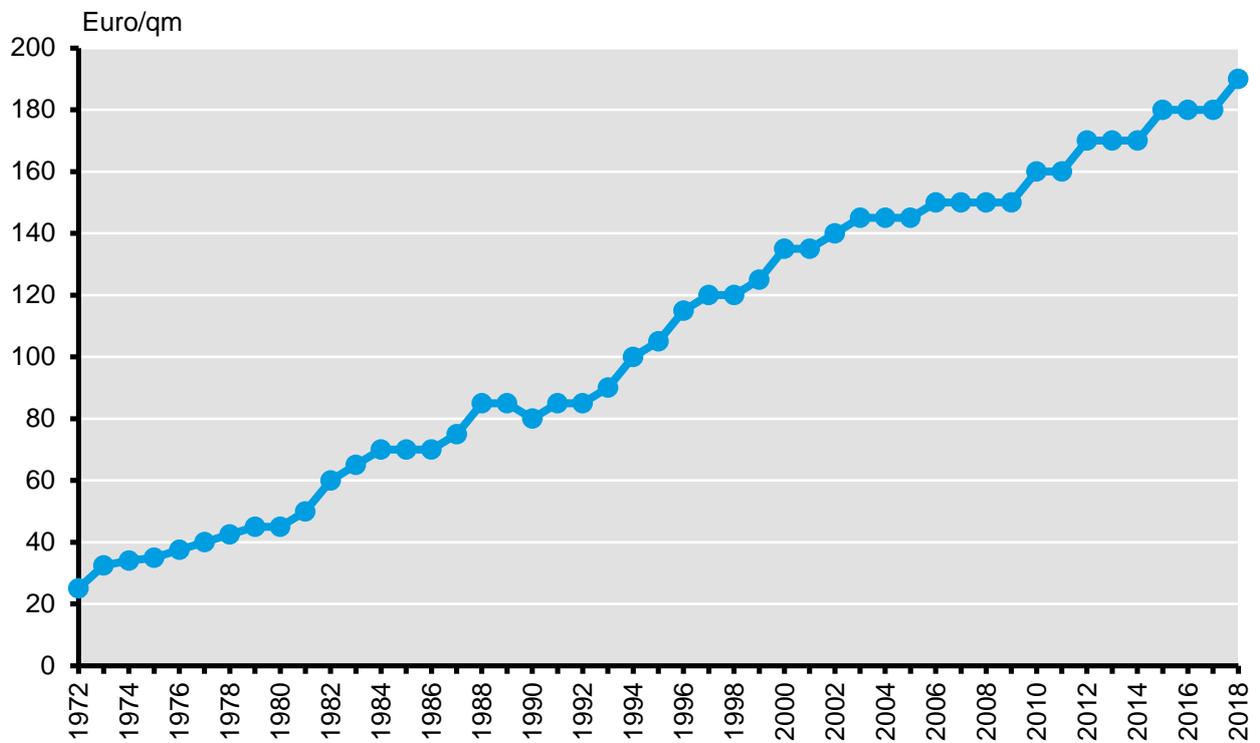


Abbildung 28: Bodenwertentwicklung in Rölsdorf

4.2 Gewerbe- und Industrieflächen

Umsatzentwicklungen

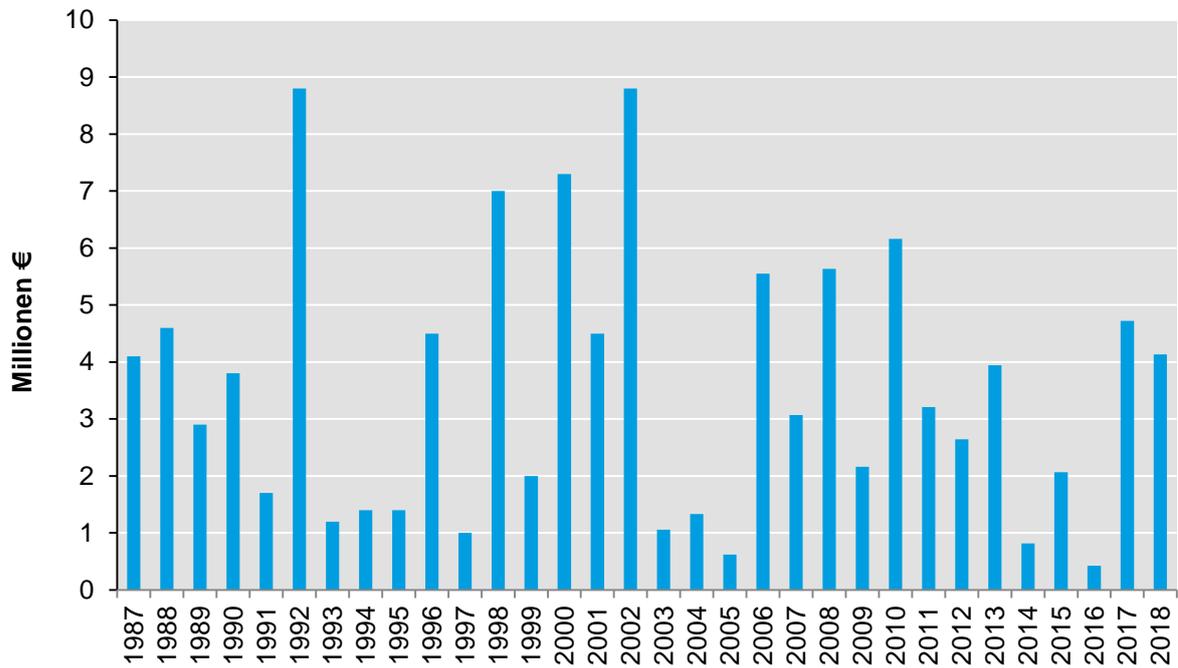


Abbildung 29: Geldumsatz

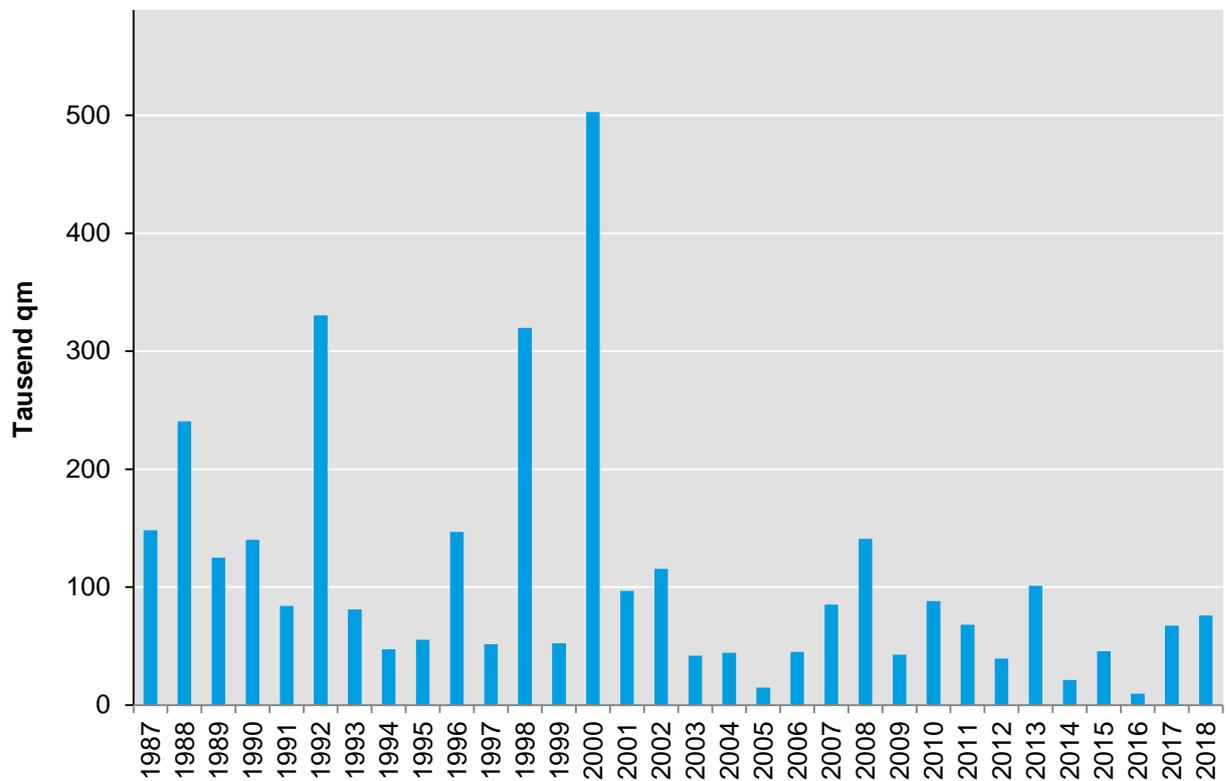


Abbildung 30: Flächenumsatz

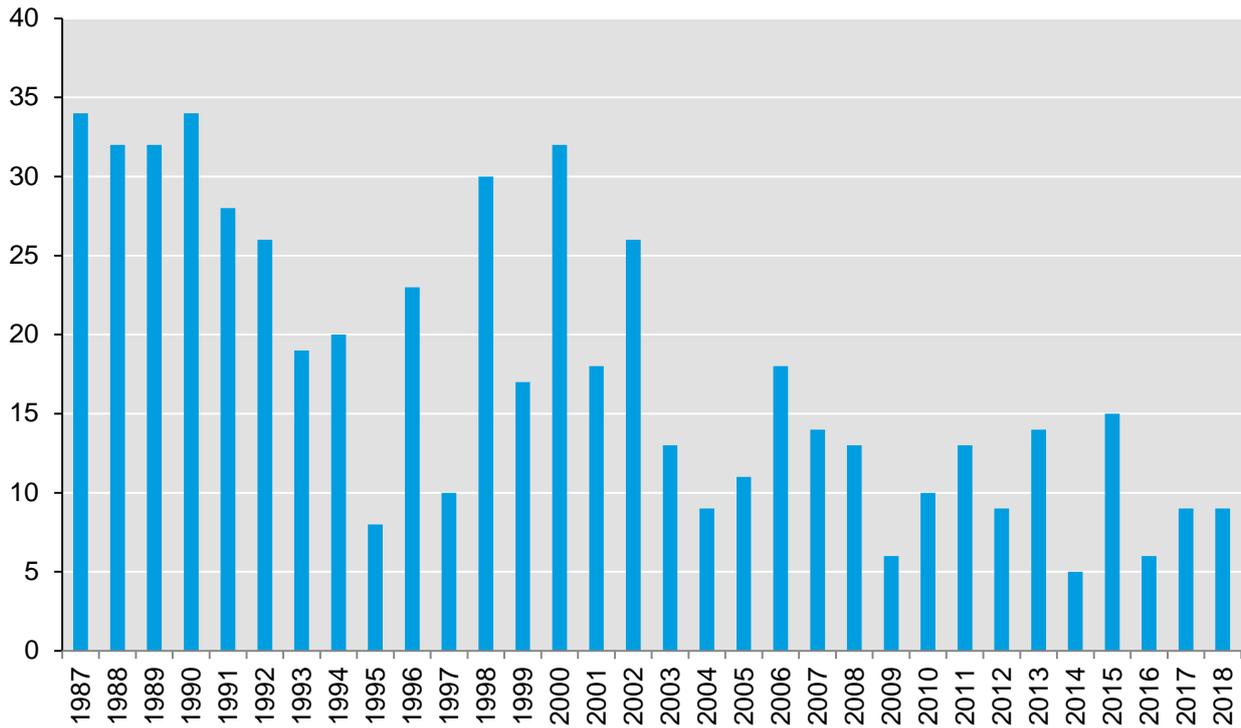


Abbildung 31: Anzahl der Verkäufe

Preisniveau

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

4.3 Landwirtschaftliche Flächen

Umsatzentwicklungen

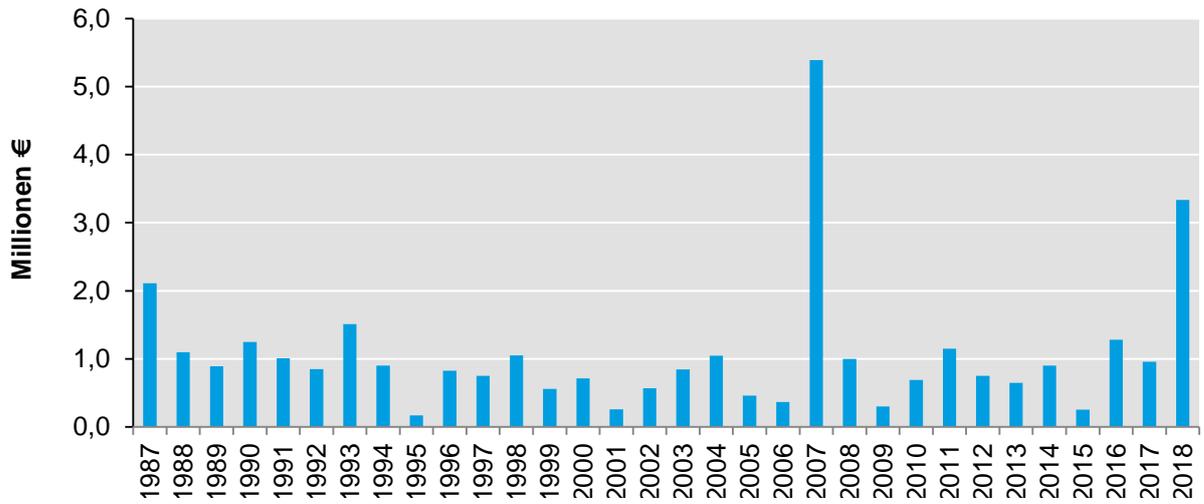


Abbildung 32: Geldumsatz

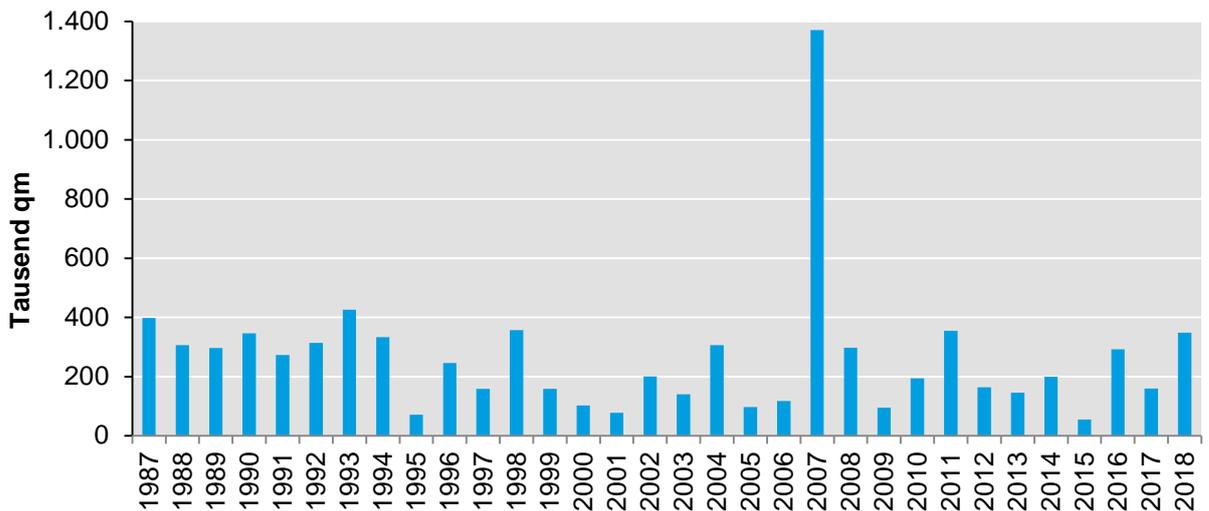


Abbildung 33: Flächenumsatz

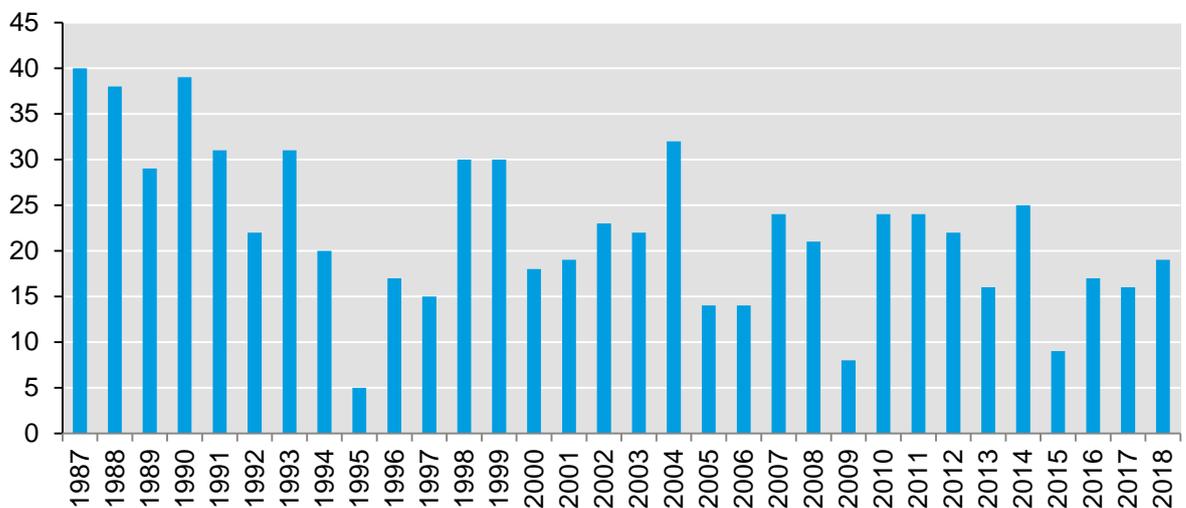


Abbildung 34: Anzahl der Verkäufe

Bodenpreisentwicklung

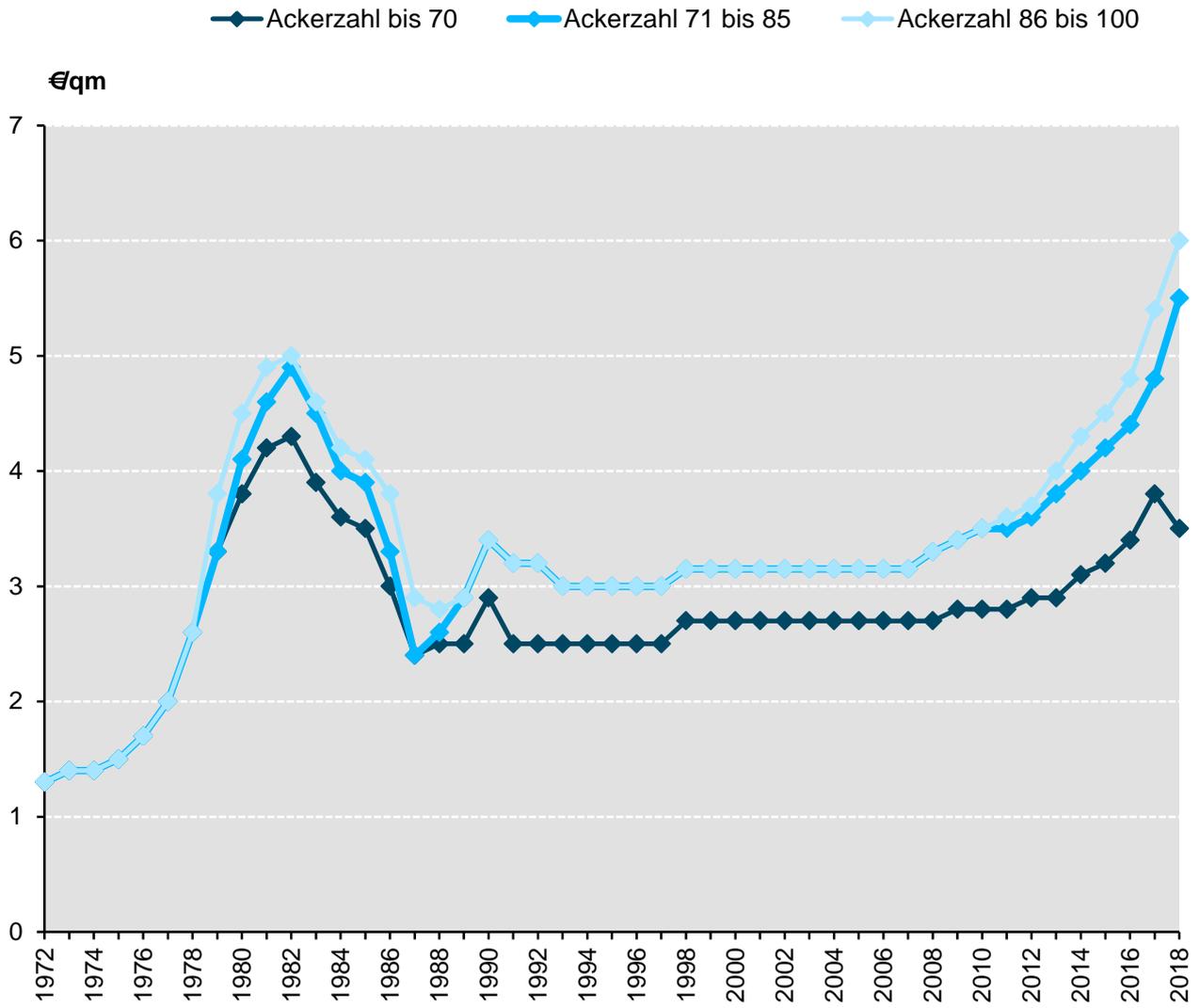


Abbildung 35: Die Bodenpreisentwicklung für Ackerland

4.4 Rohbauland

Umsatzentwicklung

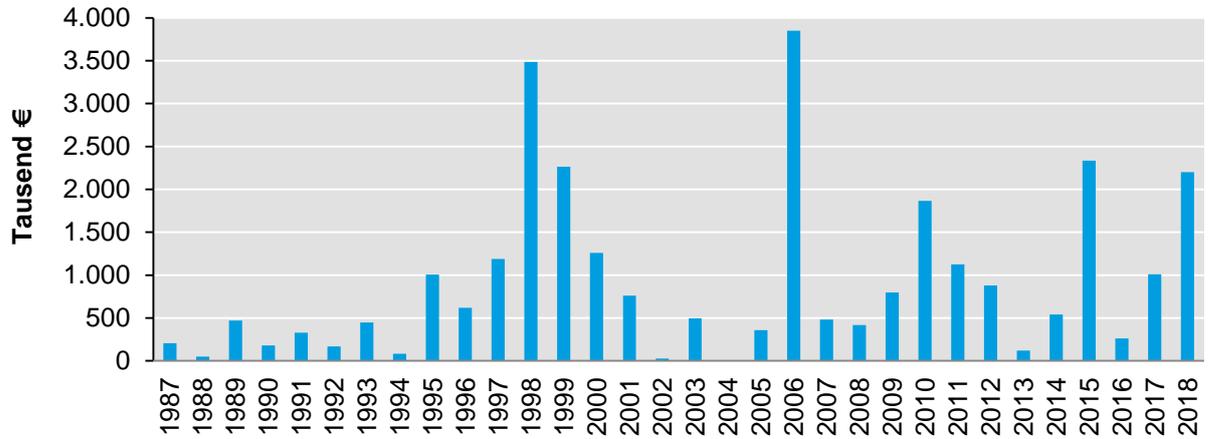


Abbildung 36: Geldumsatz

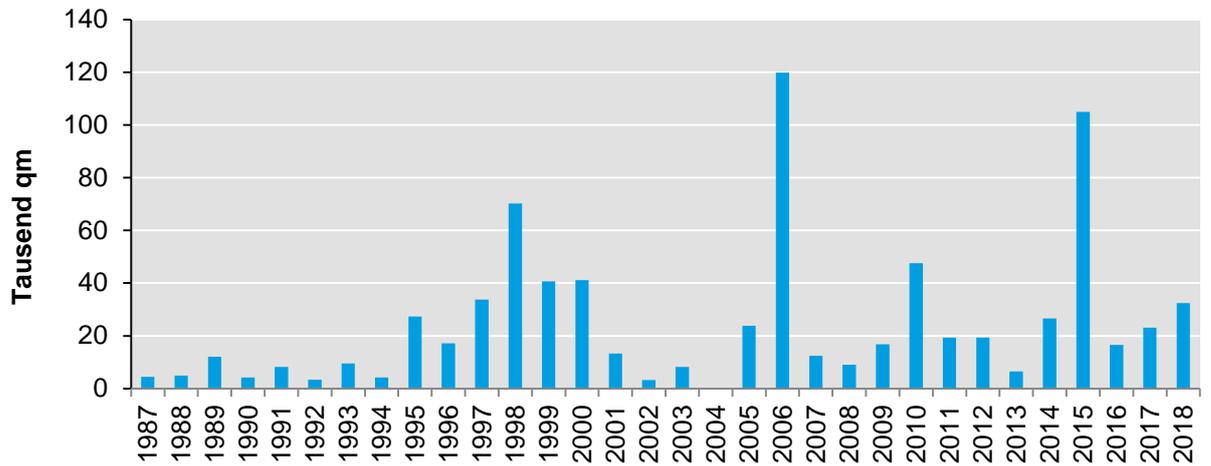


Abbildung 37: Flächenumsatz

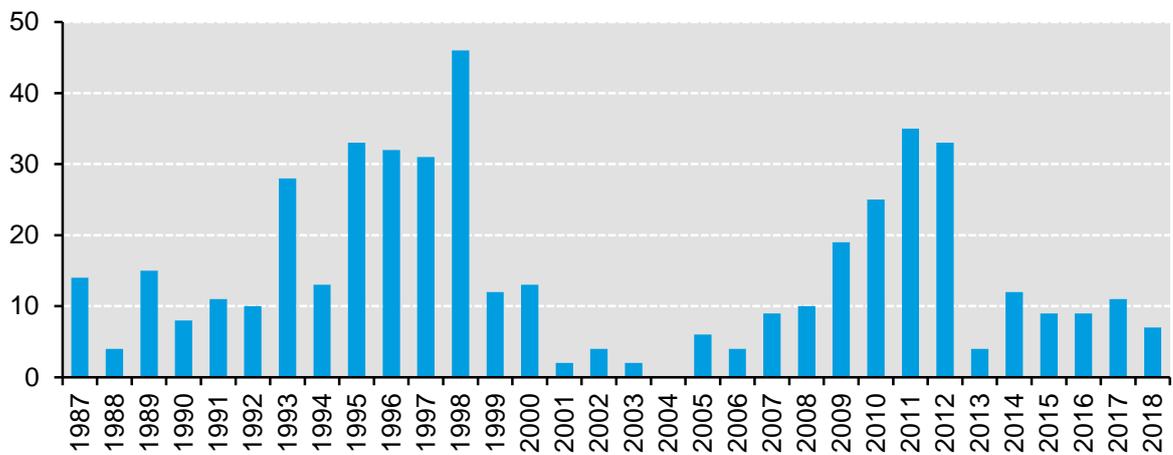


Abbildung 38: Anzahl der Verkäufe

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Einfamilienhäuser

Umsatzentwicklungen

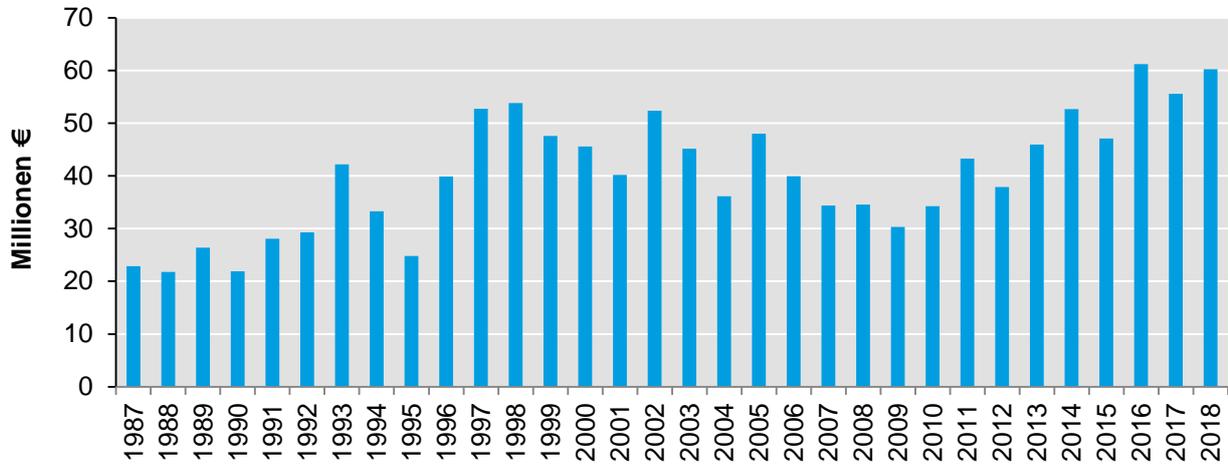


Abbildung 39: Geldumsatz

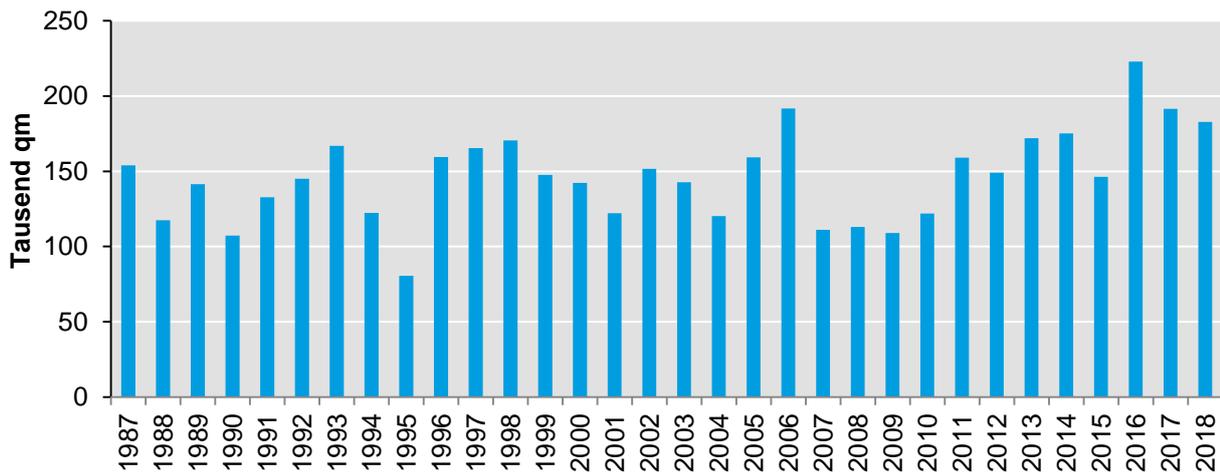


Abbildung 40: Flächenumsatz

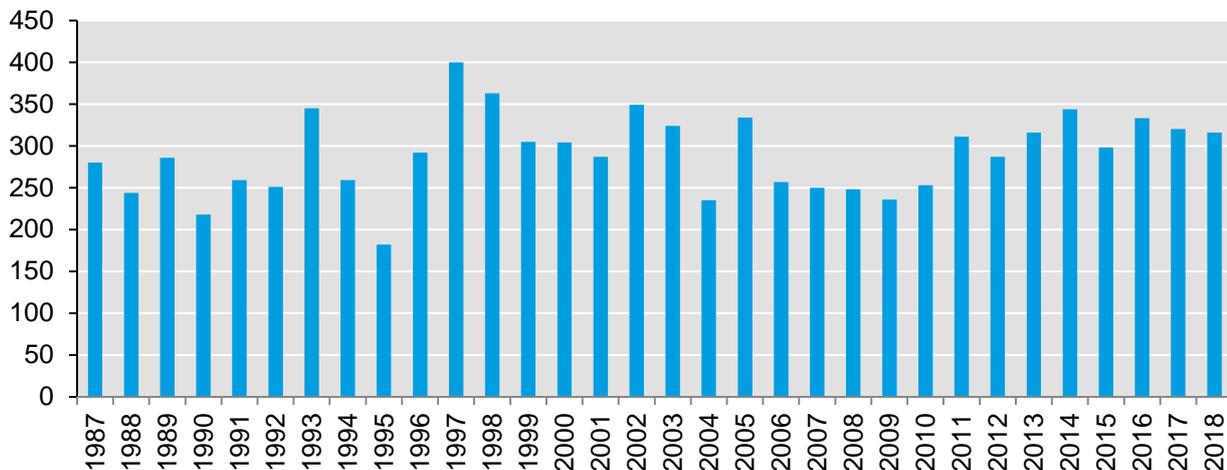


Abbildung 41: Anzahl der Verkäufe

Schwerpunkte des Marktgeschehens

Gemarkung Düren

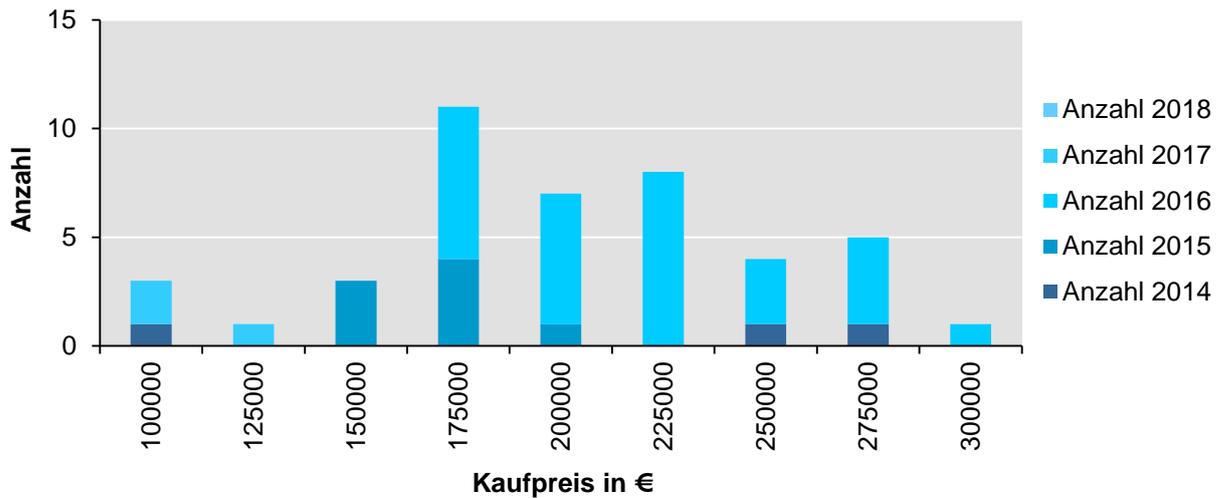


Abbildung 42: Einfamilienhäuser (Neubau, nicht älter als 3 Jahre)

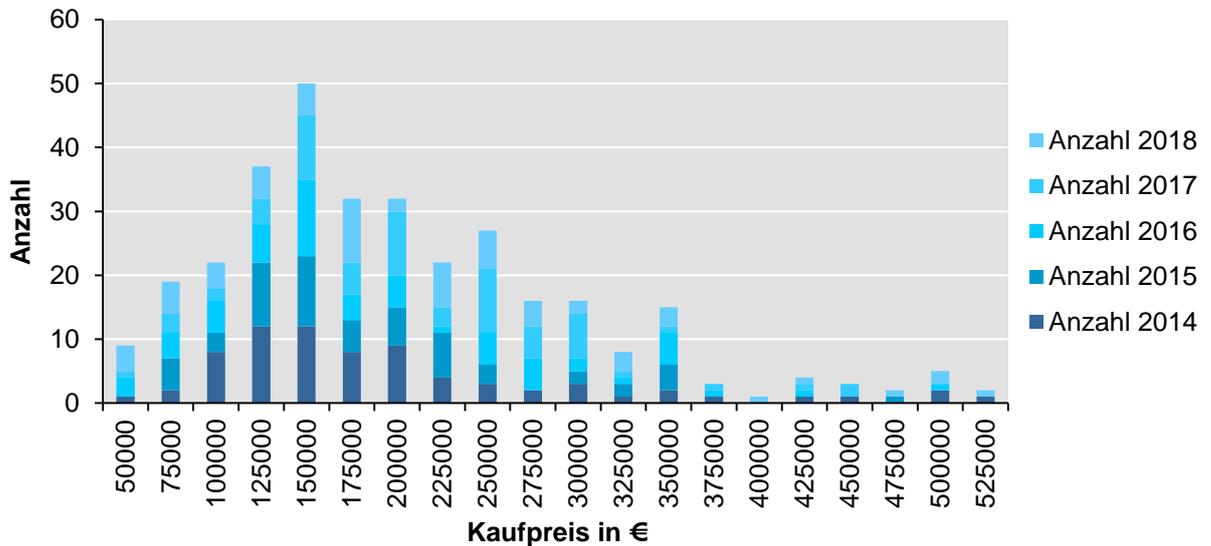


Abbildung 43: Einfamilienhäuser (Baujahr nach 1945)

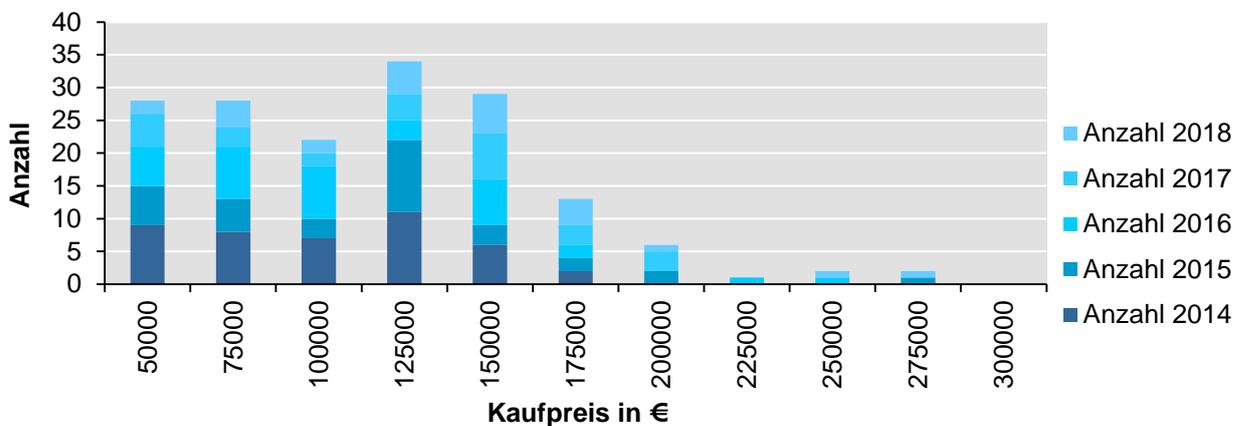


Abbildung 44: Einfamilienhäuser (Baujahr vor 1945)

Ortsteile Dürens

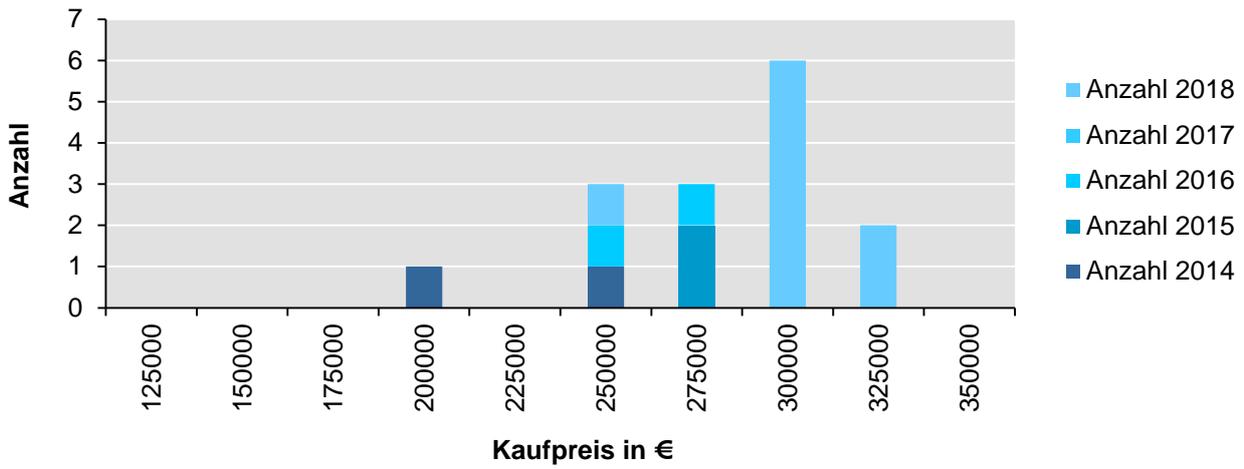


Abbildung 45: Einfamilienhäuser (Neubau, nicht älter als 3 Jahre)

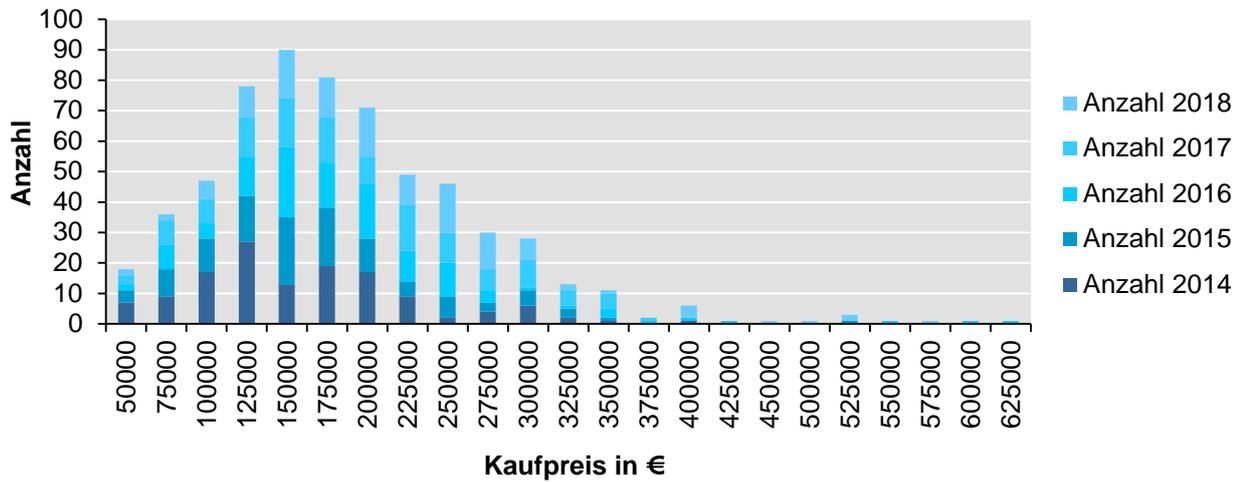


Abbildung 46: Einfamilienhäuser (Baujahr nach 1945)

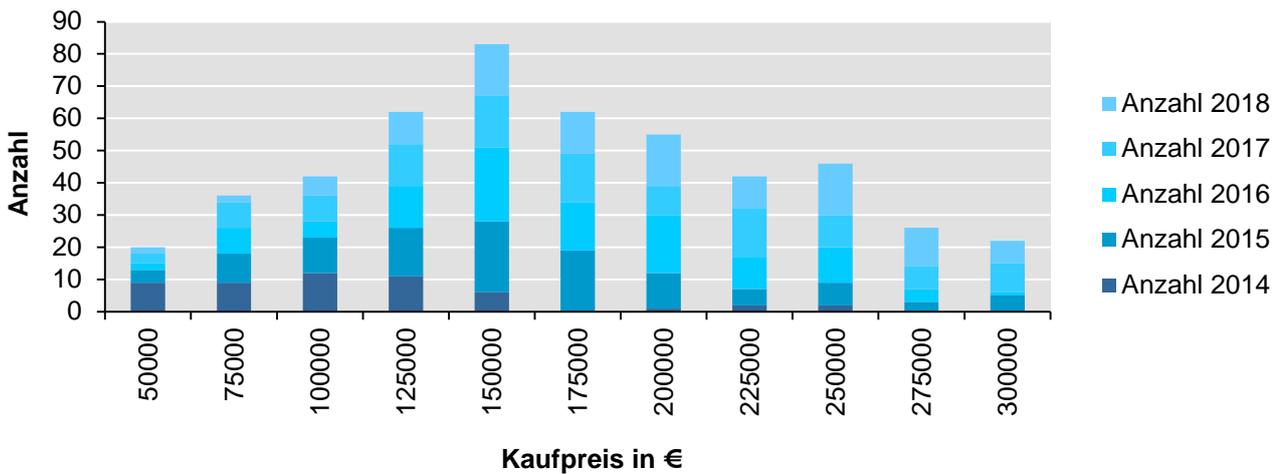


Abbildung 47: Einfamilienhäuser (Baujahr vor 1945)

Verkäufe von Einfamilienhäusern unter 500 €/qm-Wohnfläche

Der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche ist der Quotient aus dem Kaufpreis und der Wohnfläche. Er beinhaltet dementsprechend eventuell vorhandene Nebengebäude und den Bodenwert.

