



Grundstücksmarktbericht **2017** für den Oberbergischen Kreis

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2017 FÜR DEN OBERBERGISCHEN KREIS

Es wurde überwiegend Datenmaterial aus dem Jahr 2016 ausgewertet.

Beschlossen am 31.05.2017 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.gars.nrw.de/ga-oberbergischer-kreis>
www.gutachterausschuss.nrw.de
www.rio.obk.de → **Richtwertauskünfte online**
www.boris.nrw.de → **Richtwertauskünfte online**

Bildnachweis: Oberbergischer Kreis

Hinweis: Bei einigen Texten wurde aus Gründen der Lesbarkeit auf eine geschlechtsneutrale Formulierung verzichtet. Es sind jedoch immer beide Geschlechter im Sinne der Gleichbehandlung angesprochen.

Rechte und Hinweise: Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.
Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 2017 und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.
Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel: © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 2017, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), <https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

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 2016 _____	10
4.1 Die Kaufpreissammlung _____	10
4.2 Geld- und Flächenumsatz _____	11
4.3 Freiraum- und Siedlungsflächen _____	14
4.4 Teilmärkte im Oberbergischen Kreis _____	15
4.5 Käuferstrukturen _____	18
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 _____	49
5.4 Erbbaugrundstücke _____	49
5.5 Forstwirtschaftliche Flächen _____	49
5.6 Landwirtschaftliche Flächen _____	51
5.7 Höherwertige land- und forstwirtschaftliche Flächen _____	53
5.8 Bauerwartungsland und Rohbauland für Wohnbauflächen _____	54
5.8.1 Bauerwartungsland für Wohnbauflächen _____	55
5.8.2 Rohbauland für Wohnbauflächen _____	56
5.9 Bauerwartungsland und Rohbauland für Gewerbebauflächen _____	57
5.10 Sonstige unbebaute Grundstücke _____	57
5.10.1 Ausgleichsflächen _____	57
5.10.2 Abbauland _____	58

5.10.3 Ver- und Entsorgungsflächen	58
5.10.4 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
6.3.1 Einzelhäuser	68
6.3.2 Doppelhäuser und Reihenendhäuser	70
6.3.3 Reihenhäuser	71
6.3.4 Landwirtschaftliche Betriebe und Resthöfe	72
7. Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt	73
7.1 Geld- und Flächenumsatz von Wohnungseigentum	73
7.2 Durchschnittswerte für Wohnungseigentum	73
7.2.1 Erstverkaufte Eigentumswohnungen (Neubau)	74
7.2.2 Wiederververkaufte Eigentumswohnungen	76
7.2.3 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäuser	77
7.2.4 Eigentumswohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäusern	81
7.2.5 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in Zwei- oder Dreifamilienhäusern	82
7.3 Teileigentum (nur Stellplätze)	83
8. Bodenrichtwerte	85
8.1 Gesetzlicher Auftrag	85
8.2 Bodenrichtwertzonen im nicht überplanten Außenbereich	86
8.3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	88
8.4 Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte	88
8.5 Übersicht über Bodenrichtwerte individueller Wohnungsbau und Gewerbe	90
9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung	91
9.1 Indexreihen für land- und forstwirtschaftliche Flächen	91
9.2 Bodenpreisindexreihen	92
9.3 Indexreihen für Eigentumswohnungen	93
9.4 Umrechnungskoeffizienten	94
9.5 Vergleichswertfaktoren für bebaute Grundstücke	96
9.6 Rohertragsfaktoren	100
9.7 Liegenschaftszinssätze	101
9.8 Marktanpassungskorrekturen	103
9.9 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung	107
10. Strukturdaten und wichtige Adressen	108
11. Auszug aus dem Wohnungsmarktbericht 2016	109
11.1 Bevölkerungsentwicklung	109
11.2 Pendler	118
11.3 Zu- und Abwanderung	120
11.4 Haushalte	124
12. Mietspiegel	124
Anhang A : Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen	125
Anhang B : Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerberäume (Auszug) ¹	127
Anhang C : Mitglieder des Gutachterausschusses	130
Anhang D : Stichwortverzeichnis	131
Anhang E : Statistische Begriffe	132
Anhang F : Fragebogen	133



1. Wesentliche Aussagen des Marktberichtes

Folgende besondere Entwicklungen prägten in 2016 den Grundstücksmarkt:

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2016 wurden im Oberbergischen Kreis insgesamt 3630 Kauffälle ausgewertet. Damit wurden rd. 11 % mehr Kaufverträge bearbeitet als 2015. Der Gesamtgeldumsatz lag mit 487 Mio. € rd. 29 % über dem des Vorjahres. Mit 1255 Hektar lag der Gesamtflächenumsatz rd. 8 % über dem des Vorjahres.

Die Fallzahlen von abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren fielen gegenüber dem Jahr 2015 um rd. 3 % auf 97. Damit liegen sie unter dem 5-jährigen Mittelwert (111).

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken ist in 2016 um 11 % auf 574 Kauffälle gestiegen. Die Preise für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues sowie für Gewerbe blieben gegenüber 2015 im Wesentlichen unverändert. Der durchschnittliche Baulandpreis für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues betrug rd. 93,10 €/m².

Die Durchschnittswerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit Aufwuchs stiegen gegenüber 2015 wieder an (Mischwald +9 %, Nadelwald +19 %, Laubwald +4 %). Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Aufwuchs beträgt weiterhin 0,40 €/m². Bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen konnte ein deutlicher Preisanstieg auf 1,35 €/m² verzeichnet werden.

Bebaute Grundstücke

In 2016 wurden rd. 8 % mehr bebaute Grundstücke veräußert als in 2015. Die 1623 Kauffälle erbrachten einen Geldumsatz von rd. 346 Mio. Euro. Dies ist ein Plus von ca. 26 %. Der Durchschnittspreis freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser lag mit 170.400 € leicht über dem Vorjahresniveau.

Bei Doppelhäusern mit Grundstücksgrößen zwischen 250 und 500 m² lag der Durchschnittspreis mit rd. 140.800 € rd. 3 % unter dem Niveau von 2015.

Die Preise von Reihenmittelhäusern lagen mit durchschnittlich 188.200 € über dem Vorjahresniveau. Hier ist jedoch anzumerken, dass wie in den Vorjahren nur sehr wenige (7) Verkäufe ausgewertet werden konnten.

Wohnungseigentum

Mit insgesamt 710 Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum ist dieser Teilmarkt gegenüber 2015 um rd. 18 % gestiegen. Der Geldumsatz lag mit rd. 79 Mio. € rd. 39 % über dem des Vorjahres. Neubaueigentumswohnungen (Erstverkauf) lagen mit durchschnittlich 2.635 €/m²-Wohnfläche erheblich über dem Niveau von 2015 (2.255 €/m²). Das Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen mit einem Alter zwischen 2 und 15 Jahren stieg gegenüber dem Vorjahr um 6 %, die Preise für Wohnungen zwischen 16 und 30 Jahren sind um rd. 10 % und die älteren Wohnungen (älter als 30 Jahre) sind im Mittel um 12% gestiegen.

Immobilien-Barometer

Entwicklung gegenüber dem Vorjahr

steigend  leicht steigend  stagnierend  leicht fallend  fallend 

	Preise	Anzahl
Unbebaute Grundstücke		
Baugrundstücke individueller Wohnungsbau		
Gewerbebauland		
Landwirtschaftliche Grundstücke		
Forstwirtschaftliche Grundstücke		
Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubau)		
freistehende		
Doppel- und Reihenendhäuser (Grundstück: 250 - 500 m ²)		
Reihenmittelhäuser		
Wohnungseigentum		
Wiederverkaufte ETW Baujahr vor 1970		
Wiederverkaufte ETW Baujahr 1970 - 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, der Finanzverwaltung 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.boris.nrw.de oder 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). Ab 2012 werden Grundlagenarbeiten für die Erstellung eines kreisweiten Mietspiegels für frei finanzierten Wohnraum geleistet.

3.5 Zuständigkeitsbereich

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

Mit einer Fläche von 919 km² und ca. 273 000 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 5000 Bodenrichtwertzonen des Kreises und in der Struktur des Grundstücksmarktes wider (vergleiche auch Ausführungen auf Seite 85 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 und Marienheide bis nach Meinerzhagen (Märkischer Kreis). 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. 273 000 Einwohnern.

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

3.6 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Aufgaben

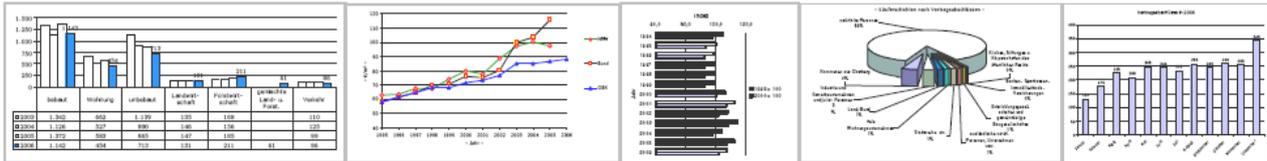
Zur Vorbereitung und Durchführung der Pflichtaufgaben (vgl. 3.4) bedient sich der Gutachterausschuss seiner Geschäftsstelle, die bei der Gebietskörperschaft eingerichtet ist und fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

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 2016 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 2016

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. 3410 Kaufverträge und ca. 124 Zuschlagsbeschlüsse über Zwangsversteigerungen in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Die Kaufpreissammlung besteht aus zwei Teilen:

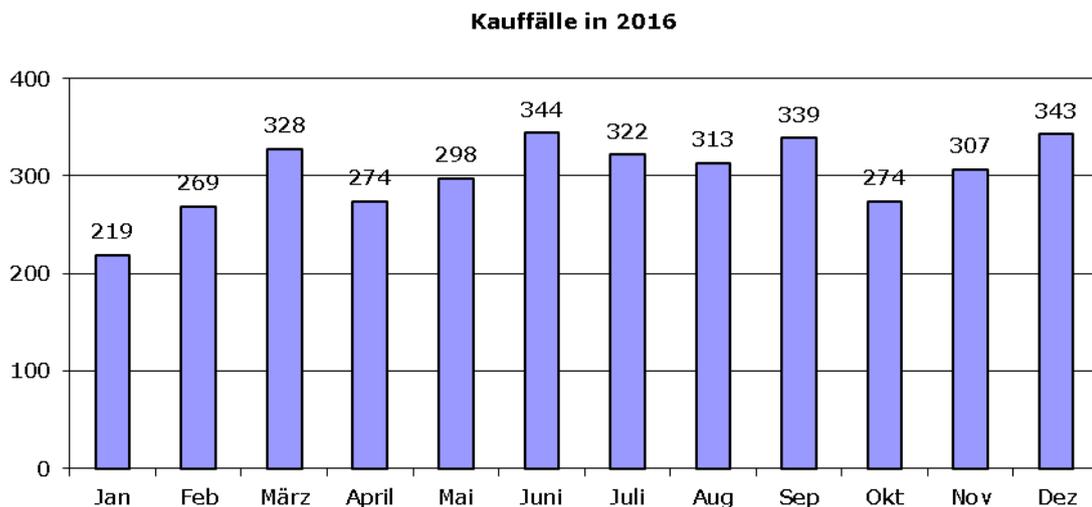
- Der beschreibende Nachweis enthält die Kaufpreise und ergänzende Daten zum Kauffall (Rechtsgang, Kaufobjekt ...). Bis 1987 wurde dieser Nachweis in Karteiform (Lochrandkarte) geführt. 1988 erfolgte die Umstellung auf eine automatisierte Kaufpreissammlung, eingebunden in die Großrechenanlage der Gemeinsamen 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.

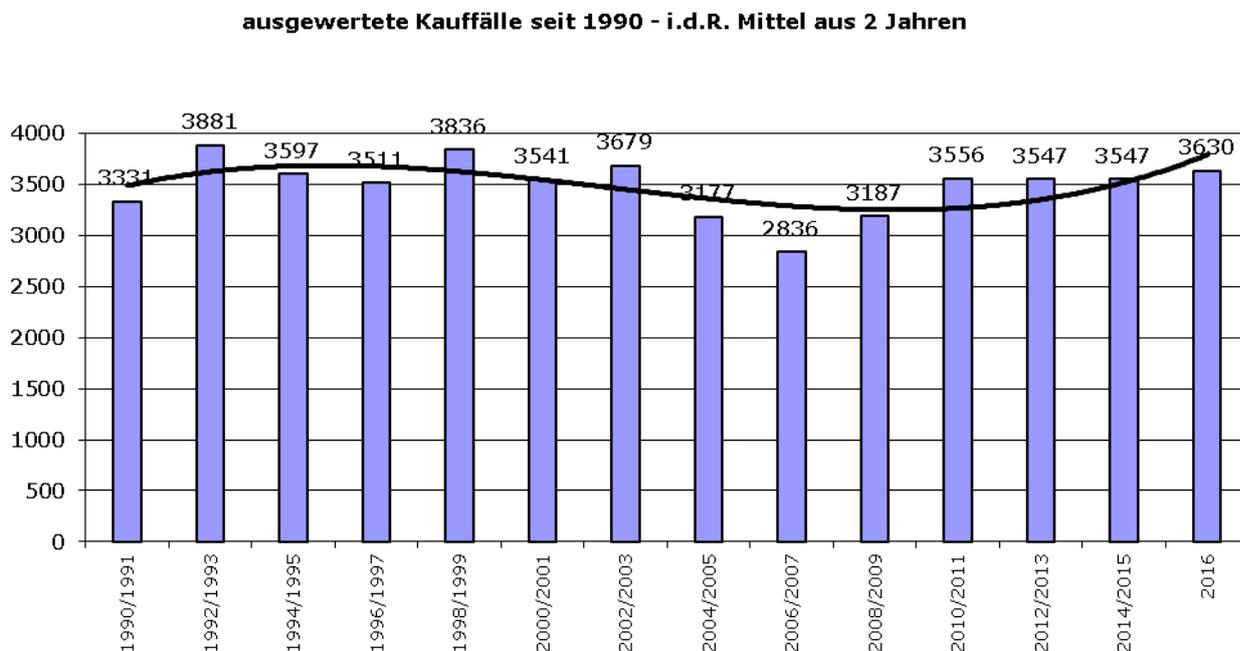
Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge werden alljährlich die Bodenrichtwerte und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ermittelt. Zusätzlich greifen der Gutachterausschuss, Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige sowie die für die Gerichte tätigen Sachverständigen 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 2016 wurden für den Bereich des Oberbergischen Kreises insgesamt 3371 Kaufverträge abgeschlossen. Darin enthalten sind auch die Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte über die Zwangsversteigerung von Immobilien. Durch Mehrfachauswertungen konnten insgesamt 3630 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 2016.

Neben den beiden Kriterien „Geld- und Flächenumsatz“ werden die Einwohnerzahlen sowie die Gesamtflächen der einzelnen Städte und Gemeinden gegenübergestellt.

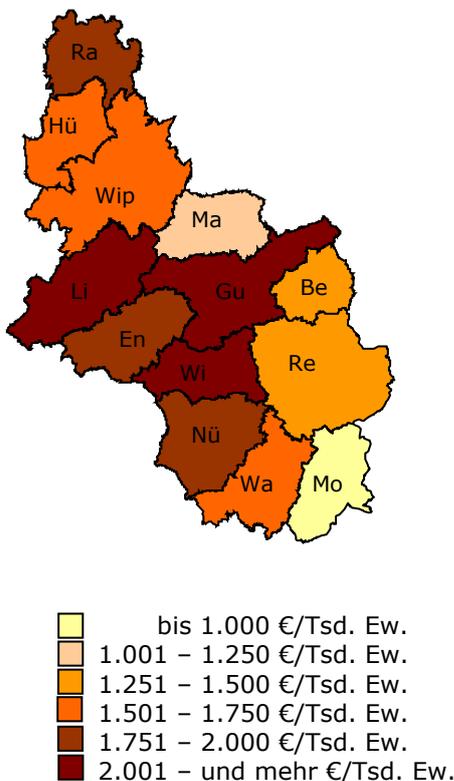
Folgende Tabelle stellt gemeindeweise das Verhältnis „Gesamtgeldumsatz 2016 pro Einwohnerzahl“ dar (Einwohnerzahl = Fortschreibung der Zensuszahlen 2011).

Tabelle: Geldumsatz gegliedert nach Gesamtgeldumsatz pro Einwohnerzahl

Stadt / Gemeinde	Einwohnerzahl ¹⁾ (Stand 31.12.2015)	Gesamtgeldumsatz 2016 [Mio. €]	Gesamtgeldumsatz /Einwohnerzahl	Gesamtgeldumsatz /Einwohnerzahl Mittelwert aus 2012-2016
Wiehl	25 274	54,98	2.175 €	1.746 €
Gummersbach	50 412	109,21	2.166 €	1.593 €
Lindlar	21 382	45,01	2.105 €	1.697 €
Nümbrecht	17 002	33,92	1.995 €	1.643 €
Radevormwald	22 386	42,63	1.904 €	1.818 €
Engelskirchen	19 307	36,52	1.891 €	1.555 €
Waldbröl	19 194	33,03	1.721 €	1.411 €
Hückeswagen	15 275	23,97	1.569 €	1.543 €
Wipperfürth	21 481	32,25	1.501 €	1.391 €
Reichshof	18 837	24,86	1.320 €	1.297 €
Bergneustadt	18 940	24,00	1.267 €	1.176 €
Marienheide	13 560	16,80	1.239 €	1.273 €
Morsbach	10 402	9,59	922 €	1.004 €
Oberbergischer Kreis	273 452	486,77	1.780 €	1.515 €

1) Quelle: IT.NRW

Nachfolgende Grafik zeigt den Gesamtgeldumsatz (2016) pro 1 000 Einwohner:



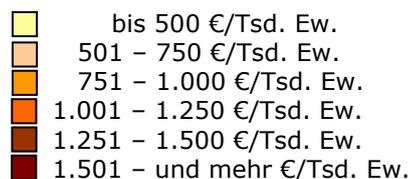
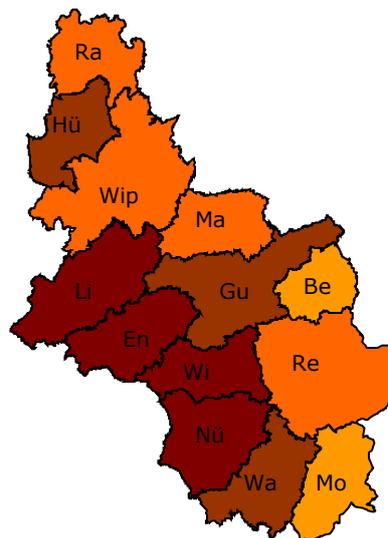
Im Oberbergischen Kreis treten natürliche Personen i.d.R. zu rd. 89 % als Käufer auf (vergl. auch Kap. 4.5). Betrachtet man lediglich den Geldumsatz, der durch diese Käuferschicht erzielt wurde und stellt diesen ins Verhältnis zu den Einwohnerzahlen der jeweiligen Gemeinden, ergibt sich nachfolgende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

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

Stadt / Gemeinde	Einwohnerzahl ¹⁾ (Stand 31.12.2015)	Geldumsatz 2016 - Erwerber natürliche Personen [Mio. €]	Geldumsatz 2016 - Erwerber nat. Personen/ Einwohnerzahl	Geldumsatz 2015 - Erwerber nat. Personen/ Einwohnerzahl
Nümbrecht	17 002	29, 07	1.710 €	1.364 €
Lindlar	21 382	35, 50	1.660 €	1.161 €
Wiehl	25 274	38, 52	1.524 €	1.285 €
Engelskirchen	19 307	29, 19	1.512 €	1.168 €
Gummersbach	50 412	69, 58	1.380 €	1.144 €
Hückeswagen	15 275	20, 93	1.370 €	1.203 €
Waldbrol	19 194	25, 07	1.306 €	913 €
Radevormwald	22 386	27, 12	1.211 €	1.222 €
Wipperfürth	21 481	25, 49	1.187 €	919 €
Reichshof	18 837	22, 24	1.181 €	1.125 €
Marieneide	13 560	13, 76	1.015 €	978 €
Bergneustadt	18 940	18, 16	959 €	805 €
Morsbach	10 402	8, 87	852 €	822 €
Oberbergischer Kreis	273 452	363,51	1.329 €	1.104 €

¹⁾ Quelle: IT.NRW

Nachfolgende Grafik zeigt den Geldumsatz (2016) pro 1000 Einwohner der natürlichen Personen (Erwerber):



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

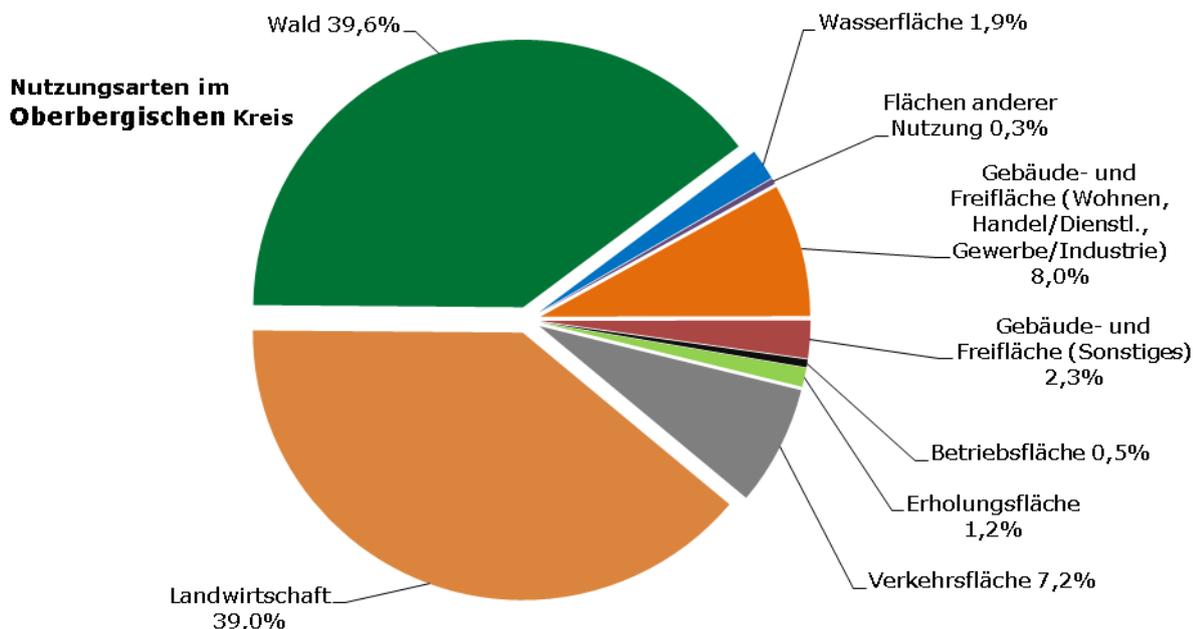
Tabellen: Flächenumsatz gegliedert nach Flächenumsatz / Gesamtfläche

Stadt / Gemeinde	Flächenumsatz [ha]	Gesamtfläche ¹⁾ [ha]	Flächenumsatz / Gesamtfläche
Wiehl	120,20	5 326,1	2,26%
Nümbrecht	159,90	7 178,2	2,23%
Hückeswagen	86,20	5 052,5	1,71%
Lindlar	140,10	8 587,7	1,63%
Waldbrol	94,40	6 332,2	1,49%
Radevormwald	78,90	5 386,3	1,46%
Gummersbach	130,40	9 541,5	1,37%
Marienheide	71,90	5 496,4	1,31%
Bergneustadt	47,00	3 788,5	1,24%
Reichshof	136,70	11 465,6	1,19%
Morsbach	57,60	5 596,2	1,03%
Wipperfürth	95,80	11 829,9	0,81%
Engelskirchen	36,30	6 303,2	0,58%
Oberbergischer Kreis	1255,40	91 884,4	1,37%

¹⁾ Quelle: Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster des Oberbergischen Kreises

4.3 Freiraum- und Siedlungsflächen

Das Verhältnis von Freiraumflächen zu Siedlungsflächen betrug 2016 rd. 80 % : 20 %. Eine weitere Differenzierung ist aus nachstehender Grafik zu ersehen.



Quelle: Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

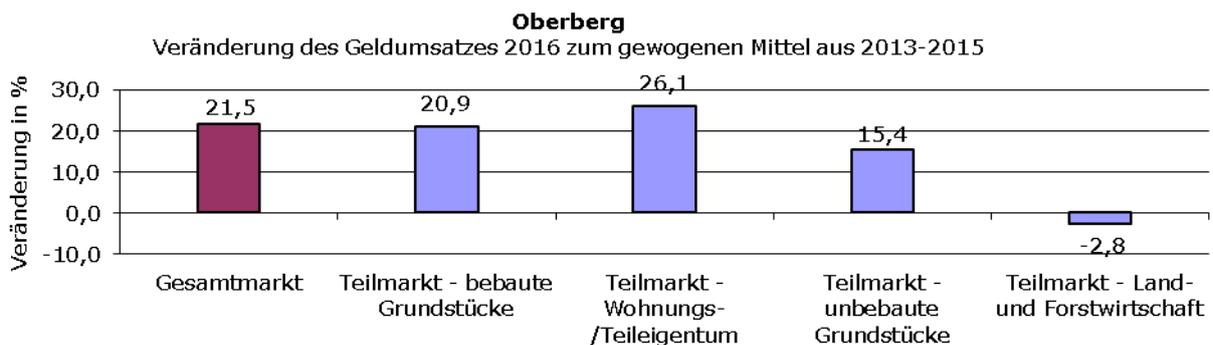
4.4 Teilmärkte im Oberbergischen Kreis

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

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

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

Nachfolgende Grafik stellt die wichtigsten Veränderungen des Oberbergischen Grundstücksmarktes in 2016 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.

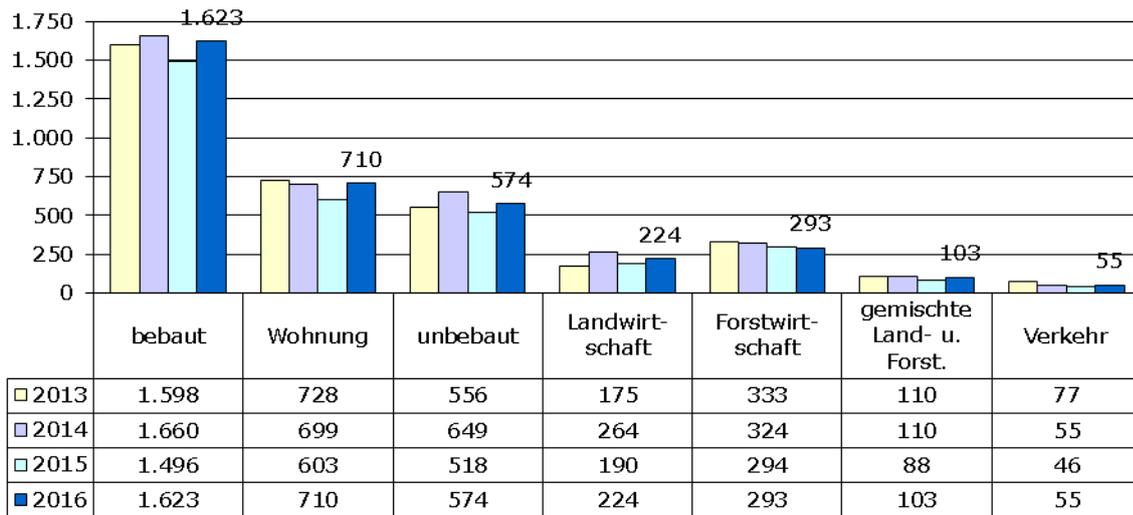


Insgesamt stellt sich der Umsatz wie folgt dar:

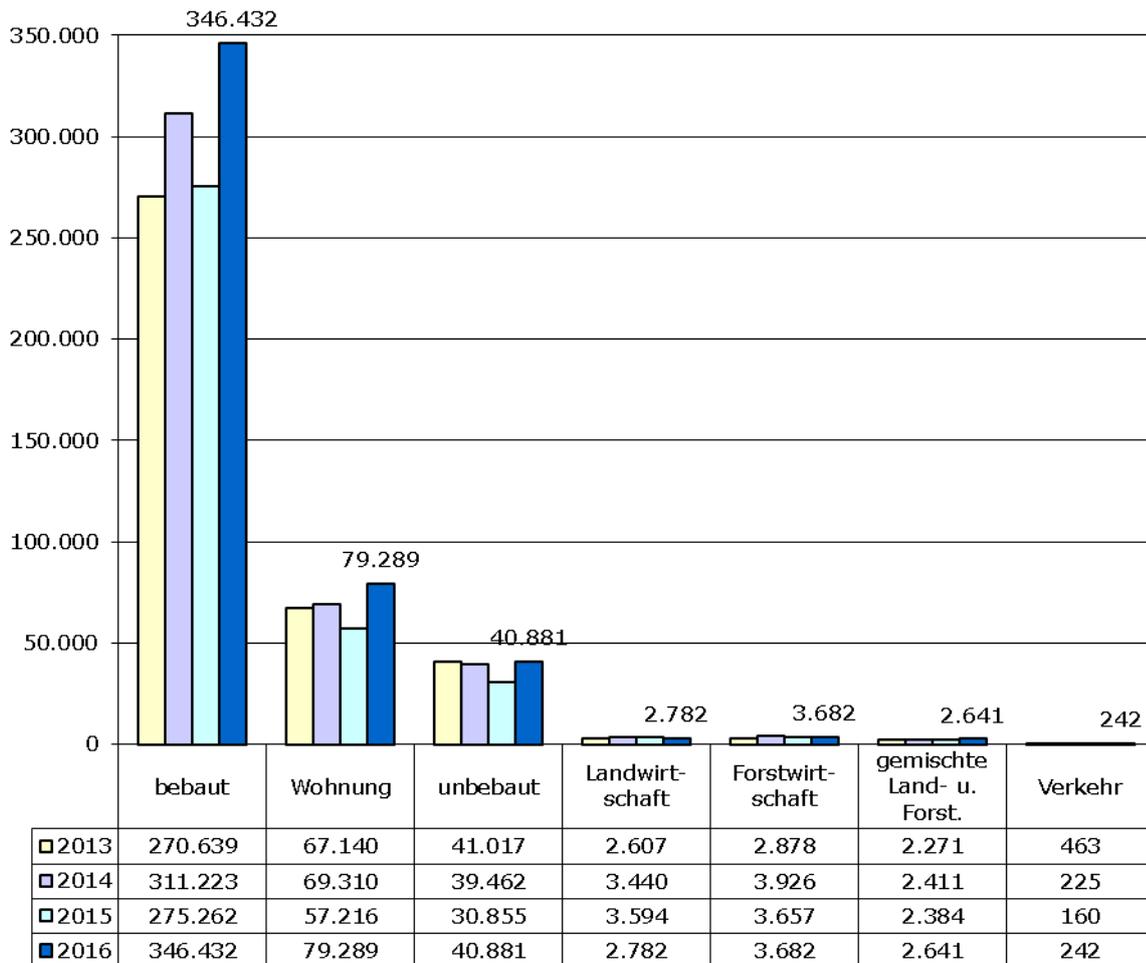
Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2013	3 617	392.210	1 074,2
2014	3 820	437.773	1 230,9
2015	3 274	378.511	1 161,2
2016	3 630	486.767	1 255,4

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 2016 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.

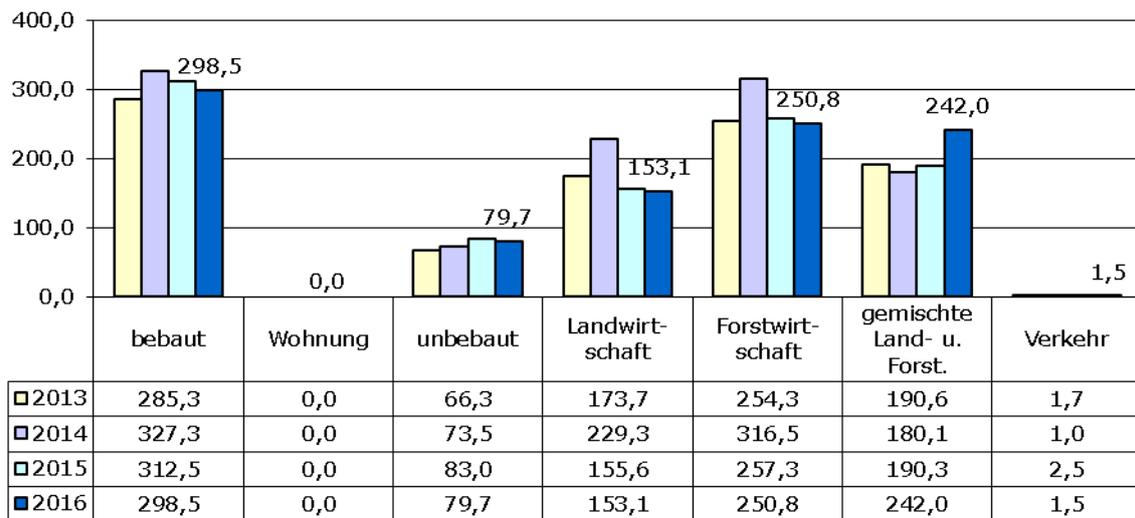
Anzahl der Kaufverträge im Oberbergischen Kreis bezogen auf die Teilmärkte



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

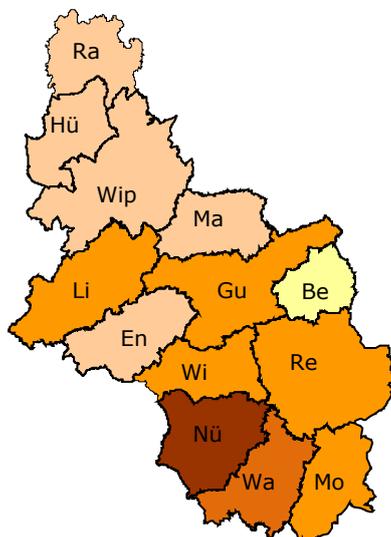


Flächenumsatz [ha] im Oberbergischen Kreis bezogen auf die Teilmärkte



Die Intensität der Transaktionen (Verkäufe) von Immobilien im Oberbergischen Kreis ist sehr unterschiedlich. Sie schwankt von 9,4 Kauffällen pro 1000 Einwohner in Bergneustadt und 10,7 in Radevormwald bis 15,7 bzw. 18,2 Kauffällen pro 1000 Einwohner in Waldbröl bzw. Nümbrecht. Der Durchschnitt auf Kreisebene beträgt 13,3 Kauffälle pro 1000 Einwohner.

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



Stadt / Gemeinde	Transaktionen pro 1 000 EW
Bergneustadt	9,4
Engelskirchen	12,0
Gummersbach	13,7
Hückeswagen	11,5
Lindlar	14,8
Marienheide	10,8
Morsbach	14,5
Nümbrecht	18,2
Radevormwald	10,7
Reichshof	14,7
Waldbröl	15,7
Wiehl	14,4
Wipperfürth	11,5
Oberbergischer Kreis	13,3

- bis 10,0 Kauff./Tsd. Ew.
- 10,1 – 12,5 Kauff./Tsd. Ew.
- 12,6 – 15,0 Kauff./Tsd. Ew.
- 15,1 – 17,5 Kauff./Tsd. Ew.
- ab 17,6 Kauff./Tsd. Ew.

Zum Vergleich:

In Deutschland lag 2014 der Durchschnitt bei 11,1, in NRW bei 10,0 Kauffällen pro 1 000 Einwohner.

(Quelle: Immobilienmarktbericht Deutschland 2015)

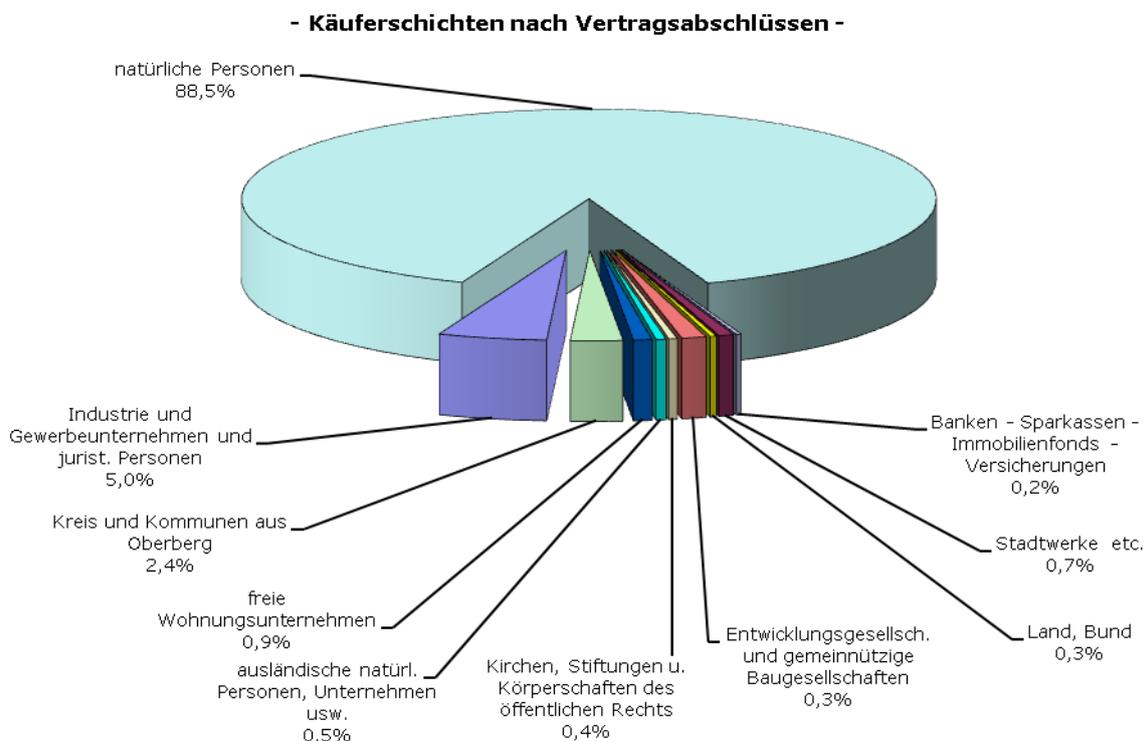
4.5 Käuferstrukturen

4.5.1 Käuferschichten

Die Käuferschichten des Oberbergischen Grundstücksmarktes setzen sich wie nachfolgend aufgeführt zusammen. Mit rd. 89 % liegt der Hauptanteil wie in den Vorjahren bei den natürlichen Personen. Diese Käufergruppe erzielte mit rd. 364 Mio. Euro rd. 75 % des Geldumsatzes. Die Industrie- und Gewerbeunternehmen sind mit rd. 5 % am Grundstücksmarkt beteiligt, erzielten jedoch mit rd. 95 Mio. Euro rd. 20 % des Geldumsatzes.

Tabelle: Käuferschichten

Käuferschichten nach Vertragsabschlüssen	Vertragsabschlüsse in %					Mittel
	2012	2013	2014	2015	2016	2012 - 2016
Banken - Sparkassen - Immobilienfonds - Versicherungen	0,21	0,14	0,05	0,09	0,22	0,14
Land, Bund	0,33	0,58	0,66	0,28	0,28	0,43
Kirchen, Stiftungen u. Körperschaften des öffentlichen Rechts	0,45	0,28	0,37	0,25	0,39	0,35
ausländische natürl. Personen, Unternehmen usw.	0,65	0,72	0,58	0,56	0,47	0,60
Stadtwerke etc.	0,30	0,44	0,26	0,34	0,69	0,41
freie Wohnungsunternehmen	0,92	0,77	0,86	0,96	0,85	0,87
Entwicklungsgesellschaften und gemeinnützige Baugesellschaften	0,36	0,25	0,86	0,93	1,13	0,71
Kreis und Kommunen aus Oberberg	2,11	3,34	3,01	2,27	2,42	2,63
Industrie und Gewerbeunternehmen und jurist. Personen	3,81	3,92	3,85	4,73	5,04	4,27
natürliche Personen	90,86	89,55	89,49	89,58	88,51	89,60

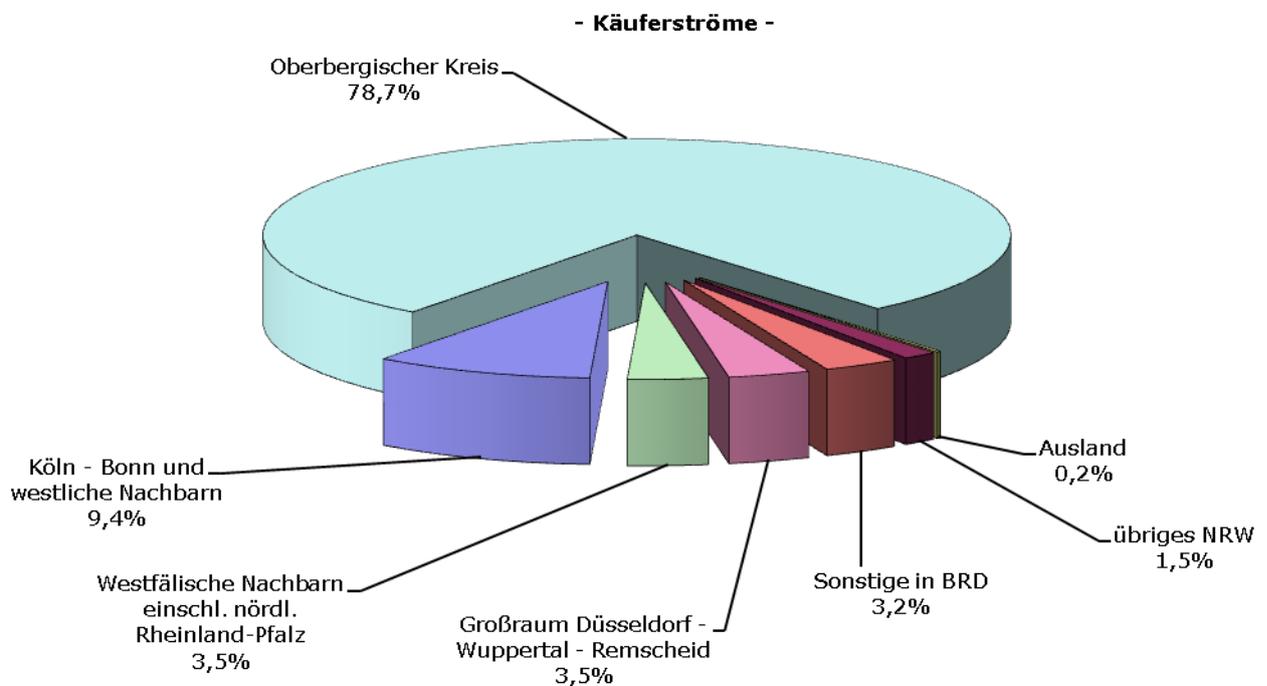


4.5.2 Käuferströme

Wie nachfolgende Tabelle und Grafik zeigen, stammt der überwiegende Teil der Käufer aus dem Oberbergischen Kreis. Die Orientierung zum Großraum Köln spiegelt sich mit 9,5 % Käuferanteil wider. Damit liegt dieser Einfluss über dem Vorjahresniveau und 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 3,5 % über dem Niveau des mehrjährigen Mittels. Die Käufer aus dem benachbarten westfälischen Raum einschließlich dem nördlichen Rheinland-Pfalz liegen mit 3,5 % über dem Niveau des mehrjährigen Durchschnitts. Käufer aus dem Ausland sind mit 0,2 % vertreten. Damit liegt ihr Anteil unter dem Niveau des mehrjährigen Durchschnitts.

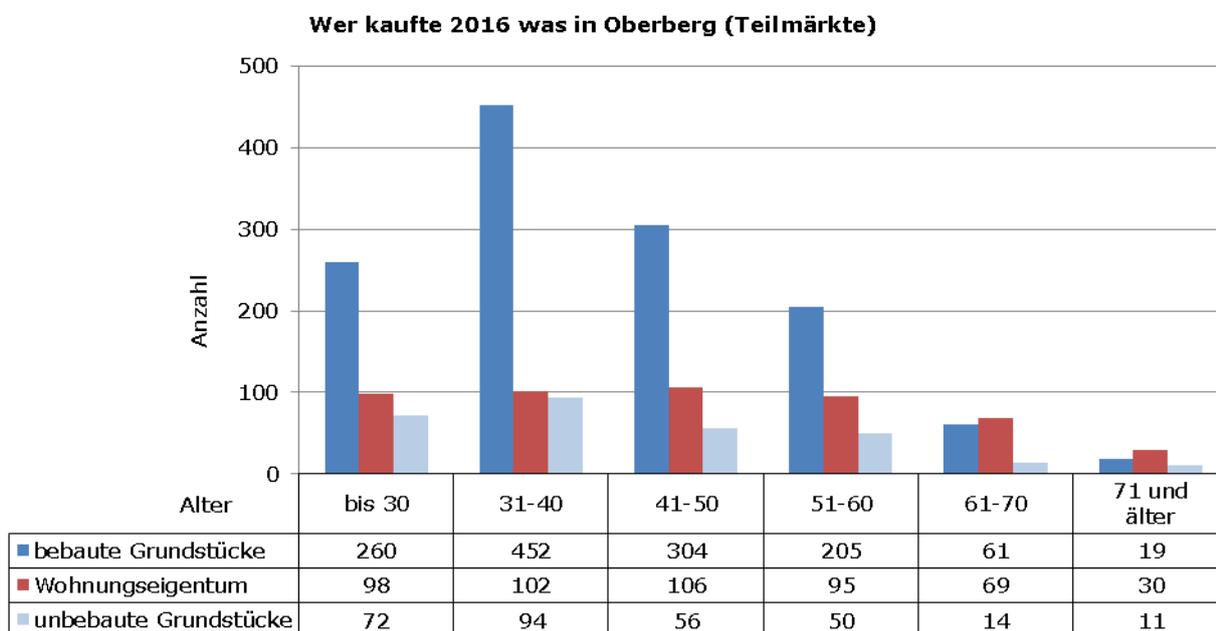
Tabelle: Käuferströme

Erwerber aus:	Vertragsabschlüsse in %					Mittel 2012 - 2016
	2012	2013	2014	2015	2016	
Ausland	0,63	0,61	0,53	0,34	0,17	0,46
übriges NRW	1,35	1,41	1,26	1,31	1,46	1,36
Sonstige in BRD	1,78	2,99	2,37	2,59	3,25	2,60
Westfälische Nachbarn + nördl. Rheinland-Pfalz	2,91	3,01	3,23	4,43	3,47	3,41
Großraum Düsseldorf - Wuppertal - Remscheid	2,76	3,15	3,10	2,84	3,53	3,08
Köln - Bonn und westliche Nachbarn	6,79	7,88	7,73	8,69	9,45	8,11
Oberbergischer Kreis	83,77	80,96	81,78	79,81	78,68	81,00



4.5.3 Alter der Käufer

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



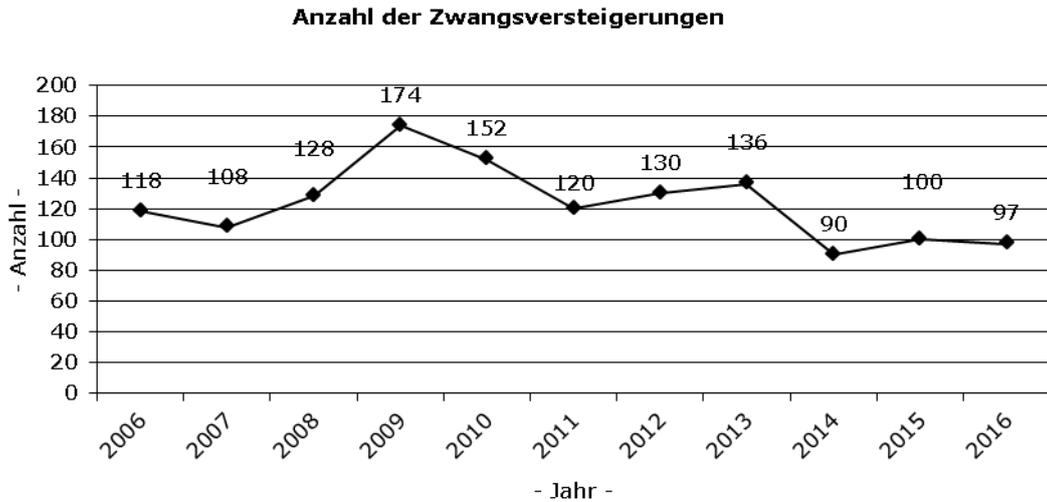
Bebaute Grundstücke wurden vorwiegend von 31- bis 40-jährigen gekauft, Wohnungseigentum hingegen bevorzugt von 31- bis 50-jährigen. Aber auch die über 60-jährigen kauften noch verhältnismäßig viel Wohnungseigentum. Hier spielt der Umstand eine Rolle, dass in den Eigentumswohnungsanlagen immer mehr betreutes 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 31- bis 40-jährigen gekauft.

4.6 Zwangsversteigerungen

Nachfolgend werden die Daten zu abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren dargestellt. Die Fallzahlen gingen um rd. 3 % zurück. Der Geldumsatz fiel um rd. 2 % auf rd. 11,1 Mio. Euro. Der Flächenumsatz lag mit 39 Hektar rd. 17 % unter dem Vorjahresniveau.

