



---

**Grundstücksmarktbericht 2011**  
Kreis Düren  
Berichtszeitraum: 01.01.2010 - 31.12.2010



Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Düren



<b>Inhaltsübersicht (Teil 1)</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>	3
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	
2.1 Markttransparenz	3
2.2 Übersichtskarte Kreis Düren	4
<b>3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>	5
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	6
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	6
<b>4. Grundstücksmarktbericht des Jahres 2010</b>	
4.1 Anzahl der Kauffälle	
4.1.1 Anzahl der Kauffälle (gesamt) 1980 - 2010	7
4.1.2 Anzahl der Kauffälle 1990 - 2010 (differenziert)	7
4.1.3 Anzahl der Kauffälle in den jeweiligen Gemeinden	8
4.1.4 Umsatzentwicklung nach Umsatzanteilen und Anzahl der Kauffälle 2008 - 2010	9
4.2 Flächenumsatz	
4.2.1 Gliederung des Flächenumsatzes 2009 und 2010	10
4.3 Geldumsatz	
4.3.1 Umsatzentwicklung 2008 - 2010	11
4.3.2 Gesamtumsatz Kreis Düren 1990 - 2010	12
4.3.3 Gesamtumsatz 2010 in den jeweiligen Gemeinden	12
4.3.4 Umsatzsteigerung 2009 - 2010 in den jeweiligen Gemeinden	13
4.3.5 Betrachtungen zu den Umsätzen	13
<b>5. Unbebaute Grundstücke</b>	
5.1 Individueller Wohnungsbau	
5.1.1 Wohnbaulandverkäufe 2010 in den jeweiligen Gemeinden	14
5.1.2 Wohnbaulandverkäufe 2010 (Veränderungen gemeindeweise)	14
5.1.3 Wohnbaulandverkäufe 2001 - 2010 (Anzahl)	15
5.1.4 Wohnbaulandverkäufe 2001 - 2010 (Umsatz)	15
5.2 Geschosswohnungsbau	
5.2.1 Geschosswohnlandverkäufe 2001 - 2010 (Anzahl)	16
5.2.2 Geschosswohnlandverkäufe 2001 - 2010 (Umsatz)	16
5.3 Gewerbliche Bauflächen	
5.3.1 Gewerbelandverkäufe 2001 - 2010 (Anzahl gemeindeweise)	17
5.3.2 Gewerbelandverkäufe 2001 - 2010 (Umsatz gemeindeweise)	17
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	
5.4.1 Anzahl Landwirtschaftsverkäufe 2010 in den jeweiligen Gemeinden	18
5.4.2 Landwirtschaftsverkäufe 2001 - 2010 (Anzahl gemeindeweise)	
5.4.2.1 Nordkreis	19
5.4.2.2 Südkreis	20
5.4.3 Landwirtschaftsverkäufe 2001 - 2010 (Umsatz gemeindeweise)	
5.4.3.1 Nordkreis	21
5.4.3.2 Südkreis	22
5.4.4 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke Verkäufe 2001 - 2010 (Anzahl)	23
5.4.5 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke Verkäufe 2001 - 2010 (Umsatz)	23
5.4.6 Vergleich Kaufpreis zu Bonität bei Verkauf von Ackerlandflächen	24

<b>Inhaltsübersicht (Teil 2)</b>	<b>Seite</b>
<b>6. Bebaute Grundstücke</b>	
Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2008 - 2010	25
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser – Anzahl Verkäufe und Umsatz 2008 - 2010	26
6.1.1 Verkäufe 1- und 2-Familienhäuser in 2001 - 2010 (Anzahl gemeindeweise)	27
6.1.1.1 Nordkreis	28
6.1.1.2 Südkreis	29
6.1.2 Verkäufe 1- und 2-Familienhäuser 2001 - 2010 (Umsatz gemeindeweise)	
6.1.2.1 Nordkreis	30
6.1.2.2 Südkreis	31
6.1.3 Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen gemeindeweise 2008 - 2010	32 - 34
6.2 Mehrfamilienhäuser – Anzahl Verkäufe und Umsatz 2001 - 2010	35
6.2.1 Verkäufe Mehrfamilienhäuser 2001 - 2010 (Anzahl)	36
6.2.2 Verkäufe Mehrfamilienhäuser 2001 - 2010 (Umsatz)	36
6.2.3 Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen gemeindeweise 2008 - 2010	37 - 39
6.3 Wohn- und Geschäftshäuser – Anzahl Verkäufe und Umsatz 2001 - 2010	40
6.3.1 Verkäufe Wohn- und Geschäftshäuser 2001 - 2010 (Anzahl)	41
6.3.2 Verkäufe Wohn- und Geschäftshäuser 2001 - 2010 (Umsatz)	41
6.3.3 Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen gemeindeweise 2008 - 2010	42 - 44
6.4 Bebaute Gewerbegrundstücke – Anzahl Verkäufe und Umsatz 2001 - 2010	45
6.4.1 Verkäufe bebaute Gewerbegrundstücke 2001 - 2010 (Anzahl)	46
6.4.2 Verkäufe bebaute Gewerbegrundstücke 2001 - 2010 (Umsatz)	46
<b>7. Wohnungseigentum</b>	
7.1 Vergleichswerte über Eigentumswohnungen im Kreis Düren	47 - 48
7.2 Wohnungseigentum - Anzahl Verkäufe und Umsatz 2001 - 2010	
7.2.1 Wohnungseigentumsverkäufe 2001 - 2010 (Anzahl)	49
7.2.2 Wohnungseigentumsverkäufe 2001 - 2010 (Umsatz)	49
<b>8. Bodenrichtwerte 31.12.2000 - 01.01.2010</b>	
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
<b>9. Erforderliche Daten</b>	
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 - 56
9.3 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	57
9.4 Sachwertfaktoren	
9.4.1 Vergleich Kaufpreis zu Sachwert	58 - 59
<b>10. Besonderheiten im Kreis Düren durch den Braunkohletagebau</b>	60
<b>11. Sonstige Angaben</b>	
11.1 Einwohnerzahlen Kreis Düren	61 - 63
11.2 Adressen der Gutachterausschüsse	64 - 65
11.3 Leistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren	66 - 67
11.4 Herausgeber	68
11.5 Übergangsregelung für das Sachwertverfahrens nach ImmoWertV	69 - 70

## **1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes**

Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht wird bezogen auf den Kreis Düren (ohne Stadt Düren) der Grundstücksmarkt des Jahres 2010 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.

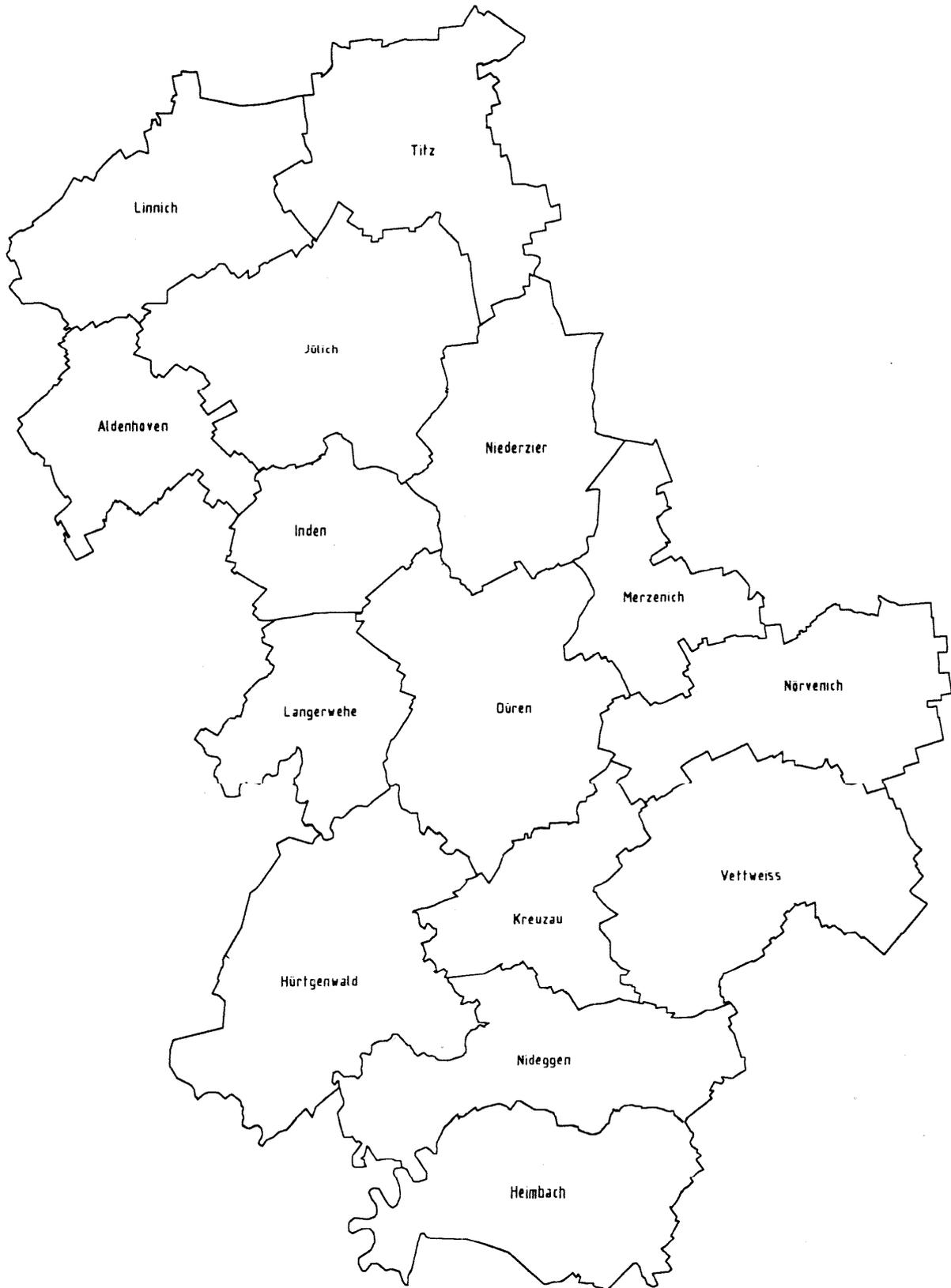
Daneben werden die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Indexreihen, Liegenschaftszinssätze, Vergleichspreise für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) veröffentlicht.

## **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/](http://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.

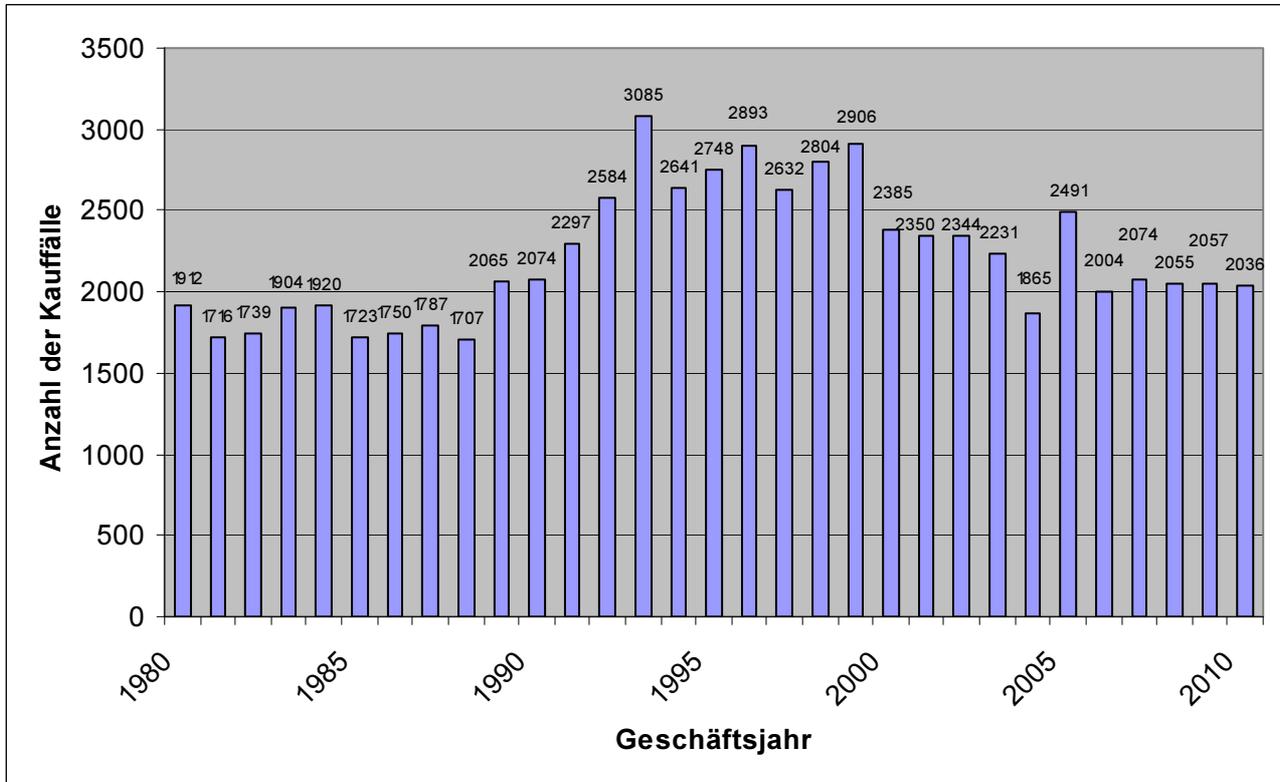
### **3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen**

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).

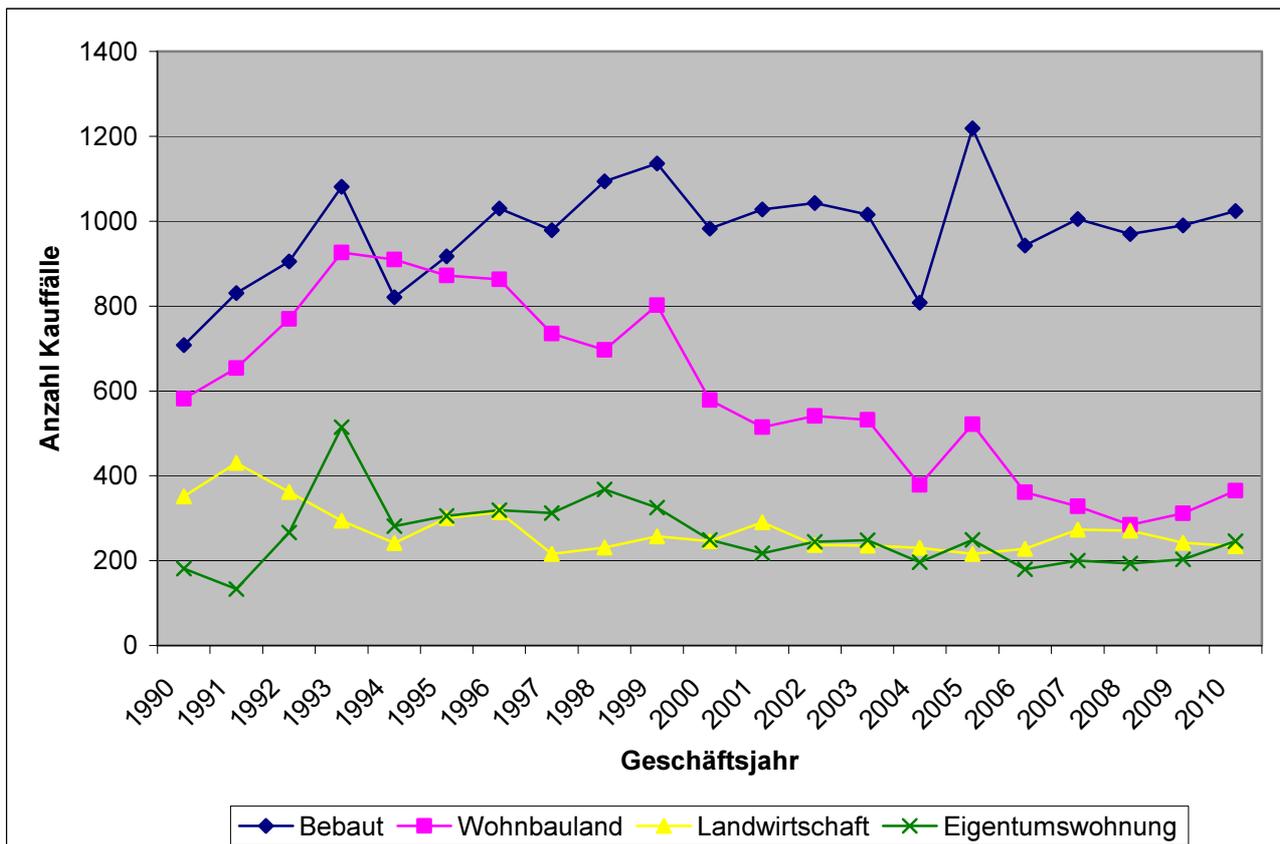
**4. Grundstücksmarktbericht des Jahres 2010**

**4.1 Anzahl der Kauffälle**

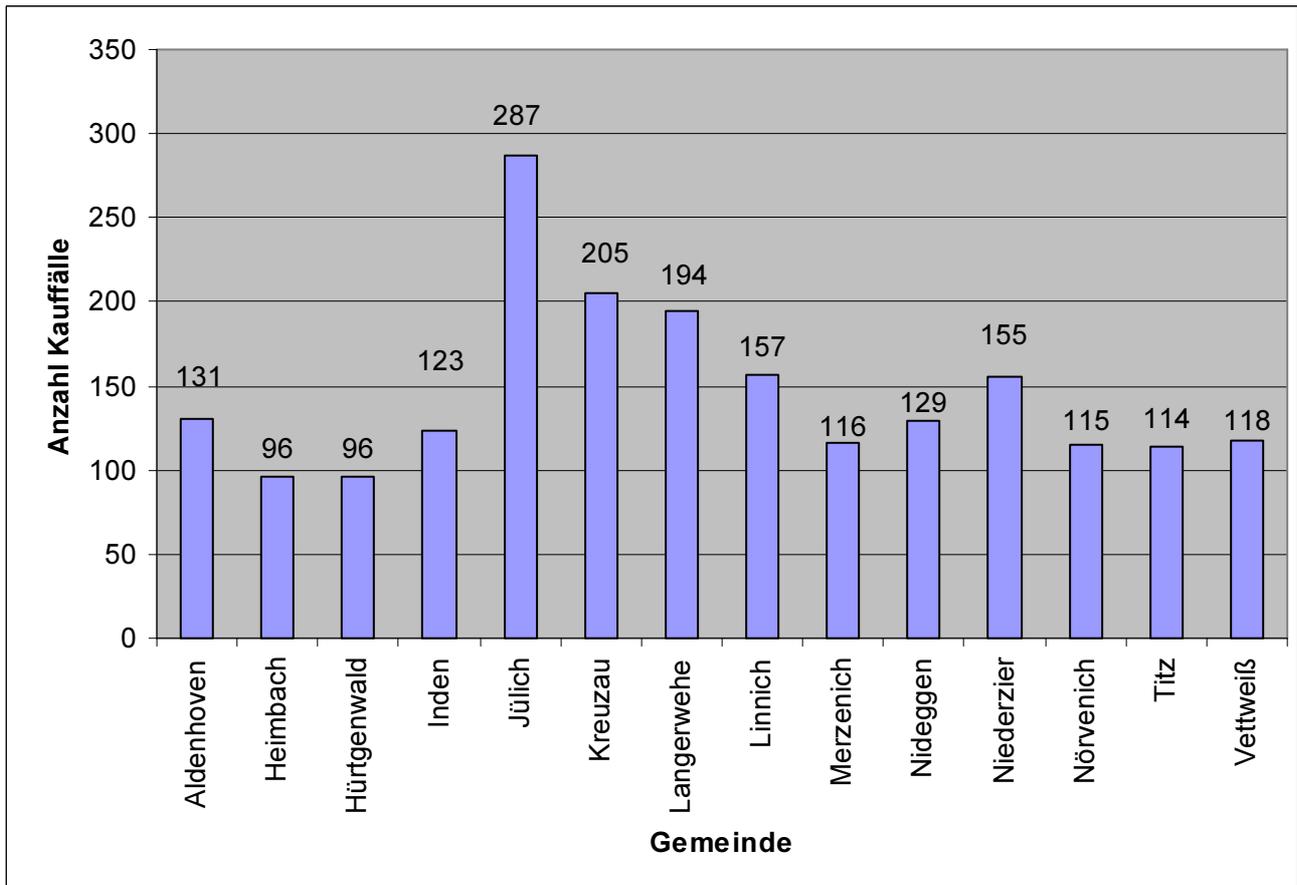
**4.1.1 Anzahl der Kauffälle (gesamt) 1980 - 2010**



**4.1.2 Anzahl der Kauffälle 1990 - 2010 (differenziert)**

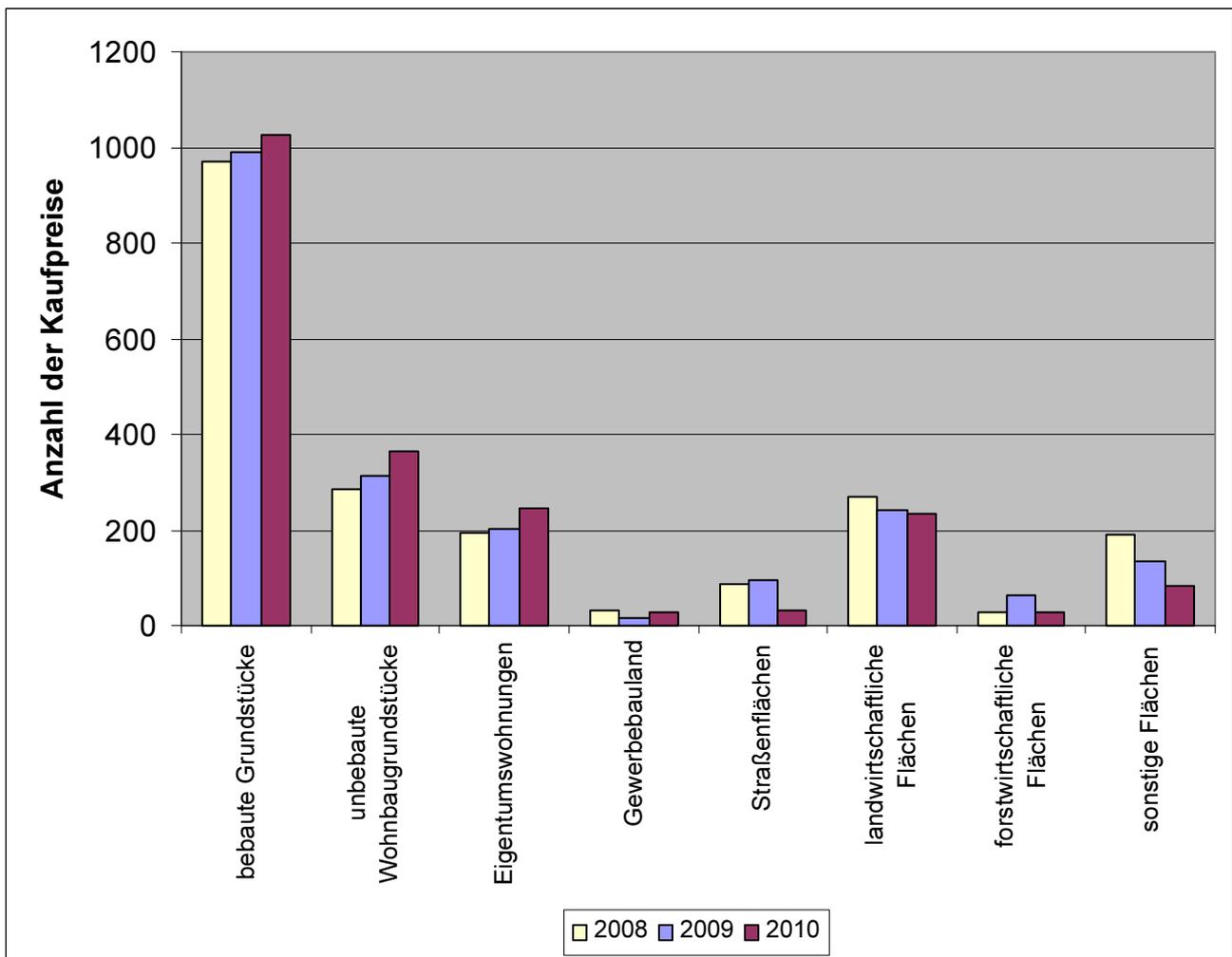


4.1.3 Anzahl der Kauffälle in den jeweiligen Gemeinden



4.1.4 Umsatzentwicklung nach Umsatzanteilen und Anzahl der Kauffälle 2008 – 2010

Jahr	2008		2009		2010	
bebaute Grundstücke	970	47,20%	990	48,13%	1024	50,29%
unbebaute Wohnbaugrundstücke	284	13,82%	311	15,12%	365	17,93%
Eigentumswohnungen	193	9,39%	203	9,87%	246	12,08%
Gewerbebauland	31	1,51%	17	0,83%	26	1,28%
Straßenflächen	87	4,23%	97	4,72%	33	1,62%
landwirtschaftliche Flächen	271	13,19%	242	11,76%	234	11,49%
forstwirtschaftliche Flächen	28	1,36%	64	3,11%	26	1,28%
sonstige Flächen	191	9,29%	133	6,47%	82	4,03%
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>2055</b>		<b>2057</b>		<b>2036</b>	

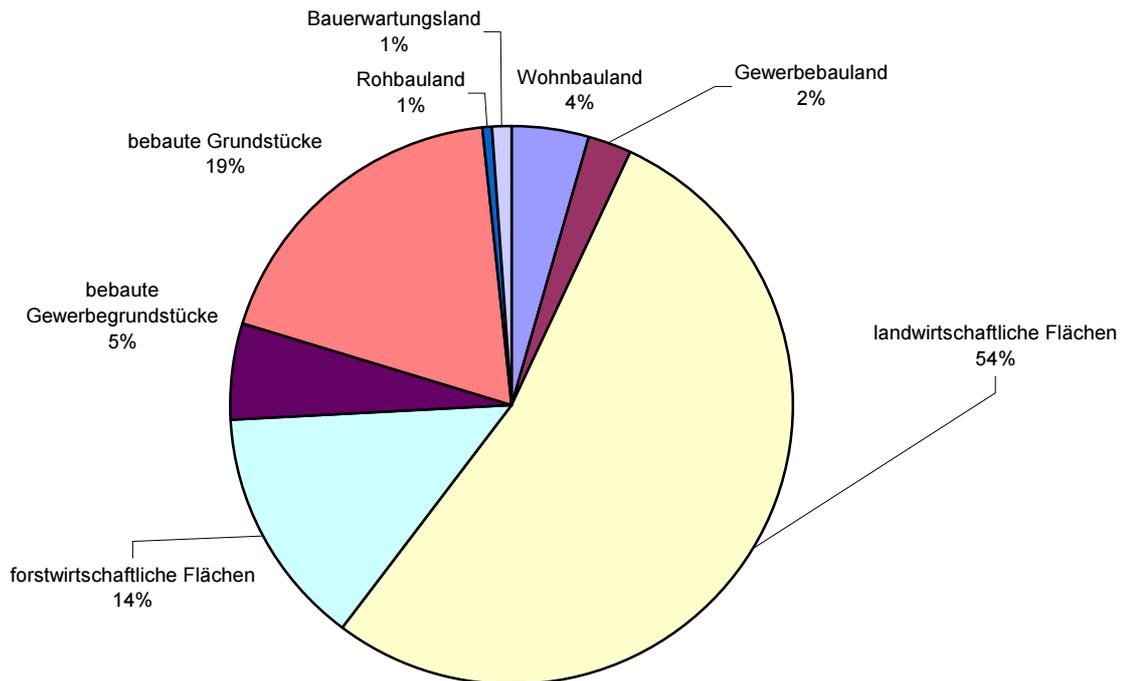


## 4.2 Flächenumsatz

### 4.2.1 Gliederung des Flächenumsatzes 2009 und 2010

	2009 in ha	2010 in ha
landwirtschaftliche Flächen	302,37	302,65
forstwirtschaftliche Flächen	127,42	79,16
Bauerwartungsland	18,88	5,59
Rohbauland	1,18	3,60
Wohnbauland	19,01	24,89
Gewerbebauland	18,17	13,73
bebaute Grundstücke	108,41	106,09
bebaute Gewerbegrundstücke	20,13	31,09
<b>Insgesamt</b>	<b>615,57</b>	<b>566,80</b>

