



Grundstücksmarktbericht 2012
Kreis Düren
Berichtszeitraum: 01.01.2011 - 31.12.2011



Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Düren

NRW.

Inhaltsübersicht (Teil 1)	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	4
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	
2.1 Markttransparenz	4
2.2 Übersichtskarte Kreis Düren	5
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	6
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	7
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	7
4. Grundstücksmarktbericht des Jahres 2011	
4.1 Anzahl der Kauffälle	
4.1.1 Anzahl der Kauffälle (gesamt) 1981 - 2011	8
4.1.2 Anzahl der Kauffälle 1991 - 2011 (differenziert)	8
4.1.3 Anzahl der Kauffälle in den jeweiligen Gemeinden	9
4.1.4 Umsatzentwicklung nach Umsatzanteilen und Anzahl der Kauffälle 2009 - 2011	10
4.2 Flächenumsatz	
4.2.1 Gliederung des Flächenumsatzes 2010 und 2011	11
4.3 Geldumsatz	
4.3.1 Umsatzentwicklung 2009 - 2011	12
4.3.2 Gesamtumsatz Kreis Düren 1991 - 2011	13
4.3.3 Gesamtumsatz 2011 in den jeweiligen Gemeinden	13
4.3.4 Umsatzsteigerung 2010 - 2011 in den jeweiligen Gemeinden	14
4.3.5 Betrachtungen zu den Umsätzen	14
5. Unbebaute Grundstücke	
5.1 Individueller Wohnungsbau	
5.1.1 Wohnbaulandverkäufe 2011 in den jeweiligen Gemeinden	15
5.1.2 Wohnbaulandverkäufe 2011 (Veränderungen gemeindeweise)	15
5.1.3 Wohnbaulandverkäufe 2002 - 2011 (Anzahl)	16
5.1.4 Wohnbaulandverkäufe 2002 - 2011 (Umsatz)	16
5.2 Geschosswohnungsbau	
5.2.1 Geschosswohnlandverkäufe 2002 - 2011 (Anzahl)	17
5.2.2 Geschosswohnlandverkäufe 2002 - 2011 (Umsatz)	17
5.3 Gewerbliche Bauflächen	
5.3.1 Gewerbelandverkäufe 2002 - 2011 (Anzahl gemeindeweise)	18
5.3.2 Gewerbelandverkäufe 2002 - 2011 (Umsatz gemeindeweise)	18
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	
5.4.1 Anzahl Landwirtschaftsverkäufe 2011 in den jeweiligen Gemeinden	19
5.4.2 Landwirtschaftsverkäufe 2002 - 2011 (Anzahl gemeindeweise)	
5.4.2.1 Nordkreis	20
5.4.2.2 Südkreis	21
5.4.3 Landwirtschaftsverkäufe 2002 - 2011 (Umsatz gemeindeweise)	
5.4.3.1 Nordkreis	22
5.4.3.2 Südkreis	23
5.4.4 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke Verkäufe 2002 - 2011 (Anzahl)	24
5.4.5 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke Verkäufe 2002 - 2011 (Umsatz)	24
5.4.6 Vergleich Kaufpreis zu Bonität bei Verkauf von Ackerlandflächen	25

Inhaltsübersicht (Teil 2)	Seite
6. Bebaute Grundstücke	
Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2009 - 2011	26
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser – Anzahl Verkäufe und Umsatz 2009 - 2011	27
6.1.1 Verkäufe 1- und 2-Familienhäuser in 2002 - 2011 (Anzahl und Umsatz gemein- deweise)	28
6.1.1.1 Nordkreis	29
6.1.1.2 Südkreis	30
6.1.2 Verkäufe 1- und 2-Familienhäuser 2002 - 2011 (Umsatz gemeindeweise)	
6.1.2.1 Nordkreis	31
6.1.2.2 Südkreis	32
6.1.3 Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen gemeindeweise 2009 - 2011	33 - 35
6.2 Mehrfamilienhäuser – Anzahl Verkäufe und Umsatz 2002 - 2011	36
6.2.1 Verkäufe Mehrfamilienhäuser 2002 - 2011 (Anzahl)	37
6.2.2 Verkäufe Mehrfamilienhäuser 2002 - 2011 (Umsatz)	37
6.2.3 Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen gemeindeweise 2009 - 2011	38 - 40
6.3 Wohn- und Geschäftshäuser – Anzahl Verkäufe und Umsatz 2002 - 2011	41
6.3.1 Verkäufe Wohn- und Geschäftshäuser 2002 - 2011 (Anzahl)	42
6.3.2 Verkäufe Wohn- und Geschäftshäuser 2002 - 2011 (Umsatz)	42
6.3.3 Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen gemeindeweise 2009 - 2011	43 - 45
6.4 Bebaute Gewerbegrundstücke – Anzahl Verkäufe und Umsatz 2002 - 2011	46
6.4.1 Verkäufe bebaute Gewerbegrundstücke 2002 - 2011 (Anzahl)	47
6.4.2 Verkäufe bebaute Gewerbegrundstücke 2002 - 2011 (Umsatz)	47
7. Wohnungseigentum	
7.1 Vergleichswerte über Eigentumswohnungen im Kreis Düren	48 - 49
7.2 Wohnungseigentum - Anzahl Verkäufe und Umsatz 2002 - 2011	
7.2.1 Wohnungseigentumsverkäufe 2002 - 2011 (Anzahl)	50
7.2.2 Wohnungseigentumsverkäufe 2002 - 2011 (Umsatz)	50
8. Bodenrichtwerte 31.12.2000 - 01.01.2010	
Summe der beschlossenen Richtwerte insgesamt - Anzahl der Kaufpreise	51
8.1 Gesetzlicher Auftrag	51
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	
8.2.1 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für Bauland	51
8.2.2 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen	51
8.3 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	
8.3.1 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für landwirtschaftl. genutzte Flächen	51
8.3.2 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für forstwirtschaftl. genutzte Flächen	51
8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)	52
9. Erforderliche Daten	
9.1 Indexreihen	
9.1.1 Bodenindex Wohnbauland (Tabelle)	53
9.1.2 Bodenindex landwirtschaftliche Grundstücke (Tabelle)	54
9.1.3 Bodenpreisindizes Wohnbauland/landwirtschaftliche Fläche (Grafik)	55
9.2 Liegenschaftszinssätze	56 - 57
9.3 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	58
9.4 Sachwertfaktoren	
9.4.1 Vergleich Kaufpreis zu Sachwert	59 - 60
10. Besonderheiten im Kreis Düren durch den Braunkohletagebau	61
11. Bodenwert für Grundstücke mit Übertiefen	62

Inhaltsübersicht (Teil 3)		Seite
12.	Sonstige Angaben	
12.1	Einwohnerzahlen Kreis Düren	63 - 65
12.2	Adressen der Gutachterausschüsse	66 - 67
12.3	Leistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren	68 - 69
12.4	Herausgeber	70
12.5	Übergangsregelung für das Sachwertverfahrens nach ImmoWertV	71 - 72

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht wird bezogen auf den Kreis Düren (ohne Stadt Düren) der Grundstücksmarkt des Jahres 2011 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, Sachwertfaktor) veröffentlicht.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

2.1 Markttransparenz

Zur Erlangung einer möglichst großen Transparenz des Grundstücksmarktes gibt der Gutachterausschuss jedes Jahr einen Grundstücksmarktbericht heraus. Dieser kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Düren von jedermann erworben werden. Zusätzlich werden Daten (u.a. digitale Bodenrichtwertkarte) 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 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.

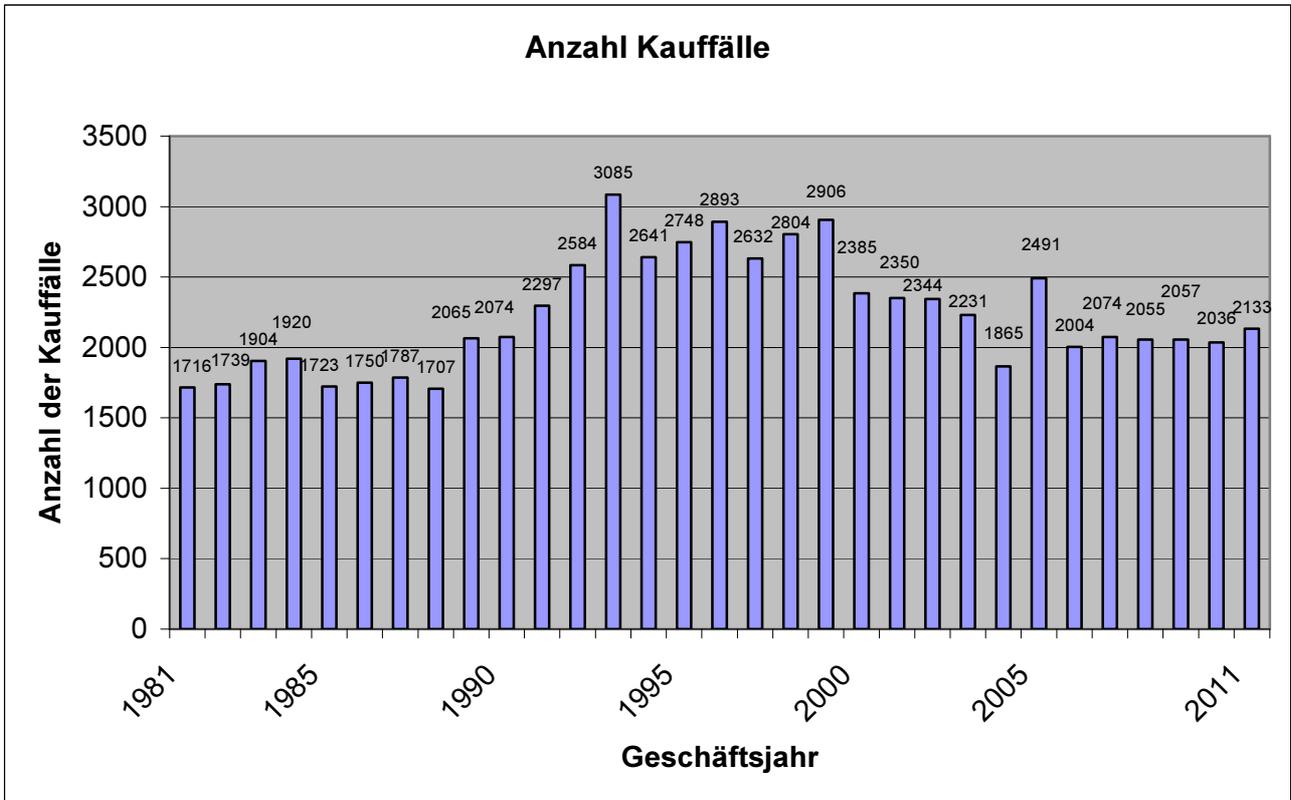
3.2 **Aufgaben der Geschäftsstellen**

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).

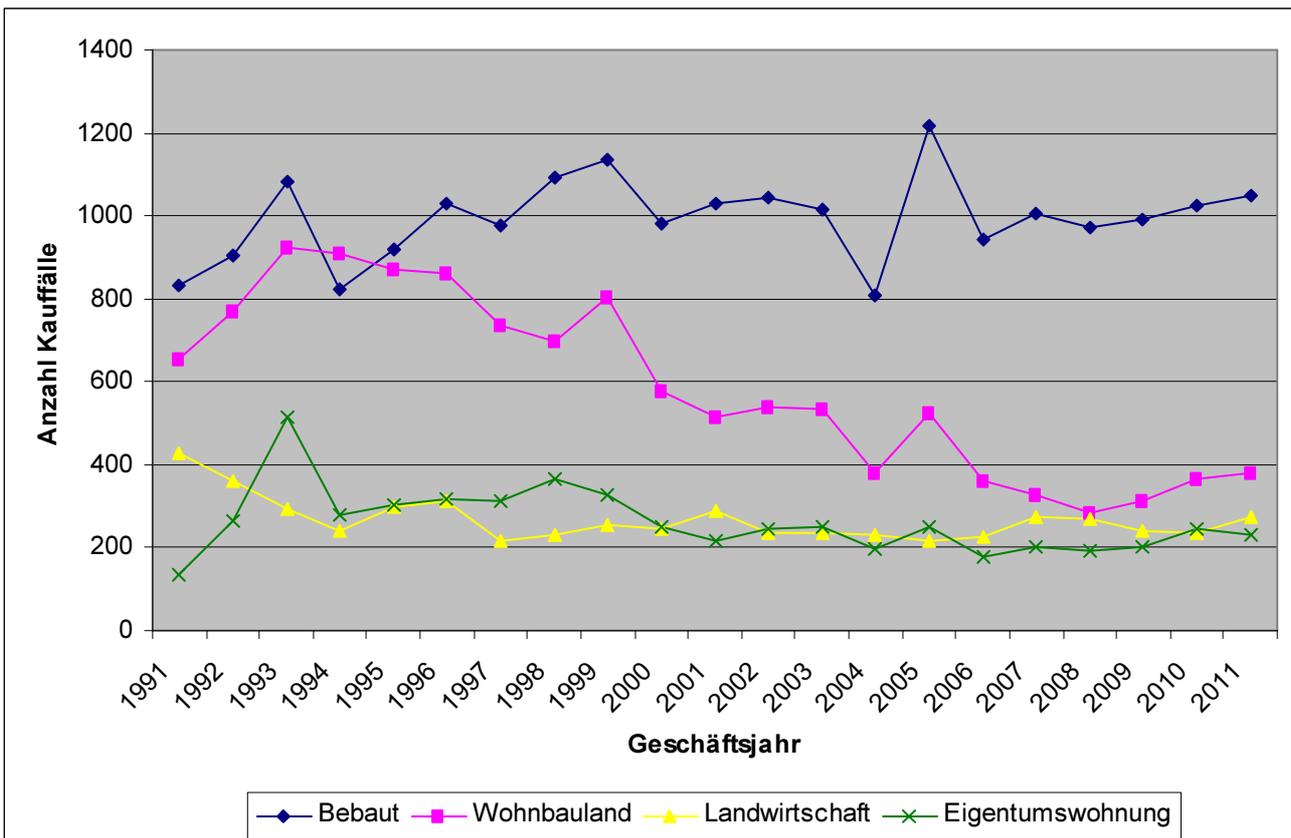
4. Grundstücksmarktbericht des Jahres 2011

4.1 Anzahl der Kauffälle

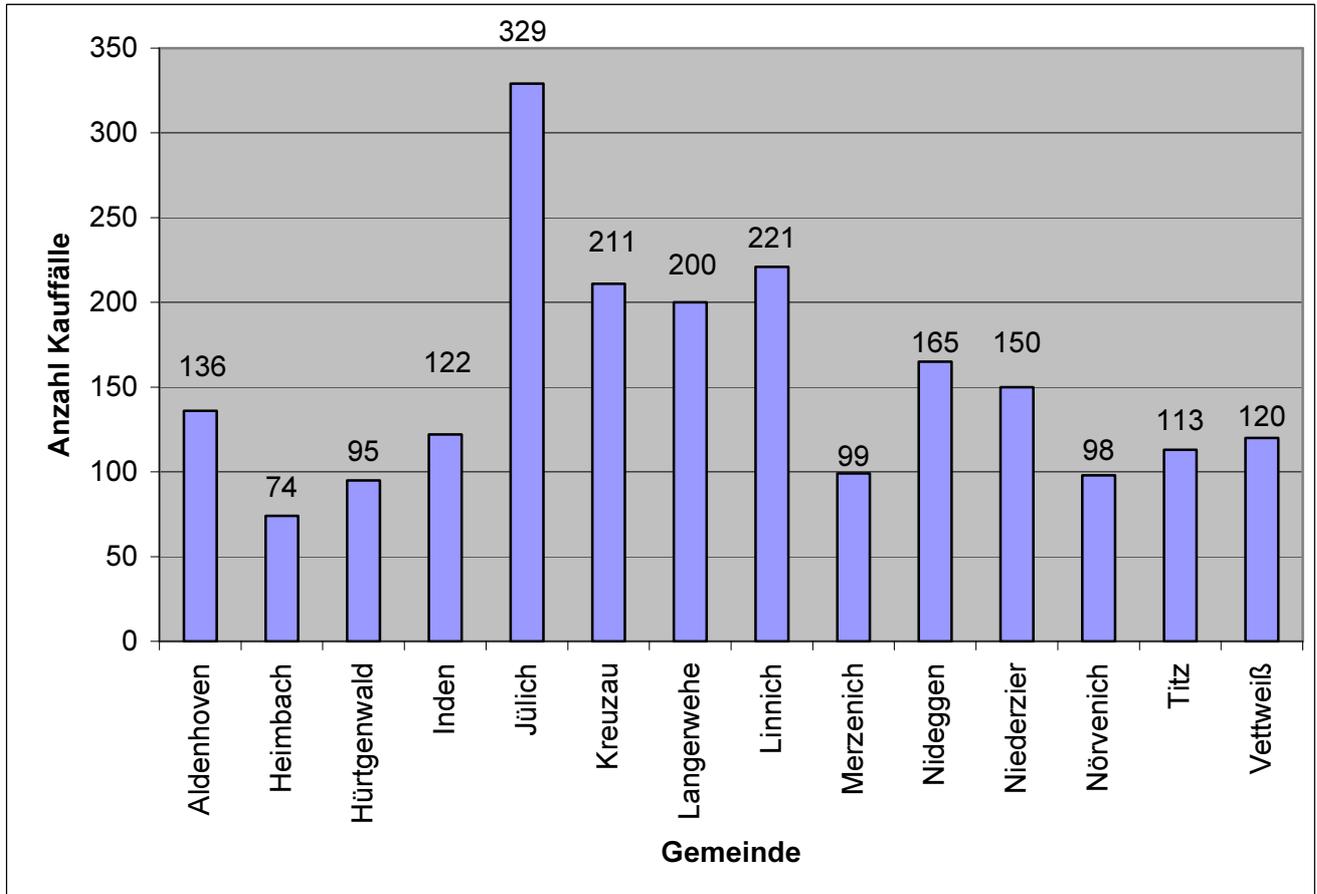
4.1.1 Anzahl der Kauffälle (gesamt) 1981 - 2011



4.1.2 Anzahl der Kauffälle 1991 - 2011 (differenziert)

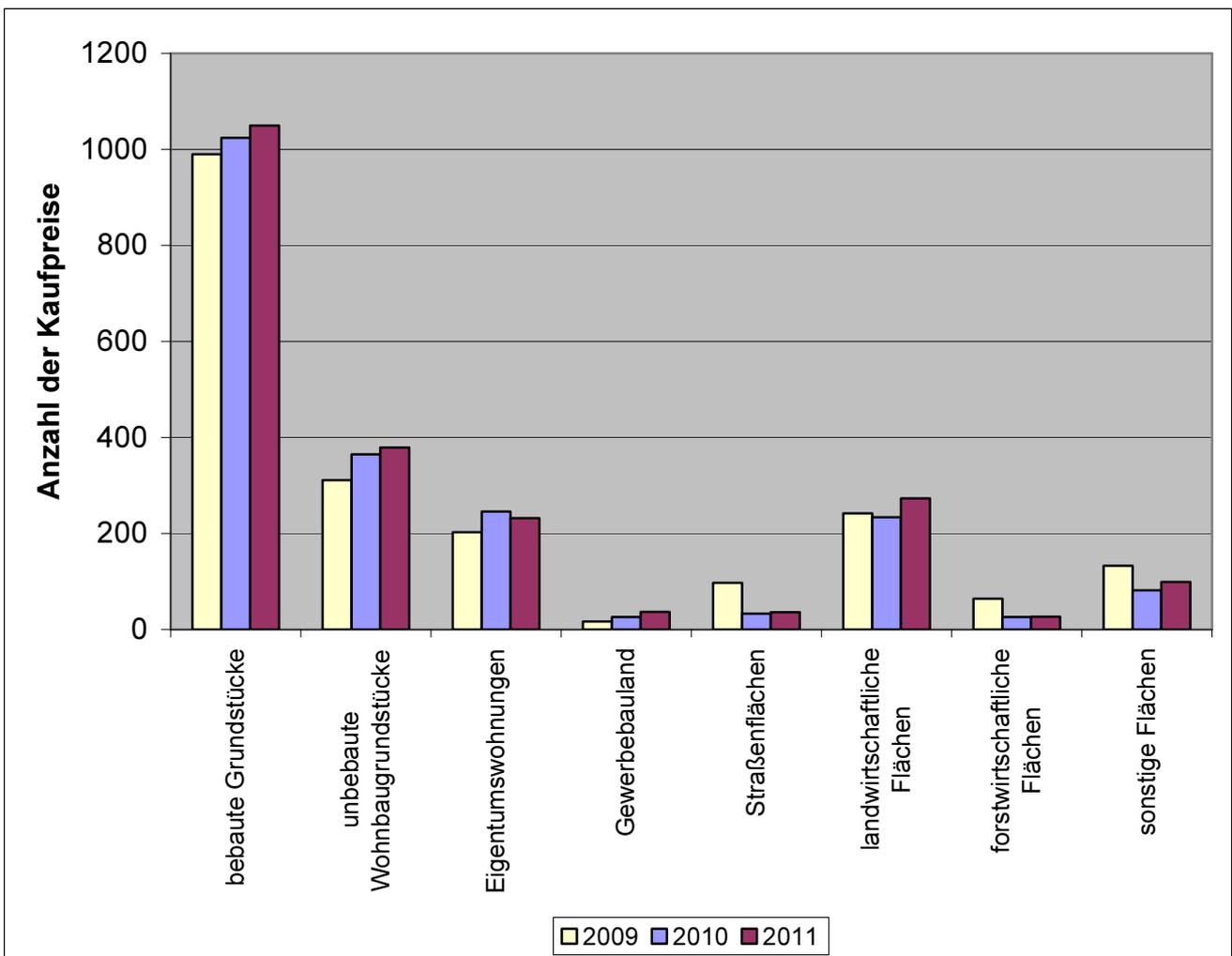


4.1.3 **Anzahl der Kauffälle in den jeweiligen Gemeinden**



4.1.4 Umsatzentwicklung nach Umsatzanteilen und Anzahl der Kauffälle 2009 – 2011

Jahr	2009		2010		2011	
bebaute Grundstücke	990	48,13%	1024	50,29%	1050	49,23%
unbebaute Wohnbaugrundstücke	311	15,12%	365	17,93%	379	17,77%
Eigentumswohnungen	203	9,87%	246	12,08%	232	10,88%
Gewerbebauland	17	0,83%	26	1,28%	37	1,73%
Straßenflächen	97	4,72%	33	1,62%	36	1,69%
landwirtschaftliche Flächen	242	11,76%	234	11,49%	273	12,80%
forstwirtschaftliche Flächen	64	3,11%	26	1,28%	27	1,27%
sonstige Flächen	133	6,47%	82	4,03%	99	4,64%
Anzahl der Kauffälle	2057		2036		2133	

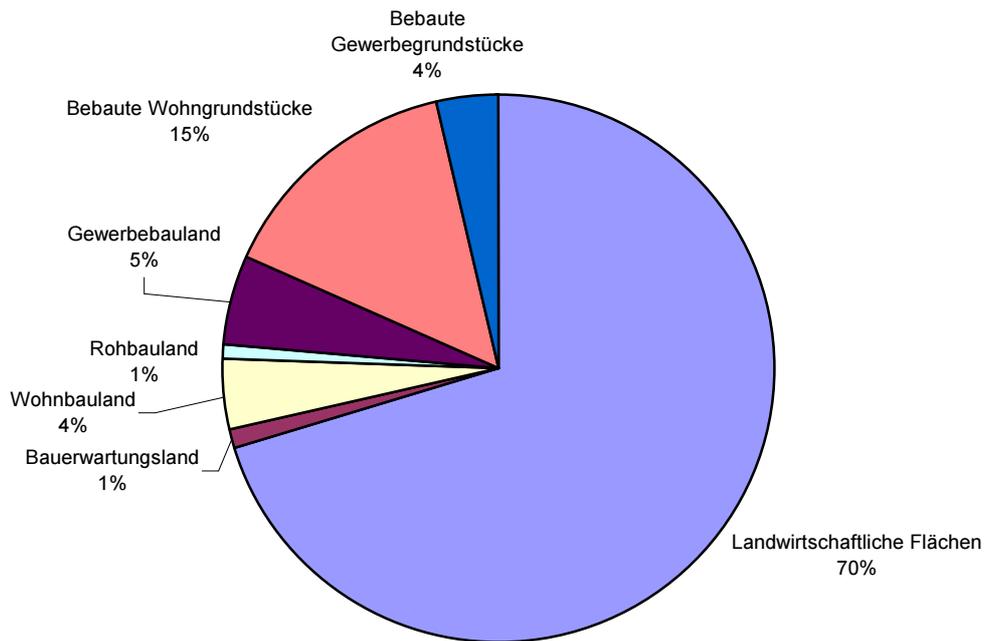


4.2 **Flächenumsatz**

4.2.1 **Gliederung des Flächenumsatzes 2010 und 2011**

	2010 in ha	2011 in ha
Landwirtschaftliche Flächen	302,65	468,55
Forstwirtschaftliche Flächen	79,16	38,99
Bauerwartungsland	5,59	7,21
Rohbauland	3,60	6,13
Wohnbauland	24,89	28,33
Gewerbebauland	13,73	35,67
Bebaute Wohngrundstücke	106,09	96,99
Bebaute Gewerbegrundstücke	31,09	24,79
Insgesamt	566,80	706,66