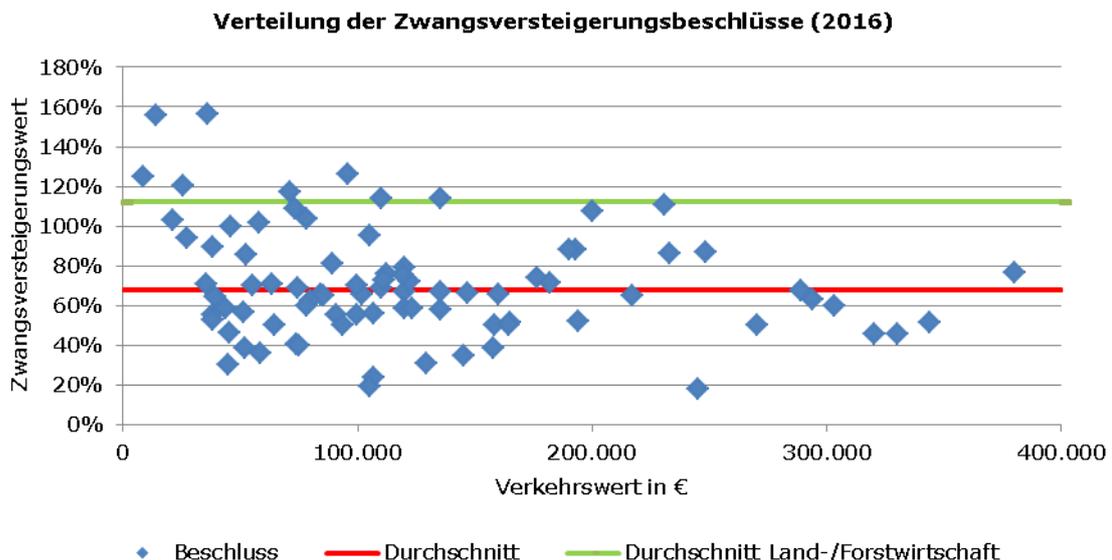
Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl	118	108	128	174	152	120	130	136	90	100	97
[ha]	34	36	30	76	61	21	28	33	68	47	39
[Tsd. €]	10.407	11.389	12.592	17.624	11.976	9.930	13.175	11.175	8.475	11.279	11.108

Die Fallzahlen der Zwangsversteigerungen zur Aufhebung der Gemeinschaft lagen in 2016 auf dem Niveau des Vorjahres und damit unter 10% der Gesamtanzahl.



Aus 81 der 100 Beschlüsse des Jahres 2016 ergab sich, dass die Zuschläge der versteigerten Grundstücke im Mittel 32,1 % unter den im Rahmen der Zwangsversteigerung ermittelten Verkehrswerten lagen. **Der Mittelwert des Verhältnisses Zuschlag/Verkehrswert betrug demnach 67,9 %**. Die Standardabweichung betrug **±25,2 %** und der Median 65,6 %. 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 112,2 %**. Die Standardabweichung betrug **±27,1 %** und der Median 113,0 %. Bei dieser Auswertung wurden 25 Beschlüsse der Jahre **2013-2016** ausgewertet. Die nachstehende Grafik zeigt die Verteilung der Zwangsversteigerungsbeschlüsse in 2016.



Zwischen den unterschiedlichen Grundstücksarten (bebaut, unbebaut und Wohnungseigentum) konnte festgestellt werden, dass bebaute Grundstücke in 2016 durchschnittlich rd. 4 % über dem Mittelwert von 67,9 % lagen, unbebaute (2013-2016, ohne land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen) rd. 13 % unter und Wohnungseigentum in 2016 rd. 4 % unter 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 km² rund 18 940 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

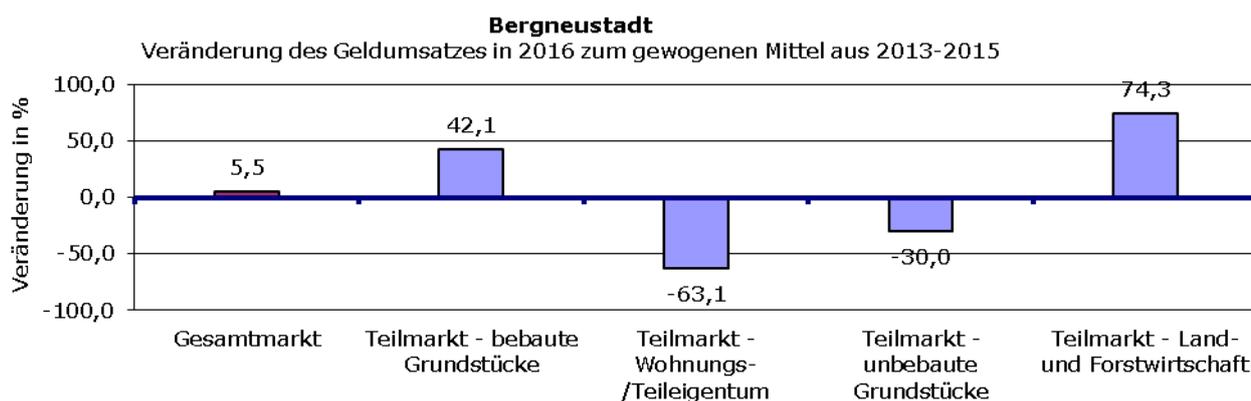
40 Wohnbaugrundstücke sind in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 „Sülemickerfeld“ ausgewiesen. Das Gebiet ist zurzeit noch unerschlossen.

Zwischen Bergneustadt und der Gemeinde Reichshof besteht eine interkommunale Zusammenarbeit für das Gewerbegebiet Wald-Wehrnath 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, 4 Hektar wurden bereits verkauft.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2017.)

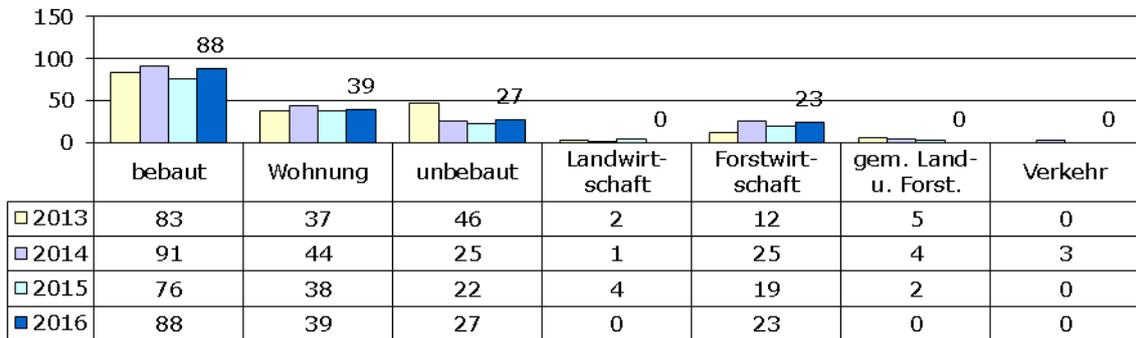
Nachfolgende Grafik stellt die wichtigsten Veränderungen des Bergneustädter Grundstücksmarktes in 2016 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



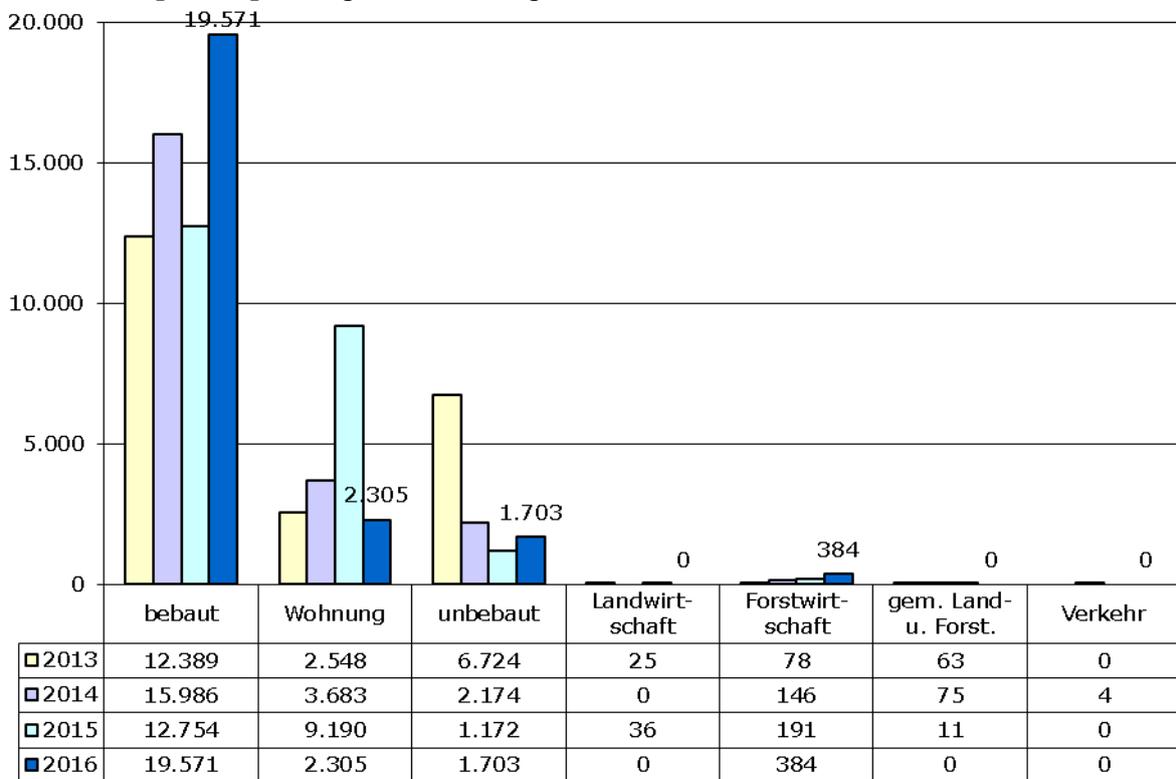
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Bergneustadt auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2013	185	21.827	28,1
2014	196	22.282	36,0
2015	161	23.354	32,2
2016	178	23.995	47,0

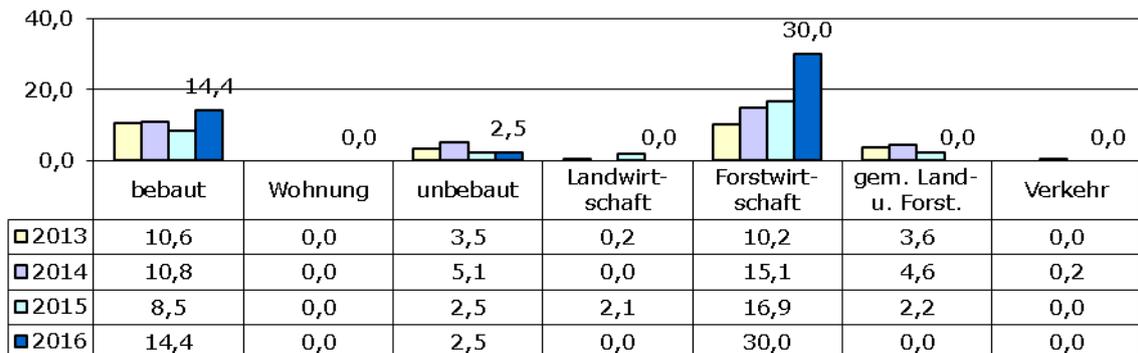
Anzahl der Kaufverträge in Bergneustadt bezogen auf die Teilmärkte



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



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 19 300 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.

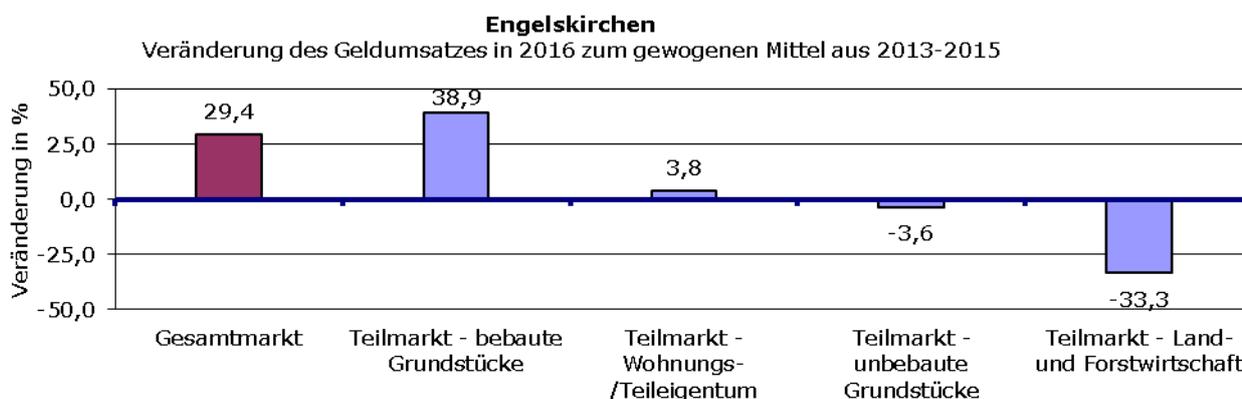
Die Gemeinde hat als weiterführende Schulen eine Hauptschule, eine Realschule und ein Gymnasium. Neben einer Haupt- und Realschule ist im neu gebauten Schulzentrum Walbach auch eine Sekundarschule untergebracht. Ein modern eingerichtetes Krankenhaus und eine Rehaklinik sind aus dem Gesundheitssektor 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 existieren in einem ca. 1,7 ha großen Gebiet am Hohlweg ca. 25 Bauplätze. Im Bereich „Eichendorfschule“ ist ein Wohngebiet geplant. 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 März 2017.)

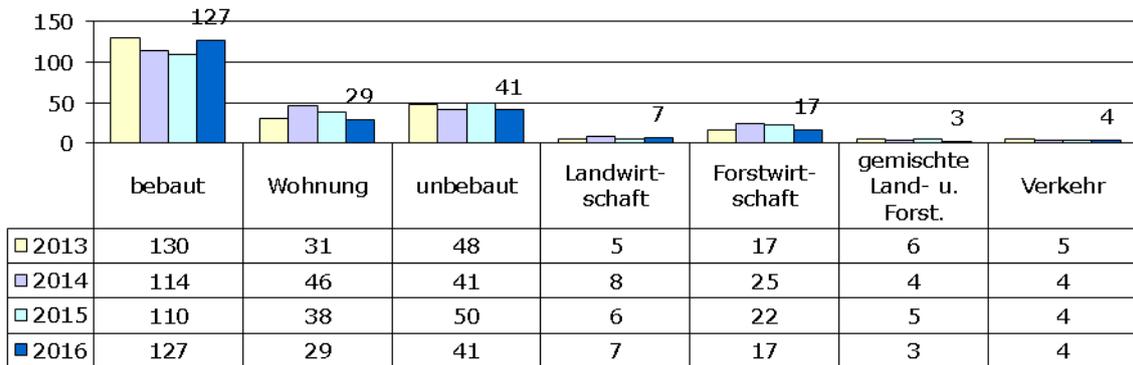
Nachfolgende Grafik stellt die wichtigsten Veränderungen des Engelskirchener Grundstücksmarktes in 2016 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



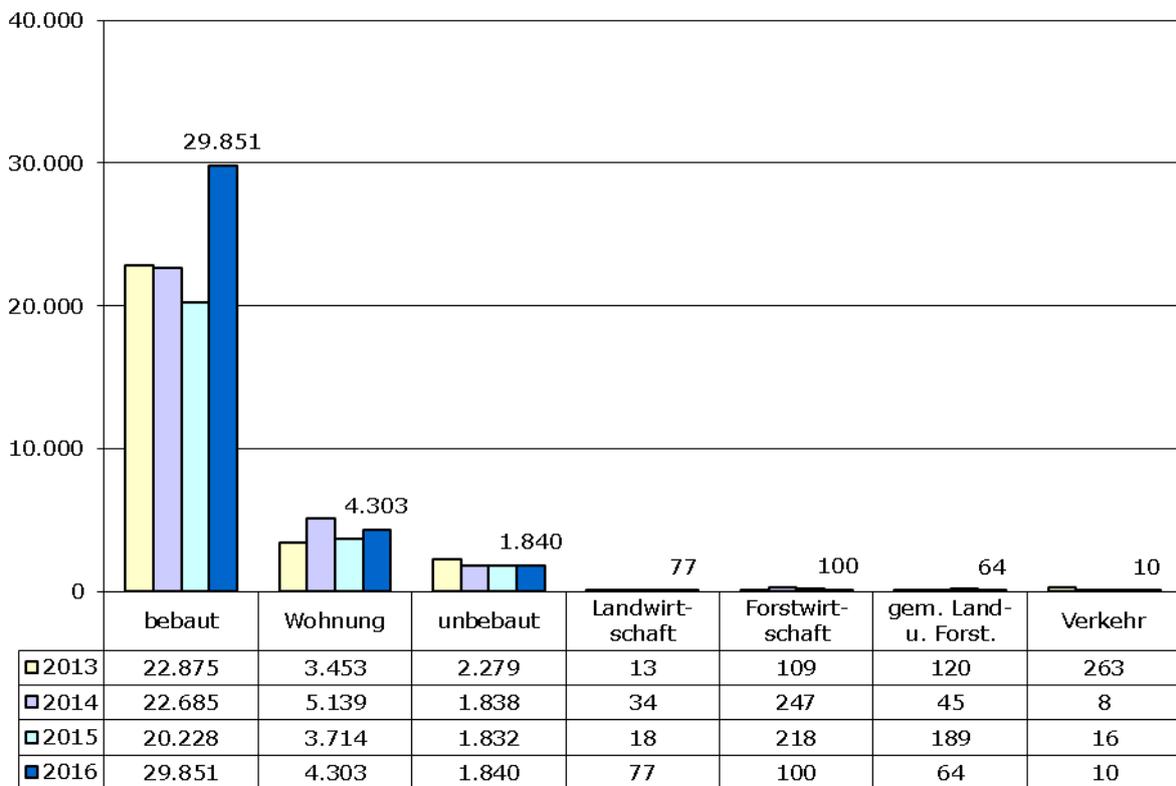
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Engelskirchen auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2013	246	29.442	113,9
2014	243	29.996	43,6
2015	239	26.640	44,7
2016	232	36.516	36,3

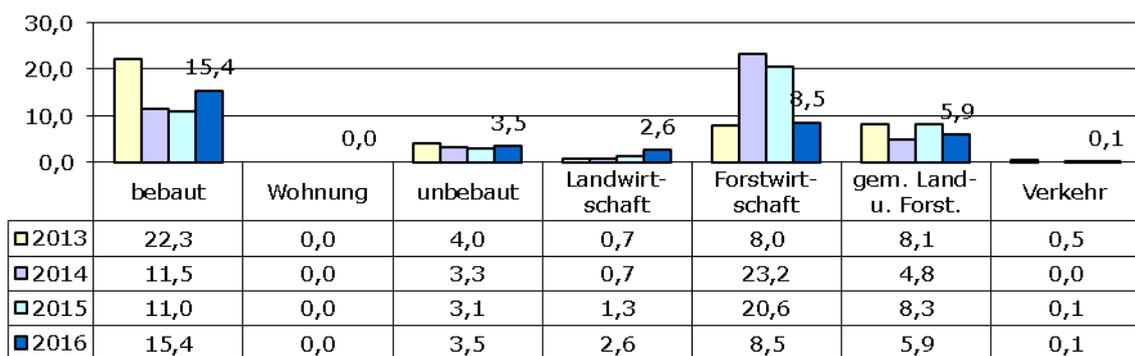
Anzahl der Kaufverträge in Engelskirchen bezogen auf die Teilmärkte



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 50 400 Einwohner bei einer Fläche von etwa 95 km². 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 ein 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

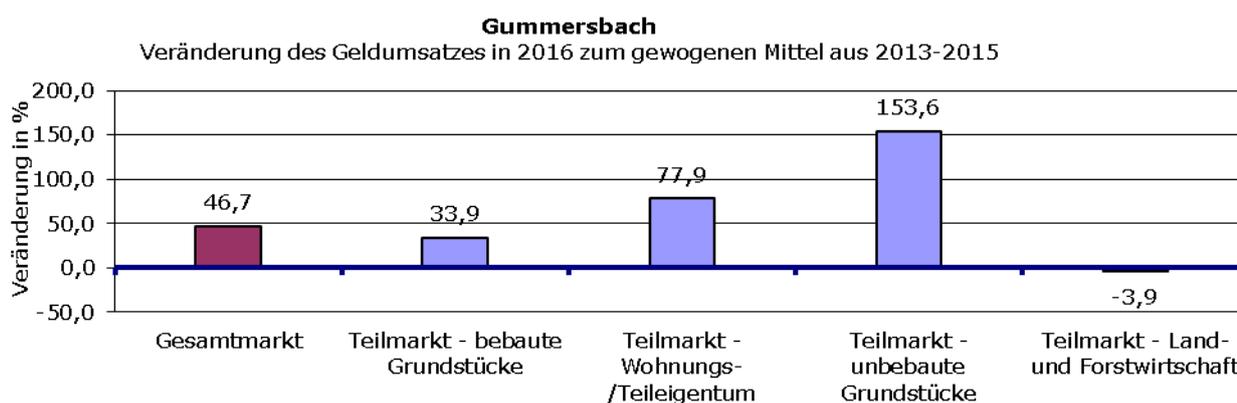
Bauplätze für Wohngebäude stehen noch in den Baugebieten "Windhagen-West", "Berstig-Belvedere" und "Ackermangelände" zur Verfügung.

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. Hier wurde 2015 auch das neue Einkaufszentrum „Forum“ mit unmittelbarer Anbindung an die bestehende Fußgängerzone eröffnet. Mit den Neubauten für die Kreispolizei und das Amtsgericht wurde begonnen.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2017.)

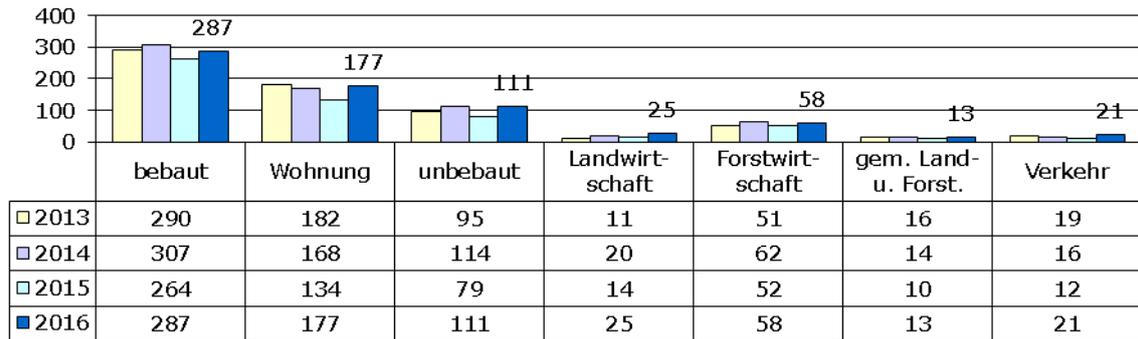
Nachfolgende Grafik stellt die wichtigsten Veränderungen des Gummersbacher Grundstücksmarktes in 2016 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



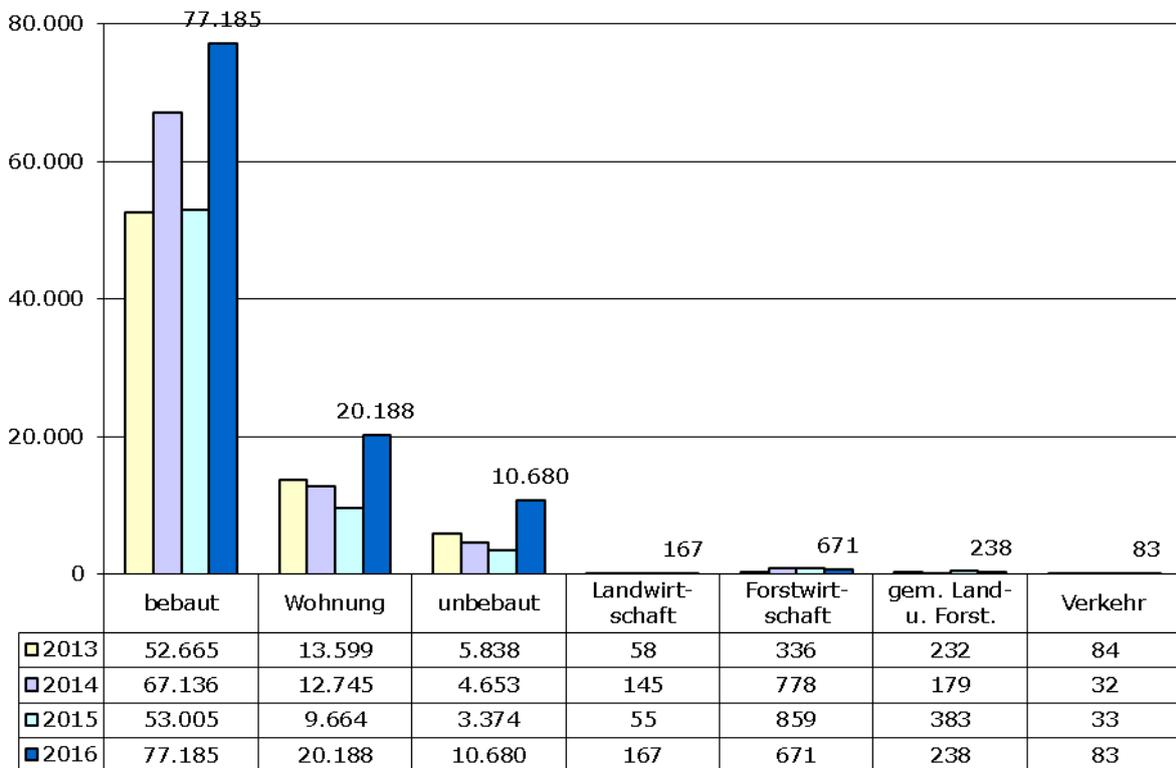
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Gummersbach auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2013	666	72.977	106,9
2014	702	85.668	137,9
2015	566	67.476	159,7
2016	692	109.212	130,4

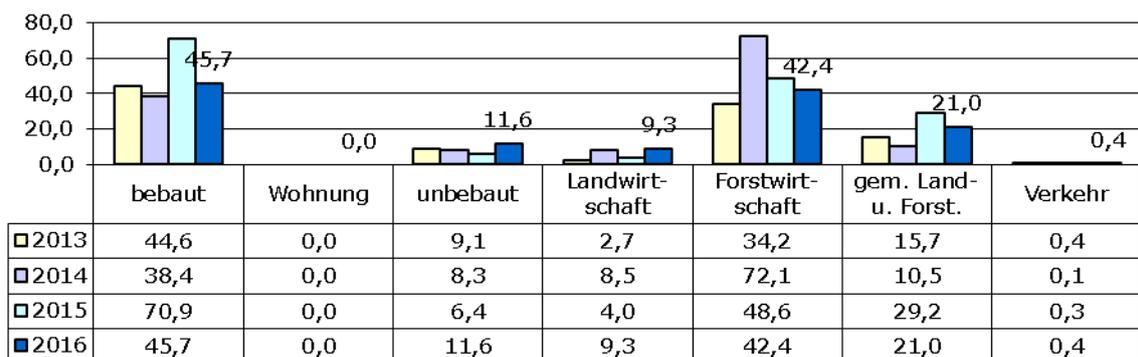
Anzahl der Kaufverträge in Gummersbach bezogen auf die Teilmärkte



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. 51 km² rund 15 300 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 Gewerbebeförderung 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.

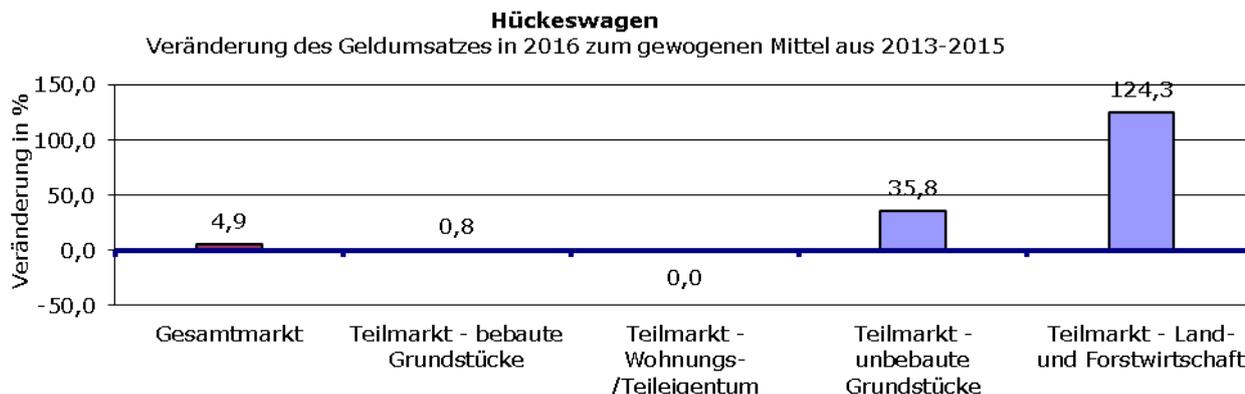
Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

An der Kölner Straße und in Wiehagen sollen in den nächsten Jahren Mietwohnungen gebaut werden. Für das Brunsbachtal wird 2017 ein Nutzungs- und Strukturkonzept erarbeitet.

Das Gewerbegebiet „West 3“, mit etwa 23 Hektar Gesamtfläche, wird entwickelt. Mit der Erschließung soll 2018 begonnen werden.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2017.)

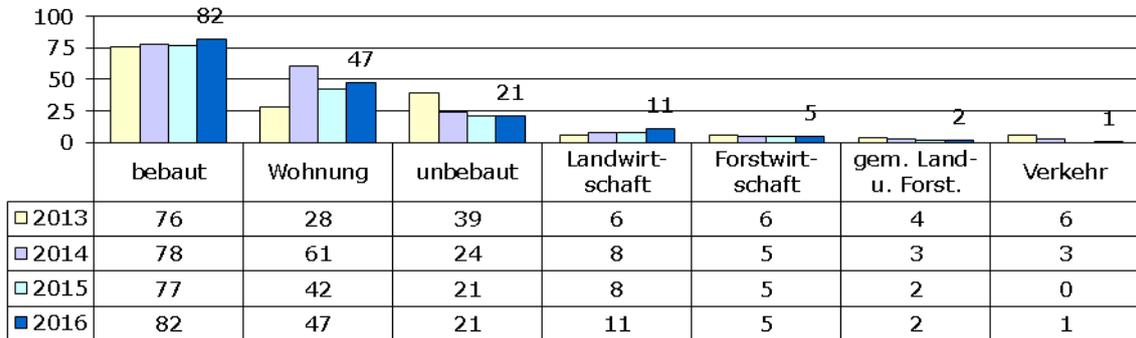
Nachfolgende Grafik stellt die wichtigsten Veränderungen des Hückeswagener Grundstücksmarktes in 2016 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



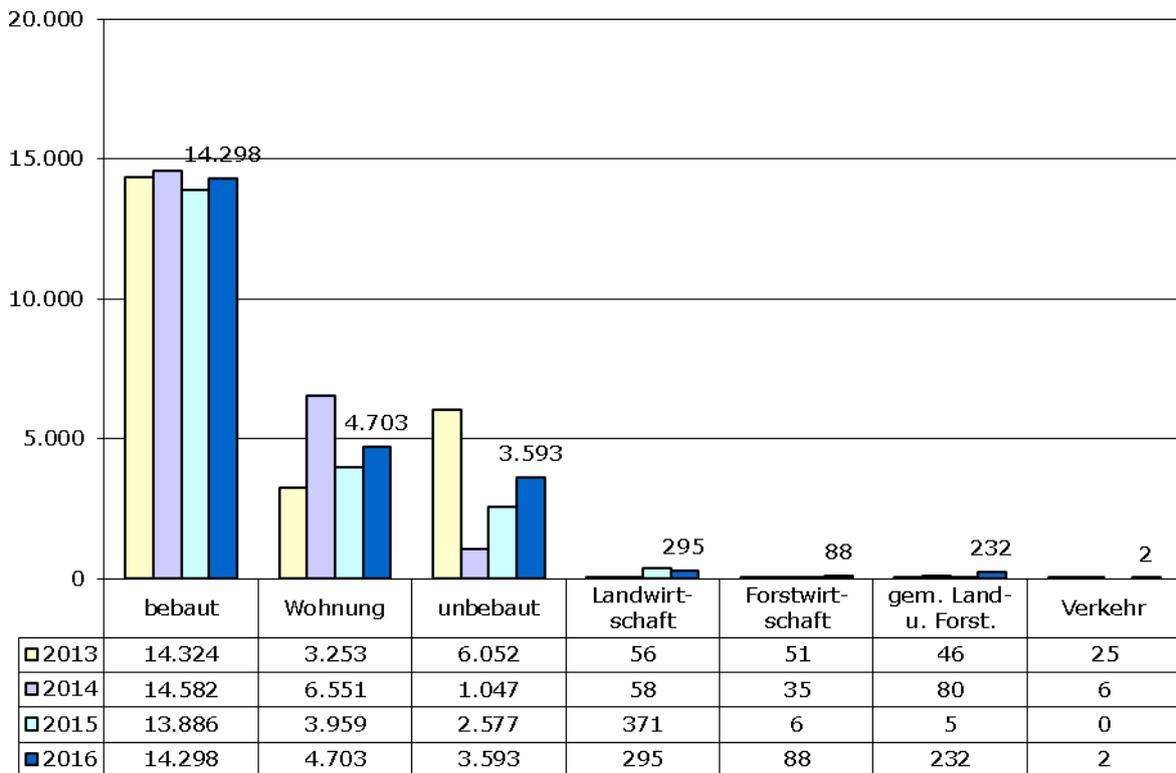
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Hückeswagen auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2013	173	24.814	40,8
2014	198	23.699	35,2
2015	160	21.640	44,9
2016	175	23.972	86,2

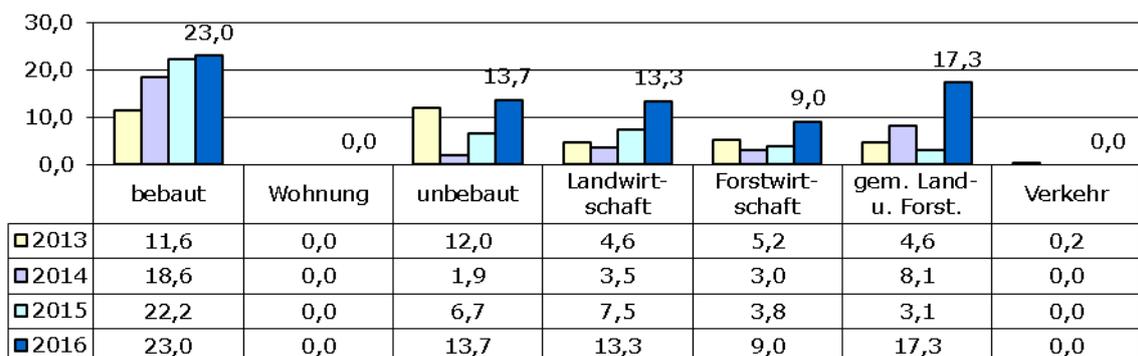
Anzahl der Kaufverträge in Hückeswagen bezogen auf die Teilmärkte



Geldumsatz [Tsd. €] in Hückeswagen bezogen auf die Teilmärkte



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 21 400 Einwohner bei einer Gemeindefläche von etwa 86 km². Das Leppetetal als traditioneller Stahlverarbeitungsstandort und die Gewerbegebiete Horpe-Klause und Hommerich bilden die Schwerpunkte des industriellen Sektors in Lindlar.

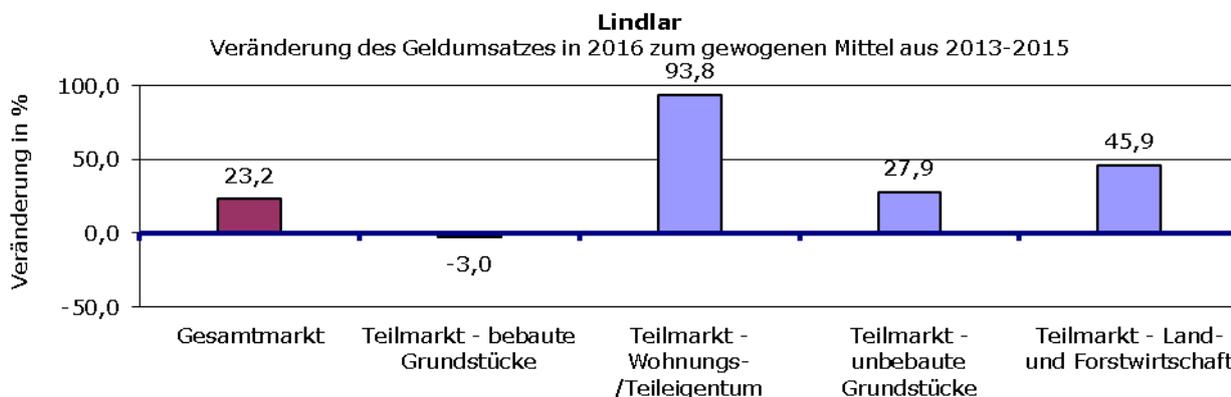
Neben einem angemessenen Angebot an privaten Dienstleistungen sind in Lindlar die Haupt- und Realschule, das Gymnasium und das eigene Krankenhaus erwähnenswert. Das Freilichtmuseum mit benachbartem Freizeitpark und Hallenbad, der Golfplatz bei Schloss Georghausen und das Segelfluggelände Bergische Rhön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

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

An der Ommerbornstraße in Frielingsdorf stehen noch 5 Grundstücke durch die Gemeinde zum Verkauf. Neben der Jugendherberge Böhl wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Es sollen 70 Grundstücke für eine eingeschossige Bauweise entstehen. In Lindlar Altenlinde soll ein Baugebiet für ca. 40-50 Grundstücke entstehen. Auch hierfür wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2017.)

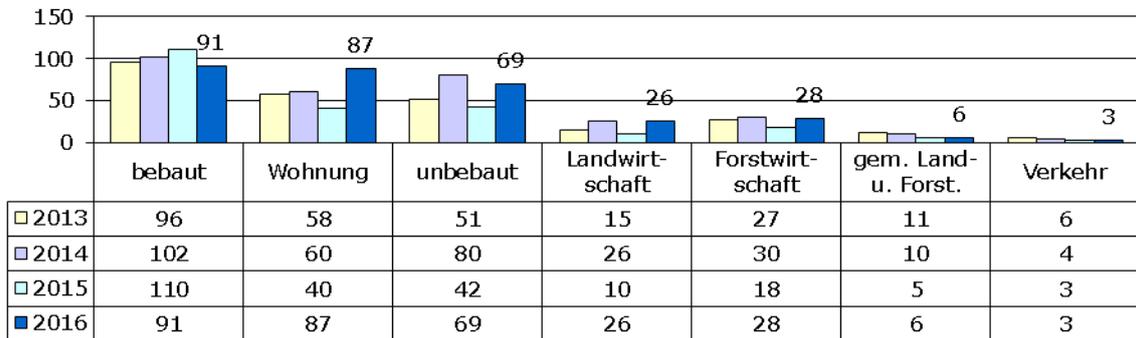
Nachfolgende Grafik stellt die wichtigsten Veränderungen des Lindlarer Grundstücksmarktes in 2016 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



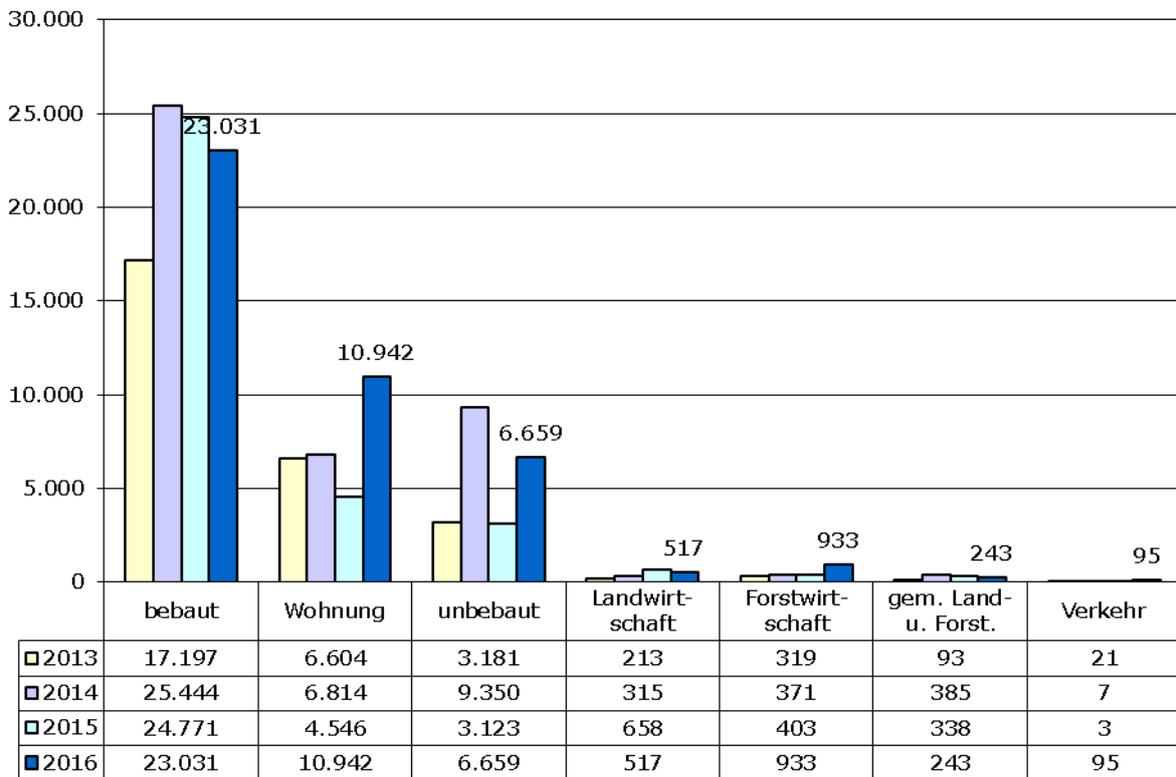
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Lindlar auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2013	270	29.037	95,5
2014	317	43.351	113,2
2015	233	34.474	75,0
2016	316	45.007	140,1

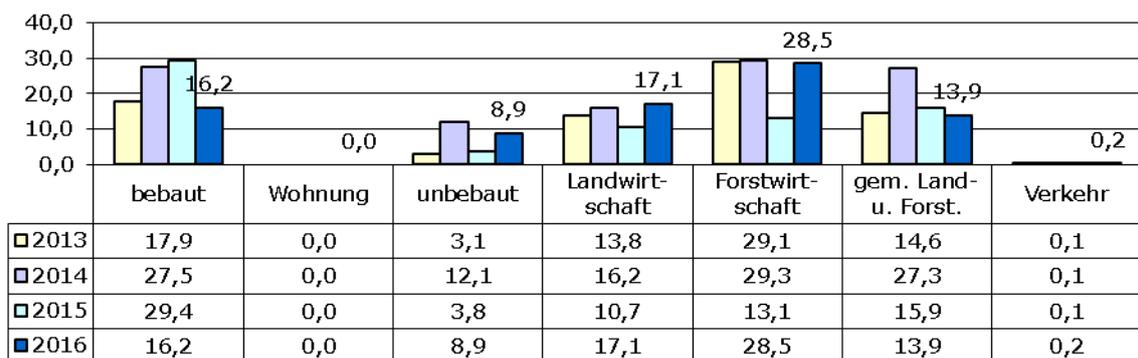
Anzahl der Kaufverträge in Lindlar bezogen auf die Teilmärkte



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 13 500 Einwohner bei einer Fläche von etwa 55 km². 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.

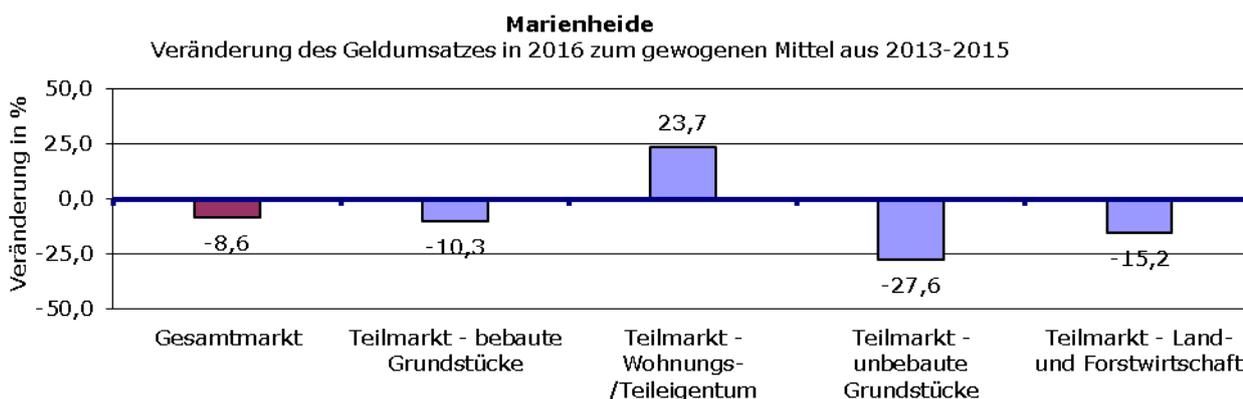
Als weiterführende Schule ist eine Gesamtschule am Ort. Sehenswert sind die Klosterkirche in Marienheide, die alte Wehrkirche in Müllenbach, Haus Dahl als Dependance des Museums Schloss Homburg und die Schlosskirche zu Gimborn. Schloss Gimborn selbst beherbergt das Informations- und Bildungszentrum der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

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

Mit dem Bau des Gewerbegebietes in Griemeringhausen verfügt Marienheide zz. über mehr als 7,5 Hektar nutzbare Gewerbefläche. In diesem Gebiet stehen noch Gewerbeflächen zur Verfügung. In unmittelbarer Nähe ist ein Wohnbaugebiet für ca. 70 Grundstücke sowie „Am Wüllenberg“ für ca. 15 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 wenige Baugrundstücke stehen hier noch zur Verfügung.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2017.)

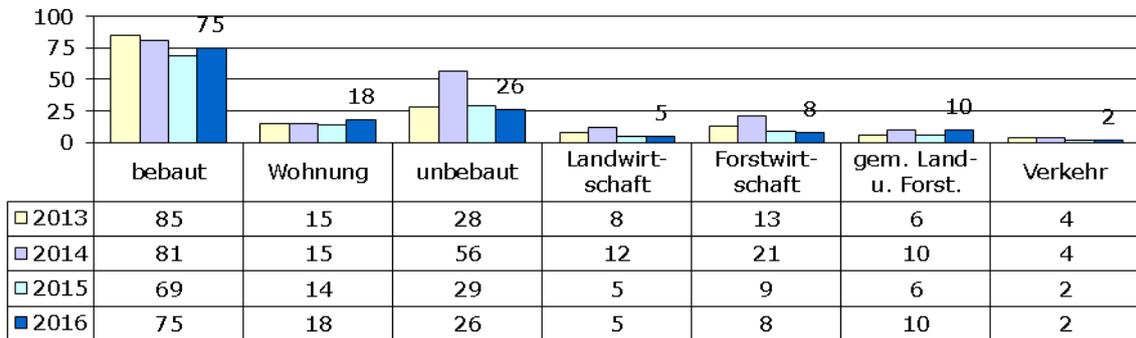
Nachfolgende Grafik stellt die wichtigsten Veränderungen des Marienheider Grundstücksmarktes in 2016 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



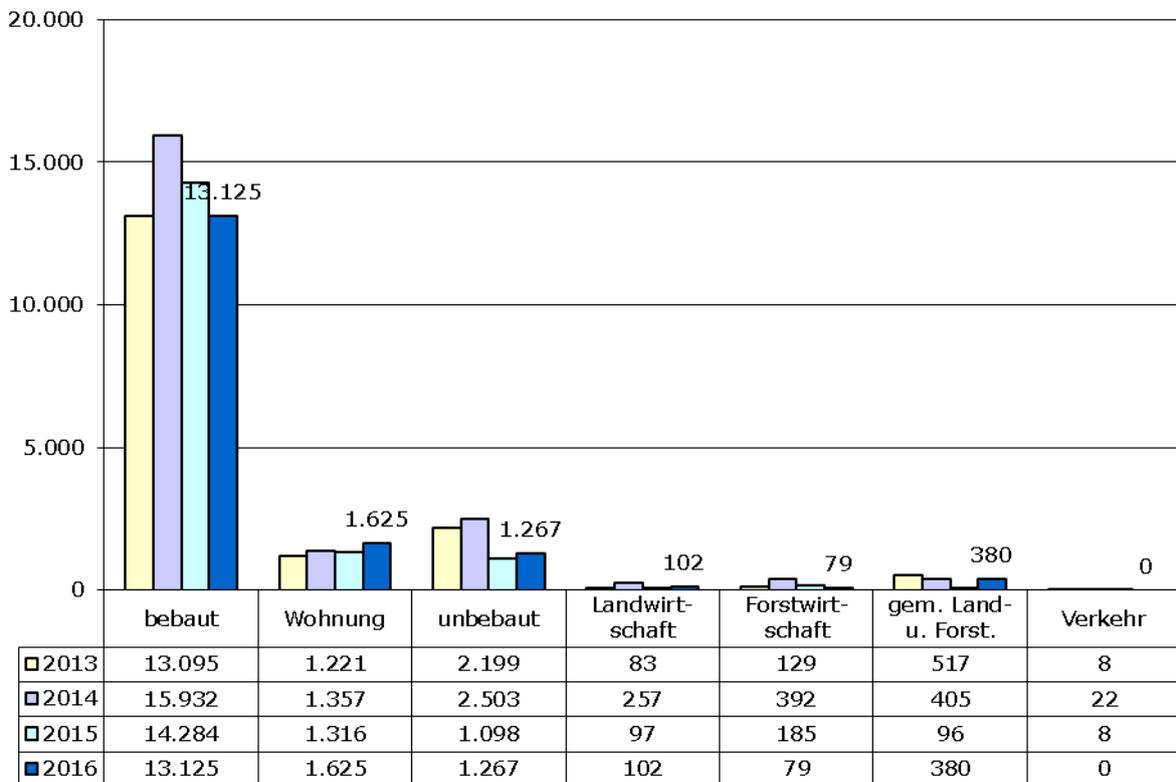
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Marienheide auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2013	159	17.252	74,4
2014	199	20.868	119,9
2015	134	17.084	56,8
2016	146	16.798	71,9

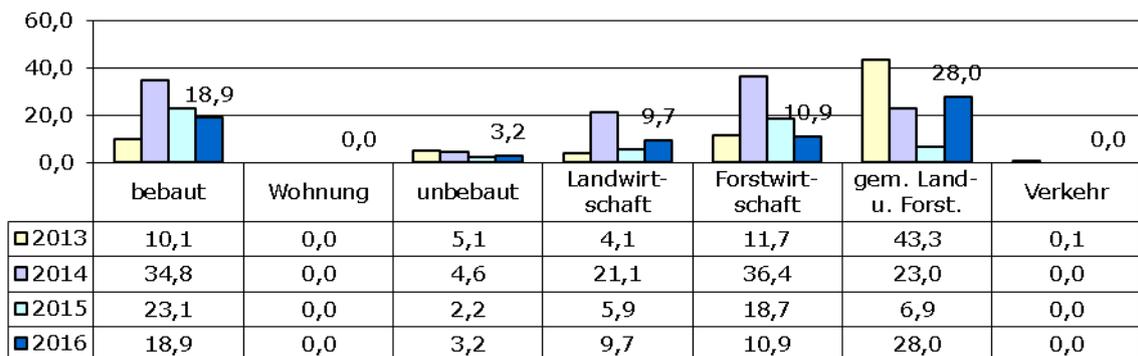
Anzahl der Kaufverträge in Marienheide bezogen auf die Teilmärkte



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 Wisser und Holpebach, beides Nebenflüsse der Sieg. In der Gemeinde Morsbach leben heute rund 10 400 Menschen. Die Gemeindefläche liegt bei 56 km². 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.

