



Grundstücksmarktbericht **2005** für die Stadt Düren



Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Düren



Immobilienmarktbericht

für das Gebiet

der Stadt Düren

(Marktbeobachtung 2004)

Teil I

Grundstücksmarktbericht

(§ 13 Gutachterausschussverordnung NW)

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Düren
52348 Düren

Urheberrecht:

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung und Quellenangabe unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmung und die Einspeisung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Gebühr:

35,00 Euro

Gliederung	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	1
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	2
3. Gutachterausschuss	3
3.1 Aufgaben	3
3.2 Geschäftsstelle	4
3.3 Gesetzliche Grundlagen	4
4. Grundstücksmarkt 2004	5
4.1 Geld- und Flächenumsätze	5
4.2 Umsatzentwicklungen	8
5. Unbebaute Grundstücke	9
5.1 Individueller Wohnungsbau	9
5.1.1 Umsatzentwicklungen	9
5.1.2 Schwerpunkte des Marktgeschehens	10
5.1.2.1 Gemarkung Düren	10
5.1.2.2 Ortsteile Dürens	11
5.1.3 Bodenwertentwicklung	12
5.1.3.1 Gemarkung Düren	12
5.1.3.2 Ortsteile Dürens	13
5.2 Gewerbe- und Industrieflächen	20
5.2.1 Umsatzentwicklungen	20
5.2.1 Preisniveau	21
5.3 Landwirtschaftliche Flächen	22
5.3.1 Umsatzentwicklungen	22
5.3.2 Bodenpreisentwicklung	23
5.4 Rohbauland	24
5.4.1 Umsatzentwicklungen	24
6. Bebaute Grundstücke	25
6.1 Einfamilienhäuser	25
6.1.1 Umsatzentwicklungen	25
6.1.2 Schwerpunkte des Marktgeschehens	26
6.1.2.1 Gemarkung Düren	26
6.1.2.2 Ortsteile Dürens	27
6.1.3 Preisniveau	28
6.1.4 Preisniveauentwicklungen	29
6.2 Mehrfamilienhäuser	36
6.2.1 Umsatzentwicklungen	36
6.3 Gemischt genutzte Objekte	37
6.3.1 Umsatzentwicklungen	37
6.4 Gewerbeobjekte	38
6.4.1 Umsatzentwicklungen	38

7.	Wohnungseigentum	39
7.1	Umsatzentwicklungen	39
7.1.1	Neubauten	39
7.1.2	Wiederverkäufe / Umwandlungen	40
7.2	Schwerpunkte des Marktgeschehens	41
7.2.1	Gemarkung Düren	41
7.2.2	Ortsteile Dürens	44
7.3	Preisniveau	46
7.4	Preisniveauentwicklungen	47
7.4.1	Neubauten	47
7.4.2	Wiederverkäufe	48
7.4.3	Umwandlungen	49
8.	Bodenrichtwerte	
8.1	Gesetzlicher Auftrag	50
8.2	Definition Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Grundstücke	51
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	53
9.	Wertermittlungsrelevante Daten	55
9.1	Indexreihen	55
9.1.1	Unbebaute Grundstücke	55
9.1.1.1	landwirtschaftliche Grundstücke	55
9.1.1.2	Wohnbauland	56
9.1.1.2.1	Indexreihe	56
9.1.1.2.2	Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung	57
9.1.1.3	Gewerbebauland	60
9.2	Umrechnungskoeffizienten	61
9.2.1	Wertverhältnis von Wohnbaugrundstücken mit unterschiedlicher Grundstückstiefe	61
9.2.2	Wertverhältnis von Bauerwartungsland zu erschließungsbeitrags- pflichtigem Wohnbauland	61
9.2.3	Wertverhältnis von Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzbarkeit	
9.2.4	Grundstücksgröße bei Einfamilienhäusern	63
9.2.5	Ausnutzungsgrad der Bausubstanz von Einfamilienhäusern	63
9.3	Liegenschaftszinssätze	
9.3.1	Liegenschaftszinssätze für die Jahre 1999 bis 2002	64
9.4	Vergleichsfaktoren bebaute Grundstücke	71
9.4.1	Rohertragsfaktoren	71
9.4.1.1	Einfamilienhäuser	71
9.4.1.2	Mehrfamilienhäuser	72
9.4.4	Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil	73
9.4.5	Gewerblich genutzte Immobilien	74

Gliederung

9.5	Sonstige Wertermittlungsrelevante Daten	75
9.5.1	Herkunft von Erwerbern auf dem Dürener Immobilienmarkt	75
9.5.1.1	unbebaute Grundstücke	75
9.5.1.1.1	Wohnbauland	75
9.5.1.2	bebaute Grundstücke	76
9.5.1.2.1	Einfamilienhäuser	76
9.5.1.2.2	Mehrfamilienhäuser	77
9.5.2.2.3	Eigentumswohnungen	78
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	79
10.1	Geographie	79
10.2	Bevölkerung	81
10.3	Verkehr	82
10.4	Wirtschaft	83
10.4.1	Arbeitsmarkt	83
10.4.2	Zwangsversteigerungen	86
10.4.3	Betriebsaufgaben	87
10.4.4	Betriebsneugründungen	87
10.4.5	Wirtschaftszweige	88
10.4.5.1	Landwirtschaft	88
10.4.5.2	Gewerbeflächen	89
10.4.5.3	Wohnbauflächen	90
10.4.5.4	Büroflächen	91
10.4.5.5	Praxisflächen	91
10.4.5.6	Einzelhandel	92
10.4.5.7	Bauwirtschaft	93
4.6	Besonderheiten einzelner Stadtviertel	96
11.	Sonstige Angaben	98
11.1	Gebühren	98
11.2	Veröffentlichungen	99
11.2.1	Aktuelle Veröffentlichungen	99
11.2.2	Veröffentlichungen früherer Jahre	99
11.2.2.1	Karten früherer Jahre	99
11.2.2.2	Berichte früherer Jahre	100
Anhang		
I	Inhalt des Immobilienmarktberichtes	

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. 92000 und ist steigend, wobei der Anteil der deutschen Bevölkerung stetig abnimmt. Der Anteil der Bezieher von Arbeitslosengeld II beträgt mit etwa 13000 Personen etwa 14 % der Bevölkerung. Die Stadt besitzt insgesamt eine gute Infrastruktur. Hervorzuheben ist die hervorragende überregionale Anbindung an die Verkehrsnetze.

Das Grundstücksmarktgeschehen bringt einen *Jahresumsatz* von etwa 100 Millionen € hervor. Die *Marktschwerpunkte* bilden der Handel von Wohnbauland, Einfamilienhäusern, Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen und Gewerbeobjekte. Der Geld- und Flächenumsatz beim Handel von Gewerbeobjekten ist 2004 gegenüber 2003 steigend. Wohnbauland, Einfamilienhäuser, Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen sind im Geld- und Flächenumsatz deutlich sinkend. Der *Büroflächenmarkt* ist gesättigt. Das „StadtCenters“ am nördlichen Rand der vorhandenen Innenstadt wird im September mit ca. 15000 qm zusätzlicher Ladenfläche eröffnet.

Das Bodenpreisniveau von *Wohnbauland* steigt in Düren etwa um 4 % pro Jahr. Das Preisniveau ist gegenüber dem Umland von Köln oder Aachen relativ günstig. Die Preise von *Einfamilienhäusern* sind zur Zeit im fallenden Trend. Das Preisniveau von neu erbauten und wiederverkauften *Eigentumswohnungen* ist gegenüber dem Jahr 2003 nahezu konstant geblieben, obwohl das Marktgeschehen in diesen Bereichen stark rückläufig ist.

Etwa 85 % der *Erwerber* von Wohnbauland haben in Düren oder im Umland von Düren ihren Wohnsitz. Etwa 7 % 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 (17 %) oder Eigentumswohnungen (37 %) 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 bewusst 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.

Denjenigen Marktteilnehmern, Maklern und Bewertungssachverständigen, denen bei besonderen Fragestellungen der Immobilienmarktbericht als Informationsquelle nicht ausreicht, steht der Gutachterausschuss mit seinen unter Punkt 11.2 aufgeführten Veröffentlichungen, mit gezielten Einzelauswertungen seiner Datensammlungen oder mit gutachterlicher Tätigkeit zur Verfügung.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte erstattet auf Antrag Gutachten über den Verkehrswert oder den Mietwert einer Immobilie.

(J. Fischöder)
Vorsitzender

3. Gutachterausschuss

3.1 Aufgaben

Der Gutachterausschuss erstattet auf Antrag Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken, ferner über die Höhe der Entschädigung für Rechtsverluste oder andere Vermögensnachteile in Enteignungsverfahren etc.

Außerdem kann er Gutachten über Mietwerte und Pachtwerte erstatten.

Tätigwerden des Gutachterausschusses:

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

Der Gutachterausschuss ermittelt jährlich Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren zur Beurteilung von Immobilien. Darüber hinaus veröffentlicht er Richtwerte für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser.

Er macht seine Marktbeobachtungen, auch wenn sie über den Inhalt dieses Berichtes hinausgehen, den auf dem Immobilienmarkt tätigen Sachverständigen gegen Gebühr zugänglich.

Zusammensetzung des Gutachterausschusses:

Der Gutachterausschuss ist ein Gremium ehrenamtlicher, erfahrener und sachkundiger Fachleute; sie sind unabhängig und an Weisungen nicht gebunden. Er berät und beschließt als Kollegialgremium in nicht öffentlicher Sitzung.

Gebühren:

Die Gebühren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte richten sich nach den Bestimmungen der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen. Sie sind in dieser Informationsschrift auszugsweise unter Ziffer 1.4 wiedergegeben.

Bearbeitungszeiten:

Die Bearbeitungszeiten für die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens liegen je nach der Art des Wertermittlungsobjektes und der Höhe des Auftragsbestandes bei 2 bis 6 Wochen.

4. Grundstücksmarkt 2004

4.1 Geld- und Flächenumsätze

Marktbereich	2003			2004		
	Verkäufe	Umsatz	Fläche	Verkäufe	Umsatz	Fläche
	Anzahl	Euro	QM	Anzahl	Euro	QM
<i>Unbebaute Grundstücke</i>						
Land- und Forstwirt.	22	845946	140103	32	1044731	306443
Roh-bauland	2	498441	8180	0	0	0
Wohn-bauland	131	11034707	82946	89	9639970	61743
Gewerbe-bauland	13	1058458	41952	9	1330650	44204
Sonstige Unbebaute	35	896271	19451	23	125728	9078
<i>Bebaute Grundstücke</i>						
Einfamilien-häuser	324	45139700	142619	235	35158400	115939
Mehrfamilien-häuser	33	5979000	14158	40	7868500	21397
Gemischt gen. Objekte	9	3154000	3419	9	3749500	8203
Gewerbe-objekte	10	5504080	25341	20	23649400	344406
Sonstige Bebaute	17	2118000	9192	24	2898060	16990
<i>Eigentums-wohnungen</i>						
Neubau	43	7965000	5743	34	5709600	5291
Wiederverkauf	178	15957800	20275	129	11076150	12434
Umwandlungen	4	193500	236	5	435000	392
Sonstige	25	190420	224	1	6000	5
Summe	846	100535323	513839	650	102691689	946525

Tab 1: Geld und Flächenumsätze

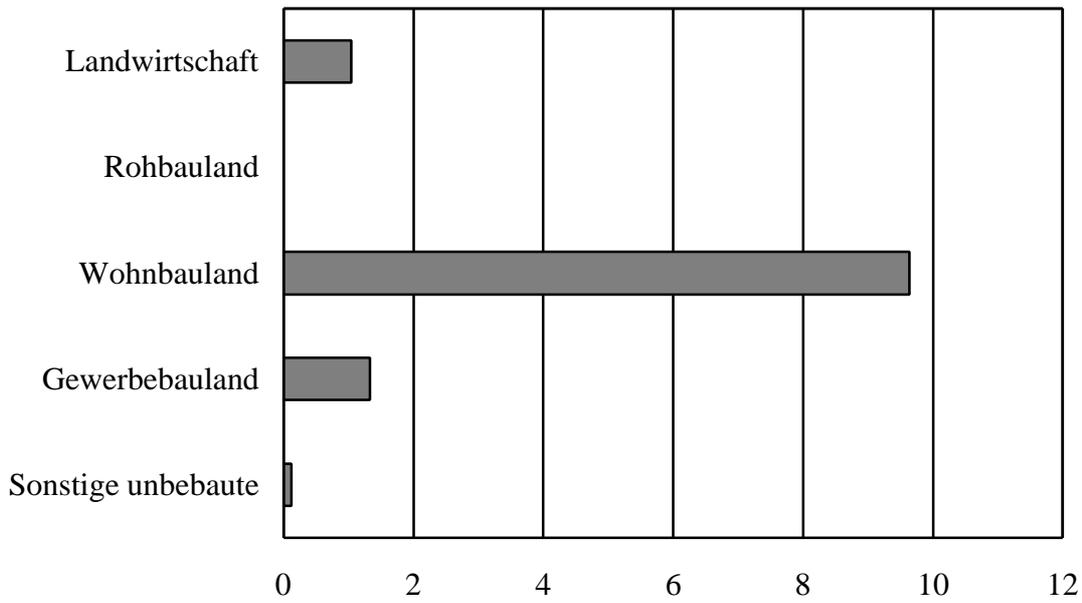


Abb. 1: Geldumsatz an unbebauten Grundstücken 2004 in Millionen Euro

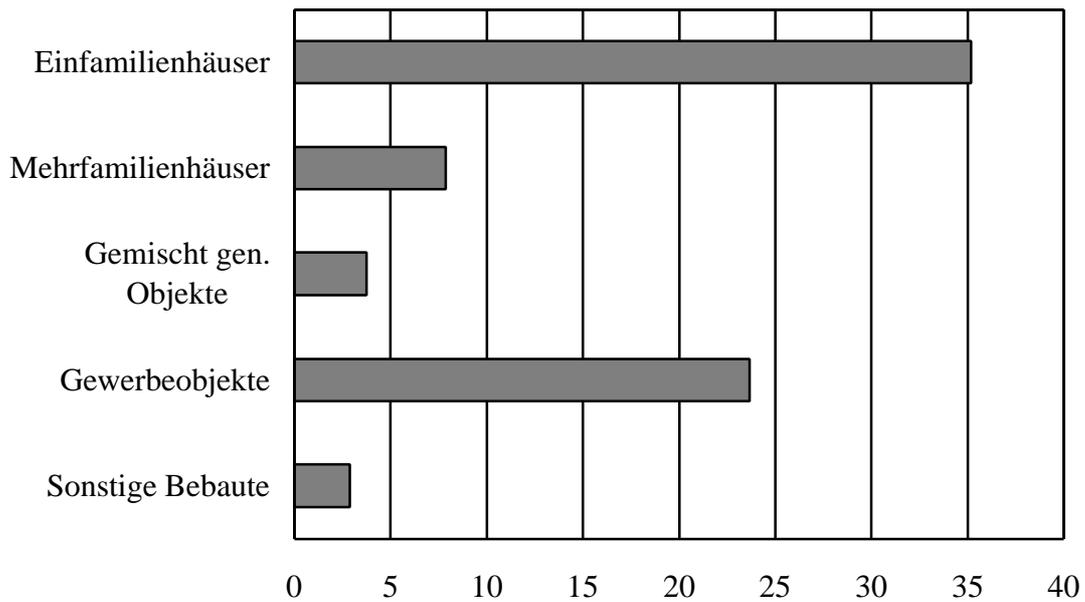


Abb. 2: Geldumsatz an bebauten Grundstücken 2004 in Millionen Euro

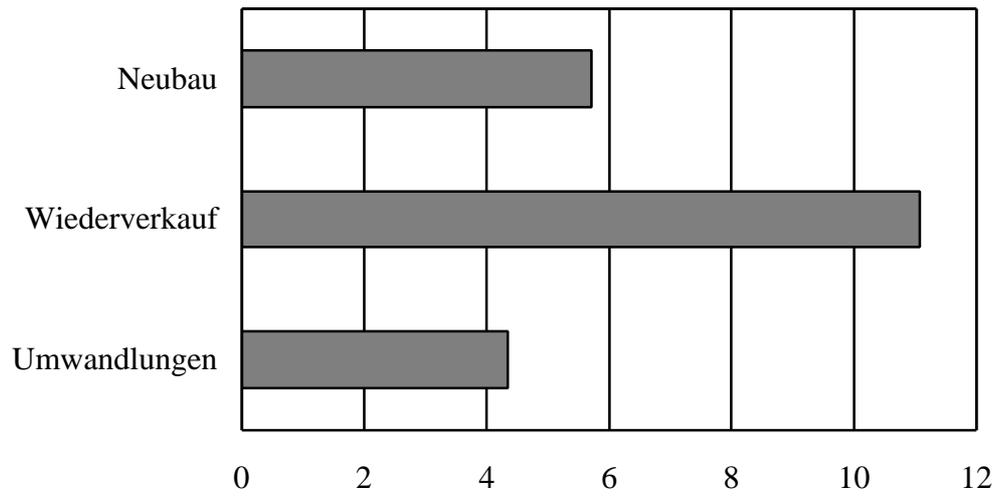


Abb. 3: Geldumsatz an Eigentumswohnungen 2004 in Millionen Euro

4.2 Umsatzentwicklungen

In Düren insgesamt

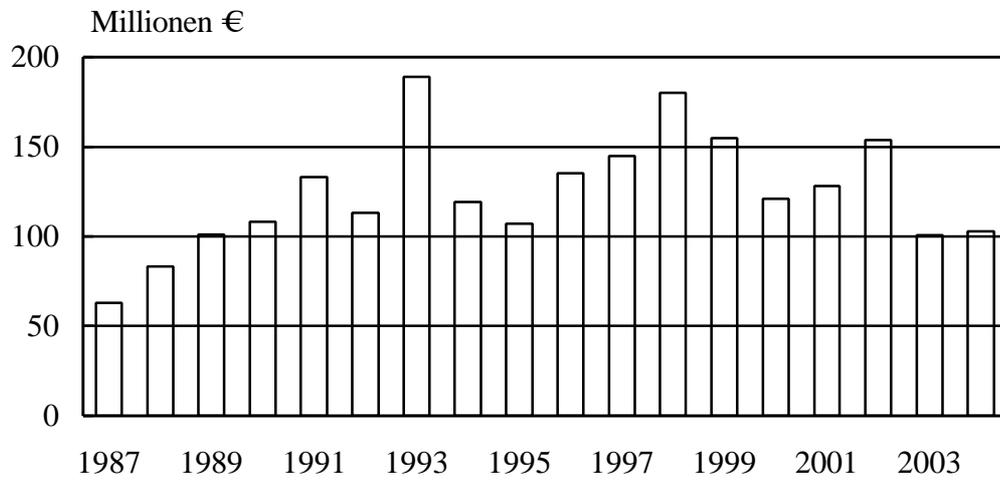


Abb. 4: Geldumsatz

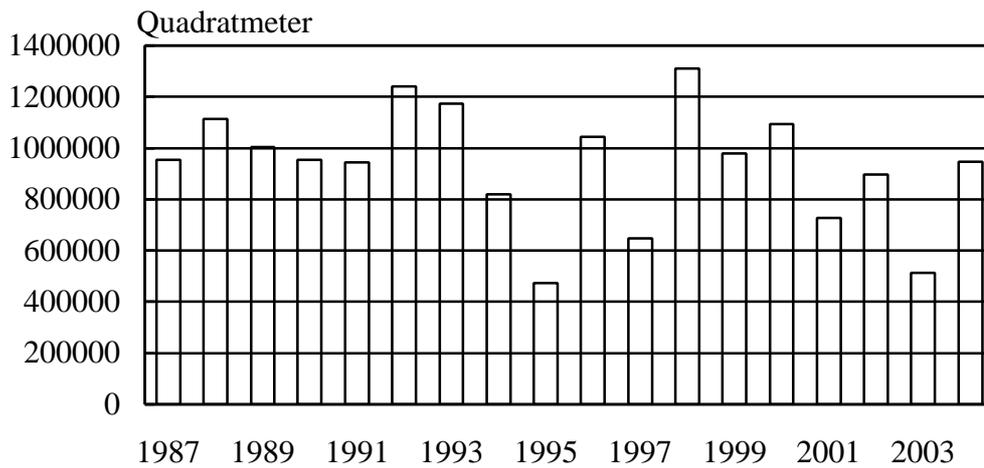


Abb. 5: Flächenumsatz

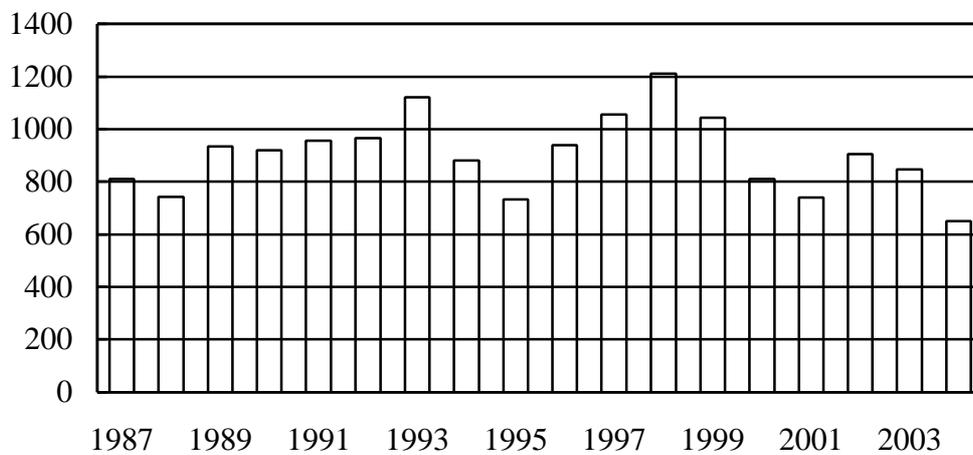


Abb. 6: Anzahl der Verkäufe

5. **Unbebaute Grundstücke**
5.1 Individueller Wohnungsbau
5.1.1 Geldumsatzentwicklung

Wohnbauland

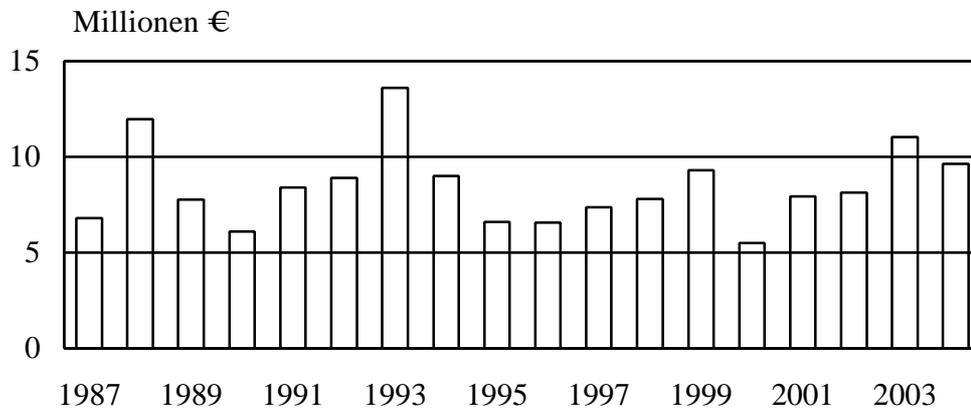


Abb. 7: Geldumsatz

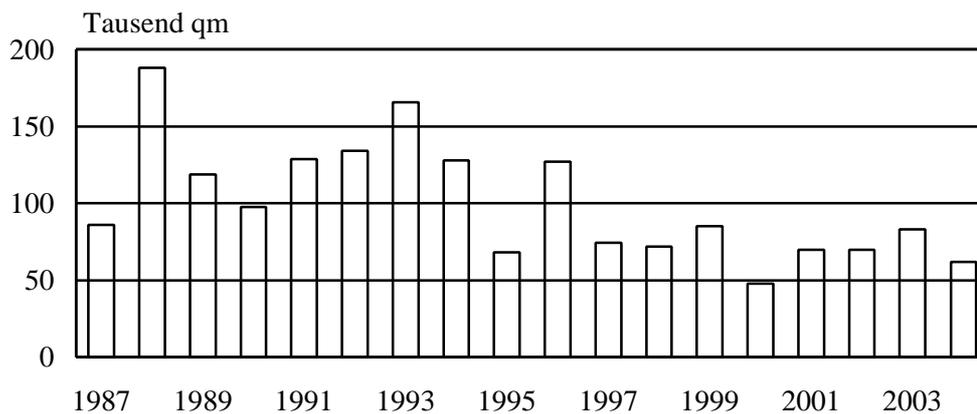


Abb. 8: Flächenumsatz

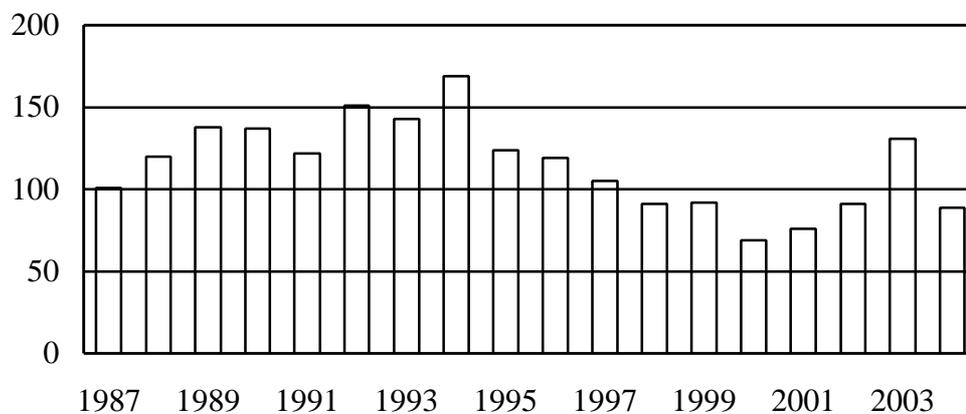


Abb. 9: Anzahl der Verkäufe

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.

5.1.2.1 Gemarkung Düren

Wohnbauland

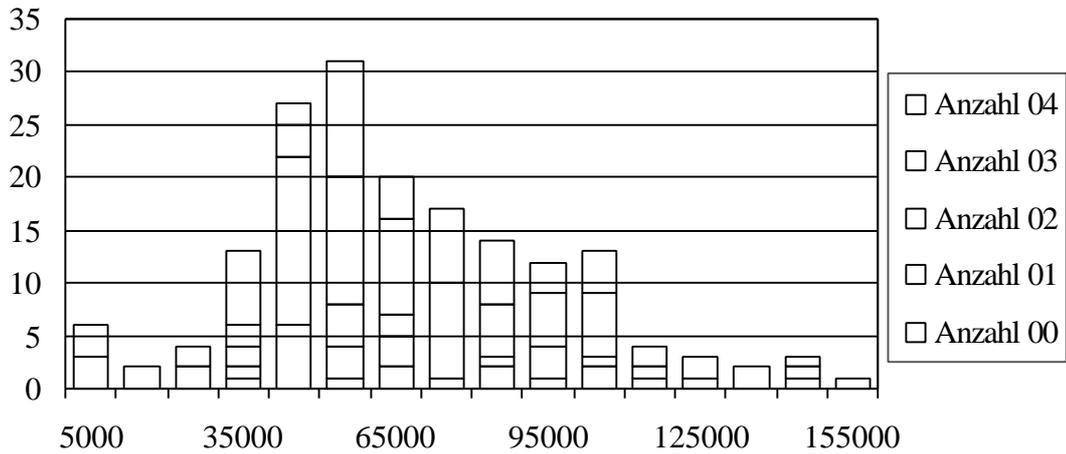


Abb. 10: Kaufpreishäufigkeit (€) für Wohnbauland Gemarkung Düren

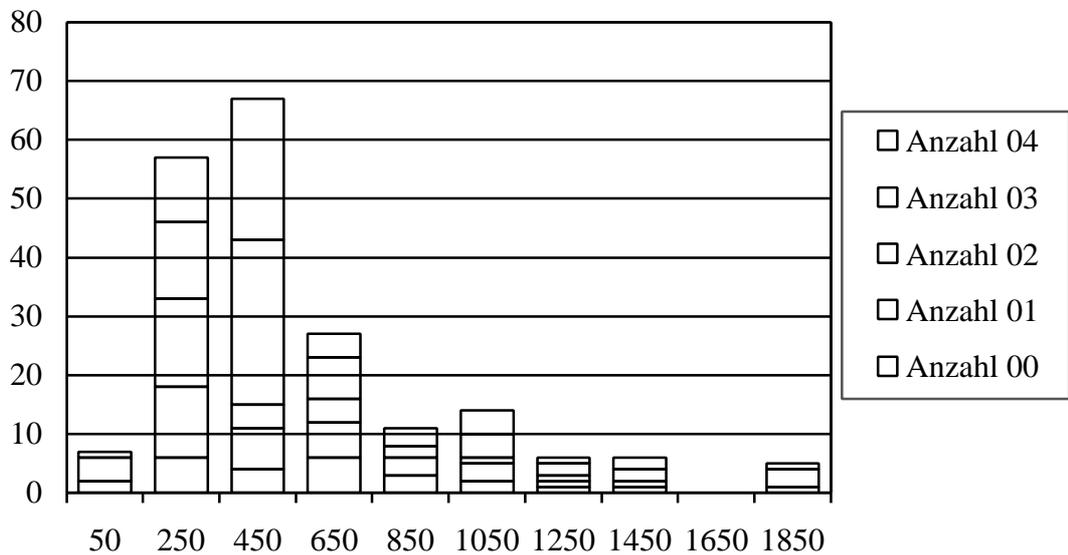


Abb. 11: Häufigkeit veräußerter Grundstücksgrößen (qm) Gemarkung Düren

5.1.2.2 Ortsteile Dürens

Wohnbauland

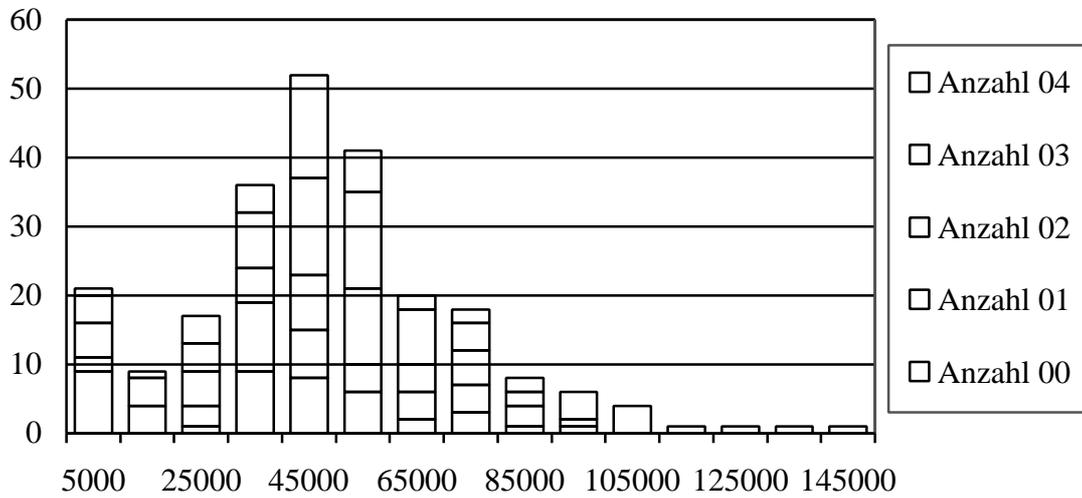


Abb. 12: Kaufpreishäufigkeit (€) für Wohnbauland Ortsteile Dürens

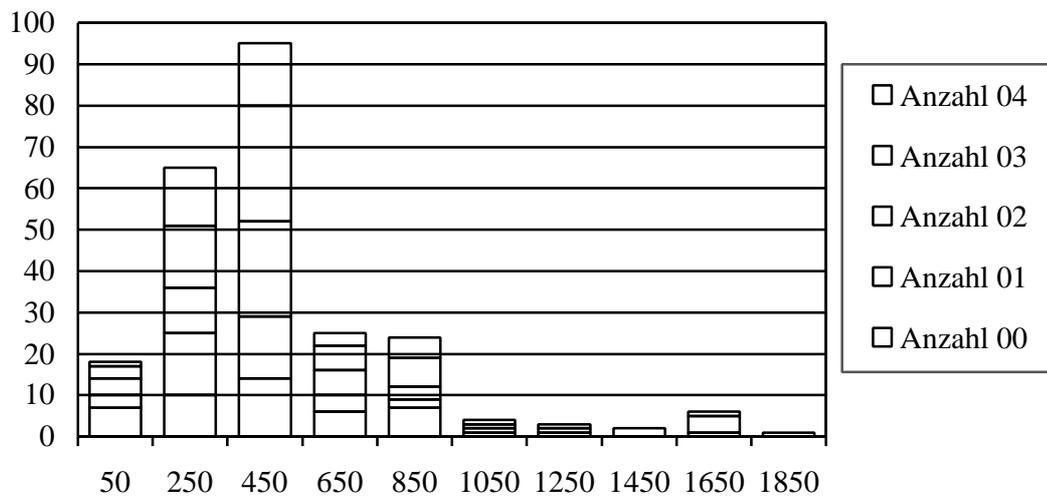


Abb. 13: Häufigkeit veräußerter Grundstücksgrößen (qm) Ortsteile Dürens

5.1.3 Bodenwertentwicklungen

5.1.3.1 Wohnbauland - Düren insgesamt-

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

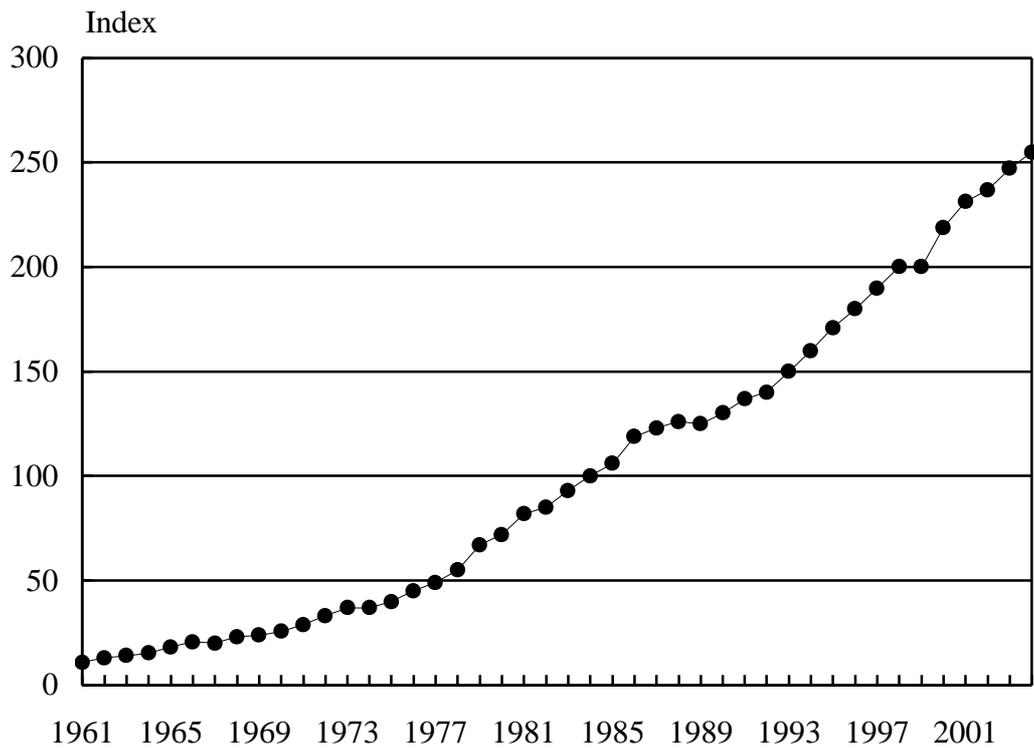


Abb. 14: Die Entwicklung des Bodenpreisniveaus für baureifes Wohnbauland auf dem Dürener Grundstücksmarkt

