



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Düren



**Grundstücksmarktbericht 2020
für die Stadt Düren**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
In der Stadt Düren

Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

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) 25-180-1161
E-Mail: gutachterausschuss@dueren.de
Internet: <http://www.gutachterausschuss.dueren.de>

Auskünfte

Bodenrichtwerte & Kaufpreissammlung	Tel: (02421) 25-1354
Marktbericht	Tel. (02421) 25-1357
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. 5.3 der Anlage 1 der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertKostO 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 2020

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	4
1 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
2 Allgemeines zum Gutachterausschuss	5
2.1 Zusammensetzung	5
2.2 Aufgaben des Gutachterausschusses	5
2.3 Aufgaben der Geschäftsstelle	6
2.4 Informationsangebot im Internet	7
3 Grundstücksmarkt des Jahres 2019	8
3.1 Geld- und Flächenumsätze	8
3.2 Umsatzentwicklungen	10
4 Unbebaute Grundstücke	11
4.1 Individueller Wohnungsbau	11
4.2 Gewerbe- und Industrieflächen	22
4.3 Landwirtschaftliche Flächen	24
4.4 Rohbauland	26
5 Bebaute Grundstücke	27
5.1 Einfamilienhäuser	27
5.2 Mehrfamilienhäuser	41
5.3 Gemischt genutzte Objekte	42
5.4 Gewerbeobjekte	43
6 Wohnungseigentum	44
6.1 Umsatzentwicklungen	44
6.2 Schwerpunkte des Marktgeschehens	46
6.3 Preisniveau	50
6.4 Preisniveauentwicklungen	55
7 Wertermittlungsrelevante Daten	57
7.1 Indexreihen unbebauter Grundstücke	57
7.2 Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung	60
7.3 Liegenschaftszinssätze	67
7.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	69
7.5 Marktanpassungsfaktoren an den vorläufigen Sachwert von Einfamilienhäusern	72

8	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	81
8.1	Geographie	81
8.2	Bevölkerung	83
8.3	Soziologische Daten	85
8.4	Wirtschaft	86
9	Weiterführende Informationen und Hinweise	101
9.1	Stadt Düren	101
9.2	Gutachterausschüsse	101
10	Sonstige Angaben	102
10.1	Gebühren des Gutachterausschusses	102

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 7 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 im sachverständigem Ermessen im Einzelfall anzuwenden.

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 270 Millionen Euro hervor und liegt damit sehr deutlich über dem Niveau der Vorjahre. Nur im Jahr 2016 war der Umsatz wegen des Verkaufes einer einzelnen Großimmobilie nahe der Grenze von 250 Millionen Euro. Die Marktschwerpunkte bilden über längere Zeit gesehen der Handel von Einfamilienhäusern und hat mit einem Umsatz in Höhe von derzeit etwa 90 Millionen Euro seinen bisherigen Höchststand erreicht. Der Umsatz von Eigentumswohnungen liegt derzeit bei ca. 52 Millionen Euro. Der Markt für Neubauten ist in diesem Marktsegment in den Jahren 2018 und 2019 auf nahezu 30 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 wiederum gestiegen.

Wohnbauland wird in geringerem Maße als in den letzten vergangenen Jahren angeboten und nachgefragt. Das Bodenpreisniveau von **Wohnbauland** ist in Düren gegenüber dem Vorjahr um etwa 4,5 % gestiegen. Die Preise im Gebiet der Innenstadt sind dagegen stabil. Das Preisniveau ist gegenüber dem Umland von Köln oder Aachen relativ günstig.

Die durchschnittlichen Preise für gebrauchte **Einfamilienhäuser** sind derzeit deutlich im steigenden Trend. Die Anzahl der verkauften Neubauten ist sehr gering. Die Anzahl der verkauften gebrauchten Einfamilienhäuser hat mit 417 Verkaufsfällen ihren Höchststand erreicht.

Das Preisniveau von neuen und gebrauchten **Eigentumswohnungen** ist seit 2015 wieder im steigenden Trend.

Neu errichtete Eigentumswohnungen werden seit 2017 in deutlich höherem Maße als in den vorherigen 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 (Preisstoppverordnung von 1936) wurden damit aufgehoben und der Grundstücksmarkt auf eine neue marktwirtschaftliche Grundlage gestellt. Um der breiten Öffentlichkeit Einblick in die Einflüsse auf das Preisverhalten und die Werte von Immobilien zu geben, hat der Gesetzgeber die neutrale Institution der Gutachterausschüsse geschaffen. Ihre Aufgabe ist es, unabhängig und kompetent Markttransparenz zu schaffen.

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

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

Die Anzahl der dem **Gutachterausschuss in der Stadt Düren** angehörigen Mitglieder beträgt zurzeit 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, Erbauseinandersetzungen, bei Ehescheidungsangelegenheiten, Erwerbs- und Verkaufsfällen oder bei behördlichen Verfahren (Umlegungen, Enteignungen, Sanierungen) tätig. Er kann auch durch Gerichte in Zwangsversteigerungen oder bei Auseinandersetzungen über die Miethöhe beauftragt werden.

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 Baualterklassen 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 2019

3.1 Geld- und Flächenumsätze

Marktbereich	2018			2019		
	Verkäufe Anzahl	Umsatz Euro	Fläche qm	Verkäufe Anzahl	Umsatz Euro	Fläche qm
Unbebaute Grundstücke						
Land- und Forstwirt.	19	3.334.163	348047	12	1.865.196	183151
Roh- bauland	7	2.200.860	32470	6	1.326.904	21561
Wohn- bauland	78	9.813.110	53507	52	10.619.869	74519
Gewerbe- bauland	9	4.131.547	76049	2	80.500	16
Sonstige Unbebaute	22	3.319.795	12255	16	2.266.874	29818
Bebaute Grundstücke						
Einfamilien- häuser	316	60.212.303	182668	415	89.665.761	236942
Mehrfamilien- häuser	40	12.420.700	20778	61	25.289.900	40699
Gemischt gen. Objekte	27	13.253.550	20351	31	8.752.225	11869
Gewerbe- objekte	11	16.220.000	61116	32	73.936.889	256412
Sonstige Bebaute	24	2.671.055	92224	21	5.926.415	675893
Eigentums- wohnungen						
Neubau	127	28.115.148	306.450	109	29.662.929	62.100
Wiederverkauf	241	21.181.614	110.958	235	22.338.917	144.735
Umwandlungen	3	130.000	251	0	0	0
Sonstige	11	1.023.500	255	1	5.500	1.486
Summe	935	178.027.344	1.317.379	993	271.737.879	1.739.201

Tabelle 1: Geld- und Flächenumsätze

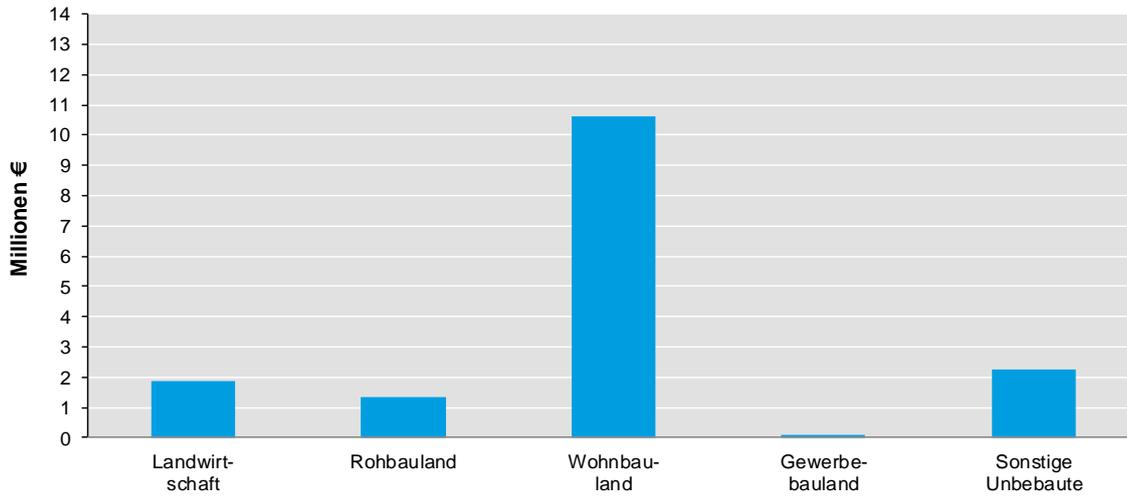


Abbildung 1: Geldumsatz an unbebauten Grundstücken 2019

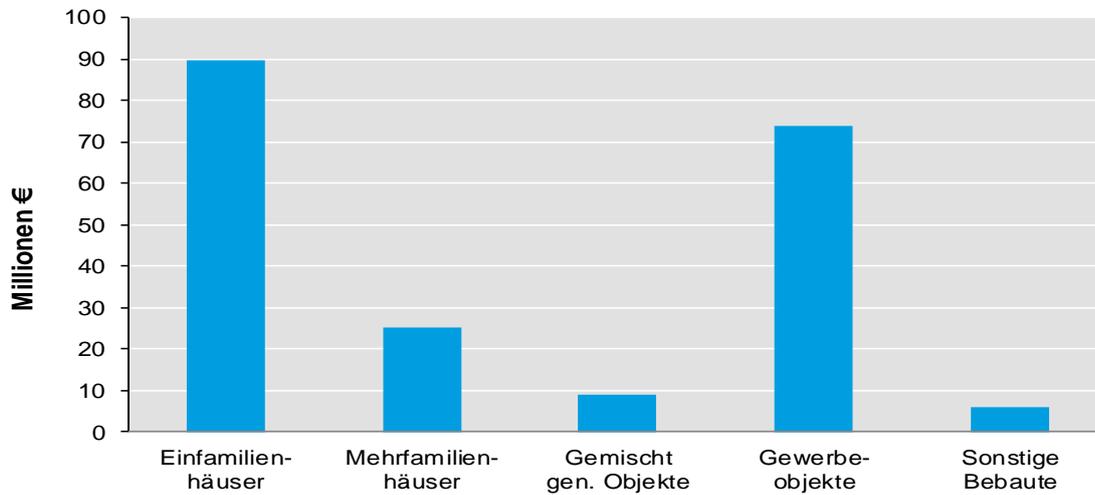


Abbildung 2: Geldumsatz an bebauten Grundstücken 2019

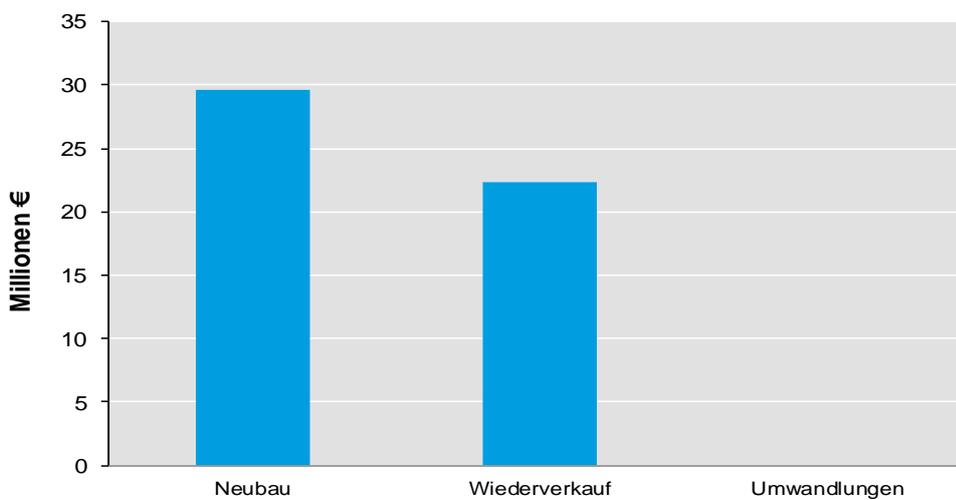


Abbildung 3: Geldumsatz an Eigentumswohnungen 2019

3.2 Umsatzentwicklungen

in Düren insgesamt

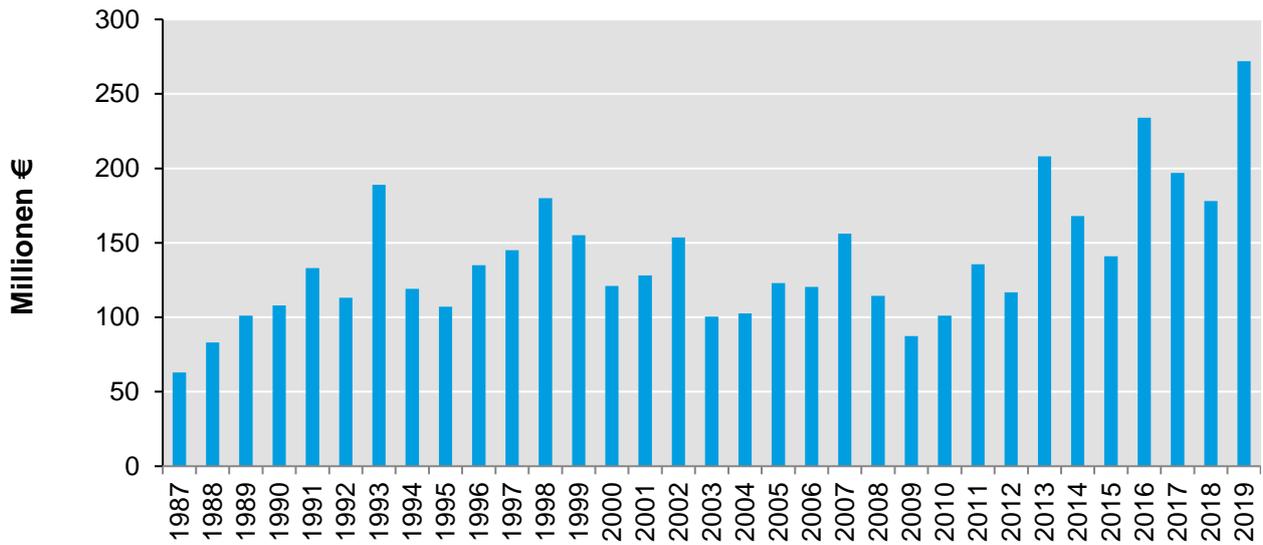


Abbildung 4: Geldumsatz

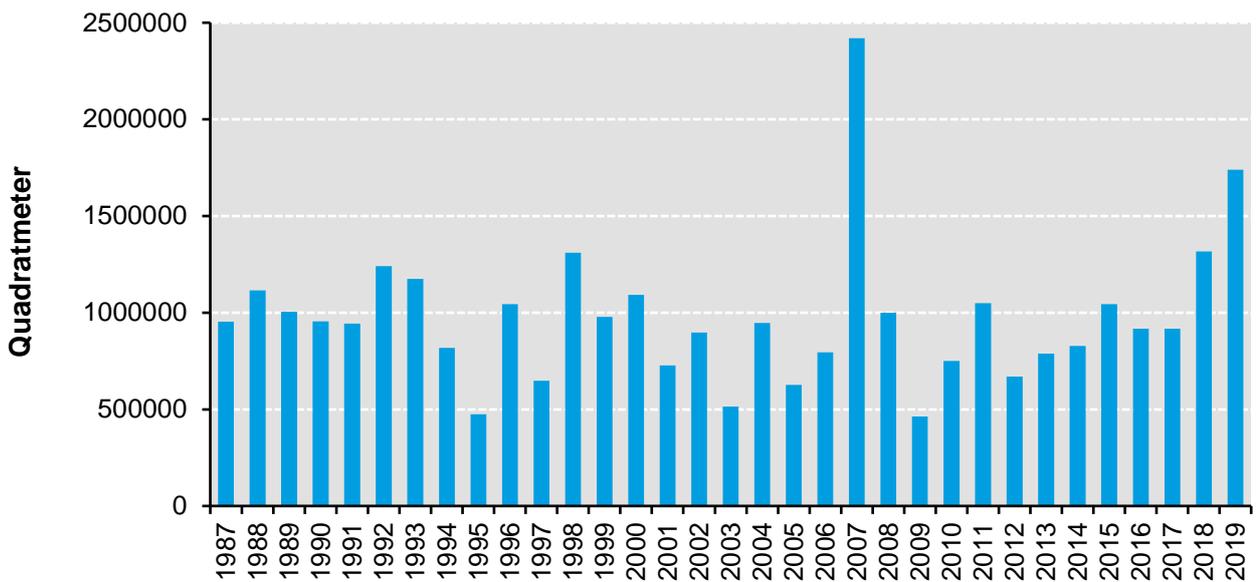


Abbildung 5: Flächenumsatz in Quadratmeter

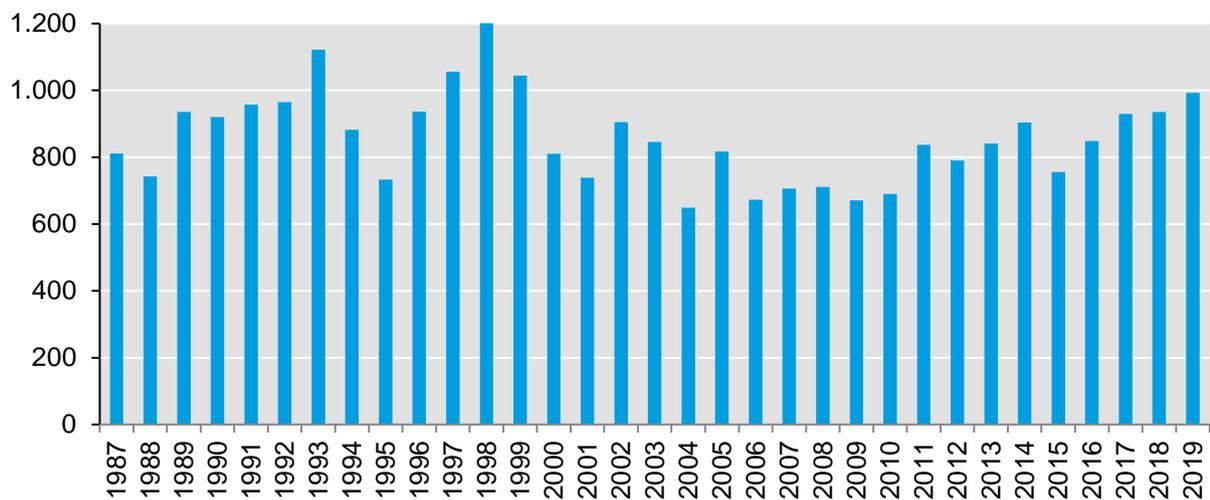


Abbildung 6: Anzahl der Verkäufe

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

Umsatzentwicklungen

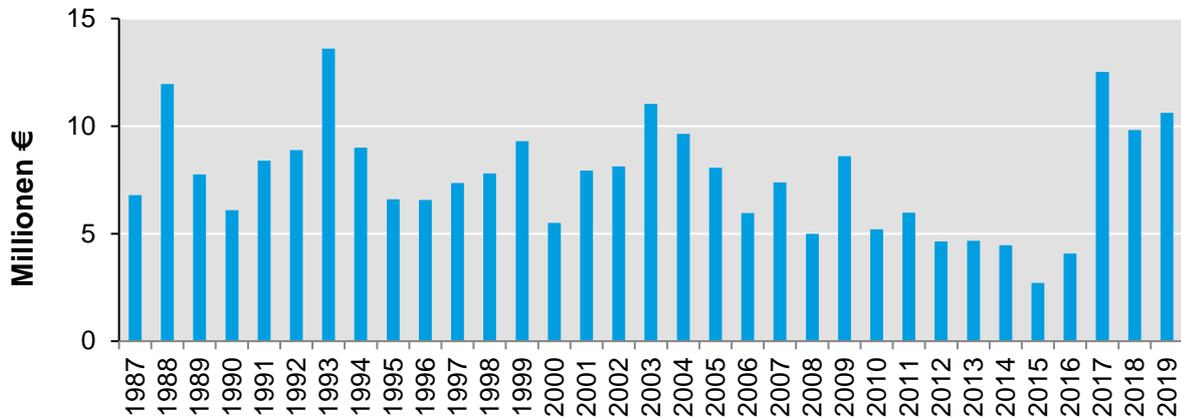


Abbildung 7: Geldumsatz

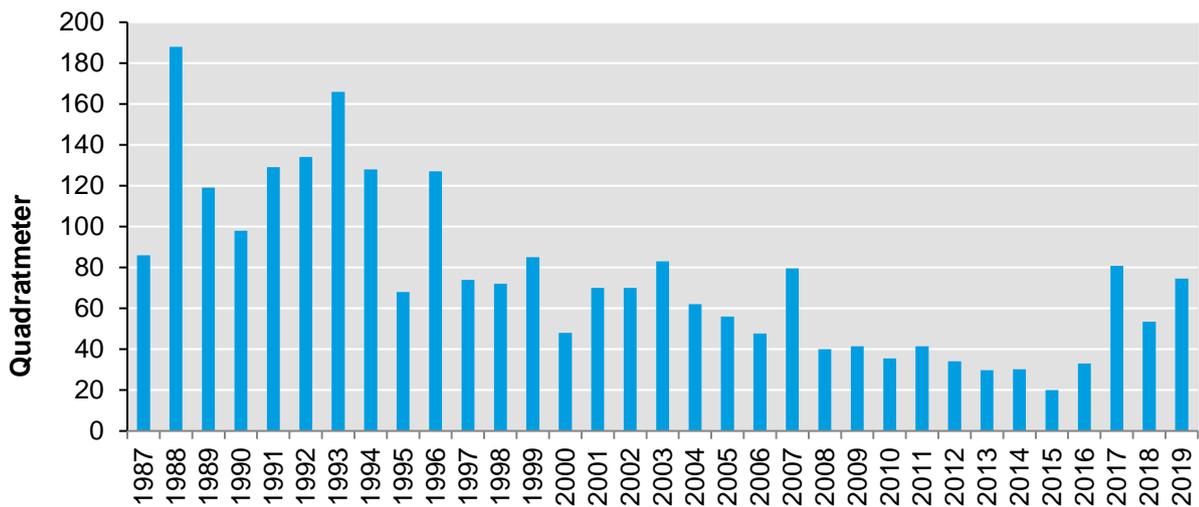


Abbildung 8: Flächenumsatz

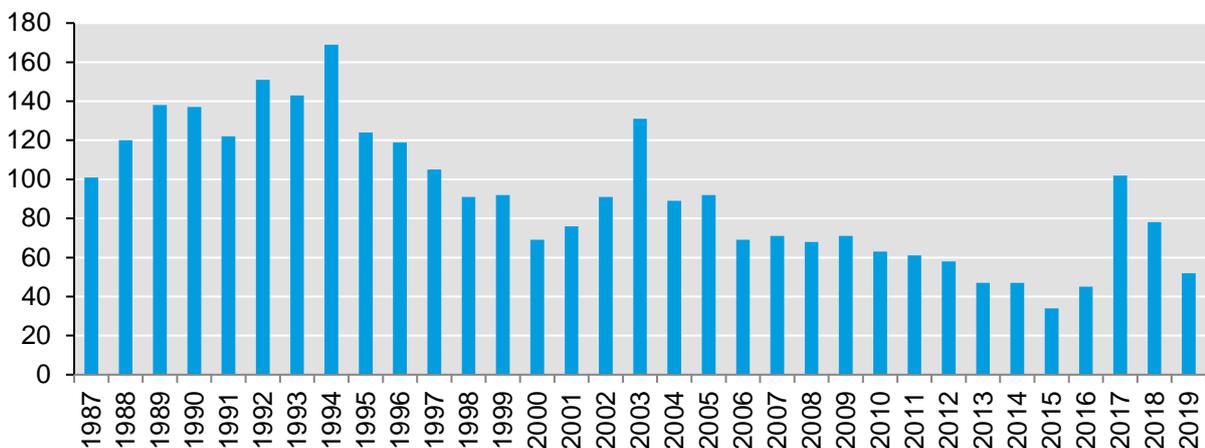


Abbildung 9: Anzahl der Verkäufe

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

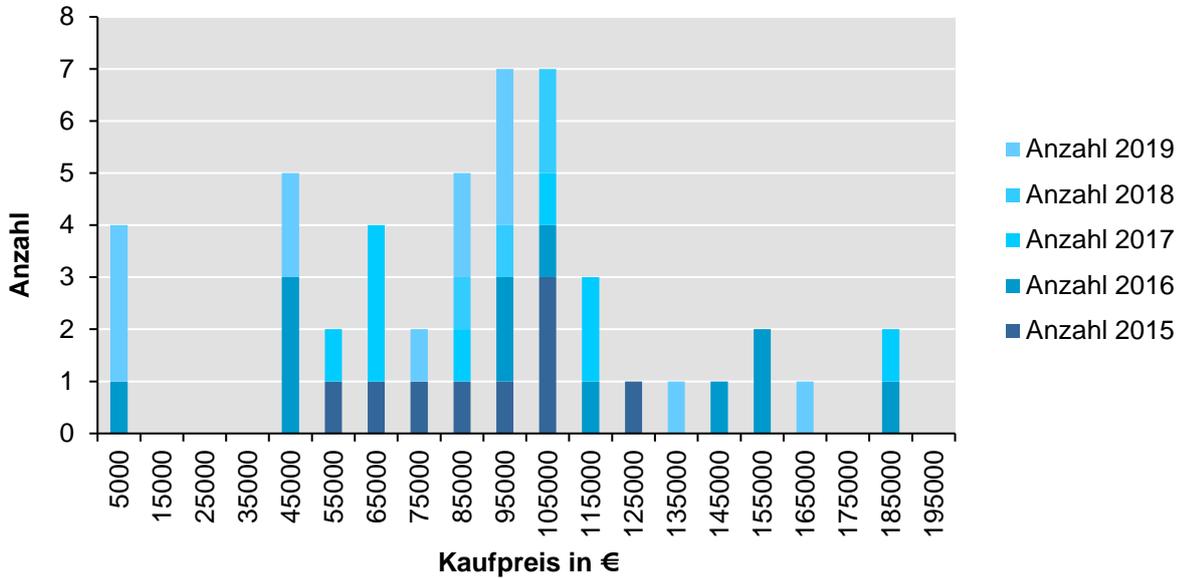


Abbildung 10: Kaufpreishäufigkeit (€) für Wohnbauland Gemarkung Düren

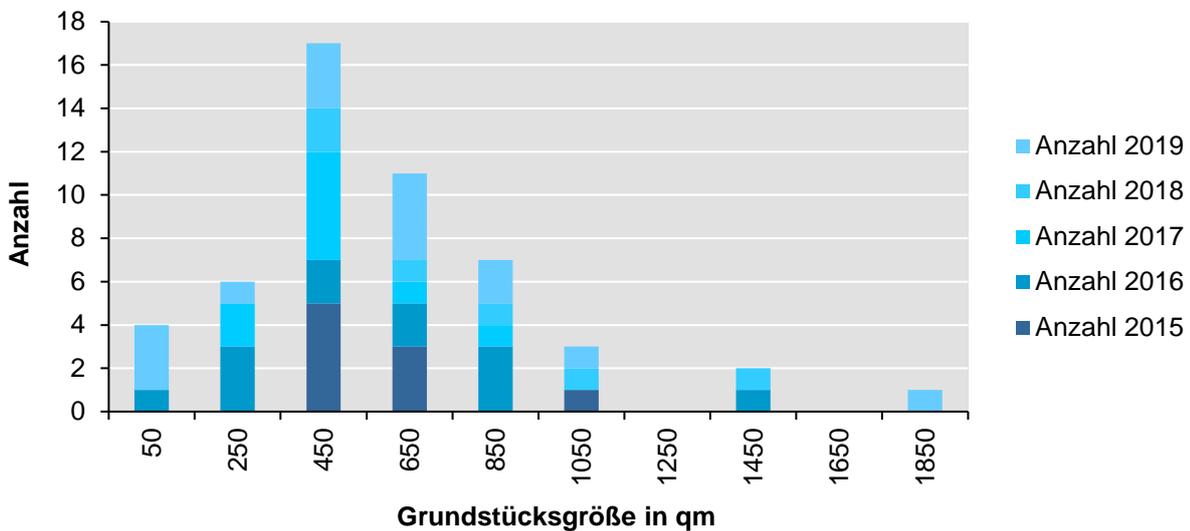


Abbildung 11: Häufigkeit veräußerter Grundstücksgrößen (qm) Gemarkung Düren

Unbebaute Grundstücke in den Ortsteilen Dürens

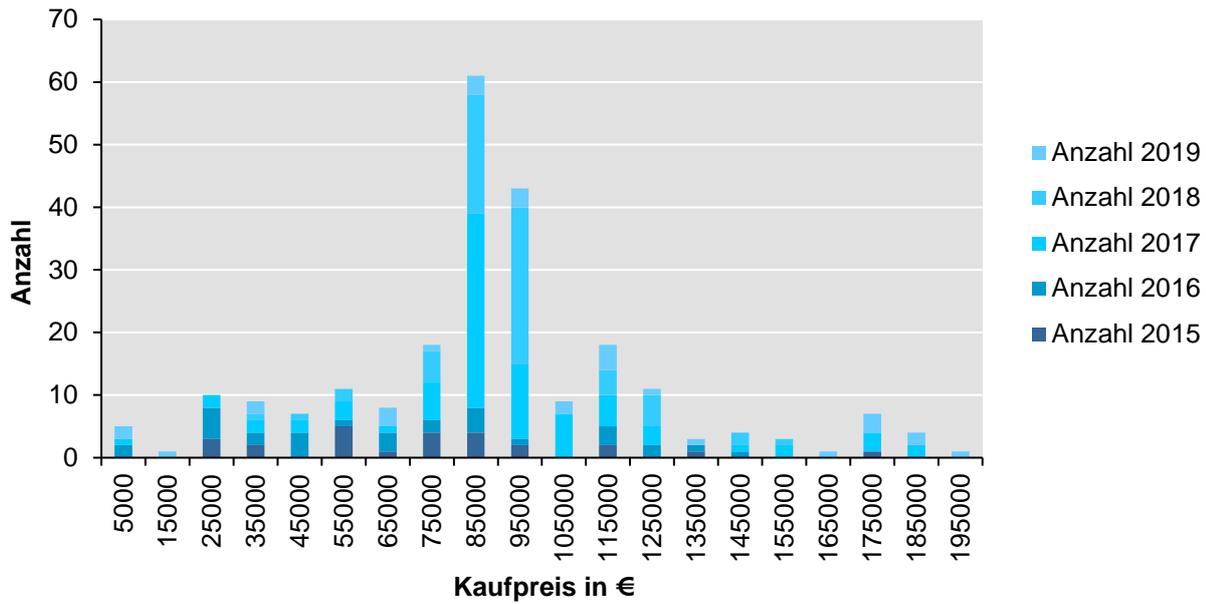


Abbildung 12: Kaufpreishäufigkeit (€) für Wohnbauland Ortsteile Dürens

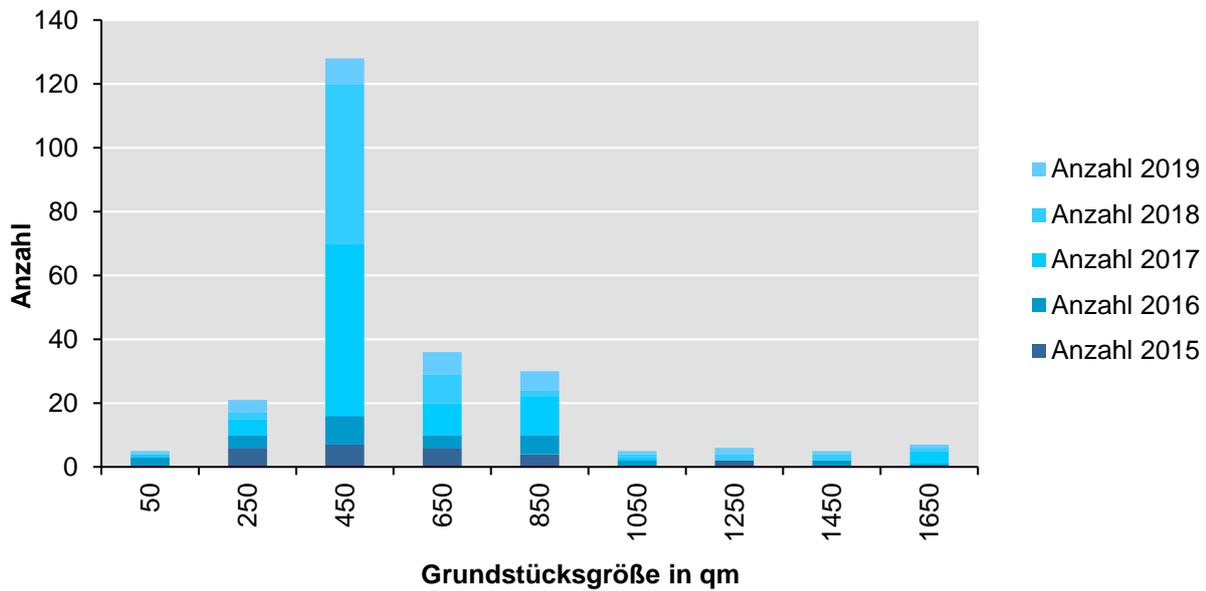


Abbildung 13: Häufigkeit veräußerter Grundstücksgrößen (qm) Ortsteile Dürens

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.

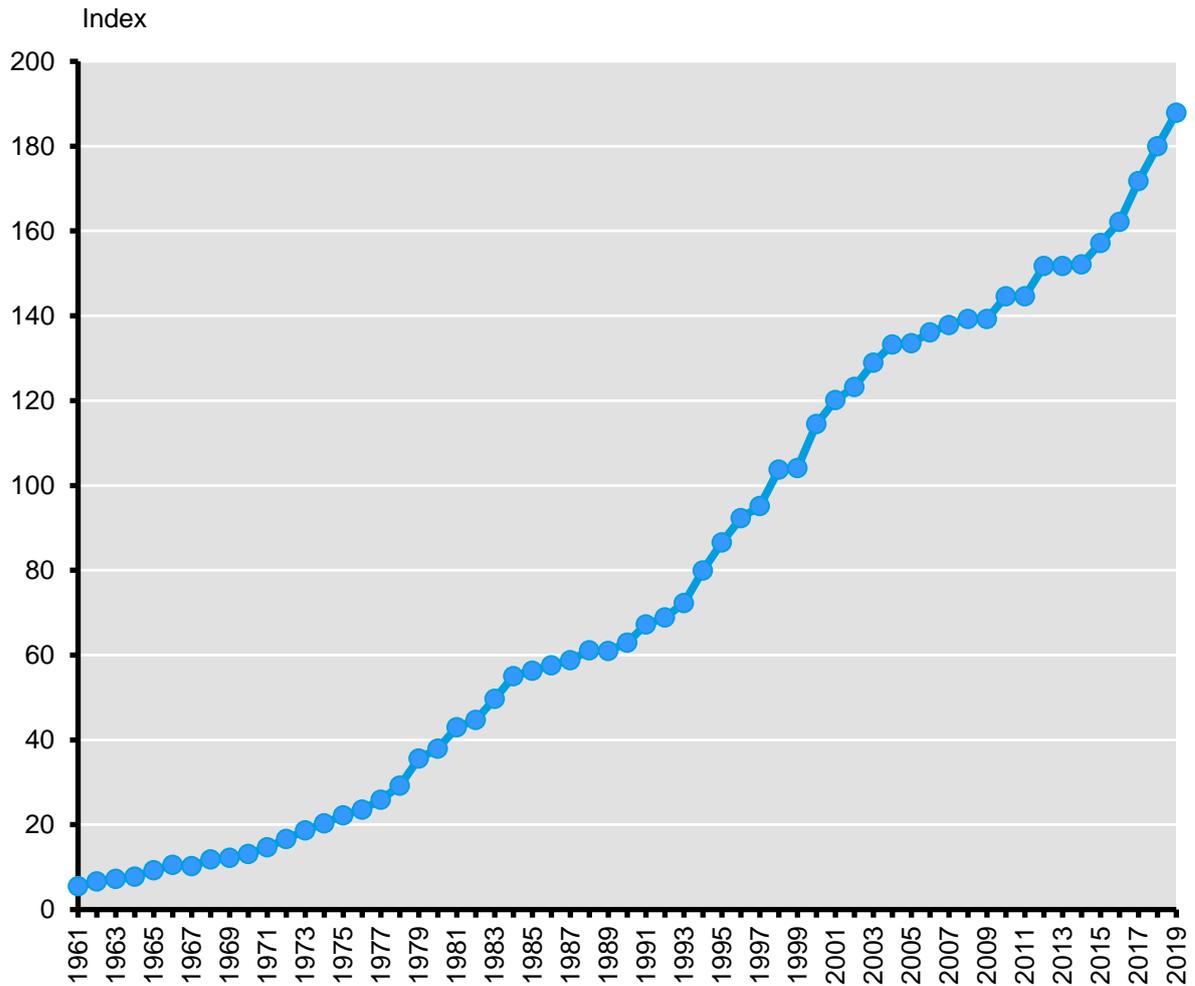


Abbildung 14: Die Entwicklung des Bodenpreisniveaus für baureifes Wohnbauland auf dem Dürener Grundstücksmarkt

