

Grundstücksmarktbericht 2011

für den Oberbergischen Kreis

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

2011

FÜR DEN OBERBERGISCHEN KREIS

Es wurde überwiegend Datenmaterial aus dem Jahr 2010 ausgewertet.

Beschlossen am 17. Mai 2011 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: (02261) 88 6228/29/84/74

Fax:(02261) 88 972 8062

E-Mail:gutachterausschuss@obk.de

Internet:<http://www.obk.de/cms200/kreis/edk/ga/>

www.gutachterausschuss.nrw.de

<http://rio.obk.de> → **Richtwertauskünfte online**

www.borisplus.nrw.de → **Richtwertauskünfte online**

Druck:Oberbergischer Kreis
Der Landrat

Gebühr:52,- €

Auflagenhöhe: 180

Bildnachweis: Oberbergischer Kreis (Psychologische Beratungsstelle Gummersbach, Jugendamt Wipperfürth)

Rechte und Hinweise: Nachdruck und Vervielfältigungen sind nur auszugsweise mit Quellenangabe bei Übersendung eines Belegexemplars gestattet. Bei einigen Texten wurde aus Gründen der Lesbarkeit auf eine geschlechtsneutrale Formulierung verzichtet. Es sind jedoch immer beide Geschlechter im Sinne der Gleichbehandlung angesprochen.

Inhaltsverzeichnis

1. Wesentliche Aussagen des Marktberichtes _____	4
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes _____	5
3. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte _____	6
3.1 Rechtsgrundlagen _____	6
3.2 Bildung der Gutachterausschüsse _____	6
3.3 Zusammensetzung _____	6
3.4 Aufgaben des Gutachterausschusses _____	6
3.5 Zuständigkeitsbereich _____	7
3.6 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses _____	8
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2010 _____	10
4.1 Die Kaufpreissammlung _____	10
4.2 Geld- und Flächenumsatz _____	11
4.3 Freiraum- und Siedlungsflächen _____	13
4.4 Teilmärkte im Oberbergischen Kreis _____	13
4.5 Käuferschichten und Käuferströme _____	16
4.6 Zwangsversteigerungen _____	18
4.7 Der Grundstücksmarkt der kreisangehörigen Städte und Gemeinden _____	20
4.7.1 Stadt Bergneustadt _____	20
4.7.2 Gemeinde Engelskirchen _____	22
4.7.3 Stadt Gummersbach _____	24
4.7.4 Stadt Hückeswagen _____	26
4.7.5 Gemeinde Lindlar _____	28
4.7.6 Gemeinde Marienheide _____	30
4.7.7 Gemeinde Morsbach _____	32
4.7.8 Gemeinde Nümbrecht _____	34
4.7.9 Stadt Radevormwald _____	36
4.7.10 Gemeinde Reichshof _____	38
4.7.11 Stadt Waldbröl _____	40
4.7.12 Stadt Wiehl _____	42
4.7.13 Stadt Wipperfürth _____	44
5. Unbebaute Grundstücke _____	46
5.1 Individueller Wohnungsbau _____	46
5.2 Geschosswohnungsbau _____	46
5.3 Gewerbliche Bauflächen _____	46
5.4 Erbbaugrundstücke _____	47
5.5 Forstwirtschaftliche Flächen _____	47
5.6 Landwirtschaftliche Flächen _____	50
5.7 Besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen, gem. WertV „begünstigte land- und forstwirtschaftliche Flächen“ _____	51
5.8 Bauerwartungsland und Rohbauland _____	52
5.9 Sonstige unbebaute Grundstücke _____	54
5.9.1 Ausgleichsflächen _____	54
5.9.2 Abbauland _____	54
5.9.3 Ver- und Entsorgungsflächen _____	54
5.9.4 Unselbstständige Grundstücksteilflächen _____	54
6. Bebaute Grundstücke _____	57
6.1 Geld- und Flächenumsatz im Teilmarkt bebaute Grundstücke _____	57
6.2 Häufigkeitsverteilungen bebauter Grundstücke _____	60
6.3 Durchschnittliche Grundstückswerte bebauter Grundstücke _____	64
7. Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt _____	68
7.1 Geld- und Flächenumsatz von Wohnungseigentum _____	68
7.2 Durchschnittswerte für Wohnungseigentum _____	69
7.2.1 Erstverkaufte Eigentumswohnungen (Neubau) _____	69
7.2.2 Wiederververkaufte Eigentumswohnungen _____	70
7.2.3 Eigentumswohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäuser _____	72

7.3 Teileigentum _____	72
8. Bodenrichtwerte _____	74
8.1 Gesetzlicher Auftrag _____	74
8.2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte _____	75
8.3 Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte _____	76
8.4 Übersicht über Bodenrichtwerte individueller Wohnungsbau und Gewerbe _____	78
9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung _____	79
9.1 Bodenpreisindexreihen _____	79
9.2 Indexreihen für Eigentumswohnungen _____	80
9.3 Indexreihen für land- und forstwirtschaftliche Flächen _____	81
9.4 Umrechnungskoeffizienten _____	81
9.5 Vergleichswertfaktoren für bebaute Grundstücke _____	83
9.6 Liegenschaftszinssätze _____	83
9.7 Marktanpassungskorrekturen _____	84
9.8 Sachwertfaktoren für die steuerliche Bewertung _____	89
9.9 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung _____	91
10. Strukturdaten und wichtige Adressen _____	92
11. Mietspiegel _____	92
Anhang A : Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen _____	93
Anhang B : Mietzusammenstellung für gewerblich genutzte Objekte _____	95
Anhang C : Mitglieder des Gutachterausschusses _____	97
Anhang D : Stichwortverzeichnis _____	99
Anhang E : Statistische Begriffe _____	100
Anhang F : Fragebogen _____	101

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



1. Wesentliche Aussagen des Marktberichtes

Folgende besondere Entwicklungen prägten in 2010 den Grundstücksmarkt:

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2010 wurden im Oberbergischen Kreis insgesamt 3.411 Kauffälle ausgewertet. Damit wurden rd. 8 % mehr Kaufverträge bearbeitet als 2009. Der Gesamtgeldumsatz lag mit 356 Mio. € ebenfalls rd. 8% über dem des Vorjahres. Mit 1.270 Hektar lag der Gesamtflächenumsatz rd. 6% über dem von 2009.

Die Fallzahlen von abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren fielen gegenüber dem Jahr 2009 um rd. 13% auf 152, lagen aber immer noch auf hohem Niveau.

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken ist weiterhin rückläufig. Mit 539 Verträgen wurden über 6% weniger Kauffälle registriert. Der Geldumsatz in diesem Teilmarkt fiel um rd. 10%, während der Flächenumsatz um rd. 14% anstieg. Die Umsatzrückgänge führten jedoch nicht zu einem generellen Preisrückgang.

Obwohl bei Drucklegung des Grundstücksmarktberichtes noch nicht alle Bodenrichtwerte (Stichtag 1.1.2011) beschlossen waren, kann nach den ersten Erkenntnissen der ausgewerteten Gemeinden davon ausgegangen werden, dass sich die Preise für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues sowie für Gewerbe gegenüber 2009 nicht wesentlich verändert haben.

Die Durchschnittswerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind auf dem Niveau des Vorjahres. Bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen konnte ein leichter Preisanstieg verzeichnet werden.

Bebaute Grundstücke

In 2010 wurden rd. 16% mehr bebaute Grundstücke veräußert als in 2009. Die 1.471 Kauffälle erbrachten einen Geldumsatz von rd. 247 Mio. Euro. Dies ist ein Plus von ca. 11%. Der Durchschnittspreis freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser lag mit 151.600 € zwar rd. 2% über dem Niveau von 2009, was jedoch auf unterschiedliche Baujahrsschwerpunkte zurückzuführen ist (vergleiche Ausführungen auf S. 62 ff). Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Immobilienpreise des individuellen Wohnungsbaues gegenüber 2009 erneut um durchschnittlich 3-4% zurückgegangen sind.

Bei Doppelhäusern, deren Grundstücke zwischen 250 und 500 m² groß sind, lag der Durchschnittspreis mit rd. 148.200 € leicht über dem Niveau von 2009. Der Durchschnittswert von Doppelhäusern mit einer Grundstücksgröße zwischen 501 und 1.000 m² betrug 145.600 € und lag damit deutlich über dem Vorjahreswert.

Die Preise von Reihenmittelhäusern lagen mit 127.500 € hingegen deutlich unter Vorjahresniveau.

Wohnungseigentum

Mit insgesamt 666 Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum ist dieser Teilmarkt um fast 13% angestiegen. Der Geldumsatz lag mit rd. 55,1 Mio. € rd. 6% über dem des Vorjahres.

Die neuen Eigentumswohnungen (Erstverkauf) lagen mit durchschnittlich 1.995 €/m²-Wohnfläche nur geringfügig über dem Niveau von 2009. Bei wiederverkauften Eigentumswohnungen der Baujahrsgruppen 1950 bis 1960 war ein Preisrückgang von rd. 5,5% zu verzeichnen. Preise der Wohnungen der Baujahrsgruppe 1961 bis 1980 stiegen um rd. 5,5% an, während die Preise der Wohnungen der Baujahrsgruppe 1981-2007 wiederum um rd. 7,5% nachgaben.

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)					
Doppel- und Reihenendhäuser (Grundstück: 500 - 1.000 m ²)					
Reihenmittelhäuser					
Wohnungseigentum					
Wiederverkaufte ETW Baujahr vor 1960					
Wiederverkaufte ETW Baujahr 1960 - 1980					
Wiederverkaufte ETW Baujahr nach 1980					
Erstverkäufe nach Fertigstellung					

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

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

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



3. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

3.1 Rechtsgrundlagen

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

3.2 Bildung der Gutachterausschüsse

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

3.3 Zusammensetzung

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

Die aktuelle Zusammensetzung ist dem Anhang C zu entnehmen.

3.4 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

Der Gutachterausschuss kann außer über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust auch Gut-

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

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

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

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

Die Bodenrichtwerte werden regelmäßig zum Stichtag 1. Januar eines Jahres ermittelt und in Form von Bodenrichtwertdarstellungen im Internet (www.borisplus.nrw.de) veröffentlicht.

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

3.5 Zuständigkeitsbereich

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

Mit einer Fläche von 919 km² und ca. 281.900 Einwohnern gehört der Oberbergische Kreis in Nordrhein-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 Arbeiterwohnungsiedlungen ein.

Dies spiegelt sich nicht zuletzt auch in den bis 2010 als lagetypisch beschlossenen rd. 1.200 Bodenrichtwerten des Kreises und in der Struktur des Grundstücksmarktes wieder und wird auch die Anzahl der ab 2011 zu beschließenden, zonalen Bodenrichtwerte maßgeblich beeinflussen. Vergleiche auch Ausführungen auf Seite 74 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 heimischen

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 Aggerrschiene von Köln über die Kreisstadt Gummersbach bis nach Marienheide. Diese Verbindung soll zukünftig bis nach Hagen/Wstf. ausgebaut bzw. reaktiviert werden.

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

Wirtschaftlich besticht die Region durch einen gesunden, leistungsfähigen Branchenmix mit den Schwerpunkten Maschinenbau, Fahrzeugindustrie, Kunststoffverarbeitung, Elektrotechnik sowie Metallbe- bzw. Metallverarbeitung. Die rund 20.000 Unternehmen, die im Oberbergischen Kreis wirtschaften, sorgen für einen starken regionalen Arbeitsmarkt: Rund drei Viertel aller Beschäftigten im Kreis wohnen auch hier – eine Besonderheit in einem Kreis mit rd. 281.900 Einwohnern.



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

3.6 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Aufgaben

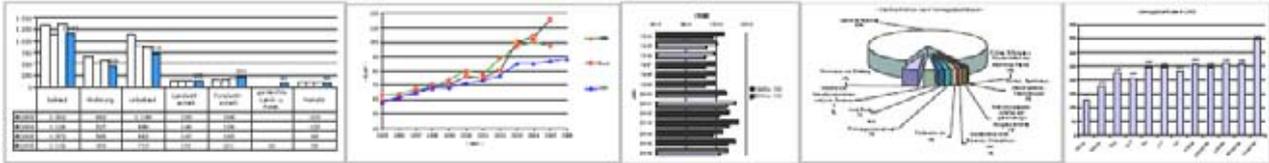
Zur Vorbereitung und Durchführung der Pflichtaufgaben (vgl. 3.4) bedient sich der Gutachterausschuss seiner Geschäftsstelle, die bei der Gebietskörperschaft eingerichtet ist und fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

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 ausgewertete Daten
- Vorbereitung der Wertermittlungen in Einzelfragen / Verkehrswertgutachten

Zusammensetzung

Die vorgenannten Aufgaben wurden in 2010 vom Team der Geschäftsstelle Frau Petra Voigt, Frau Andrea Vasbender, 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 2010

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. 3.150 Kaufverträge und ca. 115 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 1:5.000. Ab 2002 werden die Kaufpreiskarten in digitaler Form geführt.

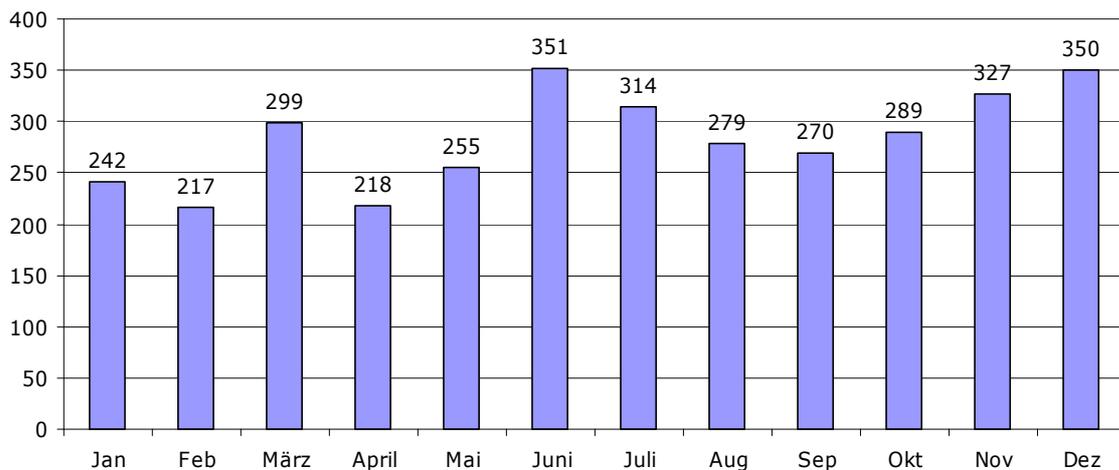
Zu jedem Kaufvertrag werden ergänzende Daten bei den Käufern erfragt. Dazu werden diese angeschrieben und gebeten, einen Fragebogen auszufüllen, da nicht alle für eine Auswertung erforderlichen Daten aus den Verträgen zu entnehmen sind.

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge werden alljährlich die Bodenrichtwerte und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ermittelt. Zusätzlich greifen der Gutachterausschuss

schuss, Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige sowie die für die Gerichte tätigen Sachverständigen bei ihren Wertermittlungen im Rahmen des Vergleichswertverfahrens auf die Kaufpreissammlung zu. Darüber hinaus wird seit 1992 aus der Vielzahl der Daten ein Grundstücksmarktbericht für den Oberbergischen Kreis mit seinen spezifischen Teilmärkten erstellt.

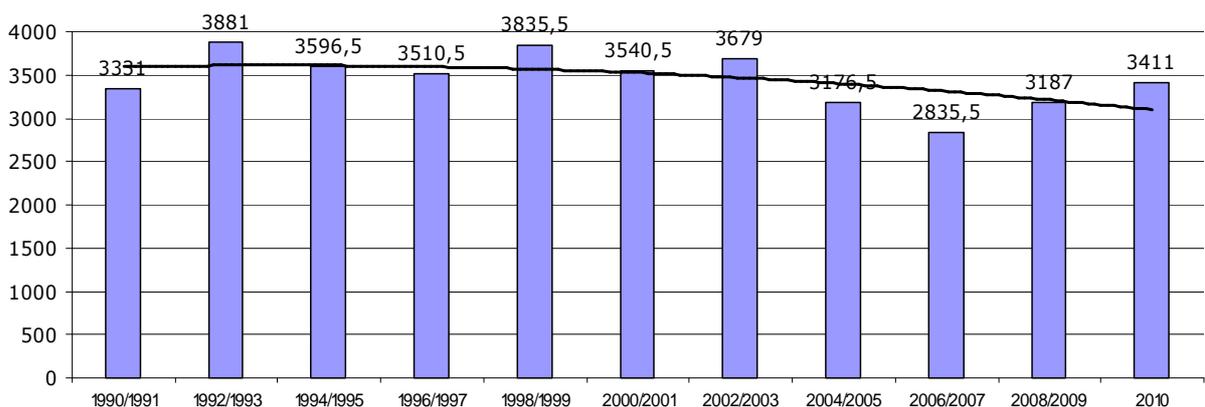
Im Jahr 2010 wurden für den Bereich des Oberbergischen Kreises insgesamt 3.157 Kaufverträge abgeschlossen. Darin enthalten sind auch die Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte über die Zwangsversteigerung von Immobilien. Durch Mehrfachauswertungen konnten insgesamt 3.411 Kauffälle ausgewertet werden. Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung über das Jahr.

Vertragsabschlüsse in 2010



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

ausgewertete Kauffälle seit 1990 - Mittel aus 2 Jahren



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 2010.

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

Nachfolgende Tabelle stellt gemeindeweise das Verhältnis „Gesamtgeldumsatz 2010 pro Einwohnerzahl“ dar.

Tabelle: Geldumsatz gegliedert nach Gesamtgeldumsatz pro Einwohnerzahl

Stadt / Gemeinde	Einwohnerzahl ¹⁾ (Stand 30.6.2010)	Gesamtgeldumsatz 2010 [Mio. €]	Gesamtgeldumsatz/ Einwohnerzahl 2010	Gesamtgeldumsatz/ Einwohnerzahl Mittelwert 2006-2010
Radevormwald	22.709	40,28	1.774 €	1.438 €
Lindlar	22.136	38,86	1.756 €	1.169 €
Nümbrecht	17.297	26,16	1.512 €	1.341 €
Engelskirchen	20.074	28,75	1.432 €	1.204 €
Wiehl	25.678	34,68	1.351 €	1.334 €
Morsbach	11.102	13,45	1.211 €	811 €
Hückeswagen	15.800	18,12	1.147 €	1.080 €
Gummersbach	51.492	56,88	1.105 €	1.242 €
Reichshof	19.572	21,05	1.075 €	995 €
Bergneustadt	19.731	21,05	1.067 €	960 €
Waldbröl	19.378	19,83	1.023 €	1.284 €
Wipperfürth	23.220	23,53	1.013 €	1.056 €
Marienheide	13.723	13,07	952 €	1.115 €
Oberbergischer Kreis	281.912	355,70	1.262 €	1.179 €

¹⁾ Quelle: IT.NRW

Im Oberbergischen Kreis treten natürlichen Personen i.d.R. zu über 85% 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 30.6.2010)	Geldumsatz - nur Erwerber natürliche Personen [Mio. €]	Geldumsatz - Erwerber nat. Personen/ Einwohnerzahl 2010	Geldumsatz - Erwerber nat. Personen/ Einwohnerzahl 2009
Nümbrecht	17.297	21,60	1.249 €	1.127 €
Wiehl	25.678	31,72	1.235 €	1.095 €
Engelskirchen	20.074	23,59	1.175 €	1.059 €
Lindlar	22.136	24,34	1.100 €	943 €
Reichshof	19.572	19,06	974 €	626 €
Waldbröl	19.378	18,61	960 €	687 €
Bergneustadt	19.731	18,04	914 €	541 €
Radevormwald	22.709	20,28	893 €	951 €
Gummersbach	51.492	45,21	878 €	872 €
Wipperfürth	23.220	20,04	863 €	765 €
Marienheide	13.723	11,69	856 €	878 €
Hückeswagen	15.800	12,82	811 €	699 €
Morsbach	11.102	7,27	655 €	654 €
Oberbergischer Kreis	281.912	274,33	973 €	853 €

¹⁾ Quelle: IT.NRW

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

Tabelle: Flächenumsatz gegliedert nach Flächenumsatz / Gesamtfläche

Stadt / Gemeinde	Flächenumsatz [ha]	Gesamtfläche¹⁾ [ha]	Flächenumsatz / Gesamtfläche
Waldbröl	204,34	6.332,4	3,23%
Nümbrecht	139,97	7.178,6	1,95%
Bergneustadt	70,38	3.787,4	1,86%
Gummersbach	155,68	9.538,2	1,63%
Engelskirchen	95,08	6.307,1	1,51%
Lindlar	127,72	8.591,3	1,49%
Reichshof	132,76	11.465,5	1,16%
Morsbach	62,21	5.596,7	1,11%
Wiehl	54,75	5.327,2	1,03%
Radevormwald	51,36	5.377,5	0,96%
Hückeswagen	45,55	5.045,6	0,90%
Wipperfürth	92,12	11.809,5	0,78%
Marienheide	38,22	5.498,7	0,70%
Oberbergischer Kreis	1270,13	91.855,7	1,38%

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

4.3 Freiraum- und Siedlungsflächen

Das Verhältnis Freiraumflächen zu Siedlungsflächen betrug 2010 rd. 80,9% : 19,1%. Eine weitere Differenzierung ist im Internet unter www.obk.de/cms200/kreis/zahlen/statistisch/ zu ersehen.

4.4 Teilmärkte im Oberbergischen Kreis

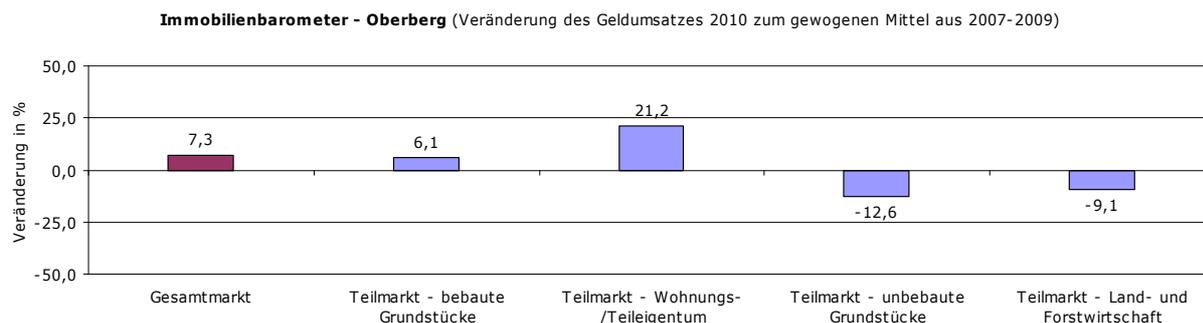
Bedingt durch die Struktur des Oberbergischen Kreises findet man heute im Wesentlichen folgende 7 Teilmärkte vor:

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

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

Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Oberbergischen Grundstücksmarktes in 2010 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.

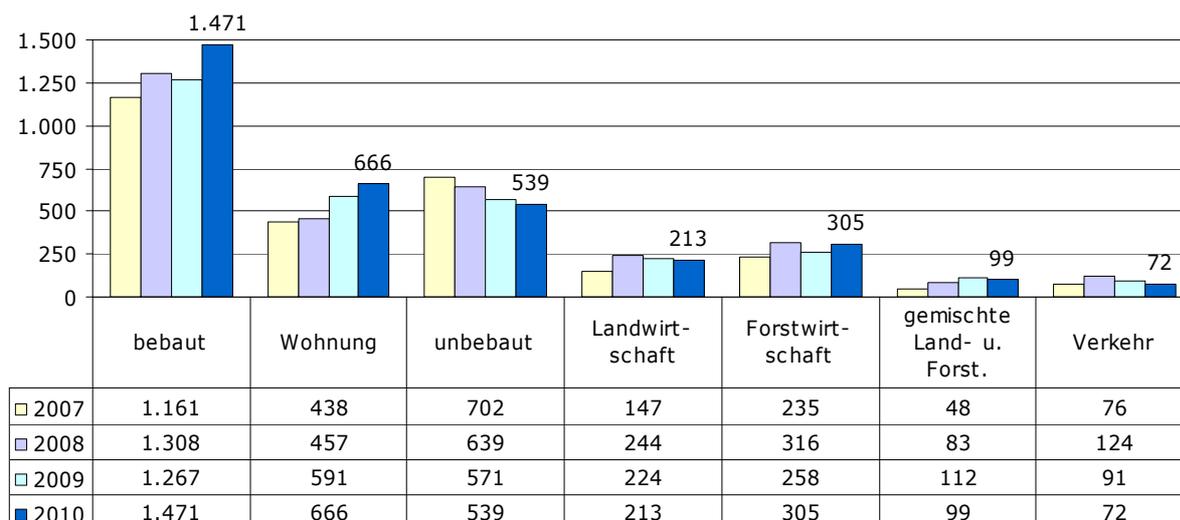


Insgesamt stellt sich der Umsatz wie folgt dar:

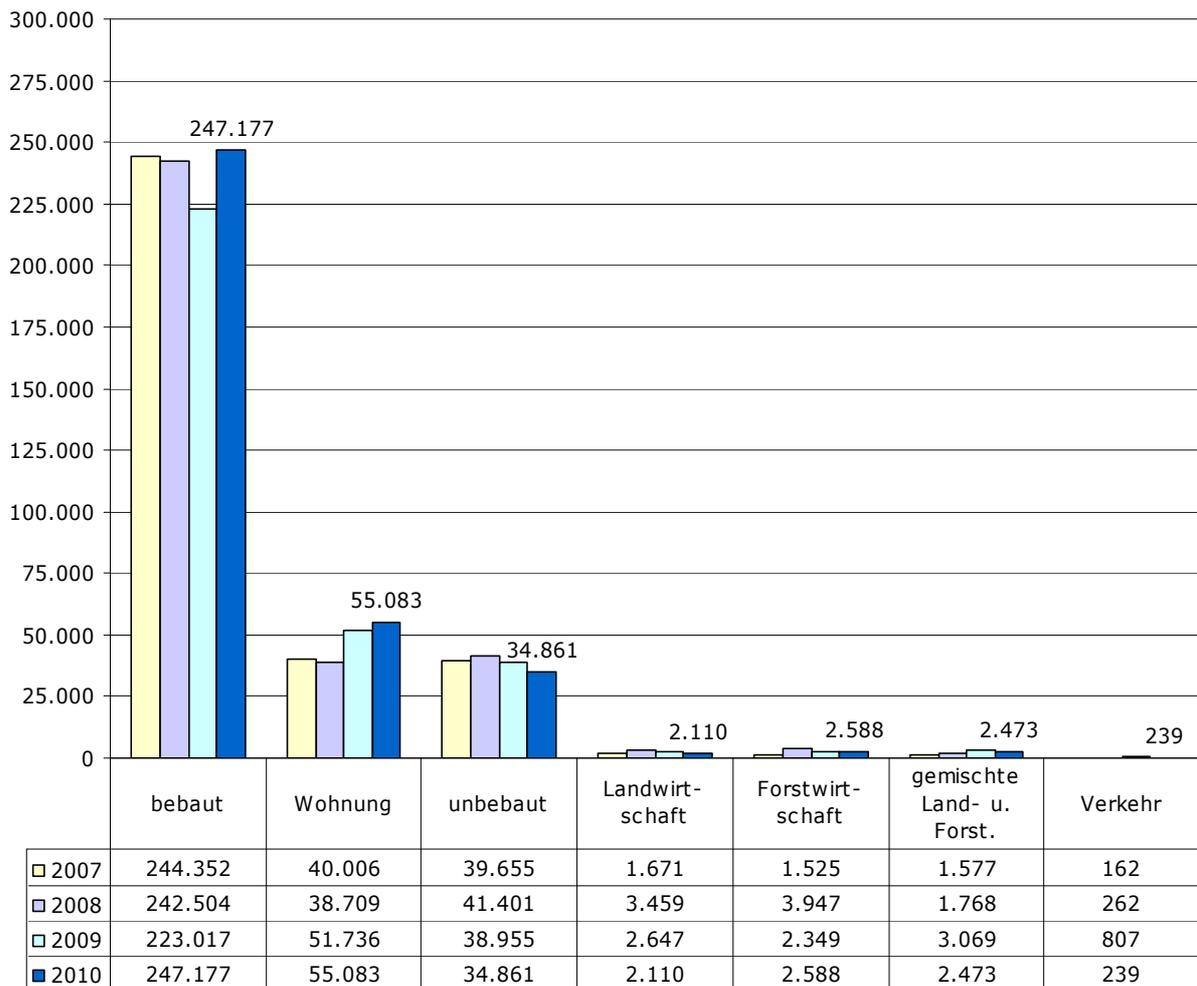
Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2007	2.831	330.928	975,5
2008	3.215	338.622	1.401,1
2009	3.159	327.691	1.200,1
2010	3.411	355.695	1.270,1

Auf der folgenden Seite und den Seiten 20- 45 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 2010 sowie deren Entwicklung wiedergegeben. Bei diesen Marktübersichten werden **alle** Kauffälle berücksichtigt, einschließlich solcher, die als solche mit besonderen Verkaufumständen in den entsprechenden Einzelauswertungen (ab S. 46 ff.) nicht berücksichtigt werden. Diese Übersichten können u. U. auch von großvolumigen Einzelkäufen beeinflusst werden.

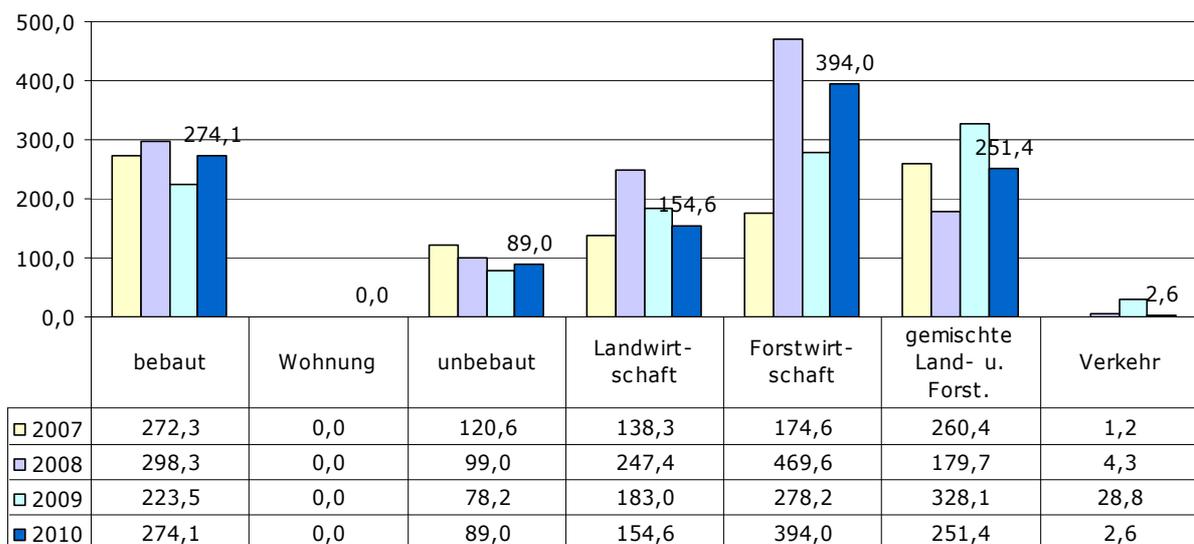
Anzahl der Kaufverträge im Oberbergischen Kreis bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] im Oberbergischen Kreis bezogen auf die Teilmärkte

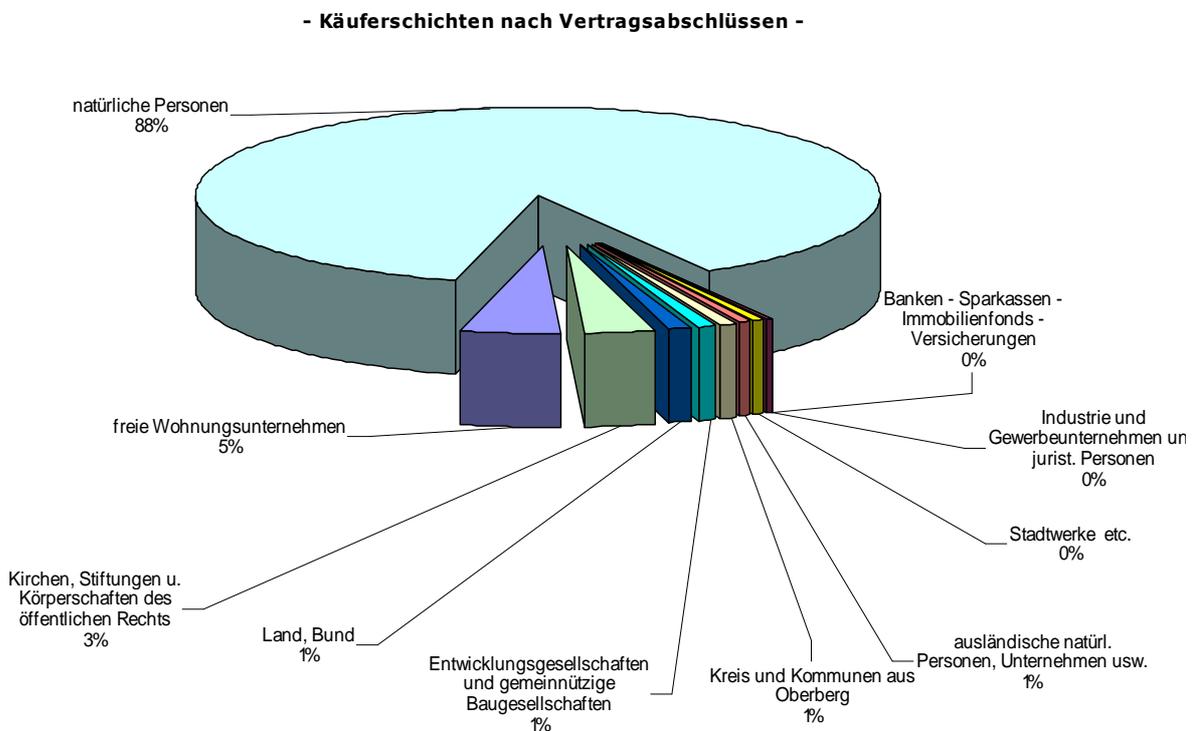


4.5 Käuferschichten und Käuferströme

Die Käuferschichten des Oberbergischen Grundstücksmarktes setzen sich wie nachfolgend aufgeführt zusammen. Mit rd. 88% liegt der Hauptanteil wie in den Vorjahren bei den natürlichen Personen. Diese Käufergruppe erzielte mit 274,3 Mio. Euro rd. 77% des Geldumsatzes. Die freien Wohnungsunternehmen sind mit rd. 5% am Grundstücksmarkt beteiligt, erzielten jedoch mit rd. 39,4 Mio. Euro rd. 11% des Geldumsatzes.

Tabelle: Käuferschichten

Käuferschichten nach Vertragsabschlüssen	Vertragsabschlüsse in %					Mittel
	2006	2007	2008	2009	2010	2006-2010
Banken - Sparkassen - Immobilienfonds - Versicherungen	0,39	1,20	0,22	0,25	0,06	0,42
Industrie und Gewerbeunternehmen und jurist. Personen	3,25	0,78	4,76	0,57	0,32	1,94
Stadtwerke etc.	1,31	0,21	0,28	0,38	0,47	0,53
ausländische natürl. Personen, Unternehmen usw.	1,24	0,85	0,53	0,76	0,56	0,79
Kreis und Kommunen aus Oberberg	4,24	0,25	5,51	1,20	0,70	2,38
Entwicklungsgesellschaften und gemeinnützige Baugesellschaften	0,74	0,71	0,28	1,36	0,82	0,78
Land, Bund	1,38	4,10	0,72	0,48	1,14	1,56
Kirchen, Stiftungen u. Körperschaften des öffentlichen Rechts	0,21	4,87	0,31	4,60	3,34	2,67
freie Wohnungsunternehmen	1,31	0,21	1,15	4,66	4,69	2,40
natürliche Personen	85,92	86,82	86,25	85,73	87,89	86,52



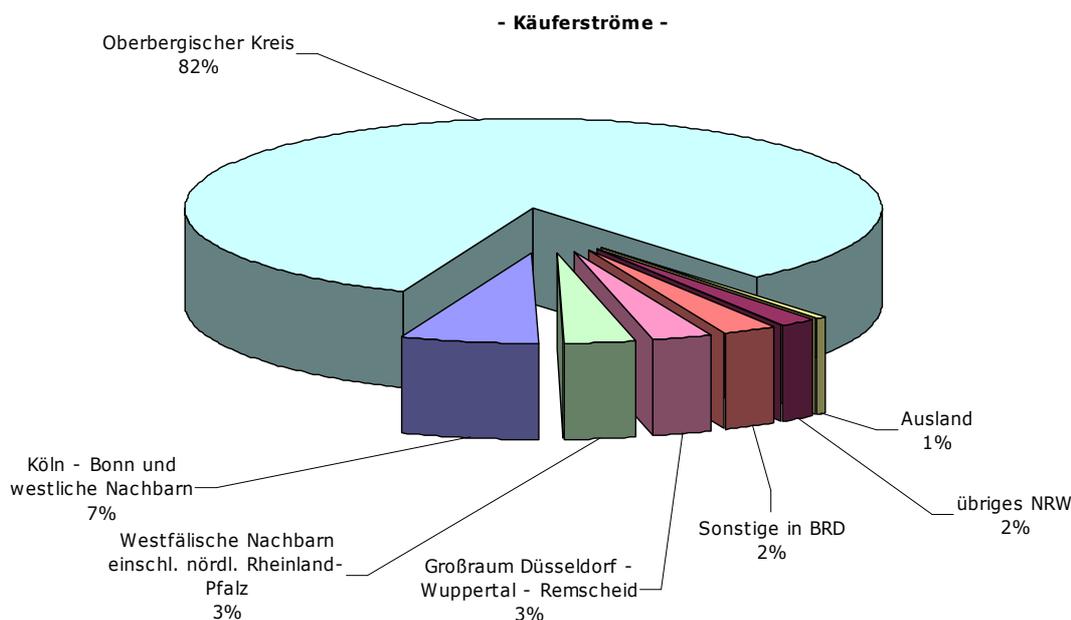
Anmerkung: 0% = weniger als 0,5%

Wie nachfolgende Tabelle und Grafik zeigen, stammt der überwiegende Teil der Käufer aus dem Oberbergischen Kreis. Die Orientierung zum Großraum Köln spiegelt sich mit 6,5% Käuferanteil wider. Damit liegt dieser Einfluss leicht über dem Vorjahresniveau, allerdings unter dem mehrjährigen Durchschnitt.

Das Interesse aus dem Großraum Düsseldorf – Remscheid – Wuppertal, das insbesondere in den Städten Hückeswagen und Radevormwald zu registrieren ist, liegt mit 2,9 % über dem Niveau des mehrjährigen Mittels. Die Käufer aus dem benachbarten westfälischen Raum einschließlich dem nördlichen Rheinland Pfalz liegen mit 3,2% deutlich über dem mehrjährigen Niveau.

