

# GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

## 2006

### FÜR DEN OBERBERGISCHEN KREIS

Es wurde überwiegend Datenmaterial aus dem Jahr 2005 ausgewertet.

Beschlossen am 4. April 2006 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/cms200/einrichtungen/gutachterausschuss/](http://www.obk.de/cms200/einrichtungen/gutachterausschuss/)  
[www.gutachterausschuss.nrw.de](http://www.gutachterausschuss.nrw.de)  
[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) → **Richtwertauskünfte online**

Druck: ..... Oberbergischer Kreis  
Der Landrat

Gebühr: ..... Druckversion 35,- €  
..... Version auf CD 25,- €

Auflagenhöhe: 230

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

## **Inhaltsverzeichnis**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Wesentliche Aussagen des Marktberichtes</b>                  | <b>4</b>  |
| <b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>                | <b>5</b>  |
| <b>3. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte</b>              | <b>6</b>  |
| 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         |
| <b>4 Grundstücksmarkt des Jahres 2005</b>                          | <b>8</b>  |
| 4.1 Die Kaufpreissammlung  | 8         |
| 4.2 Geld- und Flächenumsatz  | 10        |
| 4.3 Freiraum- und Siedlungsflächen                                 | 11        |
| 4.4 Teilmärkte im Oberbergischen Kreis                             | 11        |
| 4.5 Käuferschichten und Käuferströme                               | 13        |
| 4.6 Geld- und Flächenumsatz im Teilmarkt bebaute Grundstücke       | 15        |
| 4.7 Häufigkeitsverteilungen bebauter Grundstücke                   | 18        |
| 4.8 Zwangsversteigerungen  | 20        |
| 4.9 Der Grundstücksmarkt der kreisangehörigen Städte und Gemeinden | 22        |
| 4.9.1 Stadt Bergneustadt   | 22        |
| 4.9.2 Gemeinde Engelskirchen                                       | 24        |
| 4.9.3 Stadt Gummersbach  | 26        |
| 4.9.4 Stadt Hückeswagen  | 28        |
| 4.9.5 Gemeinde Lindlar   | 30        |
| 4.9.6 Gemeinde Marienheide   | 32        |
| 4.9.7 Gemeinde Morsbach  | 34        |
| 4.9.8 Gemeinde Nümbrecht   | 36        |
| 4.9.9 Stadt Radevormwald   | 38        |
| 4.9.10 Gemeinde Reichshof  | 40        |
| 4.9.11 Stadt Waldbröl  | 42        |
| 4.9.12 Stadt Wiehl   | 44        |
| 4.9.13 Stadt Wipperfürth   | 46        |
| <b>5. Unbebaute Grundstücke</b>                                    | <b>48</b> |
| 5.1 Individueller Wohnungsbau                                      | 48        |
| 5.2 Geschosswohnungsbau  | 48        |
| 5.3 Gewerbliche Bauflächen   | 48        |
| 5.4 Forstwirtschaftliche Flächen                                   | 49        |
| 5.5 Landwirtschaftliche Flächen                                    | 49        |
| 5.6 Begünstigte land- und forstwirtschaftliche Flächen             | 51        |
| 5.7 Bauerwartungsland und Rohbauland                               | 52        |
| 5.8 Sonstige unbebaute Grundstücke                                 | 53        |
| 5.8.1 Ausgleichsflächen  | 53        |
| 5.8.2 Unselbstständige Grundstücksteilflächen                      | 53        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>6. Bebaute Grundstücke</b>   | <b>55</b> |
| <b>7. Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt</b>                                | <b>56</b> |
| 7.1 Wohnungseigentum  | 56        |
| 7.2 Teileigentum  | 57        |
| <b>8. Bodenrichtwerte</b>   | <b>58</b> |
| 8.1 Gesetzlicher Auftrag  | 58        |
| 8.2 Beispiele aus der digitalen Bodenrichtwertkarte (BoRiKa)                  | 59        |
| 8.3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte  | 60        |
| 8.4 Übersicht über Baulandwerte individueller Wohnungsbau und Gewerbe         | 61        |
| 8.5 Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte vom 1.1.2006 | 62        |
| <b>9 Erforderliche Daten für die Wertermittlung</b>                           | <b>64</b> |
| 9.1 Bodenpreisindexreihen   | 64        |
| 9.2 Indexreihen für Eigentumswohnungen  | 66        |
| 9.3 Umrechnungskoeffizienten  | 67        |
| 9.4 Liegenschaftszinssätze  | 67        |
| 9.5 Vergleichswertfaktoren für bebaute Grundstücke                            | 68        |
| 9.6 Marktanpassungskorrekturen  | 69        |
| <b>10. Strukturdaten und wichtige Adressen</b>                                | <b>70</b> |
| <b>11. Mietspiegel</b>  | <b>70</b> |
| Anhang A : Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen              | 71        |
| Anhang B : Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen in OBK     | 74        |
| Anhang C : Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in OBK    | 76        |
| Anhang D : Stichwortverzeichnis   | 77        |
| Anhang E : Statistische Begriffe  | 78        |

**Hinweis:** Das Kapitel 9 ist im allgemeinen Bericht nicht enthalten, sondern nur im Gesamtbericht. Dieser kann im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://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 2005 den Grundstücksmarkt:

### Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2005 wurden im Oberbergischen Kreis insgesamt 3.267 Kaufverträge ausgewertet. Das entsprach einer Zunahme gegenüber 2004 von rd. 8 %. Fast 20 % der Vertragsabschlüsse wurden im Dezember getätigt. Der Gesamtgeldumsatz stieg um 17 % auf insgesamt rd. 369 Mio. €. Der Gesamtflächenumsatz betrug rd. 770 Hektar und stieg gegenüber 2004 um rd. 7 %.

### Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der registrierten Verkäufe von unbebauten Grundstücken ist gegenüber dem Vorjahr mit 3 % weiterhin rückläufig. Es wurden 865 Verträge registriert. Der Geldumsatz in diesem Teilmarkt ging ebenfalls um 3% zurück und der Flächenumsatz war um rd. 13% rückläufig.

Die Preisentwicklung für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues ist um 1,4 % gestiegen. Die Preise für Gewerbebauland sind gegenüber 2004 im Wesentlichen gleich geblieben.

In den diesjährigen Bodenrichtwertsitzungen (Stichtag 1.1.2006) vom 7. und 8. Feb. 2006 wurden die Ausweisungen der Bodenrichtwerte auf eine typische Grundstücksfläche definiert. Es handelte sich im Wesentlichen um eine einfache Umrechnung von Grundstücksbreite und Tiefe.

Des Weiteren wurden formal die Bodenrichtwerte vom 31.12.1995 als Richtwerte für die Bedarfsbewertung (1.1.1996) beschlossen.

Die Ausgangswerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen sind leicht gestiegen. Während die Anzahl der verkauften landwirtschaftlichen Flächen mit 175 auf Vorjahresniveau lag, stiegen die veräußerten, forstwirtschaftlichen Flächen um rd. 19 % auf 185 Kauffälle.

### Eigentumswohnungen






Mit insgesamt 583 Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum ist dieser Teilmarkt u. a. bedingt durch den Wegfall der Eigentumsförderung um ca. 10 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Erstverkäufe nach Fertigstellung stiegen um rd. 8% auf durchschnittlich 1.910 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche an.

Wiederverkaufte Eigentumswohnungen lagen bei den Baujahren 1960 bis 1990 unter dem Niveau von 2004 und bei den Baujahren 1991 bis 2003 über dem Niveau von 2004.

## Immobilien-Barometer

### Entwicklung gegenüber dem Vorjahr

steigend  leicht steigend  stagnierend  leicht fallend  fallend 

|  | Preise  | Anzahl  |
|--|---|---|
| <b>Unbebaute Grundstücke</b>                     |   |  |
| Baugrundstücke individueller Wohnungsbau         |  |   |
| Gewerbebauland                                   |  |   |
| <b>Landwirtschaftliche Grundstücke</b>           |  |  |
| <b>Forstwirtschaftliche Grundstücke</b>          |  |  |
| <b>Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubau)</b> |   |  |
| freistehende                                     |  |   |
| Doppel- und Reihenendhäuser                      |  |   |
| Reihenmittelhäuser                               |  |   |
| <b>Wohnungseigentum</b>                          |   |  |
| Wiederverkaufte ETW                              |  |   |
| Erstverkäufe nach Fertigstellung                 |  |   |

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Die Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes erfolgt gemäß § 13 Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW). Dieser Bericht soll helfen, den Grundstücksmarkt im Oberbergischen Kreis transparent darzustellen. Er gibt u. a. die Umsätze, die allgemeine Preisentwicklung und die Marktübersicht, insbesondere für das Jahr 2005, wieder. Alle verwendeten Daten sind aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mit Hilfe statistischer Verfahren und Methoden ermittelt worden.