5.1.3.2 Wohnbauland -Ortsteile Dürens-

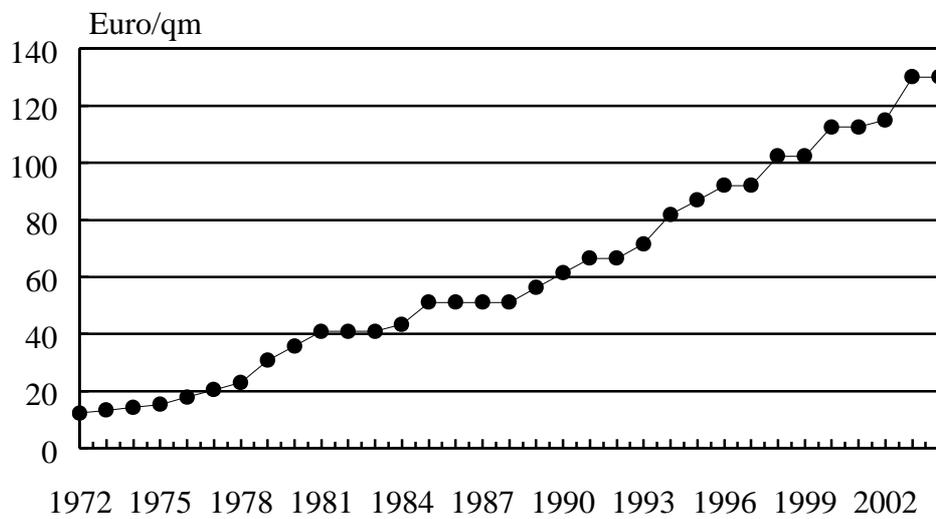


Abb. 15: Bodenwertentwicklung in Arnoldsweiler

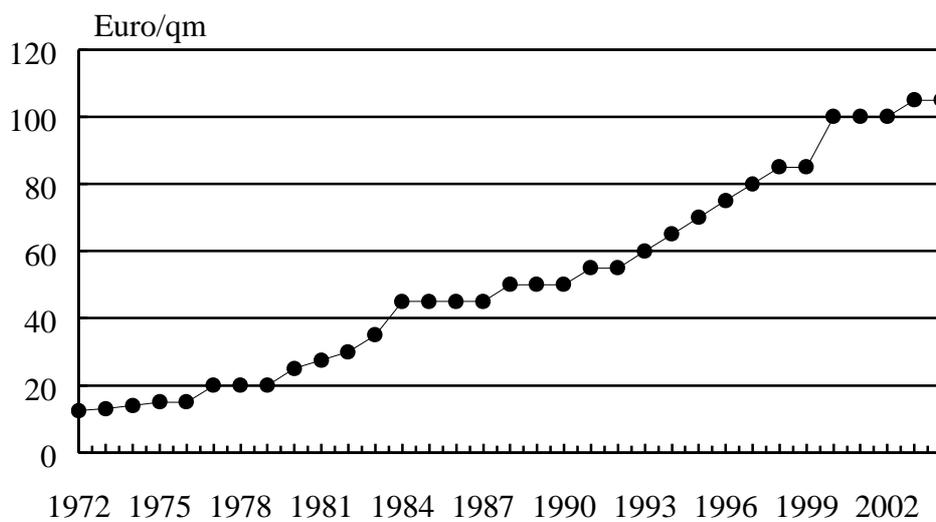


Abb. 16: Bodenwertentwicklung in Berzbuir

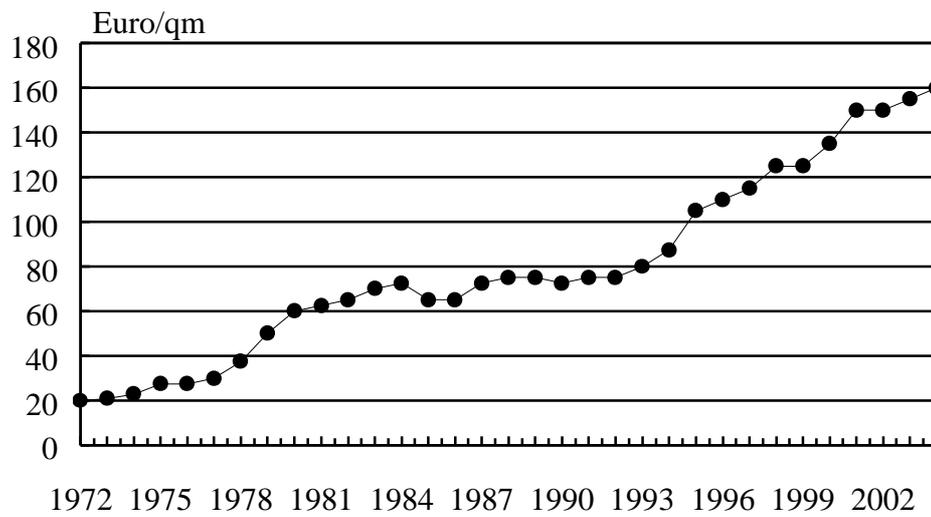


Abb. 17: Bodenwertentwicklung in Birgel

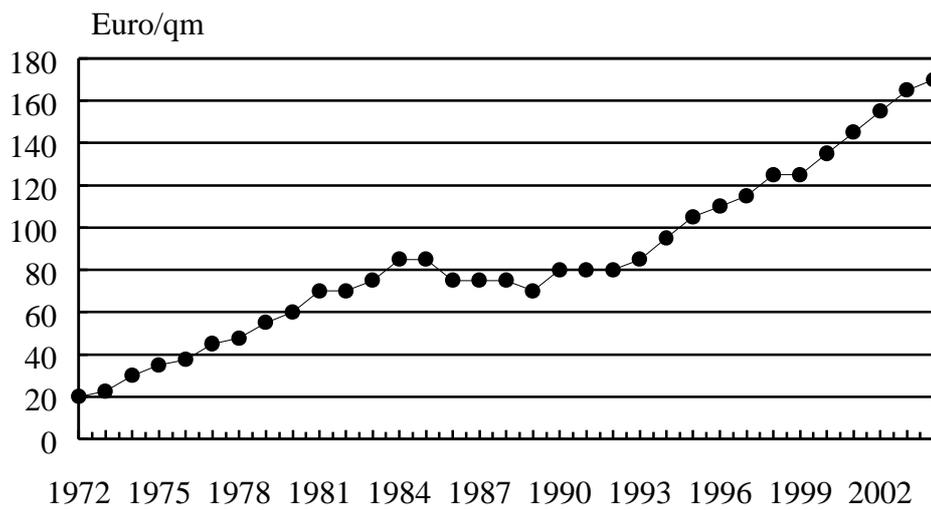


Abb. 18: Bodenwertentwicklung in Birkesdorf

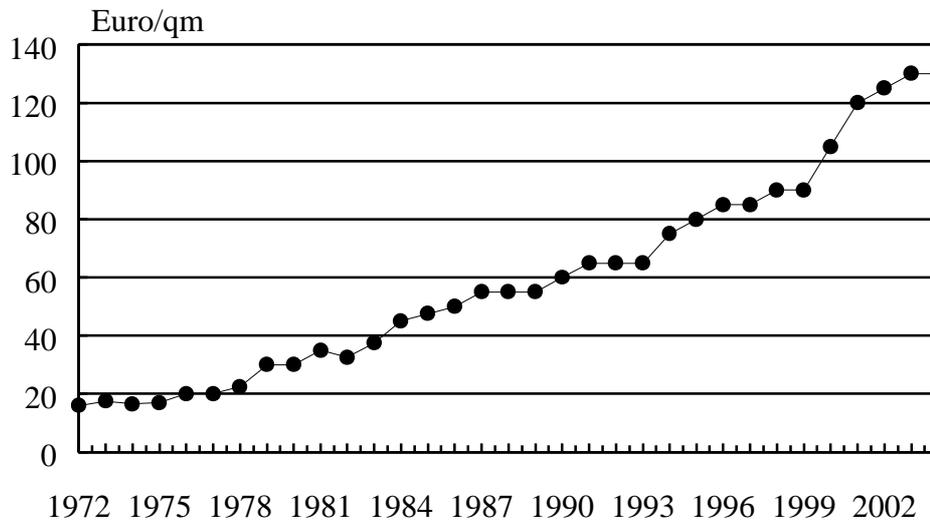


Abb. 19: Bodenwertentwicklung in Derichsweiler

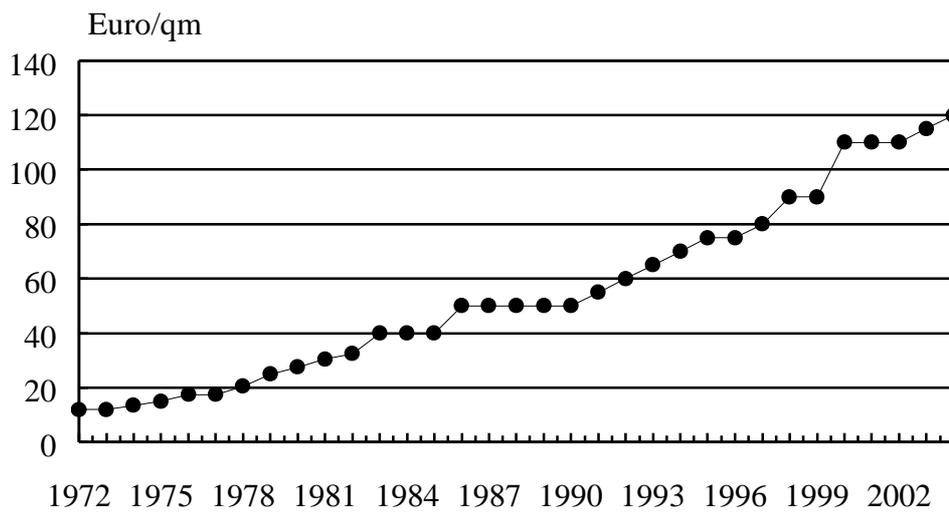


Abb. 20: Bodenwertentwicklung in Echtz

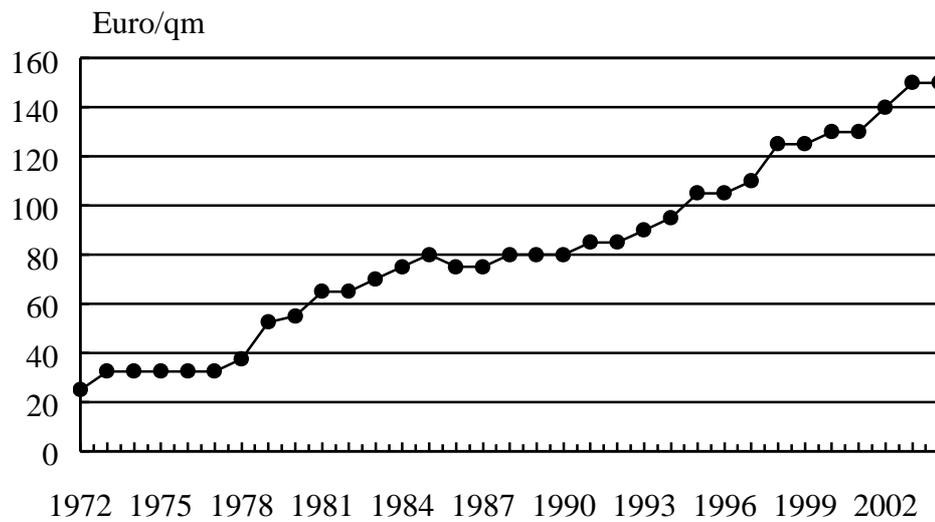


Abb. 21: Bodenwertentwicklung in Gürzenich

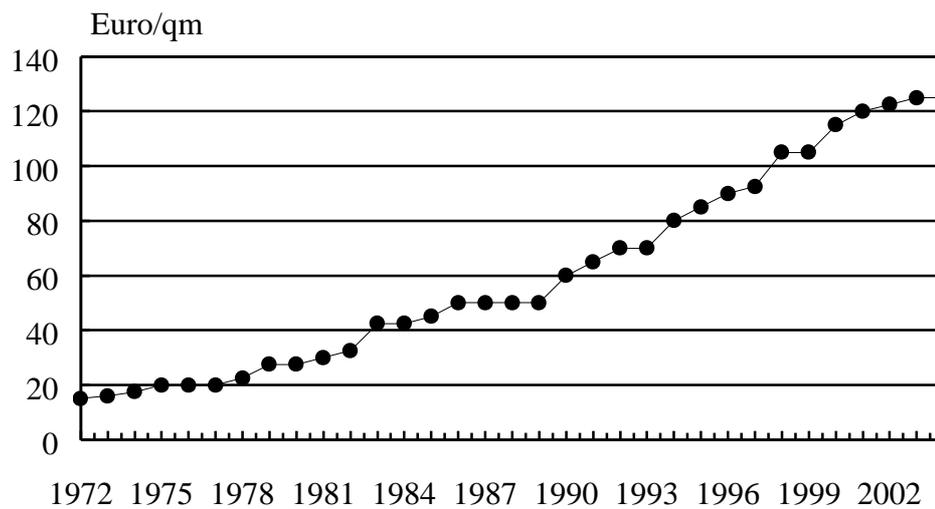


Abb. 22: Bodenwertentwicklung in Hoven

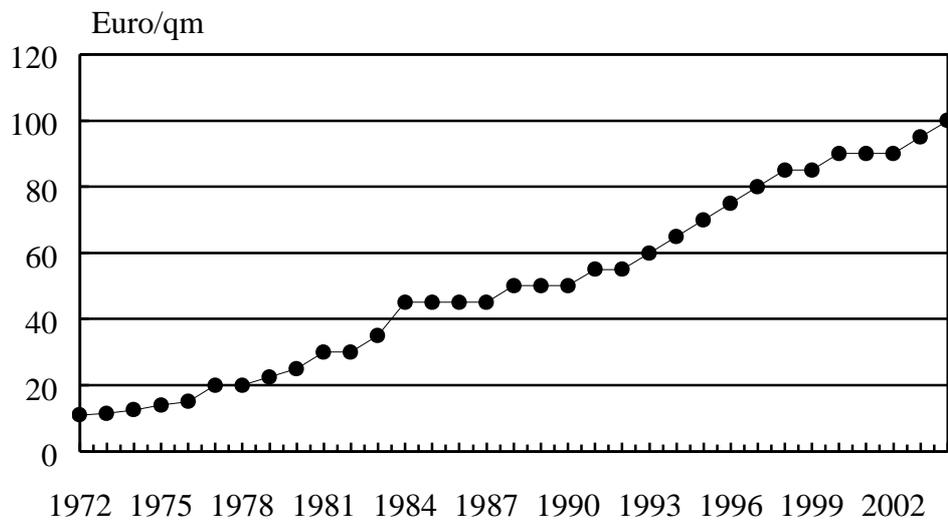


Abb. 23: Bodenwertentwicklung in Kufferath

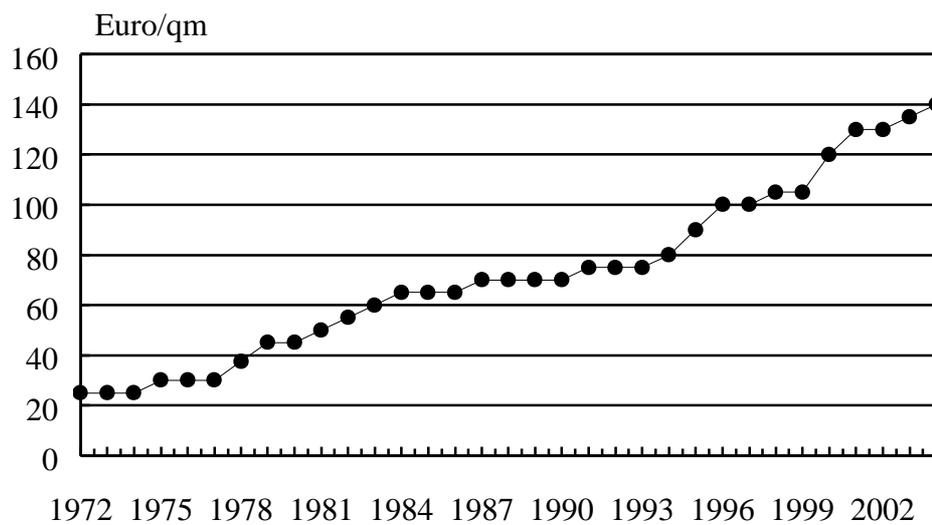


Abb. 24: Bodenwertentwicklung in Lendersdorf

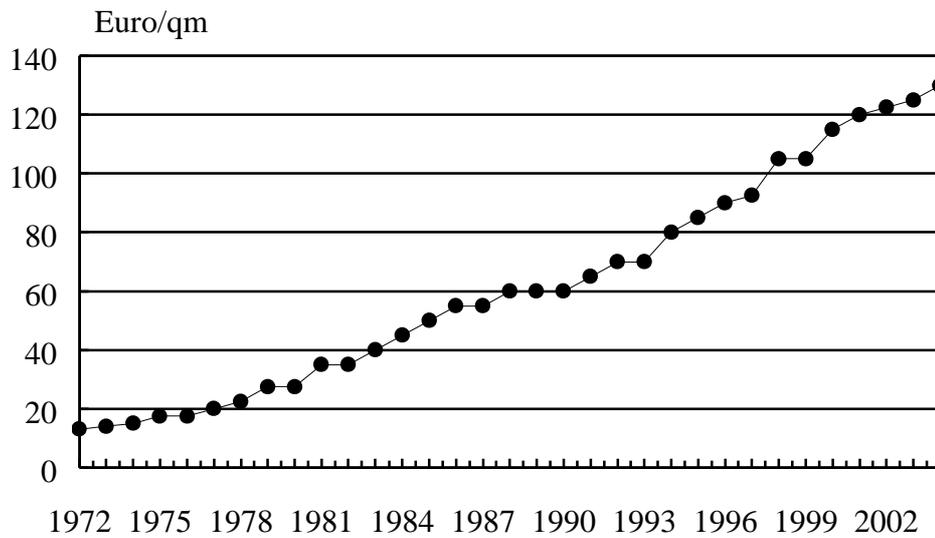


Abb. 25: Bodenwertentwicklung in Mariaweiler

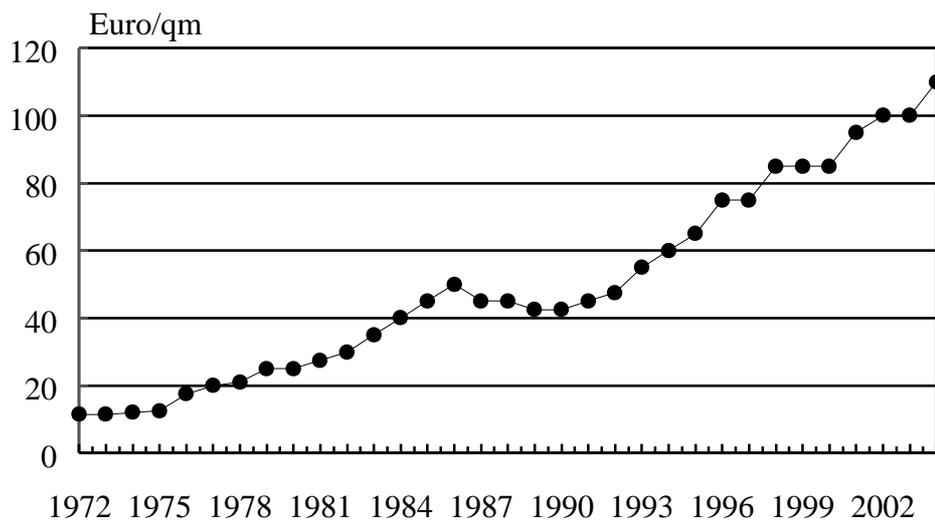


Abb. 26: Bodenwertentwicklung in Merken

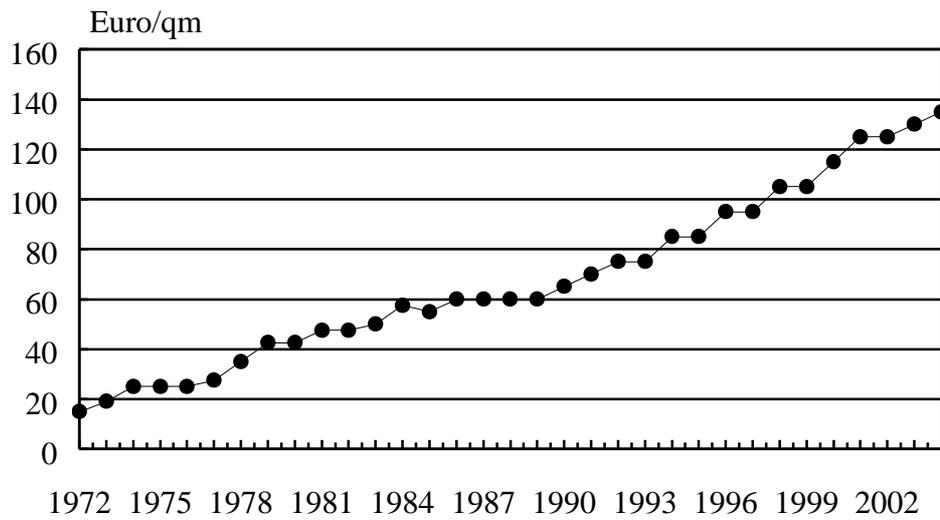


Abb. 27: Bodenwertentwicklung in Niederrau

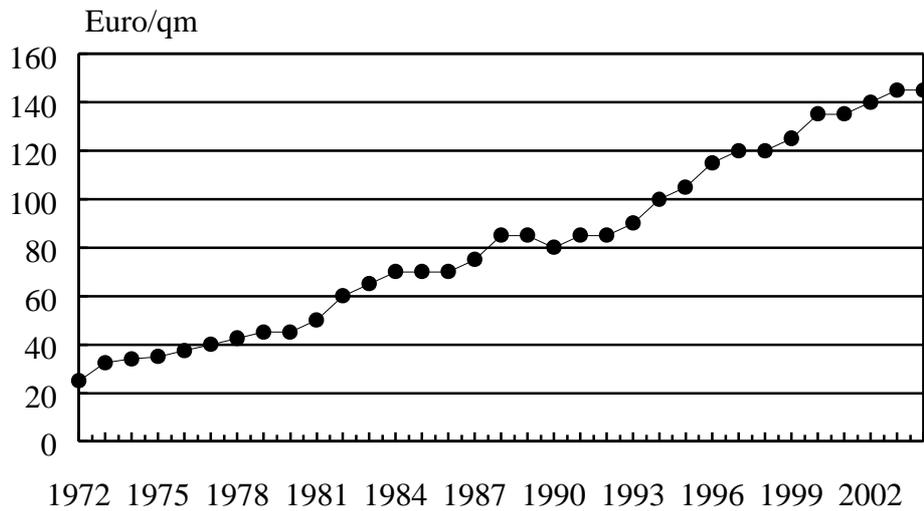


Abb. 28: Bodenwertentwicklung in Rölsdorf

5.2 Gewerbe- und Industrieflächen

5.2.1 Umsatzentwicklungen

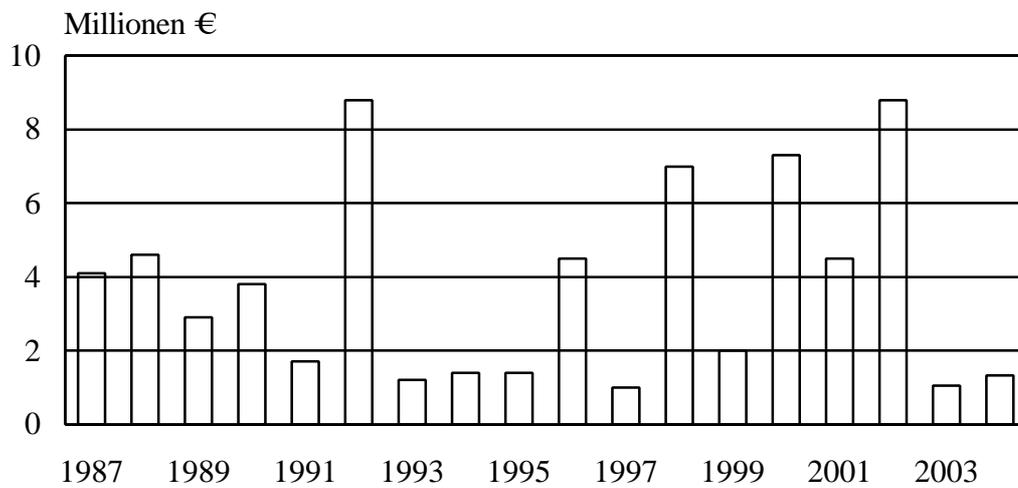


Abb. 29: Geldumsatz

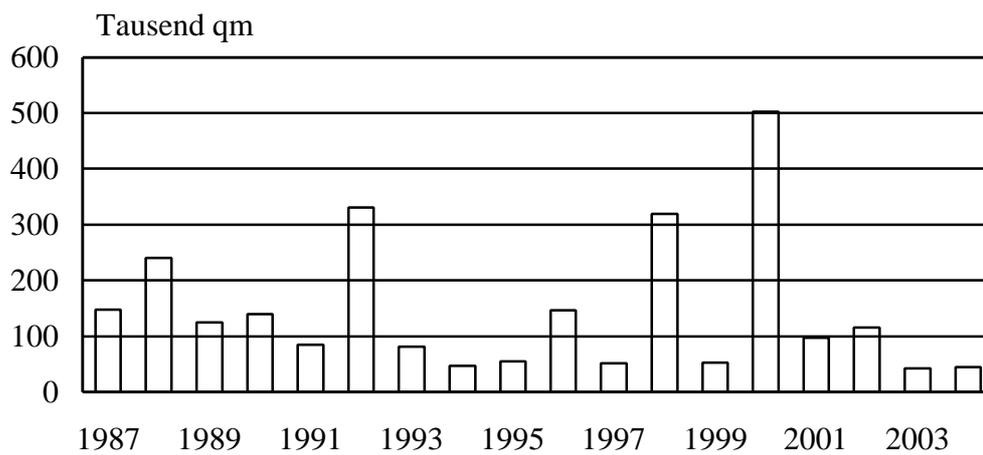


Abb. 30: Flächenumsatz

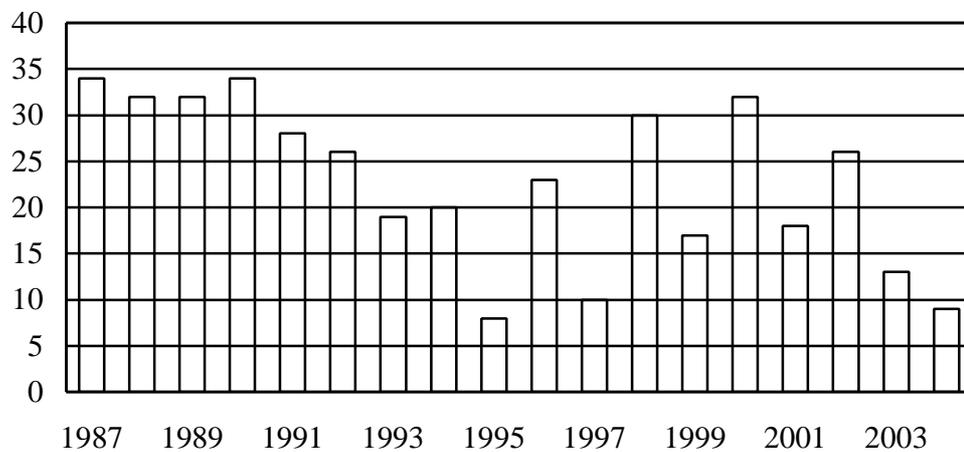


Abb. 31: Anzahl der Verkäufe

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 Umsatzentwicklung

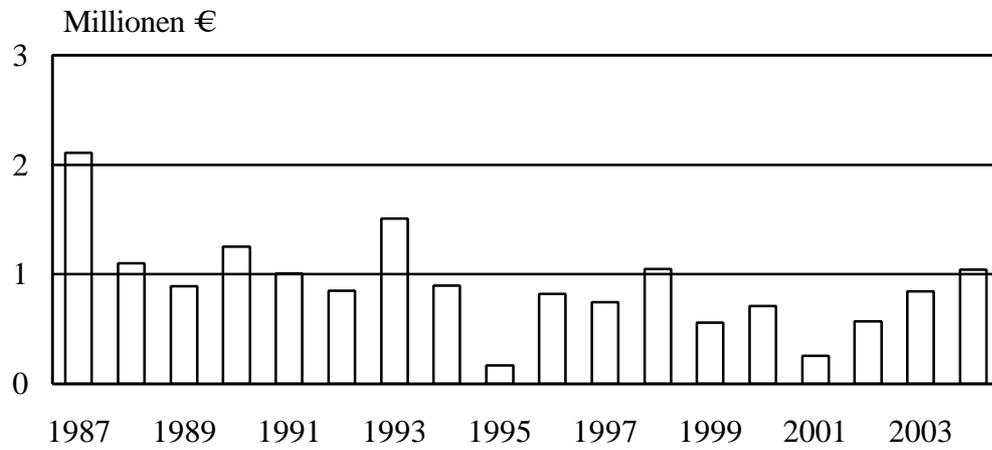


Abb. 32: Geldumsatz

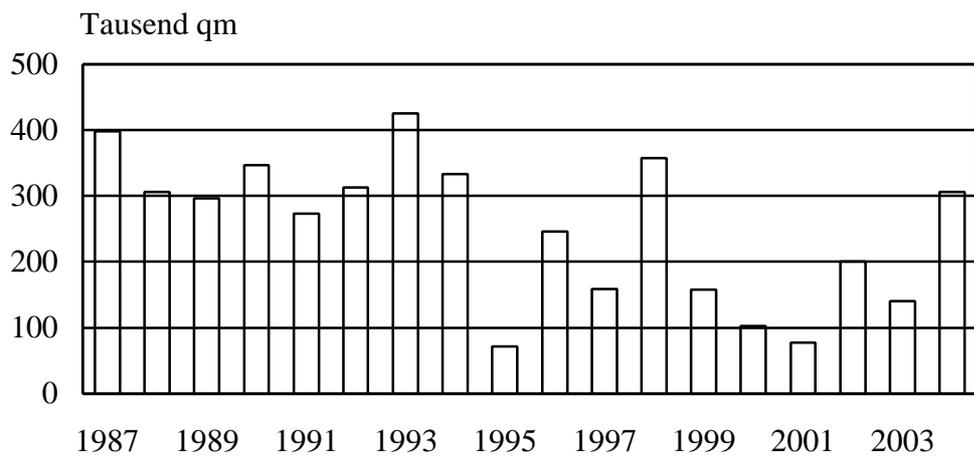


Abb. 33: Flächenumsatz

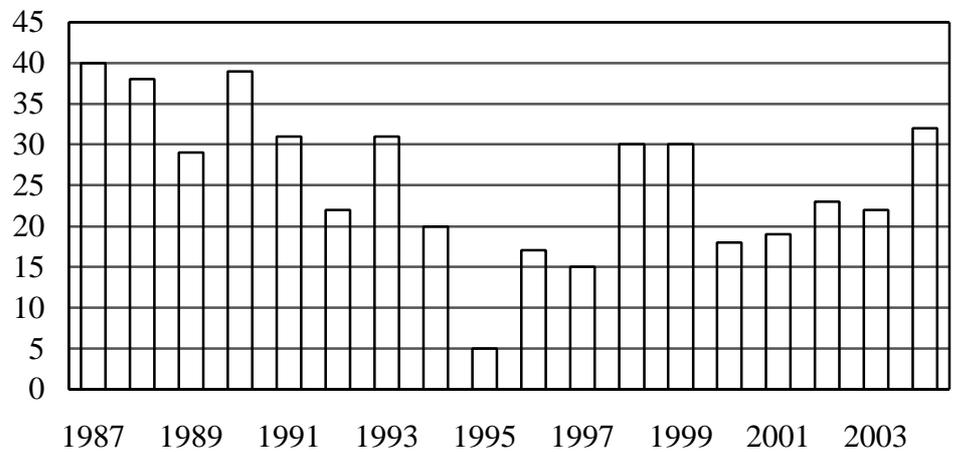


Abb. 34: Anzahl der Verkäufe

5.3.1 Bodenpreisentwicklung

Sämtliche dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte bekannt gewordenen Verkaufsfälle von landwirtschaftlichen Grundstücken aus den Jahren 1972 bis 2004 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, die 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.