Tabelle: Käuferströme

Erwerber aus:	Vertragsabschlüsse in %					Mittel 2006 - 2010
	2006	2007	2008	2009	2010	
Ausland	0,11	0,38	0,63	0,76	0,59	0,49
übriges NRW	2,80	0,77	0,82	1,80	1,61	1,56
Sonstige in BRD	2,53	4,02	2,29	2,05	2,41	2,66
Großraum Düsseldorf - Wuppertal - Remscheid	2,69	1,92	3,11	2,40	2,91	2,60
Westfälische Nachbarn einschl. nördl. Rheinland-Pfalz	2,23	2,49	2,33	2,65	3,22	2,58
Köln - Bonn und westliche Nachbarn	6,62	11,88	5,75	5,84	6,53	7,32
Oberbergischer Kreis	83,01	78,54	85,07	84,49	82,74	82,77



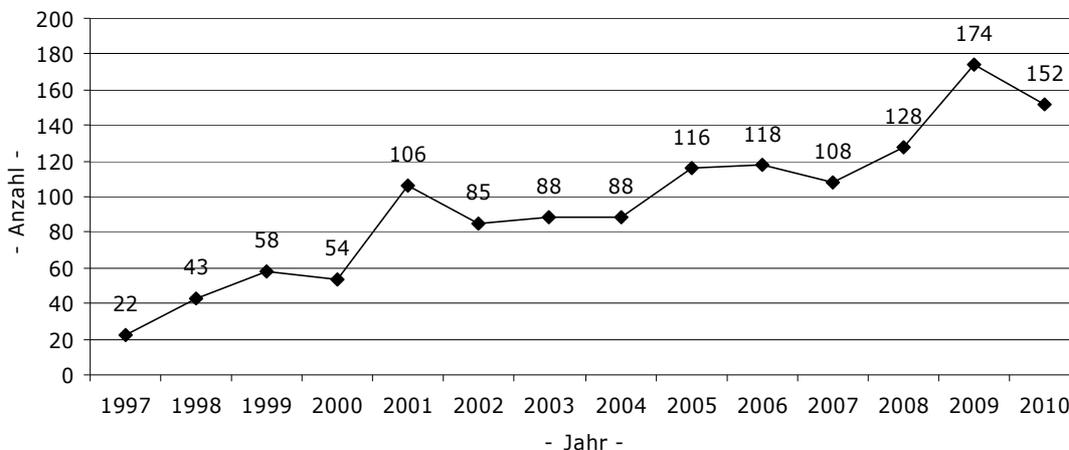
4.6 Zwangsversteigerungen

Die nachfolgende Tabelle enthält Daten zu abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren. Die Fallzahlen gingen um rd. 12 % zurück. Der Geldumsatz fiel um 32% auf rd. 12 Mio. Euro. Der Flächenumsatz lag mit 61 Hektar rd. 19% unter dem Vorjahresniveau.

Tabelle: Zwangsversteigerung von Grundstücken im Oberbergischen Kreis

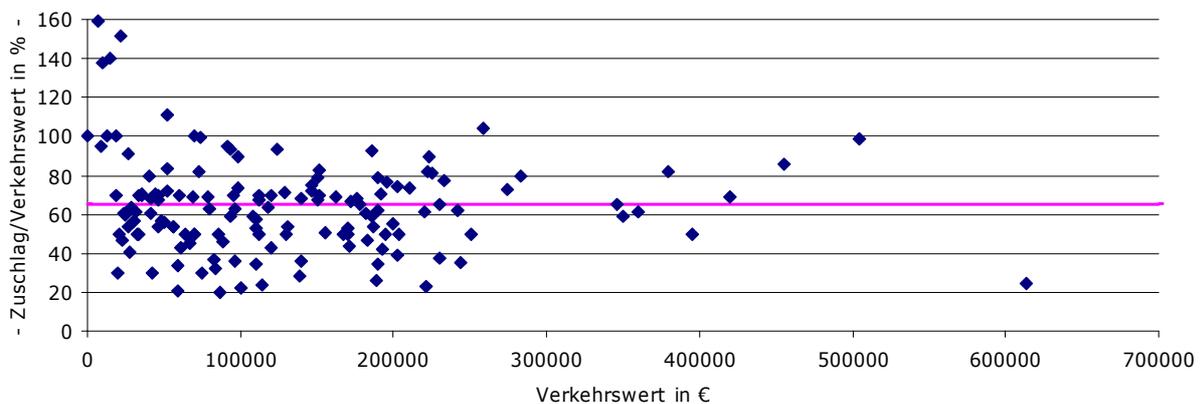
Jahr	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Anzahl	22	43	58	54	106	85	88	88	116	118	108	128	174	152
[ha]	6	17	23	21	38	58	38	43	25	34	36	30	76	61
[Tsd. €]	2.569	8.803	5.616	5.354	8.066	8.352	6.883	9.387	11.015	10.407	11.389	12.592	17.624	11.976

Anzahl der Zwangsversteigerungen



Aus 150 Beschlüssen des Jahres 2010 konnte abgeleitet werden, dass die Zuschläge der versteigerten Grundstücke im Mittel um **34,9%** unter den im Rahmen der Zwangsversteigerung ermittelten Verkehrswerten lagen. **Der Mittelwert des Verhältnisses Zuschlag/Verkehrswert betrug demnach 65,1%.** Die Standardabweichung betrug **±24,6%** und der Median 63,0%. Die nachstehende Grafik zeigt die Verteilung der Zwangsversteigerungsbeschlüsse.

Verteilung der Zwangsversteigerungsbeschlüsse (2010)



Bezüglich des Verhältnisses von Zuschlag zu Verkehrswert konnten keine nennenswerten Differenzierungen zwischen den unterschiedlichen Grundstücksarten (bebaut, unbebaut und Wohnungseigentum) festgestellt werden.

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 19.750 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

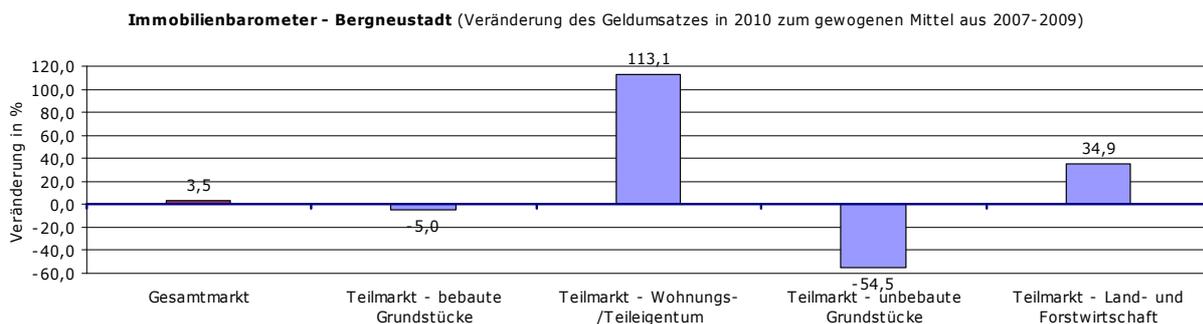
40 Wohnbaugrundstücke sind in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 „Sülemickerfeld“ ausgewiesen. Das Gebiet ist zurzeit noch unerschlossen.

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

Die Stadt Bergneustadt entwickelt zurzeit ein eigenes Gewerbegebiet (Lingesten) mit ca. 8,5 Hektar in gut erschlossener Lage. Die Erschließung soll 2011 abgeschlossen sein.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2011.)

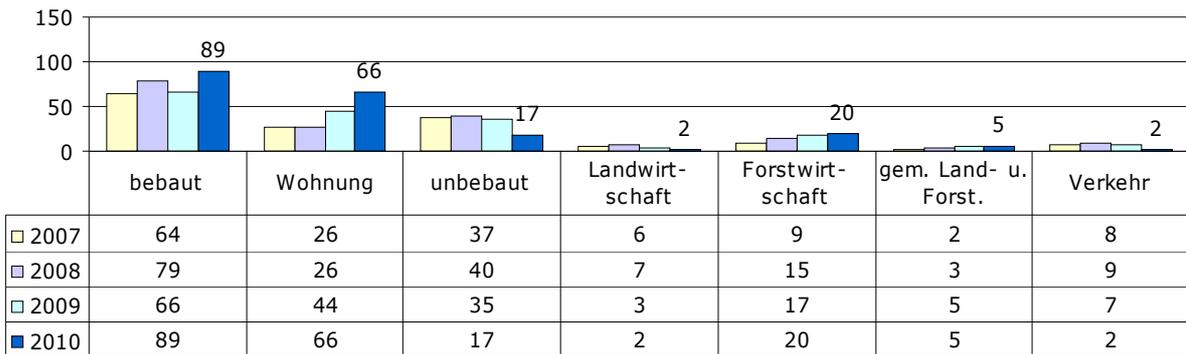
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Bergneustädter Grundstücksmarktes in 2010 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



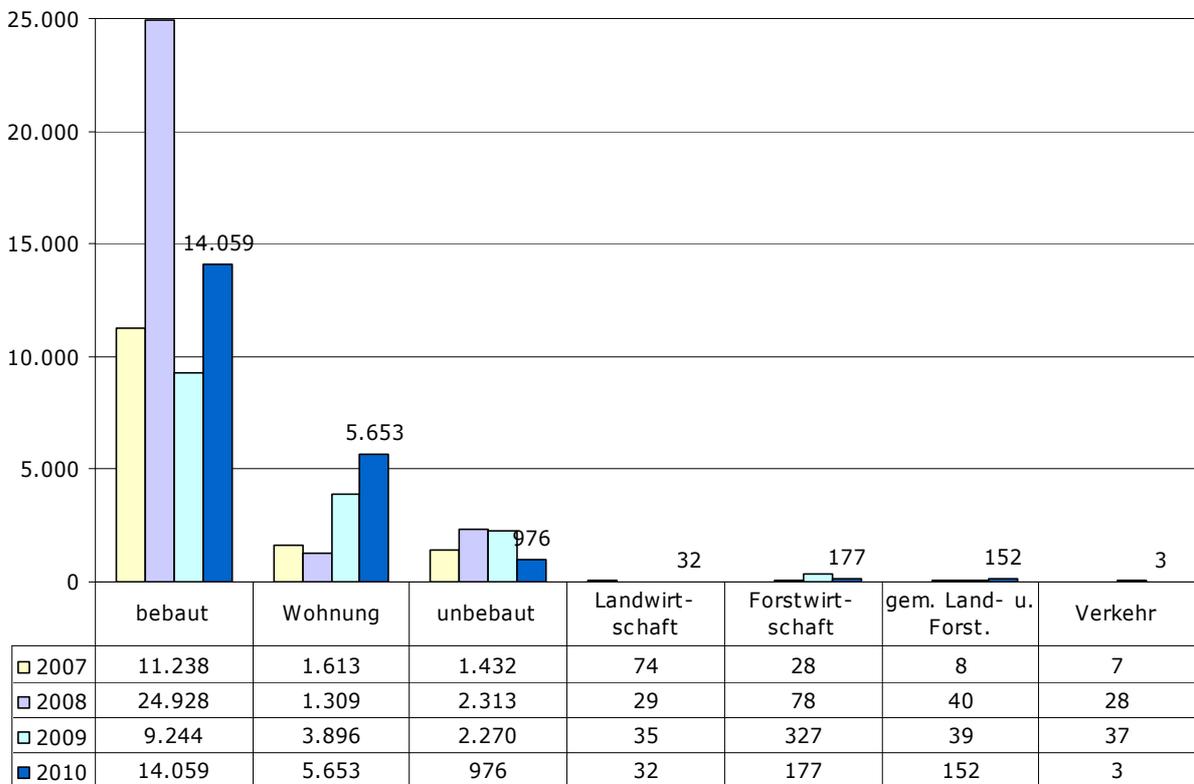
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Bergneustadt auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2007	152	14.400	27,2
2008	179	30.012	49,8
2009	179	15.878	56,1
2010	201	21.052	70,4

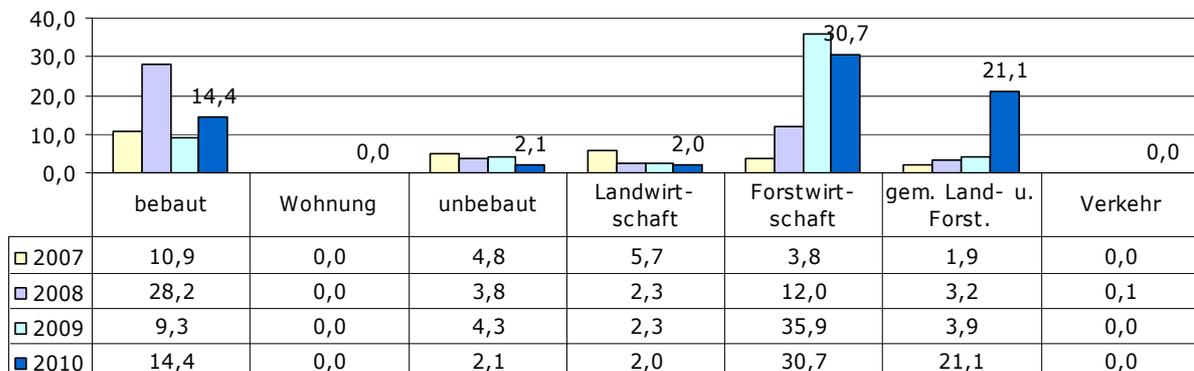
Anzahl der Kaufverträge in Bergneustadt bezogen auf die Teilmärkte



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

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

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

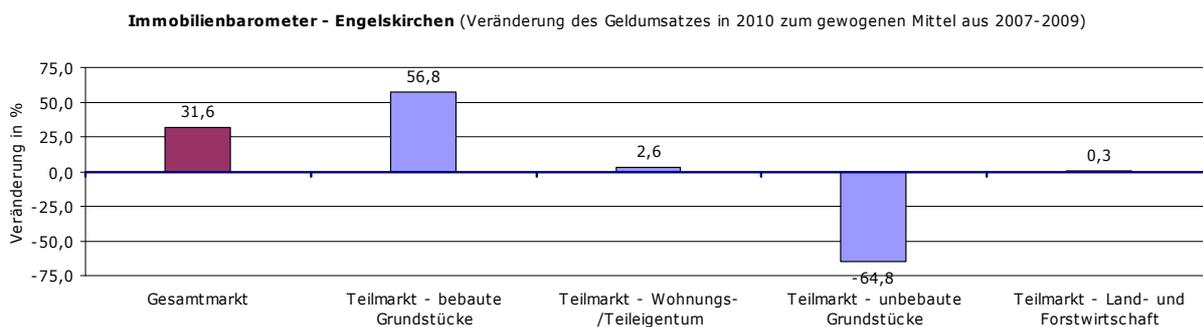
In Loope-Stadt besteht das neue Wohnbaugebiet Bergsiefen (BP-Nr.57) mit etwa 38 Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser, was zwischenzeitlich fast vollständig vermarktet ist. Ein zweiter Bauabschnitt ist geplant. Im Ortsteil Hardt sollen in einem ca. 1,7 ha großen Plangebiet ca. 25 Bauplätze entstehen. Ebenfalls im Ortsteil Hardt stehen im Geltungsbereich der Satzung nach § 34 BauGB für den Bereich „Am Handbeil“ weitere Grundstücke zum Verkauf. In Ränderoth wurde für den Bereich Lessingstraße eine Satzung nach § 34 BauGB erlassen. Auch die dortigen Grundstücke stehen zum Verkauf.

Neben den bestehenden Gewerbegebieten in Ränderoth sowie Loope-Ehreshoven wurde das Gewerbegebiet Broich erschlossen, welches zwischenzeitlich vollständig vermarktet worden ist.

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 2011.)

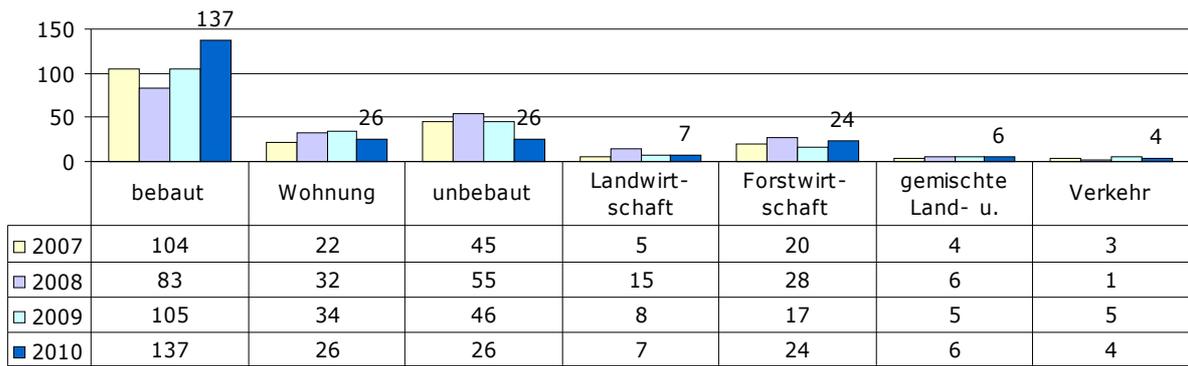
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Engelskirchener Grundstücksmarktes in 2010 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



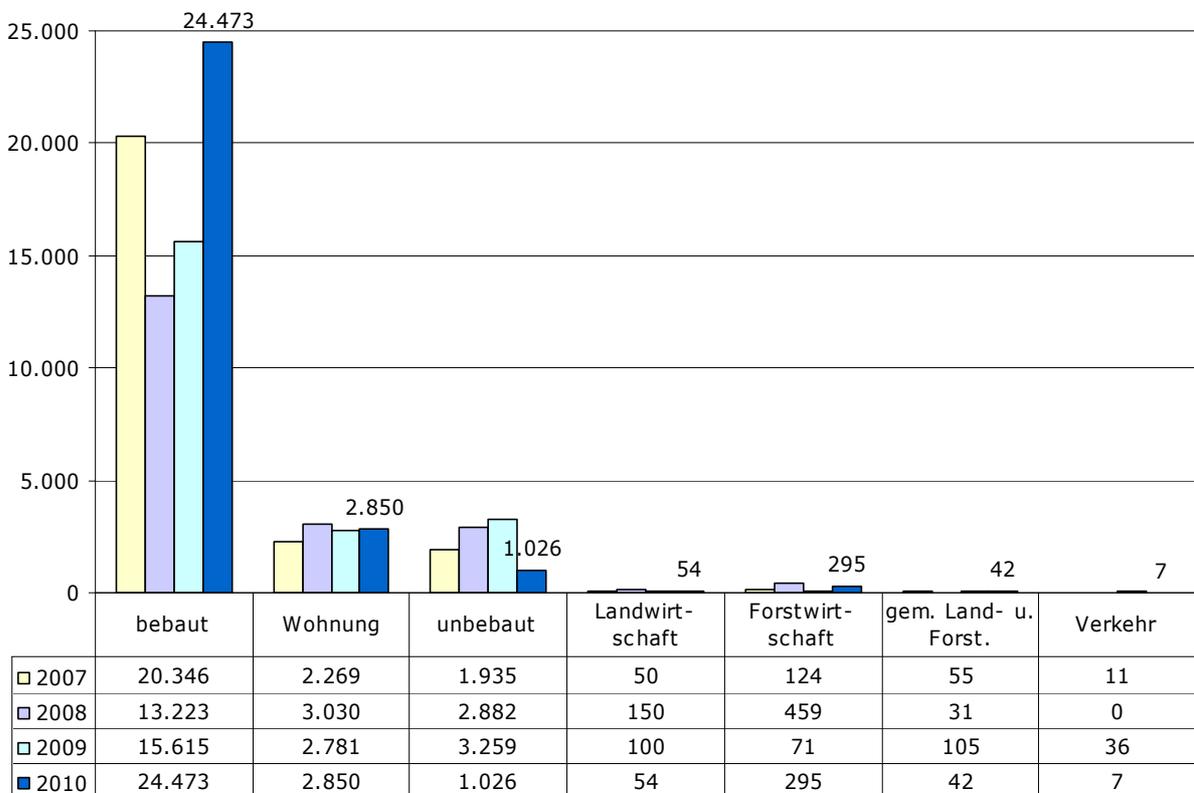
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Engelskirchen auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2007	205	25.020	48,4
2008	205	19.776	106,4
2009	221	22.165	36,5
2010	230	28.747	95,1

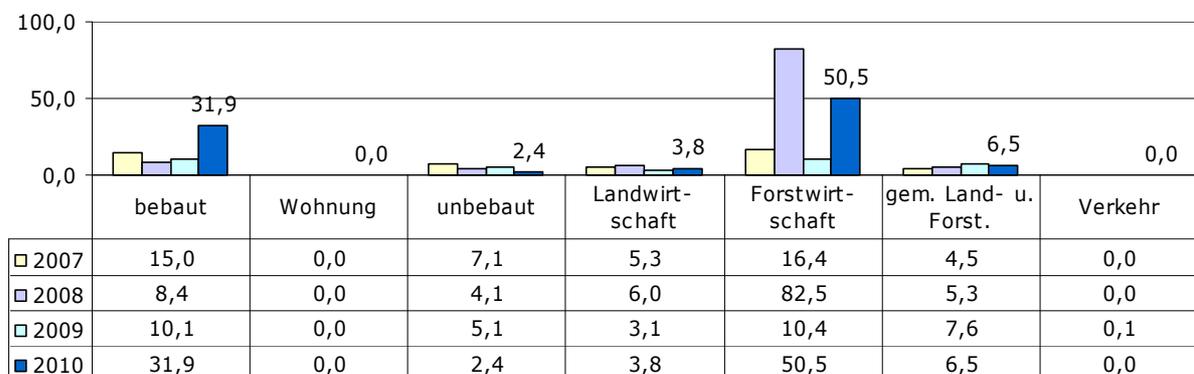
Anzahl der Kaufverträge in Engelskirchen bezogen auf die Teilmärkte



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, Gelpel und Strobach sowie Genkel- und Aggertalsperre sind die größten Gewässer.

Heute hat Gummersbach rund 51.500 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 zwei Gymnasien, eine Gesamtschule, zwei Realschulen, eine Hauptschule, 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

Neben dem großen Wohnungsbaugelände Windhagen-West wurde im Jahr 2008 mit der Erschließung des Baugebietes „Berstig – Belvedere“ begonnen. Die Vermarktung der Baugrundstücke hat begonnen. Ein weiteres Wohnungsbaugelände wurde 2010 in Karlskamp erschlossen.

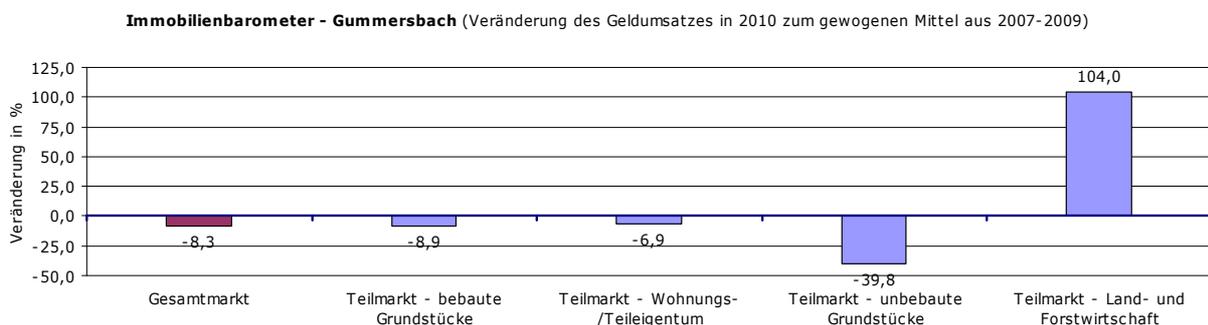
Die Erschließung des „Gewerbeparks – Sonnenberg“ wurde 2009 abgeschlossen. Nach der erfolgreichen Ansiedlung von mehreren Unternehmen stehen hier weitere Flächen, auch für emittierende Betriebe, zur Verfügung.

Der Bereich des ehemaligen „Steinmüller-Geländes“ wird in unmittelbarer Nachbarschaft zu der Fachhochschule Köln, Campus Gummersbach, derzeit einer neuen Nutzung zugeführt. Geplant ist ein Nutzungsmix aus Gewerbe, Einzelhandel und Bildungseinrichtungen. Die innere Erschließung und die öffentlichen Grünflächen werden zur Zeit fertig gestellt. Eine Einzelhandelsnutzung zur Stärkung des Einkaufsbereichs „Kaiser-/Hindenburgstraße“ ist im Osten des Geländes im „Bahnbogen“ vorgesehen.

Auf dem ehemaligen „Ackermangelände“ wird die Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebietes vorbereitet. Ein Kindergarten wurde 2010 als Impulsprojekt erstellt.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2011.)

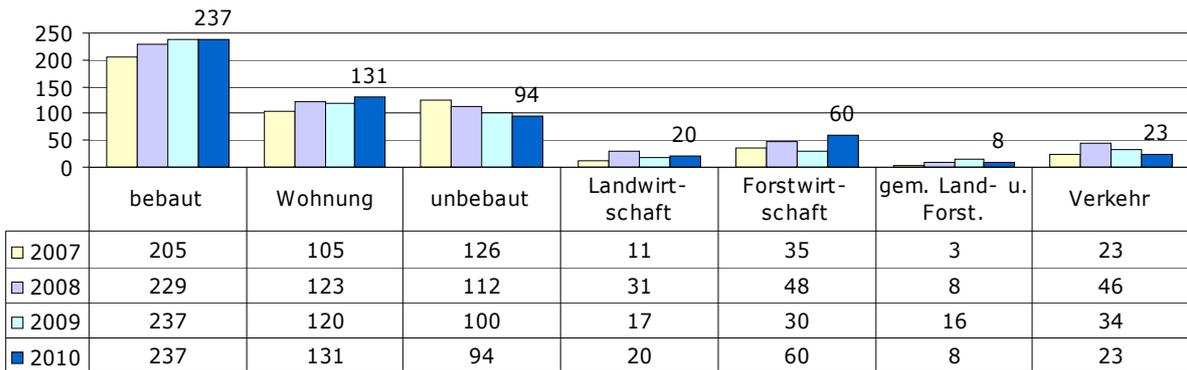
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Gummersbacher Grundstücksmarktes in 2010 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



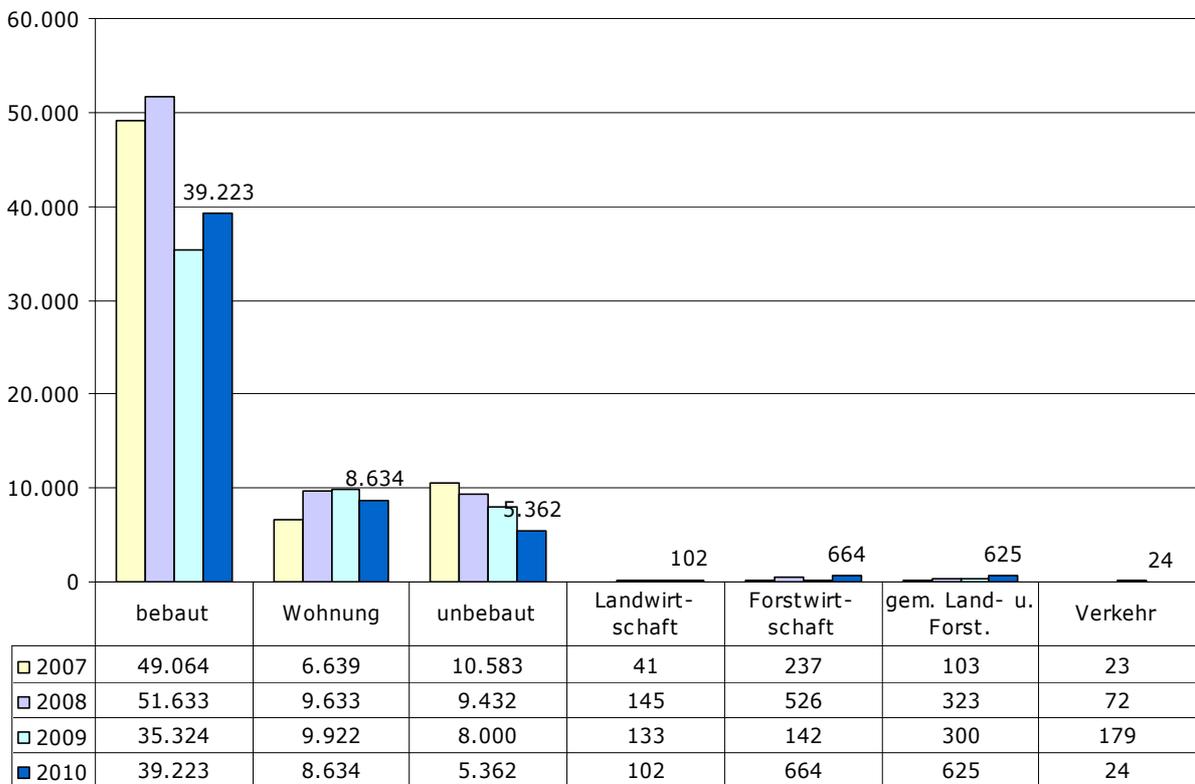
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Gummersbach auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2007	532	69.447	118,2
2008	597	71.763	170,0
2009	555	54.003	89,9
2010	577	56.882	155,7

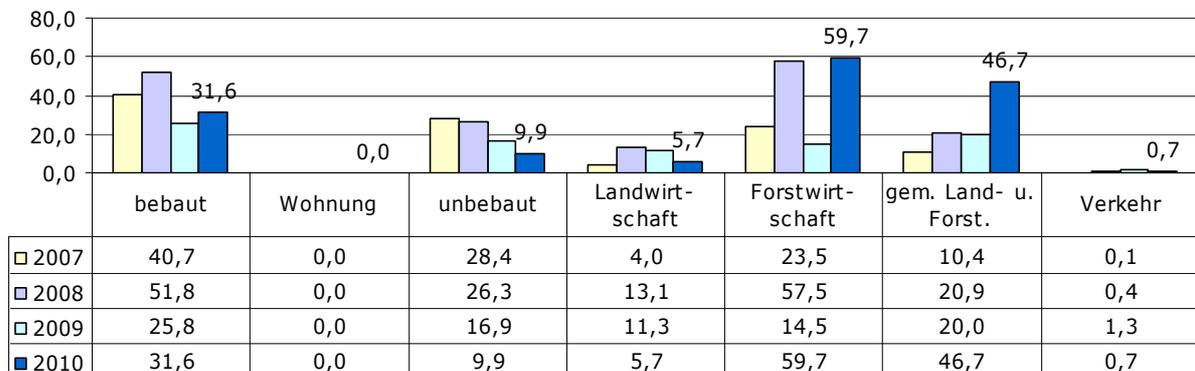
Anzahl der Kaufverträge in Gummersbach bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Gummersbach bezogen auf die Teilmärkte



4.7.4 Stadt Hückeswagen

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

Heute weist Hückeswagen bei einer Fläche von ca. 50 km² rund 15.800 Einwohner auf. In der örtlichen Industrie dominiert der Maschinenbau mit etwa 60 % der Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe. Weitere größere Bereiche sind die Eisen-, Blech- und Metallwarenindustrie sowie die Elektrotechnik. Die Gewerbegebiete Kobeshofen und Winterhagen bewirken eine Erweiterung der örtlichen Produktionspalette. Mit der Erschließung des Gewerbegebietes Winterhagen-Scheideweg ist in Abstimmung mit den Bemühungen der Stadt Remscheid in Bergisch Born ein interkommunaler Ansatz der Gewerbeförderung gefunden worden.

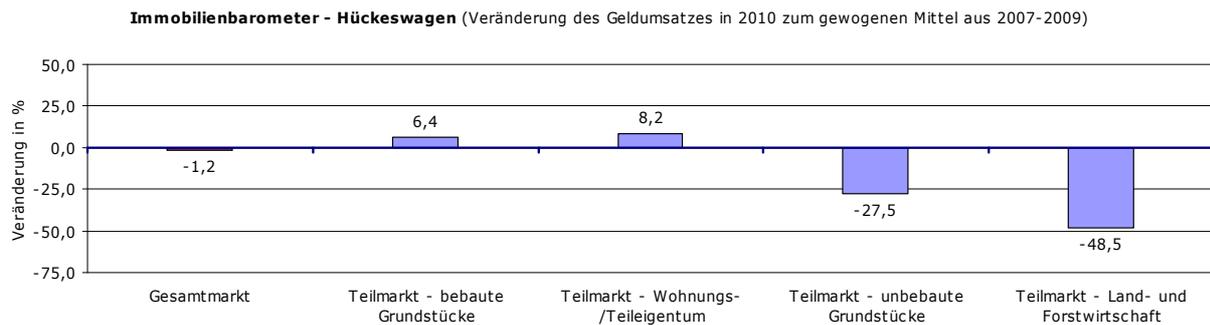
Das schulische Angebot umfasst eine Realschule, eine Hauptschule, mehrere Grundschulen, eine Schule für Lernbehinderte und das Verbands-Berufskolleg Bergisch Land in Wermelskirchen. Hückeswagen weist stadtkernnah ein modernes Freizeitbad auf. Das Heimatmuseum im ehemals gräflichen Schloss, die gut erhaltene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

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

Kleinere Wohngebiete, die durch Bauträger erschlossen wurden, stehen in den Bereichen Heidt und Hartkopsbever zur Verfügung. Im Bereich des Etapler Platzes werden Eigentumswohnungen vermarktet. In Elberhausen werden Grundstücke für Wochenendhäuser angeboten. Die städtische Entwicklungsgesellschaft hat im Herbst 2006 mit der Erschließung und Vermarktung des neuen Wohnbaugebietes Weierbachblick mit rd. 80 Wohnbaugrundstücken begonnen; der dritte Bauabschnitt wird im Sommer 2011 erschlossen und vermarktet. Das Gewerbegebiet West 2, mit etwa 38 Hektar Gesamtfläche, ist bereits zu ca. 2/3 vermarktet.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2011.)

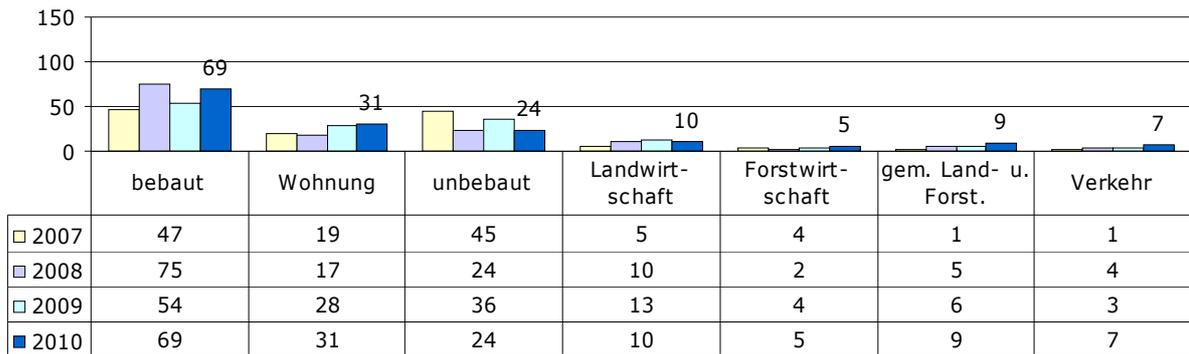
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Hückeswagener Grundstücksmarktes in 2010 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



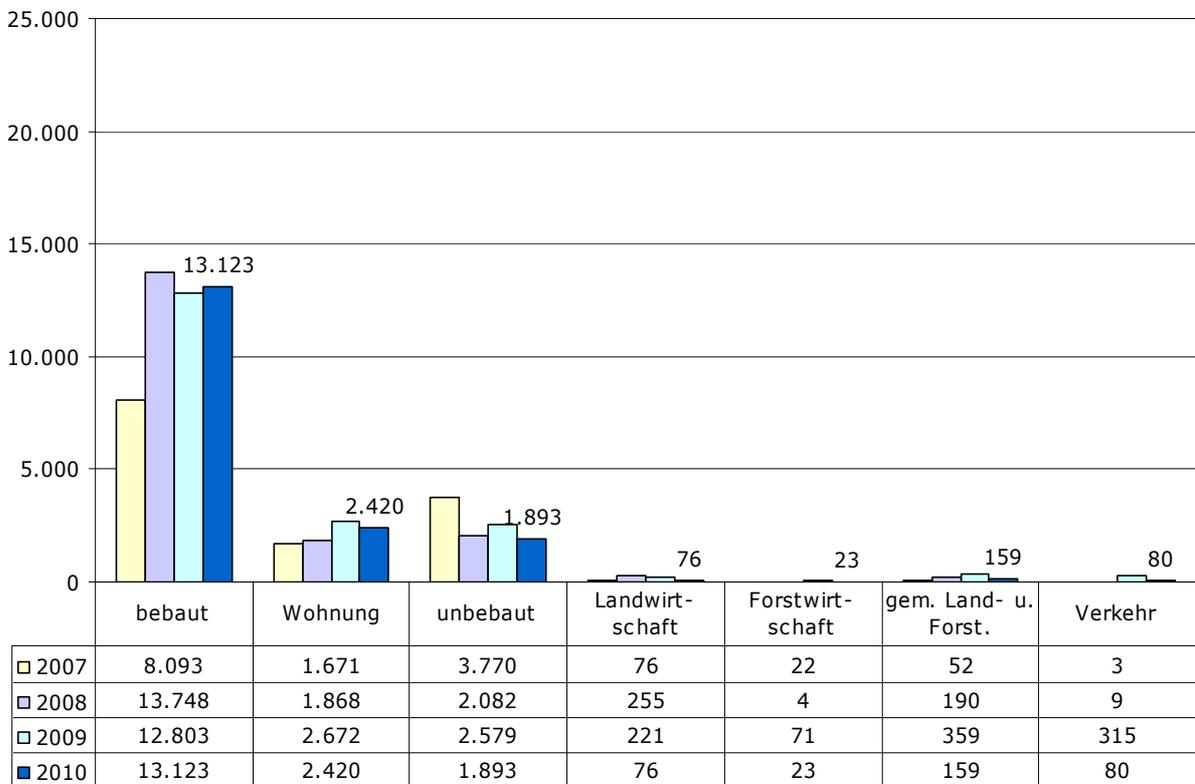
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Hückeswagen auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2007	125	13.759	49,9
2008	144	18.870	51,6
2009	149	19.520	88,0
2010	157	18.115	45,5

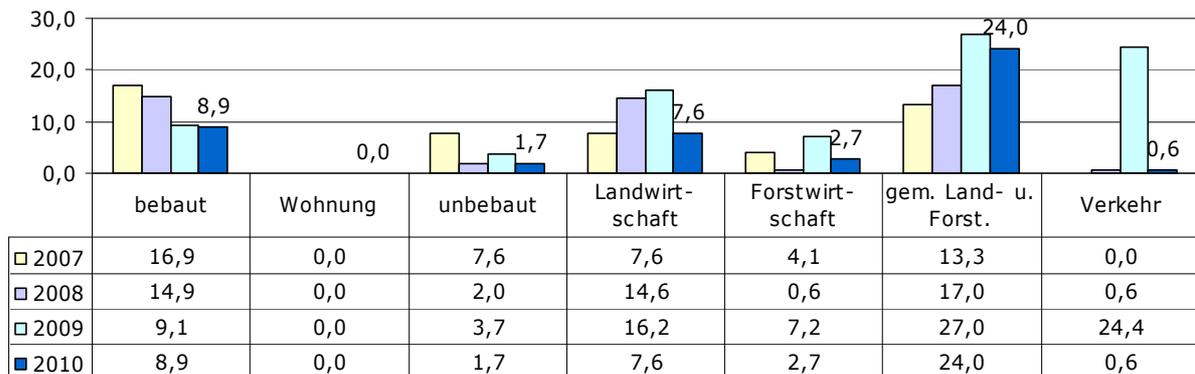
Anzahl der Kaufverträge in Hückeswagen bezogen auf die Teilmärkte



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 22.150 Einwohner bei einer Gemeindefläche von etwa 86 km². Das Leppetäl 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 Georgshausen und das Segelfluggelände Bergische Rhön runden das Gesamtbild der Gemeinde ab.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

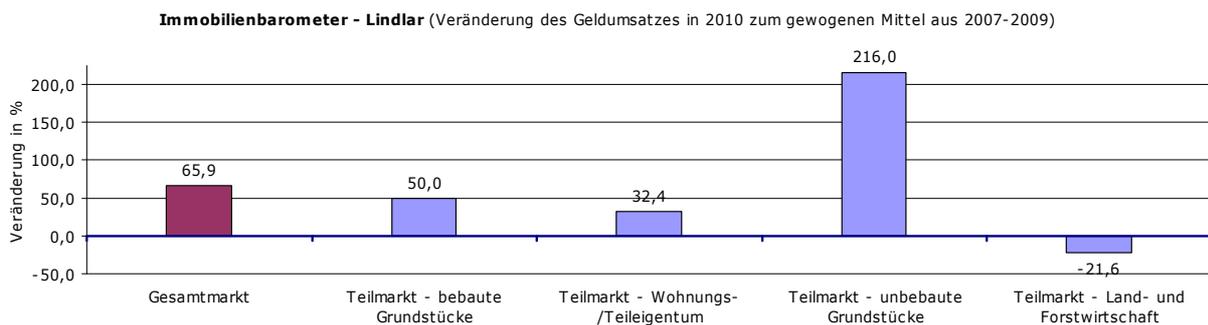
Südwestlich vom Ortskern Lindlar erfolgt zurzeit die Erschließung des Baugebietes Lindlar-West auf einer Nettobaupläche von ca. 11 ha. In diesem Gebiet wurden eine Grundschule und ein Kindergarten errichtet. Der Verkauf der Grundstücke erfolgt durch die Gesellschaft „Wohnen am Schlosspark Lindlar“. In Hartegasse, nördlich von Tulpenweg und Rosenweg, erfolgt zurzeit die Erschließung für ein Baugebiet mit ca. 12 Grundstücken. Die ersten Wohnhäuser sind schon fertig gestellt.

