

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

2004

FÜR DEN OBERBERGISCHEN KREIS

Es wurde überwiegend Datenmaterial aus dem Jahr 2003 ausgewertet.

Beschlossen am 13. Mai 2004 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 telefonisch
montags - freitags von 8.30 - 12.00 Uhr
montags - donnerstags von 14.00 - 15.30 Uhr

Besuchszeiten: Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr, Mo. - Do. 13.00 - 16.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Telefon: **Richtwertauskünfte:** (02261) 88 6230/31
Weitergehende Auskünfte und Gutachten: (02261) 88 6228/29/84

Fax: (02261) 88 6262

E-Mail: gutachterausschuss@obk.de

Internet: www.obk.de/gutachterausschuss/welcome.html
www.gutachterausschuss.nrw.de
www.boris.nrw.de → **Richtwertauskünfte online**

Druck: Oberbergischer Kreis
Der Landrat

Gebühr: 30,- €

Nachdruck und Vervielfältigungen sind nur auszugsweise mit Quellenangabe bei Übersendung eines Belegexemplars gestattet.

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 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	7
4 Grundstücksmarkt des Jahres 2003	8
4.1 Die Kaufpreissammlung	8
4.2 Geld- und Flächenumsatz	9
4.3 Freiraum- und Siedlungsflächen	10
4.4 Teilmärkte im Oberbergischen Kreis	10
4.5 Käuferschichten und Käuferströme	12
4.6 Geld- und Flächenumsatz im Teilmarkt bebaute Grundstücke	14
4.7 Häufigkeitsverteilungen bebauter Grundstücke	15
4.8 Zwangsversteigerungen	17
4.9 Der Grundstücksmarkt der kreisangehörigen Städte und Gemeinden	18
4.9.1 Stadt Bergneustadt	18
4.9.2 Gemeinde Engelskirchen	20
4.9.3 Stadt Gummersbach	22
4.9.4 Stadt Hückeswagen	24
4.9.5 Gemeinde Lindlar	26
4.9.6 Gemeinde Marienheide	28
4.9.7 Gemeinde Morsbach	30
4.9.8 Gemeinde Nümbrecht	32
4.9.9 Stadt Radevormwald	34
4.9.10 Gemeinde Reichshof	36
4.9.11 Stadt Waldbröl	38
4.9.12 Stadt Wiehl	40
4.9.13 Stadt Wipperfürth	42
5. Unbebaute Grundstücke	44
5.1 Individueller Wohnungsbau	44
5.2 Geschosswohnungsbau	44
5.3 Gewerbliche Bauflächen	44
5.4 Forstwirtschaftliche Flächen	45
5.5 Landwirtschaftliche Flächen	45
5.6 Begünstigte land- und forstwirtschaftliche Flächen	47
5.7 Bauerwartungsland und Rohbauland	48
5.8 Sonstige unbebaute Grundstücke	49
6. Bebaute Grundstücke	51
7. Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt	52
7.1 Wohnungseigentum	52
7.2 Teileigentum	54

8. Bodenrichtwerte	55
8.1 Gesetzlicher Auftrag	55
8.2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	56
8.3 Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte vom 1.1.2004	58
9 Erforderliche Daten für die Wertermittlung	60
9.1 Bodenpreisindexreihen	60
9.2 Indexreihen für Eigentumswohnungen	62
9.3 Umrechnungskoeffizienten	63
9.4 Liegenschaftszinssätze	63
9.5 Vergleichswertfaktoren für bebaute Grundstücke	64
9.6 Marktanpassungskorrekturen	64
10. Mietspiegel	66
Anhang A : Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen	67
Anhang B : Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerberäume im Oberbergischen Kreis	69
Anhang C : Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis	72
Anhang D : Stichwortverzeichnis	73
Anhang E : Statistische Begriffe	74

Hinweis: Das Kapitel 9 ist im Allgemeinen Bericht nicht enthalten, sondern nur im Gesamtbericht. Dieser kann im Internet unter www.boris.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 2003 den Grundstücksmarkt:

Umsätze im Grundstücksverkehr



Im Jahr 2003 wurden im Oberbergischen Kreis insgesamt 3.602 Kaufverträge ausgewertet. Das entsprach einem Rückgang gegenüber 2002 von rd. 4 %.

Der Gesamtgeldumsatz fiel um 4 % auf insgesamt rd. 386 Mio. €.

Der Gesamtflächenumsatz betrug rd. 750 Hektar und fiel gegenüber dem langjährigen Durchschnitt um rd. 15 %.

Unbebaute Grundstücke



Die Anzahl der registrierten Verkäufe von unbebauten Grundstücken ist gegenüber dem Vorjahr um 4 % auf 1.139 Verträge gefallen. Die Preisentwicklung für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues ist um 5,4 % gestiegen. Dieser Preisanstieg ist nicht zuletzt auch auf den Anstieg der Preise in den kleineren Orten zurückzuführen.

Die Preise für Gewerbebauland sind gegenüber 2002 im Wesentlichen gleich geblieben.

Eigentumswohnungen



Mit insgesamt 662 Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum ist dieser Teilmarkt um ca. 7 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen.

Erstverkäufe nach Fertigstellung zeigten mit durchschnittlich 1.980 €/m²-Wohnfläche einen Trend nach oben.

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, insbesondere für das Jahr 2003, 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.Jun.1960. Seit dem 1.Jan.1990 ist die gesetzliche Grundlage das Baugesetzbuch (§§192 bis 199 BauGB) in der jeweils geltenden Fassung. Der erste Teil des dritten Kapitels (Wertermittlung) des BauGB sowie die neu gefasste Wertermittlungsverordnung (WertV88) gelten seitdem uneingeschränkt. Eine weitere Rechtsgrundlage bildet die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) in der zz. geltenden Fassung.

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 werden soll.

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 und anderen Fachbereichen verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

Die Namen der einzelnen Mitglieder sind 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 wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“ (§194 BauGB).

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

Nach § 193 Abs. 1 BBauG 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 aufgrund 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 Bodenrichtwertkarten 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. 290.000 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 Arbeiterwohnsiedlungen ein.

Dies spiegelt sich nicht zuletzt auch in den 1.226 Bodenrichtwerten des Kreises und in der Struktur des Grundstücksmarktes wieder.

3.6 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die weiteren Aufgaben:

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

4 Grundstücksmarkt des Jahres 2003

4.1 Die Kaufpreissammlung

Der Gutachterausschuss führt aufgrund 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 Jahresdurchschnitt werden ca. 3.600 Kaufverträge mit ca. 80 Beschlüssen über Zwangsversteigerungen in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Die Kaufpreissammlung besteht aus zwei Teilen:

- Der beschreibende Nachweis enthält die Kaufpreise und ergänzende Daten zum Kauffall (Rechtsvorgang, 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 auch -in digitaler Form geführt.

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

4.2 Geld- und Flächenumsatz

Nachfolgende Tabellen geben einen Überblick über den Anteil der einzelnen Städte und Gemeinden des Kreises am gesamten Geld- und Flächenumsatz für das Jahr 2003.

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

Die erste Tabelle stellt das Verhältnis „Geldumsatz / Einwohnerzahl“ dar. Die zweite Tabelle gibt das Verhältnis „Flächenumsatz / Gesamtfläche“ wieder.

Tabelle: Geldumsatz gegliedert nach Geldumsatz / Einwohnerzahl

Stadt / Gemeinde	Geldumsatz [Mio. €]	Einwohnerzahl ¹⁾ (Stand 1.7.2003)	Geldumsatz / Einwohnerzahl
Nümbrecht	44,73	17.183	2.603 €
Radevormwald	40,96	24.397	1.679 €
Engelskirchen	30,86	20.893	1.477 €
Wiehl	36,94	26.527	1.393 €
Hückeswagen	22,81	16.440	1.387 €
Waldbröl	25,69	19.396	1.324 €
Marienheide	17,51	13.523	1.295 €
Lindlar	26,59	22.632	1.175 €
Reichshof	23,50	20.046	1.172 €
Gummersbach	61,57	53.184	1.158 €
Wipperfürth	23,90	23.409	1.021 €
Bergneustadt	20,86	20.742	1.005 €
Morsbach	10,27	11.631	883 €
Oberbergischer Kreis	386,17	290.003	1.332 €

¹⁾ Quelle: Angaben des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik

Tabelle: Flächenumsatz gegliedert nach Flächenumsatz / Gesamtfläche

Stadt / Gemeinde	Flächenumsatz (ha)	Gesamtfläche ¹⁾ (ha)	Flächenumsatz / Gesamtfläche
Gummersbach	142,44	9.538,0	1,5%
Nümbrecht	90,14	7.178,4	1,3%
Waldbröl	74,34	6.332,6	1,2%
Bergneustadt	44,31	3.785,9	1,2%
Radevormwald	52,45	5.377,0	1,0%
Reichshof	109,84	11.466,7	1,0%
Wiehl	48,33	5.326,9	0,9%
Marienheide	34,41	5.499,1	0,6%
Hückeswagen	28,50	5.045,5	0,6%
Morsbach	31,27	5.596,2	0,6%
Engelskirchen	31,09	6.307,4	0,5%
Lindlar	35,70	8.582,3	0,4%
Wipperfürth	27,67	11.816,1	0,2%
Oberbergischer Kreis	750,49	91.852,1	0,8%

¹⁾ Quelle: Vermessungs- und Katasteramt des Oberbergischen Kreises

4.3 Freiraum- und Siedlungsflächen

Das Verhältnis Freiraumflächen zu Siedlungsflächen betrug 2003 ähnlich wie in den vergangenen Jahren 81,6 % : 18,4 %.

Eine weitere Differenzierung dieser Flächen ergibt folgende Tabelle:

Tabelle: Freiraumflächen – Siedlungsflächen

- Freiraumflächen [%] -			
landwirtschaftliche Flächen	Wald	Wasserflächen	Abbau- / Unland
40,9	39,0	1,8	0,4
40,7	39,0	1,8	0,4
40,5	39,0	1,9	0,4
40,4	38,9	1,9	0,4

- Siedlungsflächen [%] -		
Hof- / Gebäude- Flächen	Straßen, Wege etc.	sonstige Nutzungen
10,8	6,5	0,5
10,9	6,6	0,5
10,8	6,8	0,6
11,0	6,9	0,6

Quelle: Vermessungs- und Katasteramt des Oberbergischen Kreises; Hauptübersicht der Liegenschaften

4.4 Teilmärkte im Oberbergischen Kreis

Bedingt durch die Struktur des Oberbergischen Kreises findet man heute im wesentlichen folgende 6 Teilmärkte vor:

- landwirtschaftliche Flächen (Landwirtschaft)
- forstwirtschaftliche Flächen (Forstwirtschaft)
- 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.

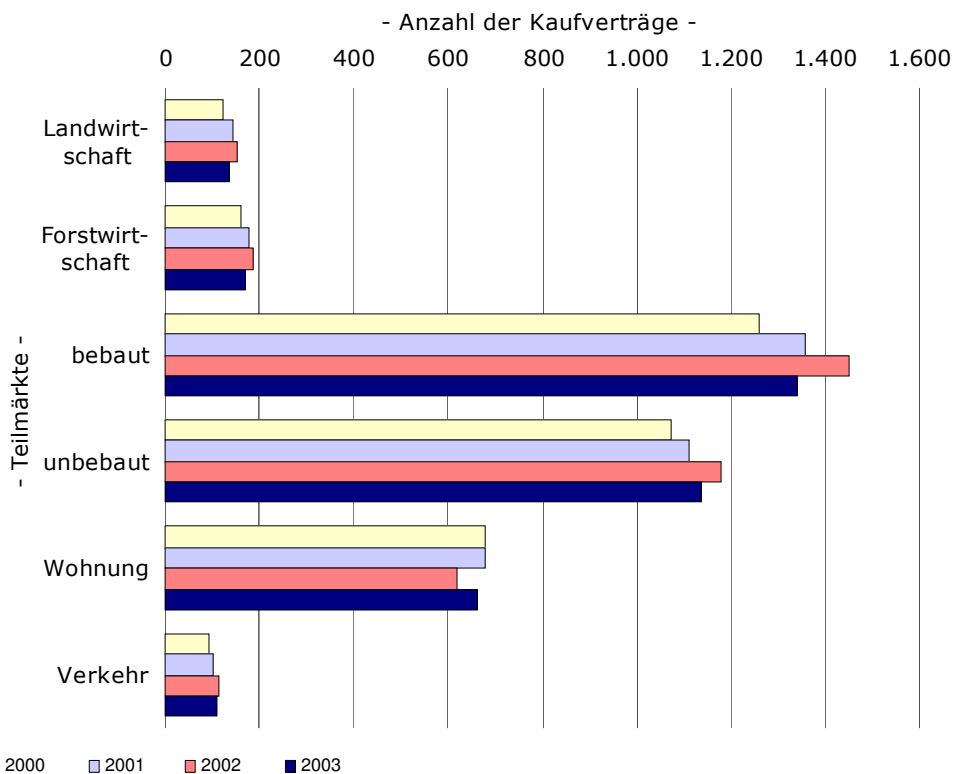
Auf der folgenden Seite und den Seiten 19 - 43 sind Tabellen und Grafiken über die Anzahl der Kaufverträge im Oberbergischen Kreis und in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden abgedruckt. Ebenso werden die Flächen- und Geldumsätze im Jahr 2003 wiedergegeben.

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge im Oberbergischen Kreis
(gegliedert nach den 6 Teilmärkten)

Jahr	Landwirt- schaft	Forstwirt- schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
2000	121	160	1.259	1.072	679	92	47	3.430
2001	143	177	1.357	1.112	678	102	37	3.606
2002	151	186	1.453	1.179	620	116	44	3.750
2003	135	168	1.342	1.139	662	110	46	3.602

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz im Oberbergischen Kreis (Jahr 2003)

[ha]	133	157,0900	217	138	-	4	101	750
[Tsd. €]	2	1	258	57	65	1	1	386

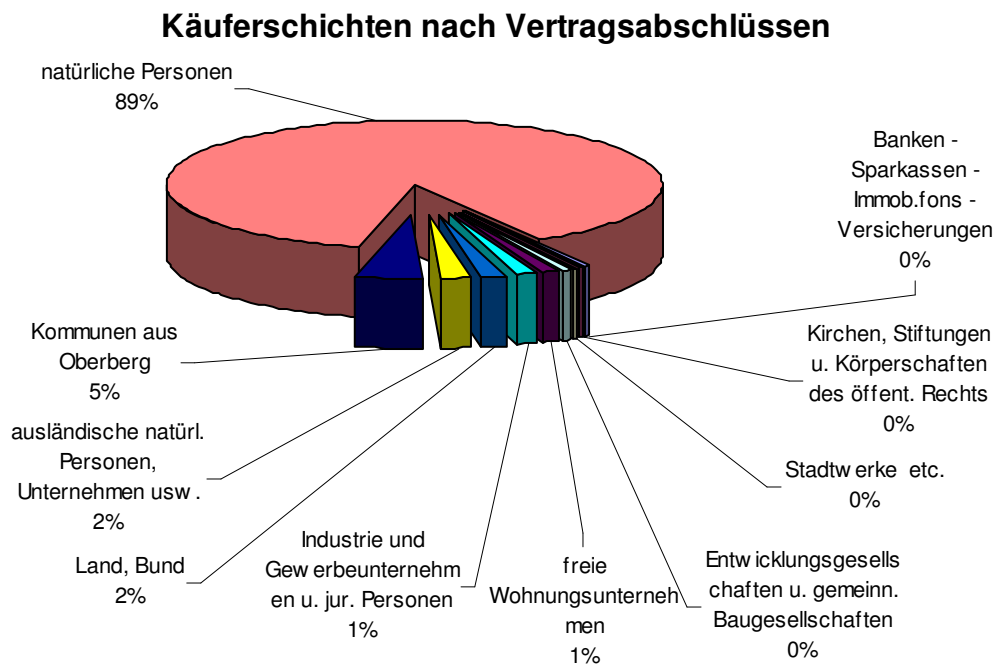


4.5 Käuferschichten und Käuferströme

Die Käuferschichten des Oberbergischen Grundstücksmarktes setzen sich wie nachfolgend aufgeführt zusammen. Dabei erkennt man, dass der Hauptanteil auf den Käuferkreis der natürlichen Personen entfällt. Die Kommunen, die zusammen einen Käuferanteil von 4,44 % aus machen, sind beim Geldumsatz lediglich mit 0,11 % neben den kirchlichen Einrichtungen an letzter Stelle. Industrie und Gewerbeunternehmen, zusammen mit juristischen Personen und freien Wohnungsunternehmen, erreichen einen Geldumsatz von rd. 10 %, obwohl sie bei den Vertragsabschlüssen lediglich auf rd. 2,6 % kommen.

Tabelle: Käuferschichten

Käuferschichten nach Vertragsabschlüssen	Vertragsabschlüsse in %	Geldumsatz in %
Banken - Sparkassen - Immob.fons - Versicherungen	0,25	0,73
Kirchen, Stiftungen u. Körperschaften des öffent. Rechts	0,31	0,11
Stadtwerke etc.	0,36	1,17
Entwicklungsgesellschaften u. gemeinn. Baugesellschaften	0,50	0,33
freie Wohnungsunternehmen	1,14	2,13
Industrie und Gewerbeunternehmen u. jur. Personen	1,47	7,91
Land, Bund	1,53	0,06
ausländische natürl. Personen, Unternehmen usw.	1,94	2,19
Kommunen aus Oberberg	4,44	0,11
natürliche Personen	88,06	85,26

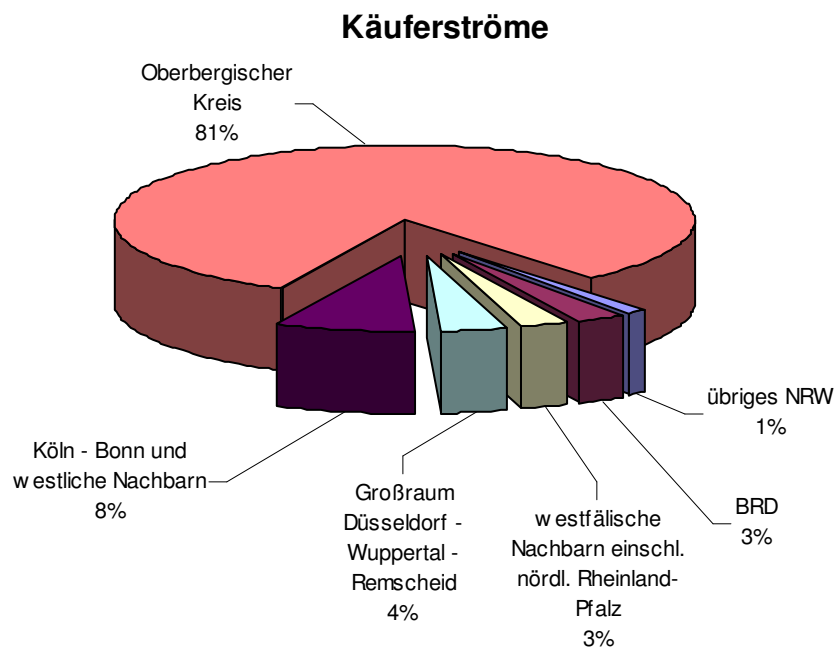


Wie nachfolgende Tabelle und Grafik zeigen, stammen der überwiegende Teil der Käufer aus dem Oberbergischen Kreis. Die Orientierung zum Großraum Köln spiegelt sich auch hier in den Zahlen wieder. Rd. 8% der Käufer kommen aus diesem Bereich.

