Grundstücksmarktbericht 2009

Kreis Düren

Stand: 01.01.2009

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Düren

NRW.

Grundstücksmarktbericht 2008

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

I n h a l t s ü b e r s i c h t (Teil 1) **Seite**

1.	**Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes**	3
2.	**Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**	
2.1	Markttransparenz	3
2.2	Übersichtskarte Kreis Düren	4
3.	**Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss**	5
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	6
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen	6
4.	**Grundstücksmarktbericht des Jahres 2008**	
4.1	Anzahl der Kauffälle	
4.1.1	Anzahl der Kauffälle (gesamt) 1980 - 2008	7
4.1.2	Anzahl der Kauffälle 1990 - 2008 (differenziert)	7
4.1.3	Anzahl der Kauffälle in den jeweiligen Gemeinden	8
4.1.4	Umsatzentwicklung nach Umsatzanteilen und Anzahl der Kauffälle 2006 - 2008	9
4.2	Flächenumsatz	
4.2.1	Gliederung des Flächenumsatzes 2007 und 2008	10
4.3	Geldumsatz	
4.3.1	Umsatzentwicklung 2006 - 2008	11
4.3.2	Gesamtumsatz Kreis Düren 1990 - 2008	12
4.3.3	Gesamtumsatz 2008 in den jeweiligen Gemeinden	12
4.3.4	Umsatzsteigerung 2007 - 2008 in den jeweiligen Gemeinden	13
4.3.5	Betrachtungen zu den Umsätzen	13
5.	**Unbebaute Grundstücke**	
5.1	Individueller Wohnungsbau	
5.1.1	Wohnbaulandverkäufe 2008 in den jeweiligen Gemeinden	14
5.1.2	Wohnbaulandverkäufe 2008 (Veränderungen gemeindeweise)	14
5.1.3	Wohnbaulandverkäufe 1999 - 2008 (Anzahl)	15
5.1.4	Wohnbaulandverkäufe 1999 - 2008 (Umsatz)	15
5.2	Geschosswohnungsbau	
5.2.1	Geschosswohnbaulandverkäufe 1999 - 2008 (Anzahl)	16
5.2.2	Geschosswohnbaulandverkäufe 1999 - 2008 (Umsatz)	16
5.3	Gewerbliche Bauflächen	
5.3.1	Gewerbelandverkäufe 1999 - 2008 (Anzahl gemeindeweise)	17
5.3.2	Gewerbelandverkäufe 1999 - 2008 (Umsatz gemeindeweise)	17
5.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	
5.4.1	Anzahl Landwirtschaftsverkäufe 2008 in den jeweiligen Gemeinden	18
5.4.2	Landwirtschaftsverkäufe 1999 - 2008 (Anzahl gemeindeweise)	
5.4.2.1	Nordkreis	19
5.4.2.2	Südkreis	20
5.4.3	Landwirtschaftsverkäufe 1999 - 2008 (Umsatz gemeindeweise)	
5.4.3.1	Nordkreis	21
5.4.3.2	Südkreis	22
5.4.4	Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke Verkäufe 1999 - 2008 (Anzahl)	23
5.4.5	Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke Verkäufe 1999 - 2008 (Umsatz)	23
5.4.6	Vergleich Kaufpreis zu Bonität bei Verkauf von Ackerlandflächen	24

I n h a l t s ü b e r s i c h t (Teil 2) **Seite**

6.	**Bebaute Grundstücke**	
	Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2006 - 2008	25
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser – Anzahl Verkäufe und Umsatz 2006 - 2008	26
6.1.1	Verkäufe 1- und 2-Familienhäuser in 1999 - 2008 (gemeindeweise)	27
6.1.1.1	Nordkreis	28
6.1.1.2	Südkreis	29
6.1.2	Verkäufe 1- und 2-Familienhäuser 1999 - 2008 (Umsatz gemeindeweise)	
6.1.2.1	Nordkreis	30
6.1.2.2	Südkreis	31
6.1.3	Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen gemeindeweise 2006 - 2008	32 - 34
6.2	Mehrfamilienhäuser – Anzahl Verkäufe und Umsatz 1999 - 2008	35
6.2.1	Verkäufe Mehrfamilienhäuser 1999 - 2008 (Anzahl)	36
6.2.2	Verkäufe Mehrfamilienhäuser 1999 - 2008 (Umsatz)	36
6.2.3	Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen gemeindeweise 2006 - 2008	37 - 39
6.3	Wohn- und Geschäftshäuser – Anzahl Verkäufe und Umsatz 1999 - 2008	40
6.3.1	Verkäufe Wohn- und Geschäftshäuser 1999 - 2008 (Anzahl)	41
6.3.2	Verkäufe Wohn- und Geschäftshäuser 1999 - 2008 (Umsatz)	41
6.3.3	Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen gemeindeweise 2006 - 2008	42 - 44
6.4	Bebaute Gewerbegrundstücke – Anzahl Verkäufe und Umsatz 1999 - 2008	45
6.4.1	Verkäufe Bebaute Gewerbegrundstücke 1999 - 2008 (Anzahl)	46
6.4.2	Verkäufe Bebaute Gewerbegrundstücke 1999 - 2008 (Umsatz)	46
7.	**Wohnungseigentum**	
7.1	Vergleichswerte über Eigentumswohnungen im Kreis Düren	47 - 48
7.2	Wohnungseigentum – Anzahl Verkäufe und Umsatz 1999 - 2008	
7.2.1	Wohnungseigentumsverkäufe 1999 - 2008 (Anzahl)	49
7.2.2	Wohnungseigentumsverkäufe 1999 - 2008 (Umsatz)	49
8.	**Bodenrichtwerte 1999 - 2008**	
	Summe der beschlossenen Richtwerte insgesamt - Anzahl der Kaufpreise	50
8.1	Gesetzlicher Auftrag	50
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	
8.2.1	Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für Bauland	50
8.2.2	Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen	50
8.3	Bodenrichtwerte für Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	
8.3.1	Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für landwirtschaftl. genutzte Flächen	50
8.3.2	Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für forstwirtschaftl. genutzte Flächen	50
8.4	Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)	51
9.	**Erforderliche Daten**	
9.1	Indexreihen	
9.1.1	Bodenindex Wohnbauland (Tabelle)	52
9.1.2	Bodenindex Landwirtschaftliche Grundstücke (Tabelle)	53
9.1.3	Bodenpreisindizes Wohnbauland/Landwirtschaftliche Fläche (Grafik)	54
9.2	Liegenschaftszinssätze	55
9.3	Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	56
9.4	Marktanpassungsfaktoren	
9.4.1	Vergleich Kaufpreis zu Sachwert	57
10.	**Besonderheiten im Kreis Düren durch den Braunkohletagebau**	58
11.	**Sonstige Angaben**	
11.1	Einwohnerzahlen Kreis Düren	59 - 61
11.2	Adressen der Gutachterausschüsse	62 - 63
11.3	Leistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren	64 - 65
11.4	Herausgeber	66

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht wird bezogen auf den Kreis Düren (ohne Stadt Düren) der Grundstücksmarkt des Jahres 2008 dargestellt und statistisch aufgearbeitet.

Für die einzelnen Teilmärkte werden die Anzahl der Kauffälle, der Flächen- und der Geldumsatz angegeben und in Tabellen oder Diagrammen bildlich dargestellt.

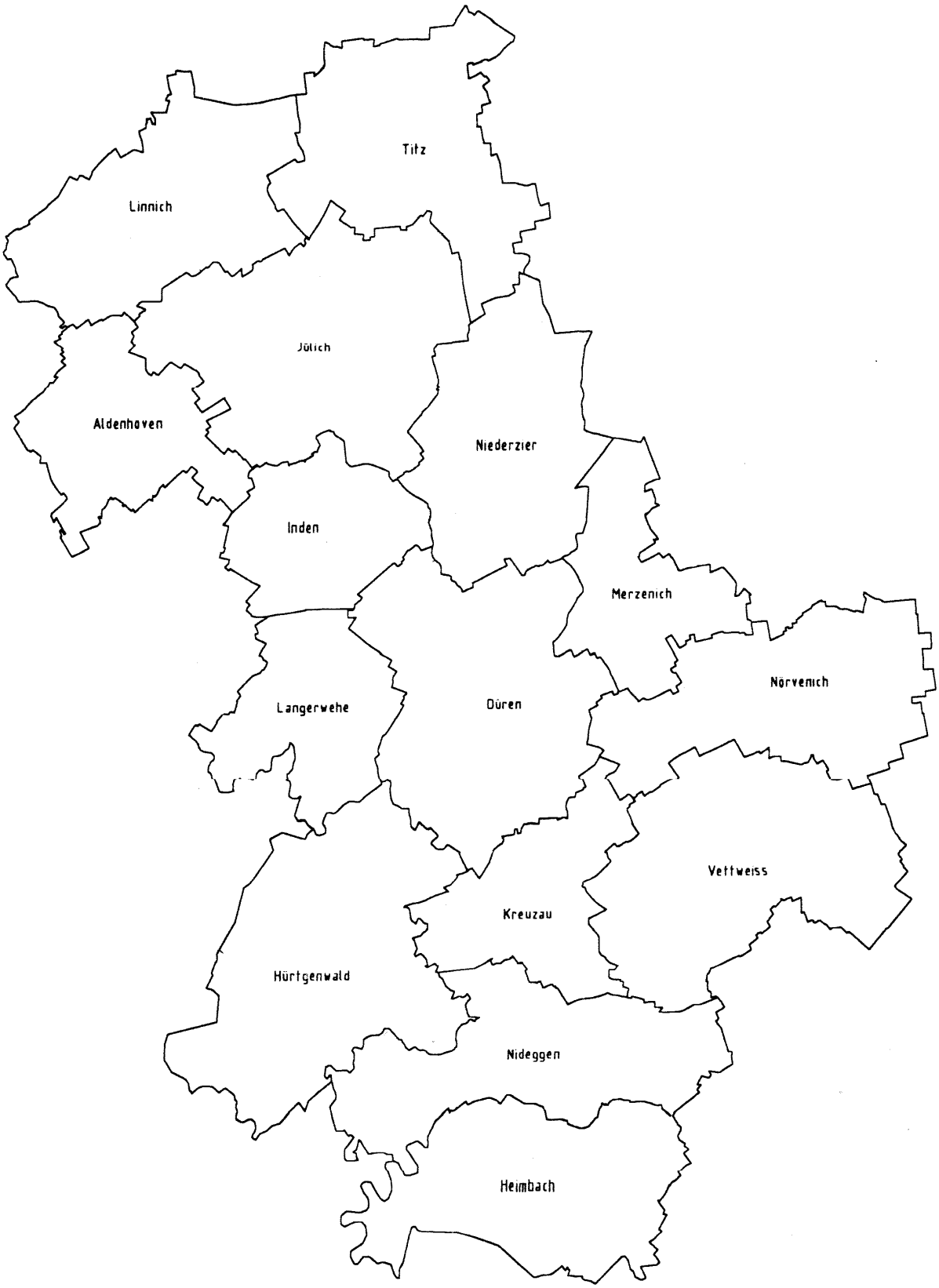
Daneben werden die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Indexreihen, Liegenschaftszinssätze, Vergleichspreise für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) veröffentlicht.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

2.1 Markttransparenz

Zur Erlangung einer möglichst großen Transparenz des Grundstücksmarktes gibt der Gutachterausschuss jedes Jahr eine Bodenrichtwertliste und einen Grundstücksmarktbericht heraus. Diese werden bei den Gemeinden öffentlich ausgelegt und können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Düren von jedermann erworben werden. Zusätzlich werden Daten im Internet (www.borisplus.nrw.de/) veröffentlicht.

2.2 **Übersichtskarte Kreis Düren**



3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Auf der Rechtsgrundlage von § 192 ff Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 und der Gutachterausschussverordnung (GAVO NW) vom 23.03.2004 in den jeweils gültigen Fassungen ist für das Gebiet des Kreises Düren (ohne Stadt Düren) ein Gutachterausschuss für Grundstückswerte gebildet worden. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden durch die Bezirksregierung bestellt. Sie sind Sachverständige im Wesentlichen aus den Bereichen Architektur, Bauwesen, Immobilienvermarktung und Vermessungswesen.
Dem Gutachterausschuss gehören der Vorsitzende, dessen Stellvertreter und weitere Gutachter in ehrenamtlicher Funktion an. Diese werden als Kollegialgremium, welches an keine Weisung gebunden ist, tätig.

Die Hauptaufgabe des Gutachterausschusses besteht darin, den Grundstücksmarkt transparent zu machen; dazu zählen folgende Aufgaben:

Der Gutachterausschuss

- führt eine Kaufpreissammlung und wertet sie aus
- ermittelt Bodenrichtwerte - vor allem für Wohnbauland, land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke und Gewerbeland
- ermittelt sonstige zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- erstattet Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- erstattet Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile

Der Gutachterausschuss kann weiterhin

- Gutachten erstatten über Miet- oder Pachtwerte
- Mietwertübersichten erstellen

3.1 **Aufgaben des Gutachterausschusses**

Auszug aus § 193 BauGB:

(1) Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, wenn

1. die für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden bei der Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetzbuch

2. die für die Feststellung des Wertes eines Grundstücks oder der Entschädigung für ein Grundstück oder ein Recht an einem Grundstück aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden

3. die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist,

oder

4. Gerichte und Justizbehörden

es beantragen. Unberührt bleiben Antragsberechtigungen nach anderen Rechtsvorschriften.

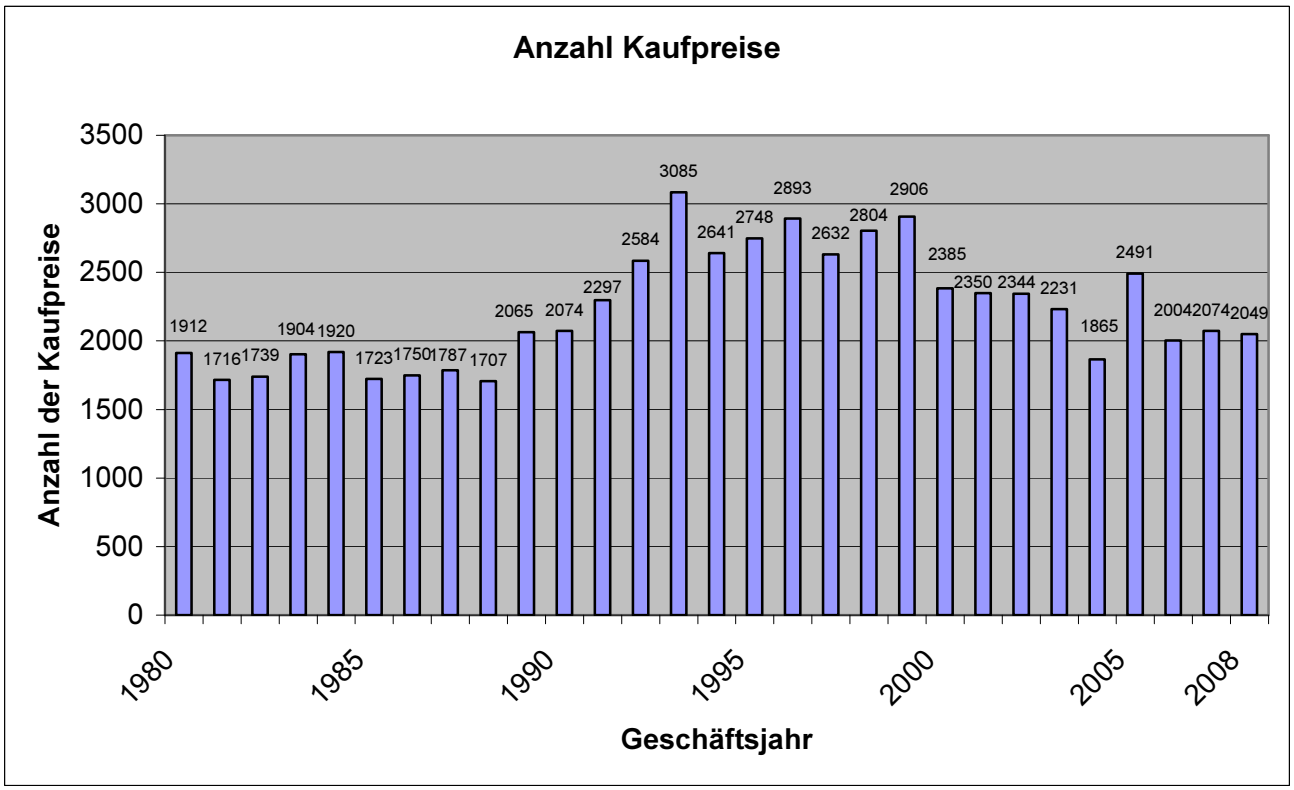
3.2 **Aufgaben der Geschäftsstellen**

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle ist beim Vermessungs- und Katasteramt des Kreises Düren eingerichtet. Sie steht innerhalb der Dienststunden für Auskünfte zur Verfügung (Tel. 02421/22-2553 und 22-2560 bis 22-2564).

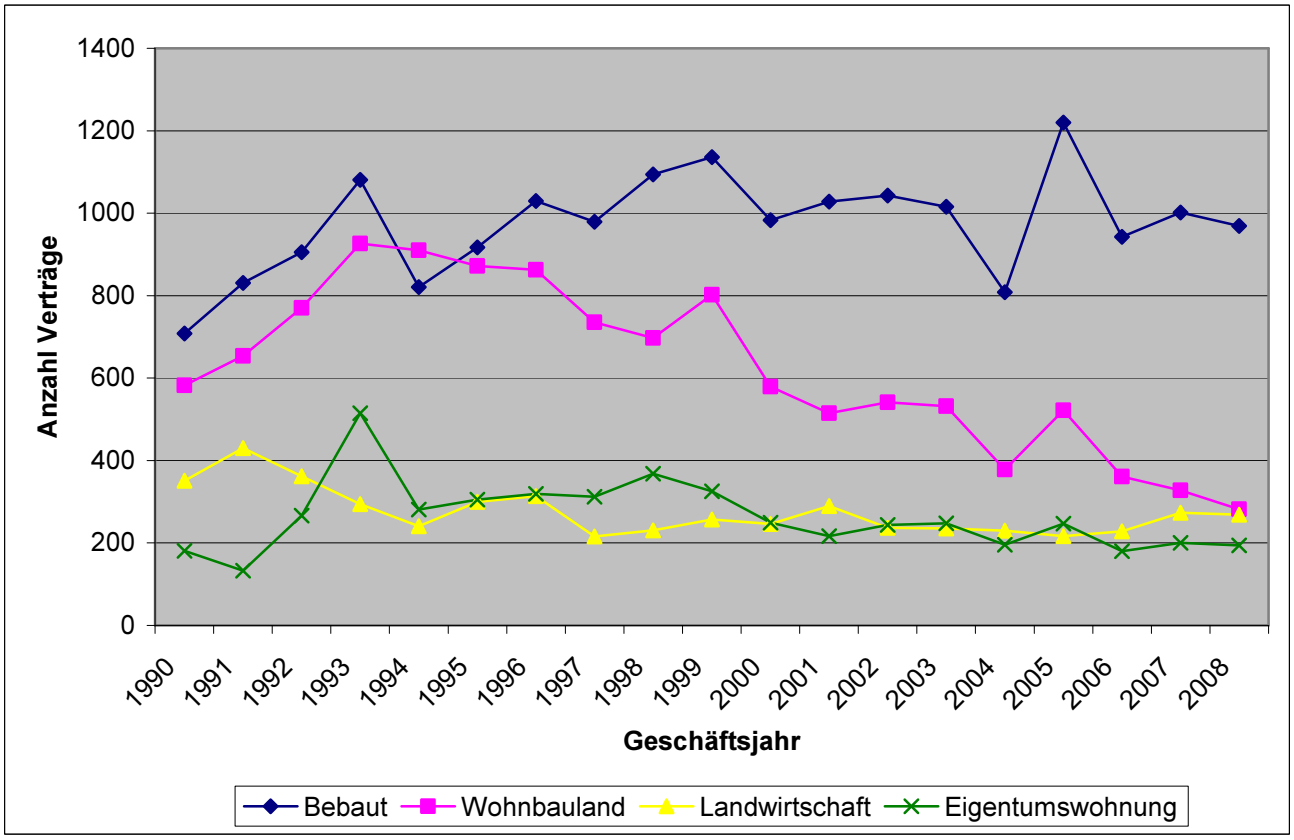
4. Grundstücksmarktbericht des Jahres 2008

4.1 Anzahl der Kauffälle

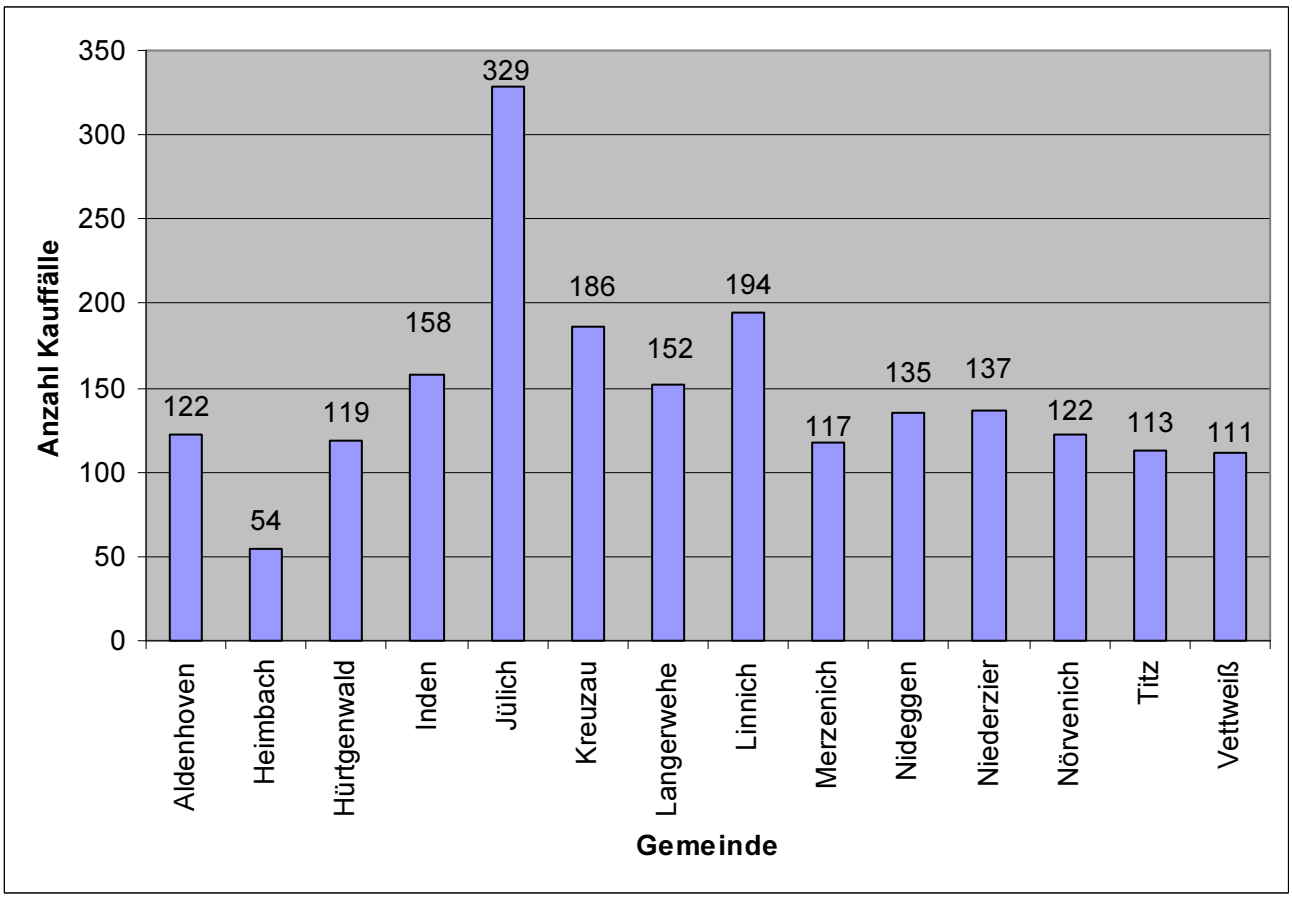
4.1.1 Anzahl der Kauffälle (gesamt) 1980 - 2008



4.1.2 Anzahl der Kauffälle 1990 - 2008 (differenziert)

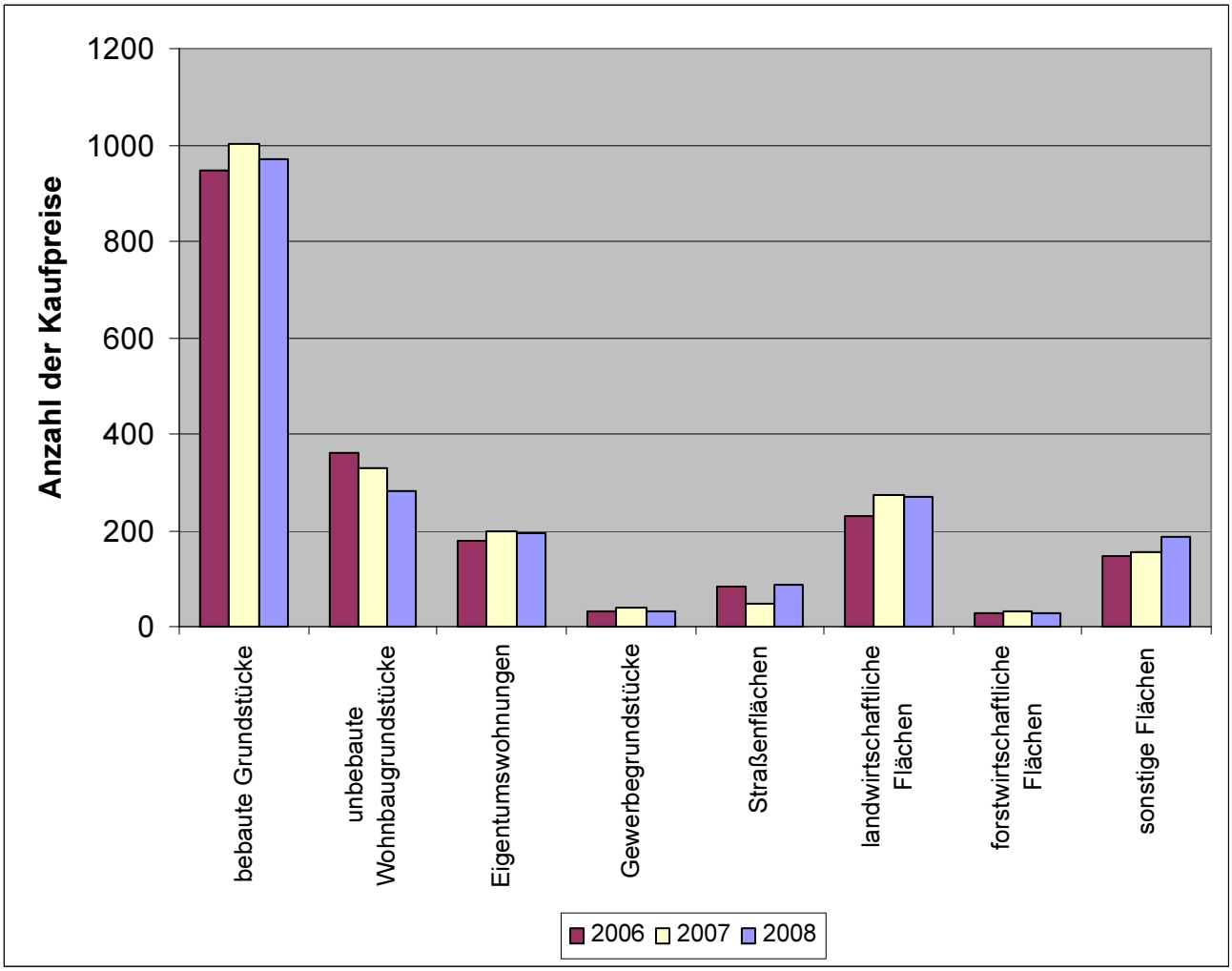


4.1.3 **Anzahl der Kauffälle in den jeweiligen Gemeinden**



4.1.4 **Umsatzentwicklung nach Umsatzanteilen und Anzahl der Kauffälle 2006 - 2008**

