



Grundstücksmarktbericht **2009** für die Stadt Düren



**DER GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
IN DER STADT DÜREN**

Grundstücksmarktbericht 2009

**Marktbeobachtungen des Jahres 2008
in der Stadt Düren**

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren

Geschäftsstelle: Wilhelmstraße 34, 52348 Düren
Zimmer 318
Tel. (02421) 25-1336
Fax: (02421) 25-1393
E-Mail: gutachterausschuss@dueren.de/

Auskünfte:

Bodenrichtwerte	Tel: 25-2008
Kaufpreissammlung	Tel: 25-1336
Marktbericht	Tel. 25-2008
Wertermittlung	Tel: 25-1336

Internet: <http://www.dueren.de/gutachterausschuss>
<http://www.boris.nrw.de>

Öffnungszeiten: Geschäftsstelle
Mo.-Fr. 8:30 – 12:30 Uhr, Do 14:30 – 17:15 Uhr

Vertrieb: Amt für Stadtentwicklung
Abteilung Vermessung, Zimmer 317
City-Karree
Wilhelmstraße 34, 52348 Düren

Gebühr: 40,-- €

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes oder von Auswertungsergebnissen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	9
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	10
3.	Der Gutachterausschuss	11
3.1	Zusammensetzung	11
3.2	Aufgaben des Gutachterausschusses	12
3.3	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	13
3.4	Gebühren des Gutachterausschusses	14
4.	Grundstücksmarkt 2008	15
4.1	Geld- und Flächenumsätze	15
4.2	Umsatzentwicklungen	17
5.	Unbebaute Grundstücke	18
5.1	Individueller Wohnungsbau	18
5.1.1	Umsatzentwicklungen	18
5.1.2	Schwerpunkte des Marktgeschehens	19
5.1.3	Bodenwertentwicklung	21
5.2	Gewerbe- und Industrieflächen	29
5.2.1	Umsatzentwicklungen	29
5.2.1	Preisniveau	30
5.3	Landwirtschaftliche Flächen	31
5.3.1	Umsatzentwicklungen	31
5.3.2	Bodenpreisentwicklung	32
5.4	Rohbauland -Umsatzentwicklungen-	33
5.4.1	Umsatzentwicklungen	33
6.	Bebaute Grundstücke	34
6.1	Einfamilienhäuser	34
6.1.1	Umsatzentwicklungen	34
6.1.2	Schwerpunkte des Marktgeschehens	35
6.1.3	Preisniveau	37
6.1.4	Preisniveauentwicklungen	38
6.2	Mehrfamilienhäuser	45
6.2.1	Umsatzentwicklungen-	45
6.3	Gemischt genutzte Objekte	46
6.3.1	Umsatzentwicklungen	46

6.4	Gewerbeobjekte -Umsatzentwicklungen-	47
6.4.1	Umsatzentwicklungen	47
7.	Wohnungseigentum	48
7.1	Umsatzentwicklungen	48
7.1.1	Neubauten	48
7.1.2	Wiederverkäufe und Umwandlungen	49
7.2	Schwerpunkte des Marktgeschehens	50
7.2.1	Gemarkung Düren	50
7.2.2	Ortsteile Dürens	53
7.3	Preisniveau	55
7.4	Preisniveauentwicklungen	57
7.4.1	Erstverkäufe	57
7.4.2	Wiederverkäufe	58
7.4.3	Umwandlungen in Eigentumswohnungen	59
8.	Bodenrichtwerte	60
8.1	Gesetzlicher Auftrag	60
8.2	Definition Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Flächen	60
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	63
9.	Wertermittlungsrelevante Daten	65
9.1	Indexreihen unbebauter Grundstücke	65
9.1.1	Landwirtschaftliche Grundstücke	65
9.1.2	Wohnbauland	66
9.2.	Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung	67
9.2.1	Wohnbauland	67
9.2.2	Gewerbe- und Industrieland	71
9.3	Umrechnungskoeffizienten	72
9.3.1	Wertverhältnis von Wohnbaugrundstücken mit unterschiedlicher Grundstückstiefe	72
9.3.2	Wertverhältnis von Bauerwartungsland zu erschließungsbeitragspflichtigem Wohnbauland	72
9.3.3	Wertverhältnis von Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzbarkeit	73
9.3.4	Grundstücksgröße bei Einfamilienhäusern	74
9.3.5	Ausnutzungsgrad der Bausubstanz von Einfamilienhäusern	74
9.4	Liegenschaftszinssätze	75
9.4.1	Liegenschaftszinssätze aus den Kauffällen der Jahre 2005 bis 2008	72
9.4.2	Liegenschaftszinssätze in zeitlicher Folge	80
9.5	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	85

9.5.1	Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser	85
9.5.2	Mehrfamilienhäuser	85
9.5.3	Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil	87
9.5.4	Gewerblich genutzte Immobilien	88
9.6	Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern	89
9.7	Sonstige Wertermittlungsrelevante Daten	90
9.7.1	Herkunft von Erwerbern auf dem Dürener Immobilienmarkt	90
9.7.1.1	unbebaute Grundstücke	90
9.7.1.2	bebaute Grundstücke	91
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	94
10.1	Geographie	94
10.2	Bevölkerung	96
10.3	Soziologische Daten	98
10.4	Wirtschaft	99
10.4.1	Arbeitsmarkt und Arbeitskräfte	99
10.4.2	Steuern	103
10.4.3	Wirtschaftszweige	105
10.4.3.1	Landwirtschaft	105
10.4.3.2	Gewerbe/Industrie	105
10.4.3.3	Wohnen	106
10.4.3.4	Büros	107
10.4.3.5	Praxen	107
10.4.3.6	Einzelhandel	108
10.4.3.7	Bauwirtschaft	114
10.4.4	Wirtschaftsdaten	116
10.5	Städtebau	117
10.5.1	Verkehr	117
10.5.2	Besonderheiten einzelner Stadtviertel	117
10.5.3	Innenstadt	118
11.	Mieten	120
12.	Veröffentlichungen	121
	Anhang	122

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Düren ist ein im ländlichen Umfeld gelegenes Mittelzentrum zur Versorgung von ca. 180.000 Menschen mit überdurchschnittlichen Zentralitäts- und Kaufkraftkennziffern. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 92.000 und ist in den vergangenen Jahren leicht sinkend. Die Stadt 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 115 Millionen Euro hervor. Die **Marktschwerpunkte** bilden der Handel von Wohnbauland, Einfamilienhäusern, Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen sowie Gewerbeobjekte und Mehrfamilienhäuser. Der Geld- und Flächenumsatz beim Handel von Wohnbauland ist seit 2003 sinkend und hat sich von 10 Millionen Euro auf 5 Millionen Euro halbiert. Einfamilienhäuser und Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen sind im Geldumsatz gegenüber den Vorjahren ebenfalls sinkend.

Das Bodenpreisniveau von **Wohnbauland** steigt in Düren zur Zeit nicht. Das Preisniveau ist gegenüber dem Umland von Köln oder Aachen relativ günstig. Die durchschnittlichen Preise für vor 1960 erbaute **Einfamilienhäuser** sind seit etwa dem Jahre 2001 im Trend fallend. Das Preisniveau von Eigentumswohnungen in Großwohnanlagen ist zum Teil deutlich unter dem Durchschnitt des Preisniveaus für gebrauchte Eigentumswohnungen in mittleren Wohnlagen. In Eigentumswohnungen umgewandelte ehemalige Mietwohnungen werden zur Zeit fast gar nicht gehandelt. Die durchschnittlichen Preise für gebrauchte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind im sinkenden Trend.

Etwa 91 % der **Erwerber** von Wohnbauland haben in Düren oder im Umland von Düren ihren Wohnsitz. Etwa 6 % der Erwerber stammen aus dem Umland der Großstädte Aachen und Köln. In vergleichbarer Größenordnung verhält es sich bei den Erwerbern von Einfamilienhäusern. Der Prozentsatz nicht aus Düren oder aus dem Umland von Düren stammenden Erwerber von Mehrfamilienhäusern (37 %) oder Eigentumswohnungen (21 %) liegt dagegen höher.

In den Abschnitten 9 und 10 des Berichtes werden ausführlich **Wertermittlungsrelevante Daten** und **Rahmendaten zum örtlichen Grundstücksmarkt** angegeben.

Im Abschnitt Rahmendaten des örtlichen Grundstücksmarktes wird insbesondere die Situation des **Einzelhandels** in der Innenstadt von Düren beschrieben.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren stellt seine Grundstücksmarktanalyse seit 1987 in der Form eines Berichtes vor. Er tut dies unter dem Titel Immobilienmarktbericht, um deutlich zu machen, dass nicht die Beobachtung des Grundstücksmarktes im engeren Sinne ausreicht, um das Marktgeschehen transparent zu machen. Vielmehr verlangen die auf dem Immobilienmarkt handelnden Personen und Institutionen Informationen über die Rahmendaten des Marktes, wie etwa die Mieten, deren Entwicklung, die Siedlungsstruktur, die Bevölkerungsentwicklung und dergleichen, um ein klares und interpretationsfähiges Bild des Marktes zu erhalten.

Der Anwenderkreis des Immobilienmarktberichtes ist unterschiedlich. Für die eine Gruppe ist es ausreichend, sich über den Mietenmarkt zu informieren, eine andere Gruppe wünscht wiederum Informationen über den Grundstücksmarkt im engeren Sinne.

Um den Ansprüchen der Benutzer gerecht zu werden, wird der **Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses** in den Teilen

**Grundstücksmarktbericht,
Mietwertübersicht - Wohnimmobilien,
Mietwertübersicht - Gewerbeimmobilien,
Passantenfrequenzzählung,**

herausgegeben.

Diese Berichte geben im Zusammenhang mit der **Bodenrichtwertkarte** ein umfassendes Bild von der Situation auf dem Dürener Immobilienmarkt.

3. Allgemeines zum Gutachterausschuss

3.1 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 (Preis-Stoppverordnung von 1932/6) 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 16.

Dies sind:

Dipl.-Ing. Ewald Adams	Dipl.-Ing. Franz-Josef Königs-Commandeur
Dipl.-Ing. Heinz Broich	Architekt Reiner Kallscheuer
Dipl.- Ing. Herbert Esser	Dipl.-Kaufm. Robert Kuckertz
Dipl.-Ing. Jürgen Fischöder	Dipl.-Ing. Bodo Schlamp vom Hofe
Dipl.-Ing. Karl Frech	Dipl.-Ing. Hans-Martin Steins
Dr. Ing. Hans-Joachim Fuhlbrügge	Dipl.-Ing. Richard Valter
Dipl.- Ing. Bernd Jamrosy	Architekt Rudolf Weitz

Nur für die Ermittlung der Bodenrichtwerte und Mietwertübersichten:
Heinrich Josef Kirch

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

3.2 Aufgaben des Gutachterausschusses

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988, 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 (Umlagen, Enteignungen, Sanierungen) tätig. Er kann auch durch Gerichte in Zwangsversteigerungen oder bei Auseinandersetzungen über die Miethöhe beauftragt werden.

3.3 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 WertV 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

3.4 Gebühren des Gutachterausschusses

Die Gebühren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte richten sich nach den Bestimmungen der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, Tarifstelle 13.

Für die Erstattung von Gutachten setzen sie sich zusammen aus einer Grundgebühr sowie einem wertabhängigen Teil und errechnen sich zur Zeit:

- Grundbetrag: € 700
- dazu bei einem bei einem Wert des begutachteten Objekts

bis 770.000,-- €	2,0 v.T. des Wertes	
über 770.000,-- €	1,0 v.T. des Wertes	zuzüglich 770,-- €

Unter „Wert“ wird jeweils der im Gutachten abschließend ermittelte Wert verstanden. Bei Gutachten über Miet- und Pachtwerte ist vom 10fachen des ermittelten Jahresmiet- oder pachtwertes auszugehen.

- Zuschläge zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen erhöhten Aufwands, wenn

Neben dem Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind	Zuschlag bis 200,-- €
Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind	Zuschlag bis 400,-- €
Besondere rechtliche Gegebenheiten (Z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) zu berücksichtigen oder wertrelevante Rechte oder Lasten (z.B. Erbbau-, Mietrecht) zu ermitteln sind	Zuschlag bis 600,-- €
Baumängel oder –schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind	Zuschlag bis 300,-- €

- Zu der insgesamt ermittelten Gebühr kommen die Kosten der Auslagen und die gesetzliche Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 19 %.

Die **Bodenrichtwertkarte für den Bereich der Stadt Düren** kann in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses als Druck zum Preis von 110,-- € erworben werden.

Die **Bodenrichtwertkarte** und der **Grundstücksmarktbericht** sind auch im Internet abrufbar. Unter der Adresse <http://www.gutachterausschuss.dueren.de/> stehen Ihnen die Informationen zur Verfügung.

Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte sind gebührenpflichtig, **mündliche Auskünfte** aus der Bodenrichtwertkarte werden kostenlos erteilt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt auf Antrag Auskünfte aus der Kaufpreissammlung an Sachverständige zur Erstellung von Gutachten, wenn die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zugesichert wird. Diese Daten können dann grundstücksbezogen erteilt werden. Auch private Antragsteller können anonymisierte Auskünfte erhalten. Diese Auskünfte sind kostenpflichtig. Die Gebühren für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung betragen derzeit je Wertermittlungsfall bis einschließlich 10 mitgeteilter Vergleichswerte für unbebaute und bebaute Grundstücke 100,-- bis 150,-- €, für jeden weiteren mitgeteilten Vergleichswert 7,-- €.

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2008

4.1 Geld- und Flächenumsätze

Marktbereich	2.007			2.008		
	Verkäufe	Umsatz	Fläche	Verkäufe	Umsatz	Fläche
	Anzahl	Euro	qm	Anzahl	Euro	qm
Unbebaute Grundstücke						
Land- und Forstwirt.	24	5.400.516	1.371.604	19	772.470	206.051
Roh-bauland	9	479.895	12.380	10	400.745	9.122
Wohn-bauland	71	7.391.104	79.484	66	4.950.195	43.671
Gewerbe-bauland	14	3.069.072	85.332	13	5.634.981	140.913
Sonstige Unbebaute	34	239.147	18.001	30	77.732	5.255
Bebaute Grundstücke						
Einfamilien-häuser	250	34.398.700	111.192	248	34.536.500	197.997
Mehrfamilien-häuser	57	42.944.000	79.709	35	6.988.500	14.806
Gemischt gen. Objekte	24	7.628.000	16.983	23	23.057.500	33.206
Gewerbe-objekte	35	38.673.305	578.257	29	19.259.000	312.483
Sonstige Bebaute	11	1.080.700	47.528	9	361.075	1.860
Eigentums-wohnungen						
Neubau	15	2.750.000	2.110	13	1.779.000	1.273
Wiederverkauf	159	11.933.855	17.111	196	14.608.200	24.964
Umwandlungen				7	462.500	1.277
Sonstige	3	111.400	437	10	3.117.300	2.028
Summe	706	156.099.694	2.420.128	708	116.005.698	994.906

Tab 1: Geld und Flächenumsätze

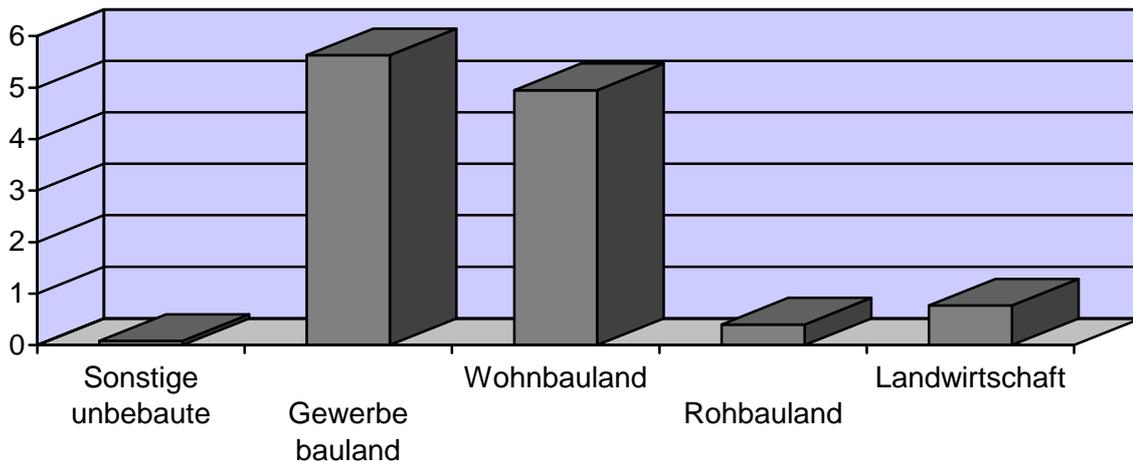


Abb. 1: Geldumsatz an unbebauten Grundstücken 2008 in Millionen Euro

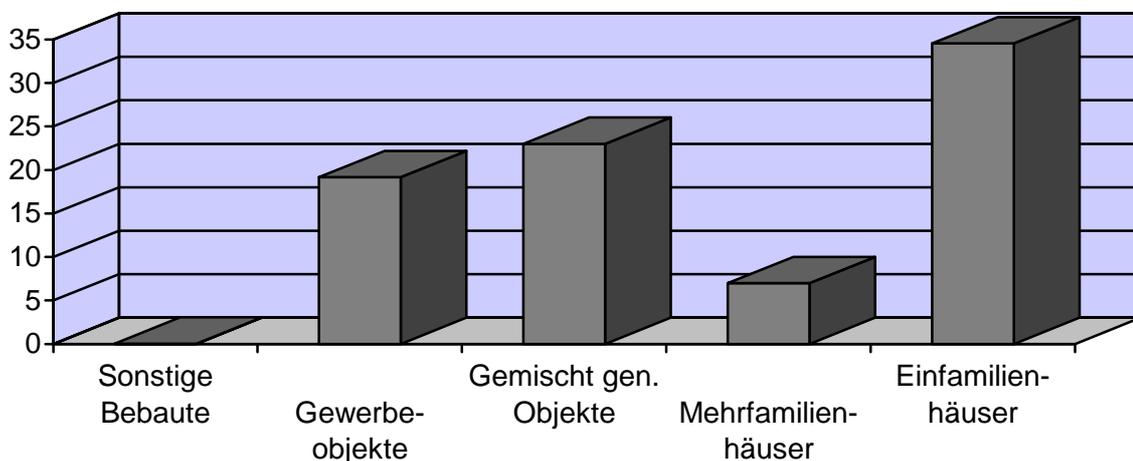


Abb. 2: Geldumsatz an bebauten Grundstücken 2008 in Millionen Euro

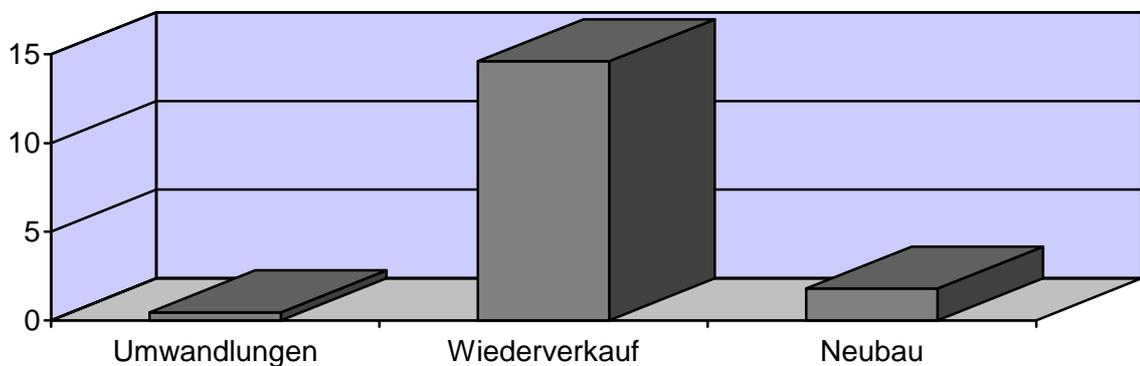


Abb. 3: Geldumsatz an Eigentumswohnungen 2008 in Millionen Euro

4.2 Umsatzentwicklungen

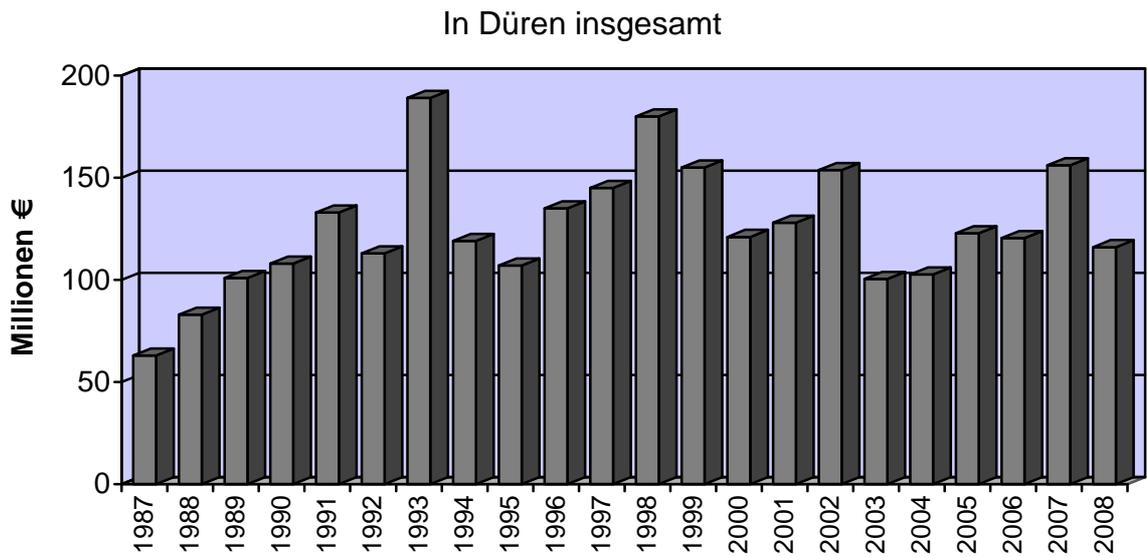


Abb. 4: Geldumsatz

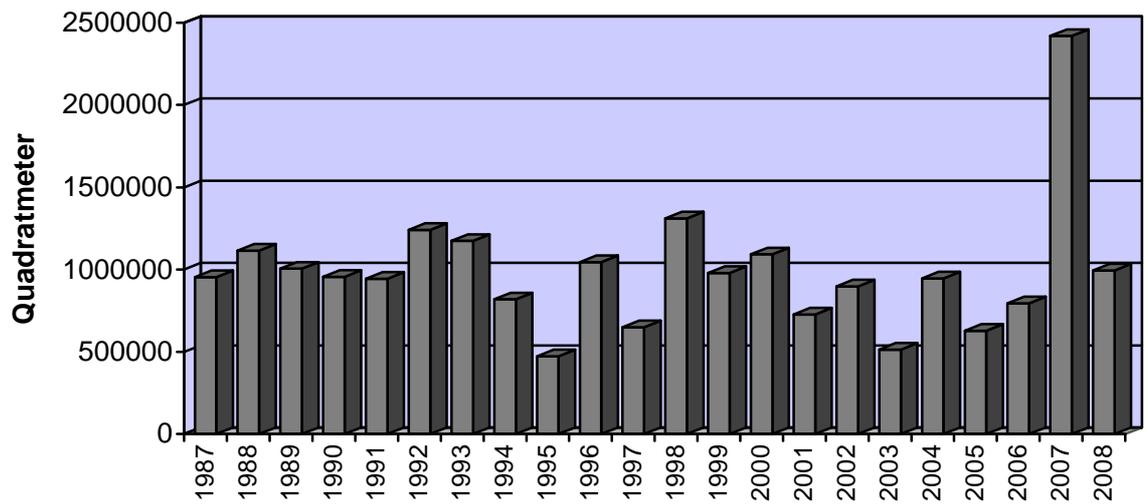


Abb. 5: Flächenumsatz in Quadratmeter

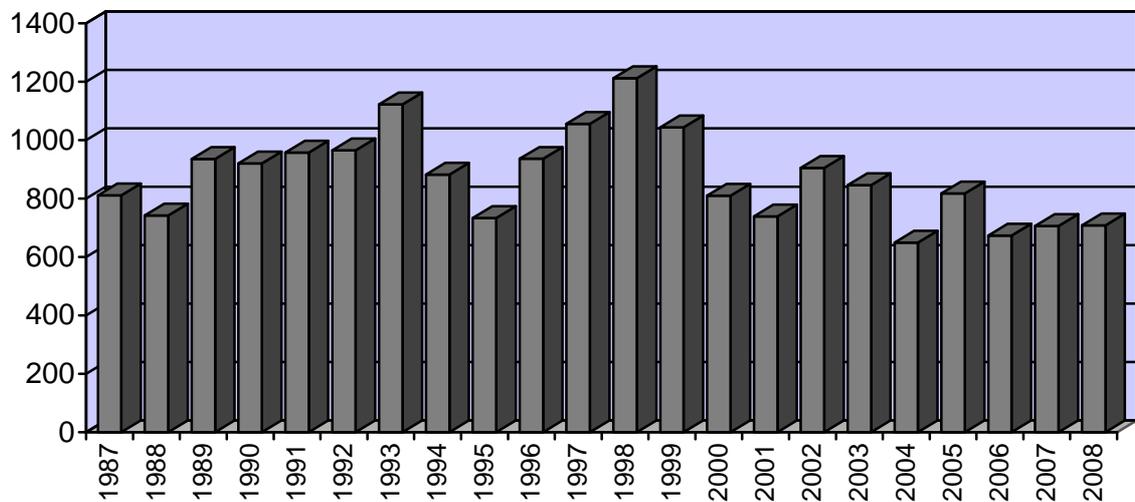


Abb. 6: Anzahl der Verkäufe

5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

5.1.1 Umsatzentwicklungen

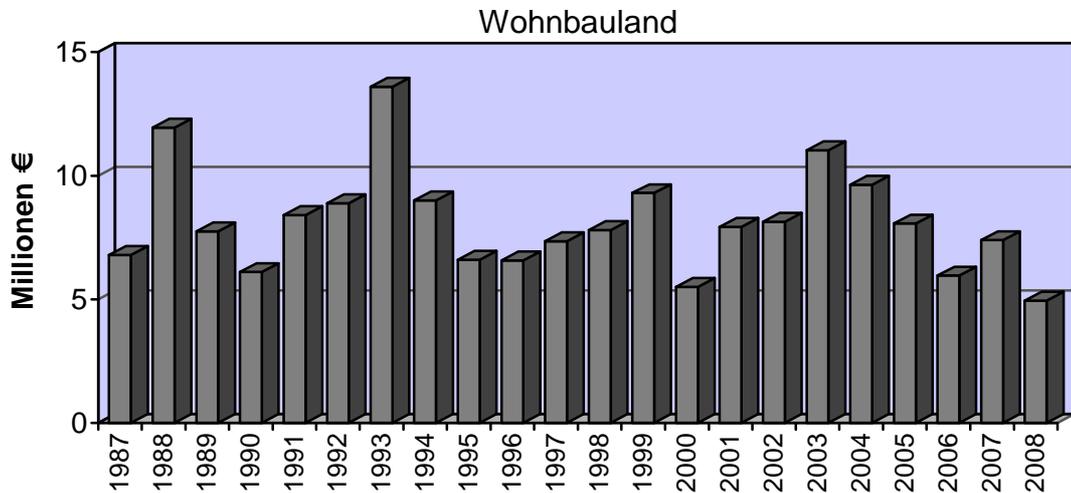


Abb. 7: Geldumsatz

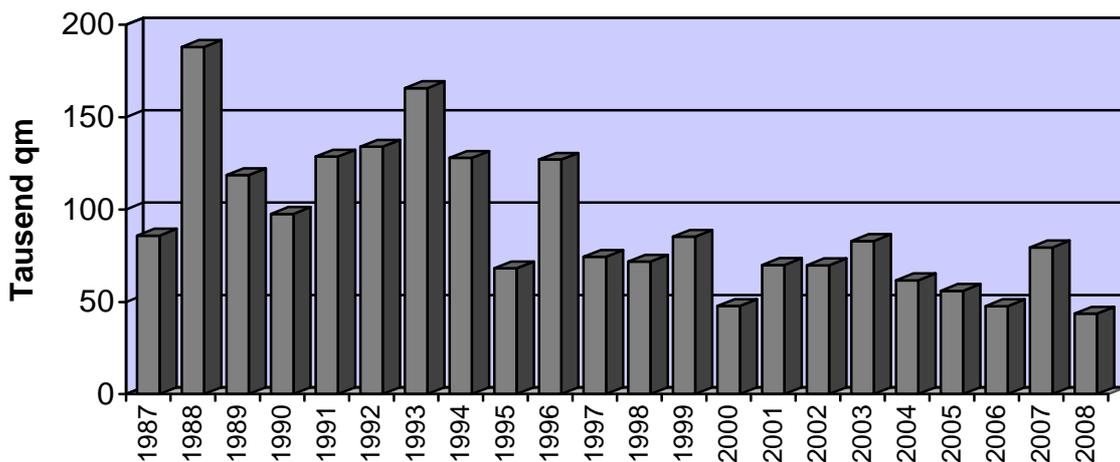


Abb. 8: Flächenumsatz

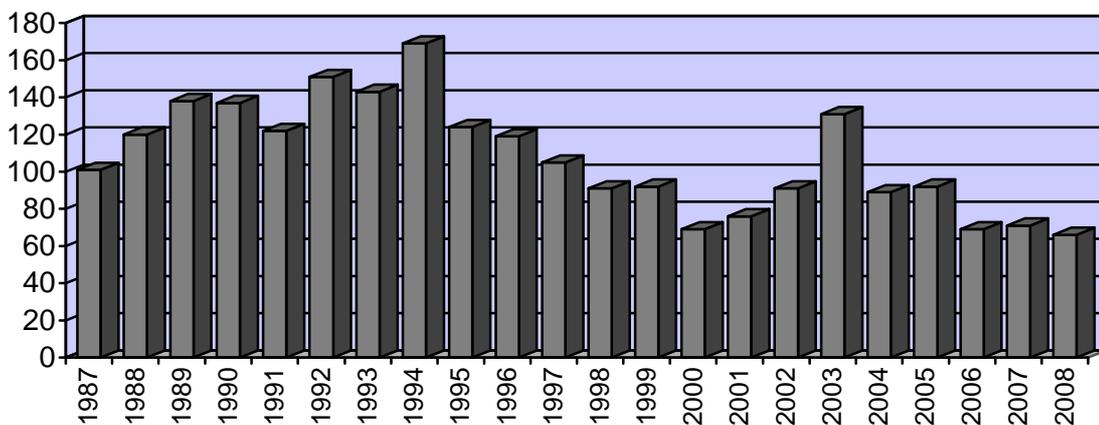


Abb. 9: Anzahl der Verkäufe

5.1.2 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

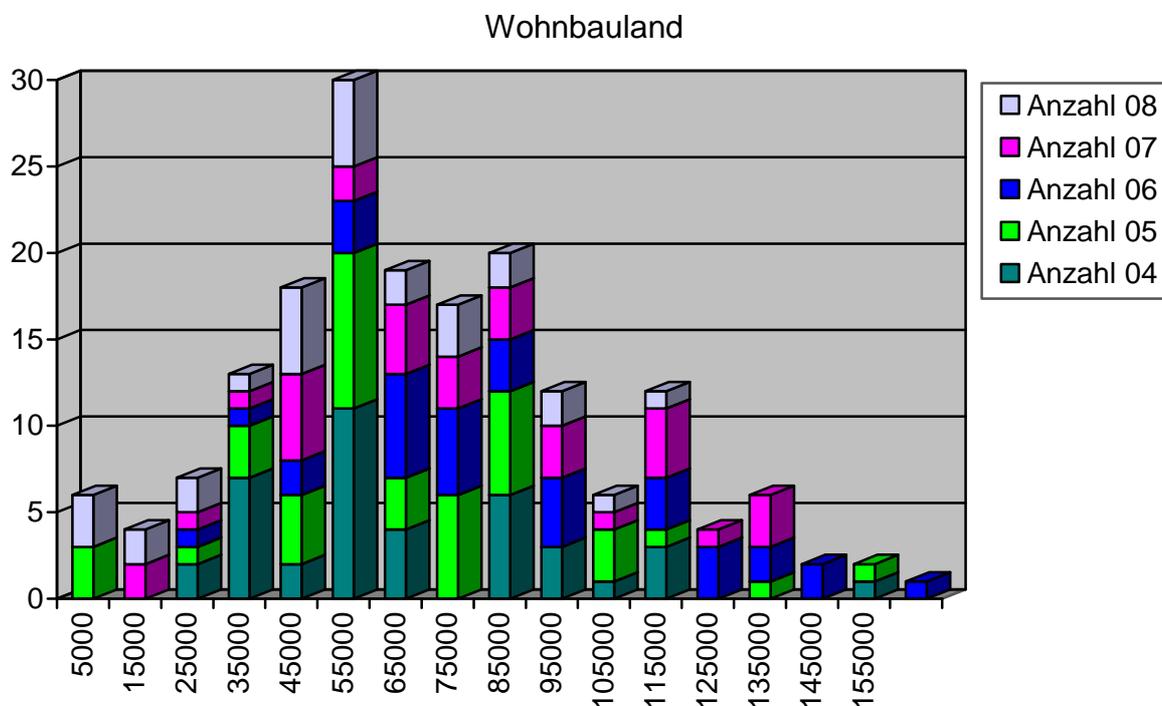


Abb. 10: Kaufpreishäufigkeit (€) für Wohnbauland Gemarkung Düren

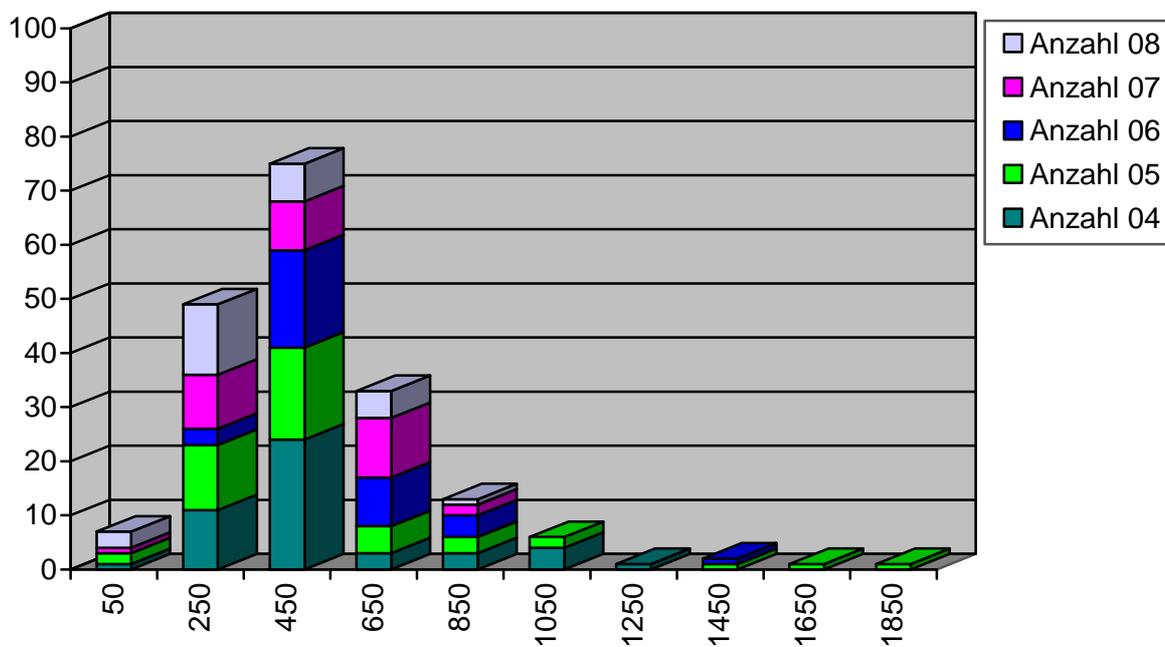


Abb. 11: Häufigkeit veräußerter Grundstücksgrößen (qm) Gemarkung Düren

Unbebaute Grundstücke in den Ortsteilen Dürens

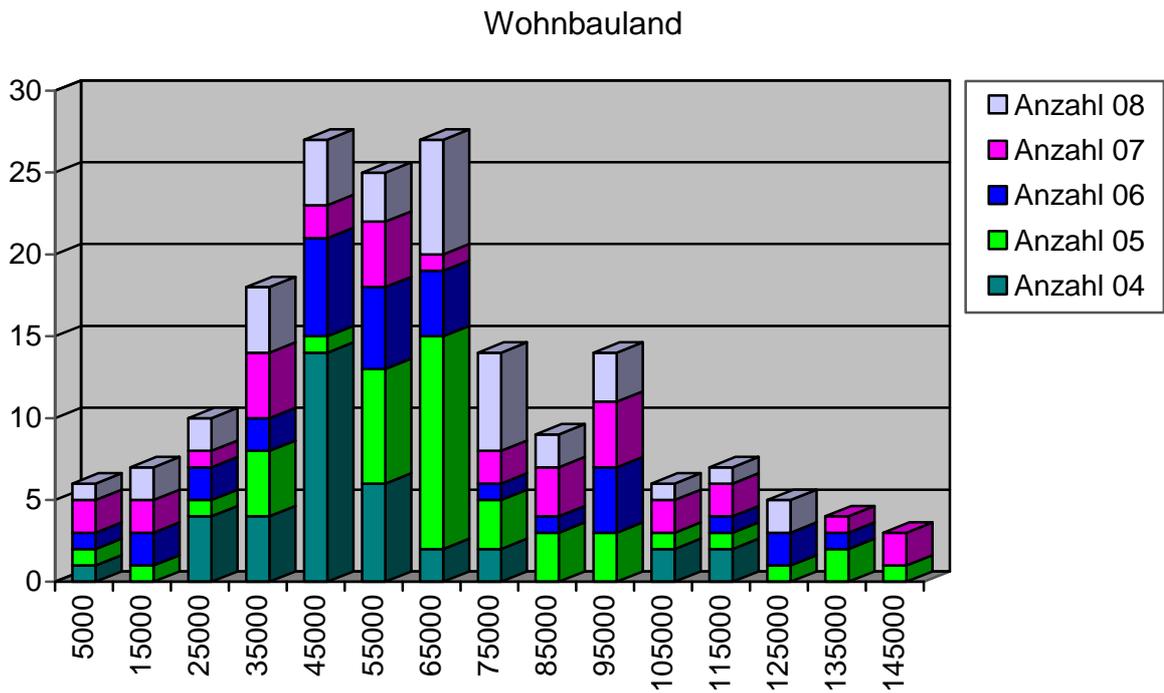


Abb. 12: Kaufpreishäufigkeit (€) für Wohnbauland Ortsteile Dürens

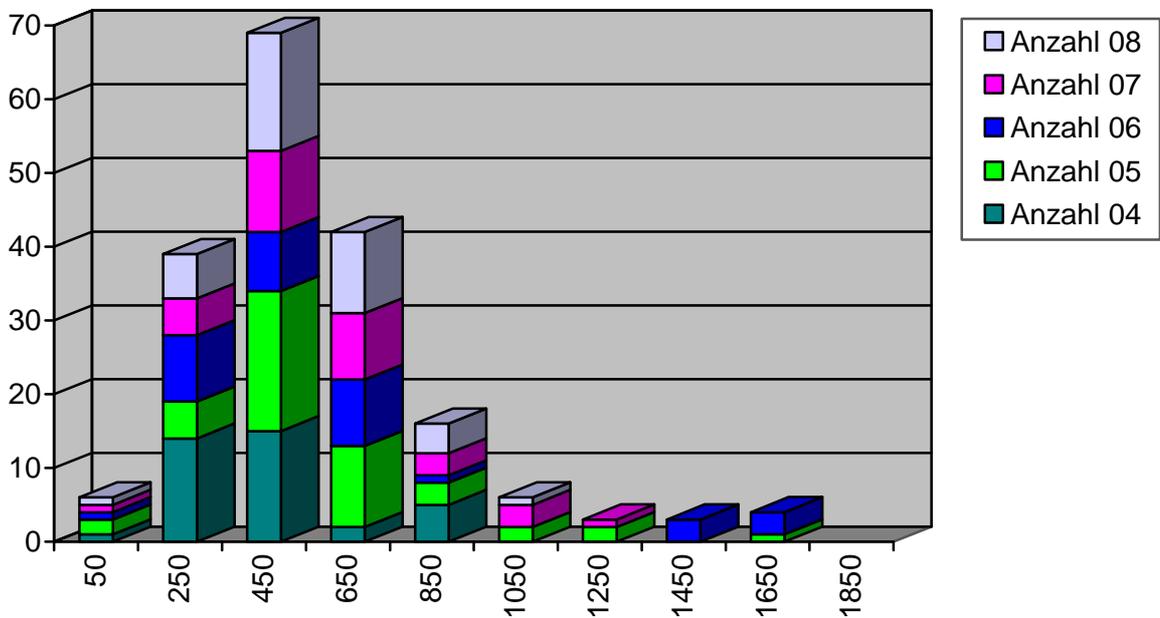


Abb. 13: Häufigkeit veräußerter Grundstücksgrößen(qm) Ortsteile Dürens

5.1.3 Bodenwertentwicklungen

Wohnbau land - Düren insgesamt-

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

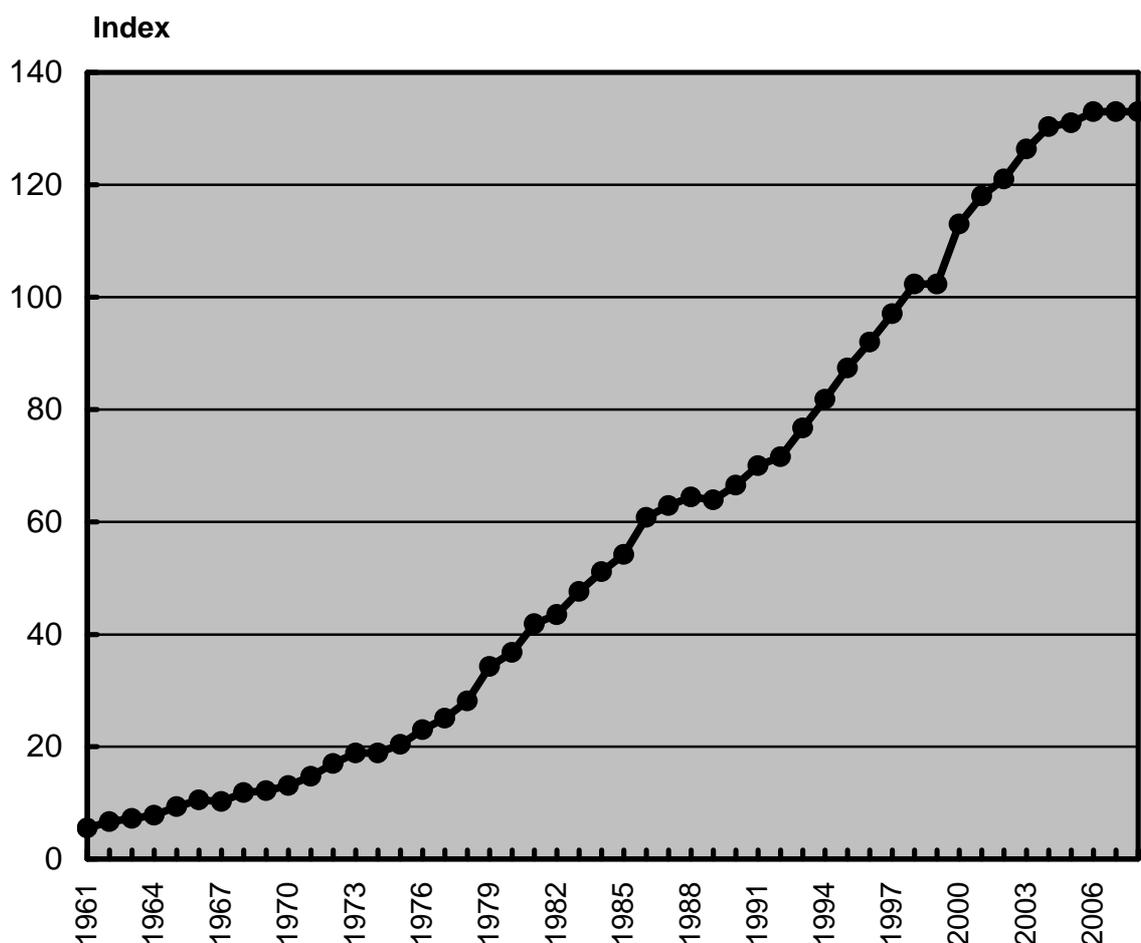


Abb. 14: Die Entwicklung des Bodenpreinsniveaus für baureifes Wohnbau land auf dem Dürener Grundstücksmarkt