Insbesondere in den Städten Hückeswagen und Radevormwald ist ein Käuferkreis aus dem benachbarten Großraum Düsseldorf – Remscheid – Wuppertal zu registrieren.

Tabelle: Käuferströme

Erwerber aus:	Vertragsabschlüsse in %
übriges NRW	1,16
BRD	2,74
westfälische Nachbarn einschl. nördl. Rheinland-Pfalz	2,74
Großraum Düsseldorf - Wuppertal - Remscheid	3,53
Köln - Bonn und westliche Nachbarn	7,91
Oberbergischer Kreis	81,92



4.6 Geld- und Flächenumsatz im Teilmarkt bebaute Grundstücke

Der Geldumsatz von Ein- und Zweifamilienhäusern (987 Stück) betrug 160,81 Mio. € bei einem Flächenumsatz von 103,75 ha.

Es wurden 64 Mietobjekte (tlw. mit gewerblichen Anteil) veräußert, mit einem Geldumsatz von 18,34 Mio. € und einem Flächenumsatz von 7,17 ha.

35 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser wurden im Wert von 12,78 Mio. € bei einem Flächenumsatz von 7,84 ha verkauft.

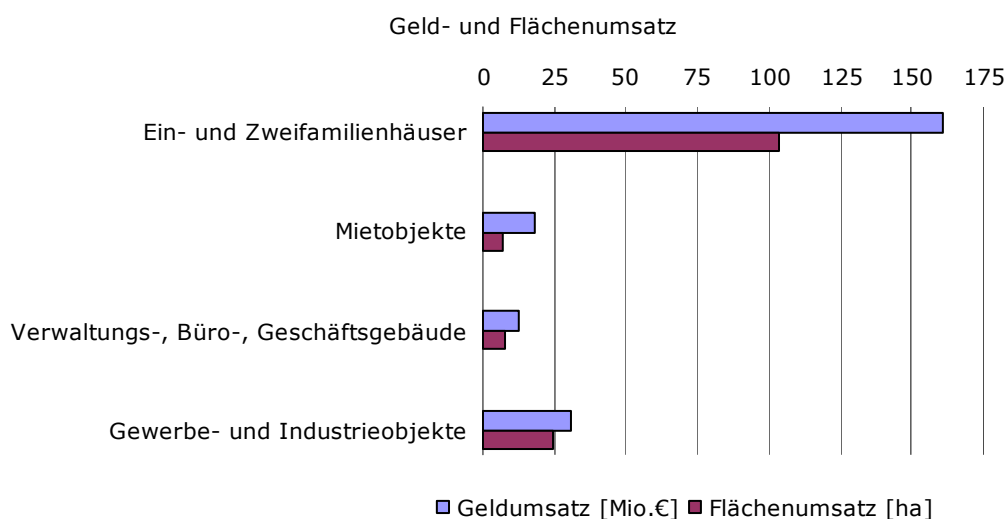
Der Anteil von Gewerbe- und Industrieobjekten betrug 32 Stück. Der Geldumsatz dieser Objekte erreichte 30,77 Mio. € bei einem Flächenumsatz von 24,45 ha.

Die Summe aller sonstigen bebauten Objekte betrug 224 Stück mit einem Verkaufswert von 35,54 Mio. € und einer Gesamtfläche von 74,71 ha.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass hierunter auch Objekte fallen, deren Bodenanteile überproportional groß waren, wie z.B. landwirtschaftliche Betriebe, herrschaftliche Anwesen....

Tabelle: Geld- und Flächenumsatz gegliedert nach baulicher Nutzung

	Anzahl	Geldumsatz [Mio.€]	Flächenumsatz [ha]
Ein- und Zweifamilienhäuser	987	160,81	103,75
Mietobjekte	64	18,34	7,17
Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäude	35	12,78	7,84
Gewerbe- und Industrieobjekte	32	30,77	24,45
sonstige bebaute Objekte - nicht zuordbar	224	35,54	74,71



4.7 Häufigkeitsverteilungen bebauter Grundstücke

Die Häufigkeitsverteilung bei Verkäufen bebauter 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 175.000 € und 225.000 €.

Zum Mittelkreis zählen die Städte und Gemeinden Marienheide, Gummersbach, Engelskirchen, Bergneustadt und Wiehl. Der Schwerpunkt der Verkäufe liegt zwischen 125.000 € und 200.000 €.

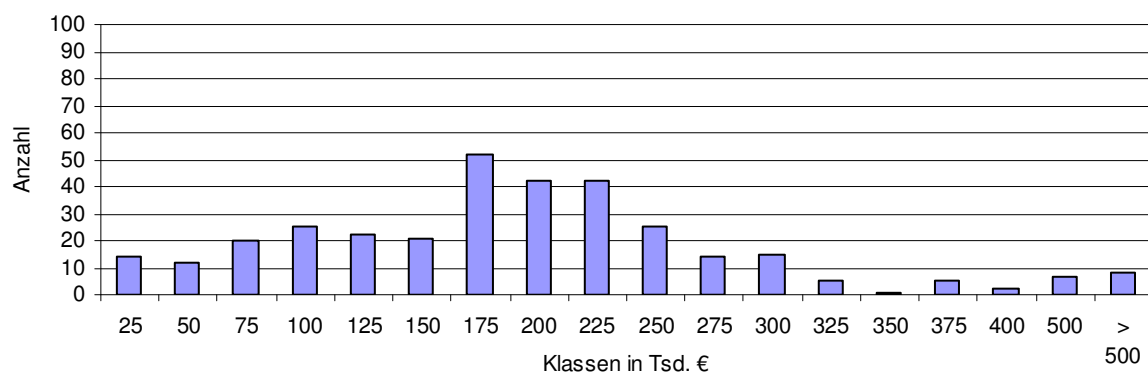
Zum Südkreis gehören die Städte und Gemeinden Reichshof, Nümbrecht, Waldbröl und Morsbach. Der Schwerpunkt liegt hier zwischen 100.000 € und 175.000 €.

Die regionale Zuordnung der Städte und Gemeinden ist auch bei der Marktanpassungsuntersuchung (vergleiche Seite 65) seit einigen Jahren in gleicher Weise erfolgt.

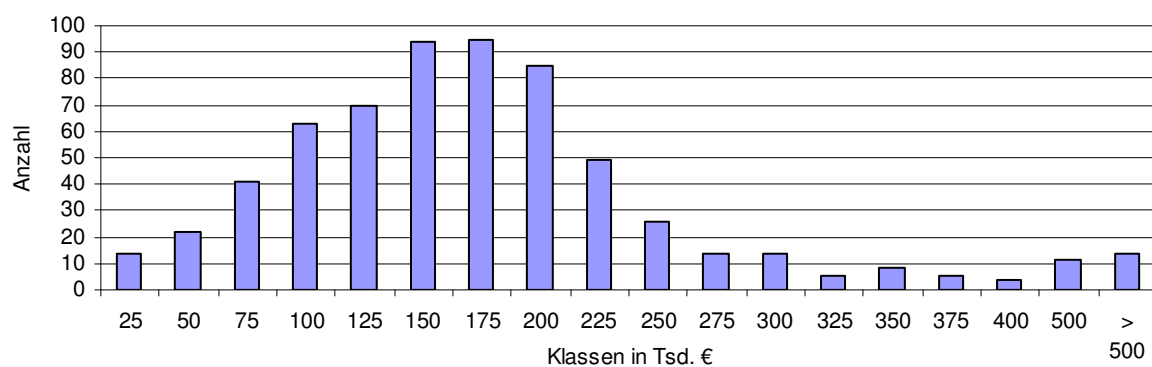
Tabelle: Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke

Klasse in Tsd. €	Häufigkeit		
	Nordkreis	Mittelkreis	Südkreis
25	14	14	11
50	12	22	21
75	20	41	39
100	25	63	46
125	22	70	43
150	21	94	69
175	52	95	47
200	42	85	32
225	42	49	18
250	25	26	8
275	14	14	11
300	15	14	5
325	5	5	4
350	1	8	2
375	5	5	0
400	2	4	2
500	7	11	2
und größer	8	14	15

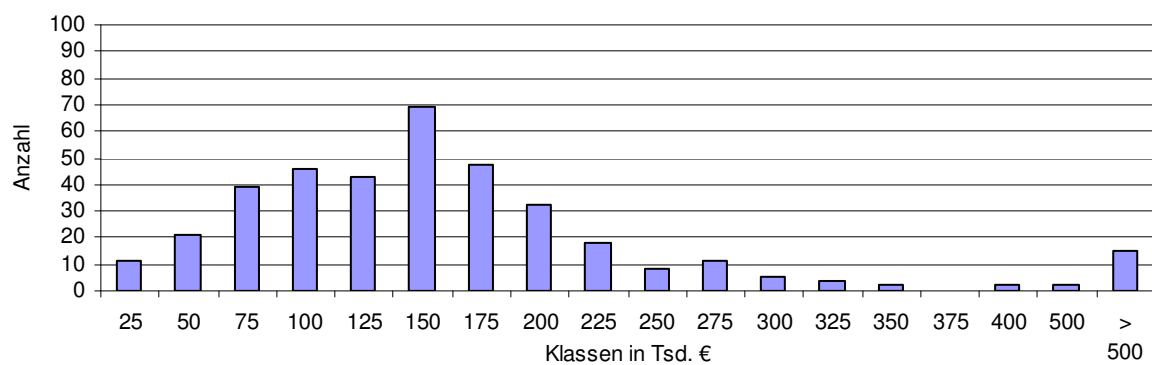
Nordkreis



Mittelkreis



Südkreis

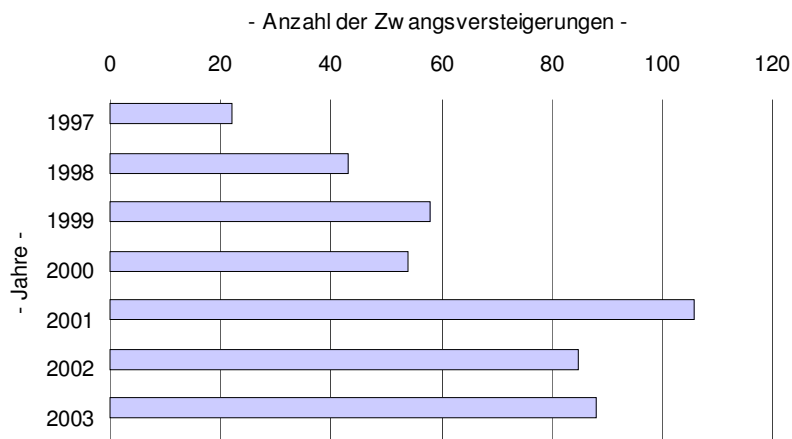


4.8 Zwangsversteigerungen

Die nachfolgende Tabelle enthält Daten zur Zwangsversteigerung von Grundstücken. Nach dem starken Anstieg der registrierten Versteigerungen im Jahr 2001 liegen die Fallzahlen im aktuellen Berichtszeitraum auf Vorjahrsniveau. Bemerkenswert ist jedoch, dass der Geld- und Flächenumsatz gegenüber 2002 deutlich zurückgegangen ist.

Tabelle: Zwangsversteigerung von Grundstücken im Oberbergischen Kreis

Jahr	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Anzahl	22	43	58	54	106	85	88
[ha]	6	17	23	21	38	58	38
[Tsd. €]	2.569	8.803	5.616	5.354	8.066	8.352	6.883



4.9 Der Grundstücksmarkt der kreisangehörigen Städte und Gemeinden

4.9.1 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 20.750 Einwohner. Die Industrie ist recht vielseitig mit Schwerpunkten im Fahrzeugbau, in der Kunststoffverarbeitung und im Maschinenbau.

An weiterführenden Schulen sind in Bergneustadt ein Gymnasium und eine Realschule 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 V

Insgesamt sind die Verkaufszahlen gegenüber 2002 um ca. 6 % gestiegen. Der Teilmarkt unbebaute Grundstücke weist mit rd. 32 % Steigerung einen deutlichen Sprung auf. Der Gesamtgeldumsatz ist hingegen mit rd. 20,9 Mio. € auf Vorjahresniveau geblieben. Der Gesamtflächenumsatz stieg überdurchschnittlich um 85 % bedingt durch eine deutliche Zunahme im Bereich Forstwirtschaft sowie den unbebauten Grundstücken.

Im Teilmarkt Wohnungseigentum lagen die Verkaufszahlen mit 53 Verkäufen deutlich über denen des Vorjahres, dadurch stieg der Geldumsatz hier um 12 % auf rd. 4,5 Mio. €.

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

Zwischen Bergneustadt und der Gemeinde Reichshof besteht eine interkommunale Zusammenarbeit für das Gewerbegebiet Wald-Wehnrath in Reichshof. Die Gewerbeflächen des III. Planabschnittes sind alle vermarktet. Der IV. Planabschnitt wird zz. erschlossen und soll ab dem kommenden Frühjahr vermarktet und bebaut werden. Das Gebiet des V. und VI. Planabschnitts wurde auf einen neuen V. Planabschnitt verkleinert. Mit der Erschließung wird voraussichtlich im Jahr 2004 begonnen.

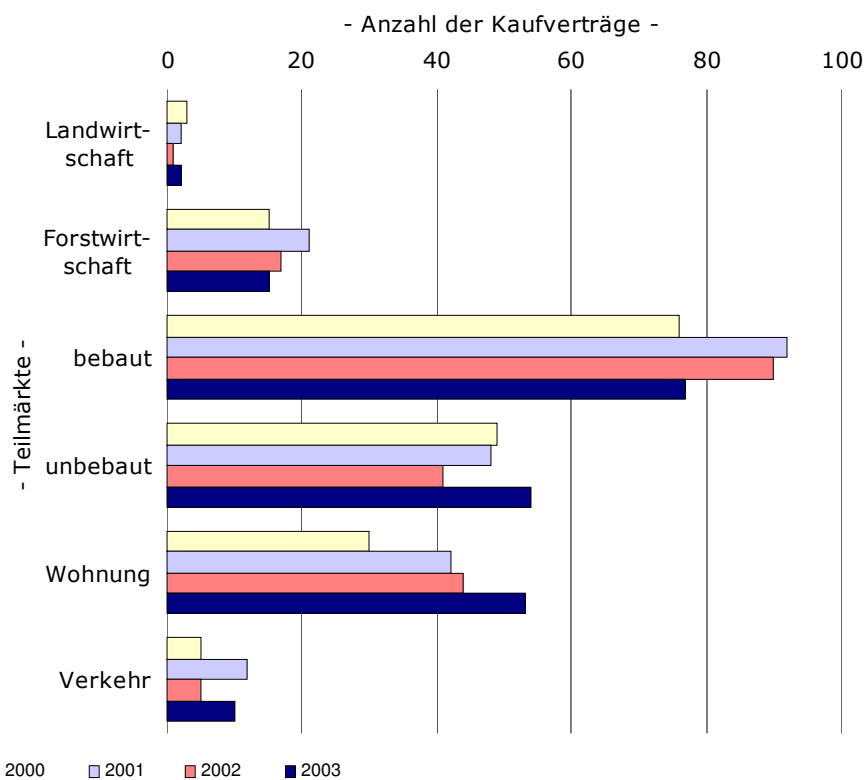
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand April 2004.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Bergneustadt

Jahr	Landwirt- schaft	Forstwirt- schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
2000	3	15	76	49	30	5	1	179
2001	2	21	92	48	42	12	1	218
2002	1	17	90	41	44	5	2	200
2003	2	15	77	54	53	10	2	213

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 2003

[ha]	7,79	19,50	7,78	3,90	-	1,77	3,57	44,31
[Tsd. €]	54	179	13.368	2.374	4.480	371	31	20.856



4.9.2 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 20.900 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 ein Gymnasium und eine Realschule. Ein modern eingerichtetes Krankenhaus und die Aggertalklinik als Spezialklinik für Gefäßerkrankungen 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 V

Insgesamt sind die Verkaufszahlen um rd. 9 % zurück gegangen. Bei den unbebauten Grundstücken wurde das Vorjahrsniveau erreicht, der Flächenumsatz in diesem Teilmarkt fiel jedoch um rd. 57 % auf 4,9 ha. Im Bereich des Wohnungseigentums fielen die Verkaufszahlen wie auch der Geldumsatz deutlich um bis zu 35 %. Der Teilmarkt bebaute Grundstücke ist leicht rückläufig, erreichte bei dem Geldumsatz jedoch eine Zunahme um annähernd 30 %.

In Loope-Stadt entsteht das neue Wohnbaugebiet Bergsiefen (BP-Nr.57) mit etwa 38 Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser. Das etwa 2,7 Hektar große Gebiet wird von einem freien Bauträger erschlossen und bebaut.

Neben den bestehenden Gewerbegebieten in Ründeroth sowie Loope-Ehreshoven wurde das Gewerbegebiet Broich erschlossen, welches bereits zu einem großen Teil vermarktet worden ist.

Die wenigen noch zur Verfügung stehenden Flächen sollen nur an ausgewählte Betriebe veräußert werden.

Zwischen Engelskirchen und der Nachbargemeinde Lindlar besteht eine interkommunale Zusammenarbeit für die Erweiterung des Gewerbegebietes Lindlar-Klause.