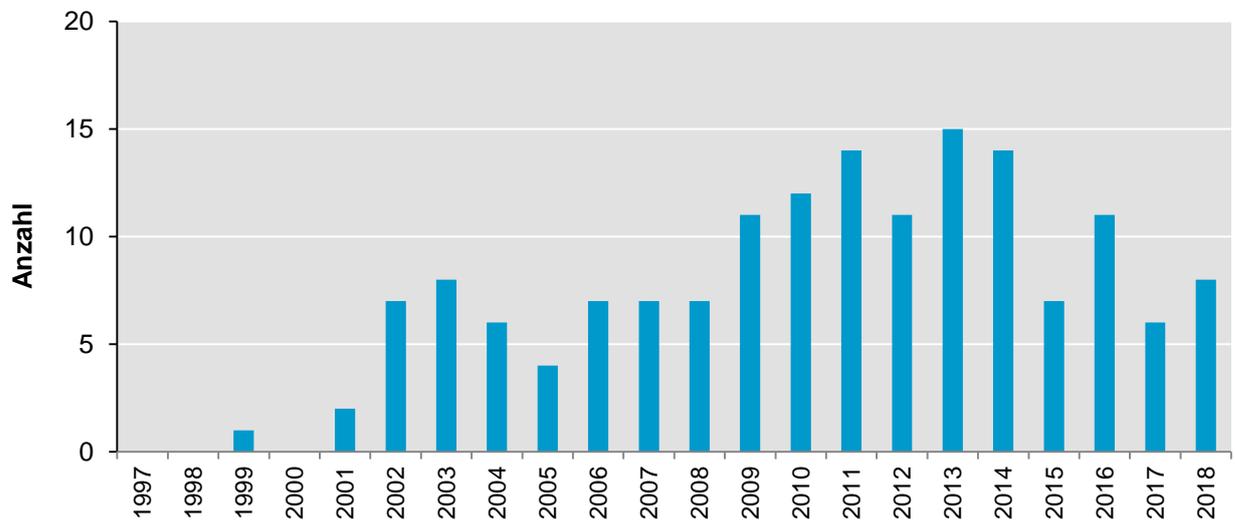


Abbildung 48: Anzahl der Verkäufe von Einfamilienhäusern zum Preis unter 500 €/qm

Die Verkaufsfälle lagen bei Einfamilienhäusern tendenziell in einfachen Wohnlagen und hatten den Baualtersdurchschnitt 1922.

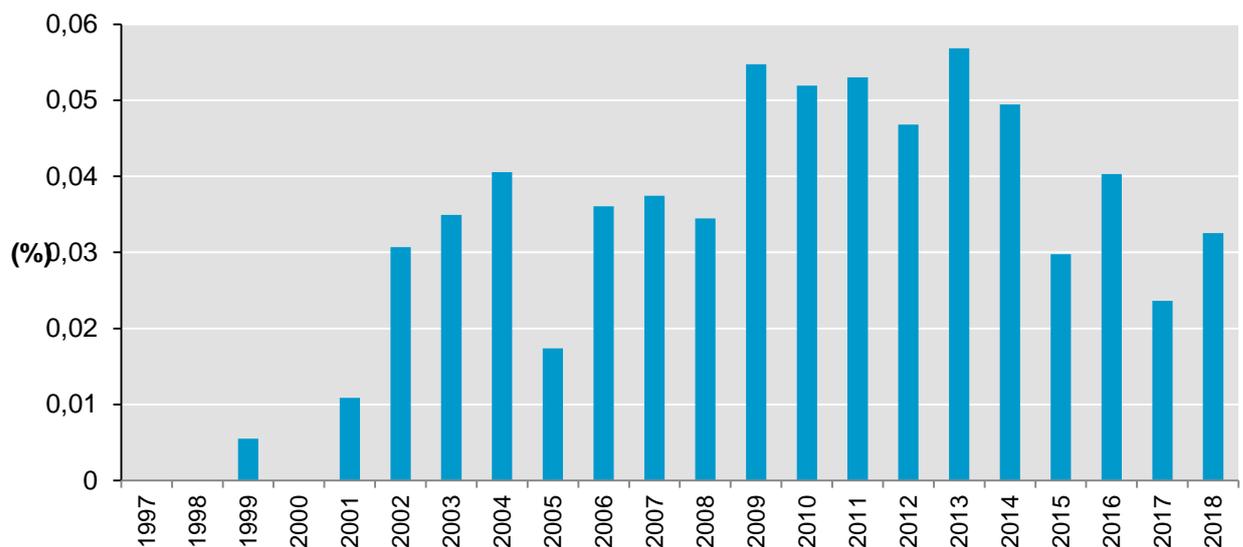


Abbildung 49: Prozentsatz der Wiederverkäufe von Einfamilienhäusern zum Preis unter 500 €/qm

Preisniveau

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

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

Baualtersstufe	Kaufpreis	Standardabweichung	Anzahl der Werte
	€/qm Wohnfläche	€/qm Wohnfläche	
Baujahr vor 1945	1.100	407	52
Baujahre 1945 bis 1959	1.173	374	32
Baujahre 1960 bis 1969	1.440	512	35
Baujahre 1970 bis 1979	1.636	379	18
Baujahre 1980 bis 1989	1.946	559	8
Baujahre 1990 bis 1999	2.055	641	6
Baujahre 2000 bis 2009	2.217	381	6
Baujahre 2010 bis Neubau	2.459		1
Neubauten	3.152	126	3

Tabelle 10: Durchschnittliche Preise für Einfamilienhäuser 2017

Baualtersstufe	Kaufpreis	Standardabweichung	Anzahl der Werte
	€/qm Wohnfläche	€/qm Wohnfläche	
Baujahr vor 1945	1.089	455	36
Baujahre 1945 bis 1959	1.377	519	31
Baujahre 1960 bis 1969	1.600	476	36
Baujahre 1970 bis 1979	1.706	437	20
Baujahre 1980 bis 1989	1.607	603	6
Baujahre 1990 bis 1999	2.308	474	6
Baujahre 2000 bis 2009	2.072	297	7
Baujahre 2010 bis Neubau	2.895		1
Neubauten	2.606	382	3

Tabelle 11: Durchschnittliche Preise für Einfamilienhäuser 2018

Anmerkung: Die Durchschnittswerte für Neubauten sind in den Jahren 2015, 2016 und 2017 durch Verkäufe in einer Klimaschutzsiedlung geprägt

Preisniveauentwicklungen

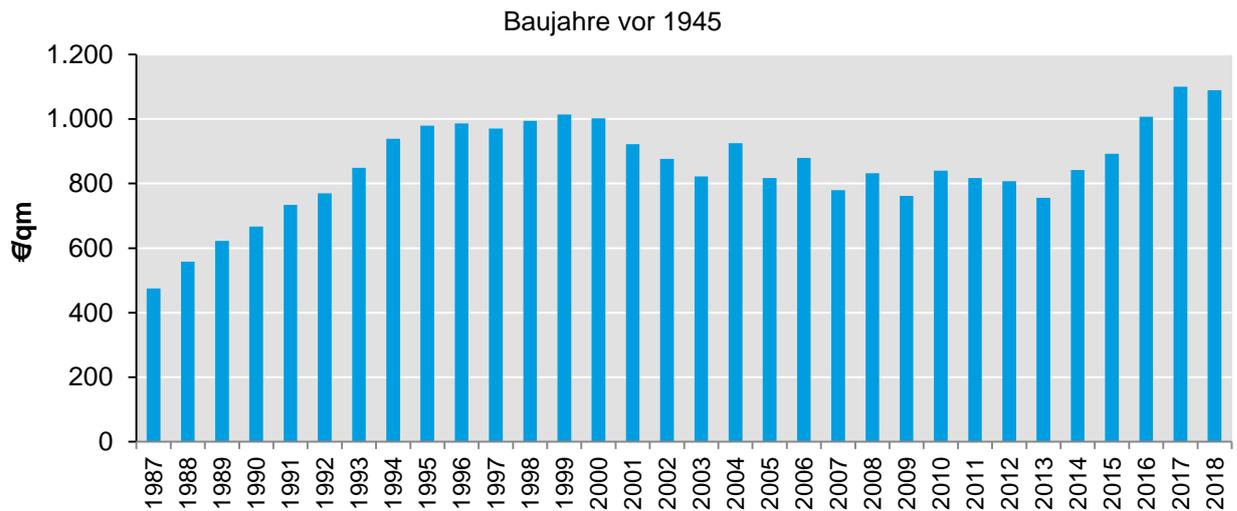


Abbildung 50: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

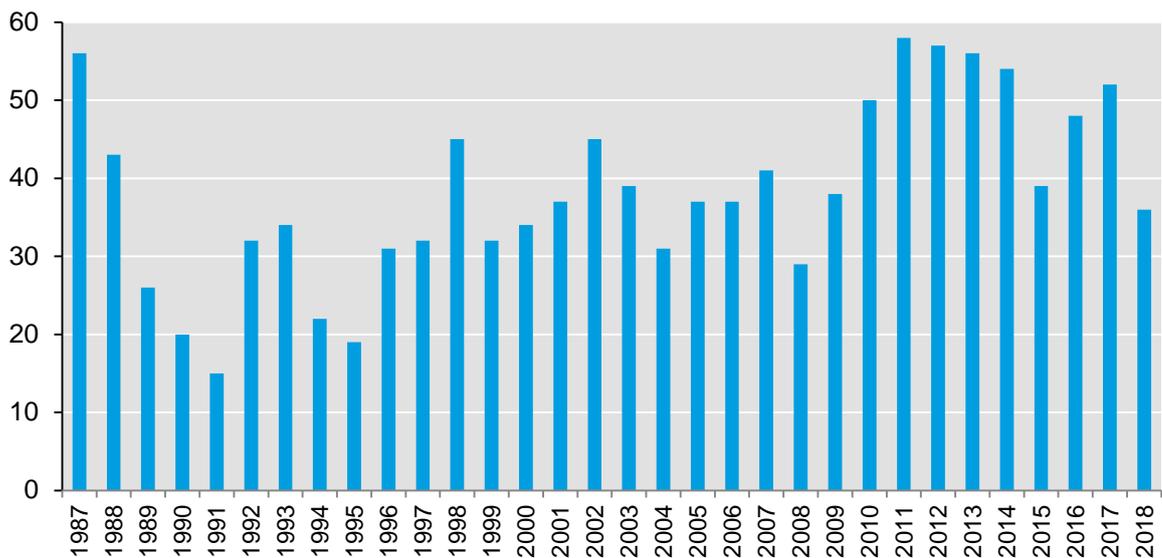


Abbildung 51: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

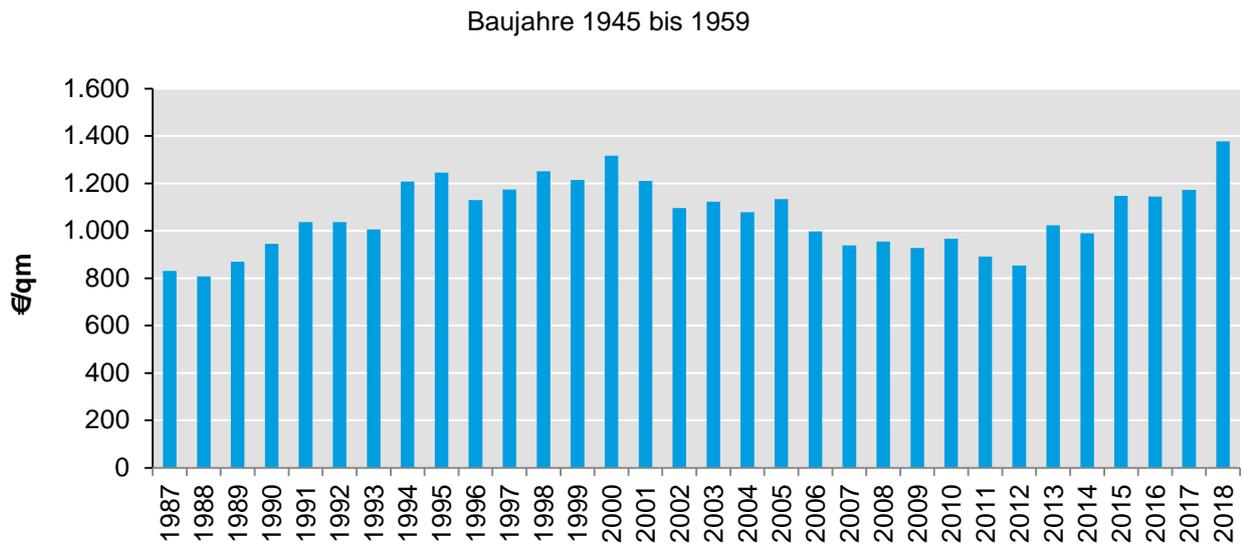


Abbildung 52: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

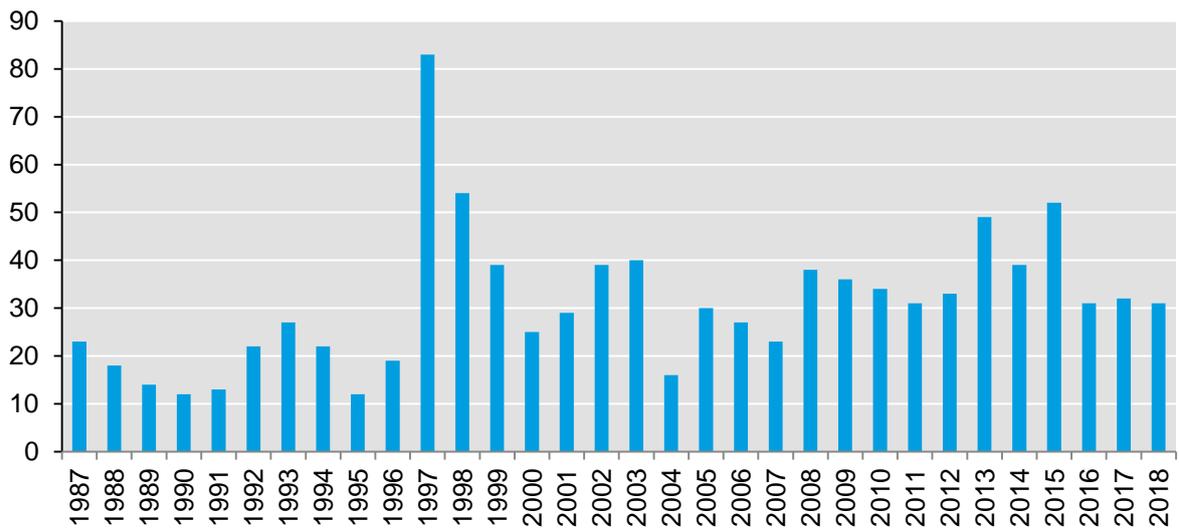


Abbildung 53: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1960 bis 1969

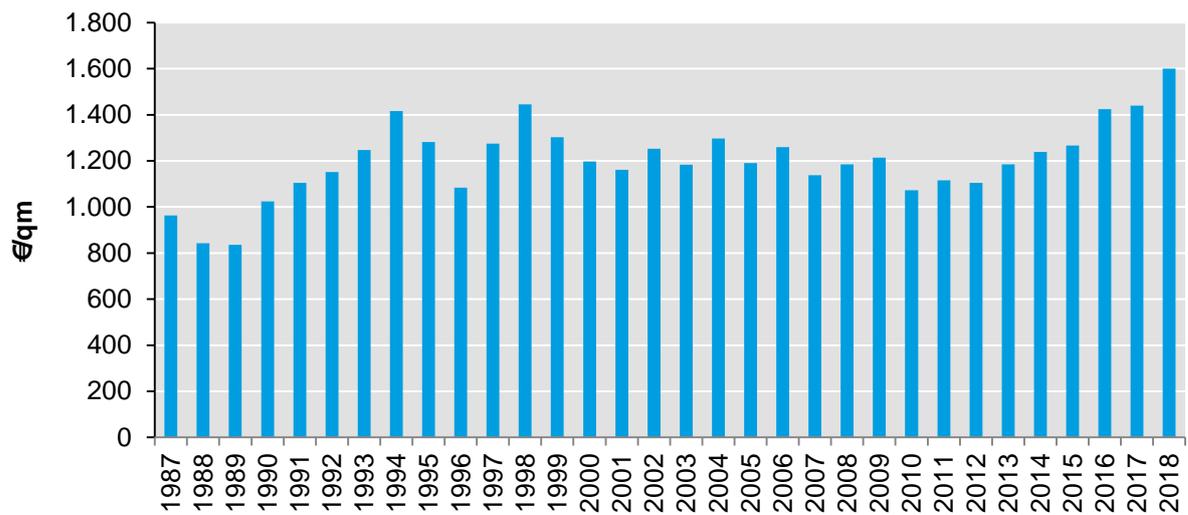


Abbildung 54: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

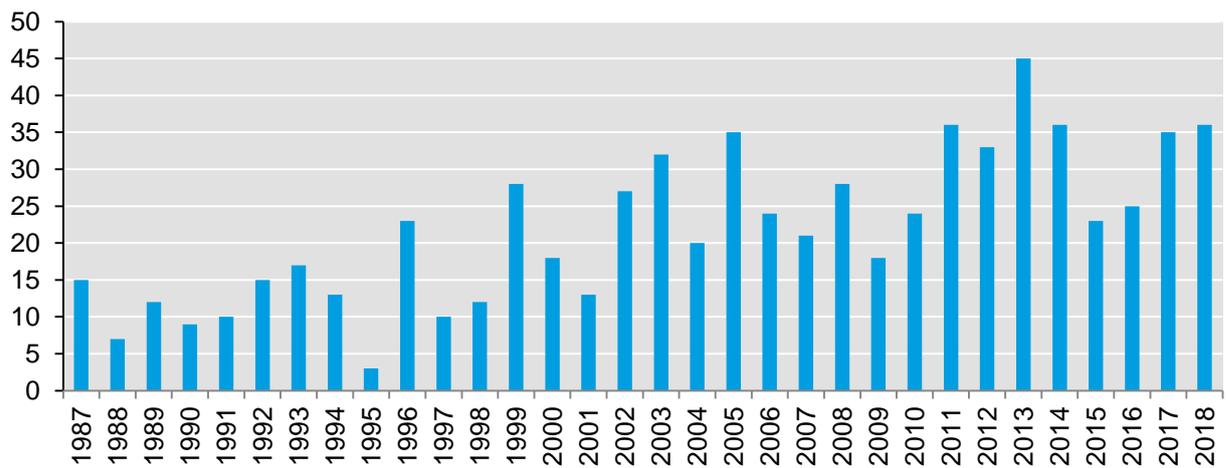


Abbildung 55: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1970 bis 1979

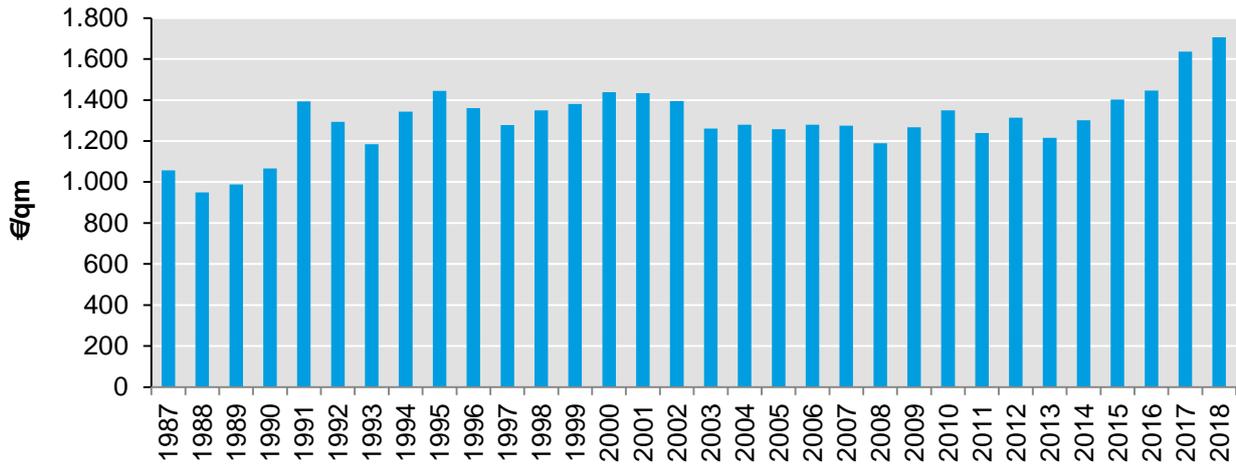


Abbildung 56: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

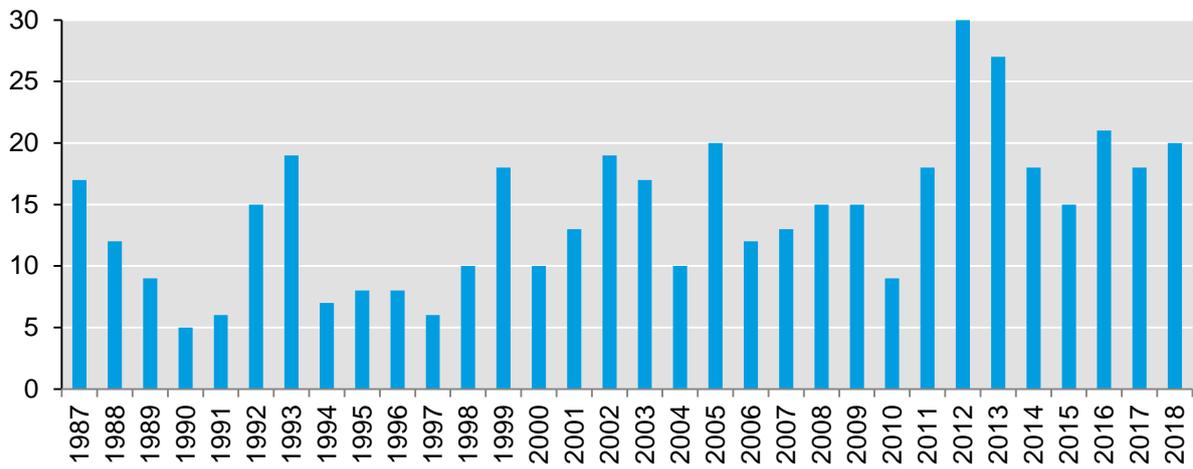


Abbildung 57: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

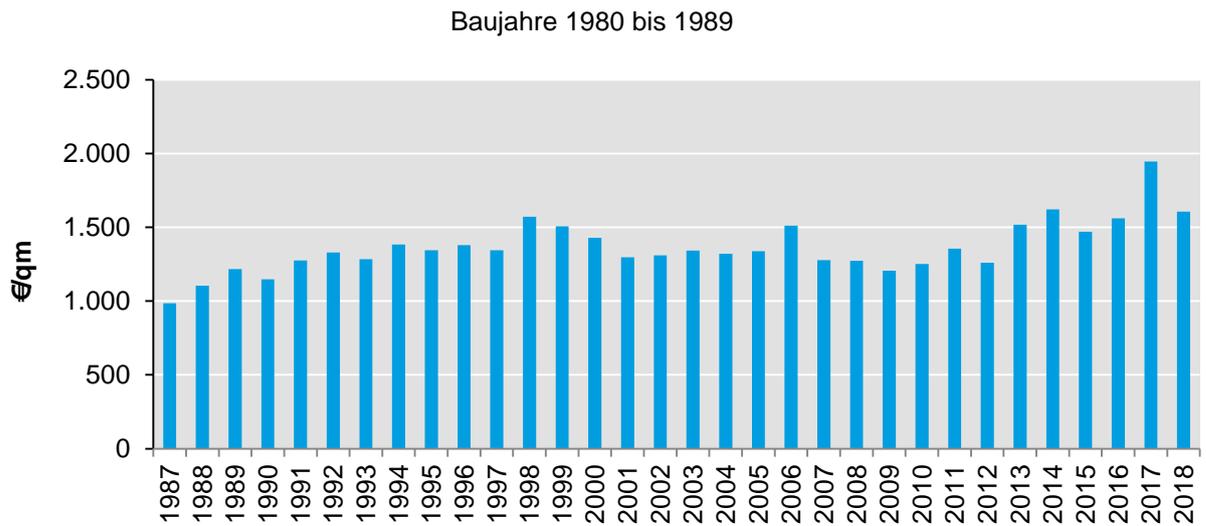


Abbildung 58: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

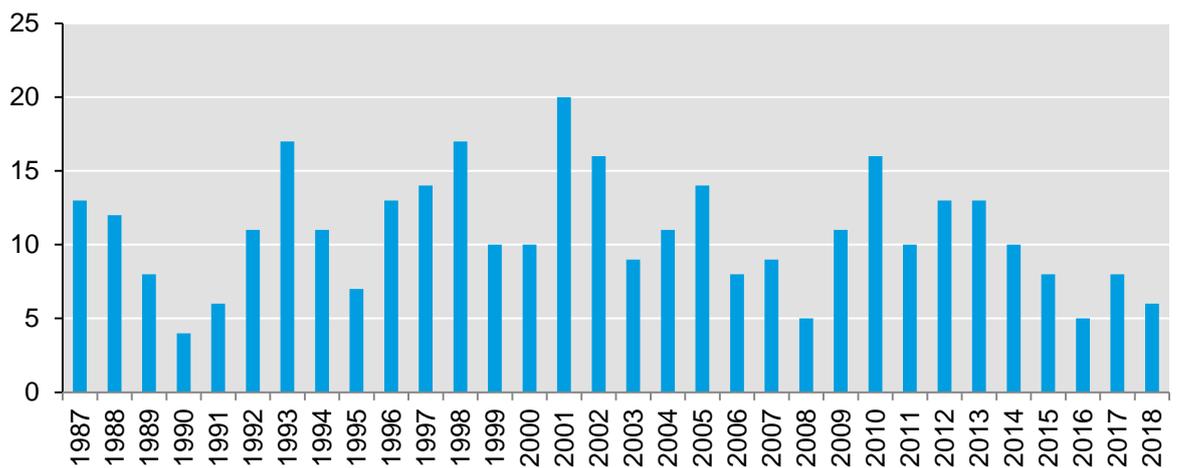


Abbildung 59: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1990 bis 1999

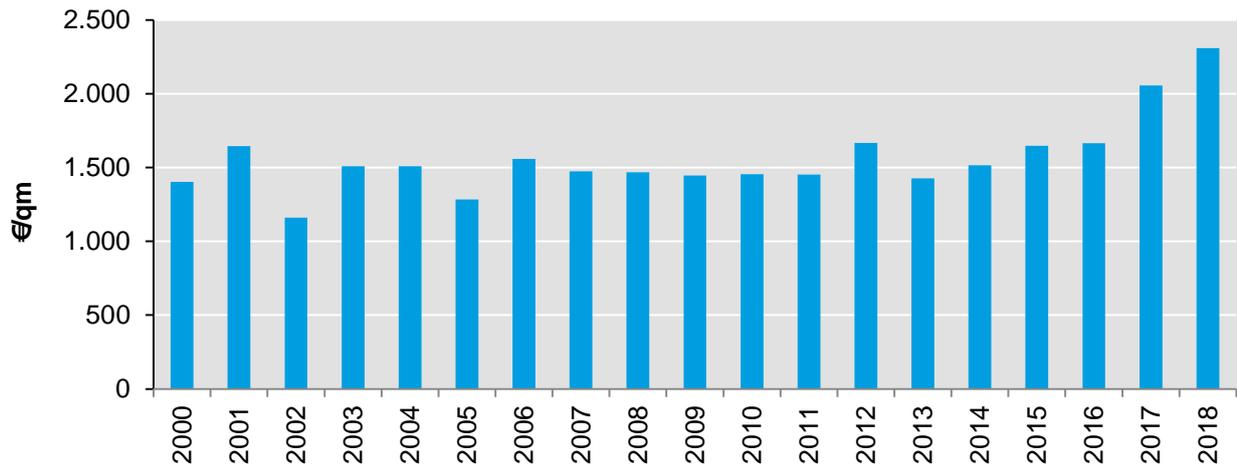


Abbildung 60: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

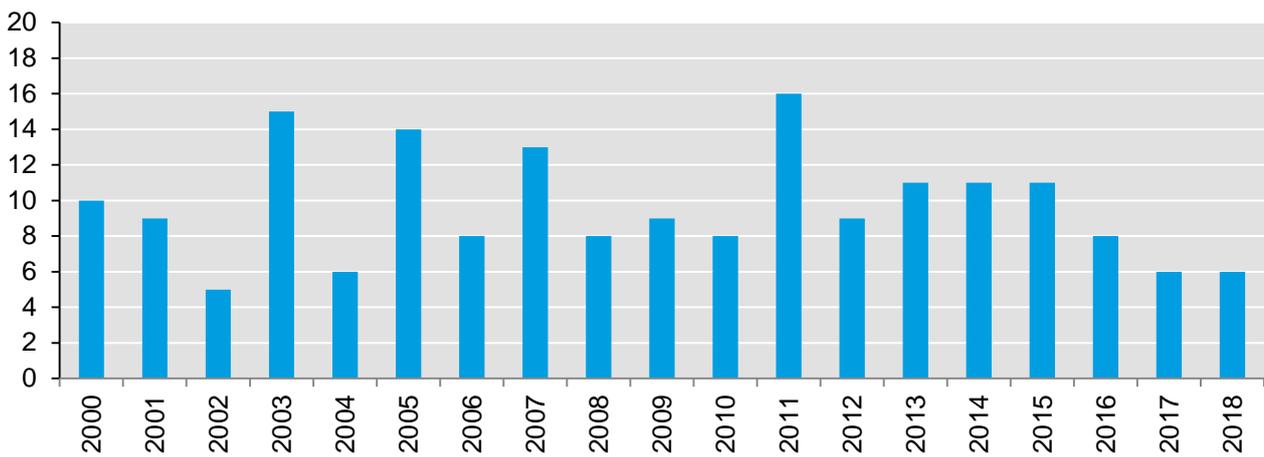


Abbildung 61: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

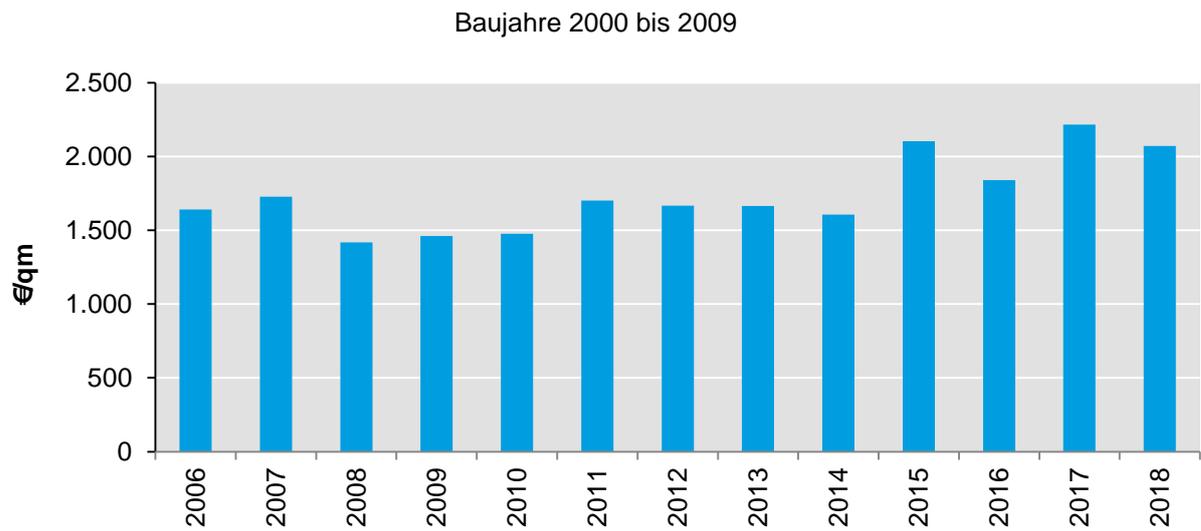


Abbildung 62: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

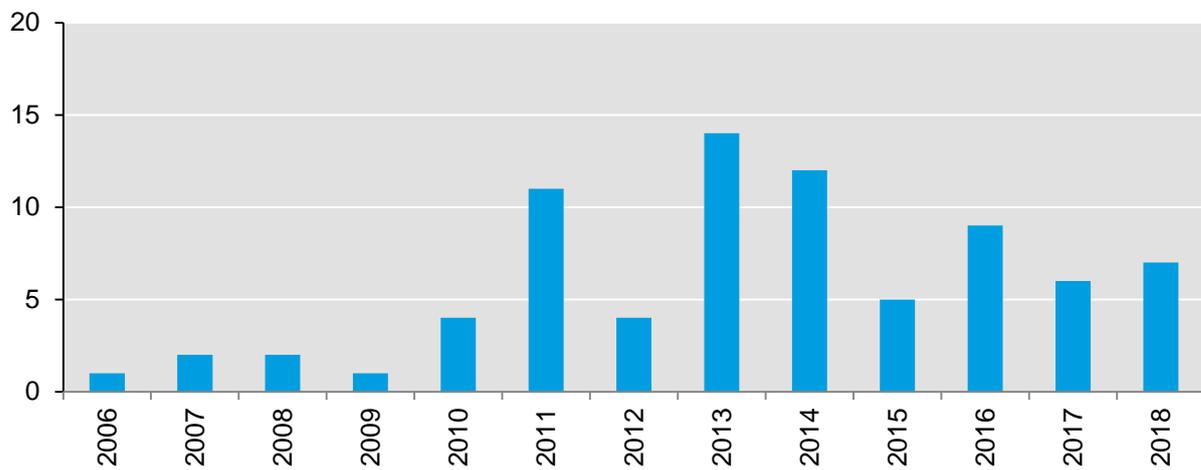


Abbildung 63: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 2010 bis Neubauten

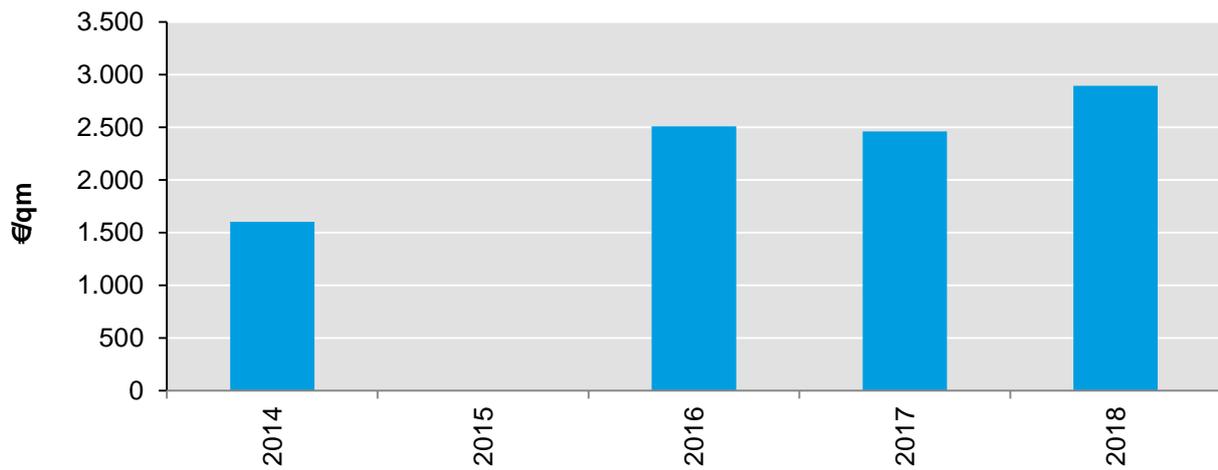


Abbildung 64: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

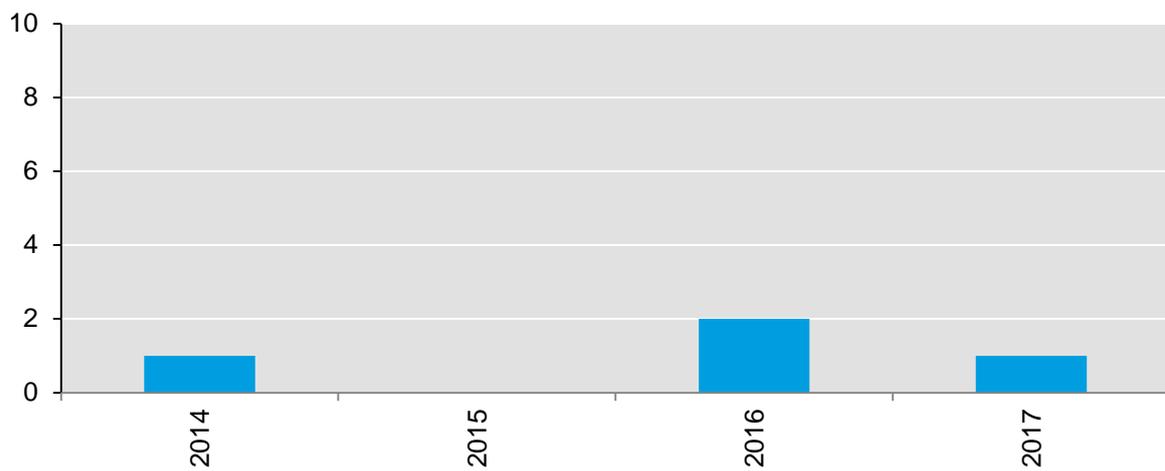


Abbildung 65: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

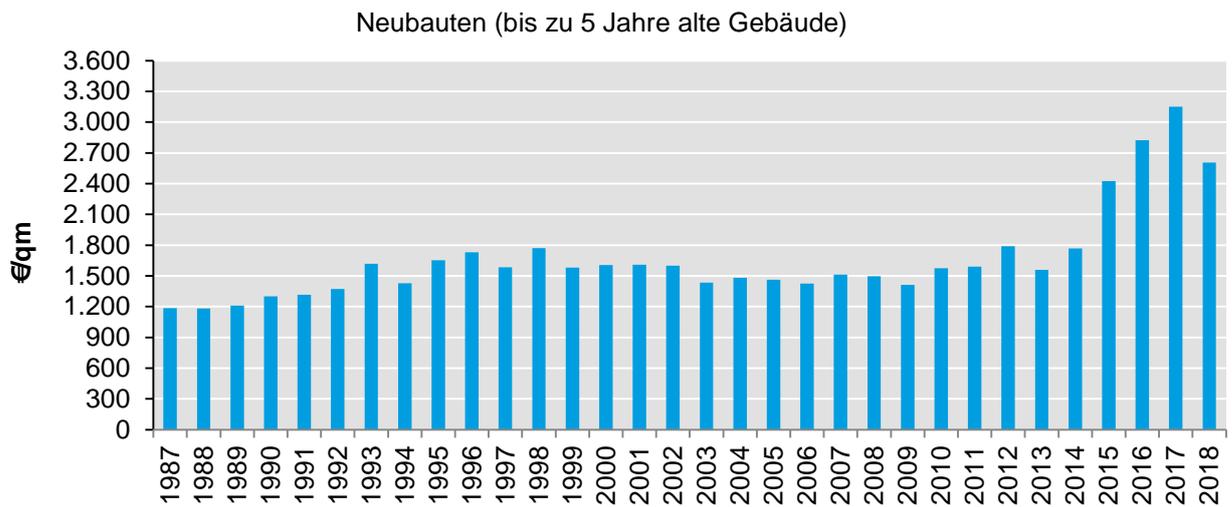


Abbildung 66: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

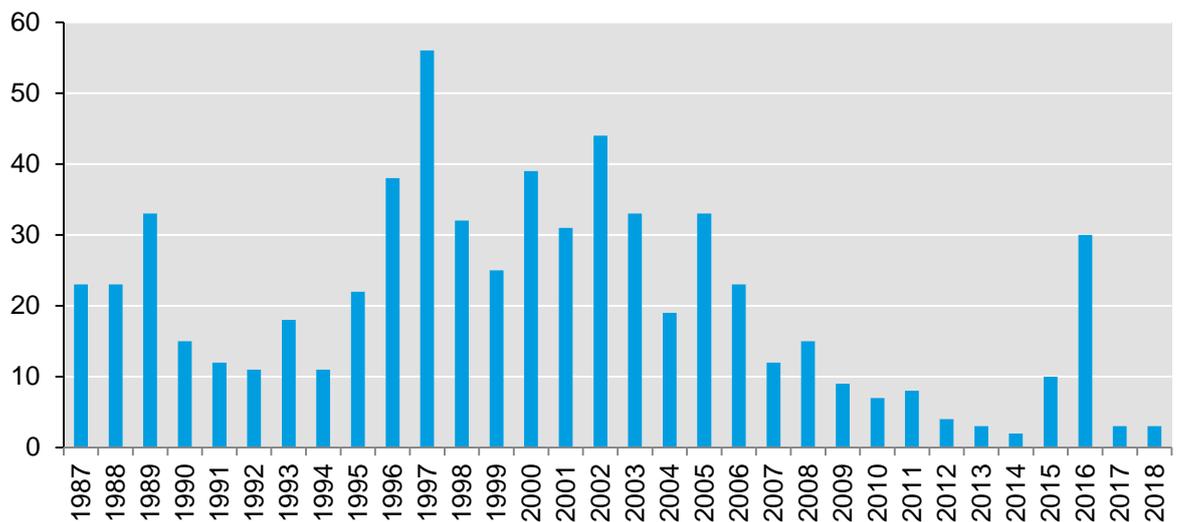


Abbildung 67: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Anmerkung: Die Durchschnittswerte für Neubauten sind in den Jahren 2015, 2016 und 2017 durch Verkäufe in einer Klimaschutzsiedlung geprägt.