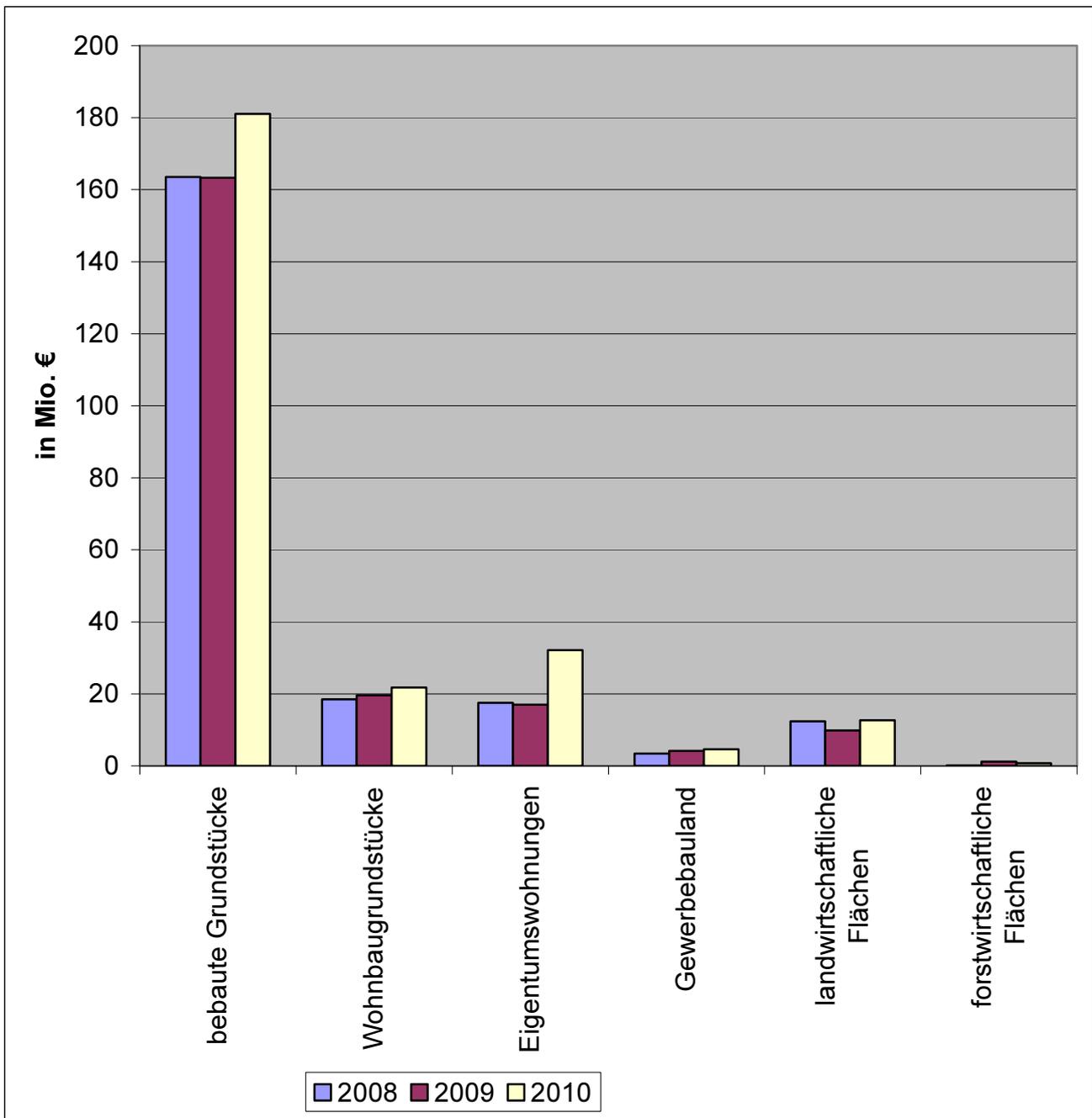
**Flächenumsatz 2010**



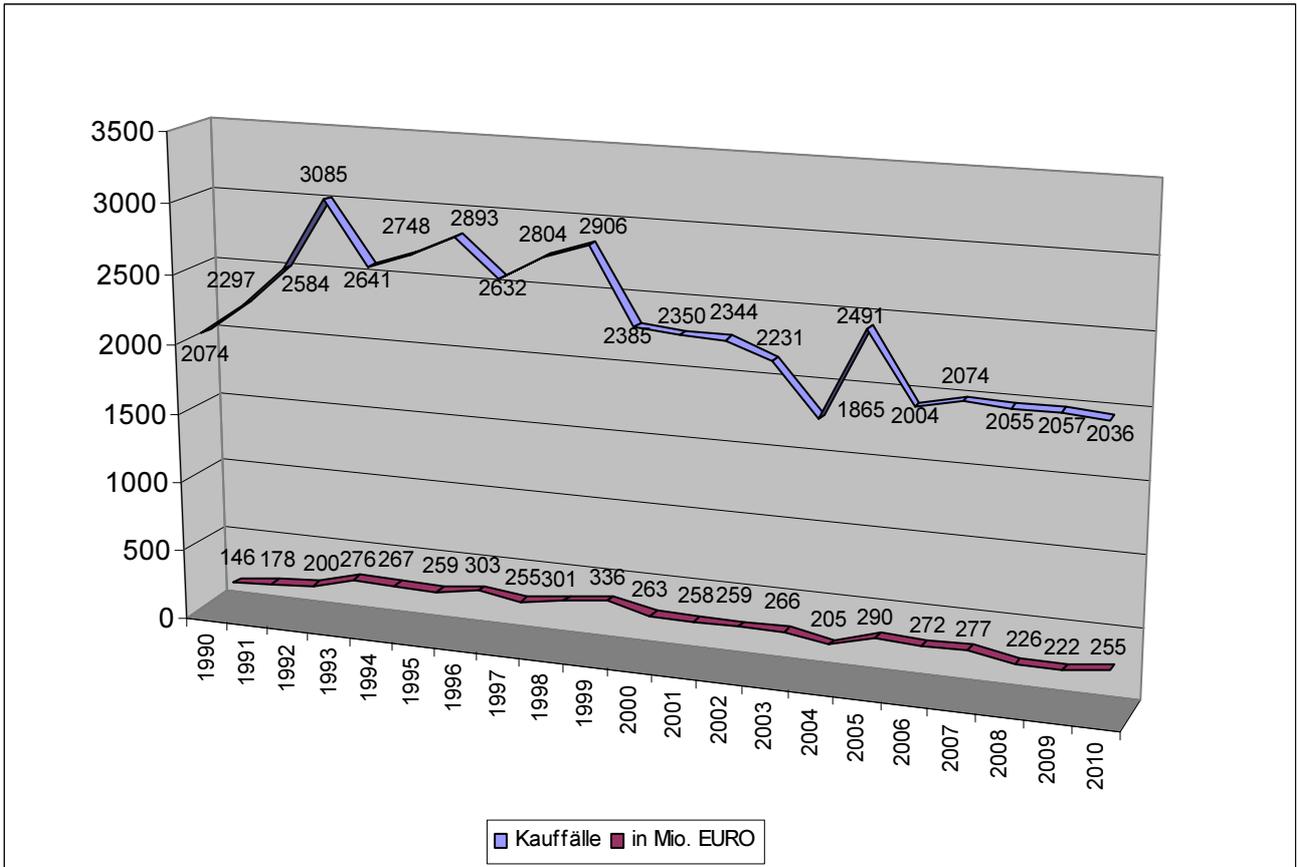
4.3 Geldumsatz

4.3.1 Umsatzentwicklung in Mio. € 2008 – 2010

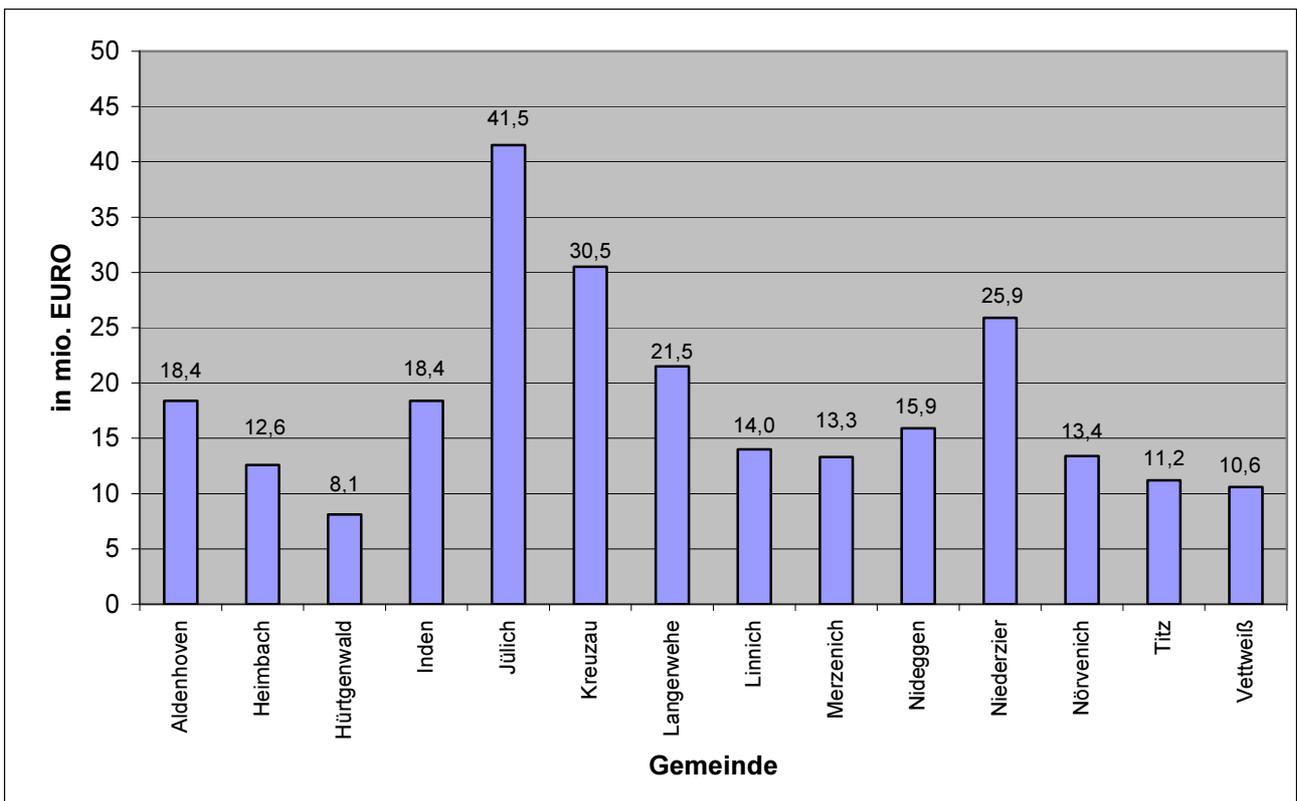
Jahr	2008	2009	2010
bebaute Grundstücke	163,56	163,32	181,08
Wohnbaugrundstücke	18,48	19,64	21,81
Eigentumswohnungen	17,52	17,02	32,15
Gewerbebauland	3,42	4,20	4,65
landwirtschaftliche Flächen	12,37	9,86	12,66
forstwirtschaftliche Flächen	0,13	1,16	0,75



4.3.2 **Gesamtumsatz Kreis Düren 1990 bis 2010**



4.3.3 **Gesamtumsatz 2010 in den jeweiligen Gemeinden**



**4.3.4 Umsatzsteigerung 2009 - 2010 in den jeweiligen Gemeinden (in Mio. EURO)**

<b>Gemeinde</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>Steigerung 09/10</b>
Aldenhoven	11,2	18,4	64,29%
Heimbach	4,9	12,6	157,14%
Hürtgenwald	7,3	8,1	10,96%
Inden	17,3	18,4	6,36%
Jülich	48,7	41,5	-14,78%
Kreuzau	22,7	30,5	34,36%
Langerwehe	16,5	21,5	30,30%
Linnich	12,8	14,0	9,38%
Merzenich	12,0	13,3	10,83%
Nideggen	13,4	15,9	18,66%
Niederzier	19,8	25,9	30,81%
Nörvenich	13,0	13,4	3,08%
Titz	11,8	11,2	-5,08%
Vettweiß	10,7	10,6	-0,93%

**4.3.5 Betrachtungen zu den Umsätzen**

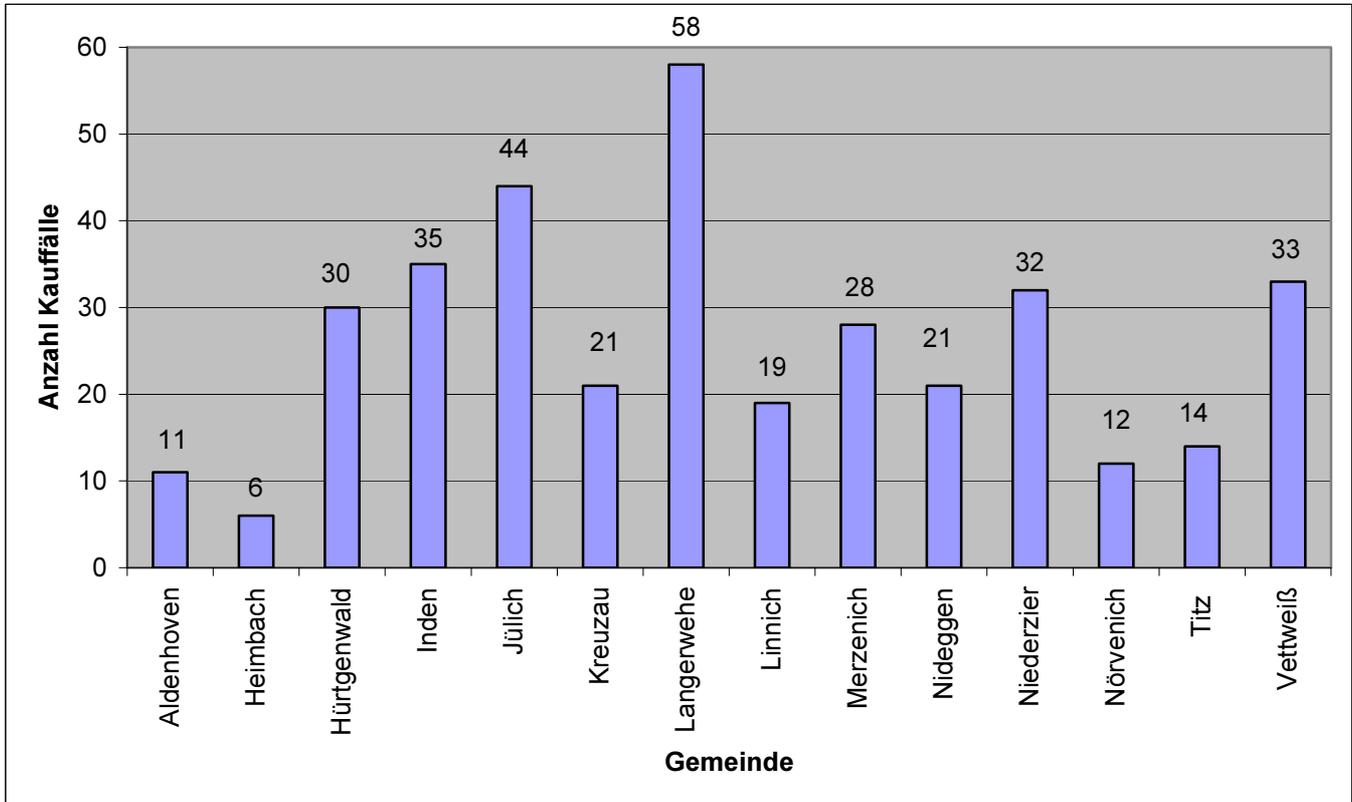
Umsatzsteigerungen sind bei Wohnbaugrundstücken, Gewerbebauland, bebauten Grundstücken, Eigentumswohnungen sowie bei landwirtschaftlichen Flächen zu verzeichnen, ein Rückgang bei den und forstwirtschaftlichen Flächen (siehe 4.3.1).

Insgesamt ist ein leichter Rückgang der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr zu beobachten (siehe 4.3.2).

## 5. Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Individueller Wohnungsbau

#### 5.1.1 Wohnbaulandverkäufe 2010 in den jeweiligen Gemeinden

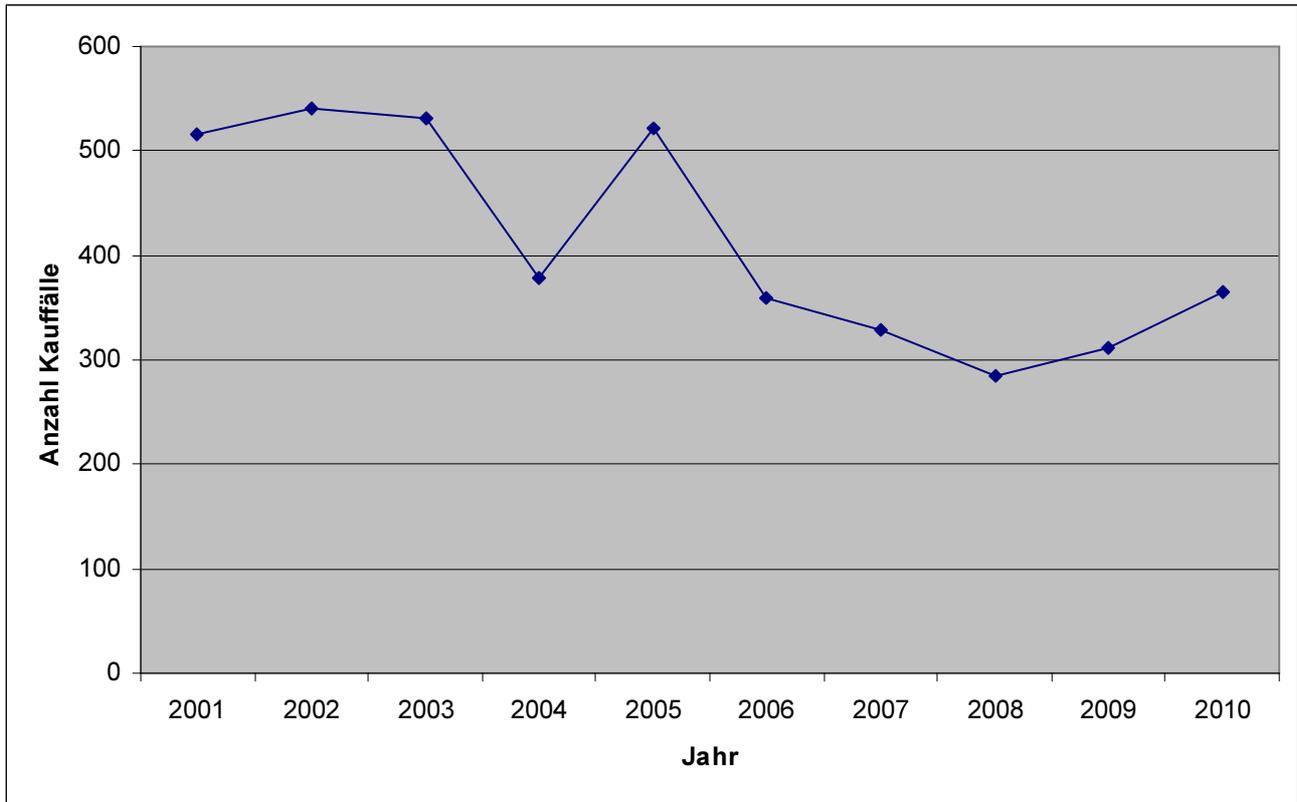


#### 5.1.2 Wohnbaulandverkäufe 2010 (Veränderungen gemeindeweise)

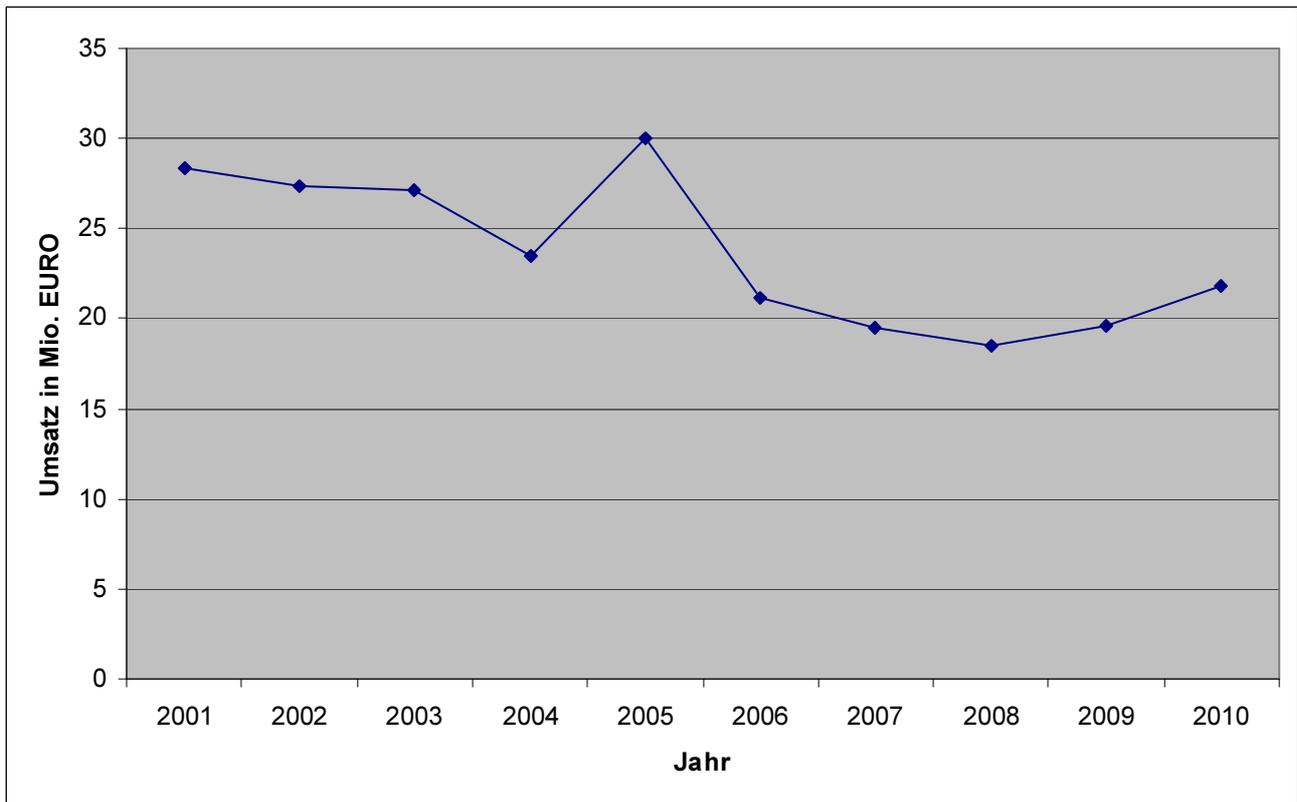
Gemeinde	Anzahl 2009	Durchschn. Preise 2009	Anzahl 2010	Durchschn. Preise 2010	Veränderung der Preise in %
Aldenhoven	12	117,92	11	118,85	0,79%
Heimbach	3	90,33	6	81,59	-9,68%
Hürtgenwald	27	79,04	30	78,51	-0,67%
Inden	34	98,82	35	103,58	4,82%
Jülich	30	117,13	44	120,30	2,71%
Kreuzau	21	119,00	21	120,31	1,10%
Langerwehe	28	131,32	58	126,25	-3,86%
Linnich	29	91,24	19	94,14	3,18%
Merzenich	32	139,00	28	142,21	2,31%
Nideggen	25	97,92	21	81,05	-17,23%
Niederzier	26	80,62	32	94,94	17,76%
Nörvenich	15	107,47	12	88,87	-17,31%
Titz	12	91,42	14	82,05	-10,25%
Vettweiß	15	85,40	33	88,57	3,71%

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 2001 - 2010 (Anzahl)

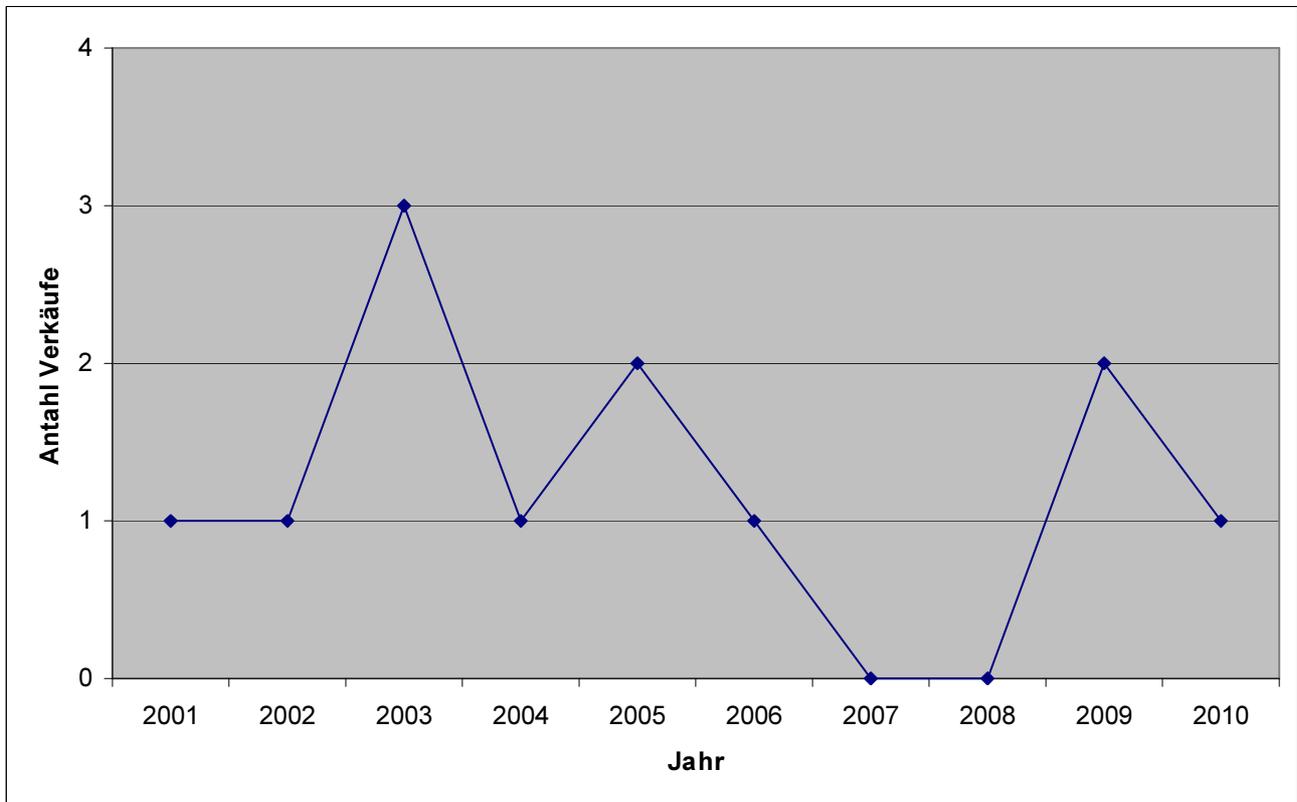


5.1.4 Wohnbaulandverkäufe 2001 - 2010 (Umsatz)

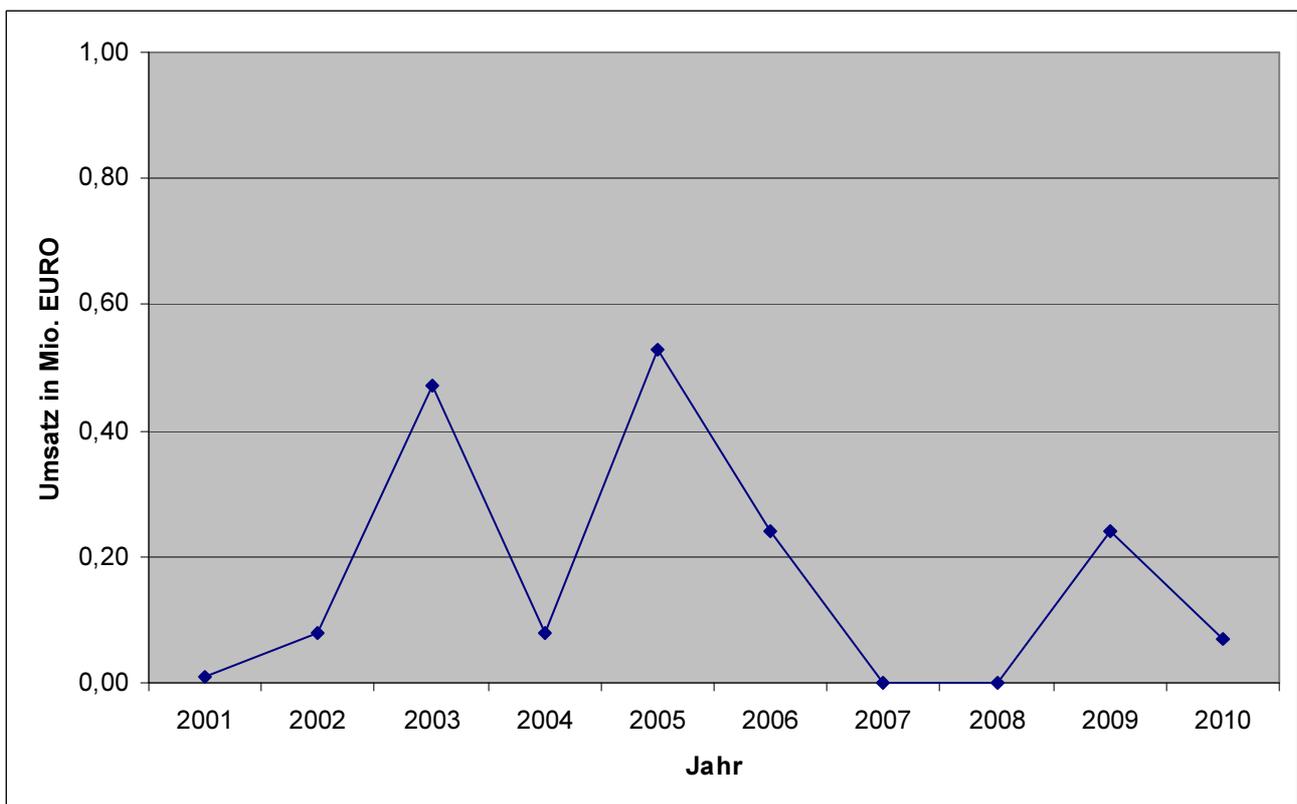


5.2 **Geschosswohnungsbau**

5.2.1 **Geschosswohnbaulandverkäufe 2001 - 2010** (soweit aus Kaufvertrag erkennbar)



