



Grundstücksmarktbericht **2007**

für die Stadt Düren



Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Düren





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

Grundstücks- marktbericht 2007

**Übersicht über den Grundstücksmarkt
des Jahres 2006
in 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: [http://gutachterausschuss@dueren.de](mailto: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>
<http://www.iris.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: 35,-- €

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 2006	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
5.2.2	Preisniveau	30
5.3	Landwirtschaftliche Flächen	31
5.3.1	Umsatzentwicklungen	31
5.3.2	Bodenpreisentwicklung	32
5.4	Rohbauland	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	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	56
7.4.1	Erstverkäufe	56
7.4.2	Wiederverkäufe	57
7.4.3	Umwandlungen in Eigentumswohnungen	58
8.	Bodenrichtwerte	59
8.1	Gesetzlicher Auftrag	59
8.2	Definition Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Flächen	59
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	62
9.	Wertermittlungsrelevante Daten	64
9.1	Indexreihen unbebauter Grundstücke	64
9.1.1	Landwirtschaftliche Grundstücke	64
9.1.2	Wohnbauland	65
9.2.	Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung	66
9.2.1	Wohnbauland	66
9.2.2	Gewerbe- und Industrieland	70
9.3	Umrechnungskoeffizienten	71
9.3.1	Wertverhältnis von Wohnbaugrundstücken mit unterschiedlicher Grundstückstiefe	71
9.3.2	Wertverhältnis von Bauerwartungsland zu erschließungsbeitragspflichtigem Wohnbauland	71
9.3.3	Wertverhältnis von Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzbarkeit	72
9.3.4	Grundstücksgröße bei Einfamilienhäusern	73
9.3.5	Ausnutzungsgrad der Bausubstanz von Einfamilienhäusern	73
9.4	Liegenschaftszinssätze	74
9.4.1	Liegenschaftszinssätze aus den Kauffällen der Jahre 2002 bis 2005	74
9.4.2	Liegenschaftszinssätze in zeitlicher Folge	78

9.5	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	81
9.5.1	Einfamilienhäuser	81
9.5.2	Mehrfamilienhäuser	81
9.5.3	Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil	83
9.5.4	Gewerblich genutzte Immobilien	84
9.6	Sonstige Wertermittlungsrelevante Daten	85
9.6.1	Herkunft von Erwerbern auf dem Dürener Immobilienmarkt	85
9.6.1.1	unbebaute Grundstücke	85
9.6.1.2	bebaute Grundstücke	86
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	89
10.1	Geographie	89
10.2	Bevölkerung	91
10.3	Sozialökonomische Daten	93
10.4	Wirtschaft	94
10.4.1	Arbeitsmarkt und Arbeitskräfte	94
10.4.2	Steuern	98
10.4.3	Wirtschaftszweige	100
10.4.4	Wirtschaftsdaten	105
10.5	Städtebau	107
10.5.1	Verkehr	107
10.5.2	Besonderheiten einzelner Stadtviertel	107
10.5.3	Wohnungsbestand	107
11.	Mieten	111
12.	Veröffentlichungen	112
Anhang		119

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 steigend, wobei der Anteil der deutschen Bevölkerung stetig abnimmt. 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 120 Millionen Euro hervor. Die **Marktschwerpunkte** bilden der Handel von Wohnbauland, Einfamilienhäusern, Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen und Gewerbeobjekte. Der Geld- und Flächenumsatz beim Handel von Wohnbauland ist seit 2003 sinkend. Der Umsatz von Gewerbebauflächen ist gegenüber dem Vorjahr erheblich gestiegen. Einfamilienhäuser und Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen sind im Geldumsatz sinkend gegenüber den Vorjahren. Das „StadtCenters“ am nördlichen Rand der vorhandenen Innenstadt wurde im September 2005 mit ca. 15.000 qm zusätzlicher Ladenfläche eröffnet.

Das Bodenpreisniveau von **Wohnbauland** steigt in Düren zur Zeit um 1,5 %. Das Preisniveau ist gegenüber dem Umland von Köln oder Aachen relativ günstig. **Die Preise für** vor 1960 erbaute **Einfamilienhäuser** sind seit etwa dem Jahre 2001 im Trend fallend. Das Preisniveau der neu erbauten Einfamilienhäuser ist seit dem Jahr 2003 deutlich gesunken. Das Preisniveau von neu erbauten und wiederverkauften **Eigentumswohnungen** ist gegenüber dem Jahr 2005 nahezu konstant geblieben, obwohl das Marktgeschehen im Bereich der Neubauten stark rückläufig ist. In Eigentumswohnungen umgewandelte ehemalige Mietwohnungen werden zur Zeit fast gar nicht gehandelt.

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.

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,
Spezielle Auswertungen (Vermietungsangebote),**

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 19326) 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. Helmut Ballof	Dipl.-Kaufm. Robert Kuckertz
Dipl.-Ing. Heinz Broich	Architekt Bodo Schlamp vom Hofe
Dipl.-Ing. Herbert Esser	Dipl.-Ing. Hans-Martin Steins
Dipl.-Ing. Jürgen Fischöder	Dipl.-Kaufm. Gunthard Stöcker
Dipl.-Ing. Ludwig Hoffmann	Dipl.-Ing. Richard Valter
Dipl.-Ing. Bernd Jamrosy	Dipl.- Ing. Helmut Weindel
Dipl.-Ing. Franz-Josef Königs-Commandeur	Architekt Rudolf Weitz

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

Neben dem Gutachterausschuss gibt es seit 1981 für das Land Nordrhein-Westfalen einen **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

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:

- Grundgebühr: € 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 2006

4.1 Geld- und Flächenumsätze

Marktbereich	2005			2006		
	Verkäufe	Umsatz	Fläche	Verkäufe	Umsatz	Fläche
	Anzahl	Euro	qm	Anzahl	Euro	qm
Unbebaute Grundstücke						
Land- und Forstwirt.	14	463.495	97.106	13	359.214	114.396
Roh-bauland	6	360.000	23.829	3	3.778.032	120.518
Wohn-bauland	92	8.057.253	55.967	70	5.991.207	49.383
Gewerbe-bauland	11	617.785	14.812	16	5.460.645	42.780
Sonstige Unbebaute	23	379.703	21.433	35	196.050	6.831
Bebaute Grundstücke						
Einfamilien-häuser	334	48.056.800	159.235	258	39.949.150	192.697
Mehrfamilien-häuser	36	11.909.500	63.384	40	12.965.500	57.158
Gemischt gen. Objekte	21	6.027.000	17.290	21	5.955.500	14.255
Gewerbe-objekte	23	12.021.000	59.205	29	31.442.500	166.652
Sonstige Bebaute	11	12.104.000	88.889	15	812.412	8.035
Eigentums-wohnungen						
Neubau	25	5.502.500	3.986	9	1.705.500	1.251
Wiederverkauf	204	16.780.054	20.498	139	10.007.450	14.500
Umwandlungen	5	435.000	392	4	455.000	716
Sonstige	12	139.950	1.090	6	58.500	148
Summe	817	122.854.040	627.116	658	119.136.660	789.320

Tab 1: Geld und Flächenumsätze

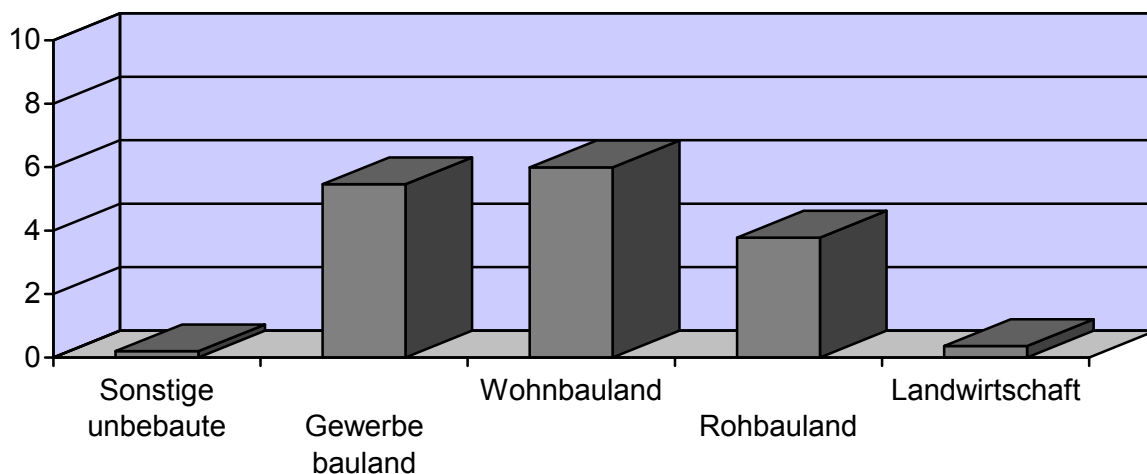


Abb. 1: Geldumsatz an unbebauten Grundstücken 2006 in Millionen Euro

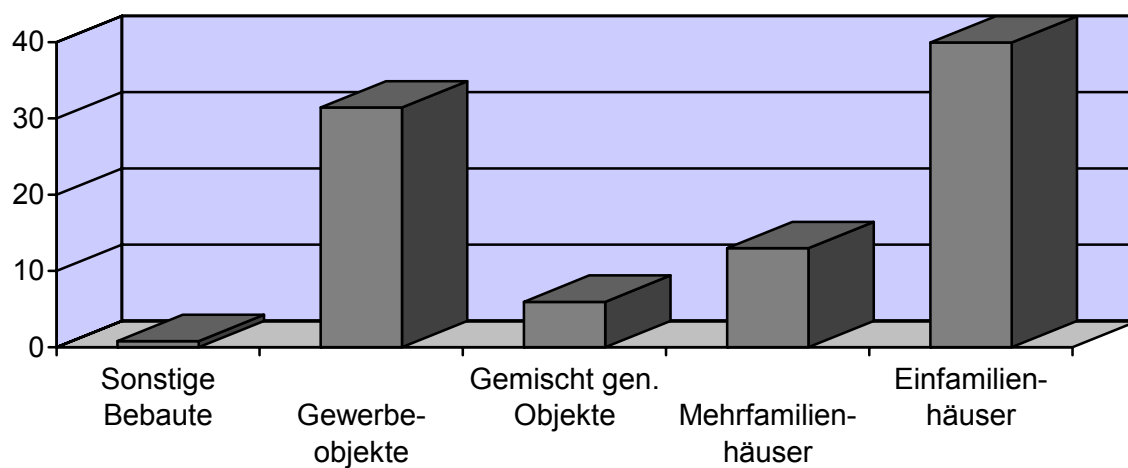


Abb. 2: Geldumsatz an bebauten Grundstücken 2006 in Millionen Euro

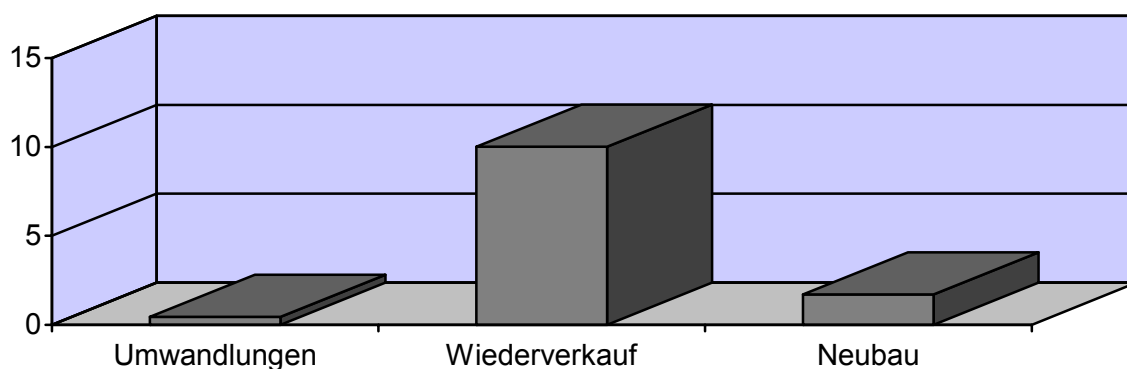


Abb. 3: Geldumsatz an Eigentumswohnungen 2006 in Millionen Euro

4.2 Umsatzentwicklungen

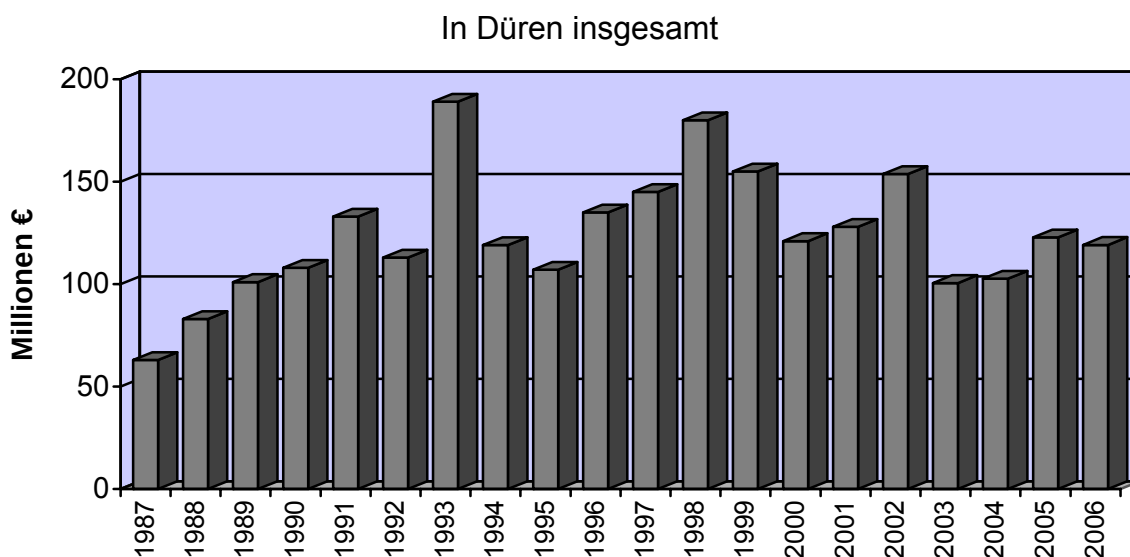


Abb. 4: Geldumsatz

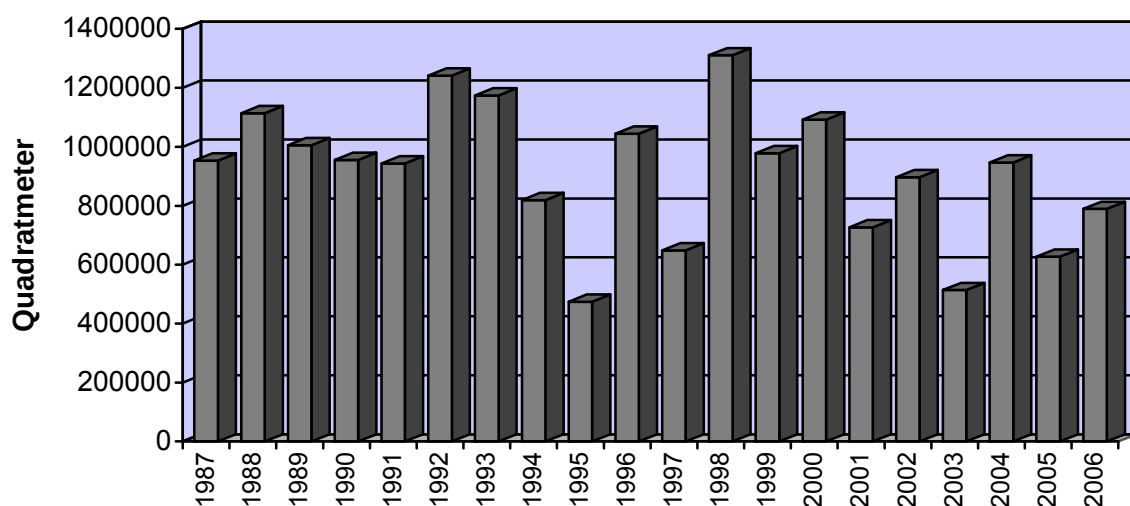


Abb. 5: Flächenumsatz in Quadratmeter

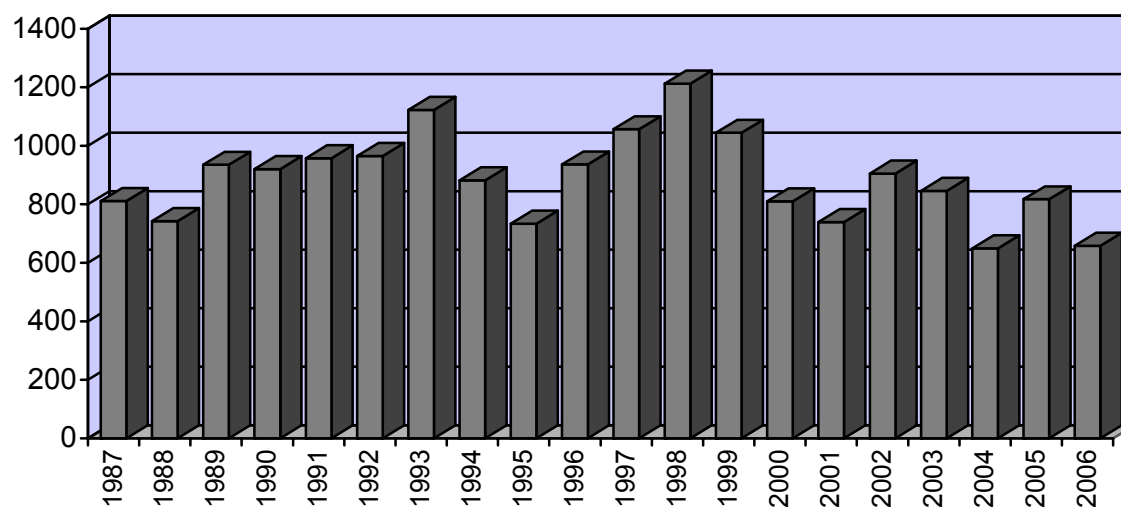


Abb. 6: Anzahl der Verkäufe

5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

5.1.1 Umsatzentwicklungen

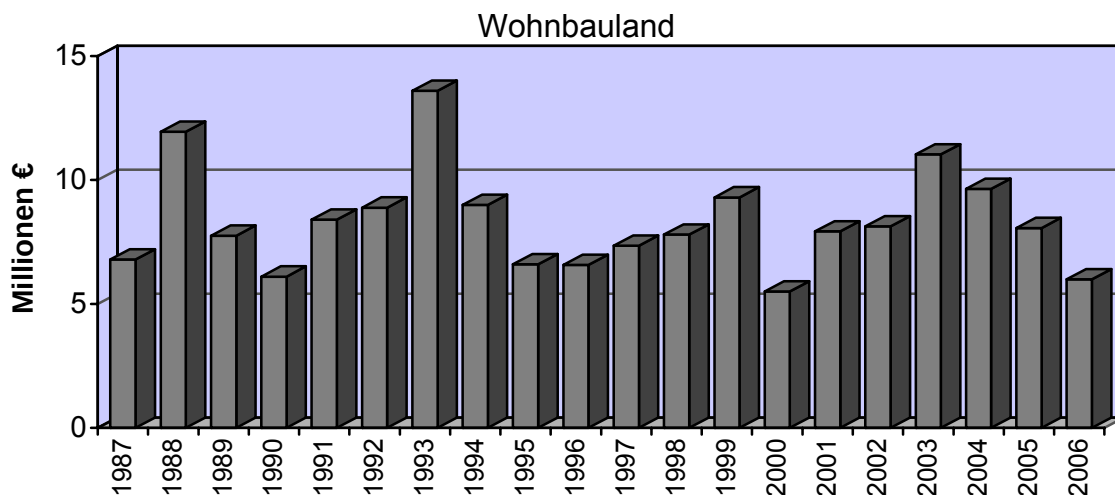


Abb. 7: Geldumsatz

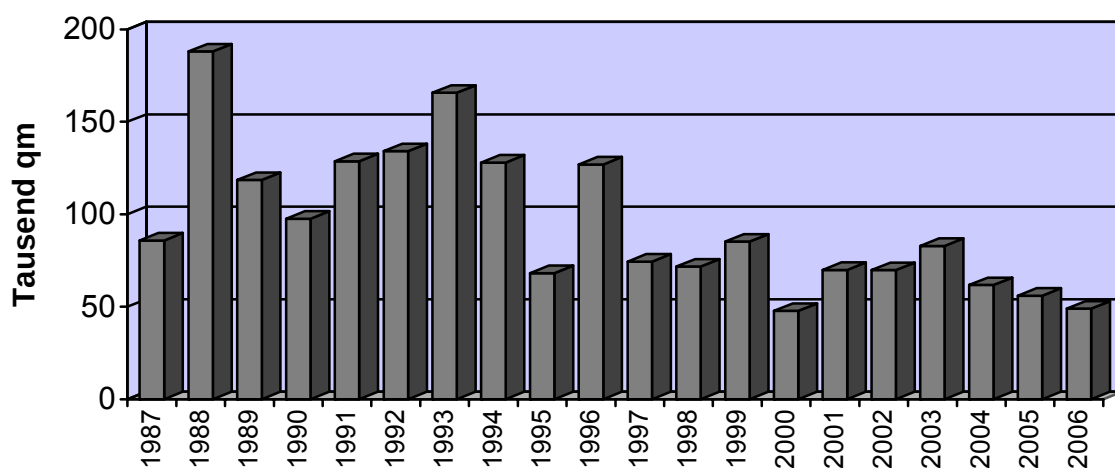


Abb. 8: Flächenumsatz

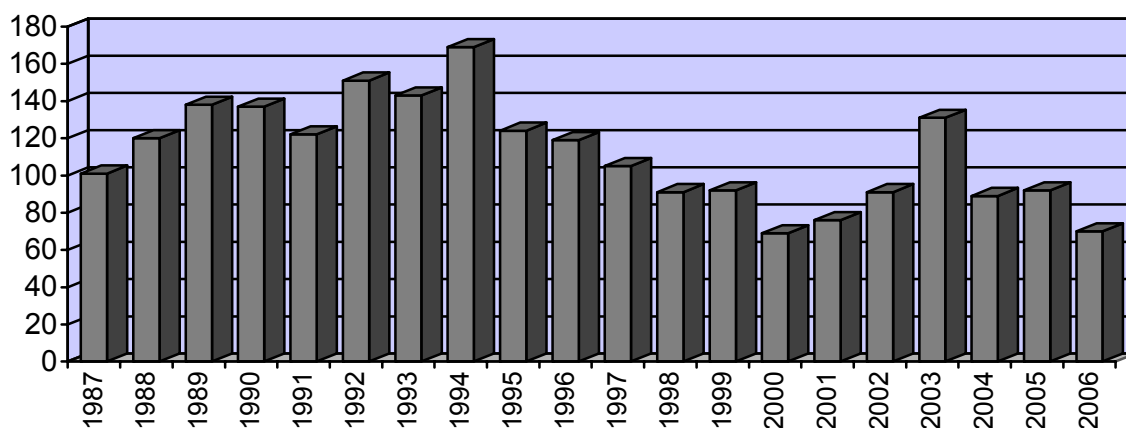


Abb. 9: Anzahl der Verkäufe

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

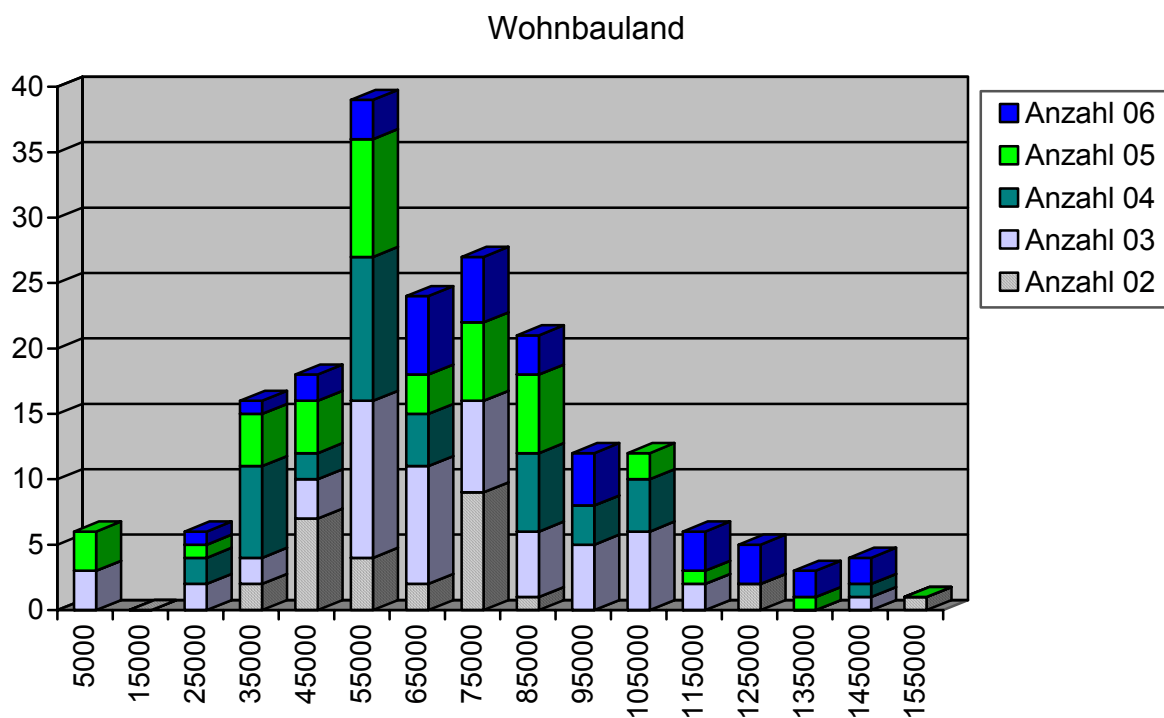


Abb. 10: Kaufpreishäufigkeit (€) für Wohnbauland Gemarkung Düren

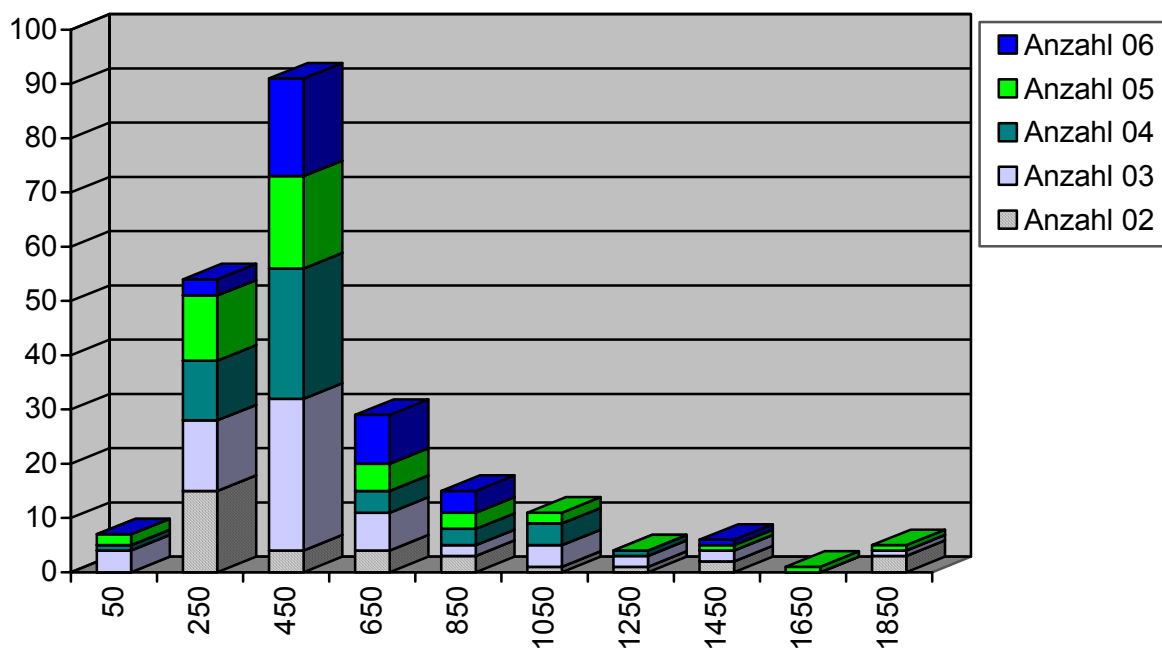


Abb. 11: Häufigkeit veräußerter Grundstücksgrößen (qm) Gemarkung Düren

Unbebaute Grundstücke in den Ortsteile Dürens

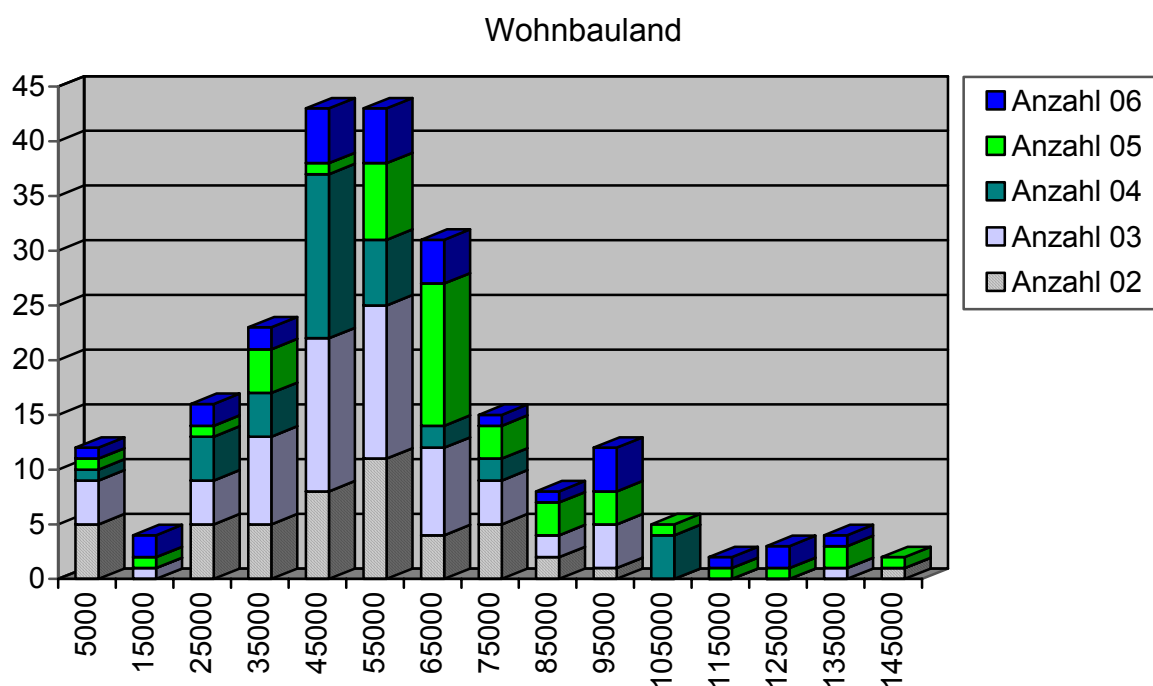


Abb. 12: Kaufpreishäufigkeit (€) für Wohnbauland Ortsteile Dürens

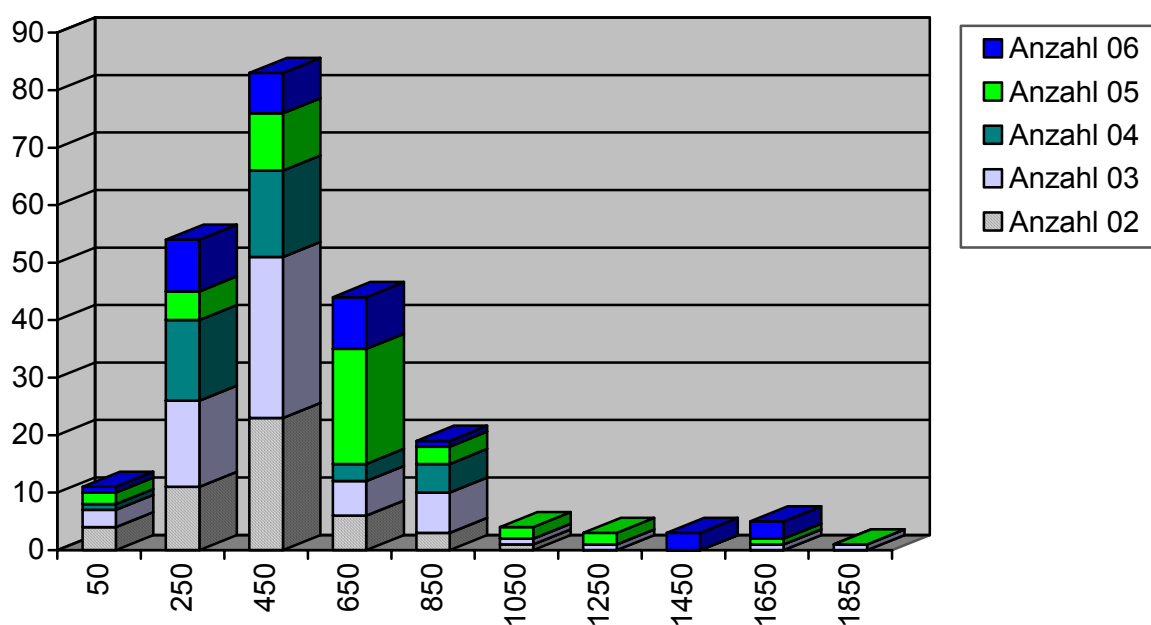


Abb. 13: Häufigkeit veräußerter Grundstücksgrößen(qm) Ortsteile Dürens

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.

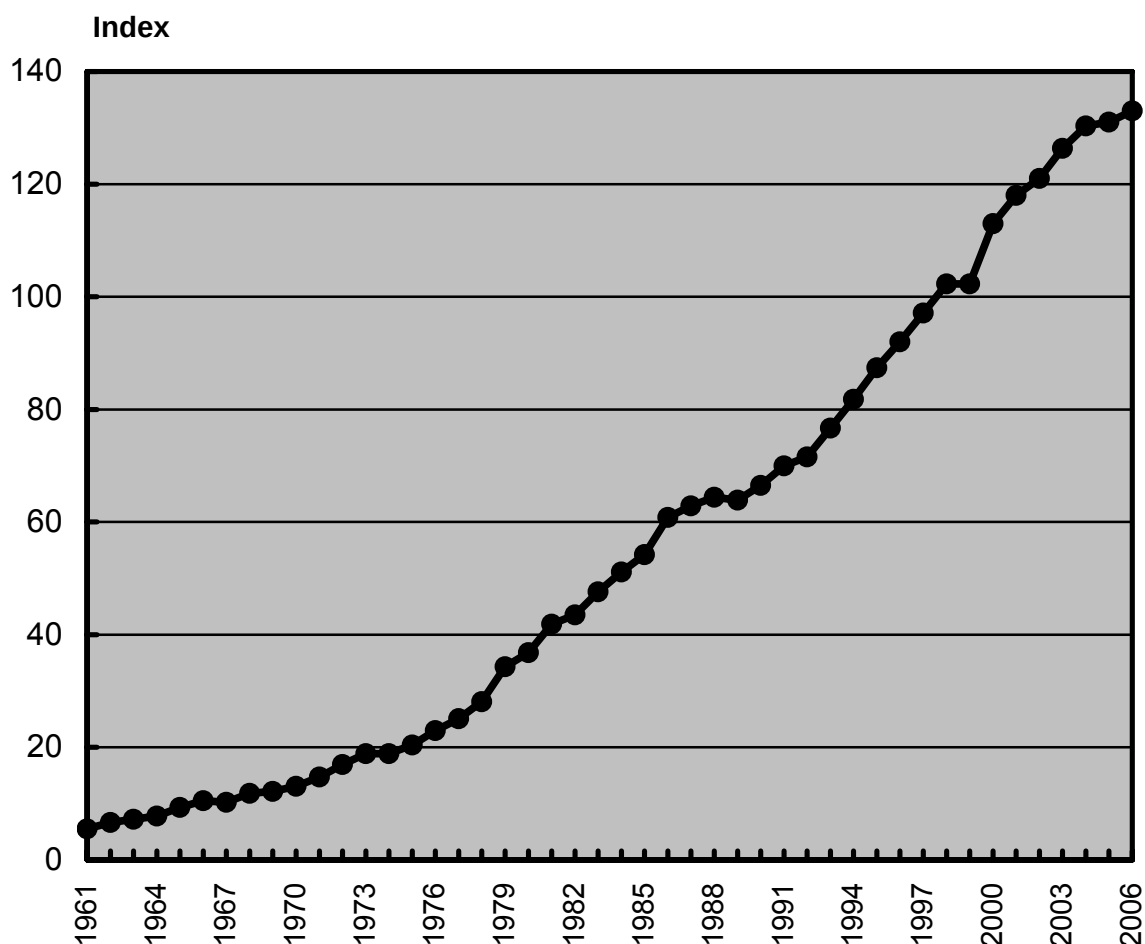


Abb. 14: Die Entwicklung des Bodenpreinsniveaus für baureifes Wohnbau land auf dem Dürener Grundstücksmarkt