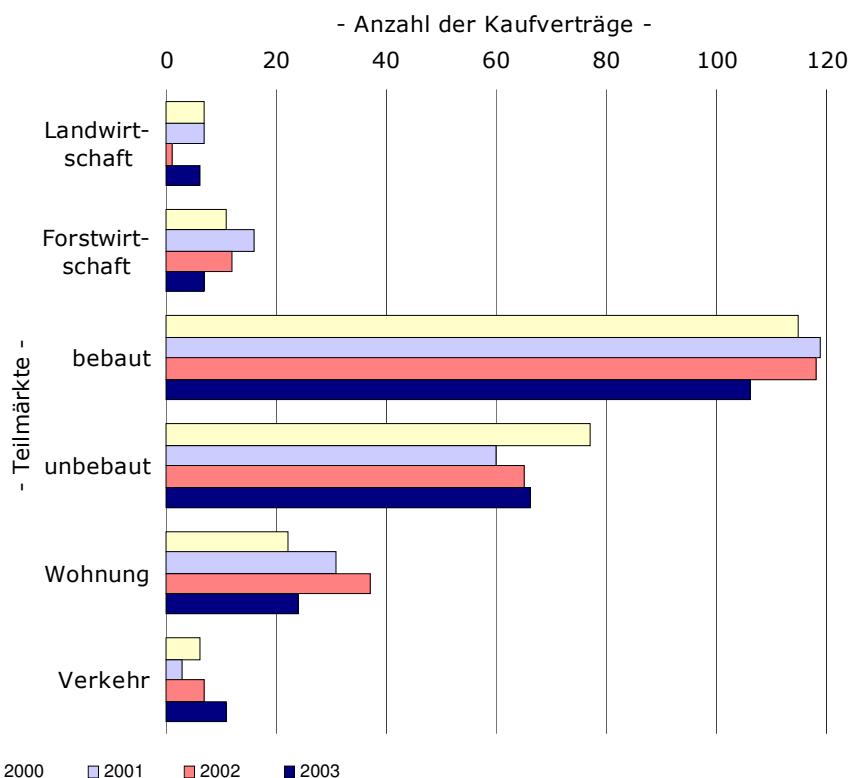
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand April 2004.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Engelskirchen

Jahr	Landwirt- schaft	Forstwirt- schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
2000	7	11	115	77	22	6	1	239
2001	7	16	119	60	31	3	2	238
2002	1	12	118	65	37	7	1	241
2003	6	7	106	66	24	11	0	220

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 2003

[ha]	8,87	5,27	11,94	4,87	-	0,14	0,00	31,09
[Tsd. €]	96	39	24.913	3.410	2.391	10	0	30.858



4.9.3 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 die 518 m über NN hohe Homert. Agger, Gelpe und Strombach sowie Genkel- und Aggertalsperre sind die größten Gewässer.

Heute hat Gummersbach rund 53.200 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, 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.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

Insgesamt gingen die Fallzahlen in 2003 um rd. 4 % zurück. Dieser Rückgang war auch im Teilmarkt unbebaute Grundstücke zu beobachten. Der Geldumsatz betrug hier mit 7,4 Mio. € rd. 25% weniger als im Vorjahr. Die Anzahl der verkauften bebauten Grundstücke fiel deutlich um ca. 17 %. Mit 41,4 Mio. € fiel der Geldumsatz bebauter Objekte unter das Niveau des Jahres 2001.

Die Fallzahlen beim Teilmarkt Wohnungseigentum stiegen hingegen um ca. 15 % an, was sich auch beim Geldumsatz mit 22 % Steigerung bemerkbar machte.

In Windhagen entsteht zz. das neue Wohnbaugebiet Windhagen-West. Der 1. Abschnitt am Hellberg ist bereits realisiert. Mit der Realisierung des 2.Bauabschnittes wurde im Frühjahr 2004 begonnen. In den Ortsteilen Derschlag, Lantenbach, Niedergelpe und Strombach werden derzeit Wohnbaugebiete für den Einfamilienhausbau erschlossen.

Die Erschließung weiterer Wohnbauflächen in Karlskamp und Strombach befinden sich in der planerischen Vorbereitung.

Die ausgewiesenen Flächen im Gewerbegebiet Windhagen-West sind von den Gewerbetreibenden angenommen worden. In diesem Gebiet wurde auch das Gründer- und Technologiezentrum errichtet. Der 1. Bauabschnitt ist bis auf wenige Restflächen vermarktet. Mit dem 2. Bauabschnitt wird das Gewerbegebiet Windhagen-West zur Westtangente hin erweitert. Mit der Vermarktung wurde begonnen.

Der Bereich des ehemaligen „Steinmüller“-Geländes wird derzeit einer neuen Nutzung zugeführt. Unter anderem ist hier der Neubau der Fachhochschule Köln - Abteilung Gummersbach beabsichtigt.

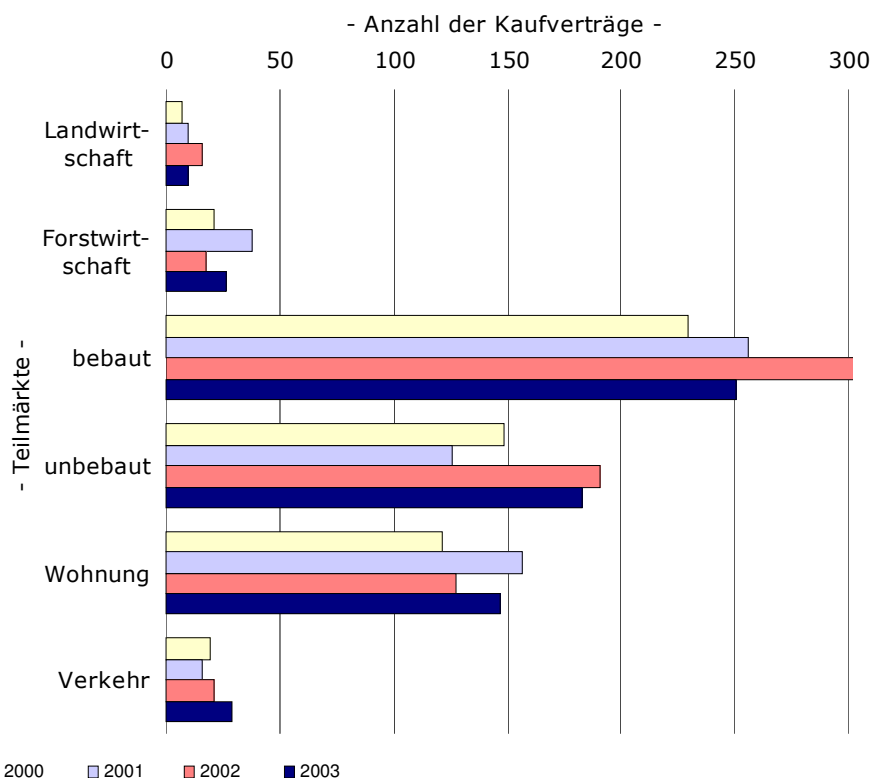
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand April 2004.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Gummersbach

Jahr	Landwirt- schaft	Forstwirt- schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
2000	7	21	230	149	121	19	6	553
2001	10	38	256	126	157	16	10	613
2002	16	18	303	191	128	21	8	685
2003	10	26	251	183	147	29	11	657

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 2003

[ha]	5,68	18,44	29,34	21,71	-	0,29	66,98	142,44
[Tsd. €]	110	137	41.434	7.358	12.410	49	72	61.570



4.9.4 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 16.500 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 V

Die Kauffälle der bebauten Grundstücke sind gegenüber dem Vorjahr fast konstant geblieben. Der Geldumsatz in diesem Teilmarkt stieg jedoch um ca. 12 %. Die Fallzahlen der Verkäufe von unbebauten Grundstücken lag mit ca. 40 % unter denen des Vorjahres. Der Geldumsatz in diesem Teilmarkt erreichte hingegen Vorjahrsniveau, der Flächenumsatz ging lediglich um rd. 5 % zurück. Im Bereich Wohnungseigentum lagen sowohl die Fallzahlen wie auch der Geldumsatz auf dem Niveau von 2002.

Wohnbauflächen stehen vor allem in den Bereichen Hambüchen, Hartkopsbever, Heidt, Pixwaag und Weststraße zur Verfügung. Diese Baugebiete wurden durch freie Bauträger erschlossen und vermarktet.

Das Gewerbegebiet Winterhagen-Scheideweg, mit etwa 38 Hektar Gesamtfläche, ist bereits mehr als zur Hälfte vermarktet.

Der II. Bauabschnitt ist mittlerweile erschlossen. Die Vermarktung ist stetig vorangeschritten, es sind aber noch Flächen in beiden Abschnitten vorhanden. Mit der Erschließung des III. Bauabschnitts (Clarenbachstraße) wird voraussichtlich erst 2006 begonnen.

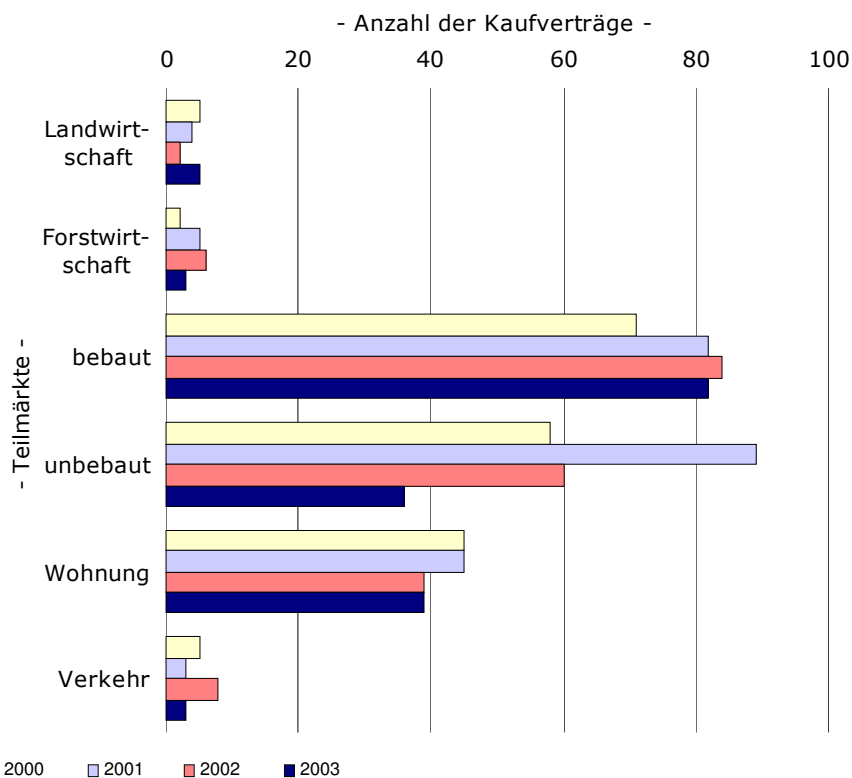
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand April 2004.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Hückeswagen

Jahr	Landwirt- schaft	Forstwirt- schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
2000	5	2	71	58	45	5	11	197
2001	4	5	82	89	45	3	6	234
2002	2	6	84	60	39	8	-	199
2003	5	3	82	36	39	3	8	176

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 2003

[ha]	7,14	6,53	5,31	5,04	-	0,54	3,94	28,50
[Tsd. €]	84	68	14.579	3.455	4.126	66	427	22.806



4.9.5 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 22.650 Einwohner bei einer Gemeindefläche von etwa 86 km². Das Leppetal 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 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 V

Insgesamt gingen die Fallzahlen um rd. 13 % gegenüber 2002 zurück. Insbesondere beim Teilmarkt unbebauter Grundstücke waren deutliche Rückgänge zu verzeichnen. Der Flächenumsatz ging hier sogar um rd. 61 % und der Geldumsatz um rd. 27 % zurück, lag insgesamt jedoch noch über dem Niveau von 2001. Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken stieg um 9 % gegenüber dem Vorjahr, wobei jedoch der Geldumsatz um rd. 29 % zurück ging. Der Teilmarkt Wohnungseigentum ist gestiegen, lag jedoch beim Geldumsatz auf Vorjahresniveau.

Südwestlich vom Ortskern Lindlar erfolgt zz. die Erschließung des Baugebietes Lindlar-West auf einer Gesamtfläche von ca. 16 ha. Die Nettobaufläche beträgt ca. 11 ha. Es werden Grundstücke in Größen von ca. 300 m² - 1.000 m² angeboten. In diesem Gebiet wurden eine Grundschule und ein Kindergarten errichtet. Ein großer Kinderspielfeld soll zentral im Baugebiet realisiert werden. Die ersten privaten Wohnhäuser wurden bereits fertig gestellt.

Im Baugebiet Falkenhof wird eine Baulücke in 2004 erschlossen für ca. 10 Doppelhäuser.

Südlich angrenzend an die bestehenden Wohnbaugebiete des Ortskerns von Lindlar entsteht das Wohnbaugebiet „Am Altenrather Feld“. Neben einer weiteren Grundschule entstehen hier ca. 45 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser. 10 Baugrundstücke können zz. noch erworben werden.

Weitere 12 bis 15 Baugrundstücke sollen mit dem Bebauungsplan 52A, im Bereich östlich Altenrath-Ponyweg, ausgewiesen werden. Die Erschließung erfolgt durch einen privaten Erschließungsträger und ist bis auf wenige Restarbeiten fertig gestellt. Auch hier können noch Grundstücke erworben werden.

In Scheel erfolgte der Ausbau der „Alten Landstr.“ und der Straße „Im Feldchens Garten“ als Baustraße. Mit dieser Massnahme werden 30 bis 40 Grundstücke erschlossen.

In Schmitzhöhe erfolgt zz. die Erschließung eines kleineren Baugebietes für ca. 10 Grundstücke und einer kirchlichen Einrichtung mit Kindergarten.

In der Erweiterung des Gewerbegebietes Industriepark-Klause (Bauabschnitt IV) haben sich bereits einige Betriebe angesiedelt, so dass dieser Bereich fast vollständig vermarktet ist. Eine zusammenhängende Fläche von rd. 40.000 m² steht noch zur Verfügung. Weitere Ausweisungen von Gewerbeflächen in den Bauabschnitten V und VI südwestlich und nordwestlich des Industrieparks ist geplant.

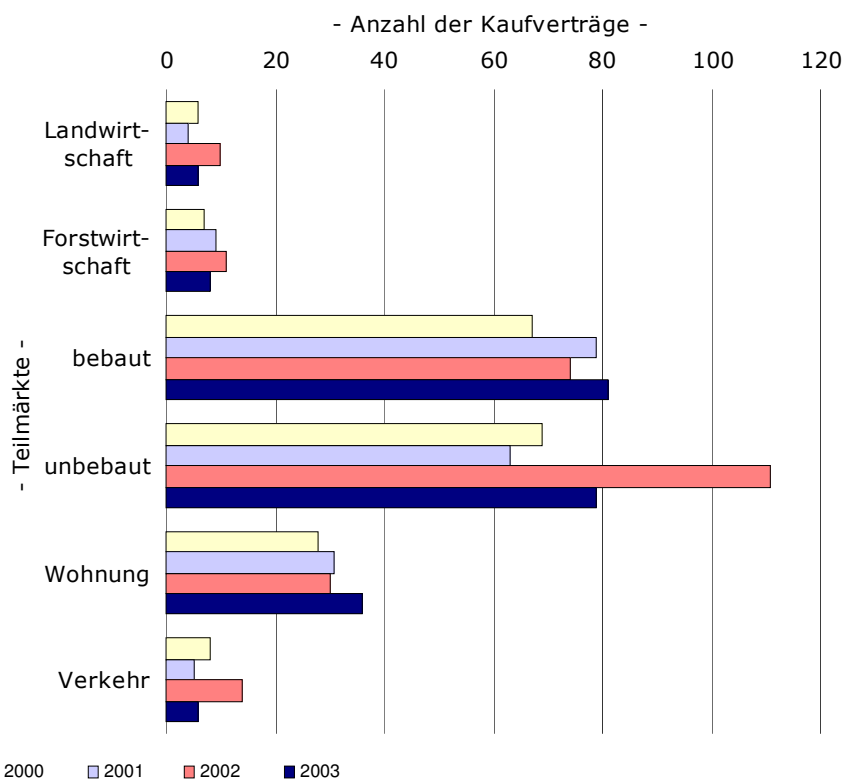
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand April 2004.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Lindlar

Jahr	Landwirt- schaft	Forstwirt- schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
2000	6	7	67	69	28	8	1	186
2001	4	9	79	63	31	5	1	192
2002	10	11	74	111	30	14	2	252
2003	6	8	81	79	36	6	3	219

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 2002

[ha]	9,91	2,60	13,56	5,66	-	0,25	3,72	35,70
[Tsd. €]	108	13	16.672	5.852	3.803	8	136	26.592



4.9.6 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 geheißen, und die Leppe. Brucher- und Lingesetalsperre dienen der Niedrigwasseraufhöhung der Wupper und sind wegen ihres Freizeitwertes geschätzt.

Marienheide zählt heute rund 13.520 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 und Kalsbach.

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

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

Die Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken ist gegenüber dem Vorjahr sprunghaft gestiegen. Hier sind insbesondere die zahlreichen Käufe aus den Baugebieten Winkel und Karlsbach zu verzeichnen. Der Flächen- und Geldumsatz dieses Teilmarktes lag mit 17,10 ha bzw. 6.14 Mio. € jedoch noch deutlich unter denen des Vorjahres.

Die Anzahl der registrierten Kauffälle bebauter Grundstücke fiel um rd. 8 %, der Flächenumsatz dieses Teilmarktes ging um ca. 69 % und der Geldumsatz um rd. 31 % zurück. Zu beachten ist hierbei, dass im Geld- und Flächenumsatz des Jahres 2002 u.a. auch eine große gewerbliche Immobilie veräußert wurde.

Südwestlich von Marienheide, zwischen den Ortschaften Niederwette und Himmerkusen, wurden eine ca. 4,3 ha große ehemalige Sonderbaufläche als Wohngebiet und ca. 1 ha als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Hier werden ca. 60 Baugrundstücke erschlossen. Ferner ist der Bau einer kirchlichen und sozialen Einrichtung geplant.

Am südlichen Rand des Gemeindegebietes, nordwestlich des Ortes Kalsbach, wurde die vorhandene Wohnbaufläche um ca. 12.500 qm erweitert. Hier sollen ca. 20 Baugrundstücke auf der Basis des Bebauungsplanes Nr. 76 „Kalsbach – Zur Platte, Teil 2“ erschlossen werden.

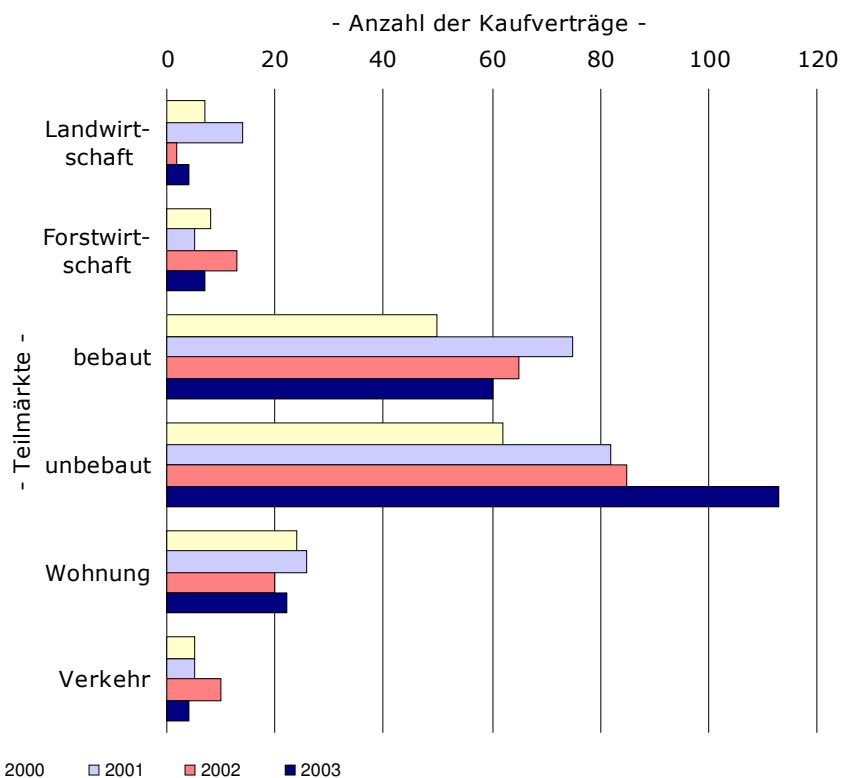
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand April 2004.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Marienheide

Jahr	Landwirt- schaft	Forstwirt- schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
2000	7	8	50	62	24	5	5	161
2001	14	5	75	82	26	5	1	208
2002	2	13	65	85	20	10	2	197
2003	4	7	60	113	22	4	2	212

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 2003

[ha]	4,47	4,17	8,60	17,10	-	0,03	0,04	34,41
[Tsd. €]	75	26	9.498	6.144	1.596	12	159	17.509



4.9.7 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 11.630 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 ist eine Erweiterung des gewerblichen Ansatzes vorgesehen.