5.2 Mehrfamilienhäuser

Umsatzentwicklungen

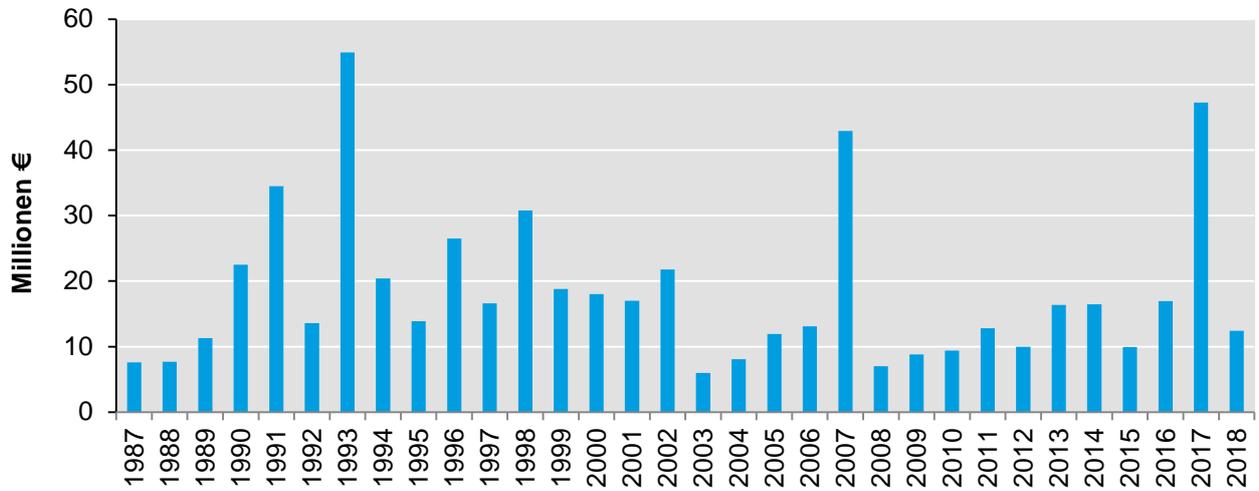


Abbildung 68: Geldumsatz

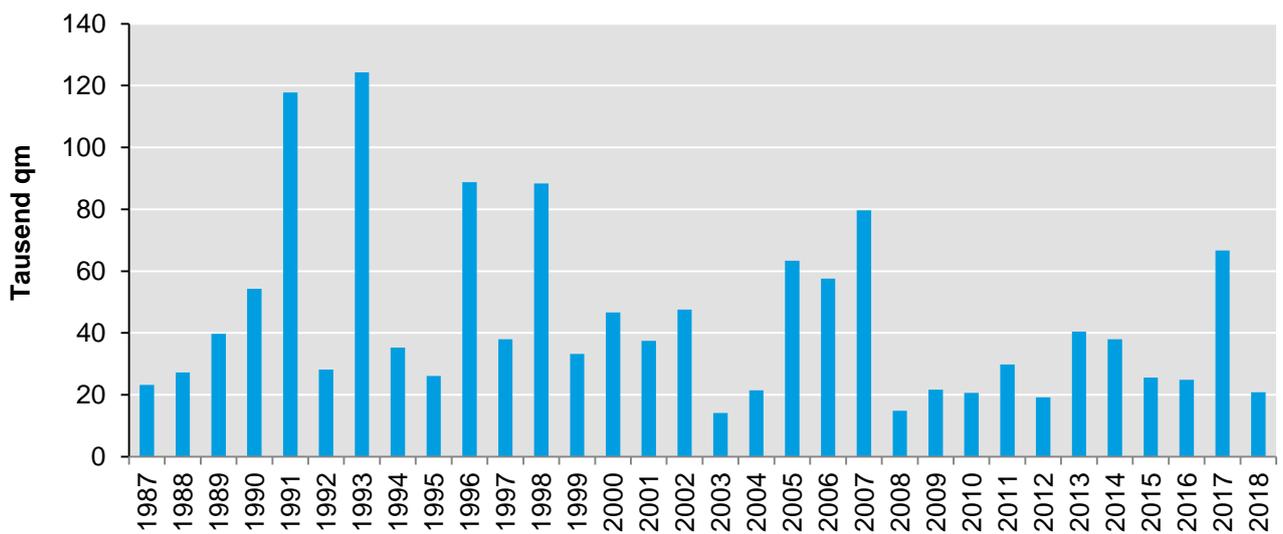


Abbildung 69: Flächenumsatz

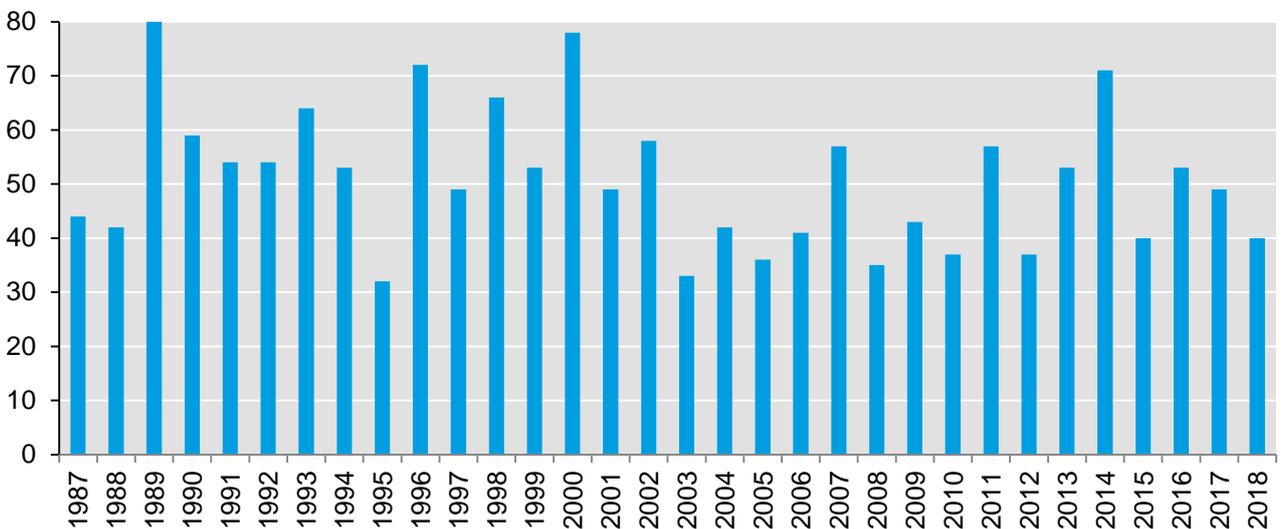


Abbildung 70: Anzahl der Verkäufe

5.3 Gemischt genutzte Objekte

Umsatzentwicklungen

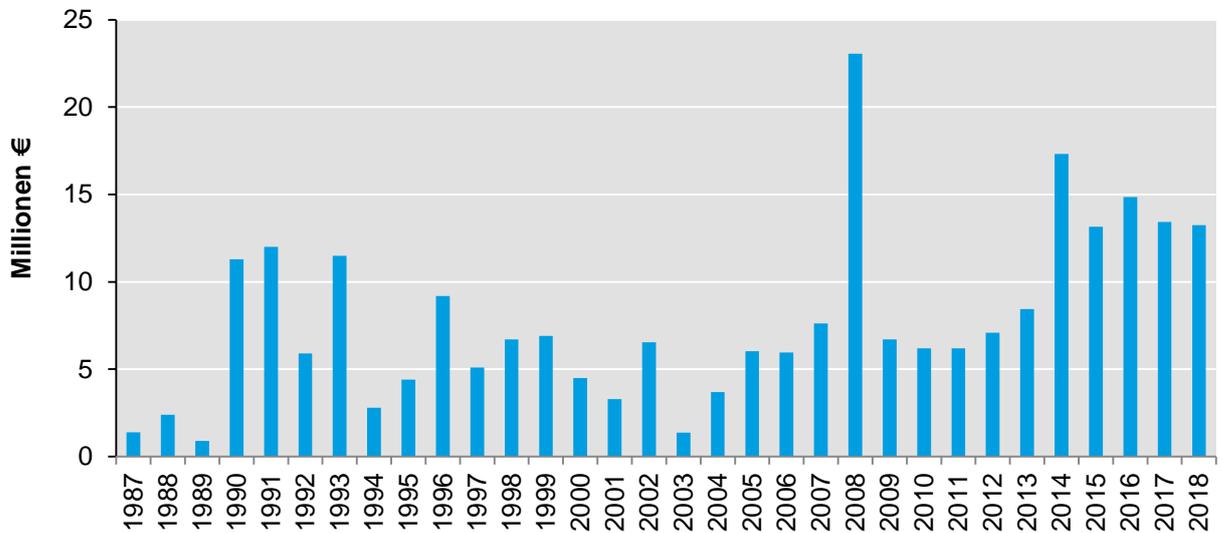


Abbildung 71: Geldumsatz

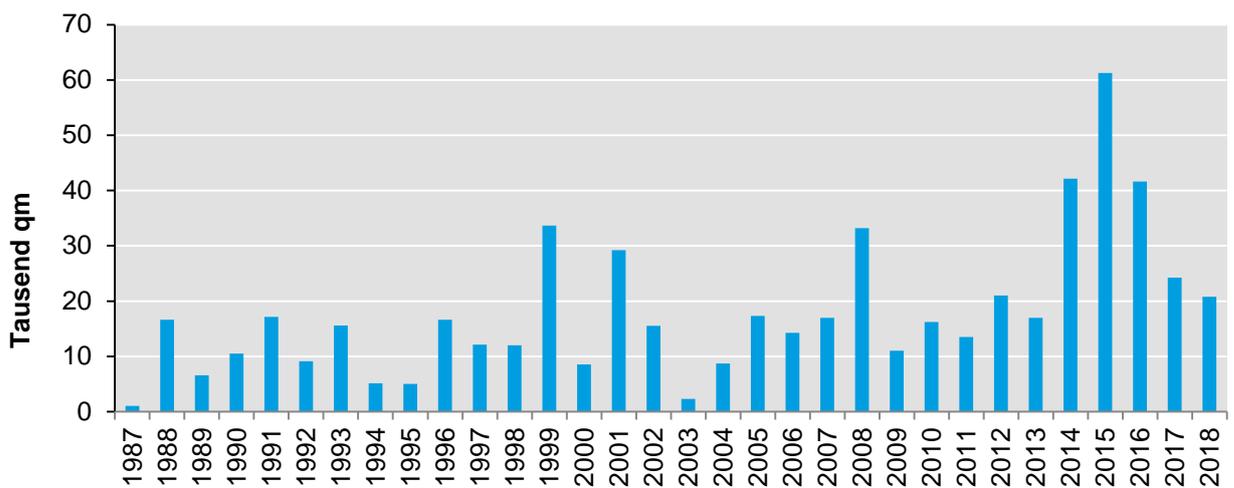


Abbildung 72: Flächenumsatz

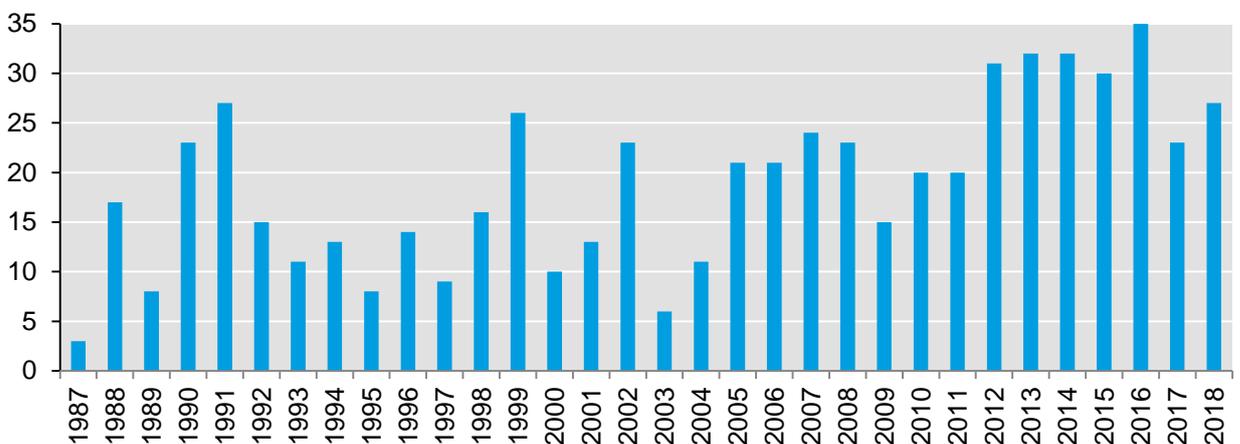


Abbildung 73: Anzahl der Verkäufe

5.4 Gewerbeobjekte

Umsatzentwicklungen

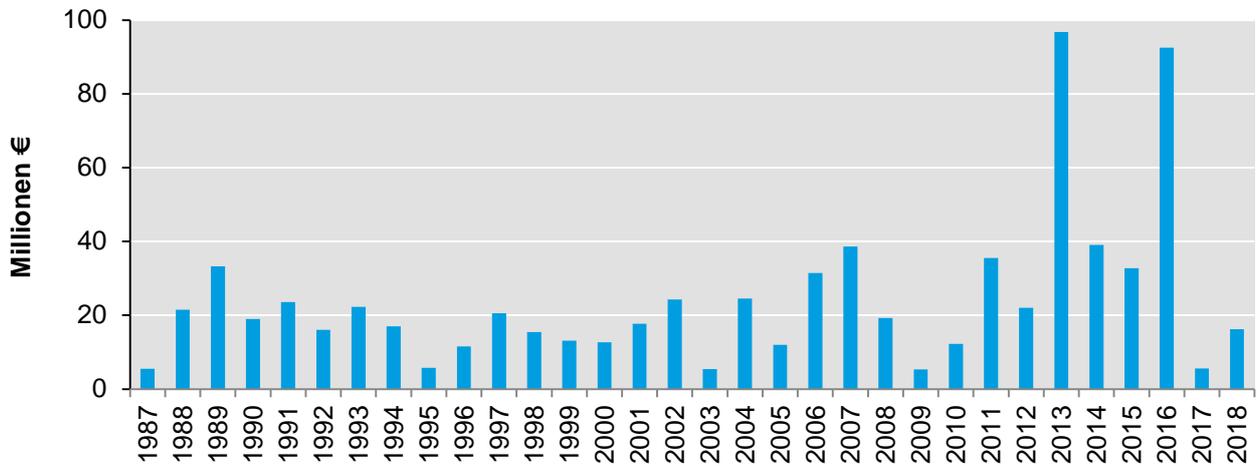


Abbildung 74: Geldumsatz

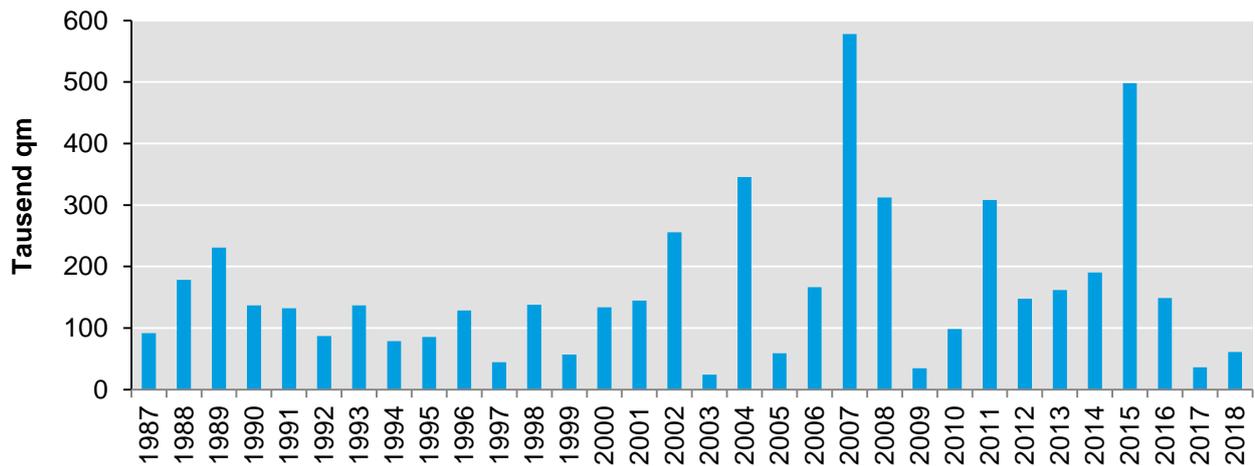


Abbildung 75: Flächenumsatz

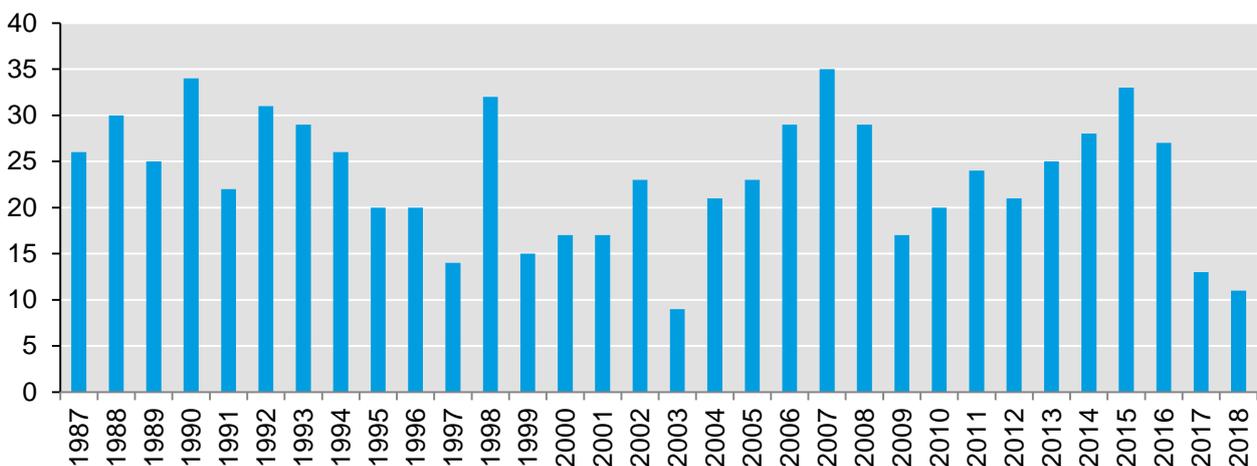


Abbildung 76: Anzahl der Verkäufe

6 Wohnungseigentum

6.1 Umsatzentwicklungen

Neubauten

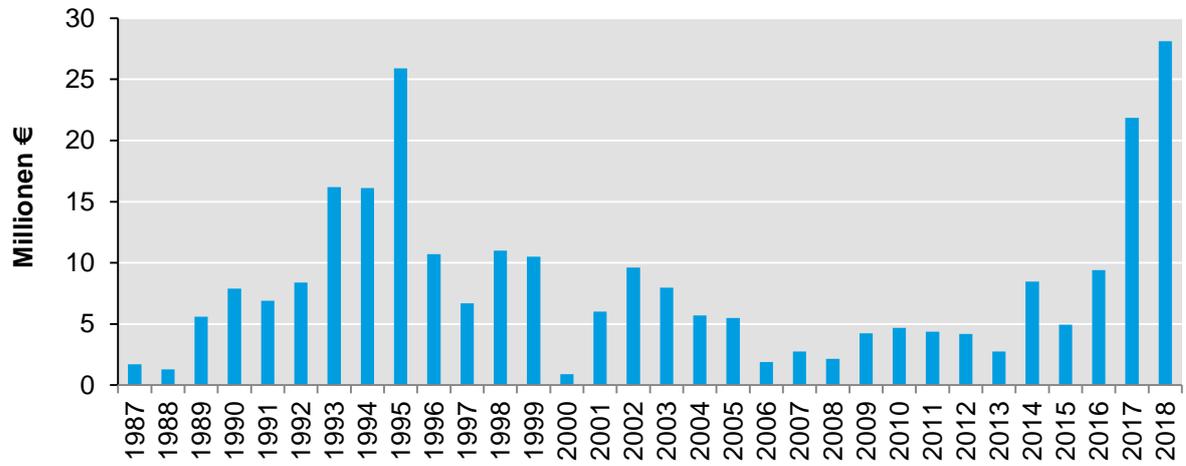


Abbildung 77: Geldumsatz

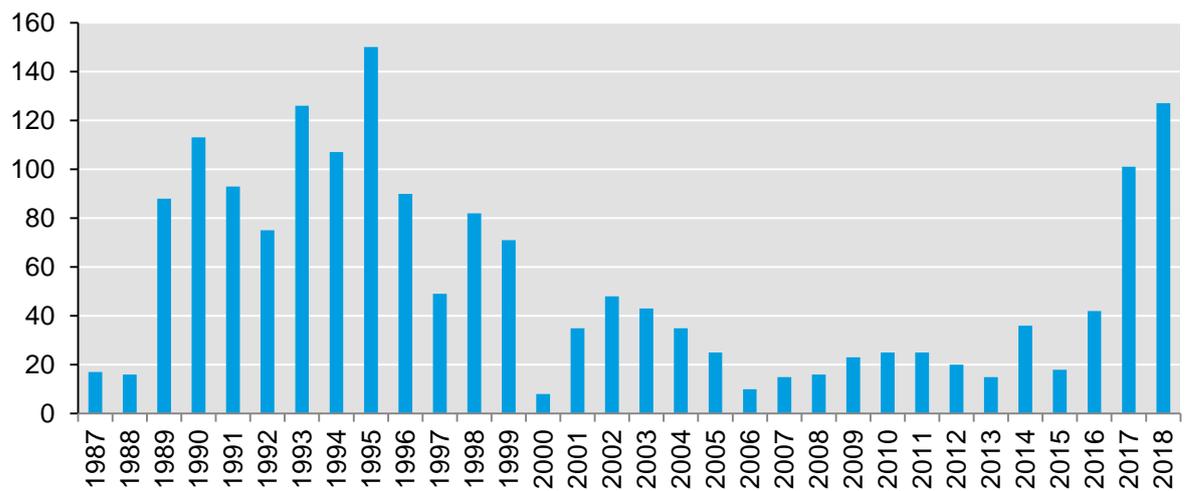


Abbildung 78: Anzahl der Verkäufe

Wiederverkäufe und Umwandlungen

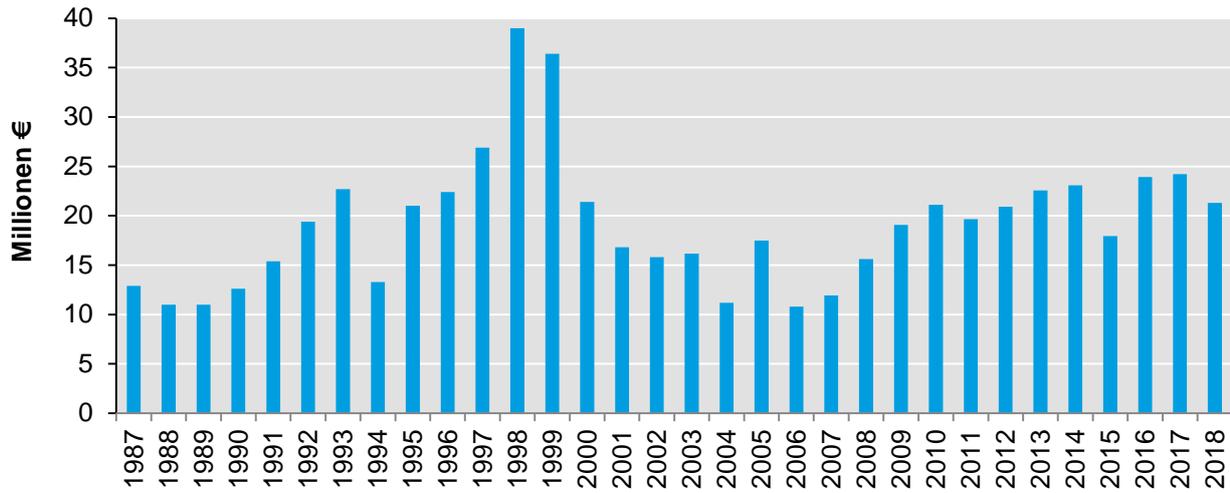


Abbildung 79: Geldumsatz

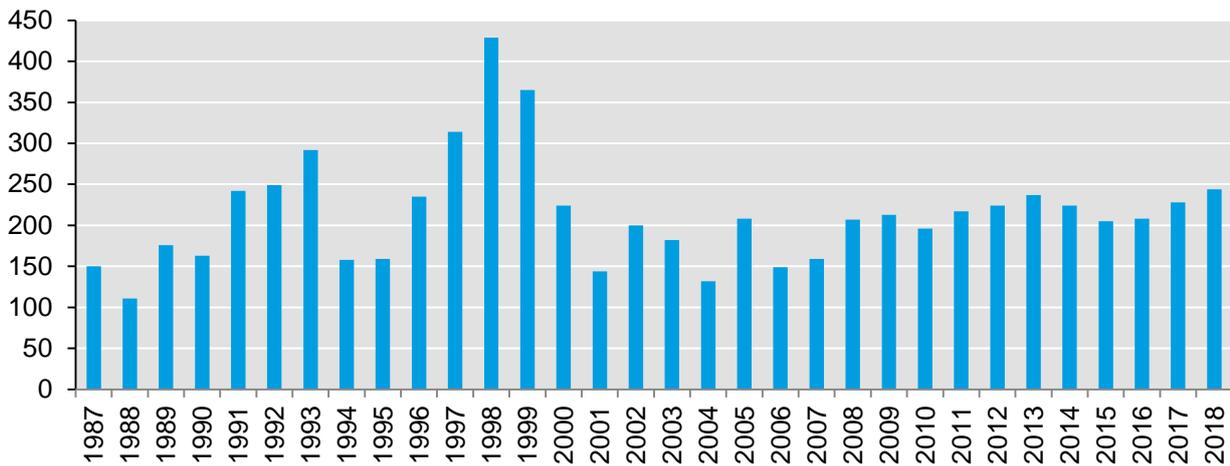


Abbildung 80: Anzahl der Verkäufe

Im Jahr 2018 lagen dem Gutachterausschuss nur 3 Kaufverträge für in Eigentumswohnungen umgewandelte Mietwohnungen vor.

6.2 Schwerpunkte des Marktgeschehens

Gemarkung Düren

In den Graphiken zu den Eigentumswohnungen in der Gemarkung Düren sind jeweils die letzten 3 vergangenen Jahre dargestellt. Es werden Wohnungen in einer Größe zwischen 20 qm und 155 qm betrachtet.

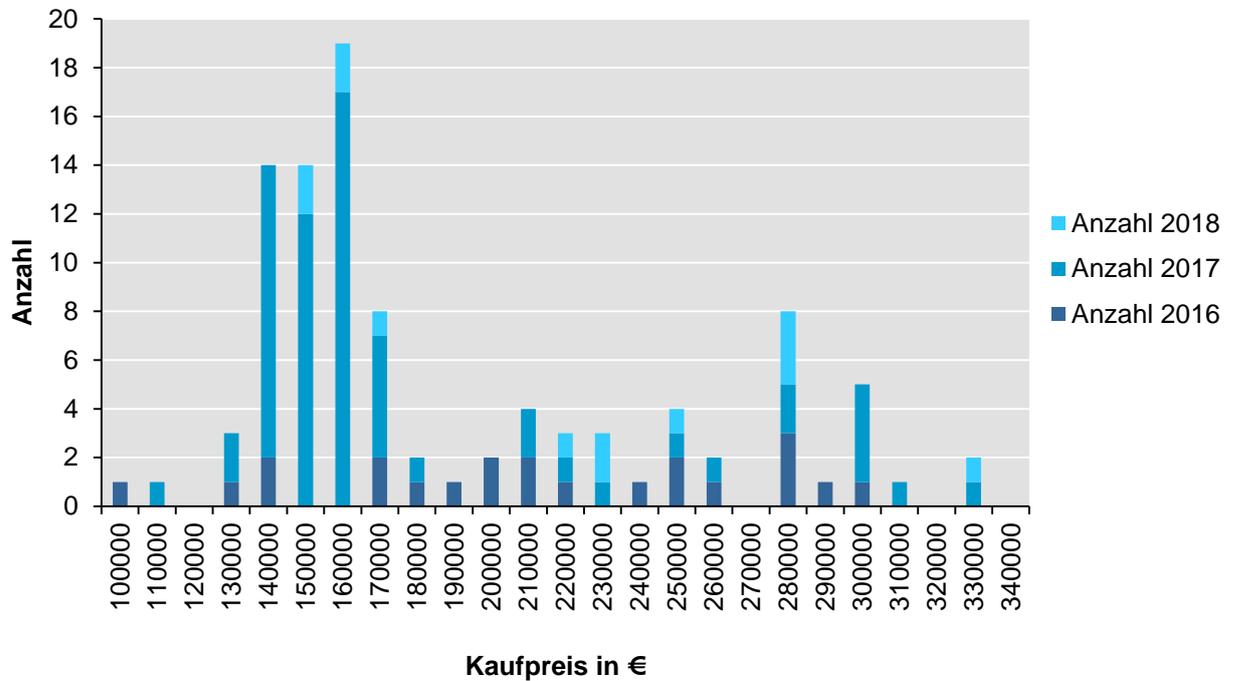


Abbildung 80: Neubauwohnungen

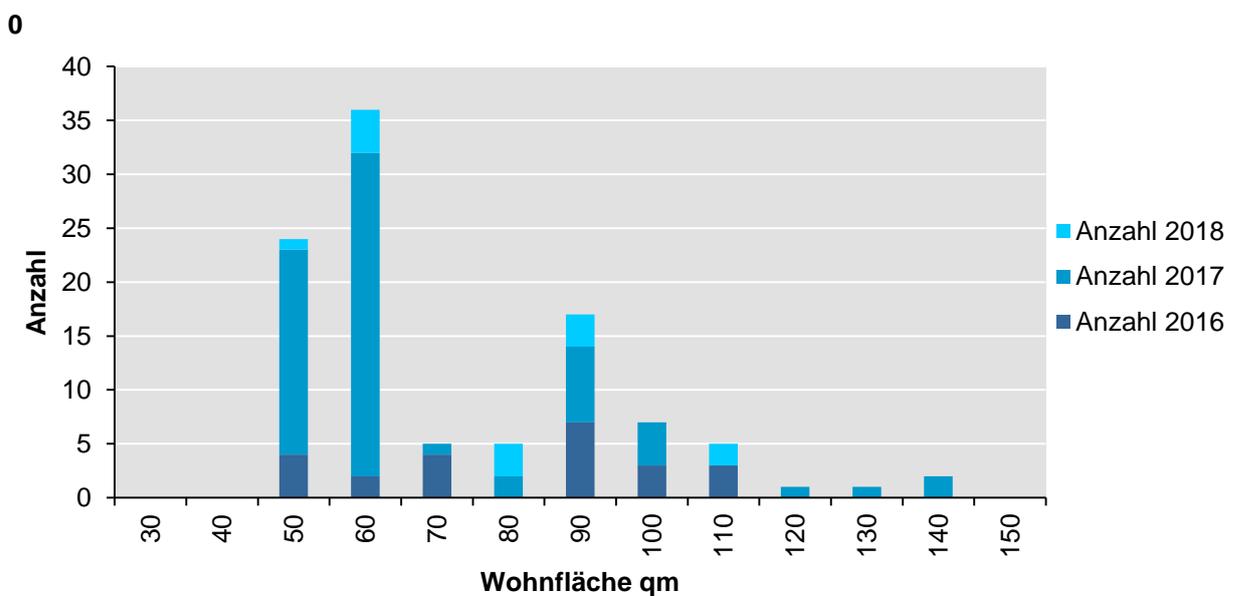


Abbildung 81: Neubauwohnungen

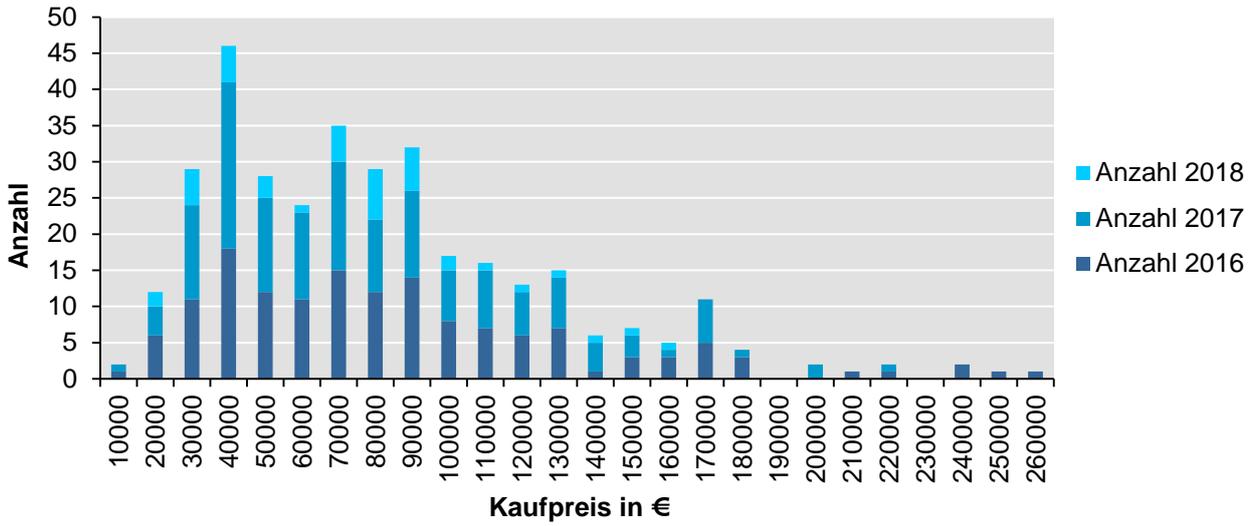


Abbildung 82: Wohnungen (Wiederverkauf)

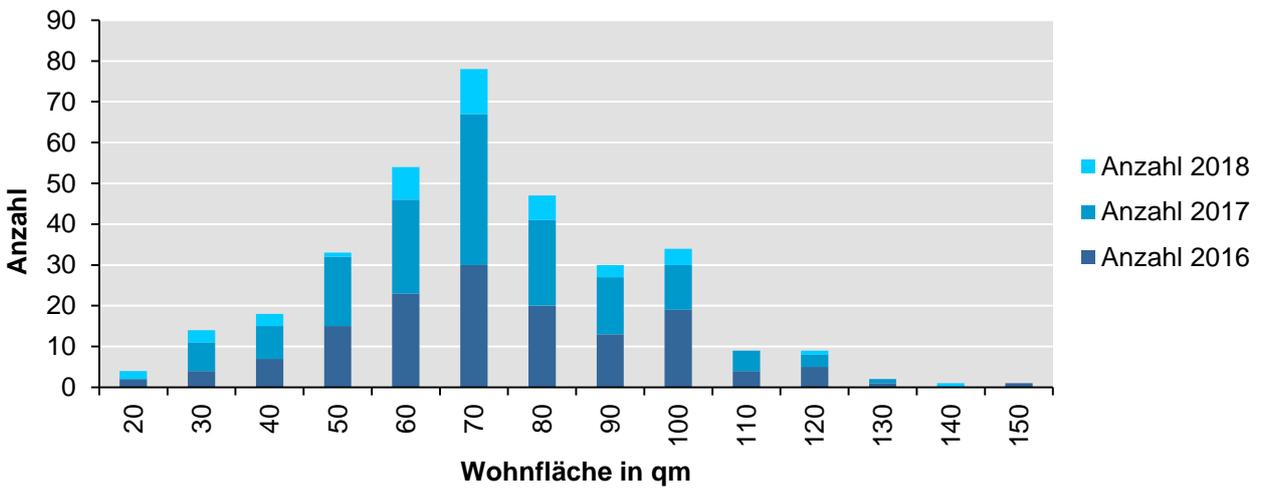


Abbildung 83: Wohnungen (Wiederverkauf)

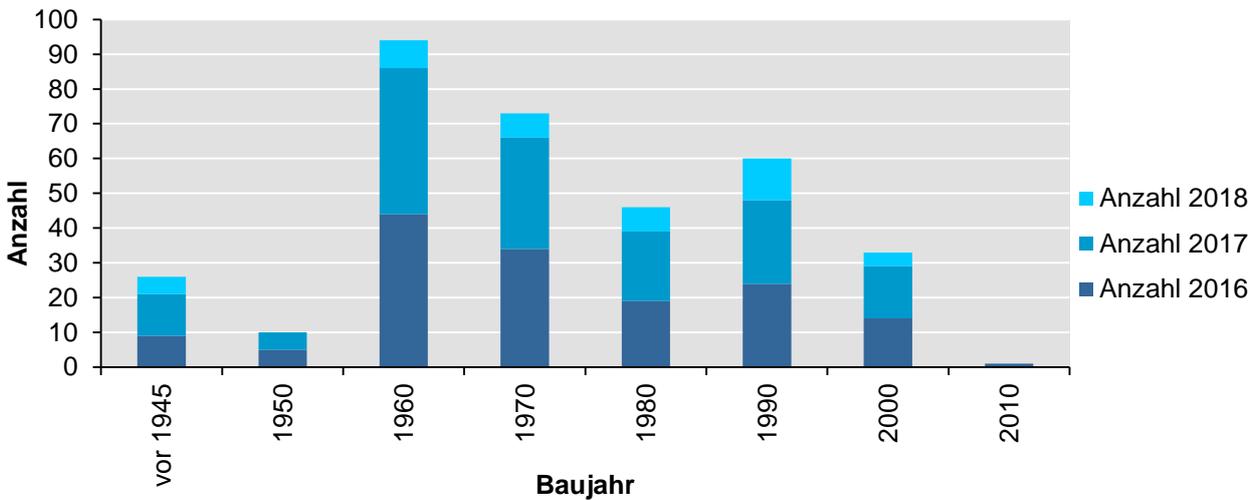


Abbildung 84: Wohnungen (Wiederverkauf)

Ortsteile Dürens

In den Graphiken zu den Eigentumswohnungen in der Gemarkung Düren sind jeweils die letzten 3 vergangenen Jahre dargestellt. Es werden Wohnungen in einer Größe zwischen 20 qm und 155 qm betrachtet.