Wohnbauland -Ortsteile Dürens-

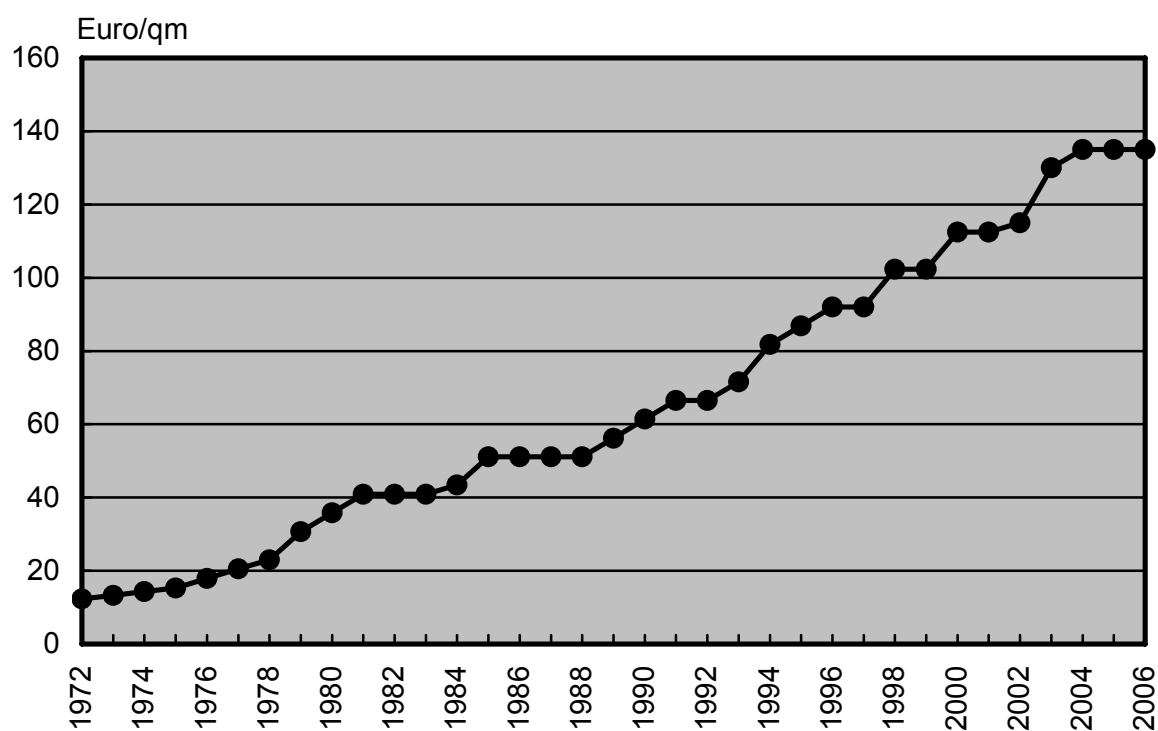


Abb. 15: Bodenwertentwicklung in Arnoldsweiler

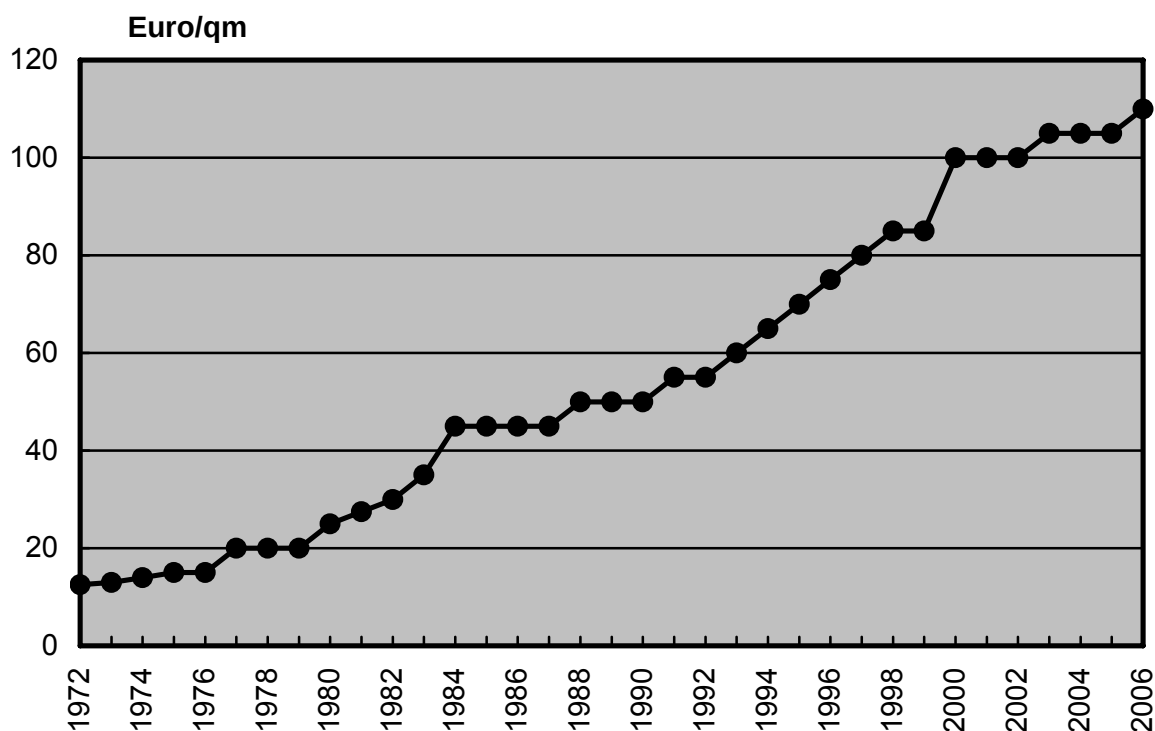


Abb. 16: Bodenwertentwicklung in Berzbuir

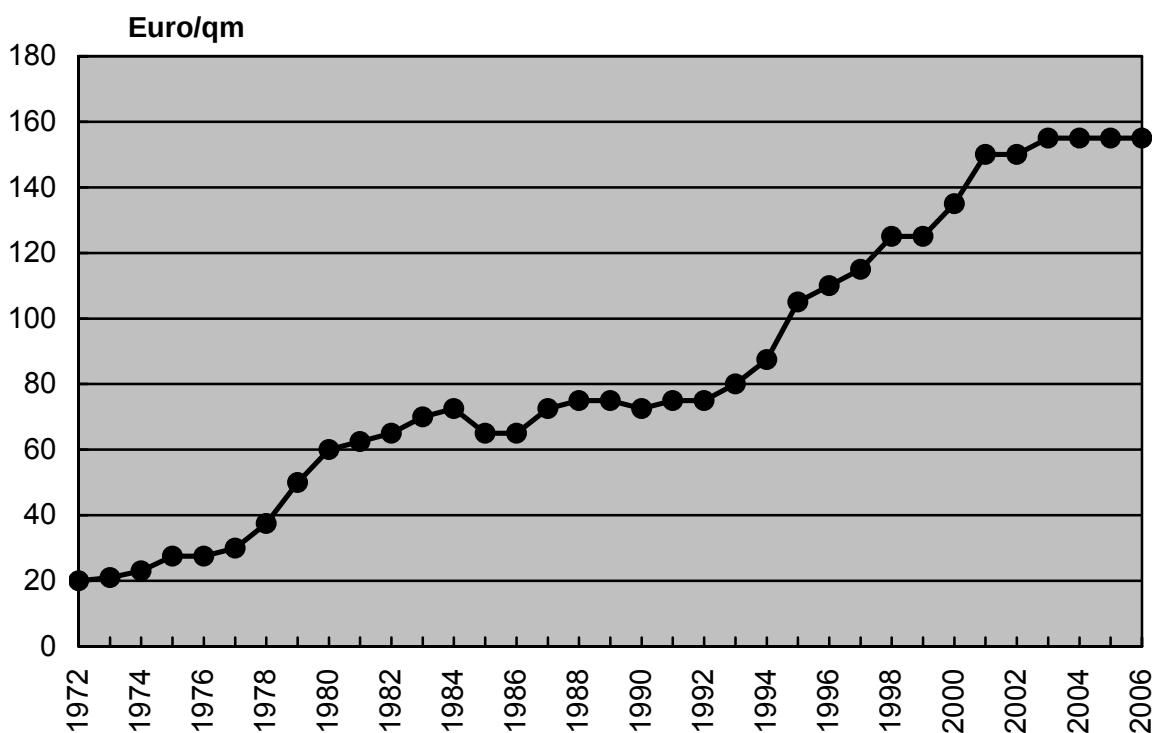


Abb. 17: Bodenwertentwicklung in Birgel

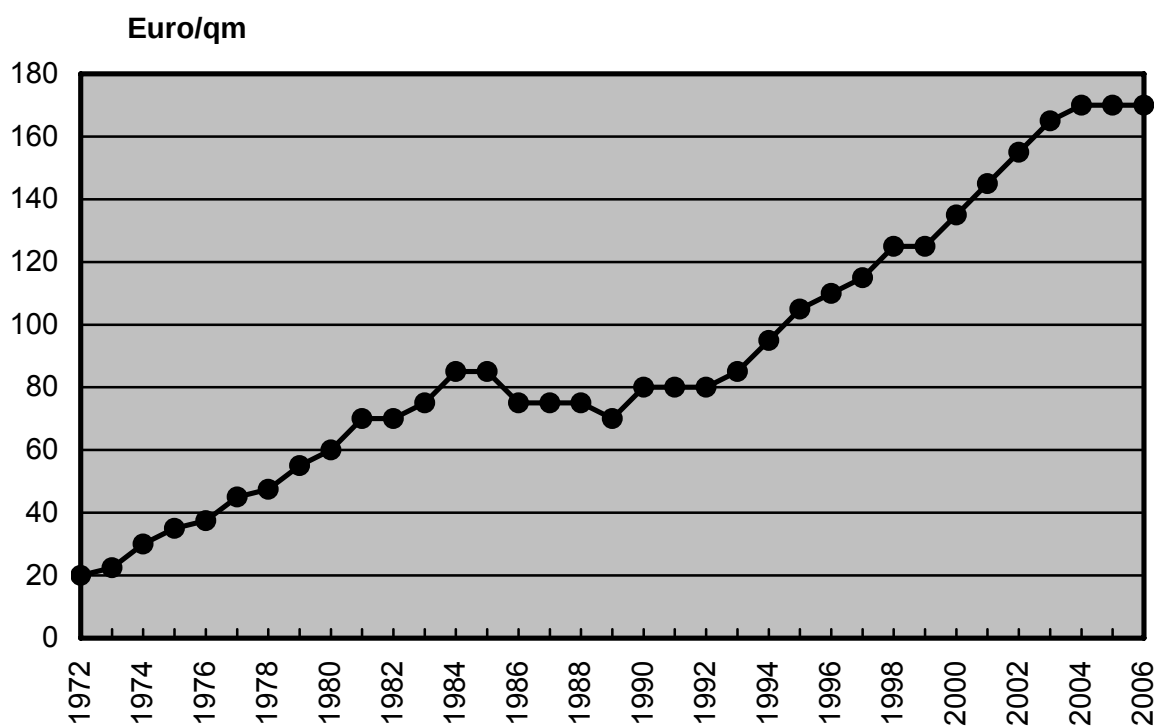


Abb. 18: Bodenwertentwicklung in Birkesdorf

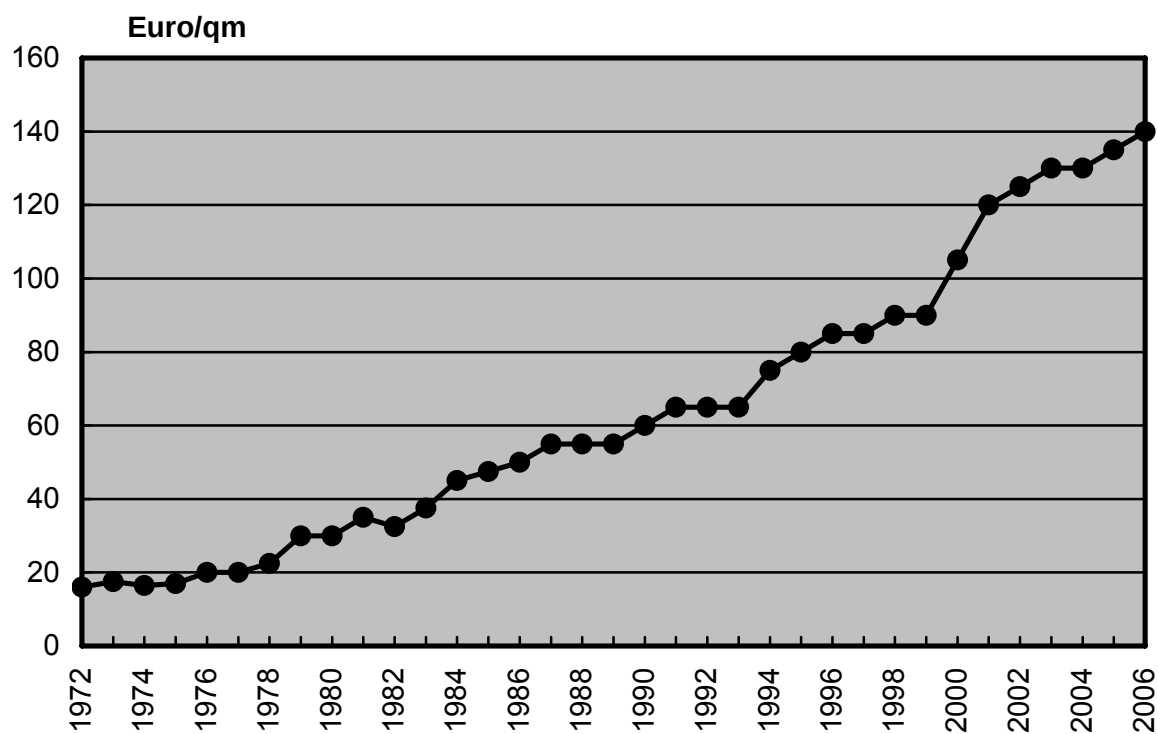


Abb. 19: Bodenwertentwicklung in Derichsweiler

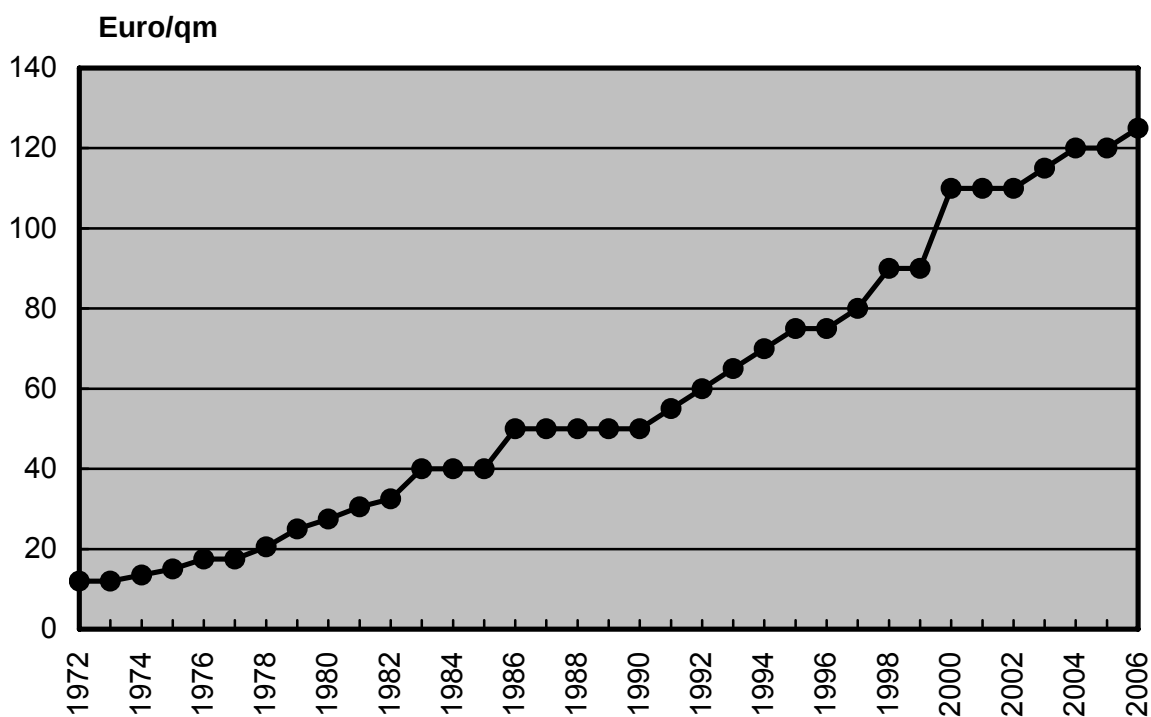


Abb. 20: Bodenwertentwicklung in Echtz

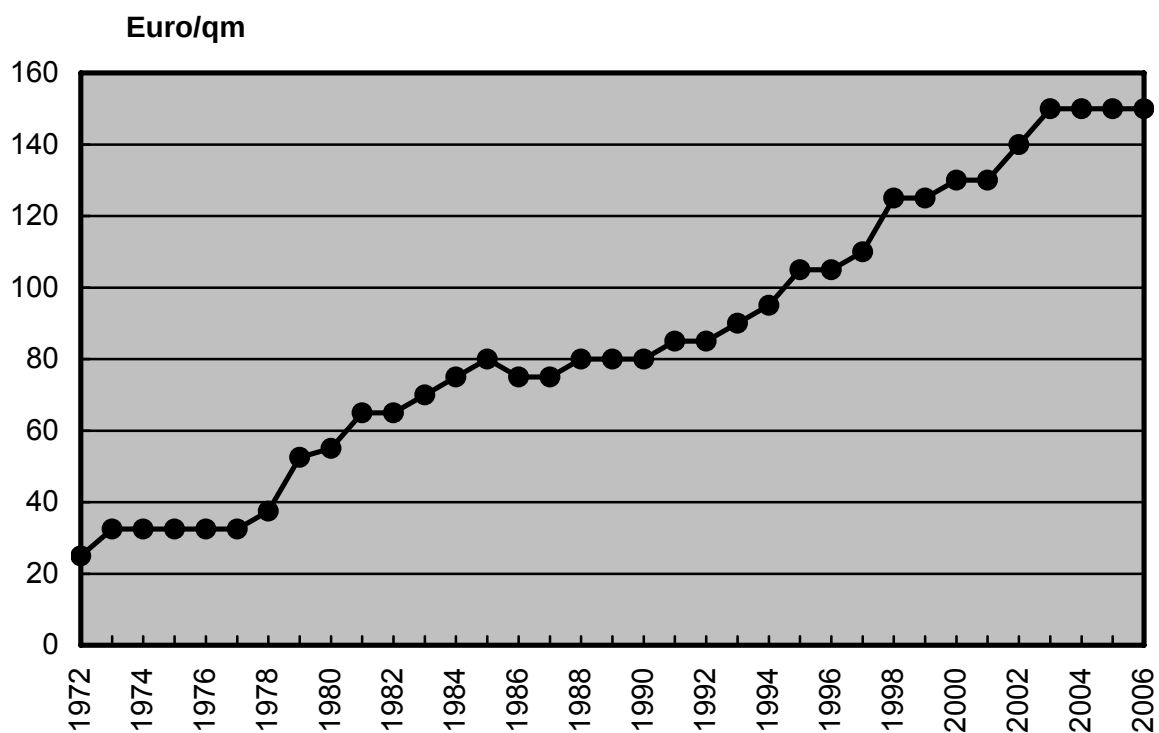


Abb. 21: Bodenwertentwicklung in Gürzenich

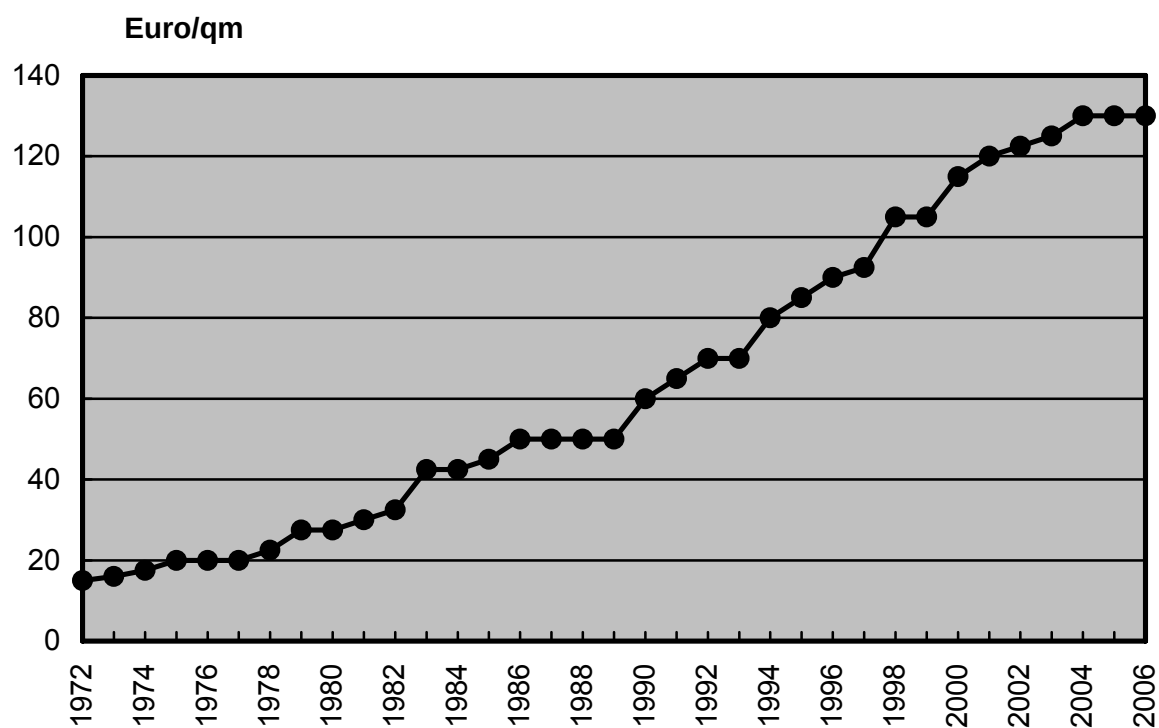


Abb. 22: Bodenwertentwicklung in Hoven

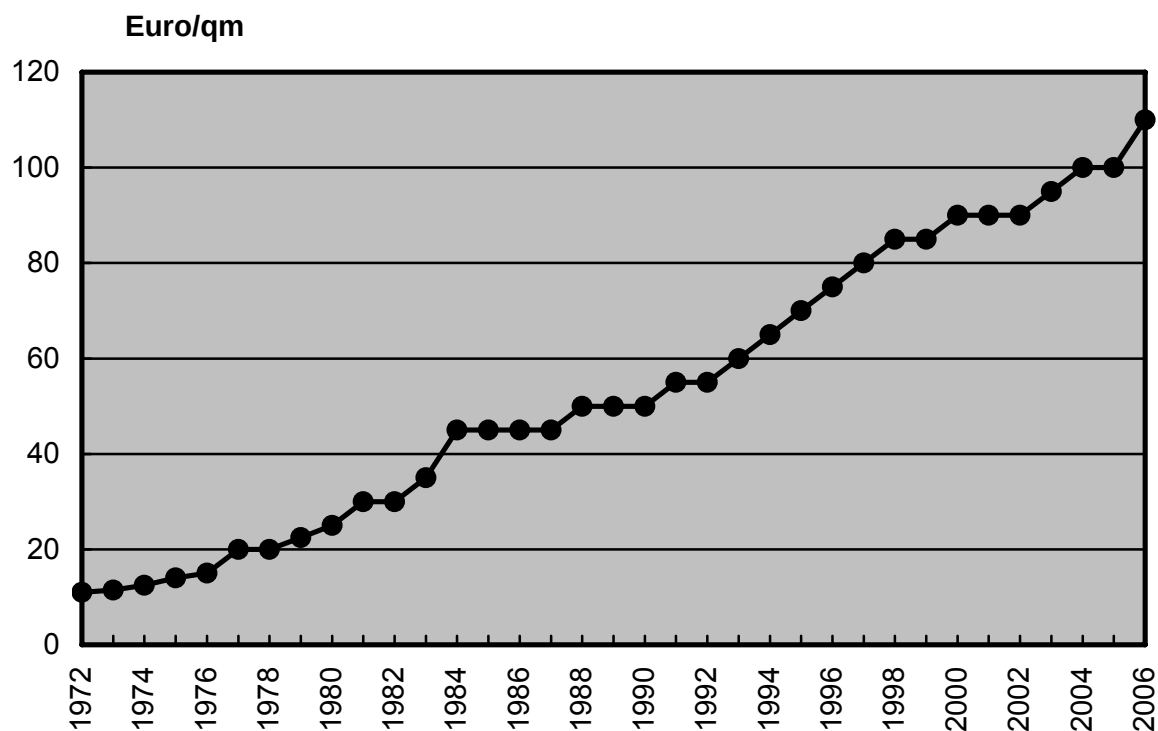


Abb. 23: Bodenwertentwicklung in Kufferath

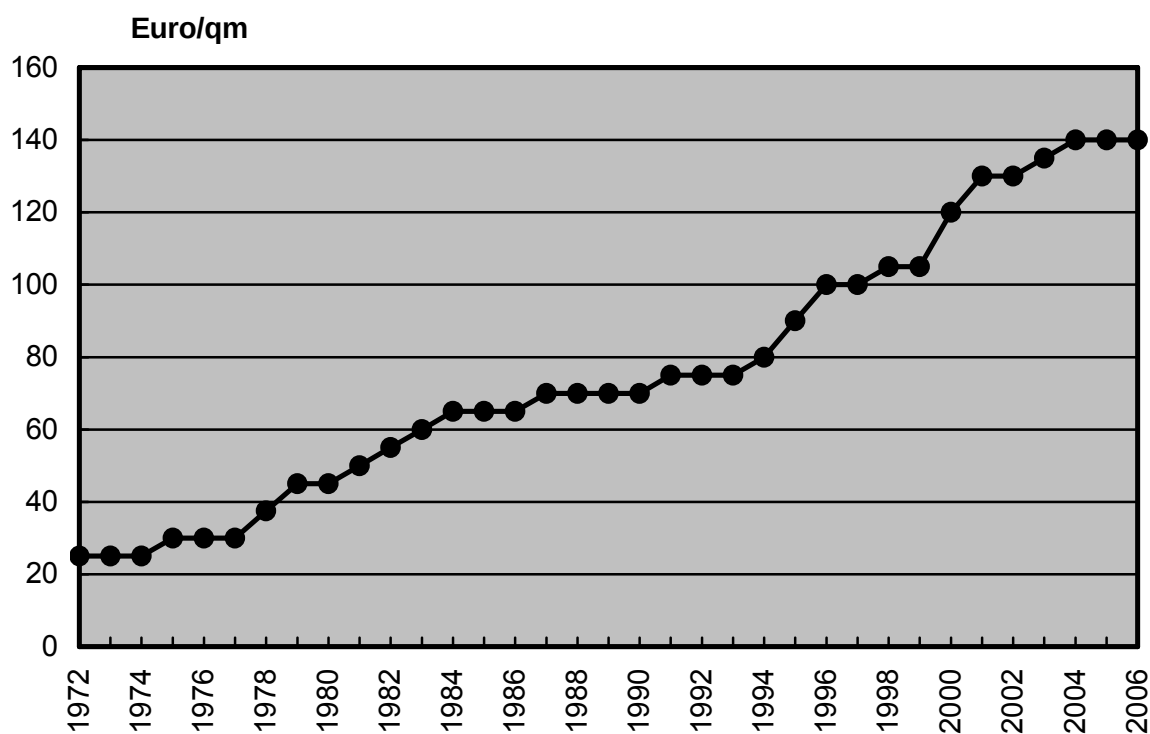


Abb. 24: Bodenwertentwicklung in Lendersdorf

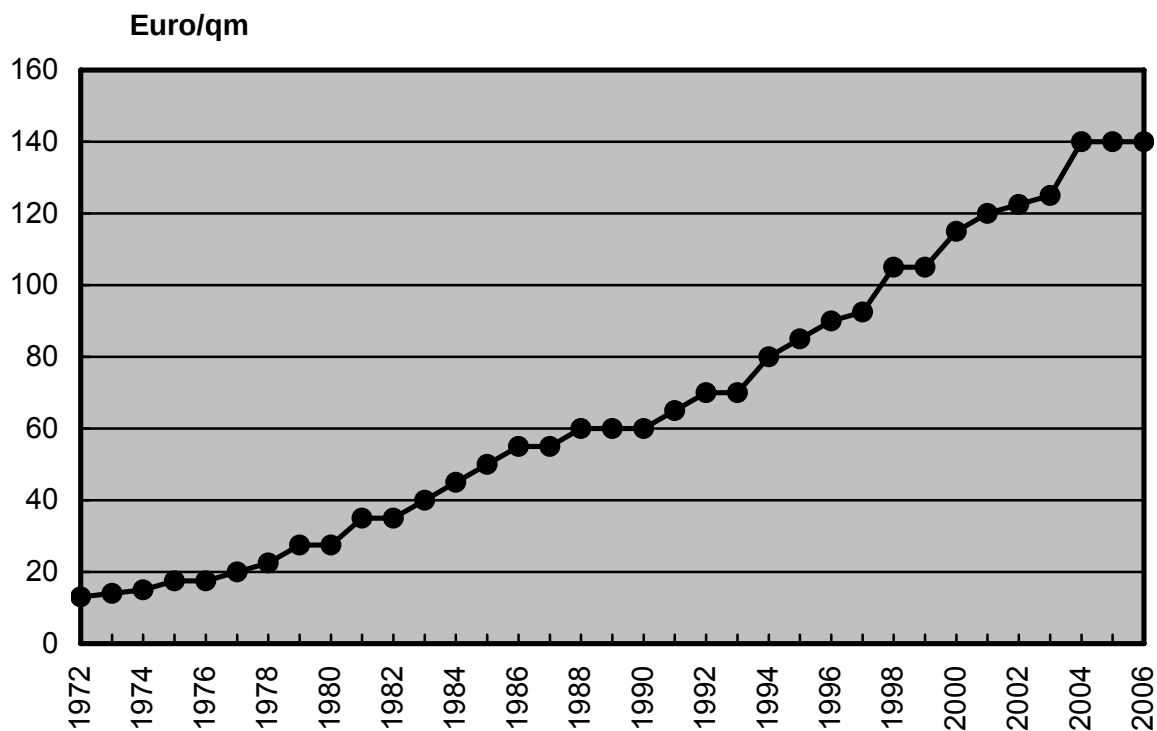


Abb. 25: Bodenwertentwicklung in Mariaweyer

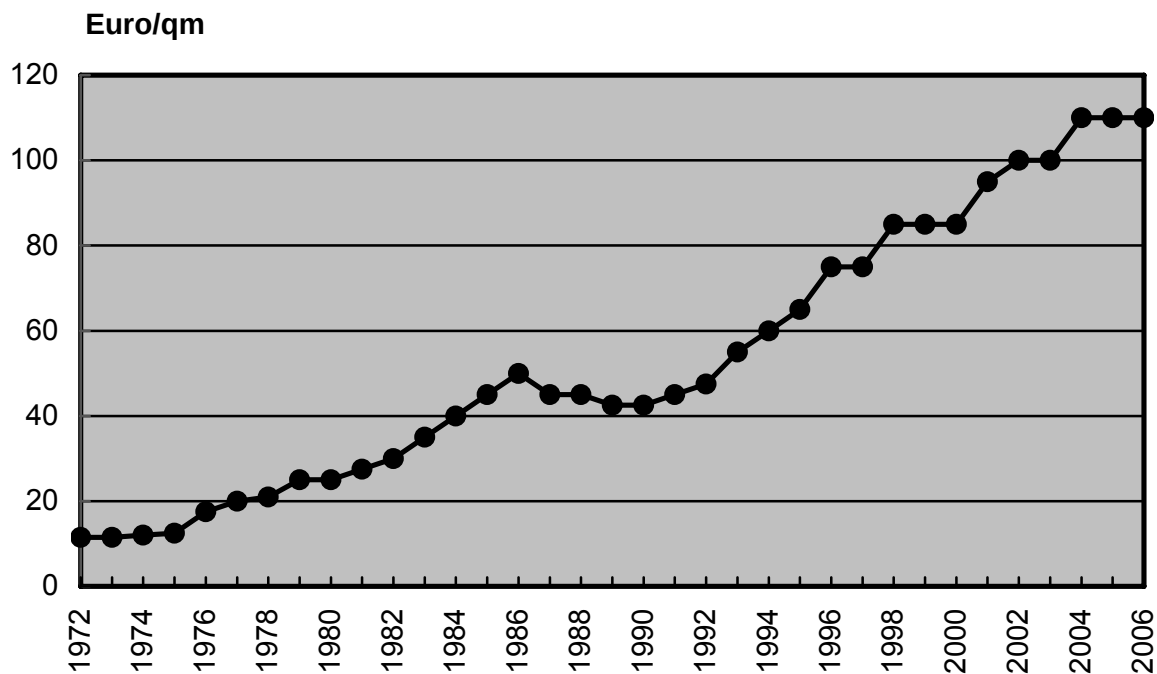


Abb. 26: Bodenwertentwicklung in Merken

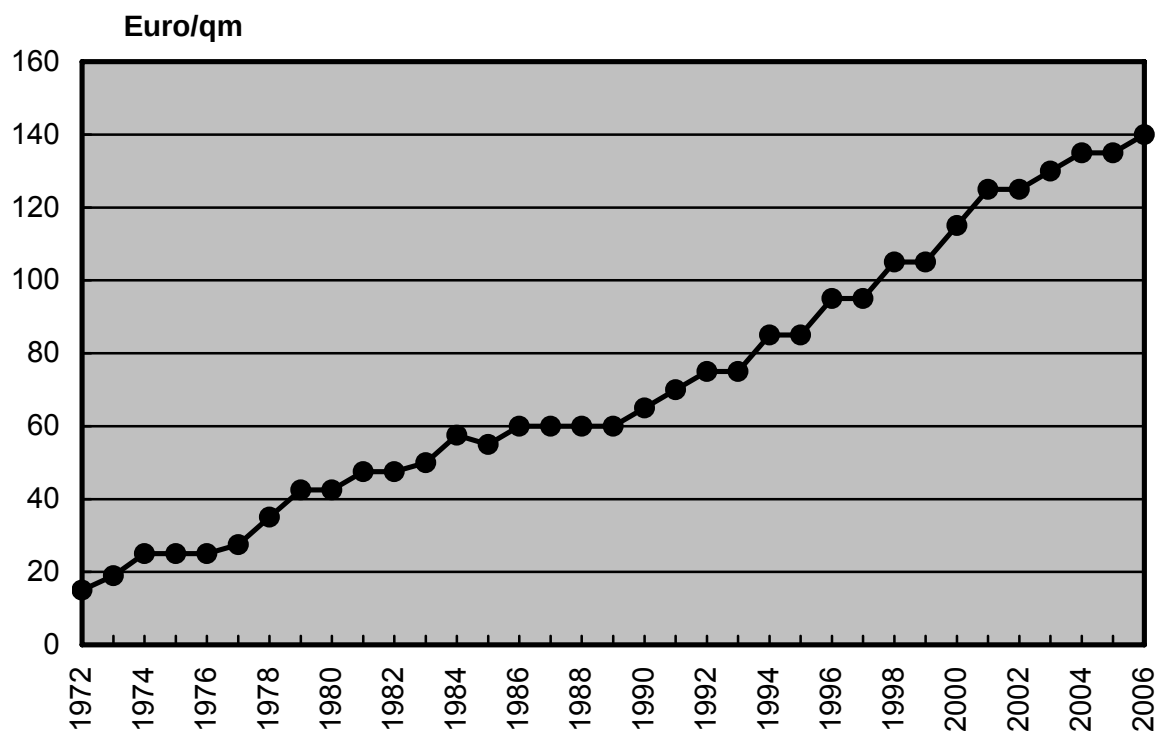


Abb. 27: Bodenwertentwicklung in Niederau

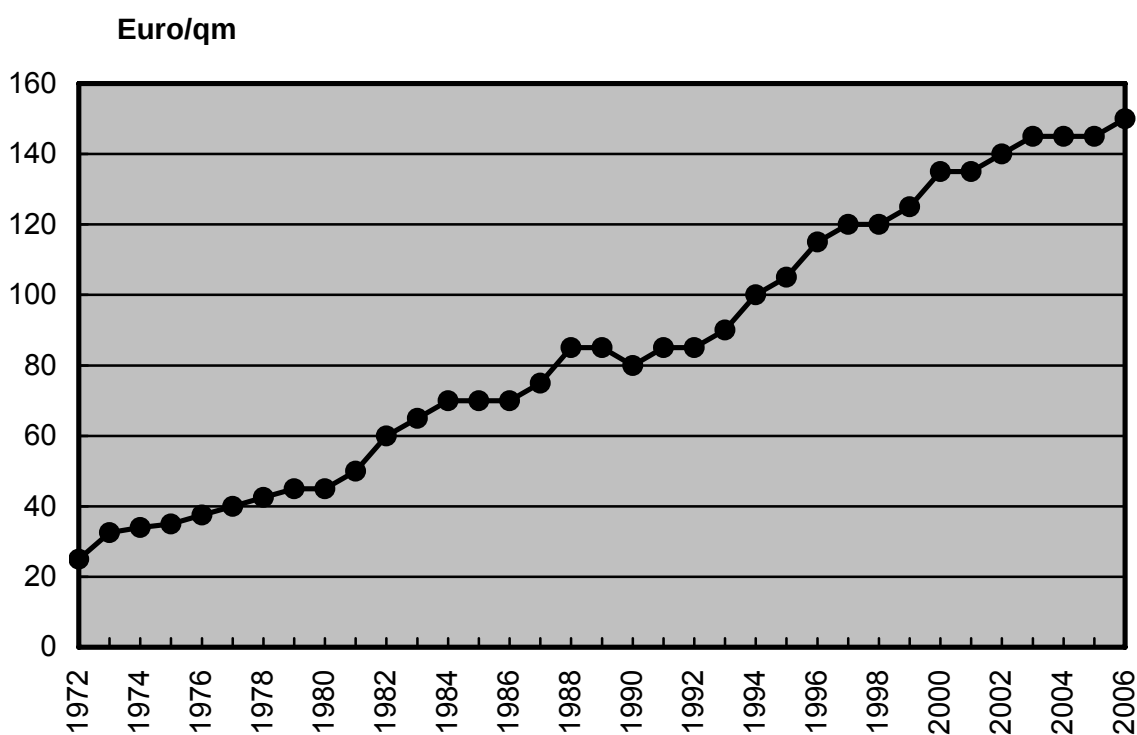


Abb. 28: Bodenwertentwicklung in Rölsdorf

5.2 Gewerbe- und Industrieflächen

5.2.1 Umsatzentwicklungen

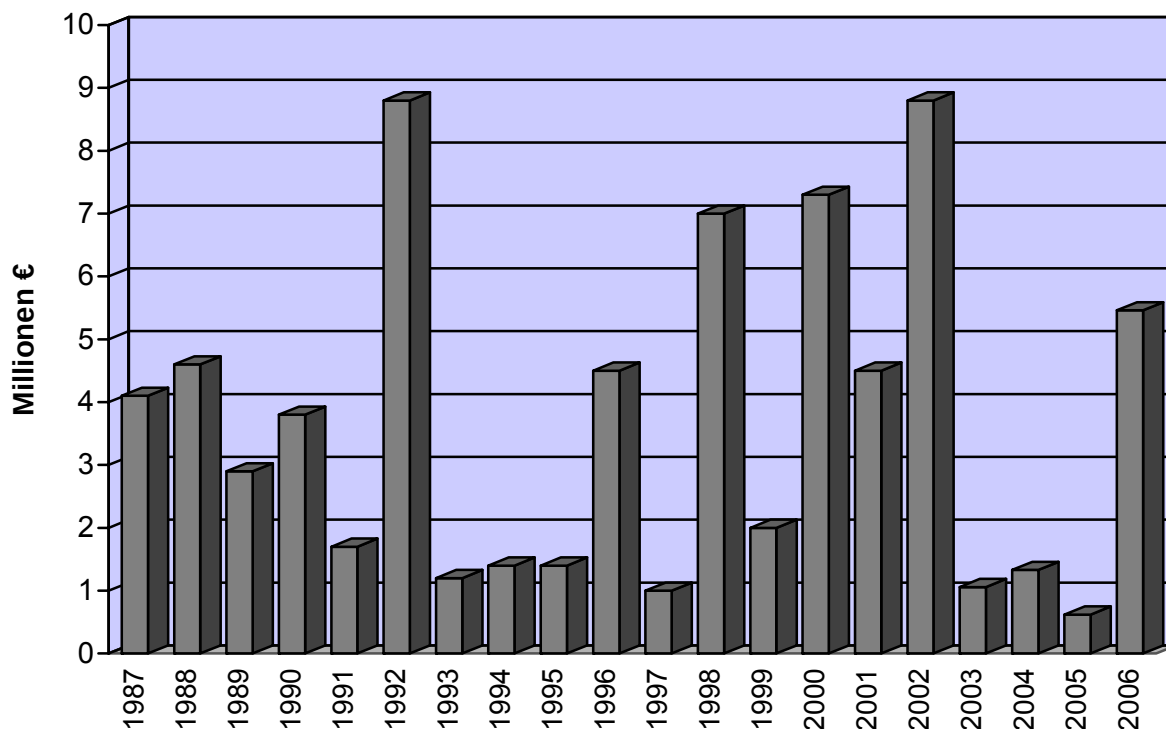


Abb. 29: Geldumsatz

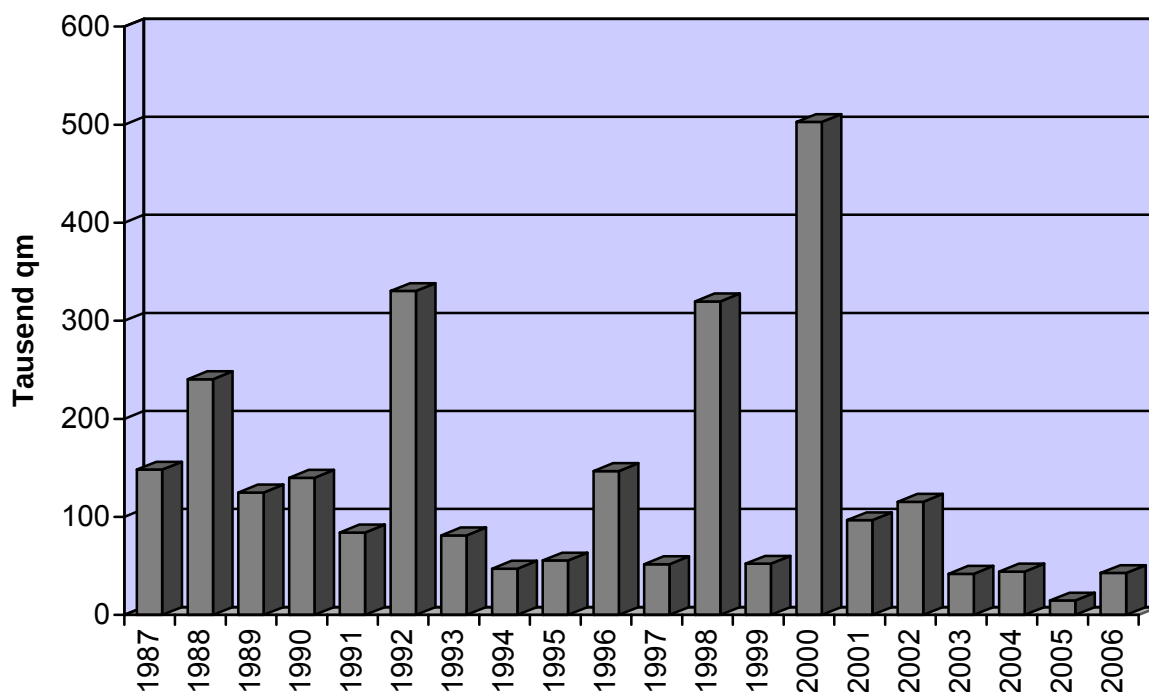


Abb. 30: Flächenumsatz

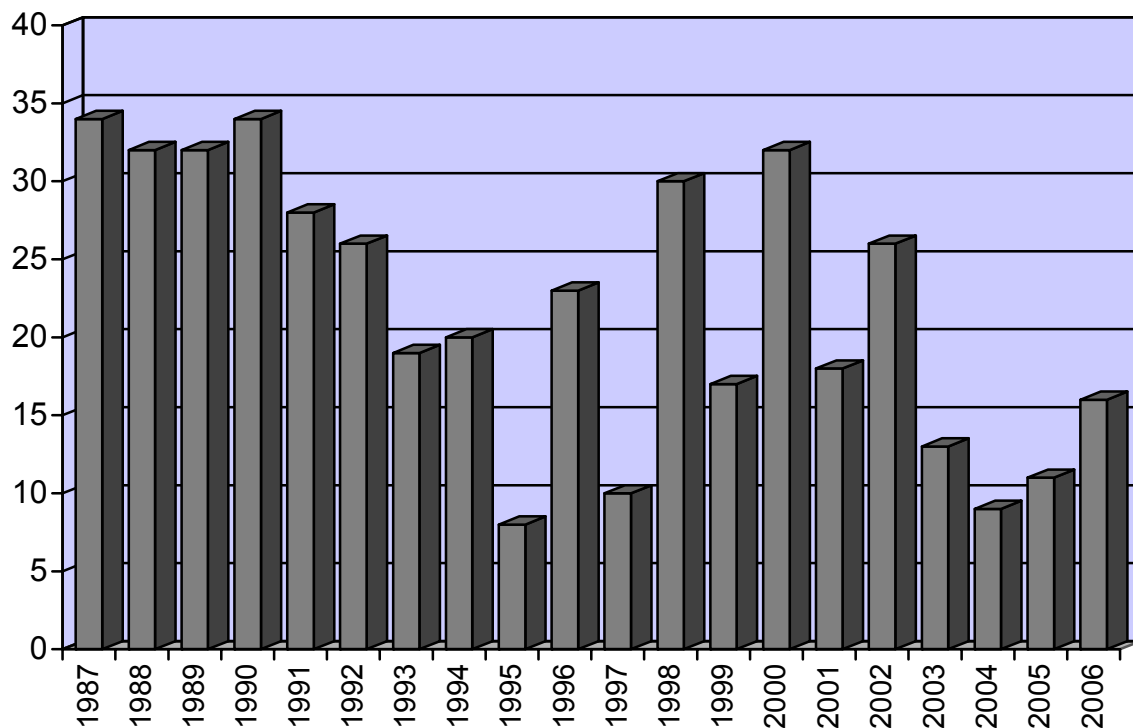


Abb. 31: Anzahl der Verkäufe

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

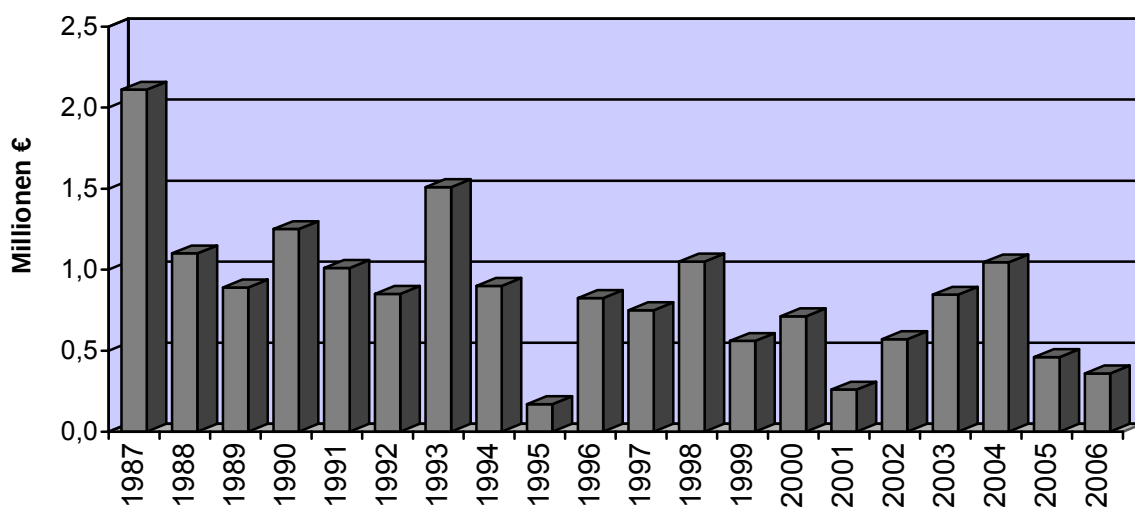


Abb. 32: Geldumsatz

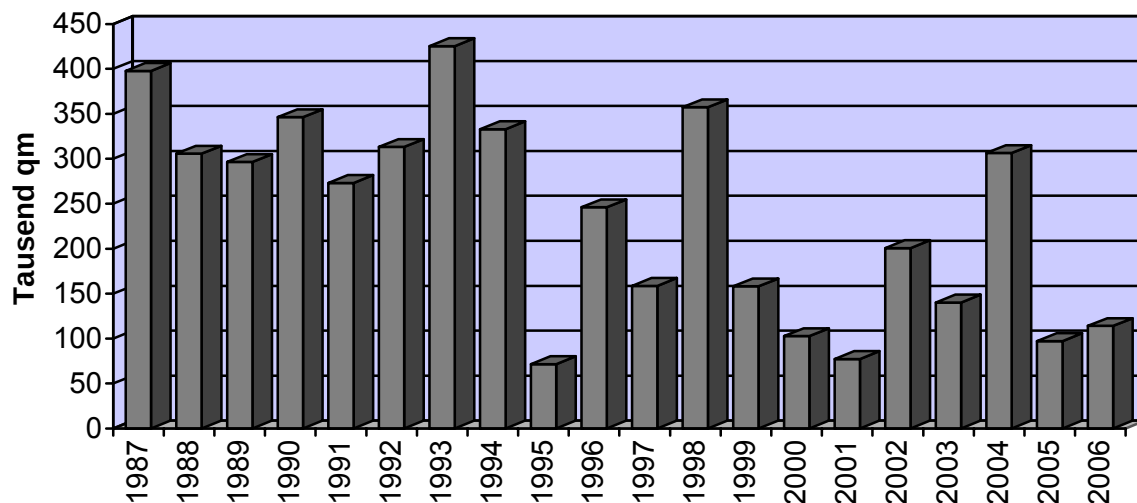