Mit der Haupt- und Realschule weist Morsbach weiterführende Schulen auf. 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 V

In den Teilmärkten Land- und Forstwirtschaft sanken die Fallzahlen um ca. 55 – 60 %. Dementsprechend stark gingen auch die Geld- und Flächenumsätze zurück. Die Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken lag auf Vorjahresniveau. Der Geldumsatz stieg hier um rd. 50 % während der Flächenumsatz um rd. 37 % zurück ging.

Ein Rückgang beim Verkauf bebauter Grundstücke um ca. 20 % führte zu einem Geldumsatzrückgang von annähernd 30 % und einem Flächenumsatzrückgang von ca. 22 %.

Der Teilmarkt Wohnungseigentum spielt weiterhin nur eine untergeordnete Rolle.

Mit der Erschließung des neuen Wohngebietes in Erblingen (BP 14) wurde in 2003 begonnen. Die Grundstücke können ab 2004 bebaut werden.

Mit dem Bebauungsplan Morsbach-Nordwest (BP 44) konnten im 1. Bauabschnitt ab Herbst 2003 etwa 30 Wohnbaugrundstücke angeboten werden.

Neue Gewerbeflächen sollen im Bereich „Lichtenberg-Nordwest“ ausgewiesen werden. Für dieses Projekt gibt es eine interkommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Waldbröl und der Gemeinde Nümbrecht. Die Gemeinde hat dazu einen B-Plan aufgestellt und als Satzung beschlossen. Mit der Umsetzung wurde im April 2004 begonnen. Die gewerbliche Bebauung ist dann ab Frühjahr 2005 möglich.

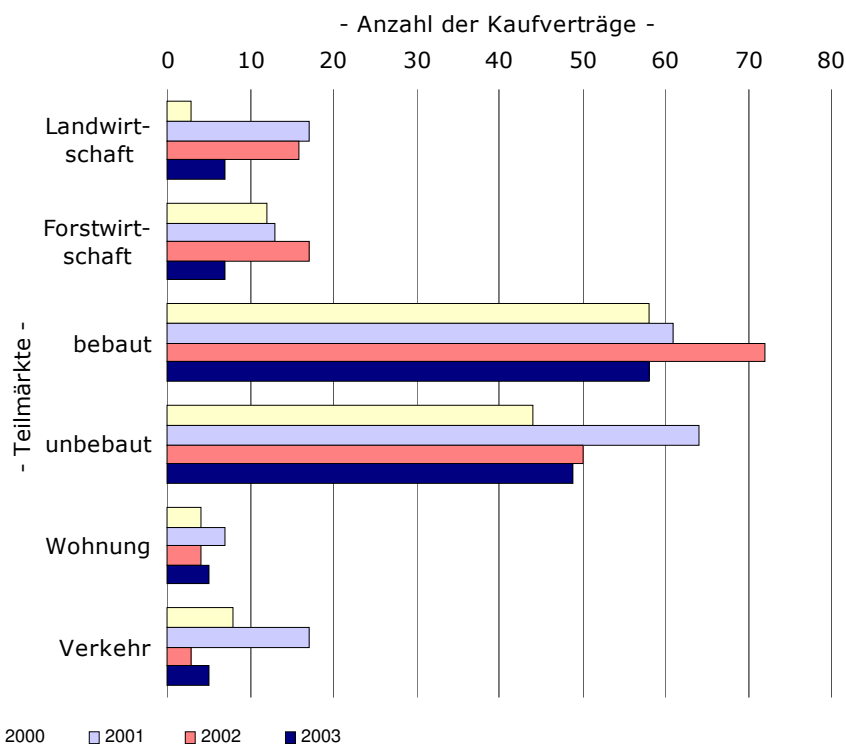
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Mai 2004.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Morsbach

Jahr	Landwirt- schaft	Forstwirt- schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
2000	3	12	58	44	4	8	3	132
2001	17	13	61	64	7	17	4	183
2002	16	17	72	50	4	3	6	168
2003	7	7	58	49	5	5	5	136

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 2003

[ha]	4,53	5,09	8,49	7,31	-	0,02	5,83	31,27
[Tsd. €]	43	31	6.988	2.755	416	4	29	10.265



4.9.8 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 17.200 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. 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. Der großzügig angelegte Kur- und Erholungspark sowie Theater- und Konzertveranstaltungen im „Kurhaus“ ziehen Kurgäste wie Einheimische an.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

Ein Rückgang der Verkaufszahlen von landwirtschaftlichen Flächen führte auch zur Verminderung des Flächenumsatzes, wobei der Geldumsatz jedoch um rd. 11 % zu nahm. Die Anzahl der verkauften forstwirtschaftlichen Flächen lag auf dem Durchschnittsniveau der letzten Jahre. Der Flächenumsatz in diesem Teilmarkt nahm um rd. 27 % und der Geldumsatz um ca. 94 % gegenüber 2002 zu. Die Anzahl der registrierten Verkäufe von unbebauten Grundstücken blieb auf Vorjahresniveau, ebenso der Geldumsatz. Der Flächenumsatz in diesem Teilmarkt stieg um ca. 21 %.

Die Anzahl der verkauften bebauten Grundstücke lag auf dem Niveau von 2002. Die deutliche Zunahme beim Geld- und Flächenumsatz begründet sich in dem Verkauf von verschiedenen Gewerbeimmobilien.

Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen verzeichnete eine Zunahme um rd. 13 %. Der Geldumsatz in diesem Teilmarkt nahm um ca. 25 % zu.

Innerhalb des Baugebietes „Breidenbacher Weg“ (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15) in Nümbrecht sind von den 39 Baugrundstücken noch 10 zu verkaufen. Zz. läuft die Erschließung und Vermarktung des Neubaugebietes in Bierenbachtal / Kalkofen (Bebauungsplan Nr. 77 – Bierenbachtal / Kalkofen). Darüber hinaus werden verschiedene Baugebiete durch private Erschließungsträger überplant und vermarktet.

Um zusätzliche Gewerbeflächen auszuweisen, besteht eine interkommunale Zusammenarbeit (Oberberg-Süd) mit der Gemeinde Morsbach und der Stadt Waldbröl. Die Gemeinde Nümbrecht erweitert dafür das Gewerbegebiet „Elsenroth“ mit zwei inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplänen.

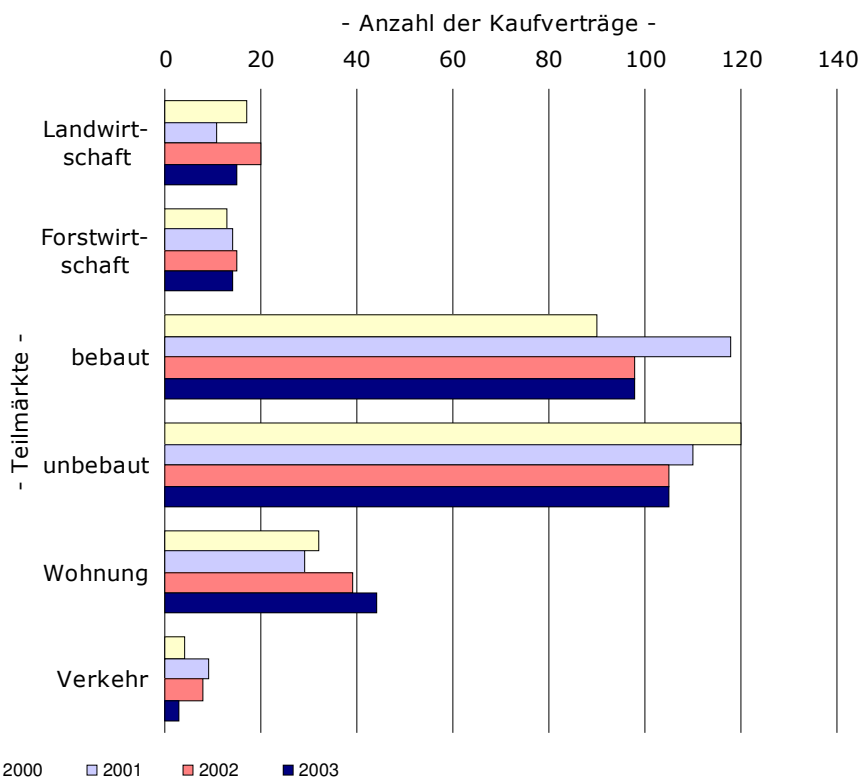
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand April 2004.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Nümbrecht

Jahr	Landwirt- schaft	Forstwirt- schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
2000	17	13	90	120	32	4	3	279
2001	11	14	118	110	29	9	1	292
2002	20	15	98	105	39	8	7	292
2003	15	14	98	105	44	3	2	281

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 2003

[ha]	7,98	22,62	38,03	15,90	-	0,03	5,58	90,14
[Tsd. €]	167	198	33.589	5.412	5.299	1	61	44.726



4.9.9 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 24.400 Einwohner bei einer Fläche von etwa 54 km². Die Industrie ist sehr vielseitig ausgerichtet. Kleine und mittlere Betriebe herrschen vor. Wichtigste Branche ist die Kunststoffverarbeitung, gefolgt von der Stahlverformung, der Elektrotechnischen Industrie, dem Maschinenbau und der Metallverarbeitung.

Radevormwald verfügt über ein Gymnasium, eine Realschule und ein gut ausgestattetes Krankenhaus. Die Sportschule des Landessportbundes, die Bildungsstätten der Barmer Ersatzkasse und einer evangelischen Gesellschaft sowie das Trainingszentrum der City-Bank AG bereichern den Dienstleistungssektor. Im Freizeitbereich sind das Segelfluggelände und die dem Stadtgebiet benachbarten Talsperren erwähnenswert.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

Obwohl bei dem Verkauf von landwirtschaftlichen wie auch forstwirtschaftlichen Flächen nur geringe Fallzahlen zu verzeichnen sind, wurde der Geld- und Flächenumsatz in beiden Bereichen deutlich gesteigert. Die Anzahl von Verkäufen bebauter Grundstücke fiel wieder auf das Niveau des Jahres 2001 zurück. Mit 38 Verkäufen wurden ca. 27 % weniger unbebaute Grundstücke verkauft, wobei sich der Flächenumsatz durch den Verkauf von Bauerwartungsland und Rohbauland verdreifachte. Der Geldumsatz blieb in diesem Teilmarkt auf Vorjahresniveau. Im Teilmarkt Wohnungseigentum stiegen die Verkaufszahlen um 45 % sehr stark an. Der Geldumsatz legte hier um ca. 72 % zu.

Im Wohnbaugebiet „Laaker-Felder“ veräußert die Stadt Radevormwald zz. unbebaute Grundstücke am nordöstlichen Stadtrand. Zudem werden Wohnbaugrundstücke von einem privaten Investor auf einem ehemaligen Firmengelände an der Bahnstraße angeboten; (neu-)bebaute Grundstücke veräußert ein weiterer Investor im Stadtteil Herbeck.

Im Anschluss an den Bauabschnitt 1A des Gewerbegebietes Ost (Bereich „Schüttendeich“) stellt die Stadt Radevormwald zz. einen Bebauungsplan für den 2. Bauabschnitt (Bereich Rädereichen) des Gewerbegebietes auf. Hier werden künftig rd. 12 ha Gewerbe- und Industrieflächen zur Verfügung stehen.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand April 2004.)

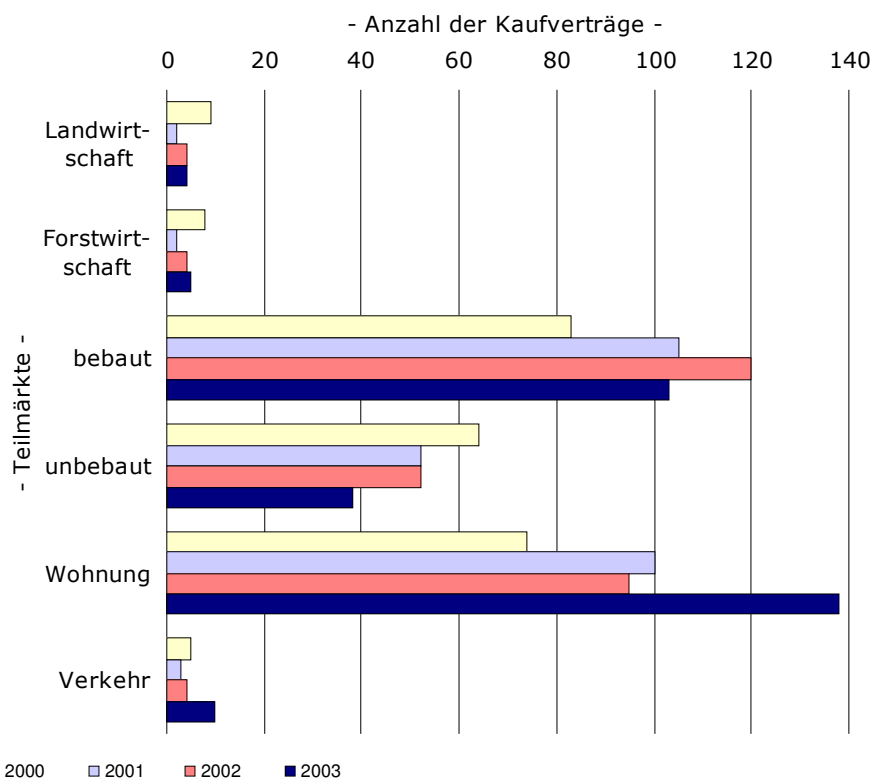
Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Radevormwald

Jahr	Landwirt- schaft	Forstwirt- schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
2000	9	8	83	64	74	5	5	248
2001	2	2	105	52	100	3	-	264
2002	4	4	120	52	95	4	2	281
2003	4	5	103	38	138	10	1	299

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 2003

[ha]	12,79	16,92	11,20	11,14	-	0,14	0,26	52,45
[Tsd. €]	299	146	21.442	3.256	15.793	18	1)	40.963

1) aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt keine Angabe



4.9.10 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 20.050. Wesentliche Erwerbszweige sind die Herstellung von Eisen-, Blech- und Metallwaren, Baugewerbe, Fahrzeugbau, Elektrotechnik und Maschinenbau.

Rund um den heilklimatischen Kurort Eckenhausen hat sich der Fremdenverkehr zu einem Wirtschaftsfaktor entwickelt. Sehenswert sind die barocke Pfarrkirche in Eckenhausen und die ehemalige gräfliche Rentei in Denklingen, dem Verwaltungssitz der Gemeinde. Kurgästen und Urlaubern sind das Freizeitbad Eckenhausen, der benachbarte Vogelpark und das Blockhausgebiet, letzteres wohl das größte und bekannteste Wintersportgebiet im Oberbergischen Land, ein Begriff.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

Mit 39 Verkäufen landwirtschaftlicher Flächen wurden in Reichshof rd. 30 % der gesamten Verkäufe von landwirtschaftlichen Flächen des Kreisgebietes registriert. Im Teilmarkt unbebaute Grundstücke fielen die Verkaufszahlen erneut um rd. 9 % zurück. Der Geldumsatz verringerte sich um ca. 24 %. Hingegen stieg der Flächenumsatz um rd. 14 %.

Bei den bebauten Grundstücken ist bei den Fallzahlen das Vorjahresniveau erreicht. Der Geldumsatz stieg hier um rd. 10 % und der Flächenumsatz fiel wieder auf das Niveau des Jahres 2001. Beim Wohnungseigentum ist bei der Anzahl wie auch beim Geldumsatz ein starker Einbruch zu verzeichnen.

In Eckenhausen sind zwei neue Wohnbaugebiete entstanden, in denen Baugrundstücke für den Ein-/Zweifamilienhausbau angeboten werden. Es gibt in den verschiedenen Ortschaften der Gemeinde Reichshof noch diverse Baugrundstücke, die sich in privater Hand befinden und deren Bebauung oder Verkauf daher von den Eigentümern betrieben wird.

Zwischen Bergneustadt und der Gemeinde Reichshof besteht eine interkommunale Zusammenarbeit für das Gewerbegebiet Wald-Wehnraht in Reichshof. Die Gewerbeflächen des III. Planabschnittes sind alle vermarktet. Die Erschließungsarbeiten im IV. Planabschnitt sind abgeschlossen, die Flächen werden vermarktet und können bebaut werden. Für den Planabschnitt V wird die Erschließung voraussichtlich im Herbst 2004 begonnen.