Wohnbauland -Ortsteile Dürens-

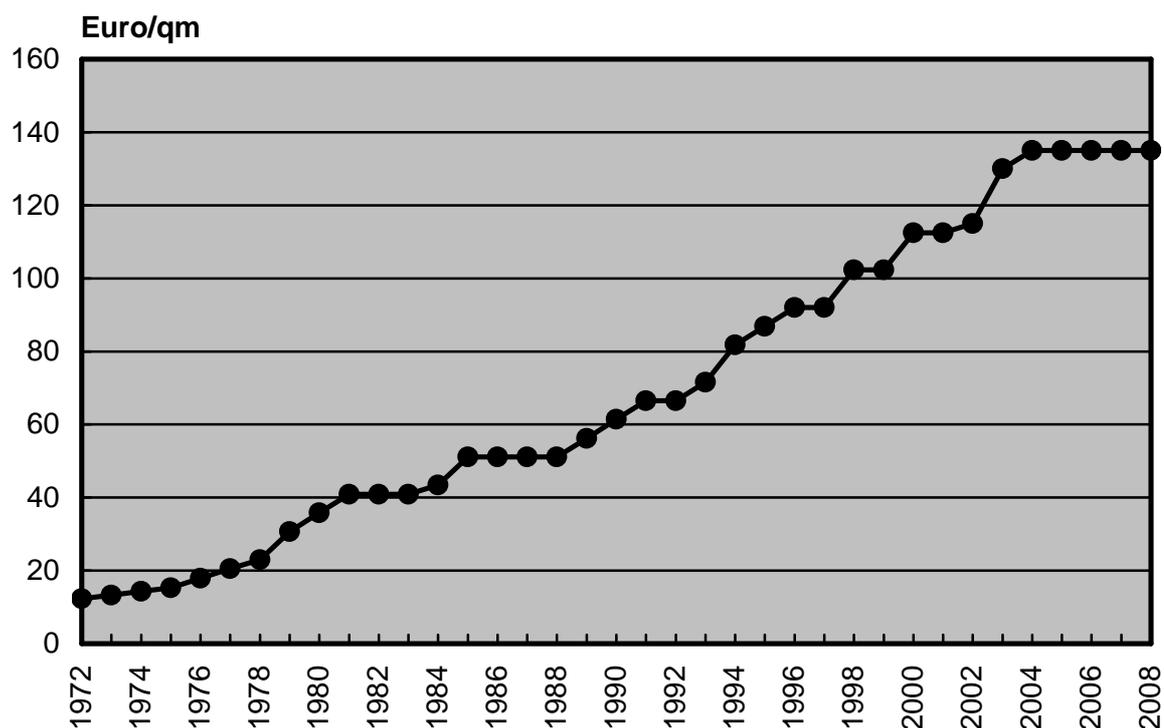


Abb. 15: Bodenwertentwicklung in Arnoldsweiler

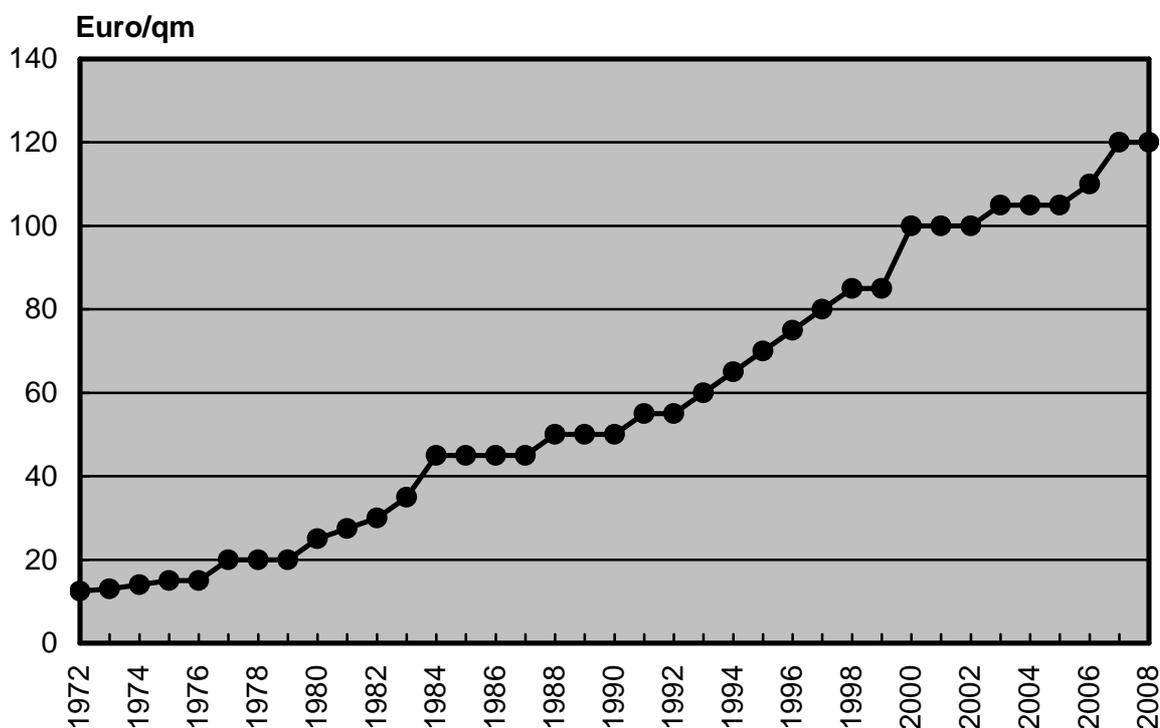


Abb. 16: Bodenwertentwicklung in Berzbuir

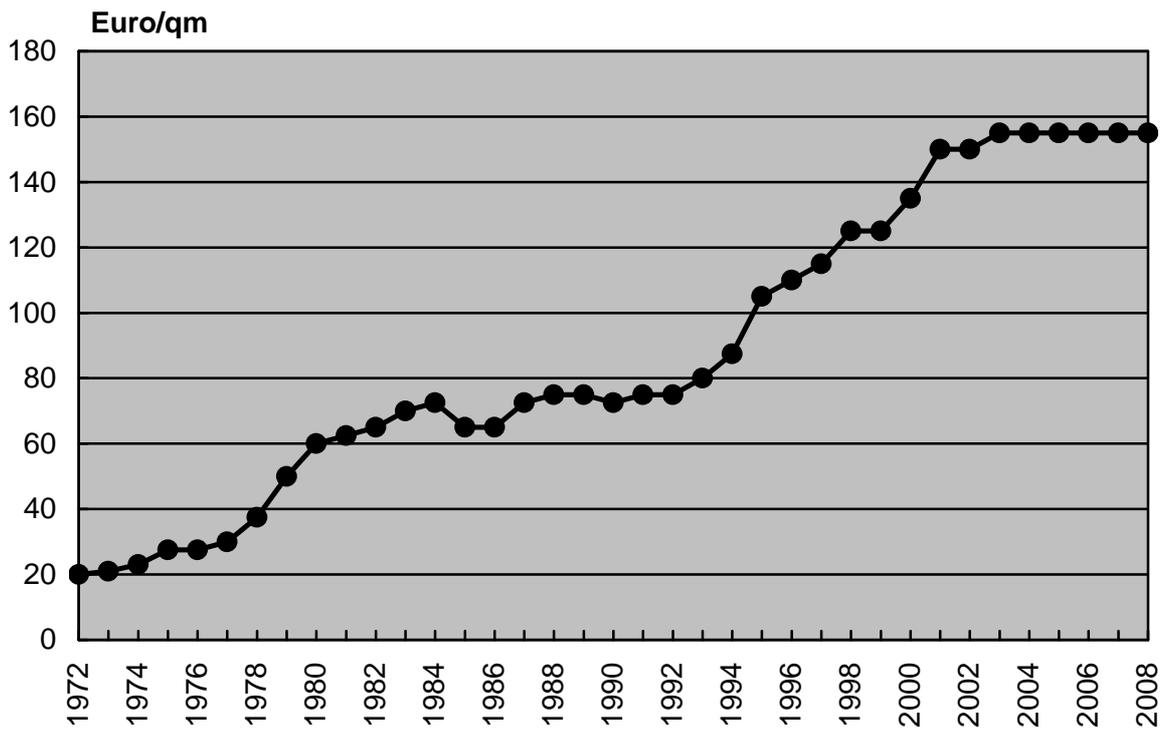


Abb. 17: Bodenwertentwicklung in Birgel

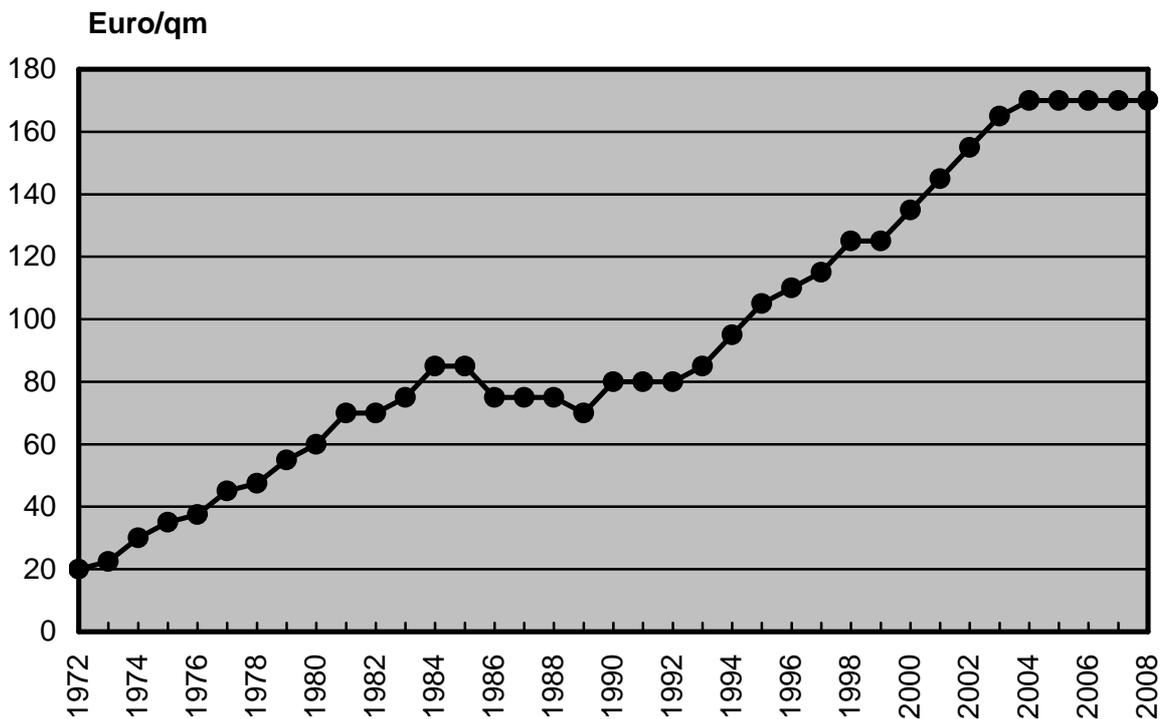


Abb. 18: Bodenwertentwicklung in Birkesdorf

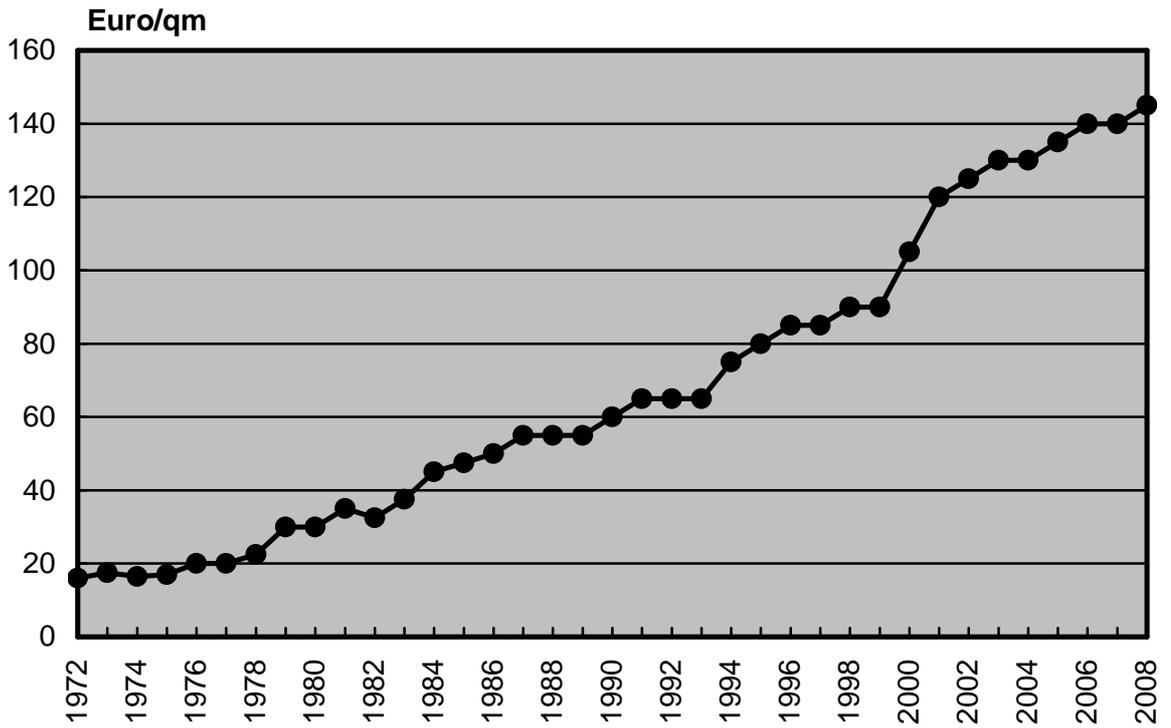


Abb. 19: Bodenwertentwicklung in Derichsweiler

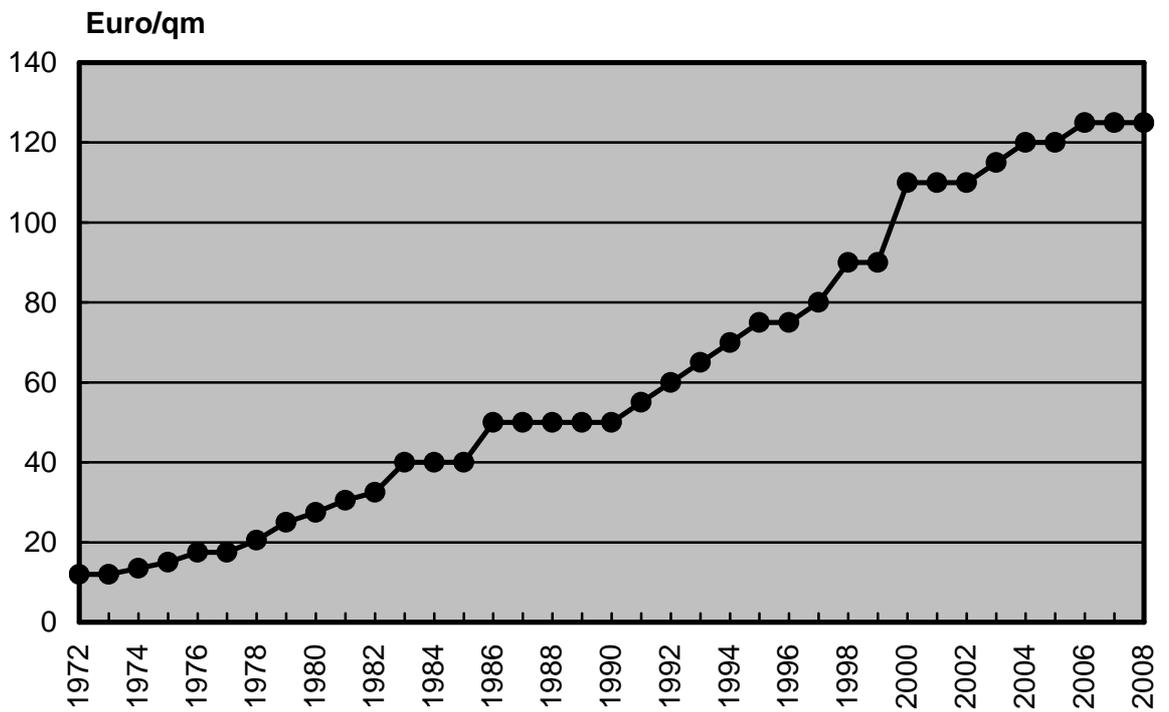


Abb. 20: Bodenwertentwicklung in Echtz

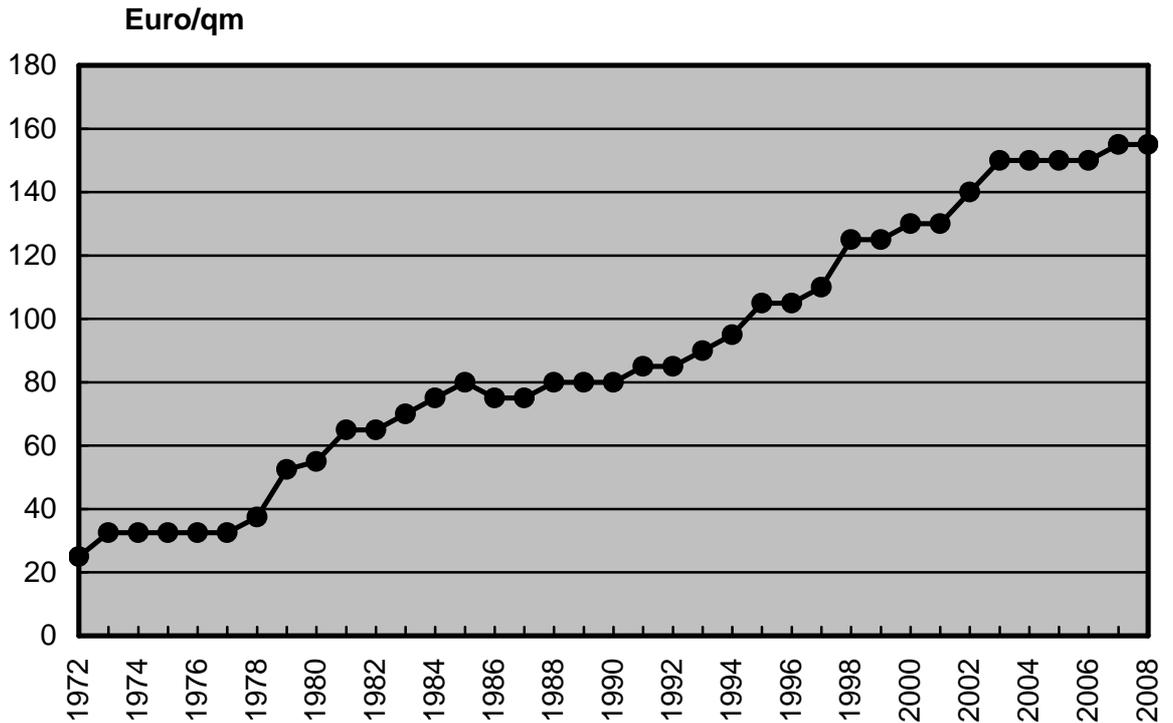


Abb. 21: Bodenwertentwicklung in Gürzenich

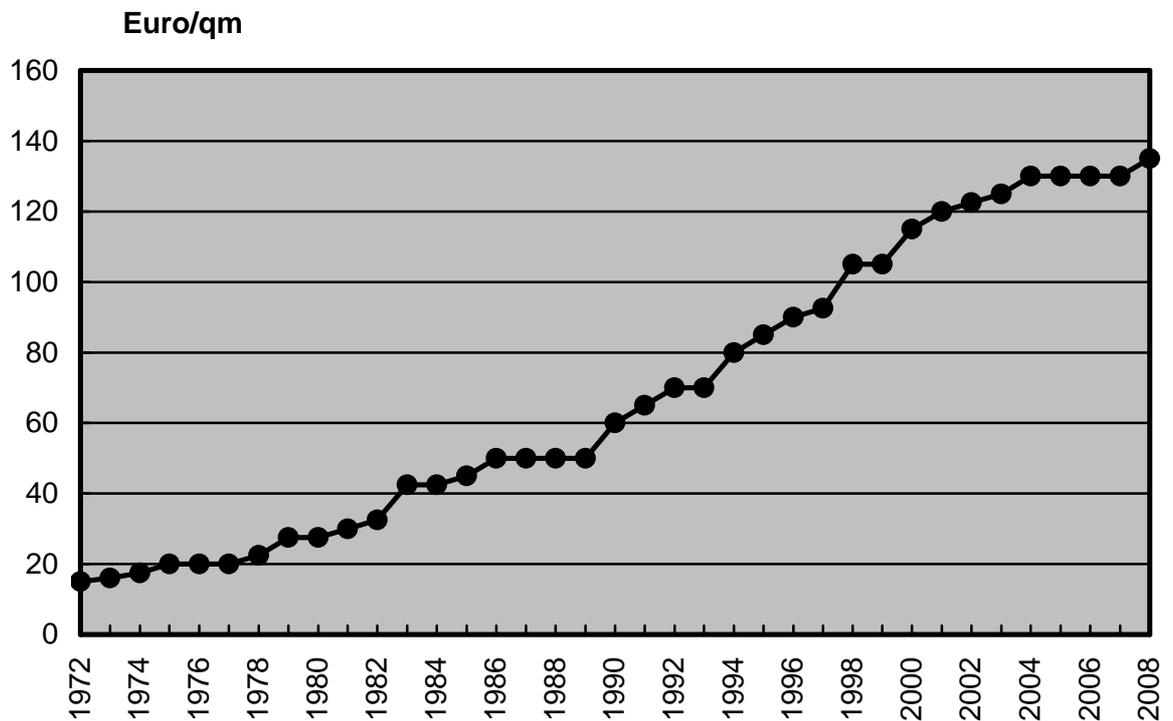


Abb. 22: Bodenwertentwicklung in Hoven

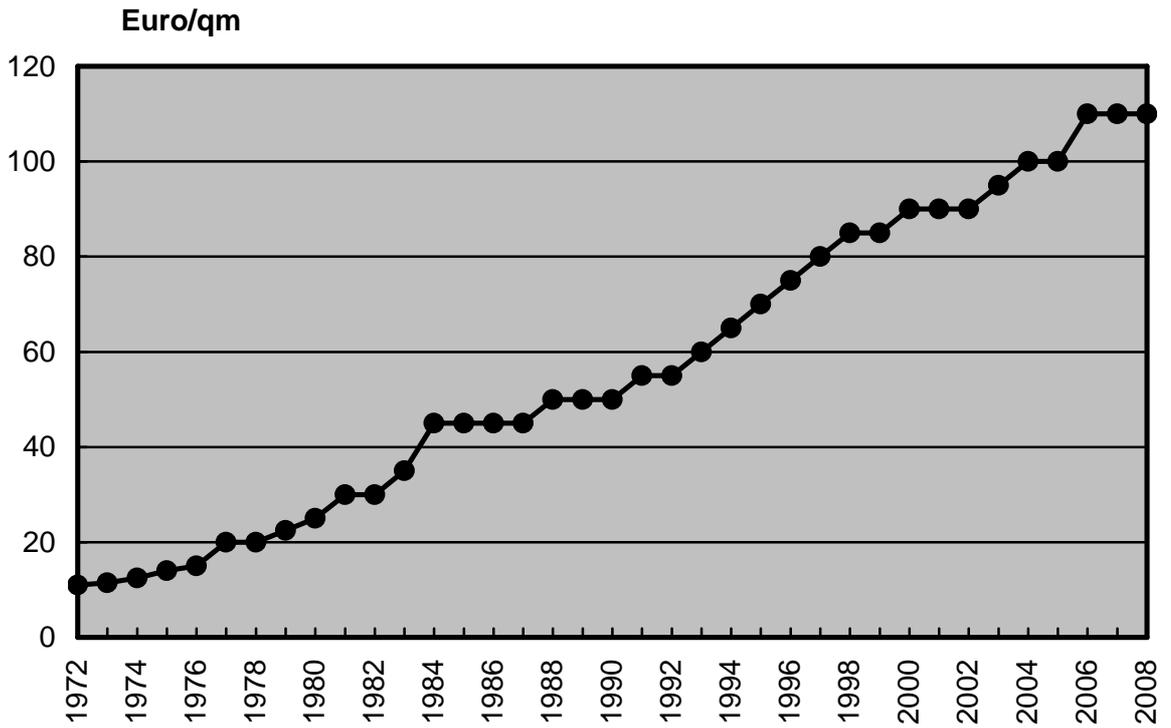


Abb. 23: Bodenwertentwicklung in Kufferath

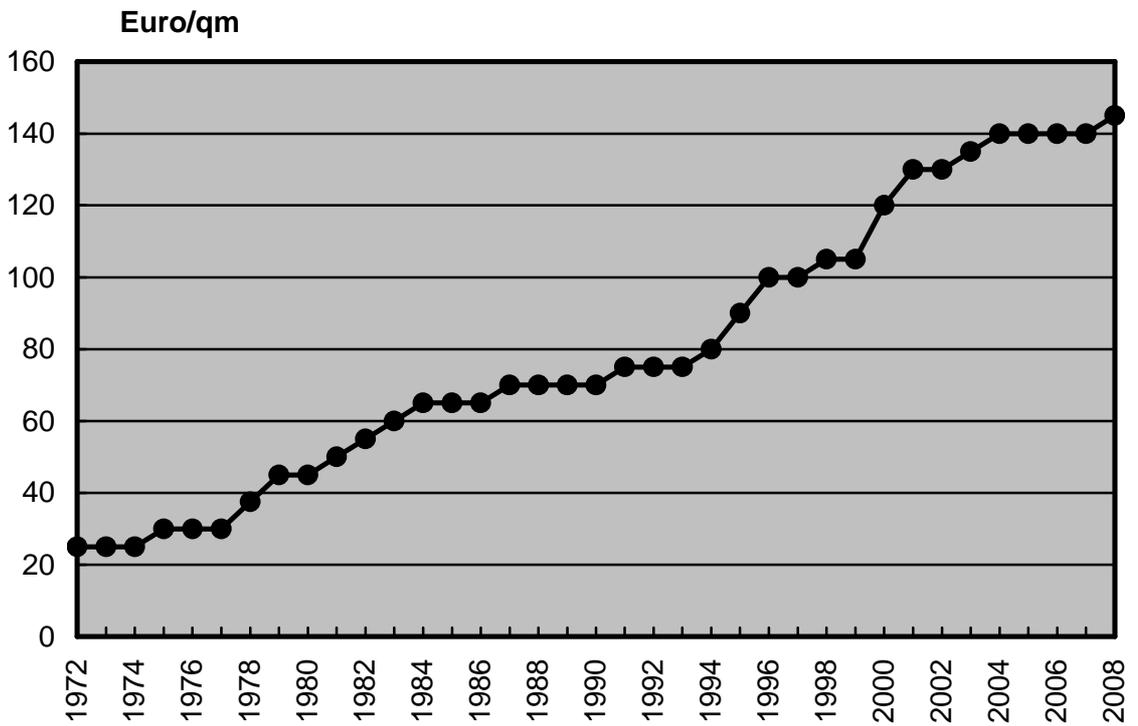


Abb. 24: Bodenwertentwicklung in Lendersdorf

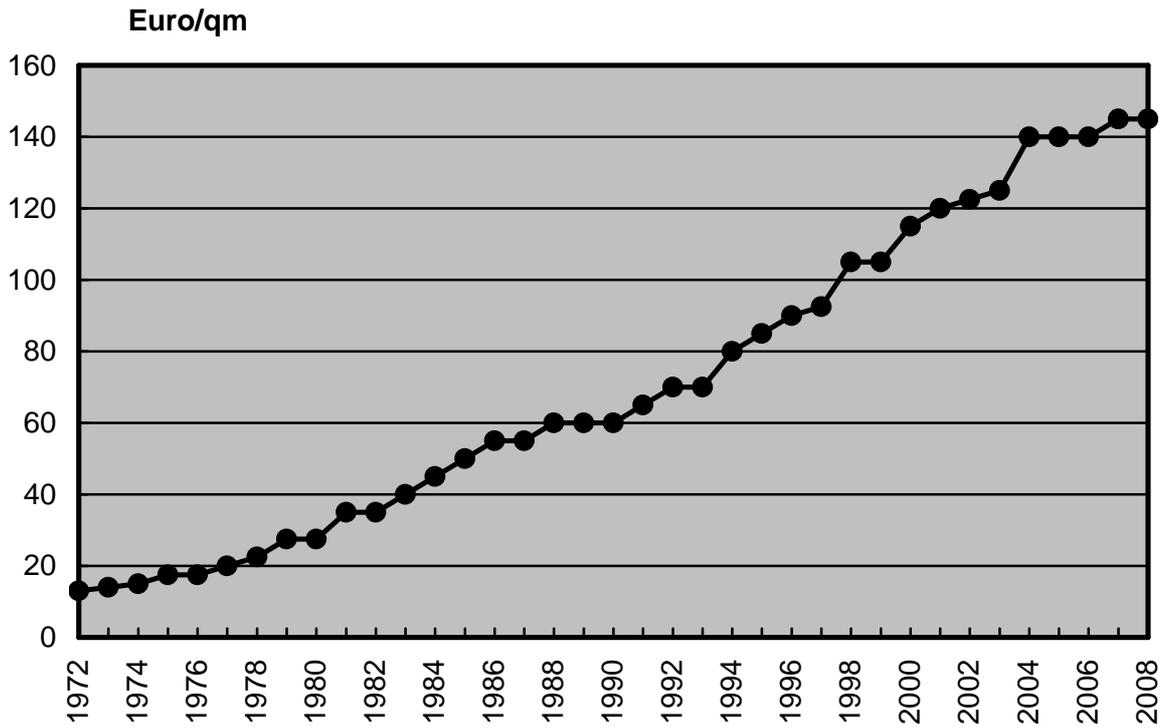


Abb. 25: Bodenwertentwicklung in Mariaweiler

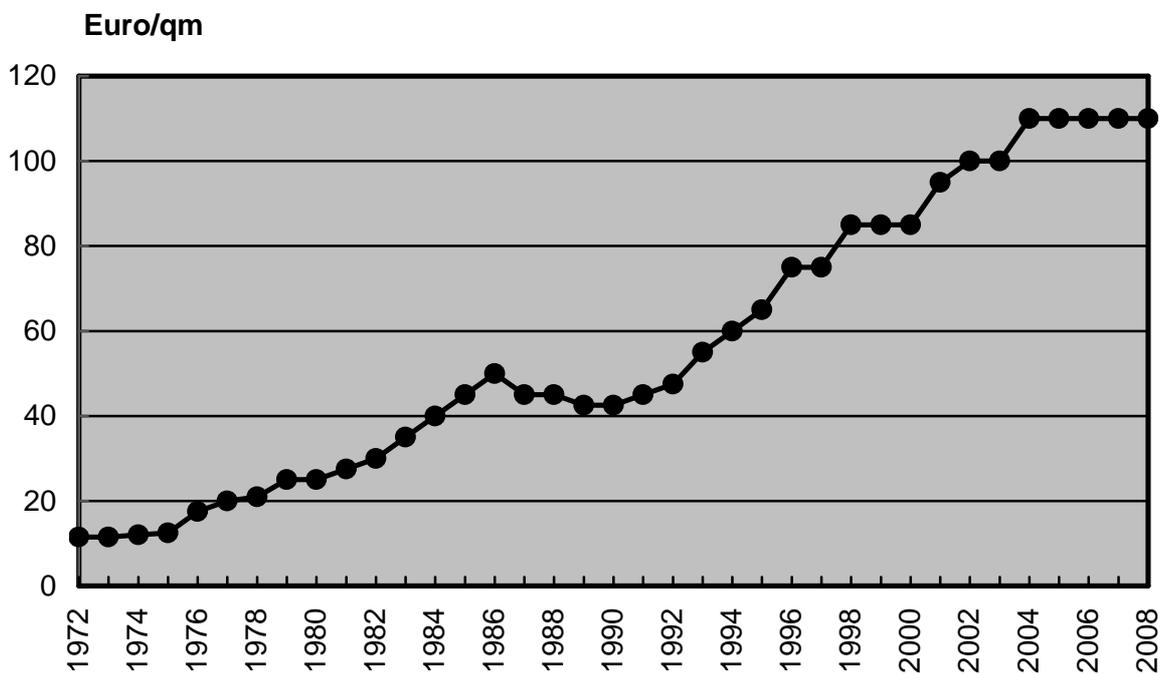


Abb. 26: Bodenwertentwicklung in Merken

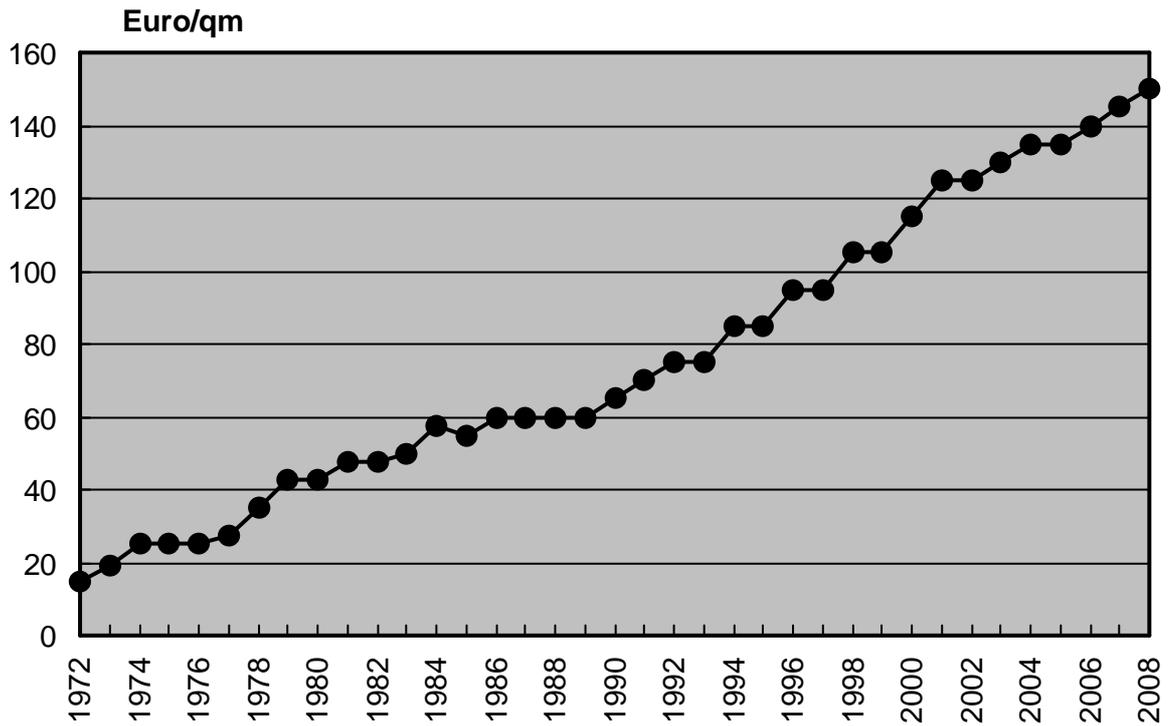


Abb. 27: Bodenwertentwicklung in Niederau

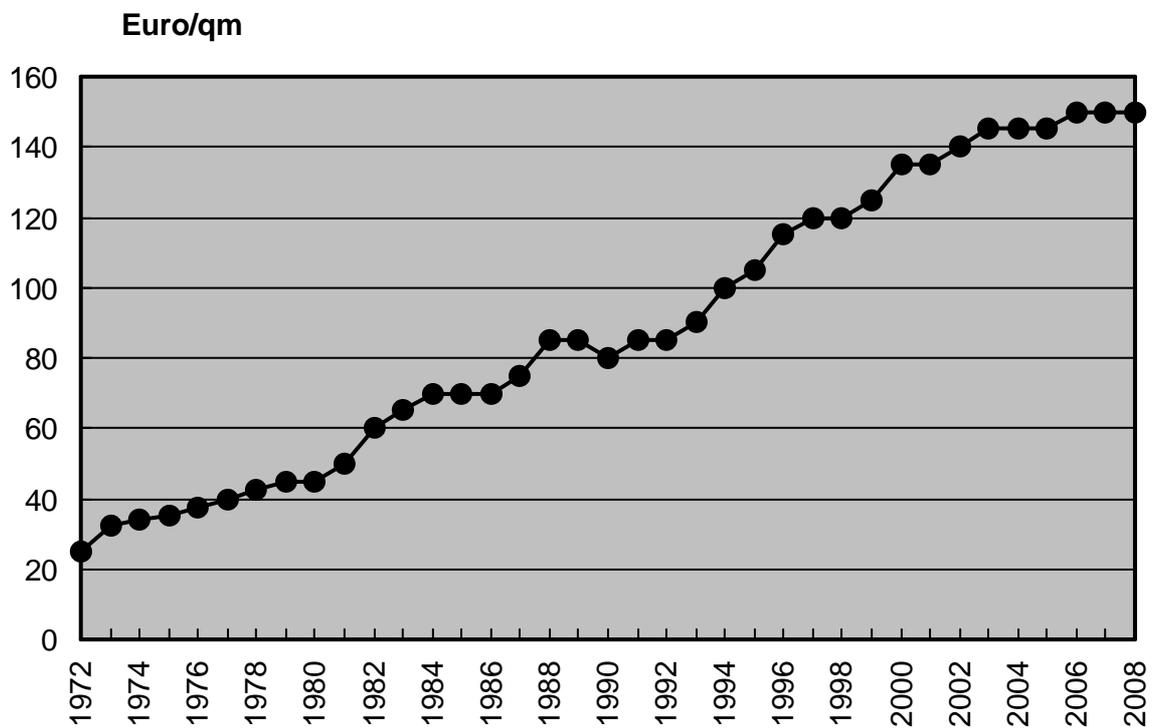


Abb. 28: Bodenwertentwicklung in Rölsdorf

5.2 Gewerbe- und Industrieflächen

5.2.1 Umsatzentwicklungen

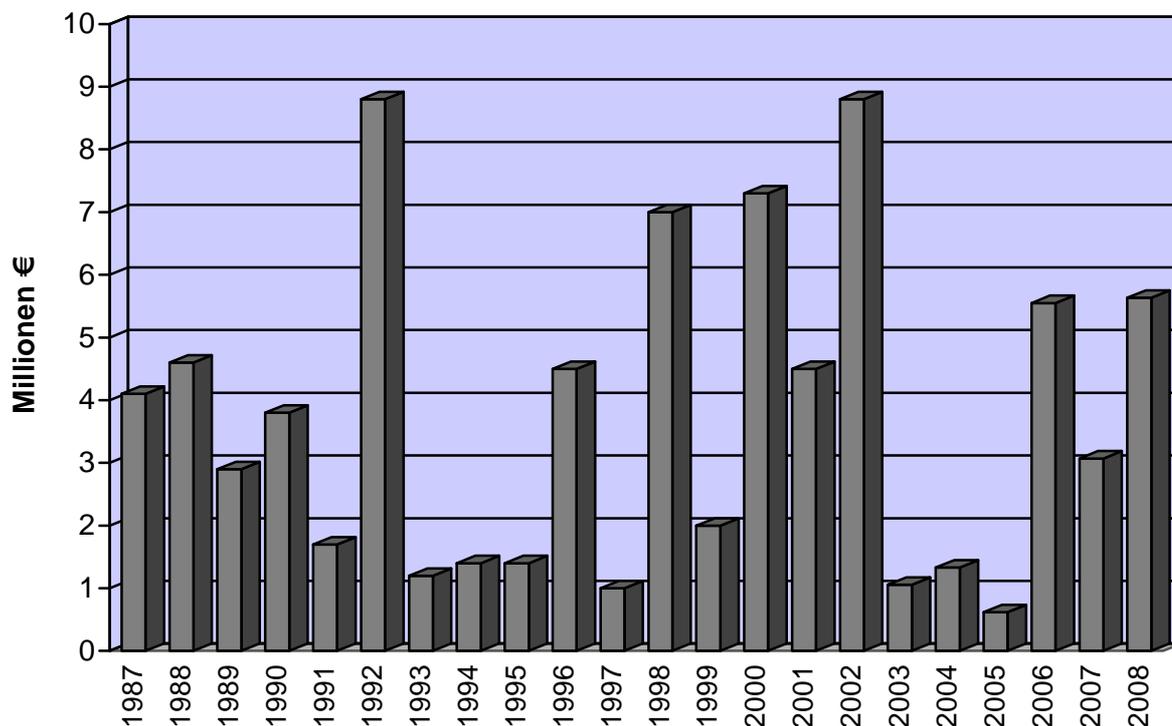


Abb. 29: Geldumsatz

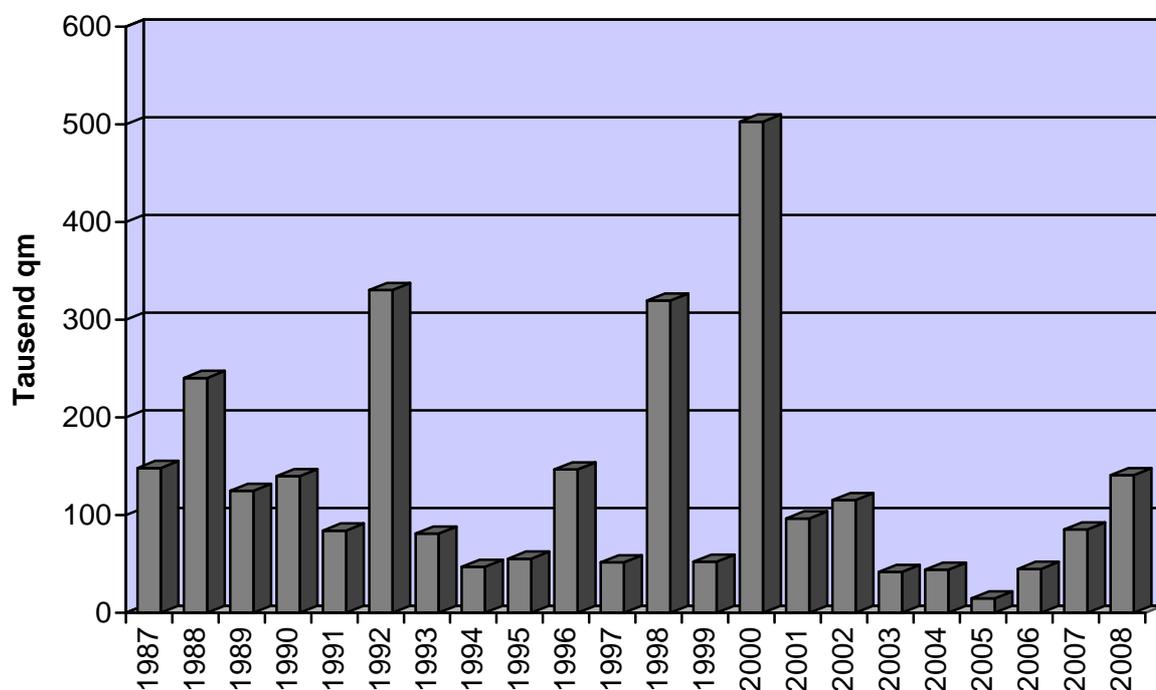


Abb. 30: Flächenumsatz

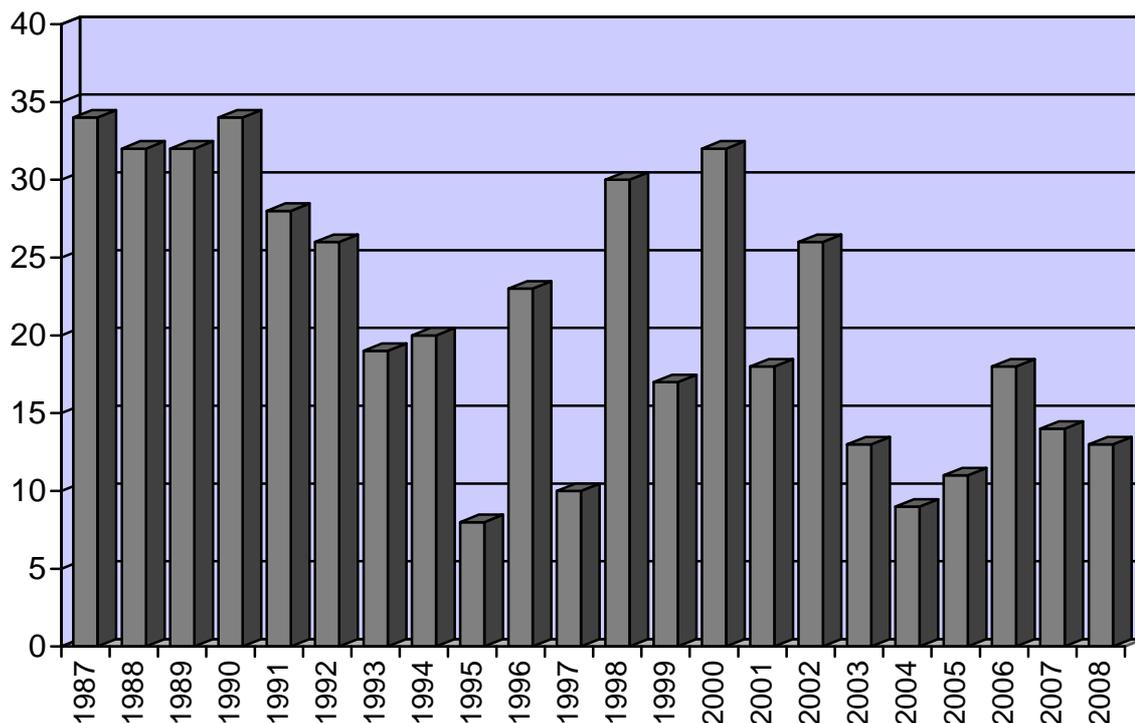


Abb. 31: Anzahl der Verkäufe

5.2.2 Preisniveau

Vollständig erschlossenes Gewerbebauland im Großen Tal wird zur Zeit etwa mit 45 € pro Quadratmeter gehandelt.