Abb. 33: Flächenumsatz

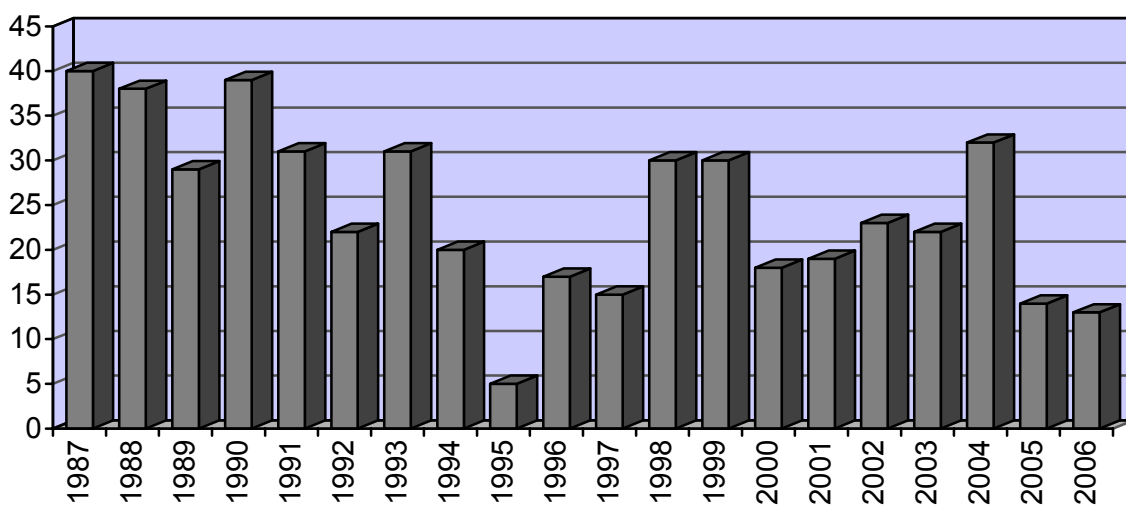


Abb. 34: Anzahl der Verkäufe

5.3.2 Bodenpreisentwicklung

Sämtliche dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte bekannt gewordenen Verkaufsfälle von landwirtschaftlichen Grundstücken aus den Jahren 1972 bis 2006 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.

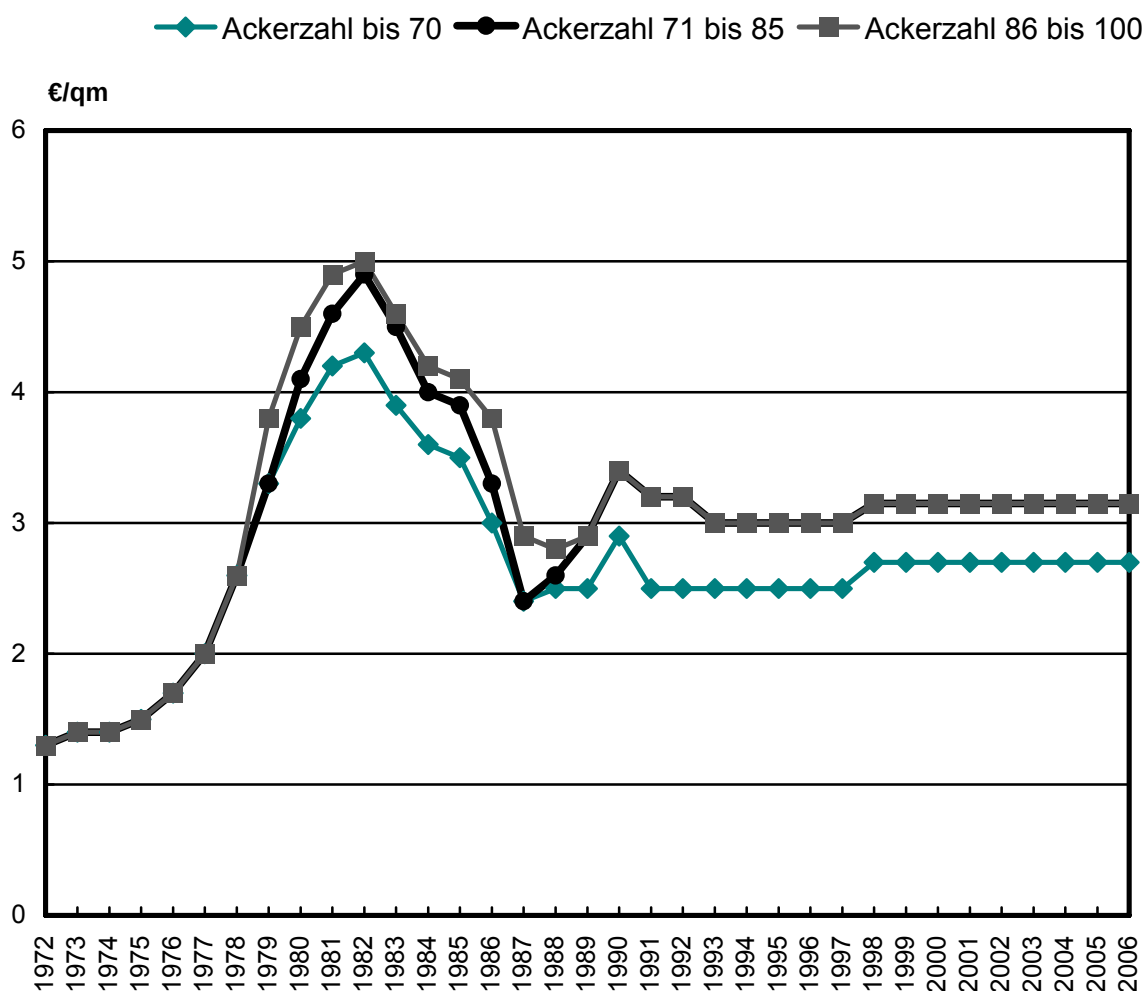


Abb. 35: Die Bodenpreisentwicklung für Ackerland

5.4 Rohbauland

5.4.1 Umsatzentwicklung

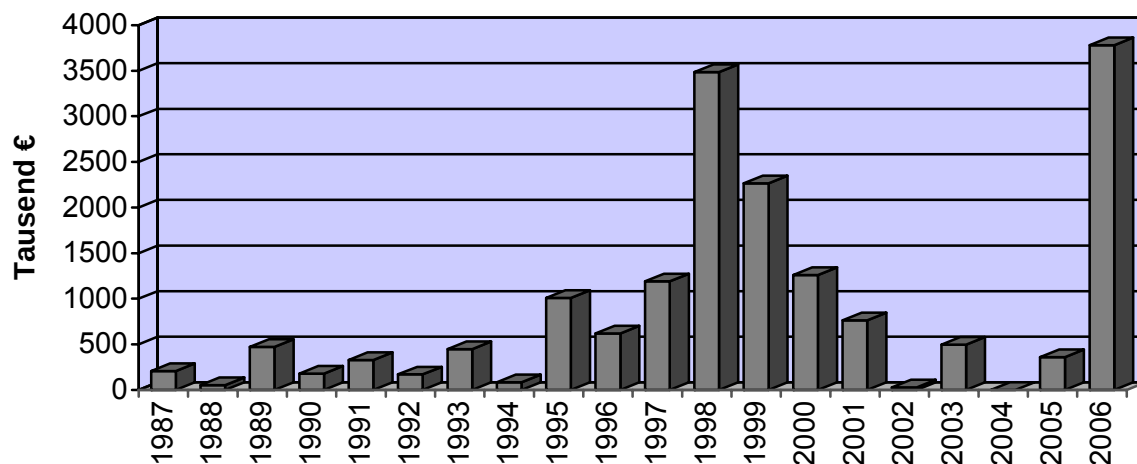


Abb. 36: Geldumsatz

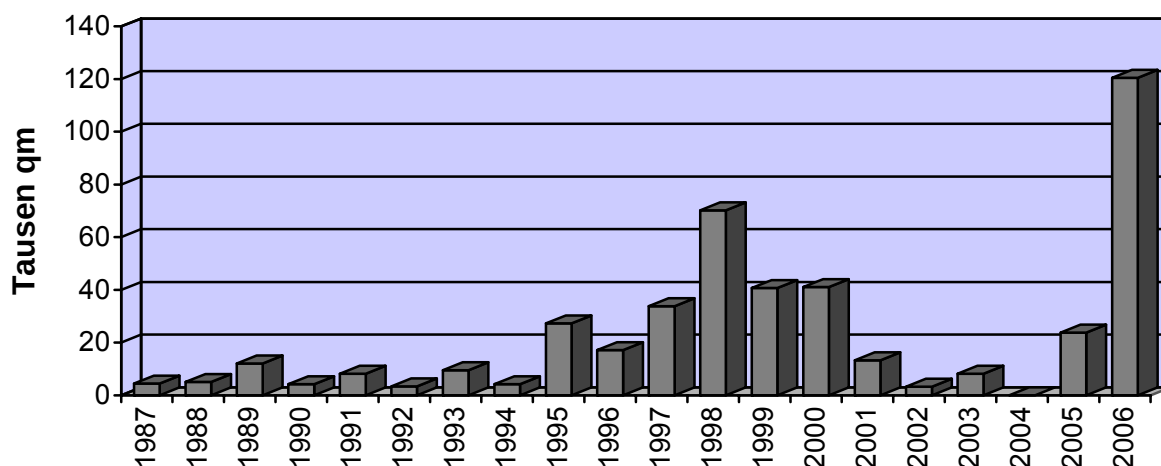


Abb. 37: Flächenumsatz

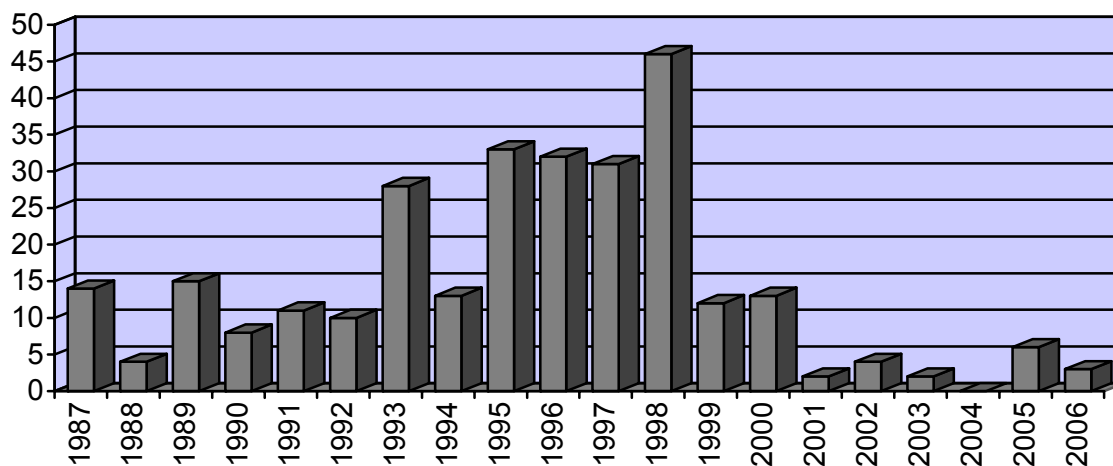


Abb. 38: Anzahl der Verkäufe

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Einfamilienhäuser

6.1.1 Umsatzentwicklungen

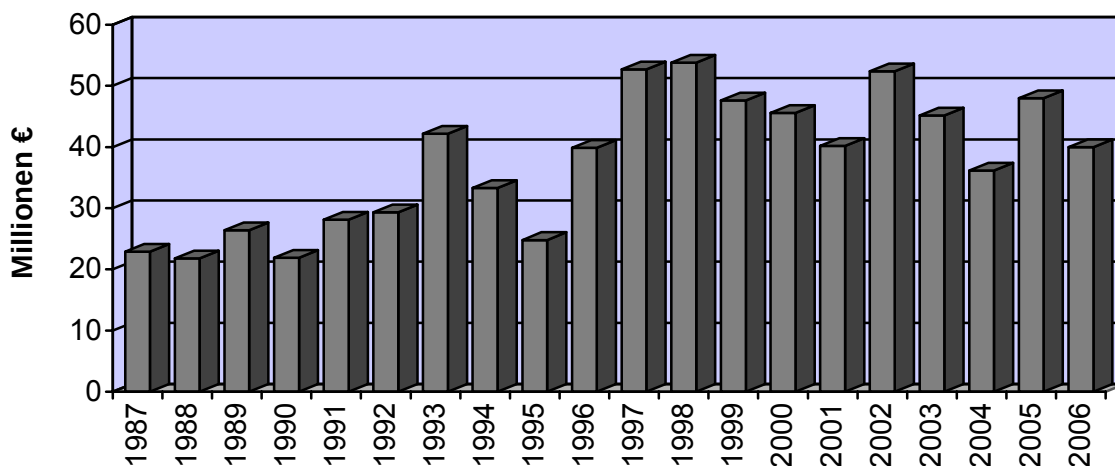


Abb. 39: Geldumsatz

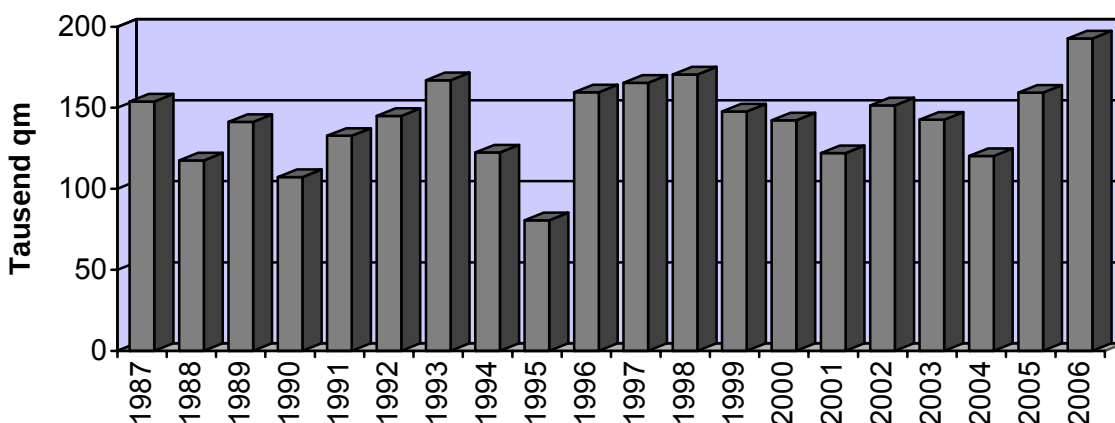


Abb. 40: Flächenumsatz

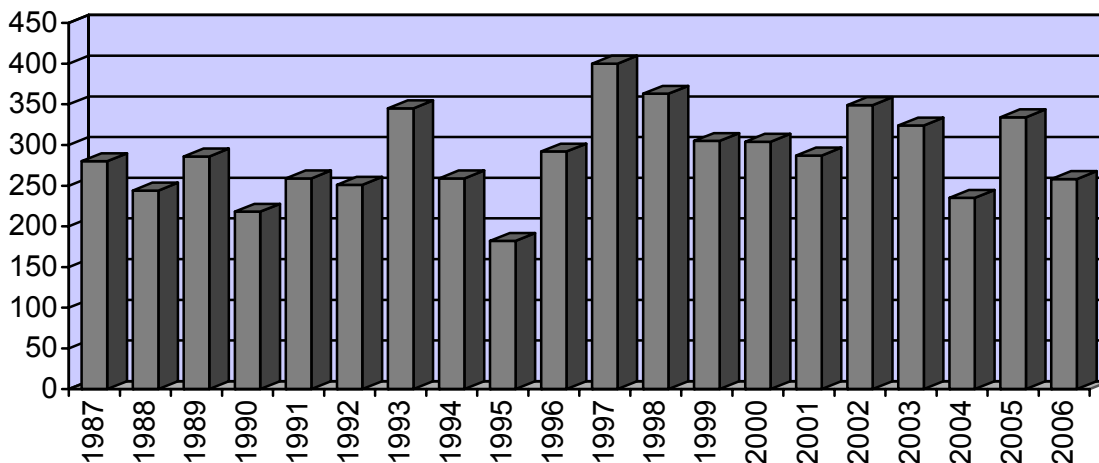


Abb. 41: Anzahl der Verkäufe

6.1.2 Schwerpunkte des Marktgeschehens

Gemarkung Düren

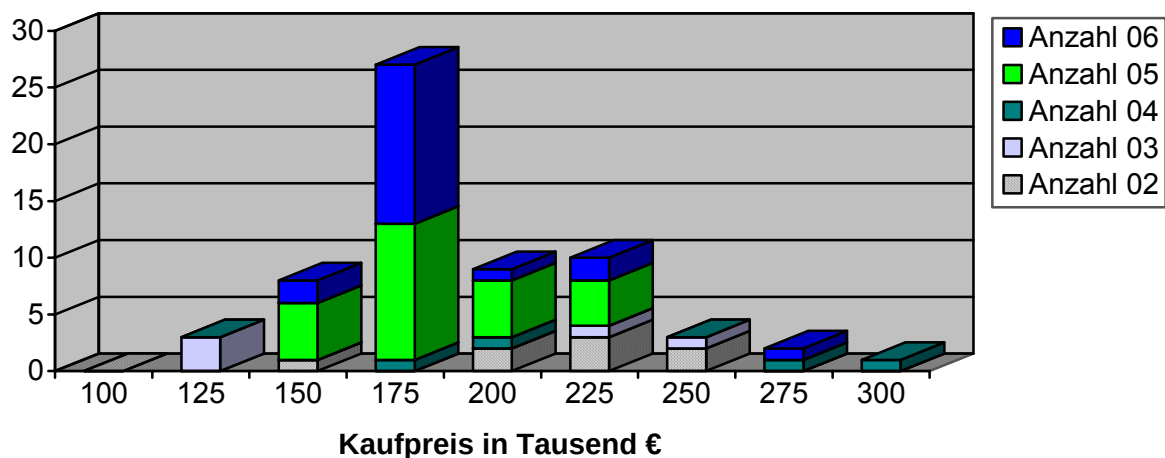


Abb. 42: Einfamilienhäuser (Neubau, nicht älter als 3 Jahre)

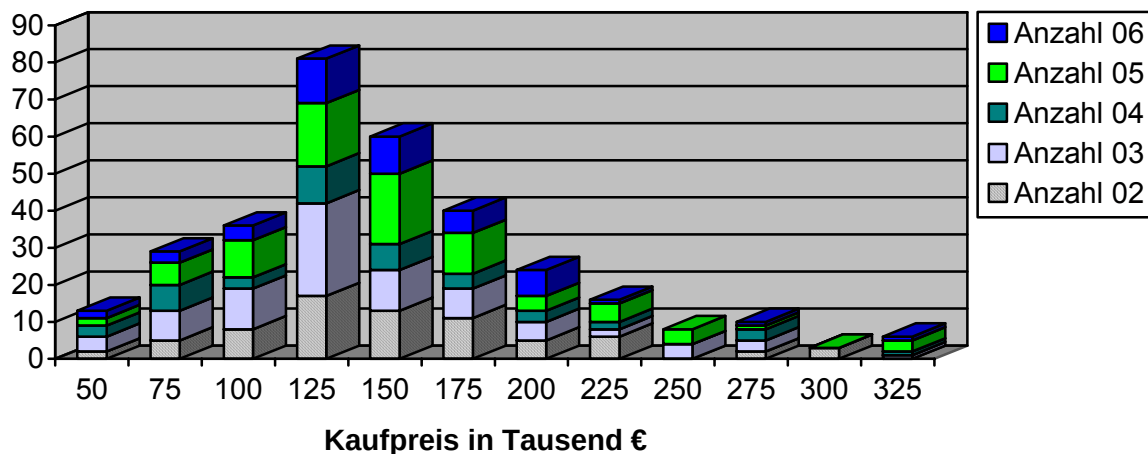


Abb. 43: Einfamilienhäuser (Baujahr nach 1945)

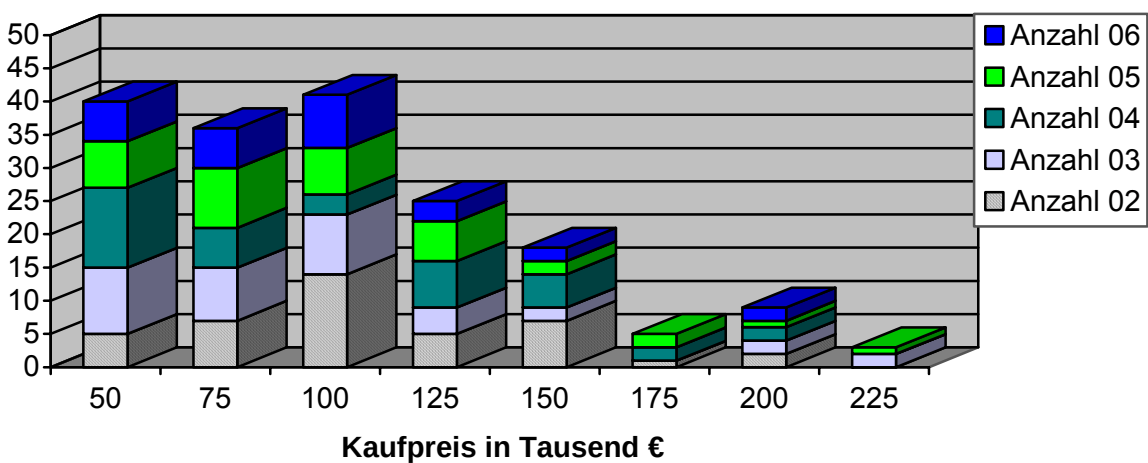


Abb. 44: Einfamilienhäuser (Baujahr vor 1945)

Ortsteile Dürens

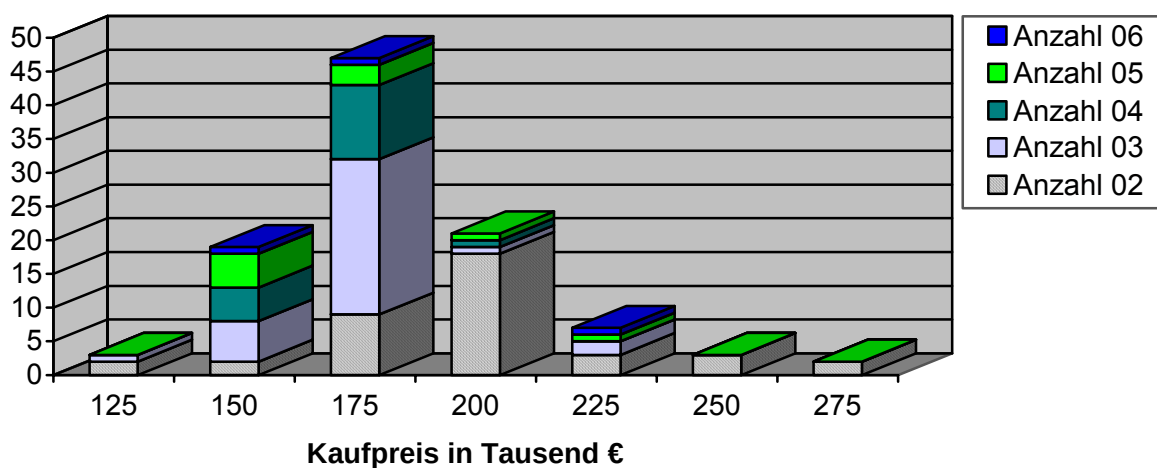


Abb. 45: Einfamilienhäuser (Neubau, nicht älter als 3 Jahre)

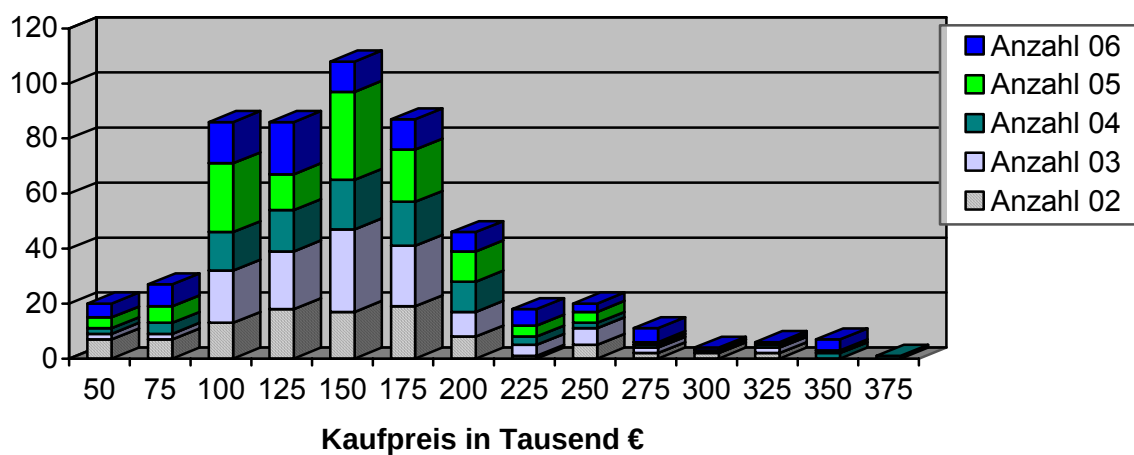


Abb. 46: Einfamilienhäuser (Baujahr nach 1945)

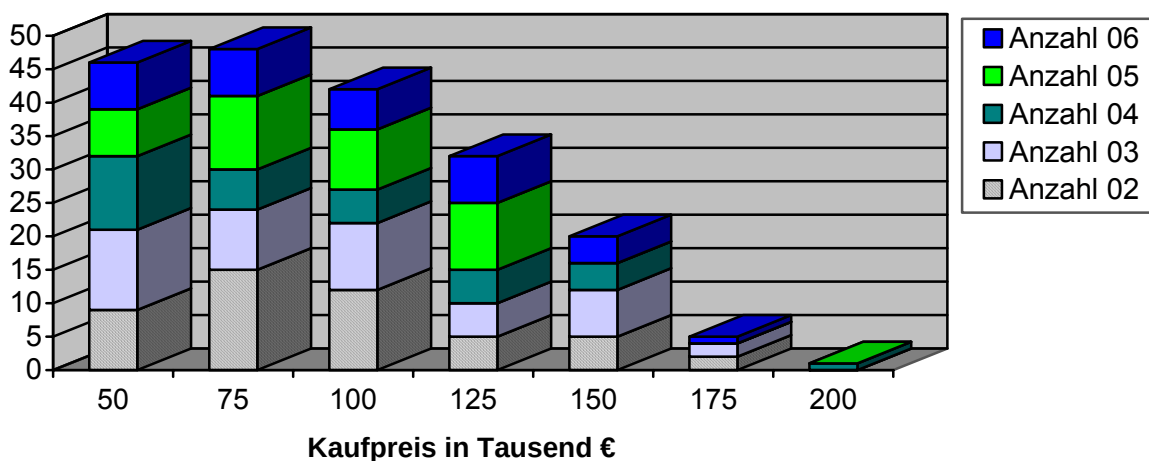


Abb. 47: Einfamilienhäuser (Baujahr vor 1945)

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.