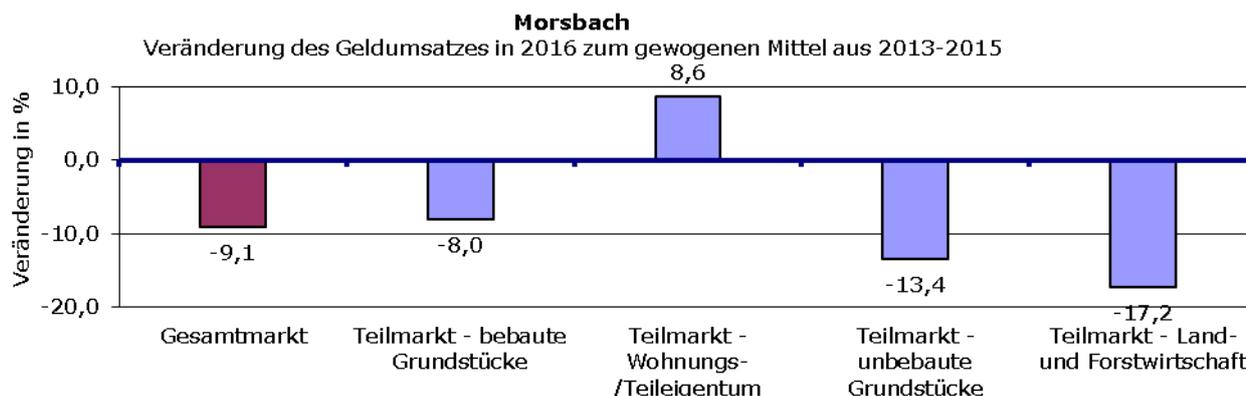
Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

Im Bebauungsplangebiet „Hemmerholz“ im Morsbacher Nordwesten (BP 44) stehen von den ca. 30 Wohnbaugrundstücken noch einige wenige 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.

Mit der Erweiterung des Gewerbeparks Lichtenberg wurde begonnen. 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 März 2017.)

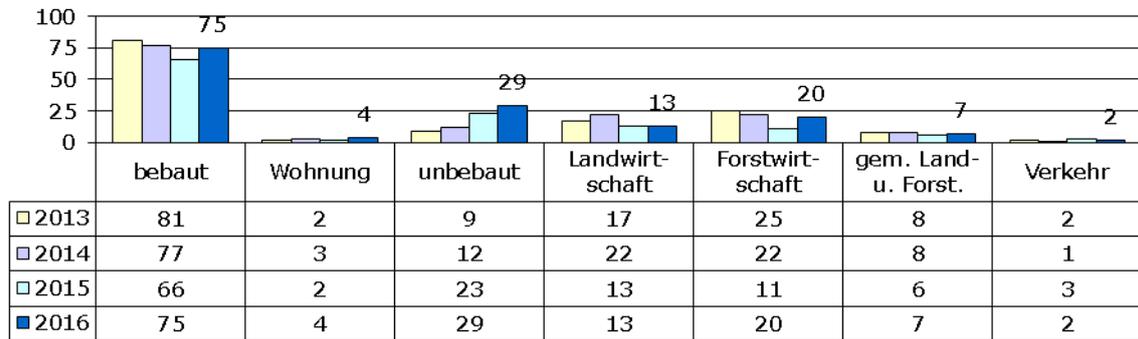
Nachfolgende Grafik stellt die wichtigsten Veränderungen des Morsbacher Grundstücksmarktes in 2016 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



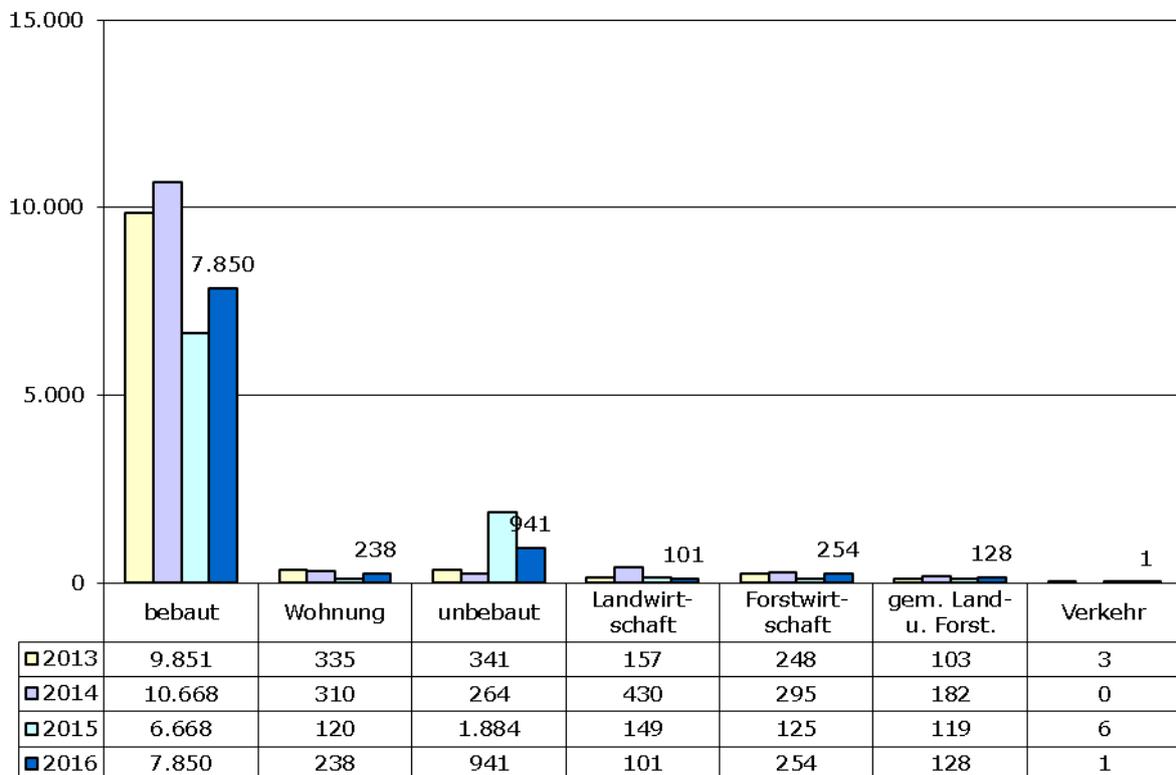
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Morsbach auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2013	145	11.068	60,2
2014	146	12.342	83,4
2015	126	9.184	54,1
2016	151	9.586	57,6

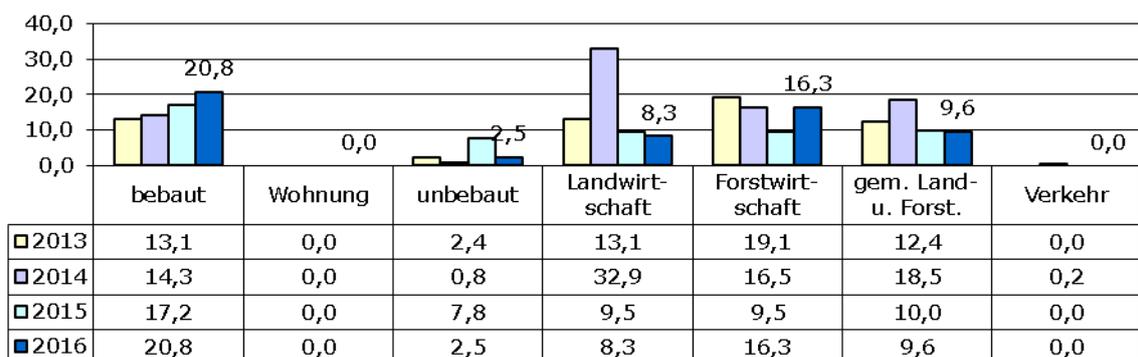
Anzahl der Kaufverträge in Morsbach bezogen auf die Teilmärkte



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 km² rund 17 000 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.

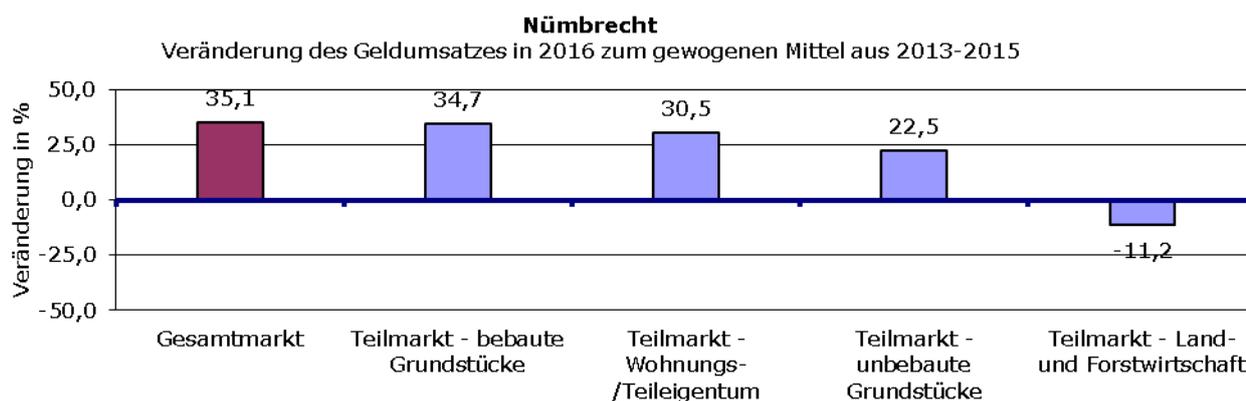
Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

In Nümbrecht stehen im Bereich des Neubaugebietes „Sohnius Weide“ noch 3 Baugrundstücke zur Verfügung. In zentrumsnaher Lage ist das Baugebiet „Holunderweg“ in Planung. Hier sollen 25 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen. Ein weiterer Wohngebietsabschnitt (8 Grundstücke) wird in Bierenbachtal voraussichtlich Ende 2017 angeboten. Darüber hinaus werden verschiedene Baugebiete (z.B. Winterborn, Harscheid, Grötzenberg, Niederbröl) teils durch private Erschließungsträger erschlossen und vermarktet.

Im Gewerbegebiet „Eisenroth“ stehen nur noch 1,2 Hektar zur Verfügung.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2017.)

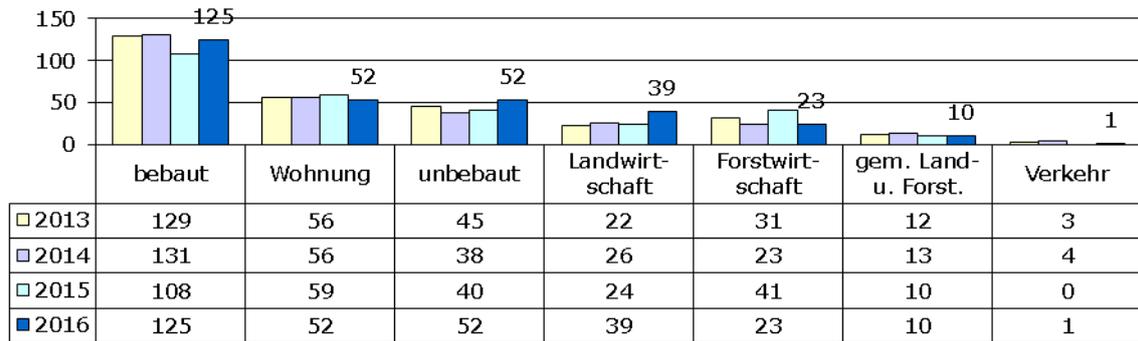
Nachfolgende Grafik stellt die wichtigsten Veränderungen des Nümbrechter Grundstücksmarktes in 2016 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



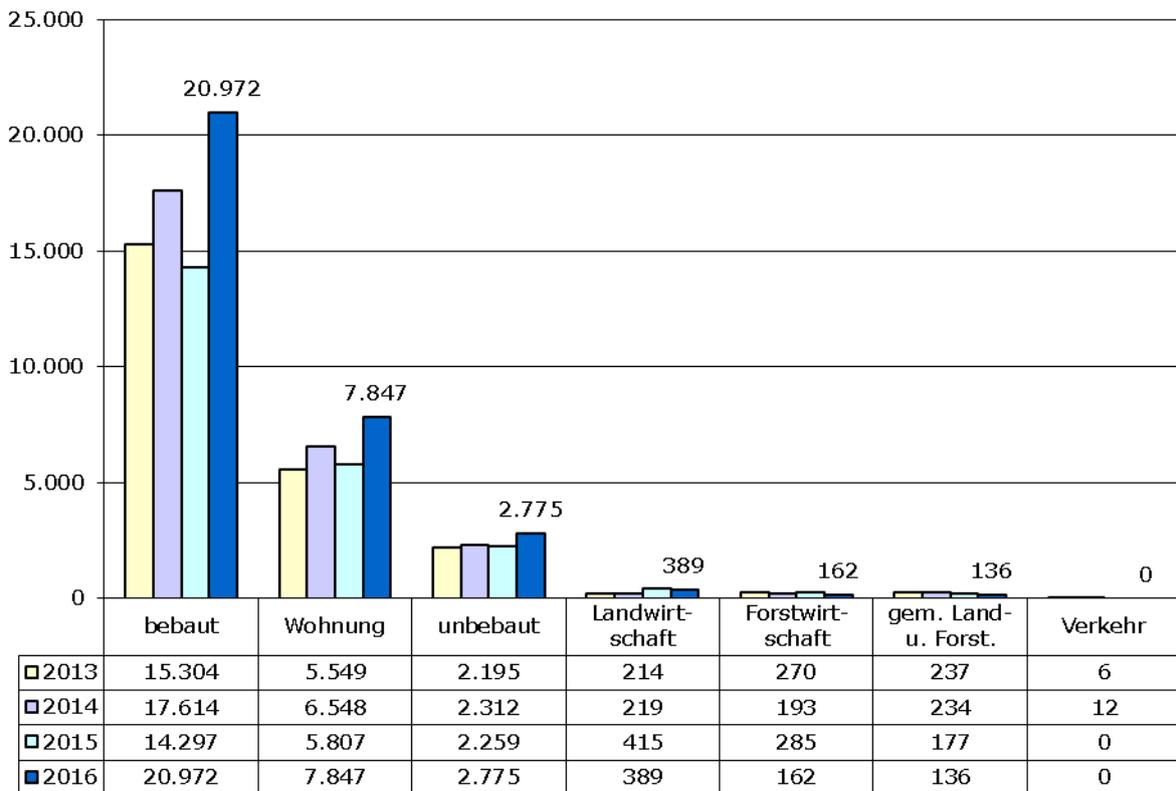
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Nümbrecht auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2013	302	24.241	97,1
2014	299	27.812	79,4
2015	286	23.603	95,1
2016	310	33.923	159,9

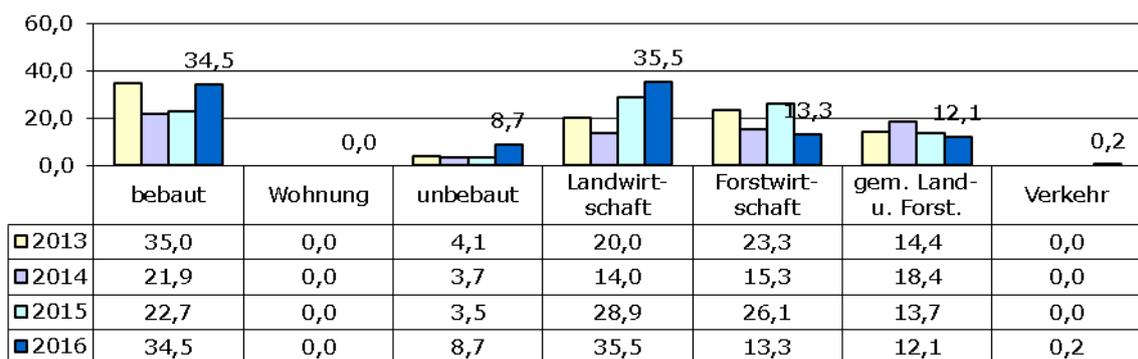
Anzahl der Kaufverträge in Nümbrecht bezogen auf die Teilmärkte



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 22 400 Einwohner bei einer Fläche von etwa 54 km². 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.

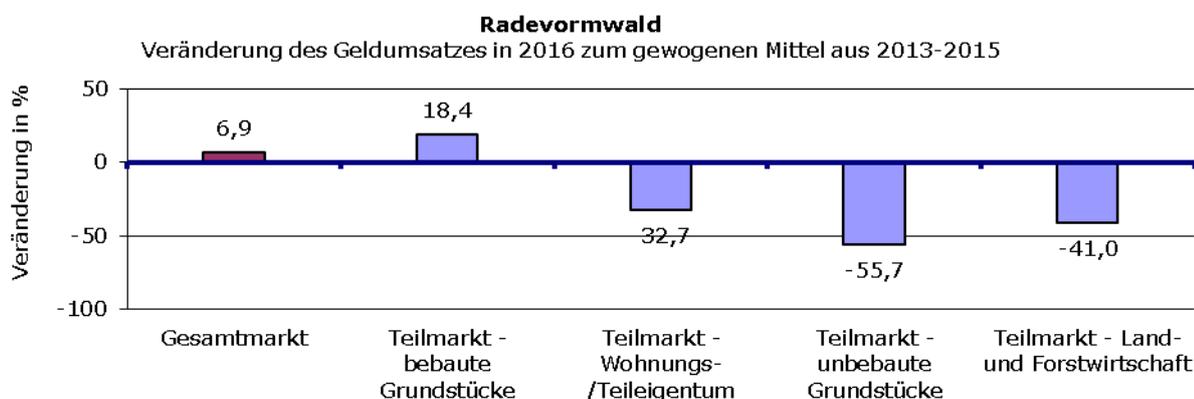
Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV und Stadt Radevormwald

Aktuell bietet die Stadt Radevormwald Flächen im Baugebiet „Jahnplatz“ an. Mit der Vermarktung der rd. 20 Grundstücke wurde 2016 begonnen.

Am östlichen Stadtrand von Radevormwald im Bebauungsplangebiet Gewerbegebiet Ost, Bereich Rädereichen stehen noch einige Gewerbeflächen zur Verfügung.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2017.)

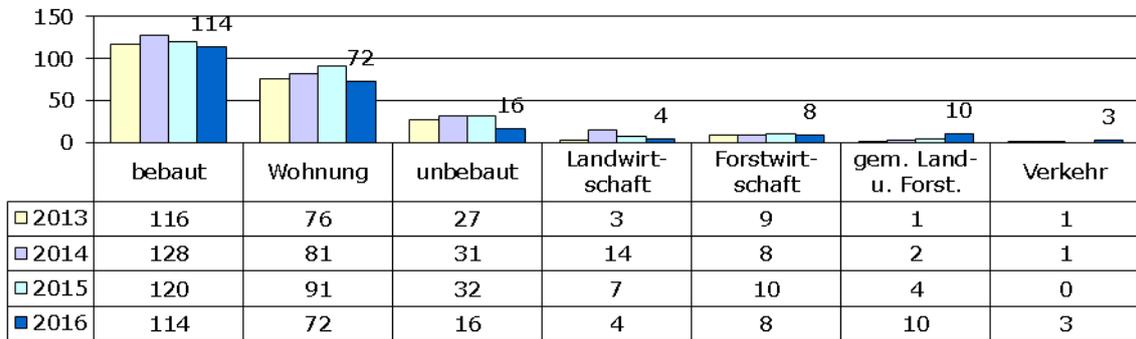
Nachfolgende Grafik stellt die wichtigsten Veränderungen des Radevormwalder Grundstücksmarktes in 2016 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



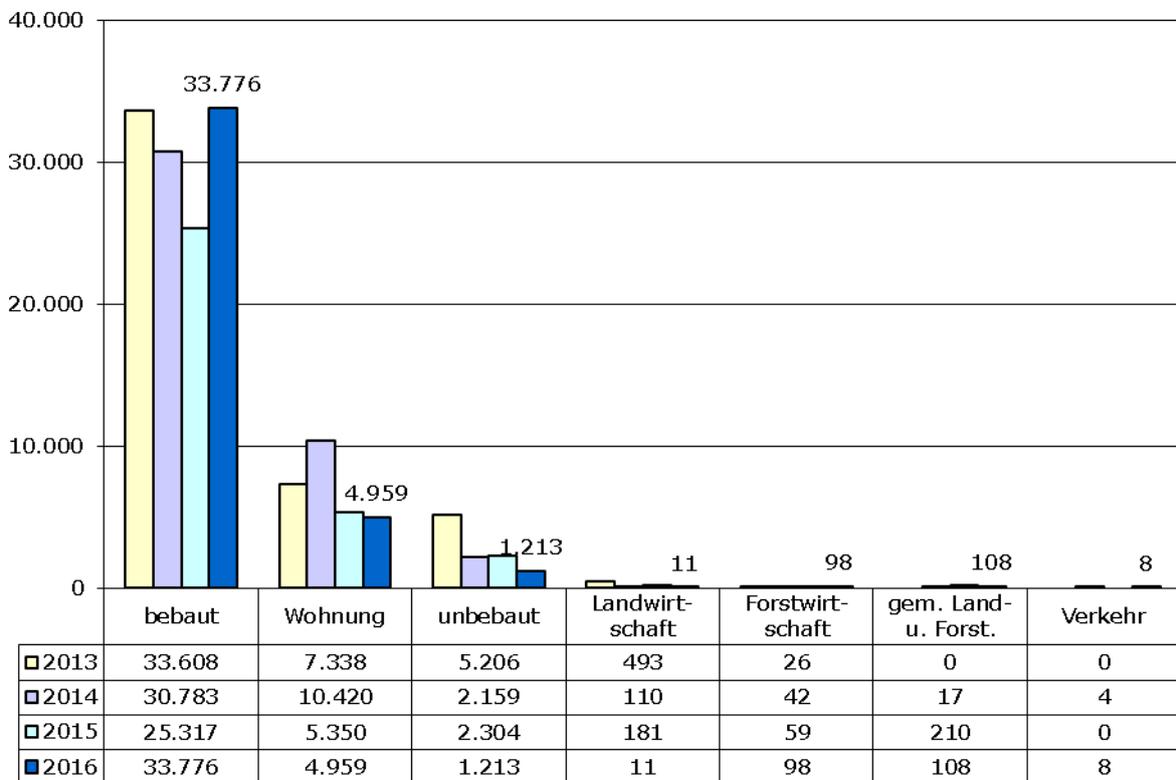
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Radevormwald auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2013	238	47.170	65,8
2014	268	44.193	46,8
2015	270	34.589	71,0
2016	239	42.632	78,9

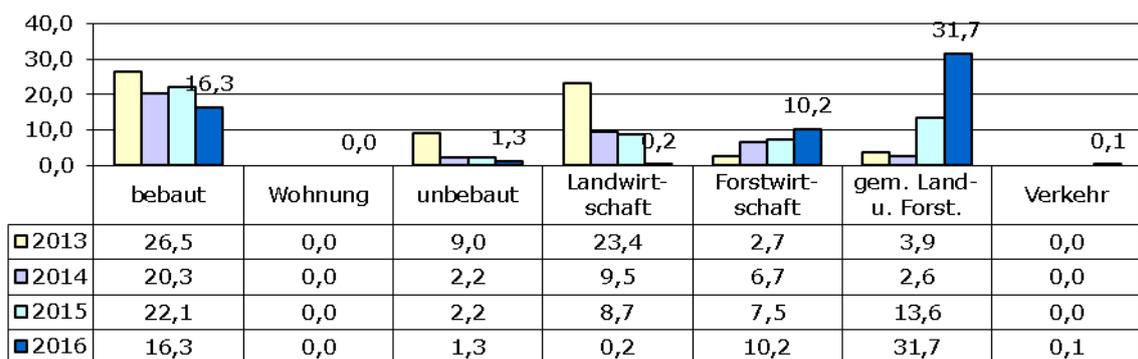
Anzahl der Kaufverträge in Radevormwald bezogen auf die Teilmärkte



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 km² ist Reichshof die zweitgrößte Gemeinde im Oberbergischen Kreis. Die Einwohnerzahl liegt bei rund 18 800. 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 Hahnbucho ist ein neues Baugebiet mit 15 Grundstücken erschlossen worden, von denen bereits der überwiegende Teil veräußert werden konnten. 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-Wehnrath 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 März 2017.)

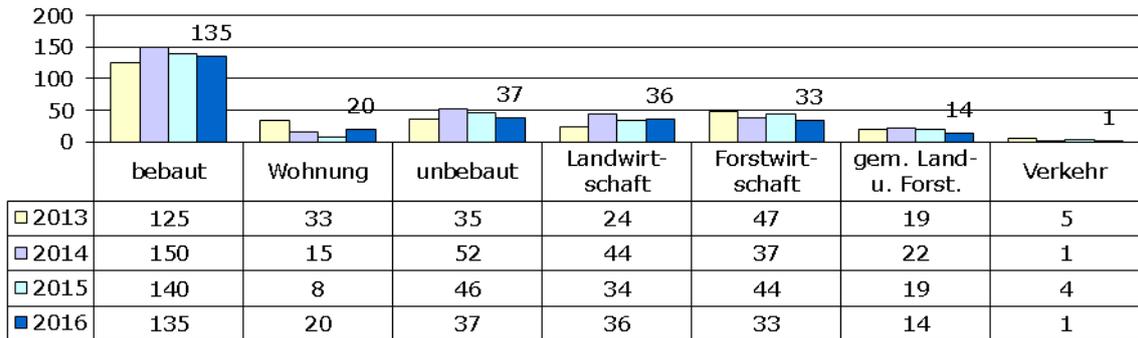
Nachfolgende Grafik stellt die wichtigsten Veränderungen des Reichshofer Grundstücksmarktes in 2016 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



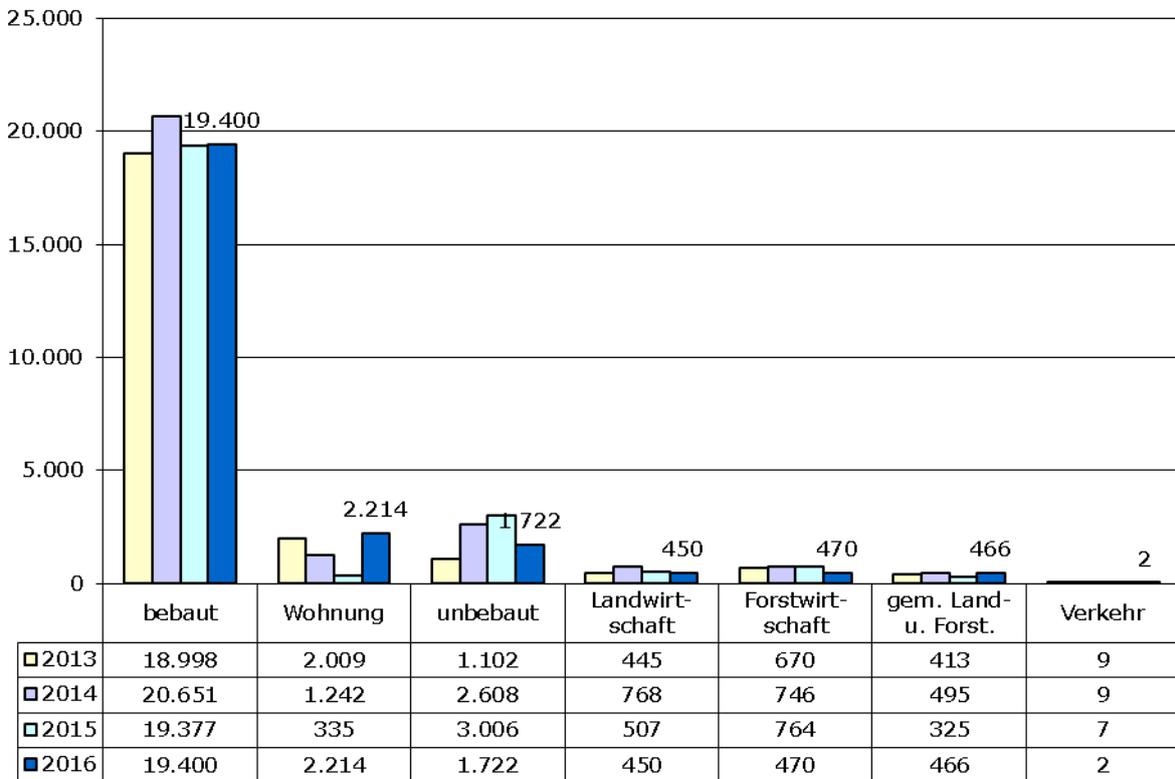
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Reichshof auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2013	288	23.646	140,8
2014	324	26.519	224,6
2015	296	24.321	161,7
2016	277	24.864	136,7

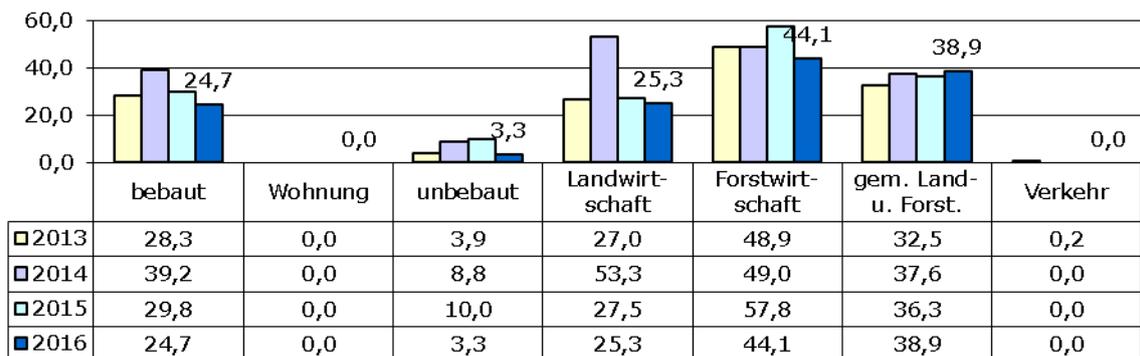
Anzahl der Kaufverträge in Reichshof bezogen auf die Teilmärkte



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 19 200 Einwohner bei einer Fläche von etwa 63 km². 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. Das Naturerlebnisprojekt Panabora hat im September 2015 seine Pforten geöffnet. Das Projekt verfolgt das Ziel einer naturerlebnispädagogischen Wissensvermittlung, die dazu beitragen soll, Mensch und Natur einander näher zu bringen.

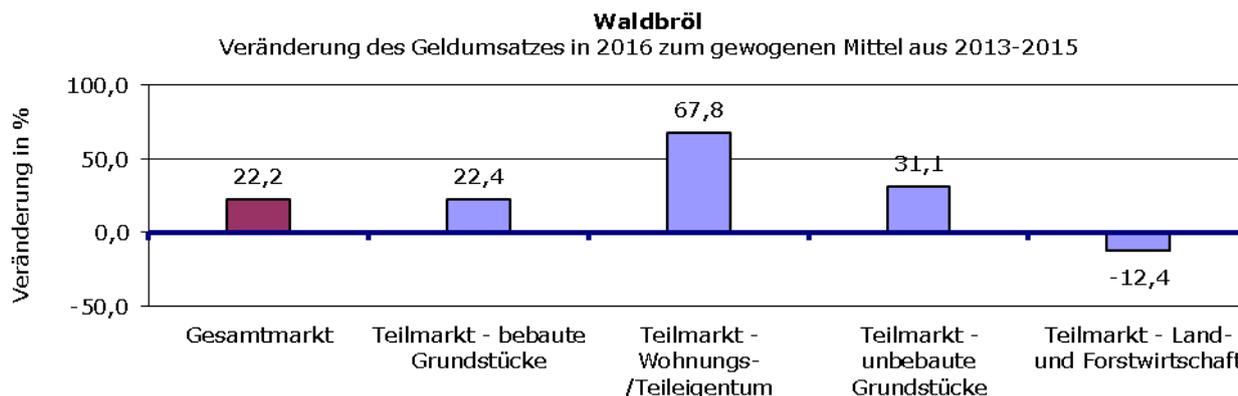
Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

Auf Grund der deutlich gestiegenen Baulandnachfrage hat die Stadt Waldbröl ein neues Baugebiet „Heidberg-Süd“ mit 26 neuen Grundstücken oberhalb der Talstraße in Waldbröl ausgewiesen. Weitere Neubaugebiete werden folgen. Die Nachfrage richtet sich auch auf geeignete Grundstücke für den Mehrfamilienhausbau.

Im Bereich des Gewerbeparks „Waldbröl“ stehen zz. noch rund 7 Hektar Gewerbefläche zur Verfügung.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2017.)

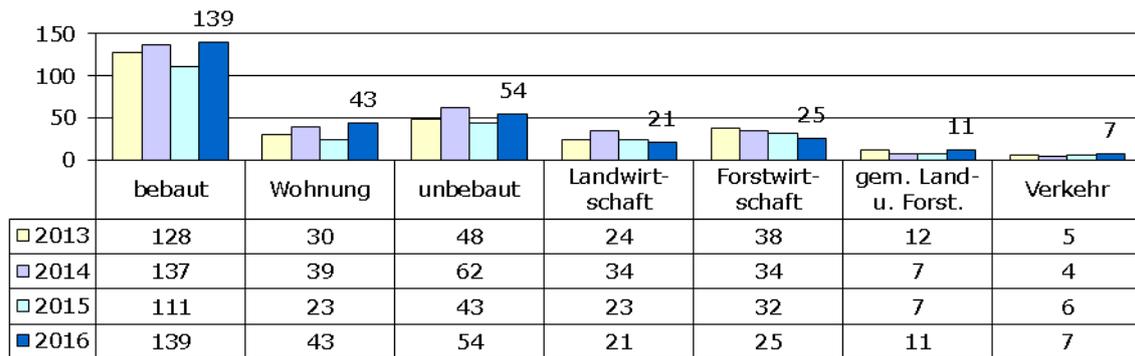
Nachfolgende Grafik stellt die wichtigsten Veränderungen des Waldbröler Grundstücksmarktes in 2016 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



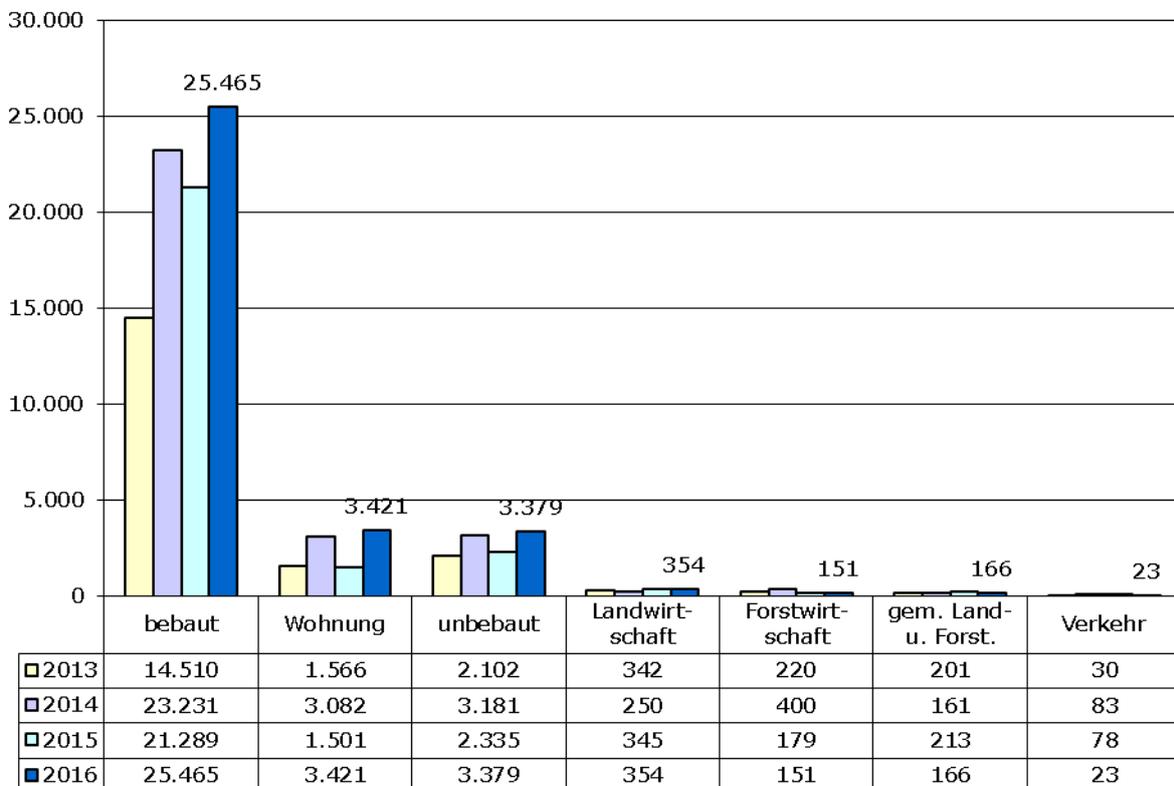
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Waldbröl auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2013	286	19.426	99,8
2014	318	31.188	121,1
2015	247	26.790	89,8
2016	302	33.032	94,4

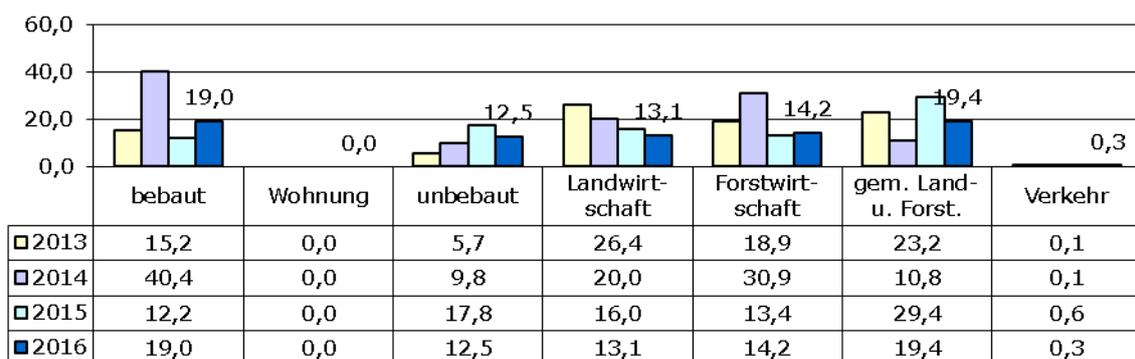
Anzahl der Kaufverträge in Waldbröl bezogen auf die Teilmärkte



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.

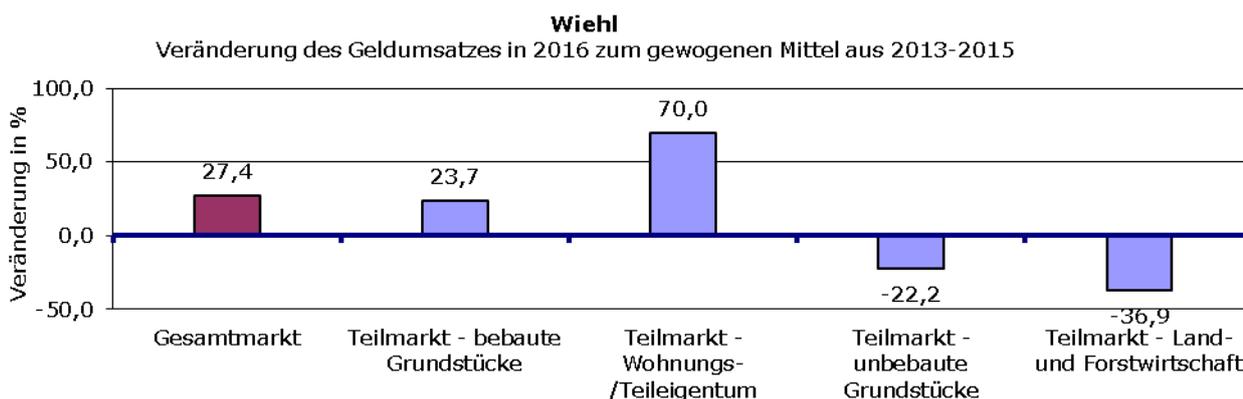
Wiehl hat heute rund 25 300 Einwohner bei einer Fläche von gut 53 km². Die gemeindliche Produktionspalette zeigt Erzeugnisse des Fahrzeug- und Maschinenbaus, der Stahlverarbeitung und der Kunststoffverarbeitung sowie der Chemischen Industrie.

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 Zuge der Aufstellung des Integrierten Handlungskonzeptes (IHK) werden 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 sind dabei neue Wohnungen entstanden. 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. Zudem wird z. B. der Gewerbestandort Bomig um einen 3,5 Hektar großen Bereich zu erweitern. (Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2017.)

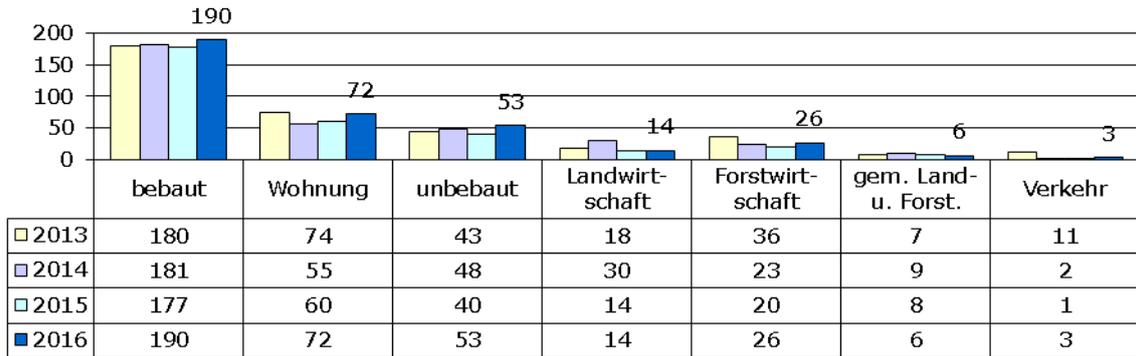
Nachfolgende Grafik stellt die wichtigsten Veränderungen des Wiehler Grundstücksmarktes in 2016 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



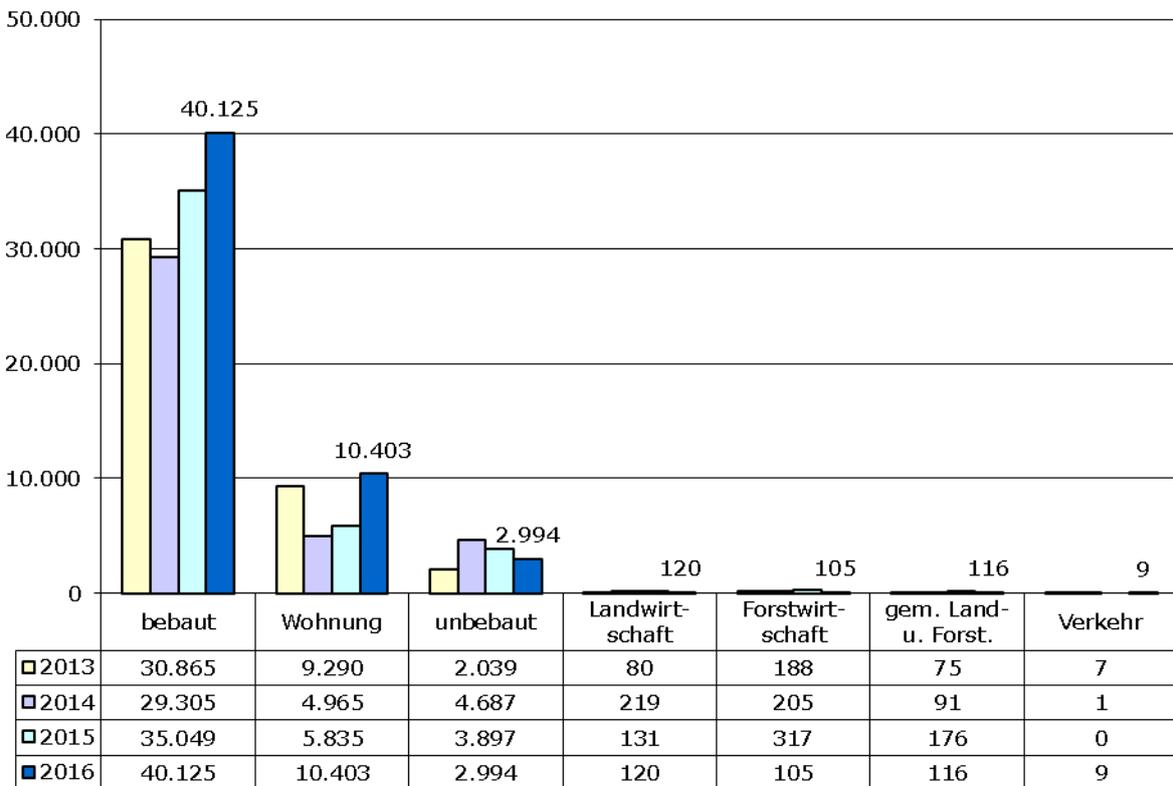
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Wiehl auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2013	372	42.689	61,8
2014	350	39.638	67,0
2015	322	45.664	69,4
2016	365	54.982	120,2

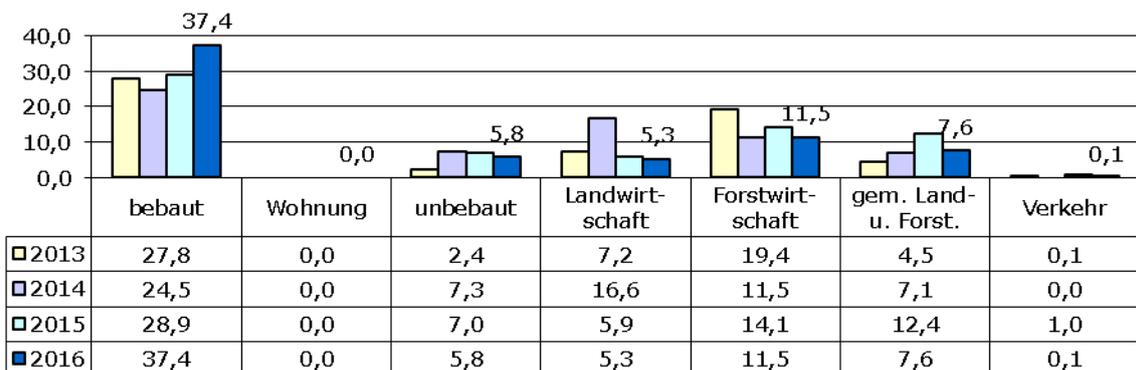
Anzahl der Kaufverträge in Wiehl bezogen auf die Teilmärkte



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 21 500 Einwohner und ist mit einer Fläche von 118 km² 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 Agathaberg-Stationsweg, Kreuzberg-Lehmkuhlen, Neyetal und Wipperfeld-Felderweg. In Niederklüppelberg existieren Gewerbe- und Industrieflächen, die Grundstücksgrößen sind dort individuell gestaltbar.

(Die Aussagen über Wohnbauflächen beziehen sich auf den Stand März 2017.)