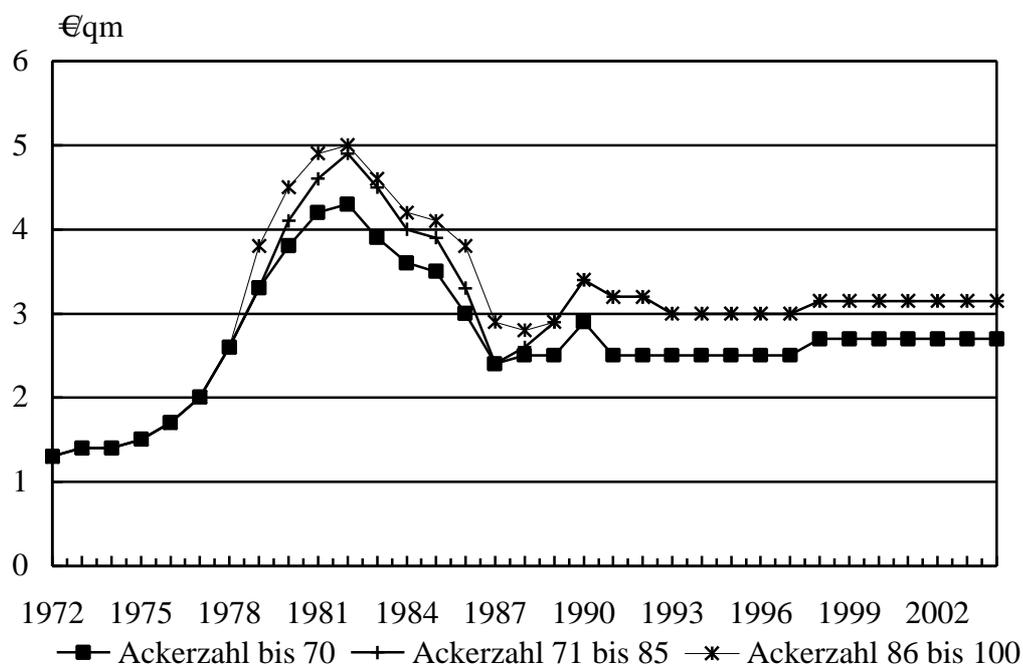


Abb. 35: Die Bodenpreisentwicklung für Ackerland

5.4 Rohbauland

5.4.1 Umsatzentwicklung

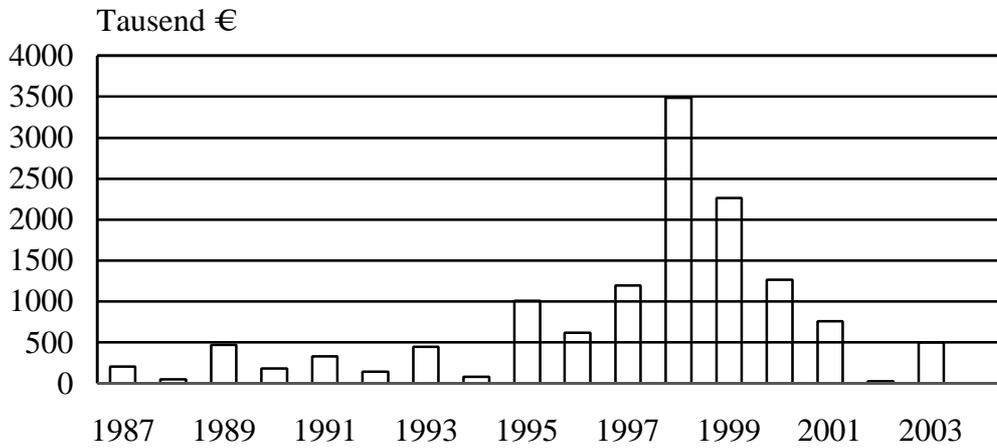


Abb. 36: Geldumsatz

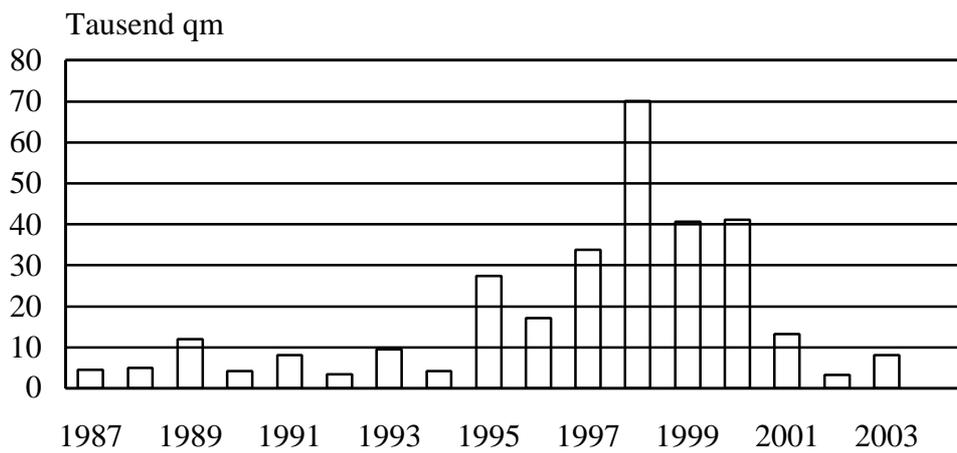


Abb. 37: Flächenumsatz

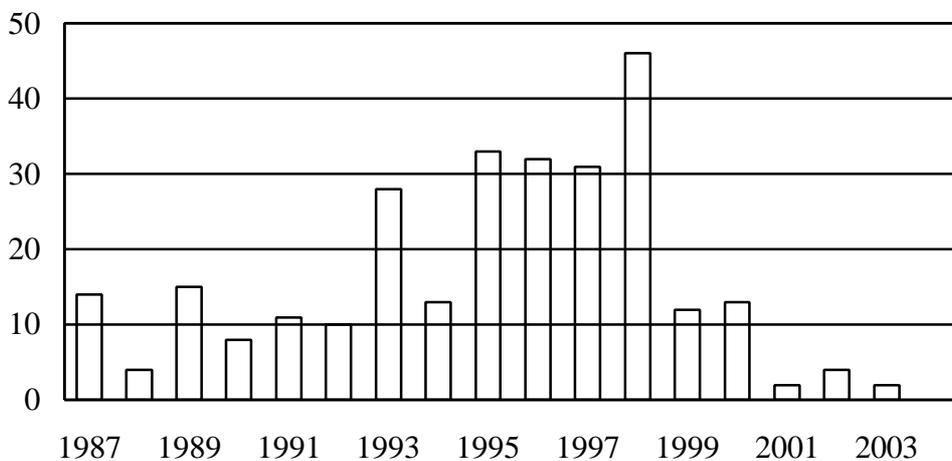


Abb. 38: Anzahl der Verkäufe

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Einfamilienhäuser

6.1.1 Umsatzentwicklungen

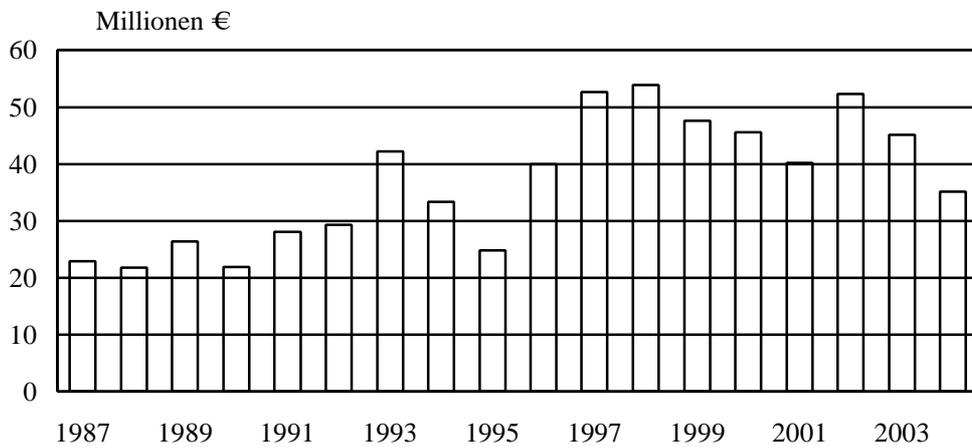


Abb. 39: Geldumsatz

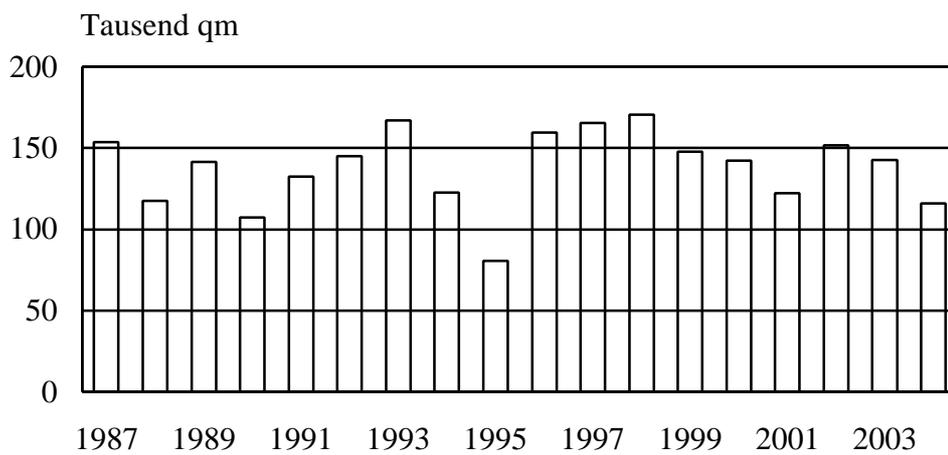


Abb. 40: Flächenumsatz

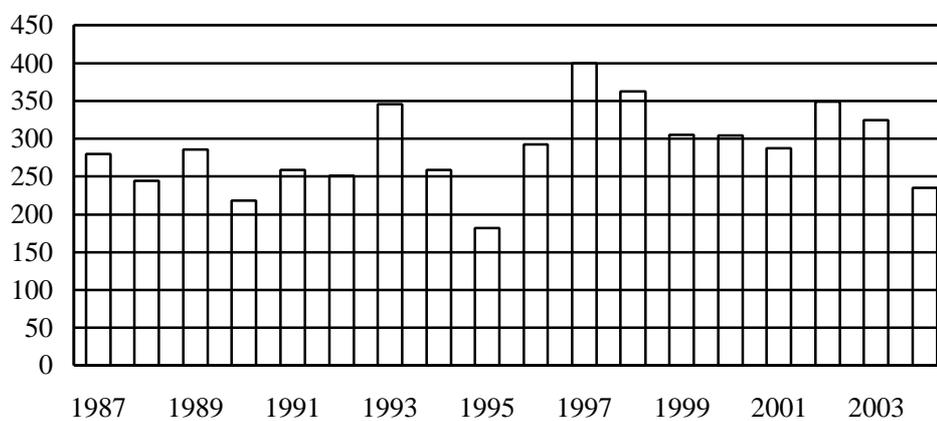


Abb. 41: Anzahl der Verkäufe

6.1.2 Schwerpunkte des Marktgeschehens

6.1.2.1 Gemarkung Düren

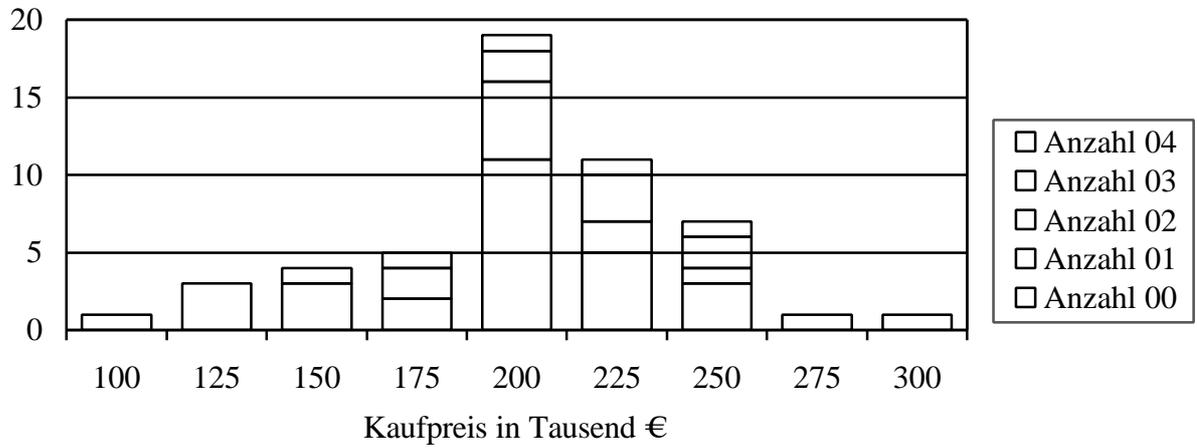


Abb. 42: Einfamilienhäuser (Neubau)

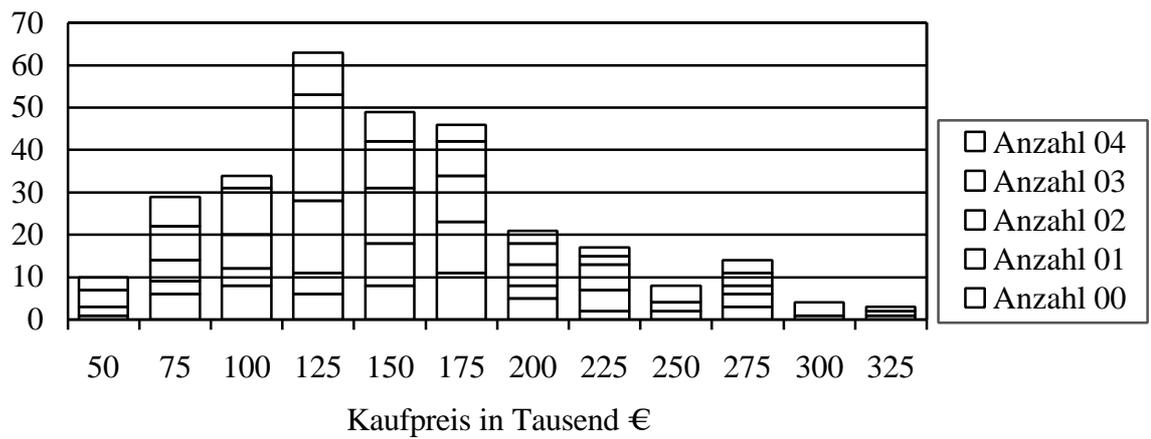


Abb. 43: Einfamilienhäuser (Baujahr nach 1945)

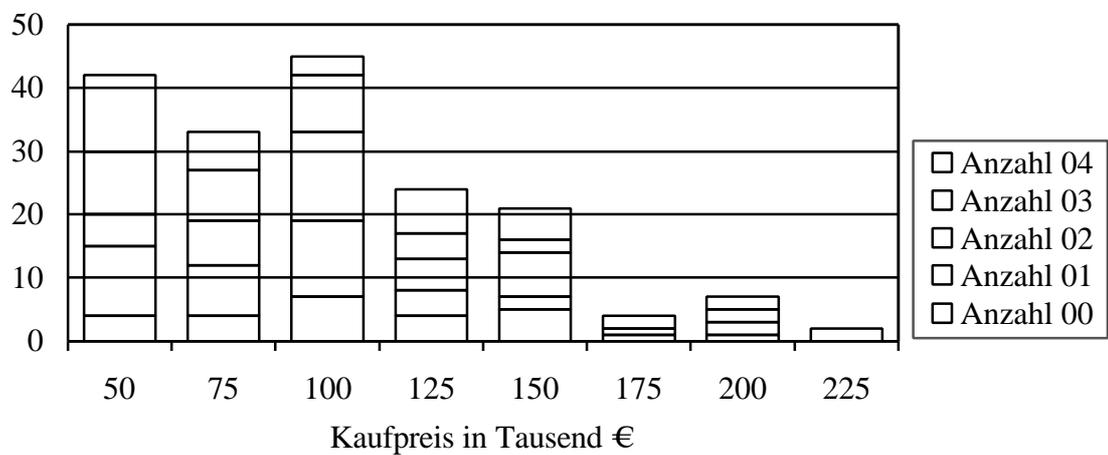


Abb. 44: Einfamilienhäuser (Baujahr vor 1945)

6.1.2.2 Ortsteile Dürens

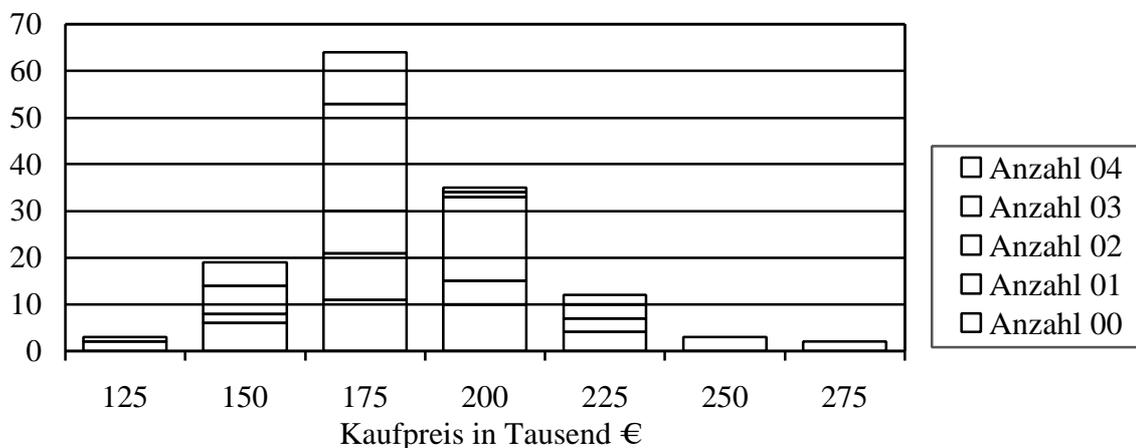


Abb. 45: Einfamilienhäuser (Neubau)

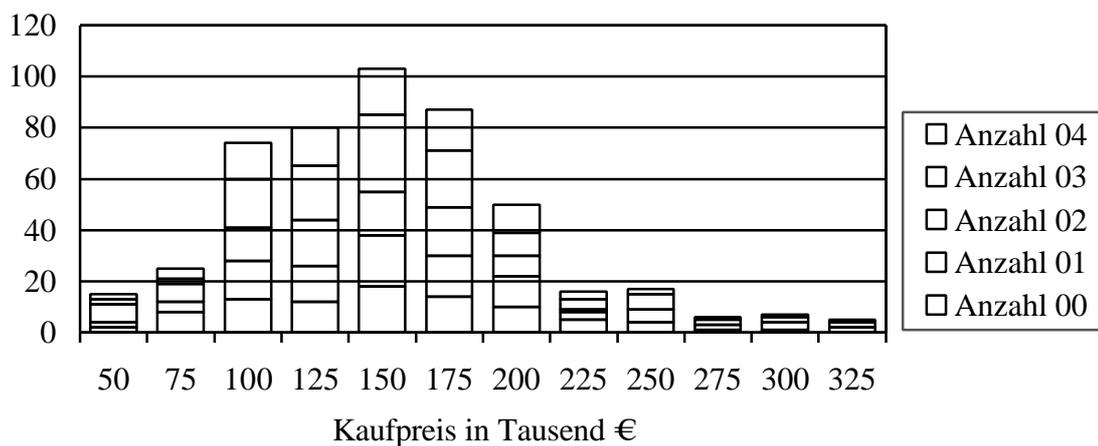


Abb. 46: Einfamilienhäuser (Baujahr nach 1945)

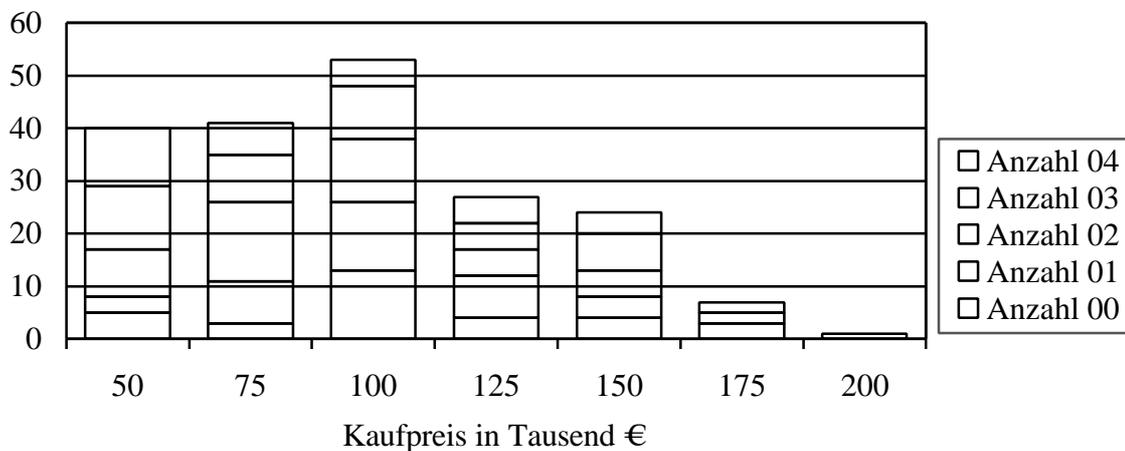


Abb. 47: Einfamilienhäuser (Baujahr vor 1945)

6.1.3 Preisniveau

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

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

Baualterstufe	Kaufpreis in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche	Kaufpreis in Euro pro Kubikmeter umbauten Raum
Baujahr vor 1945	889	189
Baujahre 1945 bis 1959	1069	203
Baujahre 1960 bis 1969	1234	240
Baujahre 1970 bis 1979	1280	239
Baujahre 1980 bis 1989	1321	266
Baujahre 1990 bis 1999	1680	310
Neubauten	1414	289