Baualtersstufe	Kaufpreis in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche	Kaufpreis in Euro pro Kubikmeter umbauten Raum
Baujahr vor 1945	853	178
Baujahre 1945 bis 1959	1021	193
Baujahre 1960 bis 1969	1230	235
Baujahre 1970 bis 1979	1280	245
Baujahre 1980 bis 1989	1510	291
Baujahre 1990 bis 1999	1509	310
Neubauten	1424	287

Tab. 2: Richtwerte für Einfamilienhäuser

6.1.4 Preisniveauentwicklungen

Baujahre vor 1945

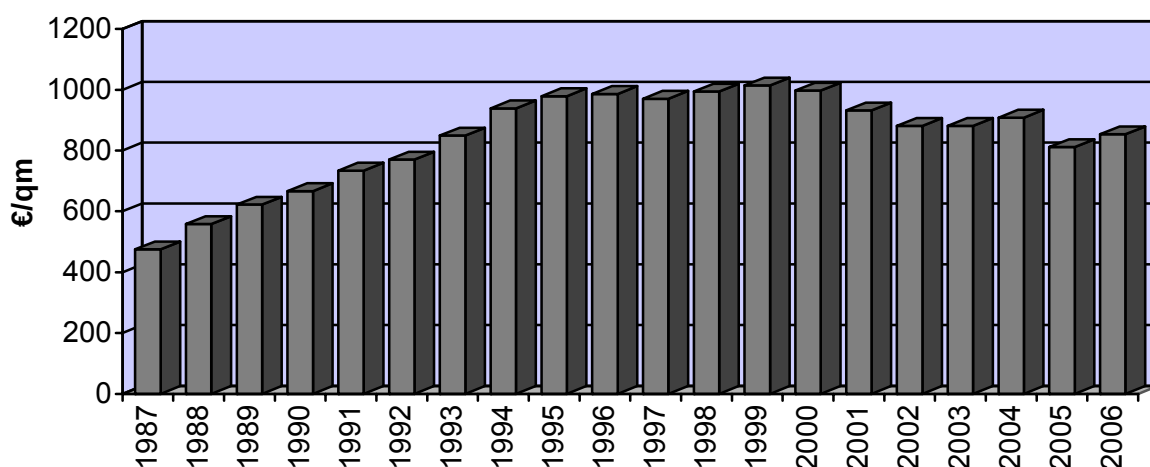


Abb. 48: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

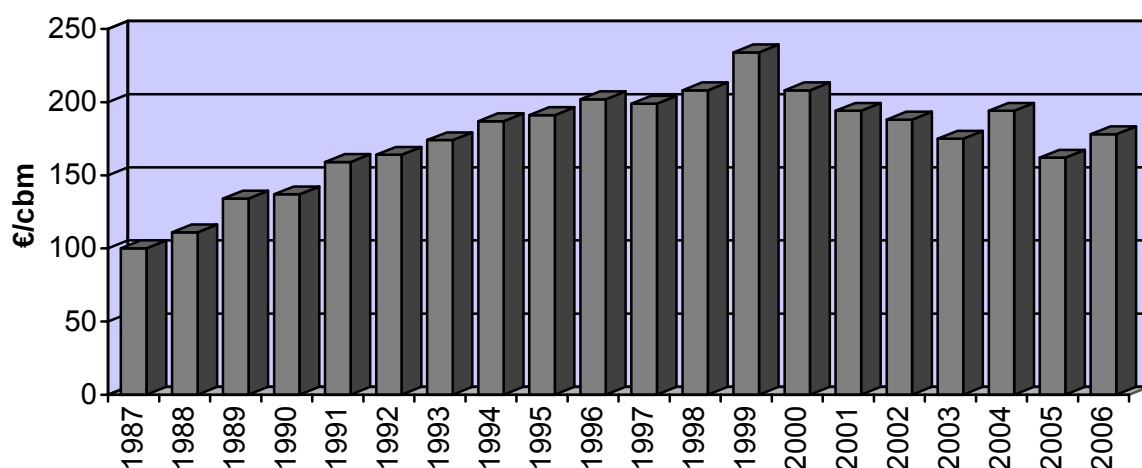


Abb. 49: Kaufpreis/ cbm-umbauten Raum

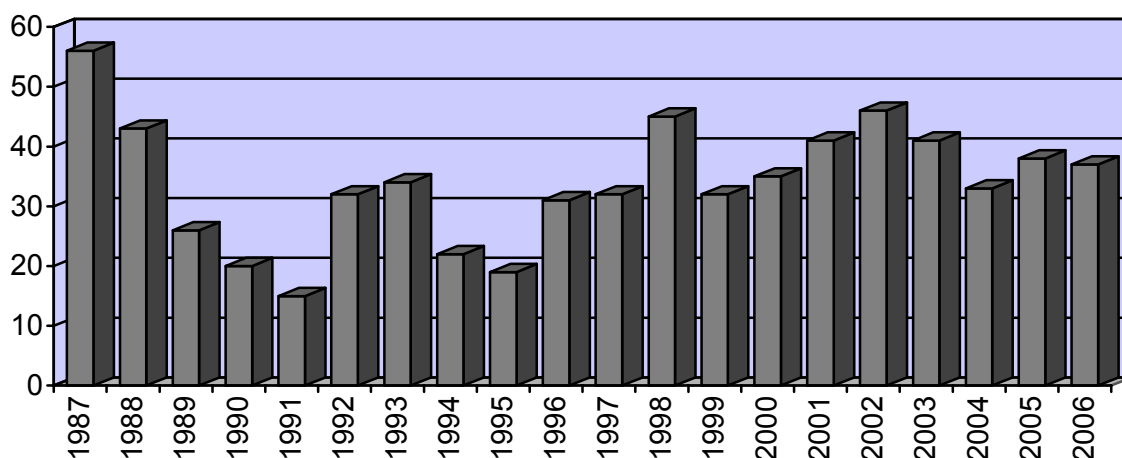


Abb. 50: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1945 bis 1959

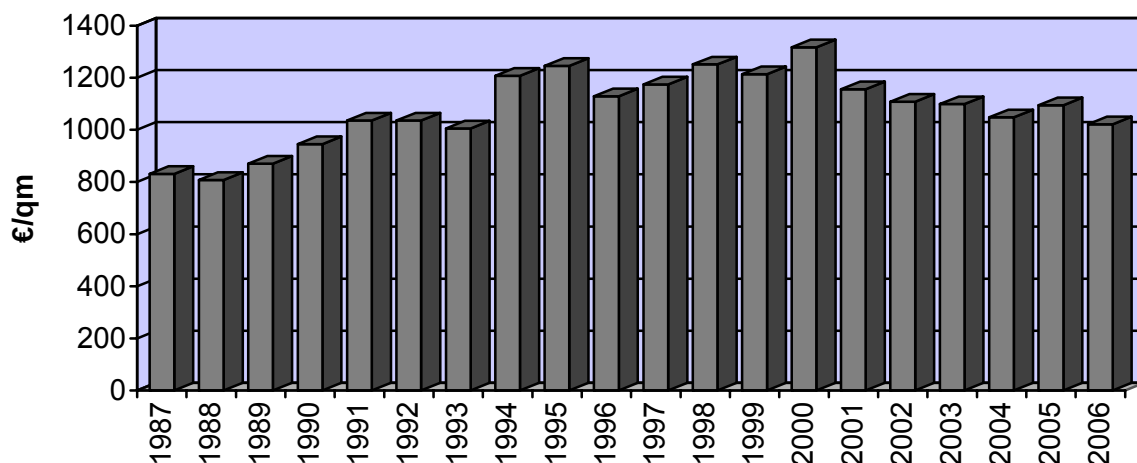


Abb. 51: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

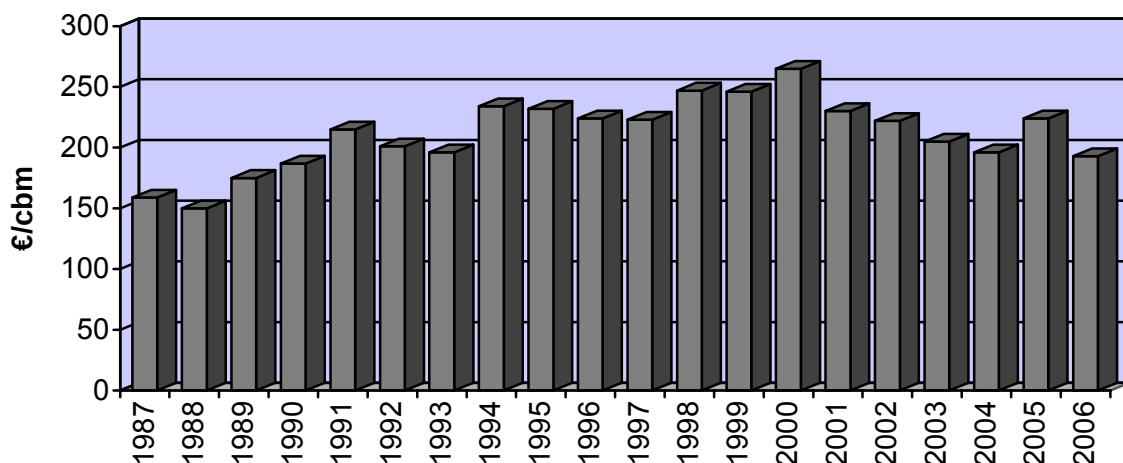


Abb. 52: Kaufpreis/cbm-umbauten Raum

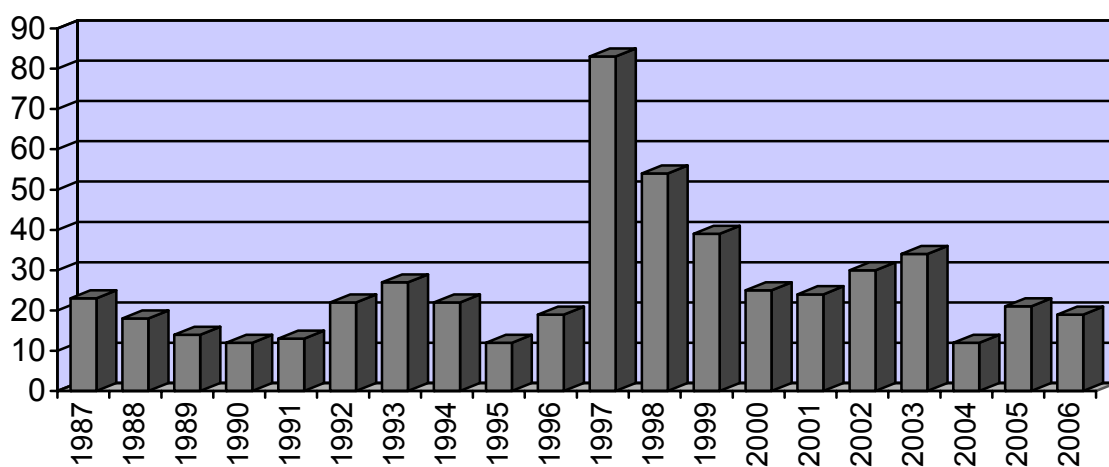


Abb. 53: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1960 bis 1969

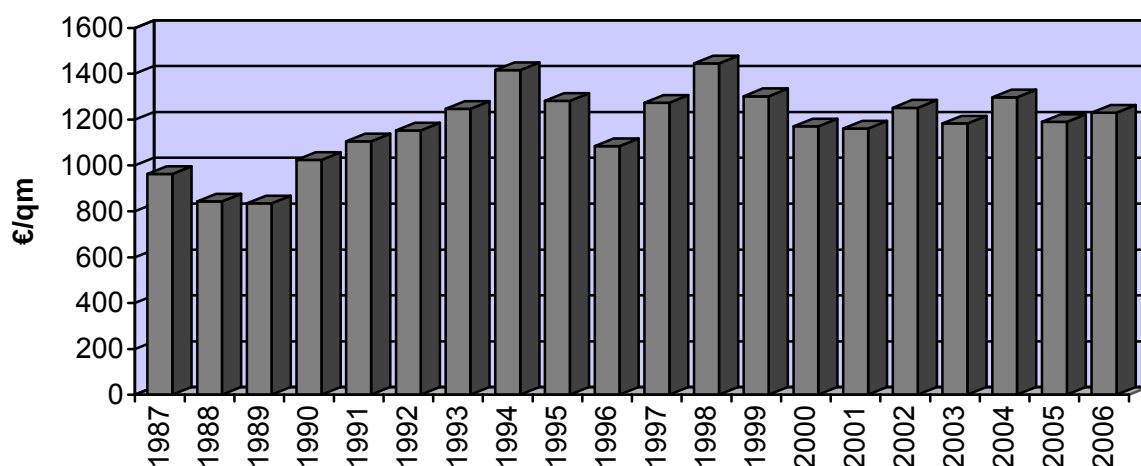


Abb. 54: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

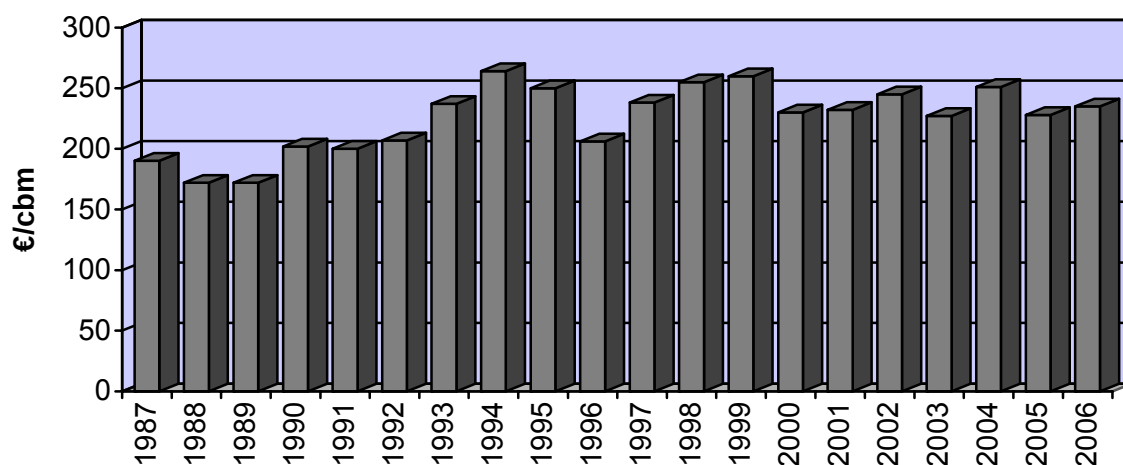


Abb. 55: Kaufpreis/cbm-umbauten Raum

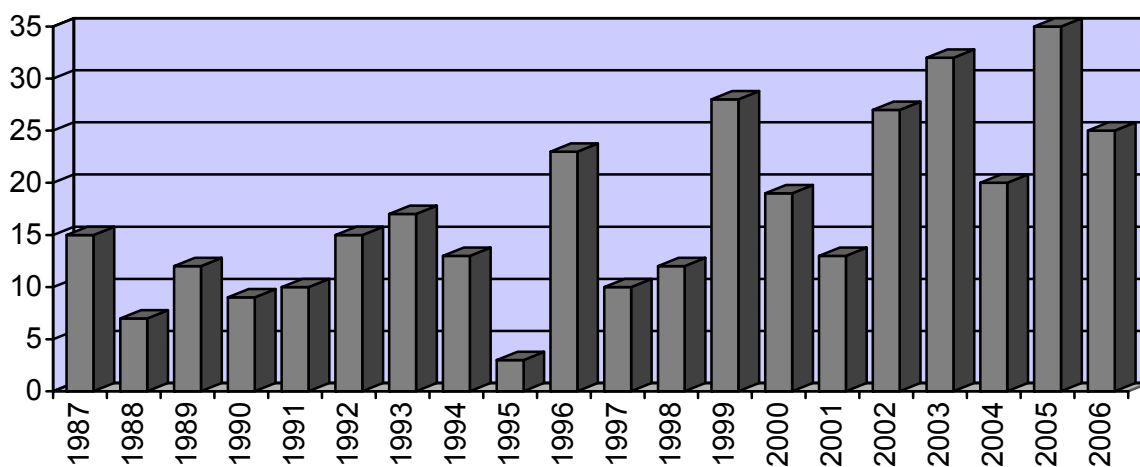


Abb. 56: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1970 bis 1979

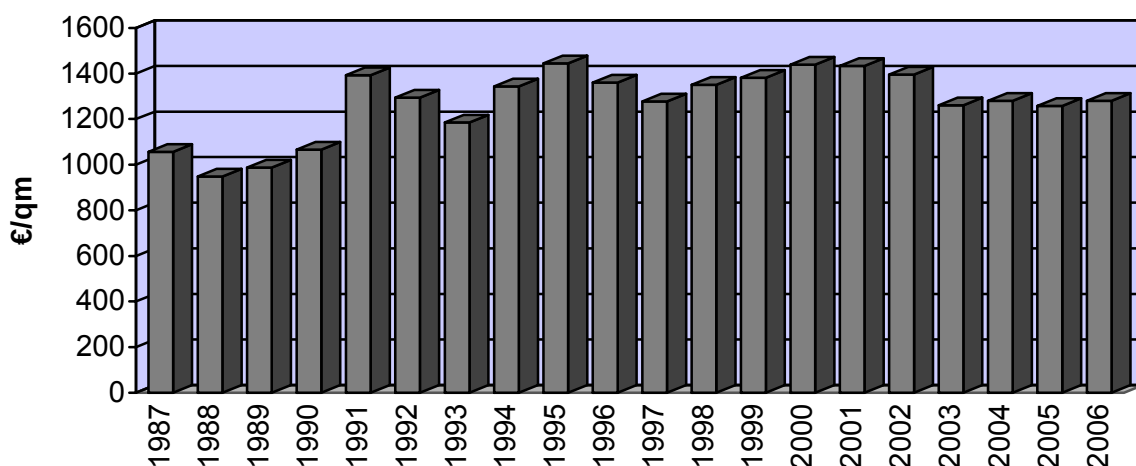


Abb. 57: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

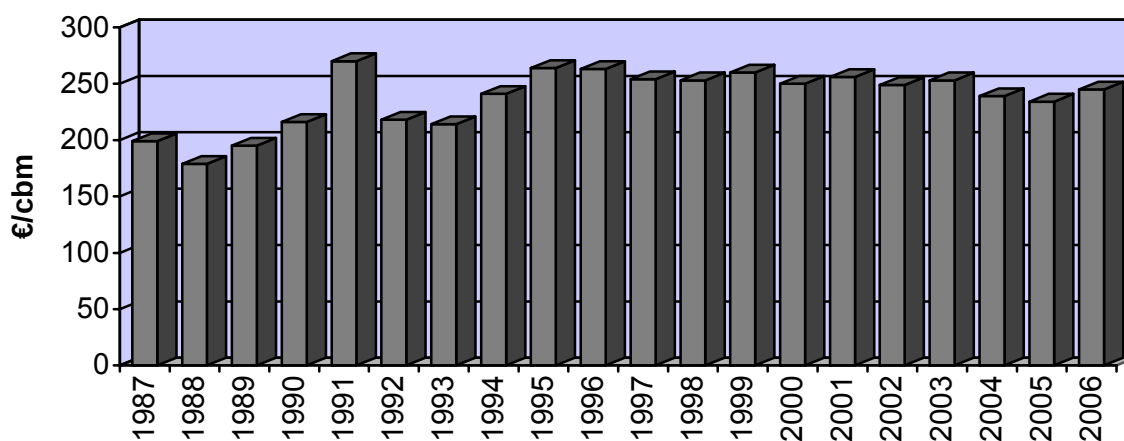


Abb. 58: Kaufpreis/cbm-umbauten Raum

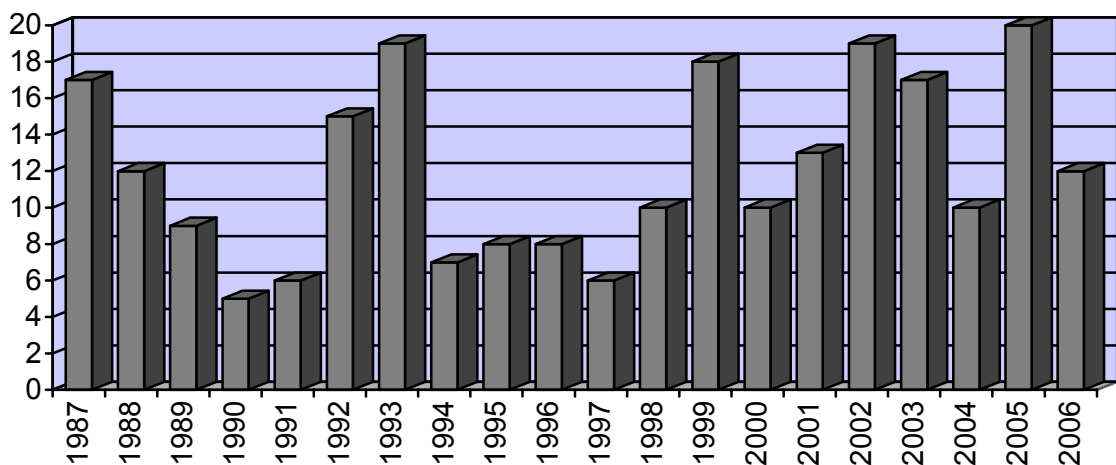


Abb. 59: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1980 bis 1989

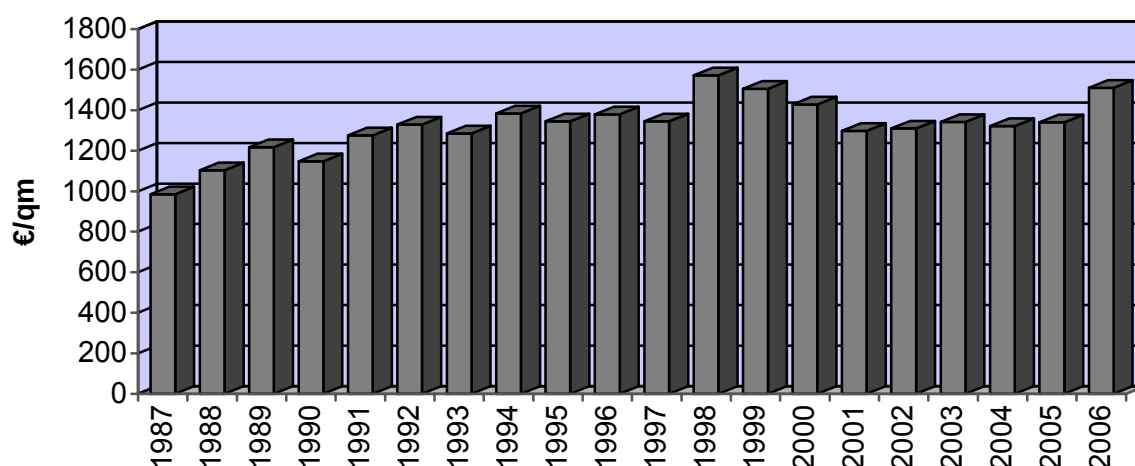


Abb. 60: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

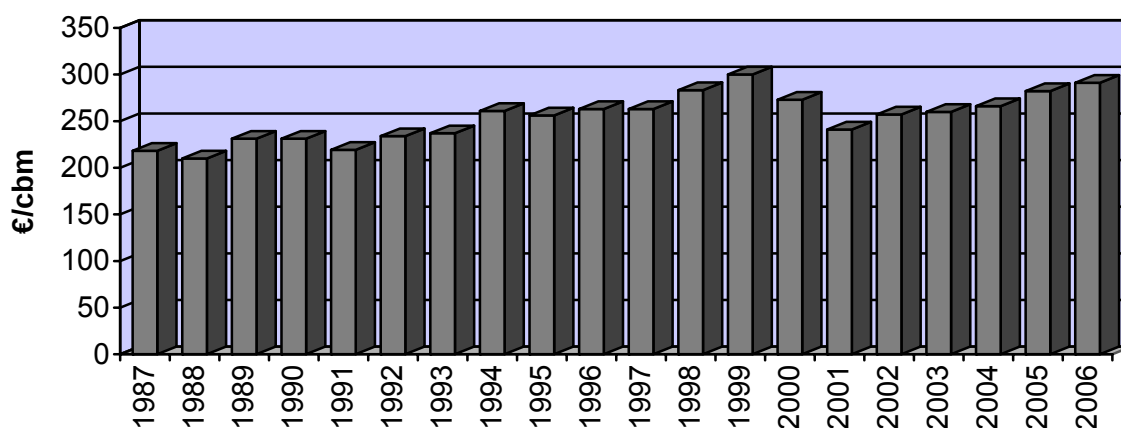


Abb. 61: Kaufpreis/cbm-umbauten Raum

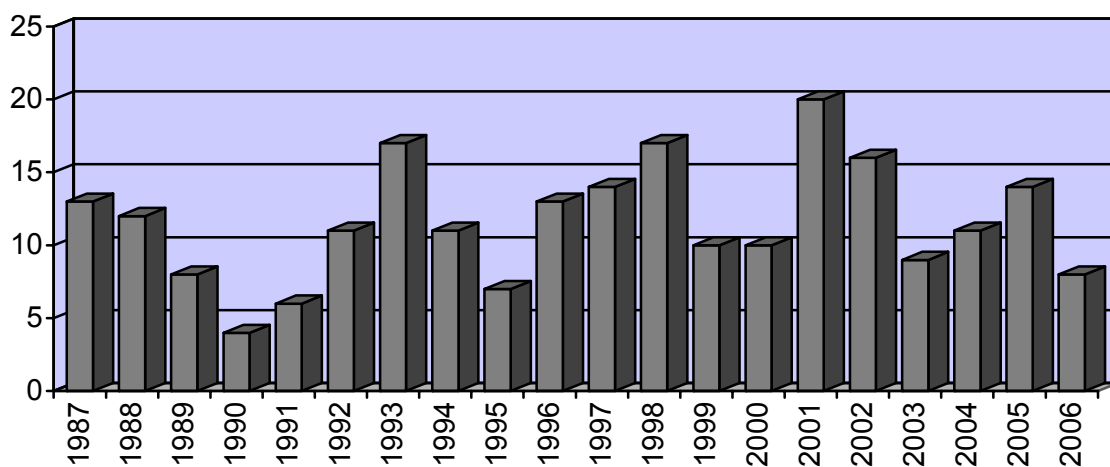


Abb. 62: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1990 bis 2001

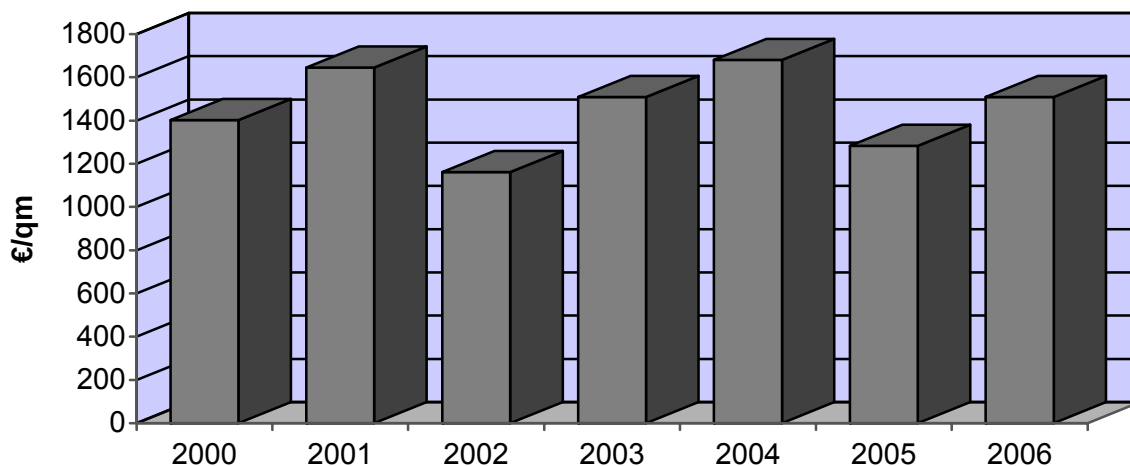


Abb. 63: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

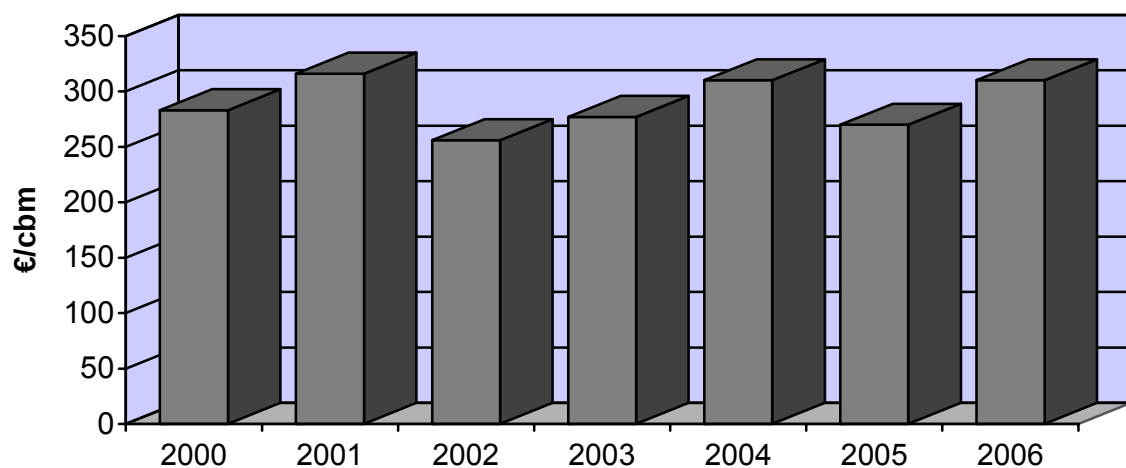


Abb. 64: Kaufpreis/cbm-umbauten Raum

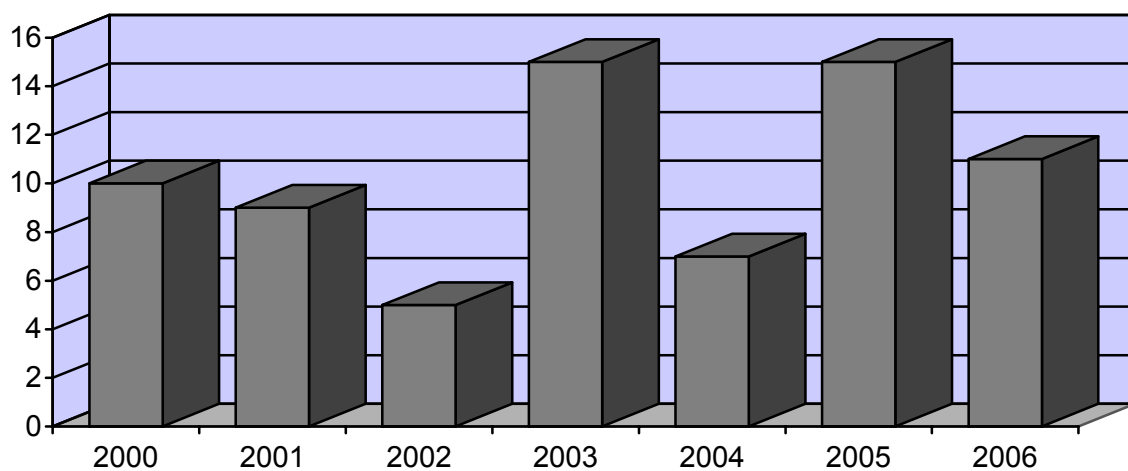


Abb. 65: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Neubauten (bis zu 5 Jahre alte Gebäude)

