

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

2005

FÜR DEN OBERBERGISCHEN KREIS

Es wurde überwiegend Datenmaterial aus dem Jahr 2004 ausgewertet.

Beschlossen am 9. Mai 2005 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: Druckversion 35,- €
..... Version auf CD 25,- €

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 2004	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	17
4.8 Zwangsversteigerungen	19
4.9 Der Grundstücksmarkt der kreisangehörigen Städte und Gemeinden	20
4.9.1 Stadt Bergneustadt	20
4.9.2 Gemeinde Engelskirchen	22
4.9.3 Stadt Gummersbach	24
4.9.4 Stadt Hückeswagen	26
4.9.5 Gemeinde Lindlar	28
4.9.6 Gemeinde Marienheide	30
4.9.7 Gemeinde Morsbach	32
4.9.8 Gemeinde Nümbrecht	34
4.9.9 Stadt Radevormwald	36
4.9.10 Gemeinde Reichshof	38
4.9.11 Stadt Waldbröl	40
4.9.12 Stadt Wiehl	42
4.9.13 Stadt Wipperfürth	44
5. Unbebaute Grundstücke	46
5.1 Individueller Wohnungsbau	46
5.2 Geschosswohnungsbau	46
5.3 Gewerbliche Bauflächen	46
5.4 Forstwirtschaftliche Flächen	47
5.5 Landwirtschaftliche Flächen	47
5.6 Begünstigte land- und forstwirtschaftliche Flächen	49
5.7 Bauerwartungsland und Rohbauland	50
5.8 Sonstige unbebaute Grundstücke	51
5.8.1 Ausgleichsflächen	51
5.8.2 Unselbstständige Grundstücksteilflächen	51
6. Bebaute Grundstücke	53
7. Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt	54
7.1 Wohnungseigentum	54
7.2 Teileigentum	56

8. Bodenrichtwerte	57
8.1 Gesetzlicher Auftrag	57
8.2 Beispiele aus der digitalen Bodenrichtwertkarte (BoRiKa)	58
8.3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	59
8.4 Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte vom 1.1.2005	60
9 Erforderliche Daten für die Wertermittlung	62
9.1 Bodenpreisindexreihen	62
9.2 Indexreihen für Eigentumswohnungen	64
9.3 Umrechnungskoeffizienten	65
9.4 Liegenschaftszinssätze	65
9.5 Vergleichswertfaktoren für bebaute Grundstücke	66
9.6 Marktanpassungskorrekturen	67
10. Strukturdaten und wichtige Adressen	68
11. Mietspiegel	68
Anhang A : Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen	69
Anhang B : Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerberäume im Oberbergischen Kreis	71
Anhang C : Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis	74
Anhang D : Stichwortverzeichnis	75
Anhang E : Statistische Begriffe	76

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 2004 den Grundstücksmarkt:

Umsätze im Grundstücksverkehr



Im Jahr 2004 wurden im Oberbergischen Kreis insgesamt 3.018 Kaufverträge ausgewertet. Das entsprach einem Rückgang gegenüber 2003 von rd. 16 %.

Der Gesamtgeldumsatz fiel um 14 % auf insgesamt rd. 327 Mio. €.

Der Gesamtflächenumsatz betrug rd. 719 Hektar und fiel gegenüber 2003 lediglich um rd. 4 %.

Unbebaute Grundstücke



Die Anzahl der registrierten Verkäufe von unbebauten Grundstücken ist gegenüber dem Vorjahr um 22 % auf 890 Verträge gefallen. Die Preisentwicklung für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues ist um 2,2 % gestiegen. Dieser Preisanstieg ist nicht zuletzt auch auf den Anstieg der Preise in den kleineren Orten zurückzuführen.

Die Preise für Gewerbebauland sind gegenüber 2003 im Wesentlichen gleich geblieben.

Eigentumswohnungen



Mit insgesamt 527 Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum ist dieser Teilmarkt um ca. 20 % gegenüber dem Vorjahr rückläufig.

Erstverkäufe nach Fertigstellung zeigten mit durchschnittlich 1.760 €/m²-Wohnfläche einen Rückgang um rd. 10%.

Wiederverkaufte Eigentumswohnungen lagen auf dem Niveau von 2003.

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 2004, 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 auf Grund 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 auf Grund gesetzlicher Vorschriften zuständig sind.

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

Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte sowie sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten (z.B. Bodenpreisindexreihen, Markt-anpassungskorrekturen, 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 Arbeiterwohnungs-siedlungen ein.

Dies spiegelt sich nicht zuletzt auch in den 1.225 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 2004

4.1 Die Kaufpreissammlung

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

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

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

Im Jahresdurchschnitt werden ca. 3.500 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 2004.

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 30.6.2004)	Geldumsatz / Einwohnerzahl
Morsbach	26,38	11.590	2.276 €
Radevormwald	40,96	24.262	1.688 €
Marienheide	16,78	13.663	1.228 €
Nümbrecht	19,84	17.356	1.143 €
Wipperfürth	26,82	23.543	1.139 €
Engelskirchen	23,15	20.732	1.117 €
Hückeswagen	18,19	16.411	1.108 €
Waldbröl	20,92	19.479	1.074 €
Wiehl	27,23	26.631	1.022 €
Gummersbach	52,87	53.187	994 €
Lindlar	21,78	22.639	962 €
Reichshof	19,07	20.205	944 €
Bergneustadt	13,39	20.601	650 €
Oberbergischer Kreis	327,38	290.299	1.128 €

¹⁾ Quelle: Angaben des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik

Tabelle: Flächenumsatz gegliedert nach Flächenumsatz / Gesamtfläche

Stadt / Gemeinde	Flächenumsatz (ha)	Gesamtfläche ¹⁾ (ha)	Flächenumsatz / Gesamtfläche
Morsbach	66,60	5.596,2	1,2%
Reichshof	116,38	11.469,7	1,0%
Waldbröl	55,54	6.332,6	0,9%
Bergneustadt	33,21	3.788,0	0,9%
Nümbrecht	60,82	7.178,4	0,8%
Gummersbach	80,28	9.538,1	0,8%
Marienheide	43,24	5.499,1	0,8%
Wiehl	41,68	5.326,7	0,8%
Wipperfürth	86,27	11.816,1	0,7%
Engelskirchen	45,50	6.307,2	0,7%
Hückeswagen	26,97	5.045,5	0,5%
Lindlar	38,81	8.582,5	0,5%
Radevormwald	23,58	5.376,9	0,4%
Oberbergischer Kreis	718,90	91.857,1	0,8%

¹⁾ Quelle: Vermessungs- und Katasteramt des Oberbergischen Kreises

4.3 Freiraum- und Siedlungsflächen

Das Verhältnis Freiraumflächen zu Siedlungsflächen betrug 2004 ähnlich wie in den vergangenen Jahren 81,4 % : 18,6 %.

Eine weitere Differenzierung dieser Flächen ergibt folgende Tabelle:

Tabelle: Freiraumflächen – Siedlungsflächen

Jahr	- Freiraumflächen [%] -			
	landwirtschaftliche Flächen	Wald	Wasserflächen	Abbau- / Unland
2001	40,7	39,0	1,8	0,4
2002	40,5	39,0	1,9	0,4
2003	40,4	38,9	1,9	0,4
2004	40,1	39,0	1,9	0,4

Jahr	- Siedlungsflächen [%] -		
	Hof- / Gebäude- Flächen	Straßen, Wege etc.	sonstige Nutzungen
2001	10,9	6,6	0,5
2002	10,8	6,8	0,6
2003	11,0	6,9	0,6
2004	11,0	7,0	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.

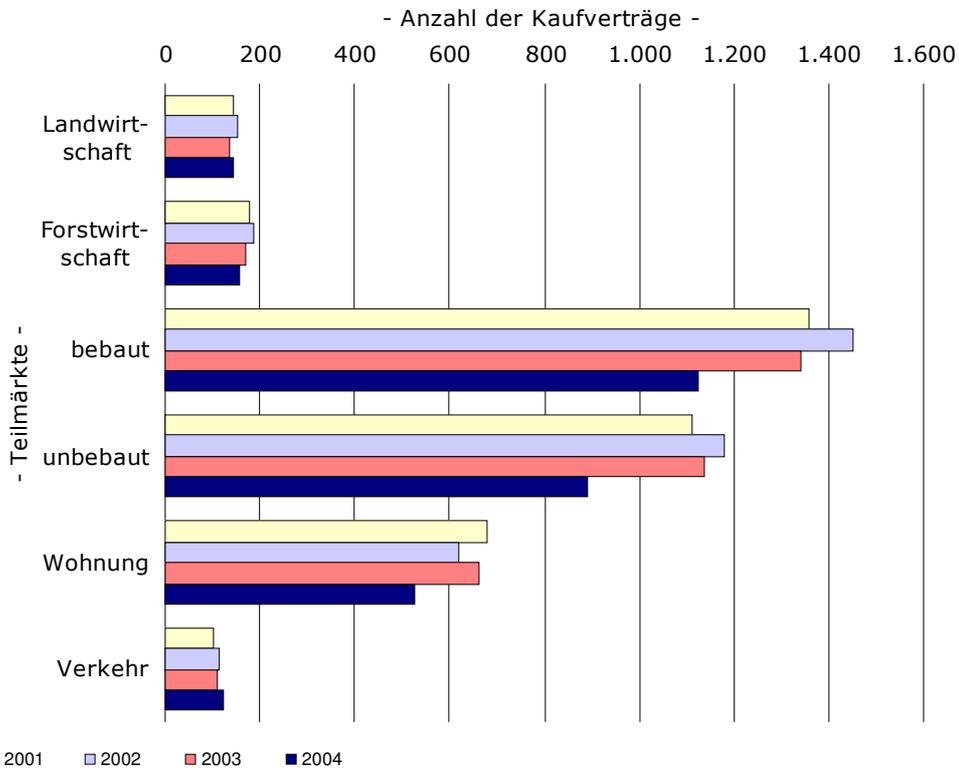
Auf der folgenden Seite und den Seiten 19 - 43 sind Tabellen und Grafiken über die Anzahl der Kaufverträge im Oberbergischen Kreis und in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden abgedruckt. Ebenso werden die Flächen- und Geldumsätze im Jahr 2004 wiedergegeben.

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

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2004	146	156	1.126	890	527	125	50	3.018

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz im Oberbergischen Kreis (Jahr 2004)

[ha]	152	137	215	119	-	3	93	719
[Tsd. €]	1.710	1.084	210.452	50.142	49.210	389	1.542	327

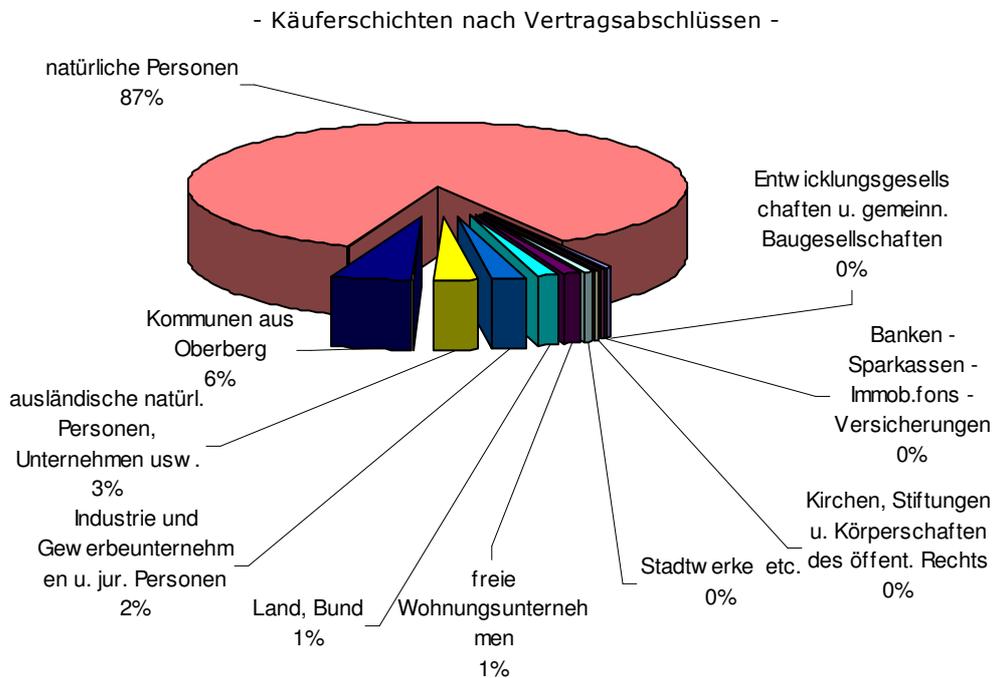


4.5 Käuferschichten und Käuferströme

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 5,39 % ausmachen, weisen einen Geldumsatz von lediglich 1,26 % auf. Industrie und Gewerbeunternehmen erreichen, zusammen mit juristischen Personen und freien Wohnungsunternehmen, einen Geldumsatz von rd. 10 %, obwohl sie bei den Vertragsabschlüssen lediglich auf rd. 2,2 % kommen.

Tabelle: Käuferschichten

Käuferschichten nach Vertragsabschlüssen	Vertragsabschlüsse in %	Geldumsatz in %
Entwicklungsgesellschaften u. gemeinn. Baugesellschaften	0,20	0,08
Banken - Sparkassen - Immob.fons - Versicherungen	0,33	0,68
Kirchen, Stiftungen u. Körperschaften des öffent. Rechts	0,40	0,33
Stadtwerke etc.	0,40	0,02
freie Wohnungsunternehmen	1,13	3,26
Land, Bund	1,36	1,42
Industrie und Gewerbeunternehmen u. jur. Personen	2,18	10,12
ausländische natürl. Personen, Unternehmen usw.	2,91	3,43
Kommunen aus Oberberg	5,39	1,26
natürliche Personen	85,70	79,41

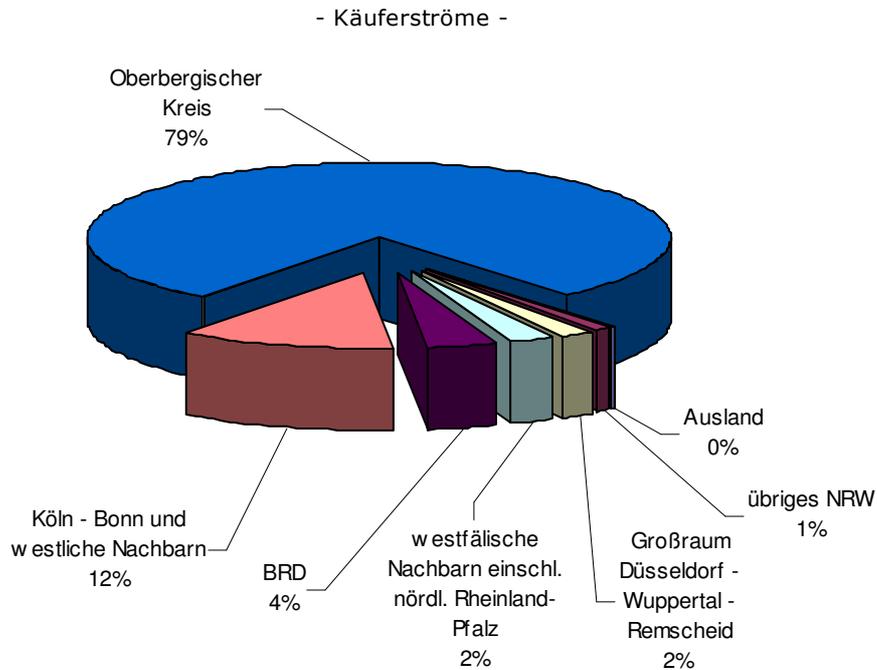


Wie nachfolgende Tabelle und Grafik zeigen, stammen der überwiegende Teil der Käufer aus dem Oberbergischen Kreis. Die Orientierung zum Großraum Köln spiegelt sich auch hier in den Zahlen wider. Rd. 12% der Käufer kommen aus diesem Bereich. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Zugang um rd. 50%.

Der Einfluss aus dem benachbarten Großraum Düsseldorf – Remscheid – Wuppertal, der insbesondere in den Städten Hückeswagen und Radevormwald zu registrieren ist, ist gegenüber dem Vorjahr hingegen um ca. 45% zurück gegangen.

Tabelle: Käuferströme

Erwerber aus:	Vertragsabschlüsse in %
Ausland	0,38
übriges NRW	0,77
Großraum Düsseldorf - Wuppertal - Remscheid	1,92
westfälische Nachbarn einschl. nördl. Rheinland-Pfalz	2,49
BRD	4,02
Köln - Bonn und westliche Nachbarn	11,88
Oberbergischer Kreis	78,54



4.6 Geld- und Flächenumsatz im Teilmarkt bebaute Grundstücke

Der Geldumsatz von Ein- und Zweifamilienhäusern (675 Stück) betrug 108,25 Mio. € bei einem Flächenumsatz von 78,71 ha.