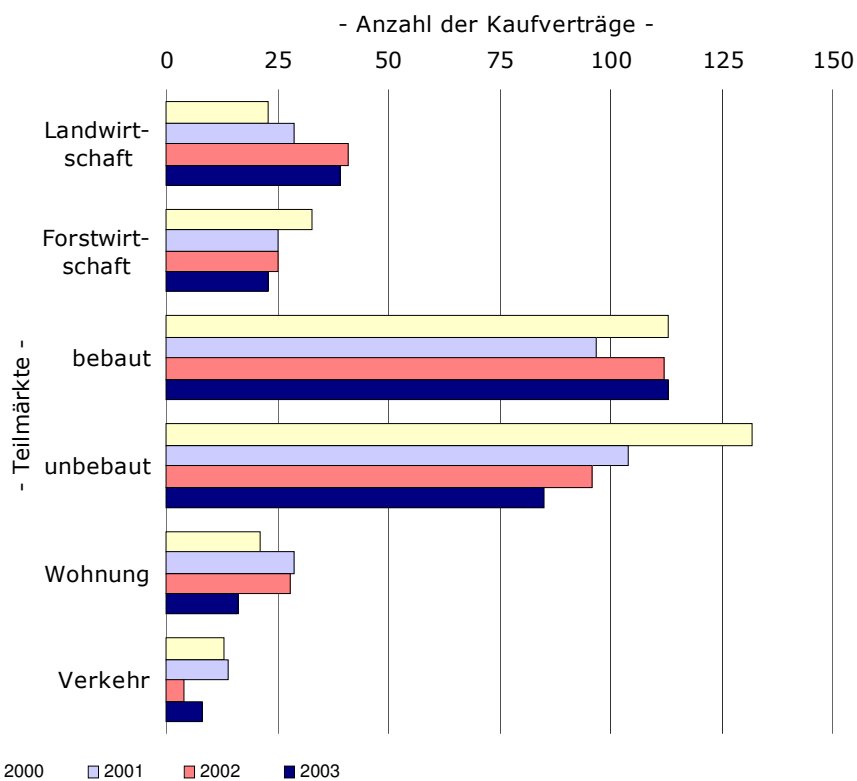
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand April 2004.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Reichshof

Jahr	Landwirt- schaft	Forstwirt- schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
2000	23	33	113	132	21	13	6	341
2001	29	25	97	104	29	14	5	303
2002	41	25	112	96	28	4	6	312
2003	39	23	113	85	16	8	2	286

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 2003

[ha]	44,60	17,66	27,05	13,19	-	0,45	6,89	109,84
[Tsd. €]	951	170	17.966	2.906	1.438	22	45	23.498



4.9.11 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 wurde für die Waldbröler Industrie eine verlässliche Grundlage geschaffen. Darüber hinaus ist der Dienstleistungssektor in Waldbröl von Gewicht.

Waldbröl weist Gymnasium, Gesamtschule, Realschule, Hauptschule und Berufskolleg auf. Das Kreis-krankenhaus Waldbröl ist akademisches Lehrkrankenhaus und dient der regionalen Spitzenversorgung. Auch ist die Stadt Sitz weiterer Behörden. 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 V

Mit 19,5 Mio. € Geldumsatz ist der Teilmarkt der bebauten Grundstücke wieder am umsatzstärksten. Dies entspricht einem Zugang von rd. 3 % gegenüber 2002. Beim Wohnungseigentum fielen die Fallzahlen erstmals seit 1993 wieder unter 30 abgeschlossene Verträge. Beim Teilmarkt unbebauter Grundstücke konnte eine Zunahme der Fallzahlen von rd. 32 % verzeichnet werden. Der Flächenumsatz stieg hier von 5,8 ha. auf 15,4 ha.

Bei den landwirtschaftlichen Verkäufen stieg der Flächenumsatz um 24 %, während der Geldumsatz leicht rückläufig war. Bei den forstwirtschaftlichen Verkäufen war der Flächenumsatz leicht und der Geldumsatz mit rd. 42 % stark rückläufig.

Der 1. Bauabschnitt des Wohngebiets „Löher Weg“ in Büscherhof ist noch nicht vollständig vermarktet. Die Vermarktung des 2. Bauabschnitts läuft demnächst an.

Mit der Erschließung des Teilgebiets „Hermesdorf I“ sind die Gewerbeflächen in Hermesdorf nunmehr vollständig nutzbar. Zz. stehen hier noch ca. 3 ha Industrieauflächen zur Verfügung.

Zur weiteren Bereitstellung von Gewerbeflächen befindet sich Waldbröl in einer interkommunalen Zusammenarbeit mit der Gemeinde Morsbach und der Gemeinde Nümbrecht. Hierfür hat Waldbröl den Gewerbepark „Hermesdorf II“ ausgewiesen und einen rechtskräftigen Bebauungsplan aufgestellt.

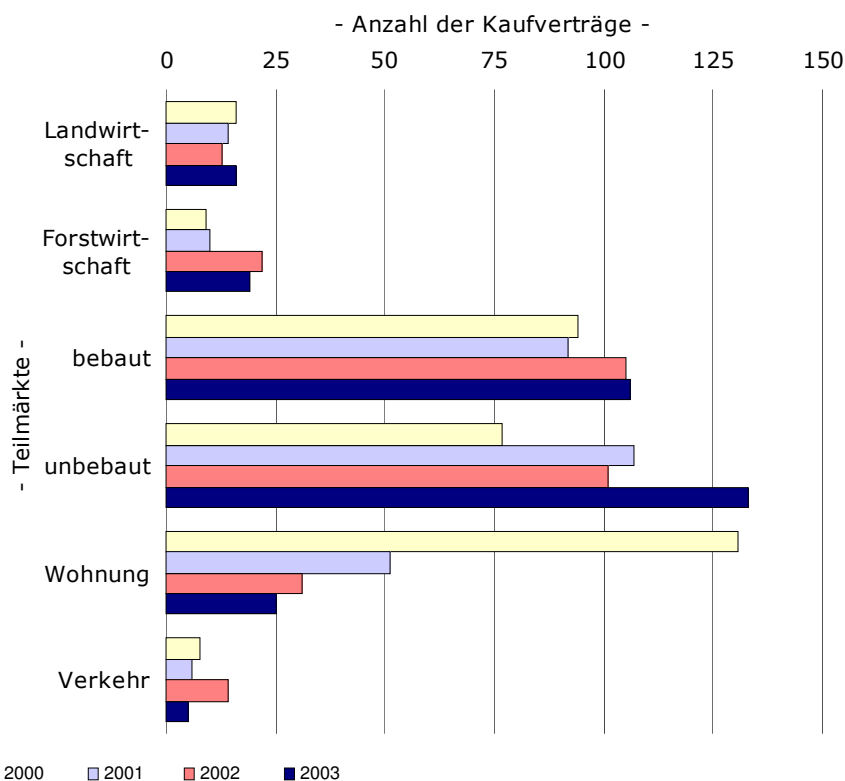
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand April 2004.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Waldbröl

Jahr	Landwirt- schaft	Forstwirt- schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
2000	16	9	94	77	131	8	2	337
2001	14	10	92	107	51	6	1	281
2002	13	22	105	101	31	14	3	289
2003	16	19	106	133	25	5	2	306

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 2003

[ha]	12,37	18,47	26,84	15,40	-	0,05	1,21	74,34
[Tsd. €]	133	92	19.441	4.438	1.562	14	7	25.687



4.9.12 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 26.530 Einwohner bei einer Fläche von gut 53 km². Die gemeindliche Produktionspalette zeigt Erzeugnisse des Fahrzeug- und Maschinenbaus, der Stahlverarbeitung und der Kunststoffverarbeitung sowie der Chemischen Industrie.

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

Quelle: Stadt Wiehl, FB 6 Stadtentwicklung und Umwelt

Bei den landwirtschaftlichen Verkäufen gingen die Umsatzzahlen sowohl beim Flächen- wie auch beim Geldumsatz um ca. 50 % gegenüber 2002 zurück. Bei den forstwirtschaftlichen Verkäufen war es umgekehrt. Hier konnte beim Flächen- und beim Geldumsatz eine Zunahme von rd. 50% verzeichnet werden. Der Rückwärtstrend bei den Fallzahlen von unbebauten Grundstücken war in 2003 mit rd. 19 % gegenüber 2002 weiterhin deutlich zu beobachten. Der Flächenumsatz fiel hier um rd. 18 % und der Geldumsatz um annähernd 30 %.

Die Anzahl der bebauten Grundstücksverkäufe fiel um ca. 5 %. Der Geldumsatz war in diesem Teilmarkt um ca. 8 % rückläufig, wohingegen der Flächenumsatz um rd. 4 % zunahm. Beim Wohnungseigentumsmarkt stiegen die Fallzahlen um 12 %. Der Geldumsatz ging hier jedoch um ca. 19 % zurück.

Neben den Gewerbegebieten Marienhagen und Drabenderhöhe wurde mit der Erschließung des an der BAB A4 gelegenen Gewerbegebietes Bomig weiterer Raum für expandierende Unternehmen bereitgestellt.

Das neue Stadtentwicklungskonzept II soll zeigen, welche Wohnbau- und Gewerbeflächenreserven auch unter demografischen Gesichtspunkten erforderlich sind und in ökologischer Hinsicht noch erschlossen werden können. Vor allem die Standortsicherung von vorhandenen Betrieben ist ein wichtiger Teil der Stadtentwicklung. Zur Zeit befindet sich das Areal um den Wiehler Bahnhof in der Umplanung.

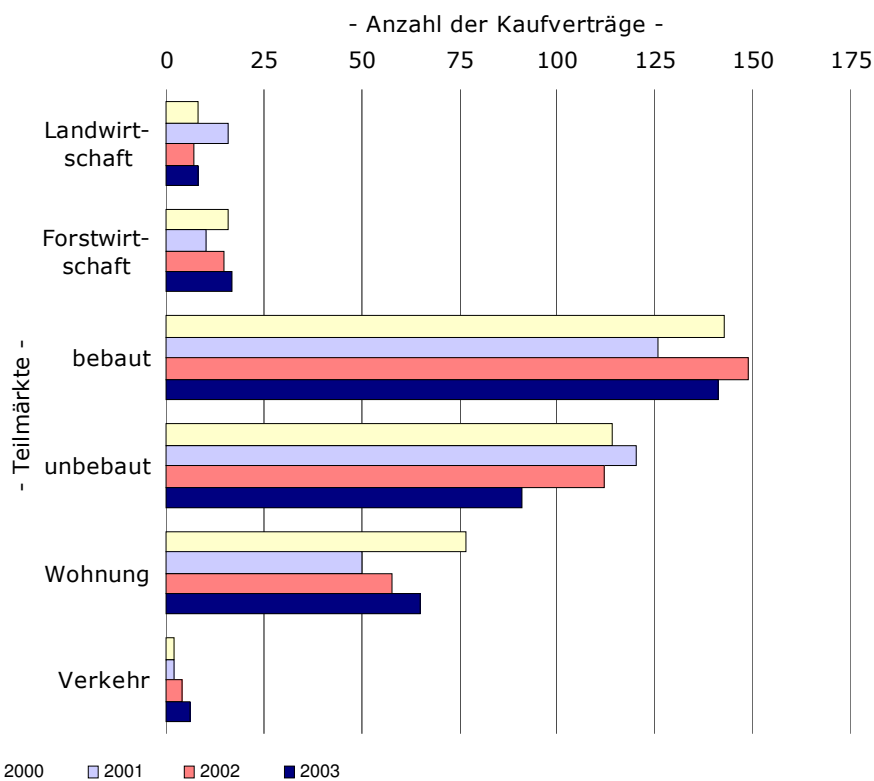
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand April 2004.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Wiehl

Jahr	Landwirt- schaft	Forstwirt- schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
2000	8	16	143	114	77	2	0	360
2001	16	10	126	120	50	2	3	327
2002	7	15	149	112	58	4	3	348
2003	8	17	141	91	65	6	6	334

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 2003

[ha]	2,73	14,64	18,14	10,95	-	0,11	1,76	48,33
[Tsd. €]	35	128	26.236	3.968	6.406	57	109	36.939



4.9.13 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. Die höchsten Erhebungen erreichen knapp 400 m über NN. Größere Gewässer sind die Wipper, ab Ohl Wupper geheißen, Neyetalsperre und Silbertalsperre. Darüber hinaus gehören Teile der Kerspe- und der Bevertalsperre zum Stadtgebiet.

Heute hat Wipperfürth rund 23.410 Einwohner und ist mit einer Fläche von 118 km² die größte oberbergische Gemeinde. Elektrotechnische Industrie, Kunststoffverarbeitung und Maschinenbau sind die bedeutendsten Industriezweige. Das Angebot im privaten und öffentlichen Dienstleistungssektor (Finanzamt, Arbeitsamt-Nebenstelle, Amtsgericht, Forstamt) ist mit rd. 3.800 Arbeitsplätzen in Wipperfürth besonders attraktiv.

Neben einem Krankenhaus bietet Wipperfürth acht 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 ist die romanische Pfarrkirche St. Nikolaus. Beliebte Ausflugsziele sind die Talsperren im Stadtgebiet sowie die überwiegend durch Fachwerk geprägte Innenstadt.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V und Stadt Wipperfürth

Die Fallzahlen von Verkäufen unbebauter Grundstücke lagen auf dem Niveau von 2002. Der Geldumsatz fiel hingegen um rd. 35 % und der Flächenumsatz ging sogar um rd. 52 % zurück.

Der Teilmarkt bebauter Grundstücke konnte nochmals leicht zu legen, wobei der Flächenumsatz um rd. 35 % fiel und der Geldumsatz das Vorjahresniveau erreichte. Im Bereich Wohnungs- und Teileigentum sind die Fallzahlen um rd. 28 % und der Geldumsatz um rd. 38 % gefallen.

Wohnbauflächen stehen z.Zt. in den Bereichen Felderhofer Kamp, Siebenborn-West, Wipperfürth-Hilgersbrücke, Wipperfürth-Kreuzberg und Wipperfürth-Agathaberg bereit. Darüber hinaus werden Eigentumswohnungen im unmittelbaren Innenstadtbereich (Kath. Kirche - Fa. Radium; WEG mbH) vermarktet.

Im neuen Gewerbegebiet Weinbach-Klingsiepen sind bereits rd. 60.000 qm im 1. Bauabschnitt vermarktet. Die Geländevorbereitung für die Vermarktung des 2. Bauabschnittes mit rd. 70.000 qm ist inzwischen abgeschlossen.

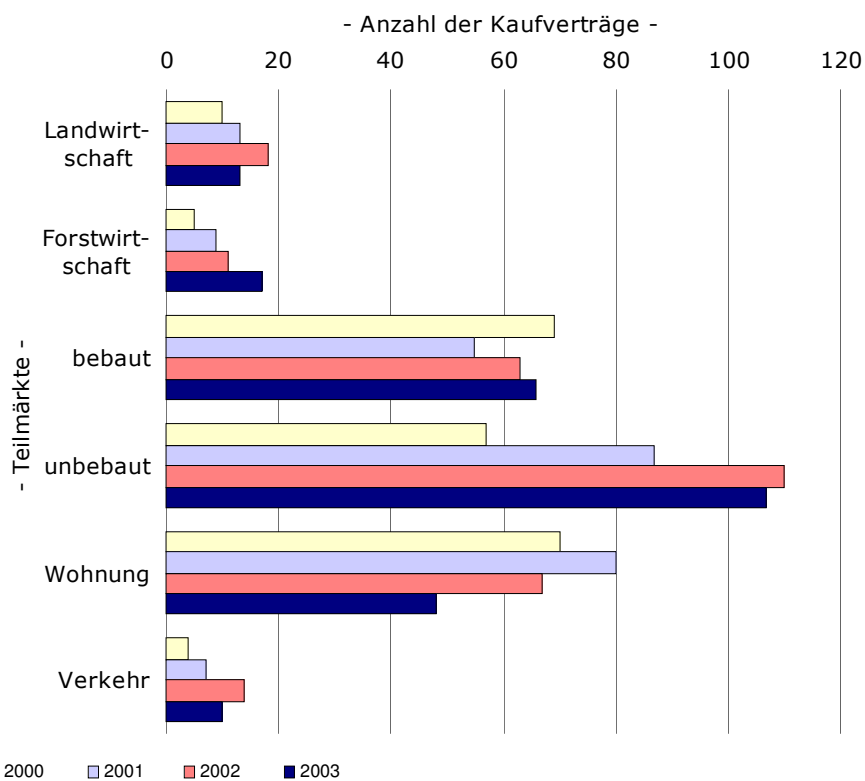
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Mai 2004.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Wipperfürth

Jahr	Landwirt- schaft	Forstwirt- schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
2000	10	5	69	57	70	4	3	218
2001	13	9	55	87	80	7	2	253
2002	18	11	63	110	67	14	3	286
2003	13	17	66	107	48	10	2	263

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 2002

[ha]	4,18	5,18	10,78	6,17	-	0,40	0,96	27,67
[Tsd. €]	48	41	12.122	5.987	5.542	155	9	23.904



5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke wurde das allgemeine Preisniveau gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Nach Ausschluss der durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflussten Preise standen rd. 500 Kaufpreise für die Bodenrichtwertermittlung zur Verfügung. Auf Grundlage der beschlossenen Bodenrichtwerte stellte sich die durchschnittliche Entwicklung in den Städten und Gemeinden wie folgt dar:

Gesamtkreis	+ 5,4 %
Bergneustadt	+ 7,3 %
Engelskirchen	+ 3,2 %
Gummersbach	+ 5,3 %
Hückeswagen	+ 11,0 %
Lindlar	+ 1,6 %
Marienheide	+ 6,7 %
Morsbach	+ 8,2 %
Nümbrecht	+ 5,8 %
Radevormwald	+ 5,4 %
Reichshof	+ 7,3 %
Waldbröl	+ 6,3 %
Wiehl	+ 3,8 %
Wipperfürth	+ 3,8 %

5.2 Geschosswohnungsbau

Auf Grund des Kaufpreismaterials 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 2003 sind hiervon keine abweichenden Tendenzen aufgefallen.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Die Preisentwicklung für gewerbliche Bauflächen beträgt im Kreisgebiet $\pm 0\%$. Sie sind geprägt von den Verkäufen der entsprechenden Städte und Gemeinden bzw. deren Erschließungsgesellschaften.

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 verschiedene auswertbare Verträge für derartige Flächen (Jahrgänge 1997 – 2003) vor, die zwischen dem 1,5 bis 2 - fachen der umliegenden Wohnbaulandpreise liegen. Unberücksichtigt blieben dabei noch eventuell durchzuführende Abbrucharbeiten. Das Verhältnis zu den Gewerbebaulandwerten betrug etwa 5:1.

5.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Oberbergischen Kreis wurden im Jahr 2003 mit 168 forstwirtschaftlichen Kaufverträgen etwa 10 % weniger als im Vorjahr abgeschlossen.

Der Umsatz dieser Flächen betrug 157,1 ha. Das entspricht 0,44 % der gesamtforstwirtschaftlichen Fläche des Kreises. Von den 168 Kaufverträgen wurden 17 % im Nordkreis, 45 % im mittleren Kreisgebiet und 38 % im Südkreis abgeschlossen.

Für die weitere Auswertung wurden nur Kauffälle berücksichtigt, deren Gesamtflächen größer als 1.000 m² waren. Von den verbleibenden 136 Kauffällen bezogen sich rd. 2/3 auf Flächen, die kleiner als 1 ha waren.

Eine Untersuchung, ob regional unterschiedliche forstwirtschaftliche Bodenpreise gezahlt werden, zeigte auf der Basis der Werte von 2003 keinen signifikanten Trend.

Der Mittelwert aller untersuchten Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen ohne Aufwuchs beträgt 0,41 €/m². Somit wird das Niveau der Vorjahre wiederum bestätigt.

Nach sachverständigem Ermessen wird hieraus als mittlerer **Ausgangswert für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs** ein Preis von

0,40 €/m²

abgeleitet.