Einzelne Baugrundstücke in den Baugebieten Lindlar und Scheel werden von der gemeindeeigenen „BGW“ angeboten.

Die Erschließung einer ca. 20 ha großen Erweiterung des Gewerbeparks Lindlar-Klause in nördlicher Richtung erfolgt in 2010/2011. Die Grundstücke sind gewerblich und industriell zu nutzen. Der Verkauf der Grundstücke erfolgt durch die BGW. Die Grundstücksgröße ist frei wählbar. Eine ortsansässige Firma realisiert in diesem Bereich eine größere Erweiterung und stärkt so den Standort Lindlar.

Die Infrastruktur wird weiter ausgebaut. Zurzeit entstehen Projekte an der Straße der Ev. Kirche „Auf dem Korb“ und der Kath. Kirche an der „Dr. Meinerzhagen Str.“ In Frielingsdorf wird auf dem Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei ein neuer Verbrauchermarkt errichtet. Die Gemeinde Lindlar baut auf der ehemaligen Bahntrasse einen Rad- Gehweg und in Frielingsdorf werden verkehrverbessernde Maßnahmen durchgeführt. (Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2011.)

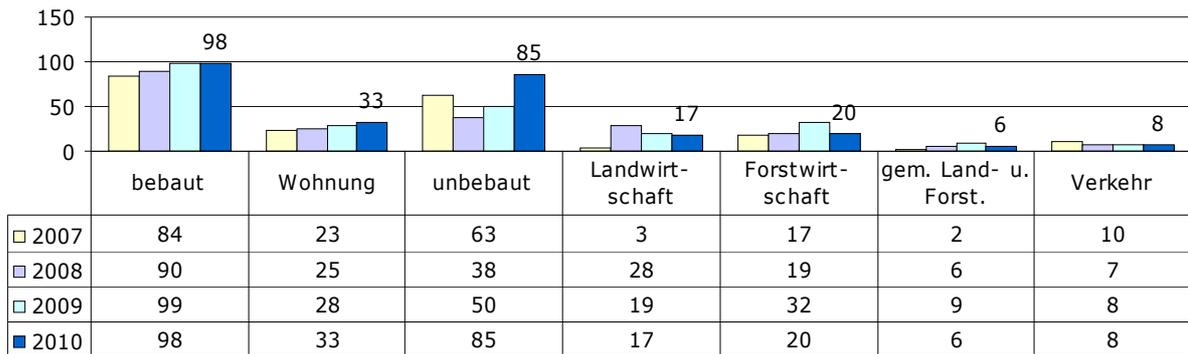
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Lindlarer Grundstücksmarktes in 2010 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



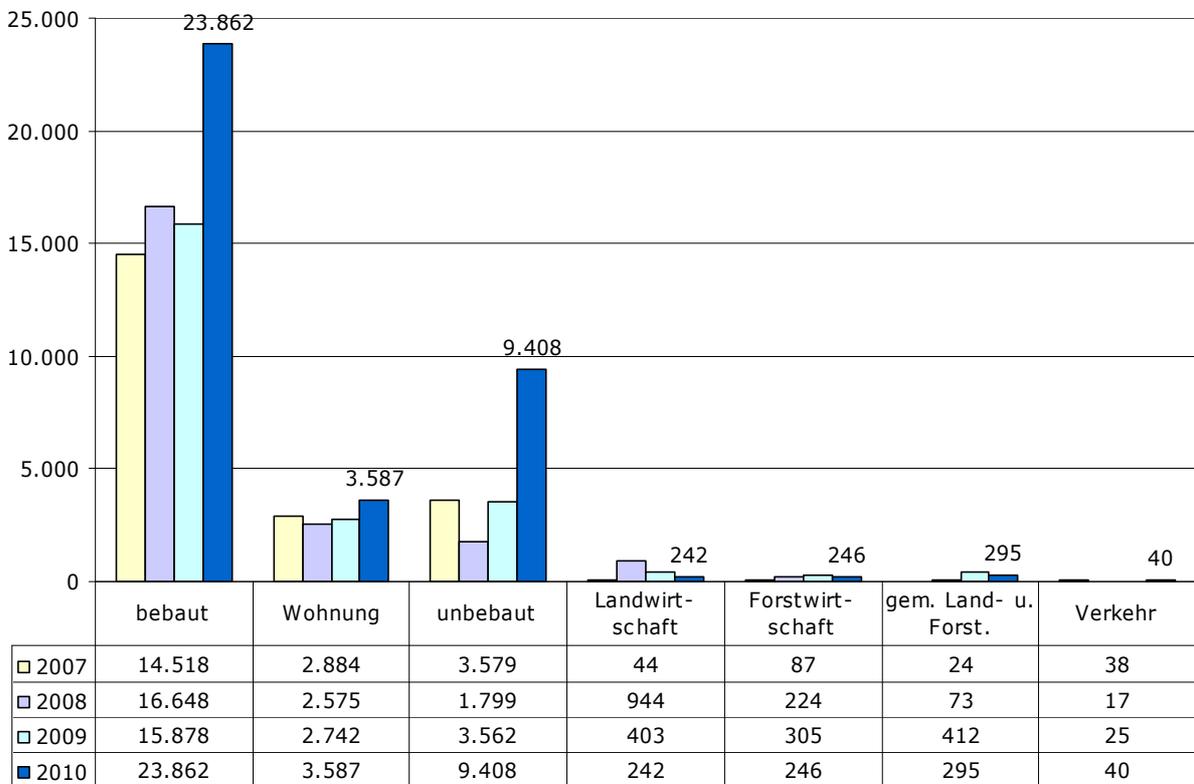
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Lindlar auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd.]	Flächenumsatz [ha]
2007	208	21.631	62,7
2008	222	23.696	184,2
2009	249	23.838	109,6
2010	278	38.864	127,7

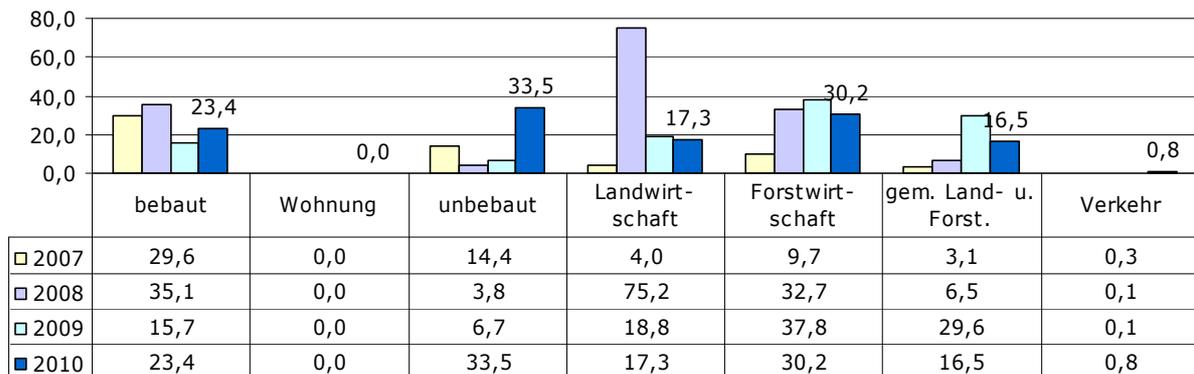
Anzahl der Kaufverträge in Lindlar bezogen auf die Teilmärkte



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 Lingesetalperre dienen der Niedrigwasseraufhöhung der Wupper und sind wegen ihres Freizeitwertes geschätzt.

Marienheide zählt heute rund 13.700 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.

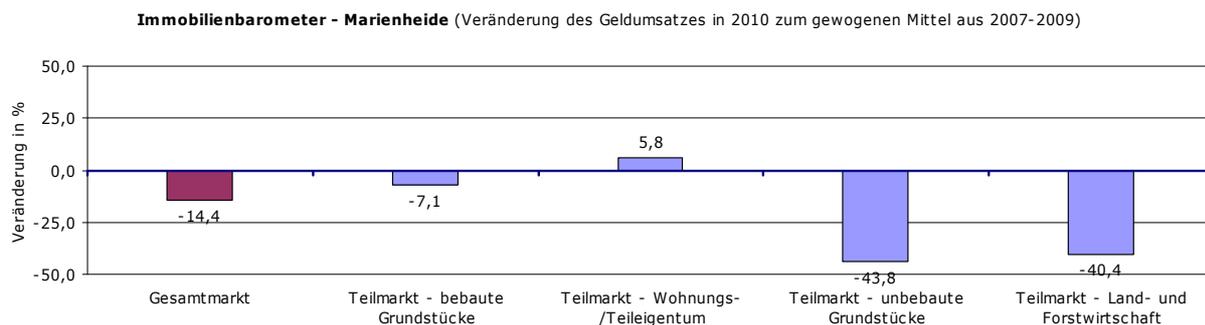
Als weiterführende Schule ist eine Gesamtschule am Ort. Sehenswert sind die Klosterkirche in Marienheide, die alte Wehrkirche in Müllenbach, Haus Dahl als Dependance des Museums Schloss Homburg und die Schlosskirche zu Gimborn. Schloss Gimborn selbst beherbergt das Informations- und Bildungszentrum der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

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

Mit dem Bau der Gewerbegebiete in Griemeringhausen und der Erweiterung in Rodt verfügt Marienheide zz. über mehr als 9 Hektar nutzbare Gewerbefläche. In beiden Gebieten stehen noch Gewerbeflächen zur Verfügung. In unmittelbarer Nähe des Gewerbegebietes Griemeringhausen ist ein Wohnbaugebiet für ca. 70 Grundstücke geplant. Diese Grundstücke sind zz. noch nicht erschlossen. Im Bereich des Geländes der ehemaligen Kaserne Hermannsberg sind durch einen privaten Investor ca. 80 Wohnbaugrundstücke hergerichtet. Ein Großteil der Grundstücke ist bereits bebaut. Nordwestlich des Ortes Kalsbach wurden ca. 20 Baugrundstücke auf der Basis des Bebauungsplanes Nr. 76 „Kalsbach – Zur Platte, Teil 2“ erschlossen. Im Bereich einer ehemaligen Baumschule werden in Kotthausen rd. 35 Bauplätze unterschiedlicher Größe, vorwiegend Reihen- und Doppelhäuser, von einem privaten Investor erschlossen und vermarktet. In beiden Gebieten stehen noch Baurundstücke zu Verfügung.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2011.)

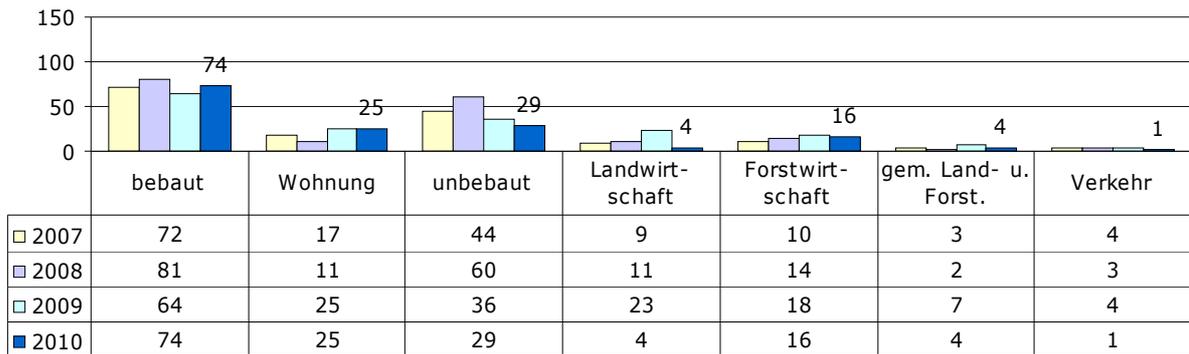
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Marienheider Grundstücksmarktes in 2010 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



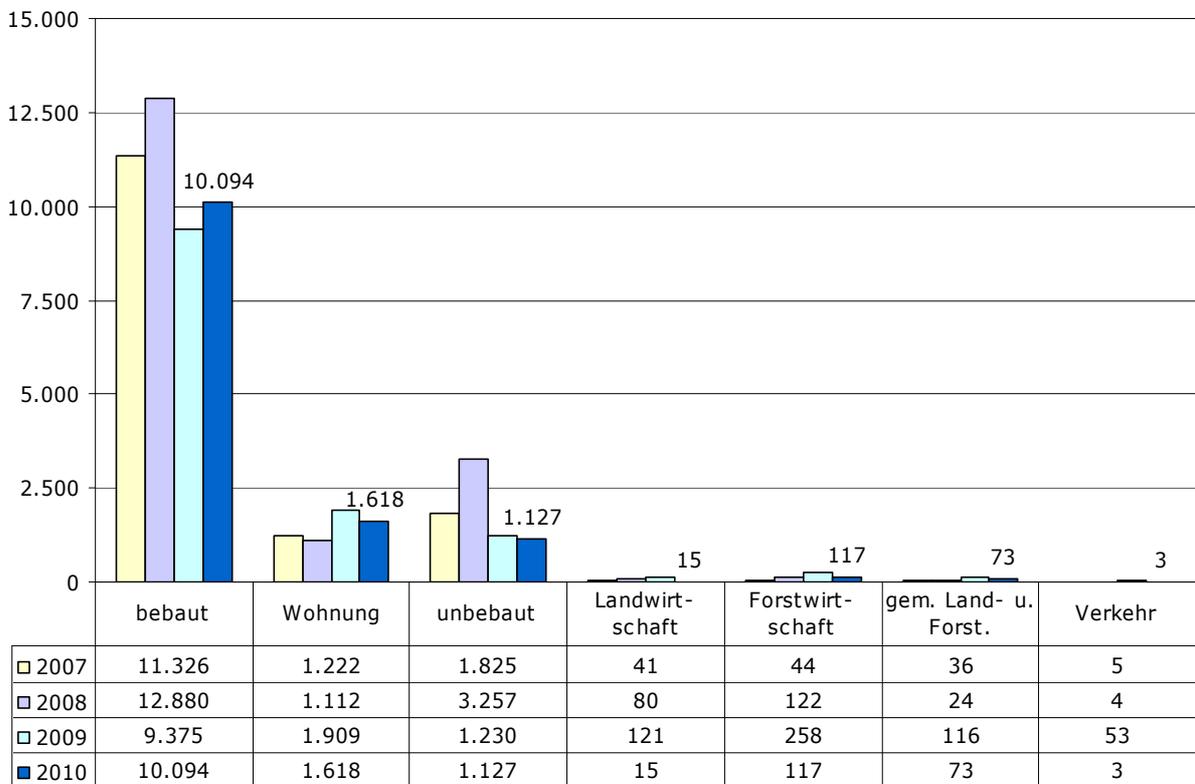
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Marienheide auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2007	170	16.069	38,1
2008	185	17.920	39,7
2009	182	13.752	49,5
2010	155	13.066	38,2

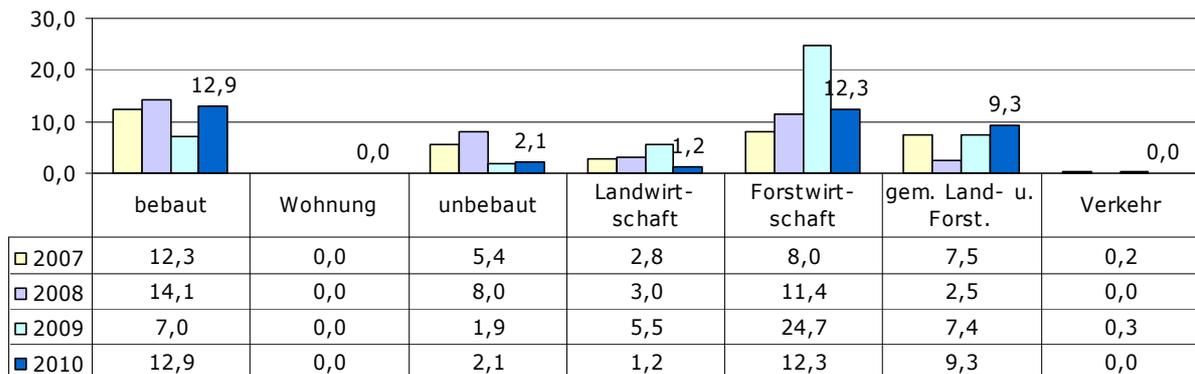
Anzahl der Kaufverträge in Marienheide bezogen auf die Teilmärkte



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 11.100 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.

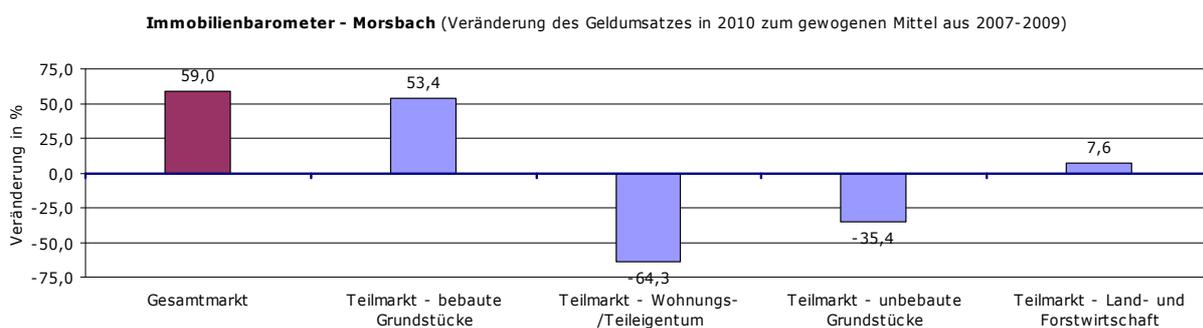
Mit der Gemeinschaftsschule bündelt Morsbach seit 2011 die weiterführenden Schulformen. Gymnasium, Gesamtschule und Kreiskrankenhaus im benachbarten Waldbröl sind gut zu erreichen. Sehenswert sind die alte romanische Basilika in Morsbach sowie die Burg Volperhausen.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

Im Bebauungsplangebiet Morsbach-Nordwest (BP 44) stehen von den ca. 30 Wohnbaugrundstücken des 1. Bauabschnitts noch einige Bauplätze zur Verfügung. Ein 2. Bauabschnitt ist zurzeit in Planung. Zur weiteren Bereitstellung von Gewerbebauland befindet sich Morsbach in einer interkommunalen Zusammenarbeit mit der Gemeinde Nümbrecht und der Stadt Waldbröl. Hierfür wurde im Bereich Lichtenberg-Nord in den letzten Jahren ein Gewerbegebiet entwickelt.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2011.)

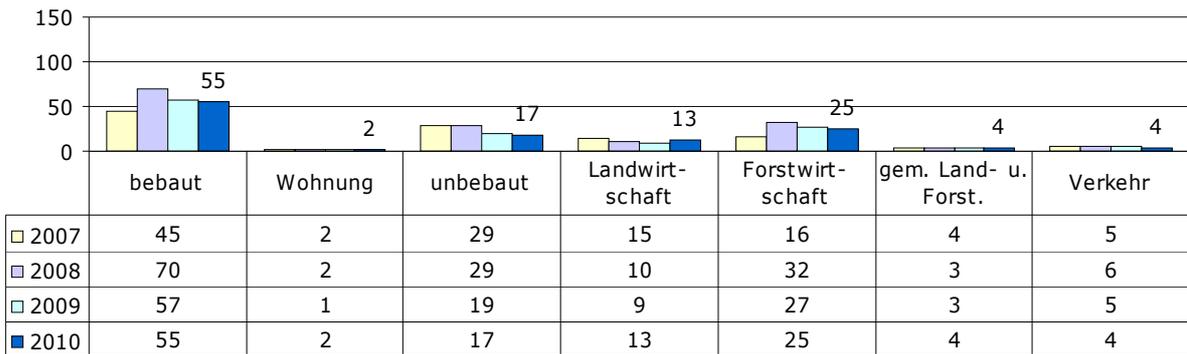
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Morsbacher Grundstücksmarktes in 2010 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



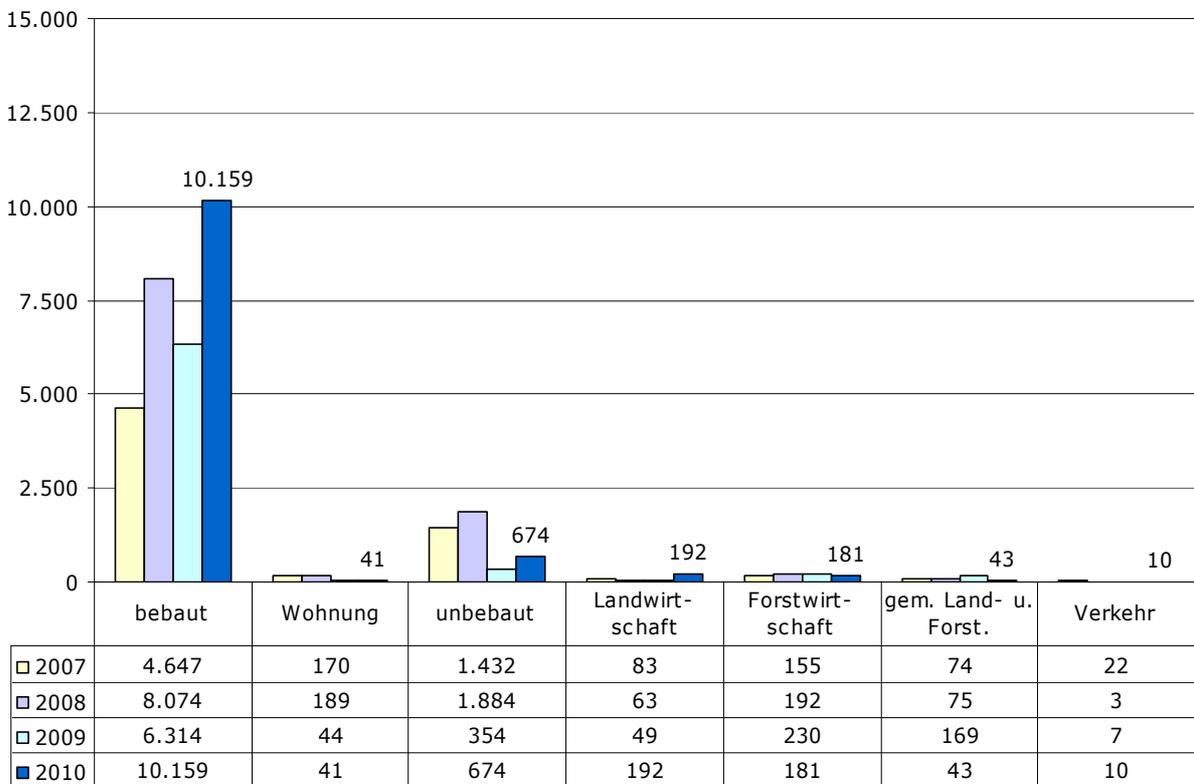
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Morsbach auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd.]	Flächenumsatz [ha]
2007	117	6.683	48,8
2008	155	10.716	54,9
2009	124	7.542	61,6
2010	121	13.450	62,2

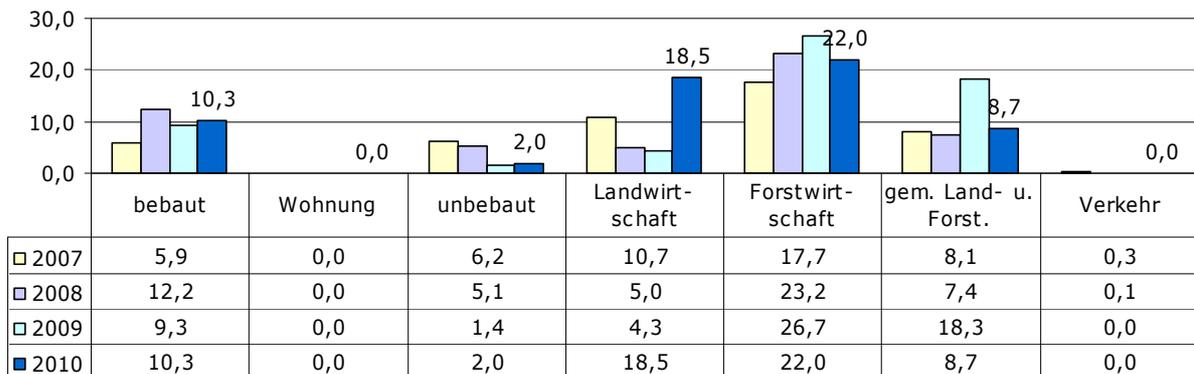
Anzahl der Kaufverträge in Morsbach bezogen auf die Teilmärkte



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 ist 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 17.300 Einwohner. Eine abwechslungsreiche Landschaft, der häufige Wechsel von Wald und Feld und klimatische Vorzüge laden den Fremden zum Verweilen ein. Nümbrecht ist einer der wenigen heilklimatischen Kurorte 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- und eine Hauptschule. Betriebe der Kunststoffverarbeitung, der Papier- und Pappeverarbeitung und des Maschinenbaus prägen den industriellen Sektor.

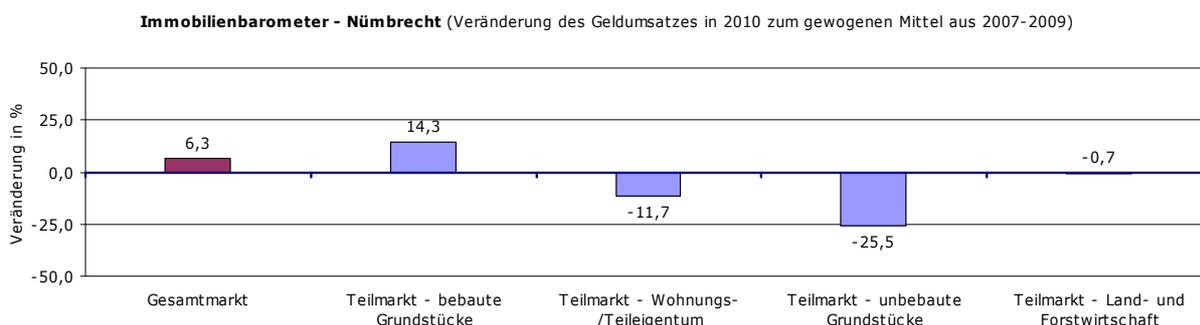
Neben Schloss Homburg sind die Schlosskirche Nümbrecht und die „Bunte Kerke“ in Marienberghausen einen Besuch wert. Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

Innerhalb des Baugebietes „Breidenbacher Weg“ in Nümbrecht sind von den ursprünglich 39 Baugrundstücken noch 3 zu verkaufen. Im Neubaugebiet Bierenbachtal, Eichfeld stehen 10 Baugrundstücke zur Verfügung. Darüber hinaus werden verschiedene Baugebiete, z.B. in Rommelsdorf, Winterborn und Marienberghausen, durch private Erschließungsträger erschlossen und vermarktet.

Um zusätzliche Gewerbeflächen auszuweisen, besteht eine interkommunale Zusammenarbeit (Oberberg-Süd) mit der Gemeinde Morsbach und der Stadt Waldbröl. Die Gemeinde Nümbrecht hat, mit der Erschließung des 2. Bauabschnittes, das Gewerbegebiet „Elsenroth“ um 7 Hektar erweitert.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2011.)

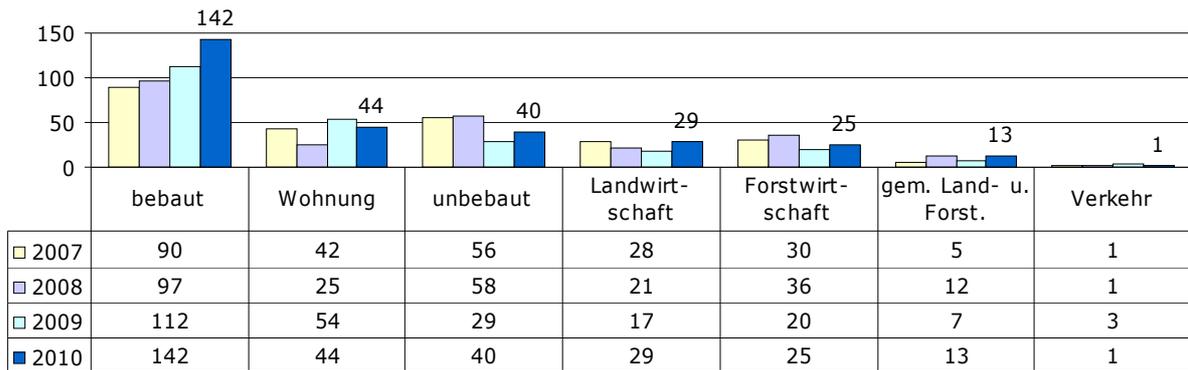
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Nümbrechter Grundstücksmarktes in 2010 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



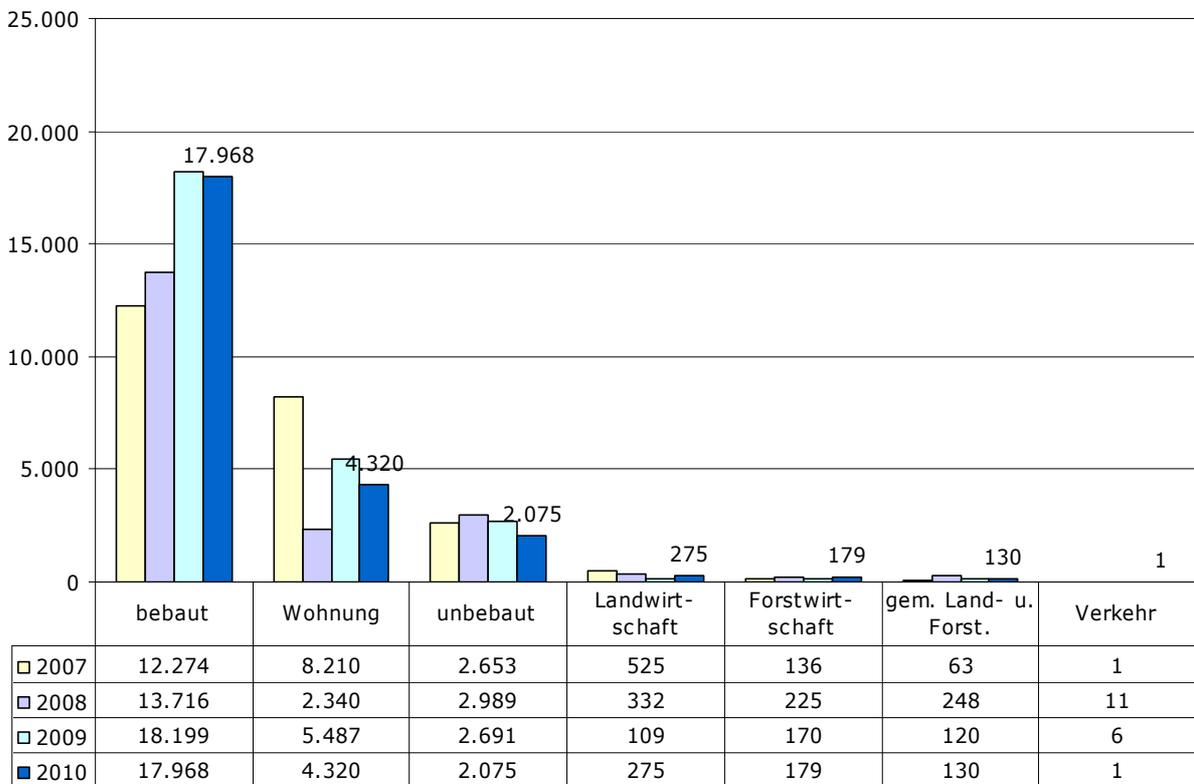
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Nümbrecht auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2007	252	23.861	98,0
2008	253	20.227	92,8
2009	247	27.765	92,5
2010	302	26.155	140,0

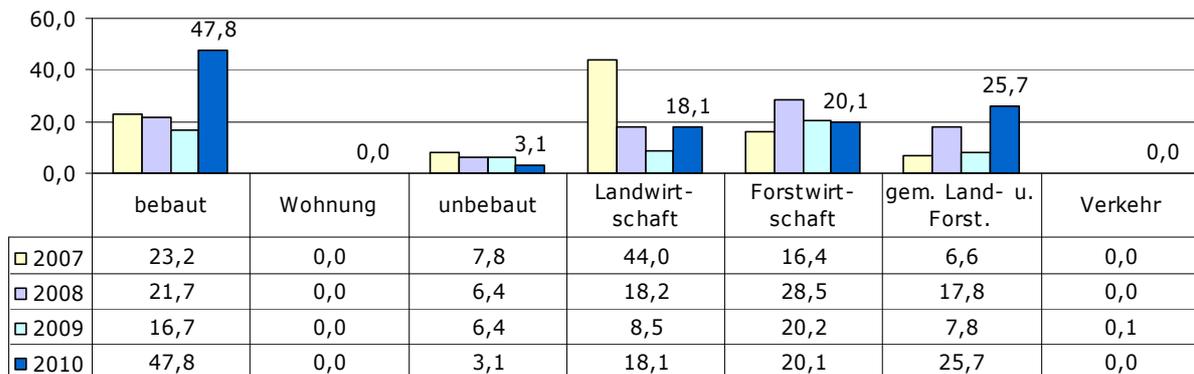
Anzahl der Kaufverträge in Nümbrecht bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Nümbrecht bezogen auf die Teilmärkte



4.7.9 Stadt Radevormwald

Radevormwald ist die nördlichst 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 22.700 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.

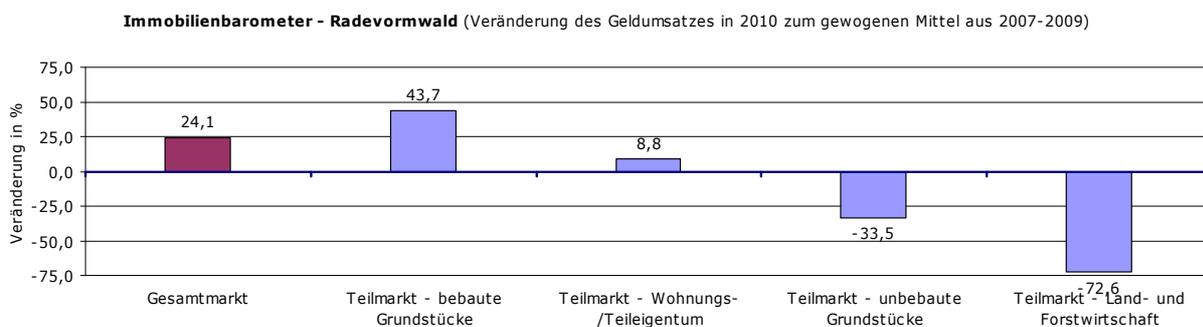
Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV und Stadt Radevormwald

Im Neubaugebiet „Loh´sche Weide“ im Ortsteil Bergerhof entstehen zurzeit bis zu 140 Wohneinheiten. Noch ca. 30 der insgesamt 70 Baugrundstücke können von der Stadt Radevormwald erworben werden.

Zudem stehen am östlichen Stadtrand von Radevormwald im Bebauungsplangebiet Gewerbegebiet Ost, Bereich Rädereichen noch etwa 7 Hektar Gewerbe- und Industrieflächen zur Verfügung.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2011.)

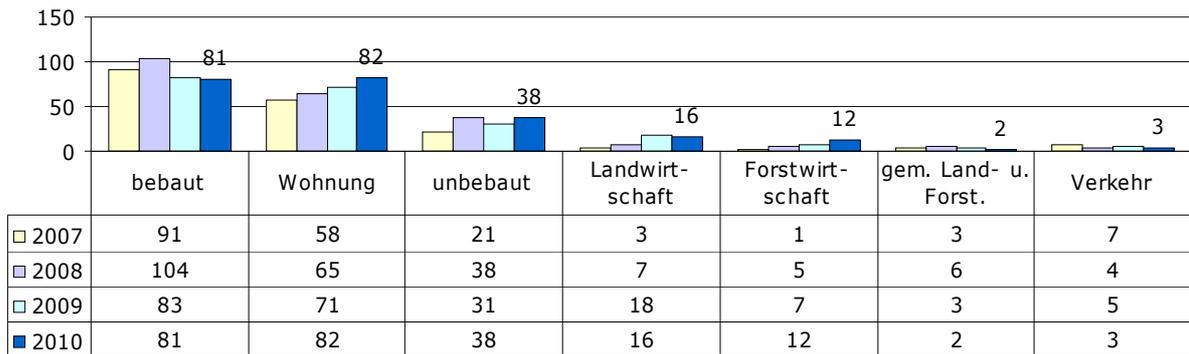
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Radevormwalder Grundstücksmarktes in 2010 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



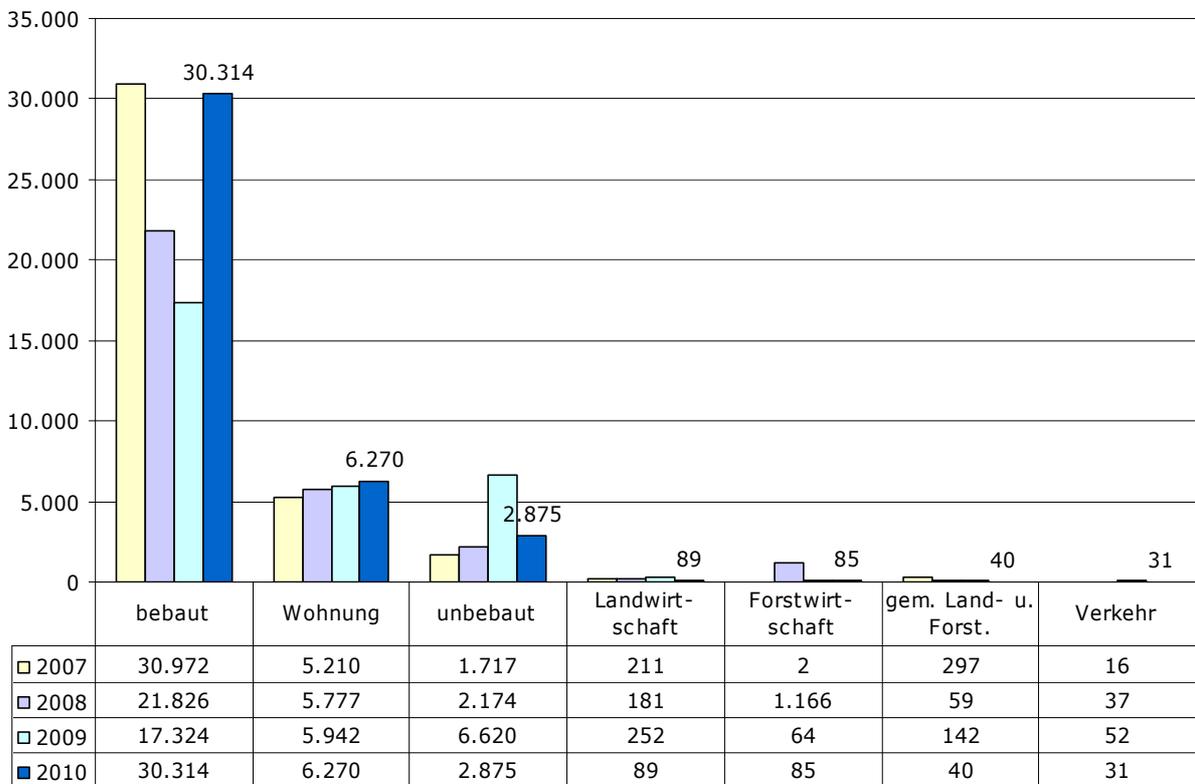
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Radevormwald auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2007	187	38.621	130,8
2008	233	31.579	214,9
2009	222	30.995	122,5
2010	238	40.284	51,4

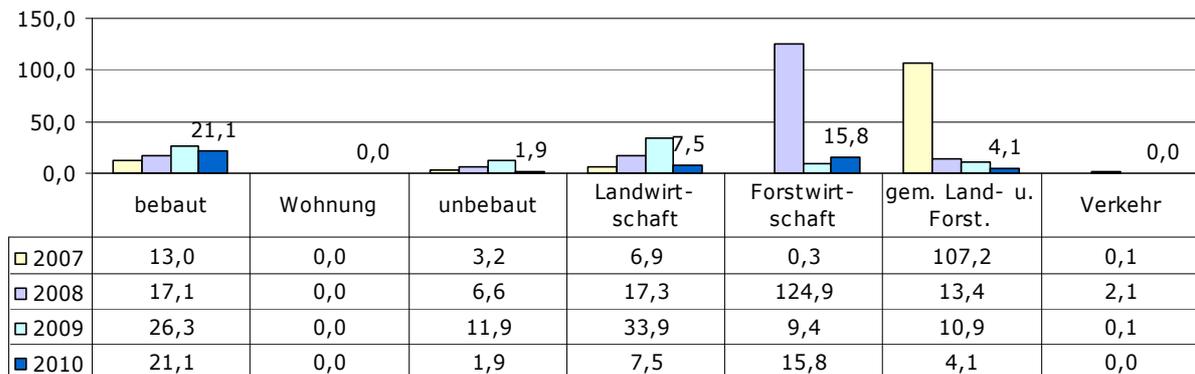
Anzahl der Kaufverträge in Radevormwald bezogen auf die Teilmärkte



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 19.600. 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 Freizeitbad Eckenhagen, der benachbarte Vogelpark und das Blockhausgebiet ein Begriff.