Es wurden 15 Mietobjekte (tlw. mit gewerblichen Anteil) veräußert, mit einem Geldumsatz von 3,9 Mio. € und einem Flächenumsatz von 2,21 ha.

14 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser wurden im Wert von 3,77 Mio. € bei einem Flächenumsatz von 6,94 ha verkauft.

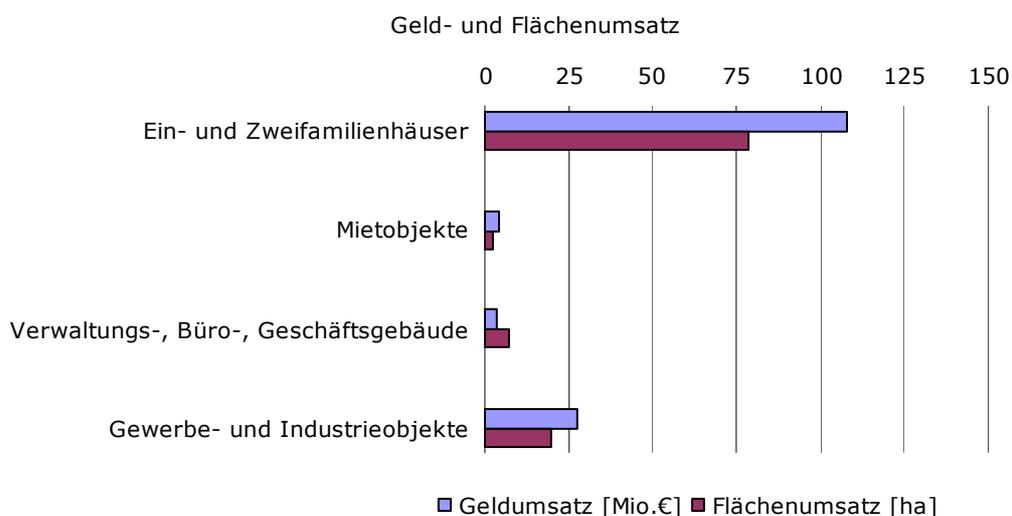
Der Anteil von Gewerbe- und Industrieobjekten betrug 40 Stück. Der Geldumsatz dieser Objekte erreichte 28,82 Mio. € bei einem Flächenumsatz von 19,52 ha.

Die Summe aller sonstigen bebauten Objekte betrug 380 Stück mit einem Verkaufswert von 65,74 Mio. € und einer Gesamtfläche von 121,25 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	675	108,25	78,71
Mietobjekte	15	3,90	2,21
Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäude	14	3,77	6,94
Gewerbe- und Industrieobjekte	40	27,40	19,68
sonstige bebaute Objekte - nicht zuordbar	380	65,74	121,25



Nachfolgend wird der Geld- und Flächenumsatz bebauter Grundstücke weiter aufgegliedert:

Stadt / Gemeinde	Ein- und Zweifamilienhäuser			
	Gesamt-			Durchsch.
	Anz.	Kaufpreis	Fläche	Kaufpreis
		[Mio. €]	[ha]	[Tsd €]
Bergneustadt	35	5,49	3,3	156,9
Engelskirchen	61	10,09	5,99	165,4
Gummersbach	113	18,11	10,31	160,3
Hückeswagen	38	5,94	3,22	156,3
Lindlar	39	7,51	3,91	192,6
Marienheide	39	6,64	4,36	170,3
Morsbach	44	6,7	11,96	152,3
Nümbrecht	52	8,44	7,19	162,3
Radevormwald	36	7,13	3,48	198,1
Reichshof	55	7,35	5,27	133,6
Waldbröl	52	7,35	4,26	141,3
Wiehl	72	10,3	6,31	143,1
Wipperfürth	39	7,17	8,86	183,8
Oberbergischer Kreis	675	108,22	78,42	160,3

	Mietwohnobjekte			
	Gesamtumsatz			Durchsch.
	Anz.	Geld	Fläche	Kaufpreis
		[Mio. €]	[ha]	[Tsd €]
Bergneustadt	0	0	0	
Engelskirchen	3	0,51	0,39	170,0
Gummersbach	6	1,37	1,10	228,3
Hückeswagen	0	0	0	
Lindlar	1 aus Datenschutz keine Angabe			
Marienheide	1 aus Datenschutz keine Angabe			
Morsbach	0	0	0	
Nümbrecht	0	0	0	
Radevormwald	0	0	0	
Reichshof	0	0	0	
Waldbröl	1 aus Datenschutz keine Angabe			
Wiehl	1 aus Datenschutz keine Angabe			
Wipperfürth	2	0,46	0,16	230,0
Oberbergischer Kreis	15	3,90	2,21	260,0

	Verwaltungs-, Büro- und Geschäftshäuser			
	Gesamtumsatz			Durchsch. Kaufpreis
	Anz.	Geld	Fläche	
		[Mio. €]	[ha]	[Tsd €]
Bergneustadt	2	0,46	0,09	230,0
Engelskirchen	0	0	0	
Gummersbach	1 aus Datenschutz keine Angabe			
Hückeswagen	2	0,6	0,43	300,0
Lindlar	1 aus Datenschutz keine Angabe			
Marienheide	1 aus Datenschutz keine Angabe			
Morsbach	0	0	0	
Nümbrecht	0	0	0	
Radevormwald	2	0,4	0,37	200,0
Reichshof	1 aus Datenschutz keine Angabe			
Waldbröl	0	0	0	
Wiehl	3	0,8	0,93	266,7
Wipperfürth	1 aus Datenschutz keine Angabe			
Oberbergischer Kreis	14	3,77	6,94	269,3

	Gewerbe- und Industrieobjekte			
	Gesamtumsatz			Durchsch. Kaufpreis
	Anz.	Geld	Fläche	
		[Mio. €]	[ha]	[Tsd €]
Bergneustadt	2	0,36	0,22	180,0
Engelskirchen	3	1,72	0,96	573,3
Gummersbach	10	3,13	3,04	313,0
Hückeswagen	3	2,26	0,72	753,3
Lindlar	2	1,25	4,44	625,0
Marienheide	2	0,96	0,72	480,0
Morsbach	3	12,06	1,97	115,7 ¹⁾
Nümbrecht	2	0,87	1,39	435,0
Radevormwald	3	0,39	0,37	130,0
Reichshof	1 aus Datenschutz keine Angabe			
Waldbröl	4	0,79	1,44	197,5
Wiehl	4	1,88	4,1	470,0
Wipperfürth	1 aus Datenschutz keine Angabe			
Oberbergischer Kreis	40	27,40	19,68	685,0

1) Durchschnittswert bereinigt

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 250.000 €.

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

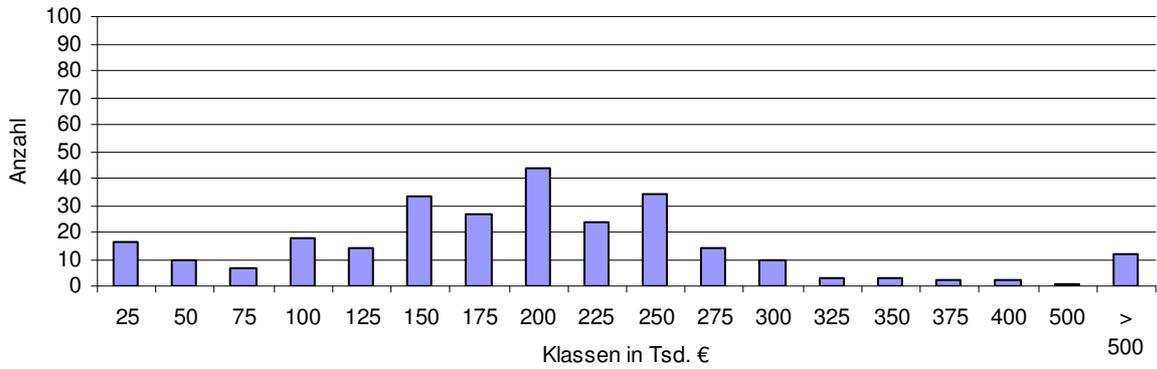
Zum Südkreis gehören die Städte und Gemeinden Reichshof, Nümbrecht, Waldbröl und Morsbach. Der Schwerpunkt liegt hier zwischen 100.000 € und 175.000 €.

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

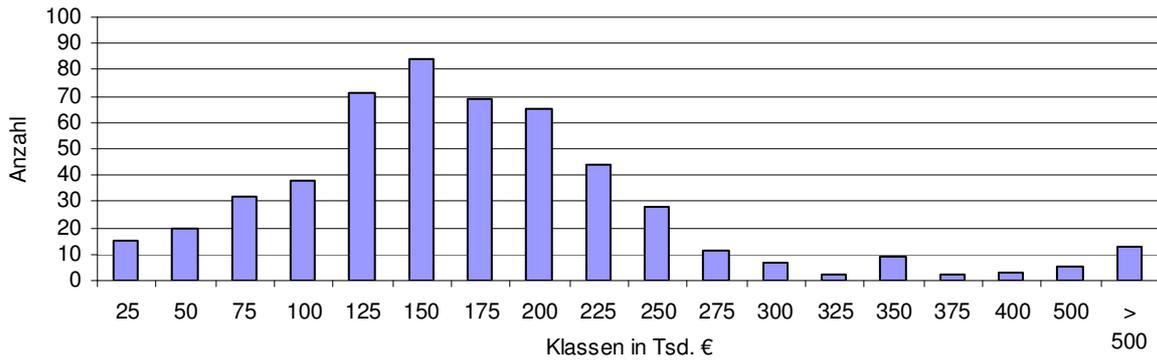
Tabelle: Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke

Klasse inTsd. €	Häufigkeit		
	Nordkreis	Mittelkreis	Südkreis
25	16	15	10
50	10	20	13
75	7	32	28
100	18	38	42
125	14	71	48
150	33	84	61
175	27	69	46
200	44	65	21
225	24	44	18
250	34	28	16
275	14	11	7
300	10	7	6
325	3	2	4
350	3	9	4
375	2	2	1
400	2	3	1
500	1	5	2
> 500	12	13	5

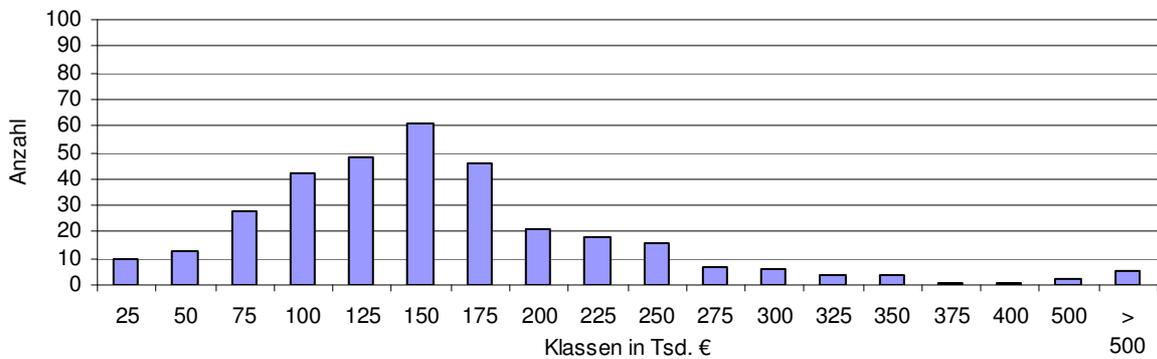
Nordkreis



Mittelkreis



Südkreis

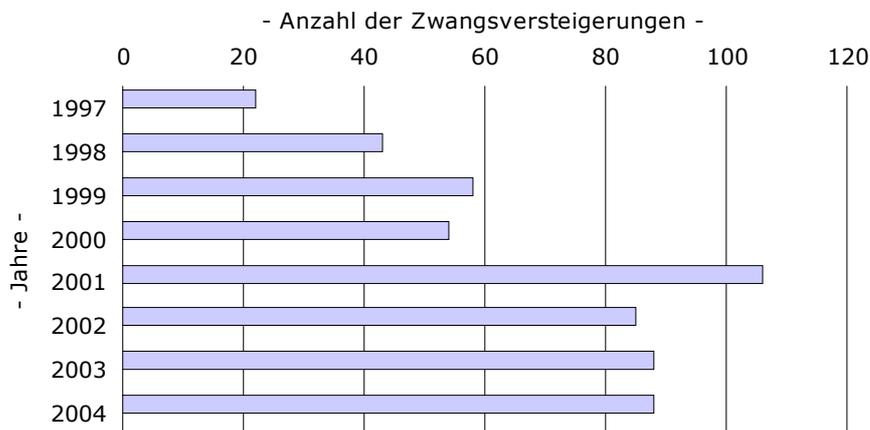


4.8 Zwangsversteigerungen

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 gegenüber 2004 der Flächenumsatz um rd. 13% und der Geldumsatz sogar um rd. 36% auf das höchste bisher verzeichnete Niveau angestiegen ist.

Tabelle: Zwangsversteigerung von Grundstücken im Oberbergischen Kreis

Jahr	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Anzahl	22	43	58	54	106	85	88	88
[ha]	6	17	23	21	38	58	38	43
[Tsd. €]	2.569	8.803	5.616	5.354	8.066	8.352	6.883	9.387



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 2004 um ca. 20 % gesunken. Der Teilmarkt unbebaute Grundstücke weist als einziger noch eine Steigerung mit rd. 14 % auf. Der Gesamtgeldumsatz ist hingegen mit rd. 13,4 Mio. € um ca. ein Drittel gesunken. Der Gesamtflächenumsatz fiel gegenüber 2004 um annähernd 25%.

Im Teilmarkt Wohnungseigentum lagen die Verkaufszahlen mit 31 Verkäufen rd. 42% unter denen des Vorjahres, dadurch fiel der Geldumsatz sogar um rd. 53% auf rd. 2,1 Mio. €.

40 Wohnbaugrundstücke sind 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 wird zurzeit vermarktet. Das Gebiet des V. und VI. Planabschnitts wurde auf einen neuen V. Planabschnitt verkleinert. Mit der Erschließung wird voraussichtlich im Jahr 2005 begonnen.

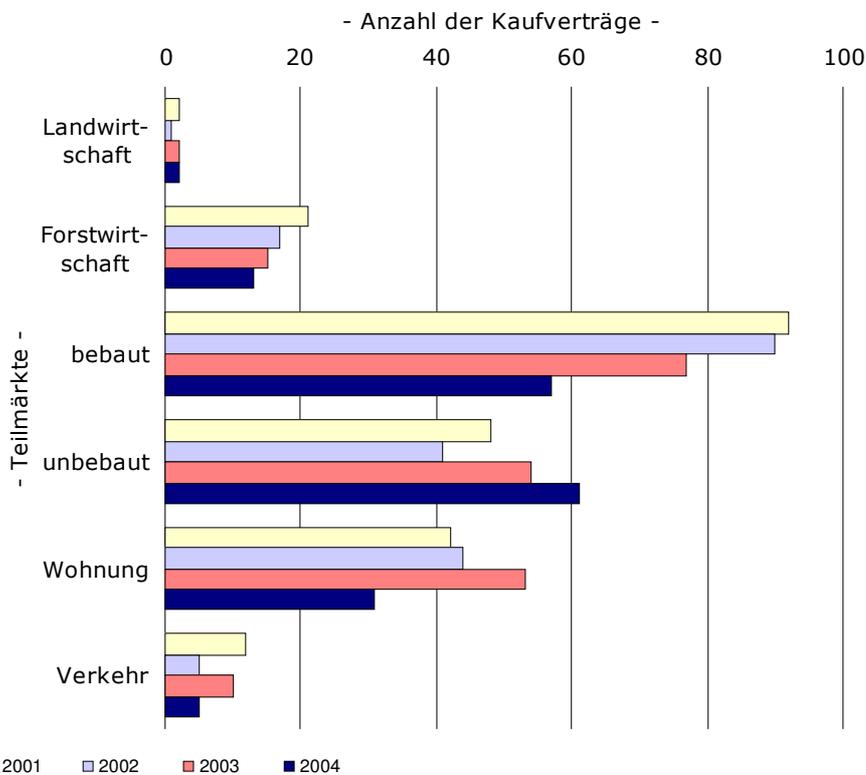
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2005.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Bergneustadt

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2004	2	13	57	61	31	5	1	170

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 2004

[ha]	2,30	11,65	5,25	9,95	-	0,16	3,90	33,21
[Tsd. €]	14	92	9.204	1.892	2.110	37	40	13.390



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. 4 % zurück gegangen. Bei den unbebauten Grundstücken betrug der Rückgang der Kauffälle rd. 20%, der Flächenumsatz in diesem Teilmarkt stieg hingegen um rd. 23 % auf 6 ha. Im Bereich des Wohnungseigentums fielen die Verkaufszahlen um rd. 8%, der Geldumsatz nahm jedoch um rd. 45 % zu. Mit 99 Kauffällen ist der Teilmarkt bebauter Grundstücke um rd. 7% weiter rückläufig. Der Geldumsatz ging in diesem Teilmarkt sogar um rd. 28% zurück.