Tab. 2: Richtwerte für Einfamilienhäuser

6.1.4. Preisniveauentwicklungen

Baujahre vor 1945

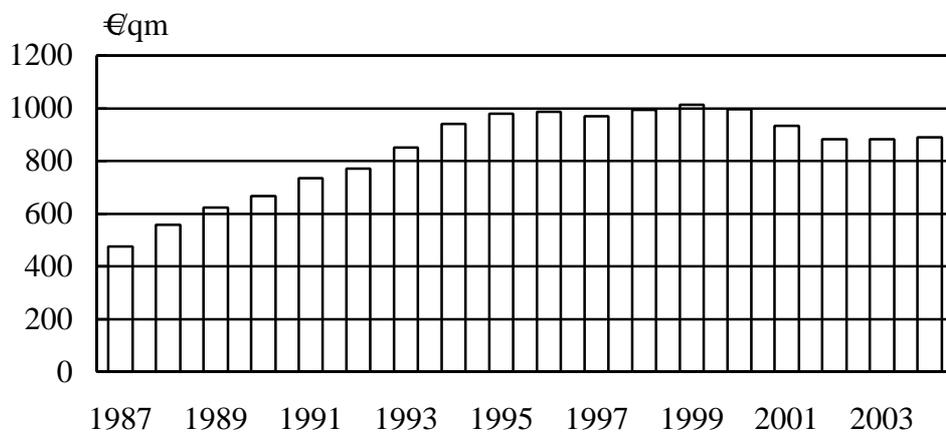


Abb. 48: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

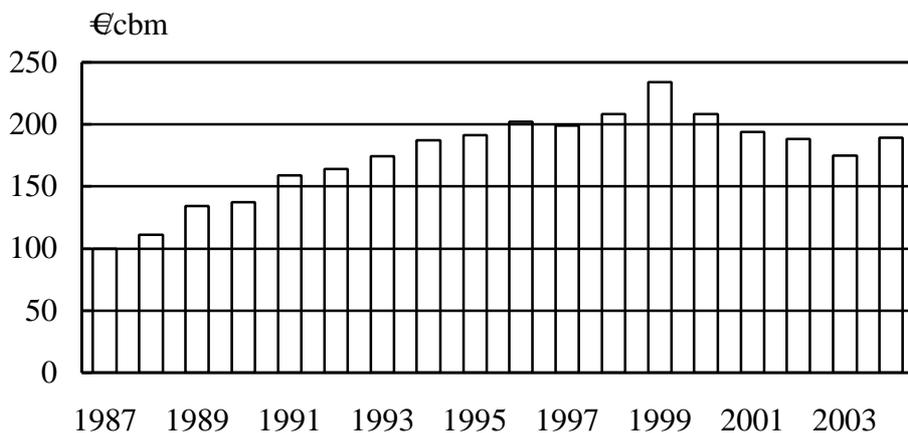


Abb. 49: Kaufpreis/Umbauten Raum

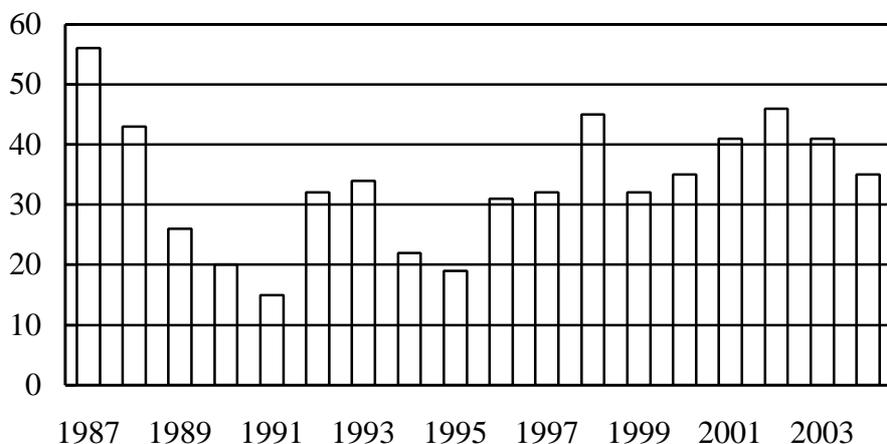


Abb. 50: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1945 bis 1959

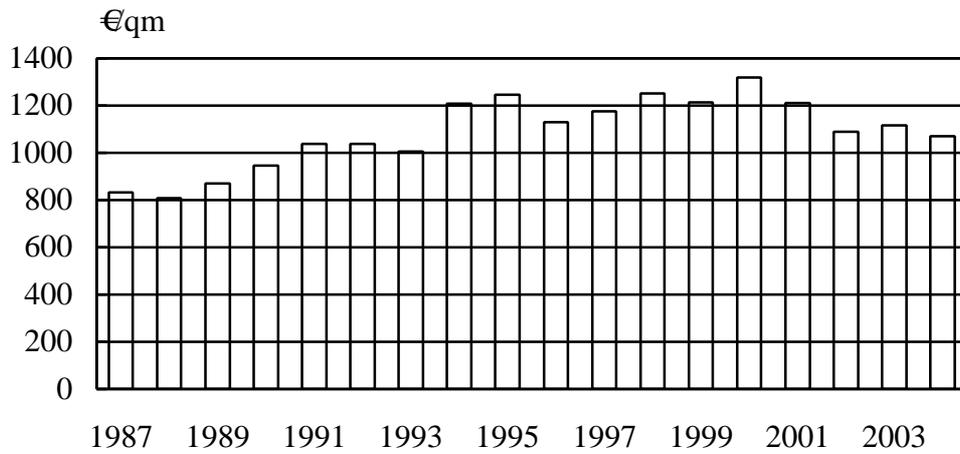


Abb. 51: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

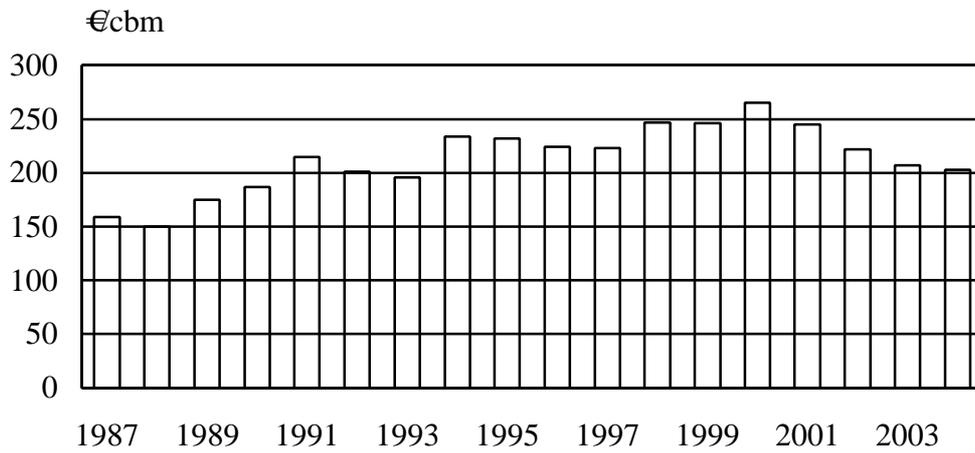


Abb. 52: Kaufpreis/Umbauten Raum

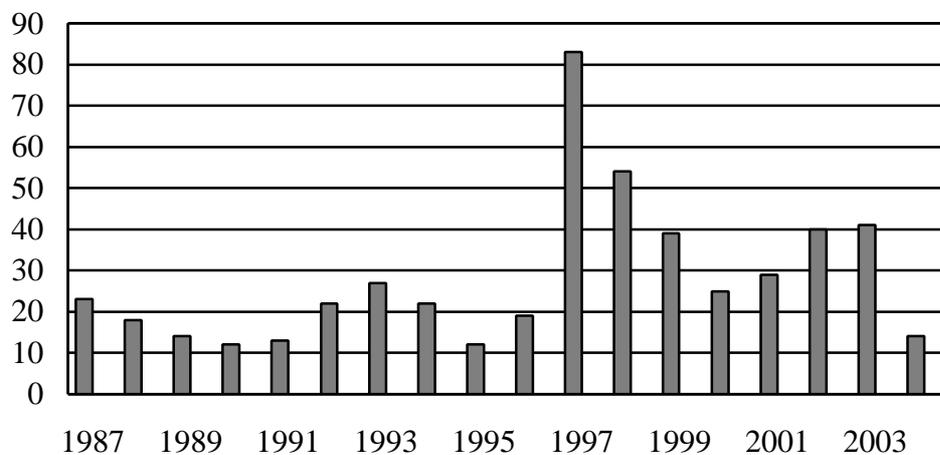


Abb. 53: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1960 bis 1969

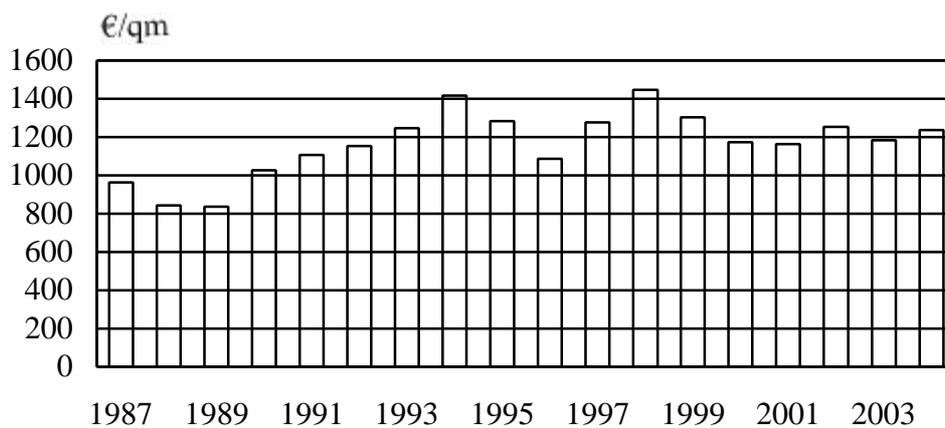


Abb. 54: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

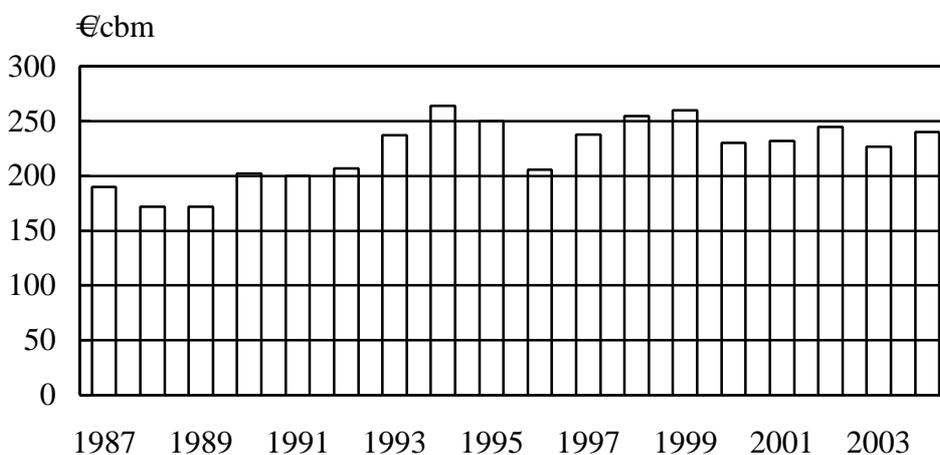


Abb. 55: Kaufpreis/Umbauten Raum

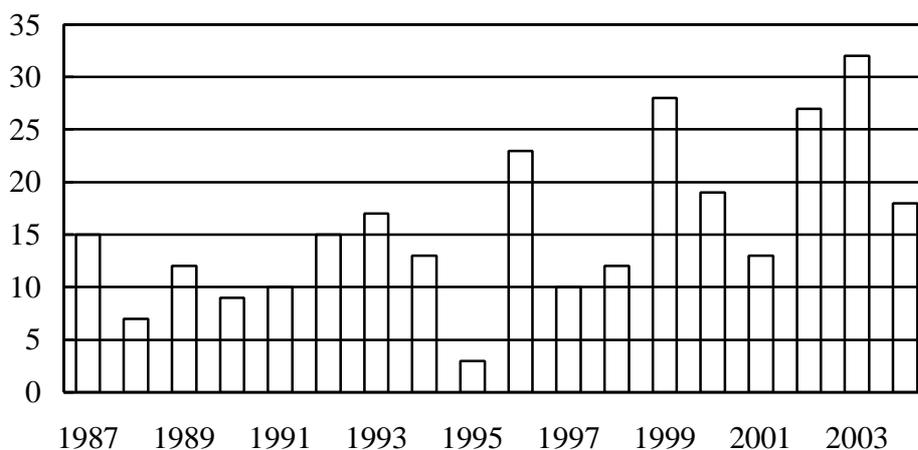


Abb. 56: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1970 bis 1979

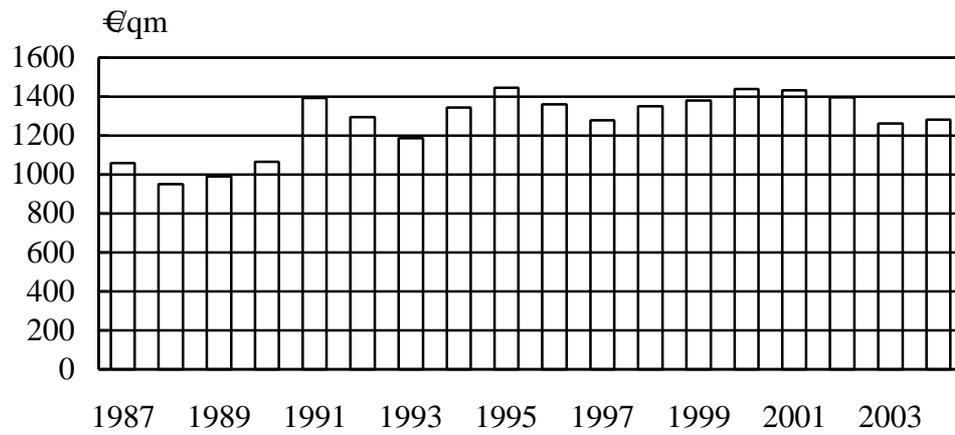


Abb. 57: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

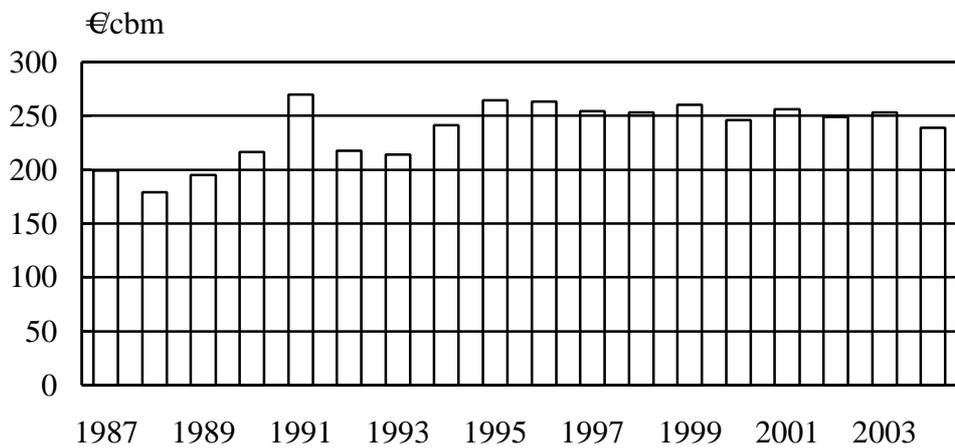


Abb. 58: Kaufpreis/Umbauten Raum

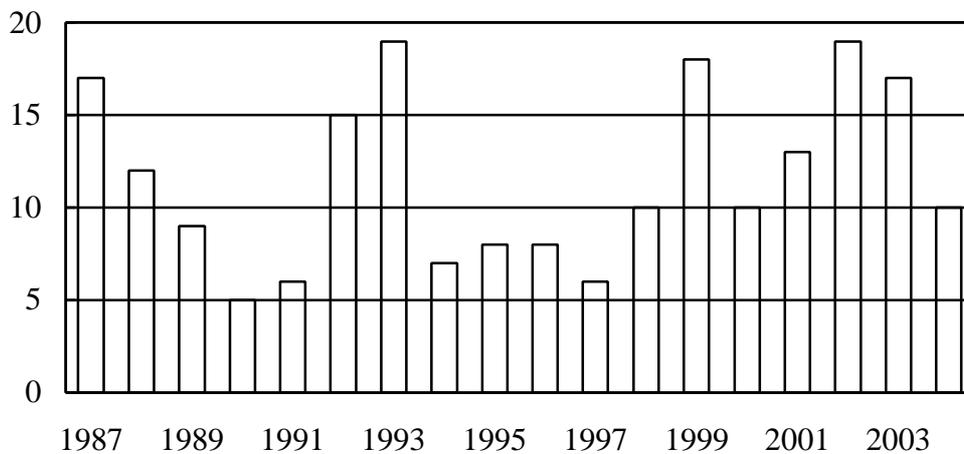


Abb. 59: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1980 bis 1989

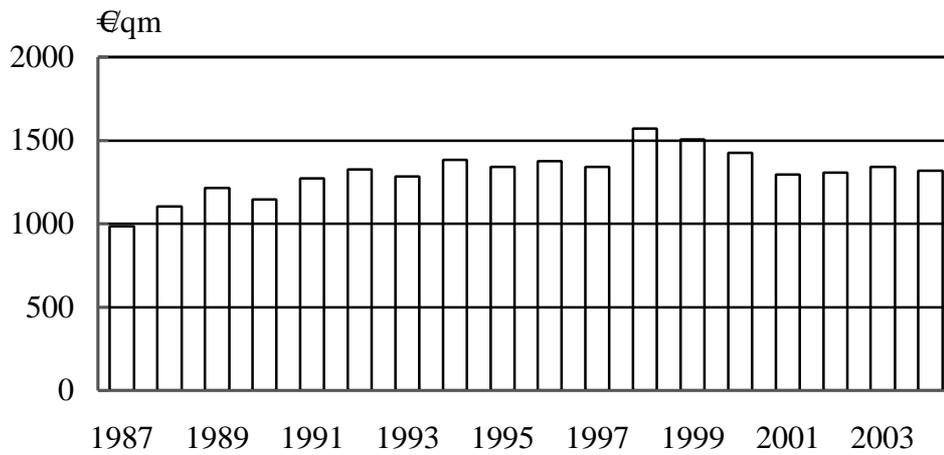


Abb. 60: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

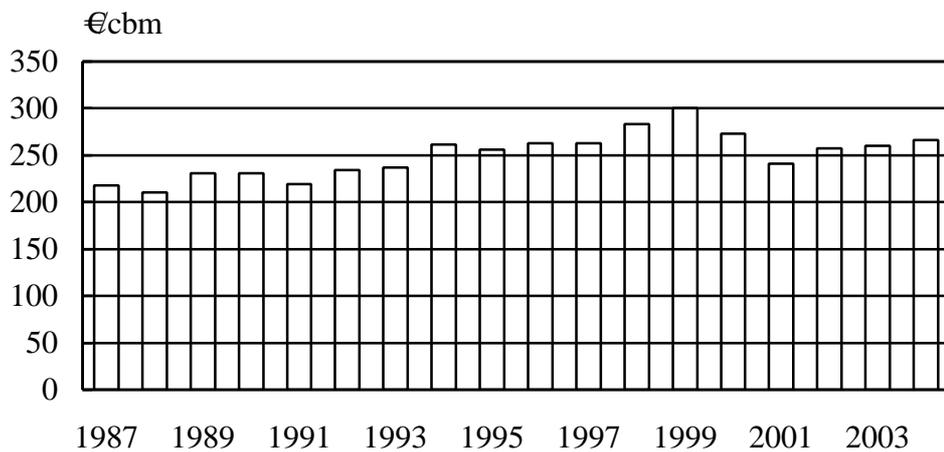


Abb. 61: Kaufpreis/Umbauten Raum

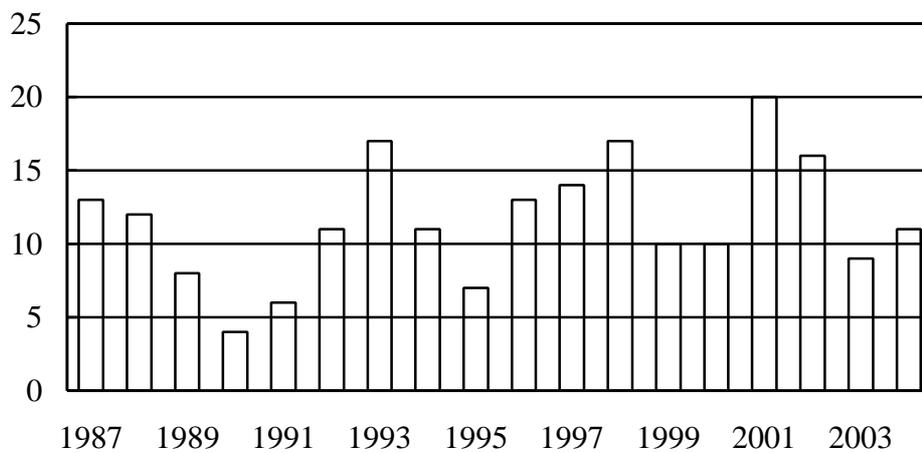


Abb. 62: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Baujahre 1990 bis 1999

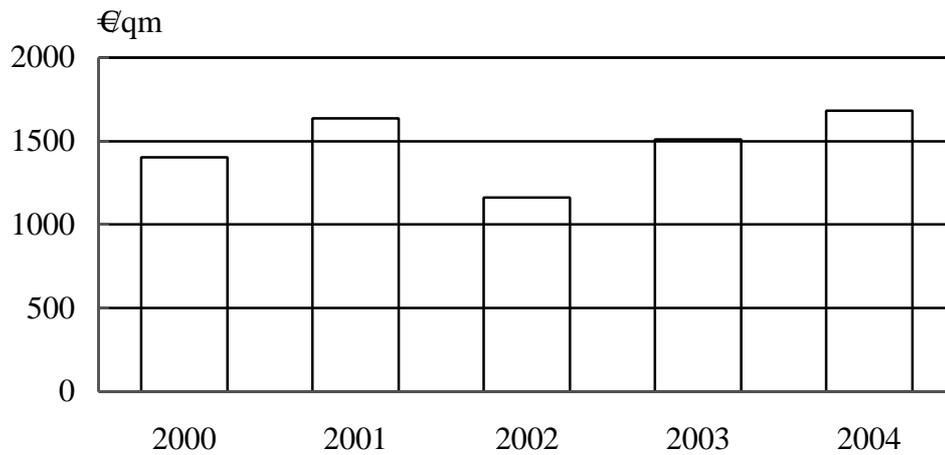


Abb. 63: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

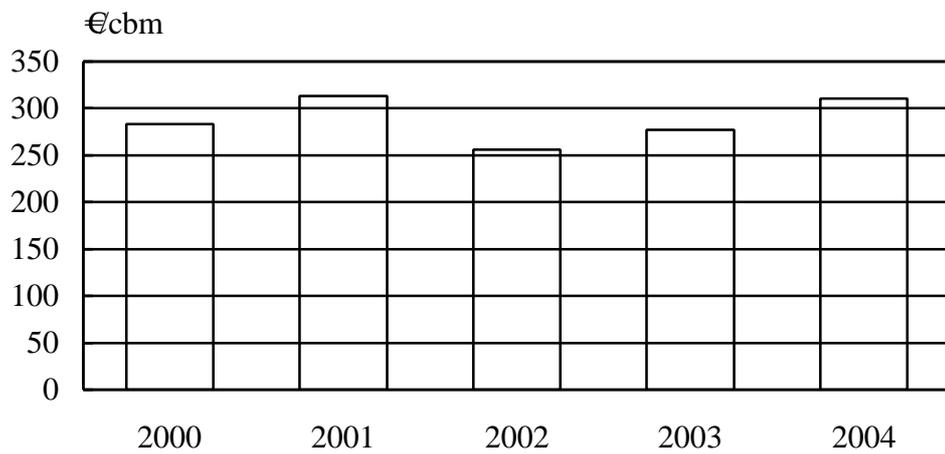


Abb. 64: Kaufpreis/Umbauten Raum

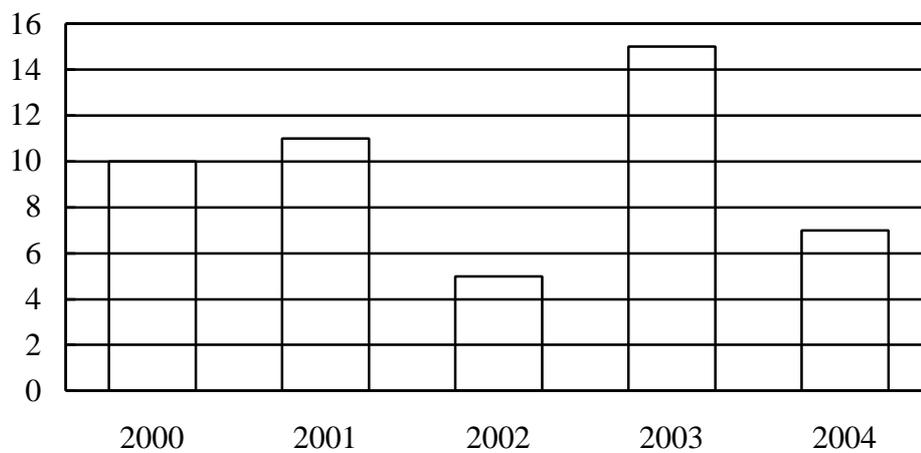


Abb. 65: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

Neubauten (bis zu 5 Jahre alte Gebäude)