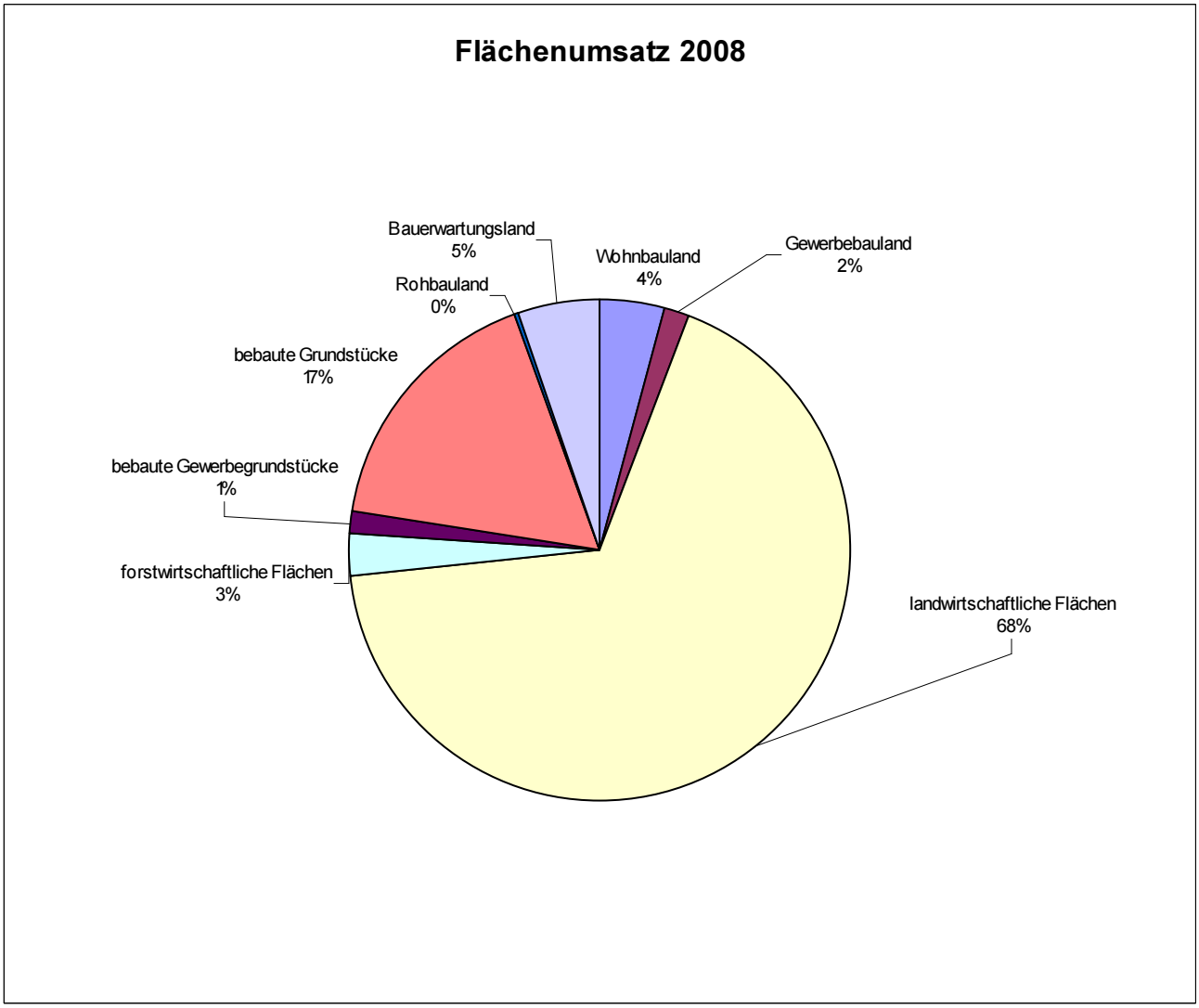
Jahr	**2006**		**2007**		**2008**	
bebaute Grundstücke	946	47,21%	1002	48,31%	969	47,29%
unbebaute Wohnbaugrundstücke	360	17,96%	328	15,81%	283	13,81%
Eigentumswohnungen	180	8,98%	200	9,64%	194	9,47%
Gewerbegrundstücke	31	1,55%	38	1,83%	31	1,51%
Straßenflächen	82	4,09%	48	2,31%	87	4,25%
landwirtschaftliche Flächen	230	11,48%	274	13,16%	269	13,13%
forstwirtschaftliche Flächen	27	1,35%	30	1,45%	28	1,37%
sonstige Flächen	148	7,39%	154	7,47%	188	9,18%
Anzahl der Kauffälle	**2004**		**2074**		**2049**	



4.2 Flächenumsatz

4.2.1 Gliederung des Flächenumsatzes 2007 und 2008

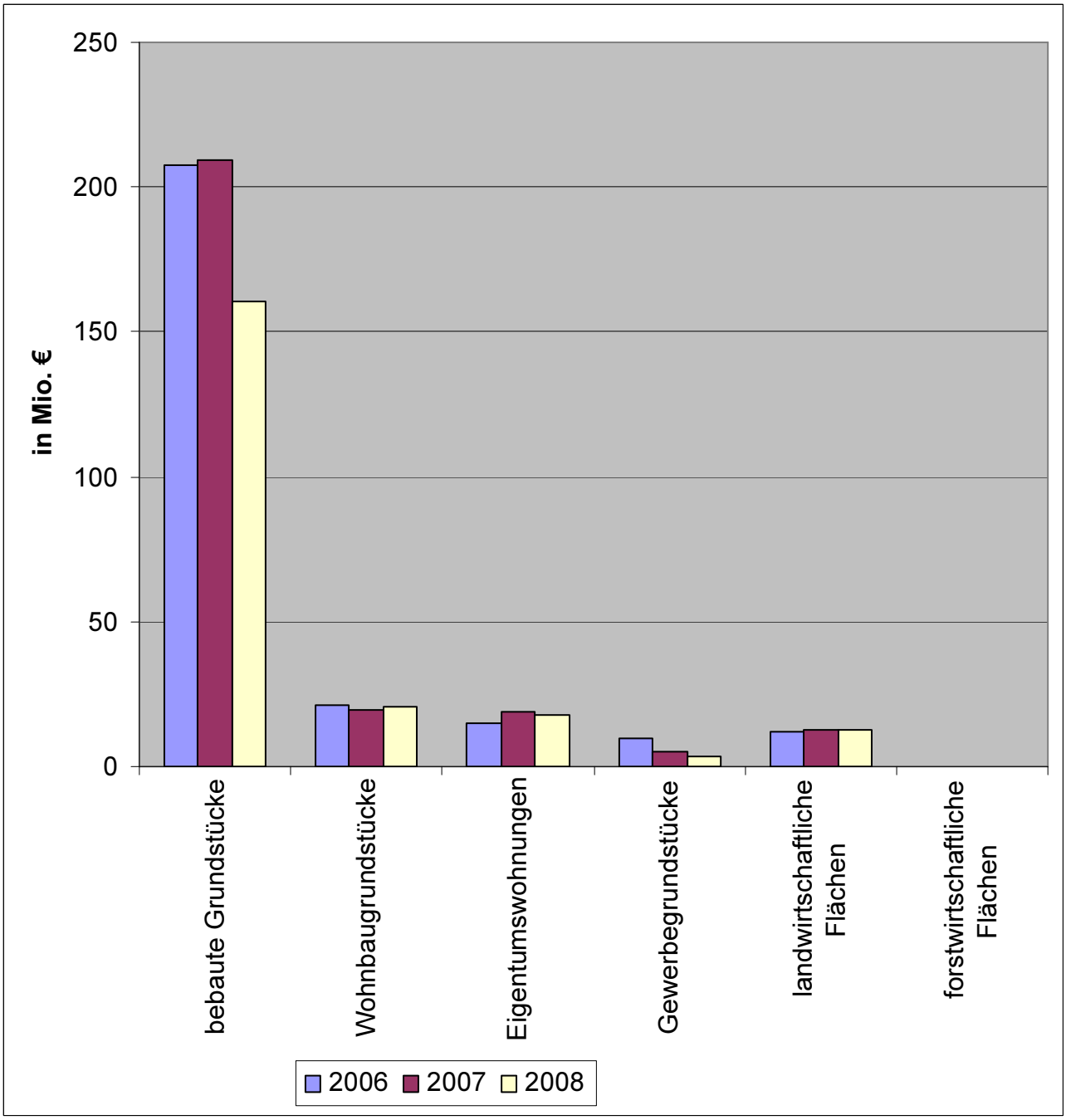
	2007 in ha	2008 in ha
Landwirtschaftliche Flächen	451,51	395,34
Forstwirtschaftliche Flächen	22,25	16,48
Bauerwartungsland	11,50	30,62
Rohbauland	29,13	1,72
Wohnbauland	23,48	24,59
Gewerbebauland	14,08	9,99
Bebaute Grundstücke	114,15	100,15
Bebaute Gewerbegrundstücke	13,16	7,33
Insgesamt	**679,26**	**586,22**



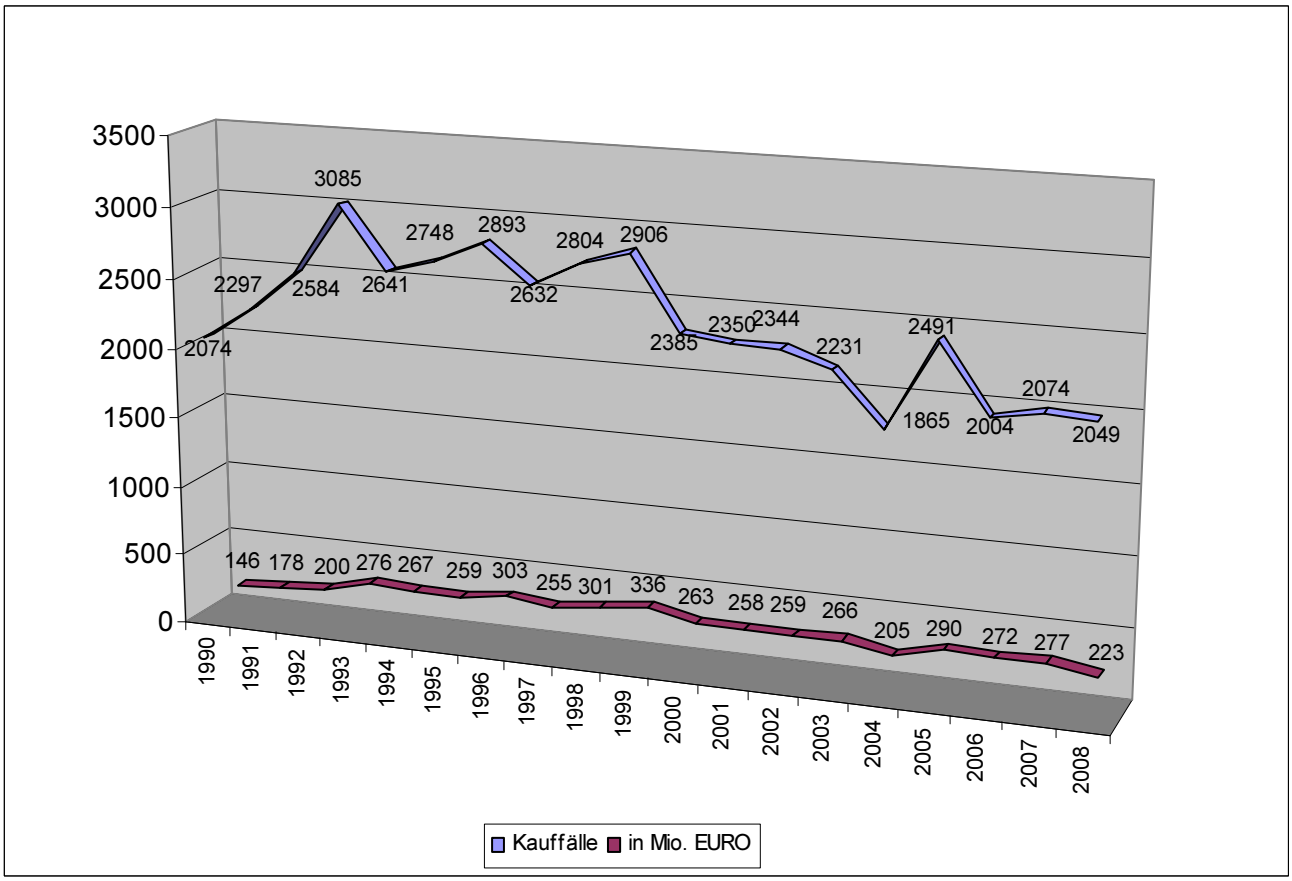
4.3 **Geldumsatz**

4.3.1 **Umsatzentwicklung in Mio. € 2006 - 2008**

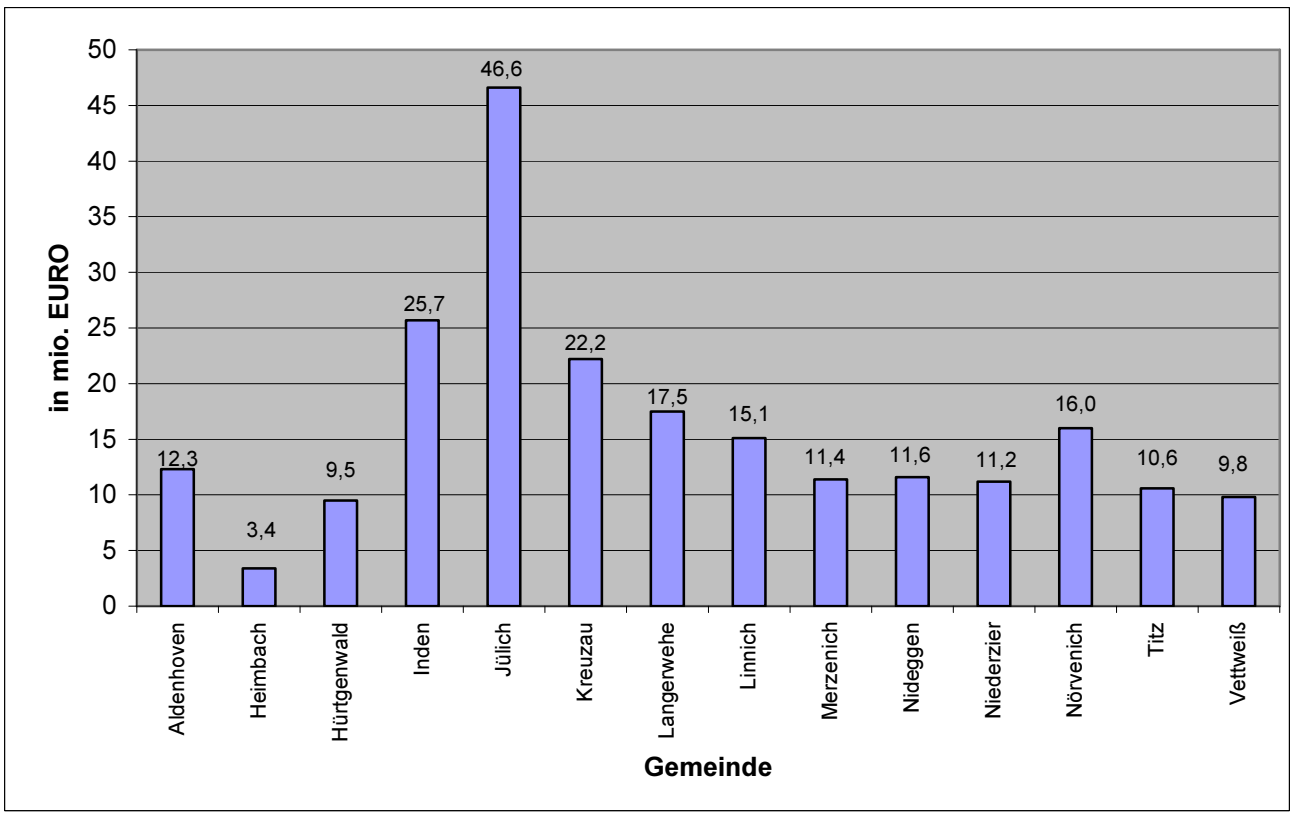
Jahr	2006	2007	2008
bebaute Grundstücke	207,66	209,26	160,34
Wohnbaugrundstücke	21,21	19,53	20,44
Eigentumswohnungen	14,99	18,88	17,53
Gewerbegrundstücke	9,89	4,90	3,42
landwirtschaftliche Flächen	12,20	12,89	12,35
forstwirtschaftliche Flächen	0,15	0,27	0,13



4.3.2 **Gesamtumsatz Kreis Düren 1990 bis 2008**



4.3.3 **Gesamtumsatz 2008 in den jeweiligen Gemeinden**



4.3.4 **Umsatzsteigerung 2007 - 2008 in den jeweiligen Gemeinden (in Mio. EURO)**

Gemeinde	2007	2008	Steigerung 07/08
Aldenhoven	22,1	12,3	-44,34%
Heimbach	4,8	3,4	-29,17%
Hürtgenwald	10,5	9,5	-9,52%
Inden	41,9	25,7	-38,66%
Jülich	37,0	46,6	25,95%
Kreuzau	29,7	22,2	-25,25%
Langerwehe	14,7	17,5	19,05%
Linnich	14,3	15,1	5,59%
Merzenich	14,4	11,4	-20,83%
Nideggen	19,9	11,6	-41,71%
Niederzier	17,8	11,2	-37,08%
Nörvenich	28,2	16,0	-43,26%
Titz	8,6	10,6	23,26%
Vettweiß	13,3	9,8	-26,32%

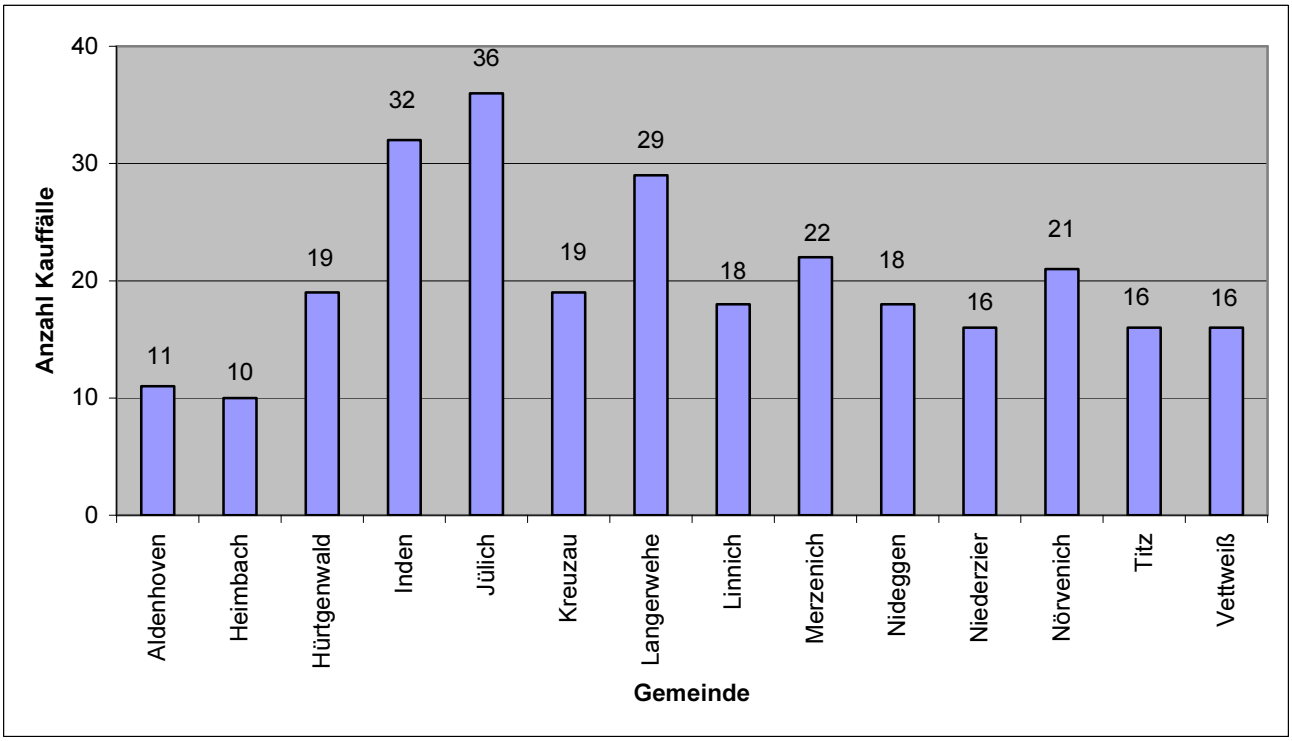
4.3.5 **Betrachtungen zu den Umsätzen**

Umsatzsteigerungen sind bei Wohnbaugrundstücken zu verzeichnen, ein Rückgang bei den bebauten Grundstücken, Eigentumswohungen, land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie bei Gewerbegrundstücken (siehe 4.3.1).
Insgesamt ist ein Rückgang der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr zu beobachten (siehe 4.3.2).

5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

5.1.1 Wohnbaulandverkäufe 2008 in den jeweiligen Gemeinden

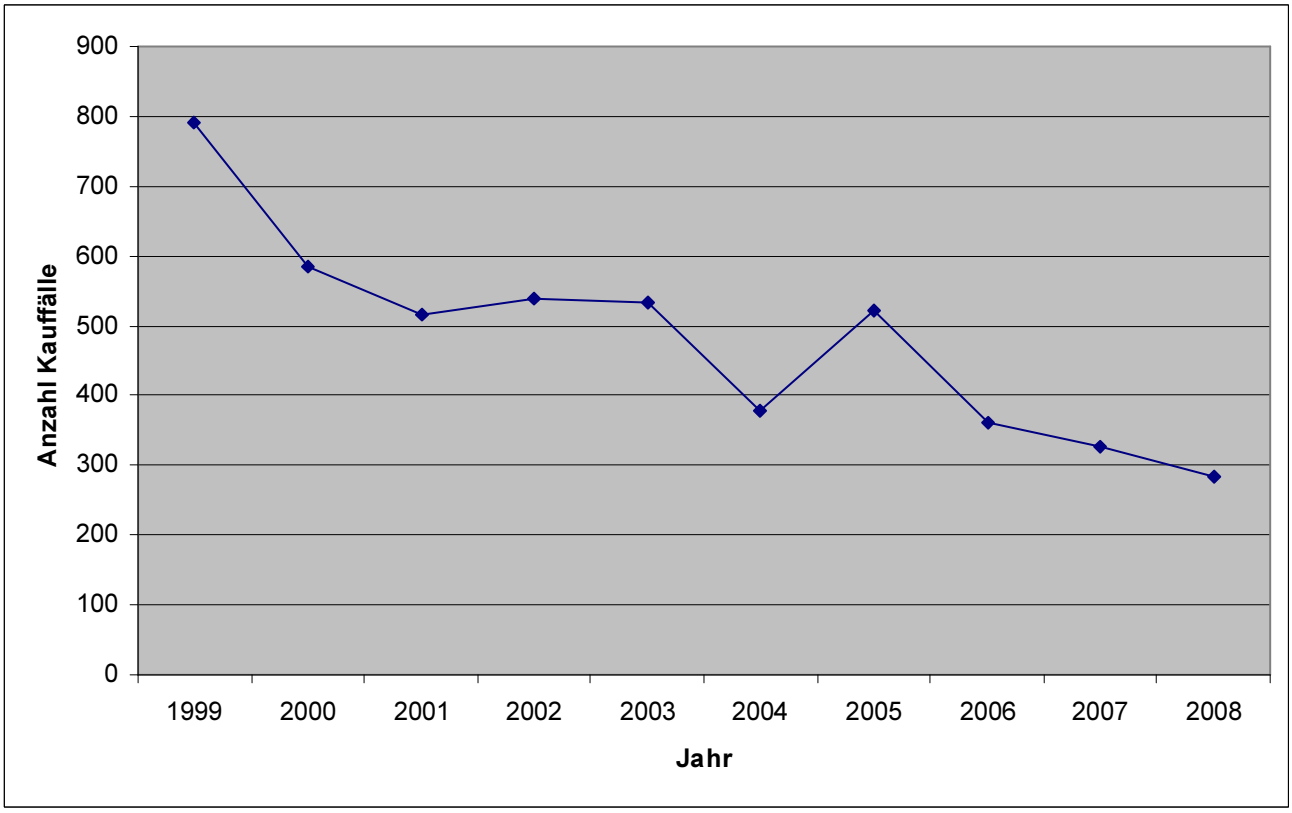


5.1.2 Wohnbaulandverkäufe 2008 (Veränderungen gemeindeweise)

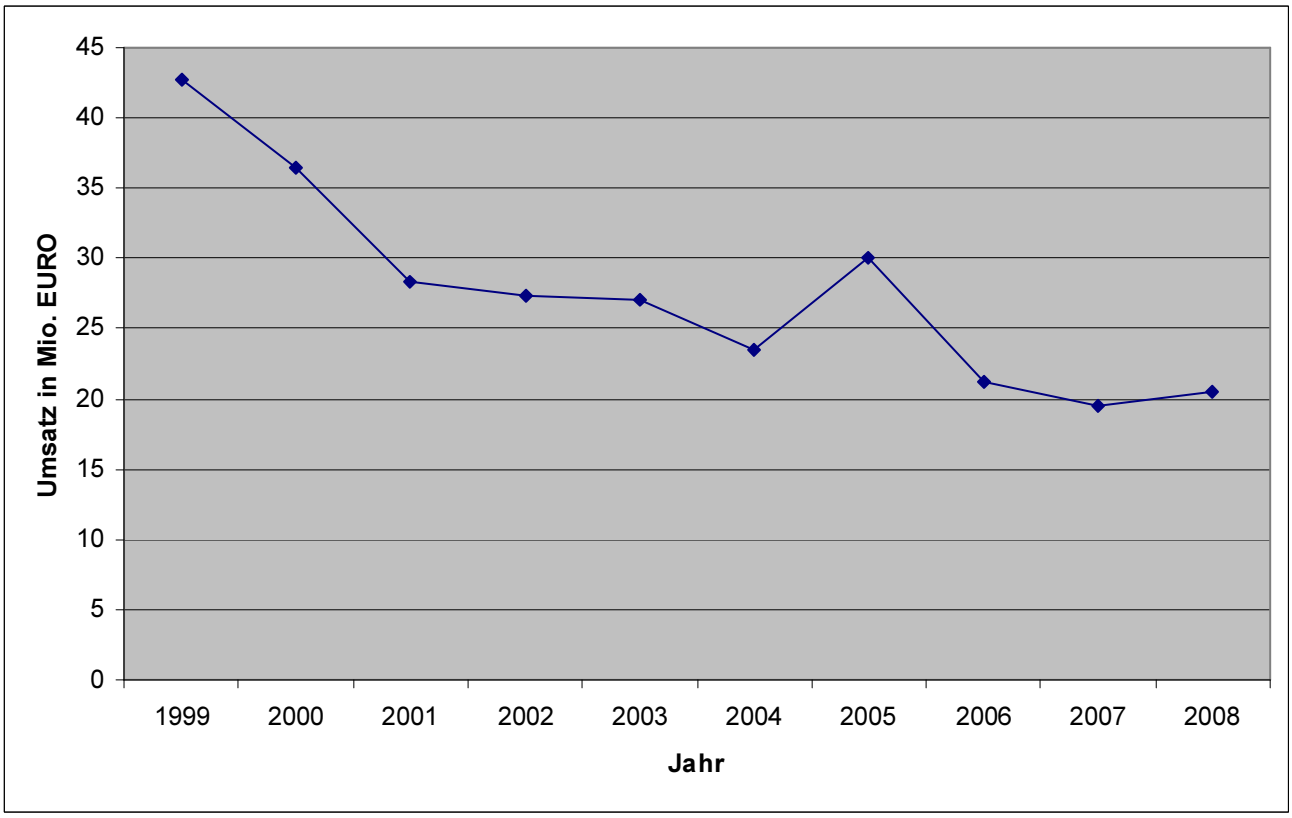
Gemeinde	Anzahl 2007	Durchschn. Preise 2007	Anzahl 2008	Durchschn. Preise 2008	Veränderung der Preise
Aldenhoven	15	116,33	11	95,18	-18,18 %
Heimbach	14	79,57	10	65,10	-18,19 %
Hürtgenwald	13	80,23	19	79,89	-0,42 %
Inden	50	91,90	32	94,94	3,31 %
Jülich	34	126,35	36	122,06	-3,40 %
Kreuzau	11	97,55	19	113,84	16,70 %
Langerwehe	43	111,19	29	117,34	5,53 %
Linnich	30	88,63	18	96,22	8,56 %
Merzenich	33	118,64	22	138,82	17,01 %
Nideggen	30	88,00	18	106,67	21,22 %
Niederzier	13	89,42	16	88,56	-0,96 %
Nörvenich	7	114,14	21	106,57	-6,63 %
Titz	17	99,18	16	89,44	-9,82 %
Vettweiß	18	100,33	16	90,25	-10,05 %
insgesamt	**328**	**100,10**	**283**	**100,35**	**0,33 %**

Bei der Ermittlung der Anzahl und auch der durchschnittlichen Preise sind alle Kauffälle in der jeweiligen Gemeinde berücksichtigt worden. Bei der Richtwertermittlung sind gemäß BauGB Kauffälle mit Besonderheiten nicht berücksichtigt worden, so dass die o.a. Zahlen nur zur groben Übersicht über das jeweilige Marktgeschehen innerhalb der Gemeinden verwendet werden können.