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. Im Ortsteil Hardt wird auf dem Grundstück der ehemaligen Schule am Höhenweg das 0,8 ha große Baugebiet „Sonnenfeld“, ebenfalls über einen privaten Erschließungsträger, Bauland angeboten.

Neben den bestehenden Gewerbegebieten in Ränderoth 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.

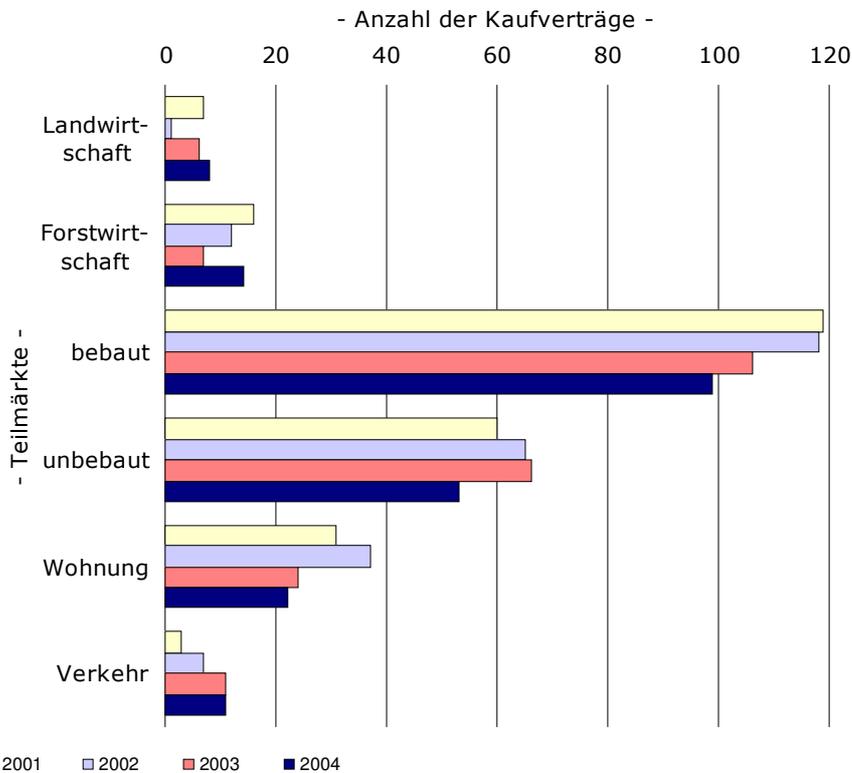
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2005.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Engelskirchen

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2004	8	14	99	53	22	11	4	211

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 2004

[ha]	5,12	13,34	13,94	6,01	-	0,61	6,48	45,50
[Tsd. €]	82	88	17.858	1.566	3.458	44	57	23.154



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 der 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 2004 um rd. 22 % zurück. Dieser Rückgang war auch in den drei wichtigsten Teilmärkten unbebaute, bebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum zu beobachten. Der Geldumsatz betrug bei den unbebauten mit 9,6 Mio. € rd. 30% mehr als im Vorjahr. Mit 35,64 Mio. € fiel der Geldumsatz bebauter Objekte weiter um 14%. Dagegen stieg der Flächenumsatz in diesem Teilmarkt um 26% auf rd. 37 ha.

Der Geldumsatz beim Wohnungseigentum fiel um rd. 41% auf rd. 7,3 Mio. €.

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. Derzeit werden die ersten privaten Bauvorhaben realisiert. 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 vermarktet. Mit dem 2. Bauabschnitt wurde das Gewerbegebiet Windhagen-West zur Westtangente hin erweitert. Die Vermarktung hat begonnen.

Der Bereich des ehemaligen „Steinmüller“-Geländes wird derzeit einer neuen Nutzung zugeführt. Für den Neubau der Fachhochschule Köln –Abteilung Gummersbach- wurde die Erschließung durch die Stadt Gummersbach erstellt. Mit dem Abriss weiterer Hallen für den FH-Neubau wird bald begonnen. Im Rahmen des Wettbewerbs „Stadt macht Platz – NRW macht Plätze“ sollen Lösungen zur Anbindung des ehemaligen „Steinmüller“-Geländes an die bestehende Innenstadt gefunden werden.

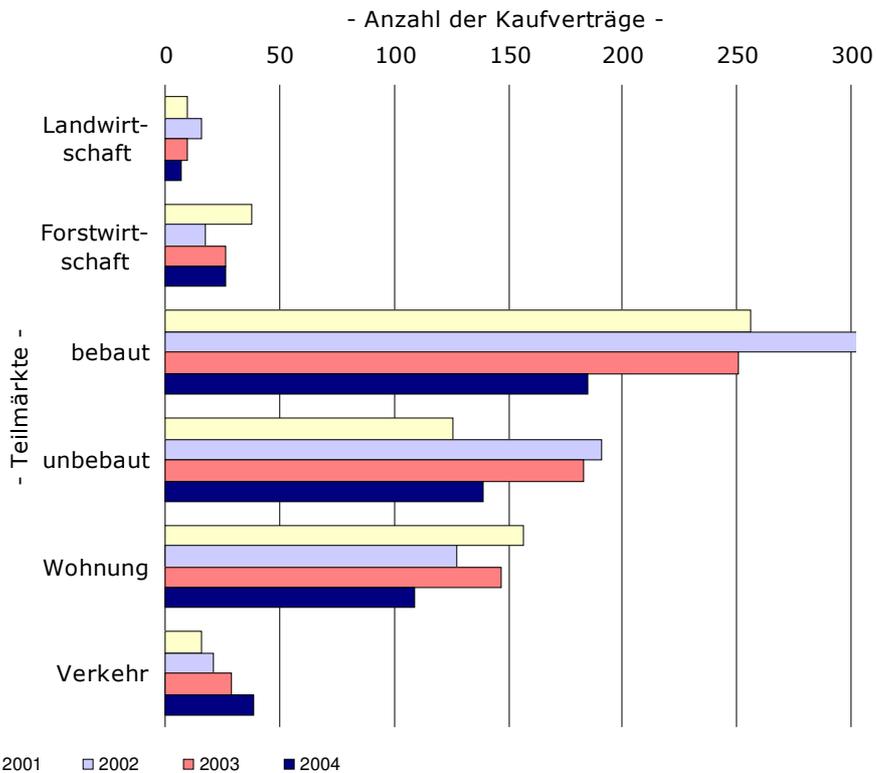
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand April 2005.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Gummersbach

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2004	7	26	185	139	109	39	3	508

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 2004

[ha]	3,74	16,99	36,98	13,62	-	0,09	8,86	80,28
[Tsd. €]	43	136	35.640	9.596	7.307	33	111	52.867



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

Insgesamt gingen die Kauffälle gegenüber 2003 um rd. 16% zurück. Der Teilmarkt bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum trugen mit einem Rückgang von rd. 22% bzw. 31% erheblich dazu bei. Die Kauffälle der unbebauten Grundstücke sind gegenüber dem Vorjahr fast konstant geblieben. Der Geldumsatz in diesem Teilmarkt sank jedoch um ca. 33 %.

Der Geldumsatz in Teilmarkt bebauter Grundstücke ging um rd. 12% und im Bereich Wohnungseigentum um rd. 30% zurück.

Wohnbauflächen stehen vor allem in den Bereichen Hambüchen, Heidt, Maisdörpe und Gerhard-Rottlaender-Straße/Kammerforsterhöhe zur Verfügung. Diese Baugebiete wurden überwiegend durch freie Bauträger erschlossen und vermarktet. Im Bereich des Etalper Platzes werden Eigentumswohnungen vermarktet. Von einer Bauherrengemeinschaft werden Grundstücke für Wochenendhäuser in Elberhausen angeboten.

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 März 2005.)

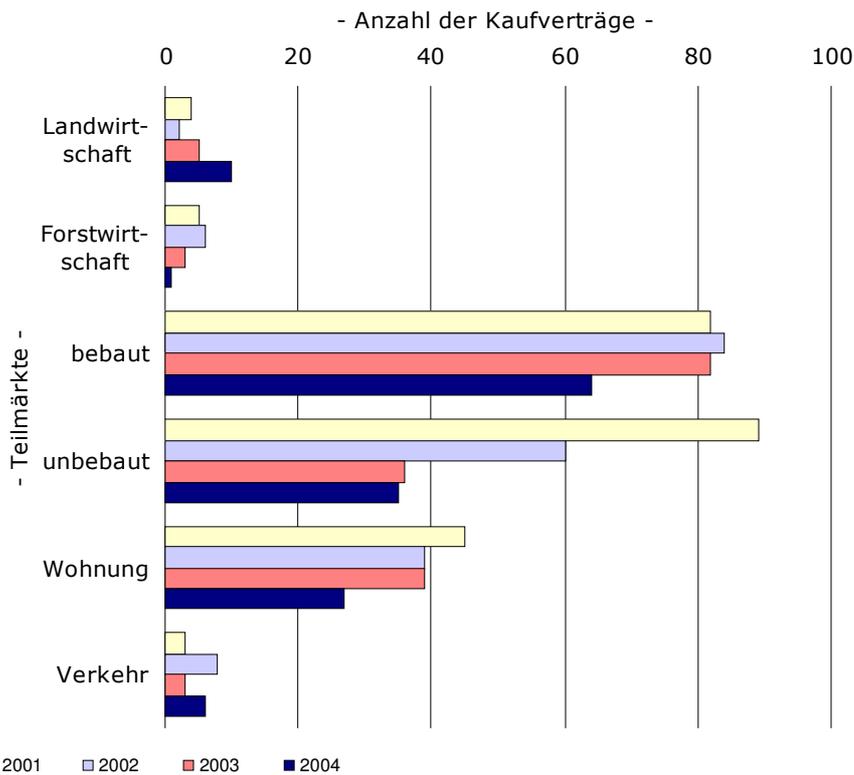
Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Hückeswagen

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2004	10	1	64	35	27	6	5	148

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 2004

[ha]	9,71	1)	5,81	3,72	-	0,14	7,55	26,93
[Tsd. €]	125		12.755	2.322	2.876	7	104	18.189

1) aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt keine Angabe



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 Leppetetal als traditioneller Stahlverarbeitungsstandort und die Gewerbegebiete Horpe-Klause und Hommerich bilden die Schwerpunkte des industriellen Sektors in Lindlar.

Neben einem angemessenen Angebot an privaten Dienstleistungen sind in Lindlar die 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. 21 % gegenüber 2003 zurück. Insbesondere beim Teilmarkt Wohnungseigentum war ein deutlicher Rückgang mit 33% zu verzeichnen. Im Gegensatz dazu stieg hier der Geldumsatz um rd. 2 % auf 3,9 Mio. €.

Die Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken fiel um rd. 18 % gegenüber dem Vorjahr, der Geldumsatz sogar um rd. 57 %. Der Teilmarkt bebaute Grundstücke verzeichnet mit insgesamt 72 Kauffällen einen Rückgang um rd. 11%. Der Geldumsatz ging hier um 9% auf rd.15,1 Mio. € zurück.

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 wurde eine Grundschule und ein Kindergarten errichtet. Ein großer Kinderspielplatz soll zentral im Baugebiet realisiert werden. Die ersten privaten Wohnhäuser wurden bereits fertig gestellt.

Im Baugebiet Falkenhof wird eine Baulücke in 2005 für ca. 10 Einzel- und Doppelhäuser erschlossen.

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.

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.

Der Bebauungsplan 33 B Hohkeppel „Am Wiedenhof“ soll noch in 2005 als Satzung beschlossen werden. Nach Durchführung der Erschließung werden ca.12 Baugrundstücke entstehen.

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 sind geplant.

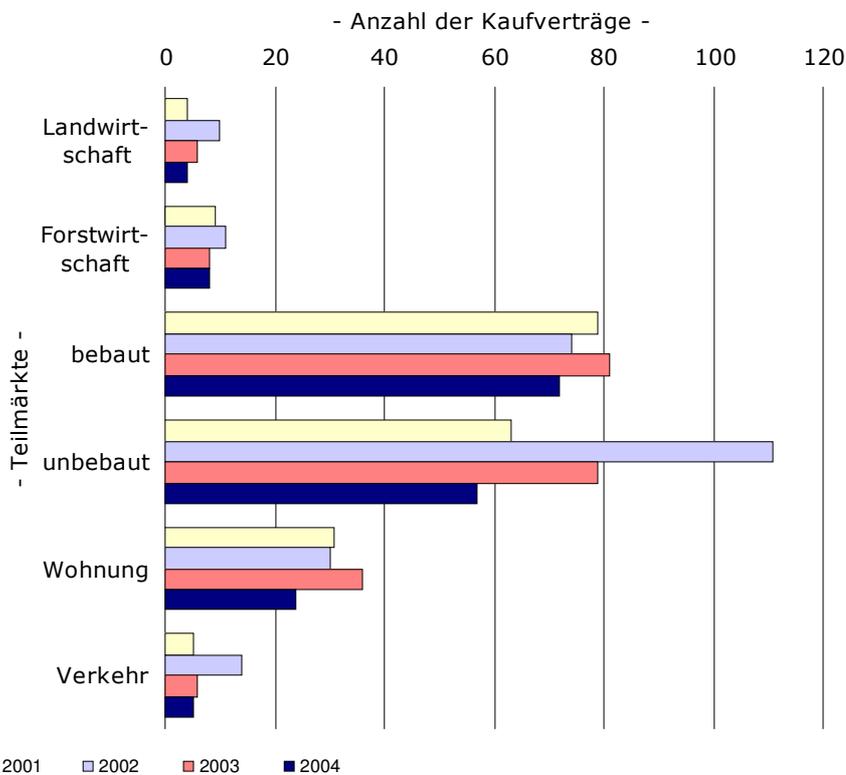
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand April 2005.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Lindlar

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2004	4	8	72	57	24	5	3	173

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 2004

[ha]	5,86	8,18	12,18	4,73	-	0,20	7,66	38,81
[Tsd. €]	77	48	15.116	2.502	3.900	4	136	21.784



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

Nach dem sprunghaften Anstieg der Verkäufe von unbebauten Grundstücken im Vorjahr ist dieser Teilmarkt wieder auf das Niveau der Jahre 2001 und 2002 zurück gefallen. Mit 4,1 Mio. € liegt der Geldumsatz ebenfalls auf dem Niveau von 2001.

Die Anzahl der registrierten Kauffälle bebauter Grundstücke stieg um rd. 17 %, der Geld- und Flächenumsatz dieses Teilmarktes stieg jeweils um rd. 21%.

Der Wohnungseigentumsmarkt ist sowohl bei der Anzahl wie auch beim Geldumsatz um rd. 41 % rückläufig.

Der Geld- und Flächenumsatz bei forstwirtschaftlichen Kaufverträgen stieg gegenüber 2003 um das 2- bis 3-fache.

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. Von den ca. 60 Baugrundstücken sind bereits viele bebaut. 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 wurden ca. 20 Baugrundstücke auf der Basis des Bebauungsplanes Nr. 76 „Kalsbach – Zur Platte, Teil 2“ erschlossen. Im Bereich einer ehemaligen Baumschule werden in Kotthausen rd. 35 Bauplätze unterschiedlicher Größe, vorwiegend Reihen- und Doppelhäuser, von einem privaten Investor erschlossen und vermarktet.

