Grundstücksmarktbericht 2010

Kreis Düren

Berichtszeitraum: 01.01.2009 - 31.12.2009

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Düren

NRW.

Grundstücksmarktbericht 2009

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 2009**	
4.1	Anzahl der Kauffälle	
4.1.1	Anzahl der Kauffälle (gesamt) 1980 - 2009	7
4.1.2	Anzahl der Kauffälle 1990 - 2009 (differenziert)	7
4.1.3	Anzahl der Kauffälle in den jeweiligen Gemeinden	8
4.1.4	Umsatzentwicklung nach Umsatzanteilen und Anzahl der Kauffälle 2007 - 2009	9
4.2	Flächenumsatz	
4.2.1	Gliederung des Flächenumsatzes 2008 und 2009	10
4.3	Geldumsatz	
4.3.1	Umsatzentwicklung 2007 - 2009	11
4.3.2	Gesamtumsatz Kreis Düren 1990 - 2009	12
4.3.3	Gesamtumsatz 2009 in den jeweiligen Gemeinden	12
4.3.4	Umsatzsteigerung 2008 - 2009 in den jeweiligen Gemeinden	13
4.3.5	Betrachtungen zu den Umsätzen	13
5.	**Unbebaute Grundstücke**	
5.1	Individueller Wohnungsbau	
5.1.1	Wohnbaulandverkäufe 2009 in den jeweiligen Gemeinden	14
5.1.2	Wohnbaulandverkäufe 2009 (Veränderungen gemeindeweise)	14
5.1.3	Wohnbaulandverkäufe 2000 - 2009 (Anzahl)	15
5.1.4	Wohnbaulandverkäufe 2000 - 2009 (Umsatz)	15
5.2	Geschosswohnungsbau	
5.2.1	Geschosswohnbaulandverkäufe 2000 - 2009 (Anzahl)	16
5.2.2	Geschosswohnbaulandverkäufe 2000 - 2009 (Umsatz)	16
5.3	Gewerbliche Bauflächen	
5.3.1	Gewerbelandverkäufe 2000 - 2009 (Anzahl gemeindeweise)	17
5.3.2	Gewerbelandverkäufe 2000 - 2009 (Umsatz gemeindeweise)	17
5.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	
5.4.1	Anzahl Landwirtschaftsverkäufe 2009 in den jeweiligen Gemeinden	18
5.4.2	Landwirtschaftsverkäufe 2000 - 2009 (Anzahl gemeindeweise)	
5.4.2.1	Nordkreis	19
5.4.2.2	Südkreis	20
5.4.3	Landwirtschaftsverkäufe 2000 - 2009 (Umsatz gemeindeweise)	
5.4.3.1	Nordkreis	21
5.4.3.2	Südkreis	22
5.4.4	Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke Verkäufe 2000 - 2009 (Anzahl)	23
5.4.5	Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke Verkäufe 2000 - 2009 (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 2007 - 2009	25
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser – Anzahl Verkäufe und Umsatz 2007 - 2009	26
6.1.1	Verkäufe 1- und 2-Familienhäuser in 2000 - 2009 (Anzahl gemeindeweise)	27
6.1.1.1	Nordkreis	28
6.1.1.2	Südkreis	29
6.1.2	Verkäufe 1- und 2-Familienhäuser 2000 - 2009 (Umsatz gemeindeweise)	
6.1.2.1	Nordkreis	30
6.1.2.2	Südkreis	31
6.1.3	Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen gemeindeweise 2007 - 2009	32 - 34
6.2	Mehrfamilienhäuser – Anzahl Verkäufe und Umsatz 2000 - 2009	35
6.2.1	Verkäufe Mehrfamilienhäuser 2000 - 2009 (Anzahl)	36
6.2.2	Verkäufe Mehrfamilienhäuser 2000 - 2009 (Umsatz)	36
6.2.3	Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen gemeindeweise 2007 - 2009	37 - 39
6.3	Wohn- und Geschäftshäuser – Anzahl Verkäufe und Umsatz 2000 - 2009	40
6.3.1	Verkäufe Wohn- und Geschäftshäuser 2000 - 2009 (Anzahl)	41
6.3.2	Verkäufe Wohn- und Geschäftshäuser 2000 - 2009 (Umsatz)	41
6.3.3	Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen gemeindeweise 2007 - 2009	42 - 44
6.4	Bebaute Gewerbegrundstücke – Anzahl Verkäufe und Umsatz 2000 - 2009	45
6.4.1	Verkäufe bebaute Gewerbegrundstücke 2000 - 2009 (Anzahl)	46
6.4.2	Verkäufe bebaute Gewerbegrundstücke 2000 - 2009 (Umsatz)	46
7.	**Wohnungseigentum**	
7.1	Vergleichswerte über Eigentumswohnungen im Kreis Düren	47 - 48
7.2	Wohnungseigentum - Anzahl Verkäufe und Umsatz 2000 - 2009	
7.2.1	Wohnungseigentumsverkäufe 2000 - 2009 (Anzahl)	49
7.2.2	Wohnungseigentumsverkäufe 2000 - 2009 (Umsatz)	49
8.	**Bodenrichtwerte 31.12.2000 - 01.01.2010**	
	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
11.4	Herausgeber	65

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht wird bezogen auf den Kreis Düren (ohne Stadt Düren) der Grundstücksmarkt des Jahres 2009 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.

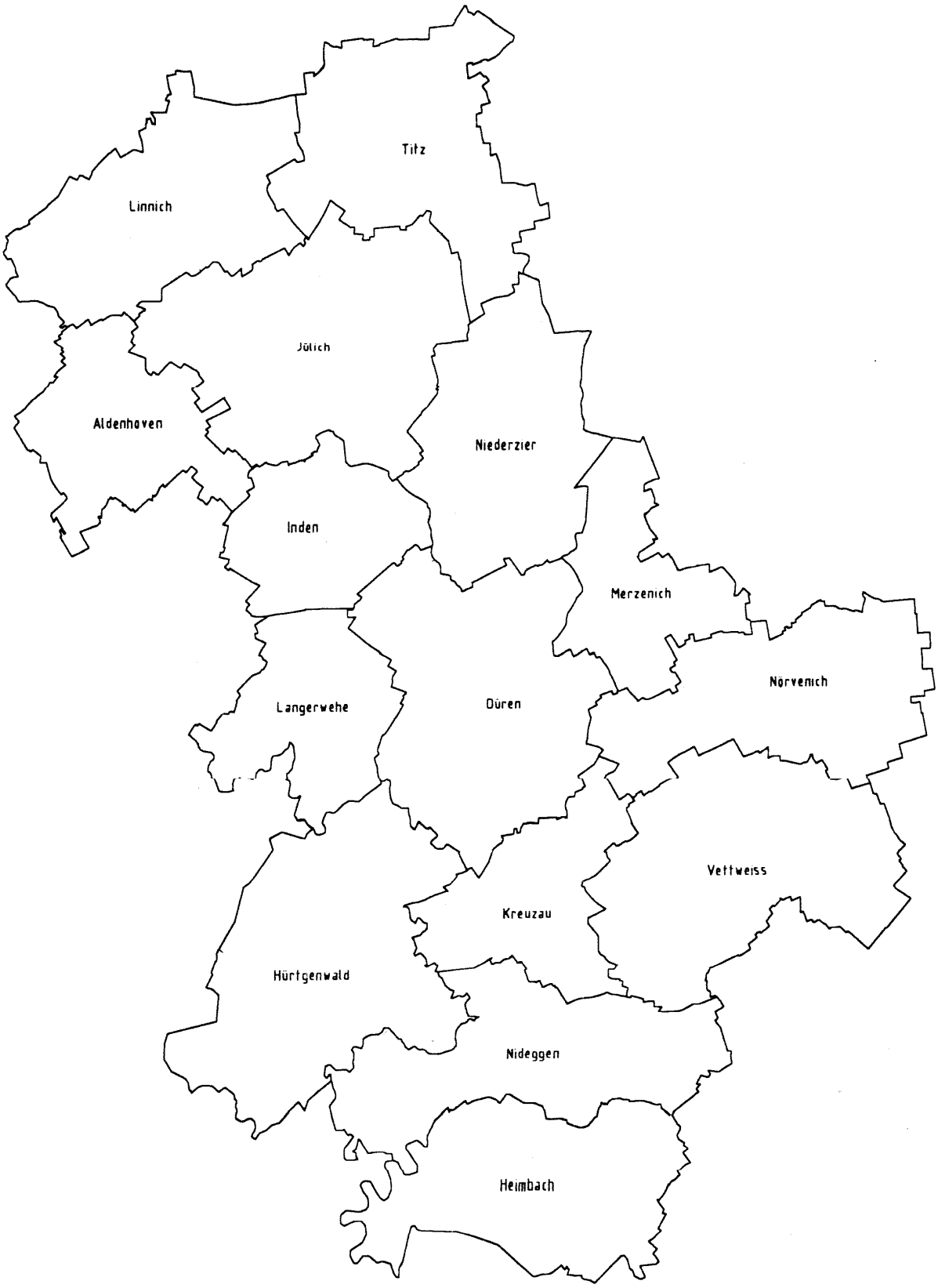
Daneben werden die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Indexreihen, Liegenschaftszinssätze, Vergleichspreise für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) veröffentlicht.

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 auf Grund 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.

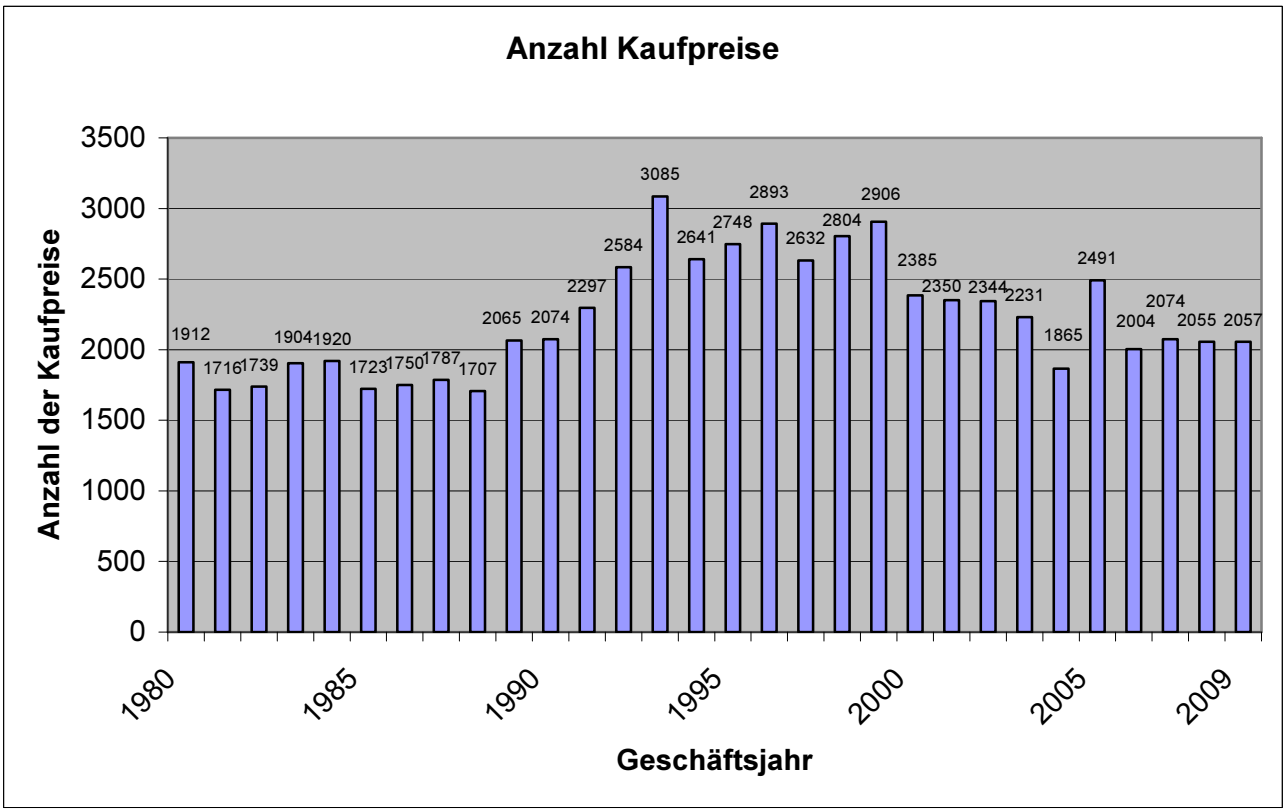
3.2 **Aufgaben der Geschäftsstellen**

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).

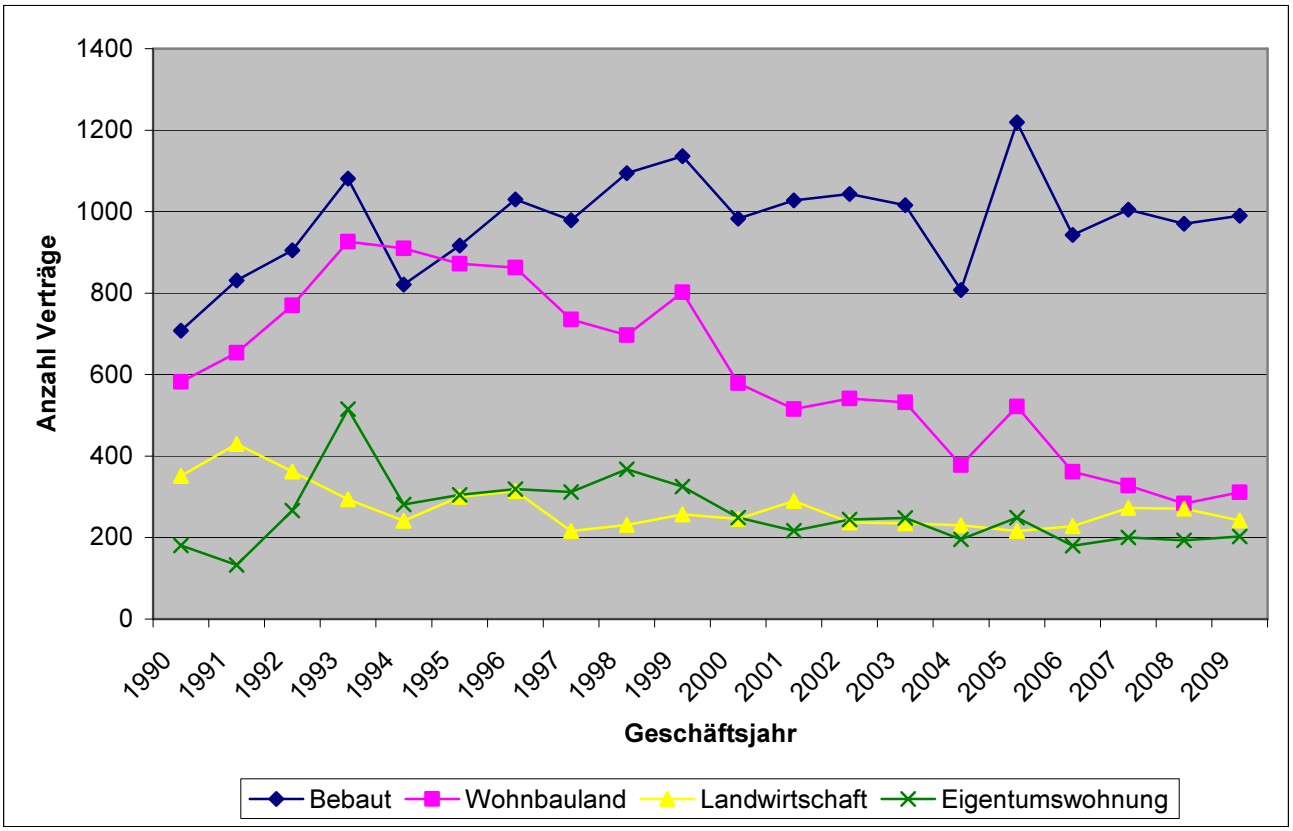
4. Grundstücksmarktbericht des Jahres 2009

4.1 Anzahl der Kauffälle

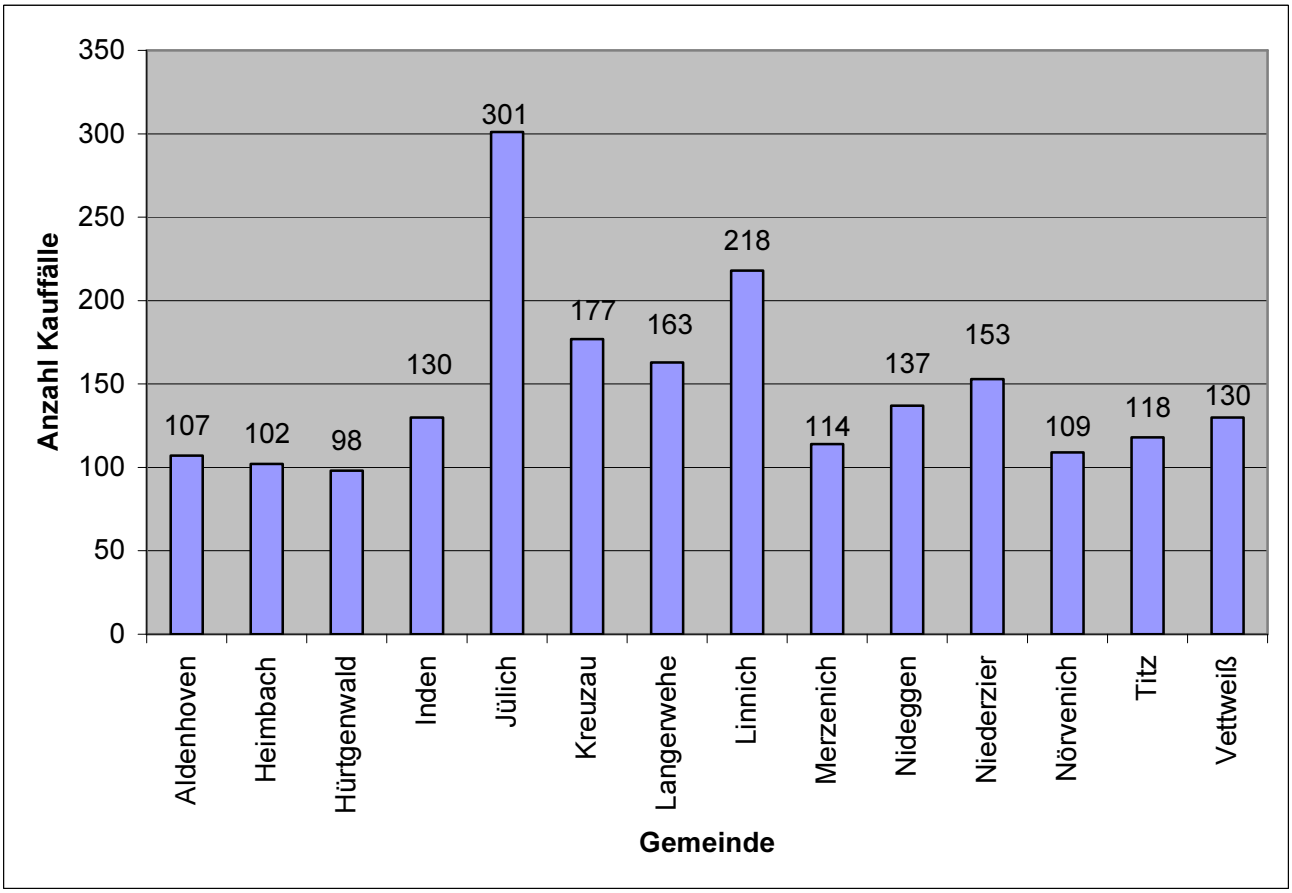
4.1.1 Anzahl der Kauffälle (gesamt) 1980 - 2009



4.1.2 Anzahl der Kauffälle 1990 - 2009 (differenziert)

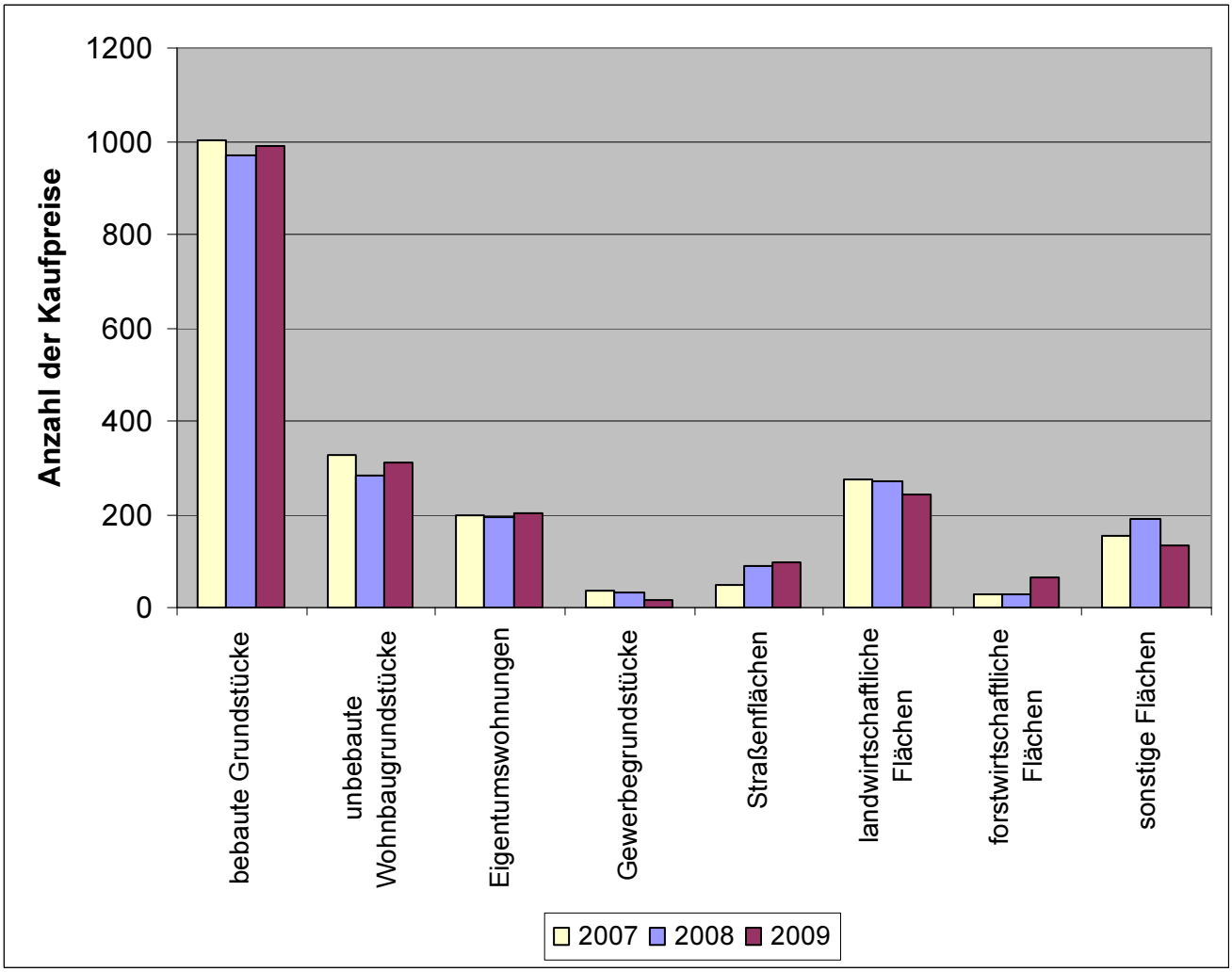


4.1.3 **Anzahl der Kauffälle in den jeweiligen Gemeinden**



4.1.4 **Umsatzentwicklung nach Umsatzanteilen und Anzahl der Kauffälle 2007 - 2009**