5.1.3 **Wohnbaulandverkäufe 1999 - 2008 (Anzahl)**

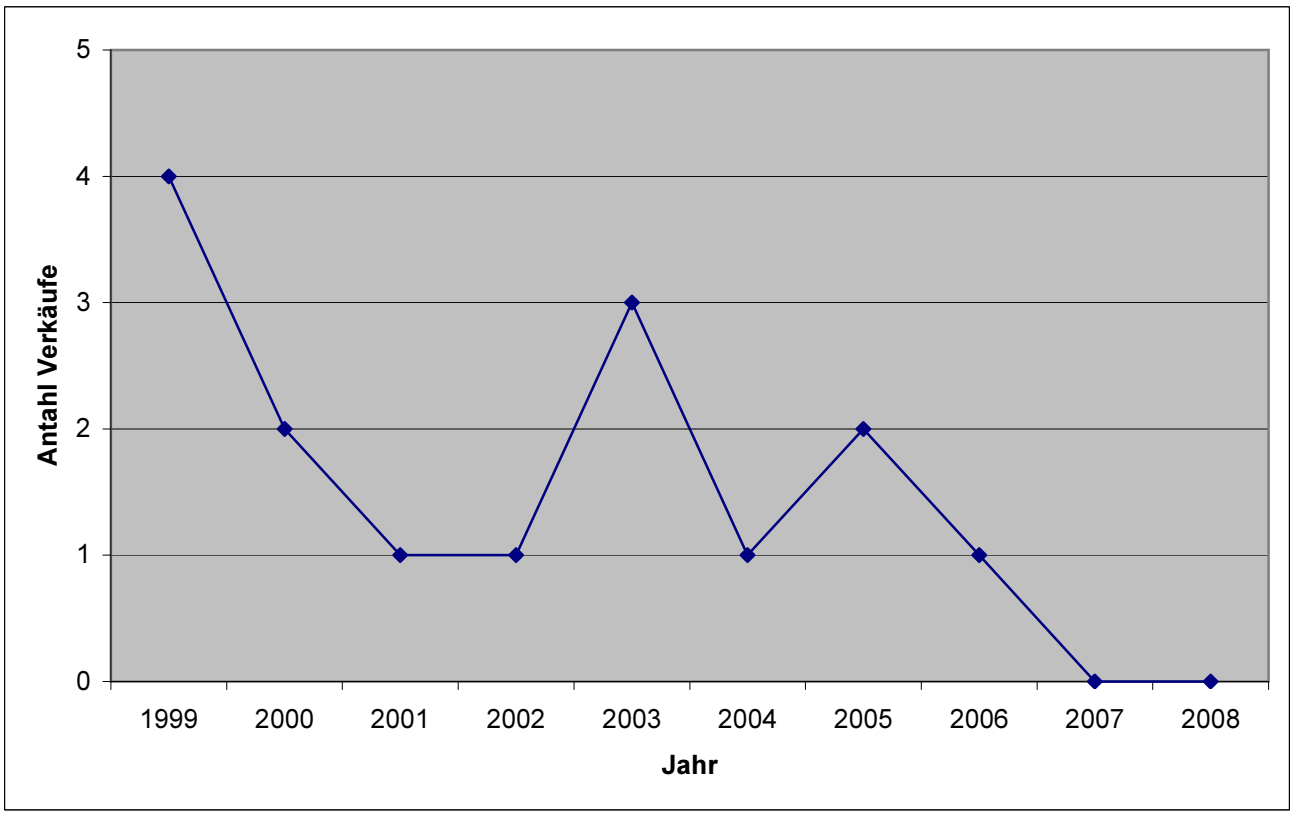


5.1.4 **Wohnbaulandverkäufe 1999 - 2008 (Umsatz)**

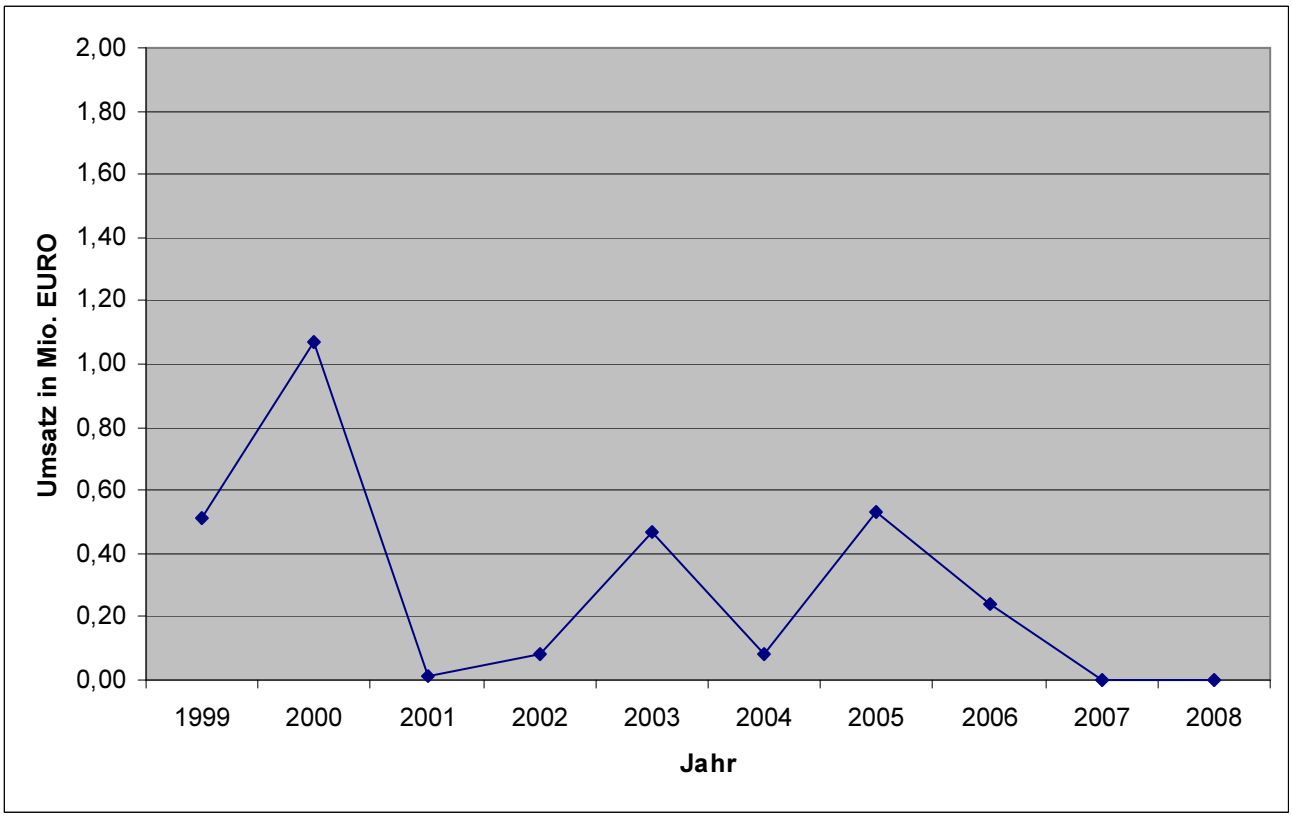


5.2 **Geschosswohnungsbau**

5.2.1 **Geschosswohnbaulandverkäufe 1999 - 2008** (soweit aus Kaufvertrag erkennbar)



5.2.2 **Geschosswohnbaulandverkäufe 1999 - 2008 (Umsatz)**



5.3 **Gewerbliche Bauflächen**

5.3.1 **Gewerbelandverkäufe 1999 - 2008 (Anzahl gemeindeweise)**

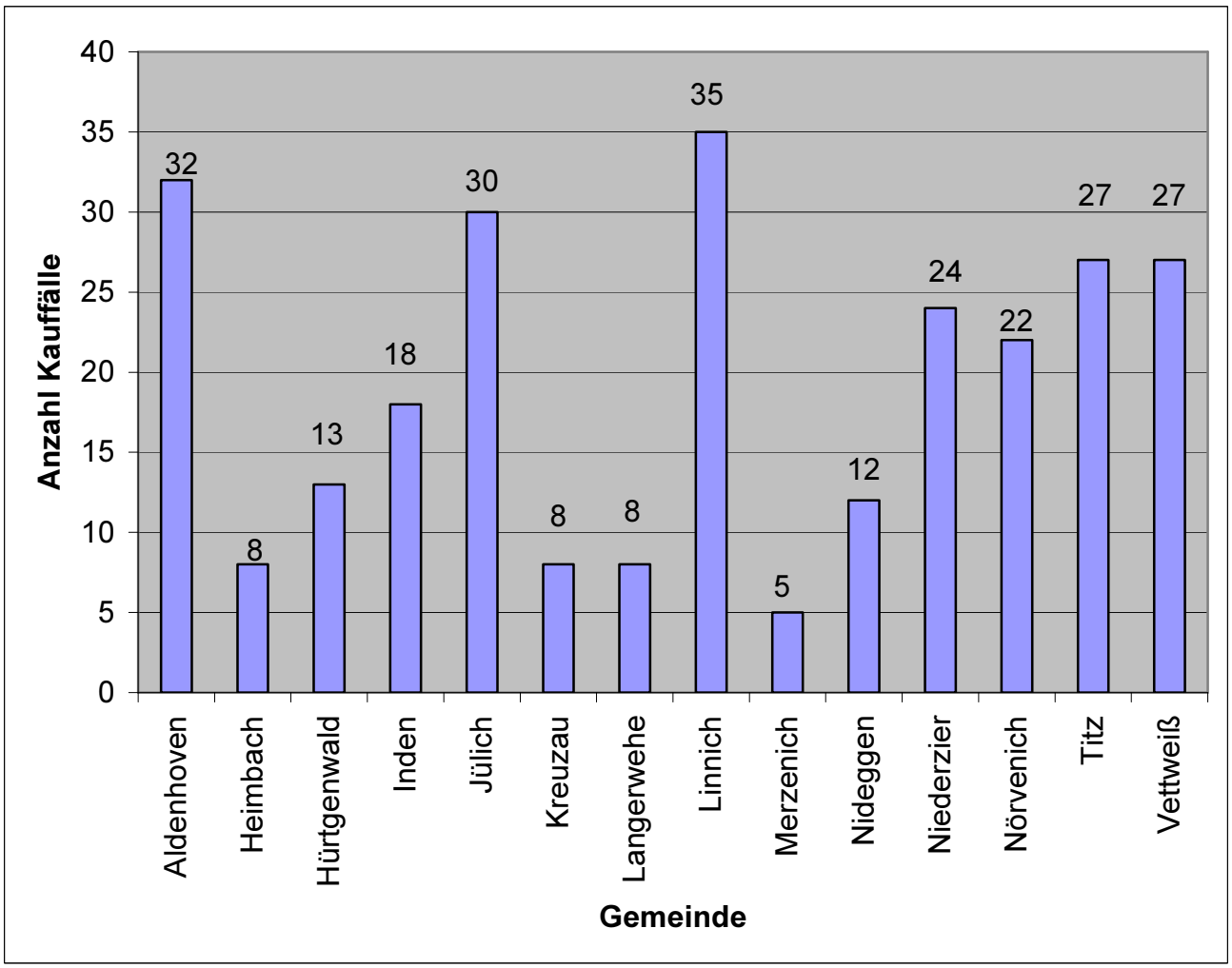
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Gemeinde	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Aldenhoven	4	3	1	3	2	1	1	3	0	0
Heimbach	1	1	1	0	1	0	1	1	5	2
Hürtgenwald	0	1	1	1	0	0	2	1	2	1
Inden	3	1	0	0	3	0	1	3	4	3
Jülich	14	6	11	9	12	7	10	13	10	8
Kreuzau	5	1	0	5	0	0	0	0	2	3
Langerwehe	9	4	2	1	1	0	2	3	1	0
Linnich	1	4	0	1	2	3	2	2	1	2
Merzenich	0	0	0	0	1	0	2	0	2	5
Nideggen	2	2	0	7	2	3	0	2	6	1
Niederzier	8	6	3	3	0	1	2	1	1	1
Nörvenich	3	0	1	1	0	2	0	2	1	1
Titz	1	0	1	1	1	1	3	0	0	1
Vettweiß	4	2	0	1	1	2	0	0	3	3

5.3.2 **Gewerbelandverkäufe 1999 - 2008 (Umsatz gemeindeweise)**

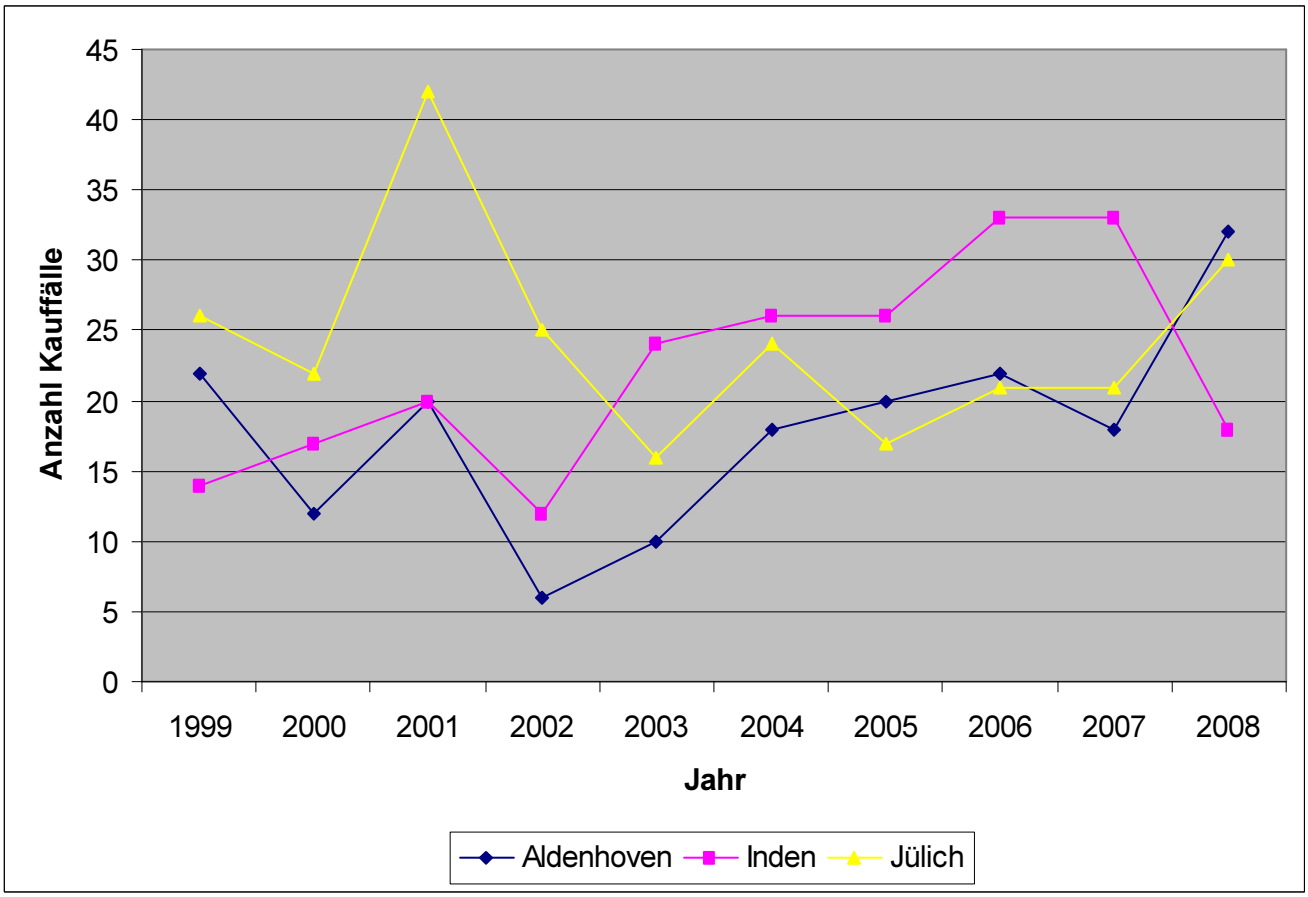
	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO
Gemeinde	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Aldenhoven	0,50	0,17	0,05	0,53	0,24	0,47	0,13	1,10	0,00	0,00
Heimbach	0,03	0,03	0,03	0,00	0,03	0,00	0,02	0,02	0,14	0,21
Hürtgenwald	0,00	0,03	0,24	0,26	0,00	0,00	0,08	0,03	0,17	0,05
Inden	0,16	0,00	0,00	0,00	0,46	0,00	0,03	0,32	0,43	0,33
Jülich	1,55	0,77	2,18	2,48	0,41	2,61	0,60	6,59	0,31	0,41
Kreuzau	0,44	0,10	0,00	0,37	0,00	0,00	0,00	0,00	2,06	0,53
Langerwehe	0,61	0,14	0,17	0,13	0,18	0,00	0,16	0,59	0,09	0,00
Linnich	0,22	0,98	0,00	0,42	0,19	0,20	0,08	0,41	0,01	0,09
Merzenich	0,00	0,00	0,00	0,00	0,08	0,00	0,10	0,00	0,17	0,75
Nideggen	0,12	0,06	0,00	0,31	0,09	0,10	0,00	0,21	0,50	0,04
Niederzier	0,58	1,21	0,23	0,64	0,00	0,02	0,34	0,02	0,82	0,36
Nörvenich	0,23	0,00	0,09	0,60	0,00	0,05	0,00	0,61	0,06	0,03
Titz	0,04	0,00	0,22	0,12	0,01	0,10	0,58	0,00	0,00	0,06
Vettweiß	0,14	0,07	0,00	0,07	0,01	0,13	0,00	0,00	0,19	0,57

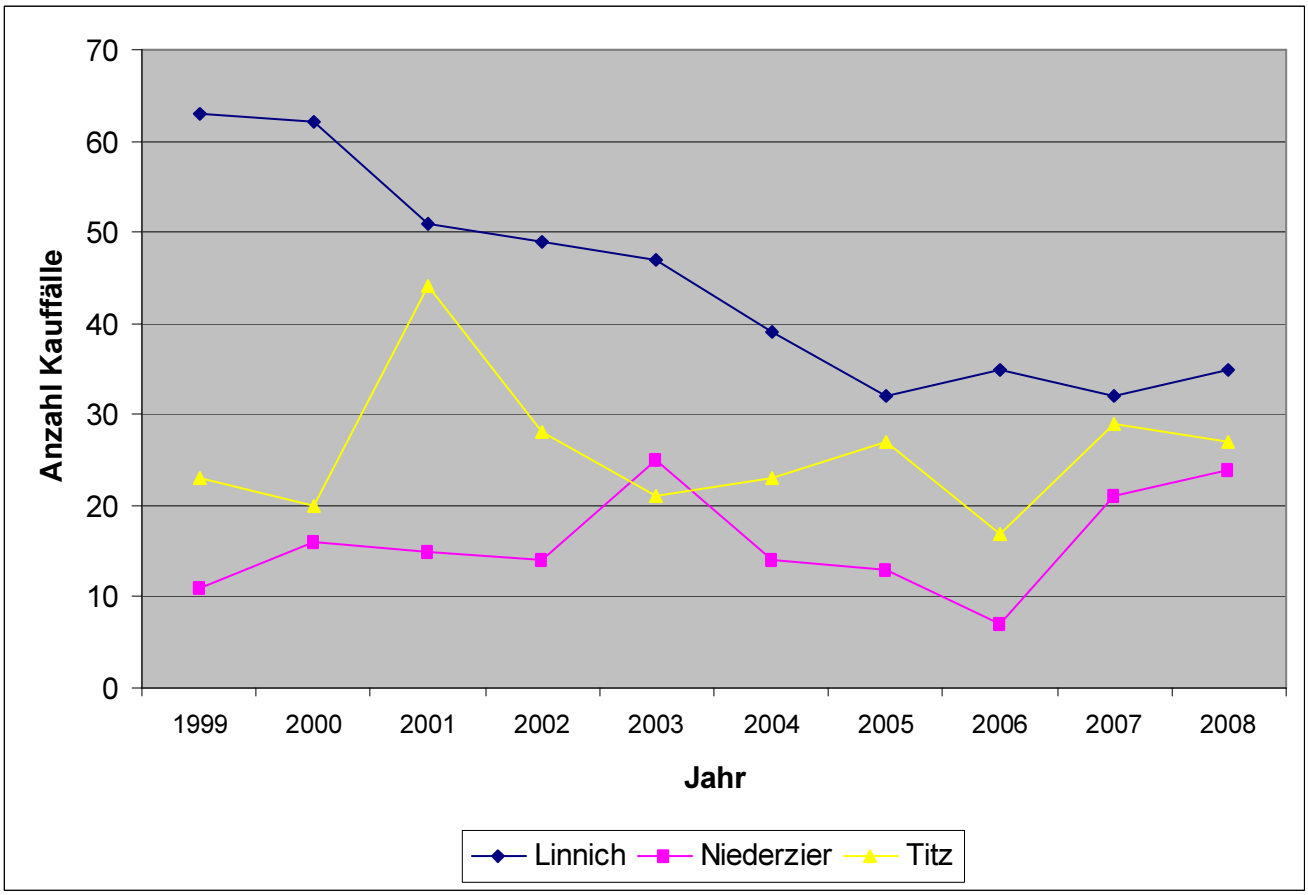
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

5.4.1 Anzahl Landwirtschaftsverkäufe 2008 in den jeweiligen Gemeinden

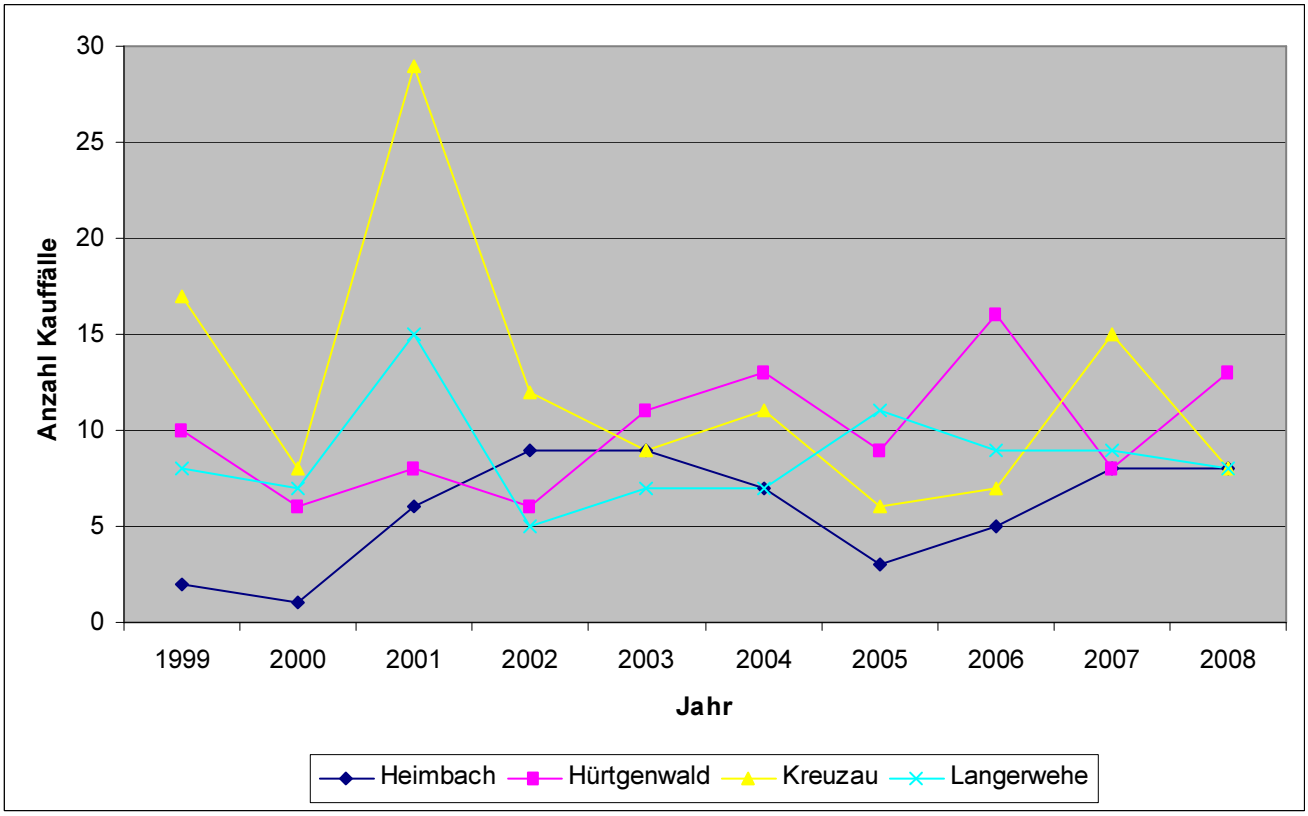


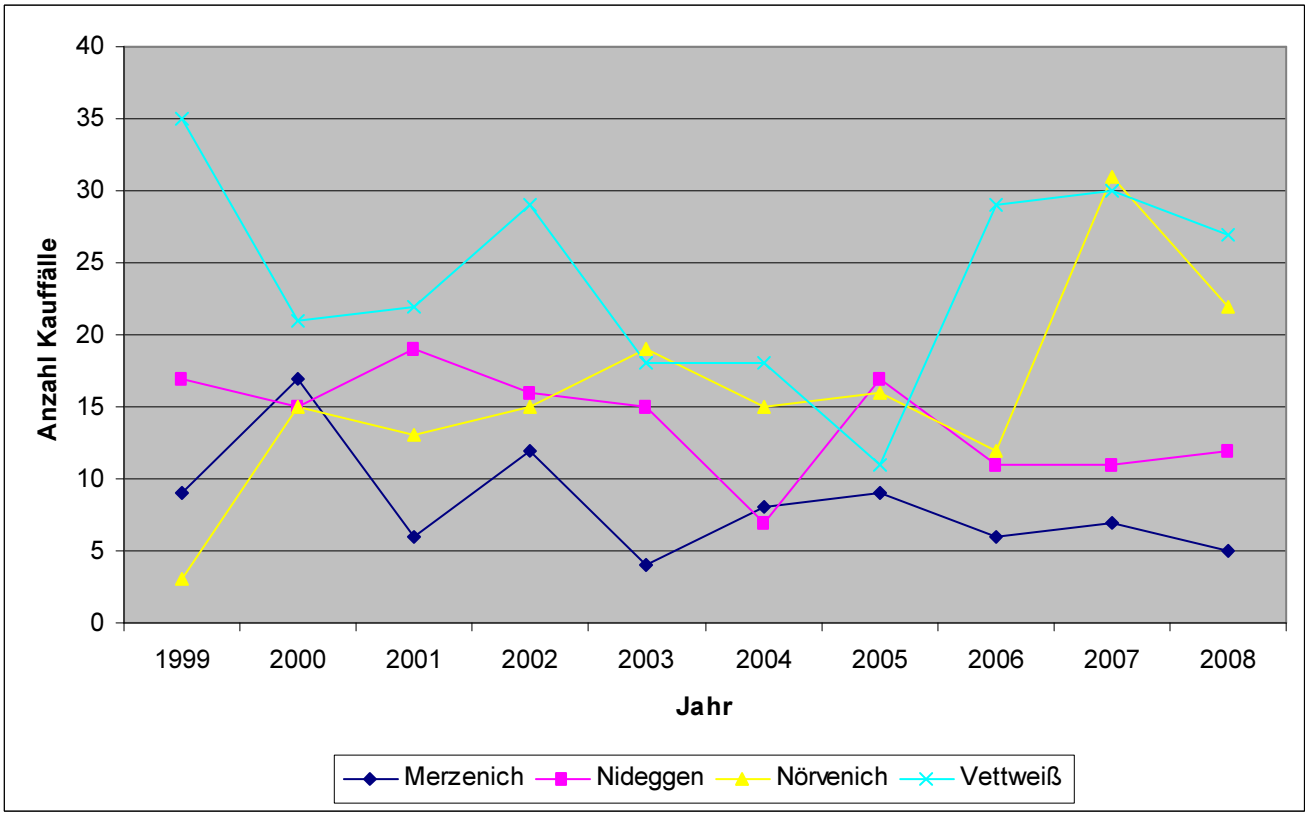
5.4.2.1 **Landwirtschaftsverkäufe 1999 - 2008 (Anzahl gemeindeweise - Nordkreis)**