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

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

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

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

#### **3.1 Rechtsgrundlagen**

Grundlage für die Einrichtung der Gutachterausschüsse war das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960. 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; der Immobilienwirtschaft 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 km<sup>2</sup> 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 1.220 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 2005

### 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. 3.300 Kaufverträge mit ca. 95 Beschlüssen über Zwangsversteigerungen in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Die Kaufpreissammlung besteht aus zwei Teilen:

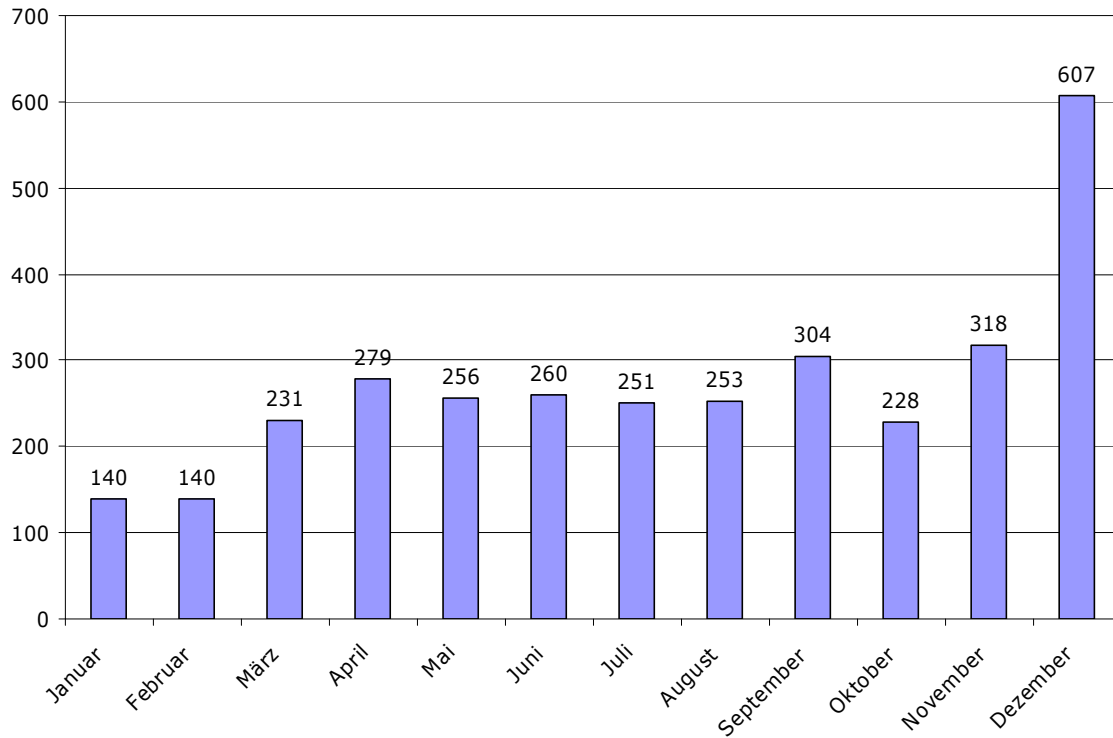
- Der beschreibende Nachweis enthält die Kaufpreise und ergänzende Daten zum Kauffall (Rechtsvorgang, Kaufobjekt...). Bis 1987 wurde dieser Nachweis in Karteiform (Lochrandkarte) geführt. 1988 erfolgte die Umstellung auf eine automatisierte Kaufpreissammlung, eingebunden in die Großrechenanlage der Gemeinsamen 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 und vereidigte Sachverständige sowie die für die Gerichte tätigen Sachverständigen bei ihren Wertermittlungen im Rahmen des Vergleichswertverfahrens auf die Kaufpreissammlung zu. Darüber hinaus wird seit 1992 aus der Vielzahl der Daten ein Grundstücksmarktbericht für den Oberbergischen Kreis mit seinen spezifischen Teilmärkten erstellt.



Im Jahr 2005 wurden für den Bereich des Oberbergischen Kreises insgesamt 3.267 Kaufverträge abgeschlossen. Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung über das Jahr auf. Auf Grund der Gesetzesänderung zum 1.1.2006 bezüglich der Wohnungsbauförderung wurden annähernd doppelt so viele Kaufverträge wie in den Monaten zuvor abgeschlossen. Dies entspricht insgesamt einem Anteil von rd. 18,5 %.

Vertragsabschlüsse in 2005



## 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 2005.

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

| <b>Stadt /<br/>Gemeinde</b>     | <b>Geldumsatz</b><br>[Mio. €] | <b>Einwohnerzahl <sup>1)</sup></b><br>(Stand 30.6.2005) | <b>Geldumsatz /<br/>Einwohnerzahl</b> |
|---------------------------------|-------------------------------|---|---------------------------------------|
| Engelskirchen                   | 33,58                         | 20.642  | 1.627 €                               |
| Waldbröl                        | 30,96                         | 19.662  | 1.575 €                               |
| Wiehl                           | 40,16                         | 26.605  | 1.510 €                               |
| Radevormwald                    | 33,62                         | 24.043  | 1.398 €                               |
| Nümbrecht                       | 24,07                         | 17.395  | 1.384 €                               |
| Hückeswagen                     | 22,17                         | 16.387  | 1.353 €                               |
| Gummersbach                     | 64,82                         | 53.098  | 1.221 €                               |
| Reichshof                       | 24,59                         | 20.208  | 1.217 €                               |
| Marienheide                     | 15,58                         | 13.672  | 1.139 €                               |
| Wipperfürth                     | 26,51                         | 23.688  | 1.119 €                               |
| Lindlar                         | 25,23                         | 22.689  | 1.112 €                               |
| Bergneustadt                    | 18,60                         | 20.589  | 903 €                                 |
| Morsbach                        | 9,23                          | 11.505  | 802 €                                 |
| <b>Oberbergischer<br/>Kreis</b> | <b>369,12</b>                 | <b>290.183</b>  | <b>1.272 €</b>                        |

<sup>1)</sup> Quelle: Angaben des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik

Tabelle: Flächenumsatz gegliedert nach Flächenumsatz / Gesamtfläche

| <b>Stadt /<br/>Gemeinde</b>     | <b>Flächenumsatz</b><br>(ha) | <b>Gesamtfläche <sup>1)</sup></b><br>(ha) | <b>Flächenumsatz /<br/>Gesamtfläche</b> |
|---------------------------------|------------------------------|---|---|
| Waldbröl                        | 73,56                        | 6.332,6                                   | 1,16%                                   |
| Nümbrecht                       | 81,13                        | 7.178,5                                   | 1,13%                                   |
| Reichshof                       | 117,01                       | 11.469,8                                  | 1,02%                                   |
| Wiehl                           | 48,32                        | 5.326,7                                   | 0,91%                                   |
| Bergneustadt                    | 31,11                        | 3.788,1                                   | 0,82%                                   |
| Gummersbach                     | 76,53                        | 9.538,0                                   | 0,80%                                   |
| Engelskirchen                   | 48,77                        | 6.307,2                                   | 0,77%                                   |
| Wipperfürth                     | 89,26                        | 11.816,1                                  | 0,76%                                   |
| Hückeswagen                     | 37,03                        | 5.045,5                                   | 0,73%                                   |
| Marienheide                     | 37,73                        | 5.499,1                                   | 0,69%                                   |
| Lindlar                         | 58,15                        | 8.582,4                                   | 0,68%                                   |
| Morsbach                        | 37,17                        | 5.596,2                                   | 0,66%                                   |
| Radevormwald                    | 33,72                        | 5.376,9                                   | 0,63%                                   |
| <b>Oberbergischer<br/>Kreis</b> | <b>769,49</b>                | <b>91.857,0</b>                           | <b>0,84%</b>                            |

<sup>1)</sup> Quelle: Vermessungs- und Katasteramt des Oberbergischen Kreises

### 4.3 Freiraum- und Siedlungsflächen

Das Verhältnis Freiraumflächen zu Siedlungsflächen betrug 2005 ähnlich wie in den vergangenen Jahren rd. 81,4 % : 18,6 %.

Eine weitere Differenzierung ist im Internet unter [www.obk.de/cms200/kreis/zahlen/statistisch/](http://www.obk.de/cms200/kreis/zahlen/statistisch/) zu ersehen.

### 4.4 Teilmärkte im Oberbergischen Kreis

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

- landwirtschaftliche Flächen (Landwirtschaft)
- forstwirtschaftliche Flächen (Forstwirtschaft)
- bebaute Flächen (bebaut)
- unbebaute Flächen (unbebaut)
- Wohnungseigentum (Wohnung)
- Verkehrsflächen (Verkehr)

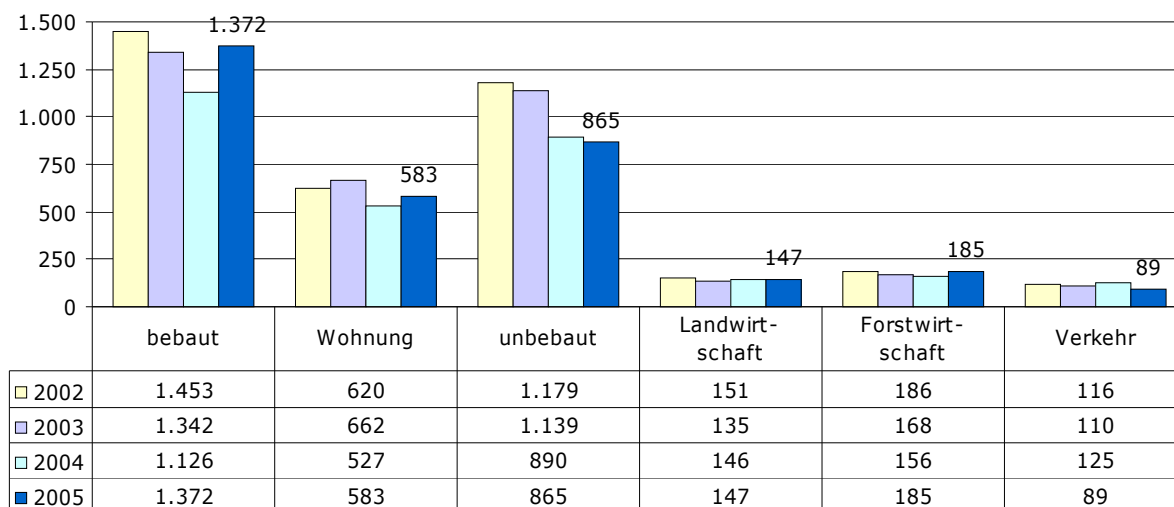
Dagegen spielt z.B. die Bestellung von Erbbaurechten im Oberbergischen Kreis eine verschwindend geringe Rolle, so dass kein eigenständiger Teilmarkt darstellbar ist.