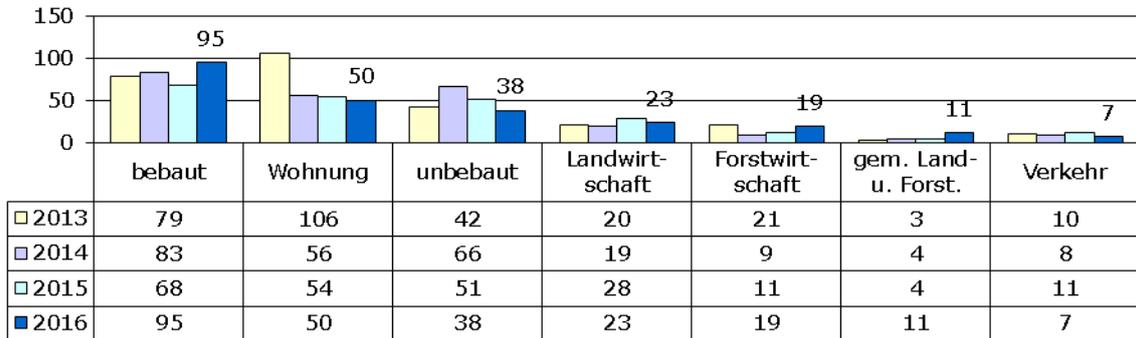
Nachfolgende Grafik stellt die wichtigsten Veränderungen des Wipperfürther Grundstücksmarktes in 2016 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



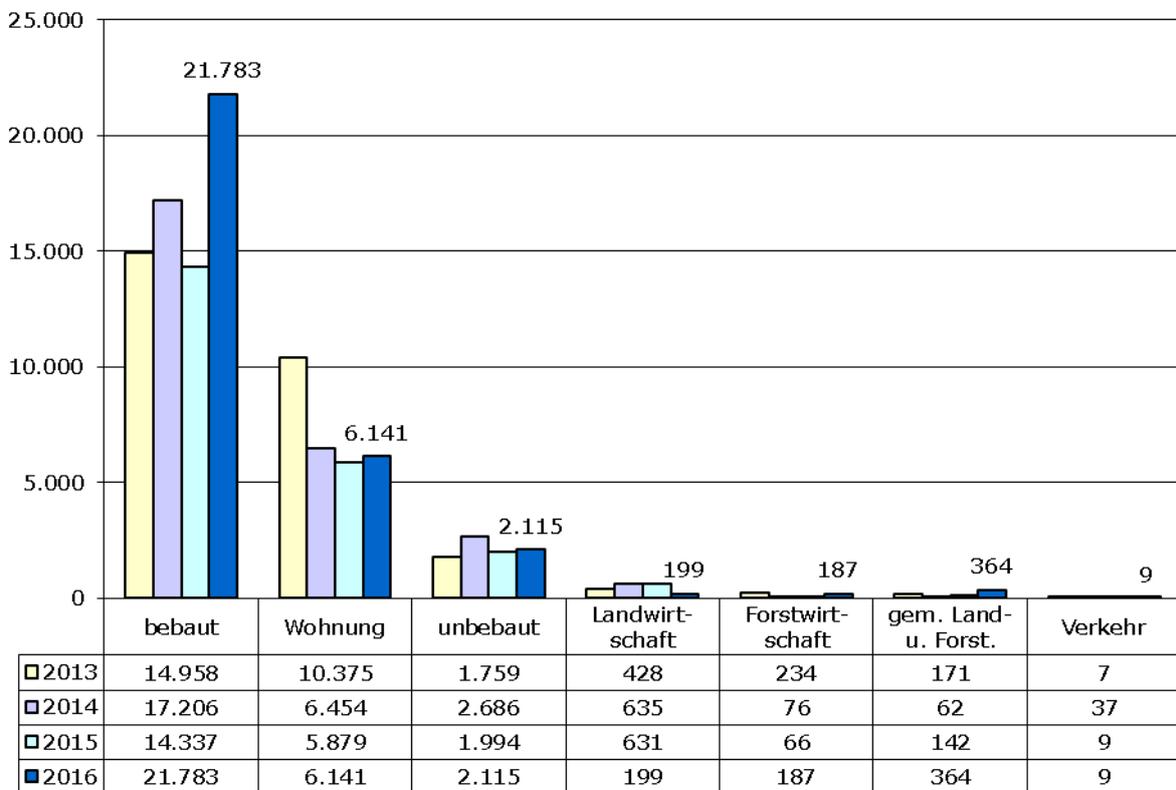
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Wipperfürth auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2013	287	28.621	89,1
2014	260	30.217	122,8
2015	234	23.692	206,8
2016	247	32.248	95,8

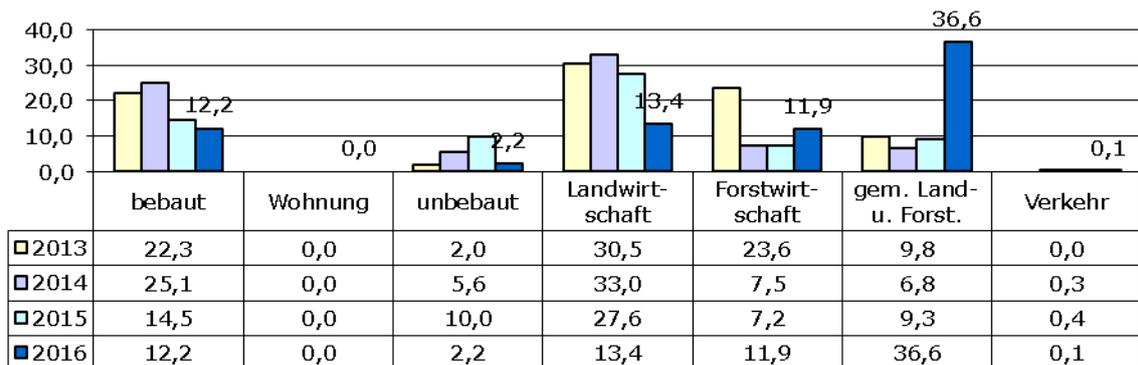
Anzahl der Kaufverträge in Wipperfürth bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Wipperfürth bezogen auf die Teilmärkte



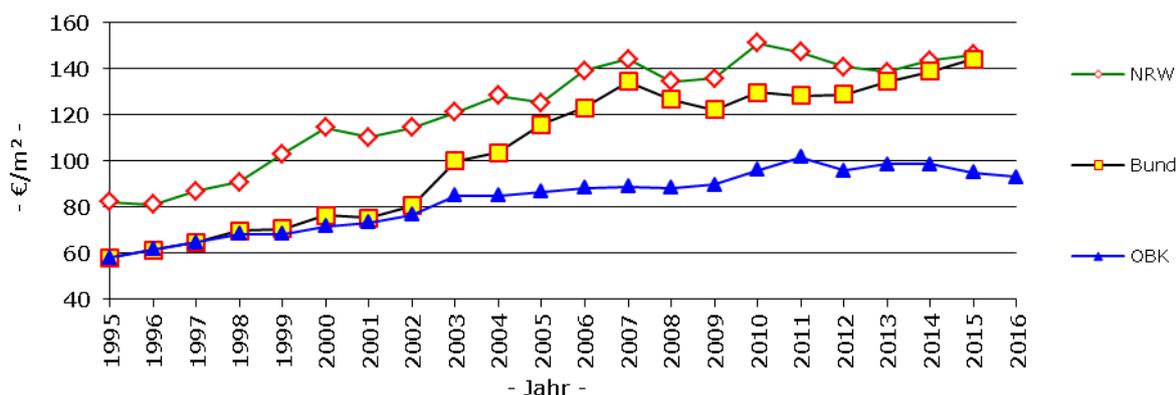


5. Unbebaute Grundstücke

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 2016 noch nicht vor. Der **durchschnittliche Baulandwert** betrug in Oberberg in 2016 **93,10 €/m²** bei einer Standardabweichung von **± 43,55 €/m²**. Der Median lag bei 87,00 €/m². Die Baulandgrößen lagen zwischen 200 und 1680 m², i.M. bei 732 m².

Vergleich durchschnittlicher Baulandpreise OBK / NRW / Bund



Quelle: Statistisches Bundesamt

Nachfolgende Grafik zeigt die Häufigkeitsverteilung der Bauplätze bezogen auf die Gemeinden.

Klasse inTsd. €	Nordkreis				Mittelkreis				Südkreis				
	Hück	Lin	Rad	Wip	Eng	Gum	Mar	Wie	Berg	Mor	Nüm	Rei	Wal
bis 25	1	5	1	4	5	11	3	3	2	5	5	2	5
25 bis 50	0	3	2	1	3	9	6	6	6	11	13	13	6
50 bis 75	1	12	5	13	13	17	7	9	4	3	14	4	12
75 bis 100	1	17	0	7	2	3	1	3	0	1	4	0	3
100 bis 125	1	11	0	1	1	6	2	1	0	0	3	0	3
125 bis 150	1	2	0	0	1	1	0	1	1	0	2	0	1
150 bis 175	1	1	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0
175 bis 200	0	1	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0
200 bis 225	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
gesamt	6	52	8	26	26	49	19	24	13	20	41	19	30

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 2016. Es konnte keine Preisentwicklung für gewerbliches Bauland in 2016 festgestellt werden, so dass die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland weitestgehend unverändert übernommen wurden. Der durchschnittliche **Gewerbebaulandwert** (ebf) betrug im Kreis **41,10 €/m² ± 14,80 €/m²**. Dieser Wert wurde aus 28 Kauffällen abgeleitet. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 2900 m² (Spanne 500 m² bis 11 500 m²).

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 Gewerbebaulandwerten.

Es liegen insgesamt 20 auswertbare Verträge für derartige Flächen (Jahrgänge 2002 – 2015) vor, die ca. das **2-fache** des umliegenden Mischgebietspreises erzielten. Das Verhältnis zu den Gewerbebaulandwerten betrug etwa **5:1**. Abbruchkosten wurden ggf. erfragt und berücksichtigt (dem Kaufpreis zugerechnet). [Auswertung aus dem Vorjahr.]

5.4 Erbbaugrundstücke

Der Teilmarkt Erbbaurechte spielt im Oberbergischen Kreis lediglich eine untergeordnete Rolle. Im langjährigen Durchschnitt werden jährlich rd. 8 Erbbaurechtsverträge abgeschlossen. Die Auswertung der Erbbaurechtsverträge (Wohnbebauung) der Jahre 2008 – 2016 ergibt einen **durchschnittlichen Erbbauzinssatz für Neuabschlüsse** von **4,3 % ± 1,5 %** des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes. Der **Median** betrug **4,4 %**. Für diese Auswertung konnten 22 Verträge, die vorrangig aus Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wiehl und Wipperfürth stammen, herangezogen werden.

5.5 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Oberbergischen Kreis wurden im Jahr 2016 mit 282 rd. 4 % weniger forstwirtschaftliche Kaufverträge als im Vorjahr abgeschlossen. Der Umsatz dieser Flächen betrug rd. 235 Hektar (-9 %), was rd. 0,6 % der Waldfläche des Kreises entspricht. Von den 282 Kauffällen wurden rd. 18 % im Nordkreis mit einem Flächenanteil von 19 %, 47 % im mittleren Kreisgebiet (Flächenanteil rd. 44 %) und 35 % im Südkreis (Flächenanteil 37 %) abgeschlossen.

Für die weitere Auswertung wurden nur Kauffälle berücksichtigt, deren Gesamtfläche über 1000 m² betrug. Von den verbleibenden 251 Kauffällen bezogen sich rd. 27 % auf Flächen, die größer als 1 Hektar waren.

Der Mittelwert aller untersuchten Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen **ohne Aufwuchs** aus 2016 beträgt 0,42 €/m² bei einer Standardabweichung von ± 0,12 €/m² und einem Median von 0,40 €/m². Hierfür konnten 17 Kauffälle ausgewertet werden. Damit liegt das Preisniveau auf dem Vorjahresniveau. Die durchschnittliche Fläche lag bei 4400 m².

Auf dieser Grundlage beschloss der Gutachterausschuss in den Sitzungen vom 07./09.02.2017 einen **Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen** (ohne Aufwuchs) für alle Gemeinden des Oberbergischen Kreises zum Stichtag 1.1.2017 von **0,40 €/m²**.

Der forstwirtschaftliche Bodenpreis für das Einzelgrundstück wird jedoch letztendlich von recht unter-

schiedlichen 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 2016er Datenmaterial konnten folgende **Durchschnittswerte (Boden mit Aufwuchs)** ermittelt werden:

Laubwald: 1,30 €/m² (± 0,40 €/m²) Median 1,20 €/m² Anz. 24 mittl. Fläche 4160 m²
(incl. Bauernwald) (+4 % gegenüber 2015)

Mischwald: 1,25 €/m² (± 0,50 €/m²) Median 1,15 €/m² Anz. 101 mittl. Fläche 10 820 m²
(Laub- und Nadelholz) (+9 % gegenüber 2015)

Nadelwald: 1,55 €/m² (± 0,65 €/m²) Median 1,50 €/m² Anz. 49 mittl. Fläche 6290 m²
(vorwiegend Fichten) (+19 % gegenüber 2015)

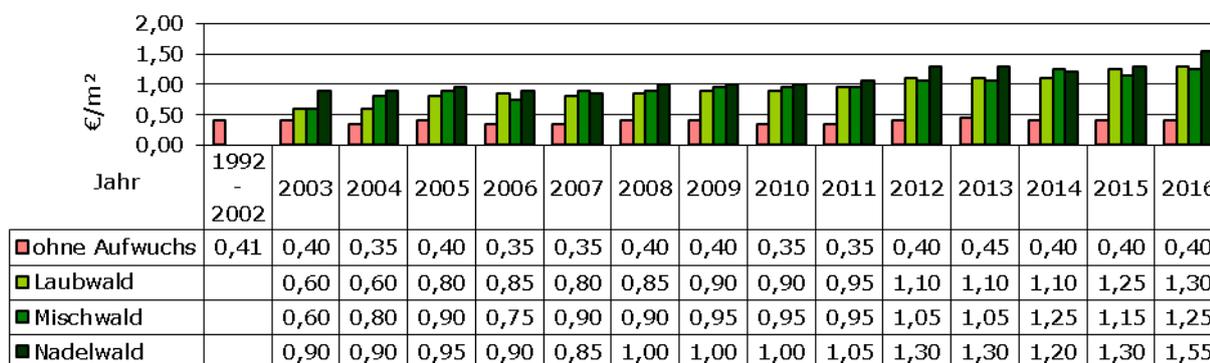
(Werte wurden auf 5 Cent gerundet, statistische Begriffe siehe Anhang E)

Eine Untersuchung, ob regional unterschiedliche forstwirtschaftliche Bodenpreise gezahlt werden, zeigte auf der Basis der Werte von 2015 und 2016 keine signifikanten Unterschiede. Des Weiteren konnte keine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße nachgewiesen werden.

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

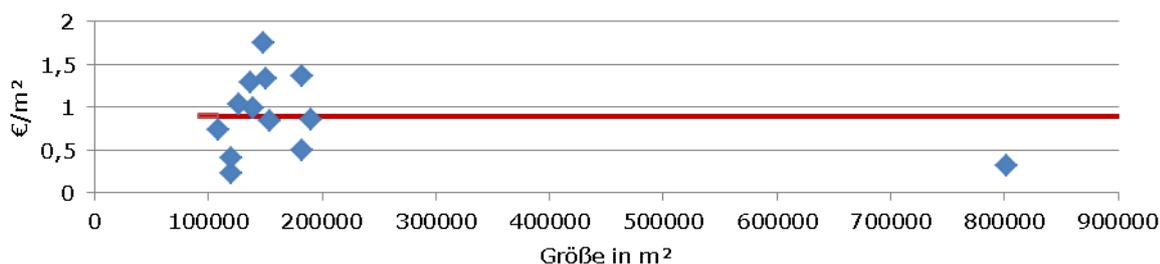
Tabelle: Forstwirtschaftliche Preisentwicklung

Entwicklung der forstwirtschaftlichen Ausgangswerte

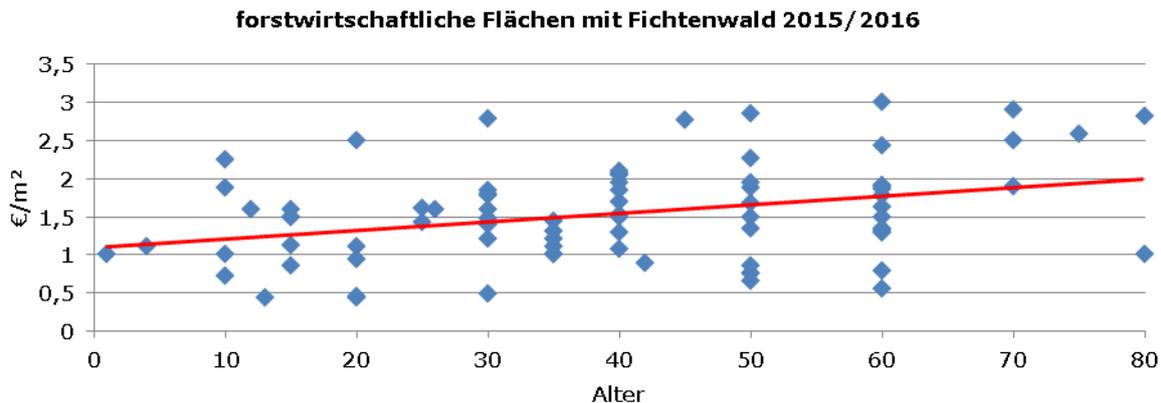


Dem Gutachterausschuss liegen insgesamt 13 Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen aus den letzten 7 Jahren (**2010 bis 2015, 2013 und 2016 keine Kauffälle**) mit Aufwuchs vor, in denen pro Kauffall mehr **als 10 Hektar** veräußert wurden. Der **Durchschnittswert** dieser Verkäufe beträgt rd. **0,89 €/m² (±0,44 €/m²) (Median 0,86 €/m²)** bei einer mittlere Fläche von rd. 20 Hektar.

forstwirtschaftliche Verkäufe von Flächen > 10 Hektar, 2010-2015



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

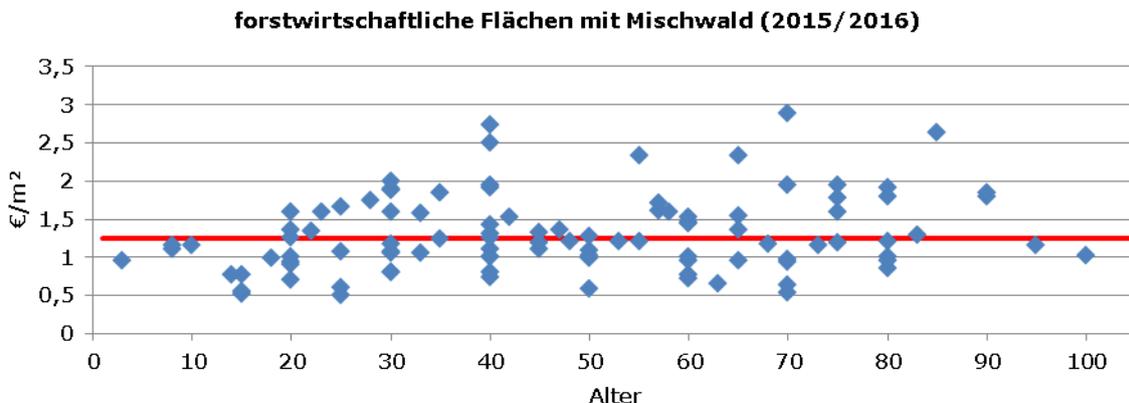
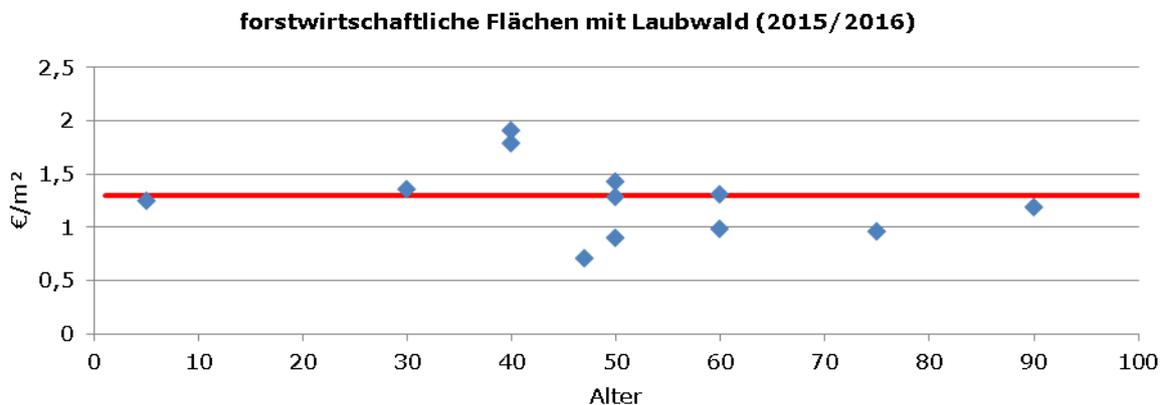


Daraus abgeleitet ergeben sich folgende Werte:

Fichtenbestand incl. Bodenwert (2015/2016)

Alter in Jahre	10	20	30	40	50	60	70	80
Wert in €/m ²	1,21	1,32	1,43	1,54	1,65	1,77	1,88	1,99

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:

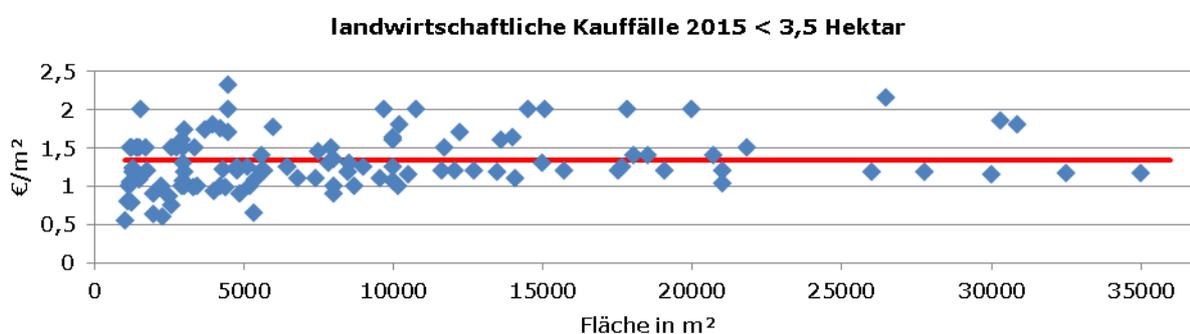


5.6 Landwirtschaftliche Flächen

Der Flächenumsatz landwirtschaftlicher Flächen betrug im Jahr 2016 rd. 153,1 Hektar. Das entspricht 0,44 % der gesamtlandwirtschaftlichen Fläche des Kreises.

Das Verhältnis von verkauften Ackerflächen zu Grünland- oder Weideflächen beträgt ca. 1 : 60. 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 2016 standen insgesamt 224 Kauffälle zur Verfügung (+18 %); für die Auswertung eigneten sich davon aber nur 154 Fälle. Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der landwirtschaftlichen Verkäufe für den gesamten Oberbergischen Kreis bis 3,5 Hektar Grundstücksgröße.



Für das Jahr 2016 wurde ein Mittelwert für landwirtschaftliche Flächen von 1,35 €/m² bei einer Standardabweichung von ± 0,38 €/m² und einem Median von 1,25 €/m² ermittelt. Dieser Wert konnte aus 120 Kauffällen abgeleitet werden. Der Wert bezog sich auf eine durchschnittliche Acker-/Grünlandzahl von 40,6. Die mittlere Fläche betrug rd. 9000 m². Eine Abhängigkeit des Wertes von der Flächengröße konnte nicht nachgewiesen werden.

Auf dieser Grundlage beschloss der Gutachterausschuss in den Sitzungen vom 07./09.02.2017 einen **Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen** für alle Gemeinden des Oberbergischen Kreises zum Stichtag 1.1.2017 von **1,35 €/m²** (bezogen auf eine Acker-/Grünlandzahl 40).

In Abhängigkeit der natürlichen Ertragsbedingungen (Bonität) ist eine Preisspanne von max. ± 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:

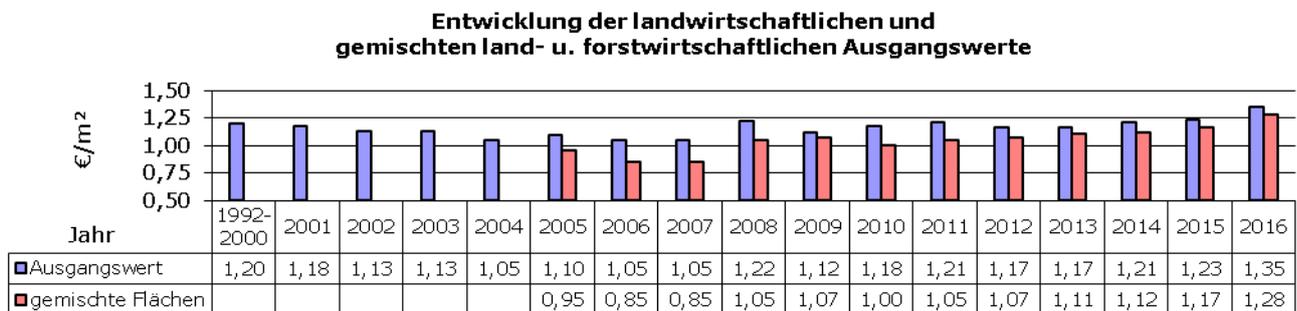
- wirtschaftliche Form
- Erschließung
- Tränkmöglichkeit
- Möglichkeit der maschinellen Bewirtschaftung (z.B. Hängigkeit)
- Waldbeschattung

Anzumerken sei hier noch, dass im Berichtszeitraum 2016 ca. 49 % der ausgewerteten landwirtschaftlichen Kauffälle aus dem Südkreis (Flächenanteil 54 %), 23 % aus dem mittleren Kreisgebiet (Flächenanteil 17 %) und 28 % aus dem Nordkreis (Flächenanteil 29 %) stammen.

Gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen aus dem Berichtszeitraum 2016 wurden mit durchschnittlich **1,28 €/m² ($\pm 0,50$ €/m²)** (Anz. 61) gehandelt, der **Median** betrug **1,21 €/m²**. Die durchschnittliche Fläche betrug hier rd. 2,3 Hektar, die Spanne der verkauften Flächen lag zwischen rd. 0,1 Hektar und rd. 11,7 Hektar. Bei den gemischten land- und forstwirtschaftlichen Flächen 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.

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 Wert solcher Flächen liegt höher als der Wert rein landwirtschaftlicher oder forstwirtschaftlicher Flächen. Diese Flächen erreichen aber noch nicht die Qualität von Bauerwartungsland. Früher wurden diese Flächen als „begünstigte land- und forstwirtschaftliche Flächen“ beschrieben.

„Höherwertige 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).

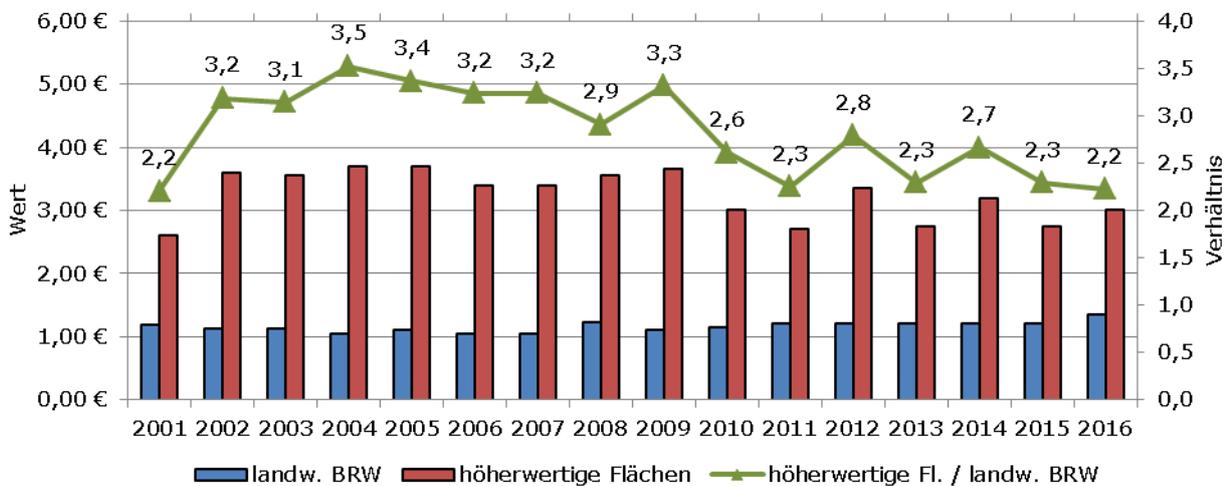
Der **Mittelwert** dieser Flächen betrug in 2016 **3,00 €/m²**

bei einer Standardabweichung von $\pm 1,50$ €/m² und einem Median von 2,80 €/m².

Dieser Wert wurde aus 40 Kaufverträgen abgeleitet und liegt somit 9 % über dem Vorjahresniveau. Die durchschnittliche Flächengröße betrug rd. 2930 m².

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- bis 3-mal so hoch gehandelt wie die normalen landwirtschaftlichen Flächen.

Verhältnis von höherwertigen land- und forstwirtschaftlichen Flächen zum landwirtschaftlichem Bodenrichtwert



Fischteiche

Für die Auswertung „Fischteiche“ konnten 26 geeignete Kauffälle aus den Jahren 2002 bis 2016 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/m². Die folgende Einteilung gibt die Werte differenziert nach privater und gewerblicher Nutzung wieder.

Tabelle: Fischteiche

Nutzung	Mittelwert [€/m ²]	Standard- abweichung [€/m ²]	Median [€/m ²]	Anzahl	Durchsch. Fläche [m ²]
Privat	2,60	± 1,35	2,45	18	rd. 2530
Gewerbe	4,15	± 2,80	3,70	8	rd. 6350

Daten: 2002 - 2013 (Gewerbe, 2014, 2015, 2016 keine Kauffälle) bzw. 2010 - 2016 (Privat)

Das Datenmaterial ist Ausreißer bereinigt und auf 5 Cent gerundet.

Die Durchschnittsfläche bezieht sich auf die Grundstücksfläche, nicht auf die Wasserfläche.

5.8 Bauerwartungsland und Rohbauland für Wohnbauflächen

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

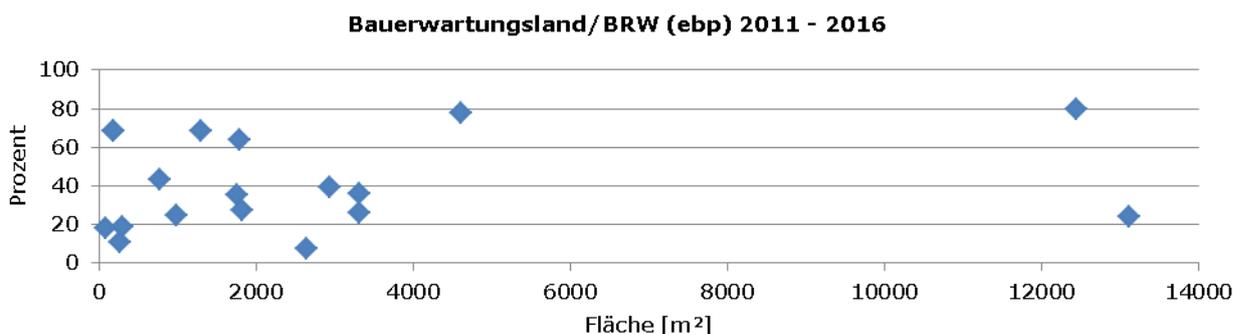
großen Neubaugebieten fiel jedoch auf, dass das Rohbauland nicht im Verhältnis zum bestehenden Bodenrichtwert betrachtet werden konnte, sondern von einem kalkulierten Baulandwert zurückgerechnet werden musste.

Die Wartezeit für das einzelne Grundstück bis zur endgültigen Baureife ist je nach Entwicklungszustand 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.

5.8.1 Bauerwartungsland für Wohnbauflächen

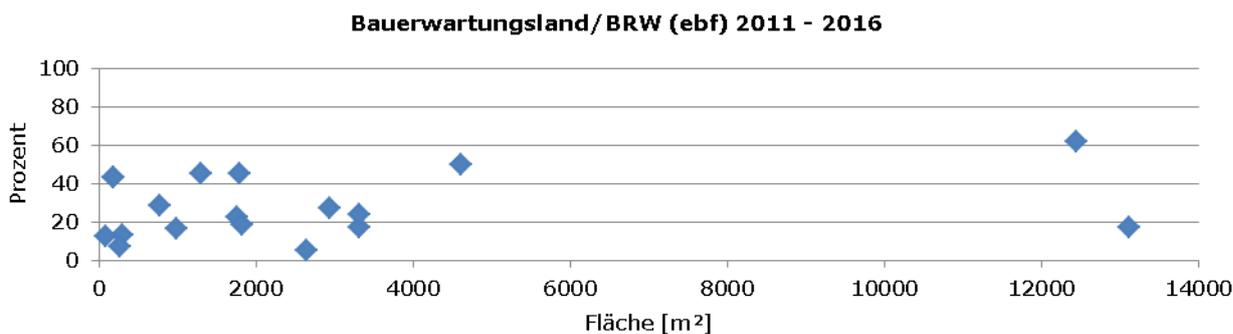
Nach Auswertung von 18 Kauffällen aus den Jahren 2011 bis 2016 (2013 keine Kauffälle) ergab sich der **Mittelwert für Bauerwartungsland** von Wohnbauflächen im Oberbergischen Kreis zu **41,0 %** des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes. Die **Standardabweichung** betrug **± 24,0 %**. Der **Median** lag bei **36,0 %**. Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 5 und 48 €/m² im Mittel rd. 19 €/m².

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



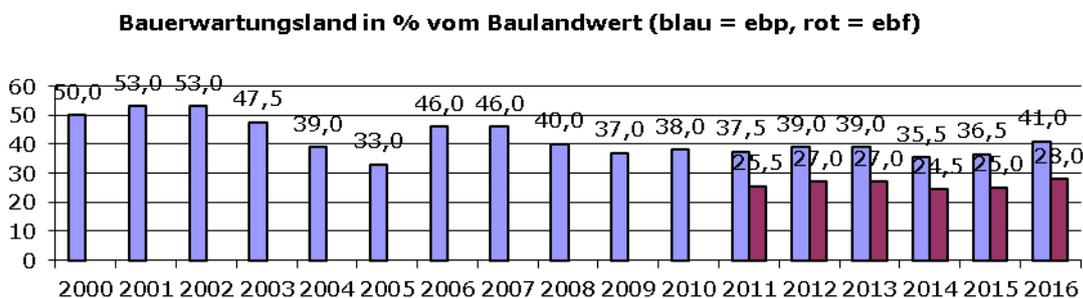
Neben dieser klassischen Darstellung des Wertes von Bauerwartungsland wird nachfolgend das Verhältnis von Bauerwartungsland zum benachbarten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert dargestellt.

Nach Auswertung der obigen 18 Kauffällen aus den Jahren 2011 bis 2016 ergab sich der **Mittelwert für Bauerwartungsland** von Wohnbauflächen im Oberbergischen Kreis zu **28,0 %** des erschließungsbeitragsfreien Baulandwertes. Die **Standardabweichung** betrug **± 16,5 %**. Der **Median** lag bei **23,5 %**. Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 5 und 48 €/m² im Mittel rd. 19 €/m².



Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung von Bauerwartungsland im langjährigen Vergleich. In Rot ist

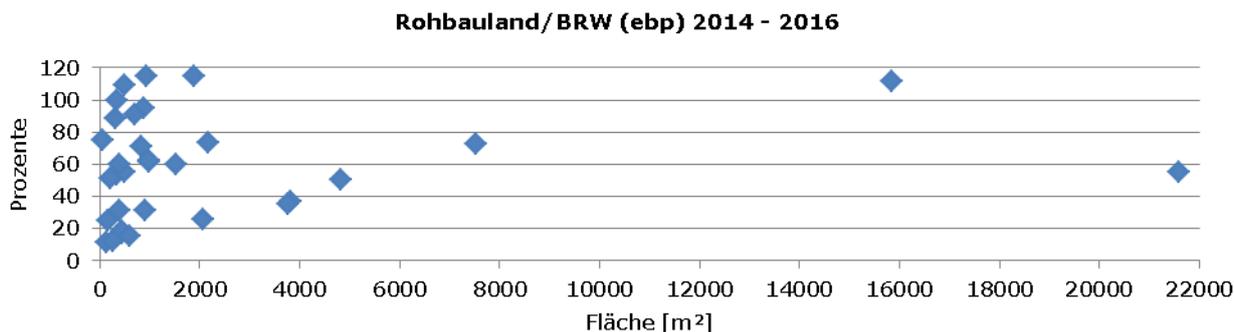
der Wert zum erschließungsbeitragsfreien Bodenwert gegenübergestellt. Dabei stellt die x-Achse das Jahr der Veröffentlichung dar, da die Werte immer aus mehreren Beobachtungsjahren ermittelt wurden.



5.8.2 Rohbauland für Wohnbauflächen

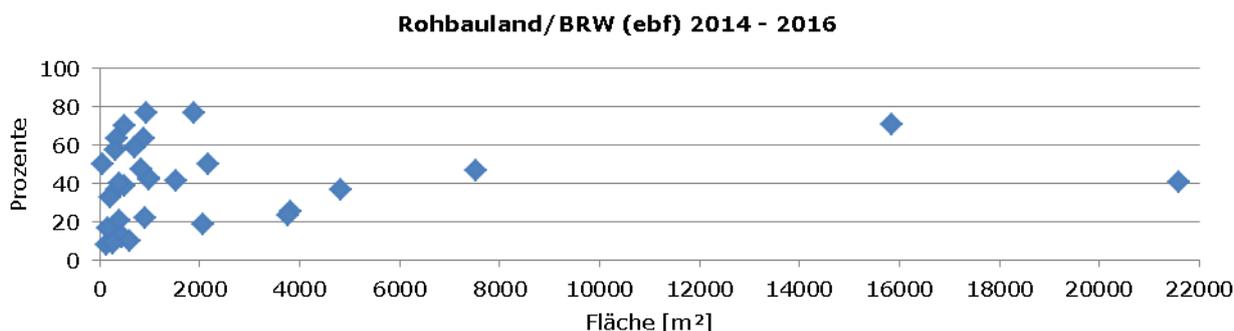
Aus 32 Kauffällen der Jahre 2014 bis 2016 ergab sich der **Mittelwert für Rohbauland** von Wohnbauflächen zu **59,0 %** des benachbarten erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes. Die **Standardabweichung** betrug **± 32,0 %** und der Median lag bei **57,5 %**. Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 5 und 69 €/m² im Mittel rd. 33 €/m².

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

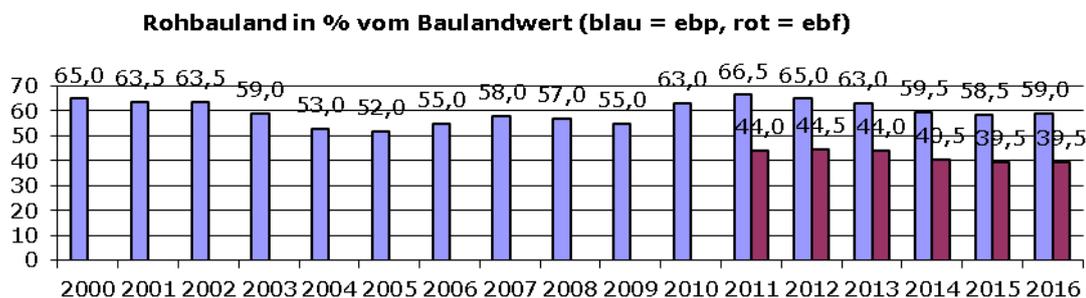


Neben dieser klassischen Darstellung des Wertes von Rohbauland wird nachfolgend das Verhältnis von Rohbauland zum benachbarten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert dargestellt.

Nach Auswertung der obigen 32 Kauffällen aus den Jahren 2014 bis 2016 ergab sich der **Mittelwert für Rohbauland** von Wohnbauflächen im Oberbergischen Kreis zu **39,5 %** des erschließungsbeitragsfreien Baulandwertes. Die **Standardabweichung** betrug **± 21,0 %**. Der **Median** lag bei **40,5 %**. Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 5 und 69 €/m² im Mittel rd. 33 €/m².



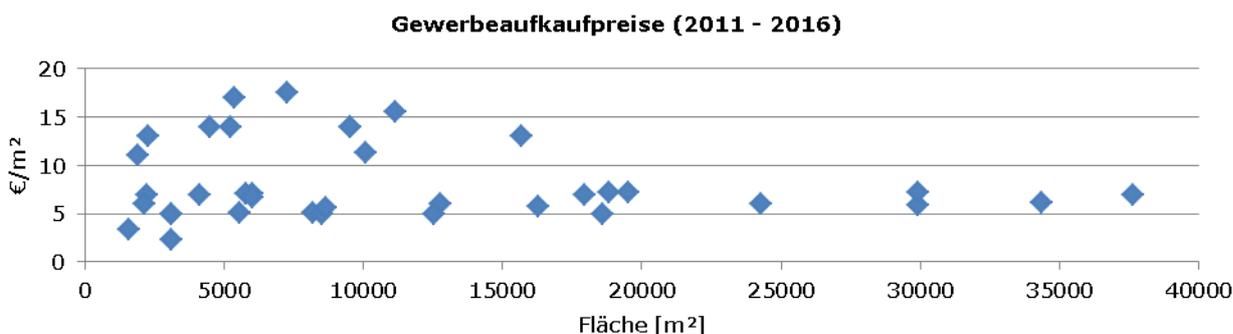
Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung von Rohbauland im langjährigen Vergleich. In Rot ist der Wert zum erschließungsbeitragsfreien Bodenwert gegenübergestellt. Dabei stellt die x-Achse das Jahr der Veröffentlichung dar, da die Werte immer aus mehreren Beobachtungsjahren ermittelt wurden.



5.9 Bauerwartungsland und Rohbauland für Gewerbebauflächen

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 Ankaufpreise für gewerbliches Bauerwartungs- oder Rohbauland werden insbesondere durch die Städte und Gemeinden bestimmt.

Der **Mittelwert für gewerbliches Bauerwartungs- und Rohbauland** betrug **8,30 €/m²** bei einer **Standardabweichung** von **± 4,05 €/m²** und einem **Median** von **6,90 €/m²**. Diese Werte wurden aus 37 Kauffällen der Jahre 2011 bis 2016 ermittelt. In der nachfolgenden Grafik sind die Einzelwerte dargestellt.



5.10 Sonstige unbebaute Grundstücke

5.10.1 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 Entwick-

lung 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 **2,30 €/m²** mit einer **Standardabweichung** von **± 1,50 €/m²** und einem **Median** von **1,95 €/m²** aus 15 verwertbaren Kaufverträgen (Daten von 2010 bis 2016) abgeleitet. Die veräußerten Flächen reichten von 550 m² bis 13 530 m², wobei der Mittelwert bei 4970 m² und der Median bei 2720 m² lag. Ein Einfluss der Flächengröße war statistisch nicht nachweisbar.

5.10.2 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.

Der **Mittelwert für Abbauland** wurde mit **4,15 €/m²** bei einer **Standardabweichung** von **± 3,45 €/m²** und einem **Median** von **2,65 €/m²** aus 17 verwertbaren Kaufverträgen (Daten von 2002 bis 2015, 2016 keine KV) abgeleitet. Der Mittelwert bezieht sich auf den Bodenwert incl. des Wertes des Abbaumaterials. Die veräußerten Flächen reichten von 360 m² bis 63 560 m², wobei der Mittelwert bei ca. 10 000 m² und der Median bei 4800 m² lag. Ein Einfluss der Flächengröße war statistisch nicht nachweisbar.

5.10.3 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 **3,55 €/m²** bei einer **Standardabweichung** von **± 1,65 €/m²** und einem **Median** von **3,50 €/m²** aus 23 verwertbaren Kaufverträgen (Daten von 2012 bis 2016) abgeleitet. Die veräußerten Flächen reichten von ca. 100 m² bis ca. 16 300 m², wobei der Mittelwert bei ca. 3300 m² und der Median bei 2070 m² lag. Auch hier war ein Einfluss der Flächengröße statistisch nicht nachweisbar.

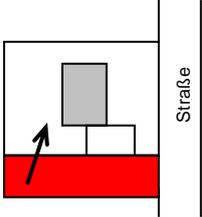
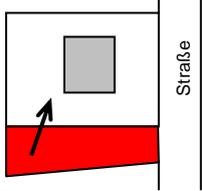
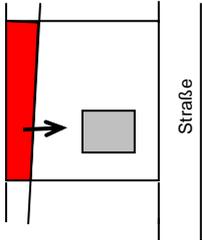
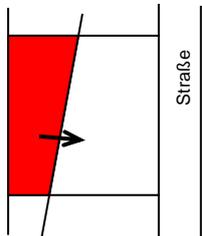
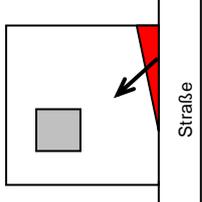
5.10.4 Unselbstständige Grundstücksteilflächen

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 Straßenbaulastträger oder bei einer Rückübertragung die angrenzenden Eigentümer als Käufer in Frage.

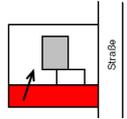
Nachfolgende Beispiele geben einen Überblick über die Höhe der gezahlten Kaufpreise bei Arrondierungskäufen. Hierfür wurden 238 Kauffälle der Jahre 2008 bzw. 2012 bis 2016 untersucht und in Relation zum benachbarten Bodenrichtwert gebracht.

	Jahr der Auswertung	Mittelwert [%]*	Standardabweichung [%]*	Median [%]*	Anzahl
1.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken					
	a.) Baurechtlich <u>erforderliche</u> Flächen bzw. Flächen, die eine bauliche Erweiterung ermöglichen				
	2012 - 2016	92	± 45	81	40
	b.) Seitlich gelegene Flächen (sog. seitliches Hinterland) oder auch Vorderland (z.B. als Stellflächen genutzt)				
	2012 - 2016	65	± 34	66	63
	c.) Hinterlandflächen (überwiegend als Garten genutzt) im Innenbereich				
	2012 - 2016	37	± 29	25	57
2.) Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke					
	Flächen, durch die die Bebaubarkeit eines Grundstücks <u>wesentlich</u> verbessert bzw. ermöglicht wird				
	2008 - 2016	90	± 37	91	33
* keine KV in 2012 und 2013					
3.) Straßenandrückveräußerungen an Anlieger					
	Sowohl unmaßgebliche als auch große Teilflächen als Vorgartenland oder Stellfläche				
	2012 - 2016	48	± 30	50	45

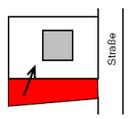
* = bezogen auf den nächstgelegenen Bodenrichtwert

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

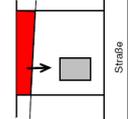
1.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken



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



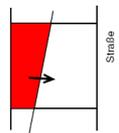
b.) Seitlich gelegene Flächen (sog. seitliches Hinterland) oder auch Vorderland (z. B. als Stellflächen genutzt)



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

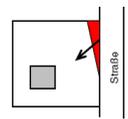
Jahr der Auswertung	Mittelwert [%]	Mittelwert [%]	Mittelwert [%]
1994	105	55	35
1995	120	60	45
1996	120	55	45
1997	130	55	50
1998	135	54	53
1999	135	54	53
2000	126	54	49
2001	121	54	49
2002	117	56	51
2003	122	52	45
2004	110	47	27
2005	106	47	28
2006	92	47	37
2007	87	39	25
2008	86	41	21
2009	84	47	27
2010	86	57	31
2011	71	60	38
2012	87	61	37
2013	88	60	40
2014	86	56	40
2015	84	62	39
2016	92	65	37

2.) Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke



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

3.) Straßenandrückveräußerungen 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
2014	90	53
2015	89	51
2016	90	48



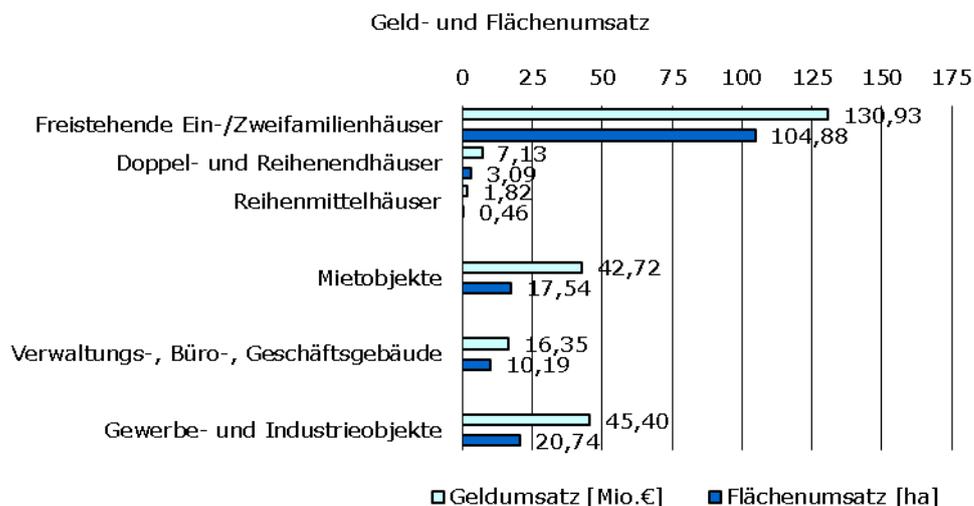
6. Bebaute Grundstücke

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 wie im Vorjahr sehr hoch. 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)	839	139,88	108,43
Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	775	130,93	104,88
Doppel- und Reihenendhäuser	52	7,13	3,09
Reihenmittelhäuser	12	1,82	0,46
Mietobjekte	119	42,72	17,54
Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäude	23	16,35	10,19
Gewerbe- und Industrieobjekte	46	45,40	20,74
sonstige bebaute Objekte - nicht zuordbar	616	109,14	368,11
Summe:	1643	353,49	525,01



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

	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		
	Gesamtumsatz		
	Anz.	Geld	Fläche
	[Mio. €]	[ha]	
Bergneustadt	41	6,92	7,95
Engelskirchen	71	12,61	6,44
Gummersbach	129	21,34	16,20
Hückeswagen	39	7,44	4,15
Lindlar	61	13,03	8,34
Marienheide	36	6,20	7,22
Morsbach	36	3,81	3,96
Nümbrecht	58	9,13	12,95
Radevormwald	48	9,82	3,86
Reichshof	70	9,82	11,34
Waldbröl	62	8,96	9,40
Wiehl	84	13,15	8,73
Wipperfürth	40	8,69	4,34
Oberbergischer Kreis	775	130,92	104,88

	Doppel- und Reihendhäuser		
	Gesamtumsatz		
	Anz.	Geld	Fläche
	[Mio. €]	[ha]	
Bergneustadt	2	0,29	0,12
Engelskirchen	1 1)		
Gummersbach	17	1,90	0,79
Hückeswagen	2	0,36	0,16
Lindlar	3	0,56	0,17
Marienheide	1 1)		
Morsbach	2	0,16	0,09
Nümbrecht	4	0,75	0,28
Radevormwald	5	0,82	0,23
Reichshof	1 1)		
Waldbröl	3	0,36	0,37
Wiehl	9	1,15	0,63
Wipperfürth	2	0,39	0,09
Oberbergischer Kreis	52	7,13	3,08

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

	Reihenhäuser		
	Gesamtumsatz		
	Anz.	Geld	Fläche
	[Mio. €]	[ha]	
Bergneustadt	0		
Engelskirchen	1 1)		
Gummersbach	2	0,36	0,05
Hückeswagen	2	0,32	0,05
Lindlar	0		
Marienheide	0		
Morsbach	0		
Nümbrecht	0		
Radevormwald	1 1)		
Reichshof	0		
Waldbröl	1 1)		
Wiehl	4	0,60	0,22
Wipperfürth	1 1)		
Oberbergischer Kreis	12	1,82	0,46

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

Nachfolgende Tabelle zeigt den Geldumsatz aller Ein- und Zweifamilienhäuser (einschl. Doppel- und Reihenhäuser) pro Einwohner

	Geldumsatz individ. Wohnungsbau (alle) pro Einwohner [€]
Engelskirchen	669
Lindlar	636
Wiehl	590
Nümbrecht	581
Hückeswagen	532
Reichshof	529
Waldbröl	487
Radevormwald	481
Gummersbach	468
Marienheide	467
Wipperfürth	432
Morsbach	382
Bergneustadt	381
OBK	511

Mietwohnobjekte			
Gesamtumsatz			
Anz.	Geld	Fläche	
	[Mio. €]	[ha]	
Bergneustadt	6	2,78	1,46
Engelskirchen	4	2,78	0,99
Gummersbach	27	12,22	3,78
Hückeswagen	5	0,96	1,94
Lindlar	5	1,12	0,60
Marienheide	5	1,43	0,95
Morsbach	6	1,10	0,81
Nümbrecht	5	3,50	0,60
Radevormwald	24	5,46	2,31
Reichshof	7	1,33	0,68
Waldbröl	11	6,32	2,33
Wiehl	6	1,13	0,61
Wipperfürth	8	2,59	0,47
Oberbergischer Kreis	119	42,72	17,53

Verwaltungs-, Büro- und Geschäftshäuser			
Gesamtumsatz			
Anz.	Geld	Fläche	
	[Mio. €]	[ha]	
Bergneustadt	1 1)		
Engelskirchen	2	2,58	0,42
Gummersbach	6	5,75	3,77
Hückeswagen	1 1)		
Lindlar	0		
Marienheide	1 1)		
Morsbach	0		
Nümbrecht	1 1)		
Radevormwald	1 1)		
Reichshof	1 1)		
Waldbröl	2	0,68	0,81
Wiehl	3	1,89	1,97
Wipperfürth	4	2,60	0,80
Oberbergischer Kreis	23	16,37	10,19

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

Gewerbe- und Industrieobjekte			
Gesamtumsatz			
Anz.	Geld	Fläche	
	[Mio. €]	[ha]	
Bergneustadt	5	2,34	0,97
Engelskirchen	2	3,55	1,77
Gummersbach	10	16,97	8,57
Hückeswagen	2	0,26	0,53
Lindlar	3	1,06	0,74
Marienheide	4	1,76	1,44
Morsbach	0		
Nümbrecht	3	0,50	0,24
Radevormwald	3	1,00	1,10
Reichshof	1 1)		
Waldbröl	2	2,39	0,47
Wiehl	6	13,93	3,16
Wipperfürth	5	1,57	1,42
Oberbergischer Kreis	46	45,41	20,74

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 250.000 €.

