

## Grundstücksmarktbericht 2014 für den Oberbergischen Kreis

# GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

## 2014

### FÜR DEN OBERBERGISCHEN KREIS

Es wurde überwiegend Datenmaterial aus dem Jahr 2013 ausgewertet.

Beschlossen am 10.04.2014 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Postanschrift: ..... Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Oberbergischen Kreis  
Moltkestraße 42  
51643 Gummersbach

**Bitte beachten Sie:** ..... Wir haben gleitende Arbeitszeit. Sie erreichen uns am besten:

Servicezeiten: ..... Mo. - Fr. 8:00 – 12:00 Uhr, Mo. - Mi. 13:00 – 16:00 Uhr  
Do. 13:00 – 17:30 Uhr und nach Vereinbarung

Telefon: ..... **Richtwertauskünfte:** (02261) 88 6230/31  
Weitergehende Auskünfte und Gutachten: 88 6228/29/74/84  
Zum Wohnungsmarktbericht/Mietspiegel: 88 6236  
Fax: ..... 88 972 8062

E-Mail: ..... gutachterausschuss@obk.de

Internet: ..... <http://www.obk.de/cms200/kreis/edk/ga/>  
[www.gutachterausschuss.nrw.de](http://www.gutachterausschuss.nrw.de)  
[www.rio.obk.de](http://www.rio.obk.de) → **Richtwertauskünfte online**  
[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) → **Richtwertauskünfte online**

Druck: ..... Oberbergischer Kreis  
Der Landrat

Gebühr: ..... 52,- € (als Download über [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) abz. 25%)

Auflagenhöhe: ..... 80

Bildnachweis: ..... Oberbergischer Kreis

Rechte und Hinweise: ... Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes oder von Auswertungsergebnissen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet. Bei einigen Texten wurde aus Gründen der Lesbarkeit auf eine geschlechtsneutrale Formulierung verzichtet. Es sind jedoch immer beide Geschlechter im Sinne der Gleichbehandlung angesprochen.

## Inhaltsverzeichnis

1. Wesentliche Aussagen des Marktberichtes	4
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	6
3.1 Rechtsgrundlagen	6
3.2 Bildung der Gutachterausschüsse	6
3.3 Zusammensetzung	7
3.4 Aufgaben des Gutachterausschusses	7
3.5 Zuständigkeitsbereich	7
3.6 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	9
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2013	10
4.1 Die Kaufpreissammlung	10
4.2 Geld- und Flächenumsatz	11
4.3 Freiraum- und Siedlungsflächen	14
4.5.1 Käuferschichten	18
4.5.2 Käuferströme	19
4.5.3 Alter der Käufer	20
4.6 Zwangsversteigerungen	20
4.7 Der Grundstücksmarkt der kreisangehörigen Städte und Gemeinden	22
4.7.1 Stadt Bergneustadt	22
4.7.2 Gemeinde Engelskirchen	24
4.7.3 Stadt Gummersbach	26
4.7.4 Stadt Hückeswagen	28
4.7.5 Gemeinde Lindlar	30
4.7.6 Gemeinde Marienheide	32
4.7.7 Gemeinde Morsbach	34
4.7.8 Gemeinde Nümbrecht	36
4.7.9 Stadt Radevormwald	38
4.7.10 Gemeinde Reichshof	40
4.7.11 Stadt Waldbröl	42
4.7.12 Stadt Wiehl	44
4.7.13 Stadt Wipperfürth	46
5. Unbebaute Grundstücke	48
5.1 Individueller Wohnungsbau	48
5.2 Geschosswohnungsbau	48
5.3 Gewerbliche Bauflächen	48
5.4 Erbbaugrundstücke	49
5.5 Forstwirtschaftliche Flächen	49
5.6 Landwirtschaftliche Flächen	52
5.7 Höherwertige land- und forstwirtschaftliche Flächen	53
5.8 Bauerwartungsland und Rohbauland	54
5.9 Sonstige unbebaute Grundstücke	57
5.9.1 Ausgleichsflächen	57
5.9.2 Abbauland	58
5.9.3 Ver- und Entsorgungsflächen	58
5.9.4 Unselbstständige Grundstücksteilflächen	58
6. Bebaute Grundstücke	61
6.1 Geld- und Flächenumsatz im Teilmarkt bebaute Grundstücke	61
6.2 Häufigkeitsverteilungen bebauter Grundstücke	64
6.3 Durchschnittliche Grundstückswerte bebauter Grundstücke	68
7. Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt	73
7.1 Geld- und Flächenumsatz von Wohnungseigentum	73
7.2 Durchschnittswerte für Wohnungseigentum	74
7.2.1 Erstverkaufte Eigentumswohnungen (Neubau)	74
7.2.2 Wiederververkaufte Eigentumswohnungen	75
7.2.3 Eigentumswohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäusern	78

7.3 Teileigentum	79
8. Bodenrichtwerte	81
8.1 Gesetzlicher Auftrag	81
8.2 Bodenrichtwertzonen im nicht überplanten Außenbereich	82
8.3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	83
8.4 Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte	84
8.5 Übersicht über Bodenrichtwerte individueller Wohnungsbau und Gewerbe	86
9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung	87
9.1 Indexreihen für land- und forstwirtschaftliche Flächen	87
9.2 Bodenpreisindexreihen	88
9.3 Indexreihen für Eigentumswohnungen	89
9.4 Umrechnungskoeffizienten	90
9.5 Vergleichswertfaktoren für bebaute Grundstücke	92
9.6 Rohertragsfaktoren	96
9.7 Liegenschaftszinssätze	96
9.8 Marktanpassungskorrekturen	99
9.8.1 Sachwertfaktoren – NHK 2010	101
9.8.2 Sachwertfaktoren – NHK 2000	104
9.8.3 Sachwertfaktoren – RHK 2010	109
9.9 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung	112
10. Strukturdaten und wichtige Adressen	113
11. Auszug aus dem Wohnungsmarktbericht 2013	114
11.1 Bevölkerungsentwicklung	114
11.2 Pendler	123
11.3 Zu- und Abwanderung	125
11.4 Haushalte	128
12. Mietspiegel	129
Anhang A : Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen	130
Anhang B : Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerberäume im OBK	132
Anhang C : Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	135
Anhang D : Stichwortverzeichnis	136
Anhang E : Statistische Begriffe	137
Anhang F : Fragebogen	138

Hinweis: Das Kapitel 9 und Teile der Kapitel 5, 6 und 7 sind im allgemeinen (kostenfreien) Bericht nicht enthalten, sondern nur im Gesamtbericht. Dieser kann im Internet unter [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) von registrierten Nutzern kostenpflichtig heruntergeladen werden oder direkt als Druck oder pdf vom Gutachterausschuss bezogen werden.



## 1. Wesentliche Aussagen des Marktberichtes

Folgende besondere Entwicklungen prägten in 2013 den Grundstücksmarkt:

### Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2013 wurden im Oberbergischen Kreis insgesamt 3617 Kauffälle ausgewertet. Damit wurden rd. 4 % mehr Kaufverträge bearbeitet als 2012. Der Gesamtgeldumsatz lag mit 392 Mio. € ebenfalls rd. 6 % über dem des Vorjahres. Mit 1074 Hektar lag der Gesamtflächenumsatz auf dem Niveau des Vorjahres.

Die Fallzahlen von abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren stiegen gegenüber dem Jahr 2012 um rd. 5 % auf 136, sie liegen damit wieder über dem 5-jährigen Mittelwert (127).

### Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken ist in 2013 wieder leicht gestiegen. Mit 556 Verträgen wurden rd. 2 % mehr Kauffälle registriert.

Die Preise für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues sowie für Gewerbe blieben gegenüber 2012 im Wesentlichen unverändert. Der durchschnittliche Baulandpreis für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues betrug rd. 98,50 €/m<sup>2</sup>.

Die Durchschnittswerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit Aufwuchs blieben gegenüber 2012 unverändert, während der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Aufwuchs um 5 Cent angehoben wurde und nun 0,45 €/m<sup>2</sup> beträgt. Bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen blieb der Bodenrichtwert hingegen unverändert.

### Bebaute Grundstücke

In 2013 wurden rd. 3 % mehr bebaute Grundstücke veräußert als in 2012. Die 1598 Kauffälle erbrachten einen Geldumsatz von rd. 270 Mio. Euro. Dies ist ein Plus von ca. 8 %. Der Durchschnittspreis freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser lag mit 156.000 € rd. 6 % über dem Vorjahresniveau. Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich die Immobilienpreise des individuellen Wohnungsbaues gegenüber 2012 vom Preisniveau her nicht wesentlich verändert haben.

Bei Doppelhäusern mit Grundstücksgrößen zwischen 250 und 500 m<sup>2</sup> lag der Durchschnittspreis mit rd. 169.300 € rd. 12 % über dem Niveau von 2012.

Die Preise von Reihemittelhäusern lagen mit 137.200 € auf dem Vorjahresniveau. Hier ist jedoch anzumerken, dass wie in den Vorjahren nur wenige (11) Verkäufe ausgewertet werden konnten.

### Wohnungseigentum

Mit insgesamt 728 Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum ist dieser Teilmarkt gegenüber 2012 um rd. 4,5 % gestiegen. Der Geldumsatz lag mit rd. 67,1 Mio. € zwar rd. 6 % unter dem des Vorjahres allerdings immer noch deutlich über denen aus 2010 und 2011. Neubaueigentumswohnungen (Erstverkauf) lagen mit durchschnittlich 2.270 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche rd. 2,5 % über dem Niveau von 2012 (2.215 €/m<sup>2</sup>). Bei wiederverkauften Eigentumswohnungen der Baujahresgruppen 1950 bis 1975 war





















ein Preisanstieg von rd. 8 % zu verzeichnen. Preise der Wohnungen der Baujahresgruppe 1980 bis 2010 lagen auf dem Niveau des Vorjahres.

### Allgemein

Für die Sachwertobjekte wurden die Marktanpassungsfaktoren nach zwei Modellen (NHK 2010 und NHK 2000) ausgewertet, um so einen Vergleich beider Modelle zu ermöglichen. Darüber hinaus wurde wie in den Vorjahren als drittes Modell das steuerliche Bewertungsmodell (RHK 2010) gerechnet. Neben der Modellumstellung im Sachwertverfahren wurde auch das Modell zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes von der AGVGA NRW angepasst. Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze erfolgte nach dem angepassten Modell. Eine Auswertung mehrerer Jahre ist damit aber zz. nicht machbar.

### Immobilien-Barometer

#### Entwicklung gegenüber dem Vorjahr

	steigend 	leicht steigend 	stagnierend 	leicht fallend 	fallend 
	Preise			Anzahl	
<b>Unbebaute Grundstücke</b>					
Baugrundstücke individueller Wohnungsbau					
Gewerbebauland					
<b>Landwirtschaftliche Grundstücke</b>					
<b>Forstwirtschaftliche Grundstücke</b>					
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubau)</b>					
freistehende					
Doppel- und Reihenendhäuser (Grundstück: 250 - 500 m²)					
Reihenmittelhäuser					
<b>Wohnungseigentum</b>					
Wiederverkaufte ETW Baujahr vor 1975					
Wiederverkaufte ETW Baujahr 1980 - 2010					
Erstverkäufe nach Fertigstellung					





## **2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

Die Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes erfolgt gemäß § 13 Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW). Dieser Bericht soll helfen, den Grundstücksmarkt im Oberbergischen Kreis transparent darzustellen. Er gibt u. a. die Umsätze, die allgemeine Preisentwicklung und die Marktübersicht für den aktuellen Berichtszeitraum wieder. Alle verwendeten Daten sind aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mit Hilfe statistischer Verfahren und Methoden ermittelt worden.

Dieser Bericht enthält zahlreiche Informationen, die den Grundstücksmarkt in generalisierter Form wiedergeben. Deshalb sind in konkreten Einzelfällen durchaus Abweichungen von den allgemein gültigen Marktdaten möglich.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich insbesondere an die Bewertungssachverständigen, die Wohnungswirtschaft, den Handel und die Banken, das Gewerbe und die Industrie, aber auch an den privaten Grundstückseigentümer und nicht zuletzt an die öffentliche Hand mit den Aufgabenbereichen Städtebau und Wirtschaftsförderung.

Wegen der Komplexität des Themas kann dieser Bericht nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes gerecht werden und ersetzt daher nicht die Verkehrswertermittlung eines detailliert untersuchten, einzelnen Objektes.

## **3. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte**

### **3.1 Rechtsgrundlagen**

Grundlage für die Einrichtung der Gutachterausschüsse war das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960. Am 1. Jan. 1990 trat das Baugesetzbuch (§§ 192 bis 199 BauGB) in der jeweils geltenden Fassung an dessen Stelle. Mit dem 19. Mai 2010 ersetzt die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) die vormals geltende Wertermittlungsverordnung (WertV) und regelt die Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes und zur Ableitung von Bodenrichtwerten sowie erforderliche Daten zur Wertermittlung. Weitere Rechtsgrundlagen bilden die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) in der geltenden Fassung, der Kaufpreissammlungserlass und der Entwurf des Bodenrichtwerterlasses NRW.

### **3.2 Bildung der Gutachterausschüsse**

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen auf der Grundlage des BBauG bei den kreisfreien Städten, den Kreisen und in späteren Jahren auch bei den Großen kreisangehörigen Städten eingerichtet worden. Seit dem 1. Jan. 1998 können die betroffenen Gebietskörperschaften vereinbaren, dass für innerhalb eines Kreises liegende Große kreisangehörige Städte oder für den Kreis und eine oder mehrere Große kreisangehörige Städte innerhalb des Kreises ein gemeinsamer Gutachterausschuss gebildet wird.

### **3.3 Zusammensetzung**

Der Gutachterausschuss, der aus einem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern besteht, ist ein unabhängiges und an Weisungen nicht gebundenes Gremium. Die im Gutachterausschuss tätigen ehrenamtlichen Gutachter aus den Bereichen Bauwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Vermessungs- und Liegenschaftswesen, der Immobilienwirtschaft und anderen Fachbereichen verfügen auf Grund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

Die aktuelle Zusammensetzung ist dem Anhang C zu entnehmen.

### **3.4 Aufgaben des Gutachterausschusses**

Der Gutachterausschuss erstattet u. a. Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken. „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“ (§ 194 BauGB).

Der Gutachterausschuss kann außer über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust auch Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile erstatten (§ 193 Abs. 2 BauGB). Weitere Aufgaben sind im § 5 GAVO NRW aufgeführt. So können auch Gutachten über Miet- oder Pachtwerte sowie Stellungnahmen über Grundstückswerte erstellt werden.

Nach § 193 Abs. 1 BauGB ist nur ein bestimmter Personenkreis berechtigt, Gutachten zu beantragen. Dazu gehören vor allem die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück, Pflichtteilsberechtigte unter bestimmten Voraussetzungen, Gerichte und Justizbehörden sowie andere Behörden, die auf Grund gesetzlicher Vorschriften zuständig sind.

Nach § 5 GAVO NRW können auch Mieter und Pächter Gutachten über Miet- oder Pachtwerte beantragen.

Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte sowie sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten (z.B. Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungskorrekturen, Liegenschaftszinssätze).

Die Bodenrichtwerte werden regelmäßig zum Stichtag 1. Januar eines Jahres ermittelt und in Form von Bodenrichtwertdarstellungen im Internet ([www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) oder [www.rio.obk.de](http://www.rio.obk.de)) veröffentlicht.

Außerdem beschließt der Gutachterausschuss auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für die Gemeinden seines Zuständigkeitsbereiches gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte.

Seit dem Jahre 2011 gibt der Gutachterausschuss auch einen gesonderten Wohnungsmarktbericht für den Oberbergischen Kreis heraus (vergl. Kap. 11).

### **3.5 Zuständigkeitsbereich**

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses liegen alle 13 Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises.

Mit einer Fläche von 919 km<sup>2</sup> und ca. 271 000 Einwohnern gehört der Oberbergische Kreis in Nord-



rhein-Westfalen zu den Landkreisen mittlerer Größe. Geographisch gesehen lässt er sich als ein Übergangsgebiet zwischen der Talebene des Rheines und dem sauerländischen Bergland beschreiben. Eine Vielzahl mittlerer und kleinerer Flussläufe (Wupper, Agger u. a.) haben mit ihren Nebenbächen das Bergland in zahlreiche Täler und Höhenzüge zerschnitten. Hierbei stellt sich das Oberbergische als ein echtes Mittelgebirgsland (99 m – 518 m) mit bewaldeten Höhen und Hängen, landwirtschaftlich genutzten Hochflächen und industrialisierten Tälern dar.

Die kleinräumige Zergliederung der oberbergischen Landschaft bildet die Grundlage für den heutigen Streusiedlungscharakter, der besonders in den nördlichen und südlichen Gemeinden noch sehr ausgeprägt vorhanden ist. Lediglich in der Kreismitte leitete die Industrialisierung gegen Ende des 19. Jahrhunderts den Prozess des Zusammenwachsens bäuerlicher Hofgruppen mit industriebedingten Arbeiterwohnungs-siedlungen ein.

Dies spiegelt sich nicht zuletzt auch in den über 5 000 Bodenrichtwertzonen des Kreises und in der Struktur des Grundstücksmarktes wieder. Vergleiche auch Ausführungen auf Seite 81 ff.

Den Kreis in seiner heutigen Form gibt es seit 1975. Der Kreis ist überwiegend nach Westen hin zur Rheinschiene orientiert. Es sind die wirtschaftlichen Ballungsgebiete Köln/Bonn, Leverkusen und Düsseldorf sowie die bergischen Städte Remscheid, Solingen und Wuppertal, zu denen die heimische Wirtschaft Kontakte pflegt.

Bis zur Rheinschiene beträgt die Fahrzeit 30 bis 60 Minuten. Das Ruhrgebiet ist ebenfalls innerhalb von 60 Minuten zu erreichen und das Rhein-Main-Gebiet in 90 bis 120 Minuten. Das Oberbergische wird zentral, von Westen nach Osten, von der A 4 geschnitten und im Osten tangiert die A 45 den Kreis. Diese relativ kurzen Entfernungen sind Pluspunkte für die Logistik der Betriebe. Das Güterverkehrszentrum Eifeltor in Köln liegt unmittelbar an der A 4 und sichert den Oberbergischen Unternehmen einen schnellen Anschluss an den Schienenverkehr.

Die Metropole Köln mit ihren vier Rheinhäfen gewährleistet den Zugang zum Wasser und die Seehäfen Amsterdam und Rotterdam sind in rd. vier Stunden Fahrzeit zu erreichen.



Die Regionalbahn erschließt das Oberbergische entlang der Aggerschiene von Köln über die Kreisstadt Gummersbach bis nach Marienheide. Diese Verbindung soll zukünftig bis nach Hagen/Wstf. ausgebaut bzw. reaktiviert werden.

Die Flughäfen Köln/Bonn und Düsseldorf sind schnell zu erreichen.

Wirtschaftlich besticht die Region durch einen gesunden, leistungsfähigen Branchenmix mit den Schwerpunkten Maschinenbau, Fahrzeugindustrie, Kunststoffverarbeitung, Elektrotechnik sowie Metallbe- bzw. Metallverarbeitung. Die rund 20 000 Unternehmen, die im Oberbergischen Kreis wirtschaften, sorgen für einen starken regionalen Arbeitsmarkt: Rund drei Viertel aller Beschäftigten im Kreis wohnen auch hier – eine Besonderheit in einem Kreis mit rd. 271 000 Einwohnern.

(Quelle: WirtschaftsBild - Standortporträt Oberbergischer Kreis, Februar 2007, Union Betriebs-GmbH, Rheinbach)

### **3.6 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

#### **Aufgaben**

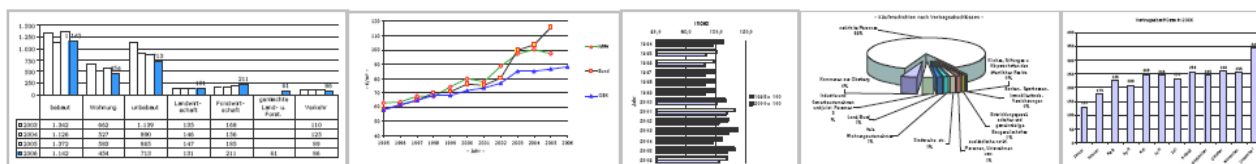
Zur Vorbereitung und Durchführung der Pflichtaufgaben (vgl. 3.4) bedient sich der Gutachterausschuss seiner Geschäftsstelle, die bei der Gebietskörperschaft eingerichtet ist und fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die umfangreichste Grundlagenarbeit der Geschäftsstelle ist die Führung der Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für weitere Pflichtaufgaben:

- Vorbereitung der Ermittlung der Bodenrichtwerte
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Ableitung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und weiterer Vergleichsdaten
- Vorbereitung von Veröffentlichungen des Ausschusses einschl. des Grundstücksmarktberichtes
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und sonstige ausgewerteten Daten
- Vorbereitung der Wertermittlungen in Einzelfragen / Verkehrswertgutachten

#### **Zusammensetzung**

Die vorgenannten Aufgaben wurden in 2013 vom Team der Geschäftsstelle Frau Petra Voigt, Frau Andrea Vassbender, Herr Stefan Zimmermann, Herr Dipl. Ing. Dietmar Graf, Herr Dipl. Ing. Andreas Nefzger, Herr Dipl. Ing. Edgar Sure und Herr Dipl. Ing. Arno Heedt wahrgenommen.



## 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2013

### 4.1 Die Kaufpreissammlung

Der Gutachterausschuss führt auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen eine Kaufpreissammlung. In ihr werden alle grundstücksbezogenen Daten anonymisiert erfasst und entsprechend den rechtlichen Gegebenheiten, dem Zustand und der Entwicklung von Grund und Boden, der tatsächlichen Nutzung und der Lage des Grundstückes ausgewertet.

Um dem Gutachterausschuss aktuelle marktkonforme Daten zur Verfügung zu stellen, wurde im Bundesbaugesetz Folgendes geregelt: Jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, ist von der beurkundenden Stelle in Abschrift bzw. Kopie dem Gutachterausschuss zu übersenden. Dabei ist es unerheblich, ob das Grundstück gegen Entgelt oder durch Tausch seinen Eigentümer wechselt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhält nicht nur Kopien der notariellen Grundstückskaufverträge, sondern auch die Beschlüsse der Amtsgerichte über die Zwangsversteigerung von Immobilien. Andere im § 195 Abs.1 BauGB aufgeführte Möglichkeiten traten im Oberbergischen Kreis bisher kaum auf.

Im langjährigen Mittel werden pro Jahr ca. 3300 Kaufverträge und ca. 125 Zuschlagsbeschlüsse über Zwangsversteigerungen in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Die Kaufpreissammlung besteht aus zwei Teilen:

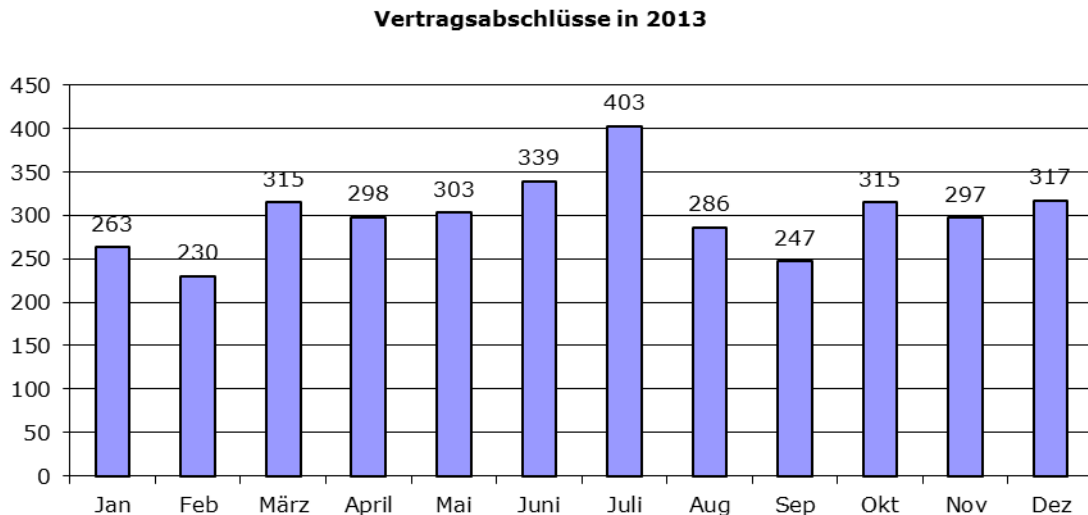
- Der beschreibende Nachweis enthält die Kaufpreise und ergänzende Daten zum Kauffall (Rechtsgang, Kaufobjekt ...). Bis 1987 wurde dieser Nachweis in Karteiform (Lochrandkarte) geführt. 1988 erfolgte die Umstellung auf eine automatisierte Kaufpreissammlung, eingebunden in die Großrechenanlage der Gemeinsamen Kommunalen Datenzentrale Rhein Sieg/Oberberg (GKD). Seit Mitte 1998 ist die netzwerkfähige Datenbankprogrammierung WinKauf – eine Entwicklung der GKD nach Maßgabe der Gutachterausschüsse im Rhein-Sieg-Kreis und im Oberbergischen Kreis – im Einsatz.
- Der kartenmäßige Nachweis erfolgte auf der Grundlage der 292 kreisdeckenden Blätter der Deutschen Grundkarte (DGK 5) im Maßstab 1:5000. Ab 2002 werden die Kaufpreiskarten in digitaler Form geführt.

Zu jedem Kaufvertrag werden ergänzende Daten bei den Käufern erfragt. Dazu werden diese angeschrieben und gebeten, einen Fragebogen auszufüllen, da nicht alle für eine Auswertung erforderlichen Daten aus den Verträgen zu entnehmen sind.

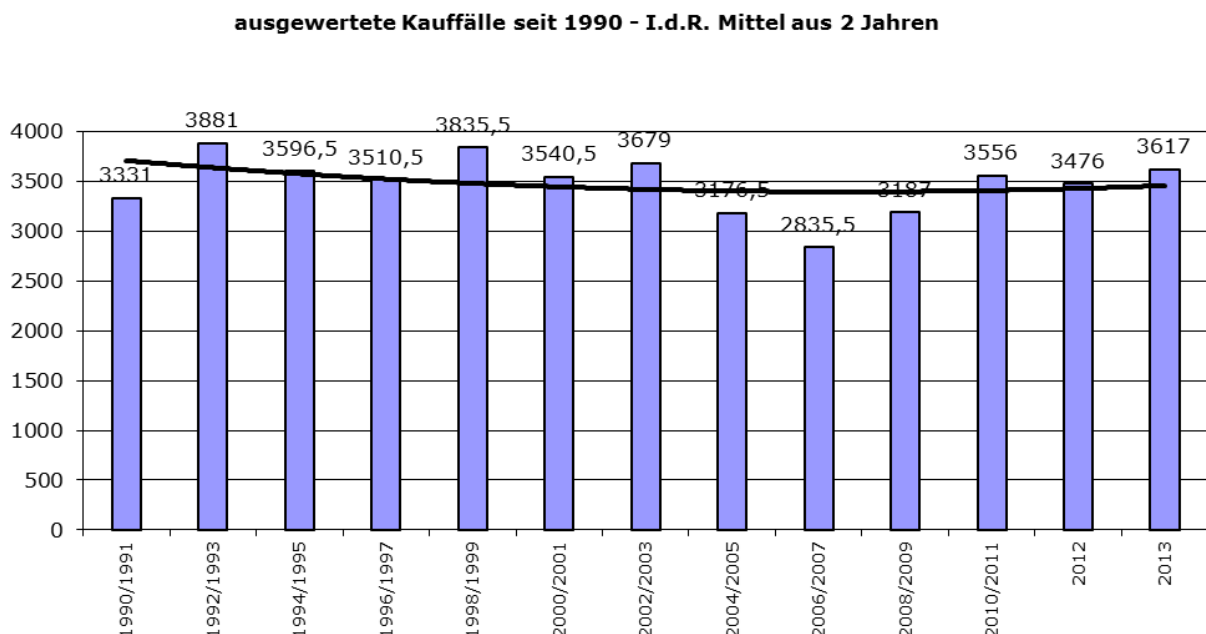
Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge werden alljährlich die Bodenrichtwerte und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ermittelt. Zusätzlich greifen der Gutachterausschuss, Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige sowie die für die Gerichte tätigen Sachverständigen bei ihren Wertermittlungen im Rahmen des Vergleichswertverfahrens auf die Kaufpreis-

sammlung zu. Darüber hinaus wird seit 1992 aus der Vielzahl der Daten ein Grundstücksmarktbericht für den Oberbergischen Kreis mit seinen spezifischen Teilmärkten erstellt.

Im Jahr 2013 wurden für den Bereich des Oberbergischen Kreises insgesamt 3351 Kaufverträge abgeschlossen. Darin enthalten sind auch die Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte über die Zwangsversteigerung von Immobilien. Durch Mehrfachauswertungen konnten insgesamt 3617 Kauffälle ausgewertet werden. Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung über das Jahr:



Die langjährige Entwicklung der Fallzahlen zeigt nachfolgende Grafik. Zur besseren Darstellung wurden, bis auf das aktuelle Berichtsjahr, i.d.R. immer zwei Jahre gemittelt.



## 4.2 Geld- und Flächenumsatz

Nachfolgende Tabellen geben einen Überblick über die Anteile der einzelnen Städte und Gemeinden des Kreises am gesamten Geld- und Flächenumsatz für das Jahr 2013.

Neben den beiden Kriterien „Geld- und Flächenumsatz“ werden die Einwohnerzahlen sowie die Ge-

samtflächen der einzelnen Städte und Gemeinden gegenübergestellt.

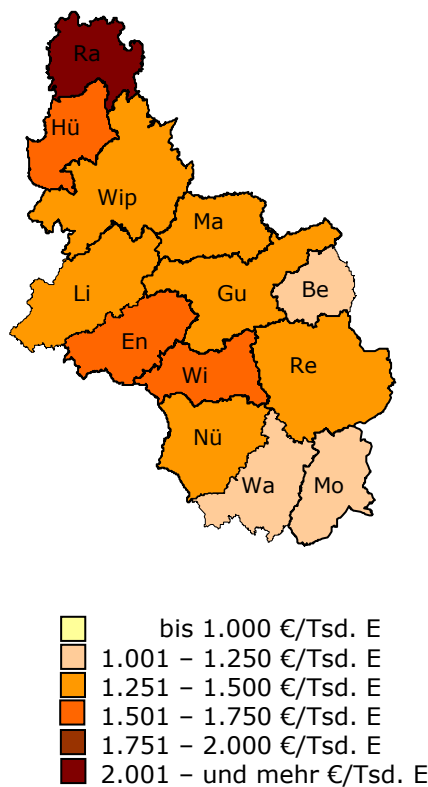
Folgende Tabelle stellt gemeindeweise das Verhältnis „Gesamtgeldumsatz 2013 pro Einwohnerzahl“ dar (Einwohnerzahl = Fortschreibung der Zensuszahlen 2011).

Tabelle: Geldumsatz gegliedert nach Gesamtgeldumsatz pro Einwohnerzahl

Stadt / Gemeinde	Einwohnerzahl <sup>1)</sup> (Stand 30.6.2013)	Gesamtgeldumsatz 2013 [Mio. €]	Gesamtgeldumsatz /Einwohnerzahl 2013	Gesamtgeldumsatz /Einwohnerzahl Mittelwert 2009-2013
Radevormwald	22 139	47,17	2.131 €	1.665 €
Wiehl	25 216	42,69	1.693 €	1.682 €
Hückeswagen	15 087	24,81	1.644 €	1.317 €
Engelskirchen	19 241	29,44	1.530 €	1.508 €
Gummersbach	49 626	72,98	1.471 €	1.220 €
Nümbrecht	16 666	24,24	1.454 €	1.550 €
Lindlar	21 044	29,04	1.380 €	1.390 €
Wipperfürth	21 441	28,62	1.335 €	1.272 €
Marienheide	13 557	17,25	1.272 €	1.076 €
Reichshof	18 763	23,65	1.260 €	1.086 €
Bergneustadt	18 810	21,83	1.161 €	1.074 €
Morsbach	10 348	11,07	1.070 €	981 €
Waldbröl	18 911	19,43	1.027 €	1.122 €
<b>Oberbergischer Kreis</b>	<b>270 849</b>	<b>392,21</b>	<b>1.448 €</b>	<b>1.319 €</b>

<sup>1)</sup> Quelle: IT.NRW

Nachfolgende Grafik zeigt den Gesamtgeldumsatz (2013) pro 1 000 Einwohner:



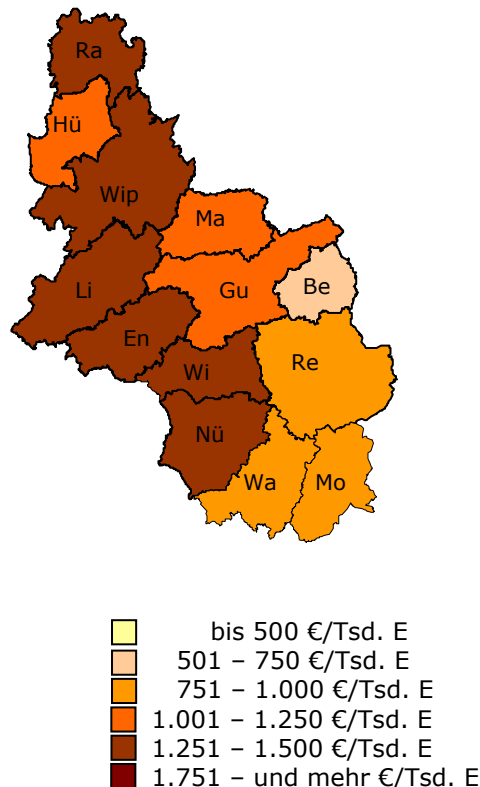
Im Oberbergischen Kreis treten natürliche Personen i.d.R. zu über 89 % als Käufer auf (vergl. auch Kap. 4.5). Betrachtet man lediglich den Geldumsatz, der durch diese Käuferschicht erzielt wurde und stellt diesen ins Verhältnis zu den Einwohnerzahlen der jeweiligen Gemeinden, ergibt sich nachfolgende Verteilung:

Tabelle: Geldumsatz gegliedert nach Geldumsatz natürlicher Personen (Käufer) pro Einwohnerzahl

Stadt / Gemeinde	Einwohnerzahl <sup>1)</sup> (Stand 30.6.2013)	Geldumsatz - nur Erwerber natürliche Personen [Mio. €]	Geldumsatz - Erwerber nat. Personen/ Einwohnerzahl 2013	Geldumsatz - Erwerber nat. Personen/ Einwohnerzahl 2012
Nümbrecht	16 666	23,93	1.436 €	1.338 €
Radevormwald	22 139	30,67	1.385 €	1.204 €
Wiehl	25 216	33,68	1.336 €	1.400 €
Lindlar	21 044	27,82	1.322 €	1.213 €
Engelskirchen	19 241	24,52	1.274 €	1.218 €
Wipperfürth	21 441	26,87	1.253 €	1.252 €
Gummersbach	49 626	58,58	1.180 €	971 €
Hückeswagen	15 087	17,65	1.170 €	996 €
Marienheide	13 557	14,83	1.094 €	874 €
Morsbach	10 348	10,26	991 €	795 €
Reichshof	18 763	18,50	986 €	1.064 €
Waldbröl	18 911	17,68	935 €	984 €
Bergneustadt	18 810	14,07	748 €	994 €
<b>Oberbergischer Kreis</b>	<b>270 849</b>	<b>319,05</b>	<b>1.178 €</b>	<b>1.110 €</b>

<sup>1)</sup> Quelle: IT.NRW

Nachfolgende Grafik zeigt den Geldumsatz (2013) pro 1000 Einwohner der natürlichen Personen (Erwerber):





Nachfolgende Tabelle gibt das Verhältnis „Flächenumsatz / Gesamtfläche“ wieder.

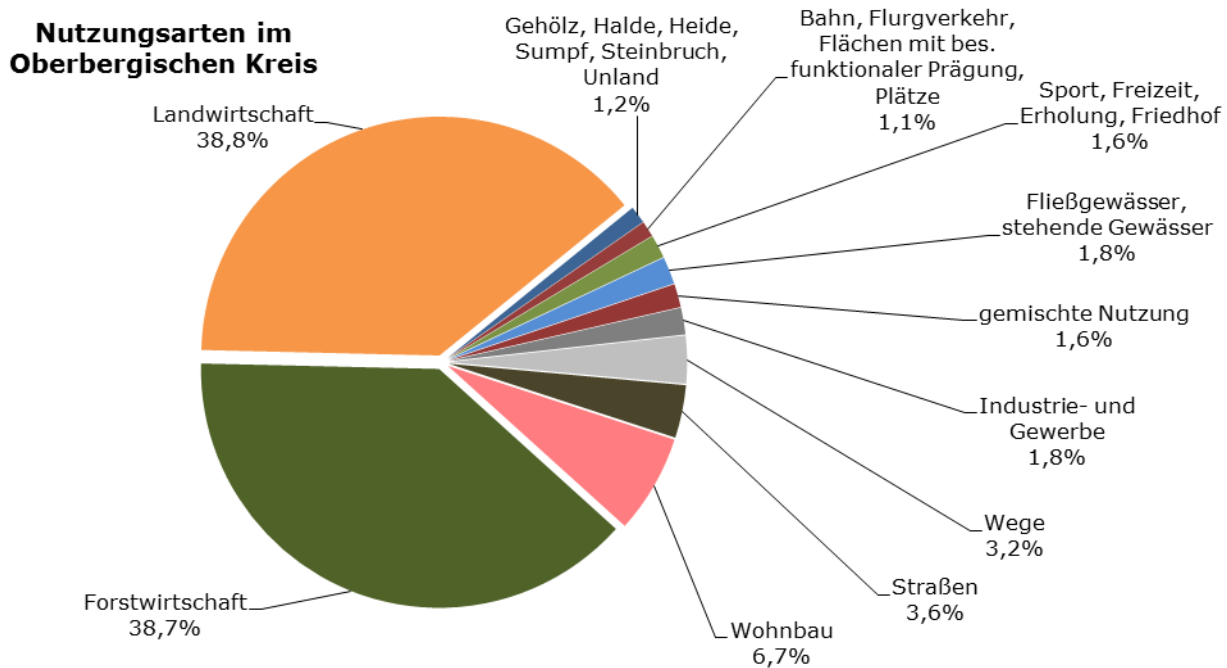
Tabelle: Flächenumsatz gegliedert nach Flächenumsatz / Gesamtfläche

Stadt / Gemeinde	Flächenumsatz [ha]	Gesamtfläche <sup>1)</sup> [ha]	Flächenumsatz / Gesamtfläche
Gummersbach	180,30	9 541,5	1,89%
Engelskirchen	118,62	6 303,2	1,88%
Waldbröl	108,37	6 332,0	1,71%
Radevormwald	89,40	5 386,4	1,66%
Nümbrecht	104,68	7 178,2	1,46%
Marienheide	76,22	5 496,4	1,39%
Wiehl	72,64	5 326,1	1,36%
Reichshof	146,37	11 466,0	1,28%
Lindlar	102,36	8 587,7	1,19%
Morsbach	60,48	5 596,2	1,08%
Bergneustadt	37,31	3 788,5	0,98%
Wipperfürth	108,15	11 830,0	0,91%
Hückeswagen	44,00	5 052,5	0,87%
<b>Oberbergischer Kreis</b>	<b>1248,90</b>	<b>91 884,7</b>	<b>1,36%</b>

<sup>1)</sup> Quelle: Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster des Oberbergischen Kreises

#### 4.3 Freiraum- und Siedlungsflächen

Das Verhältnis von Freiraumflächen zu Siedlungsflächen betrug 2012 rd. 80,2 % : 19,8 %. Eine weitere Differenzierung ist aus nachstehender Grafik zu ersehen.



Quelle: Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

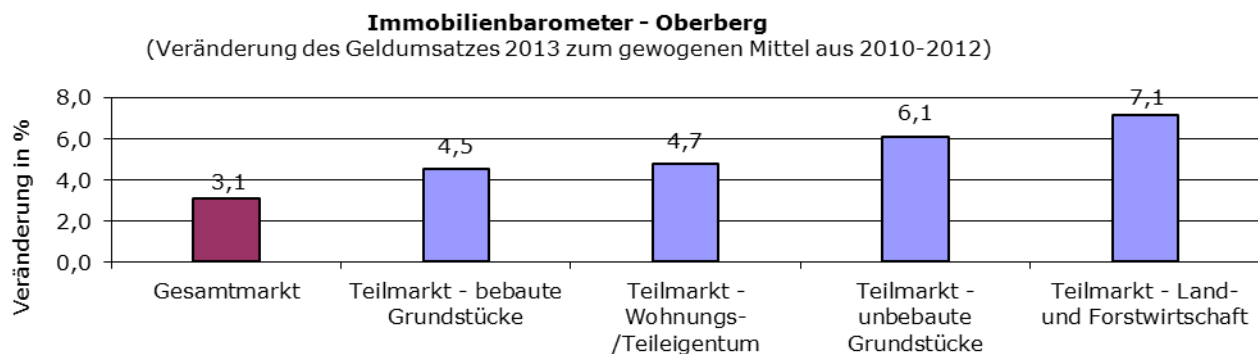
#### 4.4 Teilmärkte im Oberbergischen Kreis

Bedingt durch die Struktur des Oberbergischen Kreises findet man heute im Wesentlichen folgende 7 Teilmärkte vor:

- landwirtschaftliche Flächen (Landwirtschaft)
- forstwirtschaftliche Flächen (Forstwirtschaft)
- gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen (gemischte Land- u. Forst.)
- bebaute Flächen (bebaut)
- unbebaute Flächen (unbebaut)
- Wohnungseigentum (Wohnung)
- Verkehrsflächen (Verkehr)

Dagegen spielt z.B. die Bestellung von Erbbaurechten im Oberbergischen Kreis eine verschwindend geringe Rolle, so dass kein eigenständiger Teilmarkt darstellbar ist.

Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Oberbergischen Grundstücksmarktes in 2013 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.

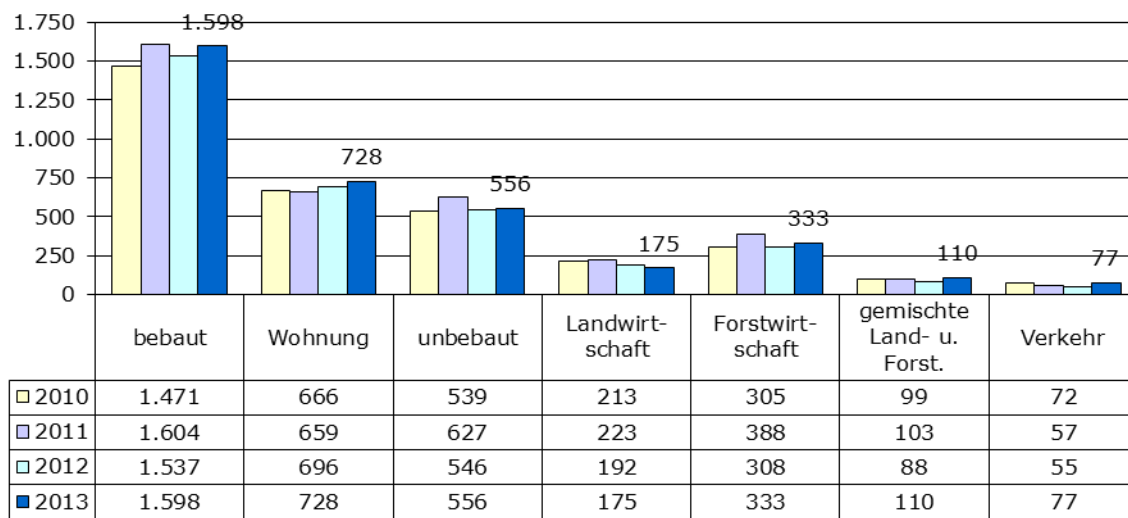


Insgesamt stellt sich der Umsatz wie folgt dar:

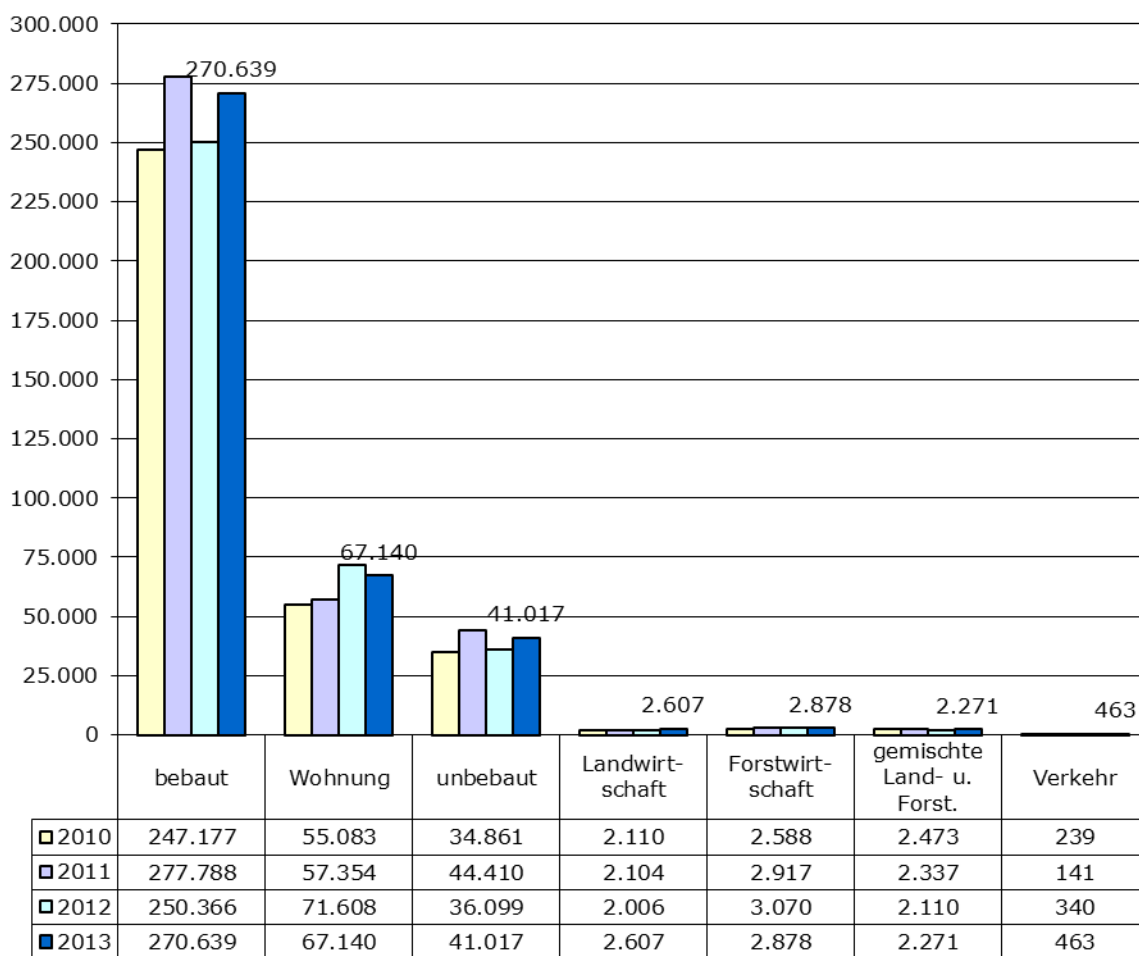
Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2010	3 411	355.695	1 270,1
2011	3 701	393.047	1 134,4
2012	3 476	370.854	1 073,6
<b>2013</b>	<b>3 617</b>	<b>392.210</b>	<b>1 074,2</b>

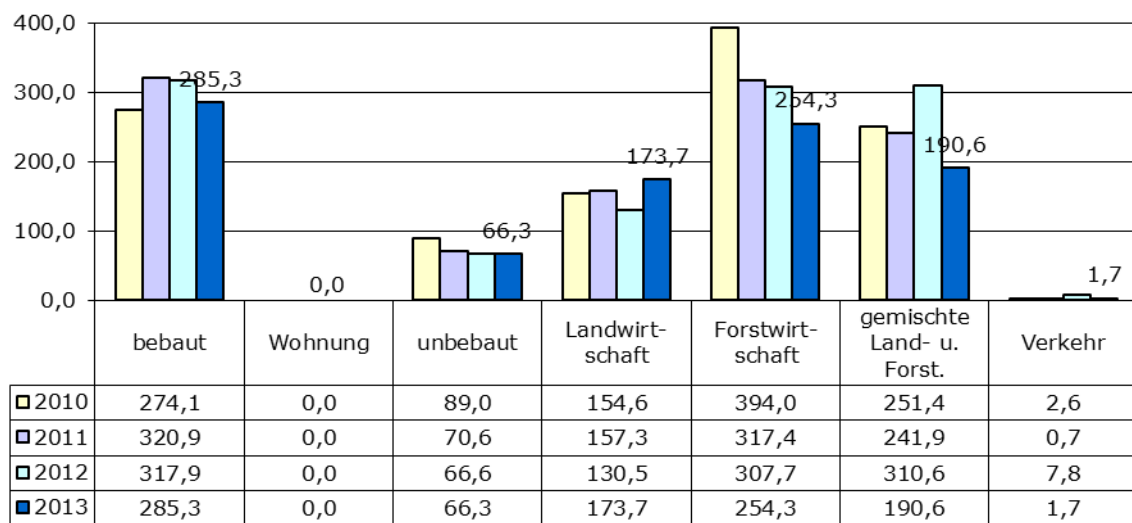
Auf der folgenden Seite und den Seiten 22 - 47 sind Tabellen und Grafiken über die Anzahl der Kaufverträge im Oberbergischen Kreis und in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden abgedruckt. Ebenso werden die Flächen- und Geldumsätze im Jahr 2013 sowie deren Entwicklung wiedergegeben. Bei diesen Marktübersichten werden alle Kauffälle berücksichtigt, einschließlich solcher, die als solche mit besonderen Verkaufsumständen in den entsprechenden Einzelauswertungen (ab S. 48 ff.) nicht berücksichtigt werden. Diese Übersichten können u. U. auch von großvolumigen Einzelkäufen beeinflusst werden.

### Anzahl der Kaufverträge im Oberbergischen Kreis bezogen auf die Teilmärkte



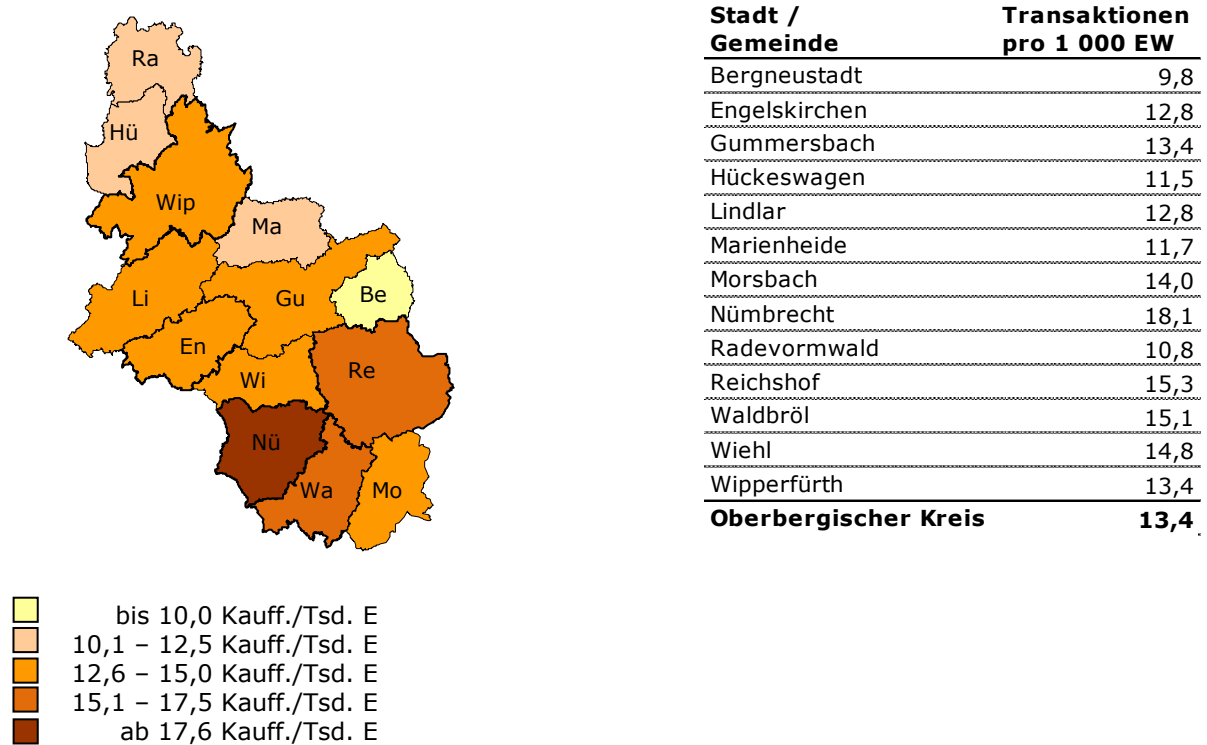
### Geldumsatz [Tsd. €] im Oberbergischen Kreis bezogen auf die Teilmärkte



**Flächenumsatz [ha]** im Oberbergischen Kreis bezogen auf die Teilmärkte

Die Intensität der Transaktionen (Verkäufe) von Immobilien im Oberbergischen Kreis ist sehr unterschiedlich. Sie schwankt von 9,8 Kauffällen pro 1000 Einwohner in Bergneustadt und 10,8 in Radevormwald bis 15,3 bzw. 18,1 Kauffällen pro 1000 Einwohner in Reichshof bzw. Nümbrecht. Der Durchschnitt auf Kreisebene beträgt 13,4 Kauffälle pro 1000 Einwohner.

Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung aller Transaktionen pro 1 000 Einwohner:



Zum Vergleich: Der Bundesdurchschnitt lag 2010 bei 11,7 Kauffällen pro 1 000 Einwohner. In NRW lag 2012 der Durchschnitt bei 7,9 Kauffällen pro 1 000 Einwohner.

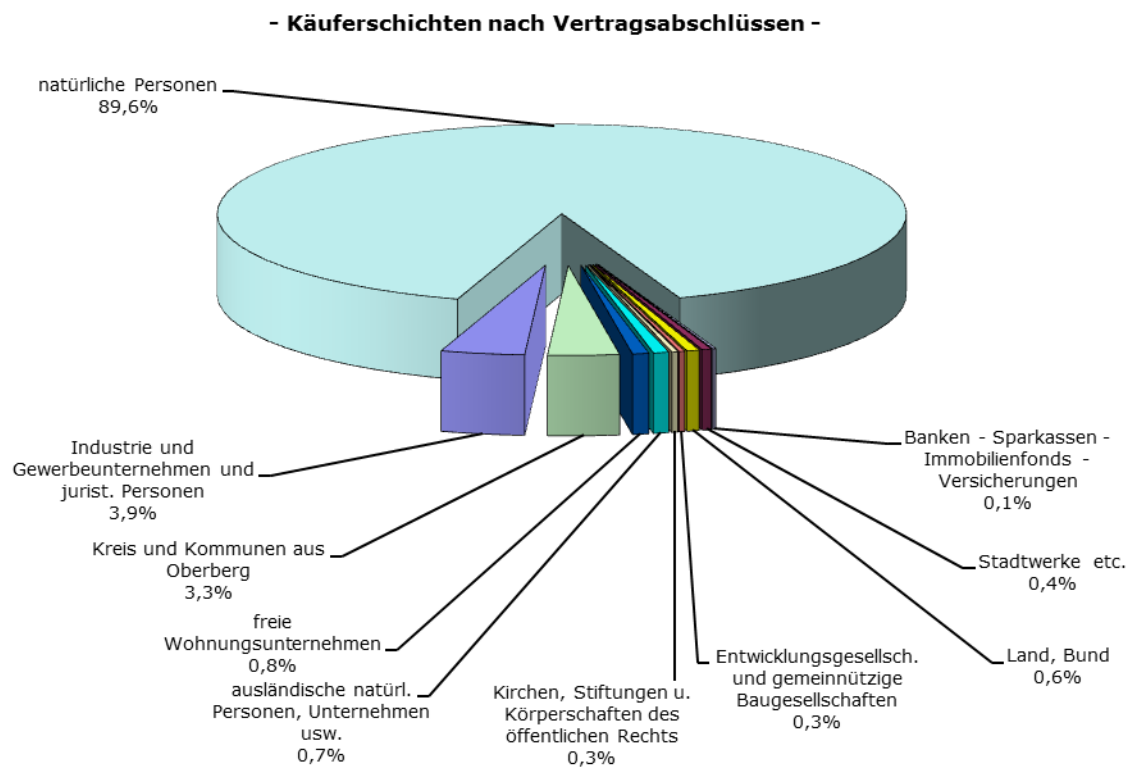
## 4.5 Käuferstrukturen

### 4.5.1 Käuferschichten

Die Käuferschichten des Oberbergischen Grundstücksmarktes setzen sich wie nachfolgend aufgeführt zusammen. Mit rd. 90 % liegt der Hauptanteil wie in den Vorjahren bei den natürlichen Personen. Diese Käufergruppe erzielte wie im Vorjahr mit rd. 319 Mio. Euro rd. 81 % des Geldumsatzes. Die Industrie- und Gewerbeunternehmen sind mit rd. 4 % am Grundstücksmarkt beteiligt, erzielten jedoch mit rd. 44,1 Mio. Euro rd. 11 % des Geldumsatzes.

Tabelle: Käuferschichten

Käuferschichten nach Vertragsabschlüssen	Vertragsabschlüsse in %					Mittel 2009 - 2013
	2009	2010	2011	2012	2013	
Banken - Sparkassen - Immobilienfonds - Versicherungen	0,25	0,06	0,06	0,21	<b>0,14</b>	0,14
Entwicklungsgesellschaften und gemeinnützige Baugesellschaften	1,36	0,82	0,31	0,36	<b>0,25</b>	0,71
Kirchen, Stiftungen u. Körperschaften des öffentlichen Rechts	4,60	3,34	0,31	0,45	<b>0,28</b>	2,17
Stadtwerte etc.	0,38	0,47	0,14	0,30	<b>0,44</b>	0,32
Land, Bund	0,48	1,14	0,42	0,33	<b>0,58</b>	0,59
ausländische natürl. Personen, Unternehmen usw.	0,76	0,56	0,53	0,65	<b>0,72</b>	0,63
freie Wohnungsunternehmen	4,66	4,69	0,97	0,92	<b>0,77</b>	2,81
Kreis und Kommunen aus Oberberg	1,20	0,70	2,22	2,11	<b>3,34</b>	1,56
Industrie und Gewerbeunternehmen und jurist. Personen	0,57	0,32	4,69	3,81	<b>3,92</b>	2,35
natürliche Personen	85,73	87,89	90,37	90,86	<b>89,55</b>	88,71



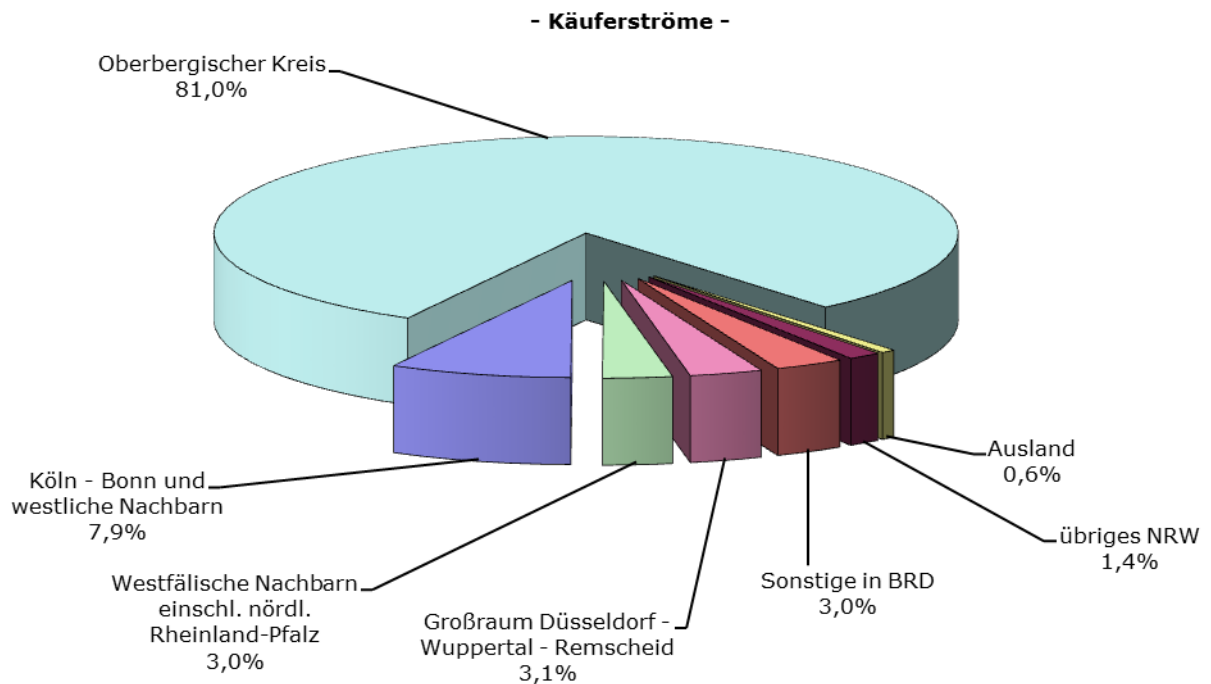
#### 4.5.2 Käuferströme

Wie nachfolgende Tabelle und Grafik zeigen, stammt der überwiegende Teil der Käufer aus dem Oberbergischen Kreis. Die Orientierung zum Großraum Köln spiegelt sich mit 7,9 % Käuferanteil wieder. Damit liegt dieser Einfluss deutlich über dem Vorjahresniveau und auch über dem mehrjährigen Durchschnitt.

Das Interesse aus dem Großraum Düsseldorf – Remscheid – Wuppertal, das insbesondere in den Städten Hückeswagen und Radevormwald zu registrieren ist, liegt mit 3,15 % über dem Niveau des mehrjährigen Mittels. Die Käufer aus dem benachbarten westfälischen Raum einschließlich dem nördlichen Rheinland-Pfalz liegen mit 3 % leicht über dem Niveau des mehrjährigen Durchschnitts. Käufer aus dem Ausland sind wieder mit 0,6 % vertreten. Damit liegt ihr Anteil auf dem Niveau des mehrjährigen Durchschnitts.

Tabelle: Käuferströme

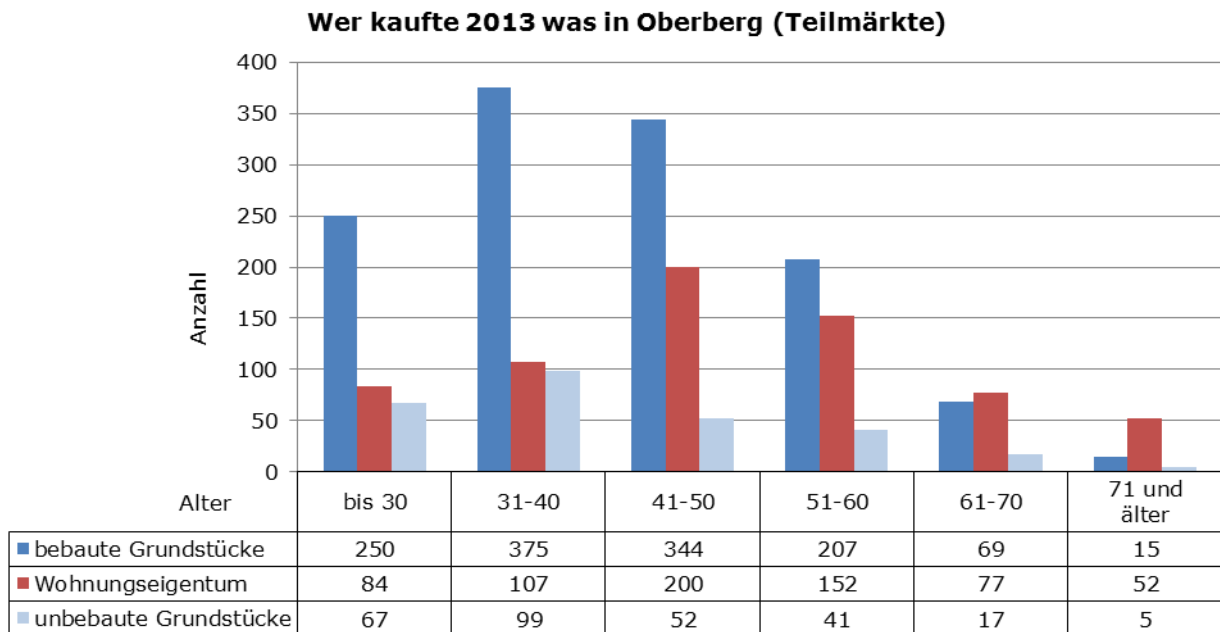
Erwerber aus:	Vertragsabschlüsse in %					Mittel 2009 - 2013
	2009	2010	2011	2012	<b>2013</b>	
Ausland	0,76	0,59	0,38	0,63	<b>0,61</b>	0,59
übriges NRW	1,80	1,61	1,39	1,35	<b>1,41</b>	1,51
Sonstige in BRD	2,05	2,41	2,29	1,78	<b>2,99</b>	2,31
Westfälische Nachbarn + nördl. Rheinland-Pfalz	2,65	3,22	2,95	2,91	<b>3,01</b>	2,95
Großraum Düsseldorf - Wuppertal - Remscheid	2,40	2,91	2,56	2,76	<b>3,15</b>	2,76
Köln - Bonn und westliche Nachbarn	5,84	6,53	7,29	6,79	<b>7,88</b>	6,87
Oberbergischer Kreis	84,49	82,74	83,14	83,77	<b>80,96</b>	83,02





#### 4.5.3 Alter der Käufer

Nachfolgende Grafik zeigt für die Teilmärkte bebaute Grundstücke, Wohnungseigentum und unbebaute Grundstücke auf, welche Altersgruppen was gekauft haben.