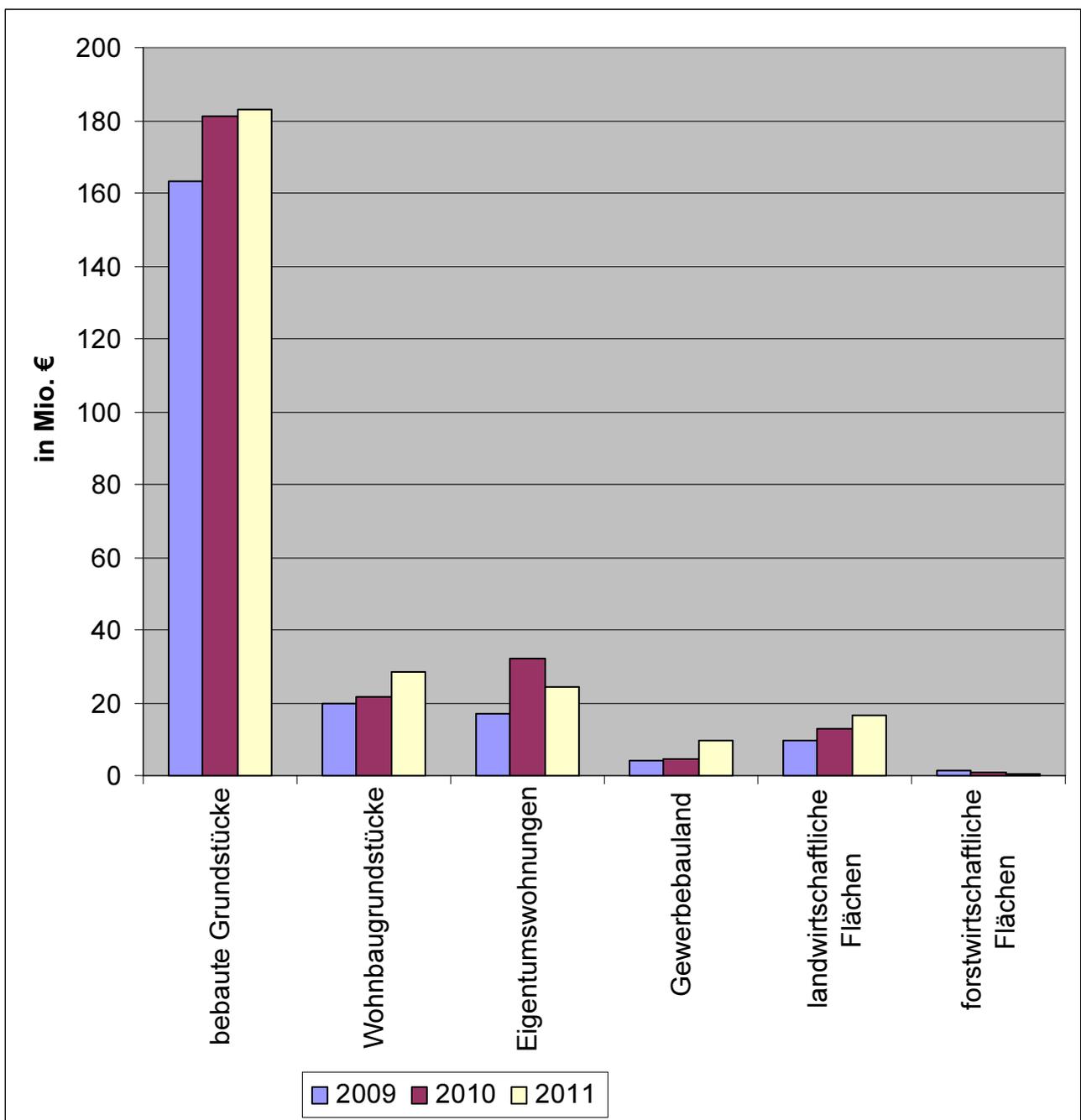
Flächenumsatz 2011



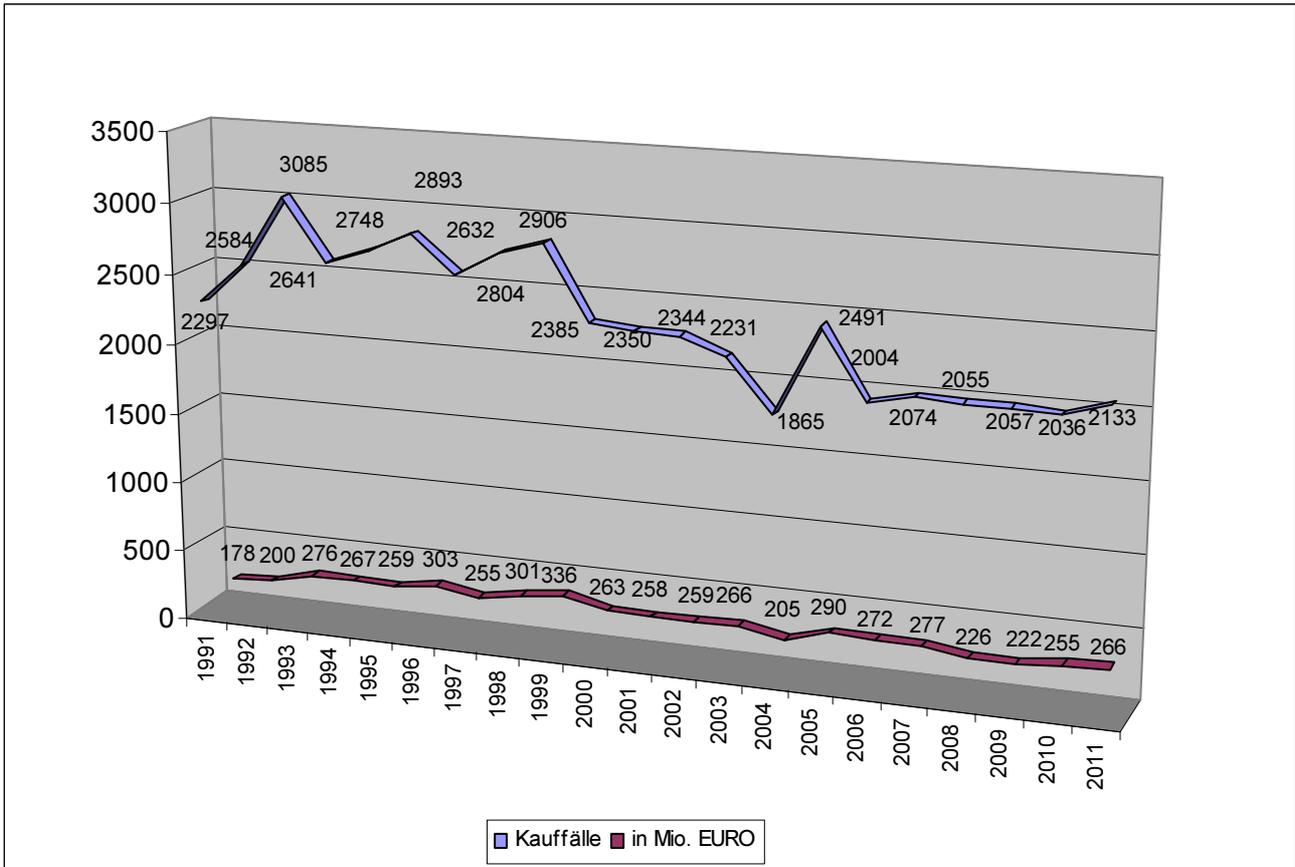
4.3 Geldumsatz

4.3.1 Umsatzentwicklung in Mio. € 2009 – 2011

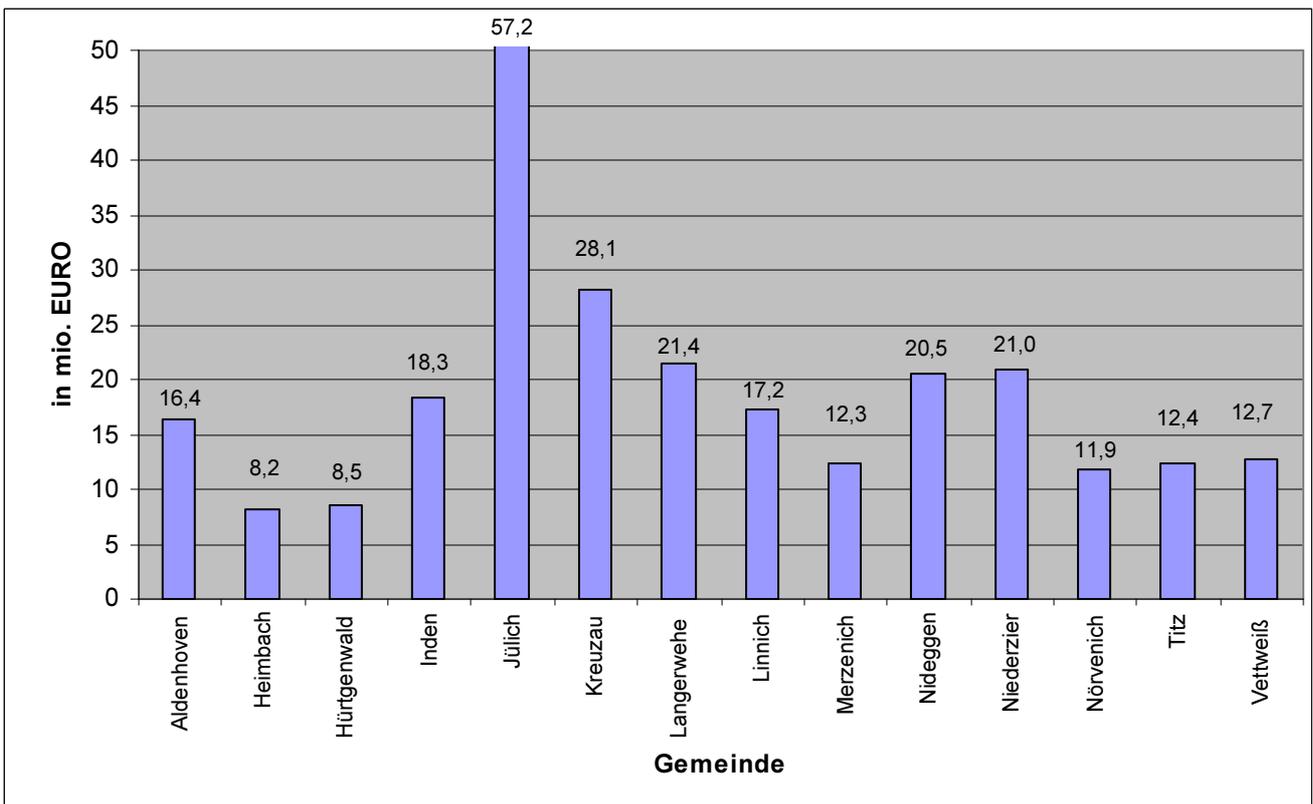
Jahr	2009	2010	2011
bebaute Grundstücke	163,32	181,08	182,89
Wohnbaugrundstücke	19,64	21,81	28,33
Eigentumswohnungen	17,02	32,15	24,25
Gewerbebauland	4,20	4,65	9,68
landwirtschaftliche Flächen	9,86	12,66	16,43
forstwirtschaftliche Flächen	1,16	0,75	0,48



4.3.2 **Gesamtumsatz Kreis Düren 1991 bis 2011**



4.3.3 **Gesamtumsatz 2011 in den jeweiligen Gemeinden**



4.3.4 Umsatzsteigerung 2010 - 2011 in den jeweiligen Gemeinden (in Mio. EURO)

Gemeinde	2010	2011	Steigerung 10/11
Aldenhoven	18,4	16,4	-10,87%
Heimbach	12,6	8,2	-34,92%
Hürtgenwald	8,1	8,5	4,94%
Inden	18,4	18,3	-0,54%
Jülich	41,5	57,2	37,83%
Kreuzau	30,5	28,1	-7,87%
Langerwehe	21,5	21,4	-0,47%
Linnich	14,0	17,2	22,86%
Merzenich	13,3	12,3	-7,52%
Nideggen	15,9	20,5	28,93%
Niederzier	25,9	21,0	-18,92%
Nörvenich	13,4	11,9	-11,19%
Titz	11,2	12,4	10,71%
Vettweiß	10,6	12,7	19,81%

4.3.5 Betrachtungen zu den Umsätzen

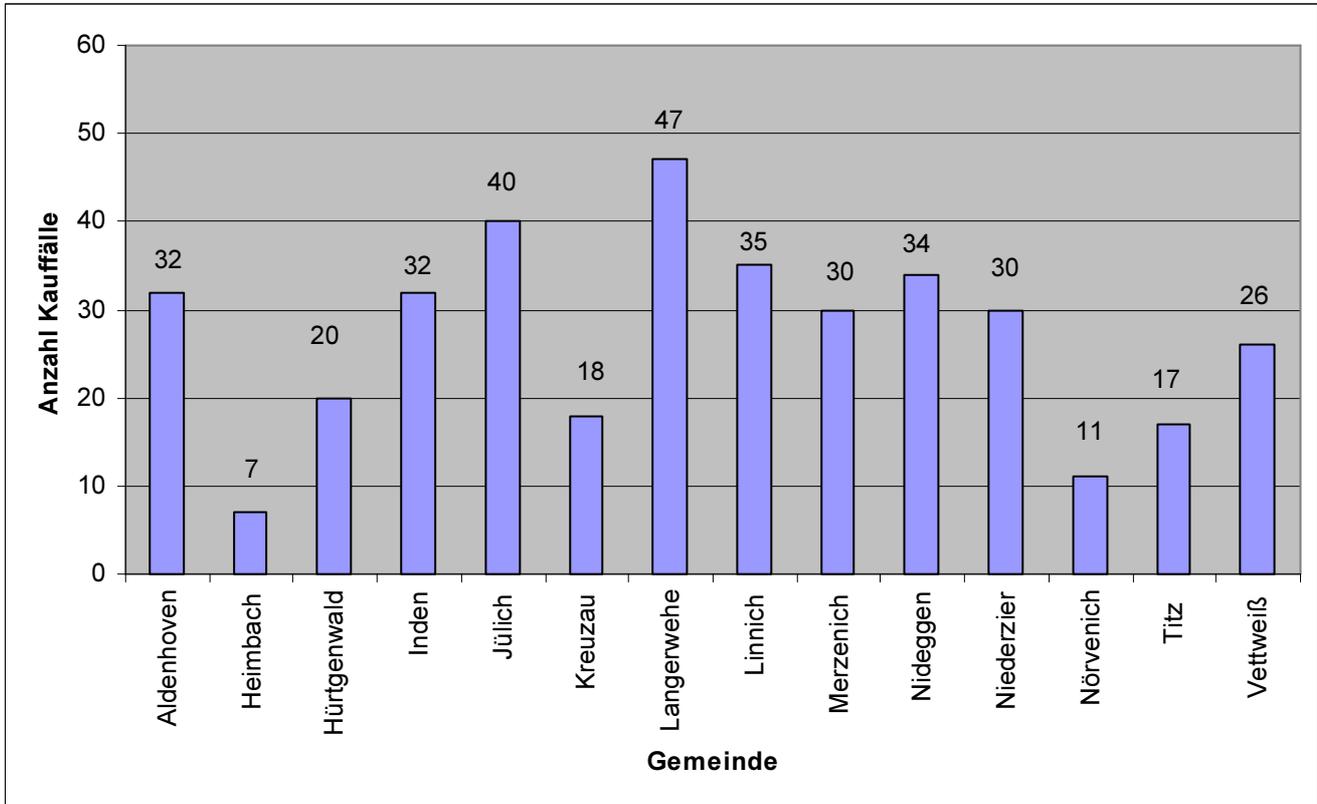
Umsatzsteigerungen sind bei Wohnbaugrundstücken, Gewerbebauland, bebauten Grundstücken, sowie bei landwirtschaftlichen Flächen zu verzeichnen, ein Rückgang bei den Eigentumswohnungen und forstwirtschaftlichen Flächen (siehe 4.3.1).

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

5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

5.1.1 Wohnbaulandverkäufe 2011 in den jeweiligen Gemeinden

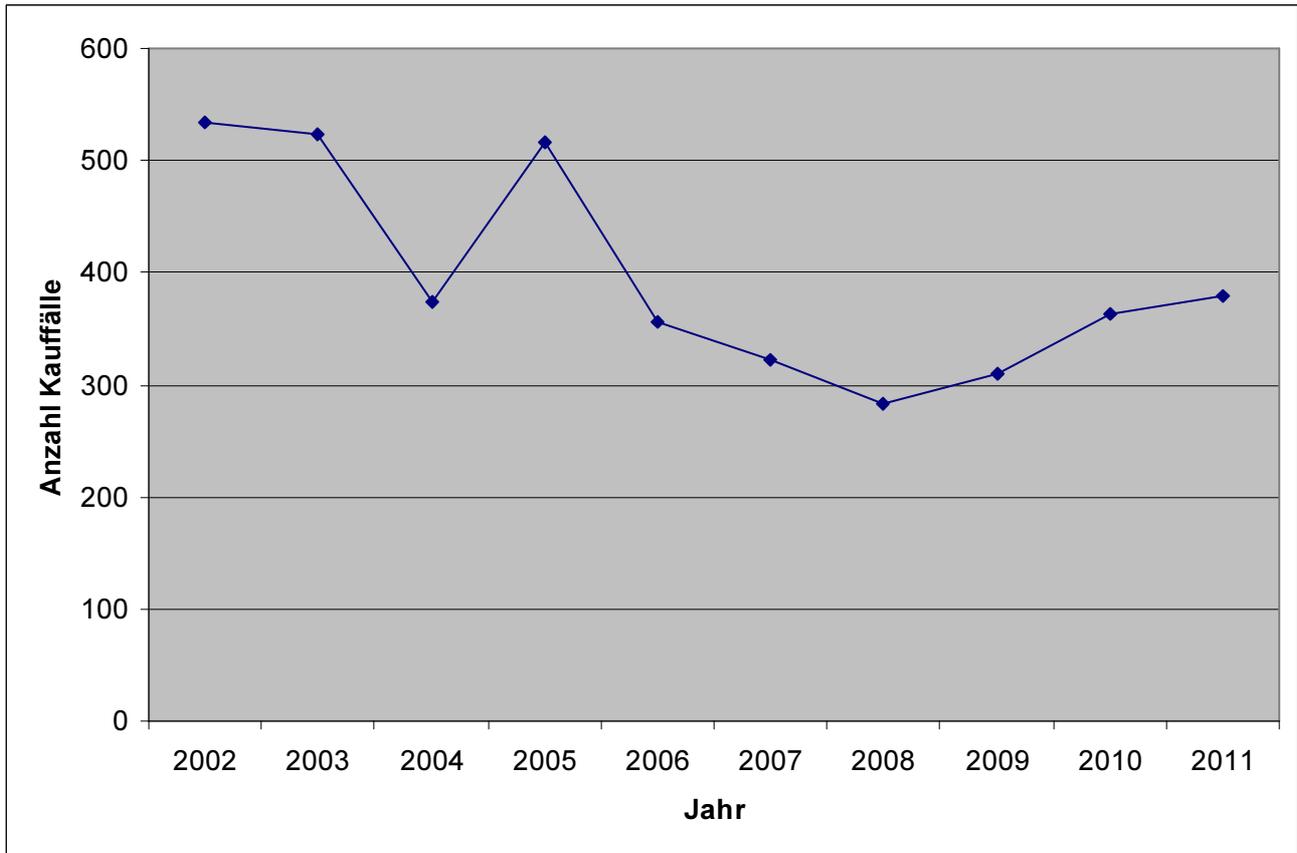


5.1.2 Wohnbaulandverkäufe 2011 (Veränderungen gemeindeweise)

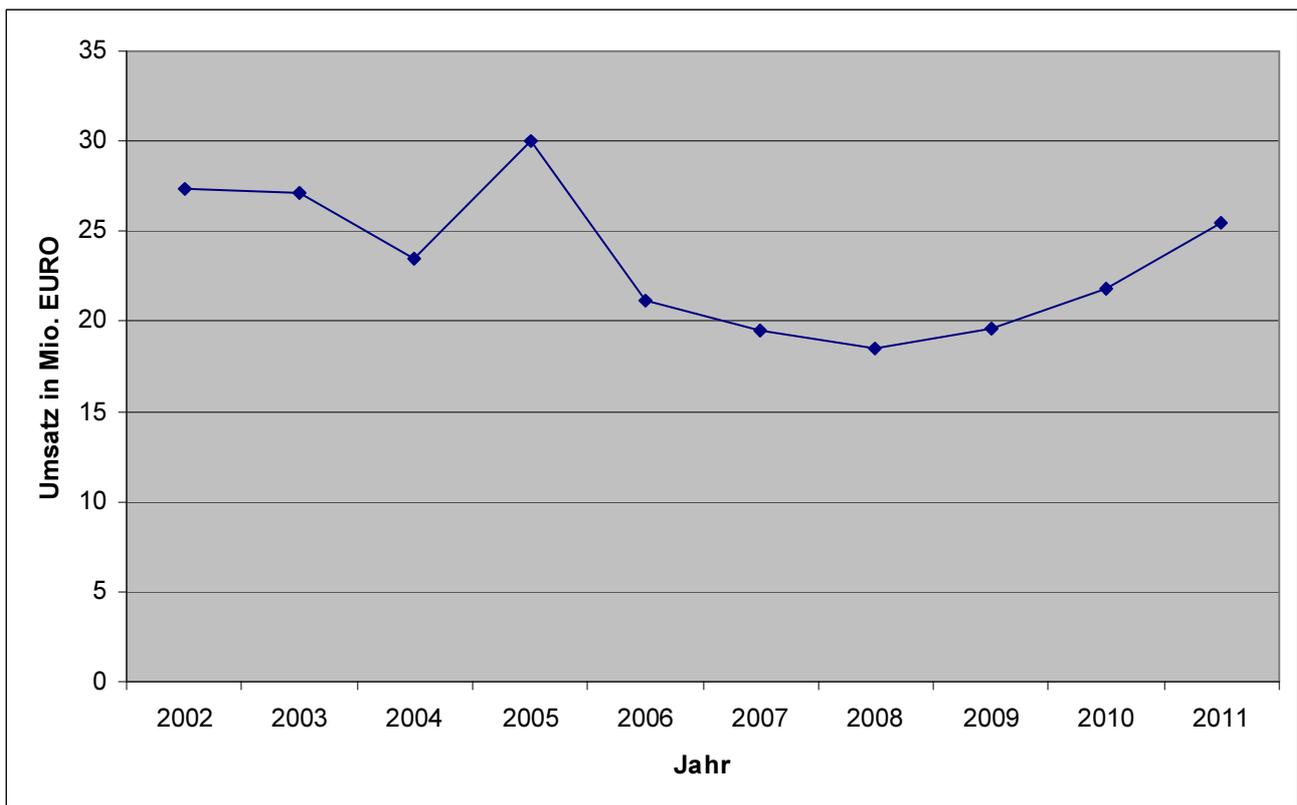
Gemeinde	Anzahl 2010	Durchschn. Preise 2010	Anzahl 2011	Durchschn. Preise 2011	Veränderung der Preise in %
Aldenhoven	11	118,85	32	122,89	3,40%
Heimbach	6	81,59	7	67,71	-17,01%
Hürtgenwald	30	78,51	20	75,11	-4,33%
Inden	35	103,58	32	102,10	-1,43%
Jülich	44	120,30	40	125,25	4,11%
Kreuzau	21	120,31	18	120,31	0,00%
Langerwehe	58	126,25	47	130,38	3,27%
Linnich	19	94,14	35	110,42	17,29%
Merzenich	28	142,21	30	136,96	-3,69%
Nideggen	21	81,05	34	92,26	13,83%
Niederzier	32	94,94	30	96,51	1,65%
Nörvenich	12	88,87	11	81,55	-8,24%
Titz	14	82,05	17	91,68	11,74%
Vettweiß	33	88,57	26	85,81	-3,12%