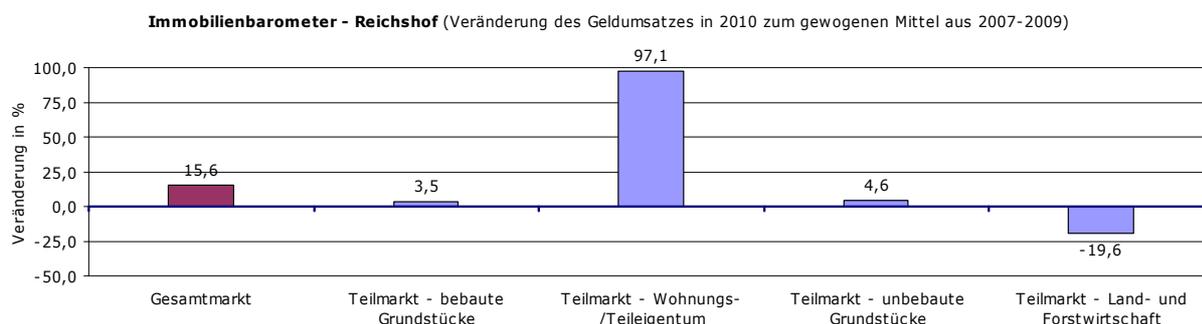
Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

In der Gemeinde Reichshof sind in den letzten Jahren neue Wohnbaugebiete in Denklingen - Auf der Hardt und Eckenhagen - vor der Gemeinde entstanden. Im Ortsteil Hahnbuche (ca. 10 min fußläufig nach Eckenhagen) ist ein neues Baugebiet mit 15 neuen Grundstücken erschlossen worden, von denen bereits 8 veräußert werden konnten. Auch in Hunsheim werden Baugrundstücke an einer neuen Erschließungsstraße veräußert. 5 weitere Baugrundstücke entstehen im Sommer 2010 in Eckenhagen „Im Grund“. 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-Wehrnath in Reichshof. Im III. Planabschnitt stehen noch zwei Grundstücke zum Verkauf. Die Erschließungsarbeiten im IV. Planabschnitt sind abgeschlossen, die Flächen werden vermarktet und können bebaut werden. Dort stehen noch ca. 1,5 Hektar zur Verfügung. Die Erschließung des V. Planabschnittes ist inzwischen abgeschlossen.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2011)

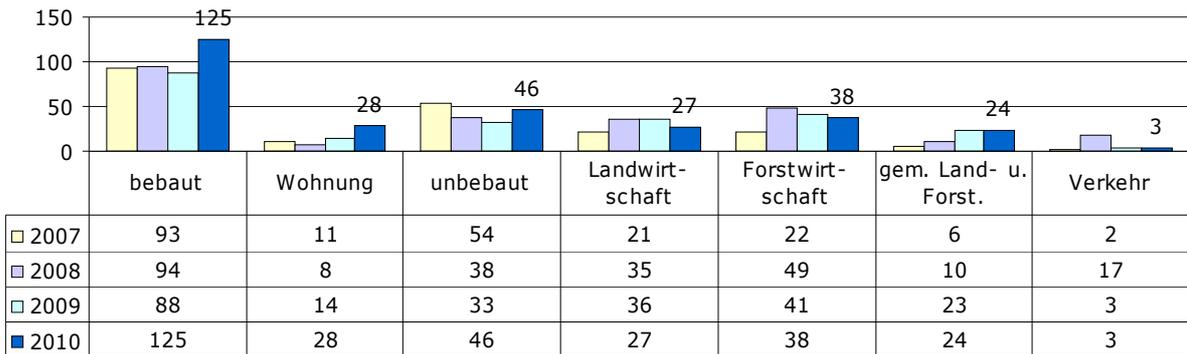
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Reichshofer Grundstücksmarktes in 2010 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



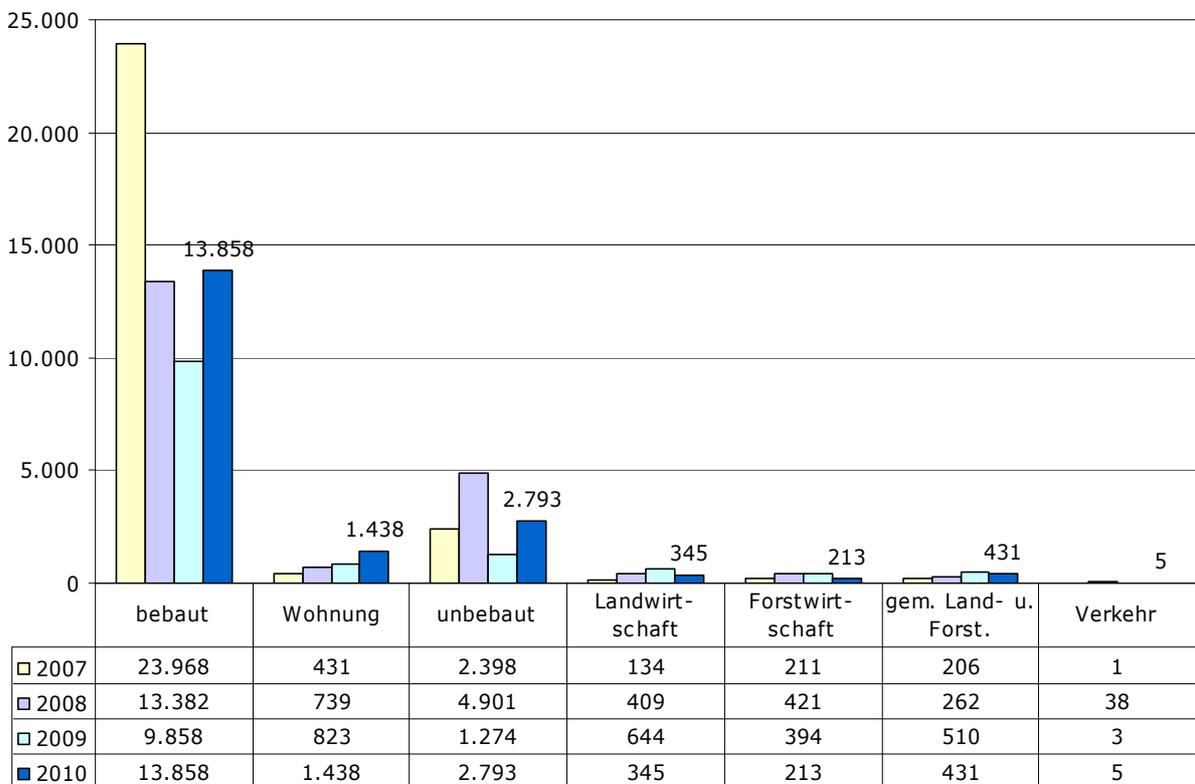
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Reichshof auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2007	214	27.929	89,2
2008	252	20.403	164,1
2009	239	13.505	175,0
2010	295	21.047	132,8

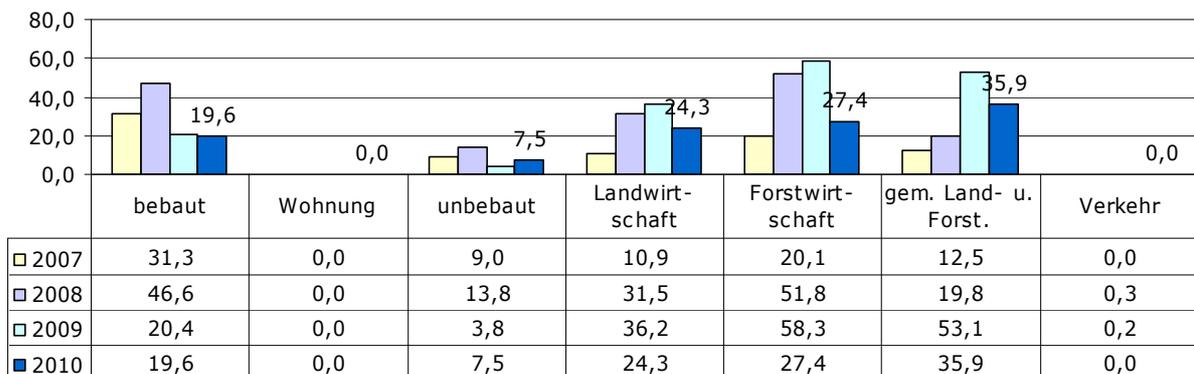
Anzahl der Kaufverträge in Reichshof bezogen auf die Teilmärkte



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 19.400 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.

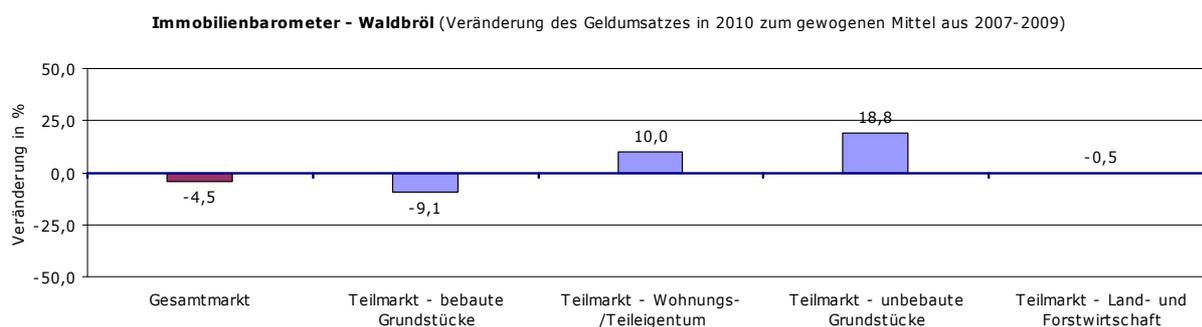
Waldbröl weist ein Gymnasium, eine Gesamtschule, Realschule, Hauptschule und ein Berufskolleg auf. Die ehemalige Bundeswehrakademie wird seit 2008 als Europäisches Buddhismus-Zentrum genutzt. Das Kreiskrankenhaus Waldbröl ist akademisches Lehrkrankenhaus und dient der regionalen Spitzenversorgung und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

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

Neubaugelände größeren Umfangs werden im Gebiet der Stadt Waldbröl derzeit nicht ausgewiesen. Der Rat der Stadt Waldbröl berücksichtigt dabei den Rückgang der Baulandnachfrage. Kleinteiligen Entwicklungen wird der Vorzug gegeben. Zur weiteren Bereitstellung von Gewerbeflächen befindet sich Waldbröl in einer interkommunalen Zusammenarbeit mit den Gemeinden Morsbach und Nümbrecht. Im Bereich des Gewerbeparks „Hermesdorf“ stehen z. B. rund 12 Hektar Gewerbefläche zur Verfügung. Auf dem Gelände der ehemaligen Nutscheid-Kaserne entsteht ab 2011 das Projekt „Naturerlebnis Nutscheid“ als Informations- und Bildungszentrum.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand April 2011.)

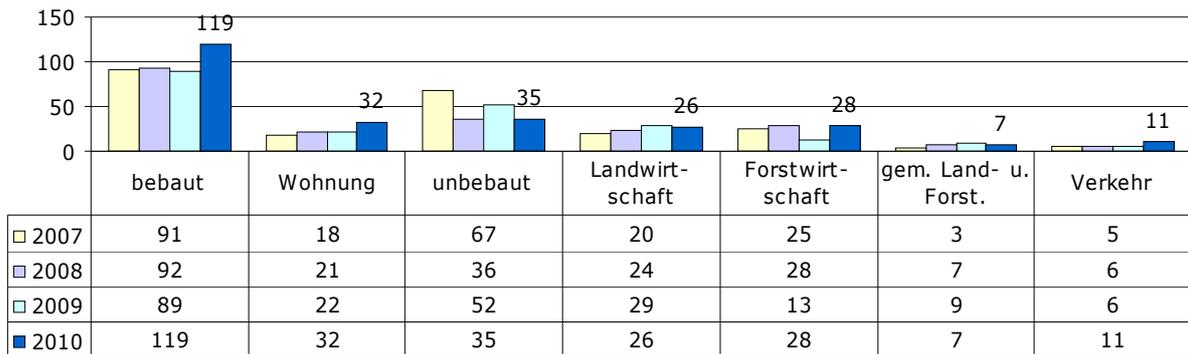
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Waldbröler Grundstücksmarktes in 2010 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



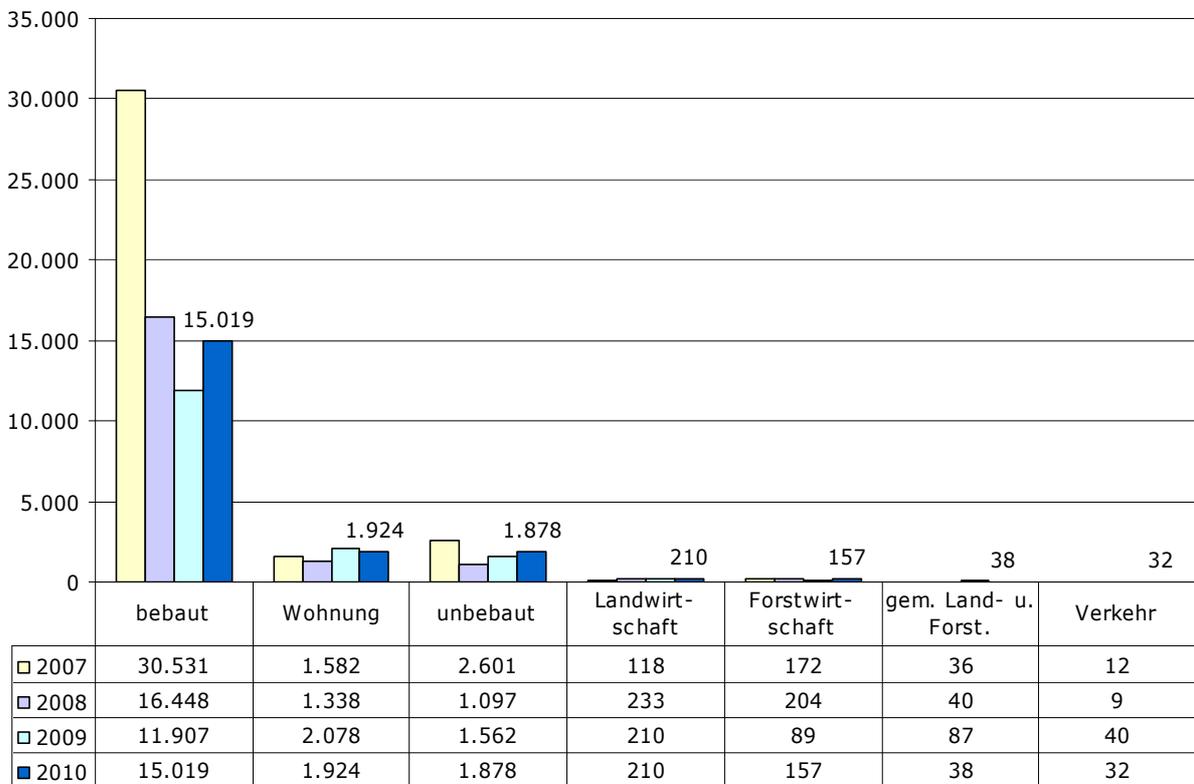
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Waldbröl auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2007	231	35.253	84,9
2008	216	19.676	72,1
2009	223	16.633	157,8
2010	261	19.827	204,3

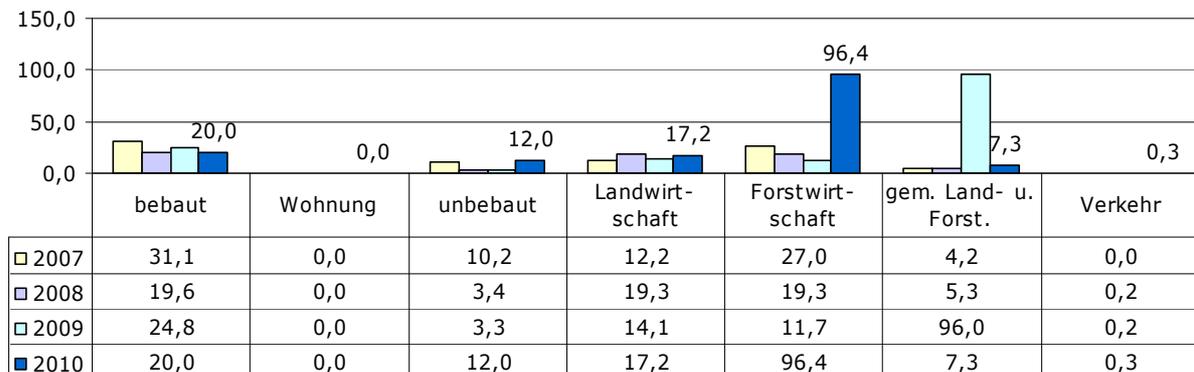
Anzahl der Kaufverträge in Waldbröl bezogen auf die Teilmärkte



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 25.700 Einwohner bei einer Fläche von gut 53 km². Die gemeindliche Produkionspalette zeigt Erzeugnisse des Fahrzeug- und Maschinenbaus, der Stahlverarbeitung und der Kunststoffverarbeitung sowie der Chemischen Industrie.

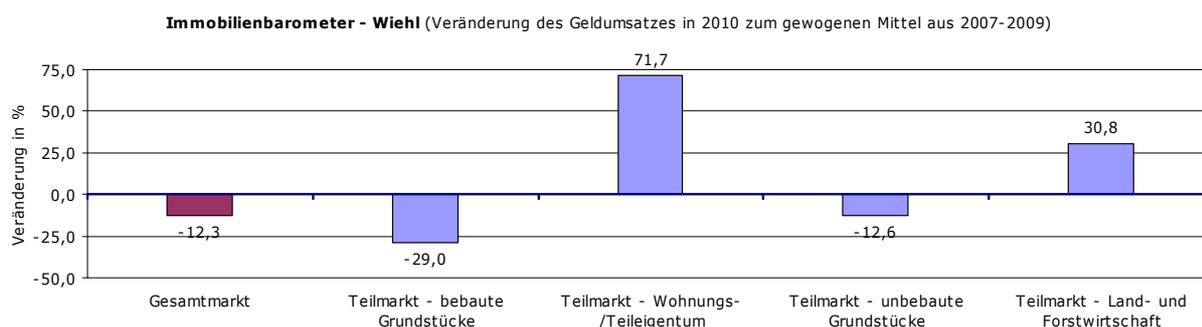
In Wiehl befinden sich ein Gymnasium, eine Realschule und eine Hauptschule und mehrere Grundschulen. Im Freizeitbereich sind insbesondere der städtische Freizeitpark, die Tropfsteinhöhle, das sonnenbeheizte Freibad, die Eissporthalle und die Motocross-Rennstrecke in Bielstein zu nennen.

Quelle: Stadt Wiehl, FB 6 Stadtentwicklung und Umwelt

Im Wiehler Baumhof entstehen komfortable Wohneinheiten, an der Marienberghausener Straße werden altengerechte Wohnungen errichtet und am Wiesenweg sollen ebenfalls neue Wohnungen geschaffen werden. In Bielstein wird zurzeit das Bielsteiner Haus (ehem. Weißenberger Haus) umgestaltet, und in Drabenderhöhe werden u.a. mit einem Anschluss an einen neuen Kreisverkehr der B 56 neue Arbeitsplätze in Einzelhandelsbetrieben und in einem Gewerbebetrieb geschaffen. Aber auch an weiteren Stellen im gesamten Stadtgebiet entstehen ständig neue Gebäude unter Nutzung von bisherigen Brachflächen.

(Die Aussagen über Wohnbau- und Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2011. Quelle: Stadt Wiehl, FB 6 Stadtentwicklung und Umwelt)

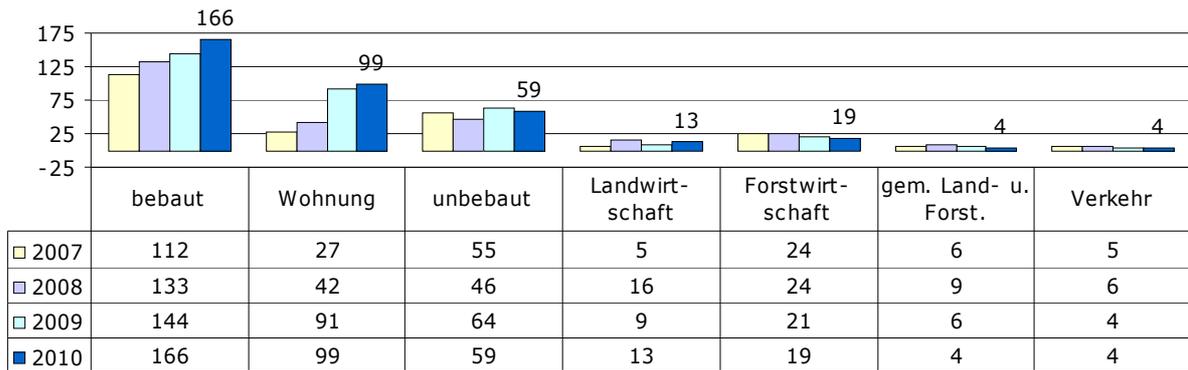
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Wiehler Grundstücksmarktes in 2010 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



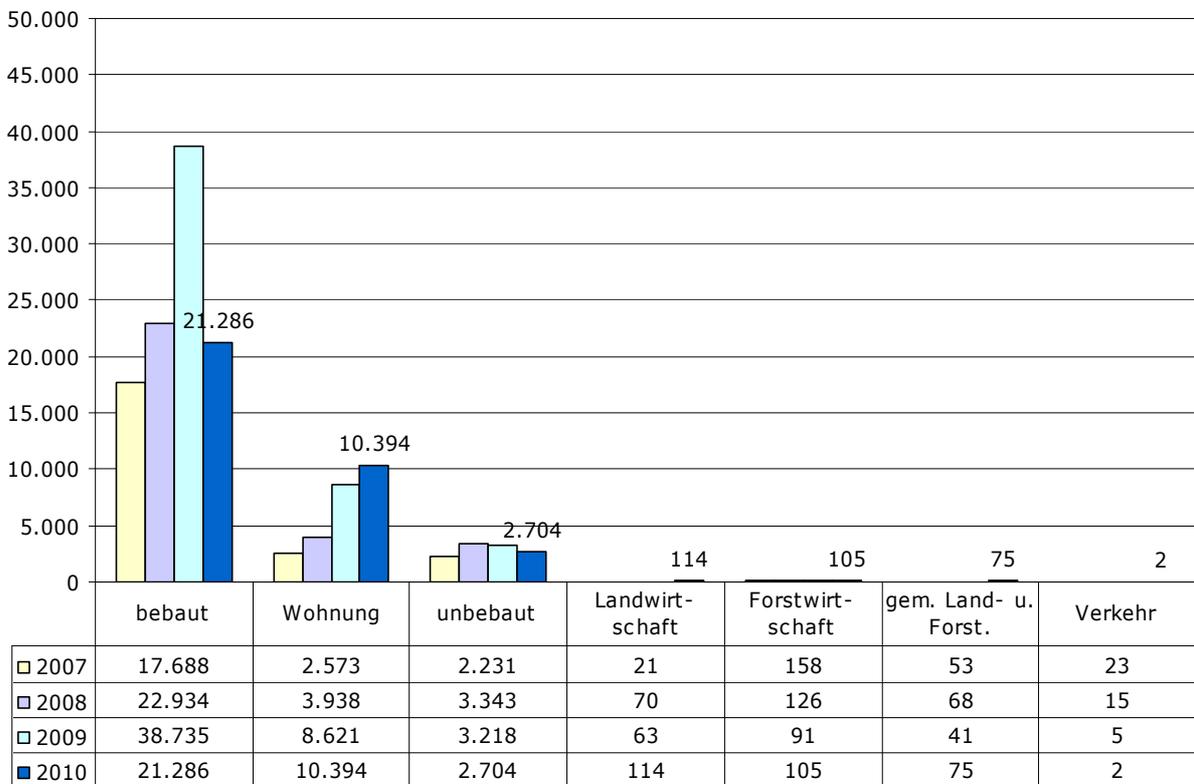
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Wiehl auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2007	235	22.877	46,8
2008	282	30.804	45,9
2009	342	50.939	50,5
2010	365	34.680	54,8

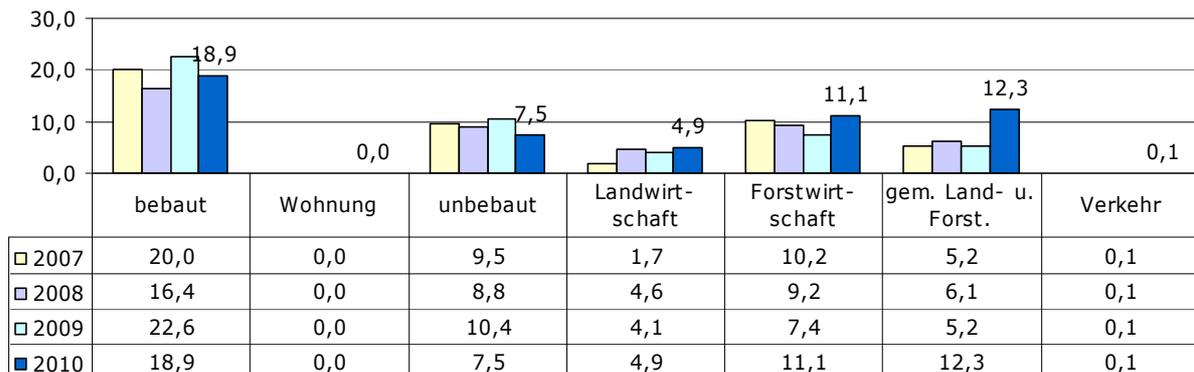
Anzahl der Kaufverträge in Wiehl bezogen auf die Teilmärkte



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 23.200 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. 3.800 Arbeitsplätzen in Wipperfürth besonders attraktiv.

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

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV und Stadt Wipperfürth

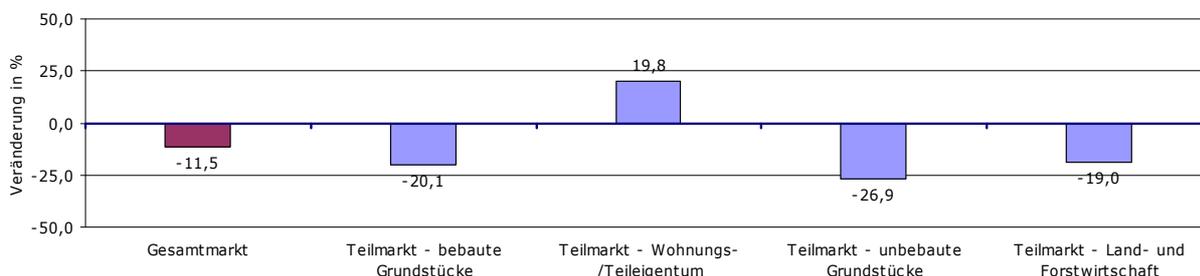
Am 14.12.2005 hat der Rat der Stadt Wipperfürth einen Grundsatzbeschluss zum kommunalen Baulandmanagement in Wipperfürth gefasst. Eine Neuentwicklung von Bauland findet zukünftig nur unter diesen Voraussetzungen statt. Die Ziele gelten für neu zu schaffendes Wohn- und Gewerbebauland und beinhalten u.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

Zurzeit erfolgt die Vermarktung von Wohnbauland in den Baugebieten Hilgersbrücke, Siebenborn-West Teil 2, Neyemündung, Silberberg, Felderhofer Kamp und Neyetal sowie von Gewerbebauland in dem Gewerbegebiet Klingsiepen.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2011.)

Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Wipperfürther Grundstücksmarktes in 2010 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.

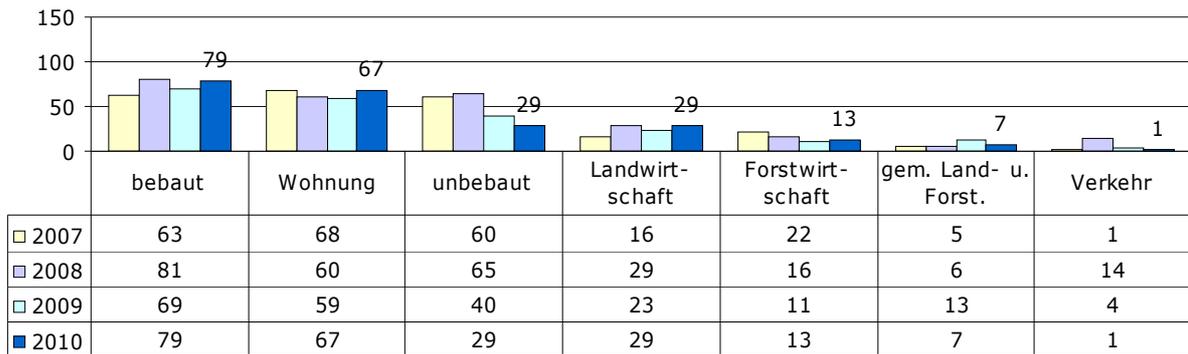
Immobilienbarometer - Wipperfürth (Veränderung des Geldumsatzes in 2010 zum gewogenen Mittel aus 2007-2009)



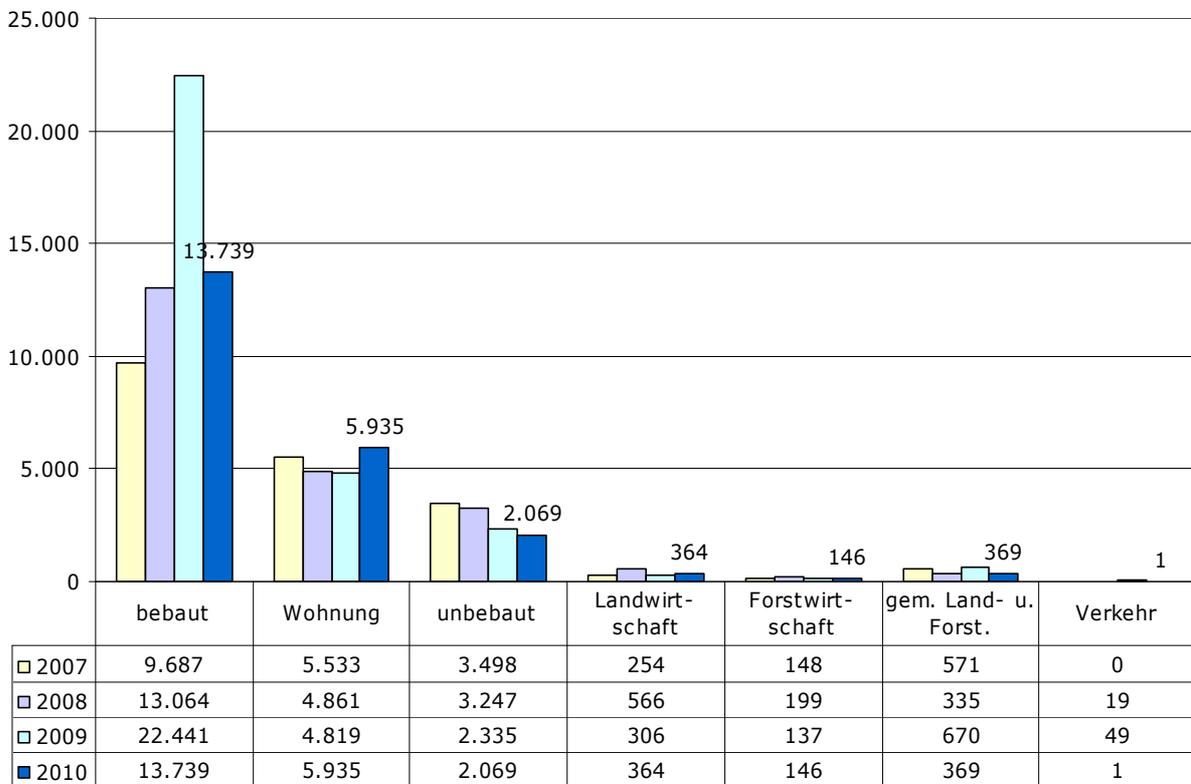
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Wipperfürth auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2007	236	19.691	145,3
2008	275	23.180	154,7
2009	227	31.155	110,7
2010	231	23.526	92,1

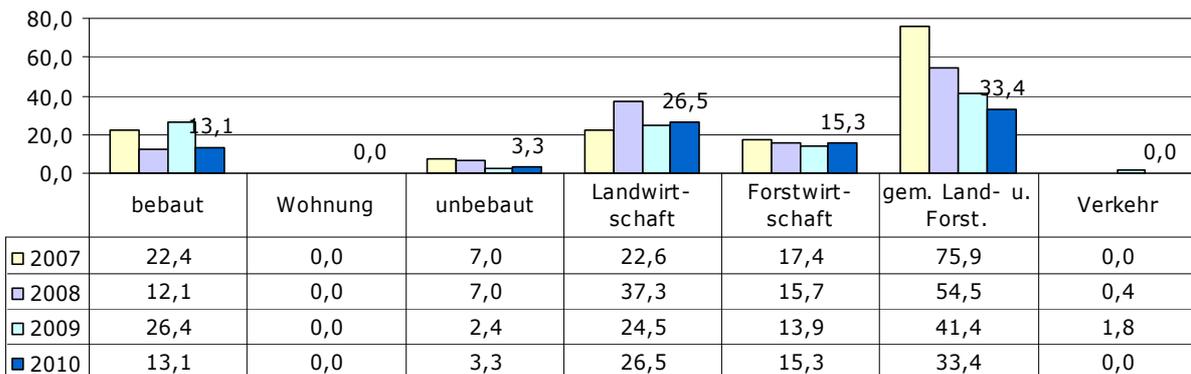
Anzahl der Kaufverträge in Wipperfürth bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Wipperfürth bezogen auf die Teilmärkte





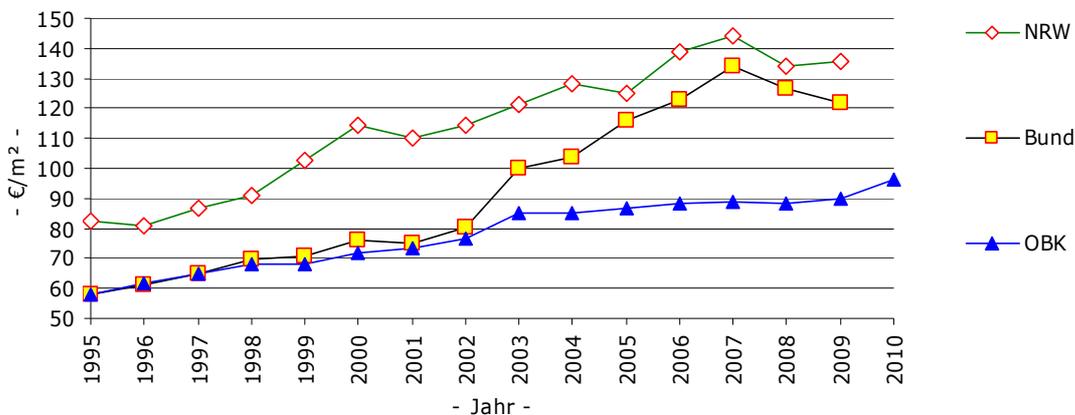
5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

Obwohl bei Drucklegung des Grundstücksmarktberichtes noch nicht alle Bodenrichtwerte zum Stichtag 1.1.2011 beschlossen waren, kann nach den Erkenntnissen der ersten Bodenrichtwertsitzungen davon ausgegangen werden, dass sich das Preisniveau für Baulandflächen des individuellen Wohnungsbaues gegenüber 2009 nicht grundlegend verändert hat.

Es konnte auch 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 2010 noch nicht vor.

Vergleich durchschnittlicher Baulandpreise OBK / NRW / Bund



5.2 Geschosswohnungsbau

Auf Grund der auswertbaren Kaufpreise kann davon ausgegangen werden, dass für Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (ohne sozialen Wohnungsbau) bei annähernd ähnlicher Ausnutzung dem individuellen Wohnungsbau vergleichbare Bodenpreise gezahlt werden. Im Jahr 2010 sind hiervon keine abweichenden Tendenzen aufgefallen.

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 2010. Es konnte keine Preisentwicklung für gewerbliches Bauland in 2010 festgestellt werden, so dass die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland unverändert übernommen wurden.

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 11 auswertbare Verträge für derartige Flächen (Jahrgänge 2002 – 2008) vor, die ca. das **2-fache** des umliegenden Wohnbauland- bzw. Mischgebietpreises erzielen. Abbruchkosten wurden ggf. erfragt und berücksichtigt. Das Verhältnis zu den Gewerbebaulandwerten betrug etwa **5:1**. Ergänzend hierzu führte der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (OGA) eine Untersuchung über Baulandpreise für großflächigen Einzelhandel durch, die im Grundstücksmarktbericht des OGA 2005 veröffentlicht wurde.

5.4 Erbbaugrundstücke

Der Teilmarkt Erbbaurechte spielt im Oberbergischen Kreis lediglich eine untergeordnete Rolle. Im langjährigen Durchschnitt werden jährlich rd. 10 Erbbaurechtsverträge abgeschlossen. Die Auswertung der Erbbaurechtsverträge der Jahre 2008 – 2010 ergibt einen **durchschnittlichen Erbbauzins für Neuabschlüsse** von **4,2 % ± 0,6 %** des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes. Der **Median** betrug **4,2 %**. Für diese Auswertung konnten 14 Verträge, die vorrangig aus Lindlar, Wiehl und Wipperfürth stammen, herangezogen werden.