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

5.3 Landwirtschaftliche Flächen

5.3.1 Umsatzentwicklungen

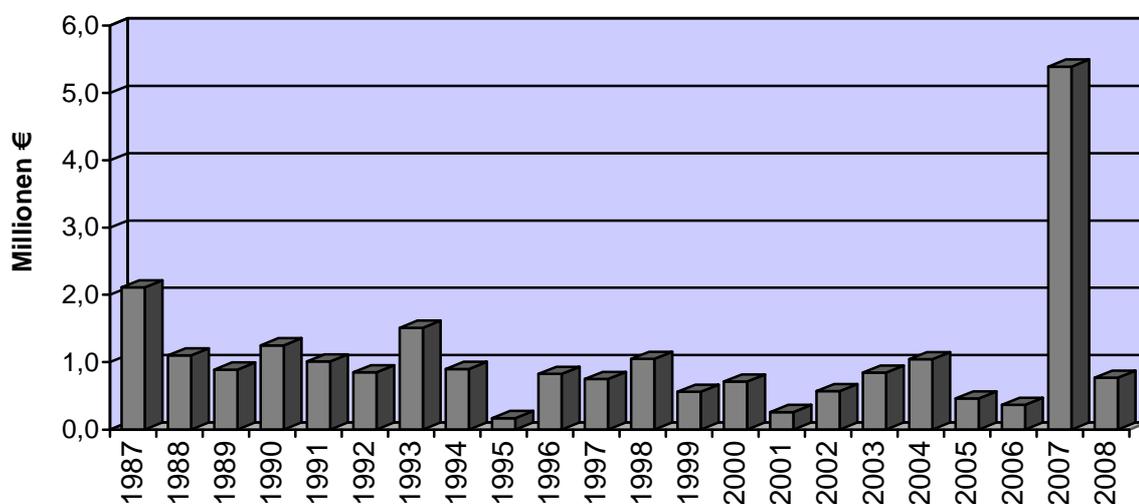


Abb. 32: Geldumsatz

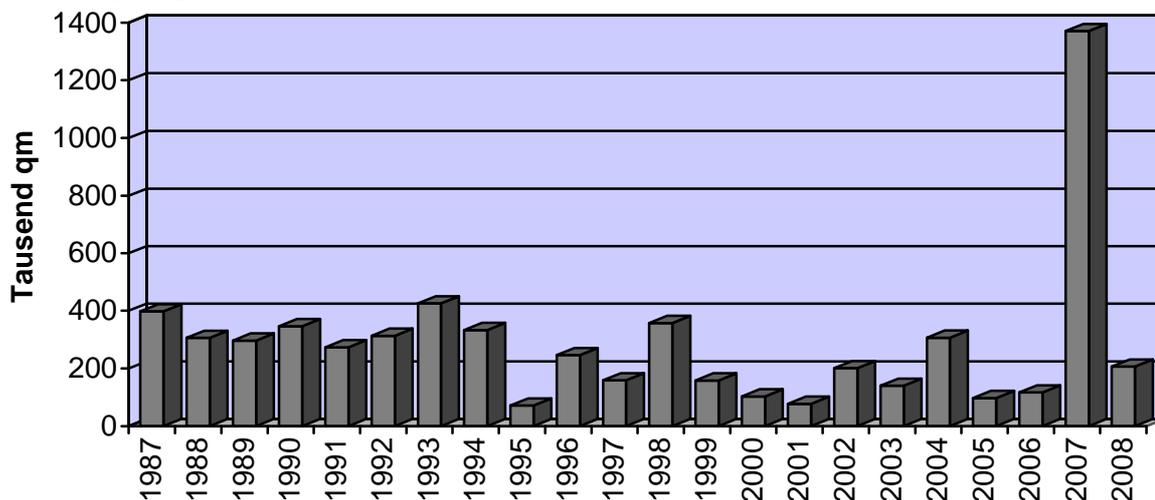


Abb. 33: Flächenumsatz

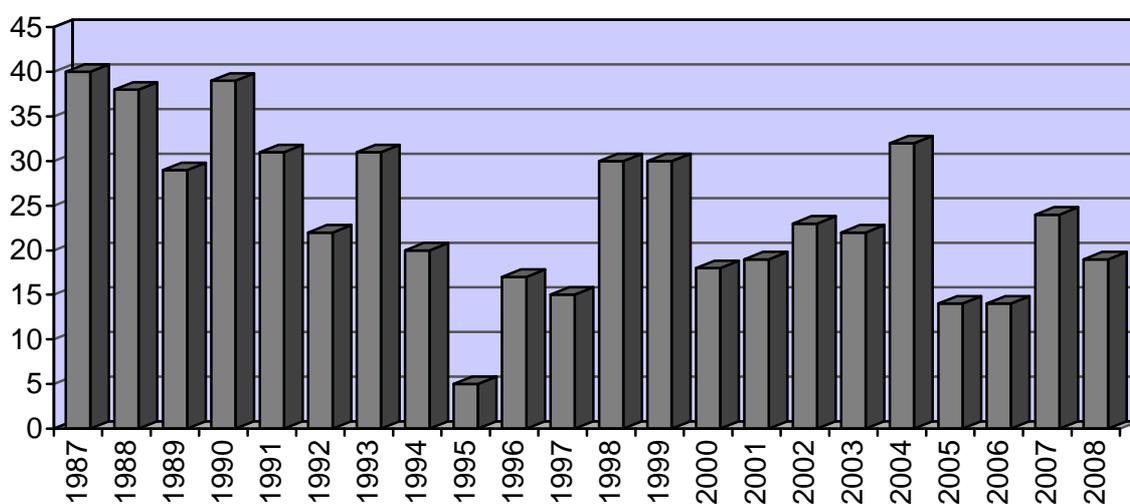


Abb. 34: Anzahl der Verkäufe

5.3.2 Bodenpreisentwicklung

Sämtliche dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte bekannt gewordenen Verkaufsfälle von landwirtschaftlichen Grundstücken aus den Jahren 1972 bis 2008 wurden getrennt nach Grünland und Ackerland sowie innerhalb des Ackerlandes nach Ackerzahlen geordnet und hinsichtlich der zeitlichen Entwicklung des Bodenpreisniveaus untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung zeigt drei sich nach Ackerzahlen trennende Gruppen, die sich hinsichtlich ihrer zeitlichen Entwicklung signifikant voneinander unterscheiden. Darüber hinaus wird die Entwicklung des Bodenpreisniveaus für Grünland angegeben. Kaufpreise für Grünland lagen ab dem Jahre 1992 nur in einem Umfang vor, der keine Aussage über die Entwicklung des Preisniveaus über das Jahr 1991 hinaus zulässt. Es wird jedoch angenommen, dass die Preisentwicklung ähnlich wie in den Vorjahren der Entwicklung des Preisniveaus von Ackerland mit einer Ackerzahl unter 70 folgt.

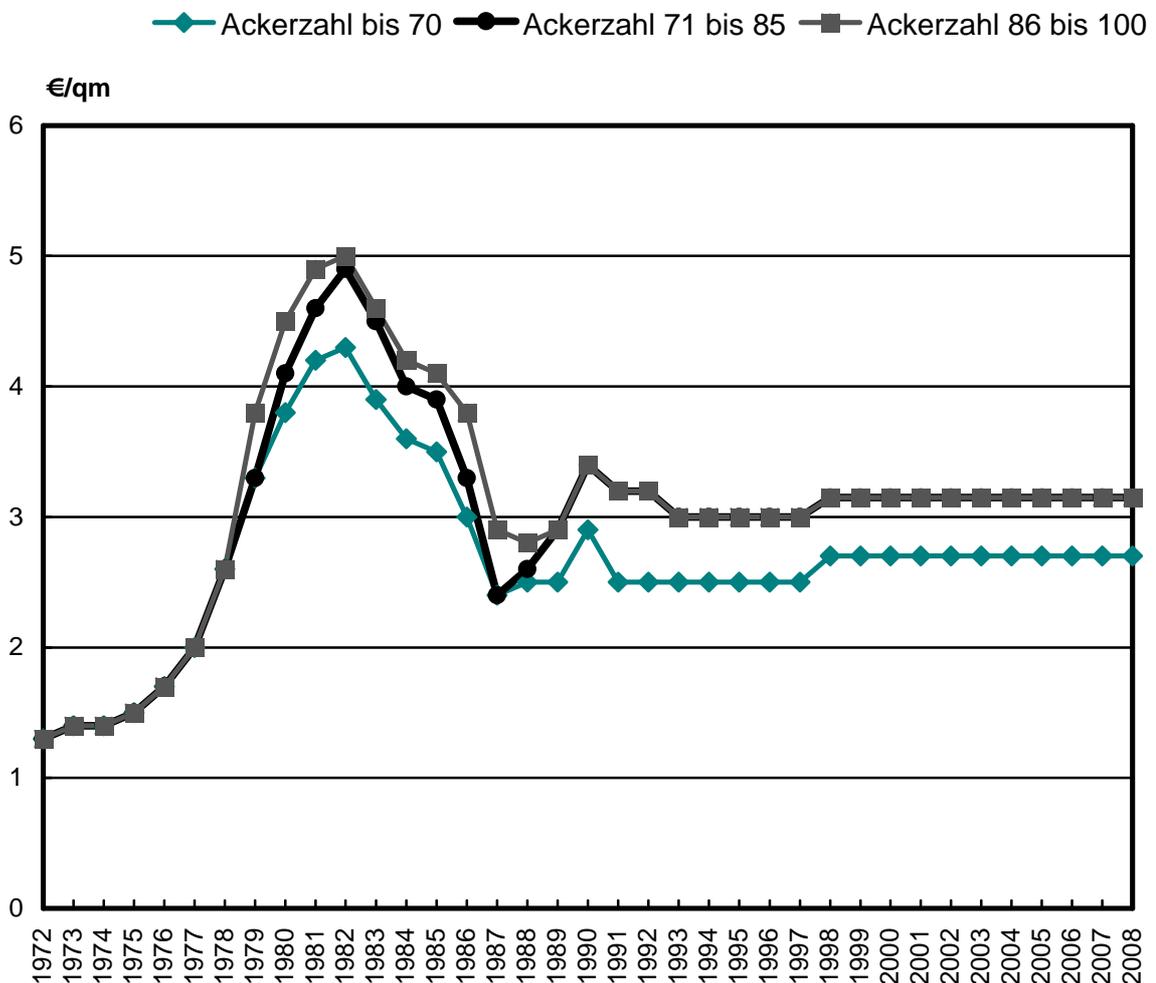


Abb. 35: Die Bodenpreisentwicklung für Ackerland

5.4 Rohbauland

5.4.1 Umsatzentwicklung

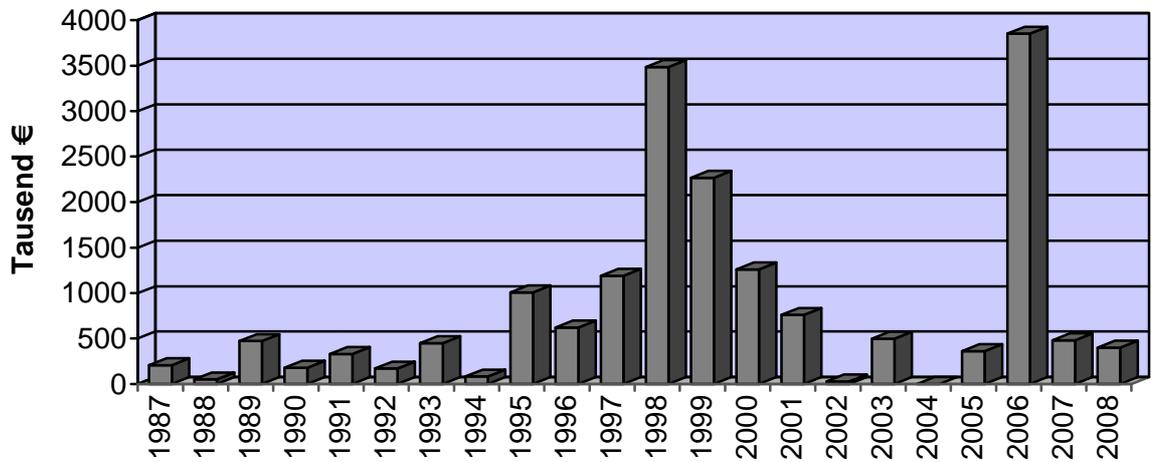


Abb. 36: Geldumsatz

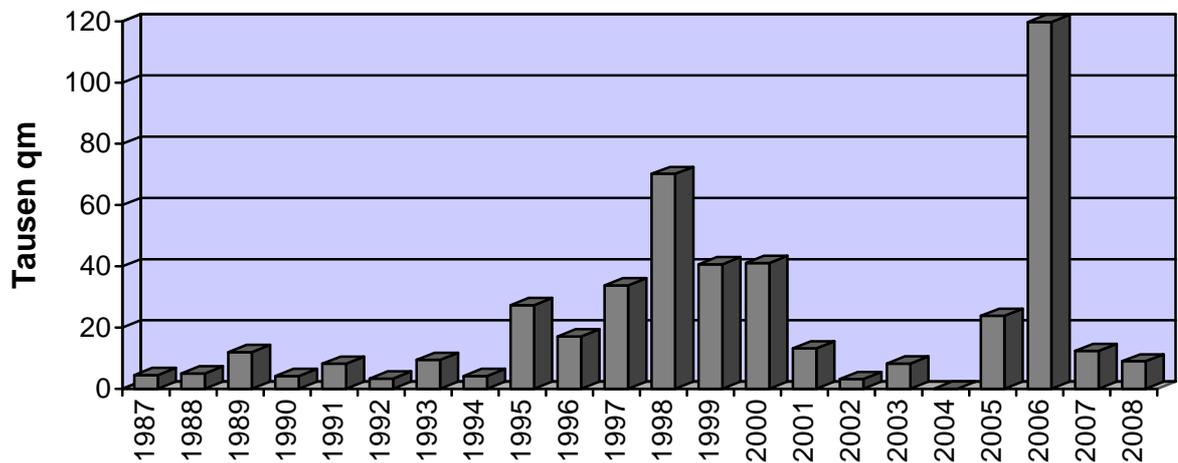


Abb. 37: Flächenumsatz

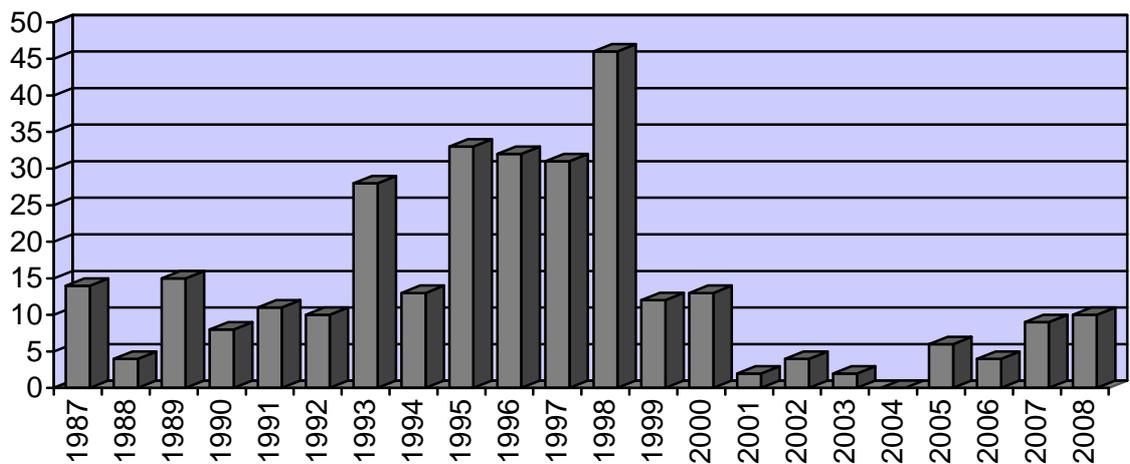


Abb. 38: Anzahl der Verkäufe

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Einfamilienhäuser

6.1.1 Umsatzentwicklungen

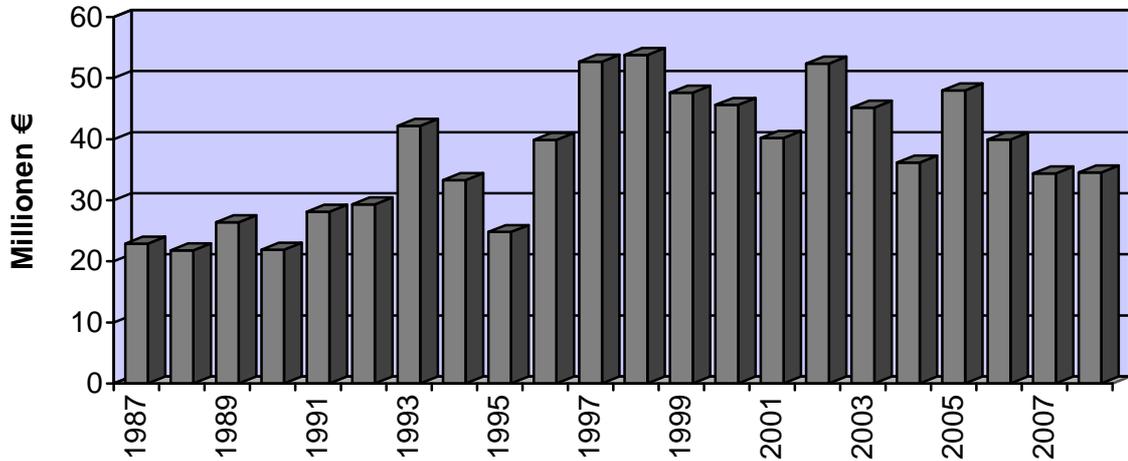


Abb. 39: Geldumsatz

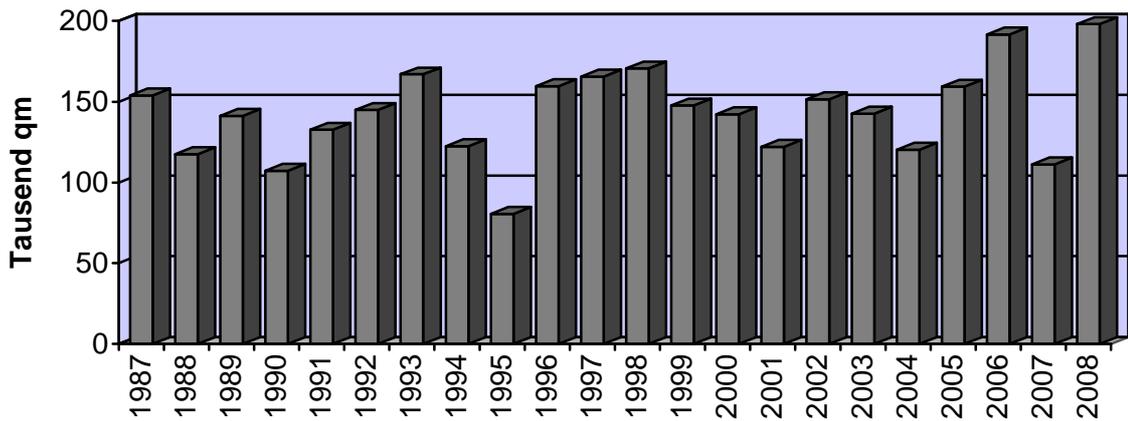


Abb. 40: Flächenumsatz

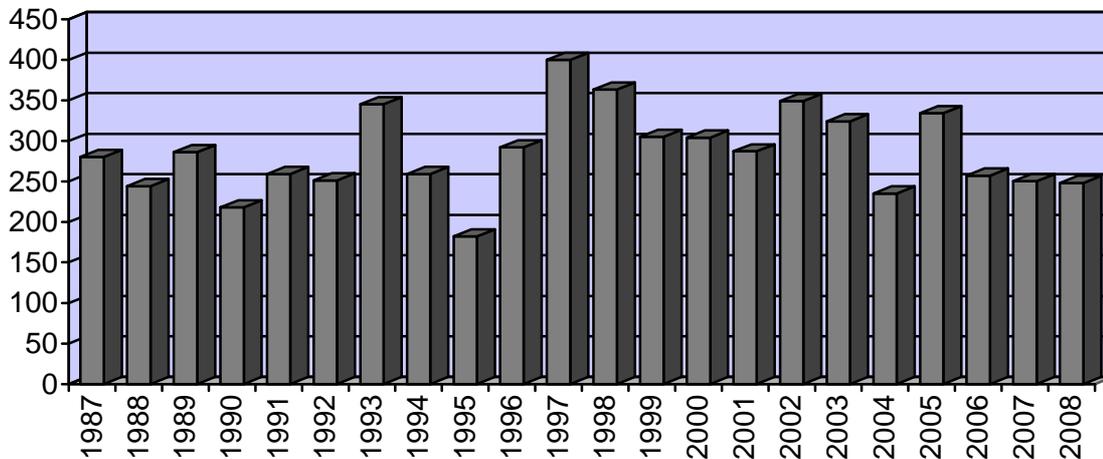


Abb. 41: Anzahl der Verkäufe

6.1.2 Schwerpunkte des Marktgeschehens

Gemarkung Düren

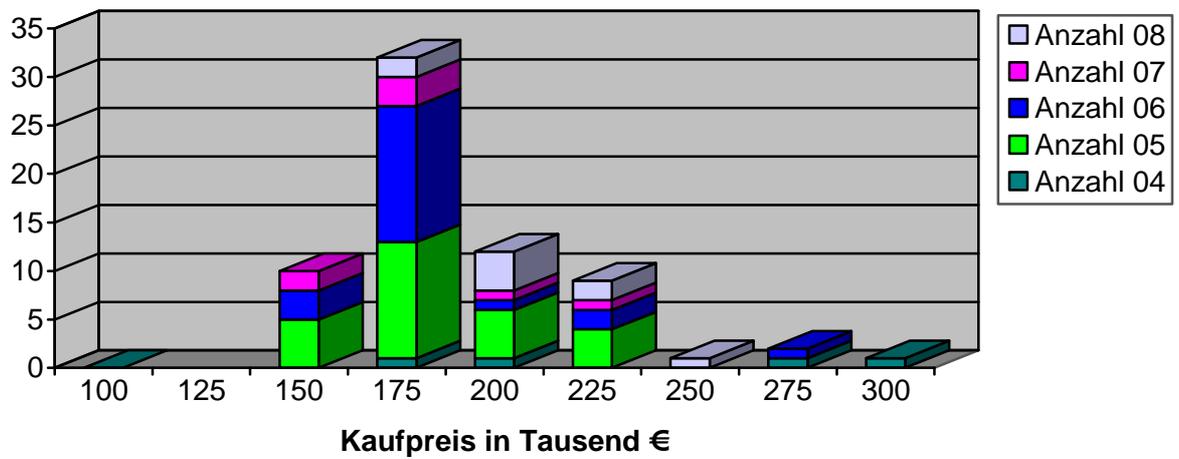


Abb. 42: Einfamilienhäuser (Neubau, nicht älter als 3 Jahre)

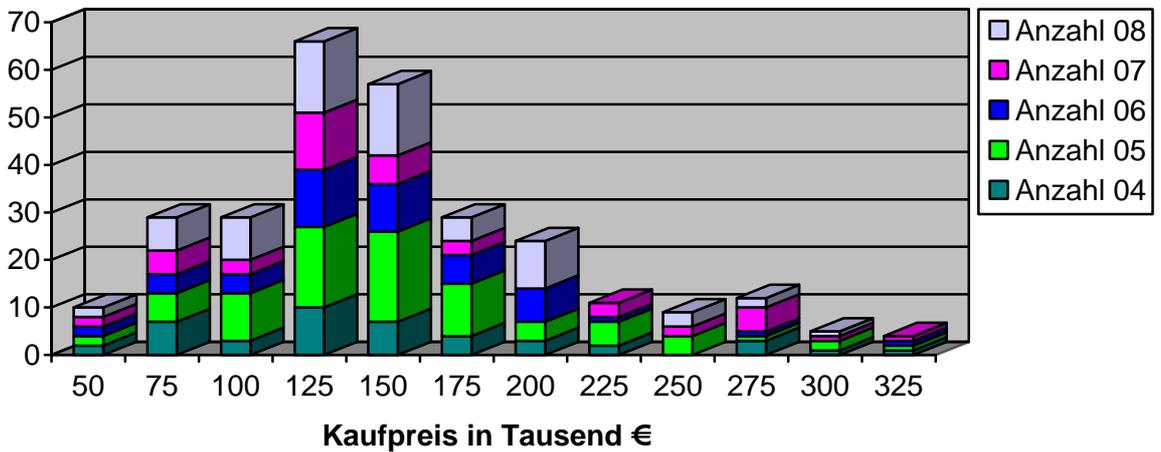


Abb. 43: Einfamilienhäuser (Baujahr nach 1945)

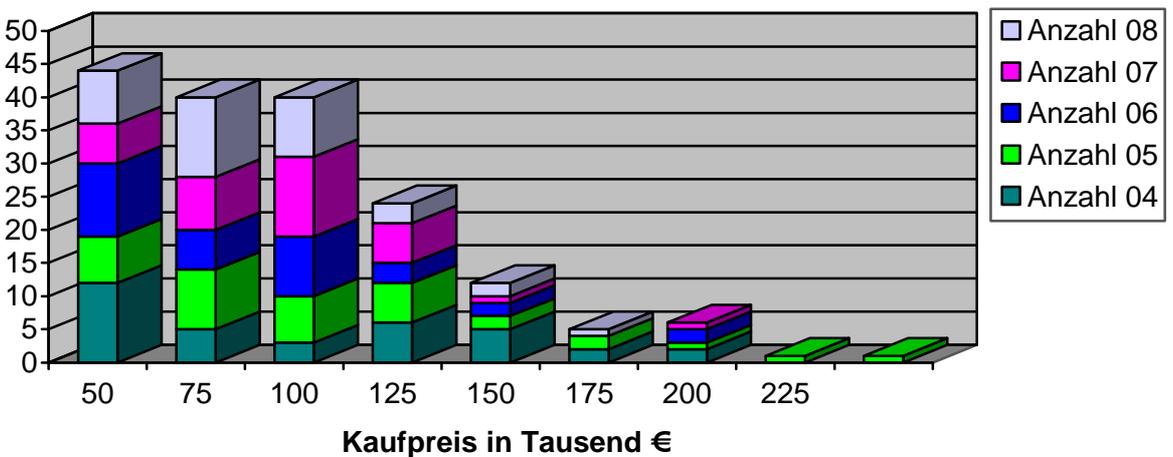


Abb. 44: Einfamilienhäuser (Baujahr vor 1945)

Ortsteile Dürens

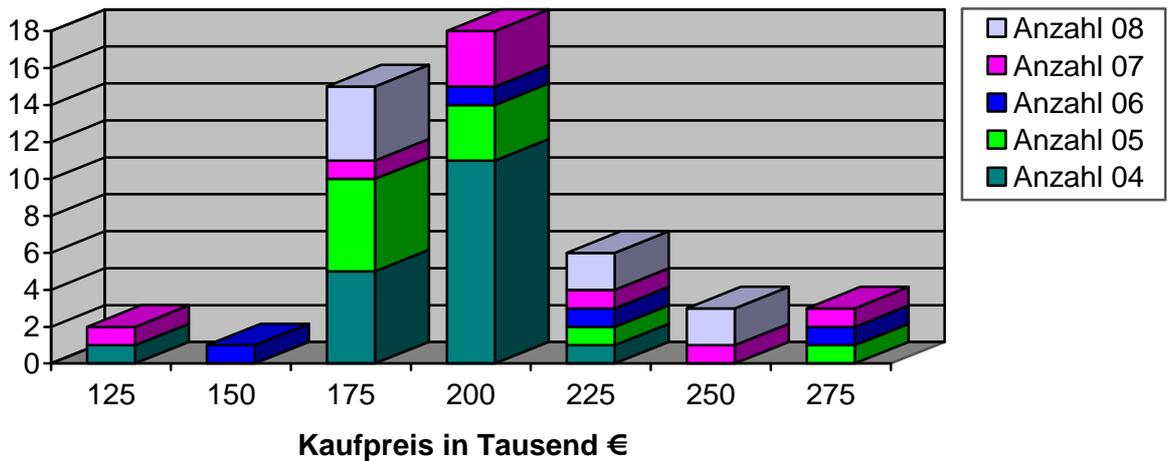


Abb. 45: Einfamilienhäuser (Neubau, nicht älter als 3 Jahre)

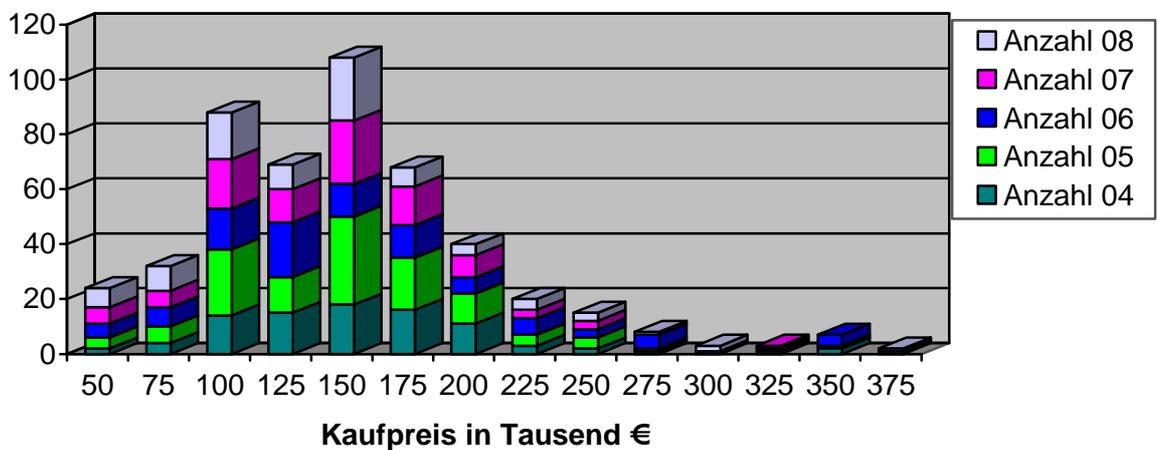


Abb. 46: Einfamilienhäuser (Baujahr nach 1945)

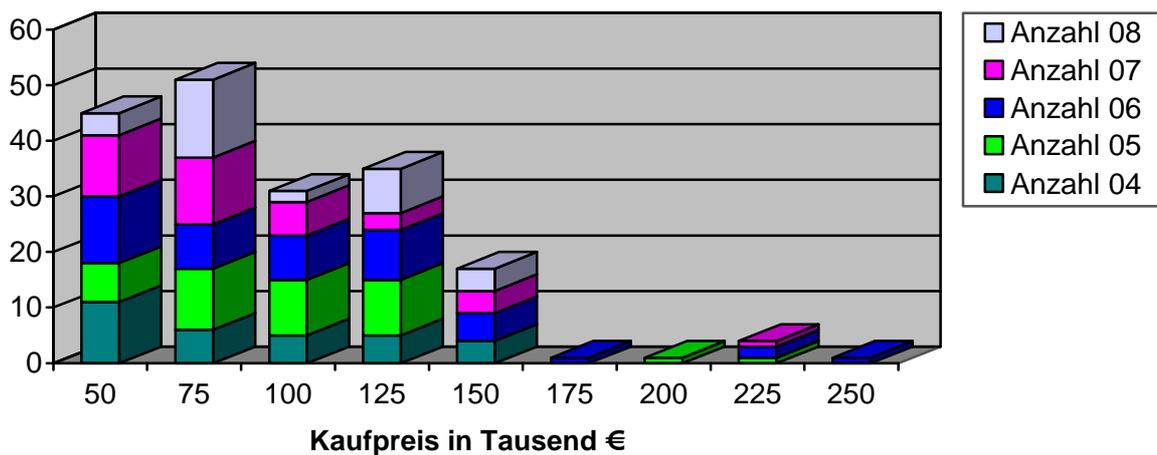


Abb. 47: Einfamilienhäuser (Baujahr vor 1945)

6.1.3 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 Richtwerte, wobei der Bodenwertanteil jeweils in den Richtwerten 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 in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche	Kaufpreis in Euro pro Kubikmeter umbauten Raum
Baujahr vor 1945	832	167
Baujahre 1945 bis 1959	955	189
Baujahre 1960 bis 1969	1184	229
Baujahre 1970 bis 1979	1189	229
Baujahre 1980 bis 1989	1273	247
Baujahre 1990 bis 2003	1517	298
Neubauten	1496	329