5.2.2 **Geschosswohnbaulandverkäufe 2001 - 2010 (Umsatz)**



**5.3 Gewerbliche Bauflächen**

**5.3.1 Gewerbelandverkäufe 2001 - 2010 (Anzahl gemeindeweise)**

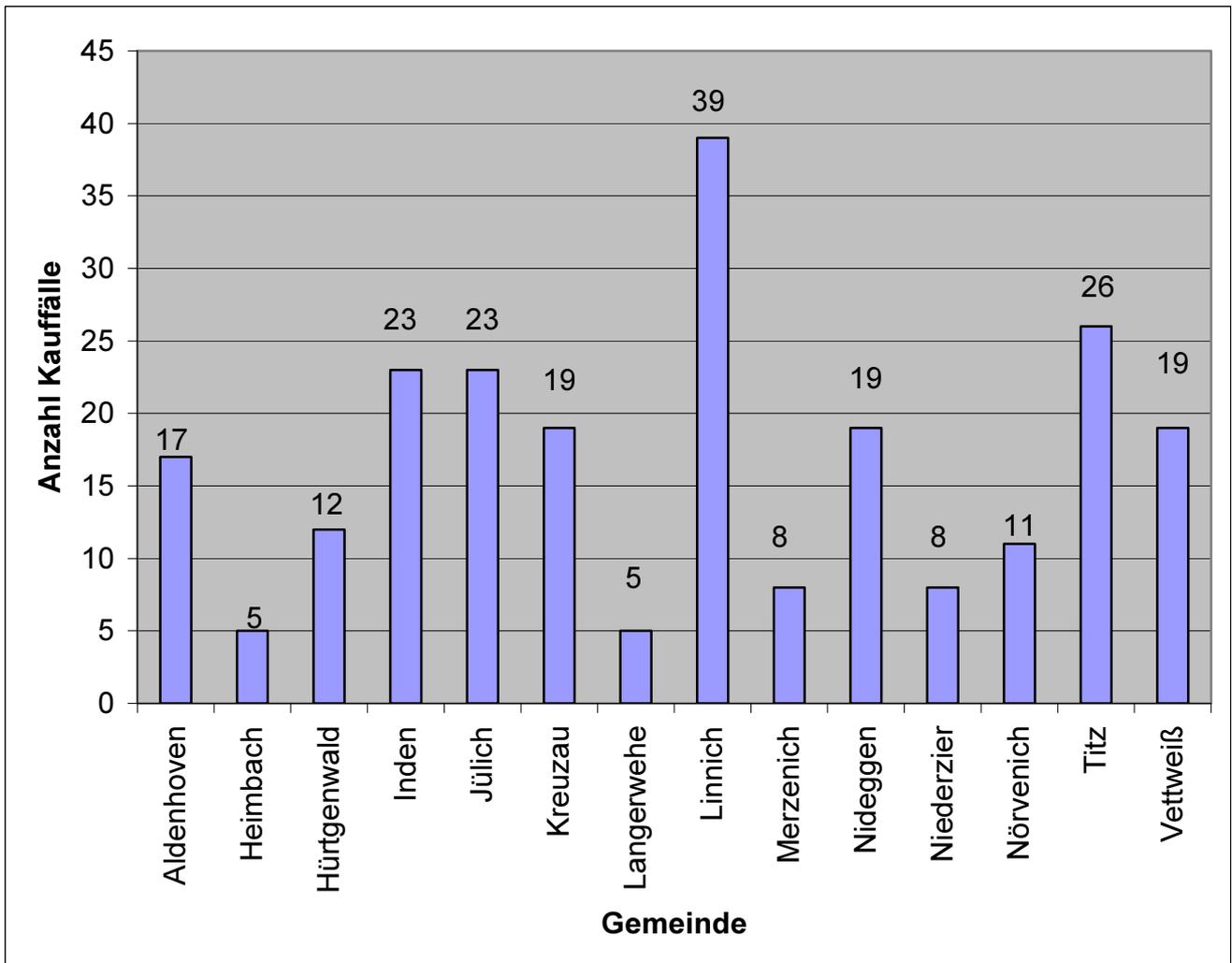
	Anzahl									
<b>Gemeinde</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Aldenhoven	1	3	2	1	1	3	0	0	1	1
Heimbach	1	0	1	0	1	1	5	2	0	0
Hürtgenwald	1	1	0	0	2	1	2	1	1	0
Inden	0	0	3	0	1	3	3	3	2	4
Jülich	11	9	12	7	10	13	10	8	3	10
Kreuzau	0	5	0	0	0	0	2	3	1	0
Langerwehe	2	1	1	0	2	3	1	0	1	0
Linnich	0	1	2	3	2	2	1	2	0	0
Merzenich	0	0	1	0	2	0	2	5	2	5
Nideggen	0	7	2	3	0	2	6	1	2	2
Niederzier	3	3	0	1	2	1	1	1	3	4
Nörvenich	1	1	0	2	0	2	1	1	0	0
Titz	1	1	1	1	3	0	0	1	0	0
Vettweiß	0	1	1	2	0	0	4	3	1	0

**5.3.2 Gewerbelandverkäufe 2001 - 2010 (Umsatz gemeindeweise)**

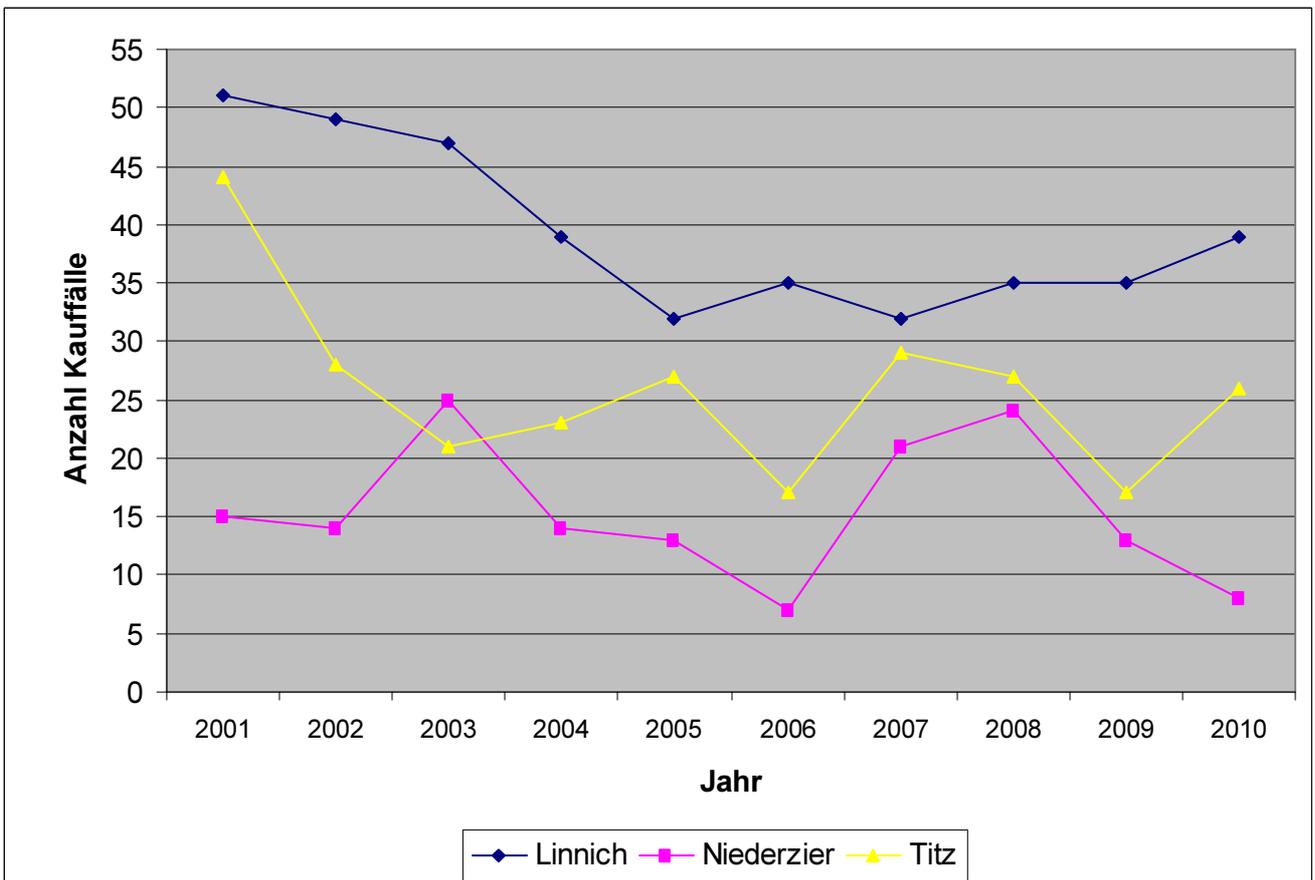
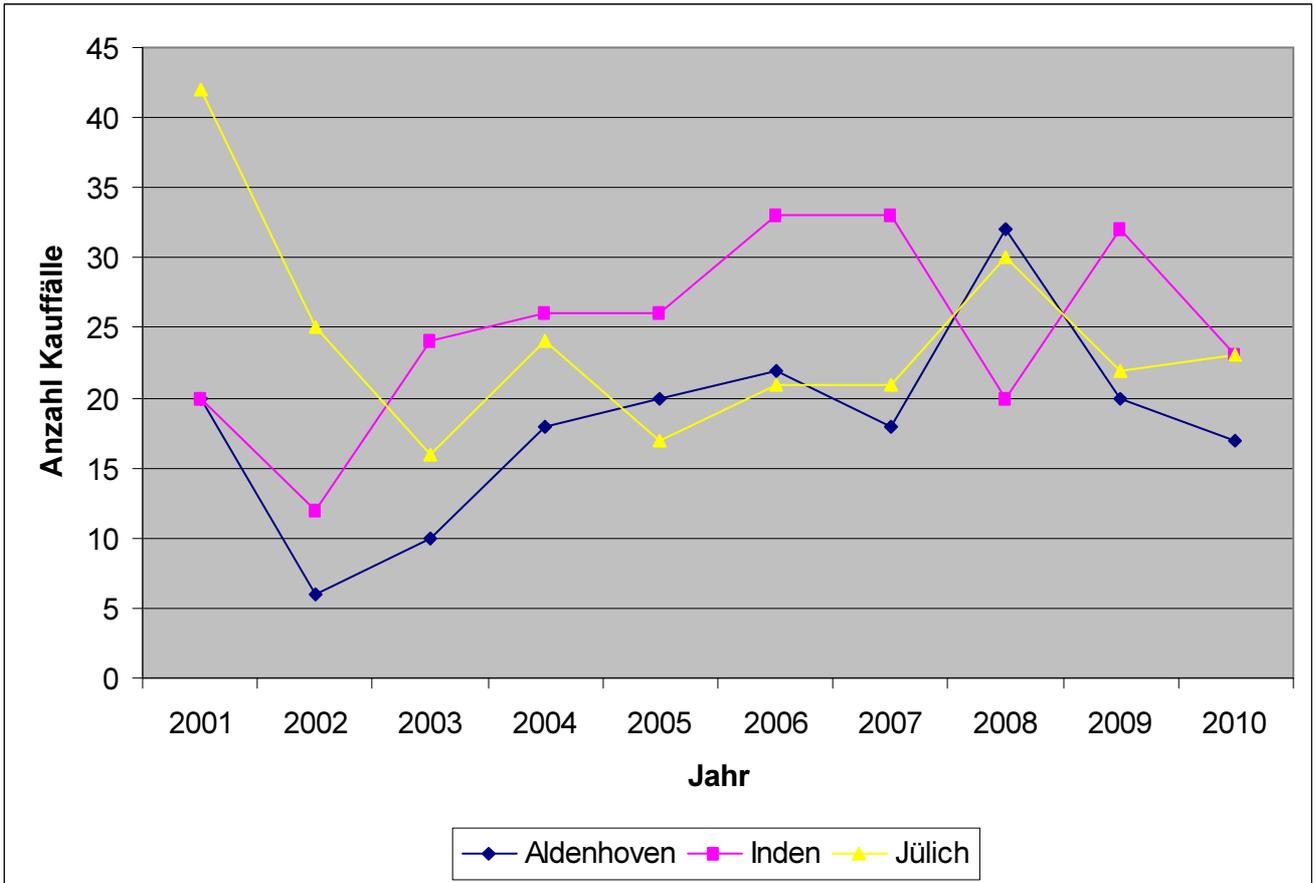
	Umsatz in mio. EURO									
<b>Gemeinde</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Aldenhoven	0,05	0,53	0,24	0,47	0,13	1,10	0,00	0,00	0,05	2,32
Heimbach	0,03	0,00	0,03	0,00	0,02	0,02	0,14	0,21	0,00	0,00
Hürtgenwald	0,24	0,26	0,00	0,00	0,08	0,03	0,17	0,05	0,50	0,00
Inden	0,00	0,00	0,46	0,00	0,03	0,32	0,15	0,33	0,19	0,43
Jülich	2,18	2,48	0,41	2,61	0,60	6,59	0,31	0,41	0,16	0,55
Kreuzau	0,00	0,37	0,00	0,00	0,00	0,00	2,06	0,53	0,20	0,00
Langerwehe	0,17	0,13	0,18	0,00	0,16	0,59	0,09	0,00	0,04	0,00
Linnich	0,00	0,42	0,19	0,20	0,08	0,41	0,01	0,09	0,00	0,00
Merzenich	0,00	0,00	0,08	0,00	0,10	0,00	0,17	0,75	0,20	0,61
Nideggen	0,00	0,31	0,09	0,10	0,00	0,21	0,50	0,04	0,35	0,27
Niederzier	0,23	0,64	0,00	0,02	0,34	0,02	0,82	0,36	2,38	0,46
Nörvenich	0,09	0,60	0,00	0,05	0,00	0,61	0,06	0,03	0,00	0,00
Titz	0,22	0,12	0,01	0,10	0,58	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00
Vettweiß	0,00	0,07	0,01	0,13	0,00	0,00	0,41	0,57	0,02	0,00

5.4 **Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen**

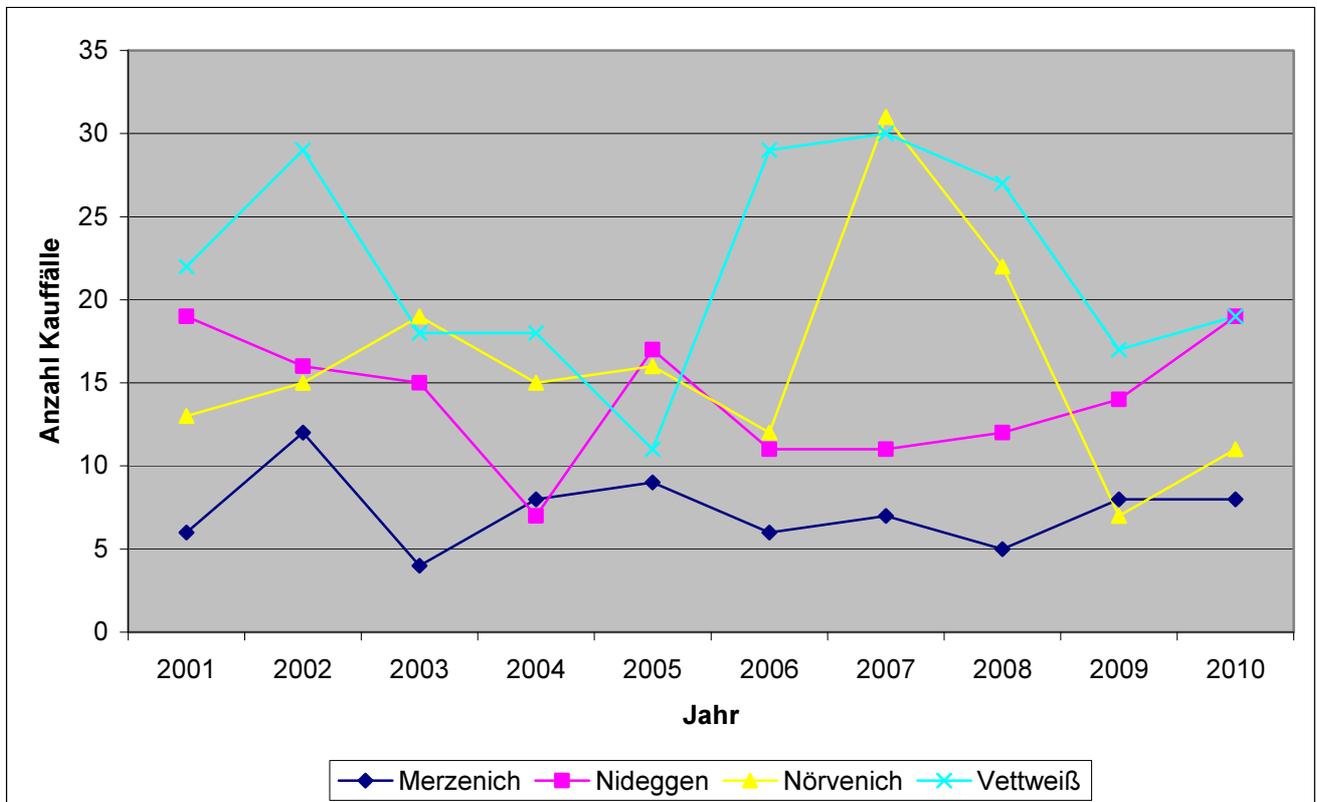
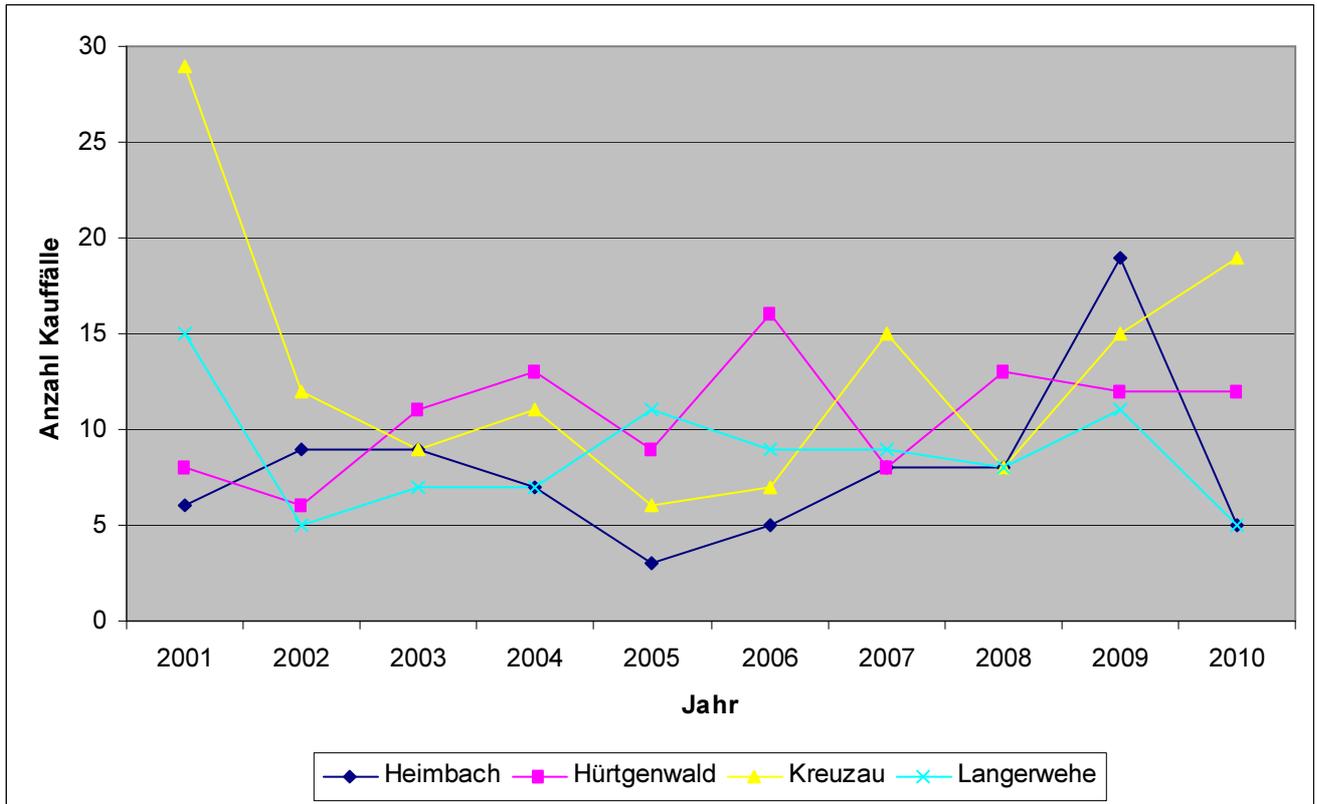
5.4.1 **Anzahl Landwirtschaftsverkäufe 2010 in den jeweiligen Gemeinden**



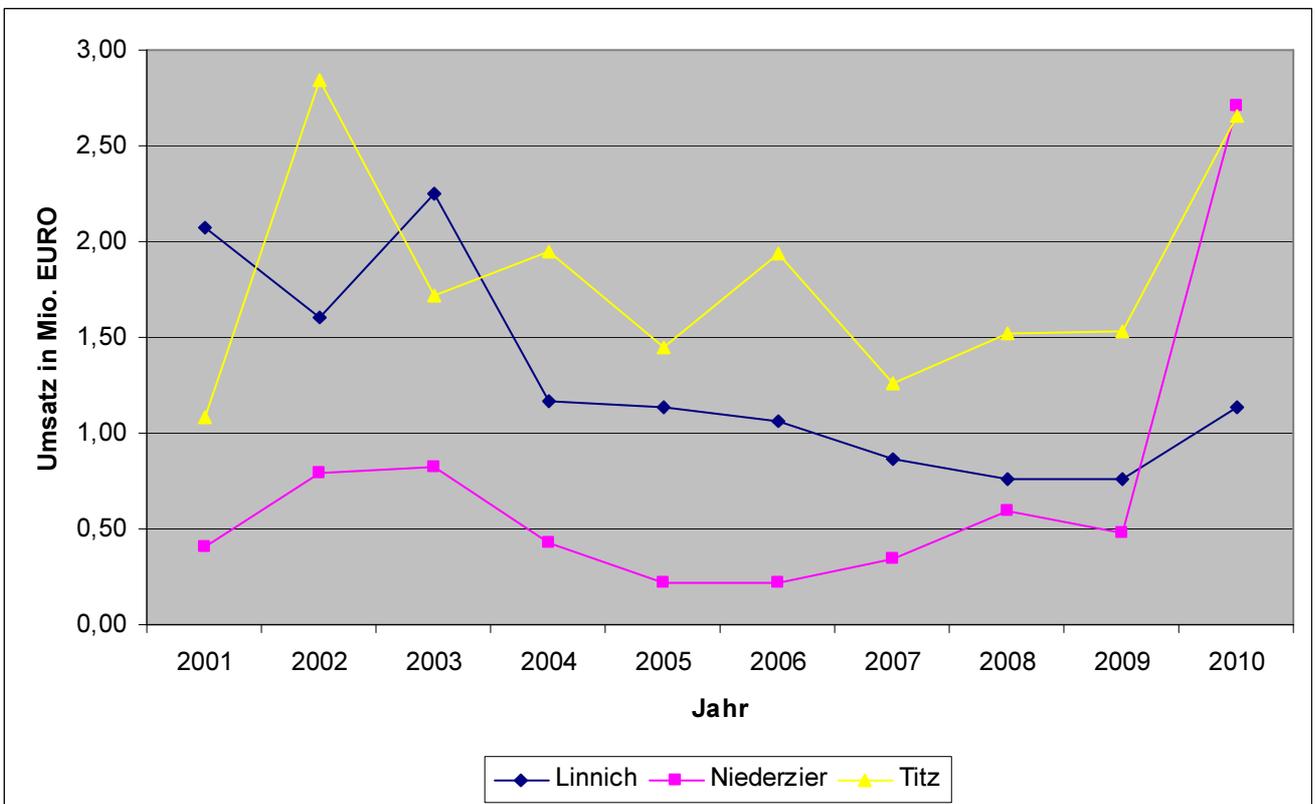
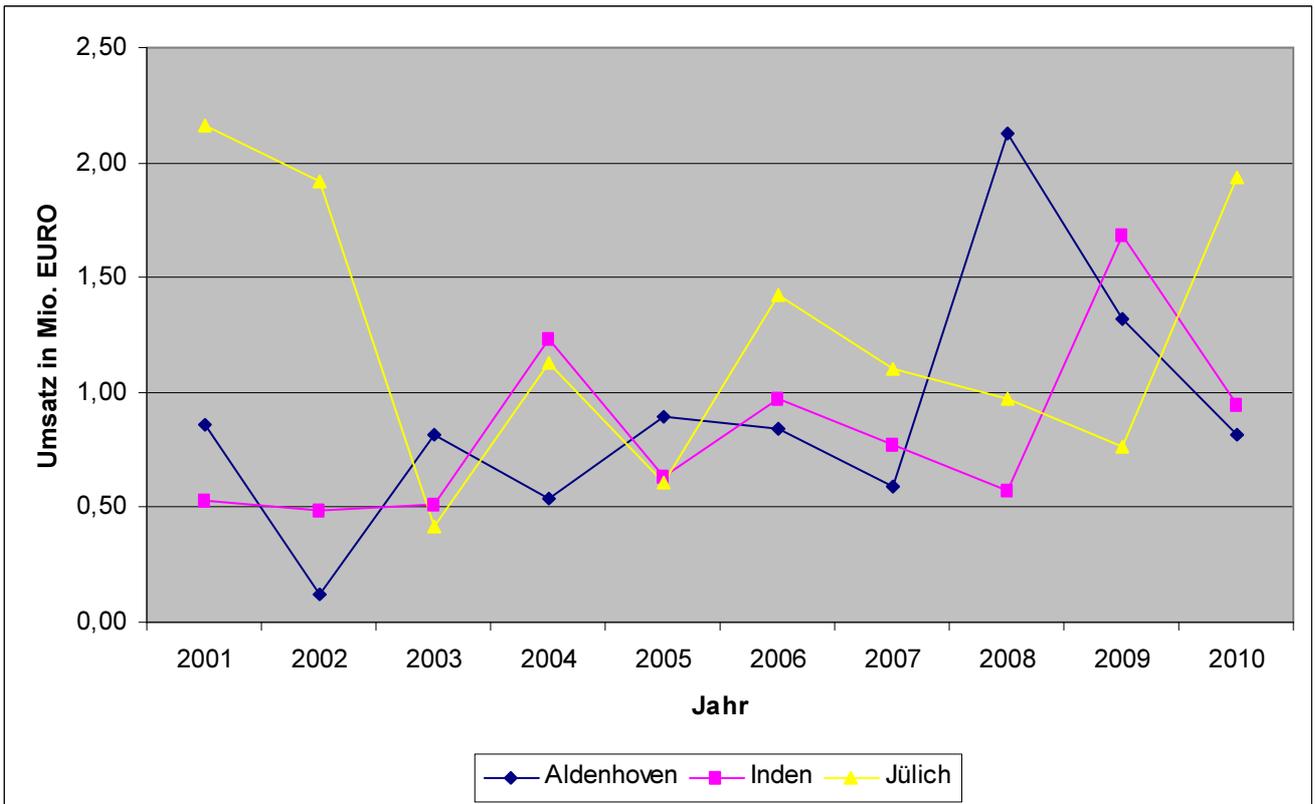
5.4.2.1 Landwirtschaftsverkäufe 2001 - 2010 (Anzahl gemeindeweise - Nordkreis)