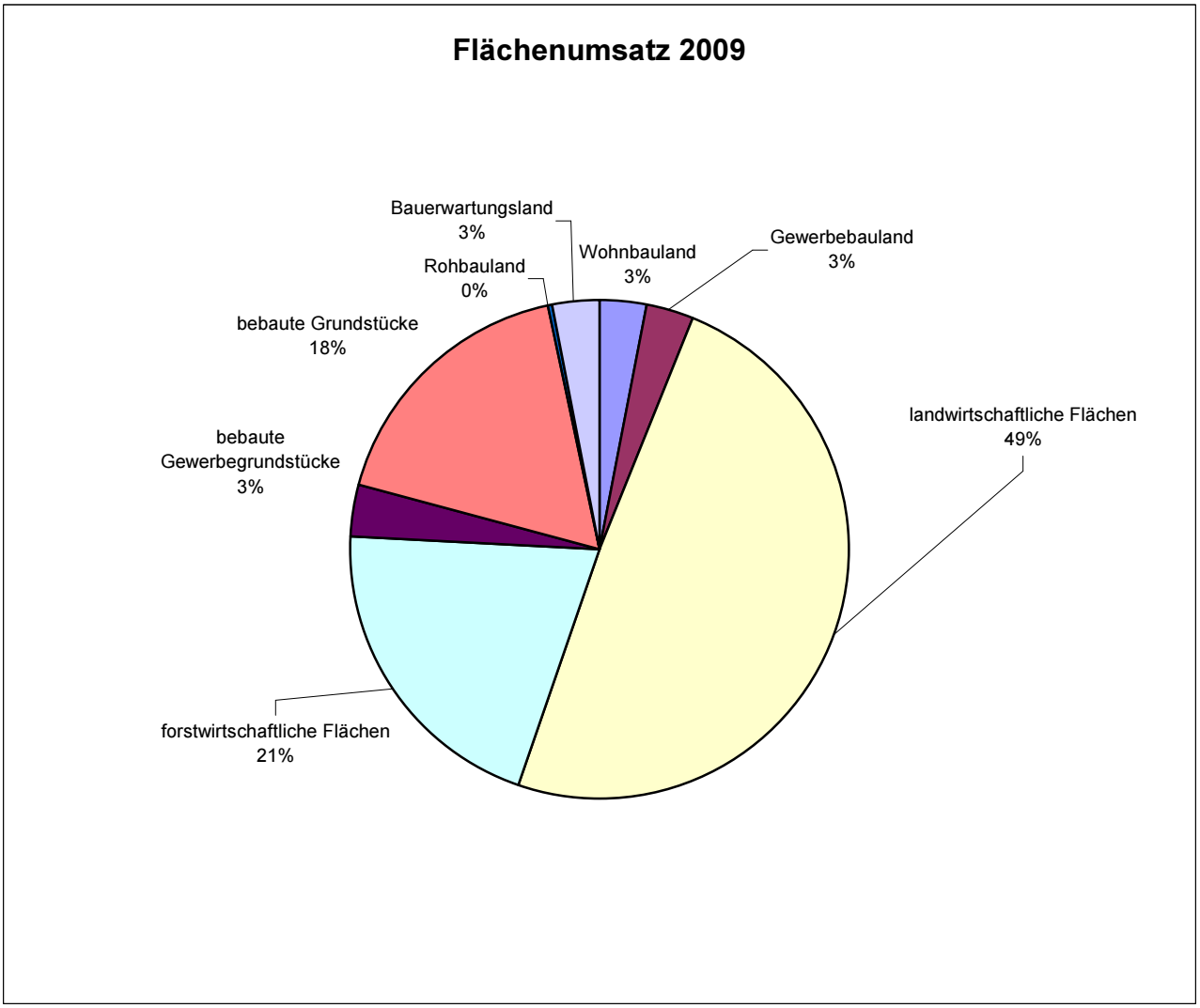
Jahr	2007		2008		2009	
bebaute Grundstücke	1002	48,31%	970	47,20%	990	48,13%
unbebaute Wohnbaugrundstücke	328	15,81%	284	13,82%	311	15,12%
Eigentumswohnungen	200	9,64%	193	9,39%	203	9,87%
Gewerbegrundstücke	38	1,83%	31	1,51%	17	0,83%
Straßenflächen	48	2,31%	87	4,23%	97	4,72%
landwirtschaftliche Flächen	273	13,16%	271	13,19%	242	11,76%
forstwirtschaftliche Flächen	30	1,45%	28	1,36%	64	3,11%
sonstige Flächen	155	7,47%	191	9,29%	133	6,47%
Anzahl der Kauffälle	**2074**		**2055**		**2057**	



4.2 **Flächenumsatz**

4.2.1 **Gliederung des Flächenumsatzes 2008 und 2009**

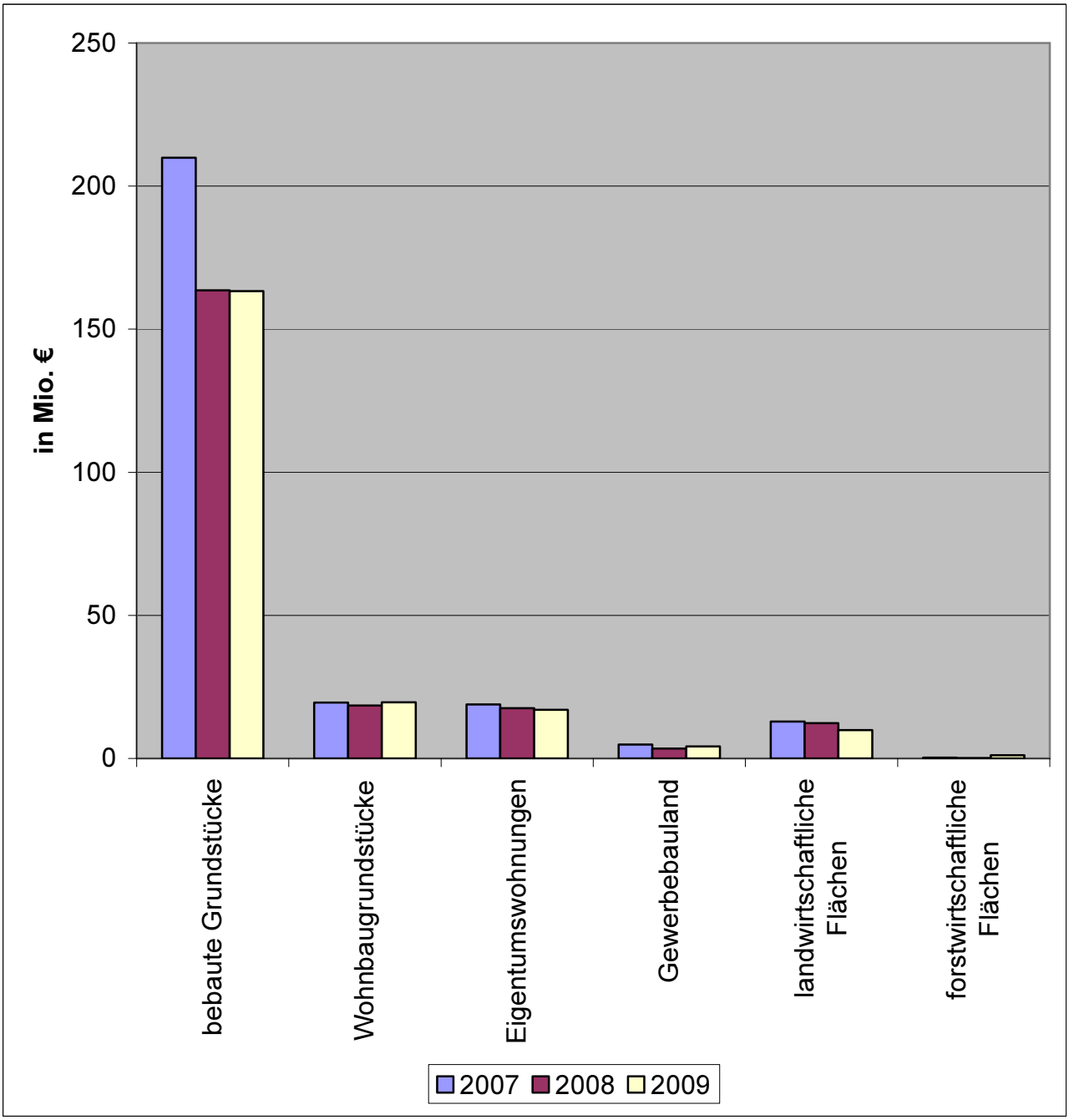
	2008 in ha	2009in ha
landwirtschaftliche Flächen	396,02	302,37
forstwirtschaftliche Flächen	16,48	127,42
Bauerwartungsland	30,62	18,88
Rohbauland	5,69	1,18
Wohnbauland	20,76	19,01
Gewerbebauland	9,84	18,17
bebaute Grundstücke	100,30	108,41
bebaute Gewerbegrundstücke	7,59	20,13
Insgesamt	**587,30**	**615,57**



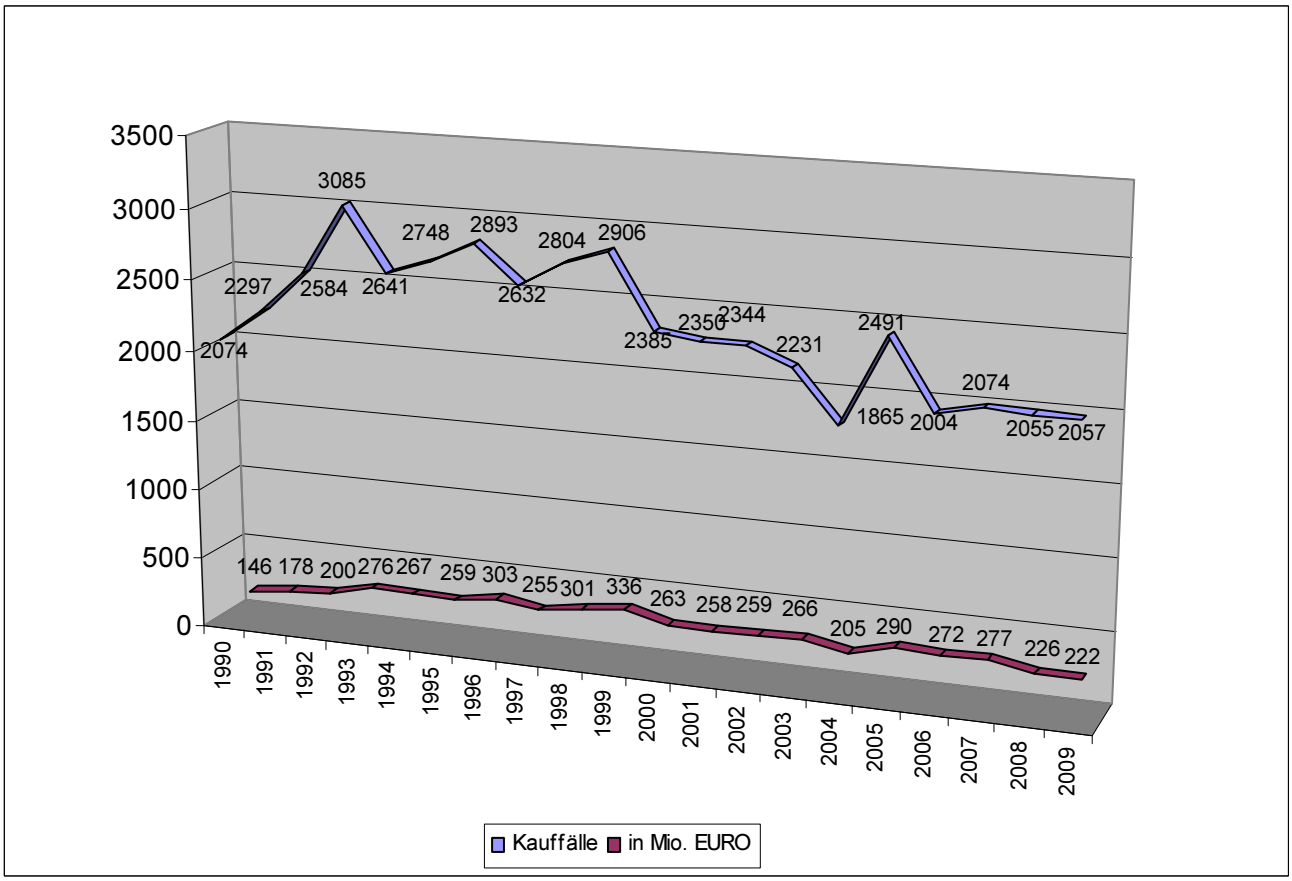
4.3 **Geldumsatz**

4.3.1 **Umsatzentwicklung in Mio. € 2007 - 2009**

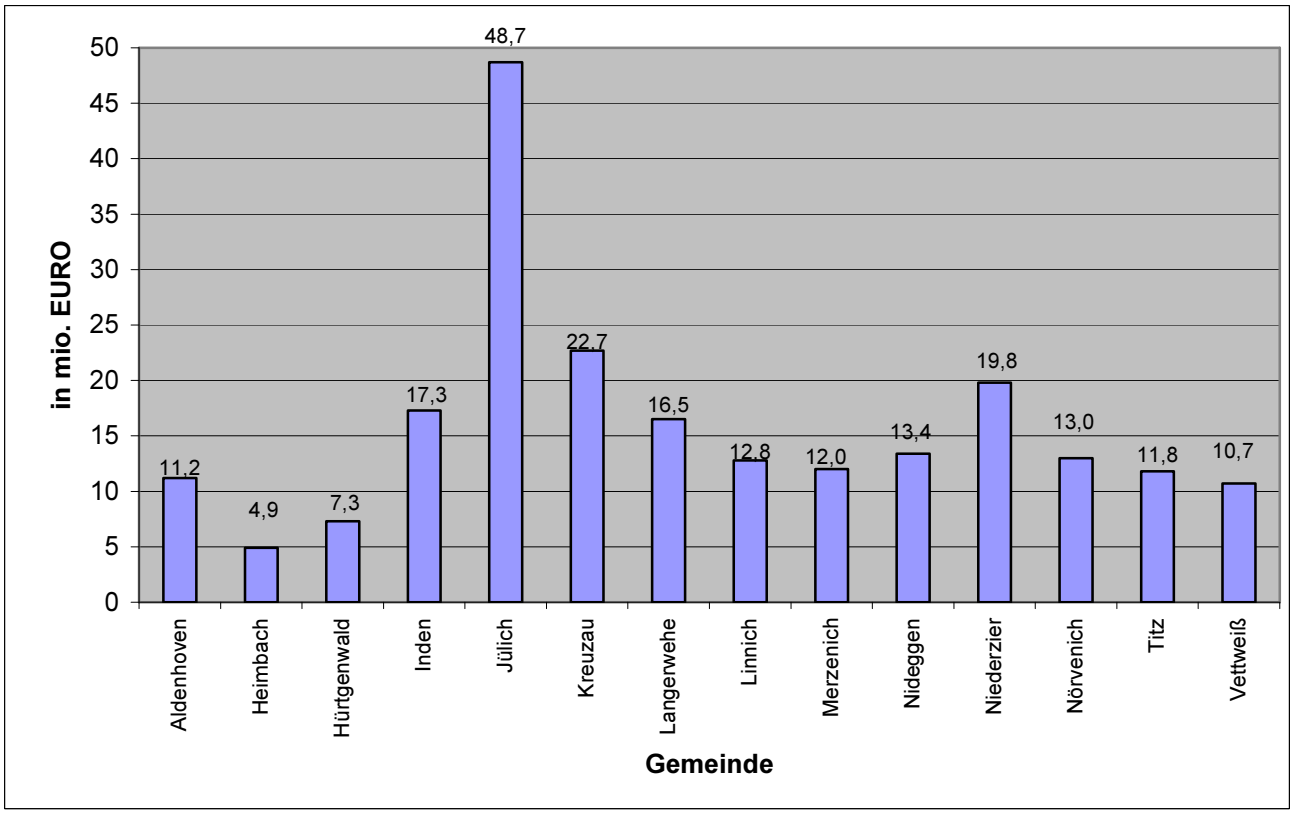
Jahr	2007	2008	2009
bebaute Grundstücke	209,93	163,56	163,32
Wohnbaugrundstücke	19,54	18,48	19,64
Eigentumswohnungen	18,83	17,52	17,02
Gewerbebauland	4,90	3,42	4,20
landwirtschaftliche Flächen	12,89	12,37	9,86
forstwirtschaftliche Flächen	0,27	0,13	1,16



4.3.2 **Gesamtumsatz Kreis Düren 1990 bis 2009**



4.3.3 **Gesamtumsatz 2009 in den jeweiligen Gemeinden**



4.3.4 **Umsatzsteigerung 2008 - 2009 in den jeweiligen Gemeinden (in Mio. EURO)**

Gemeinde	2008	2009	Steigerung 08/09
Aldenhoven	12,4	11,2	-9,68%
Heimbach	3,4	4,9	44,12%
Hürtgenwald	9,4	7,3	-22,34%
Inden	25,6	17,3	-32,42%
Jülich	46,7	48,7	4,28%
Kreuzau	22,4	22,7	1,34%
Langerwehe	17,7	16,5	-6,78%
Linnich	15,0	12,8	-14,67%
Merzenich	12,7	12,0	-5,51%
Nideggen	12,0	13,4	11,67%
Niederzier	12,2	19,8	62,30%
Nörvenich	16,0	13,0	-18,75%
Titz	10,8	11,8	9,26%
Vettweiß	9,9	10,7	8,08%

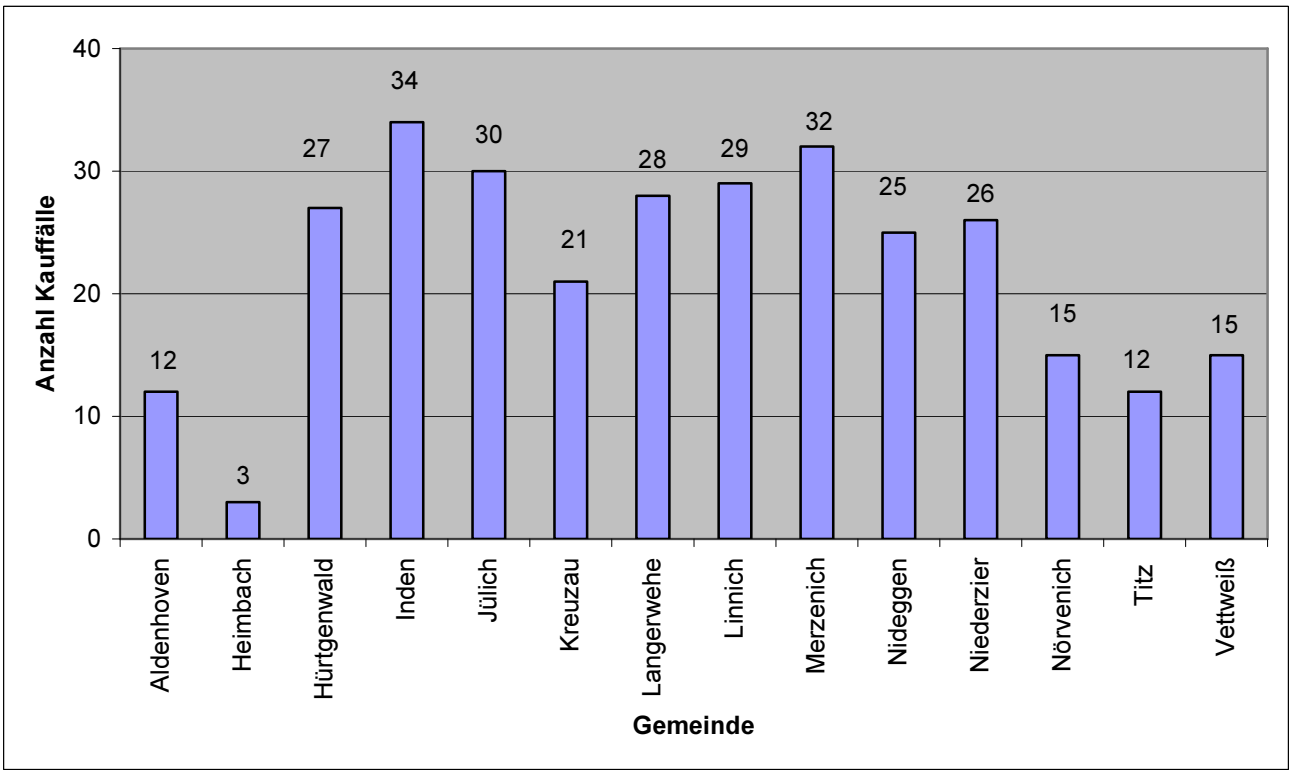
4.3.5 **Betrachtungen zu den Umsätzen**

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

5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

5.1.1 Wohnbaulandverkäufe 2009 in den jeweiligen Gemeinden

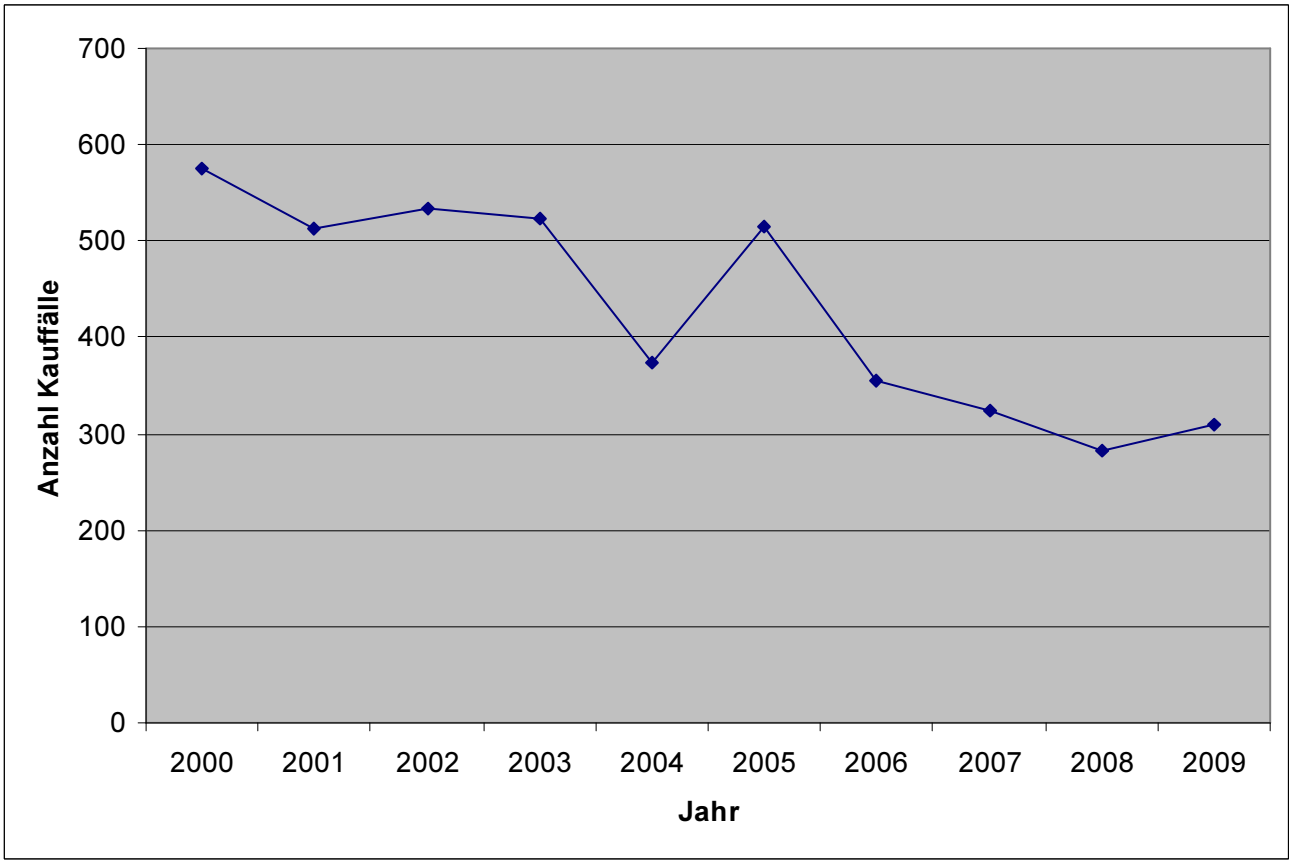


5.1.2 Wohnbaulandverkäufe 2009 (Veränderungen gemeindeweise)

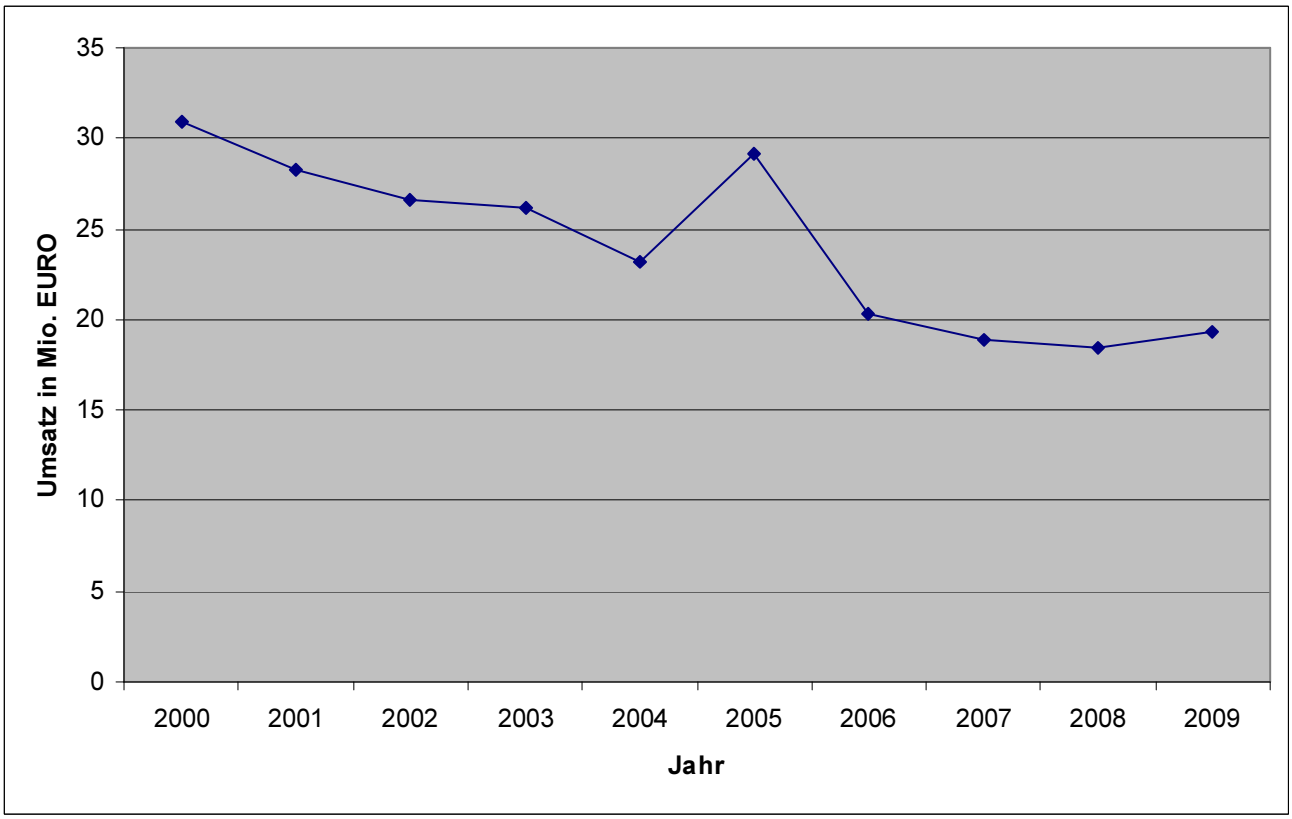
Gemeinde	Anzahl 2008	Durchschn. Preise 2008	Anzahl 2009	Durchschn. Preise 2009	Veränderung der Preise in %
Aldenhoven	11	95,18	12	117,92	23,89%
Heimbach	10	65,10	3	90,33	38,76%
Hürtgenwald	19	79,89	27	79,04	-1,06%
Inden	32	94,94	34	98,82	4,09%
Jülich	36	122,89	30	117,13	-4,69%
Kreuzau	18	112,39	21	119,00	5,88%
Langerwehe	29	117,34	28	131,32	11,91%
Linnich	19	97,21	29	91,24	-6,14%
Merzenich	23	137,57	32	139,00	1,04%
Nideggen	18	104,83	25	97,92	-6,59%
Niederzier	15	88,56	26	80,62	-8,97%
Nörvenich	21	106,57	15	107,47	0,84%
Titz	16	89,44	12	91,42	2,21%
Vettweiß	16	90,25	15	85,40	-5,37%
insgesamt	**283**	**100,15**	**309**	**103,33**	**3,99%**