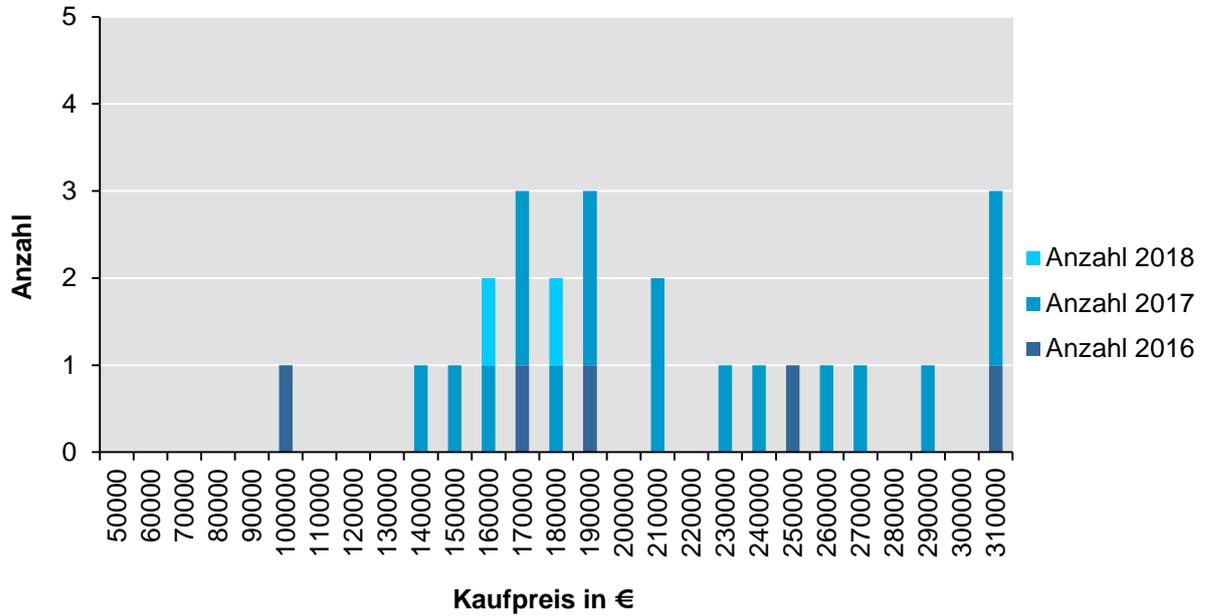


Abbildung 86: Neubauwohnungen

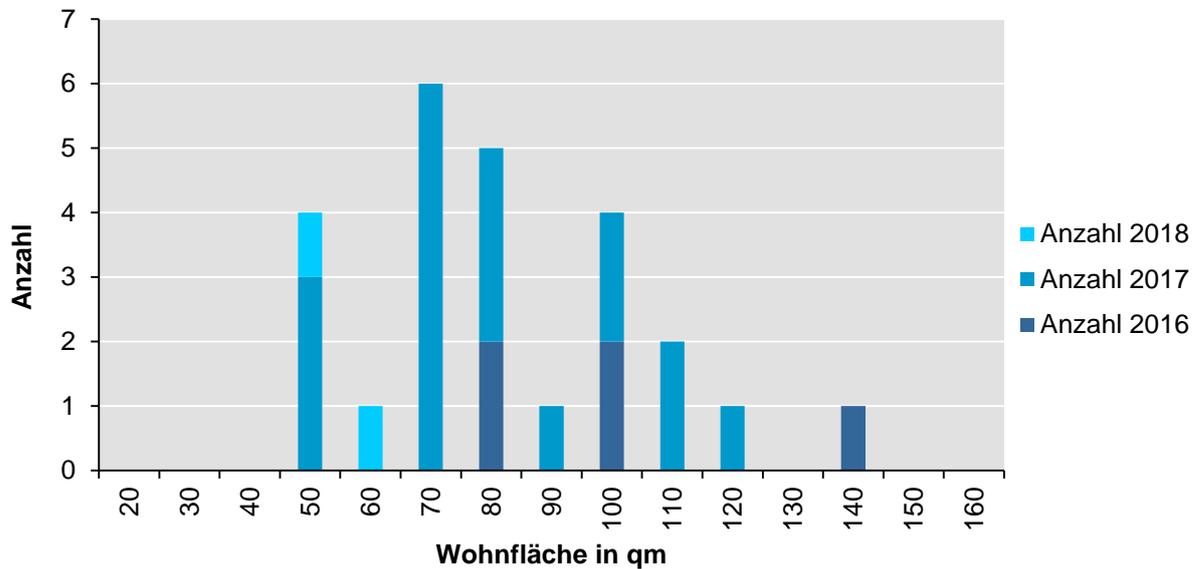


Abbildung 857: Neubauwohnungen

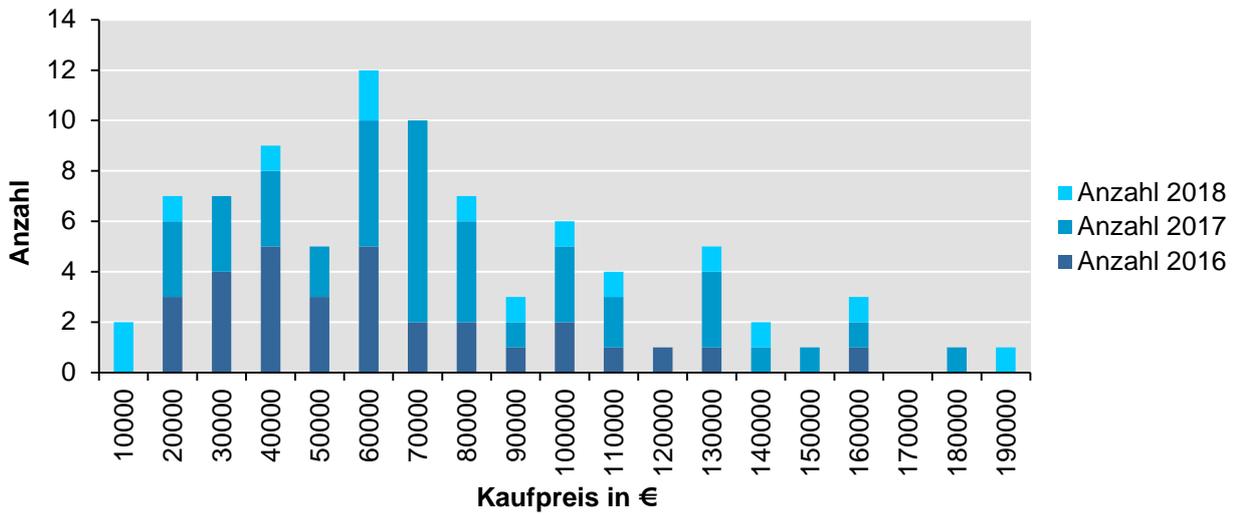


Abbildung 87: Wohnungen (Wiederverkauf)

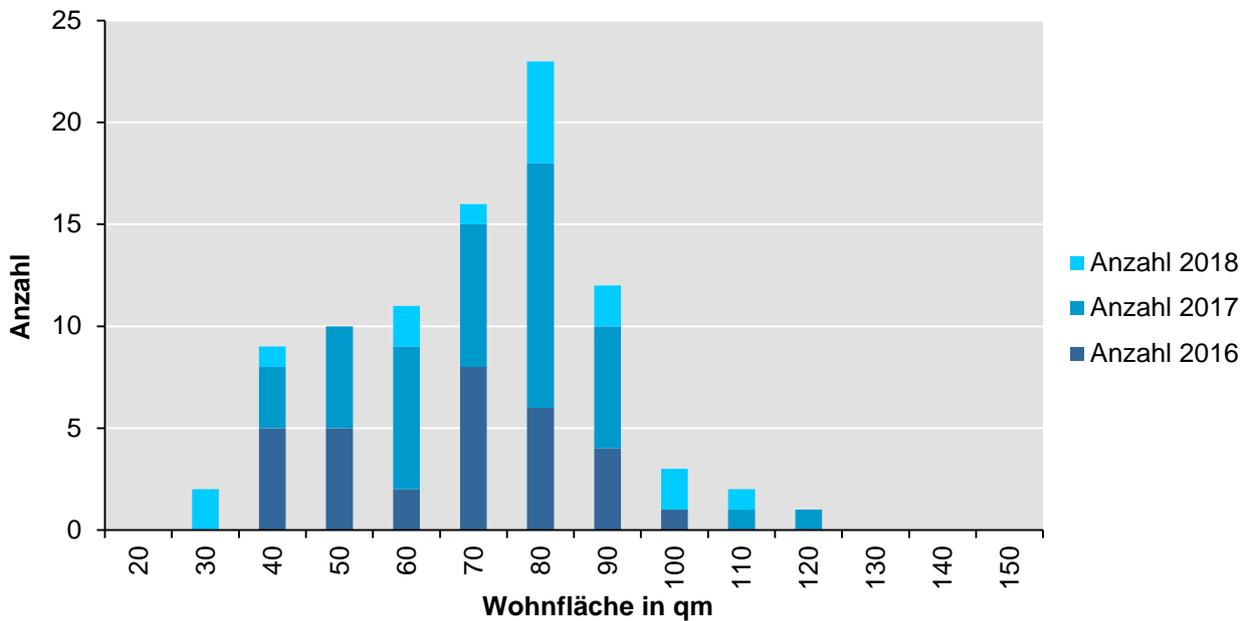


Abbildung 88: Wohnungen (Wiederverkauf)

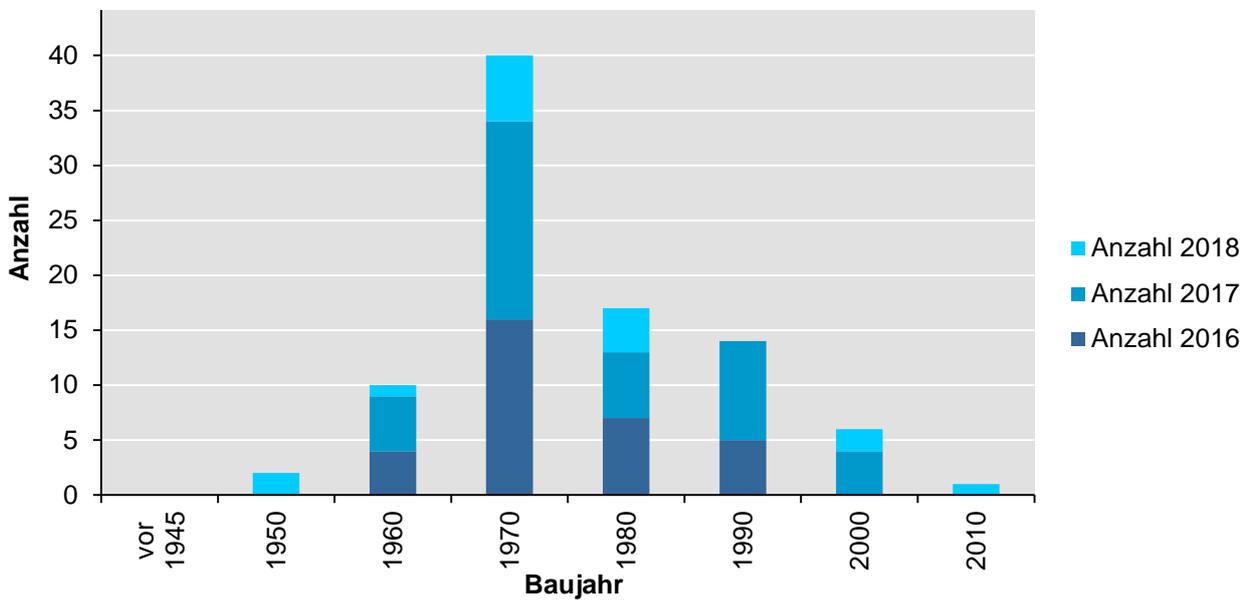


Abbildung 90: Wohnungen (Wiederverkauf)

6.3 Verkäufe von Eigentumswohnungen unter 500 €/qm-Wohnfläche

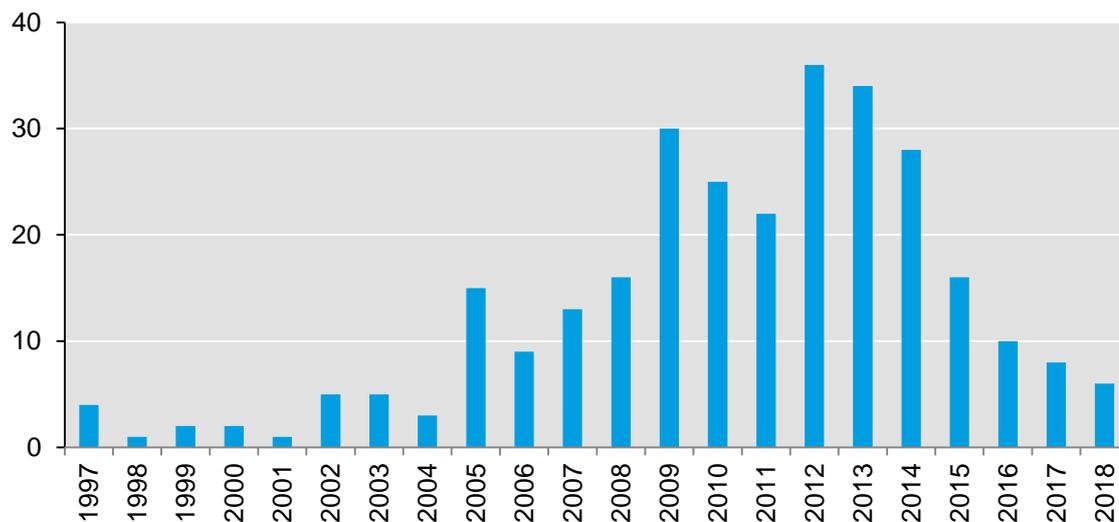


Abbildung 89: Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen zum Preis unter 500 €/qm

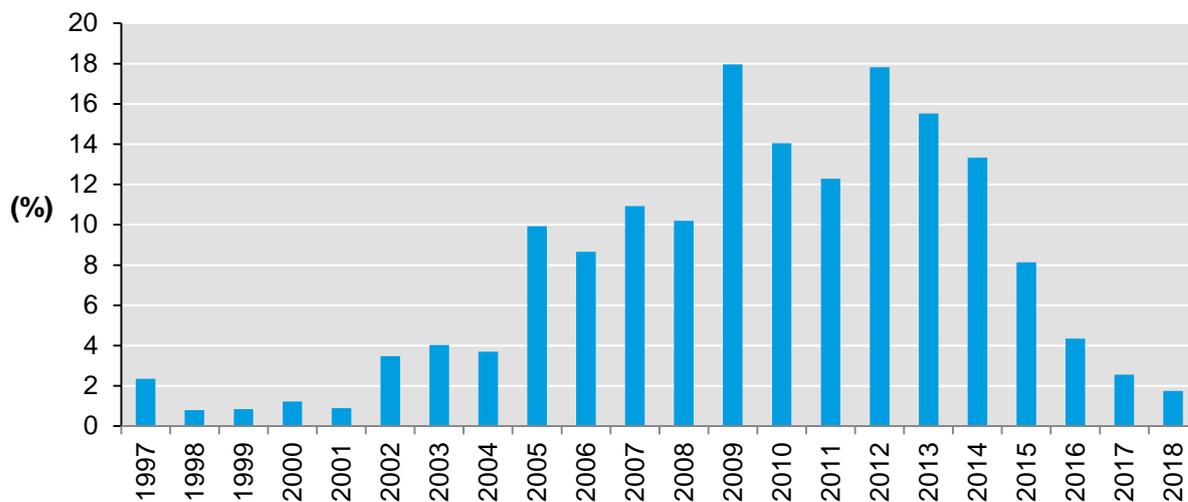


Abbildung 90: Prozentsatz der Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen zum Preis unter 500 €/qm

6.4 Preisniveau

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

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

Dem Gutachterausschuss ist bekannt, dass der Eigentumswohnungsmarkt auch auf andere Kriterien, wie zum Beispiel die Lage der Wohnung im Objekt, die Objektgröße, das soziale Umfeld, die Wohnlage, die Verkehrsanbindung, die besondere Ausstattung, der Modernisierungsgrad und dergl. reagiert. In welchem Maße einzelne Faktoren Vertragsparteien zur Kaufpreisgestaltung bewogen haben, ist unterschiedlich und nur schwerlich mit Formeln oder dergl. anzugeben.

In diesem Sinne sind die angegebenen Werte als grobe Orientierungshilfe anzusehen, an den der Benutzer je nach den Qualitäten des Objektes seines Interesses Zu- oder Abschläge anbringen mag.

Jahr	Fläche (qm)	Lage Daten	gut und mittel			Erstverkauf Neubau
			Wiederverkauf Baujahr			
			vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis Neubau	
2016	20 bis 50	Mittelwert	679	777	1021	2810
		Anzahl	2	11	11	3
		Standard abweichung	111	194	281	209
	51 bis 80	Mittelwert	864	822	1319	2585
		Anzahl	1	52	29	8
		Standard abweichung		274	342	710
	81 bis 150	Mittelwert	892	1095	1574	2451
		Anzahl	5	26	22	19
		Standard abweichung	299	366	362	495
	20 bis 150	Mittelwert	835	896	1357	2522
		Anzahl	8	89	62	30
		Standard abweichung	249	320	387	538

Tabelle 12: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm des Jahres 2016 „gute und mittlere Lage“

Lage			gut und mittel			Erstverkauf Neubau
Jahr	Fläche (qm)	Daten	Wiederverkauf Baujahr			
			vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis Neubau	
2017	20 bis 50	Mittelwert	588	819	1086	2502
		Anzahl	2	10	18	
		Standard abweichung	553	106	227	
	51 bis 80	Mittelwert	1067	873	1274	2798
		Anzahl	5	64	24	
		Standard abweichung	509	316	232	
	81 bis 150	Mittelwert	1399	1034	1487	2787
		Anzahl	6	18	27	
		Standard abweichung	421	440	325	
	20 bis 150	Mittelwert	1147	899	1308	2791
		Anzahl	13	92	69	
		Standard abweichung	522	333	313	

Tabelle 13: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm des Jahres 2017
„gute und mittlere Lage“

Lage			gut und mittel			Erstverkauf Neubau
Jahr	Fläche (qm)	Daten	Wiederverkauf Baujahr			
			vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis Neubau	
2018	20 bis 50	Mittelwert	951	1131	1592	
		Anzahl	4	8	6	
		Standard abweichung	150	678	628	
	51 bis 80	Mittelwert	1169	888	1481	3101
		Anzahl	1	47	24	
		Standard abweichung		285	513	
	81 bis 150	Mittelwert		1285	1581	3058
		Anzahl		18	18	
		Standard abweichung		407	533	
	20 bis 150	Mittelwert	994	1013	1532	3079
		Anzahl	5	73	48	
		Standard abweichung	162	407	526	

Tabelle 14: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm des Jahres 2018
„gute und mittlere Lage“

Lage			einfach			Erstverkauf
Jahr	Fläche (qm)	Daten	Wiederverkauf Baujahr			Neubau
			vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis Neubau	
2016	20 bis 50	Mittelwert		787	714	
		Anzahl		3	1	
		Standardabweichung		167		
	51 bis 80	Mittelwert		691		
		Anzahl		5		
		Standardabweichung		157		
	81 bis 150	Mittelwert	404	761		
		Anzahl	1	8		
		Standardabweichung		207		
	20 bis 150	Mittelwert	404	744	714	
		Anzahl	1	16	1	
		Standardabweichung		178		

Tabelle 15: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm des Jahres 2016 „einfache Lage“

Lage			einfach			Erstverkauf
Jahr	Fläche (qm)	Daten	Wiederverkauf Baujahr			Neubau
			vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis Neubau	
2017	20 bis 50	Mittelwert		880		
		Anzahl		2		
		Standardabweichung		184		
	51 bis 80	Mittelwert		818	1401	
		Anzahl		13	3	
		Standardabweichung		399	326	
	81 bis 150	Mittelwert	673	726	1898	
		Anzahl	2	1	3	
		Standardabweichung	103		1246	
	20 bis 150	Mittelwert	673	820	1650	
		Anzahl	2	16	6	
		Standardabweichung	103	361	859	

Tabelle 16: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm des Jahres 2017 „einfache Lage“

Jahr	Fläche (qm)	Lage Daten	einfach			Erstverkauf Neubau
			Wiederverkauf Baujahr			
			vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis Neubau	
2017	20 bis 50	Mittelwert	737	674	803	
		Anzahl	1	4	8	
		Standard abweichung		383	226	
	51 bis 80	Mittelwert		803	1295	
		Anzahl		12	6	
		Standard abweichung		208	326	
	81 bis 150	Mittelwert	800	830	1267	
		Anzahl	1	3	5	
		Standard abweichung		416	167	
20 bis 150	Mittelwert	768	780	1081		
	Anzahl	2	19	19		
	Standard abweichung	45	271	339		

Tabelle 17: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm des Jahres 2018 „einfache Lage“

6.5 Preisniveauentwicklungen

Erstverkäufe

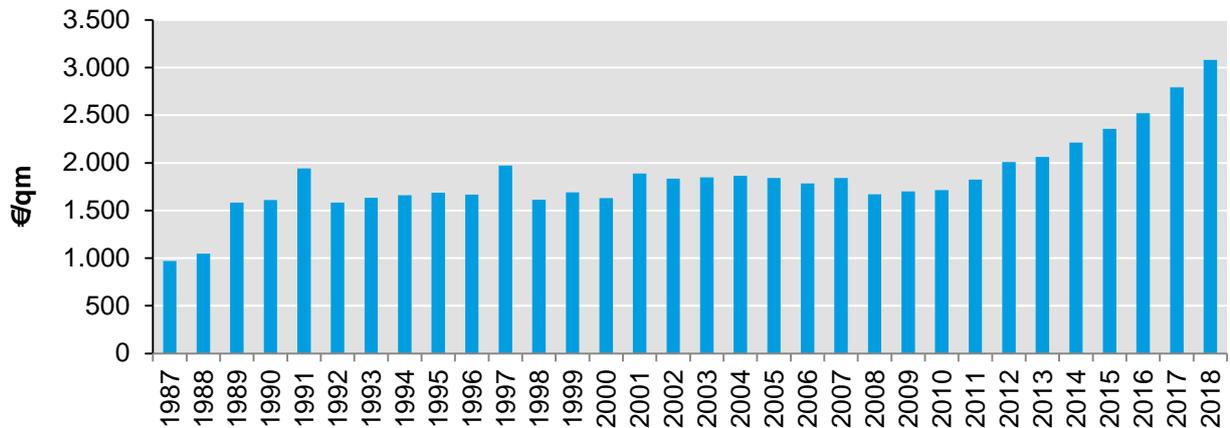


Abbildung 91: Quadratmeterpreise

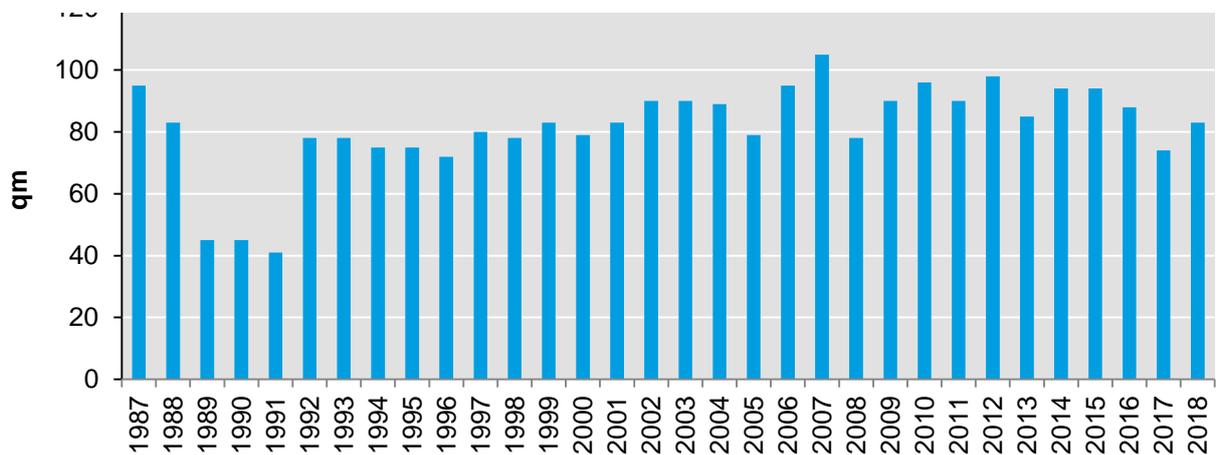


Abbildung 92: Durchschnittliche Größe der Wohnungen

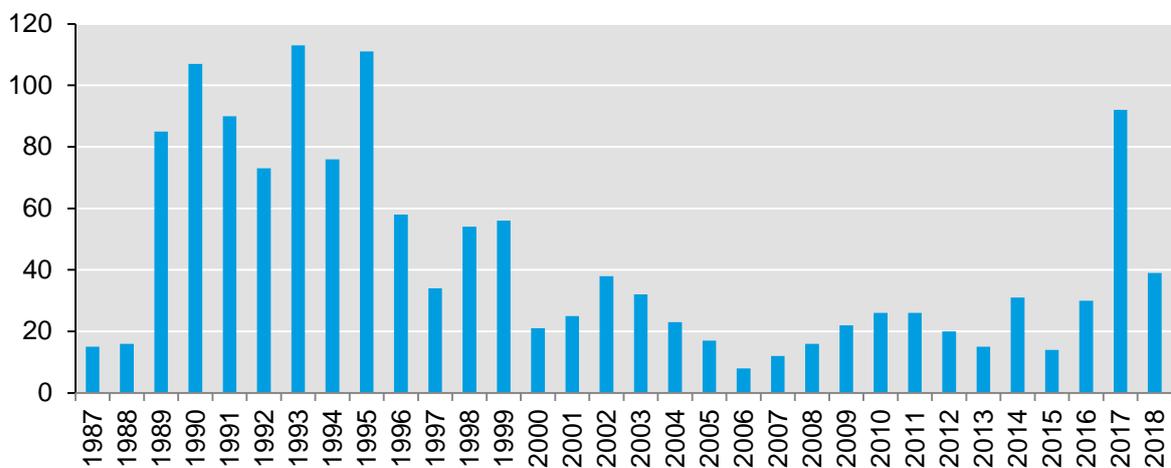


Abbildung 93: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Wiederverkäufe

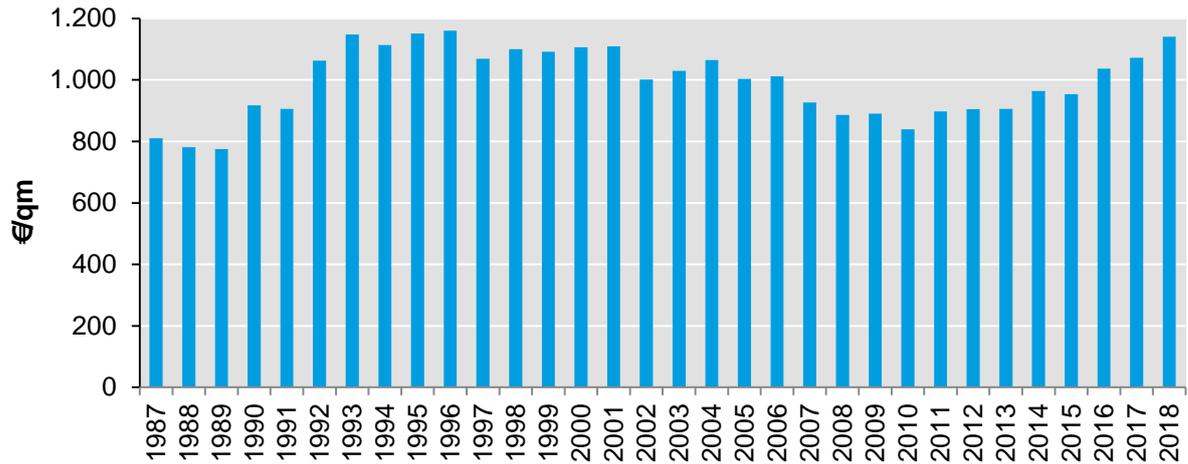


Abbildung 94: Quadratmeterpreise

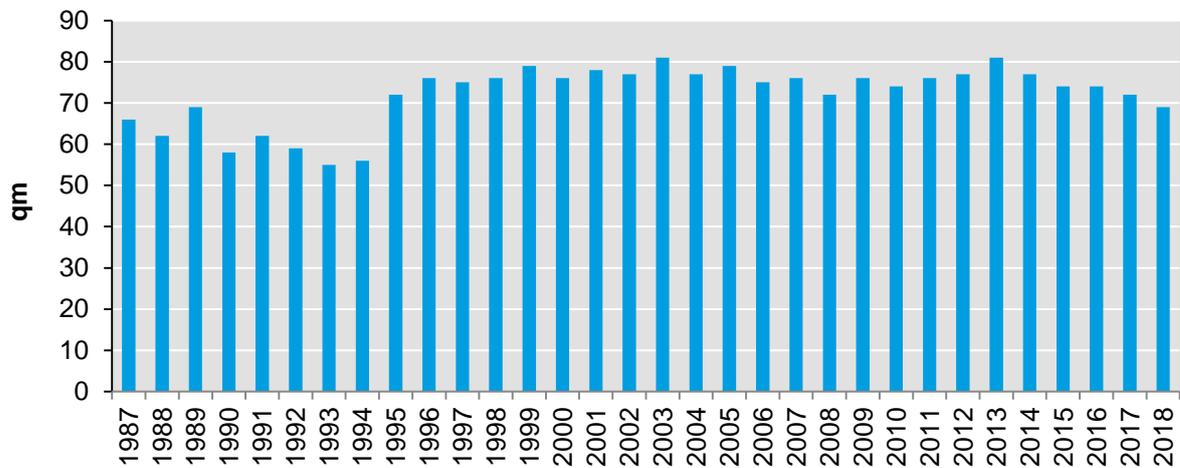


Abbildung 95: Durchschnittliche Größe der Wohnungen

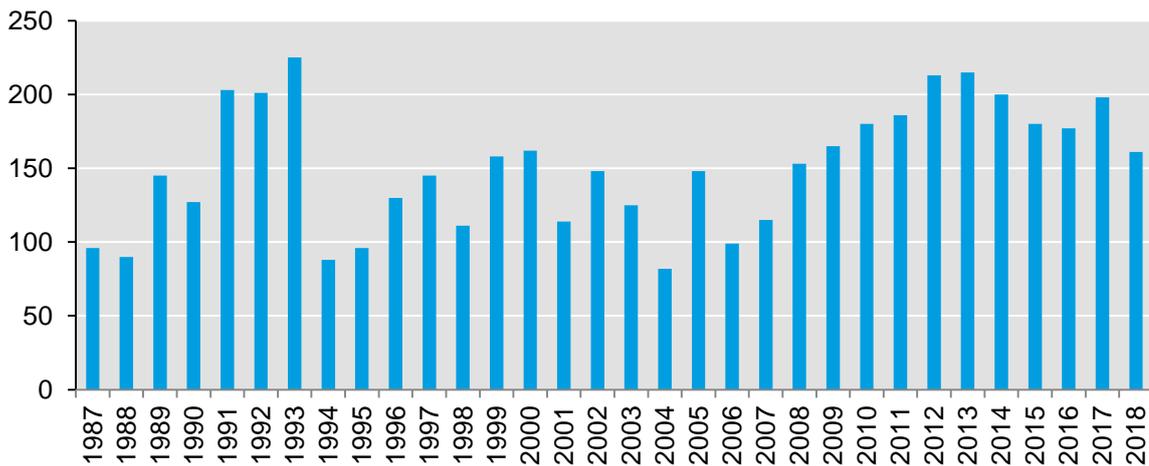


Abbildung 96: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Umwandlungen in Eigentumswohnungen

In Düren werden derzeit keine in Eigentumswohnungen umgewandelten Wohnungen verkauft.

7 Bodenrichtwerte

7.1 Gesetzlicher Auftrag

Auszug aus dem Baugesetzbuch

§ 196

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

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

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

7.2 Definition Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Flächen

Die Bodenrichtwerte werden jährlich in einer Bodenrichtwertkarte veröffentlicht.

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

Die Bodenrichtwertkarte enthält auf einen Wertermittlungsstichtag bezogene Angaben.

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben:

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

1. Bodenrichtwerte für Bauland bzw. Gewerbe- und Industrieflächen

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

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

Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke:

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

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

Erschließungs- und Anliegerbeiträge:

Nicht eingeklammerte Bodenrichtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitrags-pflichtige Grundstücke. Eingeklammerte Werte beziehen sich auf erschließungs-beitragsfreie Grundstücke.

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

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

Art und Maß der baulichen Nutzung:

WS - Kleinsiedlungsgebiet

WR - Reines Wohngebiet

WA - Allgemeines Wohngebiet

WB - Besonderes Wohngebiet

MD - Dörfliches Mischgebiet

MI - Mischgebiet

MK - Kerngebiet

SO - Sondergebiet

GE - Gewerbegebiet

GI - Industriegebiet

II - Zahl der Vollgeschosse

Beispiel zur Bodenrichtwertangabe:

(100) 100 €/qm erschließungsbeitragsfrei

WA II Allgemeines Wohngebiet, 2 Vollgeschosse

2. Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen:

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

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

Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke:

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

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

Beispiele zur Bodenrichtwertangabe:

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

Die in der Anlage 11 zur WertR angegebenen Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis bei unterschiedlicher baulicher Nutzung (GFZ:GFZ) sowie die im Grundstücksmarktbericht angegebenen

Faktoren zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstückstiefe sind nach sachverständigem Ermessen anzuwenden.

7.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

(Stand 1.1.2019)

Ortsteil	Lage	Wohnbaufläche für Eigentumsmaßnahme Euro/qm, e.f.	Baufläche für Geschäftswohnungsbau Euro/qm, e.f.	Gewerbe- oder Industriebaufläche Euro/qm, e.f.
Arnoldsweiler	gut			
	mittel	185		30
	mäßig	145		
Berzbuir	gut			
	mittel	160		
	mäßig			
Birgel	gut	210		
	mittel			
	mäßig	170		
Birkesdorf	gut	205		
	mittel	170		60
	mäßig	145		
Derichsweiler	gut	195		
	mittel	170		
	mäßig	145		
Echtz	gut			
	mittel	175		30
	mäßig	145		
Gürzenich	gut	210		
	mittel	195		50
	mäßig	155		
Hoven	gut			
	mittel	170		30
	mäßig	135		
Kufferath	gut			
	mittel	150		
	mäßig			
Lendersdorf	gut			
	mittel	185		40
	mäßig	155		
Mariaweiler	gut			
	mittel	180		30
	mäßig	135		
Merken	gut			
	mittel	155		25
	mäßig	130		
Niederau	gut	240		
	mittel	195		30
	mäßig	145		
Roelsdorf	gut	220		
	mittel	185		55
	mäßig			

Ortsteil	Lage	Wohnbaufläche für Eigentumsmaßnahme Euro/qm, e.f.	Baufläche für Geschäftswohnungsbau Euro/qm, e.f.	Gewerbe- oder Industriebaufläche Euro/qm, e.f.
Innenstadt	gut	295	1100	
	mittel	210	500	85
	mäßig	175	300	
östliches Stadtgebiet	gut	210		
	mittel	180		
	mäßig	145		45
südliches Stadtgebiet	gut	270		
	mittel	185		50
	mäßig	155		
nördliches Stadtgebiet	gut	185		
	mittel	155	175	
	mäßig	145		

Tabelle 18: Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

8 Wertermittlungsrelevante Daten

Die im Abschnitt Wertermittlungsrelevante Daten verwendeten Wohnflächen beruhen nicht auf Aufmaßen durch den Gutachterausschuss und auch nicht auf dem Studium der Bauakten. Sie wurden in vom Immobilienerwerber oder sind durch die Geschäftsstelle plausibel geschätzt worden.

8.1 Indexreihen unbebauter Grundstücke

Landwirtschaftliche Grundstücke

Die Bodenpreisindizes für landwirtschaftliche Grundstücke sind aus Kaufpreisen ermittelte Verhältniszahlen, welche die Relation der jeweiligen durchschnittlichen Preise zu verschiedenen Zeitpunkten bestimmen. Das Basisjahr (Index 100) ist das Jahr 1976.

Die angegebenen Werte für Ackerland mit einer Ackerzahl unter 70 gelten auch für Grünland.

Ackerzahl	bis 70		71 bis 85		86 bis 100	
	Jahr	Index	Euro/qm	Index	Euro/qm	Index
1972	77,8	1,4	77,8	1,4	77,8	1,4
1973	83,3	1,5	83,3	1,5	83,3	1,5
1974	83,3	1,5	83,3	1,5	83,3	1,5
1975	88,9	1,6	88,9	1,6	88,9	1,6
1976	100,0	1,8	100,0	1,8	100,0	1,8
1977	122,2	2,2	122,2	2,2	122,2	2,2
1978	155,6	2,8	155,6	2,8	155,6	2,8
1979	200,0	3,6	200,0	3,6	227,8	4,1
1980	227,8	4,1	244,4	4,4	266,7	4,8
1981	250,0	4,5	277,8	5,0	294,4	5,3
1982	261,1	4,7	288,9	5,2	300,0	5,4
1983	233,3	4,2	272,2	4,9	277,8	5,0
1984	211,1	3,8	233,3	4,2	250,0	4,5
1985	205,6	3,7	227,8	4,1	244,4	4,4
1986	177,8	3,2	200,0	3,6	227,8	4,1
1987	144,4	2,6	144,4	2,6	172,2	3,1
1988	144,4	2,6	155,6	2,8	166,7	3,0
1989	144,4	2,6	172,2	3,1	172,2	3,1
1990	172,2	3,1	211,1	3,8	211,1	3,8
1991	150,0	2,7	200,0	3,6	200,0	3,6
1992	150,0	2,7	200,0	3,6	200,0	3,6
1993	150,0	2,7	188,9	3,4	188,9	3,4
1994	150,0	2,7	188,9	3,4	188,9	3,4
1995	150,0	2,7	188,9	3,4	188,9	3,4
1996	150,0	2,7	188,9	3,4	188,9	3,4
1997	150,0	2,7	188,9	3,4	188,9	3,4
1998	150,0	2,7	177,8	3,2	177,8	3,2
1999	150,0	2,7	177,8	3,2	177,8	3,2
2000	150,0	2,7	177,8	3,2	177,8	3,2

Ackerzahl Jahr	bis 70		71 bis 85		86 bis 100	
	Index	Euro/qm	Index	Euro/qm	Index	Euro/qm
2001	150,0	2,7	177,8	3,2	177,8	3,2
2002	150,0	2,7	177,8	3,2	177,8	3,2
2003	150,0	2,7	177,8	3,2	177,8	3,2
2004	150,0	2,7	177,8	3,2	177,8	3,2
2005	150,0	2,7	177,8	3,2	177,8	3,2
2006	150,0	2,7	177,8	3,2	177,8	3,2
2007	150,0	2,7	177,8	3,2	177,8	3,2
2008	150,0	2,7	183,3	3,3	183,3	3,3
2009	155,6	2,8	188,9	3,4	188,9	3,4
2010	144,4	2,6	172,2	3,1	188,9	3,4
2011	144,4	2,6	172,2	3,1	188,9	3,4
2012	150,0	2,7	177,8	3,2	200,0	3,6
2013	161,1	2,9	211,1	3,8	222,2	4,0
2014	172,2	3,1	222,2	4,0	238,9	4,3
2015	177,8	3,2	233,3	4,2	250,0	4,5
2016	188,9	3,4	244,4	4,4	266,7	4,8
2017	211,1	3,8	266,7	4,8	300,0	5,4
2018	194,4	3,5	305,6	5,5	333,3	6,0

Tabelle 19: Bodenpreisindizes für Ackerland

Wohnbauland

Die Bodenpreisentwicklung Dürens lässt sich in einer Bodenpreisindexreihe angeben. Die Bodenpreisindizes für baureife Grundstücke sind aus Kaufpreisen ermittelte Verhältniszahlen, welche die Relation der jeweiligen durchschnittlichen Preise zu verschiedenen Zeitpunkten bestimmen. Das Basisjahr (Index 100) ist das Jahr 1984.