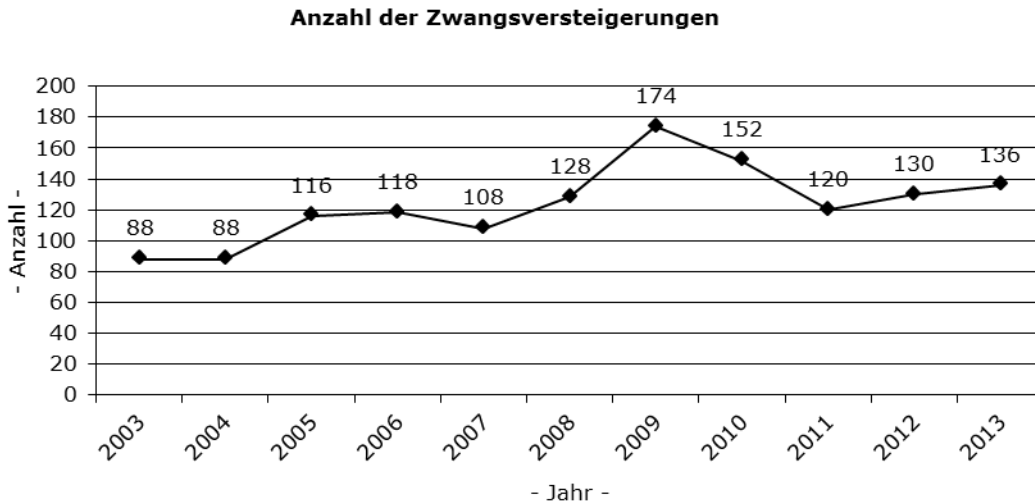
Bebaute Grundstücke wurden vorwiegend von 31- bis 50-jährigen gekauft, Wohnungseigentum hingegen bevorzugt von 41- bis 60-jährigen. Aber auch die über 70-jährigen kauften noch verhältnismäßig viel Wohnungseigentum. Hier spielt der Umstand eine Rolle, dass in den Eigentumswohnungsanlagen immer mehr betreutes Wohnen angeboten wird und dass sich die Eigentümer von Eigentumswohnungen i.d.R. nicht mehr um Umlagen (Garten etc.) kümmern müssen. Unbebaute Grundstücke wurden am häufigsten von den 21- bis 50-jährigen gekauft.

#### 4.6 Zwangsversteigerungen

Nachfolgend werden die Daten zu abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren dargestellt. Die Fallzahlen stiegen um rd. 5 % an. Der Geldumsatz fiel um rd. 16 % auf rd. 11 Mio. Euro. Der Flächenumsatz lag mit 33 Hektar rd. 18 % über dem Vorjahresniveau.

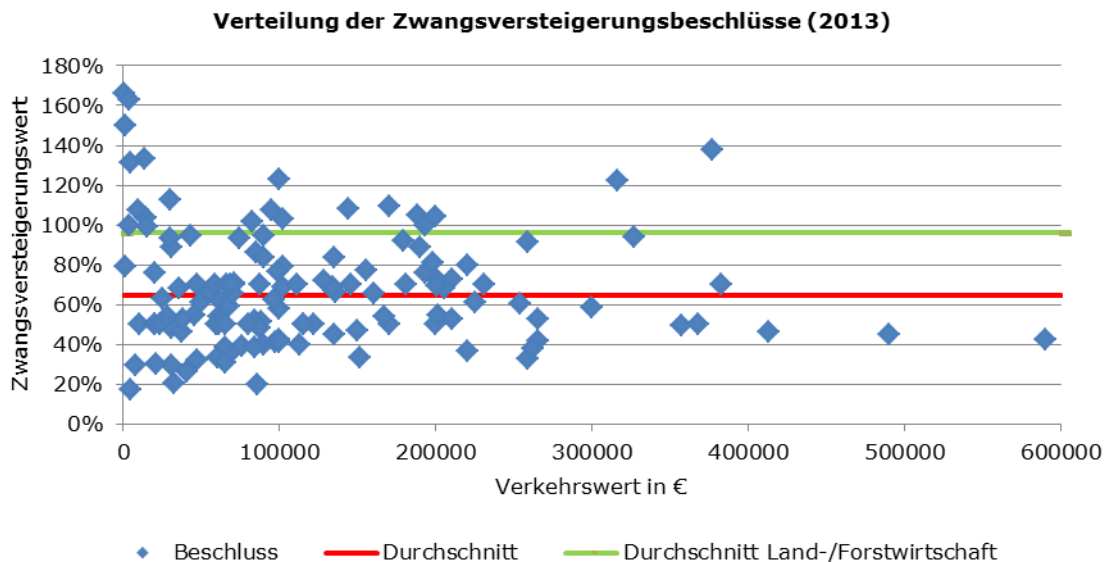
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Anzahl	88	88	116	118	108	128	174	152	120	130	136
[ha]	38	43	25	34	36	30	76	61	21	28	33
[Tsd. €]	6.883	9.387	11.015	10.407	11.389	12.592	17.624	11.976	9.930	13.175	11.064

Die Fallzahlen der Zwangsversteigerungen zur Aufhebung der Gemeinschaft lag in 2013 auf dem Niveau des Vorjahres und damit unter 10% der Gesamtanzahl.



Aus 125 der 136 Beschlüsse des Jahres 2013 ergab sich, dass die Zuschläge der versteigerten Grundstücke im Mittel **35,6 %** unter den im Rahmen der Zwangsversteigerung ermittelten Verkehrswerten lagen. **Der Mittelwert des Verhältnisses Zuschlag/Verkehrswert betrug demnach 64,4 %**. Die Standardabweichung betrug **±24,1 %** und der Median 61,2 %. Hierin sind die land- und forstwirtschaftlichen Beschlüsse nicht enthalten.

Betrachtet man die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke separat ergibt sich der **Mittelwert des Verhältnisses Zuschlag/Verkehrswert zu 95,9 %**. Die Standardabweichung betrug **±42,5 %** und der Median 91,1 %. Bei dieser Auswertung wurden 24 Beschlüsse der Jahre **2011-2013** ausgewertet. Die nachstehende Grafik zeigt die Verteilung der Zwangsversteigerungsbeschlüsse in 2013.



Zwischen den unterschiedlichen Grundstücksarten (bebaut, unbebaut und Wohnungseigentum) konnte festgestellt werden, dass bebaute Grundstücke durchschnittlich rd. 1 % unter dem Mittelwert von 64,4 % lagen und Wohnungseigentum mit rd. 3 % über dem Mittelwert lagen.

## 4.7 Der Grundstücksmarkt der kreisangehörigen Städte und Gemeinden

### 4.7.1 Stadt Bergneustadt

Bergneustadt liegt im Osten des Oberbergischen Kreises und grenzt an die Stadt Gummersbach, die Gemeinde Reichshof und den Kreis Olpe. Die höchste Erhebung liegt nördlich des Landeplatzes „Auf dem Dümpel“ und erreicht eine Höhe von 507 m über NN. Dörspe und Othe sind die größten Flussläufe im Stadtgebiet.

In Bergneustadt leben heute auf einer Fläche von etwa 38 km<sup>2</sup> rund 18 810 Einwohner. Die Industrie ist recht vielseitig mit Schwerpunkten im Fahrzeugbau, in der Kunststoffverarbeitung und im Maschinenbau.

An weiterführenden Schulen sind in Bergneustadt ein Gymnasium, eine Realschule und eine Hauptschule vorhanden. Von den zahlreichen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung sind der Skilanglauf auf gut präparierten Loipen sowie Motor- und Segelflug vom Landeplatz „Auf dem Dümpel“ aus besonders zu erwähnen.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

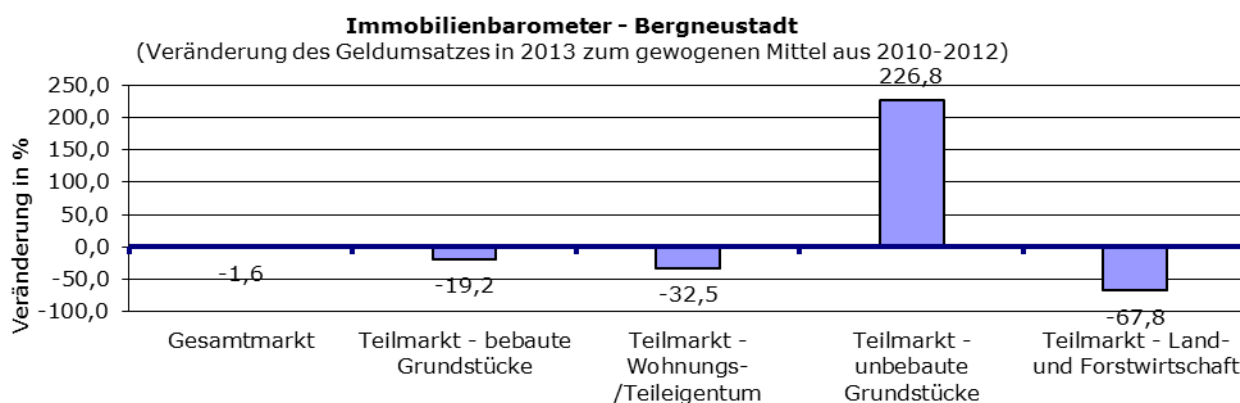
40 Wohnbaugrundstücke sind in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 „Sülemickerfeld“ ausgewiesen. Das Gebiet ist zurzeit noch unerschlossen.

Zwischen Bergneustadt und der Gemeinde Reichshof besteht eine interkommunale Zusammenarbeit für das Gewerbegebiet Wald-Wehnrath in Reichshof. Im gemeinsamen V. Planungsabschnitt sind noch Grundstücke verfügbar.

In Bergneustadt besteht das Gewerbegebiet Lingesten mit ca. 4,5 Hektar bebaubarer Fläche in gut erschlossener Lage. Die Grundstücke befinden sich zurzeit in der Vermarktung.

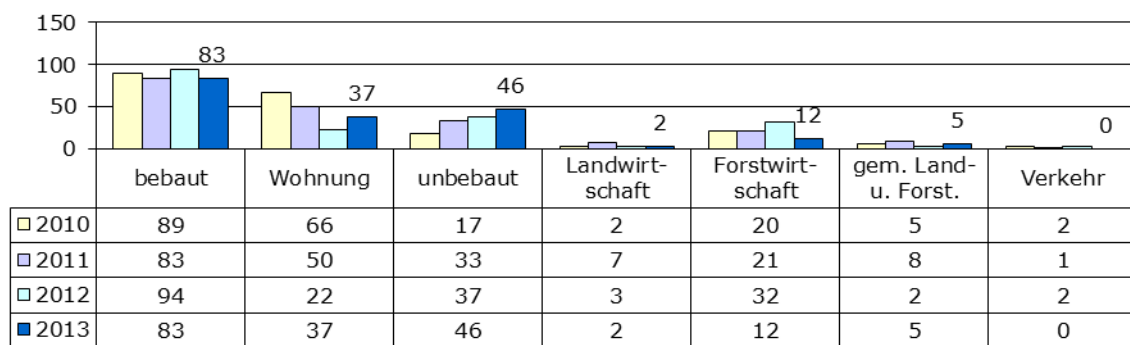
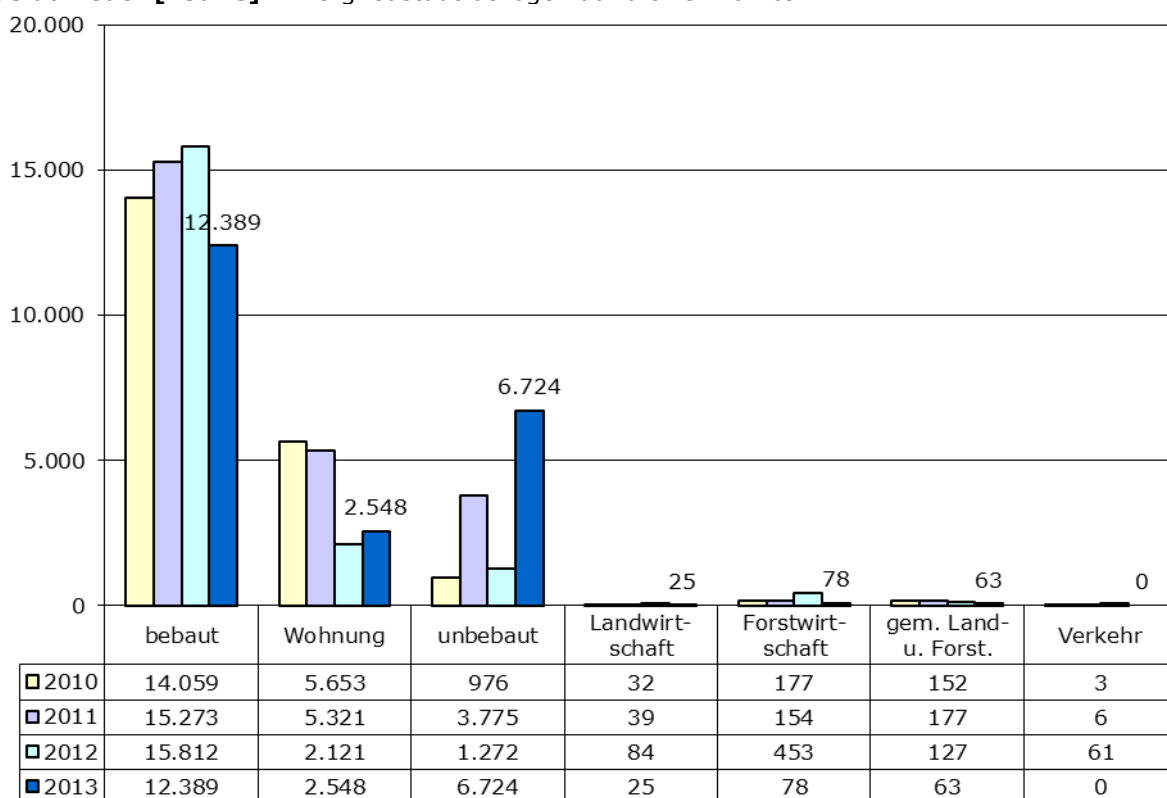
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Februar 2014.)

Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Bergneustädter Grundstücksmarktes in 2013 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.

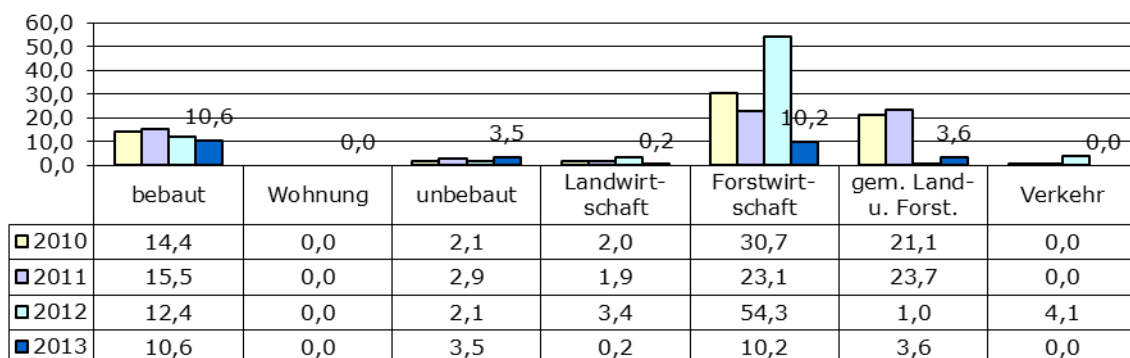


Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Bergneustadt auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2010	201	21.052	70,4
2011	208	25.616	69,1
2012	194	20.262	77,4
<b>2013</b>	<b>185</b>	<b>21.827</b>	<b>28,1</b>

**Anzahl** der Kaufverträge in Bergneustadt bezogen auf die Teilmärkte

**Geldumsatz [Tsd. €]** in Bergneustadt bezogen auf die Teilmärkte


Der Teilmarkt unbebaute Grundstücke ist durch zwei Kaufverträge von zusammen über 5,1 Mio. € beeinflusst.

**Flächenumsatz [ha]** in Bergneustadt bezogen auf die Teilmärkte


#### 4.7.2 Gemeinde Engelskirchen

Im Westen des Oberbergischen Kreises gelegen, grenzt Engelskirchen an den Rhein-Sieg-Kreis und an den Rheinisch-Bergischen-Kreis. Kreisangehörige Nachbarn sind Lindlar, Gummersbach und Wiehl. Die höchste Erhebung befindet sich in der Nähe des Heckberges mit ca. 380 m über NN. Die Agger mit einigen Staus und deren Nebenflüsse Leppe und Wiehl sind die wichtigsten Gewässer.

Heute hat Engelskirchen rund 19 240 Einwohner bei einer Fläche von ca. 63 km². Es sind vor allem Maschinenbau, Kunststoffverarbeitung, Eisen-, Blech- und Metallwarenherstellung sowie Stahlverarbeitung, die das gemeindliche Arbeitsplatzangebot bestimmen.

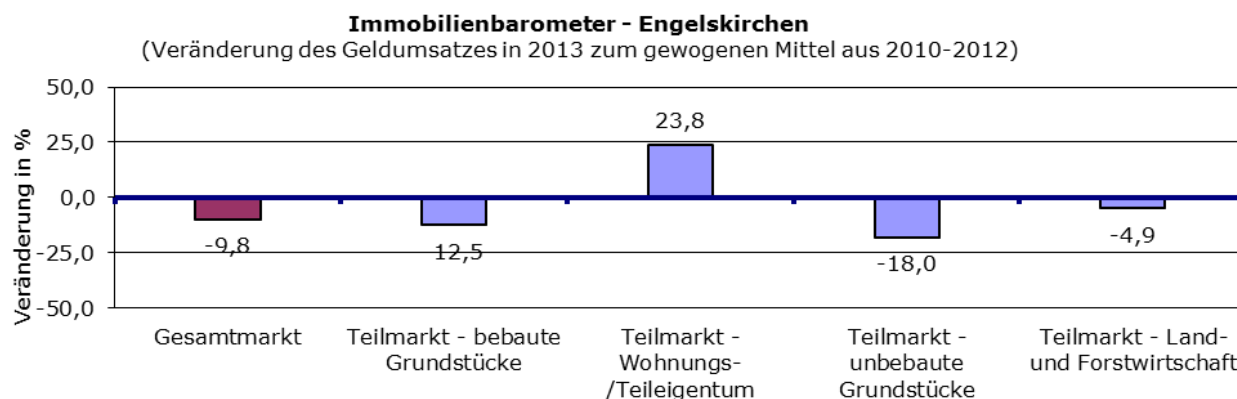
Die Gemeinde hat als weiterführende Schulen eine Hauptschule, eine Realschule und ein Gymnasium. Haupt- und Realschule sind im neu gebauten Schulzentrum Walbach untergebracht. Ein modern eingerichtetes Krankenhaus und eine Rehaklinik sind aus dem Gesundheitssektor zu erwähnen. Touristisch interessant sind die Aggertalhöhle, Schloss Ehreshoven, das Schmiedemuseum Ölchens Hammer und das Industriemuseum in Engelskirchen.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

Im Ortsteil Hardt sollen in einem ca. 1,7 ha großen Plangebiet am Hohlweg ca. 25 Bauplätze entstehen. Zwischen Engelskirchen und der Nachbargemeinde Lindlar besteht eine interkommunale Zusammenarbeit für die Erweiterung des Gewerbegebietes Lindlar-Klause.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Februar 2014.)

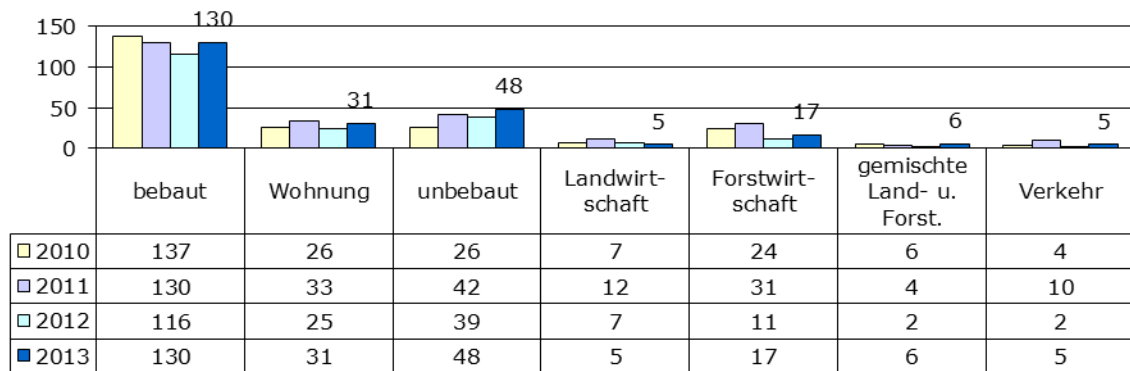
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Engelskirchener Grundstücksmarktes in 2013 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



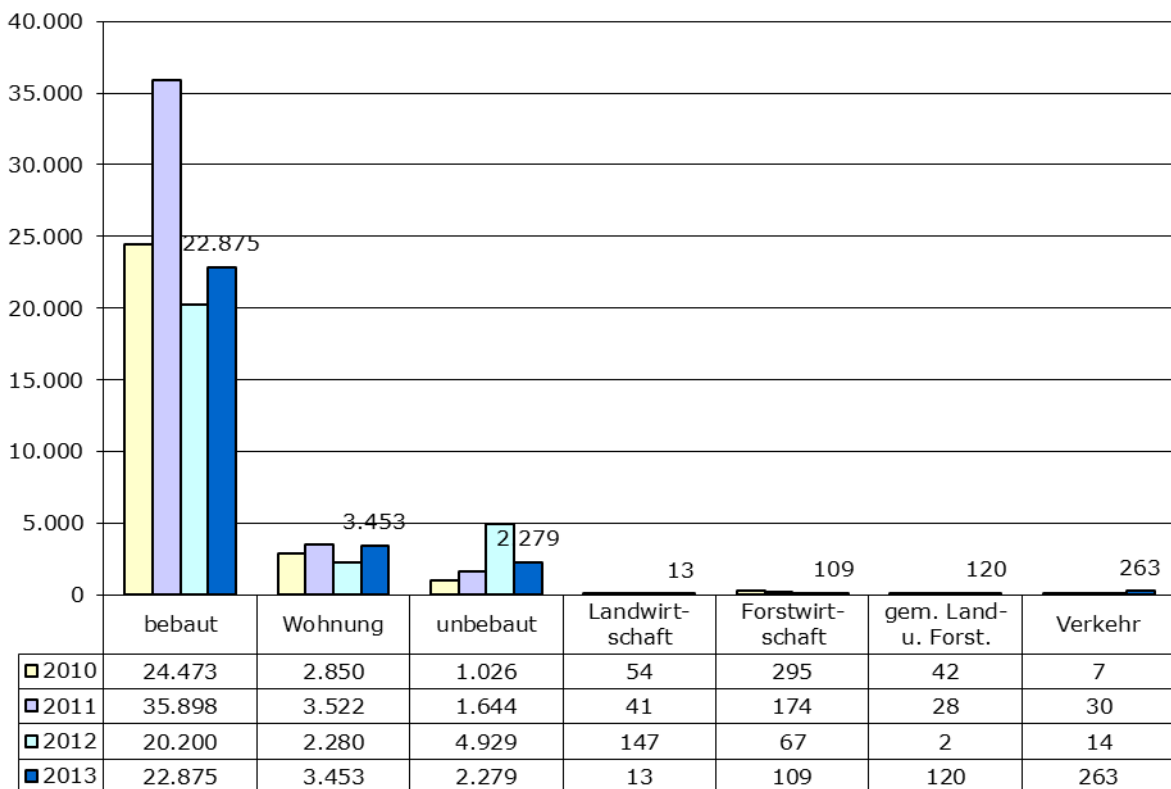
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Engelskirchen auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2010	230	28.747	95,1
2011	262	41.337	69,4
2012	206	28.125	35,5
<b>2013</b>	<b>246</b>	<b>29.442</b>	<b>113,9</b>

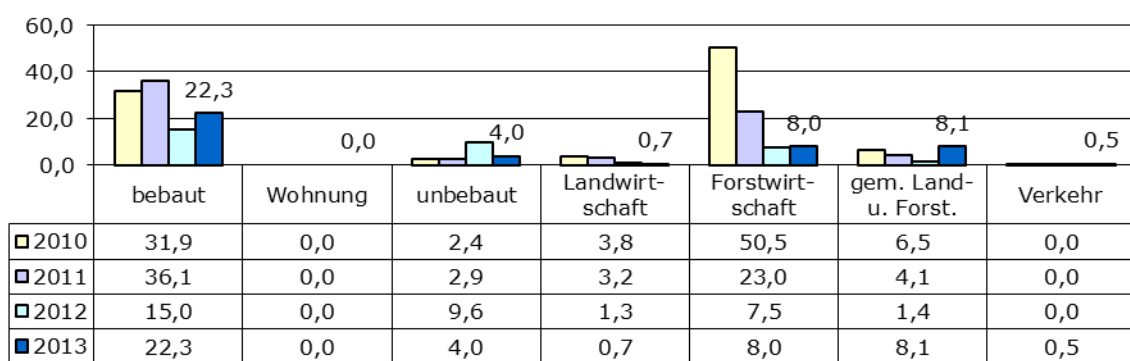
### Anzahl der Kaufverträge in Engelskirchen bezogen auf die Teilmärkte



### Geldumsatz [Tsd. €] in Engelskirchen bezogen auf die Teilmärkte



### Flächenumsatz [ha] in Engelskirchen bezogen auf die Teilmärkte





### 4.7.3 Stadt Gummersbach

Die Kreisstadt Gummersbach liegt zentral in der Mitte des Oberbergischen Kreises. Im Osten grenzt sie an den Märkischen Kreis und an den Kreis Olpe. Kreisangehörige Nachbarn sind Bergneustadt, Wiehl, Engelskirchen, Lindlar und Marienheide. Höchste Erhebung, auch des Kreises, ist der 518 m über NN hohe Homert. Agger, Gelpe und Strombach sowie Genkel- und Aggertalsperre sind die größten Gewässer.

Heute hat Gummersbach rund 49 630 Einwohner bei einer Fläche von etwa 95 km<sup>2</sup>. International bekannte Firmen im Stahl- und Leichtmetallbau, der Papier verarbeitenden Industrie, der elektrotechnischen Industrie und der über die Bedeutung eines gehobenen Mittelzentrums beachtlich hinausreichende Dienstleistungssektor belegen die Vitalität der Gummersbacher Wirtschaft. Das Bildungsangebot umfasst zwei Gymnasien, eine Gesamtschule, zwei Realschulen, eine Hauptschule, zwei private allgemein bildende Schulen, das Berufskolleg Oberberg, die Abteilung Gummersbach der Fachhochschule Köln mit den Schwerpunkten Informatik, Elektrotechnik, Maschinenbau und Wirtschaftsingenieurwesen sowie ein Studienzentrum der Fernuniversität Hagen. Von überörtlicher Bedeutung sind das Theater der Stadt Gummersbach und das moderne Kreiskrankenhaus, das als akademisches Lehrkrankenhaus der regionalen Spitzenversorgung dient und seit 2008 gemeinsam mit dem Kreiskrankenhaus Waldbröl in einer Holding geführt wird.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

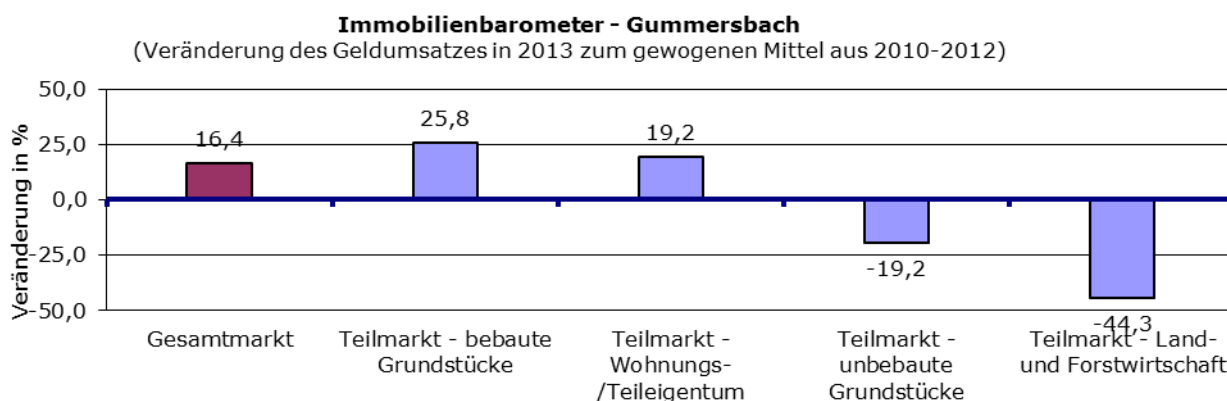
Bauplätze für Wohngebäude bestehen in den Baugebieten "Windhagen-West", "Berstig-Belvedere", "Ackermannengelände" und "Voß'sche Wiese".

Im "Gewerbepark Sonnenberg" und im Gewerbegebiet "Windhagen-West II" stellt die Stadt Gummersbach Grundstücke für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben bereit.

Der Bereich des Steinmüllergeländes wird seit ca. 10 Jahren einer neuen Nutzung zugeführt. In den letzten Jahren entstanden hier der Neubau der Fachhochschule Köln, Campus Gummersbach, eine Multifunktionsarena, das Kulturzentrum Halle 32 und mehrere Bürobauten. In 2015 eröffnet das neue Einkaufszentrum mit unmittelbarer Anbindung an die bestehende Fußgängerzone.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Februar 2014.)

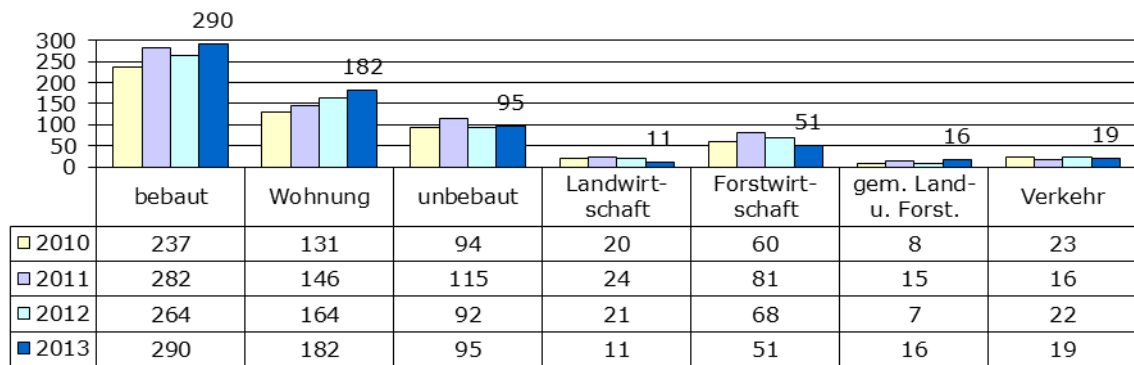
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Gummersbacher Grundstücksmarktes in 2013 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



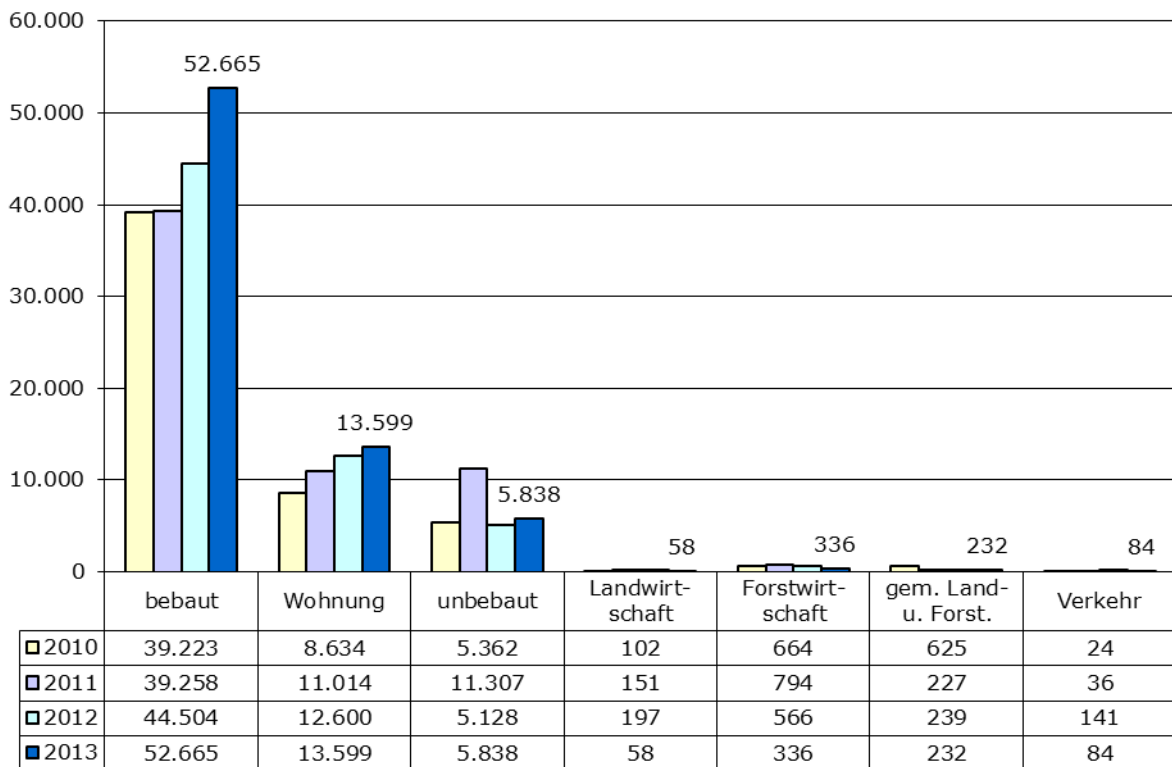
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Gummersbach auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2010	577	56.882	155,7
2011	684	63.126	159,2
2012	639	63.445	126,7
<b>2013</b>	<b>666</b>	<b>72.977</b>	<b>106,9</b>

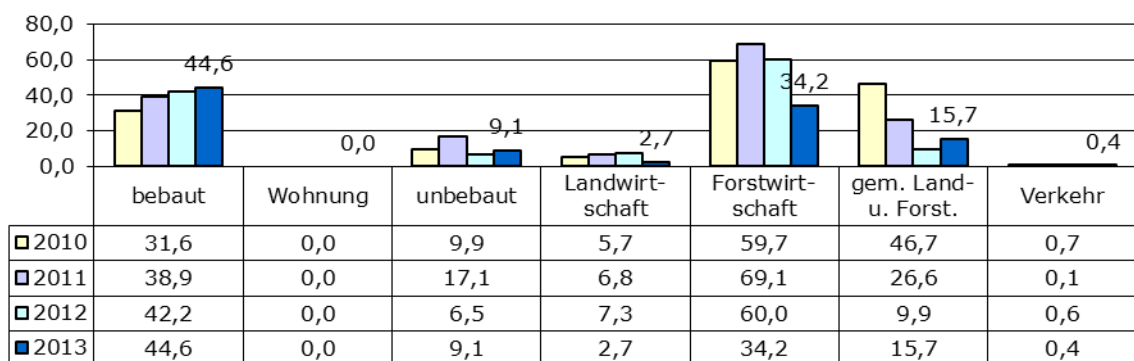
### Anzahl der Kaufverträge in Gummersbach bezogen auf die Teilmärkte



### Geldumsatz [Tsd. €] in Gummersbach bezogen auf die Teilmärkte



### Flächenumsatz [ha] in Gummersbach bezogen auf die Teilmärkte



#### 4.7.4 Stadt Hückeswagen

Hückeswagen liegt im Norden des Oberbergischen Kreises, an den Rheinisch-Bergischen Kreis und die Stadt Remscheid angrenzend. Kreisangehörige Nachbarn sind Radevormwald und Wipperfürth. Die höchsten Erhebungen im Nordosten des Stadtgebietes liegen um 375 m über NN. Wupper, Wuppertalsperre und Bevertalsperre sind die bedeutendsten Gewässer.

Heute weist Hückeswagen bei einer Fläche von ca. 50 km<sup>2</sup> rund 15 090 Einwohner auf. In der örtlichen Industrie dominiert der Maschinenbau mit etwa 60 % der Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe. Weitere größere Bereiche sind die Eisen-, Blech- und Metallwarenindustrie sowie die Elektrotechnik. Die Gewerbegebiete Kobeshofen und Winterhagen bewirken eine Erweiterung der örtlichen Produktionspalette. Mit der Erschließung des Gewerbegebietes Winterhagen-Scheideweg ist in Abstimmung mit den Bemühungen der Stadt Remscheid in Bergisch Born ein interkommunaler Ansatz der Gewerbeförderung gefunden worden.

Das schulische Angebot umfasst eine Realschule, eine Hauptschule, mehrere Grundschulen, eine Schule für Lernbehinderte und das Verbands-Berufskolleg Bergisch Land in Wermelskirchen. Hückeswagen weist stadtkernnah ein modernes Freizeitbad auf. Das Heimatmuseum im ehemals gräflichen Schloss, die gut erhaltene historische Altstadt und das Naherholungsgebiet Bevertalsperre sind eine Empfehlung wert.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

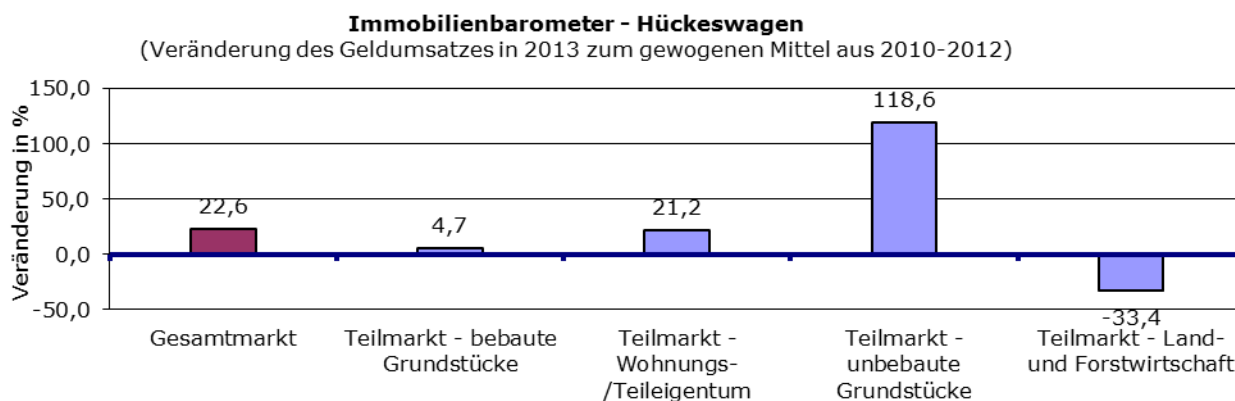
Im Wohnbaugebiet „Weierbachblick“ stehen noch drei Baugrundstücke, die von der städtischen Entwicklungsgesellschaft HEG vermarktet werden, zur Verfügung.

Darüber hinaus gibt es noch Baugrundstücke privater Anbieter in „Heidt“ und „Hartkopsbever“.

Das Gewerbegebiet „West 2“, mit etwa 38 Hektar Gesamtfläche, ist bereits zu 95 % vermarktet.

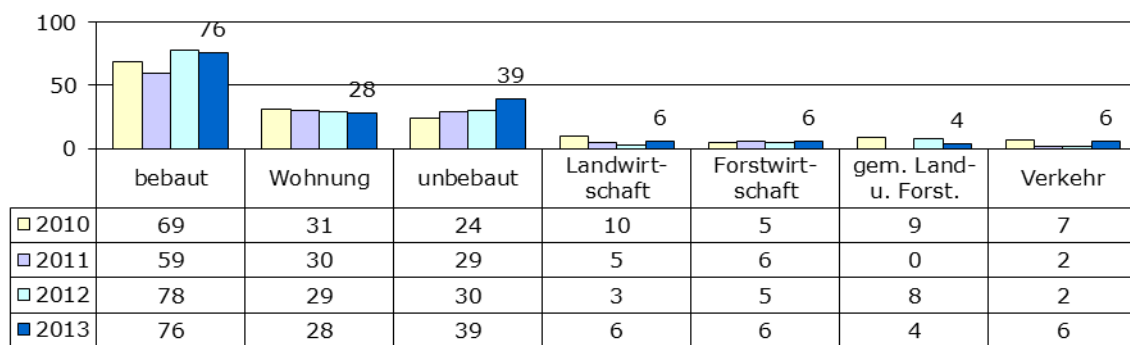
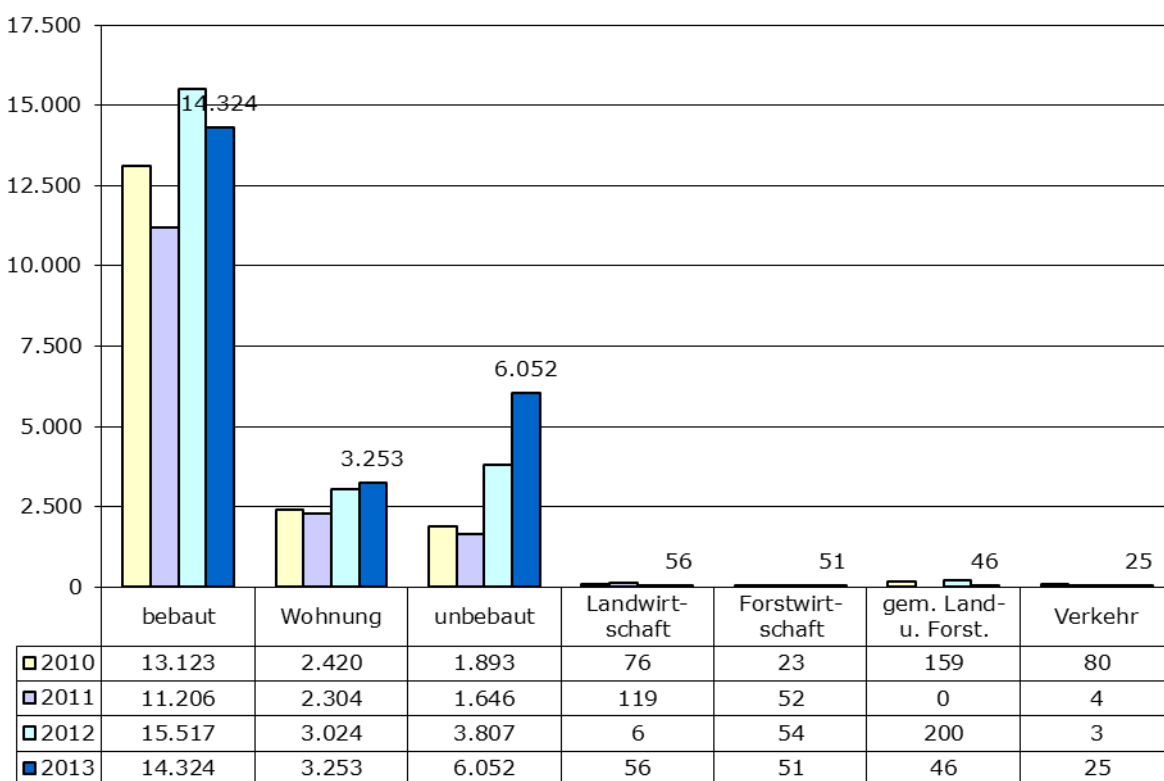
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Februar 2014.)

Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Hückeswagener Grundstücksmarktes in 2013 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.

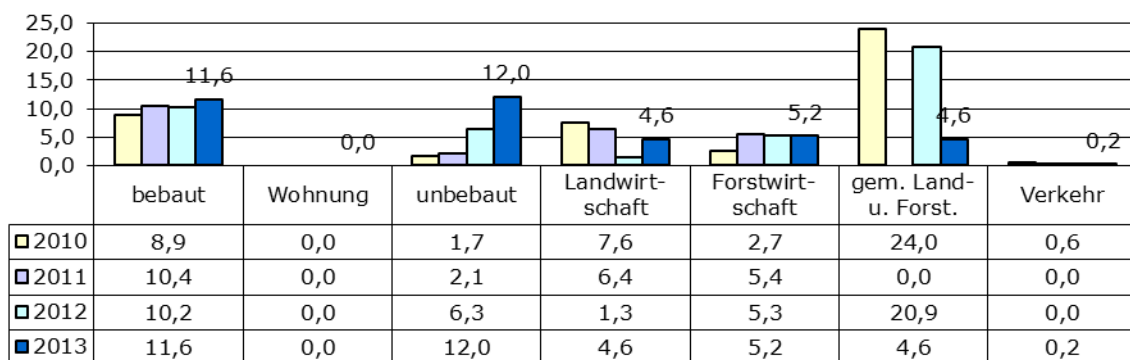


Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Hückeswagen auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2010	157	18.115	45,5
2011	141	16.839	32,6
2012	160	23.223	44,4
<b>2013</b>	<b>173</b>	<b>24.814</b>	<b>40,8</b>

**Anzahl** der Kaufverträge in Hückeswagen bezogen auf die Teilmärkte**Geldumsatz [Tsd. €]** in Hückeswagen bezogen auf die Teilmärkte

Der Teilmarkt unbebaute Grundstücke ist durch drei Kaufverträge von zusammen über 3,5 Mio. € beeinflusst.

**Flächenumsatz [ha]** in Hückeswagen bezogen auf die Teilmärkte

#### 4.7.5 Gemeinde Lindlar

Lindlar liegt im Westen des Oberbergischen Kreises. Kreisangehörige Nachbarn sind Wipperfürth, Marienheide, die Kreisstadt Gummersbach und Engelskirchen. Nach Westen hin grenzt die Gemeinde an den Rheinisch-Bergischen Kreis. Höchste Erhebung ist mit 376 m über NN der Steinberg. Lindlarer Sülz, Leppe und Lennefer Bach sind die größten Gewässer.

Heute hat Lindlar rund 21 040 Einwohner bei einer Gemeindefläche von etwa 86 km<sup>2</sup>. Das Leppetal als traditioneller Stahlverarbeitungsstandort und die Gewerbegebiete Horpe-Klausen und Hommerich bilden die Schwerpunkte des industriellen Sektors in Lindlar.

Neben einem angemessenen Angebot an privaten Dienstleistungen sind in Lindlar die Haupt- und Realschule, das Gymnasium und das eigene Krankenhaus erwähnenswert. Das Freilichtmuseum mit benachbartem Freizeitpark und Hallenbad, der Golfplatz bei Schloss Georghausen und das Segelfluggelände Bergische Rhön runden das Gesamtbild der Gemeinde ab.

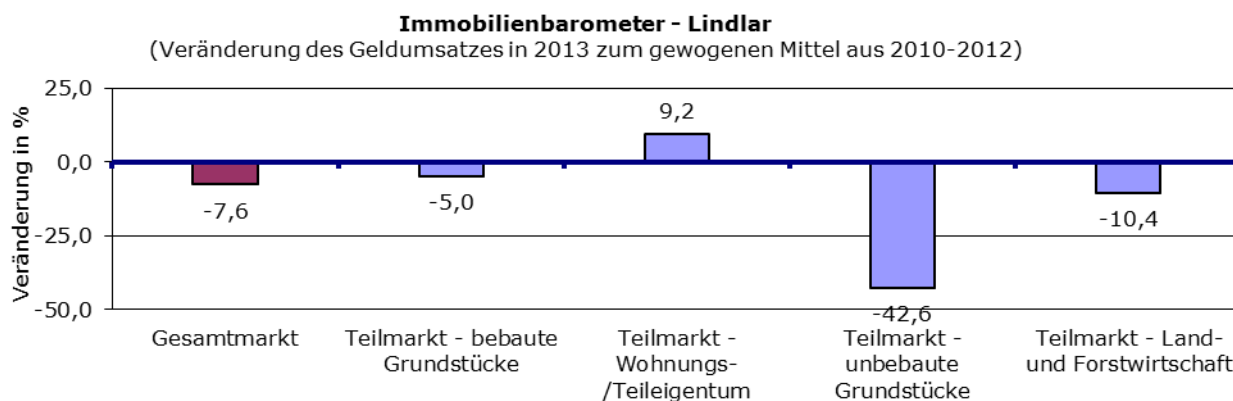
Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

Südwestlich vom Ortskern Lindlar erfolgt zurzeit die Erschließung des Baugebietes Lindlar-West auf einer Nettobaufläche von ca. 11 ha. In diesem Gebiet wurden eine Grundschule und ein Kindergarten errichtet. Der Verkauf der Grundstücke erfolgt durch die Gesellschaft „Wohnen am Schlosspark Lindlar“. Einzelne private Baugrundstücke sind in Frielingsdorf, Hartegasse, Schmitzhöhe, Linde und Hohkeppel vorhanden.

Im „Gewerbepark Klausen“ sind noch diverse Grundstücke gewerblich und industriell zu nutzen. Der Verkauf der Grundstücke erfolgt durch die BGW.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand April 2012.)

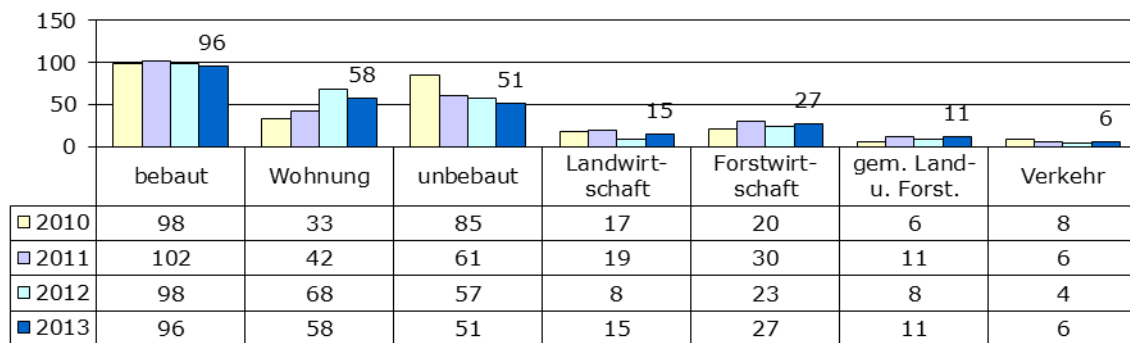
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Lindlarer Grundstücksmarktes in 2013 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



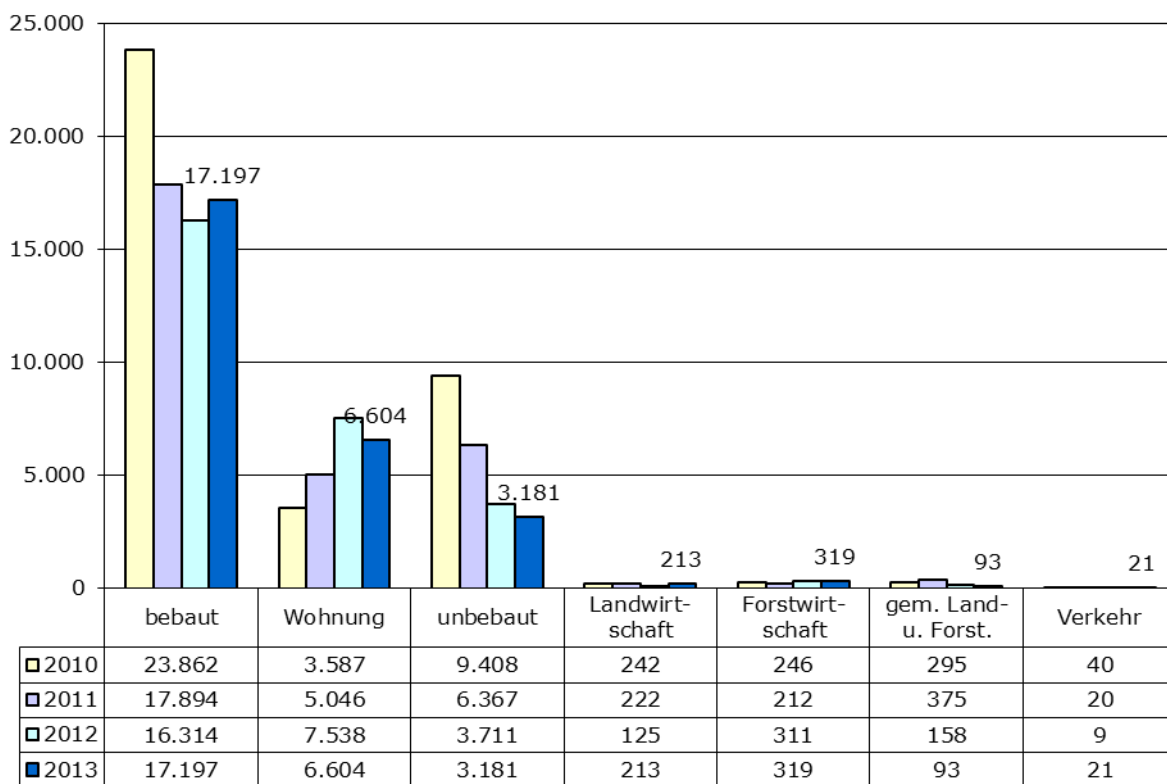
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Lindlar auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2010	278	38.864	127,7
2011	276	31.413	113,9
2012	276	28.986	99,4
<b>2013</b>	<b>270</b>	<b>29.037</b>	<b>95,5</b>

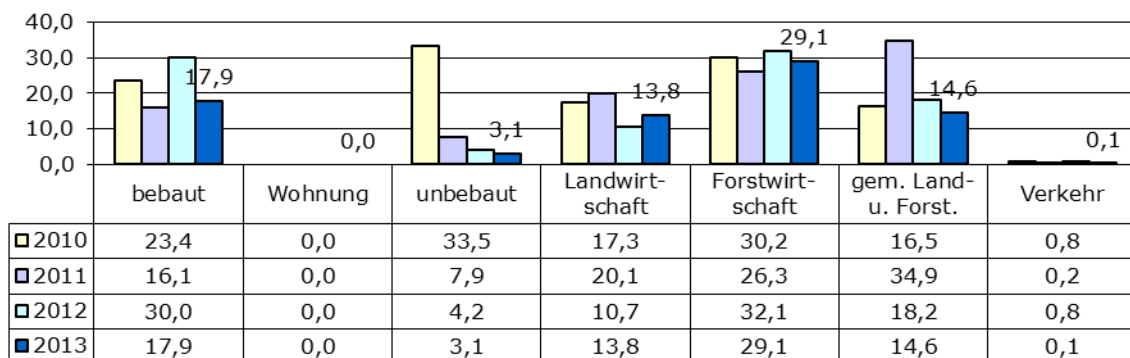
### Anzahl der Kaufverträge in Lindlar bezogen auf die Teilmärkte



### Geldumsatz [Tsd. €] in Lindlar bezogen auf die Teilmärkte



### Flächenumsatz [ha] in Lindlar bezogen auf die Teilmärkte





#### 4.7.6 Gemeinde Marienheide

Im Süden grenzt Marienheide an die Kreisstadt Gummersbach. Weitere Nachbarn sind Lindlar, Wipperfürth und im Nordosten der Märkische Kreis. Höchste Erhebung ist der Unnenberg mit 506 m über NN. Auf Marienheider Gebiet entspringen die Wupper, hier noch Wipper genannt, und die Leppe. Brucher- und Lingesetalsperre dienen der Niedrigwasseraufhöhung der Wupper und sind wegen ihres Freizeitwertes geschätzt.

Marienheide zählt heute rund 13 560 Einwohner bei einer Fläche von etwa 55 km<sup>2</sup>. Die industrielle Produktionspalette umfasst die Herstellung von Eisen-, Blech-, Metallwaren, Maschinenbau, Elektrotechnische und Kunststoff verarbeitende Industrie. Industrielle Schwerpunkte bilden die Gewerbegebiete Marienheide, Rodt, Kalsbach und Griemeringhausen.

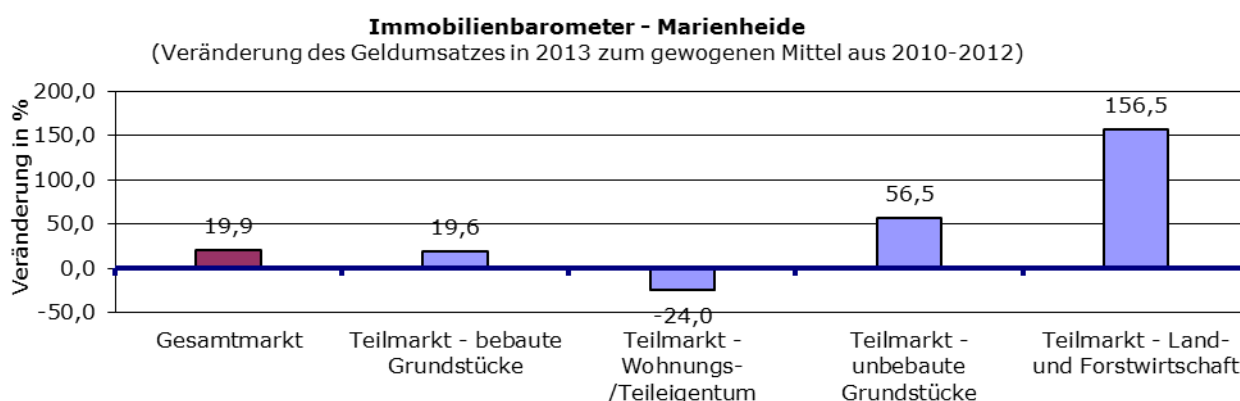
Als weiterführende Schule ist eine Gesamtschule am Ort. Sehenswert sind die Klosterkirche in Marienheide, die alte Wehrkirche in Müllenbach, Haus Dahl als Dependence des Museums Schloss Homburg und die Schlosskirche zu Gimborn. Schloss Gimborn selbst beherbergt das Informations- und Bildungszentrum der internationalen Polizei-Assoziation.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

Mit dem Bau der Gewerbegebiete in Griemeringhausen und der Erweiterung in Rodt verfügt Marienheide zz. über mehr als 7,5 Hektar nutzbare Gewerbefläche. In beiden Gebieten stehen noch Gewerbeflächen zur Verfügung. In unmittelbarer Nähe des Gewerbegebietes Griemeringhausen ist ein Wohnbaugebiet für ca. 70 Grundstücke geplant. Diese Grundstücke sind zz. noch nicht erschlossen. Im Bereich einer ehemaligen Baumschule wurden in Kotthausen rd. 35 Bauplätze unterschiedlicher Größe, vorwiegend Reihen- und Doppelhäuser, von einem privaten Investor erschlossen und vermarktet. Einige Baugrundstücke stehen hier noch zur Verfügung.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Februar 2014.)

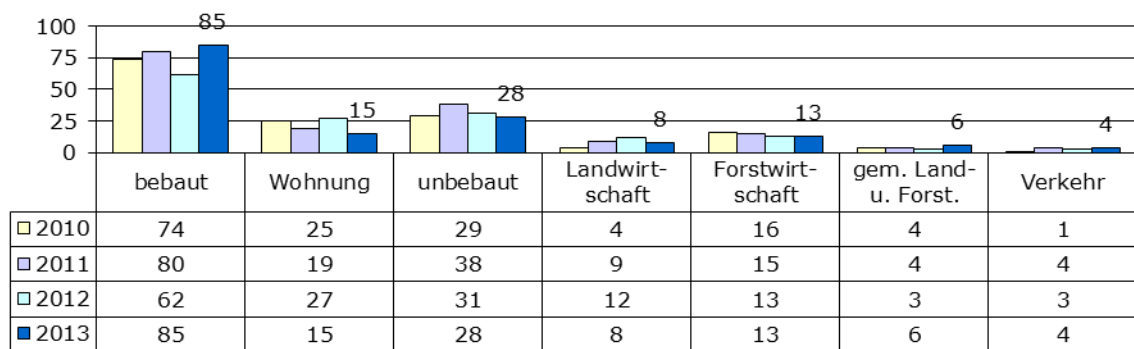
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Marienheider Grundstücksmarktes in 2013 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



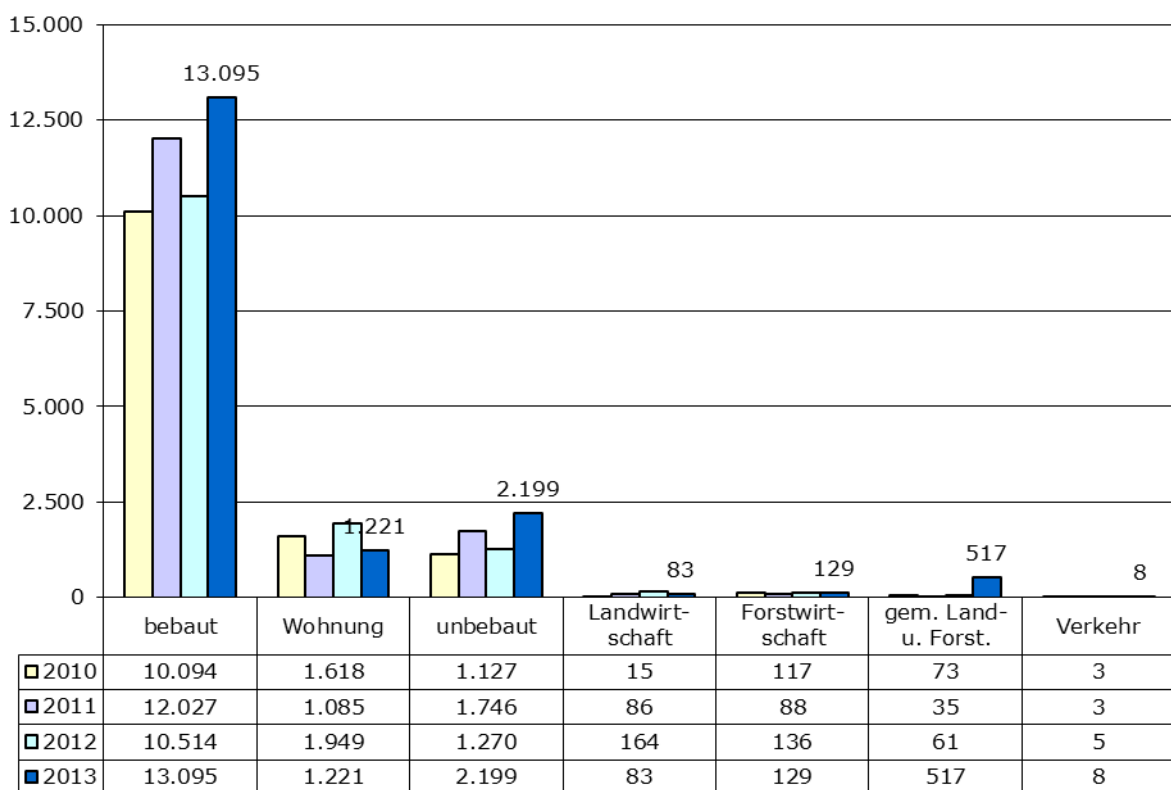
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Marienheide auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2010	155	13.066	38,2
2011	171	15.313	41,0
2012	152	14.221	60,2
<b>2013</b>	<b>159</b>	<b>17.252</b>	<b>74,4</b>

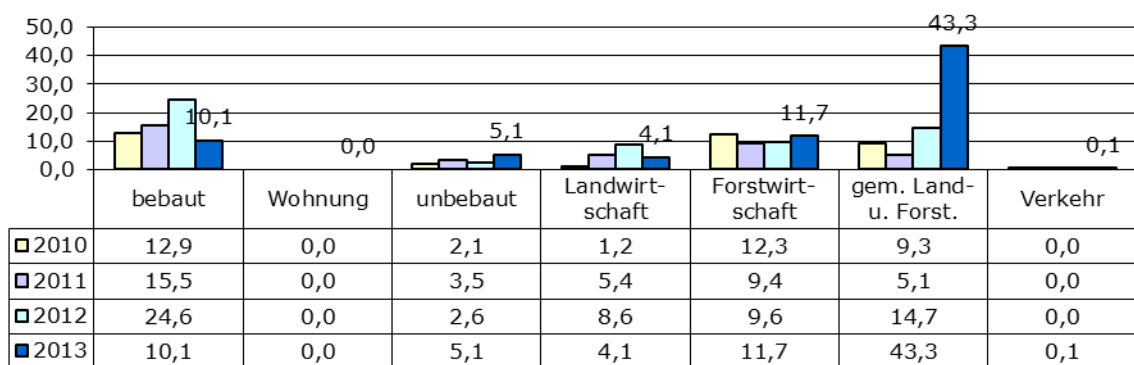
### Anzahl der Kaufverträge in Marienheide bezogen auf die Teilmärkte



### Geldumsatz [Tsd. €] in Marienheide bezogen auf die Teilmärkte



### Flächenumsatz [ha] in Marienheide bezogen auf die Teilmärkte



#### 4.7.7 Gemeinde Morsbach

Morsbach liegt im Süden des Oberbergischen Kreises. Kreisangehörige Nachbarn sind Waldbröl und Reichshof. Nach Osten und Süden hin grenzt Morsbach an das Land Rheinland-Pfalz. Tief eingeschnittene Täler und bedeutender Waldreichtum bestimmen bei Höhenlagen von 180 – 440 m über NN den Charakter der Gemeinde. Größere Gewässer sind Wissner und Holpebach, beides Nebenflüsse der Sieg. In der Gemeinde Morsbach leben heute rund 10 350 Menschen. Die Gemeindefläche liegt bei 56 km<sup>2</sup>. Gemessen am Arbeitsplatzangebot hat Morsbach einen beachtlichen Aufschwung genommen. Waren noch vor dem Zweiten Weltkrieg einige Holzsägewerke für die Industrie bestimmend, so stehen heute Unternehmen der Kunststoffverarbeitung, der Holzverarbeitung und der Metallverarbeitung im Vordergrund. Das dem Ortskern benachbarte Gewerbegebiet Schlechtingen beherbergt die meisten Industriebetriebe. In Lichtenberg wurde das Gewerbegebiet erweitert.

Mit der Gemeinschaftsschule bündelt Morsbach seit 2011 die weiterführenden Schulen. Gymnasium, Gesamtschule und Kreiskrankenhaus im benachbarten Waldbröl sind gut zu erreichen. Sehenswert sind die alte romanische Basilika in Morsbach sowie die Burg Volperhausen.