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 2000 - 2009 (Anzahl)**

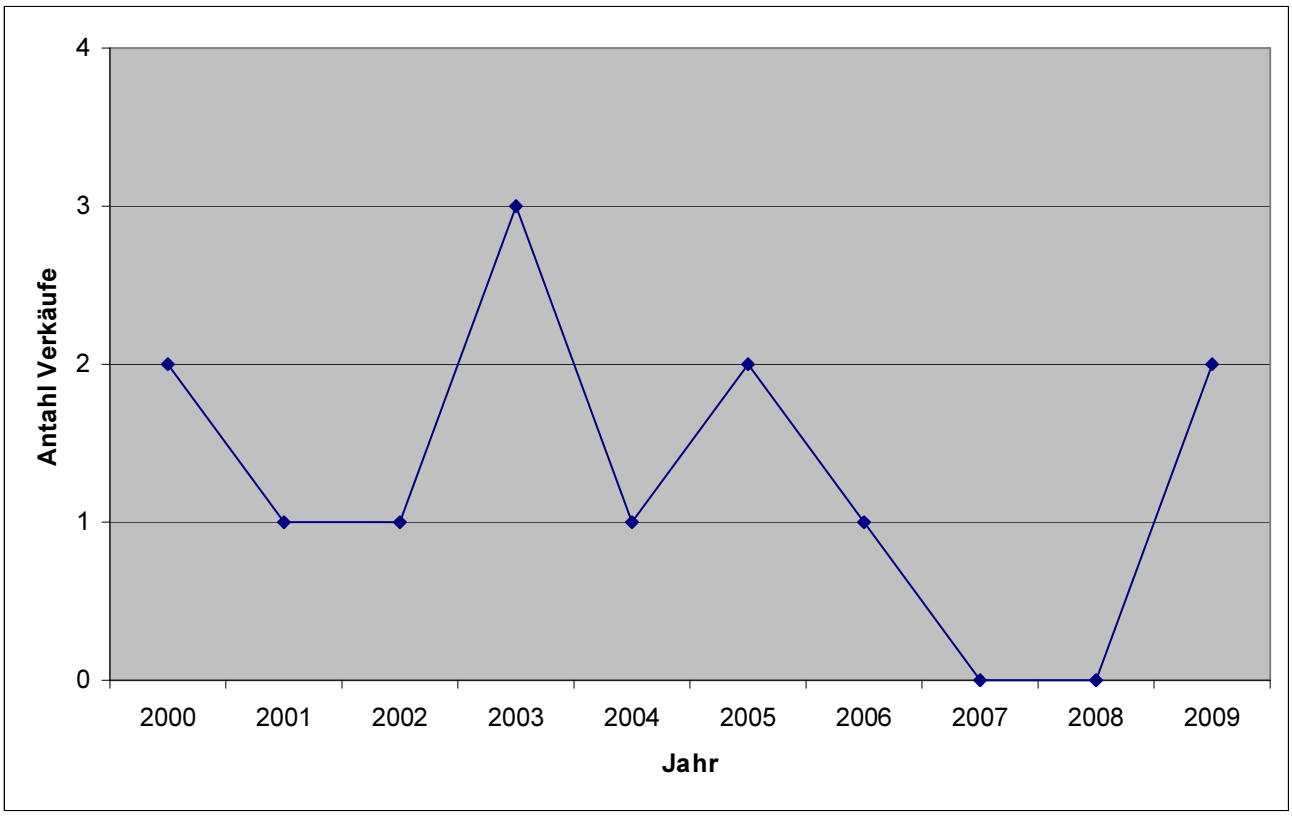


5.1.4 **Wohnbaulandverkäufe 2000 - 2009 (Umsatz)**

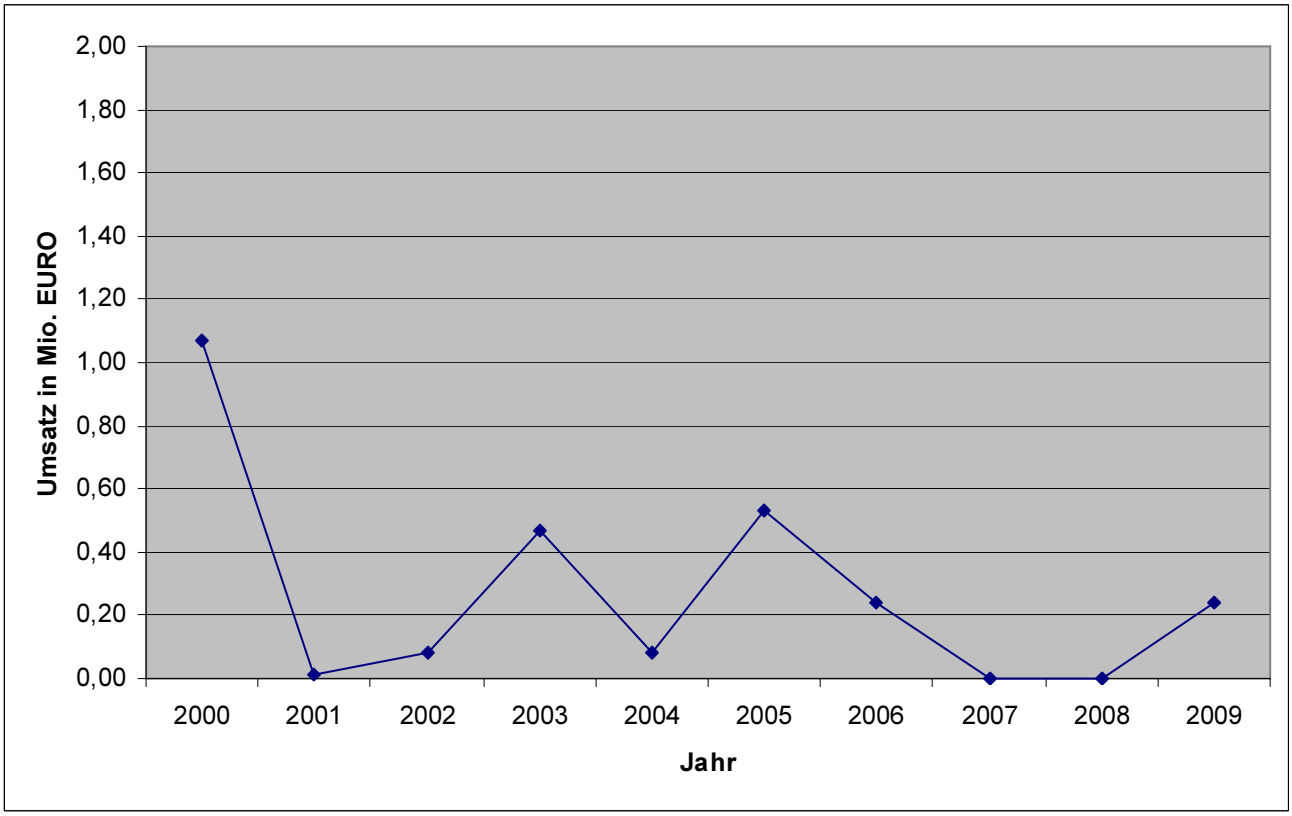


5.2 **Geschosswohnungsbau**

5.2.1 **Geschosswohnbaulandverkäufe 2000 - 2009** (soweit aus Kaufvertrag erkennbar)



5.2.2 **Geschosswohnbaulandverkäufe 2000 - 2009 (Umsatz)**



5.3 Gewerbliche Bauflächen

5.3.1 Gewerbelandverkäufe 2000 - 2009 (Anzahl gemeindeweise)

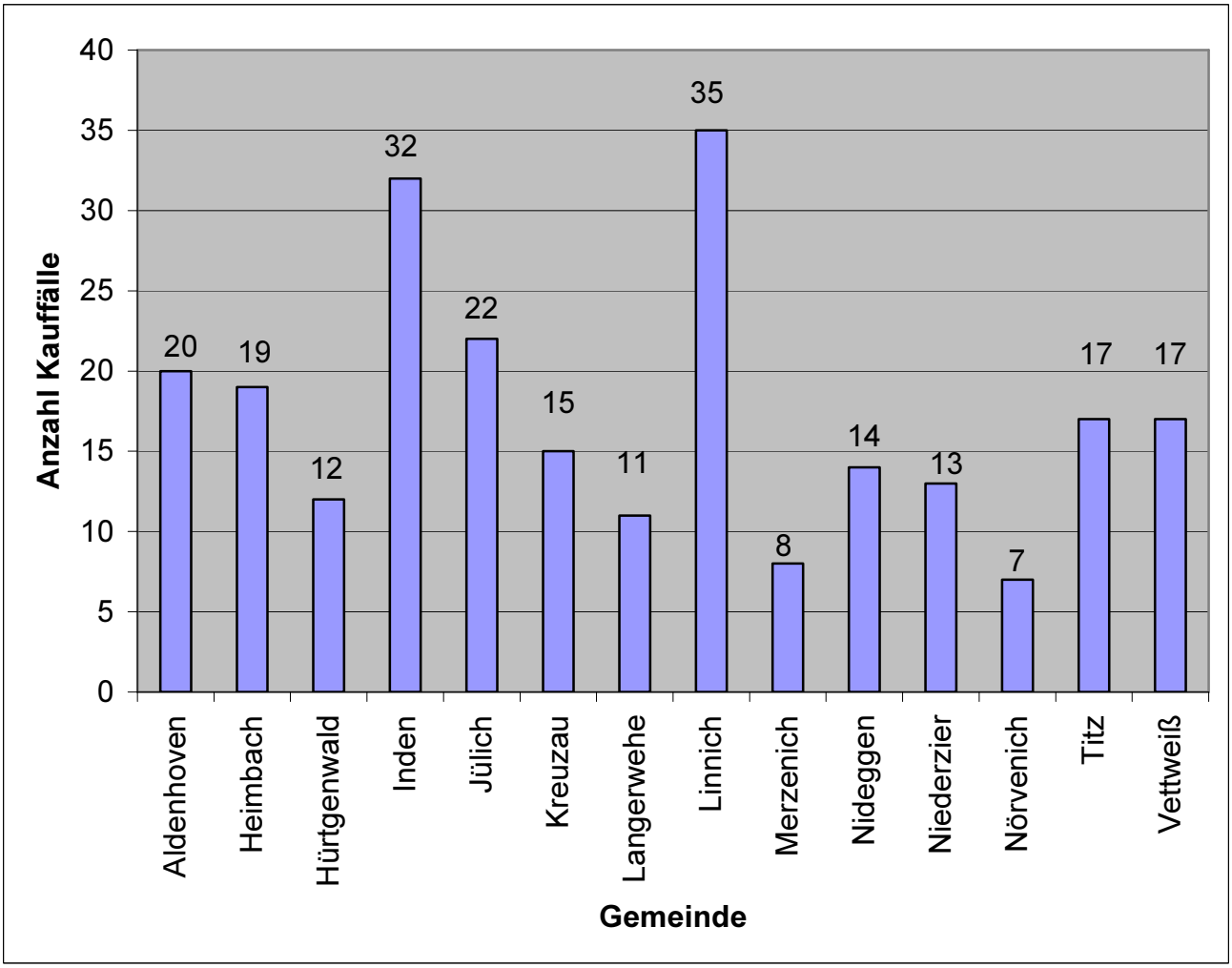
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Gemeinde	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Aldenhoven	3	1	3	2	1	1	3	0	0	1
Heimbach	1	1	0	1	0	1	1	5	2	0
Hürtgenwald	1	1	1	0	0	2	1	2	1	1
Inden	1	0	0	3	0	1	3	4	3	2
Jülich	6	11	9	12	7	10	13	10	8	3
Kreuzau	1	0	5	0	0	0	0	2	3	1
Langerwehe	4	2	1	1	0	2	3	1	0	1
Linnich	4	0	1	2	3	2	2	1	2	0
Merzenich	0	0	0	1	0	2	0	2	5	2
Nideggen	2	0	7	2	3	0	2	6	1	2
Niederzier	6	3	3	0	1	2	1	1	1	3
Nörvenich	0	1	1	0	2	0	2	1	1	0
Titz	0	1	1	1	1	3	0	0	1	0
Vettweiß	2	0	1	1	2	0	0	3	3	1

5.3.2 Gewerbelandverkäufe 2000 - 2009 (Umsatz gemeindeweise)

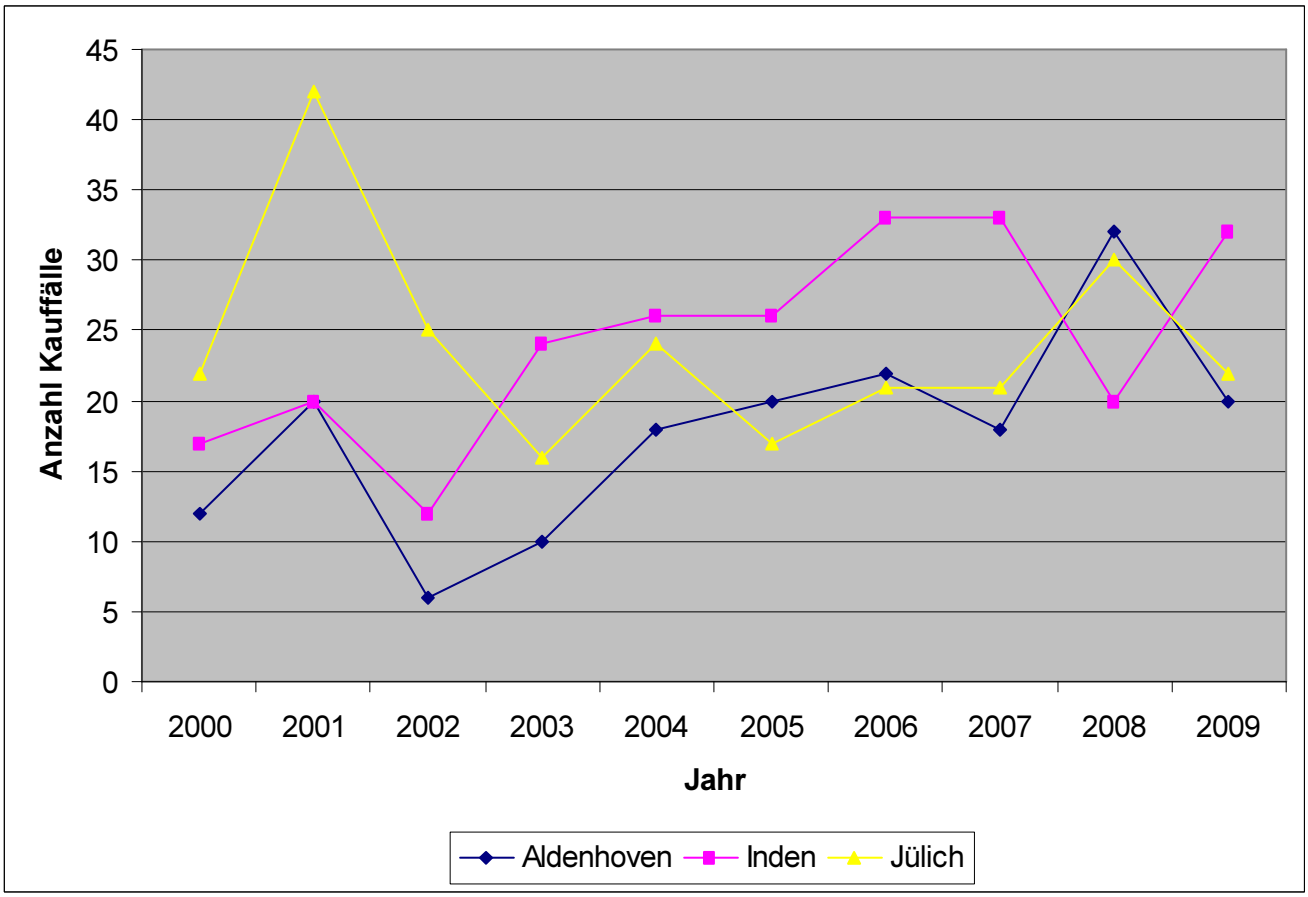
	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO
Gemeinde	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Aldenhoven	0,17	0,05	0,53	0,24	0,47	0,13	1,10	0,00	0,00	0,05
Heimbach	0,03	0,03	0,00	0,03	0,00	0,02	0,02	0,14	0,21	0,00
Hürtgenwald	0,03	0,24	0,26	0,00	0,00	0,08	0,03	0,17	0,05	0,50
Inden	0,00	0,00	0,00	0,46	0,00	0,03	0,32	0,43	0,33	0,19
Jülich	0,77	2,18	2,48	0,41	2,61	0,60	6,59	0,31	0,41	0,16
Kreuzau	0,10	0,00	0,37	0,00	0,00	0,00	0,00	2,06	0,53	0,20
Langerwehe	0,14	0,17	0,13	0,18	0,00	0,16	0,59	0,09	0,00	0,04
Linnich	0,98	0,00	0,42	0,19	0,20	0,08	0,41	0,01	0,09	0,00
Merzenich	0,00	0,00	0,00	0,08	0,00	0,10	0,00	0,17	0,75	0,20
Nideggen	0,06	0,00	0,31	0,09	0,10	0,00	0,21	0,50	0,04	0,35
Niederzier	1,21	0,23	0,64	0,00	0,02	0,34	0,02	0,82	0,36	2,38
Nörvenich	0,00	0,09	0,60	0,00	0,05	0,00	0,61	0,06	0,03	0,00
Titz	0,00	0,22	0,12	0,01	0,10	0,58	0,00	0,00	0,06	0,00
Vettweiß	0,07	0,00	0,07	0,01	0,13	0,00	0,00	0,19	0,57	0,02

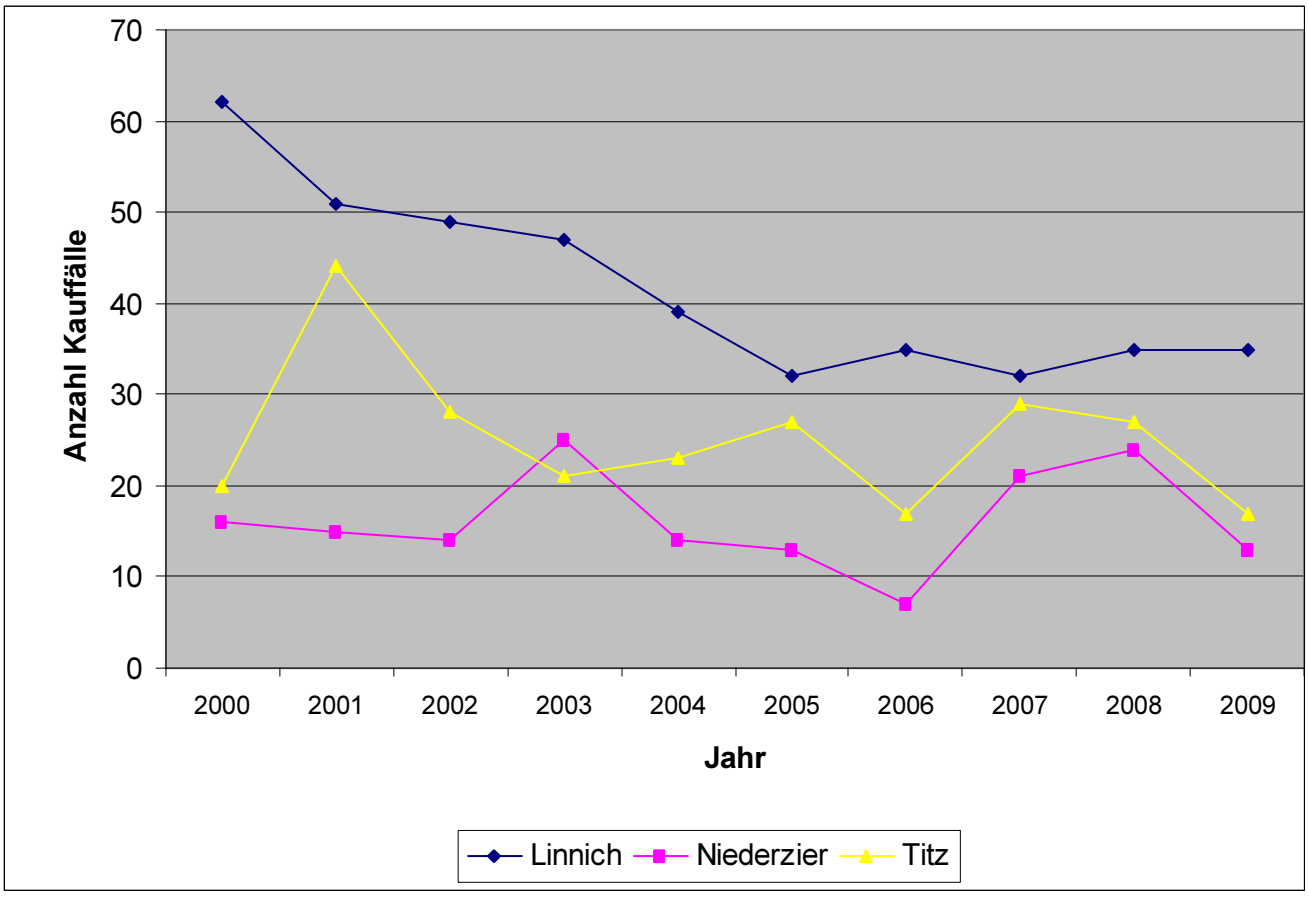
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