Zum Mittelkreis zählen die Städte und Gemeinden Marienheide, Gummersbach, Engelskirchen, und Wiehl. Der Schwerpunkt der Verkäufe liegt hier zwischen 100.000 € und 200.000 €.

Zum Südkreis werden die Städte und Gemeinden Bergneustadt, Reichshof, Nümbrecht, Waldbröl und Morsbach zusammengefasst. Der Schwerpunkt befindet sich hier, wie im Vorjahr zwischen 75.000 € und 175.000 €. Die Zuordnung von Bergneustadt zum Südkreis erfolgt auf den langjährigen Untersuchungen zur Marktanpassung.

Tabelle: Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke nach Kaufpreis

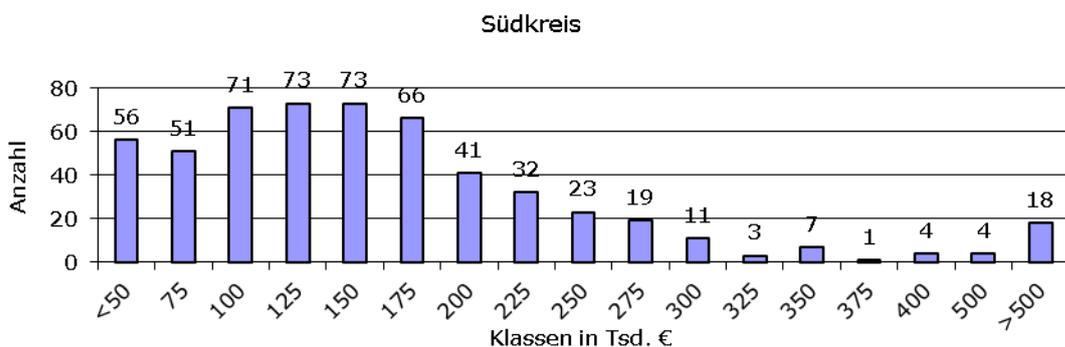
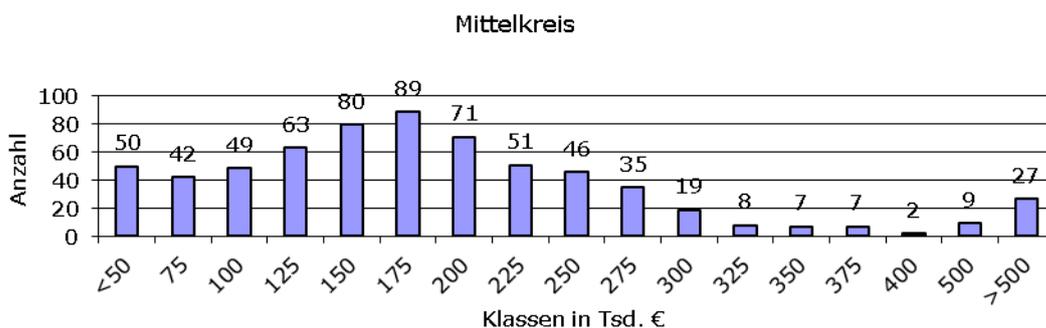
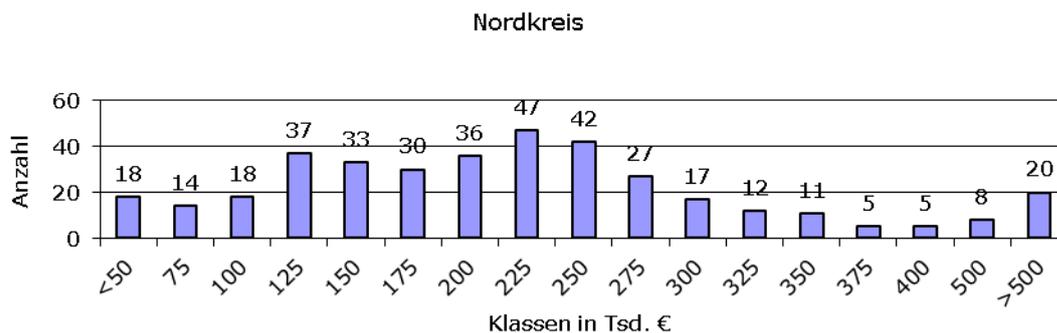
Klasse inTsd.	Häufigkeitsverteilung des Gesamtkaufpreises aller beb. Obj. in der Region bzw. Stadt/Gemeinde												
	Nordkreis				Mittelkreis				Südkreis				
	Hück	Lin	Rad	Wip	Eng	Gum	Mar	Wie	Berg	Mor	Nüm	Rei	Wal
< 50	6	3	5	4	7	18	11	14	5	9	13	14	15
75	6	2	3	3	7	13	4	18	6	11	7	13	14
100	3	4	4	7	5	19	9	16	11	20	14	11	15
125	9	8	15	5	13	29	3	18	7	10	12	24	20
150	10	7	11	5	15	40	7	18	9	10	18	21	15
175	4	4	11	11	21	40	9	19	17	5	17	13	14
200	8	11	8	9	16	32	10	13	8	2	9	9	13
225	10	11	16	10	7	29	4	11	5	2	12	5	8
250	10	13	11	8	9	17	7	13	5	1	4	5	8
275	3	7	10	7	9	10	3	13	3	0	4	6	6
300	3	2	5	7	2	10	3	4	2	1	3	4	1
325	2	4	3	3	1	5	0	2	1	0	1	1	0
350	1	3	2	5	2	4	1	0	2	1	1	3	0
375	1	0	1	3	1	5	0	1	0	0	0	1	0
400	0	4	1	0	1	0	0	1	0	0	3	1	0
500	0	2	1	5	2	2	1	4	1	1	2	0	0
> 500	3	7	5	5	7	11	3	6	6	0	3	2	7

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

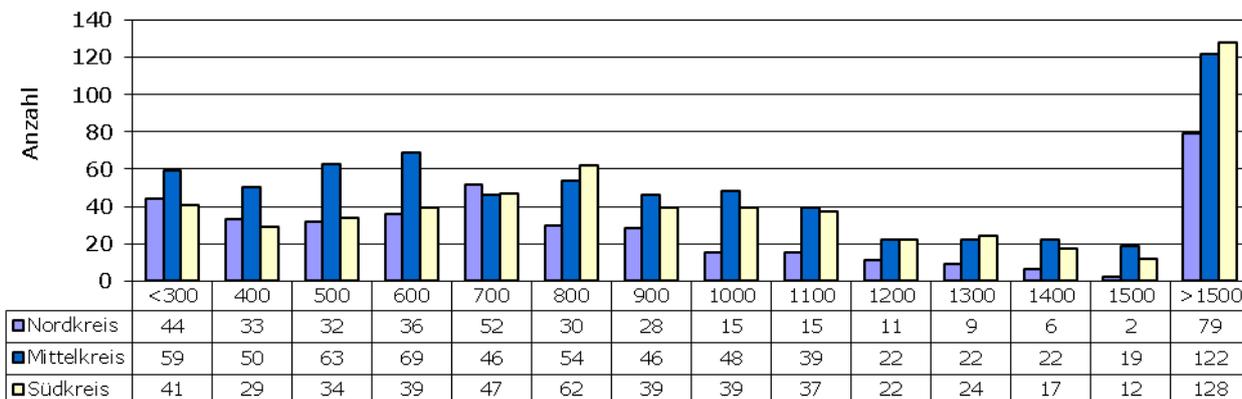
Tabelle: Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke nach Flächengröße

Klasse in m ²	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	13	6	15	10	13	22	10	14	11	5	6	11	8
400	8	5	10	10	7	30	3	10	4	2	7	5	11
500	8	13	6	5	12	24	9	18	8	3	6	7	10
600	7	8	13	8	14	32	5	18	6	7	8	8	10
700	9	7	22	14	9	18	5	14	6	8	8	10	15
800	7	10	7	6	12	26	2	14	16	9	10	12	15
900	4	9	5	10	10	15	5	16	5	3	11	10	10
1000	3	3	3	6	6	16	6	20	4	4	13	10	8
1100	2	1	6	6	12	14	4	9	3	4	9	10	11
1200	3	3	3	2	2	11	4	5	4	4	2	5	7
1300	1	3	3	2	2	11	0	9	3	3	5	6	7
1400	3	2	1	0	3	9	1	9	2	3	3	5	4
1500	1	0	1	0	1	10	0	8	1	3	1	4	3
> 1500	15	24	21	19	24	49	22	27	15	17	41	33	22

Verteilung des Gesamtkaufpreises und der Gesamtfläche - alle bebaute Objekte:



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 125.000 € und 250.000 €, im Mittelkreis zwischen 100.000 € und 225.000 € 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

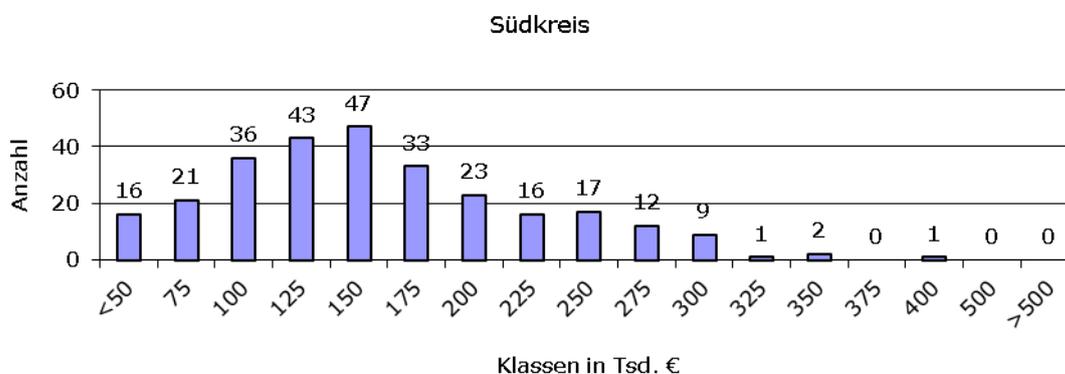
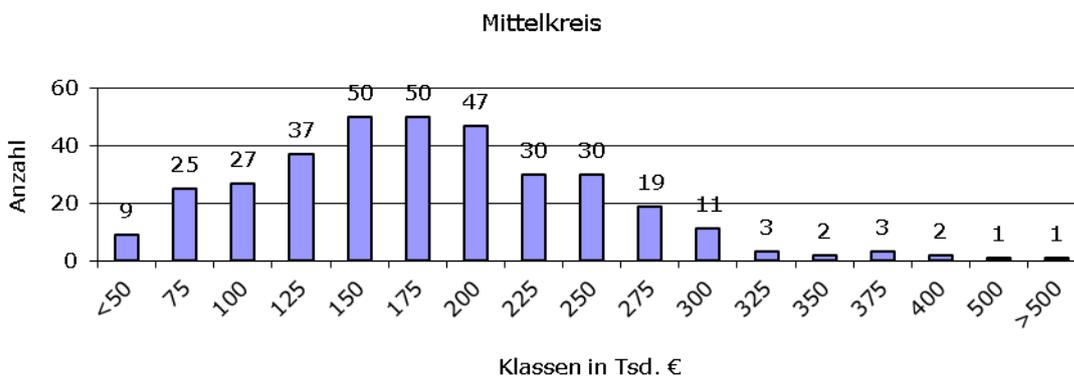
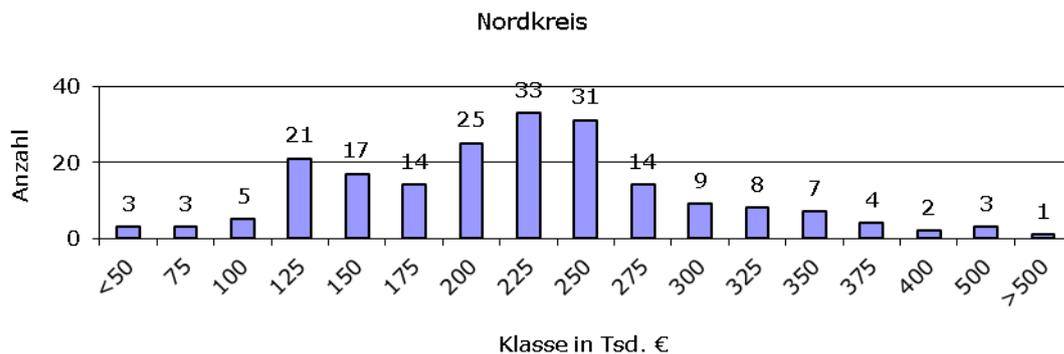
Klasse inTsd.	Nordkreis				Mittelkreis				Südkreis				
	Hück	Lin	Rad	Wip	Eng	Gum	Mar	Wie	Berg	Mor	Nüm	Rei	Wal
< 50	1	0	1	1	1	4	2	2	1	3	2	6	4
75	2	0	0	1	4	9	1	11	2	6	1	7	5
100	1	2	1	1	4	12	6	5	3	13	7	4	9
125	5	7	6	3	8	19	1	9	5	5	6	14	13
150	4	6	5	2	11	23	4	12	5	7	12	14	9
175	1	3	4	6	11	23	4	12	8	1	11	7	6
200	3	10	7	5	8	21	8	10	6	1	5	4	7
225	7	9	11	6	5	13	2	10	4	0	7	2	3
250	9	9	9	4	6	11	5	8	4	1	2	4	6
275	2	5	4	3	8	1	2	8	3	0	2	4	3
300	3	1	2	3	2	5	1	3	2	1	2	3	1
325	1	3	2	2	1	2	0	0	0	0	1	0	0
350	1	2	1	3	1	1	0	0	0	0	1	1	0
375	1	0	1	2	0	3	0	0	0	0	0	0	0
400	0	2	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0
500	0	2	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0
> 500	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0

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

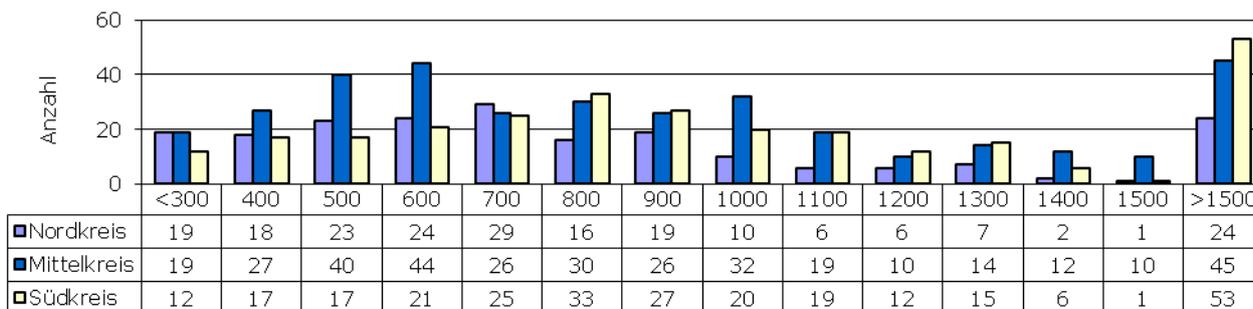
Häufigkeitsverteilung der Gesamtfläche von Ein- und Zweifamilienhäuser einschließlich Doppel- und Reihenhäuser in der Region bzw. Stadt/Gemeinde

Klasse in m²	Nordkreis				Mittelkreis				Südkreis				
	Hück	Lin	Rad	Wip	Eng	Gum	Mar	Wie	Berg	Mor	Nüm	Rei	Wal
< 300	6	4	6	3	6	7	3	3	3	2	1	3	3
400	3	4	7	4	3	18	1	5	1	1	3	4	8
500	5	9	5	4	8	15	7	10	6	1	4	3	3
600	5	6	9	4	11	18	3	12	4	3	2	5	7
700	8	6	9	6	5	12	2	7	4	6	5	4	6
800	5	4	3	4	6	14	1	9	11	6	3	6	7
900	2	8	3	6	7	7	3	9	1	2	9	8	7
1000	2	3	2	3	4	11	5	12	1	4	8	4	3
1100	1	1	3	1	8	3	3	5	3	3	3	5	5
1200	1	2	1	2	1	5	2	2	4	3	1	2	2
1300	1	3	3	0	1	7	0	6	3	0	3	5	4
1400	0	2	0	0	2	6	0	4	0	1	1	2	2
1500	1	0	0	0	1	4	0	5	0	0	0	1	0
> 1500	3	12	3	6	10	21	7	7	2	6	18	18	9

Verteilung des Gesamtkaufpreises und der Gesamtfläche - nur individueller Wohnungsbau:



Verteilung der veräußerten Grundstücksflächen - nur individueller Wohnungsbau -



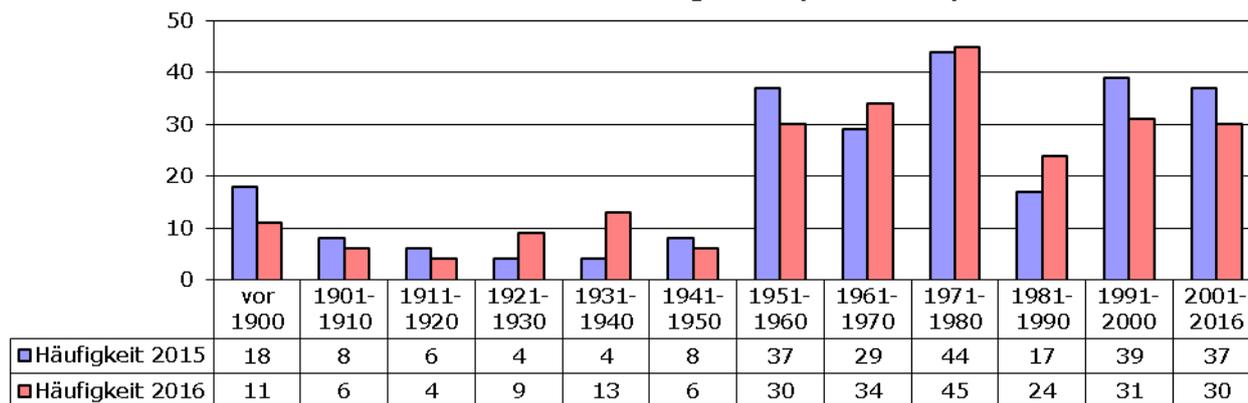
6.3 Durchschnittliche Grundstückswerte bebauter Grundstücke

6.3.1 Einzelhäuser



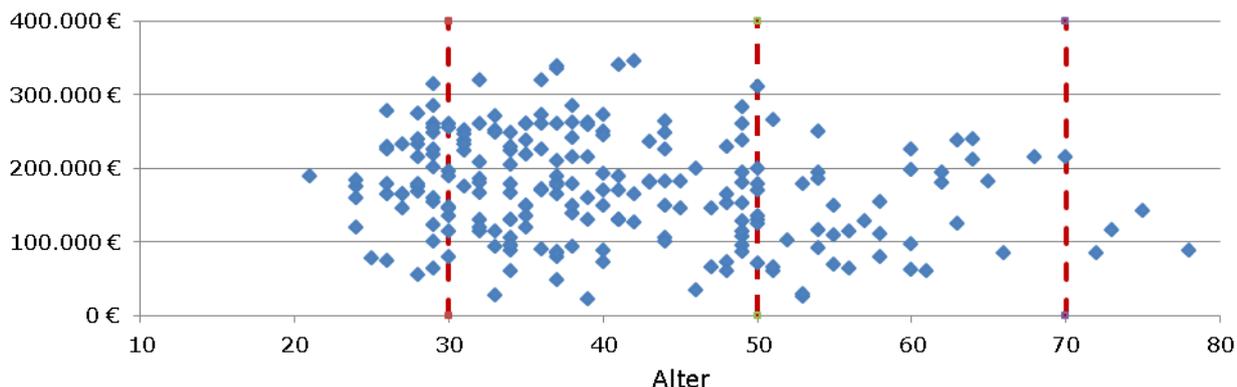
Der Mittelwert für freistehende, **wiederverkaufte Einzelhäuser** (Ein- und Zweifamilienhäuser) betrug **rd. 170.400 €** bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 149 m² (±42 m²) und einem durchschnittlichen Grundstück von 581 m² (±129 m²). Die Standardabweichung betrug rd. **±71.600 €**, der Median lag bei 170.000 €. Diese Werte konnten aus 230 Kaufverträgen abgeleitet werden. Entsprechend den Vorgaben des Oberen Gutachterausschusses wurden lediglich Objekte mit einer Grundstücksfläche von 350 m² bis 800 m² berücksichtigt. Darüber hinaus gibt es im Oberbergischen Kreis diverse Objekte deren Grundstücksgröße deutlich größer als 800 m² ist. Damit liegt der Durchschnittswert über dem Vorjahresniveau. In der Gegenüberstellung der Verteilung der verkauften Objekte erkennt man, dass 2016 schwerpunktmäßig Objekte der Baujahresgruppe 1951-2016 verkauft wurden. Das mittlere Baujahr ist identisch mit dem letzten Jahr (1966).

Verteilung der Baujahre bei verkauften, bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaues (350-800 m²)



Betrachtet man die Altersstruktur der Käufer aller Ein- und Zweifamilienhäuser, stellt man fest, dass 61 % der Käufer zwischen 30 und 50 Jahre alt sind (2015 = 59 %). Rd. 17 % der Käufer sind jünger als 30 Jahre (2015 = 23 %). Rd. 20 % sind zwischen 50 und 70 Jahre (2015 = 17 %) und rd. 2 % älter als 70 Jahre. In der Grafik sind alle Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern dargestellt.

Verkäufe freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser bezogen auf das Alter der Käufer



Nachfolgende Tabelle zeigt gemeindeweise die Durchschnittswerte freistehender wiederverkaufter Einzelhäuser:

Stadt/Gemeinde	Ø Grundstückswert		Ø Grundstücksgröße		Ø Wohnfläche		Anzahl
	[€]		[m ²]		[m ²]		
Bergneustadt	166.900	± 61.300	619	± 129	162	± 51	18
Engelskirchen	168.200	± 60.000	576	± 130	138	± 43	26
Gummersbach	172.200	± 55.600	596	± 132	153	± 41	39
Hückeswagen	210.200	± 82.300	592	± 133	151	± 36	14 *)
Lindlar	225.300	± 63.100	538	± 127	154	± 29	15
Marienheide	157.600	± 75.600	508	± 110	146	± 31	11 *)
Morsbach	104.200	± 38.300	689	± 80	123	± 44	7 *)
Nümbrecht	133.500	± 81.400	569	± 140	131	± 52	11 *)
Radevormwald	219.300	± 80.200	563	± 98	177	± 40	14 *)
Reichshof	120.000	± 58.600	617	± 103	141	± 47	14 *)
Waldbrol	155.500	± 72.900	556	± 143	155	± 34	21
Wiehl	154.700	± 68.000	578	± 142	145	± 39	26
Wipperfürth	200.000	± 73.000	573	± 119	137	± 43	14 *)
Gesamt OBK	170.400	± 71.600	581	± 129	149	± 42	230

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

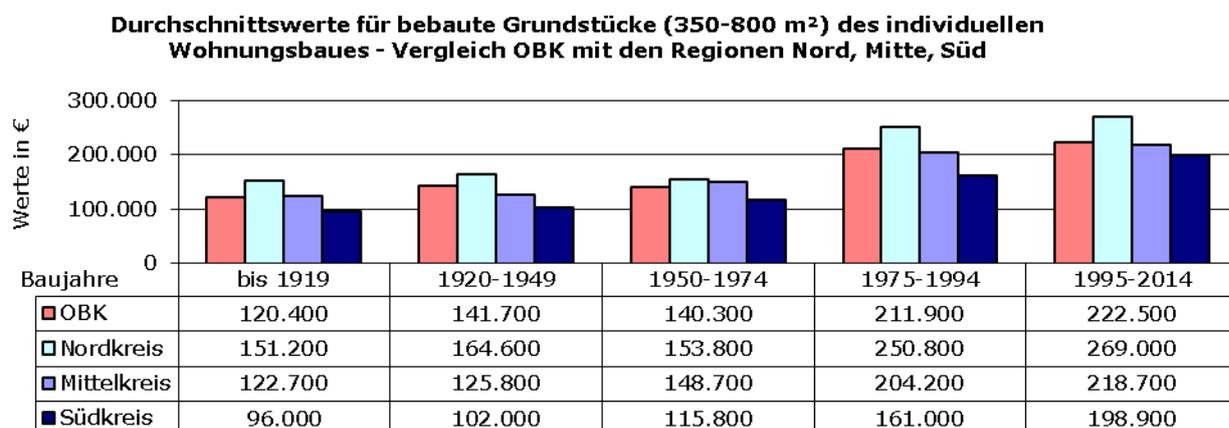
Die Aufteilung nach Baujahresklassen erfolgt für den gesamten Oberbergischen Kreis, da gemeindebezogen zu wenig Datenmaterial zur Verfügung steht.

Baujahr	Ø Grundstückswert		Ø Grundstücksgröße		Ø Wohnfläche		Anzahl
	[€]		[m ²]		[m ²]		
bis 1919	120.400	± 65.700	585	± 135	158	± 48	21
1920-1949	141.700	± 69.000	605	± 126	137	± 31	24
1950-1974	140.300	± 51.900	603	± 121	141	± 41	67
1975-1994	211.900	± 55.700	592	± 112	158	± 38	60
1995-2014	222.500	± 58.100	546	± 136	158	± 47	37
Neubau	234.800	± 11.800	415	± 55	145	± 30	4 *)

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

Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich die Durchschnittspreise der Gebäude in allen sechs Baujahresklassen gegenüber dem Vorjahr positiv entwickelt haben.

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



6.3.2 Doppelhäuser und Reihendhäuser

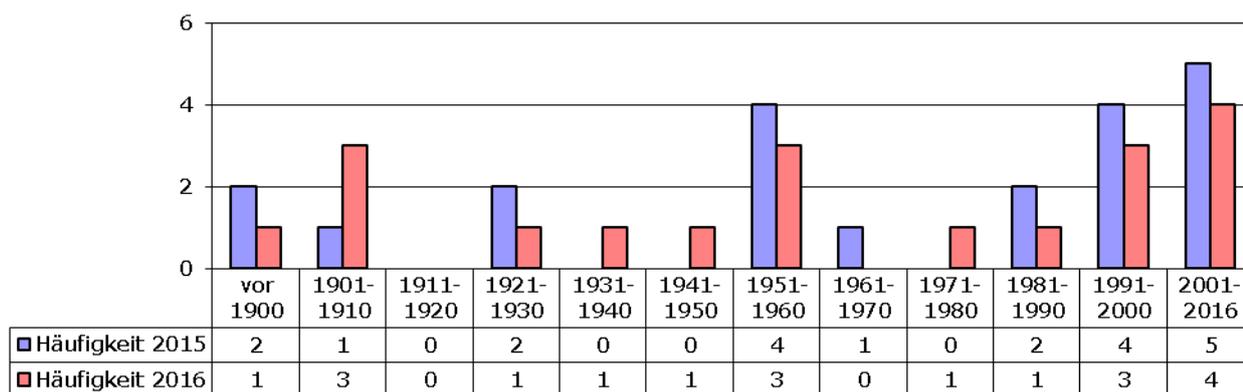


Wiederverkaufte **Doppel- und Reihendhäuser** (Ein- und Zweifamilienhäuser) wurden im Mittel mit **rd. 140.800 €** bei einer Standardabweichung von **±54.700 €** gehandelt (-3 % gegenüber 2015). Der Median lag bei 137.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug 377 m² (±77 m²), wobei hier lediglich Objekte mit einer Grundstücksgröße von 250 bis 500 m² untersucht wurden. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 114 m² (±17 m²). Dieser Auswertung lagen 23 Objekte zugrunde.

Wie in den Vorjahren kann auch für 2016 keine Aussage zu **Neubauwerten** von Doppel- und Reihendhäusern im **Normaleigentum** gemacht werden. Die letzte Auswertung basiert auf Daten aus 2010 und wurde im GMB 2011 veröffentlicht.

Folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Baujahre bei Doppelhäusern mit einer Grundstücksfläche von 250 - 500 m² im Vergleich der Jahre 2015 und 2016. Das mittlere Baujahr fiel von 1969 in 2015 auf 1961 in 2016.

Verteilung der Baujahre bei verkauften, bebauten Grundstücken des indiv. Wohnungsbaues (hier Doppelhäuser 250-500m²)



Aufgeteilt nach Baujahresklassen ergeben sich folgende Durchschnittswerte (Flächen 250 - 500 m²):

Baujahr	Ø Grundstückswert [€]	Ø Grundstückgröße [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
bis 1949	112.400 ± 50.200	426 ± 44	103 ± 10	7 *)
1950-1974	114.300 ± 14.000	393 ± 71	119 ± 19	3 *)
1975-1994	169.500 ± 70.000	442 ± 82	130 ± 0	2 *)
1995-2014	174.400 ± 48.100	363 ± 84	118 ± 14	6 *)
Neubau	kein auswertbares Datenmaterial			

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

Dem Gutachterausschuss lagen weitere auswertbare Verträge von wiederverkauften **Doppel- und Reihendhäusern** vor, deren Grundstücksgrößen zwischen 501 und 1 000 m² lagen. Es handelt sich hierbei vorwiegend um ältere Gebäude. Hier betrug der Mittelwert **150.400 €** bei einer Standardabweichung von **±47.600 €** (+28 % gegenüber 2015). Der Median lag hier bei 142.900 €. Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug 649 m² (±132 m²). Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 164 m² (±48 m²).

Aufgeteilt nach Baujahresklassen ergeben sich folgende Durchschnittswerte (Flächen 501–1 000 m²):

Baujahr	Ø Grundstückswert [€]	Ø Grundstückgröße [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
bis 1949	135.400 ± 22.500	737 ± 158	168 ± 42	5 *)
1950-1974	140.200 ± 44.200	664 ± 128	167 ± 55	8 *)
1975-2014	198.500 ± 66.100	570 ± 63	1)	4 *)
Neubau	kein auswertbares Datenmaterial			

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

1) Aus Datenschutz hier keine Angaben

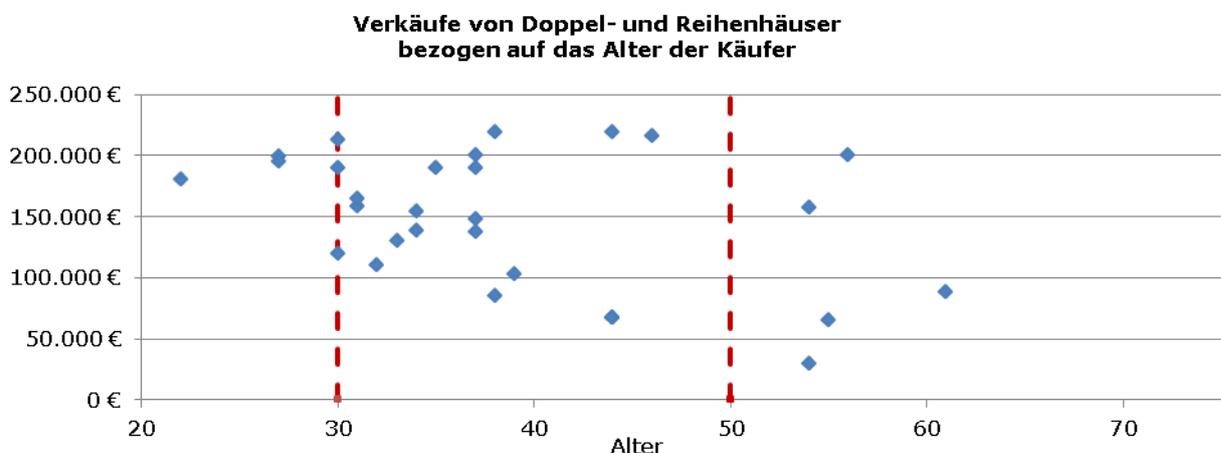
In den letzten Jahren wurden vermehrt **Doppelhaushälften sowie Reihenendhäuser in Form von Wohnungseigentum** verkauft. Es konnten 20 Kauffälle aus den Jahren 2016 ausgewertet werden. Der Durchschnittswert solcher Eigentumswohnungen betrug **rd. 144.300 €** bei einer Standardabweichung von **±57.500 €**. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 124 m² (±32 m²). Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 760 m² (±270 m²).

6.3.3 Reihenhäuser



Reihenmittelhäuser wurden im Mittel mit **rd. 188.200 €** gehandelt. Die Standardabweichung lag bei **±24.500 €**. Der Median lag bei 165.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 235 m² (±28 m²). Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 127 m² (±27 m²). Dieser Auswertung lagen 7 Objekte (150 bis 300 m²) zugrunde. Der Durchschnittspreis lag über dem Niveau von 2015. Das durchschnittliche Baujahr lag 2016 bei 1990 während es 2015 bei rd. 1971 lag.

Betrachtet man die Altersstruktur der Käufer von Doppel- und Reihenhäusern (Grundstücksgrößen zwischen 150 und 500 m²) stellt man fest, dass 73 % der Käufer zwischen 30 und 50 Jahre alt sind (2015 = 54 %). Rd. 10 % der Käufer sind jünger als 30 Jahre (2015 = 17 %). Die restlichen 17 % sind älter als 50 Jahre (2015 = 29 %).



6.3.4 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 2016 wurde hier mit 16 Verkäufen ein Geldumsatz von rd. 7,04 Mio. € und ein Flächenumsatz von 165,4 Hektar erzielt. Die Spanne reichte von **76.000 € bis 1,1 Mio. €**. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug rd. 10 Hektar bei einer Spanne von 0,3 Hektar bis 52,5 Hektar.

In den letzten 10 Jahren wurden 51 Verkäufe von landwirtschaftlichen Betrieben oder Resthöfen registriert. Insgesamt wurden hier rd. 22,3 Mio. Euro bei einem Flächenumsatz von rd. 469 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 9,9 Hektar (1,2 bis 52,5 Hektar) (Anz. 47).



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 Geldumsatz von Wohnungseigentum

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

	Wohnungseigentum in Mehrfamilien- und Geschäftshäusern		Wohnungseigentum in 2- / 3-Familienhäuser		Teileigentum	
	Umsatz		Umsatz		Umsatz	
	Anz.	Geld [Mio. €]	Anz.	Geld [Mio. €]	Anz.	Geld [Mio. €]
Bergneustadt	29	1,64	5	0,39	2	0,01
Engelskirchen	19	2,49	8	1,60	0	
Gummersbach	112	12,33	29	3,77	25	0,27
Hückeswagen	37	4,09	3	0,32	4	0,06
Lindlar	45	8,76	11	1,30	26	0,40
Marienheide	8	0,76	7	0,68	1	1)
Morsbach	1	1)	2	0,21	0	
Nümbrecht	29	6,29	5	0,47	12	0,17
Radevormwald	51	3,62	6	0,68	10	0,05
Reichshof	7	0,66	8	0,95	0	
Waldbröl	29	1,95	5	0,67	5	0,02
Wiehl	42	5,54	16	2,00	6	0,24
Wipperfürth	25	3,71	10	1,35	8	0,14
Oberbergischer Kreis	434	51,85	115	14,37	99	1,36

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

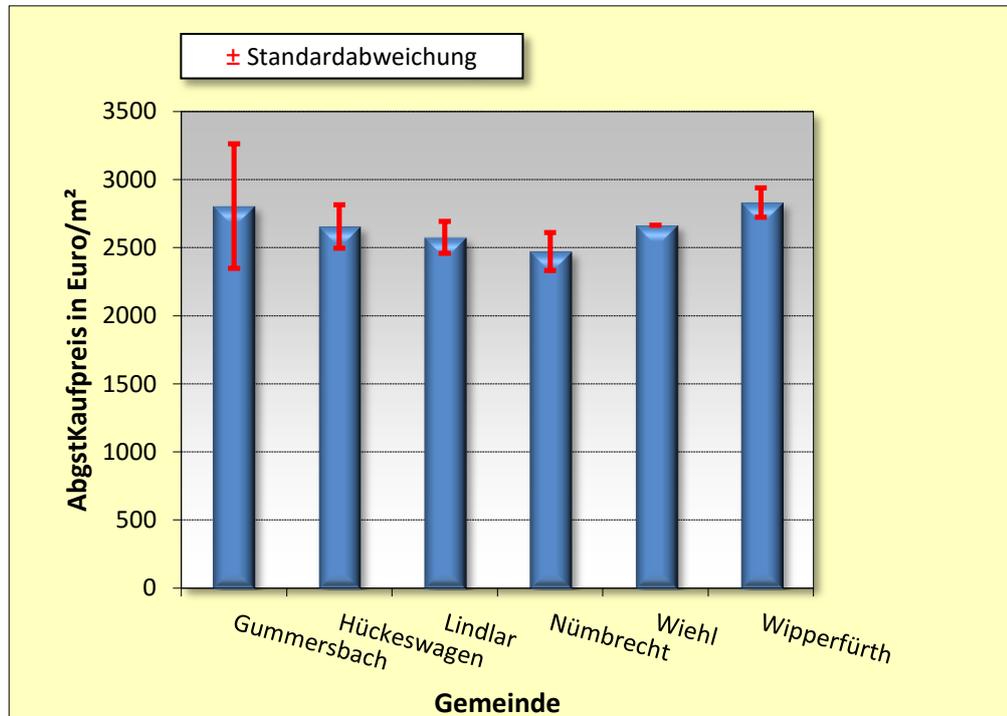
7.2 Durchschnittswerte für Wohnungseigentum

Für die Auswertung des Wohnungs- und Teileigentumsmarktes standen insgesamt 218 Kaufverträge zur Verfügung. Die Auswertung erfolgte mittels multipler Regressionsanalyse und gelten dann als **Vergleichsfaktoren** für Eigentumswohnungen.

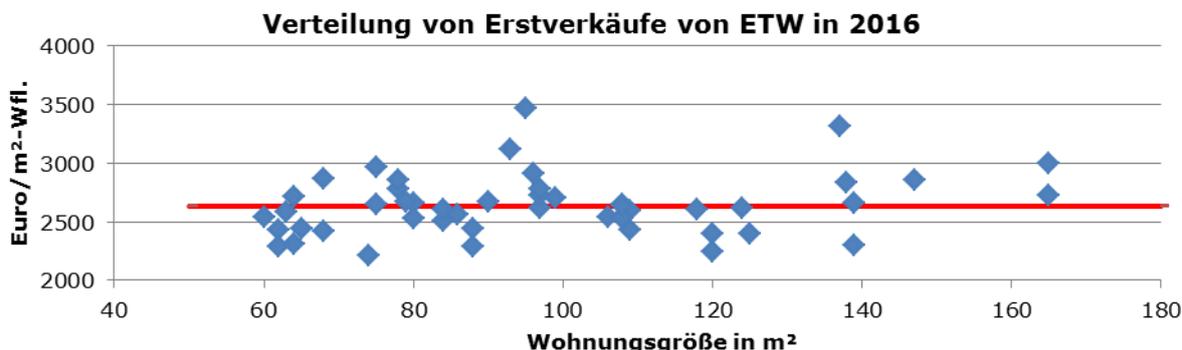
7.2.1 Erstverkaufte Eigentumswohnungen (Neubau)

Der Durchschnittswert für **erstverkaufte Eigentumswohnungen** lag mit durchschnittlich **2.635 €/m²** rd. 17% über dem Vorjahresniveau (2.255 €/m²). Dieser Wert konnte aus 49 Kauffällen, die sich auf 9 Baumaßnahmen und 6 Gemeinden verteilen, abgeleitet werden. Die Standardabweichung betrug **±256 €/m²** bei einem Median von 2.613 €/m². Die Wohnungsgrößen lagen i.M. bei 98 m² mit einer Spanne von 60 bis 165 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.

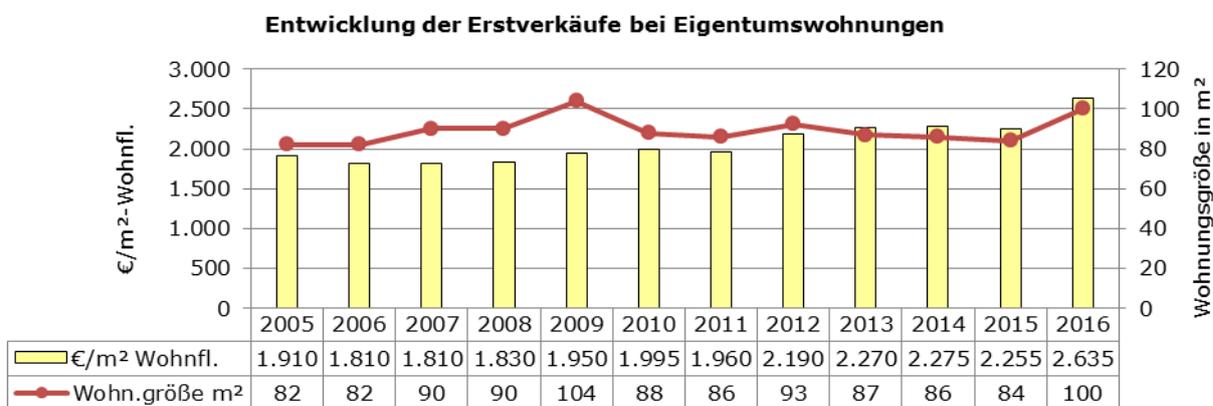
	Anzahl	Mittelwert Euro pro m ² -Wfl.
Gummersbach	9	2805
Hückeswagen	6	2656
Lindlar	17	2576
Nümbrecht	10	2472
Wiehl	2	2666
Wipperfürth	5	2831
Gesamte OBK	49	2635



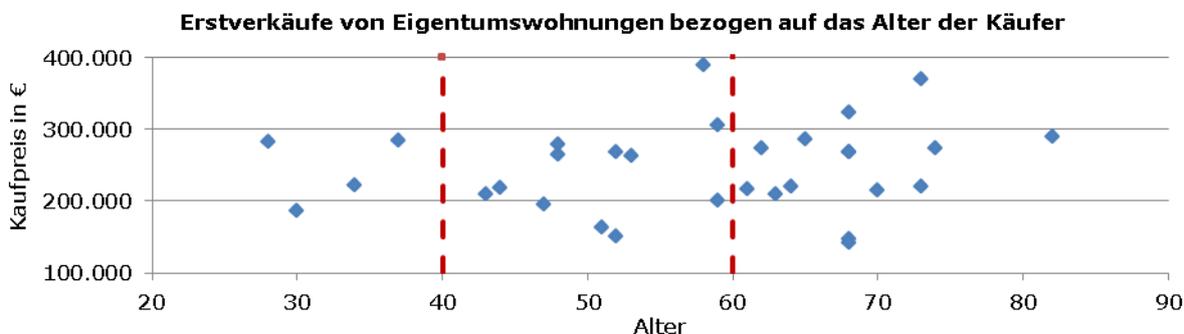
Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung von Erstverkäufen bei Eigentumswohnungen in Abhängigkeit der Wohnungsgröße.



Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung von Erstverkäufen bei Eigentumswohnungen.



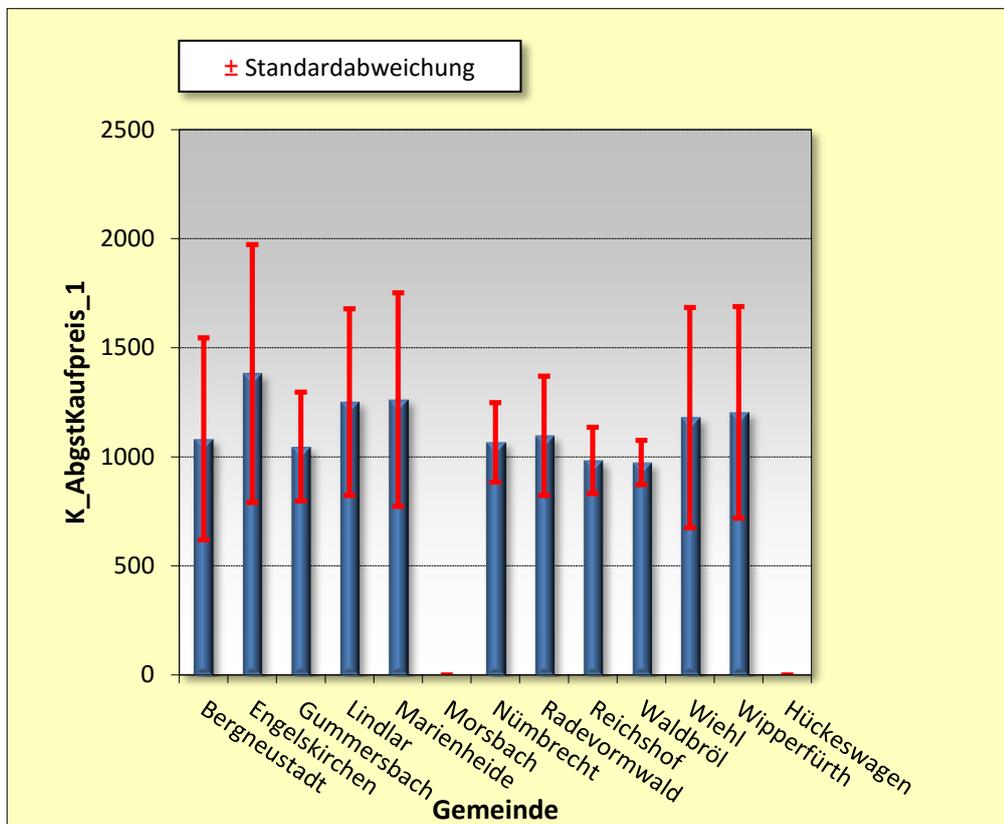
Betrachtet man die Altersstruktur der Käufer von neuen Eigentumswohnungen (Erstverkäufe), stellt man fest, dass rd. 43 % der Käufer über 60 Jahre alt sind (2015 = 42 %). 11 % der Käufer sind jünger als 40 Jahre (2015 = 18 %) und 46 % der Käufer sind zwischen 40 und 60 Jahren alt (2015 = 39 %). Viele 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.