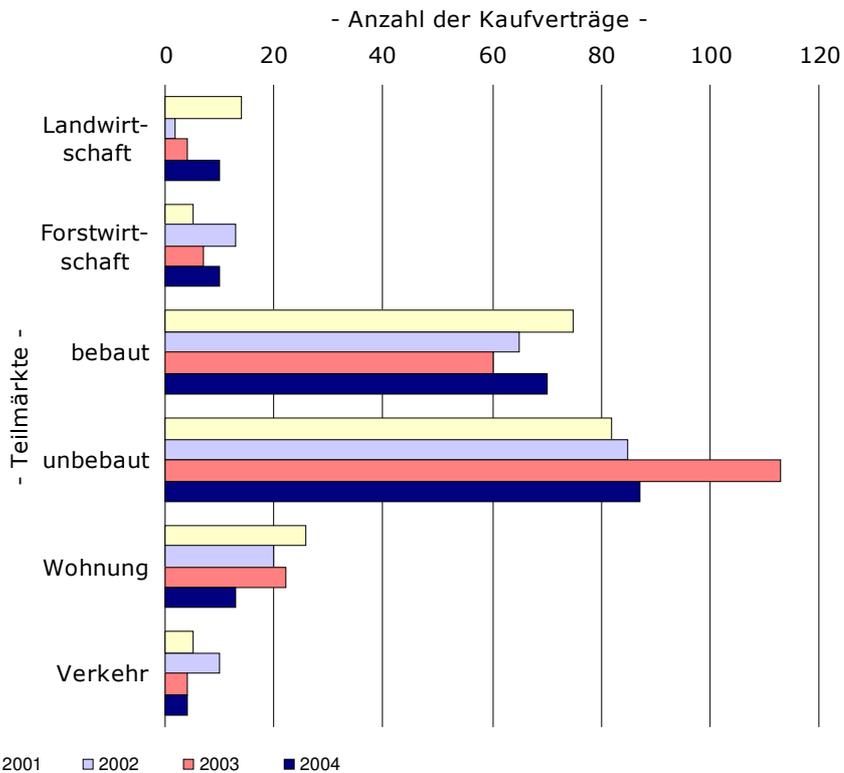
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand April 2005.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Marienheide

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2004	10	10	70	87	13	4	3	197

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 2004

[ha]	5,50	13,67	10,52	7,88	-	0,05	5,62	43,24
[Tsd. €]	66	97	11.447	4.157	942	8	60	16.778



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 romani-sche Basilika in Morsbach sowie die Burg Volperhausen.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

Als eine der wenigen Gemeinden ist die Anzahl der registrierten Verkäufe insgesamt um rd. 6 % gestiegen. Der Geld- und Flächenumsatz betrug mehr als das Doppelte des Vorjahres.

Die Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken ging um rd. 8% zurück. Der Geldumsatz stieg hier um rd. 80 % und der Flächenumsatz um rd. 110 %. Die deutliche Zunahme beim Flächen- und Geldumsatz ist auf den Verkauf von Gewerbebauland im Bereich des Gewerbegebiets Lichtenberg Nord zurückzuführen. Bei den bebauten Grundstücken ist ebenfalls auf Grund des Verkaufs von Gewerbeimmobilien der Geld- und Flächenumsatz sprunghaft angestiegen.

Der Teilmarkt Wohnungseigentum spielt weiterhin nur eine untergeordnete Rolle.

Mit der Bebauung des neuen Wohngebietes in Erblingen (BP 14) wurde in 2004 begonnen.

Mit dem Bebauungsplan Morsbach-Nordwest (BP 44) konnten im 1. Bauabschnitt ab Herbst 2003 etwa 30 Wohnbaugrundstücke angeboten werden, wovon bereits die Hälfte vermarktet werden konnten. Der Beginn des 2. Bauabschnittes ist für 2005/2006 vorgesehen.

Neue Gewerbeflächen wurden im Bereich „Lichtenberg-Nordwest“ ausgewiesen. 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 ab Frühjahr 2005 möglich.

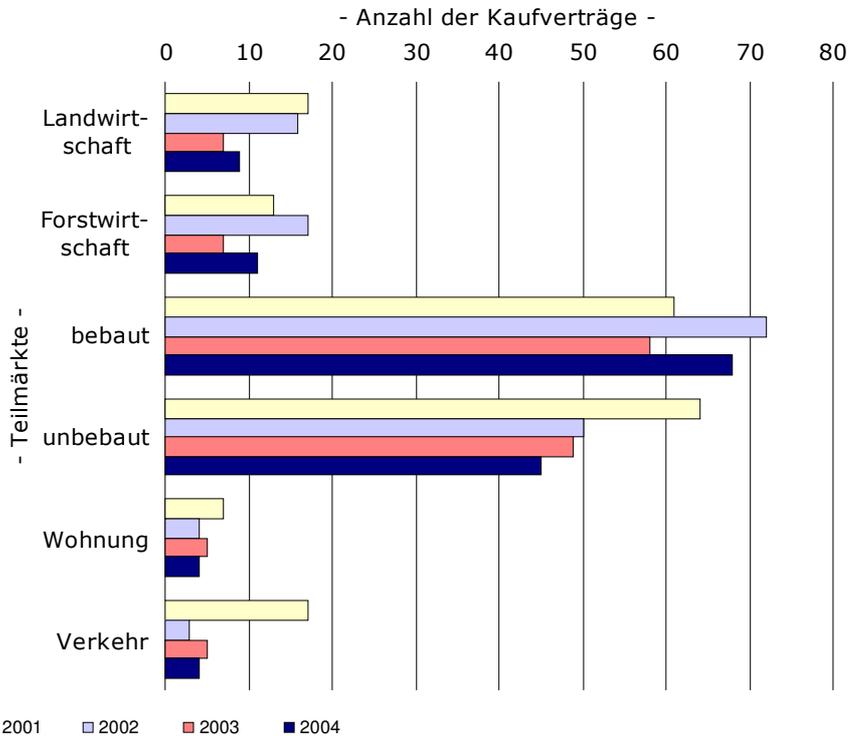
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand April 2005.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Morsbach

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2004	9	11	68	45	4	4	3	144

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 2004

[ha]	7,61	19,90	18,98	15,30	-	0,02	4,79	66,60
[Tsd. €]	82	92	20.970	4.946	270	2	15	26.377



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 Pappverarbeitung und des Maschinenbaus prägen den industriellen Sektor.

Neben Schloss Homburg sind die Schlosskirche Nümbrecht und die „Bunte Kerke“ in Marienbergshausen 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

Insgesamt sind in Nümbrecht rd. 20% weniger Kauffälle registriert worden. Der Gesamtflächenumsatz ging um rd. 33% und der Gesamtgeldumsatz um rd. 56% zurück. Bezogen auf das Jahr 2002 betrug der Rückgang beim Flächenumsatz 16% und beim Geldumsatz 18%. Diese deutlichen Rückgänge, bezogen auf die Vorjahreszahlen, sind mit dem Verkauf verschiedener Gewerbeimmobilien in 2003 zu erklären.

Die Anzahl der registrierten Verkäufe von unbebauten Grundstücken, wie auch der Geld- und Flächenumsatz, fiel um rd. 45% auf den tiefsten Stand seit 1996.

Die Anzahl der verkauften bebauten Grundstücke ging gegenüber den Vorjahren um 13% zurück.

Die Fallzahlen der verkauften Eigentumswohnungen gingen um 25 % zurück und lagen mit 34 Kauffällen auf dem durchschnittlichen Niveau der Jahre 1997-2002. Der Geldumsatz in diesem Teilmarkt ging um ca. 35 % zurück.

Innerhalb des Baugebietes „Breidenbacher Weg“ (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15) in Nümbrecht sind von den ursprünglich 39 Baugrundstücken noch 8 zu verkaufen und auf der „Glockenspitze“ (Bebauungsplan Nr. 79 – Nümbrecht/Glockenspitze) sind noch 7 Grundstücke frei. Weiterhin sind im Neubaugebiet in Bierenbachtal / Kalkofen (Bebauungsplan Nr. 77 – Bierenbachtal / Kalkofen) noch 2 Grundstücke zu erwerben. 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 Erschließung des 2. Bauabschnittes des „Gewerbeparks Elsenroth“ erfolgt in diesem Jahr.

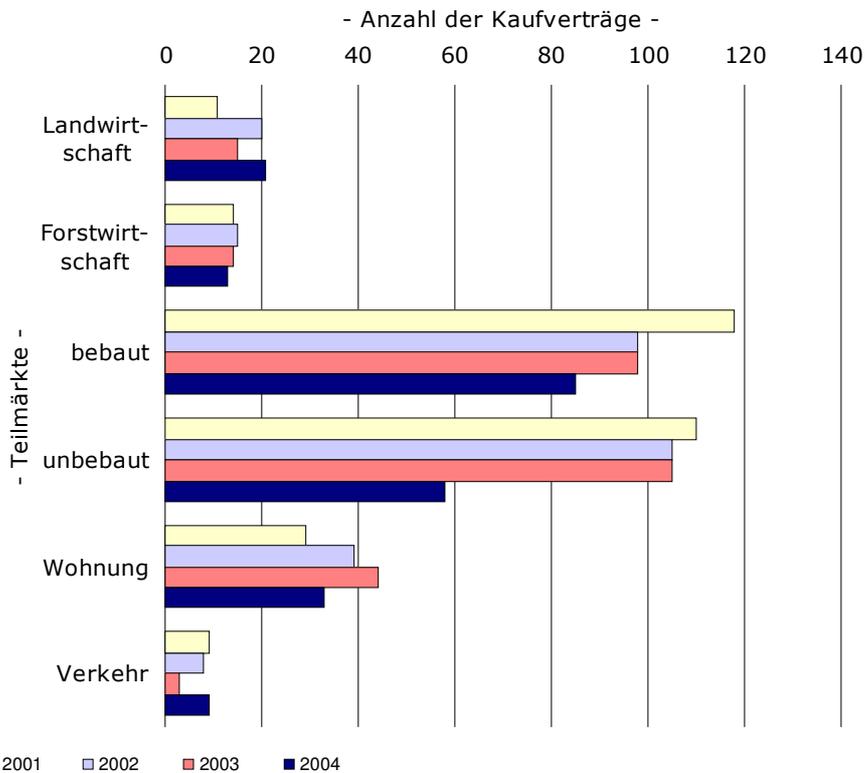
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2005.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Nümbrecht

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2004	21	13	85	58	33	9	6	225

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 2004

[ha]	17,69	5,47	25,20	6,50	-	0,52	5,44	60,82
[Tsd. €]	187	41	13.498	2.587	3.461	10	52	19.838



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, eine Hauptschule, eine Förderschule mit den Schwerpunkten Lernen, soziale und emotionale Entwicklung und Sprache, diverse Grundschulen und ein gut ausgestattetes Krankenhaus. Die Bildungsstätten der Barmer Ersatzkasse und einer evangelischen Gesellschaft sowie das Trainingszentrum der City-Bank AG bereichern den Dienstleistungssektor. Im Freizeitbereich sind das Freizeit- und Erholungsbad „aquafun“, das Segelfluggelände und die dem Stadtgebiet benachbarten Talsperren erwähnenswert.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V und Stadt Radevormwald

Insgesamt betrug der Rückgang der registrierten Kauffälle rd. 28%, was sich vor allen Dingen in den Teilbereichen bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum widerspiegelt. Hier betrugen die Rückgänge rd. 33% bzw. rd. 37%. Der Geldumsatz bei bebauten Grundstücken lag mit 13,3 Mio. € rd. 38% unter dem Vorjahrsniveau. Mit 8,9 Mio. € Umsatz beim Wohnungseigentum liegt dieser auf dem Niveau von 2002. Der Rückgang betrug hier gegenüber dem Vorjahr rd. 44%. Mit 40 Verkäufen wurden ähnlich viele unbebaute Grundstücke verkauft wie im Vorjahr, wobei der Flächenumsatz um rd. 42% zurückging. Der Geldumsatz stieg in diesem Teilmarkt um annähernd 70%, was durch die Vermarktung von Baulandflächen im Bereich des Laaker Feldes zurückzuführen ist.

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 z. Zt. einen Bebauungsplan für den 2. Bauabschnitt (Bereich Rädereichen) des Gewerbegebietes auf, der noch im Jahr 2005 Rechtskraft erlangen wird. Hier werden künftig rd. 12 ha Gewerbe- und Industrieflächen zur Verfügung stehen.

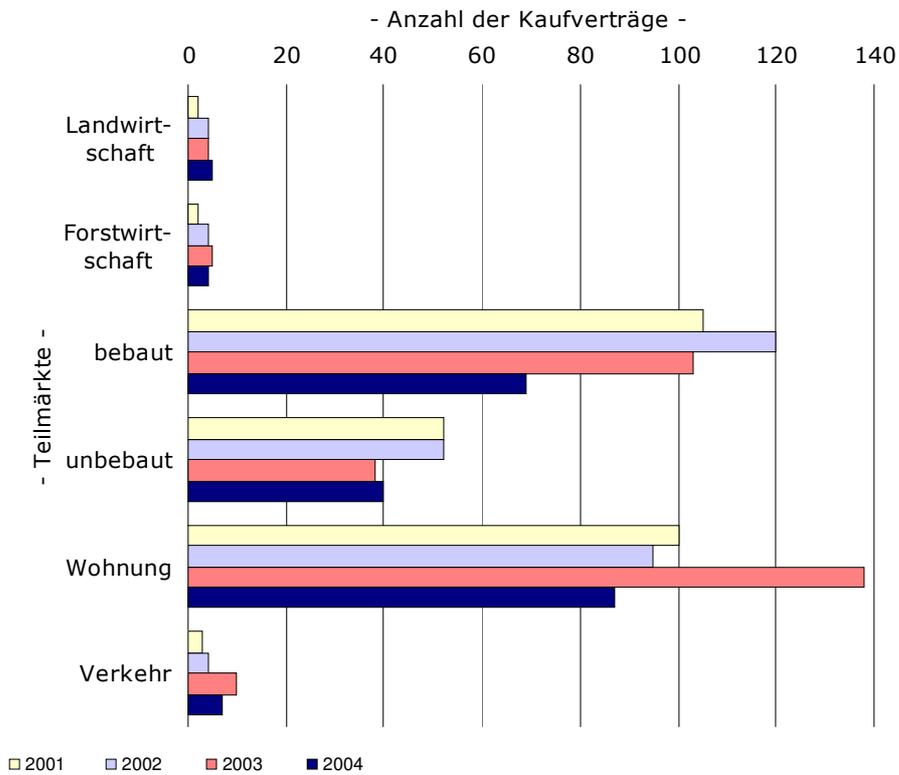
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2005.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Radevormwald

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2004	5	4	69	40	87	7	4	216

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 2004

[ha]	6,72	1,67	6,38	6,50	-	0,28	2,03	23,58
[Tsd. €]	83	17	13.318	5.530	8.868	111	182	40.963



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 Eckenhagen hat sich der Fremdenverkehr zu einem Wirtschaftsfaktor entwickelt. Sehenswert sind die barocke Pfarrkirche in Eckenhagen und die ehemalige gräfliche Ren-
te in Denklingen, dem Verwaltungssitz der Gemeinde. Kurgästen und Urlaubern sind das Freizeitbad Eckenhagen, der benachbarte Vogelpark und das Blockhausgebiet, letzteres wohl das größte und bekannteste Wintersportgebiet im Oberbergischen Land, ein Begriff.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

Mit 31 Verkäufen landwirtschaftlicher Flächen wurden in Reichshof rd. 20 % der gesamten Verkäufe von landwirtschaftlichen Flächen des Kreisgebietes registriert. Mit 473 Tsd. € betrug der Geldumsatz etwa 30% des landwirtschaftlichen Geldumsatzes des Kreises. Im Teilmarkt unbebaute Grundstücke stiegen die Verkaufszahlen wieder auf das Niveau des Jahres 2002. Der Geldumsatz stieg um ca. 26 % der Flächenumsatz um rd. 22 %.

Bei den bebauten Grundstücken fielen die Fallzahlen um rd. 18% auf das Niveau von 2001. Der Geldumsatz fiel hier um rd. 26 % und der Flächenumsatz um rd. 22%. Beim Wohnungseigentum hält der Rückwärtstrend an. Dies betrifft sowohl die Anzahl wie auch den Geldumsatz.

In Eckenhagen 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-Wehrath 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. Dort stehen noch ca. 4 ha zum Verkauf zur Verfügung. Für den Planabschnitt V wird die Erschließung voraussichtlich im Herbst 2005 begonnen.