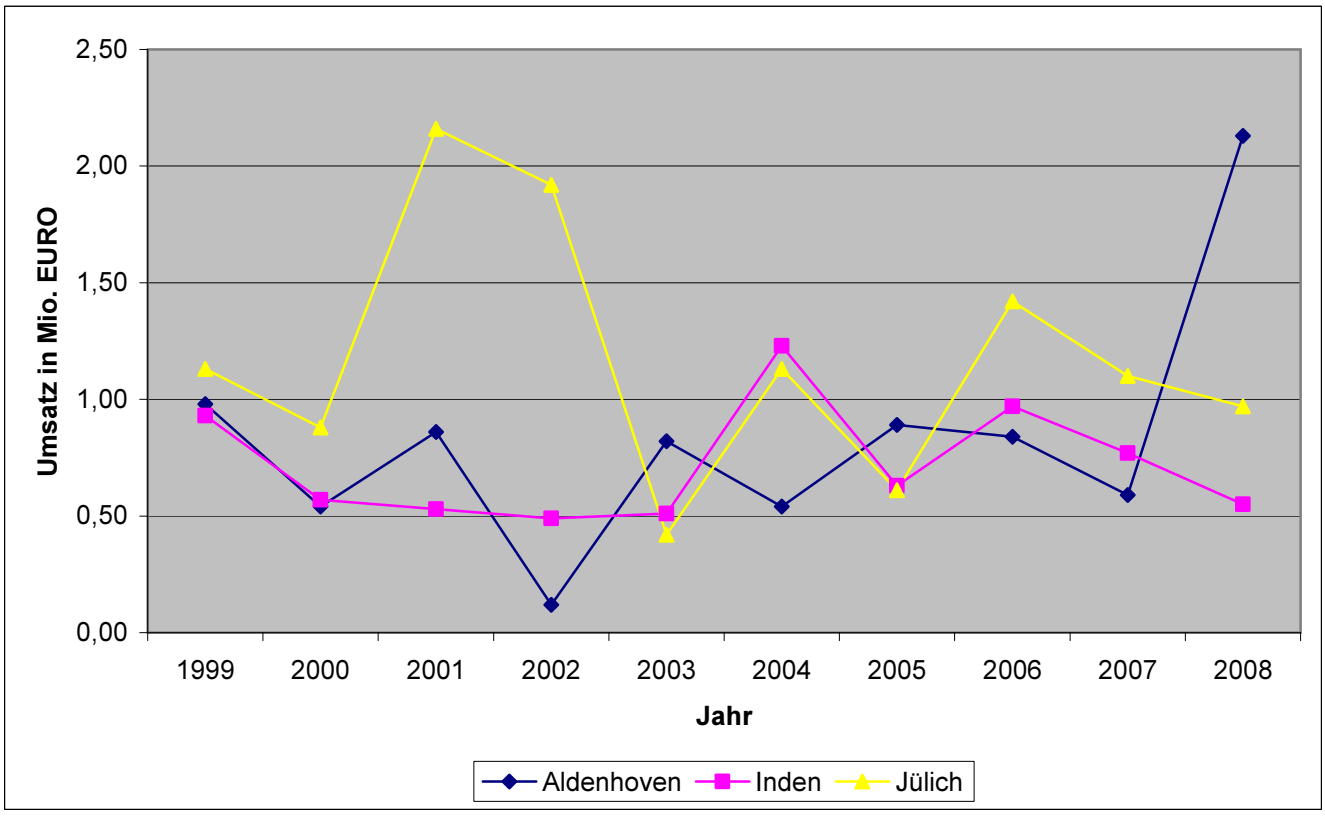


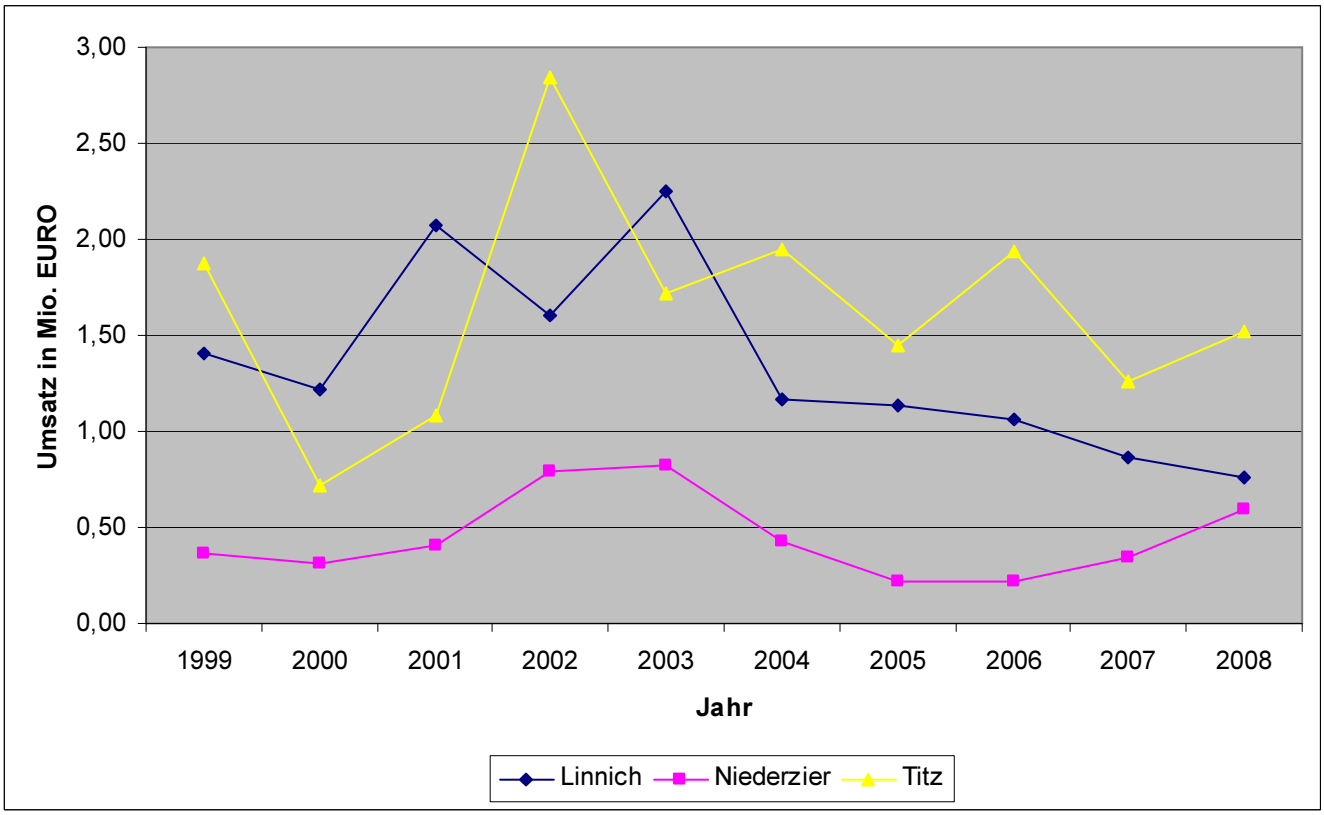
5.4.2.2 **Landwirtschaftsverkäufe 1999 - 2008 (Anzahl gemeindeweise - Südkreis)**



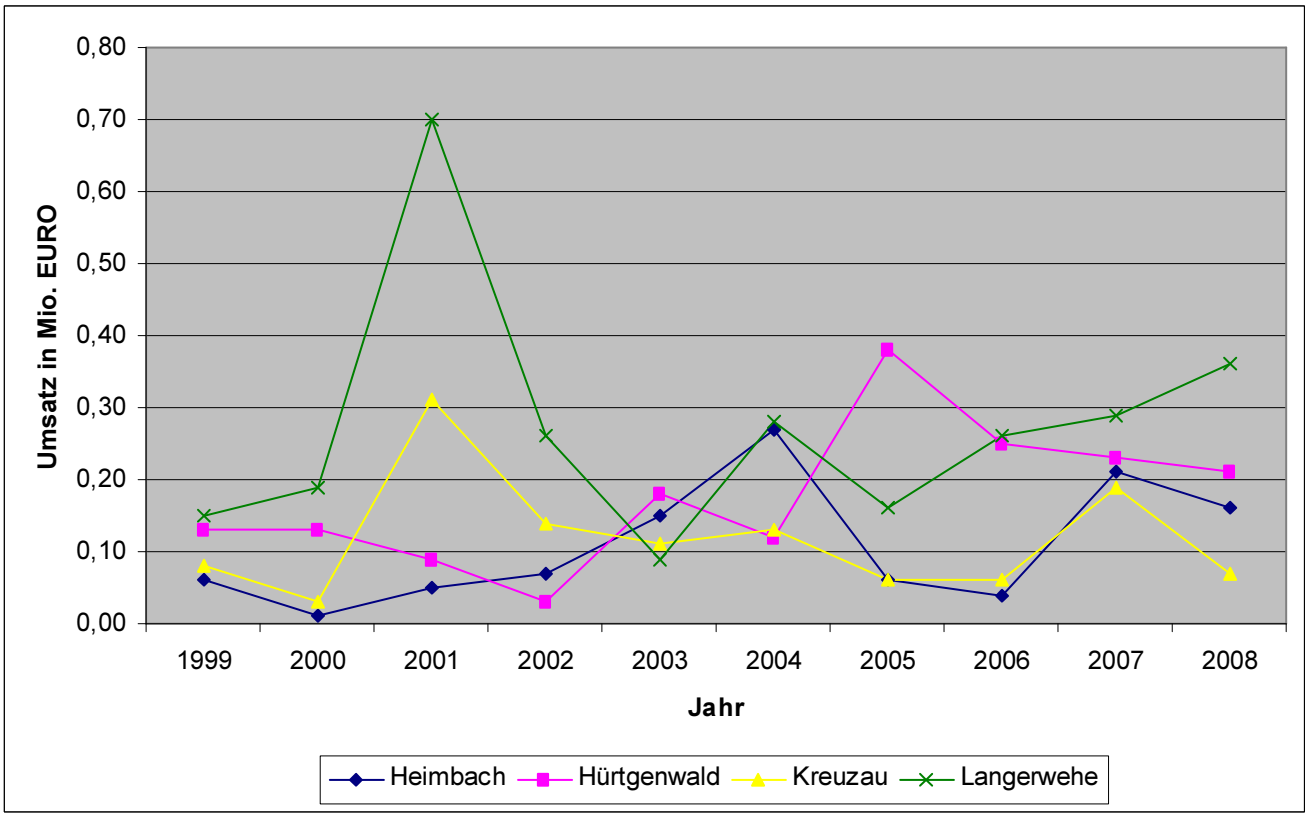


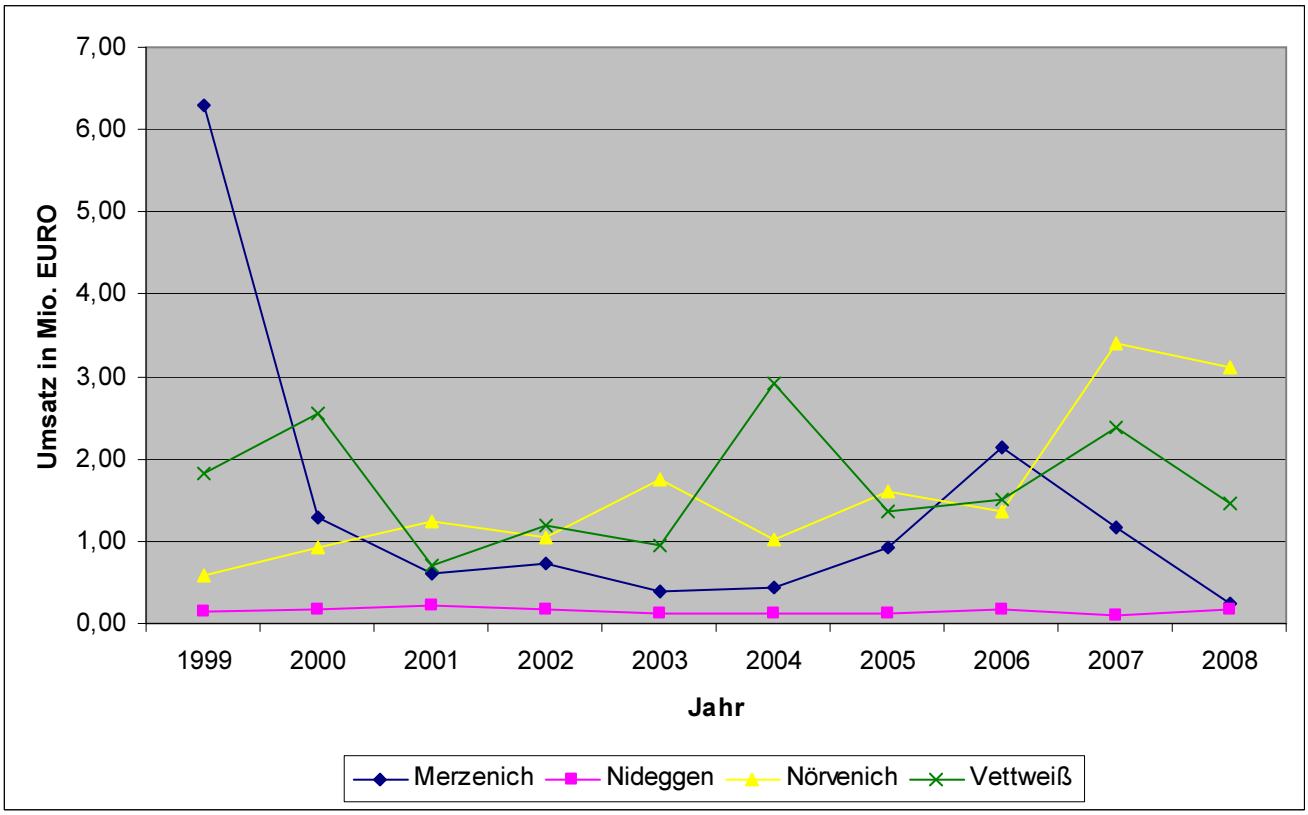
5.4.3.1 **Landwirtschaftsverkäufe 1999 - 2008 (Umsatz gemeindeweise - Nordkreis)**



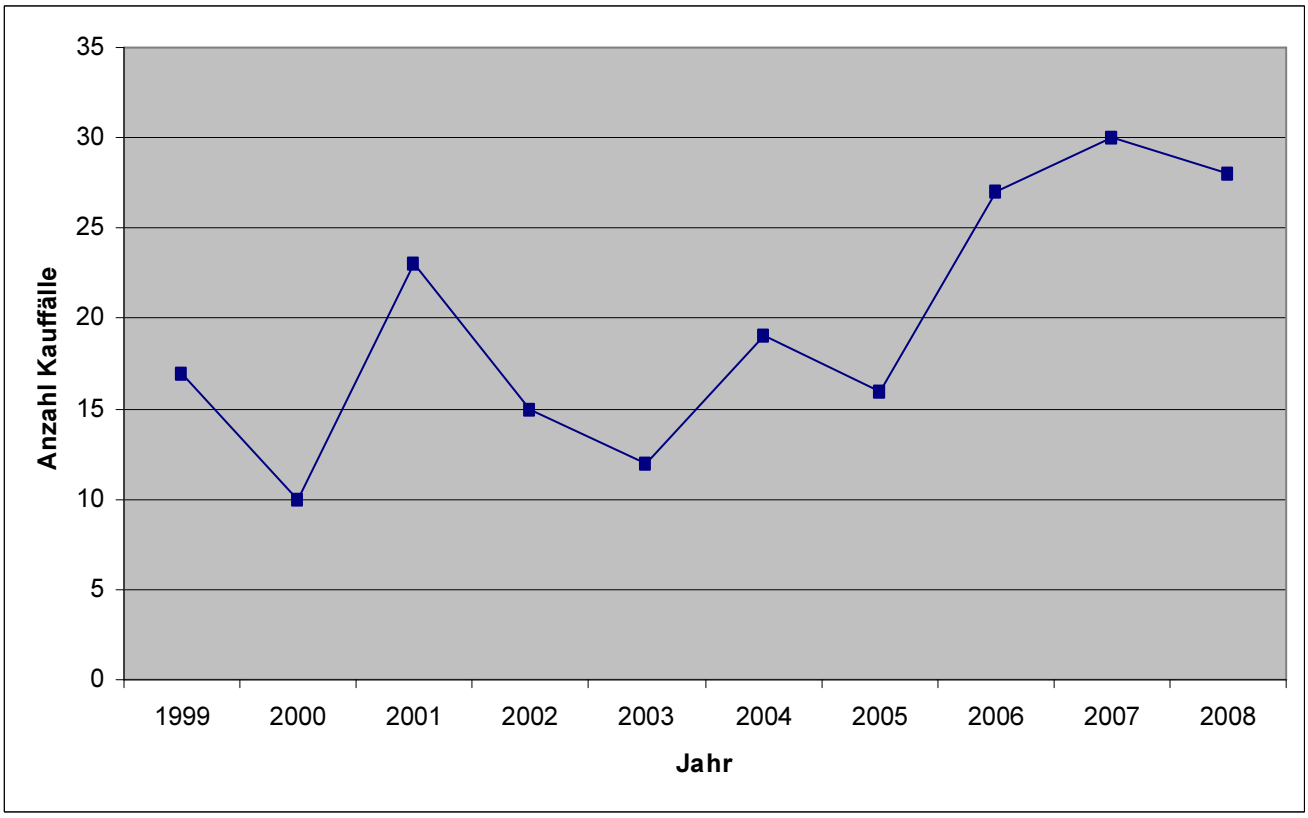


5.4.3.2 **Landwirtschaftsverkäufe 1999 - 2008 (Umsatz gemeindeweise - Südkreis)**

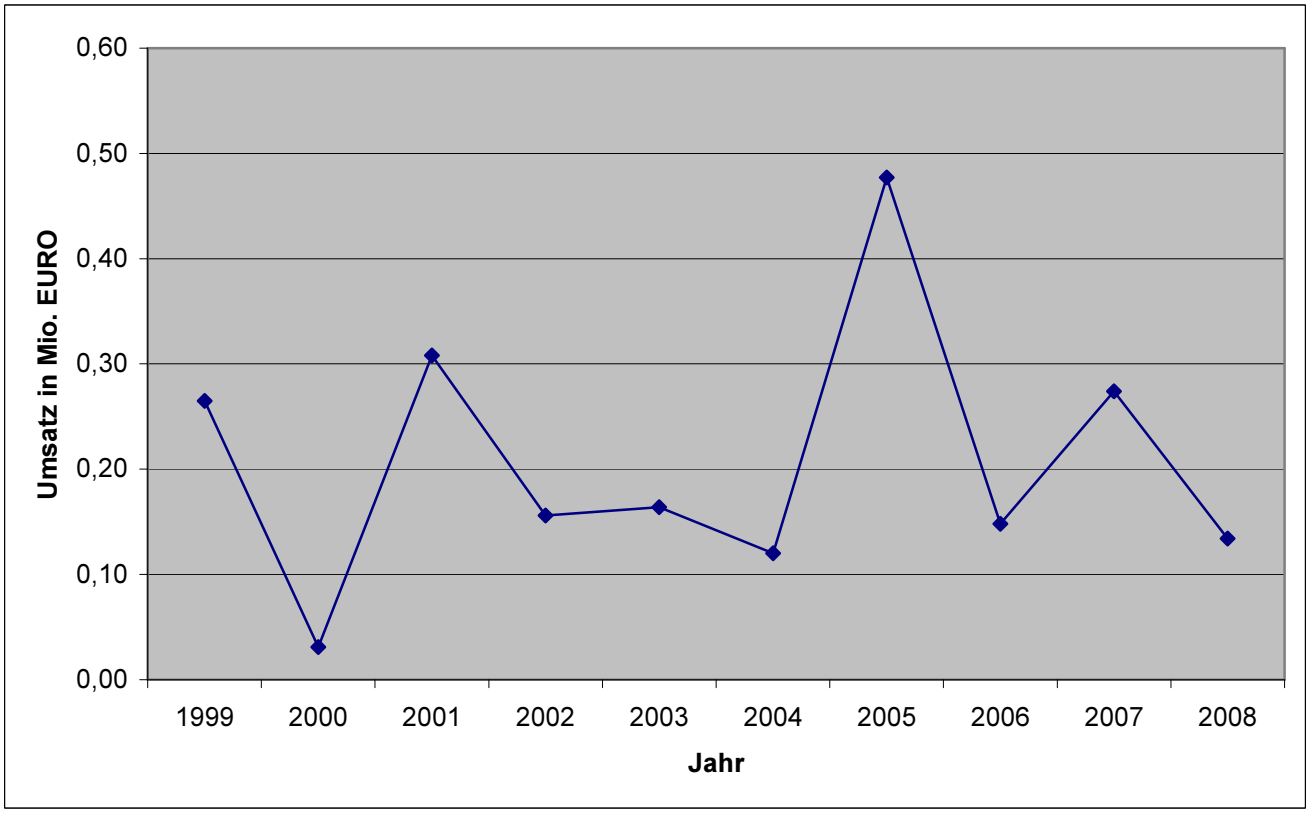




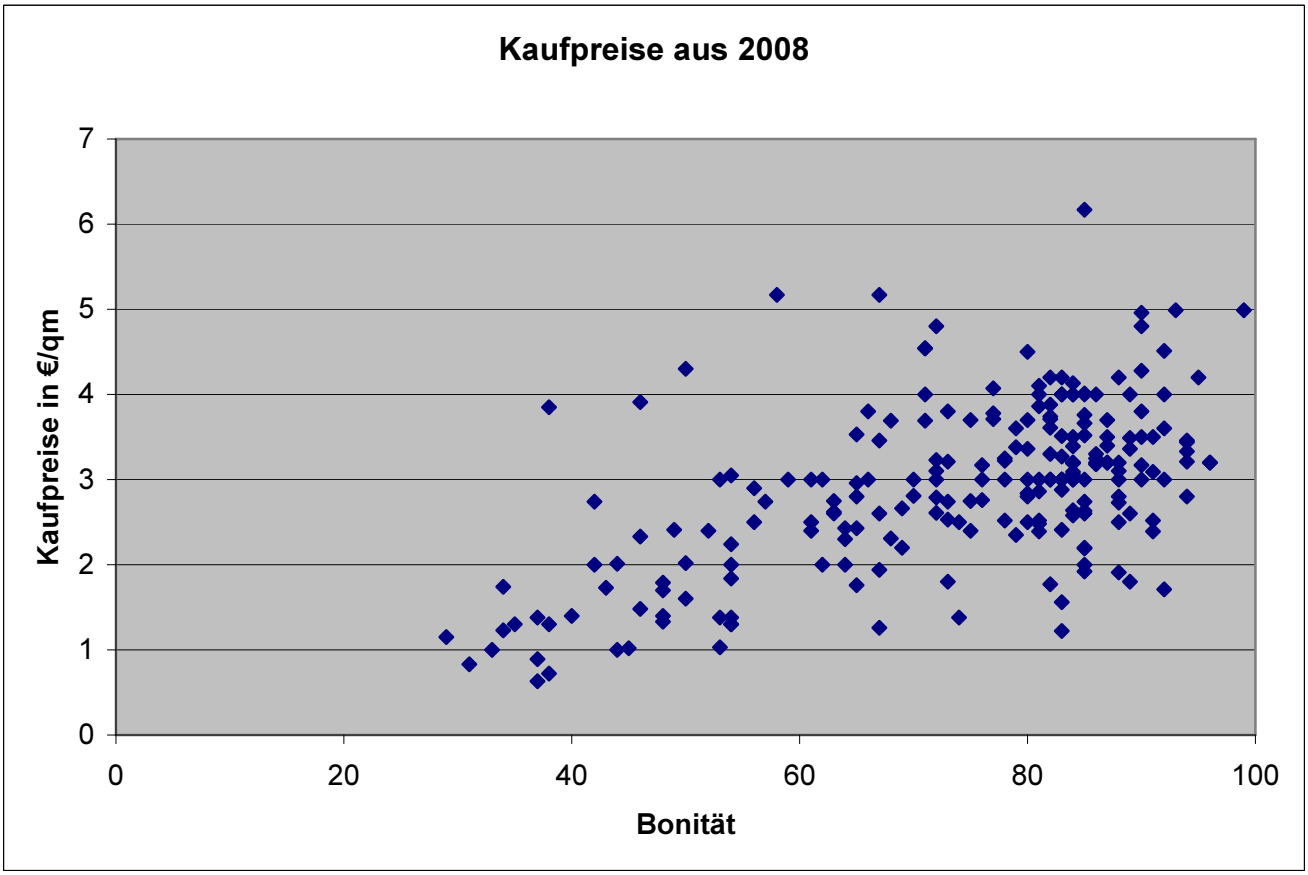
5.4.4 **Forstwirtschaftlich genutzte Grundstückstücke Verkäufe 1999 - 2008 (Anzahl)**



5.4.5 **Forstwirtschaftlich genutzte Grundstückstücke Verkäufe 1999 - 2008 (Umsatz)**



5.4.6 **Vergleich Kaufpreis zu Bonität bei Verkauf von Ackerlandflächen**



Berücksichtigt wurden alle Preise von Kauffällen mit der Nutzungsart Acker.

Bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind zwei unterschiedliche Märkte zu erkennen:

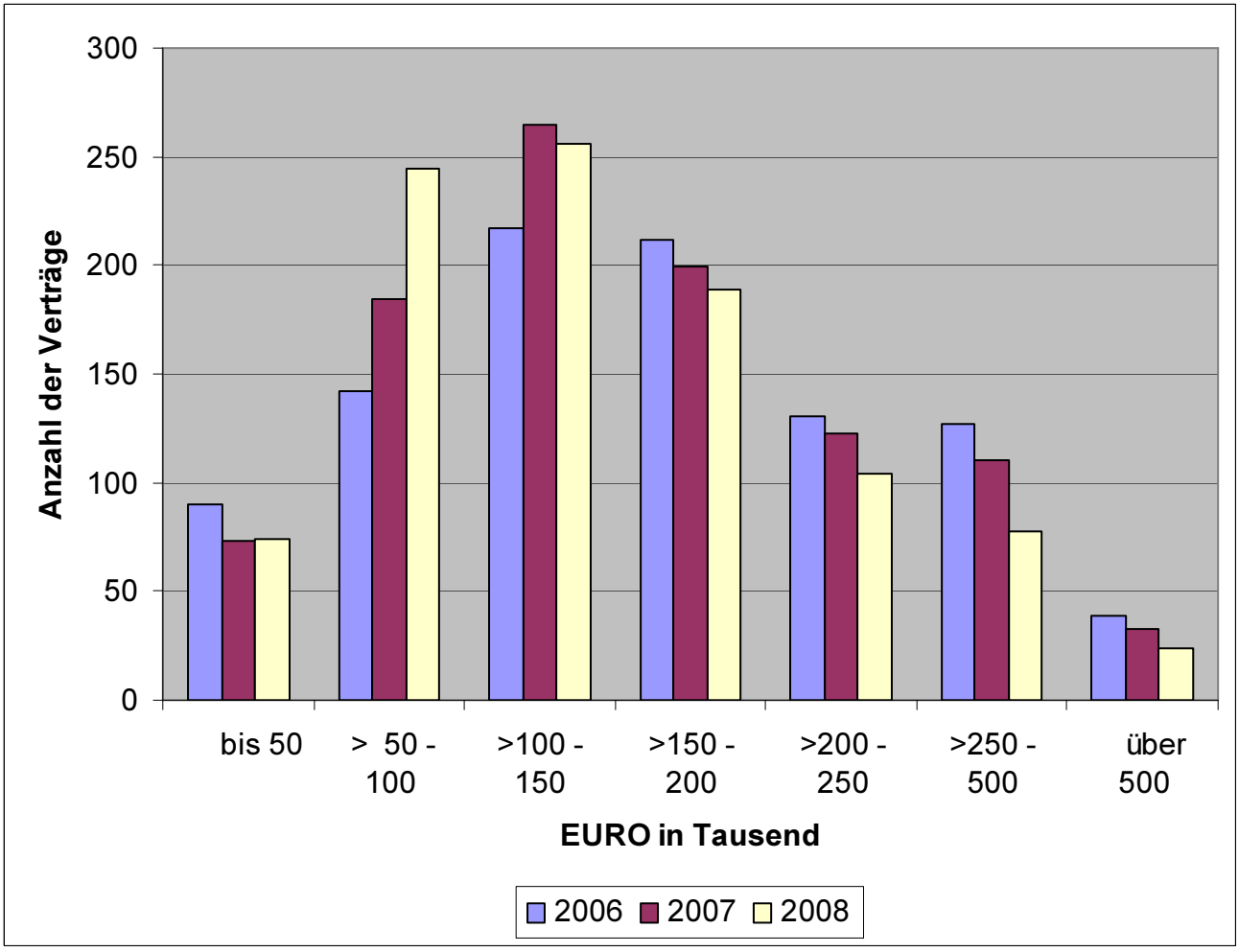
1. zuckerrübenfähige Böden (Bonität ab ca. 60 - 70)
2. nicht zuckerrübenfähige Böden

Die beiden Teilmärkte setzten sich in der Preisgestaltung deutlich voneinander ab. Innerhalb der Teilmärkte ist jedoch kein direkter Zusammenhang zwischen Bodenqualität und Preis erkennbar.