Insgesamt stellt sich der Umsatz wie folgt dar:

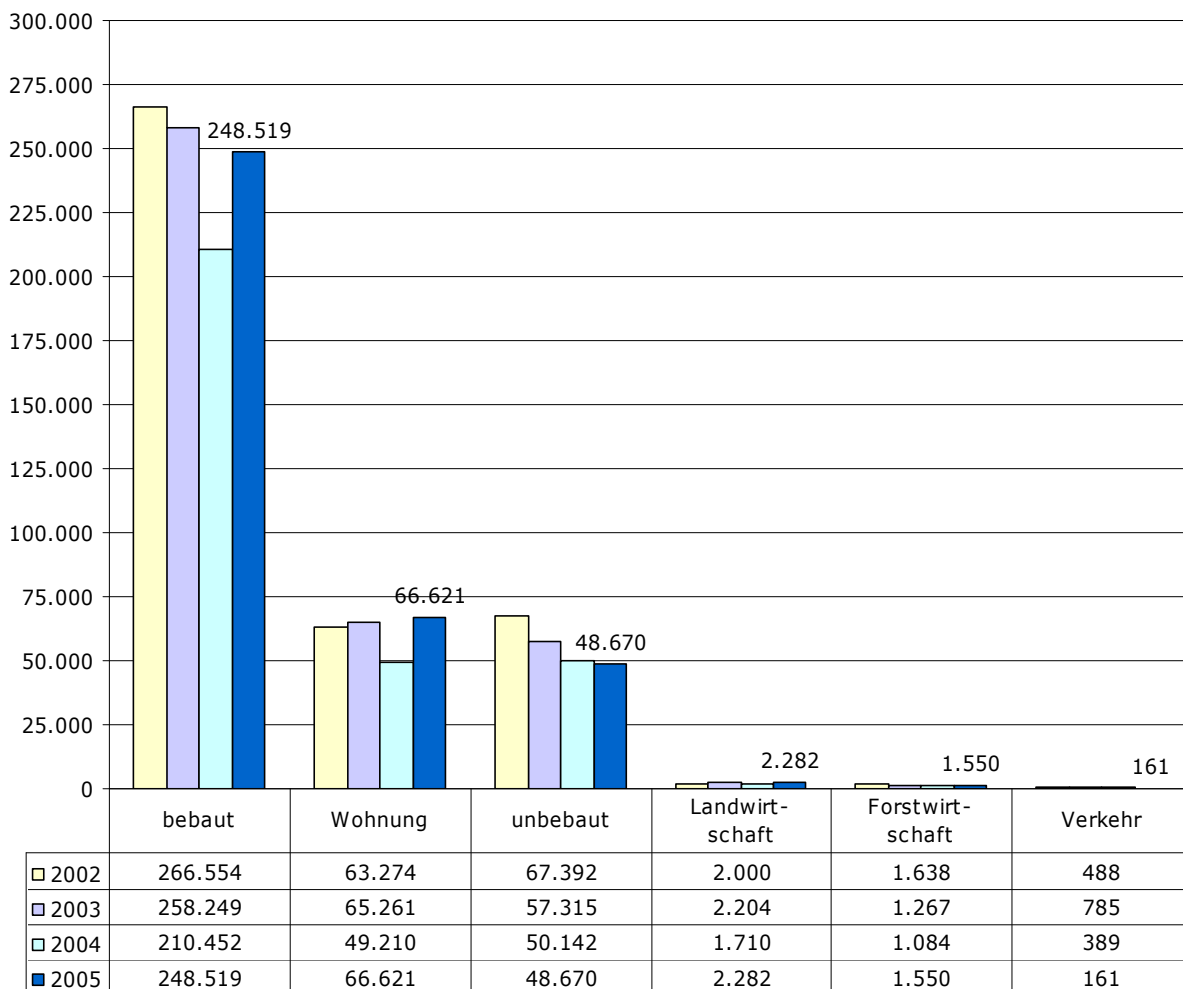
| Jahr        | Anzahl       | Geldumsatz [Tsd. €] | Flächenumsatz [ha] |
|-------------|--------------|---------------------|--------------------|
| 2002        | 3.750        | 403.108             | 1.111,0            |
| 2003        | 3.602        | 386.174             | 750,5              |
| 2004        | 3.018        | 314.529             | 718,9              |
| <b>2005</b> | <b>3.267</b> | <b>369.117</b>      | <b>769,5</b>       |

Auf der folgenden Seite und den Seiten 22 - 47 sind Tabellen und Grafiken über die Anzahl der Kaufverträge im Oberbergischen Kreis und in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden abgedruckt. Ebenso werden die Flächen- und Geldumsätze im Jahr 2005 sowie deren Entwicklung wiedergegeben.

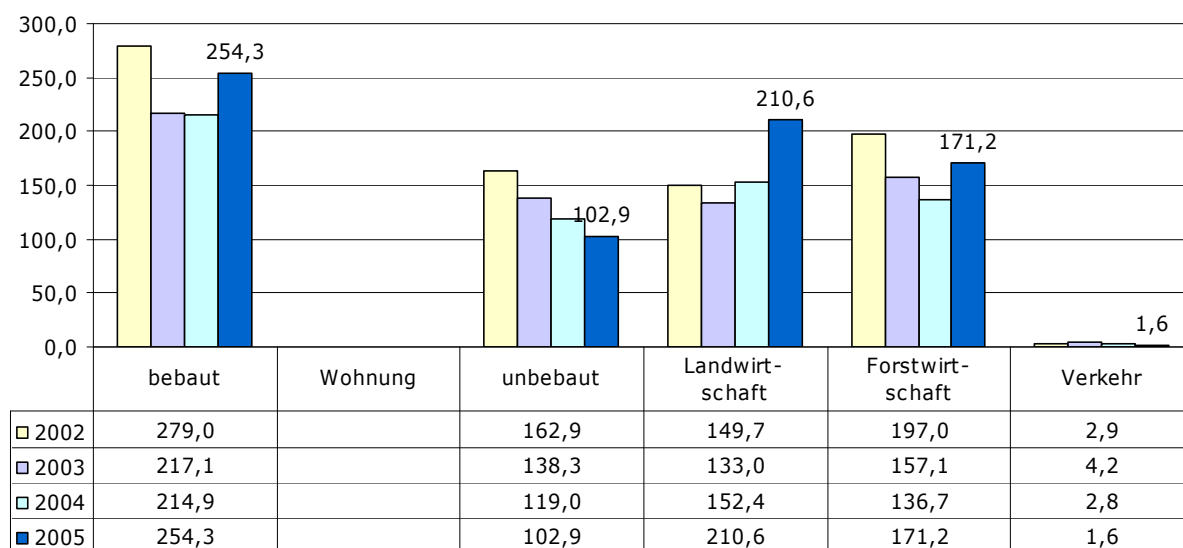
#### Anzahl der Kaufverträge im Oberbergischen Kreis bezogen auf die Teilmärkte