Wohnbauland -Ortsteile Dürens-

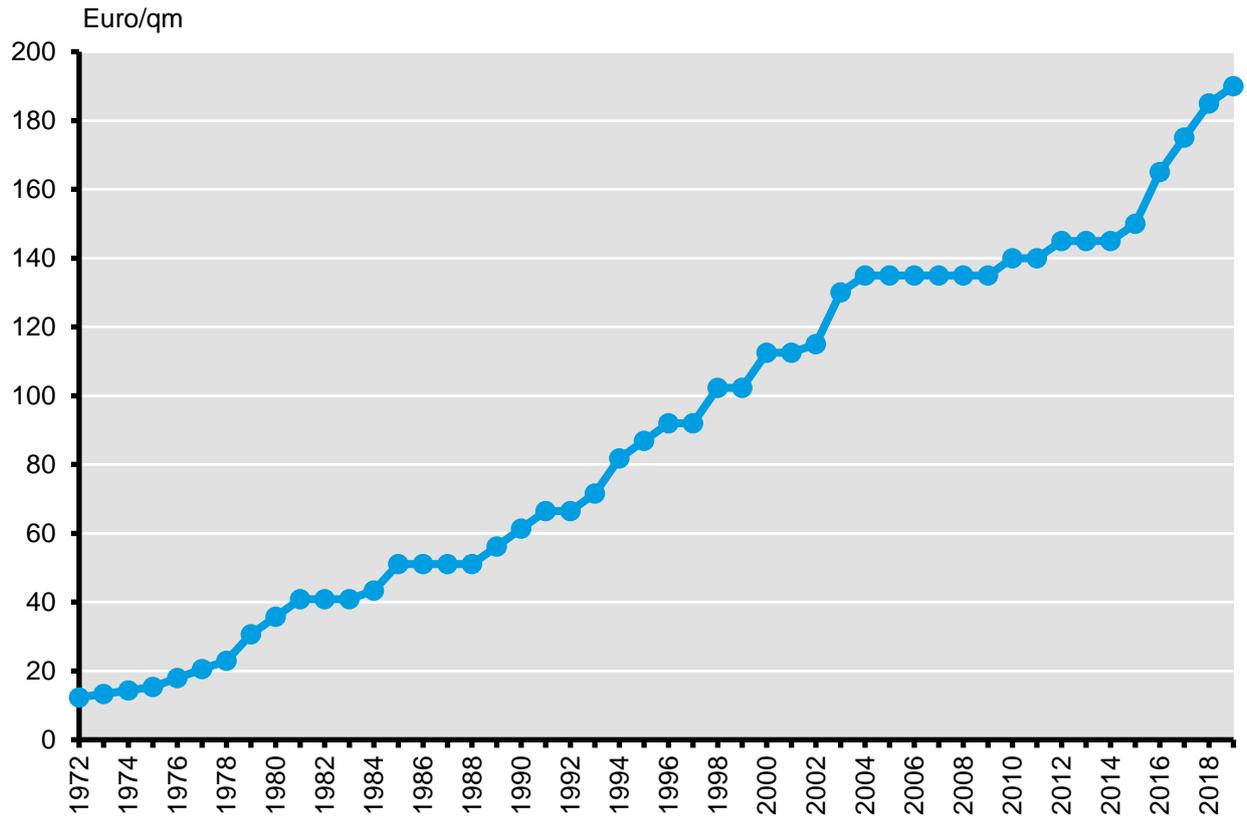


Abbildung 15: Bodenwertentwicklung in Arnoldsweiler

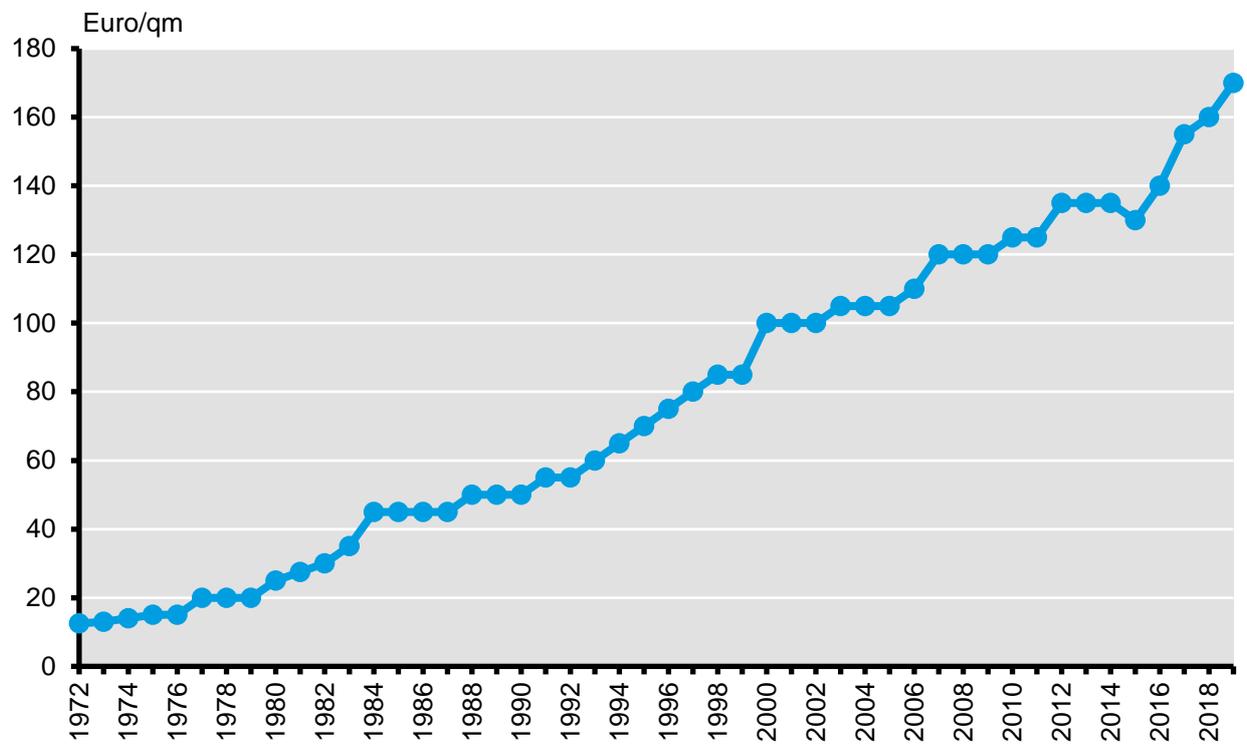


Abbildung 16: Bodenwertentwicklung in Berzbuir

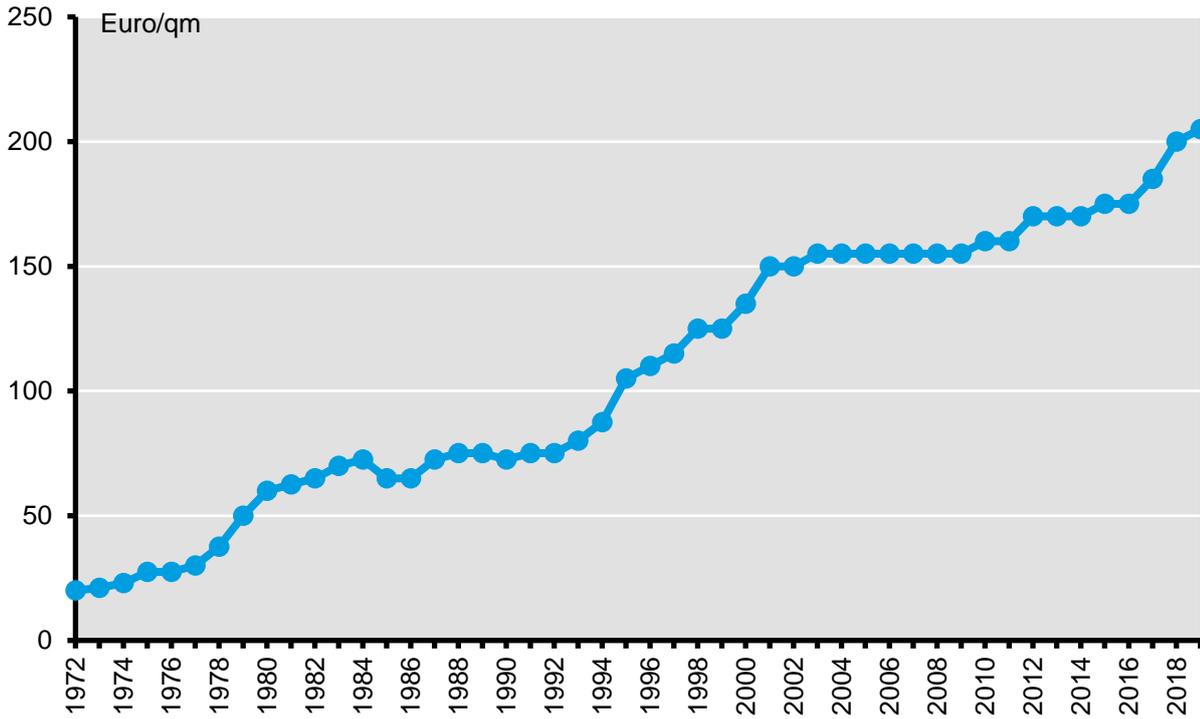


Abbildung 17: Bodenwertentwicklung in Birgel

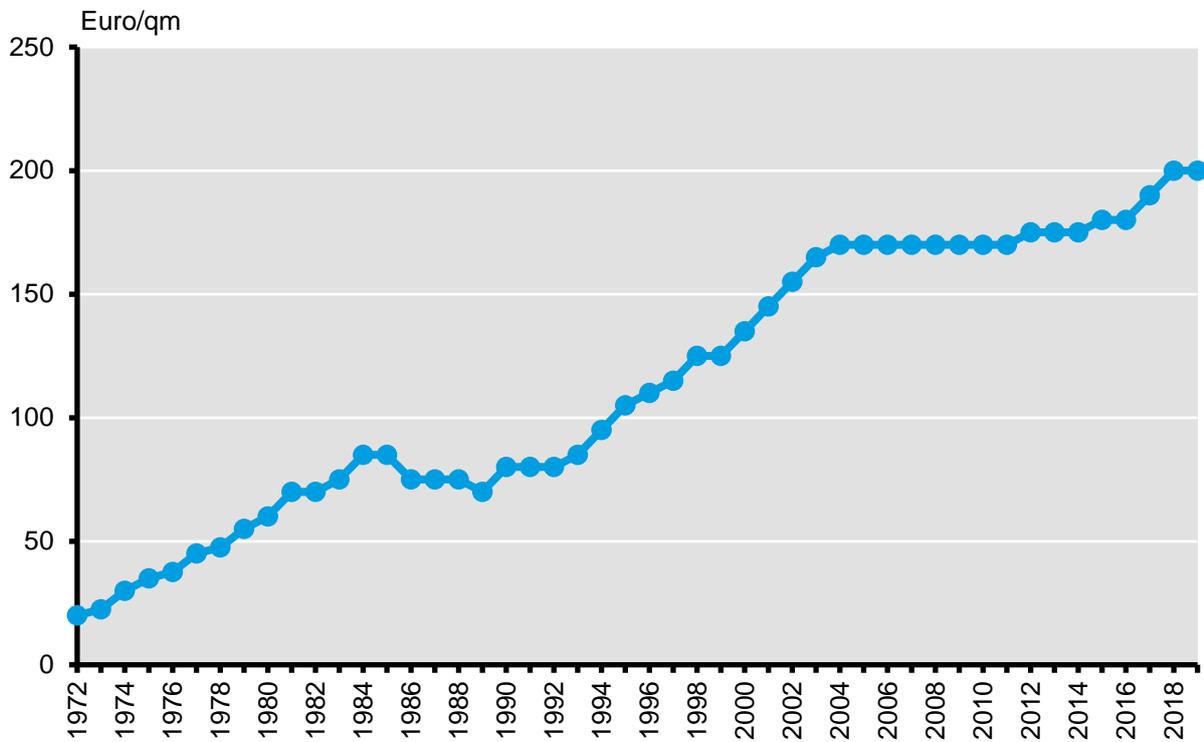


Abbildung 18: Bodenwertentwicklung in Birkesdorf

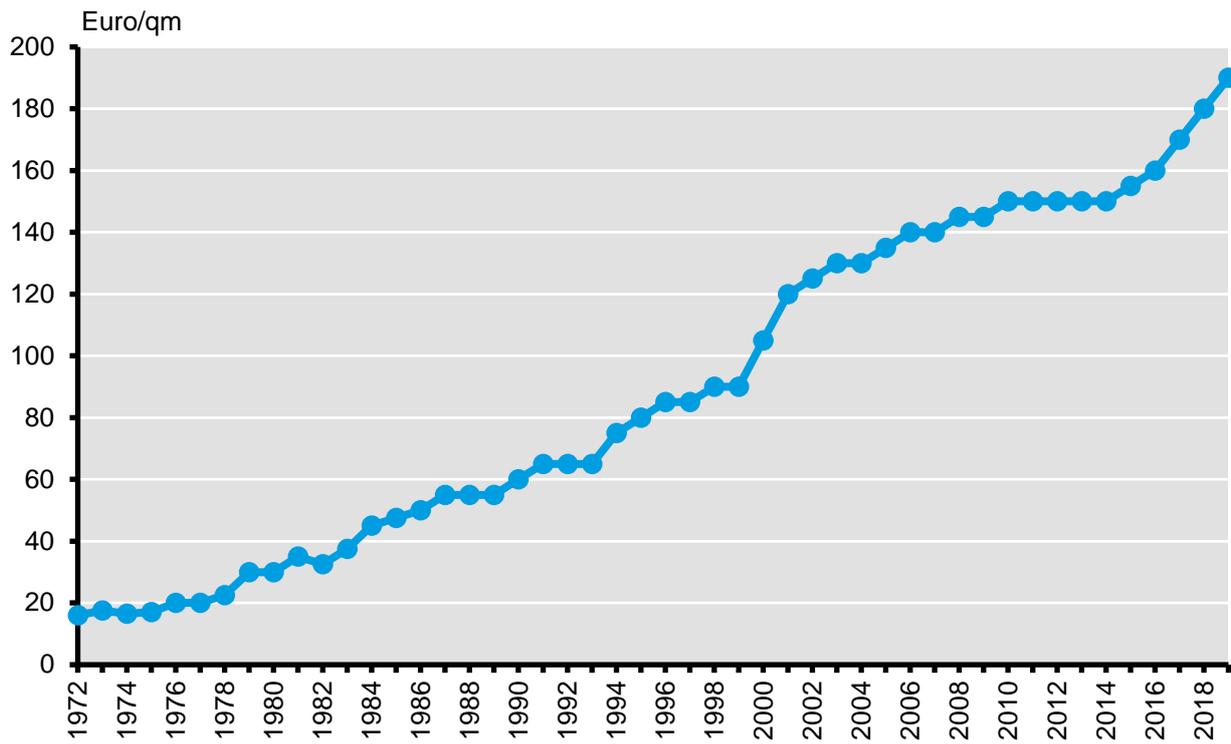


Abbildung 19: Bodenwertentwicklung in Derichweiler

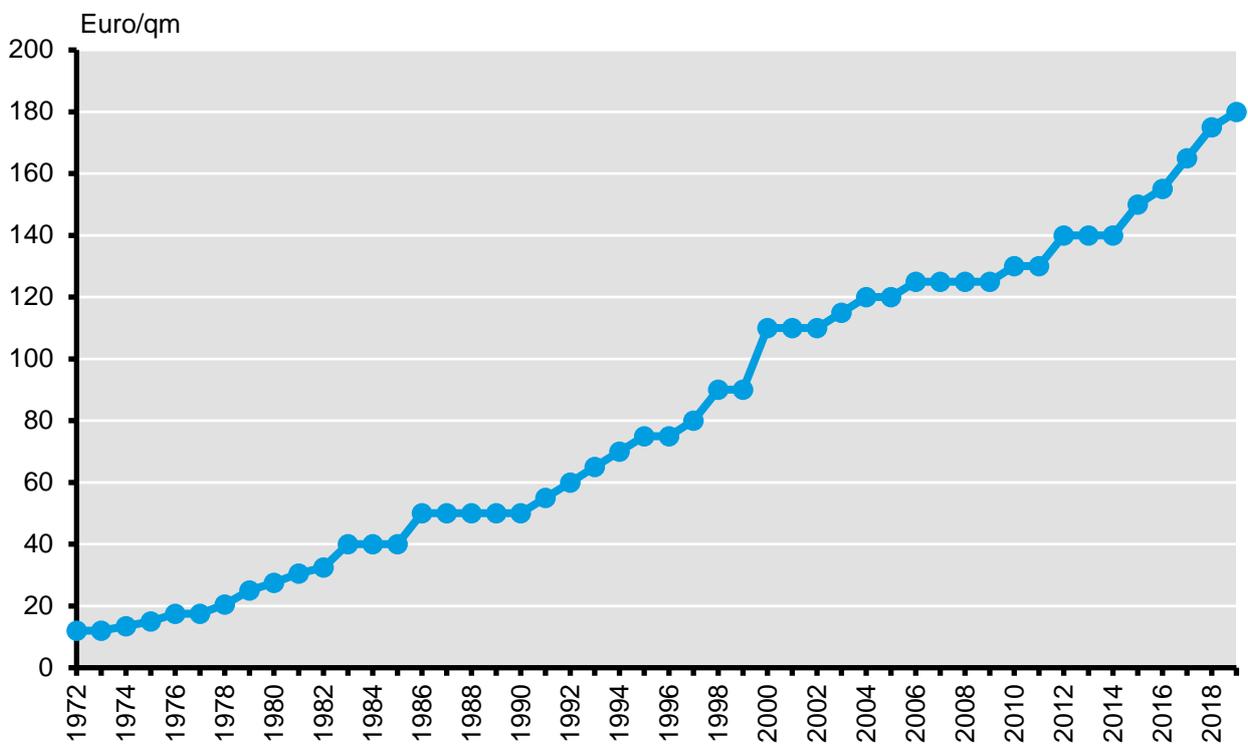


Abbildung 20: Bodenwertentwicklung in Echtz

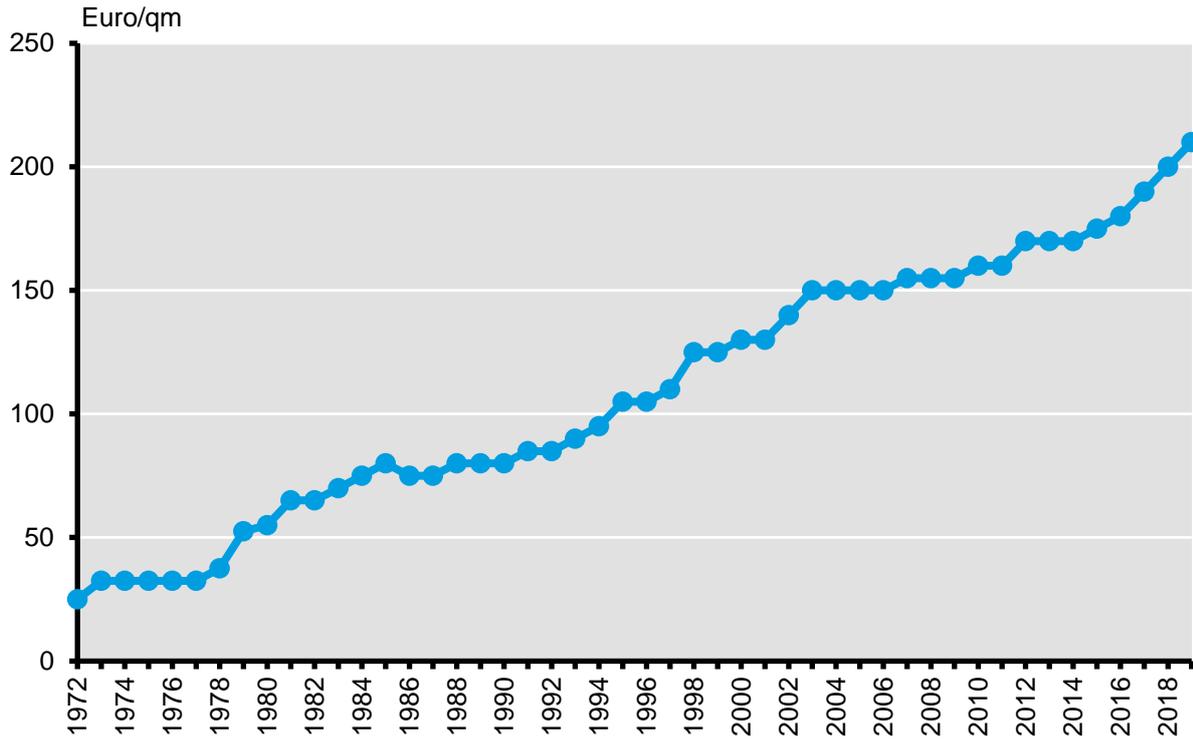


Abbildung 21: Bodenwertentwicklung in Gürzenich

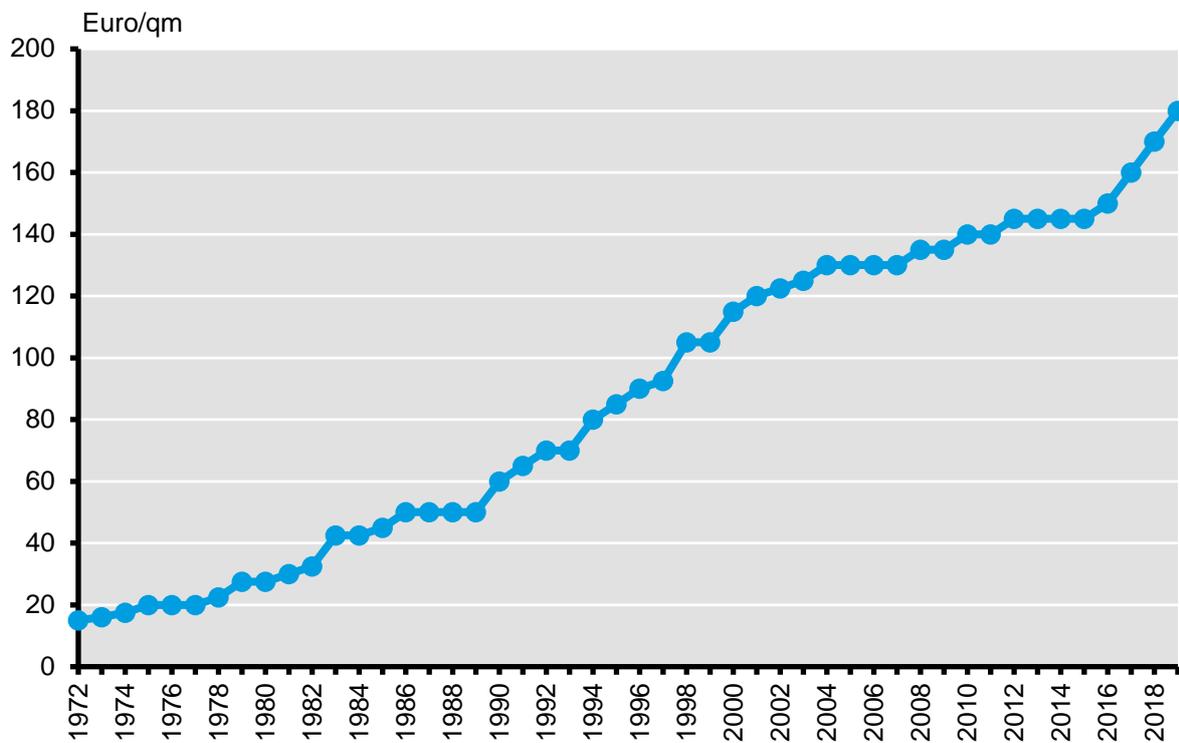


Abbildung 22: Bodenwertentwicklung in Hoven

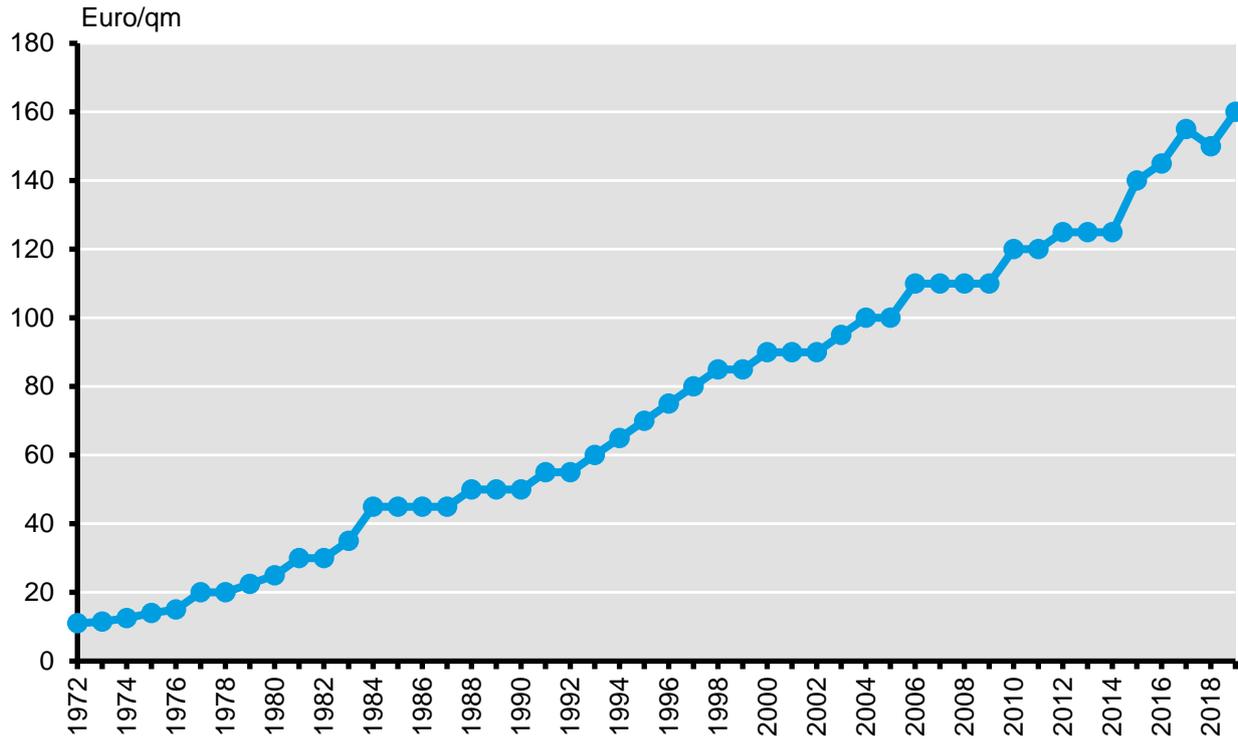


Abbildung 23: Bodenwertentwicklung in Kufferath

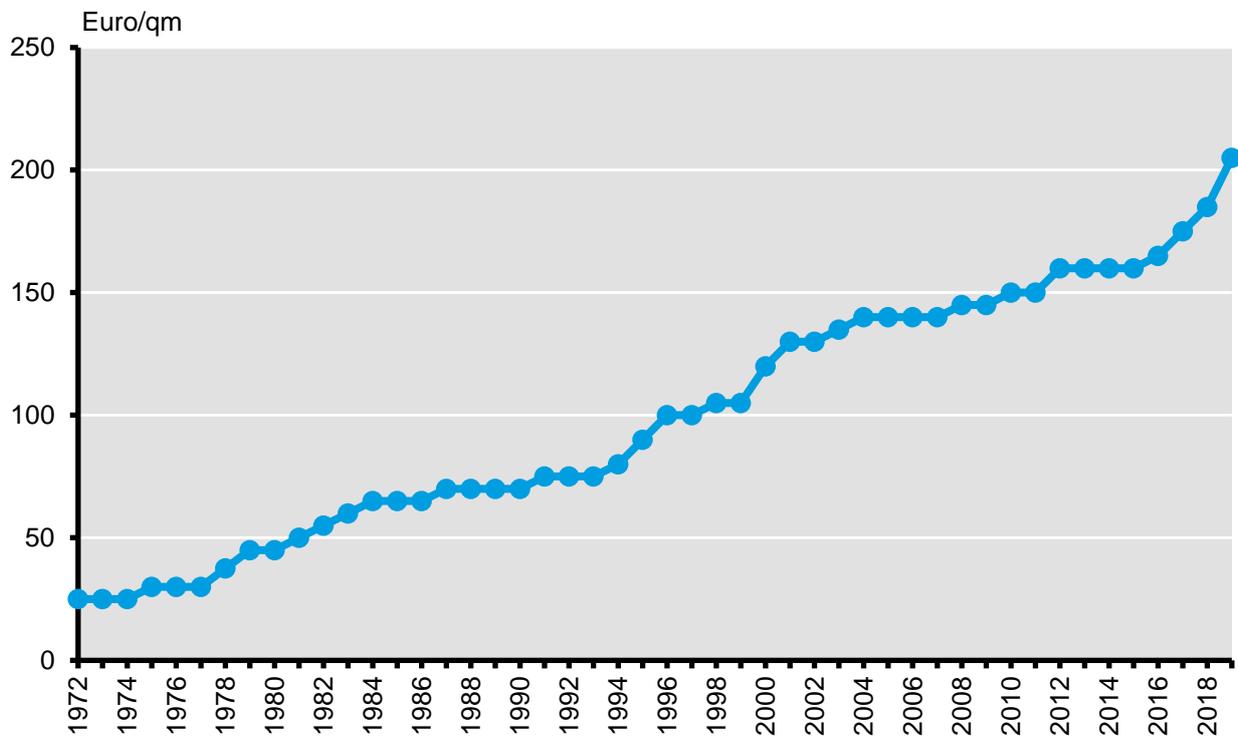


Abbildung 24: Bodenwertentwicklung in Lendersdorf

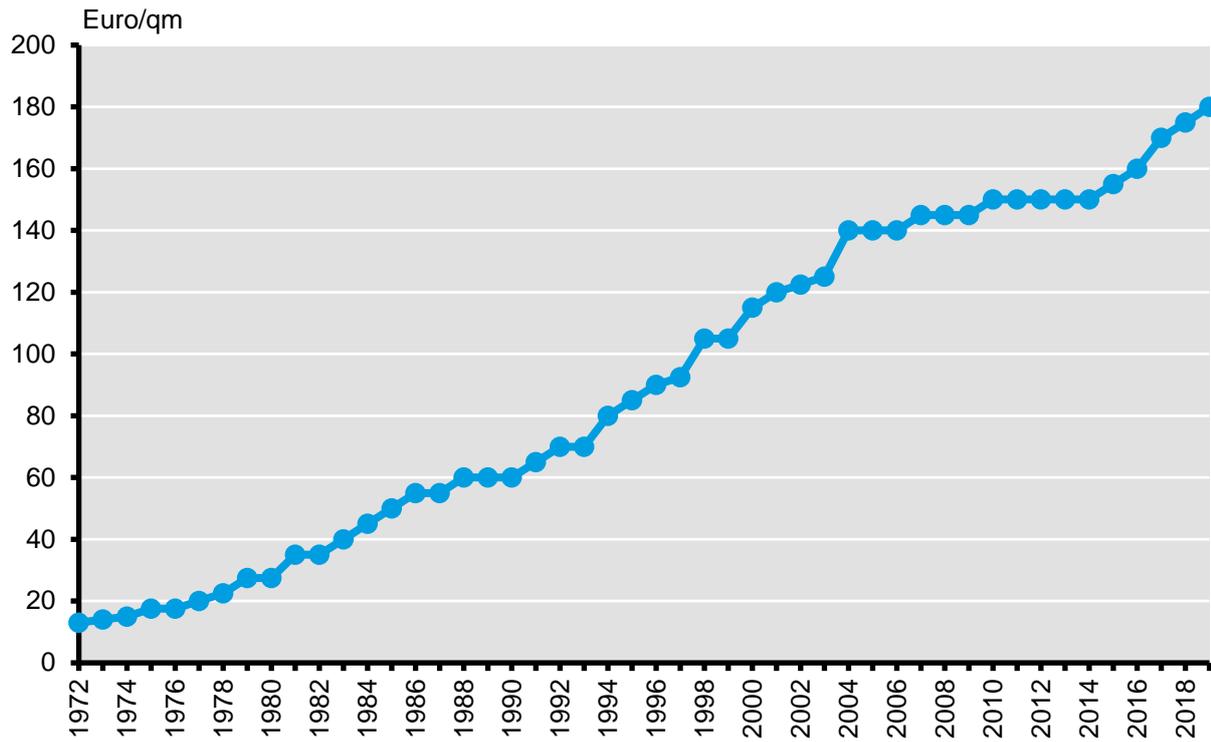


Abbildung 25: Bodenwertentwicklung in Mariaweiler

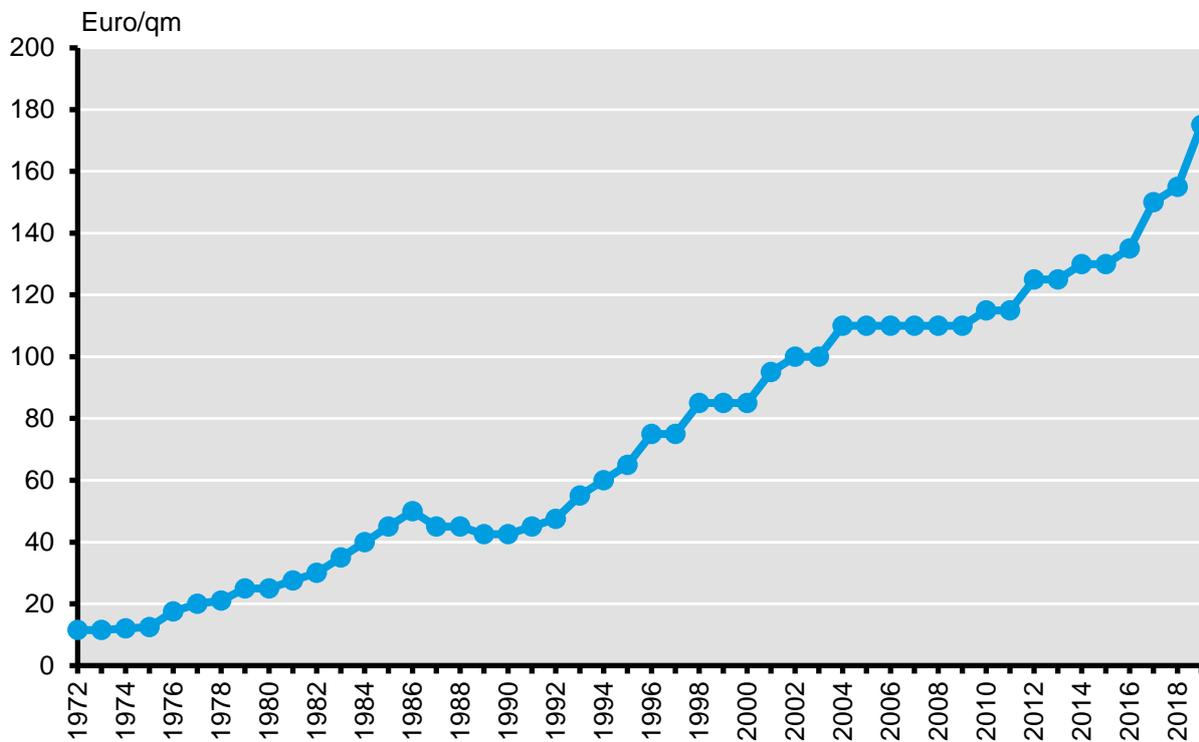


Abbildung 26: Bodenwertentwicklung in Merken

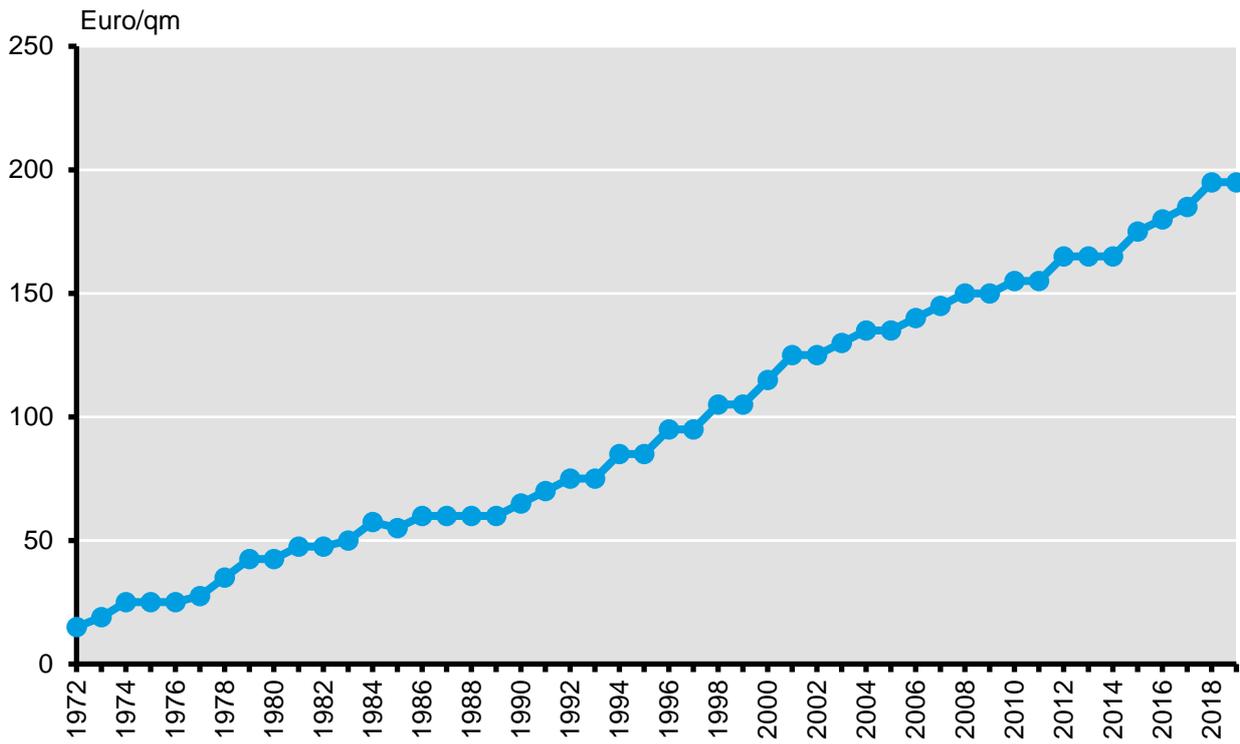


Abbildung 27: Bodenwertentwicklung in Niederau

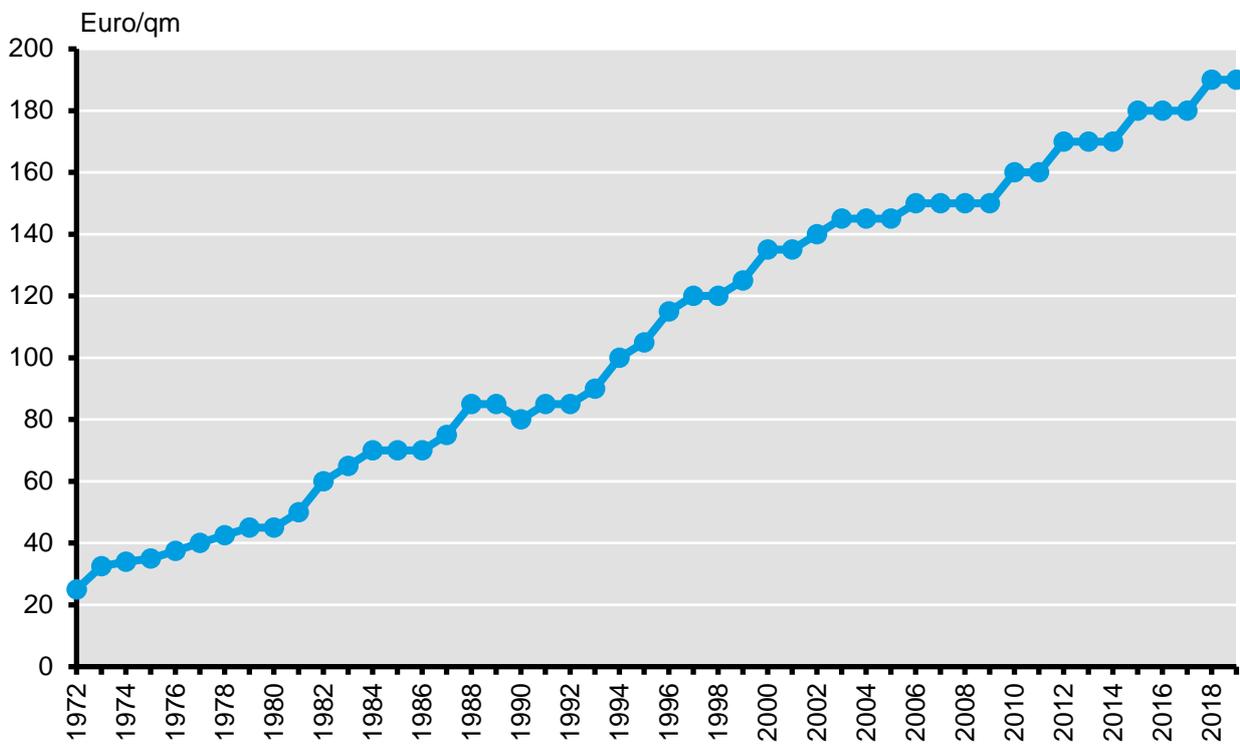


Abbildung 28: Bodenwertentwicklung in Rölsdorf

4.2 Gewerbe- und Industrieflächen

Umsatzentwicklungen

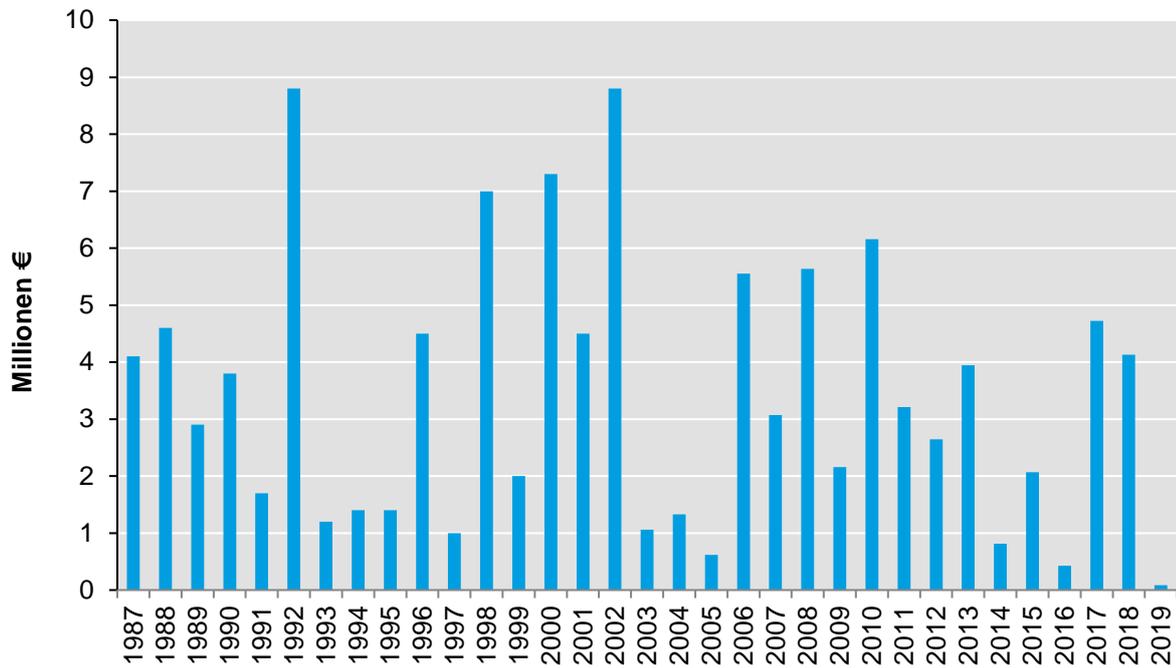


Abbildung 29: Geldumsatz

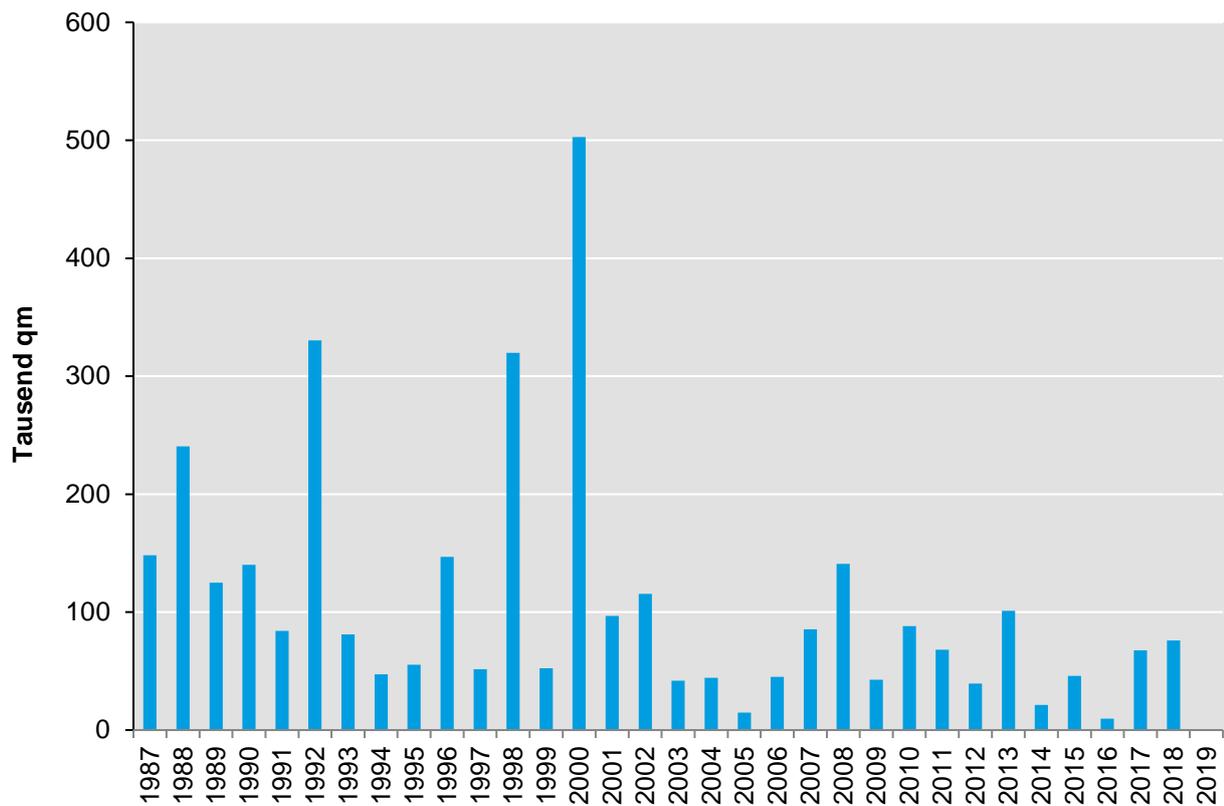


Abbildung 30: Flächenumsatz

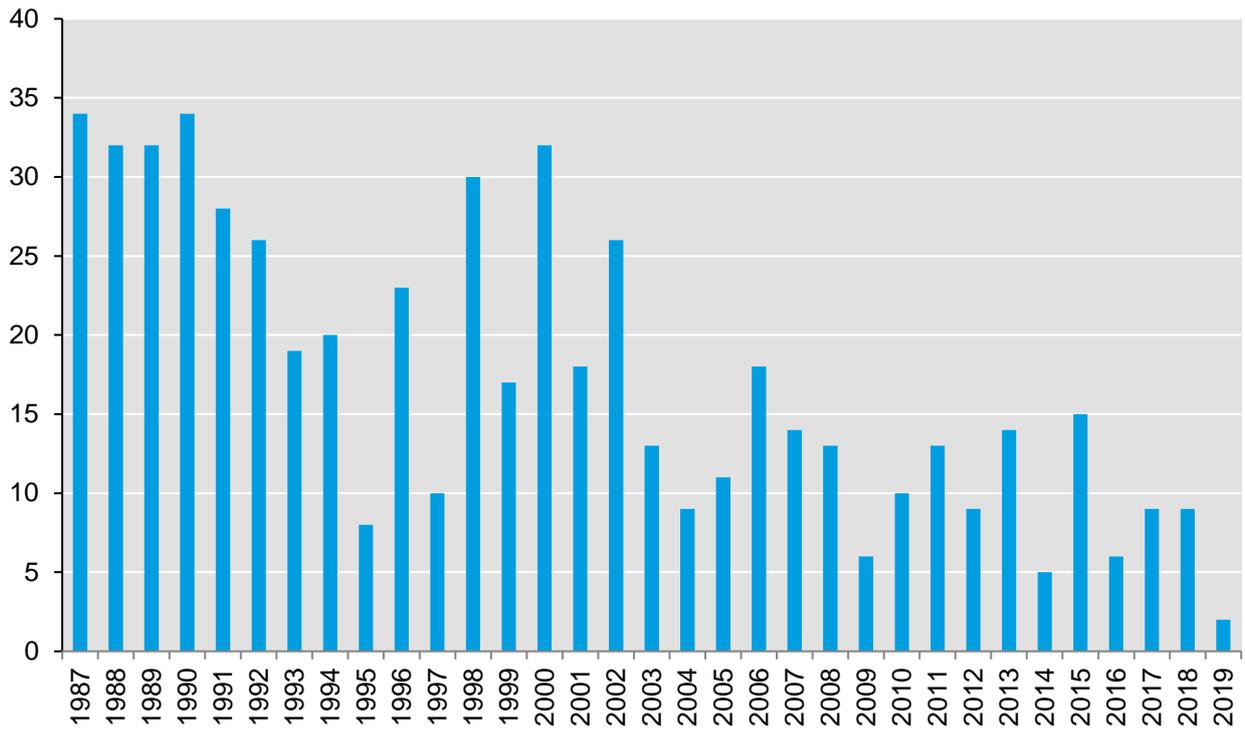


Abbildung 31: Anzahl der Verkäufe

Preisniveau

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

4.3 Landwirtschaftliche Flächen

Umsatzentwicklungen

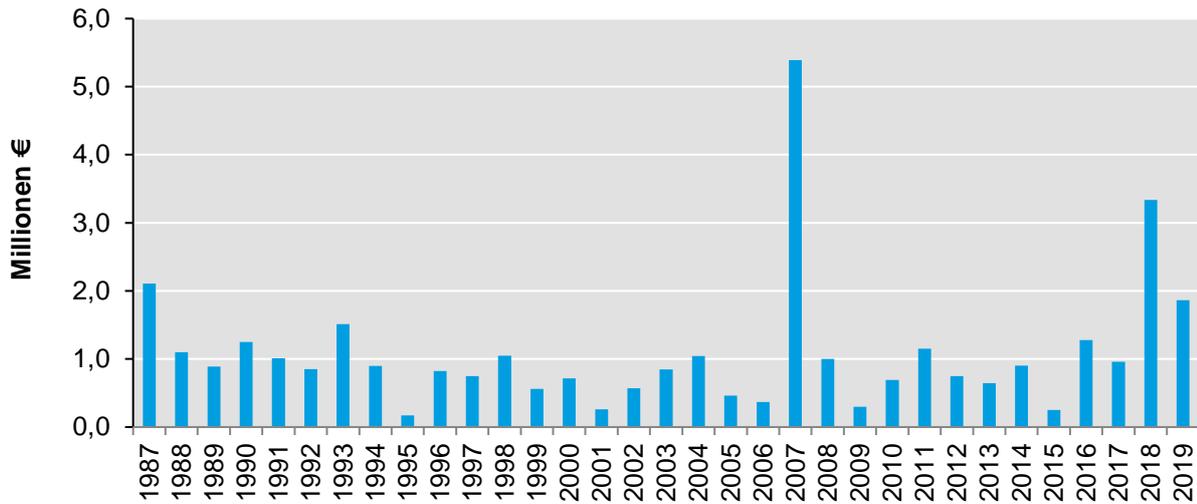


Abbildung 32: Geldumsatz

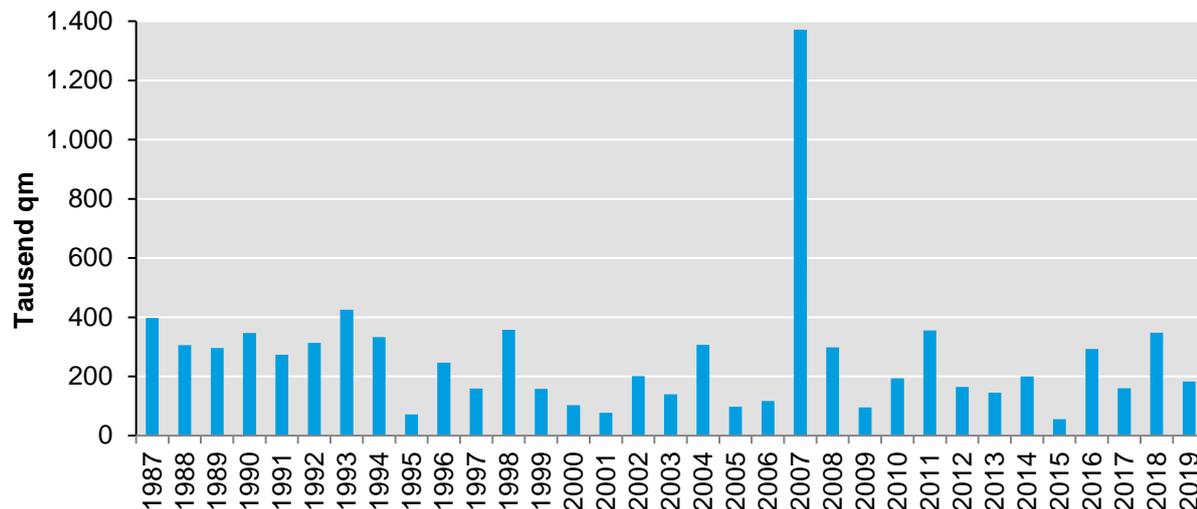


Abbildung 33: Flächenumsatz