6. Bebaute Grundstücke

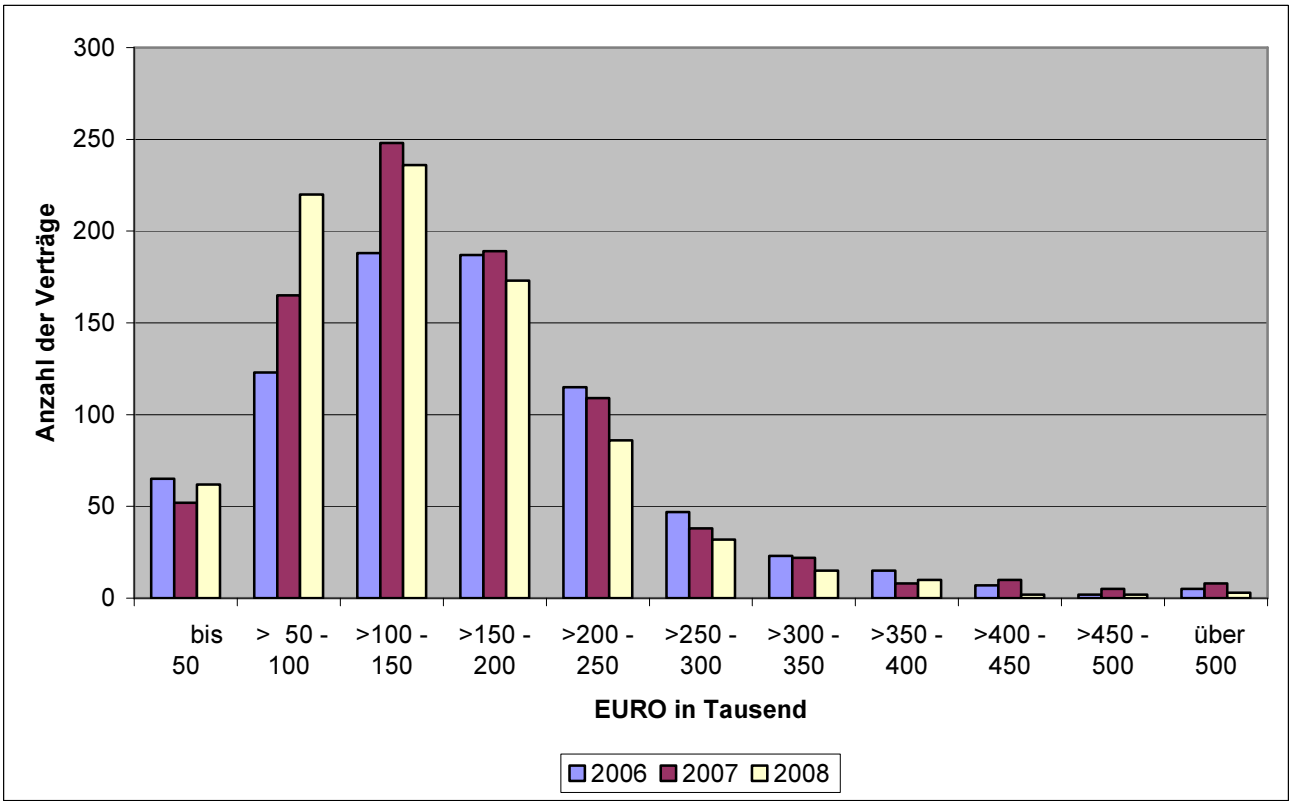
Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2006 - 2008 (bebaute Grundstücke)

EURO in Tsd.	2006	2007	2008	Steigerung 07/08
bis 50	90	73	74	1,37%
> 50 - 100	142	184	244	32,61%
>100 - 150	217	265	256	-3,40%
>150 - 200	212	199	189	-5,03%
>200 - 250	131	123	104	-15,45%
>250 - 500	127	110	78	-29,09%
über 500	39	33	24	-27,27%



6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser - Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2006 - 2008

EURO in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	65	52	62
> 50 - 100	123	165	220
>100 - 150	188	248	236
>150 - 200	187	189	173
>200 - 250	115	109	86
>250 - 300	47	38	32
>300 - 350	23	22	15
>350 - 400	15	8	10
>400 - 450	7	10	2
>450 - 500	2	5	2
über 500	5	8	3



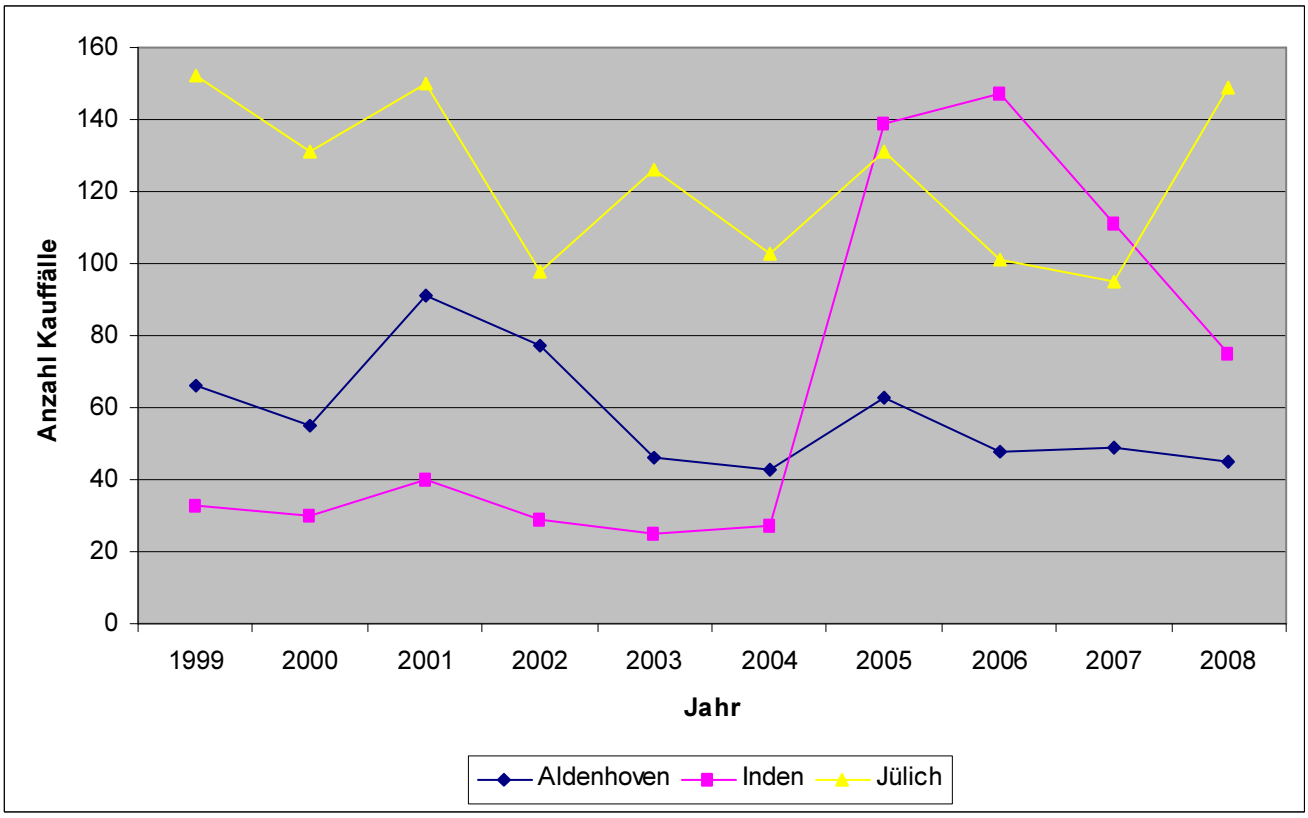
6.1.1 **Ein- und Zweifamilienhäuser (Anzahl Verkäufe gemeindeweise)**

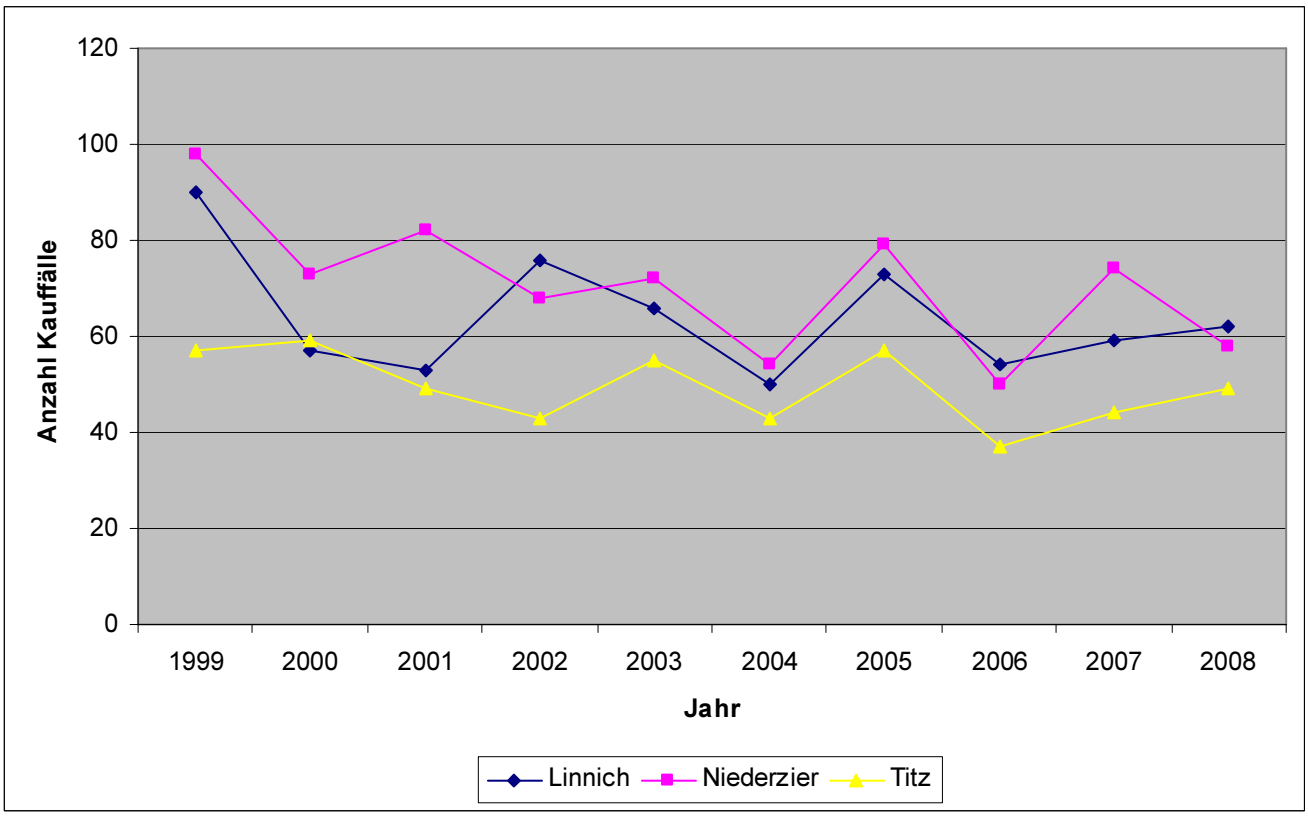
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Gemeinde	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Aldenhoven	66	55	91	77	46	43	63	48	49	45
Heimbach	17	17	19	22	19	18	23	21	24	13
Hürtgenwald	46	26	34	43	45	29	49	36	55	33
Inden	33	30	40	29	25	27	139	147	111	75
Jülich	152	131	150	97	126	103	131	101	95	149
Kreuzau	100	90	79	81	60	64	85	58	80	91
Langerwehe	95	97	78	84	83	58	87	55	63	80
Linnich	90	57	53	77	66	50	73	54	59	62
Merzenich	55	54	49	55	55	41	68	36	33	42
Nideggen	70	57	60	60	55	44	87	45	59	50
Niederzier	98	73	82	68	72	54	79	50	74	58
Nörvenich	53	50	50	58	61	49	57	39	54	46
Titz	57	59	49	44	55	43	57	37	44	49
Vettweiß	49	44	34	58	47	47	57	50	54	48

Ein- und Zweifamilienhäuser (Umsatz Verkäufe gemeindeweise)

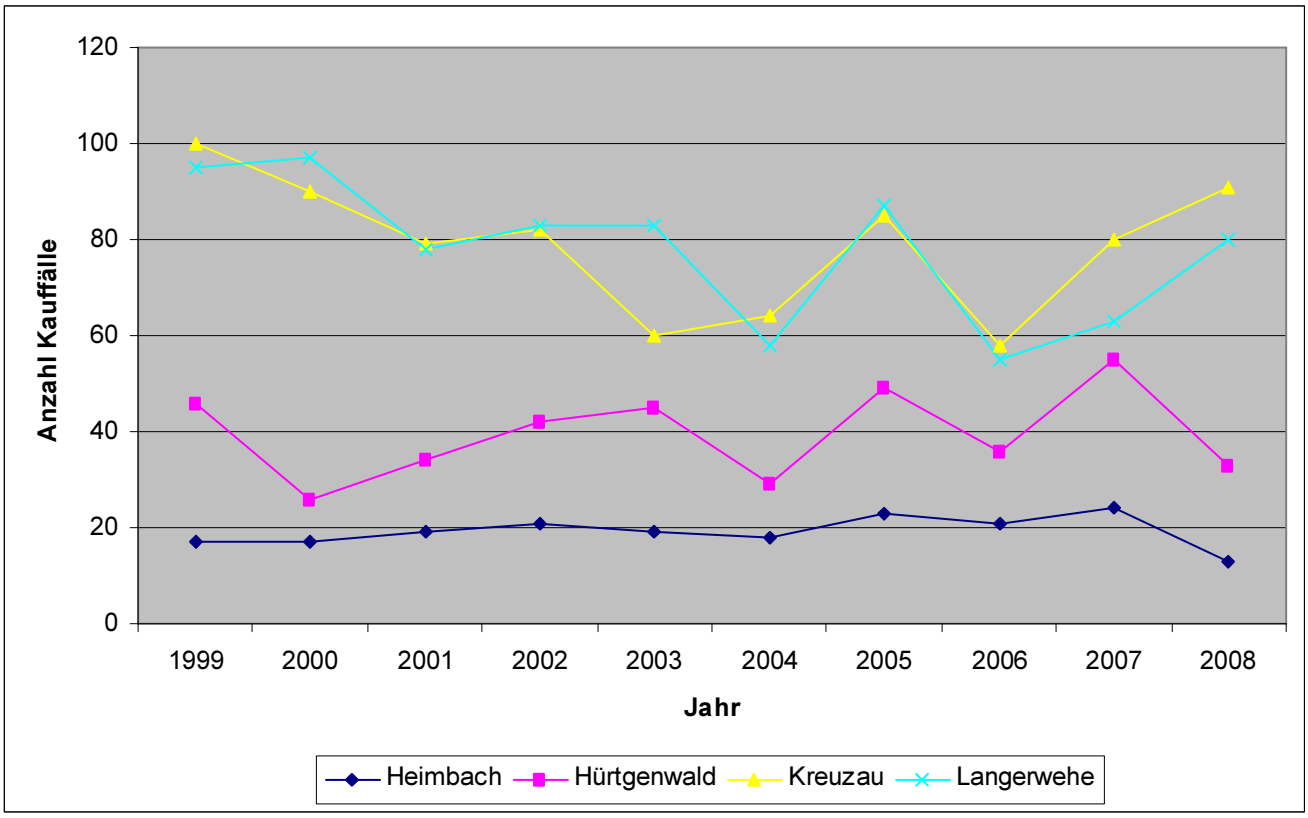
	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO
Gemeinde	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Aldenhoven	9,48	7,65	14,16	11,76	6,41	6,19	9,10	6,85	6,89	6,00
Heimbach	2,12	1,92	2,17	2,24	2,42	1,79	2,59	2,41	2,64	1,43
Hürtgenwald	6,57	3,79	4,80	6,42	6,82	4,86	7,31	5,79	8,32	4,23
Inden	4,97	4,00	5,74	4,03	4,16	4,26	36,10	37,11	28,29	15,72
Jülich	21,77	20,47	24,80	15,13	19,79	17,00	20,55	15,20	15,04	21,08
Kreuzau	15,87	14,74	12,84	13,25	10,14	9,15	15,19	9,45	13,61	13,80
Langerwehe	16,21	14,42	12,60	13,88	12,89	8,91	13,24	8,83	8,57	12,31
Linnich	12,36	6,19	5,79	10,10	7,65	5,89	7,96	5,62	7,96	7,44
Merzenich	8,22	8,12	7,54	9,12	7,74	6,53	10,40	5,11	4,62	5,83
Nideggen	11,89	9,88	9,52	10,24	10,59	7,44	12,78	6,97	9,35	7,44
Niederzier	13,36	10,69	11,67	10,46	11,57	7,38	10,56	7,30	11,33	7,93
Nörvenich	8,02	8,08	9,36	8,51	9,66	7,68	8,52	6,09	8,05	6,06
Titz	9,40	8,16	7,49	6,30	7,91	5,21	8,01	5,84	5,24	6,08
Vettweiß	6,79	5,18	4,81	7,80	6,71	5,36	8,00	6,14	6,63	5,69

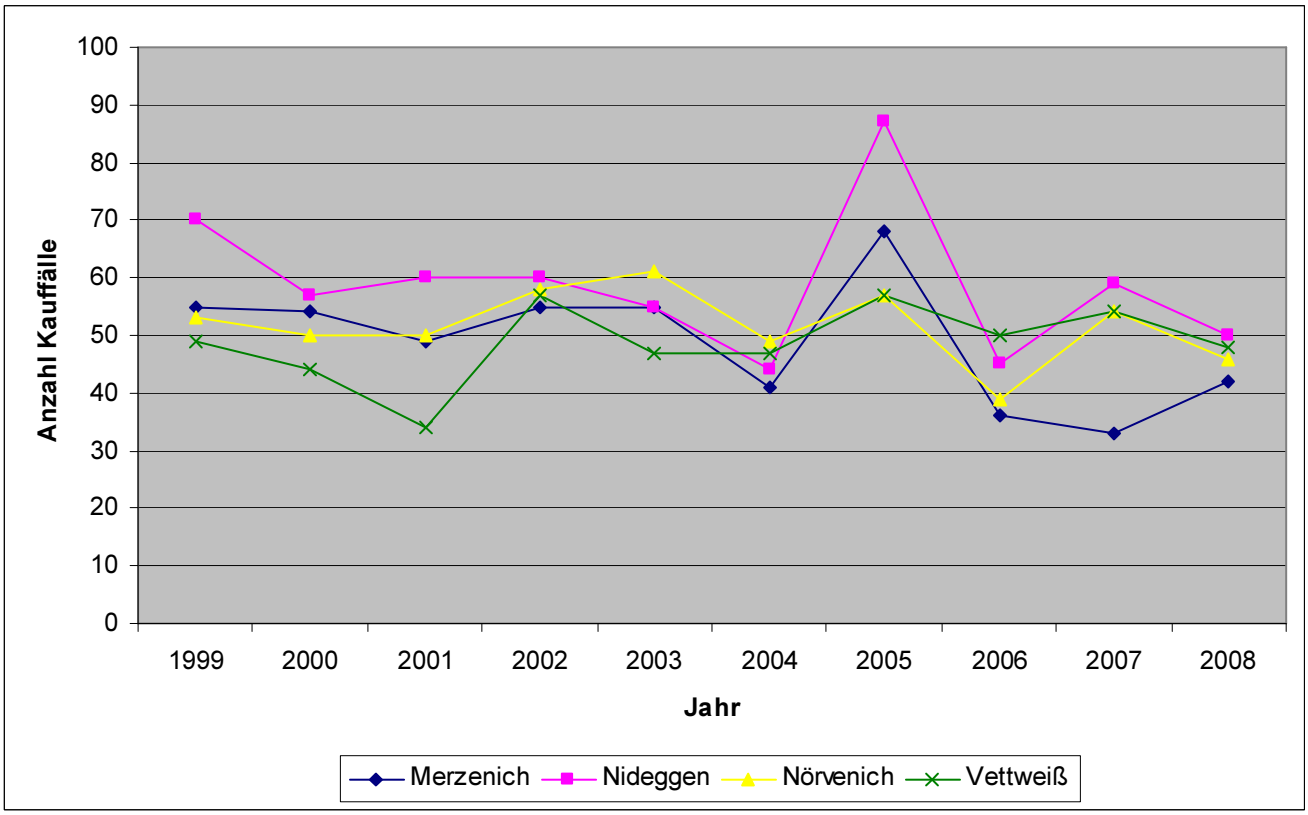
6.1.1.1 **Verkäufe 1999 - 2008 (Anzahl gemeindeweise - Nordkreis)**



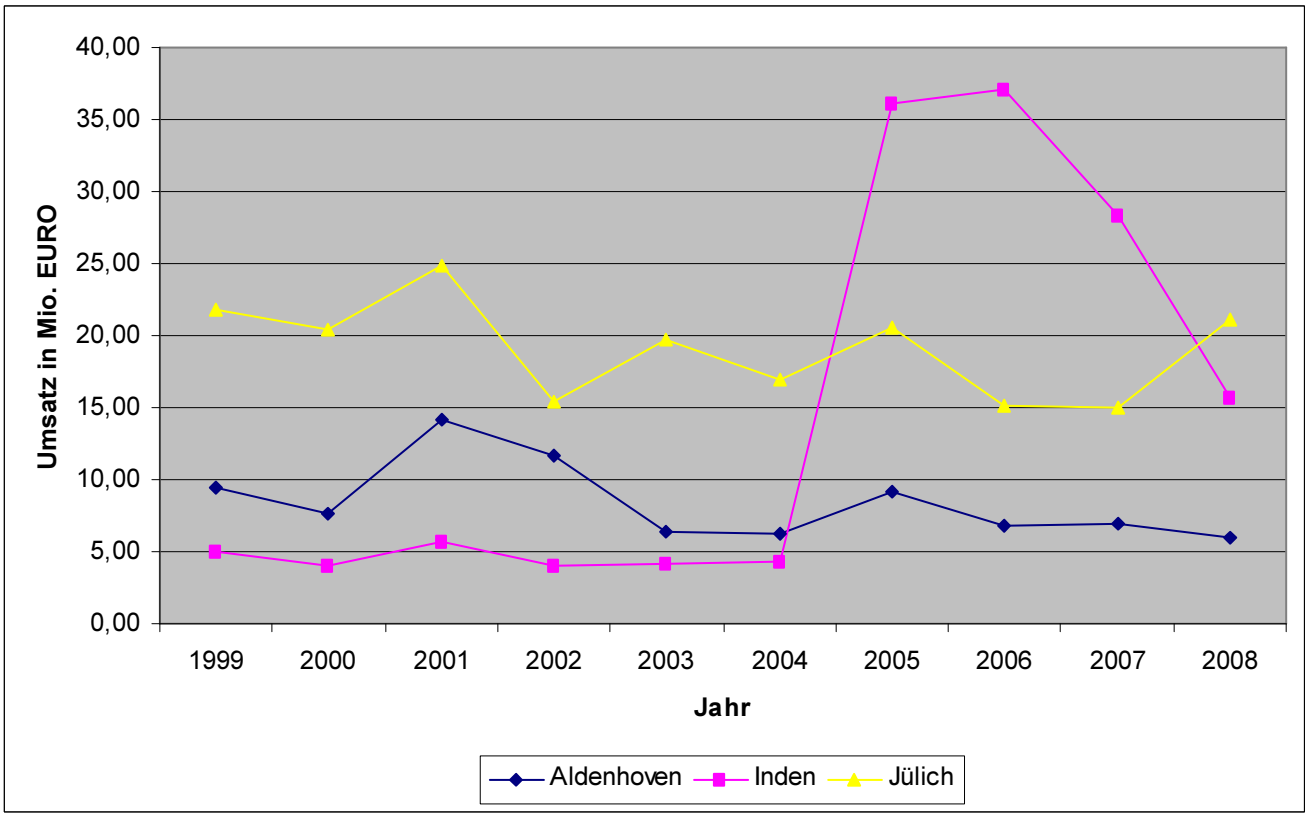


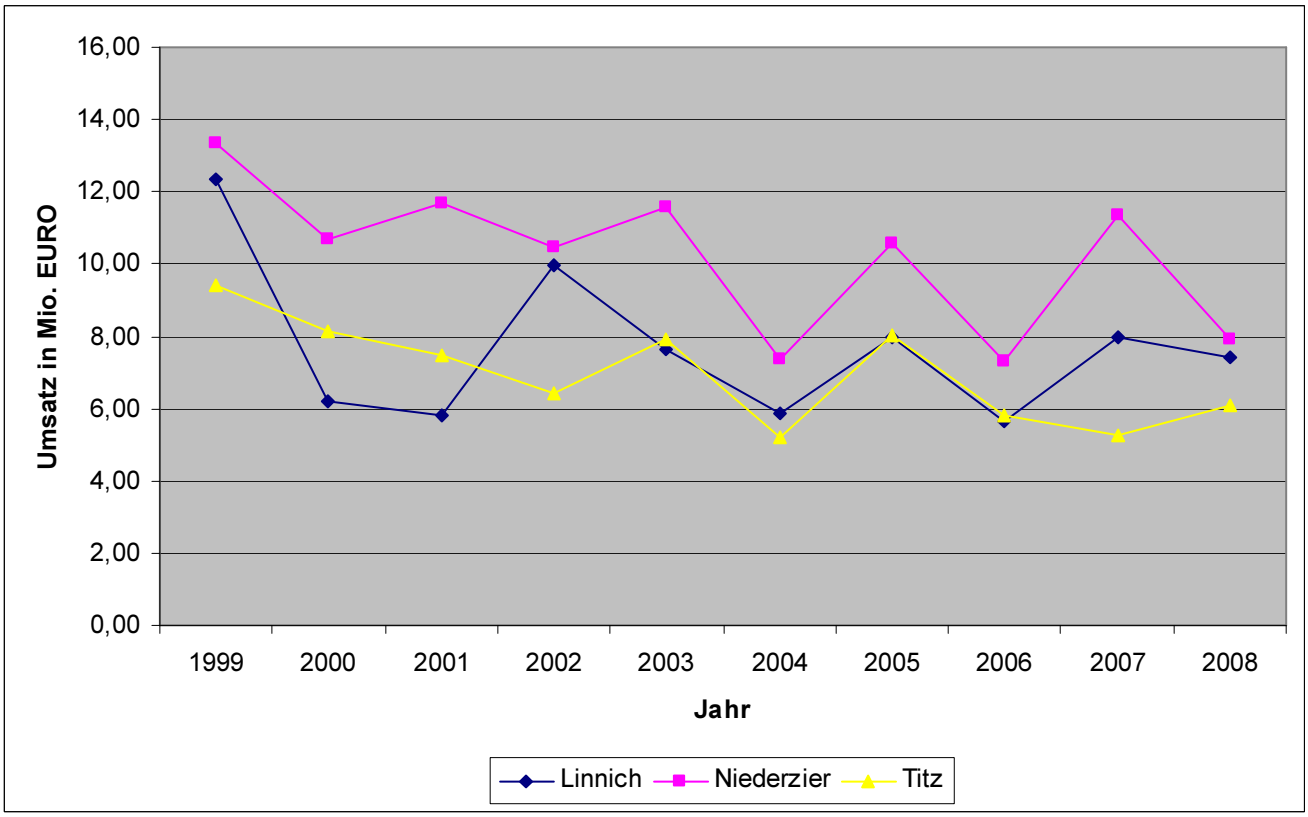
6.1.1.2 **Verkäufe 1999 - 2008 (gemeindeweise - Südkreis)**