5.5 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Oberbergischen Kreis wurden im Jahr 2010 mit 305 rd. 18% mehr forstwirtschaftliche Kaufverträge als im Vorjahr abgeschlossen. Somit lag dieser Teilmarkt wieder auf dem Niveau von 2008. Der Umsatz dieser Flächen betrug rd. 394 Hektar, was rd. 0,9% der Waldfläche des Kreises entspricht. Von den 305 Kaufverträgen wurden rd. 16% im Nordkreis mit einem Flächenanteil von 16%, 46% im mittleren Kreisgebiet (Flächenanteil rd. 42%) und 38% im Südkreis (Flächenanteil 42%) abgeschlossen.

Für die weitere Auswertung wurden nur Kauffälle berücksichtigt, deren Gesamtfläche über 1.000 m² lag. Von den verbleibenden 246 Kauffällen bezogen sich rd. 32% auf Flächen, die größer als 1 Hektar waren.

Der Mittelwert aller untersuchten Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen ohne Aufwuchs aus 2010 beträgt 0,33 €/m² bei einer Standardabweichung von ± 0,13 €/m² und einem Median von 0,35 €/m². Hierfür konnten 33 Kauffälle ausgewertet werden. Damit liegt das Preisniveau unter dem Vorjahresniveau. Die durchschnittliche Fläche lag bei 7.400 m².

Auf dieser Grundlage beschließt der Gutachterausschuss einen **Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen** (ohne Aufwuchs) für alle Gemeinden des Oberbergischen Kreises zum Stichtag 1.1.2011 von **0,35 €/m²**.

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

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

Aus dem 2010er Datenmaterial konnten folgende **Durchschnittswerte (Boden mit Aufwuchs)** ermittelt werden:

Laubwald: 0,90 €/m² (± 0,30 €/m²) Median 0,91 €/m² Anz. 44 mittl. Fläche 6.200 m²
(incl. Bauernwald) (unverändert gegenüber 2009)

Mischwald: 0,95 €/m² (± 0,55 €/m²) Median 0,93 €/m² Anz. 89 mittl. Fläche 17.200 m²
(Laub- und Nadelholz) (unverändert gegenüber 2009)

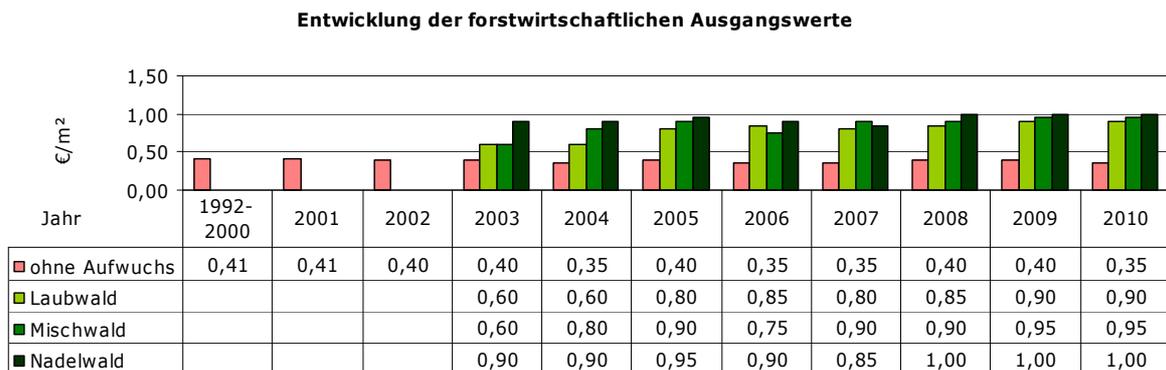
Nadelwald: 1,00 €/m² (± 0,40 €/m²) Median 1,02 €/m² Anz. 73 mittl. Fläche 9.500 m²
(vorwiegend Fichten) (unverändert gegenüber 2009)

(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 2010 keine signifikanten Unterschiede.

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

Tabelle: Forstwirtschaftliche Preisentwicklung

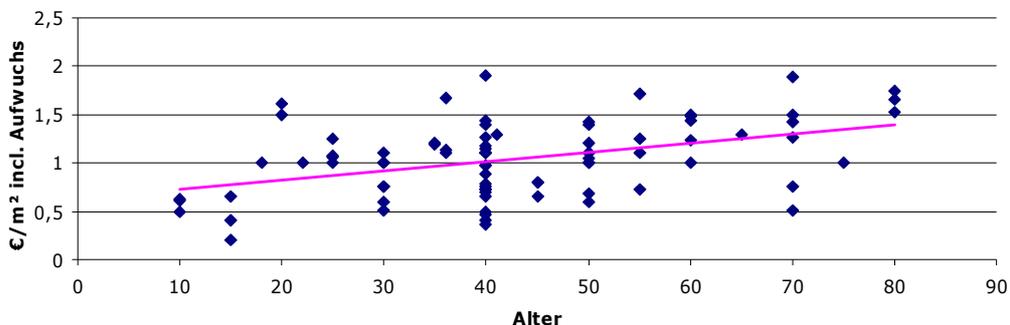


Dem Gutachterausschuss liegen insgesamt 17 Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen aus den Jahren **2003 bis 2010** mit Aufwuchs vor, in denen mehr **als 10 Hektar** veräußert wurden.

Der **Durchschnittswert** dieser Verkäufe beträgt **0,75 €/m² (± 0,40 €/m²) (Median 0,65 €/m²)** (mittlere Fläche rd. 45 Hektar) und ist damit unverändert gegenüber 2009.

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

forstwirtschaftliche Flächen mit Fichtenbestand (Daten 2009/2010)

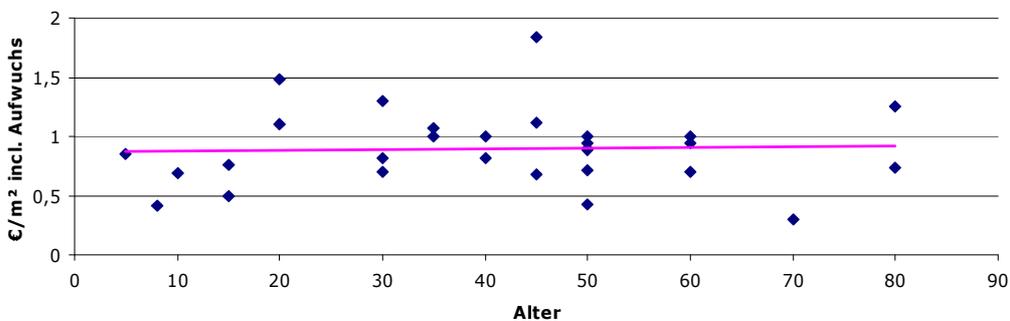


Daraus abgeleitet ergeben sich folgende Werte:

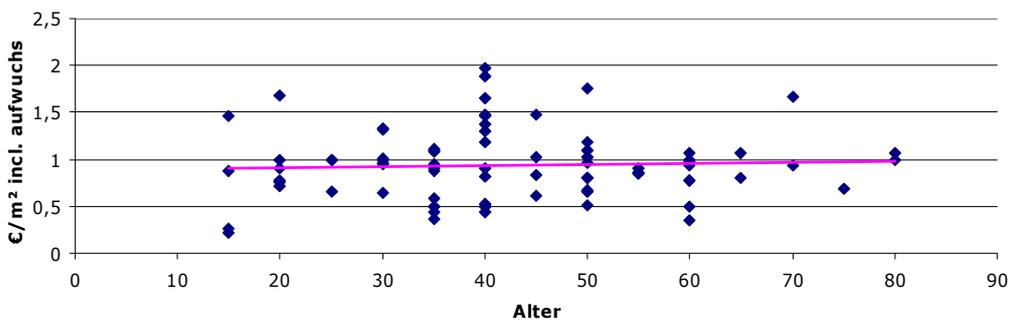
Fichtenbestand incl. Bodenwert								
Alter in Jahre	10	20	30	40	50	60	70	80
Wert in €/m ²	0,72	0,82	0,91	1,01	1,11	1,2	1,3	1,39

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

forstwirtschaftliche Flächen mit Laubwald (Daten 2009/2010)



forstwirtschaftliche Flächen mit Mischwald (Daten 2009/2010)

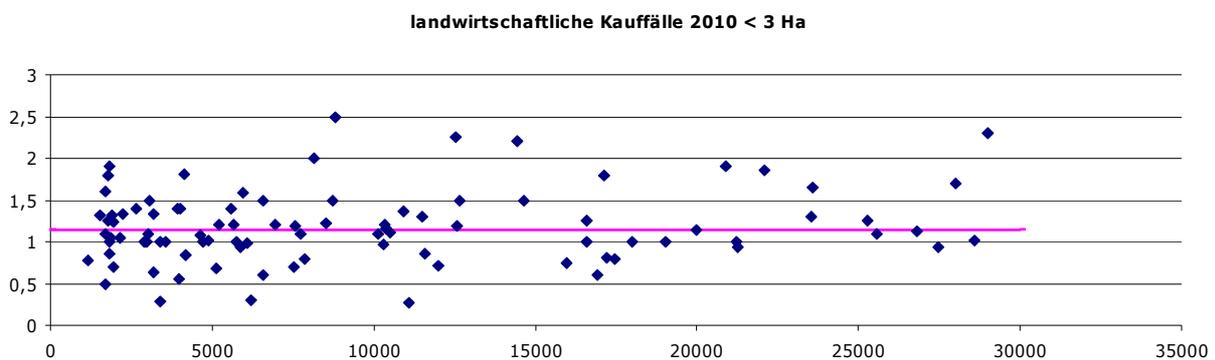


5.6 Landwirtschaftliche Flächen

Der Flächenumsatz landwirtschaftlicher Flächen betrug im Jahr 2010 rd. 155 Hektar. Das entspricht 0,4 % der gesamtlandwirtschaftlichen Fläche des Kreises.

Das Verhältnis von verkauften Ackerflächen zu Grünlandflächen beträgt ca. 1 : 5. Die als Acker eingestuft 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 2010 standen insgesamt 213 Kauffälle zur Verfügung; für die Auswertung eigneten sich davon aber nur 93 Fälle. Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der landwirtschaftlichen Verkäufe für den gesamten Oberbergischen Kreis bis 3 Hektar Grundstücksgröße.



Für das Jahr 2010 wurde ein Mittelwert für landwirtschaftliche Flächen von 1,18 €/m² bei einer Standardabweichung von ± 0,43 €/m² und einem Median von 1,10 €/m² ermittelt. Dieser Wert konnte aus 93 Kauffällen abgeleitet werden. Der Wert bezog sich auf eine durchschnittliche Acker-/Grünlandzahl von 39,6. Die mittlere Fläche betrug rd. 9.760m². Eine Abhängigkeit des Wertes von der Flächengröße konnte nicht nachgewiesen werden.

Auf dieser Grundlage beschließt der Gutachterausschuss einen **Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen** für alle Gemeinden des Oberbergischen Kreises zum Stichtag 1.1.2011 von **1,15 €/m²** (bezogen auf eine Acker-/Grünlandzahl 40).

Erstmalig konnte keine Abhängigkeit des Bodenwertes von den natürlichen Ertragsbedingungen (Bonität) nachgewiesen werden.

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 2010 ca. 64% der ausgewerteten landwirtschaftlichen Kauffälle aus dem Südkreis (Flächenanteil 68,8%), 15% aus dem mittleren Kreisgebiet (Flächenanteil 11,5%) und 21% aus dem Nordkreis (Flächenanteil 19,7%) stammen.

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

Gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen aus dem Berichtszeitraum 2010 wurden mit durchschnittlich **1,00 €/m² (± 0,34 €/m²)** (Anz. 26) gehandelt, der **Median** betrug **1,06 €/m²**. Die durchschnittliche Fläche betrug hier rd. 2,9 Hektar, die Spanne der verkauften Flächen lag zwischen rd. 0,3 Hektar und rd. 19,1 Hektar.

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

Tabelle: Landwirtschaftliche Preisentwicklung



5.7 Besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen, gem. WertV „begünstigte land- und forstwirtschaftliche Flächen“

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

Die Grundstücksqualität solcher Flächen liegt höher als die Qualität rein landwirtschaftlicher oder forstwirtschaftlicher Flächen, erreicht aber noch nicht die Qualität des Bauerwartungslandes.

Der **Mittelwert** dieser Flächen betrug in 2010

3,00 €/m² bei einer Standardabweichung von ± 2,00 €/m² und einem Median von 2,50 €/m².

Dieser Wert wurde aus 68 Kaufverträgen abgeleitet und liegt somit 18% unter dem Vorjahresniveau. Die durchschnittliche Flächengröße betrug rd. 4.140 m².

Fischteiche

Für die Auswertung „Fischteiche“ konnten 36 geeignete Kauffälle aus den Jahren 2002 bis 2010 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 Sied-

lungsgebiet 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	2,40	± 2,00	1,75	30	rd. 4.800
Gewerbe	4,15	± 2,75	3,70	6	rd. 7.300

Daten: 2002 - 2007 (Gewerbe) bzw. 2005 - 2010 (Privat)
Das Datenmaterial ist Ausreißer bereinigt und auf 5 Cent gerundet.

5.8 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

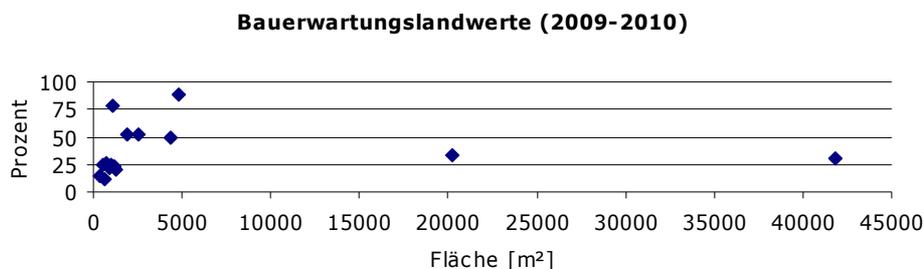
Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§4 (3) WertV, bzw. §5 (3) ImmoWertV).

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

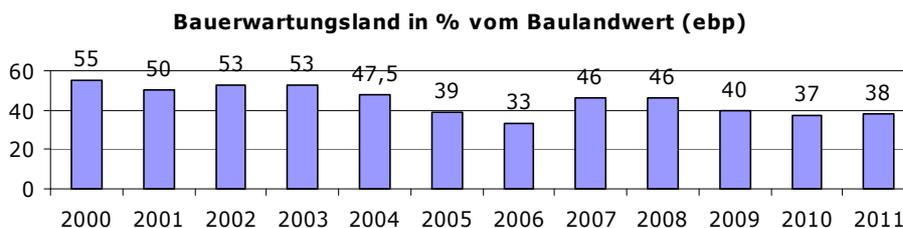
Die Wartezeit für das einzelne Grundstück bis zur endgültigen Baureife ist je nach Entwicklungsstand und Planungsreife sehr unterschiedlich. Daher bewegen sich die ermittelten %-Sätze in einer recht großen Bandbreite. Die Wertangaben, sowohl beim Bauerwartungs- wie auch beim Rohbauland, wurden auf 0,5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

Nach Auswertung von 14 Kauffällen aus den Jahren 2009 und 2010 ergab sich der **Mittelwert für Bauerwartungsland** von Wohnbauflächen im Oberbergischen Kreis zu **38,0%** des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes. Die **Standardabweichung** betrug **± 23,0%**. Der **Median** lag bei **28,5%**. Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 7,50 und 40 €/m² im Mittel rd. 19 €/m².

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

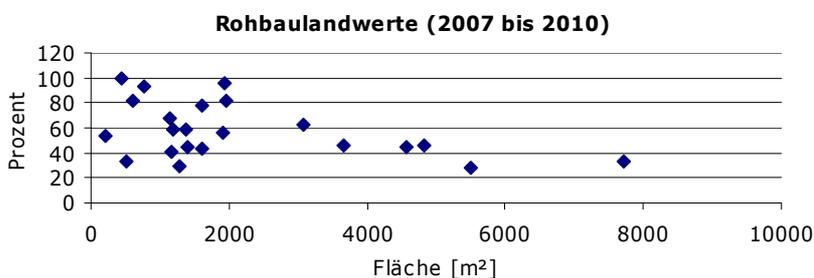


Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung von Bauerwartungsland im langjährigen Vergleich.

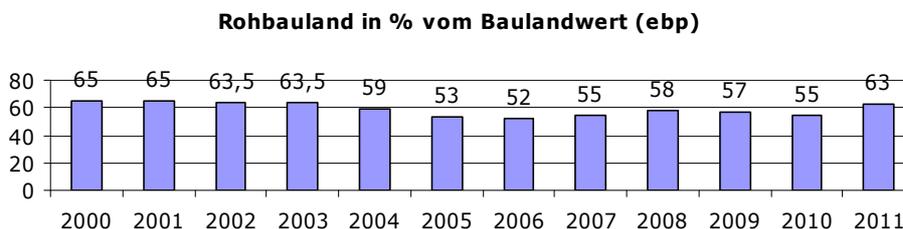


Aus 16 Kauffällen der Jahre 2007 bis 2010 ergab sich der **Mittelwert für Rohbauland** von Wohnbauflächen zu **63,0%** des benachbarten erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes. Die **Standardabweichung** betrug **± 24,0%** und der Median lag bei **61,0%**. Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 10 und 80 €/m² im Mittel rd. 40,00 €/m².

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

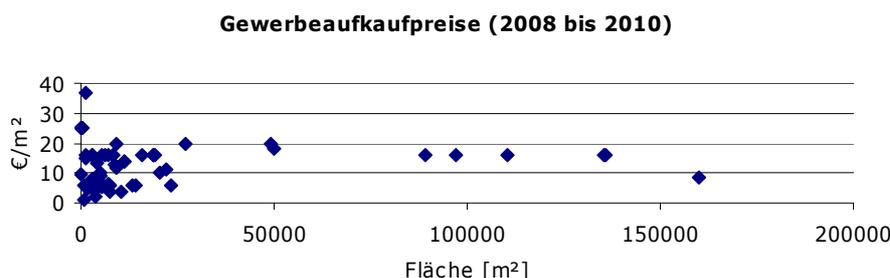


Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung von Rohbauland im langjährigen Vergleich.



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

Der **Mittelwert für gewerbliches Bauerwartungs- und Rohbauland** betrug **11,00 €/m²** bei einer **Standardabweichung** von **± 5,70 €/m²** und einem **Median** von **9,00 €/m²**. Diese Werte wurden aus 64 Kauffällen der Jahre 2008 bis 2010 ermittelt.



5.9 Sonstige unbebaute Grundstücke

5.9.1 Ausgleichsflächen

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

Der **Mittelwert** für Ausgleichsflächen wurde mit **2,90 €/m²** mit einer **Standardabweichung** von **± 1,65 €/m²** und einem **Median** von **2,50 €/m²** aus 16 verwertbaren Kaufverträgen (Daten von 2006 bis 2010) abgeleitet. Die veräußerten Flächen reichten von 300 m² bis 11.100 m², wobei der Mittelwert bei 3.230 m² und der Median bei 2.640 m² lag. Ein Einfluss der Flächengröße war statistisch nicht nachweisbar.

5.9.2 Abbauland

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

Der **Mittelwert für Abbauland** wurde mit **4,70 €/m²** bei einer **Standardabweichung** von **± 3,50 €/m²** und einem **Median** von **3,90 €/m²** aus 14 verwertbaren Kaufverträgen (Daten von 2000 bis 2010) abgeleitet. Der Mittelwert bezieht sich auf den Bodenwert incl. des Wertes des Abbaumaterials. Die veräußerten Flächen reichten von 360 m² bis 19.500 m², wobei der Mittelwert bei ca. 5.500 m² und der Median bei 3.800 m² lag. Ein Einfluss der Flächengröße war statistisch nicht nachweisbar.

5.9.3 Ver- und Entsorgungsflächen

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

Der **Mittelwert für Ver- und Entsorgungsflächen** wurde mit **4,50 €/m²** bei einer **Standardabweichung** von **± 3,00 €/m²** und einem **Median** von **3,70 €/m²** aus 31 verwertbaren Kaufverträgen (Daten von 2006 bis 2010) abgeleitet. Die veräußerten Flächen reichten von ca. 100 m² bis ca. 14.350 m², wobei der Mittelwert bei ca. 1.550 m² und der Median bei 530 m² lag. Auch hier war ein Einfluss der Flächengröße statistisch nicht nachweisbar.

5.9.4 Unselbstständige Grundstücksteilflächen

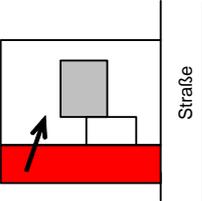
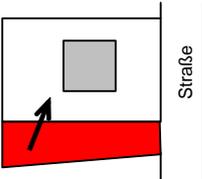
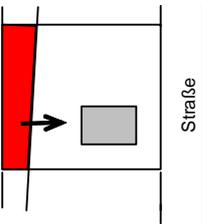
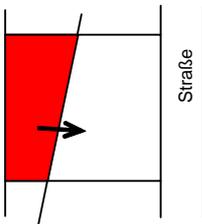
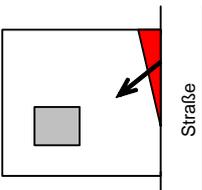
Bei diesen Flächen handelt es sich um Objekte, die zum einen durch ihren Zuschnitt (zumeist handelt es sich um kleine Flächen) und zum anderen durch einen sehr eingeschränkten Käufermarkt geprägt

sind.

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

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

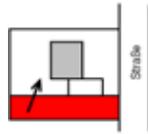
Nachfolgende Beispiele geben einen Überblick über die Höhe der gezahlten Kaufpreise bei Arrondierungskäufen. Hierfür wurden 260 Kauffälle der Jahre 2006 bis 2010 untersucht und in Relation zum benachbarten Bodenrichtwert gebracht.

	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				
	2006 - 2010	86	± 28	96	29
	b.) Seitlich gelegene Flächen (sog. seitliches Hinterland) oder auch Vorderland (z. B. als Stellflächen genutzt)				
	2006 - 2010	57	± 32	46	51
	c.) Hinterlandflächen (überwiegend als Garten genutzt) im Innenbereich				
	2006 - 2010	31	± 25	24	52
2.) Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke					
	a.) Flächen, durch die die Bebaubarkeit eines Grundstücks <u>wesentlich</u> verbessert bzw. ermöglicht wird				
	2006 - 2010	87	± 31	90	30
3.) Straßenlandrückveräußerungen an Anlieger					
	a.) Sowohl unmaßgebliche als auch große Teilflächen als Vorgartenland oder Stellfläche				
	2006 - 2010	50	± 29	45	98

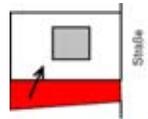
* = bezogen auf den nächstgelegenen Bodenrichtwert

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

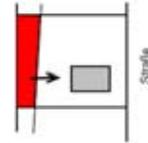
1.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken



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



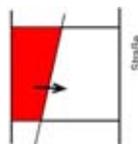
b.) Seitlich gelegene Flächen (sog. seitliches Hinterland) oder auch Vorderland (z. B. als Stellflächen genutzt)



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

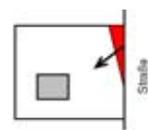
Jahr der Auswertung	Mittelwert [%]	Mittelwert [%]	Mittelwert [%]
1994	105	55	35
1995	120	60	45
1996	120	55	45
1997	130	55	50
1998	135	54	53
1999	135	54	53
2000	126	54	49
2001	121	54	49
2002	117	56	51
2003	122	52	45
2004	110	47	27
2005	106	47	28
2006	92	47	37
2007	87	39	25
2008	86	41	21
2009	84	47	27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

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



6. Bebaute Grundstücke

6.1 Geld- und Flächenumsatz im Teilmarkt bebaute Grundstücke

In 2010 wurden ca. 15% mehr Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft wie im Vorjahr. Der Geldumsatz stieg gegenüber 2009 um rd. 14%, der Flächenumsatz um rd. 12% an.

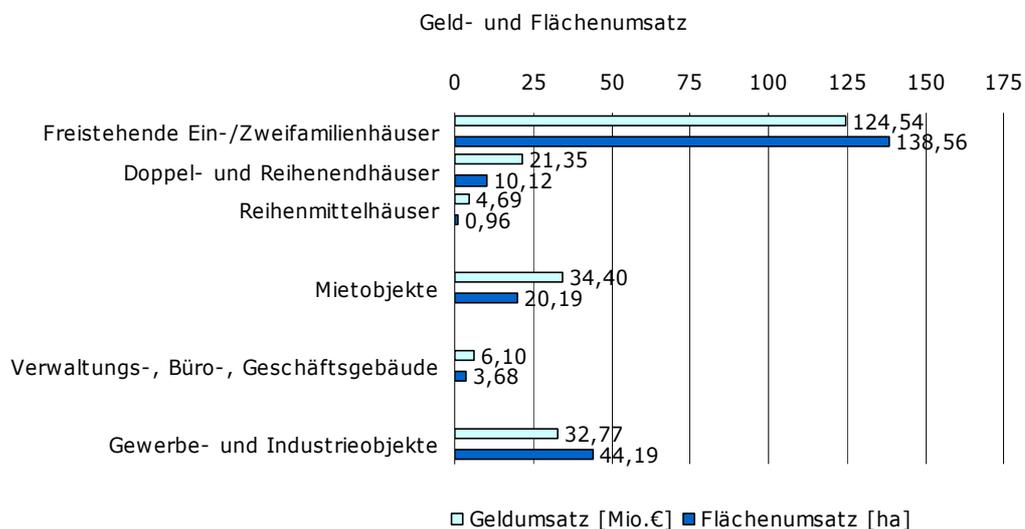
Die Anzahl der Verkäufe von Mietwohnobjekte liegt auf dem Niveau von 2009. Der Geldumsatz stieg hier überproportional um rd. 91% auf ca. 34 Mio. €. Der Flächenumsatz hat sich hier sogar mehr als verdoppelt. Hintergrund dieser starken Steigerung sind Verkäufe in Radevormwald und Hückeswagen die überdurchschnittliche Flächenumsätze erzielten.

Die Anzahl der Verkäufe von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsobjekten ist um 64% gegenüber 2009 zurückgegangen. Dafür wurden in 2010 rd. 48% mehr Verkäufe von Gewerbe- und Industrieobjekten registriert, wobei sich der Geldumsatz hier jedoch um rd. 15% auf ca. 33 Mio. € zurückging. Der Flächenumsatz erhöhte sich um rd. 24% auf rd. 34 ha.

In den nachstehenden Zahlen sind alle Verkäufe, Zwangsversteigerungen etc. enthalten. Es wurden keine Verträge herausgefiltert.

Tabelle: Geld- und Flächenumsatz gegliedert nach baulicher Nutzung

	Anzahl	Geldumsatz [Mio.€]	Flächenumsatz [ha]
Ein- und Zweifamilienhäuser (Gesamt)	1123	150,58	149,64
Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	912	124,54	138,56
Doppel- und Reihenendhäuser	172	21,35	10,12
Reihenmittelhäuser	39	4,69	0,96
Mietobjekte	69	34,40	20,19
Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäude	25	6,10	3,68
Gewerbe- und Industrieobjekte	62	32,77	44,19
sonstige bebaute Objekte - nicht zuordbar	192	23,33	56,36
Summe:	1471	247,18	274,06



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

	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			
	Gesamtumsatz			Durchsch.
	Anz.	Geld	Fläche	Kaufpreis
		[Mio. €]	[ha]	[Tsd. €]
Bergneustadt	54	7,34	5,05	135,9
Engelskirchen	84	13,38	17,46	161,2
Gummersbach	152	21,94	18,94	147,3
Hückeswagen	28	3,31	3,06	127,1
Lindlar	57	9,34	11,56	166,8
Marienheide	42	6,05	5,02	147,5
Morsbach	40	4,34	5,52	114,3
Nümbrecht	91	10,20	16,63	130,8 1)
Radevormwald	29	5,06	3,74	187,3
Reichshof	94	9,95	14,38	122,8 1)
Waldbröl	84	11,11	15,93	135,5
Wiehl	114	15,43	12,39	149,8 1)
Wipperfürth	43	7,09	8,88	165,0
Oberbergischer Kreis	912	124,54	138,56	144,6 1)

1) Durchschnittswert bereinigt

Nachfolgende Tabelle zeigt den Geldumsatz aller Ein- und Zweifamilienhäuser von Seite 57 (einschließlich Doppel- und Reihenhäuser) pro Einwohner.

	Doppel- und Reihendendhäuser			
	Gesamtumsatz			Durchsch.
	Anz.	Geld	Fläche	Kaufpreis
		[Mio. €]	[ha]	[Tsd. €]
Bergneustadt	13	1,54	0,59	118,6
Engelskirchen	17	2,64	0,98	155,6
Gummersbach	27	3,48	2,65	128,9
Hückeswagen	14	2,11	0,54	162,5
Lindlar	15	2,19	0,78	156,3
Marienheide	6	0,71	0,33	118,6
Morsbach	1 1)			
Nümbrecht	9	0,78	0,61	110,8
Radevormwald	19	2,26	0,97	132,8
Reichshof	4	0,24	0,23	59,4
Waldbröl	12	0,86	0,75	78,4
Wiehl	24	2,28	2,07	114,1
Wipperfürth	11	2,08	0,46	189,5
Oberbergischer Kreis	172	21,35	10,12	132,6

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

Geldumsatz individ. Wohnungsbau (alle) pro Einwohner [€]	
Engelskirchen	827
Wiehl	699
Nümbrecht	640
Waldbröl	622
Lindlar	526
Reichshof	521
Gummersbach	514
Marienheide	493
Bergneustadt	462
Morsbach	407
Wipperfürth	402
Hückeswagen	389
Radevormwald	358
OBK	534

	Reihenhäuser			
	Gesamtumsatz			Durchsch.
	Anz.	Geld	Fläche	Kaufpreis
		[Mio. €]	[ha]	[Tsd. €]
Bergneustadt	2	0,24	0,05	119,5
Engelskirchen	3	0,57	0,10	189,9
Gummersbach	8	1,03	0,16	128,8
Hückeswagen	6	0,73	0,15	120,8
Lindlar	1 1)			
Marienheide	0			
Morsbach	0			
Nümbrecht	8	0,84	0,20	104,8
Radevormwald	7	0,82	0,19	116,7
Reichshof	0			
Waldbröl	0			
Wiehl	2	0,24	0,03	118,25
Wipperfürth	2	0,13	0,05	65,1
Oberbergischer Kreis	39	4,69	0,96	120,4

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

Mietwohnobjekte				
Anz.	Gesamtumsatz		Fläche	Durchsch.
	Geld			Kaufpreis
	[Mio. €]		[ha]	[Tsd. €]
Bergneustadt	3	2,07	0,38	165,0 2)
Engelskirchen	5	0,95	0,60	189,9
Gummersbach	15	3,04	1,60	202,8
Hückeswagen	5	3,16	0,94	267,5 2)
Lindlar	4	0,81	0,24	202,9
Marienheide	10	1,63	1,28	181,4
Morsbach	2	0,17	0,17	87,0
Nümbrecht	4	0,41	0,32	102,5
Radevormwald	7	19,78	12,94	331,7 2)
Reichshof	6	1,24	0,90	207,1
Waldbröl	5	0,92	0,59	183,8
Wiehl	1 1)			
Wipperfürth	2	0,21	0,16	106,5
Oberbergischer Kreis	69	34,40	20,19	251,7 2)

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

2) Durchschnittswert bereinigt

Verwaltungs-, Büro- und Geschäftshäuser				
Anz.	Gesamtumsatz		Fläche	Durchsch.
	Geld			Kaufpreis
	[Mio. €]		[ha]	[Tsd. €]
Bergneustadt	0			
Engelskirchen	2	0,44	0,02	220,0
Gummersbach	5	0,68	0,56	136,4
Hückeswagen	2	1,04	1,16	520,0
Lindlar	3	0,99	0,39	328,3
Marienheide	1 1)			
Morsbach	0			
Nümbrecht	0			
Radevormwald	1 1)			
Reichshof	3	0,65	0,73	324,0
Waldbröl	1 1)			
Wiehl	2	0,52	0,12	260,0
Wipperfürth	5	1,34	0,36	268,6
Oberbergischer Kreis	25	6,10	3,68	254,0

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

Gewerbe- und Industrieobjekte				
Anz.	Gesamtumsatz		Fläche	Durchsch.
	Geld			Kaufpreis
	[Mio. €]		[ha]	[Tsd. €]
Bergneustadt	7	1,35	3,66	192,8
Engelskirchen	4	1,60	8,83	399,1
Gummersbach	12	7,96	6,96	663,1
Hückeswagen	7	3,87	2,14	552,9
Lindlar	4	6,96	4,96	620,0 1)
Marienheide	5	0,88	3,84	176,8
Morsbach	3	1,63	3,41	541,8
Nümbrecht	3	3,17	4,68	174,3 1)
Radevormwald	2	0,24	0,88	121,0
Reichshof	3	0,93	0,72	309,7
Waldbröl	2	0,95	1,09	473,9
Wiehl	6	2,03	1,48	405,8
Wipperfürth	4	1,21	1,53	301,8
Oberbergischer Kreis	62	32,77	44,19	432,8 1)

1) Durchschnittswert bereinigt

6.2 Häufigkeitsverteilungen bebauter Grundstücke

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

Zum Nordkreis zählen die Städte und Gemeinden Radevormwald, Hückeswagen, Wipperfürth und Lindlar. Hier liegt der Schwerpunkt der Verkäufe zwischen 100.000 € und 200.000 €. Der Schwerpunkt der Verkäufe ist somit gegenüber 2009 unverändert.

Zum Mittelkreis zählen die Städte und Gemeinden Marienheide, Gummersbach, Engelskirchen, Bergneustadt und Wiehl. Der Schwerpunkt der Verkäufe liegt hier zwischen 75.000 € und 200.000 €. Auch hier hat sich die Verteilung gegenüber 2009 kaum verändert.

Zum Südkreis gehören die Städte und Gemeinden Reichshof, Nümbrecht, Waldbröl und Morsbach. Der Schwerpunkt befindet sich hier wie im Vorjahr zwischen 75.000 € und 175.000 €, wobei sich die Verteilung mehr dem Mittelkreis angepasst hat.

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

Tabelle: Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke nach Kaufpreis

Klasse inTsd. €	Häufigkeitsverteilung des Gesamtkaufpreises aller bebauter Objekte in der Region bzw. Stadt/Gemeinde												
	Nordkreis				Mittelkreis					Südkreis			
	Hück	Lin	Rad	Wip	Ber	Eng	Gum	Mar	Wie	Mor	Nüm	Rei	Wal
25	3	2	7	3	0	6	9	4	7	2	6	3	6
50	4	4	4	3	3	8	4	3	7	5	12	13	8
75	7	10	7	5	7	6	15	7	15	4	15	9	16
100	6	7	10	8	12	15	30	8	19	8	14	18	16
125	9	10	5	6	20	12	45	7	20	12	14	22	14
150	7	12	5	5	18	20	30	18	31	7	29	13	24
175	3	10	7	9	12	16	42	9	10	4	16	8	12
200	9	11	9	16	4	17	18	3	8	4	7	9	5
225	2	12	4	10	5	13	12	2	5	1	4	3	3
250	7	4	7	5	2	9	4	5	7	0	1	1	4
275	1	2	2	1	1	2	4	2	4	1	2	1	1
300	2	1	3	4	1	0	6	0	4	0	1	3	2
325	0	3	0	1	0	2	1	2	2	1	0	0	1
350	0	1	1	0	1	2	3	0	1	0	0	1	0
375	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0
400	0	1	1	0	0	2	1	0	1	0	0	1	0
500	4	1	1	2	0	2	1	0	0	0	2	0	0
> 500	2	5	3	1	2	3	6	1	2	3	1	1	2

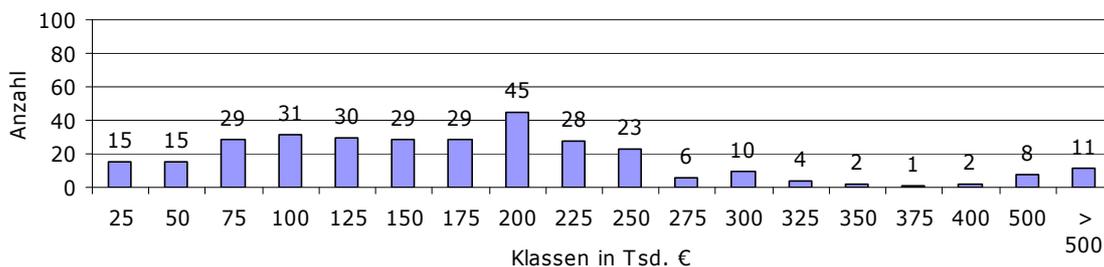
Nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der verkauften Grundstücksflächen aller bebauten Grundstücke. Auch hier sind regionale Unterschiede erkennbar.

Tabelle: Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke nach Flächengröße

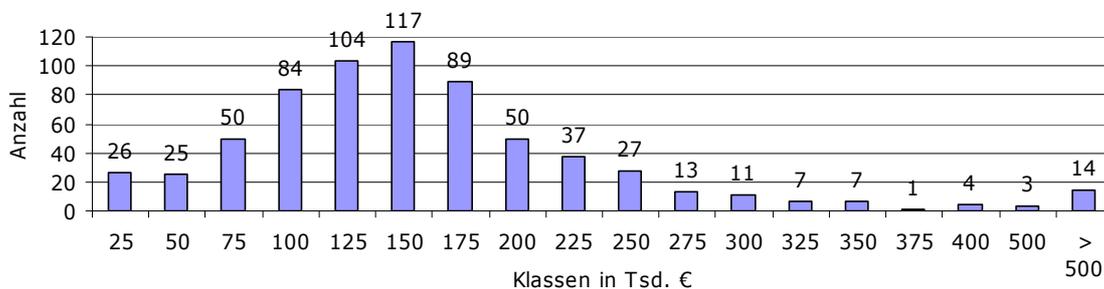
Klasse in m ²	Häufigkeitsverteilung der Gesamtfläche aller bebauter Objekte in der Region bzw. Stadt/Gemeinde												
	Nordkreis				Mittelkreis					Südkreis			
	Hück	Lin	Rad	Wip	Ber	Eng	Gum	Mar	Wie	Mor	Nüm	Rei	Wal
300	17	10	19	16	6	13	22	1	2	1	2	3	2
400	7	7	5	3	9	7	8	4	6	4	0	3	6
500	8	9	7	5	10	14	15	6	14	6	3	8	14
600	6	10	12	5	5	14	33	6	7	6	5	15	7
700	5	7	6	12	10	15	22	5	8	5	5	10	8
800	3	3	2	5	6	16	31	3	15	3	5	12	15
900	0	7	3	6	1	2	24	14	7	14	4	13	7
1000	2	10	3	6	11	12	7	5	11	5	4	8	11
1100	3	8	4	1	5	5	14	2	9	2	6	4	9
1200	2	2	1	1	2	4	9	3	4	3	3	6	4
1300	1	2	0	3	2	2	5	3	3	3	3	4	3
1400	0	2	1	1	0	4	4	2	5	2	1	3	5
1500	0	1	1	2	1	2	4	3	3	3	2	2	3
und größer	15	20	17	13	21	27	39	17	25	17	12	34	25

Verteilung des Gesamtkaufpreises und der Gesamtfläche - alle bebaute Objekte:

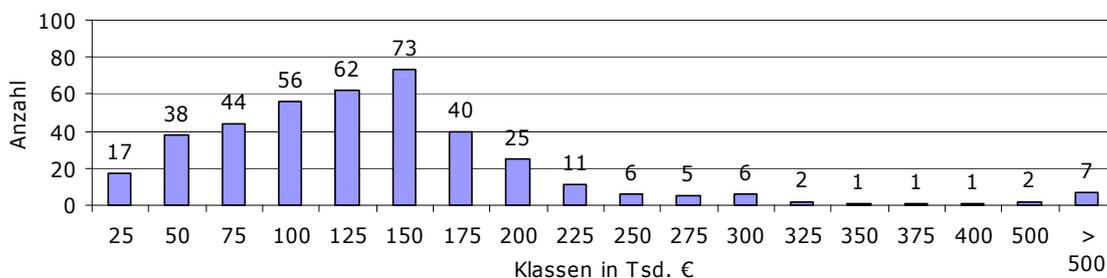
Nordkreis



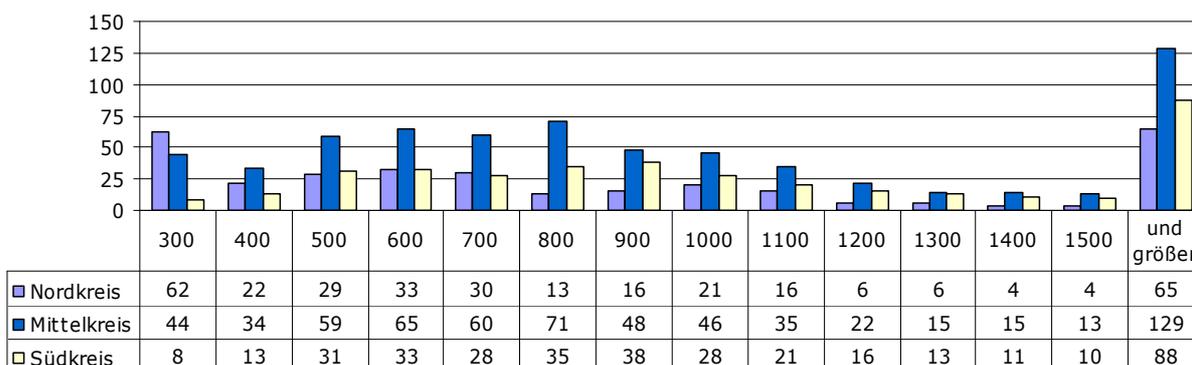
Mittelkreis



Südkreis



Verteilung der veräußerten Grundstücksflächen



Nachfolgend wird die Häufigkeitsverteilung der Verkäufe von **bebauten Grundstücken** beschränkt auf den **individuellen Wohnungsbau** dargestellt. Es handelt sich hierbei um freistehende 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. 58 erläutert im Nordkreis zwischen 100.000 € und 200.000 €, im Mittelkreis zwischen 75.000 € und 200.000 € und im Südkreis zwischen 75.000 € und 175.000 €.