5.4.1 Anzahl Landwirtschaftsverkäufe 2009 in den jeweiligen Gemeinden

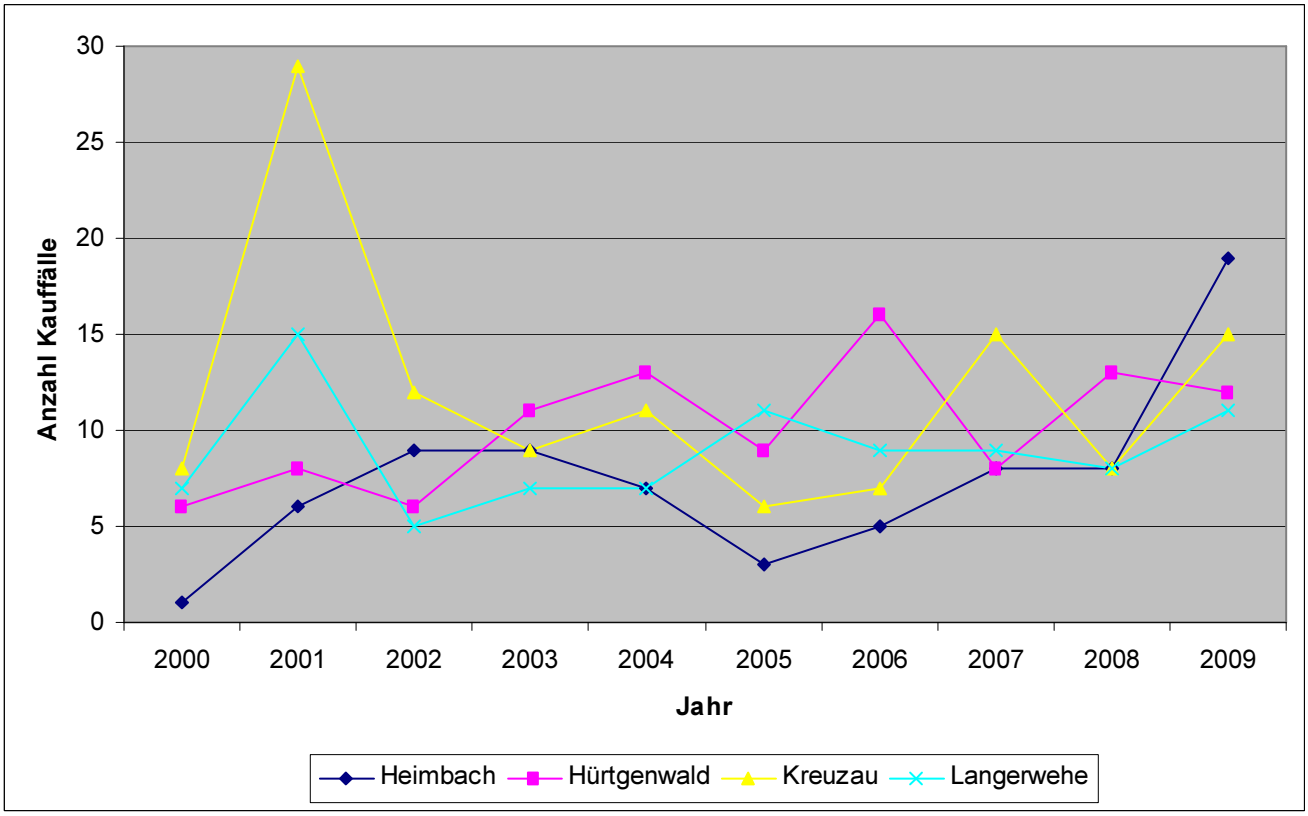


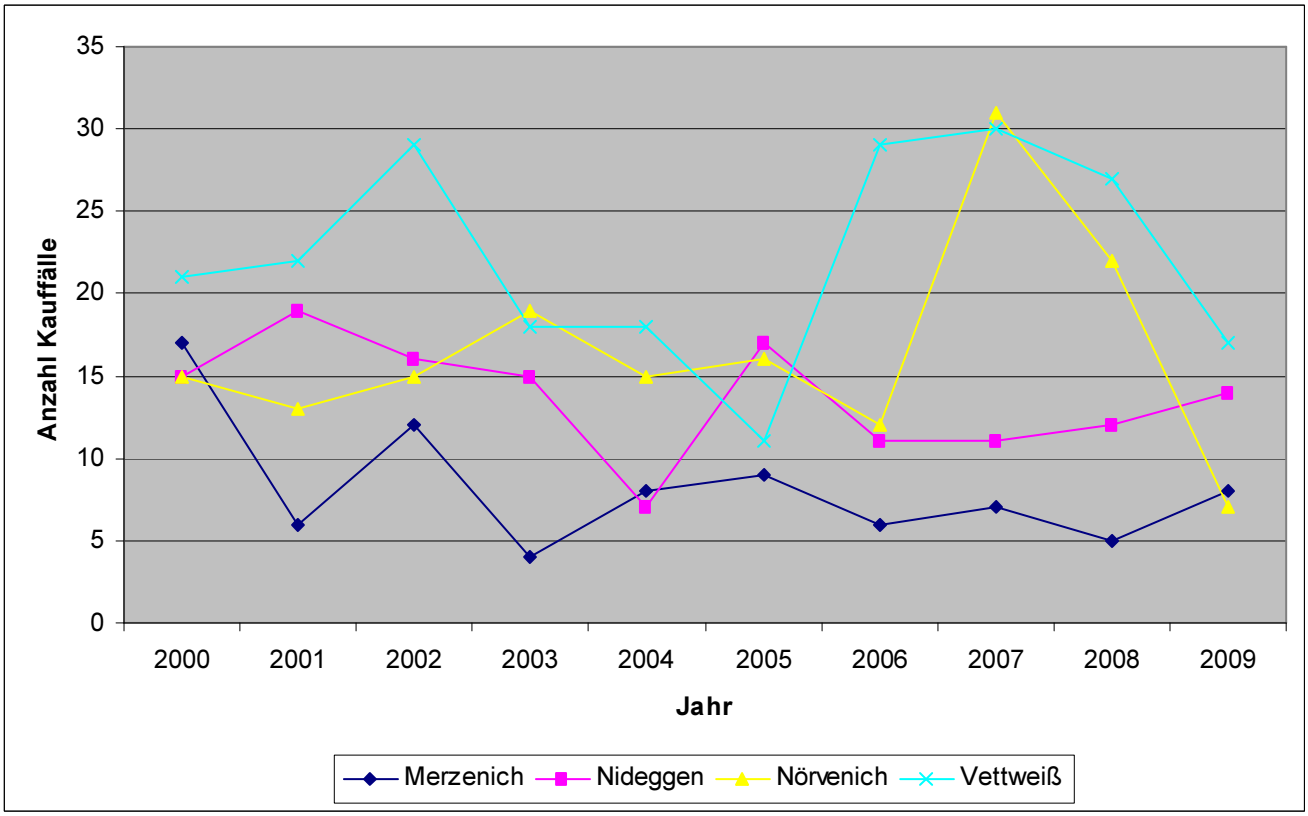
5.4.2.1 **Landwirtschaftsverkäufe 2000 - 2009 (Anzahl gemeindeweise - Nordkreis)**



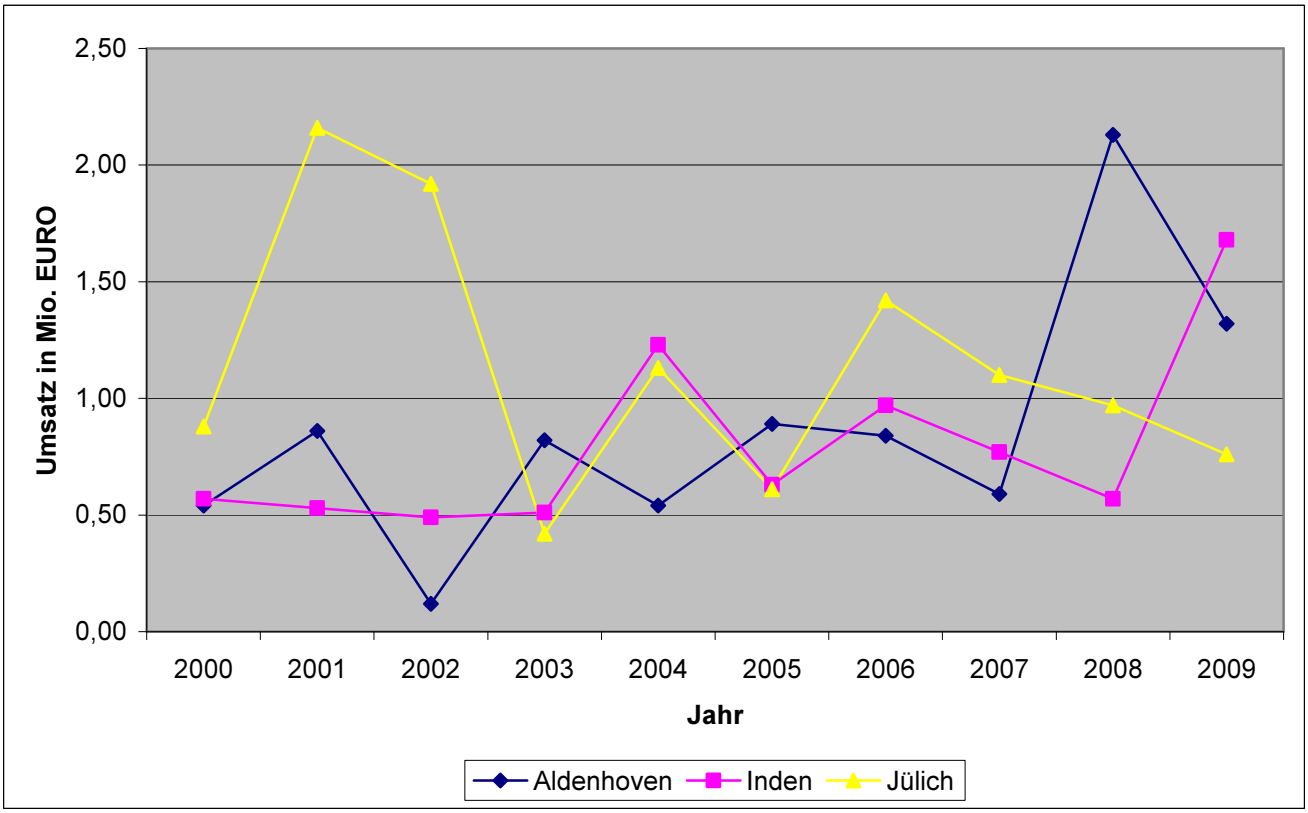


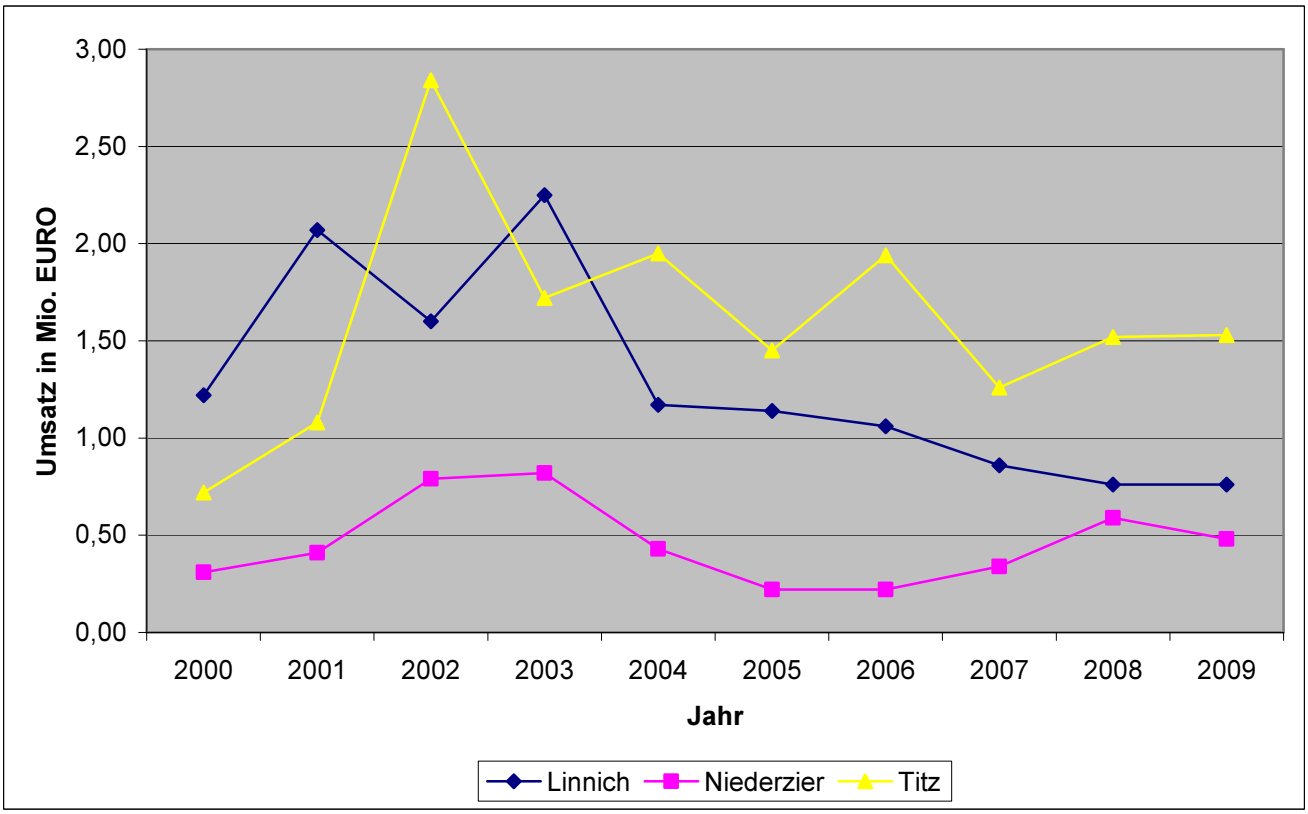
5.4.2.2 **Landwirtschaftsverkäufe 2000 - 2009 (Anzahl gemeindeweise - Südkreis)**



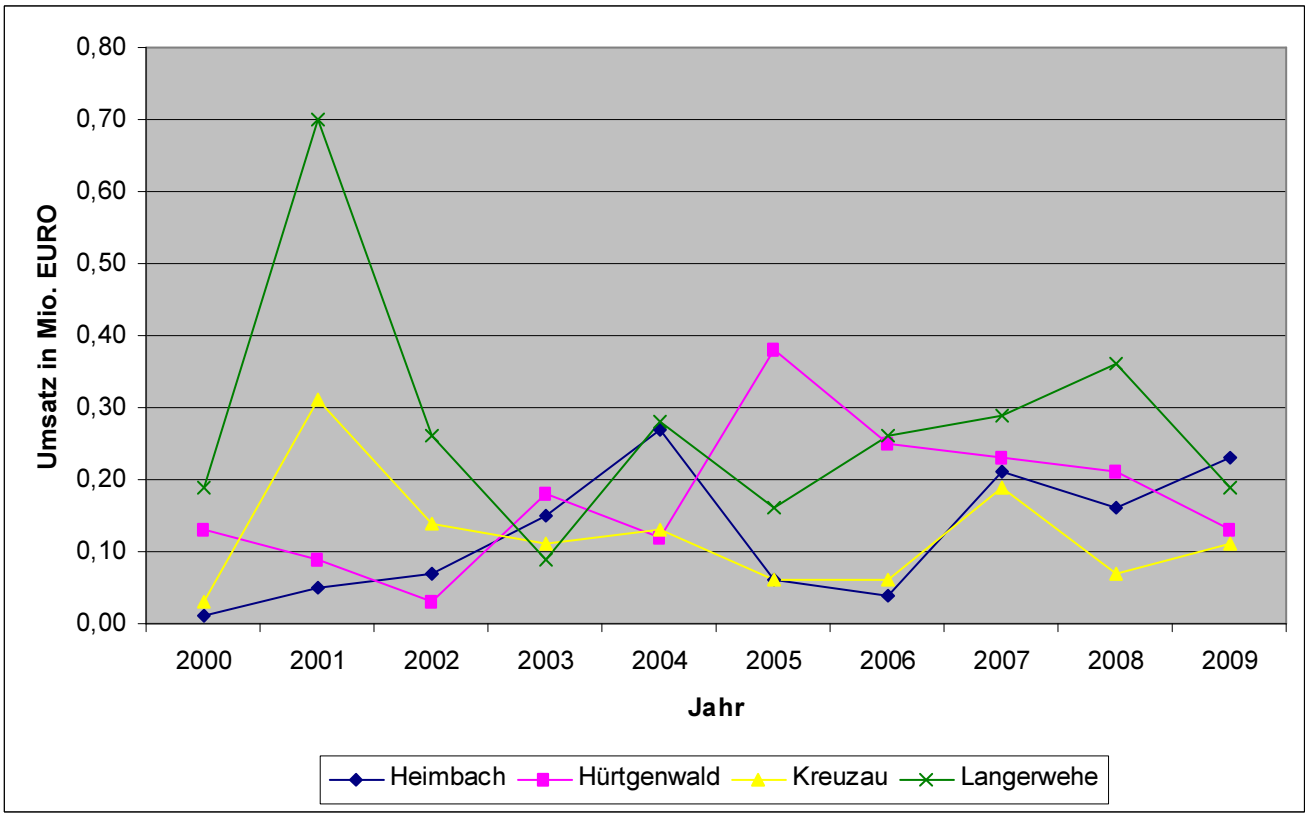


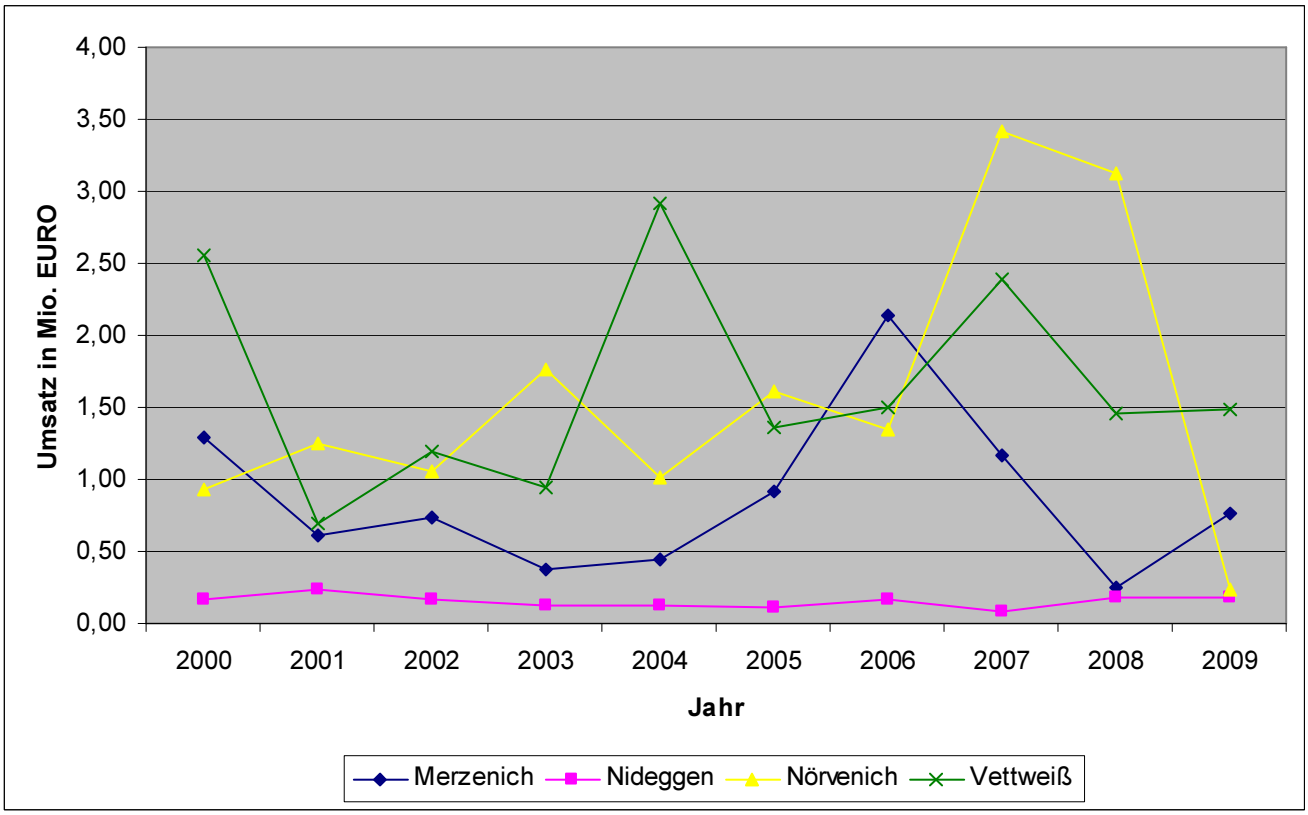
5.4.3.1 **Landwirtschaftsverkäufe 2000 - 2009 (Umsatz gemeindeweise - Nordkreis)**



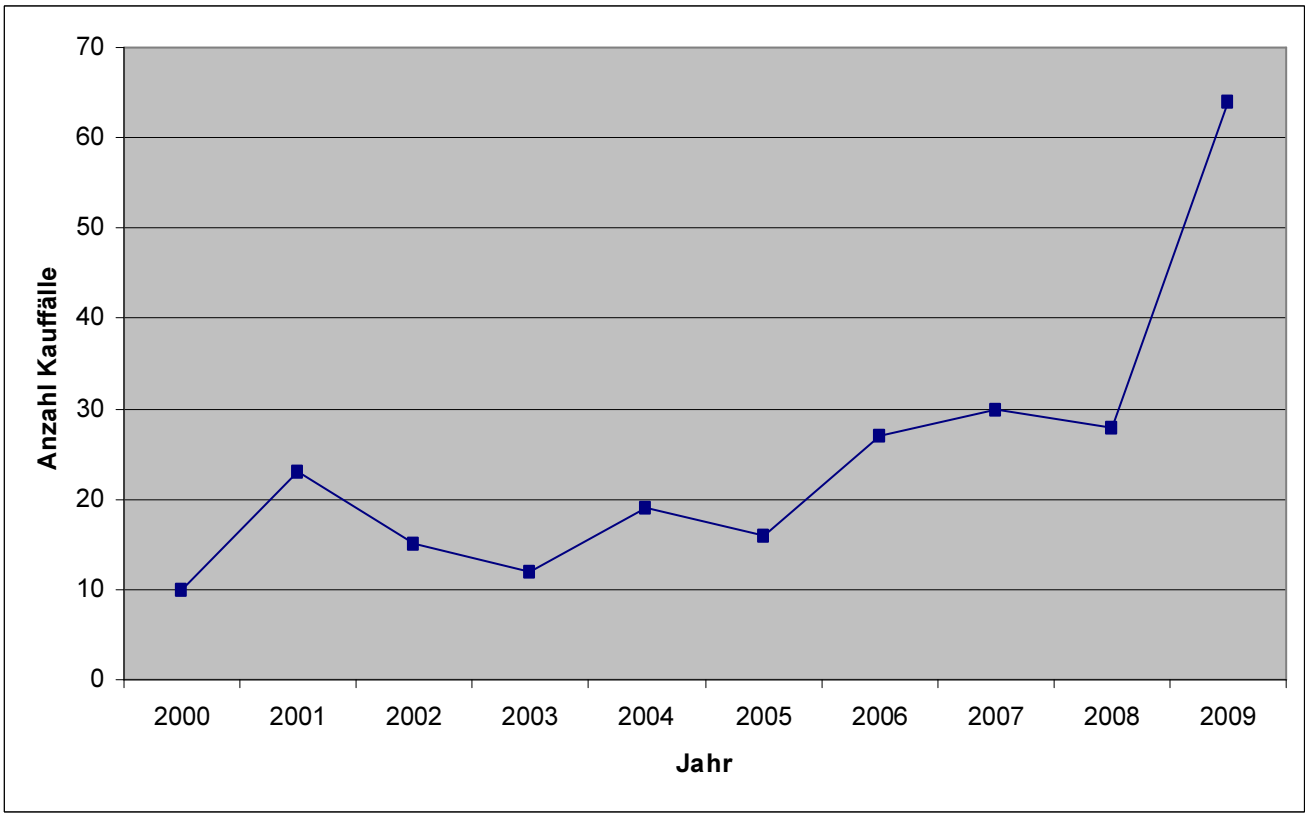


5.4.3.2 **Landwirtschaftsverkäufe 2000 - 2009 (Umsatz gemeindeweise - Südkreis)**

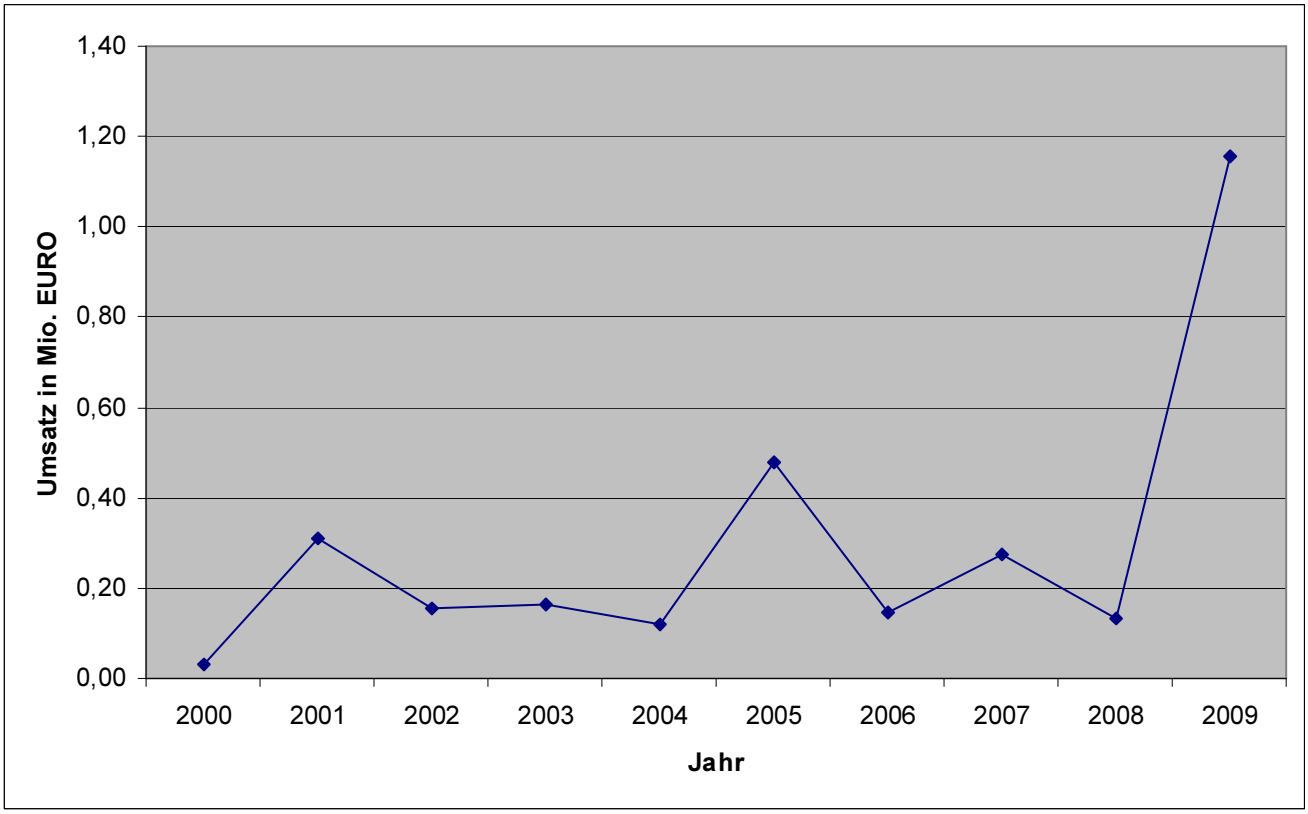




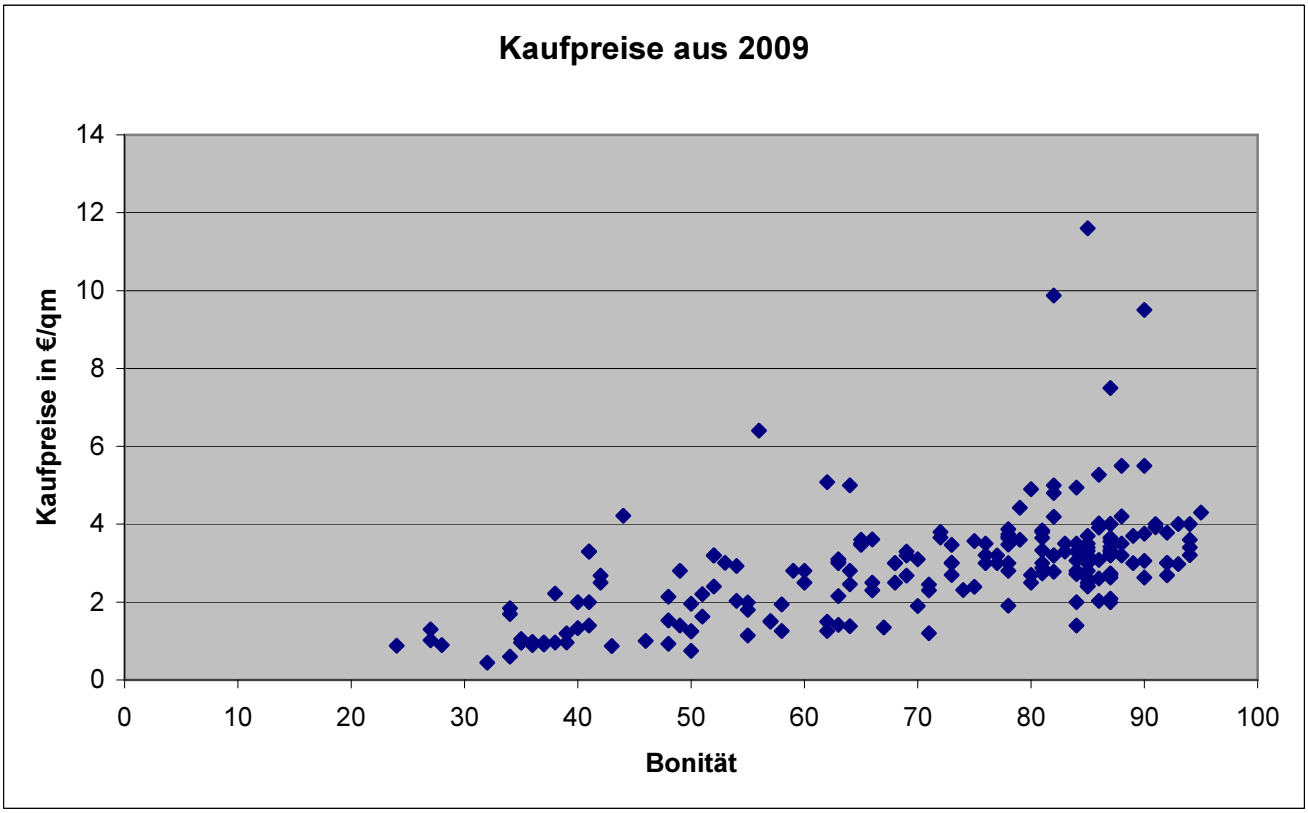
5.4.4 **Forstwirtschaftlich genutzte Grundstückstücke Verkäufe 2000 - 2009 (Anzahl)**