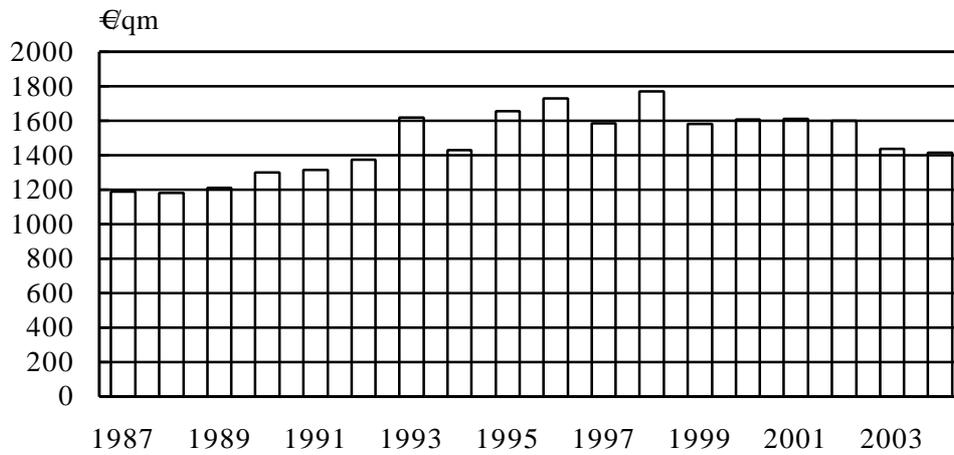


Abb. 66: Kaufpreis/qm-Wohnfläche

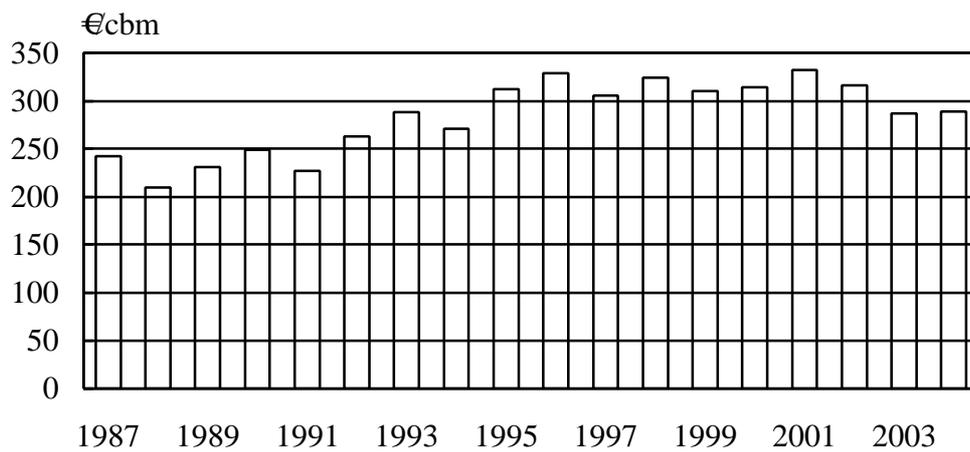


Abb. 67: Kaufpreis/Umbauten Raum

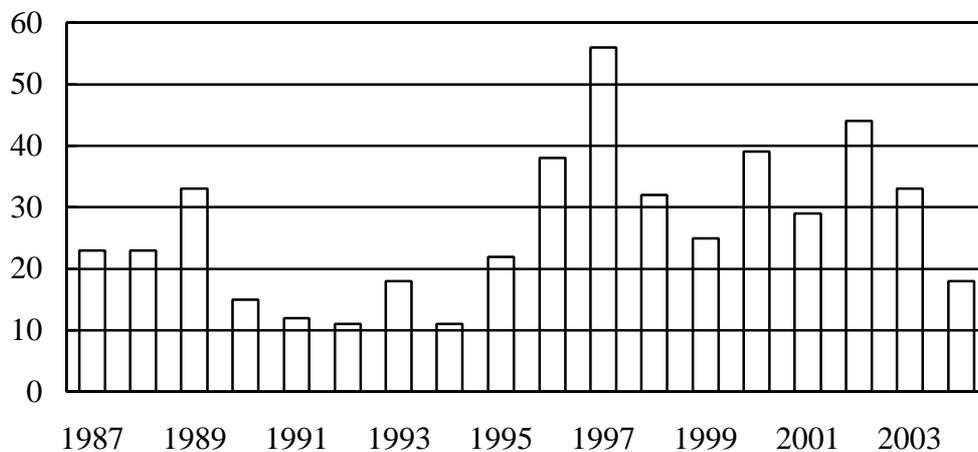


Abb. 68: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

6.2 Mehrfamilienhäuser

6.2.1. Umsatzentwicklungen

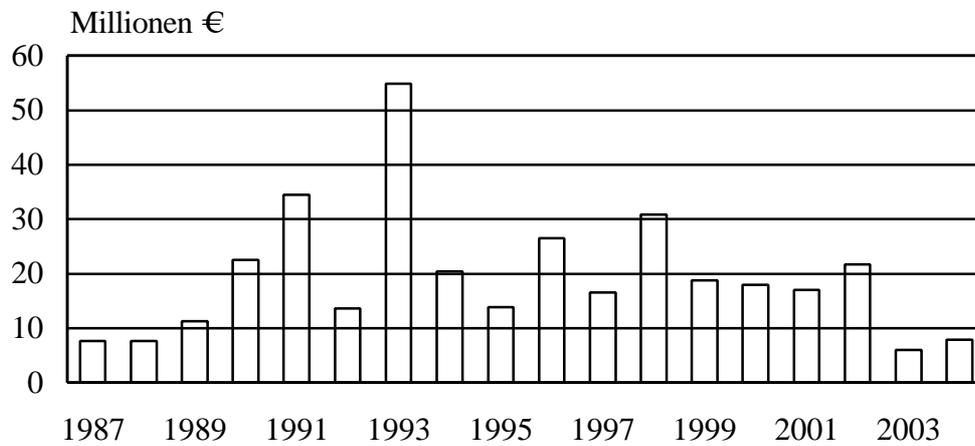


Abb. 69: Geldumsatz

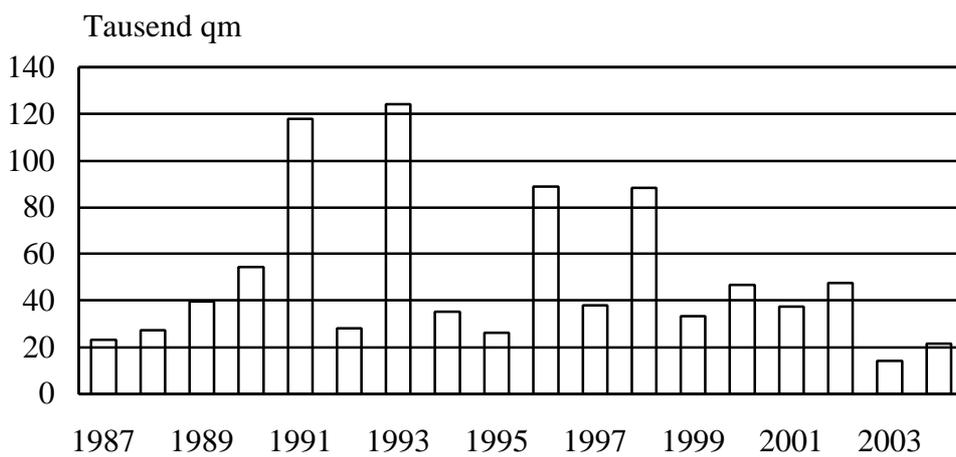


Abb. 70: Flächenumsatz

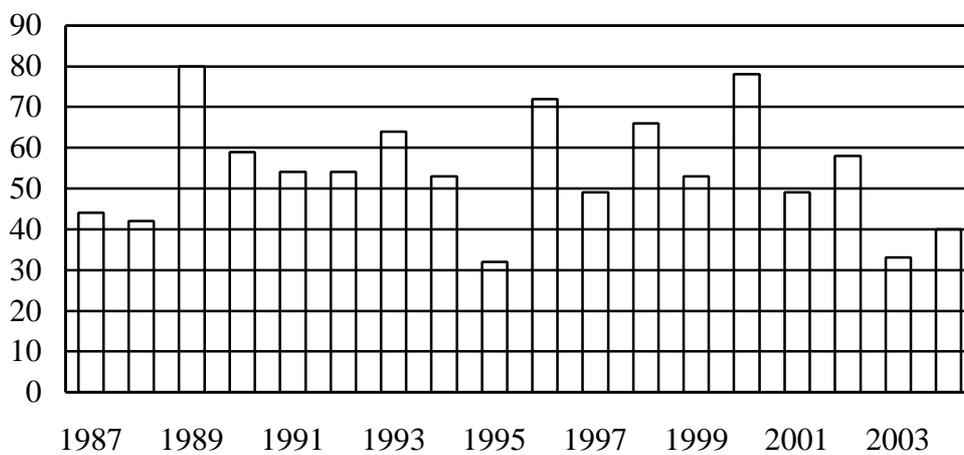


Abb. 71: Anzahl der Verkäufe

6.3 Gemischt genutzte Objekte

6.3.1 Umsatzentwicklungen

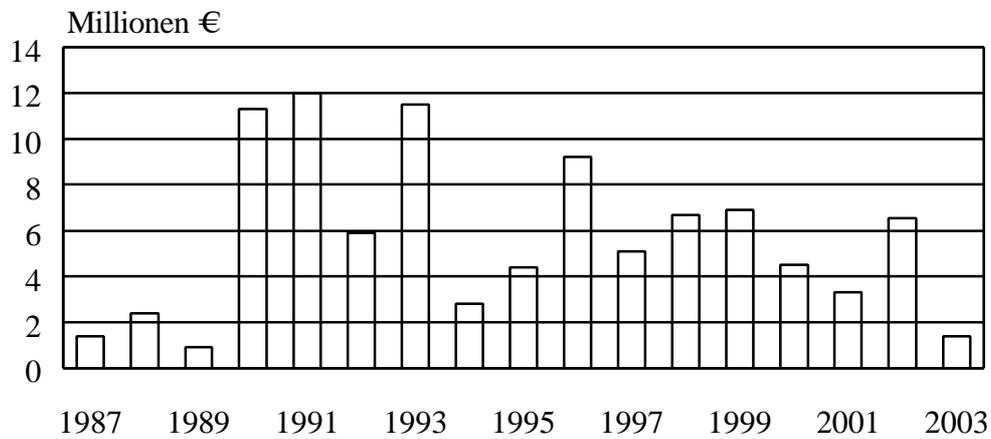


Abb. 72: Geldumsatz

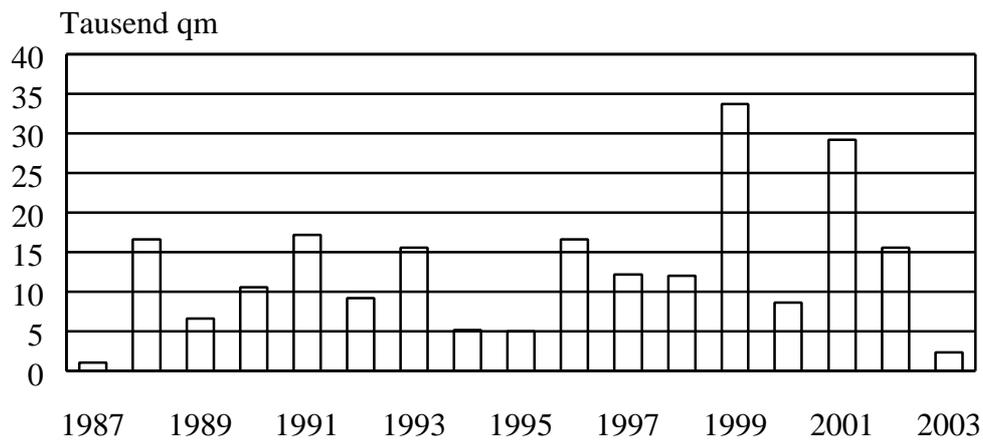


Abb. 73: Flächenumsatz

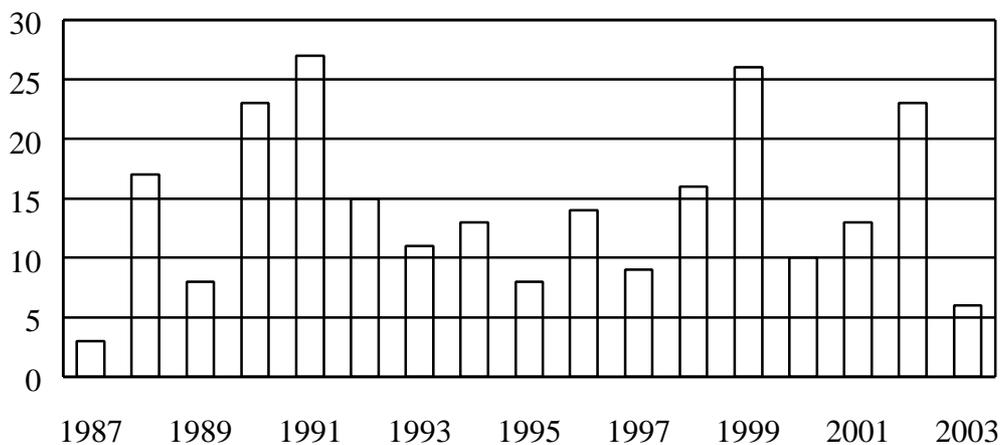


Abb. 74: Anzahl der Verkäufe

6.4 Gewerbeobjekte

6.4.1 Umsatzentwicklungen

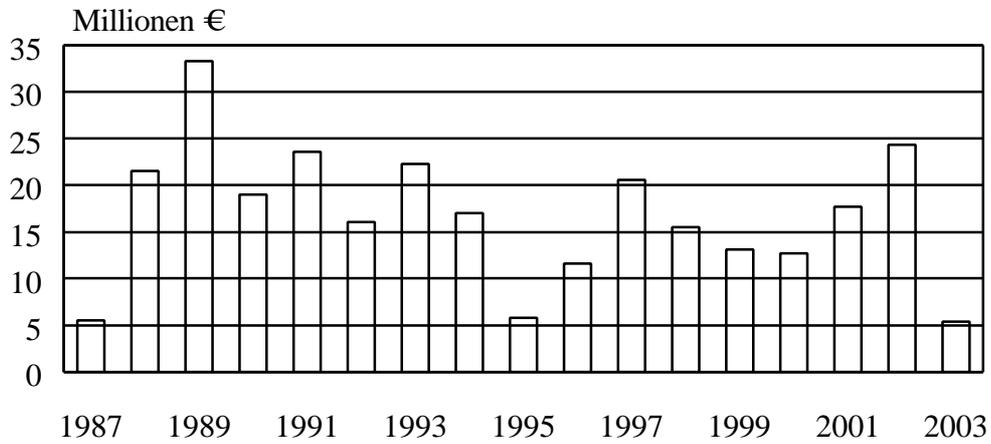


Abb. 75: Geldumsatz

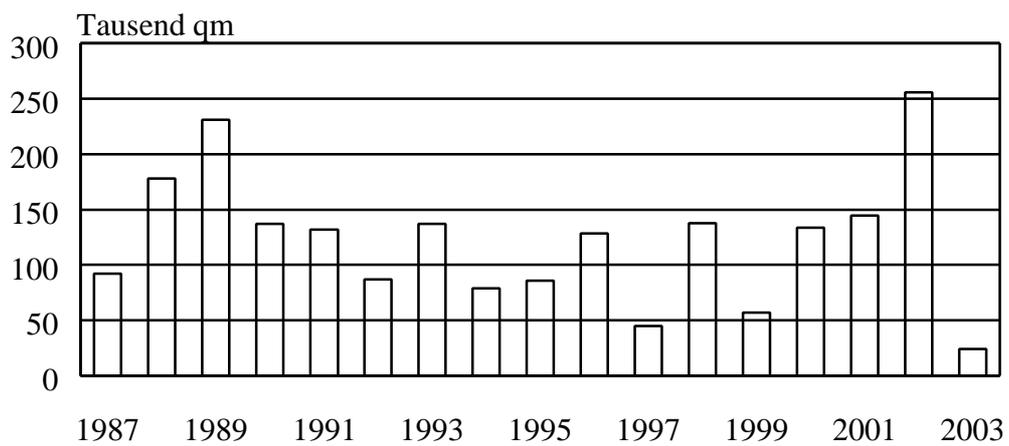


Abb. 76: Flächenumsatz

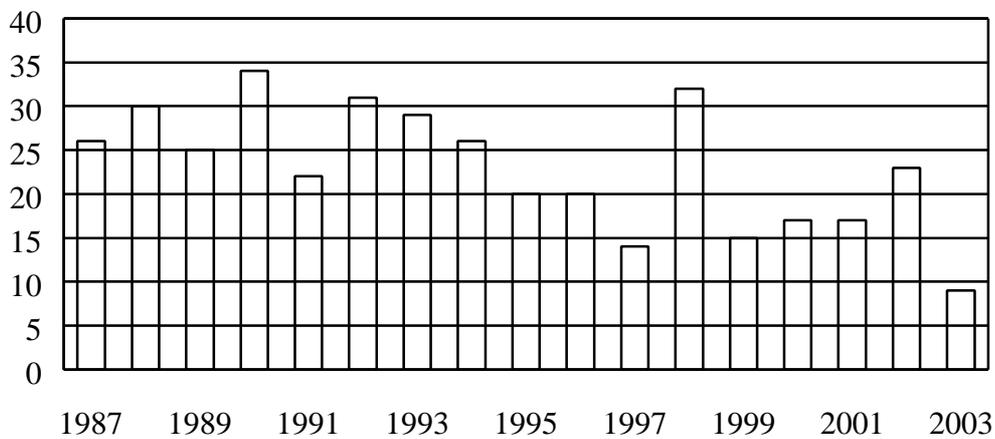


Abb. 77: Anzahl der Verkäufe

7 Wohnungseigentum

7.1 Umsatzentwicklungen

7.1.1 Neubauten

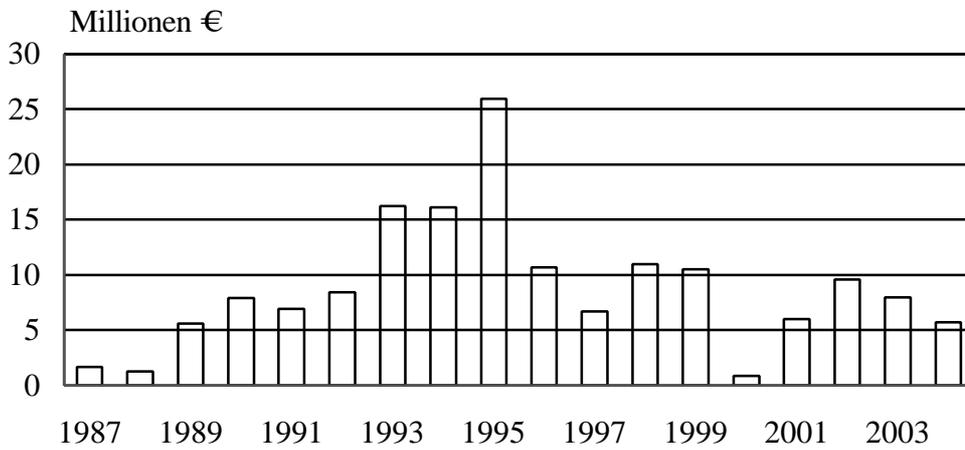


Abb. 78: Geldumsatz

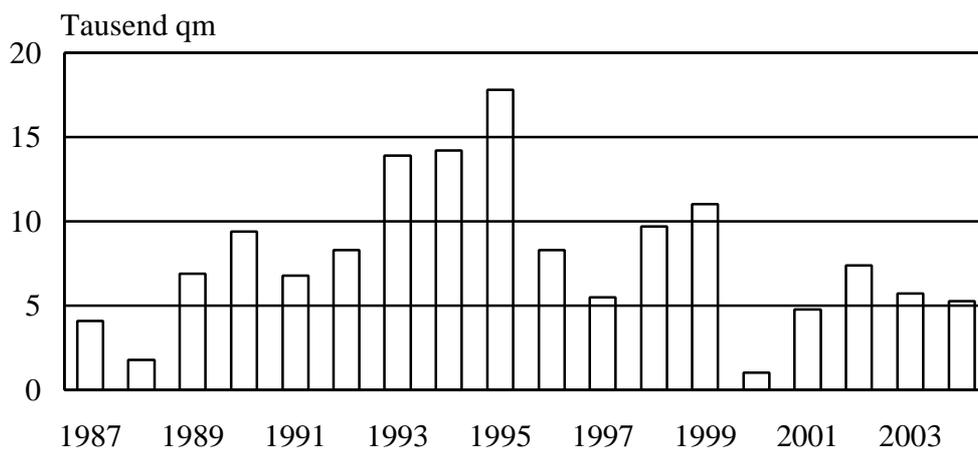


Abb. 79: Flächenumsatz

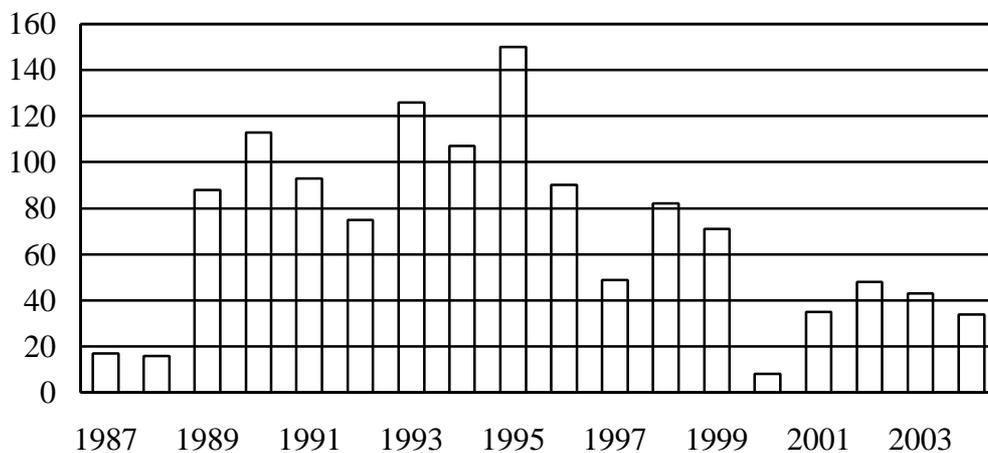


Abb. 80: Anzahl der Verkäufe

7.1.2 Wiederverkäufe / Umwandlungen

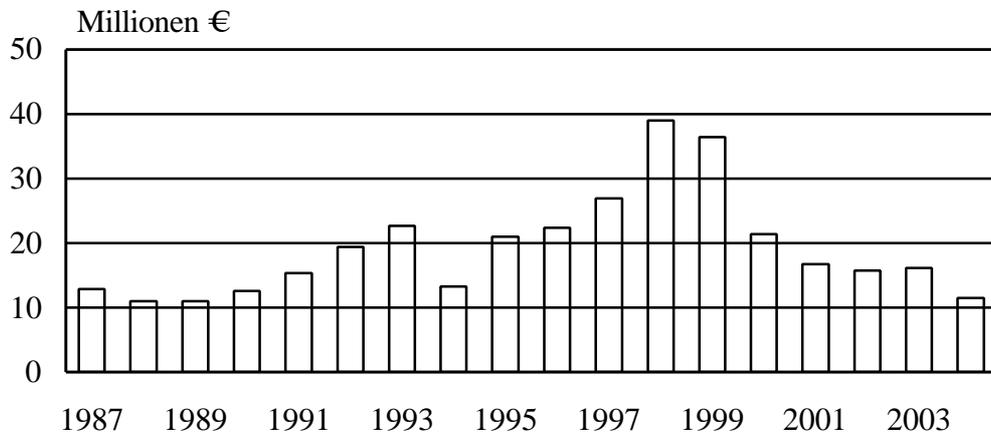


Abb. 81: Geldumsatz

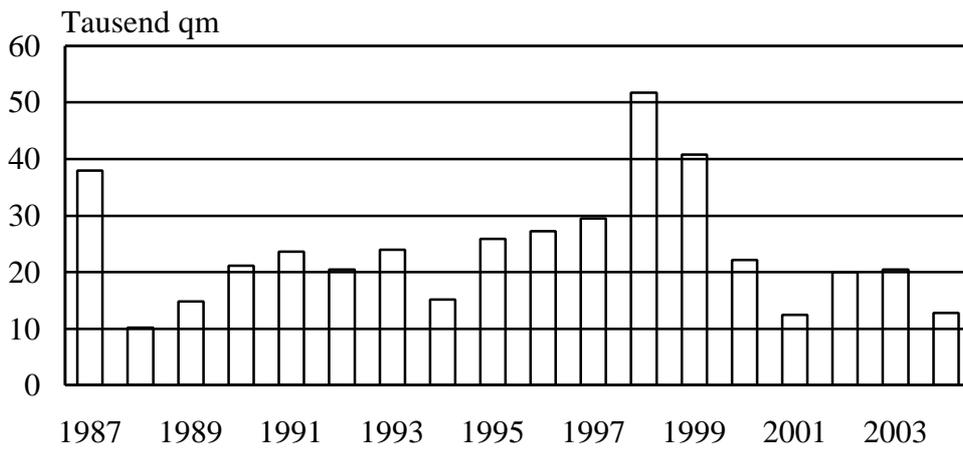


Abb. 82: Flächenumsatz

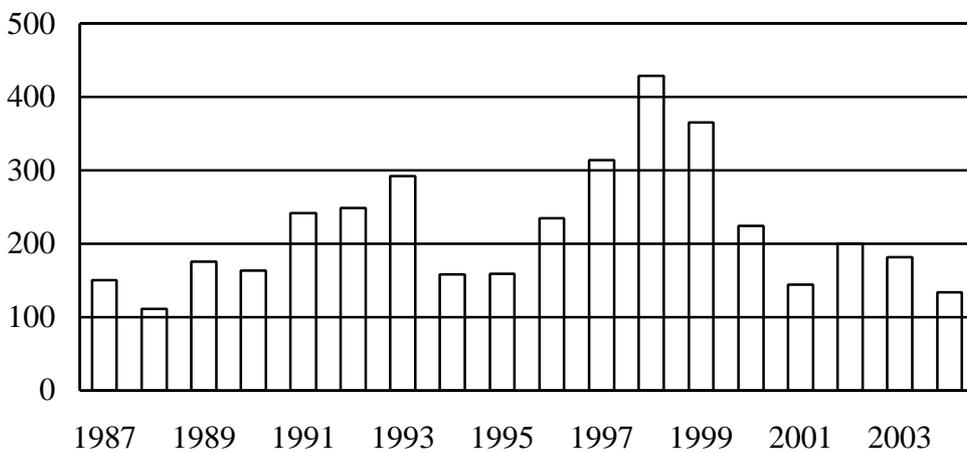


Abb. 83: Anzahl der Verkäufe

7.2 Schwerpunkte des Marktgeschehens

7.2.1 Gemarkung Düren

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

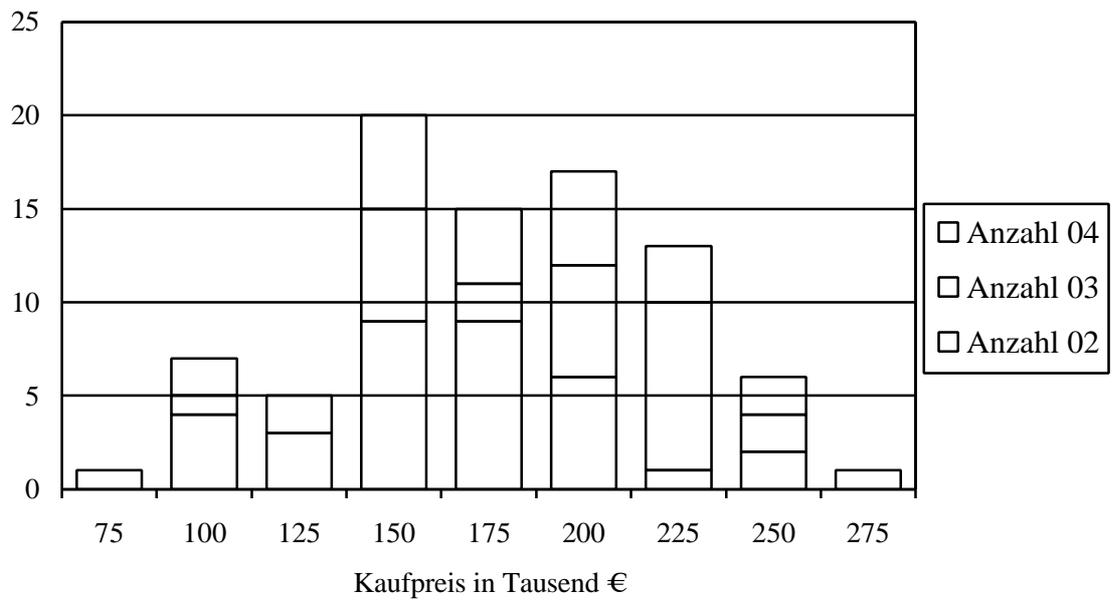


Abb. 84: Neubauwohnungen

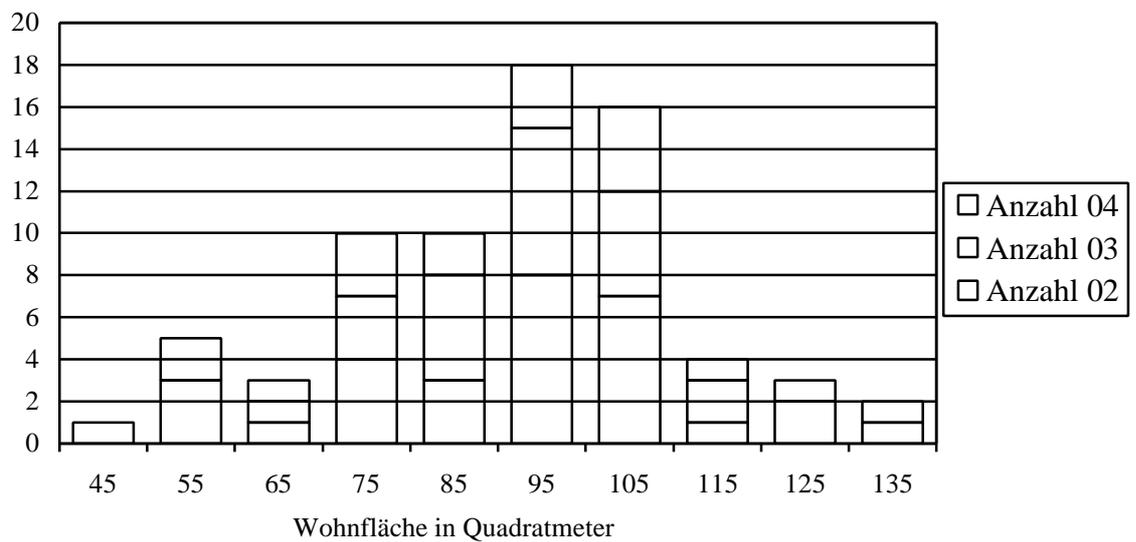


Abb. 85: Neubauwohnungen

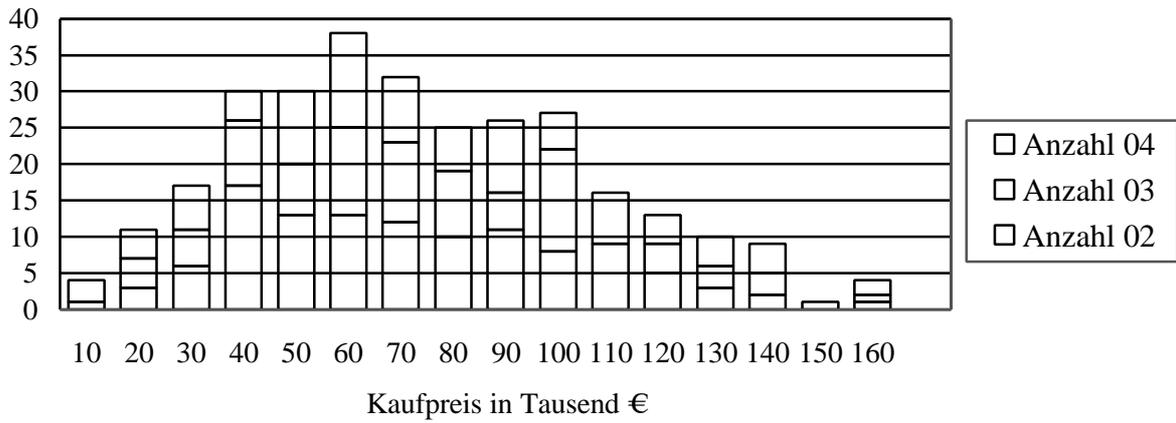


Abb. 86: Wohnungen ab 1945 (Wiederverkauf)

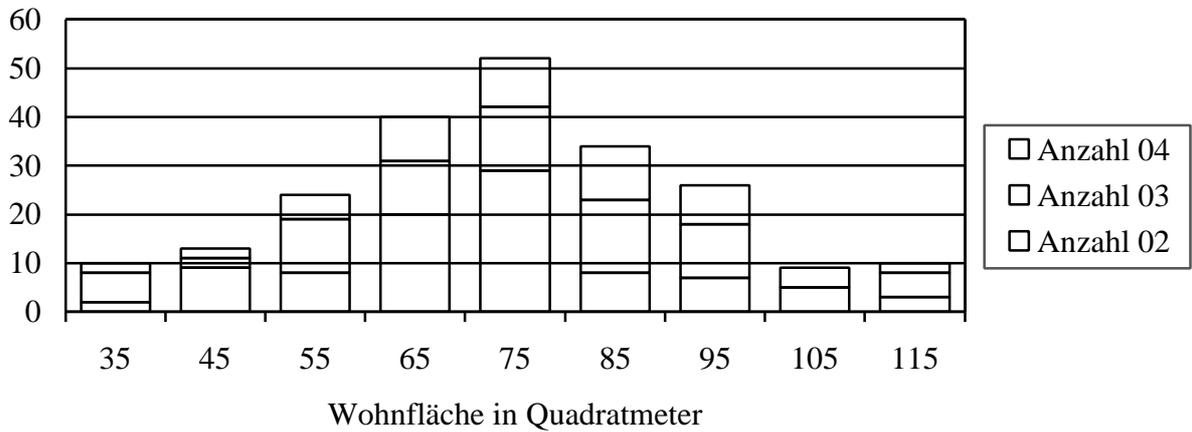


Abb. 87: Wohnungen ab 1945 (Wiederverkauf)

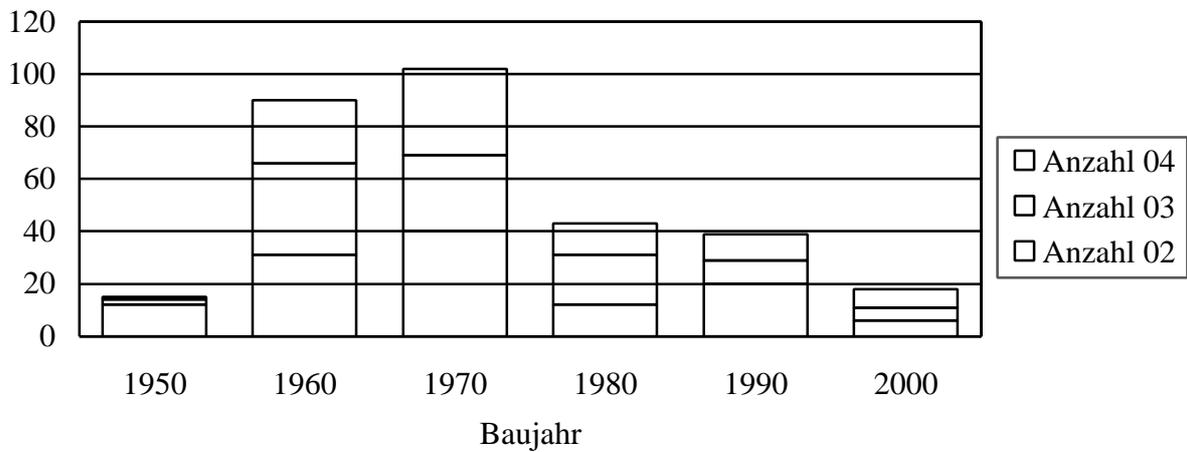


Abb. 88: Wohnungen ab 1945 (Wiederverkauf)

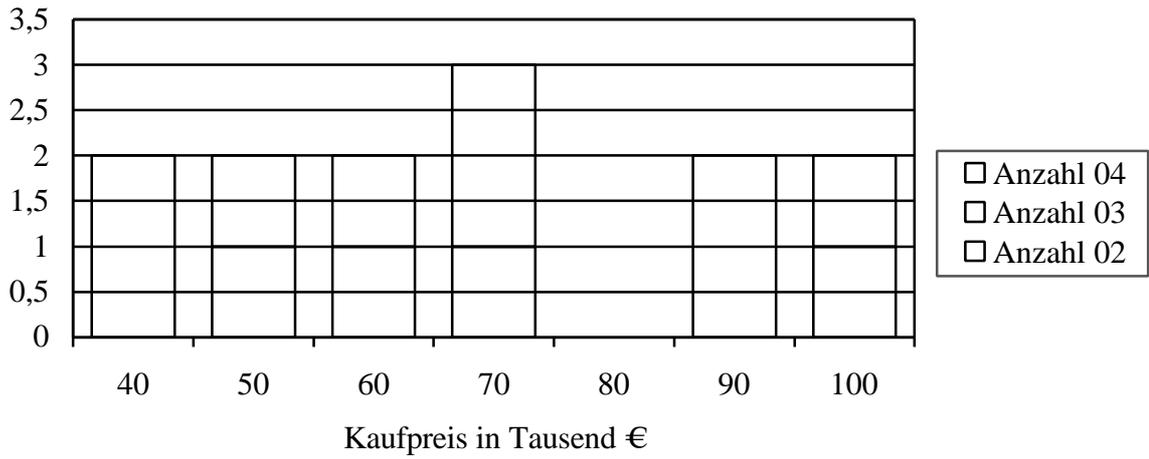


Abb. 89: Wohnungen ab 1945 (Umwandlung in Eigentumswohnung)

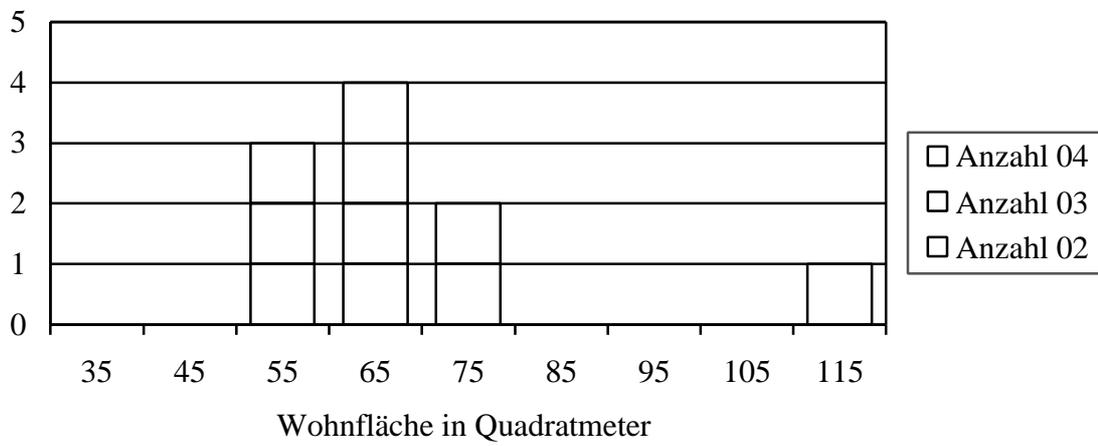


Abb. 90: Wohnungen ab 1945 (Umwandlung in Eigentumswohnung)

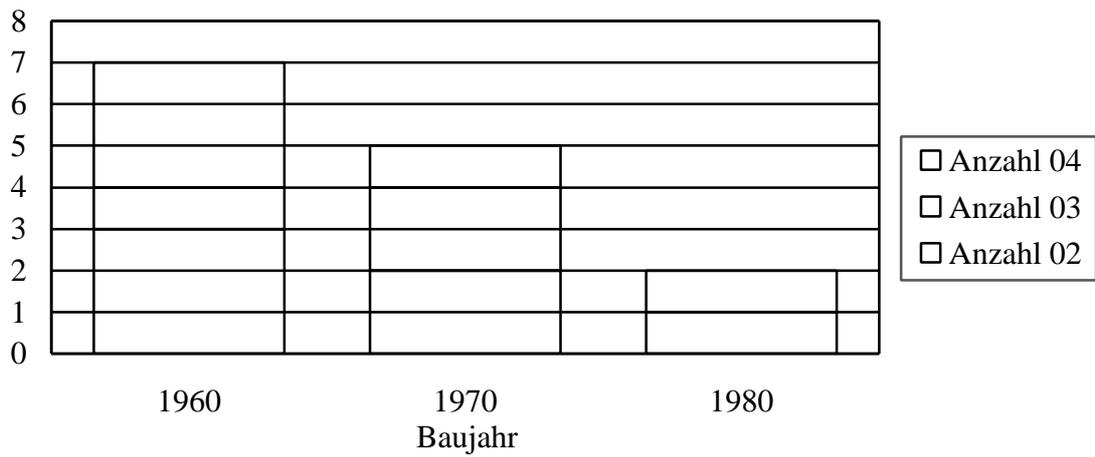


Abb. 91: Wohnungen ab 1945 (Umwandlung in Eigentumswohnung)

7.2.2 Ortsteile Dürens

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

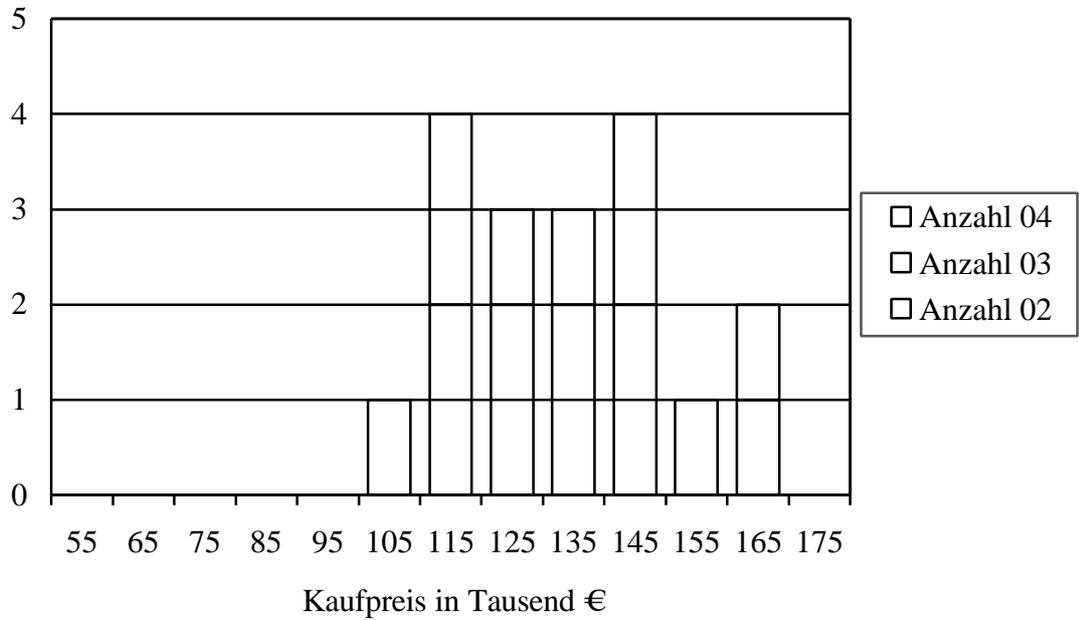


Abb. 92: Neubauwohnungen

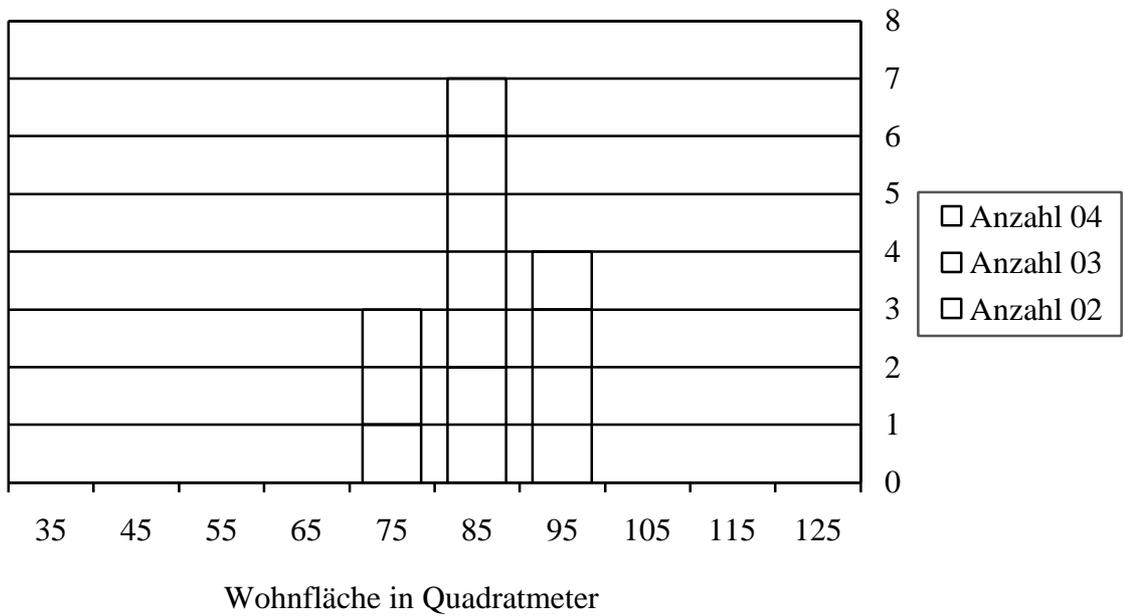


Abb. 93: Neubauwohnungen

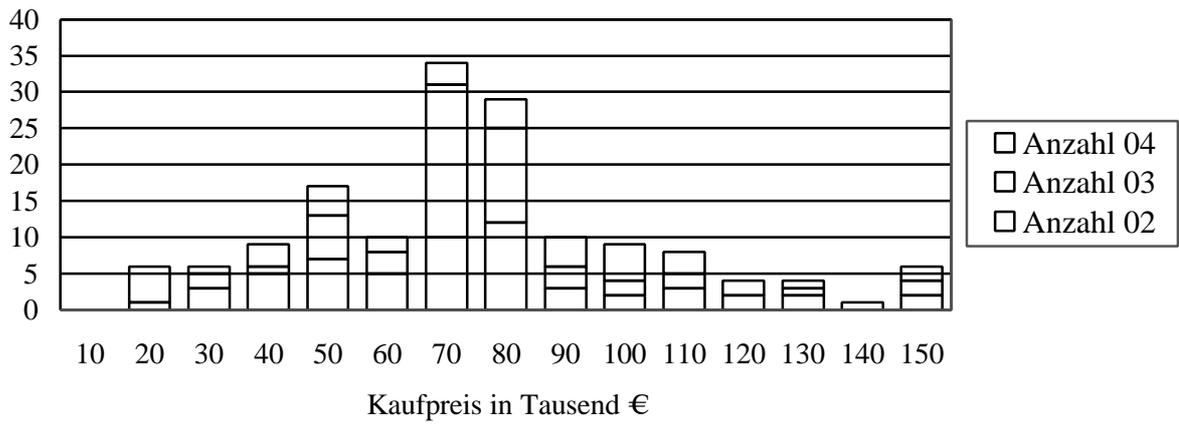


Abb. 94: Wohnungen ab 1945 (Wiederverkauf)

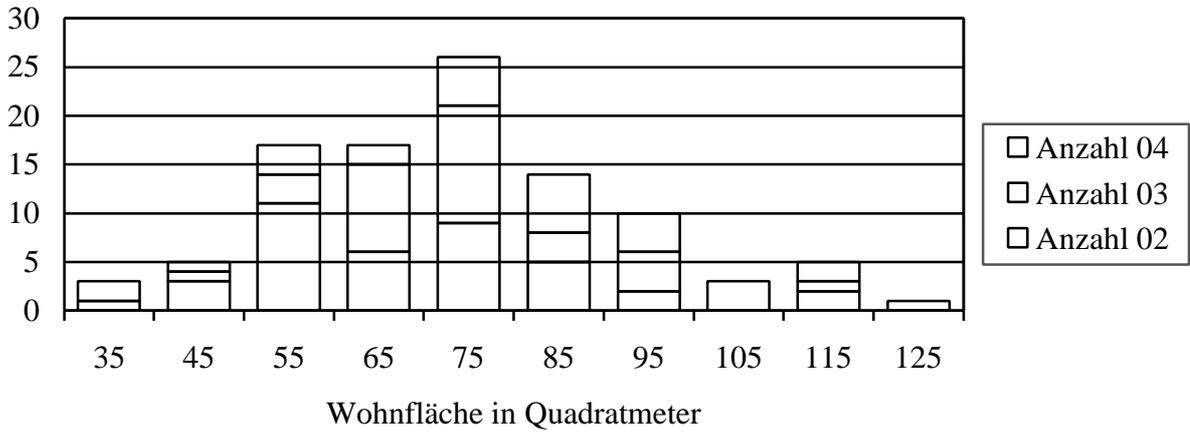


Abb. 95: Wohnungen ab 1945 (Wiederverkauf)

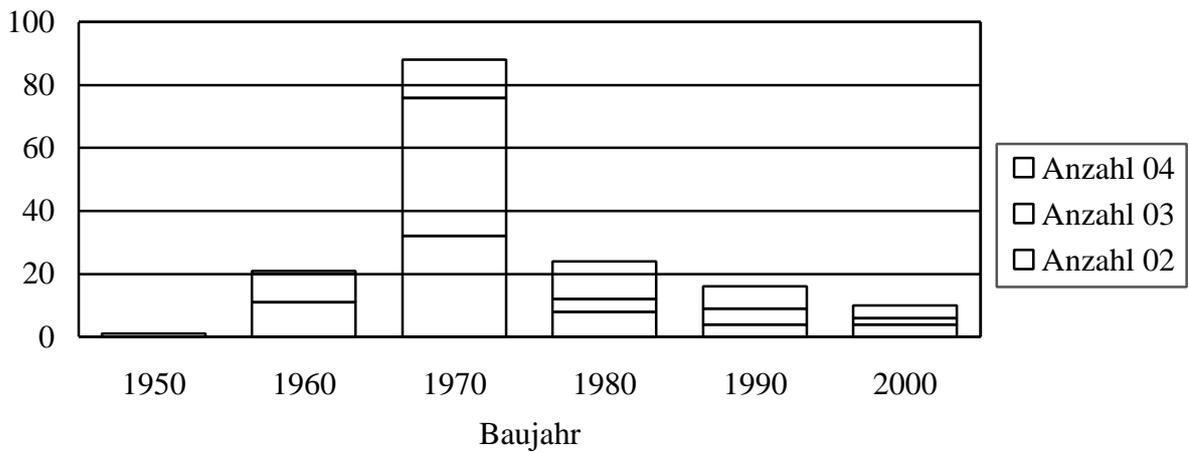


Abb. 96: Wohnungen ab 1945 (Wiederverkauf)

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.