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

Erstmalig konnte aus den Daten eine Aussage über Flächen mit Aufwuchs, getrennt nach Waldart abgeleitet werden. Folgende Durchschnittswerte (Boden mit Aufwuchs) wurden ermittelt:

Laubwald : **0,60 €/m² (± 0,30 €/m²)**

Mischwald: **0,65 €/m² (± 0,20 €/m²)**

Nadelwald: **0,90 €/m² (± 0,35 €/m²)**

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

5.5 Landwirtschaftliche Flächen

Der Flächenumsatz landwirtschaftlicher Flächen betrug im Jahr 2003 133,04 ha. Das entspricht 0,36 % der gesamtlandwirtschaftlichen Fläche des Kreises.

Das Verhältnis von Ackerflächen zu Grünlandflächen beträgt 2 : 5. Die als Acker eingestuften Böden sind von ihrer Bonität her nicht wesentlich besser als entsprechende Grünlandböden. Zudem wird von den oberbergischen Landwirten eine intensive Milchwirtschaft betrieben. Deshalb konnten bei den Untersuchungen Acker- und Grünlandböden zusammengefasst werden.

Für das Jahr 2003 standen insgesamt 133 Kauffälle zur Verfügung. Für die Auswertung eigneten sich davon aber nur 59 Fälle. Im Quervergleich zu den Kaufpreisen aus früheren Jahren wurden so genannte Ausgangswerte für landwirtschaftliche Flächen abgeleitet.

Für das Jahr 2003 wurde ein durchschnittlicher **Ausgangswert landwirtschaftlicher Flächen** von
1,13 €/m²

ermittelt.

Die nachfolgende Tabelle enthält eine Zusammenfassung der Ausgangswerte landwirtschaftlicher Flächen des Oberbergischen Kreises von 1992 bis 2003, bezogen auf Acker- / Grünlandzahlen:

Tabelle: Ausgangswerte landwirtschaftlicher Flächen in DM:

Jahr	Acker- / Grünlandzahl								Ø Wert
	25	30	35	40	45	50	55	60	
	[DM/m ²]	[DM/m ²]	[DM/m ²]	[DM/m ²]	[DM/m ²]	[DM/m ²]	[DM/m ²]	[DM/m ²]	[DM/m ²]
1992	2,20	2,25	2,30	2,35	2,35	2,45	2,50	2,55	2,35
1993	2,20	2,25	2,30	2,30	2,35	2,45	2,50	2,55	2,35
1994	2,20	2,25	2,30	2,30	2,35	2,40	2,50	2,55	2,35
1995	2,20	2,25	2,30	2,30	2,35	2,40	2,50	2,55	2,35
1996	2,20	2,25	2,30	2,30	2,35	2,45	2,50	2,55	2,35
1997	2,25	2,30	2,30	2,30	2,35	2,45	2,50	2,50	2,35
1998	2,20	2,25	2,30	2,35	2,35	2,45	2,50	2,50	2,35
1999	2,20	2,25	2,30	2,35	2,35	2,40	2,45	2,50	2,35
2000	2,20	2,25	2,30	2,35	2,35	2,40	2,45	2,50	2,35
2001	2,20	2,20	2,25	2,30	2,35	2,40	2,45	2,50	2,30

Tabelle: Ausgangswerte landwirtschaftlicher Flächen in €:

Jahr	Acker- / Grünlandzahl								Ø Wert
	25	30	35	40	45	50	55	60	
	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]
2001	1,12	1,12	1,15	1,18	1,20	1,23	1,25	1,28	1,18
2002	1,12	1,12	1,13	1,13	1,13	1,14	1,14	1,15	1,13
2003	1,07	1,09	1,10	1,12	1,14	1,15	1,17	1,19	1,13

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 Zeitraum 2003 57 % der landwirtschaftlichen Kauffälle aus dem Südkreis, 22 % aus dem mittleren Kreisgebiet und die restlichen 21 % aus dem Nordkreis stammen.

5.6 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 (1) Nr. 2 WertV 88).

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 2003

3,55 €/m² bei einer Standardabweichung von ± 2,45 €/m² und einem Median von 2,75 €/m².

Dieser Wert wurde aus 41 Kaufverträgen abgeleitet und liegt somit auf Vorjahresniveau.

Fischteiche

Für die Auswertung „Fischteiche“ konnten 39 geeignete Kauffälle aus den Jahren 1990 bis 2003 zugrunde gelegt werden.

Es handelte sich um Kaufverträge über Teiche oder Teichanlagen, die nach gewerblicher / privater Nutzung zugeordnet wurden. Eine Korrelation zwischen Kaufpreis und Entfernung zum nächsten Siedlungsgebiet konnte nicht mehr nachgewiesen werden. Des Weiteren zeigte sich keine Abhängigkeit mehr vom Datum des Vertragsabschlusses.

Die folgende Einteilung gibt die Werte differenziert nach privater und gewerblicher Nutzung wieder.

Tabelle: Fischteiche

Nutzung	Mittelwert [€/m ²]	Median [€/m ²]	Standard- abweichung [€/m ²]	Anzahl	Durchsch. Fläche [m ²]
Privat	3,70	3,10	± 2,30	30	rd. 2.000
Gewerbe	4,30	2,70	± 3,50	9	rd. 11.000

Das Datenmaterial ist Ausreißer bereinigt und auf 10 Cent gerundet.

Innerhalb der beiden Nutzungsarten kann festgestellt werden, dass bei zunehmender Größe der Teichanlagen ein geringer Verkaufspreis/m² erzielt wurde.

Aufgrund der Streubreite und der wenigen Kaufpreise sind die abgeleiteten Werte mit besonderem Vorbehalt zu verwenden.

5.7 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 88).

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 88).

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

Die Wartezeit für das einzelne Grundstück bis zur endgültigen Baureife ist je nach Entwicklungszustand und Planungsreife sehr unterschiedlich. Daher bewegen sich die ermittelten %-Sätze in einer recht großen Bandbreite.

Nach Auswertung von 35 Kauffällen aus den Jahren 2002 und 2003 ergab sich der **Mittelwert für Bauerwartungsland** im Oberbergischen Kreis zu **47,5 %** des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes. Die **Standardabweichung** betrug **± 18,5 %**. Der Median lag bei 41,5 %.

Aus 31 Kauffällen der Jahre 2001 bis 2003 ergab sich der **Mittelwert für Rohbauland** zu **59 %** des benachbarten erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes. Die **Standardabweichung** betrug **± 27,5 %** und der Median lag bei 52 %.

Die Wertangaben wurden auf 0,5 % gerundet.

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 bzw. durch die Oberbergische Aufbaugesellschaft (OAG) bestimmt. Diese Aufkaufpreise wurden in einer gesonderten Untersuchung betrachtet.

Der **Mittelwert für gewerbliches Rohbauland** betrug **8,75 €/m²** bei einer **Standardabweichung** von **± 2,50 €/m²** und einem Median von 8,70 €/m². Diese Werte wurden aus 40 Kauffällen der Jahre 1998 bis 2003 ermittelt.

5.8 Sonstige unbebaute Grundstücke

Unselbstständige Grundstücksteilflächen

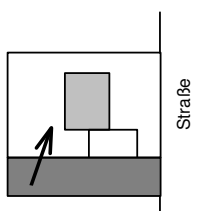
Bei diesen Flächen handelt es sich um Objekte, die zum Einen durch ihren Zuschnitt (zumeist handelt es sich um kleine Flächen) und zum Anderen durch einen sehr eingeschränkten Käufermarkt geprägt sind. Es sind hier Eigentümer betroffen, die durch einen Zukauf die bauliche Ausnutzung ihres Grundstücks verbessern können oder die so einen günstigeren Zuschnitt ihres Grundstücks erreichen.

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

Nachfolgende Beispiele geben einen Überblick über die Höhe der gezahlten Kaufpreise bei Arrondierungskäufen.

Im Berichtsjahr 2003 wurden insgesamt 99 geeignete Kauffälle untersucht und in Relation zum benachbarten Baulandwert gebracht.

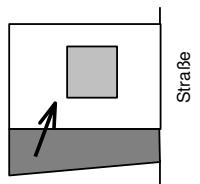
Jahr der Auswertung	Durchschnittspreis in [%]*	Spanne in [%]*	Anzahl
---------------------	----------------------------	----------------	--------



1.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken

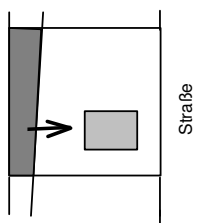
a.) Baurechtlich erforderliche Flächen bzw. Flächen, die eine bauliche Erweiterung ermöglichen

1995 - 2003	122	51 - 291	67
2003	143	71 - 291	12



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

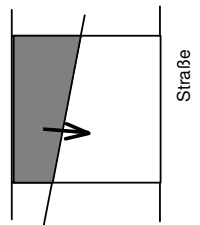
1995 - 2003	52	3 - 136	85
2003	40	3 - 136	21



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

1995 - 2003	45	3 - 136	75
2003	29	3 - 125	19

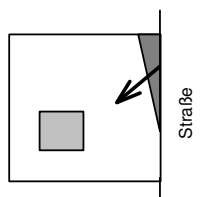
2.) Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke



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

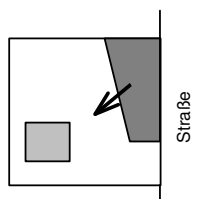
1995 - 2003	101	62 - 200	27
2003	119	62 - 200	5

3.) Straßenandrückveräußerungen an Anlieger



a.) Unmaßgebliche Teilflächen bei ausreichenden Vorgärten

1995 - 2003	39	5 - 134	143
2003	40	10 - 134	38



b.) Große Teilflächen als Vorgartenland oder Stellflächen

1995 - 2003	36	9 - 100	39
2003	18	12 - 27	4

* = bezogen auf den nächstgelegenen Bodenrichtwert

6. Bebaute Grundstücke

Einzelhäuser

Der Mittelwert für freistehende, **wiederverkaufte Einzelhäuser** betrug **rd. 158.000 €** bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 134 m² Wohnfläche (± 29 m²) und einem durchschnittlichen Grundstück von 616 m² (± 117 m²). Die Standardabweichung betrug rd. **± 64.000 €**, der Median lag bei 152.000 €. Es wurden lediglich Objekte mit einer Grundstücksfläche von 350 m² bis 800 m² berücksichtigt. Diese Werte konnten aus 169 Kaufverträgen abgeleitet werden.



158.000 € bei Wiederverkauf

Doppelhäuser und Reihenendhäuser

Doppel- und Reihenendhäuser wurden im Mittel mit **rd. 152.000 €** gehandelt bei einer Standardabweichung von **± 54.000 €**. Der Median lag bei 160.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug 382 m² (± 75 m²). Dieser Auswertung lagen 33 Objekte zugrunde.



152.000 €

Reihenhäuser

Reihenmittelhäuser wurden im Mittel mit **rd. 136.000 €** gehandelt. Die Standardabweichung lag bei **± 45.000 €**. Der Median lag bei 145.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 223 m² (± 39 m²). Dieser Auswertung lagen 14 Objekte zugrunde.



136.000 €

7. Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt

Allgemeines

Unter Wohnungseigentum versteht man das Sondereigentum an einer bestimmten und bezeichneten Wohnung sowie einen 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 gesichert.

7.1 Wohnungseigentum

Für die Auswertung des Wohnungs- und Teileigentumsmarktes standen 75 Kaufverträge zur Verfügung. Die Auswertung erfolgte mittels einer Regressionsanalyse. Eine Differenzierung nach Gemeinden konnte nicht vorgenommen werden, lediglich eine regionale Zuordnung (s. Seite 53).

Der Durchschnittswert für erstverkaufte Eigentumswohnungen stieg gegenüber 2002 um ca. 6 % an. Wiederverkaufte Eigentumswohnungen lagen im Durchschnitt 2 % über dem Niveau von 2002.

Tabelle: Wiederverkauf und Umwandlung

Wiederverkauf und Umwandlung		
Baujahr	Durchschnittspreis [€/m ²]	Durchschnittliche Wohnungsgröße [m ²]
1960	1.020 *	73,5
1965	1.060 *	77,5
1970	1.110 *	82,5
1975	1.160 *	86,0
1980	1.200 *	81,5
1985	1.250 *	79,0
1990	1.300 *	80,5
1995	1.340 *	75,5
2000	1.390 *	74,0

Erstverkauf		
Baujahr	Durchschnittspreis [€/m ²]	Durchschnittliche Wohnungsgröße [m ²]
2001 - 2003	1.980 *	80,0

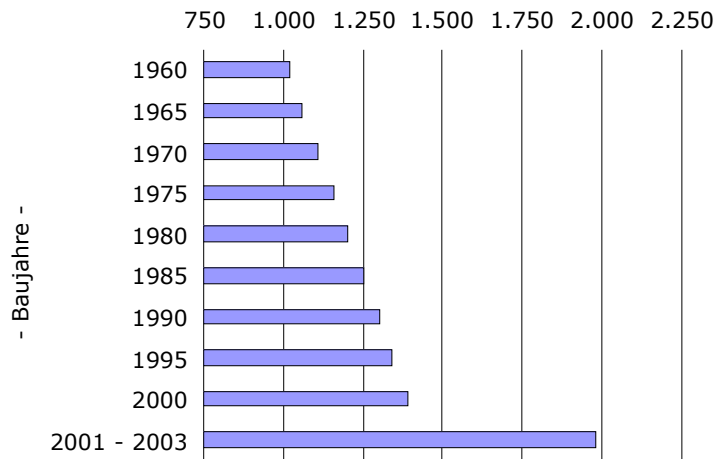
* Durchschnittspreise auf 10,- € gerundet; Beachte auch Regionalfaktoren auf nachfolgender Seite

Die **regionalen Einflüsse** werden durch Anwendung folgender Faktoren berücksichtigt:

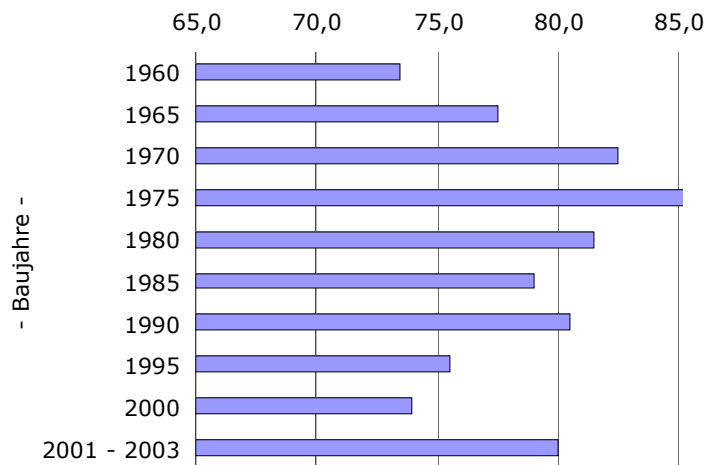
Nordkreis: 1,15 Mittelkreis: 0,93 Südkreis: 0,88 .

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

- Durchschnittspreise von Wohnungseigentum [€/m²] -



- Durchschnittliche Wohnungsgröße [m²] -



Für das Jahr 2002 wurde erstmalig der Wohnungseigentumsmarkt in Gummersbach/Bernberg – Falkenhöhe gesondert untersucht. Bei dem Objekt Falkenhöhe handelt es sich um eine Wohnungsanlage, die Anfang der 70er Jahre errichtet wurde. Sie besteht aus fünf Wohnblöcken in 8-geschossiger Bauweise.

Es zeigte sich auch in 2003, dass dieser Teilmarkt, zumindest in den letzten 4 Jahren, geprägt ist von einer größeren Anzahl Zwangsversteigerungen. Die Annahme, dass die Werte aus den Zwangsversteigerungen von den Werten aus den notariellen Kaufverträgen abweichen, konnte nicht bestätigt werden. Es wurde vielmehr festgestellt, dass die Werte aus beiden Bereichen dasselbe Wertniveau widerspiegeln.

Aufgrund der vorliegenden Kauffälle aus **2002 und 2003** zeigte sich, dass **das Wertniveau in dieser ETW-Anlage um rd. 50 % und mehr unter den auf S.52 abgebildeten Werten lag**. Die Werte aus 2003 lagen nochmals geringfügig unter denen aus 2002.

Die Frage, inwieweit eine Nachhaltigkeit dieses geringen Preisniveaus gegeben ist, kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht beantwortet werden.

7.2 Teileigentum

Teileigentum (Garagen- u. Tiefgaragenstellplätze) lag ca. 20 % über den Werten von 2002. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass gerade beim Teileigentum sowohl in 2002 wie auch in 2003 nur wenige auswertbare Verträge vorlagen.

Der durchschnittliche **Garagen- oder Tiefgaragenstellplatz** wurde in 2003 mit **rd. 8.500 €** gehandelt. Die Spanne reichte von **5.100 bis 12.500 €**.

Carportstellplätze lagen im Durchschnitt bei **3.800 €**. Hier reicht die Spanne von **2.700 € bis 5.000 €**.

Über **Außenstellplätze** kann keine zuverlässige Aussage gemacht werden. Hier lag lediglich ein Kauffall vor. Aus Datenschutzgründen erfolgt hier lediglich die Angabe des Durchschnittswertes aus 2002. Dieser betrug **1.750 € ± 250 €**.

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 Abs.1 BauGB sind auf Grund der Kaufpreissammlung durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland zu ermitteln. Diese Lagewerte werden als Bodenrichtwerte bezeichnet. Soweit nichts anderes bestimmt ist, sind die Bodenrichtwerte jeweils zum 1. Januar eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln.

Zusätzliche Bestimmungen finden sich im § 11 Abs. 2 GAVO NW. 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.