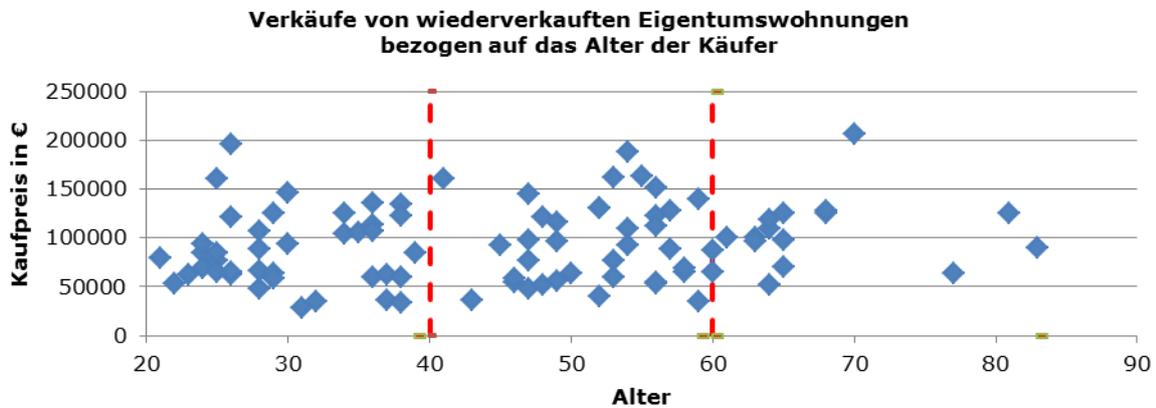
7.2.2 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen

Überblick über die Mittelwerte der wiederverkauften Eigentumswohnungen (gemeindeweise). Im Gegensatz zur Tabelle auf Seite 73 sind an dieser Stelle schon Ausreißer eliminiert worden.

	Anzahl	Mittelwert Euro pro m ² -Wfl.	Mittelwert Alter der Wohnungen
Bergneustadt	8	882	33
Engelskirchen	8	1147	32
Gummersbach	35	1162	34
Hückeswagen	18	1241	34
Lindlar	15	1544	24
Marieneide	2	1082	40
Morsbach	0		
Nümbrecht	9	1489	22
Radevormwald	9	1121	33
Reichshof	3	974	37
Waldbröl	11	868	37
Wiehl	14	1386	26
Wipperfürth	14	1465	30
Gesamt OBK	141	1228	31

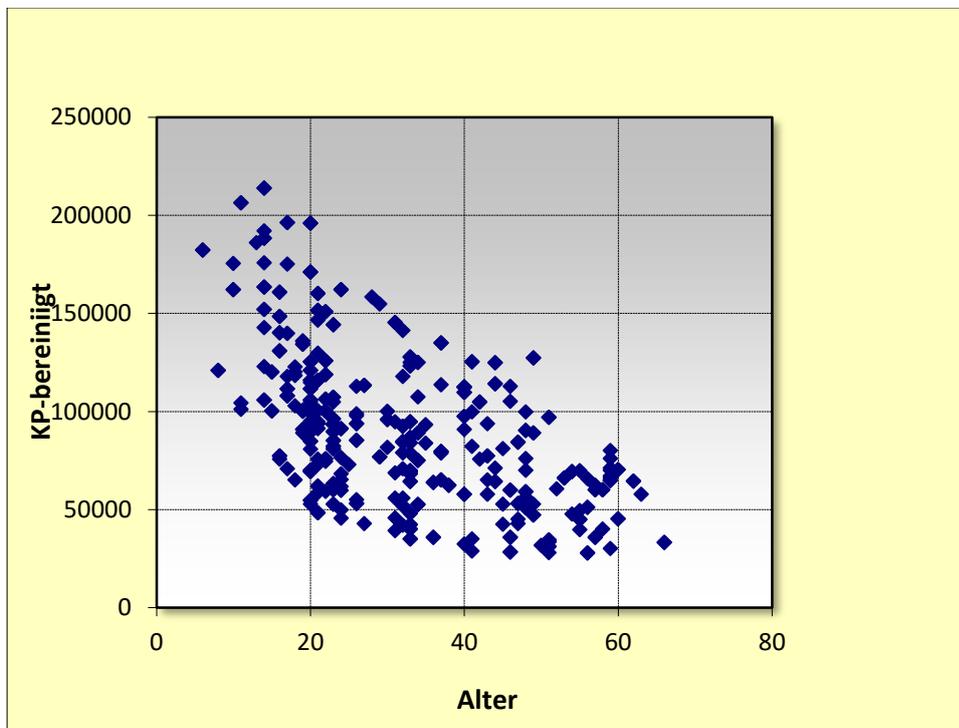


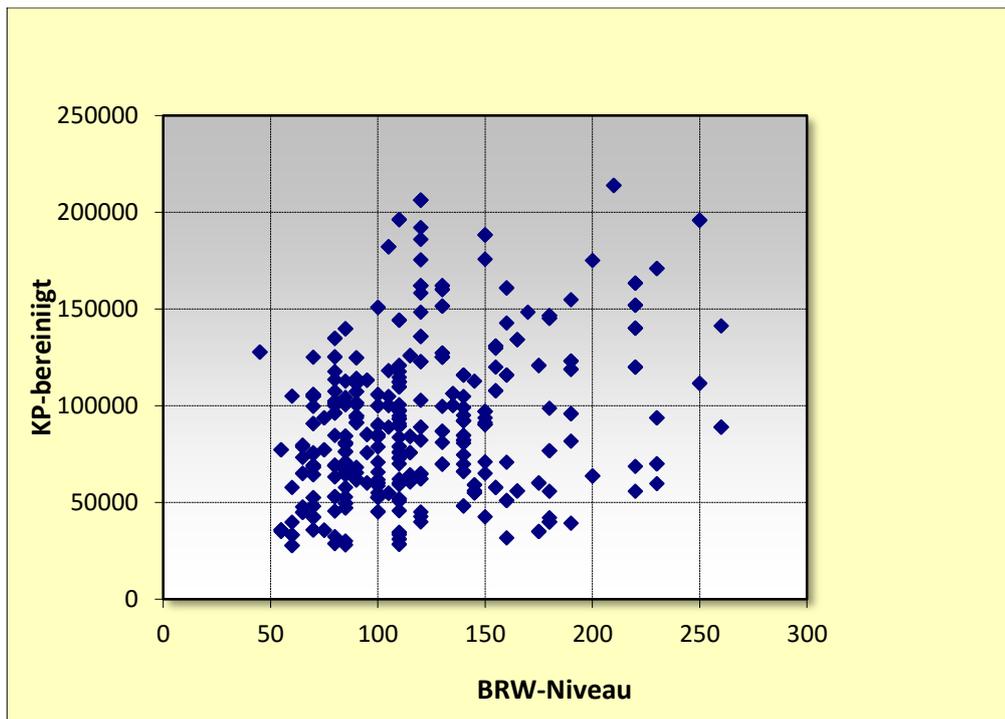
Betrachtet man die Altersstruktur der Käufer von wiederverkauften Eigentumswohnungen im Jahre 2016 stellt man fest, dass 39 % der Käufer zwischen 20 und 40 Jahren alt sind. Rd. 42 % der Käufer sind jünger als 40 Jahre und rd. 19 % sind älter als 60 Jahre.



7.2.3 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäuser

Während bei den Erstverkäufen lediglich eine leichte Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau zu erkennen war, sind bei den wiederverkauften Eigentumswohnungen Abhängigkeiten vom Baujahr bzw. Alter, der Wohnfläche und vom Bodenrichtwertniveau erkennbar. Beispielhaft werden nachfolgend die Verteilungen der Kaufpreise von wiederverkauften Eigentumswohnungen (ohne Stellplätze) in Abhängigkeit vom Alter und vom BRW-Niveau dargestellt.





Wie bei den bebauten Grundstücken (S. 96 ff.) wurden die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen (ETW) im Rahmen einer multiplen Regression ermittelt. Die Einflüsse auf den Kaufpreis wurden zuvor mittels Korrelationsanalyse untersucht. Wohnfläche und Baujahr haben den größten Einfluss auf den Wert einer wiederverkauften ETW. Der Bodenrichtwert, der wiederum korreliert mit der Wohnlagequalität, hat bei jüngeren Objekten einen stärkeren Einfluss. Es wurden lediglich Eigentumswohnungen in Häusern mit vier und mehr Wohneinheiten aus den Jahren 2015 und 2016 untersucht. Dabei wurden die Kaufpreise im Verhältnis 1:2 gewichtet. Es wurden nur baujahrestypische Wohnungen, d.h. ohne Modernisierungen, ausgewertet. Allerdings ist bei den älteren Wohnungen bis 1975 nicht auszuschließen, dass die Durchschnittswerte durch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen beeinflusst sind. Ausreißer wurden eliminiert. Insgesamt standen so 420 Kauffälle zur Verfügung.

Tabell: Vergleichsfaktoren für ETW in Objekten mit 4 und mehr Wohneinheiten

Vergleichsfaktoren für ETW-Erstverkäufe

Eigentumswohnungen Baujahr 2015 - 2016 (Daten aus 2015 und 2016)				
Gesamtes Kreisgebiet				
	Bodenrichtwert [€/m ²]	2016 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Anzahl
	a	b	c	
Faktor	279,5	0	2139,2	83
Spanne	105 - 180 €/m ²	0 - 1	64 - 108 m ²	

Vergleichsfaktoren für wiederverkaufte ETW

Eigentumswohnungen Baujahr 2001 - 2014 (Daten aus 2015 und 2016)				
Gesamtes Kreisgebiet				
	Bodenrichtwert [€/m ²]	2016 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Anzahl
	a	b	c	
Faktor	44,4	-2774,7	2011,3	19
Spanne	85 - 220 €/m ²	8 - 14	72 - 110 m ²	

Eigentumswohnungen Baujahr 1986 - 2000 (Daten aus 2015 und 2016)				
Gesamtes Kreisgebiet				
	Bodenrichtwert [€/m ²]	2016 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Anzahl
	a	b	c	
Faktor	197,1	-1686,0	1514,6	168
Spanne	80 - 210 €/m ²	15 - 33	52 - 99 m ²	

Eigentumswohnungen Baujahr 1950 - 1985 (Daten aus 2015 und 2016)				
Gesamtes Kreisgebiet				
	Bodenrichtwert [€/m ²]	2016 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Anzahl
	a	b	c	
Faktor	135,7	-395,4	1026,2	145
Spanne	65 - 180 €/m ²	30 - 58	49 - 100 m ²	

Das Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen mit einem Alter zwischen 2 und 15 Jahren stieg gegenüber dem Vorjahr um 6 %, die Preise für Wohnungen zwischen 16 und 30 Jahren sind um rd. 10 % und die älteren Wohnungen (älter als 30 Jahre) sind im Mittel um 12% gestiegen.

Am stärksten werden die Auswerteergebnisse vom Baujahr bzw. vom Alter beeinflusst. Die Regressionsanalysen basieren auf unterschiedliche Altersklassen (Neubau, 2 bis 15 Jahre, 16 bis 30 Jahre und älter als 30 Jahre). Insofern gilt es an den Übergängen der Altersklassen den zu ermittelnden Wert in zwei Berechnungen zu ermitteln und die Ergebnisse zu würdigen bzw. ggf. zu mitteln.

Beispiel:

15 Jahre alte Wohnung, BRW Niveau 100 €/m² und 75 m² Wohnfläche

$$44,4 \times 100 + (-2774,7 \times 15) + 2011,3 \times 75 = 113.667 \text{ €}$$

$$197,1 \times 100 + (-1686,0 \times 15) + 1514,6 \times 75 = 108.015 \text{ €}$$

gemittelt und gerundet ca. 111.000 €.

Die unterschiedlichen Werte resultieren aus den unterschiedlichen Punktwolken und der sich daraus

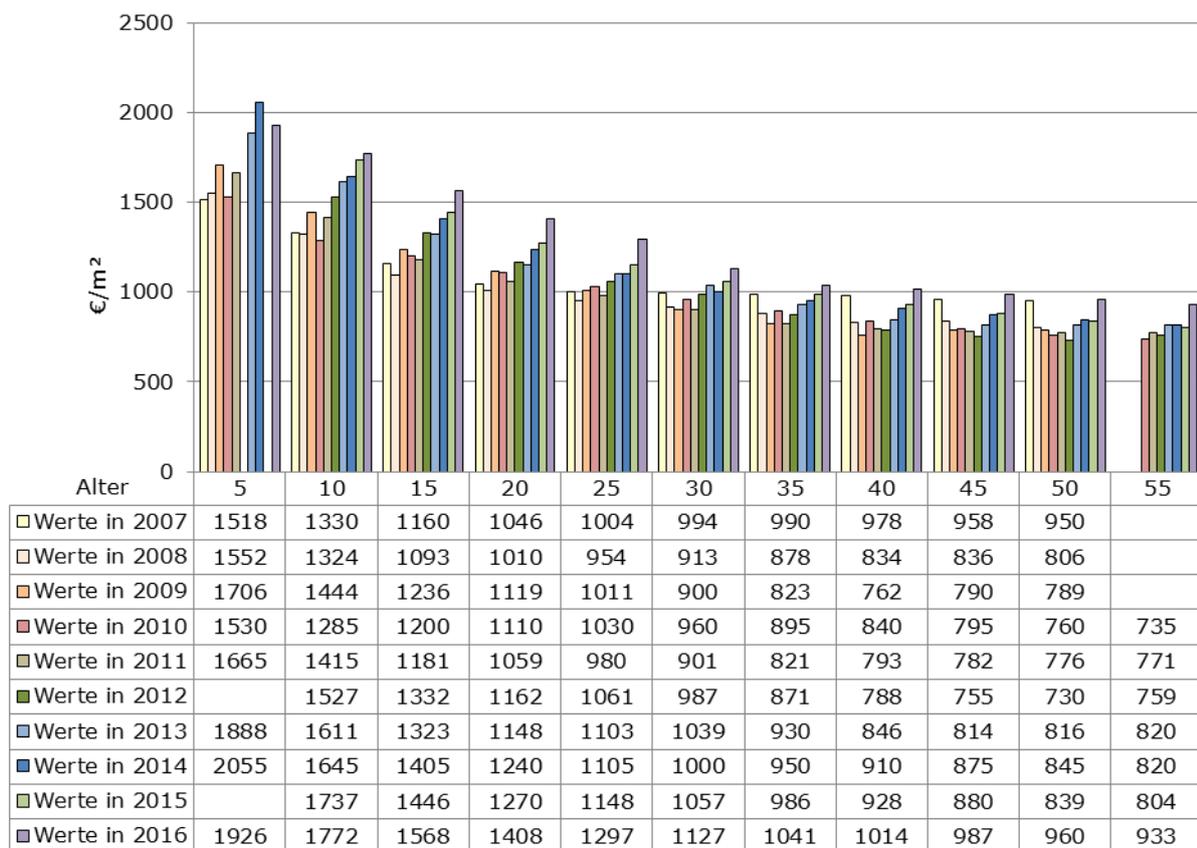
ergebenen ausgleichenden Funktion.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der wiederverkauften Eigentumswohnungen seit 2007, bezogen auf das Alter der Wohnungen.

Hier erkennt man, dass z.B. 5 Jahre alte Eigentumswohnungen seit 2007 kontinuierlich teurer geworden sind.

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

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



Betrachtet man in obiger Tabelle die Jahrgänge 2007 bis 2011, stellt man fest, dass sich die Werte ausgehend von 2007 jährlich i.d.R. verringert haben. Ab 2011 steigen die Werte wieder kontinuierlich. Diese Entwicklung korreliert stark mit der wirtschaftlichen Entwicklung in den Jahren, insbesondere mit der Wirtschaftskrise 2009/2010.

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 **30 % und 70% unter den zuvor genannten Werten lagen**. Die Spanne reicht von rd. 140 €/m² bis

735 €/m².

In Radevormwald waren in den Eigentumsanlagen im Bereich der „Ritter-von-Halt-Straße“ sowie der Straße „Auf´m Winkel“ in den letzten 2 Jahren ebenfalls deutliche Abweichungen von den Durchschnittswerten feststellbar. Hier lagen die Kaufpreise zwischen **30 % und 45 % unter den oben abgeleiteten Werten**. Die Spanne reichte hier von rd. 410 €/m² bis 820 €/m².

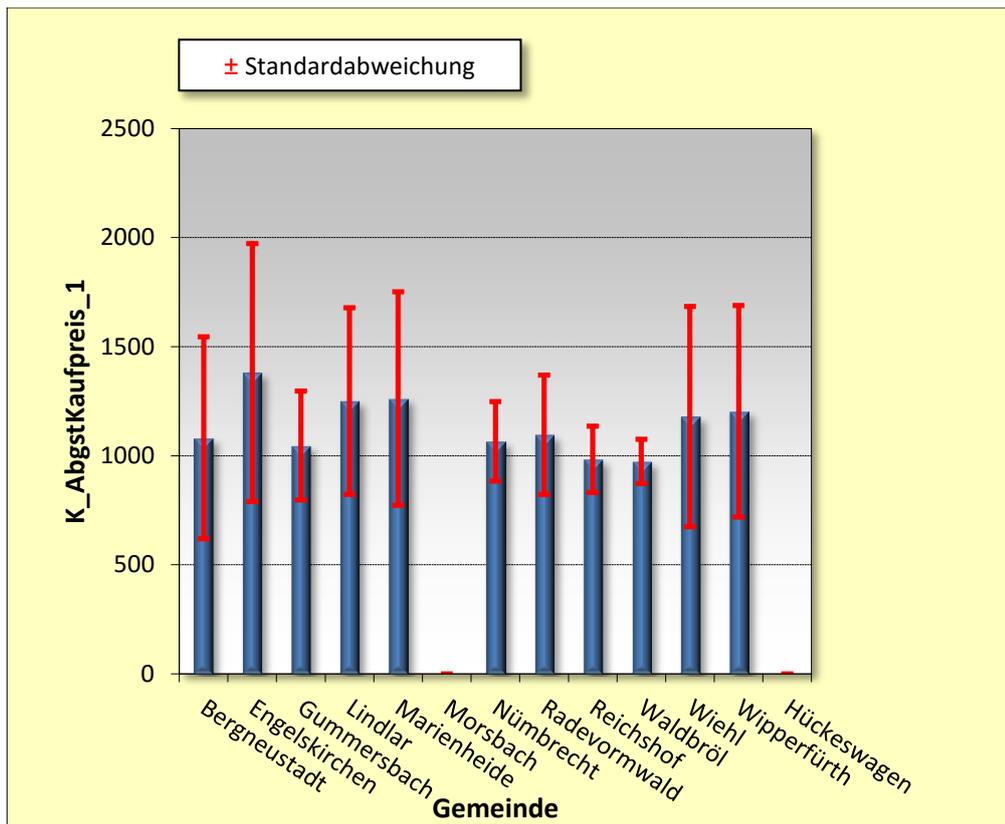
7.2.4 Eigentumswohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäusern

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 78 Kauffälle ohne bzw. mit nur geringen Modernisierungseinflüssen aus den Jahren 2015 und 2016 zugrunde.

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 113 m² (± 45 m²) errechnet sich ein Mittelwert von **1.157 €/m²-Wohnfläche** (± 402 €/m²).

	Anzahl	Mittelwert Euro pro M ² -Wfl.	Mittelwert Alter der Wohnungen
Bergneustadt	7	1082	21
Engelskirchen	8	1381	26
Gummersbach	14	1047	33
Lindlar	14	1251	34
Marienheide	2	1262	31
Morsbach	1	----	35
Nümbrecht	5	1066	30
Radevormwald	6	1096	28
Reichshof	2	984	33
Waldbröl	3	974	39
Wiehl	9	1179	33
Wipperfürth	6	1204	34
Hückeswagen	1	----	39
Gesamt OBK	78	1157	31



7.2.5 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in Zwei- oder Dreifamilienhäusern

Wie bei den oben aufgeführten Eigentumswohnungen wurde dieser Teilmarkt auch einer Regressionsanalyse unterzogen. Neben den Einflussfaktoren Bodenrichtwert, Alter und Wohnfläche spielt hier die Grundstücksgröße noch eine Rolle. Dies ist insofern plausibel, da insbesondere bei diesen Wohnungen oft ein Sondernutzungsrecht am Garten eingeräumt wird.

Vergleichsfaktoren für ETW in Zwei- oder Dreifamilienhäusern

Eigentumswohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäusern Baujahre 1950 - 2016 (Daten aus 2015 und 2016)					
Gesamtes Kreisgebiet					
	Bodenrichtwert [€/m ²]	2016 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Anzahl
	a	b	c	d	
Faktor	393,3	-1142,3	933,8	18,0	78
Spanne	70 - 150 €/m ²	10 - 56 (Bj. 2006 - 1960)	67 - 180 m ²	400 - 1180 m ²	

7.3 Teileigentum (nur Stellplätze)

Neben den reinen Kaufpreisen für Teileigentum konnten aus den Rückläufen zu Eigentumswohnungen auch Daten für die Auswertung von Kfz-Stellflächen gewonnen werden.

Das Preisniveau für Garagen- u. Tiefgaragenstellplätze stieg 2016 insgesamt um ca. 60 % gegenüber 2015.

Der durchschnittliche **Erstverkauf** von **Garagen- oder Tiefgaragenstellplätzen** betrug 2016 **rd. 19.800 €** bei einer Standardabweichung von **±5.000 €**. Die Spanne reichte von 13.400 € bis 30.000 €. Diese Werte konnten aus 37 Kaufpreisen ermittelt werden.

Der durchschnittliche **Erstverkauf** von **Carportstellplätzen** betrug 2015 **rd. 10.800 €** bei einer Standardabweichung von **±340 €**. Die Spanne reichte von 10.000 € bis 10.900 €. Diese Werte konnten lediglich aus 7 Kaufpreisen ermittelt werden (2016 keine Verkäufe).*

Der durchschnittliche **Erstverkauf** von **Außenstellplätzen** betrug 2016 **rd. 5.500 €** bei einer Standardabweichung von **±1.200 €**. Die Spanne reichte von 5.000 € bis 8.500 €. Diese Werte konnten aus 15 Kaufpreisen ermittelt werden.

Wiederverkaufte Garagen- oder Tiefgaragenstellplätze lagen 2016 durchschnittlich bei **rd. 9.200 €** bei einer Standardabweichung von **±4.700 €**. Die Spanne reichte von 1.000 € bis 15.000 €. Diese Werte konnten aus 11 Kaufpreisen ermittelt werden.

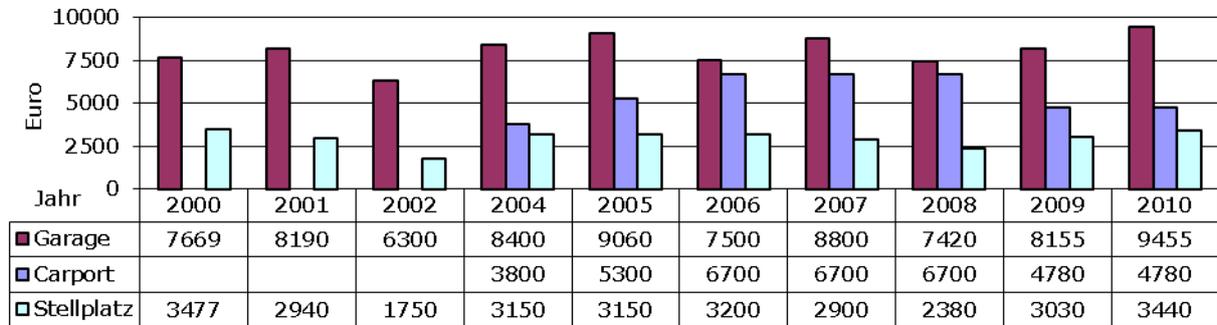
Der Mittelwert für **wiederverkaufte Carportstellplätze** betrug **rd. 3.750 €** bei einer Standardabweichung von **±2.360 €**. Dieser Wert konnte lediglich aus je 2 Kaufpreisen der Jahre 2014 und 2015 ermittelt werden (2016 keine Verkäufe).*

Für **wiederverkaufte Außenstellplätze** betrug der Mittelwert **rd. 3.800 €** bei einer Standardabweichung von **±350 €**. Diese Werte konnten aus 2 Kauffällen in 2016 abgeleitet werden.*

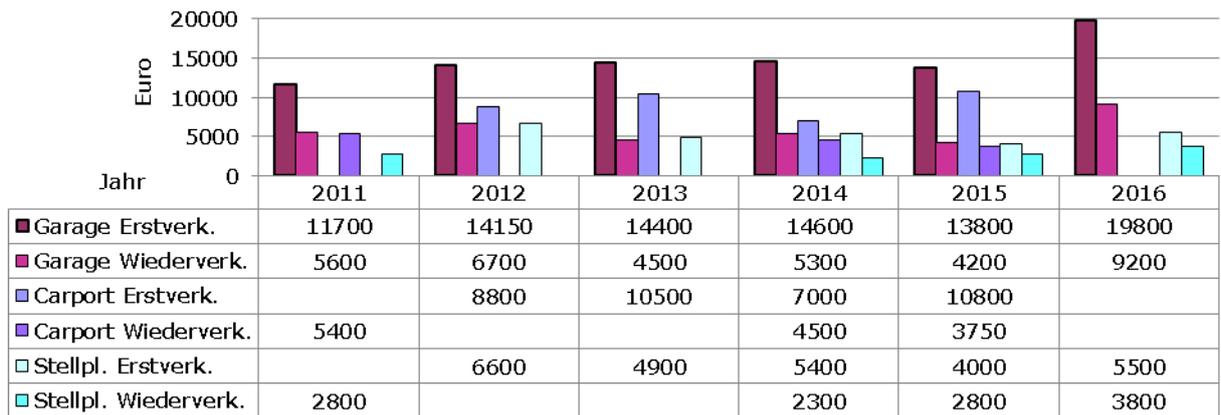
* Auf Grund der geringen Datenmenge sind diese Werte mit Vorsicht anzuhalten.

Nachfolgende Grafiken stellen die Entwicklungen der Teileigentumswerte (Stellplätze) ab 2000 in den einzelnen Jahren dar:

Entwicklung der Teileigentumswerte - Kfz-Stellflächen - bis 2010



Entwicklung der Teileigentumswerte - Kfz-Stellflächen - ab 2011





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. Mündliche 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 oder unter www.rio.obk.de abzurufen.

Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte im Format DIN A4 werden über www.boris.nrw.de kostenfrei 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 www.rio.obk.de aufzurufen. Hier kann man kostenfreie Auszüge im Format DIN A4 erzeugen. **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 1.1.2017) 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:

Bebaute Grundstücke im Außenbereich (§16 Absatz 2 ImmoWertV), deren bauliche Anlagen rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, haben in der Regel einen höheren Bodenwert als unbebaute Grundstücke im Außenbereich (vergl. 9.2.1 VW-RL). 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. Diese Bereiche sind mit einer ergänzenden Nutzung „ASB“ in der Ausweisung der Bodenrichtwerte gekennzeichnet.

Für die **landwirtschaftlichen Betriebsflächen** legt der Ausschuss 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. Diese Bereiche sind mit einer ergänzenden Nutzung „LW“ in der Ausweisung der Bodenrichtwerte gekennzeichnet.

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.

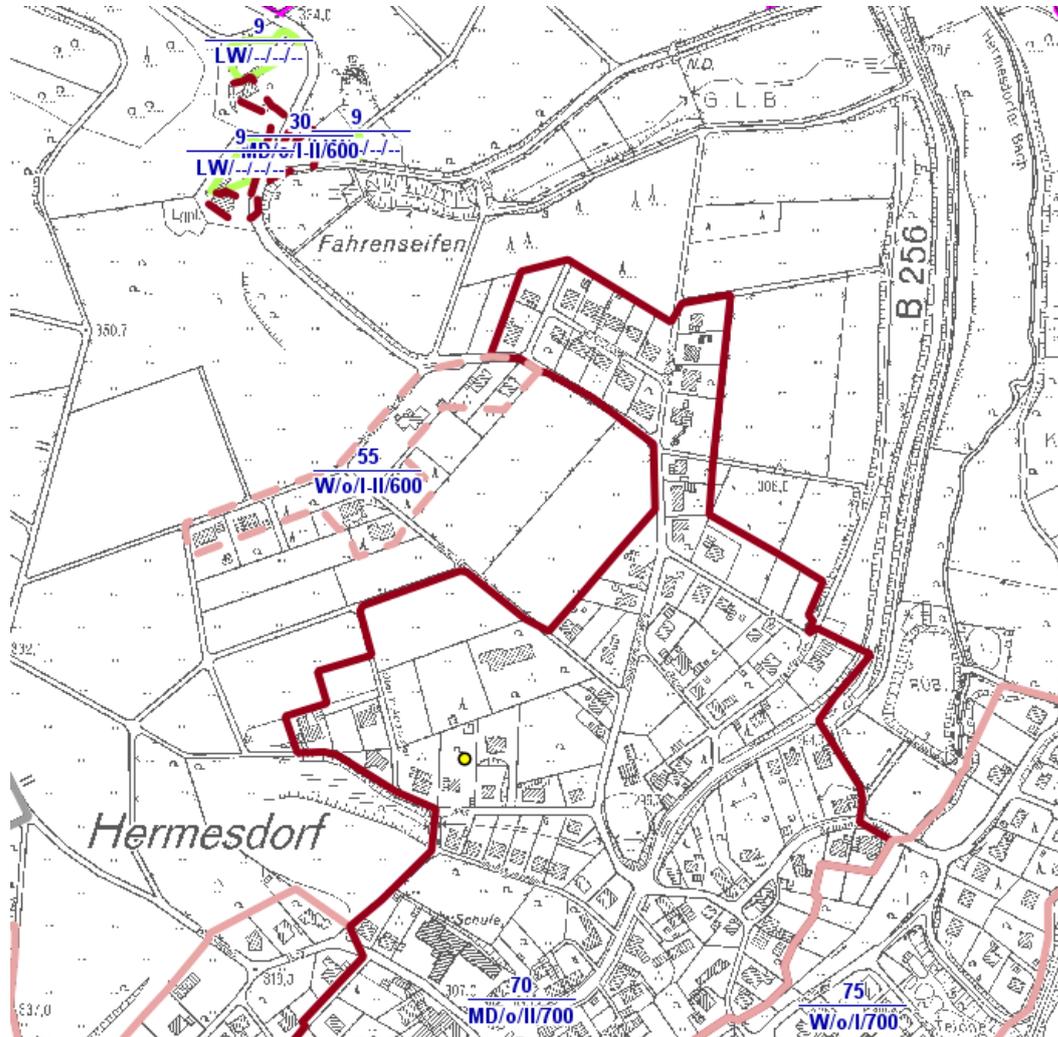
Rechnerisch wurden aus der guten, mittleren und mäßigen Dorflage Werte für ein gutes, mittleres und mäßiges Wertniveau für eine Außenbereichswohnlage (ASB) abgeleitet, sachverständig auf 5 € gerundet und entsprechende Bodenrichtwertzonen beschlossen. In den Gemeinden Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald und Wipperfürth wurde eine vierte Bodenrichtwertzone (mäßig/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 m² 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: 1.1.2017). Die Abbildung ist verkleinert und drucktechnisch gegenüber der Originalqualität verändert.



8.4 Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte

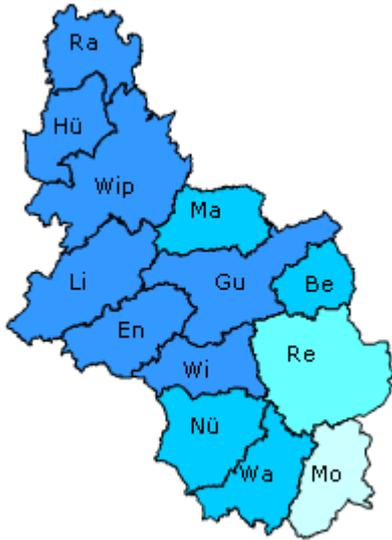
Vorbemerkung: Nachfolgende Tabelle enthält keine Werte für den Geschosswohnungsbau. Die gebietstypischen Werte beziehen sich auf den individuellen Wohnungsbau. Sie spiegeln typische Bodenwerte von Wohnbaugrundstücken in den Hauptgemeindeorten und den jeweiligen dörflichen Lagen wider.

Die nachfolgenden gebietstypischen Werte sind Durchschnittswerte auf Basis der 2017er 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 bzw. www.rio.obk.de eingesehen werden.

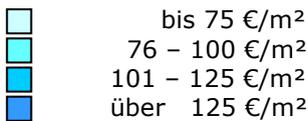
Gemeinde Ortschaft	Wohnbauflächen für den individ. Wohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]
Bergneustadt						
Bergneustadt	105	90	70	40	-	25
dörfliche Lagen	80	55	45	-	-	-
Engelskirchen						
Engelskirchen	145	110	85	50	40	35
dörfliche Lagen	95	80	70	-	-	-
Gummersbach						
Gummersbach	180	110	80	45	35	30
dörfliche Lagen	100	80	65	-	-	-
Hückeswagen						
Hückeswagen	165	140	120	55	40	-
dörfliche Lagen	140	110	80	-	-	-
Lindlar						
Lindlar	165	130	-	55	35	30
dörfliche Lagen	135	110	70	-	-	-
Marieneide						
Marieneide	110	85	-	40	35	25
dörfliche Lagen	100	70	50	-	-	-
Morsbach						
Morsbach	75	60	55	35	25	20
dörfliche Lagen	60	50	40	-	-	-
Nümbrecht						
Nümbrecht	120	110	85	35	30	25
dörfliche Lagen	85	70	50	-	-	-
Radevormwald						
Radevormwald	165	140	130	55	40	30
dörfliche Lagen	120	95	70	-	-	-
Reichshof						
Eckenhagen/Denklingen	100	75	-	40	30	25
dörfliche Lagen	75	60	45	-	-	-
Waldbröl						
Waldbröl	105	80	65	35	30	-
dörfliche Lagen	75	60	45	-	-	-
Wiehl						
Wiehl	160	115	80	40	35	30
dörfliche Lagen	95	75	65	-	-	-
Wipperfürth						
Wipperfürth	140	120	90	40	35	25
dörfliche Lagen	110	90	65	-	-	-

8.5 Übersicht über Bodenrichtwerte individueller Wohnungsbau und Gewerbe

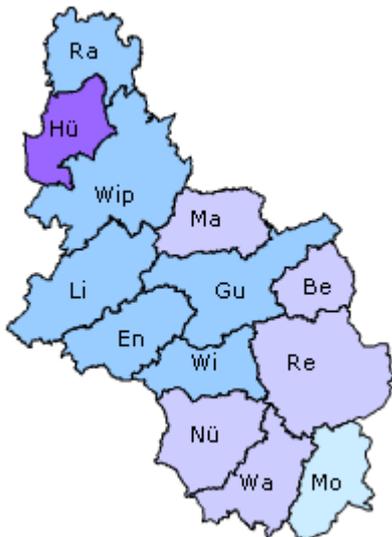
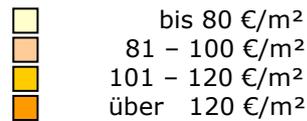
Nachfolgende Grafik zeigt die Durchschnittswerte in den entsprechenden Lagen:



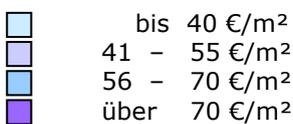
Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau – gute Wohnlage (jeweilige Hauptgemeindeorte)



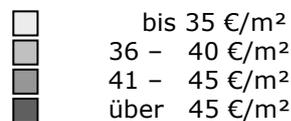
Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau – mittlere Wohnlage (Hauptgem.ort/Dorflage)

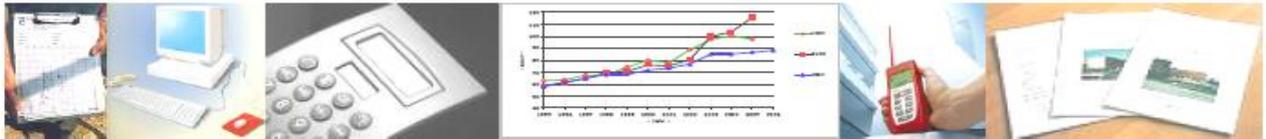


Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau – mäßige Wohnlage (Dorflagen)



Gewerbebauland, gute Lage





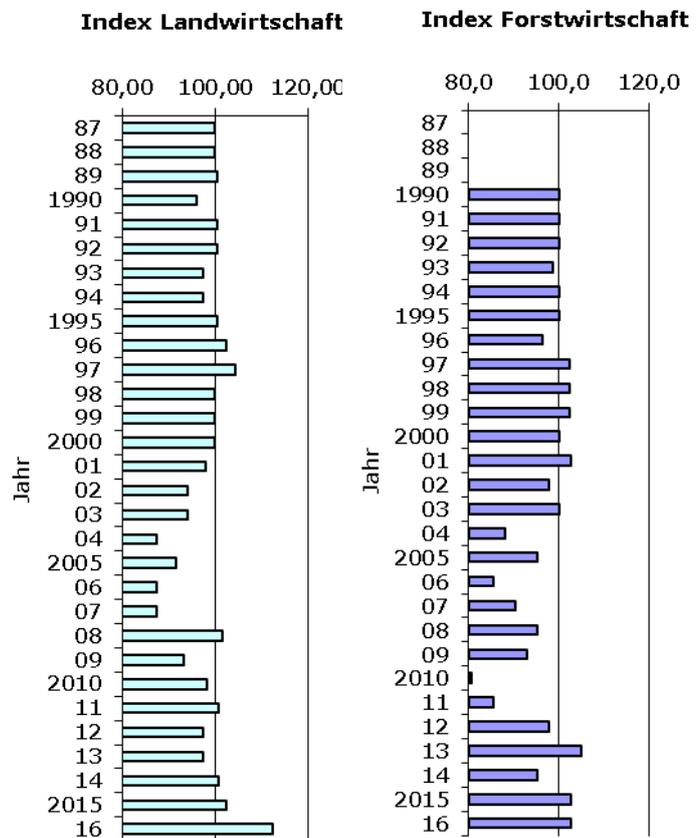
9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

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	100,00	100,00
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	105,13
14	100,70	95,35
2015	102,37	102,68
16	112,36	102,68



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.

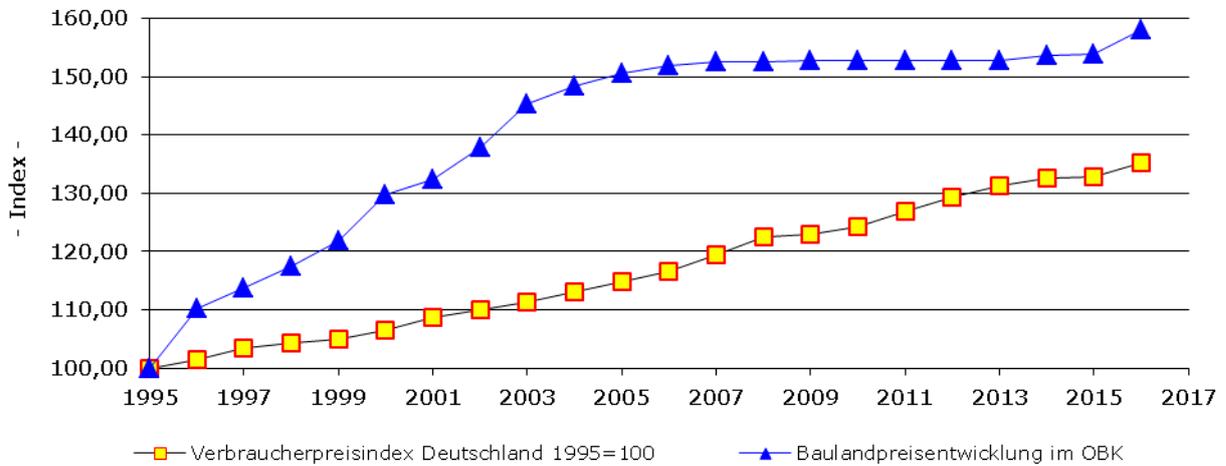
Tabelle: Baulandpreisindex für Wohnbauflächen im Oberbergischen Kreis

Jahr	1995 = 100	2010 = 100
1960	11,2	7,3
1961	12,1	7,9
1962	13,0	8,5
1963	14,1	9,2
1964	15,2	10,0
1965	16,4	10,8
1966	17,7	11,6
1967	19,2	12,6
1968	20,7	13,5
1969	22,4	14,6
1970	24,1	15,8
1971	26,1	17,1
1972	28,2	18,4
1973	30,4	19,9
1974	32,8	21,5
1975	35,5	23,2
1976	38,3	25,1
1977	42,2	27,6
1978	48,5	31,7
1979	55,7	36,5
1980	64,1	42,0
1981	76,9	50,4
1982	76,9	50,4
1983	76,9	50,4
1984	76,9	50,4
1985	76,9	50,4
1986	76,9	50,4
1987	76,9	50,4
1988	76,9	50,4
1989	76,9	50,4
1990	76,9	50,4
1991	83,9	55,0
1992	84,3	55,2
1993	94,8	62,1
1994	97,3	63,7

Jahr	1995 = 100	2010 = 100
1995	100,0	65,5
1996	110,3	72,2
1997	113,6	74,4
1998	117,5	77,0
1999	121,9	79,9
2000	129,6	84,9
2001	132,4	86,7
2002	137,9	90,3
2003	145,3	95,2
2004	148,5	97,2
2005	150,6	98,6
2006	151,9	99,5
2007	152,5	99,9
2008	152,5	99,9
2009	152,7	100,0
2010	152,7	100,0
2011	152,7	100,0
2012	152,7	100,0
2013	152,7	100,0
2014	153,6	100,6
2015	153,9	100,8
2016	158,0	103,5

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

Vergleich Baulandpreisentwicklung OBK / Verbraucherpreisentwicklung BRD

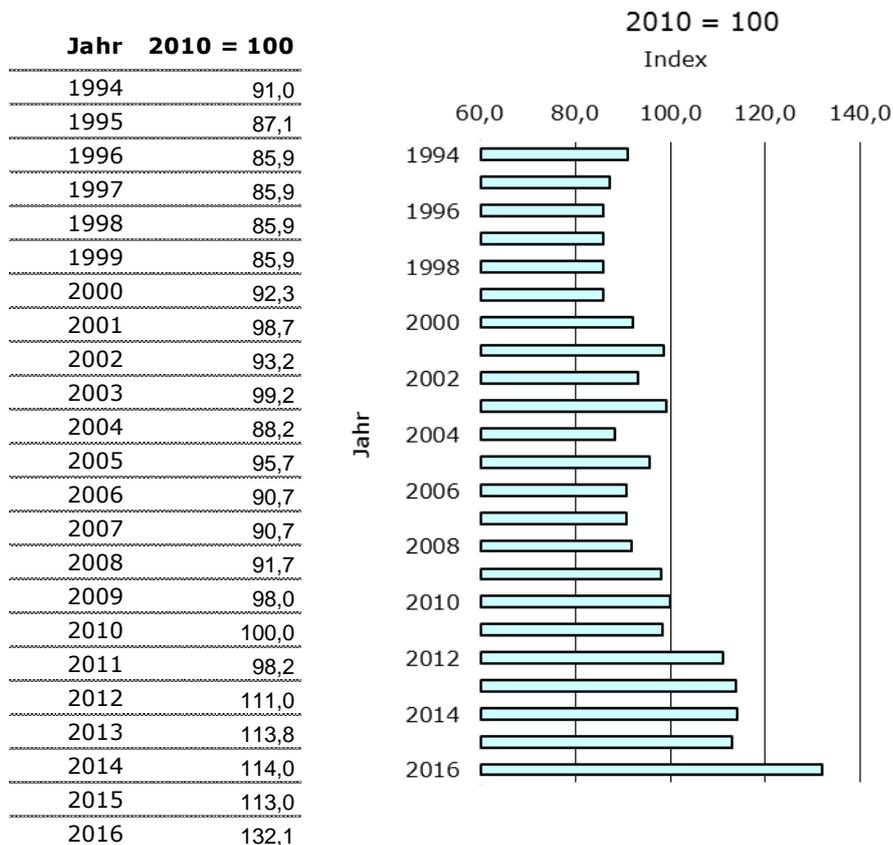


Quelle: Statistisches Bundesamt (Der Verbraucherpreisindex basiert auf das Jahr 2010 und wurde auf 1995 umgerechnet)

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 m² 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 400 und 900 m². Der Mittelwert der untersuchten Flächen betrug 670 m². Aufgrund des teilweise niedrigen Bodenpreisniveaus finden auch noch zahlreiche Verkäufe von Grundstücken bis zu 1000 m² und darüber hinaus statt. Insgesamt wurden 363 Kauffälle der Jahre 2015 und 2016 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:

$$y = -0,0003x + 1,1798 \quad (x = \text{Grundstücksgröße})$$

Das untersuchte Datenmaterial beinhaltet zwar Flächen zwischen 200 und 1300 m², sollte jedoch lediglich in einem Bereich von 300 bis 1100 m² 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 m², 300 – 600 m², ...). 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 m² ist, es sei denn, dass dieses Grundstück Anlass zur besonderen Abstellung gibt (z.B. spezieller Zuschnitt).

Anwendungsbeispiel der obigen Formel:

Bewertungsgrundstück: 450 m²

Bodenrichtwertgrundstück: 600 m²

Bodenrichtwert: 130 €/m², W-o-II-600

$$y_{600} = -0,0003 \times 600 + 1,1798 = 0,9998$$

$$y_{450} = -0,0003 \times 450 + 1,1798 = 1,0448$$

Umrechnung:

$$130 \text{ €/m}^2 \times 1,0448/0,9998 = 135,85 \text{ €/m}^2 \text{ ger. } 136,00 \text{ €/m}^2$$

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

Tabelle: Umrechnungsfaktoren-Bodenwerte

Zu bewertende Grundstücksfläche in m ²	Größe des Bodenrichtwertgrundstücks in m ²			
	500	600	700	800
	Korrekturfaktoren			
300	1,058	1,090	1,124	
350	1,044	1,075	1,108	
400	1,029	1,060	1,093	1,128
450	1,015	1,045	1,077	1,112
500	1,000	1,030	1,062	1,096
550	0,985	1,015	1,046	1,080
600	0,971	1,000	1,031	1,064
650	0,956	0,985	1,015	1,048
700	0,942	0,970	1,000	1,032
750	0,927	0,955	0,985	1,016
800	0,913	0,940	0,969	1,000
850	0,898	0,925	0,954	0,984
900	0,883	0,910	0,938	0,968
950		0,895	0,923	0,952
1000		0,880	0,907	0,936
1050			0,892	0,920
1100			0,876	0,904

Anwendungsbeispiel:

Bewertungsgrundstück: 450 m²

Bodenrichtwertgrundstück: 600 m²

Bodenrichtwert: 130 €/m², W-o-II-600

Umrechnung:

$$130 \text{ €/m}^2 \times 1,045 = 135,85 \text{ €/m}^2 \text{ gerundet } 136,00 \text{ €/m}^2$$

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

Berücksichtigung abweichender Geschossflächenzahl

Einigen Bodenrichtwerten wurde anstelle der Flächengröße das Attribut Geschossflächenzahl (GFZ) zugeordnet. Da der Gutachterausschuss des Oberbergischen Kreises keine eigenen Umrechnungsfaktoren abgeleitet hat, empfiehlt er bei einer abweichenden GFZ die Anwendung der von M. VOGELS in „Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht“ veröffentlichten Faktoren.

9.5 Vergleichswertfaktoren für bebaute Grundstücke

Wie in den Vorjahren wurden die Vergleichswertfaktoren für bebaute Grundstücke auf Grundlage einer multiplen Regression* ausgewertet. In den Korrelationsanalysen* zeigte sich, dass folgende Parameter den größten Einfluss auf den Kaufpreis haben: Bodenrichtwertniveau, Baujahr, Wohnfläche. Die Grundstücksgrößen hatten einen geringen Einfluss. 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 sowie bei den Zweifamilienhäusern konnten regionale Unterschiede (R1, R2) festgestellt werden. Dies entspricht auch den empirischen Beobachtungen, die der Gutachterausschuss über lange Jahre gemacht hat.

Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern 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 1880 bis 1949 und 1950 bis 2016 getrennt untersucht werden mussten.