Tab. 2: Durchschnittliche Preise für Einfamilienhäuser

6.1.4 Preisniveauentwicklungen

Baujahre vor 1945

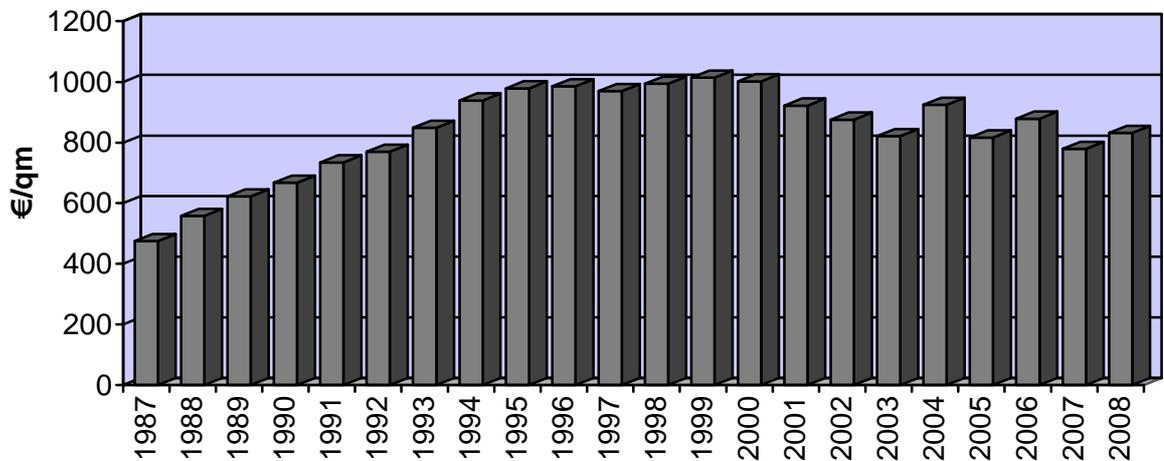


Abb. 48: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

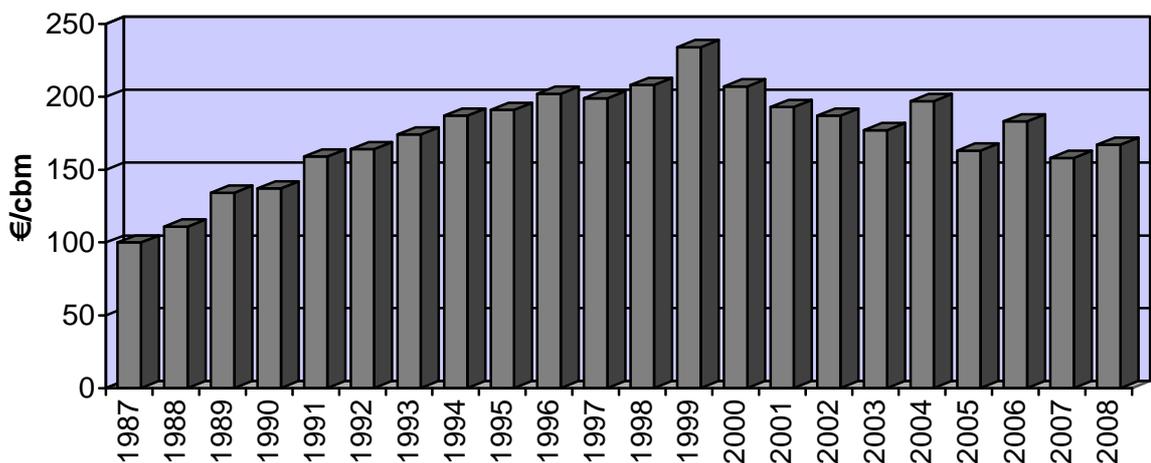


Abb. 49: Kaufpreis/ cbm-umbauten Raum

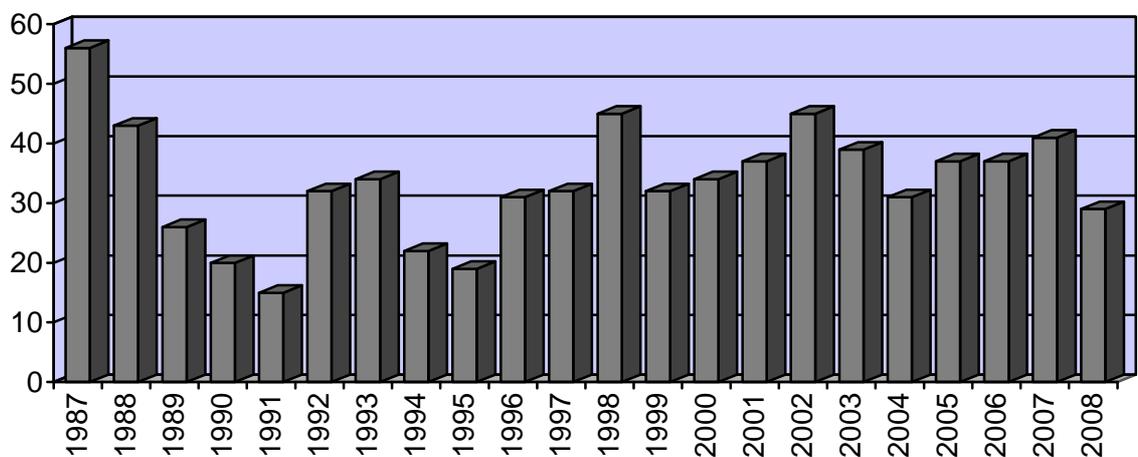


Abb. 50: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1945 bis 1959

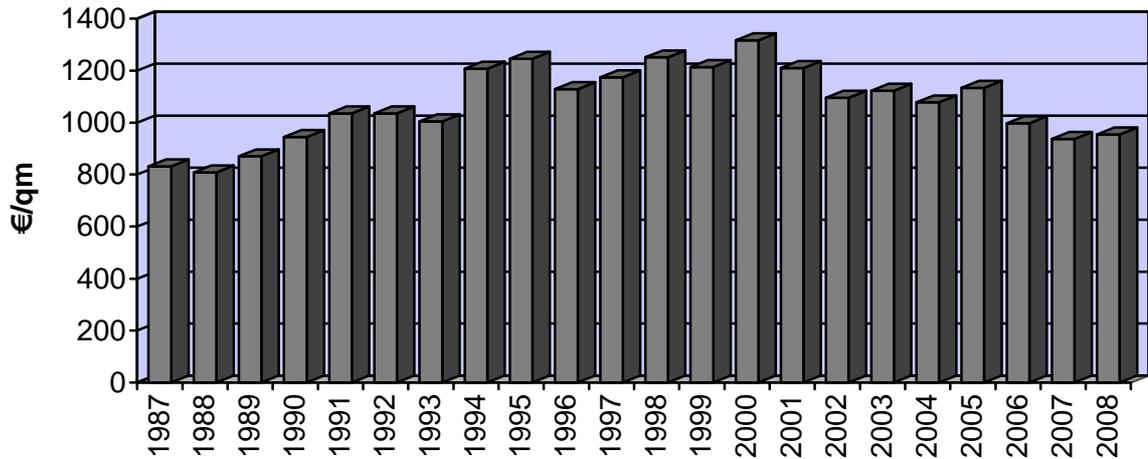


Abb. 51: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

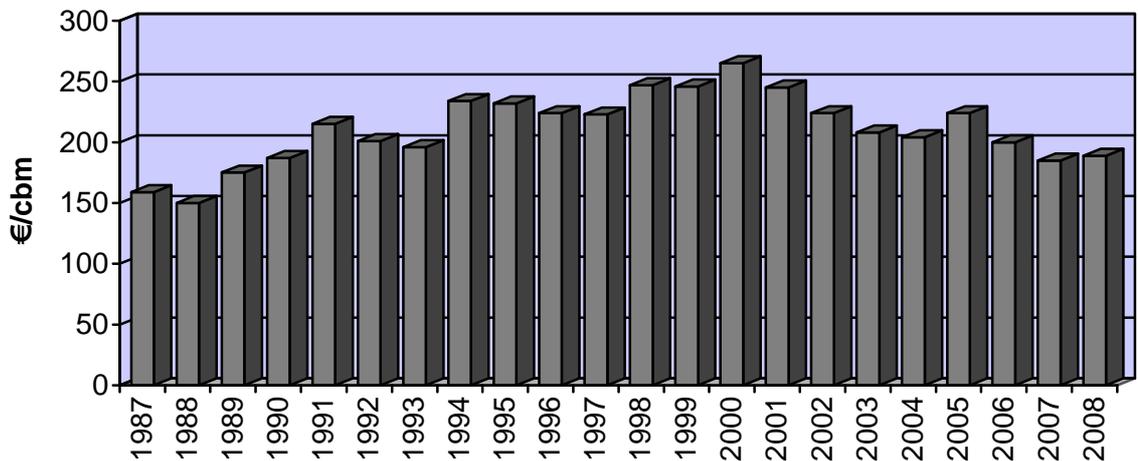


Abb. 52: Kaufpreis/cbm-umbauten Raum

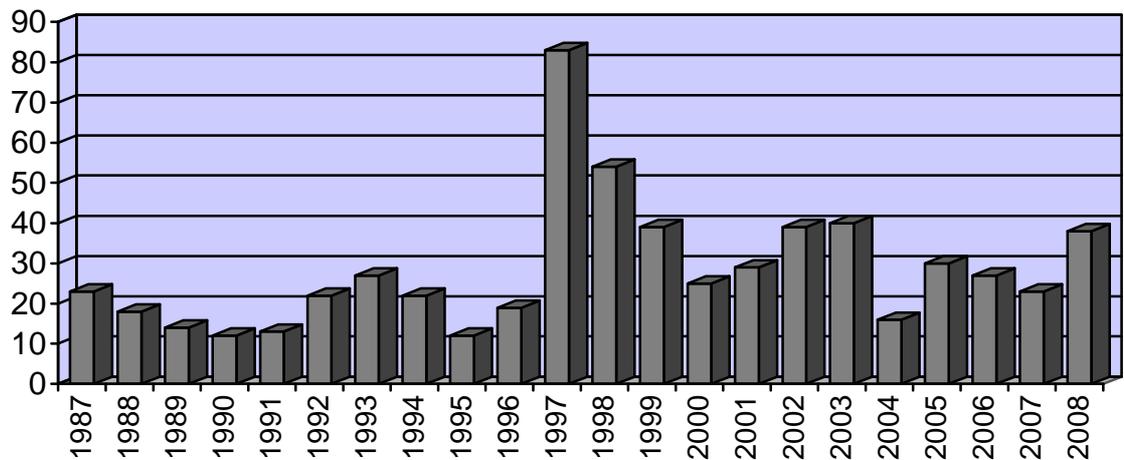


Abb. 53: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1960 bis 1969

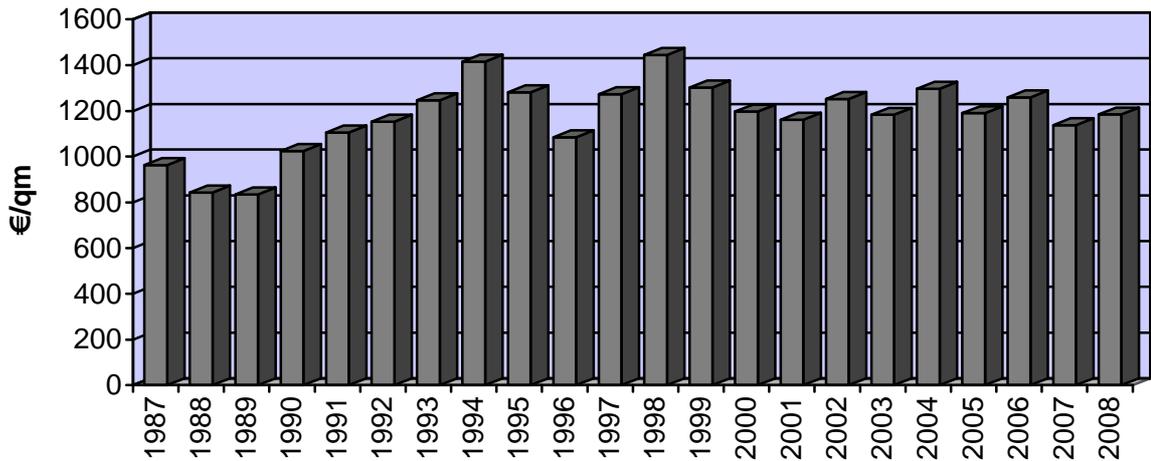


Abb. 54: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

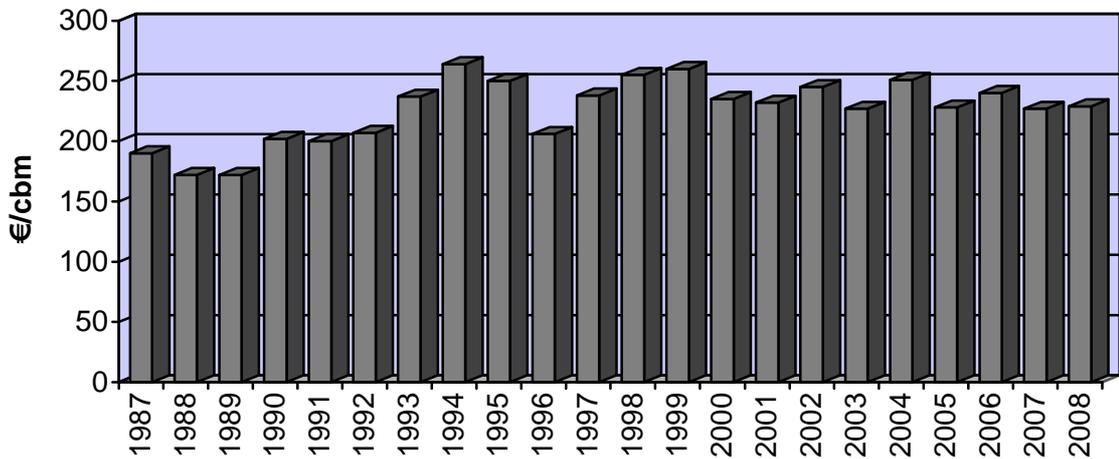


Abb. 55: Kaufpreis/cbm-umbauten Raum

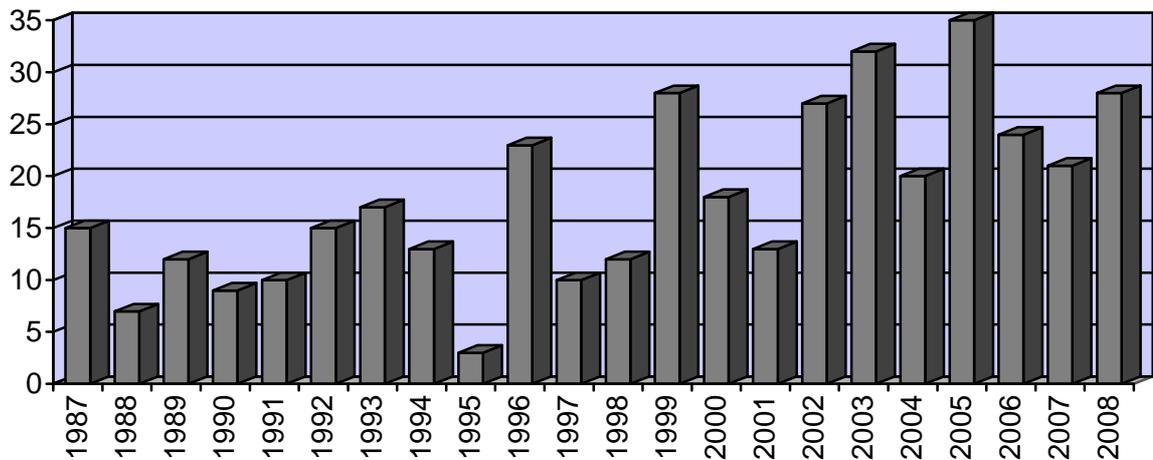


Abb. 56: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1970 bis 1979

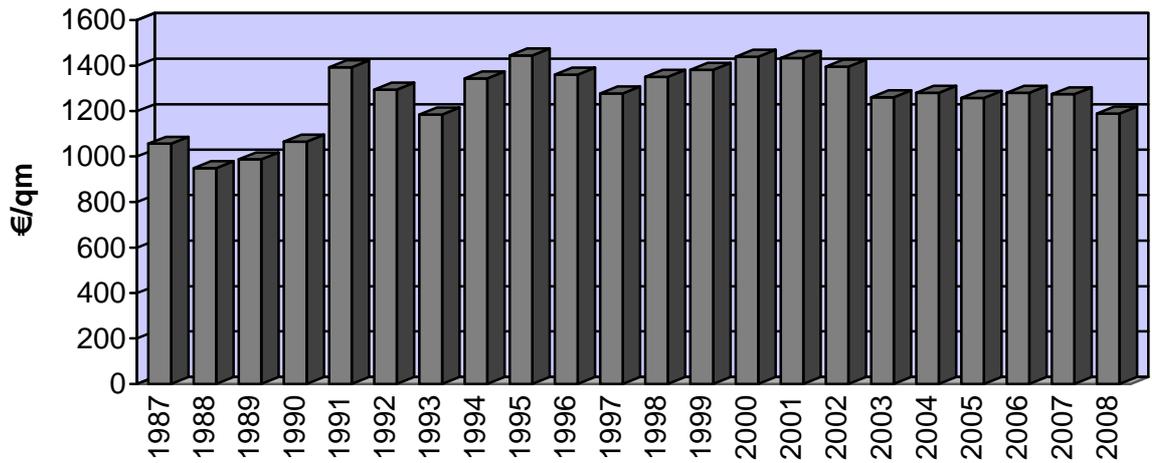


Abb. 57: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

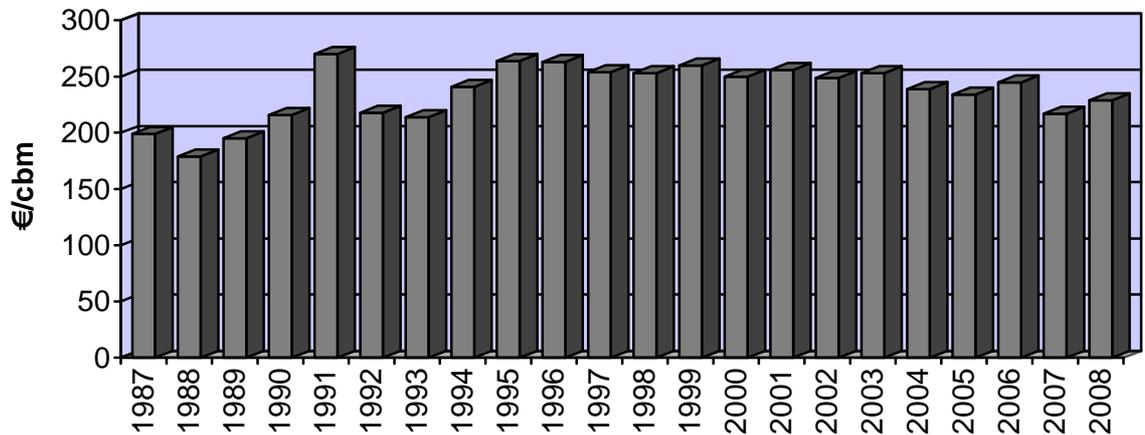


Abb. 58: Kaufpreis/cbm-umbauten Raum

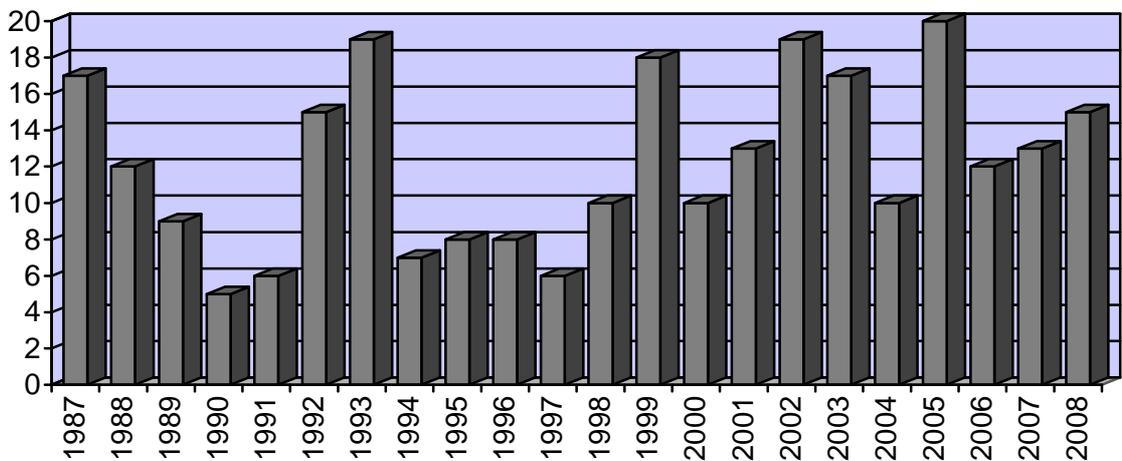


Abb. 59: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1980 bis 1989

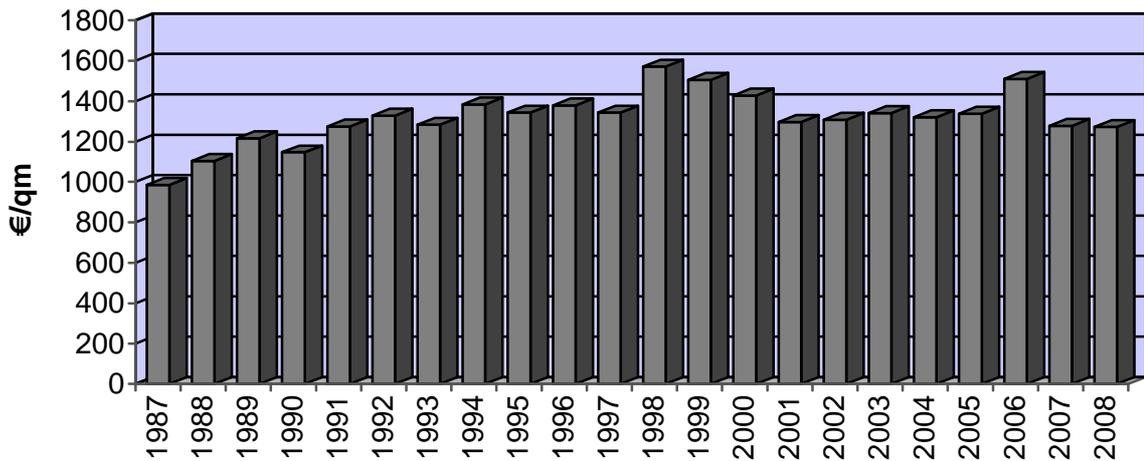


Abb. 60: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

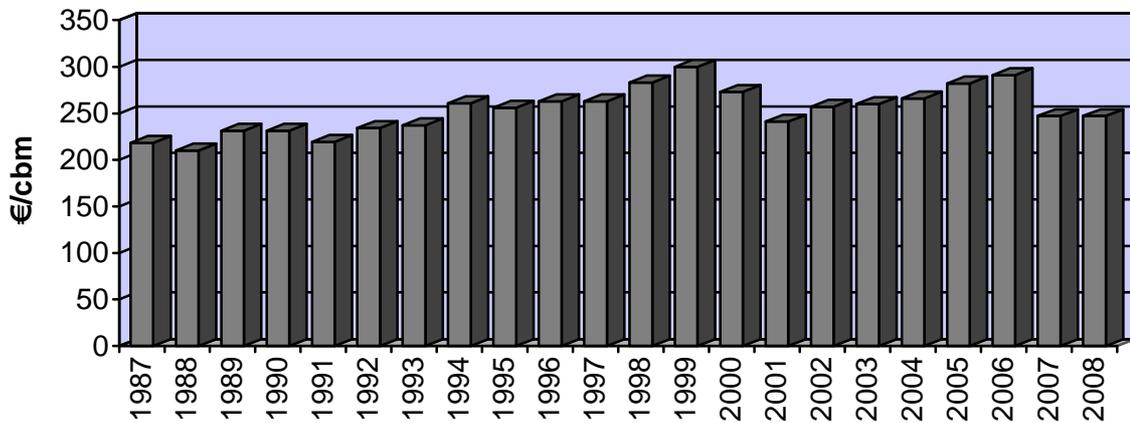


Abb. 61: Kaufpreis/cbm-umbauten Raum

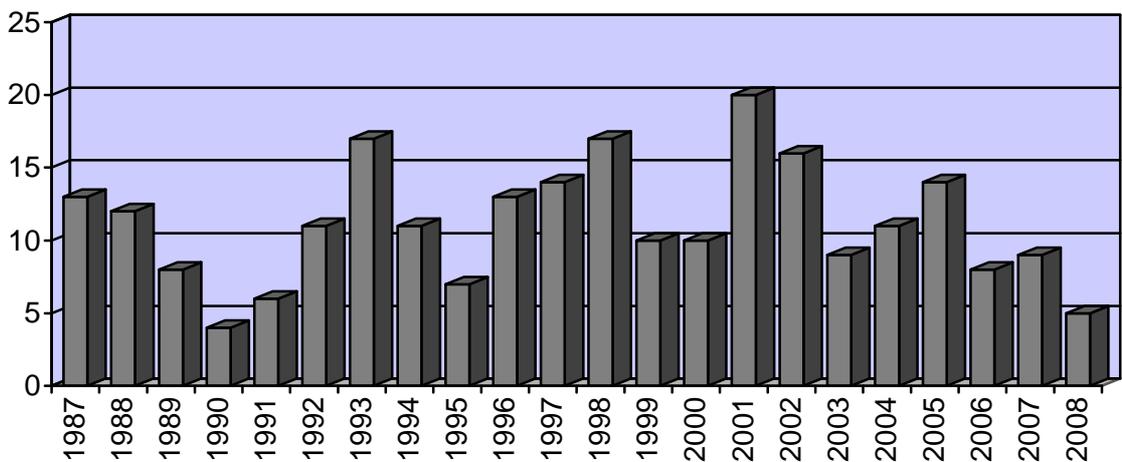


Abb. 62: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1990 bis 2003

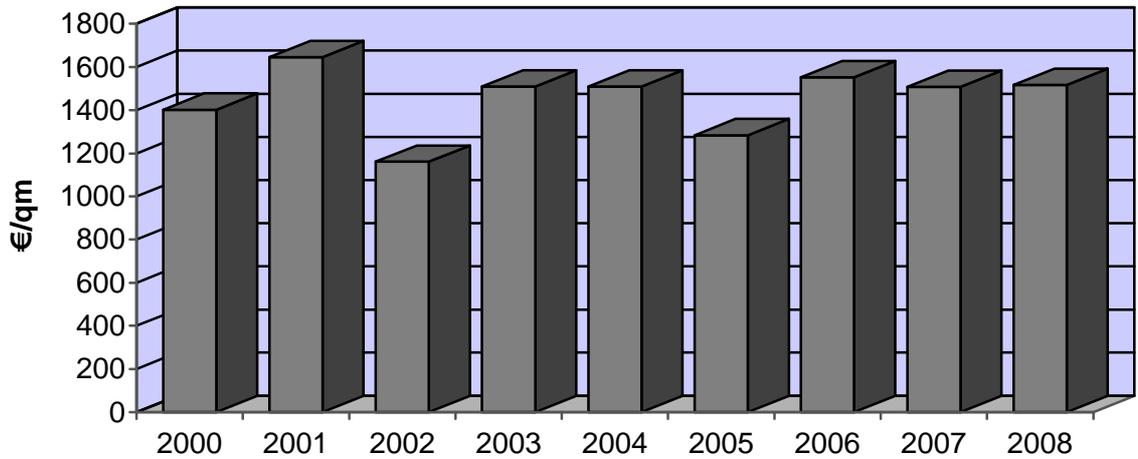


Abb. 63: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

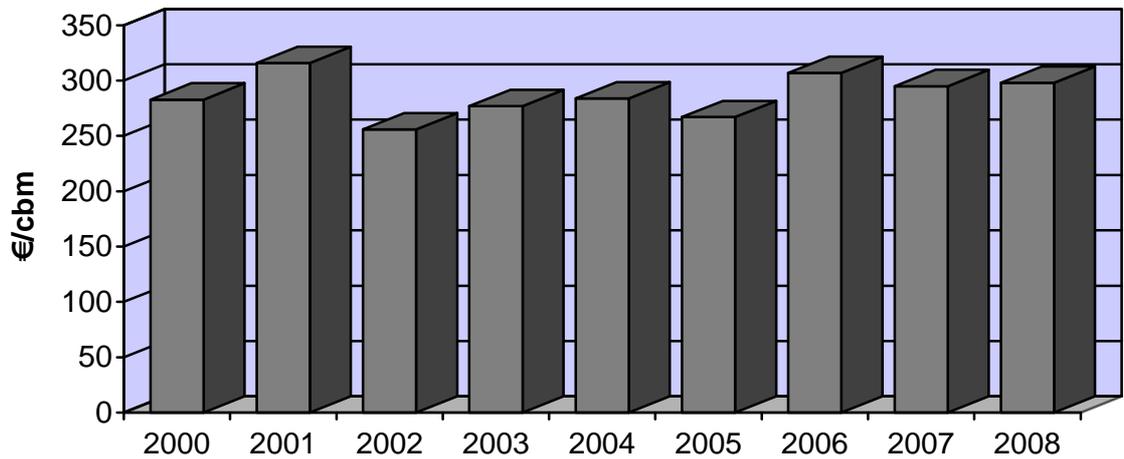


Abb. 64: Kaufpreis/cbm-umbauten Raum

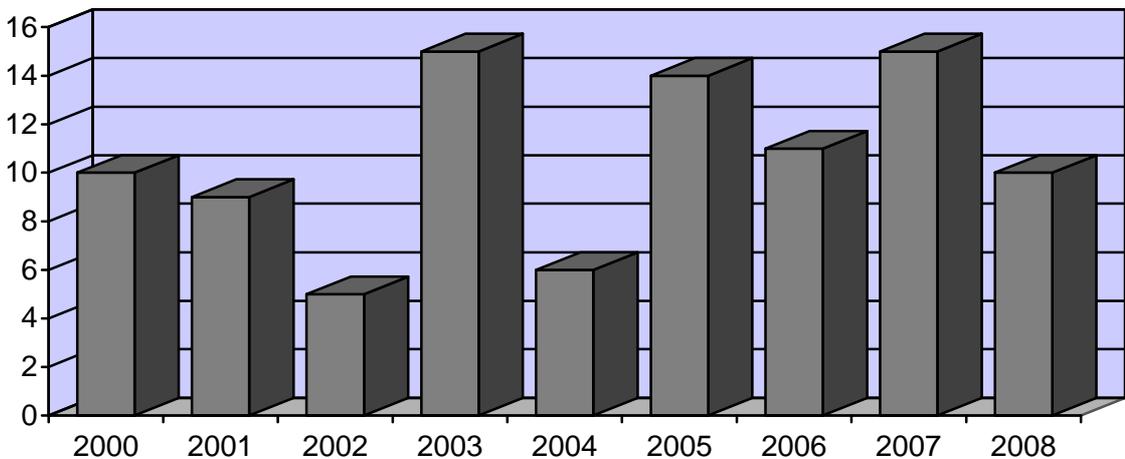


Abb. 65: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Neubauten (bis zu 5 Jahre alte Gebäude)