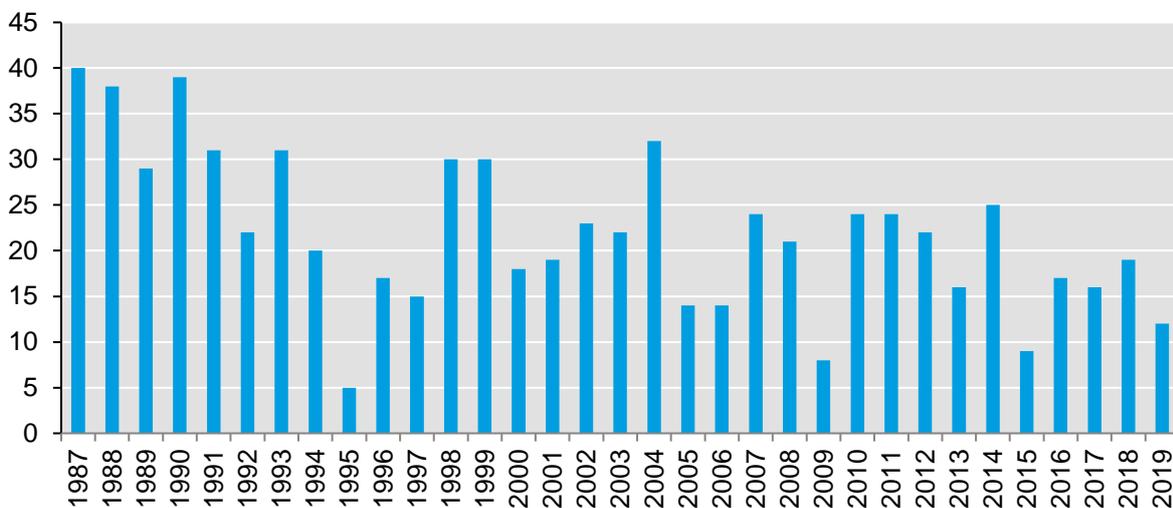


Abbildung 34: Anzahl der Verkäufe

Bodenpreisentwicklung

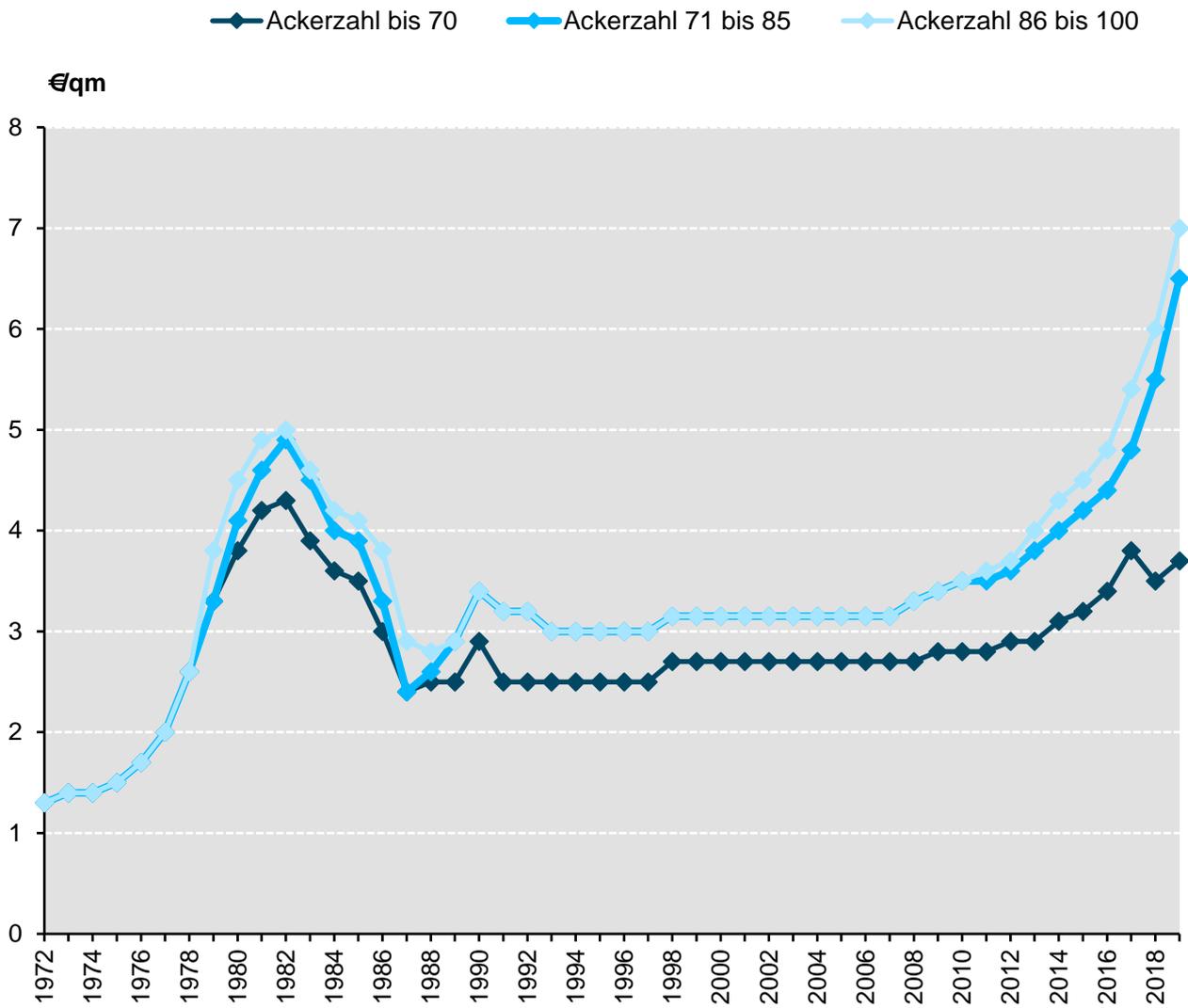


Abbildung 35: Die Bodenpreisentwicklung für Ackerland

4.4 Rohbauland

Umsatzentwicklung

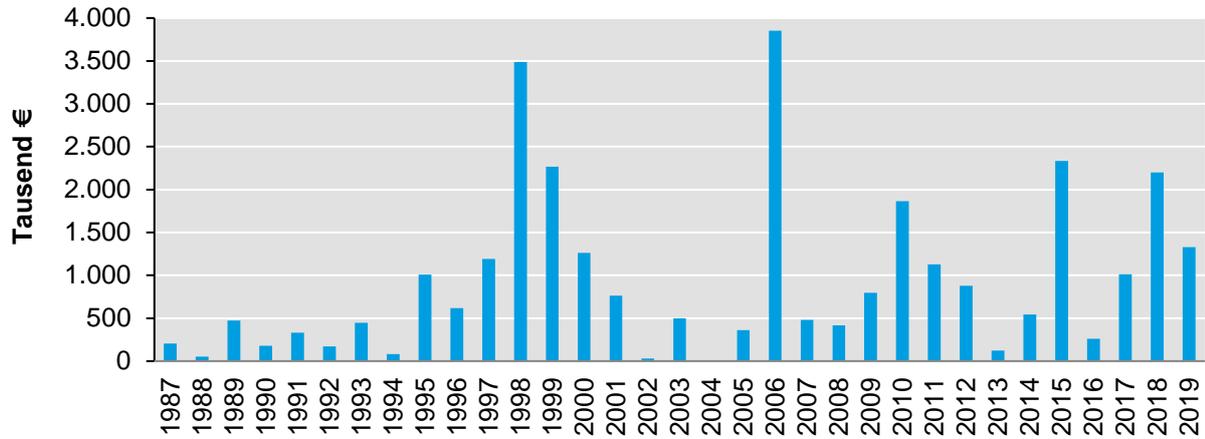


Abbildung 36: Geldumsatz

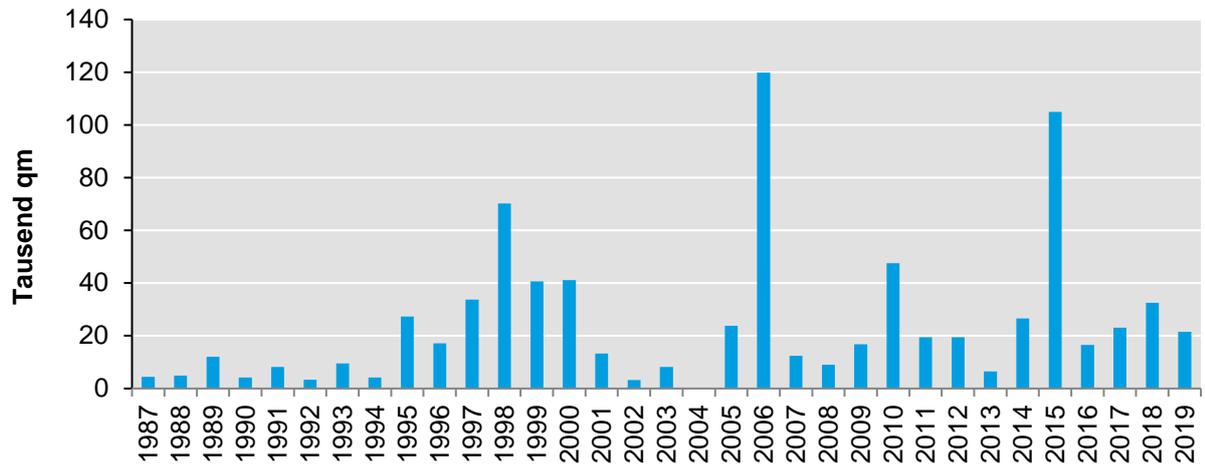


Abbildung 37: Flächenumsatz

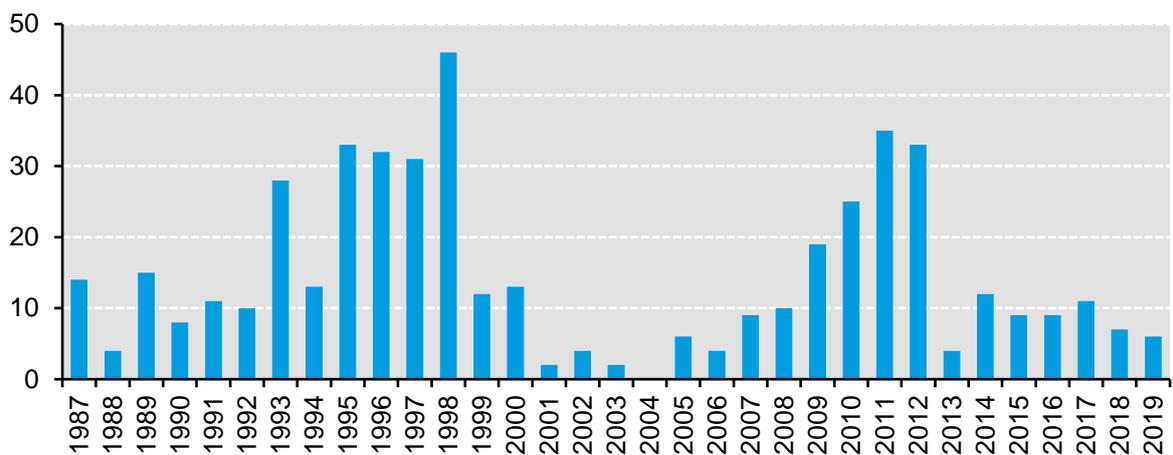


Abbildung 38: Anzahl der Verkäufe

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Einfamilienhäuser

Umsatzentwicklungen

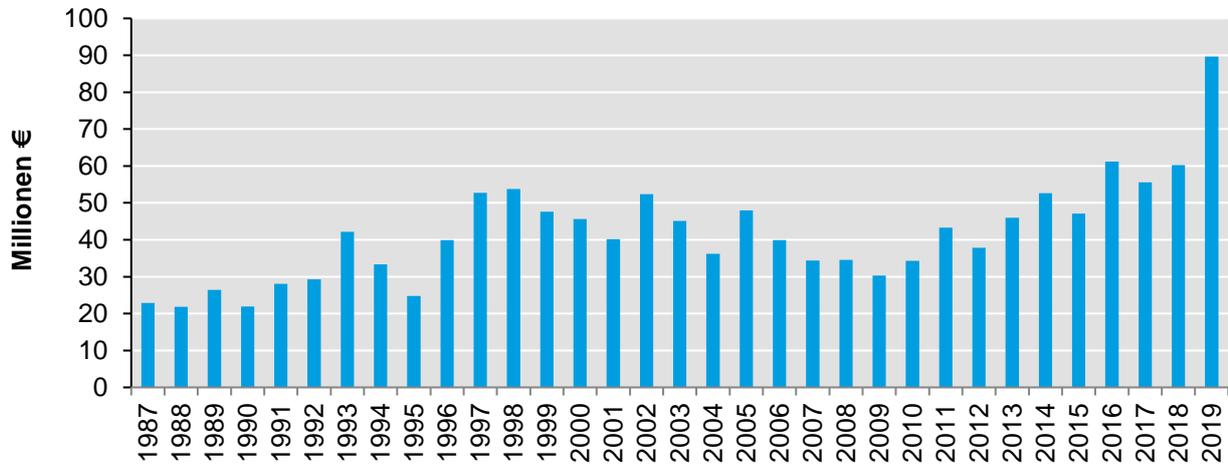


Abbildung 39: Geldumsatz

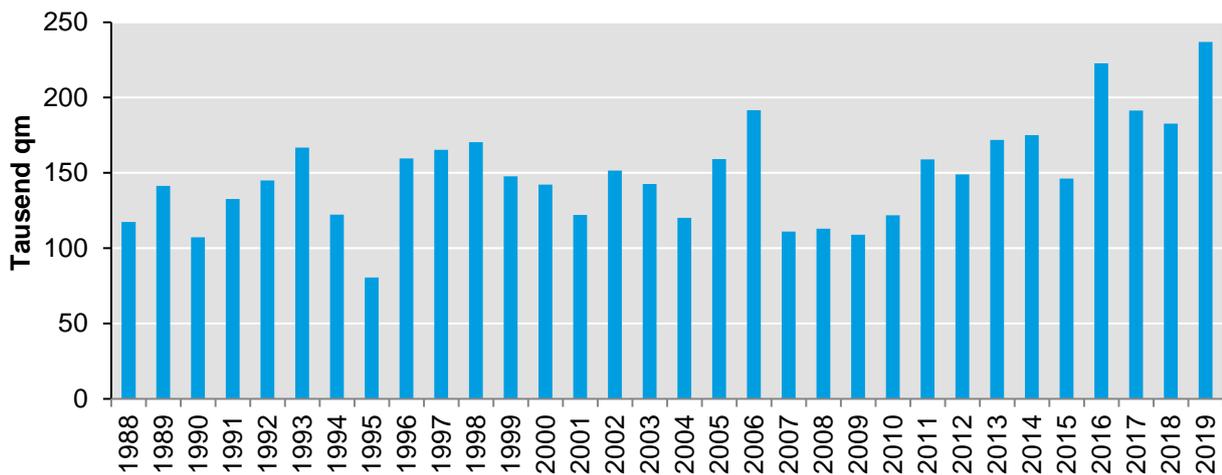


Abbildung 40: Flächenumsatz

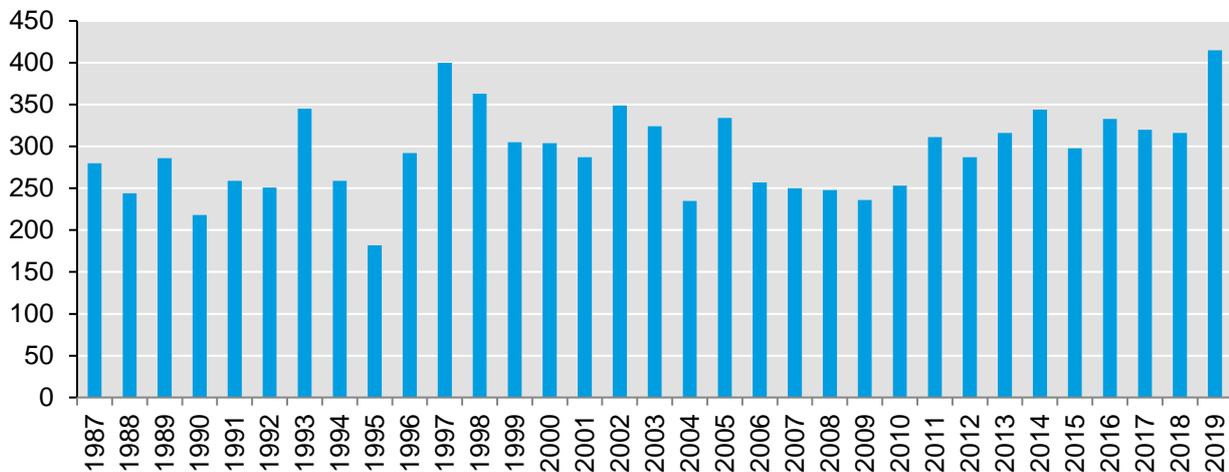


Abbildung 41: Anzahl der Verkäufe

Schwerpunkte des Marktgeschehens

Gemarkung Düren

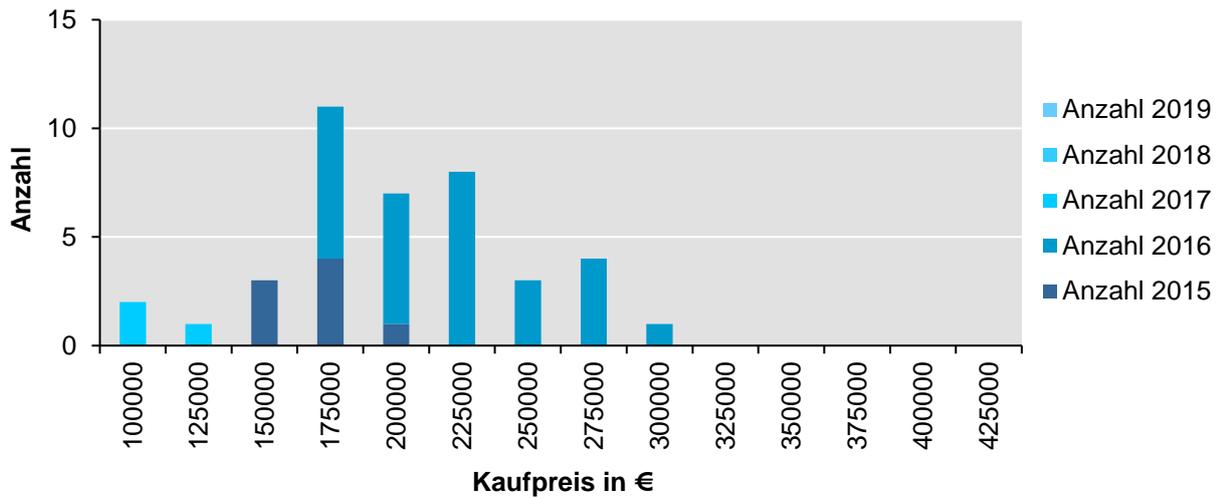


Abbildung 42: Einfamilienhäuser (Neubau, nicht älter als 3 Jahre)

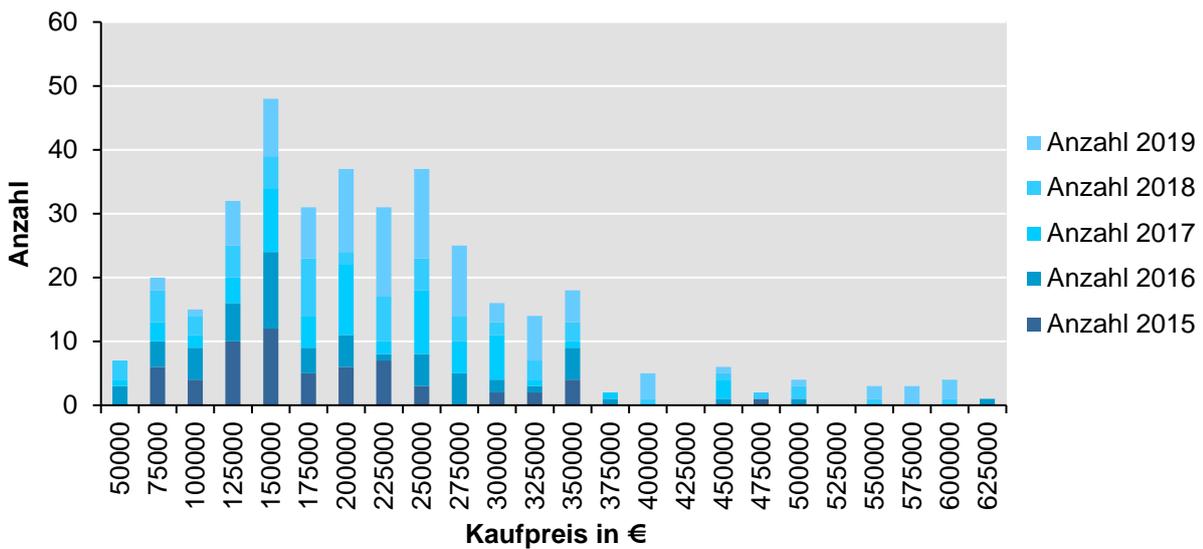


Abbildung 43: Einfamilienhäuser (Baujahr nach 1945)

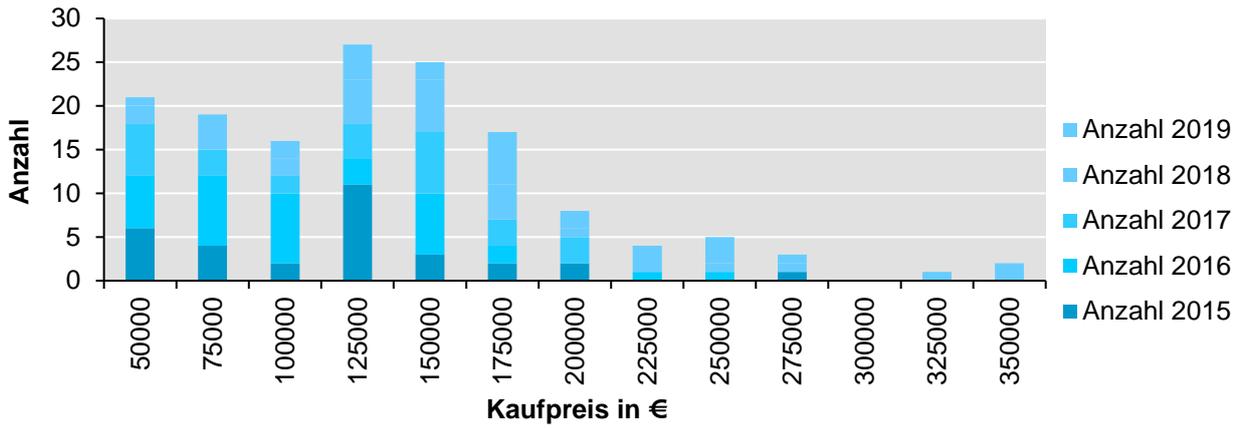


Abbildung 44: Einfamilienhäuser (Baujahr vor 1945)

Ortsteile Dürens

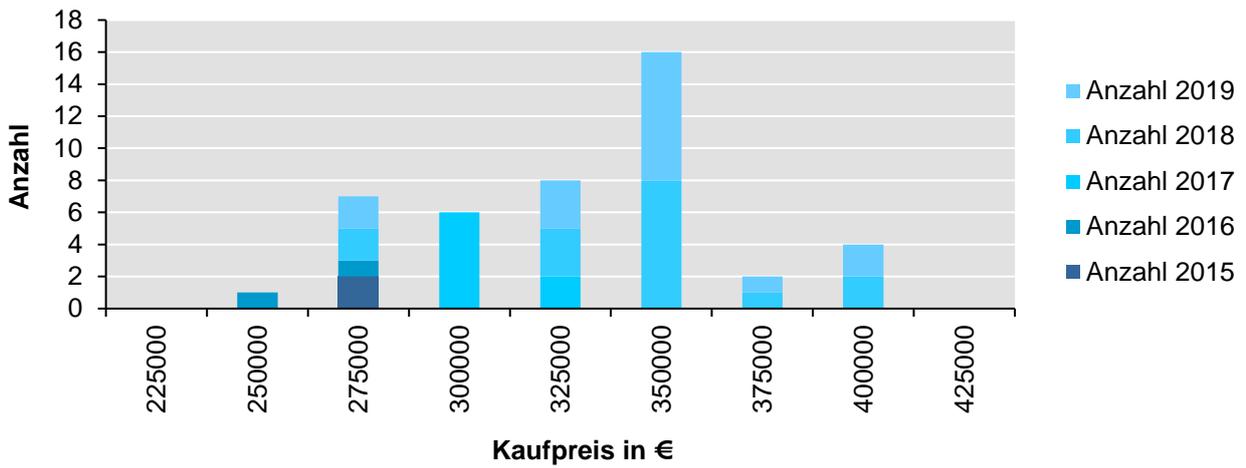


Abbildung 45: Einfamilienhäuser (Neubau, nicht älter als 3 Jahre)

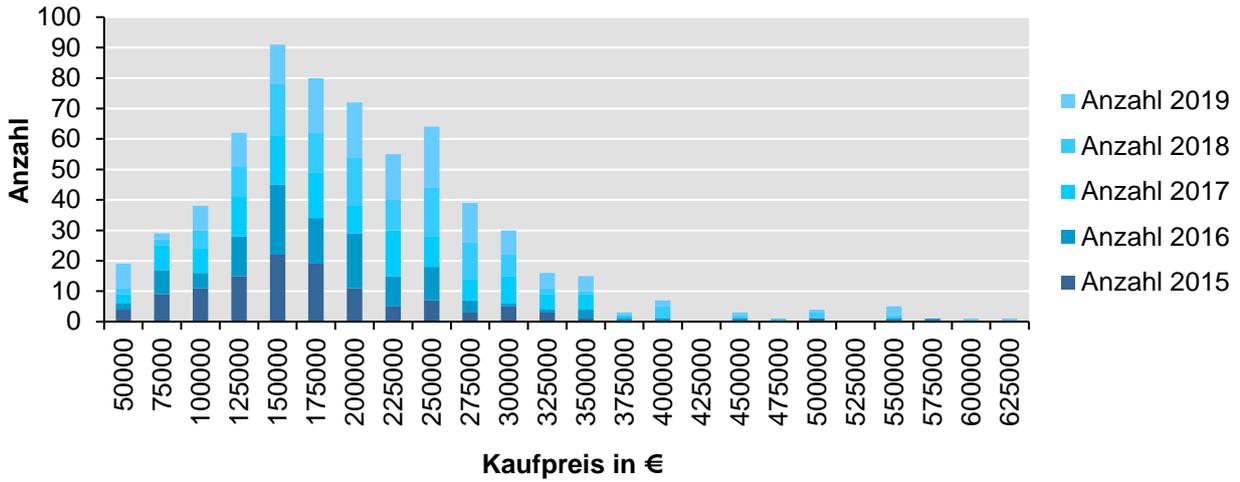


Abbildung 46: Einfamilienhäuser (Baujahr nach 1945)

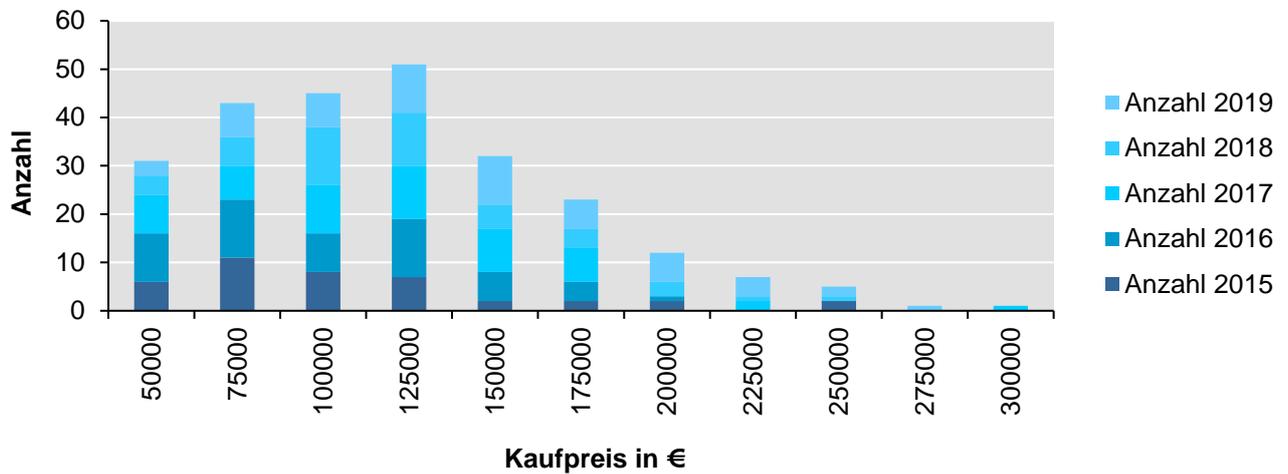


Abbildung 47: Einfamilienhäuser (Baujahr vor 1945)

Preisniveau

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

Das auszuwertende Datenmaterial musste in der Weise eingeschränkt werden, dass bei den vor 1945 erbauten Objekten nur Einfamilienhäuser mit einer Grundstücksgröße bis zu 500 qm und bei nach 1945 erbauten Objekten nur Einfamilienhäuser mit einer Grundstücksgröße bis zu 750 qm in die Betrachtung eingehen. Es ergeben sich 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.