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 2002 - 2011 (Anzahl)**

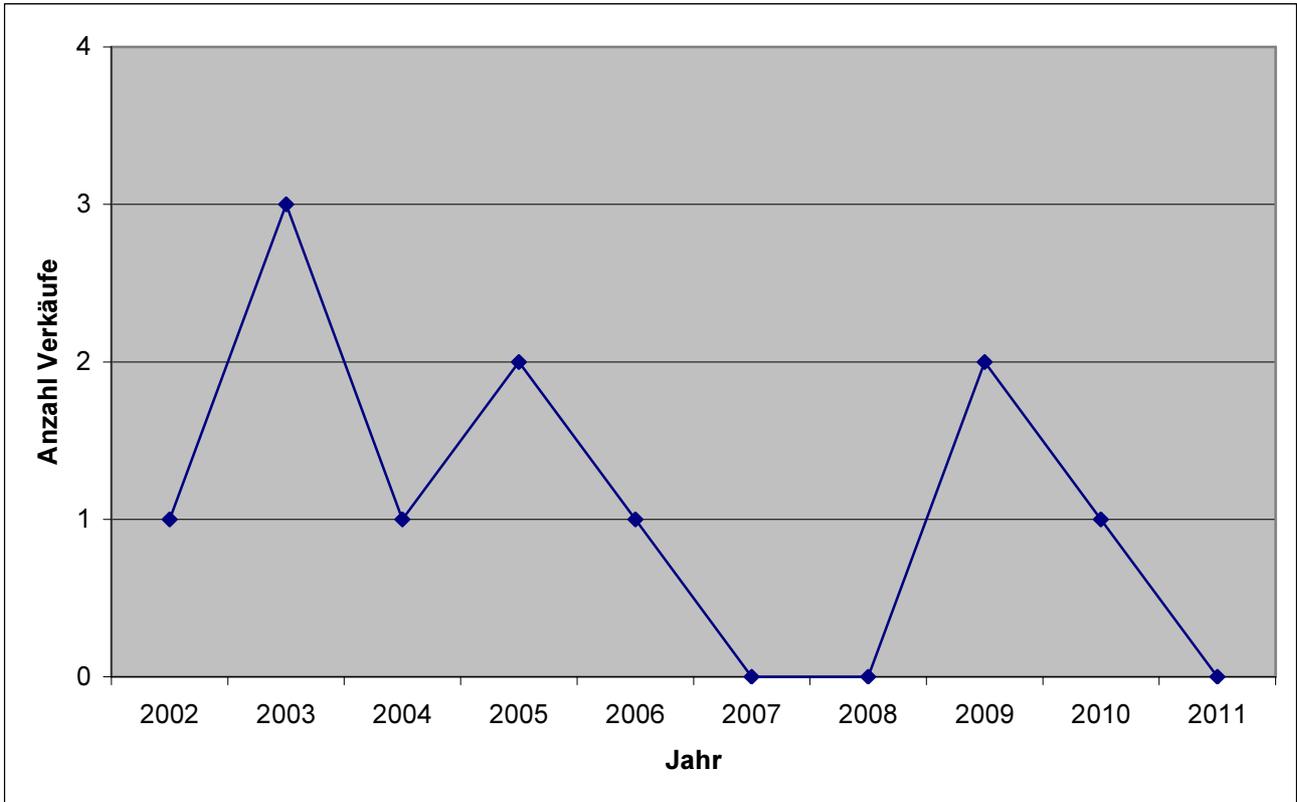


5.1.4 **Wohnbaulandverkäufe 2002 - 2011 (Umsatz)**

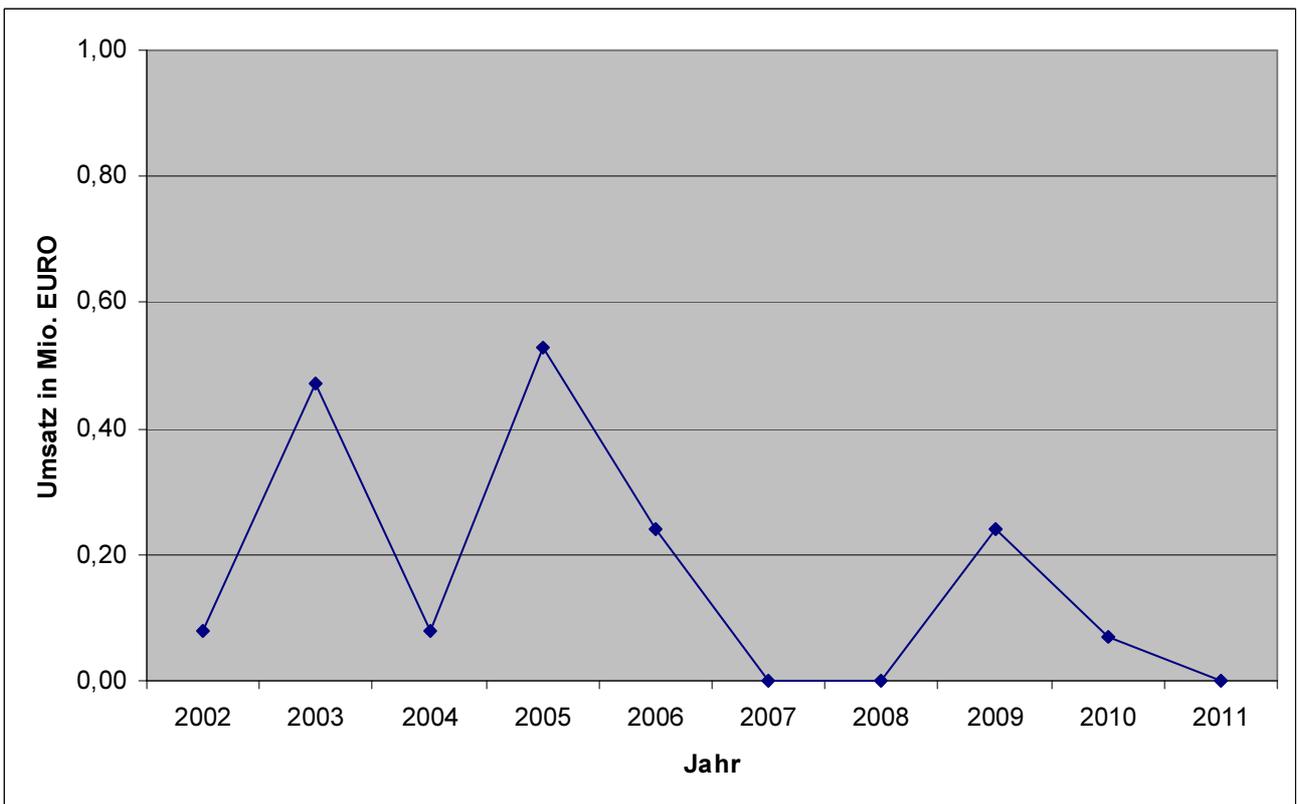


5.2 **Geschosswohnungsbau**

5.2.1 **Geschosswohnbauverkäufe 2002 - 2011** (soweit aus Kaufvertrag erkennbar)



5.2.2 **Geschosswohnbauverkäufe 2002 - 2011 (Umsatz)**



5.3 Gewerbliche Bauflächen

5.3.1 Gewerbelandverkäufe 2002 - 2011 (Anzahl gemeindeweise)

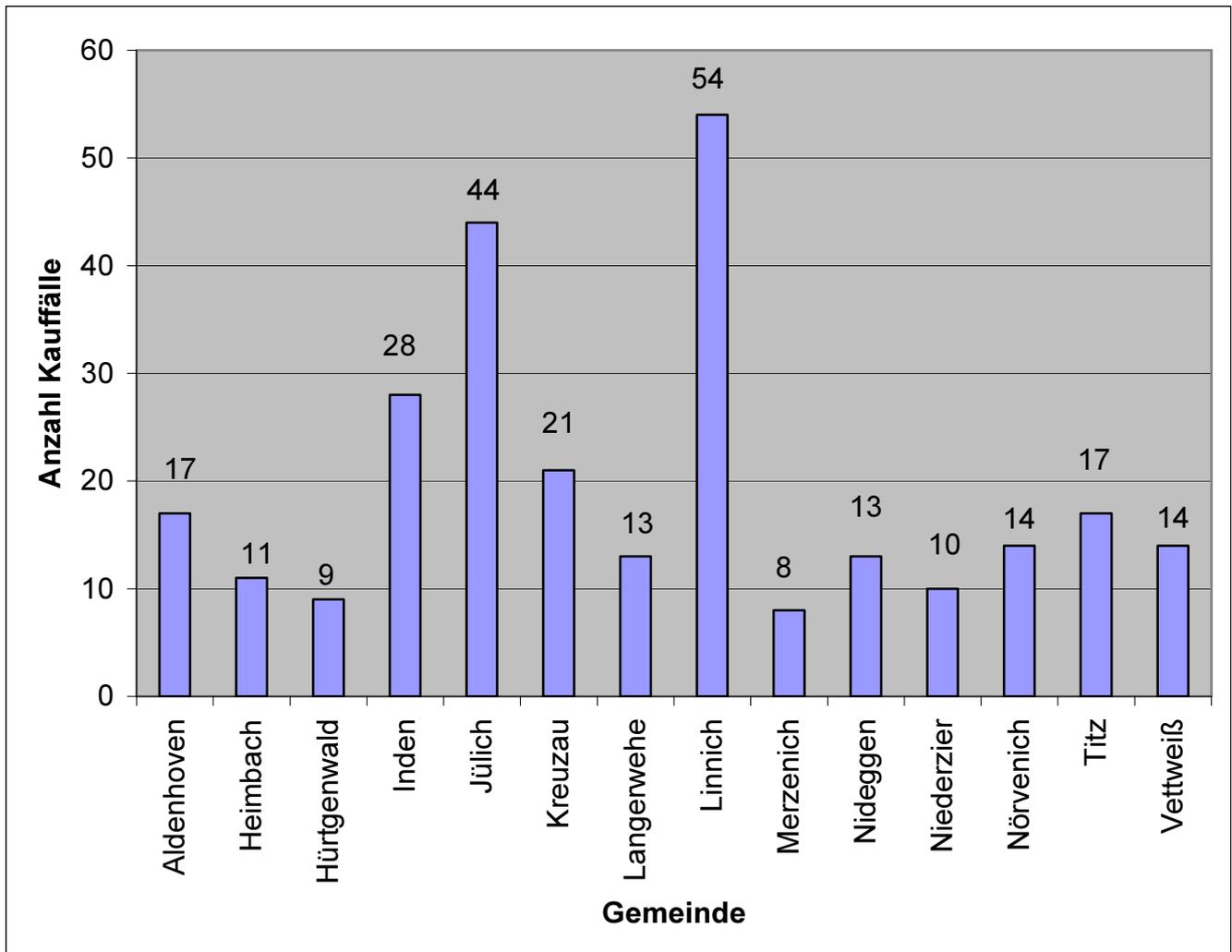
	Anzahl									
Gemeinde	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aldenhoven	3	2	1	1	3	0	0	1	1	2
Heimbach	0	1	0	1	1	5	2	0	0	0
Hürtgenwald	1	0	0	2	1	2	1	1	0	1
Inden	0	3	0	1	3	3	3	2	4	1
Jülich	9	12	7	10	13	10	8	3	10	8
Kreuzau	5	0	0	0	0	2	3	1	0	1
Langerwehe	1	1	0	2	3	1	0	1	0	2
Linnich	1	2	3	2	2	1	2	0	0	7
Merzenich	0	1	0	2	0	2	5	2	5	2
Nideggen	7	2	3	0	2	6	1	2	2	3
Niederzier	3	0	1	2	1	1	1	3	4	5
Nörvenich	1	0	2	0	2	1	1	0	0	0
Titz	1	1	1	3	0	0	1	0	0	1
Vettweiß	1	1	2	0	0	4	3	1	0	4

5.3.2 Gewerbelandverkäufe 2002 - 2011 (Umsatz gemeindeweise)

	Umsatz in mio. EURO									
Gemeinde	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aldenhoven	0,53	0,24	0,47	0,13	1,10	0,00	0,00	0,05	2,32	0,25
Heimbach	0,00	0,03	0,00	0,02	0,02	0,14	0,21	0,00	0,00	0,00
Hürtgenwald	0,26	0,00	0,00	0,08	0,03	0,17	0,05	0,50	0,00	0,05
Inden	0,00	0,46	0,00	0,03	0,32	0,15	0,33	0,19	0,43	1,10
Jülich	2,48	0,41	2,61	0,60	6,59	0,31	0,41	0,16	0,55	4,96
Kreuzau	0,37	0,00	0,00	0,00	0,00	2,06	0,53	0,20	0,00	0,06
Langerwehe	0,13	0,18	0,00	0,16	0,59	0,09	0,00	0,04	0,00	0,07
Linnich	0,42	0,19	0,20	0,08	0,41	0,01	0,09	0,00	0,00	0,74
Merzenich	0,00	0,08	0,00	0,10	0,00	0,17	0,75	0,20	0,61	0,49
Nideggen	0,31	0,09	0,10	0,00	0,21	0,50	0,04	0,35	0,27	0,25
Niederzier	0,64	0,00	0,02	0,34	0,02	0,82	0,36	2,38	0,46	0,97
Nörvenich	0,60	0,00	0,05	0,00	0,61	0,06	0,03	0,00	0,00	0,00
Titz	0,12	0,01	0,10	0,58	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00	0,57
Vettweiß	0,07	0,01	0,13	0,00	0,00	0,41	0,57	0,02	0,00	0,18

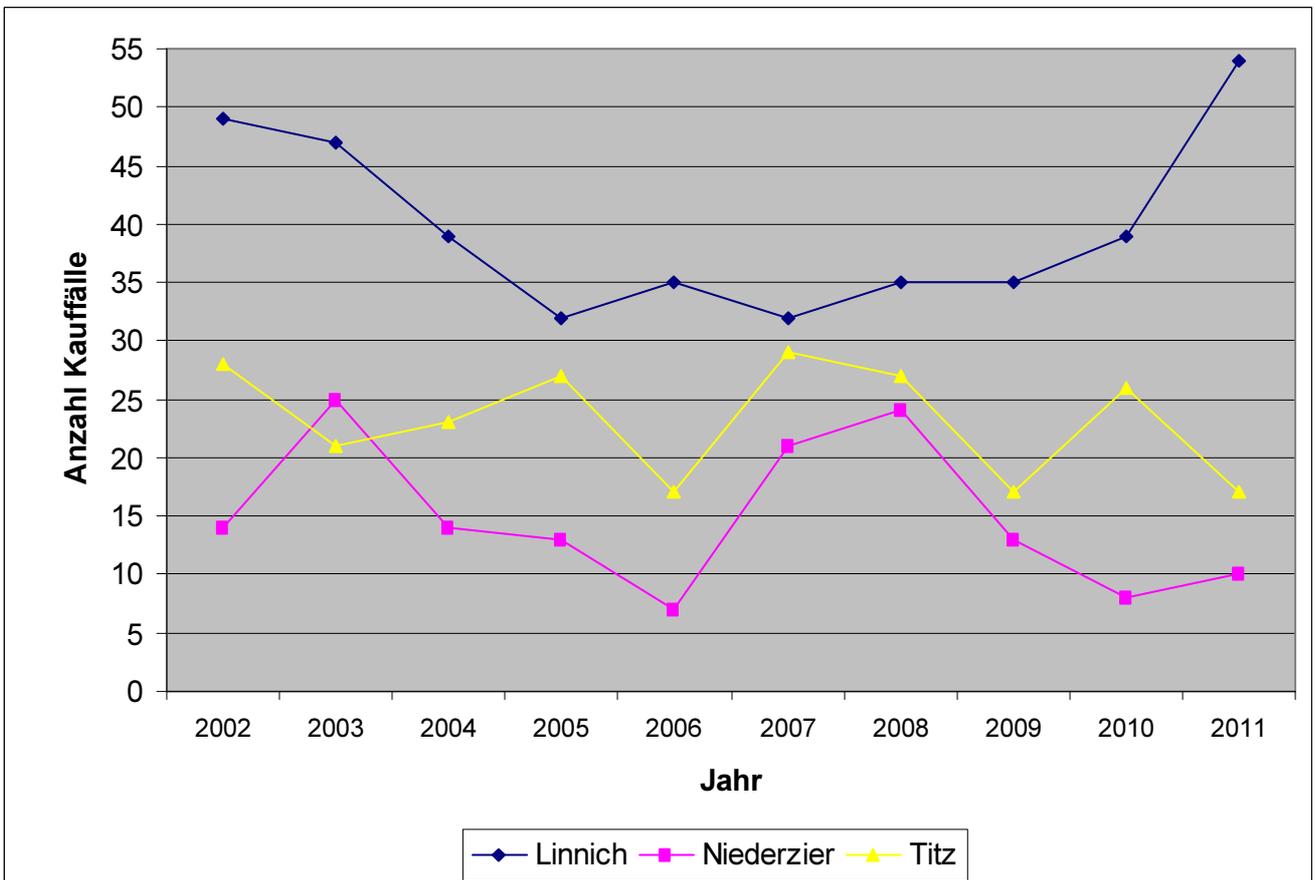
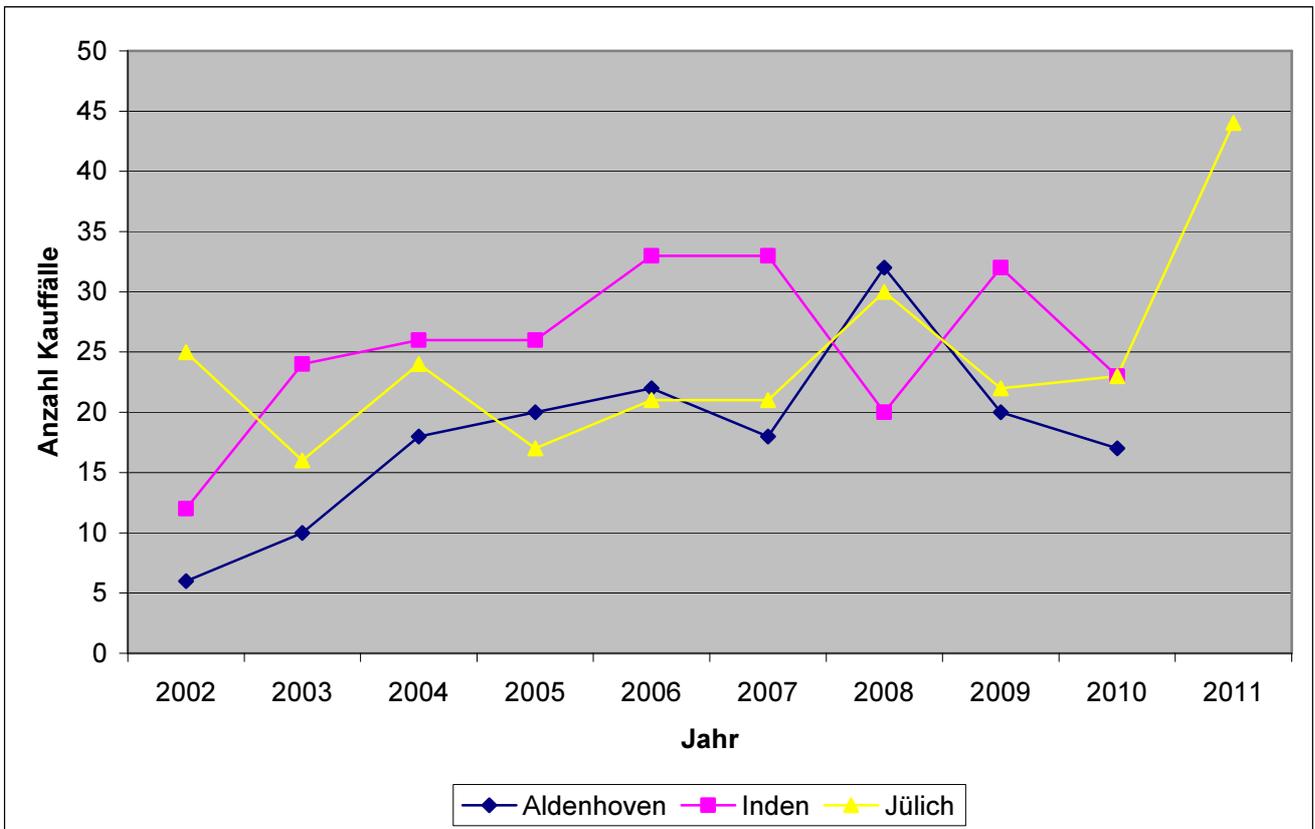
5.4 **Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen**

5.4.1 **Anzahl Landwirtschaftsverkäufe 2011 in den jeweiligen Gemeinden**

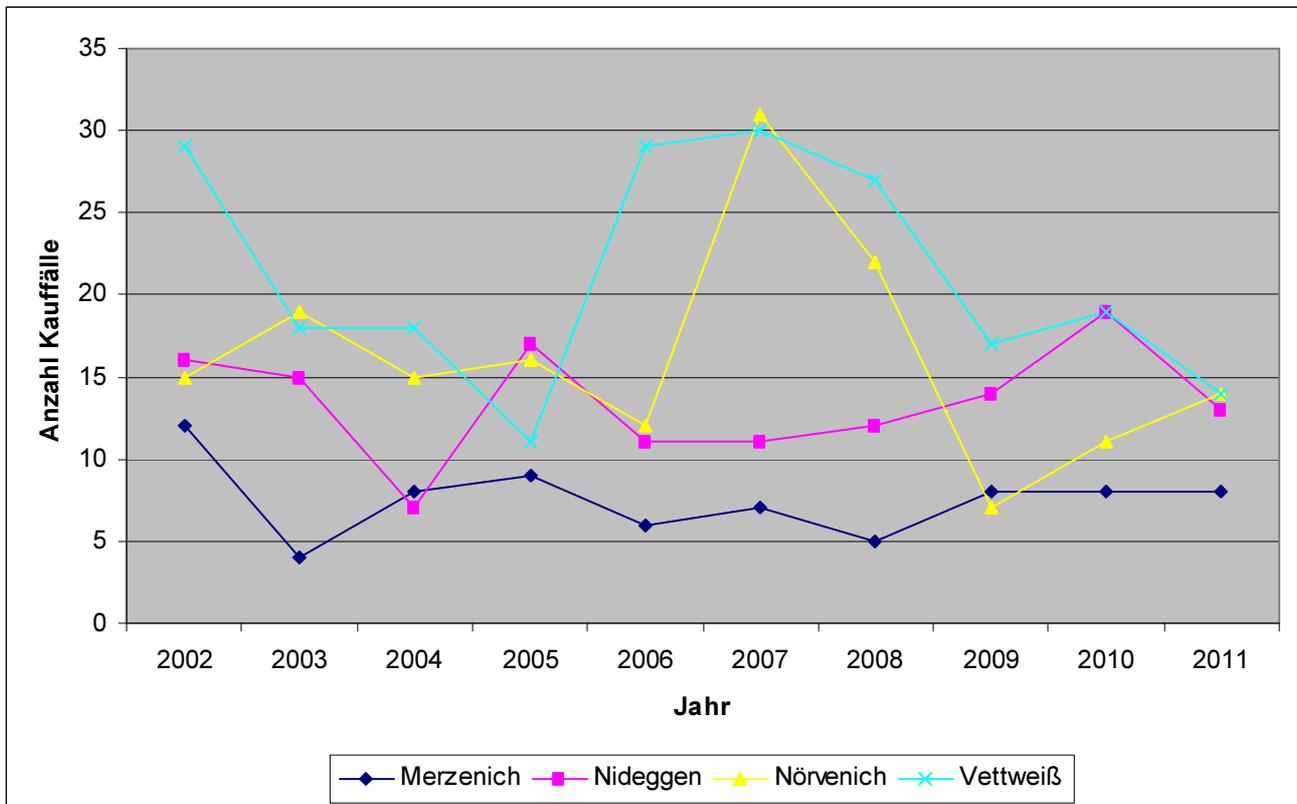
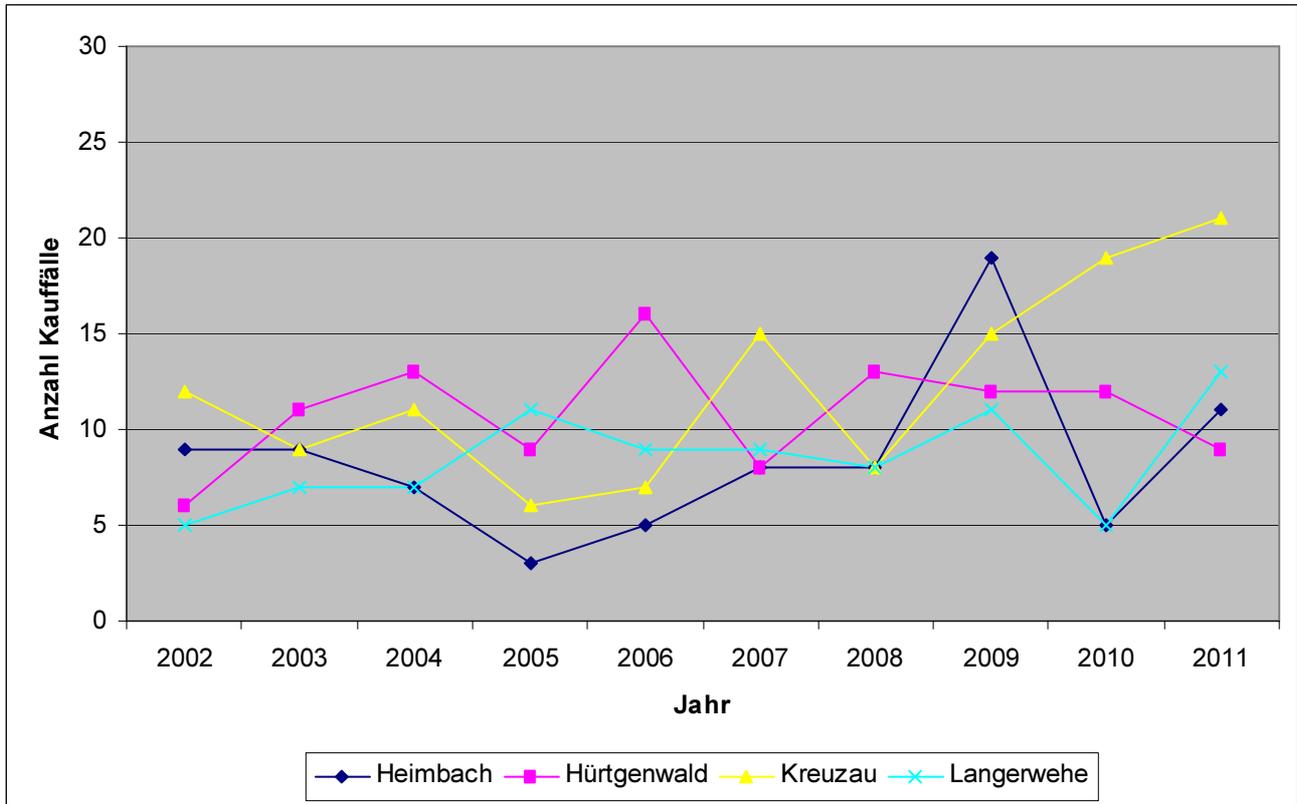


5.4.2 **Landwirtschaftsverkäufe 2002 - 2011 (Anzahl gemeindeweise)**

5.4.2.1 **Landwirtschaftsverkäufe 2002 - 2011 (Anzahl gemeindeweise - Nordkreis)**