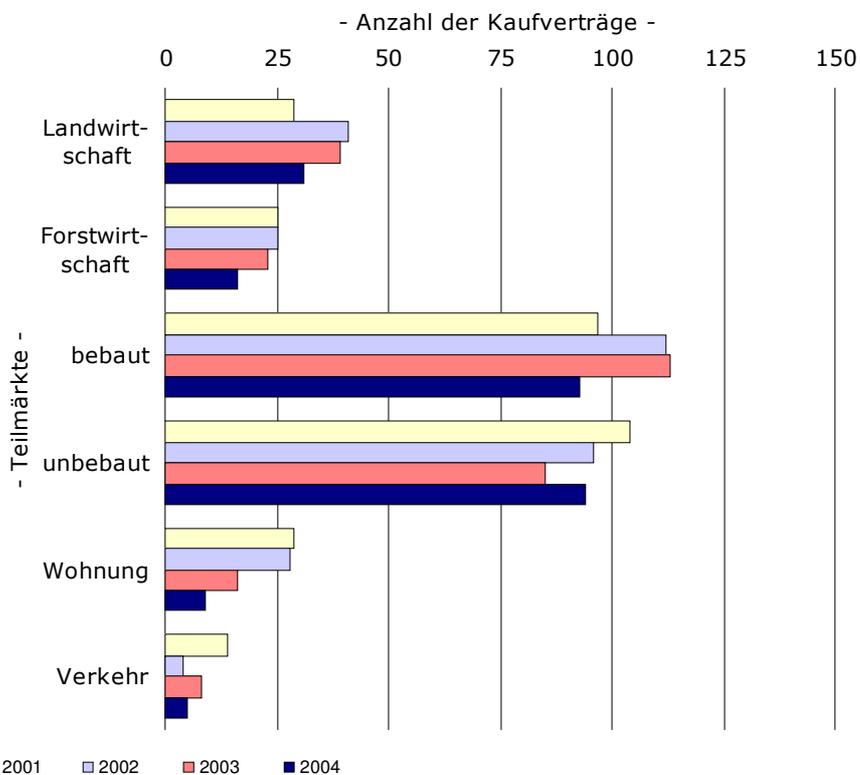
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2005)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Reichshof

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2004	31	16	93	94	9	5	6	254

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 2004

[ha]	43,48	17,33	20,98	18,01	-	0,28	16,31	116,38
[Tsd. €]	477	238	13.195	4.179	795	17	171	19.071



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 ein Gymnasium, eine Gesamtschule, Realschule, Hauptschule und ein Berufskolleg auf. Das Kreiskrankenhaus 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

Insgesamt ist ein Rückgang der Fallzahlen um rd. 25% zu verzeichnen, was sich auch beim Geldumsatz mit -19% und beim Flächenumsatz mit -25% auswirkt. Bei den unbebauten Grundstücken wurden mit 82 Verkaufsfällen rd. 35% weniger Verträge registriert, was zu einem Rückgang des Flächen- und Geldumsatz, von 39% bzw. 13% führte. Mit 15,2 Mio. € Geldumsatz ist der Teilmarkt der bebauten Grundstücke wieder am umsatzstärksten. Trotzdem ist auch hier ein Rückgang von 22% gegenüber 2003 zu verzeichnen. Beim Wohnungseigentum lagen die Fallzahlen und der Geldumsatz auf Vorjahresniveau.

Zurzeit werden Baugrundstücke des 2. Bauabschnitts des Wohngebiets „Löher Weg“ in Büscherhof vermarktet. Ein neues Baugebiet für ca. 32 Wohnhausvorhaben wird derzeit für Waldbröl-Eichen projektiert.

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

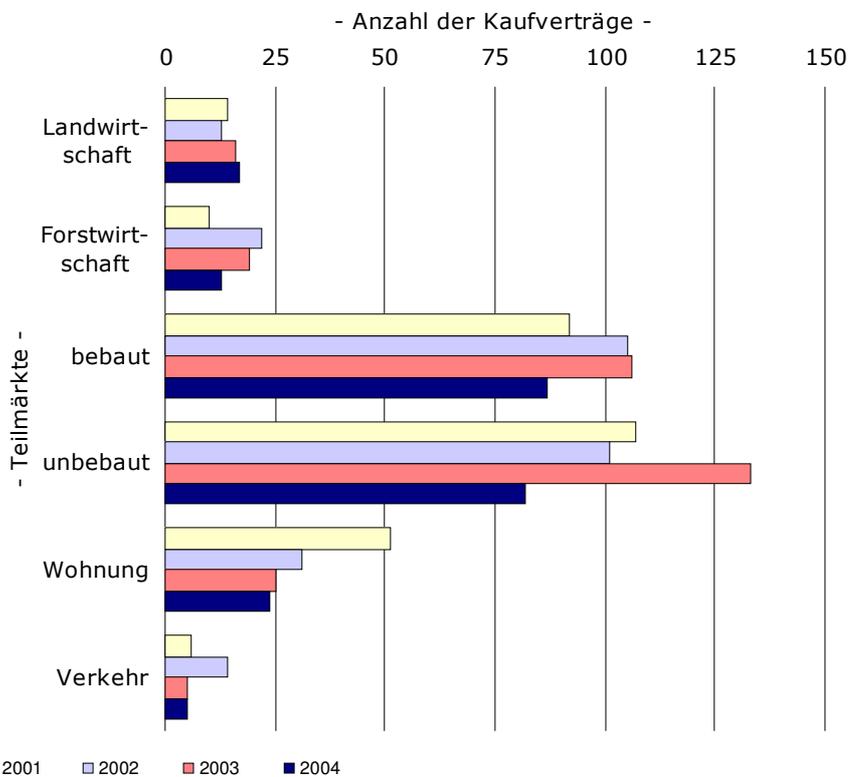
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2005.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Waldbröl

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2004	17	13	87	82	24	5	3	231

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 2004

[ha]	8,92	10,17	11,20	9,32	-	0,07	15,86	55,54
[Tsd. €]	101	93	15.158	3.843	1.475	7	248	20.925



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

Insgesamt konnte bei den Fallzahlen ein Rückgang um 17% verzeichnet werden, was zu einen Rückgang beim Flächen- und Geldumsatz von 14% bzw. 26% führte. Der Rückwärtstrend bei den Fallzahlen von unbebauten Grundstücken war in 2004 mit rd. 8% gegenüber 2003 weiterhin zu beobachten. Der Flächenumsatz fiel hier um rd. 24%, wo hingegen der Geldumsatz um rd. 6% an stieg.

Die Anzahl der bebauten Grundstücksverkäufe fiel um ca. 24%. Der Geldumsatz war in diesem Teilmarkt um ca. 33% rückläufig und der Flächenumsatz um rd. 23%. Beim Wohnungseigentumsmarkt fielen die Fallzahlen um ca. 26%. Der Geldumsatz ging hier um ca. 20% 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 Wohnbauland- 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.

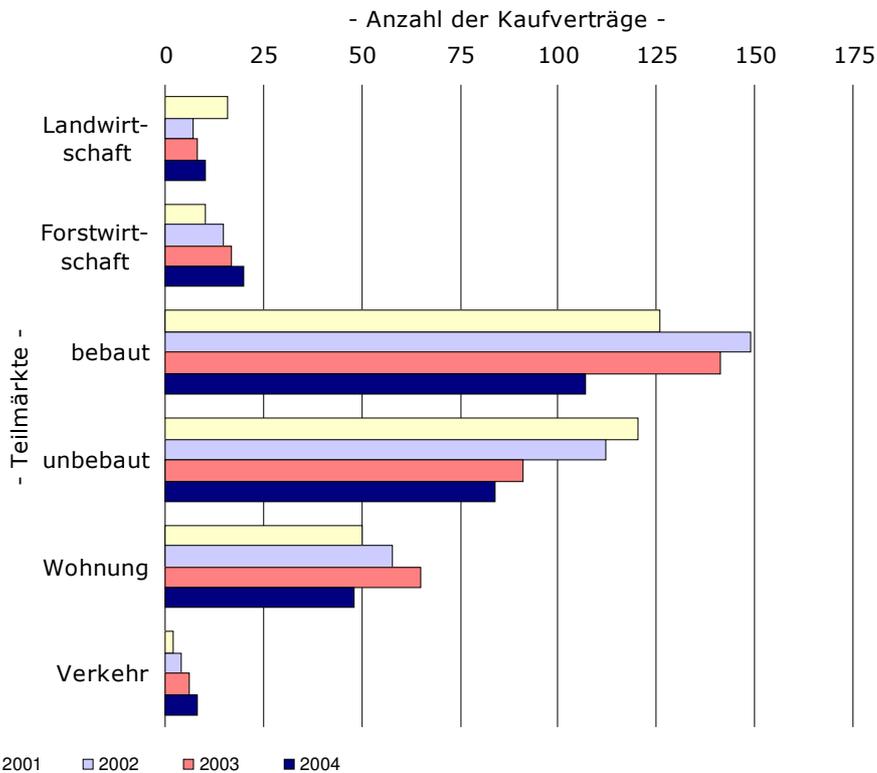
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März. 2005.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Wiehl

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2004	10	20	107	84	48	8	1	278

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 2004

[ha]	6,98	11,99	14,01	8,31	-	0,18	0,21	41,68
[Tsd. €]	100	95	17.629	4.216	5.136	46	5	27.228



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 23.500 Einwohner und ist mit einer Fläche von 118 km² die größte oberbergische Gemeinde. Wipperfürth hat eine gesunde Wirtschaftsstruktur mit vornehmlich mittelständigen Industrie- und Handwerksbetrieben sowie einer leistungsfähigen Landwirtschaft. Elektrotechnische Industrie, Armaturenherstellung, Kabelproduktion, Kunststoff- und Metallverarbeitung und Maschinenbau sind die bedeutendsten Industriezweige. Das Angebot im privaten und öffentlichen Dienstleistungssektor (Dienststellen der Agentur für Arbeit, des Amtsgerichts, des Finanzamtes, der Nebenstelle des Kreisgesundheitsamtes und eigenes Jugendamtes, des Forstamtes sowie der Prüfstelle des TÜV) 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 und die kleinteilige überwiegend durch Fachwerk geprägte Innenstadt mit zahlreichen Geschäften und Gastronomie. In den von alten Bürger- und Kaufmannshäusern, geprägten Häuserzeilen findet man ein großes Angebot an Waren des täglichen Bedarfs wie z.B. Lebensmittel, sowie eine große Palette von Waren des langfristigen Bedarfs wie, Bekleidung, Schmuck, Elektronik, Möbel, u.a.m.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V und Stadt Wipperfürth

Wipperfürth gehört zu den wenigen Gemeinden, wo insgesamt die Fallzahlen nicht rückläufig sind. Die Rückgänge bei unbebauten Grundstücken konnten durch die Zunahme beim Wohnungseigentum kompensiert werden.

Die Fallzahlen von Verkäufen bebauter Grundstücke lagen auf dem Niveau von 2003, wobei der Geldumsatz um rd. 21 % gestiegen ist, und der Flächenumsatz sich mehr als verdreifacht hat. Hier ist jedoch anzumerken, dass ein landwirtschaftlicher Betrieb den Flächenumsatz in die Höhe getrieben hat. Lässt man diesen Verkauf unberücksichtigt, so beträgt der Flächenzuwachs rd. 22%.

Sowohl die Anzahl der Verkäufe unbebauter Grundstücke wie auch der Geldumsatz gingen um rd. 48% gegenüber dem Vorjahr zurück. Der Flächenumsatz legte jedoch um ca. 48% zu. Im Bereich Wohnungs- und Teileigentum sind die Fallzahlen um 100% und der Geldumsatz um rd. 55% gestiegen. Hier waren es vor allen Dingen die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im Bereich der Kolpingstraße, die diesen Teilmarkt beeinflussten.

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.

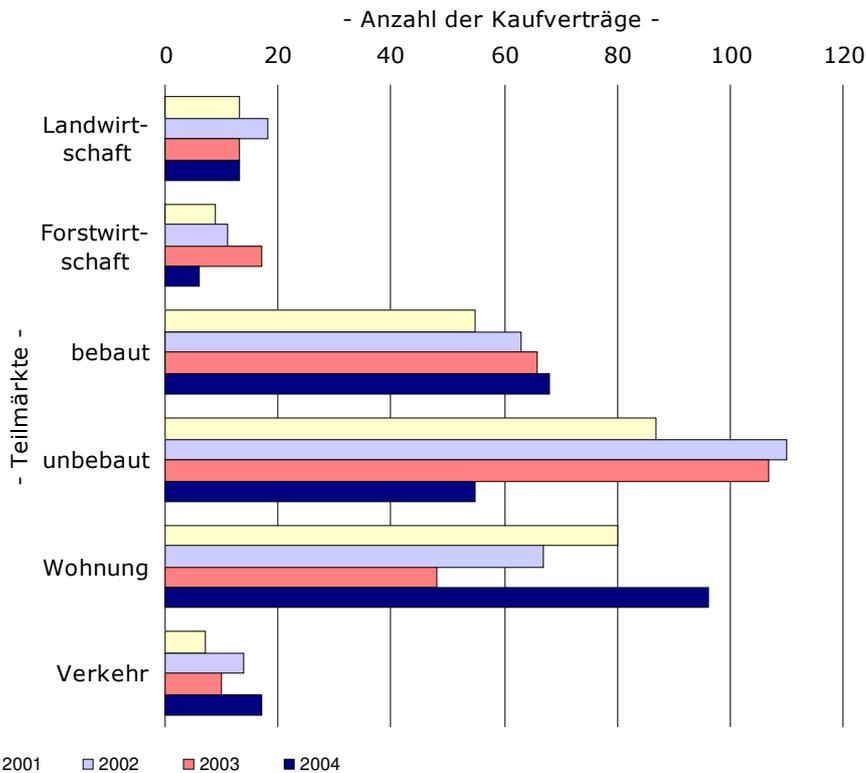
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand April 2005.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Wipperfürth

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2004	13	6	68	55	96	17	8	263

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 2004

[ha]	28,74	6,30	33,47	9,15	-	0,23	8,38	86,27
[Tsd. €]	271	45	14.664	2.806	8.613	62	360	26.821



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

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 2004 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. Ergänzend hierzu führt der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen eine Untersuchung über Baulandpreise für großflächigen Einzelhandel durch.

5.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Oberbergischen Kreis wurden im Jahr 2004 mit 156 forstwirtschaftlichen Kaufverträgen etwa 7 % weniger als im Vorjahr abgeschlossen.

Der Umsatz dieser Flächen betrug 137 ha. Das entspricht 0,38 % der gesamtforstwirtschaftlichen Fläche des Kreises. Von den 156 Kaufverträgen wurden 19 % im Nordkreis, 65 % im mittleren Kreisgebiet und 27 % im Südkreis abgeschlossen.

Für die weitere Auswertung wurden nur Kauffälle berücksichtigt, deren Gesamtflächen größer als 1.000 m² waren. Von den verbleibenden 140 Kauffällen bezogen sich rd. 3/4 auf Flächen, die kleiner als 1 ha waren.

Der Mittelwert aller untersuchten Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen ohne Aufwuchs aus den Jahren 2003 und 2004 beträgt 0,36 €/m². Somit ist das Niveau um ca. 10% zurück gegangen.

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

0,35 €/m²

abgeleitet.

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

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

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

Laubwald:	0,60 €/m² (± 0,25 €/m²)	Median 0,60 €/m²	Anzahl 16
Mischwald:	0,80 €/m² (± 0,35 €/m²)	Median 0,80 €/m²	Anzahl 34
(Laub- und Nadelholz)			
Nadelwald:	0,90 €/m² (± 0,45 €/m²)	Median 0,85 €/m²	Anzahl 46
(Werte wurden auf 5 Cent gerundet)		(statistische Begriffe siehe Anhang E)	

Eine Untersuchung, ob regional unterschiedliche forstwirtschaftliche Bodenpreise gezahlt werden, zeigte auf der Basis der Werte von 2004 dass im **Nordkreis** (Radevormwald, Hückeswagen, Wipperfürth und Lindlar) rd. **5% - 10% weniger** und im **Südkreis** (Waldbröl, Morsbach, Nümbrecht und Reichshof) rd. **0% - 5% mehr** gezahlt wurde als im Mittelkreis (Marienheide, Gummersbach, Bergneustadt, Engelskirchen, Wiehl). Die Werte des Mittelkreises waren mit den Durchschnittswerten nahezu identisch.

5.5 Landwirtschaftliche Flächen

Der Flächenumsatz landwirtschaftlicher Flächen betrug im Jahr 2004 152,4 ha. Das entspricht 0,41 % 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 2004 standen insgesamt 146 Kauffälle zur Verfügung. Für die Auswertung eigneten sich davon aber nur 63 Fälle. Im Quervergleich zu den Kaufpreisen aus früheren Jahren wurden so genannte Ausgangswerte für landwirtschaftliche Flächen abgeleitet.

Für das Jahr 2004 wurde ein **Ausgangswert für landwirtschaftliche Flächen** von

1,05 €/m²

ermittelt.