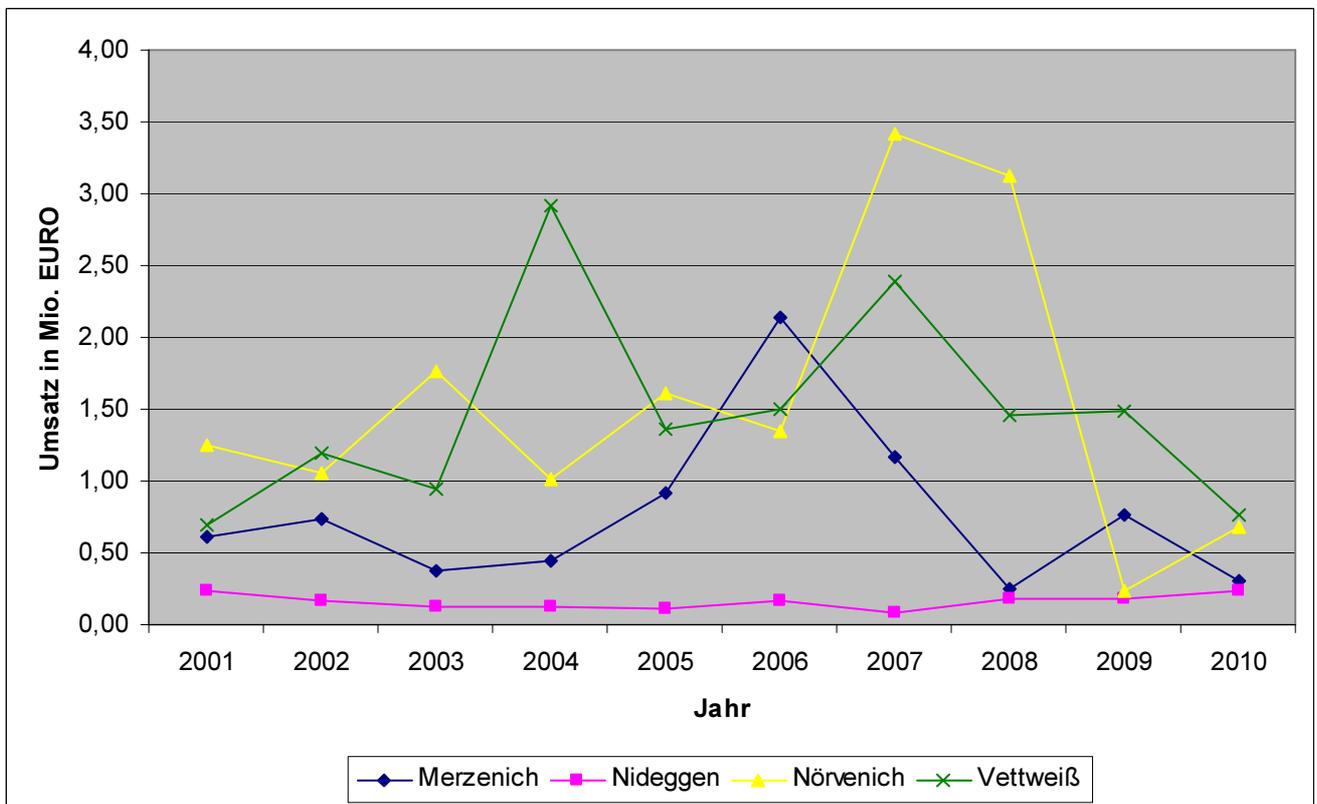
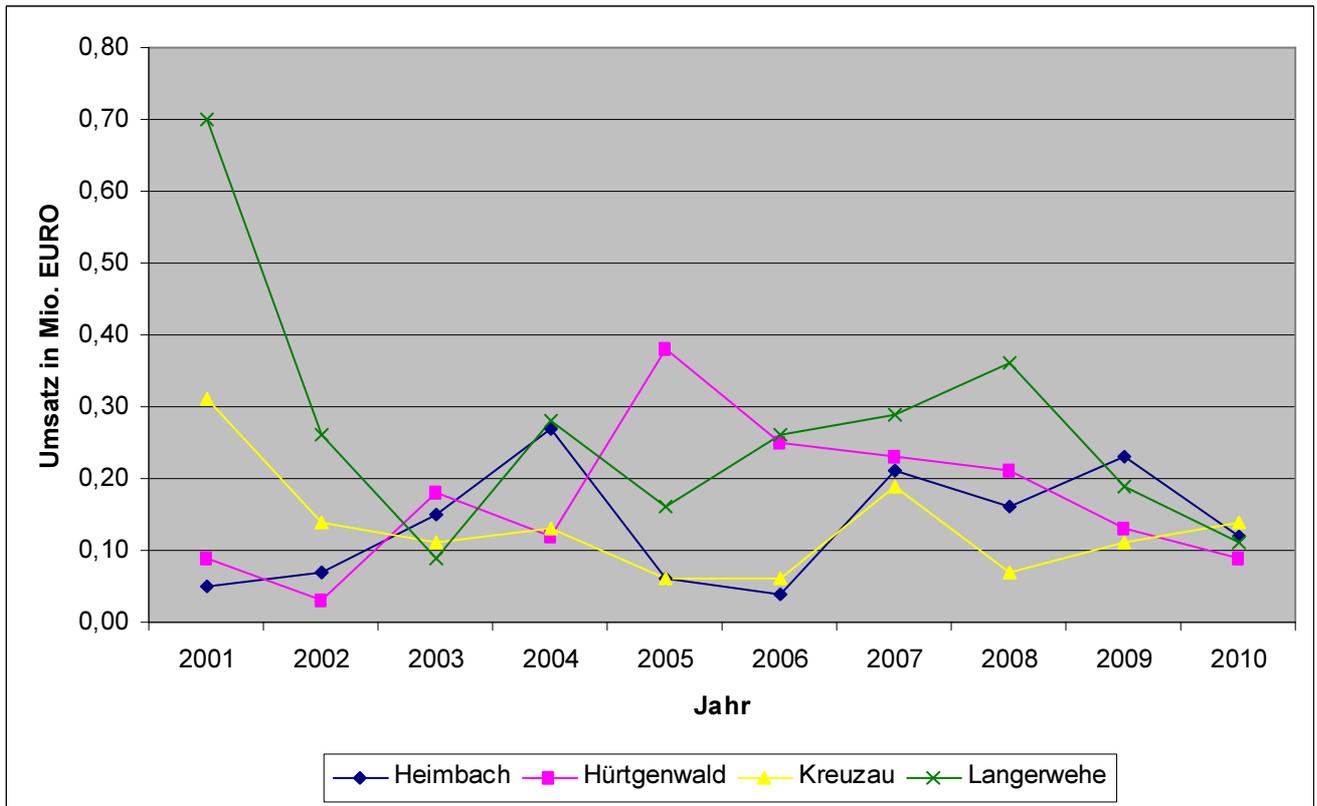
5.4.2.2 Landwirtschaftsverkäufe 2001 - 2010 (Anzahl gemeindeweise - Südkreis)



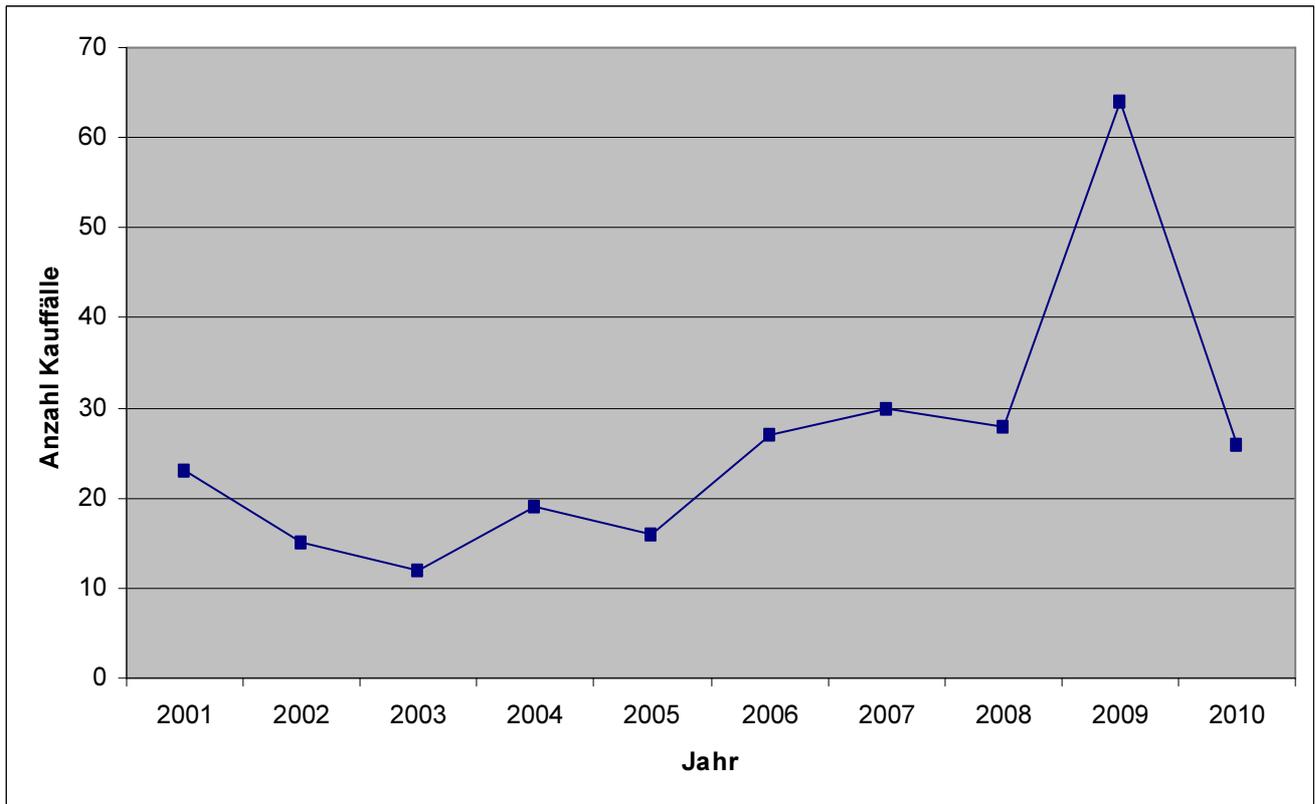
5.4.3.1 Landwirtschaftsverkäufe 2001 - 2010 (Umsatz gemeindeweise - Nordkreis)



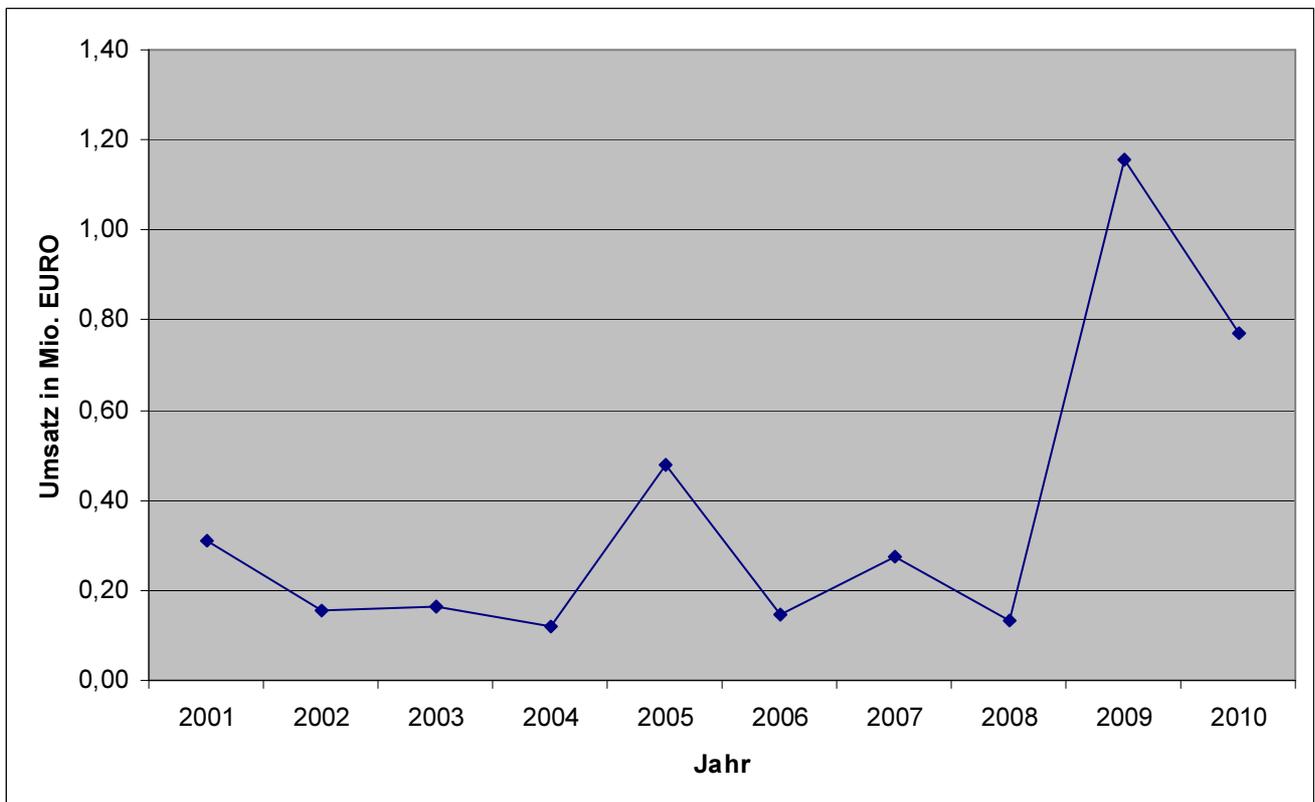
5.4.3.2 Landwirtschaftsverkäufe 2001 - 2010 (Umsatz gemeindeweise - Südkreis)



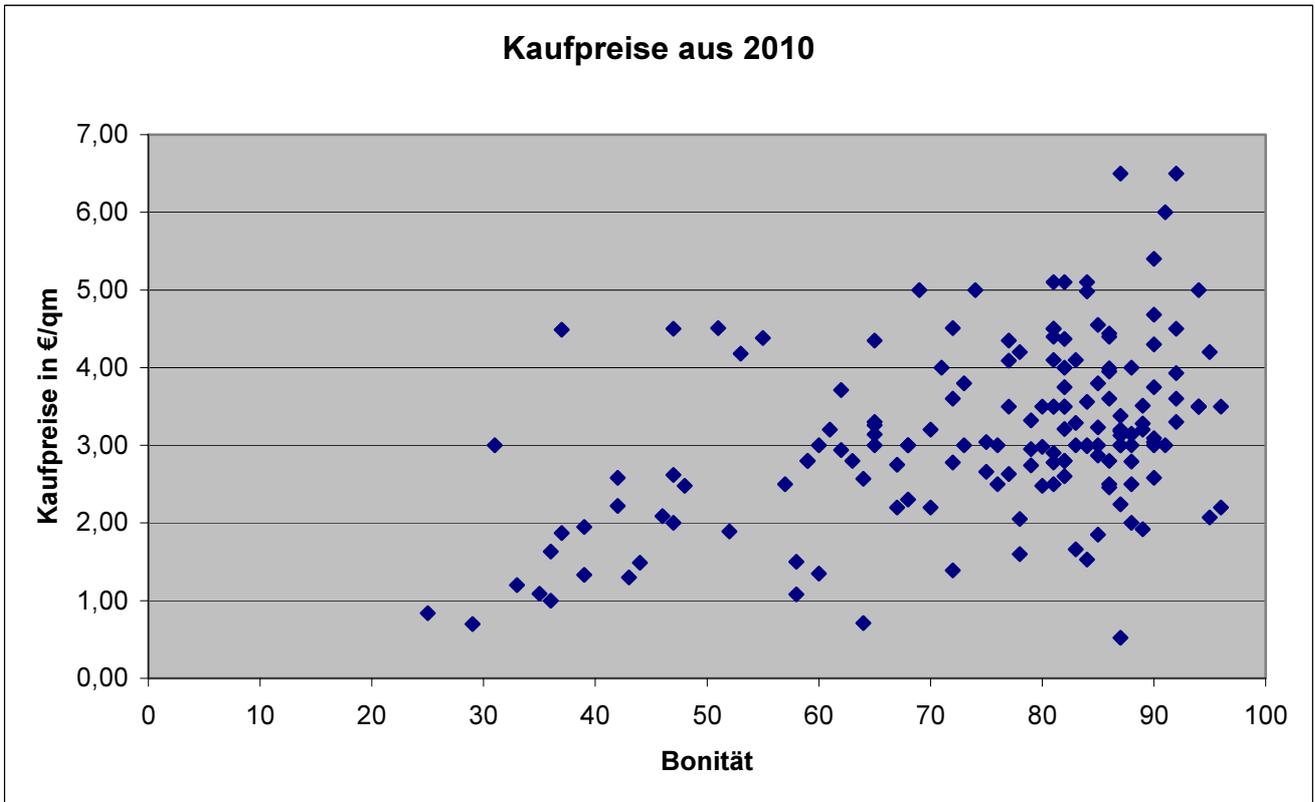
**5.4.4 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstückstücke Verkäufe 2001 - 2010 (Anzahl)**



**5.4.5 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstückstücke Verkäufe 2001 - 2010 (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:

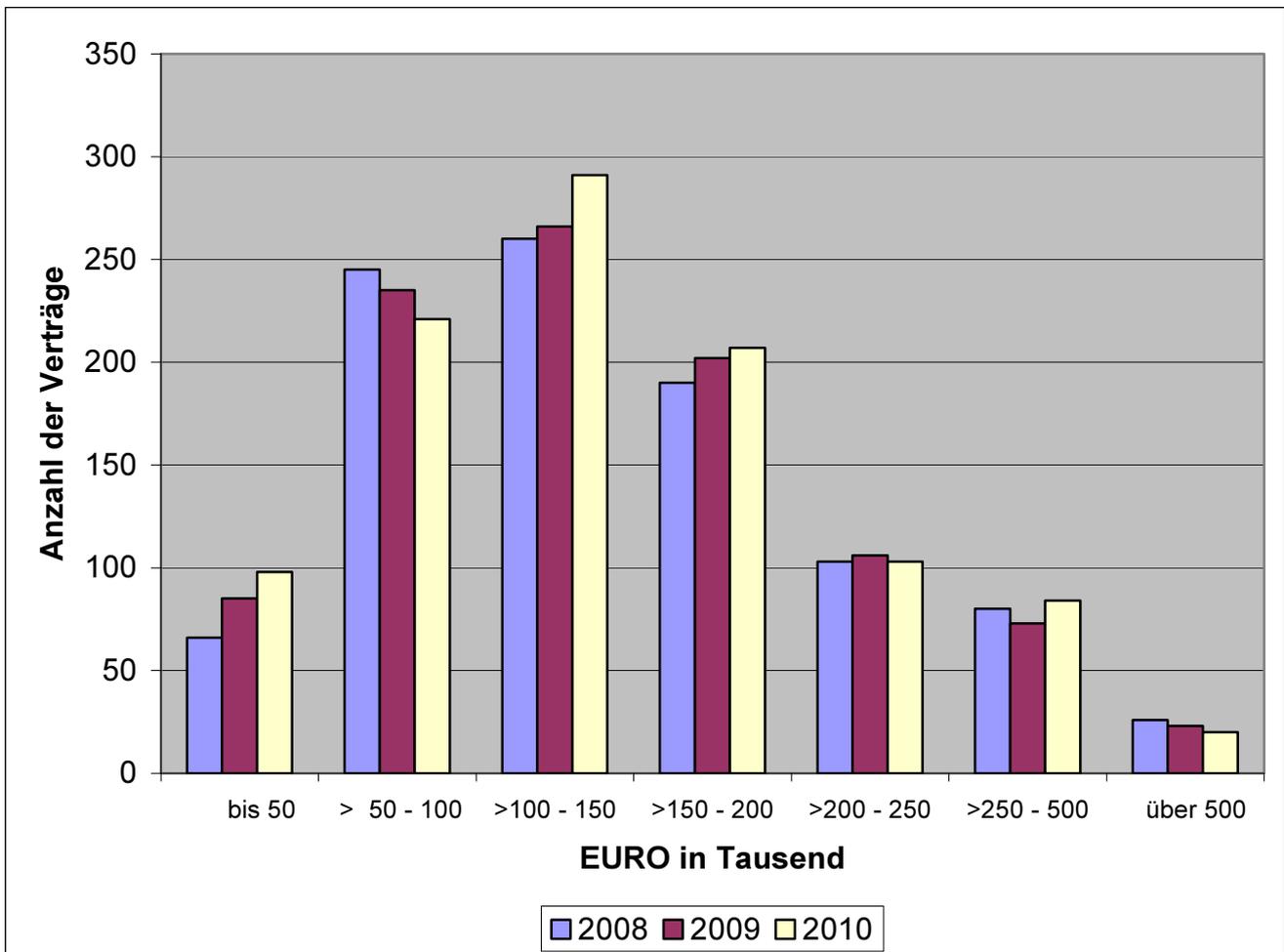
1. zuckerrübenfähige Böden (Bonität ab ca. 60 - 70)
2. nicht zuckerrübenfähige Böden

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**

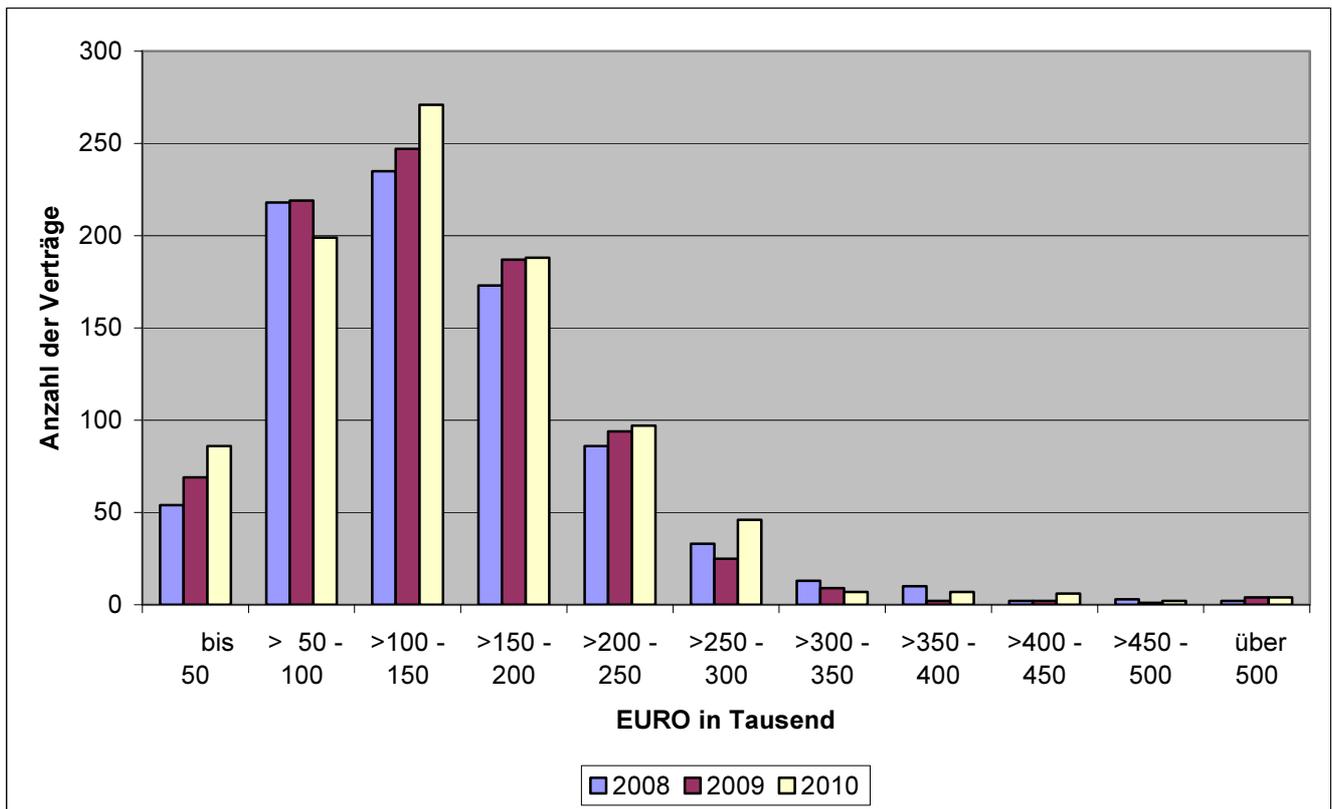
**Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2008 - 2010 (bebaute Grundstücke)**

EURO in Tsd.	2008	2009	2010	Steigerung 09/10
bis 50	66	85	98	15,29%
> 50 - 100	245	235	221	-5,96%
>100 - 150	260	266	291	9,40%
>150 - 200	190	202	207	2,48%
>200 - 250	103	106	103	-2,83%
>250 - 500	80	73	84	15,07%
über 500	26	23	20	-13,04%



6.1 **Ein- und Zweifamilienhäuser - Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2008 - 2010**

EURO in Tsd.	2008	2009	2010
bis 50	52	54	86
> 50 - 100	164	218	199
>100 - 150	248	235	271
>150 - 200	191	173	188
>200 - 250	109	86	97
>250 - 300	38	33	46
>300 - 350	22	13	7
>350 - 400	9	10	7
>400 - 450	10	2	6
>450 - 500	5	3	2
über 500	8	2	4