Der Bodenpreisindex wurde aus dem Preisniveau in den Ortsteilen Dürens abgeleitet

Jahr	Index	Jahr	Index
1961	10,0	2001	218,2
1962	12,1	2002	223,6
1963	13,1	2003	234,5
1964	14,1	2004	241,8
1965	16,9	2005	243,6
1966	19,2	2006	247,3
1967	18,6	2007	250,9
1968	21,5	2008	252,7
1969	22,1	2009	252,7
1970	23,8	2010	263,6
1971	26,8	2011	263,6
1972	30,9	2012	273,9
1973	34,5	2013	273,9
1974	36,4	2014	279,4
1975	40,0	2015	285,5
1976	43,6	2016	294,4
1977	47,3	2017	312,0
1978	52,7	2018	326,9
1979	65,5		
1980	69,1		
1981	78,2		
1982	81,8		
1983	90,9		
1984	100,0		
1985	101,8		
1986	105,5		
1987	107,3		
1988	110,9		
1989	110,9		
1990	114,5		
1991	121,8		
1992	125,5		
1993	130,9		
1994	145,5		
1995	158,2		
1996	167,3		
1997	172,7		
1998	189,1		
1999	189,1		
2000	207,3		

Tabelle 20: Bodenpreisindizes für Wohnbauland

8.2 Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Wohnbauland

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

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

Jahr	Arnoldsweiler	Berzbuir	Birgel	Birkendorf Wohngebiet	Birkendorf Dorfkern	Derichsweiler
	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)
2001	113	100	150		145	120
2002	115	100	150		155	125
2003	130	105	155		165	130
2004	135	105	155		165	130
2005	135	105	155	170	165	135
2006	135	110	155	170	165	140
2007	135	120	155	170	165	140
2008	135	120	155	170	165	145
2009	135	120	155	170	165	145
2010	140	125	160	170	150	150
2011	140	125	160	170	160	150
2012	145	135	170	170	150	150
2013	145	135	170	175	150	150
2014	145	135	170	175	150	150
2015	150	140	180	180	150	155
2016	165	145	185	180	150	160
2017	175	155	185	190	150	170
2018	185	160	200	200	170	185

Tabelle 21: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

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

Jahr	Echtz	Gürzenich	Hoven	Konzendorf	Kufferath
	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)
1960					
1961		5,0	2,9		
1962		7,5	4,8		
1963	4,0	7,4 - 10,2	6,4		
1964	7,1	8,9 - 12,3	9,1		5,1
1965	8,2	8,2 - 13,3	7,7		6,1
1966	6,3	8,4 - 17,9	9,2		7,2
1967	6,0	10,2 - 17,9	9,4		7,2
1968	5,8	11,2 - 17,9	9,8		
1969	6,8	11,8 - 15,9	8,7		
1970	8,2	15,9 13,8	12,0		
1971	8,9	18,1	11,6		
1972	12,3	25,6	15		
1973	12,3	23,0 -33,2	15		
1974	12,3	23,0 -33,2	18	11,8	12,7
1975	15,3	33,2	21	11,8	12,7
1976	17,9	33,2	21		15,3
1977	17,9	33,2	21		20,4
1978	21,5	38,3	23		20,4
1979	25,6	53,7	28		23,0
1980	28,1	56,2	28		25,6
1981	33,2	66,5	31		30,7
1982		66,5	33		30,7
1983	40,9	71,6	43		35,8
1984	40,9	76,7	43		46,0
1985	56,2	97,1	61		66,5

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

Jahr	Echtz (Euro/qm)	Gürzenich (Euro/qm)	Hoven (Euro/qm)	Konzen- dorf (Euro/qm)	Kufferath (Euro/qm)
1986	46,0 - 56,2	61,4 - 86,9	40,9 - 51,1	46,0	40,9
1987	46,0 - 56,2	71,6 - 86,9	40,9 - 51,1	40,9	46,0
1988	46,0 - 51,1	71,6 - 86,9	46,0 - 56,2	40,9	51,1
1989	46,0 - 51,1	71,6 - 86,9	40,9 - 56,2	40,9	51,1
1990	46,0 - 51,1	76,7 - 86,9	51,1 - 71,6	40,9	51,1
1991	46,0 - 61,4	81,8 - 92,0	56,2 - 71,6	46,0	56,2
1992	51,1 - 66,5	76,7 - 97,1	56,2 - 76,7	46,0	56,2
1993	56,2 - 71,6	81,8 - 97,1	56,2 - 76,7	46,0	61,3
1994	61,4 - 71,6	81,8 - 117,6	66,5 - 86,9	51,1	66,5
1995	61,4 - 76,7	92,0 - 138,0	76,7 - 92,0	61,3	71,5
1996	76,7 - 86,9	97,1 - 138,0	81,8 - 97,1	71,6	76,7
1997	76,7 - 86,9	97,1 - 138,0	76,7 - 102,3	71,6	81,8
1998	92,0	102,3 - 153,4	92,0 - 112,5	81,8	86,9
1999	90	125	105	80	85
2000	110	130	115	85	90
2001	110	130	120	90	90
2002	110	140	123	90	90
2003	115	150	125	90	95
2004	120	150	130	90	100
2005	120	150	130	90	100
2006	125	150	130	90	110
2007	125	155	135	90	110
2008	125	155	135	90	110
2009	125	155	135	90	110
2010	130	160	140	90	120
2011	130	160	140	90	120
2012	140	170	145	100	125
2013	140	170	145	100	125
2014	140	170	145	100	125
2015	145	175	145	110	130
2016	150	180	150	120	140
2017	165	190	160	130	155
2018	175	200	170	130	150

Tabelle 22: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

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

Jahr	Lenders- dorf (Euro/qm)	Maria- weiler (Euro/qm)	Merken (Euro/qm)	Niederau (Euro/qm)	Rölsdorf (Euro/qm)
1960					
1961	7,3	2,9	4,5	6,8	
1962	7,8	4,8	4,7	7,5	
1963	8,4	6,4	5,7	9,4	
1964	8,5	9,1	5,7	11,1	
1965	10,2	7,7	8,1	12,4	
1966	10,2	9,2	9,0	11,8	
1967	10,7	9,4	9,1	11,5	
1968	13,3 15,3	9,8	8,2	16,3	
1969	13,3 14,8	8,7	9,7	15,7	
1970	15,3 14,8	12,0	8,9 8,2	14,7	

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

Jahr	Lendersdorf (Euro/qm)	Mariaweiler (Euro/qm)	Merken (Euro/qm)	Niederau (Euro/qm)	Rölsdorf (Euro/qm)
1971	17,5	11,6	12,0	13,9	
1972	25,6	13,3	11,8	15,3	12,7 - 25,6
1973	23,0 - 25,6	14,3	11,8	19,4	
1974	25,6	15,3	12,3	25,6	
1975	30,7	17,9	12,8	25,6	35,8
1976		17,9	17,9	25,6	30,7
1977	30,7	20,4	20,5	28,1	
1978	38,3	23,0	21,5	35,8	
1979	46,0	28,1	25,6	43,4	46,0
1980	46,0	31,7	25,6	43,4	46,0
1981		35,8	28,1	48,7	
1982	56,2	35,8	30,7		
1983	61,3	40,9	35,8	51,1	66,5
1984	66,5	46,0	40,9	58,8	
1985	81,8	66,5	61,4	71,6	61,4 - 92,0
1986	66,5 - 81,8	51,1 - 56,2	46,0 - 51,1	56,2 - 61,3	61,4 - 86,9
1987	61,4 - 76,7	51,1 - 56,2	46,0	56,2 - 61,3	61,4 - 86,9
1988	61,4 - 76,7	51,1 - 61,3	46,0 - 51,1	56,2 - 71,6	61,4 - 92,0
1989	61,4 - 76,7	51,1 - 61,3	43,5	56,2 - 71,6	61,4 - 92,0
1990	61,4 - 76,7	56,2 - 71,5	43,5	56,2 - 81,8	61,4 - 102,2
1991	66,5 - 76,7	56,2 - 71,5	46,0	56,2 - 62,0	66,5 - 122,7
1992	66,5 - 76,7	56,2 - 76,7	48,6	61,3 - 102,2	66,5 - 117,6
1993	66,5 - 76,7	56,2 - 76,7	56,2	61,3 - 122,7	66,5 - 122,7
1994	71,5 - 86,9	66,5 - 86,9	61,4	66,5 - 132,9	71,6 - 143,2
1995	97,1	76,7 - 92,0	61,4 - 71,6	81,8 - 148,3	76,7 - 148,3
1996	102,2	81,8 - 97,1	76,7	86,9 - 148,3	81,8 - 148,3
1997	102,2	86,9 - 102,2	76,7	86,9 - 138,0	81,8 - 138,0
1998	107,4	97,1 - 112,5	86,9	97,1 - 148,3	86,9 - 143,2
1999	105	105	85	105	125
2000	120	115	85	115	135
2001	130	120	95	125	135
2002	130	123	100	125	140
2003	135	125	100	130	145
2004	140	140	110	135	145
2005	140	140	110	135	145
2006	140	140	110	140	150
2007	135	145	110	145	160
2008	135	145	110	145	160
2009	135	145	110	145	160
2010	150	150	115	155	160
2011	150	150	115	155	160
2012	160	150	125	165	170
2013	160	150	125	165	170
2014	160	150	125	165	170
2015	165	155	125	170	180
2016	165	160	135	180	180
2017	175	170	150	185	180
2018	185	180	155	195	185

Tabelle 23: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

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

Gewerbe- und Industriebauland

Jahr	Arnolds- weiler (Euro/qm)	Birkes- dorf (Euro/qm)	Echtz (Euro/qm)	Gürzenich (Euro/qm)	Hoven (Euro/qm)
1988		23,0		10,2	15,3
1989		23,0		10,2	20,5
1990		23,0		10,2	20,5
1991		23,0		10,2	20,5
1992		25,6		28,1	25,6
1993		25,6		28,1	25,6
1994		25,6		28,1	25,6
1995		30,7		28,1	25,6
1996		30,7		28,1	25,6
1997		33,2		28,1	25,6
1998		35,8		28,1	25,6
1999		40,9		30,7	25,6
2000		40,9		33,2	25,6
2001		45		35	25
2002		45		35	25
2003		45		35	25
2004		45		35	25
2005		45		35	25
2006		45		35	25
2007		45		35	25
2008		45		35	25
2009		45		35	25
2010	30	50	30	40	25
2011	30	50	30	40	25
2012	30	60	30	50	25
2013	30	60	30	50	25
2014	30	60	30	50	30
2015	30	60	30	50	30
2016	30	60	30	50	30
2017	30	60	30	50	30
2018	30	60	30	50	30

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

Jahr	Lendersdorf (Euro/qm)	Mariaweiler (Euro/qm)	Merken (Euro/qm)	Niederau (Euro/qm)	Rölsdorf (Euro/qm)
1988	20,5	15,3		15,3	30,7
1989	20,5	15,3		15,3	30,7
1990	20,5	15,3		15,3	30,7
1991	20,5	15,3		15,3	30,7
1992	30,7	20,5		20,5	35,8
1993	30,7	20,5		20,5	35,8
1994	30,7	20,5		20,5	35,8
1995	30,7	20,5		20,5	35,8
1996	33,2	20,5		20,5	35,8
1997	33,2	20,5		20,5	35,8
1998	33,2	20,5		20,5	35,8
1999	30,7	20,5		20,5	40,9
2000	30,7	20,5		20,5	40,9
2001	30	20		20	40
2002	30	20		20	40
2003	30	20		20	40
2004	30	20		20	40
2005	30	20		20	40
2006	30	20		20	40
2007	30	20		20	40
2008	30	20		20	40
2009	30	20		20	40
2010	30	25	25	25	40
2011	35	25	25	25	40
2012	40	30	25	30	45
2013	40	30	25	30	45
2014	40	30	25	30	45
2015	40	30	25	30	45
2016	40	30	25	30	45
2017	40	30	25	30	45
2018	40	30	25	30	45

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

Jahr	Düren Innenstadt (Euro/qm)	Düren Ost (Euro/qm)	Düren Süd (Euro/qm)	Düren Nord (Euro/qm)
1988		7,7	20,5	25,6
1989	40,9	7,7	20,5	25,6
1990	40,9	10,2	20,5	30,7
1991	40,9	10,2	30,7	30,7
1992	46,0	28,1		35,8
1993	46,0	28,1		35,8
1994	46,0	28,1		35,8
1995	61,4	28,1		46,0
1996	71,6	28,1		51,1
1997	76,7	28,1		51,1
1998	76,7	30,7		51,1
1999	76,7	30,7		51,1
2000	76,7	30,7		51,1
2001	80	35	45	60
2002	75	35	45	60
2003	75	40	45	60
2004	75	40	45	60
2005	75	40	45	60
2006	80	40	45	60
2007	80	40	45	60
2008	80	40	45	60
2009	80	40	45	60
2010	80	40	50	60
2011	80	40	50	60
2012	85	45	60	60
2013	85	45	50	60
2014	85	45	50	60
2015	85	45	50	60
2016	85	45	60	60
2017	85	45	60	60
2018	85	45	60	60

Tabelle 24: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

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

8.3 Umrechnungskoeffizienten

Wertverhältnis von Wohnbaugrundstücken mit unterschiedlicher Grundstückstiefe

(Stand: 31.12.91)

Die Abhängigkeit der Grundstückspreise für baureifes Land bei unterschiedlichen Grundstückstiefen wurde an Hand von Grundstücksverkäufen aus den Jahren 1986 bis 1991 untersucht. Es wurden nur Grundstücke mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 betrachtet. Das Ergebnis der Untersuchung wird an Hand der Bodenrichtwertgrundstücke dargelegt, deren Eigenschaften mit einer Grundstücksbreite von ca. 16 m bei "offener Bauweise" und einer Grundstücksbreite von ca. 7,5 m bei "geschlossener Bauweise" sowie einer Geschossflächenzahl von 0,8 angegeben werden.

Grundstücks- tiefe (m)	Prozent- satz (%)
40	100
50	94
60	88
70	82
80	76
90	70
100	64

Tabelle 25: Die Abhängigkeit zwischen der Grundstückstiefe und dem Bodenwert

Erläuterung:

Grundstücke bis zu A m Tiefe werden im Allgemeinen mit einem Durchschnittspreis in Höhe von B % eines vergleichbaren Bodenrichtwertgrundstückes gehandelt.

Wertverhältnis von Rohbauland zu erschließungsbeitragspflichtigem Wohnbauland

Rohbauland wird in der Stadt Düren etwa mit 30 - 80 % des Wertes von erschließungsbeitragspflichtigem Wohnbauland gehandelt

Grundstücksgröße bei Einfamilienhäusern

In der nachstehenden Tabelle ist das durchschnittliche Verhältnis der Wohnfläche zur Grundstücksgröße bei Ein- und Zweifamilienhäusern in Düren getrennt nach städtischer Lage und dörflicher Lage angegeben.

Verhältnis = $100 * \text{Wohnfläche (qm)} / \text{Grundstücksfläche (qm)}$

	städtische Lage		
	freistehend	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus
	(%)	(%)	(%)
vor 1950	25	39	48
1950 bis 1960	19	31	46
1960 bis 1970	25	36	46
1970 bis 1980	28	34	50
1980 bis 1990	31	41	52
1990 bis 2000	34	41	58
2000 bis 2010	40	51	57

	Ortsteile		
	freistehend	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus
	(%)	(%)	(%)
vor 1950	27	29	42
1950 bis 1960	20	24	44
1960 bis 1970	23	30	42
1970 bis 1980	23	39	43
1980 bis 1990	30	38	49
1990 bis 2000	31	42	54
2000 bis 2010	35	50	56

Tabelle 26: Größe der Wohnfläche bei Einfamilienhäusern im Verhältnis zur Grundstücksfläche

Ausnutzungsgrad der Bausubstanz von Einfamilienhäusern

Die nachstehende Tabelle gibt den im Durchschnitt ermittelten Ausnutzungsgrad der Ein- und Zweifamilienhäuser in Düren getrennt nach städtischer Lage und dörflicher Lage an. Der Ausnutzungsgrad ist das Verhältnis zwischen dem umbauten Raum und der Wohnfläche.

Faktor = Umbauter Raum (cbm) / Wohnfläche (qm)

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

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

Tabelle 27: Ausnutzungsfaktor

8.4 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten. (§ 14 (3) ImmoWertV.)

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

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

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

Liegenschaftszinssätze aus den Kauffällen des Jahres 2018

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat zum Zeitpunkt der Beratung des Grundstücksmarktberichtes keine Liegenschaftszinssätze auf der Basis der Kauffälle des Jahres 2018 ermittelt. Es ist deshalb beabsichtigt, den Grundstücksmarktbericht 2019 fortzuschreibenden den aktualisierten Bericht auf der Internetseite www.Boris.nrw.de zu veröffentlichen.

Liegenschaftszinssätze aus den Kauffällen des Jahres 2017

Die Liegenschaftszinssätze aus den Kauffällen des Jahres 2017 sind im Grundstücksmarktbericht 2018 veröffentlicht worden.

8.5 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Die bei der Berechnung der Vergleichsfaktoren verwendeten Mieten wurden zum Teil von Immobilien-erwerbern angegeben. Ein anderer Teil der verwendeten Mieten wurde der Mietpreissammlung oder dem Mietspiegel entnommen. In einigen Fällen haben die Erwerber der Immobilien dem Gutachter-ausschuss Angaben über ihren jährlichen Rohertrag gemacht.

Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohertrag**" wurde aus den Verkäufen des Jahres 2017 gebildet und wird nach Objekttypen und Baualterstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer und ungewöhnlicher Grundstücksgröße können nicht be-trachtet werden oder es müssen Zu- oder Abschläge angebracht werden.

Rohertragsfaktoren Vertragsjahr 2017	Baujahre							
	bis 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2017
Ein- und Zweifamilienhäuser								
Mittelwert	16,6	19,7	21,7	24,1	24,0	23,9	23,2	26,0
Standardabweichung	5,2	5,5	8,4	8,0	5,9	6,1	7,9	4,2
Anzahl der Werte	6	34	20	55	31	13	9	11

Tabelle 28: Rohertragsfaktoren des Jahres 2017

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 1986 bis 2017 gebildet und wird nach Objekttypen und Baualterstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer und ungewöhnlicher Grundstücksgröße können nicht be-trachtet werden oder es müssen Zu- oder Abschläge angebracht werden.

Rohertragsfaktoren Vertragsjahre 1986 - 2017	Baujahre							
	bis 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2017
Ein- und Zweifamilienhäuser								
Mittelwert	14,0	18,5	19,2	23,3	23,8	23,8	21,4	26,0
Standardabweichung	6,0	6,2	7,3	8,3	5,9	5,8	8,9	4,2
Anzahl der Werte	9	46	36	59	32	14	11	11

Tabelle 29: Rohertragsfaktoren als Mittel der Jahre 1986 bis 2017

Mehrfamilienhäuser

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 2017 und 2018 gebildet und wird nach Baualterstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer und ungewöhnlicher Grundstücksgröße können nicht betrachtet werden oder es müssen Zu- oder Abschläge angebracht werden.

Rohertragsfaktoren Vertragsjahre 2017 und 2018							
Mehrfamilienhäuser	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2018
Mittelwert	11,8	16,7	15,2	14,7	15,8	18,0	
Standardabweichung	4,7	1,9	2,8		4,2	4,2	
Anzahl der Werte	3	6	10	1	2	2	

Tabelle 30: Rohertragsfaktoren als Mittel der Jahre 2017 und 2018

Rohertragsfaktoren Vertragsjahre 2016 und 2017	Anzahl der Wohnungen im Objekt	
Mehrfamilienhäuser	3 bis 6	mehr als 6
Mittelwert	14,9	16,5
Standardabweichung	3,3	2,7
Anzahl der Werte	16	8

Tabelle 31: Rohertragsfaktoren als Mittel der Jahre 2017 und 2018

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 1986 bis 2018 gebildet und wird nach Objekttypen und Baualterstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer und ungewöhnlicher Grundstücksgröße können nicht betrachtet werden oder es müssen Zu- oder Abschläge angebracht werden.

Rohertragsfaktoren Vertragsjahre 1986 - 2018							
Mehrfamilienhäuser	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2018
Mittelwert	10,9	11,8	10,0	13,0	13,3	17,1	18,9
Standardabweichung	3,2	3,0	3,5	3,1	2,7	4,4	7,3
Anzahl der Werte	168	264	60	162	39	14	22

Tabelle 32: Rohertragsfaktoren als Mittel der Jahre 1986 bis 2018

Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohhertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 2017 und 2018 gebildet und wird nach Baualtersstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer und ungewöhnlicher Grundstücksgröße können nicht betrachtet werden oder es müssen Zu- oder Abschläge angebracht werden.

Rohhertragsfaktoren Vertragsjahre 2017 und 2018	Baujahre							
	Gemischt genutzte Objekte	bis 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000
Mittelwert		12,7						
Standardabweichung		0,7						
Anzahl der Werte		2						

Tabelle 33: Rohhertragsfaktoren als Mittel der Jahre 2017 und 2018

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohhertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 1986 bis 2018 gebildet und wird nach Objekttypen und Baualtersstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer und ungewöhnlicher Grundstücksgröße können nicht betrachtet werden oder es müssen Zu- oder Abschläge angebracht werden.

Rohhertragsfaktoren Vertragsjahre 1986 - 2018	Baujahre							
	Gemischt genutzte Objekte	bis 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000
Mittelwert	9,3	12,4	9,6	15,0	12,6	14,8	11,7	25,7
Standardabweichung	3,5	6,4	3,0	13,9	5,5		1,7	
Anzahl der Werte	29	105	14	31	13	1	4	1

Tabelle 34: Rohhertragsfaktoren als Mittel der Jahre 1986 bis 2018

8.6 Marktanpassungsfaktoren an den vorläufigen Sachwert von Einfamilienhäusern

Marktanpassungsfaktoren aus den Kauffällen des Jahres 2018

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat zum Zeitpunkt der Beratung des Grundstücksmarktberichtes keine Marktanpassungsfaktoren an den vorläufigen Sachwert auf der Basis der Kauffälle des Jahres 2018 ermittelt. Es ist deshalb beabsichtigt, den Grundstücksmarktbericht 2019 fortzuschreibenden den aktualisierten Bericht auf der Internetseite www.Boris.nrw.de zu veröffentlichen.

Marktanpassungsfaktoren aus den Kauffällen des Jahres 2017

Die Marktanpassungsfaktoren an den vorläufigen Sachwert aus den Kauffällen des Jahres 2017 sind im Grundstücksmarktbericht 2018 veröffentlicht.

9 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

9.1 Geographie

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

Die Stadt Düren beheimatet etwa 90.000 Einwohner auf einer Fläche von ca. 85 Quadratkilometern. Düren ist Zentralort (Mittelzentrum) mit einem Einzugsbereich von ca. 180.000 Menschen. Die Topographie des Stadtgebietes ist weitgehend eben. Der höchste Punkt Dürens liegt in Berzbuir, 221 m ü. NN. der niedrigste Punkt liegt in Merken, 105 m ü. NN.. Lediglich im Südwesten liegen kleinere Ortsteile (Birgel, Berzbuir, Kufferath) im Bereich des Eifelanstieges.

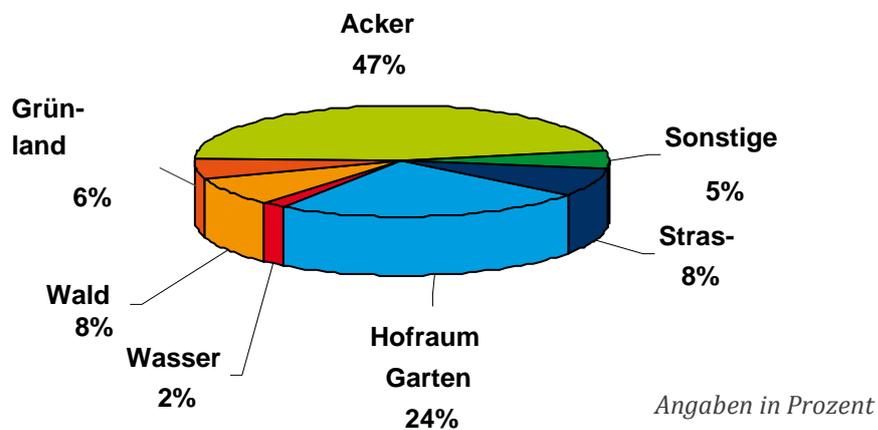


Abbildung 99: Flächennutzung

Quelle: Stadt Düren, Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Vermessung

Ihr heutiges Stadtgebiet erhielt die Stadt Düren im Zuge der kommunalen Neugliederung der 70er Jahre. Im November 1944 wurde Düren durch schwere Bombenangriffe nahezu völlig zerstört. Im Stadtzentrum blieben nur wenige Gebäude als Zeugen der untergegangenen Stadt unversehrt. Der Wiederaufbau ließ ein neues Düren weitgehend auf dem alten Stadtgrundriss entstehen, das heute durch die Bauten der 50er und 60er Jahre geprägt ist.



Abbildung 100: Siedlungsstruktur

9.2 Bevölkerung

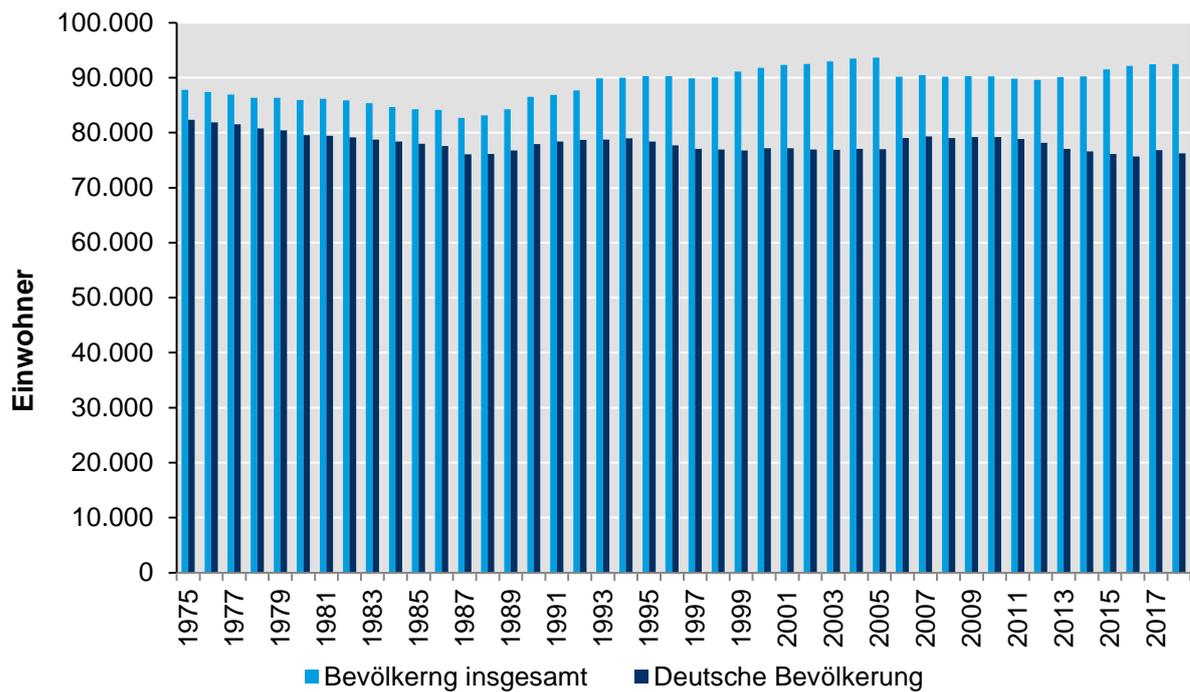


Abbildung 101: Bevölkerungsentwicklung

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

Einwohner am 31.12.2018	92.480
davon weiblich	46.321
davon männlich	46.159
Ausländer am 31.12.2018	16.108 (17,4 %)
davon weiblich	7.334
davon männlich	8.774

Tabelle 35: Bevölkerungsstand

Quelle: Stadt Düren

Stadtteil	Altes Stadtgebiet (vor 1973)	Arnoldsweiler	Berzbuir	Birgel	Birkedorf	Derichsweiler	Echtz-Konzendorf	Gürzenich	Hoven	Krauthausen	Kufferath	Lendersdorf	Mariaweiler	Merken	Niederau	Stadt Düren (insgesamt)
2.001	51.377	3.045	525	1.981	8.144	2.744	2.259	5.776	1.866	342	335	3.671	2.595	3.367	2.499	90.526
2.002	51.421	3.079	508	1.992	8.136	2.758	2.286	5.824	1.881	345	327	3.687	2.588	3.365	2.495	90.692
2.003	51.637	3.155	515	1.979	8.130	2.746	2.276	5.858	1.919	348	336	3.718	2.557	3.332	2.506	91.012
2.004	51.970	3.241	507	1.985	8.120	2.762	2.269	5.828	1.860	367	335	3.775	2.497	3.351	2.499	91.366
2.005	52.058	3.305	508	1.936	8.147	2.764	2.249	5.744	1.880	349	355	3.762	2.487	3.323	2.487	91.354
2.006	50.864	3.289	518	1.926	8.203	2.769	2.233	5.704	1.875	343	353	3.777	2.536	3.308	2.483	90.181
2.007	51.081	3.303	506	1.940	8.162	2.784	2.231	5.699	1.845	329	347	3.862	2.576	3.331	2.471	90.467
2.008	51.041	3.289	504	1.906	8.116	2.749	2.196	5.681	1.854	324	349	3.810	2.603	3.269	2.484	90.175
2.009	51.192	3.286	503	1.883	8.088	2.753	2.207	5.670	1.819	324	351	3.809	2.616	3.275	2.512	90.288
2.010	51.223	3.273	508	1.855	8.091	2.765	2.215	5.627	1.833	324	361	3.838	2.580	3.221	2.529	90.243
2.011	51.004	3.270	500	1.851	8.098	2.735	2.184	5.622	1.817	318	357	3.815	2.605	3.169	2.503	89.848
2.012	50.893	3.236	499	1.857	8.046	2.772	2.191	5.455	1.841	320	353	3.670	2.856	3.107	2.478	89.574
2.013	51.538	3.253	482	1.824	8.104	2.754	2.166	5.633	1.889	320	352	3.722	2.636	3.077	2.489	90.139
2.014	51.834	3.241	469	1.834	8.049	2.764	2.146	5.538	1.909	324	339	3.680	2.646	2.984	2.490	90.247
2.015	52.704	3.222	476	1.802	8.013	2.752	2.178	5.870	1.917	322	334	3.663	2.729	2.979	2.570	91.531
2.016	53.160	3.218	470	1.822	8.096	2.742	2.152	5.957	1.932	316	317	3.685	2.719	3.000	2.568	92.154
2.017	53.345	3.185	471	1.803	8.047	2.699	2.159	6.144	1.915	312	322	3.727	2.750	3.001	2.552	92.432
2.018	53.416	3.206	458	1.763	8.108	2.694	2.119	6.089	1.930	311	337	3.704	2.780	3.001	2.564	92.480

Tabelle 36: Bevölkerung in den Stadtteilen der Stadt Düren am 31.12. des Jahres
 Quelle: Stadt Düren

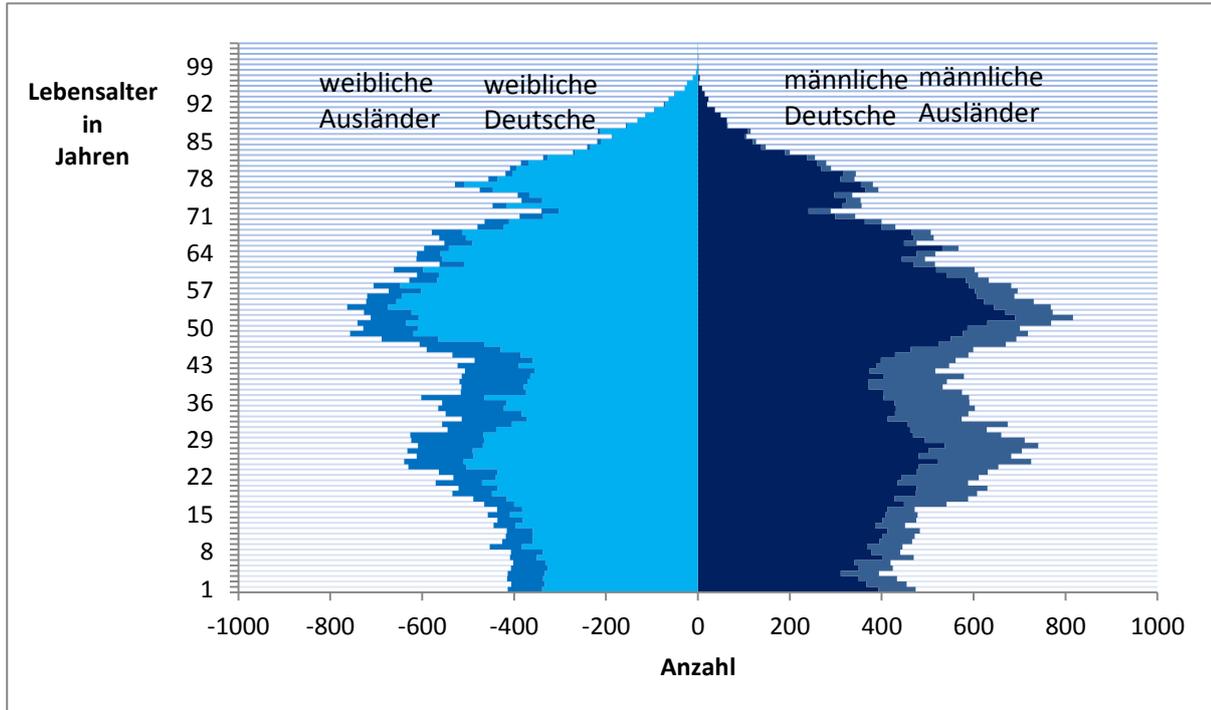


Abbildung 97: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Düren am 31.12.2018

Quelle: Stadt Düren

9.3 Soziologische Daten

Berufliche Qualifikationen

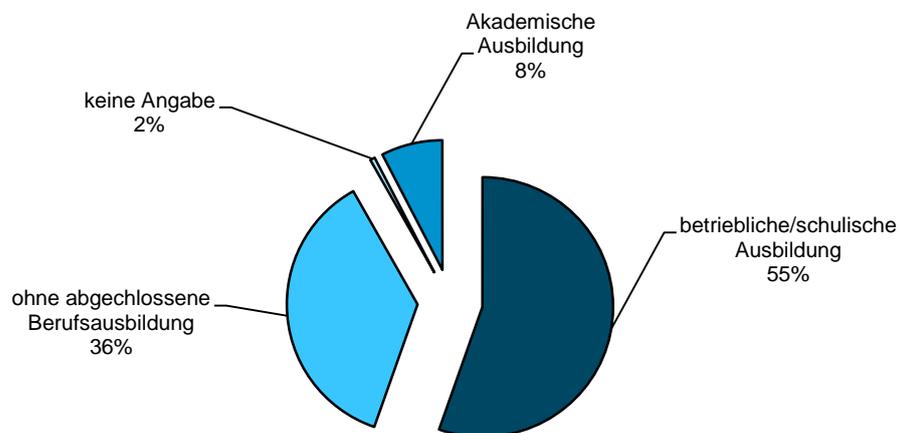


Abbildung 98: Qualifikation der Arbeitslosen (Alg I) Februar 2016

Quelle Bundesagentur für Arbeit

Arbeitslosengeld I

Im April 2019 bezogen 978 Personen Arbeitslosengeld I.

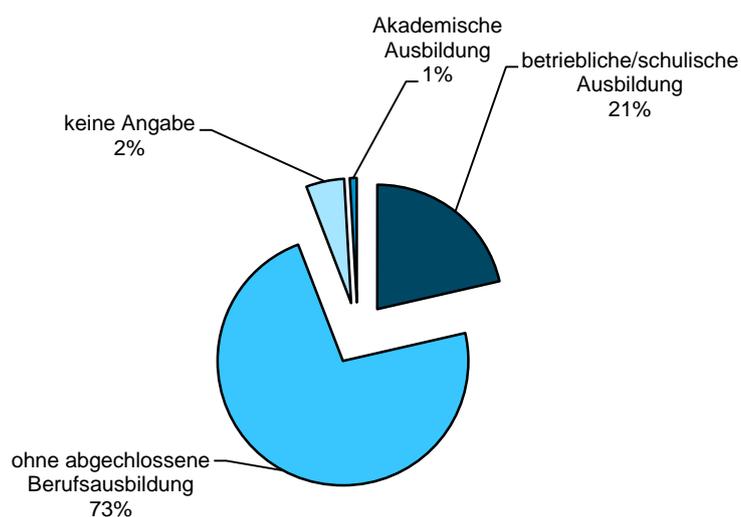


Abbildung 99: Qualifikation der Arbeitslosen (Alg II) Februar 2016

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Arbeitslosengeld II

Im April 2019 bezogen 3.889 Personen Arbeitslosengeld II.

Quelle: BA, Statistik Service West

Arbeitslosenquote (alle zivilen Erwerbspersonen)

April 2019: 10,5 %

Einkünfte

Größe der Einkünfte (Euro)	Jahr	0	15000	30000	37500	50000	75000	100000	175000	Summe
		bis unter 15000	bis unter 30000	bis unter 37500	bis unter 50000	bis unter 75000	bis unter 100000	bis unter 175000	und mehr	
Personen										
Steuerpflichtige	2001	7.561	9.222	3.653	3.592	2.908	828	501	226	28.491
	2004	13.113	9.617	4.215	3.674	3.057	856	543	218	35.293
	2007	15.718	9.804	5.598	2.817	2.815	1.368	388	534	39.042
in 1000 Euro										
Summe der positiven Einkünfte	2001	54.583	214.785	123.823	156.736	176.066	72.604	65.516	91.560	955.673
	2004	73.398	224.261	143.029	160.151	186.444	74.590	69.799	94.036	1.025.708
	2007	92.519	226.622	194.756	127.066	166.082	112.910	43.780	202.809	1.166.544
darunter	2001	35.762	189.109	113.379	139.976	152.076	54.422	35.414	17.542	737.680
aus nicht-selbständiger zu	2004	54.702	198.581	131.685	144.174	161.332	58.721	40.487	21.998	811.680
versteuerndes Einkommen	2007	68.817	191.365	176.221	112.040	143.389	89.416	29.880	47.691	858.819
	2001	32.146	168.439	103.486	34.078	152.542	62.098	54.953	80.578	688.320
	2004	48.490	177.529	118.455	137.017	160.957	62.614	59.372	85.090	849.524
	2007	74.549	188.704	169.501	110.764	146.285	96.060	37.108	186.860	1.009.831

Tabelle 37: Auszug aus der Lohn- und Einkommenssteuerstatistik 2001, 2004 und 2007

Quelle: Finanzministerium Nordrhein-Westfalen

9.4 Wirtschaft

Die Stadt Düren hat im Jahr 2014 eine Wirtschaftsstruktur-Untersuchung Düren in Auftrag gegeben. Die Untersuchung kann im Ratsinformationssystem der Stadt Düren eingesehen werden.