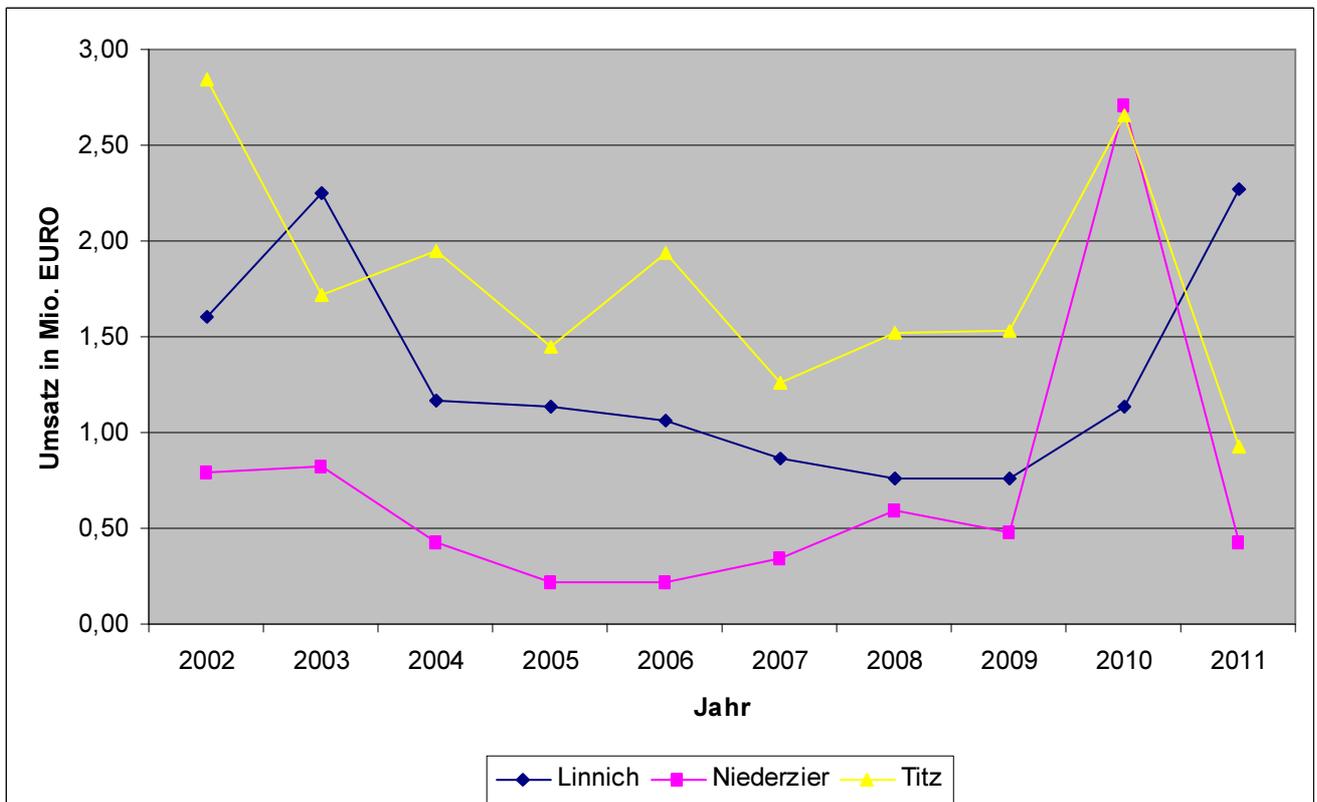
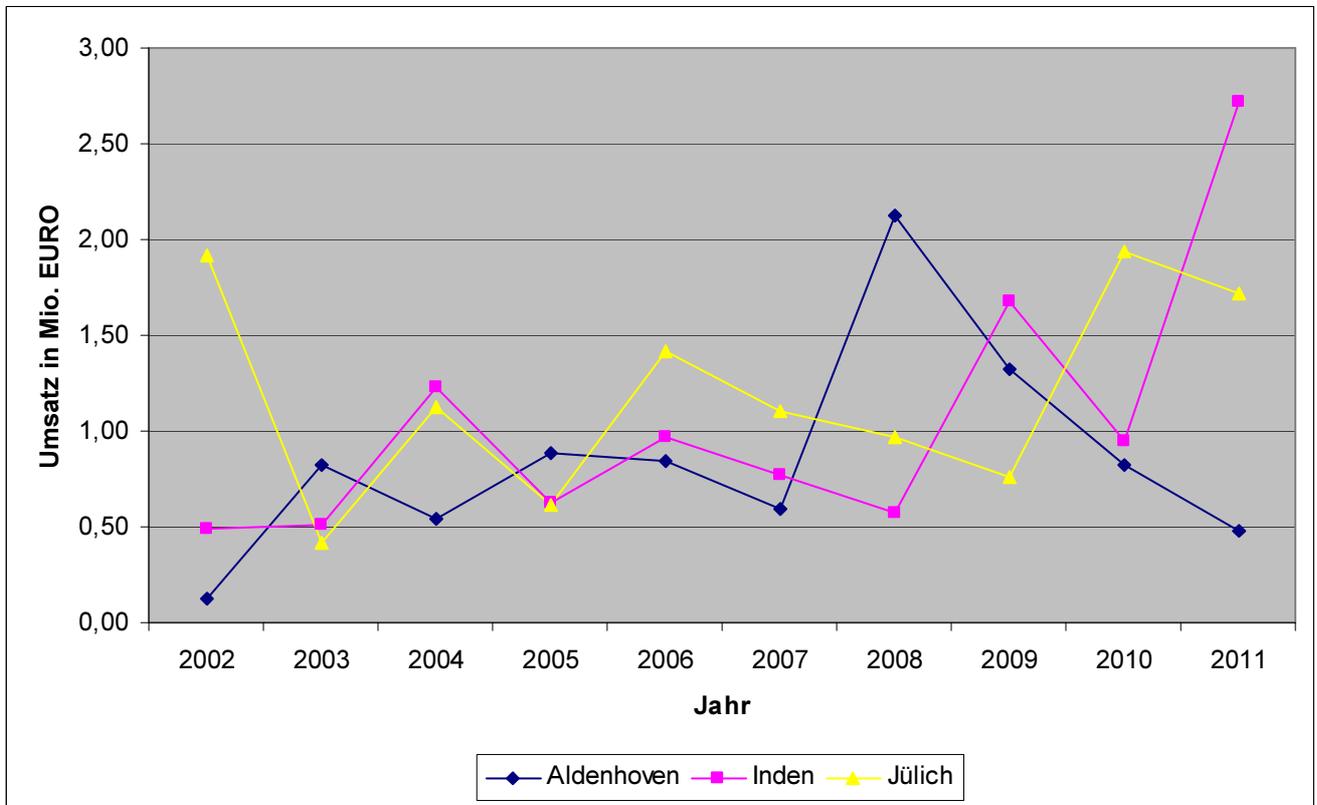


5.4.2.2 Landwirtschaftsverkäufe 2002 - 2011 (Anzahl gemeindeweise - Südkreis)

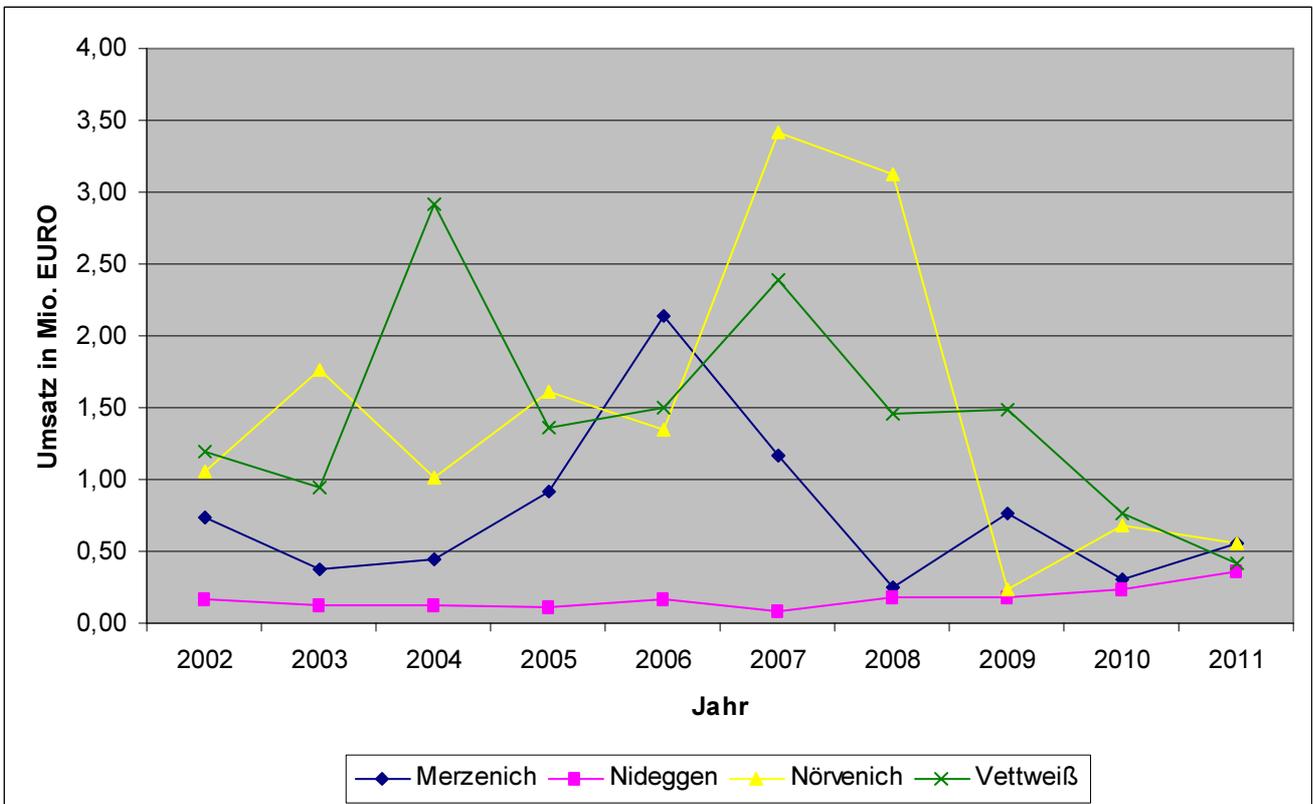
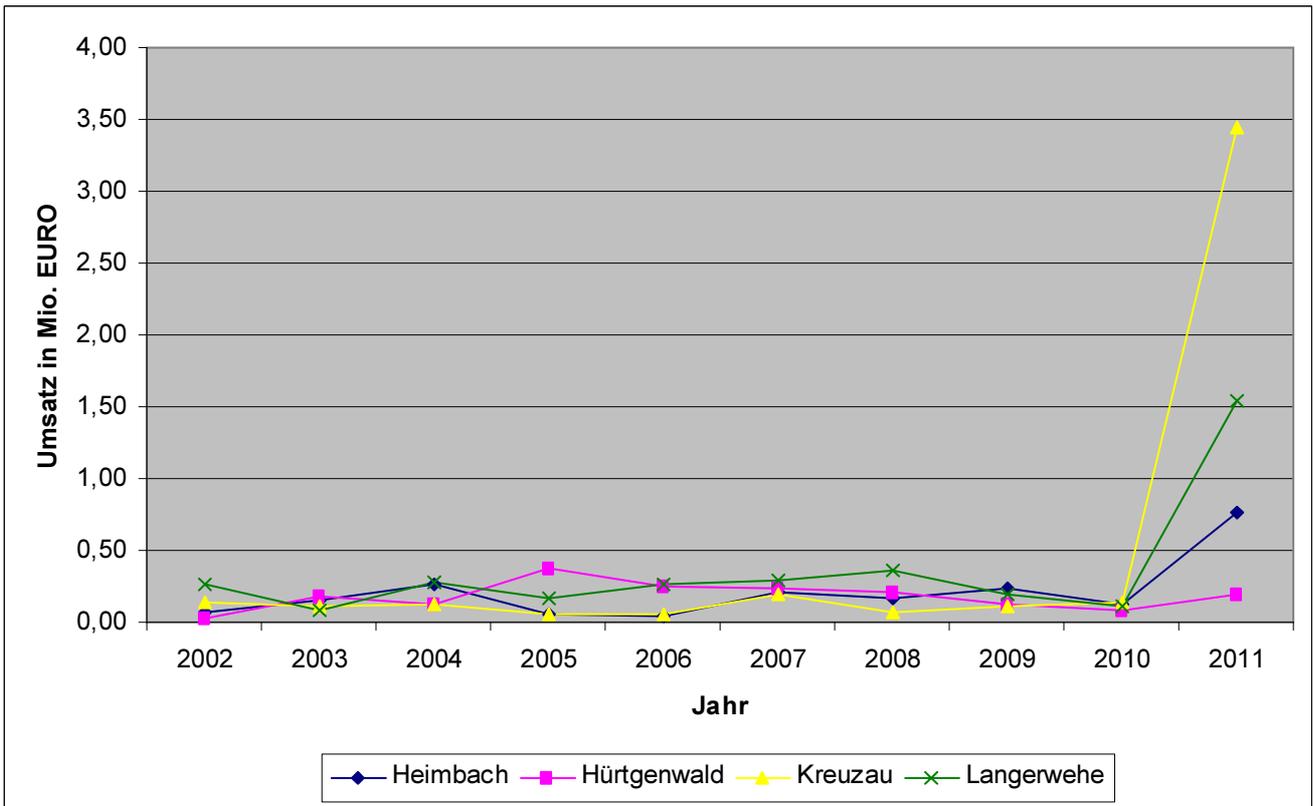


5.4.3 **Landwirtschaftsverkäufe 2002 - 2011 (Umsatz gemeindeweise)**

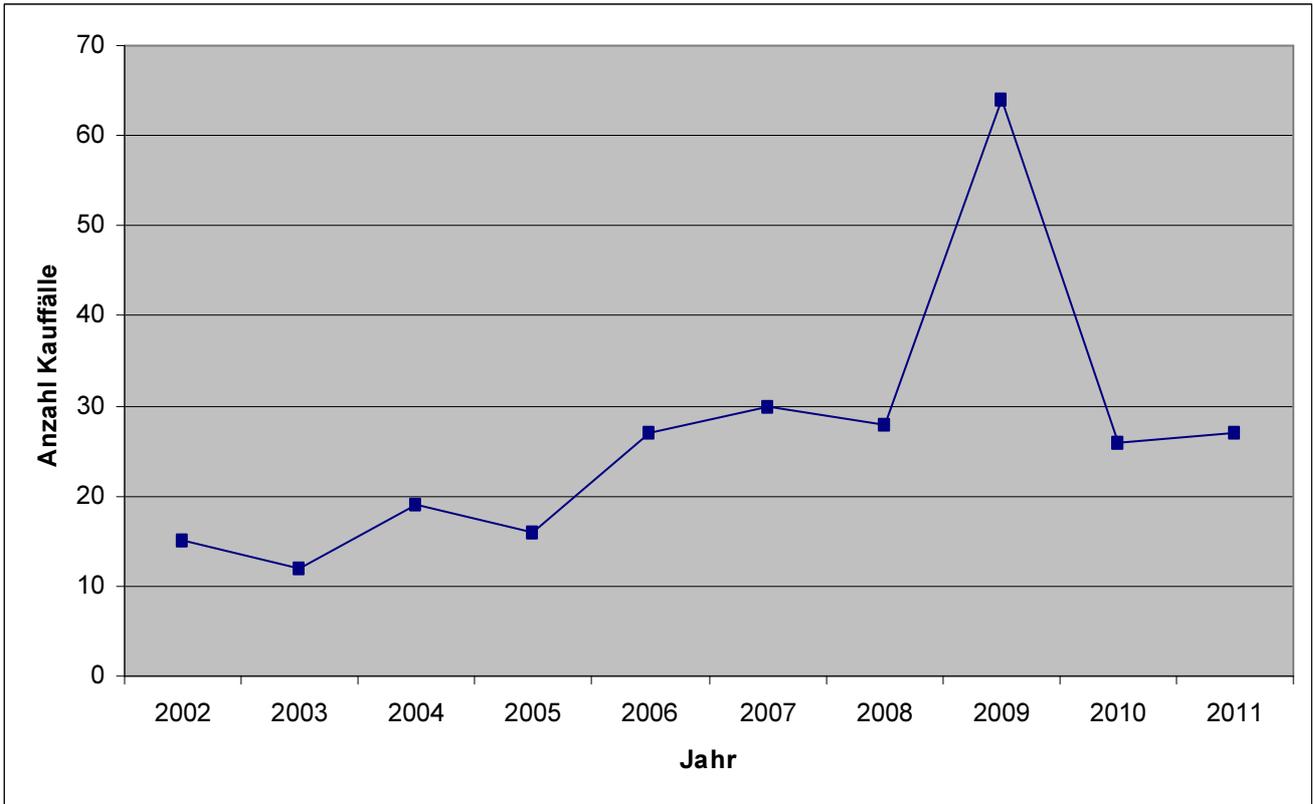
5.4.3.1 **Landwirtschaftsverkäufe 2002 - 2011 (Umsatz gemeindeweise - Nordkreis)**



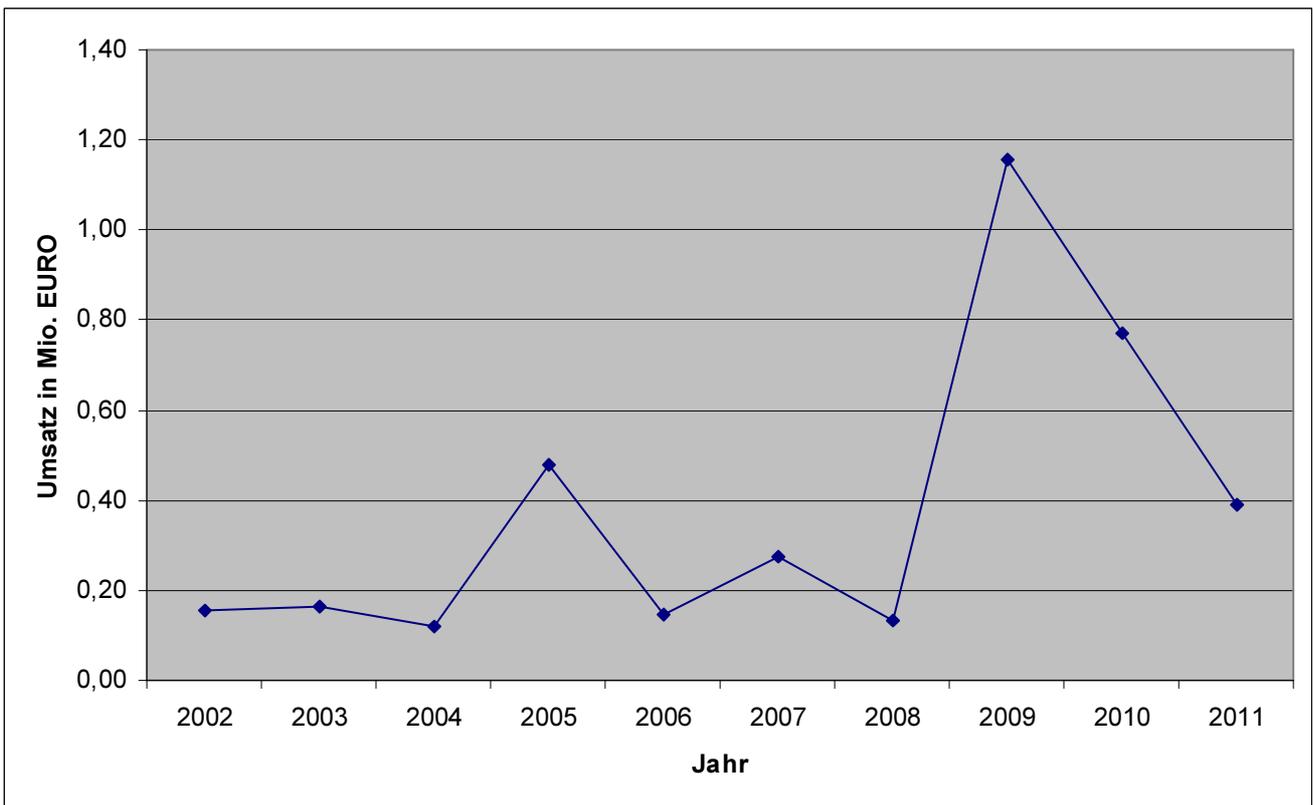
5.4.3.2 Landwirtschaftsverkäufe 2002 - 2011 (Umsatz gemeindeweise - Südkreis)



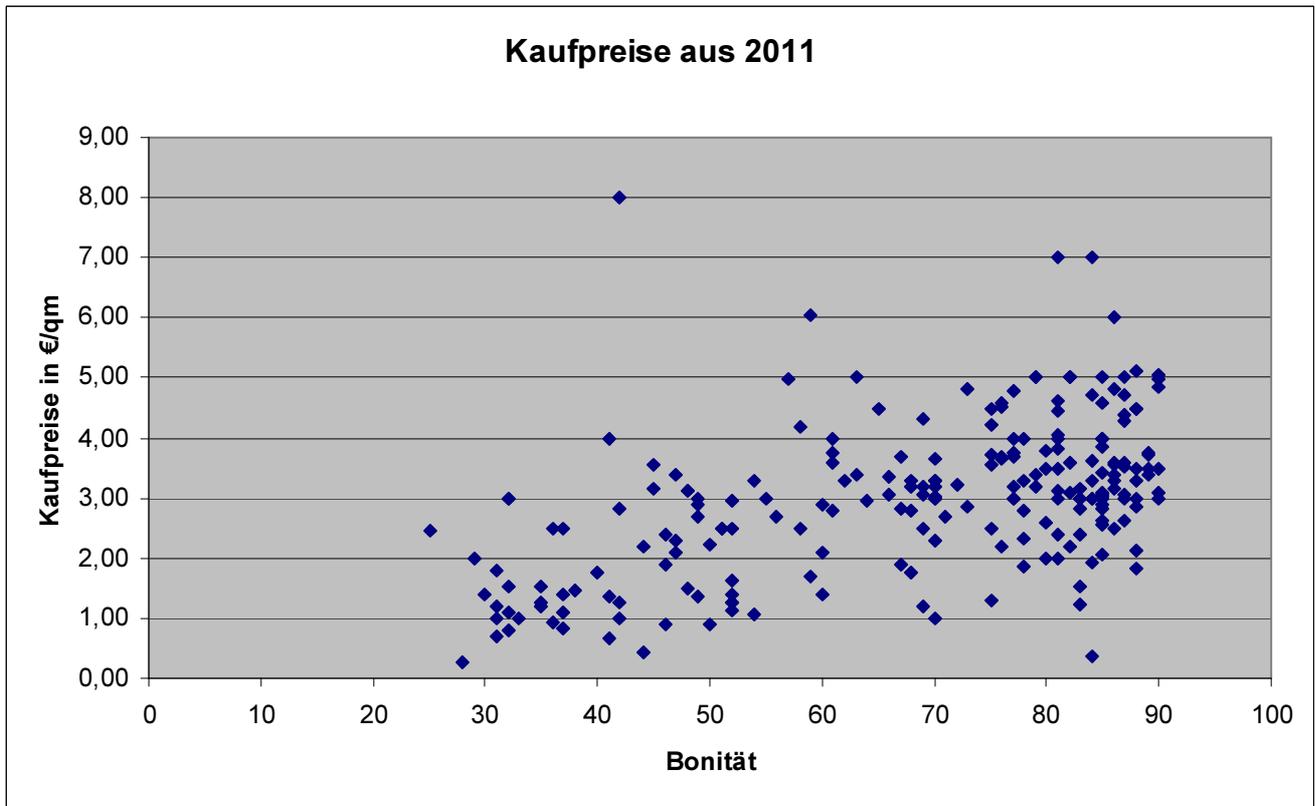
5.4.4 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstückstücke Verkäufe 2002 - 2011 (Anzahl)



5.4.5 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstückstücke Verkäufe 2002 - 2011 (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:

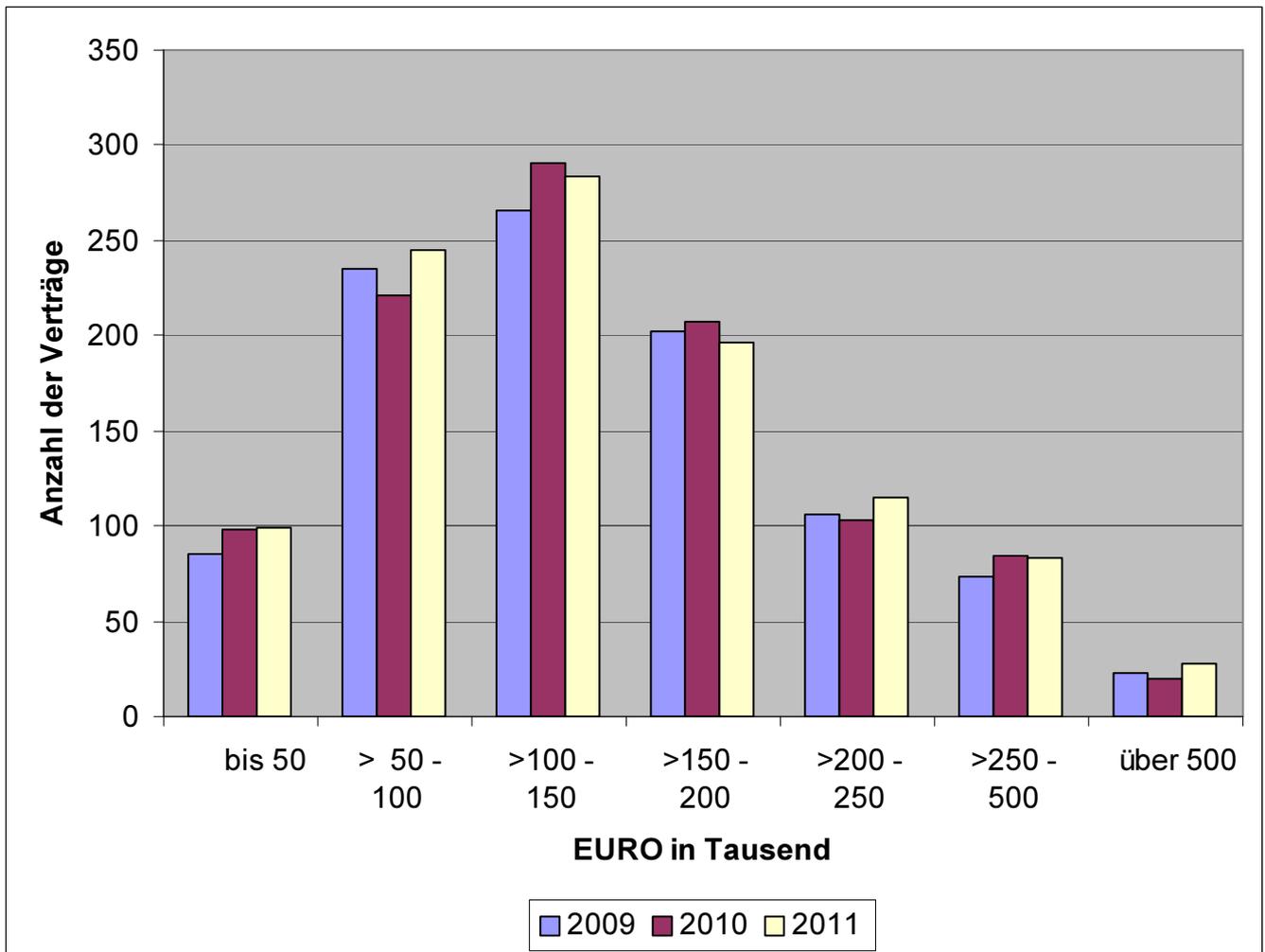
1. zuckerrübenfähige Böden (Bonität ab ca. 60 - 70)
2. nicht zuckerrübenfähige Böden