Grundstücksmarktbericht 2010

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Düren

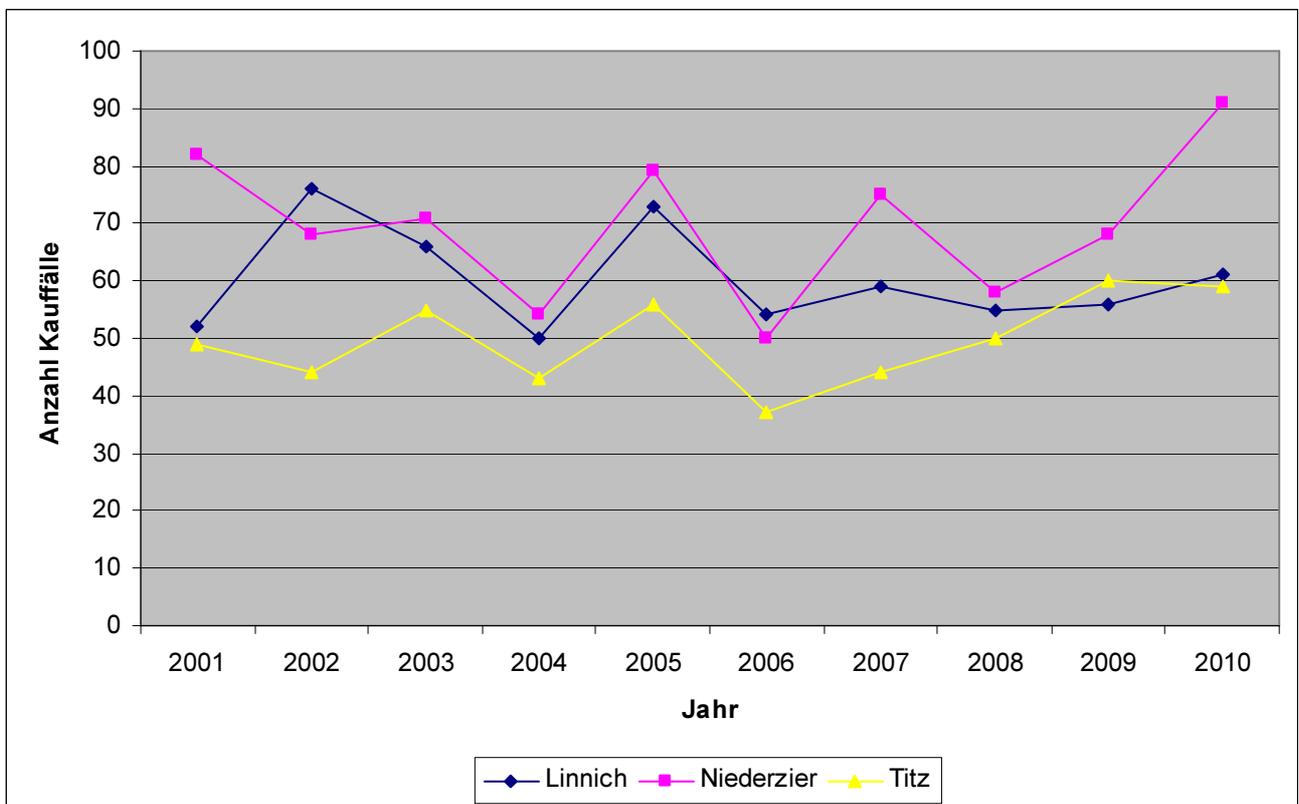
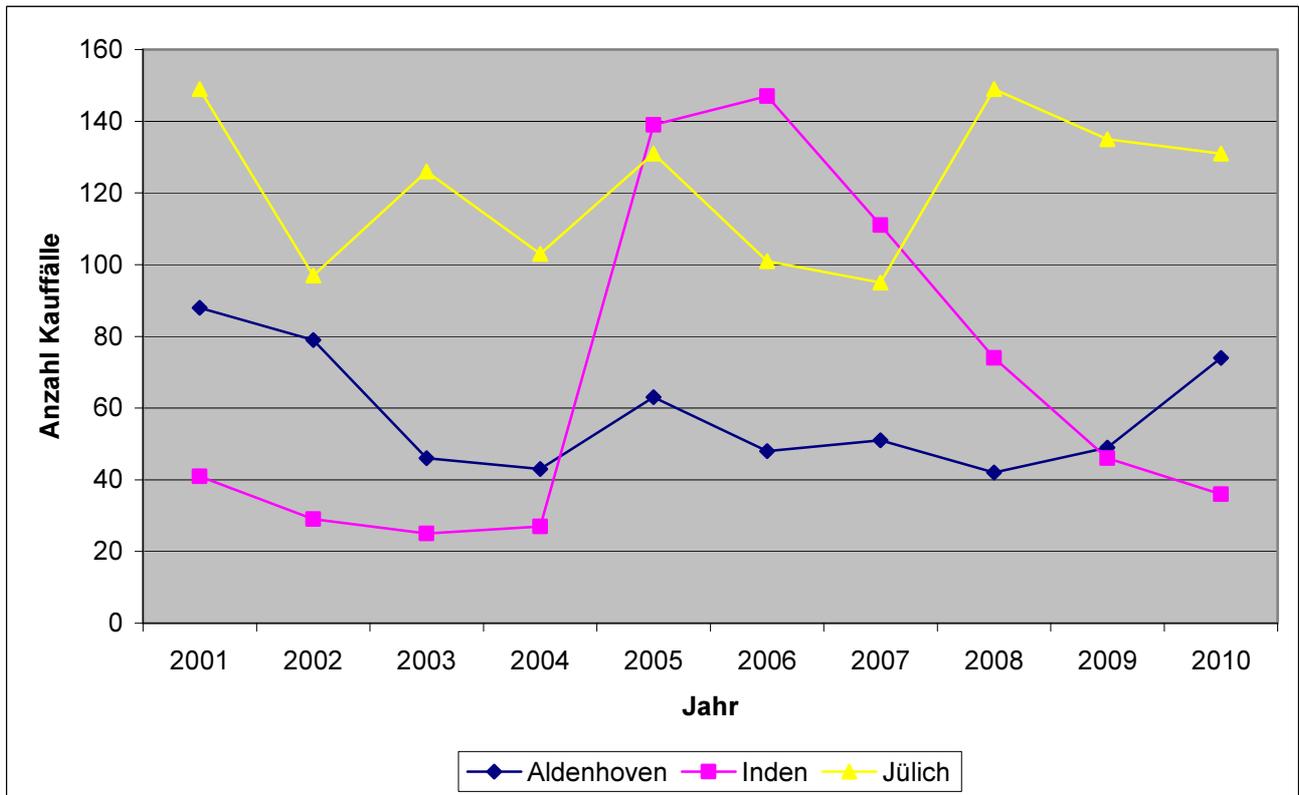
**6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (Anzahl Verkäufe gemeindeweise)**

	Anzahl									
<b>Gemeinde</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Aldenhoven	88	79	46	43	63	48	51	42	49	74
Heimbach	18	21	20	18	23	21	24	13	31	17
Hürtgenwald	34	42	45	29	49	36	55	33	35	36
Inden	41	29	25	27	139	147	111	74	46	36
Jülich	149	97	126	103	131	101	95	149	135	131
Kreuzau	78	83	60	64	84	58	79	90	76	95
Langerwehe	78	83	83	58	86	55	63	81	73	91
Linnich	52	76	66	50	73	54	59	55	56	61
Merzenich	49	57	55	41	68	36	33	41	49	44
Nideggen	58	61	55	44	85	45	59	50	60	56
Niederzier	82	68	71	54	79	50	75	58	68	91
Nörvenich	50	58	61	49	57	39	54	45	65	66
Titz	49	44	55	43	56	37	44	50	60	59
Vettweiß	34	57	47	47	56	50	54	48	56	56

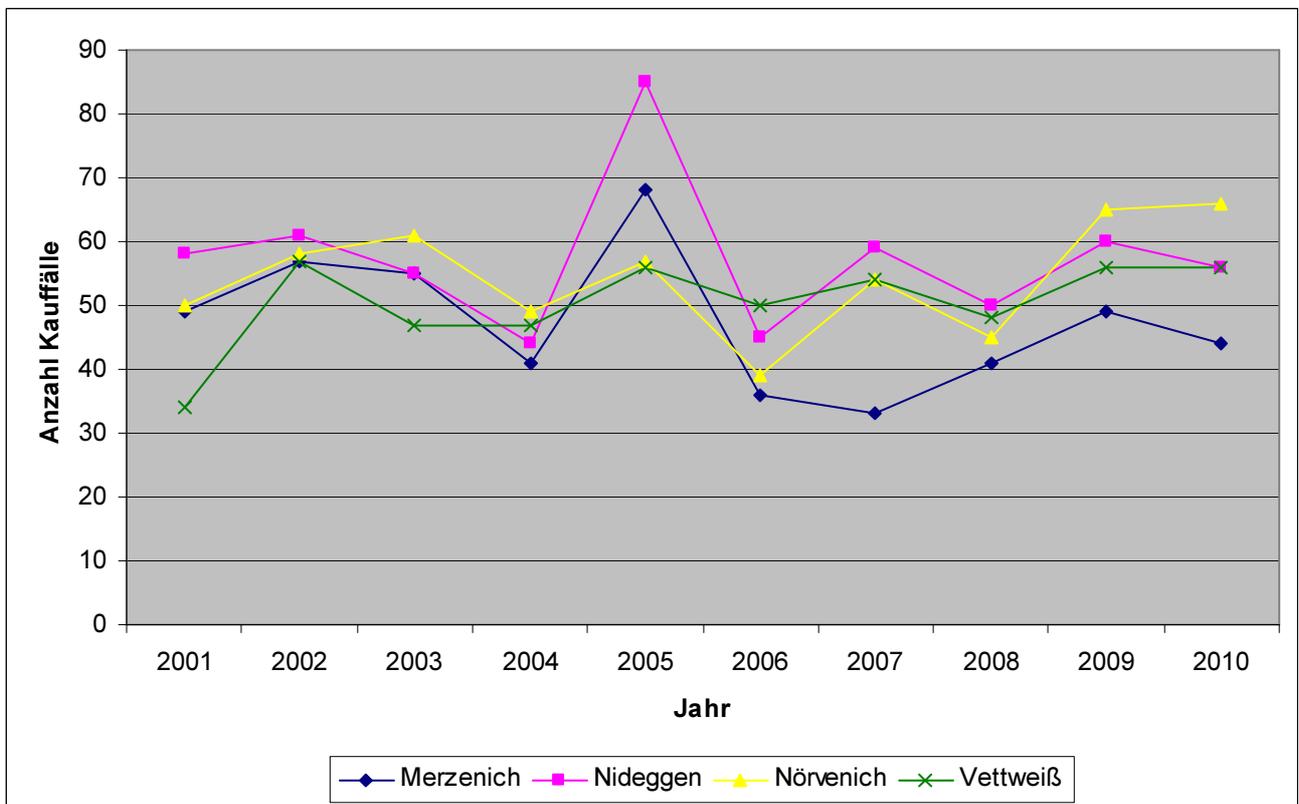
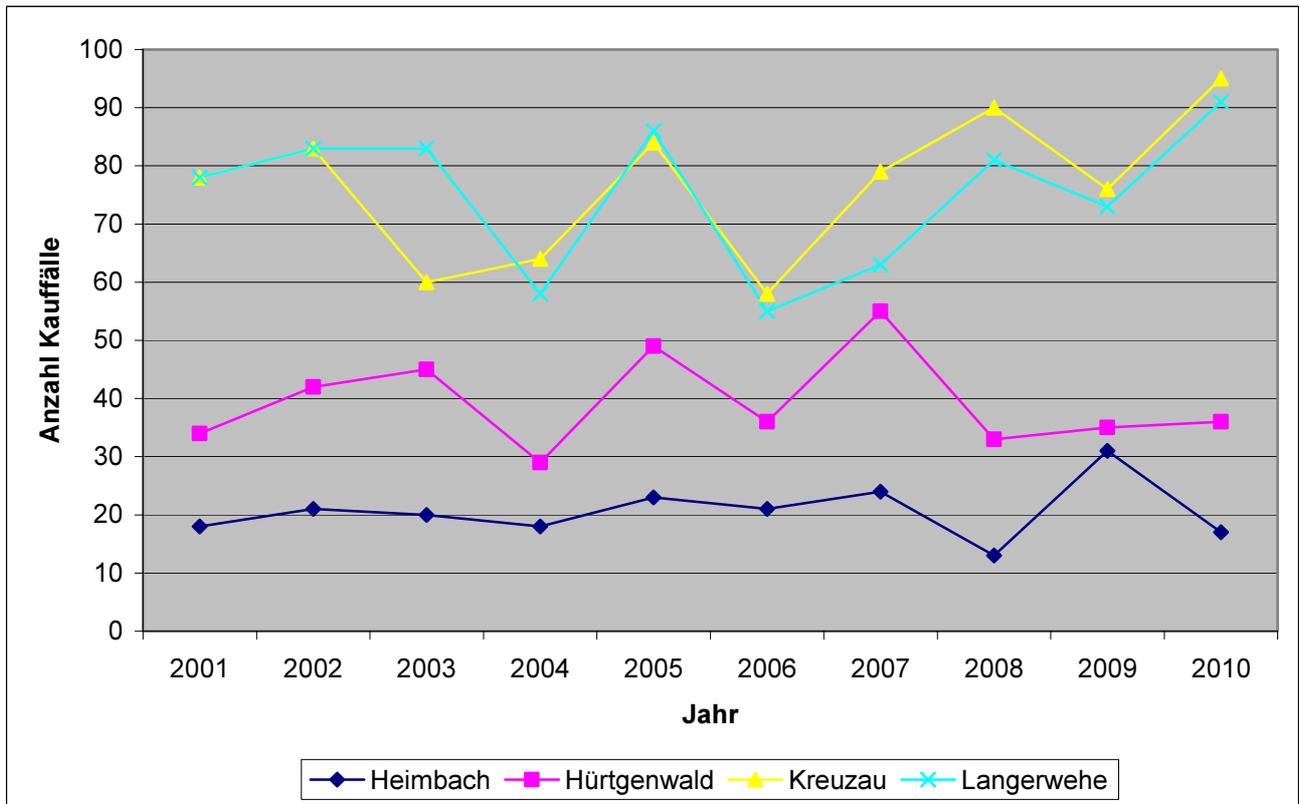
**Ein- und Zweifamilienhäuser (Umsatz Verkäufe gemeindeweise)**

	Umsatz in mio. EURO									
<b>Gemeinde</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Aldenhoven	13,79	11,95	6,41	6,19	9,10	6,85	7,25	5,68	6,51	10,16
Heimbach	2,10	2,13	2,47	1,79	2,59	2,41	2,64	1,43	3,40	1,93
Hürtgenwald	4,74	6,32	6,82	4,86	7,31	5,79	8,32	4,17	4,65	5,23
Inden	5,93	4,03	4,16	4,26	36,10	37,11	28,29	15,41	9,37	7,51
Jülich	24,67	15,24	19,79	17,00	20,55	15,20	15,04	20,86	19,55	20,96
Kreuzau	12,72	13,56	10,14	9,15	13,69	9,45	13,53	13,26	11,35	12,83
Langerwehe	12,60	13,63	12,89	8,91	13,04	8,83	8,57	12,47	10,33	13,92
Linnich	5,69	9,97	7,65	5,89	7,96	5,62	7,96	6,80	5,89	7,95
Merzenich	7,54	9,33	7,74	6,53	10,40	5,11	4,62	5,78	6,24	7,42
Nideggen	9,19	10,45	10,59	7,44	12,64	6,97	9,35	7,82	8,57	10,01
Niederzier	11,67	10,46	10,87	7,38	10,56	7,30	11,70	8,09	8,74	11,43
Nörvenich	9,36	8,50	9,66	7,68	8,52	6,09	8,05	5,91	9,93	9,39
Titz	7,48	6,50	7,91	5,21	7,91	5,84	5,24	6,27	7,78	7,21
Vettweiß	4,81	7,77	6,71	5,36	7,75	6,14	6,63	5,98	6,49	7,76

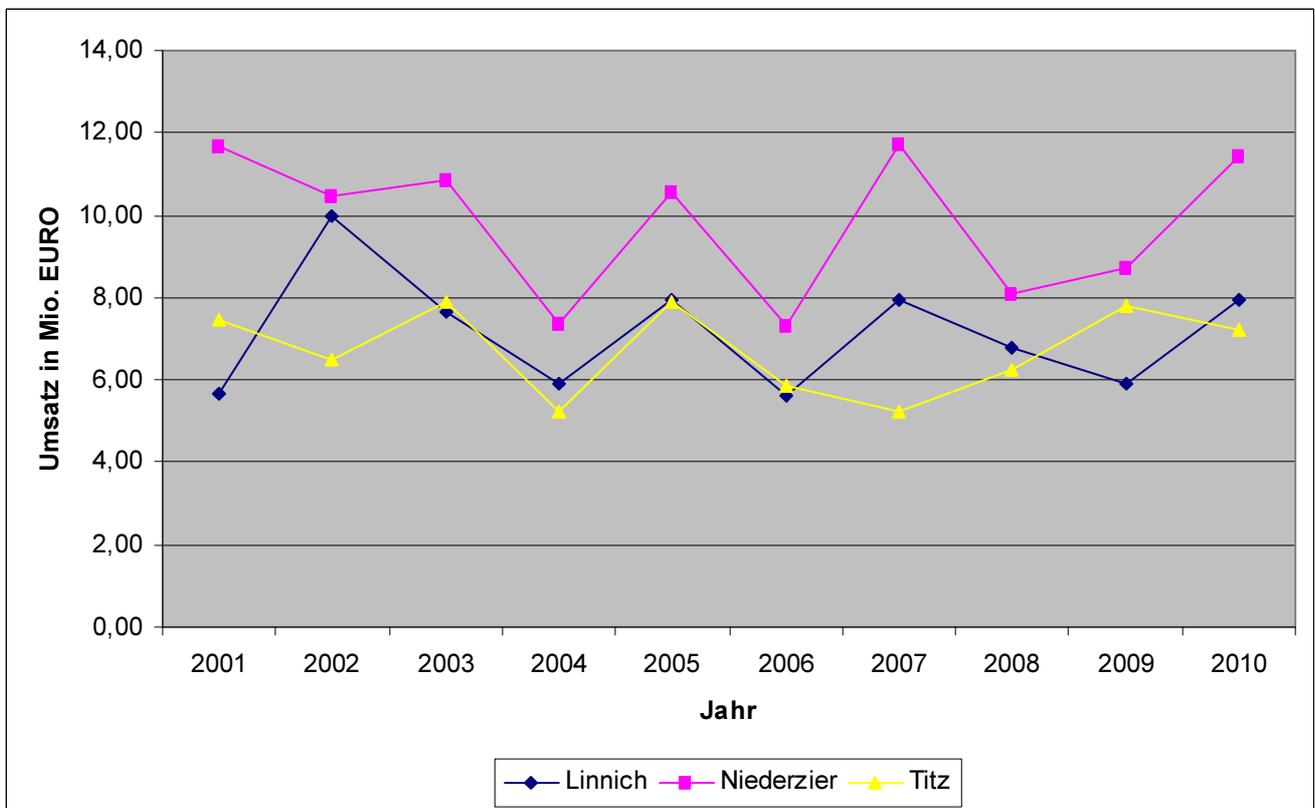
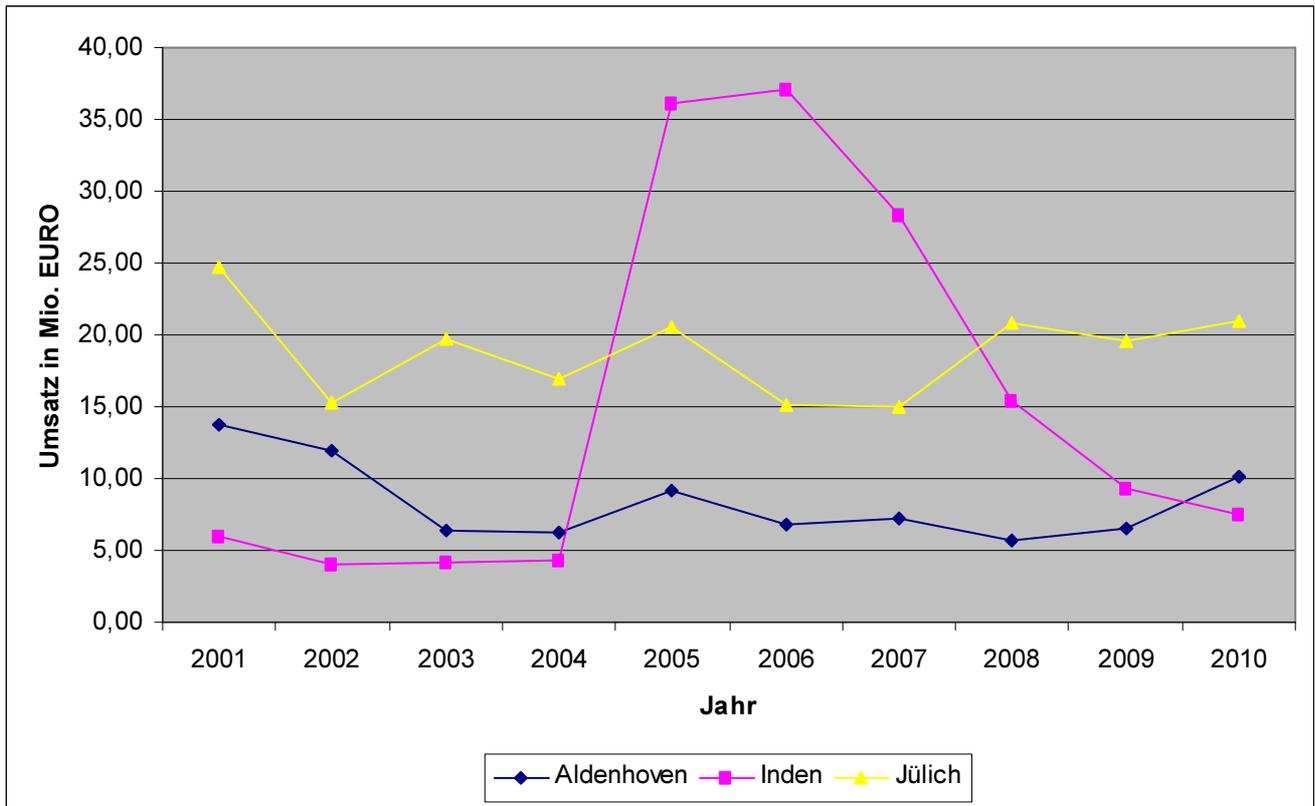
6.1.1.1 **Verkäufe 2001 – 2010 (Anzahl gemeindeweise - Nordkreis)**



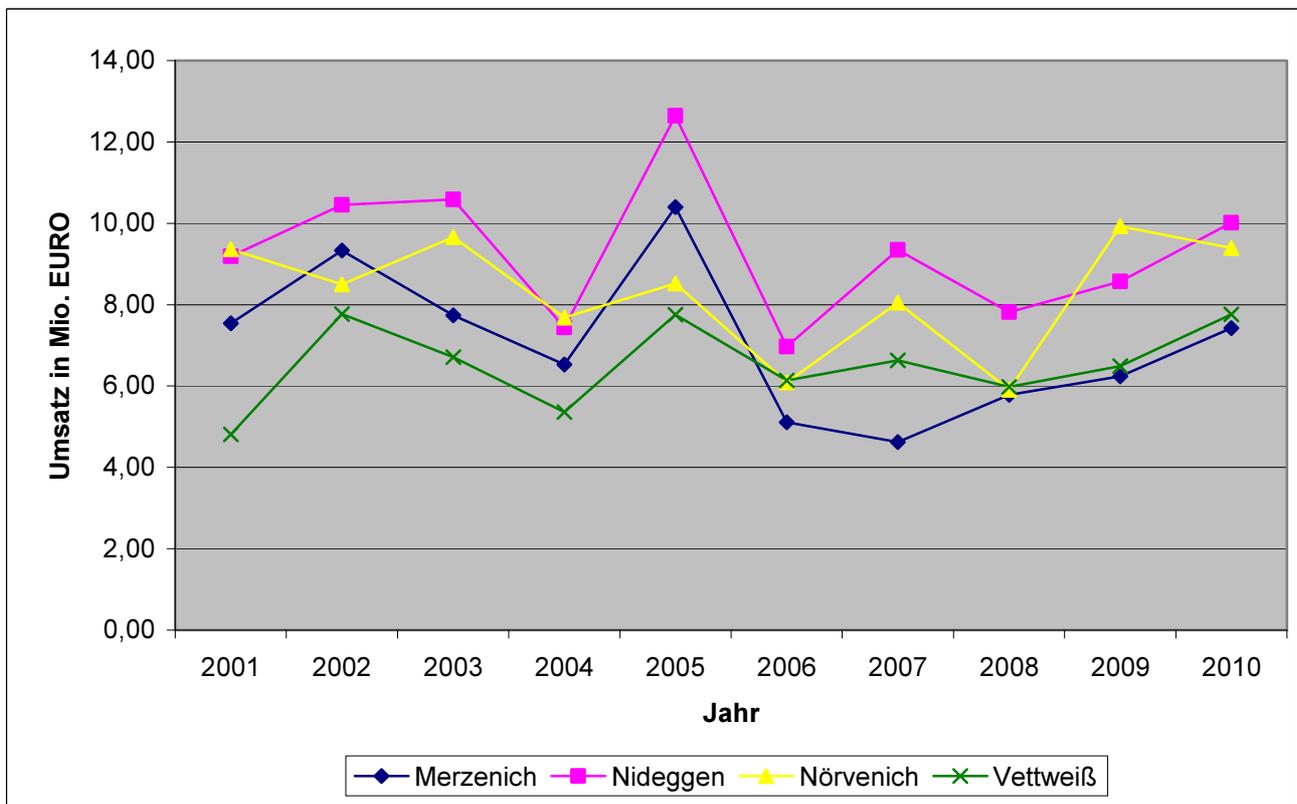
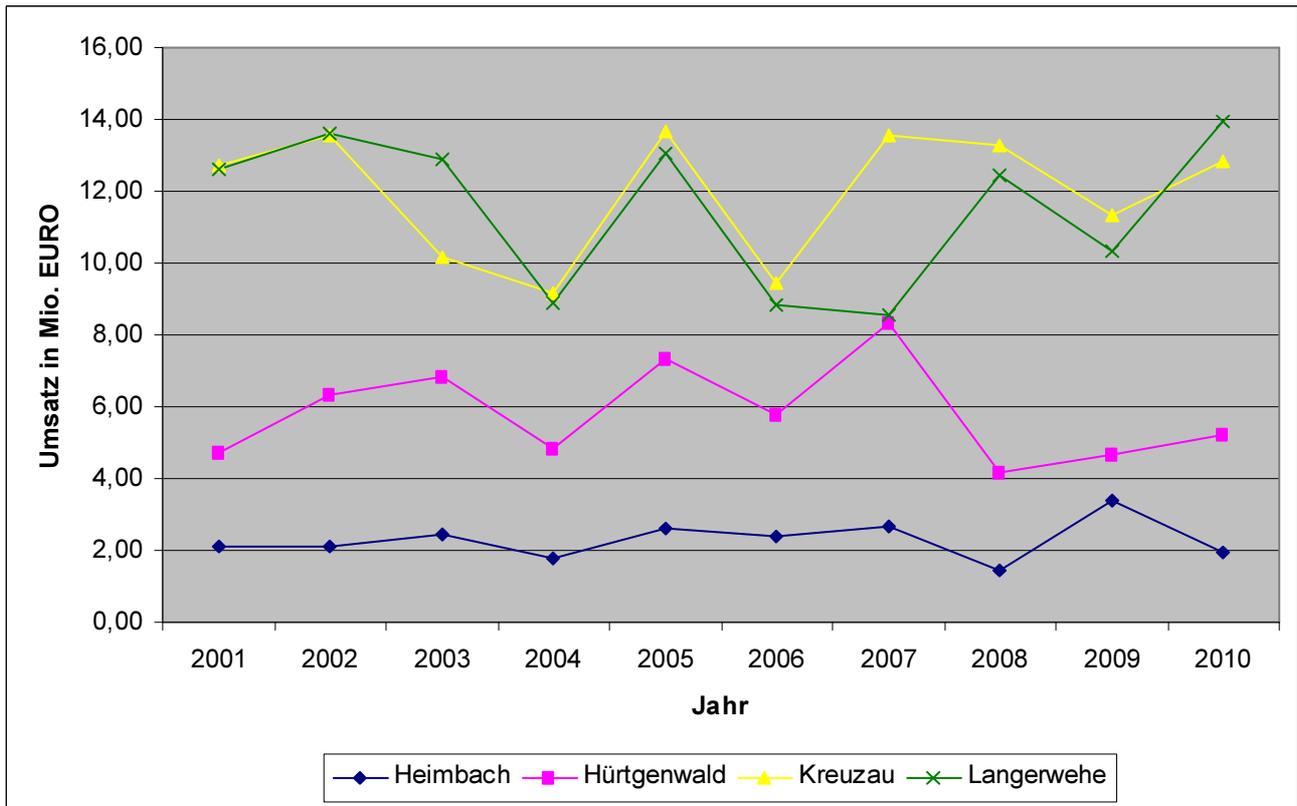
6.1.1.2 **Verkäufe 2001 - 2010 (Anzahl gemeindeweise - Südkreis)**



6.1.2.1 **Verkäufe 2001 - 2010 (Umsatz gemeindeweise- Nordkreis)**



6.1.2.2 **Verkäufe 2001 - 2010 (Umsatz gemeindeweise- Südkreis)**



6.1.3 Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2008 - 2010 gemeindeweise

<b>Aldenhoven</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
bis 50	3	2	4
> 50 - 100	16	14	18
>100 - 150	9	17	27
>150 - 200	7	8	12
>200 - 250	4	7	9
>250 - 300	2	1	4
>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

<b>Heimbach</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
bis 50	0	4	3
> 50 - 100	7	15	3
>100 - 150	3	5	8
>150 - 200	3	5	1
>200 - 250	0	1	2
>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	0

<b>Hürtgenwald</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
bis 50	2	3	3
> 50 - 100	6	8	5
>100 - 150	15	14	12
>150 - 200	8	5	9
>200 - 250	1	4	6
>250 - 300	1	0	1
>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