Arbeitsmarkt und Arbeitskräfte

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

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

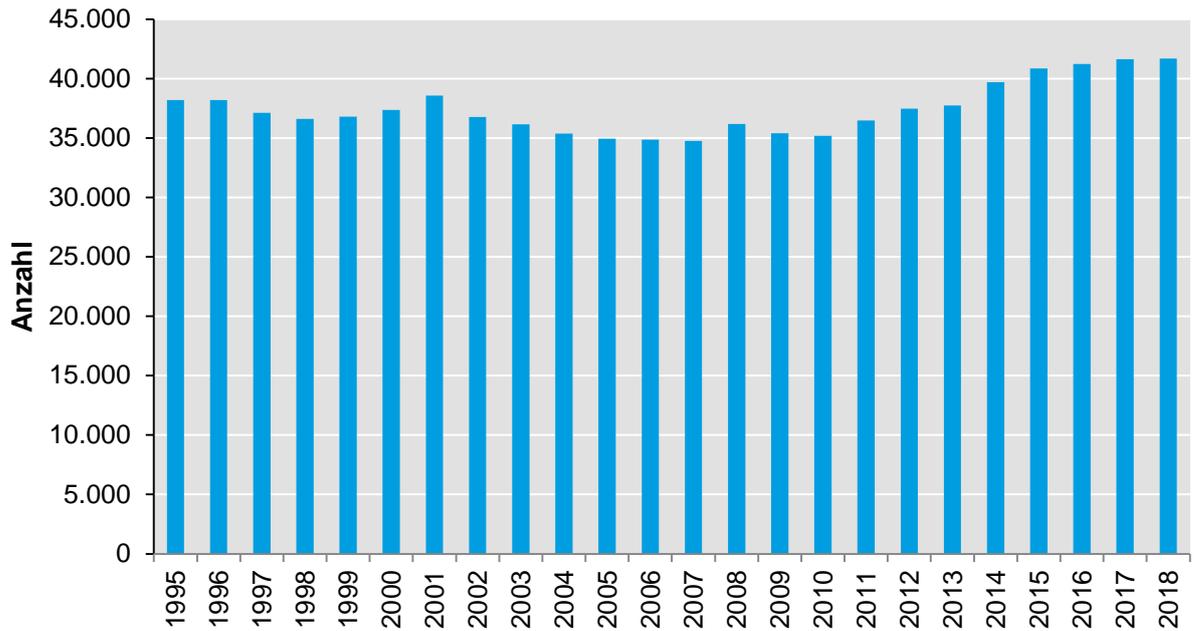


Abbildung 100: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.6. des Jahres

Quelle: Information und Technik NRW (IT.NRW), basierend auf der BA Statistik mit Revision 2017
 Zahlen ab 2008 nach neuen Wirtschaftszweigen 2008

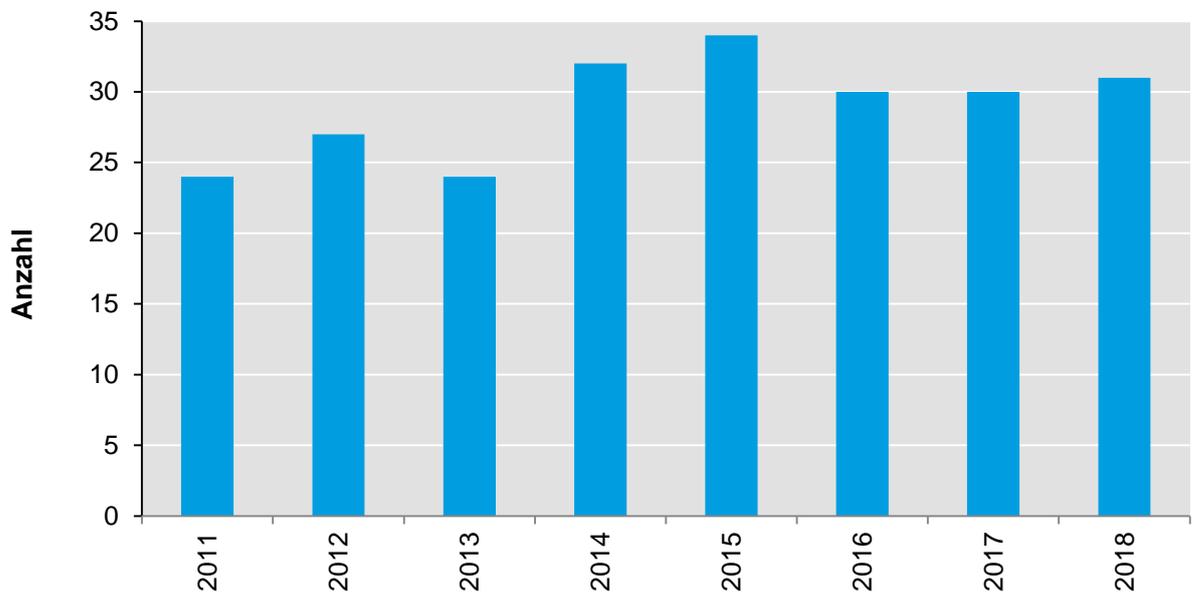


Abbildung 101: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach in Land und Forstwirtschaft, Fischerei

(Stand 30.06.2017, Ergebnis nach WZ 2008)

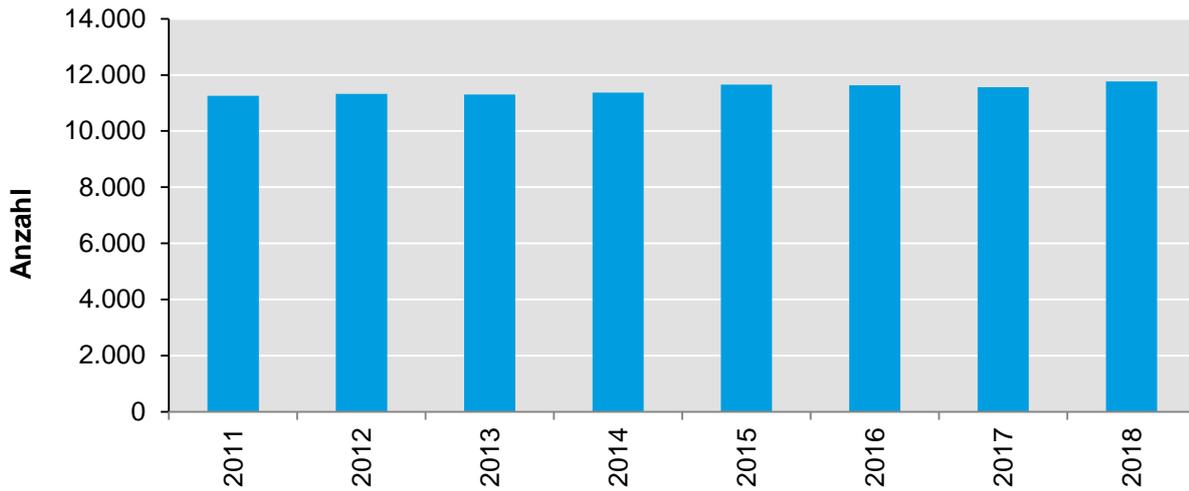


Abbildung 102: Sozialversicherungspflichtig Produzierendes Gewerbe

(Stand 30.06.2017, Ergebnis nach WZ 2008)

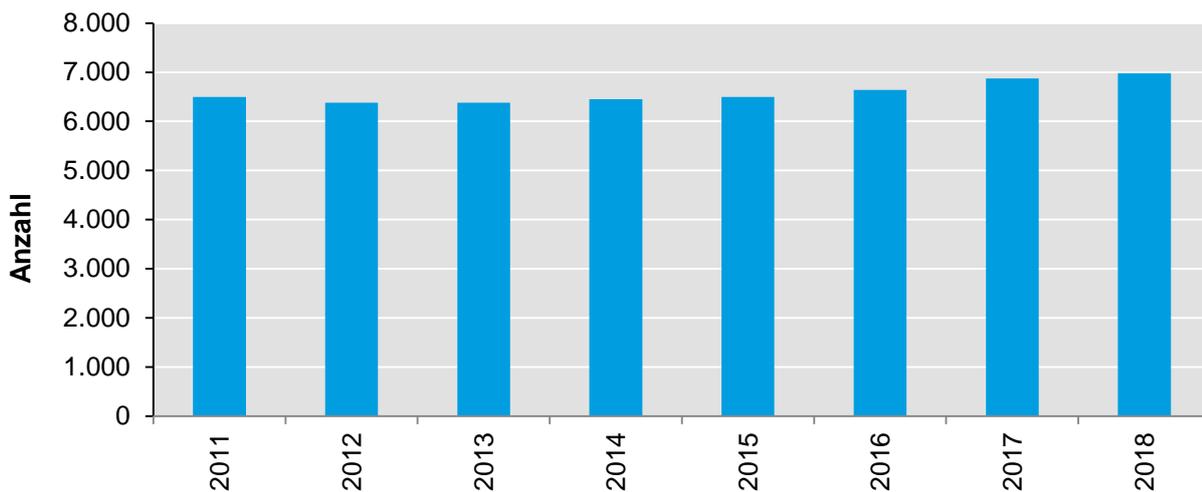


Abbildung 103: Sozialversicherungspflichtig Handel, Verkehr, Gastgewerbe

(Stand 30.06.2017, Ergebnis nach WZ 2008)

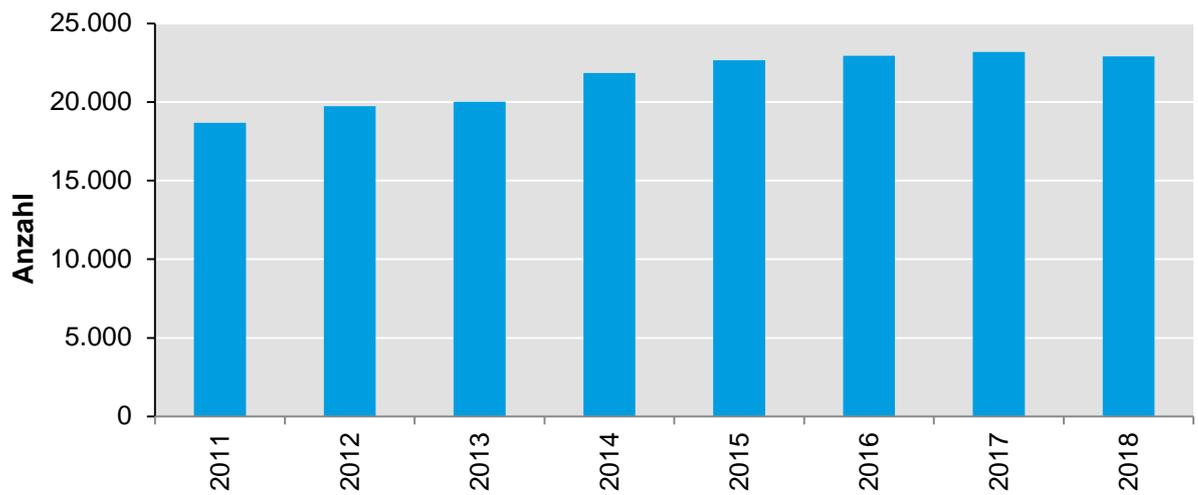


Abbildung 109: Sozialversicherungspflichtig Dienstleistungen

(Stand 30.06.2017, Ergebnis nach WZ 2008)

Wirtschaftszweige	Beschäftigte
1. A. Land und Forstwirtschaft, Fischerei	31
2. Produzierendes Gewerbe	11.849
dazu gehört:	
B. Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	
C. Verarbeitendes Gewerbe	
D. Energieversorgung	
E. Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	
F. Baugewerbe	
3. Handel, Verkehr und Gastgewerbe	6.951
dazu gehört:	
G. Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	
H. Verkehr und Lagerei	
I. Gastgewerbe	
4. Dienstleistungen	23.139
dazu gehört:	
J. Information und Kommunikation	
K. Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	
L. Grundstücks- und Wohnungswesen	
M. Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	
N. Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	
O. Öffentliche Verwaltung, Verteidigung und Sozialversicherungen	
P. Erziehung und Unterricht	
Q. Gesundheits- und Sozialwesen	
R. Kunst und Unterhaltung	
S. Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	
T. Private Haushalte im Hauspersonal; Herstellung von Waren und Erbringung von Dienstleistungen durch private Haushalte für Eigenbedarf	
U. Exterritoriale Organisationen und Körperschaften	
Insgesamt:	41.970
(einschließlich ohne Angaben des Wirtschaftszweiges)	
Quelle: Information und Technik NRW (IT.NRW), basierend auf der BA Statistik mit Revision 2017	

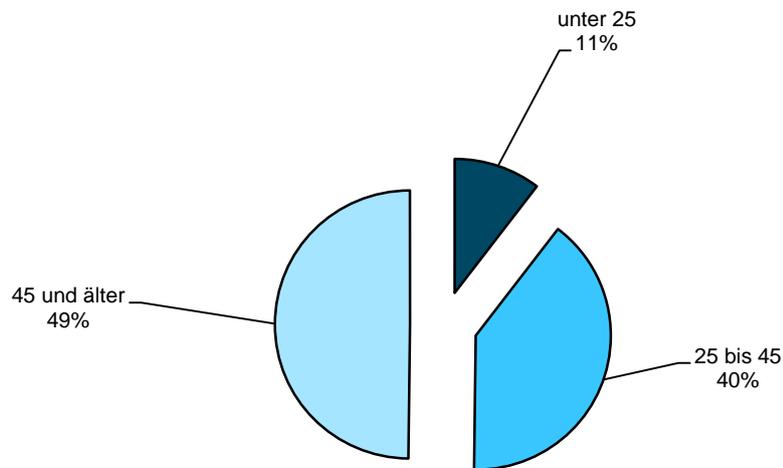


Abbildung 104: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Altersgruppen am 30. 06. 2018

Quelle: : Bundesagentur für Arbeit (Statistik Service West)

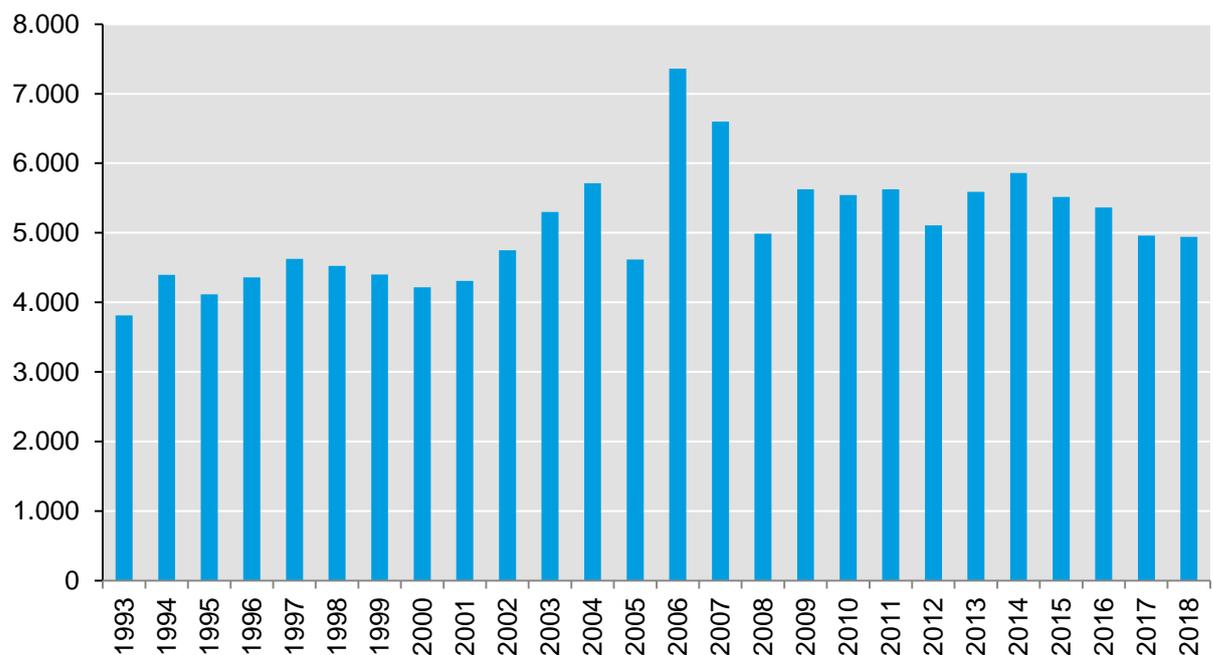


Abbildung 105: Entwicklung der Arbeitslosen am 30.6. des Jahres

Quelle: : Bundesagentur für Arbeit (Statistik Service West)

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

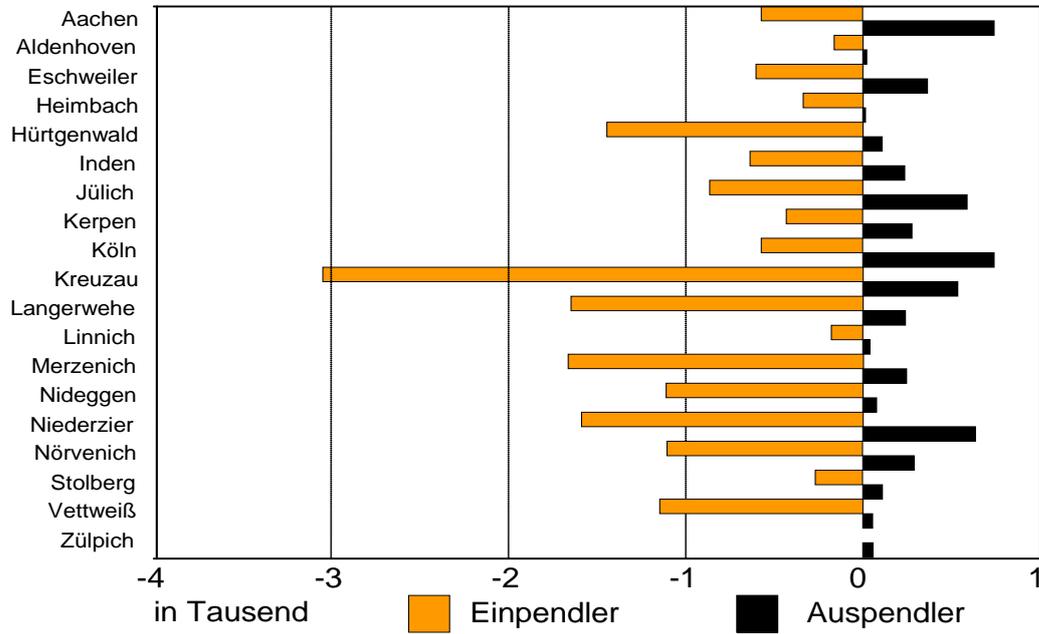


Abbildung 106: Berufspendler

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

Quelle: Volkszählung 1987

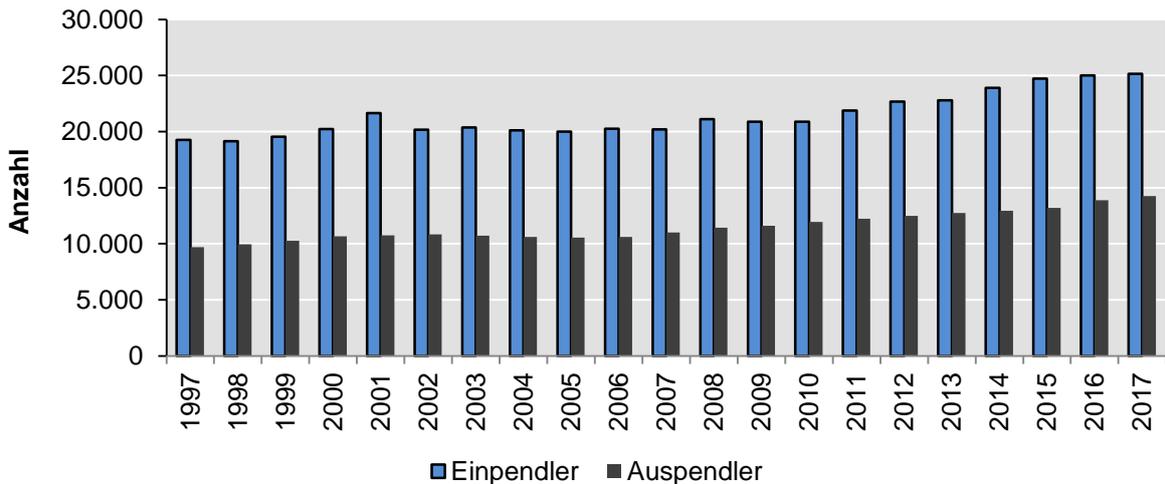


Abbildung 107: Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Berufspendler in zeitlicher Entwicklung am 30.06. des Jahres

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Steuern (Hebesätze)

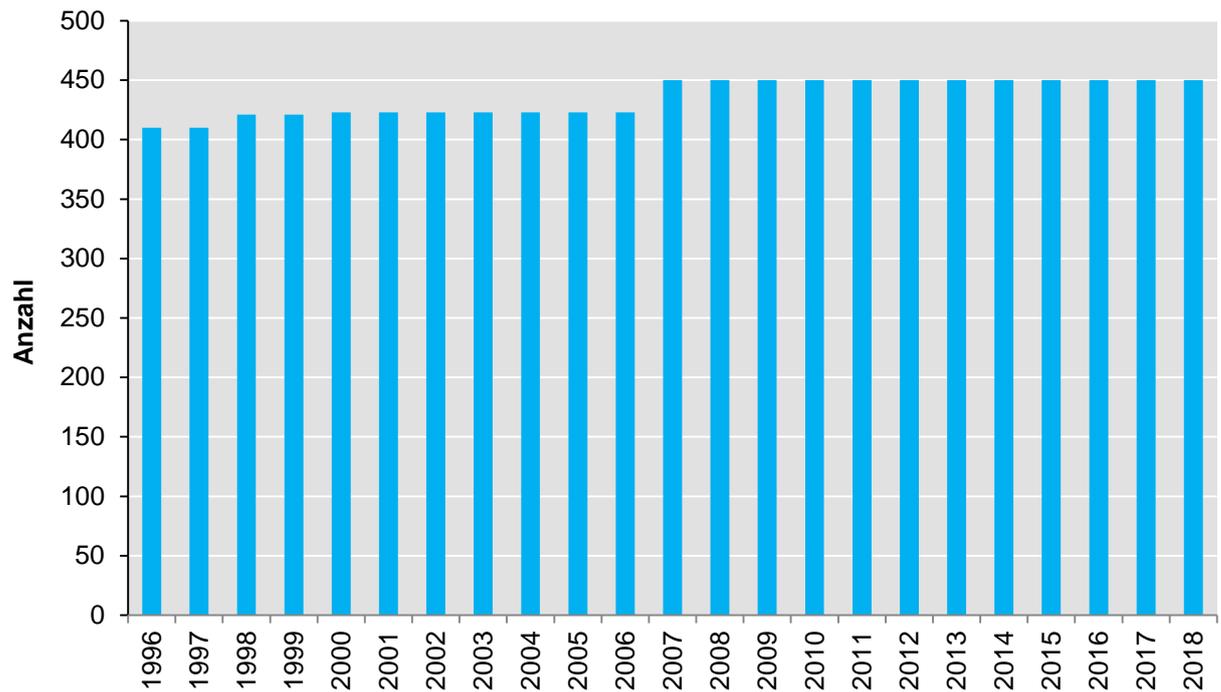


Abbildung 108: Hebesatz Gewerbesteuer

Quelle: Stadt Düren

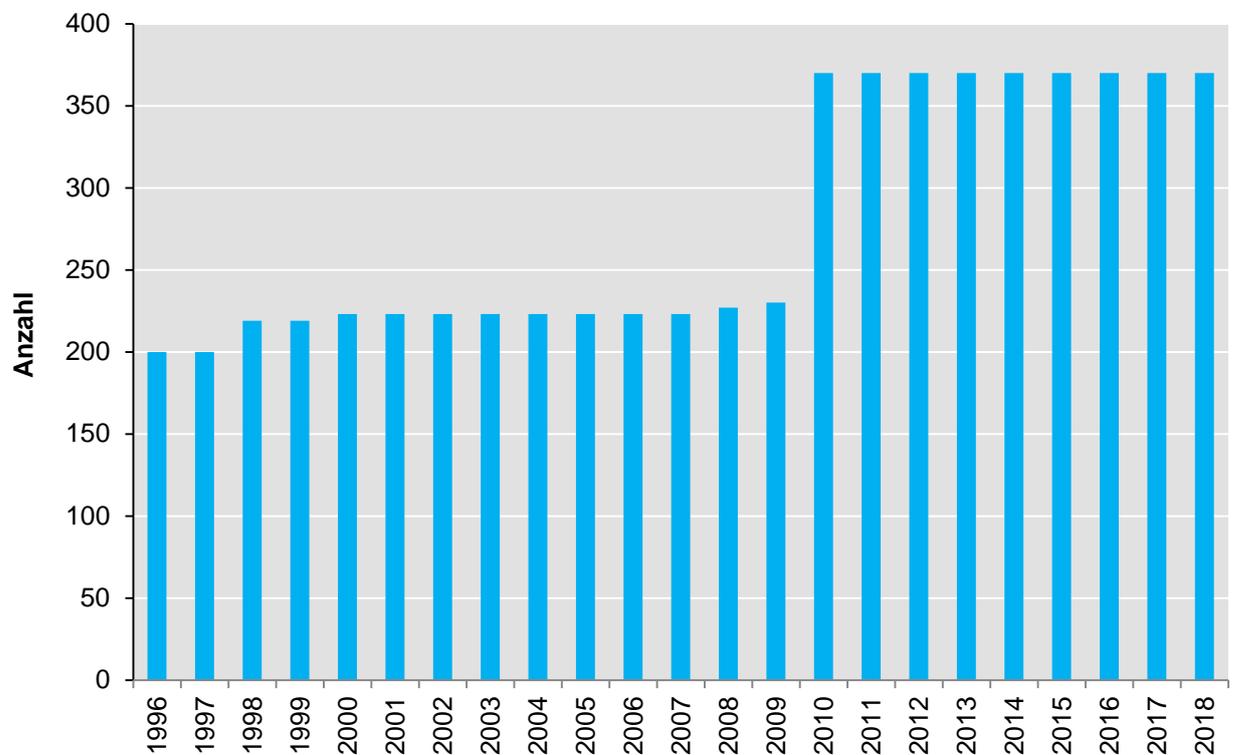


Abbildung 109: Hebesatz Grundsteuer A

Quelle: Stadt Düren

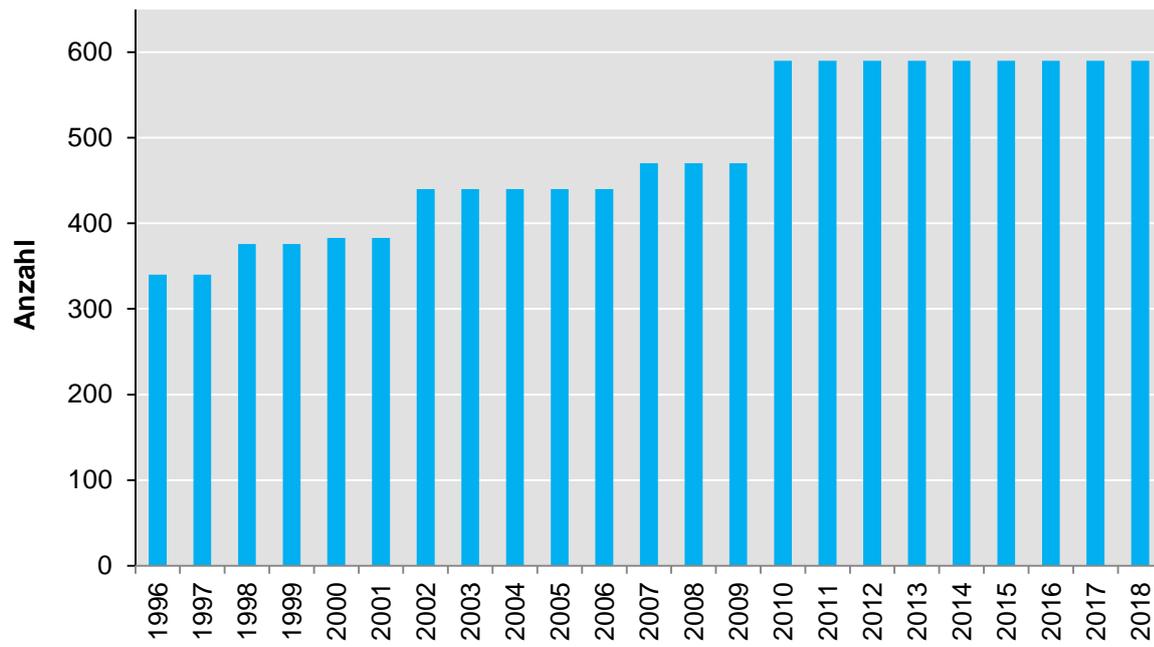


Abbildung 110: Hebesatz Grundsteuer B

Quelle: Stadt Düren

Wirtschaftszweige

Landwirtschaft

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

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

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

Gewerbe/Industrie

Mit Beginn der Industrialisierung Dürens siedelten sich entlang der Rur eine Reihe von Industrien an. In den Nachkriegsjahren entstanden weitere Gewerbegebiete, zum Teil in den Ortslagen Dürens, die lokale Bedeutung haben. Gewerbegebiete mit Bezug zur Bundesautobahn A4 und zu den Eisenbahnstrecken entstanden in den 80er und 90er Jahren. Diese Gewerbegebiete, Distelrath im Osten der Stadt und „Im Großen Tal“ im Norden der Stadt, zeichnen sich durch ihre gute überregionale Erreichbarkeit aus. Das erst zum Teil bebaute Gewerbegebiet „Talbenden-Rurbenden“ liegt ebenso wie das Gewerbegebiet „Im Großen Tal“ unmittelbar an der Bundesautobahn. Benachbart zum Gewerbegebiet „Im Großen Tal“ liegt das Gewerbegebiet „Im Fehlender Feld“. Dieses Gebiet ist zum Teil im Bebauungsplan als Sondergebiet „Fachmarktzentrum und Bau- Heimwerker- und Gartenmarkt“ ausgewiesen und ist nur zum Teil bebaut.

Gebietsbezeichnung	Größe (ha)	Autobahn- anschluß (km)	Bundes- straße (km)
Im Großen Tal	90	0,2	0,1
Im Fehlender Feld	11	0,2	0,1
Talbenden-Rurbenden	35	0,2	0,1
Distelrath	50	2,5	0,1
Nickepütz	23	3,5	0,2
Paradiesbenden	6	2,0	1,0
Stockheimer Landstraße	25	6	0,1

Tabelle 38: Größere Gewerbegebiete in Düren

Über die angegebenen Gewerbegebiete hinaus verfügt die Stadt Düren über Teile des Geländes der ehemaligen Zuckerfabrik. Dieses etwa 45 ha große Gelände wurde in Teilen zum Standort des Dürener Servicebetriebs entwickelt. Gemeinsam mit den privat entwickelten ehemaligen Gewerbeflächen auf dem Gelände der ehemaligen Dürener Metallwerke (nördlich Paradiesbenden) und der ebenfalls privat in Umnutzungsentwicklung stehenden ehemaligen Glashütte Peill und Putzler befinden sich unmittelbar nordwestlich der Innenstadt rd. 100 ha ehemals intensiv genutzter Industriefläche in Konversion. Derzeit ist die Stadt Düren bestrebt im Osten der Stadt Düren nahe des Kreuzungsbereiches der im Bau befindlichen B56 n mit der Kölner Landstraße ein weiteres Gewerbegebiet zu entwickeln. Darüber hinaus besteht die Absicht das Gewerbegebiet an der Stockheimer Landstraße gemeinsam mit der Gemeinde Kreuzau zu erweitern. Grundsätzlich verfolgt die Stadt Düren auch im Hinblick auf den anstehenden Strukturwandel im Energiesektor einen interkommunalen Ansatz zur künftigen Gewerbeentwicklung. Die Entwicklungsschwerpunkte werden sich hierbei an den wichtigen Verkehrsachsen und Knotenpunkten BAB 4 und B56n orientieren.

Hinweise:

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

Die Stadt Düren hat unter dem Link <http://www.dueren.de/leben-wohnen/planen-und-bauen/> eine Übersicht über Baugebiete und Immobilien, Bebauungspläne, den Flächennutzungsplan, Gestaltungssatzungen / Sonstige städtebauliche Satzungen und Stadtentwicklungsprojekte zusammengestellt.

Wohnen

Die Stadt Düren hat unter Einbeziehung aller relevanten Marktteilnehmer ein Handlungskonzept „Wohnen“ erarbeitet. Es ist auf der Internetseite der Stadt Düren unter dem Link <http://www.dueren.de/leben-wohnen/planen-und-bauen/weitere-stadtentwicklungsprojekte/handlungskonzept-wohnen-fuer-dueren/> veröffentlicht.

Die für das Gebiet der Stadt Düren erschienenen Mietspiegel stehen auf der Internetseite <http://www.dueren.de/leben-wohnen/wohnen/mietspiegel/> der Stadt Düren zum Download bereit.

Gebäude- und Wohnungsbestand**1.1 Gebäude mit Wohnraum und Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Baujahr, Gebäudetyp, Zahl der Wohnungen, Eigentumsform und Heizungsart**

	Gebäude mit Wohnraum		darunter	
	Gebäude	Wohnungen	Wohngebäude	
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Insgesamt				
Insgesamt	21 134	43 705	20 223	41 529
Baujahr				
Vor 1919	2 134	3 560	2 035	3 389
1919 - 1948	2 897	4 482	2 789	4 305
1949 - 1978	10 537	24 125	9 999	22 712
1979 - 1986	1 736	3 471	1 683	3 322
1987 - 1990	538	1 077	529	1 056
1991 - 1995	1 045	2 838	1 010	2 753
1996 - 2000	1 037	2 253	998	2 154
2001 - 2004	506	861	485	809
2005 - 2008	522	776	516	770
2009 und später	182	262	179	259
Gebäudetyp nach Zahl der Wohnungen				
Freistehendes Haus Insgesamt	5 881	10 348	5 737	10 079
mit 1 Wohnung	4 410	4 410	4 334	4 334
mit 2 Wohnungen	747	1 469	719	1 416
mit 3 und mehr Wohnungen	724	4 469	684	4 329
Doppelhaushälfte Insgesamt	3 494	5 836	3 442	5 715
mit 1 Wohnung	2 618	2 618	2 597	2 597
mit 2 Wohnungen	435	861	419	833
mit 3 und mehr Wohnungen	441	2 357	426	2 285
Gereichtes Haus Insgesamt	10 976	25 388	10 448	23 954
mit 1 Wohnung	6 680	6 677	6 526	6 523
mit 2 Wohnungen	1 159	2 270	1 048	2 062
mit 3 und mehr Wohnungen	3 137	16 441	2 874	15 369
Anderer Gebäudetyp Insgesamt	783	2 133	596	1 781
mit 1 Wohnung	490	490	376	376
mit 2 Wohnungen	74	150	50	108
mit 3 und mehr Wohnungen	219	1 493	170	1 297
Zahl der Wohnungen im Gebäude				
1 Wohnung	14 198	14 195	13 833	13 830
2 Wohnungen	2 415	4 750	2 236	4 419
3 - 6 Wohnungen	3 591	14 913	3 261	13 791
7 - 12 Wohnungen	789	6 660	755	6 373
13 und mehr Wohnungen	141	3 187	138	3 116
Eigentumsform des Gebäudes				
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen	1 941	10 105	1 798	9 574
Privatperson/-en	17 852	28 336	17 189	26 893
Wohnungsgenossenschaft	267	1 258	267	1 258
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	424	1 776	411	1 763
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	315	1 488	287	1 403
Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	82	194	48	129
Bund oder Land	126	138	126	138
Organisation ohne Erwerbszweck	127	410	97	371

Tabelle 39: Auszug aus „ZENSUS 2011, Gebäude und Wohnungen, Gemeinde Düren, Stadt am 09. Mai 2011“

Quelle: Information und Technik NRW

1.2 Gebäude mit Wohnraum nach Baujahr und Gebäudeart, Gebäudetyp, Zahl der Wohnungen, Eigentumsform und Heizungsart

	Insgesamt	Baujahr von ... bis ...			
		Vor 1950	1950 - 1969	1970 - 1989	1990 und später
		Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Insgesamt					
Insgesamt	21 134	5 139	7 893	4 618	3 484
Art des Gebäudes					
Gebäude mit Wohnraum	21 134	5 139	7 893	4 618	3 484
Wohngebäude	20 223	4 923	7 439	4 484	3 377
Wohngebäude (ohne Wohnheime)	20 199	4 914	7 430	4 484	3 371
Wohnheime (mit eigener Haushaltsführung der Bewohner/-innen)	24	9	9	-	6
Sonstige Gebäude mit Wohnraum	911	216	454	134	107
Gebäudetyp nach Zahl der Wohnungen					
Freistehendes Haus Insgesamt	5 881	747	2 069	1 762	1 303
mit 1 Wohnung	4 410	581	1 568	1 346	915
mit 2 Wohnungen	747	99	287	232	129
mit 3 und mehr Wohnungen	724	67	214	184	259
Doppelhaushälfte Insgesamt	3 494	735	1 275	645	839
mit 1 Wohnung	2 618	612	883	452	671
mit 2 Wohnungen	435	78	234	62	61
mit 3 und mehr Wohnungen	441	45	158	131	107
Gereihtes Haus Insgesamt	10 976	3 469	4 314	2 054	1 139
mit 1 Wohnung	6 680	2 407	2 095	1 410	768
mit 2 Wohnungen	1 159	423	536	129	71
mit 3 und mehr Wohnungen	3 137	639	1 683	515	300
Anderer Gebäudetyp Insgesamt	783	188	235	157	203
mit 1 Wohnung	490	127	92	102	169
mit 2 Wohnungen	74	31	18	19	6
mit 3 und mehr Wohnungen	219	30	125	36	28
Zahl der Wohnungen im Gebäude					
1 Wohnung	14 198	3 727	4 638	3 310	2 523
2 Wohnungen	2 415	631	1 075	442	267
3 - 6 Wohnungen	3 591	734	1 777	599	481
7 - 12 Wohnungen	789	41	350	212	186
13 und mehr Wohnungen	141	6	53	55	27
Eigentumsform des Gebäudes					
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen	1 941	252	767	477	445
Privatperson/-en	17 852	4 513	6 494	4 036	2 809
Wohnungsgenossenschaft	267	113	123	16	15
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	424	137	204	31	52
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	315	33	128	30	124
Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	82	22	47	10	3
Bund oder Land	126	45	81	-	-
Organisation ohne Erwerbszweck	127	24	49	18	36

Tabelle 40 Auszug aus „ZENSUS 2011, Gebäude und Wohnungen, Gemeinde Düren, Stadt am 09. Mai 2011“

Quelle: Information und Technik NRW

Zum 31.12.2018 gab es in Düren 2.465 öffentlich geförderte Wohnungen (einschließlich Eigenheime). Die Anzahl ohne Eigenheime beträgt 2.134. Von diesen Sozialwohnungen standen zum angegebenen Stichtag 20 leer. Die Leerstandsquote der öffentlich geförderten Wohnungen lag bei 0,81 %.

In dem im Jahre 2014 erstellten Handlungskonzept Wohnen der Stadt Düren ist folgende Aussage zu finden:

„Kleinräumige Daten zu leerstehenden Wohnungen liegen für Düren durch die Auswertung der Stromzähler mit keinem bzw. minimalem Stromverbrauch vor – ermittelt durch die Leitungspartner GmbH, ein Unternehmen der Stadtwerke Düren. Demnach stehen insgesamt 3.409 Wohnungen, also 6,9 % leer (vgl. Leitungspartner GmbH 2013). Die Werte liegen damit über der Leerstandsquote von 4,1 %, die der Zensus 2011 ermittelt hat (vgl. Zensus 2011).“ Im Rahmen einer 2017 erarbeiteten Ergänzung des Handlungskonzeptes Wohnen 2030 mit dem Schwerpunkt auf dem Thema bezahlbares Wohnen wurde festgestellt, dass sich die Leerstände erheblich reduziert haben, was nochmal die steigende Nachfrage auf dem Dürener Wohnungsmarkt verdeutlicht. Grundsätzlich ist festzustellen, dass sich der Leerstand in den unattraktiven Wohnlagen insbesondere an den Hauptverkehrsachsen bzw. Hauptausfahrtstraße Dürens konzentriert.

Büro (Stand 1.1.2017)

Der Büroflächenmarkt der Dürener Innenstadt ist nach Einschätzung des Gutachterausschusses ausgeglichen, mit der Tendenz, dass Leerstände in den letzten Jahren abgebaut wurden und wenig Neubau stattfindet.

In der Peripherie der Stadt Düren gelegene Großimmobilien sind zum Teil schwierig zu vermieten.

Ein Marktvorteil gegenüber den umliegenden Gemeinden wird darin gesehen, dass weite Teile Dürens mit Glasfaserkabeln zur Datenübermittlung gut erschlossen sind.

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

Praxen

Als Folge der veränderten Einkommensmöglichkeiten und der steigenden Zahl von Praxisneugründungen ist zu beobachten, dass sich auch in dörflichen Lagen Dürens Arztpraxen ansiedeln, die den Vorteil des dort niedrigeren Mietniveaus und der guten Erreichbarkeit aus der Nachbarschaft genießen. Im Stadtzentrum sind in den letzten vergangenen Jahren verschiedene Gemeinschaftspraxen und Ärztezentren entstanden.

Innenstadt (Stand 1.1.2016)

Die Dürener Innenstadtentwicklung ist durch eine Ausweitung der Innenstadt nach Norden beeinflusst. Dies entspricht dem städtebaulichen Konzept, den Dürener Norden an die Innenstadt anzuschließen. Auch zu diesem Zweck wurde in den 1980-er Jahren in Bahnhofsnähe eine Flächensanierung durchgeführt, die sich heute als günstiger Bürostandort darstellt.

Das „Nordentwicklungskonzept“ ist mit der Realisierung der Fußgängerzone in der „Josef–Schregel-Straße“ und mit dem im Bereich der Kuhgasse gelegenen „StadtCenter“ mit rd. 15.000 qm Verkaufsfläche, das im September 2005 eröffnet worden ist zum Abschluss gelangt.

Nördlich der Bahnlinie befindet sich das Stadtviertel Nord-Düren. Dieses Quartier zeichnet sich durch einen hohen Ausländeranteil, aber auch durch die dem Gebiet eigene Geschäftswelt aus. Im Zusammenhang mit der im Wesentlichen westlich der Veldener Straße stattgefundenen Deindustrialisierung den Veränderungen im Bahnhofsumfeld und des starken Anteils von Migranten, ist dieses Gebiet im Rahmen des „Programms Soziale Stadt“ seit 2007 Gegenstand besonderer städtebaulicher Maßnahmen.

Insbesondere die B-Lagen der Innenstadt sind z.T. von „down-trading“-Tendenzen nicht verschont geblieben. Die Zentralitätskennziffer ist allerdings trotz festzustellender Abnahme des Einzelhandelsbesatzes nach wie vor überdurchschnittlich, was bereits auf eine hohe Mitversorgungsfunktion Dürens für die umliegenden Gemeinden deutet. Düren versorgt 160.000 bis 180.000 Menschen in der Region. Die Kaufkraftkennziffer der Stadt Düren ist allerdings in den letzten Jahren gesunken.

Die Stadt Düren hat im Januar 2010 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (http://www.dueren.de/uploads/media/Einzelhandels_u_Zentrenkonzept_01_2010.pdf) als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 des Baugesetzbuches erstellt. Darin werden die Versorgungsstruktur im Stadtgebiet ausführlich beschrieben, das Zentrenkonzept erläutert und Entwicklungsziele- und Handlungsempfehlungen gegeben. Die Beratungsvorlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes enthält zudem eine Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Dürener Liste).

In Abbildungen werden u.a. dargestellt:

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

Umfangreiche Tabellen geben Aufschluss über:

- den Einwohnerstand und die Wohnverteilung,
- unterversorgte Stadtteile und Einkaufsorientierung,
- den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten,
- Einwohner und Kaufkraft in Versorgungsbereichen,
- Zentrenrelevante Sortimente (Dürener Liste)
- Nahversorgungsrelevante Sortimente (Dürener Liste)

Hinweis:

Auskünfte zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Düren gibt das Amt für Stadtentwicklung der Stadt Düren. Das Einzelhandelskonzept befindet sich derzeit in der Fortschreibung und wird auf aktuelle Entwicklungen und Planungsziele angepasst.

Verkehrliche Anbindung

Die Ladenlokale in der Dürener Innenstadt sind gut verkehrlich erschlossen. Die Wege von Parkhäusern und -plätzen sowie von den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind kurz. Von den großen Parkhäusern und -Plätzen sind alle Ladenlokale mit unter 250 m Fußweg erreichbar. Die großen Parkgelegenheiten in diesem nahen Einzugsbereich der Läden alleine bieten etwa 2.600 Stellplätze an. Viele weitere verteilen sich auf zahlreiche kleinere Parkflächen.

Mittig in der Innenstadt befindet sich mit dem Kaiserplatz der zentrale Buslinienknoten des gesamten Umlandes.

Am Rand der Innenstadt liegen rundum weitere Bushaltestellen.

Der Bahnhof liegt im Norden der Innenstadt etwa 400 m Fußweg von der Fußgängerzone entfernt.