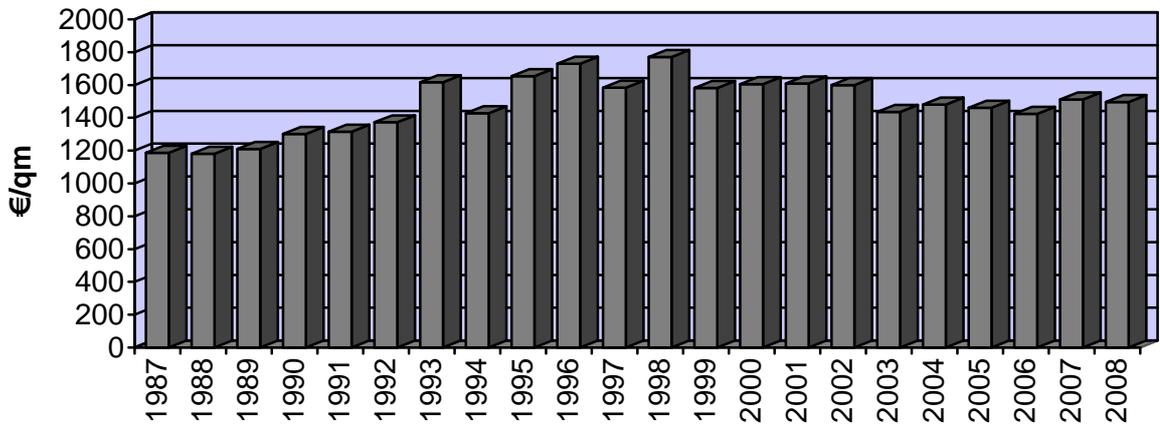


Abb. 66: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

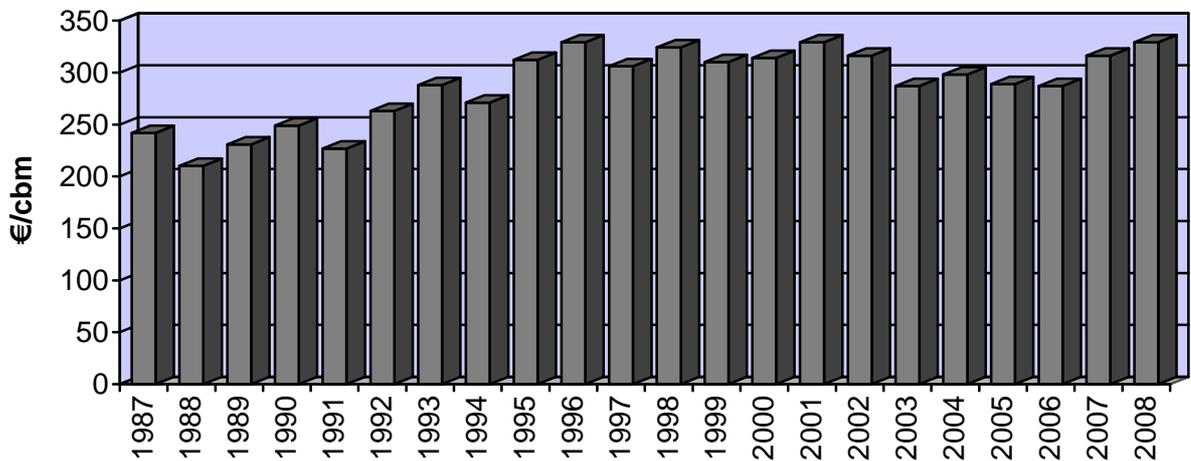


Abb. 67: Kaufpreis/cbm-umbauten Raum

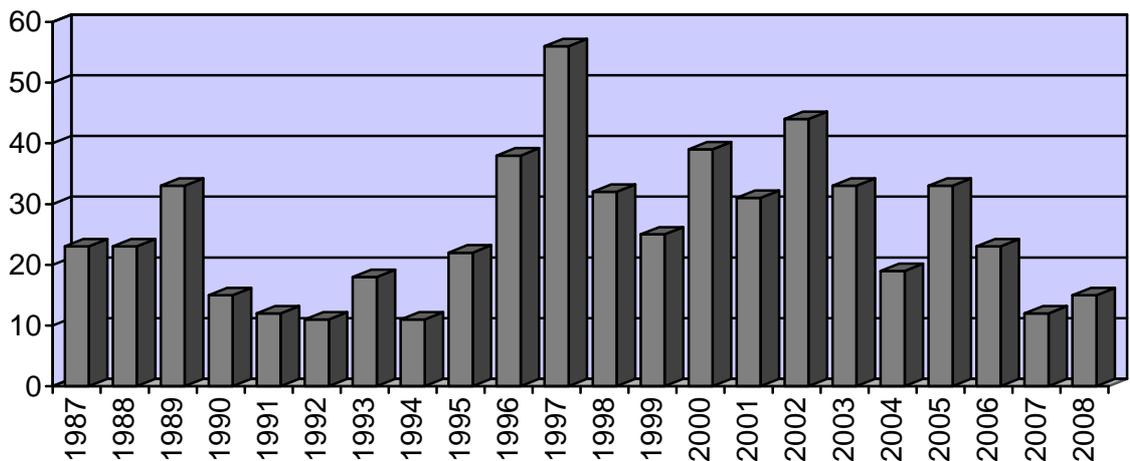


Abb. 68: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

6.2 Mehrfamilienhäuser

6.2.1 Umsatzentwicklungen

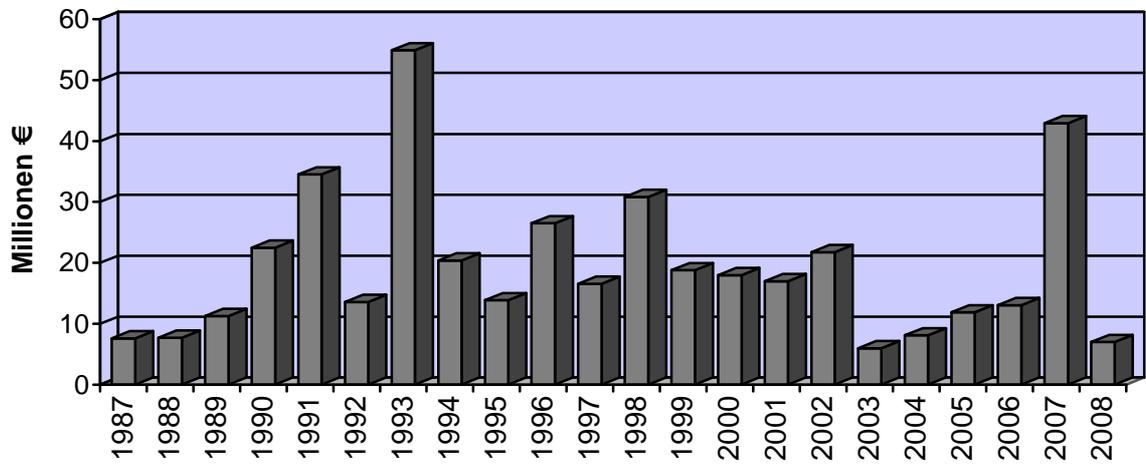


Abb. 69: Geldumsatz

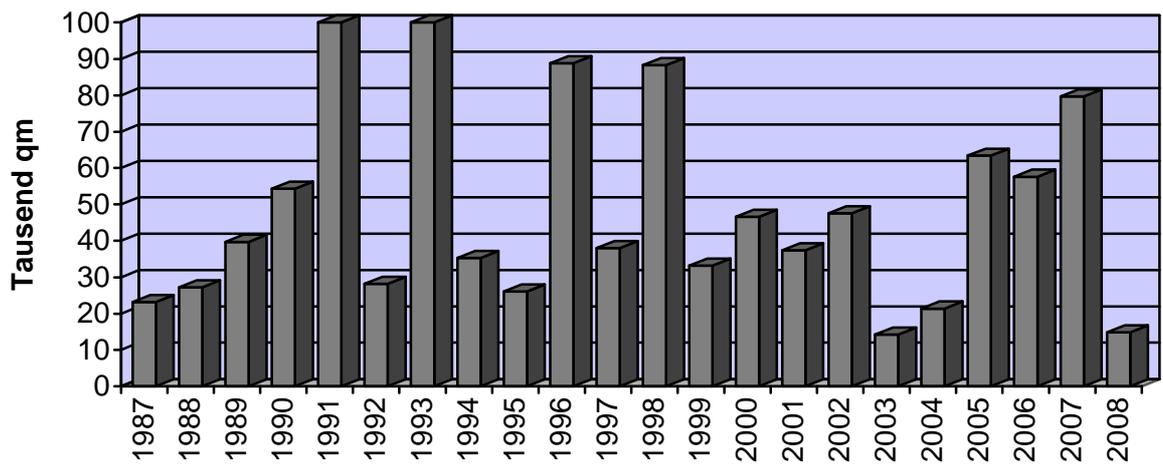


Abb. 70: Flächenumsatz

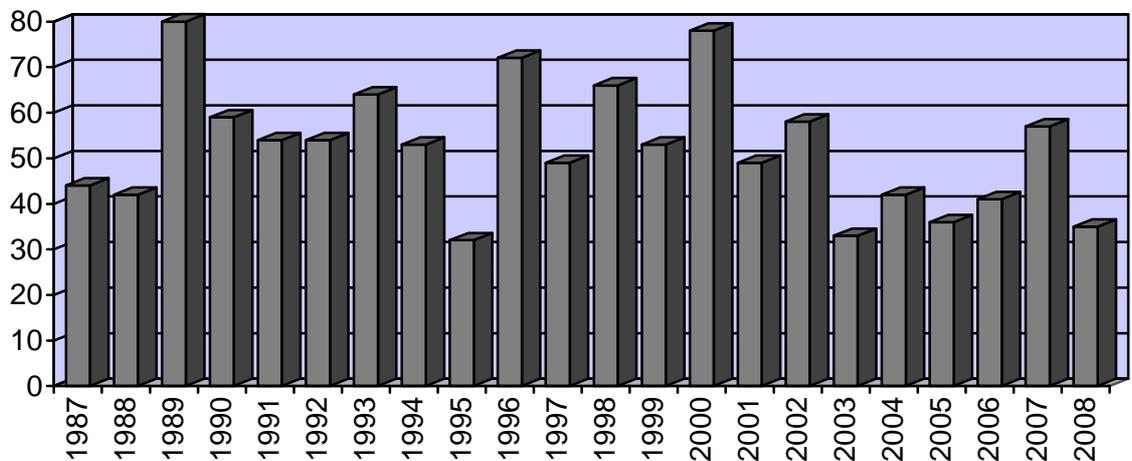


Abb. 71: Anzahl der Verkäufe

6.3 Gemischt genutzte Objekte

6.3.1 Umsatzentwicklungen

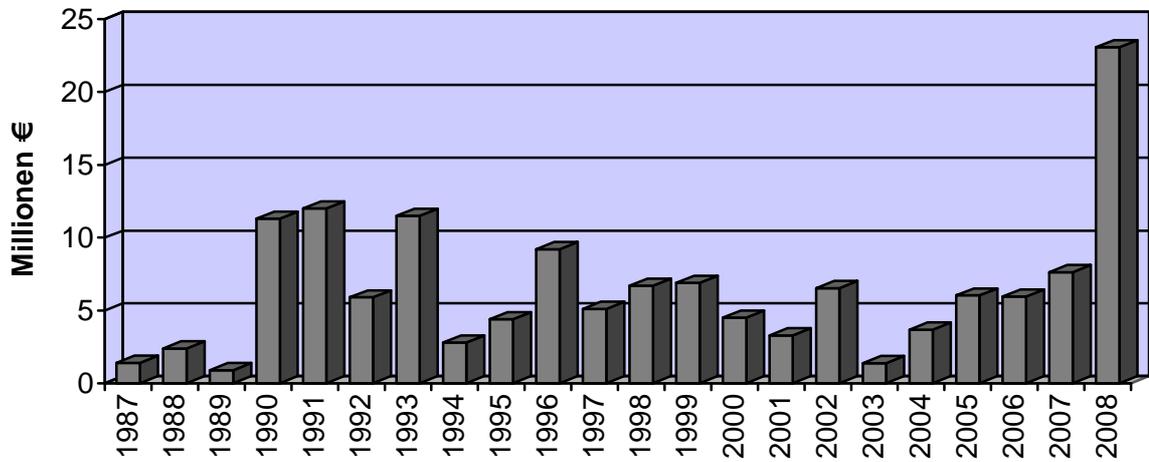


Abb. 72: Geldumsatz

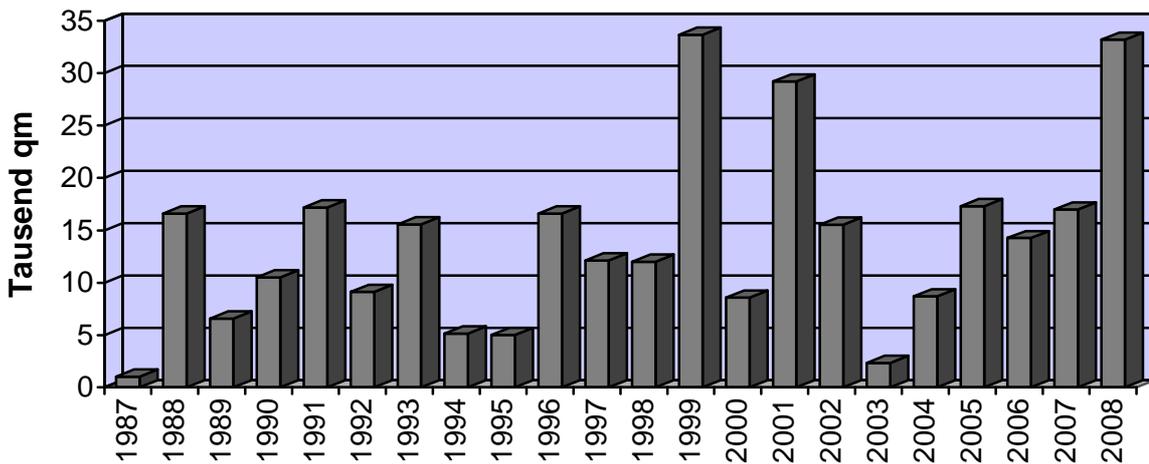


Abb. 73: Flächenumsatz

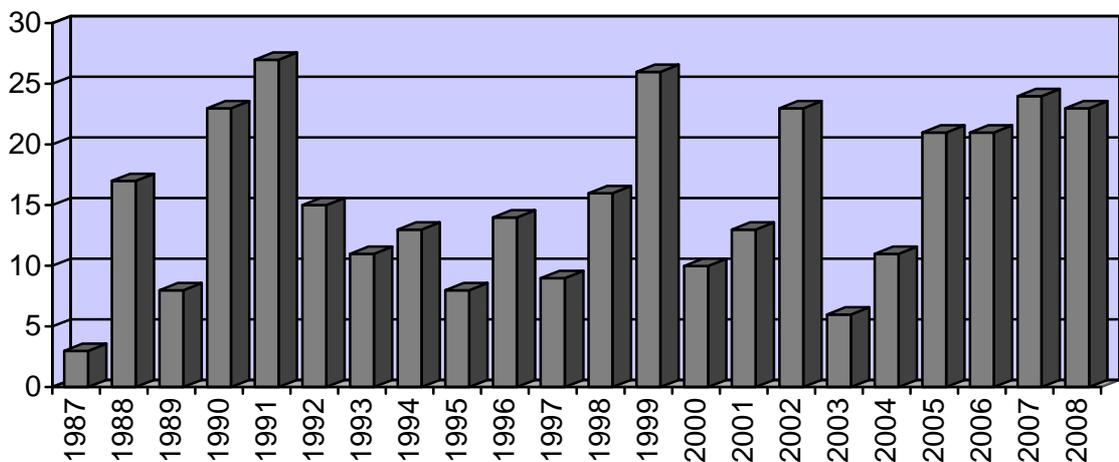


Abb. 74: Anzahl der Verkäufe

6.4 Gewerbeobjekte

6.4.1 Umsatzentwicklungen

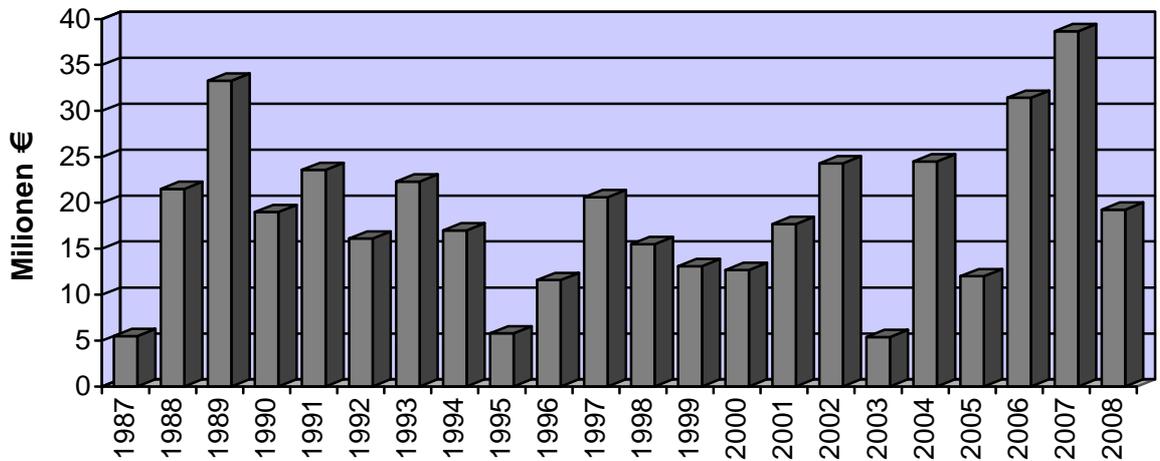


Abb. 75: Geldumsatz

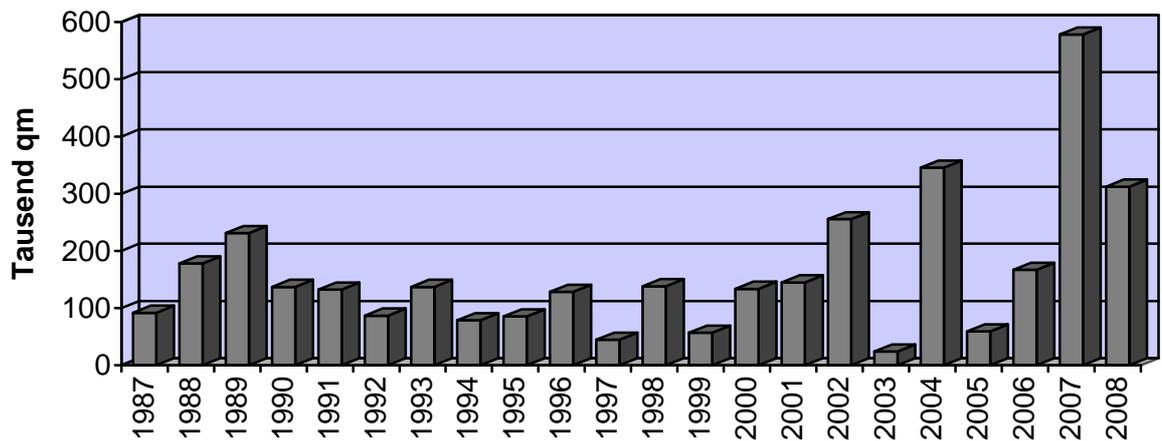


Abb. 76: Flächenumsatz

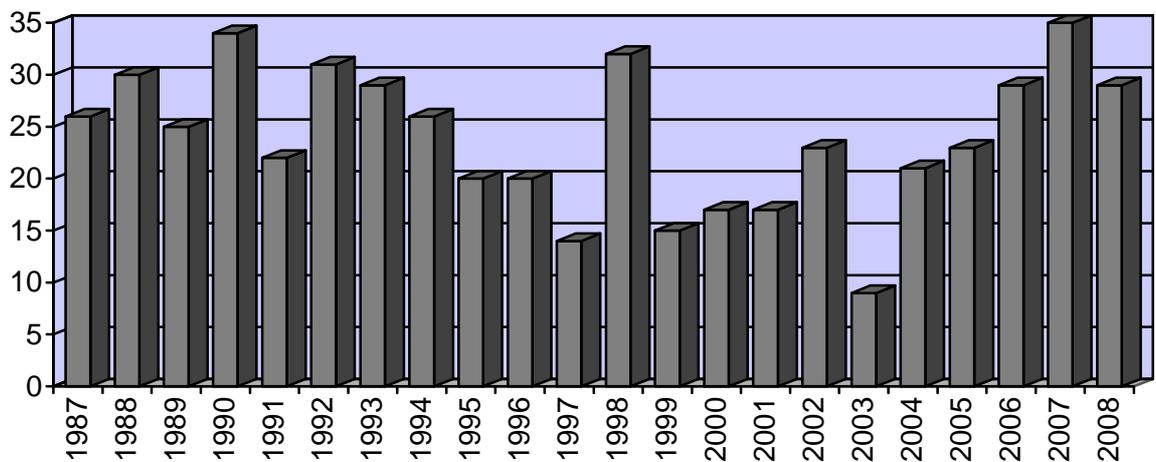


Abb. 77: Anzahl der Verkäufe

7. Wohnungseigentum

7.1 Umsatzentwicklungen

7.1.1 Neubauten

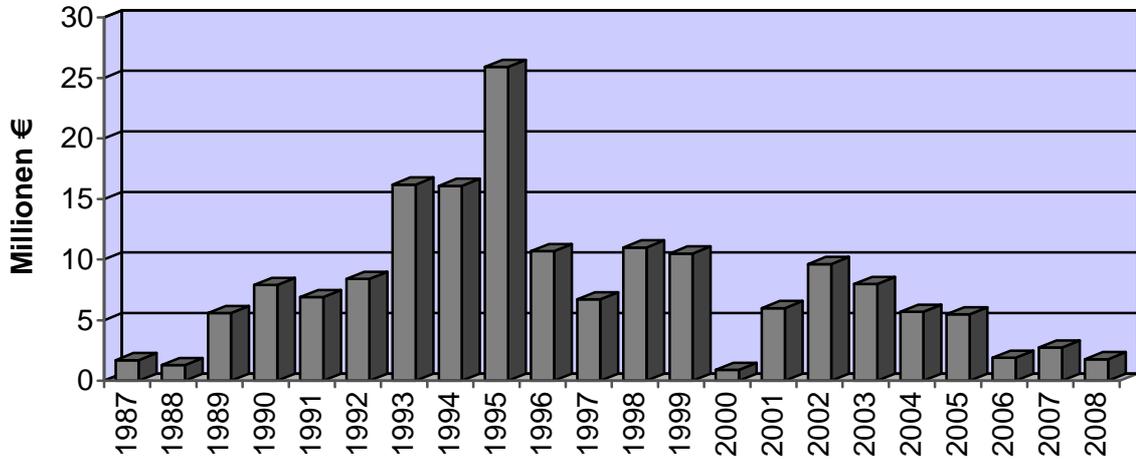


Abb. 78: Geldumsatz

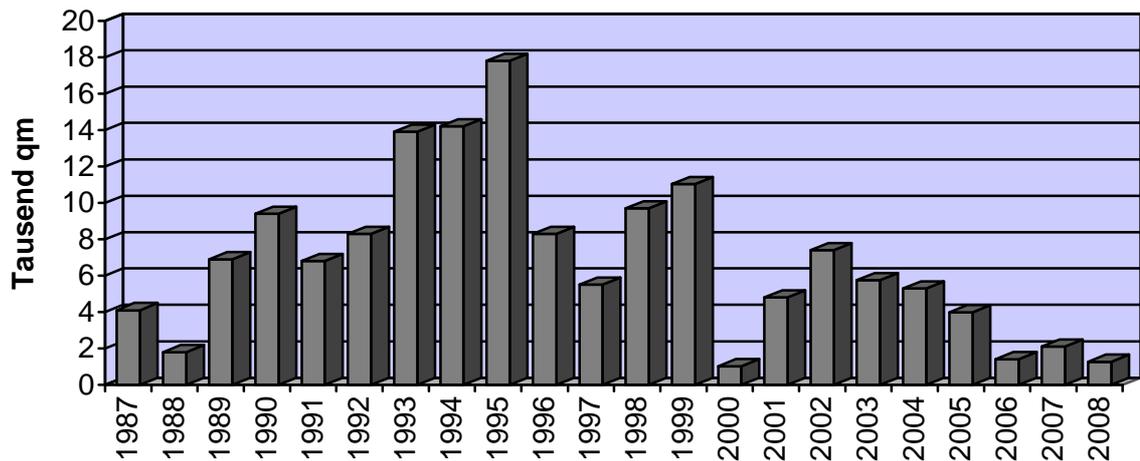


Abb. 79: Flächenumsatz

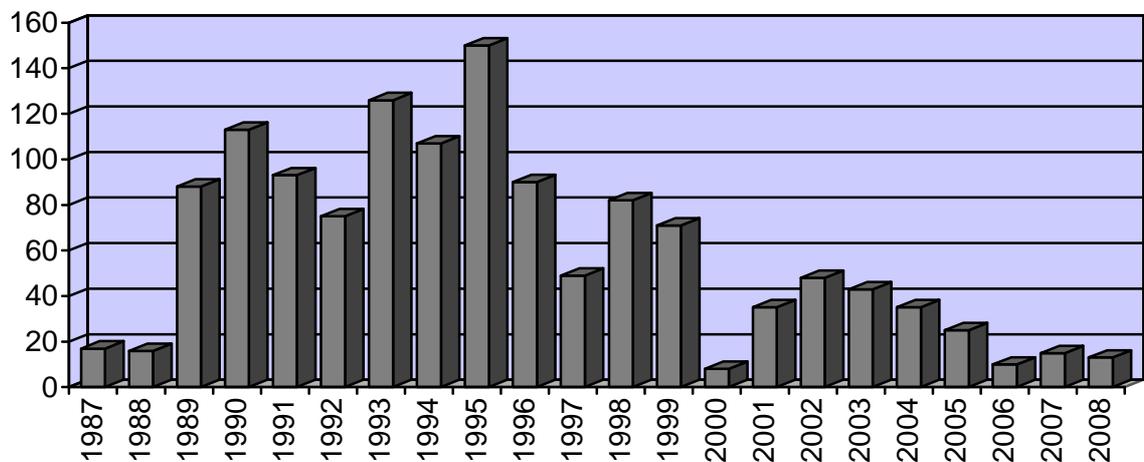


Abb. 80: Anzahl der Verkäufe

7.1.2 Wiederverkäufe und Umwandlungen

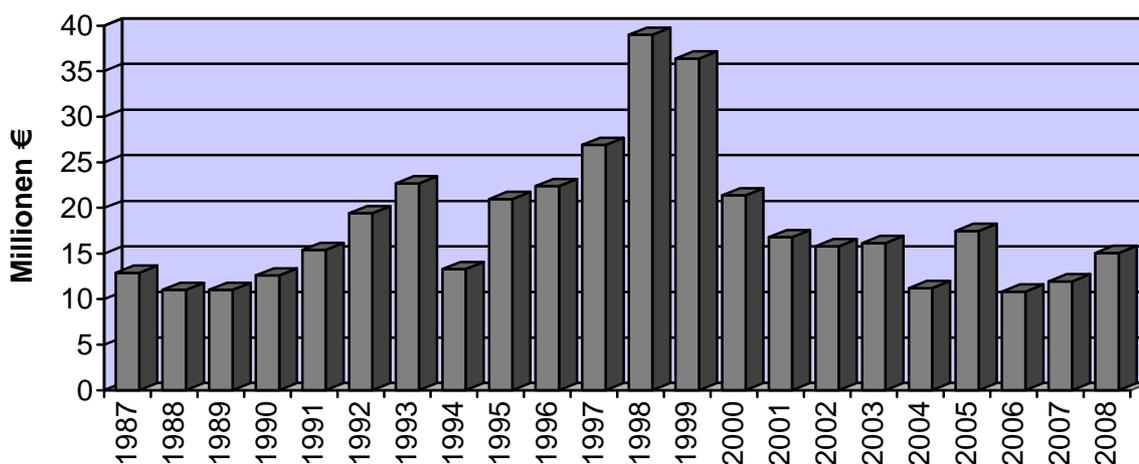


Abb. 81: Geldumsatz

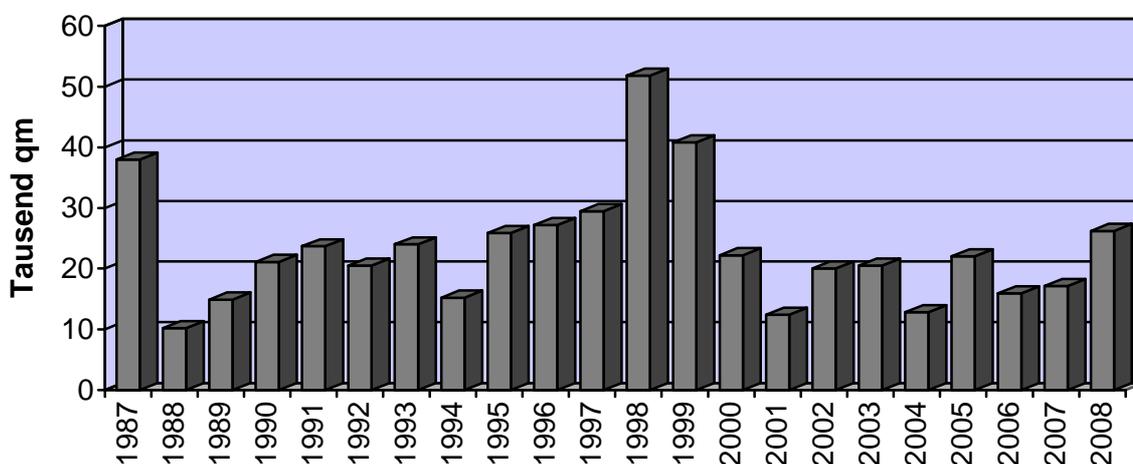


Abb. 82: Flächenumsatz

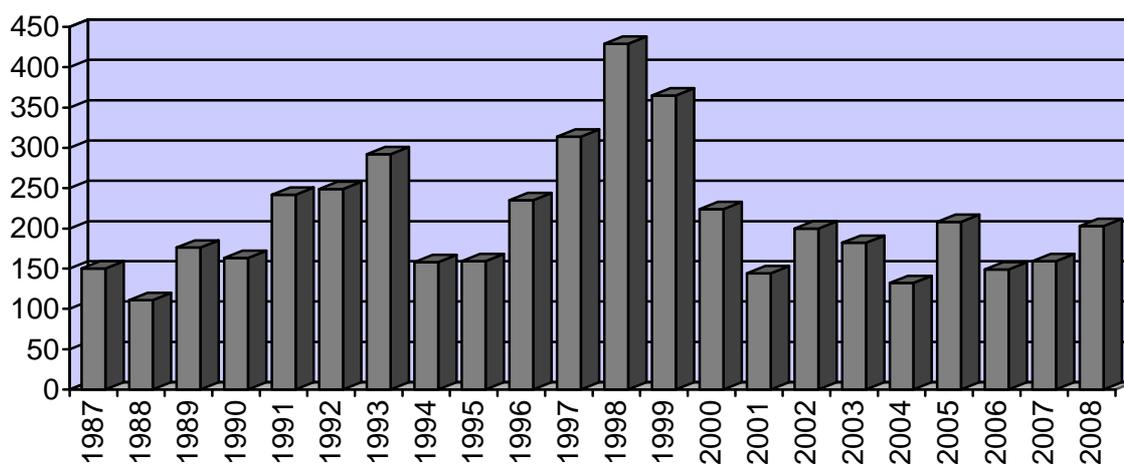


Abb. 83: Anzahl der Verkäufe

Im Jahr 2008 lagen dem Gutachterausschuss nur 7 Kaufverträge für in Eigentumswohnungen umgewandelte Mietwohnungen vor.

7.2 Schwerpunkte des Marktgeschehens

7.2.1 Gemarkung Düren

In den Graphiken zu den Eigentumswohnungsneubauten in der Gemarkung Düren sind jeweils die letzten 3 vergangenen Jahre dargestellt.

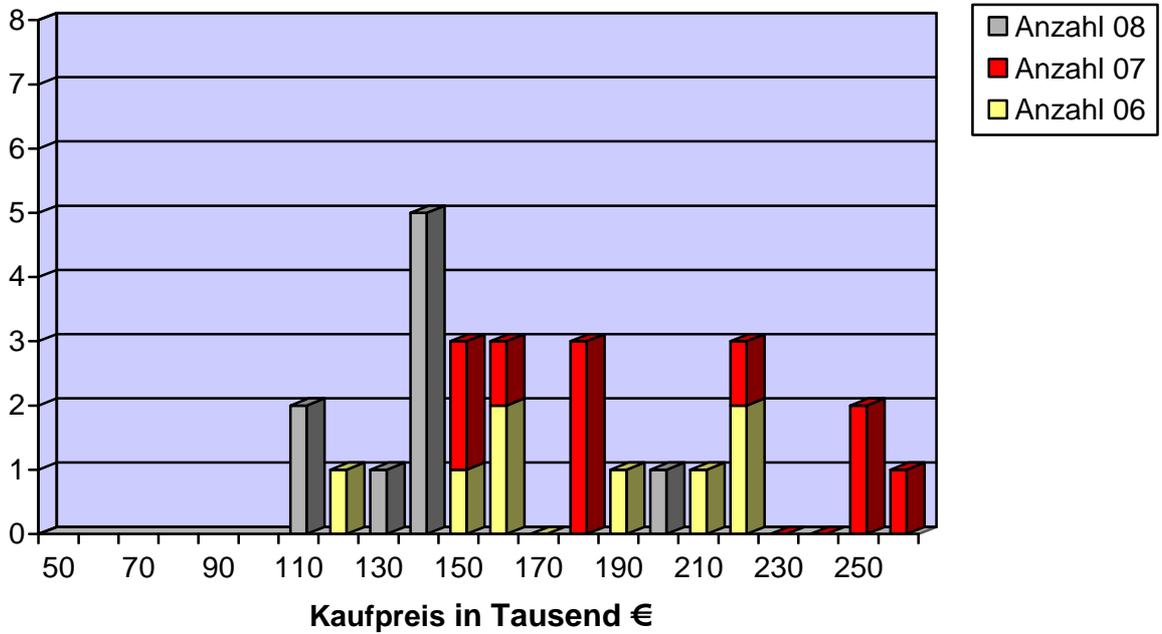


Abb. 84: Neubauwohnungen

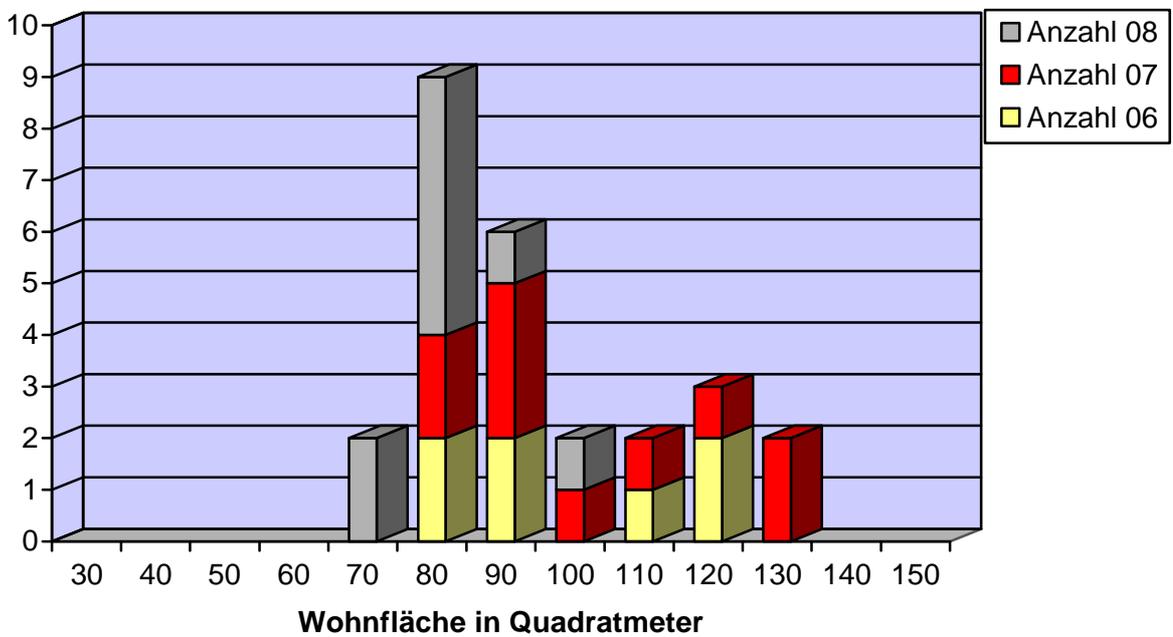


Abb. 85: Neubauwohnungen

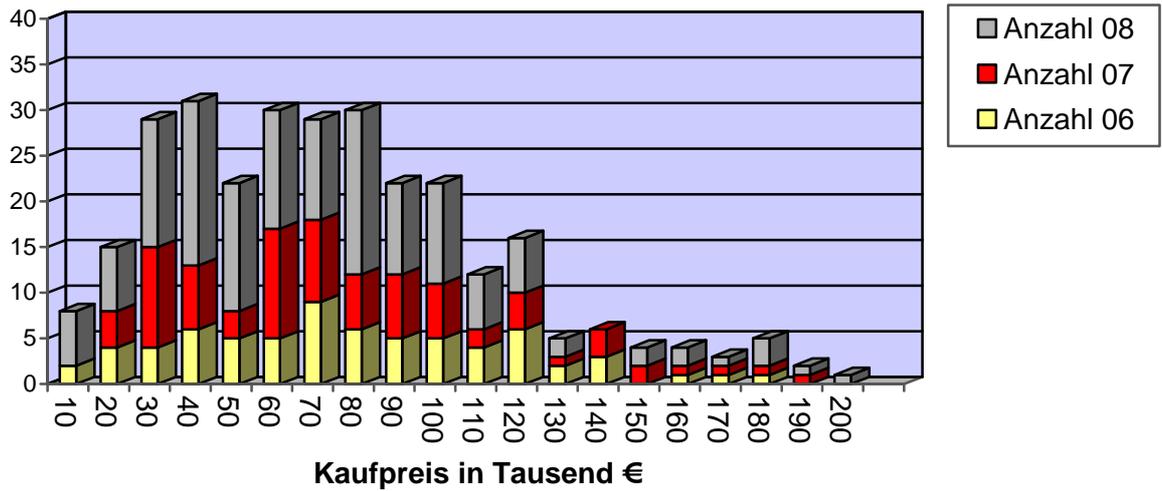


Abb. 86: Wohnungen (Wiederverkauf)

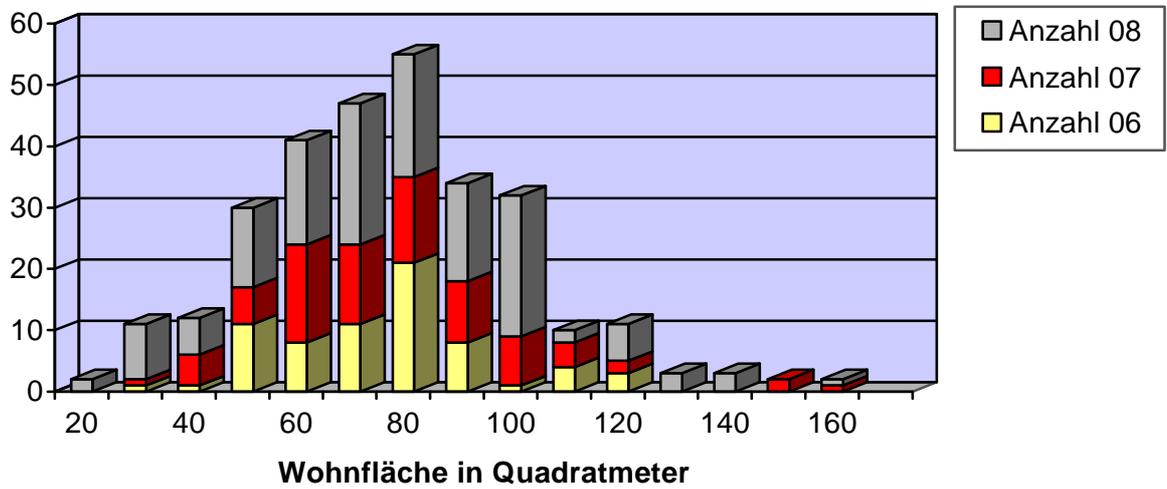


Abb. 87: Wohnungen (Wiederverkauf)

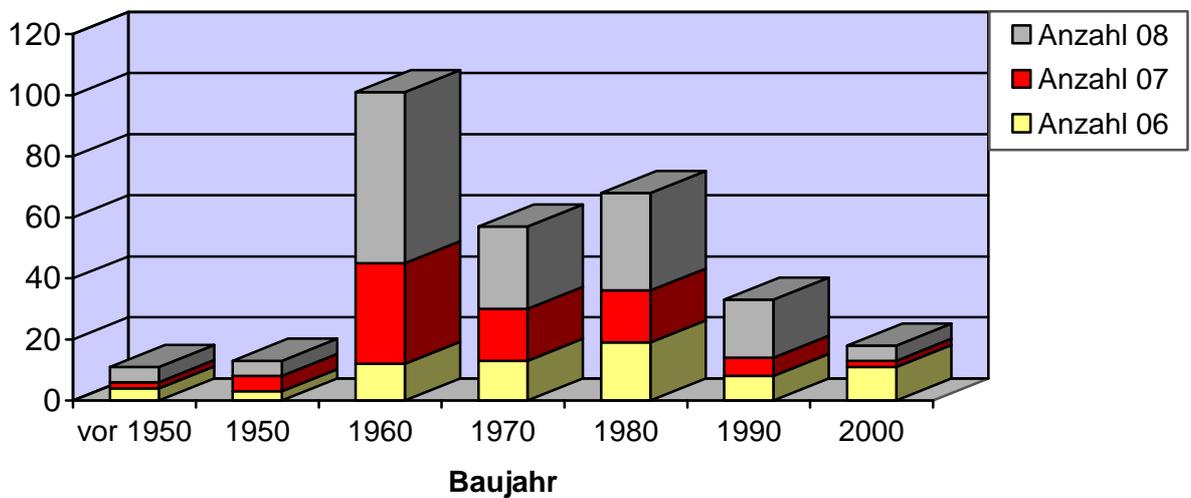


Abb. 88: Wohnungen (Wiederverkauf)

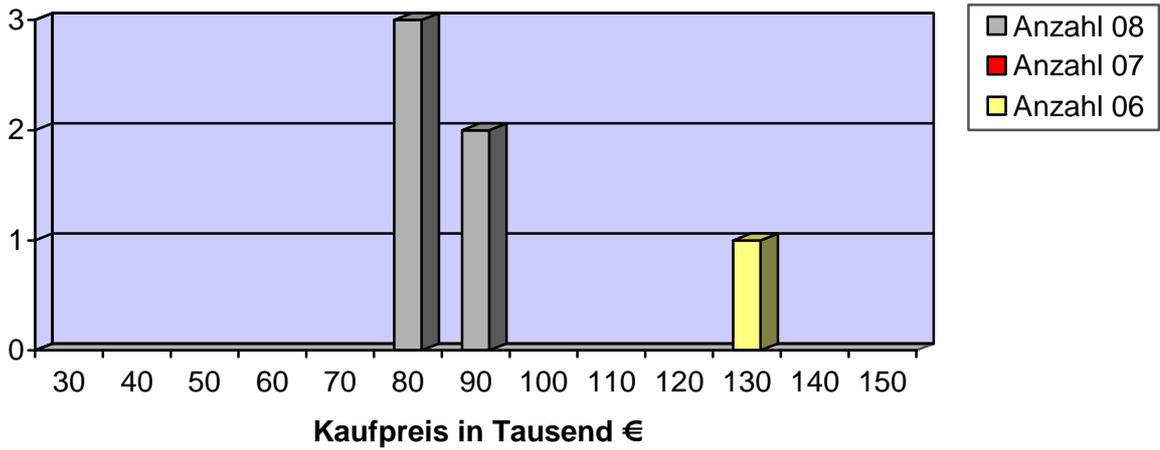


Abb. 89: Wohnungen (Umwandlung in Eigentumswohnung)

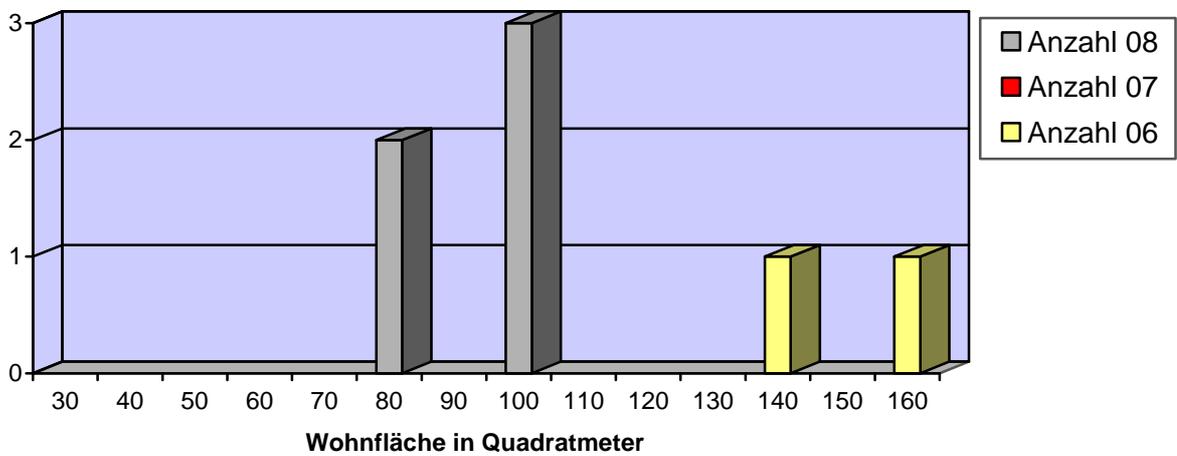


Abb. 90: Wohnungen (Umwandlung in Eigentumswohnung)

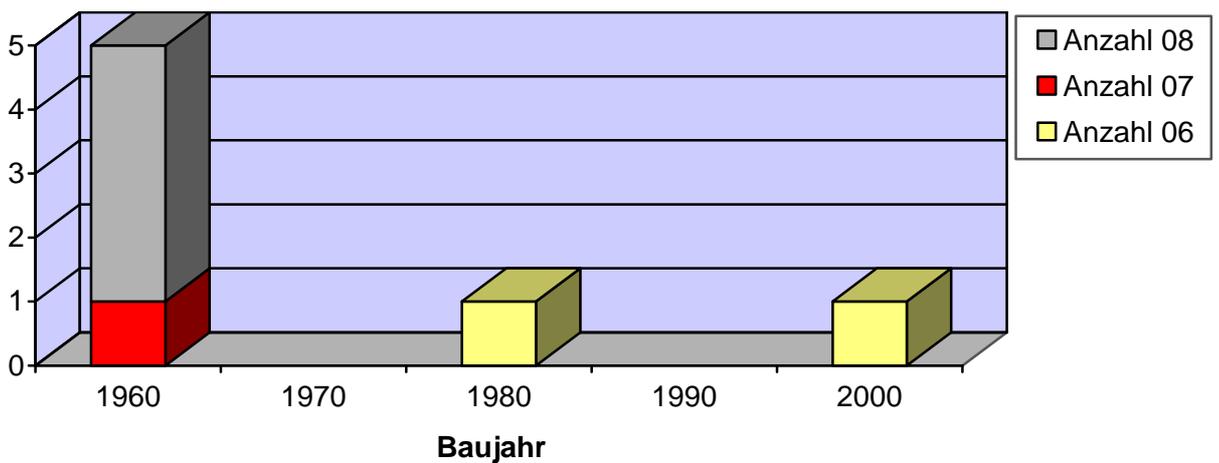


Abb. 91: Wohnungen (Umwandlung in Eigentumswohnung)

7.2.2 Ortsteile Dürens

In den Graphiken zu den Eigentumswohnungsneubauten in den Ortsteilen Dürens sind jeweils die letzten 3 vergangenen Jahre dargestellt.

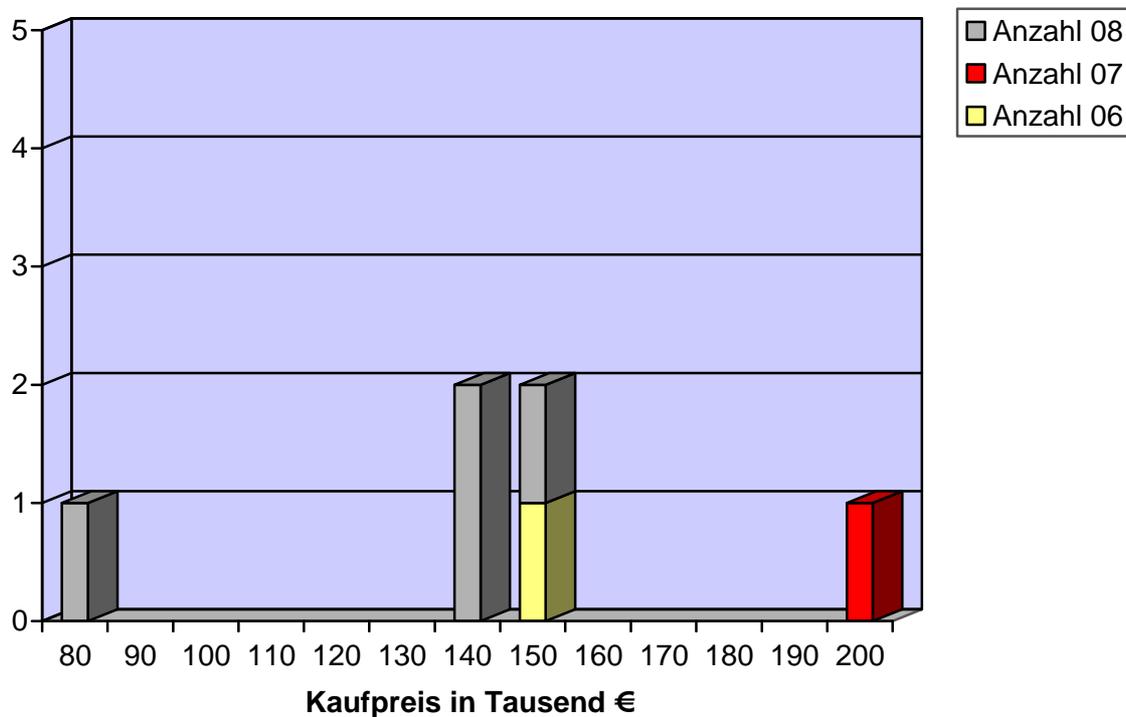


Abb. 92: Neubauwohnungen

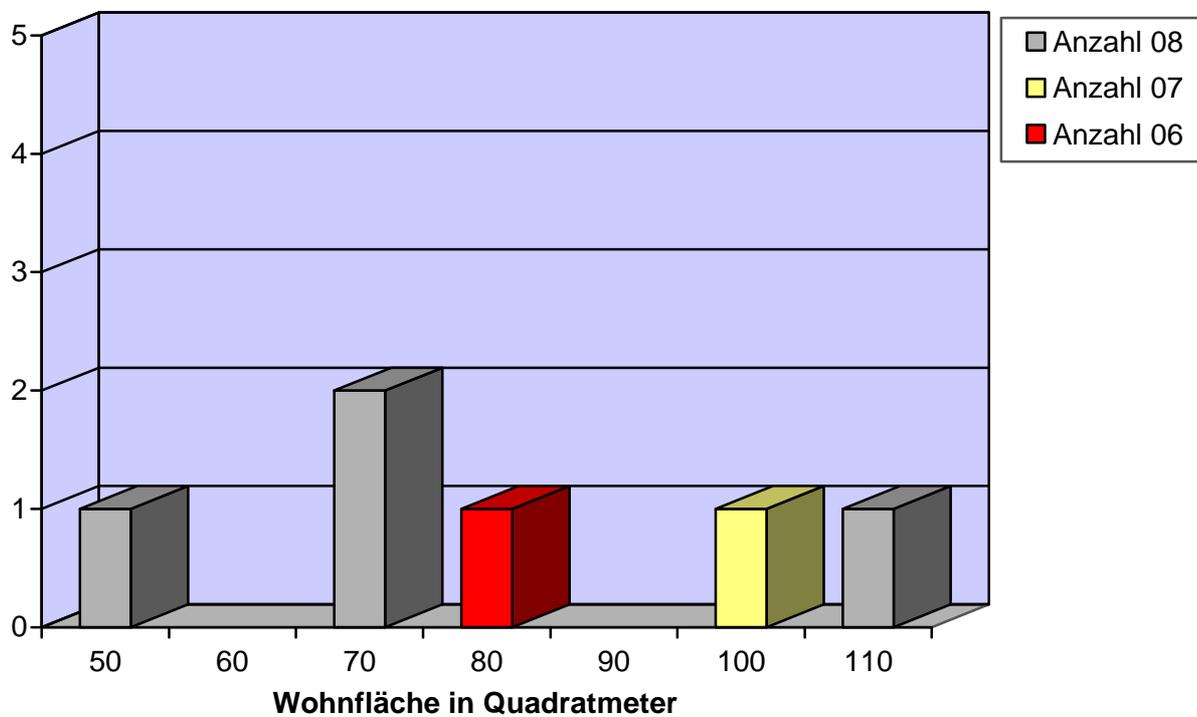


Abb. 93: Neubauwohnungen

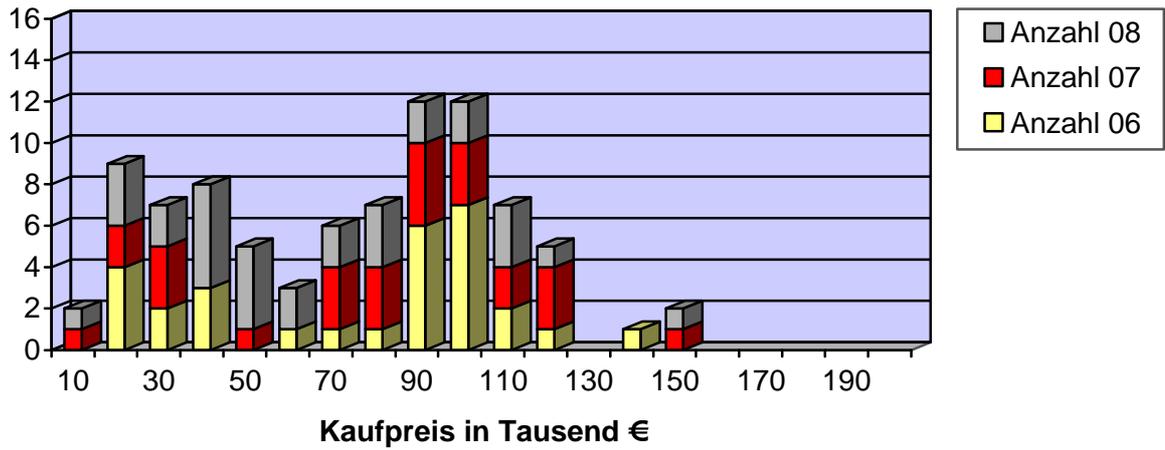


Abb. 94: Wohnungen (Wiederverkauf)

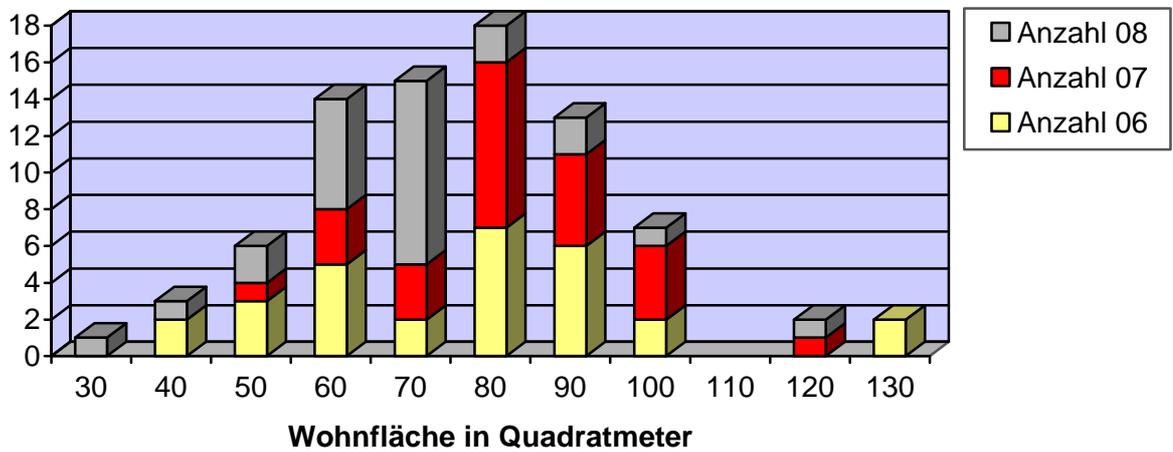


Abb. 95: Wohnungen (Wiederverkauf)

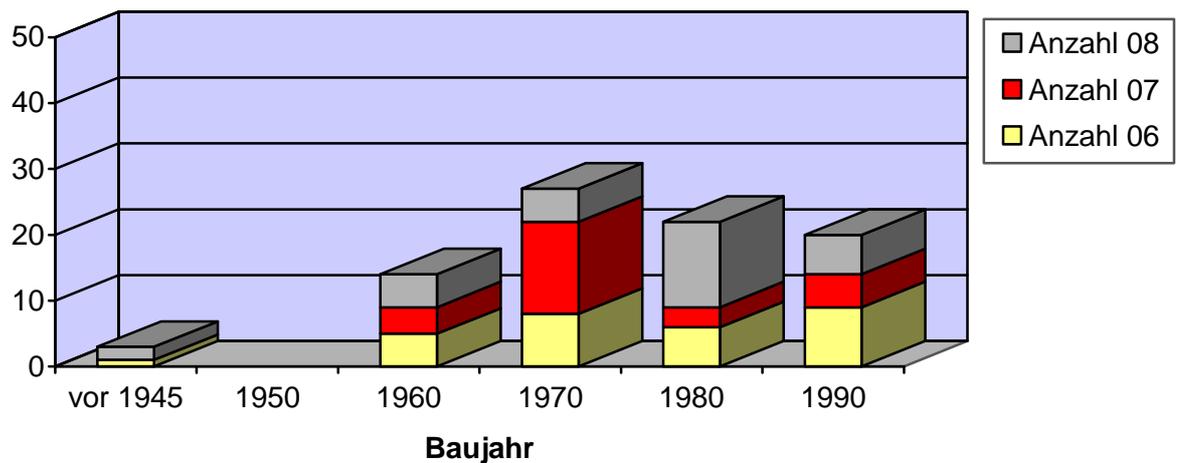


Abb. 96: Wohnungen (Wiederverkauf)

7.3 Preisniveau

Derzeit ist der Eigentumswohnungsmarkt in Düren rückläufig. Die in der nachstehenden Tabelle angegebenen Werte sind rechnerisch ermittelte Durchschnittswerte der in der Kaufpreissammlung erfassten Verkäufe von Eigentumswohnungen. Der Wert von Nebengebäude, wie zum Beispiel Garagen oder Tiefgaragenstellplätzen ist nicht enthalten. Es wird nach Baualter, Wohnungsgröße, Erst- und Wiederverkauf unterschieden.

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 bewegen haben, ist unterschiedlich und nur schwerlich mit Formeln oder dergl. angebbbar. In diesem Sinne sind die angegebenen Werte als grobe Orientierungshilfe anzusehen, an den der Benutzer je nach den Qualitäten des Objektes seines Interesses Zu- oder Abschläge anbringen mag.

Jahr	Fläche (qm)	Lage Daten	gut und mittel			
			Baujahr			
			vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis Neubau	Neubau
2006	20 bis 50	Mittelwert	480	840	1149	
		Anzahl	2	1	7	
	51 bis 80	Mittelwert	962	749	1258	1596
		Anzahl	1	15	18	3
	81 bis 150	Mittelwert	1183	1010	1211	1738
		Anzahl	1	10	23	5
20 bis 150	Mittelwert	776	853	1220	1685	
	Anzahl	4	26	48	8	
2007	20 bis 50	Mittelwert		722		
		Anzahl		4		
	51 bis 80	Mittelwert		928	926	1808
		Anzahl		24	15	1
	81 bis 150	Mittelwert	1157	999	1096	1812
		Anzahl	1	20	20	8
20 bis 150	Mittelwert	1157	940	1024	1811	
	Anzahl	1	42	27	12	
2008	20 bis 50	Mittelwert	896	774	726	1640
		Anzahl	1	4	16	1
	51 bis 80	Mittelwert		830	1048	1684
		Anzahl		29	20	7
	81 bis 150	Mittelwert	780	868	1169	1569
		Anzahl	3	39	22	5
20 bis 150	Mittelwert	809	848	1005	1637	
	Anzahl	4	72	58	13	

Tab. 3: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm der Jahre 2006 bis 2008 „gute und mittlere Lage“

Jahr	Fläche (qm)	Lage Daten	einfach			
			Baujahr			
			vor 1950	1950 bis 1979	1980 bis Neubau	Neubau
2006	20 bis 50	Mittelwert		570		
		Anzahl		4		
	51 bis 80	Mittelwert		648		
		Anzahl		15		
	81 bis 150	Mittelwert	722	655		
		Anzahl	1	2		
	20 bis 150	Mittelwert	722	634		
		Anzahl	1	21		
2007	20 bis 50	Mittelwert		628		
		Anzahl		3		
	51 bis 80	Mittelwert	563	510		
		Anzahl	1	14		
	81 bis 150	Mittelwert	882	609		
		Anzahl	1	5		
	20 bis 150	Mittelwert	722	549		
		Anzahl	2	22		
2008	20 bis 50	Mittelwert	611	518		
		Anzahl	1	4		
	51 bis 80	Mittelwert		599		
		Anzahl		27		
	81 bis 150	Mittelwert		787		
		Anzahl		7		
	20 bis 150	Mittelwert	611	625		
		Anzahl	1	38		

Tab. 4: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in €/qm der Jahre 2006 bis 2008 „einfache Lage“

7.4 Preisniveauentwicklungen

7.4.1 Erstverkäufe

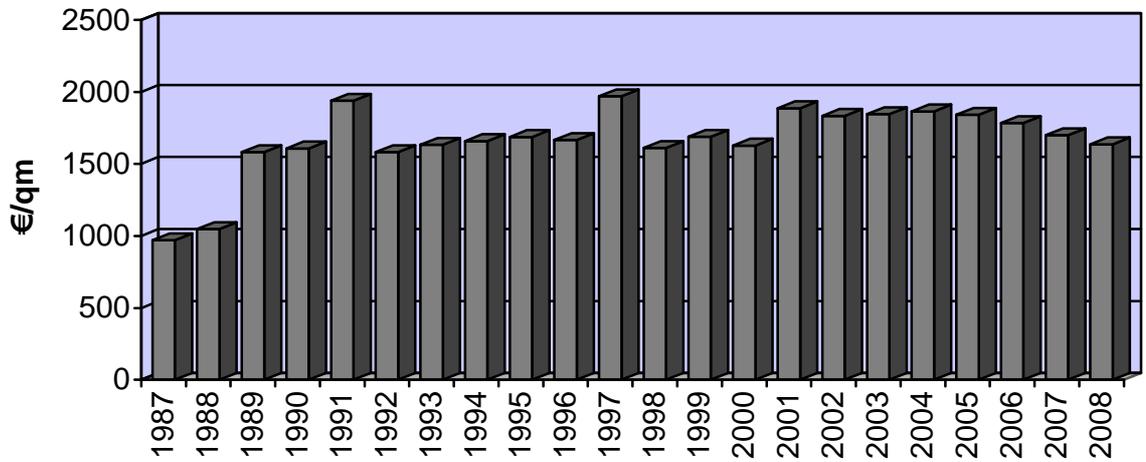


Abb. 97: Quadratmeterpreise

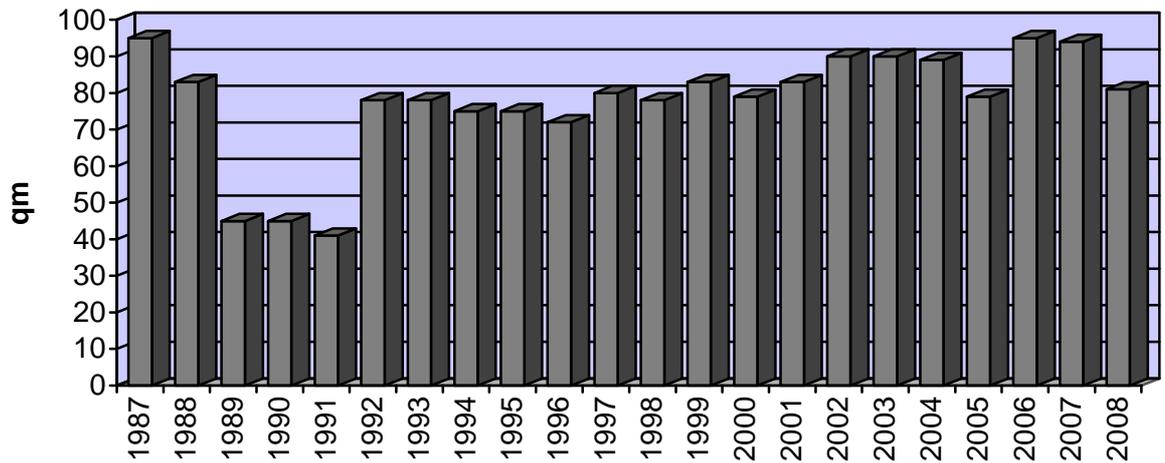


Abb. 98: Durchschnittliche Größe der Wohnungen

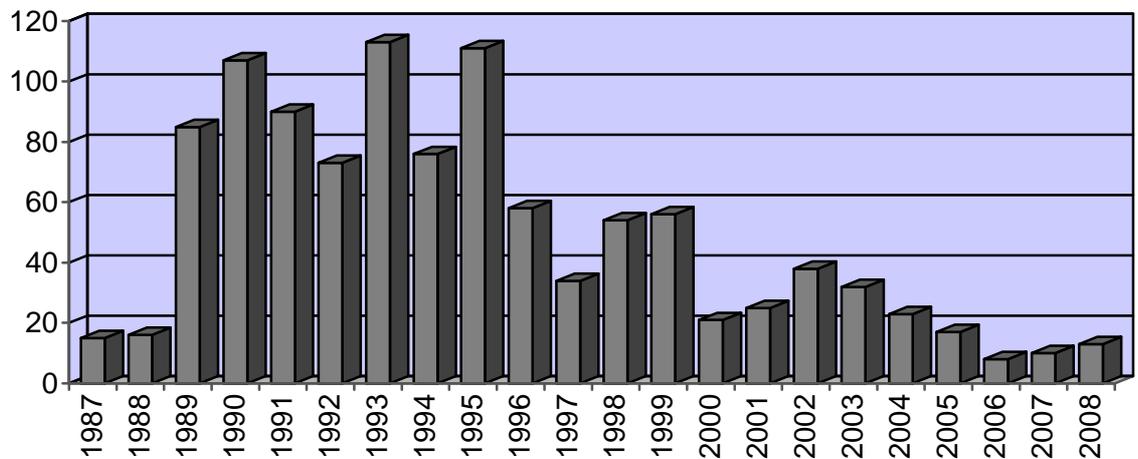


Abb. 99: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

7.4.2 Wiederverkäufe

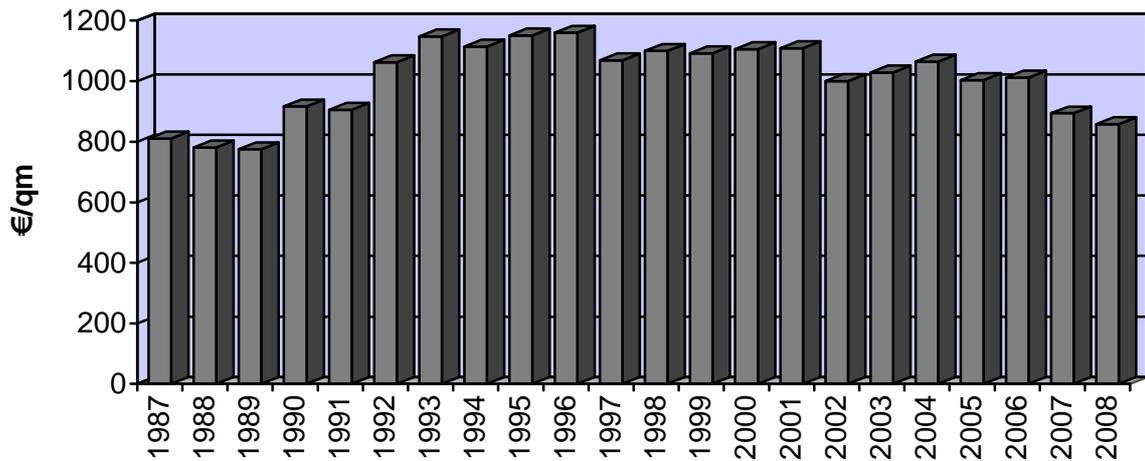


Abb. 100: Quadratmeterpreise

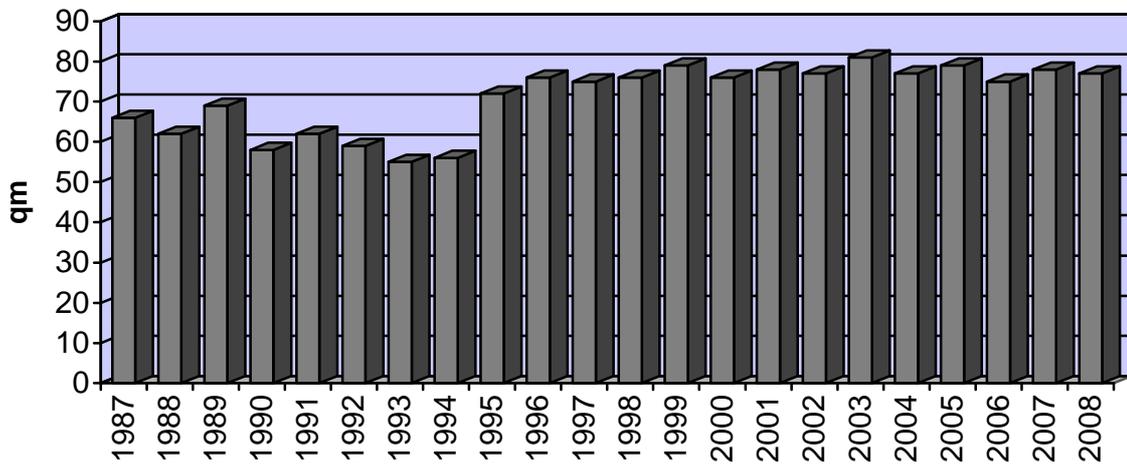


Abb. 101: Durchschnittliche Größe der Wohnungen

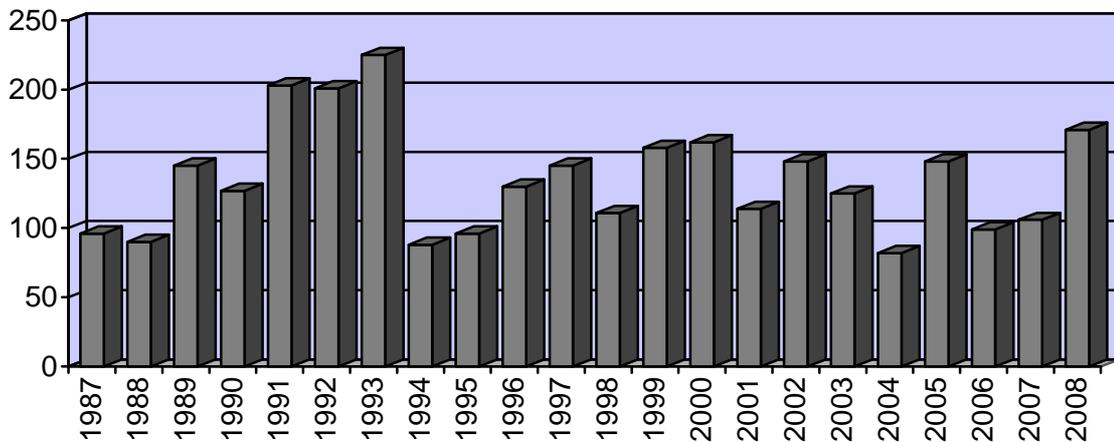


Abb. 102: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

7.4.3 Umwandlungen in Eigentumswohnungen

In Düren werden zur Zeit nur in sehr geringem Umfang in Eigentumswohnungen umgewandelte Wohnungen verkauft.