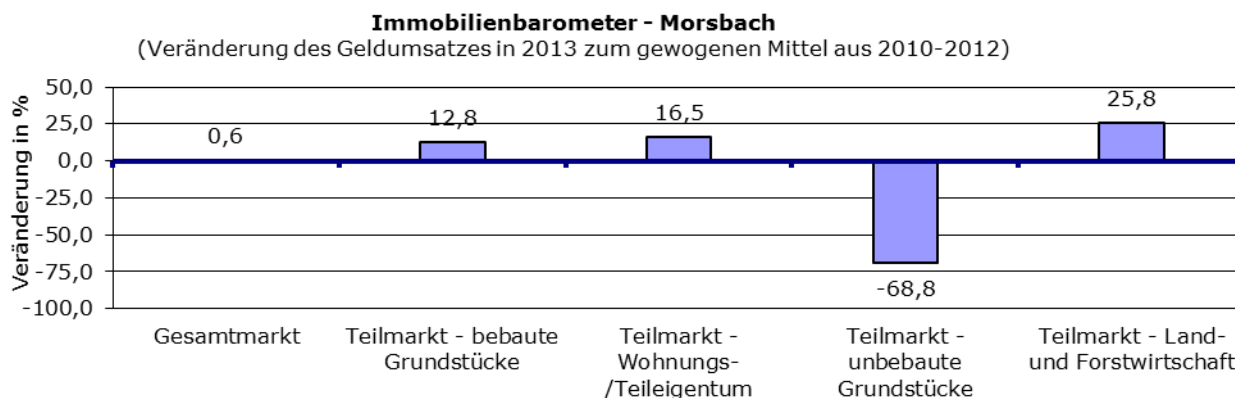
Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

Im Bebauungsplangebiet „Hemmerholz“ im Morsbacher Nordwesten (BP 44) stehen von den ca. 30 Wohnbaugrundstücken noch einige Bauplätze zur Verfügung. In vielen Ortsteilen werden ebenfalls noch zahlreiche Wohnbaugrundstücke von Privat angeboten. Hierzu gehören das Baugebiet „Eichenhöhe“, ebenfalls im Morsbacher Nordwesten sowie Neubaugebiete in Erblingen und Alzen.

Zur weiteren Bereitstellung von Gewerbebauland werden zurzeit Abstimmungsgespräche mit dem Oberbergischen Kreis und der Bezirksregierung in Köln geführt.

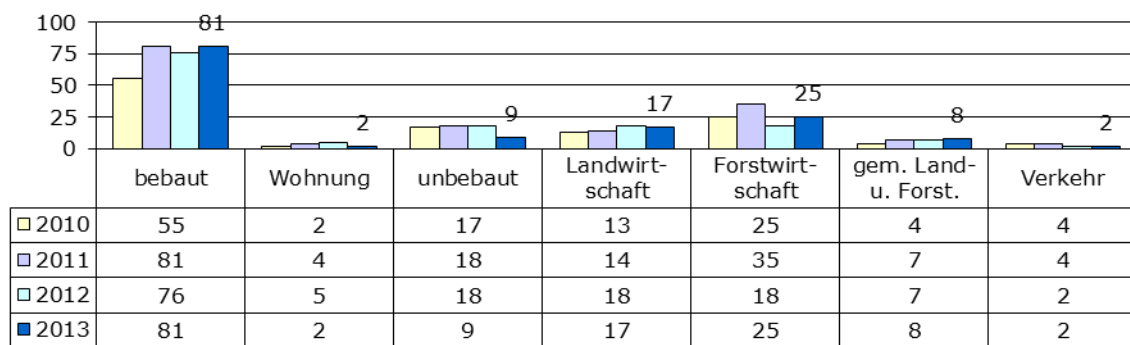
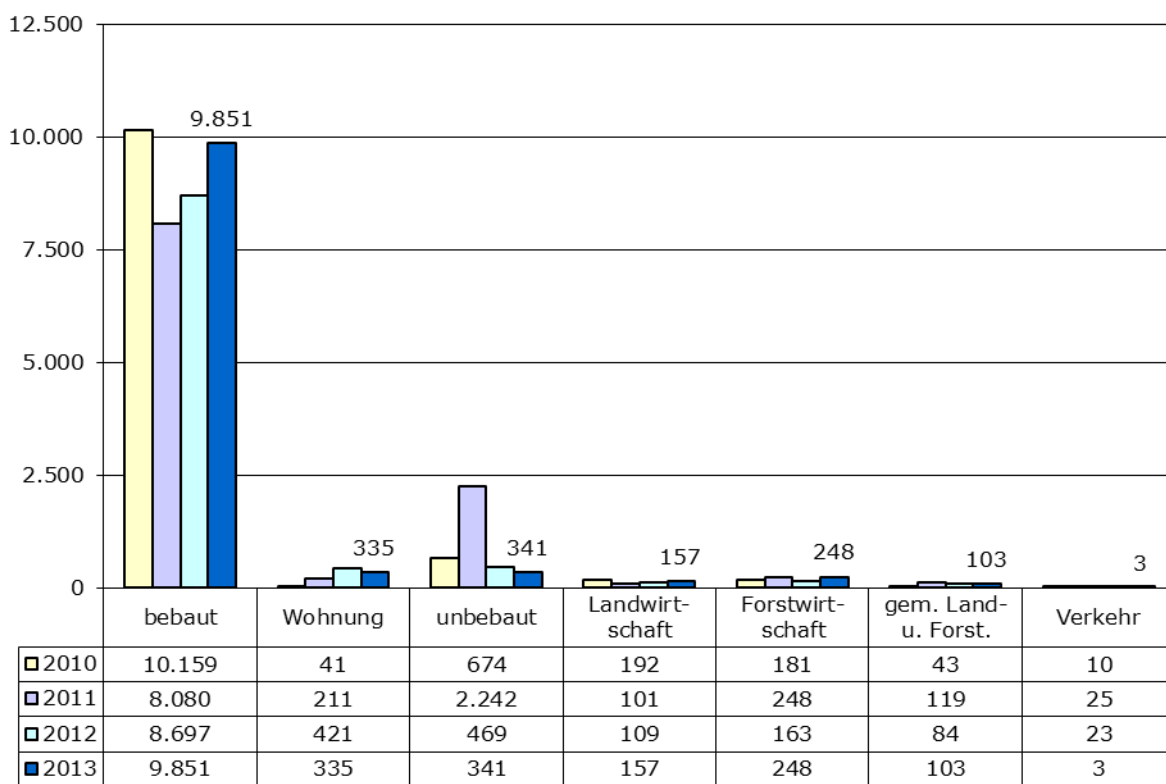
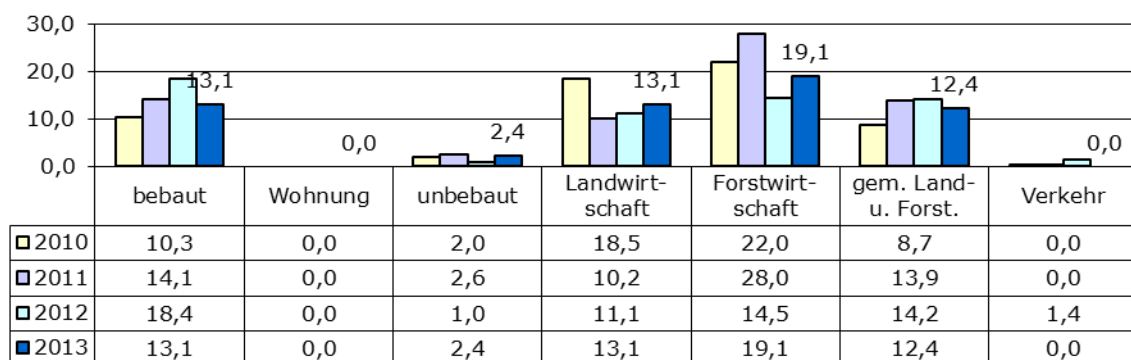
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Februar 2014.)

Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Morsbacher Grundstücksmarktes in 2013 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Morsbach auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2010	121	13.450	62,2
2011	164	11.224	70,1
2012	146	10.034	60,7
<b>2013</b>	<b>145</b>	<b>11.068</b>	<b>60,2</b>

**Anzahl** der Kaufverträge in Morsbach bezogen auf die Teilmärkte**Geldumsatz [Tsd. €]** in Morsbach bezogen auf die Teilmärkte**Flächenumsatz [ha]** in Morsbach bezogen auf die Teilmärkte

#### 4.7.8 Gemeinde Nümbrecht

Nümbrecht liegt im Südwesten des Oberbergischen Kreises. Der Gemeinde sind Wiehl, Reichshof und Waldbröl benachbart. Im Westen grenzt sie an den Rhein-Sieg-Kreis. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 160 und 340 m über NN. Die Bröl, auch Homburger Bröl genannt, durchfließt den nördlichen Teil des Gemeindegebietes.

Heute hat Nümbrecht bei einer Fläche von etwa 72 km<sup>2</sup> rund 16 670 Einwohner. Eine abwechslungsreiche Landschaft, der häufige Wechsel von Wald und Feld und klimatische Vorzüge laden den Fremden zum Verweilen ein. Nümbrecht ist einer von zwei heilklimatischen Kurorten der Premiumclass in Nordrhein-Westfalen. Die im Jahre 1995 eröffnete Rhein-Sieg-Klinik stellt eine beachtliche Erweiterung des Kurangebotes dar. Schloss Homburg beherbergt das Museum des Oberbergischen Landes und gehört zu den Attraktionen der Gemeinde. An weiterführenden Schulen hat Nümbrecht ein Gymnasium, eine Real-, eine Hauptschule sowie eine Sekundarschule ab dem Schuljahr 2012/2013. Betriebe der Kunststoffverarbeitung, der Papier- und Pappeverarbeitung und des Maschinenbaus prägen den industriellen Sektor.

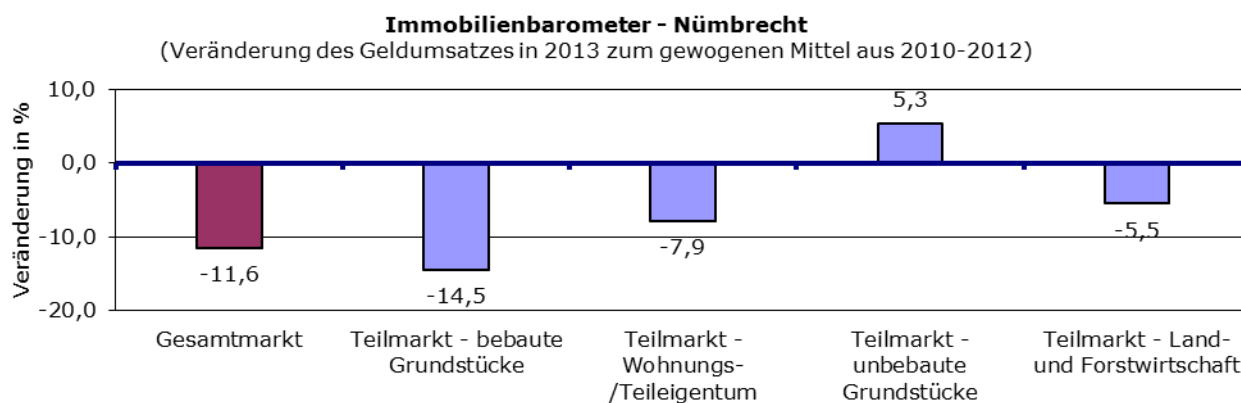
Neben Schloss Homburg sind die Schlosskirche Nümbrecht und die „Bunte Kerke“ in Marienberghausen einen Besuch wert.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

In Nümbrecht stehen insbesondere im Bereich des Neubaugebietes „Sohnius Weide“ Baugrundstücke zur Verfügung. Darüber hinaus werden verschiedene Baugebiete (z.B. Bierenbachtal, Rommelsdorf, Winterborn, Marienberghausen, Harscheid, Grötzenberg, Niederbröl) teils durch private Erschließungsträger erschlossen und vermarktet. Um zusätzliche Gewerbeflächen auszuweisen, besteht eine interkommunale Zusammenarbeit (Oberberg-Süd) mit der Gemeinde Morsbach und der Stadt Waldbröl. Die Gemeinde Nümbrecht hat, mit der Erschließung des 2. Bauabschnittes, das Gewerbegebiet „Elsenroth“ um 7 Hektar erweitert.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Februar 2014.)

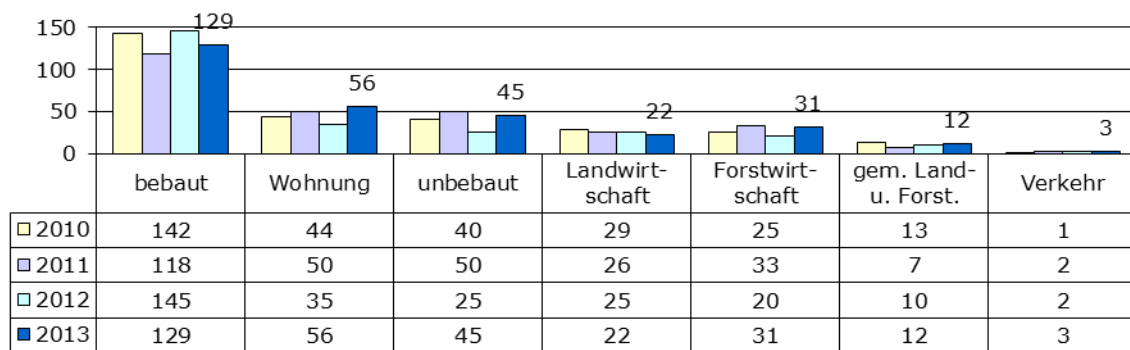
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Nümbrechter Grundstücksmarktes in 2013 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



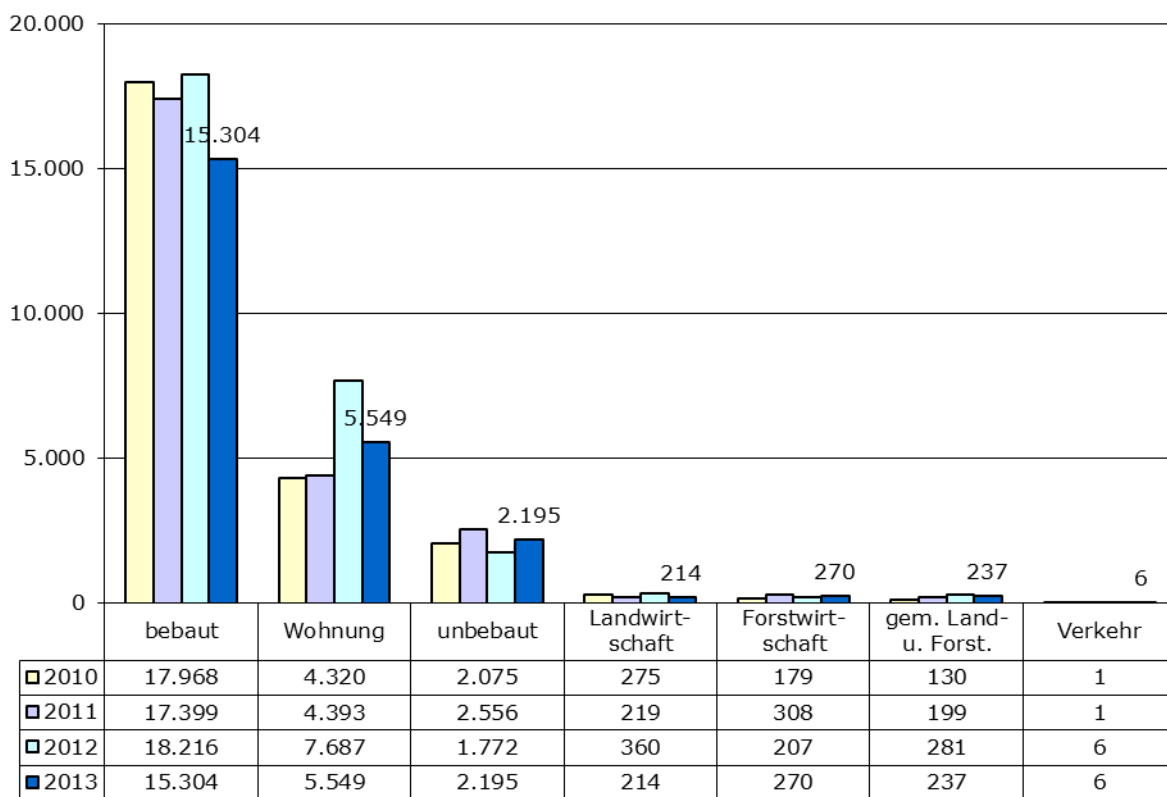
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Nümbrecht auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2010	302	26.155	140,0
2011	289	25.582	109,6
2012	268	29.055	134,3
<b>2013</b>	<b>302</b>	<b>24.241</b>	<b>97,1</b>

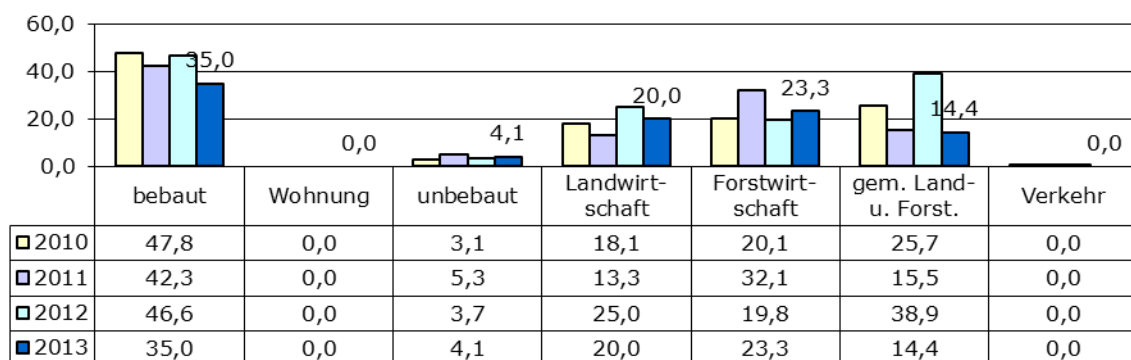
### Anzahl der Kaufverträge in Nümbrecht bezogen auf die Teilmärkte



### Geldumsatz [Tsd. €] in Nümbrecht bezogen auf die Teilmärkte



### Flächenumsatz [ha] in Nümbrecht bezogen auf die Teilmärkte



#### 4.7.9 Stadt Radevormwald

Radevormwald ist die nördlichste gelegene Stadt im Oberbergischen Kreis. Sie grenzt an Remscheid und Wuppertal, den Ennepe-Ruhr-Kreis, den Märkischen Kreis und im Oberbergischen Kreis an die Städte Hückeswagen und Wipperfürth. Die höchsten Erhebungen im Stadtgebiet liegen bei 400 m über NN. Wupper, Wuppertalsperre und Uelfe sind die bedeutenden Gewässer.

Heute hat Radevormwald rund 22 140 Einwohner bei einer Fläche von etwa 54 km<sup>2</sup>. Die Industrie ist sehr vielseitig ausgerichtet. Kleine und mittlere Betriebe herrschen vor. Wichtigste Branche ist die Kunststoffverarbeitung, gefolgt von der Stahlverformung, der Elektrotechnischen Industrie, dem Maschinenbau und der Metallverarbeitung.

Radevormwald verfügt über ein Gymnasium, eine Realschule, eine Hauptschule, eine Förderschule mit den Schwerpunkten Lernen, soziale und emotionale Entwicklung und Sprache, diverse Grundschulen und ein gut ausgestattetes Krankenhaus. Die Bildungsstätten der Barmer Ersatzkasse und der evangelischen Gesellschaft sowie die Akademie der TARGOBANK bereichern den Dienstleistungssektor. Im Freizeitbereich sind das Freizeit- und Erholungsbad „life-ness“, das Segelfluggelände und die dem Stadtgebiet benachbarten Talsperren erwähnenswert.

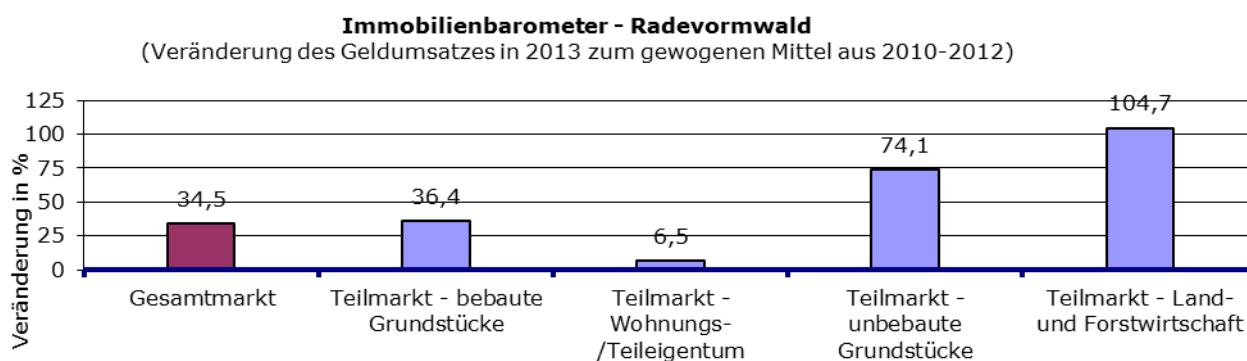
Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV und Stadt Radevormwald

Aktuell veräußert die Stadt Radevormwald Baugrundstücke in dem kleineren Wohngebiet „Wasserturmstraße“ am südöstlichen Siedlungsrand. Etwa die Hälfte der insgesamt 34 Wohnbaugrundstücke stehen noch zum Verkauf. Im Baugebiet „Loh'sche Weide“ im Ortsteil Bergerhof können nur noch wenige der insgesamt 74 Baugrundstücke über die Stadt erworben werden.

Am östlichen Stadtrand von Radevormwald im Bebauungsplangebiet Gewerbegebiet Ost, Bereich Rädereichen stehen noch diverse Gewerbe- und Industrieflächen zur Verfügung.

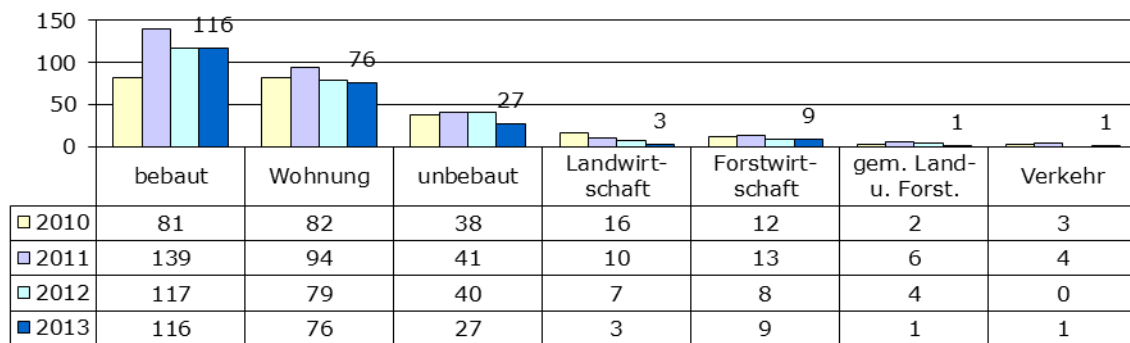
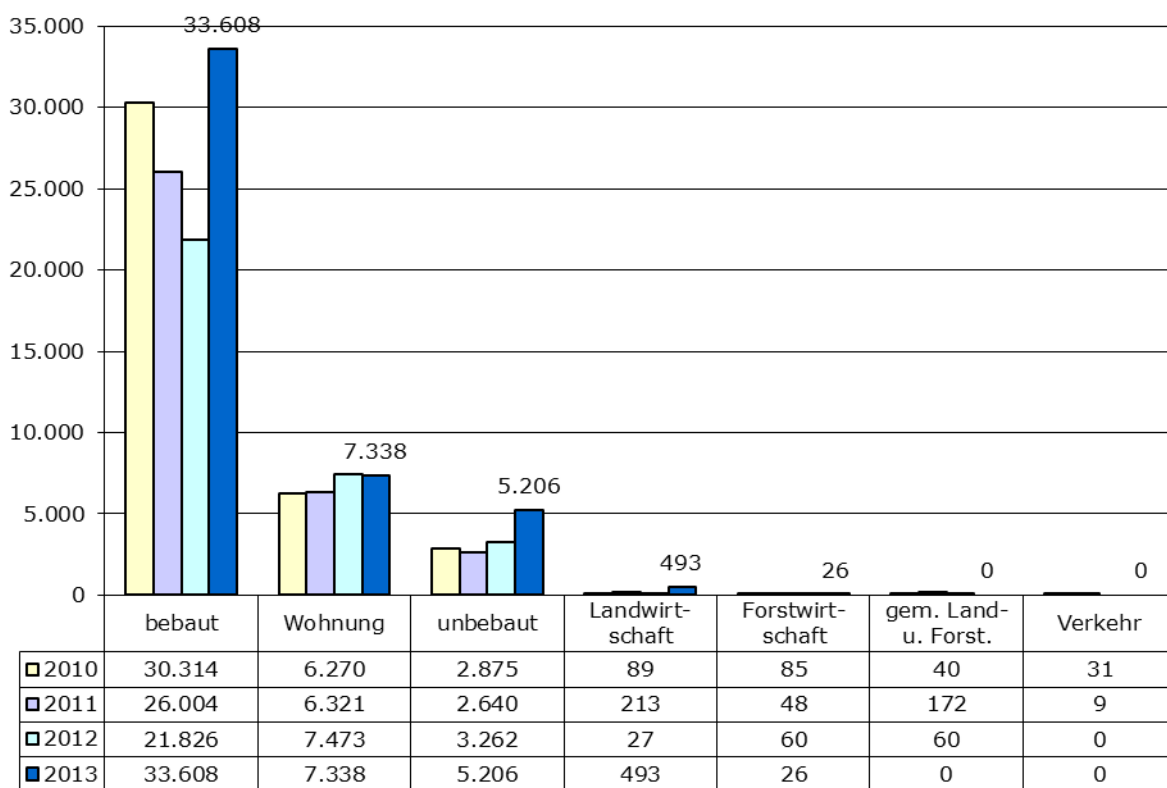
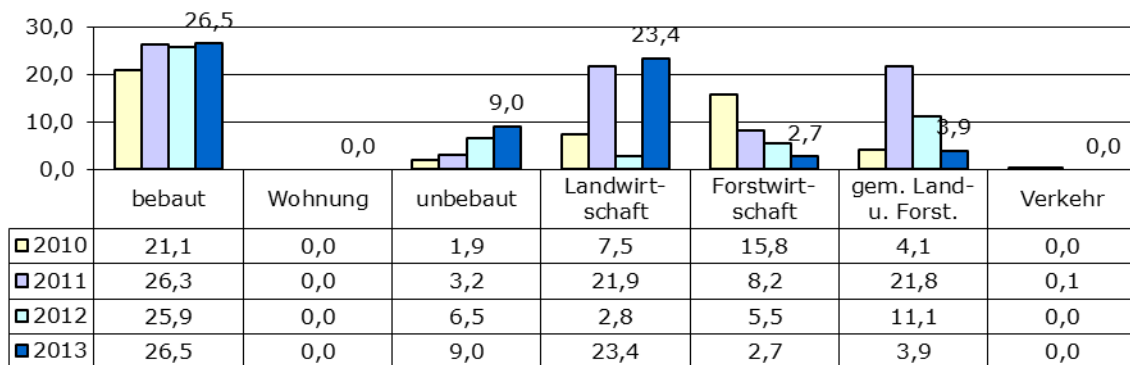
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Februar 2014.)

Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Radevormwalder Grundstücksmarktes in 2013 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Radevormwald auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2010	238	40.284	51,4
2011	310	35.722	81,9
2012	257	32.900	52,1
<b>2013</b>	<b>238</b>	<b>47.170</b>	<b>65,8</b>

**Anzahl** der Kaufverträge in Radevormwald bezogen auf die Teilmärkte**Geldumsatz [Tsd. €]** in Radevormwald bezogen auf die Teilmärkte**Flächenumsatz [ha]** in Radevormwald bezogen auf die Teilmärkte



#### 4.7.10 Gemeinde Reichshof

Reichshof liegt im Südosten des Oberbergischen Kreises. Kreisangehörige Nachbarn sind Morsbach, Waldbröl, Nümbrecht, Wiehl, Gummersbach und Bergneustadt. Im Osten grenzt die Gemeinde an den Kreis Olpe und an Rheinland-Pfalz. Höchste Erhebung ist die Silberkuhle mit 514 m über NN. Wiehl, Wiehltalsperre und Steinagger sind die bedeutenden Gewässer.

Mit einer Fläche von etwa 115 km<sup>2</sup> ist Reichshof die zweitgrößte Gemeinde im Oberbergischen Kreis. Die Einwohnerzahl liegt bei rund 18 760. Wesentliche Erwerbszweige sind die Herstellung von Eisen-, Blech- und Metallwaren, Baugewerbe, Fahrzeugbau, Elektrotechnik und Maschinenbau. In Eckenhagen befindet sich die Gesamtschule.

Rund um den heilklimatischen Kurort Eckenhagen hat sich der Fremdenverkehr zu einem Wirtschaftsfaktor entwickelt. Sehenswert sind die barocke Pfarrkirche in Eckenhagen und die ehemalige gräfliche Rentei in Denklingen, dem Verwaltungssitz der Gemeinde. Kurgästen und Urlaubern sind das Monte Mare Freizeitbad Eckenhagen mit seiner in Neugestaltung begriffenen Saunalandschaft, der benachbarte Affen- und Vogelpark mit Indoor-Erlebnishalle und das Blockhausgebiet ein Begriff.

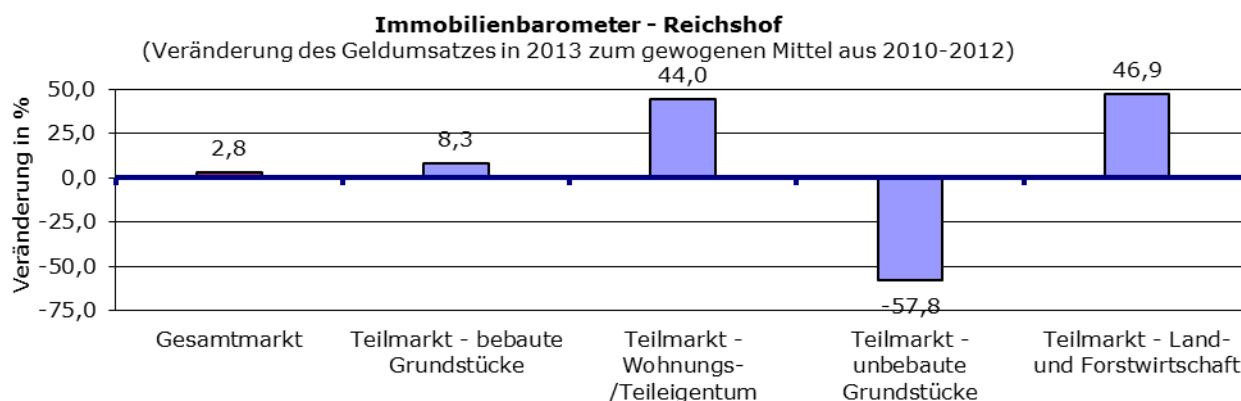
Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

In der Gemeinde Reichshof sind in den letzten Jahren neue Wohnbaugebiete in Denklingen - Auf der Hardt und Eckenhagen - Vor der Gemeinde entstanden. Im Ortsteil Hahnbusche ist ein neues Baugebiet mit 15 Grundstücken erschlossen worden, von denen bereits der überwiegende Teil veräußert werden konnten. Auch in Hunsheim werden Baugrundstücke an einer neuen Erschließungsstraße veräußert. Zusätzlich zu diesen Baugebieten gibt es in den verschiedenen Ortschaften der Gemeinde Reichshof noch diverse Baugrundstücke, die sich in privater Hand befinden und deren Bebauung oder Verkauf daher von den Eigentümern betrieben wird.

Zwischen Bergneustadt und der Gemeinde Reichshof besteht eine interkommunale Zusammenarbeit für das Gewerbegebiet Wald-Wehnraht in Reichshof. Die Erschließungsarbeiten im IV. und V. Planabschnitt sind abgeschlossen, die Flächen werden vermarktet und können bebaut werden.

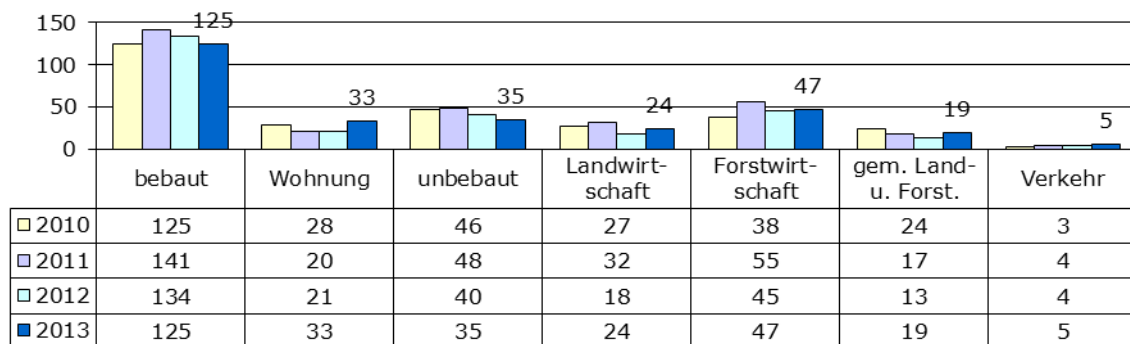
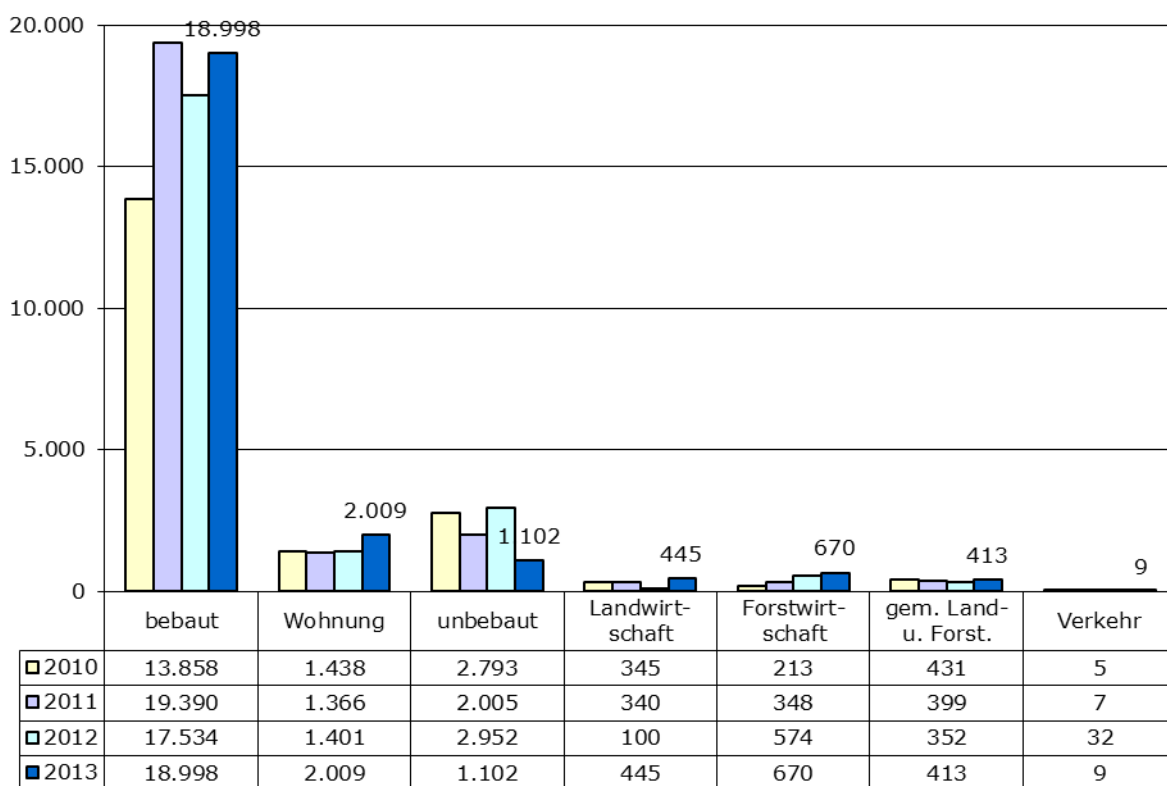
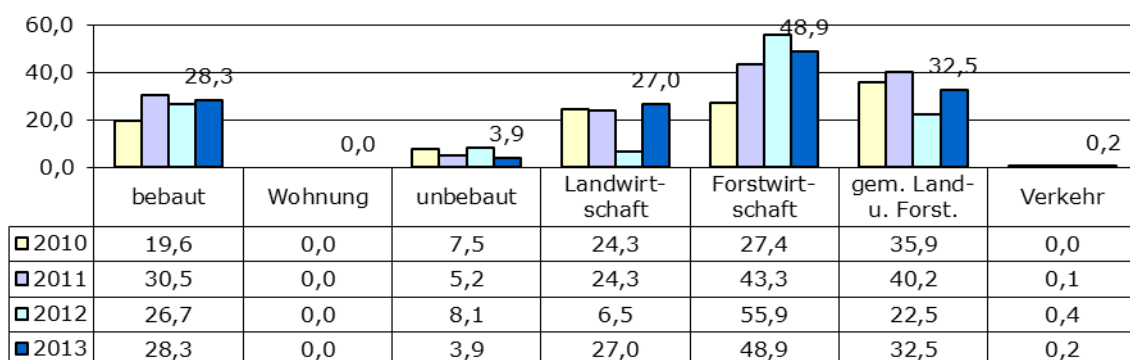
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Februar 2014)

Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Reichshofer Grundstücksmarktes in 2013 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Reichshof auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2010	295	21.047	132,8
2011	317	23.854	143,7
2012	276	23.089	120,4
<b>2013</b>	<b>288</b>	<b>23.646</b>	<b>140,8</b>

**Anzahl** der Kaufverträge in Reichshof bezogen auf die Teilmärkte

**Geldumsatz [Tsd. €]** in Reichshof bezogen auf die Teilmärkte

**Flächenumsatz [ha]** in Reichshof bezogen auf die Teilmärkte


#### 4.7.11 Stadt Waldbröl

Waldbröl liegt im Süden des Oberbergischen Kreises, den Gemeinden Morsbach, Nümbrecht und Reichshof sowie dem Rhein-Sieg-Kreis benachbart. Die höchsten Erhebungen reichen an 400 m über NN heran. An Gewässern sind der Waldbrölbach und der Schnörringer Bach zu erwähnen.

Die Stadt Waldbröl hat heute rund 18 910 Einwohner bei einer Fläche von etwa 63 km<sup>2</sup>. Mit dem Gewerbegebiet Boxberg/Hermesdorf wurde für die Waldbröler Industrie eine verlässliche Grundlage geschaffen. Darüber hinaus ist der Einzelhandels- und Dienstleistungssektor in Waldbröl von Gewicht.

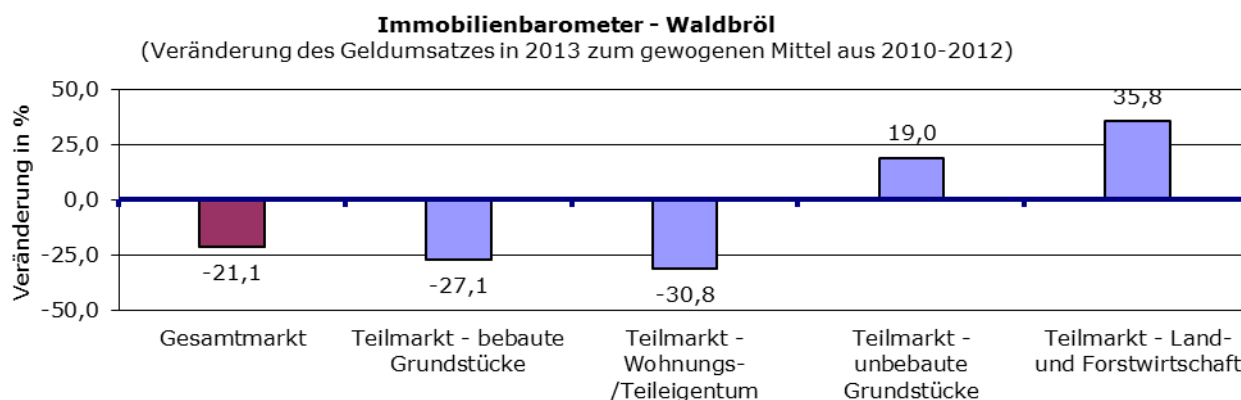
Waldbröl weist ein Gymnasium, eine Gesamtschule, eine Realschule, eine Hauptschule und ein Berufskolleg auf. Die ehemalige Bundeswehrakademie wird seit 2008 als Europäisches Buddhismus-Zentrum genutzt. Das Kreiskrankenhaus Waldbröl ist akademisches Lehrkrankenhaus und dient der regionalen Spitzenversorgung und wird seit 2008 gemeinsam mit dem Kreiskrankenhaus Gummersbach in einer Holding geführt. Die Landesjustizverwaltung hat sich mit dem 2010 erstellten Neubau des Amtsgerichts auf den Standort Waldbröl festgelegt. Sehenswert ist die evangelische Kirche mit Turm und Taufstein aus dem 12. Jahrhundert. Überregionale Bedeutung hat der Waldbröler Vieh- und Krammarkt.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

Neubaugelände größeren Umfangs werden im Gebiet der Stadt Waldbröl derzeit nicht ausgewiesen. Der Rat der Stadt Waldbröl berücksichtigt dabei den Rückgang der Baulandnachfrage. Kleinteiligen Entwicklungen wird der Vorzug gegeben. In den Bereichen „Bitzenweg“, „Büscherhof“ und „Escherhof“ werden Baugrundstücke angeboten. Zur weiteren Bereitstellung von Gewerbeflächen befindet sich Waldbröl in einer interkommunalen Zusammenarbeit mit den Gemeinden Morsbach und Nümbrecht. Im Bereich des Gewerbeparks „Hermesdorf“ stehen zz. noch rund 6 Hektar Gewerbefläche zur Verfügung. Auf dem Gelände der ehemaligen Nutscheid-Kaserne entsteht ab 2014 das Projekt „Panabora“ als Informations- und Bildungszentrum sowie ein Tourismusangebot.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Februar 2014.)

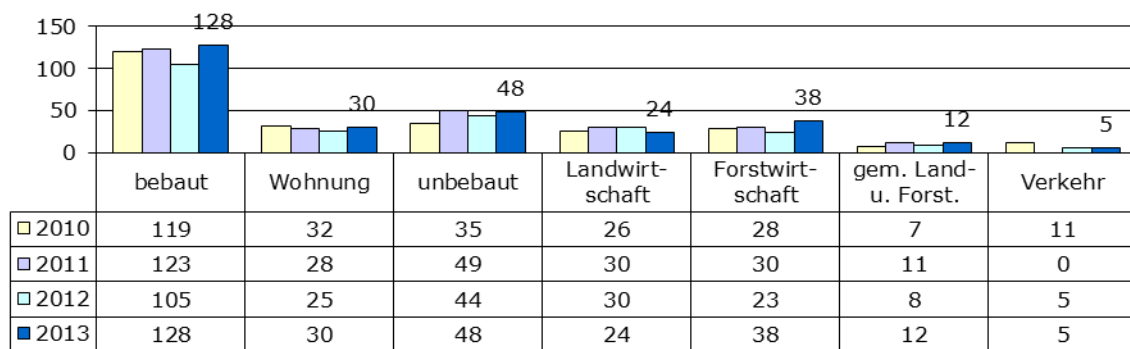
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Waldbröler Grundstücksmarktes in 2013 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



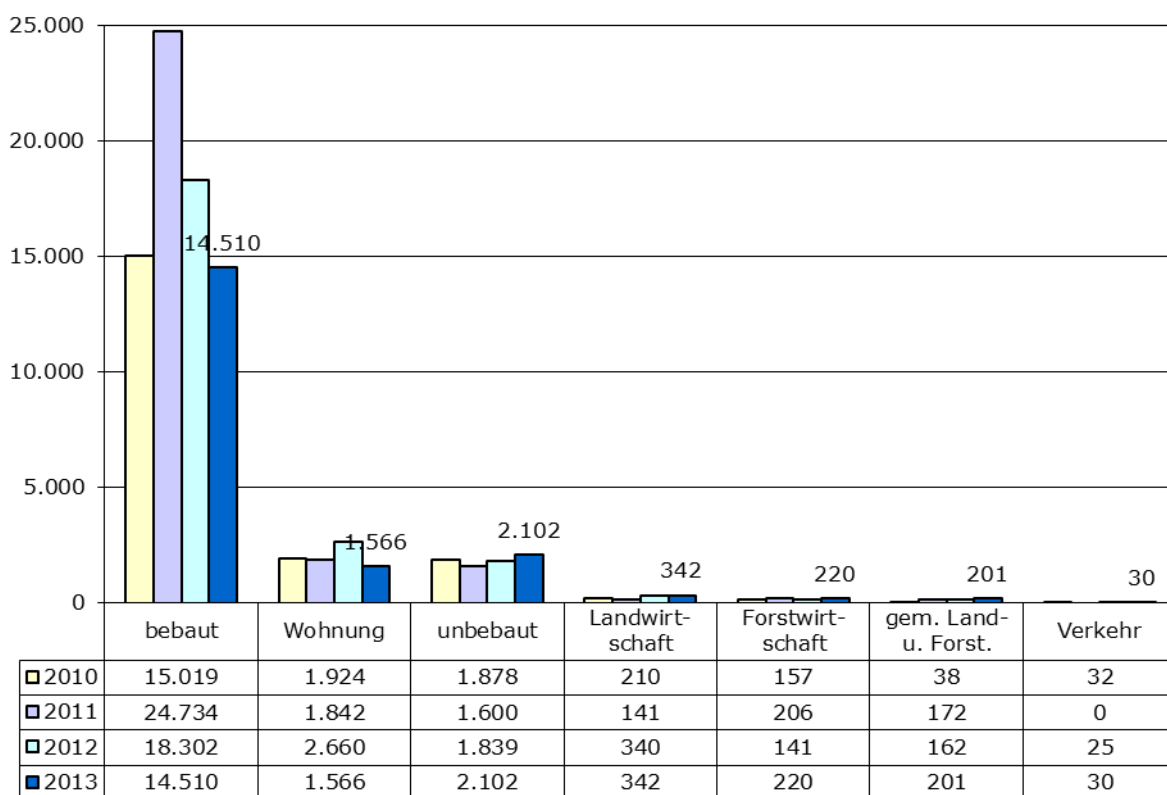
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Waldbröl auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2010	261	19.827	204,3
2011	272	28.726	81,7
2012	241	23.498	72,0
<b>2013</b>	<b>286</b>	<b>19.426</b>	<b>99,8</b>

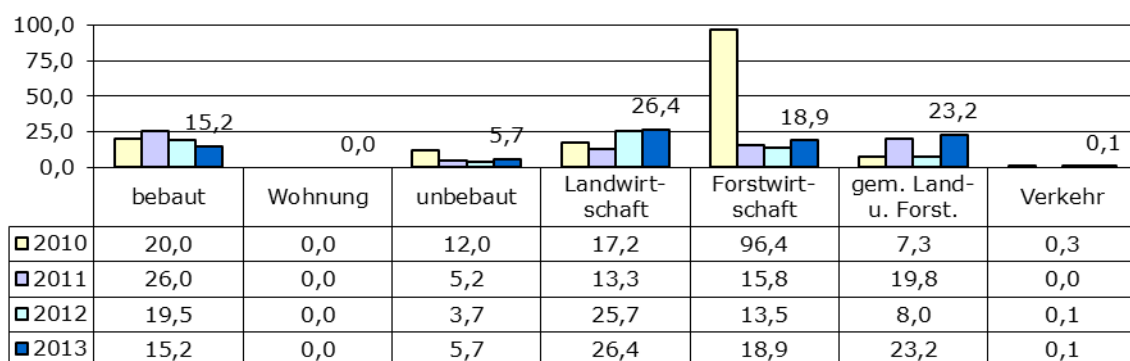
### Anzahl der Kaufverträge in Waldbröl bezogen auf die Teilmärkte



### Geldumsatz [Tsd. €] in Waldbröl bezogen auf die Teilmärkte



### Flächenumsatz [ha] in Waldbröl bezogen auf die Teilmärkte



#### 4.7.12 Stadt Wiehl

Wiehl liegt nahezu zentral im Oberbergischen Kreis, direkt an der Autobahn A4 Köln - Olpe. Das Stadtgebiet grenzt im Norden an die Kreisstadt Gummersbach, im Westen an die Gemeinde Engelskirchen und den Rhein-Sieg-Kreis, im Süden an die Gemeinde Nümbrecht und im Osten an die Gemeinde Reichshof. Höchste Erhebung ist der Immerkopf mit 364 m über NN. Von Südost nach Nordwest durchquert der Fluss Wiehl das Stadtgebiet, um in die Agger zu münden.

Wiehl hat heute rund 25 220 Einwohner bei einer Fläche von gut 53 km<sup>2</sup>. Die gemeindliche Produktionspalette zeigt Erzeugnisse des Fahrzeug- und Maschinenbaus, der Stahlverarbeitung und der Kunststoffverarbeitung sowie der Chemischen Industrie.

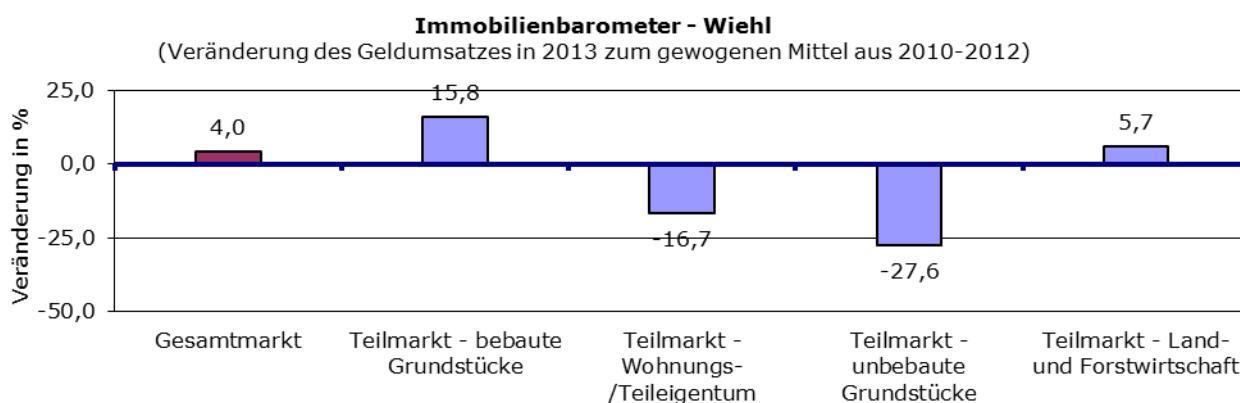
In Wiehl befinden sich ein Gymnasium, eine Realschule und eine Hauptschule und mehrere Grundschulen. Im Freizeitbereich sind insbesondere der städtische Freizeitpark, die Tropfsteinhöhle, das sonnenbeheizte Freibad, die Eissporthalle und die Motocross-Rennstrecke in Bielstein zu nennen.

Quelle: Stadt Wiehl

Im Wiehler Baumhof entstehen weitere komfortable Wohneinheiten. Des Weiteren werden im Zuge der Aufstellung des Integrierten Handlungskonzeptes (IHK) für den Ortskern von Wiehl einige innenstadtnahe Bereiche städtebaulich neu geordnet. In Bielstein wird zurzeit ebenfalls im Rahmen des IHK der Ortskern umgestaltet. Im Bielsteiner Haus entstehen dabei neue Wohnungen. In Drabenderhöhe bietet sich die Möglichkeit, im Anschluss an den neu geschaffenen Kreisverkehr, neue Arbeitsplätze an einem Gewerbestandort anzusiedeln. Auch an weiteren Stellen im gesamten Stadtgebiet entstehen ständig neue Gebäude unter Nutzung von bisherigen Brachflächen. Darüber hinaus werden im gewerblichen Bereich durch Überplanung der bestehenden Gewerbegebiete die bisherigen Standorte optimiert, sodass auch dort Betriebsergänzungen und Erweiterungen möglich sind.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Februar 2014.)

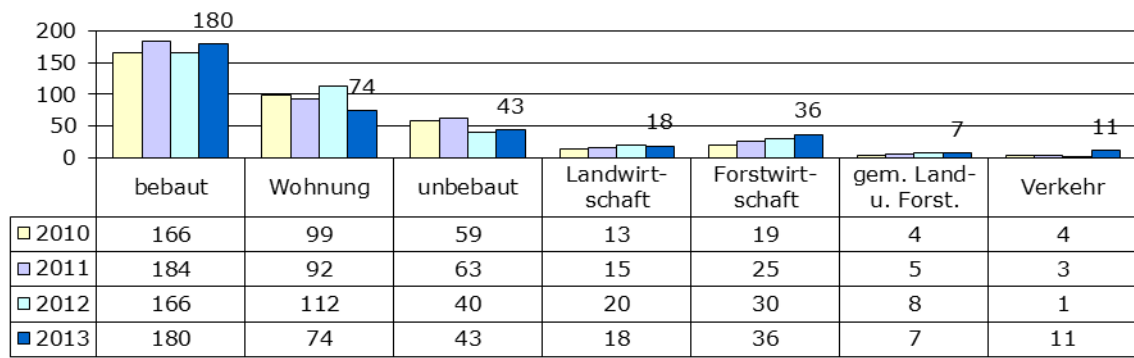
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Wiehler Grundstücksmarktes in 2013 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



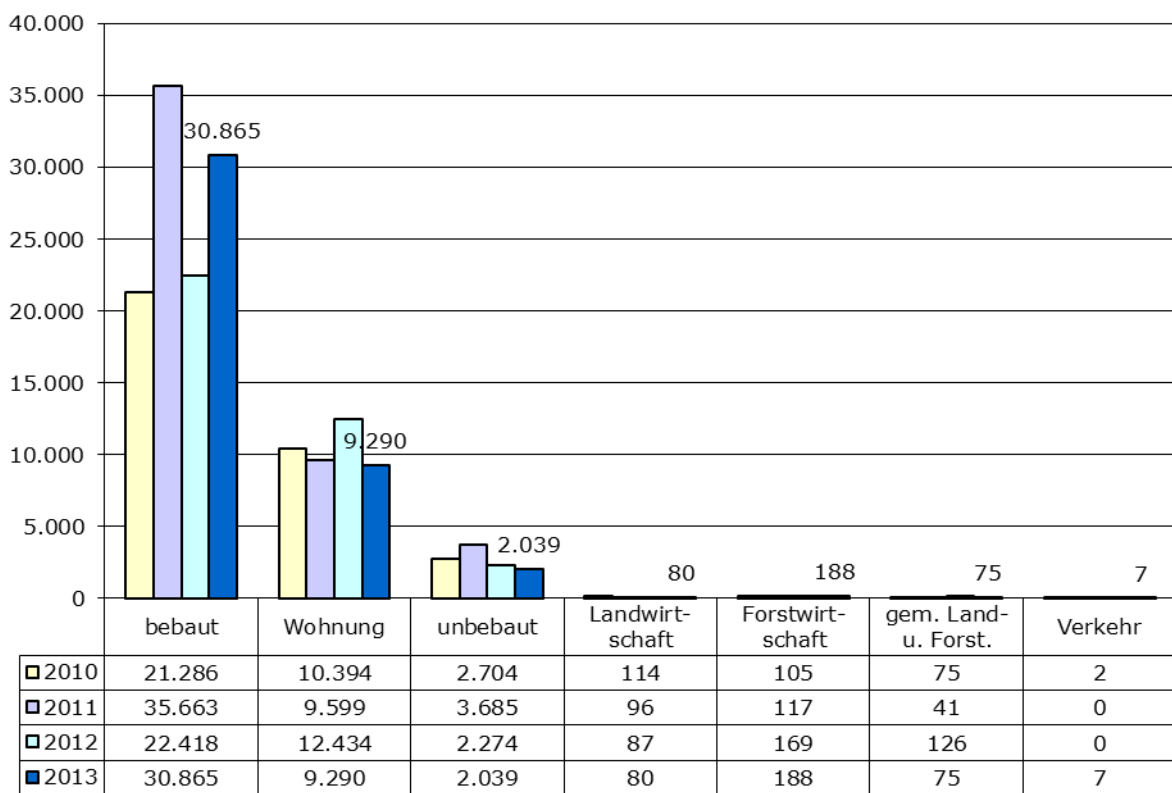
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Wiehl auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2010	365	34.680	54,8
2011	387	49.201	55,7
2012	383	37.747	59,9
<b>2013</b>	<b>372</b>	<b>42.689</b>	<b>61,8</b>

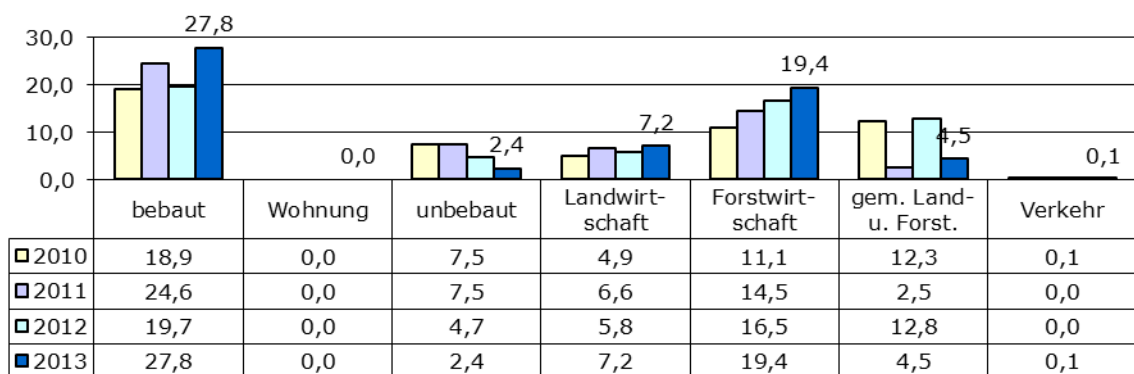
### Anzahl der Kaufverträge in Wiehl bezogen auf die Teilmärkte



### Geldumsatz [Tsd. €] in Wiehl bezogen auf die Teilmärkte



### Flächenumsatz [ha] in Wiehl bezogen auf die Teilmärkte



#### 4.7.13 Stadt Wipperfürth

Wipperfürth liegt im nördlichen Teil des Oberbergischen Kreises. Im Westen grenzt die Stadt an den Rheinisch-Bergischen Kreis, im Osten an den Märkischen Kreis. Kreisangehörige Nachbarn sind Hückeswagen, Radevormwald, Marienheide und Lindlar. Größere Gewässer sind die Wipper, ab Ohl Wupper genannt, Neyetalsperre und Silbertalsperre. Darüber hinaus gehören Teile der Kerspe- und der Bevertalsperre zum Stadtgebiet.

Heute hat Wipperfürth rund 21 440 Einwohner und ist mit einer Fläche von 118 km<sup>2</sup> die größte Gemeinde im Oberbergischen Kreis. Wipperfürth hat eine gesunde Wirtschaftsstruktur mit vornehmlich mittelständigen Industrie- und Handwerksbetrieben sowie einer leistungsfähigen Landwirtschaft. Elektrotechnische Industrie, Armaturenherstellung, Kabelproduktion, Kunststoff- und Metallverarbeitung und Maschinenbau sind die bedeutendsten Industriezweige. Das Angebot im privaten und öffentlichen Dienstleistungssektor (Dienststellen der Agentur für Arbeit, des Amtsgerichts, des Finanzamtes sowie der Prüfstelle des TÜV) ist mit rd. 3800 Arbeitsplätzen in Wipperfürth besonders attraktiv.

Neben einem Krankenhaus bietet Wipperfürth verschiedene Grundschulen, eine Hauptschule, eine Realschule, zwei Gymnasien, drei Sonderschulen sowie die beruflichen Schulen mit integrierter Fachoberstufe an. Von wirtschaftlicher Bedeutung ist der Verkehrslandeplatz Neye mit einer Vielzahl von Starts und Landungen auch im Geschäftsreiseverkehr. Sehenswert sind die romanische Pfarrkirche St. Nikolaus und die kleinteilige, überwiegend durch Fachwerk geprägte Innenstadt mit zahlreichen Geschäften und Gastronomie. In den von alten Bürger- und Kaufmannshäusern geprägten Häuserzeilen findet man ein großes Angebot an Waren des täglichen Bedarfs wie z.B. Lebensmittel, sowie eine große Palette von Waren des langfristigen Bedarfs wie Bekleidung, Schmuck, Elektronik, Möbel u. a. m.

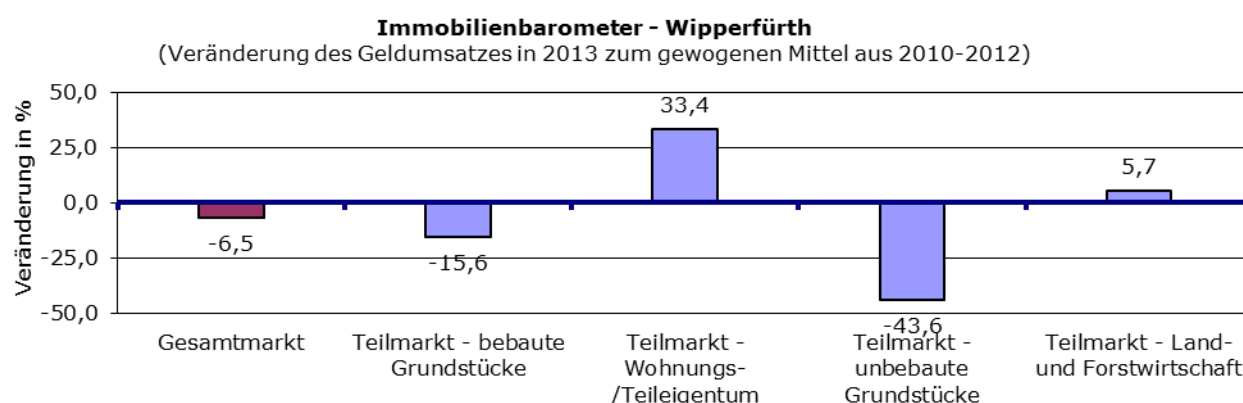
Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV und Stadt Wipperfürth

Am 14.12.2005 hat der Rat der Stadt Wipperfürth einen Grundsatzbeschluss zum kommunalen Baulandmanagement in Wipperfürth gefasst. Eine Neuentwicklung von Bauland findet zukünftig nur unter diesen Voraussetzungen statt. Die Ziele gelten für neu zu schaffendes Wohn- und Gewerbebauland und beinhalten u. a. die Sicherung von preiswertem Wohnbauland für junge Familien mit Kindern sowie eine gerechte Verteilung der Kosten, die mit der Baulandentwicklung verbunden sind.

Zurzeit erfolgt die Vermarktung von Wohnbauland in den Baugebieten Hilgersbrücke, Siebenborn-West Teil 2, Neyemündung, Silberberg, Felderhofer Kamp, Neyetal und Kreuzberg-Lehmkuhlen.

(Die Aussagen über Wohnbauflächen beziehen sich auf den Stand Februar 2014.)