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

6. Bebaute Grundstücke

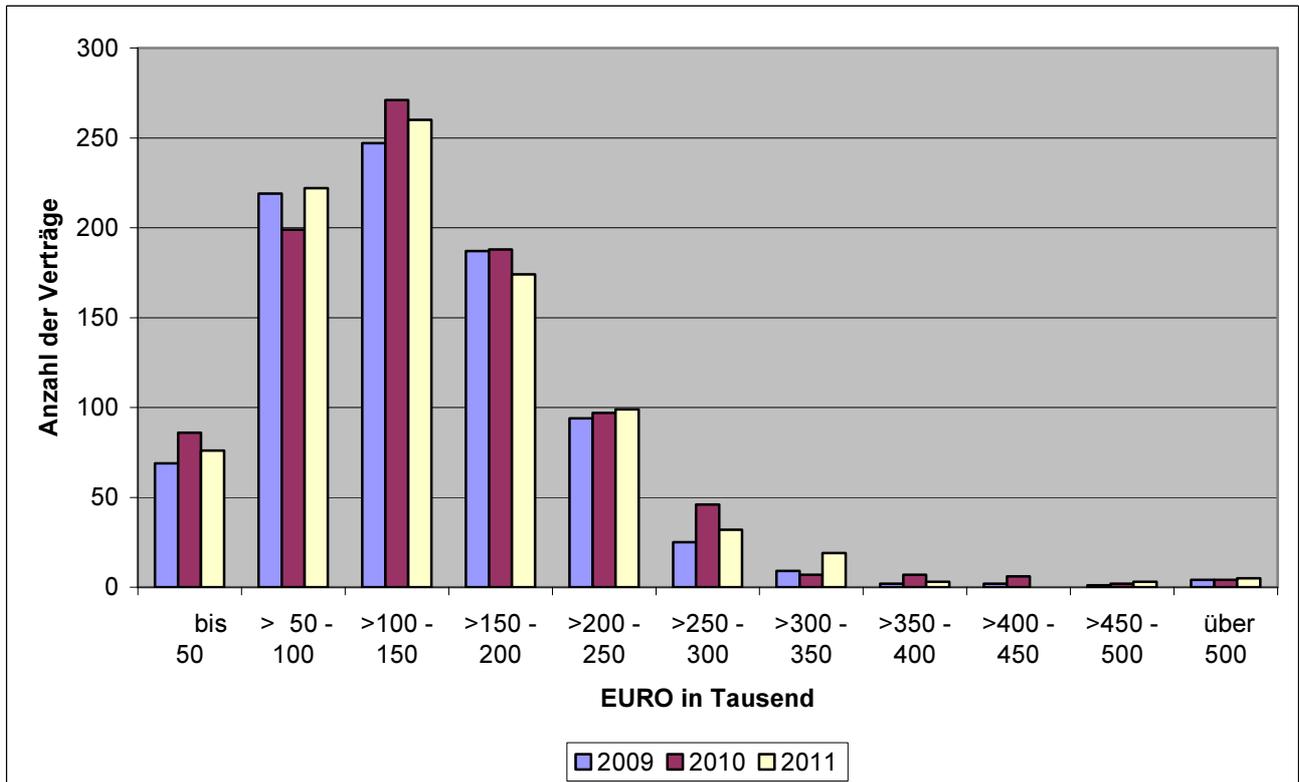
Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2009 - 2011 (bebaute Grundstücke)

EURO in Tsd.	2009	2010	2011	Steigerung 10/11
bis 50	85	98	99	1,02%
> 50 - 100	235	221	245	10,86%
>100 - 150	266	291	284	-2,41%
>150 - 200	202	207	196	-5,31%
>200 - 250	106	103	115	11,65%
>250 - 500	73	84	83	-1,19%
über 500	23	20	28	40,00%



6.1 **Ein- und Zweifamilienhäuser - Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2009 - 2011**

EURO in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	69	86	76
> 50 - 100	219	199	222
>100 - 150	247	271	260
>150 - 200	187	188	174
>200 - 250	94	97	99
>250 - 300	25	46	32
>300 - 350	9	7	19
>350 - 400	2	7	3
>400 - 450	2	6	0
>450 - 500	1	2	3
über 500	4	4	5



Grundstücksmarktbericht 2012

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

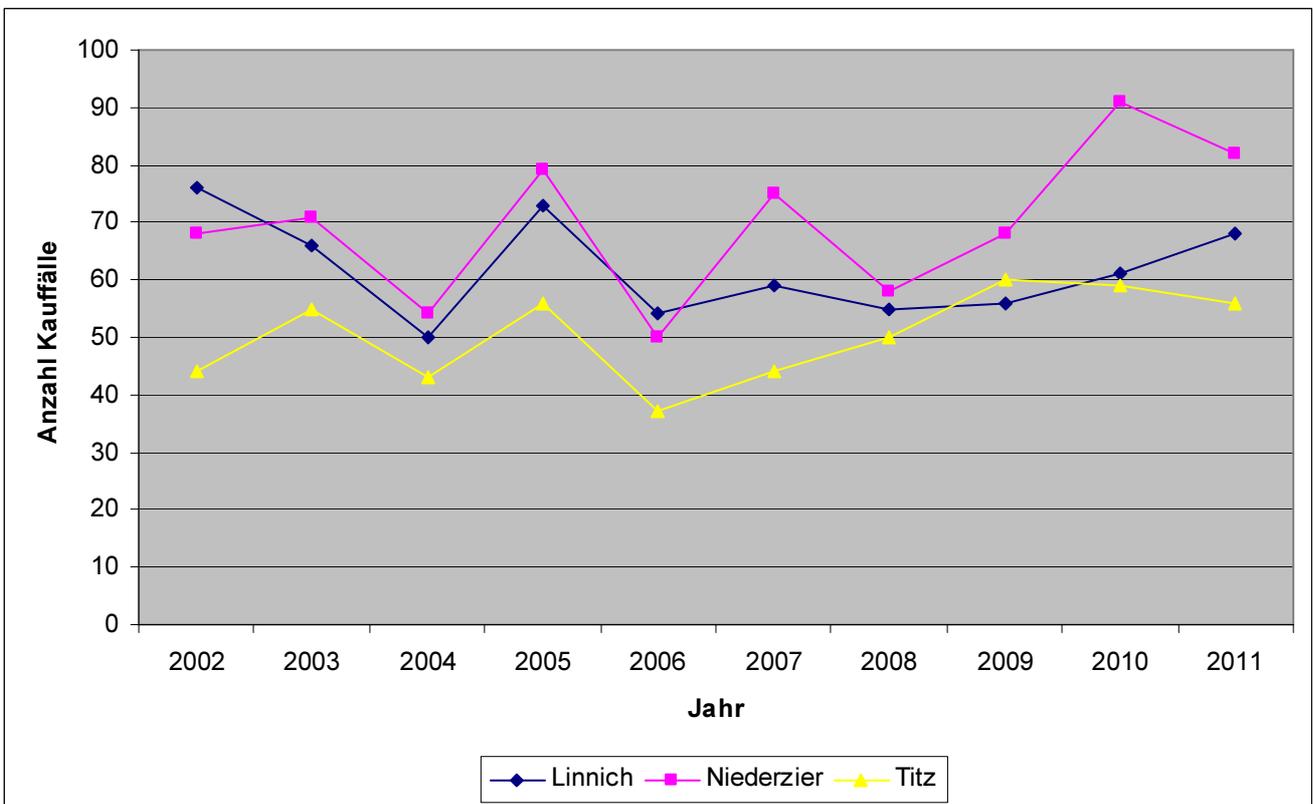
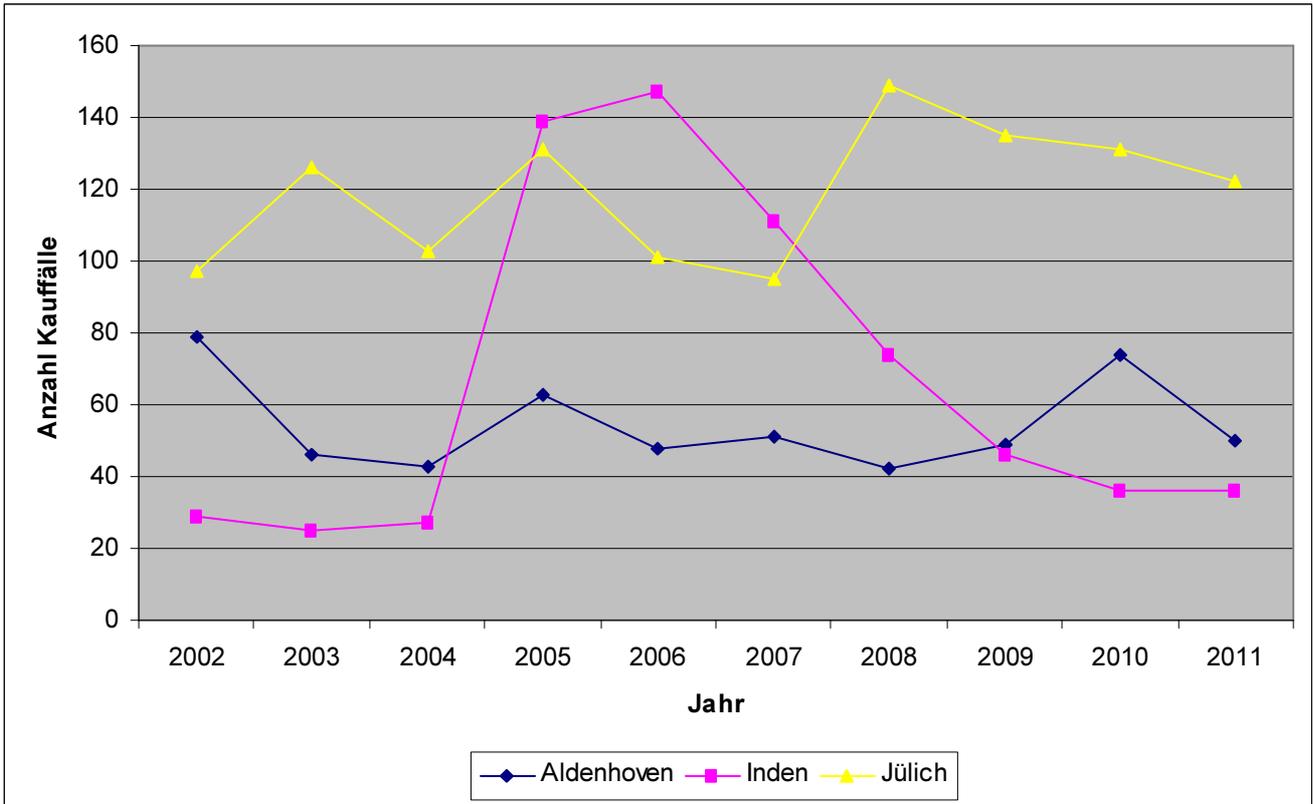
6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (Anzahl Verkäufe gemeindeweise)

	Anzahl									
Gemeinde	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aldenhoven	79	46	43	63	48	51	42	49	74	50
Heimbach	21	20	18	23	21	24	13	31	17	30
Hürtgenwald	42	45	29	49	36	55	33	35	36	46
Inden	29	25	27	139	147	111	74	46	36	36
Jülich	97	126	103	131	101	95	149	135	131	122
Kreuzau	83	60	64	84	58	79	90	76	95	99
Langerwehe	83	83	58	86	55	63	81	73	91	83
Linnich	76	66	50	73	54	59	55	56	61	68
Merzenich	57	55	41	68	36	33	41	49	44	37
Nideggen	61	55	44	85	45	59	50	60	56	82
Niederzier	68	71	54	79	50	75	58	68	91	82
Nörvenich	58	61	49	57	39	54	45	65	66	48
Titz	44	55	43	56	37	44	50	60	59	56
Vettweiß	57	47	47	56	50	54	48	56	56	54

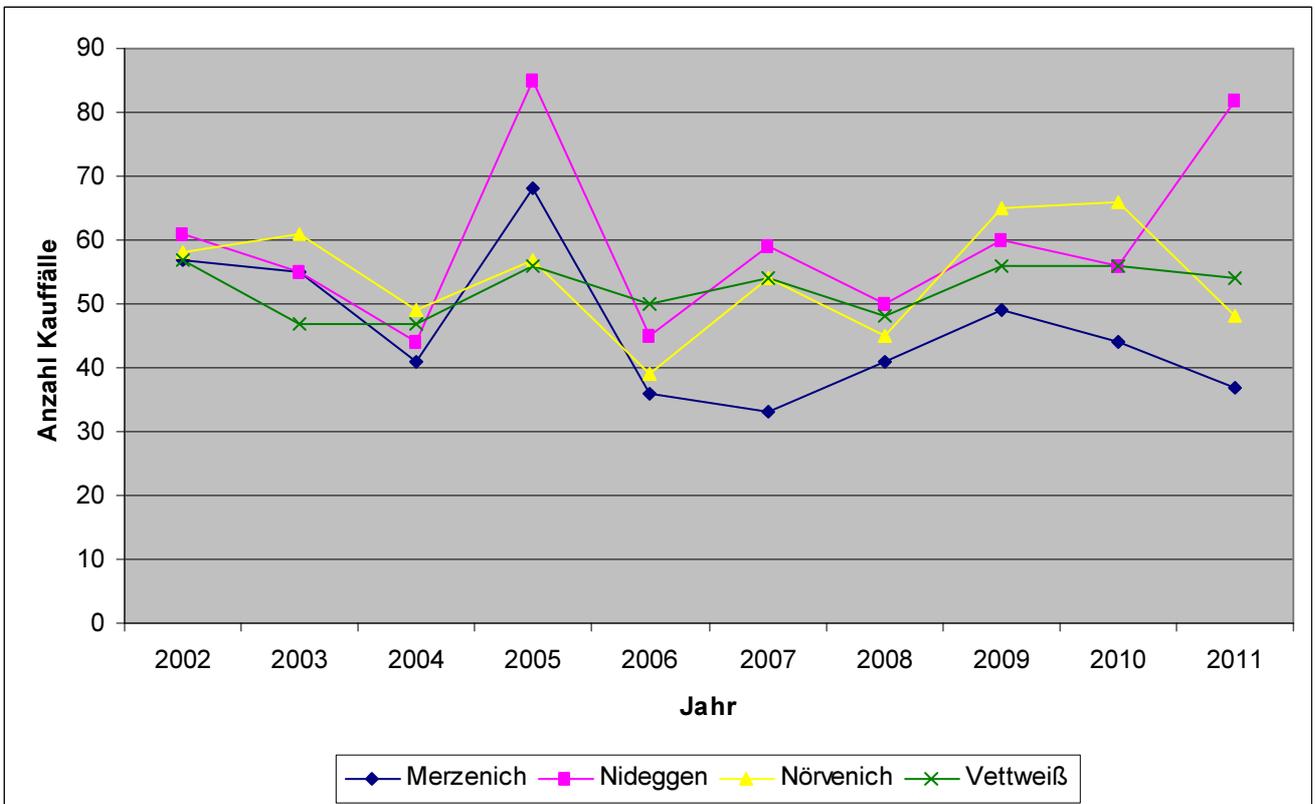
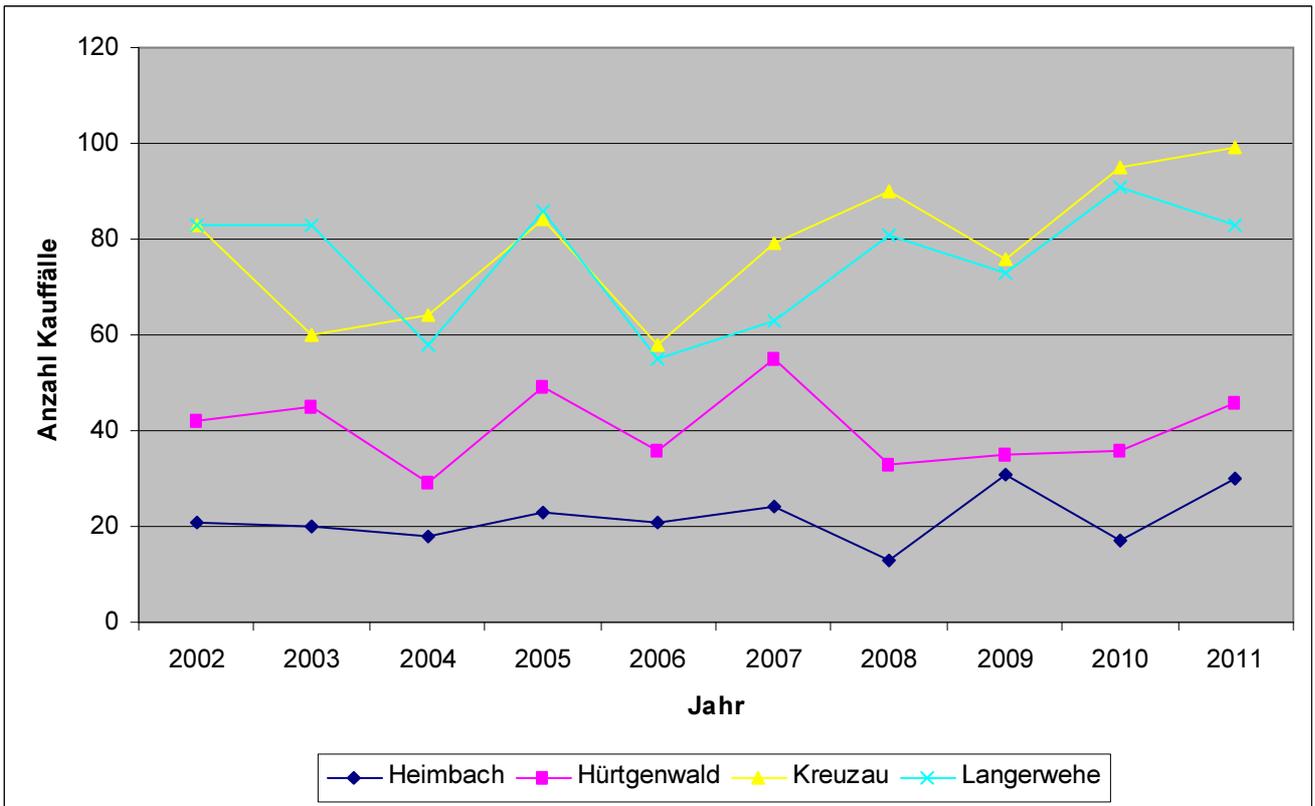
Ein- und Zweifamilienhäuser (Umsatz Verkäufe gemeindeweise)

	Umsatz in mio. EURO									
Gemeinde	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aldenhoven	11,95	6,41	6,19	9,10	6,85	7,25	5,68	6,51	10,16	6,08
Heimbach	2,13	2,47	1,79	2,59	2,41	2,64	1,43	3,40	1,93	3,25
Hürtgenwald	6,32	6,82	4,86	7,31	5,79	8,32	4,17	4,65	5,23	5,81
Inden	4,03	4,16	4,26	36,10	37,11	28,29	15,41	9,37	7,51	6,60
Jülich	15,24	19,79	17,00	20,55	15,20	15,04	20,86	19,55	20,96	18,99
Kreuzau	13,56	10,14	9,15	13,69	9,45	13,53	13,26	11,35	12,83	15,00
Langerwehe	13,63	12,89	8,91	13,04	8,83	8,57	12,47	10,33	13,92	11,38
Linnich	9,97	7,65	5,89	7,96	5,62	7,96	6,80	5,89	7,95	7,85
Merzenich	9,33	7,74	6,53	10,40	5,11	4,62	5,78	6,24	7,42	5,82
Nideggen	10,45	10,59	7,44	12,64	6,97	9,35	7,82	8,57	10,01	12,86
Niederzier	10,46	10,87	7,38	10,56	7,30	11,70	8,09	8,74	11,43	12,37
Nörvenich	8,50	9,66	7,68	8,52	6,09	8,05	5,91	9,93	9,39	7,10
Titz	6,50	7,91	5,21	7,91	5,84	5,24	6,27	7,78	7,21	6,25
Vettweiß	7,77	6,71	5,36	7,75	6,14	6,63	5,98	6,49	7,76	7,47

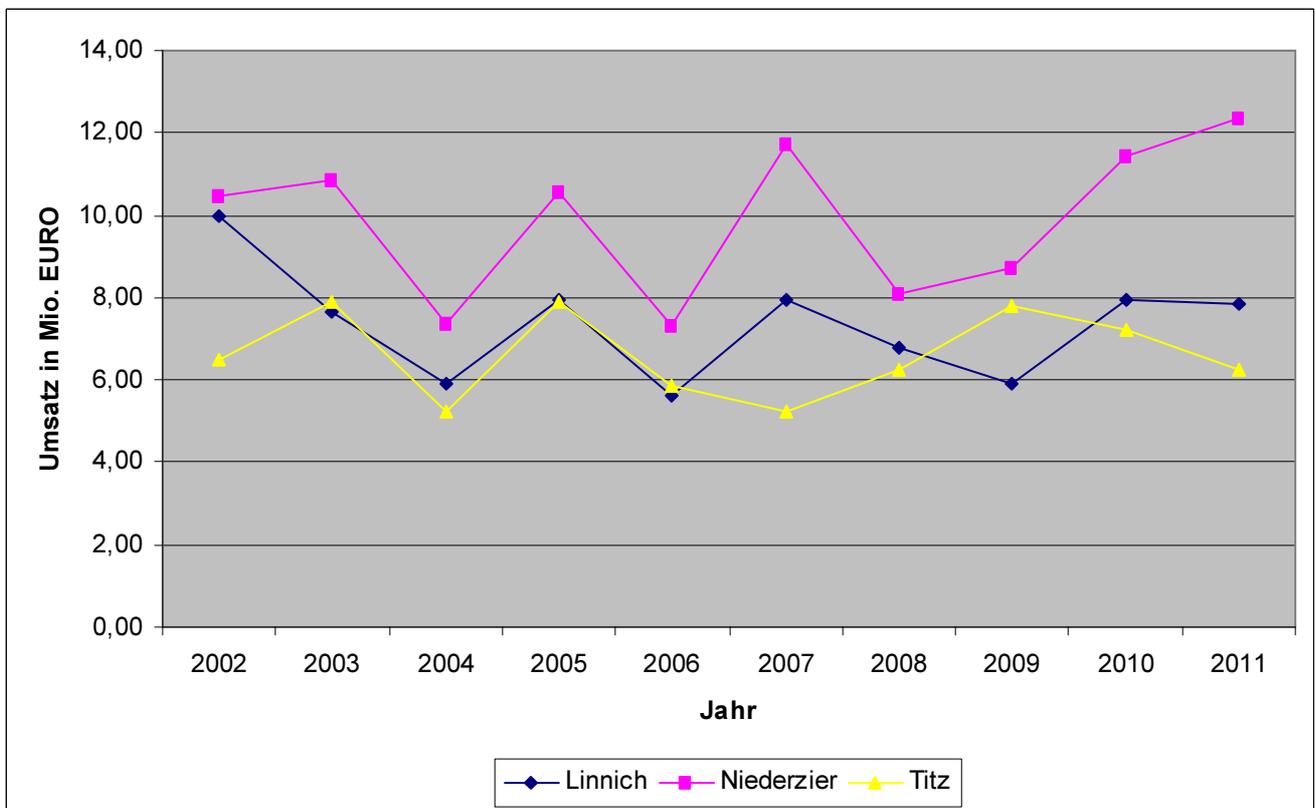
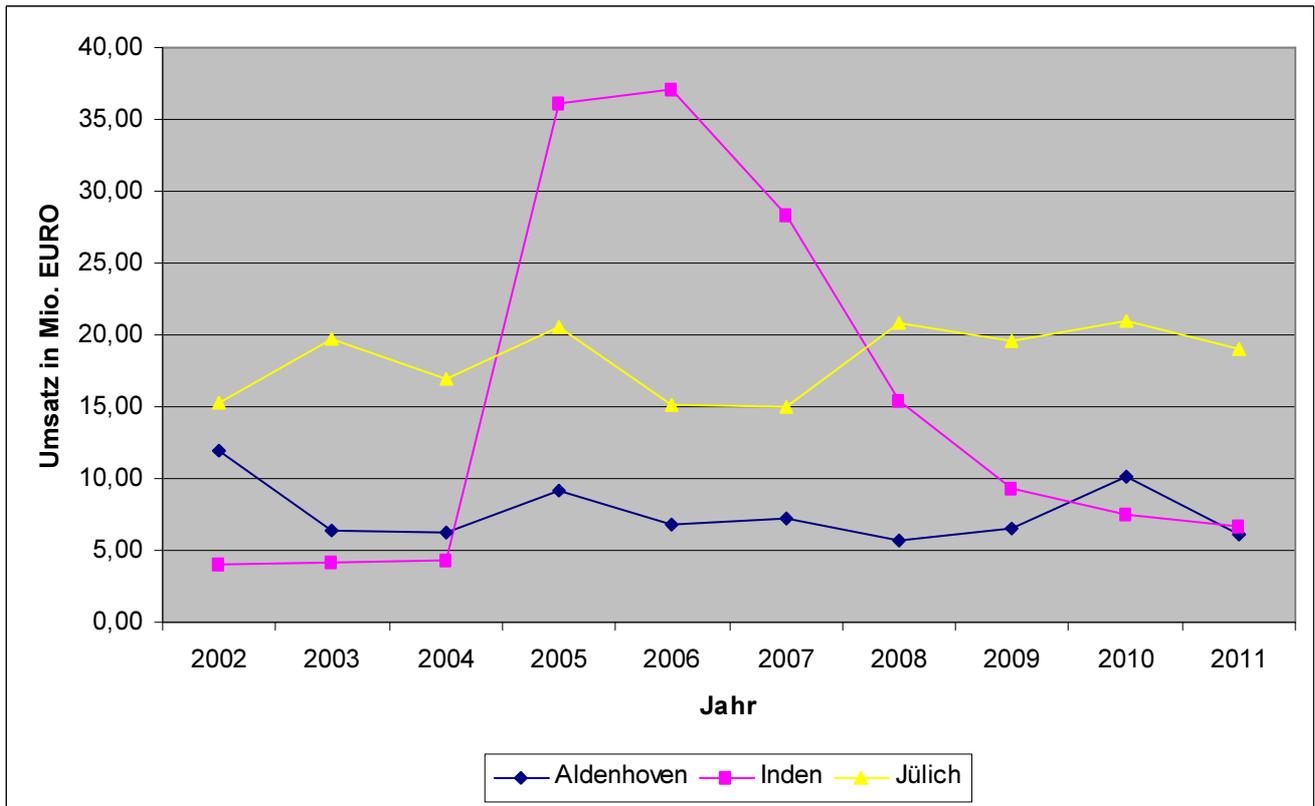
6.1.1.1 **Verkäufe 2002 - 2011 (Anzahl gemeindeweise - Nordkreis)**