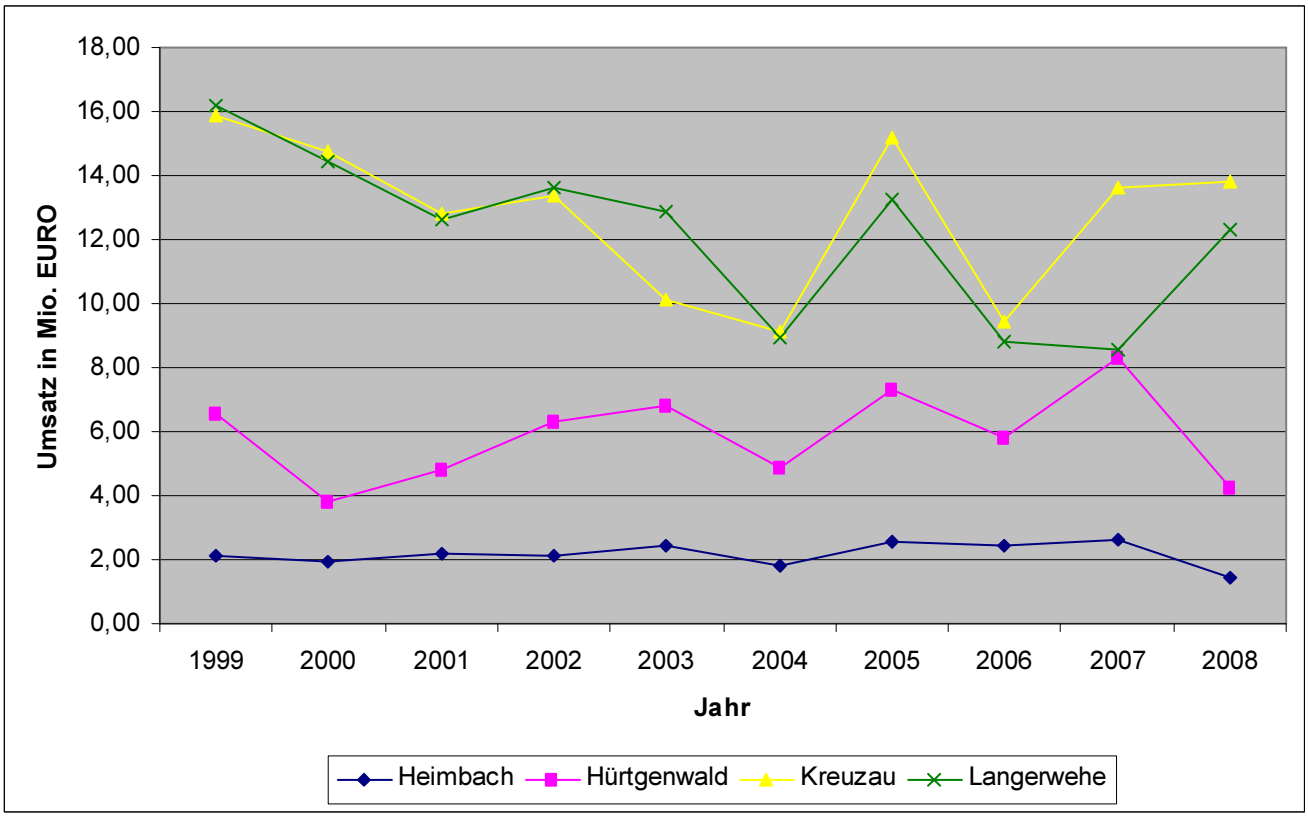


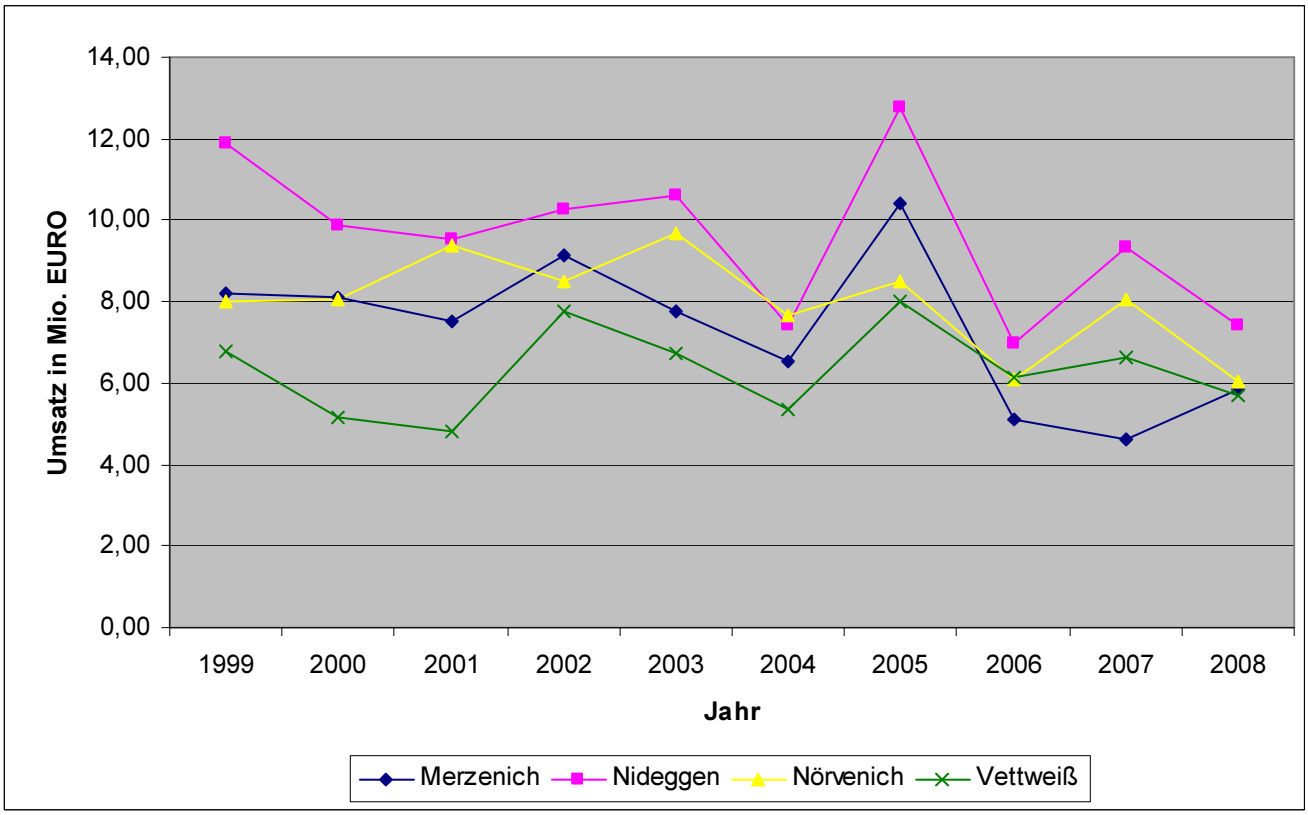
6.1.2.1 **Verkäufe 1999 - 2008 (Umsatz gemeindeweise- Nordkreis)**





6.1.2.2 **Verkäufe 1999 - 2008 (Umsatz gemeindeweise- Südkreis)**





6.1.3 **Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2006 - 2008 gemeindeweise**

Aldenhoven			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	4	1	3
> 50 - 100	8	12	17
>100 - 150	16	18	10
>150 - 200	15	12	9
>200 - 250	2	3	3
>250 - 300	1	2	2
>300 - 350	1	0	0
>350 - 400	1	1	1
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Heimbach			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	4	6	0
> 50 - 100	5	8	7
>100 - 150	7	4	3
>150 - 200	3	3	3
>200 - 250	2	2	0
>250 - 300	0	1	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Hürtgenwald			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	1	3	1
> 50 - 100	7	8	7
>100 - 150	8	18	15
>150 - 200	13	13	8
>200 - 250	4	11	1
>250 - 300	2	1	1
>300 - 350	1	1	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Inden			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	2	3	3
> 50 - 100	5	7	11
>100 - 150	12	8	10
>150 - 200	22	21	15
>200 - 250	42	22	13
>250 - 300	29	16	10
>300 - 350	16	15	6
>350 - 400	8	5	3
>400 - 450	5	7	1
>450 - 500	2	2	2
über 500	4	5	1

Jülich			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	8	6	11
> 50 - 100	19	17	41
>100 - 150	26	27	42
>150 - 200	32	21	24
>200 - 250	8	12	21
>250 - 300	3	7	4
>300 - 350	3	3	6
>350 - 400	2	1	0
>400 - 450	0	1	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Kreuzau			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	3	6	5
> 50 - 100	10	10	18
>100 - 150	17	25	27
>150 - 200	15	20	28
>200 - 250	7	11	9
>250 - 300	3	1	1
>300 - 350	1	1	0
>350 - 400	0	1	1
>400 - 450	1	1	1
>450 - 500	0	3	0
über 500	1	1	1

Langerwehe			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	4	6	6
> 50 - 100	7	13	17
>100 - 150	17	23	23
>150 - 200	15	13	23
>200 - 250	8	4	7
>250 - 300	1	4	2
>300 - 350	1	0	0
>350 - 400	1	0	1
>400 - 450	1	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	1

Linnich			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	15	4	6
> 50 - 100	14	16	23
>100 - 150	13	21	20
>150 - 200	7	7	4
>200 - 250	4	9	4
>250 - 300	1	1	4
>300 - 350	0	1	1
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Merzenich			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	3	0	3
> 50 - 100	10	9	10
>100 - 150	9	10	14
>150 - 200	5	11	7
>200 - 250	7	2	7
>250 - 300	2	1	0
>300 - 350	0	0	1
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Nideggen			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	3	1	2
> 50 - 100	7	9	11
>100 - 150	13	19	17
>150 - 200	11	15	11
>200 - 250	9	12	5
>250 - 300	2	2	2
>300 - 350	0	1	0
>350 - 400	0	0	2
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Niederzier			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	3	0	7
> 50 - 100	11	20	14
>100 - 150	14	32	18
>150 - 200	13	13	9
>200 - 250	7	6	6
>250 - 300	1	0	2
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	1	0	2
>400 - 450	0	1	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	2	0

Nörvenich			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	1	2	4
> 50 - 100	4	13	10
>100 - 150	15	11	14
>150 - 200	12	19	13
>200 - 250	7	8	4
>250 - 300	0	1	1
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Titz			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	4	6	5
> 50 - 100	4	10	17
>100 - 150	8	16	11
>150 - 200	13	9	10
>200 - 250	5	2	3
>250 - 300	2	1	2
>300 - 350	0	0	1
>350 - 400	1	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Vettweiß			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	10	8	6
> 50 - 100	12	13	17
>100 - 150	13	16	12
>150 - 200	11	12	9
>200 - 250	3	5	3
>250 - 300	0	0	1
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	1	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

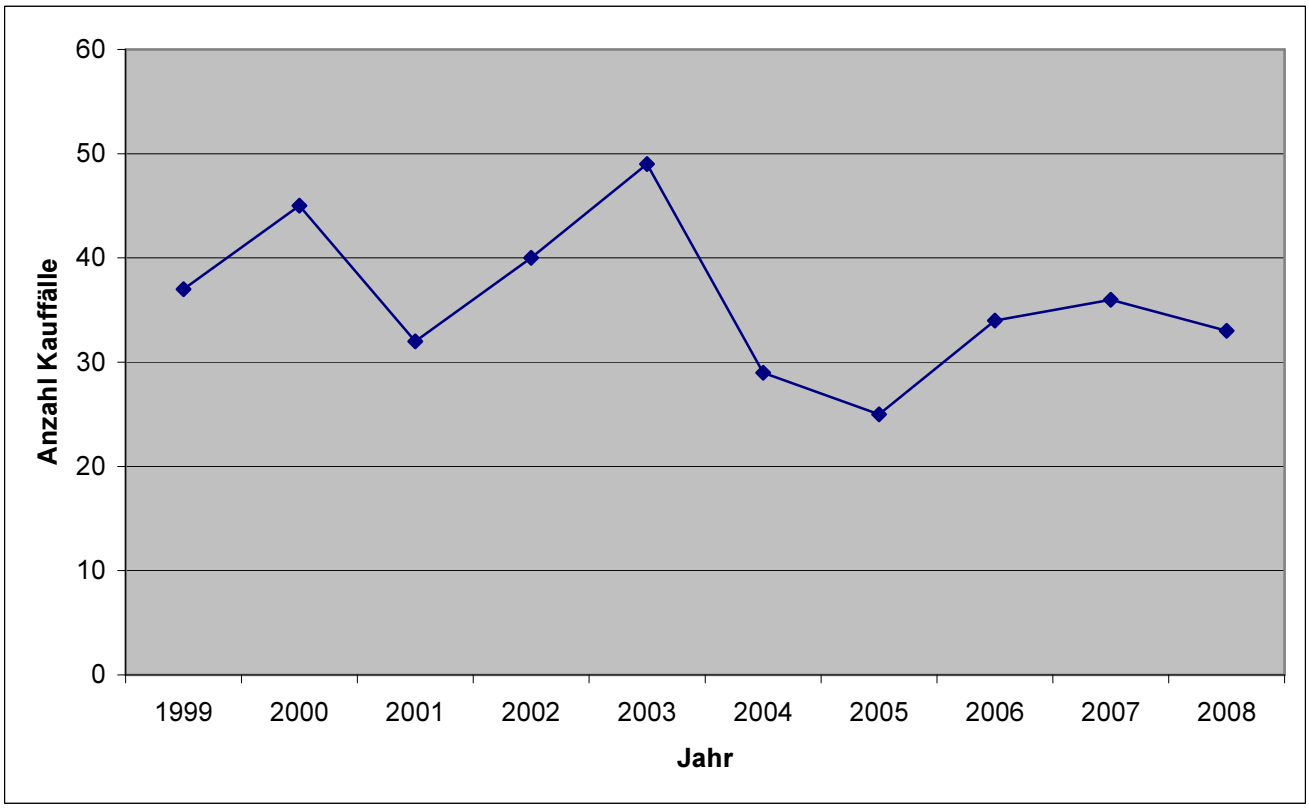
6.2 **Mehrfamilienhäuser (Anzahl Verkäufe gemeindeweise)**

	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Gemeinde	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Aldenhoven	2	23	8	23	19	8	3	4	3	5
Heimbach	0	0	0	0	1	0	1	1	1	0
Hürtgenwald	3	0	1	1	0	2	1	0	0	2
Inden	1	1	1	0	0	0	1	1	2	1
Jülich	10	5	3	5	11	5	6	15	9	7
Kreuzau	3	3	1	1	2	0	1	3	3	0
Langerwehe	3	3	2	1	4	1	0	2	4	4
Linnich	5	3	6	5	2	2	3	3	3	3
Merzenich	3	3	3	0	1	0	0	0	4	4
Nideggen	1	0	2	0	1	2	1	1	1	0
Niederzier	2	4	2	1	3	4	1	2	5	3
Nörvenich	2	0	2	1	1	1	3	1	1	4
Titz	0	0	0	1	1	4	3	0	0	0
Vettweiß	2	0	1	1	3	0	1	1	0	0

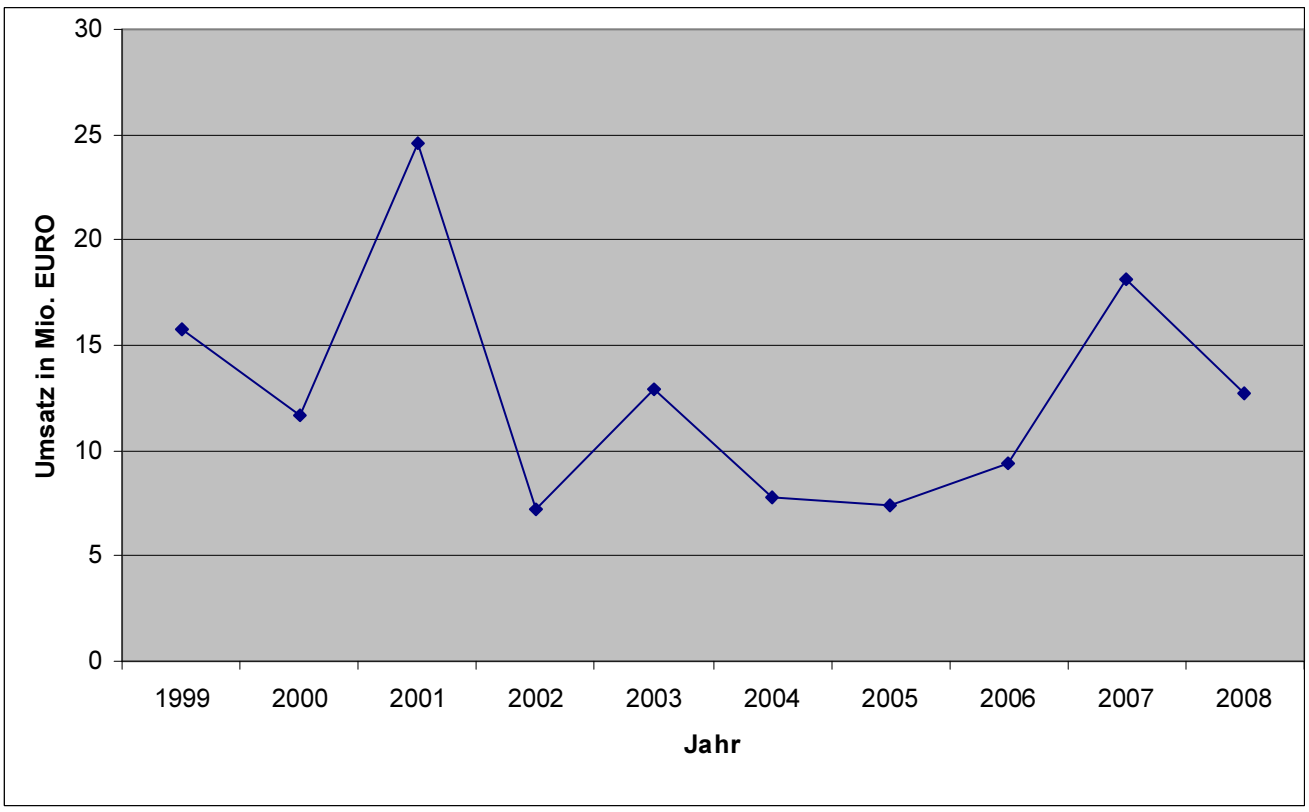
Mehrfamilienhäuser (Umsatz Verkäufe gemeindeweise)

	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO
Gemeinde	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Aldenhoven	2,16	3,42	5,19	2,83	2,53	2,32	0,54	0,71	4,26	1,13
Heimbach	0,00	0,00	0,00	0,00	0,15	0,00	0,28	0,02	0,25	0,00
Hürtgenwald	0,45	0,00	0,20	0,35	0,00	0,28	0,18	0,00	0,00	0,58
Inden	0,13	0,24	0,51	0,00	0,00	0,00	0,17	0,54	3,02	0,52
Jülich	2,93	1,78	0,98	1,30	4,68	2,09	2,03	4,62	2,52	3,41
Kreuzau	0,43	0,86	0,12	0,22	0,79	0,00	0,08	1,20	1,24	0,00
Langerwehe	3,52	0,90	3,16	0,25	1,05	0,15	0,00	1,01	1,79	0,62
Linnich	1,63	1,51	6,18	1,47	0,89	0,26	0,49	0,30	0,55	1,62
Merzenich	1,56	0,93	2,44	0,00	0,30	0,00	0,00	0,00	1,86	1,59
Nideggen	0,23	0,00	0,64	0,00	0,11	0,45	1,14	0,26	0,22	0,00
Niederzier	1,20	2,02	4,27	0,16	0,65	0,89	0,44	0,15	0,90	0,59
Nörvenich	0,73	0,00	0,72	0,33	0,34	0,22	0,46	0,15	1,49	2,66
Titz	0,00	0,00	0,00	0,15	0,12	1,11	1,35	0,00	0,00	0,00
Vettweiß	0,76	0,00	0,15	0,15	1,31	0,00	0,25	0,42	0,00	0,00

6.2.1 **Verkäufe Mehrfamilienhäuser 1999 - 2008 (Anzahl)**



6.2.2 **Verkäufe Mehrfamilienhäuser 1999 - 2008 (Umsatz)**



6.2.3 **Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2006 - 2008 gemeindeweise**

Aldenhoven			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	1	1
>100 - 150	0	0	1
>150 - 200	2	0	0
>200 - 250	0	0	2
>250 - 300	1	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	1
>450 - 500	0	1	0
über 500	0	1	0

Heimbach			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	1	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	1	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Hürtgenwald			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	1
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	1
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Inden			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	2	1

Jülich			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	1	0
>100 - 150	1	1	3
>150 - 200	1	1	0
>200 - 250	4	1	0
>250 - 300	4	1	1
>300 - 350	4	3	1
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	1
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	1	1

Kreuzau			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	1	0	0
>200 - 250	1	1	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	1	0
über 500	1	1	0

Langerwehe			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	1
>100 - 150	0	1	1
>150 - 200	0	0	1
>200 - 250	0	0	1
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	1	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	1	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	2	0

Linnich			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	2	1	0
>100 - 150	1	1	2
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	1	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	1

Merzenich			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	2
>200 - 250	0	2	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	1
>350 - 400	0	1	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	1	1

Nideggen			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	1	0
>250 - 300	1	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Niederzier			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	0	1	0
> 50 - 100	2	0	0
>100 - 150	0	2	1
>150 - 200	0	1	0
>200 - 250	0	0	2
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	1	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Nörvenich			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	1
>150 - 200	1	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	1
über 500	0	1	2

Titz			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Vettweiß			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	1	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

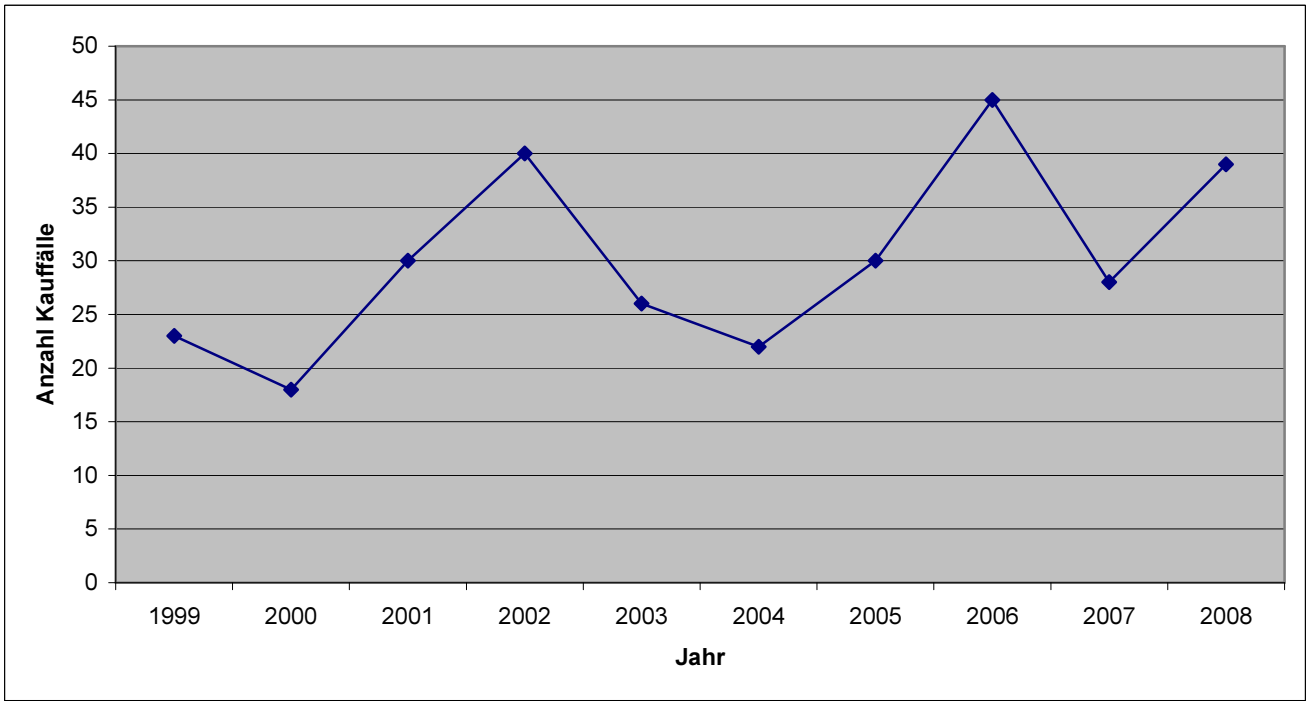
6.3 **Wohn- und Geschäftshäuser (Anzahl Verkäufe gemeindeweise)**

	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Gemeinde	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Aldenhoven	1	2	1	1	5	3	1	7	5	1
Heimbach	2	1	4	2	1	3	2	3	1	4
Hürtgenwald	4	2	2	2	1	0	2	1	1	2
Inden	0	0	0	0	0	1	0	1	3	1
Jülich	8	3	7	12	7	2	9	8	5	13
Kreuzau	2	2	2	8	4	4	2	3	2	2
Langerwehe	0	0	2	3	3	0	3	2	0	1
Linnich	2	1	4	4	2	2	6	7	1	3
Merzenich	0	1	1	0	1	1	0	2	1	2
Nideggen	3	1	1	2	1	0	2	2	2	3
Niederzier	0	2	2	2	0	0	0	3	1	2
Nörvenich	0	0	1	0	0	2	0	2	2	0
Titz	1	3	3	3	0	3	3	2	3	2
Vettweiß	0	0	0	1	1	1	0	2	1	3

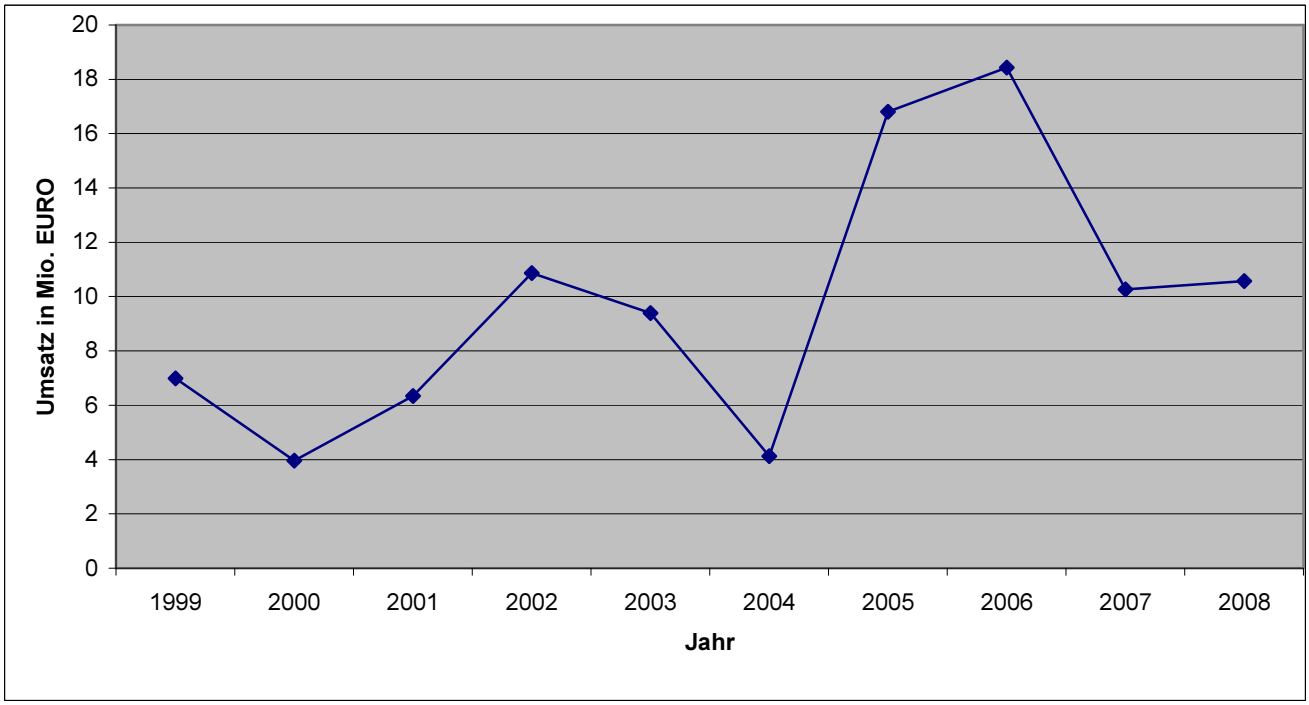
Wohn- und Geschäftshäuser (Umsatz Verkäufe gemeindeweise)