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Auszug aus dem Baugesetzbuch

§ 196

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

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

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

8.2 Definition Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Flächen

Die Bodenrichtwerte werden jährlich in einer Bodenrichtwertkarte veröffentlicht.

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

Die Bodenrichtwertkarte enthält auf einen Wertermittlungstichtag bezogene Angaben.

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben:

Die Bodenrichtwerte für das Gebiet der Stadt Düren sind geographisch referenziert und wurden als Bodenrichtwertkarte auf der Basis der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 5000 (DGK 5) beschlossen.

1. Bodenrichtwerte für Bauland bzw. Gewerbe- und Industrieflächen

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

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

Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke:

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

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

Erschließungs- und Anliegerbeiträge:

Nicht eingeklammerte Bodenrichtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstück. Eingeklammerte Bodenrichtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

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

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

Art und Maß der baulichen Nutzung:

WS -	Kleinsiedlungsgebiet	WR -	Reines Wohngebiet
WA -	Allgemeines Wohngebiet	WB -	Besonderes Wohngebiet
MD -	Dörfliches Mischgebiet	MI -	Mischgebiet
MK -	Kerngebiet	SO -	Sondergebiet
GE -	Gewerbegebiet	GI -	Industriegebiet

II - Zahl der Vollgeschosse

0,4/0,8 – Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Beispiel zur Bodenrichtwertangabe:

$$\frac{(100)}{\text{WA II } 0,4/0,8}$$

100 €/qm erschließungsbeitragsfrei

Allgemeines Wohngebiet, 2 Vollgeschosse

Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8

2. Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen:

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

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

Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke:

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

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

Beispiele zur Bodenrichtwertangabe:

A2,1 2,1 € pro Quadratmeter Ackerfläche
-70 Ackerzahl ab 70 abwärts

1,4 1,4 € pro Quadratmeter Grünland
GR Grünland

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

Ortsteil	Lage	Wohnbaufläche für Eigentums- maßnahme Euro/qm, e.f.	Baufläche für Geschäfts- wohnungsbau Euro/qm, e.f.	Gewerbe- oder Industrie- baufläche Euro/qm, e.f.
Arnoldsweiler	gut	145		
	mittel	135		
	mäßig	120		
Berzbuir	gut			
	mittel	120		
	mäßig			
Birgel	gut	180		
	mittel	150		
	mäßig	140		
Birkesdorf	gut	180		
	mittel	170		45
	mäßig	130		
Derichsweiler	gut	150		
	mittel	140		
	mäßig	115		
Echtz	gut			
	mittel	125		
	mäßig			
Gürzenich	gut	190		
	mittel	150		35
	mäßig	130		
Hoven	gut	140		
	mittel	130		25
	mäßig	115		
Kufferath	gut			
	mittel	110		
	mäßig			
Lendersdorf	gut	150		
	mittel	140		30
	mäßig	130		
Mariaweiler	gut	150		
	mittel	140		20
	mäßig	120		
Merken	gut			
	mittel	110		25
	mäßig			
Niederau	gut	175		
	mittel	140		20
	mäßig	125		
Roelsdorf	gut	190		
	mittel	150		40
	mäßig	120		

Tab. 5: Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

Ortsteil	Lage	Wohnbaufläche für Eigentumsmaßnahme Euro/qm, e.f.	Baufläche für Geschäftswohnungsbau Euro/qm, e.f.	Gewerbe- oder Industriebaufläche Euro/qm, e.f.
Innenstadt	gut	260	1100	
	mittel	200	550	80
	mäßig	165	300	
östliches Stadtgebiet	gut	190		
	mittel	170		
	mäßig	120		45
südliches Stadtgebiet	gut	250		
	mittel	170		45
	mäßig	115		
nördliches Stadtgebiet	gut	160		
	mittel	150	170	
	mäßig	140		

Tab. 5 (Fortsetzung): Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

9. Wertermittlungsrelevante Daten

9.1 Indexreihen un bebauter Grundstücke

9.1.1 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	80,0	1,4	80,0	1,4	80,0	1,4
1973	82,9	1,5	82,9	1,5	82,9	1,5
1974	85,7	1,5	85,7	1,5	85,7	1,5
1975	91,4	1,6	91,4	1,6	91,4	1,6
1976	100,0	1,8	100,0	1,8	100,0	1,8
1977	122,9	2,2	122,9	2,2	122,9	2,2
1978	157,1	2,8	157,1	2,8	157,1	2,8
1979	200,0	3,6	200,0	3,6	228,6	4,1
1980	228,6	4,1	248,6	4,4	268,6	4,8
1981	251,4	4,5	277,1	5,0	294,3	5,3
1982	260,0	4,7	291,4	5,2	300,0	5,4
1983	234,3	4,2	271,4	4,9	277,1	5,0
1984	214,3	3,8	237,1	4,2	251,4	4,5
1985	208,6	3,7	231,4	4,1	248,6	4,4
1986	177,1	3,2	200,0	3,6	228,6	4,1
1987	142,9	2,6	142,9	2,6	174,3	3,1
1988	148,6	2,6	154,3	2,8	165,7	3,0
1989	148,6	2,6	171,4	3,1	171,4	3,1
1990	171,4	3,1	202,9	3,8	202,9	3,8
1991	151,4	2,7	191,9	3,6	191,9	3,6
1992	151,4	2,7	191,9	3,6	191,9	3,6
1993	148,6	2,7	180,9	3,4	180,9	3,4
1994	148,6	2,7	180,9	3,4	180,9	3,4
1995	148,6	2,7	180,9	3,4	180,9	3,4
1996	148,6	2,7	180,9	3,4	180,9	3,4
1997	148,6	2,7	180,9	3,4	180,9	3,4
1998	162,0	2,7	197,2	3,2	197,2	3,2
1999	162,0	2,7	197,2	3,2	197,2	3,2
2000	162,0	2,7	197,2	3,2	197,2	3,2
2001	162,0	2,7	197,2	3,2	197,2	3,2
2002	162,0	2,7	197,2	3,2	197,2	3,2
2003	162,0	2,7	197,2	3,2	197,2	3,2
2004	162,0	2,7	197,2	3,2	197,2	3,2
2005	162,0	2,7	197,2	3,2	197,2	3,2
2006	162,0	2,7	197,2	3,2	197,2	3,2
2007	162,0	2,7	197,2	3,2	197,2	3,2
2008	162,0	2,7	197,2	3,2	197,2	3,2

Tab. 6: Bodenpreisindizes für Ackerland

9.1.2 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.

Jahr	Index	Jahr	Index	Jahr	Index
1961	10,8	1977	49,1	1993	140,0
1962	13,0	1978	55,0	1994	160,0
1963	14,1	1979	67,1	1995	170,9
1964	15,2	1980	72,0	1996	179,9
1965	18,2	1981	81,9	1997	189,9
1966	20,6	1982	85,1	1998	195,0
1967	20,0	1983	93,1	1999	200,1
1968	23,1	1984	100,0	2000	218,9
1969	23,8	1985	106,0	2001	231,2
1970	25,6	1986	118,9	2002	236,9
1971	28,8	1987	123,0	2003	247,1
1972	33,2	1988	126,0	2004	254,9
1973	36,9	1989	125,0	2005	254,9
1974	36,9	1990	130,1	2006	261,3
1975	39,9	1991	136,9	2007	262,6
1976	45,0	1992	140,0		

Tab. 7: Bodenpreisindizes für Wohnbauland

9.2 Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

9.2.1 Wohnbauland

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

Tab. 8: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Erläuterung: Die "fett" gedruckten Werte sind erschließungsbeitragsfrei.

Die *kursiv* gedruckten Werte stammen aus der Bodenpreisanalyse 1977

Jahr	Arnoldsweiler	Berzbuir	Birgel	Birkendorf Wohngebiet	Birkendorf Dorfkern	Derichsweiler
	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)
2001	113	100	150	145		120
2002	115	100	150	155		125
2003	130	105	155	165		130
2004	135	105	155	170		130
2005	135	105	155	170		135
2006	135	110	155	170		140
2007	135	120	155	170		140
2008	135	120	155	170		145

Tab. 8 (Fortsetzung): Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Erläuterung: Die "fett" gedruckten Werte sind erschließungsbeitragsfrei.

Die *kursiv* gedruckten Werte stammen aus der Bodenpreisanalyse 1977

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

Tab. 9: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Erläuterung: Die "fett" gedruckten Werte sind erschließungsbeitragsfrei.

Die *kursiv* gedruckten Werte stammen aus der Bodenpreisanalyse 1977

Jahr	Echtz	Gürzenich	Hoven	Konzendorf	Kufferath
	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)
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

Tab. 9 (Fortsetzung): Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

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

Jahr	Lendersdorf	Mariaweiler	Merken	Niederau	Rölsdorf
	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(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 <i>15,3</i>	9,8	8,2	16,3	
1969	13,3 <i>14,8</i>	8,7	9,7	15,7	
1970	15,3 <i>14,8</i>	12,0	8,9 <i>8,2</i>	14,7	

Tab. 10: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

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

Jahr	Lendersdorf	Mariaweiler	Merken	Niederau	Rölsdorf
	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(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

Tab. 10 (Fortsetzung): Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

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

9.2.2 Gewerbe- und Industriebauland

Jahr	Birkedorf (Euro/qm)	Gürzenich (Euro/qm)	Hoven (Euro/qm)	Lendersdorf (Euro/qm)	Mariaweiler (Euro/qm)	Merken (Euro/qm)
1988	23,0	10,2	15,3	20,5	15,3	
1989	23,0	10,2	20,5	20,5	15,3	
1990	23,0	10,2	20,5	20,5	15,3	
1991	23,0	10,2	20,5	20,5	15,3	
1992	25,6	28,1	25,6	30,7	20,5	25,6
1993	25,6	28,1	25,6	30,7	20,5	25,6
1994	25,6	28,1	25,6	30,7	20,5	25,6
1995	30,7	28,1	25,6	30,7	20,5	25,6
1996	30,7	28,1	25,6	33,2	20,5	25,6
1997	33,2	28,1	25,6	33,2	20,5	25,6
1998	35,8	28,1	25,6	33,2	20,5	25,6
1999	40,9	30,7	25,6	30,7	20,5	23,0
2000	40,9	33,2	25,6	30,7	20,5	23,0
2001	45	35	25	30	20	25
2002	45	35	25	30	20	25
2003	45	35	25	30	20	25
2004	45	35	25	30	20	25
2005	45	35	25	30	20	25
2006	45	35	25	30	20	25
2007	45	35	25	30	20	25
2008	45	35	25	30	20	25
Jahr	Niederau (Euro/qm)	Rölsdorf (Euro/qm)	Düren Innenstadt (Euro/qm)	Düren Ost (Euro/qm)	Düren Süd (Euro/qm)	Düren Nord (Euro/qm)
1988	15,3	30,7		7,7	20,5	25,6
1989	15,3	30,7	40,9	7,7	20,5	25,6
1990	15,3	30,7	40,9	10,2	20,5	30,7
1991	15,3	30,7	40,9	10,2	30,7	30,7
1992	20,5	35,8	46,0	28,1		35,8
1993	20,5	35,8	46,0	28,1		35,8
1994	20,5	35,8	46,0	28,1		35,8
1995	20,5	35,8	61,4	28,1		46,0
1996	20,5	35,8	71,6	28,1		51,1
1997	20,5	35,8	76,7	28,1		51,1
1998	20,5	35,8	76,7	30,7		51,1
1999	20,5	40,9	76,7	30,7		51,1
2000	20,5	40,9	76,7	30,7		51,1
2001	20	40	80	35	45	60
2002	20	40	75	35	45	60
2003	20	40	75	40	45	60
2004	20	40	75	40	45	60
2005	20	40	75	40	45	60
2006	20	40	80	40	45	60
2007	20	40	80	40	45	60
2008	20	40	80	40	45	60

Tab. 11: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Erläuterung: Die "fett" gedruckten Werte sind erschließungsbeitragsfrei.

9.3 Umrechnungskoeffizienten

9.3.1 Wertverhältnis von Wohnbaugrundstücken mit unterschiedlicher Grundstückstiefe

(Stand: 31.12.91)

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

Grundstückstiefe (m)	Prozentsatz (%)
40	100
50	94
60	88
70	82
80	76
90	70
100	64

Tab. 12: Die Abhängigkeit zwischen der Grundstückstiefe und dem Bodenwert

Erläuterung:

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

9.3.2 Wertverhältnis von Rohbauland zu erschließungsbeitragspflichtigem Wohnbauland

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

9.3.3 Wertverhältnis von Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzbarkeit

(GFZ : GFZ), (Stand: 31.12.87)

In der Anlage 23 der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) ist folgendes angegeben:

GFZ	Umrechnungs-koeffizient	GFZ	Umrechnungs-koeffizient	GFZ	Umrechnungs-koeffizient
0,4	0,66	1,1	1,05	1,8	1,36
0,5	0,72	1,2	1,10	1,9	1,41
0,6	0,78	1,3	1,14	2,0	1,45
0,7	0,84	1,4	1,19	2,1	1,49
0,8	0,90	1,5	1,24	2,2	1,53
0,9	0,95	1,6	1,28	2,3	1,57
1,0	1,00	1,7	1,32	2,4	1,61

Tab. 13: Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzbarkeit

Zwischenwerte lassen sich durch Interpolation ermitteln.

Ist der Bodenwert eines Grundstückes mit höherer GFZ als 2,4 zu ermitteln, so ist zu beachten, dass der Wert im Verhältnis zur Nutzung in der Regel wesentlich unter der proportionalen Steigerung liegt.

Aufgrund örtlicher Verhältnisse können generell oder für einzelne Arten der zulässigen baulichen Nutzbarkeit oder für bestimmte Bereiche der Geschossflächenzahlen abweichende Wertverhältnisse zutreffend sein."

Die Gültigkeit dieser Angaben für den Dürener Grundstücksmarkt wurde zum Ende des Jahres 1987 auf der Basis von Verkäufen unbebauter Grundstücke aus den Jahren 1980 bis 1987 untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung zeigte, dass die in der WertR, Anlage 23 angegebenen Werte mindestens für die GFZ 0,5, 0,6 und 0,8 in den Ortsteilen Berzbuir - Kufferath, Birgel, Echtz - Konzendorf, Hoven und Merken anwendbar sind. Die Ortsteile Arnoldweiler, Birkesdorf, Lendersdorf und Mariaweiler konnten wegen fehlender Verkäufe von Grundstücken mit unterschiedlicher baulicher Ausnutzbarkeit nicht beurteilt werden.

Die Ortsteile Derichweiler und Niederau konnten wegen der sich aus der Dominanz jeweils eines Baugebietes ergebenden Verhältnisse nicht ausgewertet werden. Eine Auswertung für den Innenstadtbereich der Stadt Düren erfolgte nicht.

Die weitgehende Übereinstimmung der in der WertR angegebenen Werte mit den sich in den ausgewerteten Ortsteilen ergebenden Werten legt die Vermutung nahe, dass die Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzbarkeit (GFZ : GFZ) auf den gesamten Dürener Grundstücksmarkt anwendbar sind.

Im Kerngebiet sind die Umrechnungsfaktoren nicht anwendbar, da eine Abhängigkeit von der Geschossflächenzahl nach Auswertung im Zusammenhang mit einer Wertermittlung im Jahre 1997 nicht nachweisbar ist.

9.3.4 Grundstücksgröße bei Einfamilienhäusern

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

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

	städtische Lage		
	freistehend	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus
	(%)	(%)	(%)
vor 1950	23	39	50
1950	21	32	49
1960	22	35	42
1970	27	35	45
1980	29	42	52
1990	34	42	56
Neubau	38	47	55
	Ortsteile		
	freistehend	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus
	(%)	(%)	(%)
vor 1950	26	30	43
1950	20	26	46
1960	22	27	41
1970	24	35	40
1980	28	40	49
1990	30	38	47
Neubau	33	47	57

Tab. 14: Größe der Wohnfläche bei Einfamilienhäusern im Verhältnis zur Grundstücksfläche

9.3.5 Ausnutzungsgrad der Bausubstanz von Einfamilienhäusern

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

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

	Stadt		
Faktor	freistehend	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus
vor 1950	5,2	4,9	4,9
1950	5,4	5,2	5,5
1960	5,6	5,3	5,1
1970	5,7	5,3	5,2
1980	6,1	5,2	5,1
1990	5,5	5,2	5,4
Neubau	5,2	5,1	5,1
	Ortsteil		
Faktor	freistehend	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus
vor 1950	5,0	4,9	4,8
1950	5,1	5,0	4,9
1960	5,4	5,2	5,1
1970	5,8	5,3	5,2
1980	5,7	5,2	5,2
1990	5,6	5,3	5,2
Neubau	5,4	5,1	5,0

Tab. 15: Ausnutzungsfaktor

9.4 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz wird als der Zinssatz, mit dem sich der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst, definiert (§ 11 (1) WertV).

Er 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 zwar um so stärker, je kürzer die Restnutzungsdauer wird.

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

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

9.4.1 Liegenschaftszinssätze aus den Kauffällen der Jahre 2005 bis 2008

Aus den Kauffällen der Jahre 2005 bis 2008 wurden nachstehende mittlere Liegenschaftszinssätze in Anlehnung an das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen errechnet. Das Modell ist auf der Internetseite www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen beschrieben.

Objektart		Daten
Einfamilienhäuser	Liegenschaftszinssatz [%]	3,6
	Standardabweichung [%]	1,5
	Anzahl der Werte	578
Eigentumswohnungen	Liegenschaftszinssatz [%]	4,0
	Standardabweichung [%]	2,6
	Anzahl der Werte	532
Zweifamilienhäuser	Liegenschaftszinssatz [%]	4,9
	Standardabweichung [%]	1,5
	Anzahl der Werte	39
Mehrfamilienhäuser	Liegenschaftszinssatz [%]	5,6
	Standardabweichung [%]	2,0
	Anzahl der Werte	50
Wohn- und Geschäftshäuser	Liegenschaftszinssatz [%]	5,3
	Standardabweichung [%]	1,6
	Anzahl der Werte	6

Tab. 16: Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Objekttyp

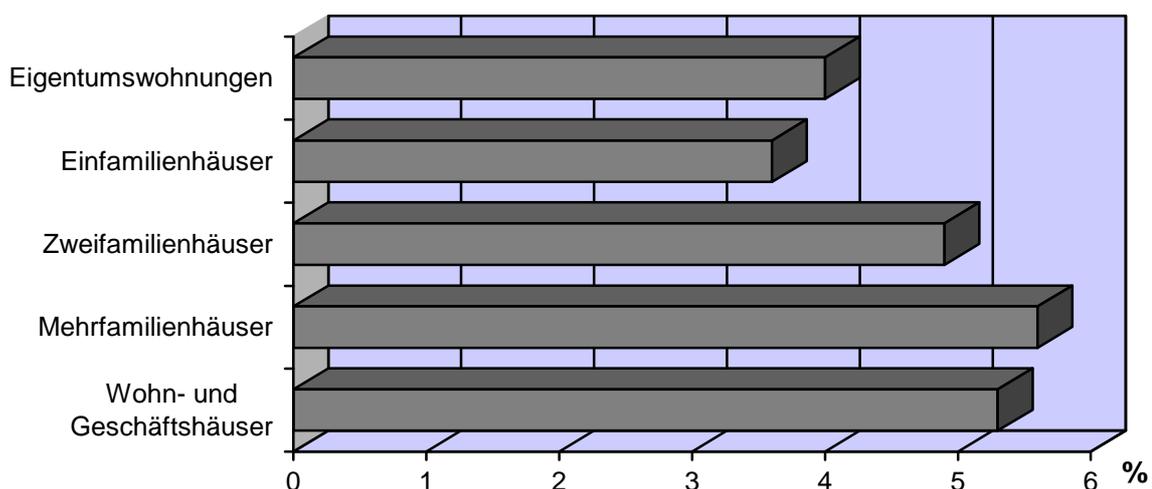


Abb. 103: Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Objekttyp

Baujahr	Daten	Wohnungs-eigentum	Ein-familien-häuser	Zwei-familien-häuser	Mehr-familien-häuser	Wohn-und Geschäfts-häuser
bis 1948	Liegenschafts-zins (%)		2,9	4,0		
	Standard-abweichung (%)		1,6	1,4		
	Anzahl der Werte		23	2		
1949-1960	Liegenschafts-zins (%)	3,1	3,1	4,8	5,7	8,1
	Standard-abweichung (%)	2,6	1,9	1,7	2,4	
	Anzahl der Werte	77	188	20	17	1
1961-1971	Liegenschafts-zins (%)	4,1	3,3	4,2	5,7	4,6
	Standard-abweichung (%)	2,3	1,4	1,3	2,0	1,1
	Anzahl der Werte	147	111	6	24	4
1972-1982	Liegenschafts-zins (%)	4,7	3,7	5,5	5,8	5,3
	Standard-abweichung (%)	3,0	1,5	1,4	0,8	
	Anzahl der Werte	113	76	9	7	1
1983-1992	Liegenschafts-zins (%)	4,9	4,0			
	Standard-abweichung (%)	2,7	1,1			
	Anzahl der Werte	89	44			
1993-2002	Liegenschafts-zins (%)	3,8	4,1	5,3	3,9	
	Standard-abweichung (%)	2,0	1,0	0,1	2,0	
	Anzahl der Werte	58	51	2	2	
ab 2003	Liegenschafts-zins (%)	2,6	4,5			
	Standard-abweichung (%)	0,5	0,7			
	Anzahl der Werte	48	85			

Tab 17: Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von Objekttyp und Baujahr

Gemarkung	Objektyp				
	Eigentums- wohnung	Ein- familienhaus	Zwei- familienhaus	Mehr- familienhaus	Wohn- und Geschäftshaus
	Liegenschaftszinssatz (%)				
Arnoldsweiler	3,6	3,4	2,8		
Standardabweichung	0,3	1,5			
Anzahl der Werte	3	38	1		
Birkesdorf	4,5	3,6	5,4	5,3	5,3
Standardabweichung	2,4	1,6	1,9	1,1	
Anzahl der Werte	40	50	8	7	1
Birgel	4,2	3,5		5,3	
Standardabweichung		1,3			
Anzahl der Werte	1	24		1	
Berzbuir-Kufferath	9,2	2,6			
Standardabweichung		0,9			
Anzahl der Werte	1	6			
Derichsweiler	2,8	3,4	3,0	6,6	
Standardabweichung	1,3	1,4	1,2		
Anzahl der Werte	9	19	2	1	
Düren	3,9	3,5	4,8	5,8	5,3
Standardabweichung	2,4	1,5	1,3	2,4	1,8
Anzahl der Werte	396	251	13	31	5
Echtz-Konzendorf	1,3	3,4			
Standardabweichung	1,0	1,4			
Anzahl der Werte	3	19			
Gürzenich	3,4	4,0	5,4	5,4	
Standardabweichung	1,3	2,1	2,6	0,8	
Anzahl der Werte	26	44	3	4	
Lendersdorf-Krauthausen	4,4	3,6	4,7	4,7	
Standardabweichung	2,6	1,3	1,4	1,8	
Anzahl der Werte	12	36	4	4	
Merken	5,4	4,1	5,5		
Standardabweichung	3,1	1,9			
Anzahl der Werte	13	22	1		
Mariaweiler-Hoven	6,3	3,8	4,9	5,8	
Standardabweichung	4,7	1,5	1,3	1,8	
Anzahl der Werte	26	35	5	2	
Niederau	5,0	3,6	5,0		
Standardabweichung	2,1	1,0	0,9		
Anzahl der Werte	2	34	2		
Mittelwerte	4,0	3,6	4,9	5,6	5,3
	2,6	1,5	1,5	2,0	1,6
	532	578	39	50	6

Tab. 18: Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von Objekttyp und Ortslage

Objektyp	Eigentums- wohnung	Ein- familienhaus	Zwei- familienhaus	Mehr- familienhaus
Wohnlage	Liegenschaftszinssatz			
	Standardabweichung			
	Anzahl der Werte			
einfach	4,7	3,1	5,2	6,1
	3,2	2,1	1,8	2,7
	169	47	9	17
mittel	3,7	3,7	4,4	5,1
	1,9	1,4	1,3	2,0
	103	188	12	5
gut	3,2	3,0		
	1,7	0,7		
	5	7		
exklusiv	3,8	3,6	5,1	5,4
	2,2	1,5	1,6	1,5
	255	336	18	28

Tab. 19 Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von Objekttyp und Wohnlage

9.4.2 Liegenschaftszinssätze in zeitlicher Folge

Für die Objekttypen wurden die Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Verkaufsjahr der Häuser untersucht. Die Werte aus den Kauffällen der Jahre 2002 bis 2008 wurden in Anlehnung an das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen errechnet. Das Modell ist auf der Internetseite www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen beschrieben.

	Eigentums- wohnungen	Standard- abweichung	Anzahl der Werte
1988			
1989			
1990			
1991			
1992			
1993			
1994			
1995	3,1	0,7	218
1996			
1997			
1998	3,9	1,2	362
1999	3,4	1,0	308
2000	3,7	1,2	157
2001	3,7	1,5	112
2002	3,7	1,7	174
2003	3,6	1,8	152
2004	3,4	1,8	103
2005	4,0	2,6	145
2006	4,1	2,5	104
2007	4,1	2,8	101
2008	4,0	2,5	182

Tab. 20: Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen

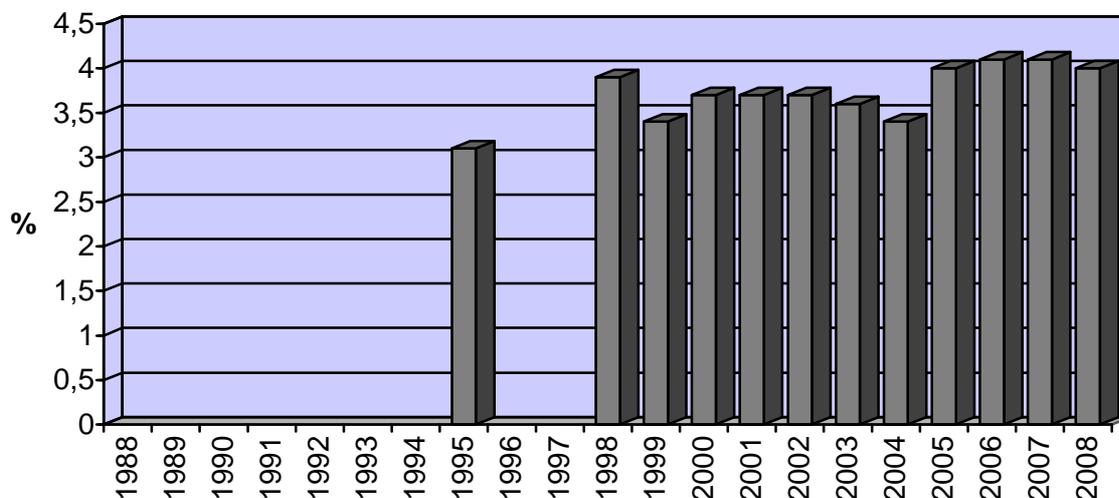


Abb. 104: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen

	Ein- familien- häuser	Standard- abweichung	Anzahl der Werte
1988	3,4		11
1989			
1990			
1991	2,8		29
1992			
1993			
1994			
1995	3,1	1,0	317
1996			
1997			
1998	2,9	0,7	15
1999	2,6	1,2	171
2000	2,4	1,3	175
2001	2,5	1,4	173
2002	3,7	1,3	182
2003	3,6	1,2	184
2004	3,5	1,5	107
2005	3,6	1,5	175
2006	3,5	1,5	133
2007	3,7	1,6	116
2008	3,6	1,6	154

Tab. 21: Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser

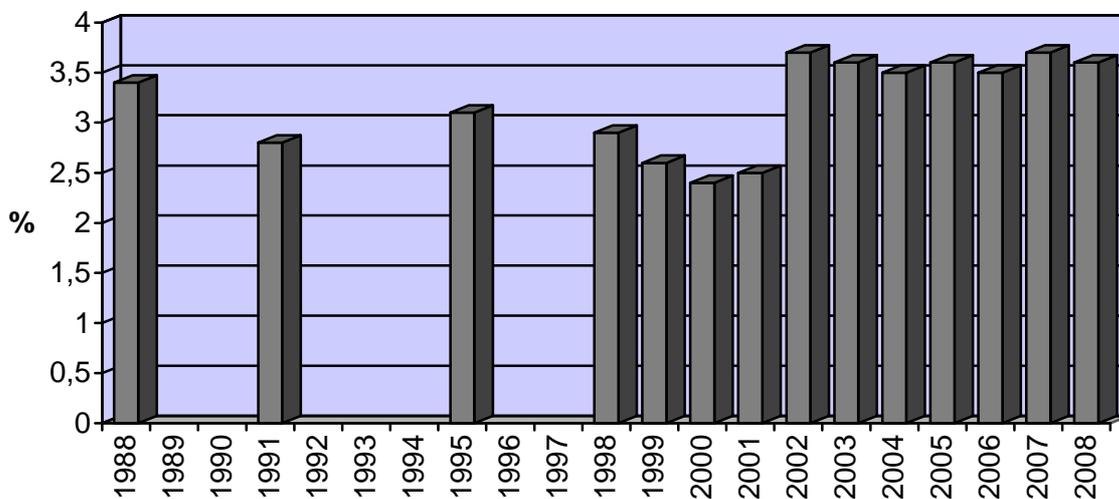


Abb. 105: Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser

	Zwei-familien-häuser	Standard-abweichung	Anzahl der Werte
1988			
1989			
1990			
1991			
1992			
1993			
1994			
1995	4,5	1,4	35
1996			
1997			
1998	4,4	1	9
1999	3,7	2,5	6
2000	3,4	1,7	10
2001	3,2	1,4	26
2002	3,8	0,4	9
2003	4,4	0,6	6
2004	3,3	1	2
2005	4,7	1,5	8
2006	4,4	1,7	3
2007	4,3	1,4	8
2008	5,2	1,6	20

Tab. 22: Liegenschaftszinssätze Zweifamilienhäuser

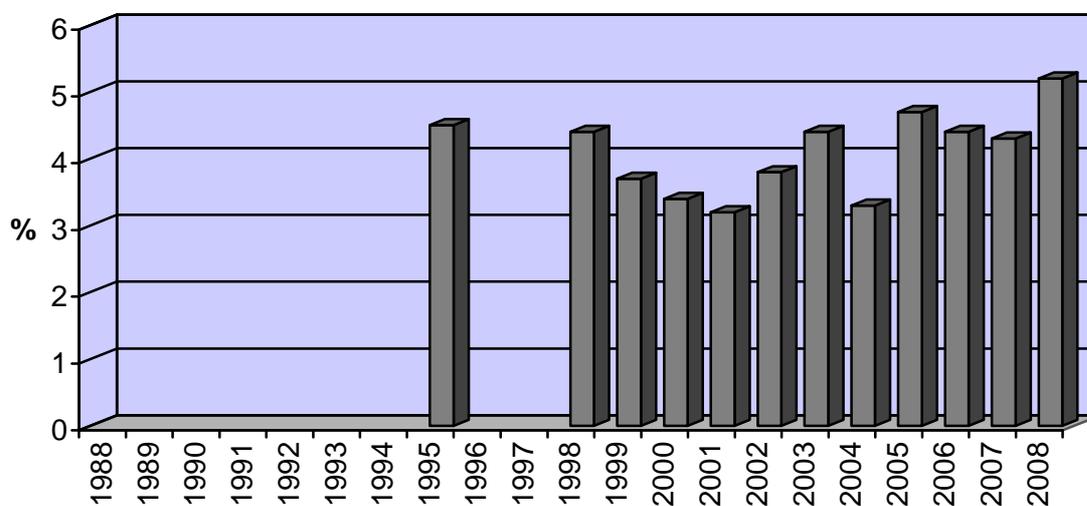


Abb. 106: Liegenschaftszinssätze für Zweifamilienhäuser

	Mehr- familien- häuser	Standard- abweichung	Anzahl der Werte
1988	5,5		38
1989			
1990			
1991	4,5		60
1992			
1993			
1994			
1995	5,3	1,2	66
1996			
1997			
1998	5,7	1,8	29
1999	4,1	2,3	20
2000	4,8	2,0	35
2001	4,8	2,6	21
2002	5,2	2,0	22
2003	5,8	2,1	11
2004	5,2	1,5	11
2005	6,5	2,3	9
2006	5,3	2,3	10
2007	5,6	2,1	18
2008	5,3	1,5	13

Tab. 23: Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser

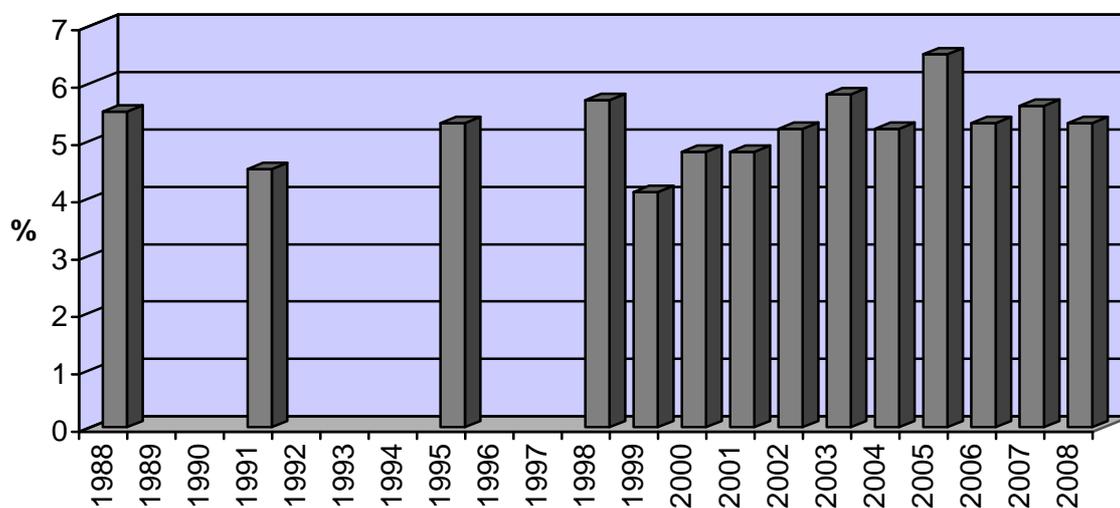


Abb. 107: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

	Wohn- und Geschäftshäuser	Standardabweichung	Anzahl der Werte
1988			
1989			
1990			
1991	6		
1992			
1993			
1994			
1995	6,2	1,2	24
1996			
1997			
1998	5,9	0,5	5
1999	5,2	4,2	2
2000	6,9	0	1
2001	2,9	3,1	6
2002	7,4	0,8	3
2003	5,4		1
2004	6,9		1
2005	6,8	1,9	2
2006	4,6	1,3	2
2007			
2008	4,5	1,1	2

Tab. 24: Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser

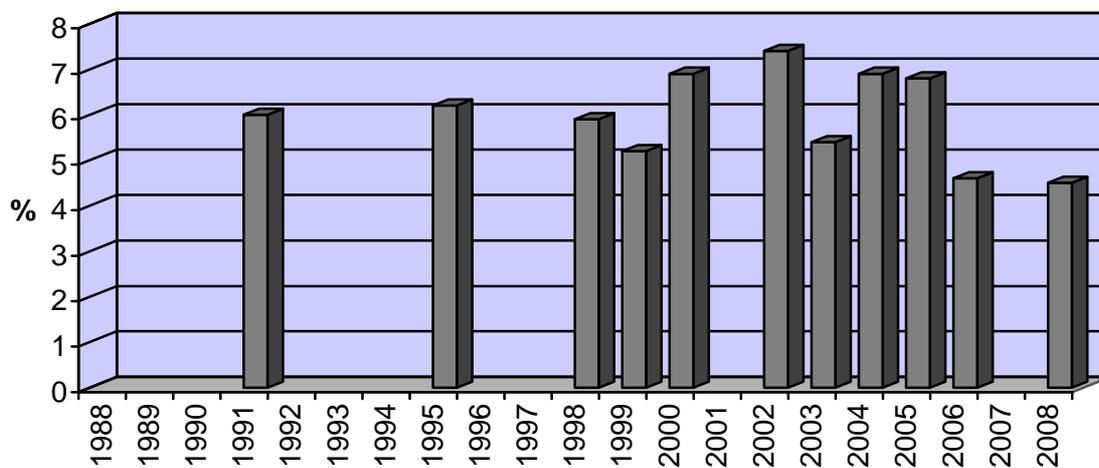


Abb. 108: Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser

9.5 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

9.5.1 Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohhertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 1986 bis 2008 gebildet und wird nach Objekttypen und Baualterstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

- * Objekte mit einer ungewöhnlich großen Grundstücksgröße können entweder mit diesen Faktoren nicht bewertet werden oder es müssen Zu- oder Abschläge angebracht werden.
- * Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer können nicht betrachtet werden.

Rohhertragsfaktoren Vertragsjahre 1986 - 2008	Baujahre						
	bis 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2008
Mittelwert	9,8	13,7	14,9	14,8	16,9	22,5	
Standardabweichung	5,0	6,7	3,9	4,3			
Anzahl der Werte	2	15	21	4	1	1	

Tab. 25: Rohhertragsfaktoren als Mittel der Jahre 1986 bis 2008

9.5.2 Mehrfamilienhäuser

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohhertrag**" wurde aus den Verkäufen des Jahre 2007 und 2008 gebildet und wird nach Baualterstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

- * Objekte mit einer ungewöhnlich großen Grundstücksgröße können entweder mit diesen Faktoren nicht bewertet werden oder es müssen Zu- oder Abschläge angebracht werden.
- * Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer können nicht betrachtet werden.

Rohhertragsfaktoren Vertragsjahre 2007 bis 2008	Baujahre						
	bis 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2008
Mehrfamilienhäuser							
Mittelwert	12,2	10,4	10,8	12,1	12,2		15,0
Standardabweichung	7,1	2,3	1,7	2,9	1,1		
Anzahl der Werte	2	9	27	17	5		1

Tab. 26: Rohhertragsfaktoren als Mittel der Jahre 2007 bis 2008

Rohertagsfaktoren Vertragsjahre 2007 - 2008	Anzahl der Wohnungen im Objekt	
	3 bis 6	mehr als 6
Mehrfamilienhäuser	3 bis 6	mehr als 6
Mittelwert	11,3	11,4
Standardabweichung	2,4	2,6
Anzahl der Werte	40	20

Tab. 27: Rohertagsfaktoren als Mittel der Jahre 2007 bis 2008

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohertag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 1986 bis 2008 gebildet und wird nach Objekttypen und Baualtersstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

- * Objekte mit einer ungewöhnlich großen Grundstücksgröße können entweder mit diesen Faktoren nicht bewertet werden oder es müssen Zu- oder Abschläge angebracht werden.
- * Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer können nicht betrachtet werden.

Rohertagsfaktoren Vertragsjahre 1986 - 2008	Baujahre						
	bis1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2008
Mehrfamilienhäuser							
Mittelwert	10,5	11,4	12,1	13,0	13,4	18,3	17,9
Standardabweichung	3,4	2,9	3,0	3,2	2,8	4,0	3,5
Anzahl der Werte	47	107	175	103	26	7	17

Tab. 28: Rohertagsfaktoren als Mittel der Jahre 1986 bis 2008

9.5.3 Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohertrag**" wurde aus den Verkäufen des Jahres 2007 und 2008 gebildet und wird nach Baualterstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

- * Objekte mit einer ungewöhnlich großen Grundstücksgröße können entweder mit diesen Faktoren nicht bewertet werden oder es müssen Zu- oder Abschläge angebracht werden.
- * Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer können nicht betrachtet werden.

Rohertragsfaktoren Vertragsjahre 2007 bis 2008	Baujahre						
	bis1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2008
Gemischt genutzte Objekte							
Mittelwert	11,5	10,4	10,3	17,3	15,1		
Standardabweichung	6,5	3,3	2,1	2,9			
Anzahl der Werte	2	2	8	3	1		

Tab. 29: Rohertragsfaktoren als Mittel der Jahre 2007 bis 2008

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 1986 bis 2008 gebildet und wird nach Objekttypen und Baualterstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

- * Objekte mit einer ungewöhnlich großen Grundstücksgröße können entweder mit diesen Faktoren nicht bewertet werden oder es müssen Zu- oder Abschläge angebracht werden.
- * Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer können nicht betrachtet werden.

Rohertragsfaktoren Vertragsjahre 1986 - 2008	Baujahre						
	bis1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2008
Gemischt genutzte Objekte							
Mittelwert	10,9	10,4	12,1	13,0	15,6		11,7
Standardabweichung	3,7	2,5	2,9	3,5	6,1		1,9
Anzahl der Werte	10	15	44	11	3		2

Tab. 30: Rohertragsfaktoren als Mittel der Jahre 1986 bis 2008

9.5.4 Gewerblich genutzte Immobilien

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohrertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 2007 und 2008 gebildet und wird nach Baualtersstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

- * Objekte mit einer ungewöhnlich großen Grundstücksgröße können entweder mit diesen Faktoren nicht bewertet werden oder es müssen Zu- oder Abschläge angebracht werden.
- * Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer können nicht betrachtet werden.