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

Baujahre/Wohnfläche	Wiederverkäufe				Erstverkäufe
	vor 1950	um 1955	1960-1980	1980-2001	2002-2004
bis 50 qm			761		
51 bis 80 qm		900	935	1196	1742
über 81 qm			942	1365	1873

Tab. 3: Richtwerte für Eigentumswohnungen in €/qm

7.4 Preisniveauentwicklungen

7.4.1 Erstverkäufe

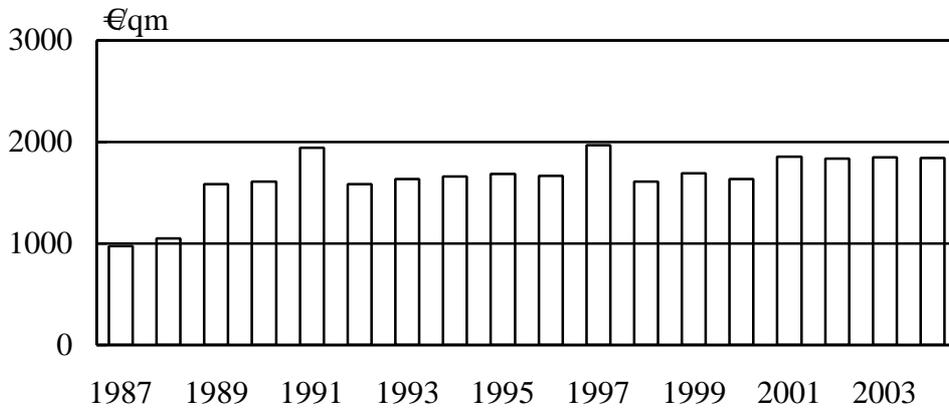


Abb. 97: Quadratmeterpreise

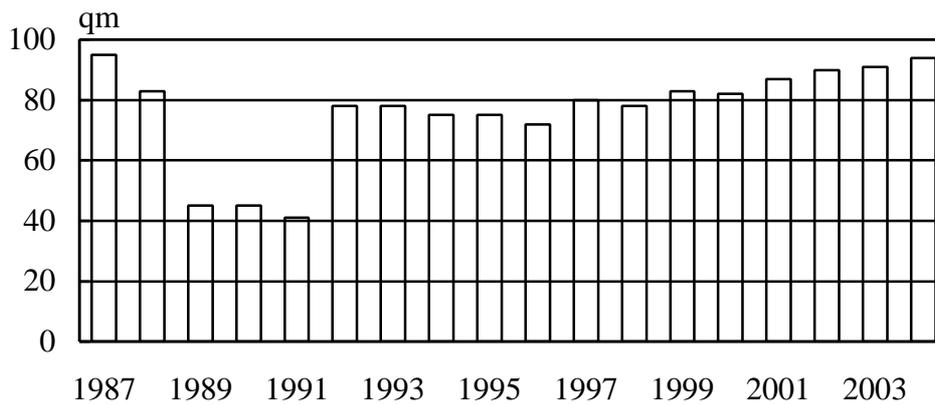


Abb. 98: Durchschnittliche Größe der Wohnungen

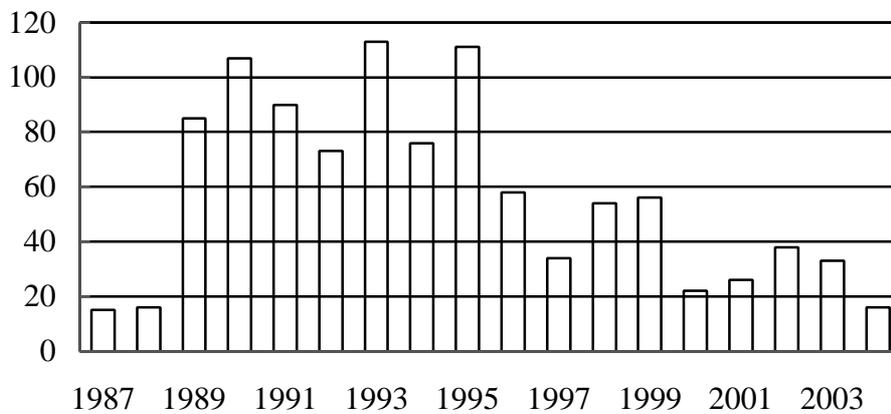


Abb. 99: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

7.4.2 Wiederverkäufe

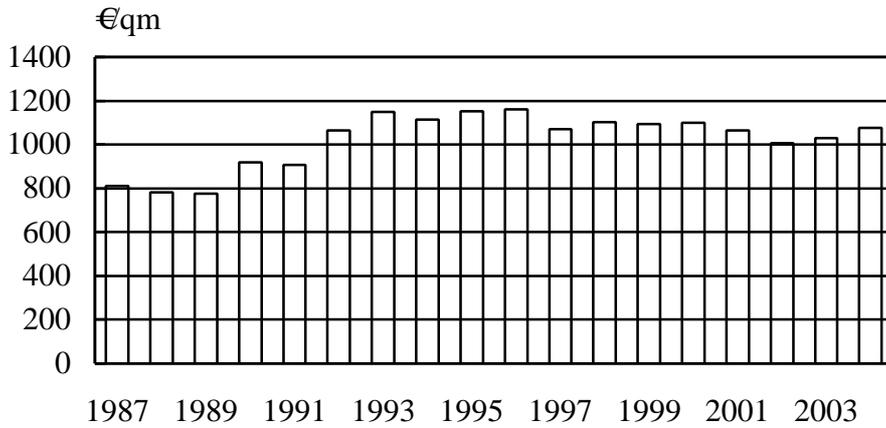


Abb. 100: Quadratmeterpreise

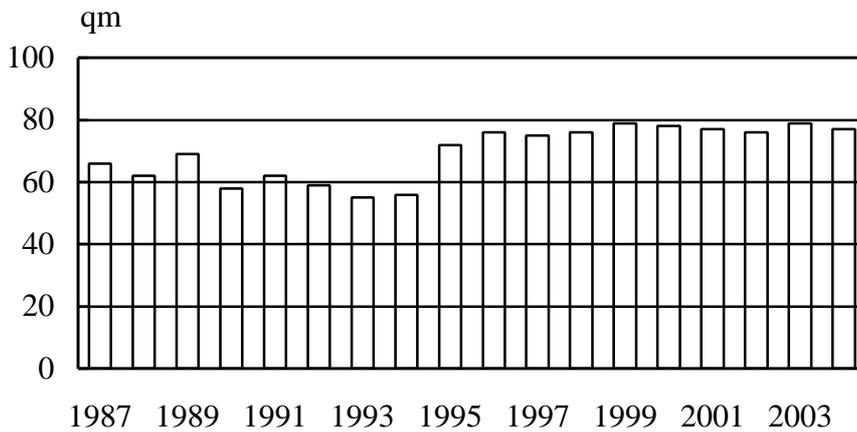


Abb. 101: Durchschnittliche Größe der Wohnungen

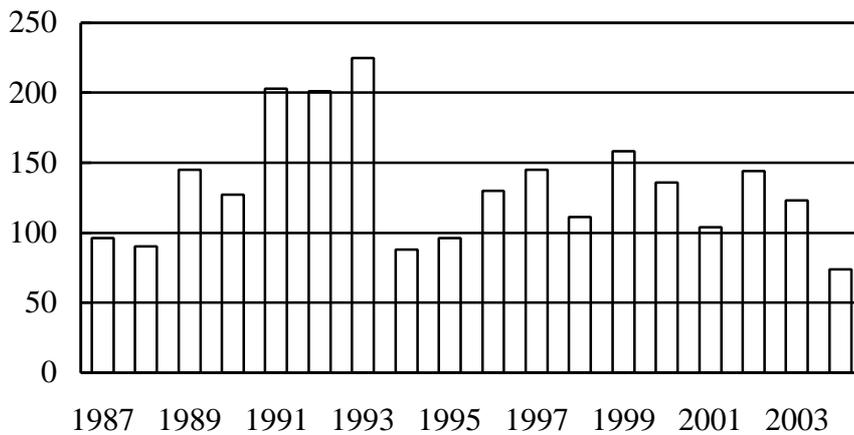


Abb. 102: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

7.4.3 Umwandlungen in Eigentumswohnungen

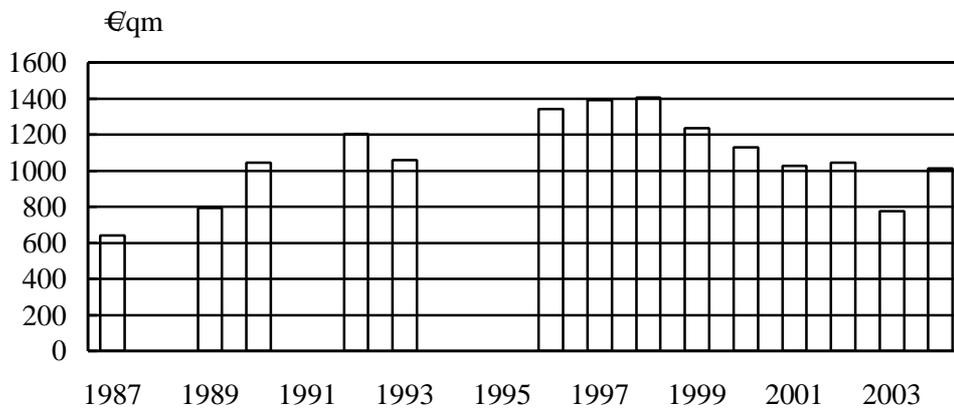


Abb. 103: Quadratmeterpreise

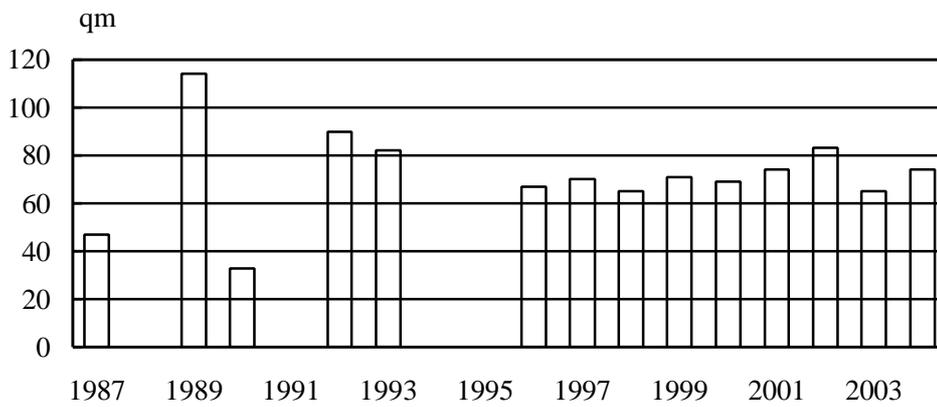


Abb. 104: Durchschnittliche Größe der Wohnungen

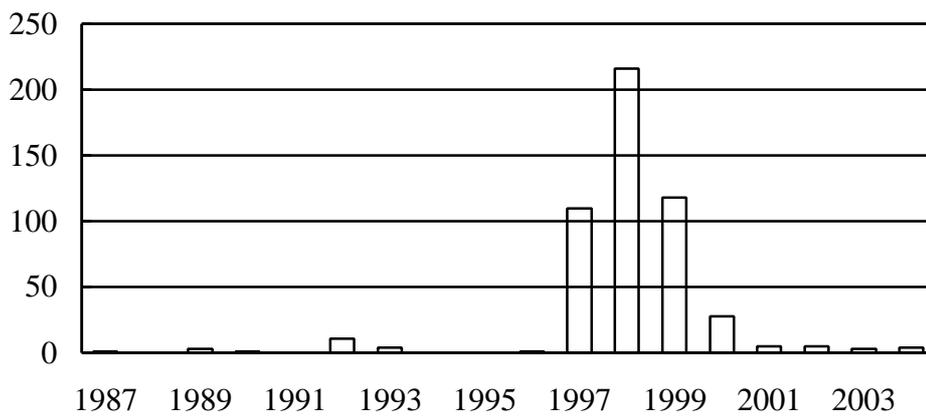


Abb. 105: Anzahl der Verkäufe, die zur Mittelbildung beigetragen haben

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 Wertermittlungsstichtagen sind möglich.

Die Bodenrichtwertkarte enthält auf einen Wertermittlungsstichtag bezogene Angaben.

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben:

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

1. Bodenrichtwerte für Bauland bzw. Gewerbe- und Industrieflächen

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

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

Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke:

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

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

Erschließungs- und Anliegerbeiträge:

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

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

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

Art und Maß der baulichen Nutzung:

WS -	Kleinsiedlungsgebiet	WR -	Reines Wohngebiet
WA -	Allgemeines Wohngebiet	WB -	Besonderes Wohngebiet
MD -	Dörfliches Mischgebiet	MI -	Mischgebiet
MK -	Kerngebiet	SO -	Sondergebiet
GE -	Gewerbegebiet	GI -	Industriegebiet
II - Zahl der Vollgeschosse			
0,4/0,8 – Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl			

Beispiel zur Bodenrichtwertangabe:

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

100 €qm erschließungsbeitragsfrei
Allgemeines Wohngebiet, 2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8

2. Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen:

Der **Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Grundstücke** ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen, er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (Bodenrichtwertgrundstück). **Abweichungen** des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Ackerzahl bzw. Grünlandzahl, Grundstücksgestalt, Geländeneigung, Entfernung zum Hof (bei Grünland), bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke:

Bei den Bodenrichtwertgrundstücken wird bei Ackerflächen eine Grundstücksgröße von 1 Hektar, ein regelmäßiger Grundstückszuschnitt, weitgehend ebene 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:

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

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

Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

Ortsteil	Lage	Wohnbaufläche für Eigentumsmaßnahme Euro/qm, e.f.	Baufläche für Geschäftswohnungsbau Euro/qm, e.f.	Gewerbe- oder Industrie- baufläche Euro/qm, e.f.
Arnoldsweiler	gut	145		
	mittel	135		
	mäßig	120		
Berzbuir	gut			
	mittel	105		
	mäßig			
Birgel	gut	180		
	mittel	150		
	mäßig	140		
Birkesdorf	gut	180		
	mittel	170		45
	mäßig	130		
Derichsweiler	gut	140		
	mittel	130		
	mäßig	115		
Echtz	gut			
	mittel	120		
	mäßig			
Gürzenich	gut	170		
	mittel	150		35
	mäßig	130		
Hoven	gut	140		
	mittel	130		25
	mäßig	115		
Kufferath	gut			
	mittel	100		
	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	135		20
	mäßig	125		
Roelsdorf	gut	170		
	mittel	140		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	400	75
	mäßig	165		
östliches Stadtgebiet	gut	190		
	mittel	170		
	mäßig	120		40
südliches Stadtgebiet	gut	240		
	mittel	170		45
	mäßig	115		
nördliches Stadtgebiet	gut	160		
	mittel	150	170	
	mäßig	140		

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

9. Wertermittlungsrelevante Daten

9.1 Indexreihen

9.1.1 unbebaute Grundstücke

9.1.1.1 Landwirtschaftliche Grundstücke

Die Bodenpreisindizes für landwirtschaftliche Grundstücke sind aus Kaufpreisen ermittelte Verhältniszahlen, welche die Relation der jeweiligen durchschnittlichen Preise zu verschiedenen Zeitpunkten bestimmen. Das Basisjahr (Index 100) ist das Jahr 1976. Die angegebenen Werte für Ackerland mit einer Ackerzahl unter 70 gelten auch für Grünland.

Ackerzahl	bis 70		71 bis 85		86 bis 100	
	Jahr	Index	Euro/qm	Index	Euro/qm	Index
1972	80,0	1,4	80,0	1,4	80,0	1,4
1973	82,9	1,5	82,9	1,5	82,9	1,5
1974	85,7	1,5	85,7	1,5	85,7	1,5
1975	91,4	1,6	91,4	1,6	91,4	1,6
1976	100,0	1,8	100,0	1,8	100,0	1,8
1977	122,9	2,2	122,9	2,2	122,9	2,2
1978	157,1	2,8	157,1	2,8	157,1	2,8
1979	200,0	3,6	200,0	3,6	228,6	4,1
1980	228,6	4,1	248,6	4,4	268,6	4,8
1981	251,4	4,5	277,1	5,0	294,3	5,3
1982	260,0	4,7	291,4	5,2	300,0	5,4
1983	234,3	4,2	271,4	4,9	277,1	5,0
1984	214,3	3,8	237,1	4,2	251,4	4,5
1985	208,6	3,7	231,4	4,1	248,6	4,4
1986	177,1	3,2	200,0	3,6	228,6	4,1
1987	142,9	2,6	142,9	2,6	174,3	3,1
1988	148,6	2,6	154,3	2,8	165,7	3,0
1989	148,6	2,6	171,4	3,1	171,4	3,1
1990	171,4	3,1	202,9	3,8	202,9	3,8
1991	151,4	2,7	191,9	3,6	191,9	3,6
1992	151,4	2,7	191,9	3,6	191,9	3,6
1993	148,6	2,7	180,9	3,4	180,9	3,4
1994	148,6	2,7	180,9	3,4	180,9	3,4
1995	148,6	2,7	180,9	3,4	180,9	3,4
1996	148,6	2,7	180,9	3,4	180,9	3,4
1997	148,6	2,7	180,9	3,4	180,9	3,4
1998	162,0	2,7	197,2	3,2	197,2	3,2
1999	162,0	2,7	197,2	3,2	197,2	3,2
2000	162,0	2,7	197,2	3,2	197,2	3,2
2001	162,0	2,7	197,2	3,2	197,2	3,2
2002	162,0	2,7	197,2	3,2	197,2	3,2
2003	162,0	2,7	197,2	3,2	197,2	3,2
2004	162,0	2,7	197,2	3,2	197,2	3,2

Tab. 6: Bodenpreisindizes für Ackerland

9.1.1.2 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		

Tab. 7: Bodenpreisindizes für Wohnbauland

9.1.1.2.1 Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Jahr	Arnoldsweiler (Euro/qm)	Berzbuir (Euro/qm)	Birgel (Euro/qm)	Birkesdorf Wohngebiet (Euro/qm)	Birkesdorf Dorfkern (Euro/qm)	Derichsweiler (Euro/qm)
1960						
1961						
1962						
1963		5,1	5,6	11,2 - 17,9	17,9	
1964		5,9	7,7	11,2 - 17,9	17,9	
1965		7,2	7,4	12,8		
1966		8,7	9,7	12,8		
1967		9,7 10,7	10,0	13,3		
1968		10,7	10,2	12,8	18,4	
1969		11,2	11,8	15,3	18,9	
1970		11,8	12,7 12,7	16,4	18,9	
1971		11,8				
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
2001	113	100	150	145		120
2002	115	100	150	155		125
2003	130	105	155	165		130
2004	135	105	155	170		130

Tab. 8: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Erläuterung: Die "fett" gedruckten Werte sind erschließungsbeitragsfrei.

Jahr	Echtz (Euro/qm)	Gürzenich (Euro/qm)	Hoven (Euro/qm)	Konzendorf (Euro/qm)	Kufferath (Euro/qm)
1960					
1961					
1962					
1963		7,4 - 10,2			
1964		8,9 - 12,3			5,1
1965		8,2 - 13,3			6,1
1966		8,4 - 17,9			7,2
1967		10,2 - 17,9			7,2
1968		11,2 - 17,9			
1969		11,8 - 15,9			
1970	8,2	15,9 13,8			
1971					
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
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

Tab. 9: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Erläuterung: Die "fett" gedruckten Werte sind erschließungsbeitragsfrei.

Jahr	Lendersdorf (Euro/qm)	Mariaweiler (Euro/qm)	Merken (Euro/qm)	Niederau (Euro/qm)	Rölsdorf (Euro/qm)
1960					
1961					
1962					
1963	8,4				
1964	8,5				
1965	10,2				
1966	10,2				
1967	10,7				
1968	13,3 15,3				
1969	13,3 14,8				
1970	15,3 14,8		8,9 8,2		
1971					
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

Tab. 10: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Erläuterung: Die "fett" gedruckten Werte sind erschließungsbeitragsfrei.

9.1.1.3 Gewerbe- und Industriebauland

Jahr	Birkendorf (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

Tab. 11: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Erläuterung: Die "fett" gedruckten Werte sind erschließungsbeitragsfrei.

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

Tab. 12: Gebietstypische Bodenwerte in zeitlicher Entwicklung

Erläuterung: Die "fett" gedruckten Werte sind erschließungsbeitragsfrei.

9.2 Umrechnungskoeffizienten

9.2.1 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. 13: 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.

9.2.2 Wertverhältnis von Rohbauland zu erschließungsbeitragspflichtigem Wohnbauland

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

9.2.3 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. 14: *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 Mariaweiler konnten wegen fehlender Verkäufe von Grundstücken mit unterschiedlicher baulicher Ausnutzbarkeit nicht beurteilt werden.

Die Ortsteile Derichsweiler 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.

9.2.4 Grundstücksgröße bei Einfamilienhäusern

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

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

Tab. 15: Größe der Grundstücke bei Einfamilienhäusern

9.2.5 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

Tab. 16: Ausnutzungsfaktor

9.3 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.

9.3.1 Liegenschaftszinssätze für die Jahre 1999 bis 2002

Aus den Kauffällen der Jahre 1999 bis 2002 wurden folgende Liegenschaftszinssätze errechnet:

Objektart		Daten
Einfamilienhäuser	Liegenschaftszinssatz [%]	2,6
	Standardabweichung [%]	1,4
	Anzahl der Werte	725
Eigentumswohnungen	Liegenschaftszinssatz [%]	3,6
	Standardabweichung [%]	1,4
	Anzahl der Werte	718
Zweifamilienhäuser	Liegenschaftszinssatz [%]	3,3
	Standardabweichung [%]	1,8
	Anzahl der Werte	58
Mehrfamilienhäuser	Liegenschaftszinssatz [%]	4,8
	Standardabweichung [%]	2,3
	Anzahl der Werte	106
Wohn- und Geschäftshäuser	Liegenschaftszinssatz [%]	4,4
	Standardabweichung [%]	3
	Anzahl der Werte	14
Gesamt	Liegenschaftszinssatz [%]	3,2
	Standardabweichung [%]	1,6
	Anzahl der Werte	1621

Tab. 17: Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Wohnungstyp

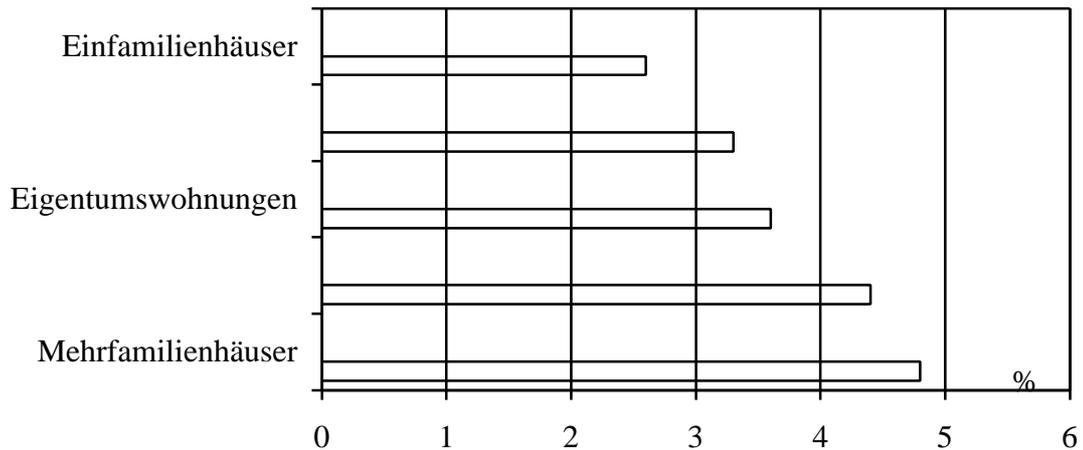


Abb. 106: Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Wohnungstyp

Für die Objekttypen wurden die Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Verkaufsjahr der Häuser untersucht. Die Ergebnisse zeigt die nachfolgende Tabelle:

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

Tab. 18: Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Wohnungstyp

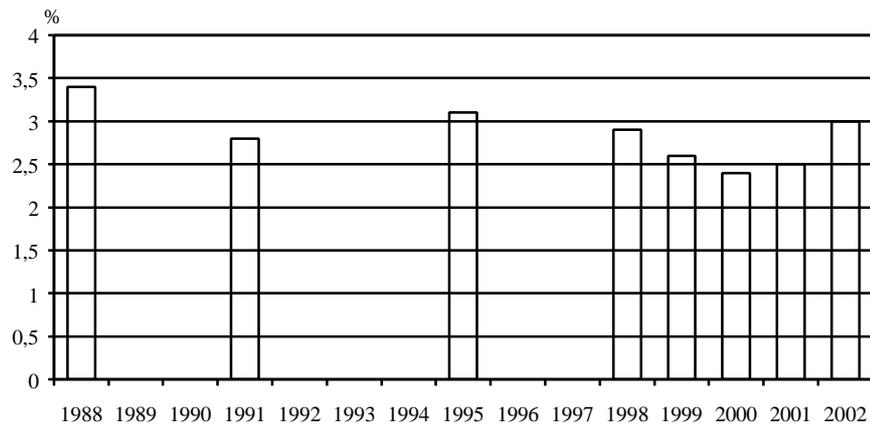


Abb 107: Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser in Abhängigkeit vom Vertragsjahr

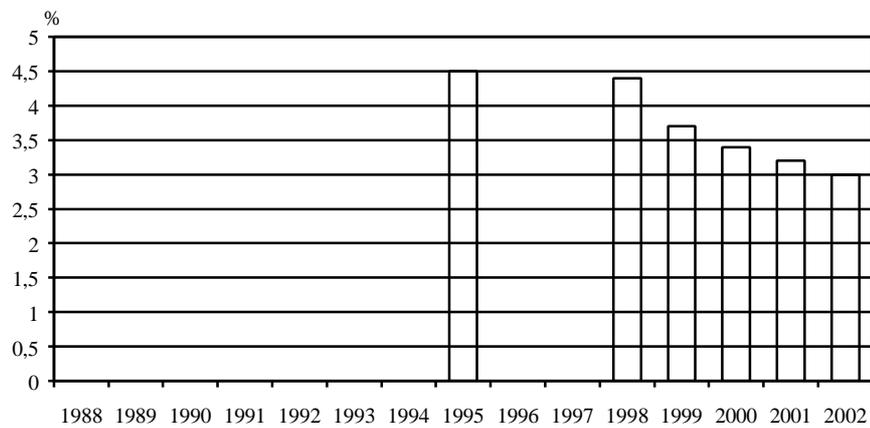


Abb 108: Liegenschaftszinssätze für Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit vom Vertragsjahr

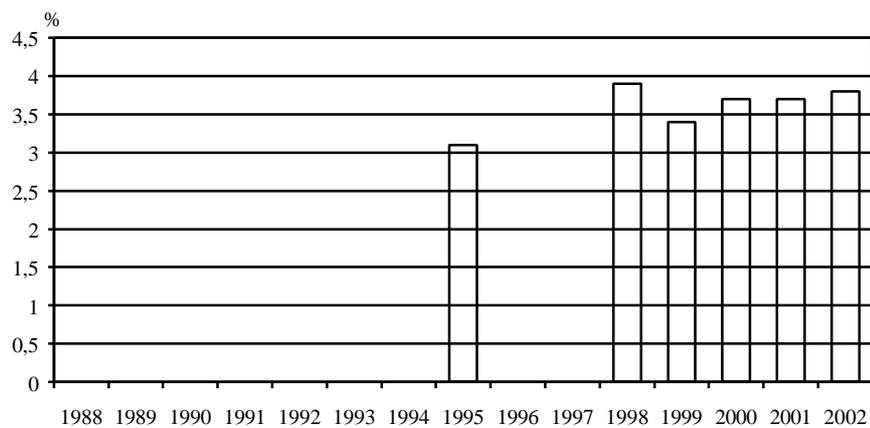


Abb 109: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in Abhängigkeit vom Vertragsjahr

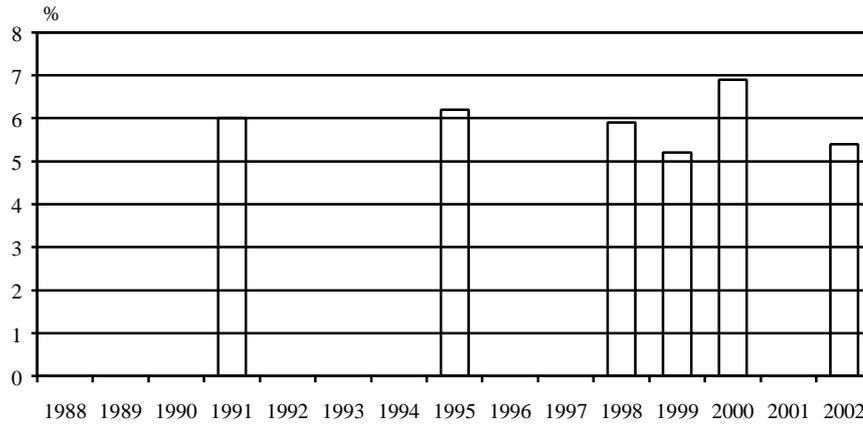


Abb 110: Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser in Abhängigkeit vom Vertragsjahr

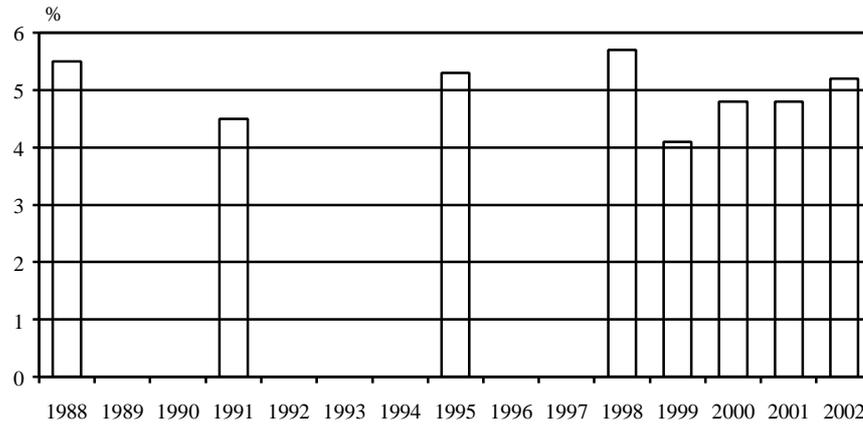


Abb 111: Liegenschaftszinssätze für Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit vom Vertragsjahr