5.4.5 **Forstwirtschaftlich genutzte Grundstückstücke Verkäufe 2000 - 2009 (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:

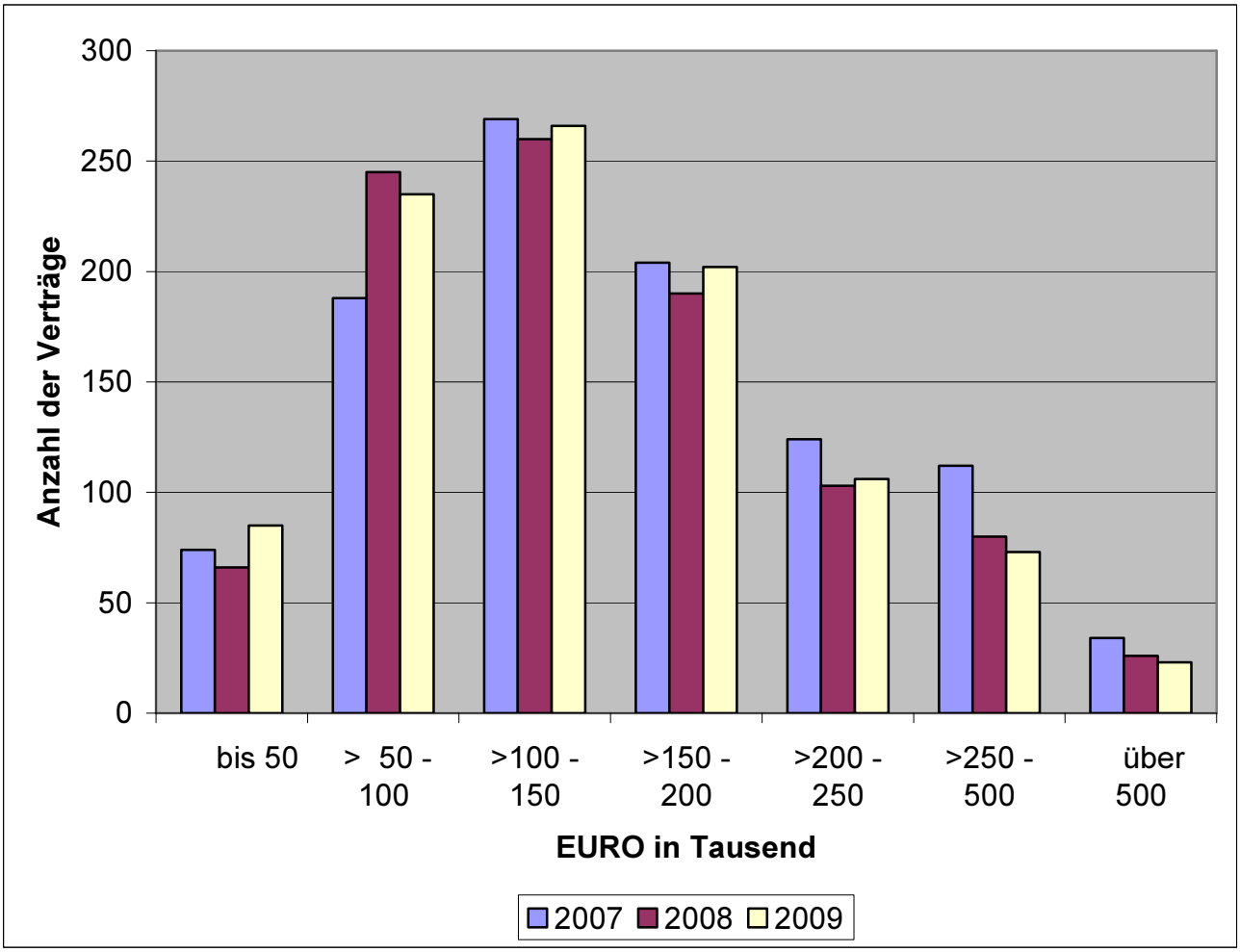
1. zuckerrübenfähige Böden (Bonität ab ca. 60 - 70)
2. nicht zuckerrübenfähige Böden

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

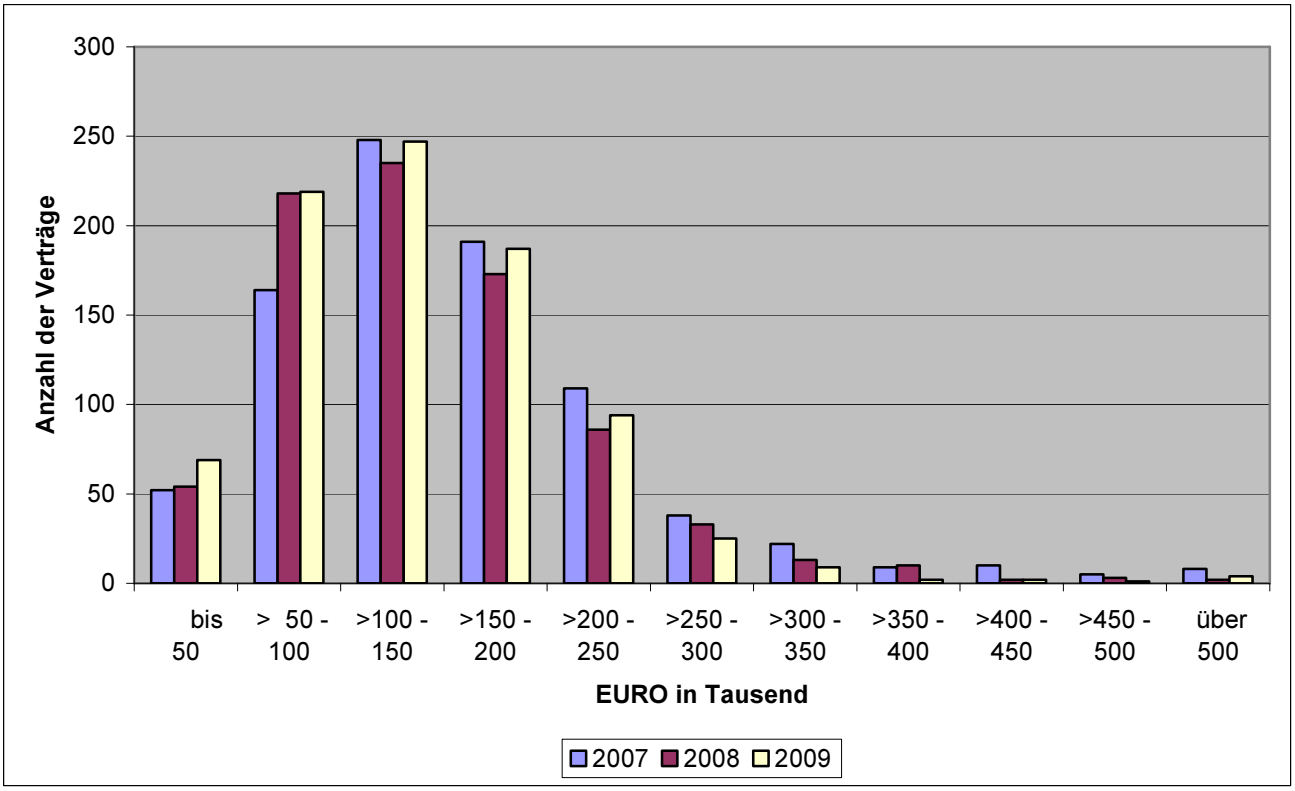
Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2007 - 2009 (bebaute Grundstücke)

EURO in Tsd.	2007	2008	2009	Steigerung 08/09
bis 50	74	66	85	28,79%
> 50 - 100	188	245	235	-4,08%
>100 - 150	269	260	266	2,31%
>150 - 200	204	190	202	6,32%
>200 - 250	124	103	106	2,91%
>250 - 500	112	80	73	-8,75%
über 500	34	26	23	-11,54%



6.1 **Ein- und Zweifamilienhäuser - Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2007 - 2009**

EURO in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	52	54	69
> 50 - 100	164	218	219
>100 - 150	248	235	247
>150 - 200	191	173	187
>200 - 250	109	86	94
>250 - 300	38	33	25
>300 - 350	22	13	9
>350 - 400	9	10	2
>400 - 450	10	2	2
>450 - 500	5	3	1
über 500	8	2	4



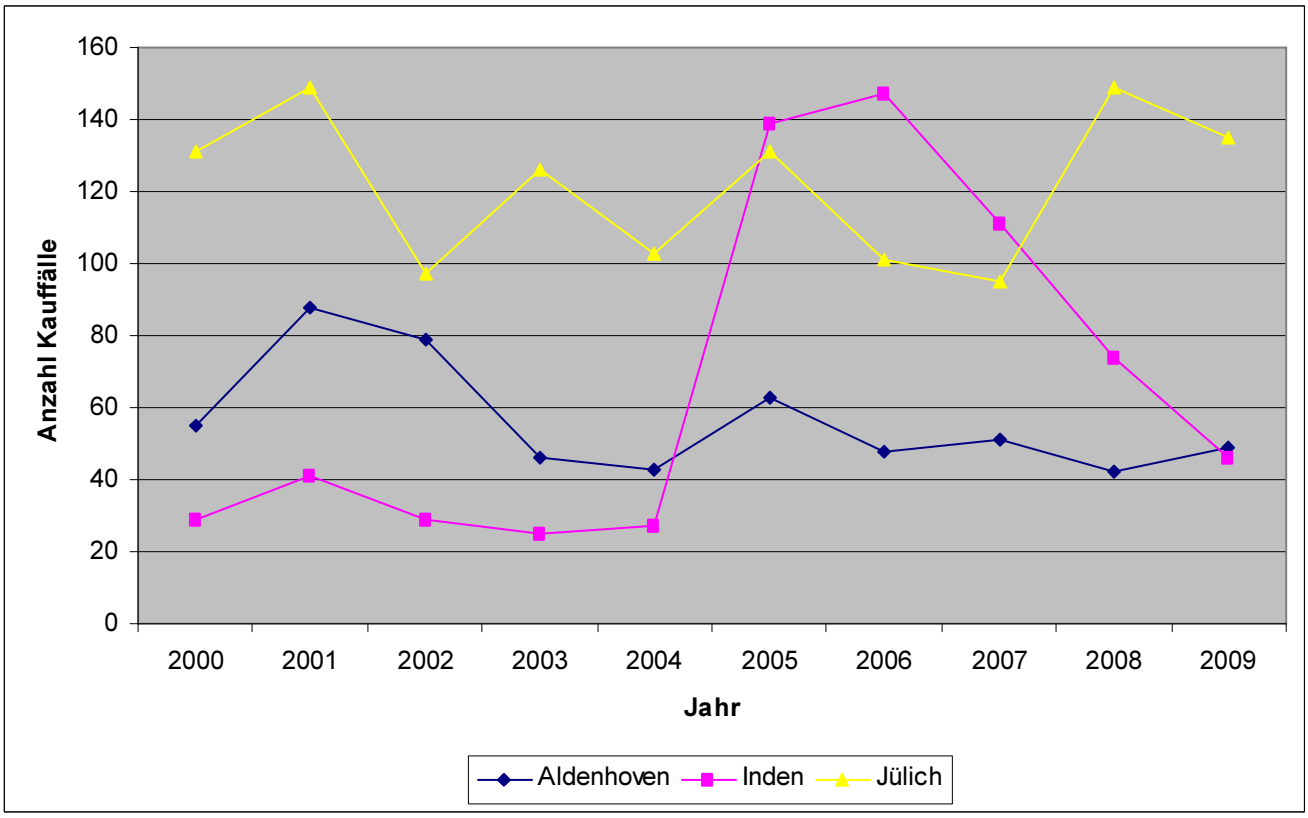
6.1.1 **Ein- und Zweifamilienhäuser (Anzahl Verkäufe gemeindeweise)**

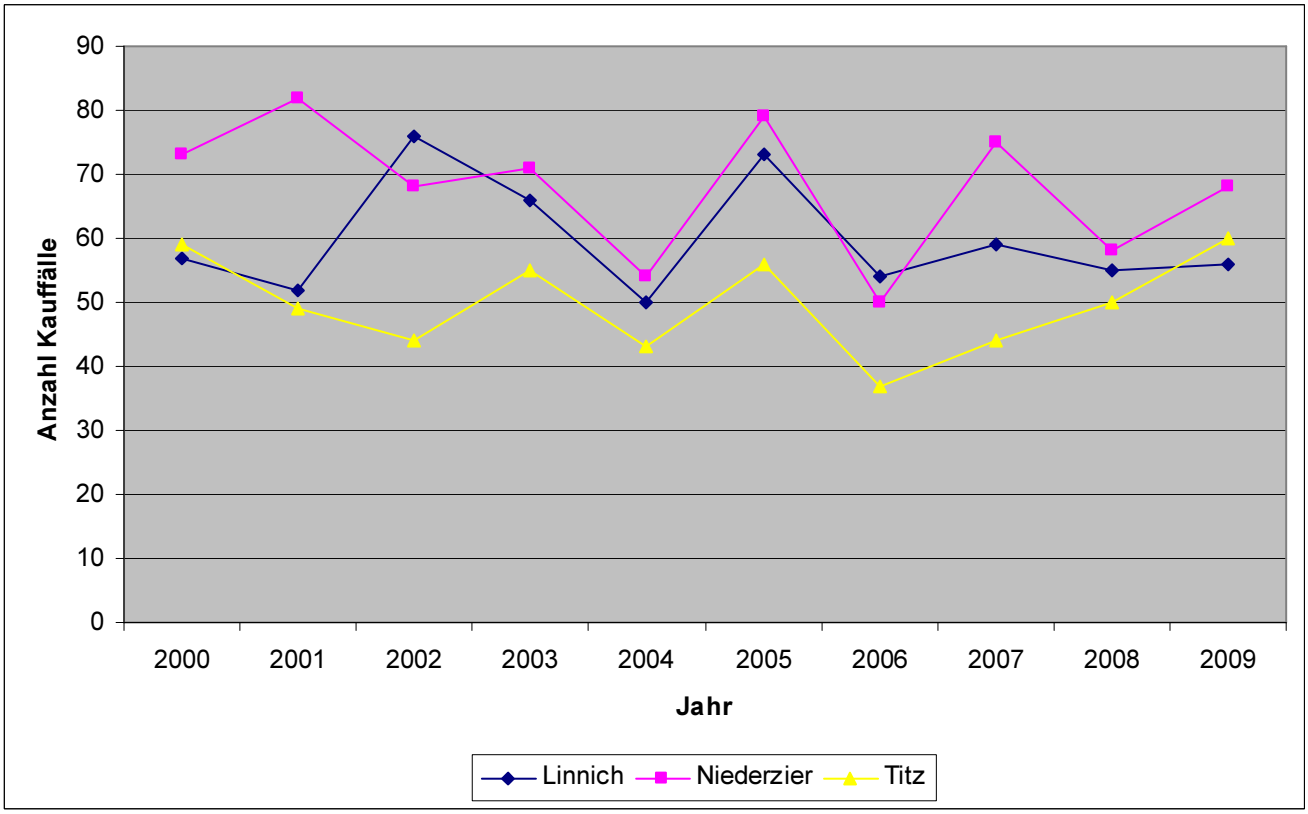
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Gemeinde	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Aldenhoven	55	88	79	46	43	63	48	51	42	49
Heimbach	17	18	21	20	18	23	21	24	13	31
Hürtgenwald	26	34	42	45	29	49	36	55	33	35
Inden	29	41	29	25	27	139	147	111	74	46
Jülich	131	149	97	126	103	131	101	95	149	135
Kreuzau	90	78	83	60	64	84	58	79	90	76
Langerwehe	97	78	83	83	58	86	55	63	81	73
Linnich	57	52	76	66	50	73	54	59	55	56
Merzenich	54	49	57	55	41	68	36	33	41	49
Nideggen	57	58	61	55	44	85	45	59	50	60
Niederzier	73	82	68	71	54	79	50	75	58	68
Nörvenich	50	50	58	61	49	57	39	54	45	65
Titz	59	49	44	55	43	56	37	44	50	60
Vettweiß	44	34	57	47	47	56	50	54	48	56

Ein- und Zweifamilienhäuser (Umsatz Verkäufe gemeindeweise)

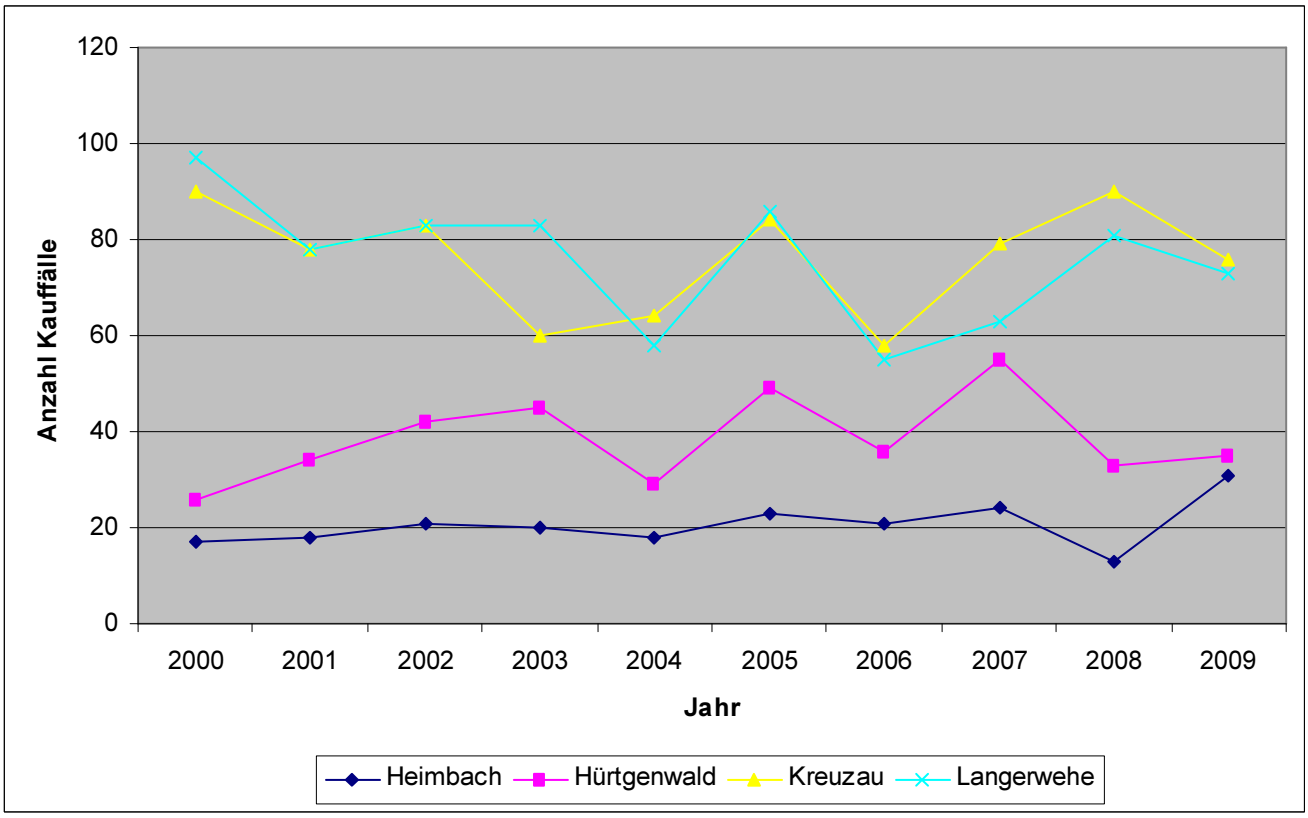
	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO	Umsatz in mio. EURO
Gemeinde	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Aldenhoven	7,65	13,79	11,95	6,41	6,19	9,10	6,85	7,25	5,68	6,51
Heimbach	1,92	2,10	2,13	2,47	1,79	2,59	2,41	2,64	1,43	3,40
Hürtgenwald	3,79	4,74	6,32	6,82	4,86	7,31	5,79	8,32	4,17	4,65
Inden	3,98	5,93	4,03	4,16	4,26	36,10	37,11	28,29	15,41	9,37
Jülich	20,47	24,67	15,24	19,79	17,00	20,55	15,20	15,04	20,86	19,55
Kreuzau	14,74	12,72	13,56	10,14	9,15	13,69	9,45	13,53	13,26	11,35
Langerwehe	14,42	12,60	13,63	12,89	8,91	13,04	8,83	8,57	12,47	10,33
Linnich	6,19	5,69	9,97	7,65	5,89	7,96	5,62	7,96	6,80	5,89
Merzenich	8,12	7,54	9,33	7,74	6,53	10,40	5,11	4,62	5,78	6,24
Nideggen	9,88	9,19	10,45	10,59	7,44	12,64	6,97	9,35	7,82	8,57
Niederzier	10,69	11,67	10,46	10,87	7,38	10,56	7,30	11,70	8,09	8,74
Nörvenich	8,08	9,36	8,50	9,66	7,68	8,52	6,09	8,05	5,91	9,93
Titz	8,16	7,48	6,50	7,91	5,21	7,91	5,84	5,24	6,27	7,78
Vettweiß	5,18	4,81	7,77	6,71	5,36	7,75	6,14	6,63	5,98	6,49

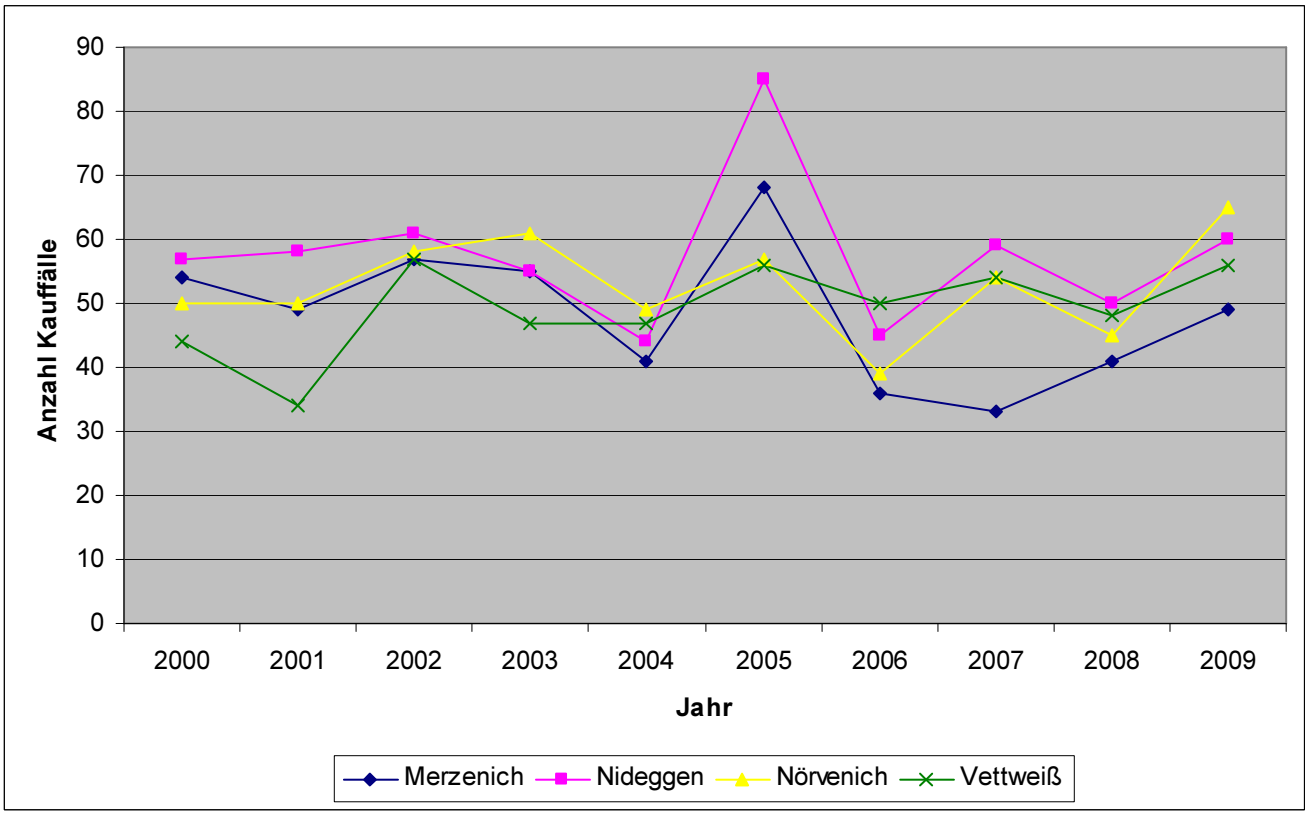
6.1.1.1 **Verkäufe 2000 - 2009 (Anzahl gemeindeweise - Nordkreis)**