Die nachfolgende Tabelle enthält eine Darstellung der Ausgangswerte landwirtschaftlicher Flächen des Oberbergischen Kreises von 1992 bis 2004, bezogen auf Acker- / Grünlandzahlen. Die Werte der Jahre 1992 bis 2000 wurden zusammengefasst, da die Durchschnittswerte dieser Jahre konstant bei 1,20 €/m² lagen. Die Einzelauswertungen dieser Jahre sind in den Grundstücksmarktberichten 1992 bis 2004 veröffentlicht:

Tabelle: Ausgangswerte landwirtschaftlicher Flächen:

Jahr	Acker- / Grünlandzahl								Ø Wert [€/m ²]
	25 [€/m ²]	30 [€/m ²]	35 [€/m ²]	40 [€/m ²]	45 [€/m ²]	50 [€/m ²]	55 [€/m ²]	60 [€/m ²]	
1992-2000	1,13	1,15	1,18	1,19	1,20	1,24	1,27	1,29	1,20
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
2004	0,93	0,97	1,02	1,06	1,10	1,14	1,18	1,22	1,05

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

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

Anzumerken sei hier noch, dass im Berichtszeitraum 2004 48 % der ausgewerteten landwirtschaftlichen Kauffälle aus dem Südkreis, 28 % aus dem mittleren Kreisgebiet und die restlichen 24 % 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 2004

3,70 €/m² bei einer Standardabweichung von ± 1,90 €/m² und einem Median von 3,50 €/m².

Dieser Wert wurde aus 33 Kaufverträgen abgeleitet und liegt ca. 5% über dem Vorjahresniveau. Die durchschnittliche Flächengröße betrug rd. 2.800 m².

Fischteiche

Für die Auswertung „Fischteiche“ konnten 41 geeignete Kauffälle aus den Jahren 1990 bis 2004 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	3,60	2,90	± 2,35	32	rd. 2.500
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 geringerer Verkaufspreis/m² erzielt wurde.

Auf Grund 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 18 Kauffällen aus den Jahren 2003 und 2004 ergab sich der **Mittelwert für Bauerwartungsland** im Oberbergischen Kreis zu **39 %** des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes. Die **Standardabweichung** betrug **± 14 %**. Der Median lag bei 37 %.

Aus 23 Kauffällen der Jahre 2003 und 2004 ergab sich der **Mittelwert für Rohbauland** zu **53 %** des benachbarten erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes. Die **Standardabweichung** betrug **± 21 %** und der Median lag bei 54 %.

Die Wertangaben wurden auf 1 % 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 **7,60 €/m²** bei einer **Standardabweichung** von **± 1,90 €/m²** und einem Median von 8,70 €/m². Diese Werte wurden aus 21 Kauffällen der Jahre 2003 bis 2004 ermittelt.

5.8 Sonstige unbebaute Grundstücke

5.8.1 Ausgleichsflächen

Durch das am 1.5.1993 in Kraft getretene Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz und das Baugesetzbuch vom 27.08.1997 ist das Verhältnis zwischen Bauplanungsrecht und Naturschutz neu geregelt worden. Die Prüfung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs, des Ersatzes oder der Minderung erfolgt jetzt im Bauleitplanverfahren im Wege der Abwägung nach § 1a BauGB. Danach erfolgt der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Darstellung nach § 5 BauGB als Fläche zum Ausgleich und Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

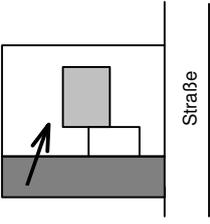
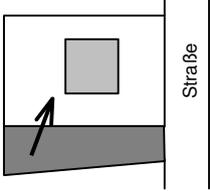
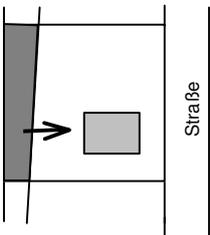
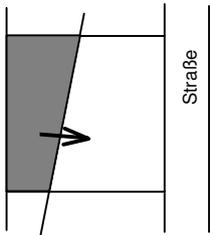
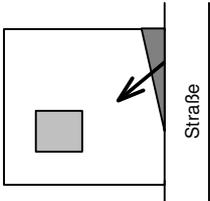
Der **Mittelwert** für Ausgleichsflächen wurde mit **3,35 €/m²** mit einer **Standardabweichung** von **± 1,65 €/m²** und einem **Median** von **3,00 €/m²** aus 19 verwertbaren Kaufverträgen (Daten von 1998 bis 2004) abgeleitet. Die veräußerten Flächen reichten von 257 m² bis 22.420 m², wobei der Mittelwert bei 5.700 m² und der Median bei 4.000 m² lag. Der Einfluss der Flächengröße war sehr gering. Es zeigte sich, dass je größer die Fläche war, der Kaufpreis geringfügig anstieg. Ob dieser Einfluss nachhaltig ist, kann auf Grund des geringen Datenmaterials zurzeit noch nicht beurteilt werden.

5.8.2 Unselbstständige Grundstücksteilflächen

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

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

Nachfolgende Beispiele geben einen Überblick über die Höhe der gezahlten Kaufpreise bei Arrondierungskäufen. Hierfür wurden 248 Kauffälle der Jahre 2001 bis 2004 untersucht und in Relation zum benachbarten Baulandwert gebracht.

	Jahr der Auswertung	Durchschnittspreis in [%]*	Spanne in [%]*	Anzahl
1.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken				
	a.) Baurechtlich <u>erforderliche</u> Flächen bzw. Flächen, die eine bauliche Erweiterung ermöglichen			
	2001 - 2004	110	36 - 298	36
	b.) Seitlich gelegene Flächen (sog. seitliches Hinterland) oder auch Vorderland (z. B. als Stellflächen genutzt)			
	2001 - 2004	47	6 - 136	54
	c.) Hinterlandflächen (überwiegend als Garten genutzt) im Innenbereich			
	2001 - 2004	27	6 - 78	48
2.) Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke				
	a.) Flächen, durch die die Bebaubarkeit eines Grundstücks <u>wesentlich</u> verbessert bzw. ermöglicht wird			
	2001 - 2004	101	62 - 200	14
3.) Straßenandrückveräußerungen an Anlieger				
	a.) Sowohl unmaßgebliche als auch große Teilflächen als Vorgartenland oder Stellfläche			
	2001 - 2004	45	10 - 134	96

* = bezogen auf den nächstgelegenen Bodenrichtwert

6. Bebaute Grundstücke

Einzelhäuser

Der Mittelwert für freistehende, **wiederverkaufte Einzelhäuser** betrug **rd. 174.000 €** bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 120 m² Wohnfläche (± 25 m²) und einem durchschnittlichen Grundstück von 616 m² (± 128 m²). Die Standardabweichung betrug rd. ± 79.000 €, der Median lag bei 175.000 €. Es wurden lediglich Objekte mit einer Grundstücksfläche von 350 m² bis 800 m² berücksichtigt. Diese Werte konnten aus 32 Kaufverträgen abgeleitet werden.



174.000 € bei Wiederverkauf

Aufgeteilt nach Baujahrsklassen ergeben sich folgende Durchschnittswerte

Baujahr	Durchschnittswert	Grundstücksgröße	Anzahl
bis 1949	169.000 €	700 m ²	5
1950 – 1974	155.000 €	616 m ²	17
1975 – 2000	210.000 €	575 m ²	10

Doppelhäuser und Reihenendhäuser

Wiederverkaufte **Doppel- und Reihenendhäuser** wurden im Mittel mit **rd. 152.000 €** gehandelt bei einer Standardabweichung von ± 54.500 €. Der Median lag bei 152.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug 253 m² (± 68 m²). Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 134 m². Dieser Auswertung lagen 24 Objekte zugrunde. Eine Differenzierung nach Baujahrsklassen konnte hier nicht vorgenommen werden.



152.000 € bei Wiederverkauf

Neubauten lagen im Mittel bei **rd. 211.000 €** bei einer Standardabweichung von ± 21.000 €. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 114 m². Dieser Wert konnte lediglich aus 5 Objekten abgeleitet werden.



211.000 € bei Neubau

Reihenhäuser

Reihenmittelhäuser wurden im Mittel mit **rd. 131.000 €** gehandelt. Die Standardabweichung lag bei ± 41.000 €. Der Median lag bei 127.500 €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 230 m² (± 62 m²). Dieser Auswertung lagen 16 Objekte zugrunde.



131.000 €

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 55).

Der Durchschnittswert für erstverkaufte Eigentumswohnungen fiel gegenüber 2003 um ca. 11 % . Wiederverkaufte Eigentumswohnungen lagen auf dem Niveau von 2003.

Tabelle Wiederverkauf und Umwandlung

Wiederverkauf und Umwandlung		
Baujahr	Durchschnittspreis [€/m ²]	Durchschnittliche Wohnungsgröße [m ²]
1960	990 *	72,0
1965	1.050 *	73,0
1970	1.110 *	74,5
1975	1.160 *	75,5
1980	1.220 *	76,5
1985	1.270 *	77,5
1990	1.330 *	78,5
1995	1.390 *	79,5
2000	1.440 *	80,5

Erstverkauf		
Baujahr	Durchschnittspreis [€/m ²]	Durchschnittliche Wohnungsgröße [m ²]
2002 - 2004	1.760 *	83,0

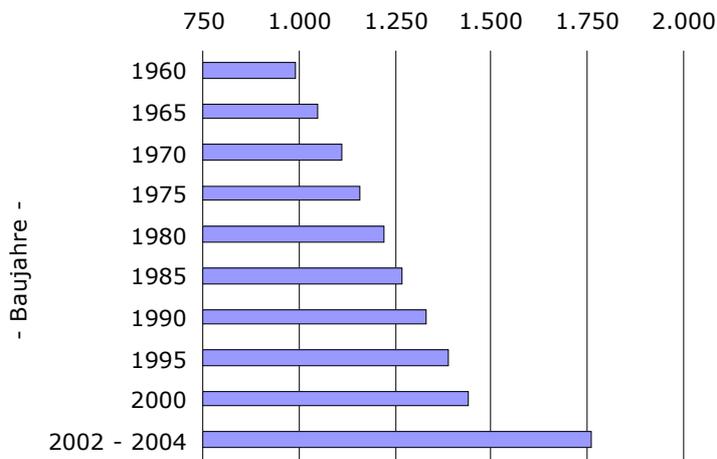
* Durchschnittspreise auf 10,- € gerundet; Beachte auch Regionalfaktoren auf nachfolgender Seite

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

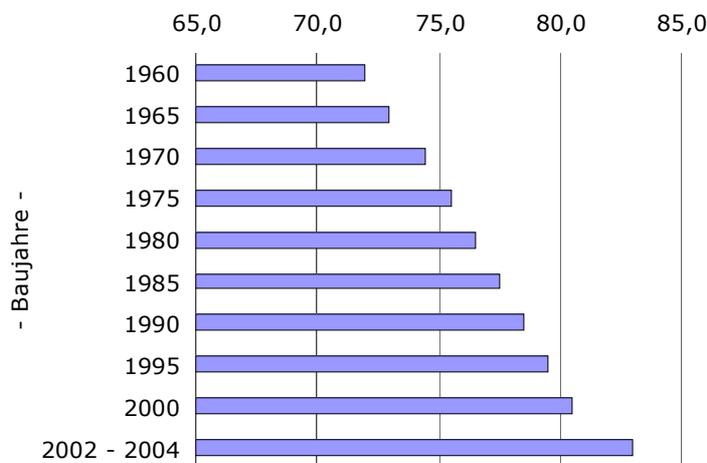
Nordkreis: 1,10 Mittelkreis: 0,94 Südkreis: 0,83 .

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, dass dieser Teilmarkt, zumindest in den letzten 4 Jahren, geprägt war 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.

Die Werte aus 2004 stiegen gegenüber 2002 und 2003 wieder an. Insgesamt zeigte sich, dass das Wertniveau in dieser ETW-Anlage immer noch **um rd. 50 % und mehr unter den auf S.52 abgebildeten Werten lag**.

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. 1 % unter den Werten von 2002. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass gerade beim Teileigentum sowohl in 2003 wie auch in 2004 nur wenige auswertbare Verträge vorlagen.

Der durchschnittliche **Garagen- oder Tiefgaragenstellplatz** wurde in 2004 mit **rd. 8.400 €** gehandelt. Die Spanne reichte von **5.000 € bis 9.800 €**.

Im Bereich der Anlage Gummersbach/Bernberg – Falkenhöhe (siehe Abschnitt 7.1) wurden in 2004 Garagenstellplätze (Einzelgaragen) mit durchschnittlich **2.100 €** gehandelt. Die Spanne reichte von **1.600 € bis 2.300 €**.

Über **Carportstellplätze** kann keine zuverlässige Aussage gemacht werden. Hier lag lediglich ein Kauf fall vor. Aus Datenschutzgründen erfolgt hier lediglich die Angabe des Durchschnittswertes aus 2003. Diese lagen im Durchschnitt bei **3.800 €**. Hier reichte die Spanne von **2.700 € bis 5.000 €**.

Außenstellplätze wurden 2004 im Durchschnitt mit **3.150 €** gehandelt. Die Spanne reichte von **3.000 € bis 3.600 €**.

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 Spannweite der am 1. und 2. Februar 2005 beschlossenen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte beträgt 30 - 310 €/m² für Wohnbaugrundstücke. Die 1.225 Bodenrichtwerte des Oberbergischen Kreises sind gemeindeweise auf der Grundlage der digitalen Ausgabe der Deutschen Grundkarte dargestellt, bzw. im Internet unter www.boris.nrw.de abzurufen.

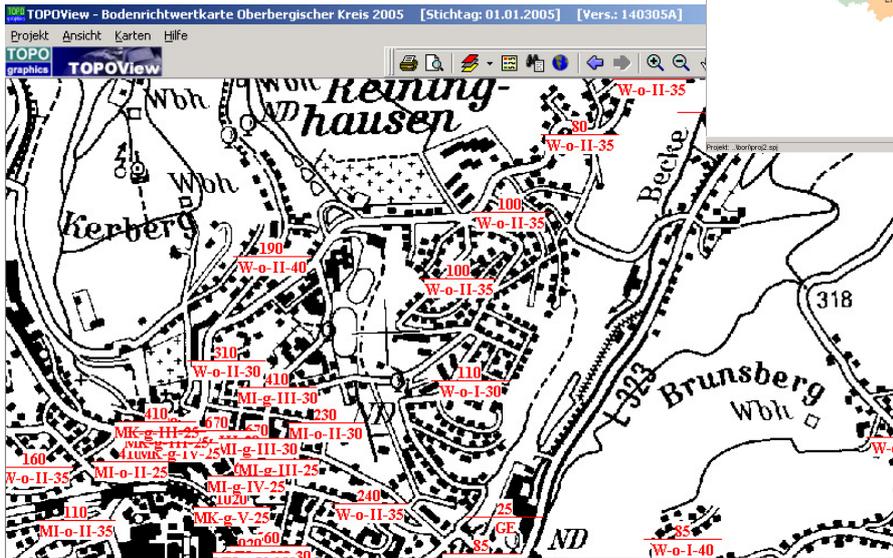
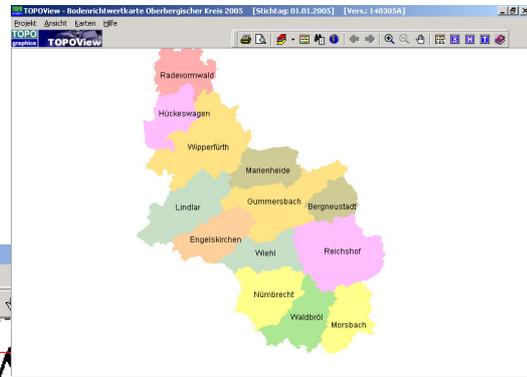
Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte im Format DIN A4 (siehe Beispiel auf der übernächste Seite) werden über den Gutachterausschuss für 25,- € und über „**BORIS.NRW**“ zurzeit für 15 € abgegeben. Über den Gutachterausschuss können auch darüber hinausgehende Formate und ganze Kartenblätter abgegeben werden. 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, sowie ab 2005 für einige Städte und Gemeinden die Ortslagenabgrenzungen und Abgrenzungen der Bebauungspläne. Über eine Druckfunktion können beliebige Ausgaben im DIN-A4-Format angefertigt werden, jedoch ohne die Flächennutzungsplan- bzw. Bebauungsplanangaben. 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 Beispiele aus der digitalen Bodenrichtwertkarte (BoRiKa)