Ein weiterer Haltepunkt der Dürener Kreisbahn am Annakirmesplatz liegt mit etwa 1 km Entfernung für eine fußläufige Anbindung an die Fußgängerzone zu weit entfernt.

Auf dem P&R-Parkplatz auf dem Annakirmesplatz stehen teilweise kostenfreie Parkplätze zur Verfügung und die Innenstadt kann von dort mit dem Bus erreicht werden.

Passantenfrequenzen

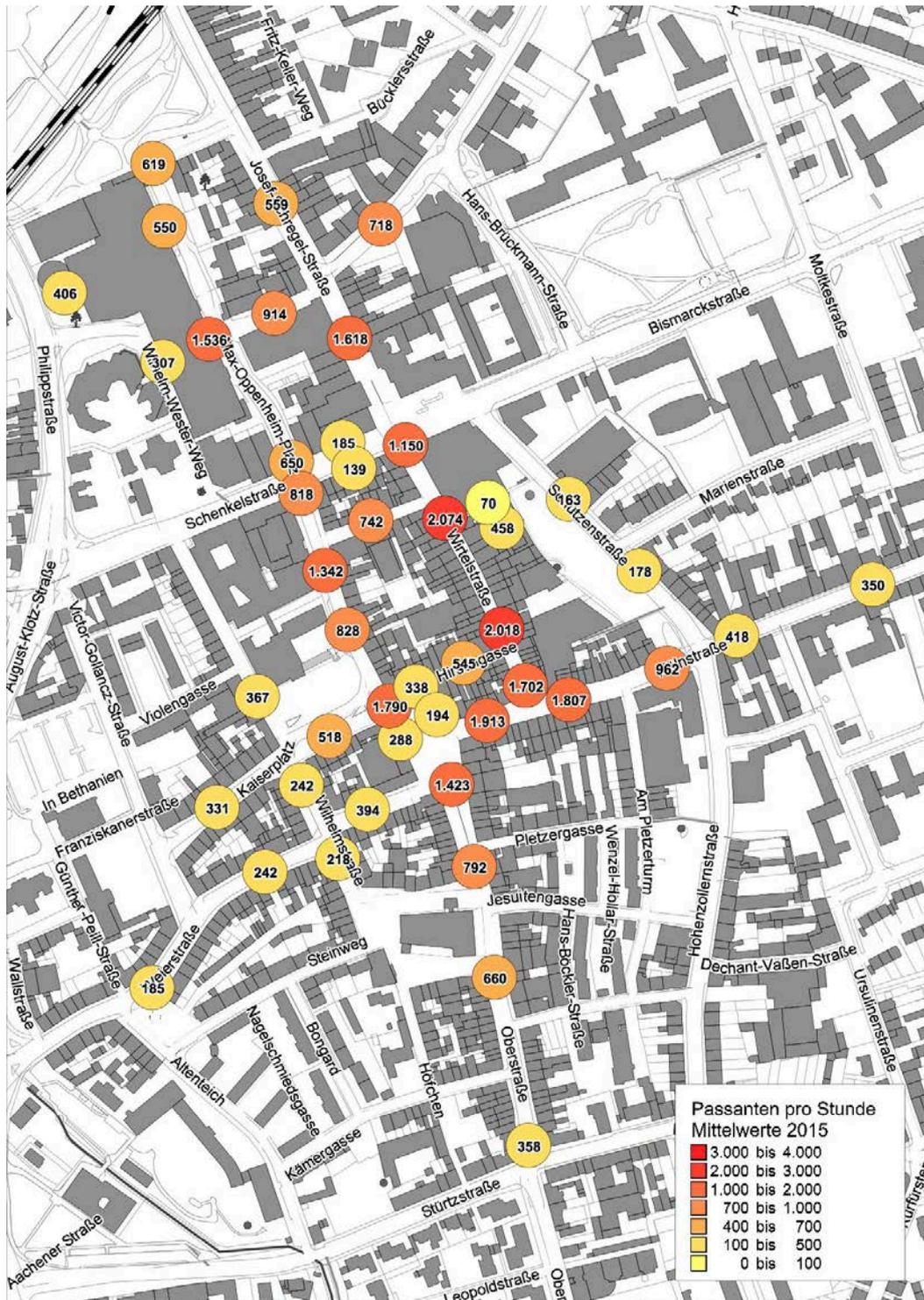


Abbildung 111: mittlere Passantenfrequenzen pro Stunde in der Innenstadt Düren (Stand September 2015)

Die Passantenfrequenzen wurden in den Jahren 2008/09 sowie 2014/15 jeweils in der gleichen Kalenderwoche des Jahres zu in etwa vergleichbaren Wetterverhältnissen gezählt.

Im Ergebnis lagen die mittleren Passantenfrequenzen in den Jahren 2014/15 etwa 9 % niedriger als in den Jahren 2008/2009. An Nachmittagen sogar etwa 20 % niedriger.

Hinweis

Näheres zur Passantenfrequenzzählung ist in der Broschüre Passantenfrequenzanalyse des Gutachterausschusses zu finden. Sie enthält neben einer Beschreibung der Zählmethodik alle Zählergebnisse im Detail.

Siehe:

http://www.gutachterausschuss.dueren.de/fileadmin/Gutachterausschuss/Passantenfrequenzanalyse_2015.pdf

Bauwirtschaft

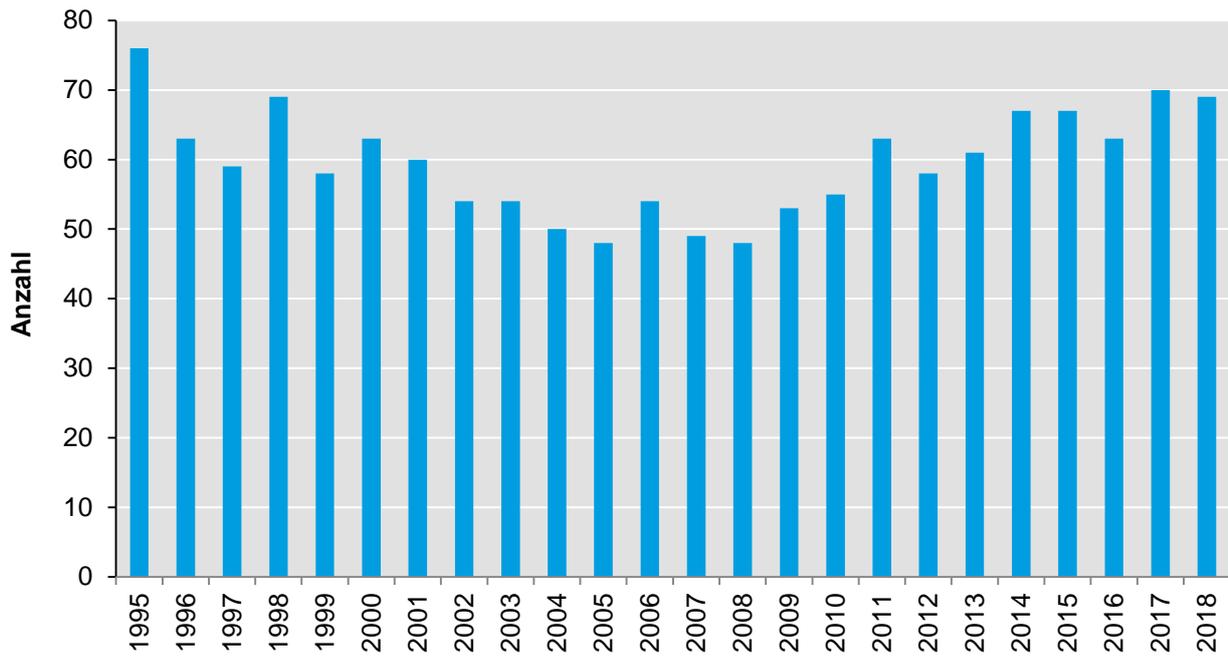


Abbildung 112: Betriebe im Bauhauptgewerbe am 30.06. des Jahres

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

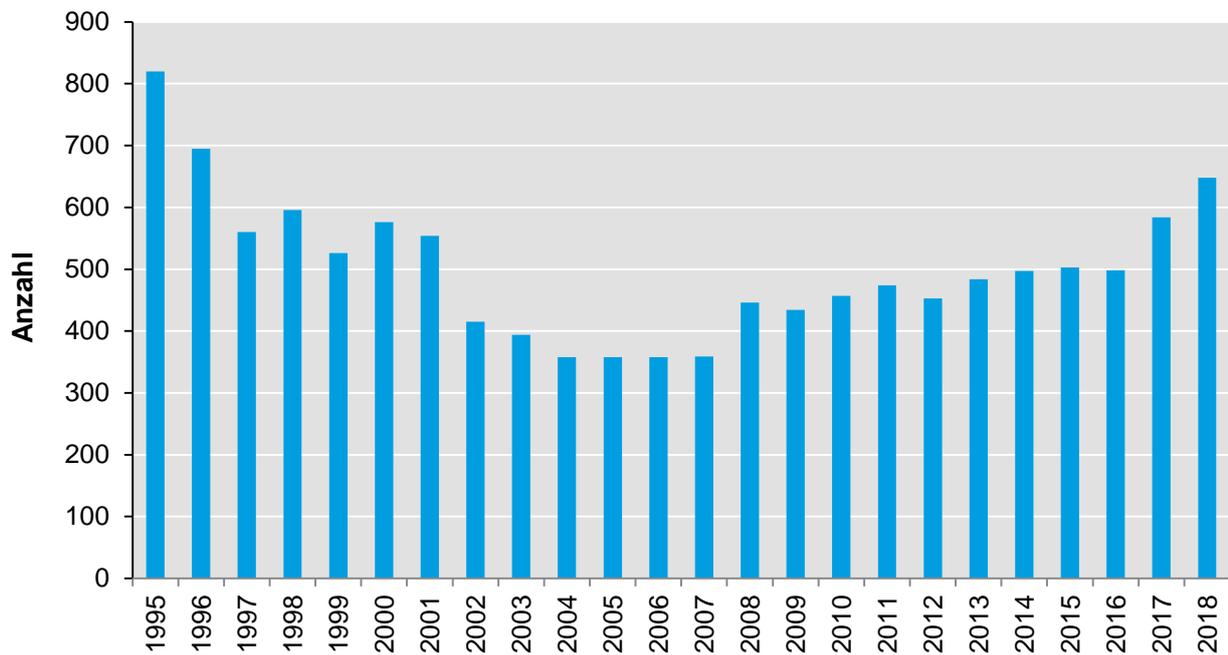


Abbildung 113: Beschäftigte im Bauhauptgewerbe am 30.06. des Jahres

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

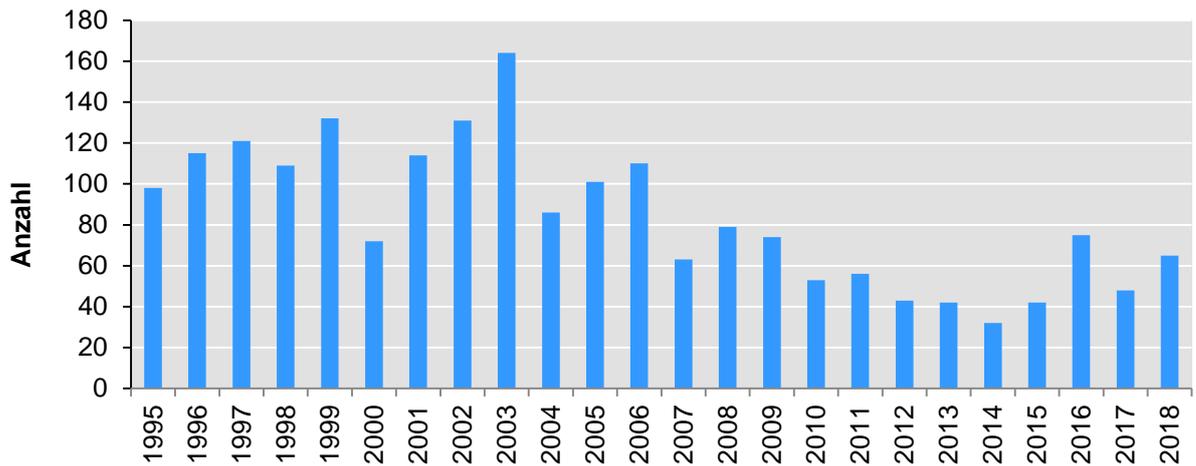


Abbildung 114: genehmigte Ein- und Zweifamilienhäuser

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

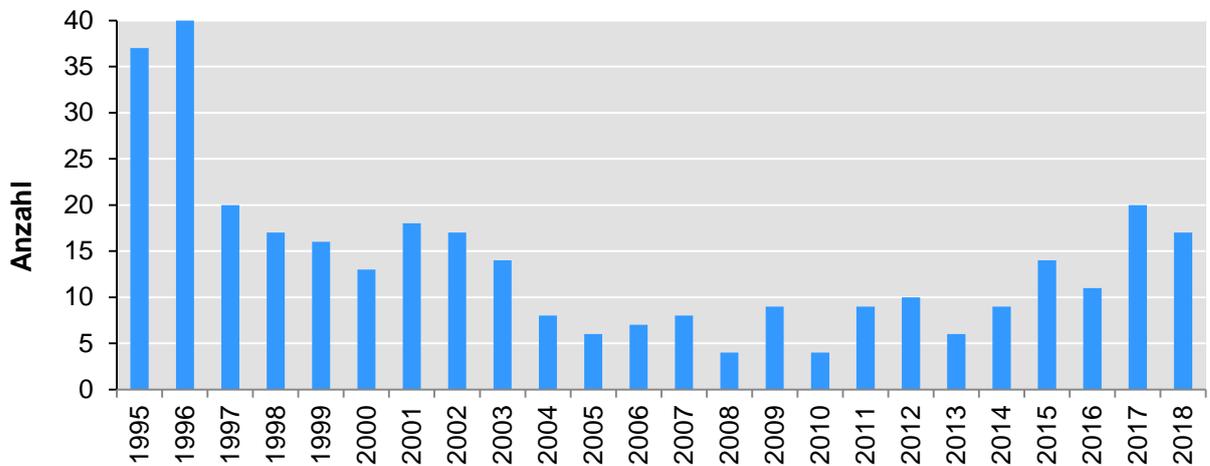


Abbildung 115: genehmigte Mehrfamilienhäuser

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

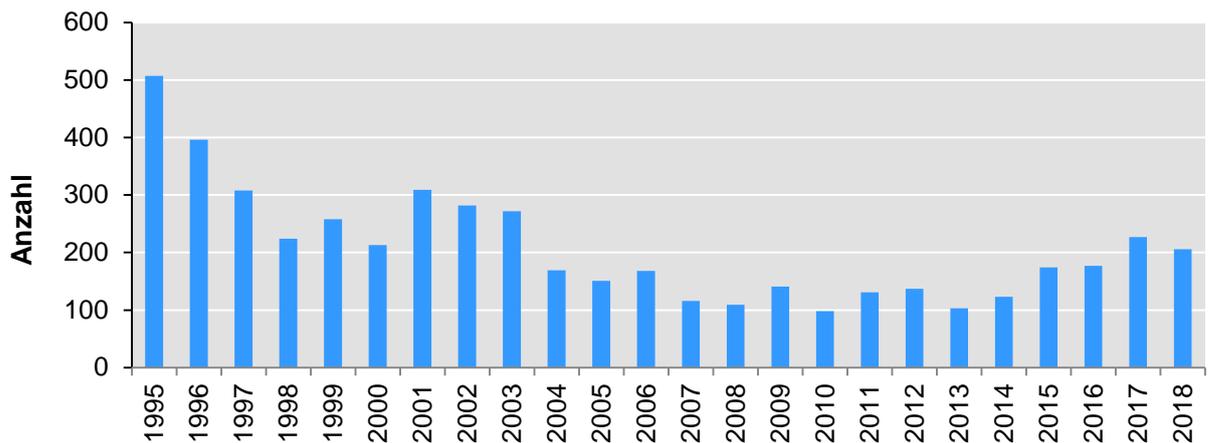


Abbildung 116: genehmigte Wohnungen

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

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

Wirtschaftsdaten

Zwangsversteigerungsverfahren

Die Angaben zu Zwangsversteigerungsverfahren beziehen sich auf den Amtsgerichtsbezirk Düren.

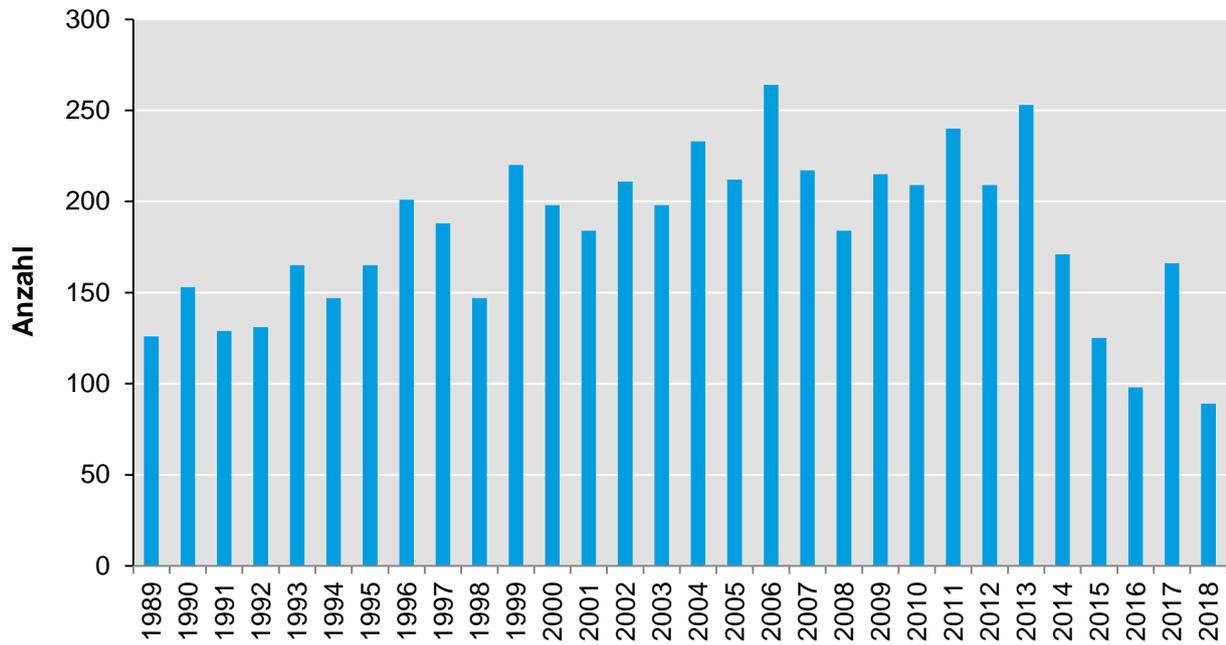


Abbildung 117: Anträge auf Zwangsversteigerungsverfahren

Quelle: Amtsgericht Düren

Fremdenverkehr/Tourismus

Beherbergungskapazität im Dezember 2018:

- ab Gästebetten -

16 Betriebe mit 793 Betten

30 Stellplätze für Wohnmobile

Ankünfte und Übernachtungen in Beherbergungsstätten in 2018 (Jan – Dez):

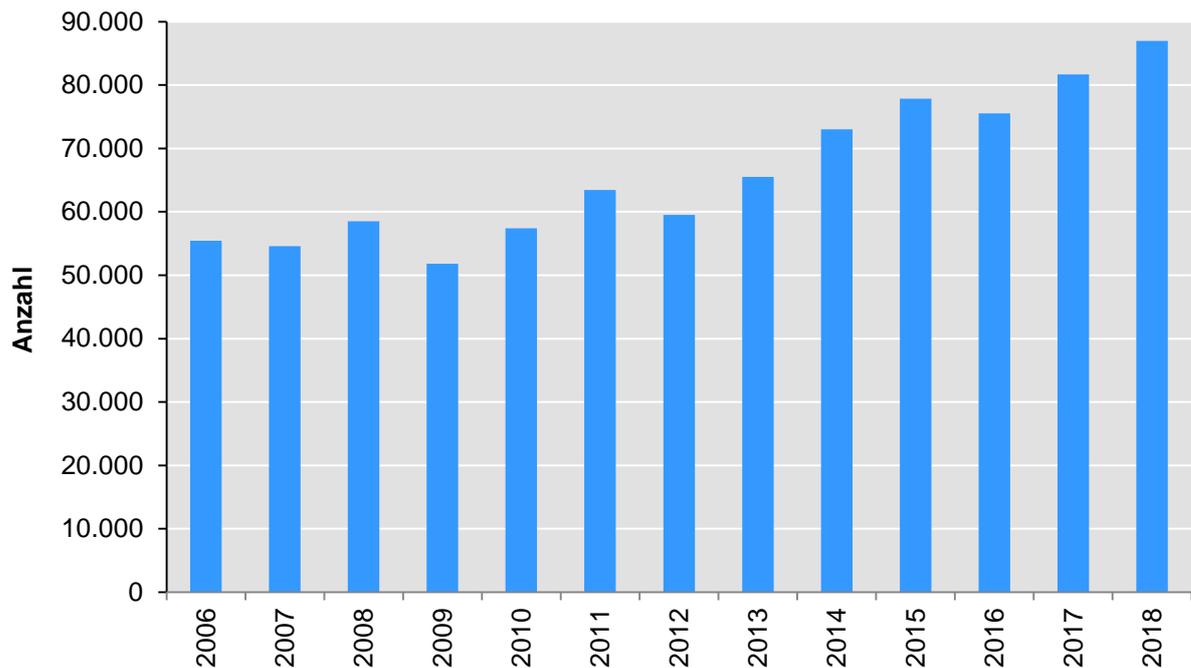


Abbildung 118: Entwicklung Anzahl der Übernachtungen

Quelle: LDS NRW

49.675 Ankünfte

86.964 Übernachtungen

1,8 Tage mittlere Aufenthaltsdauer

40,7 % mittlere Auslastung der angebotenen Betten

Quelle: LDS NRW

Die Wirtschafts- und Innovationsnetzwerk Düren GmbH hat ein Entwicklungskonzept Tourismus veröffentlicht.

9.5 Städtebau

Verkehr

Düren ist Mittelzentrum und liegt an mehreren Entwicklungsachsen. Großräumige Achse ist die Strecke Aachen - Köln. Diese ist als Schienen- und Straßenverbindung von europäischer Bedeutung. Dem entspricht der Ausbau der Autobahnstrecke BAB4/ E5 von Aachen nach Köln auf 6 Spuren und die Ertüchtigung der Bahnstrecke für den europäischen Hochgeschwindigkeitsverkehr (ICE / Thalys). Überregionale Achse ist die Verbindung Heinsberg- Jülich- Düren- Euskirchen.

Düren ist Teil der Verkehrsverbände AVV (Aachener Verkehrsverbund) und VRS (Verkehrsverbund Rhein Sieg). Neben der Bahnverbindung nach Düren, Köln Jülich und Heimbach verkehrt eine S-Bahnlinie in Richtung Köln.

Die Bördebahn, eine Bahnstrecke zwischen Euskirchen und Düren verkehrt nur an Wochenenden und Feiertagen..

Die Euregiobahn ist direkte Verbindung nach Aachen.

Aus der Lage an einem Verknüpfungspunkt von bedeutenden Fernverkehrs- und Regionalverbindungen ergeben sich günstige Standortbedingungen für Handel und Gewerbe.

Für den Straßenverkehr bedeutsam sind die Autobahnanschlüsse Düren, westlich von Düren Anschlussstelle Langerwehe östlich von Düren Anschlussstelle Merzenich. Bedeutsame Entwicklungsabsichten sind der Bau einer östlichen Stadtumgehung B 56n und die Führung der B 399n als Verlängerung der Eisenbahnstraße/ Fritz-Erler-Straße/ Mariaweilerstraße über die Rur. Mit dem Bau der B56n wurde begonnen. Er ist im südlichen Teil der Stadt Düren bereits erfolgt.

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

Stadtentwicklung

Wichtigstes Stadtentwicklungsthema in den nächsten Jahrzehnten wird die Konversion der aufgelassenen Bahnflächen am Bahnhof Düren, deren Integration an den nördlichen Innenstadtrand und das integrierte Handlungskonzept Innenstadt sein. Hier treffen verkehrliche Themen mit Einzelhandelsfragen, Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, Gesundheitsfürsorge und der Integration von Migranten zusammen. Auch werden die in Düren Südost erprobten Methoden einer partizipativen und nachhaltigen Stadtentwicklung zum Einsatz kommen. Insbesondere der Strukturwandel und die Schaffung attraktiven Wohnraums und Wohnumfeldes ganz wesentlich. Darin ist auch die Entwicklung des Bahnhofsumfeldes eingebettet.

Die interkommunale Zusammenarbeit wurde erfolgreich in der Entwicklung der Gewerbegebiete „Talenden-Rurbenden“ und „Stockheimer Landstraße“ gepflegt und wird auch künftig zusammen mit weiteren Partnergemeinden angestrebt.

Masterplan, Integriertes Handlungskonzept (Stand 1.1.2017)

Der „Masterplan“ ist ein umfassendes städtebauliches Entwicklungskonzept, das alle Bereiche öffentlichen Lebens mit einbezieht und eine Gesamtperspektive für die Entwicklung der Innenstadt aufzeigt.

Aufbauend auf einer Analyse und Standortbestimmung wurden zunächst wichtige Themen und Leitprojekte sowie ein Maßnahmenprogramm erarbeitet, das sowohl einen Zeitrahmen für die Umsetzung vorgibt als auch eine Übersicht über die Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten schafft. Bestehende Planungen und Ziele wurden mit eingearbeitet, aktualisiert und ergänzt.

Der Rat der Stadt Düren hat im Jahr 2014 das Integrierte Handlungskonzept (IHK, „Masterplan“) einschließlich einer Kosten- und Finanzierungsübersicht (KUF) beschlossen und auf dieser Grundlage im Jahr 2015 einen Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderprogramm gestellt. Der Gesamtantrag umfasst Maßnahmen in einer Höhe von fast 50 Millionen €. Knapp 30 Millionen € davon sind Fördermittel.

Zu den wichtigsten Maßnahmen zählen:

- die Gestaltung öffentlicher Platz, Straßen- und Grünflächen (Kölnstraße, Marktplatz, Kaiserplatz, Theodor-Heuss-Park, Holzbendenpark, Adenauerpark),
- die städtebauliche Entwicklung des Bahnhofsareals und dessen Umfeldes,
- die Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen in der Innenstadt (Aktivierende Immobilienberatung, finanzielle Förderung, Sonderabschreibungsmöglichkeiten in den festgesetzten Sanierungsgebieten,
- die Verbesserung der nächtlichen Raumwirkungen (Umsetzung Lichtkonzept),
- den Prozess begleitende Maßnahmen wie Stadteilmanagement, Öffentlichkeitsarbeit, Aktionen zur Förderung der Alltagskultur etc.

siehe:

<http://www.dueren.de/leben-wohnen/planen-und-bauen/masterplan-innenstadt/>

Mit der Anerkennung des Gesamtantrages wurde die Stadt Düren im Jahr 2015 in das Bund-Länder-Programm aufgenommen. Die Umsetzung ist auf sieben bis zehn Jahre angesetzt.

In den Jahren 2015 und 2016 hat die Stadt Düren rund 7 Mio. € an Fördermitteln bewilligt bekommen. Im Jahr 2017 standen weitere ca. 3 Mio. € im Städtebauförderprogramm des Landes NRW bereit. Im Jahr 2016 wurde die Fußgängerzone in der Kölnstraße neu gestaltet; im Jahr 2017/2018 folgte der Marktplatz und im Jahr 2019 wird der Kaiserplatz neu gestaltet.

Ziel der Städtebauförderung in der Dürener Innenstadt ist es insbesondere auch private Investitionen anzustoßen, z.B. auf den zur Verfügung stehenden Entwicklungsflächen im Bereich des Bahnhofs, im Wohnungsneubau in den zentralen Innenstadtlagen sowie in der Modernisierung- und Instandsetzung des vorhandenen Immobilienbestandes. Die Stadtverwaltung sieht hier ein Investitionspotenzial von ca. 250 Millionen € in den nächsten fünf bis zehn Jahren.

Im März 2017 wurde auf dem Gelände der ehemaligen Stadthalle an der Bismarckstraße mit dem Bau des Bismarck-Quartiers begonnen. Hier errichteten Investoren einen multifunktionalen Gebäudekomplex mit Hotel, Restaurant und angeschlossenen Konferenzzentrum sowie hochwertigen Eigentums-

wohnungen und Räume für Freiberufler und Büros. Der angrenzende Theodor-Heuss-Park wurde umgestaltet.

Siehe:

<http://www.bismarck-quartier.de/bismarck-quartier-dueren/das-bismarck-quartier>

<http://www.dueren.de/leben-wohnen/planen-und-bauen/masterplan-innenstadt/umgestaltung-theodor-heuss-park/>

Besonderheiten einzelner Stadtviertel (Stand 1.1.2017)

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

Das Stadtviertel „Grüngürtel“ ist eine weitgehend homogen in den Jahren 1923 bis 1937 erbaute Arbeitersiedlung. Sie steht in weiten Teilen unter Denkmalschutz.

Die „Meisenheimer-Siedlung“ im Eschfeld ist ein architektonisch hochwertig gestaltetes Gebiet. Es wurde etwa 1971 errichtet.

Das Stadtviertel „Düren-Nord“ ist durch seinen Altbaubestand und seine stadträumliche Lage nördlich der Bahnstrecke Köln-Aachen und die Nähe zu Industrieflächen geprägt. In diesem Gebiet konzentriert sich auch die lokale Ökonomie und die meisten Migranten im Stadtteil. Im nördlichen Bereich des Stadtteils befinden sich viele Einfamilien- und Reihenhäuser, aber auch privater und sozial geförderter Geschoss- und Mietwohnungsbau. Insgesamt lag für den Stadtteil Nord-Düren der Anteil der "Sozialhilfeempfänger" zum 31.12.2003 bei 16,8 %. Der Anteil war doppelt so hoch, wie der Durchschnitt für die Gesamtstadt. Im Jahr 2003 waren 492 von 5.416 Einwohner/innen in Nord-Düren arbeitslos gemeldet, was 9,3 % entspricht. Damit war nahezu jede/r 10. Bewohner/in des Stadtteils arbeitslos. Der gesamtstädtische Vergleichswert lag bei 5,8 %. Der Stadtteil „Düren-Nord“ ist in laufende Stadtentwicklungsprozesse einbezogen. Siehe hierzu Abschnitt 11. „Weiterführende Informationen und Hinweise“.

Hinweis:

Links zu Informationen über weitere Stadtentwicklungsprojekte sind im Kapitel „Weiterführende Informationen und Hinweise“ enthalten.

10 Mieten

10.1 Büros

Entwicklungen

Euro/qm

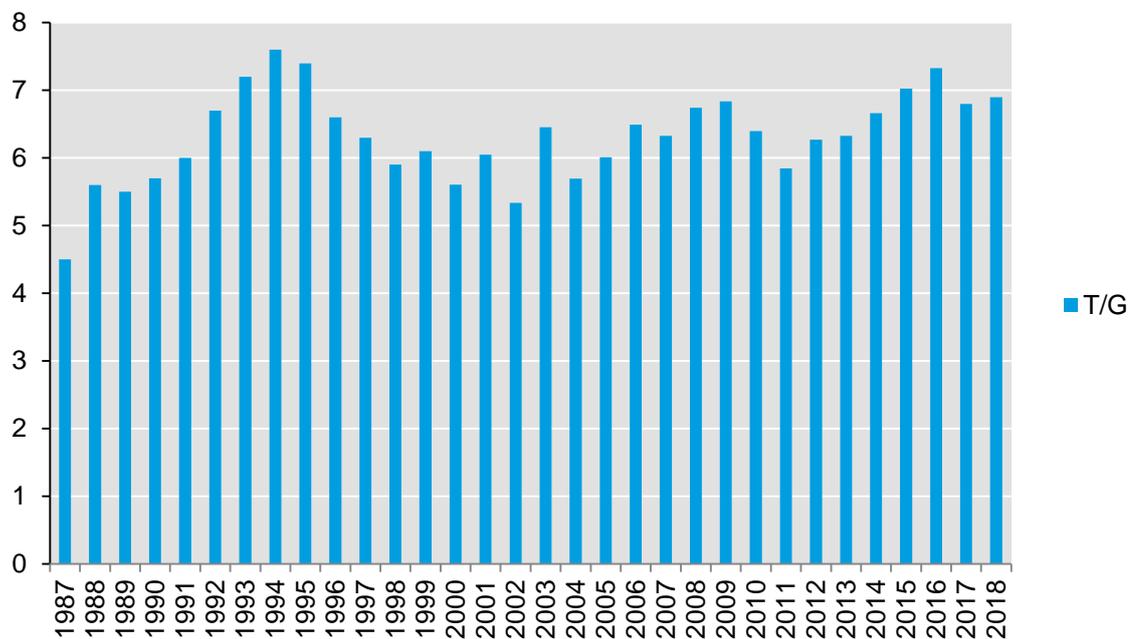


Abbildung 119: Entwicklung der Mieten für Büros

Erläuterung: T = tatsächliche Mieten
G = geforderte Mieten

Mietniveau

Lage	Mietwert	Standardabweichung	Anzahl der Werte
Gewerbegebiet	5,6 €/qm	1,7 €/qm	12
dörflich	7,4 €/qm	1,1 €/qm	5
städtisch	6,5 €/qm	1,9 €/qm	23
Zentrum	8,3 €/qm	2,4 €/qm	15
Gesamtergebnis	6,9 €/qm	2,2 €/qm	55

Tabelle 41: Mietwerte für Büros in Euro/qm und Monat

10.2 Praxen

Entwicklungen

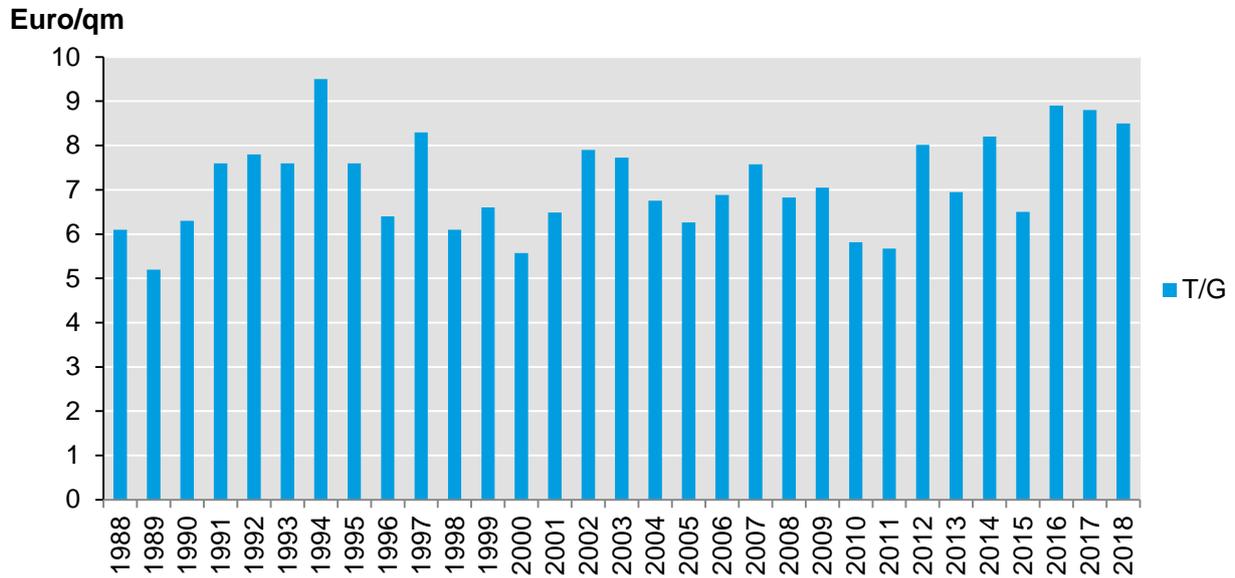


Abbildung 120: Entwicklung der Mieten für Praxen

Erläuterung: T = tatsächliche Mieten
G = geforderte Mieten

Mietniveau

Mietwert	Standardabweichung	Anzahl der Werte
8,5 €/qm	2,4 €/qm	24

Tabelle 42: Mietwerte für Praxen in Euro/qm und Monat

10.3 Lager/Hallen

Entwicklungen

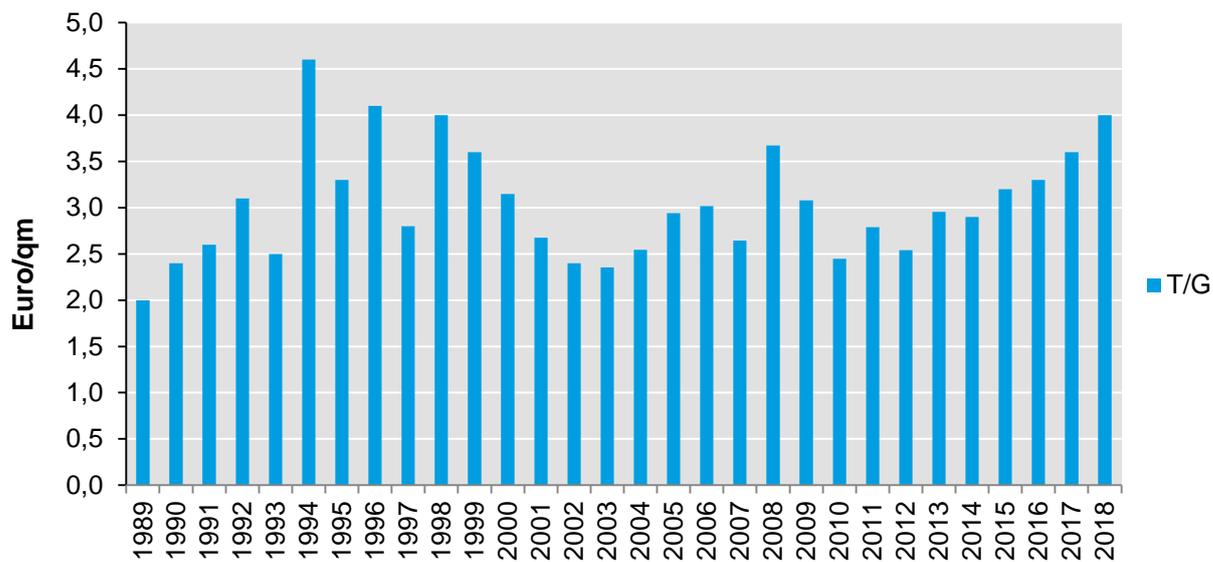


Abbildung 121: Entwicklung der Monats-Mieten für Lager/Hallen

Erläuterung: T = tatsächliche Mieten
G = geforderte Mieten

10.4 Garagen, Stellplätze, Freilagerflächen

PKW- Garagen (unbeheizt)

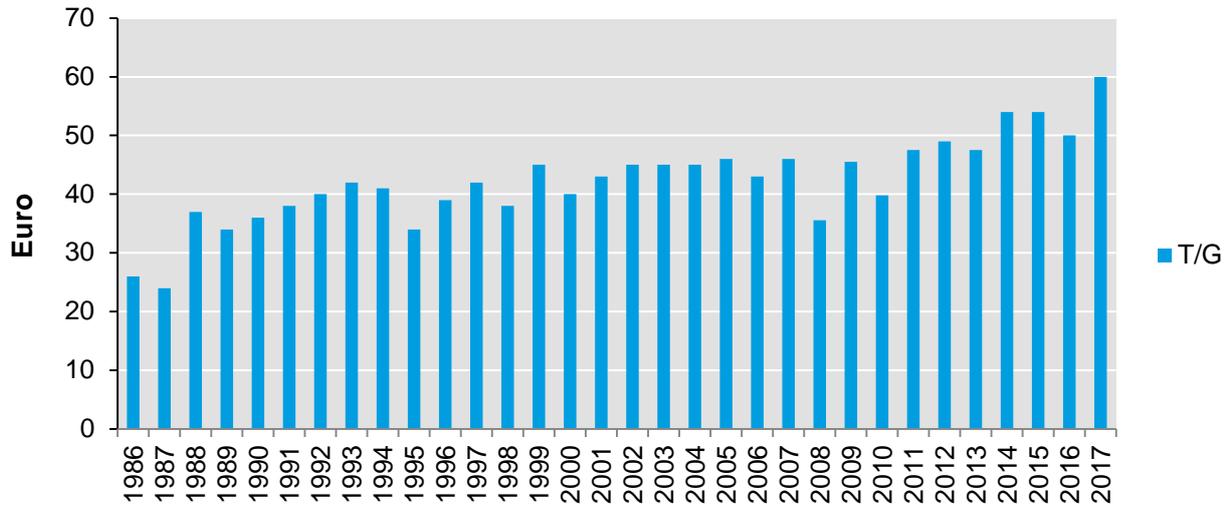


Abbildung 122: Entwicklung der Garagenmieten in dörflich geprägten Lagen

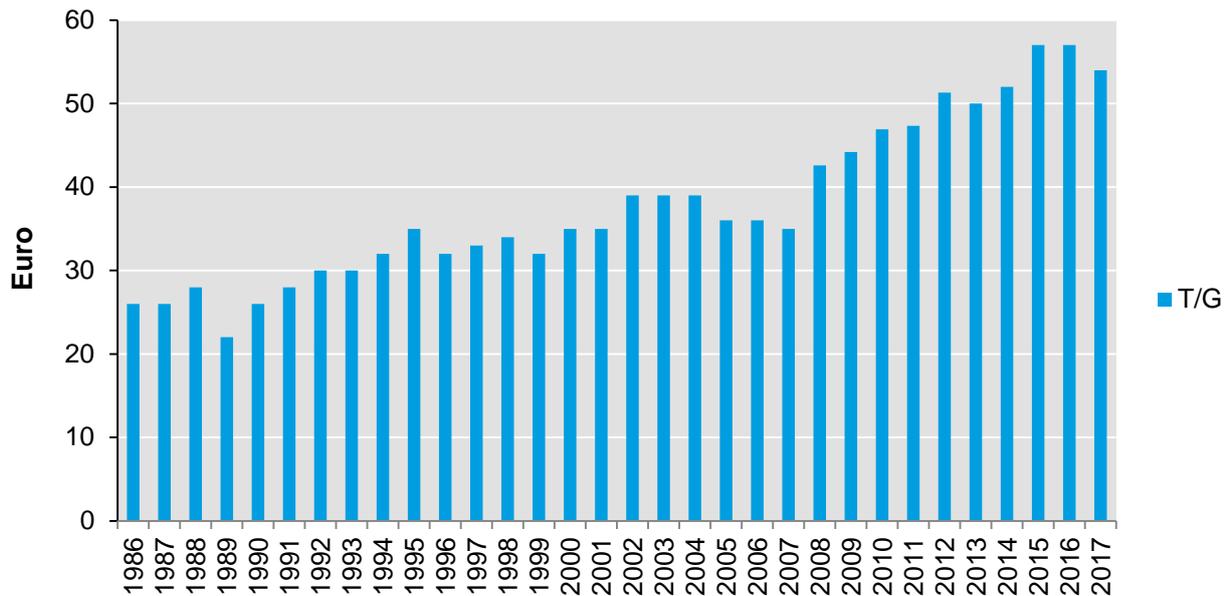


Abbildung 123: Entwicklung der Garagenmieten in städtisch geprägten Lagen

Lage	Mietwert	Standardabweichung	Anzahl der Werte
dörflich	51 €	4,9 €	6
städtisch	56 €	8,5 €	45
Zentrum	66 €	7,3 €	5

Tabelle 43: Mietwerte für PKW-Garagen (Mittelwerte der Jahre 2015 bis 2017)

Tiefgaragenstellplätze

Ortsteil	Mietwert (Euro/Monat)
Düren-Peripherie	45
Düren-Zentrum	47

Tabelle 44: Mietwerte für PKW-Tiefgaragenstellplätze (Mittelwerte der Jahre 2015 bis 2017)

10.5 Wohnungen

Entwicklungen

Der Gutachterausschuss beobachtet kontinuierlich den Mietenmarkt. Zu diesem Zwecke werden ständig die Erwerber von Immobilien nach den in den Verkaufsobjekten erzielten Mieteinnahmen befragt. Andere Informationsquelle sind Zeitungen und das Internet. Die Mieten werden mit der Kennung "T" für tatsächlich erzielte Miete oder "G" für geforderte Miete (die den Tageszeitungen und dem Internet entnommen werden) erfasst. Dies ist notwendig, da sich in der Tageszeitung nur das aktuell geforderte Mietniveau und nicht etwa das ortsübliche Mietniveau zeigt, in welches auch die seit längerer Zeit bestehenden Mietverhältnisse Eingang finden. In die Datentabellen haben Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 20 qm bis 130 qm Eingang gefunden.