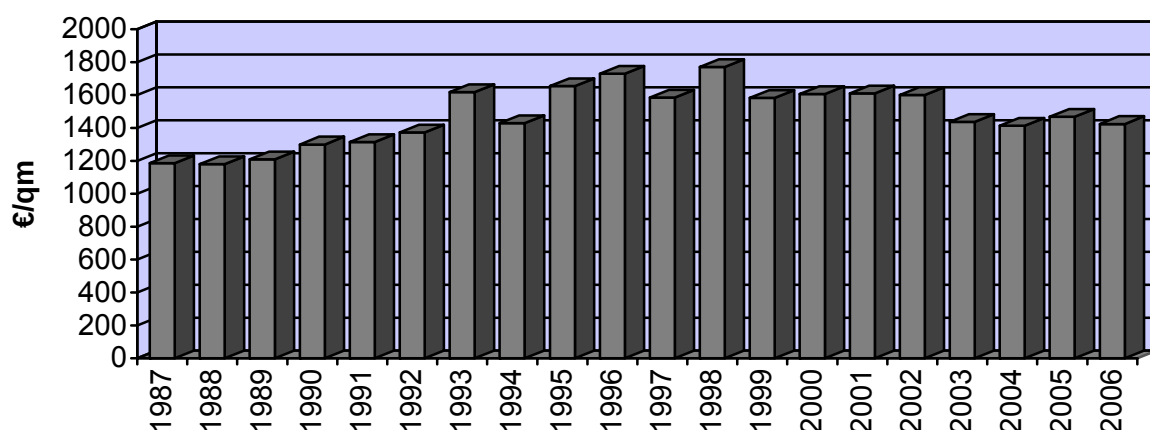


Abb. 66: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

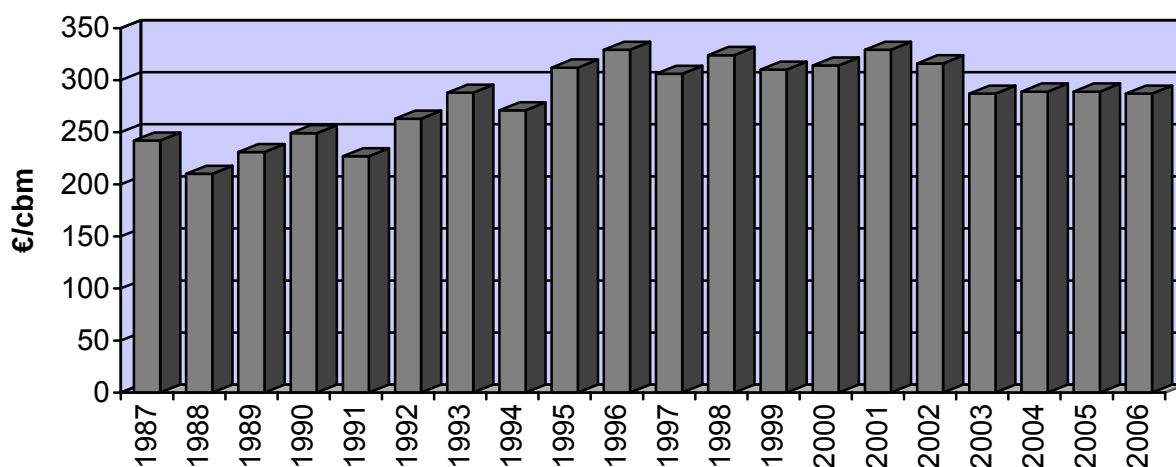


Abb. 67: Kaufpreis/cbm-umbauten Raum

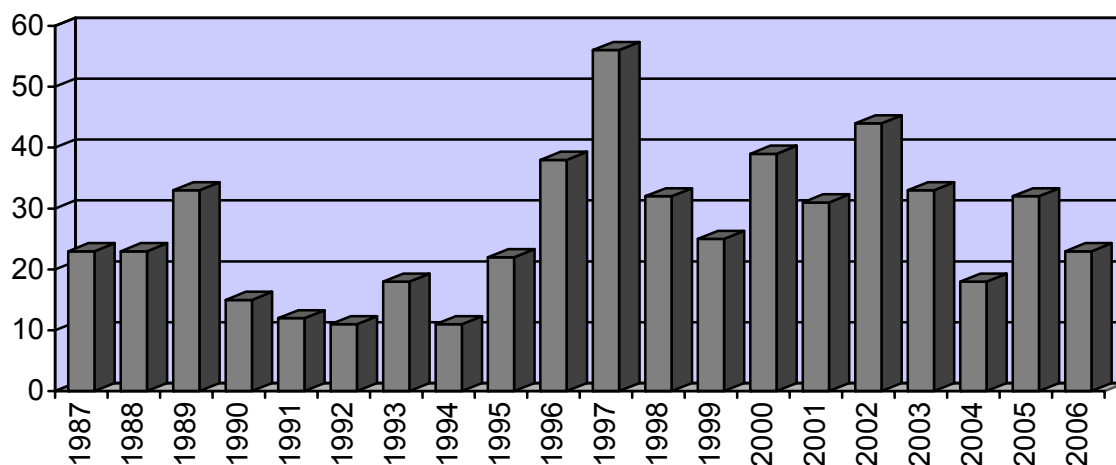


Abb. 68: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

6.2 Mehrfamilienhäuser

6.2.1 Umsatzentwicklungen

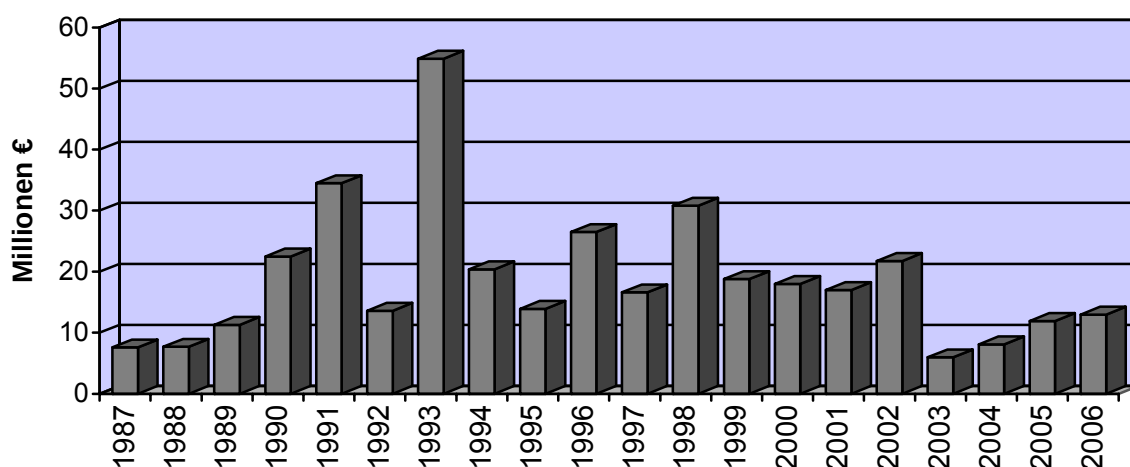


Abb. 69: Geldumsatz

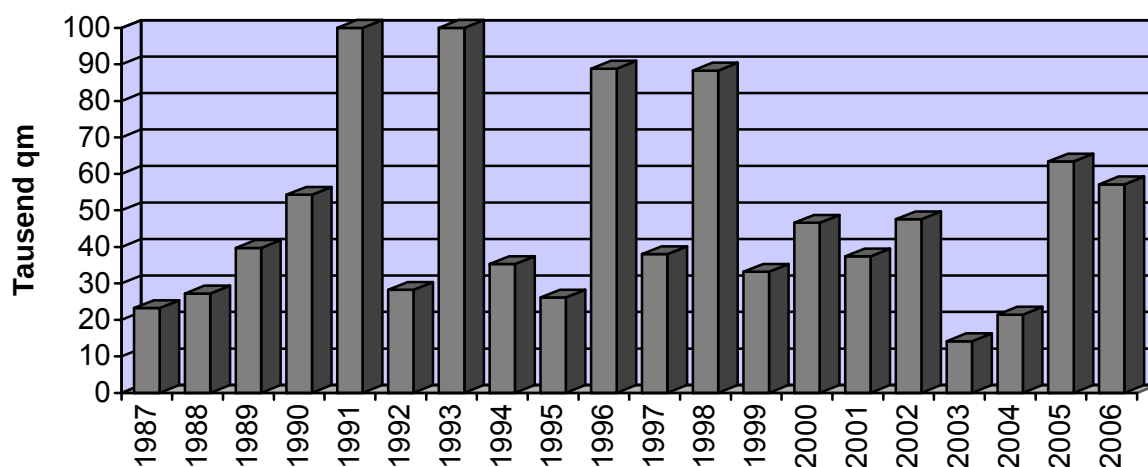


Abb. 70: Flächenumsatz

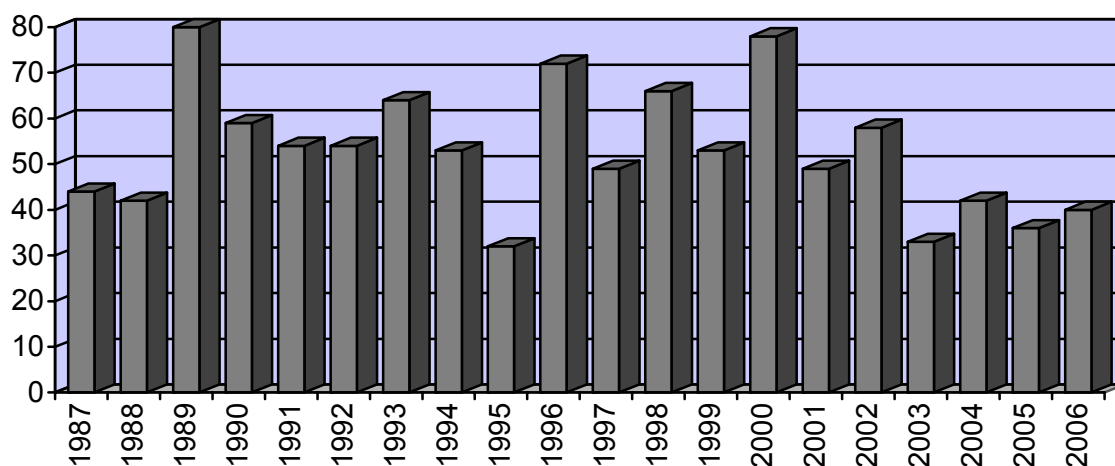


Abb. 71: Anzahl der Verkäufe

6.3 Gemischt genutzte Objekte

6.3.1 Umsatzentwicklungen

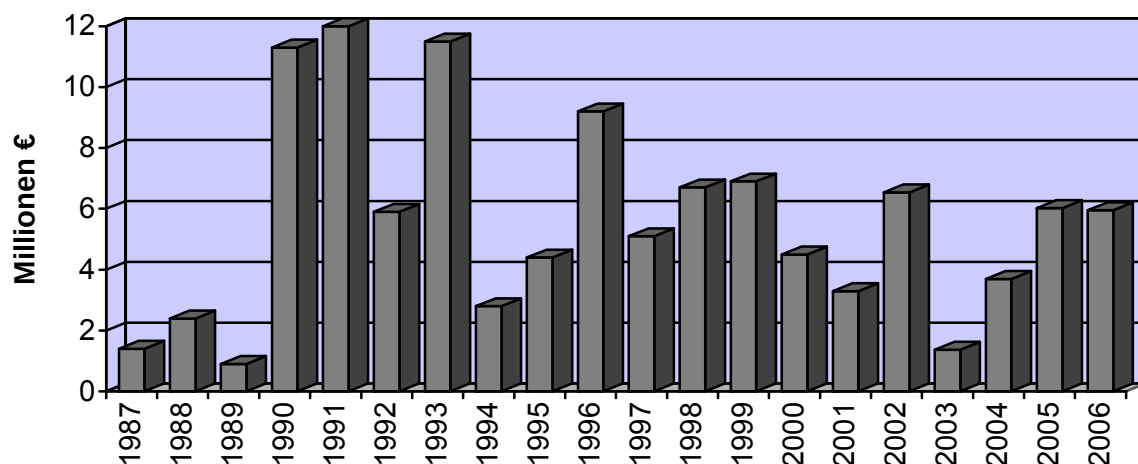


Abb. 72: Geldumsatz

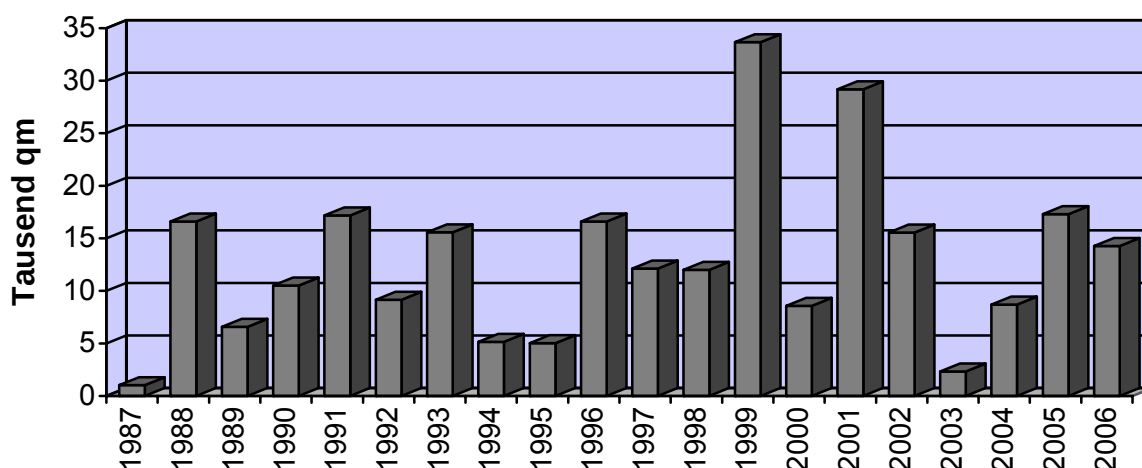


Abb. 73: Flächenumsatz

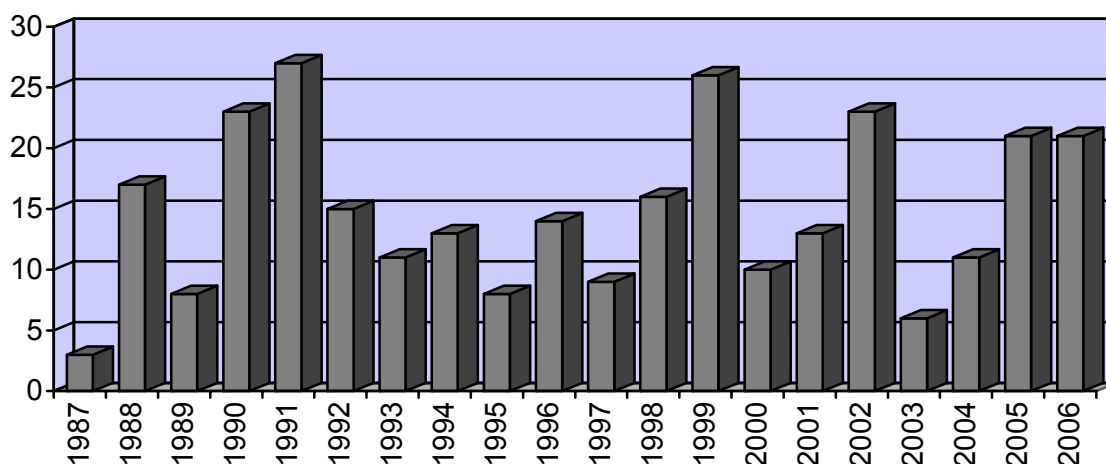


Abb. 74: Anzahl der Verkäufe

6.4 Gewerbeobjekte

6.4.1 Umsatzentwicklungen

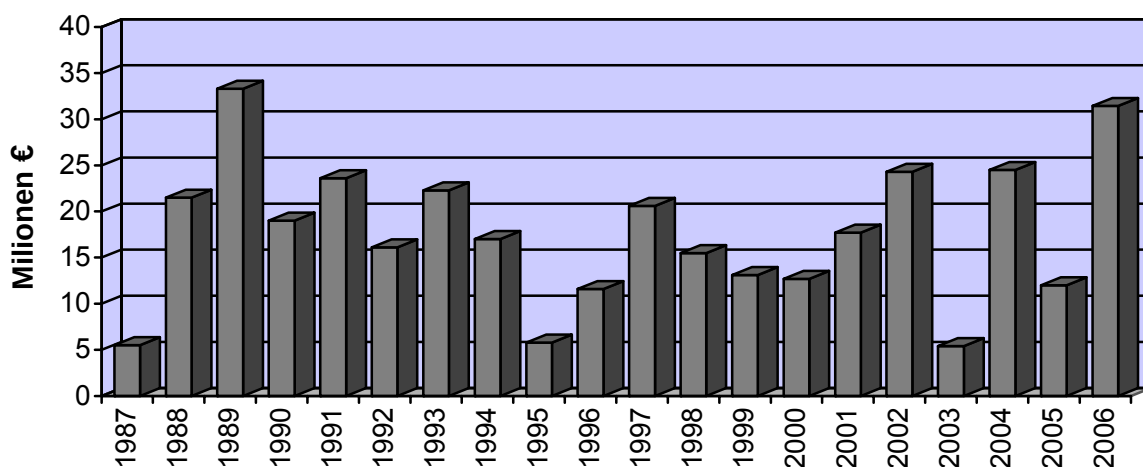


Abb. 75: Geldumsatz

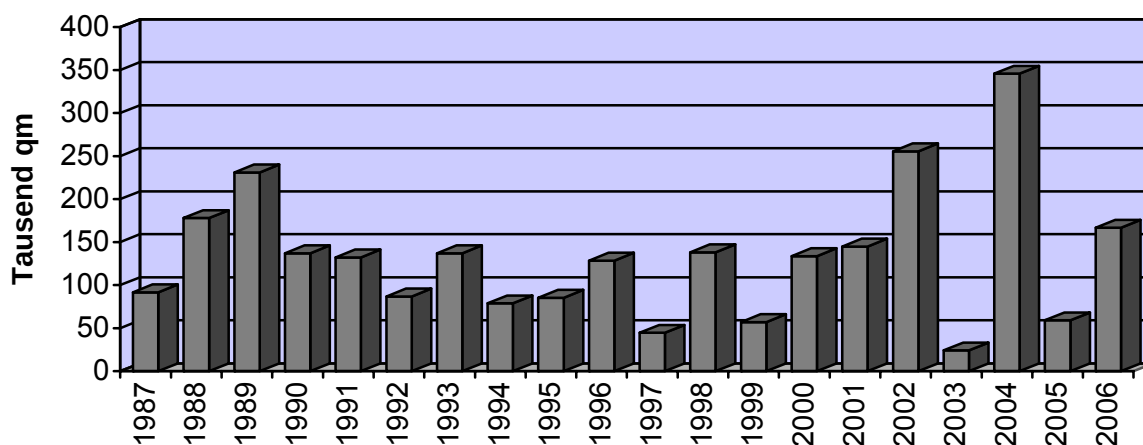


Abb. 76: Flächenumsatz

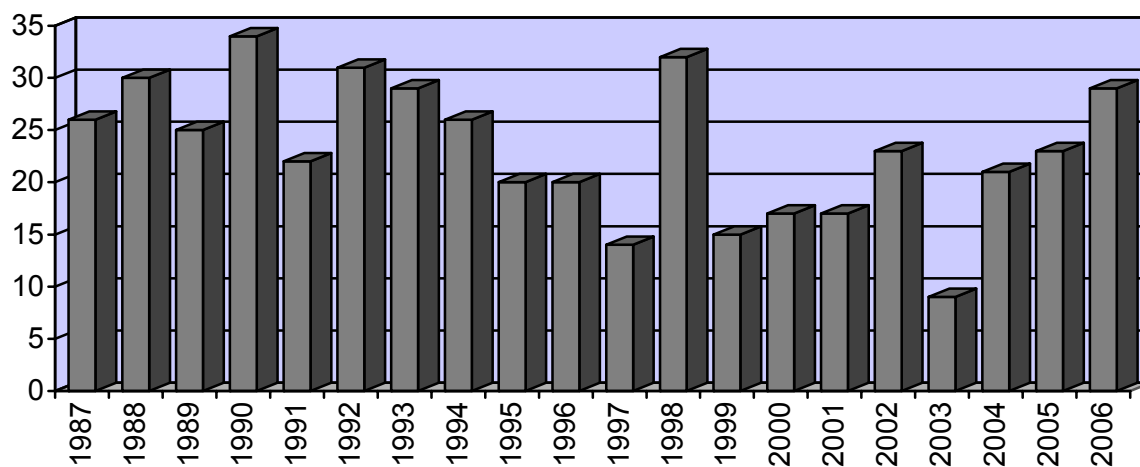


Abb. 77: Anzahl der Verkäufe

7. Wohnungseigentum

7.1 Umsatzentwicklungen

7.1.1 Neubauten

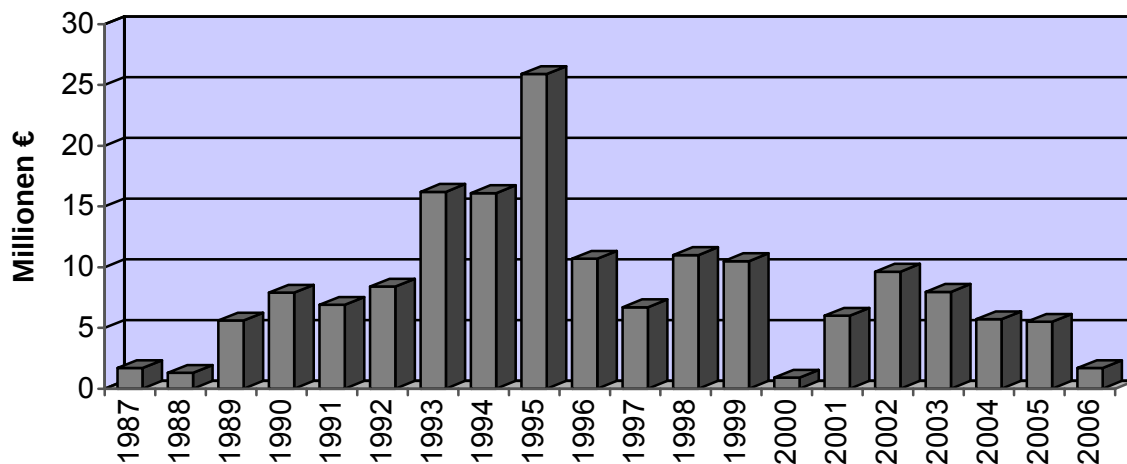


Abb. 78: Geldumsatz

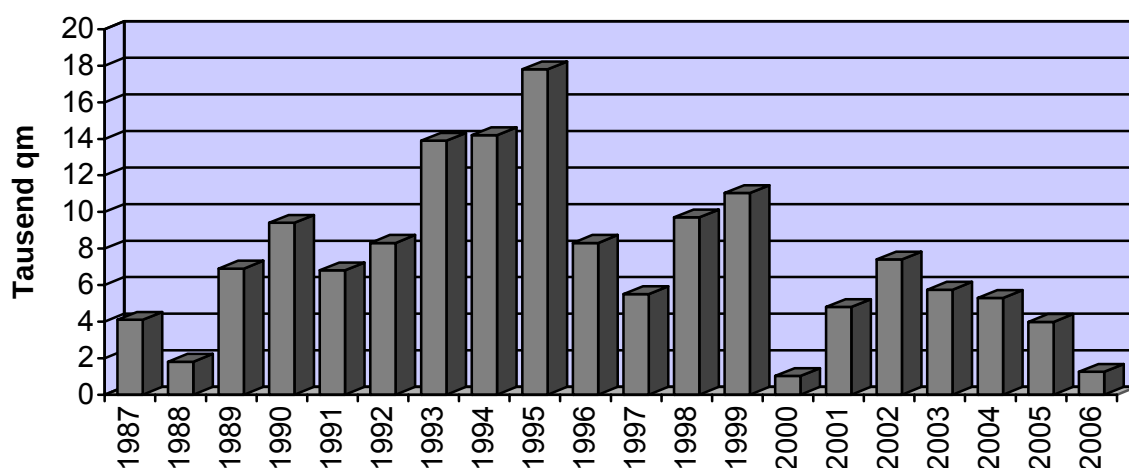


Abb. 79: Flächenumsatz

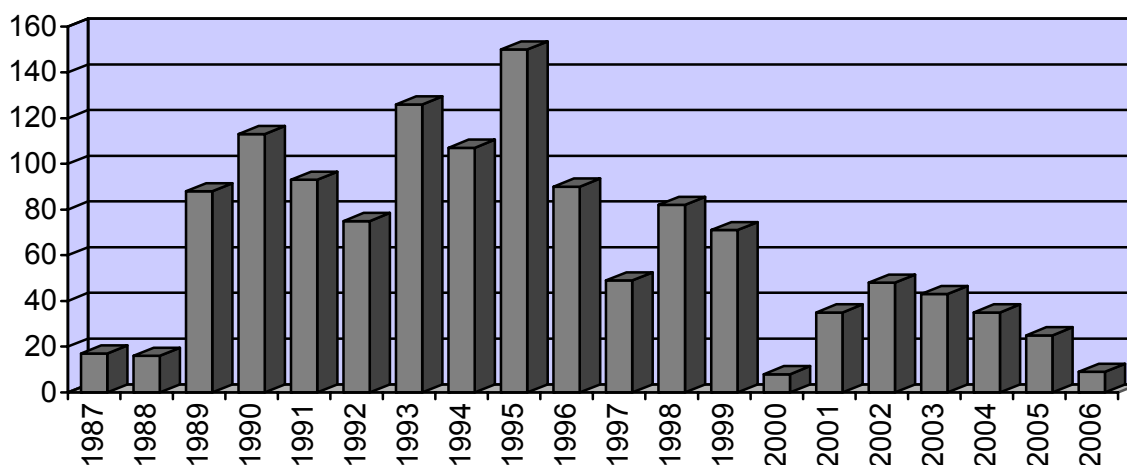


Abb. 80: Anzahl der Verkäufe

7.1.2 Wiederverkäufe und Umwandlungen

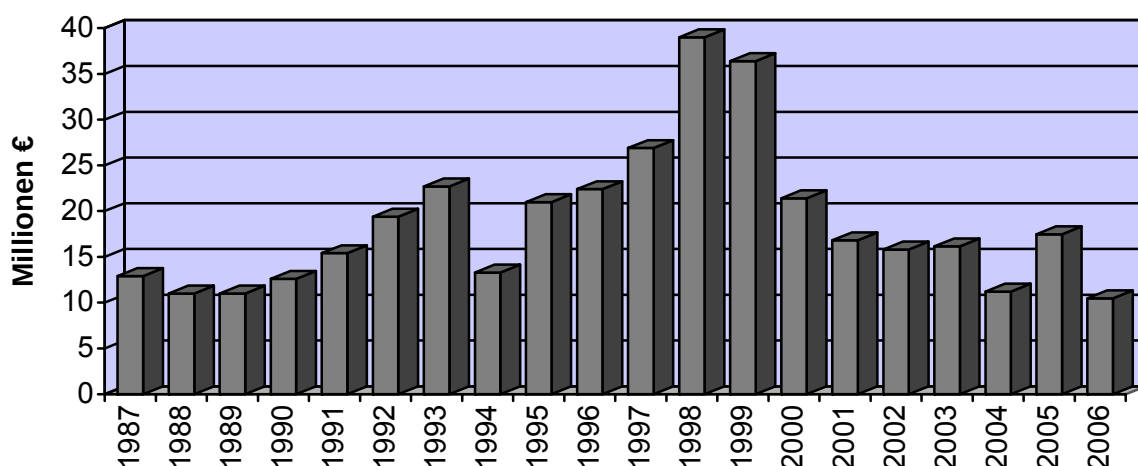


Abb. 81: Geldumsatz

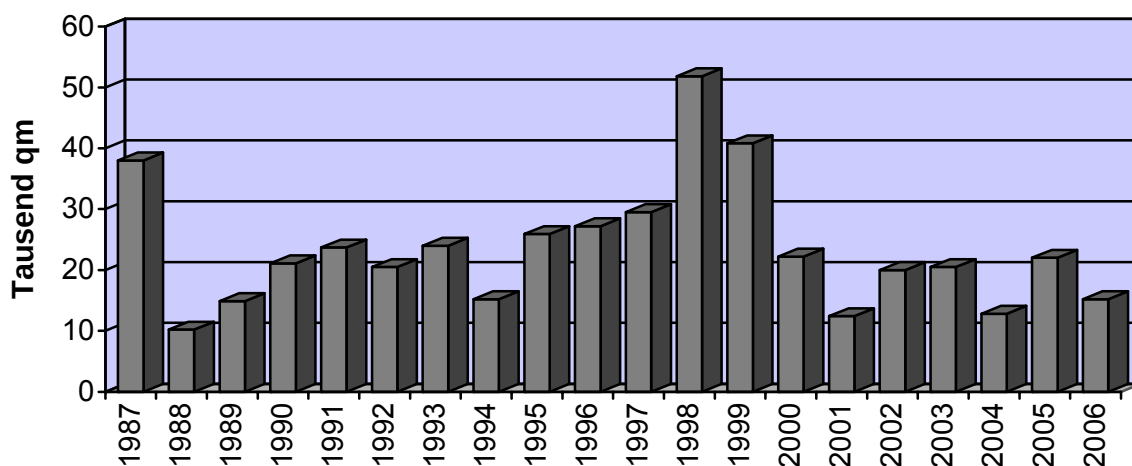


Abb. 82: Flächenumsatz

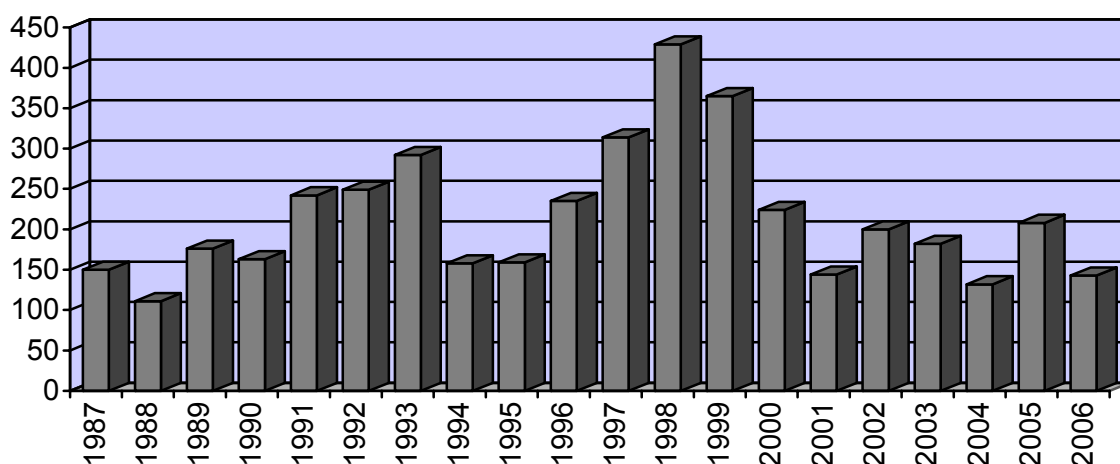


Abb. 83: Anzahl der Verkäufe

In den Jahren 2005 und 2006 lagen dem Gutachterausschuss nur jeweils 4 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.

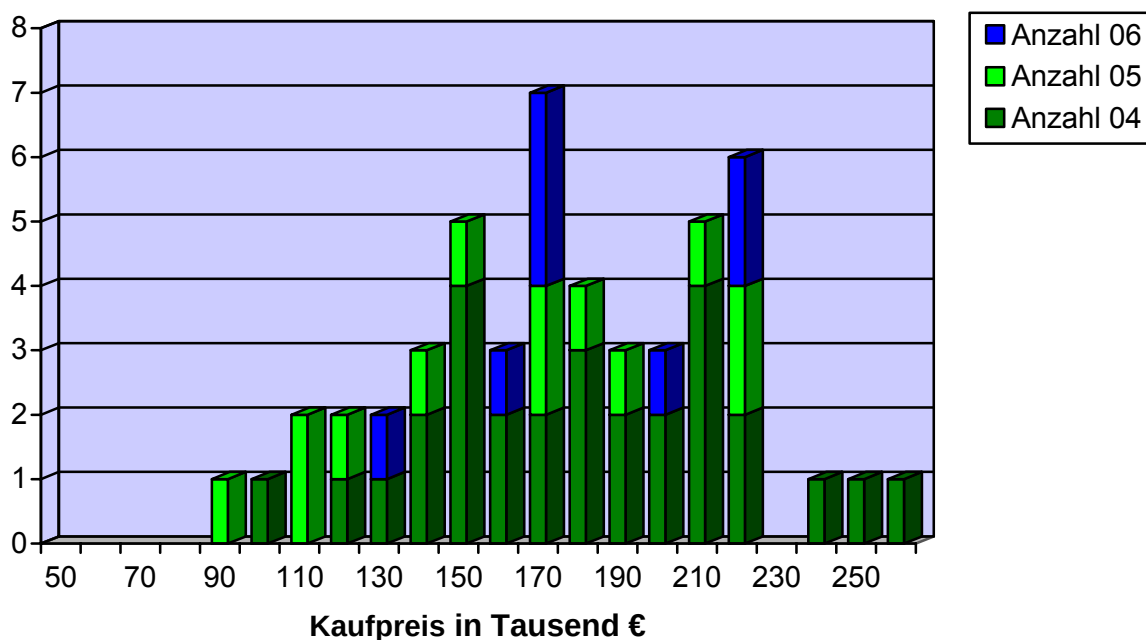


Abb. 84: Neubauwohnungen

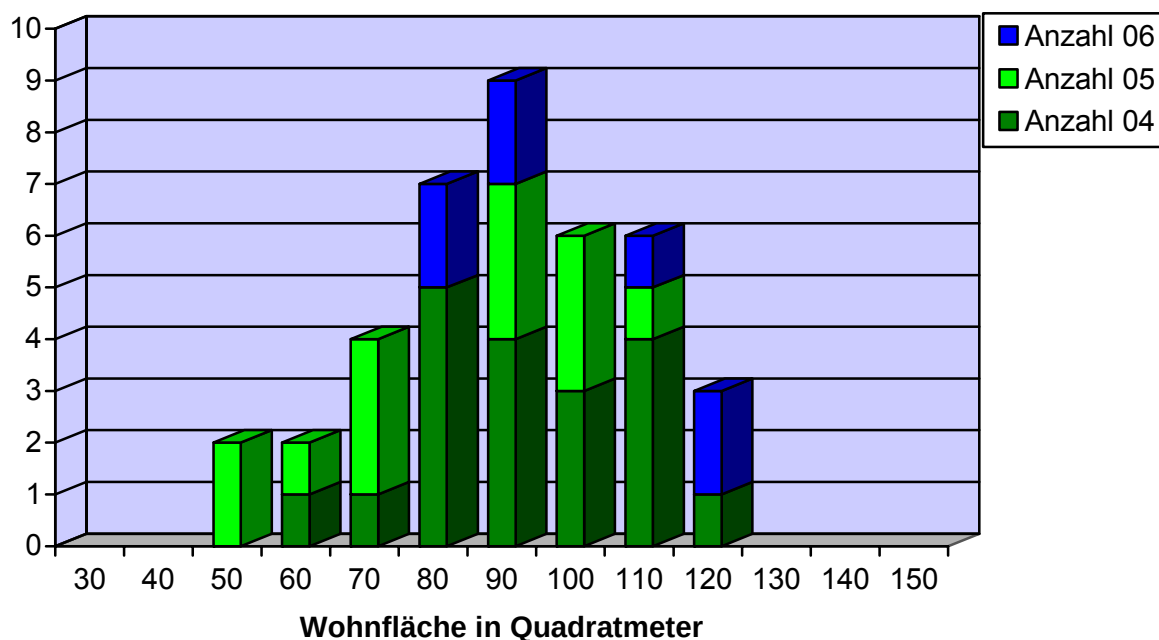


Abb. 85: Neubauwohnungen

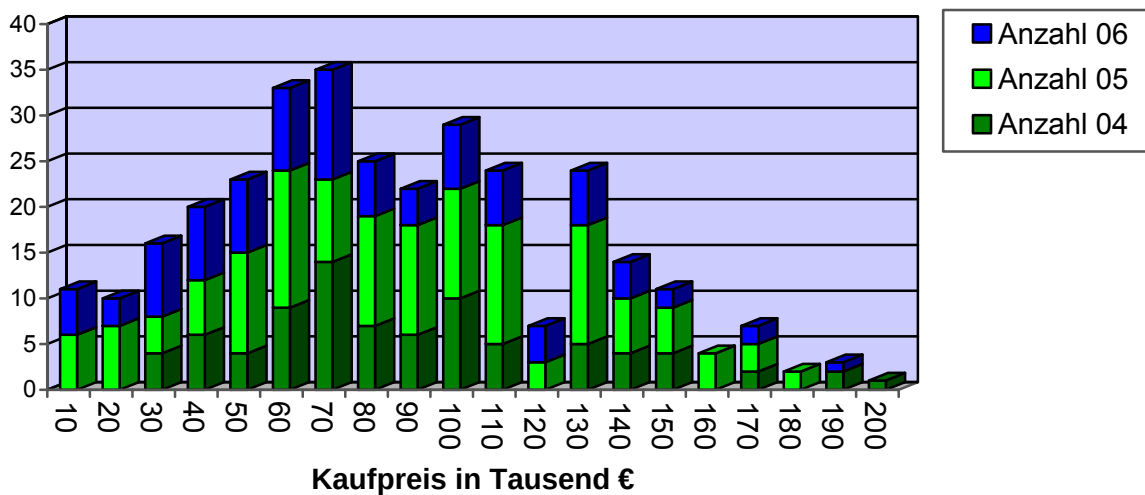


Abb. 86: Wohnungen (Wiederverkauf)

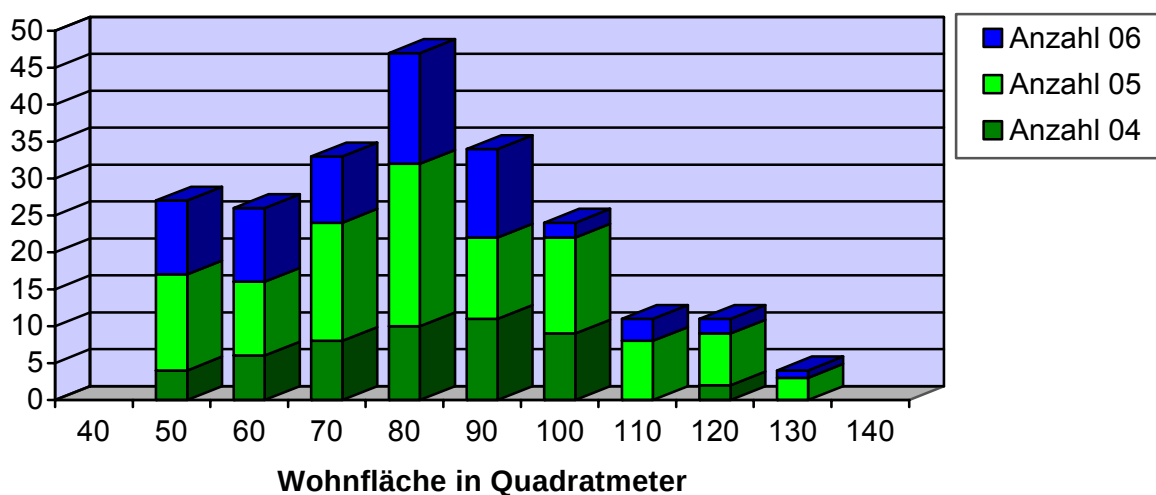


Abb. 87: Wohnungen (Wiederverkauf)

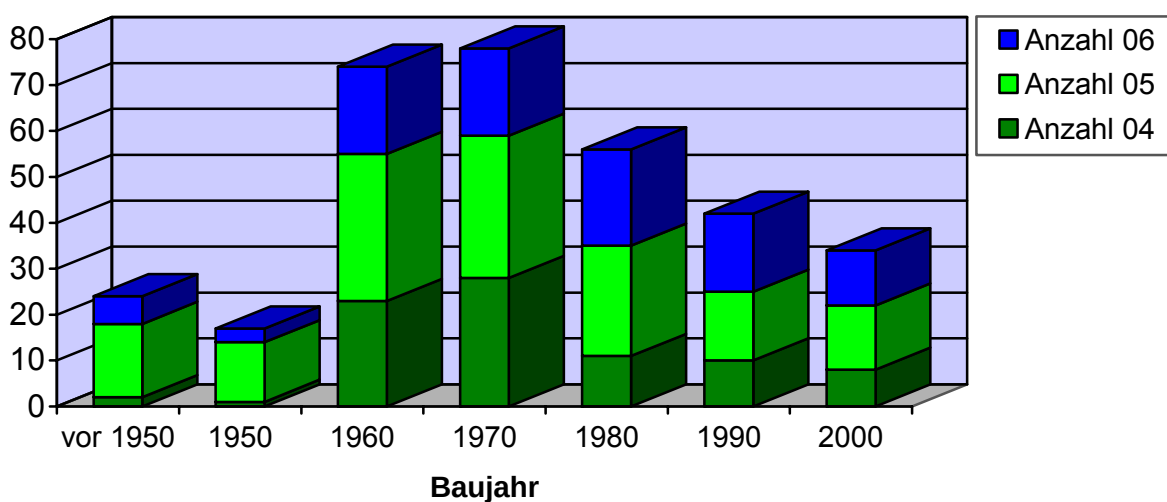


Abb. 88: Wohnungen (Wiederverkauf)

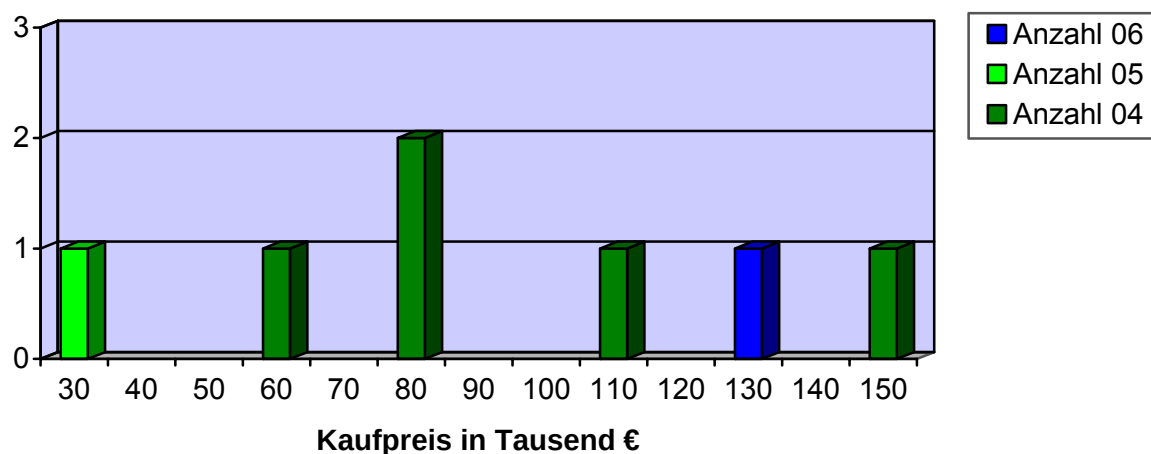


Abb. 89: Wohnungen (Umwandlung in Eigentumswohnung)

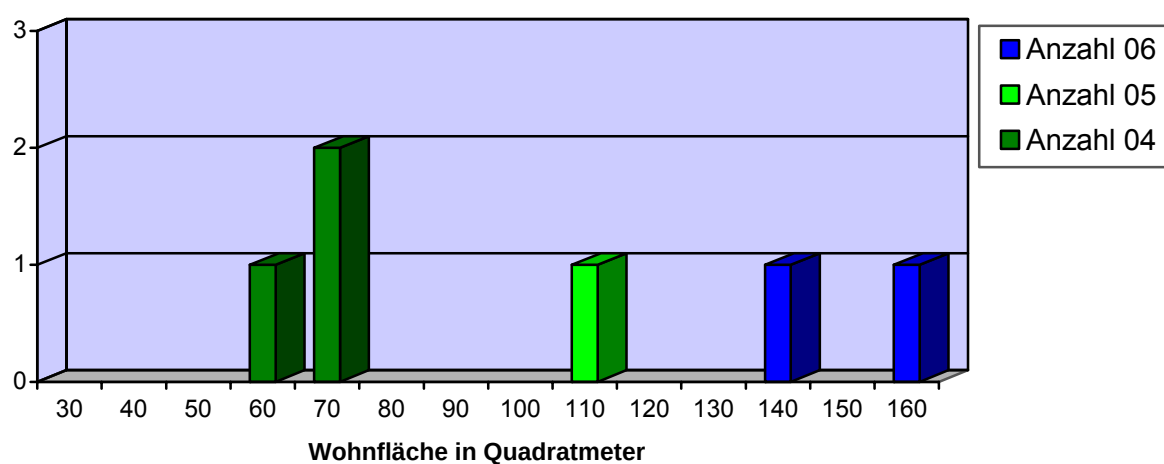


Abb. 90: Wohnungen (Umwandlung in Eigentumswohnung)

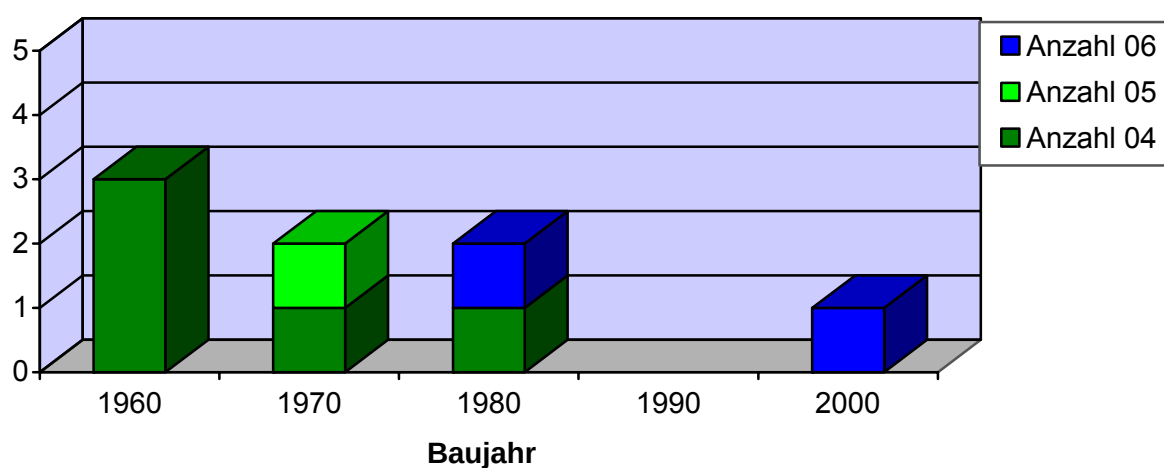


Abb. 91: Wohnungen (Umwandlung in Eigentumswohnung)

7.2.2 Ortsteile Dürens

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

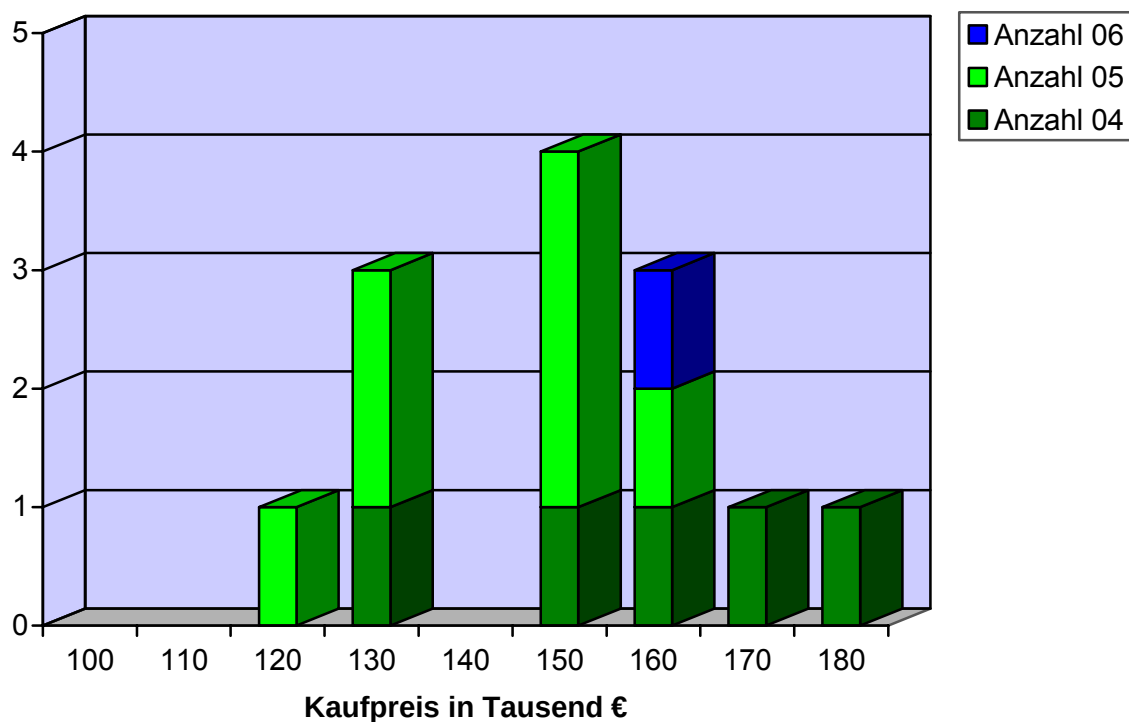


Abb. 92: Neubauwohnungen

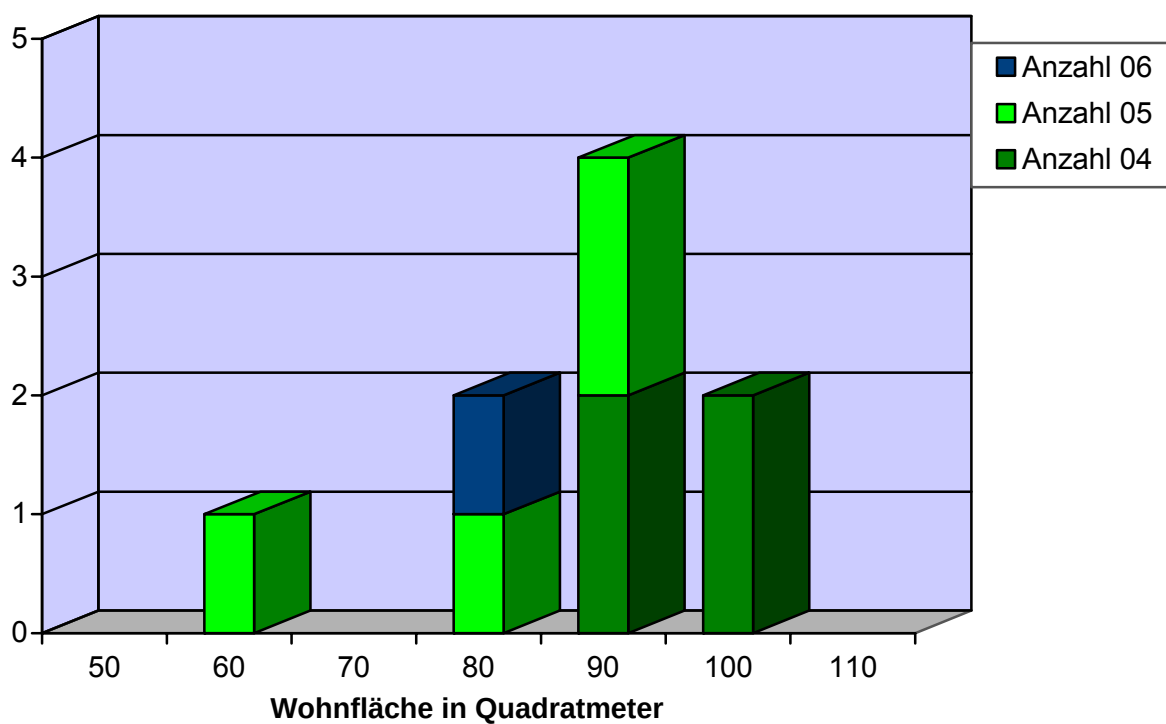


Abb. 93: Neubauwohnungen

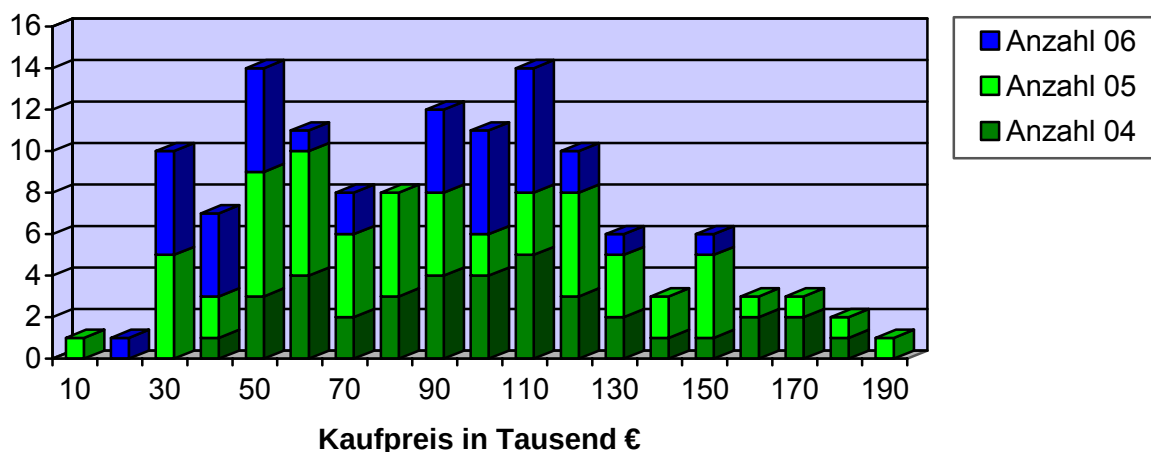


Abb. 94: Wohnungen (Wiederverkauf)