Baualterstufe	Kaufpreis	Standardabweichung	Anzahl der Werte
	€/qm Wohnfläche	€/qm Wohnfläche	
Baujahr vor 1945	1.089	455	36
Baujahre 1945 bis 1959	1.404	533	32
Baujahre 1960 bis 1969	1.600	476	36
Baujahre 1970 bis 1979	1.706	437	20
Baujahre 1980 bis 1989	1.830	287	5
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 2: Durchschnittliche Preise für Einfamilienhäuser 2018

Baualterstufe	Kaufpreis	Standardabweichung	Anzahl der Werte
	€/qm Wohnfläche	€/qm Wohnfläche	
Baujahr vor 1945	1.207	446	34
Baujahre 1945 bis 1959	1.445	519	40
Baujahre 1960 bis 1969	1.621	445	47
Baujahre 1970 bis 1979	1.697	451	21
Baujahre 1980 bis 1989	2.021	621	14
Baujahre 1990 bis 1999	2.260	379	4
Baujahre 2000 bis 2009	2.305	400	14
Baujahre 2010 bis Neubau	3.121	418	2
Neubauten	2.446	246	7

Tabelle 3: Durchschnittliche Preise für Einfamilienhäuser 2019

Preisniveauentwicklungen

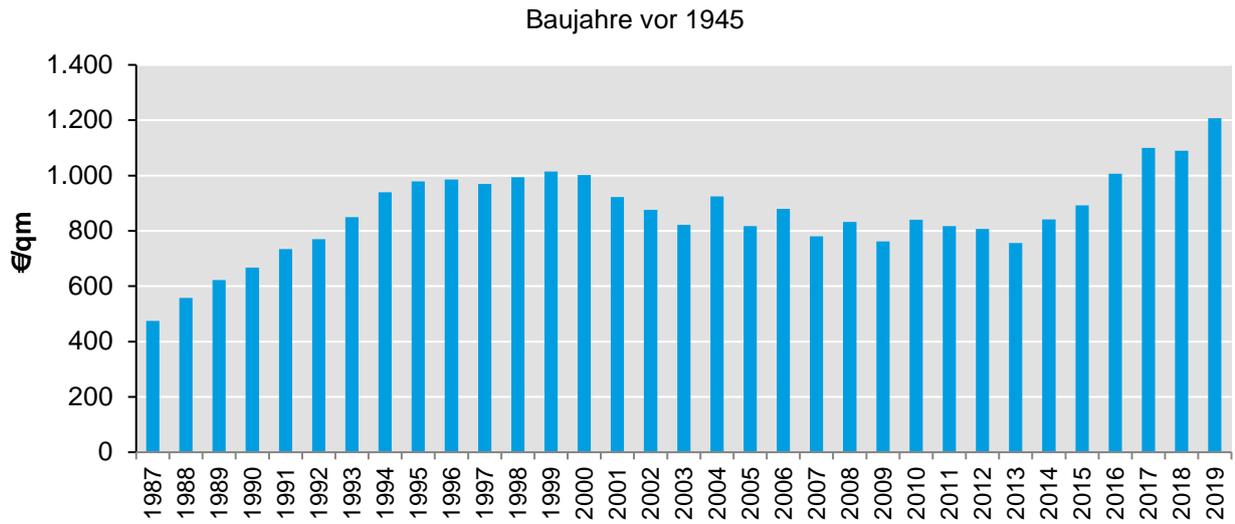


Abbildung 48: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

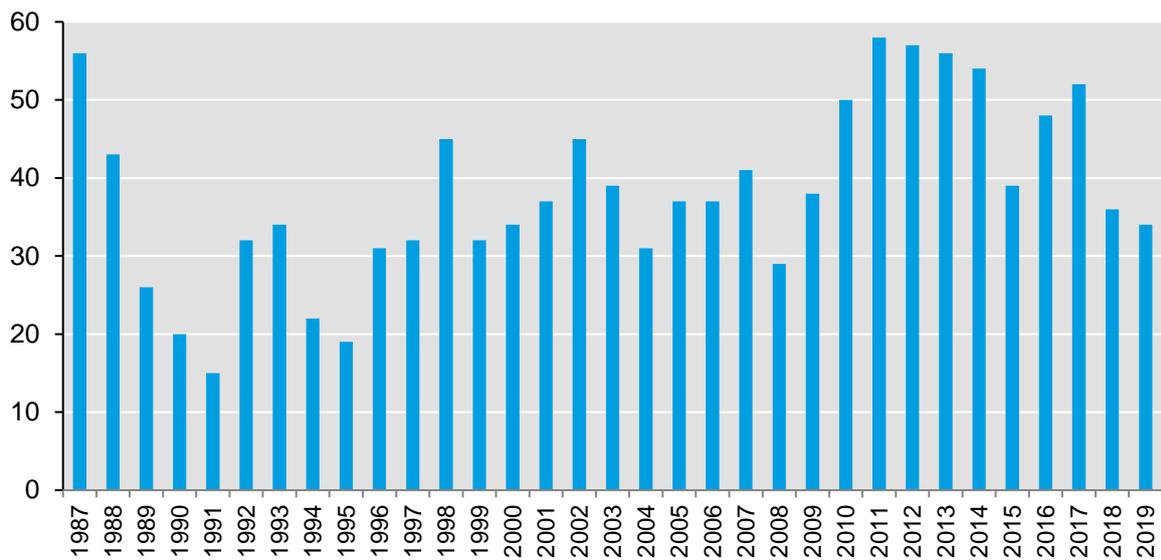


Abbildung 49: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1945 bis 1959

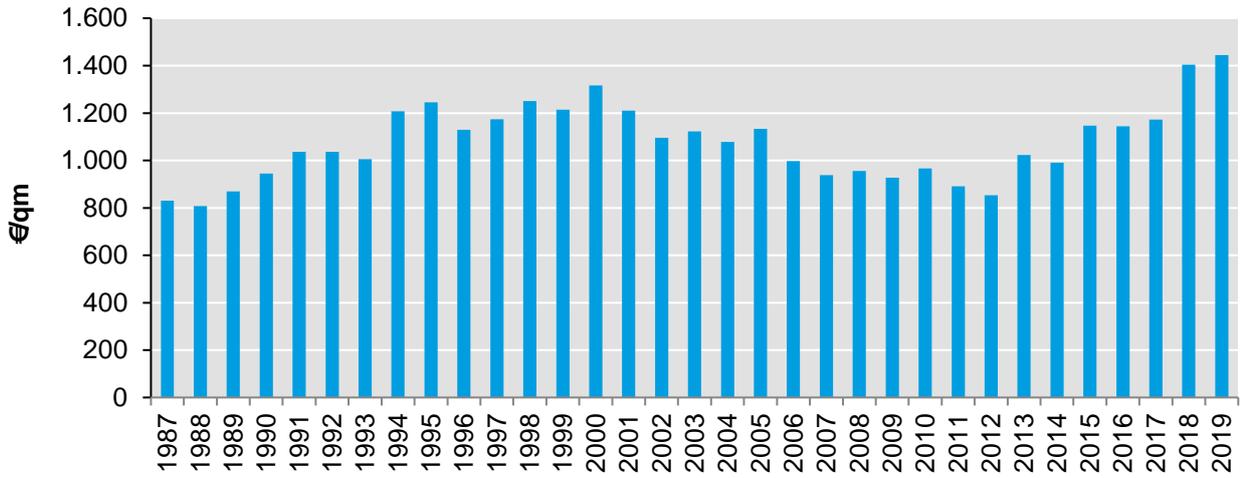


Abbildung 50: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

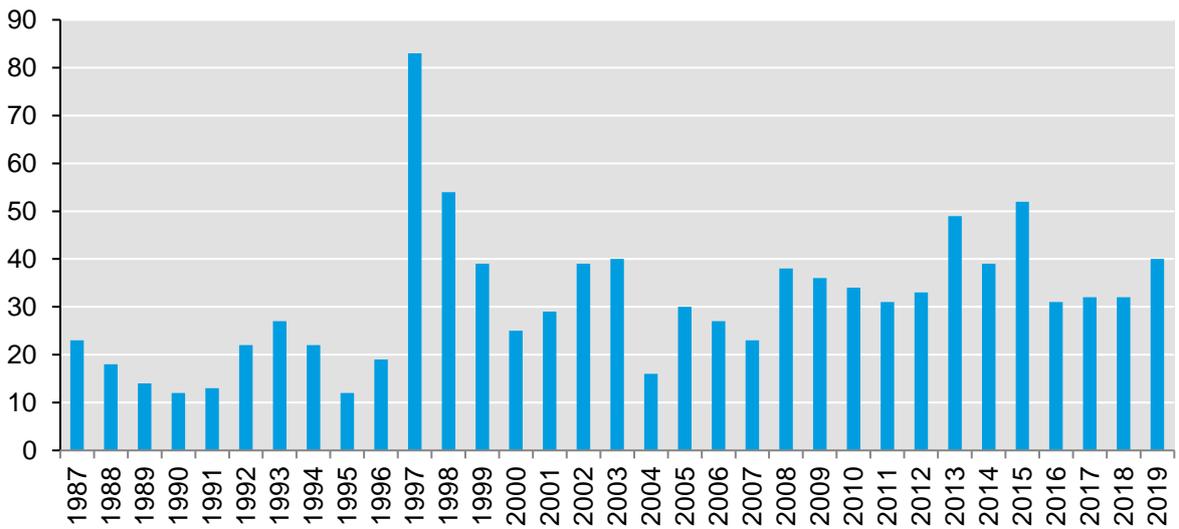


Abbildung 51: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1960 bis 1969

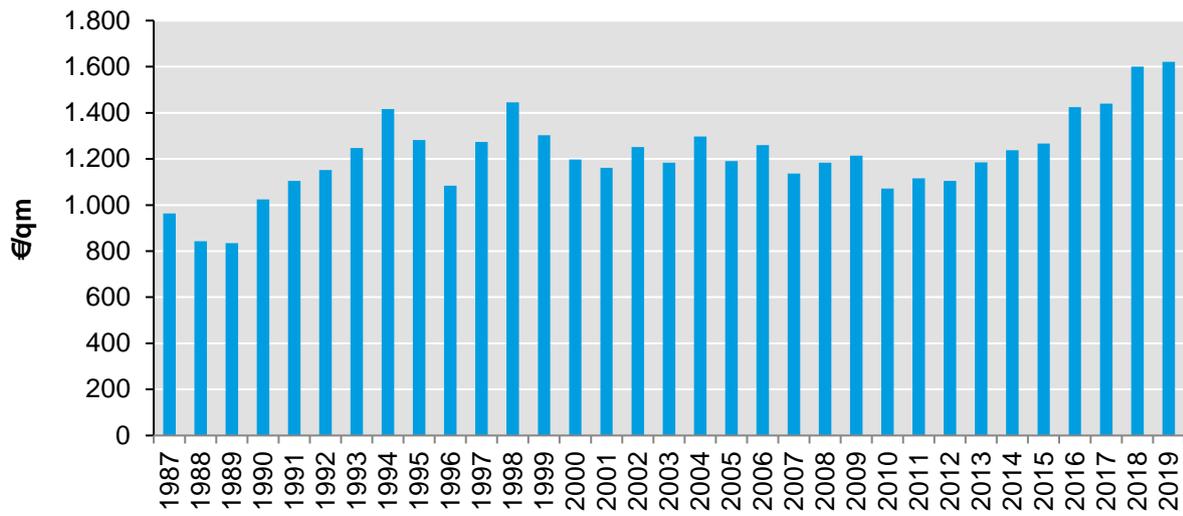


Abbildung 52: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

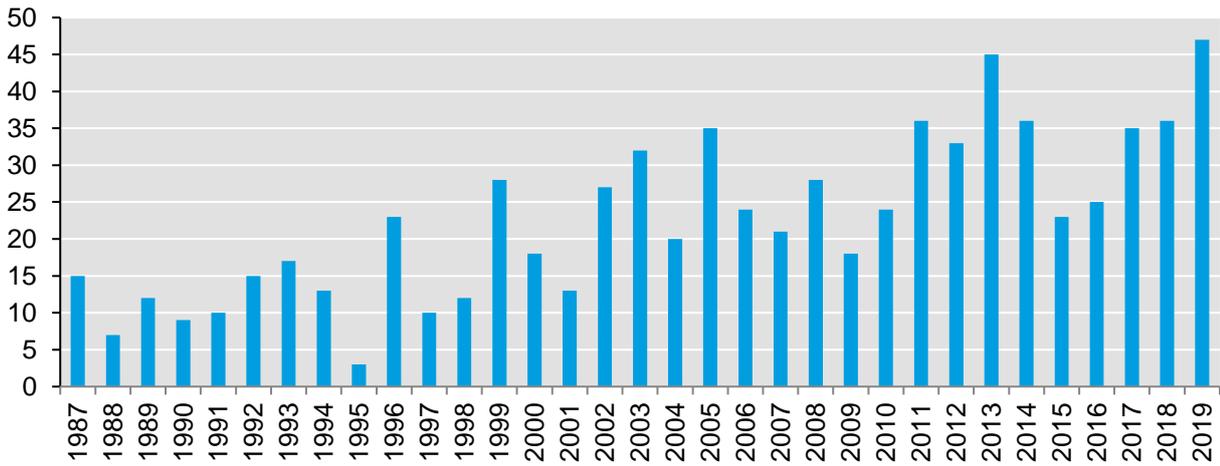


Abbildung 53: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1970 bis 1979

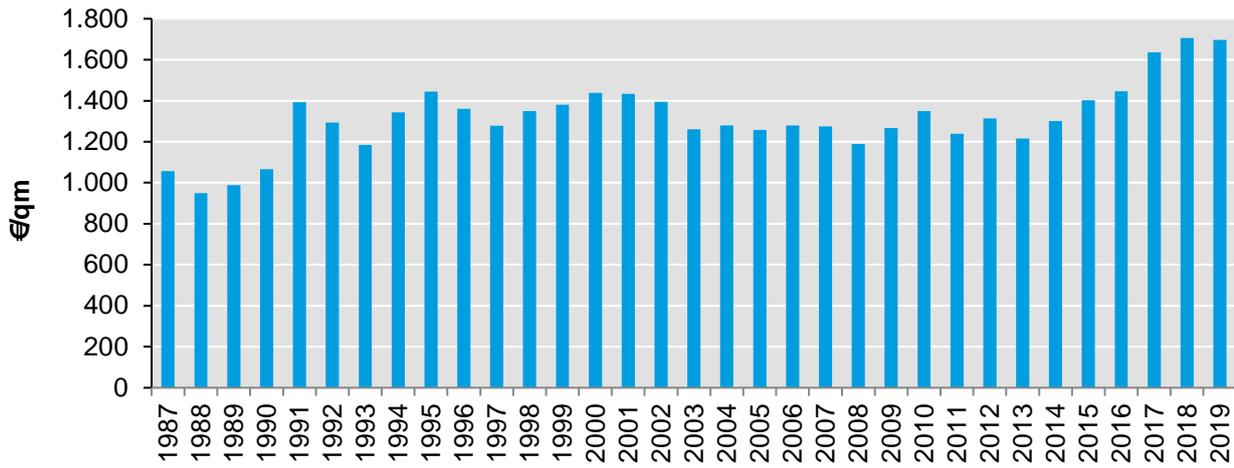


Abbildung 54: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

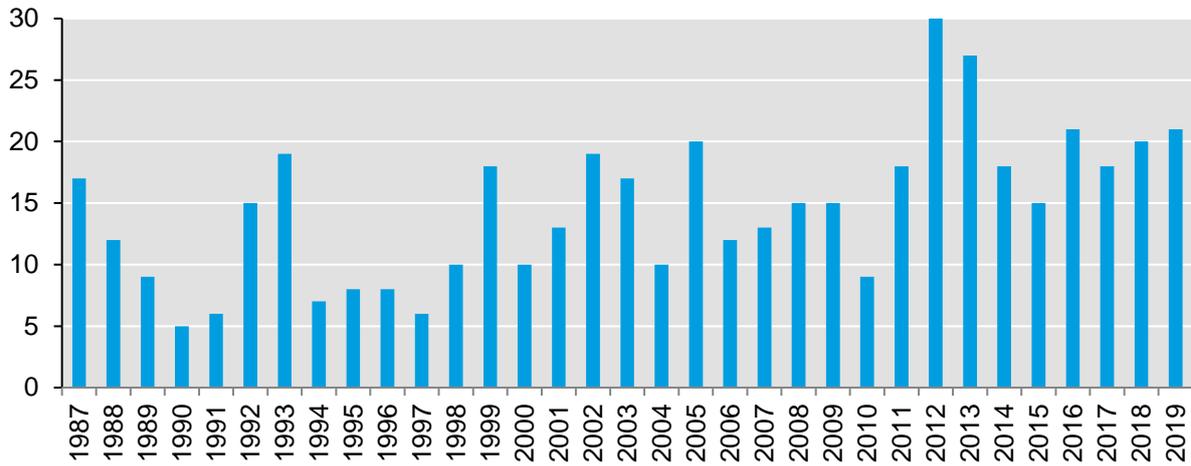


Abbildung 55: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

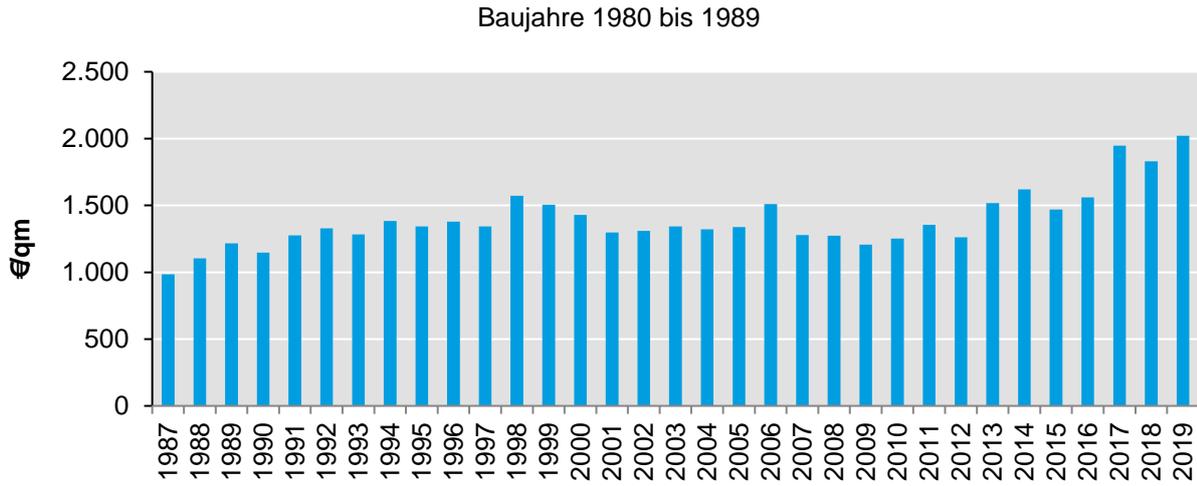


Abbildung 56: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

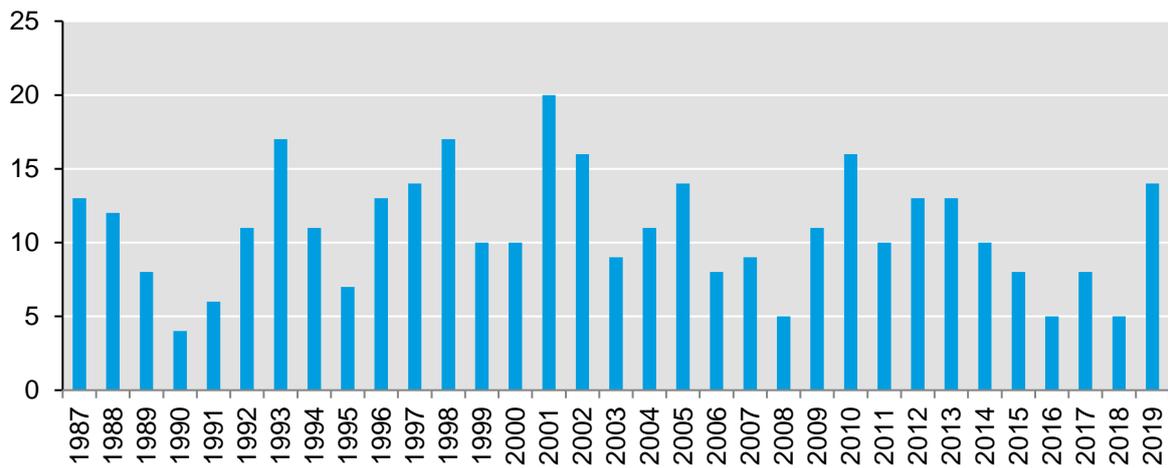


Abbildung 57: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

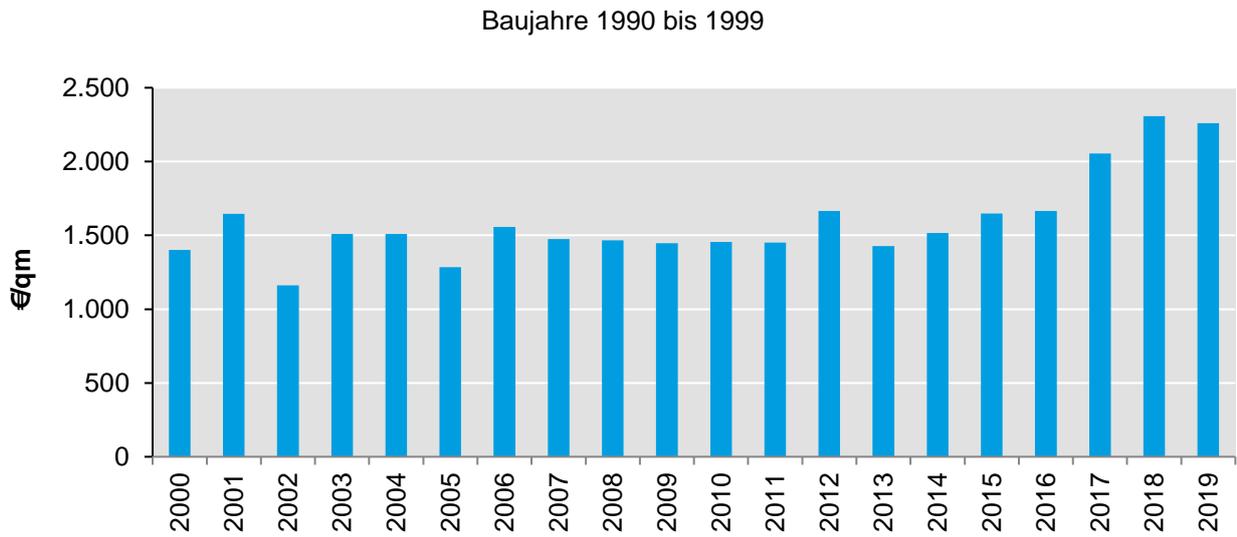


Abbildung 58: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

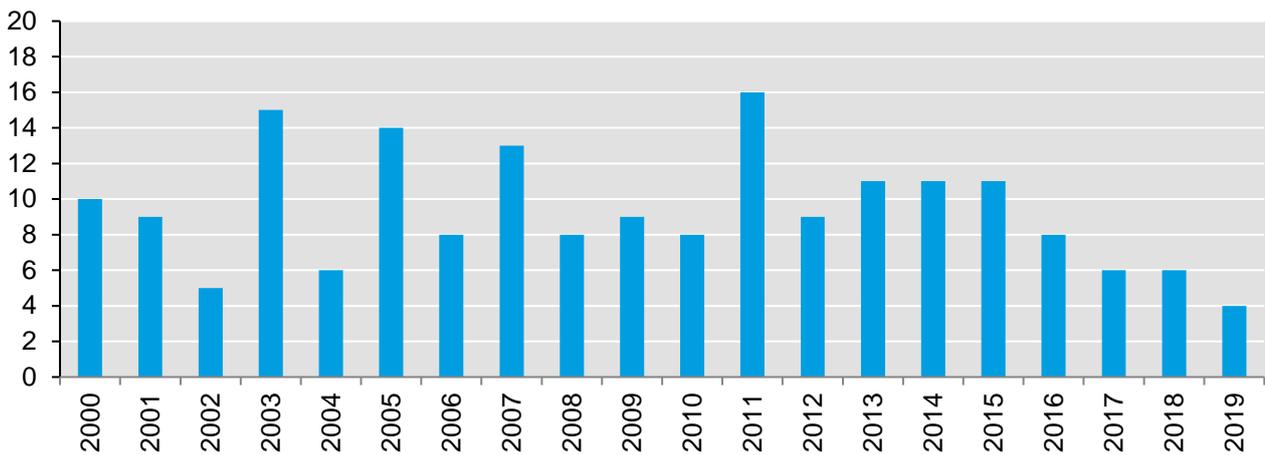


Abbildung 59: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

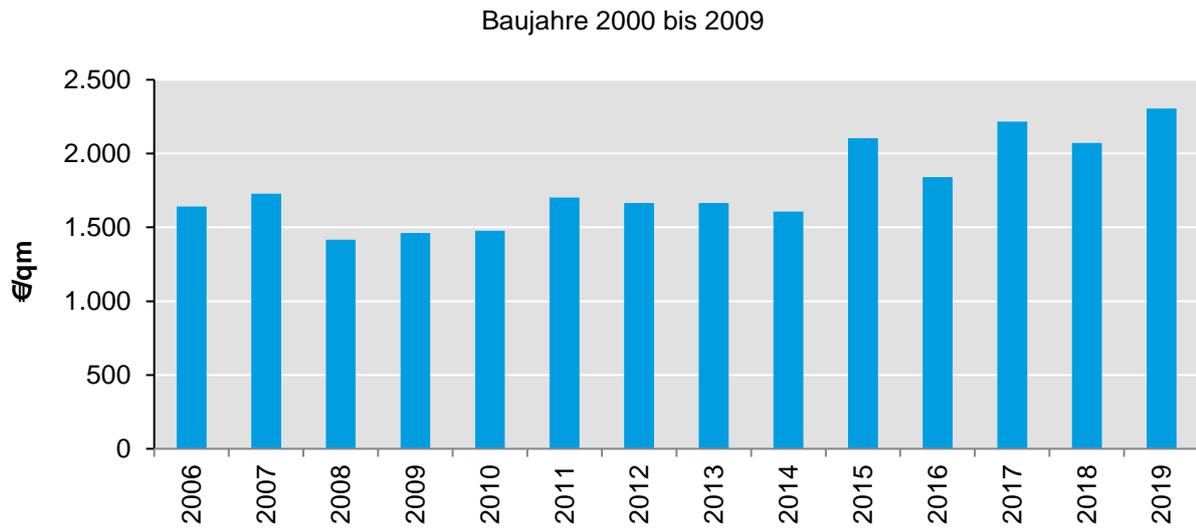


Abbildung 60: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

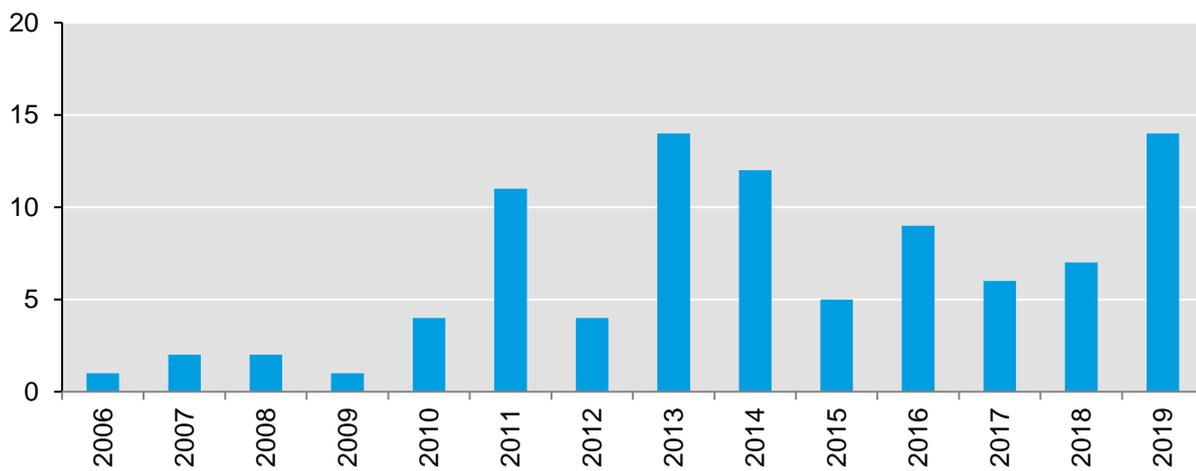


Abbildung 61: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 2010 bis Neubauten