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



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

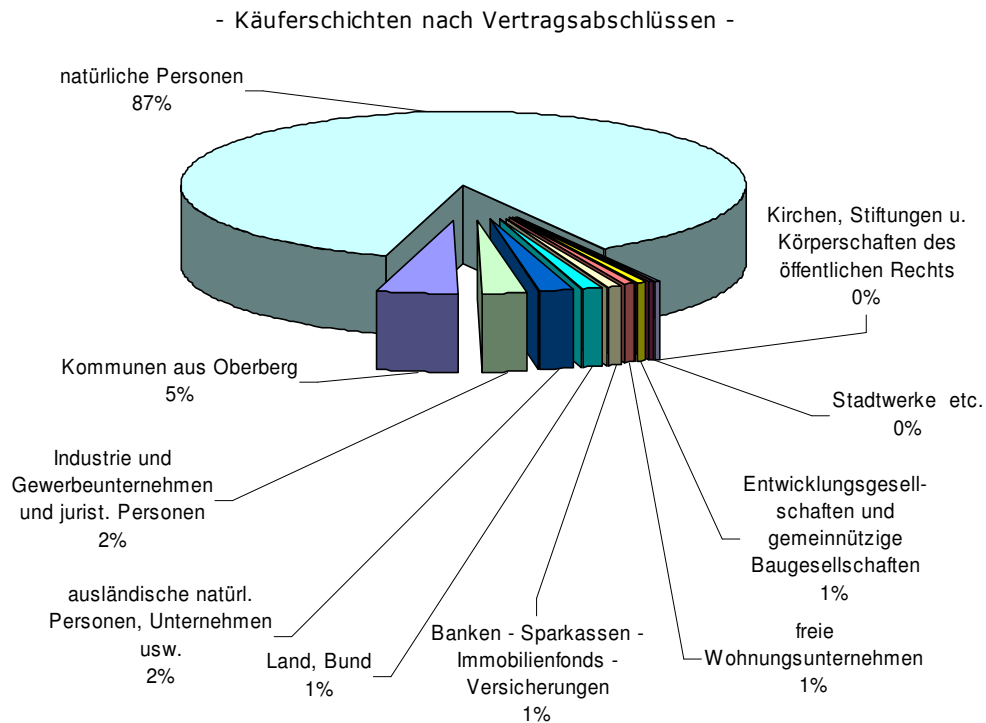


#### 4.5 Käuferschichten und Käuferströme

Die Käuferschichten des Oberbergischen Grundstücksmarktes setzen sich wie nachfolgend aufgeführt zusammen. Dabei erkennt man, dass der Hauptanteil auf den Käuferkreis der natürlichen Personen entfällt. Die Kommunen, die zusammen einen Käuferanteil von rd. 5 % ausmachen, weisen einen Geldumsatz von lediglich rd. 1 % 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. 3 % kommen.

Tabelle: Käuferschichten

| Käuferschichten nach Vertragsabschlüssen                       | Vertragsabschlüsse in % | Geldumsatz in % |
|--|-------------------------|-----------------|
| Kirchen, Stiftungen u. Körperschaften des öffentlichen Rechts  | 0,21                    | 0,32            |
| Stadtwerke etc.  | 0,34                    | 0,10            |
| Entwicklungsgesellschaften und gemeinnützige Baugesellschaften | 0,52                    | 0,49            |
| freie Wohnungsunternehmen                                      | 0,64                    | 4,77            |
| Banken - Sparkassen - Immobilienfonds - Versicherungen         | 0,80                    | 3,56            |
| Land, Bund   | 1,07                    | 0,02            |
| ausländische natürl. Personen, Unternehmen usw.                | 2,11                    | 2,07            |
| Industrie und Gewerbeunternehmen und jurist. Personen          | 2,27                    | 5,65            |
| Kommunen aus Oberberg  | 4,81                    | 1,12            |
| natürliche Personen  | 87,24                   | 81,90           |



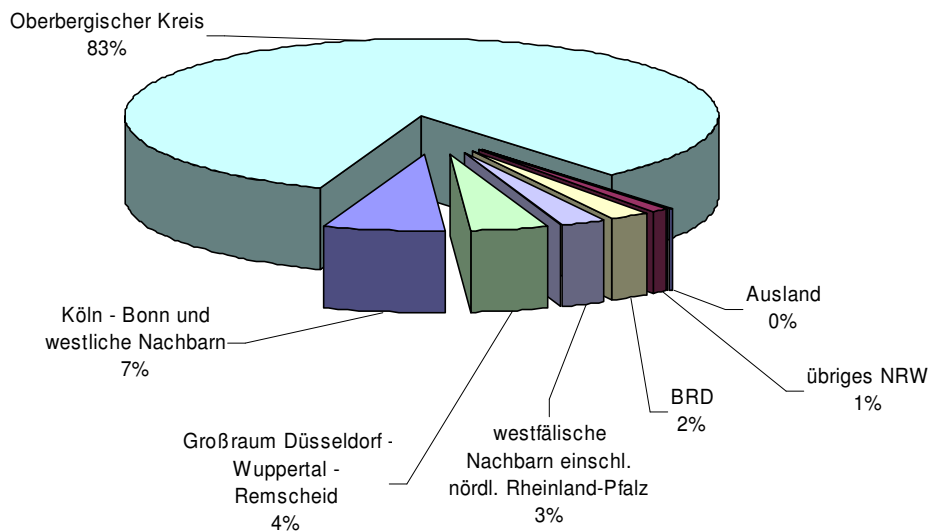
Wie nachfolgende Tabelle und Grafik zeigen, stammen der überwiegende Teil der Käufer aus dem Oberbergischen Kreis. Die Orientierung zum Großraum Köln spiegelt sich auch hier in den Zahlen wider. Rd. 7% der Käufer kommen aus diesem Bereich. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang um rd. 4%.

Der Einfluss aus dem benachbarten Großraum Düsseldorf – Remscheid – Wuppertal, der insbesondere in den Städten Hückeswagen und Radevormwald zu registrieren ist, hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 4,28 % mehr als verdoppelt.

Tabelle: Käuferströme

| Erwerber aus:   | Vertragsabschlüsse in % |       |
|---|-------------------------|-------|
|   | 2005                    | 2004  |
| Ausland   | 0,35                    | 0,38  |
| übriges NRW   | 0,77                    | 0,77  |
| BRD   | 2,23                    | 4,02  |
| westfälische Nachbarn einschl. nördl. Rheinland-Pfalz | 2,51                    | 2,49  |
| Großraum Düsseldorf - Wuppertal - Remscheid           | 4,28                    | 1,92  |
| Köln - Bonn und westliche Nachbarn                    | 6,58                    | 11,88 |
| Oberbergischer Kreis                                  | 83,29                   | 78,54 |

- Käuferströme -



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

Der Geldumsatz von Ein- und Zweifamilienhäusern (1.007 Stück) betrug 162,15 Mio. € bei einem Flächenumsatz von 138,41 ha.

Es wurden 83 Mietobjekte (tlw. mit gewerblichen Anteil) veräußert, mit einem Geldumsatz von 22,73 Mio. € und einem Flächenumsatz von 16,59 ha.

21 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser wurden im Wert von 6,39 Mio. € bei einem Flächenumsatz von 4,25 ha verkauft.

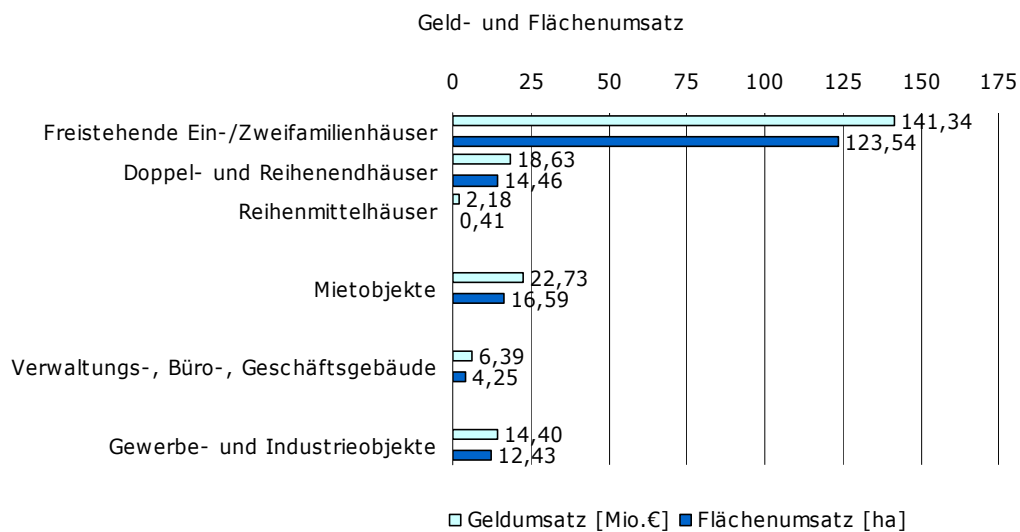
Der Anteil von Gewerbe- und Industrieobjekten betrug 20 Stück. Der Geldumsatz dieser Objekte erreichte 14,4 Mio. € bei einem Flächenumsatz von 12,43 ha.

Die Summe aller sonstigen bebauten Objekte betrug 240 Stück mit einem Verkaufswert von 42,86 Mio. € und einer Gesamtfläche von 82,63 ha.