Für die Objekttypen wurden die Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Baualter der Häuser auf der Datenbasis der Verkaufsfälle aus den Jahren 1999 bis 2002 untersucht. Ergebnisse zeigt die nachfolgende Tabelle:

Baujahr	Daten	Ein- familien- häuser	Zwei- familien- häuser	Wohnungs- eigentum	Mehr- familien- häuser	Wohn- und Geschäfts- häuser
bis 1948	Liegenschafts- zins (%)	2,2	3,1	2,6	4,4	4,5
	Standard- abweichung (%)	1,4	2,1	2,4	2,1	2,9
	Anzahl der Werte	172	23	9	44	4
1949-1961	Liegenschafts- zins (%)	2,4	3	3,1	5,1	5,2
	Standard- abweichung (%)	1,3	1,6	1,8	2,1	2,5
	Anzahl der Werte	147	9	25	28	5
1961-1971	Liegenschafts- zins (%)	2,7	3,2	3,7	4,6	5,3
	Standard- abweichung (%)	1,3	1,5	1,3	2,5	4,5
	Anzahl der Werte	68	15	345	15	3
1972-1982	Liegenschafts- zins (%)	3	4,6	4,3		
	Standard- abweichung (%)	1,2	1,9	1,4		
	Anzahl der Werte	84	3	103		
1983-1990	Liegenschafts- zins (%)	3,3		4,3	5,8	
	Standard- abweichung (%)	2		0,8	1,1	
	Anzahl der Werte	38		44	2	
1991-2002	Liegenschafts- zins (%)	2,8		3,1	4,7	
	Standard- abweichung (%)	1,4		1,2	4,5	
	Anzahl der Werte	152		151	3	

Tab 19: Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von Objekttyp und Baujahr

Für die Objekttypen wurden die Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von ihrer Lage auf der Datenbasis der Verkaufsfälle aus den Jahren 1999 bis 2002 untersucht. Ergebnisse zeigt die nachfolgende Tabelle:

		Ein- familien- häuser	Eigentums- wohnungen	Zwei- familien- häuser	Wohn- und Geschäfts- häuser	Mehr- familien- häuser
dörfliche Lagen						
Arnoldweiler Derichweiler Berzbuir-Kufferath Echtz-Konzendorf Merken	Liegenschafts- zins (%)	2,7	3,1	3,1		5,1
	Standard- abweichung (%)	1,2	1,4	1,6		0,6
	Anzahl der Werte	152	21	11	0	6
Birgel, Gürzenich Hoven, Lendersdorf Mariaweiler, Niederau	Liegenschafts- zins (%)	2,3	3	3,7	4,6	4,7
	Standard- abweichung (%)	1,5	1,5	0,7	3,3	
	Anzahl der Werte	203	71	11	2	4
städtische Lagen						
Düren (Stadtgebiet vor 1973)						
Birkesdorf	LZ [%]	2,8	3,7	3,2	4,4	4,8
	S [%]	1,4	1,3	1,8	3,3	2,2
	n	373	629	37	12	96
städtische Lagen im einzelnen						
Birkesdorf	Liegenschafts- zins (%)	2,9	4,2	3,4	3,7	4,8
	Standard- abweichung (%)	1,5	1,5	4,1	2,9	2,5
	Anzahl der Werte	98	73	3	8	6
Innenstadt	Liegenschafts- zins (%)	2,7	3,7	4,4	5,4	5,5
	Standard- abweichung (%)	1,3	1,2	1,3	3,7	2,2
	Anzahl der Werte	11	155	3	5	11
Düren-Nord	Liegenschafts- zins (%)	2,2	5,3	2,3		4,7
	Standard- abweichung (%)	1,8	1,6	1,6		2,4
	Anzahl der Werte	18	19	4	0	25
Düren-Ost	Liegenschafts- zins (%)	2,8	3,4	2,7	5,5	4,9
	Standard- abweichung (%)	1	1,2	1,3		2,2
	Anzahl der Werte	130	250	11	1	36
Düren-Süd	Liegenschafts- zins (%)	2,9	3,7	3,2	3,4	4,2
	Standard- abweichung (%)	1,6	1	1,4	2,1	1,8
	Anzahl der Werte	115	132	11	3	18

Tab. 20: Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von Objekttyp und Ortslage

Für die Objekttypen wurden die Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von der Wohnlage auf der Datenbasis der Verkaufsfälle aus den Jahren 1999 bis 2002 untersucht. Ergebnisse zeigt die nachfolgende Tabelle:

Wohnlage	Daten	Ein- familien- häuser	Eigentums- wohnungen	Zwei- familien- häuser	Mehr- familien- häuser	Wohn- und Geschäfts- häuser
gut	Liegenschafts- zins (%)	2,7	3,1	5,6		
	Standard- abweichung (%)	1,3	0,7	1,5		
	Anzahl der Werte	29	10	2		
mittel	Liegenschafts- zins (%)	2,6	3,6	3,2	4,7	4,4
	Standard- abweichung (%)	1,4	1,3	1,9	2,2	3,3
	Anzahl der Werte	680	649	51	71	10
einfach	Liegenschafts- zins (%)	2,6	3,9	3,1	4,9	4,6
	Standard- abweichung (%)	1,6	1,6	1,0	2,3	2,8
	Anzahl der Werte	19	62	6	35	4

Tab. 21: Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von Objekttyp und Wohnlage

9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

9.4.1 Rohertragsfaktoren

9.4.1.1 Einfamilienhäuser

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 2003 und 2004 gebildet werden 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	Baujahre						
	vor 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2004
Ein- und Zweifamilienhäuser	13,3	7,5					
Standartabweichung		0,9					
Anzahl der Werte	1	2					

Tab. 22: Rohertragsfaktoren

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 1986 bis 2004 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 - 2004	Baujahre						
	vor 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2004
Ein- und Zweifamilienhäuser	13,3	13,7	15,4	16,9	16,9		21,6
Standartabweichung		7,0	3,9	1,6			
Anzahl der Werte	1	14	15	3	1		1

Tab. 23: Rohertragsfaktoren als Mittel der Jahre 1986 bis 2004

9.4.1.2 Mehrfamilienhäuser

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohhertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 2003 und 2004 gebildet werden und wird nach Objekttypen und Baualterstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

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

Rohhertragsfaktoren	Baujahre						
	vor 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2004
Mehrfamilien- häuser		11,9	11,8	12,5	17,1		13,5
Standartabweichung		3,6	2,5	2,9			
Anzahl der Werte		7	9	10	1		1

Tab. 24: Rohhertragsfaktoren

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohhertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 1986 bis 2004 gebildet und wird nach Objekttypen und Baualterstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

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

Rohhertragsfaktoren Vertragsjahre 1986 - 2004	Baujahre						
	vor 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2004
Mehrfamilien- häuser	9,8	11,2	12,5	13,4	13,7	18,3	18,0
Standartabweichung	1,1	3,1	3,2	3,2	3,0	4,0	3,5
Anzahl der Werte	6	129	137	80	19	7	16

Tab. 25: Rohhertragsfaktoren als Mittel der Jahre 1986 bis 2004

9.4.1.3 Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 2003 und 2004 gebildet werden und wird nach Objekttypen und Baualterstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

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

Rohertragsfaktoren	Baujahre						
	vor 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2004
Gemischt genutzte Objekte			9,7				
Standartabweichung			1,3				
Anzahl der Werte			3				

Tab. 26: Rohertragsfaktoren

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 1986 bis 2004 gebildet und wird nach Objekttypen und Baualterstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

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

Rohertragsfaktoren	Baujahre						
	vor 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2004
Vertragsjahre 1986 - 2004							
Gemischt genutzte Objekte	11,3	11,0	12,7	10,4	15,9		13,1
Standartabweichung	3,7	2,3	3,0	1,9	8,7		
Anzahl der Werte	5	13	31	6	2		1

Tab. 27: Rohertragsfaktoren als Mittel der Jahre 1986 bis 2004

9.4.1.4 Gewerblich genutzte Immobilien

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohhertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 2003 und 2004 gebildet werden und wird nach Objekttypen und Baualterstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

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

Rohhertragsfaktoren	Baujahre						
	vor 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2004
Gewerblich genutzte Objekte				8,3	13,8		
Standartabweichung				1	1		
Anzahl der Werte							

Tab. 28: Rohhertragsfaktoren

Der Faktor "**Kaufpreis/Rohhertrag**" wurde aus den Verkäufen der Jahre 1986 bis 2004 gebildet und wird nach Objekttypen und Baualterstufen getrennt als rechnerisches Ergebnis angegeben.

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

Rohhertragsfaktoren Vertragsjahre 1986 - 2004	Baujahre						
	vor 1900	1901 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2004
Gewerblich genutzte Objekte		12,9	13,2	11,7	16,5	11,8	13,0
Standartabweichung		6,7	4,1	2,9	3,8	2,9	1,1
Anzahl der Werte		4	16	7	2	2	3

Tab. 29: Rohhertragsfaktoren als Mittel der Jahre 1986 bis 2004

9.5 Sonstige Wertermittlungsrelevante Daten

9.5.1 Herkunft von Erwerbern auf dem Dürener Immobilienmarkt

Über den Zeitraum 1997 bis 2004 wurden die Postleitzahlbezirke 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 entsprechenden Kaufpreise angegeben.

9.5.1.1 unbebaute Grundstücke

9.5.1.1.1 Wohnbauland

Wohnbauland	Jahr								Gesamt- ergebnis
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	
Düren	80	69	69	82	75	83	74	76	76
Umland Düren	11	11	10	5	5	9	15	9	10
Umland Aachen	2	11	5	3	7	2	1	3	4
Umland Köln	4	7	7	6	9	3	5	4	6
Regierungsbezirk Köln	1	0	2	2	1	0	1	1	1
Nordrhein-Westfalen	2	1	1	2	1	0	2	2	1
Süddeutschland	0	0	2	0	1	2	0	3	1
Norddeutschland	1	0	1	0	0	0	3	0	1
Ausland	0	0	2	2	0	0	0	0	0
Summe	100	100	100	100	100	100	100	100	100

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

Wohnbauland	Jahr							
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Düren	4,9	3,2	5,1	4,0	4,8	5,4	6,1	7,3
Umland Düren	0,7	0,8	0,8	0,1	0,3	0,7	2,8	0,8
Umland Aachen	0,0	2,2	0,9	0,5	1,2	0,5	0,0	0,1
Umland Köln	1,2	0,5	1,0	0,4	0,9	0,1	0,9	0,9
Regierungsbezirk Köln	0,1	0,0	1,0	0,2	0,1	0,0	0,0	0,1
Nordrhein-Westfalen	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1	0,0	0,3	0,1
Süddeutschland	0,0	0,0	0,6	0,0	0,2	0,1	0,0	0,3
Norddeutschland	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,9	0,0
Ausland	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	7,1	6,7	10,0	5,3	7,6	6,8	11,0	9,6

Tab. 31: Herkunft der Erwerber (Kaufpreissummen in Millionen Euro)

9.5.1.2 bebaute Grundstücke

9.5.1.2.1 Einfamilienhäuser

Einfamilienhäuser	Jahr								Gesamt- ergebnis
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	
Düren	78	75	71	75	84	78	74	77	76
Umland Düren	10	14	15	13	7	10	16	11	12
Umland Aachen	2	3	3	4	2	3	3	2	3
Umland Köln	5	5	6	5	4	6	3	4	5
Regierungsbezirk Köln	1	1	0	1	1	1	1	1	1
Nordrhein-Westfalen	1	1	2	0	1	1	1	1	1
Süddeutschland	1	1	2	1	1	2	1	3	1
Norddeutschland	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostdeutschland	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ausland	0	0	0	1	0	0	1	0	0
	100	100	100	100	100	100	100	100	100

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

Einfamilienhäuser	Jahr							
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Düren	34,7	35,8	33,3	31,4	30,8	36,2	32,8	26,2
Umland Düren	5,8	7,3	6,2	5,5	2,4	5,0	7,4	4,3
Umland Aachen	1,2	1,1	1,5	2,0	0,9	1,9	1,3	0,5
Umland Köln	2,4	2,6	2,1	2,1	1,6	2,7	1,6	1,1
Regierungsbezirk Köln	0,9	0,7	0,1	0,8	0,3	0,5	0,6	0,4
Nordrhein-Westfalen	0,6	0,7	1,5	0,2	0,4	0,8	0,4	0,7
Süddeutschland	0,8	0,5	1,0	0,3	0,4	1,2	0,3	1,4
Norddeutschland	0,0	0,2	0,0	0,2	0,0	0,1	0,2	0,2
Ostdeutschland	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
Ausland	0,0	0,0	0,2	0,5	0,0	0,0	0,4	0,0
Summe	46,4	48,9	46,4	43,0	36,6	48,4	45,1	35,2

Tab. 33: Herkunft der Erwerber (Kaufpreissummen in Millionen Euro)

9.5.1.2.2 Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser	Jahr								Gesamt- ergebnis
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	
Düren	45	35	36	61	59	59	76	48	52
Umland Düren	16	27	25	16	12	14	12	35	19
Umland Aachen	2	3	3	4	4	1	3	3	3
Umland Köln	9	13	26	17	10	15	6	8	14
Regierungsbezirk Köln	9	6	2	1	1	4	0	3	3
Nordrhein-Westfalen	0	3	3	0	4	4	0	0	2
Süddeutschland	2	3	2	0	8	3	0	3	3
Norddeutschland	2	2	2	1	1	0	3	0	1
Ostdeutschland	14	3	0	0	0	0	0	0	2
Ausland	0	3	2	0	1	0	0	3	1
Summe	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Tab. 34: Herkunft der Erwerber (Anzahl der Verträge in Prozentzahlen)

Mehrfamilienhäuser	Jahr							
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Düren	7,5	4,3	6,3	9,1	7,2	7,5	4,7	3,6
Umland Düren	2,0	4,7	5,1	2,8	1,6	2,8	0,7	2,7
Umland Aachen	0,2	0,8	1,0	0,9	0,7	0,1	0,1	0,1
Umland Köln	1,0	2,6	2,4	4,5	2,0	4,1	0,3	0,7
Regierungsbezirk Köln	1,3	0,9	0,2	0,2	0,1	8,1	0,0	0,2
Nordrhein-Westfalen	0,0	1,7	2,5	0,0	1,4	1,2	0,0	0,0
Süddeutschland	1,0	7,7	1,0	0,0	5,4	0,6	0,0	0,2
Norddeutschland	0,2	0,3	0,3	0,3	2,2	0,0	0,1	0,0
Ostdeutschland	2,2	6,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ausland	0,0	0,5	0,1	0,0	0,3	0,0	0,0	0,4
Summe	15,4	29,8	18,9	17,9	20,9	24,3	6,0	7,9

Tab. 35: Herkunft der Erwerber (Kaufpreissummen in Millionen Euro)

9.5.1.2.3 Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen	Jahr								Gesamt- ergebnis
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	
Düren	43	37	40	57	56	62	58	62	48
Umland Düren	14	12	17	14	14	20	15	19	15
Umland Aachen	4	2	2	5	7	2	2	6	3
Umland Köln	7	12	10	10	7	8	10	7	10
Regierungsbezirk Köln	5	5	3	2	1	1	4	4	3
Nordrhein-Westfalen	6	13	14	6	10	0	4	1	8
Süddeutschland	16	11	9	5	4	2	5	1	8
Norddeutschland	4	8	3	0	2	2	1	1	3
Ostdeutschland	2	0	1	0	0	1	1	1	1
Ausland	1	0	0	0	0	1	0	0	0
Summe	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Tab. 36: Herkunft der Erwerber (Anzahl der Verträge in Prozentzahlen)

Eigentumswohnungen	Jahr							
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Düren	14,1	18,9	17,4	11,4	8,7	14,4	14,0	10,7
Umland Aachen	4,1	4,9	8,3	3,3	2,4	5,8	3,4	3,3
Umland Düren	1,5	1,0	0,7	0,9	1,2	0,4	0,7	0,8
Umland Köln	2,8	6,3	4,6	3,0	1,7	2,5	2,0	1,5
Regierungsbezirk Köln	2,1	2,8	1,6	0,5	0,4	0,4	1,0	0,5
Nordrhein-Westfalen	2,1	6,4	5,8	1,6	1,8	0,0	0,8	0,1
Süddeutschland	6,4	4,9	6,8	1,0	1,6	0,6	1,5	0,1
Norddeutschland	1,5	3,8	1,6	0,0	0,3	0,5	0,4	0,2
Ostdeutschland	0,7	0,2	0,5	0,0	0,0	0,3	0,3	0,1
Ausland	0,3	0,1	0,2	0,0	0,0	1,4	0,1	0,0
Summe	35,5	49,2	47,5	21,8	18,1	26,4	24,1	17,2

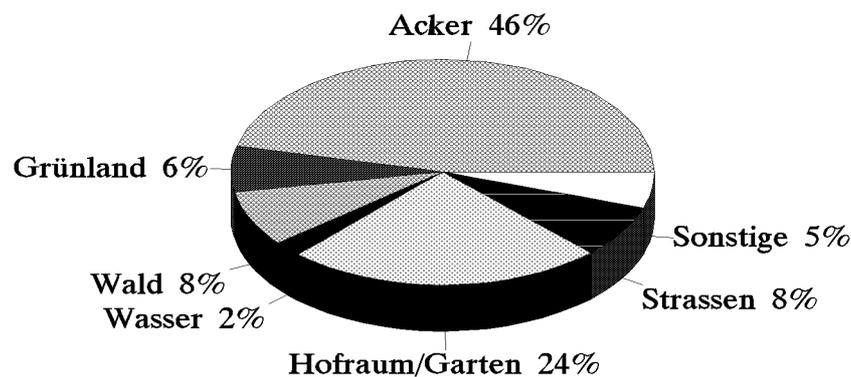
Tab. 37: Herkunft der Erwerber (Kaufpreissummen in Millionen Euro)

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.



Angaben in Prozent

Abb. 113: Flächennutzung

Quelle: Stadt Düren, Vermessungsamt

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.

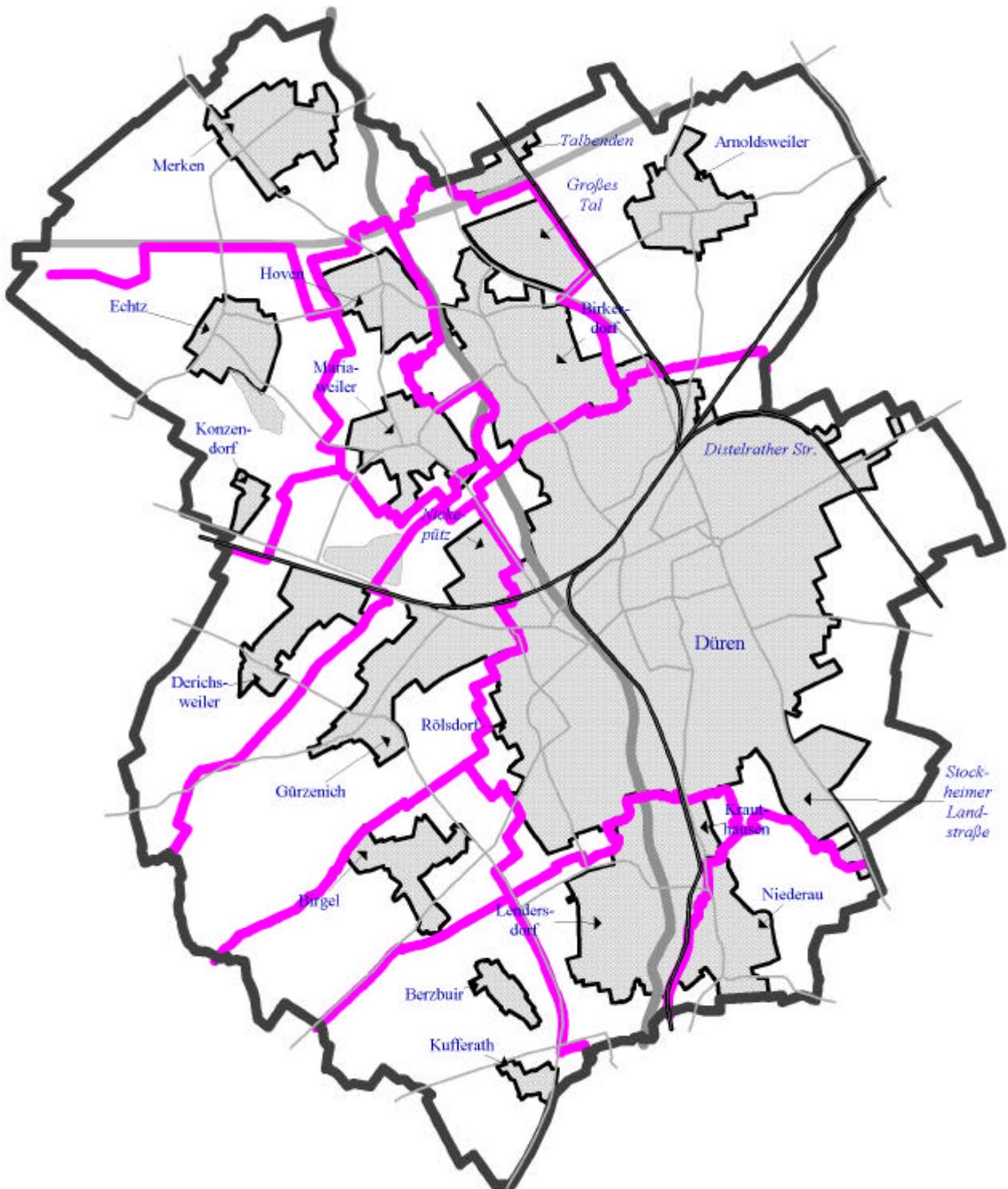


Abb. 114: Siedlungsstruktur

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.

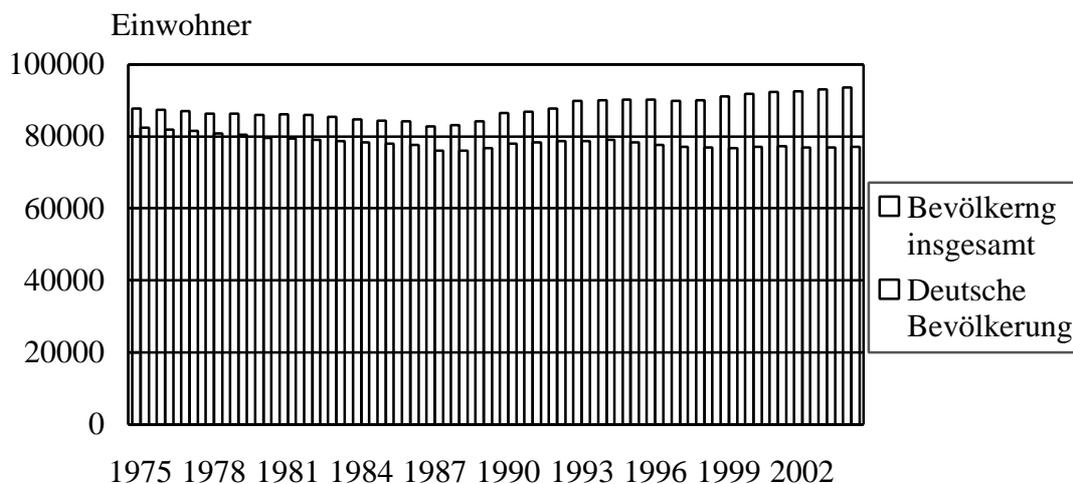


Abb. 115: Bevölkerungsentwicklung

Quelle: Stadt Düren, sowie Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik

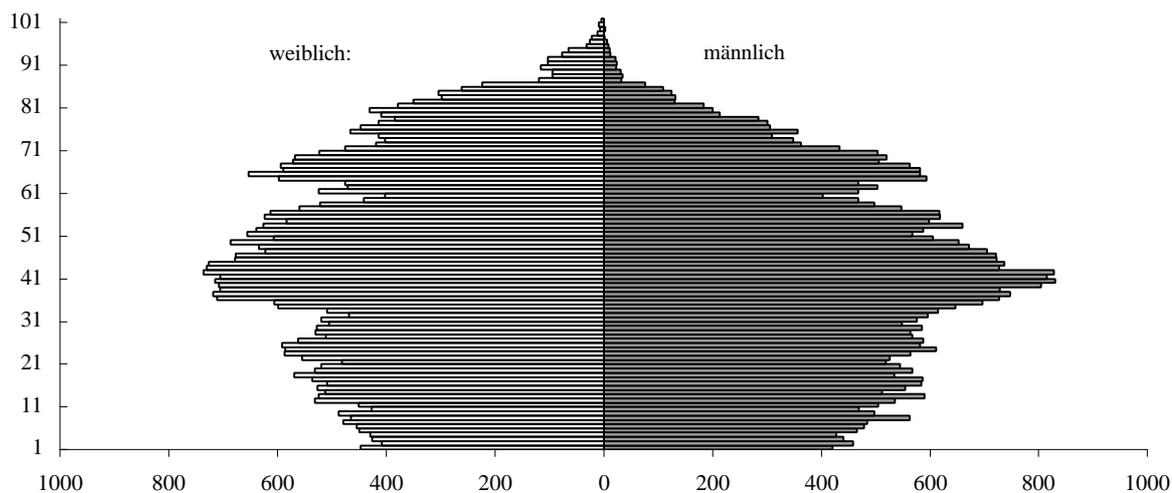


Abb. 116: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Düren zum 31.12.2004

Quelle: Stadt Düren

Ende 2002 wohnten in Düren 15117 Ausländer, das entspricht einem Anteil von 16,3 % an der Gesamtbevölkerung. Der Ausländeranteil in Düren hat sich, wie im Land NRW und im Bundesgebiet insbesondere in den Mittel- und Oberzentren, beständig erhöht. Der Ausländeranteil in Düren betrug 7,7 % im Jahr 1975, 8,0 % im Jahr 1986, 11,7 % im Jahr 1995 und 16,3 % im Jahr 2002.

Zur Zeit beziehen ca. 13000 Einwohner von Düren Arbeitslosengeld II. Dies macht etwa 14 % der Bevölkerung aus.

2002 bezogen etwa 6,8 % der Bevölkerung Sozialhilfeleistungen. Auf Bundesebene war der Durchschnitt bei etwa 3,3 % der Gesamtbevölkerung. In NRW lag der Durchschnitt etwa bei 3,7 %

10.3 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 / Thalys). Überregionale Achse ist die Verbindung Heinsberg/ Jülich/ Düren/ Euskirchen.

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

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

10.4 Wirtschaft

10.4.1 Arbeitsmarkt/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.

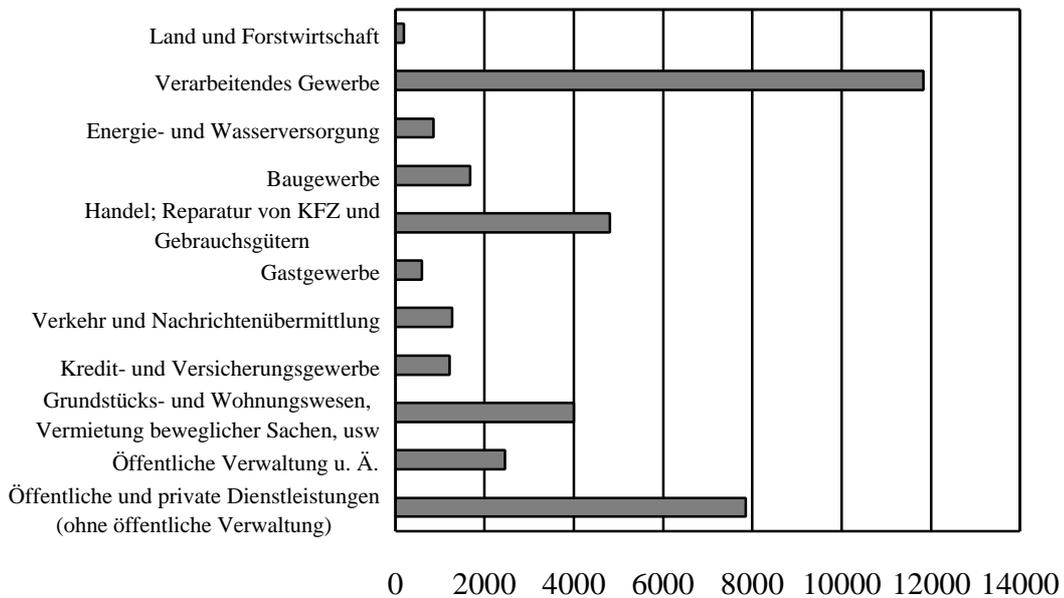


Abb. 117: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsabteilungen Stand 2002

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik

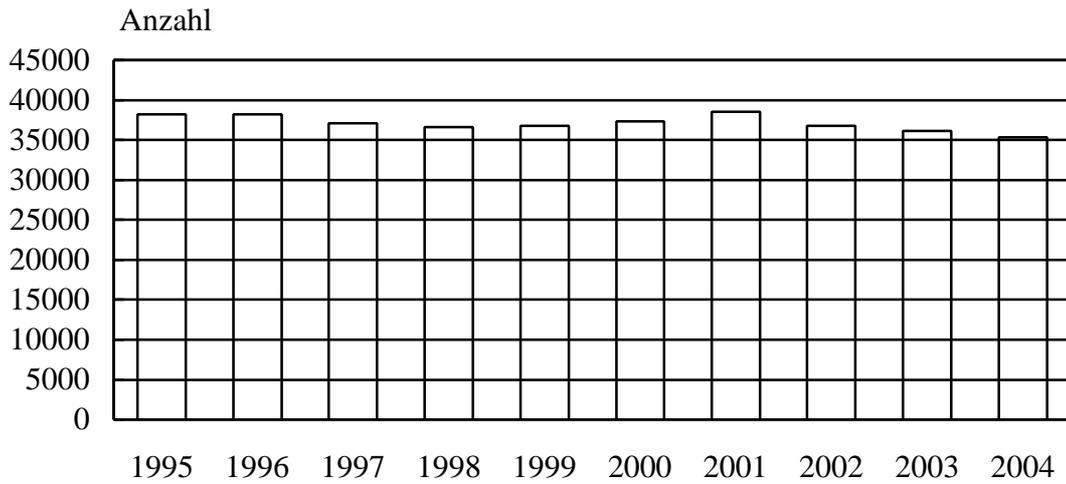


Abb. 118: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.6.

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik

Die Arbeitslosenzahl im Gebiet der Stadt Düren.

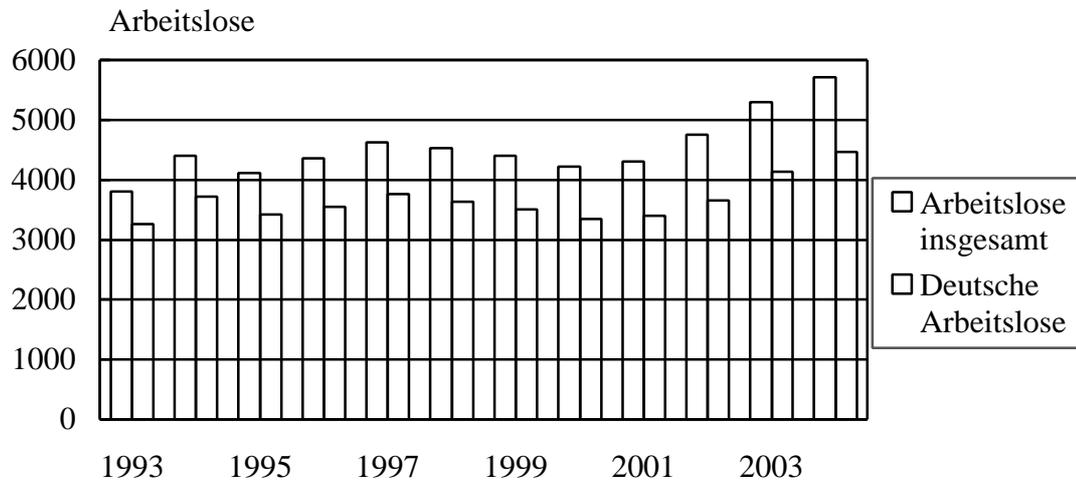


Abb. 119: Entwicklung der Arbeitslosen

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik

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.