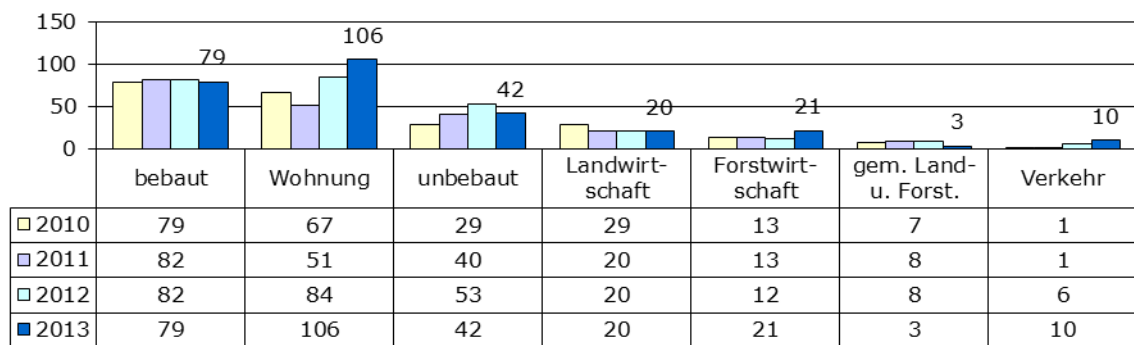
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Wipperfürther Grundstücksmarktes in 2013 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



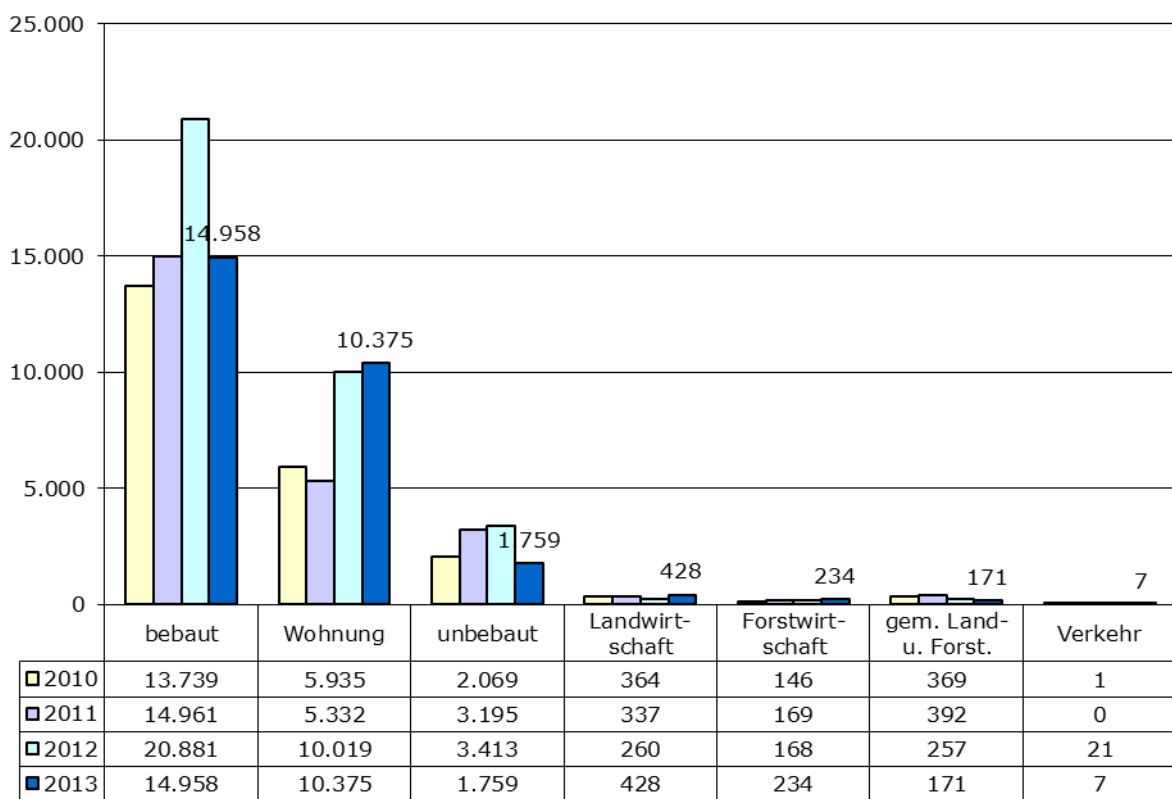
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Wipperfürth auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2010	231	23.526	92,1
2011	220	25.093	106,5
2012	278	36.638	131,5
<b>2013</b>	<b>287</b>	<b>28.621</b>	<b>89,1</b>

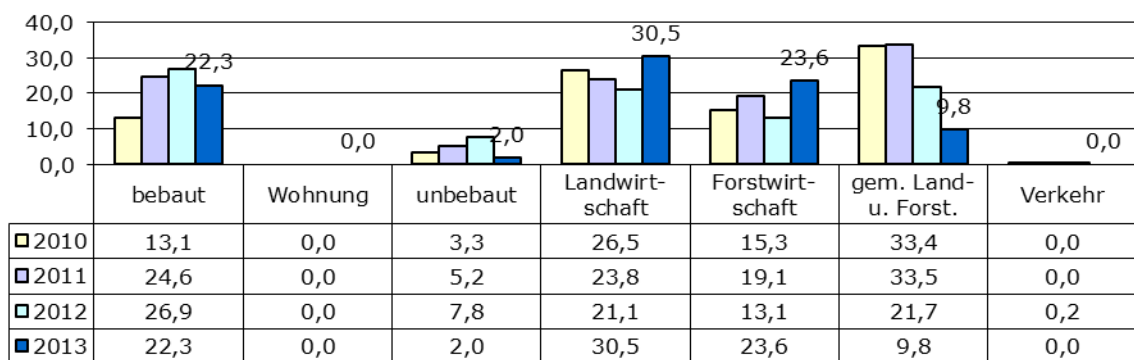
### Anzahl der Kaufverträge in Wipperfürth bezogen auf die Teilmärkte



### Geldumsatz [Tsd. €] in Wipperfürth bezogen auf die Teilmärkte



### Flächenumsatz [ha] in Wipperfürth bezogen auf die Teilmärkte





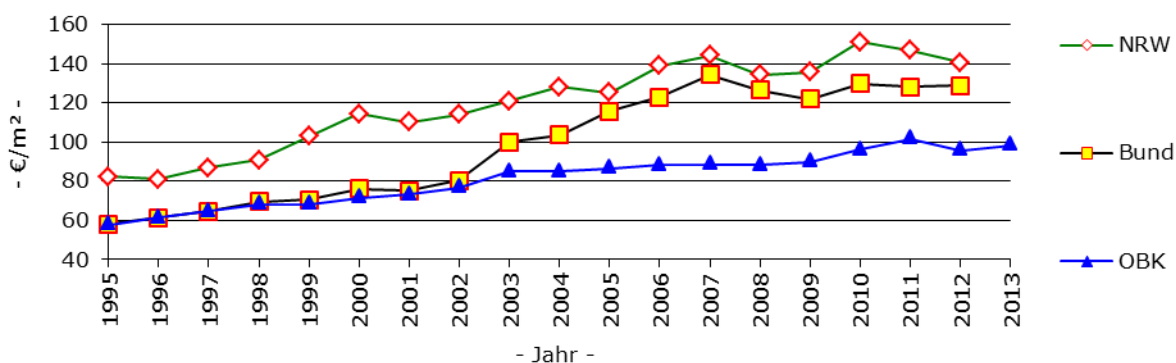


## 5. Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Individueller Wohnungsbau

Es konnte kein signifikanter Unterschied des Preisniveaus für I oder II-geschossige Bauweise des individuellen Wohnungsbaues festgestellt werden. Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt verschiedenen Einflüssen, wie u. a. der allgemeinen Wirtschaftssituation und dem Kapitalmarkt. Nachfolgend werden die durchschnittlichen Baulandpreise der jeweiligen Jahre von Oberberg (OBK), NRW und dem Bund gegenüber gestellt. Die Werte für NRW und des Bundes lagen für 2013 noch nicht vor. Der **durchschnittliche Baulandwert** betrug in Oberberg in 2013 **98,50 €/m<sup>2</sup>** bei einer Standardabweichung von **± 46,90 €/m<sup>2</sup>**. Der Median lag bei 90,50 €/m<sup>2</sup>. Die Baulandgrößen lagen zwischen 200 und 2730 m<sup>2</sup>, i.M. bei 817 m<sup>2</sup>.

Vergleich durchschnittlicher Baulandpreise OBK / NRW / Bund



### 5.2 Geschosswohnungsbau

Auf Grund der wenigen auswertbaren Kaufpreise kann davon ausgegangen werden, dass für Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (ohne sozialen Wohnungsbau) Bodenpreise gezahlt werden, die mit ähnlich ausgenutzten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus vergleichbar sind.

### 5.3 Gewerbliche Bauflächen

Das Preisniveau im Bereich des Gewerbebaulandes war im Oberbergischen Kreis in den letzten Jahren relativ konstant. Dies zeigte sich auch in 2013. Es konnte keine Preisentwicklung für gewerbliches Bauland in 2013 festgestellt werden, so dass die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland weitestgehend unverändert übernommen wurden. Der durchschnittliche **Gewerbebaulandwert** (ebf) betrug im Kreis **42,10 €/m<sup>2</sup> ± 7,57 €/m<sup>2</sup>**. Dieser Wert wurde aus 31 Kauffällen abgeleitet. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 7654 m<sup>2</sup> (Spanne 400 m<sup>2</sup> bis 60 120 m<sup>2</sup>).

Für die Grundstücke, die zur **gewerblichen Nutzung mit dem Schwerpunkt Handel oder Dienstleistungsgewerbe** vorgesehen sind, z.B. großflächige Bau- und Supermärkte, liegt der Bodenpreis deutlich über Wohnbaulandpreisen und über den Gewerbebauandwerten.

Es liegen insgesamt 19 auswertbare Verträge für derartige Flächen (Jahrgänge 2002 – 2013) vor, die ca. das **2-fache** des umliegenden Mischgebietspreises erzielten. Das Verhältnis zu den Gewerbebauandwerten betrug etwa **5:1**. Abbruchkosten wurden ggf. erfragt und berücksichtigt (dem Kaufpreis zugerechnet).

#### 5.4 Erbbaugrundstücke

Der Teilmarkt Erbbaurechte spielt im Oberbergischen Kreis lediglich eine untergeordnete Rolle. Im langjährigen Durchschnitt werden jährlich rd. 10 Erbbaurechtsverträge abgeschlossen. Die Auswertung der Erbbaurechtsverträge (Wohnbebauung) der Jahre 2008 – 2012 ergibt einen **durchschnittlichen Erbbauzins für Neuabschlüsse** von **4,2 % ± 1,5 %** des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes (2013 keine Verträge). Der **Median** betrug **4,2 %**. Für diese Auswertung konnten 18 Verträge, die vorrangig aus Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wiehl und Wipperfurth stammen, herangezogen werden.

#### 5.5 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Oberbergischen Kreis wurden im Jahr 2013 mit 333 rd. 8 % mehr forstwirtschaftliche Kaufverträge als im Vorjahr abgeschlossen. Der Umsatz dieser Flächen betrug rd. 254 Hektar (-18 %), was rd. 0,07 % der Waldfläche des Kreises entspricht. Von den 333 Kauffällen wurden rd. 19 % im Nordkreis mit einem Flächenanteil von 24 %, 39 % im mittleren Kreisgebiet (Flächenanteil rd. 33 %) und 42 % im Südkreis (Flächenanteil 43 %) abgeschlossen.

Für die weitere Auswertung wurden nur Kauffälle berücksichtigt, deren Gesamtfläche über 1000 m<sup>2</sup> betrug. Von den verbleibenden 301 Kauffällen bezogen sich rd. 23 % auf Flächen, die größer als 1 Hektar waren.

Der Mittelwert aller untersuchten Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen ohne Aufwuchs aus 2013 beträgt 0,43 €/m<sup>2</sup> bei einer Standardabweichung von ± 0,10 €/m<sup>2</sup> und einem Median von 0,43 €/m<sup>2</sup>. Hierfür konnten 18 Kauffälle ausgewertet werden. Damit liegt das Preisniveau 2% über dem Vorjahresniveau. Die durchschnittliche Fläche lag bei 2750 m<sup>2</sup>.

Auf dieser Grundlage beschloss der Gutachterausschuss in den Sitzungen vom 28./29.01.2014 einen **Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen** (ohne Aufwuchs) für alle Gemeinden des Oberbergischen Kreises zum Stichtag 1.1.2014 von **0,45 €/m<sup>2</sup>**.

Der forstwirtschaftliche Bodenpreis für das Einzelgrundstück wird jedoch letztendlich von recht unterschiedlichen Faktoren (Lage, Bodenqualität, Rücke- und Abfuhrmöglichkeit, etc.) bestimmt.

**Der Aufwuchs sollte im Einzelfall unter forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten (Holzart, Qualität, Alter, Bestockungsgrad, Pflege des Bestandes etc.) getrennt bewertet werden.**

Aus dem 2013er Datenmaterial konnten folgende **Durchschnittswerte (Boden mit Aufwuchs)** ermittelt werden:

**Laubwald: 1,10 €/m<sup>2</sup> (± 0,45 €/m<sup>2</sup>) Median 1,00 €/m<sup>2</sup> Anz. 38 mittl. Fläche 6540 m<sup>2</sup>**  
(incl. Bauernwald) (+ 0,0 % gegenüber 2012)

**Mischwald: 1,05 €/m<sup>2</sup> (± 0,45 €/m<sup>2</sup>) Median 1,00 €/m<sup>2</sup> Anz. 107 mittl. Fläche 9080 m<sup>2</sup>**  
(Laub- und Nadelholz) (+0,0 % gegenüber 2012)

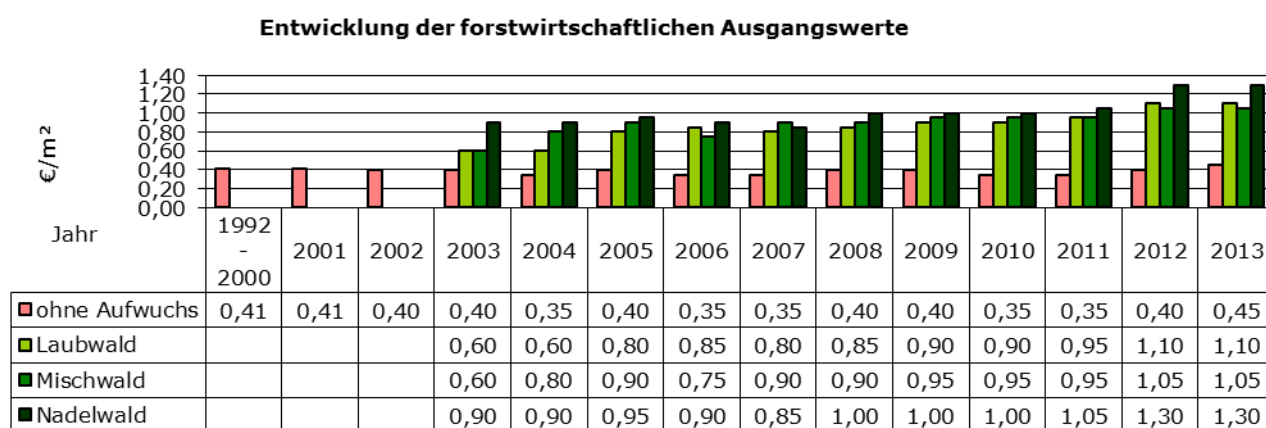
**Nadelwald: 1,30 €/m<sup>2</sup> (± 0,55 €/m<sup>2</sup>) Median 1,20 €/m<sup>2</sup> Anz. 53 mittl. Fläche 6520 m<sup>2</sup>**  
(vorwiegend Fichten) (+ 0,0 % gegenüber 2012)

(Werte wurden auf 5 Cent gerundet, statistische Begriffe siehe Anhang E)

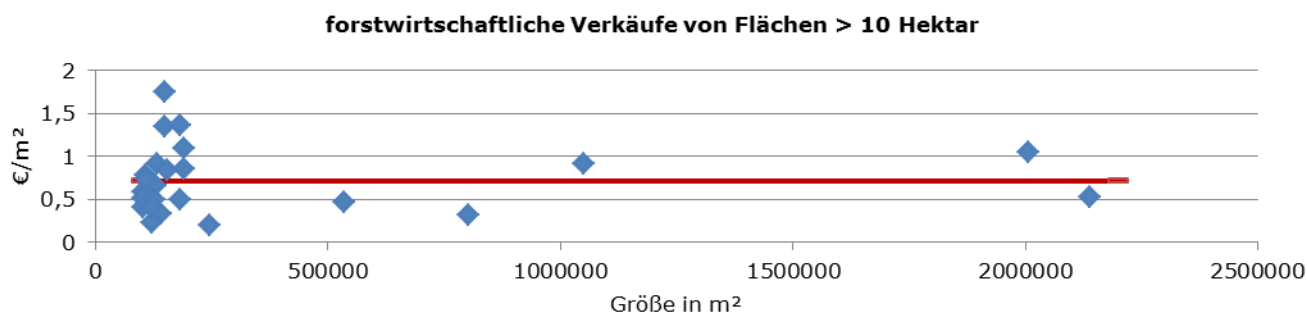
Eine Untersuchung, ob regional unterschiedliche forstwirtschaftliche Bodenpreise gezahlt werden, zeigte auf der Basis der Werte von 2012 und 2013 keine signifikanten Unterschiede. Des Weiteren konnte keine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße nachgewiesen werden.

Nachfolgend ist die Preisentwicklung der durchschnittlichen forstwirtschaftlichen Preise dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass die Werte von 1992 bis 2000 umgerechnete DM-Werte sind. Ab 2003 wurden durchschnittliche Werte für die unterschiedlichen Aufwuchsarten ermittelt.

Tabelle: Forstwirtschaftliche Preisentwicklung



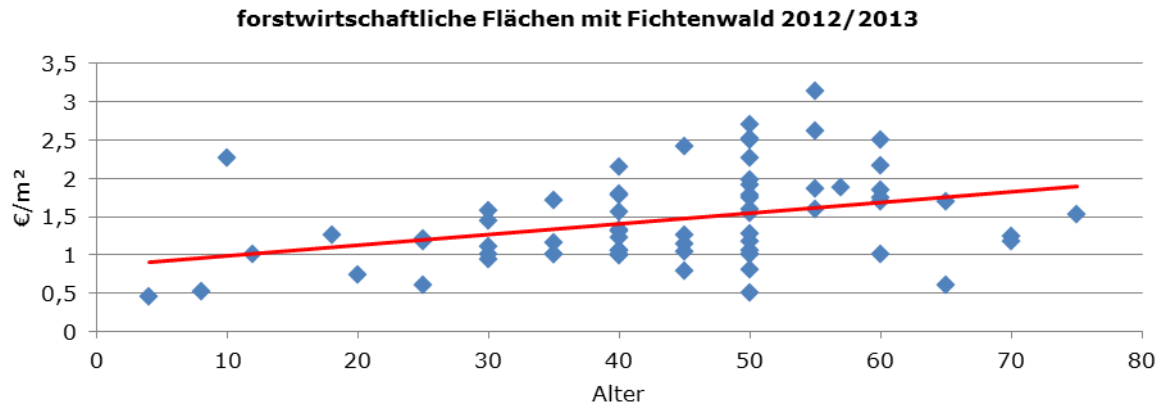
Dem Gutachterausschuss liegen insgesamt 24 Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen aus den letzten 11 Jahren (**2003 bis 2012**) mit Aufwuchs vor, in denen pro Kauffall mehr **als 10 Hektar** veräußert wurden. In 2013 wurde keiner mitgeteilt. Der **Durchschnittswert** dieser Verkäufe beträgt **0,72 €/m<sup>2</sup> (± 0,39 €/m<sup>2</sup>) (Median 0,62 €/m<sup>2</sup>)** (mittlere Fläche rd. 38,5 Hektar) und liegt damit geringfügig unter den Durchschnittswerten der Vorjahre.



Die Flurbereinigungsbehörde hat in 2013 im Flurbereinigungsverfahren Marienheide Grundstücke im Gesamtwert von 77.982 € veräußert. Die Gesamtfläche betrug 65 145 m<sup>2</sup>, so dass sich der Durch-

schnittswert zu 1,20 €/m<sup>2</sup> ergab. Der reine Bodenwert betrug im Mittel 0,42 €/m<sup>2</sup>.

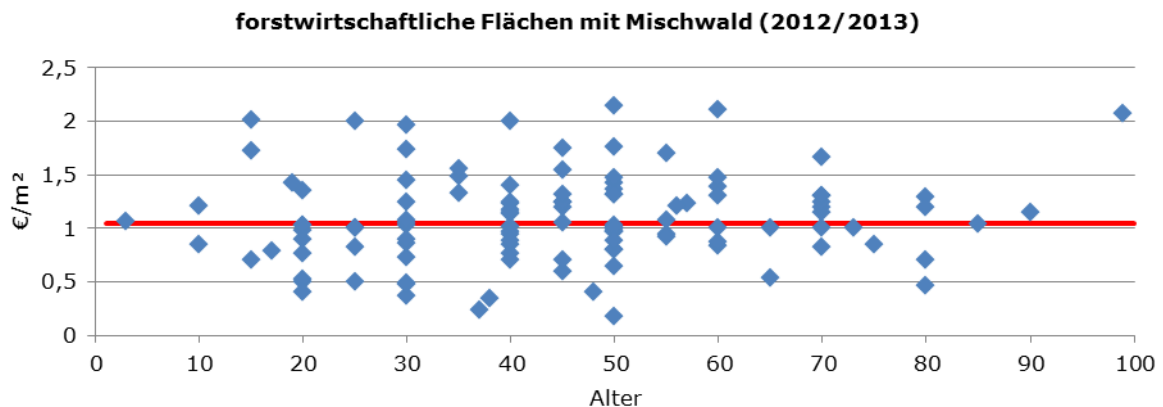
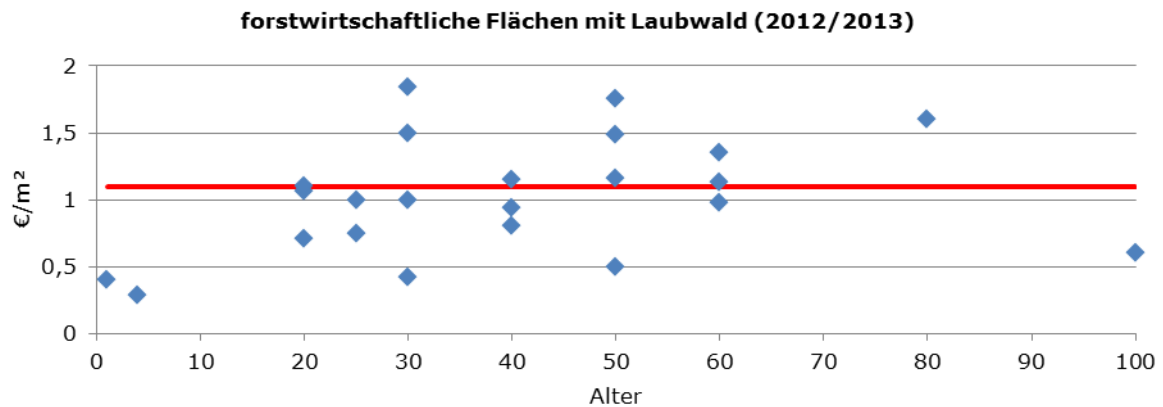
Lediglich bei den forstwirtschaftlichen Flächen, die einen Fichtenbestand aufwiesen, konnte eine Altersabhängigkeit festgestellt werden.



Daraus abgeleitet ergeben sich folgende Werte:

Fichtenbestand incl. Bodenwert (2012/2013)								
Alter in Jahre	10	20	30	40	50	60	70	80
Wert in €/m²	0,94	1,10	1,26	1,41	1,57	1,73	1,89	2,04

Zu beachten ist, dass die Altersangaben von den Käufern gemacht wurden und nicht überprüft werden konnten. Die Verteilung bei den forstwirtschaftlichen Flächen mit Laub- und Mischwald sind nachstehenden Grafiken zu entnehmen.

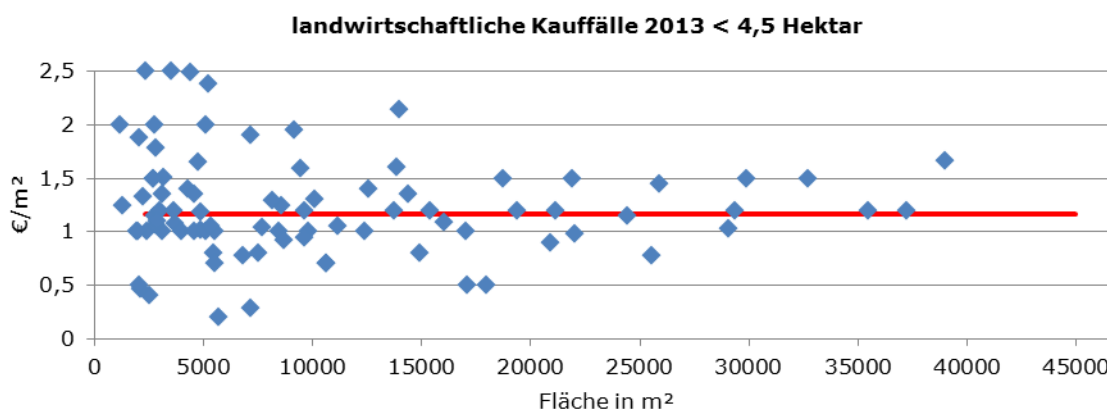


## 5.6 Landwirtschaftliche Flächen

Der Flächenumsatz landwirtschaftlicher Flächen betrug im Jahr 2013 rd. 173,6 Hektar. Das entspricht 0,05 % der gesamtlandwirtschaftlichen Fläche des Kreises.

Das Verhältnis von verkauften Ackerflächen zu Grünland- oder Weideflächen beträgt ca. 1 : 42. Die als Acker eingestuftten Böden sind von ihrer Bonität (natürliche Ertragsbedingungen) her nicht wesentlich besser als entsprechende Grünlandböden. Zudem wird von den oberbergischen Landwirten eine intensive Milchwirtschaft betrieben. Deshalb werden bei den Untersuchungen Acker- und Grünlandböden zusammengefasst.

Für das Jahr 2013 standen insgesamt 175 Kauffälle zur Verfügung; für die Auswertung eigneten sich davon aber nur 83 Fälle. Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der landwirtschaftlichen Verkäufe für den gesamten Oberbergischen Kreis bis 4,5 Hektar Grundstücksgröße.



Für das Jahr 2013 wurde ein Mittelwert für landwirtschaftliche Flächen von 1,17 €/m² bei einer Standardabweichung von  $\pm 0,40$  €/m² und einem Median von 1,15 €/m² ermittelt. Dieser Wert konnte aus 83 Kauffällen abgeleitet werden. Der Wert bezog sich auf eine durchschnittliche Acker-/Grünlandzahl von 37,8. Die mittlere Fläche betrug rd. 10 858 m². Eine Abhängigkeit des Wertes von der Flächengröße konnte nicht nachgewiesen werden.

Auf dieser Grundlage beschloss der Gutachterausschuss in den Sitzungen vom 28./29.01.2014 einen **Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen** für alle Gemeinden des Oberbergischen Kreises zum Stichtag 1.1.2014 von **1,20 €/m²** (bezogen auf eine Acker-/Grünlandzahl 40).

In Abhängigkeit der natürlichen Ertragsbedingungen (Bonität) ist eine Preisspanne von  $\pm 10$  % vom Ausgangswert zu berücksichtigen. Die Ertragsfähigkeit der Böden beträgt im Oberbergischen i.d.R. zwischen 25 und 60 Bodenpunkten (Acker-/Grünlandzahlen). Weitergehende Aussagen zu Bodenwerten in Abhängigkeit zur Bonität sind in den Marktberichten 1992 bis 2007 dargestellt.

Für den Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Fläche sind nicht ausschließlich die obigen Ausgangswerte sondern u. a. auch die folgenden wertbestimmenden Merkmale maßgebend:

- wirtschaftliche Form
- Erschließung
- Tränkmöglichkeit
- Möglichkeit der maschinellen Bewirtschaftung (z.B. Hängigkeit)
- Waldbeschattung

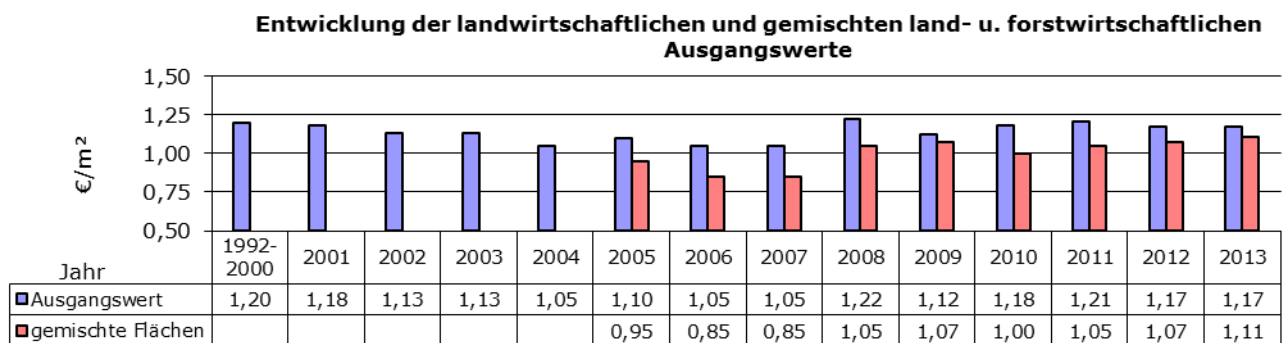
Anzumerken sei hier noch, dass im Berichtszeitraum 2013 ca. 50 % der ausgewerteten landwirtschaftlichen Kauffälle aus dem Südkreis (Flächenanteil 50 %), 25 % aus dem mittleren Kreisgebiet (Flächenanteil 8 %) und 25 % aus dem Nordkreis (Flächenanteil 42 %) stammen.

Erstmals wurden für 2005 **gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen** untersucht. Dabei handelt es sich um Flächen, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden und mit Teilflächen einer forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Da sich die Kaufpreise auf die Gesamtflächen bezogen und eine Differenzierung nicht möglich war, wurde eine gemeinsame Auswertung vorgenommen.

**Gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen** aus dem Berichtszeitraum 2013 wurden mit durchschnittlich **1,11 €/m<sup>2</sup> ( $\pm 0,51$  €/m<sup>2</sup>)** (Anz. 84) gehandelt, der **Median** betrug **1,09 €/m<sup>2</sup>**. Die durchschnittliche Fläche betrug hier rd. 1,5 Hektar, die Spanne der verkauften Flächen lag zwischen rd. 0,1 Hektar und rd. 7,2 Hektar.

Nachfolgende Grafik zeigt die Ausgangswerte für landwirtschaftliche und gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen in der Zusammenstellung seit 1992.

Tabelle: Landwirtschaftliche Preisentwicklung



## 5.7 Höherwertige land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Grundstücksqualität solcher Flächen liegt höher als die Qualität rein landwirtschaftlicher oder forstwirtschaftlicher Flächen, erreicht aber noch nicht die Qualität des Bauerwartungslandes. Früher waren diese Flächen als begünstigte land- und forstwirtschaftliche Flächen beschrieben.

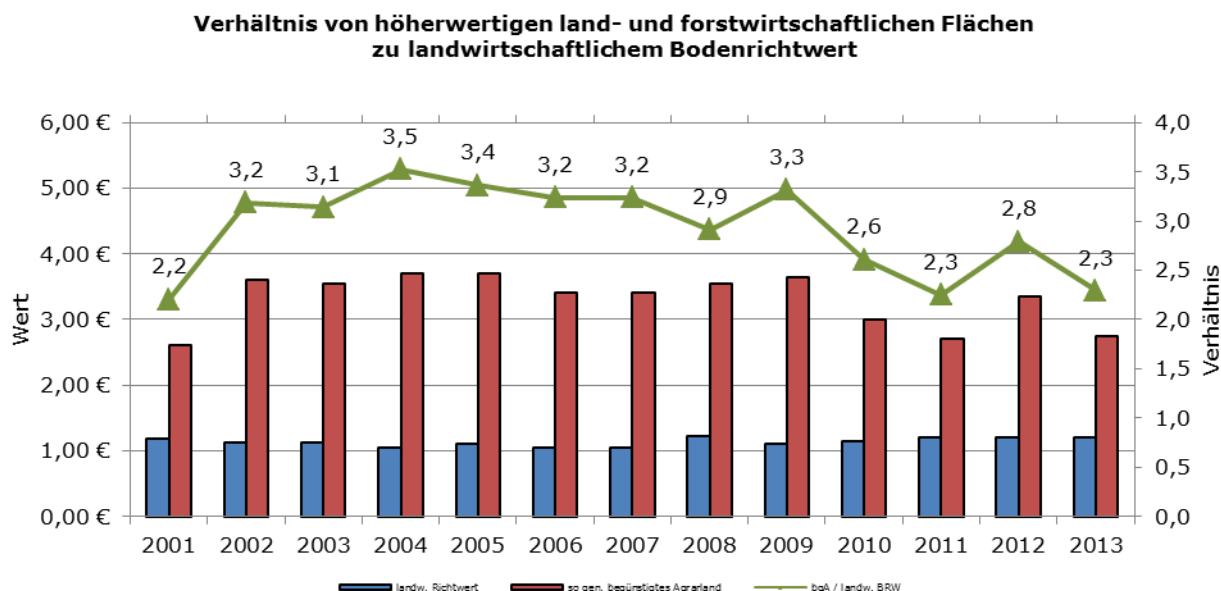
„Begünstigte land- und forstwirtschaftliche Flächen“ sind Flächen, die sich „insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch die Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht“ (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV, in der ImmoWertV 2010 nicht mehr aufgeführt).

Der **Mittelwert** dieser Flächen betrug in 2013

**2,75 €/m<sup>2</sup> bei einer Standardabweichung von  $\pm 1,95$  €/m<sup>2</sup> und einem Median von 2,17 €/m<sup>2</sup>.**

Dieser Wert wurde aus 65 Kaufverträgen abgeleitet und liegt somit 18 % unter dem Vorjahresniveau. Die durchschnittliche Flächengröße betrug rd. 2525 m<sup>2</sup>.

Nachfolgende Grafik zeigt das Verhältnis von den so genannten höherwertigen land- oder forstwirtschaftlichen Flächen zum landwirtschaftlichen Richtwert. Im langjährigen Durchschnitt beträgt das Verhältnis ca. 3:1, Tendenz fallend. D.h. die höherwertigen land- oder forstwirtschaftlichen Flächen werden etwa 2,5 bis 3-mal so hoch gehandelt wie die normalen landwirtschaftlichen Flächen.



## Fischteiche

Für die Auswertung „Fischteiche“ konnten 25 geeignete Kauffälle aus den Jahren 2002 bis 2013 zugrunde gelegt werden.

Es handelte sich um Kaufverträge über Teiche oder Teichanlagen, die gewerblicher oder privater Nutzung zugeordnet wurden. Eine Korrelation zwischen Kaufpreis und Entfernung zum nächsten Siedlungsgebiet konnte nicht nachgewiesen werden. Abhängigkeiten zeigten sich hingegen bei der Art der Nutzung (private oder gewerbliche Nutzung) bzw. bei der Größe der Teichanlagen. Je größer diese waren desto geringer war der Verkaufspreis/m<sup>2</sup>. Die folgende Einteilung gibt die Werte differenziert nach privater und gewerblicher Nutzung wieder.

Tabelle: Fischteiche

Nutzung	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	Standard- abweichung [€/m <sup>2</sup> ]	Median [€/m <sup>2</sup> ]	Anzahl	Durchsch. Fläche [m <sup>2</sup> ]
Privat	<b>2,75</b>	± 2,45	2,10	17	rd. 6 250
Gewerbe	<b>4,15</b>	± 2,80	3,70	8	rd. 6 350

Daten: 2002 - 2013 (Gewerbe) bzw. 2007 - 2013 (Privat)

Das Datenmaterial ist Ausreißer bereinigt und auf 5 Cent gerundet.

## 5.8 Bauerwartungsland und Rohbauland

**Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen (§ 4 (2) Satz 1 WertV bzw. § 5 (2) ImmoWertV).

**Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine

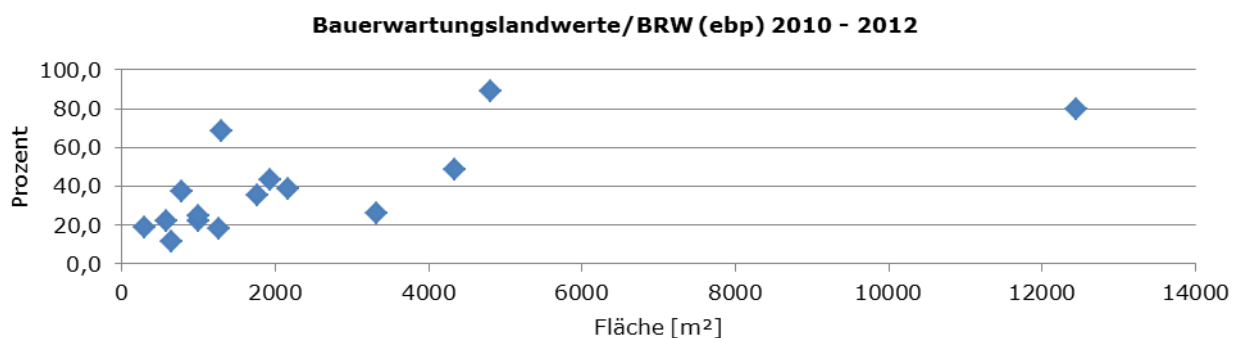
bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§ 4 (3) WertV, bzw. § 5 (3) ImmoWertV).

Um eine Relation zwischen Bauerwartungs-/Rohbauland und Bauland herzustellen, wurde bei nachfolgender Untersuchung von erschließungsbeitragspflichtigem Bauland (ebp) ausgegangen. Speziell in großen Neubaugebieten fiel jedoch auf, dass das Rohbauland nicht im Verhältnis zum bestehenden Bodenrichtwert betrachtet werden konnte, sondern von einem kalkulierten Baulandwert zurückgerechnet werden musste.

Die Wartezeit für das einzelne Grundstück bis zur endgültigen Baureife ist je nach Entwicklungsstand und Planungsreife sehr unterschiedlich. Daher bewegen sich die ermittelten %-Sätze in einer recht großen Bandbreite. Die Wertangaben, sowohl beim Bauerwartungs- wie auch beim Rohbauland, wurden auf 0,5 % gerundet.

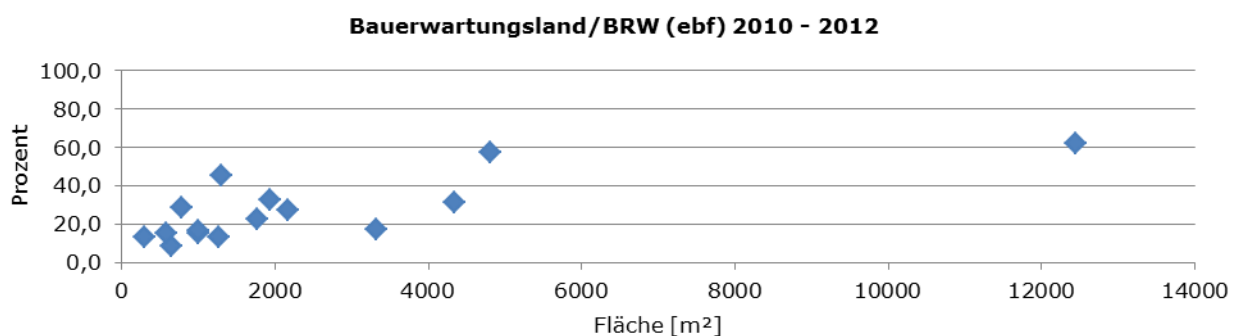
Für das Berichtsjahr 2013 konnten keine auswertbaren Kauffälle von Bauerwartungsland registriert werden. Nach Auswertung von 15 Kauffällen aus den Jahren 2010 bis 2012 ergab sich der **Mittelwert für Bauerwartungsland** von Wohnbauflächen im Oberbergischen Kreis zu **39,0 %** des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes. Die **Standardabweichung** betrug **± 23,4 %**. Der **Median** lag bei **35,5 %**. Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 10 und 48 €/m<sup>2</sup> im Mittel rd. 19 €/m<sup>2</sup>.

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Verteilung der Kauffälle in Abhängigkeit von der Fläche.



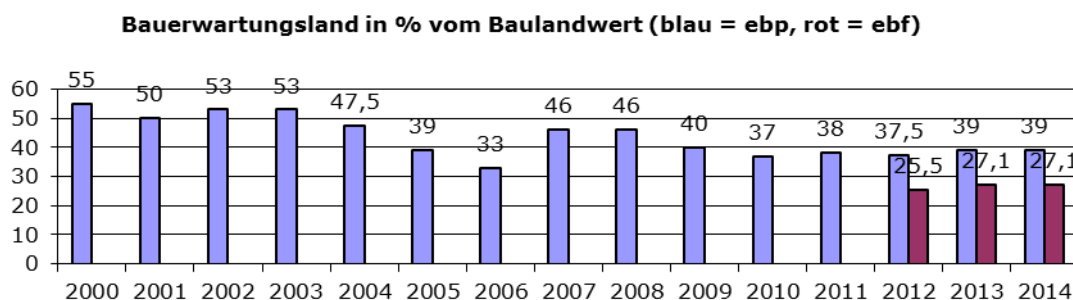
Neben dieser klassischen Darstellung des Wertes von Bauerwartungsland wird nachfolgend das Verhältnis von Bauerwartungsland zum benachbarten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert dargestellt.

Nach Auswertung der obigen 15 Kauffällen aus den Jahren 2010 bis 2012 ergab sich der **Mittelwert für Bauerwartungsland** von Wohnbauflächen im Oberbergischen Kreis zu **27,1 %** des erschließungsbeitragsfreien Baulandwertes. Die **Standardabweichung** betrug **± 16,4 %**. Der **Median** lag bei **22,9 %**. Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 10 und 48 €/m<sup>2</sup> im Mittel rd. 19 €/m<sup>2</sup>.



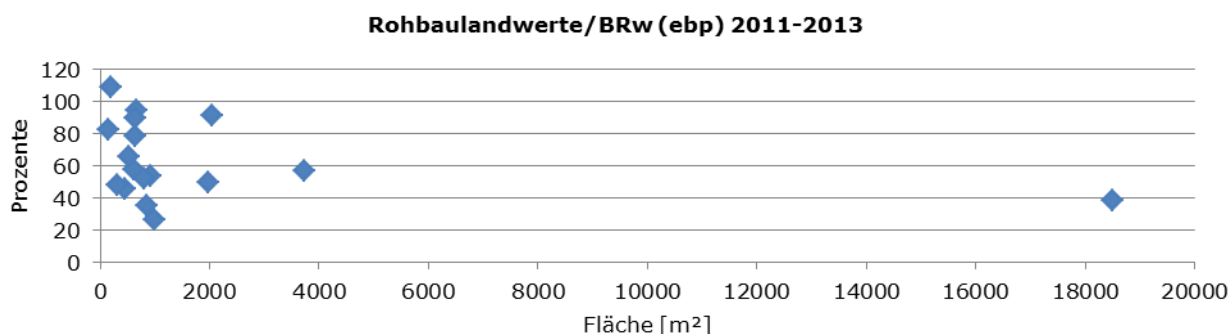


Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung von Bauerwartungsland im langjährigen Vergleich. In Rot ist der Wert zum erschließungsbeitragsfreien Bodenwert gegenübergestellt. Dabei stellt x-Achse das Jahr der Veröffentlichung dar, da die Werte immer aus mehreren Beobachtungsjahren ermittelt wurden.



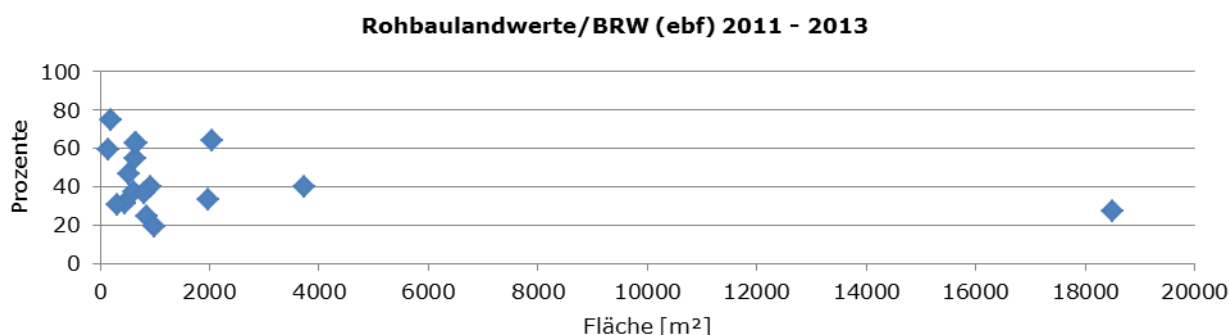
Aus 17 Kauffällen der Jahre 2011 bis 2013 ergab sich der **Mittelwert für Rohbauland** von Wohnbauflächen zu **63,2 %** des benachbarten erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes. Die **Standardabweichung** betrug **± 23,7 %** und der Median lag bei **57,1 %**. Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 16 und 95 €/m<sup>2</sup> im Mittel rd. 39,70 €/m<sup>2</sup>.

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Verteilung der Kauffälle in Abhängigkeit von der Fläche.

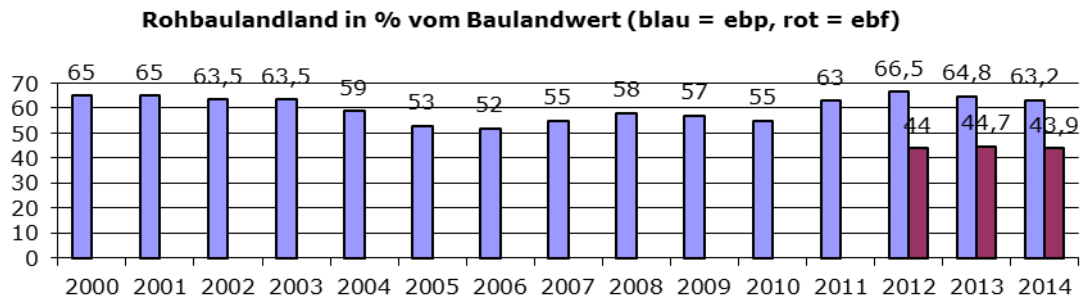


Neben dieser klassischen Darstellung des Wertes von Bauerwartungsland wird nachfolgend das Verhältnis von Rohbauland zum benachbarten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert dargestellt.

Nach Auswertung der obigen 17 Kauffällen aus den Jahren 2011 bis 2013 ergab sich der **Mittelwert für Rohbauland** von Wohnbauflächen im Oberbergischen Kreis zu **43,9 %** des erschließungsbeitragsfreien Baulandwertes. Die **Standardabweichung** betrug **± 16,4 %**. Der **Median** lag bei **40,0 %**. Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 16 und 95 €/m<sup>2</sup> im Mittel rd. 39,70 €/m<sup>2</sup>.

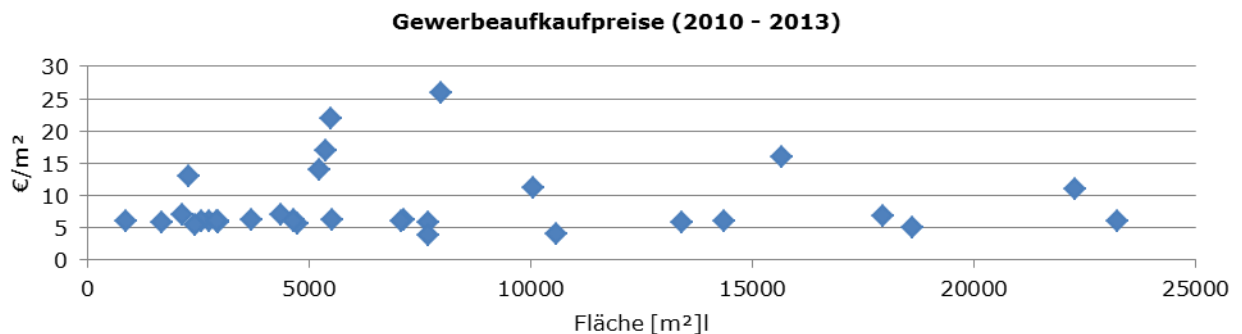


Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung von Rohbauland im langjährigen Vergleich. In Rot ist der Wert zum erschließungsbeitragsfreien Bodenwert gegenübergestellt. Dabei stellt x-Achse das Jahr der Veröffentlichung dar, da die Werte immer aus mehreren Beobachtungsjahren ermittelt wurden.



In beiden zuvor genannten Untersuchungen wurden Bauerwartungsland- und Rohbaulandflächen für Gewerbebauland nicht berücksichtigt. Da insbesondere die Erschließung von Gewerbebauland mit öffentlichen Mitteln subventioniert wird, ist ein Verhältnis zum erschließungsbeitragspflichtigen Gewerbebaulandwert sehr schwierig abzuleiten. Die Aufkaufpreise für gewerbliches Bauerwartungs- oder Rohbauland werden insbesondere durch die Städte und Gemeinden bestimmt. Diese Aufkaufpreise wurden in einer gesonderten Untersuchung betrachtet.

Der **Mittelwert für gewerbliches Bauerwartungs- und Rohbauland** betrug **8,40 €/m<sup>2</sup>** bei einer **Standardabweichung** von **± 5,20 €/m<sup>2</sup>** und einem **Median** von **6,10 €/m<sup>2</sup>**. Diese Werte wurden aus 33 Kauffällen der Jahre 2010 bis 2013 ermittelt. In der nachfolgenden Grafik sind die Einzelwerte dargestellt.



## 5.9 Sonstige unbebaute Grundstücke

### 5.9.1 Ausgleichsflächen

Durch gesetzliche Neufassungen ist das Verhältnis zwischen Bauplanungsrecht und Naturschutz geregelt worden. Die Prüfung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs, des Ersatzes oder der Minderung erfolgt jetzt im Bauleitplanverfahren im Wege der Abwägung nach § 1a BauGB. Danach erfolgt der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Darstellung nach § 5 BauGB als Fläche zum Ausgleich und Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar

ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Der **Mittelwert** für Ausgleichsflächen wurde mit **2,40 €/m<sup>2</sup>** mit einer **Standardabweichung** von **± 1,60 €/m<sup>2</sup>** und einem **Median** von **2,00 €/m<sup>2</sup>** aus 21 verwertbaren Kaufverträgen (Daten von 2009 bis 2013) abgeleitet. Die veräußerten Flächen reichten von 555 m<sup>2</sup> bis 13 530 m<sup>2</sup>, wobei der Mittelwert bei 4310 m<sup>2</sup> und der Median bei 2720 m<sup>2</sup> lag. Ein Einfluss der Flächengröße war statistisch nicht nachweisbar. Man kann feststellen, dass sich der Mittelwert in den letzten 5 Jahren rückläufig entwickelt hat.

### 5.9.2 Abbauland

Im Oberbergischen Kreis ist die Natursteinindustrie ein nicht unwesentlicher Gewerbefaktor. In verschiedenen Steinbruchbetrieben wird überwiegend Grauwacke gewonnen und zu diversen Produkten weiterverarbeitet. Dem Gutachterausschuss liegen verschiedene auswertbare Kauffälle von Abbauland vor, allerdings keine aus 2013.

Der **Mittelwert für Abbauland** wurde mit **4,40 €/m<sup>2</sup>** bei einer **Standardabweichung** von **± 3,60 €/m<sup>2</sup>** und einem **Median** von **3,45 €/m<sup>2</sup>** aus 16 verwertbaren Kaufverträgen (Daten von 2002 bis 2012) abgeleitet. Der Mittelwert bezieht sich auf den Bodenwert incl. des Wertes des Abbaumaterials. Die veräußerten Flächen reichten von 360 m<sup>2</sup> bis 63 560 m<sup>2</sup>, wobei der Mittelwert bei ca. 12 800 m<sup>2</sup> und der Median bei 5400 m<sup>2</sup> lag. Ein Einfluss der Flächengröße war statistisch nicht nachweisbar.

### 5.9.3 Ver- und Entsorgungsflächen

Hierbei handelt es sich um Flächen, die von den Kommunen bzw. deren Stadtwerken oder von Ver- und Entsorgungsfirmen benötigt werden, um infrastrukturelle Maßnahmen (Regenrückhaltebecken, Pumpstationen, Kläranlagen etc.) zu bauen. Diese Maßnahmen liegen überwiegend im Außenbereich.

Der **Mittelwert für Ver- und Entsorgungsflächen** wurde mit **3,80 €/m<sup>2</sup>** bei einer **Standardabweichung** von **± 2,50 €/m<sup>2</sup>** und einem **Median** von **3,50 €/m<sup>2</sup>** aus 25 verwertbaren Kaufverträgen (Daten von 2009 bis 2013) abgeleitet. Die veräußerten Flächen reichten von ca. 100 m<sup>2</sup> bis ca. 16 330 m<sup>2</sup>, wobei der Mittelwert bei ca. 2840 m<sup>2</sup> und der Median bei 1300 m<sup>2</sup> lag. Auch hier war ein Einfluss der Flächengröße statistisch nicht nachweisbar.

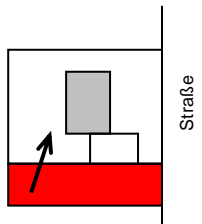
### 5.9.4 Unselbstständige Grundstücksteilflächen

Bei diesen Flächen handelt es sich um Objekte, die zum einen durch ihren Zuschnitt (zumeist handelt es sich um kleine Flächen) und zum anderen durch einen sehr eingeschränkten Käufermarkt geprägt sind.

Es sind hier Eigentümer betroffen, die durch einen Zukauf die bauliche Ausnutzung ihres Grundstücks verbessern können oder die so einen günstigeren Zuschnitt ihres Grundstücks erreichen.

Bei einem freihändigen Erwerb von Verkehrsflächen kommen nur Straßenbaulasträger oder bei einer Rückübertragung die angrenzenden Eigentümer als Käufer in Frage.

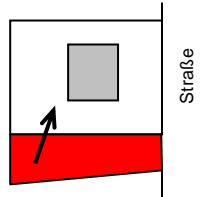
Nachfolgende Beispiele geben einen Überblick über die Höhe der gezahlten Kaufpreise bei Arrondierungskäufen. Hierfür wurden 202 Kauffälle der Jahre 2009 bis 2013 untersucht und in Relation zum benachbarten Bodenrichtwert gebracht.



### 1.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken

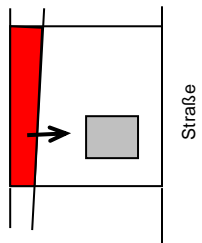
a.) Baurechtlich erforderliche Flächen bzw. Flächen, die eine bauliche Erweiterung ermöglichen

Jahr der Auswertung	Mittelwert [%]*	Standardabweichung [%]*	Median [%]*	Anzahl
2009 - 2013	88	± 46	89	19



b.) Seitlich gelegene Flächen (sog. seitliches Hinterland) oder auch Vorderland (z. Stelfächen genutzt)

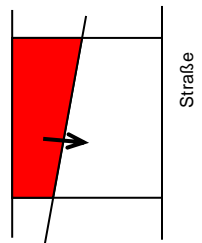
Jahr der Auswertung	Mittelwert [%]*	Standardabweichung [%]*	Median [%]*	Anzahl
2009 - 2013	60	± 41	53	43



c.) Hinterlandflächen (überwiegend als Garten genutzt) im Innenbereich

Jahr der Auswertung	Mittelwert [%]*	Standardabweichung [%]*	Median [%]*	Anzahl
2009 - 2013	40	± 32	31	46

### 2.) Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke

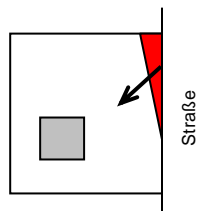


a.) Flächen, durch die die Bebaubarkeit eines Grundstücks wesentlich ermöglicht wird

Jahr der Auswertung	Mittelwert [%]*	Standardabweichung [%]*	Median [%]*	Anzahl
2007 - 2011	80	± 40	82	32

\* keine KV in 2012 und 2013

### 3.) Straßenandrückveräußerungen an Anlieger



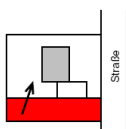
a.) Sowohl unmaßgebliche als auch große Teilflächen als Vorgartenland oder Stelfläche

Jahr der Auswertung	Mittelwert [%]*	Standardabweichung [%]*	Median [%]*	Anzahl
2009 - 2013	53	± 33	50	62

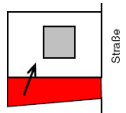
\* = bezogen auf den nächstgelegenen Bodenrichtwert

Vorgenannte Auswertungen wurden seit 1994 vorgenommen. Die jeweiligen Mittelwerte sind aus nachstehender Tabelle zu entnehmen.

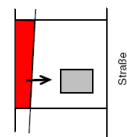
### 1.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken



a.) Baurechtlich erforderliche Flächen bzw. Flächen, die eine bauliche Erweiterung ermöglichen



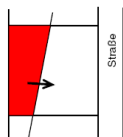
b.) Seitlich gelegene Flächen (sog. seitliches Hinterland) oder auch Vorderland (z. B. als Stellflächen genutzt)



c.) Hinterlandflächen (überwiegend als Garten genutzt) im Innenbereich

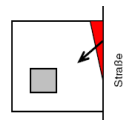
Jahr der Auswertung	Mittelwert [%]	Mittelwert [%]	Mittelwert [%]
1994	105	55	35
1995	120	60	45
1996	120	55	45
1997	130	55	50
1998	135	54	53
1999	135	54	53
2000	126	54	49
2001	121	54	49
2002	117	56	51
2003	122	52	45
2004	110	47	27
2005	106	47	28
2006	92	47	37
2007	87	39	25
2008	86	41	21
2009	84	47	27
2010	86	57	31
2011	71	60	38
2012	87	61	37
2013	88	60	40

### zur Bildung bebaubarer Grundstücke



a.) Flächen, durch die die Bebaubarkeit eines Grundstücks wesentlich verbessert bzw.

### 3.) Straßenlandrückveräußerungen an Anlieger



a.) Sowohl unmaßgebliche als auch große Teilflächen als Vorgartenland oder Stellfläche

Jahr der Auswertung	Mittelwert [%]	Mittelwert [%]
1994	100	28
1995	100	28
1996	90	32
1997	95	35
1998	92	34
1999	92	34
2000	92	38
2001	98	38
2002	97	38
2003	101	37
2004	101	45
2005	103	47
2006	94	50
2007	89	44
2008	91	49
2009	90	49
2010	87	50
2011	80	51
2012	80	54
2013	80	53



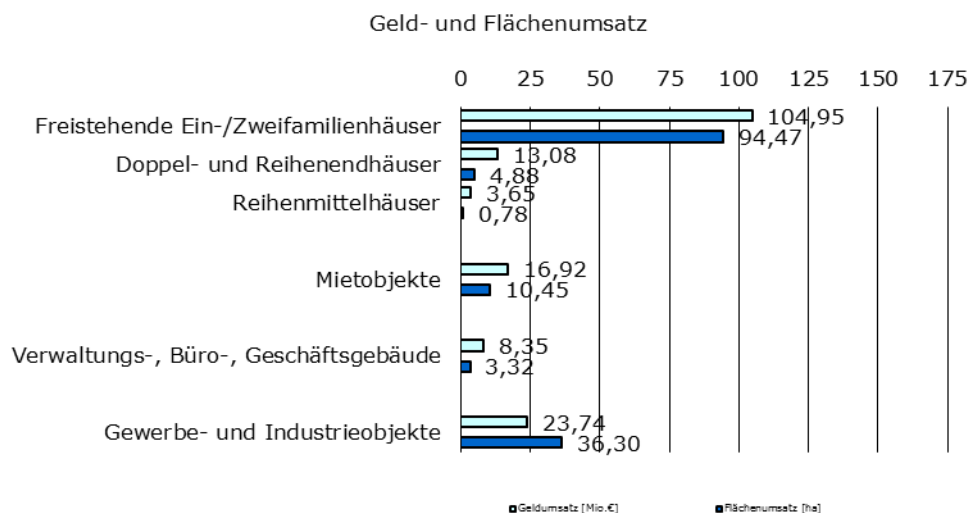
## 6. Bebaute Grundstücke

### 6.1 Geld- und Flächenumsatz im Teilmarkt bebaute Grundstücke

In den nachstehenden Zahlen sind alle Verkäufe und Zwangsversteigerungen einschl. der landwirtschaftlichen Betriebe enthalten. Es wurden keine Verträge herausgefiltert. Die Anzahl der „sonstigen bebauten Objekte“ ist gegenüber dem Vorjahr sehr stark angestiegen. Dies liegt daran, dass dem Gutachterausschuss nicht alle ergänzenden Fragebögen zurückgesandt wurden und eine Zuordnung der Gebäude auf Grund von Kennziffern aus dem Kataster nicht mehr ohne erheblichen Mehraufwand möglich ist. Aus diesem Grunde wird an dieser Stelle keine Aussage mehr zu Umsätzen oder Veränderungen gegenüber dem Vorjahr getätigt.

Tabelle: Geld- und Flächenumsatz gegliedert nach baulicher Nutzung

	Anzahl	Geldumsatz [Mio.€]	Flächenumsatz [ha]
Ein- und Zweifamilienhäuser (Gesamt)	806	121,68	100,13
Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	684	104,95	94,47
Doppel- und Reihenendhäuser	97	13,08	4,88
Reihenmittelhäuser	25	3,65	0,78
Mietobjekte	71	16,92	10,45
Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäude	17	8,35	3,32
Gewerbe- und Industrieobjekte	38	23,74	36,30
sonstige bebaute Objekte - nicht zuordbar	665	99,92	134,89
Summe:	1597	270,60	285,09



Im Folgenden wird der Geld- und Flächenumsatz bebauter Grundstücke nach Gemeinden weiter aufgegliedert:

	<b>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>		
	Gesamtumsatz		
	Anz.	Geld	Fläche
		[Mio. €]	[ha]
Bergneustadt	34	4,61	3,04
Engelskirchen	55	8,69	6,00
Gummersbach	131	20,22	13,07
Hückeswagen	30	5,60	2,22
Lindlar	45	8,33	7,25
Marienheide	47	7,14	4,48
Morsbach	39	4,26	4,31
Nümbrecht	46	6,24	5,45
Radevormwald	27	5,05	4,85
Reichshof	67	8,87	12,37
Waldbröl	48	5,77	6,07
Wiehl	77	12,76	10,65
Wipperfürth	38	7,42	14,72
<b>Oberbergischer Kreis</b>	684	104,95	94,47

	<b>Doppel- und Reihendhäuser</b>		
	Gesamtumsatz		
	Anz.	Geld	Fläche
		[Mio. €]	[ha]
Bergneustadt	1 1)		
Engelskirchen	12	1,72	0,68
Gummersbach	15	1,94	0,58
Hückeswagen	9	1,14	0,32
Lindlar	8	1,42	0,25
Marienheide	4	0,59	0,35
Morsbach	1 1)		
Nümbrecht	9	1,02	0,38
Radevormwald	14	2,49	0,84
Reichshof	4	0,26	0,36
Waldbröl	6	0,47	0,23
Wiehl	7	0,78	0,28
Wipperfürth	7	1,05	0,47
<b>Oberbergischer Kreis</b>	97	13,08	4,88

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

	<b>Reihenhäuser</b>		
	Gesamtumsatz		
	Anz.	Geld	Fläche
		[Mio. €]	[ha]
Bergneustadt	0		
Engelskirchen	1 1)		
Gummersbach	7	1,12	0,20
Hückeswagen	3	0,46	0,09
Lindlar	0		
Marienheide	0		
Morsbach	0		
Nümbrecht	1 1)		
Radevormwald	8	1,17	0,21
Reichshof	0		
Waldbröl	2	0,15	0,06
Wiehl	1 1)		
Wipperfürth	2	0,35	0,04
<b>Oberbergischer Kreis</b>	25	3,65	0,78

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

Nachfolgende Tabelle zeigt den Geldumsatz aller Ein- und Zweifamilienhäuser von Seite 61 (einschließlich Doppel- und Reihenhäuser) pro Einwohner.

Geldumsatz individ. Wohnungsbau (alle) pro Einwohner [€]	
Hückeswagen	843
Nümbrecht	784
Lindlar	707
Marienheide	657
Morsbach	616
Waldbröl	587
Engelskirchen	548
Wiehl	542
Reichshof	487
Gummersbach	469
Radevormwald	466
Wipperfürth	412
Bergneustadt	250
<b>OBK</b>	<b>449</b>

<b>Mietwohnobjekte</b>			
Gesamtumsatz			
Anz.	Geld	Fläche	
	[Mio. €]	[ha]	
Bergneustadt	2	0,48	0,64
Engelskirchen	6	1,02	0,57
Gummersbach	17	3,90	1,97
Hückeswagen	2	0,49	0,10
Lindlar	5	1,28	1,81
Marienheide	4	1,14	0,68
Morsbach	3	0,51	0,17
Nümbrecht	5	0,79	1,32
Radevormwald	16	5,37	2,34
Reichshof	3	0,62	0,28
Waldbröl	2	0,20	0,14
Wiehl	4	0,85	0,29
Wipperfürth	2	0,27	0,14
<b>Oberbergischer Kreis</b>	71	16,92	10,45

<b>Verwaltungs-, Büro- und Geschäftshäuser</b>			
Gesamtumsatz			
Anz.	Geld	Fläche	
	[Mio. €]	[ha]	
Bergneustadt	0		
Engelskirchen	3	0,79	0,16
Gummersbach	5	3,83	1,42
Hückeswagen	1 1)		
Lindlar	1 1)		
Marienheide	0		
Morsbach	1 1)		
Nümbrecht	1 1)		
Radevormwald	3	0,47	0,30
Reichshof	0		
Waldbröl	1 1)		
Wiehl	0		
Wipperfürth	1 1)		
<b>Oberbergischer Kreis</b>	17	8,35	3,32

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

<b>Gewerbe- und Industrieobjekte</b>			
Gesamtumsatz			
Anz.	Geld	Fläche	
	[Mio. €]	[ha]	
Bergneustadt	3	1,57	2,13
Engelskirchen	4	0,90	2,09
Gummersbach	5	8,15	14,04
Hückeswagen	5	1,40	0,59
Lindlar	2	0,54	0,74
Marienheide	0		
Morsbach	3	0,61	2,91
Nümbrecht	1 1)		
Radevormwald	1 1)		
Reichshof	4	1,46	3,59
Waldbröl	3	0,90	0,83
Wiehl	6	7,32	6,59
Wipperfürth	1 1)		
<b>Oberbergischer Kreis</b>	38	23,74	36,30

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe



## 6.2 Häufigkeitsverteilungen bebauter Grundstücke

Die Häufigkeitsverteilung bei Verkäufen aller bebauten Grundstücke ist aus nachstehenden Tabellen und Diagrammen zu erkennen. Dabei ist ein Nord-Süd-Gefälle zu beobachten.

Zum Nordkreis zählen die Städte und Gemeinden Radevormwald, Hückeswagen, Wipperfürth und Lindlar. Hier liegt der Schwerpunkt der Verkäufe zwischen 100.000 € und 200.000 €.

Zum Mittelkreis zählen die Städte und Gemeinden Marienheide, Gummersbach, Engelskirchen, und Wiehl. Der Schwerpunkt der Verkäufe liegt hier zwischen 75.000 € und 225.000 €.

Zum Südkreis gehören die Städte und Gemeinden Bergneustadt, Reichshof, Nümbrecht, Waldbröl und Morsbach. Der Schwerpunkt befindet sich hier, wie im Vorjahr zwischen 50.000 € und 200.000 €.

Die regionale Zuordnung der Städte und Gemeinden ist bei der Marktanpassungsuntersuchung (vergleiche Kap. 9.7) seit einigen Jahren in gleicher Weise erfolgt.