	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO
Gemeinde	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Aldenhoven	0,77	0,10	0,17	0,10	2,58	0,91	0,01	4,12	3,59	0,11
Heimbach	0,55	0,14	0,39	0,22	0,08	0,33	0,17	0,61	0,13	0,58
Hürtgenwald	0,71	0,45	0,34	0,23	0,14	0,00	0,29	0,22	0,16	1,71
Inden	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,35	0,00	0,25	1,66	0,51
Jülich	2,96	1,31	1,73	3,29	4,50	0,39	13,75	3,29	2,46	4,61
Kreuzau	0,93	0,55	0,20	2,57	0,73	0,46	0,39	1,23	0,23	0,44
Langerwehe	0,00	0,00	0,30	1,03	0,82	0,00	0,72	1,22	0,00	0,22
Linnich	0,28	0,17	0,77	0,80	0,12	0,16	0,69	4,66	0,21	0,74
Merzenich	0,00	0,18	0,66	0,00	0,02	0,16	0,00	0,62	0,34	0,22
Nideggen	0,59	0,12	0,13	0,55	0,19	0,00	0,25	0,20	0,34	0,50
Niederzier	0,00	0,48	0,37	0,49	0,00	0,00	0,00	0,62	0,13	0,29
Nörvenich	0,00	0,00	0,51	0,00	0,00	0,79	0,00	0,25	0,33	0,00
Titz	0,20	0,46	0,77	0,83	0,00	0,50	0,54	0,78	0,55	0,33
Vettweiß	0,00	0,00	0,00	0,76	0,21	0,07	0,00	0,36	0,14	0,31

6.3.1 **Verkäufe Wohn- und Geschäftshäuser 1999 - 2008 (Anzahl)**



6.3.2 **Verkäufe Wohn- und Geschäftshäuser 1999 - 2008 (Umsatz)**



6.3.3 **Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2006 - 2008 gemeindeweise**

Aldenhoven			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	2	1	0
>100 - 150	0	1	1
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	1	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	4	3	0

Heimbach			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	1	0	0
> 50 - 100	0	0	1
>100 - 150	0	1	1
>150 - 200	1	0	1
>200 - 250	0	0	1
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	1	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Hürtgenwald			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	0	0	1
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	1	0
>200 - 250	1	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	1

Inden			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	1	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	2	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	1	1

Jülich			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	0	2
>100 - 150	0	1	1
>150 - 200	1	2	2
>200 - 250	0	0	1
>250 - 300	2	0	1
>300 - 350	0	0	2
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	4	2	4

Kreuzau			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	1	0
>100 - 150	1	1	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	2
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	1	0	0
über 500	1	0	0

Langerwehe			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	1	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	1
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	0	0

Linnich			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	0	0
>100 - 150	3	0	0
>150 - 200	0	0	1
>200 - 250	0	1	0
>250 - 300	0	0	1
>300 - 350	0	0	1
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	3	0	0

Merzenich			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	1	0	2
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	1	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	1	0	0
über 500	0	0	0

Nideggen			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	0	1
>100 - 150	1	1	0
>150 - 200	0	0	1
>200 - 250	0	1	1
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Niederzier			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	1	1
>150 - 200	2	0	1
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	1	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Nörvenich			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	2	1	0
>150 - 200	0	1	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Titz			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	1	1
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	1	0
>200 - 250	0	0	1
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	1	1	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	1	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Vettweiß			
€ in Tsd.	2006	2007	2008
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	0	2
>100 - 150	0	1	1
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	1	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

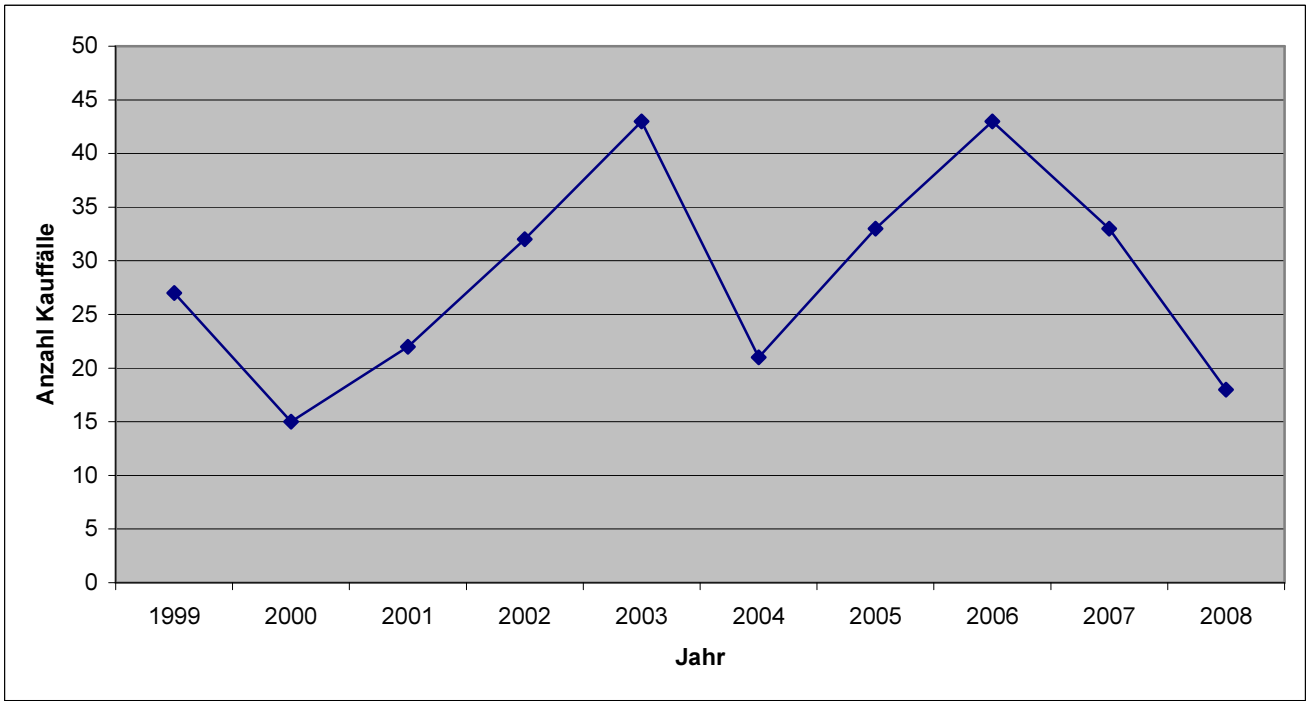
6.4 **Bebaute Gewerbegrundstücke (Anzahl Verkäufe gemeindeweise)**

	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Gemeinde	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Aldenhoven	3	1	1	3	6	3	1	2	4	1
Heimbach	1	0	1	1	0	0	1	2	1	3
Hürtgenwald	1	0	1	3	2	1	2	2	2	1
Inden	1	1	1	2	0	3	1	4	5	1
Jülich	7	7	10	5	10	3	10	7	5	6
Kreuzau	3	0	2	4	1	1	4	5	3	0
Langerwehe	2	0	0	0	2	2	2	4	0	1
Linnich	1	1	1	3	7	0	1	5	2	1
Merzenich	0	0	0	1	1	1	1	0	0	1
Nideggen	0	1	0	2	2	1	1	4	1	0
Niederzier	5	2	3	2	6	2	3	2	6	0
Nörvenich	0	0	1	3	2	2	3	2	2	0
Titz	1	1	1	2	3	2	2	4	0	3
Vettweiß	2	1	0	1	1	0	1	0	2	0

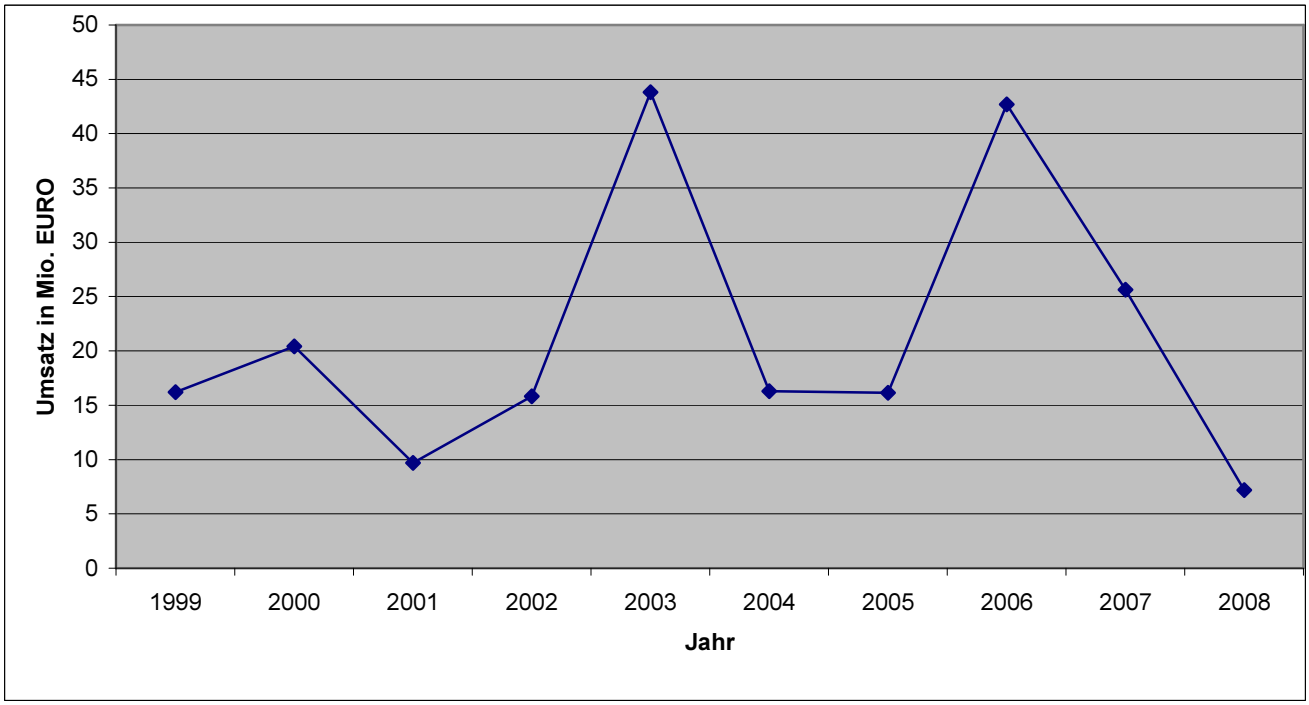
Bebaute Gewerbegrundstücke (Umsatz Verkäufe gemeindeweise)

	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO
Gemeinde	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Aldenhoven	2,28	0,19	1,59	1,30	6,71	0,97	0,18	6,26	2,75	0,11
Heimbach	0,28	0,00	0,03	0,14	0,00	0,00	0,13	0,43	0,30	0,29
Hürtgenwald	0,03	0,00	0,38	2,93	0,11	1,59	0,39	3,01	0,23	0,10
Inden	0,14	2,66	0,42	3,64	0,00	1,22	0,34	1,87	1,86	2,10
Jülich	7,64	3,04	4,90	2,20	2,96	5,34	4,64	18,04	2,79	3,65
Kreuzau	0,73	0,00	0,79	1,46	11,90	0,06	5,95	2,73	8,53	0,00
Langerwehe	1,30	0,00	0,00	0,00	1,24	0,69	1,02	1,35	0,00	0,05
Linnich	0,51	0,13	0,29	1,11	3,96	0,00	0,08	1,15	0,40	0,08
Merzenich	0,00	0,00	0,00	0,19	0,16	0,95	0,06	0,00	0,00	0,21
Nideggen	0,00	0,36	0,00	0,46	0,68	0,10	0,00	6,56	5,65	0,00
Niederzier	2,33	11,82	1,05	0,88	14,01	4,60	0,44	0,19	2,18	0,00
Nörvenich	0,00	0,00	0,11	1,00	0,68	0,48	2,46	0,44	0,51	0,00
Titz	0,57	2,06	0,12	0,33	1,24	0,30	0,41	0,66	0,00	0,59
Vettweiß	0,39	0,17	0,00	0,17	0,16	0,00	0,06	0,00	0,42	0,00

6.4.1 **Verkäufe Bebaute Gewerbegrundstücke 1999 - 2008 (Anzahl)**



6.4.2 **Verkäufe Bebaute Gewerbegrundstücke 1999 - 2008 (Umsatz)**



7. Wohnungseigentum

7.1 Vergleichswerte über Eigentumswohnungen im Kreis Düren

Es handelt sich jeweils um Erstverkäufe (Neubauten, inklusive Garage oder Stellplatz).
Die typischen Ausstattungsmerkmale sind: Zentralheizung, Warmwasserversorgung für Küche und Bad, Isolierverglasung, geflieste Bäder bzw. Duschen und ein Kellerraum.
Die Eigentumswohnungen wurden nach Lage des Objektes, Baujahr, Wohnungsgröße und Durchschnittspreis gestaffelt, wobei der niedrigste und höchste Wert der Wohneinheit angegeben wird.

Gemeinde/Stadt Ort	Baujahr	Wert der Wohneinheit von - bis EURO/qm	Wohnfläche ca. von - bis qm
		Verkäufe in 2002	
Inden Lamersdorf	2002	1280 - 2050	50 - 105
Kreuzau Kreuzau	2002	1760 - 2050	50 - 90
Merzenich Merzenich	2002	1290 - 1510	70 - 85
		Verkäufe in 2003	
Inden Lamersdorf	2003	1250 - 1400	95 - 110
Jülich Jülich	2003	1600 - 1900	75 - 105
		Verkäufe in 2004	
Aldenhoven Siersdorf	2004	1100 - 1400	100 - 130
		Verkäufe in 2005	
Linnich Linnich	2005	1225 - 1600	75 - 95
		Verkäufe in 2006	

Im Jahr 2006 sind nicht genügend Erstverkäufe vorhanden, daher erfolgt keine Auswertung.

Gemeinde/Stadt Ort	Baujahr	Wert der Wohneinheit von - bis EURO/qm	Wohnfläche ca. von - bis qm
		Verkäufe in 2007	
Jülich			
Jülich	2007	1950 - 2010	55 - 75
Kreuzau			
Kreuzau	2008	1890 - 2030	60 - 130
		Verkäufe in 2008	
Kreuzau			
Kreuzau	2008	1830 - 1980	75 - 85

Hinweis: Die Wertangaben für Eigentumswohnungen weisen neben den Abweichungen in der Lagequalität noch weitere sehr unterschiedliche Wertmerkmale auf - wie Gebäudeausstattung, Wohnfläche, Anzahl der Eigentumswohnungen pro Objekt, Kosten- und Instandhaltungsplanung, u.a.

Vertragsabschluss in	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Siersdorf			1100-1400				
Jülich		1600-1900				1950-2010	
Kreuzau	1760-2050					1890-2030	1830-1980
Lamersdorf	1280-2050	1280-1450					
Linnich				1225-1600			
Merzenich	1290-1510						

Es handelt sich hierbei nicht um Richtwerte, sondern nur um den niedrigsten und höchsten Wert, der sich aus der Kaufpreissammlung des jeweiligen Jahres erkennen lässt.

7.2 **Wohnungseigentum – Anzahl Verkäufe und Umsatz 1999 - 2008**

7.2.1 **Wohnungseigentum (Anzahl Verkäufe gemeindeweise)**

	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Gemeinde	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Aldenhoven	32	27	15	7	23	8	17	9	6	14
Heimbach	0	1	0	2	3	1	1	2	5	3
Hürtgenwald	3	2	3	8	5	5	3	3	5	1
Inden	8	11	3	13	19	8	21	15	4	7
Jülich	63	57	39	54	36	60	37	47	58	56
Kreuzau	56	58	46	45	33	18	29	14	30	30
Langerwehe	15	18	20	26	44	29	50	13	19	21
Linnich	24	10	38	27	15	15	18	11	18	17
Merzenich	30	28	15	19	23	19	20	14	11	9
Nideggen	12	11	10	9	12	10	16	10	9	8
Niederzier	30	8	7	10	6	3	12	4	8	5
Nörvenich	71	21	14	16	14	18	15	19	19	14
Titz	2	7	5	6	7	0	7	14	1	5
Vettweiß	5	4	2	2	7	2	1	5	7	4

7.2.2 **Wohnungseigentum (Umsatz Verkäufe gemeindeweise)**

	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO
Gemeinde	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Aldenhoven	2,33	1,85	0,88	0,56	1,81	0,89	1,50	0,69	0,76	0,94
Heimbach	0,00	0,18	0,00	0,25	0,28	0,09	0,02	0,01	0,45	0,20
Hürtgenwald	0,69	0,20	0,31	0,60	0,26	0,48	0,24	0,37	0,49	0,03
Inden	0,92	1,09	0,25	1,81	2,24	1,03	1,78	3,14	0,65	1,05
Jülich	6,45	5,20	3,32	6,89	3,34	3,76	2,44	3,07	6,14	7,27
Kreuzau	7,13	7,45	5,83	6,43	3,23	1,92	2,93	1,50	2,99	2,62
Langerwehe	1,55	2,11	2,18	2,84	1,65	1,39	1,80	0,98	1,19	1,21
Linnich	1,94	0,97	3,57	1,92	1,19	1,03	1,28	0,59	0,76	1,16
Merzenich	3,19	3,08	1,48	2,11	2,30	1,93	2,24	1,43	2,03	0,69
Nideggen	1,13	0,68	1,29	0,93	0,68	0,76	1,22	0,36	0,84	0,41
Niederzier	1,51	0,53	0,78	0,93	0,53	0,27	1,21	0,42	0,74	0,27
Nörvenich	6,06	1,49	1,09	1,45	1,02	1,28	1,42	1,07	1,07	1,04
Titz	0,17	0,48	0,34	0,53	0,35	0,00	0,66	0,98	0,02	0,16
Vettweiß	0,58	0,40	0,18	0,12	0,76	0,16	0,09	0,39	0,73	0,50

8. Bodenrichtwerte 1999 - 2008

Summe der beschlossenen Richtwerte insgesamt - Anzahl der Kaufpreise

Jahr	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
beschlossen	312	312	312	301	307	307	308	310	308	309
Anzahl KP	2906	2385	2350	2344	2231	1865	2491	2004	2074	2049

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 11 GAVO hat der Gutachterausschuss bis zum 15. Februar jeden Jahres Bodenrichtwerte für baureifes Land zu ermitteln. Für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes können Bodenrichtwerte ermittelt werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren hat in seinen Sitzungen Bodenrichtwerte für Wohnbauland, Gewerbeland, landwirtschaftlich- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen beschlossen.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Bodenrichtwerte werden bezogen auf sogenannte Richtwertgrundstücke.

Die Bodenrichtwerte werden in Bodenrichtwertlisten eingetragen, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden können. Die Geschäftsstelle erteilt auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.
Zusätzlich können die Daten unter http://www.borisplus.nrw.de/ im Internet abgerufen werden.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

8.2.1 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für Bauland

Jahr	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
beschlossen	172	171	171	161	167	167	168	170	168	168

8.2.2 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen

Jahr	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
beschlossen	21	22	22	22	22	22	22	22	22	23

8.3 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

8.3.1 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Jahr	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
beschlossen	117	117	117	116	116	116	116	116	116	116

8.3.2 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Jahr	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
beschlossen	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

8.4 **Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte) in €/qm**

Gemeinde/Stadt	Lage	Wohnbaufläche für Eigentumsmaßnahmen		Gewerbliche Bauflächen	
		ebf	ebp	ebf	ebp
Aldenhoven	gut mittel mäßig	135,- 110,- 85,-		25,-	
Heimbach	gut mittel mäßig	85,- 75,- 65,-		20,-	
Hürtgenwald	gut mittel mäßig	130,- 85,- 70,-		30,-	
Inden	gut mittel mäßig	120,- 95,- 85,-		25,-	
Jülich	gut mittel mäßig	200,- 90,- 70,-		25,-	
Kreuzau	gut mittel mäßig	165,- 110,- 70,-		20,-	
Langerwehe	gut mittel mäßig	165,- 130,- 85,-		35,-	
Linnich	gut mittel mäßig	110,- 85,- 70,-		25,-	
Merzenich	gut mittel mäßig	155,- 115,- 75,-		25,-	
Nideggen	gut mittel mäßig	130,- 90,- 65,-		25,-	
Niederzier	gut mittel mäßig	105,- 85,- 55,-		35,-	
Nörvenich	gut mittel mäßig	130,- 95,- 75,-		25,-	
Titz	gut mittel mäßig	120,- 80,- 55,-		25,-	
Vettweiß	gut mittel mäßig	110,- 90,- 80,-		20,-	

ebp = erschließungsbeitragspflichtig

ebf = erschließungsbeitragsfrei

9. Erforderliche Daten

Die Wohnbaulandpreise im Kreis Düren sind durchschnittlich um ca. 0,36 % gefallen und die Preise bezüglich landwirtschaftlich genutzter Grundstücke um ca. 5,44 % gestiegen, allerdings sind starke Unterschiede innerhalb des Kreisgebietes zu erkennen. Es gibt Gebiete mit geringerer aber auch Gebiete mit wesentlich höherer Steigerung (siehe 9.1.1 und 9.1.2).

9.1 Indexreihen

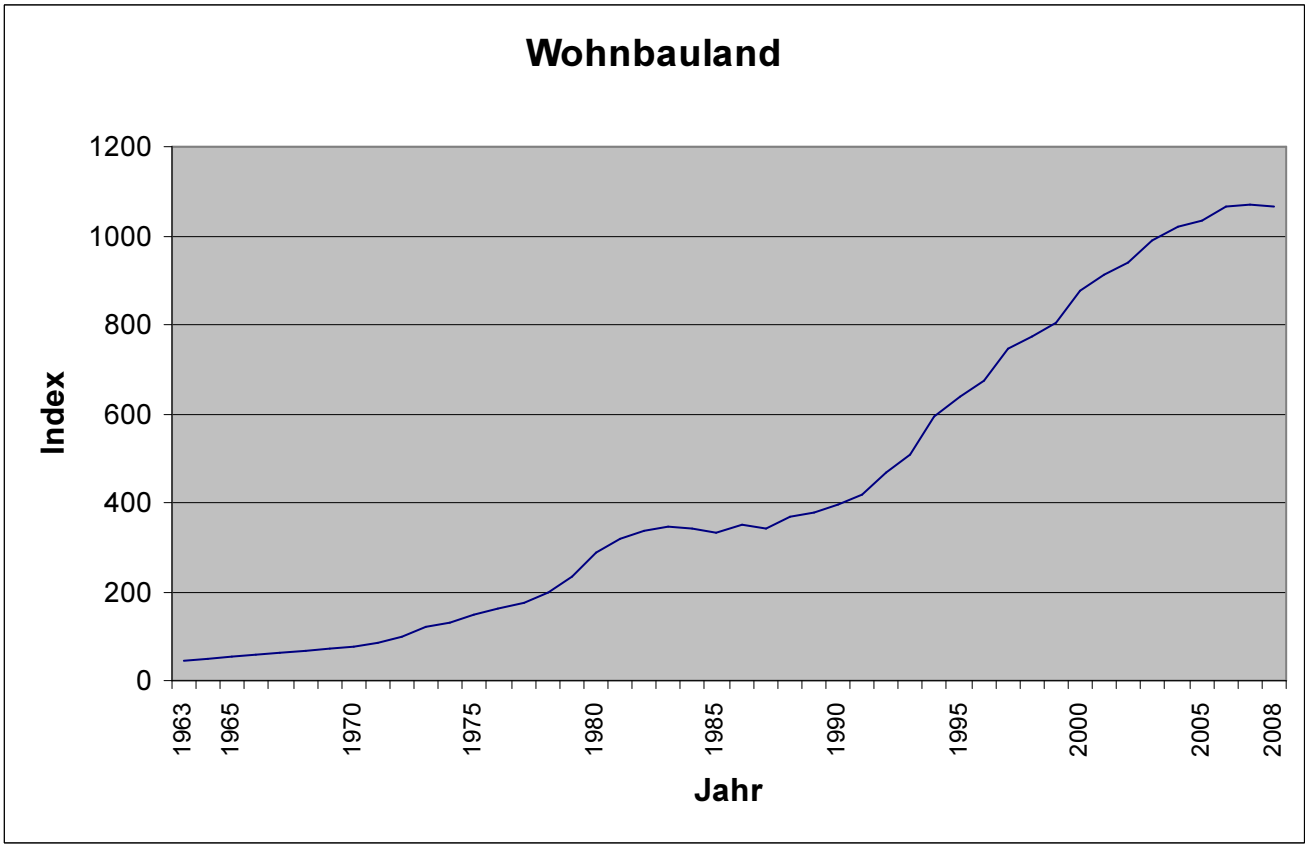
9.1.1 Bodenindex Wohnbauland

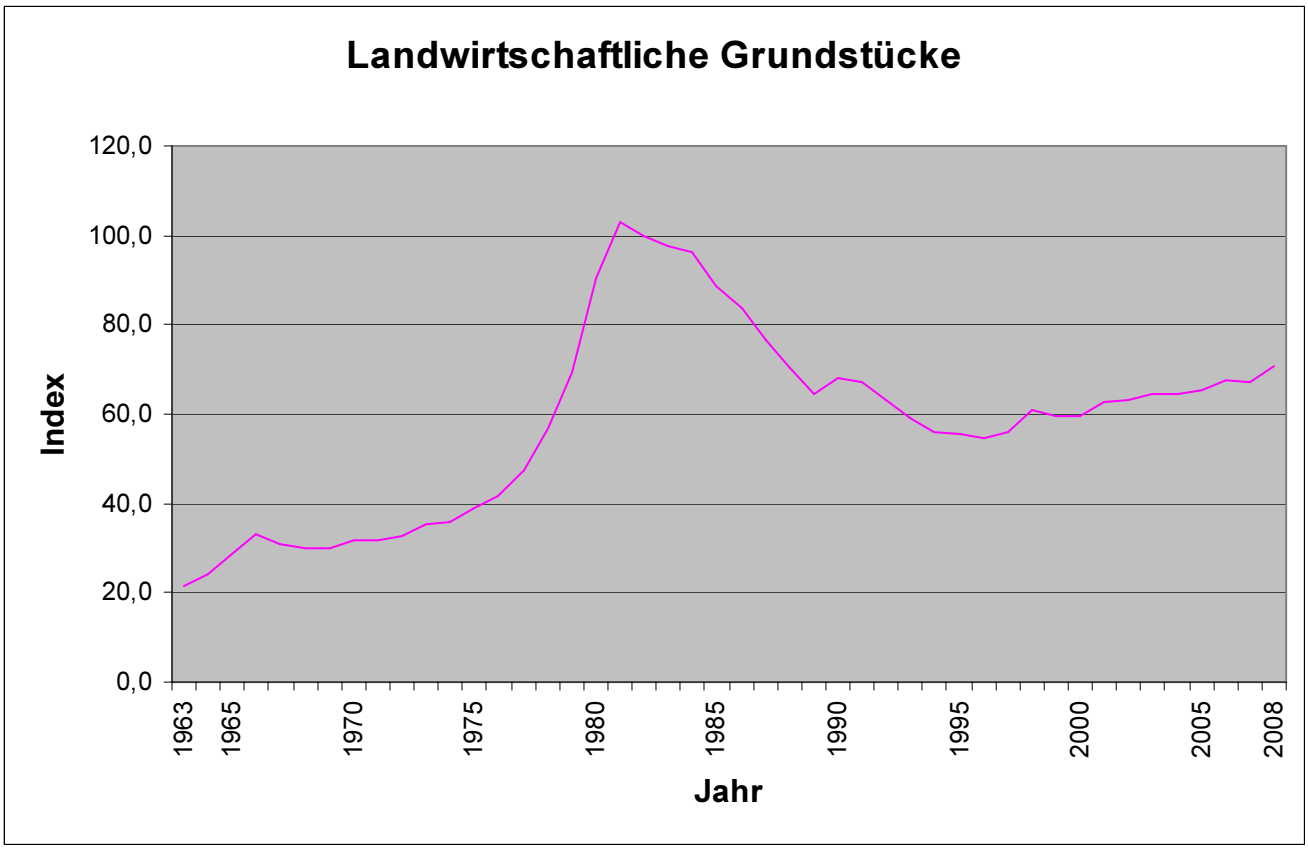
Jahr	Veränderungen gegenüber Vorjahr in %	Index	Umrechnungsfaktor für 2008
1963		44,4	23,9758
1964	9,00	48,4	21,9962
1965	10,30	53,4	19,9421
1966	12,40	60,0	17,7421
1967	7,20	64,3	16,5505
1968	7,30	69,0	15,4245
1969	4,50	72,1	14,7603
1970	4,00	75,0	14,1926
1971	15,60	86,7	12,2773
1972	15,30	100,0	10,6481
1973	23,00	123,0	8,6570
1974	6,90	131,5	8,0982
1975	11,80	147,0	7,2435
1976	9,70	161,3	6,6030
1977	9,50	176,6	6,0302
1978	12,10	197,9	5,3793
1979	19,20	236,0	4,5128
1980	21,90	287,6	3,7021
1981	11,40	320,4	3,3232
1982	5,10	336,8	3,1620
1983	3,40	348,2	3,0580
1984	-1,80	341,9	3,1140
1985	-2,11	334,7	3,1812
1986	5,02	351,5	3,0291
1987	-2,57	342,5	3,1090
1988	7,41	367,9	2,8945
1989	3,01	378,9	2,8099
1990	4,69	396,7	2,6841
1991	5,62	419,0	2,5412
1992	11,51	467,2	2,2789
1993	8,65	507,7	2,0975
1994	17,05	594,2	1,7920
1995	7,13	636,6	1,6727
1996	5,74	673,1	1,5819
1997	10,81	745,9	1,4276
1998	3,40	771,2	1,3806
1999	4,44	805,5	1,3219
2000	8,59	874,7	1,2174
2001	4,55	914,5	1,1644
2002	2,75	939,6	1,1332
2003	5,13	987,8	1,0779
2004	3,35	1020,9	1,0430
2005	1,17	1032,9	1,0309
2006	2,93	1063,1	1,0016
2007	0,52	1068,7	0,9964
2008	-0,36	1064,8	1,0000

9.1.2 **Bodenindex Landwirtschaftliche Grundstücke**

Jahr	Veränderungen gegenüber Vorjahr in %	Index	Umrechnungsfaktor für 2008
1963		21,4	3,3171
1964	14,16	24,4	2,9057
1965	18,09	28,8	2,4606
1966	15,15	33,2	2,1368
1967	-6,26	31,1	2,2795
1968	-4,13	29,8	2,3777
1969	-0,10	29,8	2,3801
1970	7,06	31,9	2,2232
1971	-0,48	31,8	2,2339
1972	2,95	32,7	2,1699
1973	8,39	35,4	2,0019
1974	0,56	35,6	1,9908
1975	9,14	38,9	1,8240
1976	7,30	41,7	1,6999
1977	13,57	47,4	1,4968
1978	19,73	56,7	1,2502
1979	22,23	69,3	1,0228
1980	30,15	90,3	0,7859
1981	13,95	102,8	0,6897
1982	-2,77	100,0	0,7093
1983	-2,53	97,5	0,7277
1984	-1,13	96,4	0,7360
1985	-8,11	88,6	0,8010
1986	-5,23	83,9	0,8452
1987	-8,84	76,5	0,9272
1988	-7,94	70,4	1,0071
1989	-8,21	64,6	1,0972
1990	5,17	68,0	1,0433
1991	-0,92	67,4	1,0530
1992	-6,05	63,3	1,1208
1993	-6,47	59,2	1,1983
1994	-5,61	55,9	1,2695
1995	-0,31	55,7	1,2735
1996	-1,57	54,8	1,2938
1997	2,19	56,0	1,2660
1998	9,07	61,1	1,1608
1999	-2,60	59,5	1,1917
2000	-0,17	59,4	1,1938
2001	5,83	62,9	1,1280
2002	0,07	62,9	1,1272
2003	2,79	64,7	1,0966
2004	0,00	64,7	1,0966
2005	1,31	65,5	1,0824
2006	3,01	67,5	1,0508
2007	-0,34	67,3	1,0544
2008	5,44	70,9	1,0000

9.1.3 **Entwicklung des Bodenindexes (Wohnbauland/landwirtschaftlich genutzte Flächen)**





9.2 **Liegenschaftszinssätze in % von 1999 - 2008**

(Stand 01.01.2009)

Der Gutachterausschuss hat nach § 11 der Wertermittlungsverordnung vom 06.12.1988 (WertV) Liegenschaftszinssätze zu ermitteln.
Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.
Die hier veröffentlichten Werte sind aus Daten der Kaufpreissammlung gerechnet worden. Sie bieten einen Einblick in die tatsächliche, das heißt von Schätzungen weitestgehend unabhängige Verzinsung des in Liegenschaften angelegten Kapitals.
Bei der Untersuchung des ausgewerteten Materials ließ sich erkennen, dass die mehr ertragsorientierten Wohnungen in größeren Objekten einen höheren Liegenschaftszins erzielten als die eigengenutzten Objekte in kleineren Wohneinheiten.