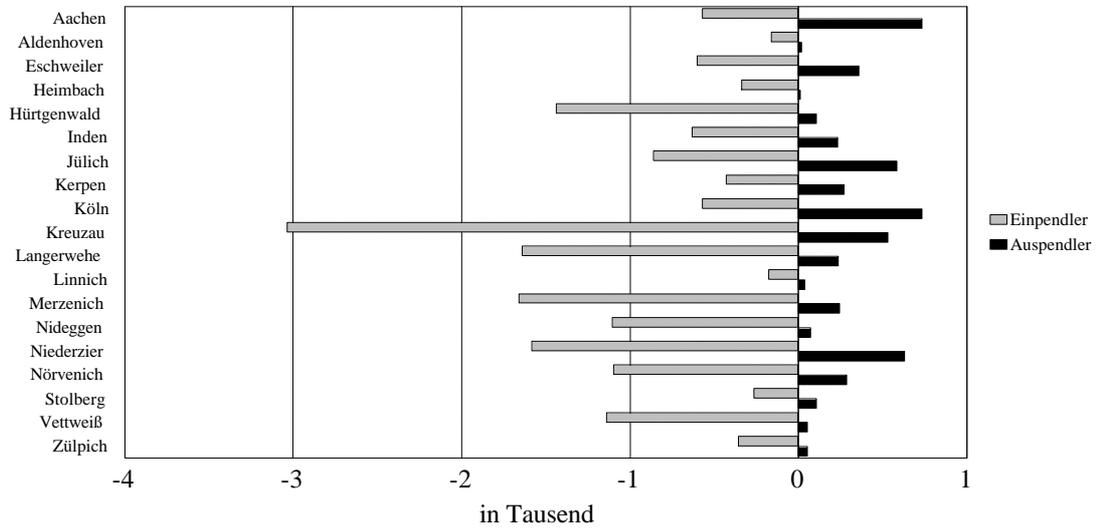


Abb. 120: Berufspendler

Summe der Einpendler: 19555

Summe der Auspendler: 7769

Erwerbstätige in Düren insgesamt: 46000

Quelle: Volkszählung

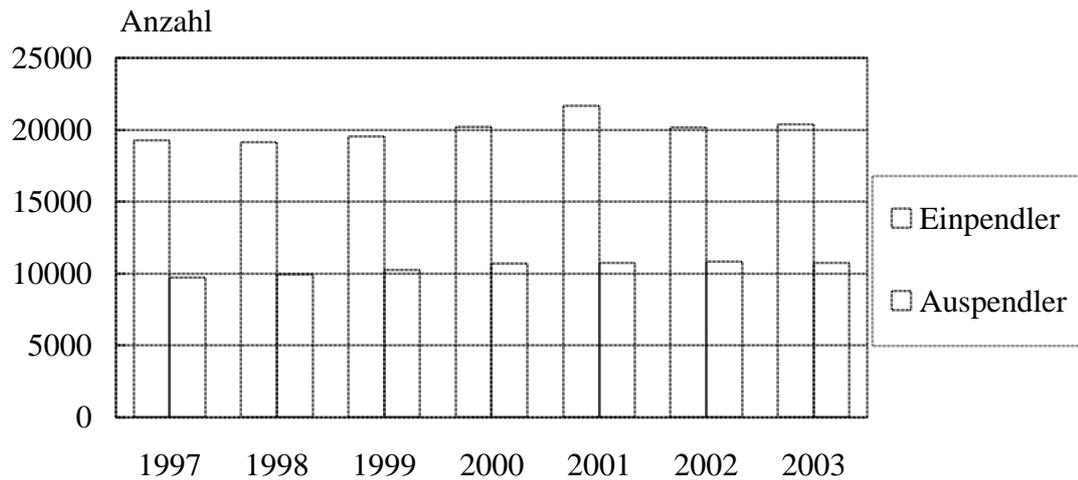


Abb. 121: Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Berufspendler in zeitlicher Entwicklung

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

10.4.2 Zwangsversteigerungsverfahren

Die Angaben zu Zwangsversteigerungsverfahren beziehen sich auf den Amtsgerichtsbezirk Düren.

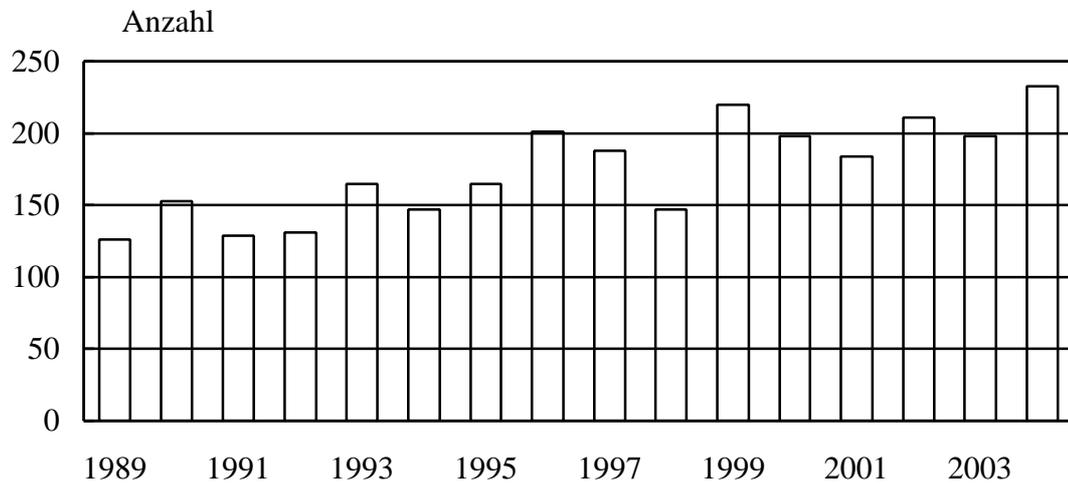


Abb. 122: Zwangsversteigerungsverfahren

Quelle: Amtsgericht Düren

10.4.3 Betriebsaufgaben

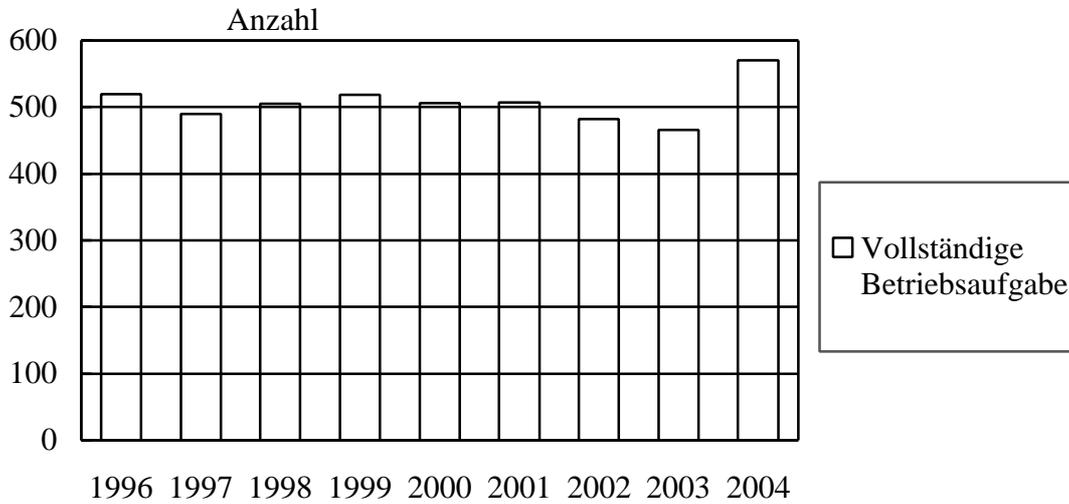


Abb. 123: Betriebsaufgaben

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik

10.4.4 Neueinrichtung eines Betriebes

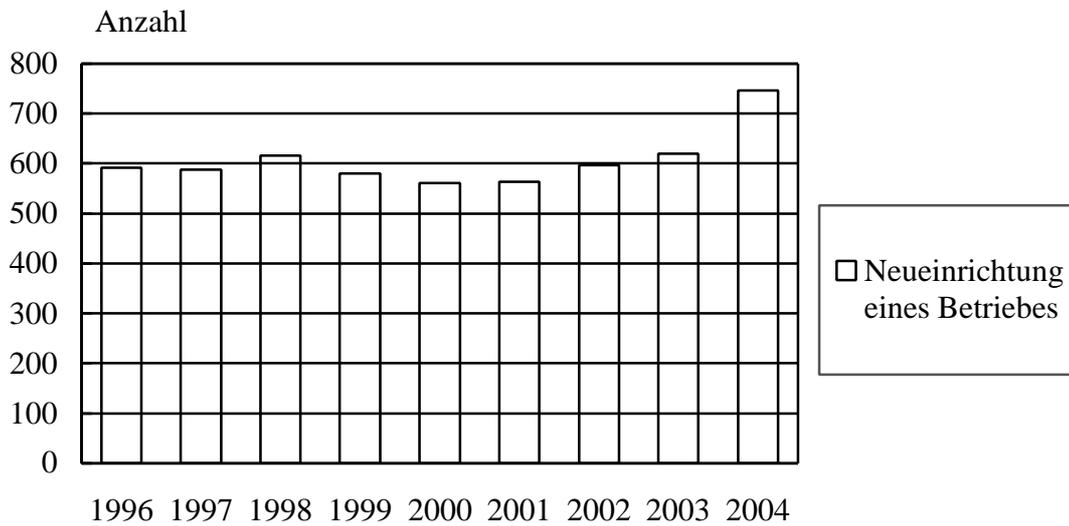


Abb. 124: Neueinrichtung eines Betriebes

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik

10.4.5 Wirtschaftszweige

10.4.5.1 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.

10.4.5.2 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 80-er und 90-er 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	Eisenbahn- anschluß	Autobahn- anschluß (km)	Bundes- straße (km)
Im Großen Tal	90	ja	möglich	0,2	0,1
Talbenden-Rurbenden	35	ja	möglich	0,2	0,1
Distelrath	50	ja	vorhanden	2,5	0,1
Nickepütz	23	bedingt	nein	3,5	0,2
Paradiesbenden	6	bedingt	nein	2,0	1,0
Stockheimer Landstraße	25	ja	nein	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 Industriefläche in Konversion.

Insgesamt verfügt Düren über ein erhebliches Potential an Gewerbeflächen.

Hinweis:

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

10.4.5.3 Wohnbauflächen

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

10.4.5.4 Büroflächen

Die Büroflächensituation Dürens ist nach Einschätzung des Gutachterausschusses von Marktübersättigung geprägt. Durch Privatisierung von Post und Bahn sind dort in erheblichem Maße Flächen frei geworden. Schrumpfung und Übernahme von Betrieben haben auch in der Privatwirtschaft zur Aufgabe von Bürostandorten geführt. Die Konzentration in der Kreditwirtschaft verstärkt diese Entwicklung. Dies wird auch nicht annähernd durch eine Expansion bei bestimmten Einrichtungen der Daseinsvorsorge (beispielsweise des WVER) kompensiert.

Die Standortbedingungen für Bürogebäude rund um den Dürener Bundesbahnhof werden durch den Gutachterausschuss jedoch weiterhin als günstig bezeichnet, da die Erreichbarkeit sowohl über den öffentlichen Personenverkehr als auch durch den Individualverkehr gut ist. Parkmöglichkeiten sind in ausreichendem Maße vorhanden. Die Nähe zu Köln und Aachen ist durch gute Straßenverbindung und durch regelmäßigen Zugverkehr gegeben. Derzeit 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.

10.4.5.5 Praxisflächen

Als Folge der veränderten Einkommensmöglichkeiten und der steigenden Zahl von Praxisneugründungen ist es 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 und zum Mietpreisniveau für Büros ist in der Mietwertübersicht Gewerbeimmobilien des Gutachterausschusses zu finden.

10.4.5.6 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.

Ein Teil des „Nordentwicklungskonzeptes“ ist mit der Realisierung der Fußgängerzone in der „Josef-Schregel-Straße“ umgesetzt worden und findet ihren Abschluss in dem im Bereich der Kuhgasse gelegenen „StadtCenter“ mit rd. 15.000 qm Verkaufsfläche, das im September eröffnet werden wird. Nördlich der Bahnlinie befindet sich das Stadtviertel Düren Nord. Dieses Quartier zeichnet sich durch seinen hohen Ausländeranteil, aber auch durch die dem Gebiet eigene Geschäftswelt aus. Im Zusammenhang mit der westlich stattgefundenen Entindustrialisierung, den Veränderungen im Bahnhofsumfeld und des starken Anteils von Migranten wird dieses Gebiet im Rahmen des Programms Soziale Stadt ab 2005 Gegenstand besonderer städtebaulicher Maßnahmen werden.

Der traditionelle Einzelhandel in der Innenstadt ist von down-trading Tendenzen nicht verschont geblieben. Zentralitäts- und Kaufkraft Kennziffern sind allerdings trotz festzustellenden Sinkens nach wie vor überdurchschnittlich. Düren versorgt 160.000 bis 180.000 Menschen in der Region.

Hinweis:

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

10.4.5.7 Bauwirtschaft

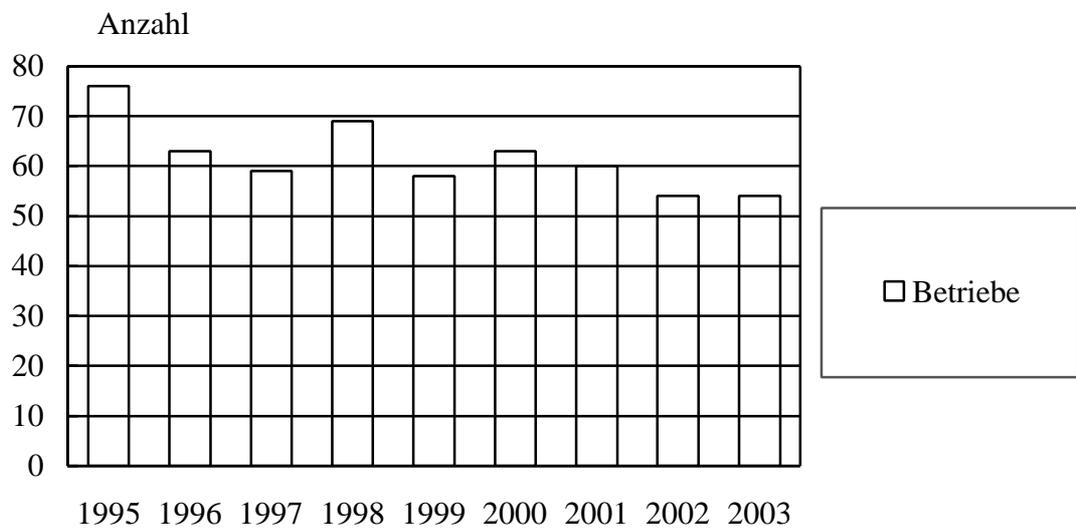


Abb. 125: Betriebe im Bauhauptgewerbe

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik

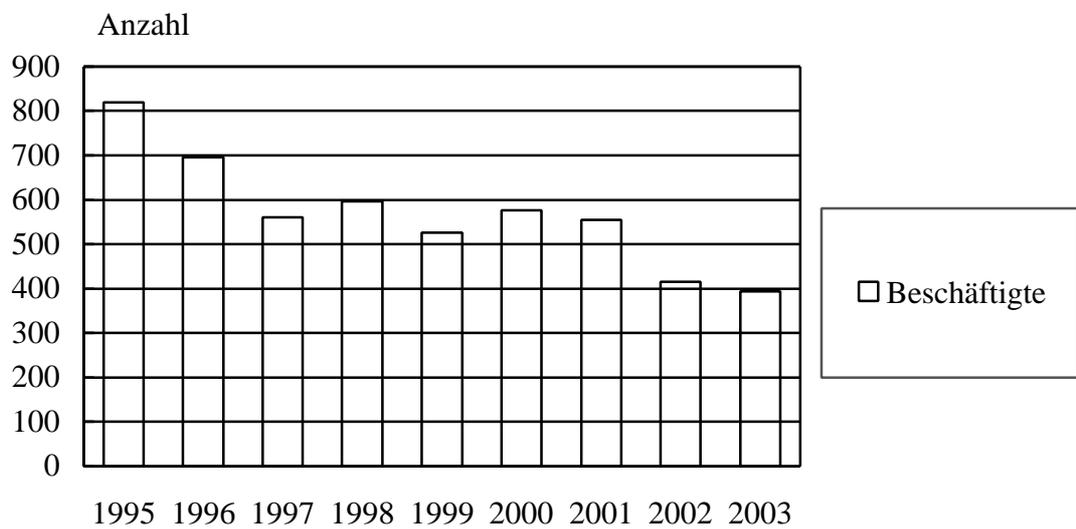


Abb. 126: Beschäftigte im Bauhauptgewerbe

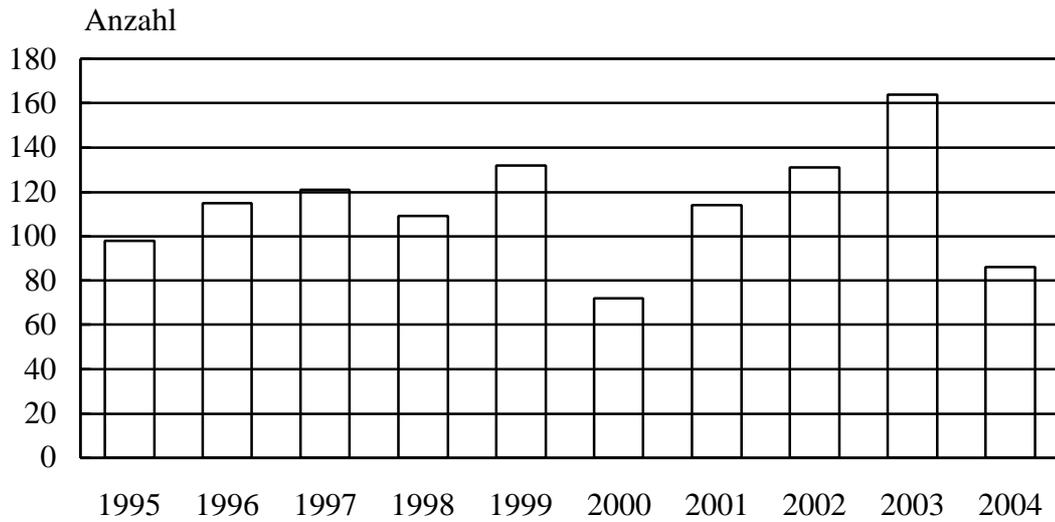


Abb. 127: genehmigte Ein- und Zweifamilienhäuser

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik

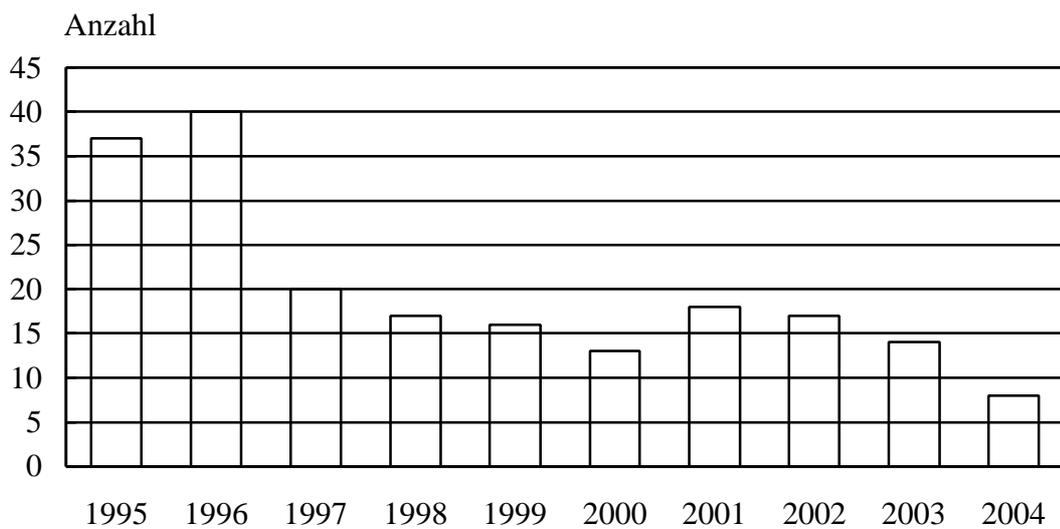


Abb. 128: genehmigte Mehrfamilienhäuser

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik

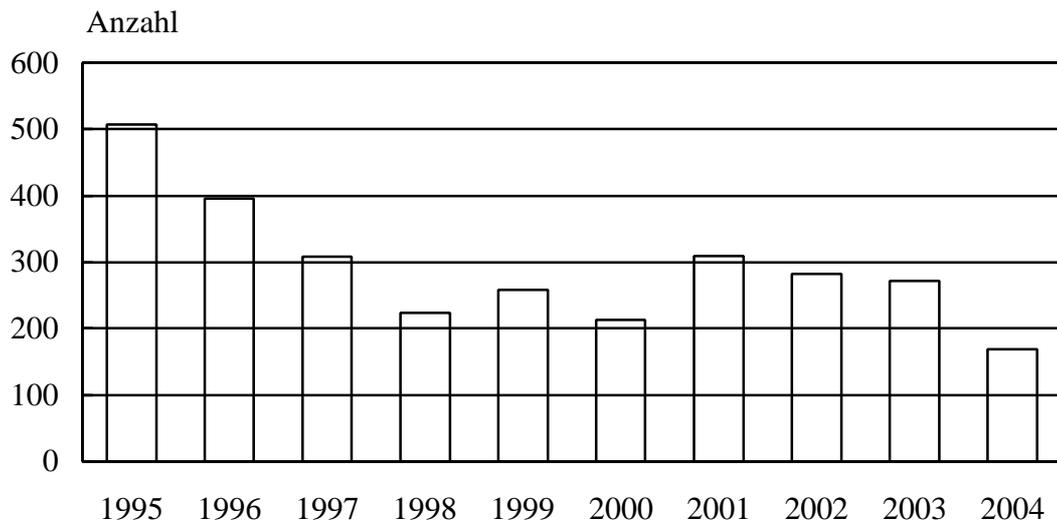


Abb. 129: genehmigte Wohnungen

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik

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

10.4.6 Besonderheiten einiger Stadtviertel

Durch den Zuzug von deutschstämmigen Übersiedlern, die Unterbringung von bosnischen Kriegsflüchtlingen 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 Talbenden-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 hier sollen die in Düren Südost erprobten Methoden einer partizipativen und nachhaltigen Stadtentwicklung zum Einsatz kommen.

11. Sonstige Angaben

11.1 Gebühren

Die Gebühren für die Erstattung von Gutachten des Gutachterausschusses richten sich nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (AVwGebO NW). Diese ist nachstehend auszugsweise wiedergegeben.

Tarifstelle 13.1

Gutachten

13.1.1

Erstattung von Gutachten über bebaute, den Bodenwertanteil bebauter Grundstücke und bebaute Grundstücke, über Rechte an bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 GAVO NW).

Desgleichen Gutachten zur Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB durch den Gutachterausschuss und Gutachten über Miet- oder Pachtwerte.

Gebühr: €700 (Grundbetrag)

dazu bei einem Wert des begutachteten Objekts

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

Anmerkung:

Mit der Gebühr ist abgegolten die Wertermittlung bei Anwendung eines Verfahrens nach der Wertermittlungsverordnung (Standardverfahren). Standardverfahren sind das Vergleichswertverfahren, das Vergleichswert-/Sachwertverfahren (kombiniertes Verfahren) oder das Vergleichswert-/Ertragswertverfahren (kombiniertes Verfahren).

13.1.2

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 aufwendig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind
Zuschlag: bis €300

Sonstige Angaben

11.2 Veröffentlichungen

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

11.2.1 Aktuelle Veröffentlichungen

Grundstücksmarktbericht	01.01.2005	35,00 €
Mietwertübersicht - Wohnimmobilien	01.01.2005	25,00 €
Mietwertübersicht - Gewerbeimmobilien	31.12.2002	37,50 €
Mietauswertungen der Tageszeitungen	01.01.2005	75,00 €
Bodenrichtwertkarte	01.01.2005	110,00 €

11.2.2 Veröffentlichungen früherer Jahre

11.2.2.1 Karten früherer Jahre

Stand	Artikel	Gebühr je Jahrgang
1941	Bodenwertkarten (Stadtgebiet Düren vor 1972)	60,00 €
1960	Bodenwertkarten (Stadtgebiet Düren vor 1972)	40,00 €
31.12.1963	Bodenrichtwertkarte (Stadtgebiet Düren vor 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	Bodenrichtwertkarte	55,00 €

Sonstige Angaben

11.2.2.2 Berichte früherer Jahre

Stand	Artikel	Gebühr je Jahrgang
Nov.1977	Bodenpreisanalyse Düren Bodenwertentwicklungen, Bodenwert und Grundstückstiefe	15,00 €
31.12.86	Geforderte Mieten aus Tageszeitungen (Appartements, Büros, Einfamilienhäuser, Garagen, Hallen, Keller, Läden, Praxen, Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze, Wohnungen)	37,50 €
31.12.87	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 €
31.12.88	Grundstücksmarktbericht (Bodenpreisentwicklung Landwirtschaft, Bodenpreisentwicklung Wohnbauland, Liegenschaftszinssätze, 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 €
31.12.89	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 €
31.12.90	Grundstücksmarktbericht (Bodenwertentwicklungen, Liegenschaftszinssätze, Richtwerte Eigentumswohnungen, Richtwerte Einfamilienhäuser, Umsätze, Vergleichsfaktoren Einfamilienhäuser)	10,00 €

Sonstige Angaben

Stand	Artikel	Gebühr je Jahrgang
31.12.1990	Mietwertübersicht (Büromietniveau, Hallenmietniveau, Ladenmieten, Mietnebenkosten, Mietwerte für Wohnraum, Praxenmietniveau)	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 Mehrfamilienhäuser)	10,00 €
	Mietwertübersicht (Büromietniveau, Garagenmieten, Hallenmietniveau, Ladenmieten, Liegenschaftszinssätze, Mietnebenkosten, Mietwerte für Wohnraum, Praxenmietniveau)	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 Mehrfamilienhäuser, 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/Mietwertübersicht (Bodenwertentwicklungen, Büromietniveau, Garagenmieten, Hallenmietniveau, Ladenmieten, Mietentwicklungen, Mietnebenkosten, Mietwerte für Wohnraum, Praxenmietniveau, Rahmendaten des Marktes, Richtwerte Eigentumswohnungen, Richtwerte Einfamilienhäuser, Schwerpunkte des Marktgeschehens, Umsätze, Vergleichsfaktoren Einfamilienhäuser, Vergleichsfaktoren Mehrfamilienhäuser)	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 Mehrfamilienhäuser, Wertermittlungsrelevante Daten)	10,00 €

Sonstige Angaben

Stand	Artikel	Gebühr je Jahrgang
31.12.1994	Mietwertübersicht Wohnen/Rahmendaten des Marktes (Arbeitslosenquote, Bevölkerungsentwicklung, Büromietniveau, Garagenmieten, Hallenmietniveau, Ladenmieten, Mietnebenkosten, Mietwerte für Wohnraum, Stellplatzmieten, Siedlungsstruktur, Pendlerströme, Praxenmietniveau)	20,00 €
	Mietrichtwerte für Ladenräume (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 Mehrfamilienhäuser, Wertermittlungsrelevante Daten)	10,00 €
	Mietwertübersicht Wohnen/Rahmendaten des Marktes (Arbeitslosenquote, Bevölkerungsentwicklung, Büromietniveau, Garagenmieten, Hallenmietniveau, Ladenmieten, Mietentwicklungen, Mietnebenkosten, Mietwerte für Wohnraum, Stellplatzmieten, Siedlungsstruktur, Pendlerströme, Praxenmietniveau)	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 Mehrfamilienhäuser, Wertermittlungsrelevante Daten)	10,00 €
	Mietwertübersicht Wohnen/Rahmendaten des Marktes (Arbeitslosenquote, Bevölkerungsentwicklung, Büromietniveau, Garagenmieten, Hallenmietniveau, Ladenmieten, Mietentwicklungen, Mietnebenkosten, Mietwerte für Wohnraum, Stellplatzmieten, Siedlungsstruktur, Pendlerströme, Praxenmietniveau)	20,00 €
	Geforderte Mieten aus Tageszeitungen (Appartements, Büros, Einfamilienhäuser, Garagen, Hallen, Keller, Läden, Praxen, Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze, Wohnungen)	37,50 €

Sonstige Angaben

Stand	Artikel	Gebühr je Jahrgang
31.12.97	Grundstücksmarktbericht (Bodenwertentwicklungen, Herkunft der Marktteilnehmer, Richtwerte Eigentumswohnungen, Richtwerte Einfamilienhäuser, Schwerpunkte des Marktgeschehens, Umsätze, Vergleichsfaktoren Einfamilienhäuser, Vergleichsfaktoren Mehrfamilienhäuser, Wertermittlungsrelevante Daten)	10,00 €
	Rahmendaten des Marktes (Arbeitsmarkt, Bauwirtschaft, Bevölkerung, Büroflächen, Einzelhandel, Gewerbeflächen, Landwirtschaft, Pendlerströme, Praxisflächen, Siedlungsgeographie, Verkehr, Wirtschaft, Wohnbauflächen)	noch aktuell 30,00 €
	Mietwertübersicht Wohnen (Angebot und Nachfrage, Mietentwicklungen, Mietnebenkosten, Mietwerte für Wohnraum)	12,50 €
	Mietwertübersicht Gewerbe (Büromietniveau, Garagenmieten, Hallenmietniveau, Ladenmieten, Lagerflächen, Mietentwicklungen, Stellplatzmieten, Praxenmietniveau)	18,75 €
	Geforderte Mieten aus Tageszeitungen (Appartements, Büros, Einfamilienhäuser, Garagen, Hallen, Keller, Läden, Praxen, Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze, Wohnungen)	37,50 €
31.12.98	Grundstücksmarktbericht (Bodenwertentwicklungen, Herkunft der Marktteilnehmer, Richtwerte Eigentumswohnungen, Richtwerte Einfamilienhäuser, Schwerpunkte des Marktgeschehens, Umsätze, Vergleichsfaktoren Einfamilienhäuser, Vergleichsfaktoren Mehrfamilienhäuser)	10,00 €
	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)	noch aktuell 15,00 €

Sonstige Angaben

Stand	Artikel	Gebühr je Jahrgang
31.12.1999	Grundstücksmarktbericht (Bodenwertentwicklungen, Herkunft der Marktteilnehmer, Richtwerte Eigentumswohnungen, Richtwerte Einfamilienhäuser, Schwerpunkte des Marktgeschehens, Umsätze, Vergleichsfaktoren Einfamilienhäuser, Vergleichsfaktoren Mehrfamilienhäuser)	10,00 €
	Mietwertübersicht Wohnen (Angebot und Nachfrage, Mietentwicklungen, Mietnebenkosten, Mietwerte für Wohnraum)	12,50 €
	Mietwertübersicht Gewerbe (Büromietniveau, Garagenmieten, Hallenmietniveau, Ladenmieten, Lagerflächen, Mietentwicklungen, Stellplatzmieten, Praxenmietniveau)	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 Mehrfamilienhäuser)	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 Mehrfamilienhäuser)	10,00 €
	Mietwertübersicht Wohnen (Angebot und Nachfrage, Mietentwicklungen, Mietnebenkosten, Mietwerte für Wohnraum)	12,50 €

—

Sonstige Angaben

Stand	Artikel	Gebühr je Jahrgang
31.12.2002	Grundstücksmarktbericht (Bodenwertentwicklungen, Herkunft der Marktteilnehmer, Richtwerte Eigentumswohnungen, Richtwerte Einfamilienhäuser, Schwerpunkte des Marktgeschehens, Umsätze, Vergleichsfaktoren Einfamilienhäuser, Vergleichsfaktoren Mehrfamilienhäuser)	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 €
	Mietwertübersicht Gewerbe (Büromietniveau, Garagenmieten, Hallenmietniveau, Ladenmieten, Lagerflächen, Mietentwicklungen, Stellplatzmieten, Praxenmietniveau)	18,75 €
31.12.2003	Grundstücksmarktbericht (Bodenwertentwicklungen, Herkunft der Marktteilnehmer, Richtwerte Eigentumswohnungen, Richtwerte Einfamilienhäuser, Schwerpunkte des Marktgeschehens, Umsätze, Vergleichsfaktoren Einfamilienhäuser, Vergleichsfaktoren Mehrfamilienhäuser)	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 €

III Inhalt des Immobilienmarktberichtes

Teil I Grundstücksmarktbericht

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

Teil II Mietwertübersicht -Wohnimmobilien-

- 1 Allgemeines zum Gutachterausschuss
- 2 Mietwerte

Teil III Mietwertübersicht -Gewerbeimmobilien-

- 1 Allgemeines zum Gutachterausschuss
- 2 Mietwerte

Teil IV Spezielle Auswertungen

Vermietungsangebote aus Dürener Tageszeitungen

Bodenrichtwertkarte

www.dueren.de/gutachterausschuss



Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Düren