**Tabelle:** Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke nach Kaufpreis

Klasse in Tsd.	Häufigkeitsverteilung des Gesamtkaufpreises aller bebauter Objekte in der Region bzw.												
	Nordkreis				Mittelkreis				Südkreis				
	Hück	Lin	Rad	Wip	Eng	Gum	Mar	Wie	Berg	Mor	Nüm	Rei	Wal
50	1	6	8	2	10	25	8	13	3	12	21	18	20
75	2	4	3	5	7	15	5	9	6	9	11	7	12
100	7	7	3	8	15	29	14	19	9	17	14	21	24
125	10	8	11	3	20	31	7	16	17	10	12	16	16
150	2	13	8	12	19	45	13	25	14	5	18	13	12
175	20	14	21	9	7	37	11	20	17	7	18	15	9
200	8	10	15	11	13	29	12	11	5	11	9	11	6
225	1	7	6	7	8	19	1	11	4	2	7	3	10
250	2	10	11	5	13	9	3	11	0	1	3	3	2
275	4	5	0	4	2	4	3	6	2	1	1	0	1
300	5	6	2	2	2	5	0	2	0	0	1	3	2
325	2	2	2	1	3	2	1	2	1	0	0	1	1
350	1	1	3	0	3	4	3	1	0	0	1	1	0
375	0	0	1	3	0	0	0	1	0	0	1	0	0
400	0	0	2	3	0	2	1	1	1	0	1	0	0
500	1	1	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0
> 500	2	1	10	1	4	12	1	4	1	1	0	4	1

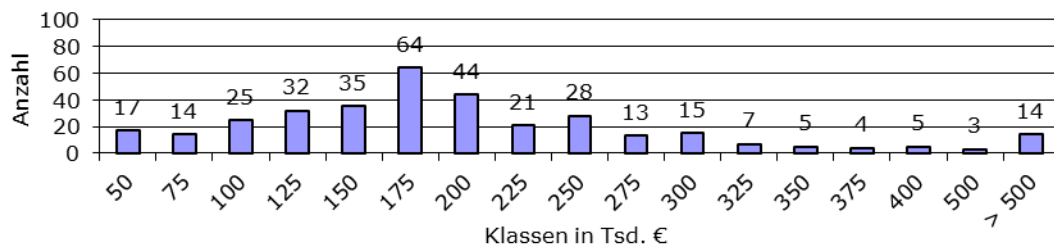
Nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der verkauften Grundstücksflächen aller bebauten Grundstücke. Auch hier sind regionale Unterschiede erkennbar.

**Tabelle:** Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke nach Flächengröße

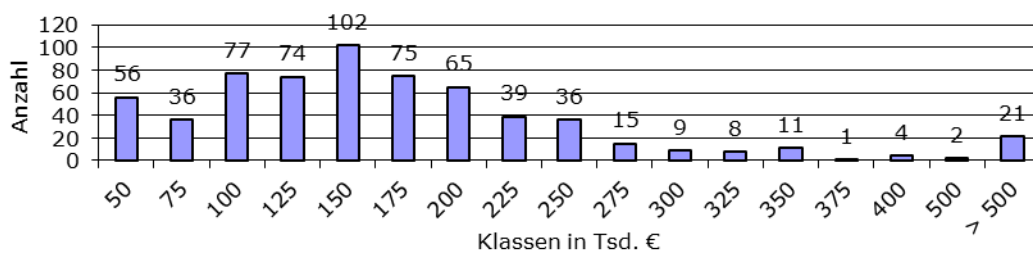
Klasse in m <sup>2</sup>	Häufigkeitsverteilung der Gesamtfläche aller bebauter Objekte in der Region bzw. Stadt/Gemeinde												
	Nordkreis				Mittelkreis				Südkreis				
	Hück	Lin	Rad	Wip	Eng	Gum	Mar	Wie	Berg	Mor	Nüm	Rei	Wal
300	3	15	35	11	12	6	2	11	20	3	8	11	8
400	8	10	14	9	6	5	3	3	9	3	10	11	4
500	6	9	17	12	6	6	4	6	8	10	11	8	9
600	7	13	22	11	12	4	9	11	13	7	8	12	8
700	14	5	28	1	5	7	9	13	5	9	14	13	3
800	9	5	20	6	10	9	7	7	4	8	11	22	5
900	7	9	23	6	6	6	7	6	6	11	9	18	2
1000	5	12	22	1	2	8	3	6	6	5	6	16	5
1100	3	7	19	0	2	7	4	8	3	12	7	7	4
1200	1	5	7	2	2	6	3	6	1	6	5	3	2
1300	2	7	5	1	3	2	5	4	3	3	4	3	3
1400	3	2	7	0	2	0	3	2	0	5	3	3	0
1500	1	0	5	1	1	3	2	2	2	3	2	4	3
und größer	11	28	48	8	23	14	16	33	26	33	18	25	20

Verteilung des Gesamtkaufpreises und der Gesamtfläche - alle bebaute Objekte:

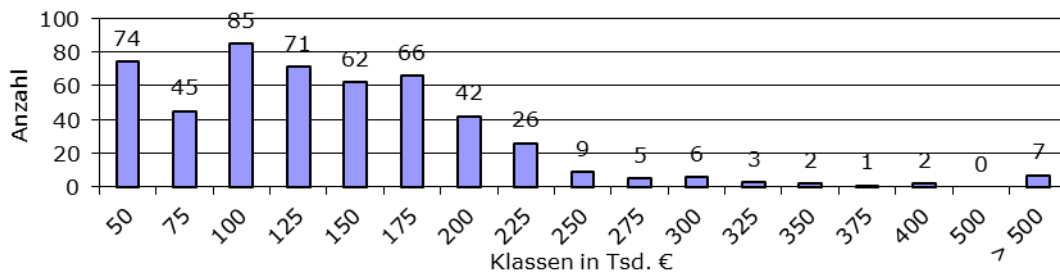
Nordkreis



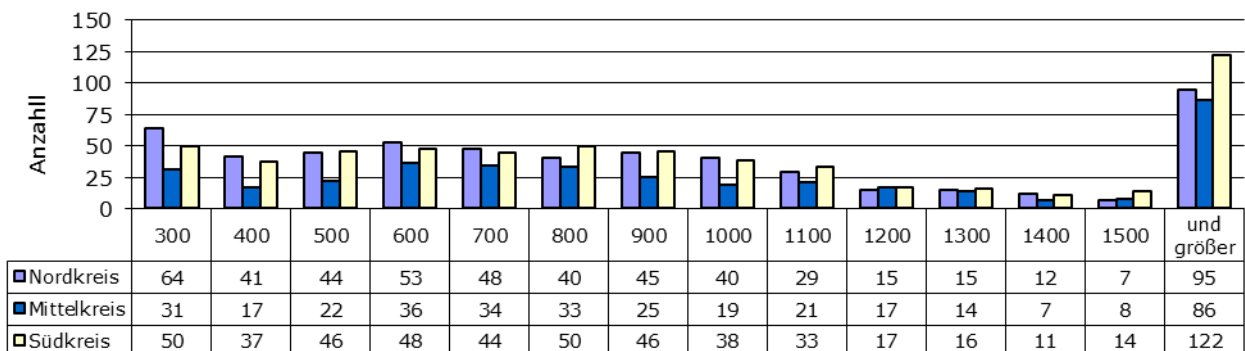
Mittelkreis



Südkreis



Verteilung der veräußerten Grundstücksflächen



Nachfolgend wird die Häufigkeitsverteilung der Verkäufe von **bebauten Grundstücken** beschränkt auf den **individuellen Wohnungsbau** dargestellt. Es handelt sich hierbei um Verkäufe freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser. Es schließt sich die Verteilung der Flächen an.

Auch beim individuellen Wohnungsbau liegen die Schwerpunkte ähnlich wie auf S. 64 erläutert im Nordkreis zwischen 100.000 € und 200.000 €, im Mittelkreis zwischen 75.000 € und 200.000 € und im Südkreis zwischen 75.000 € und 175.000 €.

Tabelle: Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke (nur individueller Wohnungsbau) nach Kaufpreis

Häufigkeitsverteilung des Gesamtkaufpreises von Ein- und Zweifamilienhäuser einschließlich Doppel- und Reihenhäuser in der Region bzw. Stadt/Gemeinde

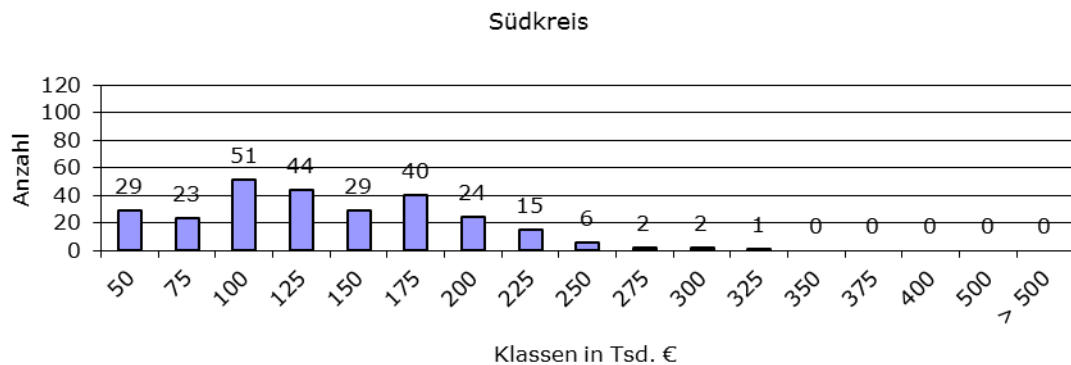
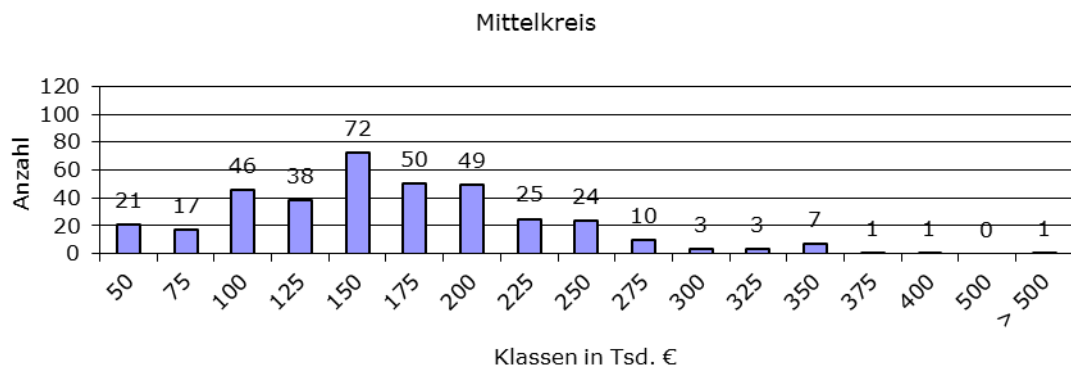
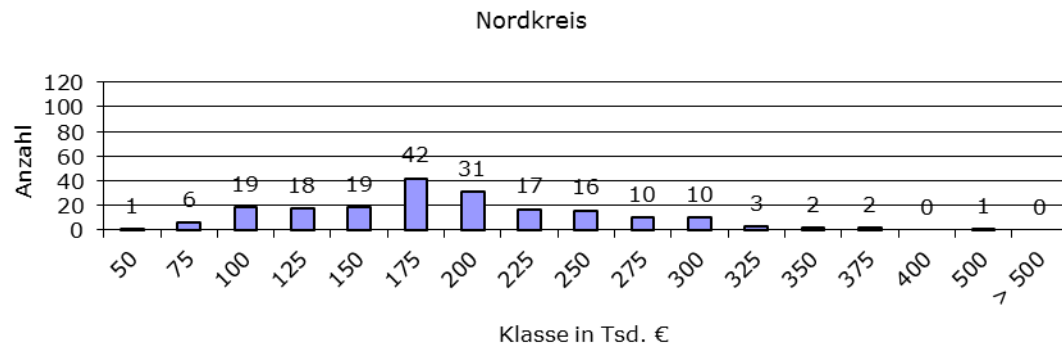
Klasse in Tsd.	Nordkreis				Mittelkreis				Südkreis				
	Hück	Lin	Rad	Wip	Eng	Gum	Mar	Wie	Berg	Mor	Nüm	Rei	Wal
50	0	0	1	0	4	10	3	4	2	7	7	6	7
75	1	2	1	2	3	7	3	4	4	4	3	5	7
100	6	5	2	6	<b>10</b>	<b>17</b>	<b>10</b>	9	2	<b>12</b>	7	<b>15</b>	<b>15</b>
125	6	4	7	1	<b>13</b>	<b>12</b>	2	<b>11</b>	<b>10</b>	7	8	<b>11</b>	8
150	2	6	3	<b>8</b>	<b>13</b>	<b>36</b>	7	<b>16</b>	3	1	<b>11</b>	8	6
175	<b>16</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	4	2	<b>26</b>	8	<b>14</b>	<b>10</b>	4	8	<b>14</b>	4
200	3	7	<b>12</b>	<b>9</b>	6	<b>25</b>	10	8	2	5	6	9	2
225	1	7	4	5	6	13	1	5	2	1	5	1	6
250	0	6	6	4	8	5	3	8	0	1	2	2	1
275	3	4	0	3	1	3	2	4	1	0	1	0	0
300	3	4	1	2	1	2	0	0	0	0	0	2	0
325	1	1	1	0	0	2	0	1	0	0	0	1	0
350	1	0	1	0	3	2	2	0	0	0	0	0	0
375	0	0	0	2	0	0	0	1	0	0	0	0	0
400	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
500	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
> 500	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0

Tabelle: Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke (nur individueller Wohnungsbau) nach Flächengröße

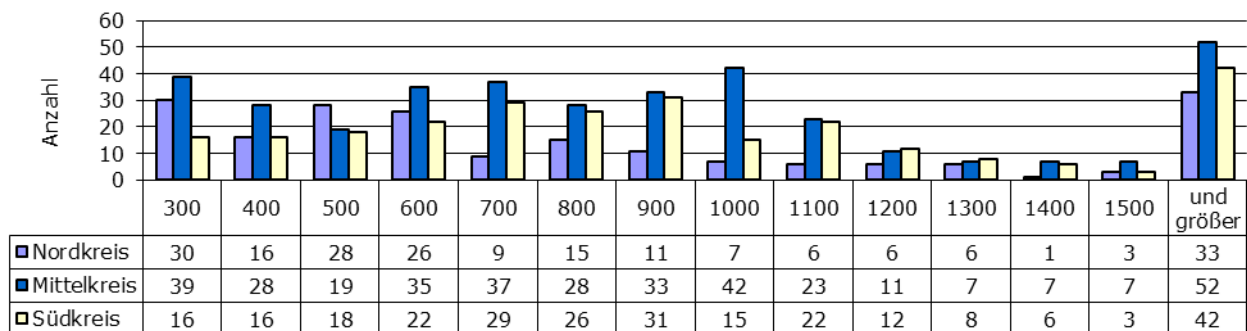
Häufigkeitsverteilung der Gesamtfläche von Ein- und Zweifamilienhäuser einschließlich Doppel- und Reihenhäuser in der Region bzw. Stadt/Gemeinde

Klasse in m <sup>2</sup>	Nordkreis				Mittelkreis				Südkreis				
	Hück	Lin	Rad	Wip	Eng	Gum	Mar	Wie	Berg	Mor	Nüm	Rei	Wal
300	5	9	13	3	11	20	4	4	2	1	9	1	3
400	8	4	3	1	8	10	3	7	5	2	1	3	5
500	8	6	7	7	3	7	5	4	2	3	3	5	5
600	9	7	6	4	7	16	3	9	5	5	7	3	2
700	1	3	3	2	2	22	4	9	6	3	4	7	9
800	3	6	3	3	4	11	5	8	6	5	3	5	7
900	5	4	1	1	4	12	4	13	3	4	6	9	9
1000	0	1	2	4	10	19	4	9	1	3	4	3	4
1100	0	1	2	3	5	9	6	3	2	3	6	9	2
1200	2	2	1	1	2	5	3	1	0	2	2	4	4
1300	0	2	1	3	2	2	1	2	1	3	2	2	0
1400	0	1	0	0	1	5	0	1	1	2	0	2	1
1500	0	1	0	2	0	4	2	1	0	0	1	2	0
und größer	2	10	8	13	11	18	7	16	2	6	10	19	5

Verteilung des Gesamtkaufpreises und der Gesamtfläche - nur individueller Wohnungsbau:



Verteilung der veräußerten Grundstücksflächen - nur individueller Wohnungsbau -



### 6.3 Durchschnittliche Grundstückswerte bebauter Grundstücke

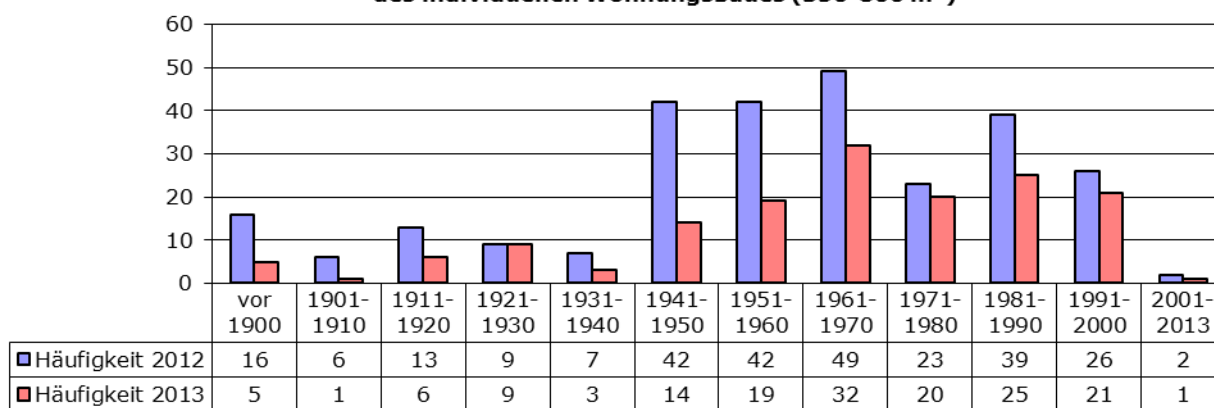
#### Einzelhäuser



Der Mittelwert für freistehende, **wiederverkaufte Einzelhäuser** (Ein- und Zweifamilienhäuser) betrug **rd. 156.000 €** bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 143 m<sup>2</sup> ( $\pm$  39 m<sup>2</sup>) und einem durchschnittlichen Grundstück von 599 m<sup>2</sup> ( $\pm$  117 m<sup>2</sup>). Die Standardabweichung betrug rd.  **$\pm$  64.700 €**, der Median lag bei 155.000 €. Es wurden lediglich Objekte mit einer Grundstücksfläche von 350 m<sup>2</sup> bis 800 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Diese Werte konnten aus 163 Kaufverträgen abgeleitet werden.

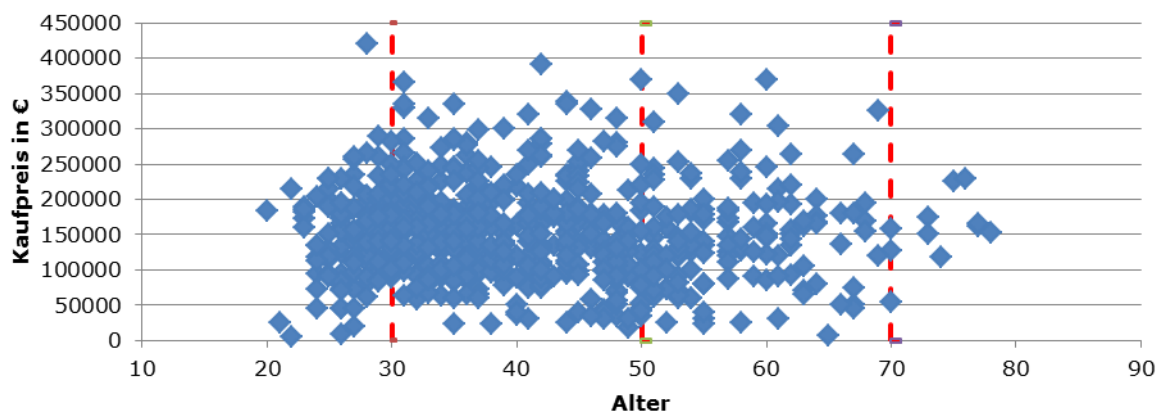
Damit liegt der Durchschnittswert 6% über dem Vorjahresniveau. In der Gegenüberstellung der Verteilung der verkauften Objekte erkennt man, dass 2013 schwerpunktmäßig Objekte der Baujahresgruppe 1961 -1990 verkauft wurden. Das mittlere Baujahr differierte um rd. 7 Jahre (2012 mittl. Bauj. 1963; 2013 mittl. Bauj. 1970).

**Verteilung der Baujahre bei verkauften, bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaues (350-800 m<sup>2</sup>)**



Betrachtet man die Altersstruktur der Käufer aller Ein- und Zweifamilienhäuser, stellt man fest, dass 56 % der Käufer zwischen 30 und 50 Jahre alt sind (2012 = 60%). Rd. 23 % der Käufer sind jünger als 30 Jahre (2012 = 21%). Rd. 20 % sind älter als 50 Jahre (2012 = 12%) und rd. 1 % älter als 70 Jahre. In der Grafik sind alle Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern dargestellt.

**Verkäufe freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser (alle) bezogen auf's Alter**



Nachfolgende Tabelle zeigt gemeindeweise die Durchschnittswerte freistehender wiederverkaufter Einzelhäuser:

Stadt/Gemeinde	Ø Grundstückswert [€]		Ø Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl
Bergneustadt	143.900	± 32.600	605 ± 103	142 ± 39	10 *)
Engelskirchen	199.500	± 75.000	603 ± 127	136 ± 37	9 *)
Gummersbach	149.100	± 57.900	610 ± 112	157 ± 32	25
Hückeswagen	207.200	± 75.000	554 ± 108	150 ± 32	12 *)
Lindlar	192.400	± 59.900	612 ± 107	140 ± 21	14
Marienheide	158.600	± 93.400	575 ± 100	152 ± 45	8 *)
Morsbach	106.400	± 51.500	589 ± 150	131 ± 55	13 *)
Nümbrecht	137.600	± 54.300	612 ± 81	129 ± 49	12 *)
Radevormwald	172.200	± 41.600	619 ± 161	160 ± 40	5 *)
Reichshof	124.400	± 53.200	609 ± 128	136 ± 41	17
Waldbrol	139.800	± 57.500	603 ± 131	147 ± 45	14
Wiehl	160.200	± 57.700	595 ± 133	129 ± 25	18
Wipperfürth	195.200	± 63.800	582 ± 118	166 ± 47	6 *)
Gesamt OBK	156.000	± 65.700	599 ± 37	143 ± 39	163

\*) Aufgrund des geringen Datenmaterials sind die Werte nur mit Vorbehalt zu verwenden.

Die Aufteilung nach Baujahresklassen erfolgt für den gesamten Oberbergischen Kreis, da gemeindebezogen zu wenig Datenmaterial zur Verfügung steht.

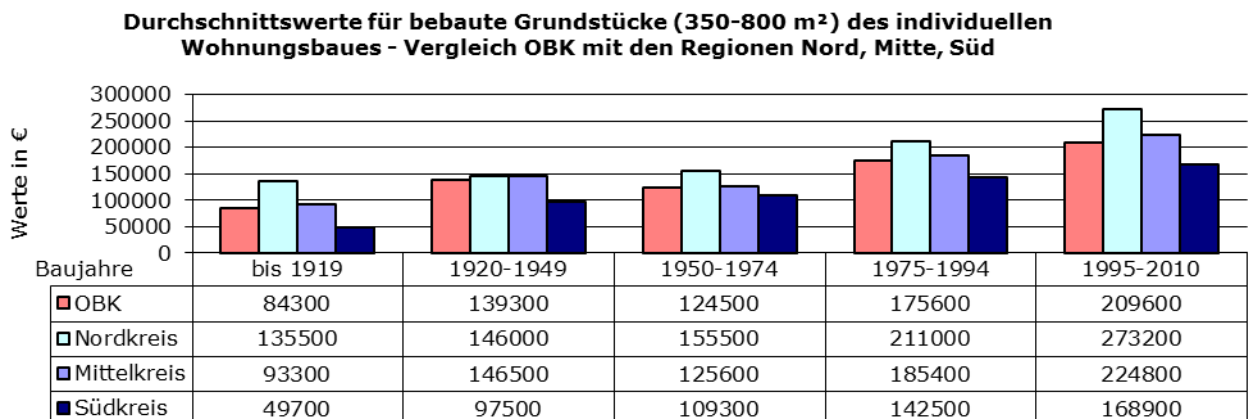
Baujahr	Ø Grundstückswert [€]		Ø Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl
bis 1919	84.300	± 48.200	576 ± 120	135 ± 29	10 *)
1920-1949	139.300	± 41.400	638 ± 113	141 ± 41	14 *) **)
1950-1974	124.500	± 48.200	646 ± 34	133 ± 41	53 **)
1975-1994	175.600	± 58.900	571 ± 113	152 ± 36	45
1995-2010	209.600	± 57.800	558 ± 117	155 ± 35	33
Neubau	kein auswertbares Datenmaterial				

\*) Aufgrund des geringen Datenmaterials sind die Werte nur mit Vorbehalt zu verwenden.

\*\*) Ausreißer bereinigt

Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich die Durchschnittspreise der Gebäude in den meisten Baujahresklassen gegenüber dem Vorjahr positiv entwickelt haben. Lediglich die Gebäude, die zwischen 1950 und 1974 errichtet wurden sowie ältere Gebäude vor 1920, gaben im Preis etwas nach.

Die Aufteilung der vorgenannten Werte auf die drei Regionen (Nord, Mitte, Süd) ist aus nachstehender Grafik zu ersehen.



Nachfolgend wird der Wert typischer freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Bodenwert (Grundstücksgröße 350 – 800 m<sup>2</sup>) bezogen auf die Wohnfläche angegeben. Die Kaufpreise wurden hierzu um Garagen, Carport und Nebengebäude sowie um die eventuell anfallenden Renovierungskosten bereinigt. Die Einteilung der Baujahresklassen erfolgte in Anlehnung an die Normalherstellungskosten (NHK 2000).

Baujahr	Ø Wert [€/m <sup>2</sup> -Wohnfl.]	Ø Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl
bis 1924	700 ± 326	587 ± 134	144 ± 34	13
1925-1945	950 ± 250	616 ± 79	112 ± 30	9 *)
1946-1959	936 ± 181	652 ± 118	131 ± 20	12
1960-1969	953 ± 287	674 ± 94	135 ± 46	19
1970-1984	983 ± 269	588 ± 105	145 ± 45	43
1985-1999	1.311 ± 420	587 ± 125	157 ± 34	25
2000-2010	1.398 ± 287	528 ± 108	155 ± 33	29

\*) Aufgrund des geringen Datenmaterials sind die Werte nur mit Vorbehalt zu verwenden.

Die Werte lagen im Wesentlichen auf dem Niveau des Vorjahres.

## Doppelhäuser und Reihenendhäuser



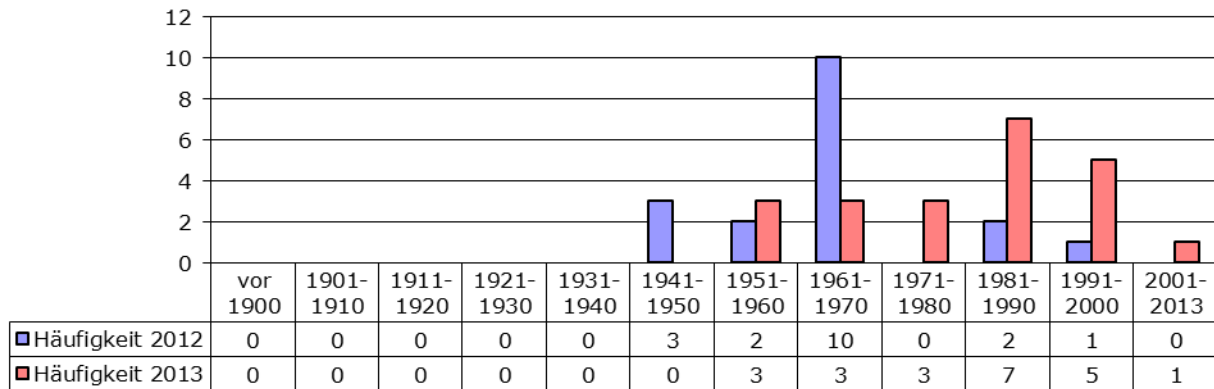
Wiederverkaufte **Doppel- und Reihenendhäuser** (Ein- und Zweifamilienhäuser) wurden im Mittel mit **rd. 169.300 €** bei einer Standardabweichung von **± 58.500 €** gehandelt (+12% gegenüber 2012). Der Median lag bei 158.500 €. Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug 340 m<sup>2</sup> (± 58 m<sup>2</sup>), wobei hier lediglich Objekte mit einer Grundstücksgröße von 250 bis 500 m<sup>2</sup> untersucht wurden. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 130 m<sup>2</sup> (± 32 m<sup>2</sup>). Dieser Auswertung lagen 21 Objekte zugrunde.

Wie in den beiden Vorjahren kann auch für 2013 keine Aussage zu **Neubauwerten** von Doppel- und Reihenendhäuser im **Normaleigentum** gemacht werden. Deshalb werden hier die Werte aus 2010 erneut wiedergegeben.

In 2010 wurden Neubauten im Mittel mit **rd. 196.800 €** bei einer Standardabweichung von **± 26.900 €** gehandelt. Der Median lag bei 197.500 €. Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug 418 m<sup>2</sup> (± 27 m<sup>2</sup>), wobei hier lediglich Objekte mit einer Grundstücksgröße von 250 bis 500 m<sup>2</sup> untersucht wurden. Dieser Auswertung lagen lediglich 4 Objekte zugrunde. Es konnte keine Aussage zur Wohnungsgröße gemacht werden.

Folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Baujahre bei Doppelhäusern mit einer Grundstücksfläche von 250 - 500 m<sup>2</sup> im Vergleich der Jahre 2012 und 2013. Das mittlere Baujahr stieg von 1978 in 2012 auf 1989 in 2013.

### Verteilung der Baujahre bei verkauften, bebauten Grundstücken des indiv. Wohnungsbaues (hier Doppelhäuser 250-500m<sup>2</sup>)



Aufgeteilt nach Baujahresklassen ergeben sich folgende Durchschnittswerte (Flächen 250 - 500 m<sup>2</sup>):

Baujahr	Ø Grundstückswert [€]	Ø Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl
bis 1949	1)			1 *)
1950-1974	108.500 ± 31.800	380 ± 50	98 ± 21	4 *)
1975-1994	160.000 ± 64.700	315 ± 42	138 ± 38	7 *)
1995-2010	200.200 ± 41.300	341 ± 65	138 ± 25	10 *)
Neubau	kein auswertbares Datenmaterial			

\*) Aufgrund des geringen Datenmaterials sind die Werte nur mit Vorbehalt zu verwenden.

1) Aus Datenschutz hier keine Angaben

Dem Gutachterausschuss lagen weitere auswertbare Verträge von wiederverkauften **Doppel- und Reihenhendhäusern** vor, deren Grundstücksgrößen zwischen 501 und 1 000 m<sup>2</sup> lagen. Es handelt sich hierbei vorwiegend um ältere Gebäude. Hier betrug der Mittelwert **124.100 €** bei einer Standardabweichung von **± 40.800 €** (-4% gegenüber 2012). Der Median lag hier bei 118.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug 764 m<sup>2</sup> (± 163 m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 130 m<sup>2</sup> (± 28 m<sup>2</sup>).

Aufgeteilt nach Baujahresklassen ergeben sich folgende Durchschnittswerte (Flächen 501-1 000 m<sup>2</sup>):

Baujahr	Ø Grundstückswert [€]	Ø Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl
bis 1949	86.600 ± 13.300	841 ± 175	116 ± 22	4 *)
1950-1974	135.500 ± 42.900	762 ± 163	125 ± 20	8 *)
1975-2012	143.800 ± 31.700	668 ± 142	161 ± 40	3 *)
Neubau	kein auswertbares Datenmaterial			

\*) Aufgrund des geringen Datenmaterials sind die Werte nur mit Vorbehalt zu verwenden.

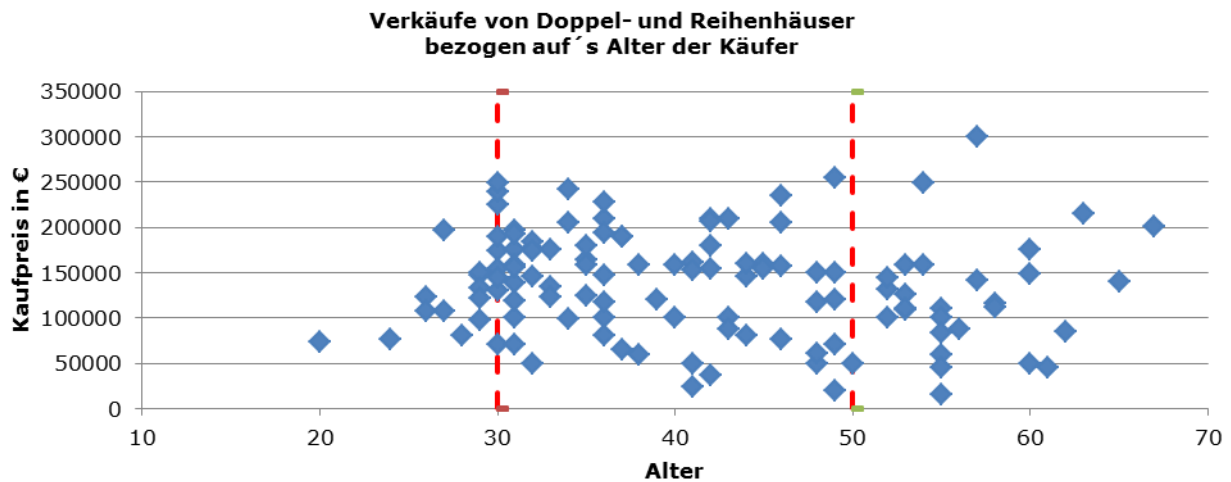
### Reihenhäuser



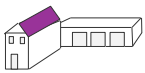
**Reihenmittelhäuser** wurden im Mittel mit **rd. 137.200 €** gehandelt. Die Standardabweichung lag bei **± 65.600 €**. Der Median lag bei 130.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 229 m<sup>2</sup> (± 58 m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 116 m<sup>2</sup> (± 24 m<sup>2</sup>). Dieser Auswertung lagen 11 Objekte zugrunde. Der Durchschnittspreis lag somit auf dem Niveau von 2012. Das durchschnittliche Baujahr lag 2013 bei 1978 während es 2012 bei rd. 1986 lag.



Betrachtet man die Altersstruktur der Käufer von Doppel- und Reihenhäuser (Grundstücksgrößen zwischen 150 und 500 m<sup>2</sup>) stellt man fest, dass 59 % der Käufer zwischen 30 und 50 Jahre alt sind (2012 = 66%). Rd. 17,5 % der Käufer sind jünger als 30 Jahre (2012 = 22%). Die restlichen 23,5 % sind älter als 50 Jahre (2012 = 12%).



## Landwirtschaftliche Betriebe und Resthöfe



Der Verkauf von landwirtschaftlichen Betrieben und Resthöfen, d.h. Hofstellen einschließlich zugehöriger land- und forstwirtschaftlicher Flächen wird seit 2002 erfasst. Grund hierfür ist, dass dieser Sondermarkt wegen seiner spezifischen Ausrichtung keinem der in Kapitel 4.4 definierten Teilmärkte zugeordnet werden kann.

In 2012 wurde hier mit 4 Verkäufen ein Geldumsatz von rd. 1,94 Mio. € und ein Flächenumsatz von 29,4 Hektar erzielt.

Die Spanne reichte von **160.000 € bis 965.000 €**. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug rd. 7,4 Hektar bei einer Spanne von 0,6 Hektar bis 16,3 Hektar.

In den letzten 10 Jahren wurden 53 Verkäufe von landwirtschaftlichen Betrieben oder Resthöfen registriert. Insgesamt wurden hier rd. 17,8 Mio. Euro bei einem Flächenumsatz von rd. 426 Hektar umgesetzt. Betrachtet man hier lediglich Verkäufe mit einer Gesamtfläche von über 1 Hektar so liegt die Spanne der Kauffälle zwischen **76.000 und 1,66 Mio. Euro** bei einer durchschnittlichen Hofgröße von 11,4 Hektar (1,2 bis 107,2 Hektar) (Anz. 37).



## 7. Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt

### Allgemeines

Unter Wohnungseigentum versteht man das Sondereigentum an einer bestimmten und bezeichneten Wohnung verbunden mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum (Grundstück, Treppenhaus etc.).

Zum Teileigentum zählen diejenigen Räume, die nicht als Wohnungseigentum zu bezeichnen sind, wie z.B. Büro- und Geschäftsräume, Ladenlokale, Garagen, Stellplätze etc.. Für das Teileigentum gelten die Vorschriften entsprechend dem Wohnungseigentumsgesetz.

Wohnungs- und Teileigentum werden eigenständig im Grundbuch eingetragen.

### 7.1 Geld- und Flächenumsatz von Wohnungseigentum

Nachfolgend werden die Umsatzzahlen von Wohnungs- und Teileigentum differenziert nach Gebäudeart und Gemeinde aufgelistet.

	<b>Wohnungseigentum in Mehrfamilien- und Geschäftshäusern</b>	
	Umsatz	
	Anz.	Geld
		[Mio. €]
Bergneustadt	20	1,26
Engelskirchen	16	2,14
Gummersbach	116	10,35
Hückeswagen	18	1,71
Lindlar	21	3,30
Marienheide	8	0,78
Morsbach	1 1)	
Nümbrecht	32	3,98
Radevormwald	32	2,99
Reichshof	14	0,50
Waldbröl	24	1,14
Wiehl	28	3,60
Wipperfürth	57	6,55
<b>Oberbergischer Kreis</b>	<b>387</b>	<b>38,44</b>

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

<b>Wohnungseigentum in 2- / 3-Familienhäuser</b>		
Umsatz		
Anz.	Geld	
	[Mio. €]	
Bergneustadt	9	0,92
Engelskirchen	11	1,00
Gummersbach	20	2,24
Hückeswagen	5	0,72
Lindlar	18	2,26
Marienheide	3	0,22
Morsbach	1 1)	
Nümbrecht	9	1,17
Radevormwald	14	1,75
Reichshof	9	1,19
Waldbröl	4	0,31
Wiehl	21	3,42
Wipperfürth	22	2,80
<b>Oberbergischer Kreis</b>	<b>146</b>	<b>18,20</b>

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

<b>Teileigentum</b>		
Umsatz		
Anz.	Geld	
	[Mio. €]	
Bergneustadt	4	0,26
Engelskirchen	3	0,12
Gummersbach	36	0,42
Hückeswagen	3	0,31
Lindlar	10	0,08
Marienheide	1 1)	
Morsbach	0	
Nümbrecht	13	0,16
Radevormwald	20	1,86
Reichshof	3	0,01
Waldbröl	0	
Wiehl	11	0,12
Wipperfürth	14	0,23
<b>Oberbergischer Kreis</b>	<b>118</b>	<b>3,61</b>

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

## 7.2 Durchschnittswerte für Wohnungseigentum

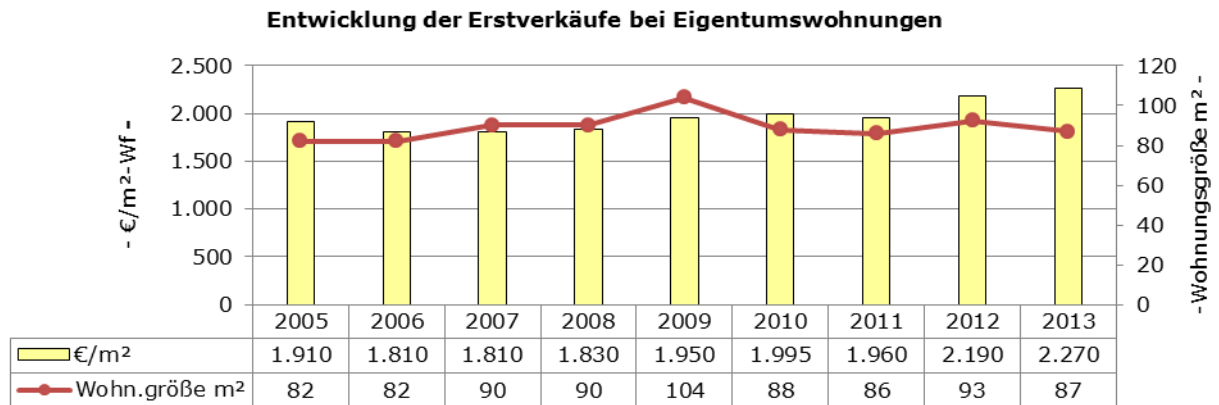
Für die Auswertung des Wohnungs- und Teileigentumsmarktes standen insgesamt 369 Kaufverträge zur Verfügung. Die Auswertung erfolgte mittels jahrgangsweiser Mittelbildung. Die Durchschnittswerte müssen ggf. mittels der entsprechenden Korrekturtabellen an das jeweilige Bodenpreisniveau angepasst werden und gelten dann als **Vergleichsfaktoren** für Eigentumswohnungen.

### 7.2.1 Erstverkaufte Eigentumswohnungen (Neubau)

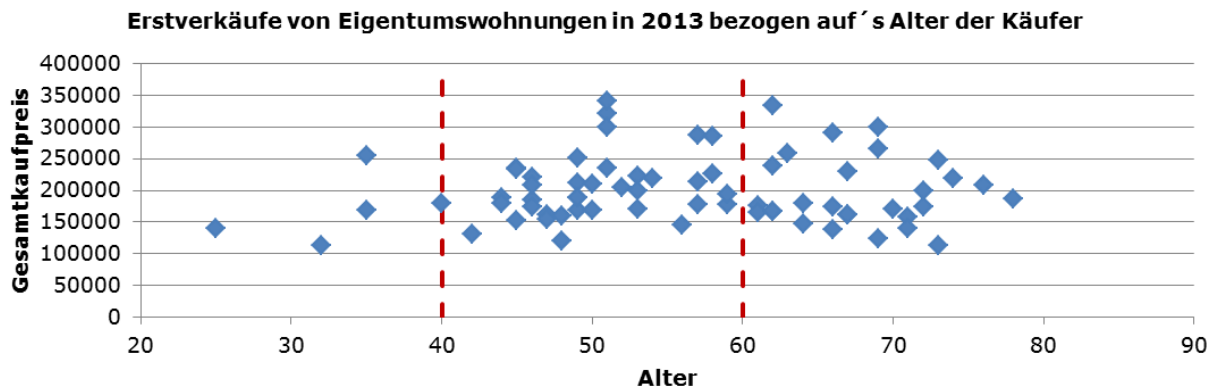
Der Durchschnittswert für **erstverkaufte Eigentumswohnungen** lag mit durchschnittlich **2.270 €/m²** über dem Vorjahresniveau (+2,5 %). Dieser Wert konnte aus 65 Kauffällen, die sich auf 13 Baumaßnahmen und 6 Gemeinden verteilen, abgeleitet werden. Die Standardabweichung betrug **± 230 €/m²** bei einem Median von 2.300 €/m². Die Wohnungsgrößen lagen i.M. bei 87 m² bei einer Spanne von 52 bis 149 m². Der Wert für Garagen-, Tiefgaragen und andere Stellplätze ist in diesem

Wert nicht enthalten. In diese Auswertung sind auch solche Wohnungen eingeflossen, die den Hinweis „barrierefreies Wohnen“ hatten. Die heute angebotenen Eigentumswohnungen beinhalten fast alle diesen Standard. Eine Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes ist aus dem Datenmaterial 2013 nicht abzuleiten.

Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung von Erstverkäufen bei Eigentumswohnungen.



Betrachtet man die Altersstruktur der Käufer von neuen Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) stellt man fest, dass 39,5 % der Käufer über 60 Jahre alt sind (2012 = 34,5%). Nur 7 % der Käufer sind jünger als 40 Jahre (2012 = 3,5%). Gut die Hälfte der Käufer (53,5 %) sind zwischen 40 und 60 Jahre alt (2012 = 62%). Viele ältere Käufer trennen sich von ihrem bisherigen Einfamilienhaus und ziehen in eine Eigentumswohnung. Diese liegen i.d.R. städtisch mit entsprechender Infrastruktur (Geschäfte, Ärzte, Apotheken, gute Verkehrsanbindung...) oft verbunden mit der Möglichkeit des betreuten Wohnens.



## 7.2.2 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen

Das Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen stieg gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 4,1 %. Allerdings konnte eine unterschiedliche Preisentwicklung beobachtet werden. Während bei Eigentumswohnungen der Baujahresgruppen 1950 bis 1975 eine Preissteigerung von rd. 8 % zu verzeichnen war, lagen die Preise bei Wohnungen der Baujahresgruppe 1980 bis 2010 auf dem Vorjahresniveau. Es wurden lediglich baujahrestypische Wohnungen, d.h. ohne Modernisierungen, ausgewertet. Allerdings ist bei den älteren Wohnungen bis 1975 nicht auszuschließen, dass die Durchschnittswerte letztendlich doch durch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen beeinflusst

sind.

Tabelle: Wohnungseigentumspreise in Objekten mit 4 und mehr Wohneinheiten

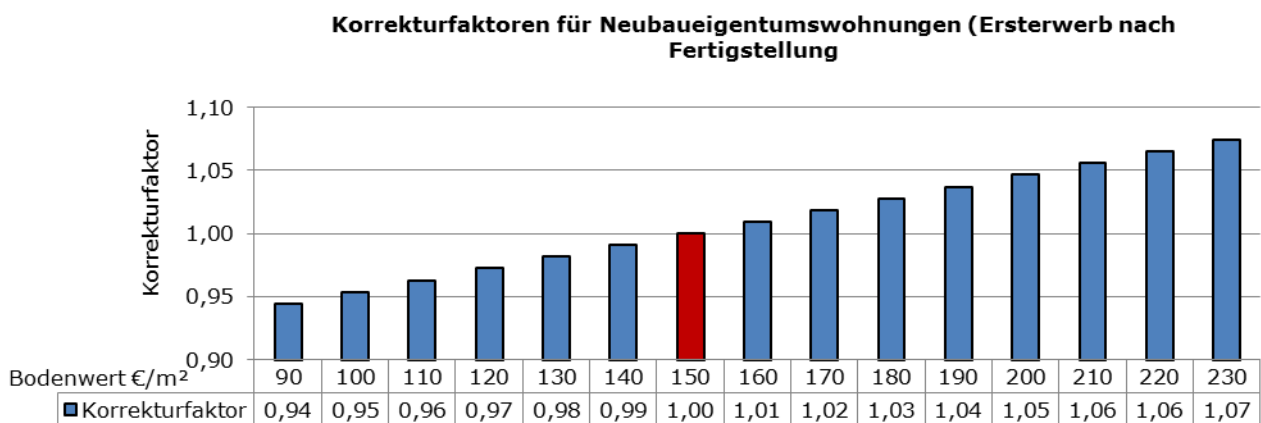
### Wiederverkauf und Umwandlung

Baujahr	Durchschnittspreis [€/m <sup>2</sup> ]	Standard- abweichung	Durchschnittliche Wohnungsgröße [m <sup>2</sup> ]
1955	835 *	± 97	62 ± 8
1960	810 *	± 127	68 ± 10
1965	820 *	± 144	68 ± 17
1970	810 *	± 193	72 ± 22
1975	870 *	± 251	88 ± 28
1980	970 *	± 237	86 ± 29
1985	1.085 *	± 189	82 ± 30
1990	1.115 *	± 254	75 ± 20
1995	1.170 *	± 284	77 ± 18
2000	1.425 *	± 346	77 ± 16
2005	1.735 *	± 316	77 ± 17
2010	1.990 *	± 213	79 ± 18

\*) Durchschnittswerte auf 5,-€ gerundet

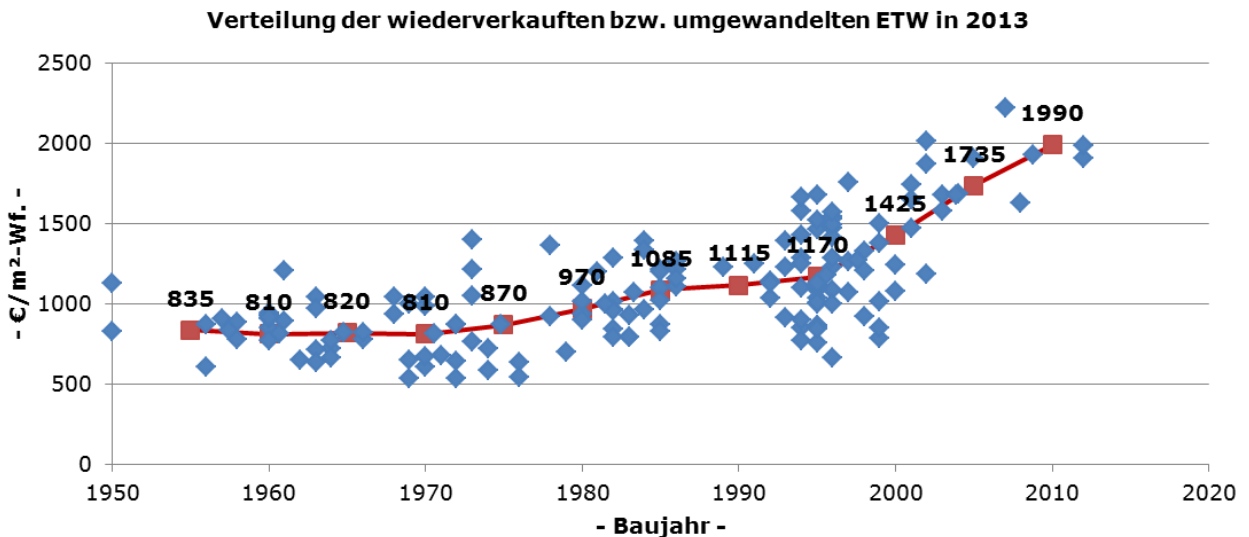
Da der Kaufpreis von wiederverkauften und umgewandelten Eigentumswohnungen u.a. von der Lage abhängig ist und sich die Lagequalität vor allem im Bodenwert widerspiegelt, wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises vom Bodenrichtwert untersucht. Hierzu wurden Kauffälle von Eigentumswohnungen des Jahres 2013 ausgewertet.

Vorgenannte Durchschnittswerte müssen an das Bodenwertniveau mittels nachstehender Tabelle angepasst werden und gelten dann als Vergleichsfaktoren.

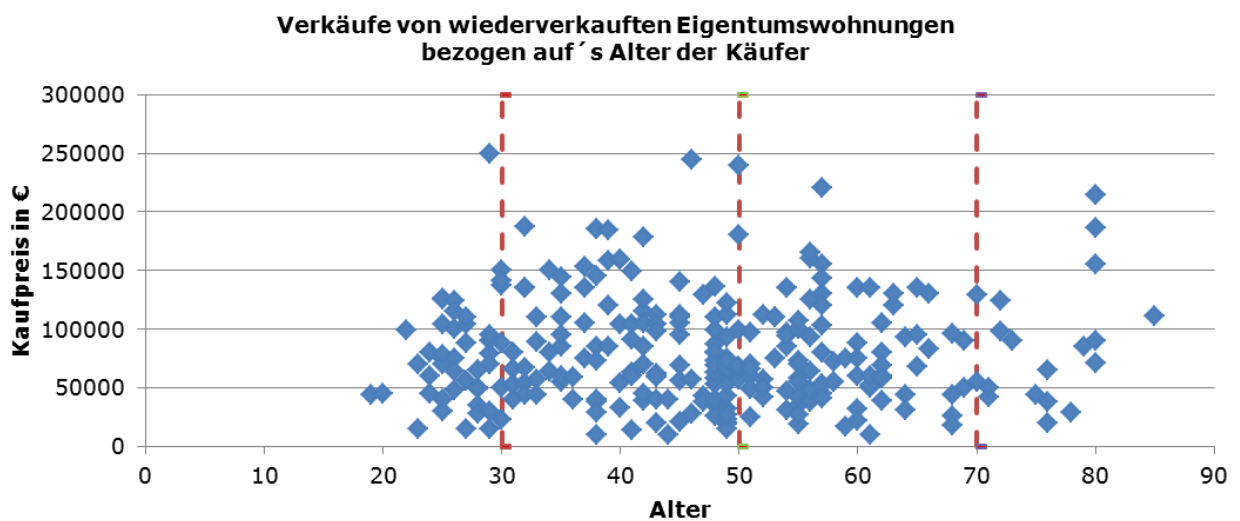


Diese Tabelle gilt lediglich für die zuvor genannten Tabellenwerte von wiederverkauften und umgewandelten Eigentumswohnungen und nicht für die Ergebnisse aus Kap. 7.2.1 und 7.2.3.

Folgende Grafik zeigt die Verteilung der Kauffälle in Verbindung mit den entsprechenden Durchschnittspreisen:



Betrachtet man die Altersstruktur der Käufer von wiederverkauften Eigentumswohnungen stellt man fest, dass 46 % der Käufer zwischen 30 und 50 Jahre alt sind (2012 = 50%). Rd. 14 % der Käufer sind jünger als 30 Jahre (2012 = 16%). 34 % sind zwischen 50 und 70 Jahre alt (2012 = 31%) und die restlichen 6 % sind älter als 70 Jahre (2012 = 3%).

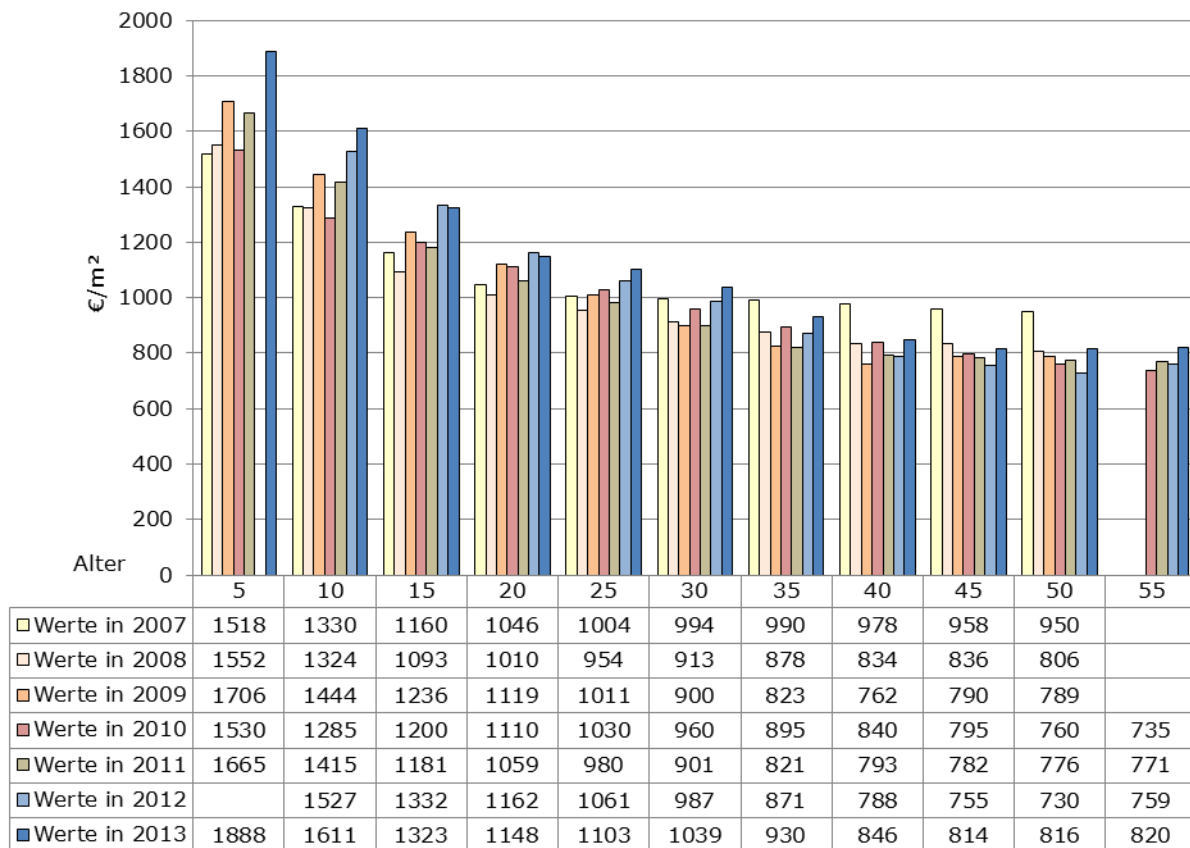


Die Grafik auf nachfolgender Seite zeigt die Entwicklung der wiederverkauften Eigentumswohnungen seit 2007, bezogen auf's Alter der Wohnungen.

Hier erkennt man, dass z.B. 5 Jahre alte Eigentumswohnungen seit 2007 kontinuierlich teurer geworden sind. Diese Entwicklung korreliert mit den Durchschnittswerten der Erstverkäufe.

Hingegen sind 50 Jahre alte Wohnungen im Jahre 2007 teurer gehandelt worden als in den Folgejahren.

Auch diese Angaben beziehen sich auf Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäuser mit mindestens 4 Wohneinheiten.



### Eigentumswohnungen in speziellen Anlagen

Seit dem Jahre 2002 wurde der Wohnungseigentumsmarkt im Bereich Gummersbach/Bernberg – Falkenhöhe/Ammerweg/Fasanenweg/Zaunkönigsteg/Zeisigpfad gesondert untersucht. Bei diesen Objekten handelt es sich um Wohnungsanlagen, die Anfang der 70er Jahre errichtet wurden. Sie bestehen aus fünf Wohnblöcken in 8-geschossiger Bauweise (Falkenhöhe) sowie mehreren, mehrgeschossigen Wohnblöcken.

Insgesamt zeigte sich, dass das Wertniveau in diesen ETW-Anlagen die an den Straßen Falkenhöhe/Fasanenweg/ Zaunkönigsteg/Zeisigpfad liegen, durchschnittlich immer noch zwischen **rd. 30 % und 50% unter den auf Seite 76 genannten Werten lagen.**

### 7.2.3 Eigentumswohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäusern

Der Wohnungseigentumsmarkt ist nicht nur geprägt von den typischen Eigentumswohnungsanlagen mit 4 und mehr Wohneinheiten. In den letzten Jahren ist regelmäßig eine Umwandlung von Zwei- und Dreifamilienhäusern in Wohnungseigentum zu verzeichnen.

Dieser Teilmarkt wurde erstmalig 2006 gesondert untersucht. Der aktuellen Auswertung lagen insgesamt 49 Kauffälle ohne bzw. mit nur geringen Modernisierungseinflüssen zugrunde.

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 101 m<sup>2</sup> (± 36 m<sup>2</sup>) errechnet sich ein Mittelwert von **1.310 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche** (± 529 €/m<sup>2</sup>). Aufgeteilt nach Baujahresklassen ergeben sich folgende Durchschnittswerte:

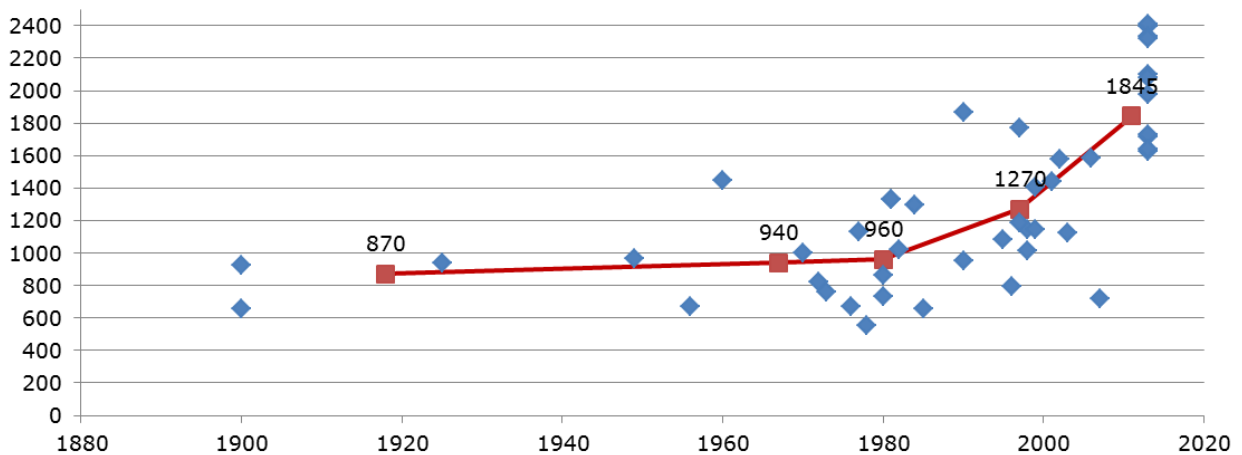
Baujahr	Ø Wert [€/m <sup>2</sup> -Wohnfl.]		Ø Grundstücksgröße <sup>2)</sup> [m <sup>2</sup> ]		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		Anzahl
bis 1949	870	± 144	1.183	± 689	111	± 32	4 <sup>1)</sup>
1950-1974	940	± 307	1.142	± 944	93	± 16	5 <sup>1)</sup>
1975-1989	960	± 303	730	± 254	87	± 35	10 <sup>1)</sup>
1990-2005	1.270	± 321	649	± 349	87	± 23	13 <sup>1)</sup>
2006-2013	1.845	± 417	602	± 219	111	± 45	17 <sup>1)</sup>

1) Aufgrund des geringen Datenmaterials sind die Werte nur mit Vorbehalt zu verwenden.

2) Die Grundstücksgröße bezieht sich auf das Gesamtgrundstück und nicht auf die anteilige Grundstücksfläche.

Der Einfluss der Lage wurde untersucht, ist bei den Eigentumswohnungen in Zwei- oder Dreifamilienhäusern in 2013 jedoch nicht festzustellen.

**Verteilung der Kauffälle von umgewandelten  
2/3-Familienhäusern in Eigentumswohnungen - 2013**



### 7.3 Teileigentum

Neben den reinen Teileigentumspreisen konnten aus den Rückläufen zu Eigentumswohnungen auch Daten für die Auswertung von Stellplätzen gewonnen werden.

Das Preisniveau für Garagen- u. Tiefgaragenstellplätze stieg 2012 insgesamt um ca. 4 % gegenüber 2011.

Der durchschnittliche **Erstverkauf** von **Garagen- oder Tiefgaragenstellplätzen** betrug 2013 **rd. 14.400 €** bei einer Standardabweichung von **± 4.150 €**. Die Spanne reichte von 5.000 € bis 22.000 €. Diese Werte konnten aus 44 Kaufpreisen ermittelt werden.

Der durchschnittliche **Erstverkauf** von **Carportstellplätzen** betrug 2013 **rd. 10.500 €** bei einer Standardabweichung von **± 2.715 €**. Die Spanne reichte von 6.000 € bis 15.000 €. Diese Werte konnten aus 15 Kaufpreisen ermittelt werden.

Der durchschnittliche **Erstverkauf** von **Außenstellplätzen** betrug 2013 **rd. 4.900 €** bei einer Standardabweichung von **± 1.550 €**. Die Spanne reichte von 2.000 € bis 7.500 €. Diese Werte konnten aus 22 Kaufpreisen ermittelt werden.

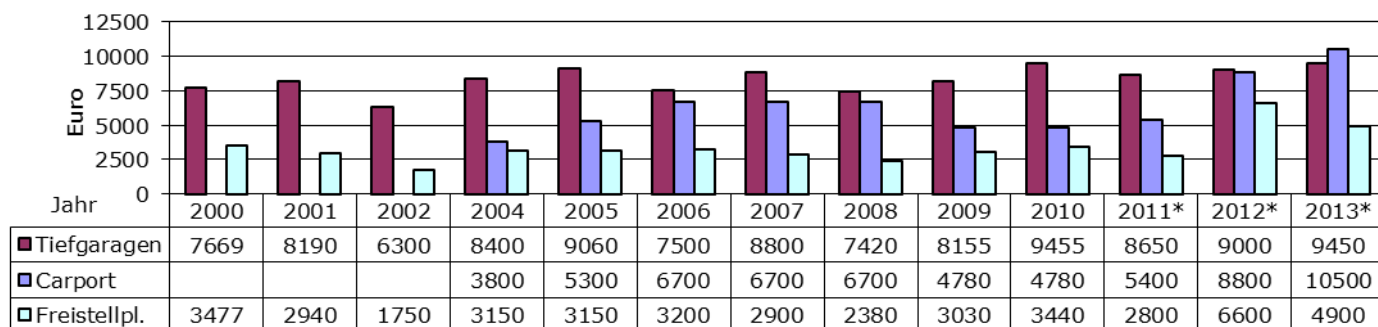
**Wiederverkaufte Garagen- oder Tiefgaragenstellplätze** lagen 2013 durchschnittlich bei **rd. 4.500 €** bei einer Standardabweichung von **± 3.500 €**. Die Spanne reichte von 1.000 € bis 14.000 €. Diese Werte konnten aus 26 Kaufpreisen ermittelt werden.



Für **wiederverkaufte Carportstellplätze** und **wiederverkaufte Außenstellplätze** konnten für 2013 keine Werte abgeleitet werden.

Nachfolgende Grafik stellt die Entwicklung der Teileigentumswerte (Stellplätze) ab 2000 dar:

Entwicklung der Teileigentumswerte - Stellplätze



\*) Der jeweilige Wert für **Garagen-/Tiefgaragenstellplätze 2011, 2012, 2013** stellt einen Durchschnittswert von Erstverkäufen und Wiederverkäufen dar. Differenzierungen siehe oben bzw. im jeweiligen Grundstücksmarktbericht.



## 8. Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 Abs.1 BauGB sind auf Grund der Kaufpreissammlung flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitestgehend übereinstimmen. §11 Abs. 1 der GAVO NRW bestimmt, dass die Bodenrichtwerte jeweils zum 1. Januar eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln sind.

Zusätzliche Bestimmungen finden sich im § 11 Abs. 2 GAVO NRW. Danach sind die Bodenrichtwerte für lagetypische Grundstücke zu ermitteln, deren maßgebliche wertbestimmende Merkmale, wie z.B. Entwicklungszustand, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit sowie Zuschnitt hinreichend festgelegt sind (Bodenrichtwertgrundstücke). Die Bodenrichtwerte gelten nur für Grundstücke ohne Altlasten, Baulasten, Grunddienstbarkeiten und sonstige Belastungen.

Weichen im Einzelfall Grundstücke in den wertbestimmenden Merkmalen vom Bodenrichtwertgrundstück ab, so sind diese Abweichungen durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Bodenrichtwerte werden im Rahmen einer speziell einberufenen Sitzung vom Gutachterausschuss beschlossen. Dabei wirkt auch ein ehrenamtlicher Gutachter des jeweiligen Finanzamtes mit. Die Bodenrichtwerte sollen bis zum 31. März veröffentlicht werden. Die Art der Veröffentlichung und das Recht, dass jedermann von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft über die Bodenrichtwerte erhalten kann, ist ortsüblich bekannt zu machen. Standardauskünfte sind gebührenfrei. Auskünfte größeren Umfangs oder schwieriger Art werden gegen Gebühr erteilt.