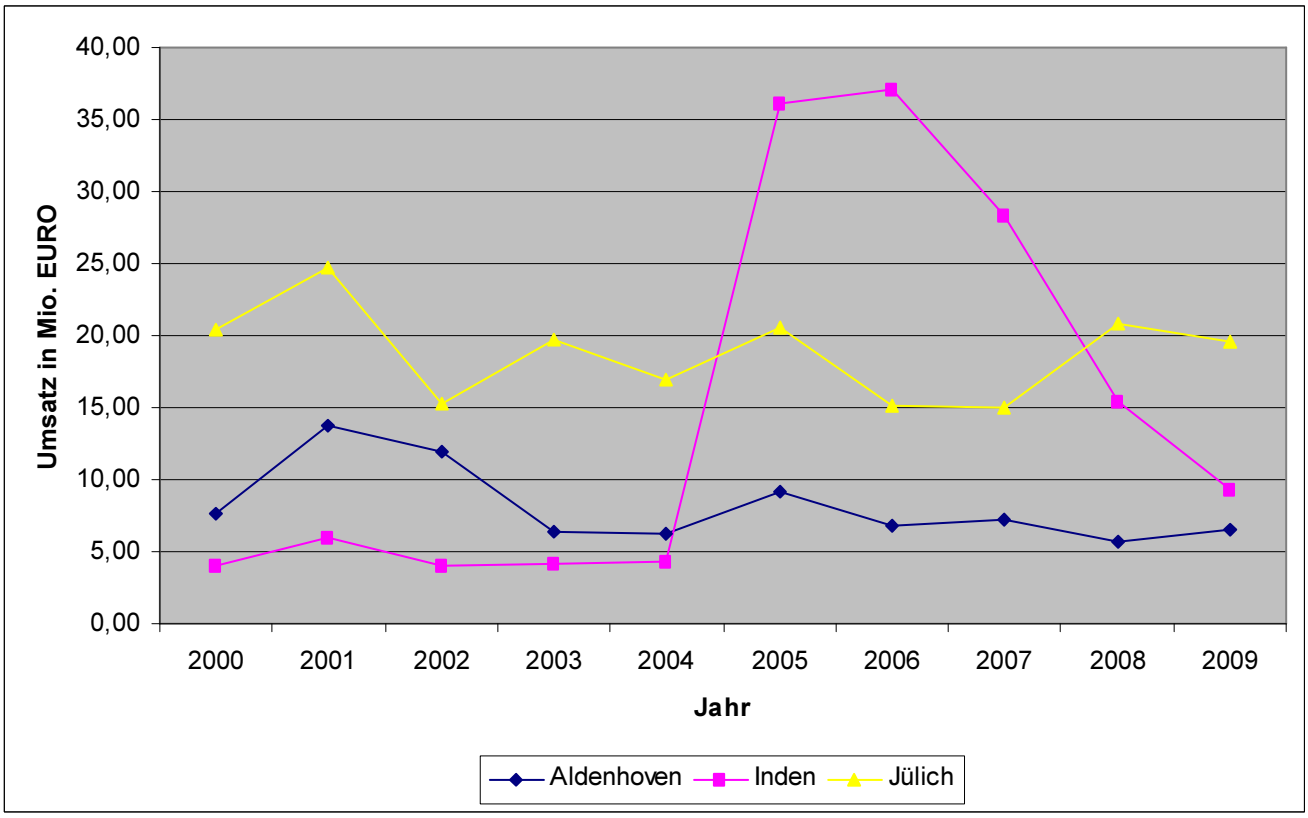


6.1.1.2 **Verkäufe 2000 - 2009 (Anzahl gemeindeweise - Südkreis)**

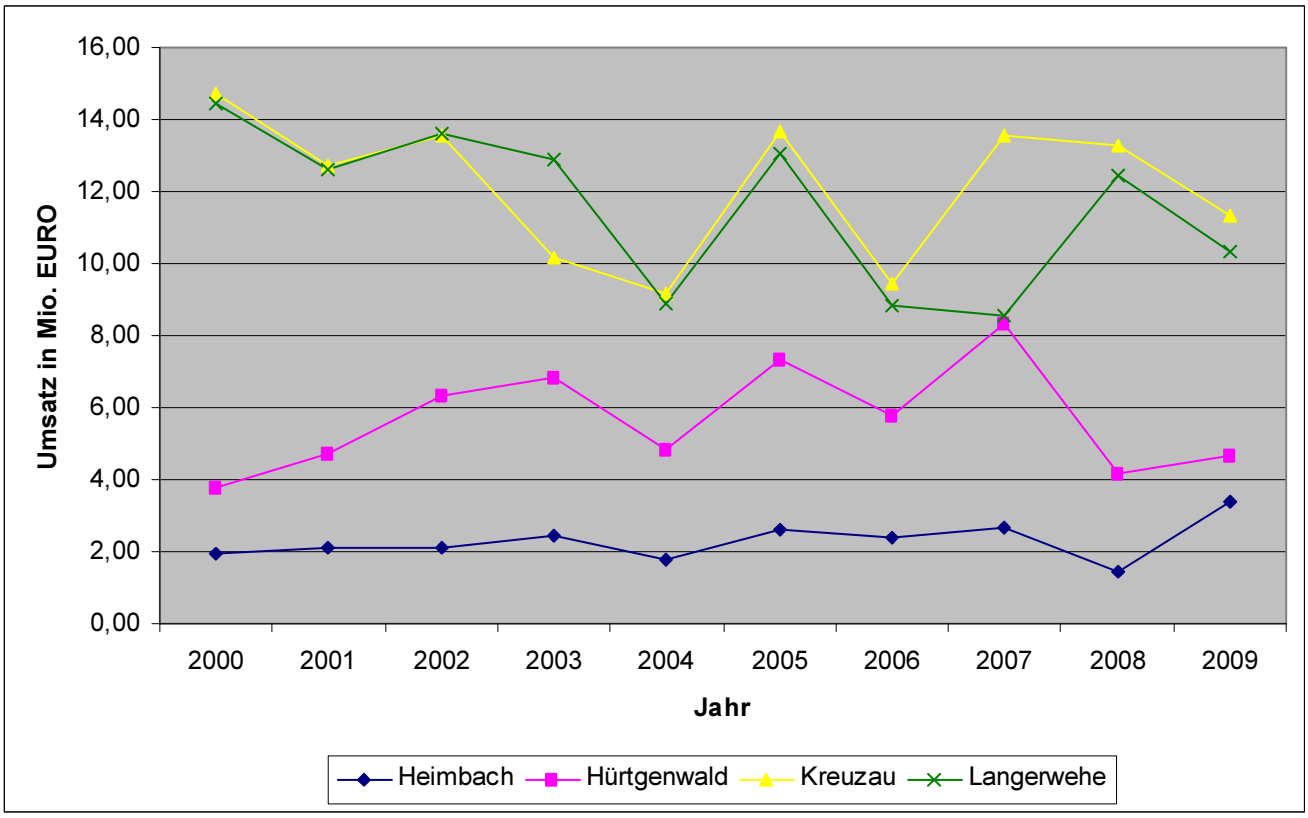


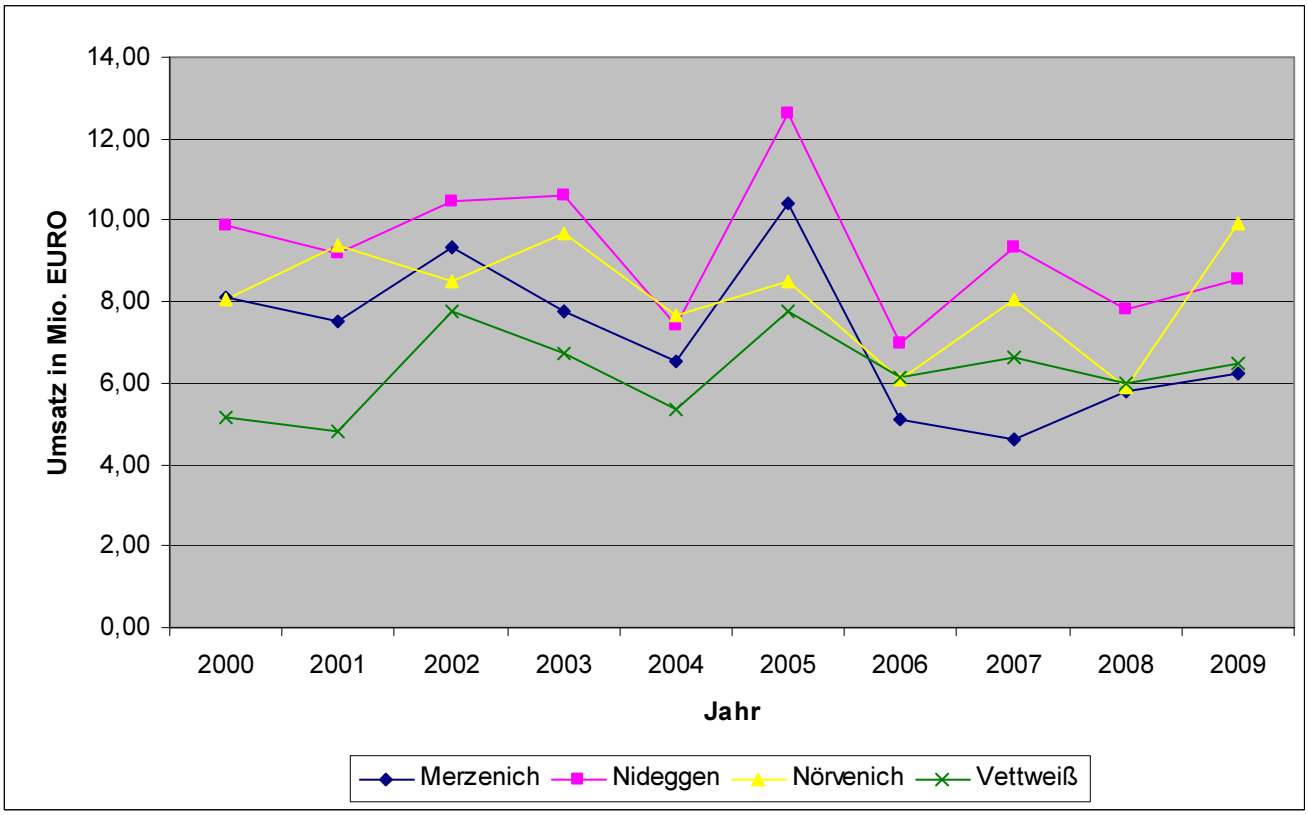


6.1.2.1 **Verkäufe 2000 - 2009 (Umsatz gemeindeweise- Nordkreis)**



6.1.2.2 **Verkäufe 2000 - 2009 (Umsatz gemeindeweise- Südkreis)**





6.1.3 **Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2007 - 2009 gemeindeweise**

Aldenhoven			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	1	3	2
> 50 - 100	12	16	14
>100 - 150	18	9	17
>150 - 200	14	7	8
>200 - 250	3	4	7
>250 - 300	2	2	1
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	1	1	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Heimbach			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	6	0	4
> 50 - 100	8	7	15
>100 - 150	4	3	5
>150 - 200	3	3	5
>200 - 250	2	0	1
>250 - 300	1	0	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

Hürtgenwald			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	3	2	3
> 50 - 100	8	6	8
>100 - 150	18	15	14
>150 - 200	13	8	5
>200 - 250	11	1	4
>250 - 300	1	1	0
>300 - 350	1	0	1
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Inden			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	3	3	0
> 50 - 100	7	11	4
>100 - 150	8	10	12
>150 - 200	21	15	7
>200 - 250	22	13	14
>250 - 300	16	10	6
>300 - 350	15	5	0
>350 - 400	5	3	0
>400 - 450	7	1	1
>450 - 500	2	2	1
über 500	5	1	1

Jülich			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	6	10	11
> 50 - 100	17	43	33
>100 - 150	27	42	34
>150 - 200	21	24	27
>200 - 250	12	21	21
>250 - 300	7	4	5
>300 - 350	3	5	4
>350 - 400	1	0	0
>400 - 450	1	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Kreuzau			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	6	4	1
> 50 - 100	9	17	17
>100 - 150	25	29	24
>150 - 200	20	28	23
>200 - 250	11	9	6
>250 - 300	1	1	3
>300 - 350	1	0	0
>350 - 400	1	1	1
>400 - 450	1	1	0
>450 - 500	3	0	0
über 500	1	0	1

Langerwehe			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	6	6	6
> 50 - 100	13	17	14
>100 - 150	23	24	22
>150 - 200	13	23	20
>200 - 250	4	7	8
>250 - 300	4	2	2
>300 - 350	0	0	1
>350 - 400	0	1	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	1	0

Linnich			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	4	5	9
> 50 - 100	16	21	18
>100 - 150	21	16	17
>150 - 200	7	4	8
>200 - 250	9	4	3
>250 - 300	1	4	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

Merzenich			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	0	2	6
> 50 - 100	9	10	13
>100 - 150	10	14	15
>150 - 200	11	7	8
>200 - 250	2	7	5
>250 - 300	1	0	2
>300 - 350	0	1	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Nideggen			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	1	2	5
> 50 - 100	9	11	17
>100 - 150	19	16	16
>150 - 200	15	11	12
>200 - 250	12	5	7
>250 - 300	2	2	2
>300 - 350	1	0	0
>350 - 400	0	2	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	1	0
über 500	0	0	1

Niederzier			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	0	5	4
> 50 - 100	20	14	21
>100 - 150	32	20	17
>150 - 200	13	10	20
>200 - 250	6	5	6
>250 - 300	0	2	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	1	2	0
>400 - 450	1	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	2	0	0

Nörvenich			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	2	4	6
> 50 - 100	13	10	10
>100 - 150	11	13	19
>150 - 200	19	13	20
>200 - 250	8	4	3
>250 - 300	1	1	3
>300 - 350	0	0	2
>350 - 400	0	0	1
>400 - 450	0	0	1
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Titz			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	6	5	3
> 50 - 100	10	16	14
>100 - 150	16	12	25
>150 - 200	9	11	14
>200 - 250	2	3	4
>250 - 300	1	2	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	0

Vettweiß			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	8	3	9
> 50 - 100	13	19	21
>100 - 150	16	12	10
>150 - 200	12	9	10
>200 - 250	5	3	5
>250 - 300	0	2	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

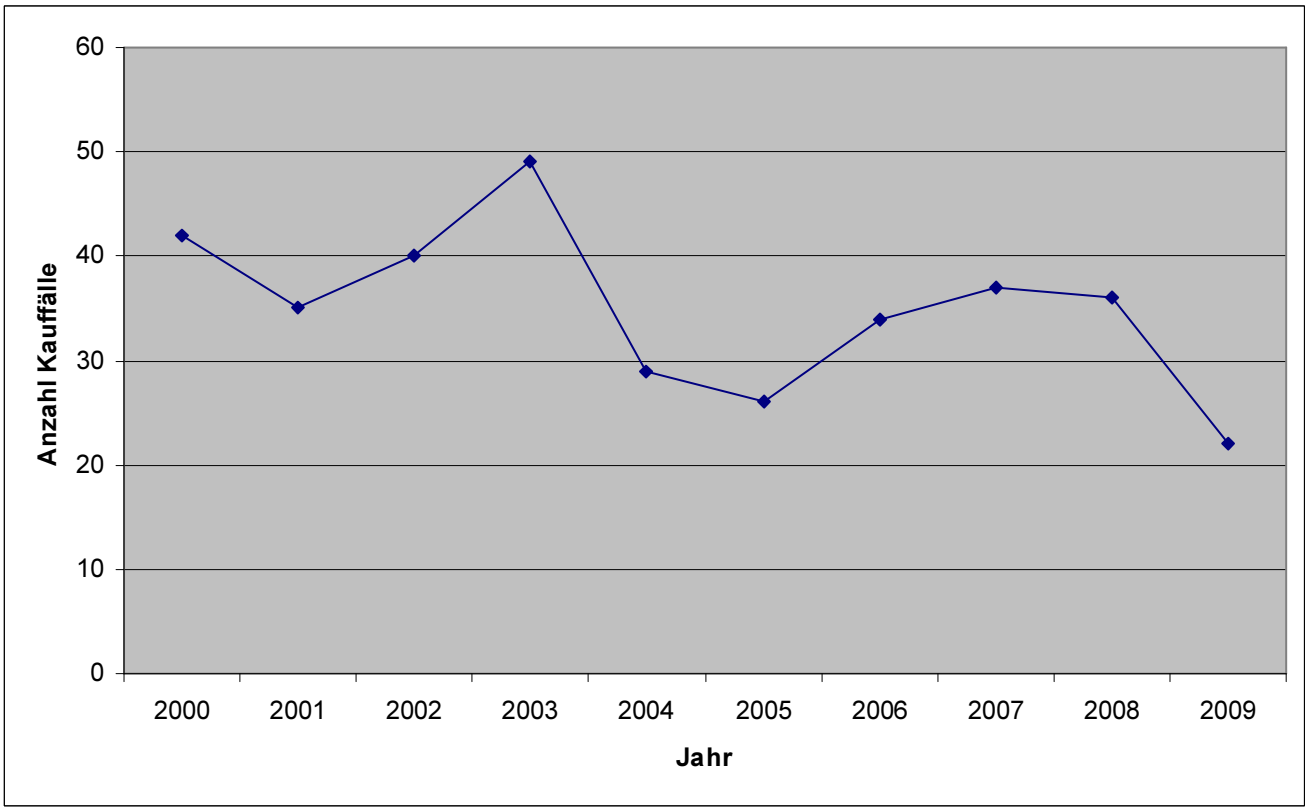
6.2 **Mehrfamilienhäuser (Anzahl Verkäufe gemeindeweise)**

	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Gemeinde	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Aldenhoven	21	10	23	19	8	3	4	4	5	2
Heimbach	0	0	0	1	0	1	1	1	0	0
Hürtgenwald	0	1	1	0	2	1	0	0	2	0
Inden	1	1	0	0	0	1	1	2	1	0
Jülich	5	3	5	11	5	6	15	9	6	8
Kreuzau	3	1	1	2	0	1	3	3	0	1
Langerwehe	3	2	1	4	1	0	2	4	4	1
Linnich	3	6	5	2	2	3	3	3	5	3
Merzenich	2	4	0	1	0	0	0	4	5	0
Nideggen	0	2	0	1	2	1	1	1	0	1
Niederzier	4	2	1	3	4	1	2	5	3	2
Nörvenich	0	2	1	1	1	3	1	1	5	0
Titz	0	0	1	1	4	4	0	0	0	2
Vettweiß	0	1	1	3	0	1	1	0	0	2

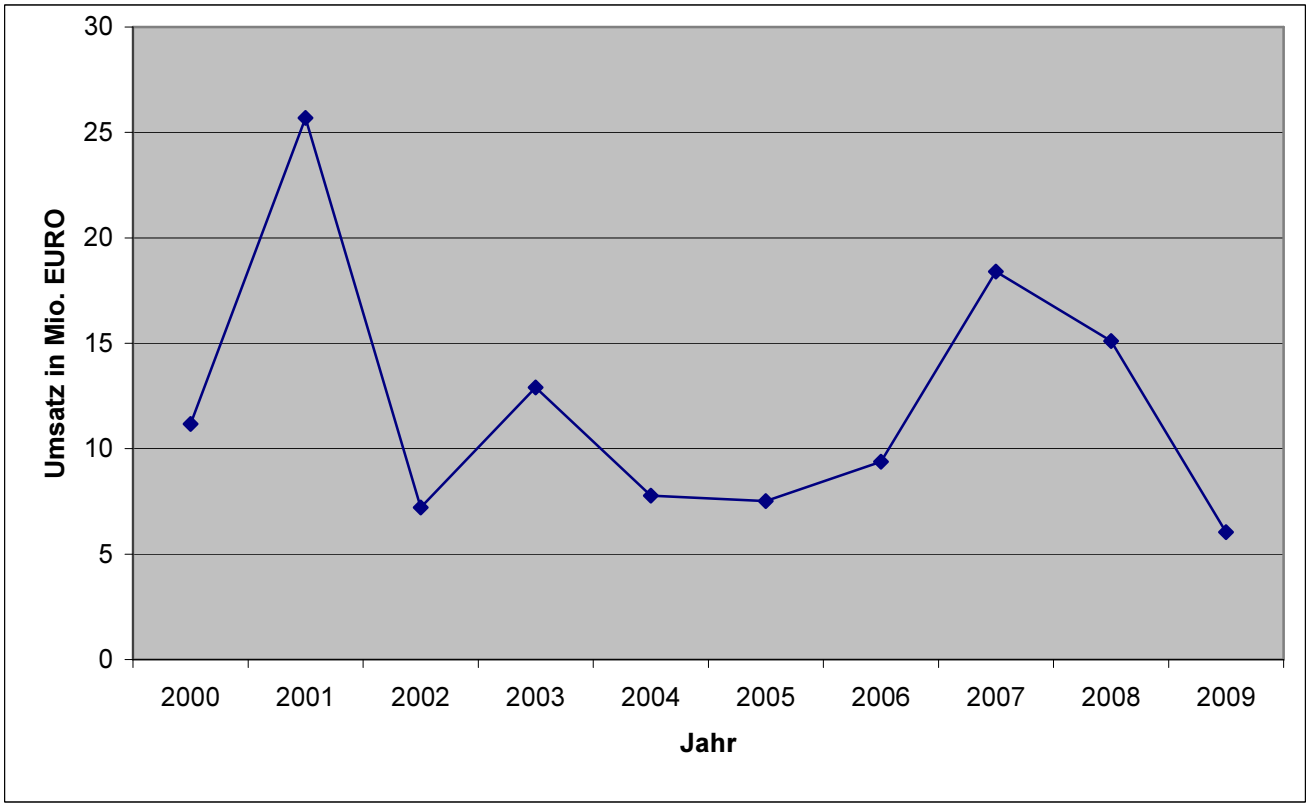
Mehrfamilienhäuser (Umsatz Verkäufe gemeindeweise)

	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	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Aldenhoven	3,15	5,45	2,83	2,53	2,32	0,54	0,71	4,56	1,13	0,83
Heimbach	0,00	0,00	0,00	0,15	0,00	0,28	0,02	0,25	0,00	0,00
Hürtgenwald	0,00	0,20	0,35	0,00	0,28	0,18	0,00	0,00	0,58	0,00
Inden	0,24	0,51	0,00	0,00	0,00	0,17	0,54	3,02	0,52	0,00
Jülich	1,78	1,63	1,30	4,68	2,09	2,03	4,62	2,52	3,28	2,92
Kreuzau	0,86	0,12	0,22	0,79	0,00	0,08	1,20	1,24	0,00	0,25
Langerwehe	0,90	3,16	0,25	1,05	0,15	0,00	1,01	1,79	0,62	0,26
Linnich	1,51	6,18	1,47	0,89	0,26	0,49	0,30	0,55	1,86	0,65
Merzenich	0,72	2,66	0,00	0,30	0,00	0,00	0,00	1,86	2,88	0,00
Nideggen	0,00	0,64	0,00	0,11	0,45	1,14	0,26	0,22	0,00	0,14
Niederzier	2,02	4,27	0,16	0,65	0,89	0,44	0,15	0,90	1,43	0,13
Nörvenich	0,00	0,72	0,33	0,34	0,22	0,46	0,15	1,49	2,81	0,00
Titz	0,00	0,00	0,15	0,12	1,11	1,45	0,00	0,00	0,00	0,47
Vettweiß	0,00	0,15	0,15	1,31	0,00	0,25	0,42	0,00	0,00	0,40

6.2.1 **Verkäufe Mehrfamilienhäuser 2000 - 2009 (Anzahl)**



6.2.2 **Verkäufe Mehrfamilienhäuser 2000 - 2009 (Umsatz)**



6.2.3 **Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2007 - 2009 gemeindeweise**

Aldenhoven			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	1	0
>100 - 150	0	1	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	2	0
>250 - 300	1	0	1
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	1	0
>450 - 500	1	0	0
über 500	1	0	1

Heimbach			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
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	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.	2007	2008	2009
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	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

Inden			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
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	2	1	1

Jülich			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	0	0
>100 - 150	1	2	2
>150 - 200	1	0	1
>200 - 250	1	0	0
>250 - 300	1	1	1
>300 - 350	3	1	2
>350 - 400	0	0	1
>400 - 450	0	1	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	1	1

Kreuzau			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	1	0	1
>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.	2007	2008	2009
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	1	0
>100 - 150	1	1	0
>150 - 200	0	1	0
>200 - 250	0	1	0
>250 - 300	0	0	1
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	1	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	2	0	0