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

Tabelle: Geld- und Flächenumsatz gegliedert nach baulicher Nutzung

|   | Anzahl | Geldumsatz [Mio.€] | Flächenumsatz [ha] |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| Ein- und Zweifamilienhäuser (Gesamt)      | 1007   | 162,15             | 138,41             |
| Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser      | 860    | 141,34             | 123,54             |
| Doppel- und Reihenendhäuser               | 134    | 18,63              | 14,46              |
| Reihenmittelhäuser                        | 13     | 2,18               | 0,41               |
| Mietobjekte                               | 83     | 22,73              | 16,59              |
| Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäude     | 21     | 6,39               | 4,25               |
| Gewerbe- und Industrieobjekte             | 20     | 14,40              | 12,43              |
| sonstige bebaute Objekte - nicht zuordbar | 240    | 42,86              | 82,63              |



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

| <b>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> |              |               |               |              |
|---|--------------|---------------|---------------|--------------|
| Anz.  | Gesamtumsatz |               | Fläche        | Durchsch.    |
|   | Geld         |               |               | Kaufpreis    |
|   | [Mio. €]     |               | [ha]          | [Tsd €]      |
| Bergneustadt                                    | 51           | 8,37          | 3,81          | 164,2        |
| Engelskirchen                                   | 91           | 15,34         | 15,81         | 168,5        |
| Gummersbach                                     | 137          | 21,55         | 12,74         | 157,3        |
| Hückeswagen                                     | 31           | 5,69          | 2,98          | 183,6        |
| Lindlar   | 49           | 9,72          | 6,04          | 198,3        |
| Marienheide                                     | 43           | 7,08          | 8,61          | 164,8        |
| Morsbach  | 37           | 4,72          | 5,09          | 127,7        |
| Nümbrecht                                       | 70           | 9,95          | 8,24          | 142,1        |
| Radevormwald                                    | 55           | 12,75         | 11,02         | 198,2 1)     |
| Reichshof                                       | 84           | 12,10         | 21,33         | 144,0        |
| Waldbröl  | 74           | 9,95          | 7,51          | 134,4        |
| Wiehl   | 96           | 16,45         | 10,68         | 171,3        |
| Wipperfürth                                     | 42           | 7,68          | 9,69          | 182,9        |
| <b>Oberbergischer Kreis</b>                     | <b>860</b>   | <b>141,34</b> | <b>123,54</b> | <b>164,3</b> |

| <b>Doppel- und Reihenendhäuser</b> |              |              |              |              |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Anz.                               | Gesamtumsatz |              | Fläche       | Durchsch.    |
|                                    | Geld         |              |              | Kaufpreis    |
|                                    | [Mio. €]     |              | [ha]         | [Tsd €]      |
| Bergneustadt                       | 3            | 0,41         | 0,12         | 138,0        |
| Engelskirchen                      | 8            | 1,17         | 0,73         | 146,2        |
| Gummersbach                        | 25           | 3,12         | 1,01         | 125,0        |
| Hückeswagen                        | 12           | 1,97         | 0,59         | 163,9        |
| Lindlar                            | 8            | 1,03         | 0,32         | 128,7        |
| Marienheide                        | 7            | 0,92         | 0,36         | 131,1        |
| Morsbach                           | 9            | 0,74         | 0,42         | 90,8 1)      |
| Nümbrecht                          | 10           | 1,43         | 0,59         | 142,7        |
| Radevormwald                       | 13           | 2,25         | 0,81         | 173,4        |
| Reichshof                          | 5            | 0,51         | 0,22         | 102,0        |
| Waldbröl                           | 7            | 0,63         | 0,44         | 90,2         |
| Wiehl                              | 15           | 2,09         | 1,16         | 139,5        |
| Wipperfürth                        | 12           | 2,35         | 7,68         | 171,8 1)     |
| <b>Oberbergischer Kreis</b>        | <b>134</b>   | <b>18,63</b> | <b>14,46</b> | <b>139,0</b> |

1) Durchschnittswert bereinigt

| <b>Reihenhäuser</b>         |              |             |             |              |
|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| Anz.                        | Gesamtumsatz |             | Fläche      | Durchsch.    |
|                             | Geld         |             |             | Kaufpreis    |
|                             | [Mio. €]     |             | [ha]        | [Tsd €]      |
| Gummersbach                 | 4            | 0,59        | 0,12        | 146,5        |
| Hückeswagen                 | 2            | 0,47        | 0,07        | 156,3        |
| Radevormwald                | 6            | 0,98        | 0,15        | 162,7        |
| Wiehl                       | 1 1)         |             | 1)          | 1)           |
| <b>Oberbergischer Kreis</b> | <b>13</b>    | <b>2,18</b> | <b>0,41</b> | <b>154,4</b> |

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe



|                             | <b>Mietwohnobjekte</b> |              |              |                        |
|-----------------------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
|                             | Gesamtumsatz           |              |              | Durchsch.<br>Kaufpreis |
|                             | Anz.                   | Geld         | Fläche       |                        |
|                             |                        | [Mio. €]     | [ha]         | [Tsd €]                |
| Bergneustadt                | 2                      | 0,26         | 0,15         | 130,5                  |
| Engelskirchen               | 2                      | 0,36         | 0,11         | 180,0                  |
| Gummersbach                 | 24                     | 4,98         | 1,52         | 207,5                  |
| Hückeswagen                 | 7                      | 5,96         | 0,72         | 227,6 1)               |
| Lindlar                     | 0                      |              |              |                        |
| Marienheide                 | 5                      | 0,49         | 1,19         | 97,0                   |
| Morsbach                    | 7                      | 0,72         | 0,24         | 103,0                  |
| Nümbrecht                   | 2                      | 0,13         | 0,22         | 62,5                   |
| Radevormwald                | 8                      | 1,20         | 0,95         | 150,3                  |
| Reichshof                   | 10                     | 2,11         | 8,98         | 211,5                  |
| Waldbröl                    | 3                      | 4,44         | 1,26         | 320,8 1)               |
| Wiehl                       | 7                      | 1,16         | 0,86         | 166,0                  |
| Wipperfürth                 | 6                      | 0,93         | 0,39         | 154,5                  |
| <b>Oberbergischer Kreis</b> | <b>83</b>              | <b>22,74</b> | <b>16,59</b> | <b>274,0</b>           |

1) Durchschnittswert bereinigt

|                             | <b>Verwaltungs-, Büro- und<br/>Geschäftshäuser</b> |             |             |                        |
|-----------------------------|--|-------------|-------------|------------------------|
|                             | Gesamtumsatz                                       |             |             | Durchsch.<br>Kaufpreis |
|                             | Anz.   | Geld        | Fläche      |                        |
|                             |  | [Mio. €]    | [ha]        | [Tsd €]                |
| Bergneustadt                | 1 aus Datenschutz keine Angabe                     |             |             |                        |
| Engelskirchen               | 1 aus Datenschutz keine Angabe                     |             |             |                        |
| Gummersbach                 | 4  | 1,48        | 0,76        | 369,3                  |
| Hückeswagen                 | 2  | 0,75        | 0,52        | 372,5                  |
| Lindlar                     | 2  | 0,69        | 0,75        | 346,9                  |
| Marienheide                 | 0  | 0,00        | 0,00        |                        |
| Morsbach                    | 1 aus Datenschutz keine Angabe                     |             |             |                        |
| Nümbrecht                   | 0  | 0,00        | 0,00        |                        |
| Radevormwald                | 2  | 0,89        | 0,48        | 443,0                  |
| Reichshof                   | 2  | 0,11        | 0,19        |                        |
| Waldbröl                    | 1 aus Datenschutz keine Angabe                     |             |             |                        |
| Wiehl                       | 4  | 0,62        | 0,39        | 206,5 1)               |
| Wipperfürth                 | 1 aus Datenschutz keine Angabe                     |             |             |                        |
| <b>Oberbergischer Kreis</b> | <b>21</b>  | <b>6,39</b> | <b>4,25</b> | <b>304,4</b>           |

1) Durchschnittswert bereinigt

|                             | <b>Gewerbe- und Industrieobjekte</b> |              |              |              |
|-----------------------------|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
|                             | Gesamtumsatz                         |              |              | Durchsch.    |
|                             | Anz.                                 | Geld         | Fläche       | Kaufpreis    |
|                             |                                      | [Mio. €]     | [ha]         | [Tsd €]      |
| Bergneustadt                | 1                                    | 1)           |              |              |
| Engelskirchen               | 1                                    | 1)           |              |              |
| Gummersbach                 | 1                                    | 1)           |              |              |
| Hückeswagen                 | 1                                    | 1)           |              |              |
| Lindlar                     | 0                                    |              |              |              |
| Marienheide                 | 5                                    | 1,18         | 1,09         | 236,6        |
| Morsbach                    | 0                                    |              |              |              |
| Nümbrecht                   | 0                                    |              |              |              |
| Radevormwald                | 2                                    | 2,86         | 1,91         | 1427,5       |
| Reichshof                   | 1                                    | 1)           |              |              |
| Waldbröl                    | 3                                    | 1,95         | 0,95         | 649,6        |
| Wiehl                       | 4                                    | 4,37         | 3,56         | 1093,7       |
| Wipperfürth                 | 1                                    | 1)           |              |              |
| <b>Oberbergischer Kreis</b> | <b>20</b>                            | <b>14,61</b> | <b>12,43</b> | <b>730,3</b> |

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

#### 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 100.000 € und 250.000 €.

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

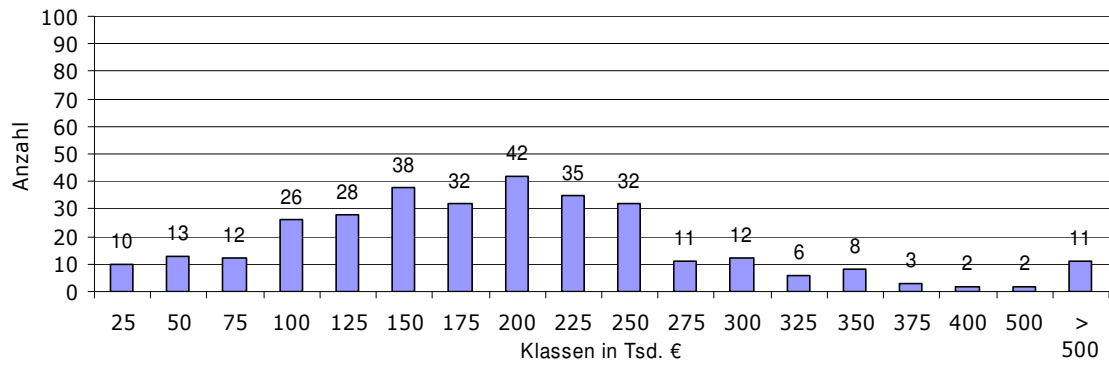
Zum Südkreis gehören die Städte und Gemeinden Reichshof, Nümbrecht, Waldbröl und Morsbach. Der Schwerpunkt liegt hier zwischen 75.000 € und 175.000 €.