Bedingt durch die Änderungen der Erbschaft- und Schenkungssteuer in Verbindung mit der Änderung des BauGB wurden erstmalig Anfang 2011 für den Bereich des Oberbergischen Kreises Bodenrichtwertzonen beschlossen. Aufgrund des Streusiedlungscharakters im Oberbergischen hat sich die Anzahl der Bodenrichtwerte gegenüber den bisherigen lagetypischen Festlegungen mehr als vervierfacht. Dabei nehmen die Bodenrichtwerte in den Außenbereichslagen einen großen Raum ein. Zur Wertableitungen dieser Außenbereichslagen siehe nachfolgende Ausführungen unter Kap. 8.2. Die Bodenrichtwerte bzw. Bodenrichtwertzonen des Oberbergischen Kreises sind gemeindeweise auf der Grundlage der amtlichen Liegenschaftskarte dargestellt bzw. im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) oder unter [www.rio.obk.de](http://www.rio.obk.de) abzurufen.

Kostenfreie, unmaßstäbliche Auszüge sind im Format DIN A4 über [www.rio.obk.de](http://www.rio.obk.de) möglich. Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte im Format DIN A4 werden über den Gutachterausschuss und über „**BORISplus.NRW**“ kostenpflichtig abgegeben. Über den Gutachterausschuss können auch darüber hinausgehende Formate abgegeben werden. Seit Ende 2006 besteht die Möglichkeit sich die Bodenrichtwerte im Internet unter der Adresse <http://rio.obk.de> aufzurufen. **RIO** steht für **R**aum**I**nformation **O**berberg. Hier werden flächendeckend für das Kreisgebiet Geoinformationen mit tlw. bester Aktualität

bereitgestellt. So bietet zum Beispiel die Liegenschaftskarte tagesaktuell den Blick auf Grundstücke, Gebäude oder Nutzungsarten. RIO bietet dem Nutzer eine leichte Navigation, die ihn über Orte, Straße/Hausnummer oder über Flurstücke an das Ziel bringt. Neben den Bodenrichtwerten (Stichtage: 1.1.2004 bis 1.1.2014) finden Sie u.a. folgende Geoinformationen: Luftbilder, Flächennutzungspläne, Trinkwasserschutzzonen, Landschaftspläne, Informationen zum Landschafts- und Naturschutz, Bodenschätzungsergebnisse sowie die Karten des Liegenschaftskatasters. Für einige Gemeinden sind Informationen zur Abgrenzung von Ortslagensatzungen, Bebauungsplänen, zum Denkmalschutz und zu Bauplätzen vorhanden.

## **8.2 Bodenrichtwertzonen im nicht überplanten Außenbereich**

Im Oberbergischen Kreis trifft man im nicht überplanten Außenbereich neben klassischen land- und forstwirtschaftlichen Flächen vielfach auf Wohngebäude und landwirtschaftliche Betriebsgebäude als sog. faktisches Bauland. Bei der hohen Zahl von Gebäuden im Außenbereich muss zunächst unterstellt werden, dass diese nicht illegal errichtet wurden. Nach Auffassung des Gutachterausschusses ist diesen Flächen, auch wenn keine rechtskräftigen Satzungen vorliegen, ein nachhaltig höherer Bodenwert als den übrigen land- und forstwirtschaftlichen Flächen beizumessen. Da es sich hierbei oft um Splittersiedlungen handelt und eine Einzelbewertung im Rahmen der Bodenrichtwertausweisung nicht vorgenommen werden soll, wurde für die Oberbergischen Gemeinden das folgende, aus der Bewertungspraxis abgeleitete Verfahren angewandt:

Der Wert der Außenbereichsflächen, die lediglich faktisches Bauland darstellen, steht in einer engen Beziehung zu den benachbarten Bodenrichtwerten in denjenigen Dorflagen, die entweder als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§34 BauGB) gelten oder denen aufgrund einer Satzung nach Absatz 6 des §35 BauGB Baulandqualität beizumessen ist. Generell hält der Gutachterausschuss in den Oberbergischen Gemeinden hier für das faktische Bauland im Außenbereich einen Abschlag von 30 % bzw. ein Wertniveau von 70 % an, was sich aus den erheblichen Einschränkungen im Baurecht begründet.

Für die landwirtschaftlichen Betriebsflächen legt der Ausschuss aufgrund von Sachkunde und mittels Quervergleichen zu ortsüblichen Gewerbeflächen einen Abschlag von 80 % bzw. ein Wertniveau von 20 % fest. Die auch bei Umnutzungen nachhaltig gegebene Nutzungsmöglichkeit dieser Objekte hebt deren Wert deutlich von dem landwirtschaftlicher Flächen ab, erreicht aber in keinem Fall Gewerbebaulandniveau.

Die Nachbarschaft zwischen bebauten Außenbereichsflächen und Dorflagen wurde im Rahmen der erstmaligen Zonierung der Bodenrichtwerte auf ein Gemeindegebiet eingegrenzt und innerhalb dessen ein homogenes Wertniveau unterstellt. In jeder Gemeinde wurden dann jeweils drei Ortslagen, die Baulandqualität nach §34 BauGB besitzen, als gute, mittlere und mäßige Dorflage beschlossen. Diese definieren gleichzeitig auch die gebietstypischen dörflichen Lagen, die dem Land übermittelt werden.

Rechnerisch wurden aus der guten, mittleren und mäßigen Dorflage Werte für ein gutes, mittleres und mäßiges Wertniveau für eine Außenbereichswohnlage abgeleitet, sachverständig auf 5 € gerundet und entsprechende Bodenrichtwertzonen beschlossen. In den Gemeinden Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald und Wipperfürth wurde eine vierte Bodenrichtwertzone (mä-

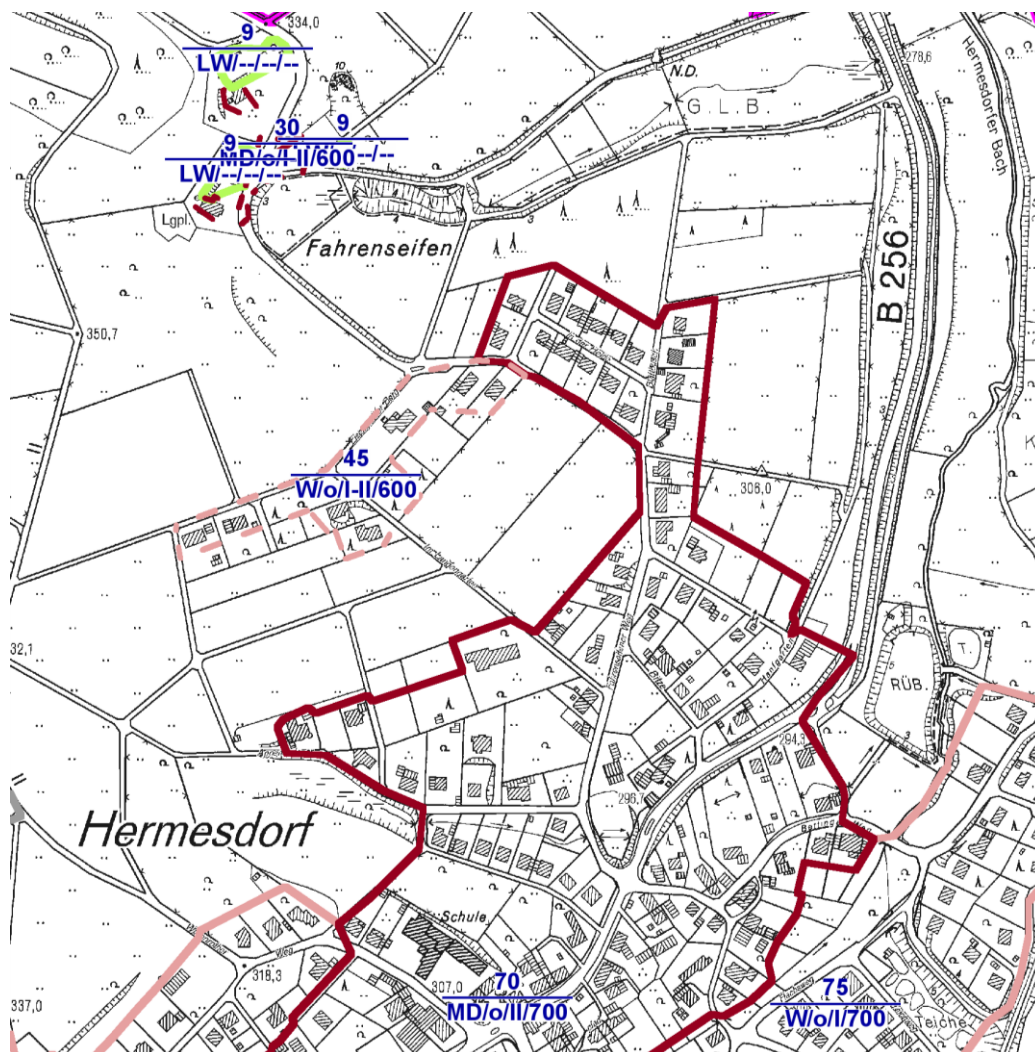
Big/mittel) eingeführt, um lokale Wertsprünge besser berücksichtigen zu können. Allen so beschlossenen 43 Bodenrichtwertzonen ist eine Ausweisung als MD bzw. W-Lage mit I- bis II-geschossiger offener Bauweise und einer Richtwertgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> gemeinsam. Parallel dazu legte der Ausschuss in gleicher Zahl Bodenrichtwerte für die mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bebauten LW-Flächen fest; hier erfolgte eine Rundung in Stufen von jeweils 1 €.

In der Folge wurden rd. 3000 Teilzonen bzw. Teilflächen des faktischen Wohnbaulands und der faktischen Betriebsflächen sachkundig den beschlossenen Bodenrichtwertzonen innerhalb der jeweiligen Gemeinde zugeordnet.

Bei der Heranziehung und Zugrundelegung dieser Teilzonen ist besonders darauf hinzuweisen, dass es sich nicht um einzeln bewertete Flächen handelt, sondern um Teilzonen, die nur in ihrer Gesamtheit innerhalb eines Gemeindegebietes eine Bodenrichtwertzone bilden. Wie auch sonst üblich sind Zu- oder Abschläge aufgrund von objektspezifischen Besonderheiten anzubringen.

### 8.3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Beispiel eines Kartenausdruckes (Stand: 1.1.2014). Die Abbildung ist verkleinert und drucktechnisch gegenüber der Originalqualität verändert.



#### **8.4 Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte**

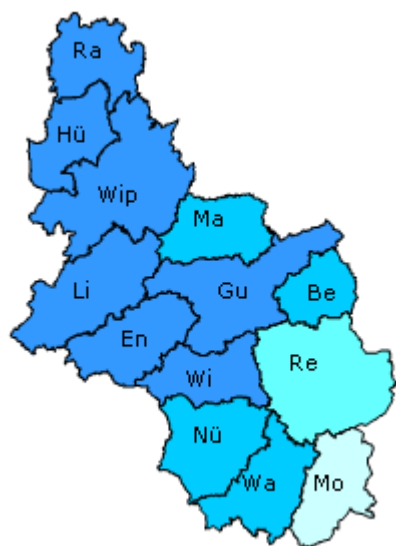
**Vorbemerkung:** Nachfolgende Tabelle enthält keine Werte für den Geschosswohnungsbau. Die gebietstypischen Werte beziehen sich auf den individuellen Wohnungsbau. Sie spiegeln typische Bodenwerte von Wohnbaugrundstücken in den Hauptgemeindeorten und den jeweiligen dörflichen Lagen wider.

**Die nachfolgenden gebietstypischen Werte sind Durchschnittswerte auf Basis der 2014er Bodenrichtwerte, die für Grundstücksbewertungen i.d.R. nicht geeignet sind. Im konkreten Einzelfall sollte der entsprechende Bodenrichtwert bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt oder über [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) bzw. [www.rio.obk.de](http://www.rio.obk.de) eingesehen werden.**

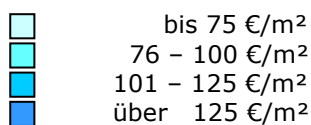
Gemeinde Ortschaft	Wohnbauflächen für den individ. Wohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	mäßige Lage [€/m²]	gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	mäßige Lage [€/m²]
<b>Bergneustadt</b>						
Bergneustadt	105	90	70	35	-	25
dörfliche Lagen	80	55	45	-	-	-
<b>Engelskirchen</b>						
Engelskirchen	140	110	85	50	40	35
dörfliche Lagen	95	80	70	-	-	-
<b>Gummersbach</b>						
Gummersbach	180	110	80	45	35	30
dörfliche Lagen	100	80	65	-	-	-
<b>Hückeswagen</b>						
Hückeswagen	160	140	120	45	40	-
dörfliche Lagen	140	110	80	-	-	-
<b>Lindlar</b>						
Lindlar	165	130	-	50	35	30
dörfliche Lagen	135	110	70	-	-	-
<b>Marienheide</b>						
Marienheide	110	85	-	40	35	25
dörfliche Lagen	100	70	50	-	-	-
<b>Morsbach</b>						
Morsbach	70	60	55	35	25	20
dörfliche Lagen	65	50	40	-	-	-
<b>Nümbrecht</b>						
Nümbrecht	120	105	90	35	30	25
dörfliche Lagen	85	70	50	-	-	-
<b>Radevormwald</b>						
Radevormwald	165	140	130	50	40	30
dörfliche Lagen	120	95	70	-	-	-
<b>Reichshof</b>						
Eckenhagen/Denklingen	100	75	-	40	30	25
dörfliche Lagen	70	60	45	-	-	-
<b>Waldbröl</b>						
Waldbröl	105	80	65	35	30	-
dörfliche Lagen	75	60	45	-	-	-
<b>Wiehl</b>						
Wiehl	160	115	80	40	35	30
dörfliche Lagen	110	75	65	-	-	-
<b>Wipperfürth</b>						
Wipperfürth	140	120	90	40	35	25
dörfliche Lagen	110	90	65	-	-	-

## 8.5 Übersicht über Bodenrichtwerte individueller Wohnungsbau und Gewerbe

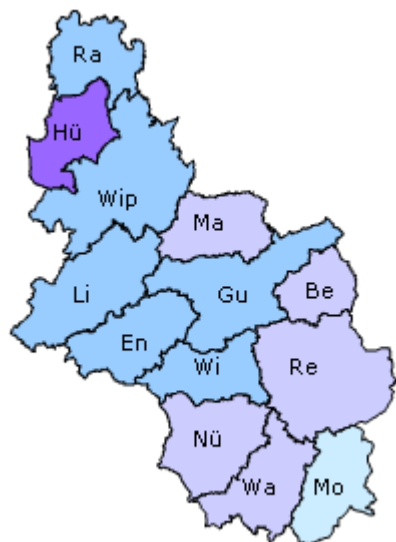
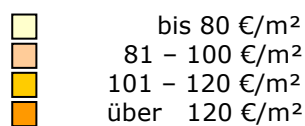
Nachfolgende Grafik zeigt die Durchschnittswerte in den entsprechenden Lagen:



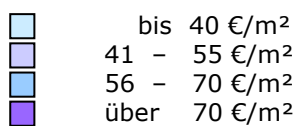
Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau – gute Wohnlage (jeweilige Hauptgemeindeorte)



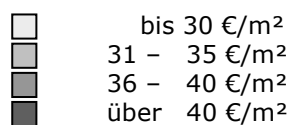
Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau – mittlere Wohnlage (Hauptgem.ort/Dorflage)

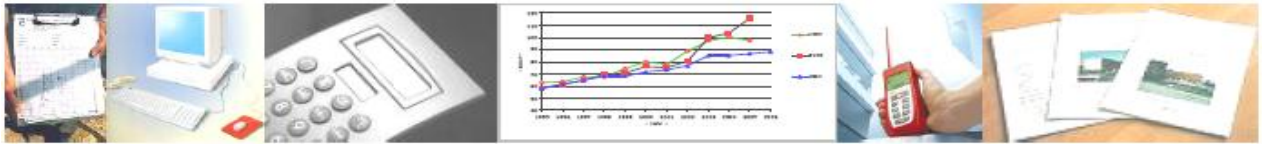


Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau – mäßige Wohnlage (Dorflagen)



Gewerbebauland, gute Lage





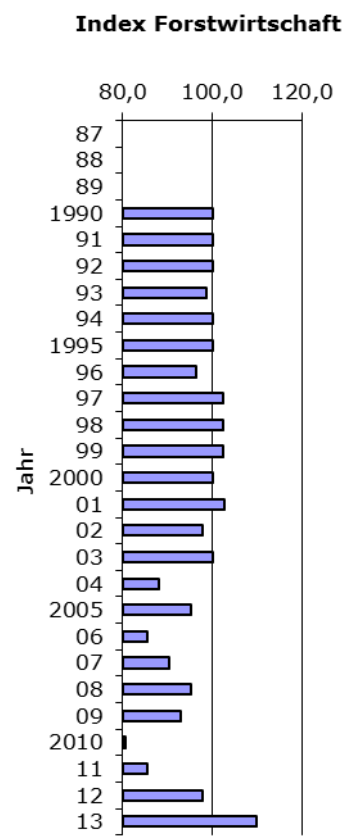
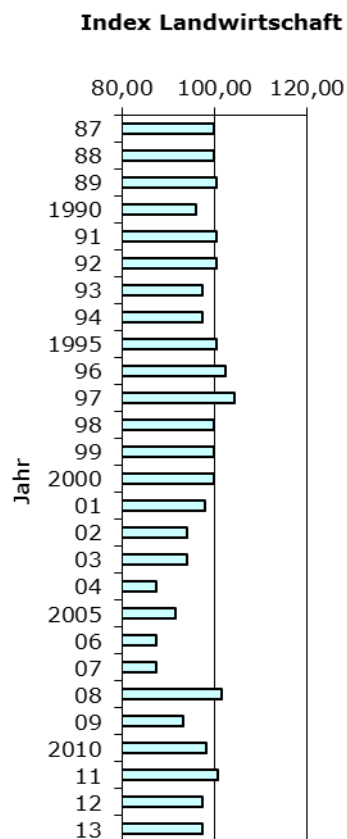
## 9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der WertV sowie der ImmoWertV, hat der Gutachterausschuss erforderliche Daten für die Wertermittlung aus der Kaufpreissammlung abzuleiten.

### 9.1 Indexreihen für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Tabelle: Index Land-/ Forstwirtschaft

Index 2000=100		
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft
87	100,00	
88	100,00	
89	100,43	
1990	96,17	100,00
91	100,43	100,00
92	100,43	100,00
93	97,45	98,75
94	97,45	100,00
1995	100,43	100,00
96	102,55	96,25
97	104,26	102,50
98	100,00	102,50
99	100,00	102,50
2000	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
01	97,87	102,68
02	94,05	97,79
03	94,05	100,24
04	87,39	88,01
2005	91,55	95,35
06	87,39	85,57
07	87,39	90,46
08	101,54	95,35
09	93,21	92,90
2010	98,21	80,68
11	100,70	85,57
12	97,38	97,79
13	97,38	110,02



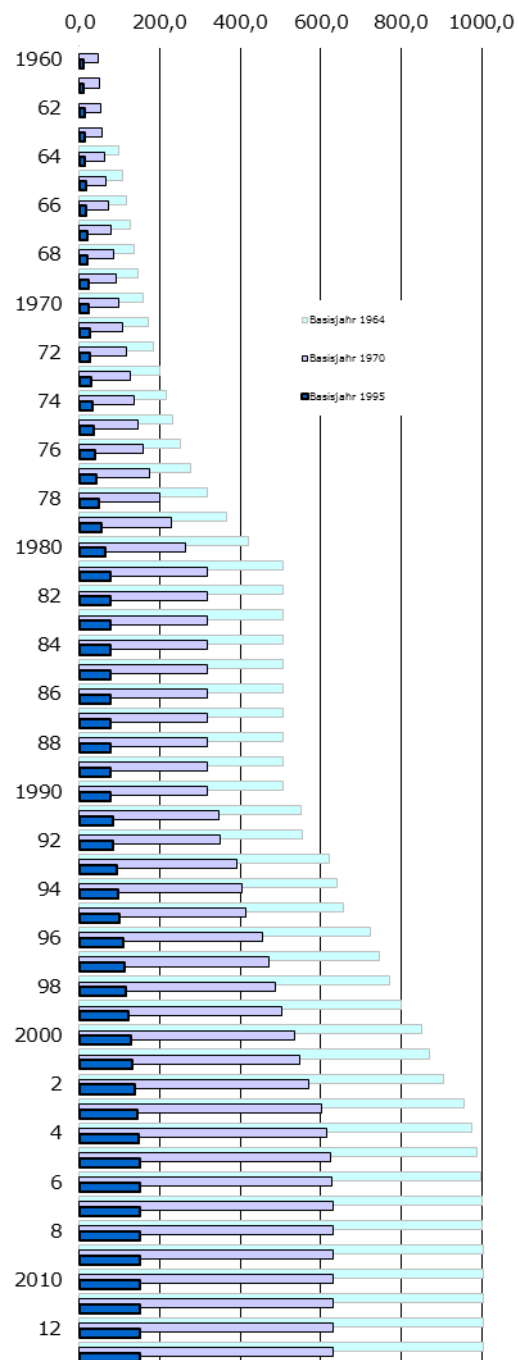


## 9.2 Bodenpreisindexreihen

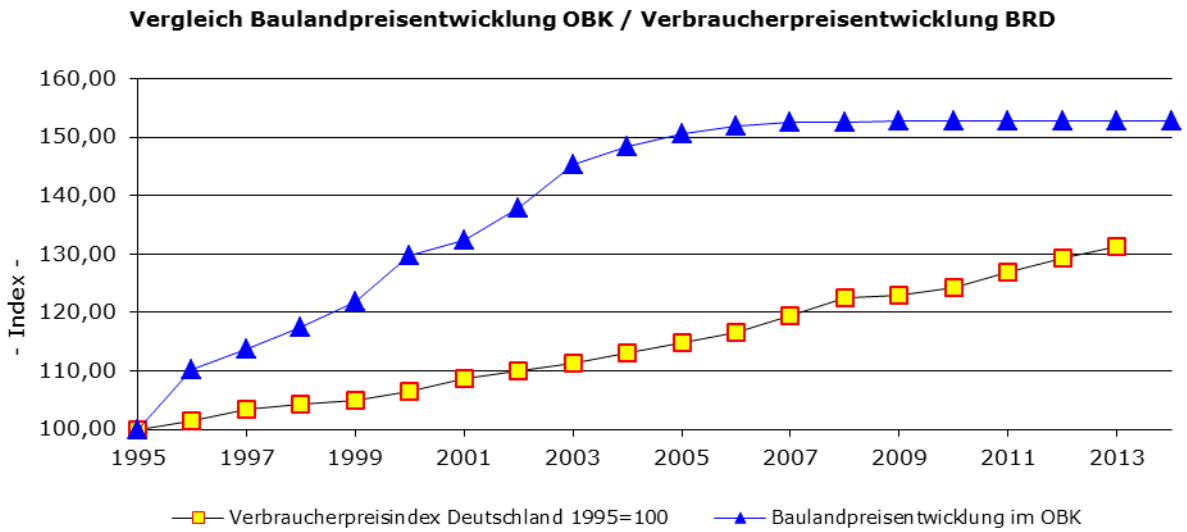
Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen mit Indexreihen erfasst werden (§9 Abs. 1 WertV bzw. §11 ImmoWertV). Grundlage für die Ermittlung der einzelnen Indizes bilden die Daten der Kaufpreissammlung bzw. die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Bodenrichtwerte.

**Tabelle:** Baulandpreisindex für Wohnbauflächen im Oberbergischen Kreis

Jahr	1964=100	1970=100	1995 =100
1960		46,3	11,2
61		50,0	12,1
62		54,0	13,0
63		58,4	14,1
64	100,0	63,0	15,2
65	108,0	68,1	16,4
66	116,6	73,5	17,7
67	126,0	79,4	19,2
68	136,0	85,7	20,7
69	146,9	92,6	22,4
1970	158,7	100,0	24,1
71	171,4	108,0	26,1
72	185,1	116,6	28,2
73	199,9	125,9	30,4
74	215,9	136,0	32,8
75	233,2	146,9	35,5
76	251,8	158,7	38,3
77	277,0	174,6	42,2
78	318,5	200,7	48,5
79	366,3	230,8	55,7
1980	421,3	265,4	64,1
81	505,5	318,5	76,9
82	505,5	318,5	76,9
83	505,5	318,5	76,9
84	505,5	318,5	76,9
85	505,5	318,5	76,9
86	505,5	318,5	76,9
87	505,5	318,5	76,9
88	505,5	318,5	76,9
89	505,5	318,5	76,9
1990	505,5	318,5	76,9
91	551,8	347,7	83,9
92	554,3	349,3	84,3
93	623,0	392,6	94,8
94	639,8	403,2	97,3
95	657,3	414,2	100,0
96	724,7	456,7	110,3
97	746,9	470,7	113,6
98	772,5	486,8	117,5
99	801,6	505,1	121,9
2000	852,2	537,0	129,6
1	870,0	548,2	132,4
2	906,2	571,0	137,9
3	955,1	601,8	145,3
4	976,1	615,1	148,5
5	989,8	623,7	150,6
6	998,7	629,3	151,9
7	1002,7	631,8	152,5
8	1002,7	631,8	152,5
9	1003,7	632,4	152,7
2010	1003,7	632,4	152,7
11	1003,7	632,4	152,7
12	1003,7	632,4	152,7
13	1003,7	632,4	152,7



In der nachfolgenden Abbildung werden die Baulandpreisentwicklung im Oberbergischen Kreis (OBK) und die Verbraucherpreisentwicklung in der Bundesrepublik Deutschland einander gegenübergestellt.

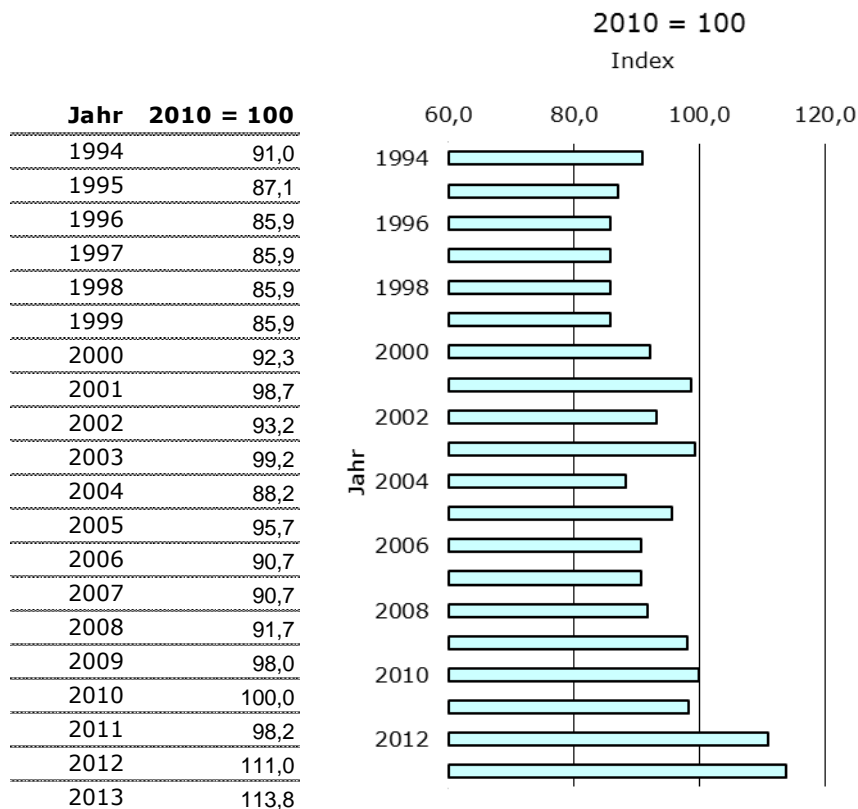


Quelle: Statistisches Bundesamt (Der Verbraucherpreisindex basiert auf das Jahr 2010 und wurde auf 1995 umgerechnet)

### 9.3 Indexreihen für Eigentumswohnungen

Aus den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen wurden nachfolgende Indexreihen abgeleitet.

Tabelle: Eigentumswohnungsindex



## 9.4 Umrechnungskoeffizienten

Anhand der Auswertung der Kaufpreissammlung für Baugrundstücke (W, MD, MI) wurde ein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis je m<sup>2</sup> ermittelt. Abhängigkeiten von dem jeweiligen Bodenrichtwertniveau sowie von der Ausnutzbarkeit sind aufgrund des vorliegenden Datenmaterials nicht nachweisbar.

Der Schwerpunkt der veräußerten Grundstücksflächen für Wohnbauflächen und Mischgebiet im Oberbergischen Kreis liegt zwischen 500 und 800 m<sup>2</sup>. Der Mittelwert der untersuchten Flächen betrug 681 m<sup>2</sup>. Aufgrund des teilweise niedrigen Bodenpreisniveaus finden auch noch zahlreiche Verkäufe von Grundstücken bis zu 1000 m<sup>2</sup> und darüber hinaus statt. Insgesamt wurden 342 Kauffälle der Jahre 2012 und 2013 untersucht.

Bei Bodenrichtwerten mit der Nutzungsart MK, G (GE, GI), SO oder SE findet die nachfolgende Tabelle keine Anwendung. Gegebenenfalls sind Unterschiede in Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Fachliteratur zu berücksichtigen.

Aus dem Datenmaterial ergab sich folgende lineare Abhängigkeit:

$$y = -0,0003x + 1,1688 \quad (x = \text{Grundstücksgröße})$$

Das untersuchte Datenmaterial beinhaltet zwar Flächen zwischen 200 und 1300 m<sup>2</sup>, sollte jedoch lediglich in einem Bereich von 300 bis 1100 m<sup>2</sup> angewandt werden. Für darüber hinaus gehende Flächen sollte ggf. eine sinnvolle Aufteilung zwischen Vorder- und Hinterlandflächen vorgenommen werden.

**Oben stehende Formel und unten stehende Korrekturfaktoren gelten grundsätzlich für alle Bodenrichtwertzonen im Oberbergischen Kreis mit der Ausweisung W, MD oder MI. Ausgenommen sind solche Bodenrichtwerte, deren Ausweisung sich auf eine Spanne bezieht (Bsp.: 200 – 400 m<sup>2</sup>, 300 – 600 m<sup>2</sup>, ...). Im Stadtgebiet Hückeswagen ist darüber hinaus zu unterstellen, dass der Wert von Zonen mit Spannenangaben auch auf ein Grundstück anzuhalten ist, das größer als 600 m<sup>2</sup> ist, es sei denn, dass dieses Grundstück Anlass zur besonderen Abstellung gibt (z.B. spezieller Zuschnitt).**

### Anwendungsbeispiel der obigen Formel:

Bewertungsgrundstück: 450 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwertgrundstück: 600 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert: 130 €/m<sup>2</sup>, W-o-II-600

$$y_{600} = -0,0003 \times 600 + 1,1688 = 0,9888$$

$$y_{450} = -0,0003 \times 450 + 1,1688 = 1,0338$$

Umrechnung:

$$130 \text{ €/m}^2 \times 1,0338 / 0,9888 = 135,9 \text{ €/m}^2 \text{ ger. } 136,00 \text{ €/m}^2$$

Folgende Korrekturfaktoren (Zu- und Abschläge) werden beim Vergleich mit den gängigsten Richtwertgrundstücken empfohlen. Zwischenwerte sind durch Interpolation zu ermitteln.

Tabelle: Umrechnungsfaktoren-Bodenwerte

zu bewertende Grundstücks-	Größe des Bodenrichtwertgrundstücks in m <sup>2</sup>			
	500	600	700	800
	Korrekturfaktoren			
300	1,062	1,092	1,123	
350	1,045	1,076	1,106	
400	1,030	1,060	1,090	1,119
450	1,015	1,044	1,074	1,103
500	<b>1,00</b>	1,029	1,058	1,087
550	0,986	1,014	1,043	1,071
600	0,972	<b>1,00</b>	1,028	1,056
650	0,958	0,986	1,014	1,042
700	0,945	0,973	<b>1,00</b>	1,027
750	0,932	0,959	0,986	1,014
800	0,920	0,947	0,973	<b>1,00</b>
850	0,908	0,934	0,961	0,987
900	0,896	0,922	0,948	0,974
950		0,910	0,936	0,962
1.000		0,899	0,924	0,949
1.050			0,913	0,938
1.100			0,901	0,926

**Anwendungsbeispiel:**Bewertungsgrundstück: 450 m<sup>2</sup>Bodenrichtwertgrundstück: 600 m<sup>2</sup>Bodenrichtwert: 130 €/m<sup>2</sup>, W-o-II-600

Umrechnung:

$$130 \text{ €/m}^2 \times 1,044 = 135,70 \text{ €/m}^2 \text{ ger. } 136,00 \text{ €/m}^2$$

Sonstige Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbes. Zuschnitt, Topografie) sind gegebenenfalls zusätzlich zu berücksichtigen.

## 9.5 Vergleichswertfaktoren für bebaute Grundstücke

Die in den Grundstücksmarktberichten 2012 und 2013 veröffentlichten Gebädefaktoren orientieren sich insbesondere an Baujahresklassen. Die Handhabung der Korrekturfaktoren gestaltete sich in der Umsetzung jedoch schwierig. Aus diesem Grunde wurden die Kaufpreise der Jahre 2012 und 2013 (tlw. auch 2010 bis 2013) auf Grundlage einer multiplen Regression\* neu ausgewertet. In den Korrelationsanalysen\* zeigte sich, dass folgende Parameter den größten Einfluss auf den Kaufpreis haben: Bodenrichtwertniveau, Baujahr, Wohnfläche. Die Grundstücksgrößen hatten keinen statistisch messbaren Einfluss auf den Gesamtkaufpreis. Der Einfluss der Ausstattung eines Gebäudes konnte auf Grund fehlender Angaben nicht gesondert untersucht werden. Man kann allerdings unterstellen, dass sich die Ausstattung mittelbar auch im Baujahr widerspiegelt.

Bei den Einfamilienhäusern mit/ohne Einliegerwohnung konnten regionale Unterschiede festgestellt werden. Dies entspricht auch den empirischen Beobachtungen, die der Gutachterausschuss über lange Jahre gemacht hat und die sich in den Marktanpassungskorrekturen im Sachwertverfahren widerspiegeln. Mittels Varianzanalyse\* konnte dies bestätigt werden.

Bei den Einfamilienhäusern erfolgte eine Aggregation des Nord- und Mittelkreises zu einer Region und des Südkreises (incl. Bergneustadt) zu einer zweiten. Diese Regionalisierung mit Ausnahme von Bergneustadt ist angelehnt an die Regionalisierung des aktuellen Mietspiegels für frei finanzierten Wohnungsbau.

Bei diesen Haustypen zeigte sich zudem, dass die Gebäude der Baujahresgruppen 1870 bis 1950 und 1950 bis 2012 getrennt untersucht werden mussten.

Für die Gebäudearten Zweifamilienhäuser, Dreifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser standen nicht genügend Kaufpreise zur Verfügung, um regionale Unterschiede feststellen und ableiten zu können.

Bei den Dreifamilienhäusern hatte der jeweilige Bodenrichtwert keinen nennenswerten Einfluss auf den Gesamtkaufpreis. Stattdessen wirkt hier die Grundstücksfläche stärker auf die Preisbildung.

Nachfolgend werden keine Baujahresklassen und Mittelwerte, sondern Faktoren angegeben, die jeweils mit den tatsächlichen Verhältnissen, d.h. der Fläche und dem Bodenrichtwert des Bewertungsgrundstücks sowie dem Baujahr, abzüglich 1900, und der Wohnfläche des Gebäudes, multipliziert werden müssen.

Zu den jeweiligen Faktoren werden Spannen angegeben. Diese beziehen sich auf das 10%- bzw. 90%-Perzentil; d.h. innerhalb dieser Spanne liegen 80 % der ausgewerteten Kaufpreise. Bei Anwendung der Formeln innerhalb dieser Spannbreiten führt die Berechnung zu plausiblen Werten.

---

\* Statistischer Begriff – Erklärung siehe Anhang

Es wurden nur Kaufpreise bzw. Objekte ausgewertet, die folgende Bedingungen erfüllen:

- Gesamtkaufpreis max. 400.000 Euro
- Wohnflächen zwischen 45 und 300 m<sup>2</sup> sowie zwischen 45 und 400 m<sup>2</sup> (Dreifamilienhäuser)
- Grundstücksgröße zwischen 300 und 1500 m<sup>2</sup> sowie zwischen 250 und 1000 m<sup>2</sup> (Doppelhäuser) sowie zwischen 150 und 1000 m<sup>2</sup> (Reihenhäuser)
- ohne Garagen und Carport

Folgende Objekte wurden nicht ausgewertet:

- wesentlich modernisierte Objekte
- sanierungsbedürftige Objekte mit einem hohen Anteil an Baumängeln und Bauschäden
- Kaufverträge mit Wohn- oder Nießbrauchrecht

#### Formelaufbau

$a \times a_i + b \times b_i + c \times c_i = \text{Wert in €}$

**a, b, c = Faktoren aus der Regression**

$a_i$  = Bodenrichtwert aus [www.rio.obk.de](http://www.rio.obk.de) oder [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

$b_i$  = Tatsächliches Baujahr des Bewertungsobjektes abzüglich 1900

$c_i$  = Gesamtwohnfläche des Bewertungsobjektes

#### Anwendungsbeispiel

Einfamilienhaus in Wipperfürth (Region 1)

Baujahr 1976 (Baujahr abz. 1900 = 76), Wohnfläche 123 m<sup>2</sup>; BRW 100 €/m<sup>2</sup>

**345,0** × 100 + **983,0** × (1976 - 1900) + **483,8** × 123 = Vergleichswert

	Bodenrichtwert	Baujahr - 1900	Wohnfläche
	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>
<b>Faktor aus Regression</b>	<b>345,0</b>	<b>983,0</b>	<b>483,8</b>
<u>Tatsächliche Verhältnisse</u>	<u>100 €/m<sup>2</sup></u>	<u>76</u>	<u>123 m<sup>2</sup></u>
Multiplikation	34.500	74.708	59.507,4

Durch Addition ergibt sich der Wert des Grundstücks:

34.500 + 74.708 + 59.507,4 = gerundet **168.700 €**

Angepasster Vergleichswert / überschlägiger Verkehrswert =

ggf. zuzüglich Durchschnitts- oder Zeitwert für Garage oder Carport,

ggf. zuzüglich weiterer Gebäudezeitwerte (Schuppen/Nebengebäude...),

ggf. abzüglich Wert für Baumängel/-schäden,

ggf. zuzüglich oder abzüglich weiterer objektspezifischer Besonderheiten

Vergleichswert	= 168.700 €
zuz. Garage (Zeitwert) z.B.	= 5.000 €
abz. Baumängel z.B.	= <u>10.000 €</u>
<b>überschlägiger Verkehrswert</b>	= 163.700 € <b>gerundet 164.000 €</b>

**freistehende Einfamilienhäuser mit/ohne Einliegerwohnung  
Baujahr 1950 bis 2012 (Daten aus 2012 und 2013)**
**Region 1** (Engelskirchen, Gummersbach, Hückeswagen, Lindlar, Marienheide, Radevormwald, Wiehl, Wipperfürth)

	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Baujahr - 1900	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Anzahl
	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	
<b>Faktor</b>	<b>345,0</b>	<b>983,0</b>	<b>483,8</b>	<b>215</b>
Spanne	65 - 160 €/m <sup>2</sup>	1955 - 2005	100 - 205 m <sup>2</sup>	

**Region 2** (Bergneustadt, Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl)

	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Baujahr - 1900	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Anzahl
	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	
<b>Faktor</b>	<b>351,5</b>	<b>795,4</b>	<b>421,0</b>	<b>138</b>
Spanne	50 - 100 €/m <sup>2</sup>	1957 - 2003	90 - 200 m <sup>2</sup>	

**freistehende Einfamilienhäuser mit/ohne Einliegerwohnung  
Baujahr 1870 bis 1949 (Daten aus 2012 und 2013)**
**Region 1** (Engelskirchen, Gummersbach, Hückeswagen, Lindlar, Marienheide, Radevormwald, Wiehl, Wipperfürth)

	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Baujahr - 1900	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Anzahl
	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	
<b>Faktor</b>	<b>164,3</b>	<b>358,7</b>	<b>737,1</b>	<b>35</b>
Spanne	60 - 140 €/m <sup>2</sup>	1900 - 1945	95 - 180 m <sup>2</sup>	

**Region 2** (Bergneustadt, Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl)

	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Baujahr - 1900	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Anzahl
	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	
<b>Faktor</b>	<b>516,0</b>	<b>302,0</b>	<b>383,40</b>	<b>12</b>
Spanne	50 - 105 €/m <sup>2</sup>	1900 - 1935	95 - 200 m <sup>2</sup>	

Auf Grund der geringen Datenmenge sind die Werte mit Vorsicht zu verwenden.

**Hinweis:**

**Gebäude mit Baujahren zwischen 1945 und 1955** können zwar baujahresmäßig einer der obigen Formeln zugerechnet werden, fallen aber in einen Bereich, der statistisch unsicher ist. Hier empfiehlt der Gutachterausschuss zwei Berechnungen durchzuführen und anschließend die Ergebnisse zu werten. Beispiel: Einfamilienhaus in Lindlar, Baujahr 1950, BRW = 80 €/m<sup>2</sup>, Wohnfläche 125 m<sup>2</sup>.

$$345,0 \times 80 + 983,0 \times (1950-1900) + 483,8 \times 125 = 137.225 \text{ €}$$

$$164,3 \times 80 + 358,7 \times (1950-1900) + 737,1 \times 125 = 123.217 \text{ €}$$

**gemittelt und gerundet = 130.000 €**

Die unterschiedlichen Werte resultieren aus den unterschiedlichen Punktwolken und der sich daraus ergebenden ausgleichenden Funktion. Dadurch, dass insbesondere ältere Gebäude oft schon modernisiert sind und damit nicht mehr dem eigentlichen Ausstattungsstandard des jeweiligen Baujahres entsprechen, verläuft die Steigung der altersabhängigen Geraden bei den Gebäuden der Baujahresgruppe 1870 bis 1949 flacher als bei den jüngeren Gebäuden (1950-2012).

<b>Doppel- und Reihenendhäuser Baujahr 1940 - 2013 (Daten aus 2012 bis 2013)</b>				
<b>Gesamtes Kreisgebiet</b>				
	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Baujahr - 1900	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Anzahl
	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	
<b>Faktor</b>	<b>398,6</b>	<b>619,4</b>	<b>472,9</b>	<b>46</b>
Spanne	75 - 135 €/m <sup>2</sup>	1945 - 1960	85 - 160 m <sup>2</sup>	

<b>Reihenhäuser Baujahre 1955 - 2012 (Daten aus 2010 bis 2013)</b>				
<b>Gesamtes Kreisgebiet</b>				
	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Baujahr - 1900	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Anzahl
	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	
<b>Faktor</b>	<b>379,8</b>	<b>185,7</b>	<b>712,7</b>	<b>29</b>
Spanne	60 - 160 €/m <sup>2</sup>	1962 - 2000	85 - 145 m <sup>2</sup>	

Auf Grund der geringen Datenmenge sind die Werte mit Vorsicht zu verwenden.

<b>Zweifamilienhäuser Baujahr 1920 - 2013 (Daten aus 2012 bis 2013)</b>				
<b>Gesamtes Kreisgebiet</b>				
	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Baujahr - 1900	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Anzahl
	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	
<b>Faktor</b>	<b>357,3</b>	<b>629,2</b>	<b>512,4</b>	<b>54</b>
Spanne	60 - 145 €/m <sup>2</sup>	1926 - 1998	115 - 225 m <sup>2</sup>	

<b>Dreifamilienhäuser Baujahre 1895 - 2005 (Daten aus 2010 bis 2013)</b>				
<b>Gesamtes Kreisgebiet</b>				
	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Baujahr - 1900	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Anzahl
	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	
<b>Faktor</b>	<b>29,2</b>	<b>1039,1</b>	<b>458,0</b>	<b>40</b>
Spanne	355 - 1060 m <sup>2</sup>	1905 - 1990	135 - 280 m <sup>2</sup>	



## 9.6 Rohertragsfaktoren

Der **Rohertragsfaktor** ist das **Verhältnis des Kaufpreises zur marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag** (Jahresnettokaltmiete). Mittels der Rohertragsfaktoren ist somit eine überschlägige Berechnung des Verkehrswertes an Hand der Erträge eines jeweiligen Bewertungsobjektes möglich. Oft wird der so ermittelte Wert auch zur Plausibilisierung des Verkehrswertes herangezogen.

Folgende Rohertragsfaktoren einschließlich der Standardabweichungen konnten aus Kaufverträgen abgeleitet werden. In Klammern ist die durchschnittliche Restnutzungsdauer angegeben.

Einfamilienhaus <b>Region 1</b>	19,8 ± 4,7 (Ø RN 41,4)	Anz. 60
Einfamilienhaus <b>Region 2</b>	17,2 ± 3,5 (Ø RN 46,1)	Anz. 41
Doppel- und Reihenhäuser	17,8 ± 3,5 (Ø RN 45,1)	Anz. 27
Zweifamilienhaus	15,4 ± 4,7 (Ø RN 38,5)	Anz. 15
Dreifamilienhäuser <sup>3)</sup>	12,9 ± 2,1 (Ø RN 33,4)	Anz. 9
Mehrfamilienhäuser <sup>3)</sup>	10,7 ± 3,0 (Ø RN 40,0)	Anz. 8
vermietete ETW im Mehrfamilienhaus (≥4WE) <sup>3)</sup>	17,7 ± 3,7 (Ø RN 60,4)	Anz. 9
Gemischt genutzte Gebäude <sup>3)</sup>	11,6 ± 4,5 (Ø RN 54,8)	Anz. 4
Geschäfts- und Bürogebäude <sup>1) 3)</sup>	10,5 ± 2,2 (Ø RN 31)	Anz. 5
Gewerbe- und Industriegebäude <sup>2) 3)</sup>	9,8 ± 1,4 (Ø RN 25)	Anz. 9

1) Daten aus 2010-2012 2) Daten aus 2009-2011 3) Statistisch nicht gesichert

**Region 1** = Engelskirchen, Gummersbach, Hückeswagen, Lindlar, Marienheide, Radevormwald, Wiehl, Wipperfurth

**Region 2** = Bergneustadt, Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl

(Siehe auch Ausführungen auf Seite 92.)

## 9.7 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich zum Kaufzeitpunkt verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren zu ermitteln (§14 Abs. 3 ImmoWertV).

Bei der Untersuchung zur Marktanpassung wurde im Jahr 2013 auch der Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt. Diese wurden getrennt nach Region (vergl. auch Abschnitt 9.7) ausgewertet. Ebenso konnten Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen ermittelt werden.

Auf Grund des geänderten Modells zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze durch die AGVGA-NRW können die Daten aus 2013 nicht mit den Vorjahresdaten gemittelt werden. Aus diesem Grunde werden zum einen die Zinssätze, die nach dem neuen Modell ermittelt wurden, angegeben und zum anderen die Zinssätze des Vorjahres (als Vergleichsbasis).

Tatsächlich vereinbarte Mieten wurden auf Nachhaltigkeit an Hand des aktuellen Mietspiegels (Stichtag

01.04.2013) überprüft. Der zugrunde gelegte Mietwert für Einfamilienhäuser basiert auf der entsprechenden Einstufung im Mietspiegel. Hier wurde i.d.R. der Mittelwert der entsprechenden Spanne angehalten und durch die im Mietspiegel aufgeführten Zu- bzw. Abschläge angepasst. Bei den Liegenschaftszinssätzen der Vorjahre basierten sie ebenfalls auf der Einstufung im Mietspiegel, allerdings unter Berücksichtigung eines 10-15%igen Zuschlages. Mit Erstellung des neuen Mietspiegels muss hierauf verzichtet werden.

Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze erfolgte auf Grundlage des Modells der AGVGA-NRW welches im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) – Standardmodelle der AGVGA-NRW abzurufen ist.

Tabelle: Liegenschaftszinssätze neues Berechnungsmodell

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz (mit Standardab- weichung)	Anzahl der Fälle	durchschn. Größe in m <sup>2</sup>	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)					Daten aus
				durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> -Wf	durchschn. Miete in €/m <sup>2</sup>	durchschn. Bewirtschaft ungskosten in %	durchschn. RND in Jahren		
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	3,9	9	93	1332	5,8	20,1	61	2013	
Standardabweichung	0,5		16	307	0,9	3,2	7		
Vermietetes Wohnungseigentum	4,1	9	67	1239	5,9	23,2	60	2013	
Standardabweichung	1,0		13	313	0,7	4,2	8		
Einfamilienhäuser freistehend <b>Region1</b>	3,1	60	144	1213	5,0	26,7	41	2013	
Standardabweichung	1,1		40	345	0,4	5,1	15		
Einfamilienhäuser freistehend <b>Region 2</b>	3,7	41	136	970	4,6	27,9	46	2013	
Standardabweichung	1,1		43	222	0,3	6,3	15		
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	3,6	27	130	1119	5,1	25,5	45	2013	
Standardabweichung	1,0		29	272	0,4	4,7	16		
Zweifamilienhäuser	4,4	15	191	896	4,8	27,5	39	2013	
Standardabweichung	1,4		50	294	0,4	4,5	14		
Dreifamilienhäuser	4,9	9	240	830	5,3	27,7	33	2013	
Standardabweichung	0,7		61	167	0,5	3,7	13		
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	6,6	8	472	617	4,8	31,6	40	2013	
Standardabweichung	2,2		162	220	0,8	4,0	14		
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	(6,4)	4	217	921	6,3	23,0	55	2013	
Standardabweichung	0,6		69	296	1,1	2,9	11		
Handel									
Standardabweichung									
Büro									
Standardabweichung									
Produzierendes Gewerbe									
Standardabweichung									

( ) = statistisch nicht gesichert

Für den Bereich Handel, Büro und produzierendes Gewerbe konnten für 2013 keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden.

**Region 1** = Engelskirchen, Gummersbach, Hückeswagen, Lindlar, Marienheide, Radevormwald, Wiehl, Wipperfürth

**Region 2** = Bergneustadt, Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl

(Siehe auch Ausführungen auf Seite 92.)

Tabelle: Liegenschaftszinssätze altes Berechnungsmodell

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz (mit Standardab- weichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)				Daten aus
			durchschn. Größe in m <sup>2</sup>	durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> -Wf	durchschn. Miete in €/m <sup>2</sup>	durchschn. RND in Jahren	
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	4,2	22	89	1125	5,8	45	2012
<i>Standardabweichung</i>	1,2		17	311	0,8	12	
Vermietetes Wohnungseigentum	4,0	21	69	1198	5,9	47	2012
<i>Standardabweichung</i>	0,9		18	358	0,6	12	
Wiederverkäufe Gummersbach-Falkenhöhe <sup>1)</sup>	(8,6)	9	81	345	4,0	39	2006- 2010
<i>Standardabweichung</i>	2,1		15	110	0,6	6	
Ein- und Zweifamilienhäuser <b>Nordkreis</b>	3,3	63	149	1266	5,4	42	2012
<i>Standardabweichung</i>	1,2		41	339	0,8	13	
Ein- und Zweifamilienhäuser <b>Mittelkreis</b>	3,6	71	141	1075	5,1	38	2012
<i>Standardabweichung</i>	1,0		50	333	0,8	13	
Ein- und Zweifamilienhäuser <b>Südkreis</b>	4,0	75	146	968	4,9	41	2012
<i>Standardabweichung</i>	1,3		46	267	0,5	13	
Dreifamilienhäuser	5,6	22	217	787	5,2	41	2010- 2012
<i>Standardabweichung</i>	1,5		61	234	0,3	17	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	6,5	39	438	620	4,9	34	2010- 2012
<i>Standardabweichung</i>	2,0		121	258	0,8	15	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	6,6	20	316	690	5,0	31	2010- 2012
<i>Standardabweichung</i>	2,7		146	265	0,8	14	
Geschäfts- und Bürogebäude	(6,9)	5	600	526	4,2	31	2009- 2012
<i>Standardabweichung</i>	1,1		356	240	1,1	18	
Gewerbe und Industrie	(7,6)	9	650	477	3,8	25	2009- 2011
<i>Standardabweichung</i>	1,4		461	228	1,9	9	

<sup>1)</sup> Vergl. auch Seite 71

( ) = statistisch nicht gesichert

## 9.8 Marktanpassungskorrekturen

Der Gutachterausschuss hat Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gemäß ImmoWertV aus geeigneten Kaufpreisen auf der Basis des jeweils vorgegebenen Modells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) abgeleitet.

Die Sachwertfaktoren dienen der Anpassung von vorläufigen Sachwerten an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und beziehen sich auf weiterverkaufte Objekte (keine Neubauten).

Die Verwendung der nachfolgenden Werte bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung mit dem jeweiligen Sachwertmodell der AGVGA-NRW.

Die entsprechenden Sachwertmodelle sind unter der Internet-Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) - Standardmodelle der AGVGA-NRW - vollständig abgebildet.

Zusätzlich wurden Korrekturfaktoren für die steuerliche Bewertung nach dem Bewertungsgesetz auf Basis der Regelherstellungskosten (RHK) abgeleitet.

Nachfolgend sind Sachwertfaktoren für die Normalherstellungskosten NHK 2010 (Ziffer 9.8.1) und NHK 2000 (Ziffer 9.8.2) sowie die RHK 2010 (Ziffer 9.8.3) aufgeführt.

Für den Berichtszeitraum 2013 wurden 191 Ein- und Zweifamilienhäuser untersucht. Zur Auswertung konnten 151 Objekte herangezogen werden. Bei den verwendeten Datensätzen handelt es sich überwiegend um freistehende Gebäude. Für den Nordkreis wurden Doppel-/Reihenendhäuser sowie freistehende Gebäude getrennt untersucht. Da sich im Ergebnis keine signifikanten Unterschiede ergeben haben, wurden beide Gruppen zusammengefasst. Im Süd- und Mittelkreis konnte mangels Daten keine getrennte Auswertung vorgenommen werden. Der Gutachterausschuss unterstellt aber, dass im übrigen Kreisgebiet ähnliche Verhältnisse wie im Nordkreis vorliegen, so dass die Sachwertfaktoren sowohl für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für Doppel- und Reihenendhäuser angewendet werden können.

Reihenmittelhäuser wurden nicht berücksichtigt, da hierzu kreisweit nur eine geringe Anzahl auswertbarer Kaufverträge vorlag.

Der Vergleich der beiden Sachwertmodelle hat gezeigt, dass die vorläufigen Sachwerte der ausgewerteten Objekte nach den NHK 2010 im Mittel um 14 % unter denen nach NHK 2000 liegen.

Hieraus resultieren geringere Marktanpassungskorrekturen, da gezahlter Kaufpreis und vorläufiger Sachwert näher zusammenrücken.

Bei Betrachtung des gesamten Kreisgebietes unter Berücksichtigung des oben erwähnten Mittelwertes konnte ein signifikanter Unterschied von 10 %-Punkten der Marktanpassungskorrekturen im Vergleich des bisherigen zum aktuellen Sachwertmodell festgestellt werden.

Um auch im Modell der NHK 2010 auf zurückliegende Untersuchungen (2000er Modell) zurückgreifen zu können, soll an Hand eines Beispiels die Vorgehensweise erläutert werden.

Hiervon unabhängig wird jedoch empfohlen, grundsätzlich modellkonform zu arbeiten.

Zunächst wird mittels der NHK 2010 durch Anwendung des entsprechenden Index der vorläufige Sachwert modellkonform bestimmt. Anschließend multipliziert man den vorläufigen Sachwert mit 1,14 um den vergleichbaren Sachwert nach NHK 2000 zu erhalten. Nun wird die zugehörige Marktanpassung der NHK 2000 zum ermittelten Sachwert dem entsprechenden Grundstücksmarktbericht entnommen.

Um im Modell der NHK 2010 zu bleiben, wird die Marktanpassung noch um die oben erwähnten 10 %-Punkte reduziert und auf den vorläufigen Sachwert der NHK 2010 angewendet.

Beispiel:

- freistehendes Einfamilienhaus
- Region Mitte
- Stichtag Mai 2009

- |   |               |
|---|---------------|
| 1. Ermittlung des vorläufigen Sachwertes (NHK 2010):                                      | 175.000 €     |
| 2. Umrechnung auf den vergleichbaren Sachwert im NHK 2000-Modell durch Zuschlag von 14 %: | rd. 200.000 € |
| 3. Ermittlung der Marktanpassung zum Stichtag, ggf. durch Interpolation (NHK 2000):       | -25%          |

(Tabelle Marktanpassungsfaktoren aus dem Grundstücksmarktbericht 2009)

Sachwert [€]	Region		
	Nord [%]	Mitte [%]	Süd [%]
100.000	-8	-12	-19
125.000	-12	-16	-22
150.000	-14	-19	-25
175.000	-17	-22	-27
200.000	-19	-25	-29
225.000	-20	-27	-31
250.000	-22	-29	-33
275.000	-23	-30	-34
300.000	-25	-32	-36
325.000	-26	-33	-37
350.000	-27	-35	-38

- |  |                      |
|--|----------------------|
| 4. Ermittlung der Marktanpassung zum Stichtag durch Reduzierung um 10 %-Punkte (NHK 2010): | -15%                 |
| 5. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes nach NHK 2010:                   | 175.000 €            |
|  | -15%                 |
|  | rd. <u>150.000 €</u> |

### 9.8.1 Sachwertfaktoren – NHK 2010

Die Sachwertfaktoren - NHK 2010 wurden auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW (Stand 16.07.2013) ermittelt.

#### Wesentliche Modellparameter:

- Normalherstellungskosten 2010 (Anlage 1 des Standardmodells der AGVGA)
- Gebäudestandard (Anlage 2)
- Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden (Anlage 4)
- Orientierungswerte zur Handhabung der NHK 2010 in Dachgeschossen (Anlage 5)
- Baunebenkosten:.....in den NHK 2010 enthalten
- Baupreisindex:.....Statistisches Bundesamt (Bezugsjahr 2010)
- Bruttogrundfläche: .....DIN 277 (2005)
- Gesamtnutzungsdauer: .....i.d.R. 80 Jahre
- Alterswertminderung: .....linear
- Außenanlagen: .....pauschal 4 – 6% vom Wert der baulichen Anlagen (i.d.R. 4%)
- Modernisierungsgrad: .....überwiegend 1 und 2 (nicht modernisierte Gebäude bzw. kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung)
- besondere Bauteile  
(sofern nicht in BGF): .....„Erfahrungswerte für besondere Bauteile und besondere Einrichtungen“ (IVD Berlin-Brandenburg / Preisstand: 2006)
- sonstige bauliche Anlagen  
(sofern nicht in BGF): .....Werte aus dem Grundstücksmarktbericht oder eigener BGF-Ansatz (i.d.R. handelt es sich um Garagen oder Carports)
- Baumängel /  
Bauschäden: .....es wurde ein mängelfreier Zustand unterstellt
- Grundstücksfläche /  
Bodenwert: .....objektbezogene Grundstücksgröße und an das Einzelobjekt angepasster Bodenrichtwert (Umrechnungskoeffizienten nach Kap. 9.4 oder Abstimmung in Vorder- bzw. Hinterland)

Die Gemeinden wurden folgenden Regionen zugeordnet:

Nordkreis: Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth

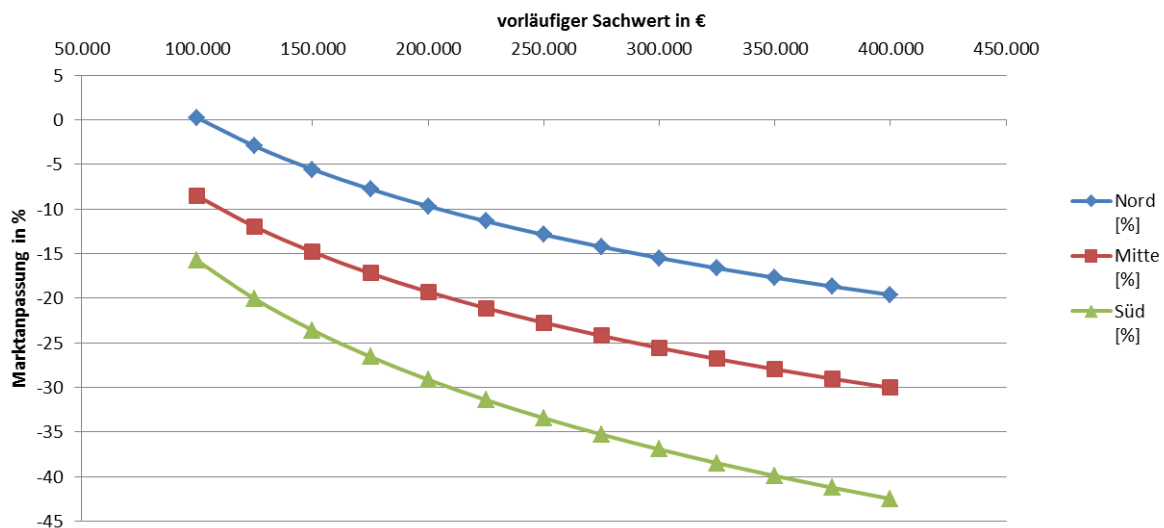
Mittelkreis: Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl

Süd- und Ostkreis: Bergneustadt<sup>1)</sup>, Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl

<sup>1)</sup> Bergneustadt gehört geografisch zum Mittelkreis. Bezüglich der Marktanpassung sind die Werte des Südkreises anzuhalten.

Tabelle: Marktanpassungsfaktoren NHK 2010

vorläufiger Sachwert [€]	Region		
	Nord [%]	Mitte [%]	Süd [%]
100.000	0	-9	-16
125.000	-3	-12	-20
150.000	-6	-15	-24
175.000	-8	-17	-27
200.000	-10	-19	-29
225.000	-11	-21	-31
250.000	-13	-23	-33
275.000	-14	-24	-35
300.000	-15	-26	-37
325.000	-17	-27	-38
350.000	-18	-28	-40
375.000	-19	-29	-41
400.000	-20	-30	-42

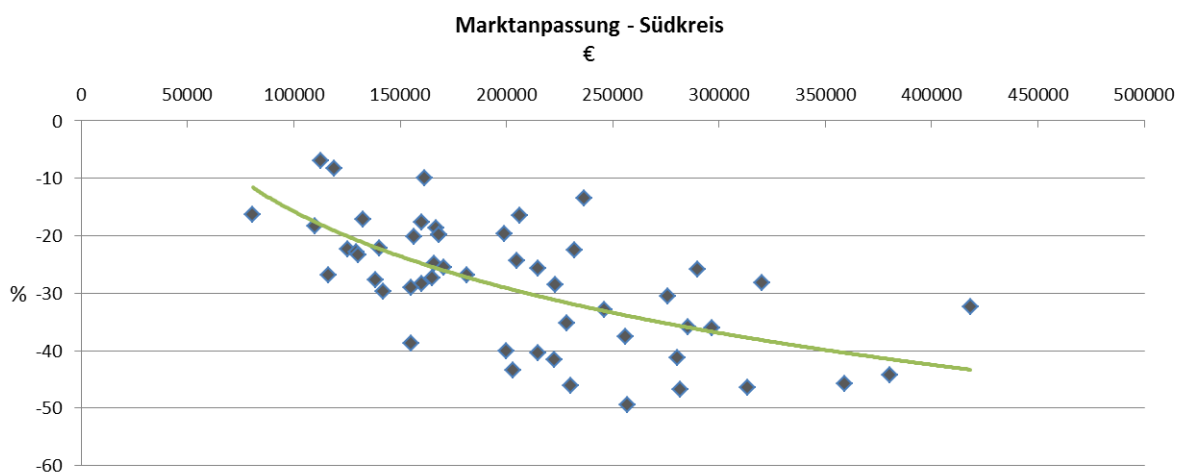
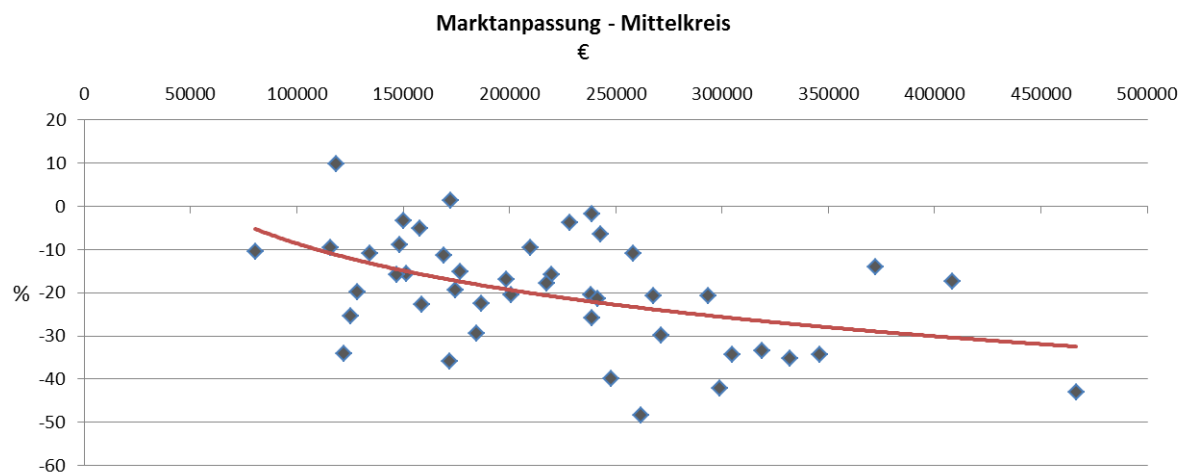
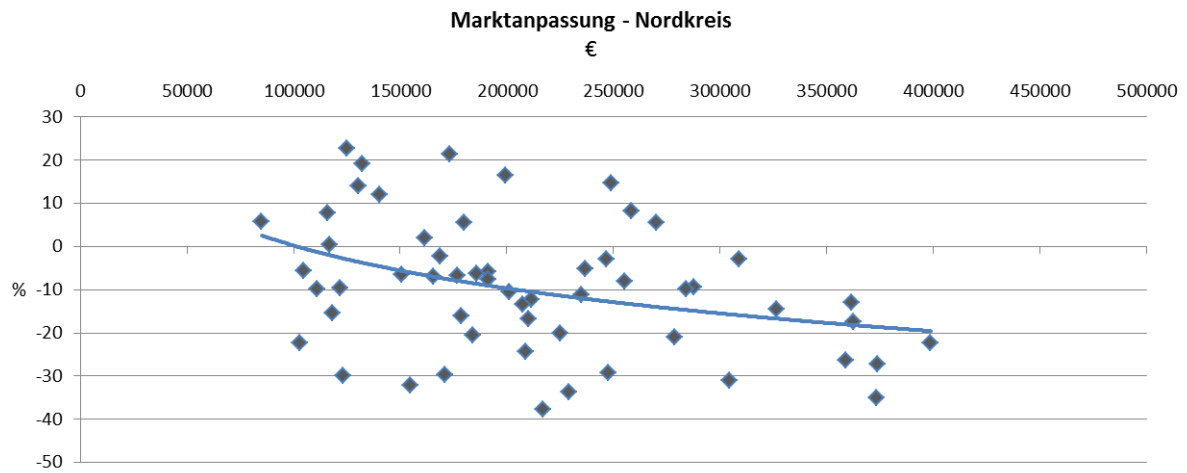


Bei den angegebenen Prozentsätzen handelt es sich um Durchschnittswerte; je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind erhebliche Abweichungen von den Durchschnittsfaktoren beobachtet worden.