Rohrertragsfaktoren Vertragsjahre 2007 bis 2008	Baujahre						
	bis1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2008
Gewerblich genutzte Objekte							
Mittelwert			5,8	9,4	12,1	7,8	11,2
Standardabweichung				0,0			3,3
Anzahl der Werte			1	2	1	1	2

Tab. 31: Rohrertragsfaktoren als Mittel der Jahre 2006 bis 2008

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohrertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 1986 bis 2008 gebildet und wird nach Objekttypen und Baualtersstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

- * Objekte mit einer ungewöhnlich großen Grundstücksgröße können entweder mit diesen Faktoren nicht bewertet werden oder es müssen Zu- oder Abschläge angebracht werden.
- * Objekte mit sehr kurzer Restlebensdauer können nicht betrachtet werden.

Rohrertragsfaktoren Vertragsjahre 1986 - 2008	Baujahre						
	bis1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2008
Gewerblich genutzte Objekte							
Mittelwert	9,7		12,4	10,6	14,5	12,4	14,7
Standardabweichung	2,8		4,4	3,1	3,2	4,6	8,9
Anzahl der Werte	3		19	10	4	4	10

Tab. 32: Rohrertragsfaktoren als Mittel der Jahre 1986 bis 2008

9.6 Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern

Die Kaufpreise von Einfamilienhäusern aus den Kauffällen der Jahre 2005 bis 2007 wurden den Sachwerten gegenübergestellt um Marktanpassungsfaktoren zu ermitteln.

Grundlage war das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen. Das Modell ist auf der Internetseite www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen beschrieben. Das Modell wurde insoweit beschränkt, dass für mehr als 60 Jahre alte Gebäude eine Mindestrestlebensdauer von 20 Jahren angenommen wurde. Bei der Gebäudegesamtlebensdauer wurde von 80 Jahren ausgegangen. Nebengebäude sind in den Sachwerten nicht enthalten. Die Kaufpreise wurden ggf. entsprechend reduziert. Bei der Berechnung der Sachwerte wurde der Korrekturfaktor A auf Grund der Landeszugehörigkeit mit 0,98 benutzt. Der Korrekturfaktor B auf Grund der Größe des Ortes Düren betrug 0,94.

Nachstehend ist das Ergebnis dargestellt.

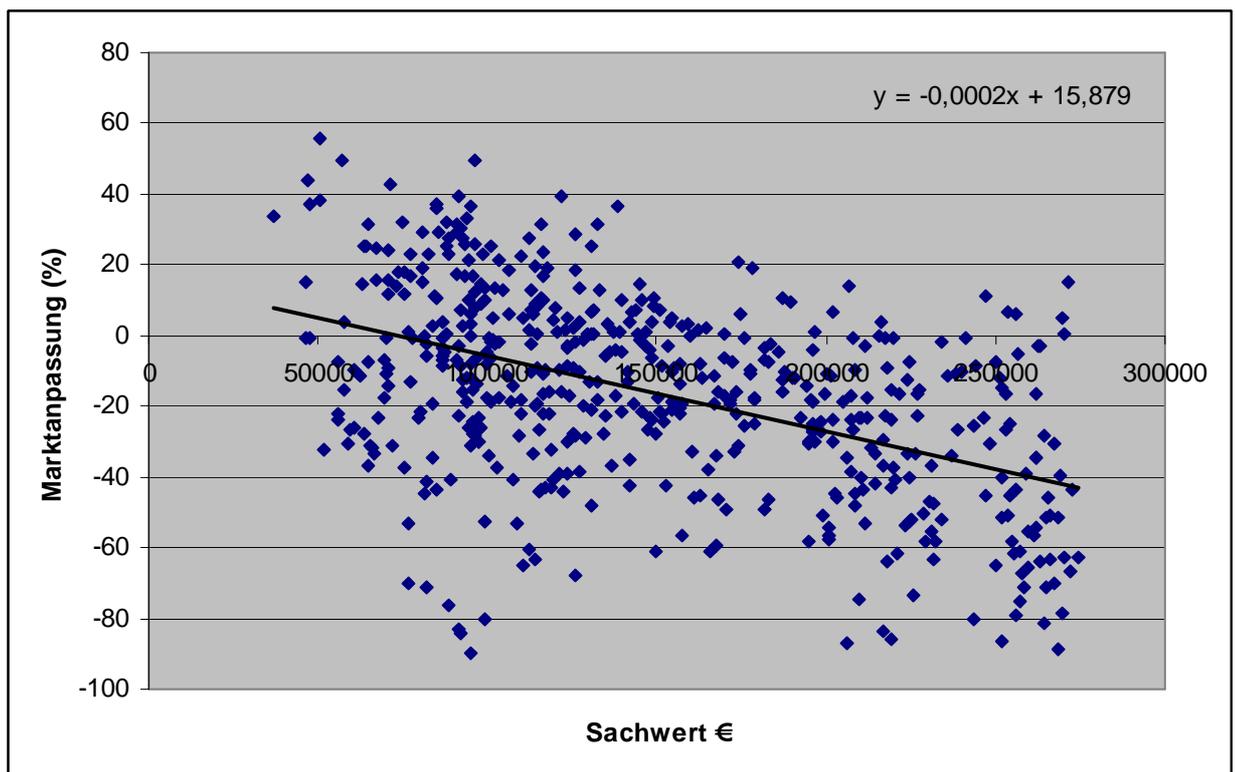


Abb. 109: Marktanpassungsfaktoren an den Sachwert von Einfamilienhäusern

9.7 Sonstige Wertermittlungsrelevante Daten

9.7.1 Herkunft von Erwerbern auf dem Dürener Immobilienmarkt

Über den Zeitraum 1997 bis 2008 wurden die Postleitzahlen erfasst, aus denen die Erwerber von Grundstücken auf dem Dürener Grundstücksmarkt stammen. Die Ergebnisse sind getrennt nach den Teilmärkten unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen als Prozentsätze aus der Anzahl der Verkäufe bzw. als Jahressummen der Verträge angegeben.

9.7.1.1 unbebaute Grundstücke

Wohnbauland									Gesamt- ergebnis
Jahr	Düren	Umland Düren	Umland Aachen	Umland Köln	Regierungs- bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	
1997	80	10	2	5	0	2	2	0	100
1998	69	11	11	7	0	1	0	0	100
1999	69	11	5	5	3	1	3	2	100
2000	82	5	3	6	0	2	2	2	100
2001	74	9	5	3	4	3	1	0	100
2002	83	11	1	1	1	0	2	0	100
2003	74	16	1	4	0	2	3	0	100
2004	76	10	3	3	0	3	3	0	100
2005	77	12	3	4	2	1	0	0	100
2006	76	10	1	3	7	1	1	0	100
2007	83	8	1	3	1	3	0	0	100
2008	80	11	3	3	2	2	0	0	100
Mittelwerte	77	11	3	4	2	2	2	0	100

**Tab. 33: Herkunft der Erwerber von Wohnbauland
(Anzahl der Verträge in Prozentzahlen)**

Wohnbauland									Gesamt- ergebnis
Jahr	Düren	Umland Düren	Umland Aachen	Umland Köln	Regierungs- bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	
1997	89	11	2	5		2	2		111
1998	60	10	10	6		1			87
1999	65	10	5	5	3	1	3	2	94
2000	53	3	2	4		1	1	1	65
2001	55	7	4	2	3	2	1		74
2002	72	10	1	1	1		2		87
2003	96	21	1	5		3	4		130
2004	68	9	3	3		3	3		89
2005	71	11	3	4	2	1			92
2006	54	7	1	2	5	1	1		71
2007	59	6	1	2	1	2			71
2008	51	7	2	2	1	1			64

**Tab. 34: Herkunft der Erwerber von Wohnbauland
(Anzahl der Verträge)**

9.7.1.2 bebaute Grundstücke

Einfamilienhäuser									
Jahr	Düren	Umland Düren	Umland Aachen	Umland Köln	Regierungs- bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	Gesamt- ergebnis
1997	79	11	2	4	2	1	1	0	100
1998	75	14	3	4	1	1	1	0	100
1999	72	15	3	4	1	2	3	0	100
2000	75	13	4	3	2	1	1	1	100
2001	84	8	2	3	1	1	0	0	100
2002	78	8	3	6	3	1	2	0	100
2003	74	16	3	1	2	1	1	1	100
2004	76	12	2	4	4	1	2	0	100
2005	71	18	3	3	2	2	1	0	100
2006	70	17	4	2	2	2	1	2	100
2007	68	18	3	3	3	0	2	2	100
2008	68	16	4	7	0	2	2	1	100
Mittelwerte	74	14	3	4	2	1	1	1	100

**Tab. 35: Herkunft der Erwerber Einfamilienhäusern
(Anzahl der Verträge in Prozentzahlen)**

Einfamilienhäuser									
Jahr	Düren	Umland Düren	Umland Aachen	Umland Köln	Regierungs- bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	Gesamt- ergebnis
1997	285	41	8	13	6	4	4		361
1998	268	50	9	14	5	5	4		355
1999	222	45	10	13	3	6	9	1	309
2000	230	40	12	10	6	2	4	3	307
2001	240	24	6	9	4	2	1		286
2002	268	28	11	19	9	2	8		345
2003	250	54	10	5	8	4	4	3	338
2004	184	28	4	9	9	2	5		241
2005	225	56	11	11	6	6	2	1	318
2006	178	44	11	5	4	4	3	4	253
2007	163	44	8	8	7	1	4	6	241
2008	165	39	9	17	1	4	5	3	243

**Tab. 36: Herkunft der Erwerber von Einfamilienhäusern
(Anzahl der Verträge)**

Mehrfamilienhäuser									
Jahr	Düren	Umland Düren	Umland Aachen	Umland Köln	Regierungs- bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	Gesamt- ergebnis
1997	45	14	2	16	2	2	18	0	100
1998	35	24	3	15	6	3	10	3	100
1999	32	25	4	26	5	4	4	2	100
2000	55	20	4	7	13	0	0	2	100
2001	45	16	4	6	6	6	14	2	100
2002	52	14	2	13	9	7	4	0	100
2003	80	15	0	5	0	0	0	0	100
2004	42	33	6	9	3	0	3	3	100
2005	56	19	6	6	6	3	6	0	100
2006	43	26	2	7	7	10	5	0	100
2007	25	30	2	25	4	4	7	4	100
2008	46	26	9	3	9	0	6	3	100
Mittelwerte	44	22	3	13	6	3	7	2	100

**Tab. 37: Herkunft der Erwerber von Mehrfamilienhäusern
(Anzahl der Verträge in Prozentzahlen)**

Mehrfamilienhäuser									
Jahr	Düren	Umland Düren	Umland Aachen	Umland Köln	Regierungs- bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	Gesamt- ergebnis
1997	20	6	1	7	1	1	8		44
1998	22	15	2	9	4	2	6	2	62
1999	18	14	2	15	3	2	2	1	57
2000	31	11	2	4	7			1	56
2001	22	8	2	3	3	3	7	1	49
2002	29	8	1	7	5	4	2		56
2003	16	3		1					20
2004	14	11	2	3	1		1	1	33
2005	20	7	2	2	2	1	2		36
2006	18	11	1	3	3	4	2		42
2007	14	17	1	14	2	2	4	2	56
2008	16	9	3	1	3		2	1	35

**Tab. 38: Herkunft der Erwerber von Mehrfamilienhäusern
(Anzahl der Verträge)**

Eigentumswohnungen									
Jahr	Düren	Umland Düren	Umland Aachen	Umland Köln	Regierungs- bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	Gesamt- ergebnis
1997	43	13	3	5	6	7	21	1	100
1998	37	12	2	10	7	13	19	0	100
1999	40	17	2	8	4	15	14	0	100
2000	57	14	5	9	3	7	6	0	100
2001	56	16	7	3	4	8	6	0	100
2002	62	20	2	7	2	1	5	1	100
2003	58	15	2	8	5	4	7	0	100
2004	62	18	6	7	6	0	2	0	100
2005	63	19	3	6	4	0	4	0	100
2006	61	17	8	8	2	2	1	1	100
2007	61	17	3	4	1	3	9	2	100
2008	62	15	10	3	2	4	3	1	100
Mittelwerte	52	16	4	7	4	7	10	1	100

**Tab. 39: Herkunft der Erwerber von Eigentumswohnungen
(Anzahl der Verträge in Prozentzahlen)**

Eigentumswohnungen									
Jahr	Düren	Umland Düren	Umland Aachen	Umland Köln	Regierungs- bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	Gesamt- ergebnis
1997	160	50	12	20	24	28	80	2	376
1998	188	62	9	48	33	67	95	1	503
1999	178	76	8	37	17	65	60	2	443
2000	132	32	11	20	7	15	13		230
2001	99	29	12	6	7	15	10		178
2002	152	50	5	16	5	3	11	2	244
2003	131	33	5	19	12	8	16	1	225
2004	104	30	10	11	10		3		168
2005	147	43	8	14	9	1	9	1	232
2006	96	27	12	12	3	3	2	2	157
2007	106	30	6	7	2	5	15	3	174
2008	131	33	22	6	4	8	7	2	213

**Tab. 40: Herkunft der Erwerber Eigentumswohnungen
(Anzahl der Verträge)**

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 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 92.000 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.

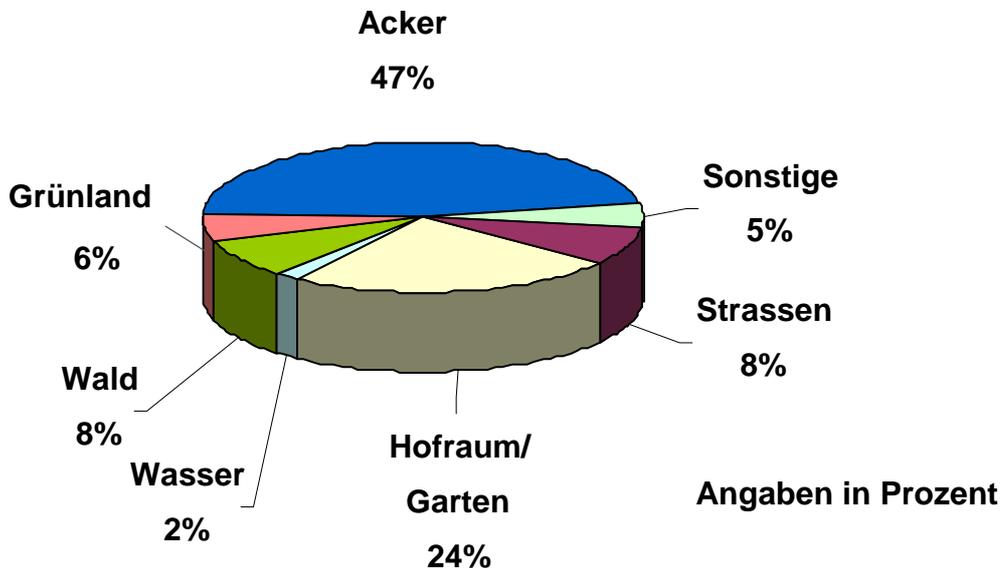


Abb. 110: Flächennutzung

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.



Abb. 111: Siedlungsstruktur

10.2 Bevölkerung

Die Entwicklung der Bevölkerung war in den Jahren nach 1989 zu großen Teilen durch den Zuzug von deutschstämmigen Menschen aus der ehemaligen Sowjetunion, der ehemaligen DDR und die Zuwanderung aus Südosteuropa geprägt. Im gleichen Zeitraum verließen aber auch die in Düren seit 1945 stationierten belgischen Streitkräfte mit ihren Familien die Stadt. Diese beiden Ereignisse überlagern sich zwar, haben aber per saldo den lange Jahre anhaltenden rückläufigen Trend in der Bevölkerungsentwicklung umgekehrt. Heute ist ein leicht sinkender Trend zu verzeichnen

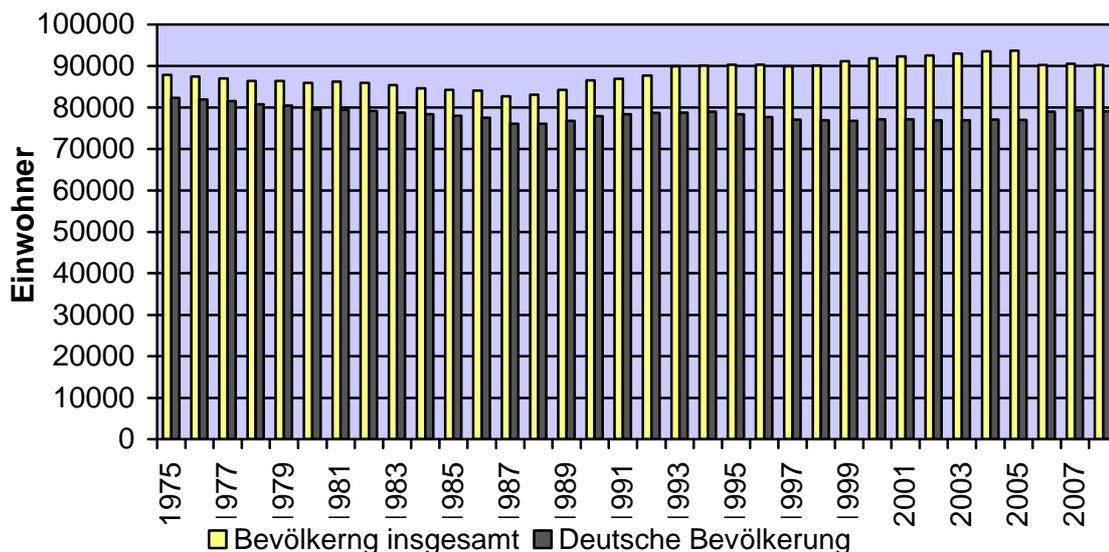


Abb. 112: Bevölkerungsentwicklung

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

Einwohner am 31.12.2008	90.175
davon weiblich	45.944
davon männlich	44.231
Ausländer am 31.12.2008	11.137 (12,4 %)
davon weiblich	5.265
davon männlich	5.872

Tab. 41: Bevölkerungsstand

Quelle: Stadt Düren

Stadtteil	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Altes Stadtgebiet (vor 1973)	51377	51421	51637	51970	52058	50864	51081	51041
Arnoldsweiler	3045	3079	3155	3241	3305	3289	3303	3289
Berzbuir	525	508	515	507	508	518	506	504
Birgel	1981	1992	1979	1985	1936	1926	1940	1906
Birkesdorf	8144	8136	8130	8120	8147	8203	8162	8116
Derichsweiler	2744	2758	2746	2762	2764	2769	2784	2749
Echtz-Konzendorf	2259	2286	2276	2269	2249	2233	2231	2196
Gürzenich	5776	5824	5858	5828	5744	5704	5699	5681
Hoven	1866	1881	1919	1860	1880	1875	1845	1854
Lendersdorf	3671	3687	3718	3775	3762	3777	3862	3810
Krauthausen	342	345	348	367	349	343	329	324
Kufferath	335	327	336	335	355	353	347	349
Mariweiler	2595	2588	2557	2497	2487	2536	2576	2603
Merken	3367	3365	3332	3351	3323	3308	3331	3269
Niederrau	2499	2495	2506	2499	2487	2483	2471	2484
Stadt Düren	90526	90692	91012	91366	91354	90181	90467	90175

Tab. 42: Bevölkerung in den Stadtteilen der Stadt Düren am 31.12. des Jahres

Quelle: Stadt Düren

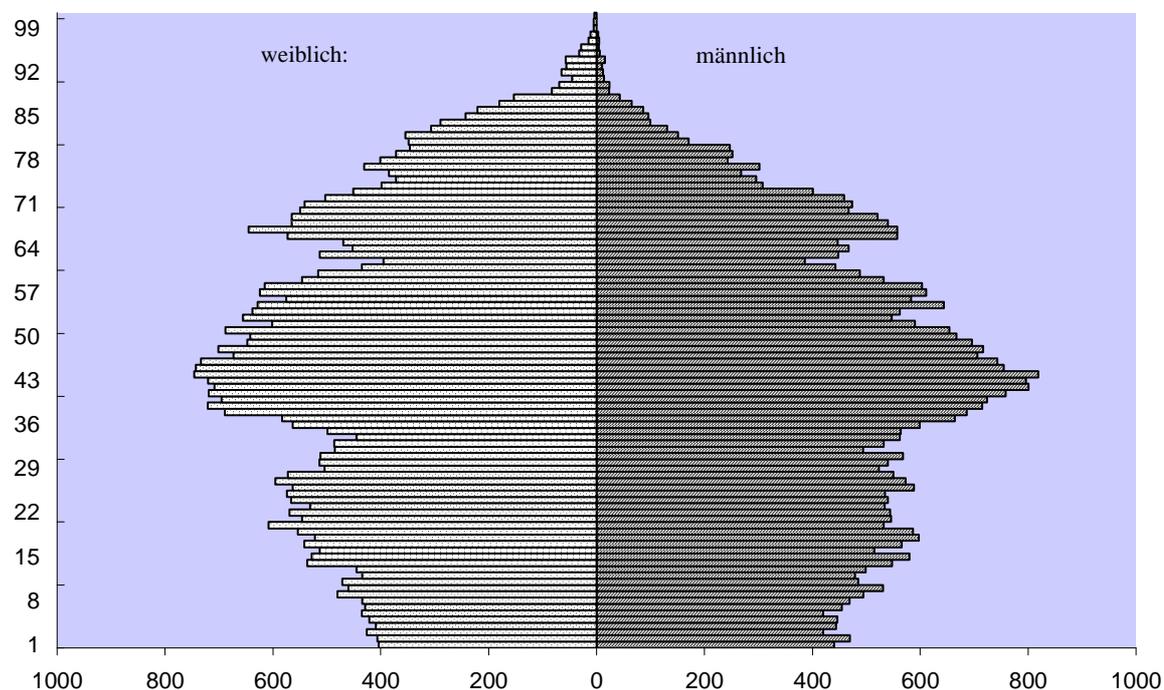


Abb. 113: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Düren am 31.12.2007

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

10.3 Soziologische Daten

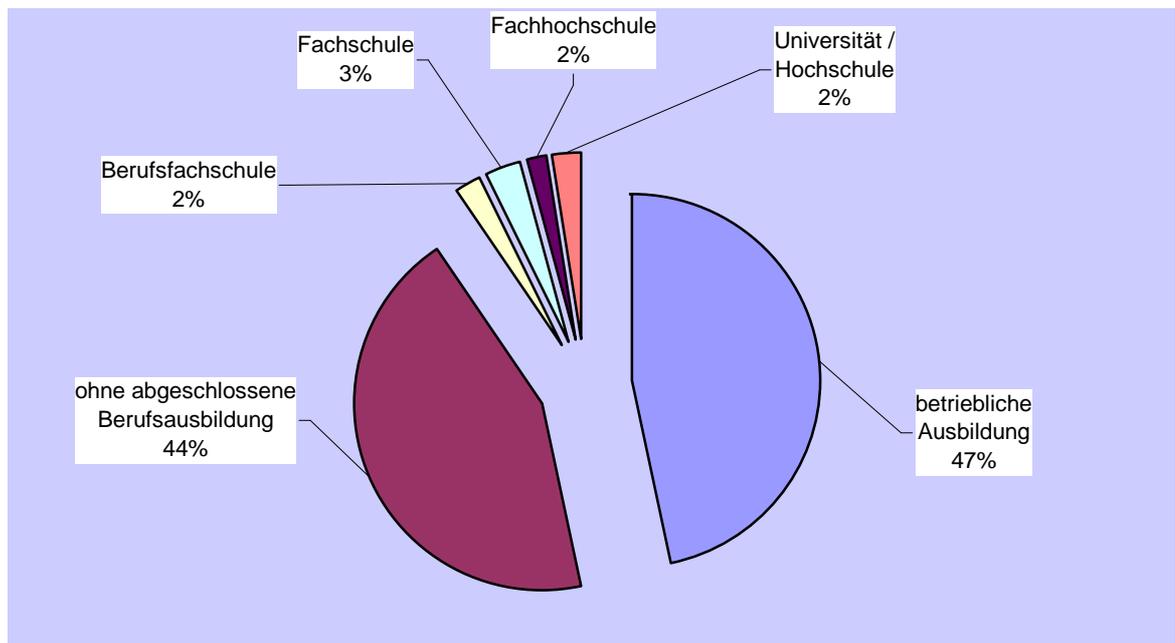


Abb. 114: Qualifikation der Arbeitslosen 2005.

Quelle Stadt Düren

Arbeitslosengeld I

Im Februar 2009 bezogen 1373 Personen Arbeitslosengeld I.

Arbeitslosengeld II

Im Februar 2009 bezogen 3970 Personen Arbeitslosengeld II.

Quelle: BA, Agentur für Arbeit Düren

Größe der Einkünfte (Euro)	Steuerpflichtige		Summe der positiven Einkünfte insgesamt		darunter aus nichtselbständiger Arbeit		zu versteuerndes Einkommen	
	2001	2004	2001	2004	2001	2004	2001	2004
	in 1000 Euro							
Jahr	2001	2004	2001	2004	2001	2004	2001	2004
0 bis unter 15000	7.561	13.113	54.583	73.398	35.762	54.702	32.146	48.490
15000 bis unter 30000	9.222	9.617	214.785	224.261	189.109	198.581	168.439	177.529
30000 bis unter 37500	3.653	4.215	123.823	143.029	113.379	131.685	103.486	118.455
37500 bis unter 50000	3.592	3.674	156.736	160.151	139.976	144.174	34.078	137.017
50000 bis unter 75000	2.908	3.057	176.066	186.444	152.076	161.332	152.542	160.957
75000 bis unter 100000	828	856	72.604	74.590	54.422	58.721	62.098	62.614
100000 bis unter 175000	501	543	65.516	69.799	35.414	40.487	54.953	59.372
175000 und mehr	226	218	91.560	94.036	17.542	21.998	80.578	85.090
zusammen	28.491	35.293	955.673	1.025.707	737.680	811.680	688.320	849.523

Tab. 43: Auszug aus der Lohn- und Einkommenssteuerstatistik 2001 und 2004

Quelle: Finanzministerium Nordrhein-Westfalen

10.4 Wirtschaft

10.4.1 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. Es ist allerdings über einen längeren Zeitraum eine Abnahme bei den Betriebs- und Beschäftigtenzahlen festzustellen. Dem Rückgang der Beschäftigtenzahlen im Bereich des verarbeitenden Gewerbes steht die Zunahme des Dienstleistungssektors in der Stadt gegenüber. Dieser Wandel kompensiert jedoch die Arbeitsplatzverluste zur Zeit nicht.

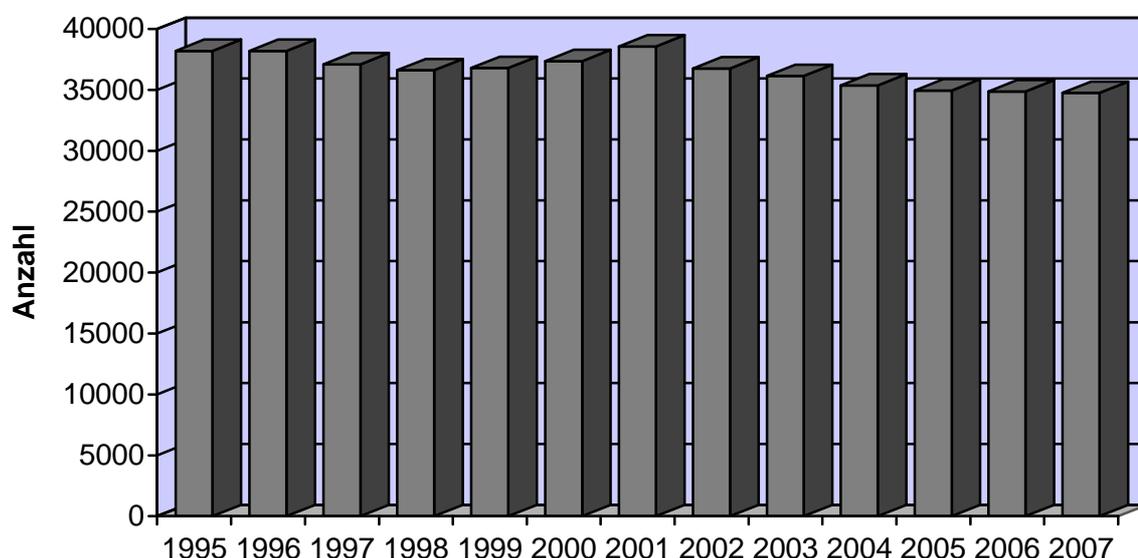


Abb. 115: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.6. des Jahres

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

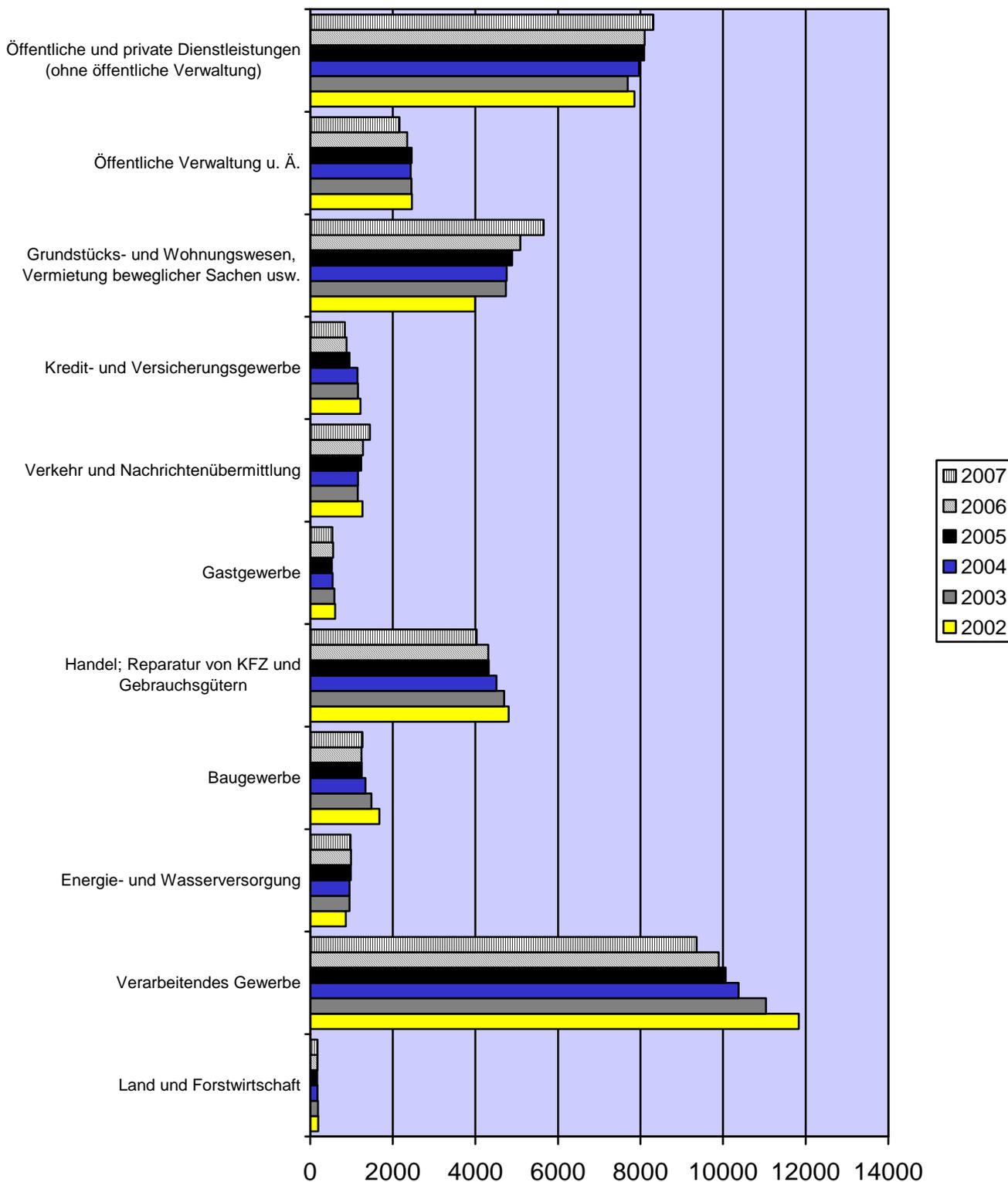


Abb. 116: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsabteilungen - Stand 30.6.2002 bis 30.6.2007 -

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

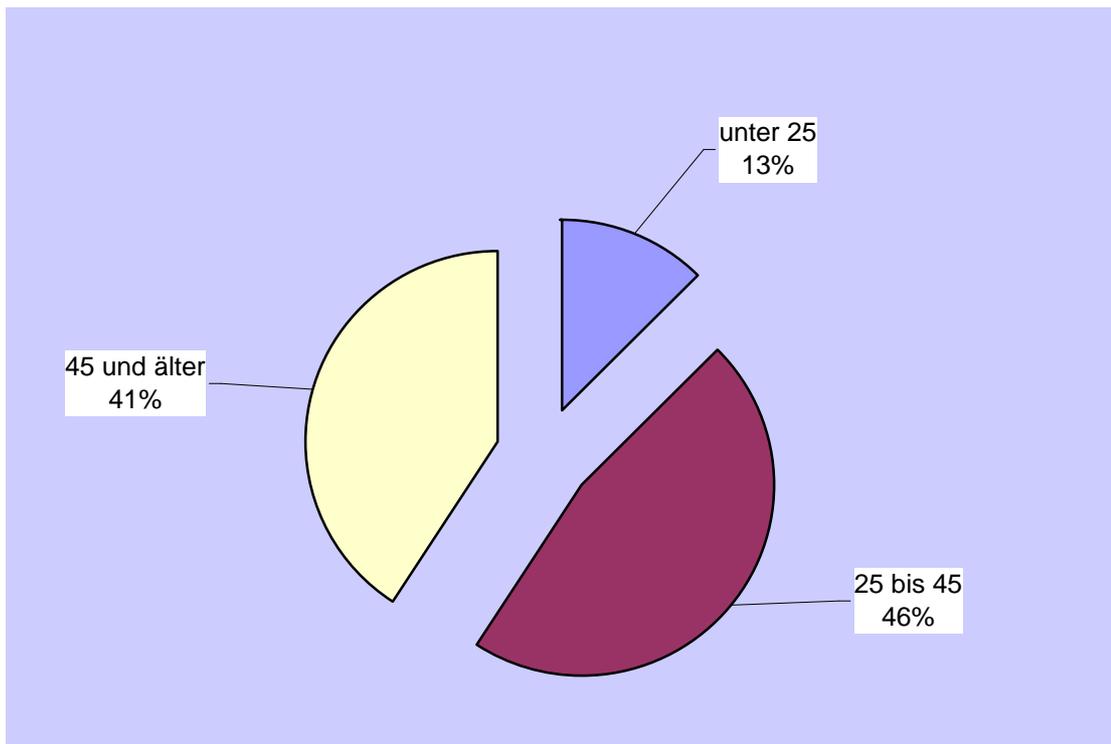


Abb. 117: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Altersgruppen am 31. 12. 2007.

Quelle: Stadt Düren

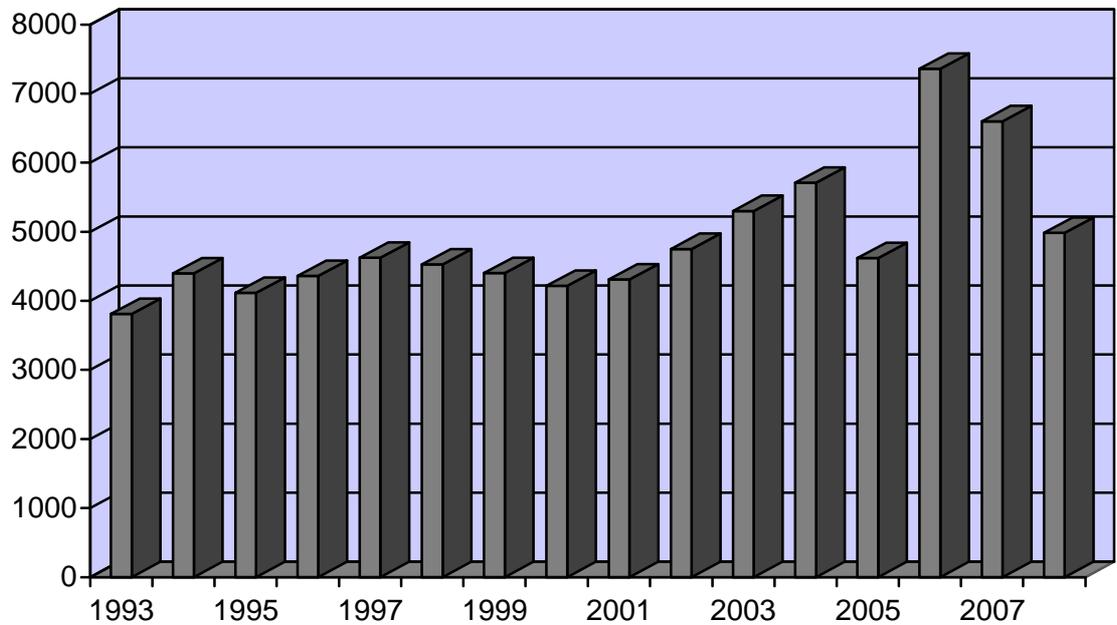


Abb. 118: Entwicklung der Arbeitslosen am 30.6. des Jahres

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

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

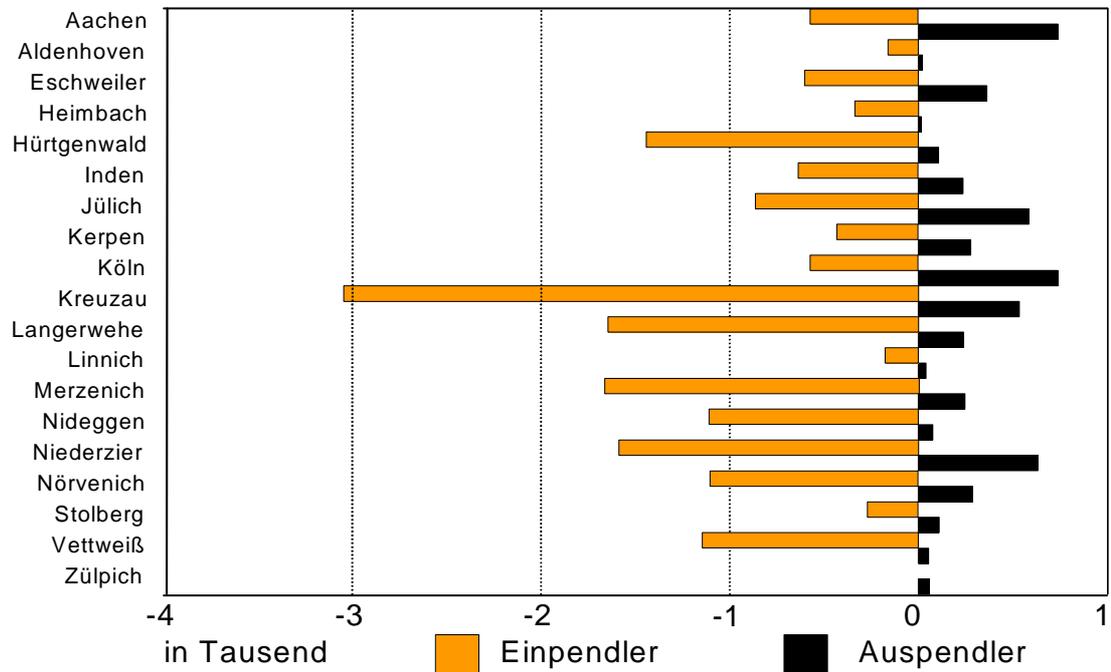


Abb. 119: Berufspendler

Summe der Einpendler: 19555
 Summe der Auspendler: 7769
 Erwerbstätige in Düren insgesamt: 46000
 Quelle: Volkszählung 1987

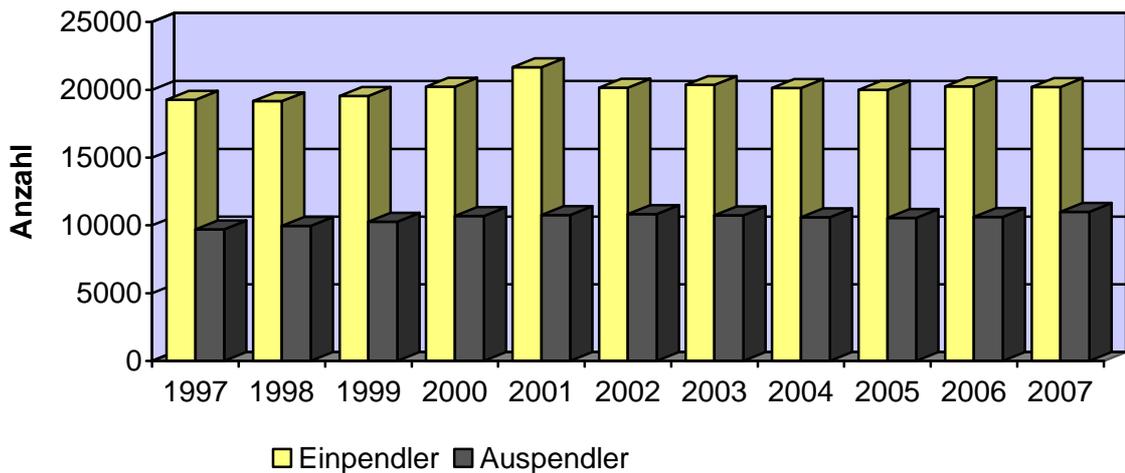


Abb. 120: Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Berufspendler in zeitlicher Entwicklung am 30.6. des Jahres

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

10.4.2 Steuern (Hebesätze)

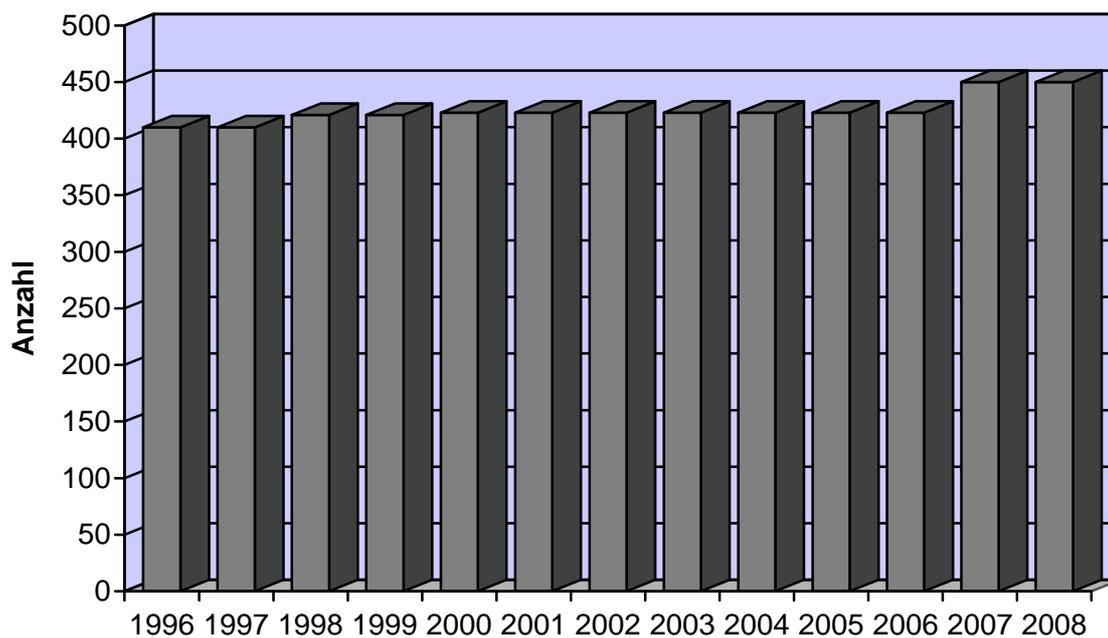


Abb. 121: Hebesatz Gewerbsteuer
Quelle: Stadt Düren

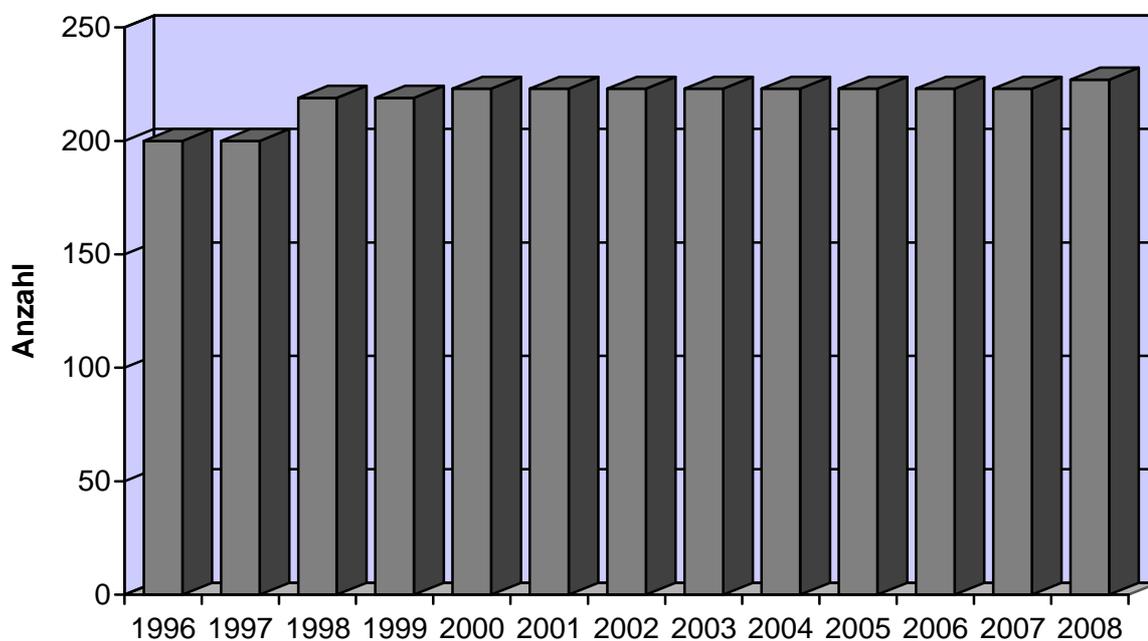


Abb. 122: Hebesatz Grundsteuer A
Quelle: Stadt Düren

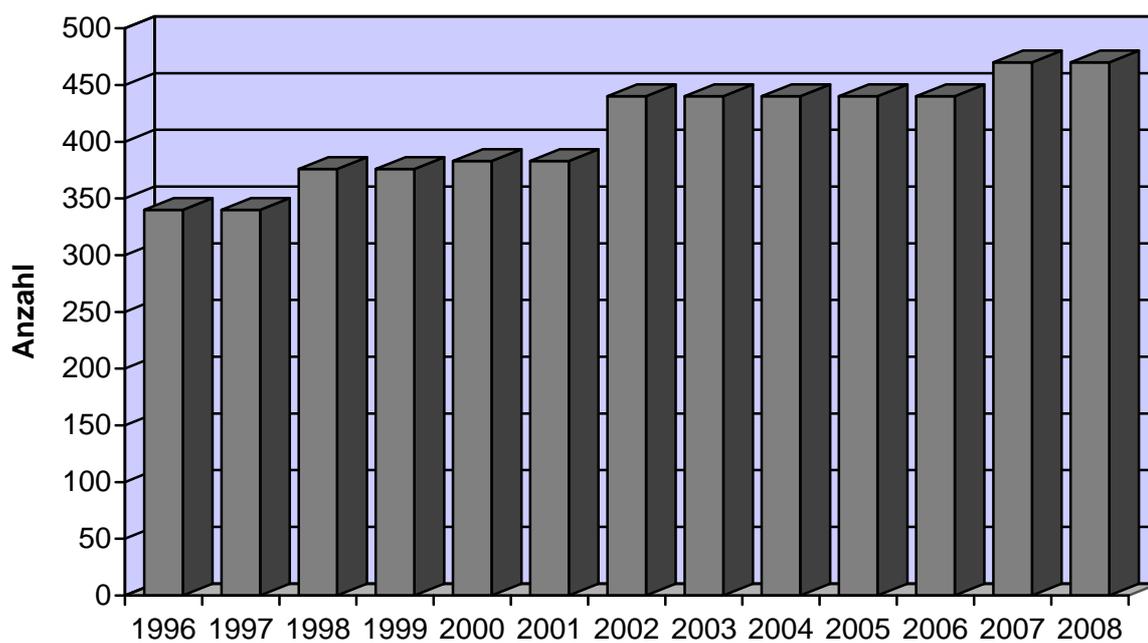


Abb. 123: Hebesatz Grundsteuer B

Quelle: Stadt Düren

10.4.3 Wirtschaftszweige

Landwirtschaft

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

Die durchschnittliche Betriebsgröße beträgt in Düren 43,5 ha. Etwa 20 % der Betriebe sind Nebenerwerbsbetriebe.