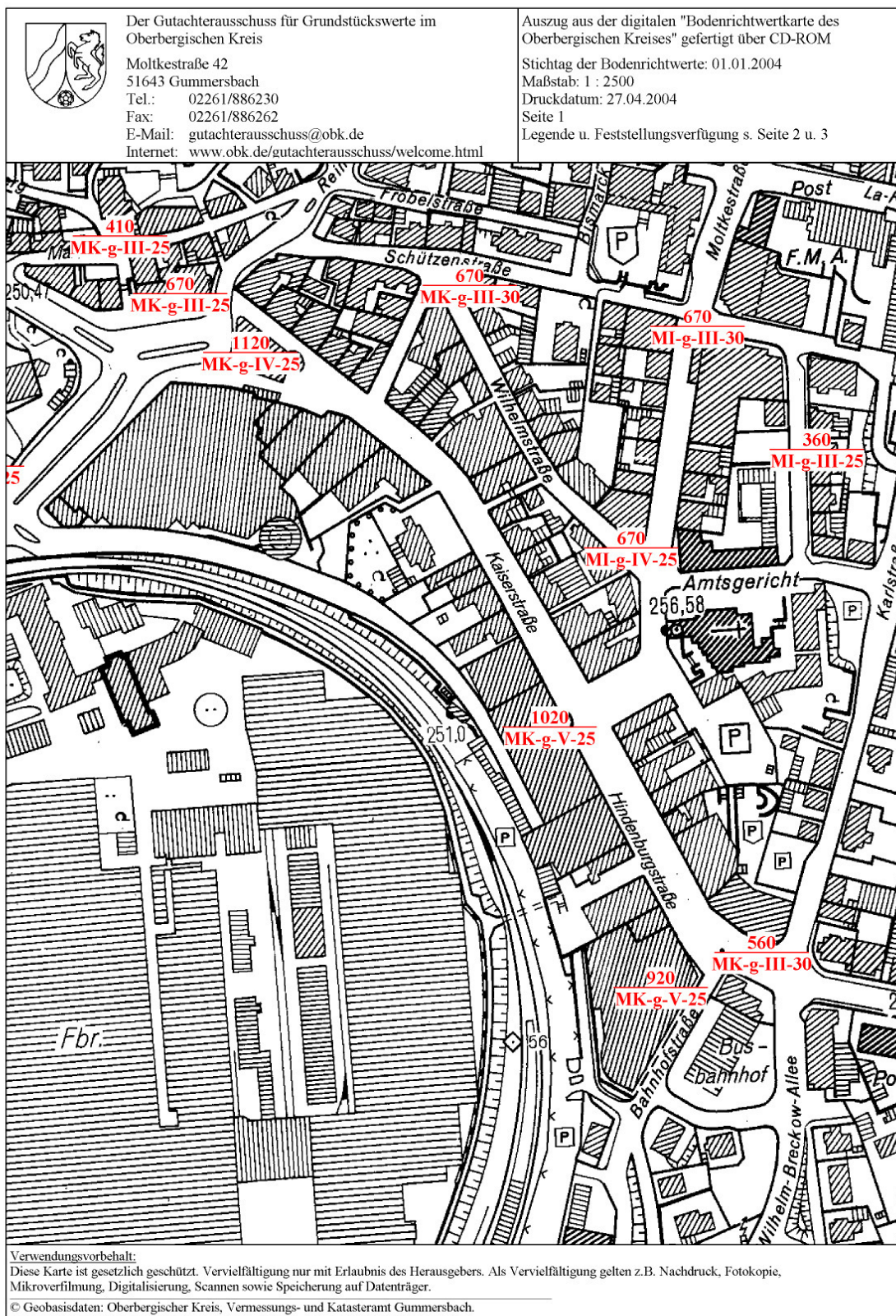
Weichen im Einzelfall Grundstücke in den wertbestimmenden Merkmalen wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, Grundstückszuschnitt (insbes. Grundstückstiefe), Hanglage, Beeinträchtigung durch besonders starke Immissionen usw. 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 werden durch Offenlegung bekannt gemacht. Jedermann kann von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft über die Bodenrichtwerte erhalten. Standardauskünfte sind gebührenfrei. Auskünfte größeren Umfangs oder schwierigerer Art werden gegen Gebühr erteilt.

Die Spannbreite der am 9. und 10. Februar 2004 beschlossenen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte beträgt 30 - 310 €/m² für Wohnbaugrundstücke. Die 1.226 Bodenrichtwerte des Oberbergischen Kreises sind gemeindeweise auf der Grundlage der digitalen Ausgabe der Deutsche Grundkarte dargestellt.

Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte im Format DIN A4 (siehe Beispiel auf der nachfolgenden Seite) werden für 25,- € abgegeben. Es können auch darüber hinausgehende Formate und ganze Kartenblätter abgegeben werden. Zusätzlich zu den analogen Karten können die Bodenrichtwertkarten in digitaler Form gemeindeweise oder in Kombination bezogen werden. Die so genannte **BoRiKa-CD** schließt eine Lücke zwischen „**BORIS.NRW**“ und den analogen Karten. Hier kann man sich bequem über die Adresse die Bodenrichtwerte anzeigen lassen. Zuschaltbar sind die **Flächennutzungspläne** der einzelnen Städte und Gemeinden. Über eine Druckfunktion können beliebige Ausgaben im DIN-A4-Format angefertigt werden, jedoch ohne die Flächennutzungsplanangaben. Diese **BoRiKa-CD's** werden zwischen 49,- € und 249,- € je nach Zahl der Richtwerte abgegeben. Die anfallenden Gebühren sind im Einzelfall bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu erfragen.

8.2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



Die Abbildung ist verkleinert und drucktechnisch gegenüber der Originalqualität verändert. Im Originalausdruck werden die Bodenrichtwerte in rot dargestellt.

Legende:

Der Bodenrichtwert ist ein auf der Grundlage der Kaufpreissammlung bzw. im Vergleich mit ähnlichen Lagen ermittelter, durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Richtwertgrundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind und wird in (€/m²) angegeben. Die durchschnittliche Frontbreite für das Richtwertgrundstück beträgt in der Regel 20 m. Als wertbestimmende Eigenschaften gelten u.a.: Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe). Diesbezügliche Abweichungen können Änderungen des Bodenwertes bewirken. Die Bodenrichtwerte gelten nur für Grundstücke ohne Altlasten, Baulasten, Grunddienstbarkeiten und sonstige Belastungen.

Darstellung der Bodenrichtwerte in der Karte:

Bodenrichtwertdarstellung:

150
W-o-II-35

150-pflichtig
W-o-II-35(12-15)
4012
Lagebezeichnung

150	=	Bodenrichtwert in € / m²
pflichtig Zustand	=	Kennzeichnung der Bodenrichtwerte im erschließungsbeitragspflichtigen (ohne Angabe: erschließungsbeitragsfreier Zustand)
W	=	Wohnbaufläche
MD	=	Dorfgebiet
MI	=	Mischgebiet
MK	=	Kerngebiet
GE	=	Gewerbegebiet
GI	=	Industriegebiet
SO	=	Sondergebiet
o	=	offene Bauweise
g	=	geschlossene Bauweise
II	=	Anzahl der Vollgeschosse
35	=	Grundstückstiefe (m)
(12-15)	=	Frontbreite (m) [ohne Angabe: 20 m Frontbreite]
4012	=	Nummer des Bodenrichtwertes
Lagebez.	=	Lagebezeichnung stellt Kartenlage des Richtwertes dar.

Die planerischen Angaben beziehen sich auf das jeweilige Bodenrichtwertgrundstück, das bei der Ableitung des Bodenrichtwertes unterstellt wurde. Es handelt sich hierbei um die Nutzung, die in der jeweiligen Lage vorherrschend ist, bzw. um die Nutzung, die für die jeweilige Lage als typisch angesehen wird.

Soweit sich der Bodenrichtwert auf Geschäftslagen bezieht, ist zu beachten, dass die Verkehrswerte von Einzelgrundstücken bereits bei geringen Abweichungen vom Bodenrichtwertgrundstück (insbesondere in der Lage) erheblich variieren können.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im bauplanungsrechtlichen Sinne zulässige Nutzung von der in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Nutzung abweichen kann. Ansprüche gegenüber dem Träger der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können aus den Angaben in der Bodenrichtwertkarte nicht abgeleitet werden.

8.3 Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte vom 1.1.2004

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.

Die nachfolgenden gebietstypischen Werte sind Durchschnittswerte, die für Grundstücksbewertungen i.d.R. nicht geeignet sind. Im konkreten Einzelfall sollte der entsprechende Bodenrichtwert bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt 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	95	65	35	25	-
Wiedenest	100	95	75	-	30	-
dörfliche Lagen	60	45	30	-	25	-
Engelskirchen						
Engelskirchen	135	100	75	-	-	-
Loope	110	-	75	35	-	-
Ründeroth	120	85	70	35	-	-
dörfliche Lagen	85	80	65	40	-	-
Gummersbach						
Gummersbach	210	100	65	25	-	-
Niederseßmar	100	75	60	-	30	-
Derschlag	90	60	50	35	30	-
Dieringhausen	75	-	70	40	-	-
dörfliche Lagen	90	75	60	30	-	-
Hückeswagen						
Hückeswagen	140	115	95	45	40	-
dörfliche Lagen	-	130	75	-	-	-
Lindlar						
Lindlar	170	145	100	50	25	-
Schmitzhöhe	145	135	95	-	25	-
Frielingsdorf	105	90	55	30	-	-
dörfliche Lagen	100	75	60	-	-	-

Gemeinde Ortschaft	Wohnbauflächen für den individ. Wohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	mäßige Lage [€/m²]	gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	mäßige Lage [€/m²]
Marienheide						
Marienheide	110	75	60	25	-	-
Müllenbach	100	80	-	30	-	-
dörfliche Lagen	90	60	50	35	-	-
Morsbach						
Morsbach	70	65	50	20	-	-
dörfliche Lagen	50	50	35	25	-	-
Nümbrecht						
Nümbrecht	100	85	-	-	-	-
dörfliche Lagen	80	70	45	25	-	-
Radevormwald						
Radevormwald	150	130	115	50	30	-
Dahlerau/Keilbeck	120	95	70	-	-	-
dörfliche Lagen	90	65	50	-	-	-
Reichshof						
Eckenhagen	90	90	-	-	20	-
Denklingen	65	-	60	-	-	-
Wildbergerhütte	70	55	-	-	-	-
dörfliche Lagen	65	55	40	35	25	-
Waldbröl						
Waldbröl	90	80	70	30	-	-
Hermesdorf	75	70	50	-	-	-
dörfliche Lagen	70	60	45	-	-	-
Wiehl						
Wiehl	140	90	85	30	-	-
Bielstein	85	-	55	25	-	-
Drabenderhöhe	90	70	-	-	25	-
dörfliche Lagen	100	75	55	30	-	-
Gew. Gebiet Bomig-West	-	-	-	35	-	-
Gew. Gebiet Bomig-Ost	-	-	-	35	-	-
Wipperfürth						
Wipperfürth	135	110	90	30	-	-
dörfliche Lagen	110	105	50	25	-	-
Gew.Gebiet Hämmern	-	-	-	35	-	-
Oberbergischer Kreis	100	90	65	30	25	-

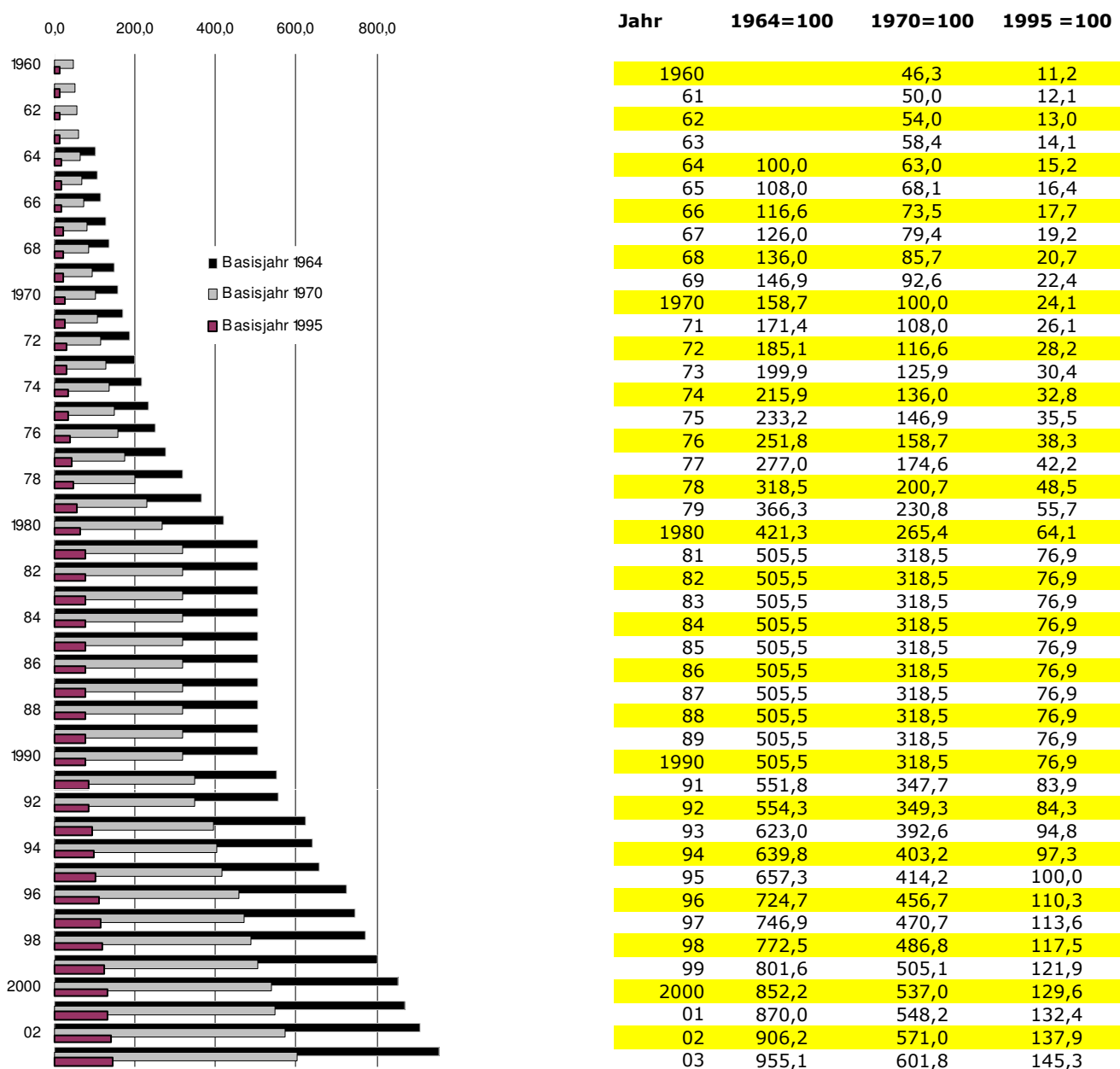
9 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der WertV 88 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). Grundlage für die Ermittlung der einzelnen Indizes bilden die Daten der Kaufpreissammlung bzw. die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Bodenrichtwerte.

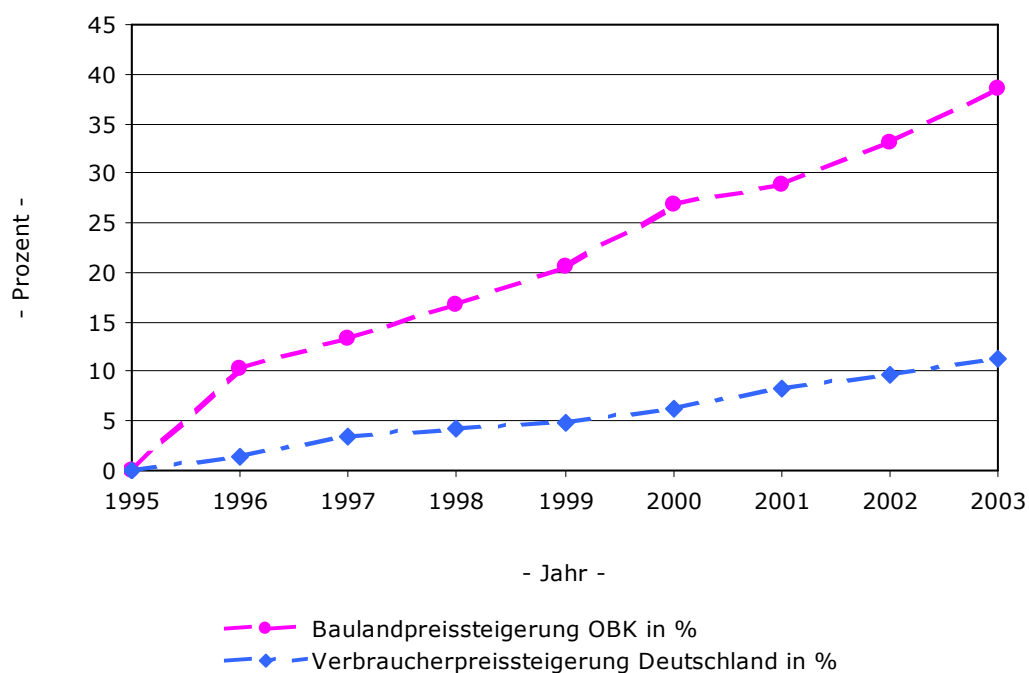
Baulandpreisindex für Wohnbauflächen im Oberbergischen Kreis



Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt verschiedenen Einflüssen, wie u.a. der allgemeinen Wirtschaftssituation und dem Kapitalmarkt.

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

Vergleich Baulandpreisentwicklung OBK / Verbraucherpreisentwicklung BRD

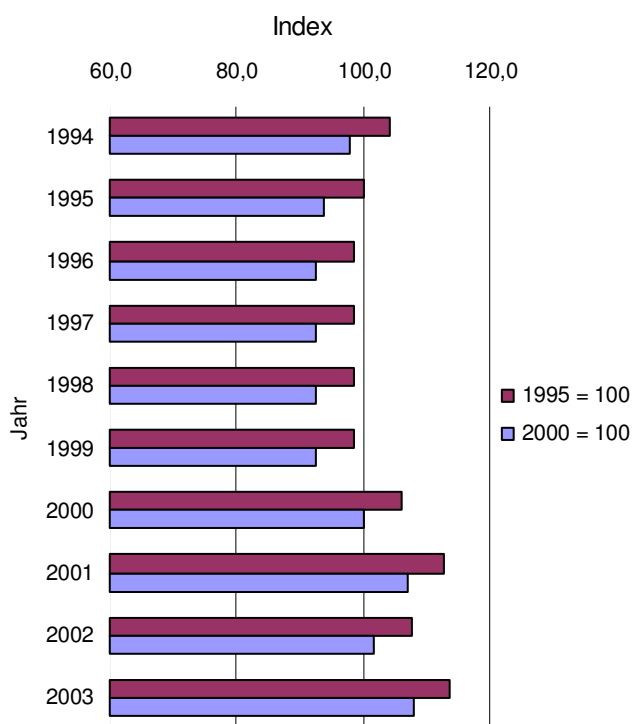


9.2 Indexreihen für Eigentumswohnungen

Aus den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen wurden nachfolgende Indexreihen abgeleitet.

Tabelle: Eigentumswohnungsindex

Jahr	1995 = 100	2000 = 100
1994	104,2	97,9
1995	100,0	93,9
1996	98,5	92,5
1997	98,5	92,5
1998	98,5	92,5
1999	98,5	92,5
2000	106,1	100,0
2001	112,7	107,0
2002	107,8	101,8
2003	113,8	108,1



9.3 Umrechnungskoeffizienten

In der Zeitschrift „Informationsdienst für Sachverständige des Ringes Deutscher Makler (RDM)“ ist in Nr. 2/94 eine Untersuchung über die Abhängigkeit der Bodenwerte von der Grundstücksgröße veröffentlicht worden (SCHUBERT; Betrachtungen über Bodenpreise in Mecklenburg). Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis konnte in den letzten Jahren feststellen, dass die angegebene Formel in vielen Fällen mit den Erfahrungen des Gutachterausschusses überein stimmt. Aus diesem Grunde wird die Formel bei der Umrechnung der Kaufpreise auf das Richtwertgrundstück bei der Wertfindung verwendet.