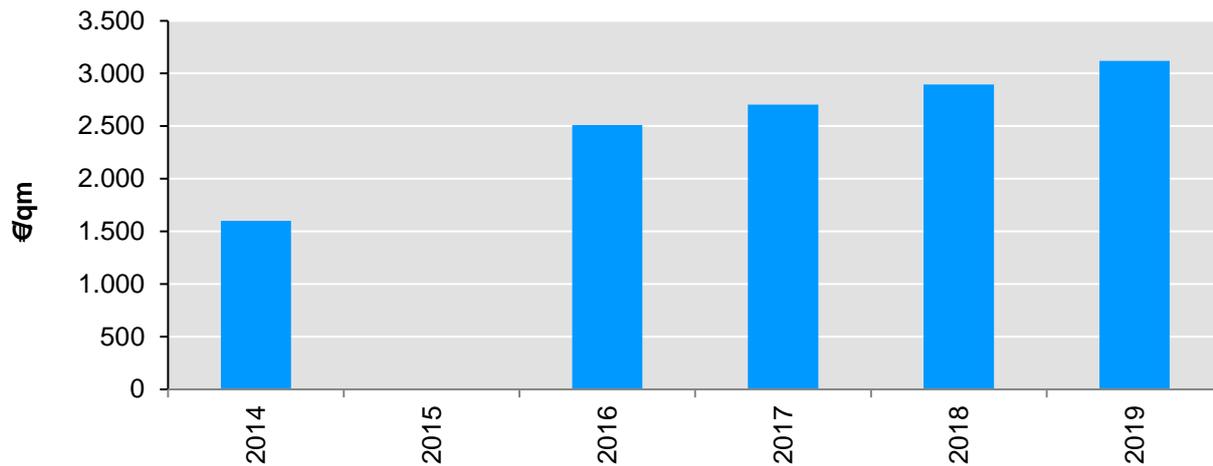


Abbildung 62: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

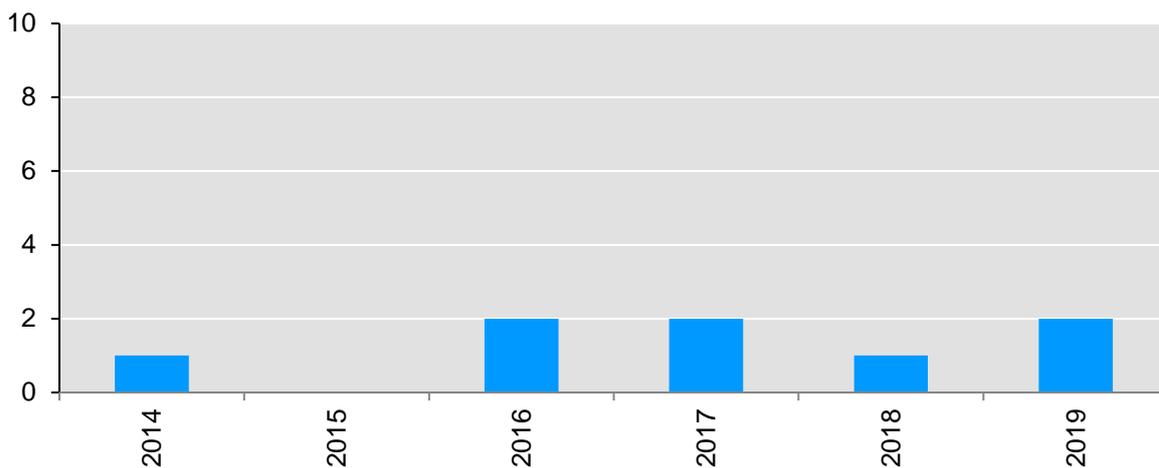


Abbildung 63: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

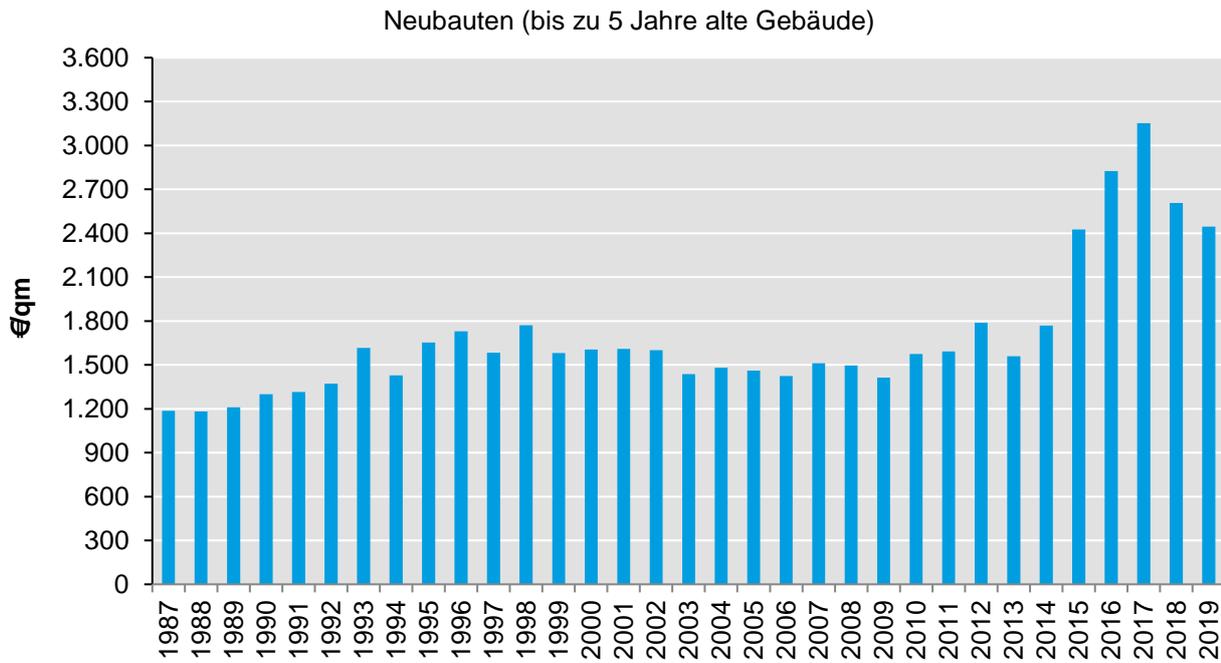


Abbildung 64: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

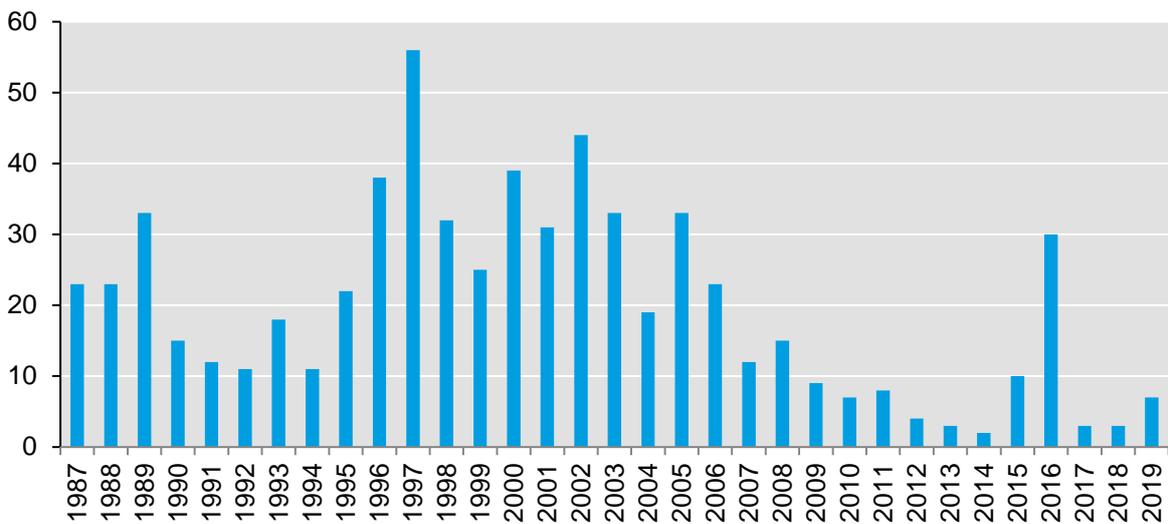


Abbildung 65: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

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

5.2 Mehrfamilienhäuser

Umsatzentwicklungen

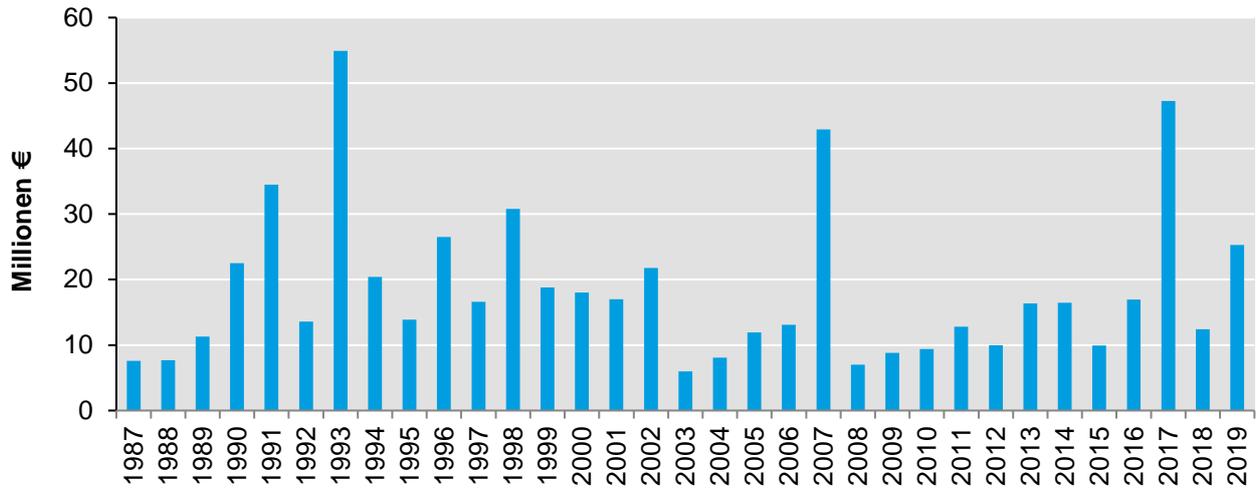


Abbildung 66: Geldumsatz

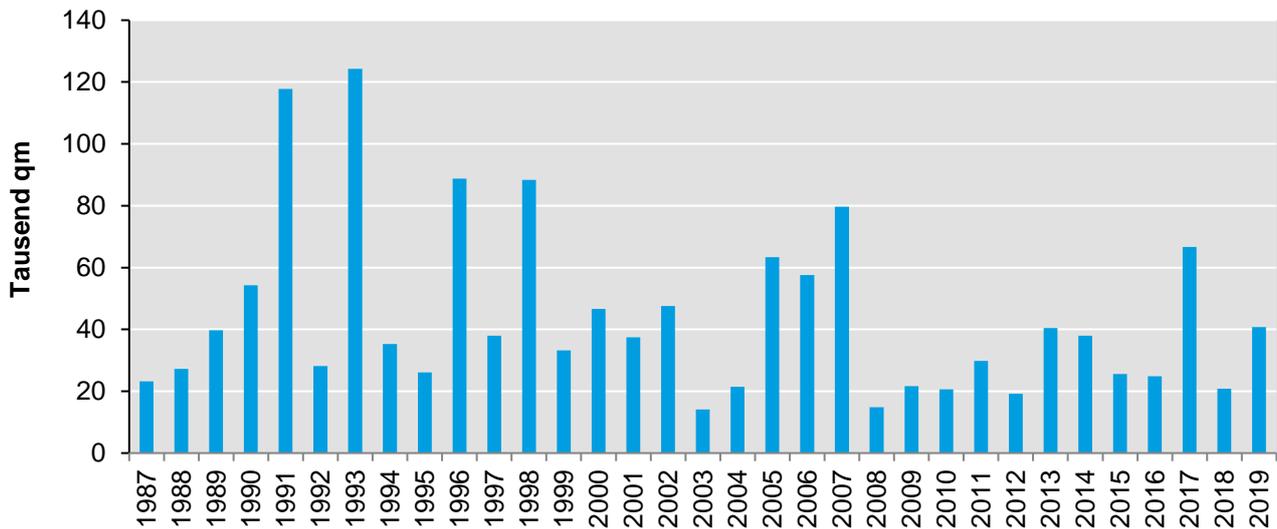


Abbildung 67: Flächenumsatz

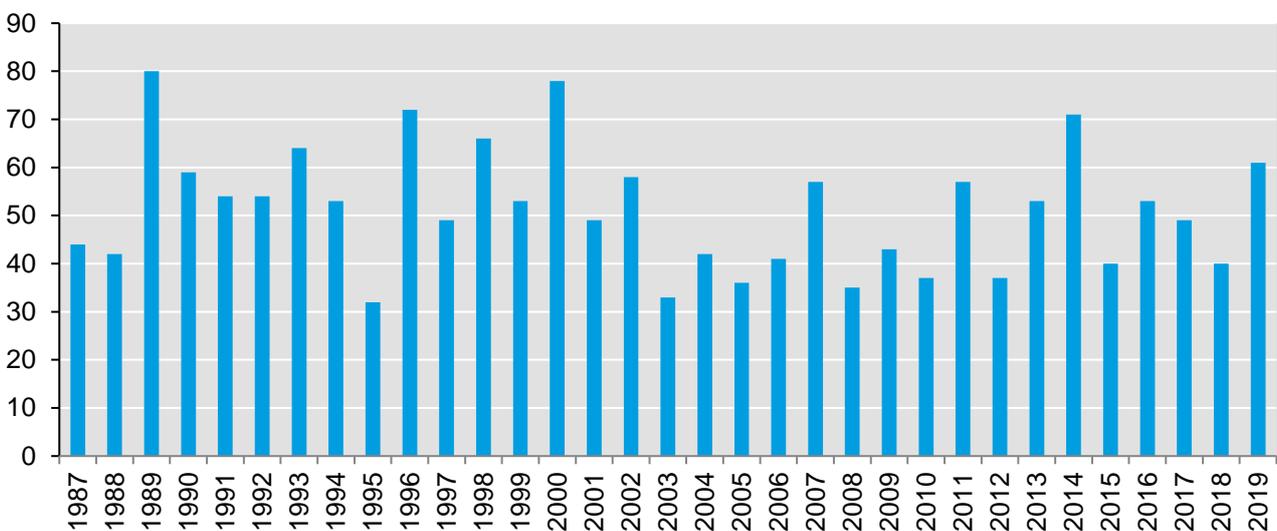


Abbildung 68: Anzahl der Verkäufe

5.3 Gemischt genutzte Objekte

Umsatzentwicklungen

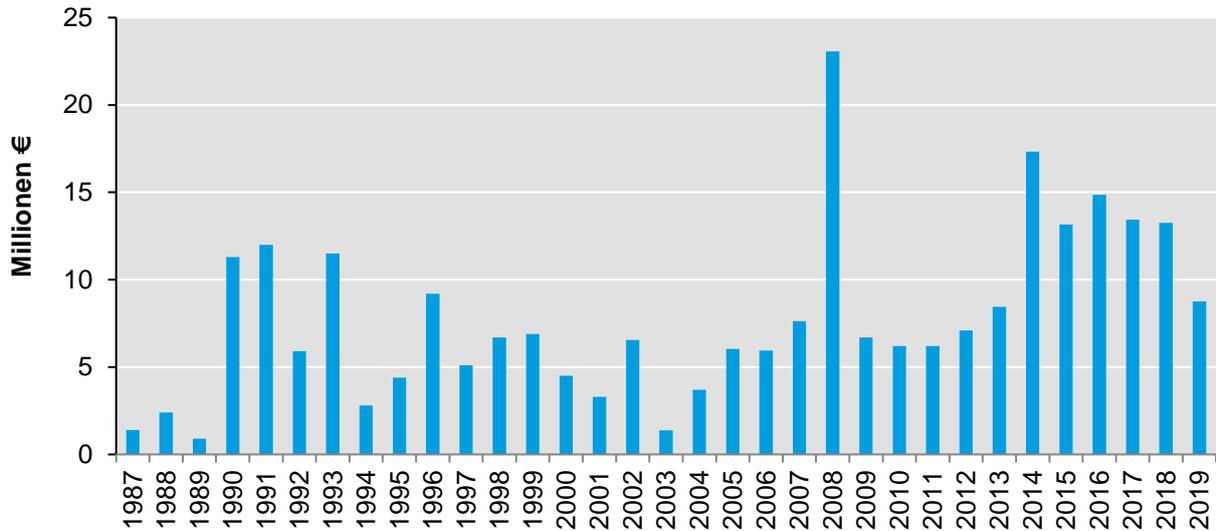


Abbildung 69: Geldumsatz

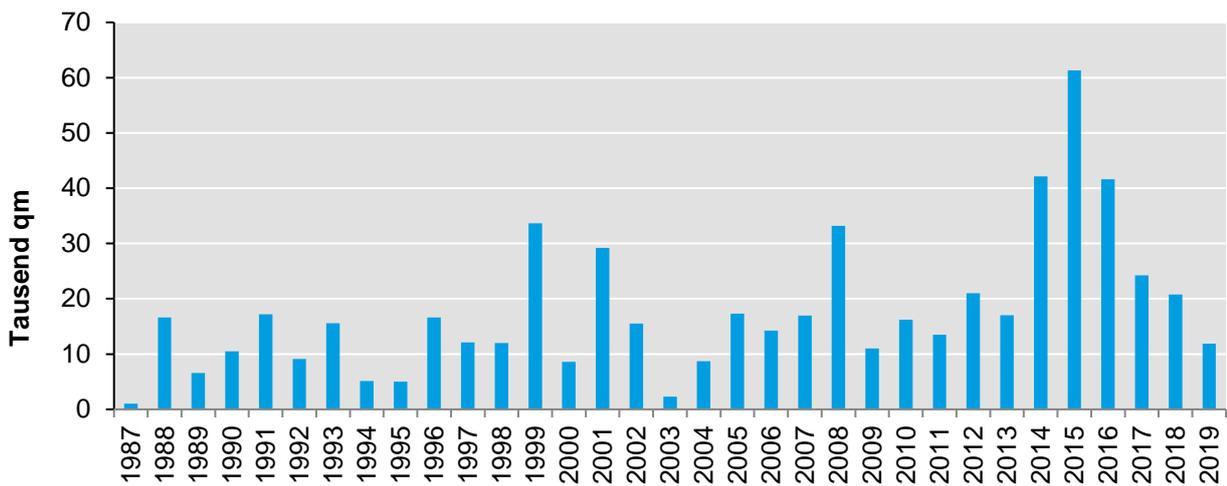


Abbildung 70: Flächenumsatz

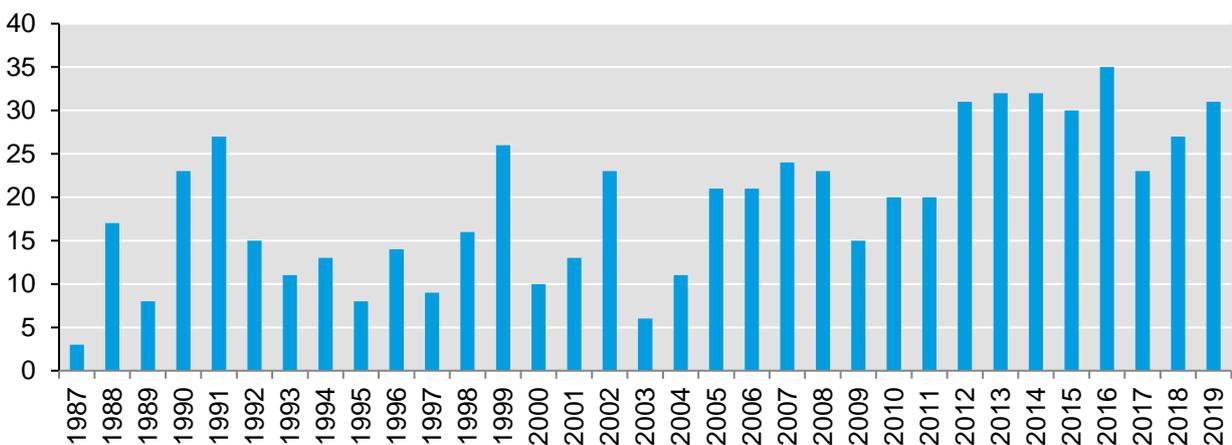


Abbildung 71: Anzahl der Verkäufe

5.4 Gewerbeobjekte

Umsatzentwicklungen

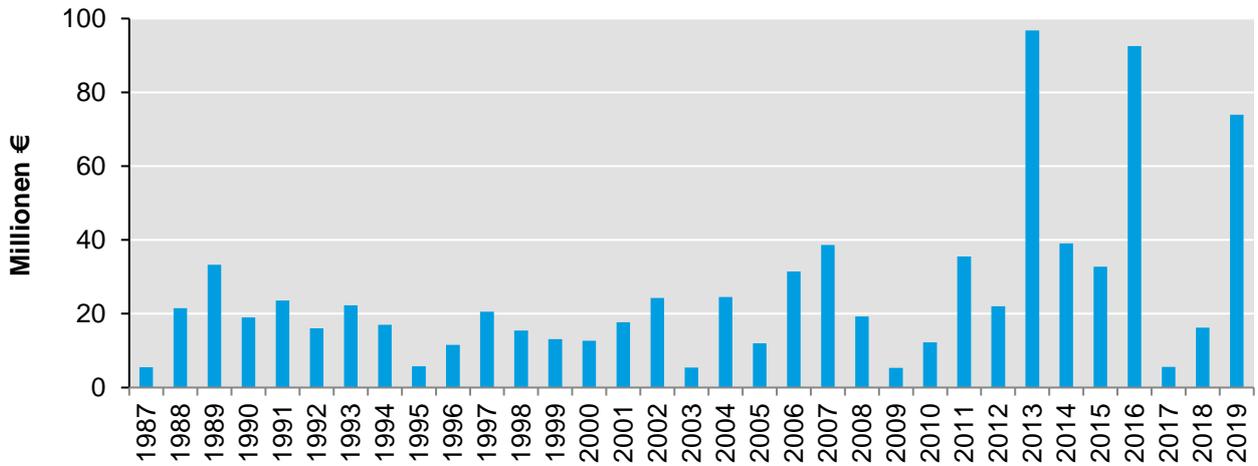


Abbildung 72: Geldumsatz

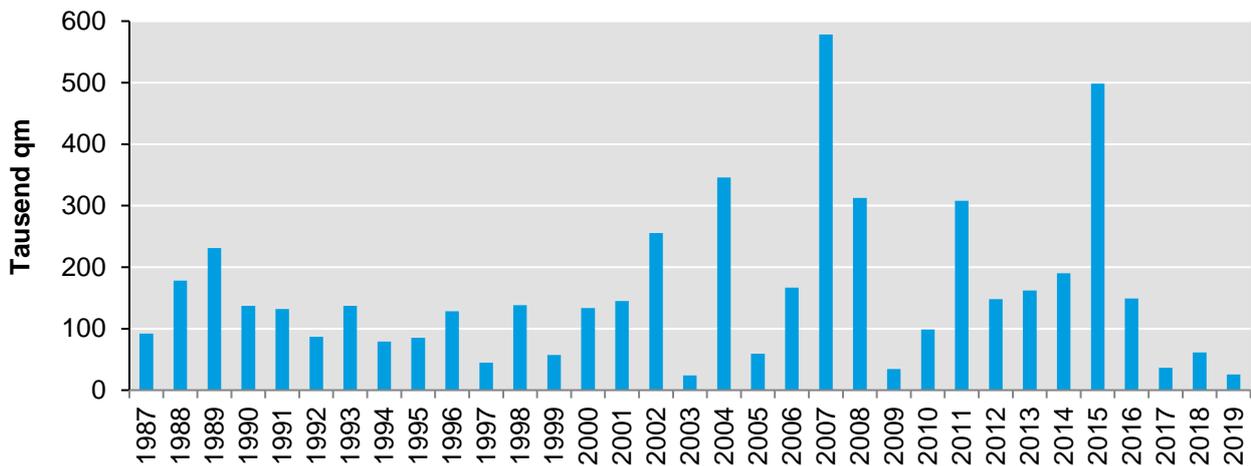


Abbildung 73: Flächenumsatz

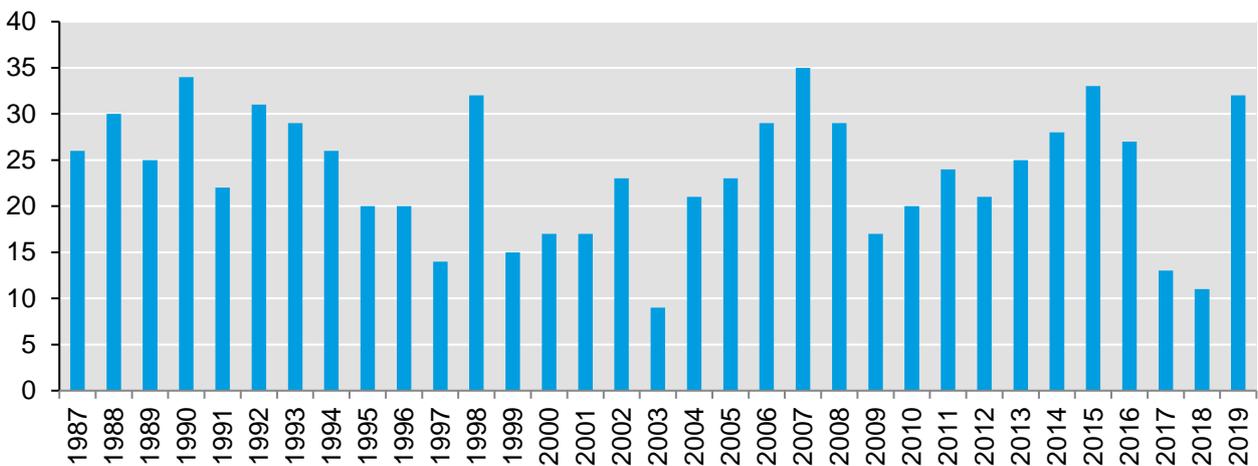


Abbildung 74: Anzahl der Verkäufe

6 Wohnungseigentum

6.1 Umsatzentwicklungen

Neubauten

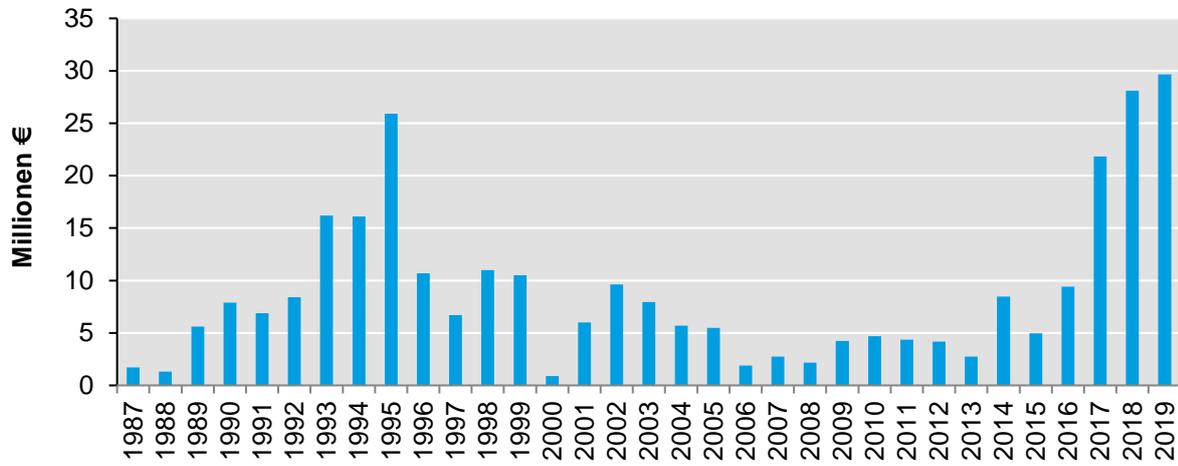


Abbildung 75: Geldumsatz

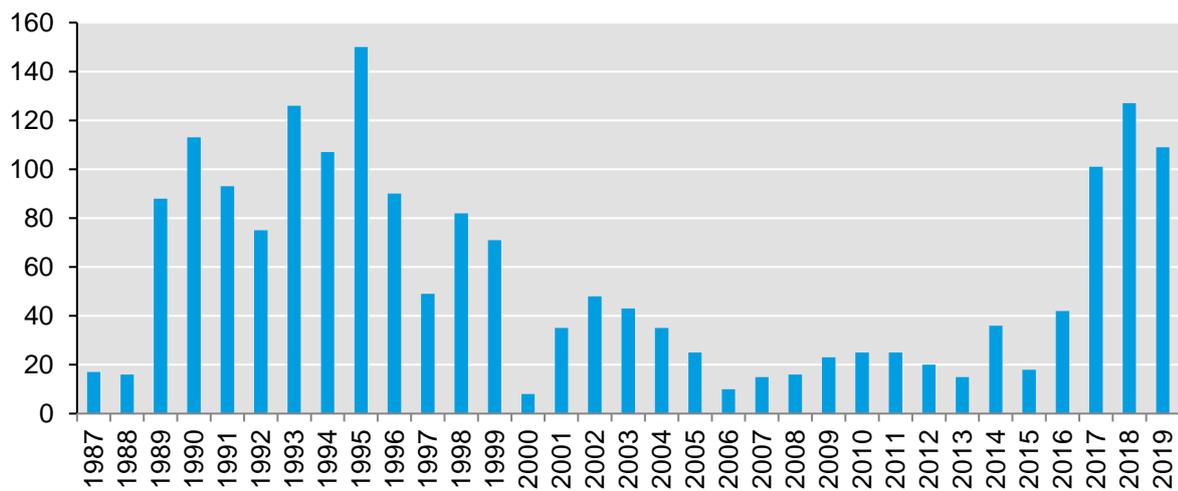


Abbildung 76: Anzahl der Verkäufe

Wiederverkäufe und Umwandlungen

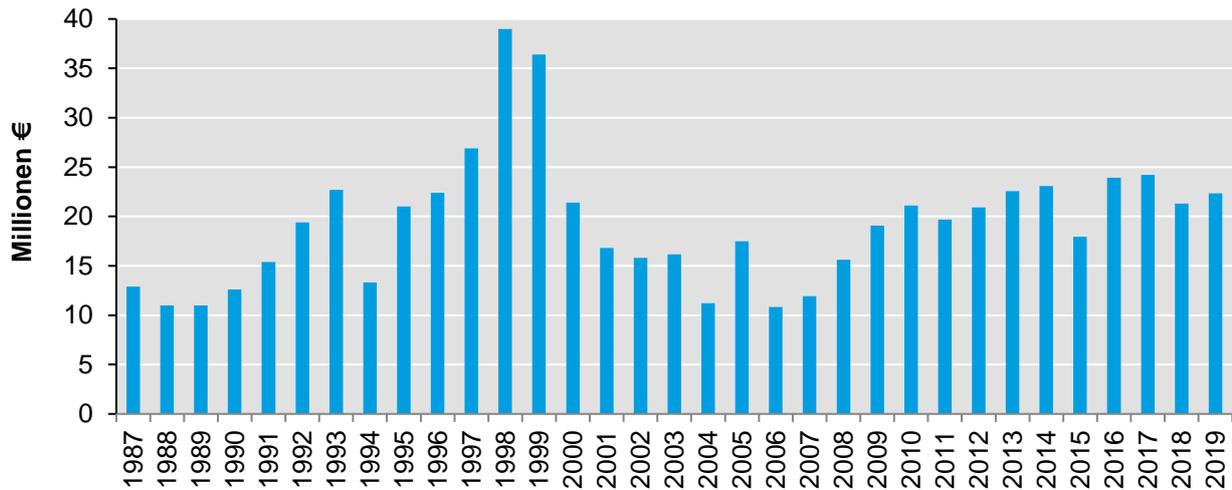


Abbildung 77: Geldumsatz

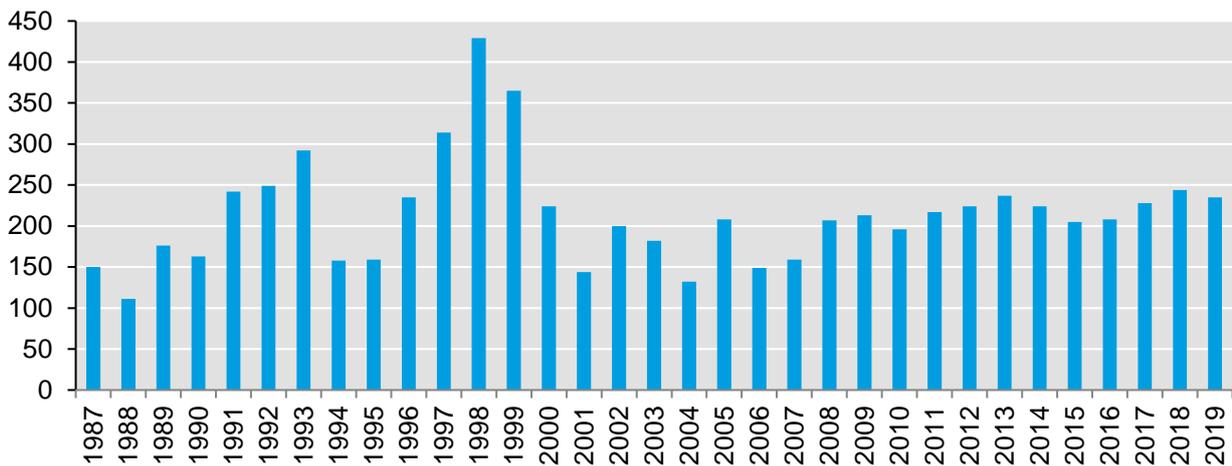


Abbildung 78: Anzahl der Verkäufe

Im Jahr 2020 lagen dem Gutachterausschuss nur 6 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.

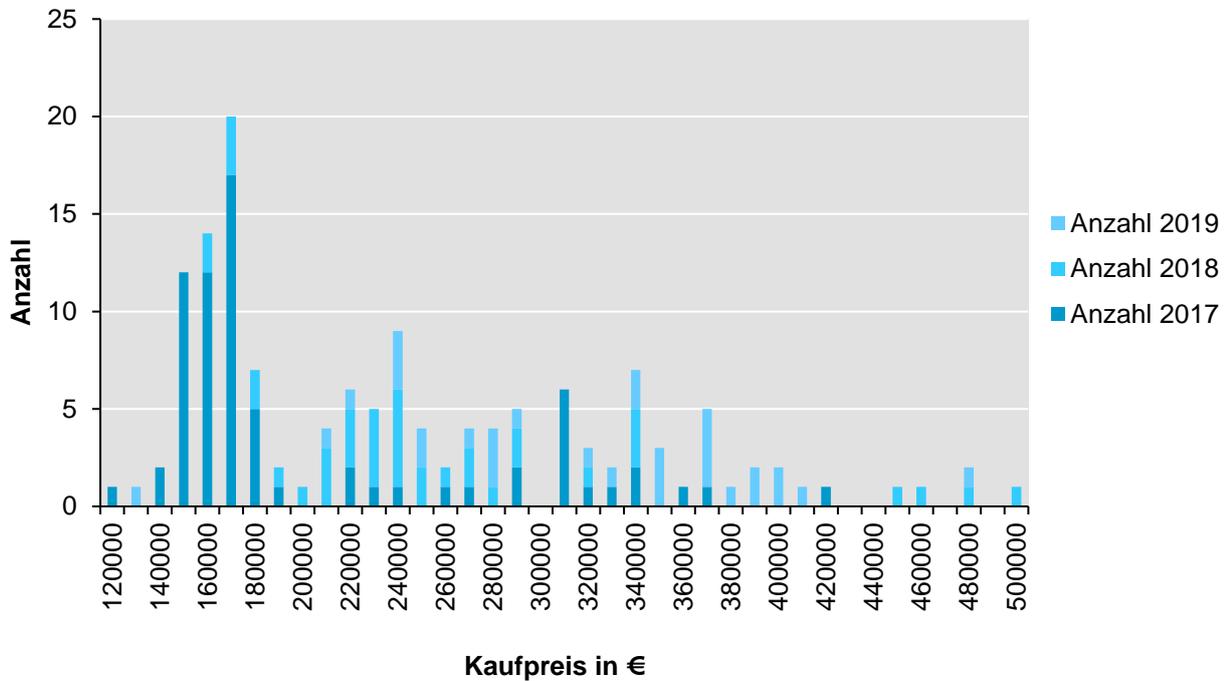


Abbildung 79: Neubauwohnungen

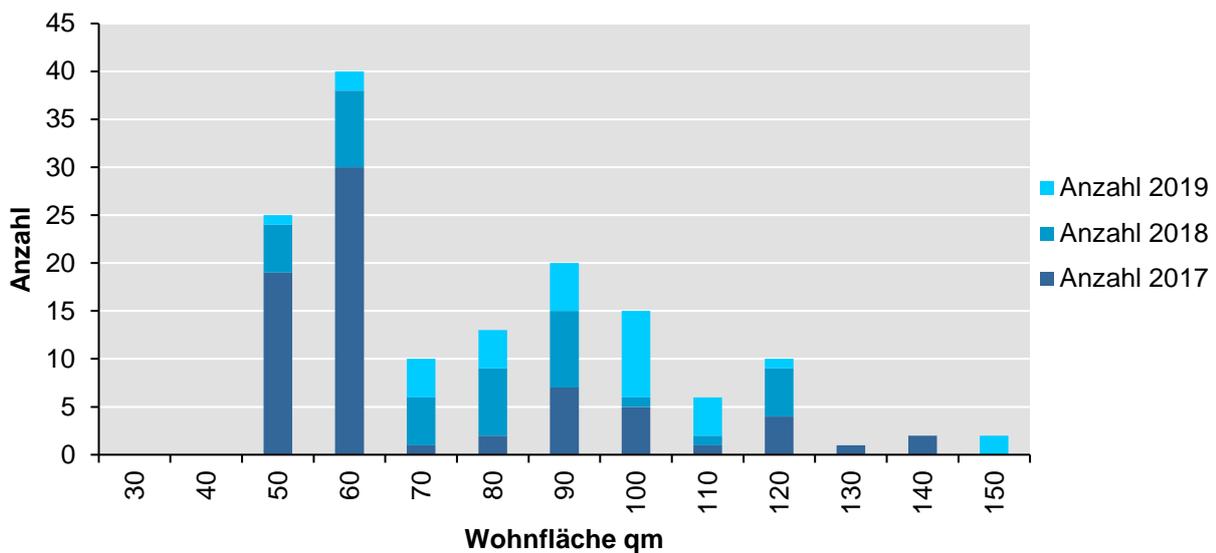


Abbildung 80: Neubauwohnungen

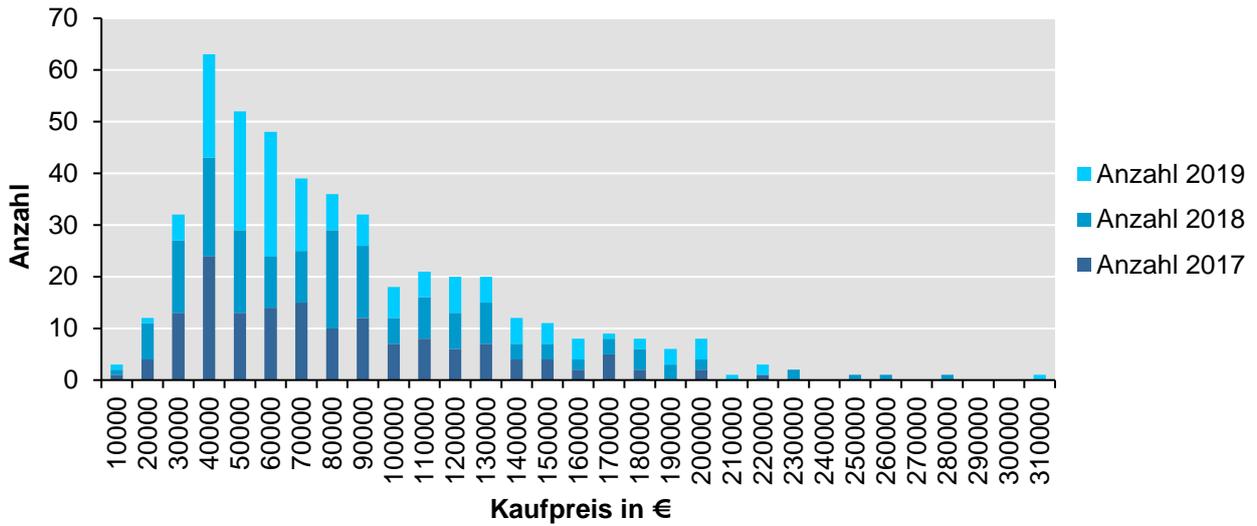


Abbildung 81: Wohnungen (Wiederverkauf)

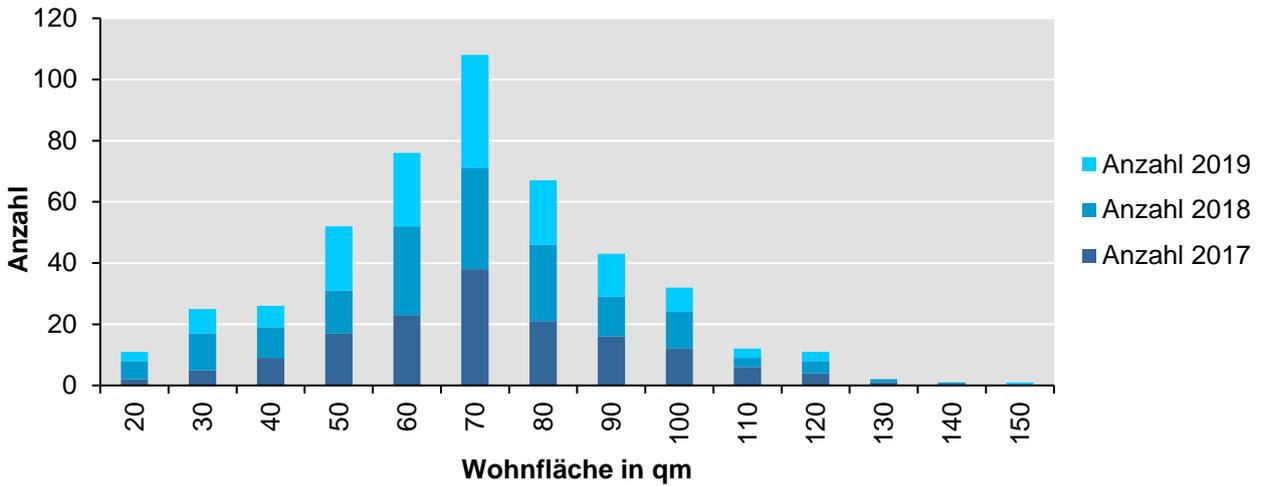


Abbildung 82: Wohnungen (Wiederverkauf)

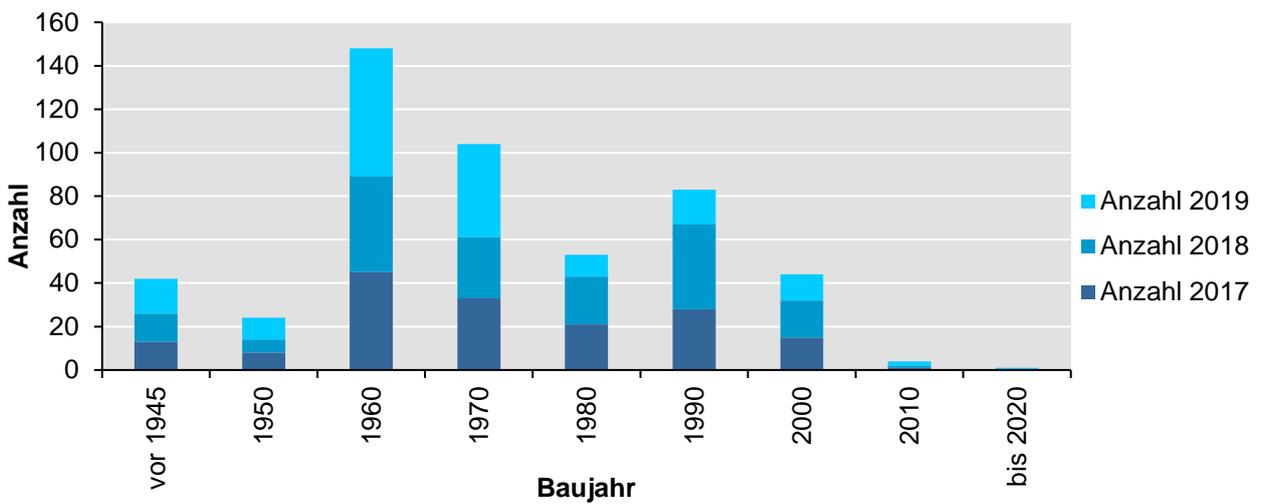


Abbildung 83: Wohnungen (Wiederverkauf)

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.