Die regionale Zuordnung der Städte und Gemeinden ist auch bei der Marktanpassungsuntersuchung (vergleiche Seite 70) seit einigen Jahren in gleicher Weise erfolgt.

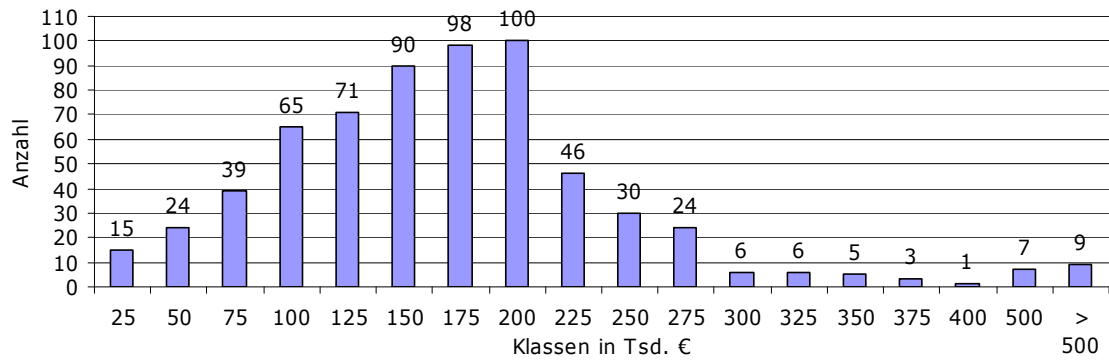
Tabelle: Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke

| Klasse inTsd. € | Häufigkeitsverteilung in der Region bzw. Stadt/Gemeinde |           |           |           |             |           |           |           |           |           |           |           |           |
|-----------------|---|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                 | Nordkreis   |           |           |           | Mittelkreis |           |           |           |           | Südkreis  |           |           |           |
|                 | Hück  | Lin       | Rad       | Wip       | Ber         | Eng       | Gum       | Mar       | Wie       | Mor       | Nüm       | Rei       | Wal       |
| 25              | 1   | 0         | 5         | 4         | 0           | 4         | 6         | 2         | 3         | 2         | 1         | 2         | 2         |
| 50              | 1   | 4         | 6         | 2         | 2           | 2         | 9         | 5         | 6         | 6         | 3         | 6         | 3         |
| 75              | 5   | 2         | 1         | 4         | 2           | 11        | 14        | 7         | 5         | <b>10</b> | 7         | 11        | 8         |
| 100             | 6   | 9         | 6         | 5         | 5           | 9         | <b>27</b> | 7         | <b>17</b> | <b>16</b> | <b>12</b> | 11        | <b>20</b> |
| 125             | 3   | 9         | 9         | 7         | <b>7</b>    | 8         | <b>36</b> | 5         | <b>15</b> | <b>12</b> | <b>15</b> | <b>16</b> | <b>20</b> |
| 150             | <b>10</b>   | 7         | 8         | <b>13</b> | <b>12</b>   | <b>24</b> | <b>28</b> | 6         | <b>20</b> | <b>12</b> | <b>16</b> | <b>23</b> | <b>13</b> |
| 175             | <b>11</b>   | <b>9</b>  | 8         | <b>4</b>  | <b>13</b>   | <b>12</b> | <b>37</b> | <b>13</b> | <b>23</b> | 5         | <b>18</b> | <b>23</b> | <b>12</b> |
| 200             | 4   | <b>13</b> | <b>12</b> | <b>13</b> | <b>11</b>   | <b>25</b> | <b>30</b> | <b>16</b> | <b>18</b> | 3         | 9         | 9         | 6         |
| 225             | 6   | <b>9</b>  | <b>10</b> | <b>10</b> | 4           | 9         | 15        | 2         | <b>16</b> | 0         | 6         | 6         | 7         |
| 250             | 8   | 8         | <b>11</b> | 5         | 1           | 9         | 9         | 2         | 9         | 2         | 5         | 7         | 5         |
| 275             | 4   | 3         | 2         | 2         | 4           | 6         | 5         | 3         | 6         | 0         | 1         | 0         | 1         |
| 300             | 1   | 3         | 6         | 2         | 0           | 3         | 1         | 0         | 2         | 2         | 2         | 2         | 0         |
| 325             | 1   | 1         | 2         | 2         | 1           | 1         | 3         | 0         | 1         | 1         | 0         | 0         | 0         |
| 350             | 2   | 3         | 3         | 0         | 0           | 1         | 3         | 1         | 0         | 0         | 1         | 1         | 0         |
| 375             | 0   | 1         | 1         | 1         | 0           | 0         | 2         | 0         | 1         | 0         | 0         | 2         | 0         |
| 400             | 1   | 0         | 0         | 1         | 0           | 0         | 1         | 0         | 0         | 0         | 0         | 1         | 0         |
| 500             | 0   | 0         | 1         | 1         | 1           | 1         | 4         | 0         | 1         | 0         | 2         | 0         | 1         |
| > 500           | 3   | 1         | 4         | 3         | 1           | 2         | 2         | 1         | 3         | 0         | 0         | 2         | 5         |

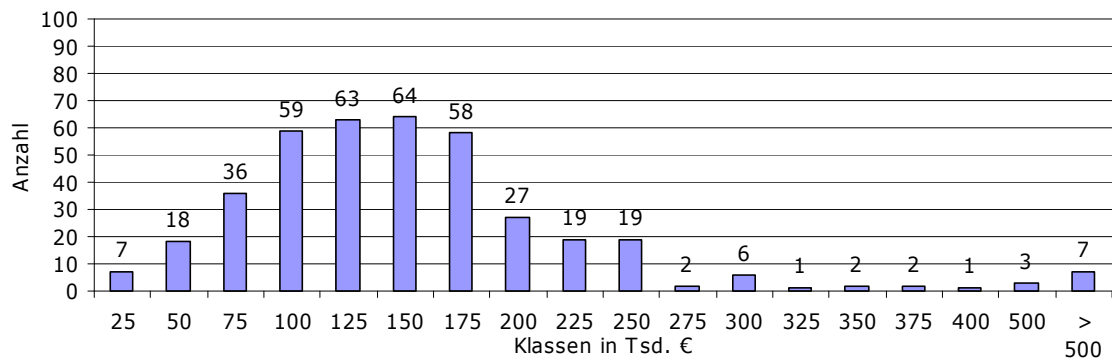
### Nordkreis



### Mittelkreis



### Südkreis

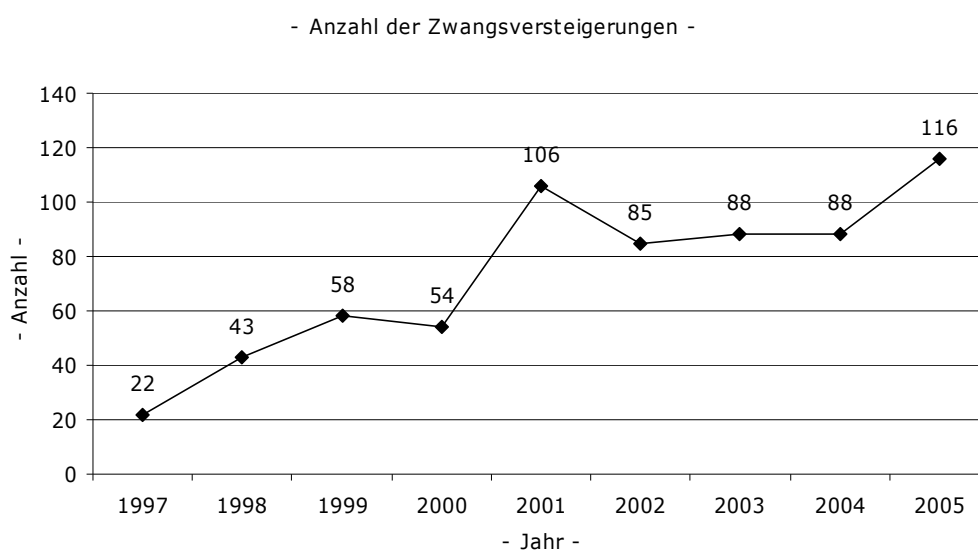


## 4.8 Zwangsversteigerungen

Die nachfolgende Tabelle enthält Daten zur Zwangsversteigerung von Grundstücken. In 2005 erreichten die Fallzahlen mit 116 einen neuen Höchststand. Gegenüber 2004 sind der Flächenumsatz um rd. 42% zurückgegangen und der Geldumsatz um rd. 17% gestiegen.