<b>Inden</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
bis 50	3	0	2
> 50 - 100	11	4	5
>100 - 150	10	12	8
>150 - 200	15	7	9
>200 - 250	13	14	4
>250 - 300	10	6	2
>300 - 350	5	0	2
>350 - 400	3	0	1
>400 - 450	1	1	2
>450 - 500	2	1	0
über 500	1	1	1

<b>Jülich</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
bis 50	10	11	10
> 50 - 100	43	33	28
>100 - 150	42	34	35
>150 - 200	24	27	22
>200 - 250	21	21	19
>250 - 300	4	5	11
>300 - 350	5	4	1
>350 - 400	0	0	1
>400 - 450	0	0	1
>450 - 500	0	0	2
über 500	0	0	1

<b>Kreuzau</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
bis 50	4	1	13
> 50 - 100	17	17	17
>100 - 150	29	24	32
>150 - 200	28	23	21
>200 - 250	9	6	6
>250 - 300	1	3	5
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	1	1	1
>400 - 450	1	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	1	0

Grundstücksmarktbericht 2010

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Düren

<b>Langerwehe</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
bis 50	6	6	6
> 50 - 100	17	14	14
>100 - 150	24	22	26
>150 - 200	23	20	29
>200 - 250	7	8	9
>250 - 300	2	2	4
>300 - 350	0	1	1
>350 - 400	1	0	2
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	0	0

<b>Linnich</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
bis 50	5	9	6
> 50 - 100	21	18	18
>100 - 150	16	17	23
>150 - 200	4	8	10
>200 - 250	4	3	3
>250 - 300	4	1	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

<b>Merzenich</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
bis 50	2	6	1
> 50 - 100	10	13	7
>100 - 150	14	15	10
>150 - 200	7	8	13
>200 - 250	7	5	10
>250 - 300	0	2	2
>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

<b>Nideggen</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
bis 50	2	5	6
> 50 - 100	11	17	8
>100 - 150	16	16	15
>150 - 200	11	12	9
>200 - 250	5	7	10
>250 - 300	2	2	5
>300 - 350	0	0	1
>350 - 400	2	0	0
>400 - 450	0	0	1
>450 - 500	1	0	0
über 500	0	1	1

<b>Niederzier</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
bis 50	5	4	13
> 50 - 100	14	21	26
>100 - 150	20	17	28
>150 - 200	10	20	13
>200 - 250	5	6	6
>250 - 300	2	0	3
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	2	0	1
>400 - 450	0	0	1
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

<b>Nörvenich</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
bis 50	4	6	5
> 50 - 100	10	10	17
>100 - 150	13	19	16
>150 - 200	13	20	20
>200 - 250	4	3	5
>250 - 300	1	3	2
>300 - 350	0	2	0
>350 - 400	0	1	0
>400 - 450	0	1	1
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

# Grundstücksmarktbericht 2010

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Düren

<b>Titz</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
<b>bis 50</b>	5	3	6
<b>&gt; 50 - 100</b>	16	14	21
<b>&gt;100 - 150</b>	12	25	16
<b>&gt;150 - 200</b>	11	14	10
<b>&gt;200 - 250</b>	3	4	2
<b>&gt;250 - 300</b>	2	0	3
<b>&gt;300 - 350</b>	1	0	0
<b>&gt;350 - 400</b>	0	0	1
<b>&gt;400 - 450</b>	0	0	0
<b>&gt;450 - 500</b>	0	0	0
<b>über 500</b>	0	0	0

<b>Vettweiß</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
<b>bis 50</b>	3	9	8
<b>&gt; 50 - 100</b>	19	21	12
<b>&gt;100 - 150</b>	12	10	15
<b>&gt;150 - 200</b>	9	10	10
<b>&gt;200 - 250</b>	3	5	6
<b>&gt;250 - 300</b>	2	0	4
<b>&gt;300 - 350</b>	0	0	1
<b>&gt;350 - 400</b>	0	0	0
<b>&gt;400 - 450</b>	0	0	0
<b>&gt;450 - 500</b>	0	0	0
<b>über 500</b>	0	1	0

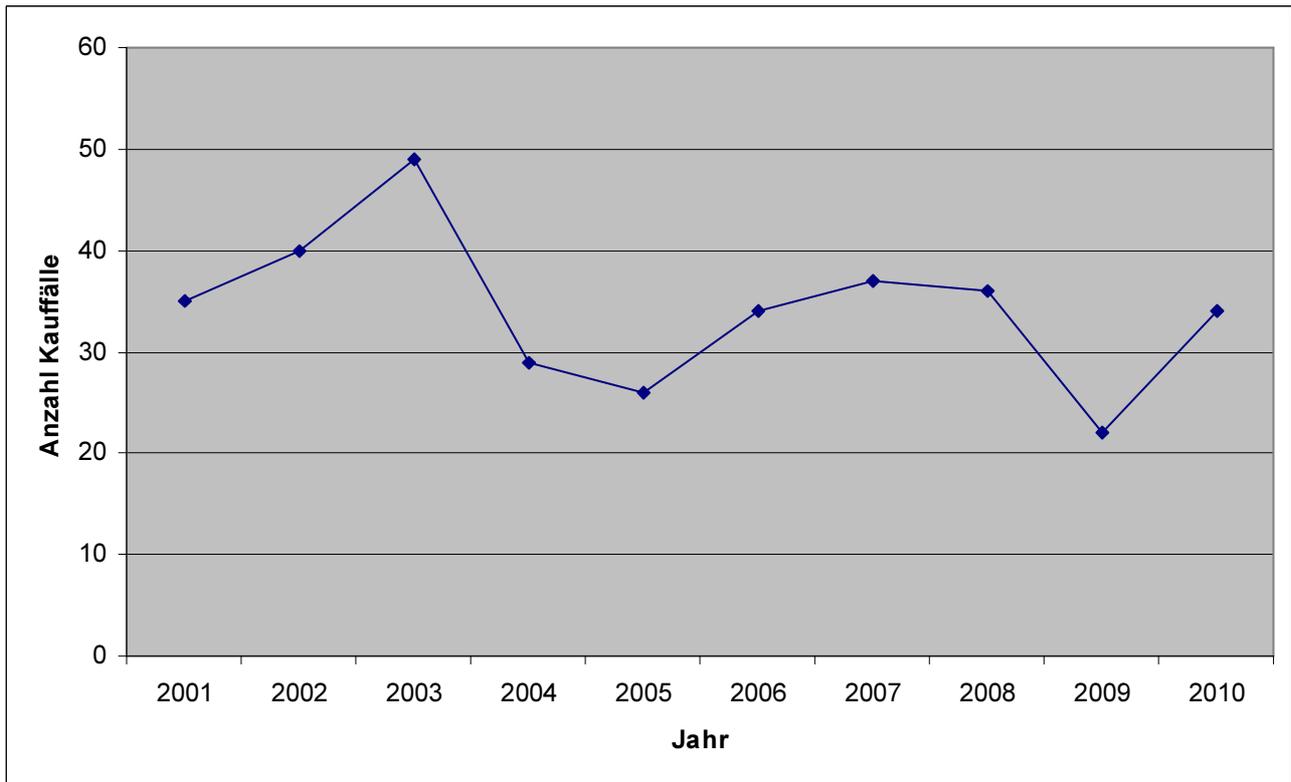
**6.2 Mehrfamilienhäuser (Anzahl Verkäufe gemeindeweise)**

	Anzahl									
<b>Gemeinde</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Aldenhoven	10	23	19	8	3	4	4	5	2	2
Heimbach	0	0	1	0	1	1	1	0	0	2
Hürtgenwald	1	1	0	2	1	0	0	2	0	0
Inden	1	0	0	0	1	1	2	1	0	2
Jülich	3	5	11	5	6	15	9	6	8	7
Kreuzau	1	1	2	0	1	3	3	0	1	1
Langerwehe	2	1	4	1	0	2	4	4	1	5
Linnich	6	5	2	2	3	3	3	5	3	6
Merzenich	4	0	1	0	0	0	4	5	0	3
Nideggen	2	0	1	2	1	1	1	0	1	2
Niederzier	2	1	3	4	1	2	5	3	2	3
Nörvenich	2	1	1	1	3	1	1	5	0	0
Titz	0	1	1	4	4	0	0	0	2	0
Vettweiß	1	1	3	0	1	1	0	0	2	1

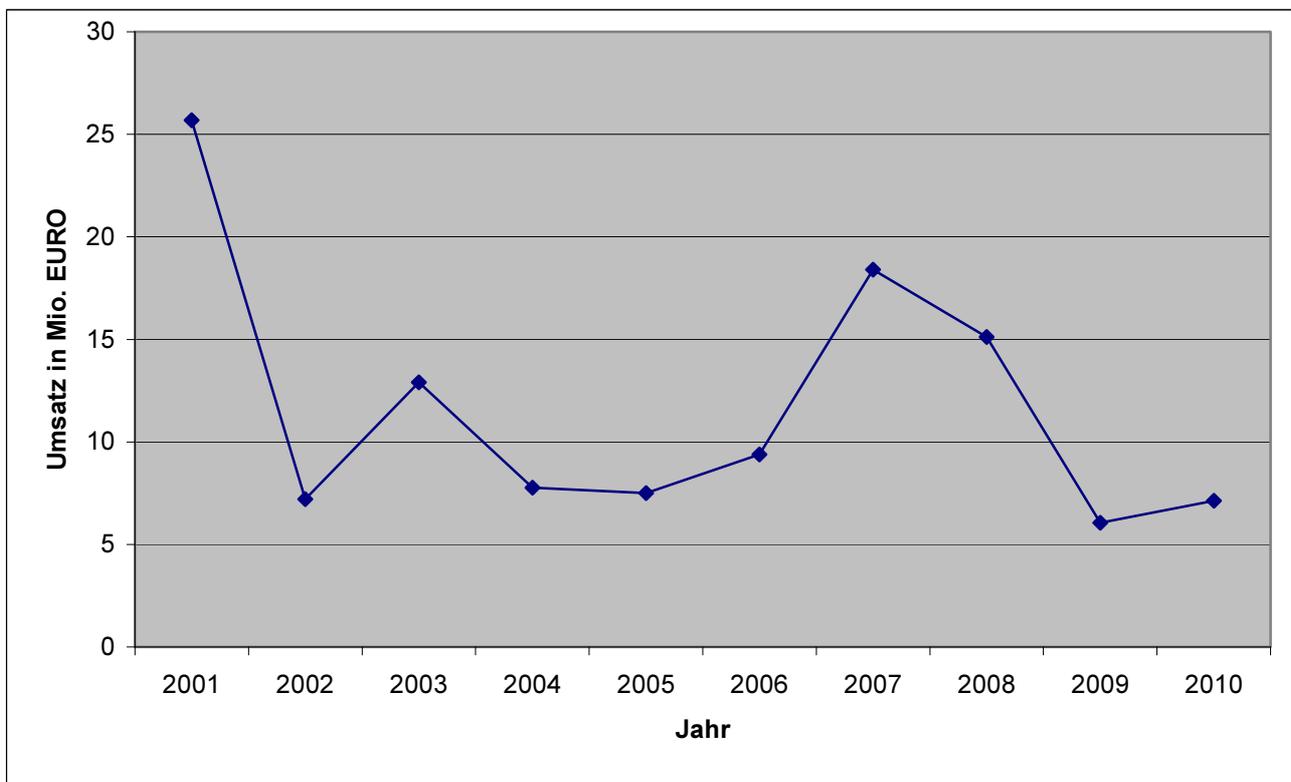
**Mehrfamilienhäuser (Umsatz Verkäufe gemeindeweise)**

	Umsatz in mio. EURO									
<b>Gemeinde</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Aldenhoven	5,45	2,83	2,53	2,32	0,54	0,71	4,56	1,13	0,83	0,24
Heimbach	0,00	0,00	0,15	0,00	0,28	0,02	0,25	0,00	0,00	0,12
Hürtgenwald	0,20	0,35	0,00	0,28	0,18	0,00	0,00	0,58	0,00	0,00
Inden	0,51	0,00	0,00	0,00	0,17	0,54	3,02	0,52	0,00	0,51
Jülich	1,63	1,30	4,68	2,09	2,03	4,62	2,52	3,28	2,92	1,23
Kreuzau	0,12	0,22	0,79	0,00	0,08	1,20	1,24	0,00	0,25	0,20
Langerwehe	3,16	0,25	1,05	0,15	0,00	1,01	1,79	0,62	0,26	0,96
Linnich	6,18	1,47	0,89	0,26	0,49	0,30	0,55	1,86	0,65	1,90
Merzenich	2,66	0,00	0,30	0,00	0,00	0,00	1,86	2,88	0,00	0,64
Nideggen	0,64	0,00	0,11	0,45	1,14	0,26	0,22	0,00	0,14	0,81
Niederzier	4,27	0,16	0,65	0,89	0,44	0,15	0,90	1,43	0,13	0,44
Nörvenich	0,72	0,33	0,34	0,22	0,46	0,15	1,49	2,81	0,00	0,00
Titz	0,00	0,15	0,12	1,11	1,45	0,00	0,00	0,00	0,47	0,08
Vettweiß	0,15	0,15	1,31	0,00	0,25	0,42	0,00	0,00	0,40	0,00

6.2.1 Verkäufe Mehrfamilienhäuser 2001 - 2010 (Anzahl)



6.2.2 Verkäufe Mehrfamilienhäuser 2001 - 2010 (Umsatz)



**6.2.3 Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2008 - 2010 gemeindeweise**

<b>Aldenhoven</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	0	1
>100 - 150	1	0	0
>150 - 200	0	0	1
>200 - 250	2	0	0
>250 - 300	0	1	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	1	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	1	0

<b>Heimbach</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	2
>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

<b>Hürtgenwald</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
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	1	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

<b>Inden</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	1
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	1
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	1	0

<b>Jülich</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	1
>100 - 150	2	2	2
>150 - 200	0	1	3
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	1	1	1
>300 - 350	1	2	0
>350 - 400	0	1	0
>400 - 450	1	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	1	0

<b>Kreuzau</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	1
>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

Grundstücksmarktbericht 2010

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Düren

<b>Langerwehe</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	0	0
>100 - 150	1	0	1
>150 - 200	1	0	1
>200 - 250	1	0	3
>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

<b>Linnich</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
bis 50	0	0	1
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	4	1	0
>150 - 200	0	1	1
>200 - 250	0	0	1
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	1	0
>350 - 400	0	0	1
>400 - 450	0	0	1
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	0	1

<b>Merzenich</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	1
>150 - 200	2	0	1
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	1
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	1	0	0
über 500	2	0	0

<b>Nideggen</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	1	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	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	1

<b>Niederzier</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	1	2
>150 - 200	0	0	1
>200 - 250	1	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	1	1	0

<b>Nörvenich</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	2	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	1	0	0
über 500	2	0	0

Grundstücksmarktbericht 2010

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Düren

<b>Titz</b>			
<b>€ in Tsd.</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
<b>bis 50</b>	0	0	0
<b>&gt; 50 - 100</b>	0	1	1
<b>&gt;100 - 150</b>	0	0	0
<b>&gt;150 - 200</b>	0	0	0
<b>&gt;200 - 250</b>	0	0	0
<b>&gt;250 - 300</b>	0	0	0
<b>&gt;300 - 350</b>	0	0	0
<b>&gt;350 - 400</b>	0	1	0
<b>&gt;400 - 450</b>	0	0	0
<b>&gt;450 - 500</b>	0	0	0
<b>über 500</b>	0	0	0

<b>Vettweiß</b>			
<b>€ in Tsd.</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
<b>bis 50</b>	0	0	0
<b>&gt; 50 - 100</b>	0	0	0
<b>&gt;100 - 150</b>	0	0	0
<b>&gt;150 - 200</b>	0	1	0
<b>&gt;200 - 250</b>	0	1	0
<b>&gt;250 - 300</b>	0	0	0
<b>&gt;300 - 350</b>	0	0	0
<b>&gt;350 - 400</b>	0	0	0
<b>&gt;400 - 450</b>	0	0	0
<b>&gt;450 - 500</b>	0	0	0
<b>über 500</b>	0	0	0

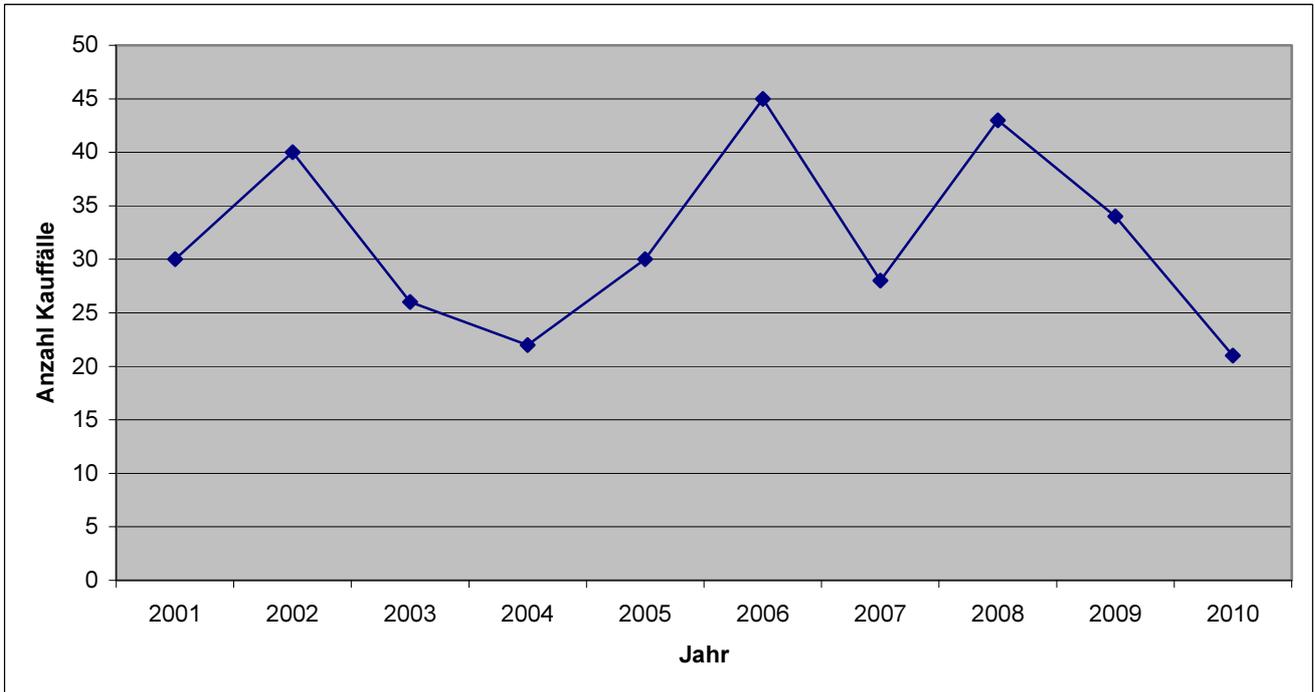
**6.3 Wohn- und Geschäftshäuser (Anzahl Verkäufe gemeindeweise)**

	Anzahl									
<b>Gemeinde</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Aldenhoven	1	1	5	3	1	7	5	2	2	2
Heimbach	4	2	1	3	2	3	1	3	1	3
Hürtgenwald	2	2	1	0	2	1	1	2	0	0
Inden	0	0	0	1	0	1	3	2	1	0
Jülich	7	12	7	2	9	8	5	13	11	4
Kreuzau	2	8	4	4	2	3	2	4	6	0
Langerwehe	2	3	3	0	3	2	0	1	2	3
Linnich	4	4	2	2	6	7	1	5	2	7
Merzenich	1	0	1	1	0	2	1	2	2	0
Nideggen	1	2	1	0	2	2	2	2	4	0
Niederzier	2	2	0	0	0	3	1	2	2	1
Nörvenich	1	0	0	2	0	2	2	0	0	0
Titz	3	3	0	3	3	2	3	2	1	1
Vettweiß	0	1	1	1	0	2	1	3	0	0

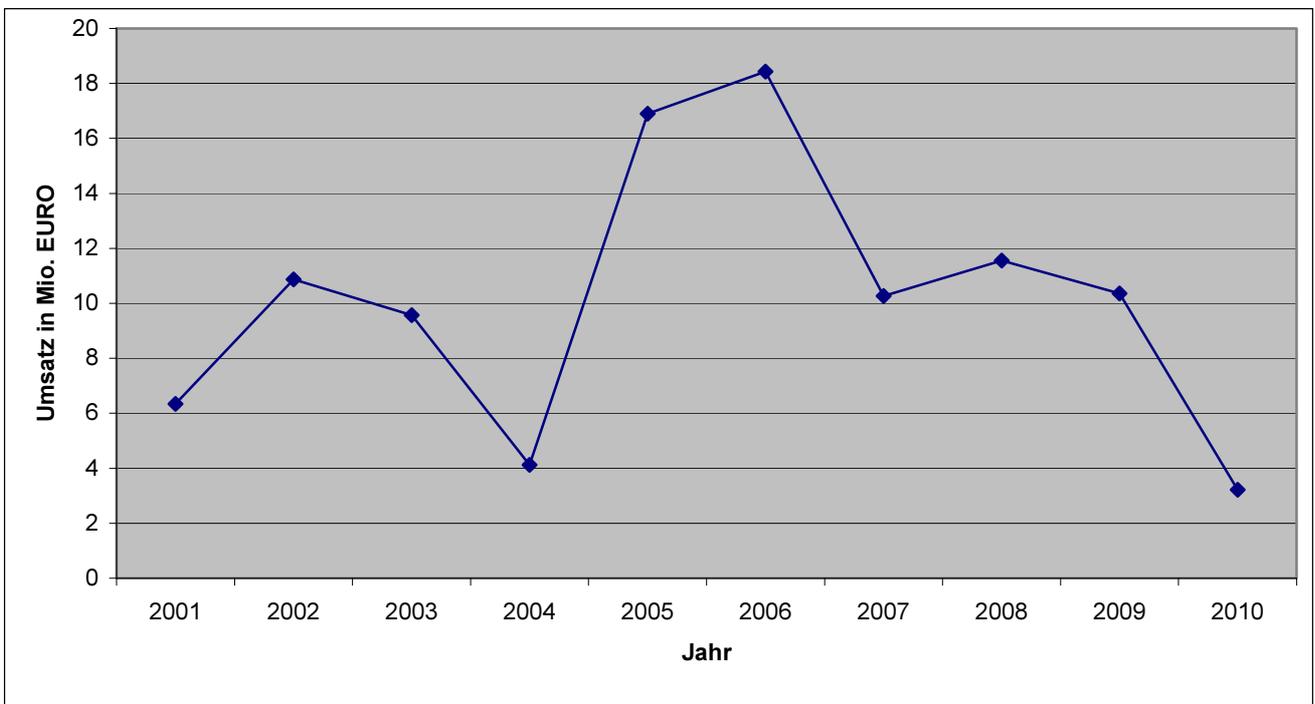
**Wohn- und Geschäftshäuser (Umsatz Verkäufe gemeindeweise)**

	Umsatz in mio. EURO									
<b>Gemeinde</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Aldenhoven	0,17	0,10	2,58	0,91	0,10	4,12	3,59	0,28	0,31	0,57
Heimbach	0,39	0,22	0,08	0,33	0,17	0,61	0,13	0,47	0,14	0,26
Hürtgenwald	0,34	0,23	0,14	0,00	0,29	0,22	0,16	1,71	0,00	0,00
Inden	0,00	0,00	0,00	0,35	0,00	0,25	1,66	0,83	0,42	0,00
Jülich	1,73	3,29	4,50	0,39	13,75	3,29	2,46	4,60	3,90	0,58
Kreuzau	0,20	2,57	0,73	0,46	0,39	1,23	0,23	1,17	1,88	0,00
Langerwehe	0,30	1,03	0,82	0,00	0,72	1,22	0,00	0,22	0,40	0,58
Linnich	0,77	0,80	0,12	0,16	0,69	4,66	0,21	0,87	0,20	0,72
Merzenich	0,66	0,00	0,20	0,16	0,00	0,62	0,34	0,22	0,92	0,00
Nideggen	0,13	0,55	0,19	0,00	0,25	0,20	0,34	0,26	1,77	0,00
Niederzier	0,37	0,49	0,00	0,00	0,00	0,62	0,13	0,29	0,29	0,45
Nörvenich	0,51	0,00	0,00	0,79	0,00	0,25	0,33	0,00	0,00	0,00
Titz	0,77	0,83	0,00	0,50	0,54	0,78	0,55	0,33	0,13	0,06
Vettweiß	0,00	0,76	0,21	0,07	0,00	0,36	0,14	0,31	0,00	0,00

6.3.1 Verkäufe Wohn- und Geschäftshäuser 2001 - 2010 (Anzahl)



6.3.2 Verkäufe Wohn- und Geschäftshäuser 2001 - 2010 (Umsatz)



**6.3.3 Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2008 - 2010 gemeindeweise**

<b>Aldenhoven</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	1	1	1
>150 - 200	1	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	1
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

<b>Heimbach</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
bis 50	0	0	1
> 50 - 100	1	0	1
>100 - 150	0	1	1
>150 - 200	1	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

<b>Hürtgenwald</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
bis 50	1	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	0	0

<b>Inden</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
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	1	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	1	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	0	0

<b>Jülich</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	2	1	2
>100 - 150	1	0	0
>150 - 200	2	2	1
>200 - 250	1	1	0
>250 - 300	1	1	1
>300 - 350	2	0	0
>350 - 400	0	1	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	3	0
über 500	4	2	0

<b>Kreuzau</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	1	0
>100 - 150	0	1	0
>150 - 200	0	1	0
>200 - 250	2	0	0
>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	1	1	0

Grundstücksmarktbericht 2010

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Düren

<b>Langerwehe</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	2
>150 - 200	0	2	0
>200 - 250	1	0	0
>250 - 300	0	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

<b>Linnich</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
bis 50	0	0	1
> 50 - 100	2	1	4
>100 - 150	1	1	0
>150 - 200	0	0	2
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	1	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

<b>Merzenich</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	2	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	1	0

<b>Nideggen</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
bis 50	0	1	0
> 50 - 100	1	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	1	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	2	0

<b>Niederzier</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	1	0
>100 - 150	1	0	0
>150 - 200	1	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	1
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

<b>Nörvenich</b>			
€ in Tsd.	2008	2009	2010
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

Grundstücksmarktbericht 2010

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Düren

<b>Titz</b>			
<b>€ in Tsd.</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
<b>bis 50</b>	0	0	0
<b>&gt; 50 - 100</b>	1	0	1
<b>&gt;100 - 150</b>	0	1	0
<b>&gt;150 - 200</b>	0	0	0
<b>&gt;200 - 250</b>	1	0	0
<b>&gt;250 - 300</b>	0	0	0
<b>&gt;300 - 350</b>	0	0	0
<b>&gt;350 - 400</b>	0	0	0
<b>&gt;400 - 450</b>	0	0	0
<b>&gt;450 - 500</b>	0	0	0
<b>über 500</b>	0	0	0

<b>Vettweiß</b>			
<b>€ in Tsd.</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
<b>bis 50</b>	0	0	0
<b>&gt; 50 - 100</b>	2	0	0
<b>&gt;100 - 150</b>	1	0	0
<b>&gt;150 - 200</b>	0	0	0
<b>&gt;200 - 250</b>	0	0	0
<b>&gt;250 - 300</b>	0	0	0
<b>&gt;300 - 350</b>	0	0	0
<b>&gt;350 - 400</b>	0	0	0
<b>&gt;400 - 450</b>	0	0	0
<b>&gt;450 - 500</b>	0	0	0
<b>über 500</b>	0	0	0