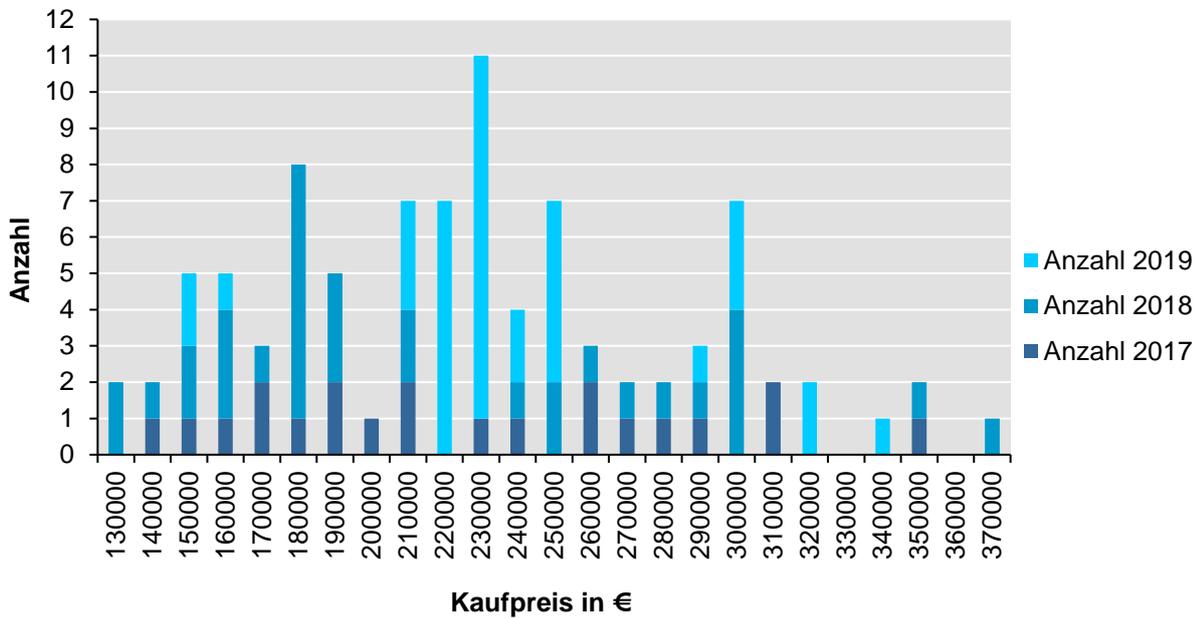


Abbildung 85: Neubauwohnungen

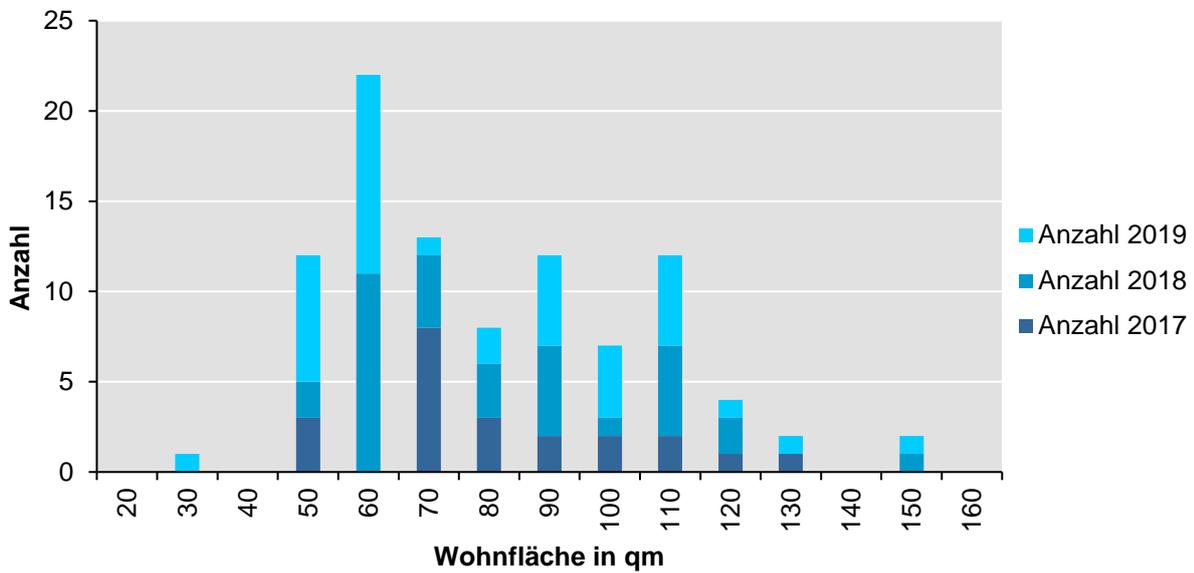


Abbildung 84: Neubauwohnungen

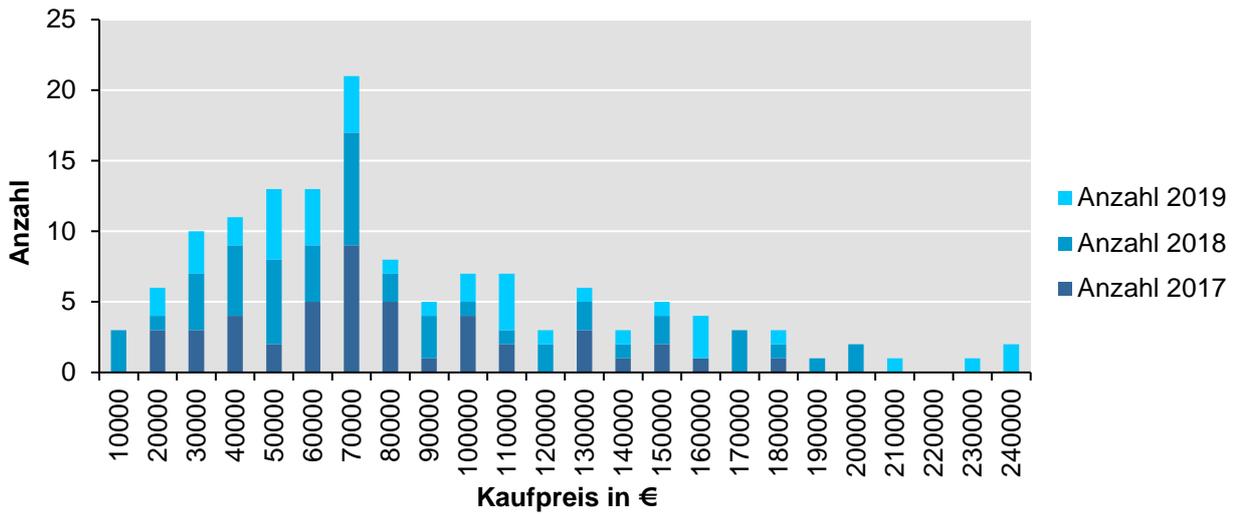


Abbildung 86: Wohnungen (Wiederverkauf)

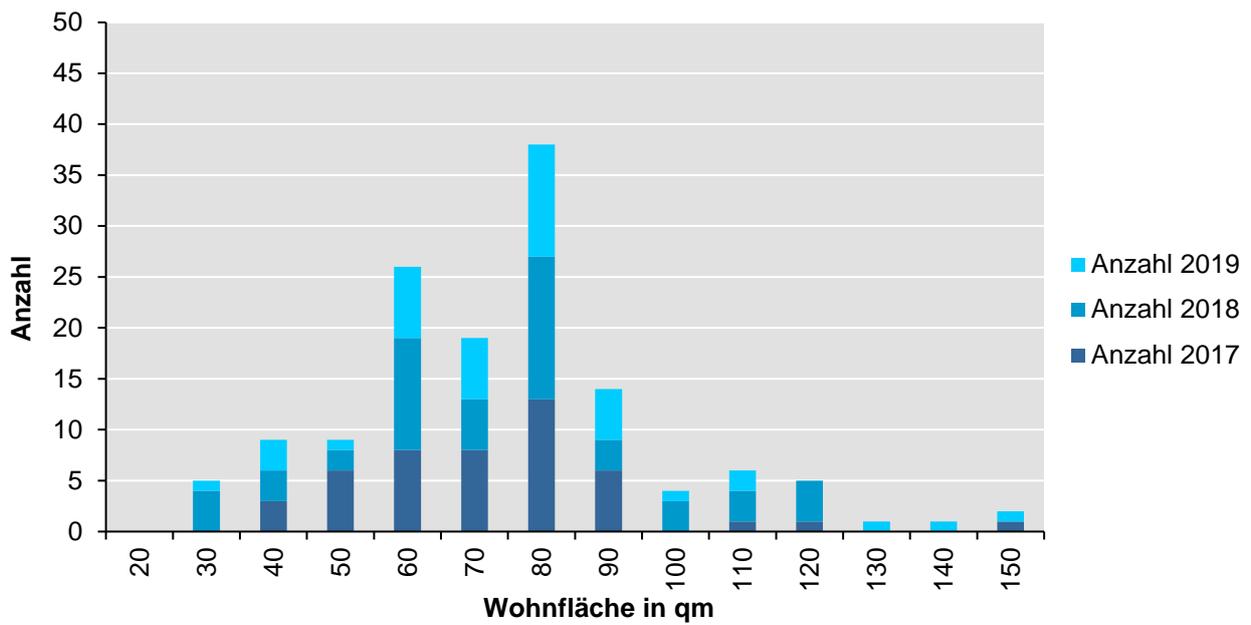


Abbildung 87: Wohnungen (Wiederverkauf)

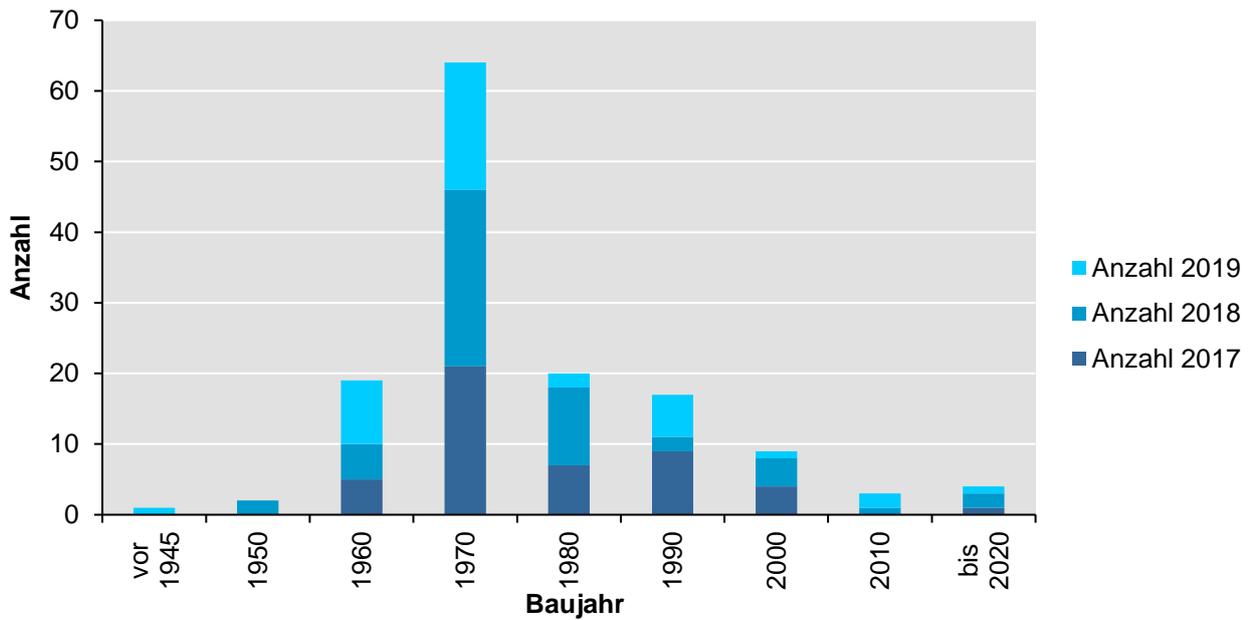


Abbildung 88: Wohnungen (Wiederverkauf)

6.3 Preisniveau

Die in der nachstehenden Tabelle angegebenen Werte sind rechnerisch ermittelte Durchschnittswerte der in der Kaufpreissammlung erfassten Wiederverkäufe und Erstverkäufe von Eigentumswohnungen. 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.

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	869	1161	2502
		Anzahl	2	8	16	1
		Standard abweichung	391	182	203	0
	51 bis 80	Mittelwert	887	924	1389	2806
		Anzahl	4	63	26	61
		Standard abweichung	282	325	353	391
	81 bis 150	Mittelwert	1166	1163	1626	2900
		Anzahl	7	16	28	32
		Standard abweichung	469	407	445	396
	20 bis 150	Mittelwert	991	963	1432	2835
		Anzahl	13	87	70	94
		Standard abweichung	459	346	409	395

Tabelle 4: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm des Jahres 2017

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	1269	1630	
		Anzahl	4	8	6	
		Standard abweichung	130	498	517	
	51 bis 80	Mittelwert	1169	882	1454	3150
		Anzahl	1	48	23	23
		Standard abweichung	0	282	416	399
	81 bis 150	Mittelwert	800	1305	1599	3143
		Anzahl	1	18	19	20
		Standard abweichung	0	397	496	499
	20 bis 150	Mittelwert	962	1026	1533	3147
		Anzahl	6	74	48	43
		Standard abweichung	151	394	469	448

Tabelle 5: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm des Jahres 2018

Lage			gut und mittel			Erstverkauf
Jahr	Fläche (qm)	Daten	Wiederverkauf Baujahr			Neubau
			vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis Neubau	
2019	20 bis 50	Mittelwert	1340	1273	1330	3991
		Anzahl	2	18	7	3
		Standard abweichung	10	212	263	763
	51 bis 80	Mittelwert	847	1047	1819	3797
		Anzahl	5	69	19	26
		Standard abweichung	120	361	712	502
	81 bis 150	Mittelwert	1475	1223	1842	3124
		Anzahl	6	25	16	42
		Standard abweichung	319	420	419	584
20 bis 150	Mittelwert	1213	1122	1746	3407	
	Anzahl	13	112	42	71	
	Standard abweichung	372	369	585	660	

Tabelle 6: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm des Jahres 2019
„gute und mittlere Lage“

Lage			einfach			Erstverkauf
Jahr	Fläche (qm)	Daten	Wiederverkauf Baujahr			Neubau
			vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis Neubau	
2017	20 bis 50	Mittelwert		873	978	
		Anzahl		4	2	
		Standardabweichung		172	53	
	51 bis 80	Mittelwert		799	1361	
		Anzahl		16	2	
		Standardabweichung		396	274	
	81 bis 150	Mittelwert		775	1211	
		Anzahl		4	2	
		Standardabweichung		393	368	
	20 bis 150	Mittelwert		807	1183	
		Anzahl		24	6	
		Standardabweichung		369	310	

Tabelle 7: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm des Jahres 2017 „einfache Lage“

Lage			einfach			Erstverkauf	
Jahr	Fläche (qm)	Daten	Wiederverkauf Baujahr			Neubau	
			vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis Neubau		
2018	20 bis 50	Mittelwert	737	398	803		
		Anzahl	1	4	8		
		Standardabweichung		228	212		
	51 bis 80	Mittelwert		851	1323		
		Anzahl		11	6		
		Standardabweichung		200	298		
	81 bis 150	Mittelwert		830	1278		
		Anzahl		3	5		
		Standardabweichung		340	162		
	20 bis 150	Mittelwert		737	747	1092	
		Anzahl		1	18	19	
		Standardabweichung			300	339	

Tabelle 8: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm des Jahres 2018 „einfache Lage“

Lage			einfach			Erstverkauf Neubau
Jahr	Fläche (qm)	Daten	Wiederverkauf Baujahr			
			vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis Neubau	
2019	20 bis 50	Mittelwert	184	584	1144	
		Anzahl	1	2	4	
		Standard abweichung		59	440	
	51 bis 80	Mittelwert		759		
		Anzahl		12		
		Standard abweichung		192		
	81 bis 150	Mittelwert	578	988		
		Anzahl	1	2		
		Standard abweichung		290		
	20 bis 150	Mittelwert	381	766	1144	
		Anzahl	2	16	4	
		Standard abweichung	197	221	440	

Tabelle 9: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm des Jahres 2019 „einfache Lage“

6.4 Preisniveauentwicklungen

Erstverkäufe

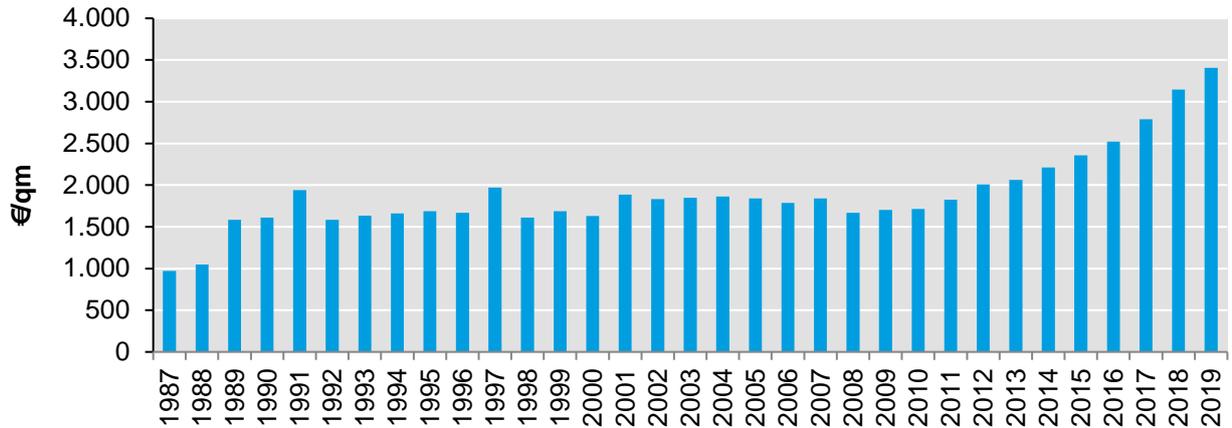


Abbildung 89: Quadratmeterpreise

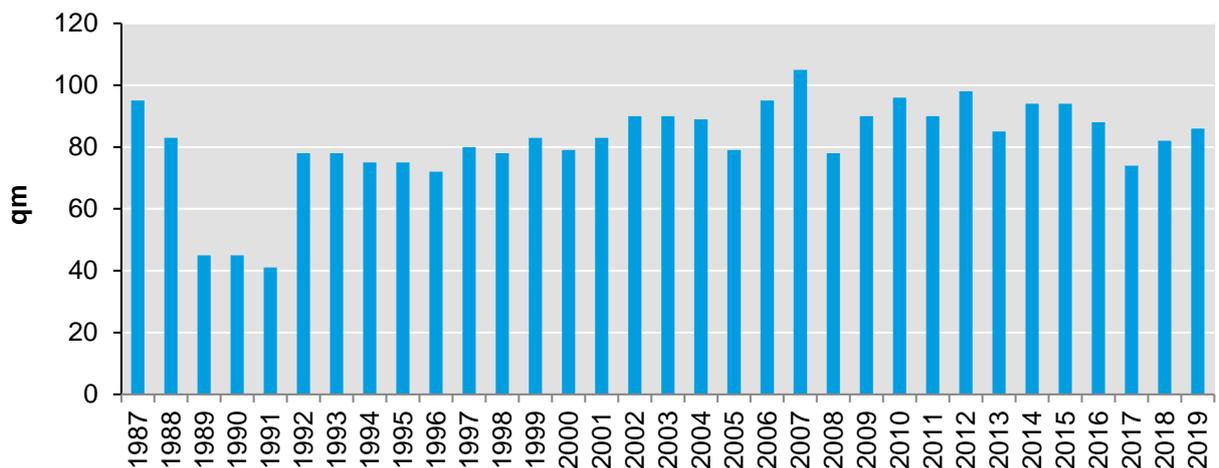


Abbildung 90: Durchschnittliche Größe der Wohnungen

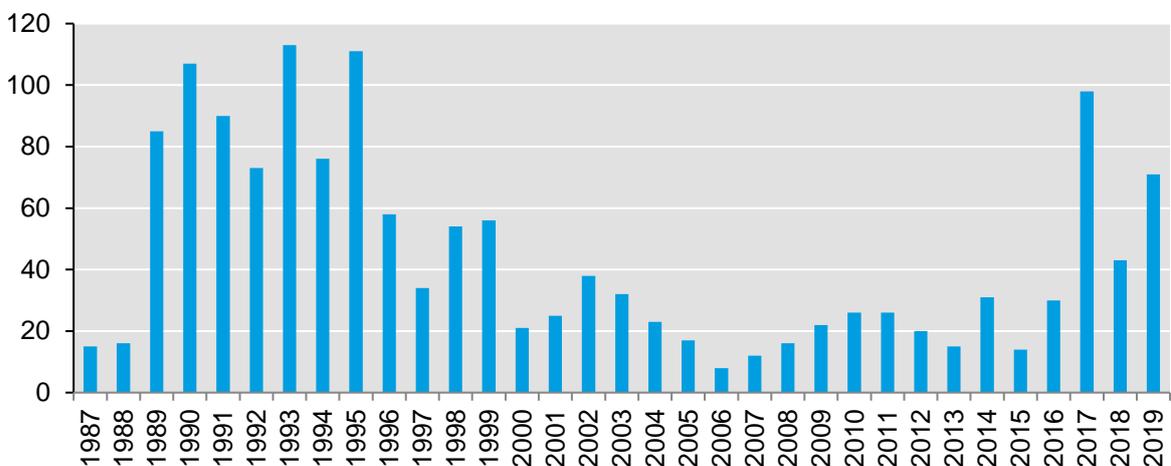


Abbildung 91: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Wiederverkäufe

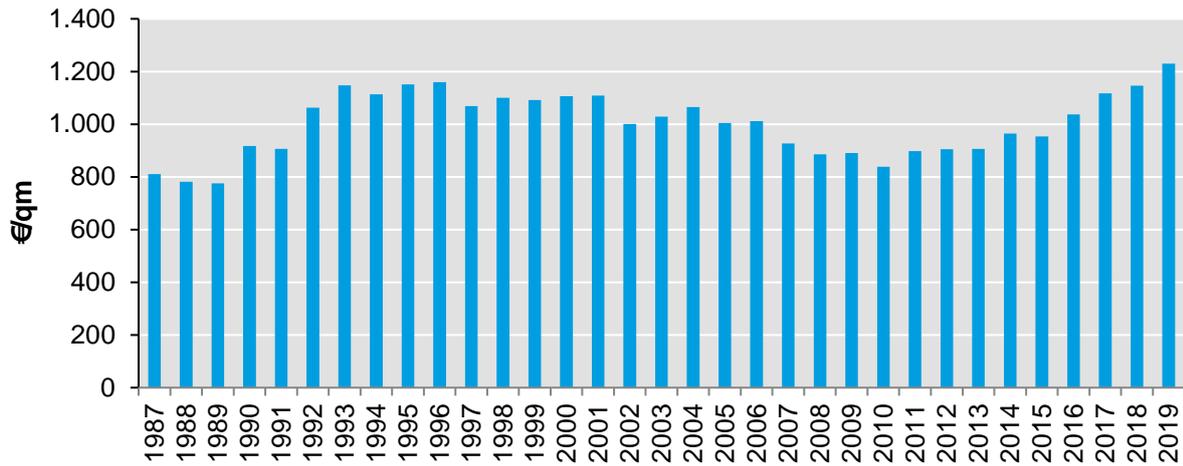


Abbildung 92: Quadratmeterpreise

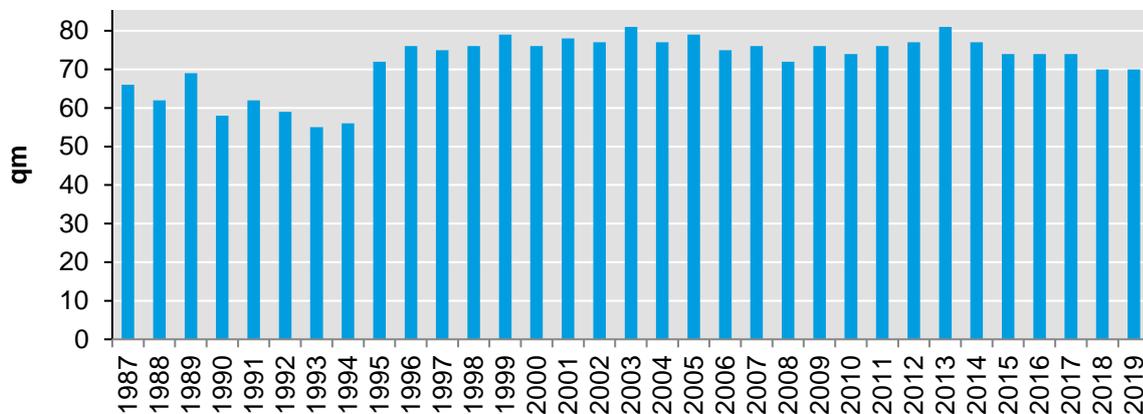


Abbildung 93: Durchschnittliche Größe der Wohnungen

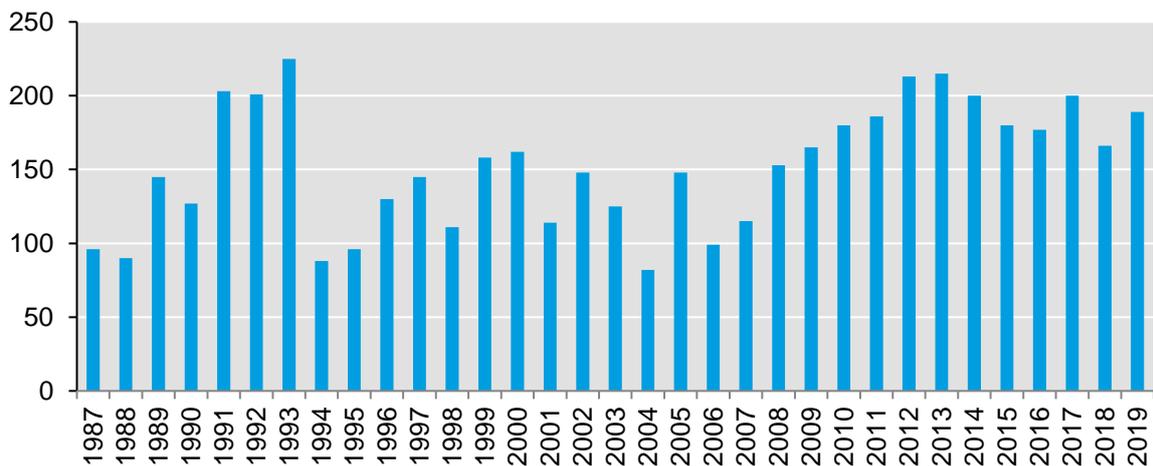


Abbildung 94: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Umwandlungen in Eigentumswohnungen

In Düren werden derzeit keine in Eigentumswohnungen umgewandelten Wohnungen verkauft.

7 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.

7.1 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	bis 70		71 bis 85		86 bis 100	
	Jahr	Index	Euro/qm	Index	Euro/qm	Index
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
2019	205,6	3,7	361,1	6,5	388,9	7,0

Tabelle 10: 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	2019	341,2
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 11: Bodenpreisindizes für Wohnbauland

7.2 Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Wohnbauland

Jahr	Arnoldsweiler (Euro/qm)	Berzbuir (Euro/qm)	Birgel (Euro/qm)	Birkesdorf Wohngebiet (Euro/qm)	Birkesdorf 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	112,5	100,0	135,0		135,0	105,0
2001	112,5	100,0	150,0		145,0	120,0
2002	115,0	100,0	150,0		155,0	125,0
2003	130,0	105,0	155,0		165,0	130,0
2004	135,0	105,0	155,0		165,0	130,0
2005	135,0	105,0	155,0		170,0	135,0

Jahr	Arnolds- weiler (Euro/qm)	Berzbuir (Euro/qm)	Birgel (Euro/qm)	Birkes- dorf Wohngebiet (Euro/qm)	Birkes- dorf Dorfkern (Euro/qm)	Derichs- weiler (Euro/qm)
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
2019	200	170	210	205	175	190

Tabelle 12: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

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)
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

Jahr	Echtz (Euro/qm)	Gürzenich (Euro/qm)	Hoven (Euro/qm)	Konzendorf (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
2019	180	220	180	145	160

Tabelle 13: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

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)
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	

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
2019	200	185	180	210	210

Tabelle 14: 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
2019	35	65	35	50	35

Tabelle 15: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

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

Jahr	Lendersdorf (Euro/qm)	Mariaweiler (Euro/qm)	Merken (Euro/qm)	Niederau (Euro/qm)	Rölsdorf (Euro/qm)
1988	20,5	15,3		15,3	30,7
1989	20,5	15,3		15,3	30,7
1990	20,5	15,3		15,3	30,7
1991	20,5	15,3		15,3	30,7
1992	30,7	20,5		20,5	35,8
1993	30,7	20,5		20,5	35,8
1994	30,7	20,5		20,5	35,8
1995	30,7	20,5		20,5	35,8
1996	33,2	20,5		20,5	35,8
1997	33,2	20,5		20,5	35,8
1998	33,2	20,5		20,5	35,8
1999	30,7	20,5		20,5	40,9
2000	30,7	20,5		20,5	40,9
2001	30	20		20	40
2002	30	20		20	40
2003	30	20		20	40
2004	30	20		20	40
2005	30	20		20	40
2006	30	20		20	40
2007	30	20		20	40
2008	30	20		20	40
2009	30	20		20	40
2010	30	25	25	25	40
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
2019	40	35	35	35	50

Tabelle 16: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

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
2019	90	50	50	65

Tabelle 17: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

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

7.3 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 marktüblichen Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer nach dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA zu bestimmen.

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.

Liegenschaftszinssätze aus den Kauffällen des Jahres 2019

Aus den Kauffällen des Jahres 2019 wurden nachstehende Liegenschaftszinssätze nach dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen ermittelt. Das Modell ist auf der Internetseite https://www.boris.nrw.de/boris-fachdaten/standardmodelleAGVGA/2016-06-21_Modell_LZ.pdf des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen beschrieben. Bei der Berechnung wurde von einer Gesamtlebensdauer der Wohn- und gemischt genutzten Immobilien von 80 Jahren ausgegangen.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz		Anzahl	Wohnfläche Mittel	Miete €/m ²	BWK [%]	RND [Jahre]
	Mittel	Median					
Wohnungseigentum							
Erstverkauf	2,3 0,6	2,3	59	96	8,10	15,5	80
Weiterverkauf	3,2 1,6	3,1	156	73	5,50	30,0	43
Einfamilienhäuser ¹⁾	2,4 1,0	2,2	131	128	6,60	23,2	37
Zweifamilienhäuser ²⁾	3,2 1,2	3,3	38	180	5,80	24,7	36
Mehrfamilienhäuser	3,9 1,5	3,5	18	275	5,80	27,9	34

	Liegenschaftszinssatz		Anzahl	gewerblicher Flächenan- teil an der Gesamtflä- che Mittel [%]	gewerblicher Anteil am Rohertrag Mittel [%]	RND [Jahre]
	Mittel	Median				
Wohn- und Ge- schäftshäuser ³⁾ City /City Randlage	5,0 1,5	4,9	8	30	41	36

Tabelle 18: Liegenschaftszinssätze aus den Kauffällen 2019

Hinweise:

Kursive Werte Standartabweichung

- 1) Für die Auswertung wurden geeignete Kauffälle mit einer Wohnfläche größer gleich 100 m² und kleiner gleich 160 m² herangezogen.
- 2) Zweifamilienhäusern werden definiert als Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung oder Wohnhäuser mit zwei Wohnungen. Die für die Auswertung genutzten Kauffälle befinden sich überwiegend in Lagen mit geschlossener Bauweise.
- 3) Bei der Auswertung wurden Wohn- und Geschäftshäuser mit einer Geschäftsfläche größer gleich 20 % der Gesamtfläche betrachtet.

7.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

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

Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohertrag**" wurde aus den Verkäufen des Jahres 2019 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 Vertragsjahr 2019	Baujahre							
	bis1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2019
Ein- und Zweifamilienhäuser								
Mittelwert	18,8	21,4	26,1	25,4	25,3	24,7	28,2	30,0
Standardabweichung	5,4	7,3	9,6	9,0	6,8	7,5	6,0	7,2
Anzahl der Werte	8	52	67	57	37	17	13	18

Tabelle 19: Rohertragsfaktoren des Jahres 2019

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 1986 bis 2019 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 - 2019	Baujahre							
	bis1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2019
Ein- und Zweifamilienhäuser								
Mittelwert	16,3	20,0	23,7	24,2	24,6	24,3	25,1	28,5
Standardabweichung	6,1	6,9	9,4	8,7	6,4	6,7	8,1	6,4
Anzahl der Werte	17	98	103	117	69	31	24	29

Tabelle 20: Rohertragsfaktoren als Mittel der Jahre 1986 bis 2019

Mehrfamilienhäuser

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohrertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 2018 und 2019 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.

Rohrertragsfaktoren Vertragsjahre 2018 und 2019								
Mehrfamilienhäuser	bis 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2019
Mittelwert		10,6	12,0	16,4	16,9			
Standardabweichung		3,0	0,7	1,7	2,1			
Anzahl der Werte		5	2	2	2			

Tabelle 21: Rohrertragsfaktoren als Mittel der Jahre 2018 und 2019

Rohrertragsfaktoren Vertragsjahre 2018 und 2019	Anzahl der Wohnungen im Objekt	
Mehrfamilienhäuser	3 bis 6	mehr als 6
Mittelwert	11,9	15,7
Standardabweichung	3,0	2,2
Anzahl der Werte	9	5

Tabelle 22: Rohrertragsfaktoren als Mittel der Jahre 2018 und 2019

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohrertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 1986 bis 2019 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.

Rohrertragsfaktoren Vertragsjahre 1986 - 2019									
Mehrfamilienhäuser	bis 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2010	2011 bis 2019
Mittelwert	10,4	11,0	11,9	13,0	13,5	17,1	18,9	18,6	
Standardabweichung	4,7	3,2	2,9	3,1	2,8	4,4	7,3	1,1	
Anzahl der Werte	61	172	264	162	41	14	22	2	

Tabelle 23: Rohrertragsfaktoren als Mittel der Jahre 1986 bis 2019

Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohhertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 2018 und 2019 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.

Rohhertragsfaktoren Vertragsjahre 2018 und 2019	Baujahre							
	bis1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2018
Gemischt genutzte Objekte								
Mittelwert	11,6	17,0						
Standardabweichung		6,7						
Anzahl der Werte	1	4						

Tabelle 24: Rohhertragsfaktoren als Mittel der Jahre 2018 und 2019

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohhertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 1986 bis 2019 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.

Rohhertragsfaktoren Vertragsjahre 1986 - 2019	Baujahre							
	bis1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2019
Gemischt genutzte Objekte								
Mittelwert	9,9	9,3	12,6	15,0	12,6	14,8	11,3	25,7
Standardabweichung	3,0	3,5	6,5	13,9	5,5		1,8	
Anzahl der Werte	16	29	107	31	13	1	3	1

Tabelle 25: Rohhertragsfaktoren als Mittel der Jahre 1986 bis 2019

7.5 Marktanpassungsfaktoren an den vorläufigen Sachwert von Einfamilienhäusern

Modellbeschreibung

Die Modellbeschreibung kann auf der Internetseite www.boris.nrw.de des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen als Download bezogen werden.

Die Auswertung der Kauffälle sowie die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgt nachfolgenden Kriterien:

- Die Auswertung für den Grundstücksmarktbericht umfasst den Zeitraum 01.01. bis 31.12.2019.
- Auswertung von 209 Kauffällen von Einfamilienhäusern. Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen wurden Zweifamilienhäuser nicht betrachtet.
- Die Gebäudesachwerte für teilunterkellerte Gebäude wurden durch Mischkalkulation gemäß Anlage 6 des AGVGA-Modells ermittelt. Dabei wurde grundsätzlich ein jeweiliger Anteil am Gebäudetyp von 50% angesetzt.
- Dachgeschosse wurden nur bei der Auswahl des Gebäudetyps berücksichtigt. Die detaillierte Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit sowie des Ausbauszustandes gemäß Anlage 5 des AGVGA-Modells konnte aufgrund fehlenden Detailwissens über die Objekte nicht durchgeführt werden.
- Der Gebäudestandard wurde auf der Basis der von den Eigentümern/Erwerbern gemachten Angaben sowie auf der Grundlage sachverständiger Einschätzung ermittelt. Die Objekte wurden nicht in Augenschein genommen.
- In der BGF nicht erfasste Bauteile (Gauben, Balkone, Vordächer, Außentreppen) wurden, soweit bekannt, mit den Orientierungswerten der Anlage 7 des AGVGA-Modells in Ansatz gebracht.
- Eventuell vorliegende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) konnten ebenfalls aufgrund fehlenden Detailwissens über die Objekte nicht berücksichtigt werden.

Marktanpassungsfaktoren an den vorläufigen Sachwert

Das ausgewertete Datenmaterial weist die folgenden Kenngrößen auf:

Kenngrößen des Datenmaterials		
Anzahl der Kauffälle		209
vorläufiger Sachwert in €	Minimum	70.000
	Maximum	481.274
	Mittelwert	207.213
	Median	196.237
	Standardabweichung	72.908
Bodenwertniveau anhand des BRW in €/qm	Minimum	125
	Maximum	290
	Mittelwert	183
	Median	180
	Standardabweichung	29
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert in %	Minimum	11
	Maximum	58
	Mittelwert	31
	Median	30
	Standardabweichung	10
Wohnfläche in qm	Minimum	550
	Maximum	253
	Mittelwert	132
	Median	125
	Standardabweichung	35
tats. Baujahr	Minimum	1900
	Maximum	2012
	Mittelwert	1961
	Median	1963
	Standardabweichung	26
Restnutzungsdauer in Jahren	Minimum	6
	Maximum	73
	Mittelwert	44
	Median	44
	Standardabweichung	12
Grundstücksfläche in qm	Minimum	122
	Maximum	1176
	Mittelwert	429
	Median	386
	Standardabweichung	215

Fortsetzung nächste Seite

Fortsetzung		
Sachwertfaktor	Minimum	0,6
	Maximum	1,8
	Mittelwert	1,1
	Median	1,0
	Standardabweichung	0,2

Tabelle 26: Kennzahlen des Datenmaterials

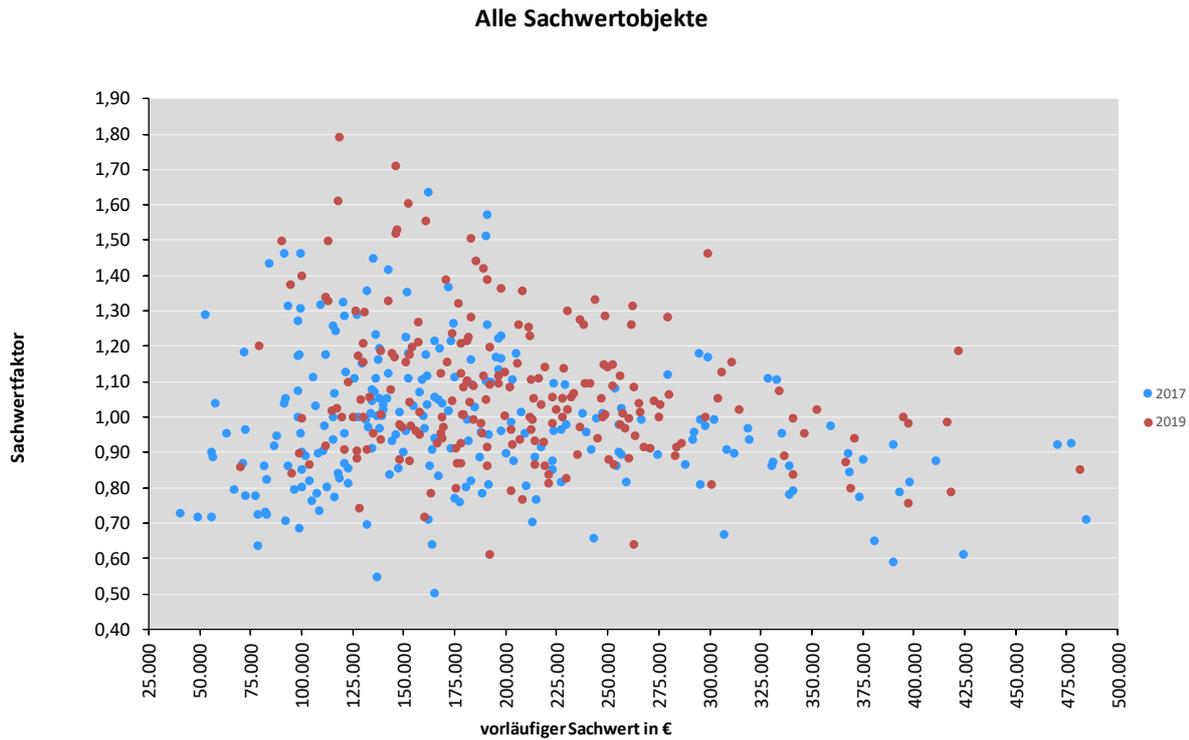


Abbildung 95: Markt Anpassungsfaktoren an den vorläufigen Sachwert von Einfamilienhäusern

Das gesamte Datenmaterial wurde anhand einzelner Objektmerkmale in Teilbereiche aufgegliedert. Dahinter stand die Absicht, das sehr inhomogene Datenmaterial in eventuell homogenere Teilmengen zu zerlegen, um für diese statistisch qualitativ besseren Aussagen treffen zu können. Die gewählten Merkmale für die Teilbereiche sind diejenigen, die nach Auffassung des Gutachterausschusses eine Signifikanz auf die Höhe des geschätzten vorläufigen Sachwertes haben könnten. Ob diese Signifikanz tatsächlich gegeben ist, wurde nicht mit statistischen Methoden untersucht. Die Sachwertfaktoren wurden nach dem Bodenrichtwertniveau und der der Gebäudestellung ermittelt. Teilbereiche bedeutet praktisch, dass für die jeweilige Berechnung der statistischen Werte nur die Objekte aus der Gesamtheit aller Daten herangezogen wurden, die dem jeweiligen Merkmal entsprechen.

Die Anwendung der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren ist in jedem Einzelfall kritisch zu hinterfragen und sachverständig vorzunehmen. Auf jeden Fall sei darauf hingewiesen, dass die Anwendung der Sachwertfaktoren nur dann sachgerecht ist, wenn bei der Bewertung eines beliebigen Objektes dessen vorläufiger Sachwert modellkonform abgeleitet wurde (Grundsatz der Modellkonformität).