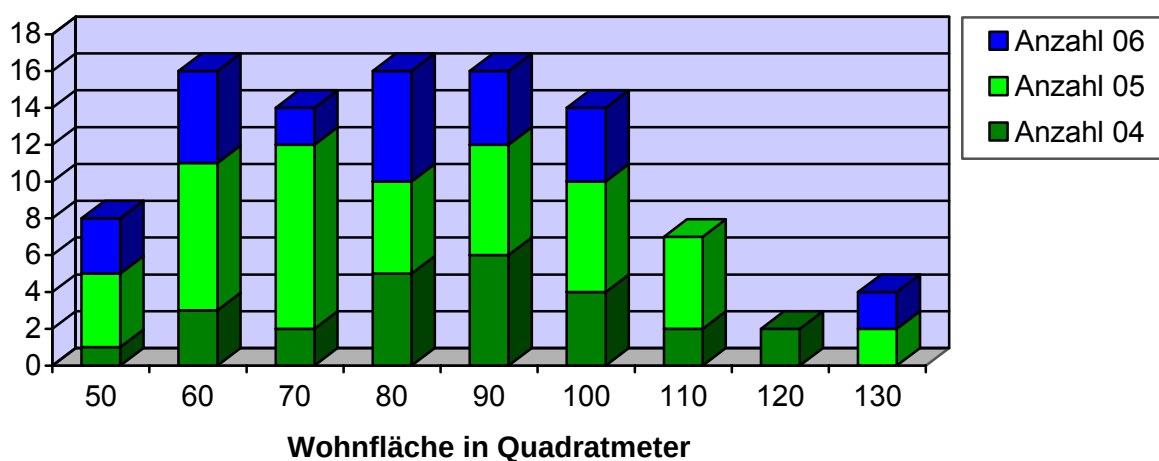


Abb. 95: Wohnungen (Wiederverkauf)

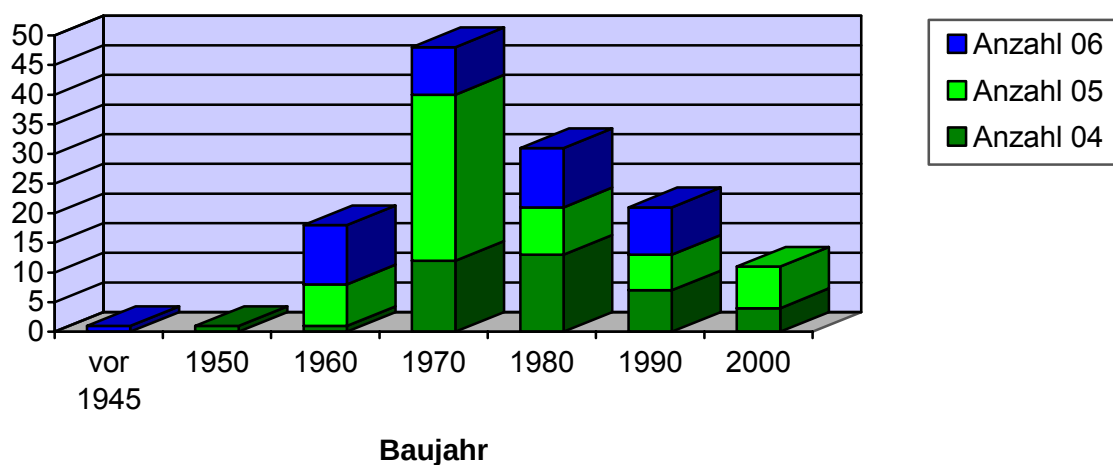


Abb. 96: Wohnungen (Wiederverkauf)

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 bewogen haben, ist unterschiedlich und nur schwerlich mit Formeln oder dergl. angebar. 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 2004	Wiederverkäufe						
	Baujahre						
Wohnfläche Anzahl der Werte	vor 1950	1950 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis Erstverkauf	Erstverkauf
20 bis 50 qm				735			
				5			
51 bis 80 qm		900	822	862	978	1217	1733
		3	10	8	4	9	7
81 bis 150 qm			929	888	1207	1348	1766
			8	9	9	10	16
Jahr 2005	Wiederverkäufe						
	Baujahre						
Wohnfläche Anzahl der Werte	vor 1950	1950 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis Erstverkauf	Erstverkauf
20 bis 50 qm				714	923	1142	
				6	4	3	
51 bis 80 qm	701	1003	883	852	1027	1439	1676
	7	6	23	17	6	9	6
81 bis 150 qm	889	999	853	1029	1115	1400	1719
	7	5	11	15	10	12	9
Jahr 2006	Wiederverkäufe						
	Baujahre						
Wohnfläche Anzahl der Werte	vor 1950	1950 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis Erstverkauf	Erstverkauf
20 bis 50 qm				601	1041		
				3	5		
51 bis 80 qm			739	695	1105	1426	
			16	8	10	7	
81 bis 150 qm			880	931	1087	1377	1718
			6	7	9	9	6

Tab. 3: Richtwerte für Eigentumswohnungen in €/qm der Jahre 2004 bis 2006

7.4 Preisniveauentwicklungen

7.4.1 Erstverkäufe

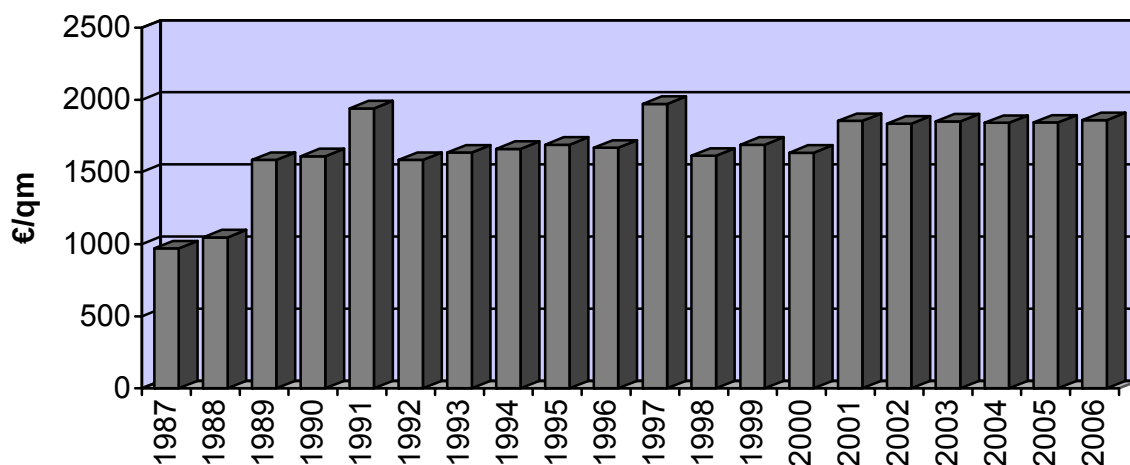


Abb. 97: Quadratmeterpreise

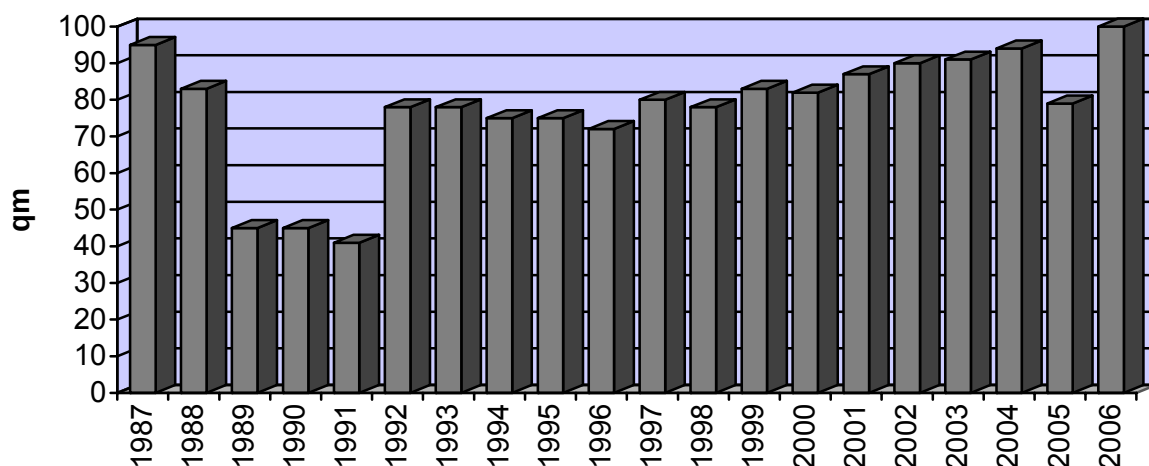


Abb. 98: Durchschnittliche Größe der Wohnungen

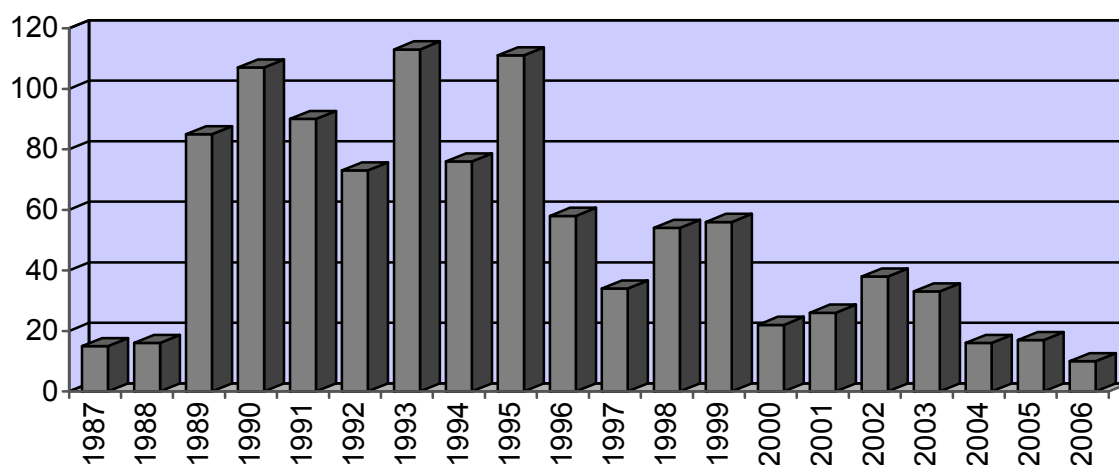


Abb. 99: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

7.4.2 Wiederverkäufe

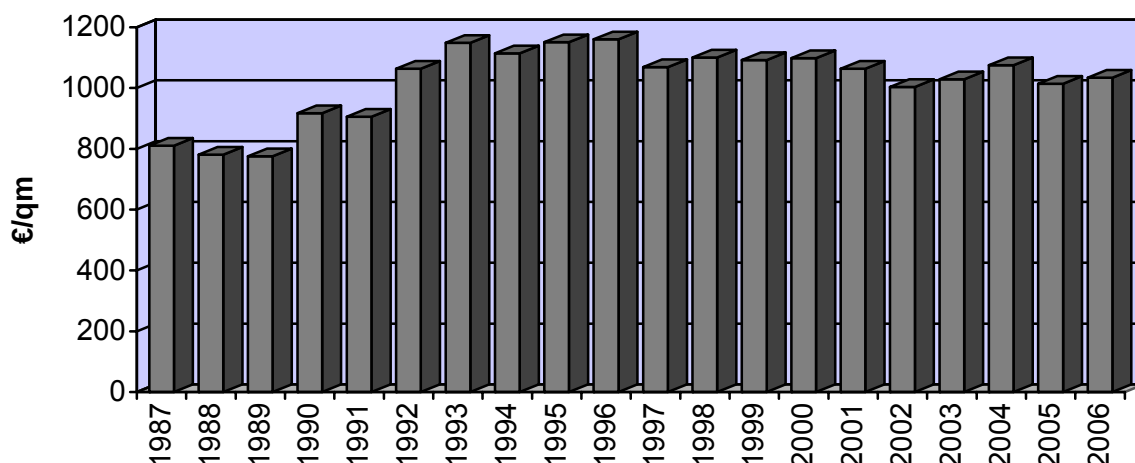


Abb. 100: Quadratmeterpreise

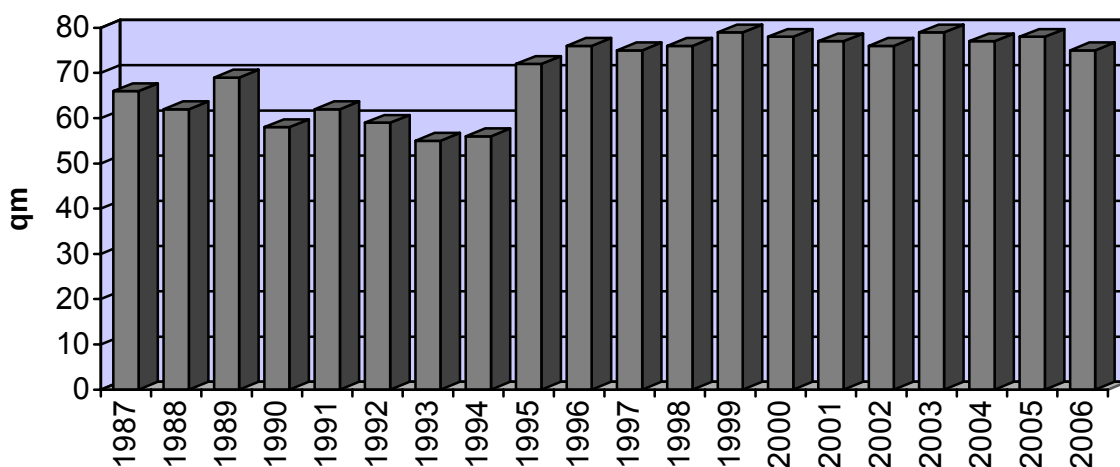


Abb. 101: Durchschnittliche Größe der Wohnungen

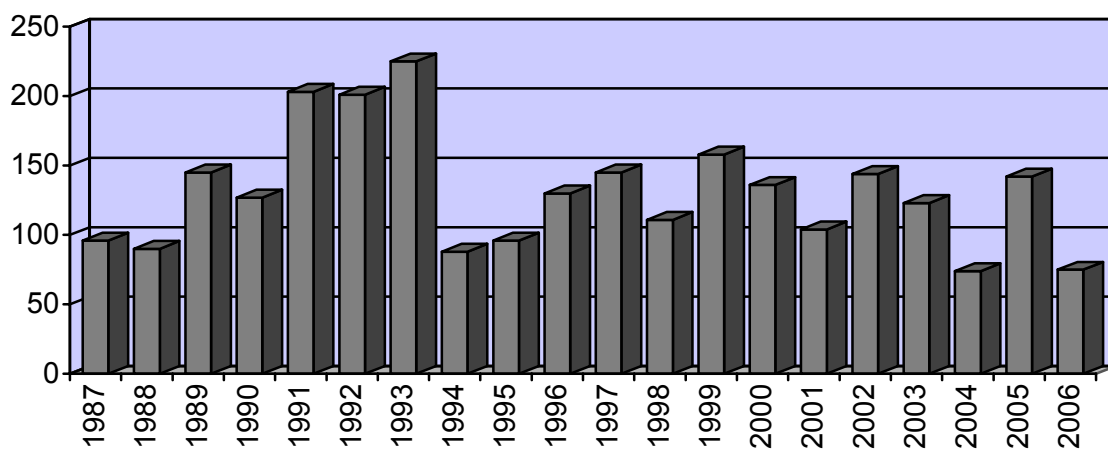


Abb. 102: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

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 Bedarfsbewertung 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 Bedarfsbewertung des Grundbesitzes für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.

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

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:

(100)
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 Geländeverhältnisse 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:

<u>A2,1</u>	<u>2,1 € pro Quadratmeter Ackerfläche</u>
-70	Ackerzahl ab 70 abwärts

<u>1,4</u>	<u>1,4 € pro Quadratmeter Grünland</u>
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	110		
	mäßig			
Birgel	gut	180		
	mittel	150		
	mäßig	140		
Birkesdorf	gut	190		
	mittel	170		45
	mäßig	130		
Derichsweiler	gut	150		
	mittel	140		
	mäßig	115		
Echtz	gut			
	mittel	125		
	mäßig			
Gürzenich	gut	180		
	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	145		
	mittel	140		20
	mäßig	120		
Merken	gut			
	mittel	110		25
	mäßig			
Niederau	gut	175		
	mittel	140		20
	mäßig	125		
Roelsdorf	gut	180		
	mittel	150		40
	mäßig	120		

Tab. 4: 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.
Innenstadt	gut	260	1400	
	mittel	200	800	80
	mäßig	165	350	
östliches Stadtgebiet	gut	190		
	mittel	170		
	mäßig	120		40
südliches Stadtgebiet	gut	250		
	mittel	170		45
	mäßig	115		
nördliches Stadtgebiet	gut	160		
	mittel	150	170	
	mäßig	140		

Tab. 4 (Fortsetzung): Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

9. Wertermittlungsrelevante Daten

9.1 Indexreihen unbebauter 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	Euro/qm
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

Tab. 5: 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	1976	45,0	1991	136,9
1962	13,0	1977	49,1	1992	140,0
1963	14,1	1978	55,0	1993	140,0
1964	15,2	1979	67,1	1994	160,0
1965	18,2	1980	72,0	1995	170,9
1966	20,6	1981	81,9	1996	179,9
1967	20,0	1982	85,1	1997	189,9
1968	23,1	1983	93,1	1998	195,0
1969	23,8	1984	100,0	1999	200,1
1970	25,6	1985	106,0	2000	218,9
1971	28,8	1986	118,9	2001	231,2
1972	33,2	1987	123,0	2002	236,9
1973	36,9	1988	126,0	2003	247,1
1974	36,9	1989	125,0	2004	254,9
1975	39,9	1990	130,1	2005	254,9

Tab. 6: Bodenpreisindizes für Wohnbauland

9.2 Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

9.2.1 Wohnbauland

Jahr	Arnolds- weiler	Berzbuir	Birgel	Birkes- dorf Wohngebiet	Birkes- dorf Dorfkern	Derichs- weiler
	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(Euro/qm)	(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. 7: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

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

Die *kursiv* gedruckten Werte stammen aus der Bodenpreisanalyse 1977

Jahr	Arnolds- weiler	Berzbuir	Birgel	Birkes- dorf Wohngebiet	Birkes- dorf Dorfkern	Derichs- weiler
	(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

Tab. 7 (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	Konzen- dorf	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. 8: 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

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	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 15,3	9,8	8,2	16,3	
1969	13,3 14,8	8,7	9,7	15,7	
1970	15,3 14,8	12,0	8,9 8,2	14,7	

Tab. 9: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

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

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

Tab. 9 (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	Birkesdorf (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
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

Tab. 10: 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.

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

Tab. 11: 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. 12: 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 Arnoldsweiler, Birkesdorf, Lendersdorf und Mariawailer 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 Grundstücksgroße bei Einfamilienhäusern

In der nachstehenden Tabelle ist die durchschnittliche Grundstücksgroße bei Ein- und Zweifamilienhäusern angegeben. Die Grundstücksgroßen vor 1945 wurden nicht ausgewertet.

Baujahr	Fläche
1945	460
1955	450
1965	450
1975	385
1985	320
1995	308
2005	298

Tab. 13: Größe der Grundstücke bei Einfamilienhäusern

9.3.5 Ausnutzungsgrad der Bausubstanz von Einfamilienhäusern

Die nachstehende Tabelle gibt den im Durchschnitt ermittelten Ausnutzungsgrad der Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Baujahren 1946 bis 1992 an. Der Ausnutzungsgrad ist das Verhältnis zwischen dem umbauten Raum und der Wohnfläche.

Baujahr	Faktor
1950	5,11
1960	5,19
1970	5,26
1980	5,34
1990	5,41
2000	5,00

Tab. 14: 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 2002 bis 2005

Aus den Kauffällen der Jahre 2002 bis 2005 wurden nachstehende mittlere Liegenschaftszinssätze nach dem 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.destandardmodelle.html des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen beschrieben.

Objektart		Daten
Einfamilienhäuser	Liegenschaftszinssatz [%]	4,1
	Standardabweichung [%]	1,7
	Anzahl der Werte	680
Eigentumswohnungen	Liegenschaftszinssatz [%]	4,0
	Standardabweichung [%]	1,9
	Anzahl der Werte	584
Zweifamilienhäuser	Liegenschaftszinssatz [%]	4,1
	Standardabweichung [%]	1,7
	Anzahl der Werte	11
Mehrfamilienhäuser	Liegenschaftszinssatz [%]	5,2
	Standardabweichung [%]	2,2
	Anzahl der Werte	79
Wohn- und Geschäftshäuser	Liegenschaftszinssatz [%]	7,2
	Standardabweichung [%]	0,9
	Anzahl der Werte	14

Tab. 15: Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Objekttyp

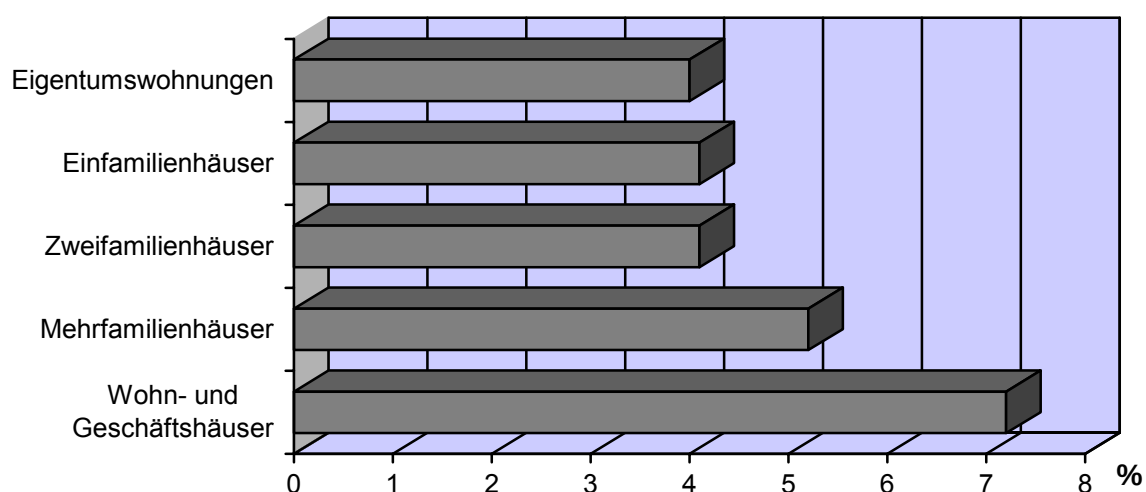


Abb. 103: Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Objekttyp

Baujahr	Daten	Wohnungs-eigentum	Ein-familien-häuser	Zwei-familien-häuser	Mehr-familien-häuser	Wohn-und Geschäfts-häuser
bis 1948	Liegenschafts-zins (%)	1,8	3,4	2,7	3,9	7,3
	Standard-abweichung (%)	3,0	2,0	0,1	2,1	
	Anzahl der Werte	7	77	2	8	1
1949-1961	Liegenschafts-zins (%)	3,5	3,7	4,0	5,6	7,3
	Standard-abweichung (%)	2,4	1,4	0,5	1,9	1,0
	Anzahl der Werte	46	192	3	34	11
1961-1971	Liegenschafts-zins (%)	4,0	4,5	5,2	5,3	6,6
	Standard-abweichung (%)	1,9	2,7	3,1	2,4	0,3
	Anzahl der Werte	182	117	3	29	2
1972-1982	Liegenschafts-zins (%)	4,9	4,1	4,1	5,4	
	Standard-abweichung (%)	2,5	1,1	1,3	2,0	
	Anzahl der Werte	117	86	3	5	
1983-1990	Liegenschafts-zins (%)	4,6	4,3		6,2	
	Standard-abweichung (%)	1,7	0,8		0,3	
	Anzahl der Werte	59	47		2	
1991-2005	Liegenschafts-zins (%)	4,1	4,7			
	Standard-abweichung (%)	1,3	1,9			
	Anzahl der Werte	45	27			

Tab 16: Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von Objekttyp und Baujahr

	Objekttyp				
Gemarkung	Eigentums- wohnung	Ein- familienhaus	Zwei- familienhaus	Mehr- familienhaus	Wohn- und Geschäftshaus
	Liegenschaftszinssatz (%)				
Arnoldsweiler	3,7	4,5		3,4	
Standardabweichung	0,6	1,2			
Anzahl der Werte	8	69		1	
Birkesdorf	4,6	4,1	3,6	6,7	
Standardabweichung	1,7	1,3		2,3	
Anzahl der Werte	61	81	1	5	
Birgel	4,1	4,1			
Standardabweichung	0,8	1,2			
Anzahl der Werte	10	30			
Berzbuir-Kufferath		3,4			
Standardabweichung		1,2			
Anzahl der Werte		8			
Derichsweiler	3,2	3,7	2,0	5,0	
Standardabweichung	1,1	1,5		2,8	
Anzahl der Werte	8	31	1	5	
Düren	3,8	4,1	3,8	5,3	7,2
Standardabweichung	1,8	2,2	1,3	2,3	0,9
Anzahl der Werte	415	269	4	53	14
Echtz-Konzendorf	2,7	3,5		2,9	
Standardabweichung	0,3	0,8		0,6	
Anzahl der Werte	2	15		2	
Gürzenich	3,5	4,1	8,2	6,0	
Standardabweichung	0,8	1,4		1,3	
Anzahl der Werte	30	51	1	4	
Lendersdorf-Krauthausen	4,6	4,0	5,2	3,9	
Standardabweichung	2,1	1,2		1,4	
Anzahl der Werte	14	51	1	3	
Merken	7,1	4,3	4,3		
Standardabweichung	4,1	2,4			
Anzahl der Werte	6	21	1		
Mariaweiler-Hoven	5,0	4,4	2,7	5,3	
Standardabweichung	3,7	1,7		1,5	
Anzahl der Werte	29	32	1	3	
Niederau	4,2	3,9	3,8	4,6	
Standardabweichung		1,1		1,8	
Anzahl der Werte	1	22	1	3	
Mittelwerte	4,0	4,1	4,1	5,2	7,2
	1,9	1,7	1,7	2,2	0,9
	584	680	11	79	14

Tab. 17: Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von Objekttyp und Ortslage

Objekttyp	Eigentums- wohnung	Ein- familienhaus	Zwei- familienhaus	Mehr- familienhaus	Wohn- und Geschäftshaus
Wohnlage	Liegenschaftszinssatz Standardabweichung Anzahl der Werte				
einfach	3,9	3,7	3,5	5,6	
	2,1	2,0	1,2	2,5	
	150	86	4	29	
mittel	4,1	4,0	5,6	5,3	7,2
	2,1	1,4	1,8	2,0	0,9
	297	321	4	38	14
gut	3,8	4,4	2,9	4,3	
	1,3	1,9	0,9	2,0	
	137	273	3	12	
Gesamt- ergebnis	4,0	4,1	4,1	5,2	7,2
	1,9	1,7	1,7	2,2	0,9
	584	680	11	79	14

Tab. 18 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 2005 wurden nach dem 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.

Wohnungstyp	Jahr										
	1988	1991	1995	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
	Liegenschaftszins (%)										
Einfamilienhäuser	3,4	2,8	3,1	2,9	2,6	2,4	2,5	3,0	4,0	4,2	4,2
Standardabweichung (%)			1,0	0,7	1,2	1,3	1,4	1,7	1,3	2,8	1,4
Anzahl der Werte	11	29	317	15	171	175	173	206	185	119	190
Zweifamilienhäuser			4,5	4,4	3,7	3,4	3,2	3			4,1
Standardabweichung (%)			1,4	1,0	2,5	1,7	1,4	2,4			1,7
Anzahl der Werte			35	9	6	10	26	16			11
Eigentumswohnungen			3,1	3,9	3,4	3,7	3,7	3,8	3,7	3,8	4,4
Standardabweichung (%)			0,7	1,2	1,0	1,2	1,5	1,8	1,6	1,6	2,6
Anzahl der Werte			218	362	308	157	112	141	152	104	153
Wohn- und Geschäftshäuser		6	6,2	5,9	5,2	6,9	2,9	5,4	5,4	7,6	7,2
Standardabweichung (%)			1,2	0,5	4,2	0,0	3,1	2,6	0,0	1,0	0,9
Anzahl der Werte			24	5	2	1	6	5	1	3	7
Mehrfamilienhäuser	5,5	4,5	5,3	5,7	4,1	4,8	4,8	5,2	4,9	5,8	6,9
Standardabweichung (%)			1,2	1,8	2,3	2,0	2,6	2,2	2,0	1,8	2,0
Anzahl der Werte	38	60	66	29	20	35	21	30	17	14	13

Tab. 19: Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Objekttyp

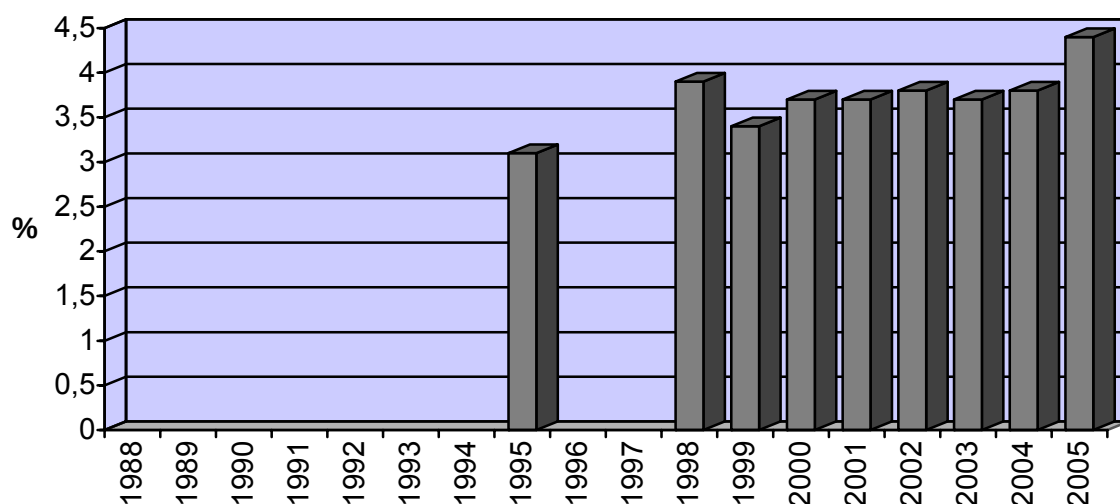


Abb. 104: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in Abhängigkeit vom Vertragsjahr

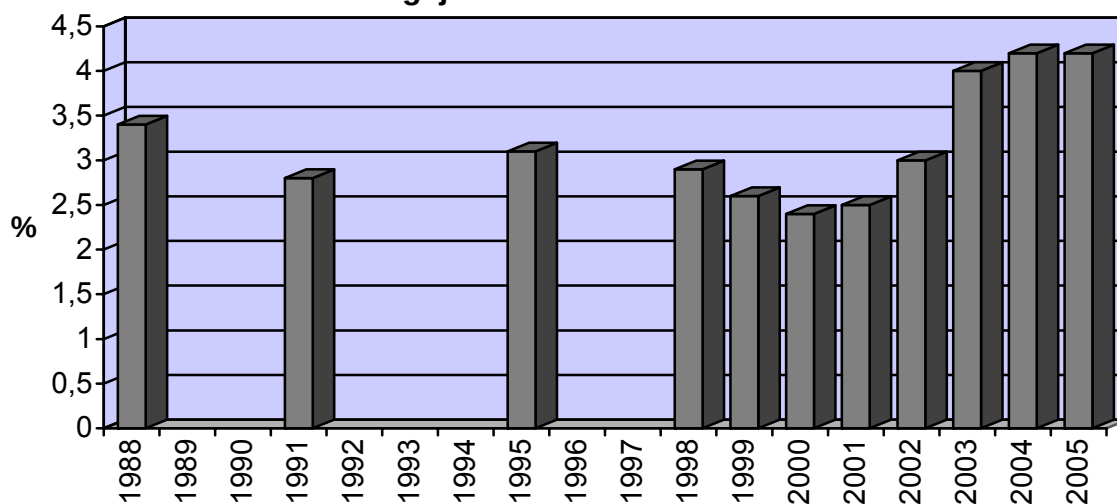


Abb. 105: Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser in Abhängigkeit vom Vertragsjahr

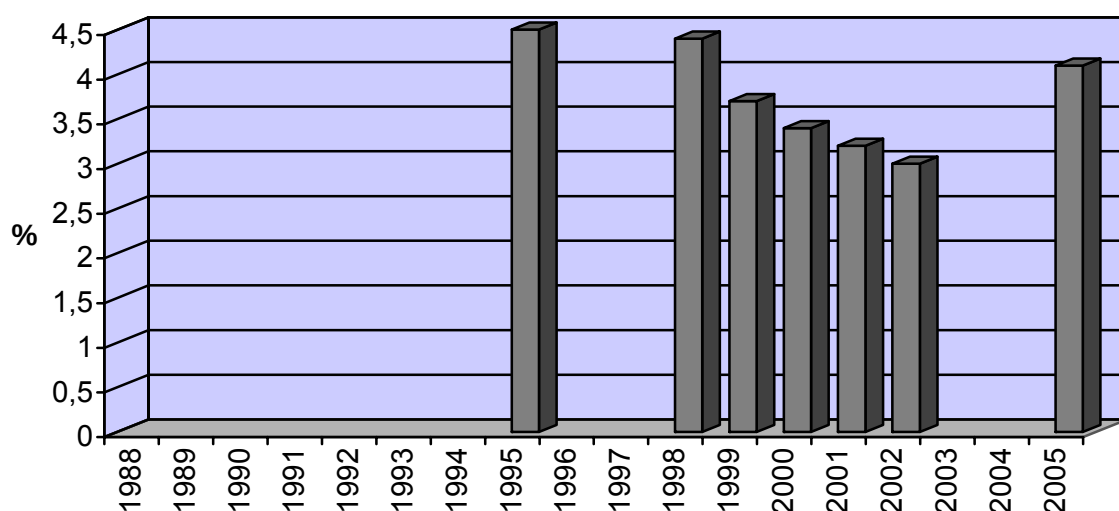


Abb. 106: Liegenschaftszinssätze für Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit vom Vertragsjahr

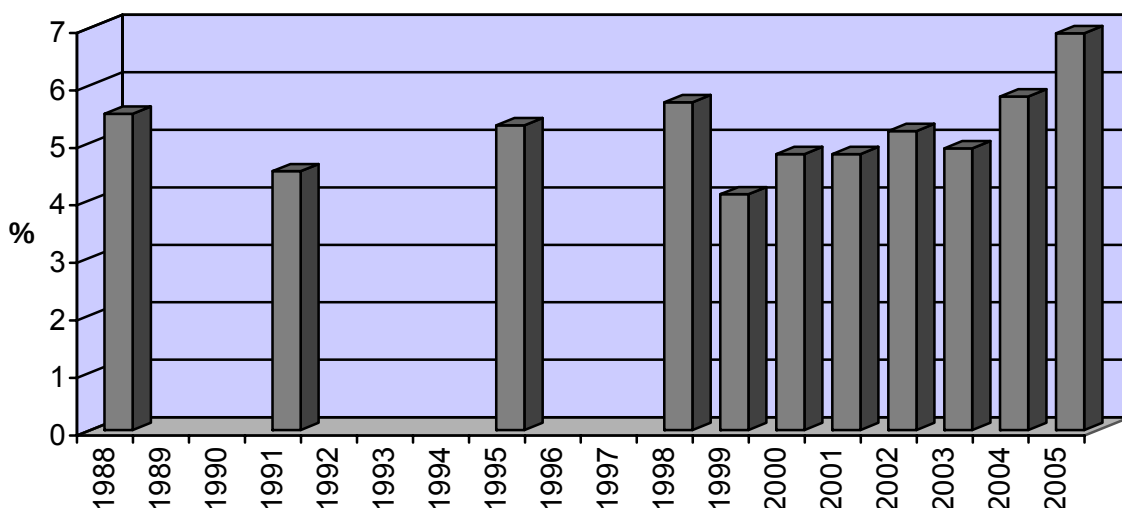


Abb. 107: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in Abhängigkeit vom Vertragsjahr

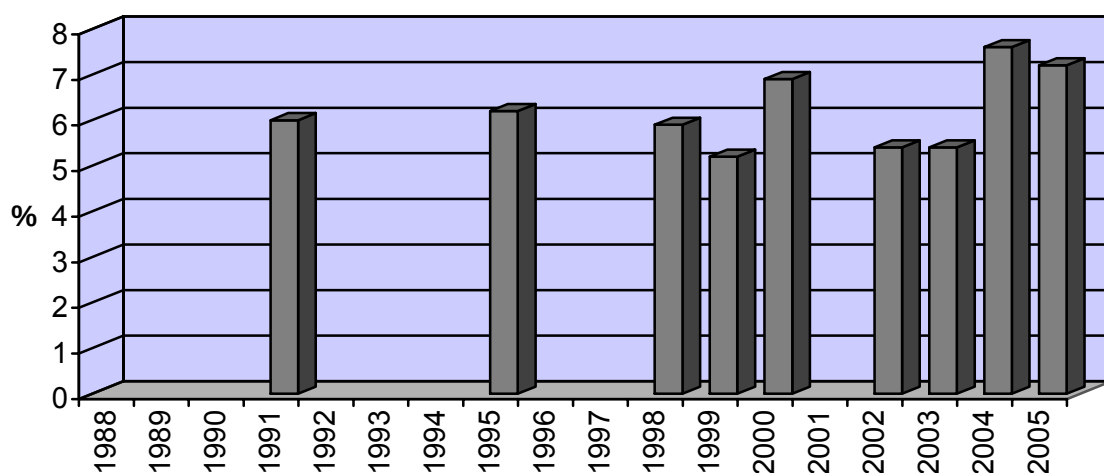


Abb. 108: Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser in Abhängigkeit vom Vertragsjahr

9.5 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

9.5.1 Einfamilienhäuser

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohhertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 1986 bis 2006 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.

Rohhertragsfaktoren Vertragsjahre 1986 - 2006	Baujahre						
	vor 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2006
Ein- und Zweifamilienhäuser	8,8	13,3	15,1	16,9	16,9	22,5	21,6
Standardabweichung	3,9	6	4,1	1,6		1	1
Anzahl der Werte	3	10	15	3	1	1	1

Tab. 20: Rohhertragsfaktoren als Mittel der Jahre 1986 bis 2006

9.5.2 Mehrfamilienhäuser

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohhertrag**" wurde aus den Verkäufen des Jahre 2005 und 2006 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.

Rohhertragsfaktoren Vertragsjahre 2005 bis 2006	Baujahre						
	vor 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2006
Mehrfamilienhäuser	10,6	11,4	10,5	10,2	12,9		
Standardabweichung	0,9	5,7	2,4	2,8	3,2		
Anzahl der Werte	2	7	13	6	2		

Tab. 21: Rohhertragsfaktoren als Mittel der Jahre 2005 bis 2006

Rohertragsfaktoren Vertragsjahre 2005 - 2006	Anzahl der Wohnungen im Objekt	
	3 bis 6	mehr als 6
Mehrfamilien- häuser	11,4	9,6
Standardabweichung	3,6	2,2
Anzahl der Werte	21	9

Tab. 22: Rohertragsfaktoren als Mittel der Jahre 2005 bis 2006

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 1986 bis 2006 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.