Linnich			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	0	0
>100 - 150	1	4	1
>150 - 200	0	0	1
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	1	0	1
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	1	0

Merzenich			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	2	0
>200 - 250	2	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	1	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	1	0
über 500	1	2	0

Nideggen			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	1
>150 - 200	0	0	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	0

Niederzier			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	1	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	2	0	1
>150 - 200	1	0	0
>200 - 250	0	1	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	1	0	0
>400 - 450	0	1	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	1	1

Nörvenich			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	2	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	1	0
über 500	1	2	0

Titz			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	1
>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	1
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Vettweiß			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	1
>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	0	0	0

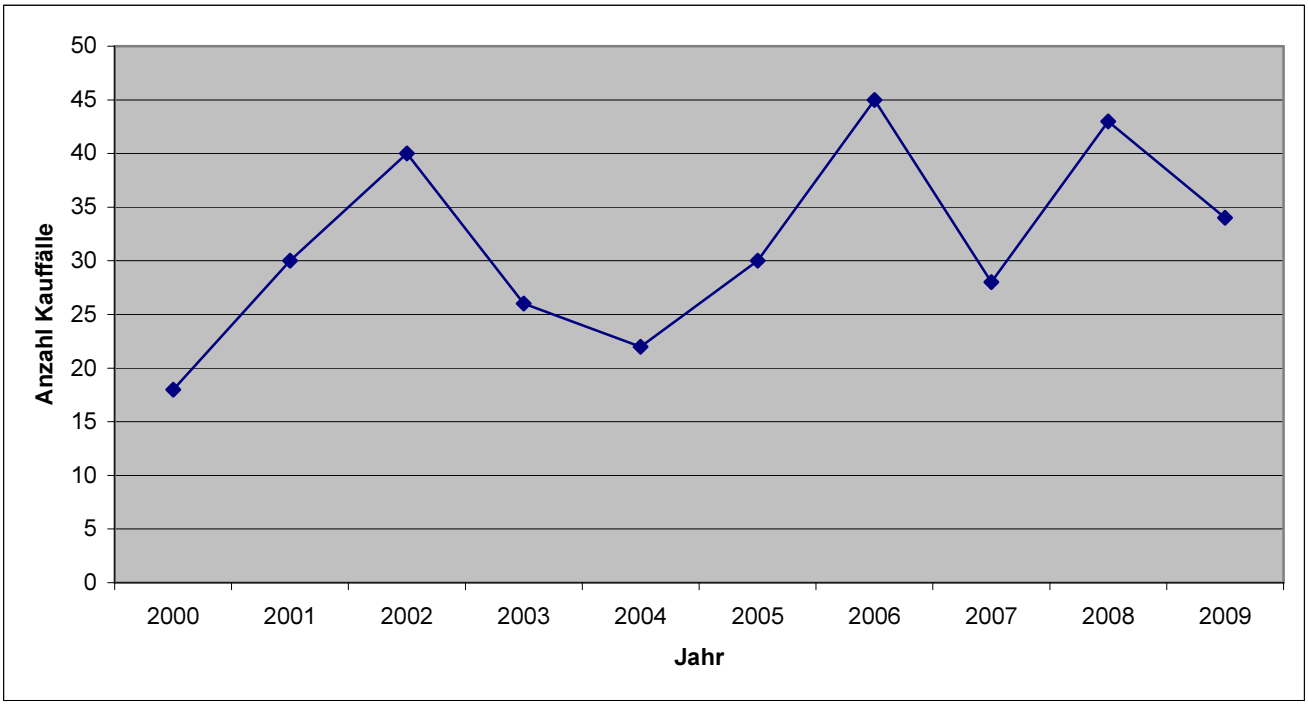
6.3 **Wohn- und Geschäftshäuser (Anzahl Verkäufe gemeindeweise)**

	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Gemeinde	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Aldenhoven	2	1	1	5	3	1	7	5	2	2
Heimbach	1	4	2	1	3	2	3	1	3	1
Hürtgenwald	2	2	2	1	0	2	1	1	2	0
Inden	0	0	0	0	1	0	1	3	2	1
Jülich	3	7	12	7	2	9	8	5	13	11
Kreuzau	2	2	8	4	4	2	3	2	4	6
Langerwehe	0	2	3	3	0	3	2	0	1	2
Linnich	1	4	4	2	2	6	7	1	5	2
Merzenich	1	1	0	1	1	0	2	1	2	2
Nideggen	1	1	2	1	0	2	2	2	2	4
Niederzier	2	2	2	0	0	0	3	1	2	2
Nörvenich	0	1	0	0	2	0	2	2	0	0
Titz	3	3	3	0	3	3	2	3	2	1
Vettweiß	0	0	1	1	1	0	2	1	3	0

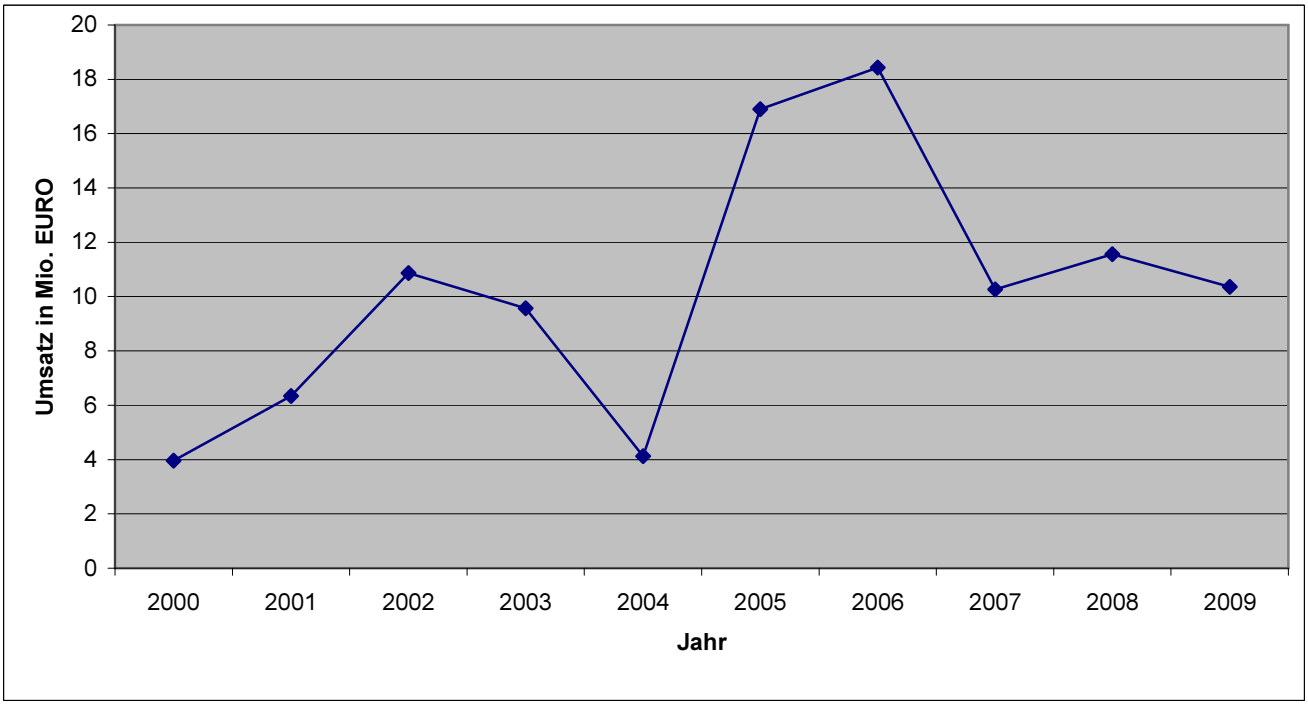
Wohn- und Geschäftshäuser (Umsatz Verkäufe gemeindeweise)

	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	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Aldenhoven	0,10	0,17	0,10	2,58	0,91	0,10	4,12	3,59	0,28	0,31
Heimbach	0,14	0,39	0,22	0,08	0,33	0,17	0,61	0,13	0,47	0,14
Hürtgenwald	0,45	0,34	0,23	0,14	0,00	0,29	0,22	0,16	1,71	0,00
Inden	0,00	0,00	0,00	0,00	0,35	0,00	0,25	1,66	0,83	0,42
Jülich	1,31	1,73	3,29	4,50	0,39	13,75	3,29	2,46	4,60	3,90
Kreuzau	0,55	0,20	2,57	0,73	0,46	0,39	1,23	0,23	1,17	1,88
Langerwehe	0,00	0,30	1,03	0,82	0,00	0,72	1,22	0,00	0,22	0,40
Linnich	0,17	0,77	0,80	0,12	0,16	0,69	4,66	0,21	0,87	0,20
Merzenich	0,18	0,66	0,00	0,20	0,16	0,00	0,62	0,34	0,22	0,92
Nideggen	0,12	0,13	0,55	0,19	0,00	0,25	0,20	0,34	0,26	1,77
Niederzier	0,48	0,37	0,49	0,00	0,00	0,00	0,62	0,13	0,29	0,29
Nörvenich	0,00	0,51	0,00	0,00	0,79	0,00	0,25	0,33	0,00	0,00
Titz	0,46	0,77	0,83	0,00	0,50	0,54	0,78	0,55	0,33	0,13
Vettweiß	0,00	0,00	0,76	0,21	0,07	0,00	0,36	0,14	0,31	0,00

6.3.1 **Verkäufe Wohn- und Geschäftshäuser 2000 - 2009 (Anzahl)**



6.3.2 **Verkäufe Wohn- und Geschäftshäuser 2000 - 2009 (Umsatz)**



6.3.3 **Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2007 - 2009 gemeindeweise**

Aldenhoven			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	0	0
>100 - 150	1	1	1
>150 - 200	0	1	1
>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	3	0	0

Heimbach			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	1	0
>100 - 150	1	0	1
>150 - 200	0	1	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.	2007	2008	2009
bis 50	0	1	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>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	0
über 500	0	1	0

Inden			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
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	2	1	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	1
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	1	0

Jülich			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	2	1
>100 - 150	1	1	0
>150 - 200	2	2	2
>200 - 250	0	1	1
>250 - 300	0	1	1
>300 - 350	0	2	0
>350 - 400	0	0	1
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	3
über 500	2	4	2

Kreuzau			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	1	1
>100 - 150	1	0	1
>150 - 200	0	0	1
>200 - 250	0	2	0
>250 - 300	0	0	2
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	1	1

Langerwehe			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	2
>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

Linnich			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	2	1
>100 - 150	0	1	1
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	1	0	0
>250 - 300	0	1	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	0

Merzenich			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	2	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	1
>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	1

Nideggen			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	0	0	1
> 50 - 100	0	1	0
>100 - 150	1	0	0
>150 - 200	0	1	1
>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	2

Niederzier			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	1
>100 - 150	1	1	0
>150 - 200	0	1	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	0	0	0

Nörvenich			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	1	0	0
>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	0
über 500	0	0	0

Titz			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	1	0
>100 - 150	0	0	1
>150 - 200	1	0	0
>200 - 250	0	1	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

Vettweiß			
€ in Tsd.	2007	2008	2009
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	2	0
>100 - 150	1	1	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

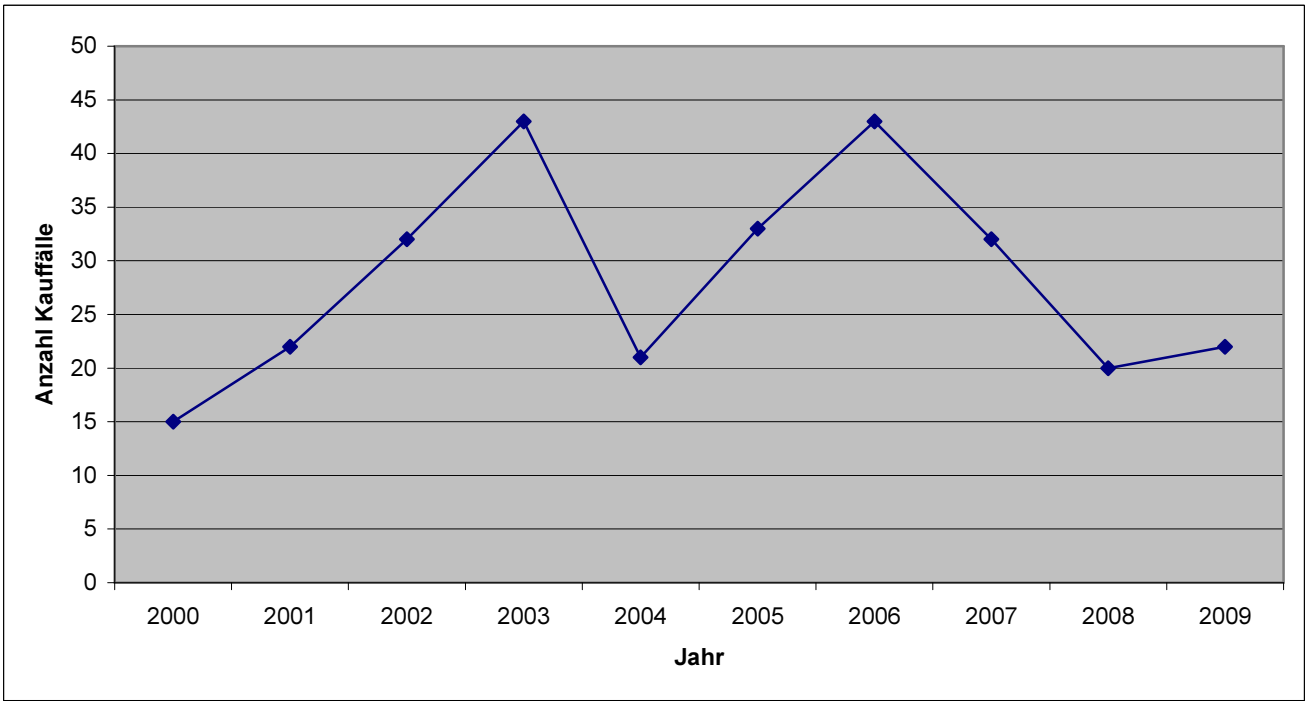
6.4 **Bebaute Gewerbegrundstücke (Anzahl Verkäufe gemeindeweise)**

	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Gemeinde	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Aldenhoven	1	1	3	6	3	1	2	4	1	0
Heimbach	0	1	1	0	0	1	2	1	3	0
Hürtgenwald	0	1	3	2	1	2	2	2	2	0
Inden	1	1	2	0	3	1	4	5	1	1
Jülich	7	10	5	10	3	10	7	5	6	6
Kreuzau	0	2	4	1	1	4	5	3	0	5
Langerwehe	0	0	0	2	2	2	4	0	1	2
Linnich	1	1	3	7	0	1	5	2	1	3
Merzenich	0	0	1	1	1	1	0	0	1	1
Nideggen	1	0	2	2	1	1	4	1	1	0
Niederzier	2	3	2	6	2	3	2	5	0	3
Nörvenich	0	1	3	2	2	3	2	2	0	0
Titz	1	1	2	3	2	2	4	0	3	1
Vettweiß	1	0	1	1	0	1	0	2	0	0

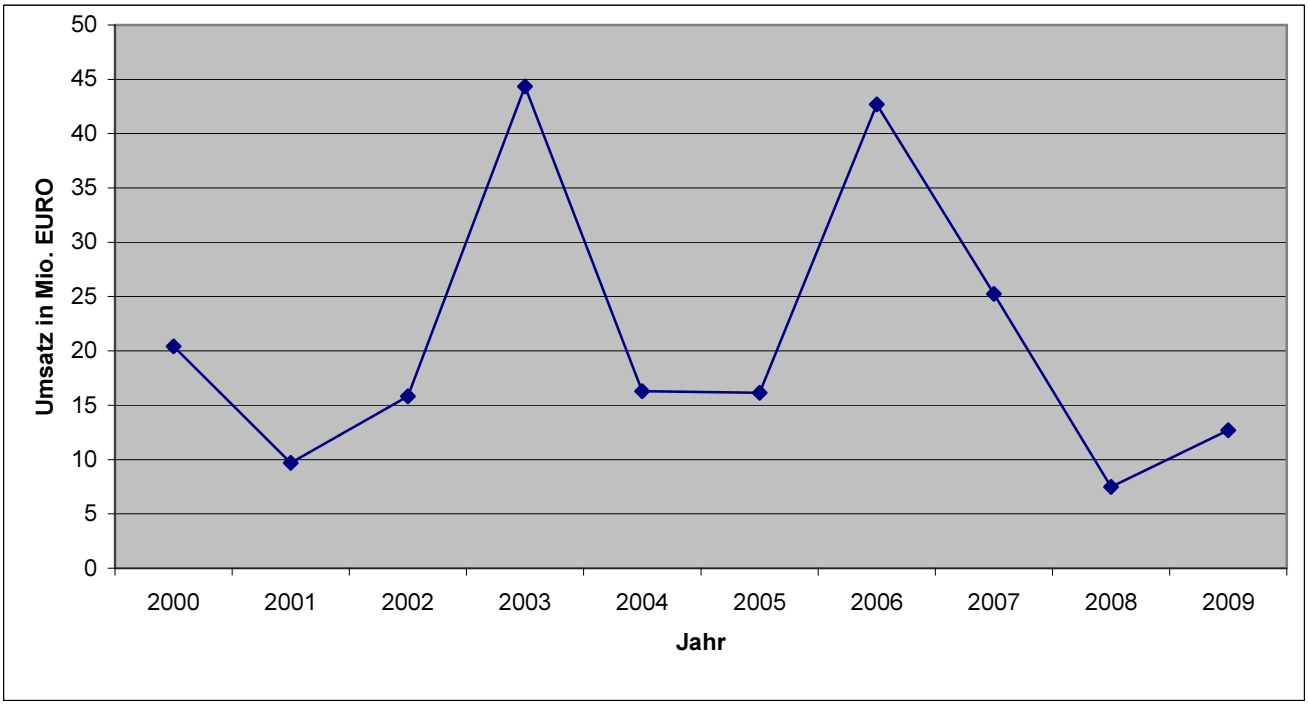
Bebaute Gewerbegrundstücke (Umsatz Verkäufe gemeindeweise)

	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	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Aldenhoven	0,19	1,59	1,30	6,71	0,97	0,18	6,26	2,75	0,11	0,00
Heimbach	0,00	0,03	0,14	0,00	0,00	0,13	0,43	0,30	0,29	0,00
Hürtgenwald	0,00	0,38	2,93	0,11	1,59	0,39	3,01	0,23	0,15	0,00
Inden	2,66	0,42	3,64	0,00	1,22	0,34	1,87	1,86	2,10	1,87
Jülich	3,04	4,90	2,20	2,96	5,34	4,64	18,04	2,79	3,65	4,81
Kreuzau	0,00	0,79	1,46	11,90	0,06	5,95	2,73	8,53	0,00	1,47
Langerwehe	0,00	0,00	0,00	1,24	0,69	1,02	1,35	0,00	0,05	0,29
Linnich	0,13	0,29	1,11	3,96	0,00	0,08	1,15	0,40	0,08	0,44
Merzenich	0,00	0,00	0,19	0,16	0,95	0,06	0,00	0,00	0,21	0,45
Nideggen	0,36	0,00	0,46	0,68	0,10	0,00	6,56	5,65	0,24	0,00
Niederzier	11,82	1,05	0,88	14,54	4,60	2,46	0,19	1,81	0,00	3,34
Nörvenich	0,00	0,11	1,00	0,68	0,48	0,44	0,44	0,51	0,00	0,00
Titz	2,06	0,12	0,33	1,24	0,30	0,41	0,66	0,00	0,59	0,03
Vettweiß	0,17	0,00	0,17	0,16	0,00	0,06	0,00	0,42	0,00	0,00

6.4.1 **Verkäufe bebaute Gewerbegrundstücke 2000 - 2009 (Anzahl)**



6.4.2 **Verkäufe bebaute Gewerbegrundstücke 2000 - 2009 (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 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.

		Verkäufe in 2007	
Jülich Jülich	2007	1950 - 2010	55 - 75
Kreuzau Kreuzau	2008	1890 - 2030	60 - 130

Gemeinde/Stadt Ort	Baujahr	Wert der Wohneinheit von - bis EURO/qm	Wohnfläche ca. von - bis qm
		Verkäufe in 2008	
Kreuzau			
Kreuzau	2008	1830 - 1980	75 - 85
		Verkäufe in 2009	
Jülich			
Jülich	2009	1500 - 1700	35 - 140
Kreuzau			
Kreuzau	2010	2000 - 2200	60 - 95

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	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Siersdorf		1100-1400					
Jülich	1600-1900				1950-2010		1500-1700
Kreuzau					1890-2030	1830-1980	2000-2200
Lamersdorf	1280-1450						
Linnich			1225-1600				

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 2000 - 2009

7.2.1 Wohnungseigentum (Anzahl Verkäufe gemeindeweise)

	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Gemeinde	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Aldenhoven	27	15	7	23	8	17	9	6	14	9
Heimbach	1	0	2	3	1	1	2	5	3	1
Hürtgenwald	2	3	8	5	5	3	3	5	1	4
Inden	11	3	13	19	8	21	15	4	7	0
Jülich	57	39	54	36	60	39	47	58	55	40
Kreuzau	58	46	45	33	18	29	14	30	30	38
Langerwehe	18	20	26	44	29	50	13	19	21	33
Linnich	10	38	27	15	15	18	11	18	17	17
Merzenich	28	15	19	23	19	20	14	11	9	14
Nideggen	11	10	9	12	10	16	10	9	8	12
Niederzier	8	7	10	6	3	12	4	8	5	9
Nörvenich	21	14	16	14	18	15	19	19	14	17
Titz	7	5	6	7	0	7	14	1	5	7
Vettweiß	4	2	2	7	2	1	5	7	4	2

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	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Aldenhoven	1,85	0,88	0,56	1,81	0,89	1,50	0,69	0,76	0,94	1,21
Heimbach	0,18	0,00	0,25	0,28	0,09	0,02	0,01	0,45	0,20	0,05
Hürtgenwald	0,20	0,31	0,60	0,26	0,48	0,24	0,37	0,49	0,03	0,26
Inden	1,09	0,25	1,81	2,24	1,03	1,78	3,14	0,65	0,99	0,00
Jülich	5,20	3,32	6,89	3,34	3,76	2,84	3,07	6,14	7,29	4,20
Kreuzau	7,45	5,83	6,43	3,23	1,92	2,92	1,50	2,99	2,62	4,77
Langerwehe	2,11	2,18	2,84	1,65	1,39	1,80	0,98	1,14	1,21	1,58
Linnich	0,97	3,57	1,92	1,19	1,03	1,28	0,59	0,76	1,16	0,97
Merzenich	3,08	1,48	2,11	2,30	1,93	2,08	1,43	2,03	0,69	1,10
Nideggen	0,68	1,29	0,93	0,68	0,76	1,22	0,36	0,84	0,41	0,71
Niederzier	0,53	0,78	0,93	0,53	0,27	1,21	0,42	0,74	0,27	0,67
Nörvenich	1,49	1,09	1,45	1,02	1,28	1,42	1,07	1,07	1,04	0,84
Titz	0,48	0,34	0,53	0,35	0,00	0,66	0,98	0,02	0,16	0,56
Vettweiß	0,40	0,18	0,12	0,76	0,16	0,09	0,39	0,73	0,50	0,11

8. Bodenrichtwerte 31.12.2000 - 01.01.2010

Summe der beschlossenen Richtwerte insgesamt - Anzahl der Kaufpreise

Stichtag	31.12. 2000	31.12. 2001	31.12. 2002	01.01. 2004	01.01. 2005	01.01. 2006	01.01. 2007	01.01. 2008	01.01. 2009	01.01. 2010
beschlossen	312	312	301	307	307	308	310	308	309	552
Anzahl KP	2385	2350	2344	2231	1865	2491	2004	2074	2055	2057

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 Geschäftsstelle erteilt jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte. Die Daten können unter http://www.borisplus.nrw.de/ im Internet abgerufen werden.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

8.2.1 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für Bauland

Stichtag	31.12. 2000	31.12. 2001	31.12. 2002	01.01. 2004	01.01. 2005	01.01. 2006	01.01. 2007	01.01. 2008	01.01. 2009	01.01. 2010
beschlossen	171	171	161	167	167	168	170	168	168	465

8.2.2 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen

Stichtag	31.12. 2000	31.12. 2001	31.12. 2002	01.01. 2004	01.01. 2005	01.01. 2006	01.01. 2007	01.01. 2008	01.01. 2009	01.01. 2010
beschlossen	22	22	22	22	22	22	22	22	23	61

8.3 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

8.3.1 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Stichtag	31.12. 2000	31.12. 2001	31.12. 2002	01.01. 2004	01.01. 2005	01.01. 2006	01.01. 2007	01.01. 2008	01.01. 2009	01.01. 2010
beschlossen	117	117	116	116	116	116	116	116	116	24

8.3.2 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Stichtag	31.12. 2000	31.12. 2001	31.12. 2002	01.01. 2004	01.01. 2005	01.01. 2006	01.01. 2007	01.01. 2008	01.01. 2009	01.01. 2010
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 Eigentumsmaßna	Gewerbliche Bauflächen		
		ebf	ebp	ebf	ebp
Aldenhoven	gut mittel mäßig	140,- 110,- 85,-		25,-	
Heimbach	gut mittel mäßig	85,- 75,- 60,-		20,-	
Hürtgenwald	gut mittel mäßig	130,- 85,- 65,-		30,-	
Inden	gut mittel mäßig	120,- 95,- 85,-		25,-	
Jülich	gut mittel mäßig	200,- 100,- 80,-		25,-	
Kreuzau	gut mittel mäßig	170,- 115,- 70,-		20,-	
Langerwehe	gut mittel mäßig	160,- 130,- 85,-		30,-	
Linnich	gut mittel mäßig	110,- 90,- 80,-		25,-	
Merzenich	gut mittel mäßig	170,- 115,- 100,-		25,-	
Nideggen	gut mittel mäßig	130,- 90,- 60,-		25,-	
Niederzier	gut mittel mäßig	110,- 85,- 55,-		35,-	
Nörvenich	gut mittel mäßig	130,- 95,- 70,-		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. 1,2 % und die Preise bezüglich landwirtschaftlich genutzter Grundstücke um ca. 0,49 % 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