Table: 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	Ber	Eng	Gum	Mar	Wie	Mor	Nüm	Rei	Wal
50	4	3	4	3	2	4	5	0	8	3	7	11	9
75	5	7	4	4	4	5	10	5	13	4	10	8	13
100	6	6	6	6	11	11	27	6	15	7	12	14	13
125	6	9	4	1	16	11	40	6	20	11	13	18	13
150	7	10	4	5	17	17	27	13	30	5	25	12	22
175	3	8	6	8	11	15	36	8	9	4	13	8	9
200	8	9	8	15	2	15	16	3	8	4	6	9	5
225	1	9	4	7	3	12	9	1	5	1	3	2	3
250	5	2	6	4	2	8	3	3	5	0	1	1	2
275	0	2	1	1	0	1	4	1	4	0	2	0	1
300	0	1	3	1	1	0	3	0	3	0	1	1	2
325	0	3	0	0	0	2	1	1	2	0	0	0	0
350	0	0	0	0	0	1	2	0	1	0	0	1	0
375	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
400	0	1	0	0	0	1	1	0	1	0	0	0	0
500	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
> 500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1

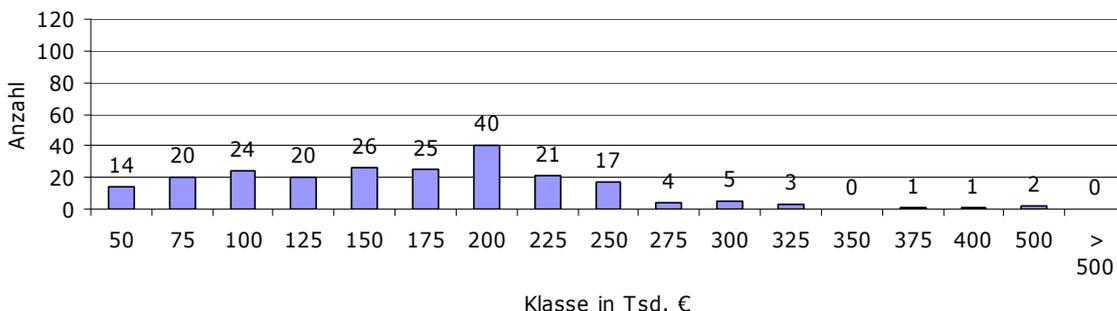
Table: Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke (nur individueller Wohnungsbau) nach Flächengröße

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

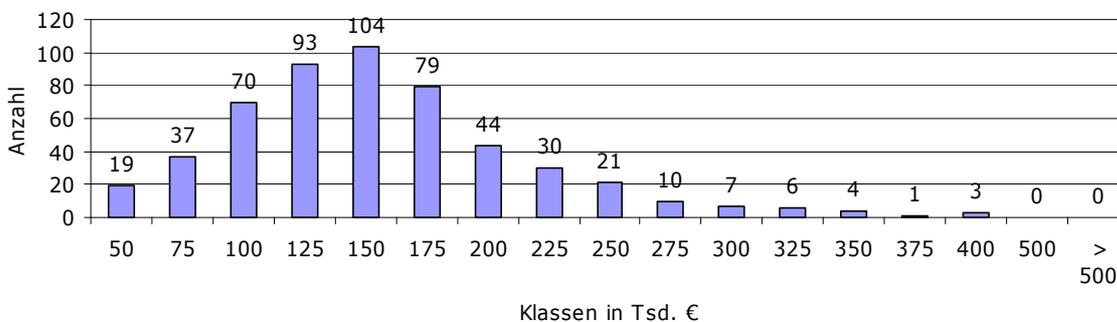
Klasse in m ²	Nordkreis				Mittelkreis					Südkreis			
	Hück	Lin	Rad	Wip	Ber	Eng	Gum	Mar	Wie	Mor	Nüm	Rei	Wal
300	14	8	15	10	6	8	15	0	9	0	11	3	2
400	7	4	2	3	9	6	8	3	7	0	4	3	4
500	6	9	5	5	9	11	13	6	14	3	11	8	11
600	4	9	9	4	4	12	30	4	11	3	5	13	6
700	5	5	4	7	8	14	19	5	16	4	7	7	6
800	2	2	1	5	6	14	27	2	13	5	8	10	12
900	0	6	3	6	1	1	19	12	7	3	7	12	5
1000	1	7	3	4	9	10	6	3	13	4	7	7	9
1100	2	6	4	1	4	5	11	0	6	6	3	3	8
1200	2	0	1	0	2	2	6	1	9	2	9	4	3
1300	0	2	0	2	1	1	5	2	7	3	5	3	2
1400	0	1	0	1	0	3	4	2	1	0	2	1	5
1500	0	1	0	1	1	1	3	0	6	0	1	1	3
und größer	5	13	8	7	9	16	21	8	21	8	28	23	20

Verteilung des Gesamtkaufpreises und der Gesamtfläche - nur individueller Wohnungsbau:

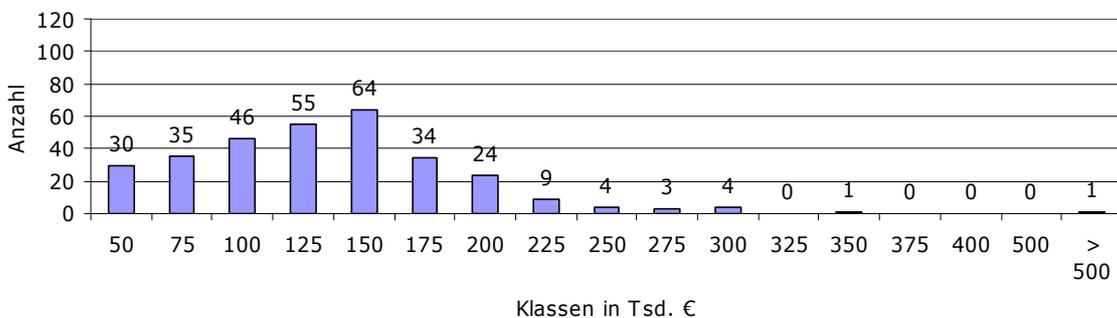
Nordkreis



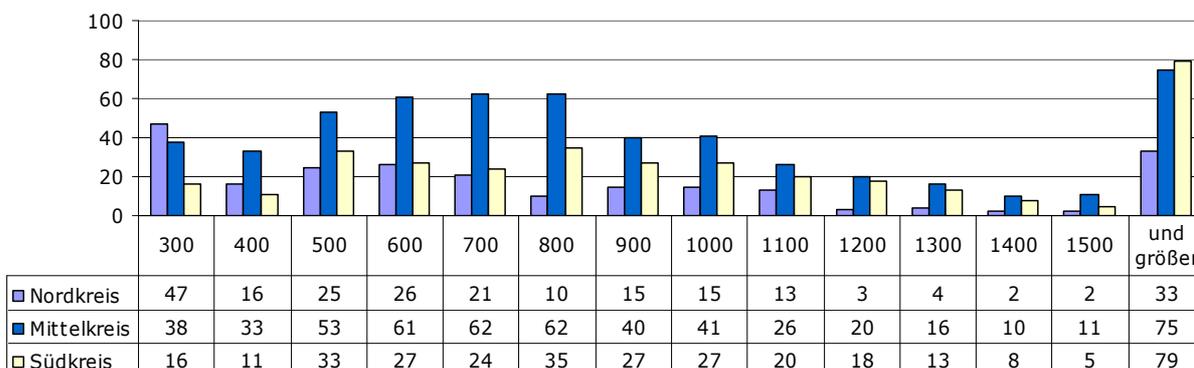
Mittelkreis



Südkreis



Verteilung der veräußerten Grundstücksflächen - nur individueller Wohnungsbau -



6.3 Durchschnittliche Grundstückswerte bebauter Grundstücke

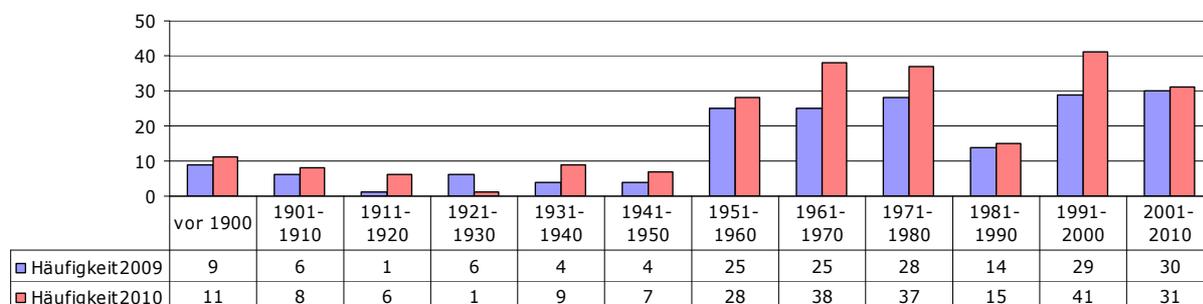
Einzelhäuser



Der Mittelwert für freistehende, **wiederverkaufte Einzelhäuser** betrug **rd. 151.600 €** bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 150 m² (± 54 m²) und einem durchschnittlichen Grundstück von 596 m² (± 120 m²). Die Standardabweichung betrug **rd. ± 51.700 €**, der Median lag bei 149.200 €. Es wurden lediglich Objekte mit einer Grundstücksfläche von 350 m² bis 800 m² berücksichtigt. Diese Werte konnten aus 290 Kaufverträgen abgeleitet werden.

Damit liegt der Durchschnittswert leicht über dem Niveau von 2009. In der Gegenüberstellung der Verteilung der verkauften Objekte erkennt man, dass 2010 mehr Objekte der Baujahresgruppe 1951 - 1980 verkauft wurden als im Vorjahr. Das mittlere Baujahr differierte jedoch lediglich um rd. 1 Jahr.

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



Nachfolgende Tabelle zeigt gemeindeweise die Durchschnittswerte freistehender wiederverkaufter Einzelhäuser:

Stadt/Gemeinde	Ø Grundstückswert		Ø Grundstücksgröße		Anzahl
	[€]	±	[m ²]	±	
Bergneustadt	143.000	± 36.500	563	± 124	20
Engelskirchen	173.800	± 42.200	604	± 106	33
Gummersbach	136.500	± 42.200	627	± 110	69
Hückeswagen	148.300	± 65.000	610	± 103	6 *)
Lindlar	218.800	± 69.800	552	± 116	16
Marienheide	157.400	± 51.000	556	± 118	10 *)
Morsbach	135.300	± 35.000	632	± 126	11 *)
Nümbrecht	136.800	± 39.200	584	± 136	20
Radevormwald	229.500	± 64.500	528	± 64	9 *)
Reichshof	126.700	± 51.100	592	± 124	29
Waldbröl	134.500	± 33.600	607	± 149	22
Wiehl	142.200	± 41.800	592	± 116	30
Wipperfürth	186.300	± 33.700	577	± 142	15
Gesamt OBK	151.600	± 51.700	596	± 120	290

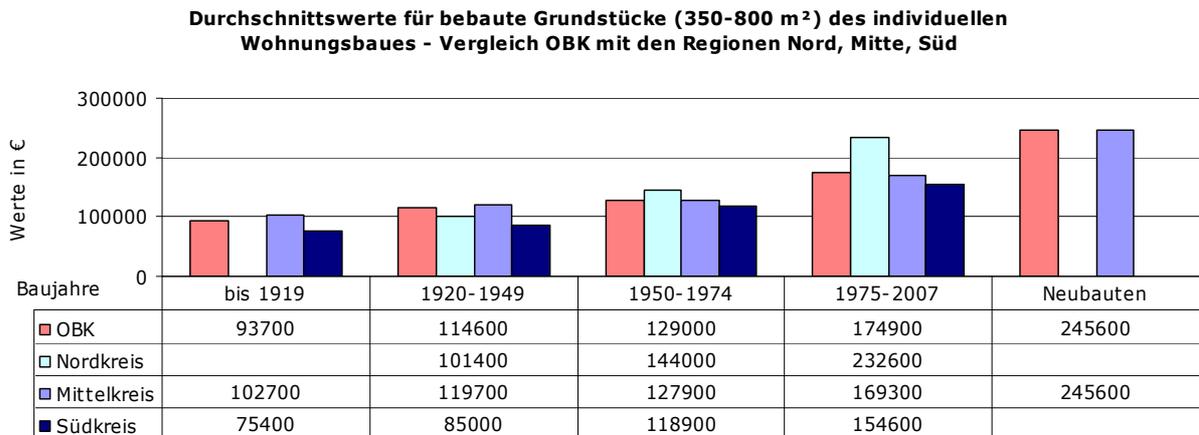
*) Aufgrund des geringen Datenmaterials sind die Werte nur mit Vorbehalt zu verwenden.

Die Aufteilung nach Baujahrsklassen erfolgt für den gesamten Oberbergischen Kreis, da gemeindebezogen zu wenig Datenmaterial zur Verfügung steht. Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich die Durchschnittspreise gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 3-4% negativ entwickelt haben. Lediglich die Durchschnittswerte für Neubauten stiegen um rd. 8 % an.

Baujahr	Ø Grundstückswert [€]	Ø Grundstücksgröße [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
bis 1919	93.700	602	149	22
1920-1949	114.600	592	130	19
1950-1974	129.000	624	133	80
1975-2007	174.900	567	166	108
Neubau	245.600	504	134	7 *)

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

Die Aufteilung der vorgenannten Werte auf die drei Regionen (Nord, Mitte, Süd) ist aus nachstehender Grafik zu ersehen. Dabei ist zu beachten, dass für die in der Tabelle fehlenden Werte keine auswertbaren Kauffälle vorlagen.



Nachfolgend wird der Wert typischer freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser incl. Bodenwert (Grundstücksgrößen 350 – 800m²) bezogen auf die Wohnfläche angegeben. Die Kaufpreise wurden hierzu um Garagen, Carport und Nebengebäude sowie um die eventuell anfallenden Renovierungskosten bereinigt. Die Einteilung der Baujahresklassen erfolgte in Anlehnung an die Normalherstellungskosten (NHK2000). Insgesamt kann man auch hier festhalten, dass die Preise für Grundstücke mit freistehenden Gebäuden um durchschnittlich 3-4% nachgaben. Dieses Resümee konnte auch durch die Untersuchung der Marktanpassungsfaktoren (Kap. 9.7) weitestgehend bestätigt werden.

Baujahr	Ø Wert [€/m ² -Wohnfl.]	Ø Grundstücksgröße [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
bis 1924	645 ± 190	585 ± 142	135 ± 49	13
1925-1945	854 ± 176	620 ± 130	135 ± 33	8
1946-1959	938 ± 245	622 ± 122	132 ± 48	15
1960-1969	977 ± 338	627 ± 103	124 ± 30	21
1970-1984	989 ± 229	640 ± 118	155 ± 52	31
1985-1999	1.179 ± 283	515 ± 93	157 ± 44	15
2000-2006	1.339 ± 366	527 ± 117	153 ± 43	17

Erklärbar ist der erneute Rückgang gegenüber 2009 mit der zumindest Anfang des Jahres 2010 noch anhaltenden Immobilien- und Wirtschaftskrise, sowie demografischen Ursachen.

Doppelhäuser und Reihendhäuser

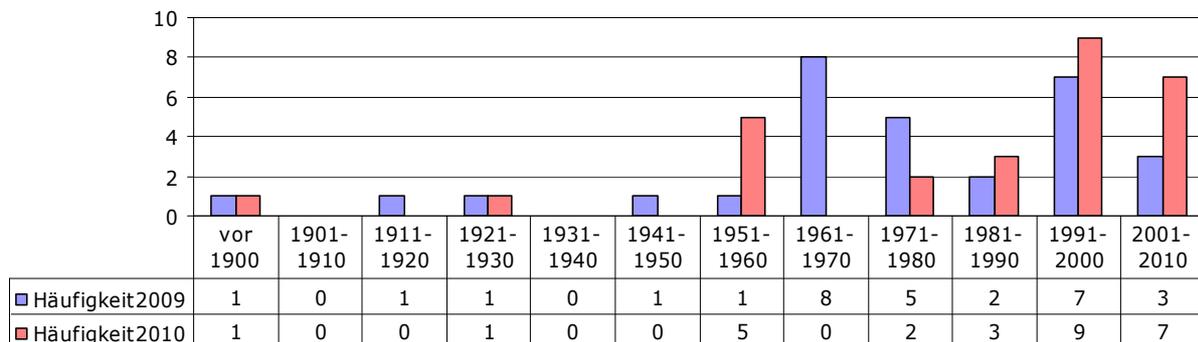


Wiederverkaufte **Doppel- und Reihendhäuser** wurden im Mittel mit **rd. 148.200 €** bei einer Standardabweichung von **± 43.600 €** gehandelt. Der Durchschnittswert lag somit leicht über dem Niveau des Vorjahres. Der Median lag bei 150.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug 357 m² (± 23 m²), wobei hier lediglich Objekte mit einer Grundstücksgröße von 250 bis 500 m² untersucht wurden. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 136 m² (± 23 m²). Dieser Auswertung lagen 23 Objekte zugrunde.

Neubauten wurden im Mittel mit **rd. 196.800 €** bei einer Standardabweichung von **± 26.900 €** gehandelt. Der Median lag bei 197.500 €. Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug 418 m² (± 27 m²), wobei hier lediglich Objekte mit einer Grundstücksgröße von 250 bis 500 m² untersucht wurden. Dieser Auswertung lagen lediglich 4 Objekte zugrunde. Es konnte keine Aussage zur Wohnungsgröße gemacht werden.

Folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Baujahre bei Doppelhäusern mit einer Grundstücksfläche von 250-500 m² im Vergleich der Jahre 2009 und 2010. Das mittlere Baujahr stieg von 1975 in 2009 auf 1981 in 2010.

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



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

Baujahr	Ø Grundstückswert [€]	Ø Grundstücksgröße [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
bis 1949				
1950-1974	109.900 ± 23.900	440 ± 63	125 ± 21	7 *)
1975-2006	169.100 ± 37.300	318 ± 52	142 ± 24	15
Neubau	196.800 ± 26.900	418 ± 27	- -	3 *)

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

Dem Gutachterausschuss lagen weitere 30 auswertbare Verträge von wiederverkauften **Doppel- und Reihendhäusern** vor, deren Grundstücksgrößen zwischen 501 und 1.000 m² lagen. Hier betrug der Mittelwert **145.600 €** bei einer Standardabweichung von **± 48.100 €**. Der Median lag hier bei 135.500 €. Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug 683 m² (± 129 m²). Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 144 m² (± 50 m²), wobei dieser Wert (Wohnungsgröße) statistisch nicht gesichert ist.

Aufgeteilt nach Baujahrsklassen ergeben sich folgende Durchschnittswerte (Flächen 501 – 1.000 m²):

Baujahr	Ø Grundstückswert [€]	Ø Grundstücksgröße [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
bis 1949	119.800 ± 27.300	664 ± 126	130 ± 29	7 *)
1950-1974	134.300 ± 43.000	667 ± 125	143 ± 55	15
1975-2005	195.400 ± 41.600	734 ± 145	- -	7 *)
Neubau	- -	- -	- -	-

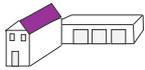
*) Aufgrund des geringen Datenmaterials sind die Werte nur mit Vorbehalt zu verwenden.

Reihenhäuser



Reihenmittelhäuser wurden im Mittel mit **rd. 127.500 €** gehandelt. Die Standardabweichung lag bei **± 20.100 €**. Der Median lag bei 121.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 231 m² (± 32 m²). Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 111 m² (± 24 m²), wobei dieser Wert (Wohnungsgröße) statistisch nicht gesichert ist. Dieser Auswertung lagen 17 Objekte zugrunde. Der Durchschnittspreis in 2010 fiel somit wieder auf das Niveau von 2008 zurück. Das durchschnittliche Baujahr lag 2010 bei 1979 während es 2009 bei rd. 1977 lag.

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 definierten Teilmärkte zugeordnet werden kann.

In 2010 wurde hier mit 11 Verkäufen ein Geldumsatz von rd. 4,45 Mio. € und ein Flächenumsatz von 99,5 Hektar erzielt.

Die Spanne reichte von **105.000 € bis 1.660.000 €**. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug rd. 9 Hektar bei einer Spanne von 0,2 Hektar bis 39,9 Hektar.

Insgesamt liegen dem Gutachterausschuss 30 Verkäufe von landwirtschaftlichen Betrieben und Resthöfen aus den Jahren 2004 bis 2010 vor. Betrachtet man hier lediglich Verkäufe mit einer Gesamtfläche von über 1 Hektar so liegt die Spanne der Kauffälle zwischen **84.000 und 1,66 Mio. Euro** bei einer durchschnittlichen Hofgröße 11,7 Hektar (1,1 bis 107,2 Hektar).



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 über das Wohnungseigentum entsprechend.

Wohnungs- und Teileigentum werden eigenständig im Grundbuch eingetragen.

7.1 Geld- und Flächenumsatz von Wohnungseigentum

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

Wohnungseigentum in Mehrfamilien- und Geschäftshäusern			
Anz.	Umsatz		Durchsch.
	Geld		Kaufpreis
	[Mio. €]		[Tsd. €]
Bergneustadt	37	3,82	106,1
Engelskirchen	19	2,08	109,3
Gummersbach	105	6,29	62,3
Hückeswagen	18	1,61	94,8
Lindlar	22	2,89	131,5
Marienheide	10	0,64	64,1
Morsbach	2	0,04	-
Nümbrecht	28	3,02	111,9
Radevormwald	60	5,09	87,8
Reichshof	20	0,87	43,6
Waldbröl	26	1,53	61,1
Wiehl	54	7,30	135,2
Wipperfürth	42	2,99	71,3
Oberbergischer Kreis	443	38,18	88,4

	Wohnungseigentum in 2- und 3-Familienhäuser		
	Umsatz		Durchsch. Kaufpreis
	Anz.	Geld [Mio. €]	[Tsd. €]
Bergneustadt	7	0,76	108,1
Engelskirchen	6	0,50	100,7
Gummersbach	19	2,05	108,2
Hückeswagen	4	0,74	152,5 2)
Lindlar	5	0,62	123,0
Marienheide	13	0,96	74,0
Morsbach	0		
Nümbrecht	9	0,91	129,6
Radevormwald	8	0,94	117,8
Reichshof	5	0,56	112,4
Waldröhl	4	0,39	98,0
Wiehl	21	2,29	114,6
Wipperfürth	19	2,55	134,0
Oberbergischer Kreis	120	13,27	113,4 2)

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

2) Durchschnittswert bereinigt

	Teileigentum		
	Umsatz		Durchsch. Kaufpreis
	Anz.	Geld [Mio. €]	[Tsd. €]
Bergneustadt	22	1,08	48,9
Engelskirchen	1 1)		
Gummersbach	7	0,29	41,2
Hückeswagen	9	0,07	7,6
Lindlar	6	0,08	13,0
Marienheide	2	0,02	7,5
Morsbach	0		
Nümbrecht	7	0,39	56,0
Radevormwald	14	0,23	16,6
Reichshof	3	0,00	1,3
Waldröhl	2	0,00	2,3
Wiehl	24	0,80	33,5
Wipperfürth	6	0,39	65,8
Oberbergischer Kreis	103	3,63	35,2

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

7.2 Durchschnittswerte für Wohnungseigentum

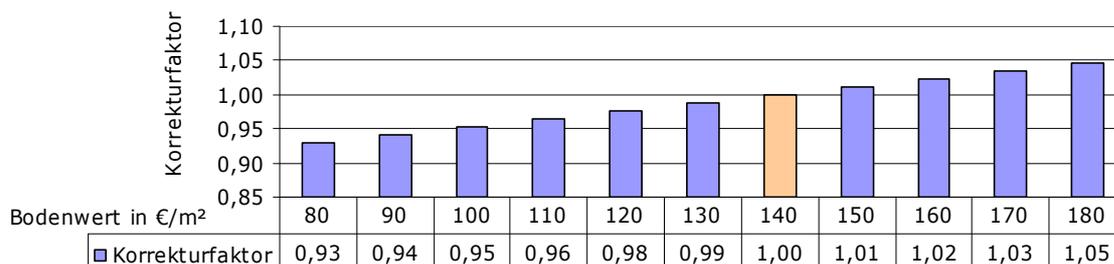
Für die Auswertung des Wohnungs- und Teileigentumsmarktes standen 136 Kaufverträge zur Verfügung. Die Auswertung erfolgte mittels jahrgangswise Mittelbildung. Die Durchschnittswerte müssen mittels der entsprechenden Korrekturtabellen an das jeweilige Bodenpreisniveau angepasst werden und gelten dann als **Vergleichsfaktoren** für Eigentumswohnungen.

7.2.1 Erstverkaufte Eigentumswohnungen (Neubau)

Der Durchschnittswert für **erstverkaufte Eigentumswohnungen** lag mit durchschnittlich **1.995 €/m²** 2% über dem Vorjahresniveau. Dieser Wert wurde aus 23 Kauffällen abgeleitet. Die Standardabweichung betrug **± 273 €/m²** bei einem Median von 1.966 €/m². Die Wohnungsgrößen lagen i.M. bei 88 m² bei einer Spanne von 52 bis 131 m². Der Wert für Garagen-, Tiefgaragen und andere Stellplätze ist in diesem Wert nicht enthalten.

Der Wert einer Eigentumswohnung (Neubau) variiert je nach Bodenrichtwertniveau und ist mittels nachfolgender Korrekturtable an das jeweilige Bodenniveau anzupassen.

Korrekturfaktoren bei Neubaeigentumswohnungen (Ersterwerb nach Fertigstellung)



Diese Tabelle gilt lediglich für so genannte Erstverkäufe.

Neben den vorgenannten „normalen“ Erstverkäufen konnten weitere Erstverkäufe mit dem Hinweis „betreutes Wohnen“ registriert werden. Diese Anlagen bieten i.d.R. einen Service an, dass die Bewohner Leistungen des betreuten Wohnens bei Bedarf in Anspruch nehmen können. Solche Wohnungen lagen im Durchschnitt bis 5% über dem zuvor genannten Durchschnittswert.

7.2.2 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen

Das Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen stieg gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 1%. Allerdings konnte eine unterschiedliche Preisentwicklung beobachtet werden. Während bei Eigentumswohnungen der Baujahrsgruppen 1950 bis 1960 ein Preisrückgang von 5,5% zu verzeichnen war, stiegen die Preise bei Wohnungen der Baujahrsgruppe 1960 bis 1980 um 5,5% an. Der Wert der Wohnungen der Baujahresgruppe 1980 bis 2007 ging durchschnittlich um 7,5% zurück. Es wurden lediglich baujahrstypische Wohnungen, d.h. ohne Modernisierungen, ausgewertet.

Tabelle: Wohnungseigentumspreise in Objekten mit 4 und mehr Wohneinheiten

Wiederverkauf und Umwandlung

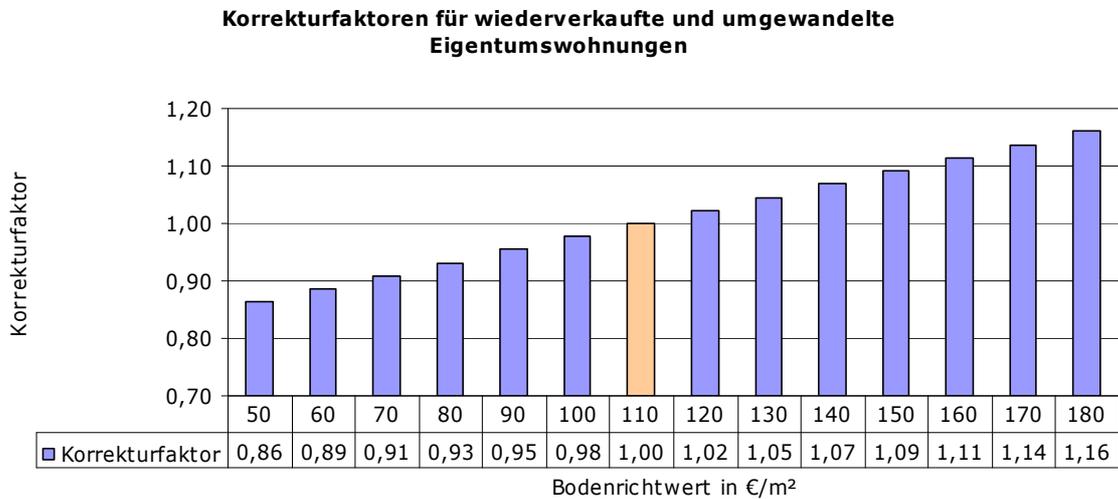
Baujahr	Durchschnittspreis [€/m ²]	Standardabweichung	Durchschnittliche Wohnungsgröße [m ²]
1955	735 *	± 146	58,5
1960	760 *	± 152	65,5
1965	795 *	± 202	74,9
1970	840 *	± 231	81,8
1975	895 *	± 307	81,8
1980	960 *	± 179	82,3
1985	1.030 *	± 205	88,0
1990	1.110 *	± 303	68,0
1995	1.200 *	± 297	72,0
2000	1.285 * ¹	± 345	75,5
2005	1.530 * ¹	± 312	72,8

¹ Werte aus 2008 bis 2010

Vorgenannte Vergleichsfaktoren müssen an das Bodenwertniveau mittels nachstehender Tabelle angepasst werden.

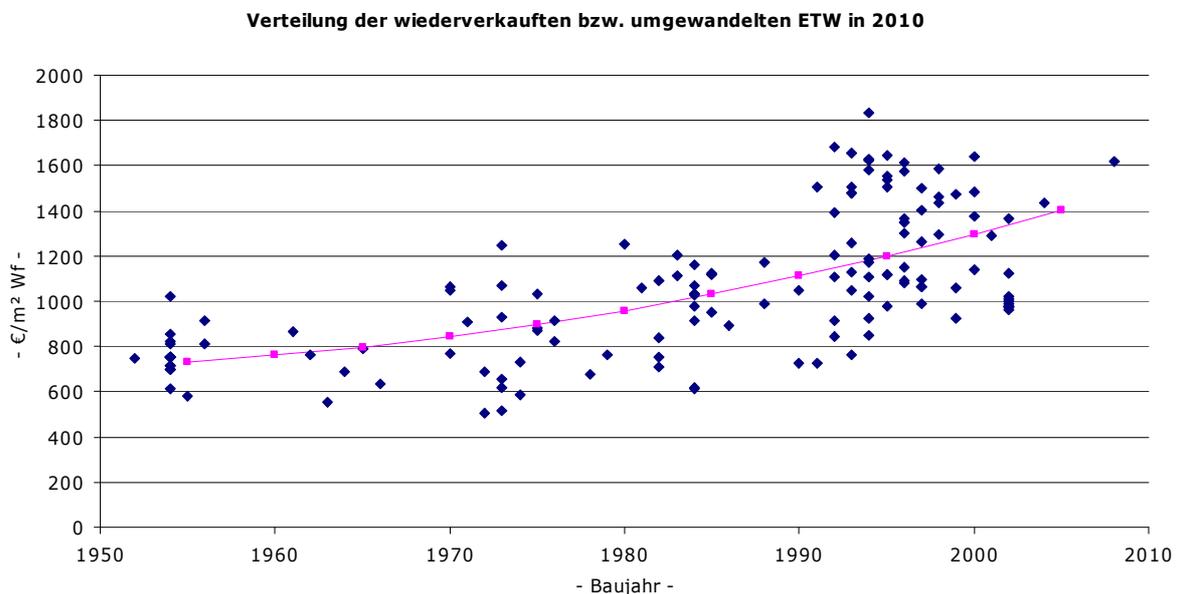
Da der Kaufpreis von wiederverkauften und umgewandelten Eigentumswohnungen u.a. von der Lage

abhängig ist und sich die Lagequalität vor allem im Bodenwert widerspiegelt, wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises vom Bodenrichtwert untersucht. Hierzu wurden Kauffälle von Eigentumswohnungen des Jahres 2010 ausgewertet. Es zeigte sich, dass die oben aufgeführten Durchschnittswerte an den jeweiligen Bodenwert anzupassen sind.



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

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



Seit dem Jahre 2002 wurde der Wohnungseigentumsmarkt im Bereich Gummersbach/Bernberg – Falkenhöhe/Ammerweg/Fasenweg/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. Die Werte aus 2010 lagen weiterhin auf Vorjahresniveau. Insgesamt zeigte sich, dass das Wertniveau in diesen ETW-Anlagen durchschnittlich immer noch **zwischen 40 % und 50 % unter den auf Seite 70 genannten Werten lagen.**

7.2.3 Eigentumswohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäuser

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

Dieser Teilmarkt wurde erstmalig 2006 gesondert untersucht. Der aktuellen Auswertung lagen insgesamt 49 Kauffälle, d.h. ohne Modernisierungseinflüsse, zugrunde.

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 99 m² kann ein Mittelwert von **1.185 €/m²-Wohnfläche** (±380 €/m²) zugrunde gelegt werden, mit folgender Unterteilung:

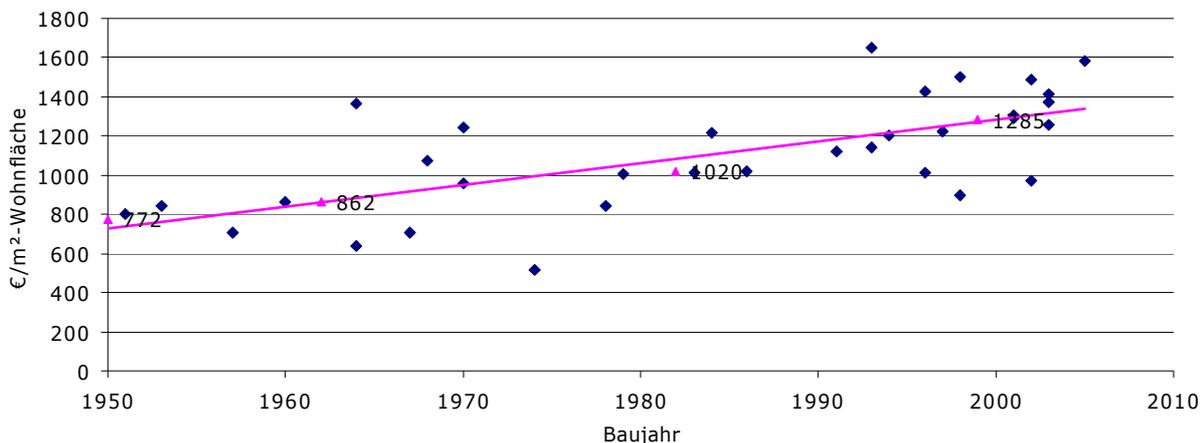
Baujahr	Ø Wert [€/qm-Wohnfl.]	Ø Grundstücksgröße ²⁾ [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
bis 1949	772 ± 190	461 ± 36	101 ± 31	4 ¹⁾
1950-1974	862 ± 256	879 ± 305	102 ± 27	12 ¹⁾
1975-1989	1.022 ± 131	644 ± 159	103 ± 12	5 ¹⁾
1990-2005	1.285 ± 215	722 ± 380	93 ± 23	17

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

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

Der Einfluss der Lage ist auch bei den Eigentumswohnungen in Zwei- oder Dreifamilienhäusern festzustellen, wird jedoch insbesondere vom höheren Grundstücksanteil überlagert, so dass auf der Basis des vorliegenden Datenmaterials noch keine plausiblen Umrechnungsfaktoren abgeleitet werden können.

**Verteilung der Werte von umgewandelten
2/3-Familienhäusern in Eigentumswohnungen - 2010**



7.3 Teileigentum

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

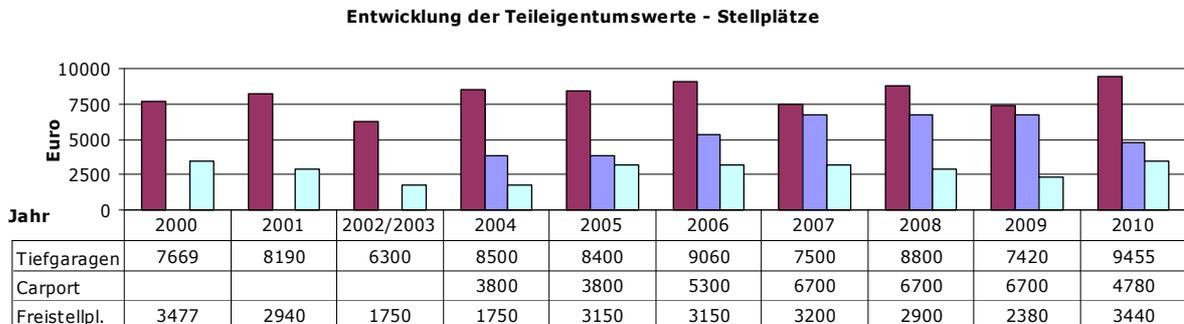
Das Preisniveau für Garagen- u. Tiefgaragenstellplätze stieg 2010 um ca. 16 % gegenüber 2009. Der durchschnittliche **Garagen- oder Tiefgaragenstellplatz** wurde in 2010 mit **rd. 9.455 €** bei einer Standardabweichung von **± 3.820 €** gehandelt. Die Spanne reichte von 3.000 € bis 15.000 €. Diese Werte konnten aus 95 Kaufpreisen ermittelt werden. Dabei lagen Tiefgaragenstellplätze in Neubauanlagen am oberen Ende der zuvor genannten Spanne.