Rohertragsfaktoren Vertragsjahre 1986 - 2006	Baujahre						
	bis 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2006
Mehrfamilien- häuser	10,4	11,5	12,4	13,3	13,8	18,3	18
Standardabweichung	3,2	3,0	3,2	3,3	3,1	4,0	3,5
Anzahl der Werte	42	97	147	75	18	7	16

Tab. 23: Rohertragsfaktoren als Mittel der Jahre 1986 bis 2006

9.5.3 Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohertrag**" wurde aus den Verkäufen des Jahres 2005 und 2006 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.

Rohertragsfaktoren Vertragsjahre 2005 bis 2006	Baujahre						
	vor 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2006
Gemischt genutzte Objekte	6,3	9,5	11,0	12,5			10,3
Standardabweichung			1,6	2,1			
Anzahl der Werte	1	1	5	3			1

Tab. 24: Rohertragsfaktoren als Mittel der Jahre 2005 bis 2006

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 1986 bis 2006 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.

Rohertragsfaktoren Vertragsjahre 1986 - 2006	Baujahre						
	vor 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2006
Gemischt genutzte Objekte	10,7	10,8	12,5	11,0			11,7
Standardabweichung	3,4	2,3	2,9	2,0			1,9
Anzahl der Werte	8	12	36	10			2

Tab. 25: Rohertragsfaktoren als Mittel der Jahre 1986 bis 2006

9.5.4 Gewerblich genutzte Immobilien

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohhertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 2005 und 2006 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.

Rohhertragsfaktoren Vertragsjahre 2005 bis 2006	Baujahre						
	vor 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2006
Gewerblich genutzte Objekte		5,6	9,2	5,3	13,0	18,2	11,6
Standardabweichung			4,2				1,1
Anzahl der Werte		1	2	1	1	1	4

Tab. 26: Rohhertragsfaktoren als Mittel der Jahre 2005 bis 2006

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohhertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 1986 bis 2006 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.

Rohhertragsfaktoren Vertragsjahre 1986 - 2006	Baujahre						
	vor 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2006
Gewerblich genutzte Objekte	9,7		13,2	11,1	15,3	13,9	12,2
Standardabweichung	2,8		4,0	3,7	3,4	4,2	1,3
Anzahl der Werte	3		16	7	3	3	7

Tab. 27: Rohhertragsfaktoren als Mittel der Jahre 1986 bis 2006

9.6 Sonstige Wertermittlungsrelevante Daten

9.6.1 Herkunft von Erwerbern auf dem Dürener Immobilienmarkt

Über den Zeitraum 1997 bis 2006 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.

9.6.1.1 unbebaute Grundstücke

Wohnbauland									Gesamt- ergebnis
Jahr	Düren	Umland Düren	Umland Aachen	Umland Köln	Regierungs- bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	
1997	80	11	2	4	1	2	1	0	100
1998	69	11	11	7	0	1	0	0	100
1999	69	11	6	4	3	1	3	2	100
2000	82	5	3	6	2	2	0	2	100
2001	74	11	5	4	3	1	1	0	100
2002	83	10	1	1	2	0	2	0	100
2003	74	16	1	4	0	2	3	0	100
2004	76	10	3	2	2	2	3	0	100
2005	77	14	3	3	0	2	0	0	100
2006	76	15	3	0	3	1	1	0	100

**Tab. 28: 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	12	2	4	1	2	1		111
1998	60	10	10	6		1			87
1999	65	10	6	4	3	1	3	2	94
2000	53	3	2	4	1	1		1	65
2001	55	8	4	3	2	1	1		74
2002	72	9	1	1	2		2		87
2003	96	21	1	5		3	4		130
2004	68	9	3	2	2	2	3		89
2005	71	13	3	3		2			92
2006	54	11	2		2	1	1		71

**Tab. 29: Herkunft der Erwerber von Wohnbauland
(Anzahl der Verträge)**

9.6.1.2 bebaute Grundstücke

Einfamilienhäuser									Gesamt- ergebnis
Jahr	Düren	Umland Düren	Umland Aachen	Umland Köln	Regierungs- bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	
1997	78	12	2	3	2	1	1	0	100
1998	75	13	3	4	3	1	1	0	100
1999	71	15	3	4	1	2	3	0	100
2000	75	13	4	2	3	0	1	1	100
2001	84	8	2	3	2	1	0	0	100
2002	78	9	3	5	2	1	2	0	100
2003	74	17	3	2	2	1	1	1	100
2004	77	10	2	3	5	1	2	0	100
2005	70	15	4	4	4	2	0	0	100
2006	70	17	4	3	2	1	1	1	100

**Tab. 30: Herkunft der Erwerber Einfamilienhäusern
(Anzahl der Verträge in Prozentzahlen)**

Einfamilienhäuser									Gesamt- ergebnis
Jahr	Düren	Umland Düren	Umland Aachen	Umland Köln	Regierungs- bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	
1997	272	41	8	12	6	4	4		347
1998	252	45	9	12	10	3	3		334
1999	208	45	10	13	4	5	8	1	294
2000	215	36	11	7	10	1	4	3	287
2001	216	21	5	7	5	2	1		257
2002	251	30	11	16	6	2	7		323
2003	240	55	9	5	6	3	4	2	324
2004	179	23	4	8	11	2	5		232
2005	210	46	11	13	12	5	1	1	299
2006	174	41	10	7	6	3	3	3	247

**Tab. 31: Herkunft der Erwerber von Einfamilienhäusern
(Anzahl der Verträge)**

Mehrfamilienhäuser									Gesamt- ergebnis
Jahr	Düren	Umland Düren	Umland Aachen	Umland Köln	Regierungs- bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	
1997	45	16	2	9	9	0	18	0	100
1998	35	26	3	10	11	3	8	3	100
1999	36	28	3	23	3	2	3	2	100
2000	61	16	4	8	11	0	0	0	100
2001	60	12	4	8	4	4	9	0	100
2002	59	19	1	10	4	4	3	0	100
2003	79	15	3	3	0	0	0	0	100
2004	45	33	5	5	7	0	2	2	100
2005	56	19	6	3	8	3	6	0	100
2006	41	22	2	7	10	12	5	0	100

**Tab. 32: Herkunft der Erwerber von Mehrfamilienhäusern
(Anzahl der Verträge in Prozentzahlen)**

Mehrfamilienhäuser									Gesamt- ergebnis
Jahr	Düren	Umland Düren	Umland Aachen	Umland Köln	Regierungs- bezirk Köln	Nordrhein- Westfalen	Deutschland	Ausland	
1997	20	7	1	4	4		8		44
1998	22	16	2	6	7	2	5	2	62
1999	22	17	2	14	2	1	2	1	61
2000	46	12	3	6	8				75
2001	46	9	3	6	3	3	7		77
2002	46	15	1	8	3	3	2		78
2003	26	5	1	1					33
2004	19	14	2	2	3		1	1	42
2005	20	7	2	1	3	1	2		36
2006	17	9	1	3	4	5	2		41

**Tab. 33: 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	6	9	6	21	0	100
1998	37	10	2	11	9	12	19	0	100
1999	40	17	2	9	5	13	13	0	100
2000	57	14	5	8	4	6	5	0	100
2001	56	17	7	3	2	9	6	0	100
2002	63	19	2	6	5	0	5	0	100
2003	58	16	2	8	5	3	7	0	100
2004	62	18	7	5	5	1	2	0	100
2005	63	18	4	6	3	1	4	0	100
2006	62	17	7	6	5	1	1	1	100

**Tab. 34: 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	47	12	22	32	21	80	1	375
1998	188	50	9	53	45	62	95	1	503
1999	178	75	8	39	24	59	58	1	442
2000	132	33	11	18	10	14	12		230
2001	99	31	13	6	3	16	10		178
2002	152	46	6	14	12	1	11	1	243
2003	131	36	5	18	11	7	16	1	225
2004	104	31	11	9	8	2	3		168
2005	147	42	9	14	8	2	9	1	232
2006	96	27	11	9	7	2	2	1	155

**Tab. 35: 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.

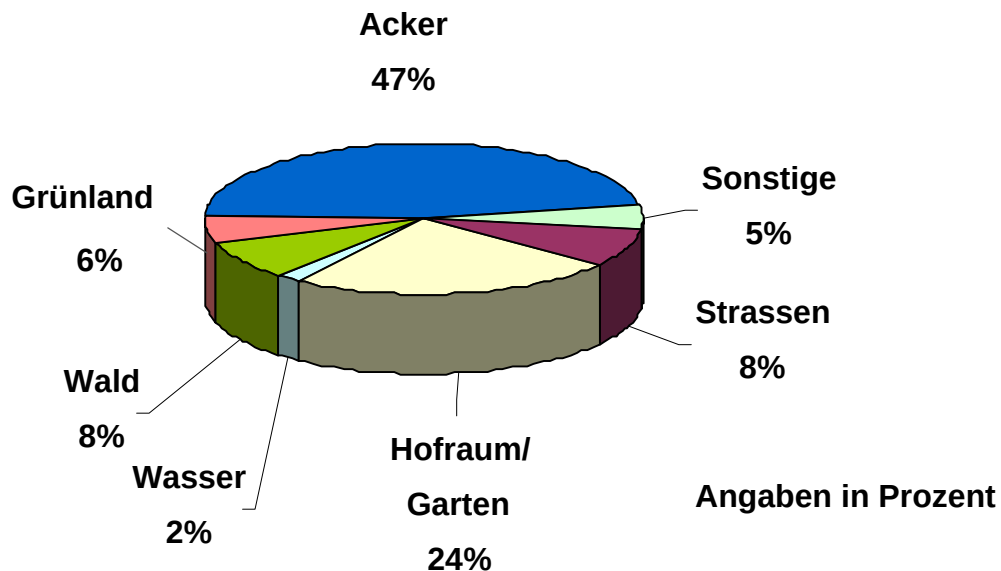


Abb. 109: Flächennutzung

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.

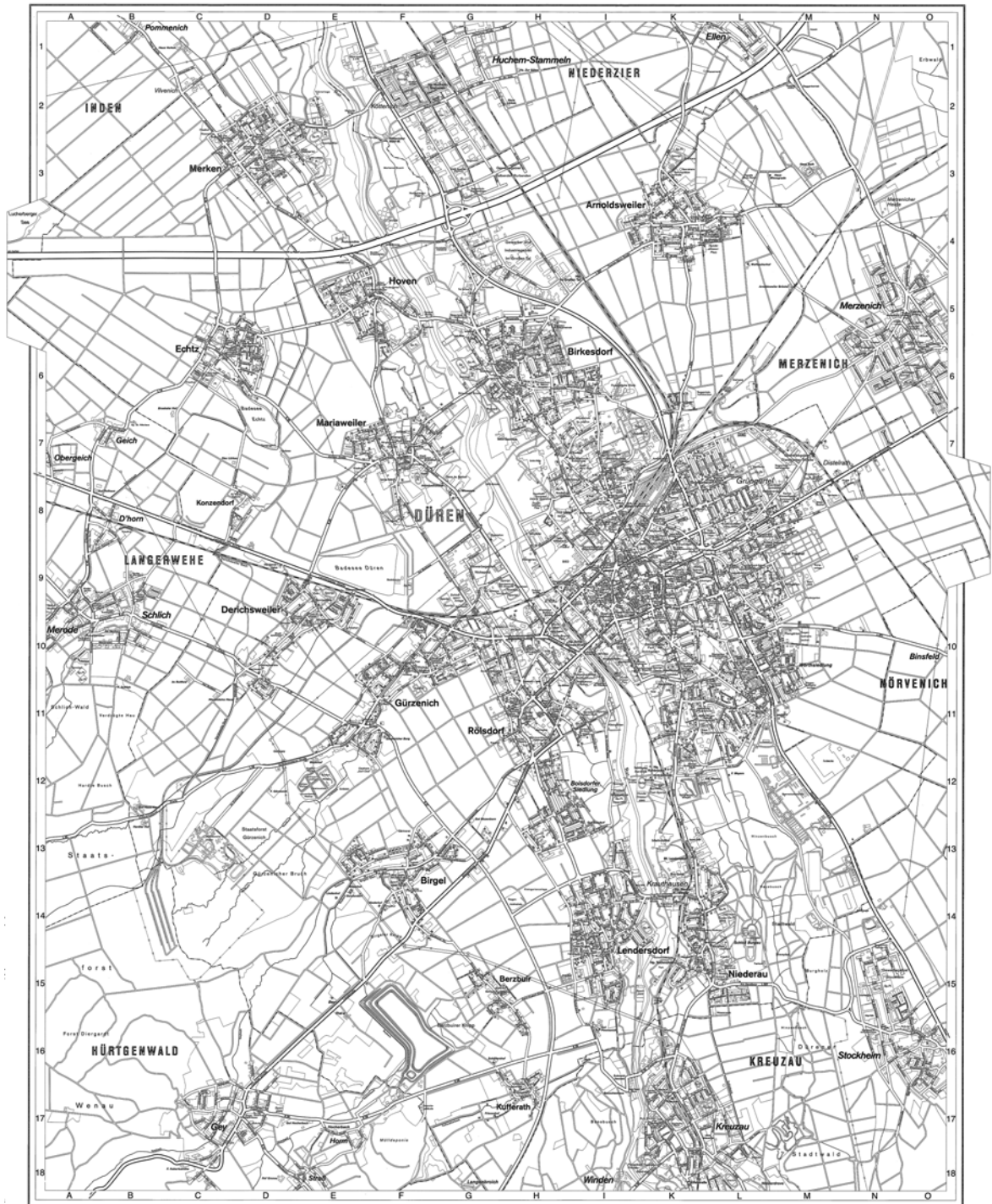


Abb. 110: Siedlungsstruktur

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. Auch heute ist immer noch ein leicht steigender Trend zu verzeichnen. Dieser korrespondiert mit der Bevölkerungsentwicklung im Ballungsraum an der Rheinschiene.

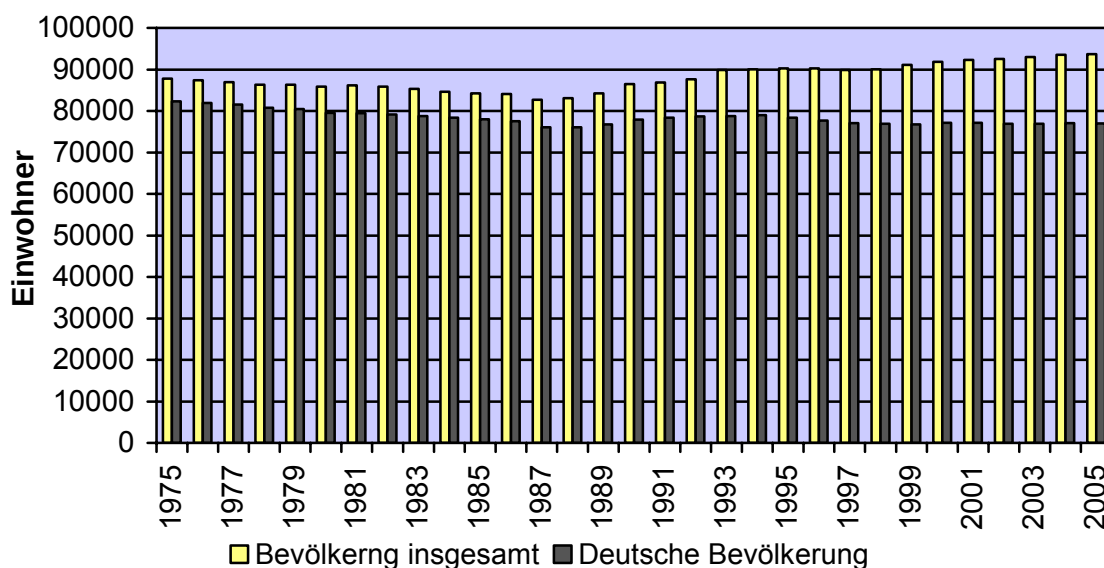


Abb. 111: Bevölkerungsentwicklung

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

Einwohner am 31.12.2006	90.181
davon weiblich	46.107
davon männlich	44.074
Ausländer am 31.12.2006	11.033 (12,2 %)
davon weiblich	5.220
davon männlich	5.813

Tab. 36: Bevölkerungsstand

Quelle: Stadt Düren

Stadtteil	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Altes Stadtgebiet (vor 1973)	51377	51421	51637	51970	52058	50864
Arnoldsweiler	3045	3079	3155	3241	3305	3289
Berzbuir	525	508	515	507	508	518
Birgel	1981	1992	1979	1985	1936	1926
Birkesdorf	8144	8136	8130	8120	8147	8203
Derichsweiler	2744	2758	2746	2762	2764	2769
Echtz-Konzendorf	2259	2286	2276	2269	2249	2233
Gürzenich	5776	5824	5858	5828	5744	5704
Hoven	1866	1881	1919	1860	1880	1875
Lendersdorf	3671	3687	3718	3775	3762	3777
Krauthausen	342	345	348	367	349	343
Kufferath	335	327	336	335	355	353
Mariaweiler	2595	2588	2557	2497	2487	2536
Merken	3367	3365	3332	3351	3323	3308
Niederau	2499	2495	2506	2499	2487	2483
Stadt Düren	90526	90692	91012	91366	91354	90181

Tab. 37: Bevölkerung in den Stadtteilen der Stadt Düren am 31.12. des Jahres

Quelle: Stadt Düren

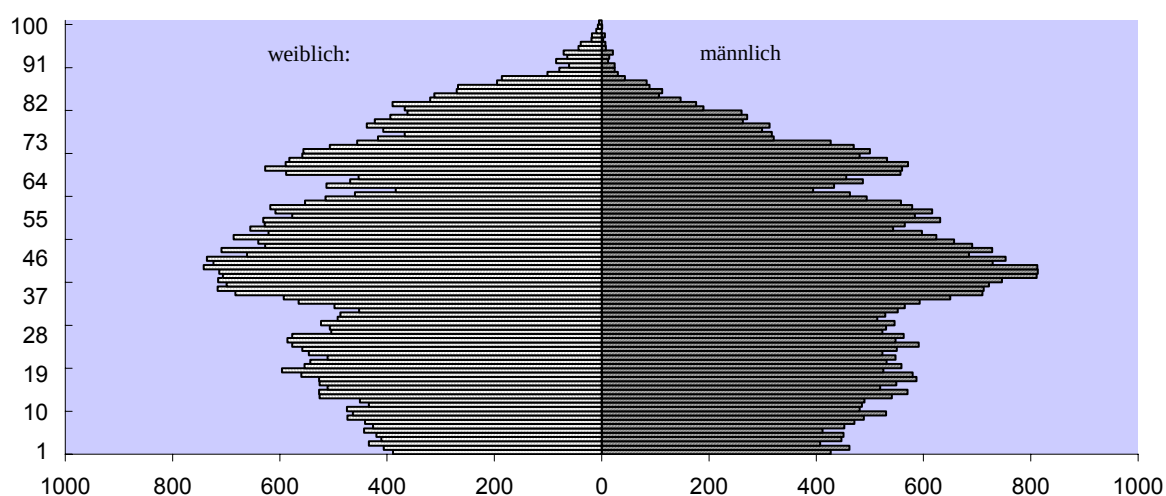


Abb. 112: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Düren am 31.12.2006

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

10.3 Sozialökonomische Daten

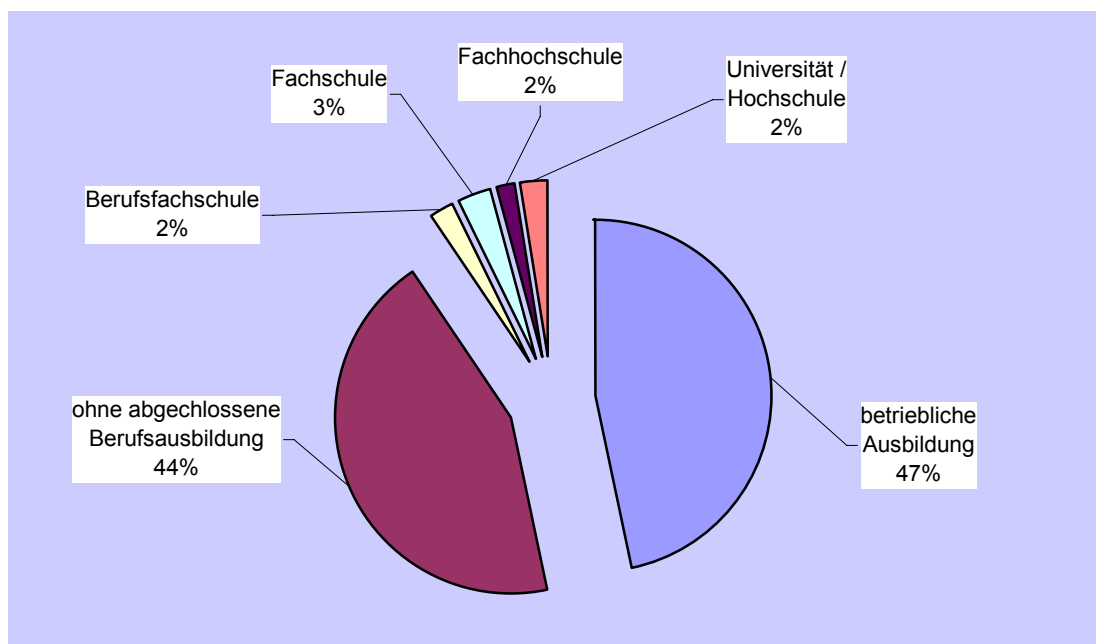


Abb. 113: Qualifikation der Arbeitslosen 2005.

Quelle Stadt Düren

Arbeitslosengeld I

Im Juni 2006 bezogen 1826 Personen Arbeitslosengeld I.

Arbeitslosengeld II

Im Juni 2006 bezogen 5361 Personen Arbeitslosengeld II.

Größe der Einkünfte (Euro)	Steuerpflichtige	Summe der positiven Einkünfte insgesamt	darunter aus nichtselbständiger Arbeit	zu versteuerndes Einkommen
		in 1000 Euro		
0 bis unter 15000	7561	54583	35762	32146
15000 bis unter 30000	9222	214785	189109	168439
30000 bis unter 37500	3653	123823	113379	103486
37500 bis unter 50000	3592	156736	139976	34078
50000 bis unter 75000	2908	176066	152076	152542
75000 bis unter 100000	828	72604	54422	62098
100000 bis unter 175000	501	65516	35414	54953
175000 und mehr	226	91560	17542	80578
zusammen	28491	955673	737680	688320

Tab. 38: Auszug aus der Lohn- und Einkommenssteuerstatistik 2001

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.

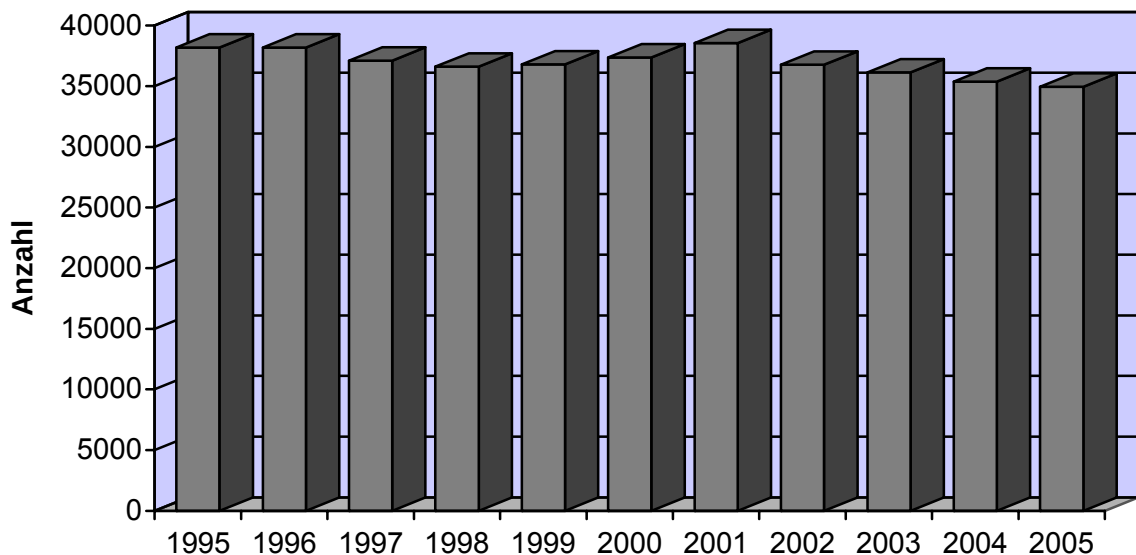


Abb. 114: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.6. des Jahres

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

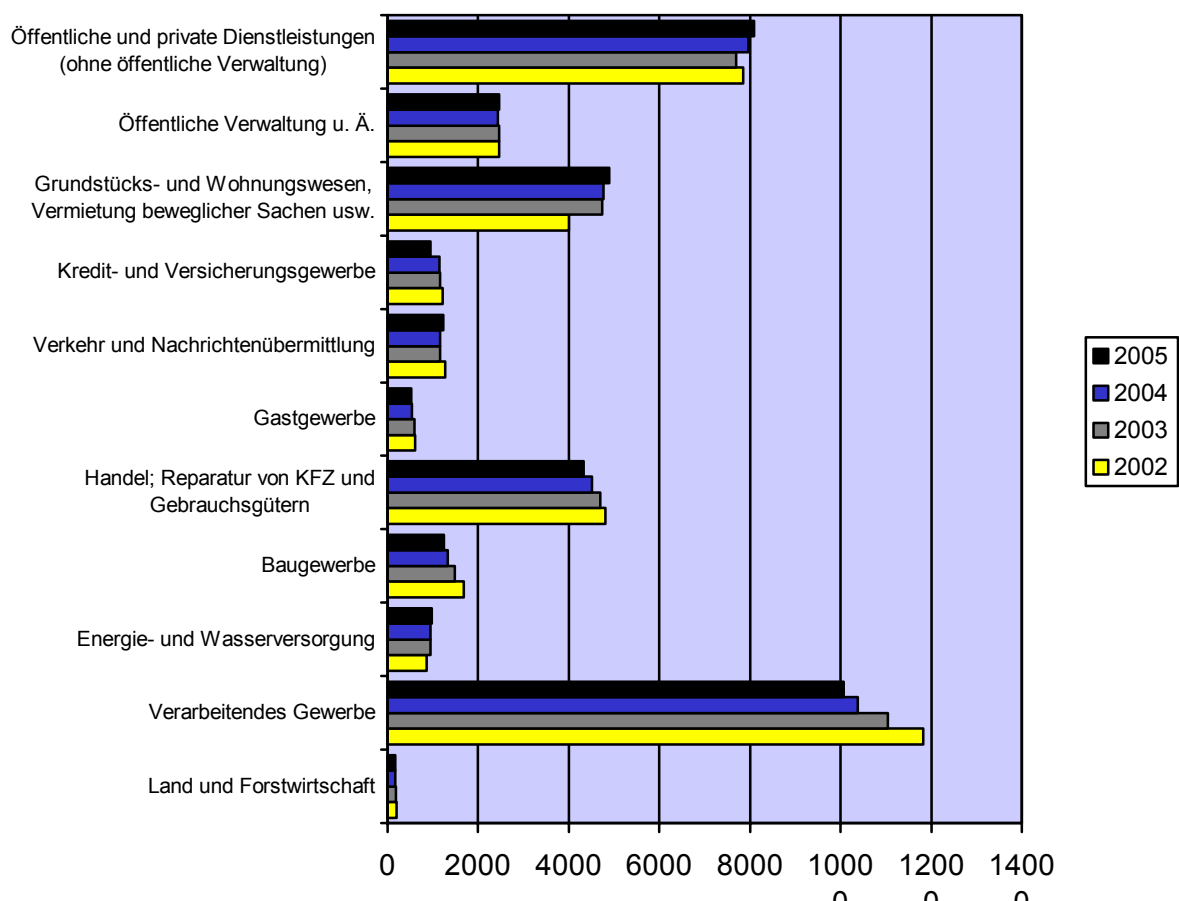
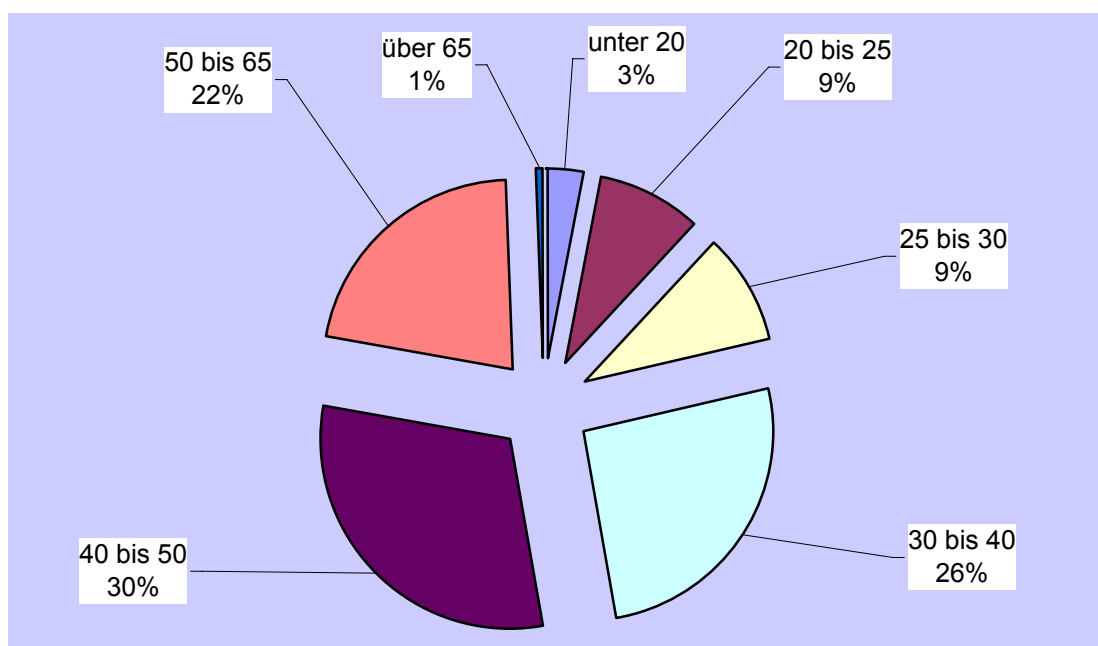


Abb. 115: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsabteilungen - Stand 30.6.2005 -

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW



B
Abb. 116: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Altersgruppen am 31. 12. 2004.

Quelle: Stadt Düren

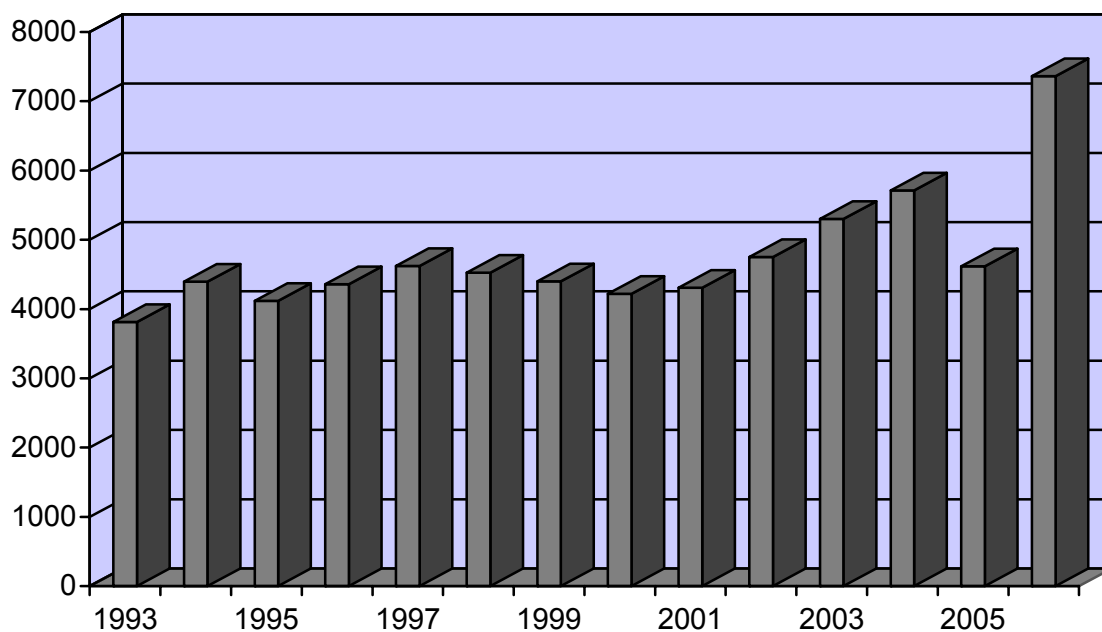


Abb. 117: Entwicklung der Arbeitslosen am 30.6. des Jahres

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.

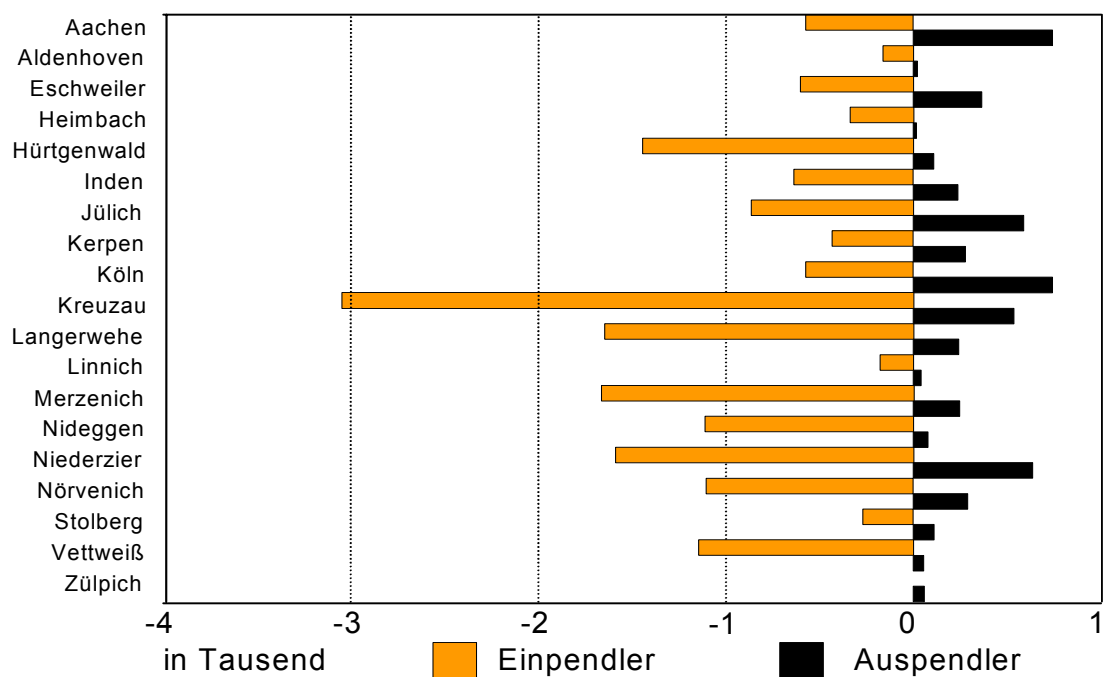


Abb. 118: Berufspendler

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

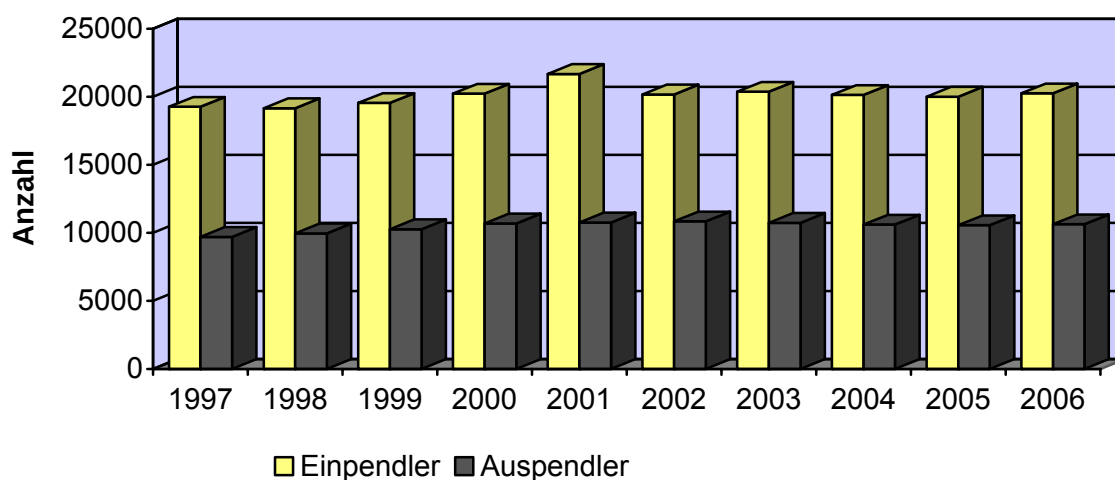


Abb. 119: Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Berufspendler in zeitlicher Entwicklung am 30.6. des Jahres

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

10.4.2 Steuern (Hebesätze)

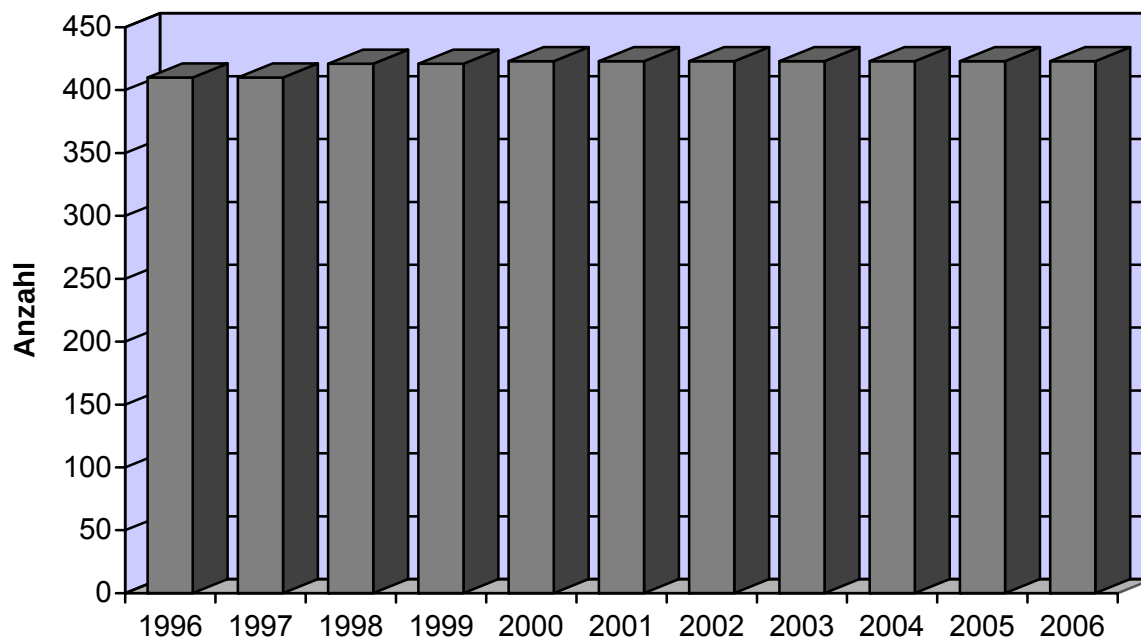


Abb. 120: Hebesatz Gewerbesteuer

Quelle: Stadt Düren

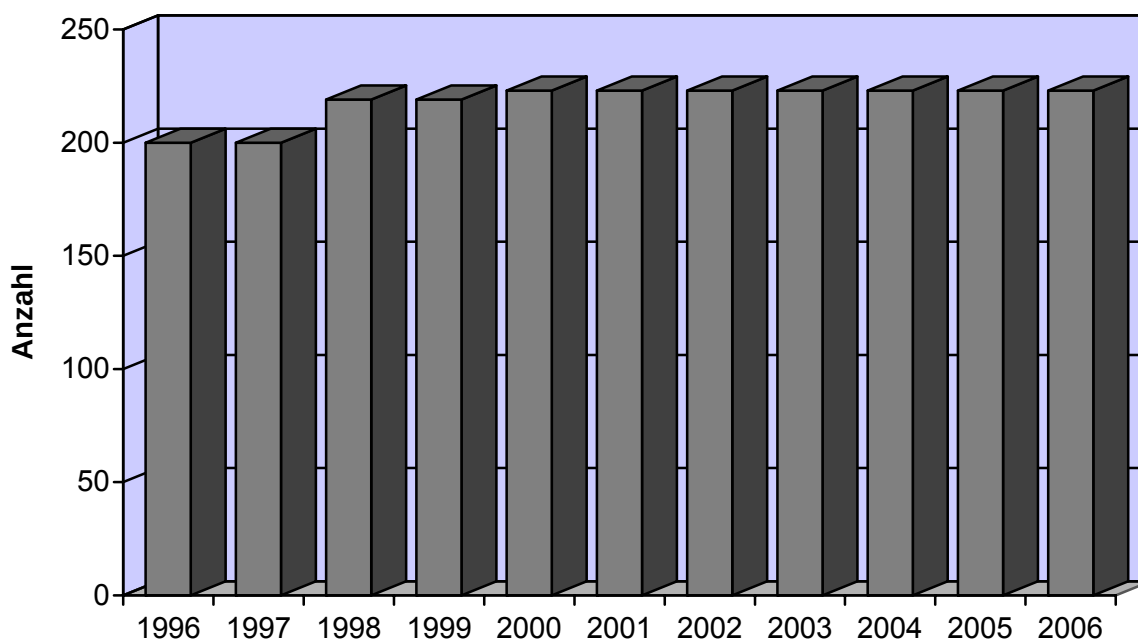


Abb. 121: Hebesatz Grundsteuer A

Quelle: Stadt Düren

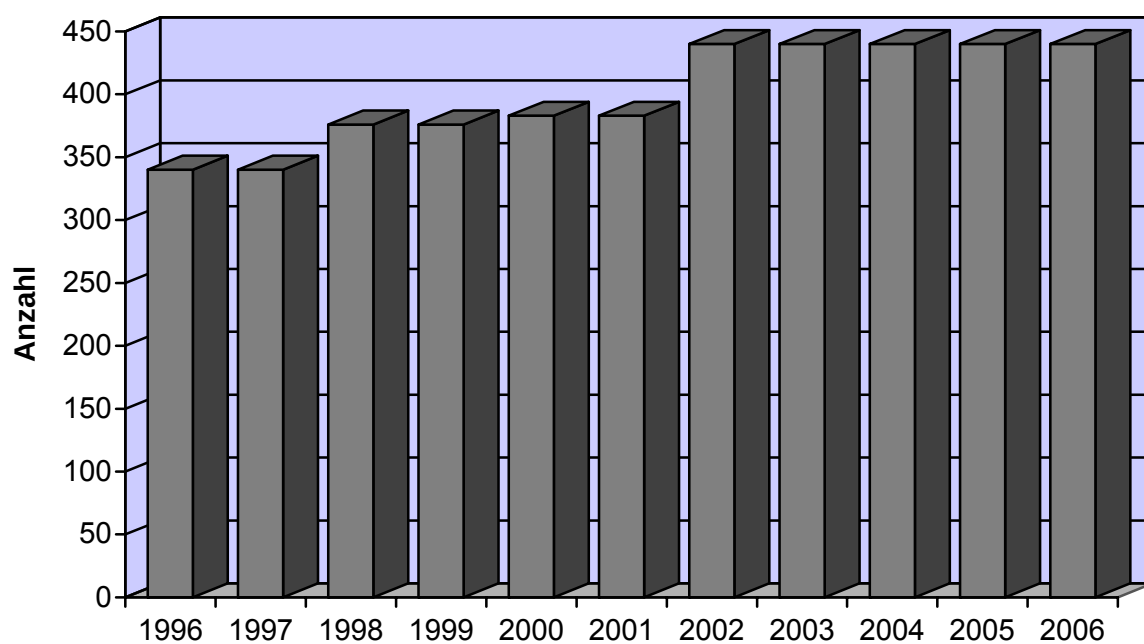


Abb. 122: Hebesatz Grundsteuer B

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.