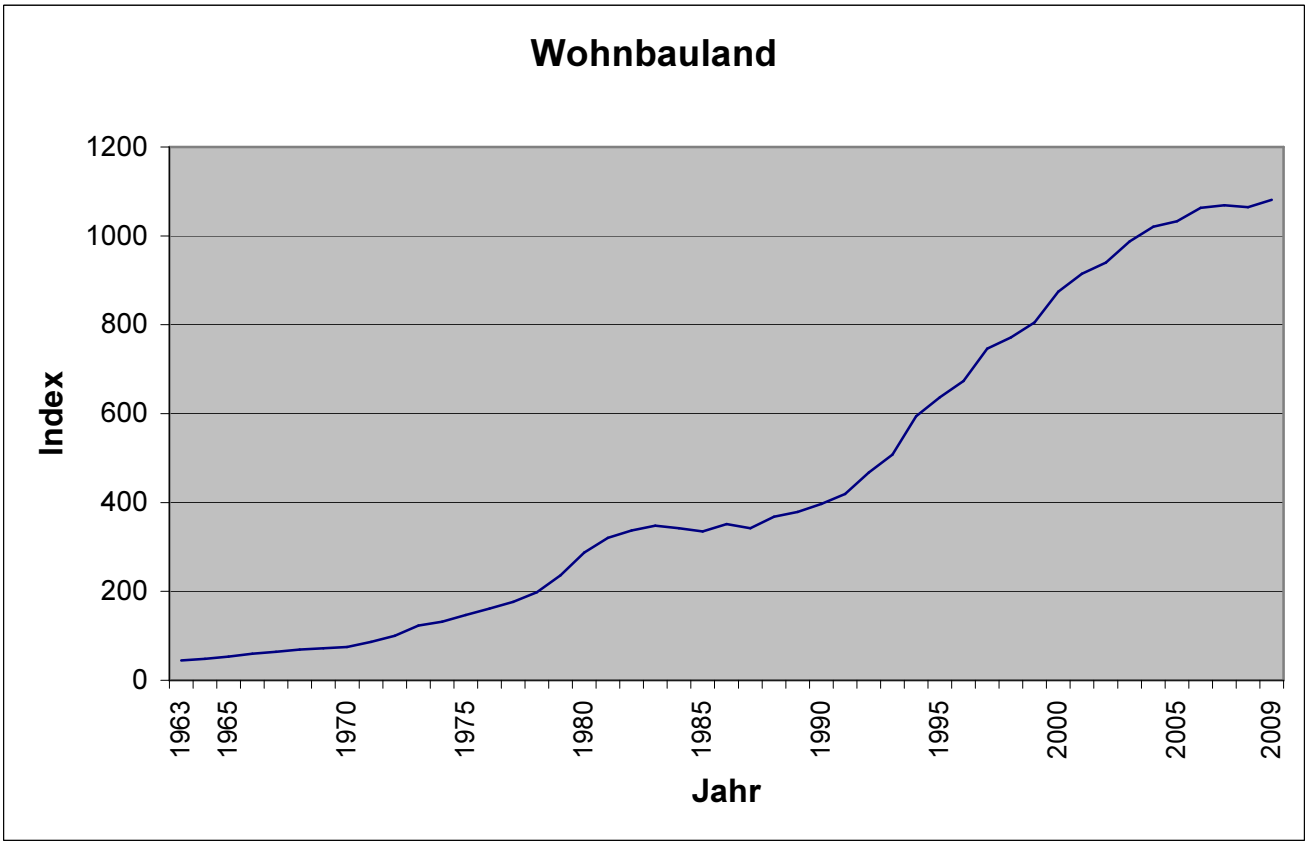
9.1.1 Bodenindex Wohnbauland

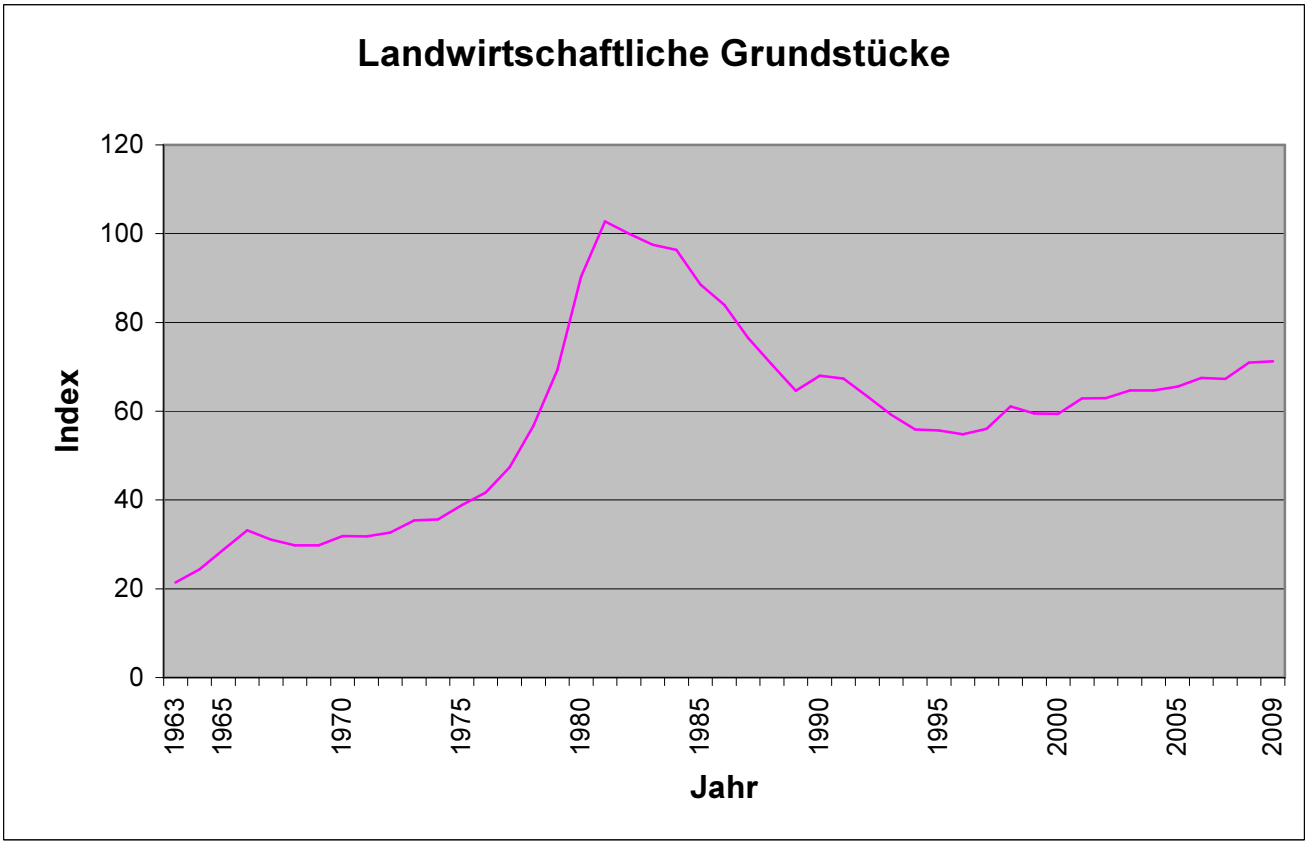
Jahr	Veränderungen gegenüber Vorjahr in %	Index	Umrechnungsfaktor für 01.01.2010
1963		44,4	24,2635
1964	9,00	48,4	22,2601
1965	10,30	53,4	20,1814
1966	12,40	60,0	17,9550
1967	7,20	64,3	16,7491
1968	7,30	69,0	15,6096
1969	4,50	72,1	14,9374
1970	4,00	75,0	14,3629
1971	15,60	86,7	12,4246
1972	15,30	100,0	10,7759
1973	23,00	123,0	8,7609
1974	6,90	131,5	8,1954
1975	11,80	147,0	7,3304
1976	9,70	161,3	6,6823
1977	9,50	176,6	6,1025
1978	12,10	197,9	5,4438
1979	19,20	236,0	4,5670
1980	21,90	287,6	3,7465
1981	11,40	320,4	3,3631
1982	5,10	336,8	3,1999
1983	3,40	348,2	3,0947
1984	-1,80	341,9	3,1514
1985	-2,11	334,7	3,2193
1986	5,02	351,5	3,0654
1987	-2,57	342,5	3,1463
1988	7,41	367,9	2,9292
1989	3,01	378,9	2,8437
1990	4,69	396,7	2,7163
1991	5,62	419,0	2,5717
1992	11,51	467,2	2,3063
1993	8,65	507,7	2,1227
1994	17,05	594,2	1,8135
1995	7,13	636,6	1,6928
1996	5,74	673,1	1,6009
1997	10,81	745,9	1,4447
1998	3,40	771,2	1,3972
1999	4,44	805,5	1,3378
2000	8,59	874,7	1,2320
2001	4,55	914,5	1,1784
2002	2,75	939,6	1,1468
2003	5,13	987,8	1,0909
2004	3,35	1020,9	1,0555
2005	1,17	1032,9	1,0433
2006	2,93	1063,1	1,0136
2007	0,52	1068,7	1,0084
2008	-0,36	1064,8	1,0120
2009	1,20	1081,5	1,0000

9.1.2 **Bodenindex landwirtschaftliche Grundstücke**

Jahr	Veränderungen gegenüber Vorjahr in %	Index	Umrechnungsfaktor für 01.01.2010
1963		21,4	3,3334
1964	14,16	24,4	2,9199
1965	18,09	28,8	2,4726
1966	15,15	33,2	2,1473
1967	-6,26	31,1	2,2907
1968	-4,13	29,8	2,3894
1969	-0,10	29,8	2,3918
1970	7,06	31,9	2,2340
1971	-0,48	31,8	2,2448
1972	2,95	32,7	2,1805
1973	8,39	35,4	2,0117
1974	0,56	35,6	2,0005
1975	9,14	38,9	1,8330
1976	7,30	41,7	1,7083
1977	13,57	47,4	1,5042
1978	19,73	56,7	1,2563
1979	22,23	69,3	1,0278
1980	30,15	90,3	0,7897
1981	13,95	102,8	0,6930
1982	-2,77	100,0	0,7128
1983	-2,53	97,5	0,7313
1984	-1,13	96,4	0,7396
1985	-8,11	88,6	0,8049
1986	-5,23	83,9	0,8493
1987	-8,84	76,5	0,9317
1988	-7,94	70,4	1,0121
1989	-8,21	64,6	1,1026
1990	5,17	68,0	1,0484
1991	-0,92	67,4	1,0581
1992	-6,05	63,3	1,1262
1993	-6,47	59,2	1,2042
1994	-5,61	55,9	1,2757
1995	-0,31	55,7	1,2797
1996	-1,57	54,8	1,3001
1997	2,19	56,0	1,2722
1998	9,07	61,1	1,1664
1999	-2,60	59,5	1,1976
2000	-0,17	59,4	1,1996
2001	5,83	62,9	1,1335
2002	0,07	62,9	1,1327
2003	2,79	64,7	1,1020
2004	0,00	64,7	1,1020
2005	1,31	65,5	1,0877
2006	3,01	67,5	1,0560
2007	-0,34	67,3	1,0596
2008	5,44	70,9	1,0049
2009	0,49	71,3	1,0000

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





9.2 **Liegenschaftszinssätze in % vom 31.12.2000 - 01.01.2010**

(Stand 01.01.2010)

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	31.12. 2000	31.12. 2001	31.12. 2002	01.01. 2004	01.01. 2005	01.01. 2006	01.01. 2007	01.01. 2008	01.01. 2009	01.01. 2010
Eigentumswohnungen	3,0-4,5	3,0-4,5	3,25	4,5	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	3,5
Ein- und Zweifamilien-wohnhäuser	3,5	3,5	3,0	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Mehrfamilien-wohnhäuser	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	6,0	6,0	6,0	6,,0
Gewerbe	--	--	--	6,5	6,5	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0

Bei den dargestellten Werten handelt es sich um Durchschnittswerte.

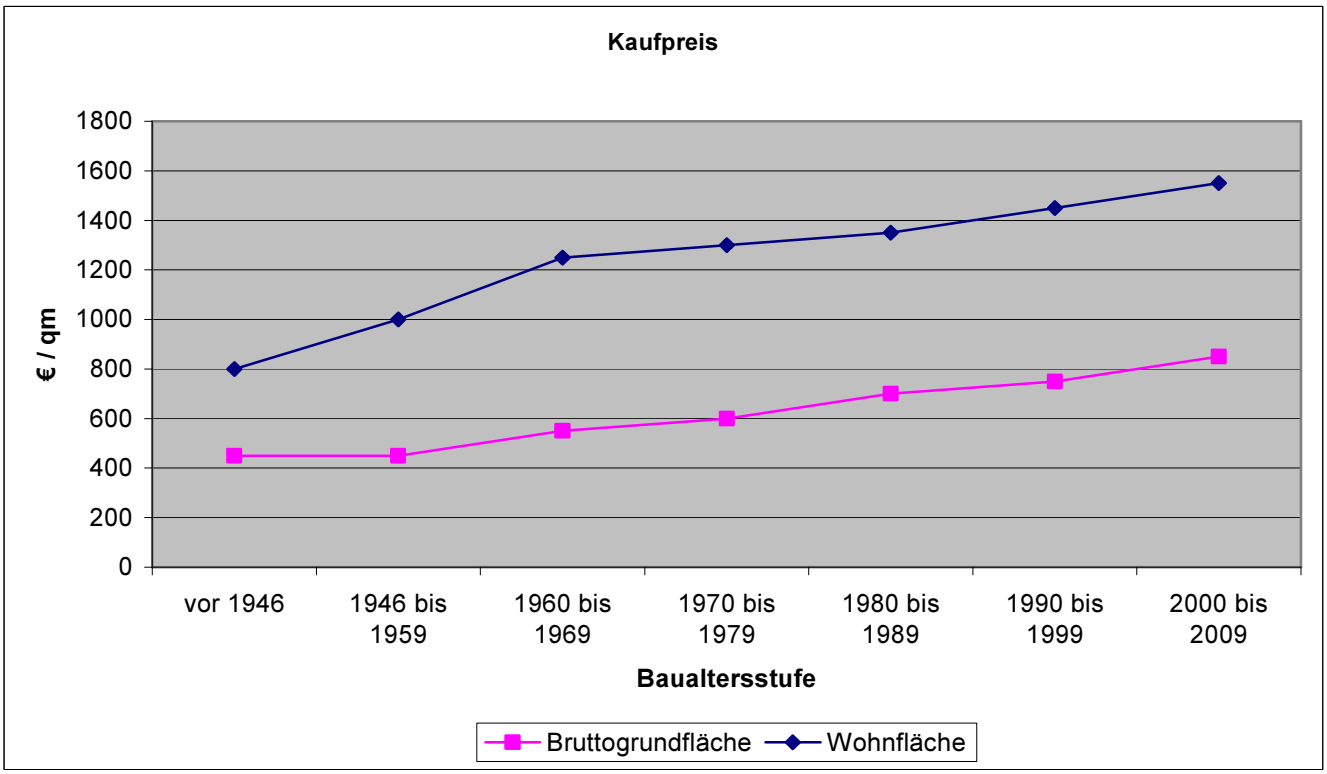
Bei der Bewertung von einzelnen Objekten können durchaus Abweichungen auftreten (die in der Art des Objektes begründet sind).

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 und zwischen 1990 und 1999 erbauten Objekten nur Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit einer Grundstücksgröße von ca. 450 qm, zwischen 1946 und 1959 und 1970 bis 1979 ca. 600 qm, zwischen 1960 und 1969 ca. 700 qm, zwischen 1980 bis 1989 ca. 500 qm und zwischen 2000 und 2009 mit einer Grundstücksgröße von ca. 400 qm in die Auswertung mit eingehen. Es ergeben sich Werte, in denen 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 2006 und 2009.

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.

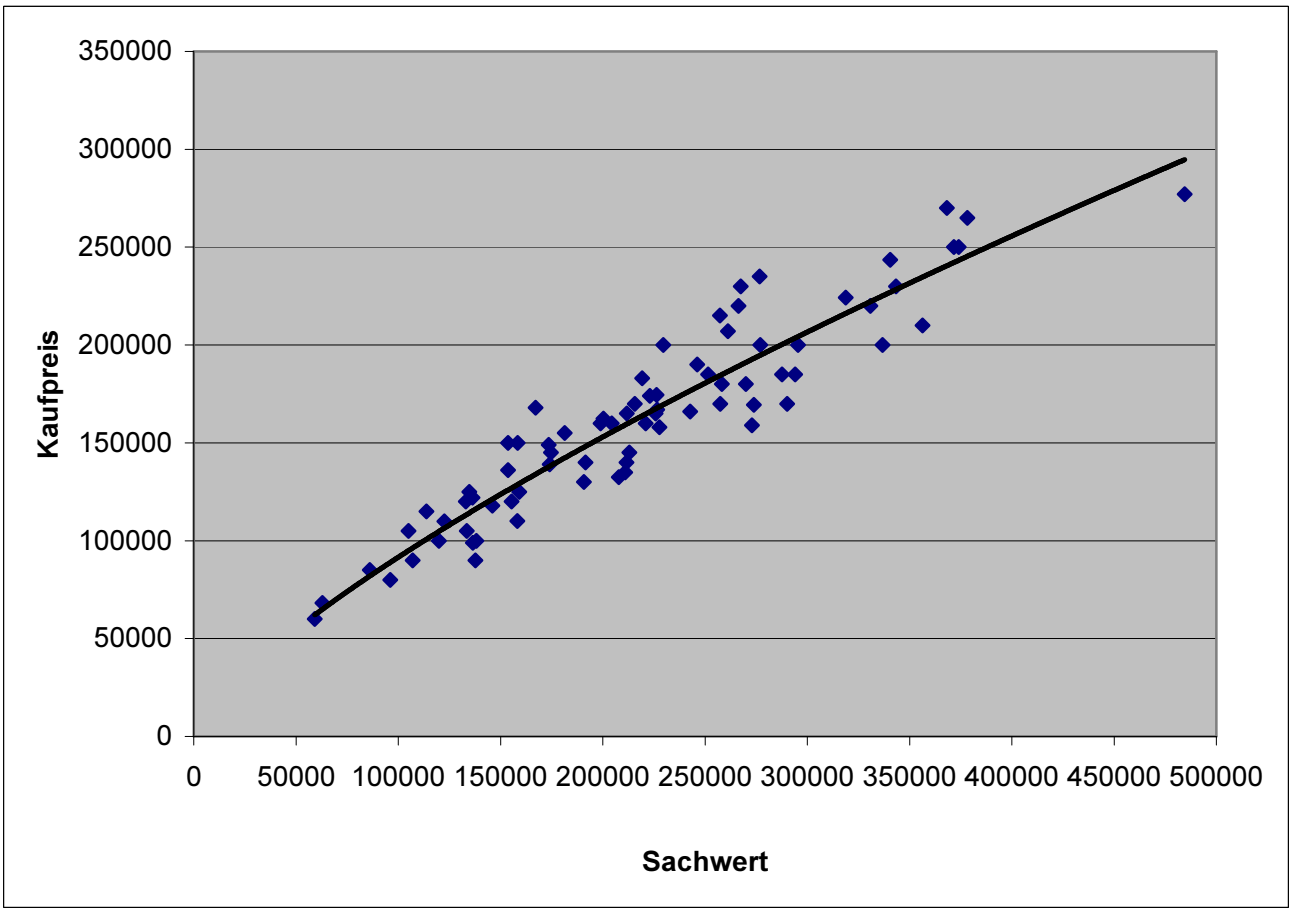
Baualtersstufe	Kaufpreis in €/qm Wohnfläche	Kaufpreis in €/qm Bruttogrundfläche	Durchschnittliche Grundstücksgröße	Durchschnittlicher Bodenwert in €/qm
vor 1946	800	450	450	90
1946 bis 1959	1000	450	600	100
1960 bis 1969	1250	550	700	100
1970 bis 1979	1300	600	600	110
1980 bis 1989	1350	700	500	105
1990 bis 1999	1450	750	450	105
2000 bis 2009	1550	850	400	120



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. In Morschenich wird derzeit das Umsiedlungsverfahren eingeleitet. 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. Für Morschenich werden entsprechende Regelungen erwartet.

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. Für Morschenich wurde eine entsprechende Bewertung vorgenommen. 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 31.12.2009**

STADT/GEMEINDE	Einwohnerzahl	Fläche in qkm
Aldenhoven	14062	43,45
Düren	90288	85,00
Heimbach	4467	64,81
Hürtgenwald	9061	88,05
Inden	7242	35,92
Jülich	33100	90,41
Kreuzau	18178	41,77
Langerwehe	13724	41,49
Linnich	13685	65,46
Merzenich	9927	37,91
Nideggen	10811	64,98
Niederzier	14810	63,40
Nörvenich	10764	66,20
Titz	8480	68,54
Vettweiß	9073	83,19
Kreis Düren	**267672**	**940,58**

Einwohnerzahlen der Städte und Gemeinden des Kreises Düren (je Gemeinde) Stand 31.12.2009

Gemeinde Aldenhoven		Stadt Heimbach	
Aldenhoven	7497	Hasenfeld	1200
Siersdorf	2811	Heimbach	1078
Freialdenhoven	1004	Vlatten	983
Niedermerz	981	Hergarten	550
Schleiden	876	Hausen	292
Dürboslar	688	Blens	290
Engelsdorf	206	Düttling	74

Gemeinde Hürtgenwald		Gemeinde Inden	
Vossenack	2266	Inden/Altdorf	3542
Gey	1734	Lucherberg	1059
Bergstein	998	Lamersdorf	1001
Hürtgen	762	Schophoven	779
Straß	735	Frenz	668
Kleinhau	689	Pier	194
Brandenberg	624		
Großhau	553		
Horm	236		
Zerkall	170		
Raffelsbrand	153		
Schafberg	84		
Simonskall	57		

Stadt Jülich

Jülich	16854
Koslar	2971
Stetternich	1749
Kirchberg	1690
Welldorf u. Serrest	1372
Barmen	1316
Lich-Steinstraß	1215
Broich	1127
Güsten	1118
Selgersdorf	804
Bourheim	790
Mersch	817
Pattern	445
Merzenhausen	392
Daubenrath	255
Altenburg	185

Gemeinde Kreuzau

Kreuzau	5003
Stockheim	2543
Drove	2220
Winden	2029
Obermaubach	1517
Untermaubach	1168
Üdingen	717
Boich	589
Leversbach	581
Thum	436
Schlagstein	383
Bilstein	328
Bergheim	288
Bogheim	236
Langenbroich	140

Gemeinde Langerwehe

Langerwehe	4009
Schlich	2339
Jüngersdorf	1755
Heistern	969
Hamich	861
Stütgerloch	798
Luchem	757
Merode	749
D'horn	390
Pier	355
Obergeich	315
Geich	217
"Gehöfte"	106
Schönthal	69
Wenau	35

Stadt Linnich

Linnich	4283
Tetz	1418
Körrenzig	1338
Gereonsweiler	1117
Ederen	975
Boslar	841
Gevenich	749
Rurdorf	711
Welz	640
Floßdorf	422
Glimbach	421
Kofferen	397
Hottorf	373

Gemeinde Merzenich

Merzenich	6857
Golzheim	1332
Girbelsrath	1248
Morschenich	490

Stadt Nideggen

Nideggen	3344
Schmidt	3094
Rath	918
Abenden	815
Embken	810
Berg-Thuir	704
Wollersheim	651
Brück	306
Muldenau	179

Gemeinde Niederzier

Niederzier	3557
Huchem-Stammeln	3448
Oberzier	3076
Ellen	2243
Hambach	1339
Krauthausen	750
Selhausen	397

Gemeinde Nörvenich

Nörvenich	3796
Eschweiler ü. Feld	1115
Binsfeld	937
Wissersheim	901
Frauwüllesheim	718
Pingsheim	687
Rath	634
Rommelsheim	521
Hochkirchen	393
Poll	254
Eggersheim	236
Dorweiler	222
Oberbolheim	183
Irresheim	165

Gemeinde Titz

Titz	2497
Rödingen	1325
Jackerath	774
Ameln	754
Hasselsweiler	655
Müntz	576
Höllen	513
Opherten	368
Gevelsdorf	309
Spiel	189
Hompesch	161
Kalrath	154
Ralshoven	115
Bettenhoven	49
Sevenich	27
Mündt	14

Gemeinde Vettweiß

Vettweiß	2281
Kelz	1128
Froitzheim	836
Jakobwüllesheim	773
Müddersheim	743
Gladbach	724
Soller	699
Disternich	662
Sievernich	423
Lüxheim	413
Ginnick	391

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
53877 Euskirchen

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

Rhein-Erft-Kreis

Geschäftsstelle
Kreisverwaltung
50126 Bergheim

Vorsitzender:
Geschäftsführer: Herr Hochbaum 02271/83-4731

Städteregion Aachen

Geschäftsstelle
Städteregionsverwaltung
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

Obere 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. 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,- €

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

4. Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke

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**)

5. Marktbericht 30,- €

- Zahl der Kauffälle (Gesamt/Teilmärkte)
- Umsatzentwicklung (Gesamt/Teilmärkte)
- Preisentwicklung (Wohnbauland/Landwirtschaft)
- Bodenindizes (Kreis Düren) 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/cms/amt/62/gutachter
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 1869-4438

Düren, den 05.05.2010

Steins
(Vorsitzender)