Grundstücksmarktbericht 2010

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Düren

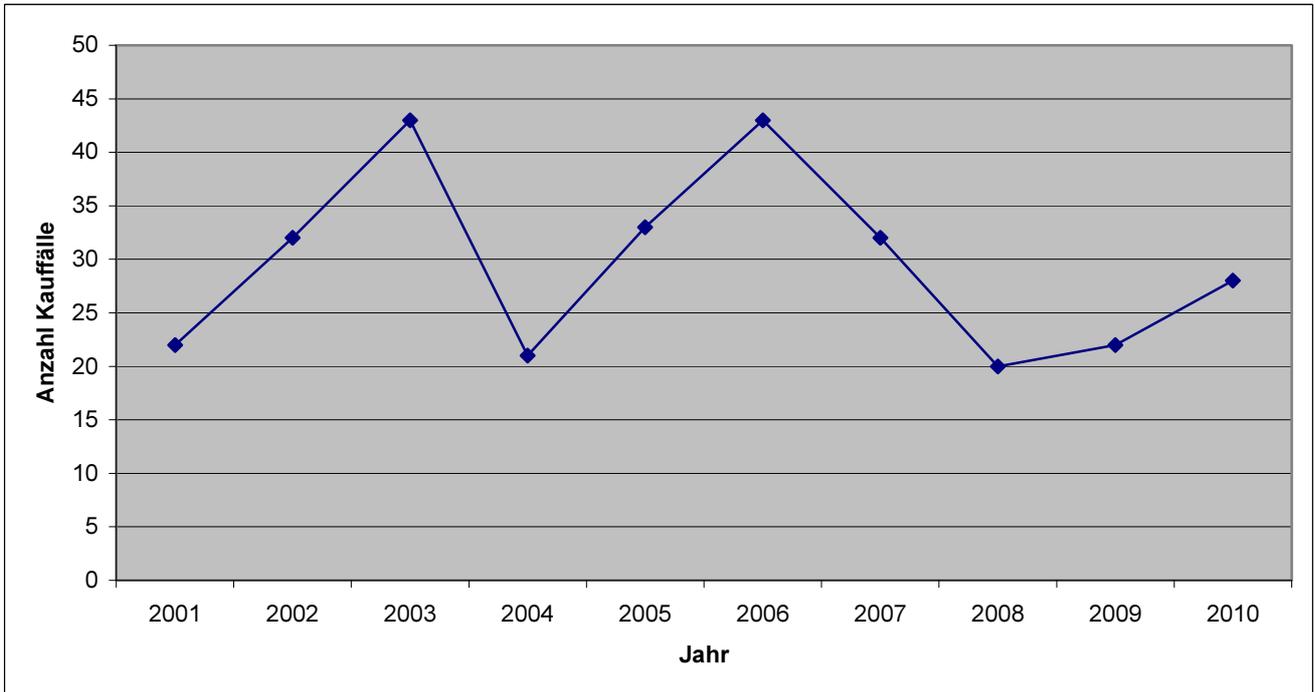
**6.4 Bebaute Gewerbegrundstücke (Anzahl Verkäufe gemeindeweise)**

	Anzahl									
<b>Gemeinde</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Aldenhoven	1	3	6	3	1	2	4	1	0	3
Heimbach	1	1	0	0	1	2	1	3	0	0
Hürtgenwald	1	3	2	1	2	2	2	2	0	2
Inden	1	2	0	3	1	4	5	1	1	2
Jülich	10	5	10	3	10	7	5	6	6	5
Kreuzau	2	4	1	1	4	5	3	0	5	4
Langerwehe	0	0	2	2	2	4	0	1	2	2
Linnich	1	3	7	0	1	5	2	1	3	0
Merzenich	0	1	1	1	1	0	0	1	1	0
Nideggen	0	2	2	1	1	4	1	1	0	2
Niederzier	3	2	6	2	3	2	5	0	3	4
Nörvenich	1	3	2	2	3	2	2	0	0	3
Titz	1	2	3	2	2	4	0	3	1	1
Vettweiß	0	1	1	0	1	0	2	0	0	0

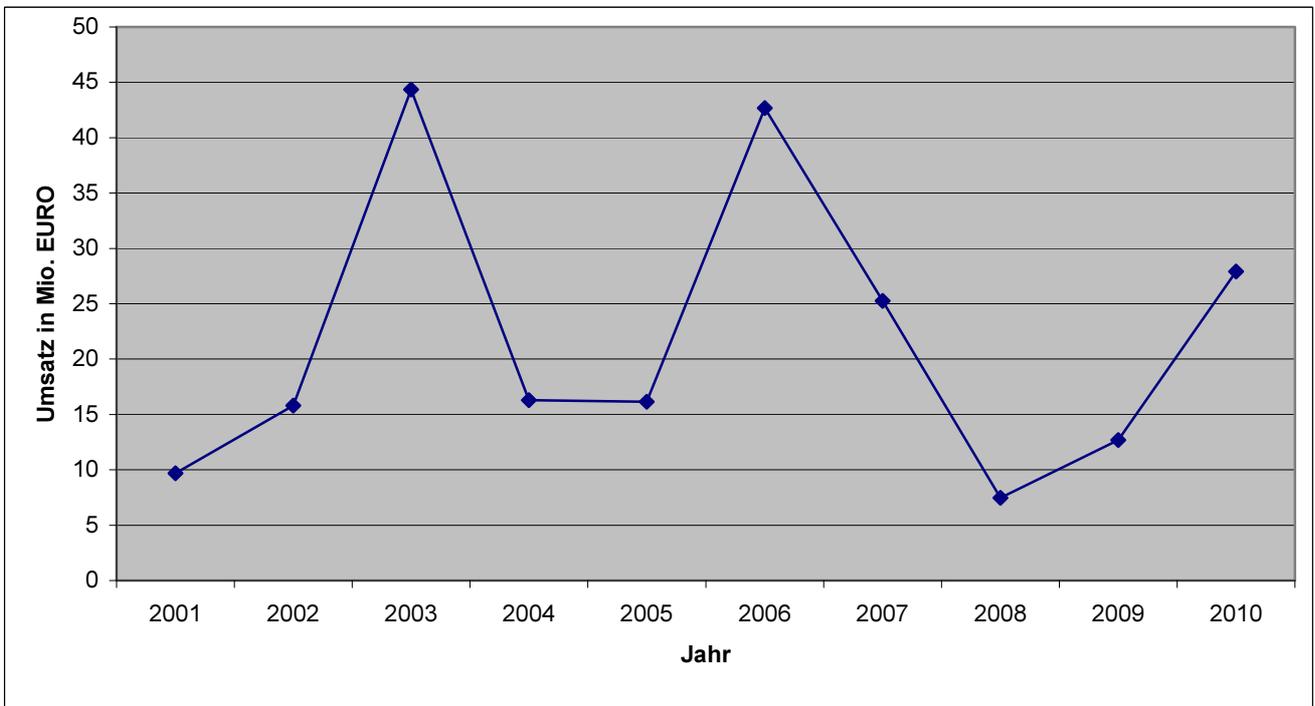
**Bebaute Gewerbegrundstücke (Umsatz Verkäufe gemeindeweise)**

	Umsatz in mio. EURO									
<b>Gemeinde</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Aldenhoven	1,59	1,30	6,71	0,97	0,18	6,26	2,75	0,11	0,00	2,94
Heimbach	0,03	0,14	0,00	0,00	0,13	0,43	0,30	0,29	0,00	0,00
Hürtgenwald	0,38	2,93	0,11	1,59	0,39	3,01	0,23	0,15	0,00	0,52
Inden	0,42	3,64	0,00	1,22	0,34	1,87	1,86	2,10	1,87	0,13
Jülich	4,90	2,20	2,96	5,34	4,64	18,04	2,79	3,65	4,81	4,69
Kreuzau	0,79	1,46	11,90	0,06	5,95	2,73	8,53	0,00	1,47	8,89
Langerwehe	0,00	0,00	1,24	0,69	1,02	1,35	0,00	0,05	0,29	0,16
Linnich	0,29	1,11	3,96	0,00	0,08	1,15	0,40	0,08	0,44	0,00
Merzenich	0,00	0,19	0,16	0,95	0,06	0,00	0,00	0,21	0,45	0,00
Nideggen	0,00	0,46	0,68	0,10	0,00	6,56	5,65	0,24	0,00	1,27
Niederzier	1,05	0,88	14,54	4,60	2,46	0,19	1,81	0,00	3,34	8,42
Nörvenich	0,11	1,00	0,68	0,48	0,44	0,44	0,51	0,00	0,00	0,75
Titz	0,12	0,33	1,24	0,30	0,41	0,66	0,00	0,59	0,03	0,14
Vettweiß	0,00	0,17	0,16	0,00	0,06	0,00	0,42	0,00	0,00	0,00

6.4.1 Verkäufe bebaute Gewerbegrundstücke 2001 - 2010 (Anzahl)



6.4.2 Verkäufe bebaute Gewerbegrundstücke 2001 - 2010 (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.

<b><u>Gemeinde/Stadt</u></b> <b>Ort</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Wert der Wohneinheit</b> <b>von - bis</b> <b>EURO/qm</b>	<b>Wohnfläche ca.</b> <b>von - bis</b> <b>qm</b>
--	----------------	---	--

#### **Verkäufe in 2004**

<u>Aldenhoven</u> Siersdorf	2004	1100 - 1400	100 - 130
--------------------------------	------	-------------	-----------

#### **Verkäufe in 2005**

<u>Linnich</u> Linnich	2005	1225 - 1600	75 - 95
---------------------------	------	-------------	---------

#### **Verkäufe in 2006**

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

#### **Verkäufe in 2007**

<u>Jülich</u> Jülich	2007	1950 - 2010	55 - 75
-------------------------	------	-------------	---------

<u>Kreuzau</u> Kreuzau	2008	1890 - 2030	60 - 130
---------------------------	------	-------------	----------

#### **Verkäufe in 2008**

<u>Kreuzau</u> Kreuzau	2008	1830 - 1980	75 - 85
---------------------------	------	-------------	---------

Grundstücksmarktbericht 2010

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Düren

<u>Gemeinde/Stadt</u> Ort	Baujahr	Wert der Wohneinheit von - bis EURO/qm	Wohnfläche ca. von - bis qm
------------------------------	---------	--	-----------------------------------

**Verkäufe in 2009**

<u>Jülich</u> Jülich	2009	1500 - 1700	35 - 140
<u>Kreuzau</u> Kreuzau	2010	2000 - 2200	60 - 95

**Verkäufe in 2010**

<u>Kreuzau</u> Kreuzau	2010	1850 - 2100	60 - 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	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Siersdorf</b>	1100-1400						
<b>Jülich</b>				1950-2010		1500-1700	
<b>Kreuzau</b>				1890-2030	1830-1980	2000-2200	1850-2100
<b>Lamersdorf</b>							
<b>Linnich</b>		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 2001 - 2010

### 7.2.1 Wohnungseigentum (Anzahl Verkäufe gemeindeweise)

	Anzahl									
<b>Gemeinde</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Aldenhoven	15	7	23	8	17	9	6	14	9	6
Heimbach	0	2	3	1	1	2	5	3	1	44
Hürtgenwald	3	8	5	5	3	3	5	1	4	3
Inden	3	13	19	8	21	15	4	7	0	6
Jülich	39	54	36	60	39	47	58	55	40	50
Kreuzau	46	45	33	18	29	14	30	30	38	46
Langerwehe	20	26	44	29	50	13	19	21	33	18
Linnich	38	27	15	15	18	11	18	17	17	8
Merzenich	15	19	23	19	20	14	11	9	14	16
Nideggen	10	9	12	10	16	10	9	8	12	13
Niederzier	7	10	6	3	12	4	8	5	9	4
Nörvenich	14	16	14	18	15	19	19	14	17	20
Titz	5	6	7	0	7	14	1	5	7	5
Vettweiß	2	2	7	2	1	5	7	4	2	7

### 7.2.2 Wohnungseigentum (Umsatz Verkäufe gemeindeweise)

	Umsatz in mio. EURO									
<b>Gemeinde</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Aldenhoven	0,88	0,56	1,81	0,89	1,50	0,69	0,76	0,94	1,21	0,36
Heimbach	0,00	0,25	0,28	0,09	0,02	0,01	0,45	0,20	0,05	9,57
Hürtgenwald	0,31	0,60	0,26	0,48	0,24	0,37	0,49	0,03	0,26	0,22
Inden	0,25	1,81	2,24	1,03	1,78	3,14	0,65	0,99	0,00	0,96
Jülich	3,32	6,89	3,34	3,76	2,84	3,07	6,14	7,29	4,20	8,40
Kreuzau	5,83	6,43	3,23	1,92	2,92	1,50	2,99	2,62	4,77	5,40
Langerwehe	2,18	2,84	1,65	1,39	1,80	0,98	1,14	1,21	1,58	1,18
Linnich	3,57	1,92	1,19	1,03	1,28	0,59	0,76	1,16	0,97	0,72
Merzenich	1,48	2,11	2,30	1,93	2,08	1,43	2,03	0,69	1,10	1,33
Nideggen	1,29	0,93	0,68	0,76	1,22	0,36	0,84	0,41	0,71	0,97
Niederzier	0,78	0,93	0,53	0,27	1,21	0,42	0,74	0,27	0,67	0,32
Nörvenich	1,09	1,45	1,02	1,28	1,42	1,07	1,07	1,04	0,84	1,97
Titz	0,34	0,53	0,35	0,00	0,66	0,98	0,02	0,16	0,56	0,35
Vettweiß	0,18	0,12	0,76	0,16	0,09	0,39	0,73	0,50	0,11	0,41

## **8. Bodenrichtwerte 31.12.2001 - 01.01.2011**

### **Summe der beschlossenen Richtwerte insgesamt - Anzahl der Kaufpreise**

Stichtag	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	01.01. 2011
beschlossen	312	301	307	307	308	310	308	309	552	561
Anzahl KP	2350	2344	2231	1865	2491	2004	2074	2055	2057	2036

### **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.boris.nrw.de/borisplus> im Internet abgerufen werden.

### **8.2 Bodenrichtwerte für Bauland**

#### **8.2.1 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für Bauland**

Stichtag	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	01.01. 2011
beschlossen	171	161	167	167	168	170	168	168	465	473

#### **8.2.2 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen**

Stichtag	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	01.01. 2011
beschlossen	22	22	22	22	22	22	22	23	61	62

### **8.3 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen**

#### **8.3.1 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen**

Stichtag	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	01.01. 2011
beschlossen	117	116	116	116	116	116	116	116	24	24

#### **8.3.2 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen**

Stichtag	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	01.01. 2011
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	150,-		25,-	
	mittel	110,-			
	mäßig	85,-			
Heimbach	gut	85,-		20,-	
	mittel	75,-			
	mäßig	60,-			
Hürtgenwald	gut	130,-		30,-	
	mittel	85,-			
	mäßig	65,-			
Inden	gut	120,-		25,-	
	mittel	95,-			
	mäßig	85,-			
Jülich	gut	200,-		25,-	
	mittel	100,-			
	mäßig	80,-			
Kreuzau	gut	170,-		20,-	
	mittel	115,-			
	mäßig	70,-			
Langerwehe	gut	160,-		30,-	
	mittel	130,-			
	mäßig	85,-			
Linnich	gut	125,-		25,-	
	mittel	100,-			
	mäßig	80,-			
Merzenich	gut	160,-		25,-	
	mittel	115,-			
	mäßig	100,-			
Nideggen	gut	140,-		25,-	
	mittel	90,-			
	mäßig	60,-			
Niederzier	gut	110,-		35,-	
	mittel	90,-			
	mäßig	60,-			
Nörvenich	gut	130,-		25,-	
	mittel	95,-			
	mäßig	70,-			
Titz	gut	100,-		25,-	
	mittel	80,-			
	mäßig	55,-			
Vettweiß	gut	110,-		20,-	
	mittel	90,-			
	mäßig	75,-			

ebp = erschließungsbeitragspflichtig

ebf = erschließungsbeitragsfrei

## 9. Erforderliche Daten

Die Wohnbaulandpreise im Kreis Düren sind durchschnittlich um ca. 1,24 % und die Preise bezüglich landwirtschaftlich genutzter Grundstücke um ca. 2,43 % 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 01.01.2011
1963		44,4	24,5644
1964	9,00	48,4	22,5361
1965	10,30	53,4	20,4317
1966	12,40	60,0	18,1777
1967	7,20	64,3	16,9568
1968	7,30	69,0	15,8031
1969	4,50	72,1	15,1226
1970	4,00	75,0	14,5410
1971	15,60	86,7	12,5787
1972	15,30	100,0	10,9095
1973	23,00	123,0	8,8695
1974	6,90	131,5	8,2971
1975	11,80	147,0	7,4213
1976	9,70	161,3	6,7651
1977	9,50	176,6	6,1782
1978	12,10	197,9	5,5113
1979	19,20	236,0	4,6236
1980	21,90	287,6	3,7929
1981	11,40	320,4	3,4048
1982	5,10	336,8	3,2396
1983	3,40	348,2	3,1330
1984	-1,80	341,9	3,1905
1985	-2,11	334,7	3,2592
1986	5,02	351,5	3,1035
1987	-2,57	342,5	3,1853
1988	7,41	367,9	2,9656
1989	3,01	378,9	2,8789
1990	4,69	396,7	2,7499
1991	5,62	419,0	2,6036
1992	11,51	467,2	2,3349
1993	8,65	507,7	2,1490
1994	17,05	594,2	1,8360
1995	7,13	636,6	1,7138
1996	5,74	673,1	1,6207
1997	10,81	745,9	1,4626
1998	3,40	771,2	1,4145
1999	4,44	805,5	1,3544
2000	8,59	874,7	1,2473
2001	4,55	914,5	1,1930
2002	2,75	939,6	1,1610
2003	5,13	987,8	1,1044
2004	3,35	1020,9	1,0686
2005	1,17	1032,9	1,0562
2006	2,93	1063,1	1,0262
2007	0,52	1068,7	1,0209
2008	-0,36	1064,8	1,0245
2009	1,20	1077,6	1,0124
2010	1,24	1091,0	1,0000

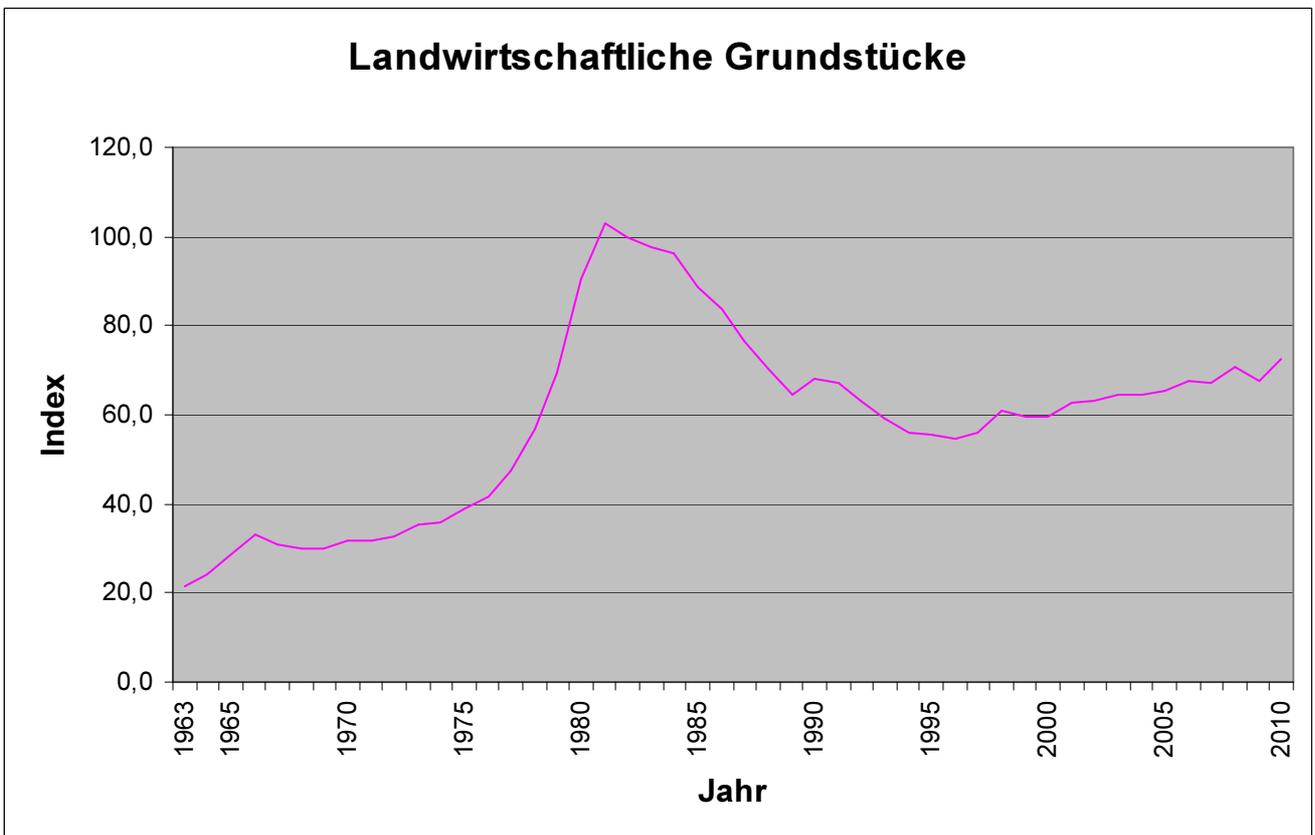
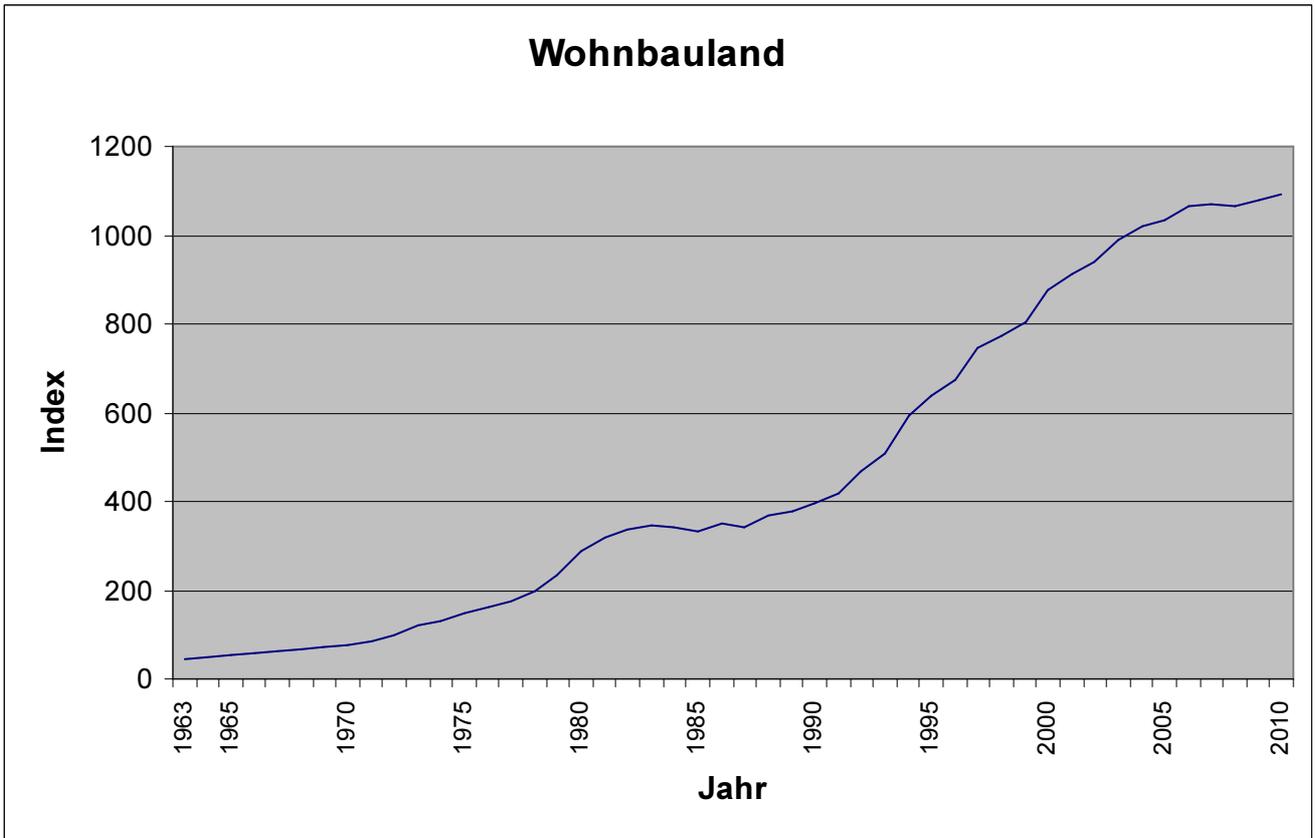
# Grundstücksmarktbericht 2010

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Düren

## 9.1.2 Bodenindex landwirtschaftliche Grundstücke

Jahr	Veränderungen gegenüber Vorjahr in %	Index	Umrechnungsfaktor für 01.01.2011
1963		21,4	3,4144
1964	14,16	24,4	2,9909
1965	18,09	28,8	2,5327
1966	15,15	33,2	2,1995
1967	-6,26	31,1	2,3464
1968	-4,13	29,8	2,4474
1969	-0,10	29,8	2,4499
1970	7,06	31,9	2,2883
1971	-0,48	31,8	2,2994
1972	2,95	32,7	2,2335
1973	8,39	35,4	2,0606
1974	0,56	35,6	2,0491
1975	9,14	38,9	1,8775
1976	7,30	41,7	1,7498
1977	13,57	47,4	1,5407
1978	19,73	56,7	1,2868
1979	22,23	69,3	1,0528
1980	30,15	90,3	0,8089
1981	13,95	102,8	0,7099
1982	-2,77	100,0	0,7301
1983	-2,53	97,5	0,7490
1984	-1,13	96,4	0,7576
1985	-8,11	88,6	0,8245
1986	-5,23	83,9	0,8700
1987	-8,84	76,5	0,9543
1988	-7,94	70,4	1,0366
1989	-8,21	64,6	1,1294
1990	5,17	68,0	1,0739
1991	-0,92	67,4	1,0838
1992	-6,05	63,3	1,1536
1993	-6,47	59,2	1,2334
1994	-5,61	55,9	1,3067
1995	-0,31	55,7	1,3108
1996	-1,57	54,8	1,3317
1997	2,19	56,0	1,3032
1998	9,07	61,1	1,1948
1999	-2,60	59,5	1,2267
2000	-0,17	59,4	1,2288
2001	5,83	62,9	1,1611
2002	0,07	62,9	1,1603
2003	2,79	64,7	1,1288
2004	0,00	64,7	1,1288
2005	1,31	65,5	1,1142
2006	3,01	67,5	1,0816
2007	-0,34	67,3	1,0853
2008	5,44	70,9	1,0293
2009	0,49	67,6	1,0243
2010	2,43	72,7	1,0000

9.1.3 Entwicklung des Bodenindex (Wohnbauland/landwirtschaftlich genutzte Flächen)



**9.2 Liegenschaftszinssätze in % vom 31.12.2001 - 01.01.2011**

(Stand 01.01.2011)

Der Gutachterausschuss hat nach § 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.10.2010 (ImmoWertV) Liegenschaftszinssätze zu ermitteln.

Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

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	31.12.2001	31.12.2002	01.01.2004	01.01.2005	01.01.2006	01.01.2007	01.01.2008	01.01.2009	01.01.2010	01.01.2011
<b>Eigentumswohnungen</b>	3,0-4,5	3,25	4,5	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	3,5	4,0
<b>Ein- und Zweifamilienwohnhäuser</b>	3,5	3,0	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,2
<b>Mehrfamilienwohnhäuser</b>	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,1
<b>Wohn- und Geschäftshäuser</b>	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	6,0	6,0	6,0	6,,0	5,8
<b>Gewerbe</b>	--	--	6,5	6,5	7,0	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).

**Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Kapitalisierungszinssätzen) im Kreis Düren**

Beschreibung in Anlehnung an das Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW)

Parameter / Kriterium	Ansatz	Erläuterungen
Objektarten	Unterscheidung nach: EFH/ZFH; Eigentumswohnungen; MFH; Wohn- und Geschäftshäuser; Gewerbe	
Wohn- und Nutzflächenberechnung	Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II.BV	
Rohrertrag (Ro)	Rohrertrag gemäß § 18 ImmoWertV EFH/ZFH: Zuschlag in Höhe von 10 % auf Mietspiegelmieten (bei großer Wohnfläche eher kein Zuschlag). Eigentumswohnungen: Mietspiegel ohne Zu- und Abschläge; MFH: Mietspiegel; Wohn- und Geschäftshäuser: Umfragen, Schätzungen für Gewerbe-/Geschäftsanteil; Wohnnutzung: Mietspiegel; Gewerbe: Umfrage, Schätzungen durch Sachverständige, Vergleich mit Nachbarkreisen	Ausgangswerte für die Ermittlung der marktüblich (nachhaltig) erzielbaren Erträge sind: Daten eines geeigneten örtlichen Mietspiegels; Daten eines Mietwertrahmens (wenn kein geeigneter Mietspiegel vorliegt); tatsächliche Miete, die auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen sind; Angebotsmieten, die auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen sind.
Bewirtschaftungskosten (BWK)	BWK gemäß § 19 ImmoWertV	Die BWK für Gewerbeobjekte weisen eine größere Bandbreite auf. Empfehlung: Anlage 2 der AGVGA-NRW zum Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen. In begründeten Ausnahmefällen können auch andere Werte angehalten werden.
Reinertrag (Re)	Re = Ro - BWK	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Zur Ermittlung der GND sind die Regelansätze analog zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW anzuwenden.	Bei gewerblichen Objekten sind die Gesamtnutzungsdauern in der Regel geringer anzusetzen.
Restnutzungsdauer (RND)	GND /. Alter Verlängerung bei Modernisierungsmaßnahmen nach dem Verfahren der AGVGA-NRW; fiktives Baujahr	Objekte mit einer RND unter 25 Jahren werden bei der Auswertung wegen der Unsicherheiten der Ergebnisse nicht berücksichtigt. Für gewerbliche Objekte mit geringer GND kann die Grenze im Verhältnis niedriger sein.
Baumängel / Bauschäden	Auswertung ausschließlich von Objekten ohne Mängel bzw. Schäden	
Modernisierungsgrad	Punktraster der AGVGA-NRW nach sachverständiger Einschätzung	Das Punktraster gilt nicht für gewerbliche Objekte. Bei Gewerbeobjekten muss der Modernisierungsgrad aufgrund anderer Kriterien beurteilt werden, wie z.B. DV-Technik, Klimatechnik, Logistik etc.
Bodenwert (BW)	Bodenrichtwert nach § 10 ImmoWertV	Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten.
Gebäudewert (G)	G = KP - BW	KP = Kaufpreis
Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)	$p = \left( \frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q-1}{q^n - 1} \times \frac{G}{KP \pm boG} \right)$	q = 1 + p; n = RND in Jahren boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale siehe Grundstücksmarktbericht

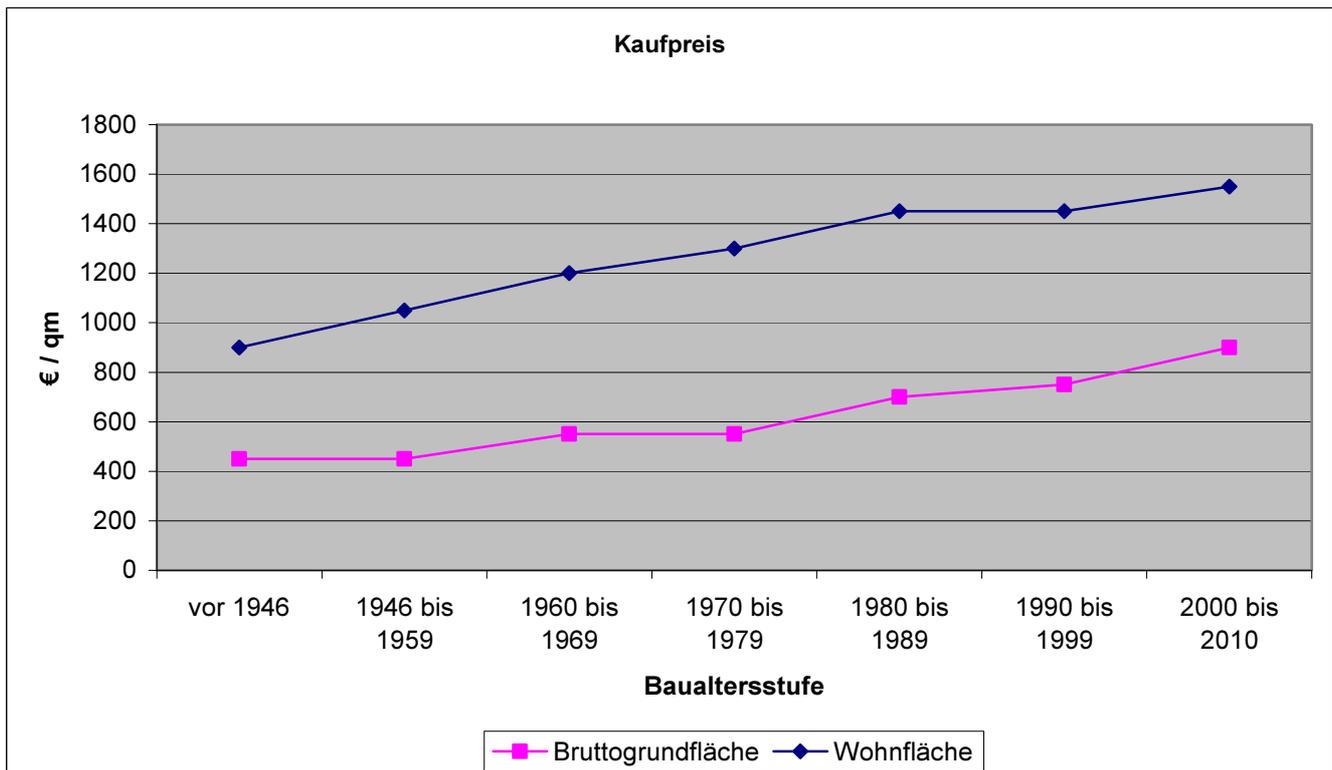
**9.3 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser**

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 1980 und 1989 erbauten Objekten nur Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit einer Grundstücksgröße von ca. 450 qm, zwischen 1946 bis 1959 ca. 550 qm und 1960 bis 1969 ca. 650 qm, zwischen 1970 und 1979 ca. 600 qm, zwischen 1980 bis 1989 ca. 450 qm und zwischen 1990 bis 1999 und 2000 bis 21010 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 2007 und 2010.

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.

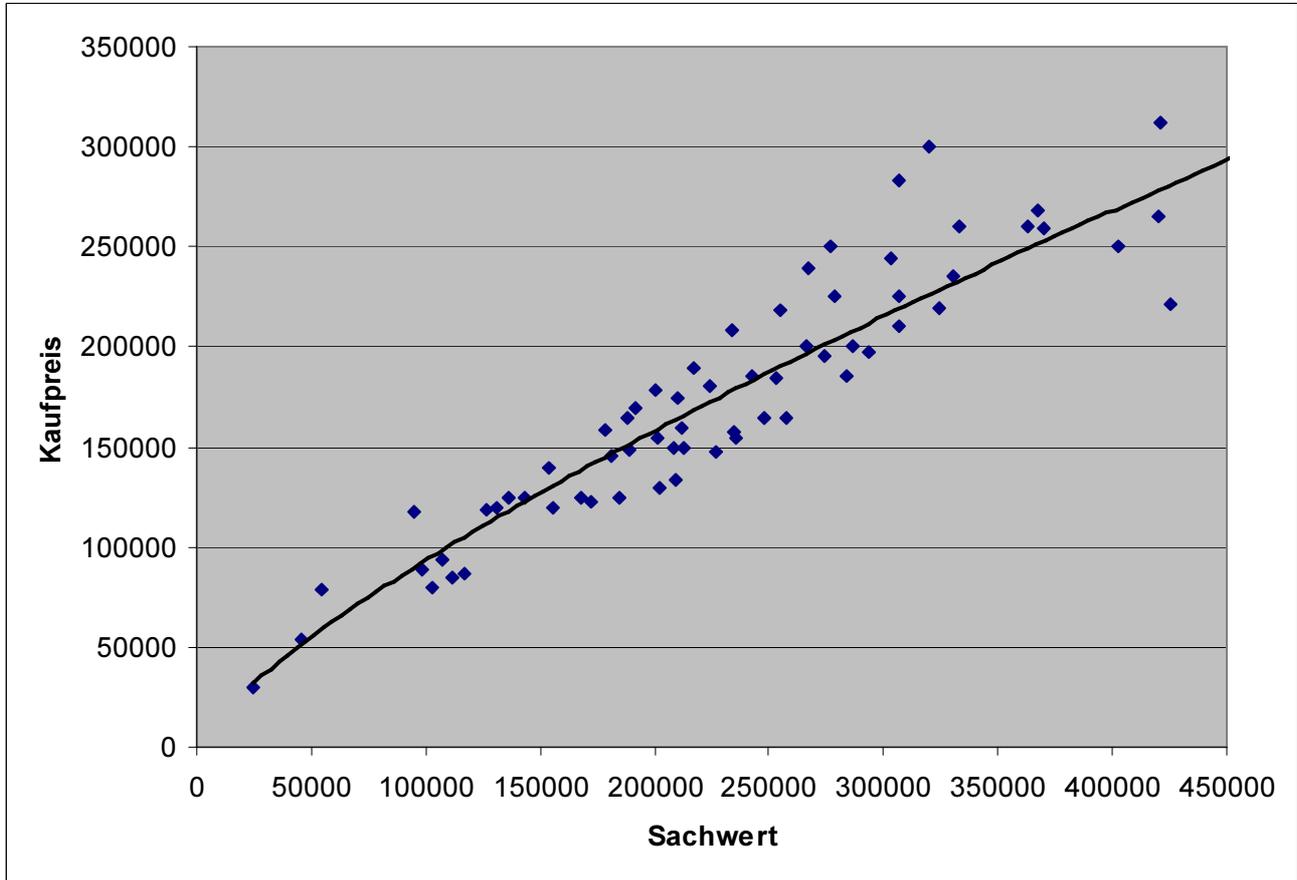
Baualterstufe	Kaufpreis in €/qm Wohnfläche	Kaufpreis in €/qm Bruttogrundfläche	Durchschnittliche Grundstücksgröße	Durchschnittlicher Bodenwert in €/qm
vor 1946	900	450	450	95
1946 bis 1959	1050	450	550	105
1960 bis 1969	1200	550	650	105
1970 bis 1979	1300	550	600	120
1980 bis 1989	1450	700	450	105
1990 bis 1999	1450	750	400	105
2000 bis 2010	1550	900	400	120



9.4 **Sachwertfaktoren**

9.4.1 **Vergleich Kaufpreis zu Sachwert**

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



<b>Sachwert in €</b>	100.000	150.000	200.000	250.000	300.000	350.000	400.000
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>0,93</b>	<b>0,85</b>	<b>0,79</b>	<b>0,75</b>	<b>0,72</b>	<b>0,69</b>	<b>0,67</b>

Der Sachwertfaktor wird stark von der Art des Objektes beeinflusst. Eine pauschale Übernahme der Werte aus dem Diagramm ist nicht sachgerecht.

**Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Düren**

Beschreibung in Anlehnung an das Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW)

Parameter / Kriterium	Ansatz	Erläuterungen
NHK	NHK 2000	auf der Basis der WertR 2006
Bezugsmaßstab	BGF	
gemischte Gebäudetypen	individuelle (Zu- / Abschläge)	
Gebäudebaujahrsklasse	sachverständig innerhalb der Klassen interpolieren	Die Tabellenwerte der NHK 2000 weisen eine nahezu lineare Abhängigkeit vom Gebäudealter auf.
Ausstattungsstandard	Nach Kostengruppe der NHK, ohne Gewichtung	
Modernisierungsmaßnahmen	Korrektur der RND für die Alterswertminderung	
NHK für Reihenhäuser	Gebäudetyp 2	Doppelhaushälften -> Reiheneindhäuser
NHK für ZFH	Gebäudetyp 1 (freistehende EFH)	Die Bewertung nach dem Gebäudetyp 3 (MFH) führt zu unrealistischen Werten.
Berücksichtigung von Drempelel und ausgebautem Spitzboden	fehlender Drempelel bei den Gebäudetypen 1.01, 1.11, 1.21 und 1.31: keine Berücksichtigung Ausgebauter Spitzboden bei den Gebäudetypen 1.01, 1.11, 1.21 und 1.31: Nach Anlage IV Modell AGVGA	Die BGF als Bezugsfläche berücksichtigt keinen Drempelel. Die Fläche eines ausgebauten Spitzbodens zählt nicht zur BGF (weitere Aufschlüsselung in Anlage IV der AGVGA-NRW).
Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor)	0,92	Örtliche Festlegung durch den Gutachterausschuss, in Anlehnung an die Untersuchung von Mittag und in Absprache mit den Nachbarkreisen bzw. kreisfreien Städte.
Besonders zu veranschlagenden Bauteile	nach Erfahrungssätzen, ggf. pauschalieren	
Baunebenkosten	gemäß NHK 2000	
Baupreisindex	Bundesindex	
Alterswertminderung	Ross	
Gesamtnutzungsdauer	i.d.R. 80 Jahre	evtl.: gehobene Ausstattung: 100 Jahre mittlere Ausstattung: 80 Jahre einfache Ausstattung: 60 Jahre
Restnutzungsdauer	GND ./ Alter, Verlängerung bei Modernisierungsmaßnahmen nach dem Verfahren der AGVGA-NRW	
Baumängel, Bauschäden	Auswertung von (möglichst) Objekten ohne Mängel Ansonsten Ansatz in den NHK	
Außenanlagen	5-10 %	
Bodenwert	Bodenrichtwert nach § 10 ImmoWertV	
Sachwertfaktor	$k = \frac{KP \pm boG}{v \cdot SW}$	Regressionsanalyse; siehe Grundstücksmarktbericht

## **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 Braunkohletagebaue 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 31.12.2010**

<b>STADT/GEMEINDE</b>	<b>Einwohnerzahl</b>	<b>Fläche in qkm</b>
Aldenhoven	13925	43,45
Düren	90243	85,00
Heimbach	4437	64,81
Hürtgenwald	8961	88,05
Inden	7176	35,92
Jülich	33210	90,41
Kreuzau	18577	41,77
Langerwehe	13672	41,49
Linnich	13519	65,46
Merzenich	9901	37,91
Nideggen	11084	64,98
Niederzier	14736	63,40
Nörvenich	10822	66,20
Titz	8753	68,54
Vettweiß	9037	83,19
<b>Kreis Düren</b>	<b>268053</b>	<b>940,58</b>

**Einwohnerzahlen der Städte und Gemeinden des Kreises Düren (je Gemeinde) Stand 31.12.2010**

**Gemeinde Aldenhoven**

Aldenhoven	7449
Siersdorf	2744
Niedermerz	988
Freialdenhoven	986
Schleiden	866
Dürboslar	687
Engelsdorf	205

**Stadt Heimbach**

Hasenfeld	1179
Heimbach	1082
Vlatten	971
Hergarten	541
Hausen	295
Blens	292
Düttling	77

**Gemeinde Hürtgenwald**

Vossenack	2273
Gey	1760
Bergstein	935
Hürtgen	729
Straß	720
Kleinhau	682
Brandenberg	613
Großhau	549
Horm	238
Zerkall	166
Raffelsbrand	158
Schafberg	83
Simonskall	55

**Gemeinde Inden**

Inden/Altdorf	3582
Lucherberg	1040
Lamersdorf	962
Schophoven	774
Frenz	650
Pier	168

**Stadt Jülich**

Jülich	16911
Koslar	2987
Stetternich	1741
Kirchberg	1697
Welldorf u. Serrest	1383
Barmen	1325
Lich-Steinstraß	1225
Broich	1120
Güsten	1100
Selgersdorf	811
Mersch	811
Bourheim	796
Pattern	485
Merzenhausen	382
Daubenrath	252
Altenburg	184

**Gemeinde Kreuzau**

Kreuzau	5098
Stockheim	2640
Drove	2293
Winden	2066
Obermaubach	1521
Untermaubach	1196
Üdingen	721
Boich	631
Leversbach	588
Thum	438
Schlagstein	370
Bilstein	341
Bergheim	278
Bogheim	247
Langenbroich	149

**Gemeinde Langerwehe**

Langerwehe	3994
Schlich	2312
Jüngersdorf	1707
Heistern	948
Hamich	860
Stütgerloch	844
Merode	749
Luchem	732
D'horn	379
Pier	376
Obergeich	335
Geich	215
"Gehöfte"	113
Schönthal	74
Wenau	34

**Stadt Linnich**

Linnich	4171
Tetz	1427
Körrenzig	1316
Gereonsweiler	1089
Ederen	971
Boslar	851
Gevenich	744
Rurdorf	705
Welz	636
Floßdorf	424
Glimbach	422
Kofferen	391
Hottorf	372

**Gemeinde Merzenich**

Merzenich	6833
Golzheim	1321
Girbelsrath	1241
Morschenich	506

**Stadt Nideggen**

Nideggen	3442
Schmidt	3147
Rath	922
Abenden	865
Embken	808
Berg-Thuir	713
Wollersheim	675
Brück	326
Muldenau	186

**Gemeinde Niederzier**

Niederzier	3517
Huchem-Stammeln	3410
Oberzier	3112
Ellen	2232
Hambach	1319
Krauthausen	753
Selhausen	393

**Gemeinde Nörvenich**

Nörvenich	3821
Eschweiler ü. Feld	1145
Binsfeld	949
Wissersheim	917
Frauwüllesheim	699
Pingsheim	677
Rath	636
Rommelsheim	520
Hochkirchen	401
Poll	251
Eggersheim	232
Dorweiler	214
Oberbolheim	184
Irresheim	176

**Gemeinde Titz**

Titz	2519
Rödingen	1396
Jackerath	812
Ameln	775
Hasselsweiler	679
Müntz	604
Höllen	522
Opherten	361
Gevelsdorf	338
Spiel	205
Hompesch	175
Kalrath	160
Ralshoven	116
Bettenhoven	51
Sevenich	26
Mündt	14

**Gemeinde Vettweiß**

Vettweiß	2283
Kelz	1112
Froitzheim	825
Jakobwüllesheim	779
Müddersheim	735
Gladbach	722
Soller	715
Disternich	645
Sievernich	428
Luxheim	409
Ginnick	392

**Die Werte auf den Seiten 61 bis 63 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

Vorsitzende: Frau Vaaßen 02271/83-2629  
Geschäftsführer: Herr Hochbaum 02271/83-4731

**Städte Region Aachen**

Geschäftsstelle  
Städteregion Aachen  
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

Die Höhe der Gebühren richtet sich nach der **Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO NRW vom 05.07.2010.**

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

- |  |            |
|--|------------|
| a) schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten <b>je beantragtem Wert</b> | 8,-- €     |
| b) telefonische Auskünfte geringeren Umfangs                             | kostenfrei |

#### 2. **Digitale Bodenrichtwertkarte (CD) des Kreises Düren (ohne Stadt Düren)** 180,-- €

- Inhalt:
- Richtwerte für Wohnbauland
  - Richtwerte für Geschäftsgrundstücke
  - 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 zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise

- |  |          |
|--|----------|
| über unbebaute und bebaute Grundstücke   | 120,-- € |
| je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis | 8,-- €   |

#### 4. **Gebühren für die Erstattung von Gutachten**

Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, von Rechten an Grundstücken sowie über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderer Vermögens- vor- und -nachteile (§ 193 (2) BauGB, § 24 (1) EEG und § 5 (3) GAVO NRW); desgleichen Gutachten über die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 (2) BauGB BauGB durch den Gutachterausschuss und Gutachten über Miet- oder Pachtwerten (§ 5 (5) GAVO NRW).

Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungsstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln.

Die **Grundgebühr** ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts zu ermitteln.

- |                                       |      |                            |          |
|---------------------------------------|------|----------------------------|----------|
| a) Wert bis 1 Mio. €                  | 0,2  | Prozent vom Wert zuzüglich | 1.000 €  |
| b) Wert über 1 Mio. € bis 10 Mio. €   | 0,1  | Prozent vom Wert zuzüglich | 2.000 €  |
| c) Wert über 10 Mio. € bis 100 Mio. € | 0,05 | Prozent vom Wert zuzüglich | 7.000 €  |
| d) Wert über 100 Mio. €               | 0,01 | Prozent vom Wert zuzüglich | 47.000 € |

Bei Gutachten über Miet- und Pachtwerte ist von einer Gebühr zwischen 1.500 € und 3.000 € auszugehen.

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigungen für den vom Antragsteller abweichenden Eigentümer gemäß § 193 Abs. 4 BauGB abgegolten.

**Zuschläge** zur Gebühr wegen erhöhten Aufwands, wenn

- a) Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind,  
Zuschlag: insgesamt bis 400 €
- b) besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten  
(z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbaurecht) zu berücksichtigen sind,  
Zuschlag: insgesamt bis 800 €
- c) Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu  
ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind,  
Zuschlag: insgesamt bis 1.200 €
- d) sonstige Erschwernisse bei der Wertermittlung wertrelevanter Eigenschaften notwendig sind,  
Zuschlag: insgesamt bis 1.600 €

**Abschläge** zur Gebühr wegen verminderten Aufwands, wenn der Ermittlung unterschiedliche  
Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind,  
Abschlag: bis 500 €

In den Gebühren sind alle benötigten **Auslagen** (gem. § 5 VermWertGebO NRW) enthalten, die  
zur Gutachtenerstattung erforderlich sind.

Soweit die Erstattung von Gutachten der Umsatzsteuer unterliegen, werden die Gebühren  
zuzüglich der gesetzlichen **Umsatzsteuer** in Höhe von derzeit 19% (gem. § 6 VermWertGebO  
NRW) erhoben.

**Hinweis:**

Für den Fall der abgebrochenen Amtshandlung ist der nach § 15 Absatz 2 des Gebührengesetzes  
für das Land Nordrhein-Westfalen festgelegte Rahmen nach dem Verhältnis erbrachten Teilleistung  
zur Gesamtleistung zu bemessen.

**5. Grundstücksmarktbericht**

52,-- €

- 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

Änderungen der Gebühren durch eine Änderungsverordnung des Landes **NRW** bleiben  
vorbehalten.

11.4 **Herausgeber:**

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

Internetadresse: [www.kreis-dueren.de/kreishaus/amt/62/gutachter](http://www.kreis-dueren.de/kreishaus/amt/62/gutachter)  
Internetadresse für Richtwertauskünfte: [www.boris.nrw.de/borisplus](http://www.boris.nrw.de/borisplus)

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

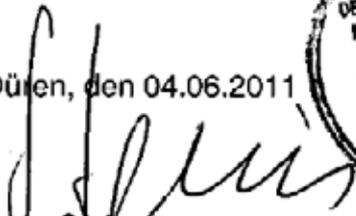
Herr Bernhard Buchendorfer  
(Leiter der Geschäftsstelle)  
Tel.: 02421/22-2564 E-Mail: [b.buchendorfer@kreis-dueren.de](mailto:b.buchendorfer@kreis-dueren.de)  
Fax: 02421/22-2028

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 04.06.2011

  
Steins  
(Vorsitzender)



### 11.5 Übergangsregelung für die Anwendung des Sachwertverfahrens nach ImmoWertV

**Bis zum Ablauf des zweiten Jahres, nach dem die Bundesregierung neue Normalherstellungskosten veröffentlicht hat (voraussichtlich im Laufe des Jahres 2011), werden die bei den Gutachterausschüssen vor dem Inkrafttreten der ImmoWertV angewandten Normalherstellungskosten, Alterswertminderungsverfahren und Sachwertfaktoren (früher Marktanpassungsfaktoren) unverändert angewandt und jährlich nach dem bisherigen Verfahren neu abgeleitet. Danach greifen die neuen Modelle vollständig. Die Gutachterausschüsse werden gebeten, diesen Sachverhalt sowie die Erläuterungen zur Übergangsregelung in den Marktberichten zu publizieren.**

#### **Erläuterungen zur Übergangsregelung:**

Unter der WertV war das Verfahren zur Wertminderung wegen Alters den Gutachterausschüssen frei gestellt. Lediglich 11 Gutachterausschüsse wenden nicht die im Sachwertmodell der AGVGA.NRW empfohlene Funktion nach Ross an, sondern die Methoden nach Tiemann, Vogels oder – selten – die lineare Methode oder Kombinationen hiervon.

Die ImmoWertV schreibt nunmehr als Regelfall die lineare Alterswertminderung vor. Damit müssten die Gutachterausschüsse rechtlich streng ab Juli 2010 ihren Ableitungen der Sachwertfaktoren die lineare Alterswertminderung zugrunde legen. Wenn dies auch rein rechnerisch in vielen Fällen keinen übermäßigen Aufwand bedeutet, sind jedoch weitere fachliche Aspekte entscheidungsrelevant.

1. Die Anwendung der Baualtersklassen der Normalherstellungskosten in Verbindung mit der Alterswertminderung nach Ross zeigt als Ergebnis zumeist eine insgesamt lineare Alterswertminderung. Daher wird diskutiert, nur noch die jüngste Baualtersklasse in Verbindung mit der linearen Alterswertminderung zu verwenden. In diesem Fall könnten – zumindest 2010 – die bisher unter Anwendung der Ross-Methode abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren weiter verwendet werden. Diese Verfahrensweise würde die strenge Anwendung des § 23 ImmoWertV ermöglichen, jedoch lediglich in der zweiten Jahreshälfte 2010 plausibel sein, denn bereits ab 2011 könnten Sachwertfaktoren unter der linearen Alterswertminderung abgeleitet werden.

Selbst wenn vereinzelt Gutachterausschüsse hierzu erst 2012 in der Lage wären, handelte es sich um eine Übergangslösung. Überdies stellt sich die Frage, wie andere Sachverständige von der dann unterjährig veränderten Verfahrensweise der Gutachterausschüsse erfahren; die Gefahr fehlerhafter Daten- und Verfahrensanwendung (Kombination Baualtersklassen mit linearer Alterswertminderung in Verbindung mit den modifizierten Sachwertfaktoren) ist sehr groß. Zusätzlich ergibt sich die Frage, ob diese Verfahrensweise im Bewertungsfall nicht § 22 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV widerspricht, denn die bei diesem Verfahren angesetzten Normalherstellungskosten sind eben keine, die für die Neuherstellung einer *entsprechenden* baulichen Anlage aufzuwenden wären, sondern sind Kosten für die Neuerrichtung eines Gebäudes mit dem im Jahr 2000 üblichen Standard.

2. Das zuständige Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) hat mit hohem finanziellen Aufwand den Forschungsauftrag "Aktuelle Gebäudesachwerte in der Verkehrswertermittlung" durchführen lassen, in dessen Ergebnis auch neuzeitliche Herstellungskosten (NHK 2005) vorgestellt, jedoch noch nicht eingeführt wurden. In dem begleitenden offenen Konsultationsprozess wurde eine Reihe von kritischen Anmerkungen vorgebracht. Derzeit prüft BMVBS unter Beteiligung der Länder und der kommunalen Spitzenverbände, wie die Hauptkritikpunkte behoben werden können. Die Einführung der neuen NHK ist wahrscheinlich, der Zeitpunkt jedoch noch nicht exakt abschätzbar. Möglicherweise wird die Einführung als NHK 201x im Laufe des Jahres 2011 erfolgen.

3. Zur Behebung theoretischer Modellschwächen (u.a. Alterswertminderung an 2 Stellen, unplausible Modellannahme der Alterswertminderung), aber auch zur Harmonisierung der Verfahren der Verkehrswertermittlung mit denen der steuerlichen Bewertung und der Beleihungswertermittlung wird diskutiert, nur noch die jeweils jüngste Baualtersklasse (also 2010 bei den künftigen NHK 2010) anzuwenden.

Hier sind aber größere Schwierigkeiten sachlogisch dadurch zu erwarten, dass ältere bauliche Anlagen durch die Verwendung nur einer Baualtersklasse schwerer mit ihren wertrelevanten Eigenschaften abzubilden sind. Außerdem setzt diese Verfahrensweise eine Änderung des § 22 Abs. 2 ImmoWertV voraus.

4. Schließlich stehen auch die Regionalisierungsfaktoren sowie der Landesbaupreisindex in der Diskussion. Möglicherweise wird auf die Regionalisierung vollständig verzichtet und der Bundesbaupreisindex zur Anwendung gelangen. Beides ist modelltheoretisch unproblematisch, bedingt jedoch völlig andere Sachwertfaktoren. Würde das Sachwertmodell unverzüglich oder zu Beginn des Jahres 2011 auf die neuen Verfahrensregelungen umgestellt, müssten die Modelle nach Einführung der NHK 201x und ggf. nach den Veränderungen gem. Ziffer 4. erneut modifiziert werden. Das wäre für die Kontinuität der Arbeit der Gutachterausschüsse sehr nachteilig, da mit jedem Modellwechsel entsprechende Erfahrung verloren geht und jeweils ein neues Datenset entstünde. Auch bei den Sachverständigen als externen Anwendern der erforderlichen Daten führen häufige Wechsel zu Verunsicherung und Fehlern. Der Zeitraum von 2 Jahren nach Einführung der NHK 201x scheint erforderlich aber auch ausreichend, um Erfahrung mit den neuen Kosten zu erlangen und (ggf. parallele) Auswertungen von Kaufverträgen nach diesen Modellen vorzunehmen.

Die Regelung tritt spätestens zum 31.12.2013 außer Kraft.