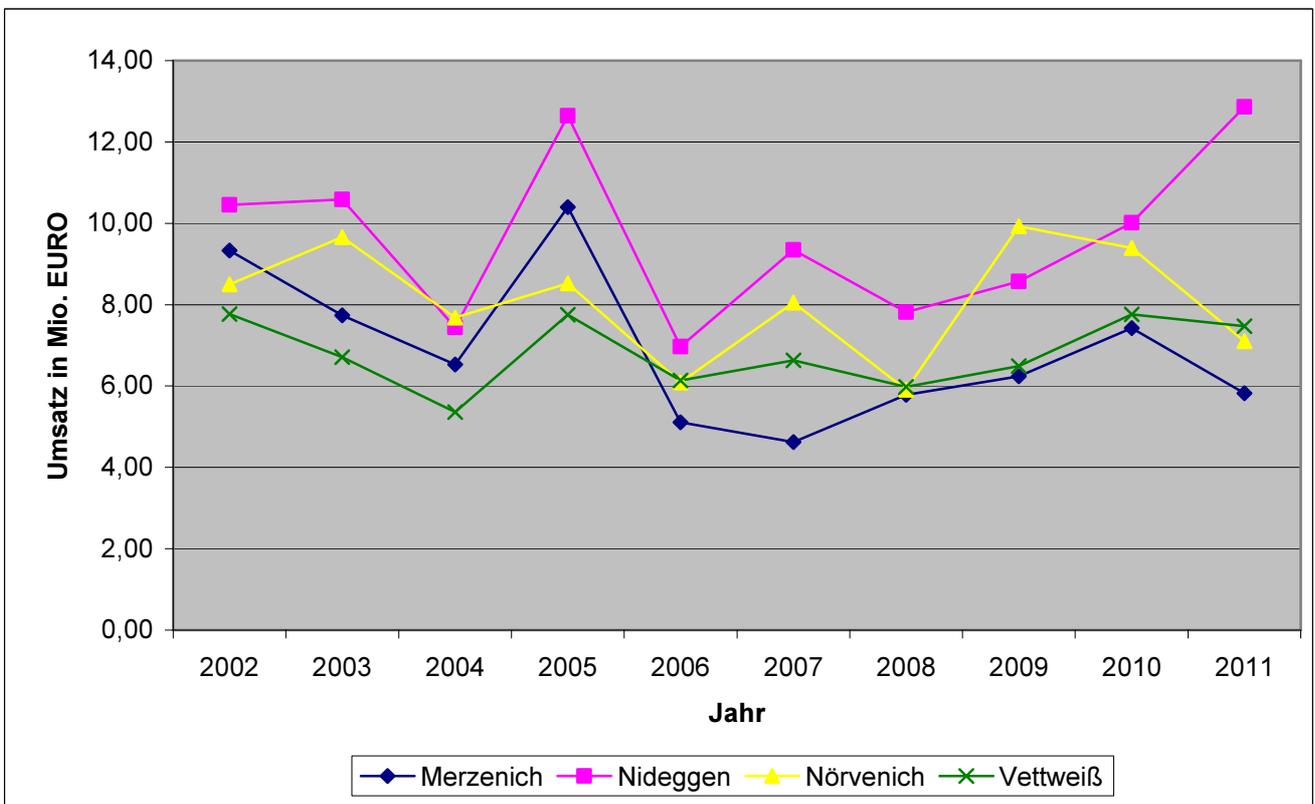
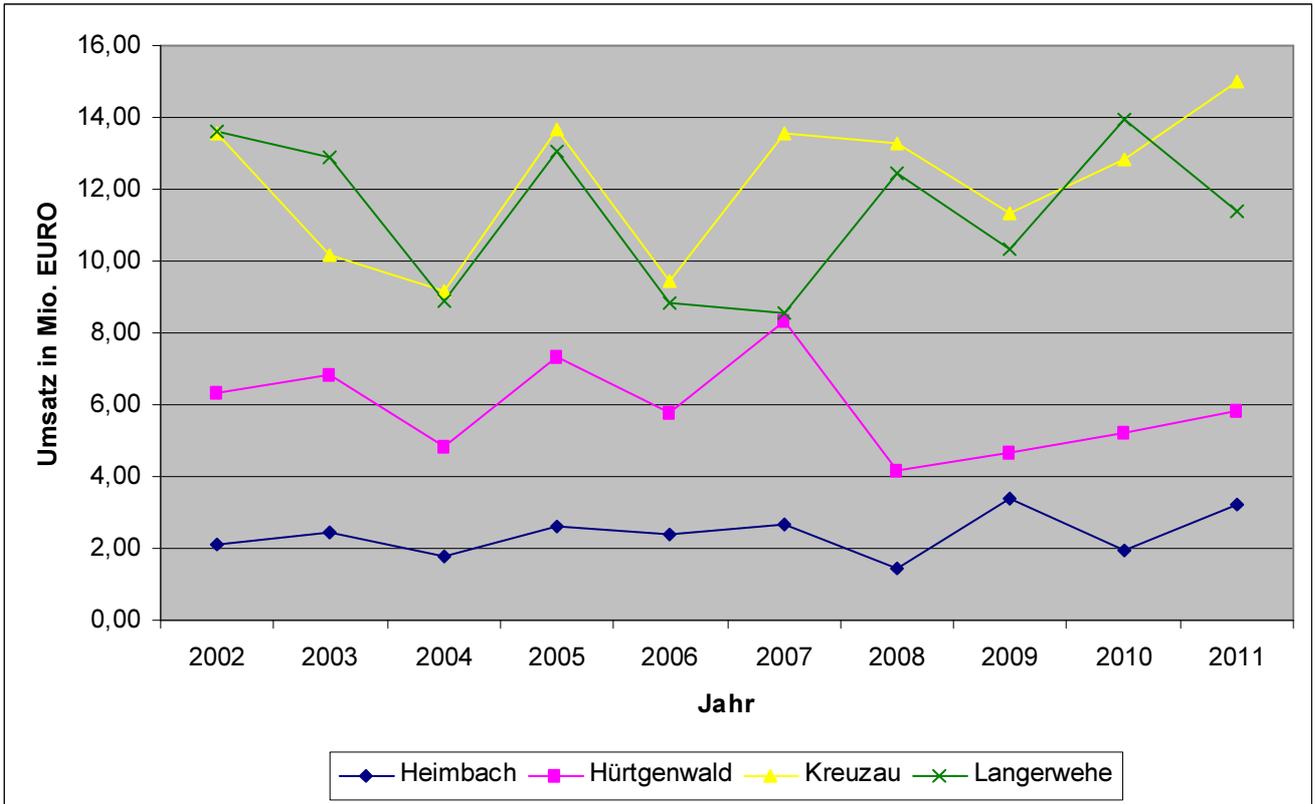
6.1.1.2 Verkäufe 2002 - 2011 (Anzahl gemeindeweise - Südkreis)



6.1.2.1 **Verkäufe 2002 - 2011 (Umsatz gemeindeweise- Nordkreis)**



6.1.2.2 **Verkäufe 2002 - 2011 (Umsatz gemeindeweise- Südkreis)**



6.1.3 Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2009 - 2011 gemeindeweise

Aldenhoven			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	2	4	2
> 50 - 100	14	18	14
>100 - 150	17	27	21
>150 - 200	8	12	7
>200 - 250	7	9	3
>250 - 300	1	4	2
>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

Heimbach			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	4	3	5
> 50 - 100	15	3	12
>100 - 150	5	8	6
>150 - 200	5	1	3
>200 - 250	1	2	4
>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

Hürtgenwald			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	3	3	7
> 50 - 100	8	5	9
>100 - 150	14	12	18
>150 - 200	5	9	6
>200 - 250	4	6	3
>250 - 300	0	1	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

Inden			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	0	2	1
> 50 - 100	4	5	8
>100 - 150	12	8	9
>150 - 200	7	9	11
>200 - 250	14	4	5
>250 - 300	6	2	0
>300 - 350	0	2	0
>350 - 400	0	1	0
>400 - 450	1	2	0
>450 - 500	1	0	0
über 500	1	1	2

Jülich			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	11	10	7
> 50 - 100	33	28	30
>100 - 150	34	35	34
>150 - 200	27	22	18
>200 - 250	21	19	17
>250 - 300	5	11	9
>300 - 350	4	1	5
>350 - 400	0	1	0
>400 - 450	0	1	0
>450 - 500	0	2	1
über 500	0	1	1

Kreuzau			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	1	13	8
> 50 - 100	17	17	20
>100 - 150	24	32	29
>150 - 200	23	21	20
>200 - 250	6	6	14
>250 - 300	3	5	4
>300 - 350	0	0	1
>350 - 400	1	1	3
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	0	0

Grundstücksmarktbericht 2012

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren

Langerwehe			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	6	6	10
> 50 - 100	14	14	14
>100 - 150	22	26	27
>150 - 200	20	29	20
>200 - 250	8	9	7
>250 - 300	2	4	4
>300 - 350	1	1	1
>350 - 400	0	2	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Linnich			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	9	6	7
> 50 - 100	18	18	25
>100 - 150	17	23	24
>150 - 200	8	10	7
>200 - 250	3	3	4
>250 - 300	1	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	1
über 500	0	1	0

Merzenich			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	6	1	0
> 50 - 100	13	7	6
>100 - 150	15	10	13
>150 - 200	8	13	10
>200 - 250	5	10	5
>250 - 300	2	2	3
>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.	2009	2010	2011
bis 50	5	6	7
> 50 - 100	17	8	16
>100 - 150	16	15	18
>150 - 200	12	9	26
>200 - 250	7	10	9
>250 - 300	2	5	2
>300 - 350	0	1	2
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	1	0
>450 - 500	0	0	1
über 500	1	1	1

Niederzier			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	4	13	1
> 50 - 100	21	26	24
>100 - 150	17	28	20
>150 - 200	20	13	17
>200 - 250	6	6	14
>250 - 300	0	3	3
>300 - 350	0	0	3
>350 - 400	0	1	0
>400 - 450	0	1	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Nörvenich			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	6	5	7
> 50 - 100	10	17	9
>100 - 150	19	16	10
>150 - 200	20	20	13
>200 - 250	3	5	6
>250 - 300	3	2	1
>300 - 350	2	0	1
>350 - 400	1	0	0
>400 - 450	1	1	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	1

Grundstücksmarktbericht 2012

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Titz			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	3	6	10
> 50 - 100	14	21	16
>100 - 150	25	16	21
>150 - 200	14	10	4
>200 - 250	4	2	4
>250 - 300	0	3	0
>300 - 350	0	0	1
>350 - 400	0	1	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Vettweiß			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	9	8	4
> 50 - 100	21	12	19
>100 - 150	10	15	10
>150 - 200	10	10	12
>200 - 250	5	6	4
>250 - 300	0	4	2
>300 - 350	0	1	3
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	0	0

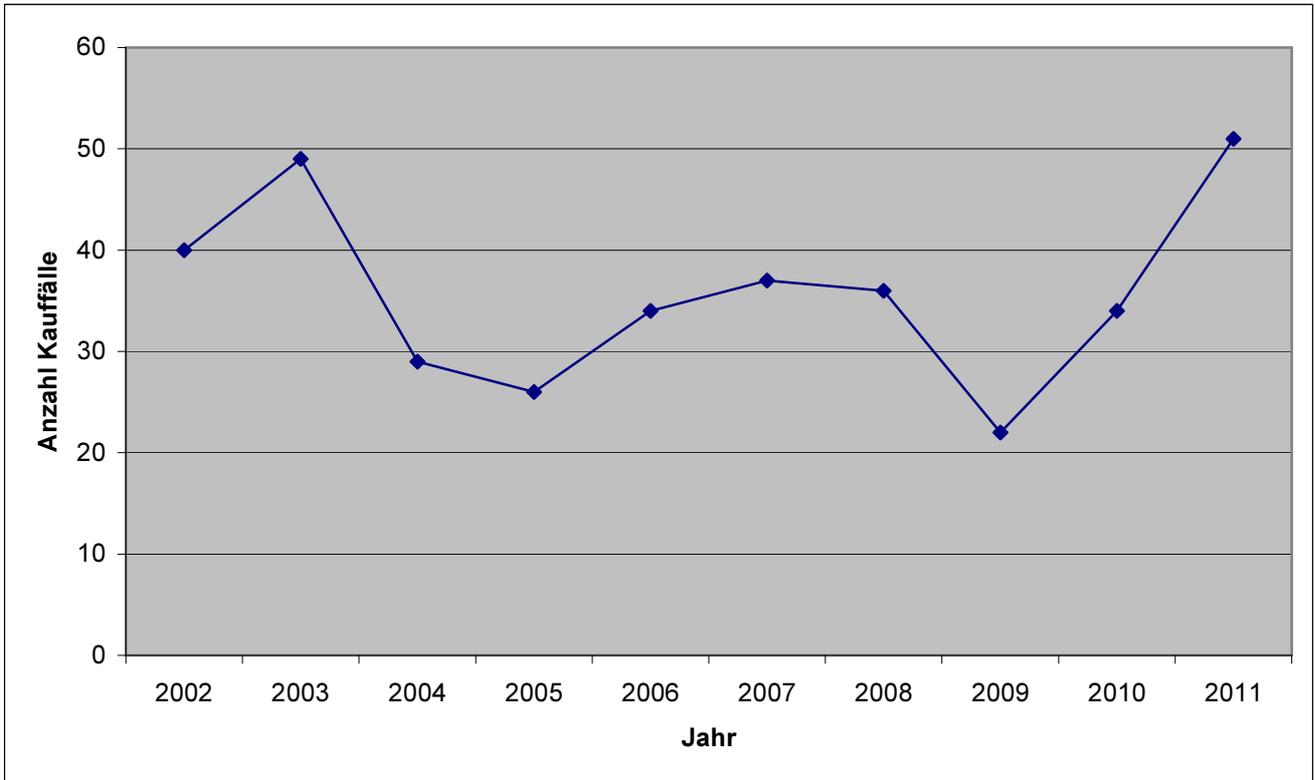
6.2 Mehrfamilienhäuser (Anzahl Verkäufe gemeindeweise)

	Anzahl									
Gemeinde	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aldenhoven	23	19	8	3	4	4	5	2	2	10
Heimbach	0	1	0	1	1	1	0	0	2	0
Hürtgenwald	1	0	2	1	0	0	2	0	0	3
Inden	0	0	0	1	1	2	1	0	2	2
Jülich	5	11	5	6	15	9	6	8	7	18
Kreuzau	1	2	0	1	3	3	0	1	1	4
Langerwehe	1	4	1	0	2	4	4	1	5	3
Linnich	5	2	2	3	3	3	5	3	6	5
Merzenich	0	1	0	0	0	4	5	0	3	1
Nideggen	0	1	2	1	1	1	0	1	2	1
Niederzier	1	3	4	1	2	5	3	2	3	0
Nörvenich	1	1	1	3	1	1	5	0	0	3
Titz	1	1	4	4	0	0	0	2	0	1
Vettweiß	1	3	0	1	1	0	0	2	1	0

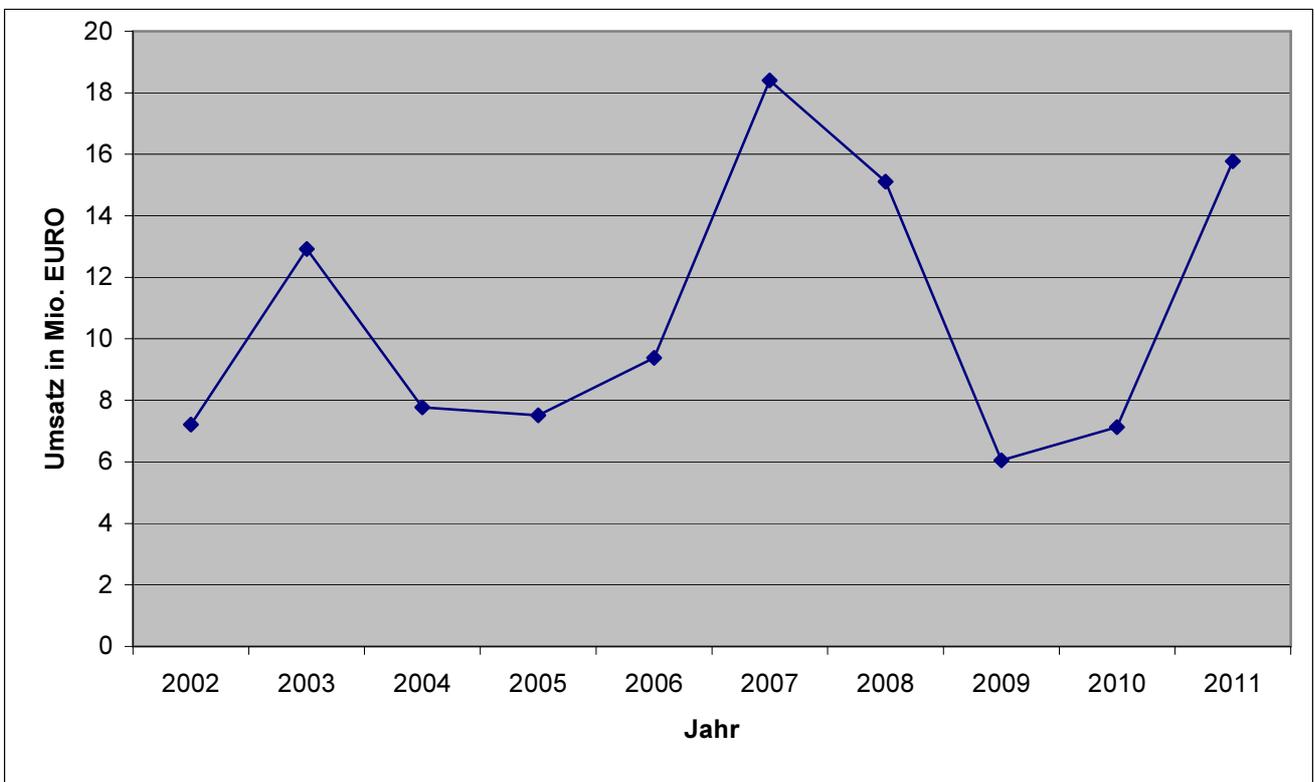
Mehrfamilienhäuser (Umsatz Verkäufe gemeindeweise)

	Umsatz in mio. EURO									
Gemeinde	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aldenhoven	2,83	2,53	2,32	0,54	0,71	4,56	1,13	0,83	0,24	3,69
Heimbach	0,00	0,15	0,00	0,28	0,02	0,25	0,00	0,00	0,12	0,00
Hürtgenwald	0,35	0,00	0,28	0,18	0,00	0,00	0,58	0,00	0,00	0,36
Inden	0,00	0,00	0,00	0,17	0,54	3,02	0,52	0,00	0,51	0,64
Jülich	1,30	4,68	2,09	2,03	4,62	2,52	3,28	2,92	1,23	5,17
Kreuzau	0,22	0,79	0,00	0,08	1,20	1,24	0,00	0,25	0,20	1,67
Langerwehe	0,25	1,05	0,15	0,00	1,01	1,79	0,62	0,26	0,96	0,89
Linnich	1,47	0,89	0,26	0,49	0,30	0,55	1,86	0,65	1,90	1,34
Merzenich	0,00	0,30	0,00	0,00	0,00	1,86	2,88	0,00	0,64	0,16
Nideggen	0,00	0,11	0,45	1,14	0,26	0,22	0,00	0,14	0,81	0,49
Niederzier	0,16	0,65	0,89	0,44	0,15	0,90	1,43	0,13	0,44	0,00
Nörvenich	0,33	0,34	0,22	0,46	0,15	1,49	2,81	0,00	0,00	1,37
Titz	0,15	0,12	1,11	1,45	0,00	0,00	0,00	0,47	0,08	0,01
Vettweiß	0,15	1,31	0,00	0,25	0,42	0,00	0,00	0,40	0,00	0,00

6.2.1 Verkäufe Mehrfamilienhäuser 2002 - 2011 (Anzahl)



6.2.2 Verkäufe Mehrfamilienhäuser 2002 - 2011 (Umsatz)



6.2.3 Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2009 - 2011 gemeindeweise

Aldenhoven			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	1	3
>100 - 150	0	0	4
>150 - 200	0	1	1
>200 - 250	0	0	0
>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	1	0	1

Heimbach			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	2	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

Hürtgenwald			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	1
>100 - 150	0	0	1
>150 - 200	0	0	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	0	0	0

Inden			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	1
>150 - 200	0	1	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	1	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	1
über 500	1	0	0

Jülich			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	1	1
>100 - 150	2	2	5
>150 - 200	1	3	4
>200 - 250	0	0	2
>250 - 300	1	1	2
>300 - 350	2	0	1
>350 - 400	1	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	1
über 500	1	0	2

Kreuzau			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	1	2
>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	0	0	0
über 500	0	0	1

Grundstücksmarktbericht 2012

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Langerwehe			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	1
>100 - 150	0	1	0
>150 - 200	0	1	0
>200 - 250	0	3	0
>250 - 300	1	0	0
>300 - 350	0	0	1
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	1
über 500	0	0	0

Linnich			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	0	1	0
> 50 - 100	0	0	1
>100 - 150	1	0	0
>150 - 200	1	1	3
>200 - 250	0	1	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	1	0	0
>350 - 400	0	1	0
>400 - 450	0	1	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	1	1

Merzenich			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	1	0
>150 - 200	0	1	1
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	1	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Nideggen			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	1	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	1	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	1
über 500	0	1	0

Niederzier			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	1	2	0
>150 - 200	0	1	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	1	0	0

Nörvenich			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	1
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	1
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	1

Grundstücksmarktbericht 2012

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Titz			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	1	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	1	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Vettweiß			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>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

Grundstücksmarktbericht 2012

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

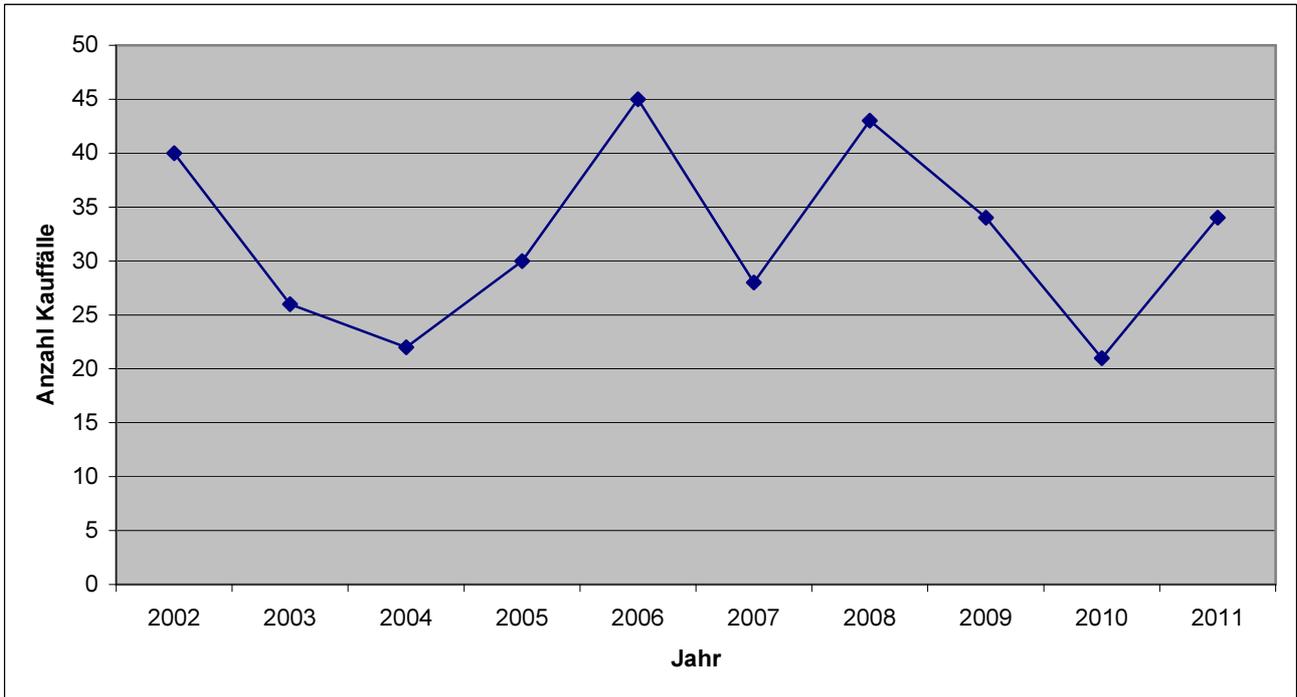
6.3 Wohn- und Geschäftshäuser (Anzahl Verkäufe gemeindeweise)