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

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 1800, 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 m² sowie zwischen 100 und 400 m² (Dreifamilienhäuser)
- Grundstücksgröße zwischen 300 und 1500 m² sowie zwischen 250 und 1000 m² (Doppelhäuser) sowie zwischen 150 und 1000 m² (Reihenhäuser)
- ohne Garagen und Carport

Folgende Objekte wurden nicht ausgewertet:

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

Formelaufbau:

$$a \times ai + b \times bi + c \times ci + d \times di + K = \text{Wert in €}$$

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

ai = Tatsächliches Baujahr des Bewertungsobjektes abzüglich 1900

bi = Gesamtwohnfläche des Bewertungsobjektes

ci = Bodenrichtwert aus www.rio.obk.de oder www.boris.nrw.de

di = Gesamtgrundstücksfläche des Bewertungsobjektes

K = Konstante aus der Regression

Anwendungsbeispiel:

Einfamilienhaus in Wipperfürth (Region 1) :

Baujahr 1976 (Baujahr abz. 1800 = 176), Wohnfläche 124 m²; BRW 100 €/m², Grundstücksgröße 680 m²

$$1708,6 \times (1976 - 1800) + 530,8 \times 124 + 675,1 \times 100 + 23,6 \times 680 + (-275881,6) = \text{Vergleichswert}$$

	Baujahr abz. 1800	Wohnflä- che	Boden- richtwert	Grundstücks- größe	Konstante
	a	b	c	d	K
Faktor aus Regression	1708,6	530,8	675,1	23,6	- 275.881,6
<u>Tatsächliche Verhältnisse</u>	176	124 m ²	100 €/m ²	680 m ²	
Multiplikation	300.713,6	83.712,4	53.080,0	16.048,0	- 275.881,6

Durch Addition ergibt sich der Wert des Grundstücks:

$$300.713,6 + 83.712,4 + 53.075,6 + 16.080,0 + 16.048,0 - 275.881,6 = 177.672,4$$

gerundet **177.700 €**

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	= 177.700 €
zuz. Garage (Zeitwert) z.B.	= 5.000 €
abz. Baumängel z.B.	= <u>10.000 €</u>
überschlägiger Verkehrswert	= 172.700 € gerundet 173.000 €

**freistehende Einfamilienhäuser mit/ohne Einliegerwohnung
Baujahr 1950 bis 2015 (Daten aus 2014 bis 2016)**

Region 1 (Engelskirchen, Gummersbach, Hückeswagen, Lindlar, Marienheide, Radevormwald, Wiehl, Wipperfürth)						
	Baujahr abz. 1800	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	1.708,6	675,1	530,8	23,6	- 275.881,6	363
Spanne	156 - 202 (Bj. 1956 - 2002)	100 - 200 m ²	70 - 145 €/m ²	440 - 1.200 m ²		
Region 2 (Bergneustadt, Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl)						
	Baujahr abz. 1800	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	1.388,0	524,8	790,5	19,0	- 239.848,0	211
Spanne	159 - 203 (Bj. 1959 - 2003)	100 - 210 m ²	50 - 100 €/m ²	455 - 1.250 m ²		

**freistehende Einfamilienhäuser mit/ohne Einliegerwohnung
Baujahr 1880 bis 1949 (Daten aus 2013 bis 2016)**

Region 1 (Engelskirchen, Gummersbach, Hückeswagen, Lindlar, Marienheide, Radevormwald, Wiehl, Wipperfürth)						
	Baujahr abz. 1800	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	490,5	219,6	437,8	7,2	4.538,5	59
Spanne	100 - 148 (Bj. 1900 - 1948)	100 - 180 m ²	60 - 145 €/m ²	565 - 1.300 m ²		
Region 2 (Bergneustadt, Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl)						
	Baujahr abz. 1800	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	460,8	309,0	643,3	18,7	- 31.372,3	31
Spanne	100 - 136 (Bj. 1900 - 1936)	100 - 180 m ²	45 - 100 €/m ²	440 - 1.135 m ²		

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

Ältere Einfamilienhäuser (älter als 1990) mit / ohne Einliegerwohnung in Fertigbauweise wurden im Mittel rd. 10 % niedriger gehandelt als Gebäude in Massivbauweise.

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, ggf. zu mitteln.

Beispiel: Einfamilienhaus in Lindlar, Baujahr 1950, BRW = 80 €/m², Wohnfläche 125 m², Grundstücksgröße 600 m².

$$1.708,6 \times (1950 - 1800) + 675,1 \times 125 + 530,8 \times 80 + 23,6 \times 600 - 275.881,6 = 121.420 \text{ €}$$

$$490,5 \times (1950 - 1800) + 524,8 \times 125 + 790,5 \times 80 + 19,0 \times 600 - 239.848,0 = 144.927 \text{ €}$$

gemittelt und gerundet = 133.000 €

Die unterschiedlichen Werte resultieren aus den unterschiedlichen Punktwolken und der sich daraus ergebenden ausgleichenden Funktion. Dadurch, dass insbesondere ältere Gebäude oft schon moderni-

siert sind und damit nicht mehr dem eigentlichen Ausstattungsstandard des jeweiligen Baujahres entsprechen, verläuft die Steigung der altersabhängigen Geraden bei den Gebäuden der Baujahresgruppe 1880 bis 1949 flacher als bei den jüngeren Gebäuden (1950-2015).

Doppel- und Reihenhäuser Baujahr 1890 - 2015 (Daten aus 2014 bis 2016)						
Gesamtes Kreisgebiet						
	Baujahr abz. 1800	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	882,0	479,9	408,5	19,7	- 111.246,3	63
Spanne	100 - 202 (Bj. 1900 - 2002)	100 - 200 m ²	65 - 140 €/m ²	270 - 770 m ²		

Reihenhäuser Baujahre 1953 - 2012 (Daten aus 2011 bis 2016)						
Gesamtes Kreisgebiet						
	Baujahr abz. 1800	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	914,2	850,9	575,0	30,6	- 182.574,6	43
Spanne	161 - 205 (Bj. 1961 - 2005)	90 - 150 m ²	65 - 160 €/m ²	160 - 390 m ²		

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

Zweifamilienhäuser Baujahr 1900 bis 2009 (Daten aus 2014 bis 2016)						
Region 1 (Engelskirchen, Gummersbach, Hückeswagen, Lindlar, Marienheide, Radevormwald, Wiehl, Wipperfürth)						
	Baujahr abz. 1800	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	875,9	375,8	707,8	22,8	- 131.969,8	66
Spanne	116 - 189 (Bj. 1916 - 1989)	120 - 230 m ²	70 - 155 €/m ²	390 - 1.070 m ²		
Region 2 (Bergneustadt, Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl)						
	Baujahr abz. 1800	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	1.136,4	268,6	471,1	31,9	- 148.349,7	23
Spanne	130 - 196 (Bj. 1930 - 1996)	125 - 270 m ²	55 - 110 €/m ²	510 - 1.150 m ²		

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

Dreifamilienhäuser Baujahre 1905 - 2001 (Daten aus 2011 bis 2016)						
Gesamtes Kreisgebiet						
	Baujahr abz. 1800	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	1.124,2	341,2	543,6	22,6	- 131.672,0	45
Spanne	118 - 192 (Bj. 1918 - 1992)	185 - 315 m ²	605 - 180 €/m ²	160 - 390 m ²		

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

9.6 Rohertragsfaktoren

Der **Rohertragsfaktor** ist das **Verhältnis des Kaufpreises zum marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag** (Jahresnettokaltmiete – vergleiche auch Kap. 9.7). 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.

Gebäudeart	Rohertragsfaktoren (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)				RND in Jahren	Gesamtnutzungsdauer	Gesch.-jahr/e
			Wohnfläche in m ²	Kaufpreis in €/m ² -Wf	Miete in €/m ²	durchschnittliche			
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	18,9	42	92	1286	5,4	53	80	'16	
<i>Standardabweichung</i>	4,4		21	331	0,2	11			
Vermietetes Wohnungseigentum	16,2	39	72	1115	5,4	50	80	'16	
<i>Standardabweichung</i>	4,2		19	344	0,5	10			
Einfamilienhäuser freistehend Region 1	21,9	102	148	1420	5,2	44	80	'16	
<i>Standardabweichung</i>	4,6		33	371	0,3	15			
Einfamilienhäuser freistehend Region 2	20,0	45	154	1161	4,6	48	80	'16	
<i>Standardabweichung</i>	4,6		40	295	0,2	14			
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser * Region 1	19,7	16	140	1266	5,2	46	80	'16	
<i>Standardabweichung</i>	3,6		32	283	0,4	15			
Zweifamilienhäuser	15,9	36	193	1038	5,2	41	80	'15/16	
<i>Standardabweichung</i>	4,0		51	297	0,4	12			
Dreifamilienhäuser	12,9	20	253	803	5,0	41	80	'15/16	
<i>Standardabweichung</i>	2,0		47	168	0,5	8,0			
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	12,6	26	472	798	5,1	42	80	'15/16	
<i>Standardabweichung</i>	3,3		294	272	0,5	14			
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	(10,8)	11	376	630	4,9	37	80	'14-16	
<i>Standardabweichung</i>	2,9		158	172	1,0	12			
Handel									
<i>Standardabweichung</i>									
Büro									
<i>Standardabweichung</i>									
Produzierendes Gewerbe									
<i>Standardabweichung</i>									

() = statistisch nicht gesichert

* = Ableitung für Region 2 mangels Daten nicht möglich

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

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

(Siehe auch Ausführungen auf Seite 96)

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).

Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze erfolgte auf Grundlage des Modells der AGVGA-NRW (inkl. der entsprechenden Korrekturfaktoren bei den Bewirtschaftungskosten) welches im Internet unter www.boris.nrw.de – Standardmodelle der AGVGA-NRW abzurufen ist.

Bei der Untersuchung zur Marktanpassung wurde im Jahr 2016 auch der Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser ermittelt. Diese wurden getrennt nach Region (vergl. auch Abschnitt 9.8) ausgewertet. Ebenso konnten Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen ermittelt werden.

Tatsächlich vereinbarte Mieten wurden auf Nachhaltigkeit an Hand des gültigen Mietspiegels (Stichtag 01.01.2015) überprüft.¹ Der zugrunde gelegte Mietwert für Einfamilienhäuser und eigengenutzten Eigentumswohnungen basiert auf der entsprechenden Einstufung im Mietspiegel. Hier wurde i.d.R. der Mittelwert angehalten und durch die im Mietspiegel aufgeführten Zu- bzw. Abschläge angepasst.

Das AGVGA.NRW-Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen räumt zur Ermittlung der marktüblichen Erträge bei Einfamilienhäusern einen möglichen Zuschlag von 5 bis 20% der Mietspiegelmiete ein.

Aufgrund von Untersuchungen im Rahmen der Ableitung des aktuellen Mietspiegels konnte jedoch ein solcher Zuschlag im Oberbergischen Kreis nicht nachgewiesen werden.

Insofern wurde bei der Ableitung der Mietwerte für Einfamilienhäuser auf diesen Zuschlag verzichtet.

¹ Der im Anhang abgedruckte Mietspiegel bezieht sich auf den Stichtag 1.1.2015. Dieser ist nahezu inhaltsgleich mit dem Mietspiegel zum Stichtag 1.1.2013. Im 15er Mietspiegel wurden die Spannen des 13er Mietspiegels als Mittelwert (mit entsprechenden Auf- oder Abrundungen auf 5 Cent) mit Angabe eines \pm -Wertes dargestellt.

Tabelle: Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz (mit Standardab- weichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung) durchschnittliche					RND in Jahren	Gesamt- nutzungs- dauer	Gesch.- jahr/e
			Wohnfläche in m ²	Kaufpreis in €/m ² -Wf	Miete in €/m ²	Bew.-kosten in %				
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	3,6	42	92	1286	5,4	25,5	53	80	'16	
<i>Standardabweichung</i>	1,2		21	331	0,2	2,0	11			
Vermietetes Wohnungseigentum	4,1	39	72	1115	5,4	27,4	50	80	'16	
<i>Standardabweichung</i>	1,2		19	344	0,5	3,5	10			
Einfamilienhäuser freistehend Region 1	2,7	102	148	1420	5,2	24,0	44	80	'16	
<i>Standardabweichung</i>	0,9		33	371	0,3	1,9	15			
Einfamilienhäuser freistehend Region 2	3,1	45	154	1161	4,6	26,3	48	80	'16	
<i>Standardabweichung</i>	1,0		40	295	0,2	1,7	14			
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser * Region 1	3,0	16	140	1266	5,2	23,8	46	80	'16	
<i>Standardabweichung</i>	1,1		32	283	0,4	1,4	15			
Zweifamilienhäuser	4,2	36	193	1038	5,2	25,2	41	80	'15/16	
<i>Standardabweichung</i>	1,3		51	297	0,4	4,7	12			
Dreifamilienhäuser	5,1	20	253	803	5,0	28,4	41	80	'15/16	
<i>Standardabweichung</i>	1,0		47	168	0,5	4,0	8			
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	5,2	26	473	798	5,1	30,2	42	80	'15/16	
<i>Standardabweichung</i>	1,8		294	272	0,5	6,4	14			
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	(6,2)	11	376	630	4,9	30,8	37	80	'14-16	
<i>Standardabweichung</i>	2,4		158	172	1,0	9,6	12			
Handel										
<i>Standardabweichung</i>										
Büro										
<i>Standardabweichung</i>										
Produzierendes Gewerbe										
<i>Standardabweichung</i>										

() = statistisch nicht gesichert

* = Ableitung für Region 2 mangels Daten nicht möglich

Für den Bereich Handel, Büro und produzierendes Gewerbe konnten für 2014 bis 2016 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 96)

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 - Standardmodelle der AGVGA-NRW - vollständig abgebildet.

Die Sachwertfaktoren wurden erneut in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert ermittelt. Die vorliegenden Daten ermöglichen zusätzlich zur vertikalen Interpolation innerhalb der vorläufigen Sachwerte auch eine horizontale Interpolation im Übergang der Bodenrichtwertniveaus.

Mit dem Steueränderungsgesetz 2015 wurden die Vorschriften des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundvermögens im Sachwertverfahren an die Sachwertrichtlinie angepasst. Diese Anpassung bezieht sich auf Bewertungsstichtage nach dem 31.12.2015.

Eine separate Ableitung und Veröffentlichung von Sachwertfaktoren für die steuerliche Bewertung ist somit nicht mehr notwendig, da laut § 191 (1) Bewertungsgesetz vorrangig die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren zur Angleichung an den gemeinen Wert anzuwenden sind.

Im Berichtszeitraum 2016 wurden insgesamt 187 Ein- und Zweifamilienhäuser untersucht. Davon eigneten sich 168 für die weitere Auswertung. In Verbindung mit den 156 Objekten aus dem Jahr 2015 konnten somit insgesamt 324 Objekte für die Ableitung der Marktanpassungskorrekturen auf Basis der NHK 2010 herangezogen werden. Bei den verwendeten Datensätzen handelt es sich überwiegend um freistehende Gebäude. Für das BRW-Niveau ab 125 €/m² wurden im Vorjahr Doppel- und Reihenendhäuser sowie freistehende Gebäude getrennt untersucht. Da sich im Ergebnis keine signifikanten Unterschiede ergeben haben, wurden beide Gruppen zusammengefasst. Bei den Bodenrichtwerten unter 125 €/m² konnte mangels Daten keine getrennte Auswertung vorgenommen werden. Der Gutachterausschuss unterstellt jedoch auch hier ähnliche Verhältnisse, 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.

Ein Vergleich der Sachwertmodelle nach NHK 2000 und NHK 2010 wurde in den Grundstücksmarktberichten 2014 und 2015 abgebildet.

Sachwertfaktoren – NHK 2010

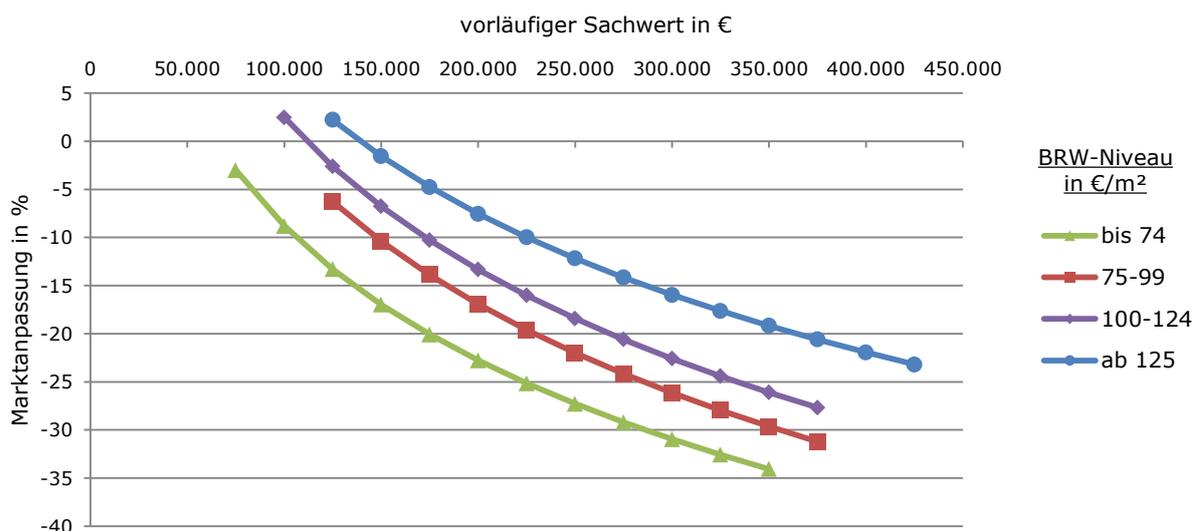
Die Sachwertfaktoren - NHK 2010 wurden auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW (Stand 21.06.2016) ermittelt.

Wesentliche Modellparameter:

- Normalherstellungskosten 2010 (Anlage 1 des Standardmodells der AGVGA)
- Ermittlung des Gebäudestandards (Anlage 2)
- Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (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) / Anlage 8 des Standardmodells der AGVGA
- Gesamtnutzungsdauer: i.d.R. 80 Jahre
- Alterswertminderung: linear
- Außenanlagen: pauschal 4 – 6 % vom Wert der baulichen Anlagen (i.d.R. 5 %)
- Modernisierungsgrad: überwiegend 1 und 2 (nicht modernisierte Gebäude bzw. kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung)
- besondere Bauteile
(sofern nicht in BGF): Anlage 7 des Standardmodells der AGVGA bzw. "Normalherstellungskosten 2010 für besondere Bauteile und Einrichtungen" (Kleiber)
- 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)

Tabelle: Marktanpassungsfaktoren NHK 2010

vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertniveau [€/m ²]			
	bis 74	75 - 99	100 - 124	ab 125
75.000	-3 %			
100.000	-9 %		2 %	
125.000	-13 %	-6 %	-3 %	2
150.000	-17 %	-10 %	-7 %	-2 %
175.000	-20 %	-14 %	-10 %	-5 %
200.000	-23 %	-17 %	-13 %	-8 %
225.000	-25 %	-20 %	-16 %	-10 %
250.000	-27 %	-22 %	-18 %	-12 %
275.000	-29 %	-24 %	-21 %	-14 %
300.000	-31 %	-26 %	-23 %	-16 %
325.000	-33 %	-28 %	-24 %	-18 %
350.000	-34 %	-30 %	-26 %	-19 %
375.000		-31 %	-28 %	-21 %
400.000				-22 %
425.000				-23 %



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

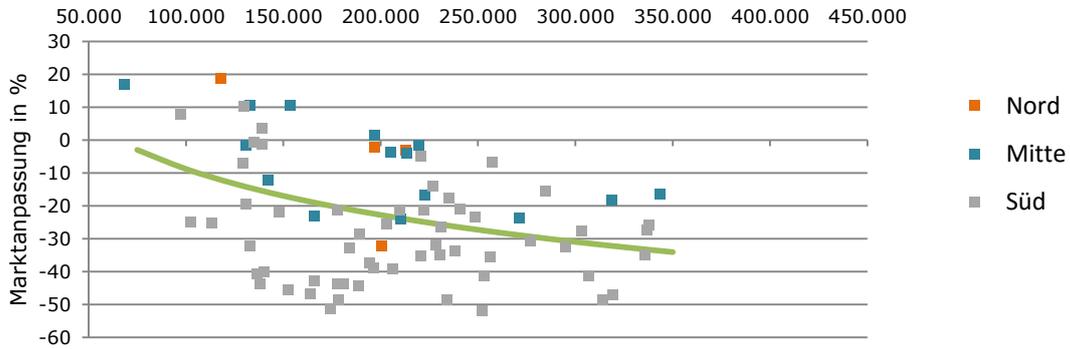
Tabelle: Kennzahlen der verwendeten Datensätze

BRW-Niveau	bis 74 €/m ²	75 bis 99 €/m ²	100 bis 124 €/m ²	ab 125 €/m ²
Anzahl	75	103	70	76
<i>Nord</i>	4	4	17	64
<i>Mitte</i>	15	50	29	12
<i>Süd</i>	56	49	24	0
Mittelwerte und deren Standardabweichung				
vorläufiger Sachwert (€)	205.000 (± 64.500)	223.500 (± 62.000)	239.000 (± 63.500)	263.000 (± 71.500)
Bodenwert (€)	43.000 (± 13.000)	57.000 (± 15.500)	67.000 (± 24.000)	80.500 (± 31.500)
Bodenwertanteil am vorl. Sachwert (%)	22 (± 8)	28 (± 11)	29 (± 10)	32 (± 12)
Bodenrichtwertniveau (€/m ²)	55 (± 10)	85 (± 5)	110 (± 10)	145 (± 15)
Grundstücksgröße (m ²)	960 (± 400)	795 (± 360)	695 (± 325)	620 (± 290)
RND (Jahre)	43 (± 14)	44 (± 15)	47 (± 15)	47 (± 15)
Gebäudestandardkennzahl	2,5 (± 0,5)	2,5 (± 0,4)	2,7 (± 0,4)	2,6 (± 0,5)
Wohnfläche (m ²)	150 (± 48)	149 (± 38)	147 (± 33)	157 (± 37)

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

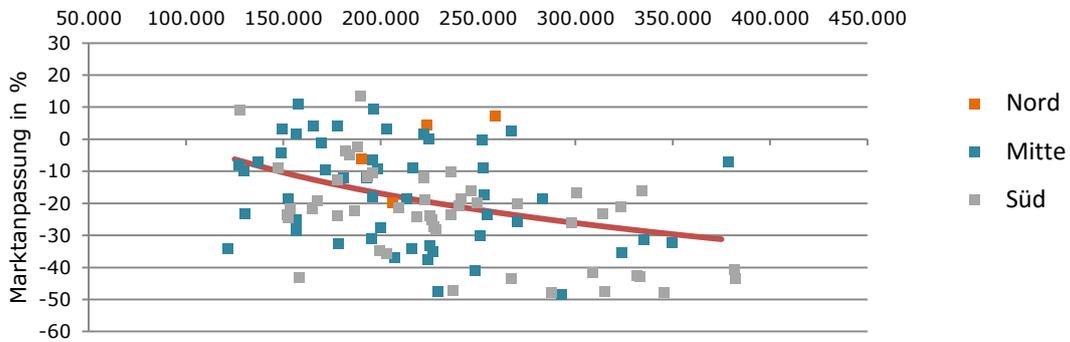
BRW-Niveau bis 74 €

vorläufiger Sachwert in €



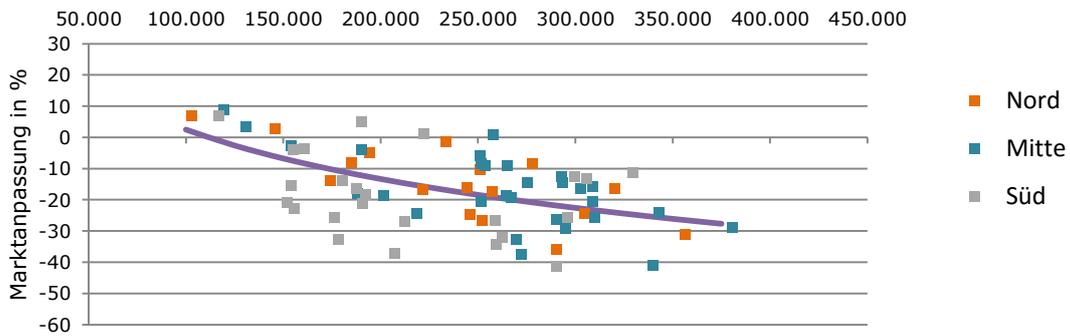
BRW-Niveau 75 bis 99 €

vorläufiger Sachwert in €



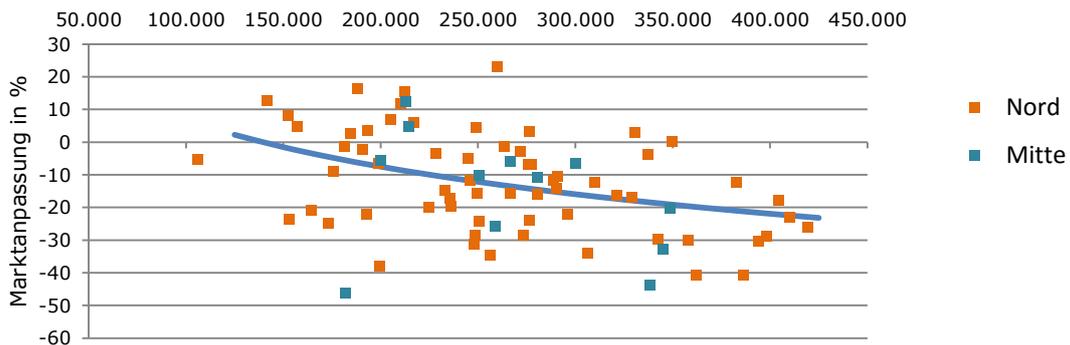
BRW-Niveau 100 bis 124 €

vorläufiger Sachwert in €



BRW-Niveau ab 125 €

vorläufiger Sachwert in €



Die Kommunen wurden folgenden Regionen zugeordnet:

Nordkreis: Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth
 Mittelkreis: Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl
 Süd- und Ostkreis: Bergneustadt, Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl

9.9 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung

Vor 20 Jahren lag der durchschnittliche Hypothekenzins (10 Jahre Laufzeit) bei 6 %, vor 10 Jahren bei 4,5 %, vor 5 Jahren bei 3 % und vor einem Jahr bei 1,3 %. Im Oktober 2016 wurde der niedrigste Wert mit 1,05 % erreicht, aktuell liegen die Zinssätze wieder auf dem Vorjahresniveau.

Die meisten Kreditvermittler rechnen im Jahr 2017 mit schwankenden Zinssätzen, jedoch wird generell vermutet, dass in den folgenden Jahren die Zinssätze in der Baufinanzierung leicht steigen werden.

Die folgenden Abbildungen zeigt den FMH-Index für Hypotheken. Dieser wird aus 40 gezielt ausgesuchten Instituten gebildet (Raiffeisen- und Volksbanken, Vermittler, Sparkassen, Bausparkassen und Versicherungen, Geschäftsbanken, Direktbanken) und gibt somit einen guten Überblick über die aktuelle Situation auf dem Hypothekenmarkt.





10. Strukturdaten und wichtige Adressen

Strukturdaten über den Oberbergischen Kreis erhalten Sie auf der Internetseite des Oberbergischen Kreises 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 eingesehen werden.

Zu den einzelnen Gemeinden gelangen Sie über die Adresse des Oberbergischen Kreises unter: 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 unter der Rubrik Links.

Angaben über Arbeitslosenzahlen für den Bereich des Oberbergischen Kreises erhalten Sie über 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/cms200/pbu/demo/>



11. Auszug aus dem Wohnungsmarktbericht 2016

Im Oktober 2016 gab der Gutachterausschuss für den Bereich des Oberbergischen Kreises zum sechsten Mal einen Wohnungsmarktbericht heraus. Dieser ist im Internet unter <http://www.gars.nrw.de/ga-oberbergischer-kreis/> unter Produkte abrufbar.

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

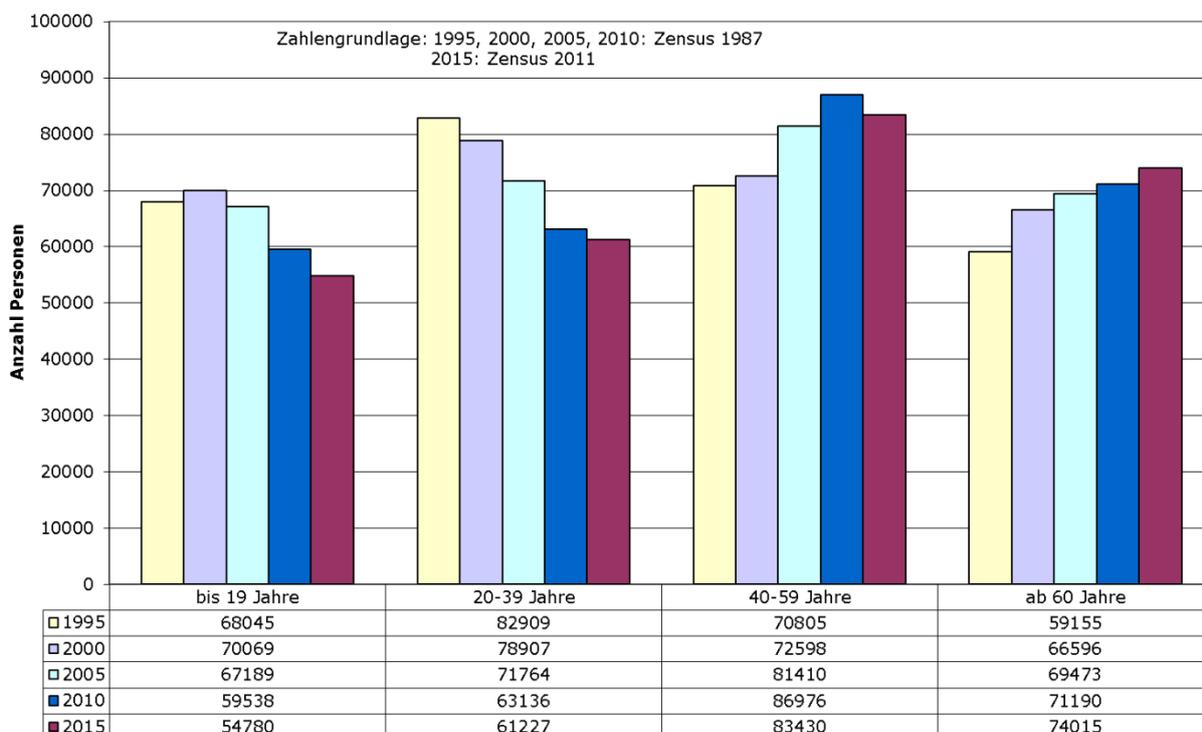
11.1 Bevölkerungsentwicklung

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 1995 und 2015 bei den Personen bis 19 Jahren ein Minus von 19 %, bei den 20–39-Jährigen ein Minus von 26 % (siehe auch Kap. 3.1.3, Abwanderung). Die Zahl der 40-59-Jährigen ist jedoch im gleichen Zeitraum um 18 % und die ab 60-Jährigen um 25 % gestiegen, so dass man von einer „Veralterung“ der Bevölkerung sprechen kann.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 1995 bis 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 33: Bevölkerungsentwicklung - OBK



Veränderung zum Vorjahr (vgl. Seite 5, Anmerkungen zum Zensus 2011)

519	1994	-1861	1182
-----	------	-------	------

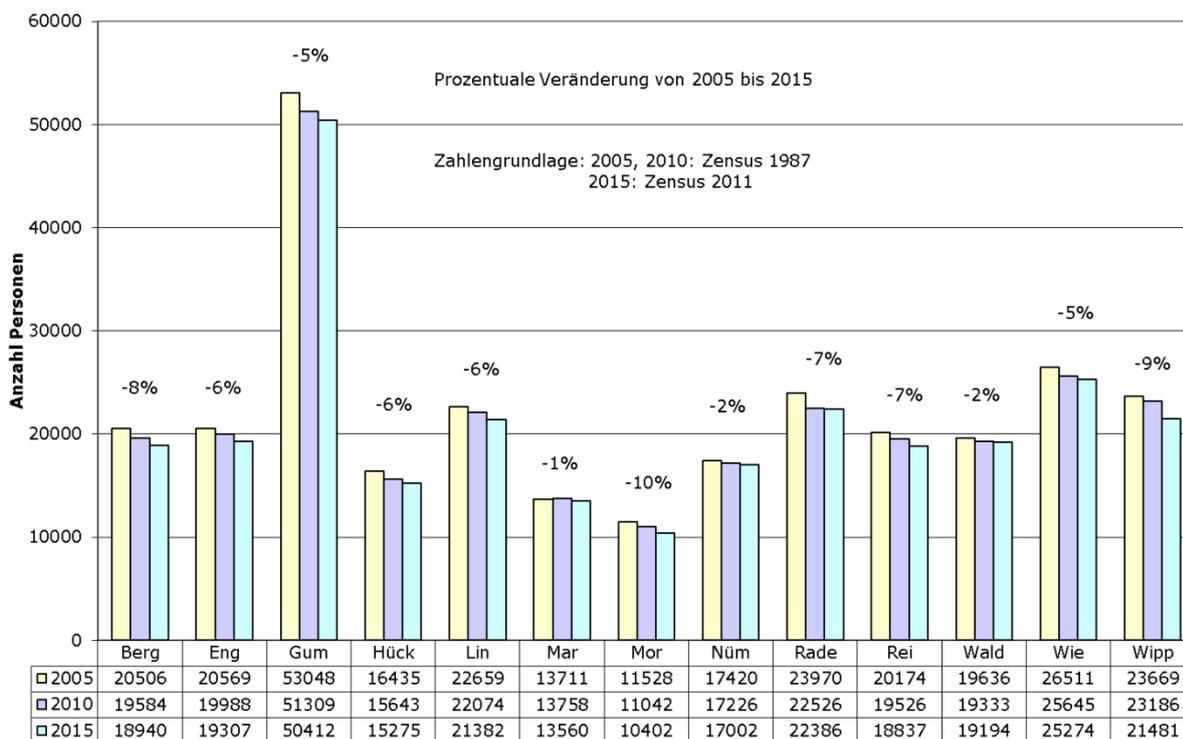
Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987 und 2011

Alle 13 Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises haben in den letzten zehn Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verbuchen. Nur Marienheide (-1 %) ist fast ausgeglichen. Den stärksten Rückgang hat Morsbach (-10 %), gefolgt von Wipperfürth (-9 %) und Bergneustadt (-8 %).

Die Stadt Gummersbach ist mit 50 412 Einwohnern in 2015 die bevölkerungsreichste Kommune; allerdings ist die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2005 um 2636 Personen gesunken. Morsbach hat mit 10 402 Personen die wenigsten Einwohner.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2005 und 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 34: Bevölkerungsentwicklung - Gemeinden



Veränderung um Vorjahr (vgl. Seite 5, Anmerkungen zum Zensus 2011)

75	65	678	246	160	58	140	254	271	110	505	125	147
----	----	-----	-----	-----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

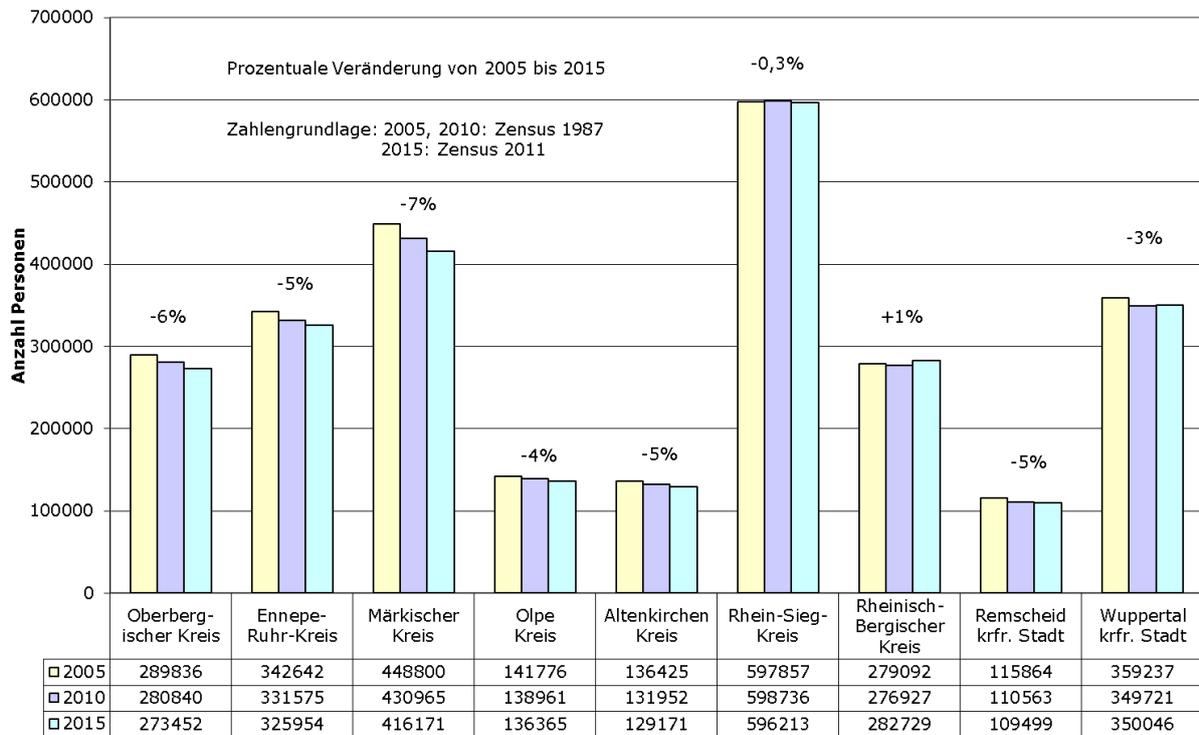
Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen

Der bevölkerungsreichste Landkreis in der Region ist der Rhein-Sieg-Kreis. Hier ist die Bevölkerung in den letzten zehn Jahren um 1644 Personen (-0,3 %) geschrumpft.

Die größten prozentualen Verluste seit 2004 hatten der Märkische Kreis mit 7 % (-32 629 Personen), gefolgt vom Oberbergischen Kreis (-16 384) mit einem Minus von 6 %. Der durchschnittliche Bevölkerungsrückgang beträgt bei den Kreisen und kreisfreien Städten 4 %. Der Rheinisch-Bergische Kreis hat als einziger Kreis ein Plus (1 %) zu verzeichnen.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2005 und 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 35: Bevölkerungsentwicklung - Kreise



Veränderung zum Vorjahr (vgl. Seite 5, Anmerkungen zum Zensus 2011)

2834	3038	2351	1606	943	10432	3232	490	4621
------	------	------	------	-----	-------	------	-----	------

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen

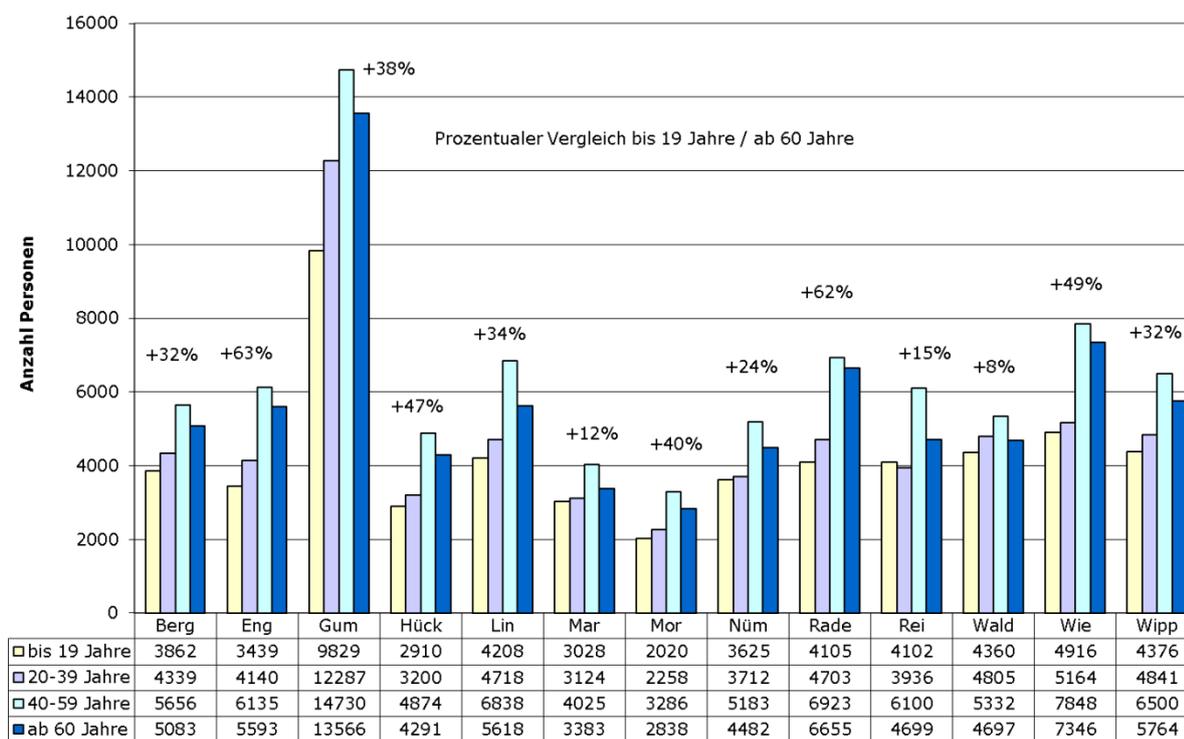
Bevölkerungsalter

In allen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises bilden die 40- bis 59-Jährigen (83 430 Personen) den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung.

Der prozentuale Unterschied zwischen den unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen ist in Engelskirchen (63 %) und Radevormwald (62 %) am größten. In Wiehl (+49 %), Hückeswagen (+47 %) und Morsbach (+40 %) liegt der Unterschied deutlich über dem Durchschnitt von 35 %. Nur in Waldbröl, Marienheide und Reichshof ist das Verhältnis von unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen nahezu ausgeglichen. In allen anderen Kommunen gibt es eine deutlich ältere (> 60 Jahre) als jüngere (< 20 Jahre) Bevölkerung.

In fünf von 13 Städten und Gemeinden ist die Gruppe der unter 20-Jährigen von 2014 nach 2015 kleiner geworden, in allen ist die der über 60-Jährigen größer geworden. Die Altersverteilung, die früher einer Pyramide entsprach, entwickelt sich immer mehr zur Zwiebelform.

Abb. 36: Bevölkerungsalter - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

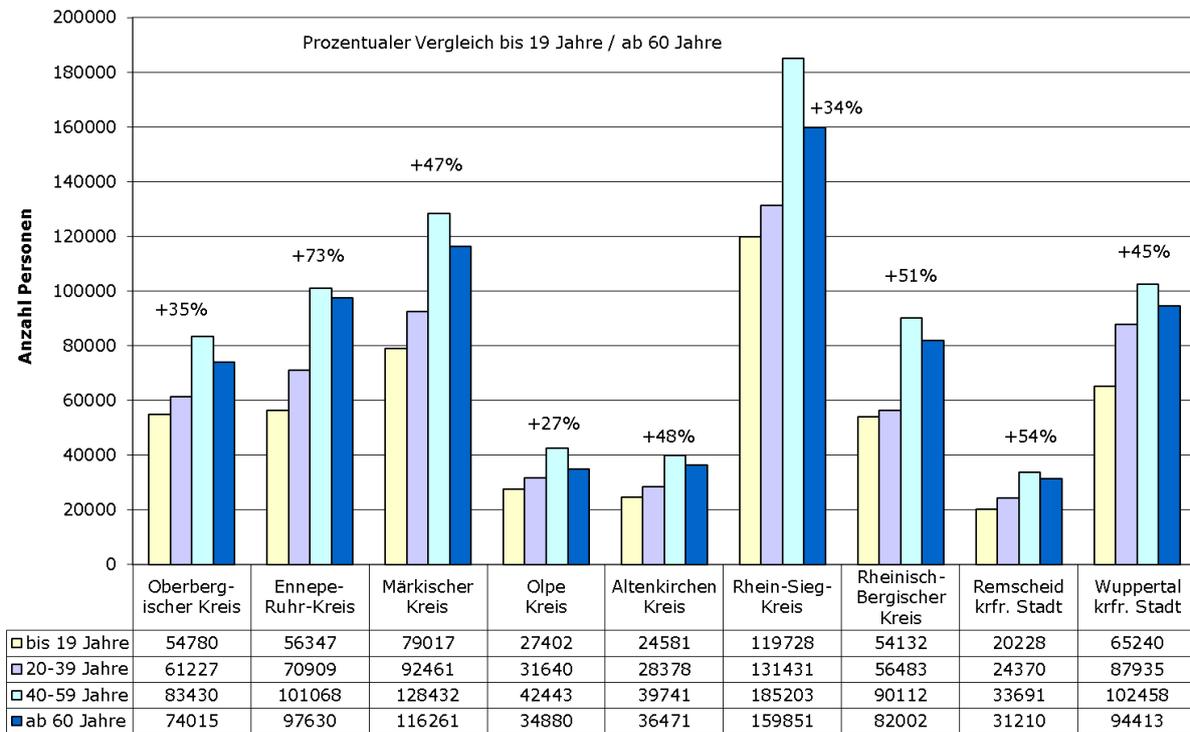
bis 19 Jahre	-26	45	143	112	-57	60	-3	67	26	-31	164	-20	39
20-39 Jahre	138	70	504	61	164	9	125	91	216	129	269	113	105
40-59 Jahre	-51	-162	-106	18	-24	-13	-38	-21	-100	-76	16	-175	-129
ab 60 Jahre	14	112	137	55	77	2	56	117	129	88	56	207	132

Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 2011, eigene Berechnungen

Auch in den Landkreisen unserer Region bilden die 40- bis 59-Jährigen fast immer den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung. Im Ennepe-Ruhr-Kreis ist der Abstand zu den ab 60-Jährigen bereits auf 3 % geschrumpft, in Remscheid auf 7 %.

Die Differenz zwischen den unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen liegt im Oberbergischen bei 35 %. Lediglich der Kreis Olpe weist mit 27 % ein besseres Verhältnis auf. Den größten Unterschied hat der Ennepe-Ruhr-Kreis mit 73 % zu verzeichnen. Auch in Remscheid (+54 %), Rhein-Berg (+51 %), Altenkirchen (+48 %) und im Märkischen (+47 %) liegt der Unterschied über dem Durchschnitt von 46 %.

Abb. 37: Bevölkerungsalter - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

bis 19 Jahre	519	1172	730	613	283	3159	665	354	2082
20-39 Jahre	1994	2577	1811	936	685	5038	1863	517	2491
40-59 Jahre	-861	-1527	-1663	-680	-405	-666	-734	-401	-436
ab 60 Jahre	1182	816	1473	737	380	2901	1438	20	484

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 2011, eigene Berechnungen

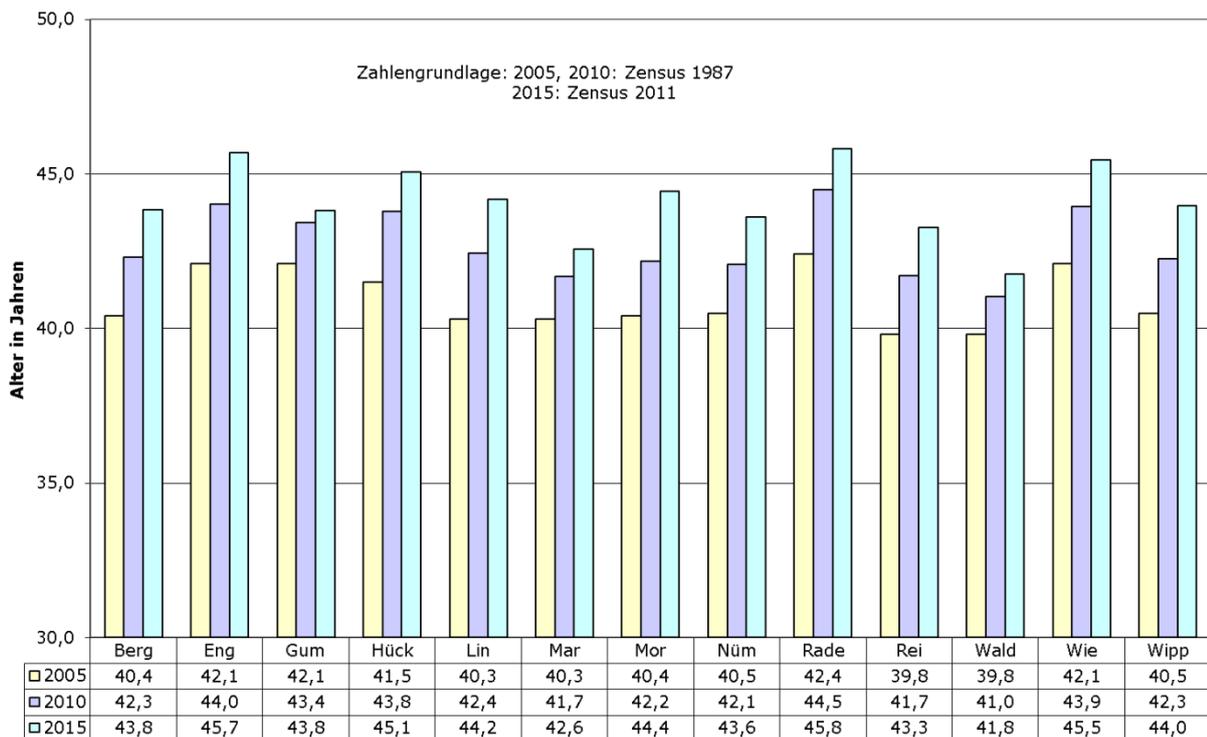
Altersdurchschnitt

Das Durchschnittsalter in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises ist in den letzten zehn Jahren um 3,0 Jahre auf 44,1 Jahren gestiegen. Dies liegt u.a. daran, dass jüngere Leute aus dem Oberbergischen abgewandert sind, während im gleichen Zeitraum Über-60-Jährige zugewandert sind.

Im Jahr 2005 lebte die jüngste Bevölkerung in Reichshof und Waldbröl (ø je 39,8 Jahre), 2015 in Waldbröl (ø 41,8). Die älteste Bevölkerung fand man 2004 und 2014 in Radevormwald (ø 42,4 bzw. 45,8 Jahre).