Wohnungsgröße 20 bis 130 qm

Jahr	Miet- niveau Index		Miet- niveau Index		Jahr	Miet- niveau Index		Miet- niveau Index	
	(€/QM)		(€/QM)			(€/QM)		(€/QM)	
	T	T	G	G		T	T	G	G
1974	2,3	68			1997	4,7	142	5,3	161
1975	2,2	67			1998	4,9	148	5,1	155
1976	2,5	76			1999	5,0	152	5,2	158
1977	2,4	73			2000	4,7	142	5,2	158
1978	2,5	76			2001	4,5	136	5,1	155
1979	2,9	88			2002	4,9	148	5,2	158
1980	3,1	93			2003	4,9	148	5,2	158
1981	3,0	90			2004	5,0	152	5,3	161
1982	3,2	98			2005	4,9	148	5,3	161
1983	3,3	100			2006	4,9	148	5,2	158
1984	3,3	100			2007	5,0	152	5,3	161
1985	3,3	100	3,3	100	2008	5,0	152	5,4	164
1986	3,2	98	3,4	102	2009	5,2	158	5,4	164
1987	3,2	97	3,6	108	2010	5,3	161	5,2	158
1988	3,6	109	3,7	110	2011	5,0	152	5,4	164
1989	3,6	109	4,0	111	2012	5,2	158	5,5	167
1990	3,9	118	4,7	127	2013	5,1	155	5,5	167
1991	4,1	124	5,4	164	2014	5,2	158	5,8	176
1992	4,4	133	5,4	164	2015	5,4	164	5,9	179
1993	5,1	155	5,8	176	2016	5,9	179	6,1	185
1994	5,4	164	6,0	182	2017	5,7	173	6,3	191
1995	5,0	152	5,7	173	2018	6,0	182	6,8	206
1996	5,0	152	5,4	164					

Tabelle 45: Entwicklung der Mieten für Mehrfamilienhauswohnungen (alle Wohnungsgrößen)

Erläuterung: T = Miete aus bestehendem Mietverhältnis
 G = in der Tageszeitung geforderte Miete

Die vorweg in der Tabelle angegebenen Zahlen sind zur Übersicht noch einmal graphisch dargestellt.

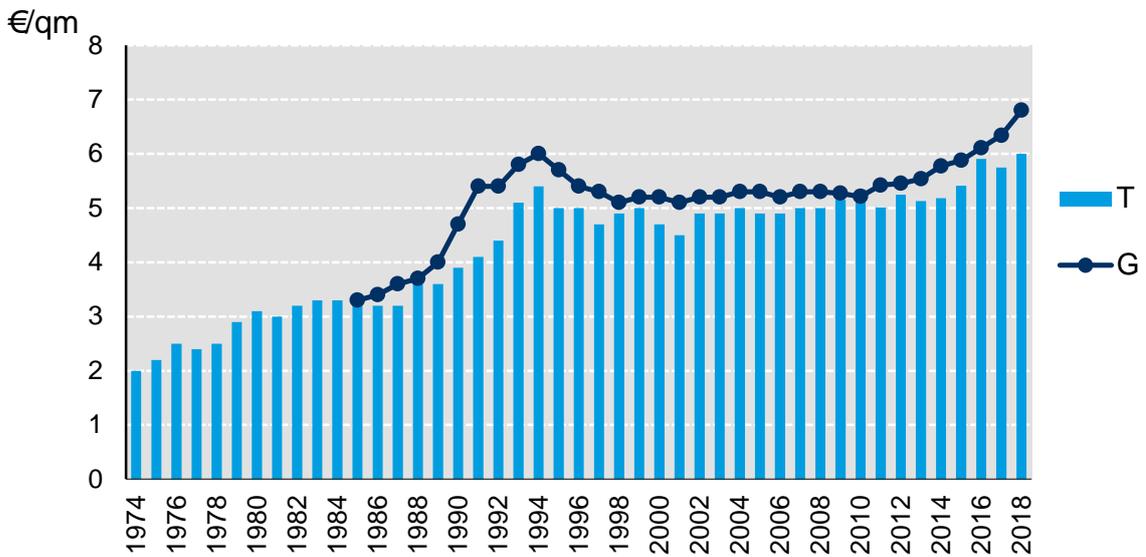


Abbildung 124: Entwicklung der Mieten für Mehrfamilienhauswohnungen (alle Wohnungsgrößen)

Nachfolgend werden die vorweg beschriebenen Entwicklungen nach Wohnungsgrößen differenziert betrachtet.

Wohnungsgröße 20 bis 40 qm

Für den Bereich der Wohnungen mit einer Größe 20 bis 40 qm wird keine Indexreihe angegeben, da das Datenmaterial keine genügende Dichte aufweist.

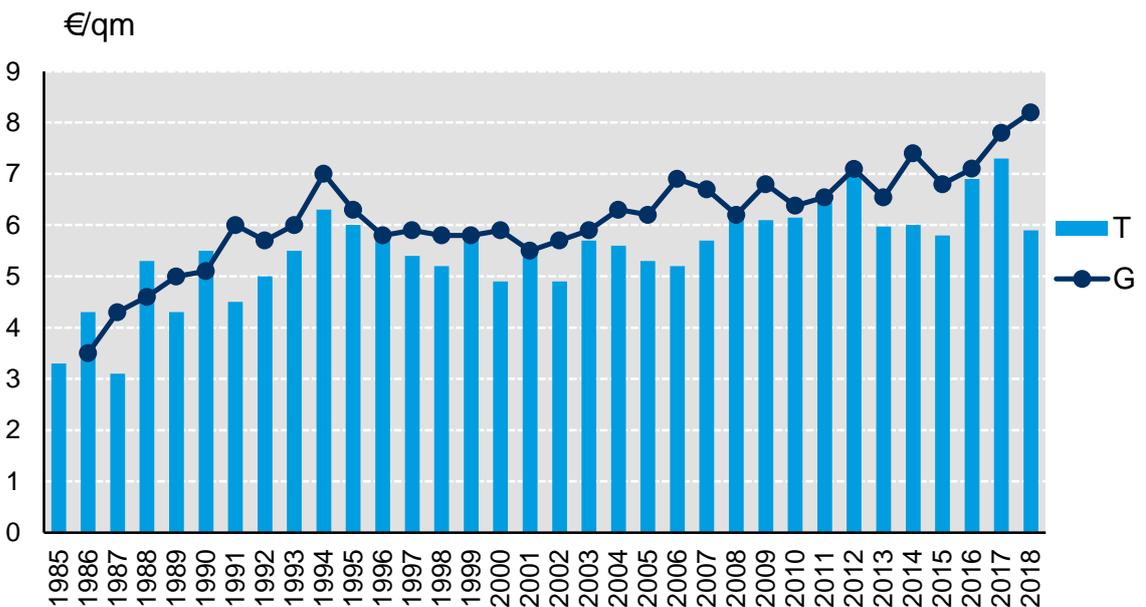


Abbildung 125: Entwicklung der Mieten für Mehrfamilienhauswohnungen (Wohnungsgrößen 20 bis 40 qm)

Wohnungsgröße 41 bis 65 qm

Jahr	Miet-niveau (€/QM)	Index	Miet-niveau (€/QM)	Index	Jahr	Miet-niveau (€/QM)	Index	Miet-niveau (€/QM)	Index
	T	T	G	G		T	T	G	G
1985	3,1	100	3,4	100	2003	4,9	158	5,3	156
1986	3,3	106	3,6	106	2004	4,9	158	5,4	159
1987	3,2	104	3,6	106	2005	5,1	165	5,4	159
1988	3,2	105	3,8	113	2006	4,8	155	5,3	157
1989	3,6	117	4,1	120	2007	4,8	155	5,4	158
1990	3,6	117	4,5	133	2008	4,9	158	5,5	162
1991	4,3	139	5,4	160	2009	5,0	161	5,6	165
1992	4,5	146	5,5	163	2010	5,5	177	5,4	159
1993	5,2	167	5,9	174	2011	5,2	168	5,7	168
1994	5,3	171	6,0	176	2012	5,0	161	5,7	168
1995	4,5	144	5,9	174	2013	5,2	168	5,7	168
1996	5,2	169	5,6	164	2014	5,0	161	6,0	176
1997	5,0	161	5,4	157	2015	5,7	184	6,1	179
1998	4,9	157	5,1	151	2016	6,1	197	6,3	185
1999	5,3	170	5,2	153	2017	5,9	190	6,5	191
2000	4,8	154	5,3	155	2018	5,6	181	7,0	206
2001	4,4	142	5,1	150					
2002	4,9	157	5,2	153					

Tabelle 46: Entwicklung der Mieten für Mehrfamilienhauswohnungen (Wohnungsgrößen 41 qm bis 65 qm)

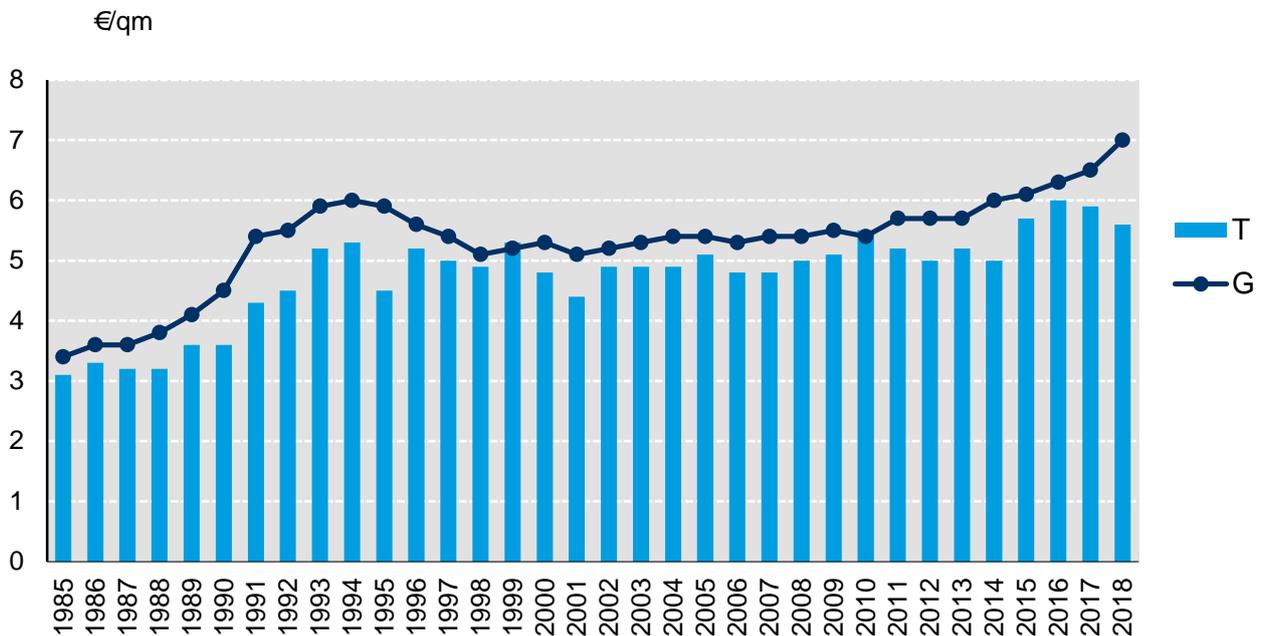


Abbildung 126: Entwicklung der Mieten für Mehrfamilienhauswohnungen (Wohnungsgrößen 41 qm bis 65 qm)

Wohnungsgröße 66 bis 90 qm

Jahr	Miet-niveau	Index	Miet-niveau	Index	Jahr	Miet-niveau	Index	Miet-niveau	Index
	(€/QM)	T	(€/QM)	G		(€/QM)	T	(€/QM)	G
1985	2,7	100	3,2	100	2003	4,6	172	5,1	160
1986	3,0	111	3,3	103	2004	5,0	184	5,1	159
1987	3,3	121	3,6	113	2005	4,9	182	5,1	161
1988	3,1	116	3,6	112	2006	4,6	170	5,1	159
1989	3,5	131	3,9	123	2007	4,1	152	5,1	159
1990	3,8	139	4,4	139	2008	4,8	178	5,1	159
1991	3,8	141	5,5	171	2009	4,9	181	5,1	159
1992	4,4	163	5,2	161	2010	5,1	189	5,2	163
1993	4,9	181	5,7	178	2011	4,6	170	5,3	166
1994	5,2	194	5,9	185	2012	5,0	185	5,4	169
1995	5,0	187	5,6	175	2013	5,0	185	5,4	169
1996	4,9	182	5,4	168	2014	5,2	193	5,6	175
1997	4,7	173	5,2	163	2015	5,2	193	5,7	178
1998	4,8	176	5,1	158	2016	5,8	215	6,0	188
1999	4,8	178	5,1	159	2017	5,5	204	6,1	191
2000	4,5	168	5,1	160	2018	5,9	219	6,4	200
2001	4,4	163	5,0	157					
2002	4,9	180	5,1	160					

Tabelle 47: Entwicklung der Mieten für Mehrfamilienhauswohnungen (Wohnungsgrößen 66 qm bis 90 qm)

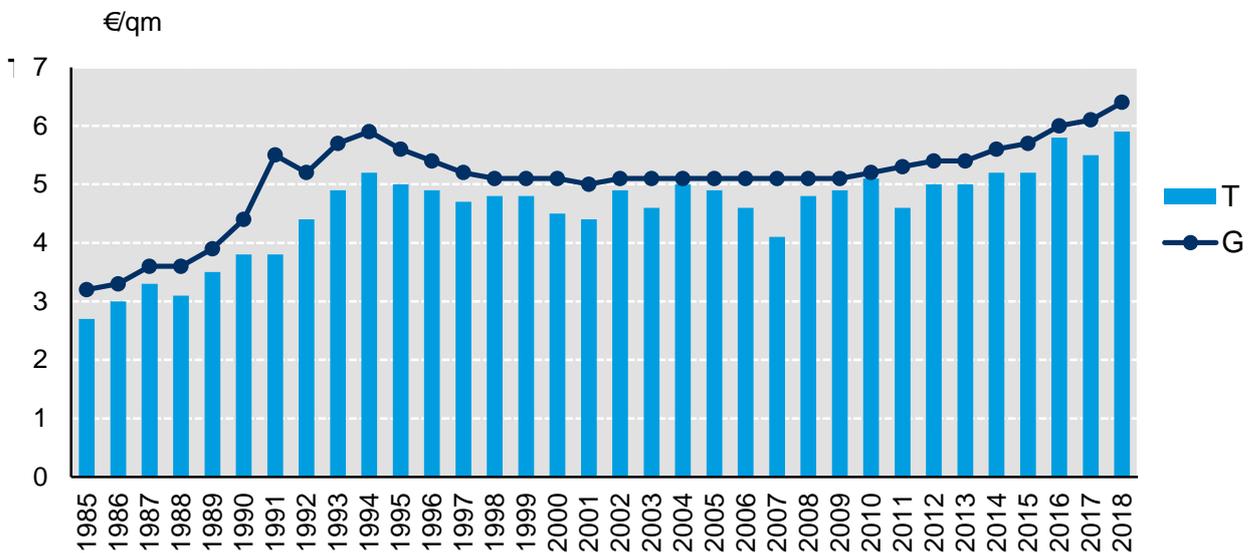


Abbildung 127: Entwicklung der Mieten für Mehrfamilienhauswohnungen (Wohnungsgrößen 66 qm bis 90 qm)

Wohnungsgröße 91 bis 130 qm

Jahr	Miet-niveau (€/QM)	Index	Miet-niveau (€/QM)	Index	Jahr	Miet-niveau (€/QM)	Index	Miet-niveau (€/QM)	Index
	T	T	G	G		T	T	G	G
1985	3,1	100	3,1	100	2003	5,2	166	5,1	164
1986	3,3	106	3,1	100	2004	4,3	138	5,1	164
1987	3,2	102	3,2	103	2005	4,5	145	5,0	161
1988	2,9	94	3,4	108	2006	4,4	143	5,0	162
1989	3,1	101	3,6	116	2007	4,9	158	5,1	165
1990	3,9	127	5,3	171	2008	5,0	161	5,0	161
1991	3,8	122	5,1	163	2009	5,0	161	5,0	161
1992	3,7	121	5,4	174	2010	4,9	158	4,8	155
1993	5,0	162	5,8	186	2011	4,5	145	5,1	165
1994	4,8	154	5,5	178	2012	5,1	165	5,2	168
1995	4,7	152	5,3	171	2013	4,8	155	5,5	177
1996	4,2	135	5,1	166	2014	4,9	158	5,6	181
1997	3,6	117	5,0	160	2015	5,1	165	5,7	184
1998	4,6	150	5,0	160	2016	5,4	174	5,9	190
1999	4,8	155	5,0	162	2017	5,2	168	6,5	210
2000	4,8	153	5,1	165	2018			6,7	216
2001	4,1	133	4,9	159					
2002	4,8	154	4,9	157					

Tabelle 48: Entwicklung der Mieten für Mehrfamilienhauswohnungen (Wohnungsgrößen 91 bis 130 qm)

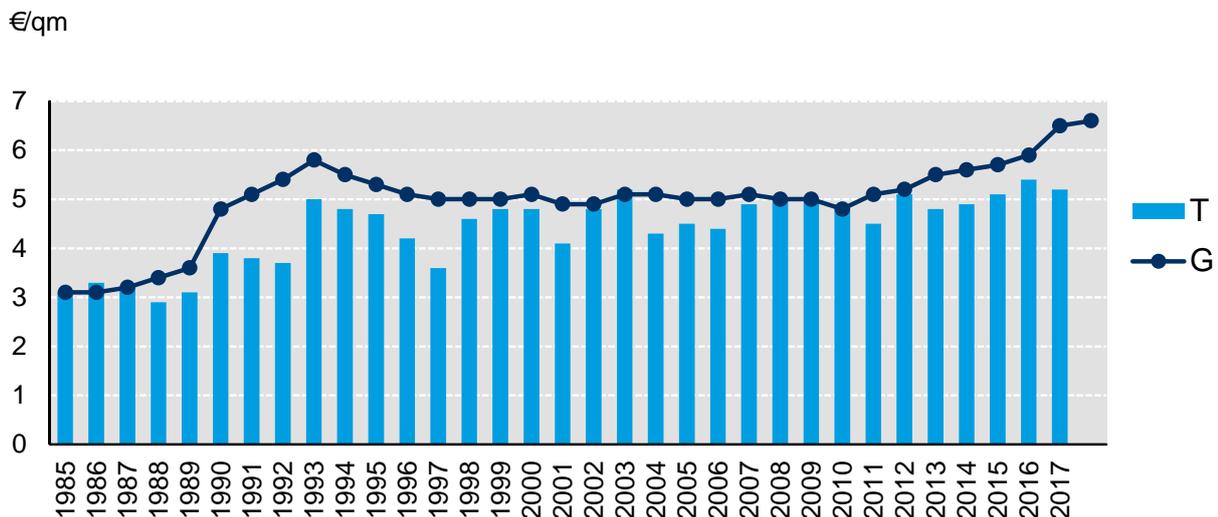


Abbildung 135: Entwicklung der Mieten für Mehrfamilienhauswohnungen (Wohnungsgrößen 91 bis 130 qm)

Mietniveau und Wohnungsgröße

Die in den Jahren 2013 bis 2016 in der Mietpreissammlung erfassten tatsächlichen Mieten pro Quadratmeter Wohnungsfläche sind nachstehend unabhängig von Lage, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnungen in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße dargestellt. Die rot eingetragenen Werte stellen Mietforderungen in Internetportalen für Zimmer in Wohngemeinschaften mit 2 bis 7 Parteien im Objekt aus dem Jahr 2017 dar. Die Darstellung lässt einen allgemeinen Trend erkennen.

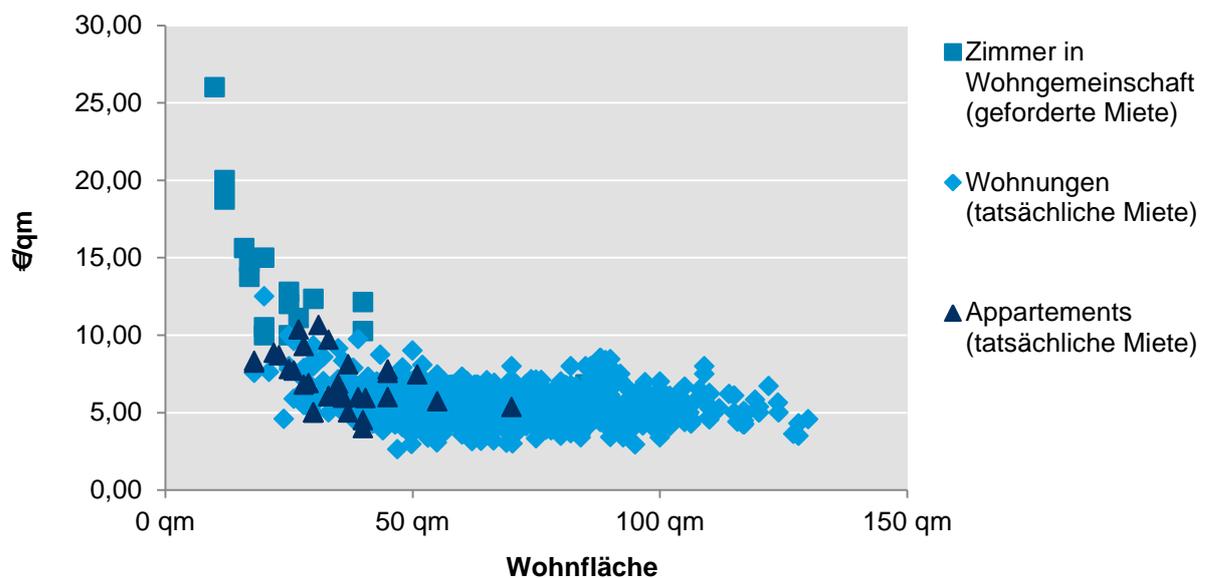


Abbildung 128: Trend Mietniveau und Wohnungsgröße

10.6 Einfamilienhäuser

Entwicklungen

Jahr	Mietniveau (€/qm)	Index	Jahr	Mietniveau (€/qm)	Index	Jahr	Mietniveau (€/qm)	Index
	T/G	T/G		T/G	T/G		T/G	T/G
1974	2,1	57	1990	4,6	144	2005	5,6	155
1975	2,7	76	1991	3,5	134	2006	5,3	147
1976	2,6	71	1992	5,0	139	2007	5,4	151
1977	2,9	80	1993	4,5	124	2008	5,6	156
1978	3,1	87	1994	5,4	149	2009	5,8	162
1979	3,4	96	1995	4,9	135	2010	5,4	151
1980	3,2	90	1996	4,9	135	2011	5,7	158
1981	3,6	101	1997	5,1	141	2012	5,8	161
1982	3,6	100	1998	5,2	143	2013	6,1	169
1983	3,6	100	1999	5,5	152	2014	5,9	164
1984	3,6	100	2000	5,5	152	2015	5,9	164
1985	3,6	100	2001	5,4	150	2016	6,1	169
1986	4,1	116	2002	5,5	154	2017	5,9	164
1987	4,1	101	2003	5,7	158			
1988	3,5	97	2003	5,7	158			
1989	4,5	113	2004	5,5	153			

Tabelle 49: Entwicklung der Mieten für Einfamilienhäuser

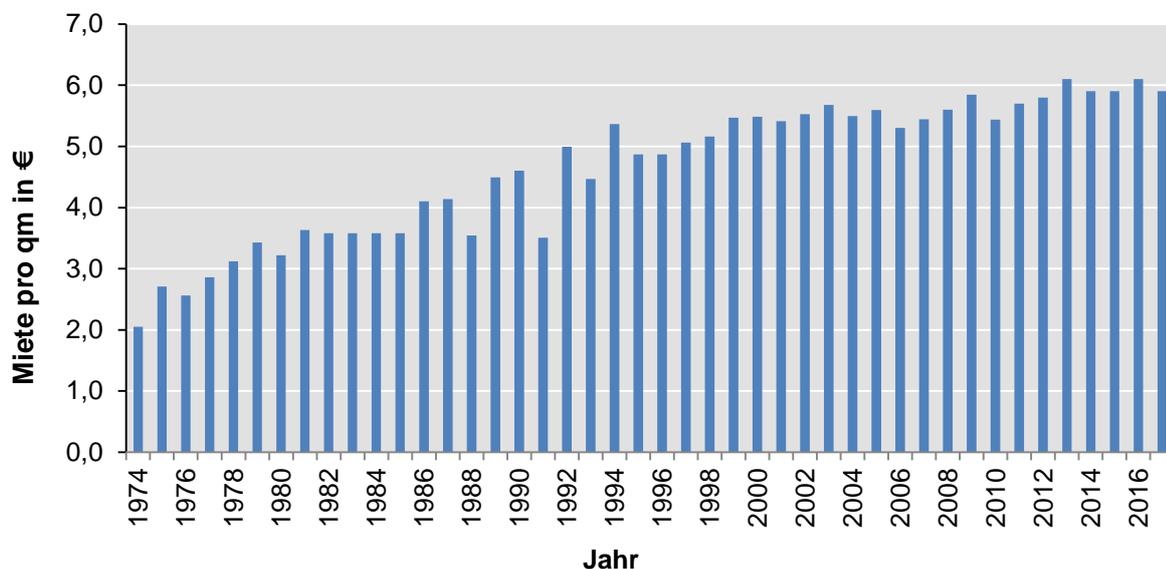


Abbildung 129: Entwicklung der Mieten für Einfamilienhäuser

Die überwiegende Anzahl der Daten, die in die vorstehende Tabelle bzw. Graphik eingeflossen sind, entstammen ab dem Jahr 1986 den Mietforderungen aus der Tageszeitung.

Mietniveau

Zur Ermittlung des Mietniveaus wurden die Mieten aus den Jahren 2014 bis 2017 gemittelt.

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

Tabelle 50: Die Netto-Kaltmieten in €/qm und Monat für Einfamilienhäuser (Stand 2017)

Der Durchschnitt liegt in der Stadt Düren bei 5,90 €/qm mit einer Standardabweichung von 1,0 €/qm. Dieser Wert wurde aus 94 Werten errechnet.

Die überwiegende Anzahl der Daten, die in die obige Tabelle eingeflossen sind, entstammen den Vermietungsangeboten.

10.7 Appartements - Entwicklungen

Jahr	Mietniveau (€/qm)	Index	Jahr	Mietniveau (€/qm)	Index
	G/T			G/T	
1976	3,2	69	1998	6,1	132
1977	3,0	66	1999	5,9	128
1978	3,1	67	2000	6,2	135
1979	3,8	83	2001	6,0	130
1980	4,0	88	2002	6,2	136
1981	4,3	93	2003	6,8	148
1982	4,4	94	2004	6,7	146
1983	4,5	97	2005	6,5	141
1984	4,5	98	2006	6,2	135
1985	4,6	100	2007	5,8	126
1986	4,6	100	2008	6,1	133
1987	4,9	107	2009	7,2	157
1988	5,3	116	2010	6,3	137
1989	5,7	124	2011	6,2	135
1990	5,4	118	2012	6,5	141
1991	6,0	130	2013	5,8	126
1992	7,0	151	2014	5,6	122
1993	6,6	144	2015	7,3	159
1994	6,8	149	2016	7,5	163
1995	6,8	149	2017	6,8	148
1996	6,4	139			
1997	6,1	133			

Tabelle 51: Entwicklung der Mieten für Appartements

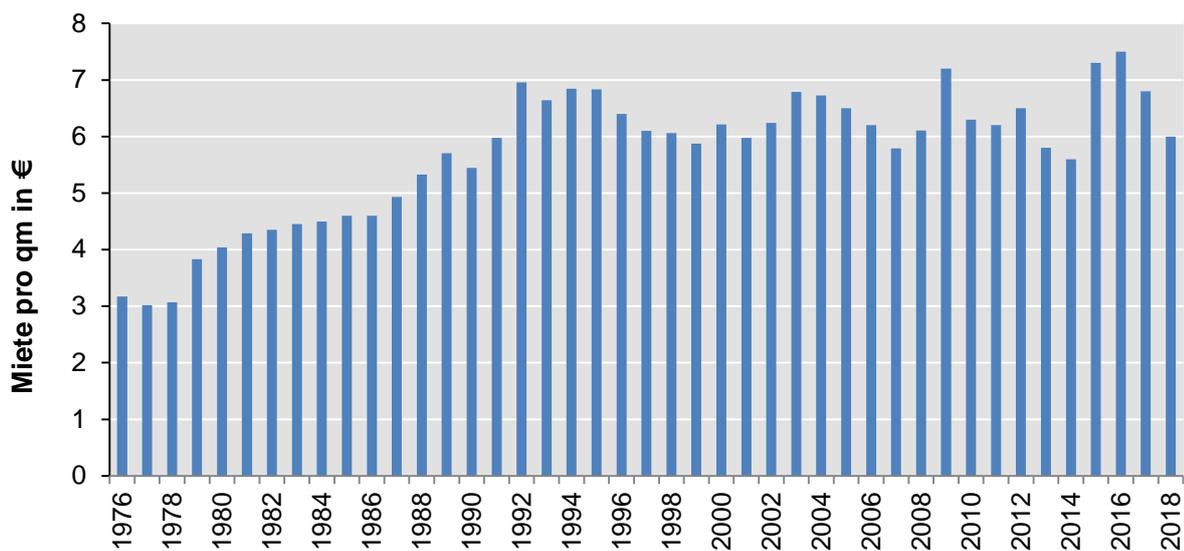


Abbildung 130: Entwicklung der Mieten für Appartements

Erläuterung: T = Miene aus bestehendem Mietverhältnis
 G = in der Tageszeitung geforderte Miene

11 Weiterführende Informationen und Hinweise

11.1 Stadt Düren

Stadt Düren

<http://www.dueren.de>

Stadtplan

<http://www.dueren.de/kultur-tourismus/stadtportrait/stadtplan/>

Baugebiete, Grundstücke und Immobilien

Hier erhalten Sie eine Übersicht über aktuelle Wohnbaugebiete privater Bauträger, Gewerbegebiete sowie Immobilienangebote der Stadt Düren. Darüber hinaus können Sie hier das aktuelle Baulückenkataster einsehen, in dem einzelne freie Grundstücke dargestellt sind.

<http://www.dueren.de/leben-wohnen/planen-und-bauen/baugebiete-grundstuecke-und-immobilien/>

Bebauungspläne

Alles rund um das Thema Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen und Sonstige Satzungen steht Ihnen unter dieser Rubrik zur Verfügung

<http://www.dueren.de/leben-wohnen/planen-und-bauen/bebauungsplaene/>

Gestaltungssatzungen/Sonstige städtebauliche Satzungen

<http://www.dueren.de/leben-wohnen/planen-und-bauen/gestaltungssatzungen-sonstige-staedtebauliche-satzungen/>

Denkmalpflege

<http://www.dueren.de/leben-wohnen/planen-und-bauen/denkmalpflege/>

Mietspiegel

Die für das Gebiet der Stadt Düren erschienenen Mietspiegel stehen auf der Internetseite <http://www.dueren.de/leben-wohnen/wohnen/mietspiegel/> der Stadt Düren zum Download bereit.

[Handlungskonzepte der Stadt Düren](#)

Masterplan Düren

<http://www.dueren.de/leben-wohnen/planen-und-bauen/masterplan-innenstadt/>

Handlungskonzept Wohnen

<http://www.dueren.de/leben-wohnen/planen-und-bauen/weitere-stadtentwicklungsprojekte/handlungskonzept-wohnen-fuer-dueren/>

Nutzungs- und Ausstattungskonzept Öffentliche Räume

<http://www.dueren.de/leben-wohnen/planen-und-bauen/masterplan-innenstadt/ausstattungskonzept-oeffentliche-raeume/>

Lichtkonzept

<http://www.dueren.de/leben-wohnen/planen-und-bauen/masterplan-innenstadt/lichtkonzept/>

Freiraumplanerischer Wettbewerb Theodor-Heuss-Park

<http://www.dueren.de/leben-wohnen/planen-und-bauen/masterplan-innenstadt/umgestaltung-theodor-heuss-park/>

Umgestaltung Kaiserplatz

<http://www.dueren.de/leben-wohnen/planen-und-bauen/masterplan-innenstadt/ordnungsmassnahme-kaiserplatz/>

Handlungskonzept Josef-Schregel-Straße

<http://www.dueren.de/leben-wohnen/planen-und-bauen/weitere-stadtentwicklungsprojekte/handlungskonzept-josef-schregel-strasse/>

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

<http://www.dueren.de/leben-wohnen/planen-und-bauen/weitere-stadtentwicklungsprojekte/einzelhandelskonzept/>

Rahmenplanung Birkesdorf

<http://www.dueren.de/leben-wohnen/planen-und-bauen/weitere-stadtentwicklungsprojekte/rahmenplanung-birkesdorf/>

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Birkesdorf

<http://www.dueren.de/leben-wohnen/planen-und-bauen/weitere-stadtentwicklungsprojekte/integriertes-stadtteilentwicklungskonzept-isek-birkesdorf/>

Vergnügungsstättenkonzept

<http://www.dueren.de/leben-wohnen/planen-und-bauen/weitere-stadtentwicklungsprojekte/vergnuegungsstaettenkonzept/>

Dorfentwicklung Merken

<http://www.dueren.de/leben-wohnen/planen-und-bauen/weitere-stadtentwicklungsprojekte/dorfentwicklung-merken/>

Bahnhofsumfeld

<http://www.dueren.de/leben-wohnen/planen-und-bauen/weitere-stadtentwicklungsprojekte/bahnhofsumfeld/>

Soziale Stadt

<http://www.dueren.de/leben-wohnen/planen-und-bauen/weitere-stadtentwicklungsprojekte/soziale-stadt/>

Integriertes Handlungskonzept Problemimmobilien Nord-Düren

<http://www.dueren.de/leben-wohnen/planen-und-bauen/weitere-stadtentwicklungsprojekte/integriertes-handlungskonzept-problemimmobilien-nord-dueren/>

Rahmenplan Indesee

<http://www.dueren.de/leben-wohnen/planen-und-bauen/weitere-stadtentwicklungsprojekte/rahmenplanung-indesee/>

Tourismus

<https://www.dueren-tourismus.info/>

<http://www.dueren.de/kultur-tourismus/stadtportrait/>

Wirtschaftsförderung

http://www.dueren.de/fileadmin/_migrated/content_uploads/Made_in_Dueren_WIN.DN_01.pdf

http://www.dueren.de/fileadmin/uploads/13_wirtschaft_handel/WIN.DN_Taetigkeitsbericht_2017.pdf

https://www.dueren.de/fileadmin/_migrated/content_uploads/windn_standortbroschuere_2017.pdf

11.2 Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren

<http://www.gutachterausschuss.dueren.de/>

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

<http://www.kreis-dueren.de/kreishaus/amt/62/gutachter/index.php>

Portal der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

<http://www.borisplus.nrw.de>

Oberer Gutachterausschuss

http://www.brd.nrw.de/kommunalaufsicht_finanzaufsicht/oberer_gutachterausschuss/OGA.html

Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen

<http://www.borisplus.nrw.de>

11.3 Sonstiges

Kommunalprofile

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

Tourismus

<https://www.eifel.info/>

Gewerbeflächen

<https://www.gistra.de/AGIT-GISTRA/>

12 Sonstige Angaben

12.1 Gebühren des Gutachterausschusses

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

(https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=10000000000000000446)

Auszug aus der VermWertGebT NRW (Tarifstellen):

7

Amtliche Grundstückswertermittlung

Nach diesen Tarifstellen sind die nach dem BauGB und der GAVO NRW beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen - mit Ausnahme der Sachverständigenleistungen nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) - abzurechnen.

7.1

Gutachten

- a) Gutachten 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.

7.1.1

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.

7.1.2

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.

7.1.3

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.

7.1.4

Wiederverwendung von Gutachten

Wird ein zu einem früheren Zeitpunkt von einem Gutachterausschuss erstelltes Gutachten von diesem aktualisiert oder ergänzt und können bereits erbrachte Leistungen verwendet werden, so sind diese bei der Gebührensatzung angemessen zu berücksichtigen. Die Gebührenermäßigung ist zu begründen.

7.2

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

7.3

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
Gebühr: ein Halbstundensatz 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 weiterem mitgeteilten Vergleichspreis 10 Euro
 - cc) individuell aufbereitete Dokumente und Daten
Gebühr: Zeitgebühr nach Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe a

Hinweis:

Zu der insgesamt ermittelten Gebühr für Gutachten ist die gesetzliche Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 19 % hinzu zu rechnen.

12.2 Mitglieder des Gutachterausschusses

Dipl.-Ing. Ewald Adams	ehrenamtlicher Gutachter
Dipl.-Ing. Ralf Adam	stellvertretender Vorsitzender
Dipl.-Ing. Bernhard Buchendorfer	ehrenamtlicher Gutachter
Dipl.-Ing. Jürgen Fischöder	Vorsitzender
Dipl.-Ing. Karl Frech	ehrenamtlicher Gutachter
Dr. Ing. Hans-Joachim Fuhlbrügge	stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter
Dipl.-Ing. Günter Heinz	ehrenamtlicher Gutachter
Dipl.-Ing. Timo Hake	ehrenamtlicher Gutachter
Dipl.-Ing. Christian Jülich	ehrenamtlicher Gutachter
Dipl.-Ing. Reiner Kallscheuer	ehrenamtlicher Gutachter
Dipl.-Ing. Andreas Peterhoff	ehrenamtlicher Gutachter
Dipl.-Ing. Ronald Schwerdtner	ehrenamtlicher Gutachter
Dipl.-Ing. Hans-Martin Steins	stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter
Dipl.-Ing. Richard Valter	stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter

Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte und des Grundstücksmarktberichtes: Michaela Krudwig.

12.3 Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren

Geschäftsstelle

Bismarckstraße 16

52348 Düren

Tel. (02421) 22-2564

Fax: (02421) 22-2017

E-Mail: b.buchendorfer@kreis-dueren.de

Auskünfte

<https://www.kreis-dueren.de/kreishaus/amt/62/gutachter/index.php>

<http://www.boris.nrw.de>

Servicezeiten

Geschäftsstelle

Mo.- Do. 8:00 – 16:00 Uhr

Fr. 8:00 – 13:00 Uhr

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Düren

www.boris.nrw.de