Im Bereich der Anlage Gummersbach/Bernberg – Falkenhöhe, Ammerweg etc. (siehe Abschnitt 7.2.2) wurden zuletzt in 2008 wie auch in den Vorjahren Garagenstellplätze (Einzelgaragen) zwischen **2.200 € und 2.400 €** gehandelt. Für 2010 konnte ein Kauffall registriert werden, der dieses Niveau bestätigt.

Carportstellplätze konnten in 2010 nicht ausgewertet werden. In 2009 wurden diese durchschnittlich mit **4.780 €** gehandelt. Die Standardabweichung betrug **± 2.200 €**. Hier reichte die Spanne von 1.000 € bis 7.500 €. Dieser Wert konnte lediglich aus 8 Kaufpreisen ermittelt werden und ist somit statistisch nicht gesichert.

Für **Außenstellplätze** betrug der Durchschnittswert **3.440 €**. Die Standardabweichung betrug **± 1.380 €**. Die Spanne reichte von 1.000 € bis 5.000 €. Dieser Wert konnte aus 19 Kaufpreisen ermittelt werden.

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





8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

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

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

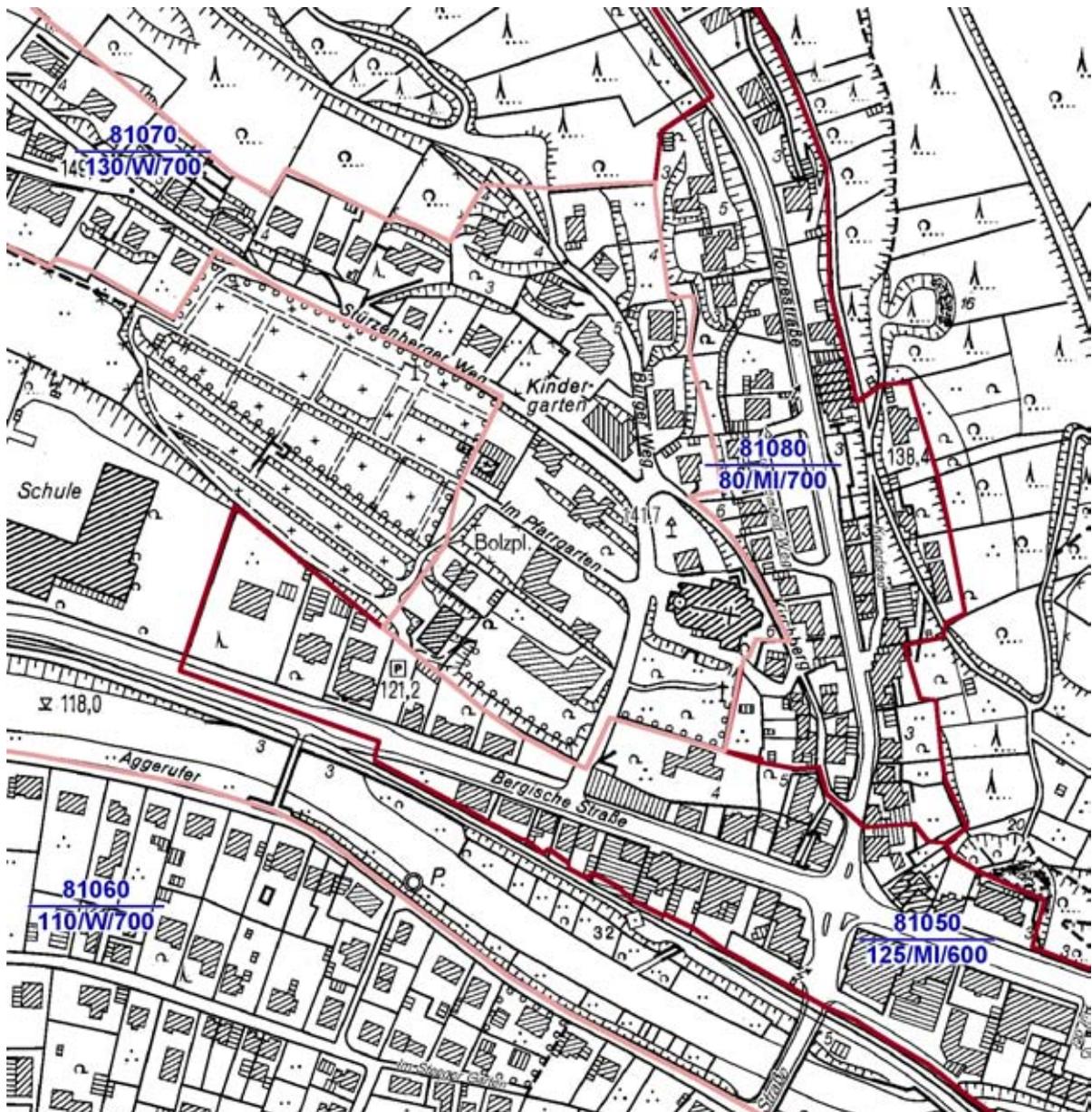
Bedingt durch die Änderungen der Erbschaft- und Schenkungssteuer in Verbindung mit der Änderung des BauGB wurden erstmalig Anfang 2011 für den Bereich des Oberbergischen Kreises Bodenrichtwertzonen beschlossen. In der Sitzung vom 28.1.2011 wurden Bodenrichtwertzonen für die Stadt Bergneustadt und die Gemeinde Engelskirchen beschlossen. Es folgten am 2.3.2011 Bodenrichtwertzonen für das Stadtgebiet Wiehl. Dabei zeigte sich, dass sich aufgrund des Streusiedlungscharakters im Oberbergischen die Anzahl der Bodenrichtwerte gegenüber den bisherigen lagetypischen Festlegungen mindestens verdreifacht. Die Bodenrichtwerte bzw. Bodenrichtwertzonen des Oberbergischen Kreises sind gemeindeweise auf der Grundlage der digitalen Ausgabe der Deutschen Grundkarte dargestellt bzw. im Internet unter www.borisplus.nrw.de oder unter <http://rio.obk.de> abzurufen.

Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte im Format DIN A4 werden über den Gutachterausschuss und über „**BORISplus.NRW**“ abgegeben. Über den Gutachterausschuss können auch darüber hinausgehende Formate und ganze Kartenblätter abgegeben werden. Seit Ende 2006 besteht die Möglichkeit sich die Bodenrichtwerte im Internet unter der Adresse <http://rio.obk.de> anzusehen. **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, Nutzungsarten. RIO bietet dem Nutzer eine leichte Navigation, die ihn über Orte, Gebäude oder über Flurstücke an das Ziel bringt. Neben den Bodenrichtwerten (Stichtage: 1.1.2004 bis 1.1.2010) finden Sie 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 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Beispiel eines Kartenausdruckes (Stand: 1.1.2011). Die Abbildung ist verkleinert und drucktechnisch gegenüber der Originalqualität verändert.



8.3 Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte

Vorbemerkung: In den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises sind in der Regel keine besonderen Gebiete für den Geschosswohnungsbau ausgewiesen. Deshalb enthält die folgende Tabelle keine gebietstypischen Werte für diesen Teilbereich der Wohnbauflächen.

Bei Drucklegung des Grundstücksmarktberichtes 2011 waren noch nicht alle Bodenrichtwertzonen der Städte und Gemeinden zum Stichtag 1.1.2011 beschlossen. Der Gutachterausschuss geht aus den Ergebnissen der bis dato beschlossenen Gemeinden davon aus, dass sich das Bodenrichtwertniveau gegenüber 2010 nicht verändert hat. Es konnten für diese Gemeinden keine Bodenpreisveränderungen registriert werden.

Die nachfolgenden gebietstypischen Werte sind Durchschnittswerte auf Basis der 2010er 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.borisplus.nrw.de bzw. <http://rio.obk.de> eingesehen werden.

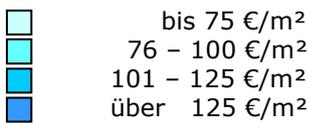
Gemeinde Ortschaft	Wohnbauflächen für den individ. Wohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]
Bergneustadt						
Bergneustadt	105	100	70	40	30	-
Wiedenest	100	95	75	-	35	-
dörfliche Lagen	80	50	35	-	25	-
Engelskirchen						
Engelskirchen	145	110	75	-	-	-
Loope	115	-	85	40	-	-
Ründeroth	130	90	70	45	-	-
dörfliche Lagen	95	80	70	40	-	-
Gummersbach						
Gummersbach	210	110	70	30	-	-
Niederseßmar	100	80	65	-	35	-
Derschlag	95	65	50	40	-	-
Dieringhausen	80	-	70	-	35	-
dörfliche Lagen	95	80	65	40	35	-
Hückeswagen						
Hückeswagen	140	120	110	45	40	-
dörfliche Lagen	-	125	75	-	-	-
Lindlar						
Lindlar	165	135	110	50	30	-
Schmitzhöhe	145	135	100	-	30	-
Frielingsdorf	105	95	55	35	-	-
dörfliche Lagen	105	85	65	-	-	-

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]
Marienheide						
Marienheide	110	80	65	35	-	-
Müllenbach	100	85	-	40	-	-
dörfliche Lagen	105	65	55	40	35	-
Morsbach						
Morsbach	70	65	60	20	-	-
dörfliche Lagen	60	50	40	30	-	-
Nümbrecht						
Nümbrecht	120	95	-	-	-	-
dörfliche Lagen	85	75	50	30	25	-
Radevormwald						
Radevormwald	165	135	125	50	30	-
Dahlerau/Keilbeck	120	100	70	-	-	-
dörfliche Lagen	105	80	55	-	-	-
Reichshof						
Eckenhagen	105	100	-	-	25	-
Denklingen	70	-	65	-	-	-
Wildbergerhütte	-	65	-	-	25	-
dörfliche Lagen	65	60	45	35	30	-
Waldbröl						
Waldbröl	95	80	70	30	-	-
Hermesdorf	75	70	-	30	-	-
dörfliche Lagen	75	65	45	-	-	-
Wiehl						
Wiehl	145	95	90	35	-	-
Bielstein	90	-	60	35	-	-
Drabenderhöhe	100	75	-	-	35	-
dörfliche Lagen	115	80	65	35	30	-
Gew. Gebiet Bomig-West	-	-	-	45	-	-
Gew. Gebiet Bomig-Ost	-	-	-	40	-	-
Wipperfürth						
Wipperfürth	135	115	95	35	-	-
dörfliche Lagen	115	105	55	25	-	-
Gew.Gebiet Hämmern	-	-	-	40	-	-
Gew.Geb. Weinb./Klingsiep	-	-	-	40	-	-
Oberbergischer Kreis	110	90	70	35	30	-

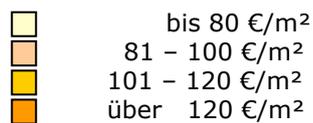
8.4 Übersicht über Bodenrichtwerte individueller Wohnungsbau und Gewerbe



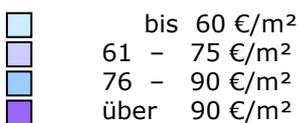
Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau - gute Wohnlage



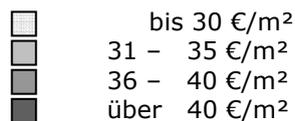
Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau - mittlere Wohnlage

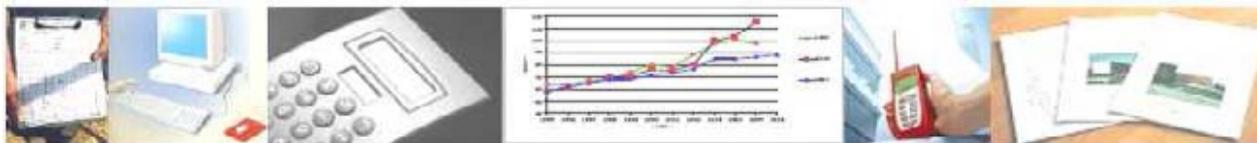


Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau - mäßige Wohnlage



Gewerbebauland, gute Lage





9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

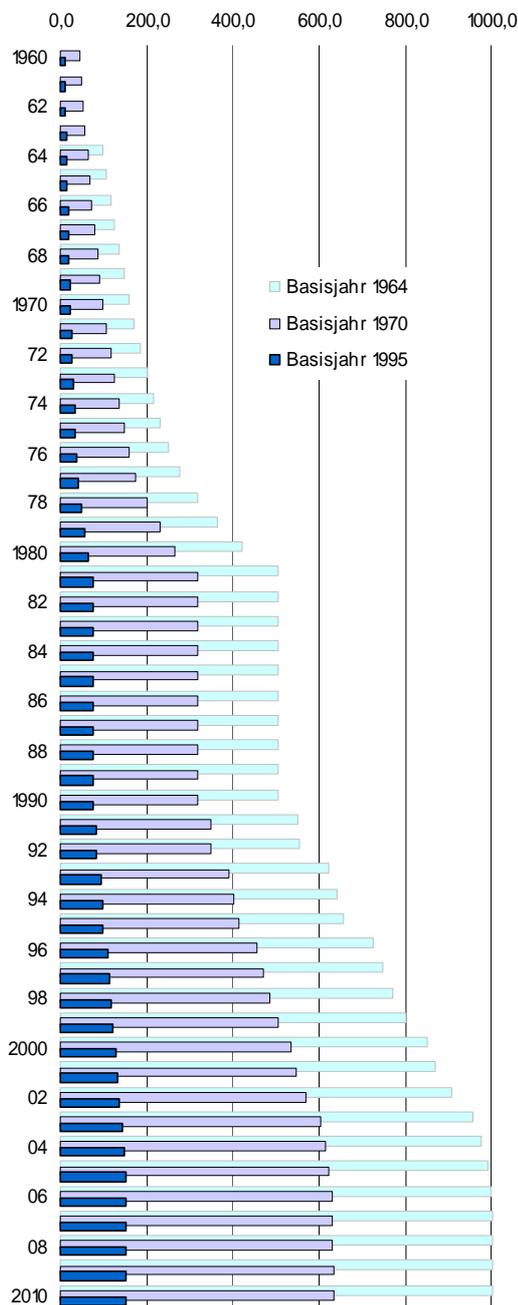
Nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der WertV sowie der ImmoWertV, hat der Gutachterausschuss erforderliche Daten für die Wertermittlung aus der Kaufpreissammlung abzuleiten.

9.1 Bodenpreisindexreihen

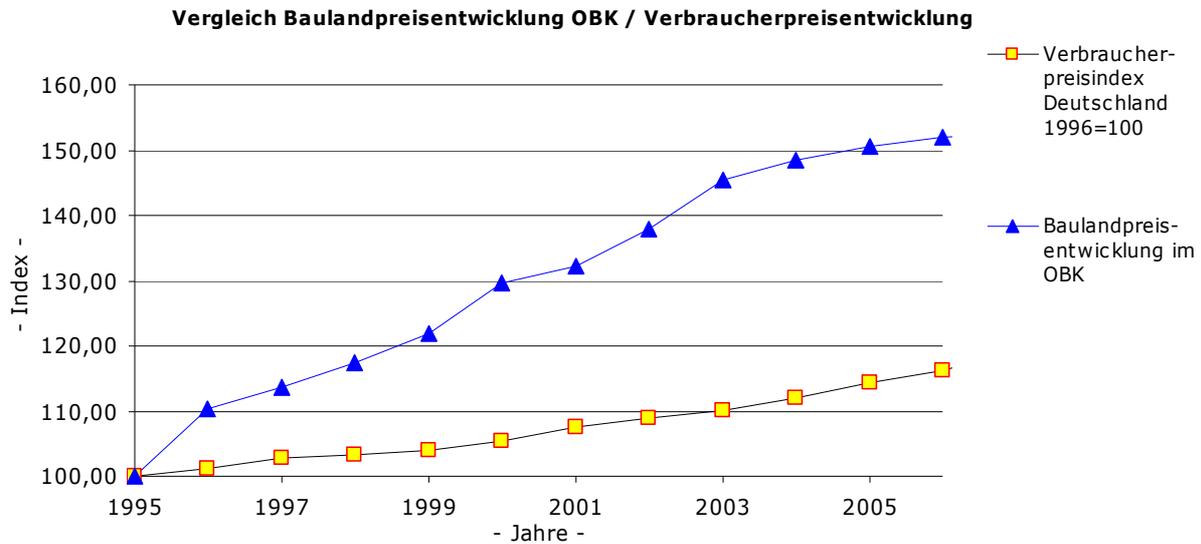
Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen mit Indexreihen erfasst werden (§9 Abs. 1 WertV bzw. §11 ImmoWertV). Grundlage für die Ermittlung der einzelnen Indizes bilden die Daten der Kaufpreissammlung bzw. die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Bodenrichtwerte.

Tabellen: Baulandpreisindex für Wohnbauflächen im Oberbergischen Kreis

Jahr	1964=100	1970=100	1995 =100
1960		46,3	11,2
61		50,0	12,1
62		54,0	13,0
63		58,4	14,1
64	100,0	63,0	15,2
65	108,0	68,1	16,4
66	116,6	73,5	17,7
67	126,0	79,4	19,2
68	136,0	85,7	20,7
69	146,9	92,6	22,4
1970	158,7	100,0	24,1
71	171,4	108,0	26,1
72	185,1	116,6	28,2
73	199,9	125,9	30,4
74	215,9	136,0	32,8
75	233,2	146,9	35,5
76	251,8	158,7	38,3
77	277,0	174,6	42,2
78	318,5	200,7	48,5
79	366,3	230,8	55,7
1980	421,3	265,4	64,1
81	505,5	318,5	76,9
82	505,5	318,5	76,9
83	505,5	318,5	76,9
84	505,5	318,5	76,9
85	505,5	318,5	76,9
86	505,5	318,5	76,9
87	505,5	318,5	76,9
88	505,5	318,5	76,9
89	505,5	318,5	76,9
1990	505,5	318,5	76,9
91	551,8	347,7	83,9
92	554,3	349,3	84,3
93	623,0	392,6	94,8
94	639,8	403,2	97,3
95	657,3	414,2	100,0
96	724,7	456,7	110,3
97	746,9	470,7	113,6
98	772,5	486,8	117,5
99	801,6	505,1	121,9
2000	852,2	537,0	129,6
01	870,0	548,2	132,4
02	906,2	571,0	137,9
03	955,1	601,8	145,3
04	976,1	615,1	148,5
05	989,8	623,7	150,6
06	998,7	629,3	151,9
07	1002,7	631,8	152,5
08	1002,7	631,8	152,5
09	1003,7	632,4	152,7
2010	1003,7	632,4	152,7



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

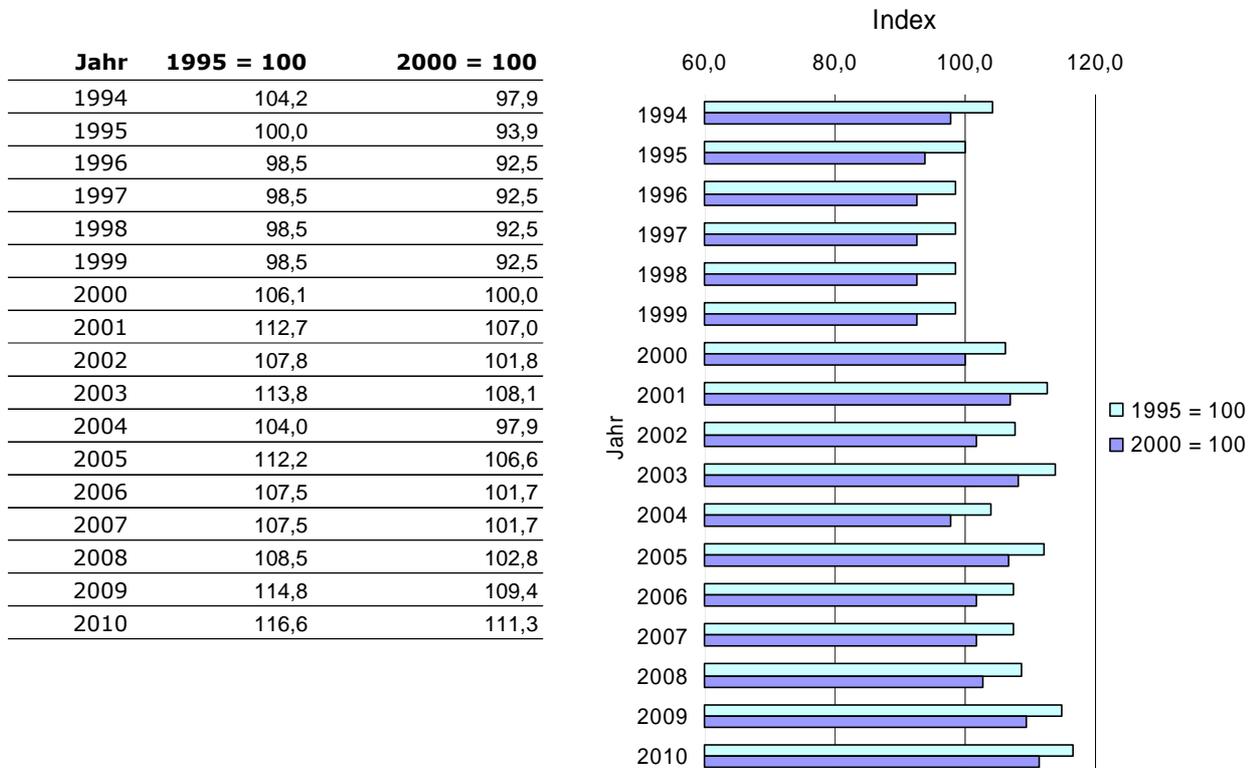


Quelle: Statistisches Bundesamt

9.2 Indexreihen für Eigentumswohnungen

Aus den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen wurden nachfolgende Indexreihen abgeleitet.

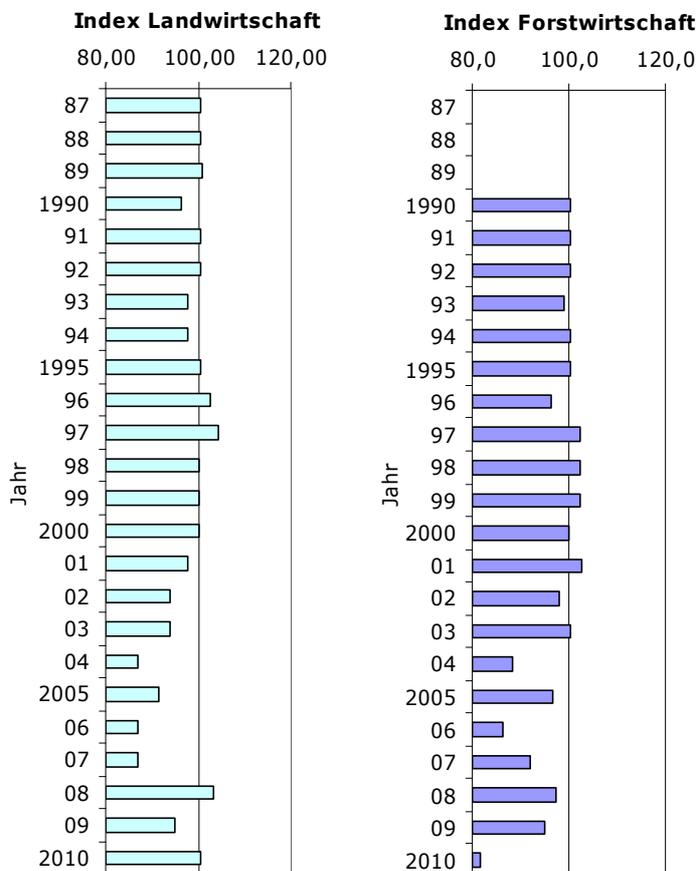
Tabelle: Eigentumswohnungsindex



9.3 Indexreihen für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Tabelle: Index Land-/ Forstwirtschaft

Index 2000=100		
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft
87	100,40	
88	100,40	
89	100,83	
1990	96,40	100,31
91	100,64	100,31
92	100,64	100,31
93	97,58	99,05
94	97,58	100,30
1995	100,55	100,30
96	102,62	96,40
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	93,96	97,92
03	93,96	100,42
04	86,88	88,22
2005	91,65	96,56
06	87,10	86,30
07	87,10	92,02
08	103,29	97,42
09	95,09	94,86
2010	100,45	81,70



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 500 und 700 m². Der Mittelwert der untersuchten Flächen betrug 655 m². Aufgrund des teilweise niedrigen Bodenpreisniveaus finden auch noch zahlreiche Verkäufe von Grundstücken bis zu 1.000 m² und darüber hinaus statt. Insgesamt wurden 257 Kauffälle der Jahre 2009 und 2010 untersucht.

Bei Bodenrichtwerten mit der Nutzungsart MK, GE, GI oder SO 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:

$$y = -0,0869x + 169,31 \quad (x = \text{Grundstücksgröße})$$

Das untersuchte Datenmaterial beinhaltet zwar Flächen zwischen 200 und 1.200 m², sollte jedoch

lediglich in einem Bereich von 300 bis 1.100 m² angewandt werden. Für darüber hinaus gehende Flächen sollte ggf. eine sinnvolle Aufteilung zwischen Vorder- und Hinterlandflächen vorgenommen werden.

Anwendungsbeispiel der Formel von S. 81:

Bewertungsgrundstück: 450 m²

Bodenrichtwertgrundstück: 600 m²

Bodenrichtwert: 130 €/m², W-o-II-700

$$Y_{600} = -0,0869 \times 600 + 169,31 = 117,17$$

$$Y_{450} = -0,0869 \times 450 + 169,31 = 130,20$$

Umrechnung:

$$130 \text{ €/m}^2 \times 130,20/117,17 = 144,46 \text{ €/m}^2 \text{ ger. } 144,50 \text{ €/m}^2$$

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

Tabelle: Umrechnungsfaktoren-Bodenwerte

zu bewertende Grundstücks- fläche in m ²	Größe des Bodenrichtwertgrundstücks in m ²			
	500	600	700	800
	Korrekturfaktoren			
300	1,14	1,22	1,32	
350	1,10	1,19	1,28	
400	1,07	1,15	1,24	1,35
450	1,03	1,11	1,20	1,30
500	1,00	1,07	1,16	1,26
550	0,97	1,04	1,12	1,22
600	0,93	1,00	1,08	1,17
650	0,90	0,96	1,04	1,13
700	0,86	0,93	1,00	1,09
750	0,83	0,89	0,96	1,04
800	0,79	0,85	0,92	1,00
850	0,76	0,81	0,88	0,96
900	0,72	0,78	0,84	0,91
950		0,74	0,80	0,87
1.000		0,70	0,76	0,83
1.050			0,72	0,78
1.100			0,68	0,74

Anwendungsbeispiel:

Bewertungsgrundstück: 450 m²

Bodenrichtwertgrundstück: 600 m²

Bodenrichtwert: 130 €/m², W-o-II-700

Umrechnung:

$$130 \text{ €/m}^2 \times 1,11 = 144,30 \text{ €/m}^2 \text{ ger. } 144,50 \text{ €/m}^2$$

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

9.5 Vergleichswertfaktoren für bebaute Grundstücke

Folgende Rohertragsfaktoren (Kaufpreis/Jahresrohertrag des Grundstücks) einschließlich der Standardabweichungen konnten aus Kaufverträgen abgeleitet werden. In Klammern ist die durchschnittliche Restnutzungsdauer angegeben.

Ein- und Zweifamilienhaus Nordkreis	20,2 ± 3,1	(Ø RN 57)	Anz. 17
Ein- und Zweifamilienhaus Mittelkreis	16,3 ± 2,9	(Ø RN 47)	Anz. 30
Ein- und Zweifamilienhaus Südkreis	14,5 ± 2,7	(Ø RN 62)	Anz. 14
Dreifamilienhäuser ¹⁾	12,0 ± 2,1	(Ø RN 41)	Anz. 16
Mehrfamilienhaus	10,6 ± 2,8	(Ø RN 35)	Anz. 16
vermietete ETW im Mehrfamilienhaus (>4WE)	15,6 ± 4,3	(Ø RN 58)	Anz. 20
Gemischt genutzte Gebäude ¹⁾	11,1 ± 3,6	(Ø RN 36)	Anz. 26
Geschäfts- und Bürogebäude ²⁾	10,8 ± 1,8	(Ø RN 32)	Anz. 11
Gewerbe- und Industriegebäude ¹⁾	11,2 ± 2,2	(Ø RN 29)	Anz. 18

1) Daten aus 2008-2010 2) Daten aus 2007-2009

9.6 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich 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 (§11 WertV u. §14 Abs. 3 ImmoWertV).

Bei der Untersuchung zur Marktanpassung wurde im Jahr 2010 auch der Liegenschaftszinssatz für Ein- u. Zweifamilienhäuser ermittelt. Diese wurden getrennt nach Region (vergl. auch Abschnitt 9.7) ausgewertet. Ebenso konnten Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen incl. der Wohnanlage Gummersbach-Falkenhöhe, etc. (vergl. auch Abschnitt 7.2.2) ermittelt werden.

Bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Objekte, Geschäfts- und Bürohäusern sowie für Gewerbe und Industrieobjekte wurde Datenmaterial der letzten Jahre hinzugezogen.

Der zugrunde gelegte Mietwert für Einfamilienhäuser basiert auf der entsprechenden Einstufung im Mietspiegel mit einem Zuschlag von 10 bis 15%.

Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze erfolgte auf Grundlage des Modells der AGVGA-NRW welches im Internet unter http://www.gutachterausschuss.nrw.de/pdf/Modell_LZ_2008.pdf abzurufen ist.

Tabelle: Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz (mit Standardab- weichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)			
			durchschn. Größe in m ²	durchschn. Kaufpreis in €/m ² -Wf	durchschn. Miete in €/m ²	durchschn. RND in Jahren
Selbstgenutztes Wohnungseigentum ⁵⁾	4,8	10	75	1099	5,9	50
<i>Standardabweichung</i>	1,2		10	326	0,6	9
Vermietetes Wohnungseigentum	5,1	19	65	1217	6,5	58
<i>Standardabweichung</i>	1,5		24	372	1,1	19
Wiederverkäufe Gummersbach- Falkenhöhe ^{1) u. 4)}	(8,6)	9	81	345	4,0	39
<i>Standardabweichung</i>	2,1		15	110	0,6	6
Ein- und Zweifamilienhäuser Nordkreis	3,5	17	138	1401	5,8	57
<i>Standardabweichung</i>	0,8		32	296	0,5	18
Ein- und Zweifamilienhäuser Mittelkreis	4,3	30	136	1022	5,6	47
<i>Standardabweichung</i>	1,2		36	296	0,7	14
Ein- und Zweifamilienhäuser Südkreis	5,5	14	154	996	5,7	62
<i>Standardabweichung</i>	1,1		49	246	0,5	12
Dreifamilienhäuser ²⁾	6,0	16	214	761	5,2	41
<i>Standardabweichung</i>	1,8		56	192	0,6	16
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) ³⁾	6,1	16	370	616	4,8	35
<i>Standardabweichung</i>	2,4		180	159	0,7	12
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag) ²⁾	6,6	26	418	653	4,6	36
<i>Standardabweichung</i>	2,2		333	257	0,9	18
Geschäfts- und Bürogebäude ³⁾	7,9	11	595	604	4,6	32
<i>Standardabweichung</i>	1,5		338	242	1,4	14
Gewerbe und Industrie ²⁾	7,0	18	620	462	3,6	29
<i>Standardabweichung</i>	1,6		454	204	1,4	9

1) Verfl. auch Seite 71
() = statistisch nicht gesichert

2) Daten aus 2008 bis 2010
4) Daten aus 2006 bis 2010

3) Daten aus 2007 bis 2009
5) Daten aus 2009

9.7 Marktanpassungskorrekturen

Für den Berichtszeitraum 2010 wurden 62 Ein- und Zweifamilienhäuser, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 801 m² (± 510 m²) und einer mittleren Wohnfläche von 140 m² (± 39 m²) untersucht. Der mittlere Mietwert lag bei 5,66 €/m² (± 0,57 €/m²) und die mittlere Restnutzungsdauer betrug 53 Jahre (± 16).

Folgendes Berechnungsmodell der AGVGA-NRW wurde zugrunde gelegt:

(Siehe auch unter www.gutachterausschuss.nrw.de/sachwert.html)

- Normalherstellungskosten 2000
- Baupreisindex des Landes NRW Bezugsjahr 2000
- gemeinsamer Korrekturfaktor (Land und Region) = 0,979 (Land 1,02; Region 0,96)
- Bruttogrundfläche nach DIN 277 (1987)
- Gesamtnutzungsdauer entsprechend NHK 2000 i. d. R. jedoch 90 Jahre
- Altersabschreibung nach Tabelle ROSS
- Zeitwert der Außenanlagen
- Baumängeln/Bauschäden: Es wurde ein mängelfreier Zustand unterstellt.

Die Gemeinden wurden folgenden Regionen zugeordnet:

Nordkreis: Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth

Mittelkreis: Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl

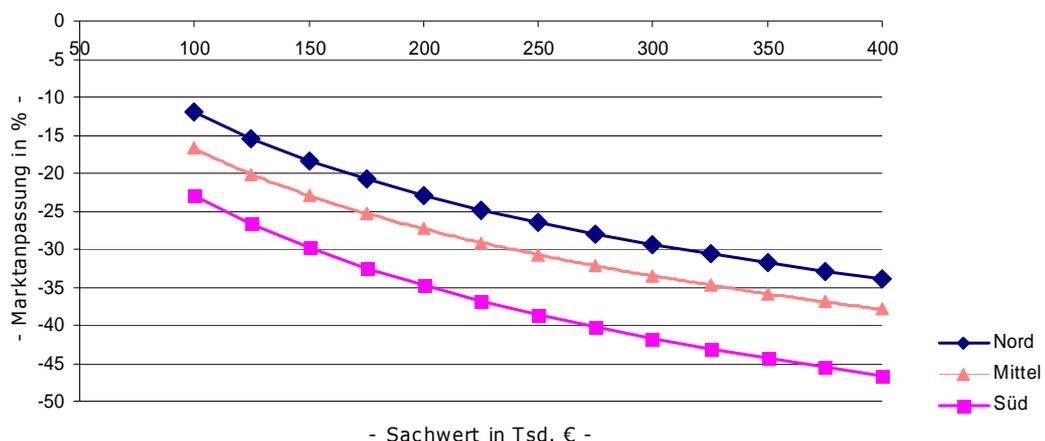
Süd- und Ostkreis: Bergneustadt¹⁾, Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl

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

Insgesamt zeigte sich gegenüber 2009, dass sich die Verkehrswerte im Verhältnis zu den Sachwerten um durchschnittlich 1-2% abgeschwächt haben. Im Nordkreis gab es nahezu keine Veränderungen, im Mittelkreis betrug sie durchschnittlich rd. -1% und im Südkreis rd. -3%.

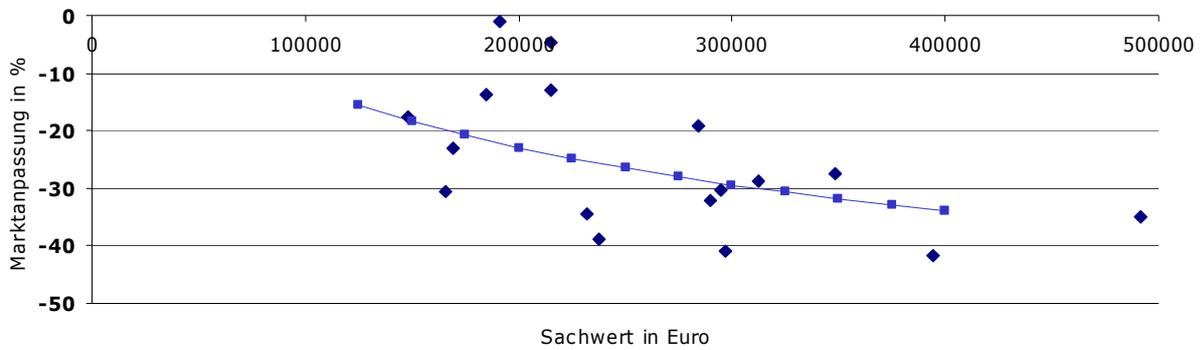
Tabelle: Marktanpassungsfaktoren

Sachwert [€]	Region		
	Nord [%]	Mitte [%]	Süd [%]
100.000	-12	-17	-23
125.000	-15	-20	-27
150.000	-18	-23	-30
175.000	-21	-25	-32
200.000	-23	-27	-35
225.000	-25	-29	-37
250.000	-27	-31	-39
275.000	-28	-32	-40
300.000	-29	-34	-42
325.000	-31	-35	-43
350.000	-32	-36	-44
375.000	-33	-37	-45
400.000	-34	-38	-47

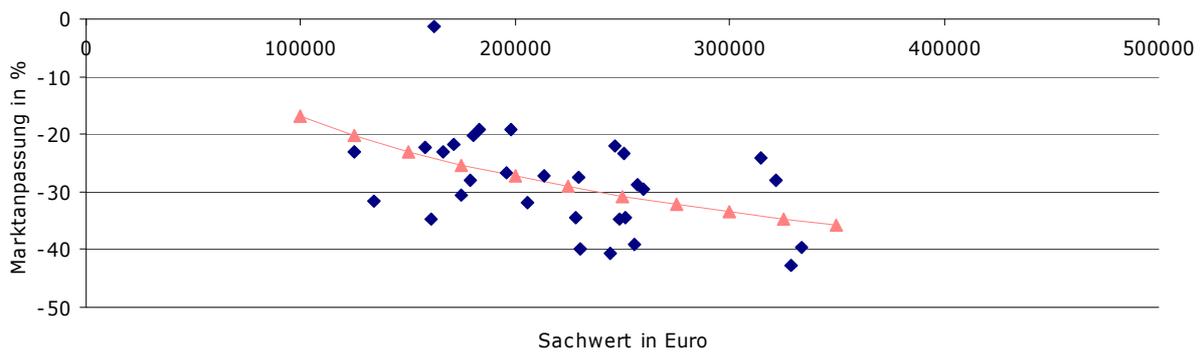


Bei den angegebenen Prozentsätzen handelt es sich um Durchschnittswerte; je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind erhebliche Abweichungen von den Durchschnittsfaktoren beobachtet worden. Nachfolgende Grafiken zeigen die Marktanpassungskorrekturen in Verbindung mit den untersuchten Objekten bezogen auf die Teilmärkte.