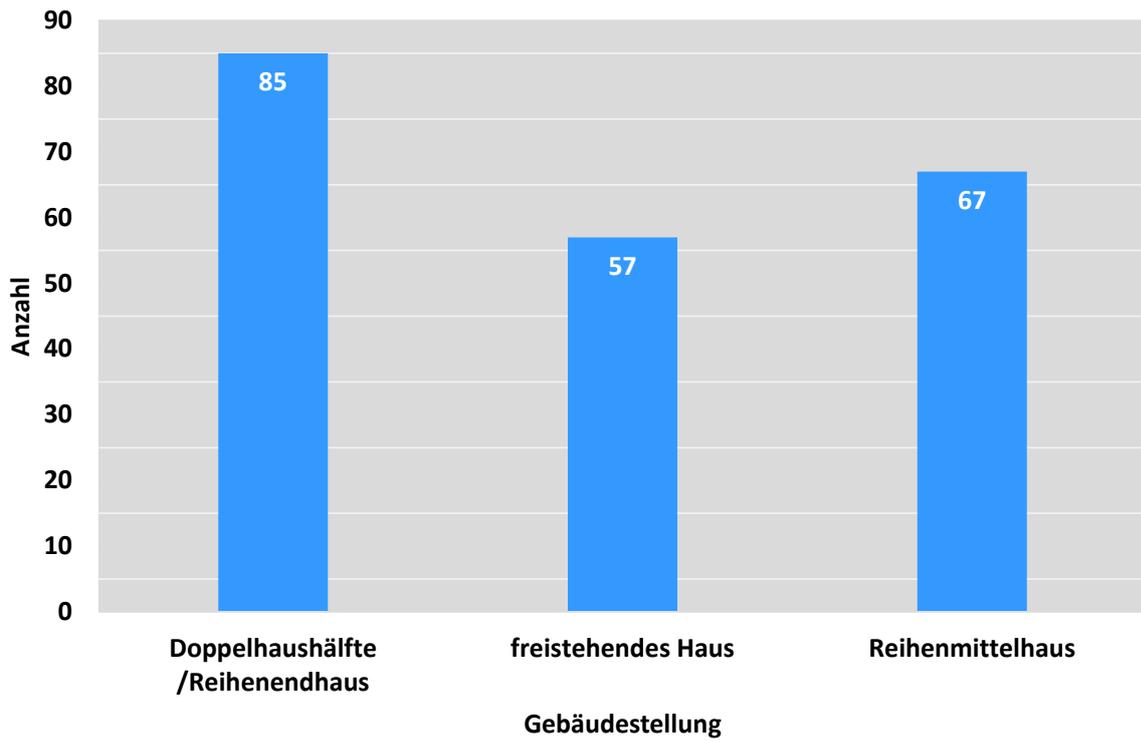


Abbildung 96: Anzahl der einzelnen Gebäudestellungen

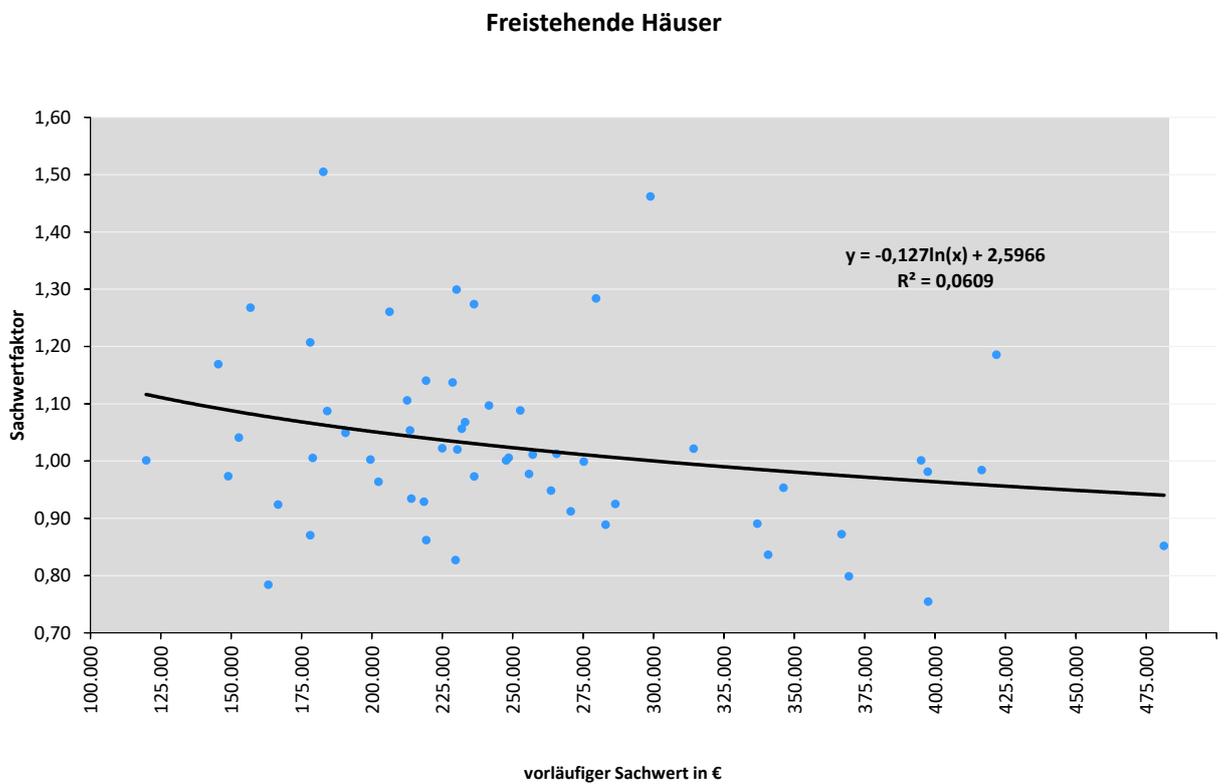


Abbildung 97: Sachwertfaktor für freistehende Häuser

vorläufiger Sachwert	Bodenrichtwertniveau
100.000 €	1,13
125.000 €	1,11
150.000 €	1,08
175.000 €	1,06
200.000 €	1,05
225.000 €	1,03
250.000 €	1,02
275.000 €	1,01
300.000 €	0,99
325.000 €	0,98
350.000 €	0,98
375.000 €	0,97
400.000 €	0,96
425.000 €	0,95
450.000 €	0,94
475.000 €	0,94
500.000 €	0,93

Tabelle 27: Sachwertfaktoren für freistehende Häuser

Objektart: freistehende Einfamilienhäuser				
Stichprobe: 57 geeignete Kaufverträge				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
vorläufiger Sachwert	119.852 €	481.274 €	253.380 €	233.121 €
Bodenrichtwert	130 €/m ²	270 €/m ²	179 €/m ²	180 €/m ²
Grundstücksfläche	170 m ²	1176 m ²	649 m ²	638 m ²
Wohnfläche	83 m ²	240 m ²	143 m ²	130 m ²
Baujahr	1900	2012	1966	1964

Tabelle 28: Stichprobe für freistehende Häuser

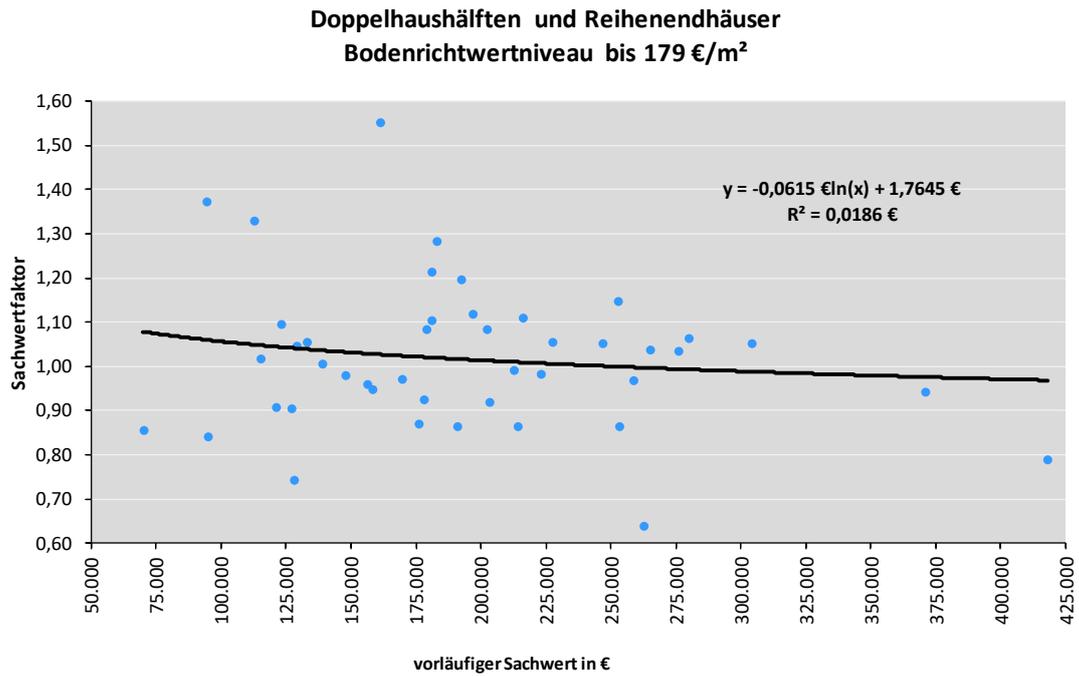


Abbildung 98: Sachwertfaktor für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser bei einem Bodenrichtwert bis 179 €/m²

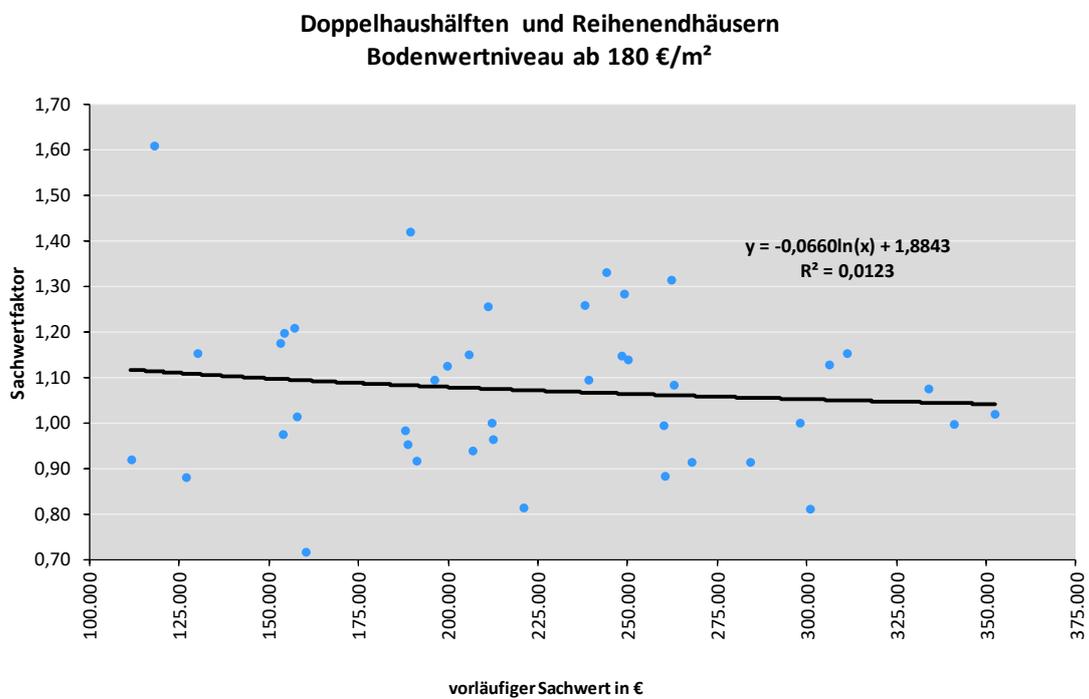


Abbildung 99: Sachwertfaktor für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser bei einem Bodenrichtwert ab 180 €/m²

vorläufiger Sachwert	Bodenrichtwertniveau	
	bis 179 €/m ²	ab 180 €/m ²
50.000 €	1,10	
75.000 €	1,07	
100.000 €	1,06	1,12
125.000 €	1,04	1,11
150.000 €	1,03	1,10
175.000 €	1,02	1,09
200.000 €	1,01	1,08
225.000 €	1,01	1,07
250.000 €	1,00	1,06
275.000 €	0,99	1,06
300.000 €	0,99	1,05
325.000 €	0,98	1,05
350.000 €	0,98	1,04
375.000 €	0,98	1,04
400.000 €	0,97	
425.000 €	0,97	

Tabelle 29: Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäusern

Objektart: Doppelhaushälften und Reihenendhäuser bis 179 €/m ²				
Stichprobe: 44 geeignete Kaufverträge				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
vorläufiger Sachwert	70.000 €	418.000 €	193.713 €	182.074 €
Bodenrichtwert	125 €/m ²	175 €/m ²	159 €/m ²	158 €/m ²
Grundstücksfläche	122 m ²	736 m ²	401 m ²	391 m ²
Wohnfläche	75 m ²	200 m ²	126 m ²	121 m ²
Baujahr	1900	2006	1963	1965

Tabelle 30: Stichprobe für Doppelhaushälften und Reihenendhäusern mit einem Bodenwertniveau bis 179 €/m²

Objektart: Doppelhaushälften und Reihenendhäuser ab 180 €/m ²				
Stichprobe: 41 geeignete Kaufverträge				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
vorläufiger Sachwert	111.432 €	352.479 €	223.262 €	212.293 €
Bodenrichtwert	180 €/m ²	270 €/m ²	208 €/m ²	200 €/m ²
Grundstücksfläche	158 m ²	793 m ²	356 m ²	297 m ²
Wohnfläche	64 m ²	235 m ²	132 m ²	125 m ²
Baujahr	1910	2009	1970	1973

Tabelle 31: Stichprobe für Doppelhaushälften und Reihenendhäusern mit einem Bodenwertniveau ab 180 €/m²

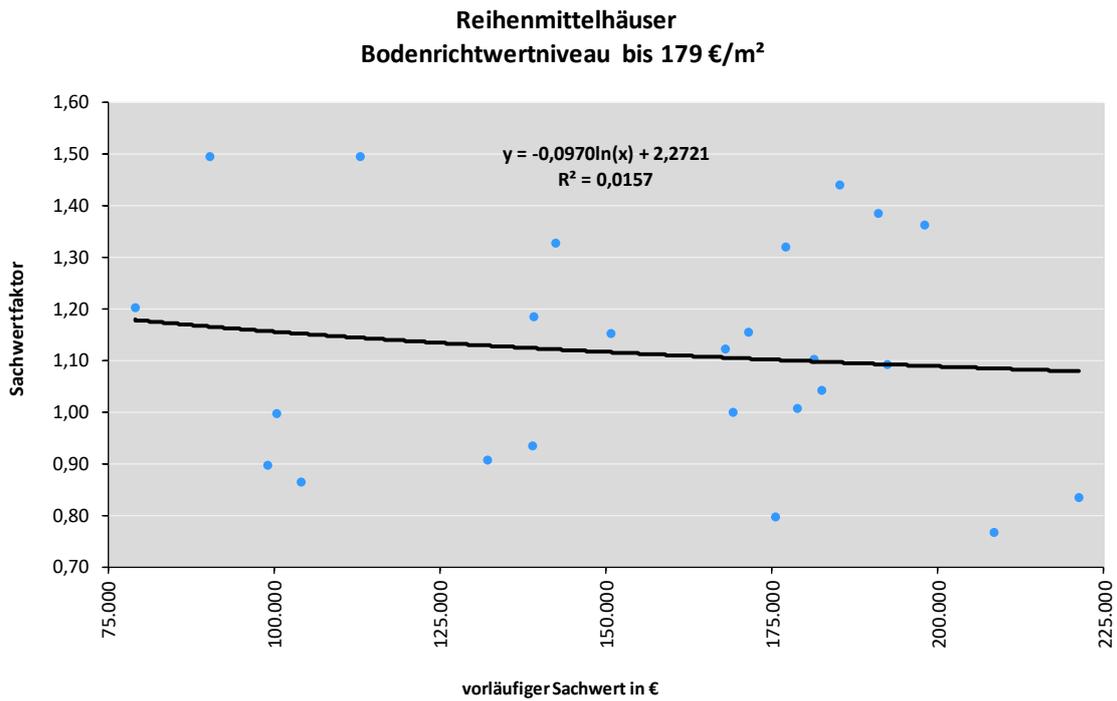


Abbildung 100: Sachwertfaktor für Reihenmittelhäuser bei einem Bodenrichtwert bis 179 €/m²

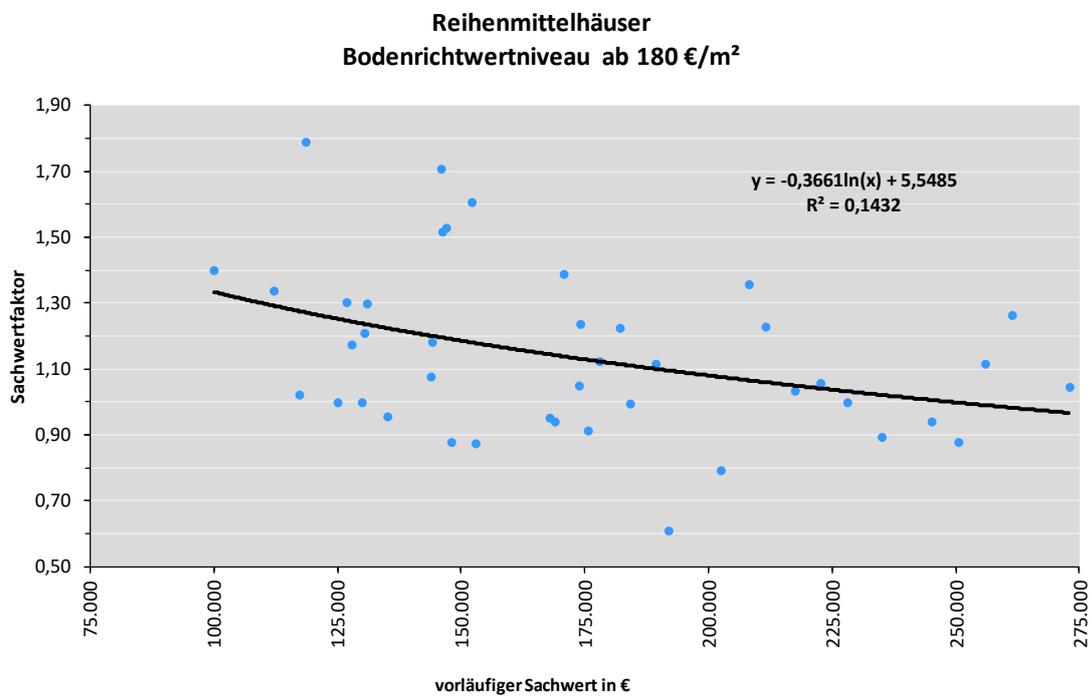


Abbildung 101: Sachwertfaktor für Reihenmittelhäuser bei einem Bodenrichtwert ab 180 €/m²

vorläufiger Sachwert	Bodenrichtwertniveau	
	bis 179 €/m ²	ab 180 €/m ²
75.000 €	1,18	
100.000 €	1,16	1,33
125.000 €	1,13	1,25
150.000 €	1,12	1,19
175.000 €	1,10	1,13
200.000 €	1,09	1,08
225.000 €	1,08	1,04
250.000 €		1,00
275.000 €		0,96

Tabelle 32: Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäusern

Objektart: Reihenmittelhäuser bis 179 €/m ²				
Stichprobe: 25 geeignete Kaufverträge				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
vorläufiger Sachwert	79.000 €	221.160 €	155.491 €	169.020 €
Bodenrichtwert	135 €/m ²	175 €/m ²	159 €/m ²	160 €/m ²
Grundstücksfläche	130 m ²	712 m ²	325 m ²	281 m ²
Wohnfläche	50 m ²	253 m ²	130 m ²	120 m ²
Baujahr	1900	2000	1945	1935

Tabelle 33: Stichprobe für Reihenmittelhäusern mit einem Bodenwertniveau bis 179 €/m²

Objektart: Reihenmittelhäuser ab 180 €/m ²				
Stichprobe: 42 geeignete Kaufverträge				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
vorläufiger Sachwert	100.030 €	272.916 €	173.820 €	169.912 €
Bodenrichtwert	180 €/m ²	290 €/m ²	200 €/m ²	195 €/m ²
Grundstücksfläche	158 m ²	626 m ²	293 m ²	250 m ²
Wohnfläche	78 m ²	216 m ²	127 m ²	125 m ²
Baujahr	1900	2006	1955	1959

Tabelle 34: Stichprobe für Reihenmittelhäusern mit einem Bodenwertniveau ab 180 €/m²

8 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

8.1 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.

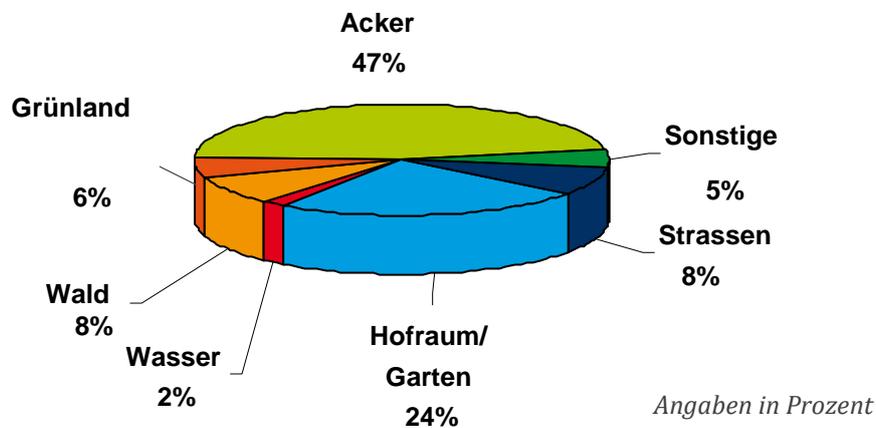


Abbildung 102: Flächennutzung

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.

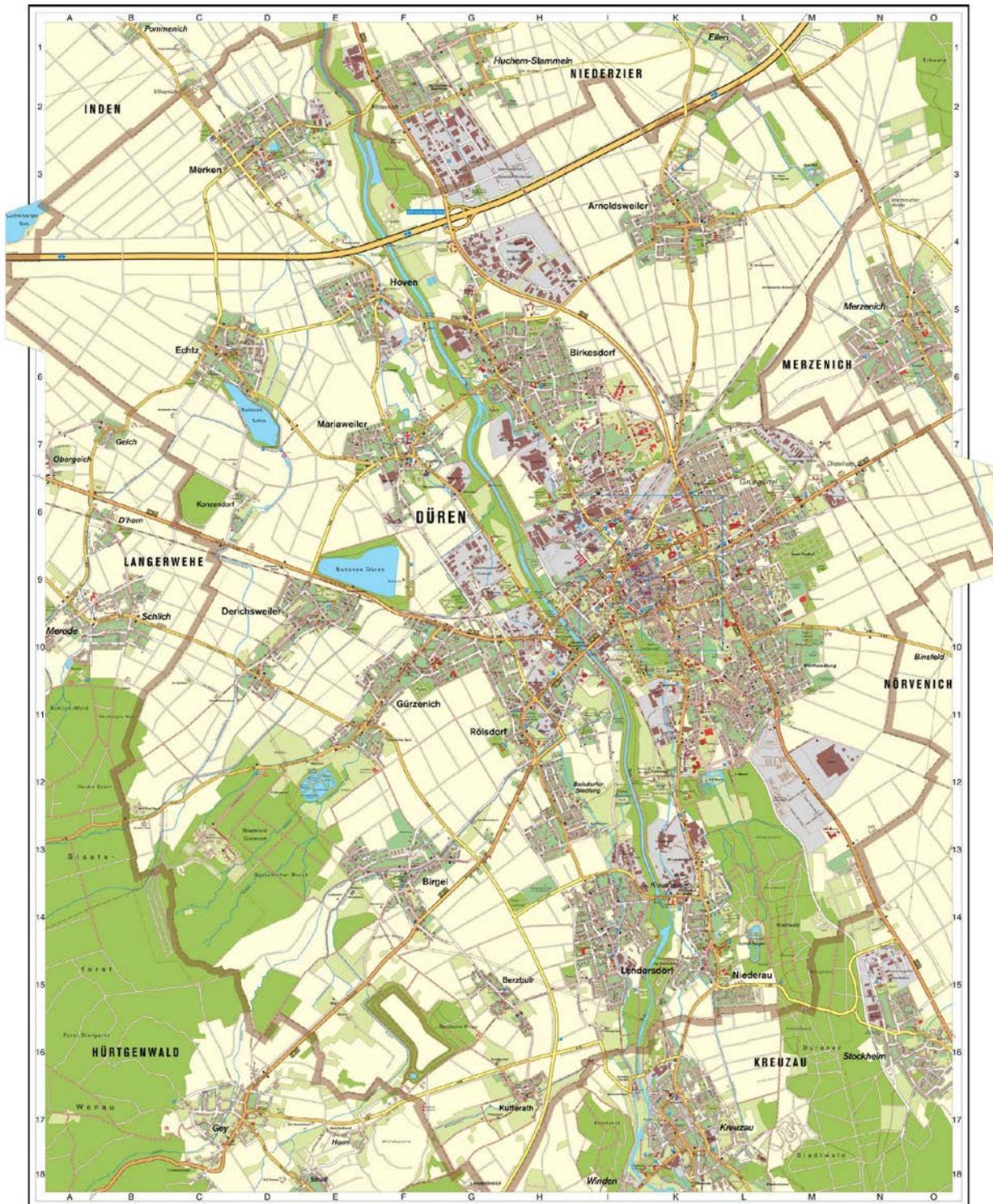


Abbildung 103: Siedlungsstruktur

8.2 Bevölkerung

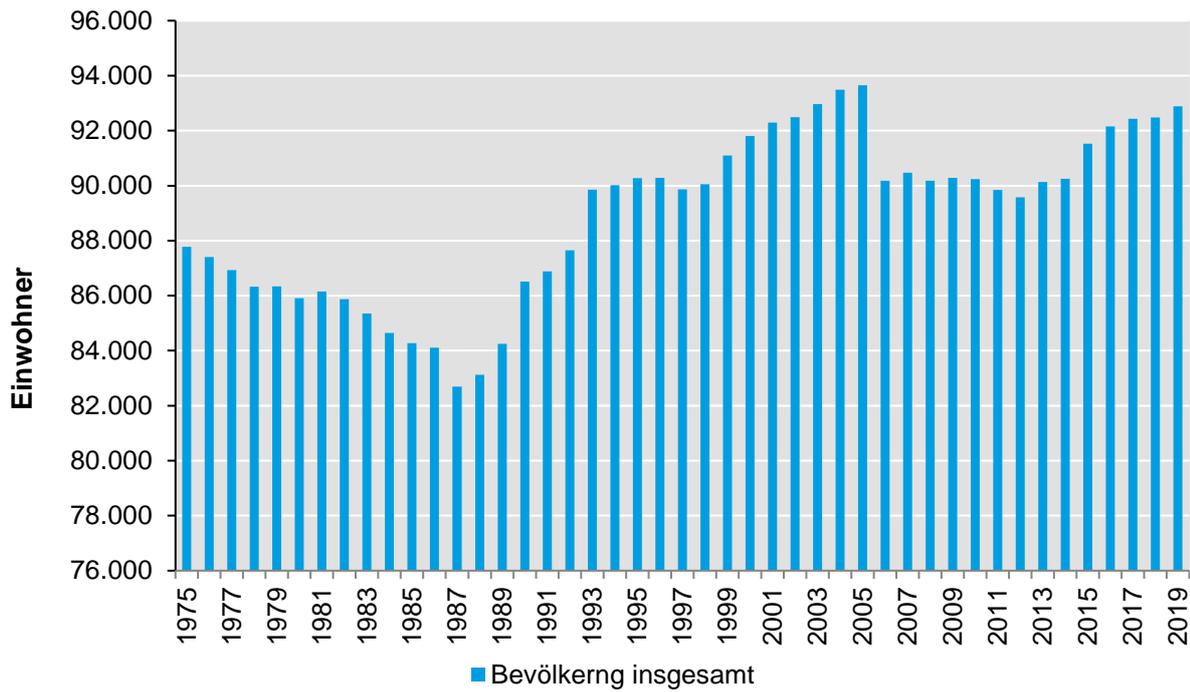


Abbildung 104: Bevölkerungsentwicklung

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

Einwohner am 31.12.2019	92.882
davon weiblich	46.385
davon männlich	46.497

Tabelle 35: Bevölkerungsstand

Quelle: Stadt Düren

Stadtteil	Altes Stadtgebiet (vor 1973)	Arnoldsweller	Berzbuir	Birgel	Birkedorf	Derichsweller	Echtz-Konzendorf	Gürzenich	Hoven	Krauthausen	Kufferath	Lendersdorf	Mariaweller	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
2.019	53.542	3.180	461	1.766	8.292	2.701	2.117	6.196	1.923	310	318	3.679	2.801	3.002	2.594	92.882

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

Quelle: Stadt Düren

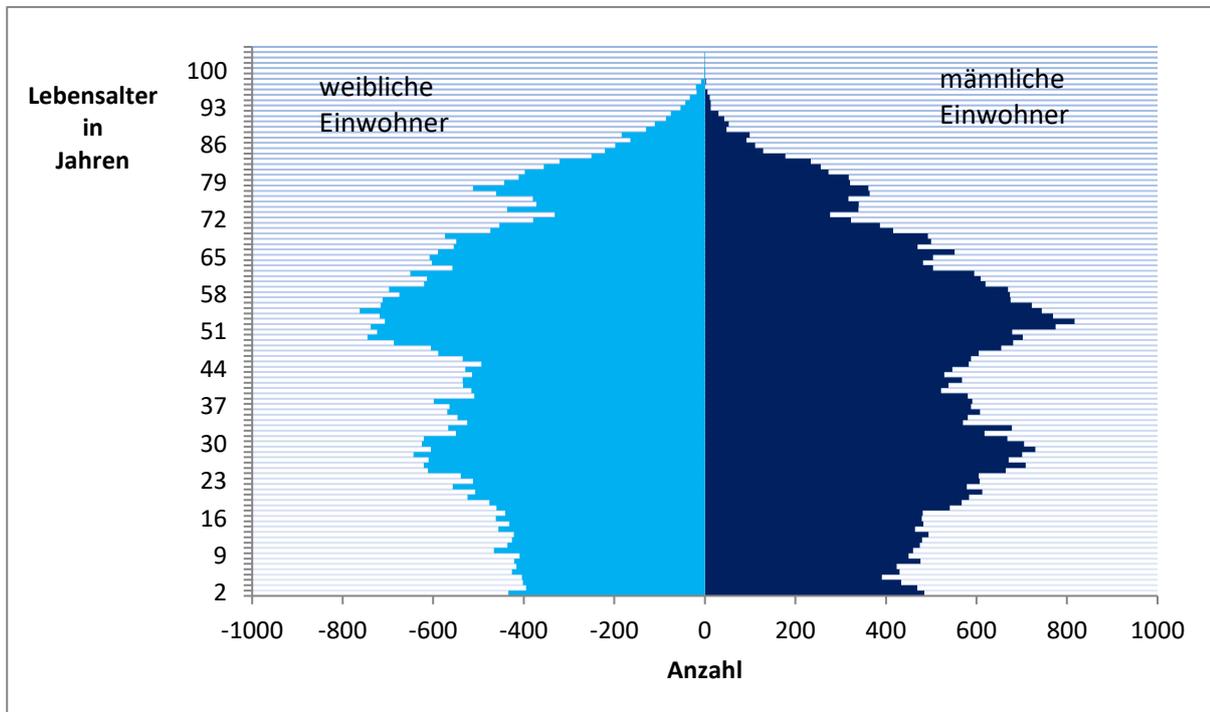


Abbildung 105: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Düren am 31.12.2019

Quelle: Stadt Düren

8.3 Soziologische Daten

Berufliche Qualifikationen

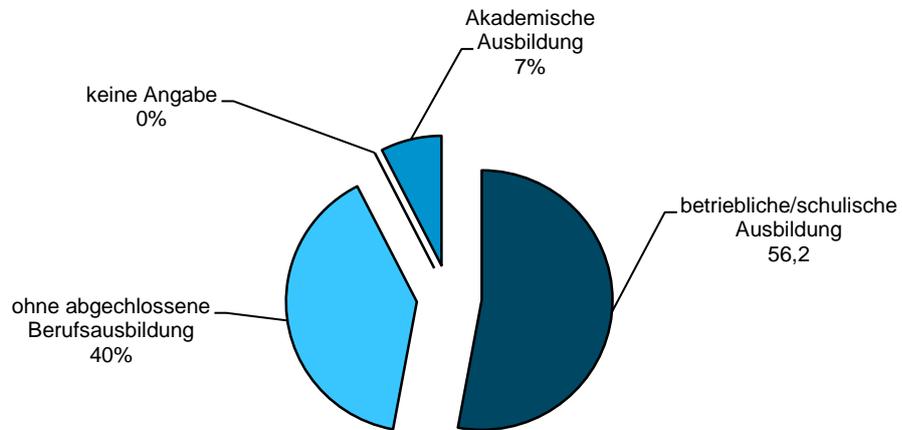


Abbildung 106: Qualifikation der Arbeitslosen (Alg I) April 2020

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Arbeitslosengeld I

Im April 2020 bezogen 1.254 Personen Arbeitslosengeld I.

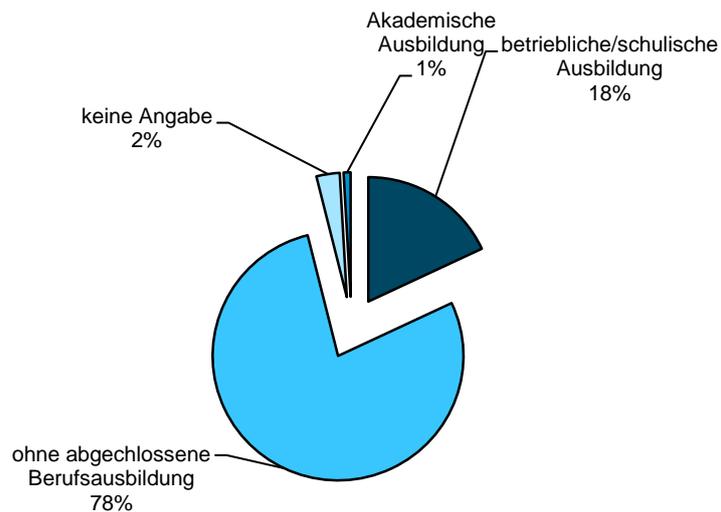


Abbildung 107: Qualifikation der Arbeitslosen (Alg II) April 2020

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Arbeitslosengeld II

Im April 2020 bezogen 3.776 Personen Arbeitslosengeld II.

Quelle: BA, Statistik Service West

Arbeitslosenquote (alle zivilen Erwerbspersonen)

April 2020: 10,7 %

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 aus nicht-selbständiger zu versteuerndes Einkommen	2001	35.762	189.109	113.379	139.976	152.076	54.422	35.414	17.542	737.680
	2004	54.702	198.581	131.685	144.174	161.332	58.721	40.487	21.998	811.680
	2007	68.817	191.365	176.221	112.040	143.389	89.416	29.880	47.691	858.819
Einkommen	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

8.4 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, Tuchindustrie, Metallverarbeitungsindustrie und Chemieindustrie.

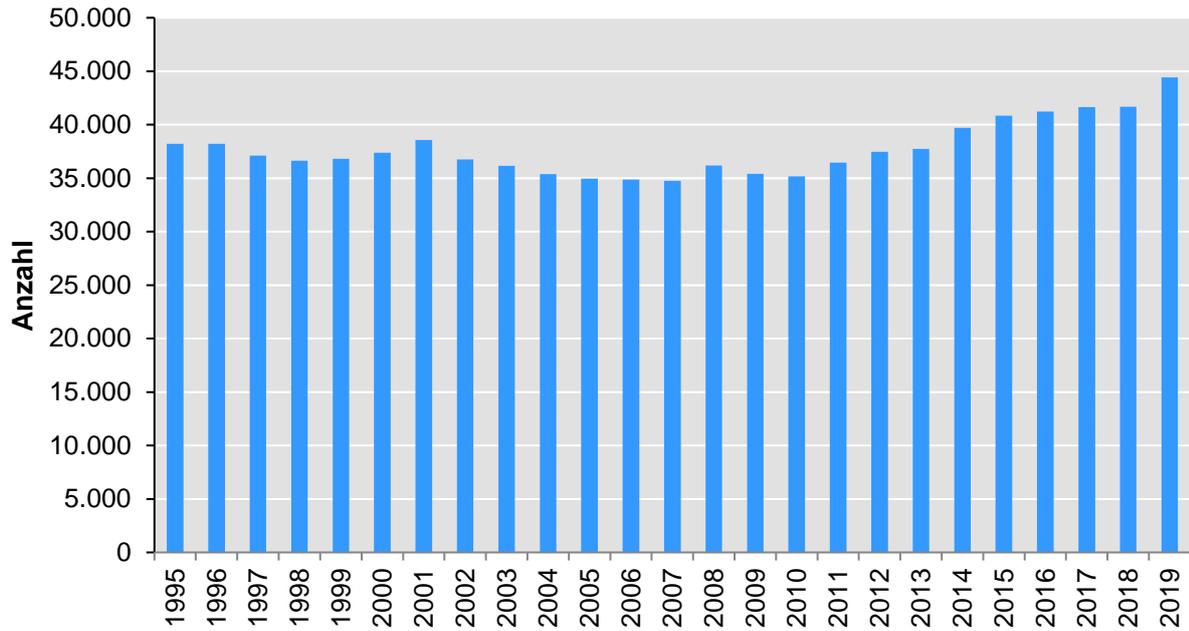


Abbildung 108: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.6. des Jahres

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

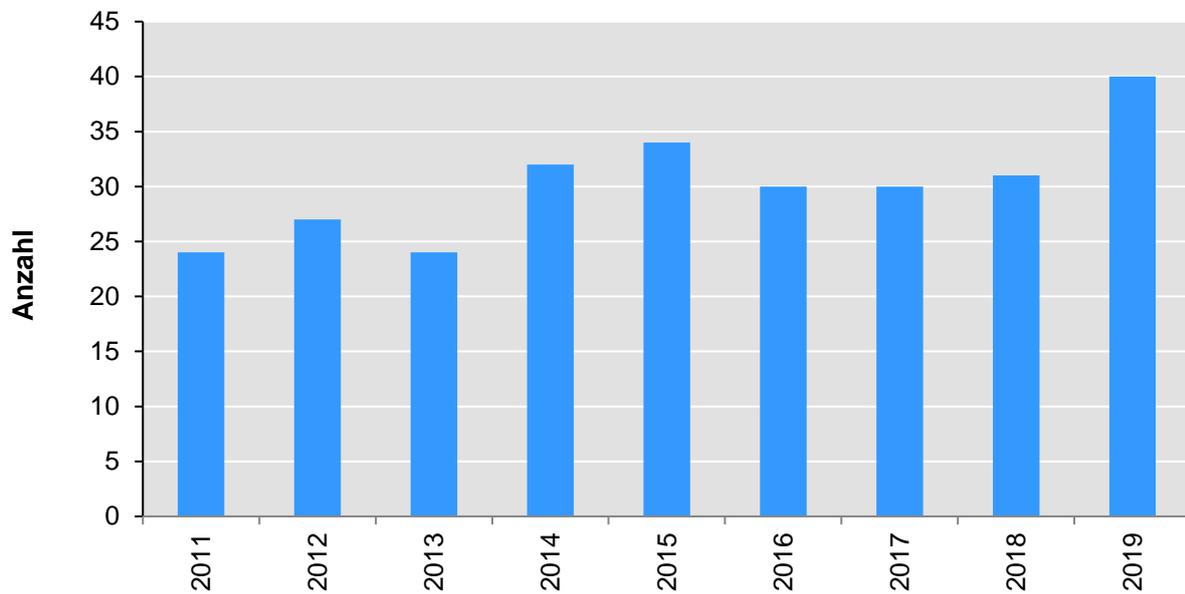


Abbildung 109: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach in Land und Forstwirtschaft, Fischerei

(Stand 30.06.2019, Ergebnis nach WZ 2008)

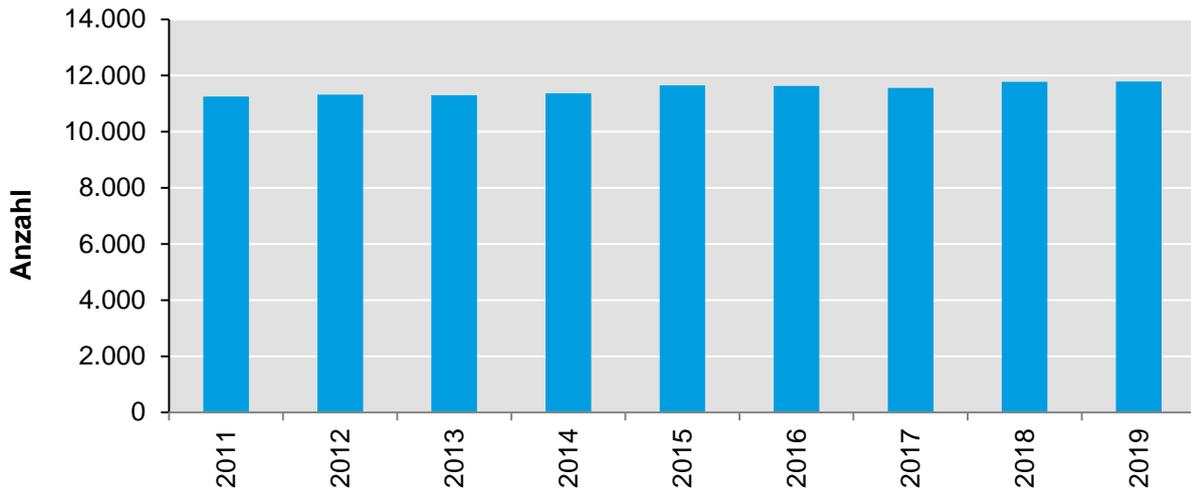


Abbildung 110: Sozialversicherungspflichtig Produzierendes Gewerbe

(Stand 30.06.2019, Ergebnis nach WZ 2008)