Gewerbeflächen

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
Talbenden-Rurbenden	35	ja	0,2	0,1
Distelrath	50	ja	2,5	0,1
Nickepütz	23	bedingt	3,5	0,2
Paradiesbenden	6	bedingt	2,0	1,0
Stockheimer Landstraße	25	ja	6	0,1

Tab. 39: 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 Industrie-
fläche in Konversion.

Insgesamt verfügt Düren über ein erhebliches Potential an Gewerbeflächen.

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

Wohnbauflächen

Seit Ende des letzten Jahrzehnts sind in Düren rund 500 Baugrundstücke, vorwie-
gend 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 ur-
sprünglich 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.

Büroflächen

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 (beispielswei-
se 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 Ma-
ße vorhanden. Die Nähe zu Köln und Aachen ist durch gute Straßenverbindung
und durch regelmäßigen Zugverkehr gegeben. Der seit kurzem 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.

Praxisflächen

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“ ab 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“ soll dazu beitragen, verlorengegangene Kaufkraft nach Düren zurückzuholen. Tendenzen vermehrter Mieterwechsel mit vorübergehenden Geschäftsleerständen in südlichen Innenstadtlagen sind zu beobachten

Bauwirtschaft

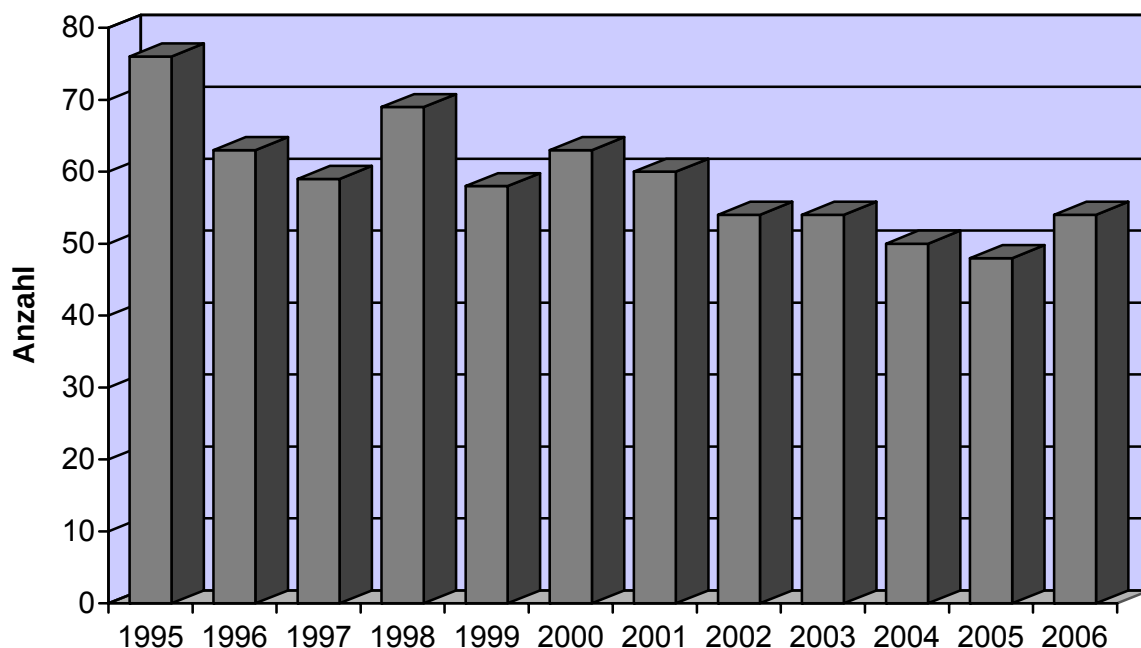


Abb. 123: Betriebe im Bauhauptgewerbe am 30.6. des Jahres

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

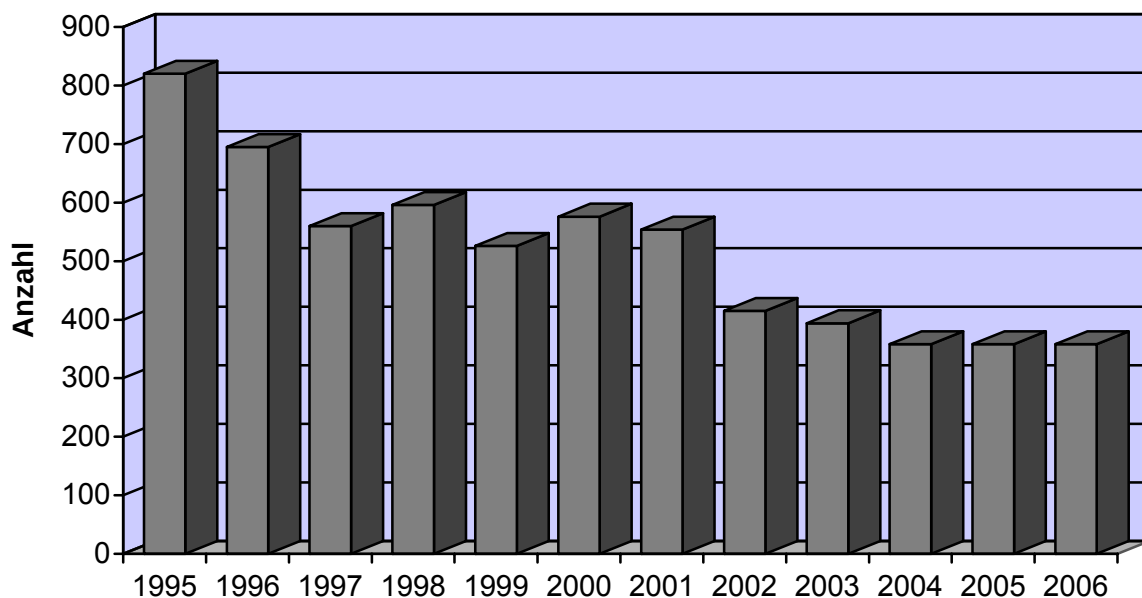


Abb. 124: Beschäftigte im Bauhauptgewerbe am 30.6. des Jahres

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

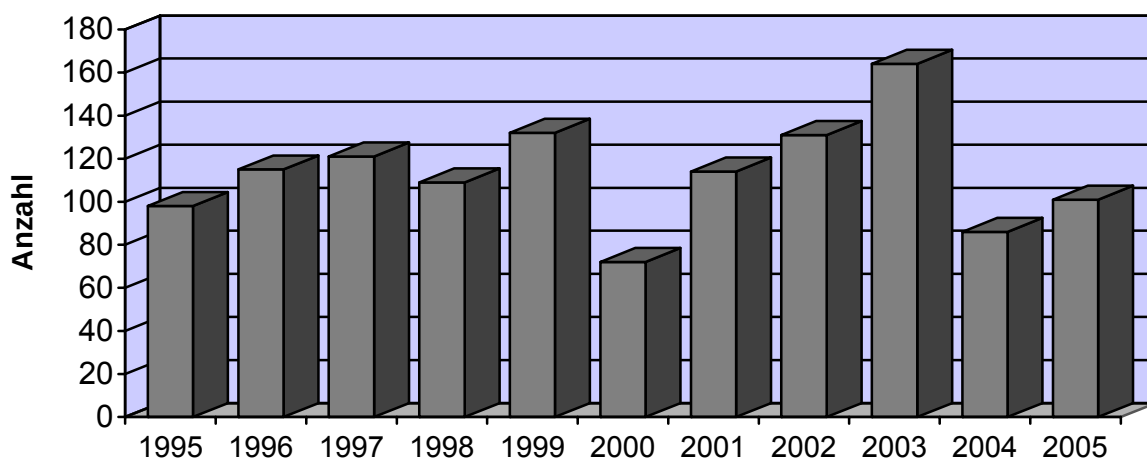


Abb. 125: genehmigte Ein- und Zweifamilienhäuser

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

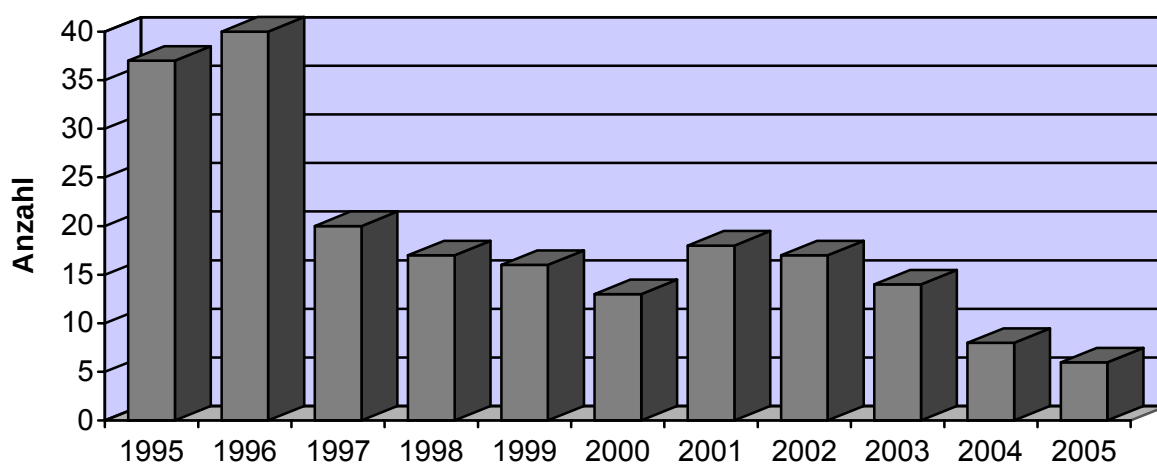


Abb. 126: genehmigte Mehrfamilienhäuser

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

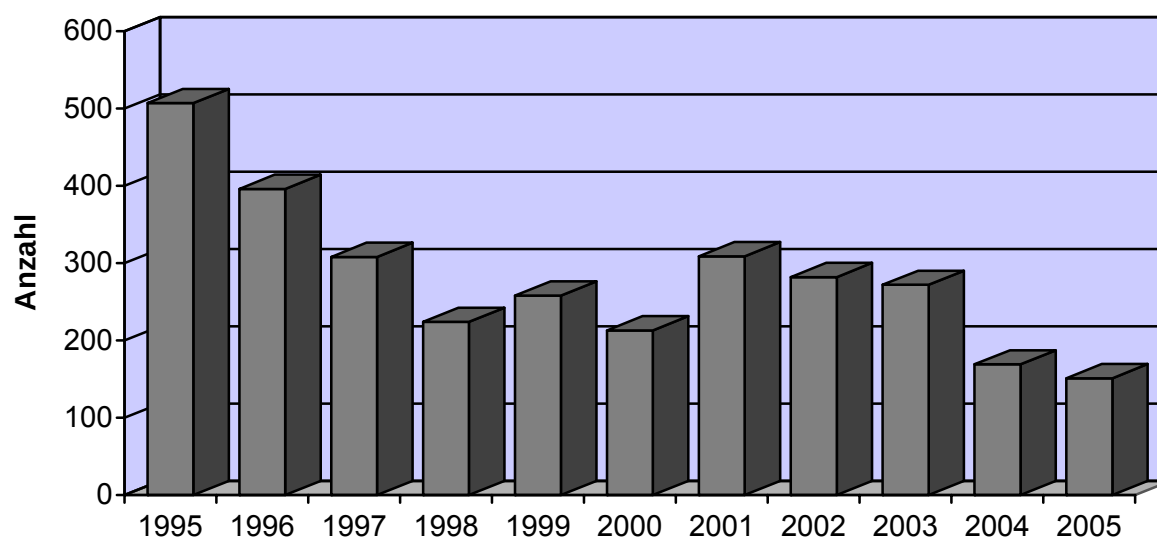


Abb. 127: genehmigte Wohnungen

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.

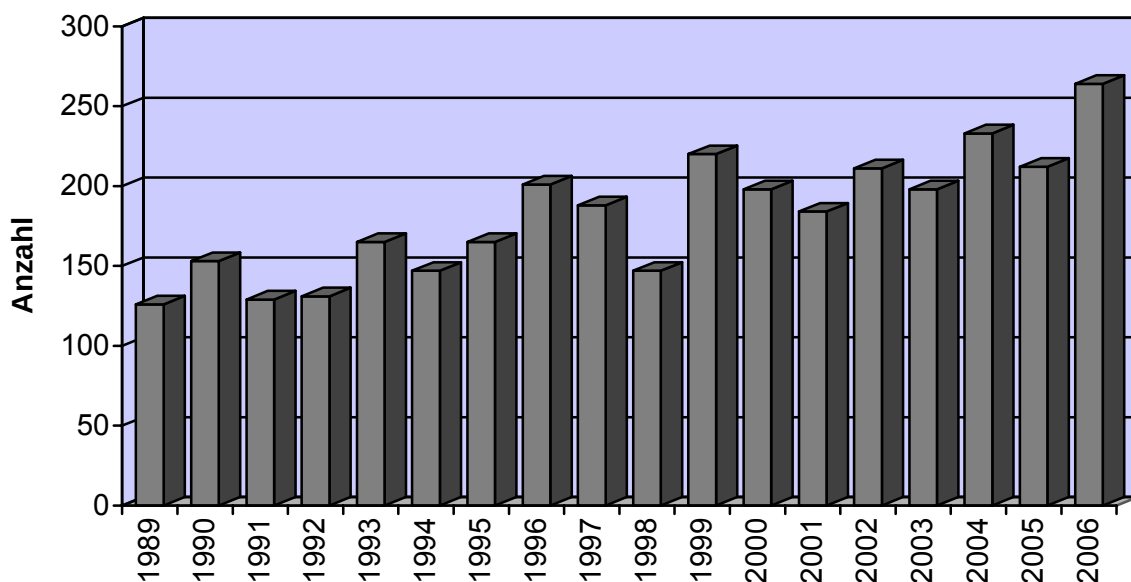


Abb. 128: Zwangsversteigerungsverfahren

Quelle: Amtsgericht Düren

Fremdenverkehr

Beherbergungskapazität im November 2006:

- neun und mehr Gästebetten -
15 Betriebe mit 532 Betten

Ankünfte und Übernachtungen in Beherbergungsstätten in 2006 (Jan.- Nov.):

31.985 Ankünfte
55.426 Übernachtungen
1,7 Tage mittlere Aufenthaltsdauer
31,9 % 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 / TGV). 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/ Mariaweyerstraße über die Rur. Die L 249 soll an der südlichen Stadtgrenze nach Osten über die L 327n zur B 56 und B 56n in die Autobahnanschlussstelle Düren und an die geplante Anschlussstelle Ellen geführt werden.

Nördlich und westlich der Ortschaft Merken wird der Braunkohlentagebau „Inden II“ in den Jahren 2010 bis 2015 das Stadtgebiet erreichen. Hierdurch bedingt verändern sich in diesem Bereich die verkehrlichen Gegebenheiten.

10.5.2 Besonderheiten einzelner Stadtviertel

Durch den Zuzug von deutschstämmigen Übersiedlern, die Unterbringung von bosnischen Kriegsflüchtlings und durch den Abzug der belgischen Streitkräfte haben sich im Dürener Südosten Besonderheiten und Probleme entwickelt. Aus dem Bereich der ehemaligen Sowjetunion stammende Übersiedler und bosnische Kriegsflüchtlinge wurden an der Euskirchener Straße in Mietshäusern untergebracht, die in Verbindung mit der aufgegebenen Panzerkaserne oder den abgezogenen belgischen Streitkräften standen. Im gleichen Stadtviertel 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 „Talenden-Rurbenden“ und „Stockheimer Landstraße“ gepflegt.

Mit dem Abzug der belgischen Streitkräfte sind in Düren in verschiedenen Lagen Gebiete mit Mietshäusern (Schoellerstraße, Euskirchener Straße) aber auch mit einfachen Reihenhäusern frei geworden. Der frei gewordene Reihenhausbestand

ist privatisiert worden und unter Einsatz erheblicher Wohnungsbauförderungsmittel in einen zeitgemäßen Zustand versetzt worden.

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 gesamstädtischen 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

10.5.4 Gebäude- und Wohnungsbestand

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

Tab. 40: 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. 41: Verteilung der Wohnungen auf die Wohngebäude

Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung 1987

	Wohnungen
Eigentumswohnungen	12606
Mietwohnungen	21807
Wohnungen insgesamt	34413

Tab. 42: Anzahl der Wohnungen

Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung 1987

Zum 31.12.2005 gab es in Düren 3374 öffentlich geförderte Wohnungen. Die Leerstandsquote der öffentlich geförderten Wohnungen lag unter 2 %.

11. Mieten

Mietwertübersichten des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren veröffentlicht jährlich eine „Mietwertübersicht Wohnimmobilien“ und in 3 Jährigem Turnus, zuletzt im Jahreswechsel 2002/2003, eine „Mietwertübersicht Gewerbeimmobilien“. Diese zeigen das Mietniveau und die Entwicklungen für Wohnungen, Appartements, Einfamilienhäuser, Büros, Hallen, Praxen, Gastronomiebetrieben und Läden auf. 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 Mietwertübersicht Wohnimmobilien kann gegen eine Gebühr in Höhe von 25,00 Euro erworben werden. Die Herausgabe der aktualisierten Mietwertübersicht Gewerbeimmobilien ist für 2007 vorgesehen. Sie kann gegen eine Gebühr in Höhe von 37,50 Euro beim Gutachterausschuss 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 2004 ebenfalls stagnierend. Im Bereich der Ladenmieten werden Auswirkungen auf das Mietniveau von Ladenflächen durch die Verkaufsflächenerweiterung der vergangenen Jahre erwartet.

12. Veröffentlichungen

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

Aktuelle Veröffentlichungen

Grundstücksmarktbericht	01.01.2007	35,00 €
Mietwertübersicht - Wohnimmobilien	01.01.2007	25,00 €
Mietwertübersicht - Gewerbeimmobilien	01.01.2007	37,50 €
Mietauswertungen der Tageszeitungen	01.01.2007	75,00 €
Bodenrichtwertkarte	01.01.2007	110,00 €

Veröffentlichungen früherer Jahre

Karten früherer Jahre

Stand	Artikel	Gebühr je Jahrgang
1941	Bodenrichtwertkarten (Stadtgebiet Düren von 1972)	60,00 €
1960	Bodenrichtwertkarten (Stadtgebiet Düren von 1972)	40,00 €
31.12.1963	Bodenrichtwertkarte (Stadtgebiet Düren von 1972)	40,00 €
31.12.1972 bis 31.12.1984	Bodenrichtwertkarte	40,00 €
31.12.1985 bis 31.12.2002	Bodenrichtwertkarte	55,00 €
01.01.2004 bis 01.01.2005	Bodenrichtwertkarte	55,00 €

Berichte früherer Jahre

Stand	Artikel	Gebühr je Jahrgang
Nov.1977	Bodenpreisanalyse Düren (Bodenwertentwicklungen, Bodenwert und Grundstückstiefe)	15,00 €
31.12.1986	Geforderte Mieten aus Tageszeitungen (Appartements, Büros, Einfamilienhäuser, Garagen, Hallen, Keller, Läden, Praxen, Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze, Wohnungen)	37,50 €
31.12.1987	Begleitheft zur Bodenrichtwertkarte (Bodenpreisentwicklung Landwirtschaft, Bodenpreisentwicklung Wohnbauland, Mietwerte für Wohnraum, Übersicht über Bodenrichtwerte, Umrechnungskoeffizienten GFZ:GFZ, Umrechnungskoeffizienten Grundstückstiefe)	10,00 €
	Geforderte Mieten aus Tageszeitungen (Appartements, Büros, Einfamilienhäuser, Garagen, Hallen, Keller, Läden, Praxen, Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze, Wohnungen)	37,50 €
31.12.1988	Grundstücksmarktbericht (Bodenwertentwicklung, Landwirtschaft, Bodenpreisentwicklung Wohnbauland, Mietwerte für Wohnraum, Richtwerte Eigentumswohnungen, Übersicht über Bodenrichtwerte, Umrechnungskoeffizienten GFZ:GFZ, Umrechnungskoeffizienten Grundstückstiefe)	10,00 €
	Mietwertübersicht (Büromieten, Ladenmieten, Mietnebenkosten, Mietwerte für Wohnraum)	12,50 €
	Geforderte Mieten aus Tageszeitungen (Appartements, Büros, Einfamilienhäuser, Garagen, Hallen, Keller, Läden, Praxen, Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze, Wohnungen)	37,50 €
31.12.1989	Grundstücksmarktbericht (Liegenschaftszinssätze, Richtwerte für Eigentumswohnungen, Umsätze)	10,00 €
	Geforderte Mieten aus Tageszeitungen (Appartements, Büros, Einfamilienhäuser, Garagen, Hallen, Keller, Läden, Praxen, Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze, Wohnungen)	37,50 €
31.12.1990	Grundstücksmarktbericht (Bodenwertentwicklungen, Liegenschaftszinssätze, Richtwerte Eigentumswohnungen, Richtwerte Einfamilienhäuser, Umsätze, Vergleichsfaktoren Einfamilienhäuser)	10,00 €
	Mietwertübersicht (Büromietenniveau, Hallenmietenniveau, Ladenmieten, Mietnebenkosten, Mietwerte für Wohnraum, Praxismietenniveau)	12,50 €
	Geforderte Mieten aus Tageszeitungen (Appartements, Büros, Einfamilienhäuser, Garagen, Hallen, Keller, Läden, Praxen, Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze, Wohnungen)	37,50 €
31.12.1991	Grundstücksmarktbericht (Bodenwertentwicklungen, Liegenschaftszinssätze, Rahmendaten des Marktes, Richtwerte Eigentumswohnungen, Richtwerte Einfamilienhäuser, Umsätze, Vergleichsfaktoren Einfamilienhäuser, Vergleichsfaktoren Mehrfamilienwohnhäuser)	10,00 €

Stand	Artikel	Gebühr je Jahrgang
31.12.1991	Mietwertübersicht (Büromietenniveau, Garagenmieten, Hallenmietenniveau, Ladenmieten, Liegenschaftszinssätze, Mietnebenkosten, Mietwerte für Wohnraum, Praxismietenniveau)	12,50 €
	Geforderte Mieten aus Tageszeitungen (Appartements, Büros, Einfamilienhäuser, Garagen, Hallen, Keller, Läden, Praxen, Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze, Wohnungen)	37,50 €
31.12.1992	Grundstücksmarktbericht (Bodenwertentwicklungen, Rahmendaten des Marktes, Richtwerte Eigentumswohnungen, Richtwerte Einfamilienhäuser, Umsätze, Vergleichsfaktoren Einfamilienhäuser, Vergleichsfaktoren Mehrfamilienwohnhäuser, Schwerpunkte des Marktgeschehens)	10,00 €
	Geforderte Mieten aus Tageszeitungen (Appartements, Büros, Einfamilienhäuser, Garagen, Hallen, Keller, Läden, Praxen, Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze, Wohnungen)	37,50 €
31.12.1993	Grundstücksmarktbericht (Bodenwertentwicklungen, Büromietenniveau Garagenmieten, Hallenmietenniveau, Ladenmieten, Mietentwicklungen, Mietnebenkosten, Mietwerte für Wohnraum, Praxenmietenniveau, Rahmendaten des Marktes, Richtwerte Eigentumswohnungen, Richtwerte Einfamilienhäuser, Schwerpunkte des Marktgeschehens, Umsätze, Vergleichsfaktoren Einfamilienhäuser, Vergleichsfaktoren Mehrfamilienwohnhäuser)	32,50 €
	Geforderte Mieten aus Tageszeitungen (Appartements, Büros, Einfamilienhäuser, Garagen, Hallen, Keller, Läden, Praxen, Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze, Wohnungen)	37,50 €
31.12.1994	Grundstücksmarktbericht (Bodenwertentwicklungen, Richtwerte Eigentumswohnungen, Richtwerte Einfamilienhäuser, Schwerpunkte des Marktgeschehens, Umsätze, Vergleichsfaktoren Einfamilienhäuser, Vergleichsfaktoren Mehrfamilienwohnhäuser, Wertermittlungsrelevante Daten)	10,00 €
	Mietwertübersicht Wohnen/Rahmendaten des Marktes (Büromietenniveau, Garagenmieten, Hallenmietenniveau, Ladenmieten, Liegenschaftszinssätze, Mietnebenkosten, Mietwerte für Wohnraum, Praxismietenniveau)	20,00 €
	Mietwertübersicht für Ladenmieten (Ladenmieten Ortsteile, Ladenmieten Innenstadt)	15,00 €
	Geforderte Mieten aus Tageszeitungen (Appartements, Büros, Einfamilienhäuser, Garagen, Hallen, Keller, Läden, Praxen, Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze, Wohnungen)	37,50 €
31.12.1995	Grundstücksmarktbericht (Bodenwertentwicklungen, Herkunft der Marktteilnehmer, Richtwerte Eigentumswohnungen, Richtwerte Einfamilienhäuser, Schwerpunkte des Marktgeschehens, Umsätze, Vergleichsfaktoren Einfamilienhäuser, Vergleichsfaktoren Mehrfamilienwohnhäuser, Wertermittlungsrelevante Daten)	10,00 €

Stand	Artikel	Gebühr je Jahrgang
31.12.1995	Mietwertübersicht Wohnen/Rahmendaten des Marktes (Arbeitslosenquote, Bevölkerungsentwicklung, Büromietenniveau, Garagenmieten, Hallenmietenniveau, Ladenmieten, Mietentwicklungen, Mietnebenkosten, Mietwerte für Wohnraum, Stellplatzmieten, Siedlungsstruktur, Pendlerströme, Praxismietenniveau)	20,00 €
	Geforderte Mieten aus Tageszeitungen (Appartements, Büros, Einfamilienhäuser, Garagen, Hallen, Keller, Läden, Praxen, Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze, Wohnungen)	37,50 €
31.12.1996	Grundstücksmarktbericht (Bodenwertentwicklungen, Herkunft der Marktteilnehmer, Liegenschaftszinssätze, Richtwerte Eigentumswohnungen, Richtwerte Einfamilienhäuser, Schwerpunkte des Marktgeschehens, Umsätze, Vergleichsfaktoren Einfamilienhäuser, Vergleichsfaktoren Mehrfamilienwohnhäuser, Wertermittlungsrelevante Daten)	10,00 €
	Mietwertübersicht Wohnen/Rahmendaten des Marktes (Arbeitslosenquote, Bevölkerungsentwicklung, Büromietenniveau, Garagenmieten, Hallenmietenniveau, Ladenmieten, Mietentwicklungen, Mietnebenkosten, Mietwerte für Wohnraum, Stellplatzmieten, Siedlungsstruktur, Pendlerströme, Praxismietenniveau)	20,00 €
	Geforderte Mieten aus Tageszeitungen (Appartements, Büros, Einfamilienhäuser, Garagen, Hallen, Keller, Läden, Praxen, Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze, Wohnungen)	37,50 €
	Grundstücksmarktbericht (Bodenwertentwicklungen, Herkunft der Marktteilnehmer, Richtwerte Eigentumswohnungen, Richtwerte Einfamilienhäuser, Schwerpunkte des Marktgeschehens, Umsätze, Vergleichsfaktoren Einfamilienhäuser, Vergleichsfaktoren Mehrfamilienwohnhäuser, Wertermittlungsrelevante Daten)	10,00 €
31.12.1997	Rahmendaten des Marktes (Arbeitsmarkt, Bauwirtschaft, Bevölkerung, Büroflächen, Einzelhandel, Gewerbeflächen, Landwirtschaft, Pendlerströme, Praxisflächen, Siedlungsgeografie, Verkehr, Wirtschaft, Wohnbauflächen)	15,00 €
	Mietwertübersicht Wohnen (Angebot und Nachfrage Mietentwicklungen, Mietnebenkosten, Mietwerte für Wohnraum)	12,50 €
	Mietwertübersicht Gewerbe (Büromietenniveau, Garagenmieten, Hallenmietenniveau, Ladenmieten, Lagerflächen, Mietentwicklungen, Stellplatzmieten, Praxismietenniveau)	18,75 €
	Geforderte Mieten aus Tageszeitungen (Appartements, Büros, Einfamilienhäuser, Garagen, Hallen, Keller, Läden, Praxen, Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze, Wohnungen)	37,50 €
	Grundstücksmarktbericht (Bodenwertentwicklungen, Herkunft der Marktteilnehmer, Richtwerte Eigentumswohnungen, Richtwerte Einfamilienhäuser, Schwerpunkte des Marktgeschehens, Umsätze, Vergleichsfaktoren Einfamilienhäuser, Vergleichsfaktoren Mehrfamilienwohnhäuser)	10,00 €

Stand	Artikel	Gebühr je Jahrgang
31.12.1998	Mietwertübersicht Wohnen (Angebot und Nachfrage Mietentwicklungen, Mietnebenkosten, Mietwerte für Wohnraum)	12,50 €
	Wertermittlungsrelevante Daten (Bodenpreisindices Ackerland 1972 – 1998, Bodenpreisindices Wohnbauland 1961 – 1998, Bodenrichtwerte ab 1963, Umrechnungskoeffizienten (GFZ), Umrechnungskoeffizienten (Tiefe), Rohertragsfaktoren Einfamilienhäuser, Rohertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser, Rohertragsfaktoren Gewerbeimmobilien, Liegenschaftszinssätze 1998, 1995, 1991, 1988, Liegenschaftszinssätze nach Objekttypen, Liegenschaftszinssätze nach Baujahren, Liegenschaftszinssätze nach Wohnlagen)	15,00 €
31.12.1999	Grundstücksmarktbericht (Bodenwertentwicklungen, Herkunft der Marktteilnehmer, Richtwerte Eigentumswohnungen, Richtwerte Einfamilienhäuser, Schwerpunkte des Marktgeschehens, Umsätze, Vergleichsfaktoren Einfamilienhäuser, Vergleichsfaktoren Mehrfamilienwohnhäuser)	10,00 €
	Mietwertübersicht Wohnen (Angebot und Nachfrage Mietentwicklungen, Mietnebenkosten, Mietwerte für Wohnraum)	12,50 €
	Mietwertübersicht Gewerbe (Büromietenniveau, Garagenmieten, Hallenmietenniveau, Ladenmieten, Lagerflächen, Mietentwicklungen, Stellplatzmieten, Praxismietenniveau)	18,75 €
	Geforderte Mieten aus Tageszeitungen (Appartements, Büros, Einfamilienhäuser, Garagen, Hallen, Keller, Läden, Praxen, Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze, Wohnungen)	37,50 €
31.12.2000	Grundstücksmarktbericht (Bodenwertentwicklungen, Herkunft der Marktteilnehmer, Richtwerte Eigentumswohnungen, Richtwerte Einfamilienhäuser, Schwerpunkte des Marktgeschehens, Umsätze, Vergleichsfaktoren Einfamilienhäuser, Vergleichsfaktoren Mehrfamilienwohnhäuser)	10,00 €
	Mietwertübersicht Wohnen (Angebot und Nachfrage Mietentwicklungen, Mietnebenkosten, Mietwerte für Wohnraum)	12,50 €
	Geforderte Mieten aus Tageszeitungen (Appartements, Büros, Einfamilienhäuser, Garagen, Hallen, Keller, Läden, Praxen, Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze, Wohnungen)	37,50 €
31.12.2001	Grundstücksmarktbericht (Bodenwertentwicklungen, Herkunft der Marktteilnehmer, Richtwerte Eigentumswohnungen, Richtwerte Einfamilienhäuser, Schwerpunkte des Marktgeschehens, Umsätze, Vergleichsfaktoren Einfamilienhäuser, Vergleichsfaktoren Mehrfamilienwohnhäuser)	10,00 €
	Mietwertübersicht Wohnen (Angebot und Nachfrage Mietentwicklungen, Mietnebenkosten, Mietwerte für Wohnraum)	12,50 €

Stand	Artikel	Gebühr je Jahrgang
31.12.2002	Grundstücksmarktbericht (Bodenwertentwicklungen, Herkunft der Marktteilnehmer, Richtwerte Eigentumswohnungen, Richtwerte Einfamilienhäuser, Schwerpunkte des Marktgeschehens, Umsätze, Vergleichsfaktoren Einfamilienhäuser, Vergleichsfaktoren Mehrfamilienwohnhäuser)	10,00 €
	Mietwertübersicht Wohnen (Angebot und Nachfrage Mietentwicklungen, Mietnebenkosten, Mietwerte für Wohnraum)	12,50 €
	Mietwertübersicht Gewerbe (Büromietenniveau, Garagenmieten, Hallenmietenniveau, Ladenmieten, Lagerflächen, Mietentwicklungen, Stellplatzmieten, Praxismietenniveau)	18,75 €
	Geforderte Mieten aus Tageszeitungen (Appartements, Büros, Einfamilienhäuser, Garagen, Hallen, Keller, Läden, Praxen, Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze, Wohnungen)	37,50 €
31.12.2003	Grundstücksmarktbericht (Bodenwertentwicklungen, Herkunft der Marktteilnehmer, Richtwerte Eigentumswohnungen, Richtwerte Einfamilienhäuser, Schwerpunkte des Marktgeschehens, Umsätze, Vergleichsfaktoren Einfamilienhäuser, Vergleichsfaktoren Mehrfamilienwohnhäuser)	10,00 €
	Mietwertübersicht Wohnen (Angebot und Nachfrage Mietentwicklungen, Mietnebenkosten, Mietwerte für Wohnraum)	12,50 €
	Geforderte Mieten aus Tageszeitungen (Appartements, Büros, Einfamilienhäuser, Garagen, Hallen, Keller, Läden, Praxen, Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze, Wohnungen)	37,50 €
01.01.2005	Grundstücksmarktbericht (Geld- und Flächenumsätze, Richtwerte Eigentumswohnungen, Richtwerte Einfamilienhäuser, Schwerpunkte des Marktgeschehens, Umsätze, Vergleichsfaktoren Einfamilienhäuser, Vergleichsfaktoren Mehrfamilienwohnhäuser, Wertermittlungsrelevante Daten, Rahmendaten zum Grundstücksmarkt)	17,50 €
	Mietwertübersicht Wohnen (Angebot und Nachfrage Mietentwicklungen, Mietnebenkosten, Mietwerte für Wohnraum)	12,50 €
	Geforderte Mieten aus Tageszeitungen (Appartements, Büros, Einfamilienhäuser, Garagen, Hallen, Keller, Läden, Praxen, Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze, Wohnungen)	37,50 €

01.01.2006	Grundstücksmarktbericht (Geld- und Flächenumsätze, Richtwerte Eigentumswohnungen, Richtwerte Einfamilienhäuser, Schwerpunkte des Marktgeschehens, Umsätze, Vergleichsfaktoren Einfamilienhäuser, Vergleichsfaktoren Mehrfamilienwohnhäuser, Wertermittlungsrelevante Daten, Rahmendaten zum Grundstücksmarkt)	17,50 €
	Mietwertübersicht Wohnen (Angebot und Nachfrage Mietentwicklungen, Mietnebenkosten, Mietwerte für Wohnraum)	12,50 €
	Geforderte Mieten aus Tageszeitungen (Appartements, Büros, Einfamilienhäuser, Garagen, Hallen, Keller, Läden, Praxen, Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze, Wohnungen)	37,50 €

Anhang

Inhalt des Immobilienmarktberichtes

Teil I Grundstücksmarktbericht

- 1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes
- 2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes
- 3 Allgemeines zum Gutachterausschuss
- 4 Grundstücksmarkt 2006
- 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 Spezielle Auswertungen

- 1 Allgemeines zum Gutachterausschuss
- 2 Vermietungsangebote aus Dürener Tageszeitungen

Bodenrichtwertkarte

www.dueren.de/gutachterausschuss



Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Düren