Tabelle: Kennzahlen der verwendeten Datensätze

		Nord	Mitte	Süd
Anzahl		54	45	52
Mittelwerte und deren Standardabweichung	vorläufiger Sachwert (€)	215.000 (± 80.000)	220.000 (± 82.000)	205.000 (± 75.000)
	Bodenwert (€)	75.000 (± 30.000)	66.000 (± 29.000)	47.000 (± 19.000)
	Bodenwertanteil am vorl. Sachwert (%)	36 (± 13)	33 (± 14)	25 (± 10)
	Bodenrichtwertniveau (€/m²)	130 (± 35)	95 (± 20)	75 (± 20)
	Grundstücksgröße (m²)	673 (± 379)	929 (± 584)	741 (± 327)
	RND (Jahre)	44 (± 17)	41 (± 15)	46 (± 15)
	Gebäudestandardkennzahl	2,5 (± 0,6)	2,4 (± 0,5)	2,4 (± 0,5)
	Wohnfläche (m²)	137 (± 31)	155 (± 47)	146 (± 45)

Nachfolgende Grafiken zeigen die Marktanpassungskorrekturen in Verbindung mit den untersuchten Objekten bezogen auf die Teilmärkte.





### 9.8.2 Sachwertfaktoren – NHK 2000

Die Sachwertfaktoren - NHK 2000 wurden nach dem Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) mit Stand 01.07.2003 (Aktualisierungen vom 13.06.2006 und 09.09.2008) ermittelt.

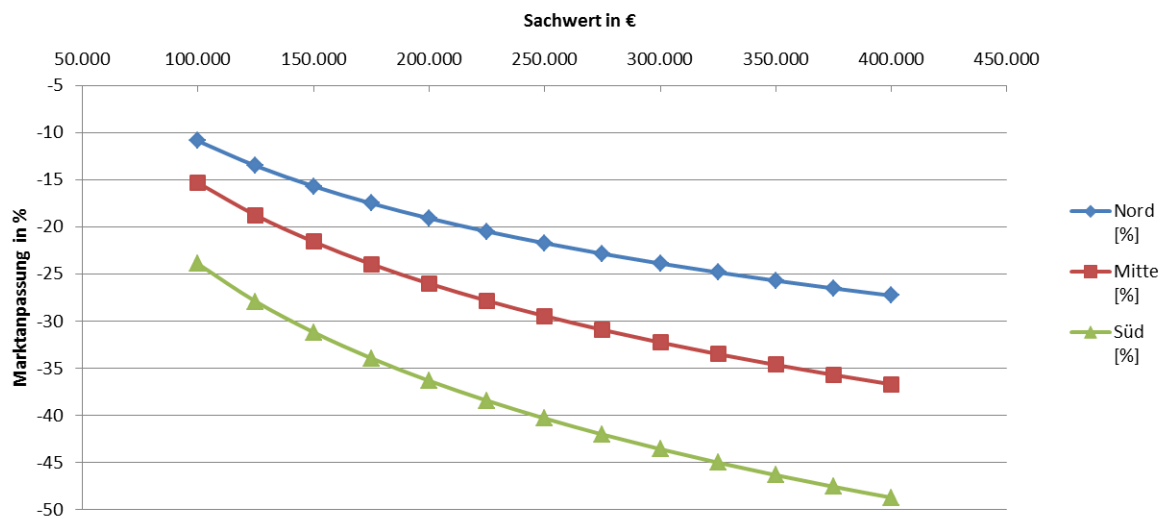
#### Wesentliche Modellparameter:

- Normalherstellungskosten 2000 (Anlage I des Standardmodells der AGVGA)
- Anpassungsfaktoren für die Gebäudebaujahresklassen und die Gebäudeart (Anlage I)
- Baunebenkosten (Anlage I)
- Ausstattungsstandards (Anlage II)
- Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden (Anlage III)
- Orientierungswerte zur Berücksichtigung von Drempeel und ausgebautem Spitzboden (Anlage IV)
- Normalherstellungskosten von Gebäuden mit nicht oder nur eingeschränkt nutzbaren Dachgeschossen (Anlage V)
- Baupreisindex: .....IT.NRW (Bezugsjahr 2010)
- gemeinsamer Korrekturfaktor  
(Land und Region):.....0,9792 (Land 1,02; Region 0,96)
- Bruttogrundfläche: .....DIN 277 (1987)
- Gesamtnutzungsdauer: .....i.d.R. 80 Jahre
- Alterswertminderung: .....nach ROSS
- Außenanlagen: .....pauschal 4 – 6 % vom Wert der baulichen Anlagen (i.d.R. 4 %)
- Modernisierungsgrad: .....überwiegend 1 und 2 (nicht modernisierte Gebäude bzw. kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung)
- besondere Bauteile  
(sofern nicht in BGF): .....„Erfahrungswerte für besondere Bauteile und besondere Einrichtungen“ (IVD Berlin-Brandenburg / Preisstand: 2006)
- sonstige bauliche Anlagen  
(sofern nicht in BGF): .....Werte aus dem Grundstücksmarktbericht oder eigener BGF-Ansatz (i.d.R. handelt es sich um Garagen oder Carports)
- Baumängel /  
Bauschäden: .....es wurde ein mängelfreier Zustand unterstellt
- Grundstücksfläche /  
Bodenwert: .....objektbezogene Grundstücksgröße und an das Einzelobjekt angepasster Bodenrichtwert (Umrechnungskoeffizienten nach Kap. 9.4 oder Abstimmung in Vorder- bzw. Hinterland)

Die Zuordnung der Städte bzw. Gemeinden zum Nord-, Mittel- und Südkreis erfolgte wie in Kapitel 9.8.1.

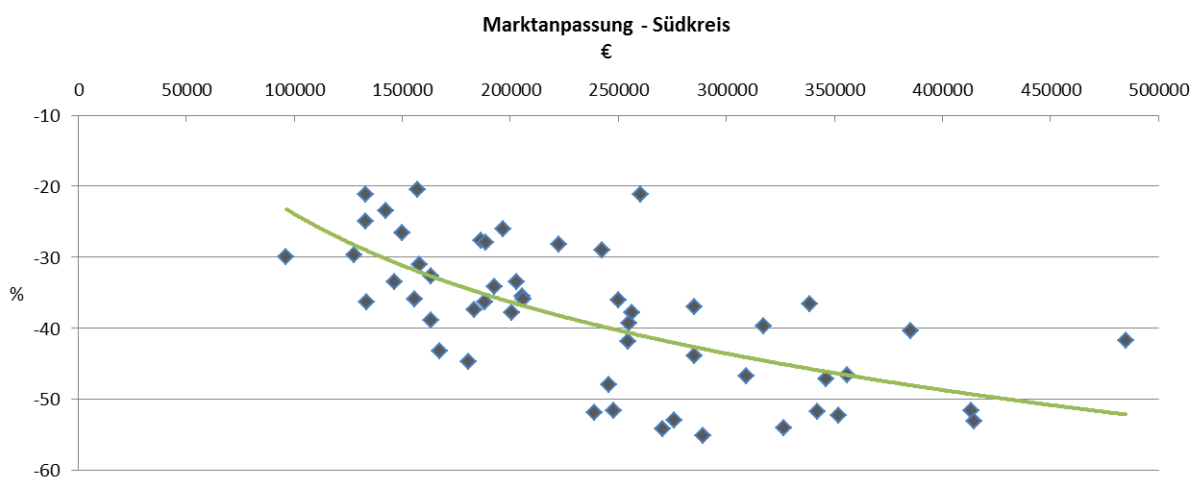
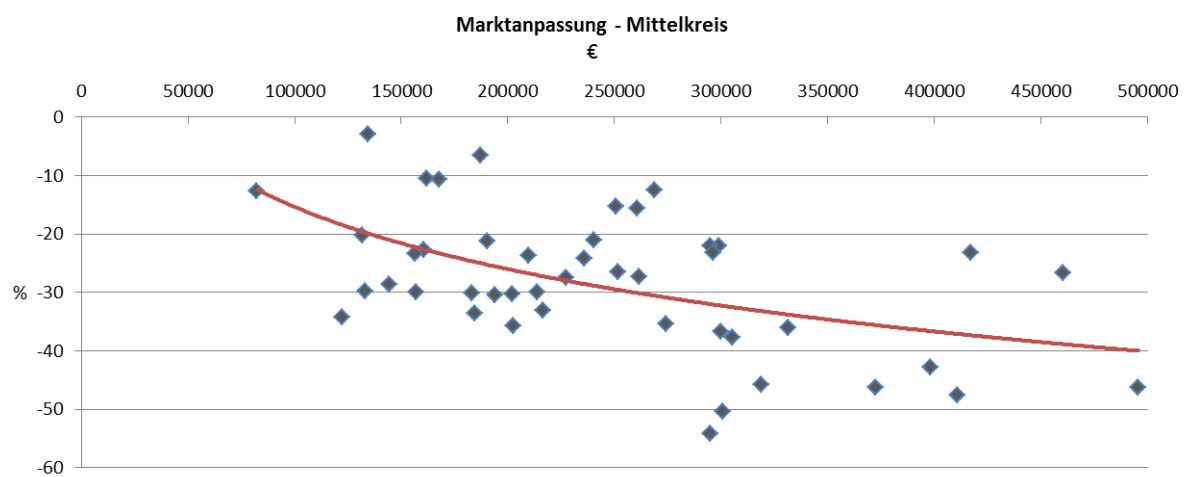
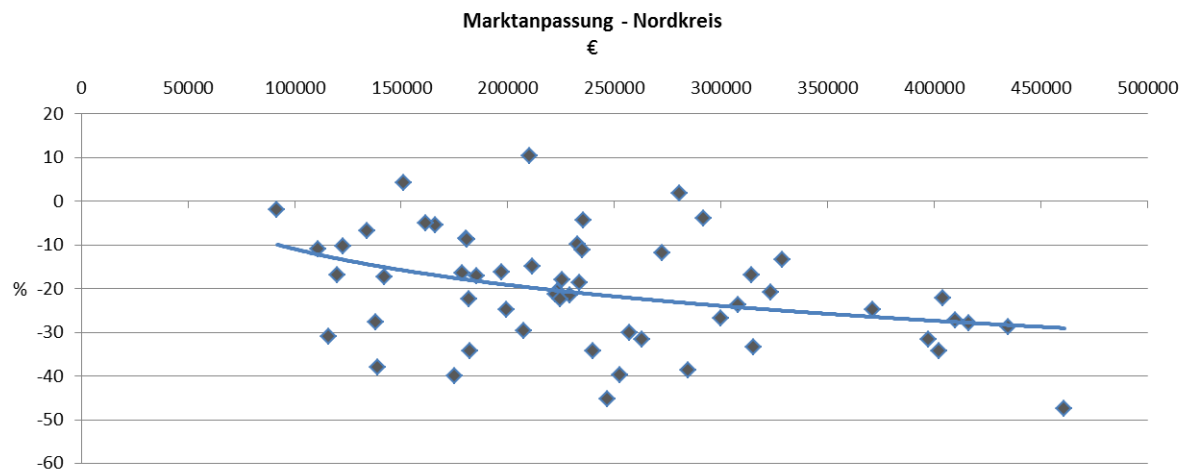
Tabelle: Marktanpassungsfaktoren NHK 2000

vorläufiger Sachwert [€]	Region		
	Nord [%]	Mitte [%]	Süd [%]
100.000	-11	-15	-24
125.000	-14	-19	-28
150.000	-16	-22	-31
175.000	-17	-24	-34
200.000	-19	-26	-36
225.000	-20	-28	-38
250.000	-22	-29	-40
275.000	-23	-31	-42
300.000	-24	-32	-44
325.000	-25	-33	-45
350.000	-26	-35	-46
375.000	-27	-36	-48
400.000	-27	-37	-49

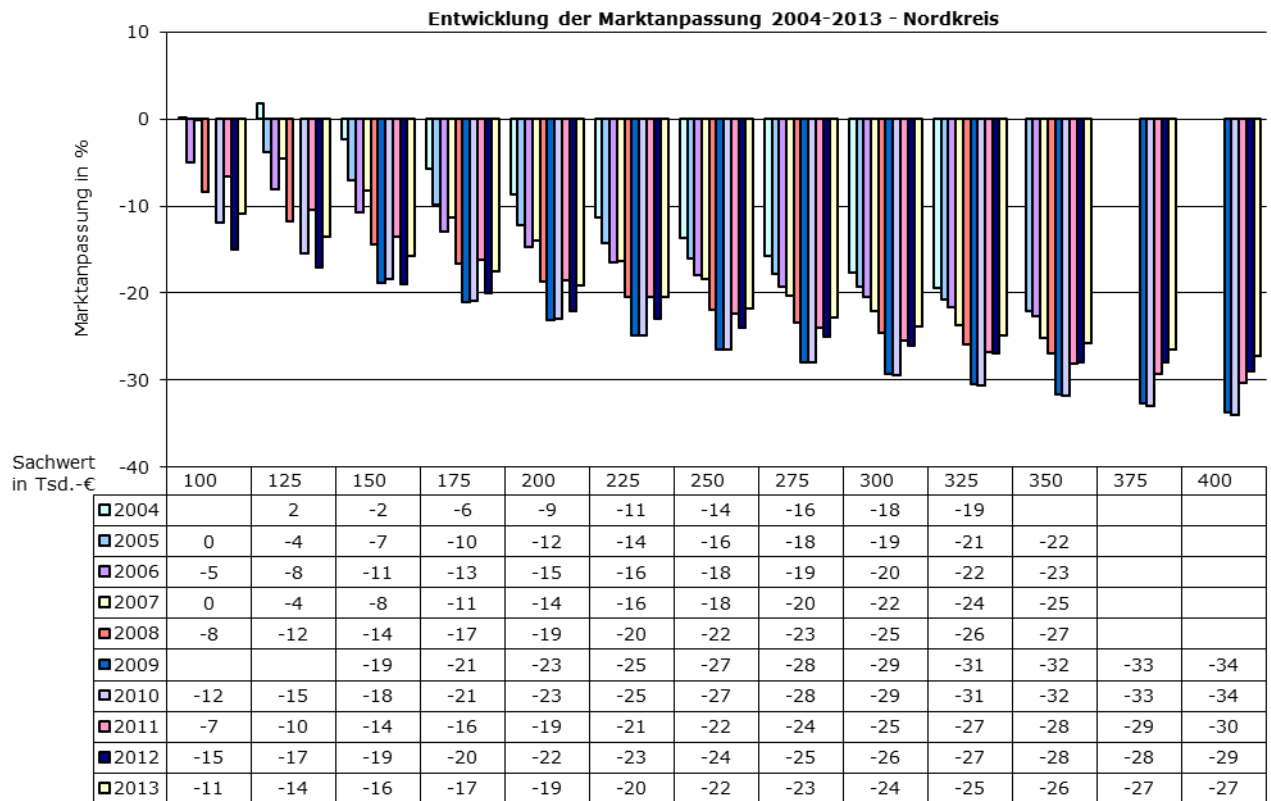


Bei den angegebenen Prozentsätzen handelt es sich um Durchschnittswerte; je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind erhebliche Abweichungen von den Durchschnittsfaktoren beobachtet worden.

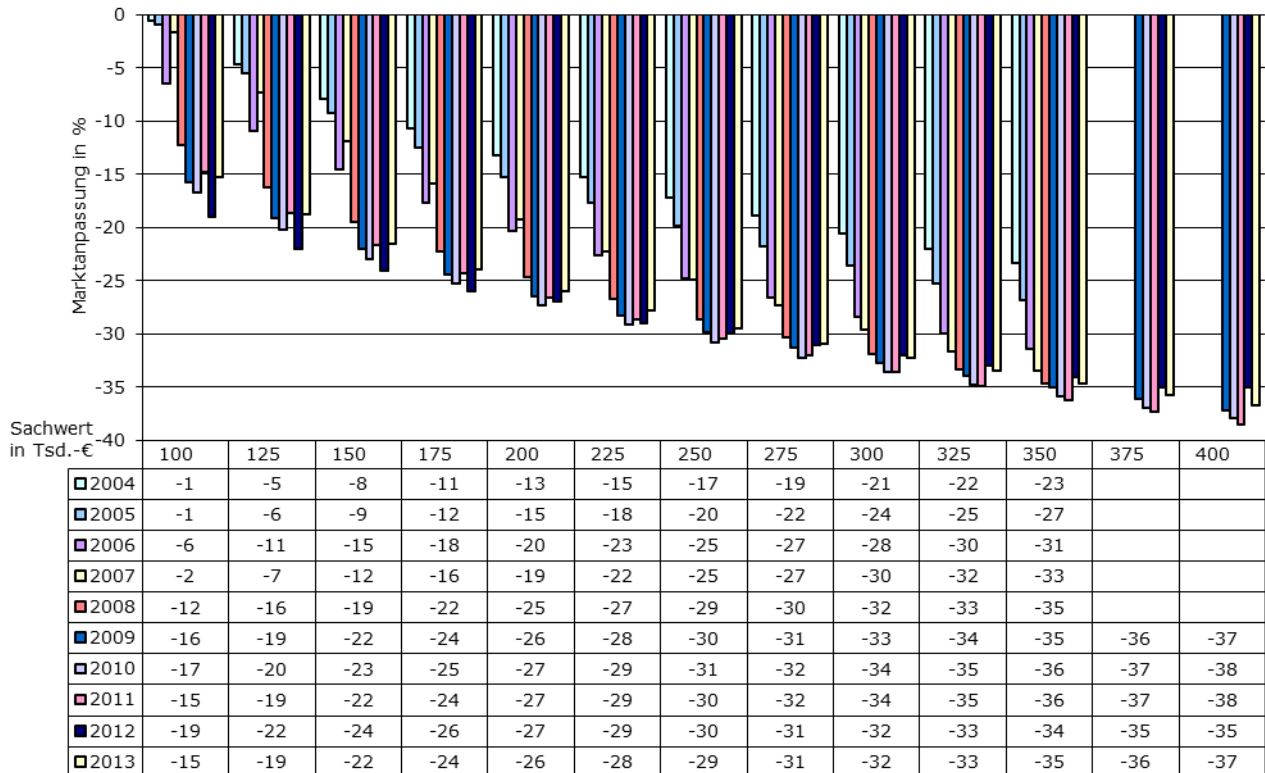
Nachfolgende Grafiken zeigen die Marktanpassungskorrekturen in Verbindung mit den untersuchten Objekten bezogen auf die Teilmärkte.



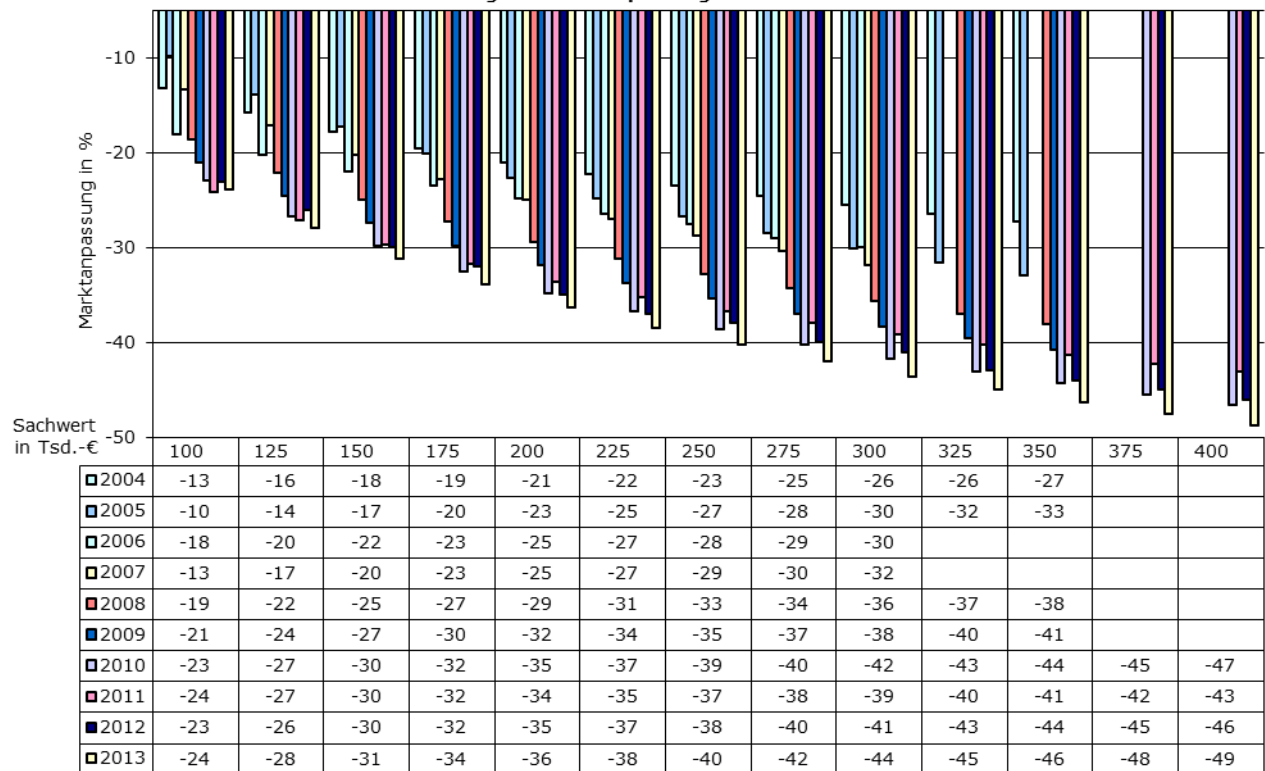
Nachfolgend wird die **Immobilienmarktentwicklung** (Ein-/Zweifamilienhäuser) der letzten 10 Jahre an Hand der Marktanpassungsabschläge des bisherigen Sachwertmodells (NHK 2000) für die drei Teilmärkte (Nord-, Mittel-, Südkreis) aufgezeigt. Es zeigt sich, dass die Sachwertobjekte (Ein- und Zweifamilienhäuser) kontinuierlich im Wert gesunken sind. Die Preise gaben jedoch regional unterschiedlich nach. Betrachtet man die Sachwertgruppe 150.000 bis 350.000 Euro, kann man feststellen, dass im Nordkreis der Preisrückgang durchschnittlich 9 % betrug, während es im Mittel- und Südkreis -12 % bzw. -17 % waren.



Entwicklung der Marktanpassung 2004-2013 - Mittelkreis



Entwicklung der Marktanpassung 2004-2013 - Südkreis



### 9.8.3 Sachwertfaktoren – RHK 2010

Die unter 9.8.1 und 9.8.2 abgeleiteten Faktoren sind für eine rein steuerliche Bewertung im Rahmen der Erbschafts- und Schenkungssteuer nicht verwendbar. Der Gutachterausschuss hat daraufhin spezielle Sachwertfaktoren für das Berechnungsmodell des geltenden Bewertungsgesetzes auf der Basis des Datenmaterials des Jahres 2013 für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet.

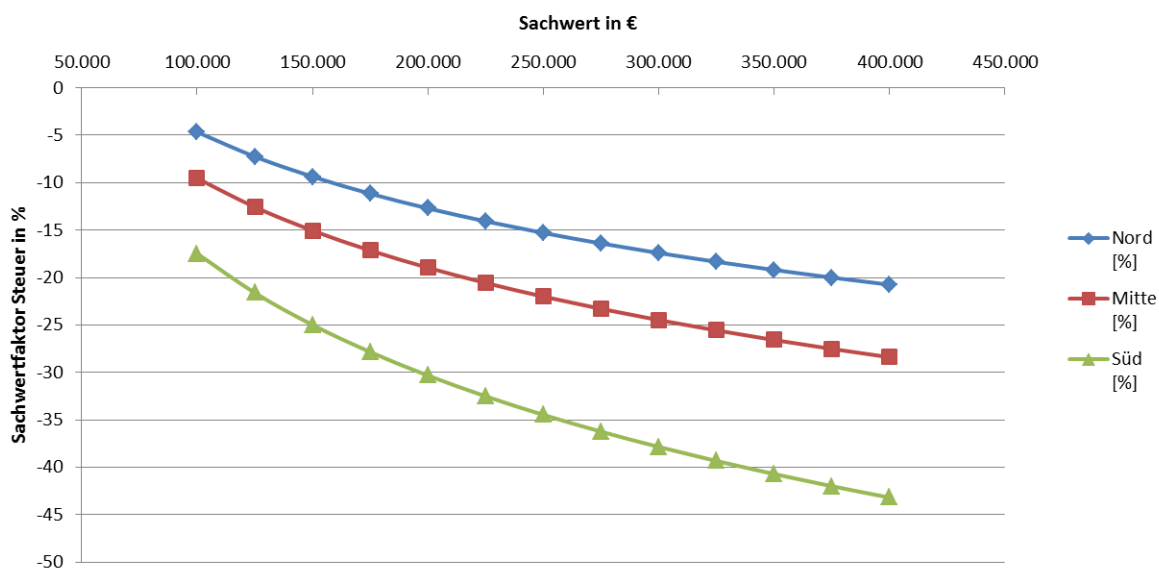
#### Wesentliche Modellparameter:

- Regelherstellungskosten 2010 (Anlage 24 II BewG)
- Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden nach den Erbschaftssteuer-Richtlinien 2011 (R B 190.7)
- Ermittlung der Gebäudeklasse unter Berücksichtigung von Teilunterkellerung bzw. teilweise ausgebautem Dachgeschoss gem. Erbschaftssteuer-Richtlinien 2011 (R B 190.2 Absatz 3)
- Gebäudestandard:.....Anlage 24 III BewG
- Baupreisindex:.....in den Regelherstellungskosten enthalten (§190 Abs. 1 BewG)
- Baunebenkosten:.....in den Regelherstellungskosten enthalten (Anlage 24 II BewG)
- Korrekturfaktoren:.....keine
- Bruttogrundfläche:.....Anlage 24 I BewG
- Gesamtnutzungsdauer:.....i.d.R. 80 Jahre
- Alterswertminderung:.....linear, jedoch maximal 60 % (§190 Abs. 2 BewG)
- Außenanlagen /  
sonstige Anlagen /  
besondere Bauteile:.....kein gesonderter Wertansatz (gem. §189 BewG)
- Modernisierungsgrad:.....überwiegend 1 und 2 (nicht modernisierte Gebäude bzw. kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung)
- sonstige bauliche Anlagen:.....eigener Ansatz aus den RHK 2010 (Kleingaragen und Carports)
- Baumängel /  
Bauschäden:.....es wurde ein mängelfreier Zustand unterstellt
- Grundstücksfläche /  
Bodenwert:.....objektbezogene Grundstücksgröße und an das Einzelobjekt angepasster Bodenrichtwert (Umrechnungskoeffizienten nach Kap. 9.4 oder Abstimmung in Vorder- bzw. Hinterland)

Die Zuordnung der Städte bzw. Gemeinden zum Nord-, Mittel- und Südkreis erfolgte wie in Kapitel 9.8.1.

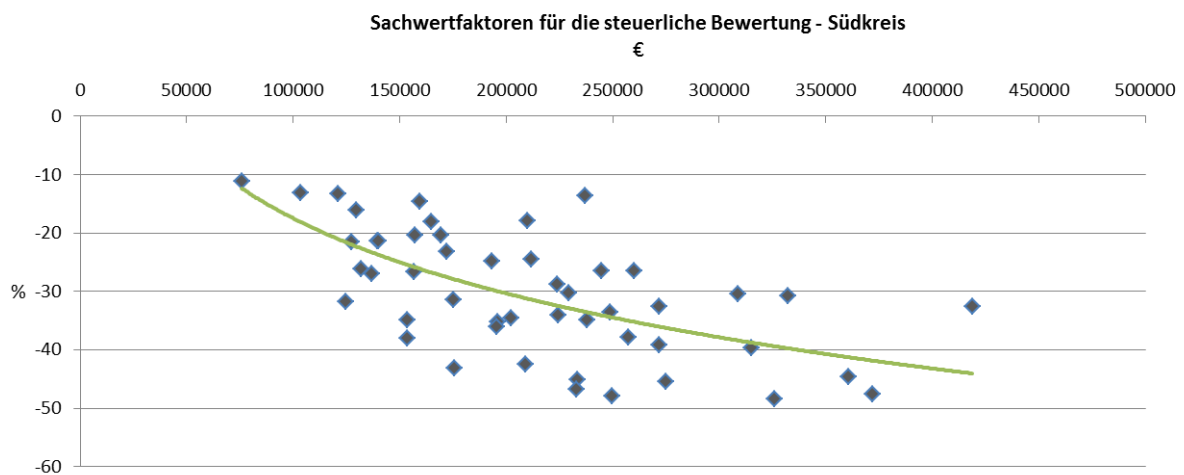
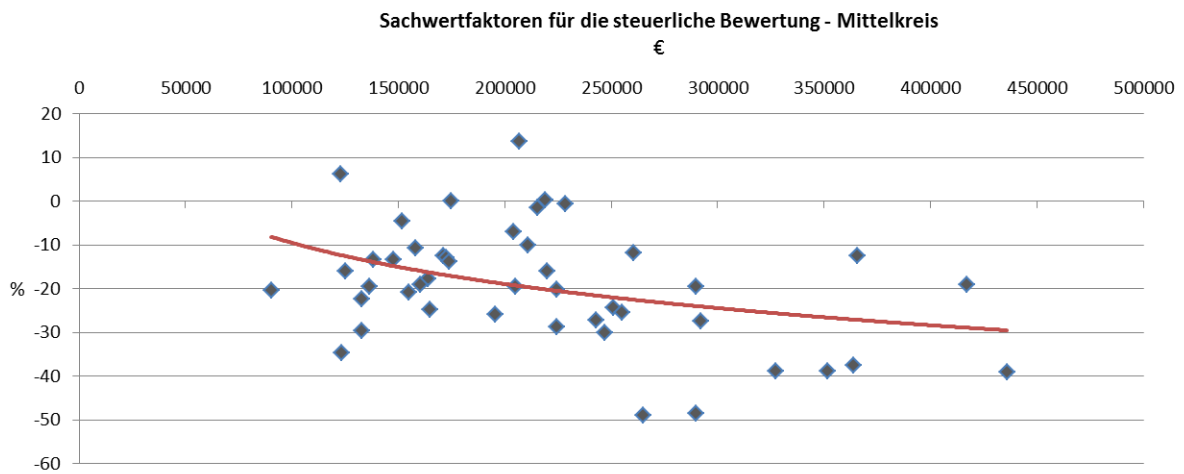
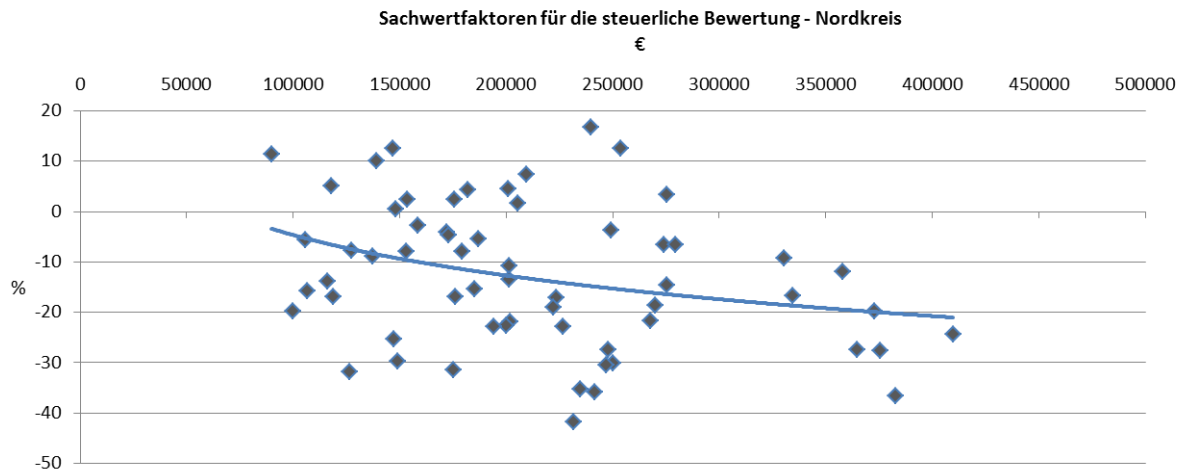
Tabelle: Marktanpassungsfaktoren RHK 2010

Sachwert [€]	Region		
	Nord [%]	Mitte [%]	Süd [%]
100.000	-5	-10	-17
125.000	-7	-13	-22
150.000	-9	-15	-25
175.000	-11	-17	-28
200.000	-13	-19	-30
225.000	-14	-21	-33
250.000	-15	-22	-34
275.000	-16	-23	-36
300.000	-17	-24	-38
325.000	-18	-26	-39
350.000	-19	-27	-41
375.000	-20	-28	-42
400.000	-21	-28	-43



Bei den angegebenen Prozentsätzen handelt es sich um Durchschnittswerte; je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind erhebliche Abweichungen von den Durchschnittsfaktoren beobachtet worden.

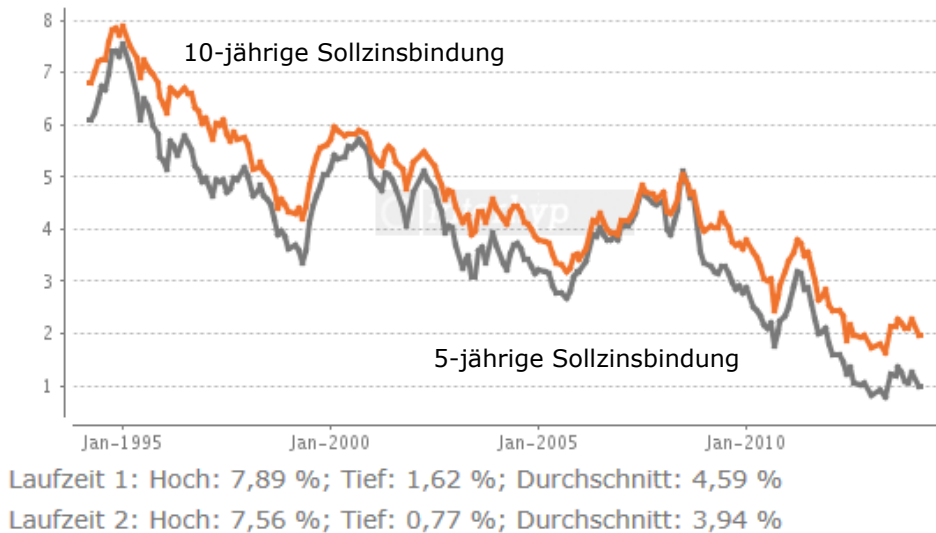
Nachfolgende Grafiken zeigen die Sachwertfaktoren für die steuerliche Bewertung in Verbindung mit den untersuchten Objekten bezogen auf die regionalen Teilmärkte.



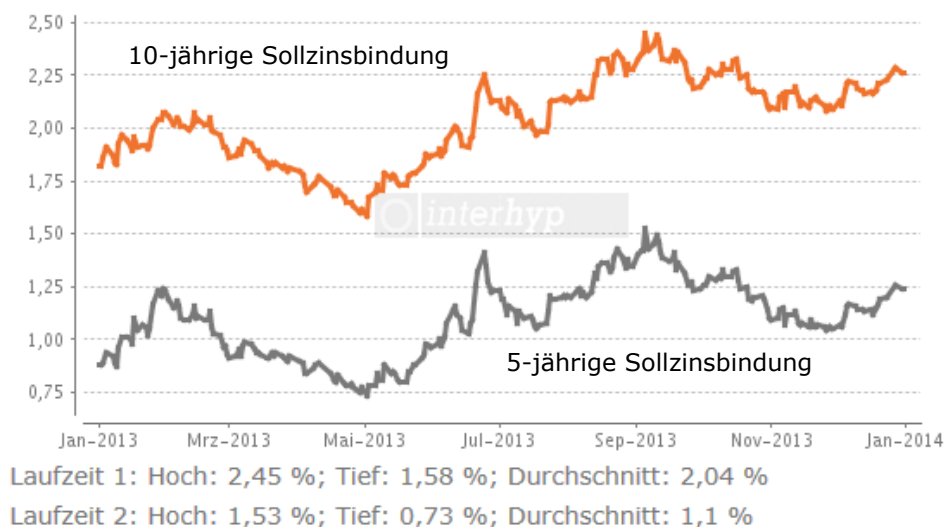


## 9.9 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung

Nachfolgend wird die Zinsentwicklung in der Baufinanzierung dargestellt. Sie zeigt den Zinschart basierend auf der DGZF-Pfandbriefkurve - den Pfandbriefrenditen der Deka-Bank und der Landesbanken. Diese Pfandbriefe dienen der Refinanzierung von Immobiliendarlehen und sind damit ein Indikator für die Zinsentwicklung beim Baugeld. Um auf eine effektive Bestkondition zu kommen, muss man mindestens 0,3 Prozentpunkte (je nach Bank unterschiedlich) dazu rechnen.



Viele Finanzierungsberater sprechen im Jahr 2010 von einem historischen Zinstief in der Baufinanzierung. Vor 20 Jahren lag der Durchschnittszins bei 9 %, vor 10 Jahren bei 6 %, danach ist er bis auf 3,5 % im Jahr 2005 gefallen. Nach einem Anstieg auf über 5 % in den Folgejahren fielen die Zinsen ab 2008 auf ein Niveau von 2,8 % im September 2010. Nach einem Anstieg der Zinsen Anfang 2011 auf fast 4 % fielen sie seit dem Frühjahr wieder auf einen neuen Tiefststand. Momentan stehen sie bei rd. 2,1 % (März 2014, 10-jährige Sollzinsbindung).



Quelle: [www.interhyp.de](http://www.interhyp.de) (DGZF-Pfandbriefkurve)



## 10. Strukturdaten und wichtige Adressen

Strukturdaten über den Oberbergischen Kreis erhalten Sie auf der Internetseite des Oberbergischen Kreises [www.obk.de](http://www.obk.de) unter der Rubrik Der Kreis, Unterrubrik Der Kreis in Zahlen. Geoinformationen über den Oberbergischen Kreis können unter der Internetadresse [www.rio.obk.de](http://www.rio.obk.de) eingesehen werden.

Zu den einzelnen Gemeinden gelangen Sie über die Adresse des Oberbergischen Kreises unter: [http://www.obk.de/cms200/kreis/staedte\\_gemeinden/](http://www.obk.de/cms200/kreis/staedte_gemeinden/).

Weitere Informationen und Internetadressen finden Sie auf der Homepage des Oberen Gutachterausschuss NRW unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) unter der Rubrik Links.

Angaben über Arbeitslosenzahlen für den Bereich des Oberbergischen Kreises erhalten Sie über [www.arbeitsagentur.de](http://www.arbeitsagentur.de), Rubrik Statistik nach Regionen, Rubrik Bund, Länder und Kreise oder über <http://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur-Nav.html>

Die Fa. Prognos AG in Bremen hat eine Studie über die 14 Leit- und Wachstumsbranchen Deutschlands unter die Lupe genommen und in einem Zukunftsatlas 2013 veröffentlicht. Er ist unter <http://www.prognos.com/publikationen/atlasreihe/zukunftsatlas-2013-regionen/> als pdf-Datei herunter zu laden.

Informationen zum demografischen Wandel im Oberbergischen Kreis finden Sie unter: [http://www.obk.de/imperia/md/content/cms200/demographie/zahlen\\_daten\\_fakten\\_2014\\_01\\_gemeindeportraits\\_obk.pdf](http://www.obk.de/imperia/md/content/cms200/demographie/zahlen_daten_fakten_2014_01_gemeindeportraits_obk.pdf)

Die Oberbergischen Sparkassen gaben 2008 eine Wohnungsmarktanalyse für den Oberbergischen Kreis in Auftrag. Diese kann kostenlos unter folgender Internetadresse abgerufen werden. [http://www.obk.de/cms200/service/demo/artikel/2008-10-17\\_emp.shtml](http://www.obk.de/cms200/service/demo/artikel/2008-10-17_emp.shtml)



## 11. Auszug aus dem Wohnungsmarktbericht 2013

Im November 2013 gab der Gutachterausschuss für den Bereich des Oberbergischen Kreises zum dritten mal einen Wohnungsmarktbericht heraus. Dieser ist im Internet unter

[http://www.obk.de/imperia/md/content/cms200/aktuelles\\_2013/62\\_3-wohnungsmarktbericht-2013.pdf](http://www.obk.de/imperia/md/content/cms200/aktuelles_2013/62_3-wohnungsmarktbericht-2013.pdf) abrufbar.

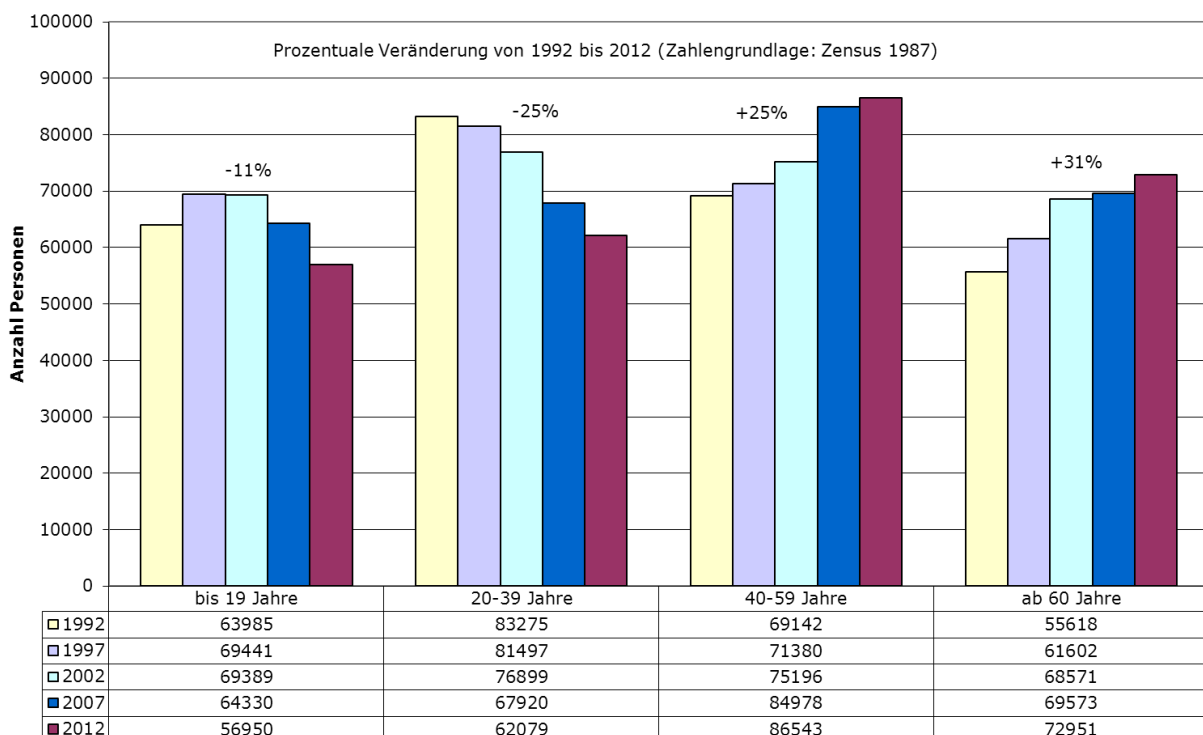
Exemplarisch werden nachfolgend verschiedene Aussagen des WMB, insbesondere zum Thema Demografie, wiedergegeben.

### 11.1 Bevölkerungsentwicklung

Die jährlichen Geburtenzahlen liegen in Deutschland seit 1972 unter den jeweiligen Sterbefällen und sind von durchschnittlich 2,5 Kindern pro Frau auf 1,4 Kindern gesunken.

Im Oberbergischen Kreis gab es zwischen 1992 und 2012 bei den Personen bis 19 Jahren ein Minus von 11 %, bei den 20–39-Jährigen ein Minus von 25 % (siehe auch Kap. 3.1.3, Abwanderung). Die Zahl der 40-59-Jährigen ist jedoch im gleichen Zeitraum um 25 % und die ab 60-Jährigen um 31 % gestiegen, so dass man von einer „Veralterung“ der Bevölkerung sprechen kann.

Abb. 37: Bevölkerungsentwicklung - OBK



Veränderung 2011 - 2012

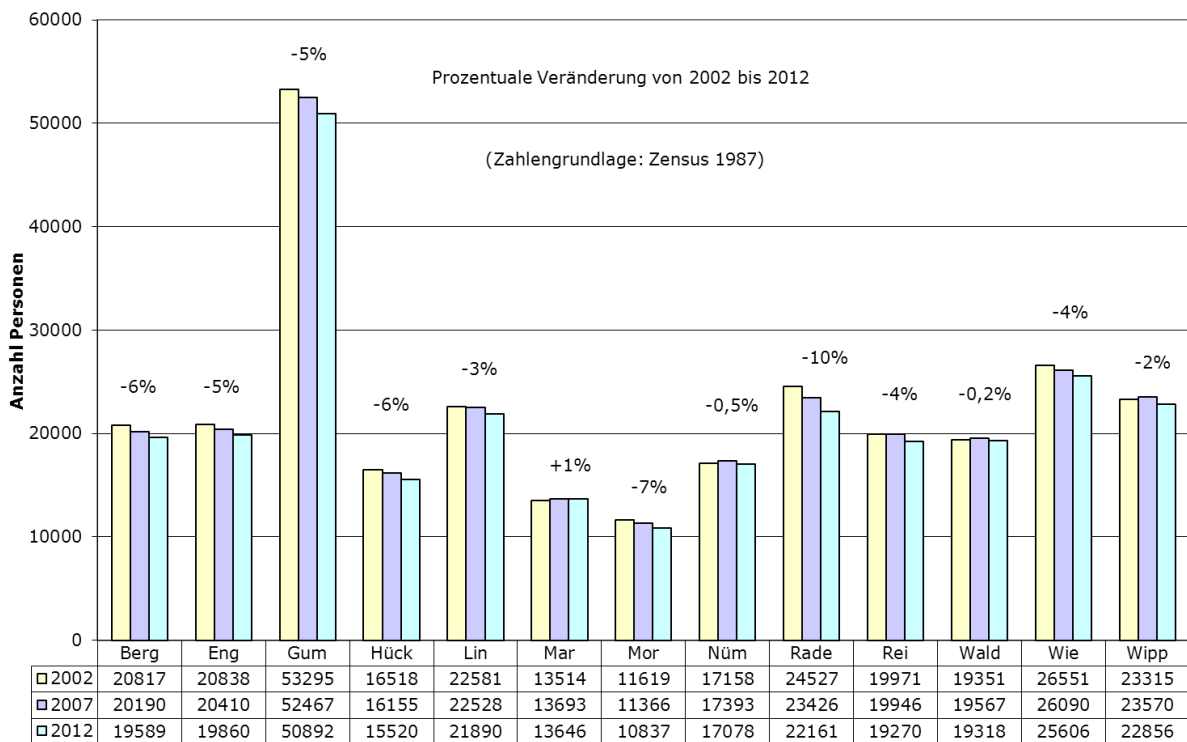
-1230	-319	-290	+830
-------	------	------	------

Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de), Zensus 1987

Die meisten Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises haben in den letzten zehn Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verbuchen. Die einzige Ausnahme ist Marienheide (+1 %). Den stärksten Rückgang hat Radevormwald (-10 %), gefolgt von Morsbach (-7 %), Bergneustadt und Hückeswagen (je -6 %). Engelskirchen und Gummersbach haben jeweils ein Minus von 5 %.

Die Stadt Gummersbach ist mit 50 892 Einwohnern in 2012 die bevölkerungsreichste Kommune; allerdings ist die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2001 um 2403 Personen gesunken. Morsbach hat mit 10 837 Personen die wenigsten Einwohner.

Abb. 38: Bevölkerungsentwicklung - Gemeinden



Zahlen vom Zensus (Mai 2011)

18799	19368	49951	15256	21252	13687	10565	16700	22518	19017	18964	25274	21660
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Veränderung 2011 - 2012

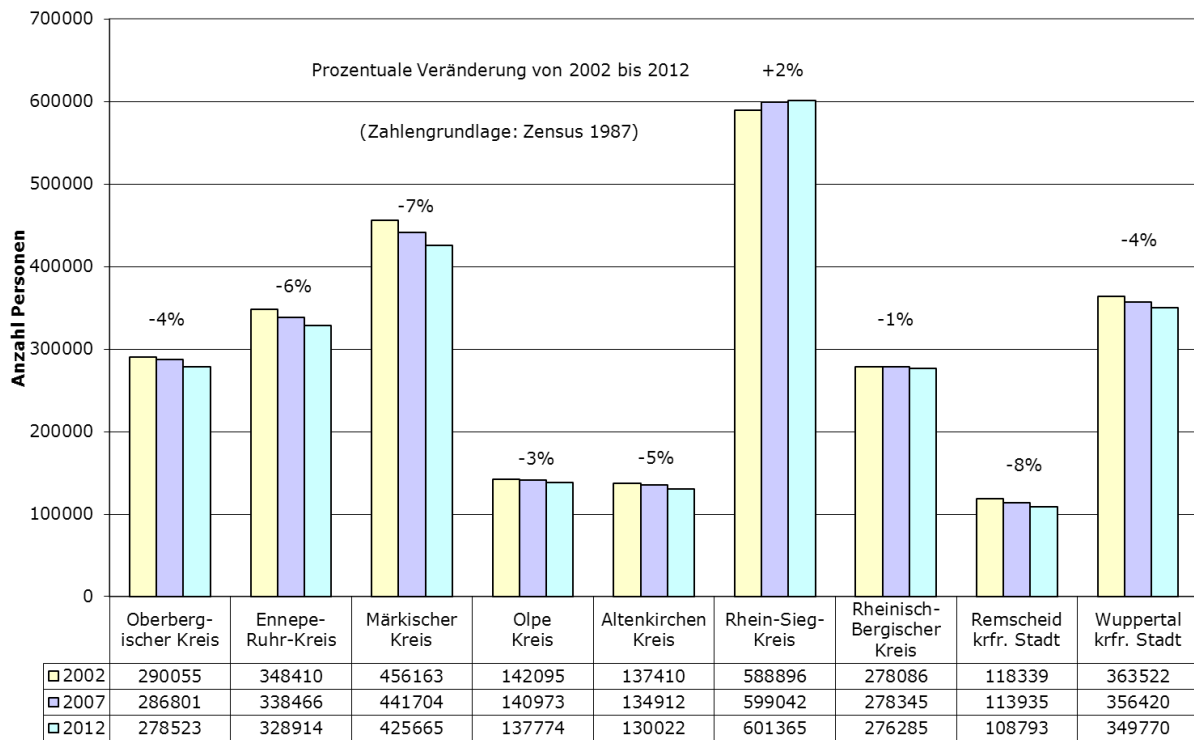
+49	-117	-131	-79	-99	-78	-33	-90	-146	-95	+18	-38	-170
-----	------	------	-----	-----	-----	-----	-----	------	-----	-----	-----	------

Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987 und 2011

Der bevölkerungsreichste Landkreis in der Region ist der Rhein-Sieg-Kreis. Hier ist die Bevölkerung in den letzten zehn Jahren um 12 469 Personen (+2 %) gewachsen. Dies ist auch der einzige Zuwachs im Vergleich aller Kreise. Die größten Verluste hatten die kreisfreie Stadt Remscheid mit 8 % (-9546 Personen), gefolgt vom Märkische Kreis (-7 %) und dem Ennepe-Ruhr-Kreis (-6 %).

Der Oberbergische Kreis liegt mit einem Minus von 4 % (-11 532 Personen) im Mittelfeld. Kleinere Rückgänge hatten der Kreis Olpe (-3 %) und der Rheinisch-Bergische Kreis (-1 %). Der durchschnittliche Bevölkerungsrückgang beträgt bei den Kreisen und kreisfreien Städten 4 %.

Abb. 39: Bevölkerungsentwicklung - Kreise



Zahlen vom Zensus (Mai 2011)

273011	326049	423819	136491		578252	278183	110708	342661
--------	--------	--------	--------	--	--------	--------	--------	--------

Veränderung 2011 - 2012

-1009	-956	-2720	-632	-828	+933	+112	-803	+300
-------	------	-------	------	------	------	------	------	------

Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de), [www.statistik.rlp.de](http://www.statistik.rlp.de), Zensus 1987 und 2011

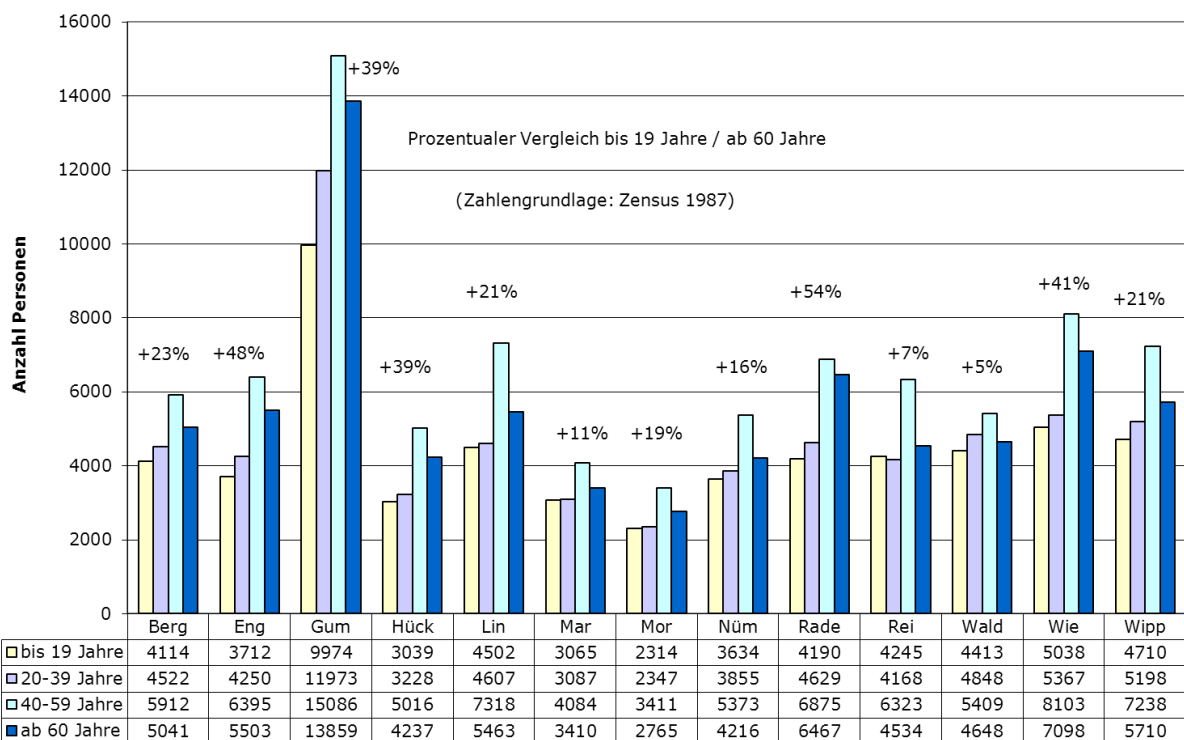
## Bevölkerungsalter

In allen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises bilden die 40- bis 59-Jährigen (86 543 Personen) den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung.

Der prozentuale Unterschied zwischen den unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen ist in Radevormwald mit 54 % am größten. In Engelskirchen (+48 %), Wiehl (+41 %), Gummersbach und Hückeswagen (je +39 %) liegt der Unterschied deutlich über dem Durchschnitt von 28 %. Nur in Waldbröl, Reichshof und Marienheide ist das Verhältnis von unter 20-Jährigen zu ab 60-Jährigen nahezu ausgeglichen. In allen anderen Kommunen gibt es eine deutlich ältere (> 60 Jahre) als jüngere (< 20 Jahre) Bevölkerung.

In allen Städten und Gemeinden ist die Gruppe der unter 20-Jährigen von 2011 nach 2012 kleiner geworden und die der über 60-Jährigen größer geworden. Die Altersverteilung, die früher einer Pyramide entsprach, entwickelt sich immer mehr zur Zwiebelform.

Abb. 40: Bevölkerungsalter - Gemeinden



### Veränderung 2011 - 2012

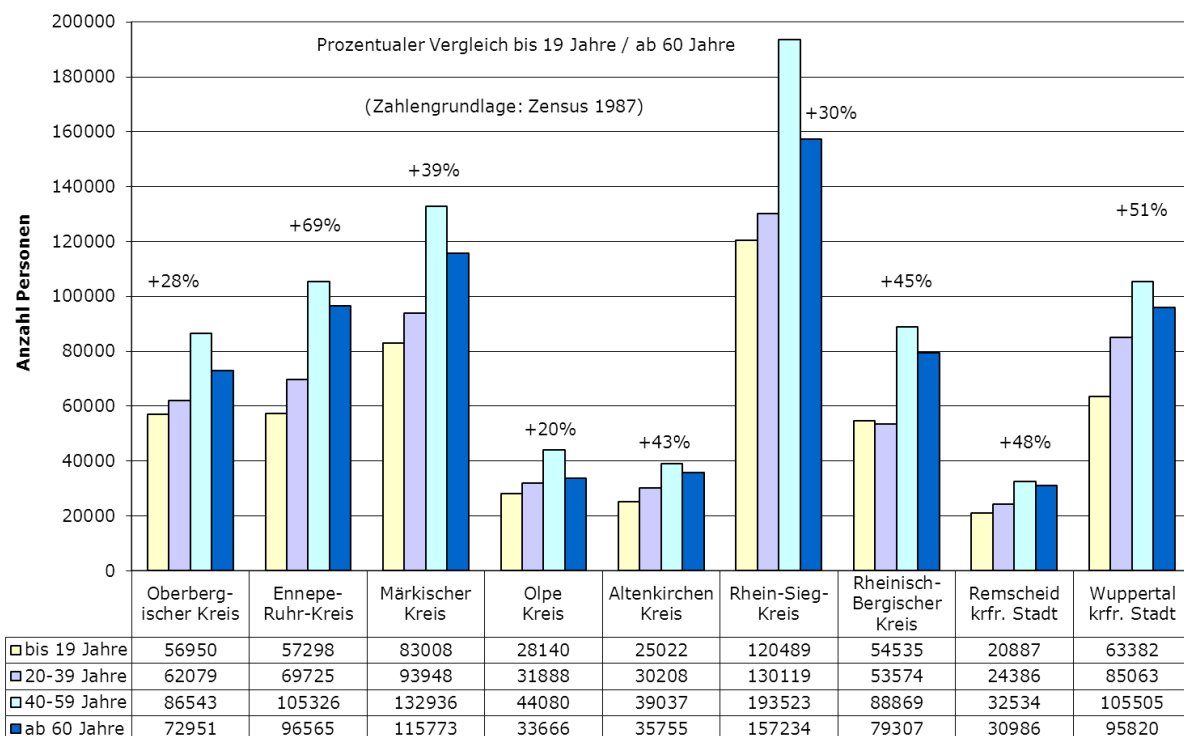
bis 19 Jahre	-53	-104	-132	-60	-89	-79	-14	-128	-146	-85	-68	-116	-156
20-39 Jahre	+23	-80	-14	-47	-58	+1	-44	-13	-25	-15	+62	-34	-75
40-59 Jahre	+6	-13	-99	-23	-49	-13	-8	-19	-52	-3	-25	+1	+7
ab 60 Jahre	+73	+80	+114	+51	+97	+13	+33	+70	+77	+8	+49	+111	+54

Quelle: www.it.nrw.de (31.12.2012)

Auch in den Landkreisen unserer Region bilden die 40- bis 59-Jährigen den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung. In der kreisfreien Stadt Remscheid ist der Abstand zu den ab 60-Jährigen jedoch schon auf 5 % geschrumpft.

Die Differenz zwischen den unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen liegt im Oberbergischen bei 28 %. Lediglich der Kreis Olpe weist mit 20 % ein besseres Verhältnis auf. Den größten Unterschied hat der Ennepe-Ruhr-Kreis mit 69 % zu verzeichnen. Auch in Wuppertal (+51 %) und Remscheid (+48 %) liegt der Unterschied über dem Durchschnitt von 42 %.

Abb. 41: Bevölkerungsalter - Kreise



Veränderung 2011 - 2012

bis 19 Jahre	-1230	-967	-2044	-745	-708	-1571	-700	-517	-546
20-39 Jahre	-319	+66	-627	-216	-813	-365	-20	-13	+646
40-59 Jahre	-290	-730	-826	-62	+1648	+182	-51	-325	-38
ab 60 Jahre	+830	+675	+777	+392	-955	+2687	+883	+52	+238

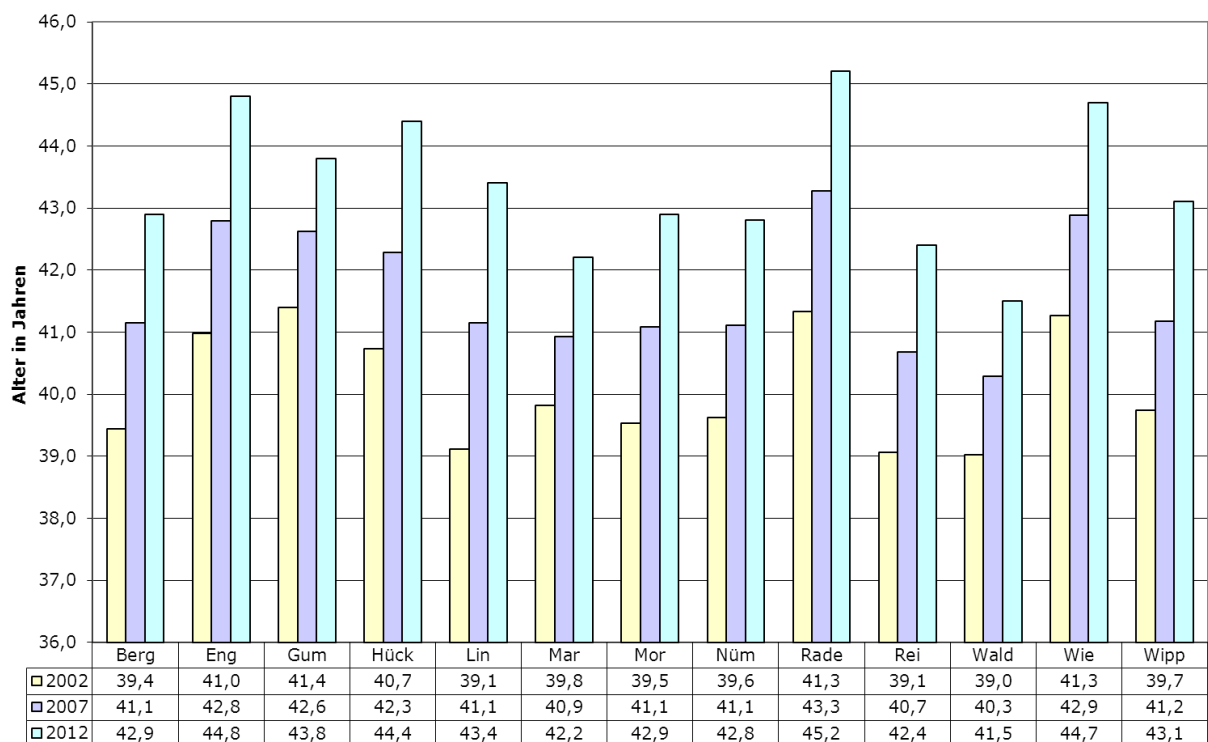
Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de), [www.statistik.rlp.de](http://www.statistik.rlp.de) (31.12.2012)

## Altersdurchschnitt

Das Durchschnittsalter in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises ist in den letzten zehn Jahren um drei Jahre auf 43,5 Jahren gestiegen. Dies liegt u.a. daran, dass jüngere Leute aus dem Oberbergischen abgewandert sind, während im gleichen Zeitraum Über-60-Jährige zugewandert sind (vergl. Abb. 49).

In den Jahren 2002 und 2012 lebte die jüngste Bevölkerung in Waldbröl (ø 39,0 bzw. 41,5 Jahre). Die älteste Bevölkerung fand man 2002 in Gummersbach (ø 41,4 Jahre), heute in Radevormwald mit 45,2 Jahren.