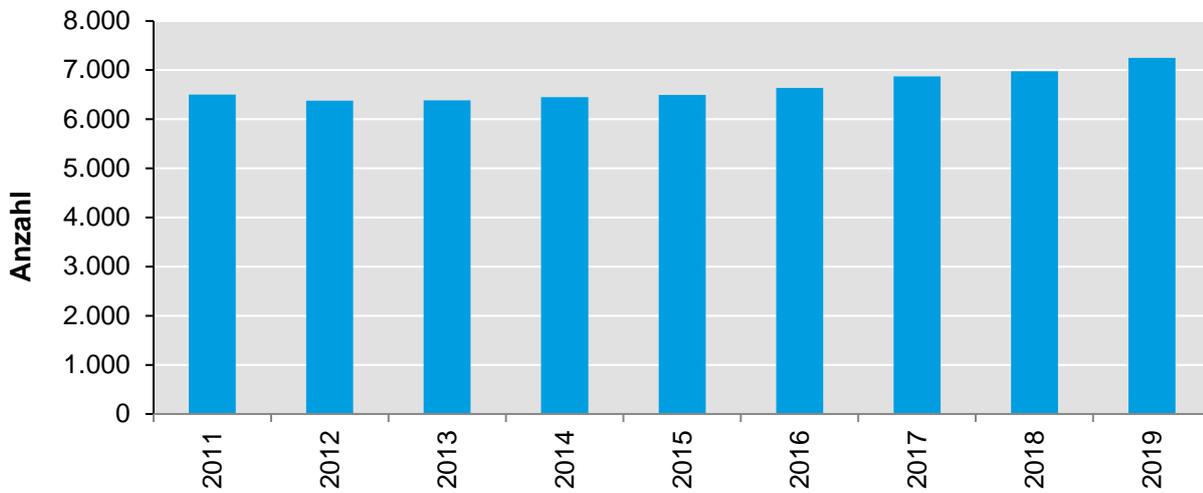


Abbildung 111: Sozialversicherungspflichtig Handel, Verkehr, Gastgewerbe

(Stand 30.06.2019, Ergebnis nach WZ 2008)

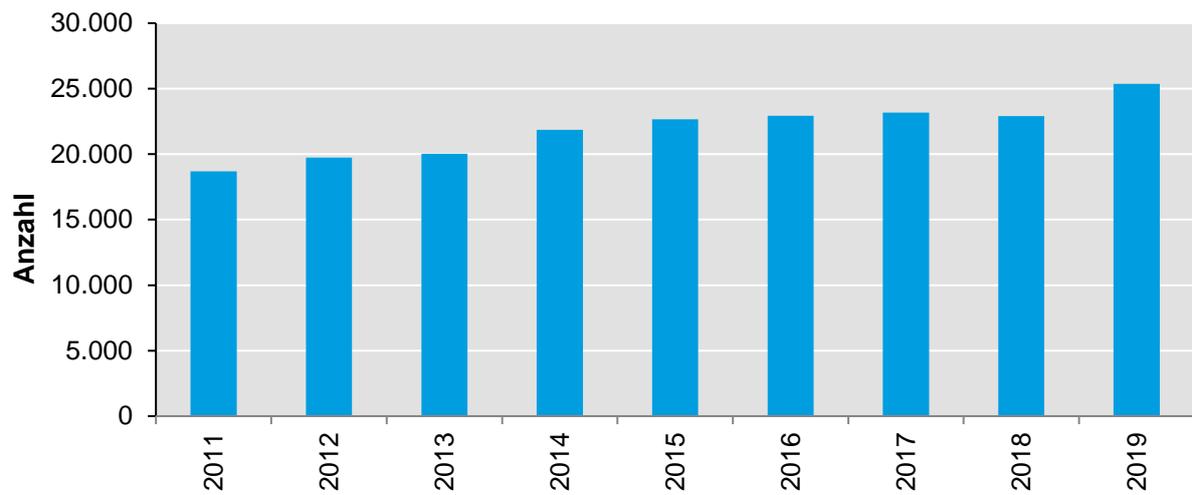


Abbildung 112: Sozialversicherungspflichtig Dienstleistungen

(Stand 30.06.2019, Ergebnis nach WZ 2008)

Wirtschaftszweige	Beschäftigte
1. A. Land und Forstwirtschaft, Fischerei	40
2. Produzierendes Gewerbe	11.787
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	7.249
dazu gehört:	
G. Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	
H. Verkehr und Lagerei	
I. Gastgewerbe	
4. Dienstleistungen	25.356
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:	44.432
(einschließlich ohne Angaben des Wirtschaftszweiges)	
Quelle: Information und Technik NRW (IT.NRW), basierend auf der BA Statistik mit Revision 2017	

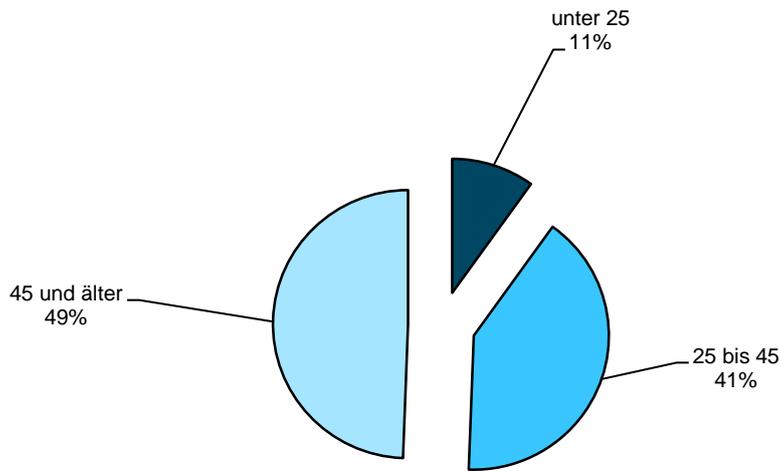


Abbildung 113: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Altersgruppen am 30. 06. 2019

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (Statistik Service West)

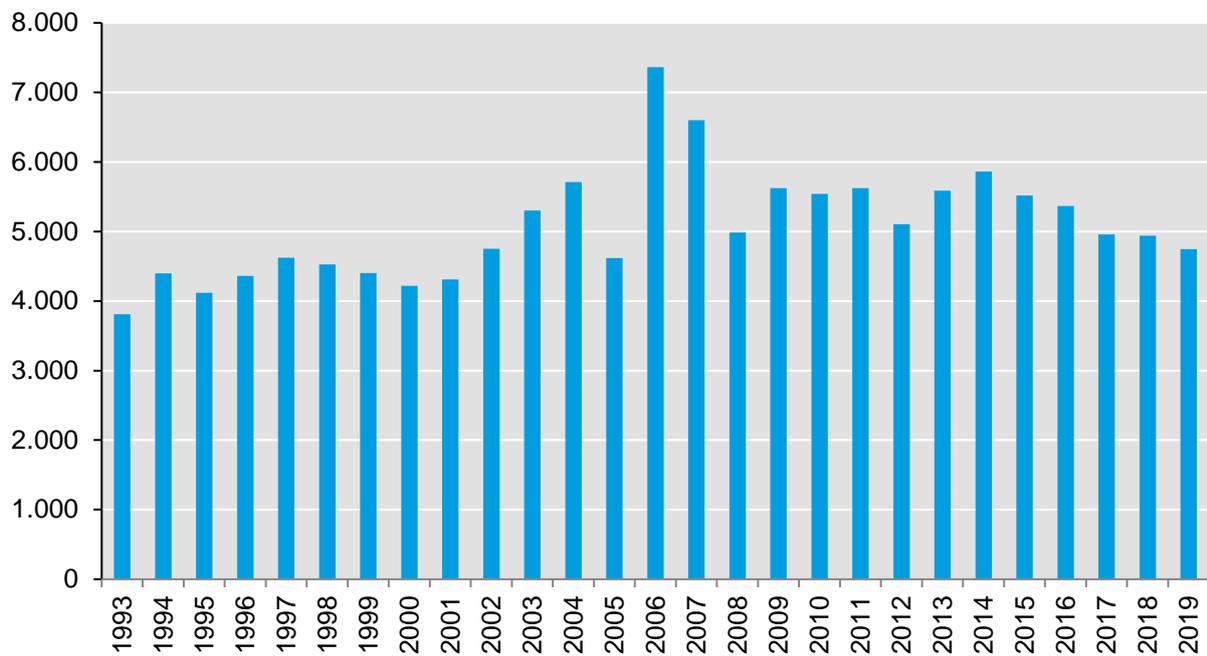


Abbildung 114: Entwicklung der Arbeitslosen am 30.6. des Jahres

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.

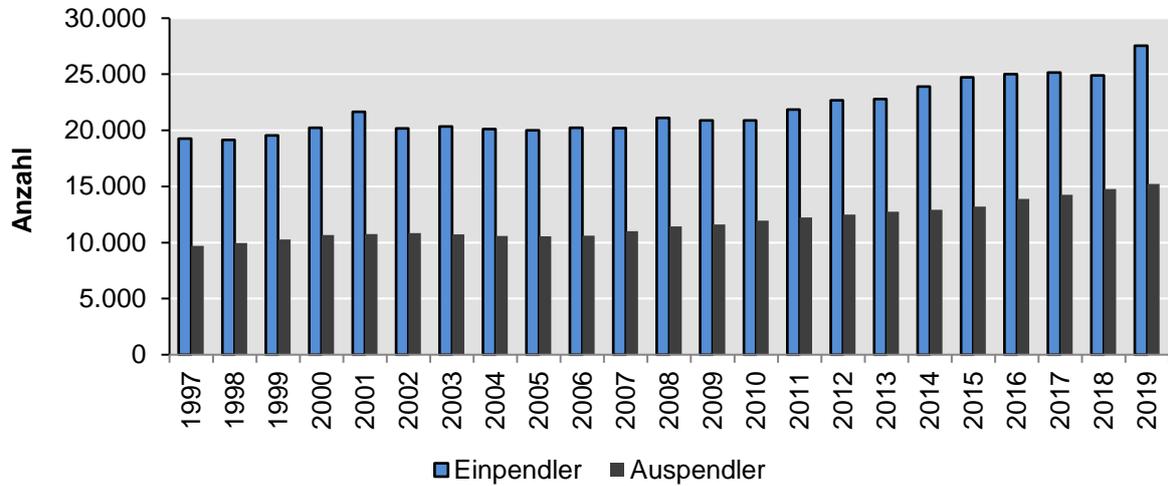


Abbildung 115: Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Berufspendler in zeitlicher Entwicklung am 30.06. des Jahres

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Steuern (Hebesätze)

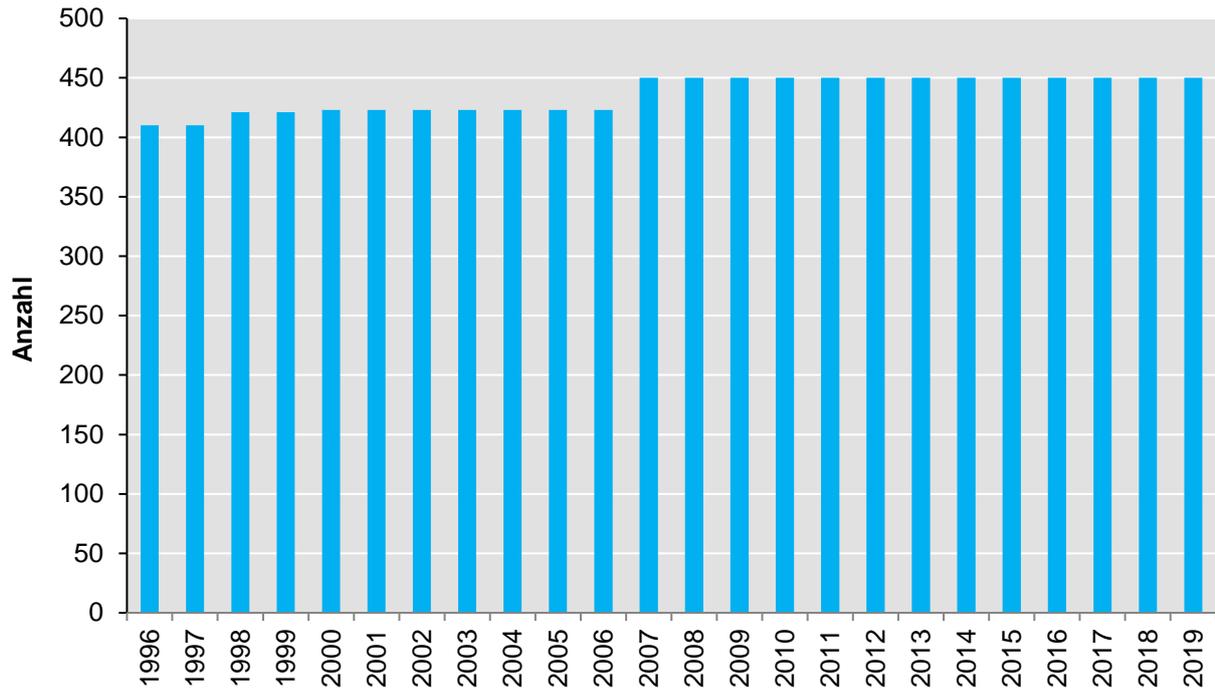


Abbildung 116: Hebesatz Gewerbesteuer

Quelle: Stadt Düren

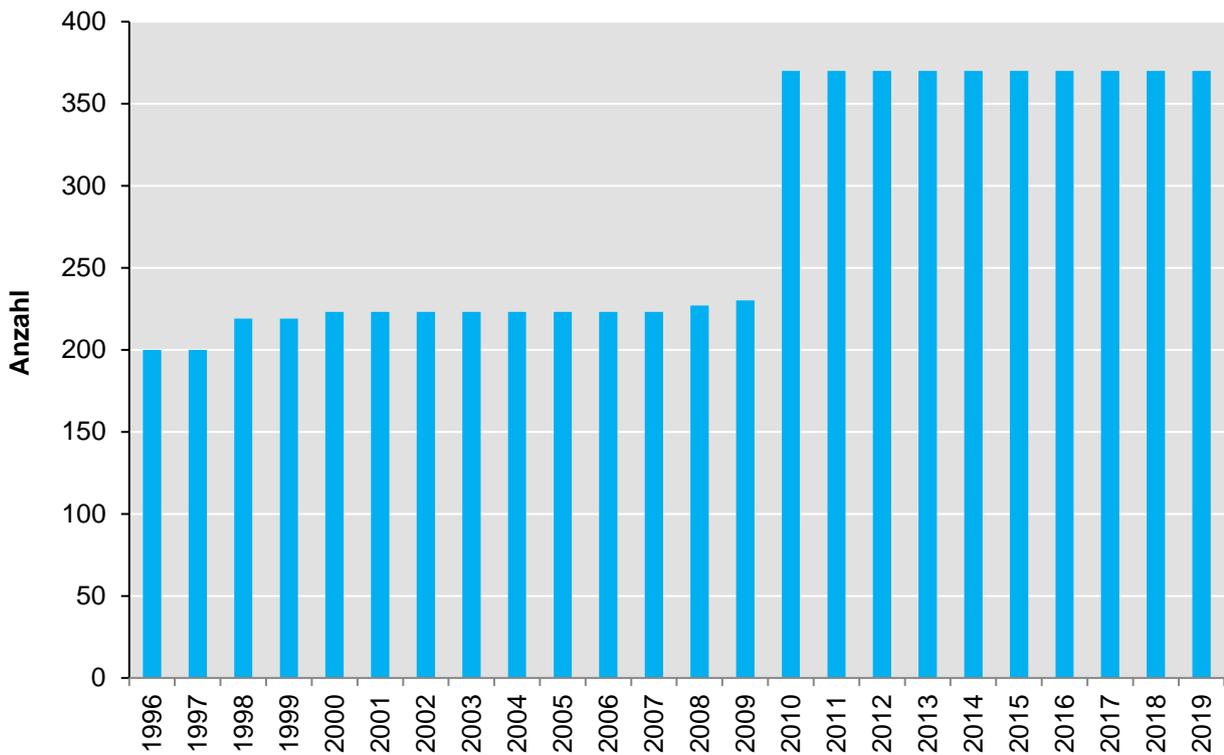


Abbildung 117: Hebesatz Grundsteuer A

Quelle: Stadt Düren

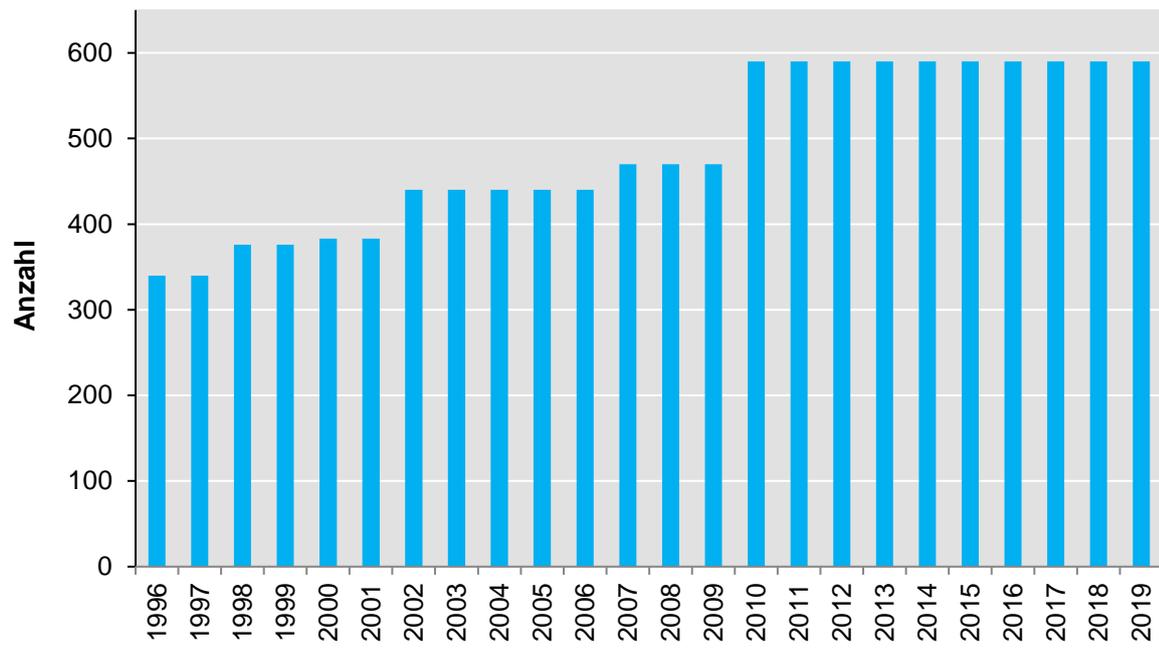


Abbildung 118: Hebesatz Grundsteuer B

Quelle: Stadt Düren

Passantenfrequenzen

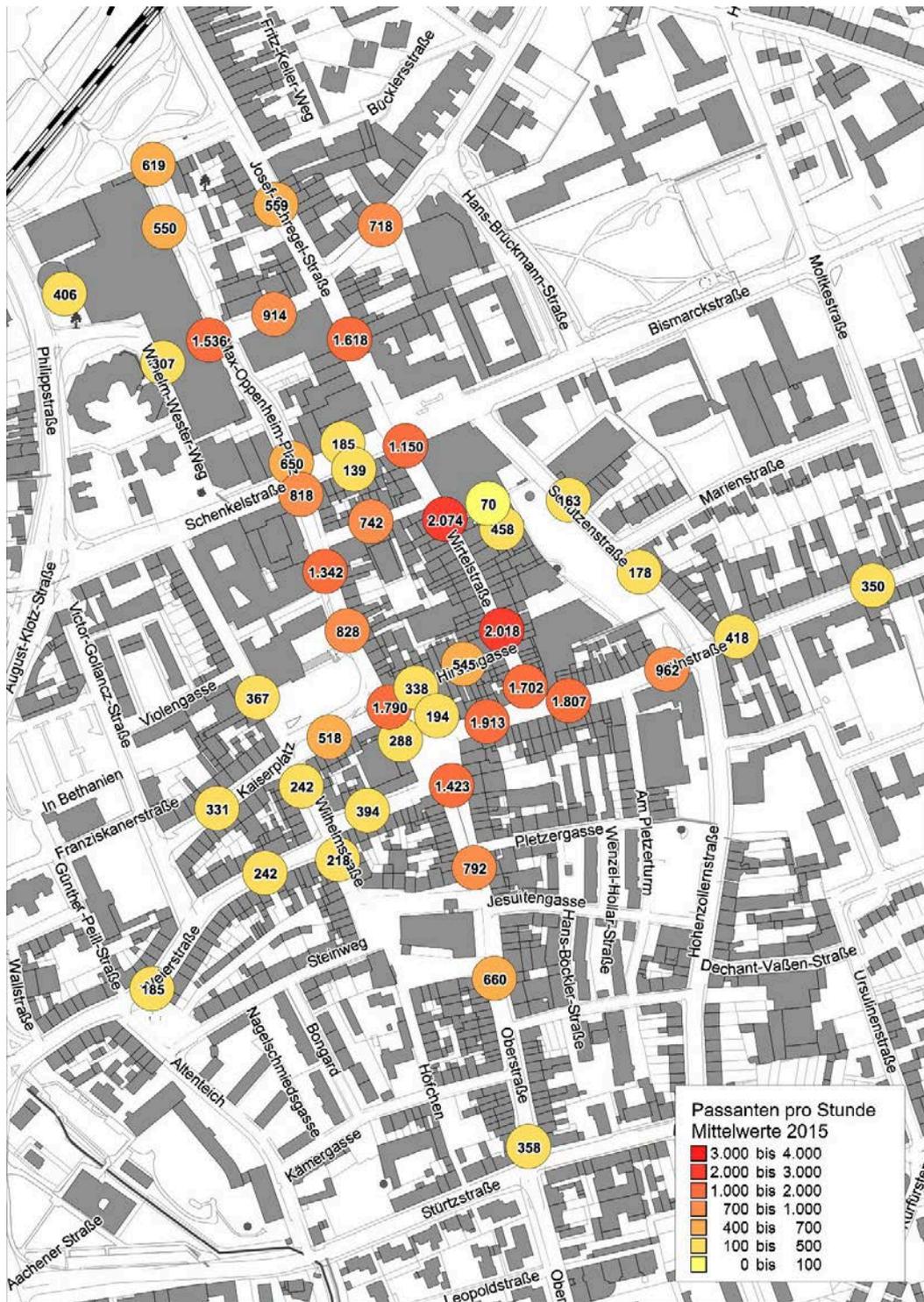


Abbildung 119: mittlere Passantenfrequenzen pro Stunde in der Innenstadt Düren (Stand September 2015)

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

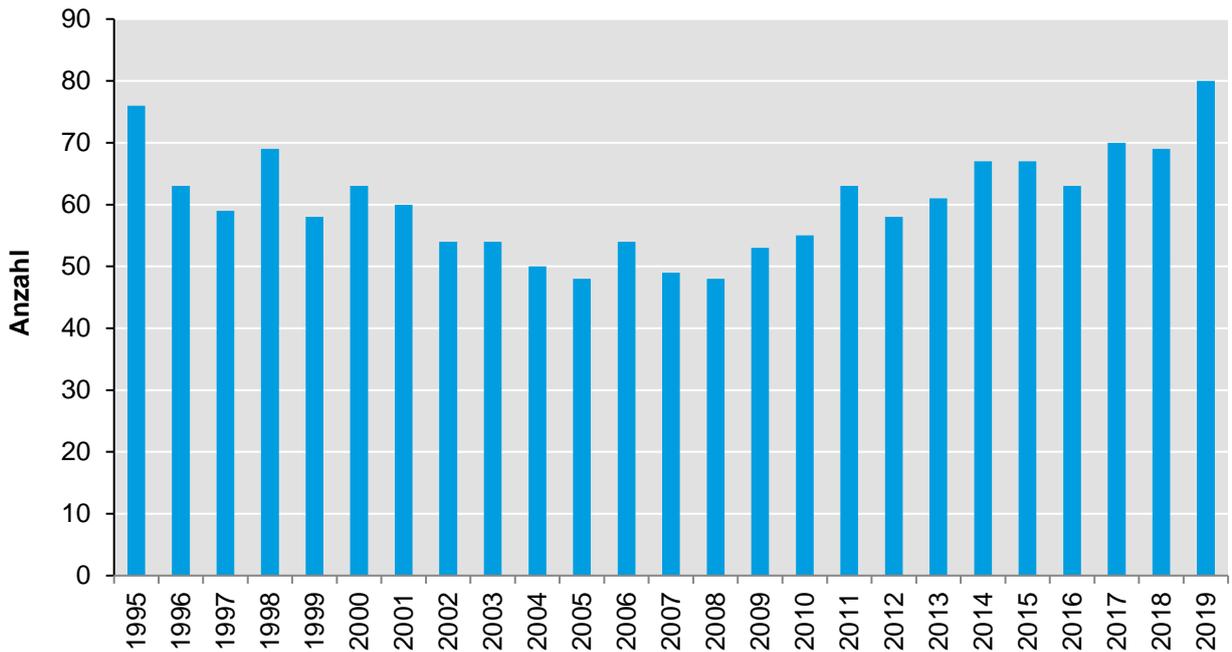


Abbildung 120: Betriebe im Bauhauptgewerbe am 30.06. des Jahres

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

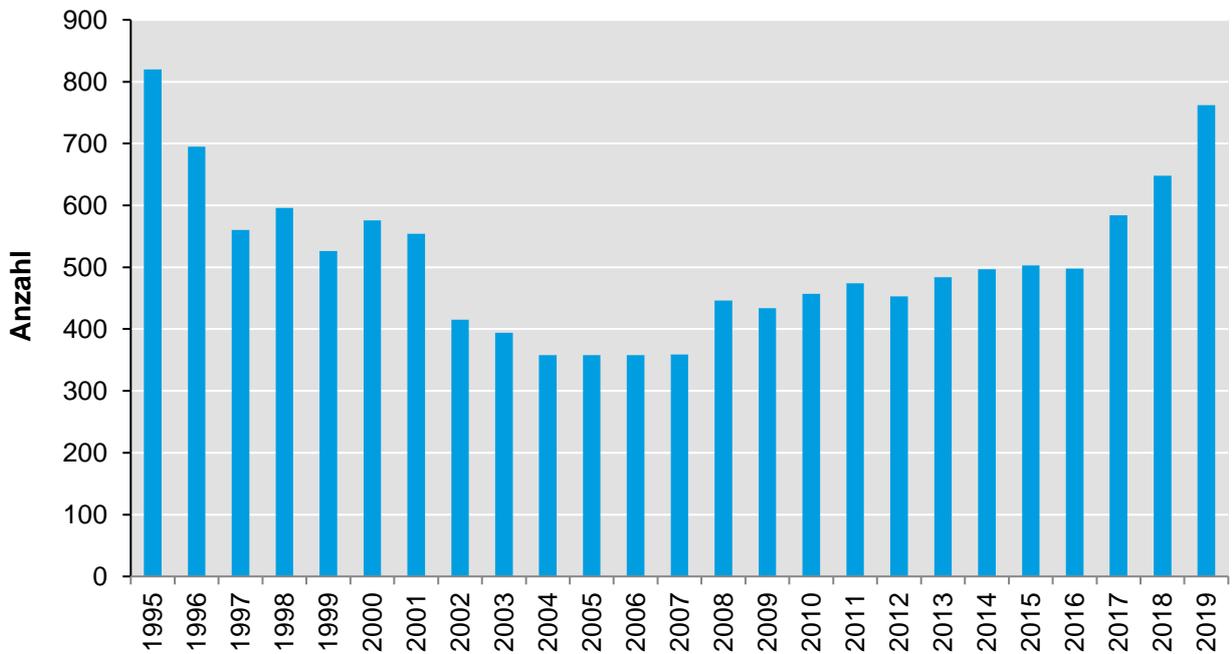


Abbildung 121: Beschäftigte im Bauhauptgewerbe am 30.06. des Jahres

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

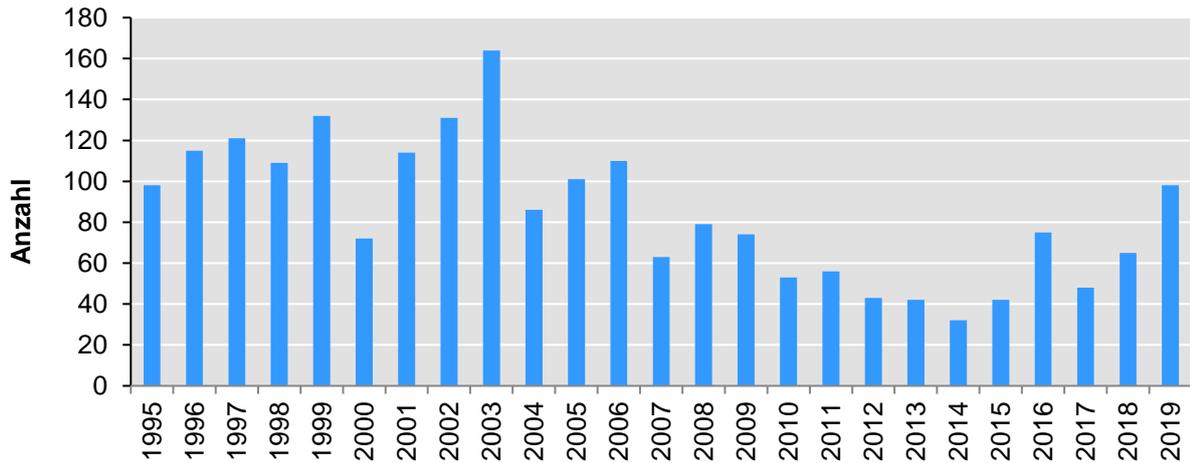


Abbildung 122: genehmigte Ein- und Zweifamilienhäuser

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

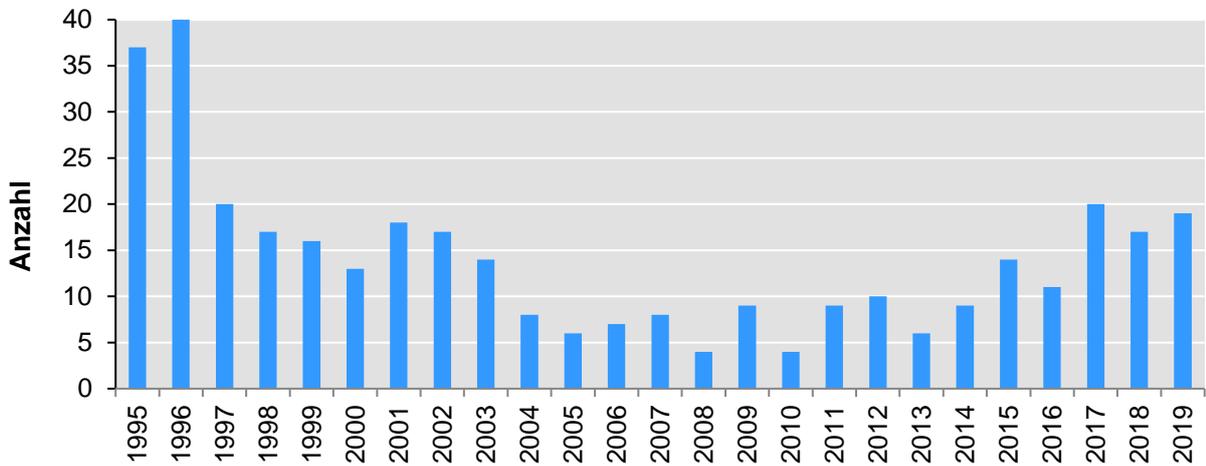


Abbildung 123: genehmigte Mehrfamilienhäuser

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

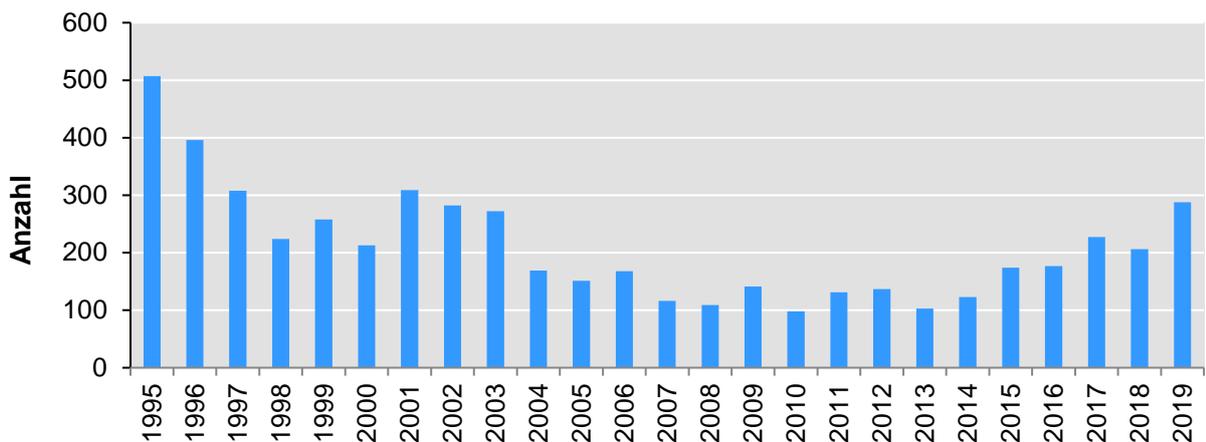


Abbildung 124: genehmigte Wohnungen

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.

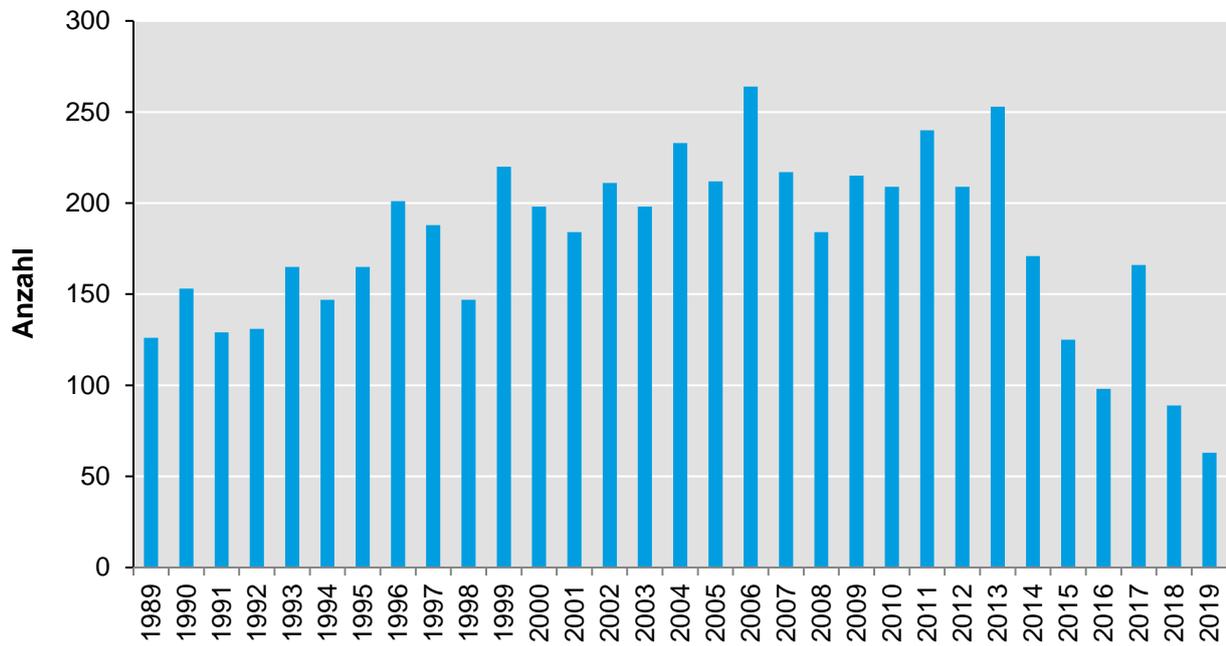


Abbildung 125: Anträge auf Zwangsversteigerungsverfahren

Quelle: Amtsgericht Düren

Fremdenverkehr/Tourismus

Beherbergungskapazität im Dezember 2019:

- ab Gästebetten -

16 Betriebe mit 827 Betten

30 Stellplätze für Wohnmobile

Ankünfte und Übernachtungen in Beherbergungsstätten in 2019 (Jan – Dez):

64.270 Ankünfte

110.021 Übernachtungen

1,7 Tage mittlere Aufenthaltsdauer

36,9 % mittlere Auslastung der angebotenen Betten

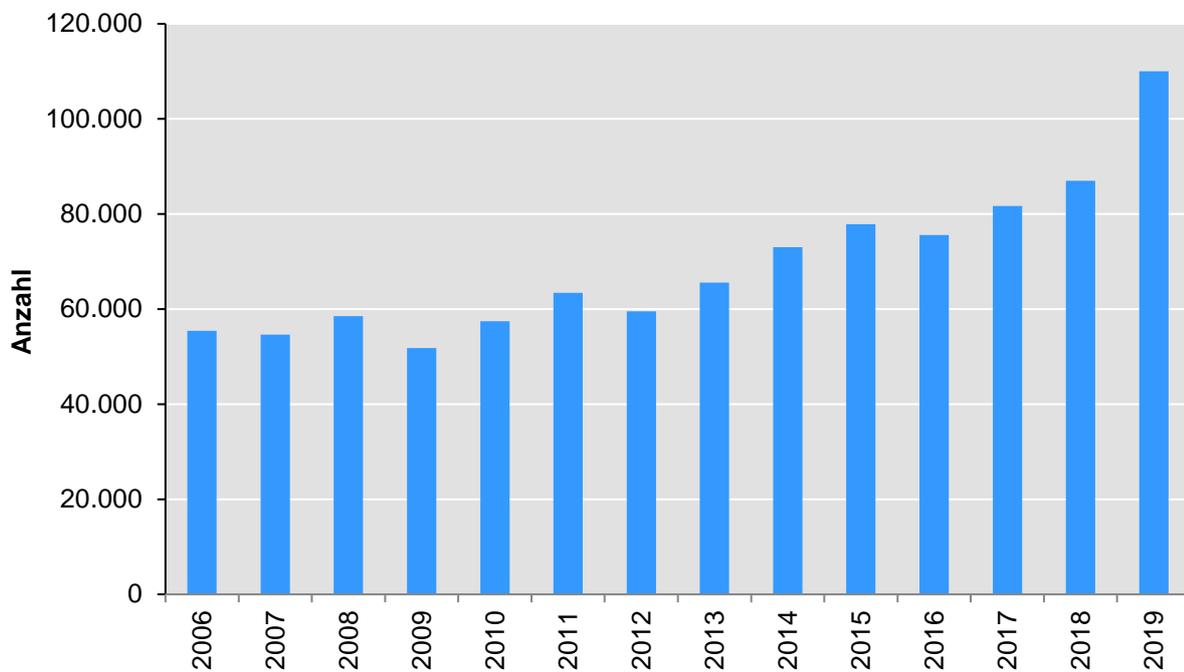


Abbildung 126: Übernachtungen in Beherbergungsstätten

Quelle: LDS NRW

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

9 Weiterführende Informationen und Hinweise

9.1 Stadt Düren

Stadt Düren

<http://www.dueren.de>

9.2 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 NRW

https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/grundstueckswertermittlung/index.html

Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen

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

10 Sonstige Angaben

10.1 Gebühren des Gutachterausschusses

Die Gebühren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte richten sich nach der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW).

https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_vbl_detail_text?anw_nr=6&vd_id=18164

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Düren

www.boris.nrw.de