	Anzahl									
Gemeinde	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aldenhoven	1	5	3	1	7	5	2	2	2	3
Heimbach	2	1	3	2	3	1	3	1	3	3
Hürtgenwald	2	1	0	2	1	1	2	0	0	1
Inden	0	0	1	0	1	3	2	1	0	0
Jülich	12	7	2	9	8	5	13	11	4	9
Kreuzau	8	4	4	2	3	2	4	6	0	4
Langerwehe	3	3	0	3	2	0	1	2	3	4
Linnich	4	2	2	6	7	1	5	2	7	5
Merzenich	0	1	1	0	2	1	2	2	0	1
Nideggen	2	1	0	2	2	2	2	4	0	0
Niederzier	2	0	0	0	3	1	2	2	1	3
Nörvenich	0	0	2	0	2	2	0	0	0	1
Titz	3	0	3	3	2	3	2	1	1	0
Vettweiß	1	1	1	0	2	1	3	0	0	0

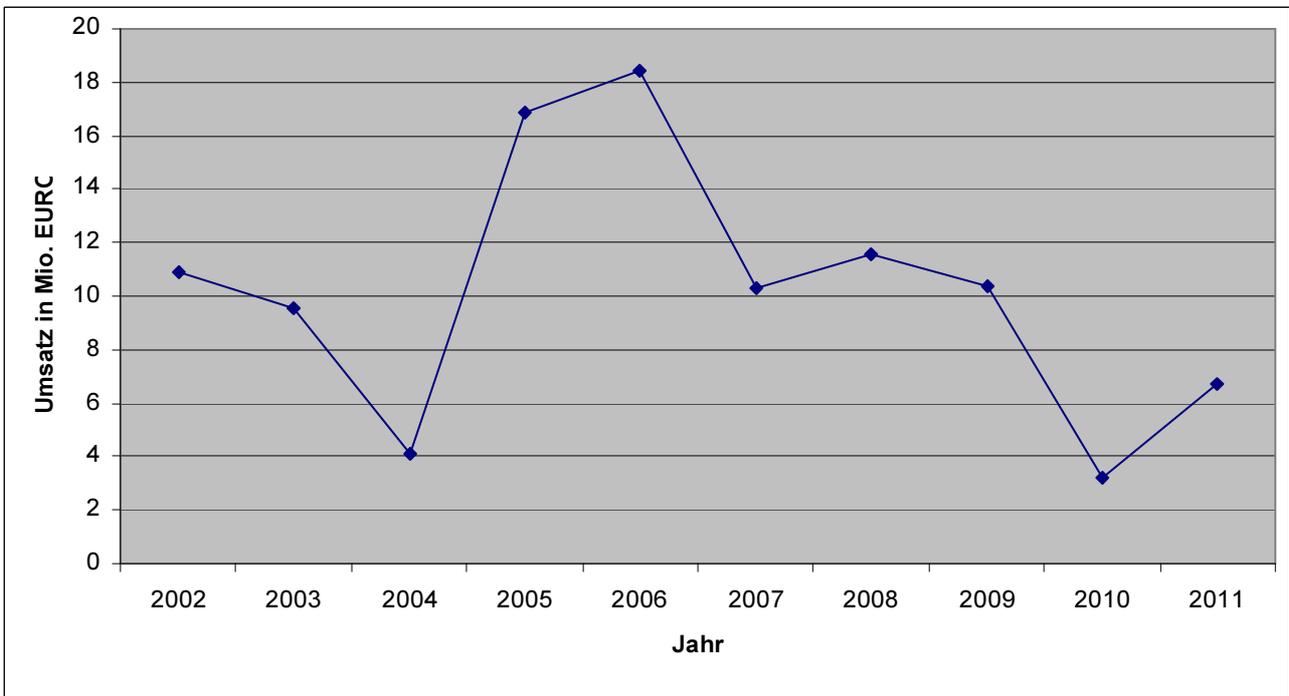
Wohn- und Geschäftshäuser (Umsatz Verkäufe gemeindeweise)

	Umsatz in mio. EURO									
Gemeinde	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aldenhoven	0,10	2,58	0,91	0,10	4,12	3,59	0,28	0,31	0,57	0,59
Heimbach	0,22	0,08	0,33	0,17	0,61	0,13	0,47	0,14	0,26	0,25
Hürtgenwald	0,23	0,14	0,00	0,29	0,22	0,16	1,71	0,00	0,00	0,21
Inden	0,00	0,00	0,35	0,00	0,25	1,66	0,83	0,42	0,00	0,00
Jülich	3,29	4,50	0,39	13,75	3,29	2,46	4,60	3,90	0,58	2,40
Kreuzau	2,57	0,73	0,46	0,39	1,23	0,23	1,17	1,88	0,00	0,68
Langerwehe	1,03	0,82	0,00	0,72	1,22	0,00	0,22	0,40	0,58	0,66
Linnich	0,80	0,12	0,16	0,69	4,66	0,21	0,87	0,20	0,72	1,06
Merzenich	0,00	0,20	0,16	0,00	0,62	0,34	0,22	0,92	0,00	0,13
Nideggen	0,55	0,19	0,00	0,25	0,20	0,34	0,26	1,77	0,00	0,00
Niederzier	0,49	0,00	0,00	0,00	0,62	0,13	0,29	0,29	0,45	0,23
Nörvenich	0,00	0,00	0,79	0,00	0,25	0,33	0,00	0,00	0,00	0,47
Titz	0,83	0,00	0,50	0,54	0,78	0,55	0,33	0,13	0,06	0,00
Vettweiß	0,76	0,21	0,07	0,00	0,36	0,14	0,31	0,00	0,00	0,00

6.3.1 Verkäufe Wohn- und Geschäftshäuser 2002 - 2011 (Anzahl)



6.3.2 Verkäufe Wohn- und Geschäftshäuser 2002 - 2011 (Umsatz)



6.3.3 Umsatzentwicklung nach Kaufpreisgruppen 2009 - 2011 gemeindeweise

Aldenhoven			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	1	1	2
>150 - 200	1	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	1
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	1	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Heimbach			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	0	1	1
> 50 - 100	0	1	1
>100 - 150	1	1	1
>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

Hürtgenwald			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	1
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Inden			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	1	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Jülich			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	2	0
>100 - 150	0	0	0
>150 - 200	2	1	2
>200 - 250	1	0	5
>250 - 300	1	1	0
>300 - 350	0	0	1
>350 - 400	1	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	3	0	0
über 500	2	0	1

Kreuzau			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	1	0	1
>100 - 150	1	0	0
>150 - 200	1	0	3
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	2	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

Grundstücksmarktbericht 2012

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Langerwehe			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	0	1
>100 - 150	0	2	1
>150 - 200	2	0	1
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	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

Linnich			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	0	1	1
> 50 - 100	1	4	1
>100 - 150	1	0	0
>150 - 200	0	2	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	1

Merzenich			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
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	1	0	0

Nideggen			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	1	0	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	2	0	0

Niederzier			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	0	0	1
> 50 - 100	1	0	1
>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	1	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Nörvenich			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
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	1
über 500	0	0	0

Grundstücksmarktbericht 2012

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

Titz			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
bis 50	0	0	0
> 50 - 100	0	1	0
>100 - 150	1	0	0
>150 - 200	0	0	0
>200 - 250	0	0	0
>250 - 300	0	0	0
>300 - 350	0	0	0
>350 - 400	0	0	0
>400 - 450	0	0	0
>450 - 500	0	0	0
über 500	0	0	0

Vettweiß			
€ in Tsd.	2009	2010	2011
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

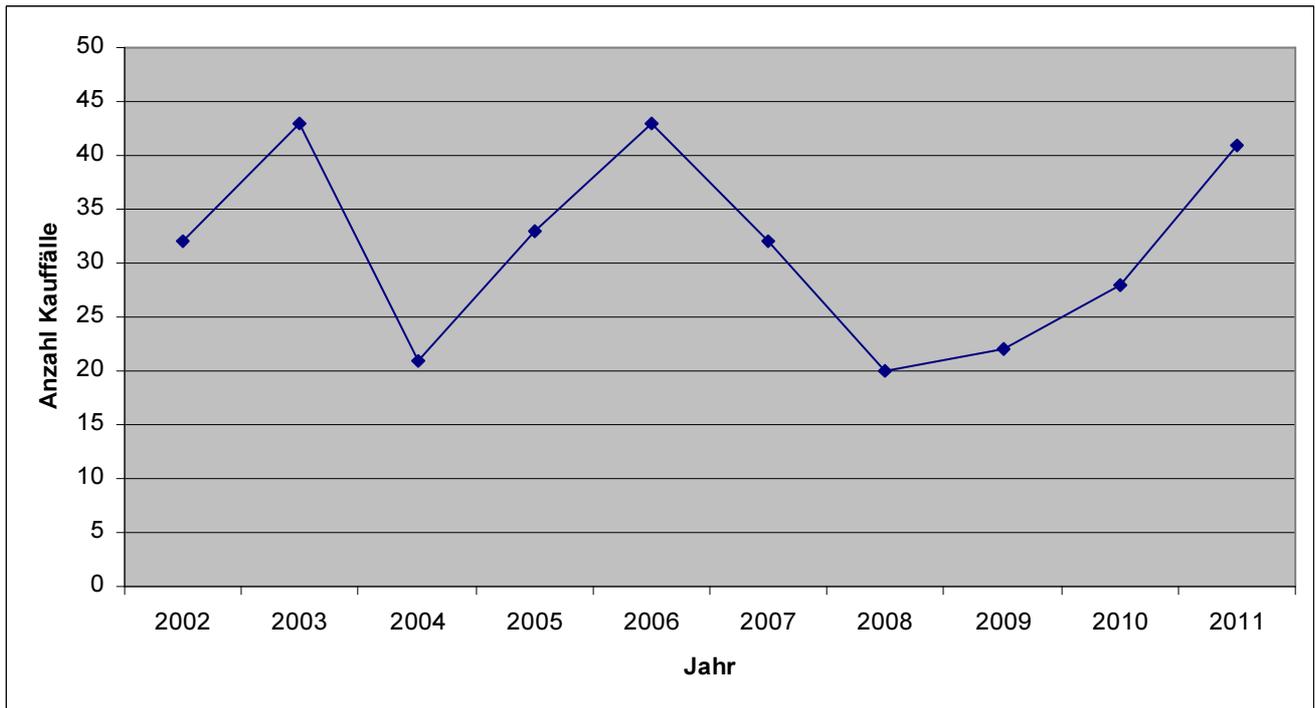
6.4 Bebaute Gewerbegrundstücke (Anzahl Verkäufe gemeindeweise)

	Anzahl									
Gemeinde	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aldenhoven	3	6	3	1	2	4	1	0	3	5
Heimbach	1	0	0	1	2	1	3	0	0	1
Hürtgenwald	3	2	1	2	2	2	2	0	2	2
Inden	2	0	3	1	4	5	1	1	2	1
Jülich	5	10	3	10	7	5	6	6	5	7
Kreuzau	4	1	1	4	5	3	0	5	4	7
Langerwehe	0	2	2	2	4	0	1	2	2	3
Linnich	3	7	0	1	5	2	1	3	0	6
Merzenich	1	1	1	1	0	0	1	1	0	1
Nideggen	2	2	1	1	4	1	1	0	2	1
Niederzier	2	6	2	3	2	5	0	3	4	4
Nörvenich	3	2	2	3	2	2	0	0	3	0
Titz	2	3	2	2	4	0	3	1	1	2
Vettweiß	1	1	0	1	0	2	0	0	0	1

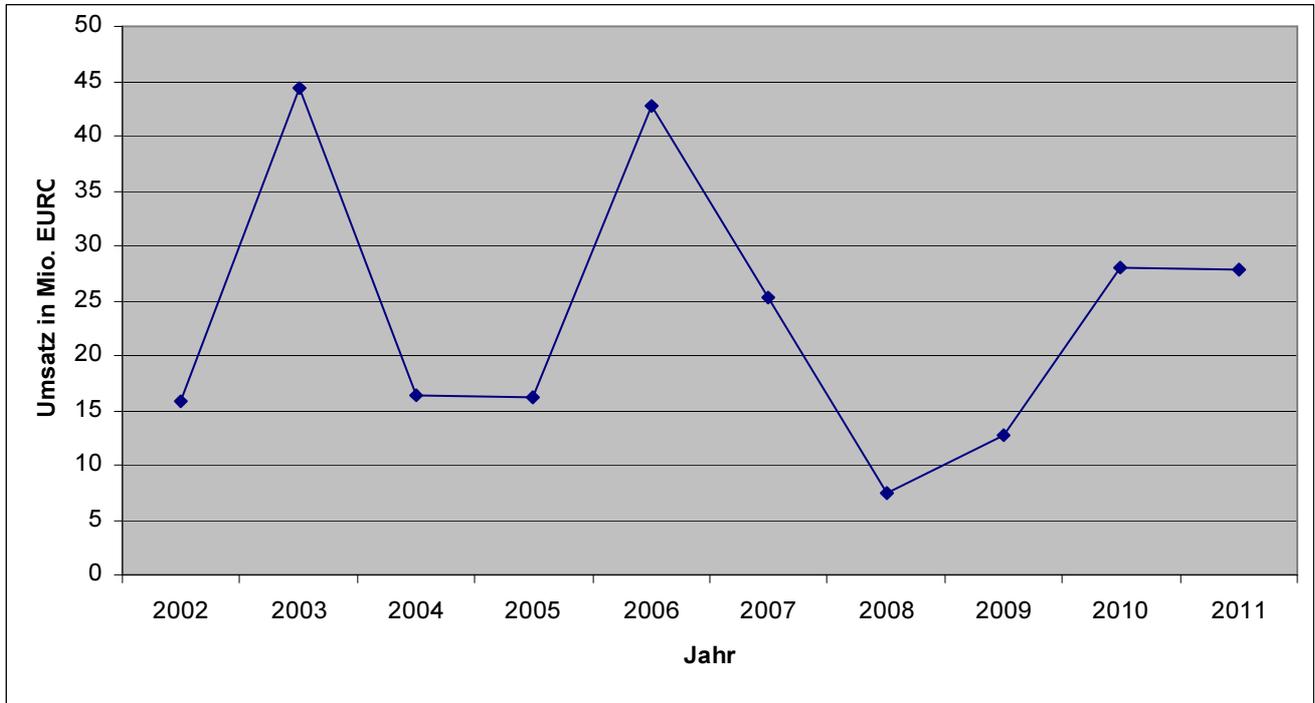
Bebaute Gewerbegrundstücke (Umsatz Verkäufe gemeindeweise)

	Umsatz in mio. EURO									
Gemeinde	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aldenhoven	1,30	6,71	0,97	0,18	6,26	2,75	0,11	0,00	2,94	1,20
Heimbach	0,14	0,00	0,00	0,13	0,43	0,30	0,29	0,00	0,00	0,42
Hürtgenwald	2,93	0,11	1,59	0,39	3,01	0,23	0,15	0,00	0,52	0,36
Inden	3,64	0,00	1,22	0,34	1,87	1,86	2,10	1,87	0,13	2,45
Jülich	2,20	2,96	5,34	4,64	18,04	2,79	3,65	4,81	4,69	10,18
Kreuzau	1,46	11,90	0,06	5,95	2,73	8,53	0,00	1,47	8,89	1,24
Langerwehe	0,00	1,24	0,69	1,02	1,35	0,00	0,05	0,29	0,16	1,44
Linnich	1,11	3,96	0,00	0,08	1,15	0,40	0,08	0,44	0,00	1,60
Merzenich	0,19	0,16	0,95	0,06	0,00	0,00	0,21	0,45	0,00	0,50
Nideggen	0,46	0,68	0,10	0,00	6,56	5,65	0,24	0,00	1,27	3,82
Niederzier	0,88	14,54	4,60	2,46	0,19	1,81	0,00	3,34	8,42	3,24
Nörvenich	1,00	0,68	0,48	0,44	0,44	0,51	0,00	0,00	0,75	0,00
Titz	0,33	1,24	0,30	0,41	0,66	0,00	0,59	0,03	0,14	0,99
Vettweiß	0,17	0,16	0,00	0,06	0,00	0,42	0,00	0,00	0,00	0,37

6.4.1 Verkäufe bebaute Gewerbegrundstücke 2002 - 2011 (Anzahl)



6.4.2 Verkäufe bebaute Gewerbegrundstücke 2002 - 2011 (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.

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

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
---------------------------	------	-------------	---------

Verkäufe in 2009

<u>Jülich</u> Jülich	2009	1500 - 1700	35 - 140
-------------------------	------	-------------	----------

<u>Kreuzau</u> Kreuzau	2010	2000 - 2200	60 - 95
---------------------------	------	-------------	---------

Grundstücksmarktbericht 2012

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 2010

<u>Kreuzau</u> Kreuzau	2010	1850 - 2100	60 - 85
---------------------------	------	-------------	---------

Verkäufe in 2011

<u>Jülich</u> Jülich	2011	2000 - 2500	70 - 115
<u>Kreuzau</u> Kreuzau	2011	1850 - 2300	60 - 100

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	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Siersdorf							
Jülich			1950-2010		1500-1700		2000-2500
Kreuzau			1890-2030	1830-1980	2000-2200	1850-2100	1850-2300
Lamersdorf							
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 2002 - 2011

7.2.1 Wohnungseigentum (Anzahl Verkäufe gemeindeweise)

	Anzahl									
Gemeinde	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aldenhoven	7	23	8	17	9	6	14	9	6	7
Heimbach	2	3	1	1	2	5	3	1	44	15
Hürtgenwald	8	5	5	3	3	5	1	4	3	2
Inden	13	19	8	21	15	4	7	0	6	6
Jülich	54	36	60	39	47	58	55	40	50	62
Kreuzau	45	33	18	29	14	30	30	38	46	39
Langerwehe	26	44	29	50	13	19	21	33	18	24
Linnich	27	15	15	18	11	18	17	17	8	13
Merzenich	19	23	19	20	14	11	9	14	16	14
Nideggen	9	12	10	16	10	9	8	12	13	14
Niederzier	10	6	3	12	4	8	5	9	4	5
Nörvenich	16	14	18	15	19	19	14	17	20	15
Titz	6	7	0	7	14	1	5	7	5	7
Vettweiß	2	7	2	1	5	7	4	2	7	9

7.2.2 Wohnungseigentum (Umsatz Verkäufe gemeindeweise)

	Umsatz in mio. EURO									
Gemeinde	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aldenhoven	0,56	1,81	0,89	1,50	0,69	0,76	0,94	1,21	0,36	0,55
Heimbach	0,25	0,28	0,09	0,02	0,01	0,45	0,20	0,05	9,57	3,61
Hürtgenwald	0,60	0,26	0,48	0,24	0,37	0,49	0,03	0,26	0,22	0,19
Inden	1,81	2,24	1,03	1,78	3,14	0,65	0,99	0,00	0,96	0,59
Jülich	6,89	3,34	3,76	2,84	3,07	6,14	7,29	4,20	8,40	8,03
Kreuzau	6,43	3,23	1,92	2,92	1,50	2,99	2,62	4,77	5,40	5,12
Langerwehe	2,84	1,65	1,39	1,80	0,98	1,14	1,21	1,58	1,18	1,07
Linnich	1,92	1,19	1,03	1,28	0,59	0,76	1,16	0,97	0,72	0,72
Merzenich	2,11	2,30	1,93	2,08	1,43	2,03	0,69	1,10	1,33	1,34
Nideggen	0,93	0,68	0,76	1,22	0,36	0,84	0,41	0,71	0,97	0,89
Niederzier	0,93	0,53	0,27	1,21	0,42	0,74	0,27	0,67	0,32	0,37
Nörvenich	1,45	1,02	1,28	1,42	1,07	1,07	1,04	0,84	1,97	0,97
Titz	0,53	0,35	0,00	0,66	0,98	0,02	0,16	0,56	0,35	0,43
Vettweiß	0,12	0,76	0,16	0,09	0,39	0,73	0,50	0,11	0,41	0,37

8. Bodenrichtwerte 31.12.2002 - 01.01.2012

Summe der beschlossenen Richtwerte insgesamt - Anzahl der Kaufpreise

Stichtag	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	01.01. 2012
beschlossen	301	307	307	308	310	308	309	552	561	568
Anzahl KP	2344	2231	1865	2491	2004	2074	2055	2057	2036	2133

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. 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	01.01. 2012
beschlossen	161	167	167	168	170	168	168	465	473	478

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	64

8.3 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

8.3.1 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Stichtag	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	01.01. 2012
beschlossen	116	116	116	116	116	116	116	24	24	24

8.3.2 Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Stichtag	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	01.01. 2012
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	145,-		25,-	
	mittel	110,-			
	mäßig	85,-			
Heimbach	gut	90,-		20,-	
	mittel	75,-			
	mäßig	60,-			
Hürtgenwald	gut	130,-		30,-	
	mittel	85,-			
	mäßig	65,-			
Inden	gut	120,-		25,-	
	mittel	95,-			
	mäßig	85,-			
Jülich	gut	210,-		25,-	
	mittel	100,-			
	mäßig	80,-			
Kreuzau	gut	170,-		20,-	
	mittel	115,-			
	mäßig	70,-			
Langerwehe	gut	170,-		30,-	
	mittel	130,-			
	mäßig	85,-			
Linnich	gut	125,-		22,-	
	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	140,-		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. 0,15 % und die Preise bezüglich landwirtschaftlich genutzter Grundstücke um ca. 4,55 % 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 01.01.2012
1963		44,4	24,6012
1964	9,00	48,4	22,5699
1965	10,30	53,4	20,4623
1966	12,40	60,0	18,2049
1967	7,20	64,3	16,9822
1968	7,30	69,0	15,8268
1969	4,50	72,1	15,1453
1970	4,00	75,0	14,5628
1971	15,60	86,7	12,5976
1972	15,30	100,0	10,9259
1973	23,00	123,0	8,8829
1974	6,90	131,5	8,3095
1975	11,80	147,0	7,4325
1976	9,70	161,3	6,7753
1977	9,50	176,6	6,1875
1978	12,10	197,9	5,5196
1979	19,20	236,0	4,6305
1980	21,90	287,6	3,7986
1981	11,40	320,4	3,4099
1982	5,10	336,8	3,2444
1983	3,40	348,2	3,1377
1984	-1,80	341,9	3,1953
1985	-2,11	334,7	3,2641
1986	5,02	351,5	3,1081
1987	-2,57	342,5	3,1901
1988	7,41	367,9	2,9700
1989	3,01	378,9	2,8832
1990	4,69	396,7	2,7541
1991	5,62	419,0	2,6075
1992	11,51	467,2	2,3384
1993	8,65	507,7	2,1522
1994	17,05	594,2	1,8387
1995	7,13	636,6	1,7163
1996	5,74	673,1	1,6232
1997	10,81	745,9	1,4648
1998	3,40	771,2	1,4167
1999	4,44	805,5	1,3564
2000	8,59	874,7	1,2491
2001	4,55	914,5	1,1948
2002	2,75	939,6	1,1628
2003	5,13	987,8	1,1060
2004	3,35	1020,9	1,0702
2005	1,17	1032,9	1,0578
2006	2,93	1063,1	1,0277
2007	0,52	1068,7	1,0224
2008	-0,36	1064,8	1,0261
2009	1,20	1077,6	1,0139
2010	1,24	1091,0	1,0015
2011	0,15	1092,6	1,0000