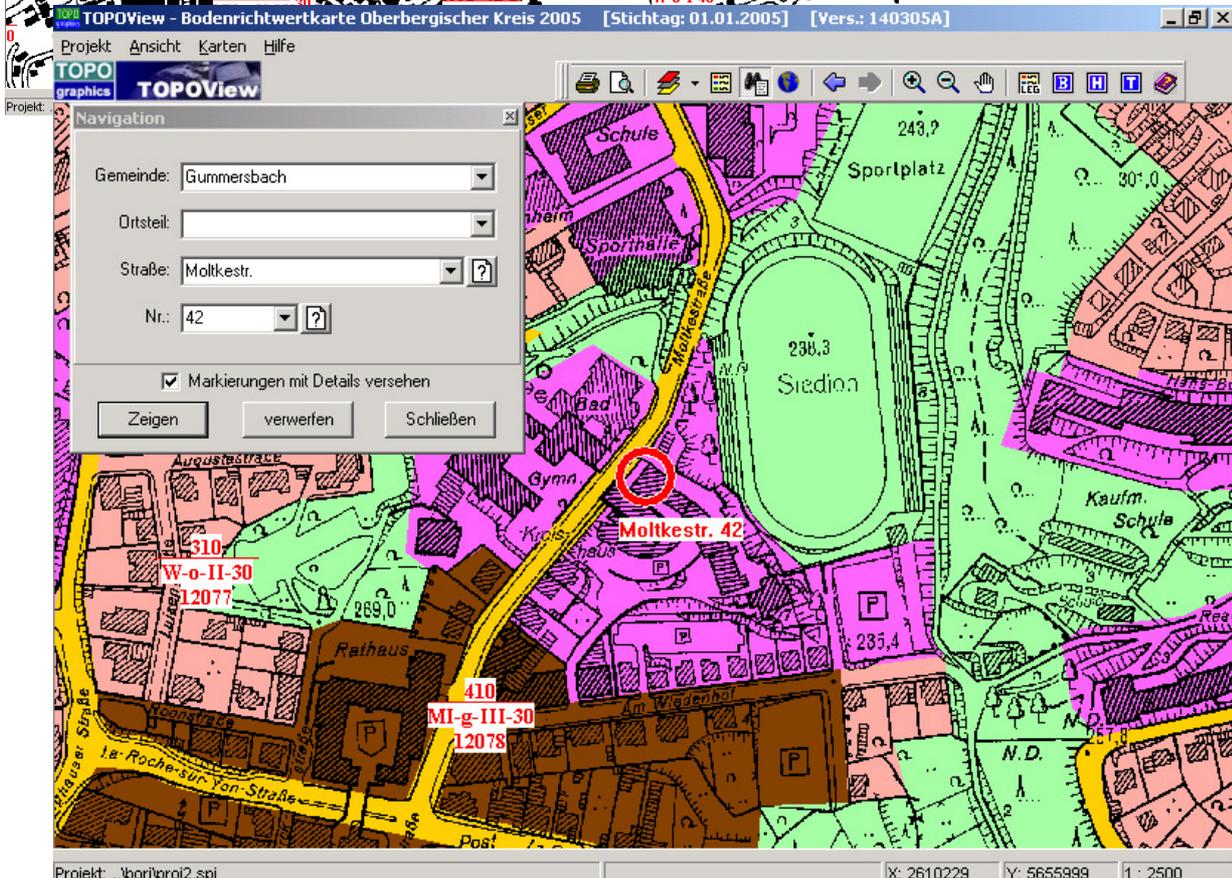
Nachfolgend einige Beispielseiten aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberbergischen Kreises.

Rechts: Übersichtskarte = Eingangsbildschirm

Mitte: Übersichtskarte TK 50 mit Darstellung der Bodenrichtwerte

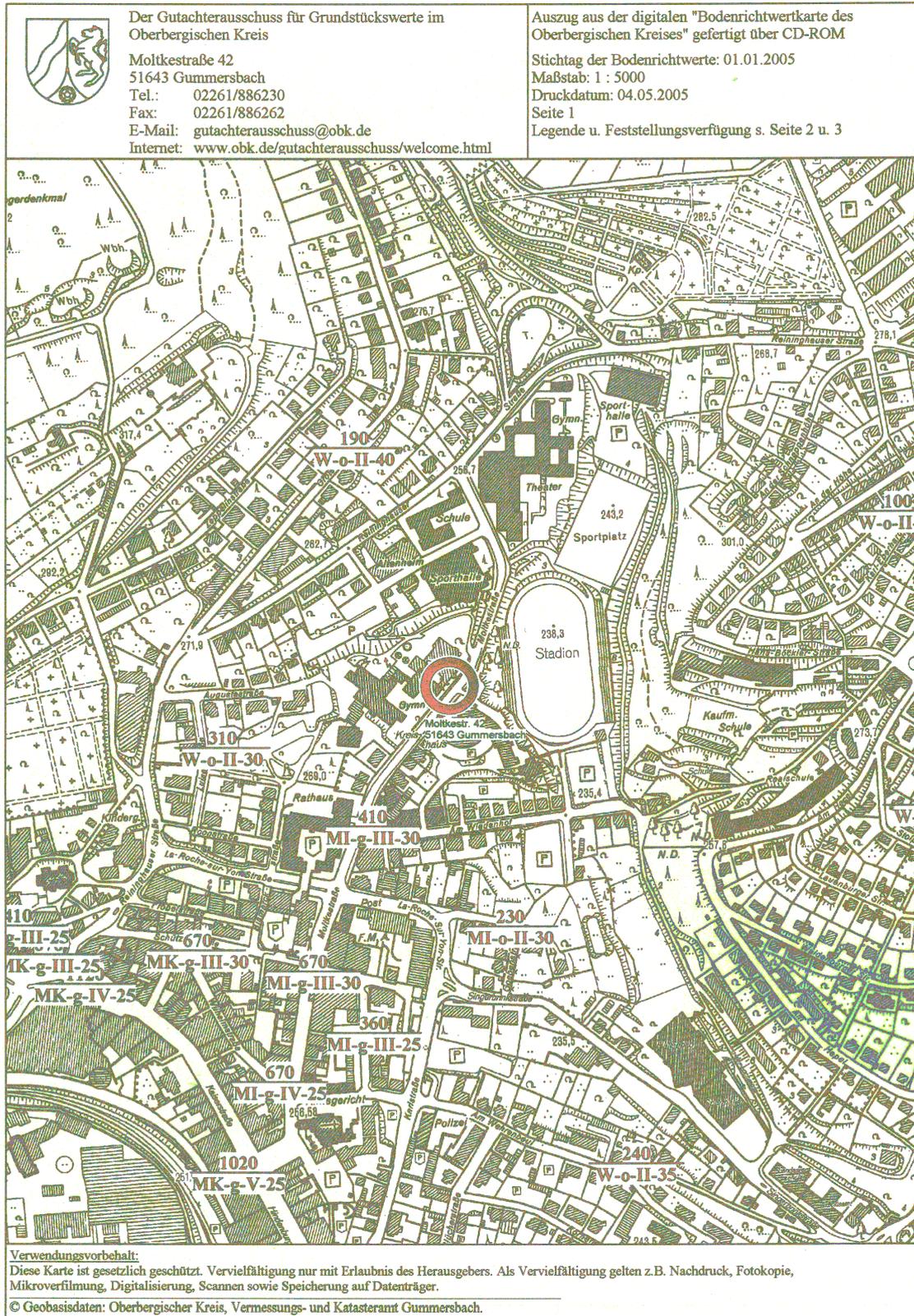


Unten: Darstellung der Bodenrichtwertkarte mit Flächennutzungsplan auf Basis der Deutschen Grundkarte.
Navigation über Gemeinde, Ortsteil, Straße und Hs.Nr.
Darstellung bis zum Maßstab 1:1000.



8.3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Beispiel eines Kartenausdruckes aus **BoRiKa**. Die Abbildung ist verkleinert und drucktechnisch gegenüber der Originalqualität verändert. Im Originalausdruck werden die Bodenrichtwerte in rot dargestellt.



8.4 Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte vom 1.1.2005

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	30	-
Wiedenest	110	95	80	-	30	-
dörfliche Lagen	60	45	35	-	20	-
Engelskirchen						
Engelskirchen	140	100	75	-	-	-
Loope	115	-	75	35	-	-
Ründeroth	125	85	70	35	-	-
dörfliche Lagen	90	80	65	40	-	-
Gummersbach						
Gummersbach	210	105	65	25	-	-
Niederseßmar	100	75	65	-	30	-
Derschlag	90	65	50	35	30	-
Dieringhausen	75	-	70	40	-	-
dörfliche Lagen	95	75	65	30	-	-
Hückeswagen						
Hückeswagen	140	120	95	45	40	-
dörfliche Lagen	-	130	75	-	-	-
Lindlar						
Lindlar	170	140	100	50	25	-
Schmitzhöhe	145	135	95	-	25	-
Frielingsdorf	105	95	55	25	-	-
dörfliche Lagen	100	80	60	-	-	-

Gemeinde	Wohnbauflächen für den individ. Wohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]
Marienheide						
Marienheide	110	80	60	25	-	-
Müllenbach	100	80	-	35	-	-
dörfliche Lagen	100	60	55	35	-	-
Morsbach						
Morsbach	75	65	55	20	-	-
dörfliche Lagen	50	50	40	30	-	-
Nümbrecht						
Nümbrecht	105	85	-	-	-	-
dörfliche Lagen	80	70	45	25	-	-
Radevormwald						
Radevormwald	150	130	115	50	30	-
Dahlerau/Keilbeck	120	95	70	-	-	-
dörfliche Lagen	95	65	50	-	-	-
Reichshof						
Eckenhagen	95	95	-	-	20	-
Denklingen	65	-	65	-	-	-
Wildbergerhütte	-	60	-	-	-	-
dörfliche Lagen	65	60	45	35	25	-
Waldbröl						
Waldbröl	95	80	70	30	-	-
Hermesdorf	75	70	60	-	-	-
dörfliche Lagen	70	55	45	-	-	-
Wiehl						
Wiehl	140	90	90	30	-	-
Bielstein	85	-	55	25	-	-
Drabenderhöhe	90	70	-	-	25	-
dörfliche Lagen	110	75	60	30	-	-
Gew. Gebiet Bomig-West	-	-	-	35	-	-
Gew. Gebiet Bomig-Ost	-	-	-	35	-	-
Wipperfürth						
Wipperfürth	135	110	90	35	-	-
dörfliche Lagen	115	105	50	25	-	-
Gew.Gebiet Hämmern	-	-	-	40	-	-
Oberbergischer Kreis	100	90	65	30	25	-

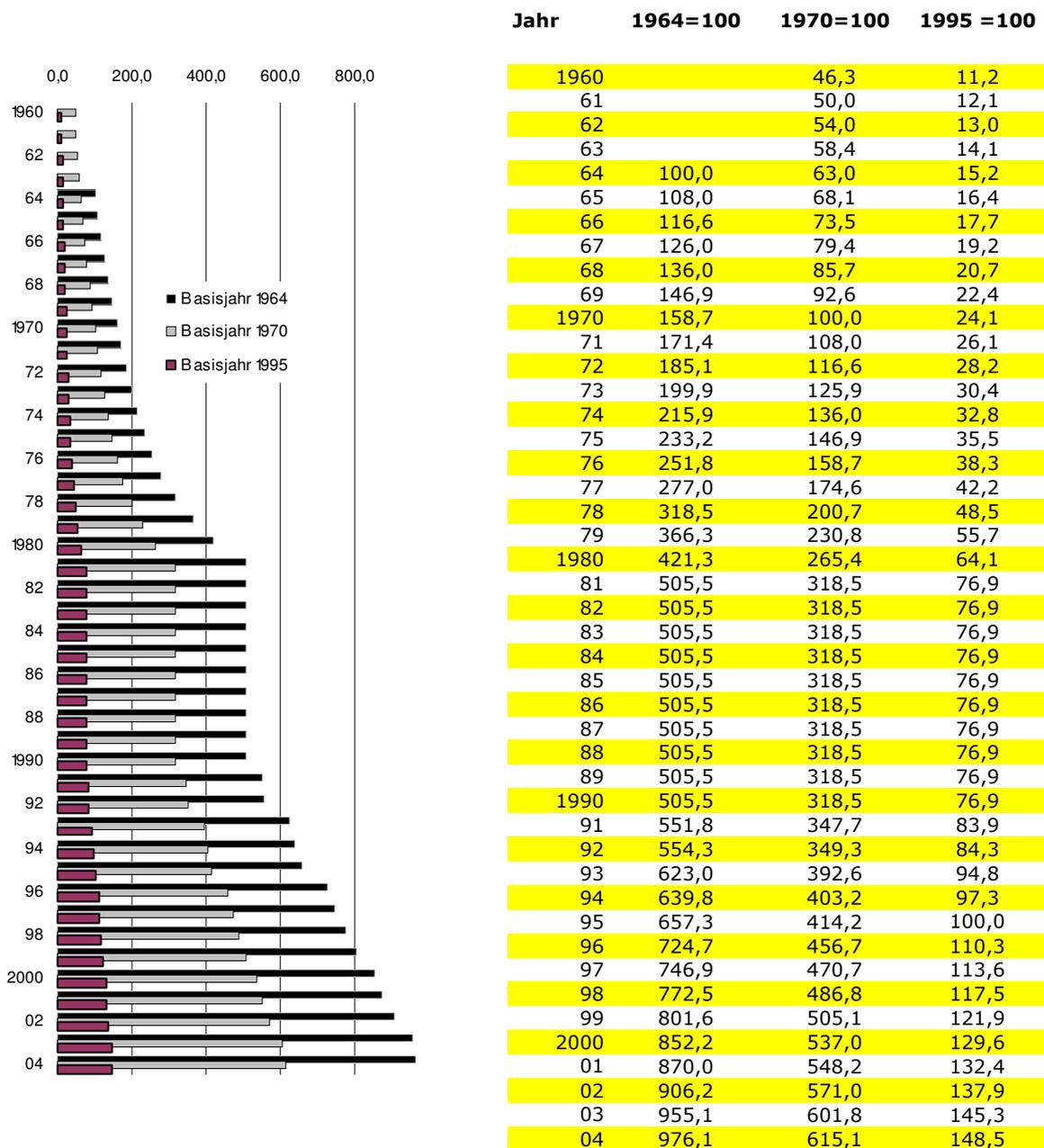
9 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

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

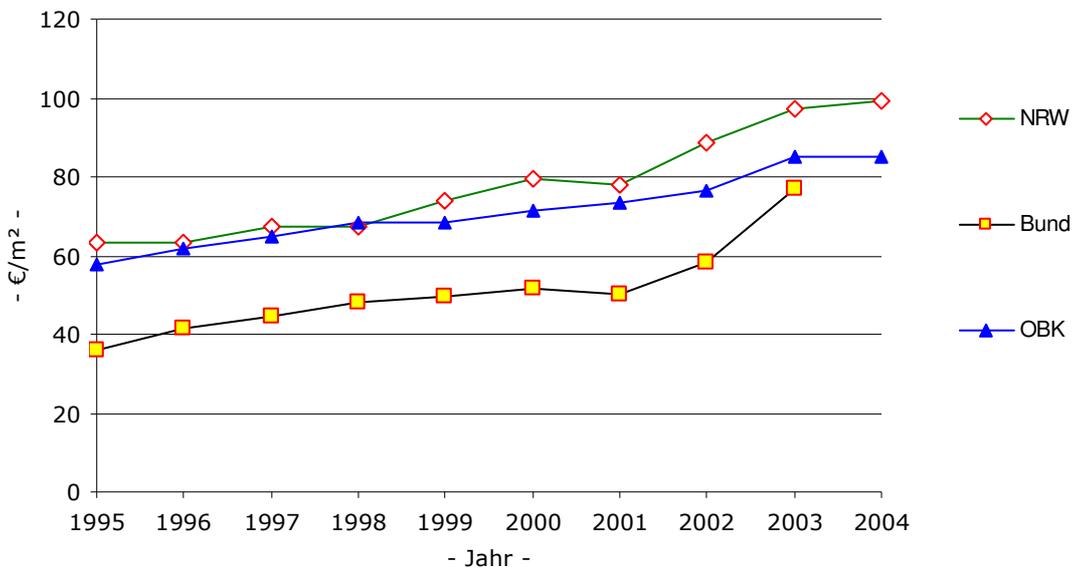


Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt verschiedenen Einflüssen, wie u.a. der allgemeinen Wirtschaftssituation und dem Kapitalmarkt.

Nachfolgend wird die Baulandpreisentwicklung im Oberbergischen Kreis (OBK) mit der des Landes NRW und der Bundesrepublik Deutschland verglichen.