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

Gewerbe/Industrie

Mit der Industrialisierung Dürens entstanden entlang der Rur eine Reihe von Industrien. In den Nachkriegsjahren entstanden weitere Gewerbegebiete, zum Teil in den Ortslagen Dürens, die lokale Bedeutung haben. Gewerbegebiete mit Bezug zur Bundesautobahn A4 und zu den Eisenbahnstrecken entstanden in den 80er und 90er Jahren. Diese Gewerbegebiete, Distelrath im Osten der Stadt und „Im Großen Tal“ im Norden der Stadt, zeichnen sich durch ihre gute überregionale Erreichbarkeit aus. Das zur Zeit in der Entstehung befindliche Gewerbegebiet „Talbenden-Rurbenden“ liegt ebenso wie das Gewerbegebiet „Im Großen Tal“ unmittelbar an der Bundesautobahn.

Gebietsbezeichnung	Größe (ha)	Größere Flächen verfügbar	Autobahn- anschluß (km)	Bundes- straße (km)
Im Großen Tal	90	bedingt	0,2	0,1
Im Großen Tal (Erweiterung)	10	bedingt	0,2	0,1
Talbenden-Rurbenden	35	ja	0,2	0,1
Distelrath	50	bedingt	2,5	0,1
Nickepütz	23	bedingt	3,5	0,2
Paradiesbenden	6	bedingt	2,0	1,0
Stockheimer Landstraße	25	bedingt	6	0,1

Tab. 44: Größere Gewerbegebiete in Düren

Über die angegebenen Gewerbegebiete hinaus verfügt die Stadt Düren über Teile des Geländes der ehemaligen Zuckerfabrik. Dieses etwa 45 ha große Gelände wurde in Teilen zum Standort des Dürener Servicebetriebs entwickelt. Gemeinsam mit den privat entwickelten ehemaligen Gewerbeflächen auf dem Gelände der ehemaligen Dürener Metallwerke (nördlich Paradiesbenden) und der ebenfalls privat in Umnutzungsentwicklung stehenden ehemaligen Glashütte Peill und Putzler befinden sich

unmittelbar nordwestlich der Innenstadt rd. 100 ha ehemals intensiv genutzter Industriefläche in Konversion.

Insgesamt verfügt Düren über ein erhebliches Potential an Gewerbeflächen.

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

Wohnen

Seit Ende des letzten Jahrzehnts sind in Düren rund 500 Baugrundstücke, vorwiegend für den Einfamilienhausbau, auf den Markt gebracht worden. Das städtische Angebot hierbei ist vergleichsweise gering. Mit dieser „Baulandoffensive“ konnte die Abwanderung in das ländliche Umfeld Dürens begrenzt werden und Düren in zweiter Reihe hinter dem Rhein – Erft - Kreis als Wohnziel für den Ballungsraum am Rhein etabliert werden. Darüber hinaus hat seit etwa 1990 ein Schließen von Baulücken in beachtlichem Maße stattgefunden. Dementsprechend ist das ursprünglich im Jahre 1988 erfasste Baulückenpotential für den Wohnungsbau in Höhe von 219 ha (100 %) in den Folgejahren 1989 bis zum Jahr 1997 auf 122 ha (56 %) geschrumpft.

Gebäude- und Wohnungsbestand

Errichtung	Wohngebäude
bis 1948	5588
1948 bis 1968	7546
1969 bis 1987	4138
Wohngebäude insgesamt	17272

Tab. 45: Alter und Anzahl der Wohngebäude

Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung 1987

	Wohngebäude
Gebäude mit 1 oder 2 Wohnungen	13772
Gebäude mit 3 bis 6 Wohnungen	2803
Gebäude mit 7 oder mehr 6 Wohnungen	696
Wohngebäude insgesamt	17271

Tab. 46: Verteilung der Wohnungen auf die Wohngebäude

Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung 1987

	Wohnungen
Eigentumswohnungen	12606
Mietwohnungen	21807
Wohnungen insgesamt	34413

Tab. 47: Anzahl der Wohnungen

Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung 1987

Zum 31.12.2007 gab es in Düren 3715 öffentlich geförderte Wohnungen (einschließlich Eigenheime). Die Leerstandsquote der öffentlich geförderten Wohnungen lag unter 4 %.

Büro

Der Büroflächenmarkt Dürens ist nach Einschätzung des Gutachterausschusses von Sättigung geprägt. Schrumpfung und Übernahme von Betrieben haben in der Privatwirtschaft zur Aufgabe von Bürostandorten geführt. Die Konzentration in der Kreditwirtschaft verstärkt diese Entwicklung. Dies wird auch nicht annähernd durch eine Expansion bei bestimmten Einrichtungen der Daseinsvorsorge (beispielsweise des WVER) kompensiert.

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

Hinweis: Näheres zur Entwicklung und zum Mietpreisniveau für Büros ist in der Mietwertübersicht Gewerbeimmobilien des Gutachterausschusses zu finden.

Praxen

Als Folge der veränderten Einkommensmöglichkeiten und der steigenden Zahl von Praxisneugründungen ist zu beobachten, dass sich auch in dörflichen Lagen Dürens Arztpraxen ansiedeln, die den Vorteil des dort niedrigeren Mietniveaus und der guten Erreichbarkeit aus der Nachbarschaft genießen.

Hinweis: Näheres zur Entwicklung des Mietpreisniveaus für Praxen ist in der Mietwertübersicht Gewerbeimmobilien des Gutachterausschusses zu finden.

Einzelhandel

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

Das „Nordentwicklungskonzept“ ist mit der Realisierung der Fußgängerzone in der „Josef–Schregel–Straße“ und mit dem im Bereich der Kuhgasse gelegenen „StadtCenter“ mit rd. 15.000 qm Verkaufsfläche, das im September 2005 eröffnet worden ist zum Abschluss gelangt. Nördlich der Bahnlinie befindet sich das Stadtviertel Norddüren. Dieses Quartier zeichnet sich durch einen hohen Ausländeranteil, aber auch durch die dem Gebiet eigene Geschäftswelt aus. Im Zusammenhang mit der im wesentlichen westlich der Veldener Straße stattgefundenen Entindustrialisierung, den Veränderungen im Bahnhofsumfeld und des starken Anteils von Migranten ist dieses Gebiet im Rahmen des „Programms Soziale Stadt“ seit 2006 Gegenstand besonderer städtebaulicher Maßnahmen.

Der traditionelle Einzelhandel in der Innenstadt ist von „down-trading“-Tendenzen nicht verschont geblieben. Zentralitäts- und Kaufkraftkennziffern sind allerdings trotz festzustellender Abnahme nach wie vor überdurchschnittlich. Düren versorgt 160.000 bis 180.000 Menschen in der Region. Das oben genannte „StadtCenter“ trägt, wie eine Studie des Deutschen Instituts Urbanistik belegt, dazu bei, verlorengegangene Kaufkraft nach Düren zurückzuholen.

Tendenzen vermehrter Mieterwechsel mit vorübergehenden Geschäftsleerständen in südlichen Innenstadtlagen sind zu beobachten

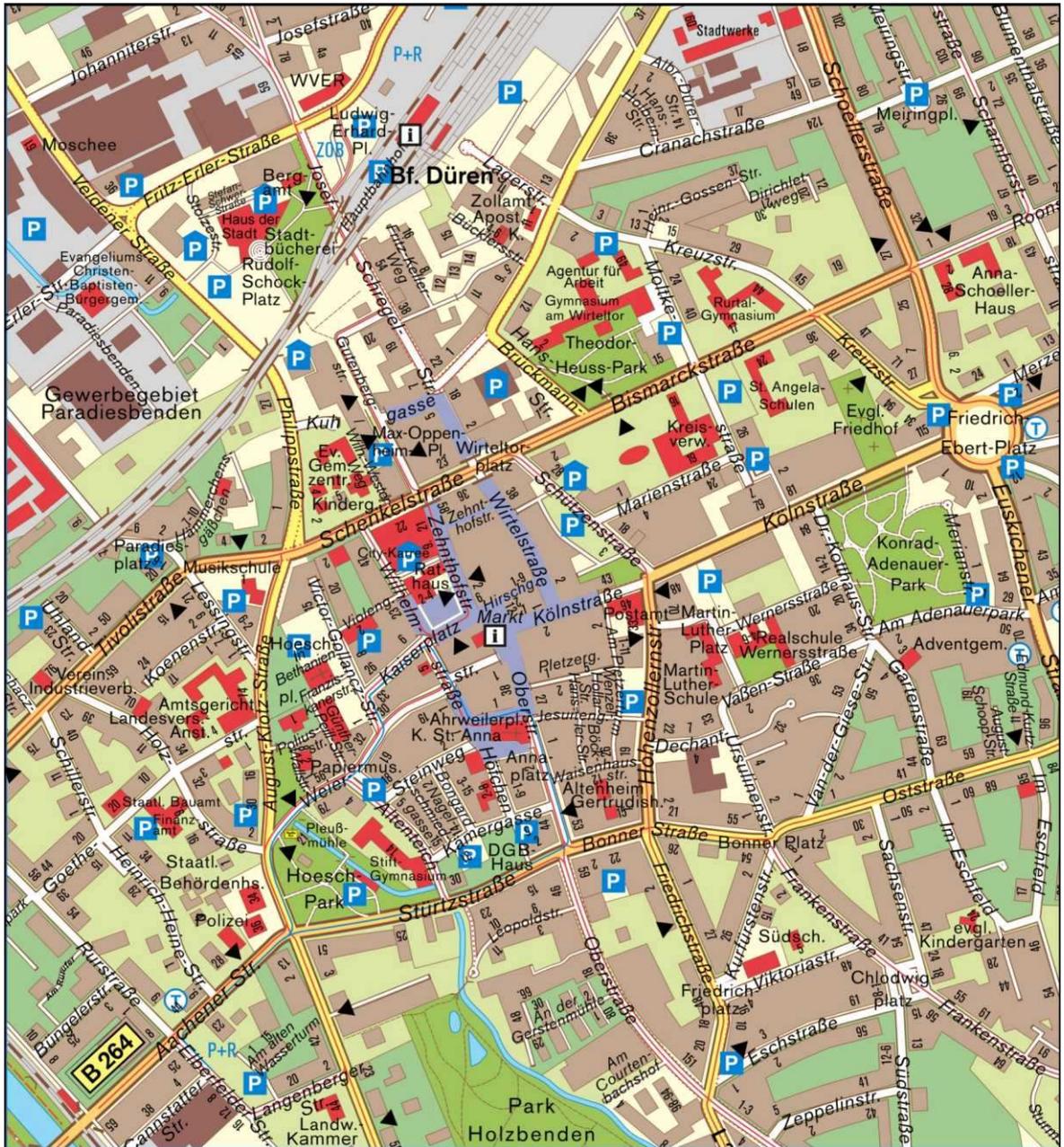


Abb. 124 : Stadtplan Innenstadt Düren

Im Stadtplan der Innenstadt ist die Fußgängerzone in violetter blau gekennzeichnet, öffentliche Einrichtungen sind rot dargestellt. Es wird zwischen Parkplätzen und Parkhäusern unterschieden. Der Bahnhof der Deutschen Bahn AG ist im Norden dargestellt.



Abb. 125 : Filialisierungsgrad in der Innenstadt Düren (Stand 14.11.2008)

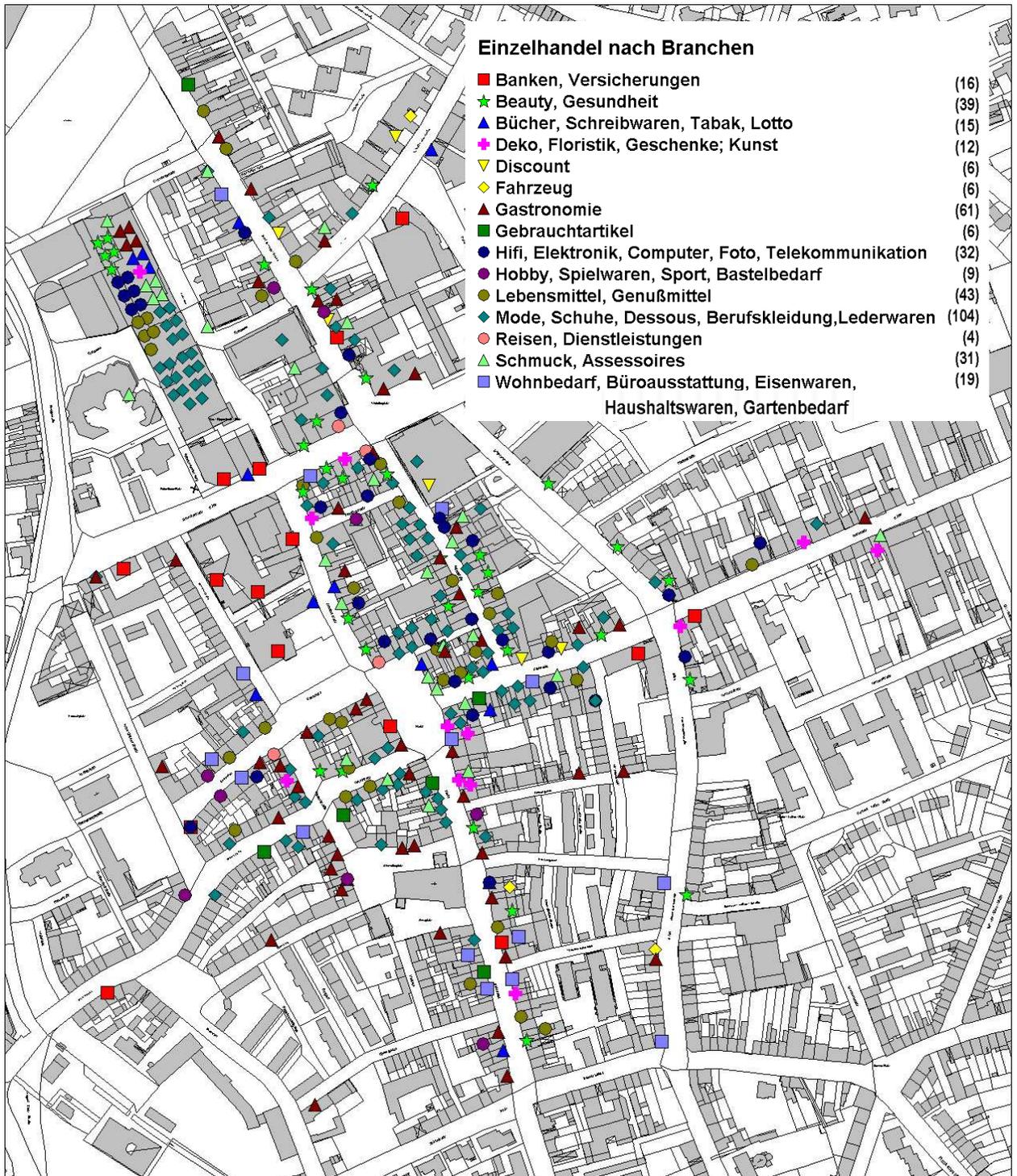


Abb. 126 : Branchenmix in der Innenstadt Düren (Stand 14.11.2008)



**Abb. 127 : Branche „Mode, Schuhe, Dessous, Berufskleidung, Lederwaren“
in der Innenstadt Düren (Stand 14.11.2008)**

Die gesamte Ladenfläche in der Innenstadt von Düren beträgt ca. 50.000 qm.
Im November 2008 standen hiervon ca. 5200 qm zeitweise leer, ohne einen räumlichen Schwerpunkt zu bilden.

Bauwirtschaft

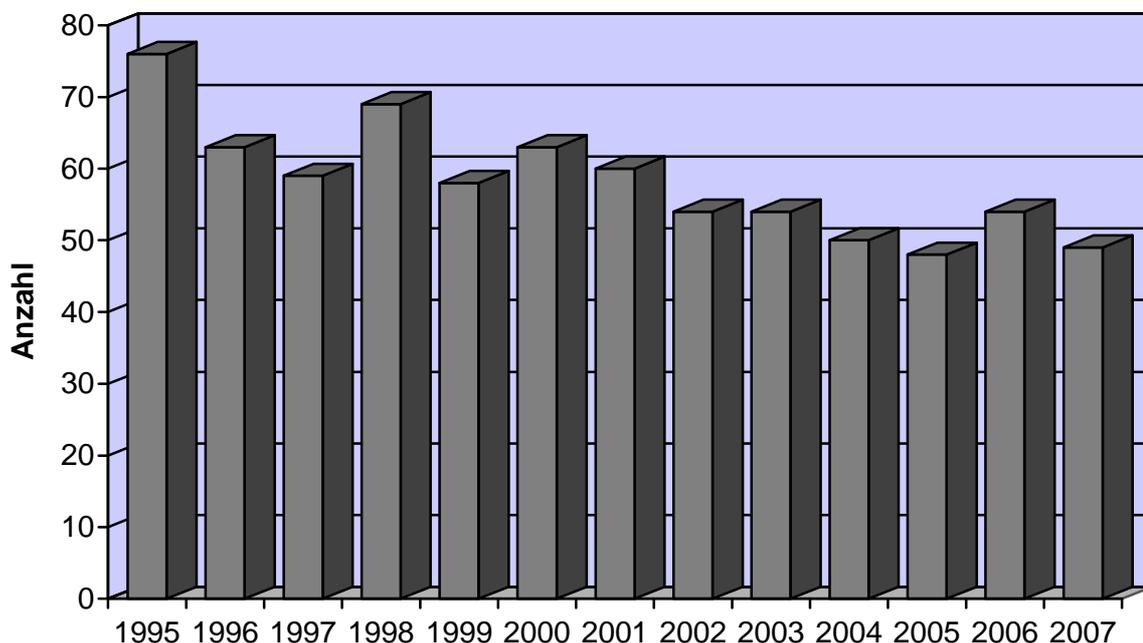


Abb. 129: Betriebe im Bauhauptgewerbe am 30.6. des Jahres

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

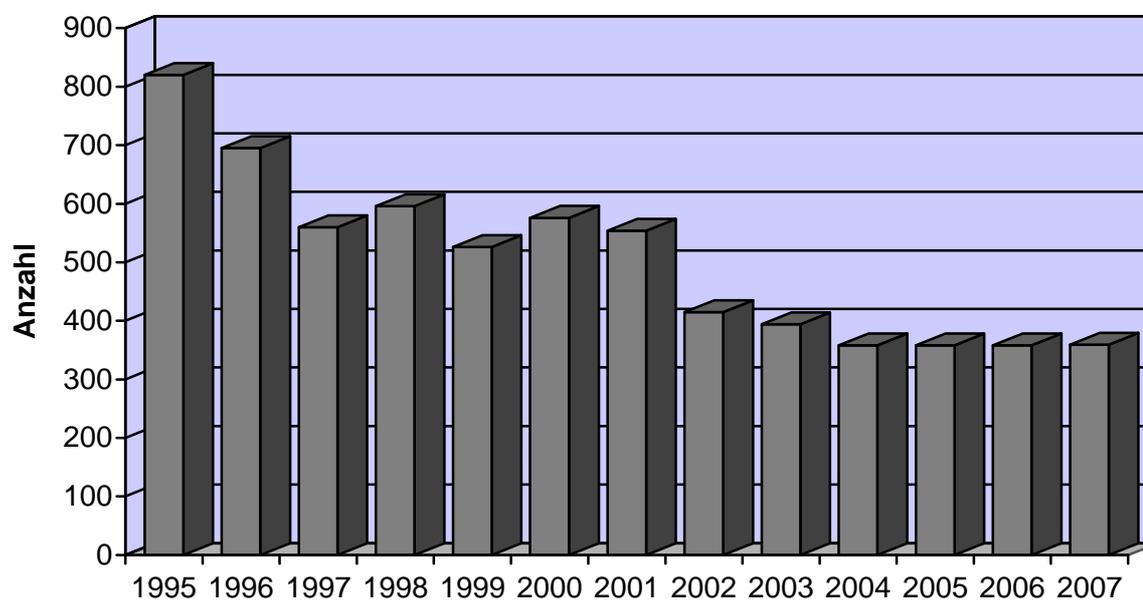


Abb. 130: Beschäftigte im Bauhauptgewerbe am 30.6. des Jahres

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

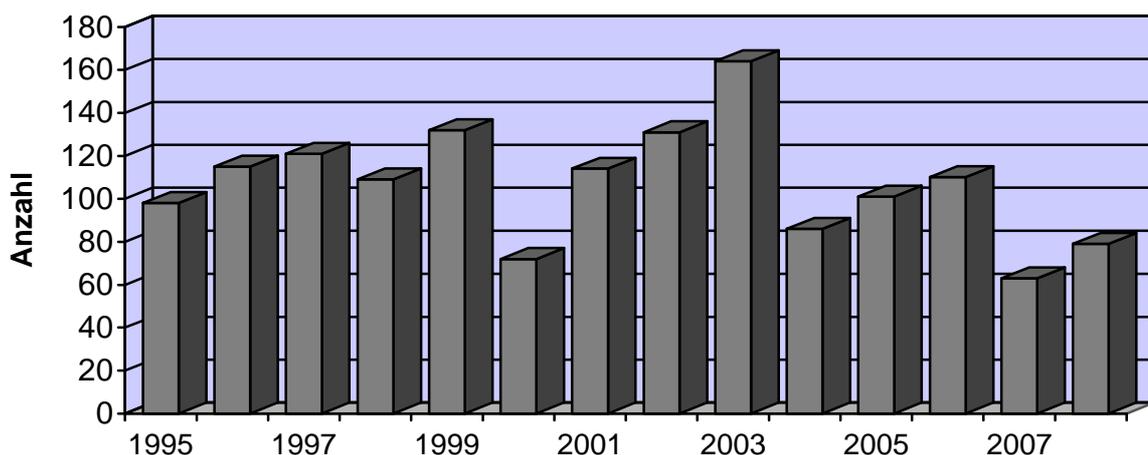


Abb. 131: genehmigte Ein- und Zweifamilienhäuser

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

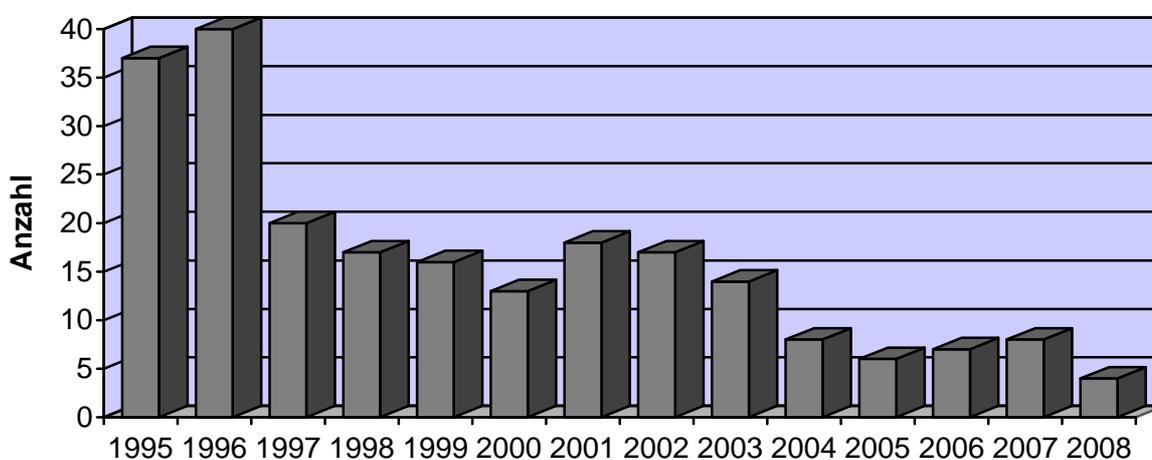


Abb. 132: genehmigte Mehrfamilienhäuser

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

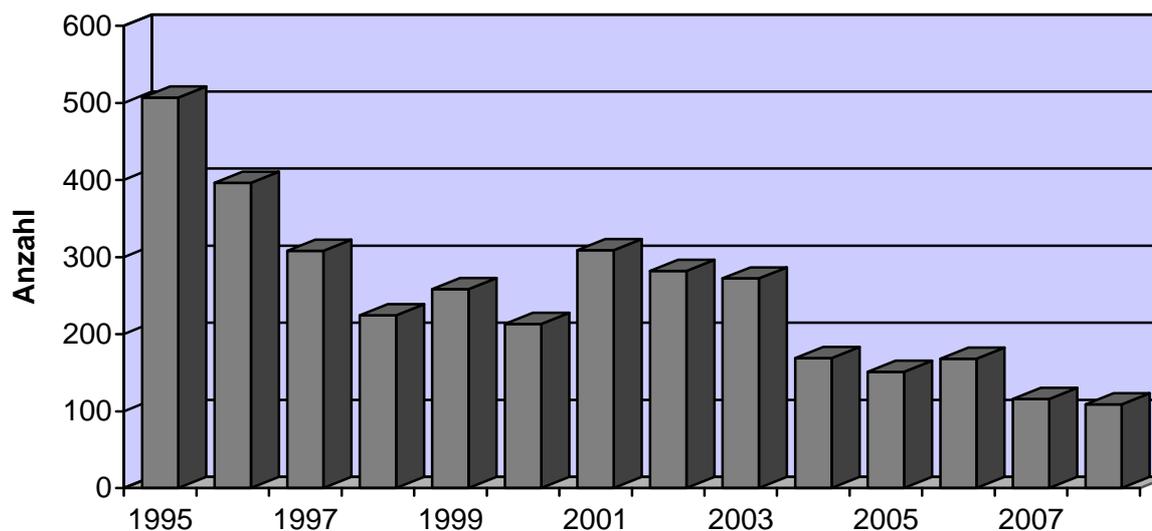


Abb. 133: genehmigte Wohnungen

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

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

10.4.4 Wirtschaftsdaten

Zwangsversteigerungsverfahren

Die Angaben zu Zwangsversteigerungsverfahren beziehen sich auf den Amtsgerichtsbezirk Düren.

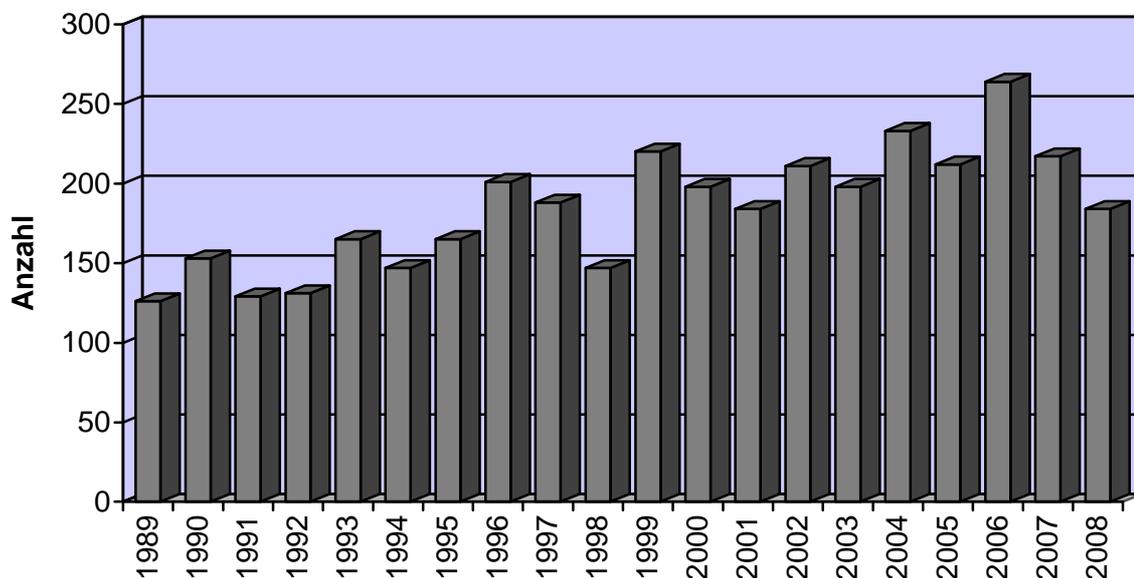


Abb. 134: Zwangsversteigerungsverfahren

Quelle: Amtsgericht Düren

Fremdenverkehr

Beherbergungskapazität im Dezember 2008:

- neun und mehr Gästebetten -
15 Betriebe mit 544 Betten

Ankünfte und Übernachtungen in Beherbergungsstätten in 2008 (Jan.- Dez):

32.958 Ankünfte
58.533 Übernachtungen
1,8 Tage mittlere Aufenthaltsdauer
31,8 % mittlere Auslastung der angebotenen Betten

Quelle: LDS NRW

10.5 Städtebau

10.5.1 Verkehr

Düren ist Mittelzentrum und liegt an mehreren Entwicklungsachsen. Großräumige Achse ist die Strecke Aachen - Köln. Diese ist als Schienen- und Straßenverbindung von europäischer Bedeutung. Dem entspricht der derzeitige Ausbau der Autobahnstrecke A4/ E5 von Aachen nach Köln auf 6 Spuren und die Ertüchtigung der Bundesbahnstrecke für den europäischen Hochgeschwindigkeitsverkehr (ICE / Thalis). Überregionale Achse ist die Verbindung Heinsberg- Jülich- Düren- Euskirchen. Aus der Lage an einem Verknüpfungspunkt von bedeutenden Fernverkehrs- und Regionalverbindungen ergeben sich günstige Standortbedingungen für Handel und Gewerbe.

Für den Verkehr bedeutsame Entwicklungsabsichten sind die Neueinrichtung von Autobahnanschlüssen im Bereich Lucherberger See und bei Ellen, der Bau einer östlichen Stadtumgehung B 56n und die Führung der B 399n als Verlängerung der Eisenbahnstraße/ Fritz-Erler-Straße/ Mariaweilerstraße über die Rur.

Nördlich und westlich der Ortschaft Merken wird der Braunkohlentagebau „Inden II“ in den Jahren 2010 bis 2015 das Stadtgebiet erreichen. Bereits jetzt haben sich die verkehrlichen Beziehungen, insbesondere in dem nordwestlich von Düren gelegenen Raum verändert.

10.5.2 Besonderheiten einzelner Stadtviertel

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

Die interkommunale Zusammenarbeit wurde erfolgreich in der Entwicklung der Gewerbegebiete „Talbenden-Rurbenden“ und „Stockheimer Landstraße“ gepflegt.

Wichtigstes Stadtentwicklungsthema in den nächsten Jahrzehnten wird die Konversion der aufgelassenen Bahnflächen am Bahnhof Düren, deren Integration an den nördlichen Innenstadtrand zusammen mit dem Programm Soziale Stadt Düren Nord sein. Hier treffen verkehrliche Themen mit Einzelhandelsfragen, Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, Gesundheitsfürsorge und der Integration von Migranten zusammen. Auch werden die in Düren Südost erprobten Methoden einer partizipativen und nachhaltigen Stadtentwicklung zum Einsatz kommen.

10.5.3 Innenstadt

Der Rat der Stadt Düren hat im Jahre 2002 ein Entwicklungskonzept beschlossen, das Leitbild für die zukunftsfähige Entwicklung der Dürener Innenstadt darstellt. Danach ist die Innenstadt als eigenständiges, attraktives Zentrum der kurzen Wege für Düren und die Region mit städtebaulich-architektonischem Profil und qualitätsvoller Substanz zu erhalten und zu entwickeln, wobei ein breit gefächertes Kultur- und Bildungsangebot für alle Nutzergruppen und ein vielfältiges, niveauvolles Einzelhandels-, Gastronomie- und Freizeitangebot sowie eine hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität anzustreben sind.

Hierfür sind u.a. folgende Handlungsfelder definiert worden:

- Sicherung der Eigenständigkeit Dürens und Steigerung der Attraktivität der Dürener Innenstadt als Zentrum für die Region
- Nutzen der Lagegunst Dürens zwischen den Oberzentren Köln und Aachen sowie zum Naherholungsgebiet Eifel
- Koordiniertes Handeln aller Akteure zur Entwicklung der Innenstadt auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes mit Zeit- und Finanzbezug
- Erhöhung der Zentralität der Stadt Düren, besonders der Attraktivität als Einkaufsstadt
- Erhalt und Förderung der Nutzungsvielfalt und Komplexität (Einzelhandel, Kultur und Gastronomie) bei Erhalt der Kompaktheit und Überschaubarkeit der Innenstadt
- Nutzung und Anbindung der Flächenpotentiale durch bauliche und funktionale Maßnahmen unter Wahrung der Stadt der kurzen Wege durch eine verbesserte Verknüpfung der Stadträume
- Erhöhung der Urbanität der Dürener Innenstadt, insbesondere der Aufenthaltsqualität
- Aufwertung des Stadtbildes auf den Plätzen und in der Fußgängerzone durch Hervorheben der für Düren markanten Gestaltungsmerkmale
- Attraktivierung des öffentlichen Raumes auf der Grundlage von Gestaltungsleitlinien
- Erhalt und Förderung der Vielfalt des Angebotes und Minimierung der Tendenzen zur Beliebigkeit von Einzelhandel und Gastronomie
- Konzentration der zentralen Angebote auf Kernbereich, Innenstadtbereich und Ergänzungsbereich unter Berücksichtigung der spezifischen Standortanforderungen mit dem Ziel der höheren Kaufkraftbindung in der Innenstadt
- Erhalt der Angebotsvielfalt des Wochenmarktes und Stärken der Synergieeffekte für die gesamte Innenstadt
- Erhalt und Ausbau des guten Schul- und Bildungsangebotes als Beitrag zur langfristigen Stabilisierung der Bedeutung Dürens als Zentrum für die Region
- Stärkung des vielfältigen Kulturangebotes und Profilierung Dürens zu einem regionalen Zentrum der Kultur auf der Grundlage einer gesamtstädtischen Konzeption
- Schaffen von Angeboten für Alle einschließlich des Ausprägens von Orten, die Ruhe bieten
- Stärkung eines differenzierten Angebotes an Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen innerhalb und in der Nähe der Innenstadt, einschließlich des Ergänzungsbereiches
- Stützen der Erreichbarkeit der Innenstadt für alle Verkehrsarten

- Lösen der Probleme der innerstädtischen Verkehrsführung und des Parkraumangebotes, insbesondere durch Minimierung des Parksuchverkehrs
- Erhöhung der Sicherheit in der Innenstadt Dürens einschließlich der Beseitigung von Angsträumen
- Erhöhen des Freizeitwertes von Düren und Verknüpfung des Freiraumes mit der Innenstadt
- Nutzung der Entwicklungspotentiale zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt und des Bahnhofsumfeldes und zur Erhöhung der Kaufkraftbindung

Die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Warengruppen ist auf die Innenstadt und hier wiederum auf den dargestellten Schwerpunktbereich und mit abgestufter Bedeutung auf die Nebenzentren zu konzentrieren.

Schwerpunktmäßig gilt es:

- die kulturelle Entwicklung (Stärkung, Konzentration, Profilierung und Koordination der Angebote) voranzutreiben
- den Marktplatz zum zentralen Ort für Veranstaltungen zu entwickeln
- den Brückenschlag zwischen Markt und Museumsstandort mit aufgewerteter Außengastronomie zu wagen
- das Wohnen in der Innenstadt zu erhalten und zu entwickeln
- die, die Dürener Innenstadt prägenden Gestaltmerkmale der 50er Jahre zu pflegen und herauszustellen
- die Aufwertung und Strukturierung des Bahnhofsumfeldes in Angriff zu nehmen und eine bedarfsgerechte Ausweitung des Parkraumangebotes vorzunehmen
- nach den Vorgaben dieses Handlungskonzeptes ist mit der Ansiedlung des Stadtcenters die Zentralität Dürens gesteigert; das innenstadtnahe Wohnen durch verschiedene Projekte vermehrt; das Erscheinungsbild der Innenstadt durch konsequente Anwendung der im Jahre 2005 erlassenen Gestaltungssatzung erkennbar verbessert; außerdem der Oberflächenbelag weiter in der Fußgängerzone erneuert worden.

11. Mieten

Mietwertübersichten des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren veröffentlicht jährlich eine „Mietwertübersicht Wohnimmobilien“ (zuletzt mit dem Stand 01.01.2009) und in 3 Jährigem Turnus, eine „Mietwertübersicht Gewerbeimmobilien“ (zuletzt mit dem Stand 01.12.2008). Diese zeigen das Mietniveau und die Entwicklungen für Wohnungen, Appartements, Einfamilienhäuser, Büros, Hallen, Praxen, Gastronomiebetrieben und Läden auf. Die Mietwertübersicht Gewerbeimmobilien beinhaltet auch die Passantenfrequenzanalyse für die Innenstadt Düren. Darüber hinaus wird die Angebots- und Nachfragesituation für Wohnungen an Hand von Tabellen und Graphiken dargestellt. Im Grundstücksmarktbericht wird deshalb nur auf Tendenzen dieses Marktes hingewiesen.

Die Mietwertübersichten können gegen erworben werden.

Tendenzen auf dem Wohnungsmarkt

Der Markt für die Vermietung von Wohnraum ist in Düren seit etwa 10 Jahren trotz steigender Bevölkerungszahlen gesättigt. Dementsprechend gering ist die Bereitschaft von Maklern, Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt zu vermitteln.

Kleinwohnungen sind auf dem Dürener Wohnungsmarkt leichter gängig als Großwohnungen. Sie lassen sich jedoch schwerer als noch vor etwa 10 Jahren vermitteln. Großwohnungen werden zur Vermietung in städtisch geprägten Lagen durchschnittlich häufiger inseriert als in dörflich geprägten Lagen. Dies deutet darauf hin, dass sie sich in dörflichen Lagen leichter vermieten lassen.

Die Mieten blieben in den letzten vergangenen Jahren auf gleichem Niveau. Einen anderen Trend weisen die Mietnebenkosten auf. Sie sind in den letzten vergangenen Jahren deutlich gestiegen.

Einfamilienhäuser lassen sich leicht vermieten. Nur 3 % der zur Miete angebotenen Einfamilienhäuser wurde öfter als 4 mal angeboten. 86 % der Häuser erschienen nur ein- bis zweimal im Inserat der Tageszeitung.

Tendenzen auf dem Gewerbemietenmarkt

Das Mietpreisniveau für Büros ist in der Stadt Düren seit etwa 1997 im Trend stagnierend. Das Mietpreisniveau für Praxen ist seit 2000 ebenfalls stagnierend. Im Bereich der Ladenmieten sind im Bereich der 1 a Lagen kaum Veränderungen gegenüber den Vorjahren zu verzeichnen.

12. Veröffentlichungen

Beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren sind folgende Veröffentlichungen erhältlich:

Aktuelle Veröffentlichungen

Grundstücksmarktbericht	01.01.2009	40,00 €
Mietwertübersicht - Wohnimmobilien	01.01.2009	25,00 €
Mietwertübersicht - Gewerbeimmobilien	01.12.2008	50,00 €
Passantenfrequenzanalyse	01.09.2008	30,00 €
Bodenrichtwertkarte	01.01.2009	110,00 €

Anhang

Inhalt des Immobilienmarktberichtes

Teil I Grundstücksmarktbericht

- 1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes
- 2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes
- 3 Allgemeines zum Gutachterausschuss
- 4 Grundstücksmarkt 2008
- 5 Unbebaute Grundstücke
- 6 Bebaute Grundstücke
- 7 Wohnungseigentum
- 8 Bodenrichtwerte
- 9 Wertermittlungsrelevante Daten
- 10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt
- 11 Sonstige Angaben

Teil II Mietwertübersicht -Wohnimmobilien-

- 1 Wesentliche Aussagen der Mietwertübersicht
- 2 Zielsetzung der Mietwertübersicht
- 3 Allgemeines zum Gutachterausschuss
- 4 Mietwertübersicht
- 5 Sonstige Angaben

Teil III Mietwertübersicht -Gewerbeimmobilien-

- 1 Wesentliche Aussagen der Mietwertübersicht
- 2 Zielsetzung der Mietwertübersicht
- 3 Allgemeines zum Gutachterausschuss
- 4 Mietwertübersicht
- 5 Sonstige Angaben

Teil IV Passantenfrequenzanalyse

- 1 Einführung
- 2 Erhebungsmethodik
- 3 Ergebnisse der Samstagszählung
- 4 Die mittleren Passantenfrequenzen
- 5 Die TOP 10 der Einkaufsstraßen/ Plätze
- 6 Einzelergebnisse und Standpunktübersicht

Bodenrichtwertkarte

www.dueren.de/gutachterausschuss

www.boris.nrw.de



Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Düren