Art des Objektes	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Eigentumswohnungen	3,0-4,5	3,0-4,5	3,0-4,5	3,25	4,5	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	3,5	3,5	3,5	3,0	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Mehrfamilienwohnhäuser	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5
Wohn- und Geschäftshäuser	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	6,0	6,0	6,0
Gewerbe	--	--	--	--	6,5	6,5	7,0	7,0	7,0	7,0

Bei den dargestellten Werten handelt es sich um Durchschnittswerte.

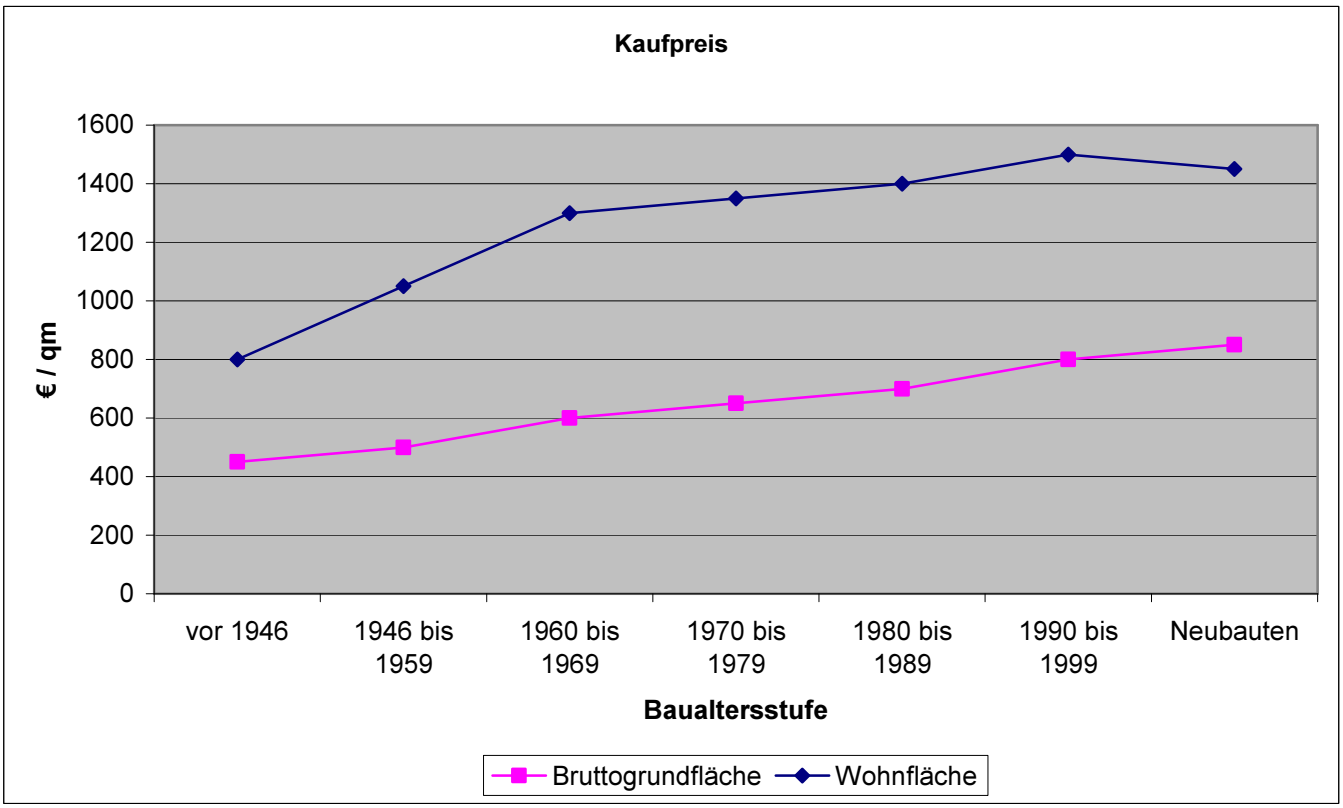
Bei der Bewertung von einzelnen Objekten können durchaus Abweichungen auftreten (die in der Art des Objektes begründet sind).

9.3 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurde mit Hilfe statistischer Methoden analysiert, um Gebäudefaktoren und deren zeitliche Entwicklung für freistehende Einfamilienwohnhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser zu erhalten.
Das auszuwertende Datenmaterial ist in dieser Weise eingeschränkt, dass bei den vor 1946 erbauten Objekten nur Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit einer Grundstücksgröße bis zu 450 qm, zwischen 1946 und 1959 und 1970 bis 1979 bis zu 600 qm, zwischen 1960 und 1969 bis zu 700 qm, zwischen 1980 bis 1989 bis zu 500 qm, zwischen 1990 und 1999 mit einer Grundstücksgröße bis zu 400 qm und bei Neubauten mit einer Grundstücksgröße bis zu 350 qm in die Auswertung mit eingehen. Es ergeben sich Werte, in den der Bodenwertanteil jeweils enthalten ist. Die angegebenen Werte sind Mittelwerte, bei deren Bildung nicht berücksichtigt wurde, in welchem Maße die Objekte modernisiert und renoviert wurden. Beim Einstieg in die Tabelle ist darauf zu achten, dass je nach Renovierungs- oder Sanierungsstand ein korrigiertes Baujahr benutzt werden muss. Das auszuwertende Datenmaterial musste im Übrigen in der Weise eingeschränkt werden, dass nur Objekte mit einer Wohnfläche zwischen 60 und 200 qm in die Auswertung einfließen. Der Auswertungszeitraum liegt zwischen den Jahren 2005 und 2008.

Bei diesen Werten handelt es sich nicht um Richtwerte, sondern nur um grobe Orientierungswerte. Bei weiter zurückliegenden Baujahren sind sehr starke Unterschiede im Maß der Modernisierung und Renovierung festzustellen. Für eine genaue Wertbestimmung ist ein Verkehrswertgutachten erforderlich.

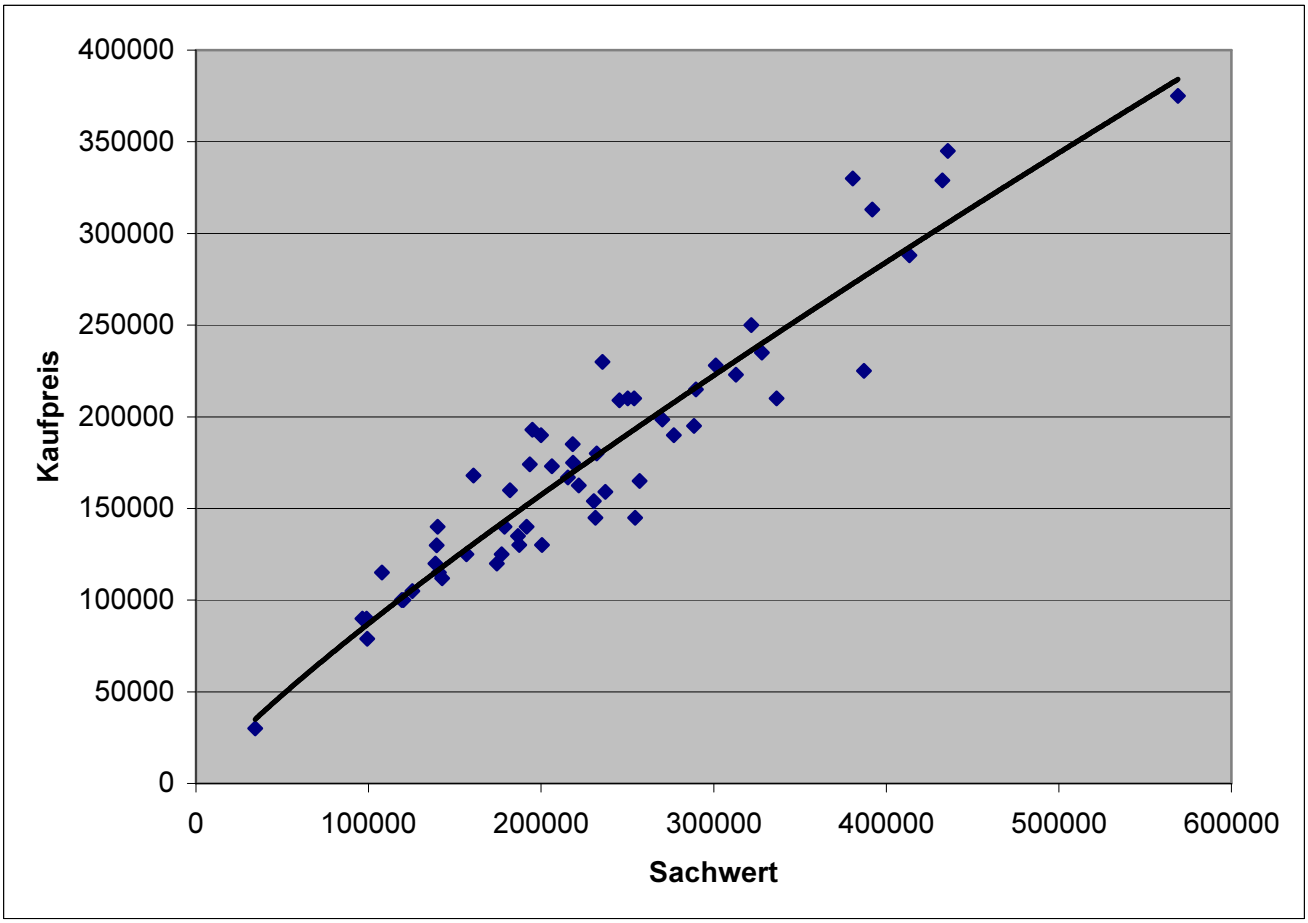
Baualtersstufe	Kaufpreis in €/qm Wohnfläche	Kaufpreis in €/qm Bruttogrundfläche	Durchschnittliche Grundstücksgröße	Durchschnittlicher Bodenwert in €/qm
vor 1946	800	450	450	90
1946 bis 1959	1050	500	600	90
1960 bis 1969	1300	600	700	100
1970 bis 1979	1350	650	600	105
1980 bis 1989	1400	700	500	100
1990 bis 1999	1500	800	400	100
Neubauten	1450	850	350	110



9.4 Marktanpassungsfaktoren

9.4.1 Vergleich Kaufpreis zu Sachwert

Berücksichtigt wurden alle untersuchten Kaufpreise von 1- und 2-Familienwohnhäusern.



Die Anpassung an die Marktlage wird stark von der Art des Objektes beeinflusst. Eine pauschale Übernahme der Werte aus dem Diagramm ist nicht sachgerecht.

Modellbeschreibung

Sachwerte ermittelt mit:

WertR 2006 Normalherstellungskosten
Abschreibung nach Ross
Gesamtnutzungsdauer i.d.R. 80 Jahre
Bodenwerte nach Richtwerten
Nur Vorderlandanteil bis 35 m Tiefe
Bauindex Bundesdurchschnitt
Garagen und Nebengebäude werden berücksichtigt falls vorhanden
Regionalisierungsfaktor für das Gebiet des Kreises Düren (ohne Stadt Düren) 0,92

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Besonderheiten im Kreis Düren durch den Braunkohletagebau

Im Kreisgebiet Düren liegen die beiden Braunkohletagebaue Inden und Hambach, die von der RWE Power AG als Bergbautreibenden betrieben werden. Die hier gewonnene Braunkohle wird überwiegend zur Stromversorgung eingesetzt. Die Braunkohlentagebaue werden nach den Vorschriften des Landesplanungsgesetzes NRW in öffentlich-rechtlichen Braunkohlenplanverfahren geplant. Die Betriebsführung richtet sich nach den Vorschriften des Bundesberggesetzes, das auch die Entschädigung der betroffenen Grundstückseigentümer und Rechteinhaber regelt. So stehen dem Berechtigten nach dem Bundesberggesetz der Verkehrswert und die sonstigen Vermögensnachteile zu. Die Ermittlung des Verkehrswertes richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches i.V. mit der Wertermittlungsverordnung.

Neben unbebauten Grundstücken sind vom Bergbautreibenden auch bebaute Grundstücke mit der Umsiedlung ganzer Orte zu erwerben. Im Braunkohlenabbaugebiet befinden sich aktuell der Ort Pier mit den Ortsteilen Pommenich und Vilvenich in der Umsiedlung, später Morschenich. Ziel der Landes- und Kommunalplanung ist eine sozial verträgliche gemeinsame Umsiedlung an einen neuen Standort. So wurde im Braunkohleplanverfahren für die Umsiedlung von Pier ein Standort bei Langerwehe-Jüngersdorf gewählt, der nach Erwerb und Überplanung der betroffenen Grundstücke sowie Erschließung als Ersatzstandort – ausschließlich den Umsiedlern bis zum Abschluss der Umsiedlung – angeboten wird. Zur Konkretisierung von Entschädigungsfragen hat der Bergbautreibende im Braunkohlenplanverfahren eine ortsspezifische Erklärung abgegeben (Pier-Erklärung). Einen wesentlichen Teil dieser Erklärung bilden die Grundlagen zur Ermittlung des Bodenwertes in den betroffenen Bereichen. Im Einzelnen wird auf die Pier-Erklärung vom 28.04.2003 verwiesen, die im Internet unter
www.bezreg-koeln.nrw.de/html/gremien/braunkohlen/alte_unterlagen/bk-aus/126/top3-anlage8.pdf
einzusehen ist.

Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung der Bodenrichtwerte. Dies gilt sowohl für die Richtwerte von Bauland als auch für landwirtschaftliche Grundstücke.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschließt seine Bodenrichtwerte jedes Jahr zum 01. Januar auf Basis der tatsächlich entstandenen Kaufpreise.

Die Richtwerte spiegeln somit den vorhandenen Markt wieder. Um möglicherweise vorhandene Einflüsse des Braunkohleabbaus näher zu konkretisieren, bedarf es besonderer gutachterlicher Untersuchungen. Hierzu können auf Antrag Sondergutachten erstellt werden. Dies ist für die Orte Pier, Pommenich und Vilvenich vor Beginn der gemeinsamen Umsiedlung erfolgt. Dazu hat der GAA auf Kaufpreise vergleichbarer Orte (Referenzorte) zurückgegriffen, um so Bodenwerte ohne Berücksichtigung etwa durch den Tagebau vorhandener Vorwirkungen auf die Preisentwicklung zu bestimmen. Da die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses über ausgewertetes Kaufpreismaterial und Richtwerte ab Anfang der sechziger Jahre verfügt, ist es durchaus möglich, in den meisten Fällen die Entwicklung von Ortschaften klar darzustellen und daraus Folgerungen für bestimmte Gebiete abzuleiten.

Der Gutachterausschuss ist auch in der Lage, Verkehrswerte für zurückliegende Bewertungsstichtage zu erstellen, auch hierfür bildet die Kaufpreissammlung die Grundlage.

11. Sonstige Angaben

11.1 **Einwohnerzahlen der Städte und Gemeinden des Kreises Düren (gesamt) Stand 31.12.2008**

STADT/GEMEINDE	Einwohnerzahl	Fläche in qkm
Aldenhoven	14054	43,45
Düren	90175	85,00
Heimbach	4781	64,81
Hürtgenwald	9052	88,05
Inden	7334	35,92
Jülich	33786	90,41
Kreuzau	18224	41,77
Langerwehe	14442	41,49
Linnich	13724	65,46
Merzenich	9700	37,91
Nideggen	11564	64,98
Niederzier	14978	63,40
Nörvenich	10898	66,20
Titz	8885	68,54
Vettweiß	9076	83,19
Kreis Düren	**270673**	**940,58**

Einwohnerzahlen der Städte und Gemeinden des Kreises Düren (je Gemeinde) Stand 31.12.2008

Gemeinde Aldenhoven	
Aldenhoven	7483
Siersdorf	2842
Freialdenhoven	1025
Niedermerz	949
Schleiden	874
Dürboslar	685
Engelsdorf	196

Stadt Heimbach	
Hasenfeld	1285
Heimbach	1192
Vlatten	1020
Hergarten	575
Blens	317
Hausen	313
Düttling	79

Gemeinde Hürtgenwald	
Vossenack	2271
Gey	1757
Bergstein	993
Hürtgen	753
Straß	727
Kleinhau	681
Brandenberg	614
Großhau	563
Horm	238
Zerkall	166
Raffelsbrand	155
Schafberg	81
Simonskall	53

Gemeinde Inden	
Inden/Altdorf	3517
Lucherberg	1063
Lamersdorf	988
Schophoven	767
Frenz	660
Pier	339

Stadt Jülich

Jülich	17175
Koslar	3047
Stetternich	1781
Kirchberg	1741
Welldorf u. Serrest	1404
Barmen	1362
Lich-Steinstraß	1264
Broich	1142
Güsten	1108
Selgersdorf	830
Bourheim	823
Mersch	805
Pattern	455
Merzenhausen	403
Daubenrath	261
Altenburg	185

Gemeinde Kreuzau

Kreuzau	4997
Stockheim	2568
Drove	2210
Winden	2055
Obermaubach	1543
Untermaubach	1148
Üdingen	707
Boich	594
Leversbach	583
Thum	433
Schlagstein	392
Bilstein	339
Bergheim	274
Bogheim	245
Langenbroich	136

Gemeinde Langerwehe

Langerwehe	4261
Schlich	2447
Jüngersdorf	1857
Heistern	1035
Hamich	917
Stütgerloch	821
Luchem	785
Merode	765
D'horn	412
Pier	347
Obergeich	337
Geich	228
"Gehöfte"	117
Schönthal	74
Wenau	39

Stadt Linnich

Linnich	4279
Tetz	1455
Körrenzig	1333
Gereonsweiler	1094
Ederen	963
Boslar	855
Gevenich	768
Rurdorf	728
Welz	634
Glimbach	426
Kofferen	411
Floßdorf	408
Hottorf	370

Gemeinde Merzenich

Merzenich	6678
Golzheim	1282
Girbelsrath	1260
Morschenich	480

Stadt Nideggen

Nideggen	3577
Schmidt	3307
Rath	952
Abenden	936
Embken	840
Berg-Thuir	738
Wollersheim	685
Brück	329
Muldenau	200

Gemeinde Niederzier

Niederzier	3567
Huchem-Stammeln	3524
Oberzier	3138
Ellen	2249
Hambach	1363
Krauthausen	746
Selhausen	391

Gemeinde Nörvenich

Nörvenich	3849
Eschweiler ü. Feld	1104
Binsfeld	955
Wissersheim	910
Frauwüllesheim	747
Pingsheim	680
Rath	654
Rommelsheim	521
Hochkirchen	399
Poll	254
Eggersheim	246
Dorweiler	237
Oberbolheim	173
Irresheim	169

Gemeinde Titz

Titz	2493
Rödingen	1439
Jackerath	807
Ameln	784
Hasselsweiler	698
Müntz	614
Höllen	550
Opherten	386
Gevelsdorf	351
Spiel	208
Hompesch	184
Kalrath	154
Ralshoven	124
Bettenhoven	52
Sevenich	25
Mündt	16

Gemeinde Vettweiß

Vettweiß	2277
Kelz	1120
Froitzheim	827
Jakobwüllesheim	781
Müddersheim	750
Gladbach	712
Soller	695
Disternich	672
Sievernich	435
Lüxheim	420
Ginnick	387

Die Werte auf den Seiten 59 bis 61 sind nicht amtlich.

11.2. **Adressen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte**

Kreis Düren
(Zuständig für den Kreis Düren ohne Stadtgebiet Düren)

Geschäftsstelle
Kreisverwaltung
52348 Düren

Vorsitzender: Herr Steins 02421/22-2752
Leiter der Geschäftsstelle: Herr Buchendorfer 02421/22-2564

Stadt Düren
(Zuständig für das Stadtgebiet Düren)

Geschäftsstelle
Stadtverwaltung
52349 Düren

Vorsitzender/Geschäftsführer: Herr Fischöder 02421/25-1336

Kreis Euskirchen

Geschäftsstelle
Kreisverwaltung
53879 Euskirchen

Vorsitzender: Herr Rang 02251/15-380
Geschäftsführer: Herr Keischgens 02251/15-347

Rhein-Erft-Kreis

Geschäftsstelle
Kreisverwaltung
50126 Bergheim

Vorsitzender: Herr Meier 02271/83-4620
Geschäftsführer: Herr Hochbaum 02271/83-4731

Stadt Aachen

Geschäftsstelle
Verwaltungsgebäude
Lagerhausstraße 20
52058 Aachen

Vorsitzender: Herr Huppertz 0241/432-6202
Geschäftsführer: Herr Jünger 0241/432-6240

Kreis Aachen
Geschäftsstelle
Kreisverwaltung
52070 Aachen

Vorsitzende: Frau Littek-Braun 0241/5198-2541
Geschäftsführer: Herr Harzon 0241/5198-2555

Kreis Heinsberg
Geschäftsstelle
Kreisverwaltung
52525 Heinsberg

Vorsitzender: Herr Knaut 02452/13-6201
Geschäftsführer: Herr Paredis 02452/13-6224

Oberer Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
Postfach 300865
40408 Düsseldorf

Vorsitzender: Herr Höhn 0211/475-4220
Geschäftsführer: Herr Pelke 0211/475-4220

11.3 Leistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren

1. Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte sowie sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, die vom Gutachterausschuss ermittelt worden sind:

a) schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten **je beantragtem Wert**	25,- €
b) mündliche Auskünfte schwieriger Art	10,- € bis 250,- €
c) telefonische Auskünfte geringeren Umfangs	kostenfrei

2. Richtwertliste des Kreises Düren (ohne Stadt Düren) 180,- €

Inhalt:
- Baulandrichtwerte Kreis Düren
- Sonderkarte für die Stadt Jülich
- Richtwerte für Gewerbeland
- Richtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke
- Richtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke einschließlich der durchschnittlichen Bodengüte

3. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (in anonymisierter Form, wenn ein berechtigtes Interesse in schriftlicher Form dargelegt wird).

Erteilung von Auskünften je Wertermittlungsfall einschließlich bis zehn mitgeteilter Vergleichswerte

a) über unbebaute Grundstücke	100,- €
b) über bebaute Grundstücke	125,- €
jeder weitere mitgeteilte Vergleichswert	7,- €

4. Sonstige umfangreiche Auskünfte oder Auswertungen aus Datensammlungen des Gutachterausschusses 30,- € bis 4000,- €

5. Verkehrswertgutachten für <u>bebaute und unbebaute Grundstücke</u>

Über bebaute, den Bodenwertanteil bebauter Grundstücke und unbebauter Grundstücke, 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 für die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB, ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.

Grundbetrag 700 EURO

dazu bei einem Wert des begutachteten Objekts

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

zuzüglich Ersatz von Auslagen (Fahrtkosten, Kopien usw.)

eventuell Zuschläge für Besonderheiten (Wohnrecht, Nießbrauch oder Abbruchkosten)

(**bei Punkt 5. 19 % Umsatzsteuer**)

6. Marktbericht 30,- €

- Zahl der Kauffälle (Gesamt/Teilmärkte)
- Umsatzentwicklung (Gesamt/Teilmärkte)
- Preisentwicklung (Wohnbauland/Landwirtschaft)
- Bodenindizes (<u>Kreis Düren</u>) für Wohnbauland und landwirtschaftlich genutzte Grundstücke
- Liegenschaftszinssätze
- Vergleich Kaufpreis/Sachwert
- Vergleichswerte über Eigentumswohnungen
- Vergleich Kaufpreis/Bonität
- Einwohnerzahlen
- Adressen der umliegenden Gutachterausschüsse

11.4 **Herausgeber:**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren
-Vermessungs- und Katasteramt-
Kreisverwaltung, Bismarckstr. 16, 52348 Düren

Internetadresse: www.kreis-dueren.de/buerger/gutacht.htm
Internetadresse für Richtwertauskünfte: www.boris.nrw.de

Herr Hans-Martin Steins
(Vorsitzender)
Tel. 02421/22-2752 E-Mail: gutachterausschuss@kreis-dueren.de
Fax: 02421/22-2017

Herr Bernhard Buchendorfer
(Leiter der Geschäftsstelle)
Tel.: 02421/22-2564 E-Mail: b.buchendorfer@kreis-dueren.de
Fax: 02421/22-2028

Bitte vereinbaren Sie einen Termin!
Im übrigen gelten folgende Servicezeiten:
Mo - Do 8.00 - 16.00 u. Fr. 8.00 - 13.00 Uhr

Vervielfältigung dieses Marktberichts nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigungen gelten z.B. Nachdruck, Fotokopien, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern.

ISSN 1434-8594

Düren, den 25.03.2009

Steins
(Vorsitzender)