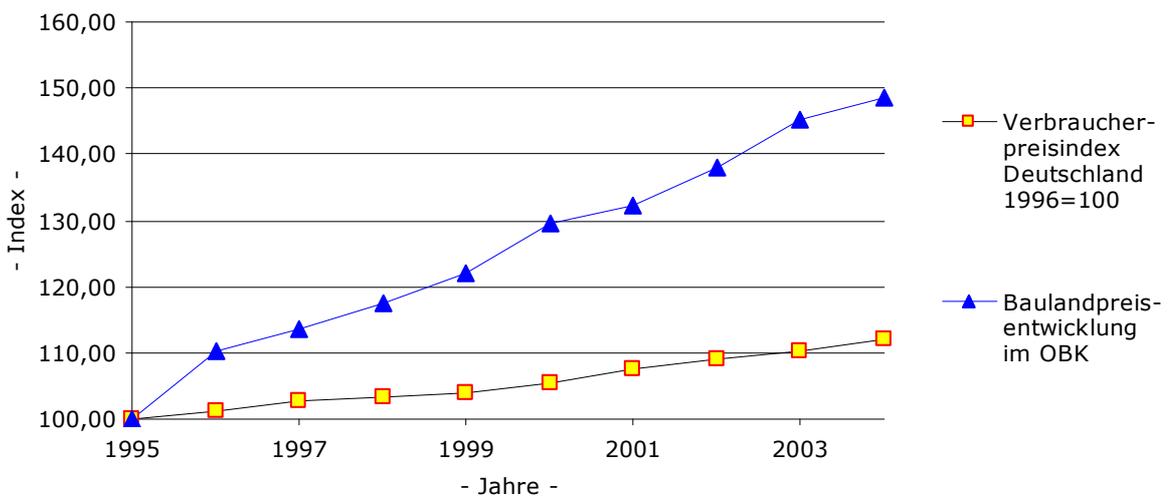
In der zweiten Abbildung werden die Baulandpreisentwicklung im Oberbergischen Kreis (OBK) und die Verbraucherpreisentwicklung in der Bundesrepublik Deutschland einander gegenübergestellt.

Vergleich durchschnittlicher Baulandpreise OBK / NRW / Bund



Die Werte des Bundes für 2004 lagen noch nicht vor.

Vergleich Baulandpreisentwicklung OBK / Verbraucherpreisentwicklung BRD

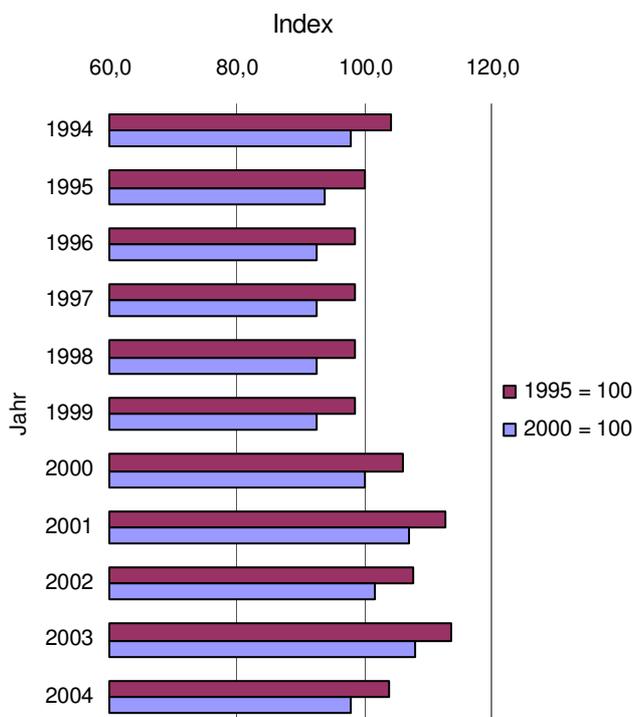


9.2 Indexreihen für Eigentumswohnungen

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
2004	104,0	97,9



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 2004 auch der Liegenschaftszinssatz für Ein- u. Zweifamilienhäuser ermittelt. Für das Jahr 2004 konnten Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen ermittelt werden. Der Liegenschaftszinssatz, bezogen auf den Eigentumsmarkt in der Wohnanlage Gummersbach-Falkenhöhe (vergl. auch S. 56), stammt aus den Jahren 2002 bis 2004.

Bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Objekte und den rein gewerblich genutzte Grundstücken wurde Datenmaterial der letzten Jahre hinzugezogen.

Tabelle: Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz (mit Standardab- weichung)	Anzahl der Fälle Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)			
			durchschn. Größe in m ²	durchschn. Kaufpreis in €/m ²	durchschn. Miete in €/m ²	durchschn. RND in Jahren
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,8	94	78	1253	5,2	37
<i>Standardabweichung</i>	1,20		18	351	0,6	15
Vermietetes Wohnungseigentum	2,3	8	69	1120	5,3	32
<i>Standardabweichung</i>	1,40		15	255	0,8	18
Wiederverkäufe Gummersbach-Falkenhöhe ¹⁾	7,4	19	79			
<i>Standardabweichung</i>	1,30		12			
Ein- und Zweifamilienhäuser	3,2	59	149	1135	4,6	51
<i>Standardabweichung</i>	0,92		45	313	0,8	13
Dreifamilienhäuser ²⁾	(5,6)	5	212	796	5,5	38
<i>Standardabweichung</i>	0,65		51	47	0,6	10
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) ²⁾	(6,4)	9	259	709	5,2	41
<i>Standardabweichung</i>	1,35		28	175	1,2	6
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag) ²⁾	(5,8)	7	297	512	4,5	32
<i>Standardabweichung</i>	1,15		26	153	1,2	12
Rein gewerblich genutzte Grundstücke ³⁾	(7)	3				
<i>Standardabweichung</i>	0,65					

1) Vergl. auch Seite 56 2) Daten aus 2003 und 2004 3) Daten aus 2002 bis 2004
() = statistisch nicht gesichert

9.5 Vergleichswertfaktoren für bebaute Grundstücke

Folgende Rohertragsfaktoren (Kaufpreis/Jahresrohertrag des Grundstücks) einschließlich der Standardabweichungen konnten aus Kaufverträgen abgeleitet werden.

Ein- und Zweifamilienhaus	20,0 ± 4,3
Dreifamilienhäuser ¹⁾	11,4 ± 1,9
Gemischt genutzte Gebäude ¹⁾	10,1 ± 2,1
Mehrfamilienhaus ¹⁾	11,1 ± 1,9
Rein gewerblich genutzt ²⁾	10,5 ± 0,9

1) Daten aus 2003-2004 2) Daten aus 2002-2004

9.6 Marktanpassungskorrekturen

Für den Berichtszeitraum 2004 wurden 91 Objekte untersucht.

Folgendes Berechnungsmodell wurde zugrunde gelegt:
(Siehe auch unter www.gutachterausschuss.nrw.de/sachwert.html)

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

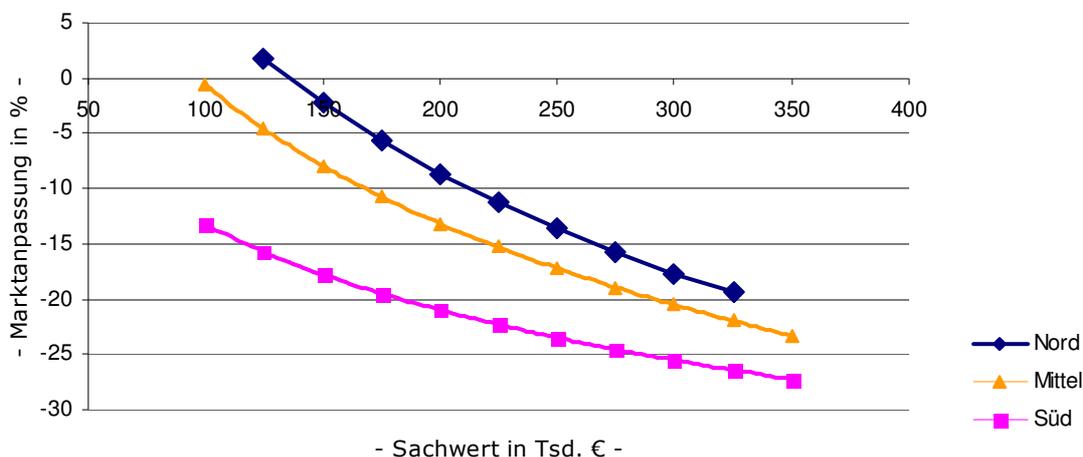
Die Gemeinden wurden folgenden Regionen zugeordnet:

Nordkreis: Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth
 Mittelkreis: Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl
 Süd- und Ostkreis: Bergneustadt¹⁾, Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl

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

Tabelle: Marktanpassungsfaktoren

Sachwert [€]	Region		
	Nord [%]	Mitte [%]	Süd [%]
100.000		-1	-13
125.000	2	-5	-16
150.000	-2	-8	-18
175.000	-6	-11	-19
200.000	-9	-13	-21
225.000	-11	-15	-22
250.000	-14	-17	-23
275.000	-16	-19	-25
300.000	-18	-21	-26
325.000	-19	-22	-26
350.000		-23	-27



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. Strukturdaten und wichtige Adressen

Strukturdaten über den Oberbergischen Kreis erhalten Sie unter der Internetadresse des Oberbergischen Kreises www.obk.de, unter der Rubrik Oberbergischer Kreis, Unterrubrik In Zahlen.

Zu den einzelnen Gemeinden gelangen Sie über die Adresse des Oberbergischen Kreises oder über unsere Homepage www.obk.de/gutachterausschuss/welcome.html, Rubrik Stadt-/Gemeinde-Infos.

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

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

11. Mietspiegel

Im Frühjahr 2005 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 01.01.2005 und ist mit freundlicher Genehmigung der Verbände im Anhang abgedruckt.

Ebenso ist mit freundlicher Genehmigung der Industrie- und Handelskammer zu Köln (Rheinische Immobilienbörse) ein Auszug der Veröffentlichung über Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im Oberbergischen Kreis (Stand: Jan. 2002) im Anhang abgedruckt.

Anhang A : Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen

Mietspiegel

für nicht öffentlich geförderte Wohnungen / Stand: 01.01.2005

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 & Grund Eigentümer-
schutz-Gemeinschaft Kreis
Oberberg e. V. geg. 1953
Kaiserstraße 27
51643 Gummersbach
Tel. 02261 24372
Fax 02261 919951
hug-oberberg@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.
- Betriebskosten können nur dann gesondert erhoben werden, wenn der Mietvertrag eine entsprechende Regelung enthält. Sofern die Parteien Kosten für die hier aufgeführten Betriebskosten insgesamt oder teilweise in den Mietpreis einberechnet haben, sind diese für die Feststellung der Vergleichsmiete zunächst abzusetzen und später wieder hinzuzurechnen.

Besondere Erläuterungen

Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt erklärt:

1. Größe der Wohnung

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

2. Baualtersgruppe I

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

3. Lage der Wohnung

Einfache Wohnlagen

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

Mittlere Wohnlagen

Bei den mittleren Wohnlagen handelt es sich um normale Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Die meisten Wohnungen innerhalb des Gemeindegebietes liegen in diesen 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 Warmluftheizung, die die Beheizung der Wohnung überwiegend zulassen, ist die Einordnung in der Gruppe mit Heizung,

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

b) besondere Ausstattung

Eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt vor, wenn

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

Es ist erforderlich, dass mehrere Merkmale vorliegen.

5. Modernisierung

Von einer modernisierten Wohnung kann gesprochen werden, wenn sie durch umfassende Wertverbesserung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird. Hierfür müssen folgende Tatbestände vorliegen:

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

In einem solchen Fall orientieren sich die Mietwerte an denen der Gruppe 3.

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)

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

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

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

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

4,30 - 4,80	5,10 - 5,90	5,55 - 6,45	4,15 - 4,60	4,80 - 5,65	5,40 - 6,50	3,85 - 4,30	4,45 - 5,45	4,90 - 6,05	3,80 - 4,25	4,40 - 5,40	4,85 - 6,00
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

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

4,30 - 5,05	5,20 - 6,65	5,60 - 6,85	4,15 - 4,70	4,90 - 6,10	5,40 - 6,60	3,85 - 4,40	4,55 - 5,70	4,90 - 6,55	3,80 - 4,30	4,50 - 5,60	4,85 - 6,45
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

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

	5,15 - 6,75	6,65 - 6,95		5,10 - 6,15	6,15 - 6,65		5,10 - 6,15	5,60 - 6,65		5,10 - 6,10	5,60 - 6,50
--	-------------	-------------	--	-------------	-------------	--	-------------	-------------	--	-------------	-------------

Bei den nicht belegten und nicht benannten Feldern *sowie für Wohnungen, die ab 2003 bezugsfertig wurden, lag kein ausreichendes Datenmaterial vor. Bei Letzteren orientieren die Mieten sich an den Werten der Gruppe V.

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

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

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 Neuvermietungsmieten pro Monat ohne Betriebskosten und Mehrwertsteuer. Die Spannen ergeben sich aus der unterschiedlichen Lage und der unterschiedlichen Qualität der Objekte.

Die verwendeten Lagebegriffe beziehen sich auf die Geschäftslage in Haupt- und Nebenzentren des jeweiligen Ortes. Sie dienen als Orientierungshilfe bei der Vereinbarung ortsüblicher Mieten. Sie können im Einzelfall über- oder unterschritten werden. Bei den **Ladenlokalen** ist eine Größe bis ca. 100 qm zugrunde gelegt. Das Ladenlokal ist normal geschnitten, hat eine angemessene Schaufensterfront und liegt im Erdgeschoß. Bei den **Büroflächen** handelt es sich um abgeschlossene Flächen einschließlich der üblichen Nebenflächen (Flur, Teeküchen usw.) und evt. anteilig umgelegter Allgemeinflächen, z. B. Foyer. Die **Gewerberäume** umfassen Produktions- und Lagerflächen. Preisdifferenzen können aus den unterschiedlichen Ausstattungsstandards bei der Bereitstellung der Mieträume resultieren.

Quelle: eigene Erhebung der 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 Produktionsflächen</u>	2,00 - 4,00

Anhang D : Stichwortverzeichnis

A		P	
Antragsberechtigte	6	Preisentwicklung,	
Ausgleichsflächen	51	gewerbliche Bauflächen	46
		individueller Wohnungsbau	46, 63
B		R	
Bauerwartungsland	50	Rohbauland	50
Baulandpreisindex	62	Rohertragsfaktoren	66
Begünstigtes Agrarland	49		
Bodenpreisindex	62	S	
Bodenrichtwerte		Siedlungsflächen	10
allgemein	7	Siedlungsstruktur	7
Auskünfte	57	Statistische Begriffe	76
Baureifes Land	57, 59		
Grundstück	57	T	
Karte	57	Tabelle	
Sitzung	57	Anzahl Kaufverträge	11
Spannbreite	57	Baulandpreisindex	62
Bodenwerte,		Eigentumswohnungsindex	64
forstwirtschaftliche Flächen	47	Fischteiche	49
gewerbliche Bauflächen	46	Flächenumsatz	9
landwirtschaftliche Flächen	47	Forstwirtschaftliche Ausgangswerte	47
		Freiraumflächen-Siedlungsflächen	10
E		Geldumsatz	9
Eigentumswohnungen	4, 54	Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke	17
Erbbaurecht	10	Käuferschichten	12
		Käuferströme	13
F		Landwirtschaftliche Ausgangswerte	48
Fischteiche	49	Liegenschaftszinssätze	66
Flächenumsatz	9	Marktanpassungsfaktoren	67
Forstwirtschaftliche Flächen	47	Rohertragsfaktoren	66
Freiraumflächen	10	Teileigentumspreise	56
		Übersicht Bodenrichtwerte	60
G		Umsatz im Teilmarkt bebaute Grundstücke	14
Gebietstypische Werte	60	Wohnungseigentumspreise	54
Geldumsatz	9	Zwangsversteigerungen	19
Geschosswohnungsbau	60	Teileigentum	56
Grundstücksverkehr	4	Garagen	56
Gutachterausschuss		Stellplätze	56
Mitglieder	74	Teilmärkte	10
Zusammensetzung	6		
		U	
K		Übersicht über die Bodenrichtwerte	60
Käuferschichten	12	Umrechnungskoeffizienten	65
Käuferströme	13		
Kaufpreiskarte	8	V	
Kaufpreissammlung	7, 8	Verkehrswert	6
Kaufverträge	8		
		W	
L		Wertbestimmende Merkmale für	
Landwirtschaftliche Flächen	47	Bauland	57
Laubwald	47	forstwirtschaftliche Flächen	47
Liegenschaftszinssatz	65	landwirtschaftliche Flächen	48
		Wesentliche Aussagen des Marktberichtes	4
M		Wohnungseigentum	54
Marktanpassungskorrekturen	67		
Marktübersicht der Städte und Gemeinden	20	Z	
Marktübersicht des Kreises	9	Zusammenarbeit mit	
Mietspiegel	68	Amtsgericht	8
Milchwirtschaft	47	Finanzamt	57
Mischwald	47	Notar	8
		Zwangsversteigerungen	19
N			
Nadelwald	47		

Anhang E : Statistische Begriffe

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

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

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

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

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