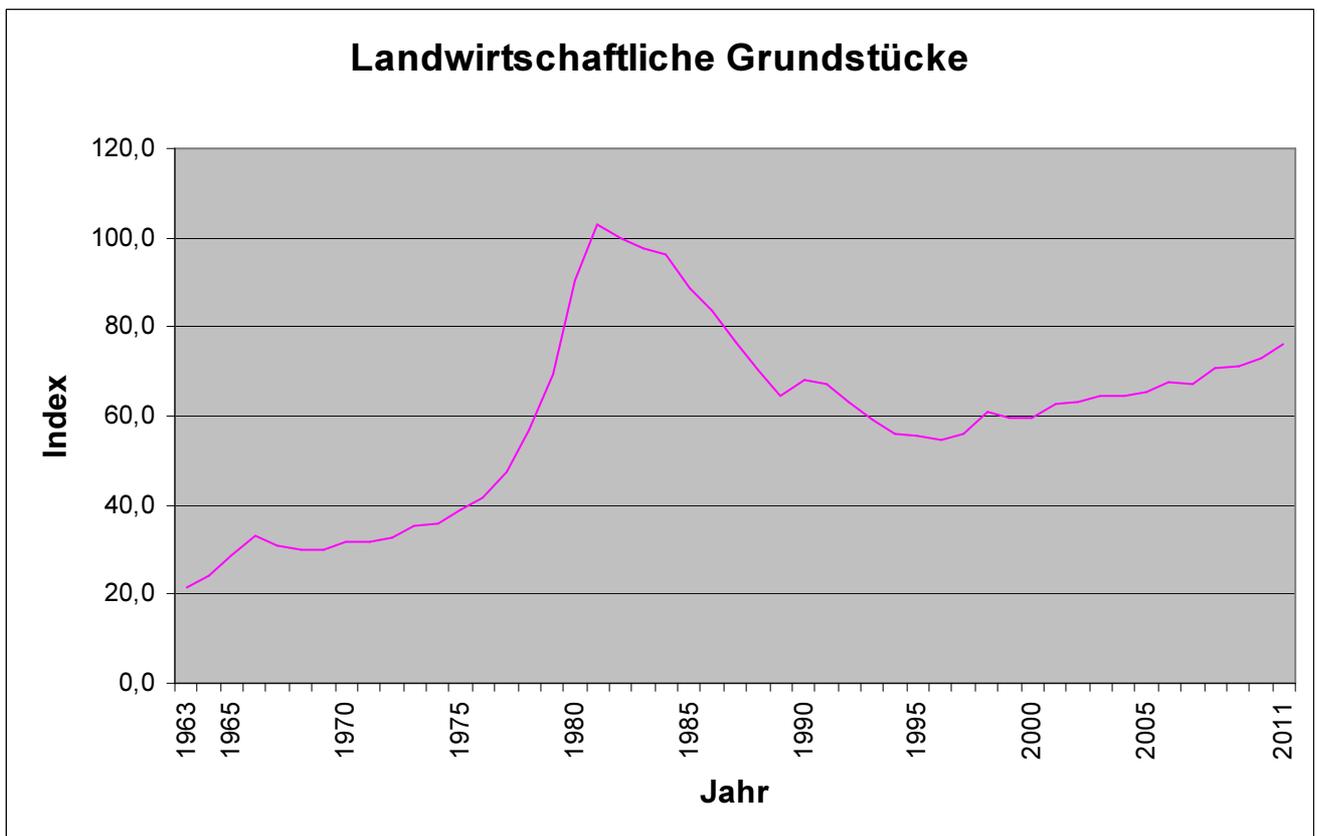
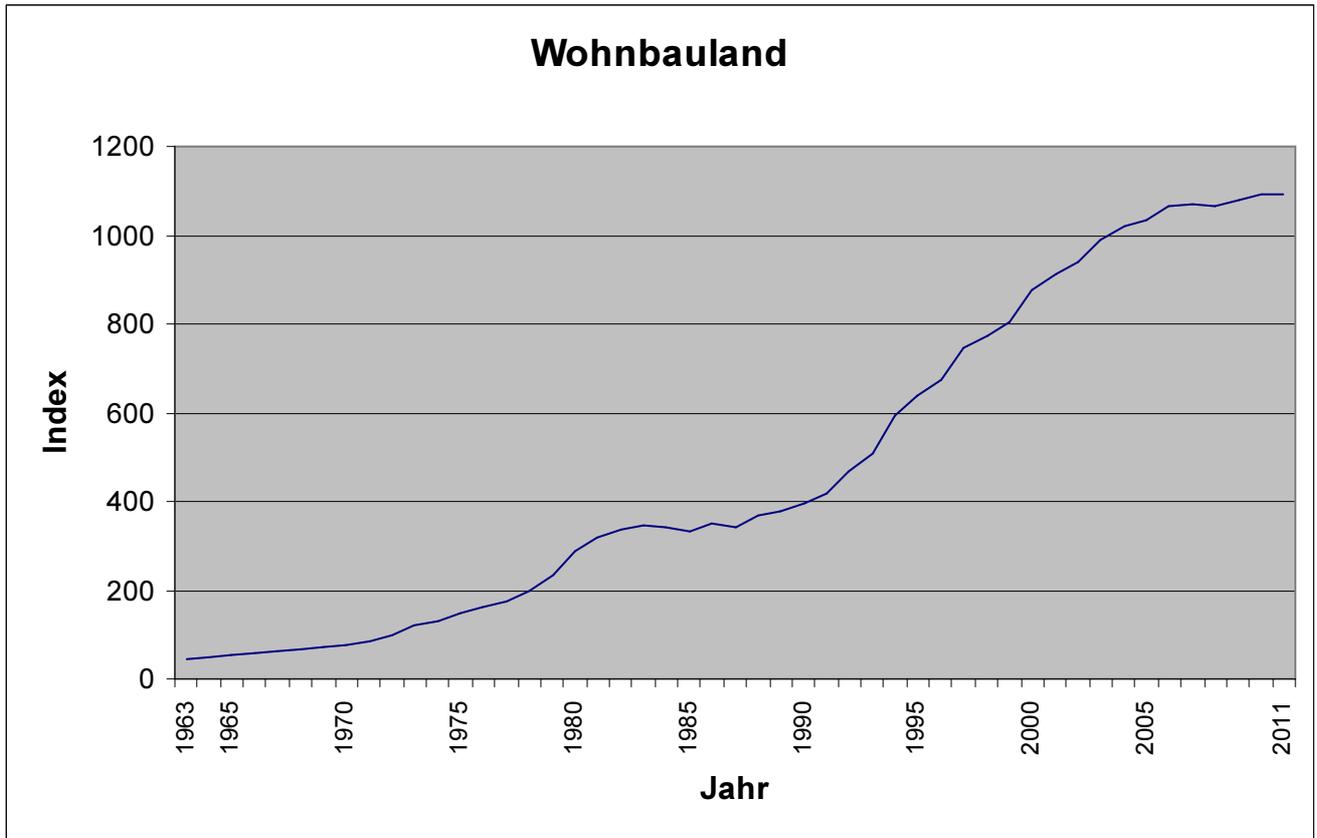
Grundstücksmarktbericht 2012

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Düren

9.1.2 Bodenindex landwirtschaftliche Grundstücke

Jahr	Veränderungen gegenüber Vorjahr in %	Index	Umrechnungsfaktor für 01.01.2012
1963		21,4	3,5697
1964	14,16	24,4	3,1269
1965	18,09	28,8	2,6479
1966	15,15	33,2	2,2996
1967	-6,26	31,1	2,4531
1968	-4,13	29,8	2,5588
1969	-0,10	29,8	2,5614
1970	7,06	31,9	2,3925
1971	-0,48	31,8	2,4040
1972	2,95	32,7	2,3351
1973	8,39	35,4	2,1544
1974	0,56	35,6	2,1424
1975	9,14	38,9	1,9629
1976	7,30	41,7	1,8294
1977	13,57	47,4	1,6108
1978	19,73	56,7	1,3454
1979	22,23	69,3	1,1007
1980	30,15	90,3	0,8457
1981	13,95	102,8	0,7422
1982	-2,77	100,0	0,7633
1983	-2,53	97,5	0,7831
1984	-1,13	96,4	0,7921
1985	-8,11	88,6	0,8620
1986	-5,23	83,9	0,9096
1987	-8,84	76,5	0,9978
1988	-7,94	70,4	1,0838
1989	-8,21	64,6	1,1808
1990	5,17	68,0	1,1227
1991	-0,92	67,4	1,1331
1992	-6,05	63,3	1,2061
1993	-6,47	59,2	1,2895
1994	-5,61	55,9	1,3662
1995	-0,31	55,7	1,3704
1996	-1,57	54,8	1,3923
1997	2,19	56,0	1,3625
1998	9,07	61,1	1,2492
1999	-2,60	59,5	1,2825
2000	-0,17	59,4	1,2847
2001	5,83	62,9	1,2139
2002	0,07	62,9	1,2131
2003	2,79	64,7	1,1801
2004	0,00	64,7	1,1801
2005	1,31	65,5	1,1649
2006	3,01	67,5	1,1308
2007	-0,34	67,3	1,1347
2008	5,44	70,9	1,0762
2009	0,49	71,3	1,0709
2010	2,43	73,0	1,0455
2011	4,55	76,3	1,0000

9.1.3 Entwicklung des Bodenindex (Wohnbauland/landwirtschaftlich genutzte Flächen)



9.2 Liegenschaftszinssätze in % vom 31.12.2001 - 01.01.2012

(Stand 01.01.2012)

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	01.01.2012
Eigentumswohnungen	3,0-4,5	3,25	4,5	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	3,5	4,0	3,2
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	3,5	3,0	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,2	3,0
Mehrfamilienwohnhäuser	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,1	5,3
Wohn- und Geschäftshäuser	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	6,0	6,0	6,0	6,0	5,8	6,0
Gewerbe	--	--	6,5	6,5	7,0	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

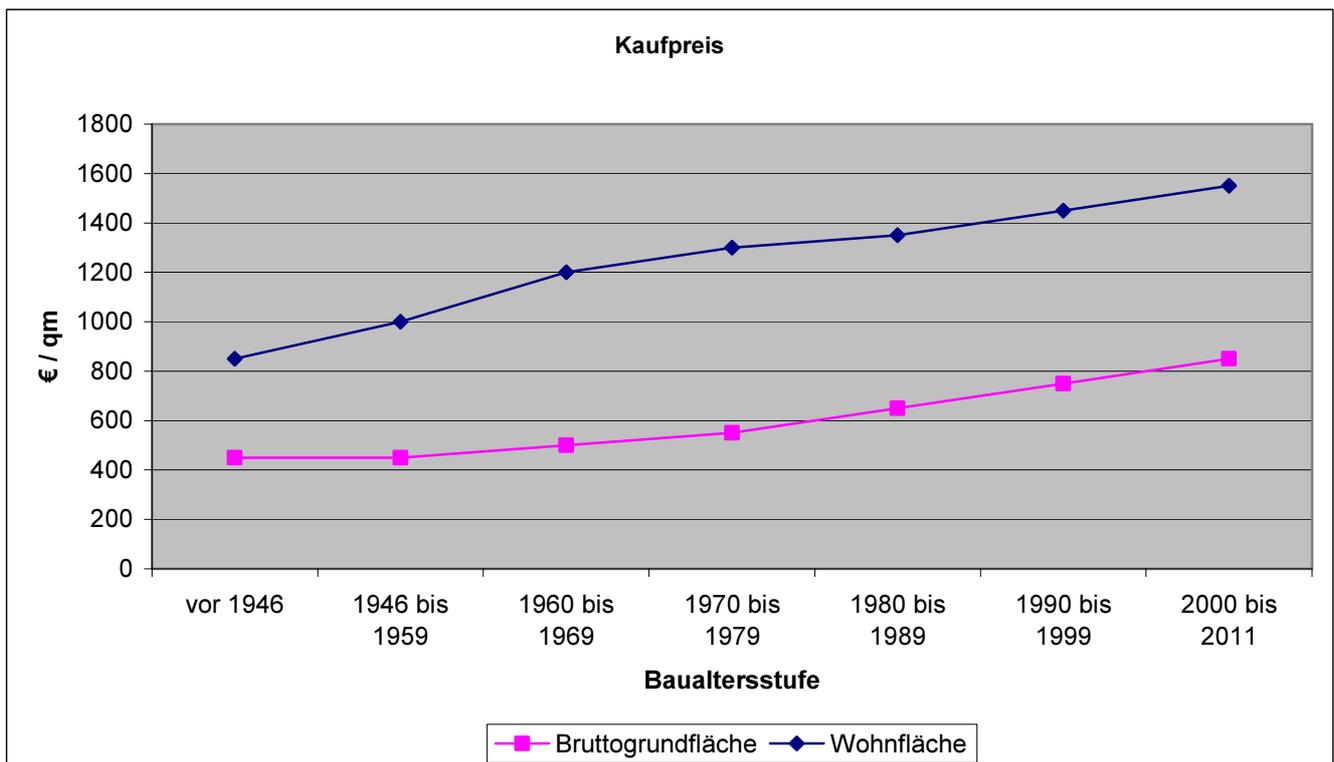
9.3 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

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, zwischen 1946 und 1959 und zwischen 1980 und 1989 erbauten Objekten nur Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit einer Grundstücksgröße von ca. 450 qm, zwischen 1960 bis 1969 ca. 550 qm, zwischen 1970 bis 1979 ca. 600 qm und zwischen 1990 bis 1999 und 2000 bis 2011 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 2008 und 2011.

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.

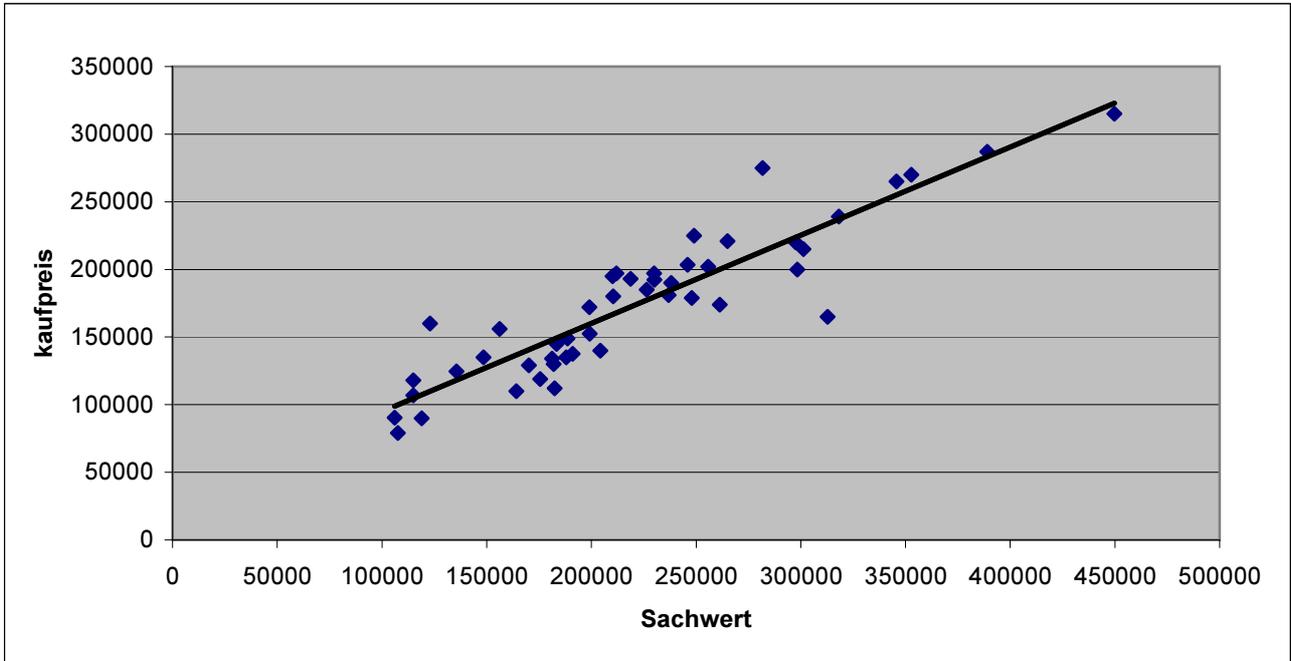
Baualterstufe	Kaufpreis in €/qm Wohnfläche	Kaufpreis in €/qm Bruttogrundfläche	Durchschnittliche Grundstücksgröße	Durchschnittlicher Bodenwert in €/qm
vor 1946	850	450	450	100
1946 bis 1959	1000	450	550	100
1960 bis 1969	1200	500	550	105
1970 bis 1979	1300	550	550	120
1980 bis 1989	1350	650	500	120
1990 bis 1999	1450	750	400	110
2000 bis 2011	1550	850	400	115



9.4 **Sachwertfaktoren**

9.4.1 **Vergleich Kaufpreis zu Sachwert**

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



Sachwert in €	100.000	150.000	200.000	250.000	300.000	350.000	400.000
Sachwertfaktor	0,95	0,85	0,80	0,77	0,75	0,74	0,73

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

= Wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte.

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 Drempele und ausgebautem Spitzboden	fehlender Drempele 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 Drempele. 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 die Braunkohlentagebaue

Im Gebiet des Kreises Düren liegen die beiden Braunkohlentagebaue Inden und Hambach, die von der RWE Power zur Sicherstellung der langfristigen Stromversorgung betrieben werden. Die Braunkohlentagebaue wurden nach den Vorschriften des Landesplanungsgesetzes NRW in öffentlich-rechtlichen Braunkohlenplanverfahren geplant und genehmigt. Die Betriebsführung richtet sich nach den Vorschriften des Bundesberggesetzes, das auch die Entschädigung der betroffenen Grundstückseigentümer und Rechteinhaber regelt. So stehen den Berechtigten nach dem Bundesberggesetz (BBergG) als Entschädigung der Verkehrswert und die sonstigen Vermögensnachteile zu. Die Ermittlung des Verkehrswertes richtet sich nach § 85 BBergG und in Verbindung mit § 199 Absatz 1 Baugesetzbuch nach der Wertermittlungsverordnung.

Neben unbebauten Grundstücken sind von der RWE Power auch bebaute Grundstücke im Rahmen der Umsiedlung ganzer Orte zu erwerben. Im Braunkohlenabbaugebiet Tagebau Inden ist die Umsiedlung von Pier mit den Ortsteilen Pommenich und Vilvenich nahezu abgeschlossen.

Im Abbaugbiet des Tagebaues Hambach wird derzeit durch die Bezirksregierung Köln als Regionalplanungsbehörde der Braunkohlenplan für die Umsiedlung der im Gemeindegebiet von Merzenich umzusiedelnden Ortschaft Morschenich aufgestellt. Nach dem derzeitigen Stand des Verfahrens wurde von den Umsiedlern ein Umsiedlungsstandort nahe Merzenich gewählt, der nach Erwerb und Überplanung der betroffenen Grundstücke sowie Erschließung als Ersatzstandort angeboten wird. Die Entschädigung der betroffenen Umsiedler ist in der Revierweiten Regelung vom 06.07.2010 festgehalten, deren Anwendung zwischen dem Land NRW, vertreten durch die Bezirksregierung Köln und der RWE Power am 15.09.2010 vertraglich vereinbart wurde und die im Internet auf der Homepage der Bezirksregierung Köln einsehbar ist. Danach erhalten die Umsiedler im Rahmen der gütlichen Einigung neben dem gesetzlichen Entschädigungsanspruch definierte Zulagen.

Auch in den umzusiedelnden Orten und den umliegenden Flächen ist es Aufgabe des Gutachterausschusses, Bodenrichtwerte zu ermitteln. Dies gilt sowohl für die Richtwerte für Bauland als auch für landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Grundstücke.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat diese Bodenrichtwerte zuletzt mit dem Stand vom 01.01.2012 beschlossen.

Da die Richtwerte den unbeeinflussten Markt widerspiegeln sollen, sind möglicherweise vorhandene Einflüsse des Braunkohlenabbaus bei einer besonderen gutachterlichen Untersuchung außen vor zu lassen. Für Morschenich wurde eine entsprechende Bewertung vorgenommen, deren Ergebnis Grundlage zur Ermittlung des Bodenrichtwertes für Wohnbauland war. Dazu hat der Gutachterausschuss auf Kaufpreise vergleichbarer Orte (Referenzorte) zurückgegriffen, um so Bodenwerte ohne Berücksichtigung etwa durch den Tagebau vorhandener Vorwirkungen auf die Preisentwicklung zu bestimmen.

11. Bodenwert für Grundstücke mit Übertiefen:

Für die Tiefe, die in der Bodenrichtwertdefinition angegeben ist, gilt in der Regel der angegebene Bodenrichtwert.

Für die Flächenanteile darüber hinaus haben Auswertungen aus der Kaufpreissammlung ergeben, dass es nicht möglich ist, eine Tiefenabschlagstabelle mit entsprechender Staffelung zu erstellen.

Die Preisbildung bei Verkäufen von übertiefen Grundstücken ist sehr individuell. Bei der Reduktion von Kaufpreisen auf den theoretischen Hinterlandanteil ergeben sich Preise von wenigen Euro bis zum vollen Baulandrichtwert.

Ein prozentualer Abschlag nach Tiefen gestaffelt führt zu keinem signifikanten Ergebnis.

Der Gutachterausschuss des Kreises Düren geht seit Jahren nicht von sogenannten Tiefenabschlagstabellen bei der Berechnung von Hinterland aus, sondern bringt pauschale Werte für Hinterland zum Ansatz.

Diese Ansätze werden durch die vorhandenen Preise von Hinterlandverkäufen gestützt.

Bei einem Grundstück mit bis zu 60 m Tiefe geht der Gutachterausschuss von einem Hinterlandpreis von 10 – 15 % des Baulandrichtwertes aus.

Bei sehr tiefen Grundstücken kann der Hinterlandpreis bis auf das Niveau des landwirtschaftlichen Richtwertes sinken.

Beschreibung des Grundstücks:

regelmäßiger Grundstückszuschnitt

direkt an das Bauvorderland anschließend

keinerlei absehbare Bauerwartung

keine sonstigen Belastungen (weder rechtlich noch tatsächlich)

Grundstückstiefe bis ca. 60 m

12. Sonstige Angaben

12.1 Einwohnerzahlen der Städte und Gemeinden des Kreises Düren (gesamt) Stand 31.12.2011

STADT/GEMEINDE	Einwohnerzahl	Fläche in qkm
Aldenhoven	13917	43,45
Düren	89848	85,00
Heimbach	4432	64,81
Hürtgenwald	8917	88,05
Inden	7113	35,92
Jülich	33132	90,41
Kreuzau	18597	41,77
Langerwehe	13702	41,49
Linnich	13639	65,46
Merzenich	9870	37,91
Nideggen	11038	64,98
Niederzier	14486	63,40
Nörvenich	10739	66,20
Titz	8691	68,54
Vettweiß	9212	83,19
Kreis Düren	267333	940,58

Einwohnerzahlen der Städte und Gemeinden des Kreises Düren (je Gemeinde) Stand 31.12.2011

Gemeinde Aldenhoven

Aldenhoven	7428
Siersdorf	2745
Niedermerz	997
Freialdenhoven	992
Schleiden	862
Dürboslar	691
Engelsdorf	202

Stadt Heimbach

Hasenfeld	1170
Heimbach	1069
Vlatten	960
Hergarten	555
Hausen	303
Blens	289
Düttling	86

Gemeinde Hürtgenwald

Vossenack	2292
Gey	1763
Bergstein	930
Hürtgen	741
Straß	708
Kleinhau	639
Brandenberg	620
Großhau	542
Horm	252
Raffelsbrand	153
Zerkall	146
Schafberg	80
Simonskall	51

Gemeinde Inden

Inden/Altdorf	3648
Lucherberg	1001
Lamersdorf	932
Schophoven	766
Frenz	647
Pier	119

Stadt Jülich

Jülich	16833
Koslar	2977
Stetternich	1748
Kirchberg	1685
Welldorf u. Serrest	1346
Barmen	1310
Lich-Steinstraß	1234
Broich	1117
Güsten	1094
Selgersdorf	836
Bourheim	802
Mersch	801
Pattern	456
Merzenhausen	379
Daubenrath	326
Altenburg	215

Gemeinde Kreuzau

Kreuzau	5159
Stockheim	2660
Drove	2269
Winden	2106
Obermaubach	1526
Untermaubach	1159
Üdingen	728
Boich	605
Leversbach	575
Thum	433
Schlagstein	368
Bilstein	336
Bergheim	279
Bogheim	239
Langenbroich	155

Gemeinde Langerwehe

Langerwehe	3940
Schlich	2309
Jüngersdorf	1723
Heistern	958
Hamich	869
Stütgerloch	860
Merode	750
Luchem	725
Pier	431
D'horn	367
Obergeich	325
Geich	227
"Gehöfte"	106
Schönthal	75
Wenau	37

Stadt Linnich

Linnich	4266
Tetz	1459
Körrenzig	1288
Gereonsweiler	1104
Ederen	962
Boslar	849
Gevenich	759
Rurdorf	693
Welz	645
Glimbach	429
Floßdorf	426
Kofferen	393
Hottorf	366

Gemeinde Merzenich

Merzenich	6824
Golzheim	1324
Girbelsrath	1221
Morschenich	501

Stadt Nideggen

Nideggen	3463
Schmidt	3156
Rath	902
Abenden	862
Embken	768
Berg-Thuir	720
Wollersheim	667
Brück	316
Muldenau	186

Gemeinde Niederzier

Niederzier	3441
Huchem-Stammeln	3347
Oberzier	3092
Ellen	2183
Hambach	1281
Krauthausen	747
Selhausen	395

Gemeinde Nörvenich

Nörvenich	3943
Eschweiler ü. Feld	1121
Binsfeld	943
Wissersheim	887
Frauwüllesheim	715
Pingsheim	678
Rath	616
Rommelsheim	513
Hochkirchen	390
Poll	250
Eggersheim	218
Dorweiler	213
Irresheim	179
Oberbolheim	173

Gemeinde Titz

Titz	2491
Rödingen	1400
Jackerath	813
Ameln	775
Hasselsweiler	676
Müntz	595
Höllen	514
Opherten	365
Gevelsdorf	338
Spiel	199
Hompesch	173
Kalrath	155
Ralshoven	109
Bettenhoven	49
Sevenich	25
Mündt	14

Gemeinde Vettweiß

Vettweiß	2356
Kelz	1112
Froitzheim	832
Jakobwüllesheim	796
Gladbach	753
Soller	745
Müddersheim	721
Disternich	660
Lüxheim	426
Sievernich	422
Ginnick	389

Die Werte auf den Seiten 62 bis 64 sind nicht amtlich.

12.2. 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 Herfs 02452/13-6224

**Obere Gutachterausschuss
für Grundstückswerte**

Postfach 300865
40408 Düsseldorf

Vorsitzender: Herr Höhn 0211/475-2640
Geschäftsführer: Herr Pelke 0211/475-2640

12.3 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 je beantragtem Wert | 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 abgeboten.

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.

12.4 **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
Internetadresse für Richtwertauskünfte: www.boris.nrw.de/borisplus/

Herr Hans-Martin Steins
(Vorsitzender)

Tel.: 02421/22-2752 E-Mail: h.m.steins@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 21.03.2012



(Steins)
Vorsitzender



12.5 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.