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2005 und 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 38: Altersdurchschnitt - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

-0,1	0	-0,2	-0,2	0,1	-0,1	-0,1	0	-0,1	0,1	-0,3	0,3	0
------	---	------	------	-----	------	------	---	------	-----	------	-----	---

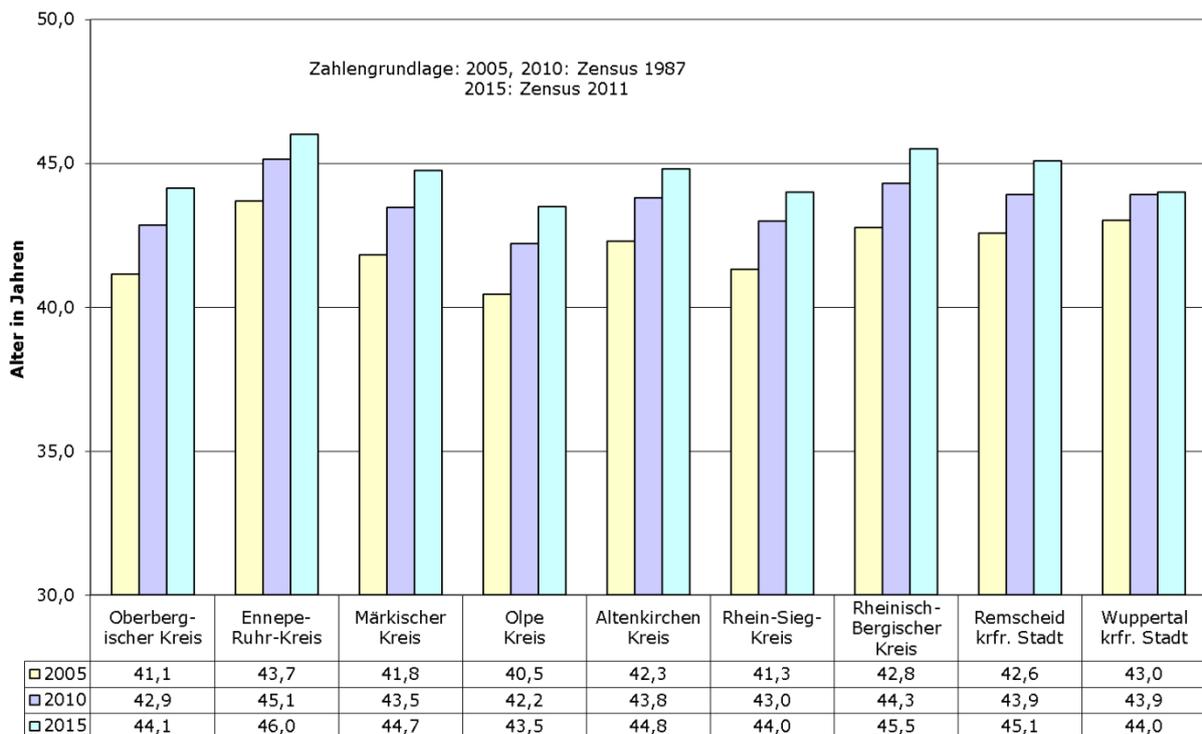
Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen

Der Oberbergische Kreis hatte im Jahr 2015 die viertjüngste Bevölkerung (44,1 Jahre), lediglich im Kreis Olpe (43,5), im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Wuppertal (je 44,0) war die Bevölkerung jünger.

Die älteste Bevölkerung findet man beim überregionalen Vergleich im Ennepe-Ruhr-Kreis mit einem Alter von 46,0 Jahren. Der Durchschnitt aller Landkreise beläuft sich auf 44,6 Jahre. Die Steigerung seit dem Jahr 2005 beträgt durchschnittlich 2,5 Jahre, im Oberbergischen Kreis 3,0 Jahre.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2005 und 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 39: Altersdurchschnitt - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

-0,1	-0,2	0	-0,1	0,1	-0,1	0	-0,1	-0,2
------	------	---	------	-----	------	---	------	------

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen

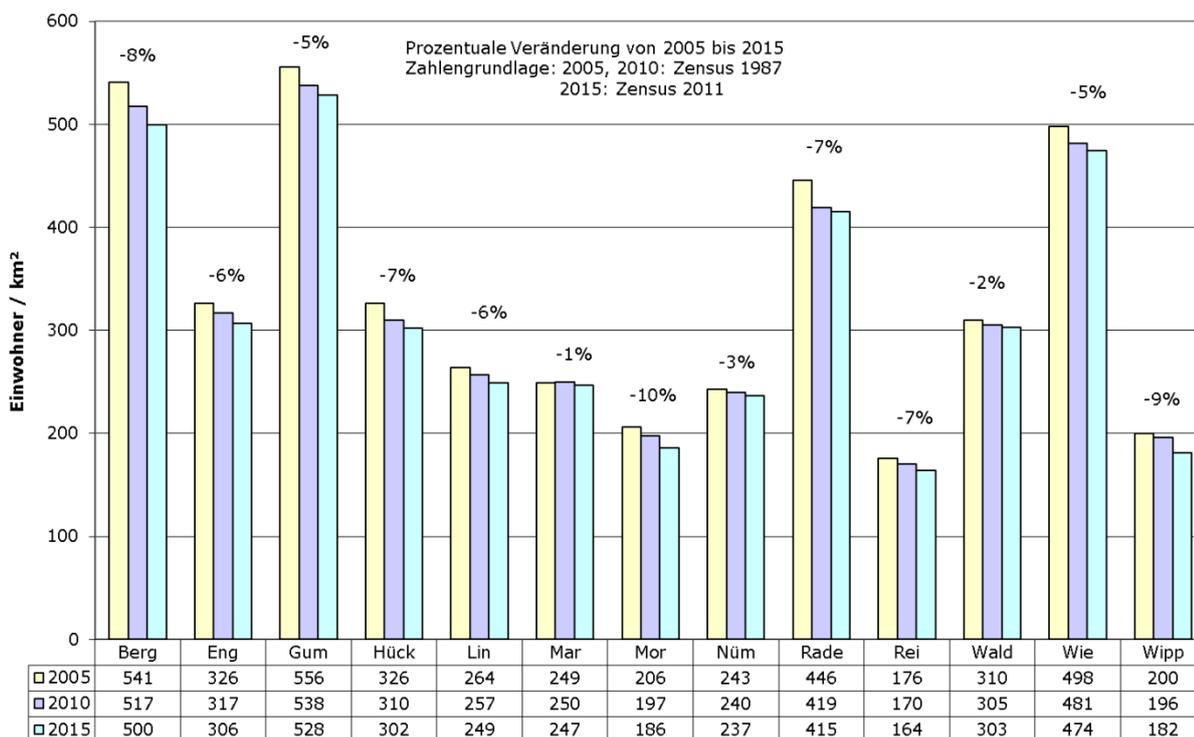
Bevölkerungsdichte

Die größte Bevölkerungsdichte (Einwohner pro km²) hat neben Gummersbach (528) Bergneustadt (500). In beiden Städten findet man Stadtteile mit einem hohen Anteil an Geschosswohnungsbauten (Bernberg, Hackenberg). Die Werte sind jedoch seit dem Jahr 2005 gesunken, in Gummersbach um 5 % und in Bergneustadt um 8 %. Die größte Veränderung fand in Morsbach (-10 %) statt. Nur in Marienheide ist der Wert fast konstant geblieben (-1 %).

Die geringste Bevölkerungsdichte in 2015 findet sich in Reichshof (164), Wipperfürth (182) und Morsbach (186). Dort liegen die Werte weit unter dem Kreisdurchschnitt von 298 Personen pro Quadratkilometer.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2005 und 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 40: Bevölkerungsdichte - Gemeinden



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

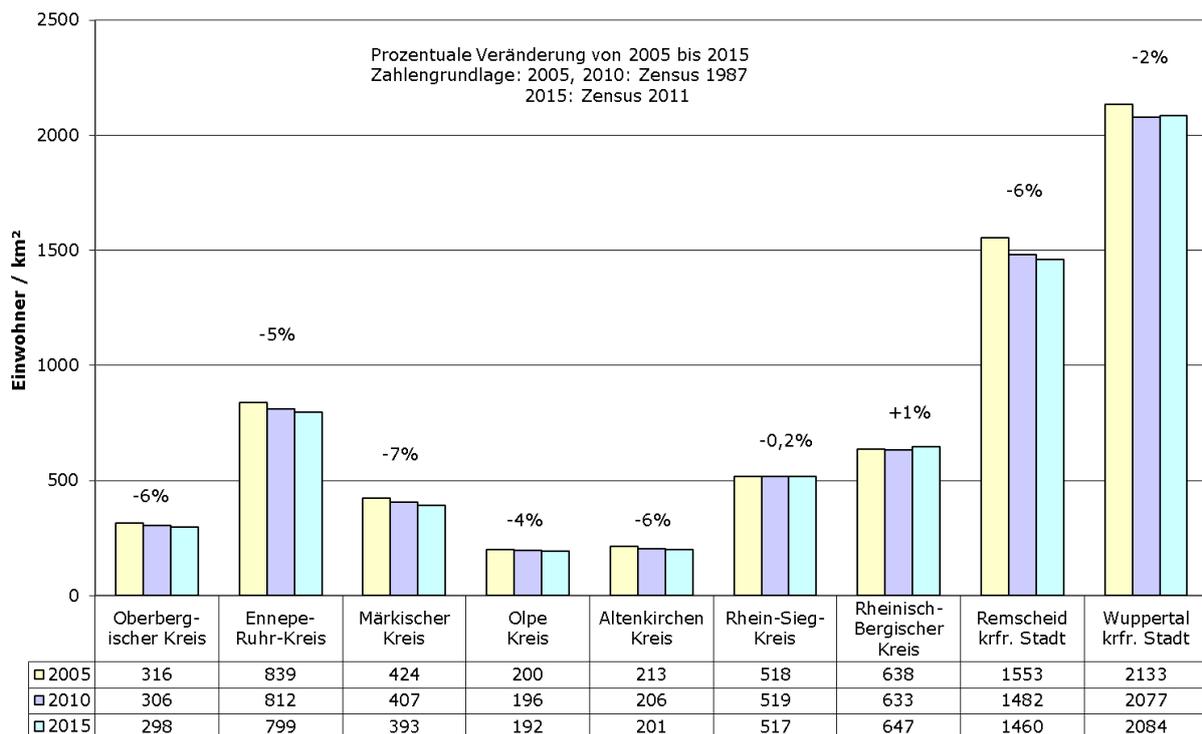
Im Kreisvergleich zeigt sich, dass die Siedlungsdichte in Oberberg (298 Einwohner pro Quadratkilometer) den drittniedrigsten Wert nach den Kreisen Olpe (192) und Altenkirchen (201) aufweist. Hier heben sich die Städte Remscheid (1460) und Wuppertal (2084) natürlich deutlich von den Kreisen ab.

Jedoch hatten beide Städte seit dem Jahr 2005 einen Rückgang von 6 % (-93) bzw. 2 % (-49). In Oberberg verringerte sich die Siedlungsdichte um 6 % (-18), der Rheinisch-Bergischer Kreis konnte um 1 % (+9) zulegen. Der Mittelwert aller Kreise liegt bei einem Minus von 4 %.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2005 und 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

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

Abb. 41: Bevölkerungsdichte - Kreise



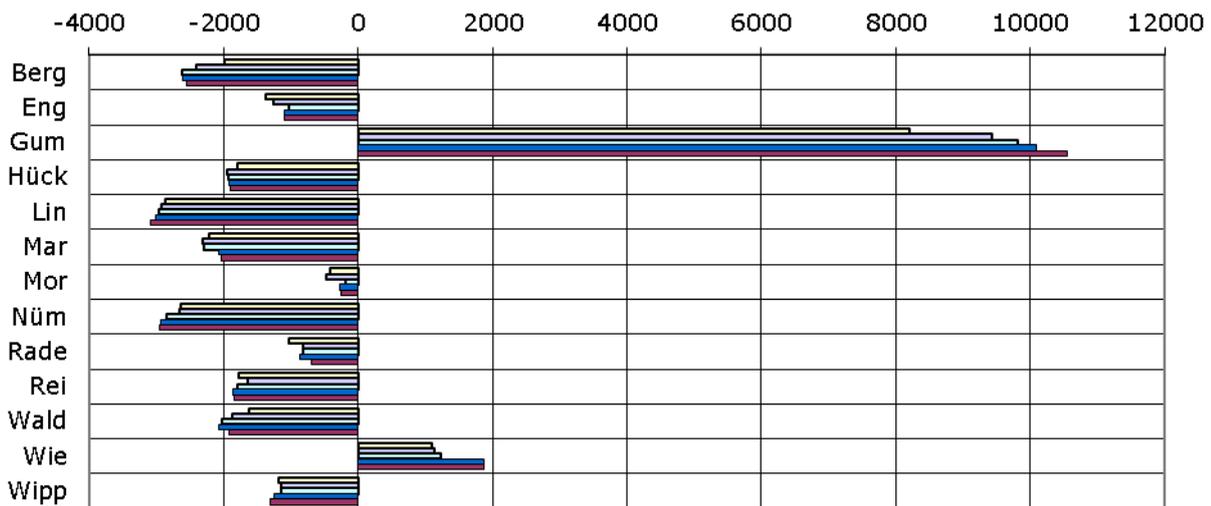
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen

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 bis 2014 zur Verfügung.

Die Stadt Gummersbach hat als Mittelzentrum im Oberbergischen Kreis die meisten Einpendler, im Juni 2010 waren es durchschnittlich 8202 Personen pro Tag, vier Jahre später 10 561. Nur Wiehl (1878 Personen) hat ebenfalls mehr Ein- als Auspendler. Die meisten Auspendler hat die Gemeinde Lindlar mit durchschnittlich 3080 Personen pro Tag.

Abb. 42: Pendler - Gemeinden



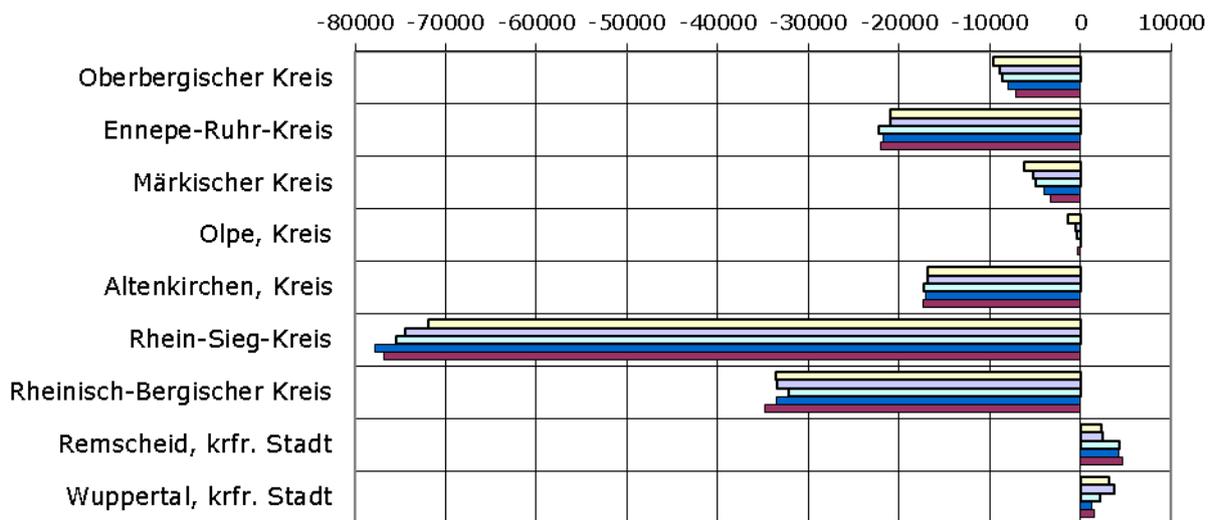
	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
□ Juni 2010	-1995	-1383	8202	-1791	-2874	-2219	-411	-2639	-1028	-1774	-1624	1106	-1191
▣ Juni 2011	-2415	-1266	9430	-1956	-2923	-2310	-477	-2658	-821	-1644	-1878	1127	-1147
▢ Juni 2012	-2615	-1029	9815	-1931	-2962	-2303	-189	-2841	-813	-1793	-2028	1227	-1144
■ Juni 2013	-2601	-1105	10086	-1916	-3011	-2081	-264	-2945	-857	-1854	-2065	1865	-1249
■ Juni 2014	-2557	-1089	10561	-1892	-3080	-2034	-247	-2952	-697	-1835	-1917	1878	-1303

Quelle: www.it.nrw.de

Der Rhein-Sieg-Kreis hatte im Juni 2014 im Kreisvergleich die meisten Auspendler (76 778 Personen) zu verzeichnen, gefolgt vom Rheinisch-Bergischen Kreis mit 34 845 Personen. Der Oberbergische Kreis hatte im Durchschnitt 7164 Auspendler, vier Jahre vorher waren es noch 9621. Nur die kreisfreien Städte Remscheid (4602 Personen) und Wuppertal (1447) hatten 2014 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 zwei Drittel der gesamten Pendler darstellt, so dass für Altenkirchen die Pendlerzahlen hochgerechnet wurden.

Abb. 43: Pendler - Kreise



	Oberbergischer 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
□ Juni 2012	-8606	-22293	-4947	-376	-17318	-75417	-32139	4211	2163
■ Juni 2013	-7997	-21716	-4039	133	-17016	-77765	-33473	4197	1264
■ Juni 2014	-7164	-22004	-3293	-376	-17309	-76778	-34845	4602	1447

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

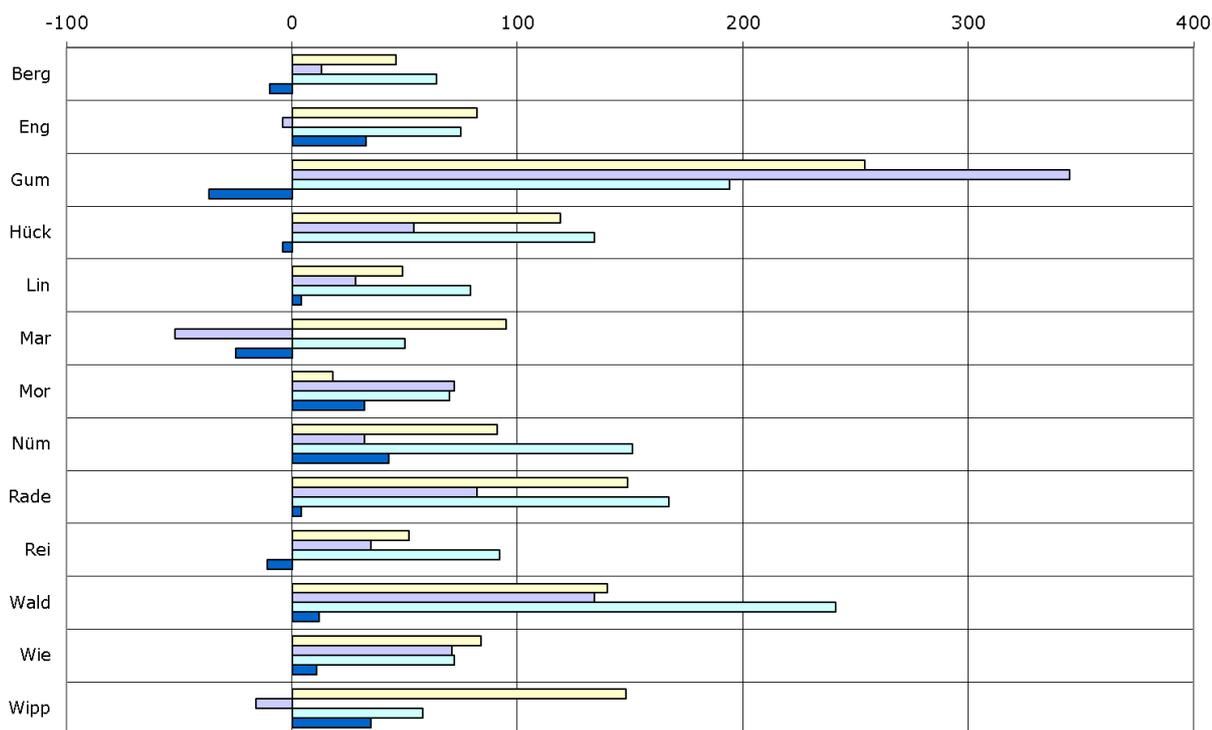
11.3 Zu- und Abwanderung

Unter dem Begriff „Wanderung“ versteht man die Differenz zwischen den zu- und fortgezogenen Personen einer Region. Die folgenden Abbildungen (44 bis 47) zeigen einerseits das Alter der gewanderten Personen und den Durchschnitt der letzten zehn Jahre.

In 11 von 13 Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises hatten im Jahr 2015 die meisten zugewanderten Personen ein Alter zwischen 30 und 64 Jahren, in Waldbröl waren dies 241 Personen, in Radevormwald 167 und in Nümbrecht 151 Personen. Gummersbach profitiert von der technischen Hochschule. Hier war in der Gruppe der 18-29-Jährigen eine Zuwanderung von 345 Personen zu verzeichnen.

Diese Zahlen sind jedoch nicht mit denen aus den Vorjahren vergleichbar, da den Kommunen des Oberbergischen Kreises im Jahr 2015 rd. 3500 Asylsuchende zugewiesen wurden.

Abb. 44: Wanderungen nach Alter - Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
□ bis 17 Jahre	46	82	254	119	49	95	18	91	149	52	140	84	148
□ 18-29 Jahre	13	-4	345	54	28	-52	72	32	82	35	134	71	-16
□ 30-64 Jahre	64	75	194	134	79	50	70	151	167	92	241	72	58
■ ab 65 Jahre	-10	33	-37	-4	4	-25	32	43	4	-11	12	11	35

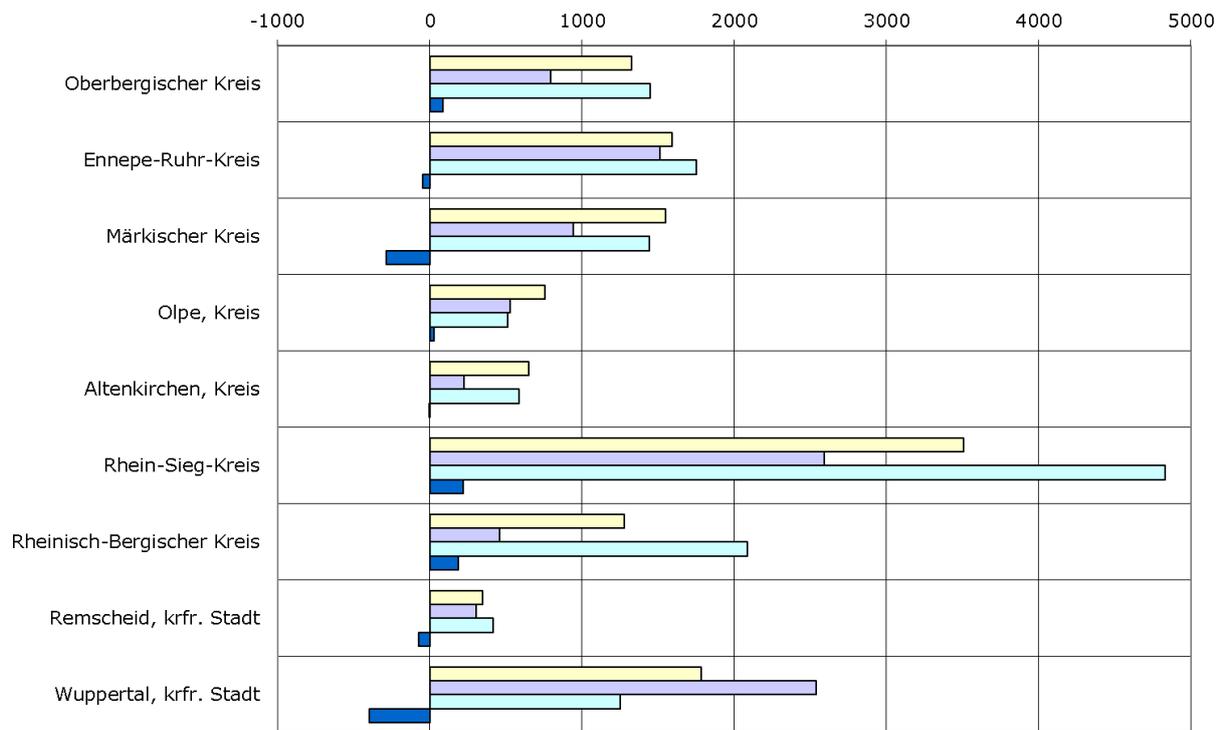
Quelle: www.it.nrw.de

Die Tendenz ist bei den Landkreisen ähnlich wie bei den Städten und Gemeinden. Die meisten zugewanderten Personen haben ein Alter zwischen 30 und 64 Jahren. In dieser Altersgruppe ist die Zuwanderung im Rhein-Sieg-Kreis (+4830 Personen) und im Rheinisch-Bergischen Kreis (+2085) besonders hoch.

Der Oberbergische Kreis hatte in dieser Altersgruppe einen Zuwachs von 1447 Personen, bei den bis 17-Jährigen ein Plus von 1327 und bei den 18-29-Jährigen ein Plus von 794 Personen.

Diese Zahlen sind jedoch nicht mit denen aus den Vorjahren vergleichbar, da allen Kreisen im Jahr 2015 Asylsuchende zugewiesen wurden.

Abb. 45: 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 17 Jahre	1327	1593	1551	757	650	3504	1277	349	1784
□ 18-29 Jahre	794	1511	942	526	222	2592	460	304	2540
□ 30-64 Jahre	1447	1750	1444	513	585	4830	2085	414	1253
■ ab 65 Jahre	87	-45	-288	29	-6	218	186	-76	-397

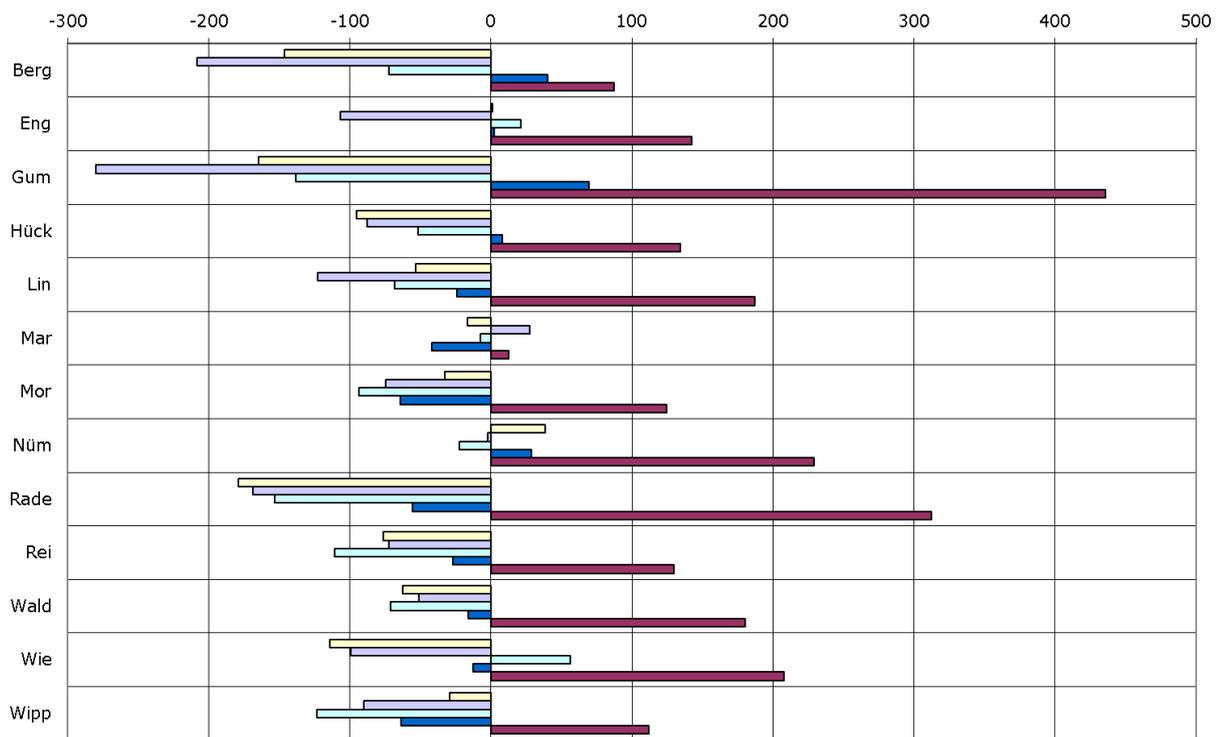
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

Vergleicht man die Städte und Gemeinden über die letzten zehn Jahre, so liegt hier die Gemeinde Nümbrecht mit 542 zugewanderten Personen deutlich an der Spitze. Es folgen Engelskirchen (+121) und Wiehl (+78 Personen).

Alle anderen haben negative Wanderungszahlen. Aus Bergneustadt sind in diesem Zeitraum 601 Personen abgewandert, aus Radevormwald 488 und aus Wipperfürth 389 Personen.

Der Mittelwert der Jahre 2014/2015 ist bei allen Gemeinden positiv, da den Kommunen im Jahr 2015 jedoch rd. 3500 Asylsuchende zugewiesen wurden, ist ein direkter Vergleich mit den Vorjahren nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 46: Wanderungen - Gemeinden



	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
□ Mittel 2006/07	-147	1	-165	-95	-54	-17	-33	39	-179	-77	-63	-114	-30
□ Mittel 2008/09	-209	-107	-280	-88	-123	28	-75	-3	-169	-72	-51	-99	-90
□ Mittel 2010/11	-73	21	-138	-52	-69	-8	-94	-23	-153	-111	-71	57	-124
■ Mittel 2012/13	40	3	70	8	-24	-42	-64	29	-56	-27	-16	-13	-64
■ Mittel 2014/15	87	143	436	135	187	13	125	229	312	130	181	208	112

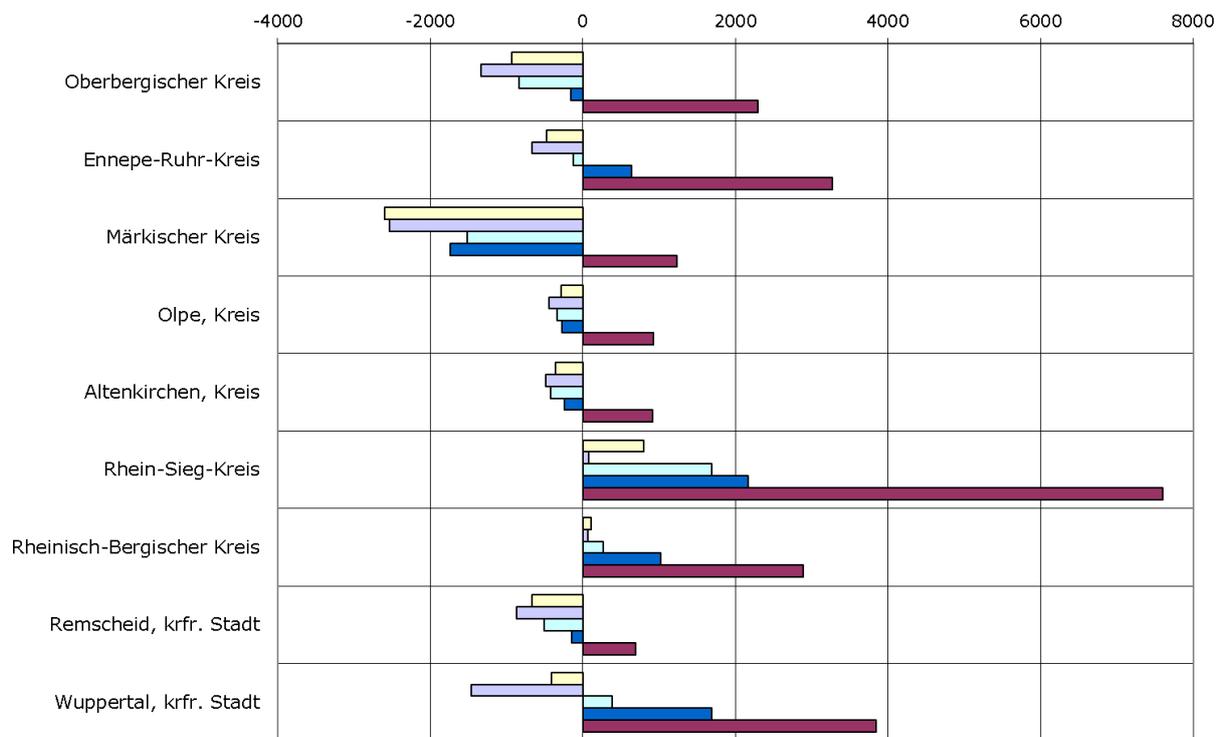
Quelle: www.it.nrw.de

Im Kreisvergleich liegt der Rhein-Sieg-Kreis in den letzten zehn Jahren weit vorn (+24 648 zugewanderte Personen), gefolgt vom Rheinisch-Bergischen Kreis (+8706) und der kreisfreien Stadt Wuppertal (+8091) und dem Ennepe-Ruhr-Kreis (+5258). Bei allen anderen Kreisen überwiegen die Abwanderungen.

Aus dem Oberbergische Kreis sind seit den Jahren 2008/2009 (-1336) kontinuierlich immer weniger Personen abgewandert. So waren es 2010/2011 noch 835 und 2012/2013 nur noch 156 Personen. Ohne die rd. 3500 zugewiesenen Asylsuchenden wären es im Mittel 2014/2015 ca. 500 zugewanderte Personen.

Der Mittelwert der Jahre 2014/2015 ist bei allen Kreisen positiv, da jedoch den Kreisen im Jahr 2015 Asylsuchende zugewiesen wurden, ist ein direkter Vergleich mit den Vorjahren nur bedingt aussagekräftig.

Abb. 47: 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 2006/07	-931	-480	-2597	-284	-357	799	111	-663	-407
□ Mittel 2008/09	-1336	-670	-2534	-443	-489	76	68	-868	-1460
□ Mittel 2010/11	-835	-128	-1516	-342	-418	1690	265	-506	381
■ Mittel 2012/13	-156	637	-1739	-275	-242	2164	1020	-146	1689
■ Mittel 2014/15	2295	3269	1230	926	912	7596	2890	693	3843

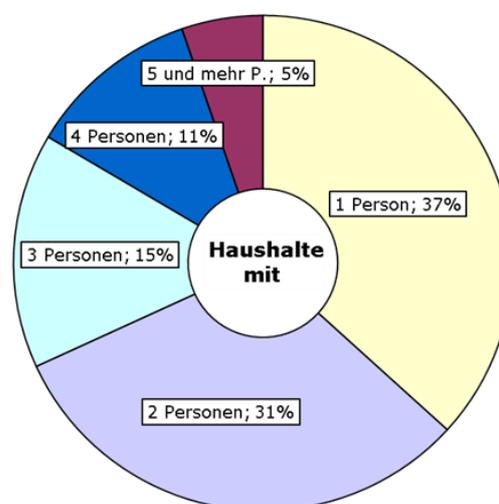
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

11.4 Haushalte

Im Oberbergischen Kreis gab es am 31.12.2015 insgesamt 130 997 Haushalte, diese teilten sich wie folgt auf:

		Diff. zu 31.12.2014
Haushalte mit 1 Person	48 611	+1022 $\hat{=}$ +2,1 %
Haushalte mit 2 Personen	41 184	+547 $\hat{=}$ +1,3 %
Haushalte mit 3 Personen	19 931	+51 $\hat{=}$ +0,3 %
Haushalte mit 4 Personen	14 383	-159 $\hat{=}$ -1,1 %
Haushalte mit 5 und mehr Personen	6888	+74 $\hat{=}$ +1,1 %

Die Aufzählung der Haushalte entspricht nicht den Vorgaben des Einwohnermeldewesens (Personen über 18 Jahre, die bei den Eltern wohnen, werden als eigener Haushalt geführt). Hier werden Personen über 18 Jahre, die entweder noch bei den Eltern wohnen oder wieder bei Ihnen eingezogen sind, zum Haushalt der Eltern gezählt. Somit sind diese Werte eher mit denen aus der Wohnungszählung (OBK rd. 123 000) beim Zensus 2011 vergleichbar.



12. Mietspiegel

Im Januar 2015 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 01.01.2015 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.

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 2016) im Anhang abgedruckt.

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 2016) im Anhang abgedruckt.

Anhang A : Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen

Mietspiegel Stand: **01.01.2015** Seite 1 von 2

für frei finanzierte Wohnungen im Kreisgebiet

Zusätzliche Informationen geben:

Oberbergischer Kreis

Mieterverein Oberberg e. V.
 Dieringhauser Str. 45, 51645 Gummersbach
 Tel.: 02261 77955, Fax: 02261 72655
 mieterverein-oberberg@arcor.de

Zusammengestellt bei der:

Haus & Grund Kreis Oberberg e. V gegr. 1953
 Kaiserstr. 15, 51643 Gummersbach
 Tel.: 02261 24372, Fax: 02261 919951
 info@hug-oberberg.de

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
 im Oberbergischen Kreis

Haus & Grund Oberberg e. V.
 Ludwig-Jahn-Str. 5, 51545 Waldbröl
 Tel.: 02291 807899, Fax: 02291 807898
 info@hausundgrund-oberberg.de

durch:

Haus & Grund Hückeswagen e. V.
 August-Lütgenau-Str. 1, 42499 Hückeswagen
 Tel.: 02192 92420, Fax: 02192 924242
 info@hug-hueckeswagen.de

- Mieterverein Oberberg e. V.
- Haus & Grund Kreis Oberberg e. V. gegr. 1953
- Haus & Grund Oberberg e. V.
- Haus & Grund Hückeswagen e. V.
- Rheinische Immobilienbörse e. V., Köln
- Oberbergischer Kreis, Der Landrat

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 Miethöhe 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 Etagenheizung). Die Wohnungen liegen in den Hauptgemeindeorten und

den größeren Nebenorten der Städte und Gemeinden, getrennt nach Region R1 und R2. Dorflogen müssen separat betrachtet werden. Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen. Einfamilienhäuser sind nicht erfasst. Es handelt sich um Mieten je m² 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.

5. Ausstattung der Wohnung

a) Heizung
 Bei einer Warmluftheizung ist die Einordnung am unteren Ende der Mietspanne angemessen. 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 %.

2. Baualtersgruppen

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

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.

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.

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

3. Lageeinstufung

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

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

4. Dorflogen

Unter Dorflogen 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.

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: 01.01.2015

Region R1: Bergneustadt, Engelskirchen, Gummersbach, Hückeswagen, Lindlar, Marienheide, Radevormwald, Wiehl, Wipperfürth

Region R2: Monsbach, 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

****Verkehrsbindung**

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		
	einfach	Wohnlage* mittel	gut
schlecht	L3	L2	L2
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
bis 1968	R1	4,65 ± 0,85	4,70 ± 0,90	4,80 ± 0,90	4,55 ± 0,85	4,60 ± 0,90	4,65 ± 0,90	4,40 ± 0,90	4,45 ± 0,95	4,55 ± 0,90
	R2	4,10 ± 0,80	4,15 ± 0,80	4,20 ± 0,80	4,00 ± 0,80	4,05 ± 0,80	4,15 ± 0,80	3,90 ± 0,80	3,95 ± 0,80	4,00 ± 0,85
1969 - 1978	R1	5,10 ± 0,95	5,20 ± 0,95	5,30 ± 0,95	5,00 ± 0,95	5,10 ± 0,95	5,20 ± 0,95	4,90 ± 0,95	4,95 ± 1,00	5,00 ± 1,00
	R2	4,55 ± 0,80	4,60 ± 0,85	4,65 ± 0,85	4,45 ± 0,85	4,50 ± 0,85	4,55 ± 0,85	4,30 ± 0,90	4,35 ± 0,90	4,45 ± 0,90
1979 - 1989	R1	5,25 ± 0,95	5,35 ± 0,95	5,45 ± 0,95	5,15 ± 0,95	5,25 ± 0,95	5,35 ± 0,95	5,00 ± 1,00	5,10 ± 1,00	5,20 ± 1,00
	R2	4,65 ± 0,85	4,75 ± 0,85	4,80 ± 0,85	4,55 ± 0,85	4,65 ± 0,85	4,70 ± 0,85	4,45 ± 0,85	4,50 ± 0,90	4,60 ± 0,85
1990 - 2001	R1	5,45 ± 0,95	5,50 ± 1,00	5,60 ± 0,95	5,35 ± 0,95	5,40 ± 1,00	5,50 ± 0,95	5,20 ± 1,00	5,25 ± 1,00	5,35 ± 1,00
	R2	4,80 ± 0,85	4,90 ± 0,85	4,95 ± 0,85	4,70 ± 0,85	4,80 ± 0,85	4,85 ± 0,85	4,60 ± 0,90	4,65 ± 0,90	4,75 ± 0,90
ab 2002	R1	5,60 ± 0,95	5,70 ± 0,95	5,75 ± 0,95	5,50 ± 0,95	5,60 ± 0,95	5,65 ± 0,95	5,35 ± 1,00	5,45 ± 1,00	5,50 ± 1,00
	R2	4,95 ± 0,85	5,05 ± 0,85	5,10 ± 0,85	4,85 ± 0,85	4,95 ± 0,85	5,00 ± 0,85	4,75 ± 0,85	4,80 ± 0,90	4,85 ± 0,90

Die einzelnen Tabellenfelder beinhalten die Mittelwerte einer Spanne, die durch Hinzurechnen der (±)-Werte gebildet werden.

Die Vergleichsmieten beziehen sich auf Wohnungen mit Bad, mit Zentral- oder Etagenheizung ohne Balkon, die Zu- und Abschläge auf die gesamte Wohnfläche.

Abschläge für: Dorflogen: 0,15 €/m²
Nachtspeicherheizung oder Einzelöfen: 0,10 €/m²
Zuschläge für: Balkon, Terrasse, Loggia: 0,30 €/m²
Solaranlage, Erdwärmehheizung, kontrollierte Wohnraumlüftung 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) 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)¹

Herausgeber:
Rheinische Immobilienbörse e.V.
Industrie- und Handelskammer zu Köln
Unter Sachsenhausen 10-26
50667 Köln
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 Neuvermietungsmieten 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.

¹ (Stand: April 2016)

Oberbergischer Kreis

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Bergneustadt**

<u>Ladenlokale*</u>	<u>EUR/m²</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>Ladenlokale*</u>	<u>EUR /m²</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>Ladenlokale*</u>	<u>EUR /m²</u> 6,00 - 20,00
<u>Büroräume</u>	5,00 - 8,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 4,00

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Hückeswagen**

<u>Ladenlokale*</u>	<u>EUR /m²</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>Ladenlokale*</u>	<u>EUR /m²</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>Ladenlokale*</u>	<u>EUR /m²</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>Ladenlokale*</u>	<u>EUR /m²</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>Ladenlokale*</u>	<u>EUR /m²</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 – 40,00

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.

* nicht repräsentativ für Einkaufszentren

Anhang C : Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

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

K ü h b a c h, Theo

ehrenamtliche Gutachter:

B i e m a n n, Johanna

B e r t h o l d, Volker

D r e s b a c h, Dieter

E i c k e r, Dirk

F u c h s, Joachim

I r l e, Burkhard

K a l k k u h l, Walter

M ö l l e r, Sven

O h m, Klaus-Martin

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 p a n g e n b e r g, Tim

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

Abbauflächen	58
Alter der Käufer	20
Altersabhängigkeit des Aufwuchses	51
Altersdurchschnitt	114, 115
Antragsberechtigte	7
Arrondierungsflächen	58
Ausgleichsflächen	58

B

Bauerwartungsland	54
Baulandpreisindex	92
bebaute Grundstücke	61
Durchschnittswerte	68
Geld- und Flächenumsatz	62
Häufigkeitsverteilung	64, 66
Begünstigtes Agrarland	53
Bevölkerungsalter	112, 113
Bevölkerungsdichte	116, 117
Bevölkerungsentwicklung	109, 110, 111
Bodenpreisindex	92
Bodenrichtwerte	
allgemein	7
Auskünfte	85
Baureifes Land	85, 86, 88
Grundstück	85
Karte	85
Sitzung	85
Bodenwerte,	
forstwirtschaftliche Flächen	49
gewerbliche Bauflächen	49
landwirtschaftliche Flächen	52

D

Demografische Entwicklung	109
---------------------------	-----

E

Eigentumswohnungen	4, 73
Erbbaugrundstücke	49
Erbbaurecht	15

F

Fischteiche	54
Flächen für Entsorgung	58
Flächen für Versorgung	58
Flächenumsatz	11
Forstwirtschaftliche Flächen	49
Fragebogen	133
Freiraumflächen	14

G

Gebietstypische Werte	88
Geldumsatz	11
Grundstücksverkehr	4
Gutachterausschuss	
Mitglieder	130
Zusammensetzung	7

K

Käuferschichten	18
Kaufpreiskarte	10
Kaufpreissammlung	7, 10
Kaufverträge	10

L

Liegenschaftszinssatz	101
-----------------------	-----

M

Marktanpassungskorrekturen	103
Marktübersicht der Städte und Gemeinden	22
Marktübersicht des Kreises	11
Mieten	125, 127
Mietspiegel	124
Milchwirtschaft	52

P

Pendler	118, 119
Preisentwicklung,	
individueller Wohnungsbau	48

R

Rohbauland	54, 56
Rohrertragsfaktoren	100

S

Siedlungsflächen	14
Siedlungsstruktur	8
Statistische Begriffe	132

T

Tabelle	
Alter der Käufer	20
Anzahl Kaufverträge	15
Baulandpreisindex	92
Durchschnittswerte-Einzelhäuser	69
Eigentumswohnungsindex	93
Flächenumsatz	14
forstwirtsch. Preisentwicklung	50
Geldumsatz	12
Index Land-/Fortwirtschaft	91
Käuferschichten	18
Käuferströme	19
landwirtsch. Preisentwicklung	53
Liegenschaftszinssätze	102
Teileigentumspreise	83
Transaktionen	17
Übersicht Bodenrichtwerte	88
Umrechnungsfaktoren-Bodenwerte	95
Umrechnungskoeffizienten	94
Umsatz im Teilmarkt bebaute Grundstücke	61
Wohnungseigentumspreise	78, 81
Zwangsversteigerungen	20
Teileigentum	83
Garagen	83
Stellplätze	83
Teilmärkte	15

U

Übersicht über die Bodenrichtwerte	88, 90
Umrechnungskoeffizienten	94
unselbstständige Grundstücksteilflächen	58

V

Vergleichswertfaktoren bebauter Grundstücke	96
Verkehrswert	7
Vertragsabschlüsse-Anzahl	11

W

Wanderungen	
nach Alter	122, 123
Wertbestimmende Merkmale für	
Bauland	85
forstwirtschaftliche Flächen	50
landwirtschaftliche Flächen	52
Wesentliche Aussagen des Marktberichtes	4
Wohnungseigentum	73
Wohnungsmarktbericht - Auswahl	109

Z

Zinsentwicklung	107
Zu- und Abwanderung	120
Zusammenarbeit mit	
Amtsgericht	10
Finanzamt	85
Notar	10
Zwangsversteigerungen	20

Anhang E : Statistische Begriffe

Ausreißer: Als Ausreißer werden solche Werte einer Menge von Daten bezeichnet, deren Betrag so hoch oder so niedrig ist, dass sie als nicht der Menge zugehörig erscheinen. (In dem hier vorliegenden Grundstücksmarktbericht werden Werte kleiner oder größer des 2,5-fachen der Standardabweichung als Ausreißer behandelt.)

Korrelation: Korrelation ist der allgemeine Begriff für den Grad des linearen Zusammenhangs von zwei oder mehreren Größen, z.B. Körpergröße und Gewicht.

Eines der bekanntesten Korrelationsmaße ist die Bravais-Pearson-Korrelation. Sie gibt den Zusammenhang zwischen zwei maßlich bestimmten Größen wieder. Der hiernach berechnete Korrelationskoeffizient r liegt dann zwischen (-1) und 1, wobei (-1) eine 100-prozentig entgegengesetzte Beziehung darstellt und 1 eine 100-prozentig gleichgerichtete Beziehung; 0 bedeutet hingegen, dass kein Zusammenhang zwischen den beiden 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 als der Median sind. (Beispiel: 1; 3; 4; 5; 7; 10; 11; Median = 5)

Mittelwert: Der arithmetische Mittelwert ist die Summe aller Beobachtungswerte dividiert durch die Anzahl der Beobachtungen. (Beispiel: 1; 3; 4; 5; 7; 10; 11; Mittelwert = 5,86)

Regression: Die Regression führt durch eine Mehrzahl von Einzelbeobachtungen eine ausgleichende Gerade oder Kurve der Art, dass die Quadratsumme der Abweichungen der Einzelwerte von der ausgleichenden Geraden oder Kurve ein Minimum sind (Methode der kleinsten Quadrate). Regressionen dienen dazu, den Zusammenhang zwischen einer abhängigen Variablen, z.B. einem Kaufpreis, und den Werten mindestens einer unabhängigen Variablen, z.B. einem Kaufdatum, ausgleichend darzustellen. Somit ist in diesem Beispiel aus einer Mehrzahl von Einzelwerten die zuverlässige Ableitung einer Kaufpreis-Zeitreihe möglich.

Standardabweichung: Die Standardabweichung ist ein Maß dafür, wie weit jeweilige Einzelwerte um dessen Mittelwert oder Durchschnitt streuen. Für den Wertebereich der einfachen Standardabweichung eines Mittelwerts kann davon ausgegangen werden, dass etwa 68 Prozent der Einzelwerte diesem Wertebereich angehören (vgl. auch Vertrauensbereich).

Vertrauensbereich (Konfidenzintervall): Der Vertrauensbereich, auch Konfidenzintervall oder Vertrauensintervall, sagt etwas über die Präzision eines Parameters, zum Beispiel eines Mittelwerts, innerhalb der Streuung der Einzelwerte der Stichprobe aus. Der Vertrauensbereich schließt damit einen Bereich um den geschätzten Wert dieses Parameters ein, der mit einer zuvor festgelegten Wahrscheinlichkeit, dem Konfidenzniveau, die wahre Aussage des Parameters trifft.

So weist ein breiter Vertrauensbereich bei einem vorgegebenen Konfidenzniveau auf eine starke Streuung der Einzelwerte - oder einen nur geringen Stichprobenumfang 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											<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 2 u. 3 - Zielsetzungen / Der Gutachterausschuss											<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 4 - Grundstücksmarkt im Jahr											<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 5 - Unbebaute Grundstücke											<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 6 - Bebaute Grundstücke											<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 7 - Wohnungs- und Teileigentum											<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 8 - Bodenrichtwerte											<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 9 - Erforderliche Daten der Wertermittlung											<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 10 - Strukturdaten											<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 11 - Auszug aus Wohnungsmarktbericht											<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 12 - Mietspiegel											<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gesamtwertung des Marktberichtes											<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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**