Abb. 42: Altersdurchschnitt - Gemeinden



Veränderung 2011 - 2012

+0,2	+0,4	+0,2	+0,3	+0,4	+0,2	+0,2	+0,4	+0,4	+0,2	+0,3	+0,4	+0,4
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

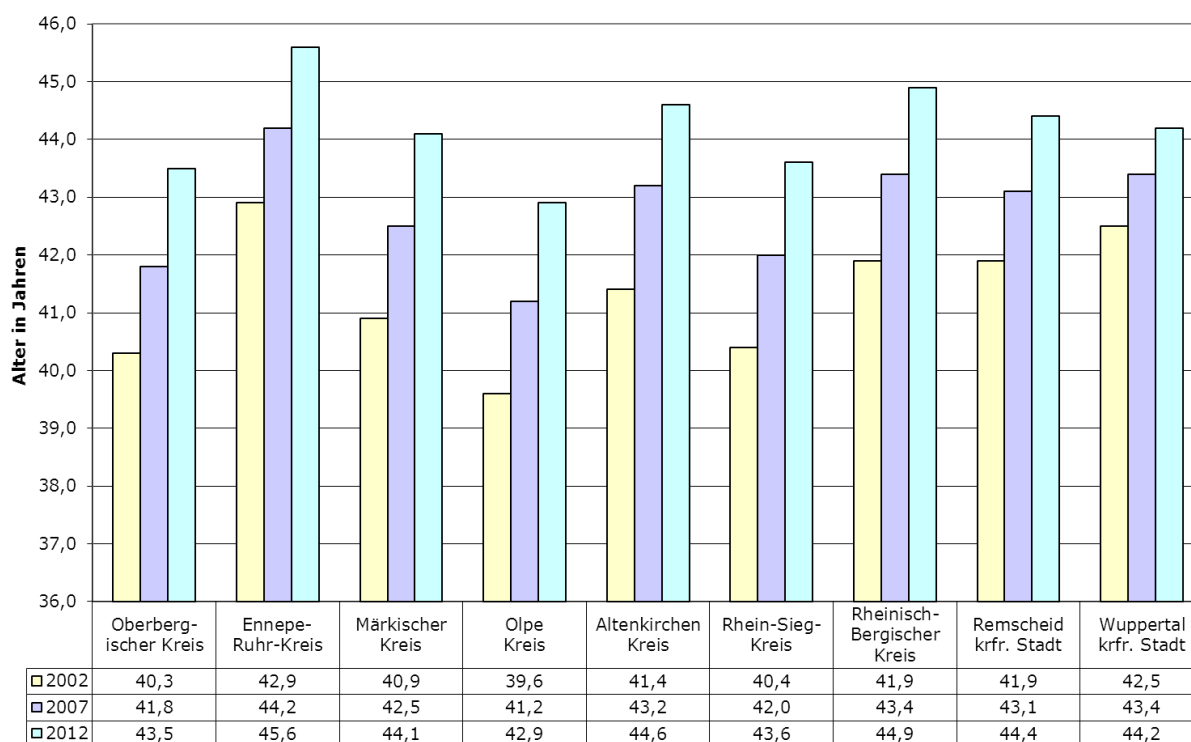
Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de), Zensus 1987

Der Oberbergische Kreis hatte im Jahr 2012 die zweitjüngste Bevölkerung (43,5 Jahre), lediglich im Kreis Olpe (42,9) war die Bevölkerung jünger.

Die älteste Bevölkerung findet man beim überregionalen Vergleich im Ennepe-Ruhr-Kreis mit einem Alter von 45,6 Jahren. Der Durchschnitt aller Landkreise beläuft sich auf 44,2 Jahre. Die Steigerung seit dem Jahr 2002 beträgt durchschnittlich 2,9 Jahre, im Oberbergischen Kreis 3,2 Jahre.



Abb. 43: Altersdurchschnitt - Kreise



Veränderung 2011 - 2012

+0,3	+0,2	+0,3	+0,3	+0,3	+0,3	+0,3	+0,2	+0,2
------	------	------	------	------	------	------	------	------

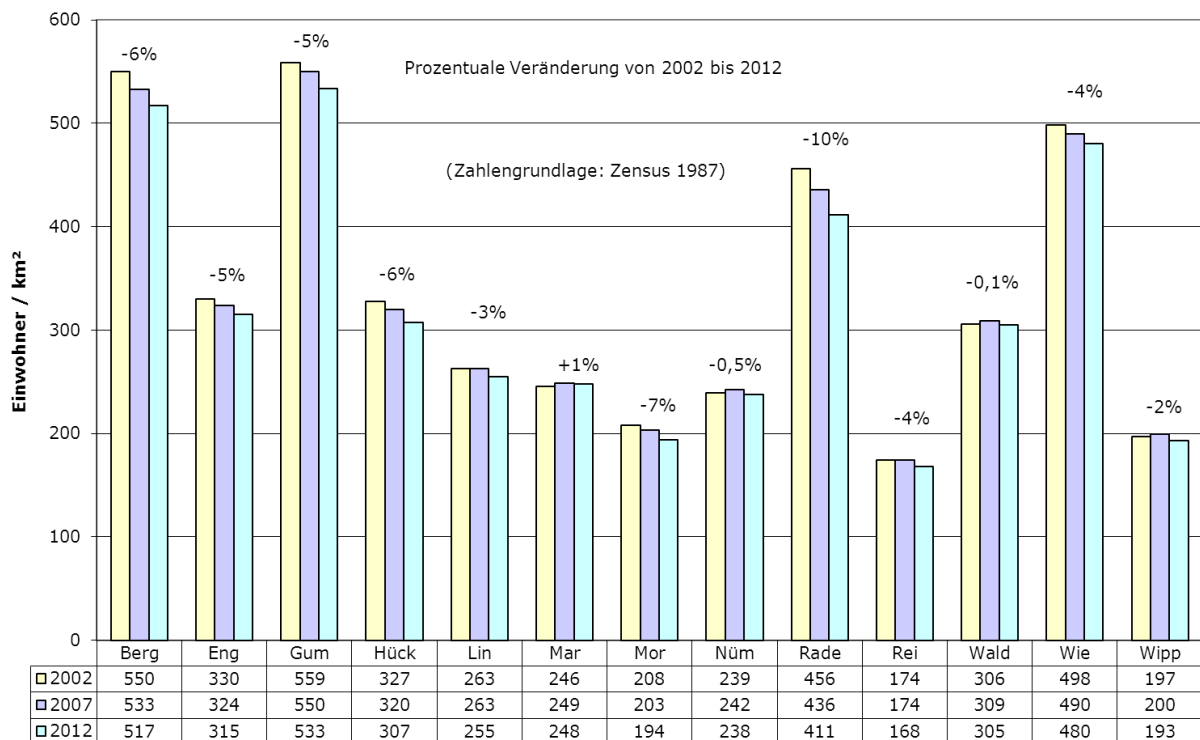
Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de), [www.statistik.rlp.de](http://www.statistik.rlp.de), Zensus 1987

## Bevölkerungsdichte

Die größte Bevölkerungsdichte (Einwohner pro km<sup>2</sup>) hat neben Gummersbach (533) Bergneustadt (517). In beiden Städten findet man Stadtteile mit einem hohen Anteil an Geschosswohnungsbauten (Bernberg, Hackenberg). Die Werte sind jedoch seit dem Jahr 2002 gesunken, in Gummersbach um 5 % und in Bergneustadt um 6 %. Die größte Veränderung fand in Radevormwald (-10 %) statt. Die einzigen positiven Entwicklungen in den letzten zehn Jahren gab es in Marienheide (+1 %).

Die geringste Bevölkerungsdichte in 2011 findet sich in Reichshof (168), Wipperfürth (193) und Morsbach (194). Dort liegen die Werte weit unter dem Kreisdurchschnitt von 303 Personen pro Quadratkilometer.

Abb. 44: Bevölkerungsdichte - Gemeinden



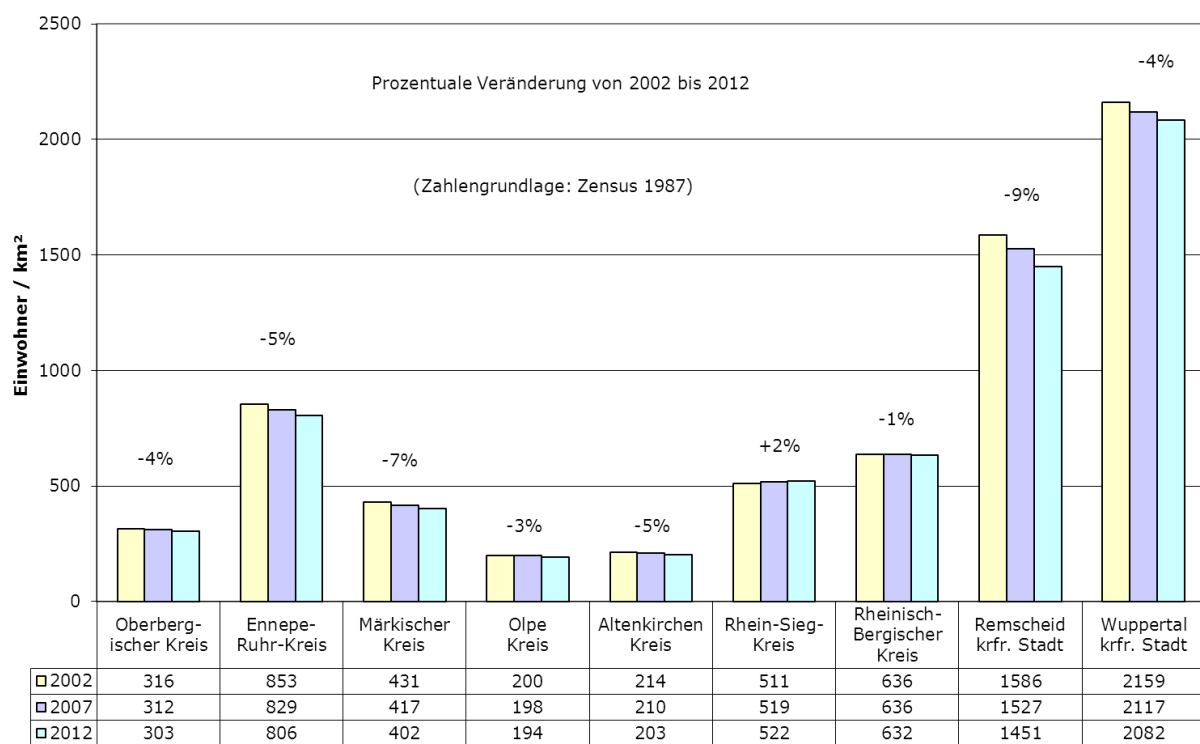
Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de), Zensus 1987

Im Kreisvergleich zeigt sich, dass die Siedlungsdichte in Oberberg (303 Einwohner pro Quadratkilometer) den drittniedrigsten Wert nach den Kreisen Olpe (194) und Altenkirchen (203) aufweist. Hier heben sich die Städte Remscheid (1451) und Wuppertal (2082) natürlich deutlich von den Kreisen ab.

Jedoch hatten beide Städte seit dem Jahr 2002 einen Rückgang von 9 % (-135) bzw. 4 % (-77). In Oberberg verringerte sich die Siedlungsdichte um 4 % (-13), der Rhein-Sieg-Kreis konnte um 2 % (+11) zulegen.

Weitere Informationen zur demografischen Entwicklung im Oberbergischen Kreis finden Sie im Demografiebericht.

Abb. 45: Bevölkerungsdichte - Kreise



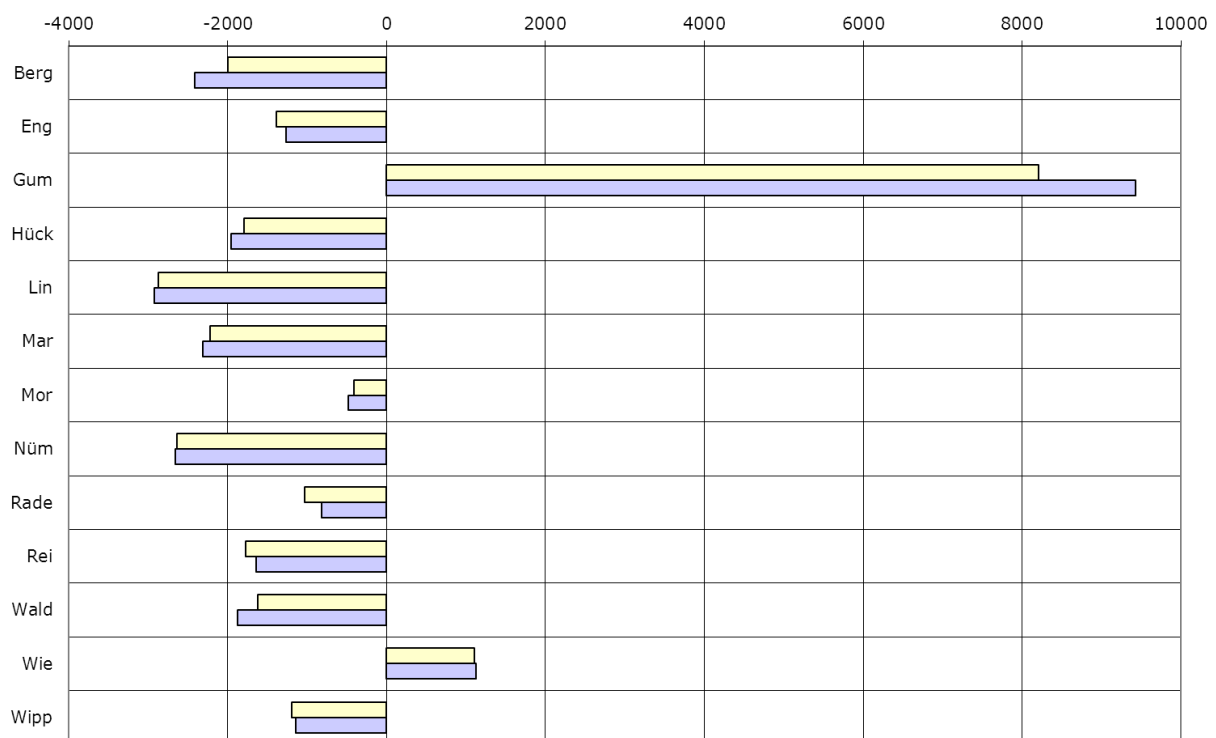
Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de), [www.statistik.rlp.de](http://www.statistik.rlp.de), Zensus 1987

## 11.2 Pendler

Unter Pendlern versteht man die Personen, die täglich vom Wohnort zum Arbeitsort wechseln. In den meisten Bundesländern werden diese Daten nur für die sozialversicherungspflichtigen Personen (Angestellte) zur Verfügung gestellt (u.a. Rheinland-Pfalz), wenige Länder zählen auch die Beamten, Selbstständigen und Geringverdiener dazu (u.a. Nordrhein-Westfalen). Die Zahlen stehen nur für Juni 2010 und 2011 zur Verfügung.

Die Stadt Gummersbach hat als Mittelzentrum im Oberbergischen Kreis die meisten Einpendler, im Juni 2010 waren es durchschnittlich 8202 Personen pro Tag, ein Jahre später 9430. Nur Wiehl (1127 Personen) hat ebenfalls mehr Ein- als Auspendler. Die meisten Auspendler hat die Gemeinde Lindlar mit durchschnittlich 2923 Personen pro Tag.

Abb. 46: Pendler - Gemeinden

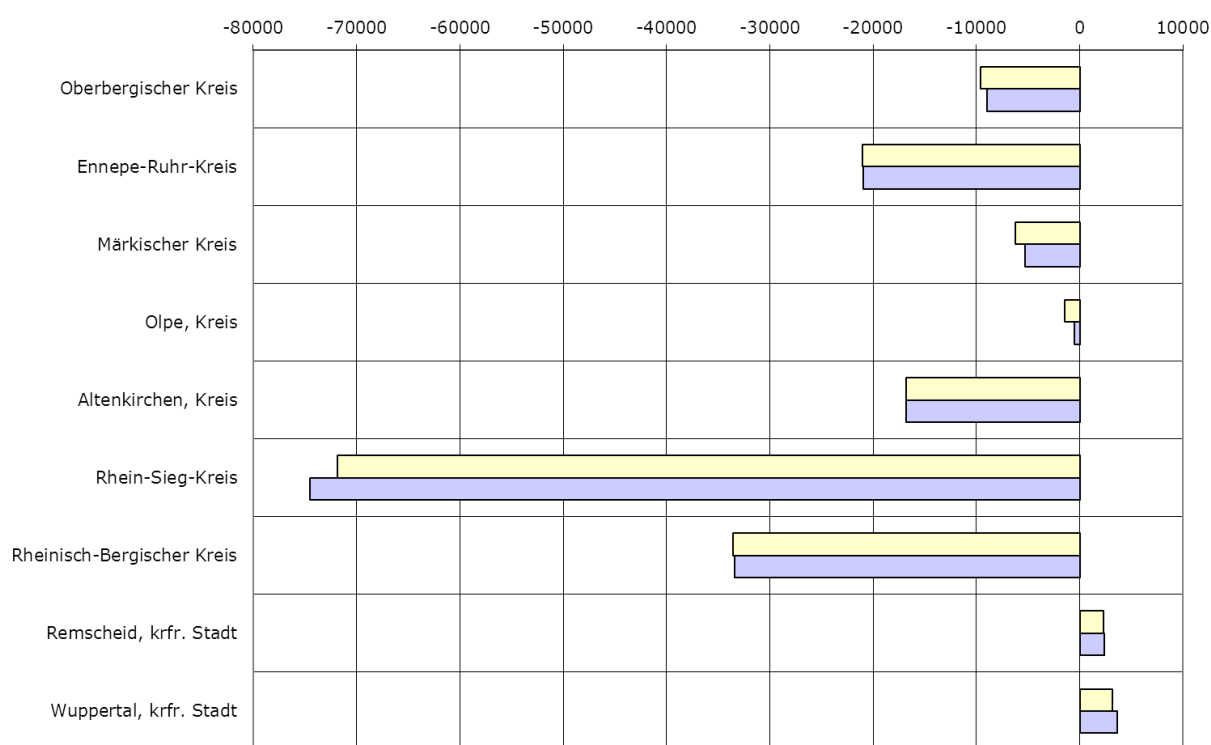


Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de)

Der Rhein-Sieg-Kreis hatte im Juni 2011 im Kreisvergleich die meisten Auspendler (74 536 Personen) zu verzeichnen, gefolgt vom Rheinisch-Bergischen Kreis mit 33 421 Personen. Der Oberbergische Kreis hatte im Durchschnitt 8938 Auspendler, ein Jahr vorher waren es noch 9621. Nur die kreisfreien Städte Remscheid (2389 Personen) und Wuppertal (3641) hatten 2011 mehr Ein- als Auspendler.

Für den Kreis Altenkirchen (Rheinland-Pfalz) stehen keine genauen Zahlen zur Verfügung, dort werden nur die sozialversicherungspflichtigen Personen (Angestellte) gezählt. Im Allgemeinen wird jedoch davon ausgegangen, dass dieser Personenkreis 66 % der gesamten Pendler darstellt, so dass für Altenkirchen die Pendlerzahlen hochgerechnet wurden.

Abb. 47: Pendler - Kreise



	Oberberg- ischer Kreis	Ennepe-Ruhr- Kreis	Märkischer Kreis	Olpe, Kreis	Altenkirchen, Kreis	Rhein-Sieg- Kreis	Rheinisch- Bergischer Kreis	Remscheid, krfr. Stadt	Wuppertal, krfr. Stadt
■ Juni 2010	-9621	-21035	-6205	-1460	-16803	-71889	-33581	2306	3202
■ Juni 2011	-8938	-20929	-5265	-534	-16814	-74536	-33421	2389	3641

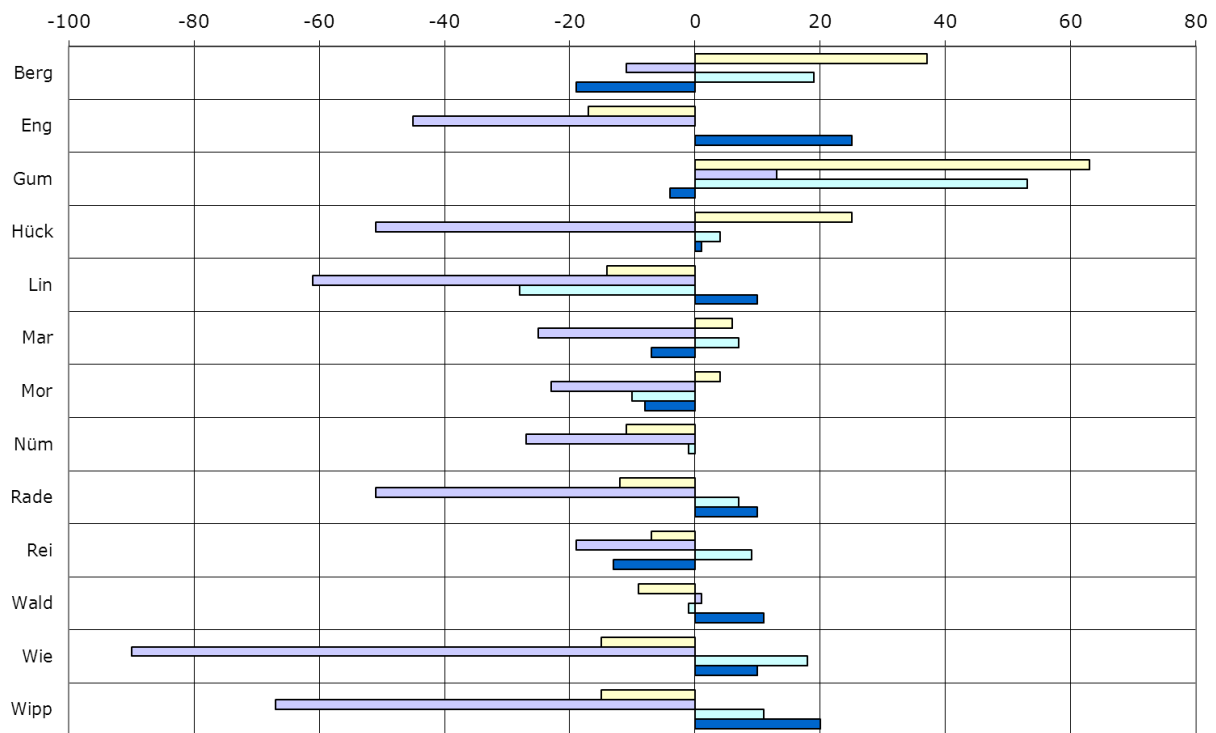
Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de), [www.statistik.rlp.de](http://www.statistik.rlp.de)

### 11.3 Zu- und Abwanderung

Unter dem Begriff „Wanderung“ versteht man die Differenz zwischen den zu- und fortgezogenen Personen einer Region. Die folgenden Abbildungen (48 bis 51) zeigen einerseits das Alter der gewanderten Personen und den Durchschnitt der letzten zehn Jahre.

In fast allen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises hatten im Jahr 2012 die meisten abgewanderten Personen ein Alter zwischen 20 und 39 Jahren, in Wiehl waren dies 90 Personen. Bergneustadt bildet hier die Ausnahme, dort war der Altersdurchschnitt größer (-19 Personen älter als 60). Engelskirchen (+25 Personen) und Wipperfürth (+20) hatten bei den ab 60-Jährigen die größten Zuwächse.

Abb. 48: Wanderungen nach Alter - Gemeinden



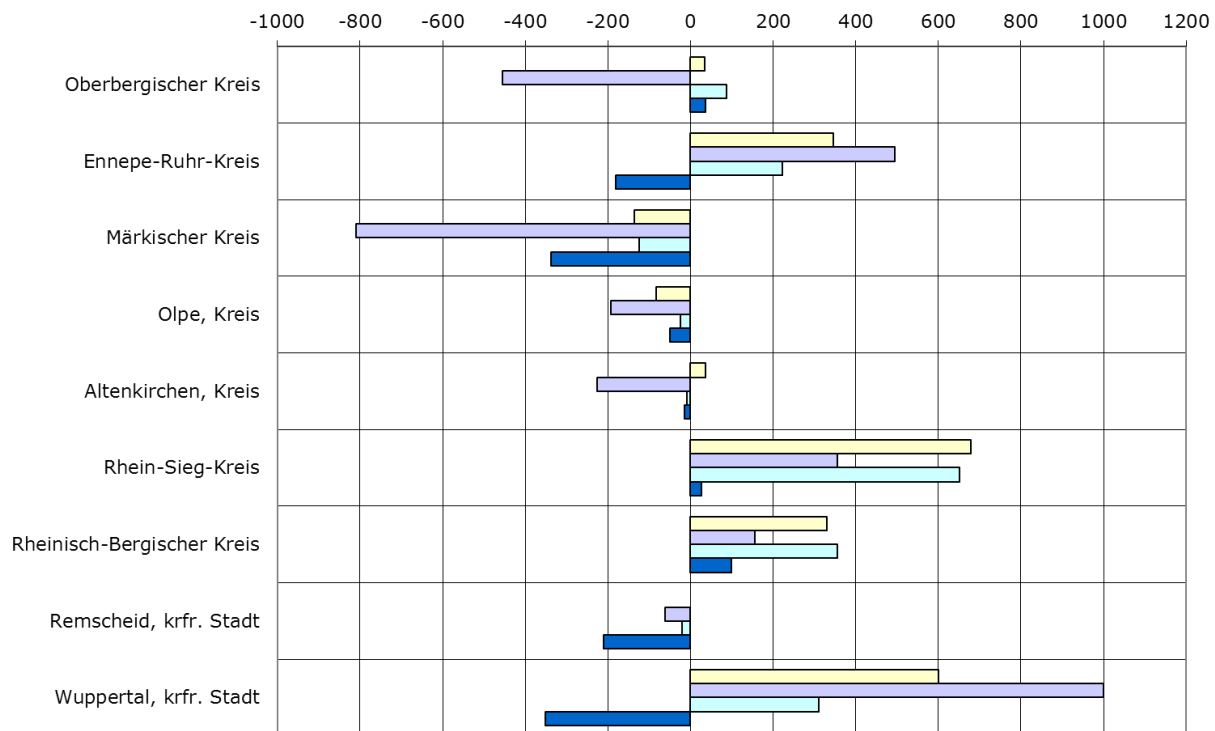
	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
bis 19 Jahre	37	-17	63	25	-14	6	4	-11	-12	-7	-9	-15	-15
20-39 Jahre	-11	-45	13	-51	-61	-25	-23	-27	-51	-19	1	-90	-67
40-59 Jahre	19	0	53	4	-28	7	-10	-1	7	9	-1	18	11
ab 60 Jahre	-19	25	-4	1	10	-7	-8	0	10	-13	11	10	20

Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de)

Die Tendenz ist bei den Landkreisen ähnlich wie bei den Städten und Gemeinden. Die meisten abgewanderten Personen haben ein Alter zwischen 20 und 39 Jahren. In dieser Altersgruppe ist die Abwanderung im Oberbergischen (-456 Personen) und im Märkischen Kreis (-809) besonders hoch.

Den größten Zuzug hatte der Rhein-Sieg-Kreis bei den unter 20-Jährigen (+679) und die Stadt Wuppertal bei den 20-39-Jährigen (+1000) zu verzeichnen. Bei den ab 60-Jährigen hat der Rheinisch-Bergische Kreis (+99) den größten Zuwachs, gefolgt vom Oberbergischen Kreis (+36 Personen).

Abb. 49: Wanderungen nach Alter - Kreise



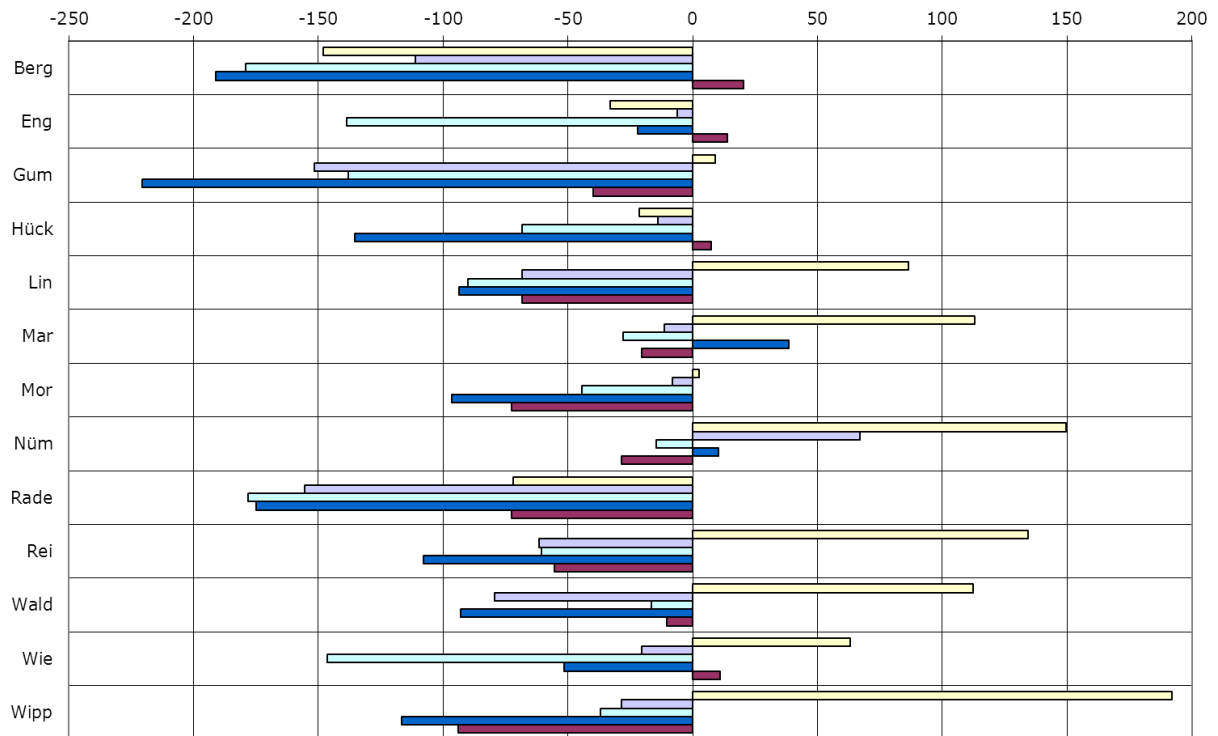
	Oberbergischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
bis 19 Jahre	35	345	-136	-84	37	679	331	0	600
20-39 Jahre	-456	494	-809	-192	-227	356	155	-61	1000
40-59 Jahre	88	222	-124	-25	-9	652	355	-20	310
ab 60 Jahre	36	-181	-337	-50	-15	27	99	-210	-351

Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de), [www.statistik.rlp.de](http://www.statistik.rlp.de)

Vergleicht man die Städte und Gemeinden über die letzten zehn Jahre, so liegt hier die Gemeinde Nümbrecht mit 368 zugewanderten Personen deutlich an der Spitze, gefolgt von Marienheide (+183). Alle anderen haben negative Wanderungszahlen. Aus Radevormwald sind in diesem Zeitraum 1306 Personen abgewandert, aus Bergneustadt 1217 und aus Gummersbach 1082 Personen.

Bei allen Kommunen scheint der Trend in den letzten Jahren nach unten zu zeigen. Lediglich Bergneustadt (+21), Engelskirchen (+14), Wiehl (+11) und Hückeswagen (+8) hatten 2011/2012 einen Zuwachs aufzuweisen. Wipperfürth (-94), Morsbach und Radevormwald (je -73) hatten die meisten Abwanderungen. Jedoch kann man feststellen, das 2011/2012 nicht so viele Personen abgewandert sind wie in den Jahren zuvor.

Abb. 50: Wanderungen - Gemeinden



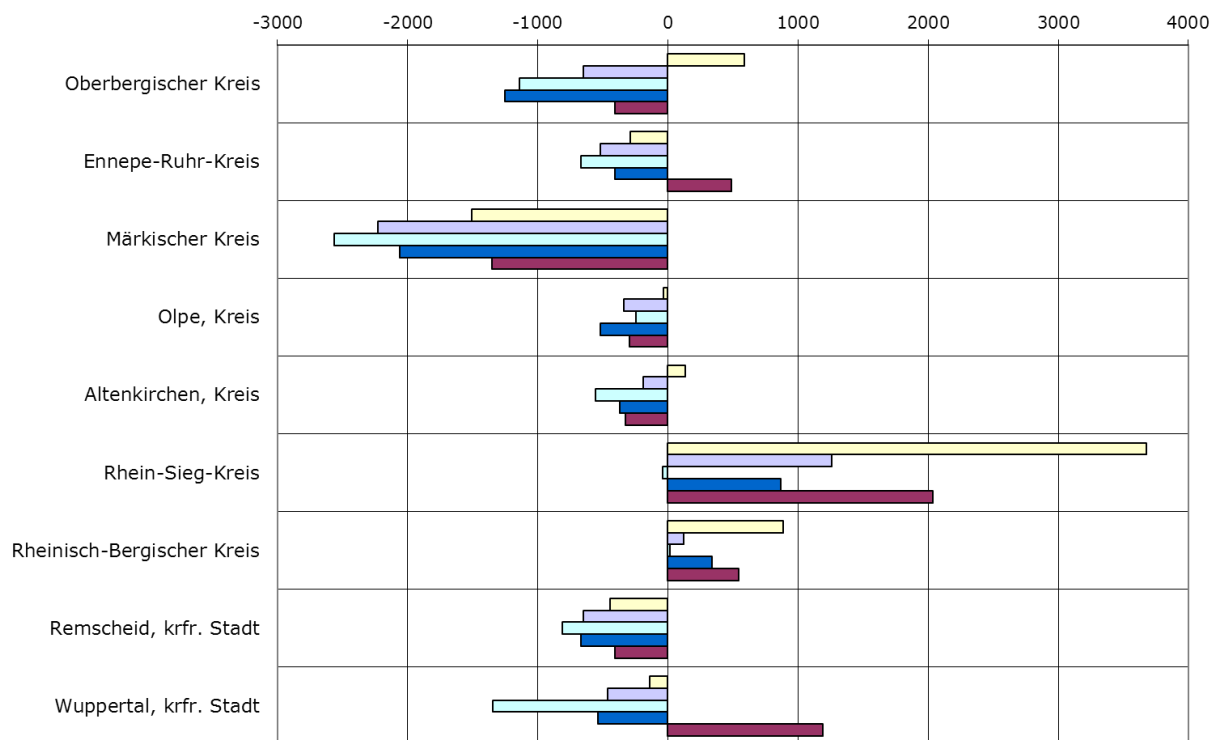
Quelle: www.it.nrw.de

Im Kreisvergleich liegt der Rhein-Sieg-Kreis in den letzten zehn Jahren weit vorn (+15 593 zugewanderte Personen), gefolgt vom Rheinisch-Bergischen Kreis (+3818). Bei allen anderen Kreisen überwiegen die Abwanderungen.

In den Jahren 2003 und 2004 hatte der Oberbergische Kreis noch eine durchschnittliche Zuwanderungsrate von 588 Personen pro Jahr, danach sind dann jedoch bis zum Jahr 2012 jedes Jahr durchschnittlich 863 Personen abgewandert. Nur der Rhein-Sieg-Kreis, der Rheinisch-Bergische Kreis, der Ennepe-Ruhr-Kreis und die Stadt Wuppertal hatten in den letzten zwei Jahren noch Zuzüge zu verzeichnen, alle anderen teils massive Wegzüge. Der Märkische Kreis verzeichnete mit 1353 Personen dreimal so viele abgewanderte Einwohner wie der Oberbergische Kreis (-410).



Abb. 51: Wanderungen - Kreise



	Oberbergischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
Mittel 2003/04	588	-288	-1508	-34	135	3677	884	-443	-140
Mittel 2005/06	-649	-519	-2225	-341	-192	1258	123	-648	-465
Mittel 2007/08	-1140	-671	-2565	-245	-554	-40	17	-810	-1345
Mittel 2009/10	-1254	-410	-2060	-516	-367	868	342	-668	-538
Mittel 2011/12	-410	491	-1353	-294	-323	2035	545	-408	1189

Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de), [www.statistik.rlp.de](http://www.statistik.rlp.de)

## 11.4 Haushalte

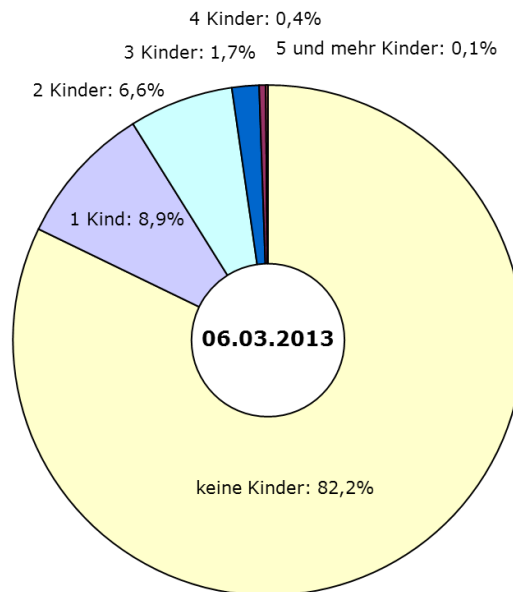
Im Oberbergischen Kreis gab es im März 2013 insgesamt 164 283 Haushalte, diese teilten sich wie folgt auf:

	März 2013	Diff. zu Juli 2012
Haushalte ohne Kinder	135 000	+235
Haushalte mit einem Kind	14 683	-61
Haushalte mit zwei Kindern	10 871	-109
Haushalte mit drei Kindern	2821	-69
Haushalte mit vier Kindern	676	+3
Haushalte mit fünf und mehr Kindern	232	-7

Die Aufzählung der Haushalte entspricht den Vorgaben des Einwohnermeldewesens. Diese wurden im Juni 2012 geändert und sind nicht identisch mit der Haushaltsdefinition im herkömmlichen Sinne; d.h. Personen über 18 Jahre, die bei den Eltern wohnen, werden als eigener Haushalt geführt. Bis zum Jahr

2011 wurden diese Personen noch zum Haushalt der Eltern gezählt. Nur diejenigen über 18 Jahre, die wieder bei den Eltern eingezogen sind, wurden damals als eigener Haushalt geführt. Somit können die heutigen Zahlen nur bedingt mit denen vor 2011 verglichen werden.

Abb. 52: Haushalte, alle Personen, OBK



Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

## 12. Mietspiegel

Im April 2013 veröffentlichten die drei Haus- und Grundbesitzervereine Haus & Grund Kreis Oberberg e. V. gegr. 1953, Haus & Grund Oberberg e. V., Haus & Grund Hückeswagen e. V. und der Mieterverein Oberberg in Zusammenarbeit mit der Rheinischen Immobilienbörse Köln und dem Gutachterausschuss den Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Oberbergischen Kreis. Er gilt rückwirkend zum 01.04.2013 und ist mit freundlicher Genehmigung der Verbände im Anhang abgedruckt. Erstmalig konnten Mietwerte in Abhängigkeit unterschiedlicher Regionen (R1 und R2), der Wohnlage, der Infrastruktur, der Wohnungsgröße und unter Bildung neuer Baujahresklassen abgeleitet werden. Des Weiteren konnten Zu- oder Abschläge für Balkone, Aufzüge, energetische Maßnahmen, Dorflagen und Nachtspeicherheizungen abgeleitet werden. Ebenso sind Angaben für Stellplätze vorhanden. Auf den Seiten 130/131 ist noch der bis dato geltende Mietspiegel (Stand: 01.04.2013) abgedruckt, der als Basis für die Einschätzung der Liegenschaftszinssätze galt.

Daran anschließend ist mit freundlicher Genehmigung der Industrie- und Handelskammer zu Köln (Rheinische Immobilienbörse e.V.) ein Auszug (Oberbergischen Kreis) der Veröffentlichung über Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln (Stand: April 2012) im Anhang abgedruckt.

## Anhang A : Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen

Mietspiegel	Stand: <b>01.04.2013</b> Seite 1 von 2
<p>für frei finanzierte Wohnungen im Kreisgebiet</p> <p><b>Oberbergischer Kreis</b></p> <p>Zusammengestellt bei der:</p> <p>Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis</p> <p>durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mieterverein Oberberg e. V.</li> <li>• Haus &amp; Grund Kreis Oberberg e. V. gegr. 1953</li> <li>• Haus &amp; Grund Oberberg e. V.</li> <li>• Haus &amp; Grund Hückeswagen e. V.</li> <li>• Rheinische Immobilienbörse e. V., Köln</li> <li>• Oberbergischer Kreis, Der Landrat</li> </ul>	<p>Zusätzliche Informationen geben:</p> <p><b>Mieterverein Oberberg e. V.</b> Dieringhauser Str. 45, 51645 Gummersbach Tel.: 02261 77955, Fax: 02261 72655 mieterverein-oberberg@arcor.de</p> <p><b>Haus &amp; Grund Kreis Oberberg e. V. gegr. 1953</b> Kaiserstr. 15, 51643 Gummersbach Tel.: 02261 24372, Fax: 02261 919951 info@hug-oberberg.de</p> <p><b>Haus &amp; Grund Oberberg e. V.</b> Ludwig-Jahn-Str. 5, 51545 Waldbröl Tel.: 02291 807899, Fax: 02291 807898 info@hausundgrund-oberberg.de</p> <p><b>Haus &amp; Grund Hückeswagen e. V.</b> August-Lütgenau-Str. 1, 42499 Hückeswagen Tel.: 02192 92420, Fax: 02192 924242 info@hug-hueckeswagen.de</p>

### Allgemeine Erläuterungen:

Der „Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen“ dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten bei bestehenden Mietverhältnissen. Er bietet den Mietpartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Mithöhe je nach Lage, Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Die in der Tabelle aufgeführten Spannen, die den Schwerpunkt des Marktes darstellen, geben den unterschiedlichen Wohnwert für Wohnungen in Gebäuden mit zwei und mehr Wohneinheiten wieder (ohne Aufzug, ohne Balkon, mit Zentral- oder Etageheizung). Die Wohnungen liegen in den Hauptgemeindeorten und

den größeren Nebenorten der Städte und Gemeinden, getrennt nach Region R1 und R2. Dorflagen müssen separat betrachtet werden. Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen. Einfamilienhäuser sind nicht erfasst. Es handelt sich um Mieten je m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Betriebskosten/Nebenkosten gemäß Betriebskostenverordnung). Sofern die Parteien Kosten für die Betriebskosten gem. Betriebskostenverordnung insgesamt oder teilweise in den Mietpreis einberechnet haben, sind diese für die Feststellung der Vergleichsmiete zunächst abzuziehen und später wieder hinzuzurechnen.

### Besondere Erläuterungen:

#### 1. Größe der Wohnung

Die Berechnung der Wohnungsgröße für diesen Mietspiegel erfolgt nach der Wohnflächenverordnung, wobei die Balkon- und die gedeckte Terrassenfläche zu ¼ angerechnet werden.

#### 2. Baualtersgruppen

Wurde die Wohnung nicht oder kaum modernisiert, gilt das Originalbaujahr des Gebäudes.

Bei umfangreichen Modernisierungen muss ein neues (fiktives) Baujahr berechnet werden:

$(\text{Baujahr} + \text{Jahr der Modernisierung}) / 2 = \text{neues Baujahr}$

Bsp: Baujahr = 1950

Jahr der umfangreichen Modernisierung = 1994

Neues Baujahr =  $(1950 + 1994) / 2 = 1972$

Bei kernsanierten Wohnungen wird das Jahr der Kernsanierung als neues Baujahr zu Grunde gelegt. Unter Kernsanierung versteht man den Austausch der Leitungen (Elektro, Wasser, Heizung), Fenster, Türen und Badezimmereinrichtung auf neuzeitlichem Standard.

#### 3. Lageeinstufung

Für die Wohnung muss eine Lageeinstufung (L1 bis L3) vorgenommen werden, die von der Verkehrsanbindung und der Wohnlage abhängig ist.

#### 4. Dorflagen

Unter Dorflagen versteht man alle Dörfer mit weniger als 1.000 Einwohnern. Hier muss ein Abschlag vorgenommen werden. Sind jedoch Kindergarten und Grundschule vorhanden, so kann auf den Abschlag verzichtet werden.

#### 5. Ausstattung der Wohnung

##### a) Heizung

Sofern eine Gaszentralheizung oder andere Heizung vom Mieter eingebaut ist, gilt die Wohnung als Wohnung ohne Heizung. In diesem Fall reduziert sich die Miete um 15 bis 20 %.

##### b) besondere Ausstattung

Eine besondere Ausstattung der Wohnung liegt vor, wenn z.B.

- die Gesamtanlage vom Gruppenstandard abweicht,
- Fassadendämmung, Dachdämmung, Kellerdeckendämmung,
- wärme- / schalldämmende Verglasung bis Baujahr 1978,
- ein außergewöhnlicher Fußboden (Parkett, Marmor, ...),
- ein separates WC und ein separates Zweitbad oder Dusche,
- Einbauschränke in gehobener Qualität,
- eine Einbauküche

vorhanden sind. Es ist erforderlich, dass mehrere Merkmale vorliegen.

Ist die Wohnung barrierearm/barrierefrei ausgestattet (z.B. breitere Türen, bodengleiche Dusche), spricht man ebenfalls von einer besonderen Ausstattung.

Bei einer besonderen Ausstattung kann die Obergrenze der Mietspanne zu Grunde gelegt werden.

#### 6. Stellplatzmieten

Stellplatzmieten für Pkw haben keinen Einfluss auf die Höhe der eigentlichen Wohnungsmiete. Werden Stellplatzmieten als separate Beträge vereinbart, zeigen sich folgende Spannen:

- Garage: 20 bis 40 Euro
- Carport: 15 bis 35 Euro
- Stellplatz: bis 20 Euro

**Mietspiegel** Stand: **01.04.2013**

Seite 2 von 2

<b>Region R1:</b>	Bergneustadt, Engelskirchen, Gummersbach, Hückeswagen, Lindlar, Marienheide, Radevormwald, Wiehl, Wipperfurth
<b>Region R2:</b>	Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl

**\*Wohnlage**  
 einfach: regelmäßig störender Lärm durch Verkehr/Gewerbe ohne besondere Vor- oder Nachteile, die meisten Wohnungen innerhalb einer Gemeinde liegen in diesen Wohngebieten  
 mittel: geprägt durch eine aufgelockerte Bebauung mit teilweise ein- oder mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger Grünlage  
 gut:

**\*\*Verkehrsanbindung**  
 schlecht: längere Fahrwege ohne ausreichenden öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)  
 mittel: mittlere Fahrwege, Anbindung an ÖPNV vorhanden, Busse fahren in ausreichenden Abständen  
 gut: kurze Fahrwege bzw. gute Anbindung an ÖPNV, Busse fahren in regelmäßigen Abständen  
 sehr gut: fußläufig sind die sehr guten Anbindungen an den ÖPNV (Bahnhof, Busbahnhof) erreichbar

Verkehrs- anbindung**	Lageeinstufung			
	Wohnlage*			
schlecht	einfach	mittel	gut	
mittel	L3	L2	L1	
gut	L2	L2	L1	
sehr gut	L2	L1	L1	

Baujahr	Region	Wohnungen 20-49 m² Größe			Wohnungen 50-79 m² Größe			Wohnungen 80-130 m² Größe		
		L3	L2	L1	L3	L2	L1	L3	L2	L1
<b>bis 1968</b>	R1	3,75 - 5,50	3,80 - 5,60	3,85 - 5,70	3,65 - 5,40	3,70 - 5,50	3,75 - 5,55	3,45 - 5,30	3,50 - 5,40	3,60 - 5,45
	R2	3,30 - 4,90	3,35 - 4,95	3,40 - 5,00	3,20 - 4,80	3,25 - 4,85	3,35 - 4,95	3,05 - 4,70	3,10 - 4,75	3,15 - 4,85
<b>1969 - 1978</b>	R1	4,15 - 6,05	4,20 - 6,15	4,30 - 6,25	4,05 - 5,95	4,10 - 6,05	4,20 - 6,15	3,90 - 5,85	3,95 - 5,95	4,00 - 6,00
	R2	3,70 - 5,35	3,75 - 5,45	3,80 - 5,50	3,60 - 5,30	3,65 - 5,35	3,70 - 5,40	3,40 - 5,20	3,45 - 5,25	3,55 - 5,35
<b>1979 - 1989</b>	R1	4,30 - 6,20	4,35 - 6,30	4,45 - 6,40	4,20 - 6,10	4,25 - 6,20	4,35 - 6,30	4,00 - 6,00	4,10 - 6,10	4,15 - 6,20
	R2	3,80 - 5,50	3,85 - 5,60	3,95 - 5,65	3,70 - 5,40	3,75 - 5,50	3,85 - 5,55	3,55 - 5,30	3,60 - 5,40	3,70 - 5,45
<b>1990 - 2001</b>	R1	4,45 - 6,40	4,50 - 6,50	4,60 - 6,55	4,35 - 6,30	4,40 - 6,40	4,50 - 6,45	4,20 - 6,20	4,25 - 6,25	4,30 - 6,35
	R2	3,95 - 5,65	4,00 - 5,75	4,05 - 5,80	3,85 - 5,55	3,90 - 5,65	4,00 - 5,70	3,70 - 5,50	3,75 - 5,55	3,80 - 5,65
<b>2002 - 2012</b>	R1	4,65 - 6,55	4,70 - 6,65	4,80 - 6,70	4,55 - 6,45	4,60 - 6,55	4,70 - 6,60	4,35 - 6,35	4,40 - 6,45	4,50 - 6,50
	R2	4,10 - 5,80	4,15 - 5,90	4,25 - 5,95	4,00 - 5,70	4,05 - 5,80	4,15 - 5,85	3,85 - 5,60	3,90 - 5,70	3,95 - 5,75

Die Vergleichsmieten beziehen sich auf Wohnungen mit Bad, mit Zentral- oder Etagenheizung ohne Balkon.

**Abschläge für:** Dorflagen: 0,15 €/m²  
 Nachtspeicherheizung oder Einzelofen: 0,10 €/m²  
**Zuschläge für:** Balkon, Terrasse, Loggia: 0,30 €/m²  
 Solaranlage, Erdwärmeheizung, Luftheizung mit Wärmerückgewinnung: 0,35 €/m²  
 Aufzug (Zuschlag nur dann, wenn Aufzug nach §39 BauO NRW nicht erforderlich): 0,50 €/m²

Schutzgebühr: 3,50 € per Download ([www.rheinische-immobilienboerse.de](http://www.rheinische-immobilienboerse.de)) oder bei Abholung.  
 Nachdruck und/oder Wiedergabe im Internet und anderen Kommunikationsmitteln nur mit vorheriger Zustimmung.

## Anhang B : Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerberäume im Oberbergischen Kreis (Auszug)<sup>1</sup>

Herausgeber:

Rheinische Immobilienbörse e.V.

Industrie- und Handelskammer zu Köln

Unter Sachsenhausen 10-26

50667 Köln

[www.rheinische-immobilienboerse.de](http://www.rheinische-immobilienboerse.de)

Tel.: 02 21/ 16 40- 413

Fax: 02 21/ 16 40- 359

E-Mail: ursula.zimmermann@koeln.ihk.de

**Schutzgebühr: EUR 10,00**

### Erläuterungen

Die ausgewiesenen Werte geben die Bandbreite der Mieten an den jeweiligen Standorten wieder. Zur Ermittlung der Werte wurden zum einen tatsächlich abgefragte Mietpreise, zum anderen Kriterien wie Passantenfrequenzen, Branchenbesatz und die Geschlossenheit der Schaufensterfront herangezogen. Bei den abgefragten Werten handelt es sich sowohl um Neuvermietungen als auch um aktuelle Bestandsmieten pro Monat ohne Betriebskosten und Mehrwertsteuer. Die Spannen ergeben sich aus der unterschiedlichen Lage und der unterschiedlichen Qualität der Objekte.

Die verwendeten Lagebegriffe beziehen sich auf die Geschäftslage, wenn extra ausgewiesen in Haupt- und Nebenzentren des jeweiligen Ortes. Sie dienen als Orientierungshilfe bei der Vereinbarung ortsüblicher Mieten. Sie können im Einzelfall über- oder unterschritten werden.

Bei den Ladenlokalen ist eine Größe bis ca. 100 qm zugrunde gelegt. Das Ladenlokal ist normal geschnitten, hat eine angemessene Schaufensterfront und liegt im Erdgeschoß.

Bei den Büroflächen handelt es sich um abgeschlossene Flächen einschließlich der üblichen Nebenflächen (Flur, Teeküchen) und eventuell anteilig umgelegter Allgemeinflächen, z. B. Foyer.

---

<sup>1</sup> (Stand: April 2012)

## Oberbergischer Kreis

### Oberbergischer Kreis/ Stadt Bergneustadt

	<u>EUR/m²</u>
<u>Ladenlokale</u>	4,00 - 10,00
<u>Büroräume</u>	5,00 - 8,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 3,50

### Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Engelskirchen

	<u>EUR /m²</u>
<u>Ladenlokale</u>	4,00 - 10,00
<u>Büroräume</u>	5,00 - 8,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 3,50

### Oberbergischer Kreis/ Stadt Gummersbach

	<u>EUR /m²</u>
<u>Ladenlokale</u>	6,00 - 30,00
<u>Büroräume</u>	5,00 - 8,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 4,00

### Oberbergischer Kreis/ Stadt Hückeswagen

	<u>EUR /m²</u>
<u>Ladenlokale</u>	4,00 - 10,00
<u>Büroräume</u>	5,00 - 8,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 3,50

### Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Lindlar

	<u>EUR /m²</u>
<u>Ladenlokale</u>	4,00 - 10,00
<u>Büroräume</u>	5,00 - 8,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 3,00

### Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Marienheide

	<u>EUR /m²</u>
<u>Ladenlokale</u>	4,00 - 10,00
<u>Büroräume</u>	5,00 - 8,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 3,50

### Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Morsbach

	<u>EUR /m²</u>
<u>Ladenlokale</u>	4,00 - 8,00
<u>Büroräume</u>	5,00 - 8,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 3,50

### Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Nümbrecht

	<u>EUR /m²</u>
<u>Ladenlokale</u>	4,00 - 10,00
<u>Büroräume</u>	5,00 - 8,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 4,00

**Oberbergischer Kreis/  
Stadt Radevormwald**

	<u>EUR /m²</u>
<u>Ladenlokale</u>	4,00 - 10,00
<u>Büroräume</u>	5,00 - 8,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 4,00

**Oberbergischer Kreis/  
Gemeinde Reichshof**

	<u>EUR /m²</u>
<u>Ladenlokale</u>	4,00 - 9,00
<u>Büroräume</u>	5,00 - 8,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 3,00

**Oberbergischer Kreis/  
Stadt Waldbröl**

	<u>EUR /m²</u>
<u>Ladenlokale</u>	4,00 - 10,00
<u>Büroräume</u>	5,00 - 8,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 3,00

**Oberbergischer Kreis/  
Stadt Wiehl**

	<u>EUR /m²</u>
<u>Ladenlokale</u>	4,00 - 12,00
<u>Büroräume</u>	5,00 - 8,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 3,00

**Oberbergischer Kreis/  
Stadt Wipperfürth**

	<u>EUR /m²</u>
<u>Ladenlokale</u>	4,00 - 12,00
<u>Büroräume</u>	5,00 - 8,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 3,00

**Oberbergischer Kreis  
Stellplätze PKW**

15,00 – 35,00

\* Bei speziellen Lager- und Produktionsflächen können die Mietwerte teilweise erheblich von den angegebenen Werten abweichen. In der Regel beginnt der Preis am Oberwert der jeweils angegebenen Spanne.

**Anhang C : Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 2013**

Vorsitzender:

G ü l i c h e r, Volker

stellvertr. Vorsitzender:

H e e d t, Arno

stellvertr. Vorsitzender und gleichzeitig ehrenamtlicher Gutachter:

S c h i l l i n g, Dietmar

ehrenamtliche Gutachter:

D r e s b a c h, Dieter

E i c k e r, Dirk

F u c h s, Joachim

H u l a n d, Karlfried

I r l e, Burkhard

K a l k k u h l, Walter

K ü h b a c h, Theo

M ö l l e r, Sven

R ö t t g e r, Thomas

S c h n e i d e r, Friedhelm

S i m i c i c, Dennis

S t u m m, Elke

ehrenamtliche Gutachter der Finanzämter:

D a h l h o f f, Ingeborg

G e l h a u s e n, Reinhard

K a f i l l e, Norbert

S c h i l d e r, Bernhard



**Anhang D : Stichwortverzeichnis**

A		Mietspiegel	129
		Milchwirtschaft	52
Abbauflächen	58	P	
Alter der Käufer	20		
Altersabhängigkeit des Aufwuchses	51	Pendler	123, 124
Altersdurchschnitt	119, 120	Preisentwicklung,	
Antragsberechtigte	7	individueller Wohnungsbau	48
Arrondierungsflächen	58	R	
Ausgleichsflächen	58		
B		Rohbauland	54
		Rohertragsfaktoren	96
Bauerwartungsland	54	S	
Baulandpreisindex	88		
bebaute Grundstücke	4, 61	Sachwertfaktoren	109
Durchschnittswerte	68	Siedlungsflächen	14
Geld- und Flächenumsatz	62	Siedlungsstruktur	8
Häufigkeitsverteilung	64, 66	Statistische Begriffe	138, 139
Begünstigtes Agrarland	53	T	
Bevölkerungsalter	117, 118		
Bevölkerungsdichte	121, 122	Tabelle	
Bevölkerungsentwicklung	114, 115, 116	Alter der Käufer	20
Bodenpreisindex	88	Anzahl Kaufverträge	15
Bodenrichtwerte		Baulandpreisindex	88
allgemein	7	Durchschnittswerte-Einzelhäuser	69
Auskünfte	81	Eigentumswohnungsindex	89
Baureifes Land	81, 82, 83	Entwicklung der Marktanpassung	107, 109
Grundstück	81	Flächenumsatz	14
Karte	81	forstwirtschaftl. Preisentwicklung	50
Sitzung	81	Geldumsatz	12
Bodenwerte,		Index Land-/Fortwirtschaft	87
forstwirtschaftliche Flächen	49	Käuferschichten	18
gewerbliche Bauflächen	48	Käuferströme	19
landwirtschaftliche Flächen	52	landwirtschaftl. Preisentwicklung	53
D		Liegenschaftszinssätze	97, 98
Demografische Entwicklung	114	Rohertragsfaktoren	96
E		Sachwertfaktoren	110
		Teileigentumspreise	79
Eigentumswohnungen	4, 73	Transaktionen	17
Erbbaugrundstücke	49	Übersicht Bodenrichtwerte	84
Erbbaurecht	15	Umrechnungsfaktoren-Bodenwerte	91
F		Umrechnungskoeffizienten	90
		Umsatz im Teilmarkt bebaute Grundstücke	61
Fischteiche	54	Wohnungseigentumspreise	76, 78
Flächen für Entsorgung	58	Zwangsversteigerungen	20
Flächen für Versorgung	58	Teileigentum	79
Flächenumsatz	11	Garagen	79
Forstwirtschaftliche Flächen	49	Stellplätze	79
Freiraumflächen	14	Teilmärkte	15
G		U	
		Übersicht über die Bodenrichtwerte	84, 86
Gebietstypische Werte	84	Umrechnungskoeffizienten	90
Geldumsatz	11	unselbstständige Grundstücksteilflächen	58
Grundstücksverkehr	4	V	
Gutachterausschuss			
Mitglieder	135	Vergleichswertfaktoren bebauter Grundstücke	92
Zusammensetzung	7	Verkehrswert	7
H		Vertragsabschlüsse-Anzahl	11
Haushalte	129	W	
I			
Immobilienmarktentwicklung	107	Wanderungen	127, 128
K		nach Alter	125, 126
		Wertbestimmende Merkmale für	
Käuferschichten	18	Bauland	81
Kaufpreiskarte	10	forstwirtschaftliche Flächen	49
Kaufpreissammlung	7, 10	landwirtschaftliche Flächen	52
Kaufverträge	10	Wesentliche Aussagen des Marktberichtes	4
L		Wohnungseigentum	73
		Wohnungsmarktbericht - Auswahl	114
Liegenschaftszinssatz	96	Z	
M			
Marktanpassungskorrekturen	99	Zinsentwicklung	112
Marktübersicht der Städte und Gemeinden	22	Zu- und Abwanderung	125
Marktübersicht des Kreises	11	Zusammenarbeit mit	
Mieten	133, 134	Amtsgericht	10
		Finanzamt	81
		Notar	10
		Zwangsversteigerungen	20

## Anhang E : Statistische Begriffe

**Ausreißer:** Als Ausreißer werden solche Werte einer Menge von Daten bezeichnet, die betragsmäßig so hoch oder so niedrig liegen, dass sie als nicht zur Menge dieser Werte gehörig erscheinen. (Im vorliegenden Marktbericht: Kleiner oder größer des 2,5-fachen der Standardabweichung.)

**Korrelation:** Korrelation ist der allgemeine Begriff über den Grad des Zusammenhangs zwischen zwei oder mehreren Größen, z.B. Körpergröße und Gewicht, verkaufte Stückzahlen und Umsatz.

Eines der bekanntesten klassischen Korrelationsmaße dürfte die Bravais-Pearson-Korrelation sein.

Sie gibt den Zusammenhang zwischen zwei metrisch bestimmten Größen wieder.

Normierte Korrelationskoeffizienten liegen i.d.R. betragsmäßig zwischen -1 und 1, wobei -1 eine 100-prozentig entgegengesetzte Beziehung darstellt und 1 eine 100-prozentig gleichgewichtete Beziehung; 0 bedeutet hingegen, dass kein Zusammenhang zwischen zwei Größen besteht.

**Varianzanalyse:** Bei der Varianzanalyse handelt es sich um ein multivariates Analyseverfahren zur Aufdeckung von Mittelwertsunterschieden.

Die Varianzanalyse untersucht die Wirkung einer oder mehrerer unabhängiger Variablen, der sogenannten Faktoren, auf eine oder mehrere abhängige Variablen. Abhängige Variablen müssen dabei intervallskaliert sein, für die Faktoren ist das nominale Skalenniveau ausreichend. Sie testet für Fälle mit mehr als zwei Gruppen (bei zwei Gruppen lässt sich vereinfachend auch ein T-Test durchführen), inwiefern signifikante Mittelwertunterschiede vorliegen. Der Varianzanalyse liegen daher die folgenden Hypothesen zugrunde:

- Nullhypothese  $H_0$ : Alle „wahren“ Mittelwerte der Grundgesamtheit sind gleich
- Alternativhypothese  $H_a$ : Mindestens zwei „wahre“ Mittelwerte unterscheiden sich

Die Varianzanalyse ist das bedeutendste Verfahren für die Auswertung von Experimenten, wobei das Wirkungsmodell (welche Variablen sind abhängig, welche unabhängig?) im Voraus bekannt sein muss – was bei Experimenten ja in der Regel auch der Fall ist.

**Median:** Der Median ist die Zahl, die in der Mitte einer Zahlenreihe liegt. Das heißt, die eine Hälfte der Zahlen hat Werte, die kleiner sind als der Median, und die andere Hälfte hat Werte, die größer sind als der Median. (Bsp.: 1; 3; 5; 9; 11; 23; 100; Median = 9)

**Mittelwert:** Der Mittelwert ist die Summe aller Beobachtungswerte dividiert durch die Anzahl der Beobachtungswerte. (Bsp.: 1; 3; 5; 9; 11; 23; 100; Mittelwert = 21,7)

**Regression:** Hierbei wird durch eine Reihe von Beobachtungen eine Gerade nach der Methode der kleinsten Quadrate geführt. Regressionen dienen dazu, den Zusammenhang zwischen einer abhängigen Variablen und den Werten mindestens einer unabhängigen Variablen darzustellen. So beeinflussen beispielsweise mehrere Faktoren, wie Alter, Größe und Gewicht, die Leistungsfähigkeit eines Athleten oder einer Athletin. Auf der Grundlage einer Reihe von Leistungsdaten können Sie in der Leistungsmessung jedem dieser drei Faktoren Anteile zuweisen und die Ergebnisse dazu verwenden, die Leistung eines neuen Athleten oder einer neuen Athletin, die noch nicht getestet wurde, vorauszusagen.

**Standardabweichung:** Die Standardabweichung ist ein Maß dafür, wie weit die jeweiligen Werte um den Mittelwert (Durchschnitt) streuen.

**Vertrauensbereich (Konfidenzintervall):** Das Konfidenzintervall (auch Vertrauensbereich, Vertrauensintervall oder Mutungsintervall genannt) ist ein Begriff aus der mathematischen Statistik. Er sagt etwas über die Präzision der Lageschätzung eines Parameters (zum Beispiel eines Mittelwertes) aus. (Quelle: [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de)) Das Vertrauensintervall schließt einen Bereich um den geschätzten Wert des Parameters ein, der – vereinfacht gesprochen – mit einer zuvor festgelegten Wahrscheinlichkeit (dem Konfidenzniveau) die wahre Lage des Parameters trifft. Ein Vorteil des Konfidenzintervalls gegenüber der Punktschätzung eines Parameters ist, dass man an ihm direkt die Signifikanz ablesen kann. Ein für ein vorgegebenes Konfidenzniveau breites Vertrauensintervall weist auf einen zu geringen Stichprobenumfang oder eine starke Variabilität in der Realität hin.

## Anhang F : Fragebogen

### Fragebogen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Sie haben den **Grundstücksmarktbericht** des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis bezogen.

Um auch zukünftig ggf. Ihre Interessen berücksichtigen zu können, sind wir auf Ihre Mithilfe angewiesen. Deshalb möchten wir Sie bitten, nachstehende Fragen getrennt nach Inhalt und Gestaltung/Lesbarkeit nach dem Schulnotenprinzip (1 = sehr gut bis 5 = mangelhaft) zu bewerten:

	Inhalt					Gestaltung/Lesbarkeit					Das Kapitel interessiert mich.	
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	ja	nein
Kap. 1 - Wesentliche Aussagen des Marktberichtes												
Kap. 2 u. 3 - Zielsetzungen / Der Gutachterausschuss												
Kap. 4 - Grundstücksmarkt im Jahr												
Kap. 5 - Unbebaute Grundstücke												
Kap. 6 - Bebaute Grundstücke												
Kap. 7 - Wohnungs- und Teileigentum												
Kap. 8 - Bodenrichtwerte												
Kap. 9 - Erforderliche Daten der Wertermittlung												
Kap. 10 - Strukturdaten												
Kap. 11 - Auszug aus Wohnungsmarktbericht												
Kap. 12 - Mietspiegel												
Gesamtwertung des Marktberichtes												

Weitere Anregungen .....

.....

.....

.....

Ich bin (Wir sind):

- Immobilienmakler ☐ ja
- Mitarbeiter einer Bank / Sparkasse / Versicherung ☐ ja
- Mitarbeiter einer gewerblichen Liegenschafts- / Grundstücksverwaltung ☐ ja
- Mitarbeiter einer Stadt/Gemeinde/Körperschaft des öffentl. Rechts ☐ ja
- Privatperson ☐ ja
- Sachverständiger für Grundstücksbewertung ☐ ja
- Sonstige ..... ☐ ja

An den  
**Gutachterausschuss für Grundstückswerte**  
**im Oberbergischen Kreis**  
**Moltkestr. 42**  
**51643 Gummersbach**

Oder per E-Mail an [gutachterausschuss@obk.de](mailto:gutachterausschuss@obk.de) oder per Fax. 02261-889726228