Tabelle: Zwangsversteigerung von Grundstücken im Oberbergischen Kreis

| Jahr     | 1997  | 1998  | 1999  | 2000  | 2001  | 2002  | 2003  | 2004  | 2005   |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| Anzahl   | 22    | 43    | 58    | 54    | 106   | 85    | 88    | 88    | 116    |
| [ha]     | 6     | 17    | 23    | 21    | 38    | 58    | 38    | 43    | 25     |
| [Tsd. €] | 2.569 | 8.803 | 5.616 | 5.354 | 8.066 | 8.352 | 6.883 | 9.387 | 11.015 |





## 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. Dörpe und Othe sind die größten Flussläufe im Stadtgebiet.

In Bergneustadt leben heute auf einer Fläche von etwa 38 km<sup>2</sup> rund 20.600 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 auf das Niveau der Jahre 2002 und 2003 gestiegen. Der Teilmarkt unbebaute Grundstücke weist erneut eine Steigerung (+45%) auf. Der Gesamtgeldumsatz ist in diesem Teilmarkt sogar um rd. 70% auf 3,2 Mio. € gestiegen.

Im Teilmarkt der bebauten Grundstücke stiegen die Fallzahlen um 14%. Der Geldumsatz stieg hier sogar um 33%.

Der Teilmarkt Wohnungseigentum lag auf Vorjahresniveau.

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

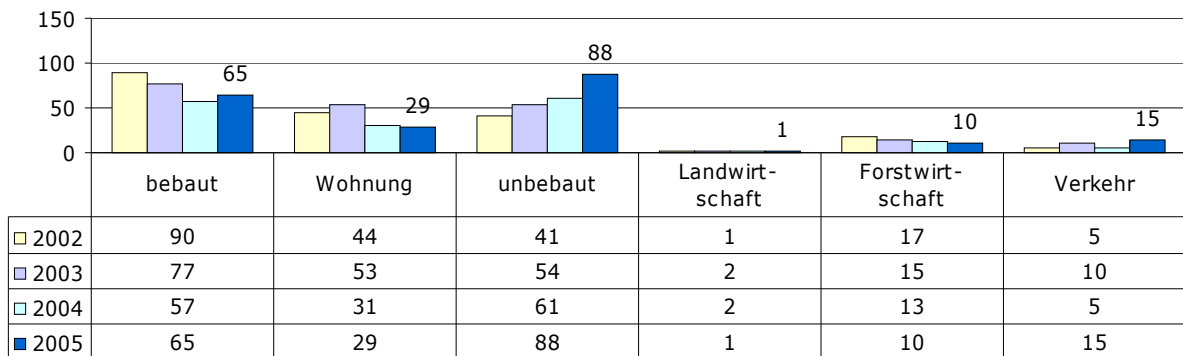
Zwischen Bergneustadt und der Gemeinde Reichshof besteht eine interkommunale Zusammenarbeit für das Gewerbegebiet Wald-Wehnrath in Reichshof. Die Gewerbeflächen des III. Planabschnittes sind alle vermarktet. Der IV. Planabschnitt wird zurzeit erschlossen und vermarktet. Das Gebiet des V. und VI. Planabschnitts wurde auf einen neuen V. Planabschnitt verkleinert. Mit der Erschließung wird im Jahr 2006 begonnen.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2006.)

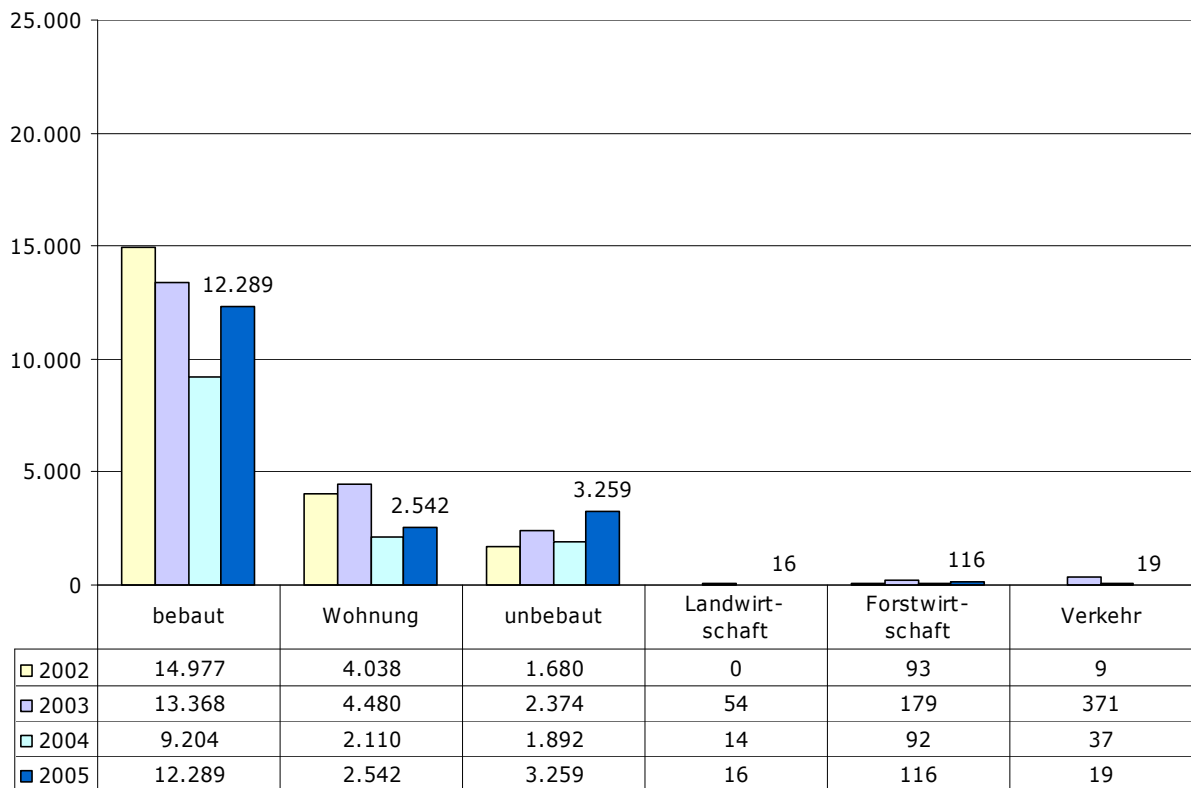
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Bergneustadt auf.

| Jahr        | Anzahl     | Geldumsatz<br>[Tsd. €] | Flächenumsatz<br>[ha] |
|-------------|------------|------------------------|-----------------------|
| 2002        | 200        | 20.828                 | 23,9                  |
| 2003        | 213        | 20.856                 | 44,3                  |
| 2004        | 170        | 13.390                 | 33,2                  |
| <b>2005</b> | <b>210</b> | <b>18.600</b>          | <b>31,1</b>           |

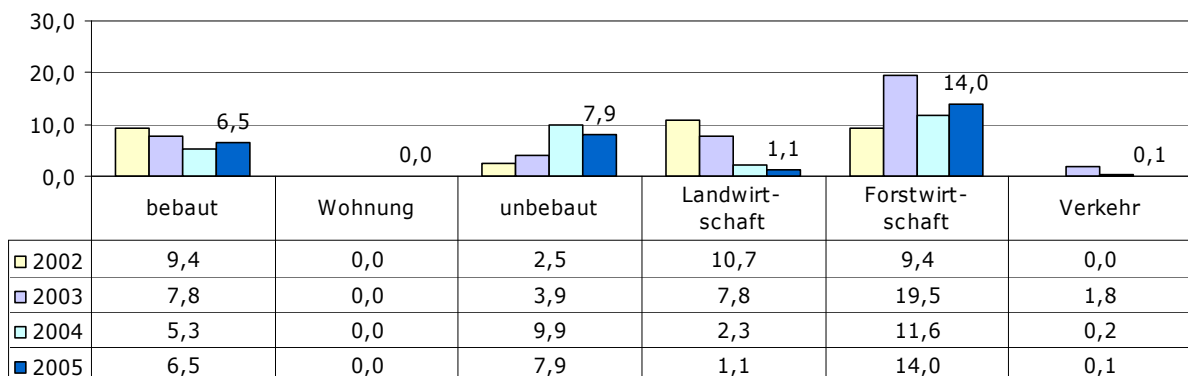
**Anzahl** der Kaufverträge in Bergneustadt bezogen auf die Teilmärkte



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



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



#### 4.9.2 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 20.650 Einwohner bei einer Fläche von ca. 63 km<sup>2</sup>. 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 gegenüber dem Vorjahr um rd. 23% gestiegen. Bei den unbebauten Grundstücken betrug der Zunahme der Kauffälle rd. 40%, der Flächenumsatz in diesem Teilmarkt stieg um annähernd das Doppelte auf 12 Hektar. Der Geldumsatz stieg überproportional von 1.6 Mio. € auf rd. 5,6 Mio. €. Zurückzuführen sind diese starken Anstiege auf Kauffälle gewerblichen Baulandes bzw. Rohbaulandes.