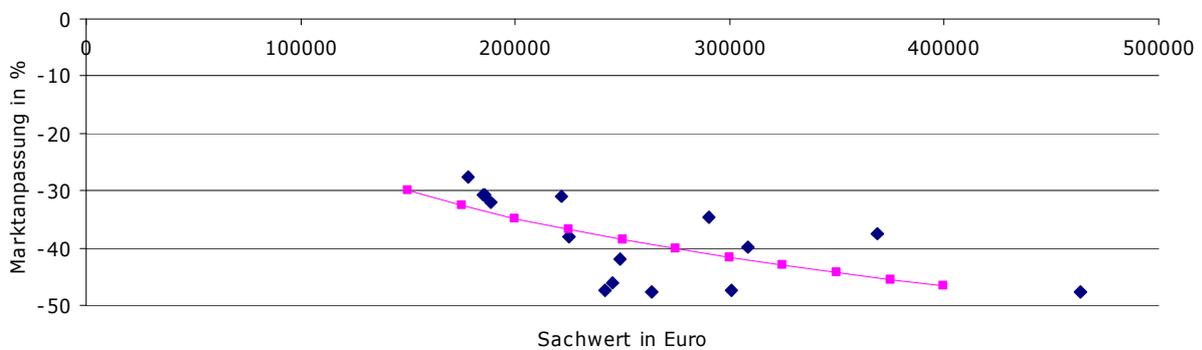
Marktanpassung Oberbergischer Kreis 2010 - Nordkreis



Marktanpassung Oberbergischer Kreis 2010 - Mittelkreis

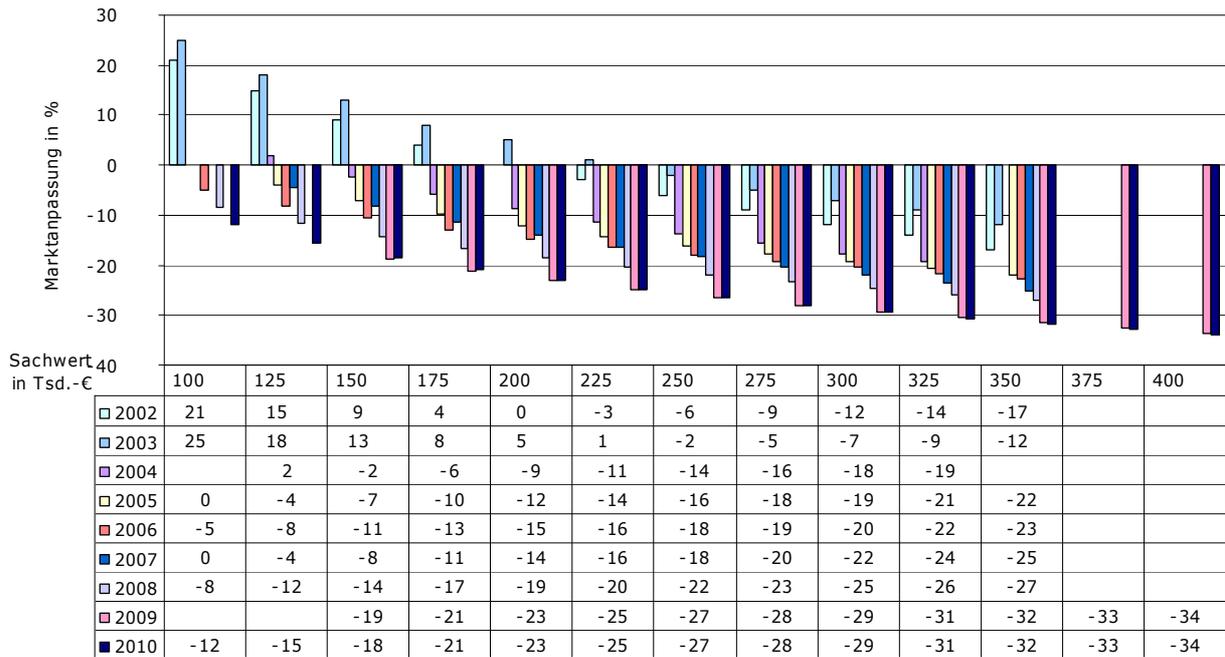


Marktanpassung Oberbergischer Kreis 2010 - Südkreis

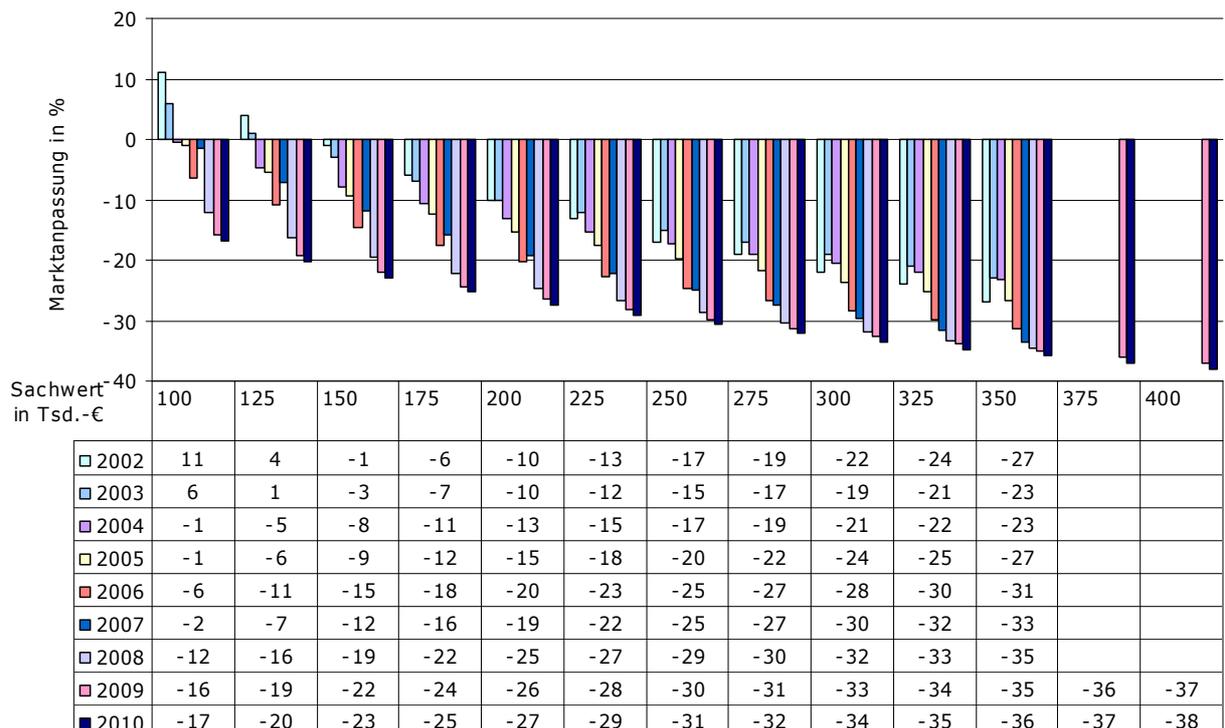


Nachfolgend wird die **Immobilienmarktentwicklung** (Ein-/Zweifamilienhäuser) seit der Euroumstellung an Hand der Marktanpassungsabschläge für die drei Teilmärkte (Nord-, Mittel-, Südkreis) aufgezeigt. Es zeigt sich, dass die Sachwertobjekte (Ein- und Zweifamilienhäuser) kontinuierlich im Wert gesunken sind. Die Preise gaben jedoch regional unterschiedlich nach. Betrachtet man die Sachwertgruppe 150.000 bis 350.000 Euro, kann man feststellen, dass im höherpreisigen Nordkreis der Preisrückgang durchschnittlich 21% betrug, während es im Mittel- und Südkreis -15% bzw. -11% waren. Gleichwohl lagen die Immobilienpreise im Nordkreis immer deutlich höher als im Mittel- oder Südkreis.

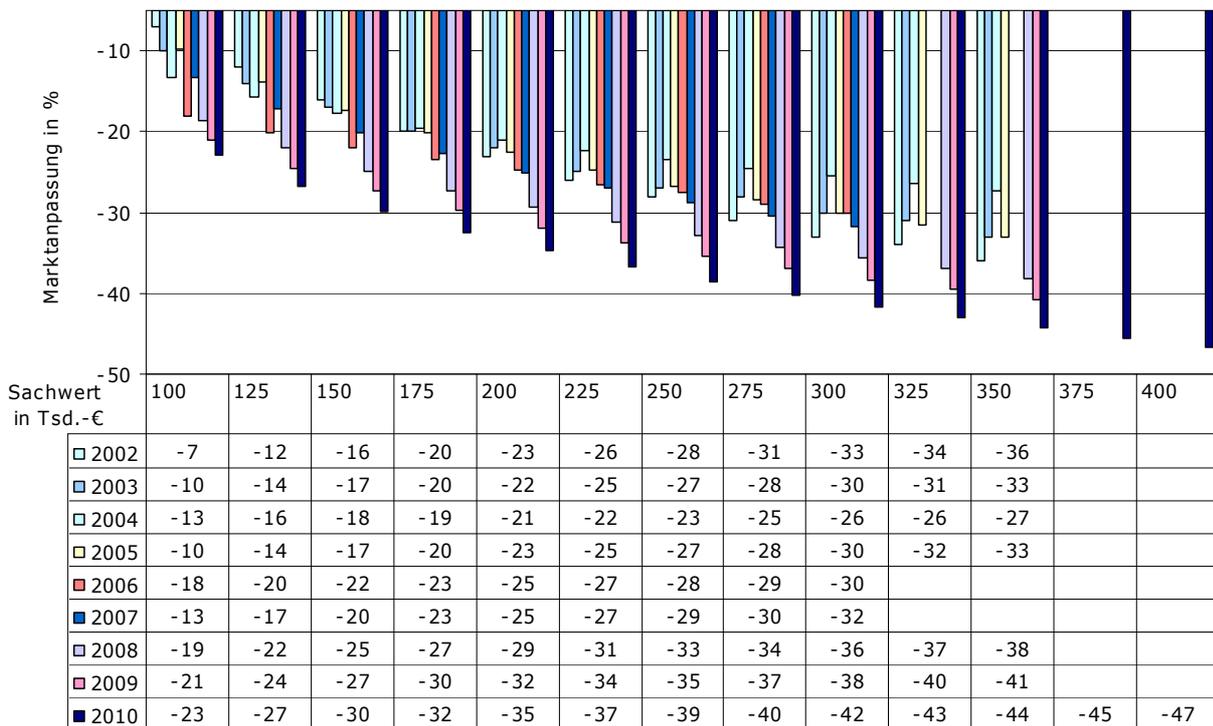
Entwicklung der Marktanpassung 2002-2010 - Nordkreis



Entwicklung der Marktanpassung 2002-2010 - Mittelkreis



Entwicklung der Marktanpassung 2002-2010 - Südkreis



9.8 Sachwertfaktoren für die steuerliche Bewertung

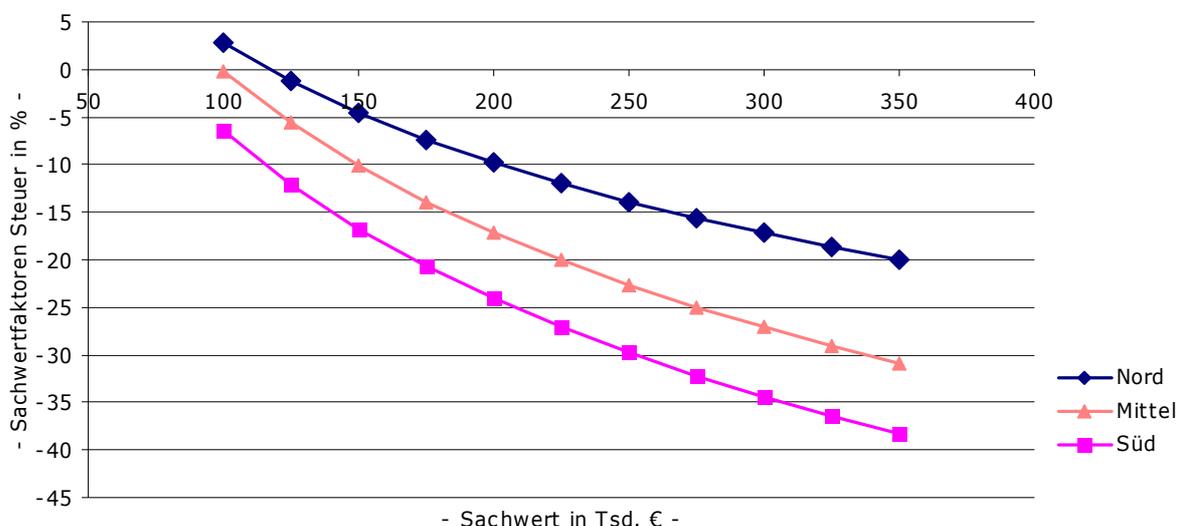
Die unter 9.7 abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren sind für eine rein steuerliche Bewertung im Rahmen der Erbschafts- und Schenkungssteuer nicht verwendbar. Der Gutachterausschuss hat daraufhin spezielle Sachwertfaktoren für das Berechnungsmodell des geltenden Bewertungsgesetzes auf der Basis des Datenmaterials der Jahre 2009 und 2010 für Ein- und Zweifamilienhäuser, das bei den Marktanpassungskorrekturen unter 9.7 verwandt wurde, abgeleitet.

Folgendes Berechnungsmodell des Bewertungsgesetzes (BewG) wurde zugrunde gelegt:

- Regelherstellungskosten 2007 (RHK2007) gem. Anlage 24 II BewG
- Baupreisindex: Diese sind in den Regelherstellungskosten enthalten §190 Abs. 1 BewG
- Keine Nebenkosten und Korrekturfaktoren, diese sind in den Regelherstellungskosten enthalten.
- Bruttogrundfläche nach gem. Anlage 24 I BewG
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre; entsprechend Anlage 22 BewG
- lineare Altersabschreibung, jedoch maximal 60% (§190 Abs. 2 BewG)
- kein gesonderter Wertansatz für Außenanlagen und sonstigen Anlagen (gem. §189 BewG)
- Sonstige bebaute Anlagen im Sinne der Anlage 24 II BewG sind Kleingaragen und Carports. Diese sind mit gesonderten Regelherstellungskosten anzusetzen.
- Baumängeln/Bauschäden: Es wurde ein mängelfreier Zustand unterstellt.

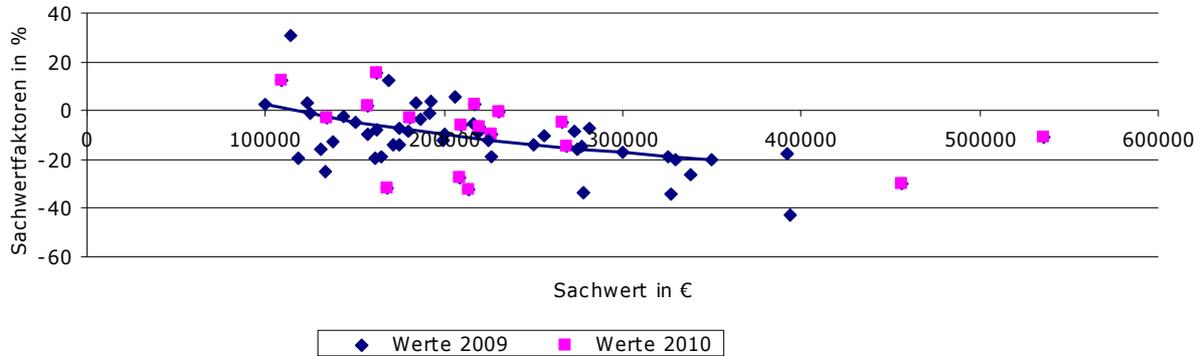
Die Zuordnung der Gemeinden zum Nord-, Mittel- und Südkreis erfolgte wie in Kapitel 9.7.

Sachwert [€]	Region		
	Nord [%]	Mitte [%]	Süd [%]
100.000	3	0	-6
125.000	-1	-6	-12
150.000	-5	-10	-17
175.000	-7	-14	-21
200.000	-10	-17	-24
225.000	-12	-20	-27
250.000	-14	-23	-30
275.000	-16	-25	-32
300.000	-17	-27	-34
325.000	-19	-29	-36
350.000	-20	-31	-38

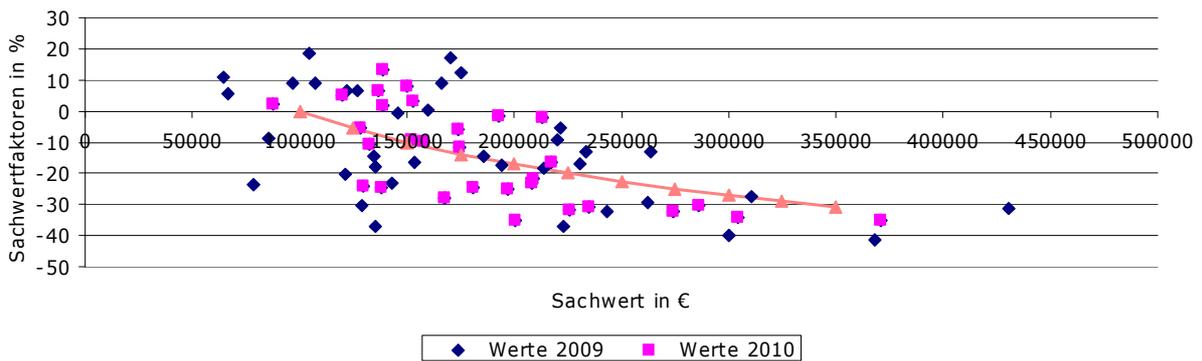


Nachfolgende Grafiken zeigen die Sachwertfaktoren für die steuerliche Bewertung in Verbindung mit den untersuchten Objekten bezogen auf die regionalen Teilmärkte.

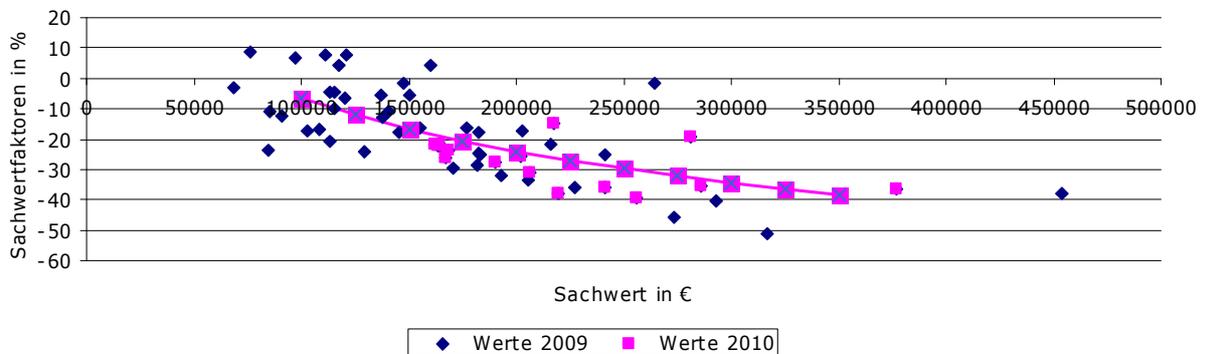
Sachwertfaktoren für die steuerliche Bewertung - Nordkreis - 2009 u. 2010



Sachwertfaktoren für die steuerliche Bewertung - Mittelkreis - 2009 u. 2010

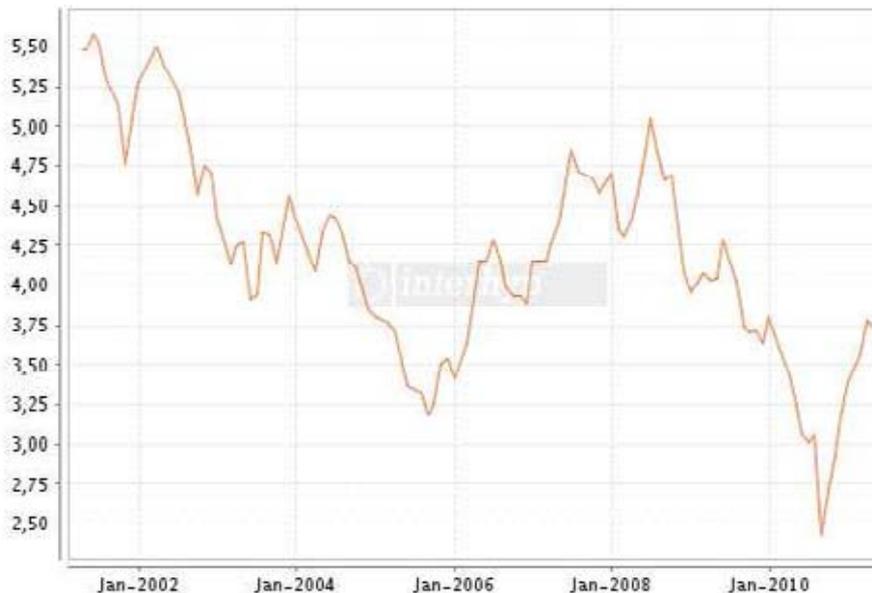


Sachwertfaktoren für die steuerliche Bewertung - Südkreis - 2009 u. 2010



9.9 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung

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



Quelle: www.interhyp.de (DGZF-Pfandbriefkurve)

Viele Finanzierungsberater sprechen im Jahr 2010 von einem historischen Zinstief in der Baufinanzierung. Vor 20 Jahren lag der Durchschnittszins bei 9 %, vor 10 Jahren bei 6 %, danach ist er bis auf 3,5 % im Jahr 2005 gefallen. Nach einem Anstieg auf über 5 % in den Folgejahren fielen die Zinsen ab 2008 auf ein historisches Allzeittief von 2,8 % im September 2010. Seit Anfang 2010 steigen die Zinssätze langsam wieder an, momentan steht er bei 3,6-4,0 % (März 2011, 10-jährige Sollzinsbindung).



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 <http://rio.obk.de> eingesehen werden.

Zu den einzelnen Gemeinden gelangen Sie über die Adresse des Oberbergischen Kreises unter: http://www.obk.de/cms200/service/links/staedte_gemeinden/index.shtml

Weitere Informationen und Internetadressen finden Sie auf der Homepage des Oberen Gutachterausschuss NRW unter www.gutachterausschuss.nrw.de unter der Rubrik Interessante Links.

Angaben über Arbeitslosenzahlen für den Bereich des Oberbergischen Kreises erhalten Sie über www.arbeitsagentur.de, Rubrik Ihre Agentur für Arbeit, - Informationen Nordrhein-Westfalen - Bergisch Gladbach - Zahlen/Daten/Fakten - Arbeitsmarktberichte.

Die Fa. Prognos AG in Bremen hat eine Studie über die 14 Leit- und Wachstumsbranchen Deutschlands unter die Lupe genommen und in einem Zukunftsatlas 2007 veröffentlicht. Er ist unter <http://www.prognos.com/Zukunftsatlas-2010-Regionen.753+M549a66930a1.0.html> als pdf-Datei herunter zu laden.

Informationen zum demographischen Wandel im Oberbergischen Kreis finden Sie unter: <http://www.obk.de/cms200/service/demo/bericht2010/index.shtml>

Die Oberbergischen Sparkassen gaben 2008 eine Wohnungsmarktanalyse für den Oberbergischen Kreis in Auftrag. Diese kann kostenlos unter folgender Internetadresse abgerufen werden.

http://www.obk.de/imperia/md/content/cms200/statistischesdaten/wohnungsmarktanalyse_endbericht_.pdf

11. Mietspiegel

Im Frühjahr 2011 veröffentlichten der Haus- und Grundbesitzerverein und der Mieterverein Oberberg in Zusammenarbeit mit der Rheinischen Immobilienbörse Köln den Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Oberbergischen Kreis. Er gilt rückwirkend zum 01.01.2011 und ist mit freundlicher Genehmigung der Verbände im Anhang abgedruckt.

Ebenso ist mit freundlicher Genehmigung der Industrie- und Handelskammer zu Köln (Rheinische Immobilienbörse) ein Auszug der Veröffentlichung über Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im Oberbergischen Kreis (Stand: Januar 2010) im Anhang abgedruckt.

Anhang A : Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen

Mietspiegel Stand **01.01.2011**

Für frei finanzierte Wohnungen im Kreisgebiet

Zusätzliche Informationen geben:

Oberbergischer Kreis

Zusammengestellt bei der:
Rheinische Immobilienbörse e.V., 50606 Köln
durch:

- Mieterverein Oberberg e. V.
Gummersbach
- Haus & Grund Kreis Oberberg e. V.

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

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

Allgemeine Erläuterungen

Der „Mietspiegel für freifinanzierte 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 mit Bad und Heizung wieder. Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen. Niedrigere Mieten ergeben sich in Randlagen sofern dies nicht durch besondere Lagevorteile und ähnlichem ausgeglichen wird. Dort können Abschläge um 15 - 20 % der ausgewiesenen Mieten angemessen sein. Höhere Mieten können sich insbesondere bei Appartements, Maisonette- und Penthousewohnungen sowie bei außergewöhnlich gestalteten und gepflegten Wohnhäusern ergeben. Einfamilienhäuser sind nicht erfasst. Es handelt sich um Mieten je m² Wohnfläche. Die nebenstehenden Betriebskosten sind in der Miete nicht enthalten:

- Grundsteuer
- Entwässerung
- Betrieb des Aufzugs
- Straßenreinigung
- Gartenpflege
- Wasserversorgung
- Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung
- Gebäude- und Haftpflichtversicherung
- Betrieb einer maschinellen Wascheinrichtung
- Betrieb einer Gemeinschaftsantenne/ Kabelanschluss
- laufende Kosten des Betriebs von Sonderanlagen und -einrichtungen, die durch die Art des Gebäudes erforderlich sind.
- Schornsteinfeger
- Hauswart
- Müllabfuhr
- Hausreinigung
- Allgemeinbeleuchtung

Betriebskosten können nur dann gesondert erhoben werden, wenn der Mietvertrag eine entsprechende Regelung enthält. Sofern die Parteien Kosten für die hier aufgeführten Betriebskosten insgesamt oder teilweise in den Mietpreis einberechnet haben, sind diese für die Feststellung der Vergleichsmiete zunächst abzusetzen und später wieder hinzuzurechnen.

Besondere Erläuterungen

Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt erklärt:

1. Größe der Wohnung

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

2. Baualtersgruppe I

Bei Wohnungen der Gruppe I handelt es sich um Wohnungen in Häusern, die bis 20. Juni 1948 erstellt und bezugsfertig wurden und die im Rahmen der laufenden Instandhaltung einen Normalzustand erhalten haben bzw. bei denen einzelne Anpassungen an den Standard heutiger Wohnvorstellungen erfolgt sind (Teilmodernisierung). Soweit bei Wohnungen aus der Gruppe I die Altsubstanz weitgehend unverändert geblieben ist, bewegen sich die Mieten ca. 10 % unterhalb der angegebenen Spannen.

**3. Lage der Wohnung
Einfache Wohnlagen**

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen durch Geräusch- und Geruchsbelästigung oder aufgrund anderer Kriterien kontinuierlich erheblich beeinträchtigt und dadurch der Wohnwert gemindert wird.

Mittlere Wohnlagen

Bei den mittleren Wohnlagen handelt es sich um normale Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Die meisten Wohnungen innerhalb des Gemeindegebietes liegen in diesen Wohngebieten.

Gute Wohnlagen

Die guten Wohnlagen sind durch aufgelockerte Bebauung mit teilweise ein- bis mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger Grünlage mit ausreichender Infrastruktur bei Verkehr und Nahversorgung gekennzeichnet.

Randlagen

Randlagen sind die äußeren Gemeindegebiete mit überwiegend ländlicher Struktur ohne ausreichende verkehrsmäßige Anbindung an die Haupt- und Nebenzentren und ohne ausreichende Nahversorgung im fußläufigen Einzugsbereich.

4. Ausstattung der Wohnungen

a) Heizung

Bei Warmluftheizung, die die Beheizung der Wohnung überwiegend zulassen, ist die Einordnung in der Gruppe mit Heizung, jedoch an der

unteren Grenze der Mietpreisspanne angemessen. Sofern eine Gaszentralheizung oder andere Heizung vom Mieter eingebaut ist, gilt die Wohnung als Wohnung ohne Heizung. Auch Öfen gelten als Wohnung ohne Heizung. In beiden Fällen reduziert sich die Miete um 15 – 20 %.

b) besondere Ausstattung

- Eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt vor, wenn
- die Gesamtanlage vom Gruppenstandard abweicht,
- wärme- und schalldämmende Verglasung (dies gilt für die Gruppen I bis III),
- ein außergewöhnlicher Fußboden (Parkett, Marmor, Solnhofener Platten und Keramik),
- ein separates WC und ein separates Zweitbad oder Dusche
- Einbauschränke gehobener Qualität,
- eine Einbauküche oder
- ein großer Balkon, Terrasse, Loggia, Garten oder Atrium vorhanden sind.

Es ist erforderlich, dass mehrere Merkmale vorliegen.

5. Modernisierung

Umfassend modernisierte Wohnungen mit Ausnahme der Altbauten (bezugsfertig bis 20.06.1948) sind jeweils in die nächst höhere Baualtersgruppe einzuordnen. Die Mietwerte von Wohnungen in umfassend modernisierten Altbauten orientieren sich an denen der Gruppe III. Von einem modernisierten Bau kann gesprochen werden, wenn durch umfassende Modernisierung Art und Ausstattung des Anwesens neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht werden. Dies bedeutet:

- Die Sanitäreinrichtungen müssen erneuert sein (neue Fliesen und Porzellan).
- Die Erweiterung der Elektroinstallation auf neuzeitlichen Standard muss vorgenommen worden sein.
- Es muss eine Zentralheizung bzw. eine Gas-Etagenheizung vorhanden sein.

6. Appartements

Unter einem Appartement ist eine abgeschlossene Einzimmerwohnung mit eingerichteter Küche oder Kochnische, separatem Bad oder Dusche sowie WC zu verstehen.

Mietspiegel Stand 01.01.2011

Wohnungen (Mieten in Euro pro m²)

bis 40 m ² Größe		von 40 - 60 m ² Größe		von 60 - 80 m ² Größe		ab 80 m ² Größe	
einfache Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	gute Wohnlage

Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die bis zum 20.06.1948 bezugsfertig wurden

3,60 - 4,05	3,85 - 4,60	4,55 - 5,05	3,40 - 3,85	3,90 - 4,55	4,35 - 4,95	3,15 - 3,70	3,15 - 3,80	3,55 - 4,20	3,10 - 3,65	3,10 - 3,75	3,50 - 4,10
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die vom 21.06.1948 bis 1968 bezugsfertig wurden

4,10 - 4,70	4,70 - 5,30	5,30 - 5,80	3,85 - 4,40	4,45 - 4,95	4,95 - 5,40	3,70 - 4,20	4,15 - 4,75	4,75 - 5,20	3,60 - 4,10	4,10 - 4,70	4,55 - 5,10
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1969 - 1978 bezugsfertig wurden

4,30 - 4,80	5,10 - 6,00	5,55 - 6,55	4,15 - 4,70	4,80 - 5,75	5,40 - 6,60	3,85 - 4,40	4,45 - 5,55	4,90 - 6,15	3,80 - 4,25	4,40 - 5,50	4,85 - 6,10
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 1979 - 1989 bezugsfertig wurden

4,30 - 5,05	5,20 - 6,65	5,60 - 6,95	4,15 - 4,70	4,90 - 6,10	5,40 - 6,70	3,85 - 4,40	4,55 - 5,70	4,90 - 6,65	3,80 - 4,30	4,50 - 5,60	4,85 - 6,50
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 - 2007* bezugsfertig wurden

	5,15 - 6,75	6,65 - 6,95		5,10 - 6,30	6,15 - 6,90		5,10 - 6,30	5,60 - 6,90		5,10 - 6,20	5,60 - 6,70
--	-------------	-------------	--	-------------	-------------	--	-------------	-------------	--	-------------	-------------

Bei den nicht belegten und nicht benannten Feldern * sowie für Wohnungen, die nach 2007 bezugsfertig wurden, lag kein ausreichendes Zahlenmaterial vor. Bei Letzteren orientieren sich die Mieten an den Werten der Gruppe V.

Die Vergleichsmieten beziehen sich auf Wohnungen mit Bad / WC und mit Heizung.

Bei Wohnungen ohne Heizung erfolgt ein Abschlag von 15 bis 20 Prozent. Entsprechende Abschläge sind zu machen, wenn die Wohnung nicht über Bad / WC verfügt.

Schutzgebühr: 3,50 EUR per Download oder bei Abholung. Nachdruck und/oder Wiedergabe im Internet und anderen Kommunikationsmitteln nur mit ausdrücklicher Genehmigung

Mietspiegel Oberbergischer Kreis

www.rheinische-immobilienboerse.de

Seite 2

Anhang B : Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerberäume im Oberbergischen Kreis (Auszug)¹

Herausgeber:
Rheinische Immobilienbörse
Industrie- und Handelskammer
zu Köln
Unter Sachsenhausen 10-26
50667 Köln
Tel.: 02 21/ 16 40- 411
Fax: 02 21/ 16 40- 409
E-Mail: katrin.nonn@koeln.ihk.de
Schutzgebühr: EUR 10,00

Erläuterungen

Die ausgewiesenen Mieten geben die Marktschwerpunkte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerberäume in den jeweiligen Geschäftslagen wieder. Die Begriffe 1a, 1b und 2a entsprechen den in der Praxis gängigen Unterscheidungen. Als Beurteilungskriterium werden u. a. Passantenfrequenzen, der Branchenbesatz und die Geschlossenheit der Schaufensterfront herangezogen. Es handelt sich um Neuvermietungsmieten 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 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 usw.) und evt. anteilig umgelegter Allgemeinflächen, z. B. Foyer. Die **Gewerberäume** umfassen Produktions- und Lagerflächen. Preisdifferenzen können aus den unterschiedlichen Ausstattungsstandards bei der Bereitstellung der Mieträume resultieren.

Quelle: eigene Erhebung der Rheinischen Immobilienbörse

¹ (Stand: Januar 2010)

Oberbergischer Kreis

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Bergneustadt**

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR/m²</u> 4,00 - 11,00
<u>Büroräume</u>	4,00 - 7,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	1,50 - 3,50

**Oberbergischer Kreis/
Gemeinde Engelskirchen**

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m²</u> 4,00 - 9,00
<u>Büroräume</u>	4,00 - 6,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	1,50 - 3,50

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Gummersbach**

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m²</u>
Hauptgeschäftslage	9,00 - 30,00
Nebenlage	6,00 - 9,00
<u>Büroräume</u>	4,00 - 8,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 4,00

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Hückeswagen**

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m²</u> 5,00 - 10,00
<u>Büroräume</u>	4,00 - 7,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	1,50 - 3,50

**Oberbergischer Kreis/
Gemeinde Lindlar**

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m²</u> 5,00 - 10,00
<u>Büroräume</u>	4,00 - 7,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	1,50 - 3,00

**Oberbergischer Kreis/
Gemeinde Marienheide**

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m²</u> 6,00 - 10,00
<u>Büroräume</u>	3,50 - 5,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	1,50 - 3,50

**Oberbergischer Kreis/
Gemeinde Morsbach**

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m²</u> 4,00 - 8,00
<u>Büroräume</u>	3,50 - 6,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	1,50 - 3,50

**Oberbergischer Kreis/
Gemeinde Nümbrecht**

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m²</u> 5,00 - 10,00
<u>Büroräume</u>	3,50 - 7,50
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 4,00

Oberbergischer Kreis/ Stadt Radevormwald		Oberbergischer Kreis/ Stadt Wiehl	
	<u>EUR /m²</u>		<u>EUR /m²</u>
<u>Ladenlokale</u>	5,00 - 10,00	<u>Ladenlokale</u>	5,00 - 15,00
<u>Büroräume</u>	4,00 - 7,50	<u>Büroräume</u>	4,00 - 8,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 3,50	<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	1,50 - 3,00
Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Reichshof		Oberbergischer Kreis/ Stadt Wipperfürth	
	<u>EUR /m²</u>		<u>EUR /m²</u>
<u>Ladenlokale</u>	5,00 - 9,00	<u>Ladenlokale</u>	5,00 - 15,00
<u>Büroräume</u>	3,50 - 6,00	<u>Büroräume</u>	4,00 - 7,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	1,50 - 3,00	<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	1,50 - 3,00
Oberbergischer Kreis/ Stadt Waldbröl			
	<u>EUR /m²</u>		
<u>Ladenlokale</u>	5,00 - 10,00		
<u>Büroräume</u>	3,50 - 6,00		
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	1,50 - 3,00		

Anhang C : Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 2011

Vorsitzender:

G ü l i c h e r, Volker

stellvertr. Vorsitzender:

H e e d t, Arno

stellvertr. Vorsitzender und gleichzeitig ehrenamtlicher Gutachter:

S c h i l l i n g, Dietmar

ehrenamtliche Gutachter:

D r e s b a c h, Dieter

E i c k e r, Dirk

F u c h s, Joachim

H u l a n d, Karlfried

I r l e, Burkhard

Dr. J ü r g e s, Klaus

K a l k k u h l, Walter

K ü h b a c h, Theo

M ö l l e r, Sven

R ö t t g e r, Thomas

S c h n e i d e r, Friedhelm

S i m i c i c, Denis

S t u m m, Elke

V o g e l, Tibor

ehrenamtliche Gutachter der Finanzämter:

G r o ß e - V e l d m a n n, Gerhard

K a f i l l e, Norbert

S c h r ö t e r, Eberhard

V e n t u r, Brigitte

Anhang D : Stichwortverzeichnis

A		P	
Abbauflächen	54	Preisentwicklung,	
Antragsberechtigte	7	individueller Wohnungsbau	46
Ausgleichsflächen	54		
B		R	
Bauerwartungsland	52	Rohbauland	52
Baulandpreisindex	79	Rohertagsfaktoren	83
bebaute Grundstücke	4		
Begünstigtes Agrarland	51	S	
Bodenpreisindex	79	Sachwertfaktoren	89
Bodenrichtwerte		Siedlungsflächen	13
allgemein	7	Siedlungsstruktur	7
Auskünfte	74	Statistische Begriffe	100, 101
Baureifes Land	74, 75		
Grundstück	74	T	
Karte	74	Tabelle	
Sitzung	74	Anzahl Kaufverträge	13
Bodenwerte,		Baulandpreisindex	79
forstwirtschaftliche Flächen	47	Durchschnittswerte-Einzelhäuser	64
gewerbliche Bauflächen	46	Eigentumswohnungsindex	80
landwirtschaftliche Flächen	50	Flächenumsatz	13
E		forstwirtsch. Preisentwicklung	48
Eigentumswohnungen	5, 68	Forstwirtschaftliche Ausgangswerte	48
Erbbaugrundstücke	47	Geldumsatz	12
Erbbaurecht	13	Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke	60
F		Index Land-/Fortwirtschaft	81
Fischteiche	51	Käuferschichten	16
Flächen für Entsorgung	54	Käuferströme	17
Flächen für Versorgung	54	landwirtsch. Preisentwicklung	51
Flächenumsatz	11	Liegenschaftszinssätze	84
Forstwirtschaftliche Flächen	47	Marktanpassungsfaktoren	85
Freiraumflächen	13	Rohertagsfaktoren	83
G		Sachwertfaktoren	89
Gebietstypische Werte	76	Teileigentumspreise	72
Geldumsatz	11	Übersicht Bodenrichtwerte	76
Geschosswohnungsbau	76	Umrechnungsfaktoren-Bodenwerte	82
Grundstücksverkehr	4	Umrechnungskoeffizienten	82
Gutachterausschuss		Umsatz im Teilmarkt bebaute Grundstücke	56
Mitglieder	98	Wohnungseigentumspreise	70
Zusammensetzung	6	Zwangsversteigerungen	18
I		Teileigentum	72
Immobilienbarometer	5	Garagen	72
Immobilienmarktentwicklung	87	Stellplätze	72
K		Teilmärkte	13
Käuferschichten	16	U	
Kaufpreiskarte	10	Übersicht über die Bodenrichtwerte	76, 78
Kaufpreissammlung	7, 10	Umrechnungskoeffizienten	81
Kaufverträge	10	V	
L		Verkehrswert	6
Laubwald	48	Vertragsabschlüsse-Anzahl	11
Liegenschaftszinssatz	83	W	
M		Wertbestimmende Merkmale für	
Marktanpassungskorrekturen	84	Bauland	74
Marktübersicht der Städte und Gemeinden	20	forstwirtschaftliche Flächen	47
Marktübersicht des Kreises	11	landwirtschaftliche Flächen	50
Mietspiegel	92	Wesentliche Aussagen des Marktberichtes	4
Milchwirtschaft	50	Wohnungseigentum	68
Mischwald	48	Z	
N		Zinsentwicklung	91
Nadelwald	48	Zusammenarbeit mit	
		Amtsgericht	10
		Finanzamt	74
		Notar	10
		Zwangsversteigerungen	18

Anhang E : Statistische Begriffe

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

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

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

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

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

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 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:

	Das Kapitel interessiert mich		Bewertung											
	ja	nein	des Inhalts					der Gestaltung/Lesbarkeit						
			1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
Kap. 1 - Wesentliche Aussagen des Marktberichtes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 2 u. 3 - Zielsetzungen / Der Gutachterausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 4 - Grundstücksmarkt im Jahr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 5 - Unbebaute Grundstücke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 6 - Bebaute Grundstücke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 7 - Wohnungs- und Teileigentum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 8 - Bodenrichtwerte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 9 - Erforderliche Daten der Wertermittlung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 10 - Strukturdaten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 11 - Mietspiegel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gesamtwertung des Marktberichtes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<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

Rückantwort an:

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

Oder per E-Mail: gutachterausschuss@obk.de Oder per Fax.: 02261-889726228