Die Formel lautet:

$$UF = 8,36/GF^{0,307} \quad UF=\text{Umrechnungsfaktor, } GF=\text{Grundstücksgröße}$$

Bsp: Ein BRW in Höhe von 100 €/m², bezogen auf ein 700 m² großes Richtwertgrundstück, soll auf eine Bewertungsfläche von 500 m² umgerechnet werden.

$$UF = 8,36/500^{0,307} = 1,24$$

$$UF = 8,36/700^{0,307} = 1,12$$

$$1,24/1,12 * 100 \text{ €/m}^2 = 110,70 \text{ €/m}^2 \text{ gerundet } 111 \text{ €/m}^2$$

Sollten die Flächen mehr als 300 m² voneinander abweichen, ist abzuwägen, ob nicht Abstellungen über Teilflächen zu sachgerechteren Ergebnissen führen.

9.4 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er 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 Ertragswertverfahrens zu ermitteln (§11 WertV 88).

Bei der Untersuchung zur Marktanpassung wurde im Jahr 2003 auch der Liegenschaftszinssatz für Ein- u. Zweifamilienhäuser ermittelt. Für das Jahr 2002 konnten Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen ermittelt werden. Hier wurde besonders auch der Eigentumsmarkt in der Wohnanlage Gummersbach-Falkenhöhe untersucht.

Für rein gewerblich genutzte Grundstücke konnte kein eigener Liegenschaftszinssatz abgeleitet werden. Aus diesem Grund wurde dieser Liegenschaftszinssatz im Jahr 2002 aus Vergleichen zu benachbarten Gutachterausschüssen abgeleitet und beschlossen.

Tabelle: Liegenschaftszinssätze

Art des Objekts		Liegenschafts- zinssatz [%]	Standard- abweichung	Anzahl
Ein- / Zweifamilienhäuser		3,0	± 1,3	28
Dreifamilienhäuser		5,0	± 1,5	4
Mietwohnungsgrundstücke		5,7	± 1,2	4
Gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil von 30 - 60 %		5,9	± 1,8	7
Eigentumswohnungen	Erstverkauf (Bauj. 2001-2003)	3,1	¹⁾ ± 0,5	40
Eigentumswohnungen	Wiederverkauf (Bauj. ≤ 2000)	3,8	¹⁾ ± 0,4	81
Eigentumswohnungen	Wiederverkauf Gummersbach - Falkenhöhe	8,0	²⁾ ± 1,0	16
Rein gewerblich genutzte Grundstücke		6,0 - 7,25	³⁾	

1) Ermittelt im Rahmen der Eigentumswohnungsuntersuchung 2003

2) Ermittelt im Rahmen der Eigentumswohnungsuntersuchung 2002 - Vergleiche auch Ausführungen im Kapitel Wohnungs- und Teileigentum.

3) Aus Marktbericht 2002/2003 übernommen.

9.5 Vergleichswertfaktoren für bebaute Grundstücke

Folgende Rohertragsfaktoren (Kaufpreis/Jahresrohertrag des Grundstücks) konnten aus Kaufverträgen des Jahres 2003 abgeleitet werden.

Ein- und Zweifamilienhaus	21,6
Gemischt genutzte Gebäude	10,8
Mehrfamilienhaus	10,0

9.6 Marktanpassungskorrekturen

Für den Berichtszeitraum 2003 wurden 57 Objekte untersucht.

Folgendes Berechnungsmodell wurde zugrunde gelegt:

- Normalherstellungskosten 2000
- Baupreisindex des Landes NRW Bezugsjahr 2000
- Landeskorrekturfaktor 1,02
- Regionalkorrekturfaktor 0,96
- Bruttogrundfläche nach DIN 277 (1987)
- Altersabschreibung nach Tabelle ROSS
- Zeitwert der Außenanlagen

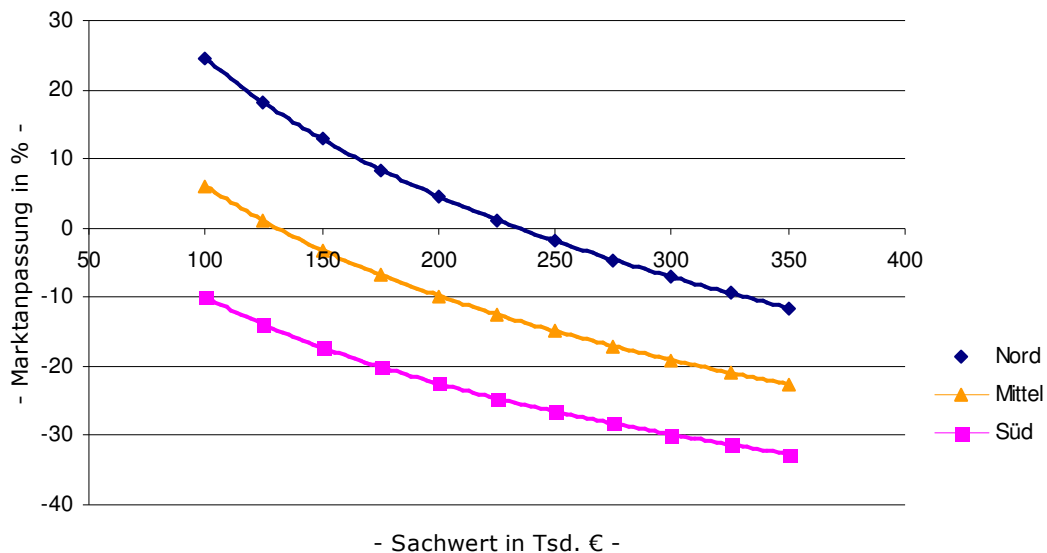
Die Gemeinden wurden folgenden Regionen zugeordnet:

Nordkreis: Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth

Mittelkreis: Bergneustadt, Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl

Südkreis: Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl

Sachwert [€]	Region		
	Nord [%]	Mitte [%]	Süd [%]
100.000	25	6	-10
125.000	18	1	-14
150.000	13	-3	-17
175.000	8	-7	-20
200.000	5	-10	-22
225.000	1	-12	-25
250.000	-2	-15	-27
275.000	-5	-17	-28
300.000	-7	-19	-30
325.000	-9	-21	-31
350.000	-12	-23	-33



Bei den angegebenen Prozentsätzen handelt es sich um Durchschnittswerte; je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich.

Außerhalb der Siedlungsschwerpunkte sind im Allgemeinen höhere prozentuale Korrekturen zu berücksichtigen.

10. Mietspiegel

Im Frühjahr 2003 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 01.01.2003 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 u. Gewerbeflächen im Oberbergischen Kreis (Stand: Jan. 2002) im Anhang abgedruckt.

Anhang A : Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen

Mietspiegel

für nicht öffentlich geförderte Wohnungen / Stand: 01.01.2003

Kreisgebiet **Oberbergischer Kreis**

Zusammengestellt bei der
Rheinischen Immobilienbörse durch:

Rheinische Immobilienbörse
Mieterverein Oberberg e.V.
Gummersbach
Haus- und Grundbesitzerverein e.V. Gummersbach

Rheinische Immobilienbörse
Unter Sachsenhausen 10-26
50667 Köln

Zusätzliche Informationen
für ihre Mitglieder geben:

Haus- und Grundbesitzer-
verein e.V. im
Oberbergischen Kreis
Kaiserstraße 27
51643 Gummersbach
Tel. 02261 24372
Fax 02261 919951
hausundgrundoberberg@t-online.de

Schutzgebühr 3,00 Euro

Nachdruck und/oder
Wiedergabe im Internet und
anderen
Kommunikationsmitteln nur
mit ausdrücklicher
Genehmigung

Mieterverein Oberberg e.V.
Dieringhauser Straße 45
51645 Gummersbach
Tel. 02261 77955
Fax 02261 72655

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 einfachen Wohnlagen in Randlagen und in Wohnungen **ohne Bad/WC** in der Wohnung, 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- u. 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 Zweiten Berechnungsverordnung, 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 Wohngegenden.

Gute Wohnlagen

Die guten Wohnlagen sind durch aufgelockerte Bebauung mit teilweise ein- bis mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage 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 Wärmeluftheizung, 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.

6. Appartements

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

Wohnungen (Mieten in EUR pro qm)

um 40 qm Größe			von 40 - 60 qm			von 60 - 80 qm Größe			ab 80 qm Größe		
einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	mittlere 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 - 5,25	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 - 5,95	3,85 - 4,40	4,45 - 4,95	4,95 - 5,45	3,70 - 4,20	4,15 - 4,75	4,75 - 5,30	3,60 - 4,10	4,10 - 4,70	4,55 - 5,10
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

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

4,30 - 4,80	5,10 - 6,00	5,55 - 6,85	4,15 - 4,60	4,80 - 5,75	5,40 - 6,65	3,85 - 4,30	4,45 - 5,45	4,90 - 6,15	3,80 - 4,25	4,40 - 5,40	4,85 - 6,10
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

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

4,30 - 5,05	5,10 - 6,65	5,55 - 7,00	4,15 - 4,70	4,80 - 6,10	5,40 - 6,70	3,85 - 4,40	4,45 - 5,70	4,90 - 6,55	3,80 - 4,30	4,40 - 5,60	4,85 - 6,50
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2002 bezugsfertig wurden

5,15 - 6,90	6,65 - 7,15		5,10 - 6,15	6,15 - 6,65		5,10 - 6,15	5,60 - 6,65		5,10 - 6,15	5,60 - 6,65	
-------------	-------------	--	-------------	-------------	--	-------------	-------------	--	-------------	-------------	--

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.

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- 352
Fax: 02 21/ 16 40- 359
E-Mail: anja.lorenz@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 Neuvermietungs-mieten 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 Rheinische Immobilienbörse

¹ (Stand: Jan. 2002)

Oberbergischer Kreis

Oberbergischer Kreis/ Stadt Bergneustadt

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR/m²</u>
1a-Lage	10,00 - 12,50
1b-Lage	7,50 - 10,00
2a-Lage	4,50 - 6,50
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage	7,50 - 9,00
1b-Lage	5,00 - 7,50
<u>Lager- und</u>	
<u>Produktionsflächen</u>	2,00 - 4,00

Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Engelskirchen

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m²</u>
1a-Lage	6,60 - 9,00
1b-Lage	5,00 - 6,50
2a-Lage	3,50 - 5,00
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage	6,00 - 7,50
1b-Lage	5,00 - 6,00
<u>Lager- und</u>	
<u>Produktionsflächen</u>	2,00 - 4,00

Oberbergischer Kreis/ Stadt Gummersbach

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m²</u>
1a-Lage	10,00 - 17,50
1b-Lage	7,50 - 10,00
2a-Lage	5,00 - 7,50
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage	7,50 - 10,00
1b-Lage	6,00 - 7,50
<u>Lager- und</u>	
<u>Produktionsflächen</u>	2,00 - 4,00

Oberbergischer Kreis/ Stadt Hückeswagen

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m²</u>
1a-Lage	8,50 - 10,50
1b-Lage	6,50 - 8,50
2a-Lage	4,00 - 5,50
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage	5,50 - 7,50
1b-Lage	4,50 - 5,50
<u>Lager- und</u>	
<u>Produktionsflächen</u>	1,50 - 3,50

Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Lindlar

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m²</u>
1a-Lage	6,50 - 9,00
1b-Lage	5,00 - 6,50
2a-Lage	3,50 - 5,00
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage	6,00 - 7,50
1b-Lage	5,00 - 6,00
<u>Lager- und</u>	
<u>Produktionsflächen</u>	2,50 - 5,50

Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Marienheide

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m²</u>
1a-Lage	7,00 - 8,00
1b-Lage	4,50 - 5,50
2a-Lage	
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage	5,50 - 7,50
1b-Lage	4,00 - 5,00
<u>Lager- und</u>	
<u>Produktionsflächen</u>	2,50 - 4,00

Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Morsbach

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m²</u>
1a-Lage	9,00 - 11,50
1b-Lage	7,00 - 9,00
2a-Lage	4,00 - 6,00
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage	6,00 - 7,00
1b-Lage	4,50 - 6,00
<u>Lager- und</u>	
<u>Produktionsflächen</u>	1,50 - 3,50

Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Nümbrecht

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m²</u>
1a-Lage	7,00 - 9,00
1b-Lage	5,00 - 6,50
2a-Lage	
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage	5,50 - 7,50
1b-Lage	4,00 - 5,00
<u>Lager- und</u>	
<u>Produktionsflächen</u>	2,50 - 4,00

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Radevormwald**

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m²</u>
1a-Lage	7,50 - 10,00
1b-Lage	5,00 - 7,50
2a-Lage	
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage	5,50 - 7,50
1b-Lage	4,00 - 5,00
<u>Lager- und</u>	
<u>Produktionsflächen</u>	2,50 - 4,00

**Oberbergischer Kreis/
Gemeinde Reichshof**

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m²</u>
1a-Lage	5,50 - 6,50
1b-Lage	4,00 - 5,00
2a-Lage	
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage	5,00 - 7,50
1b-Lage	4,00 - 5,00
<u>Lager- und</u>	
<u>Produktionsflächen</u>	3,50 - 5,00

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Waldbröl**

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m²</u>
1a-Lage	10,00 - 12,50
1b-Lage	7,50 - 10,00
2a-Lage	4,50 - 6,50
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage	6,50 - 7,50
1b-Lage	5,00 - 6,50
<u>Lager- und</u>	
<u>Produktionsflächen</u>	2,00 - 4,00

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Wiehl**

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m²</u>
1a-Lage	10,00 - 12,50
1b-Lage	7,50 - 10,00
2a-Lage	4,50 - 6,50
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage	6,50 - 7,50
1b-Lage	5,00 - 6,50
<u>Lager- und</u>	
<u>Produktionsflächen</u>	2,00 - 4,00

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Wipperfürth**

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m²</u>
1a-Lage	10,00 - 17,50
1b-Lage	7,50 - 10,00
2a-Lage	4,50 - 6,50
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage	6,50 - 7,50
1b-Lage	5,00 - 6,50
<u>Lager- und</u>	
<u>Produktionsflächen</u>	2,00 - 4,00

Anhang C : Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 2004

Vorsitzender:

G ü l i c h e r, Volker

Kreisobervermessungsrat

stellvertr. Vorsitzender:

P ü t z, Markus

Kreisoberbaurat

stellvertr. Vorsitzender und gleichzeitig ehrenamtlicher Gutachter:

K u n z, Ludwig

Dipl.-Ing. f. Bauwesen ¹

ehrenamtliche Gutachter:

D r e s b a c h, Dieter

Dipl.-Ing., Stadtplaner

E i c k e r, Dirk

Architekt

F u c h s, Joachim

Architekt

H u l a n d, Karlfried

Architekt

I r l e, Hartmut

Architekt

Dr. J ü r g e s, Klaus

Land- u. forstw. Sachverständiger ²

K a l k k u h l, Walter

Dipl.-Ing.

K ü h b a c h, Theo

Dipl.-Ing.

N i e ß e n, Wilhelm

Dipl.-Ing.

R ö t t g e r, Thomas

Architekt

S c h i l l i n g, Dietmar

Dipl.-Ing.

S c h n e i d e r, Friedhelm

Bankkaufmann

S p e c h t, Hans

Architekt

T r i p p l e r, Dieter

Architekt

ehrenamtliche Gutachter der Finanzämter:

S c h r o e r, Jürgen

Steueroberamtsrat

FA Wipperfürth

L i s c h w e s k i – B e i ß e l, Sigrid

Steueroberinspektorin

FA Wipperfürth

G r o ß e - V e l d m a n n, Gerhard

Steueroberamtsrat

FA Gummersbach

¹ Von der IHK zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

² Von der Landwirtsch. Kammer Rhld. öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Betriebsbewertung und Schadensbeurteilung in der Forstwirtschaft und Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben.

Anhang D : Stichwortverzeichnis

A		P	
Antragsberechtigte	6	Preisentwicklung,	
Aufwuchs	45	gewerbliche Bauflächen	44
		individueller Wohnungsbau	44, 62
B		R	
Bauerwartungsland	49	Rohbauland	49
Baulandpreisindex	61		
Begünstigtes Agrarland	48	S	
Bodenpreisindex	61	Siedlungsflächen	10
Bodenrichtwerte		Siedlungsstruktur	7
allgemein	7	Statistische Begriffe	75
Auskünfte	56		
Baureifes Land	56, 57	T	
Grundstück	56	Tabelle	
Karte	56	Anzahl Kaufverträge	11
Sitzung	56	Arrondierungen	66
Spannbreite	56	Baulandpreisindex	61
Bodenwerte,		Eigentumswohnungsindex	63
forstwirtschaftliche Flächen	45	Fischteiche	48
gewerbliche Bauflächen	44	Flächenumsatz	9
landwirtschaftliche Flächen	45	Freiraumflächen-Siedlungsflächen	10
E		Geldumsatz	9
Eigentumswohnungen	4, 53	Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke	15
Erbbauerecht	10	Käuferschichten	12
F		Käuferströme	13
Fischteiche	48	Kaufpreise-Forstwirtschaft	53
Flächenumsatz	9	landwirtschaftliche Flächen	47
Forstwirtschaftliche Flächen	45	Liegenschaftszinssätze	65
Freiraumflächen	10	Teileigentumspreise	55
G		Übersicht Bodenrichtwerte	59
Gebietstypische Werte	59	Umsatz im Teilmarkt bebaute Grundstücke	14
Geldumsatz	9	Wohnungseigentumspreise	53
Geschosswohnungsbau	59	Zwangsversteigerungen	17
Grundstücksverkehr	4	Teileigentum	55
Gutachterausschuss		Garagen	55
Mitglieder	73	Stellplätze	55
Zusammensetzung	6	Teilmärkte	10
K		U	
Käuferschichten	12	Übersicht über die Bodenrichtwerte	59
Käuferströme	13	Umrechnungskoeffizienten	64
Kaufpreiskarte	8	V	
Kaufpreissammlung	7, 8	Verkehrswert	6
Kaufverträge	8	W	
L		Wertbestimmende Merkmale für	
Landwirtschaftliche Flächen	45	Bauland	56
Laubwald	45	forstwirtschaftliche Flächen	45
Liegenschaftszinssatz	64	landwirtschaftliche Flächen	47
M		Wesentliche Aussagen des Marktberichtes	4
Marktanpassungskorrekturen	65	Wohnungseigentum	53
Marktübersicht der Städte und Gemeinden	18	Z	
Marktübersicht des Kreises	9	Zusammenarbeit mit	
Mietspiegel	67	Amtsgericht	8
Milchwirtschaft	45	Finanzamt	56
Mischwald	45	Notar	8
N		Zwangsversteigerungen	17
Nadelwald	45		

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.

Mittelwert: Der Mittelwert ist die Summe aller Beobachtungswerte dividiert durch die Anzahl der Beobachtungswerte.

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.