Im Teilmarkt bebauter Grundstücke legten sowohl die Fallzahlen wie auch der Geldumsatz um über 30% zu. Die Zunahme beim Flächenumsatz betrug hier sogar über 50%.

Im Bereich des Wohnungseigentums stiegen die Verkaufszahlen wieder deutlich an, der Geldumsatz lag hier jedoch nur geringfügig über dem Vorjahresniveau.

In Loope-Staadt 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 Hektar große Baugebiet „Sonnenfeld“, durch einen privaten Erschließungsträger erschlossen und vermarktet.

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.

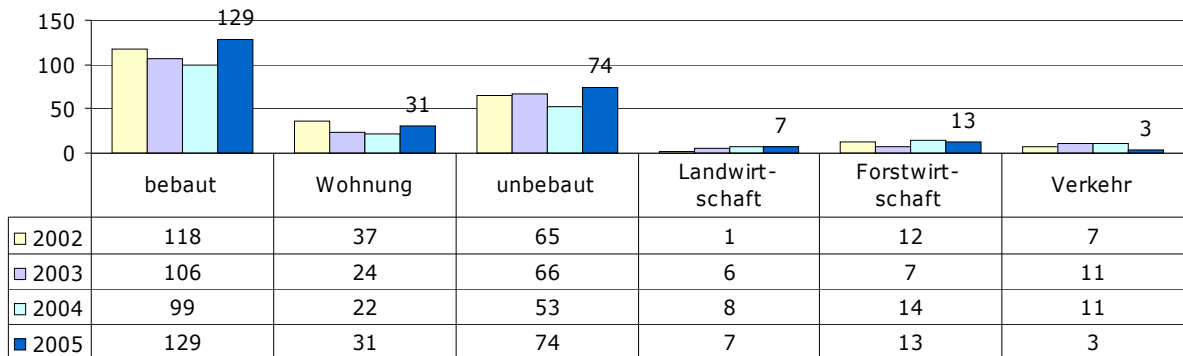
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2006.)

Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Engelskirchen auf.

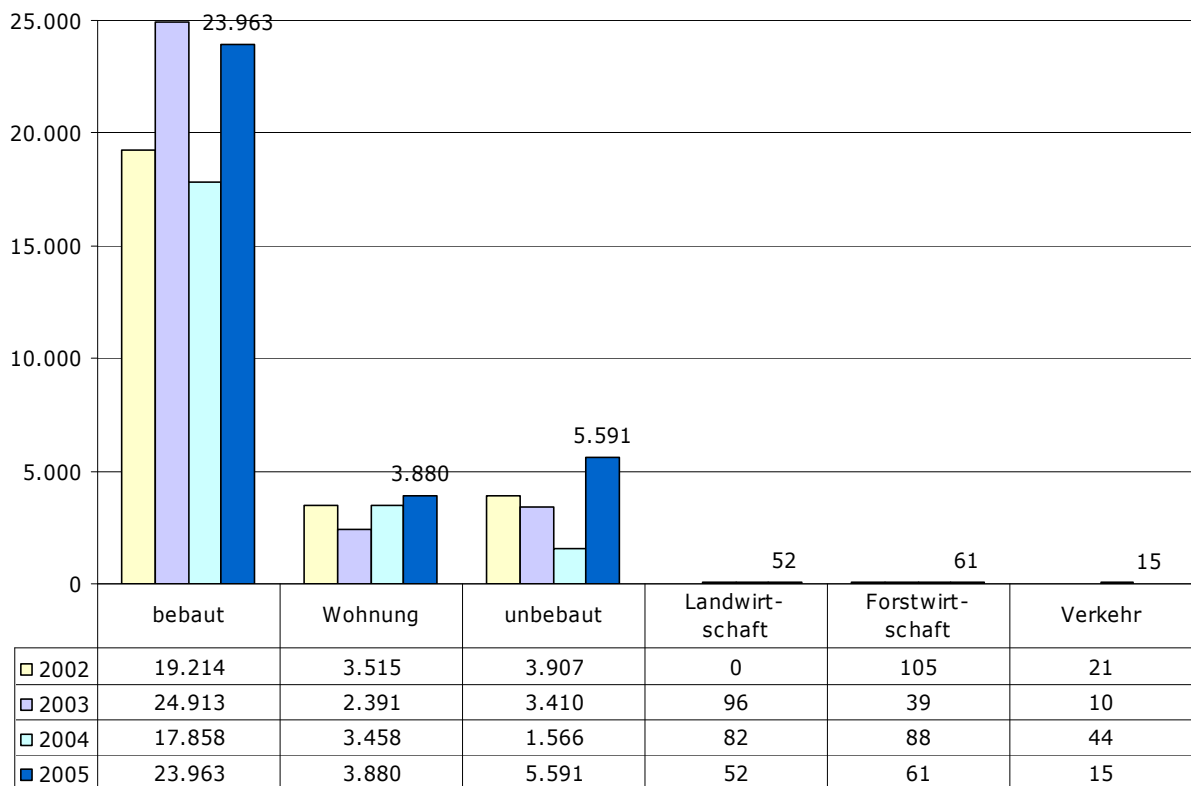
| Jahr        | Anzahl     | Geldumsatz<br>[Tsd. €] | Flächenumsatz<br>[ha] |
|-------------|------------|------------------------|-----------------------|
| 2002        | 241        | 26.773                 | 42,6                  |
| 2003        | 220        | 30.858                 | 31,1                  |
| 2004        | 211        | 23.154                 | 45,5                  |
| <b>2005</b> | <b>260</b> | <b>33.581</b>          | <b>48,8</b>           |



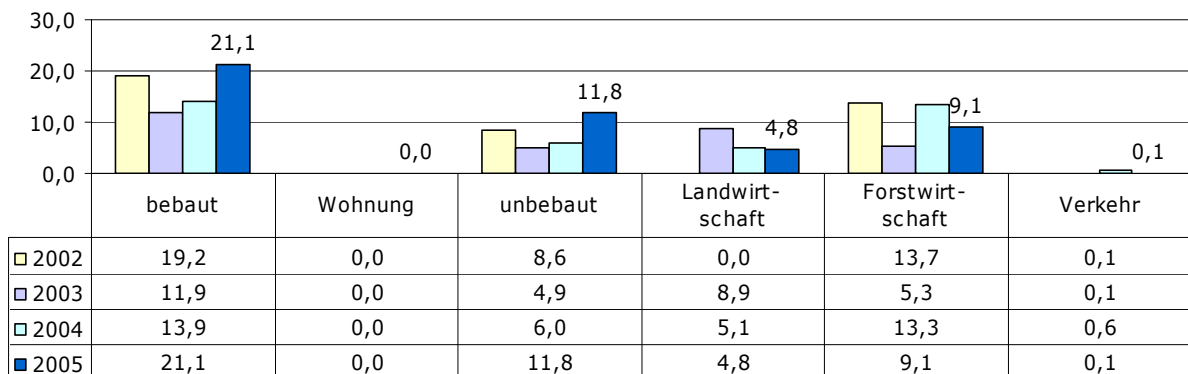
**Anzahl** der Kaufverträge in Engelskirchen bezogen auf die Teilmärkte



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



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



### 4.9.3 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 53.100 Einwohner bei einer Fläche von etwa 95 km<sup>2</sup>. International bekannte Firmen im Stahl- und Leichtmetallbau, der Papier verarbeitenden Industrie, der Elektrotechnischen Industrie und der über die Bedeutung eines gehobenen Mittelzentrums beachtlich hinausreichende Dienstleistungssektor belegen die Vitalität der Gummersbacher Wirtschaft.

Das Bildungsangebot umfasst zwei Gymnasien, eine Gesamtschule, zwei Realschulen, 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 stiegen die Fallzahlen in 2005 um rd. 15 %. Diese Steigerungsrate war auch in den drei wichtigsten Teilmärkten unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum differenziert zu beobachten. Die erhöhten Fallzahlen bei den unbebauten Grundstücken (+ 15%) führten zu einer deutlichen Zunahme des Flächenumsatzes. Der Geldumsatz lag jedoch auf Vorjahresniveau.

Der Geldumsatz bebauter Objekte lag mit 36,6 Mio. € lediglich 1 Mio. über dem des Vorjahres, obwohl die Fallzahlen um 25% deutlich gestiegen sind. Der Flächenumsatz ging hier um rd. 40% zurück.

Der Geldumsatz beim Wohnungs- und Teileigentum stieg deutlich von 7 Mio. in 2004 auf 18 Mio. in 2005, was auf Verkäufe von Teileigentum (Ladenlokale etc.) zurückzuführen ist. Ebenso wurden Erstverkäufe von Wohnungseigentum registriert, die etwa 15% des Geldumsatzes dieses Teilmarktes ausmachen.

In Windhagen entsteht zurzeit das neue Wohnbaugebiet „Windhagen-West“, in dem eine Reihe privater Bauvorhaben verwirklicht wurden. Weitere Baugebiete für den Einfamilienhausbau in den Ortsteilen Karlskamp, Strombach Niederseßmar, Flaberg und Innenstadt-Berstig befinden sich im Bauleitplanverfahren bzw. in der planerischen Vorbereitung. Mit den Erschließungen wird tlw. schon in 2006 begonnen. Die Vermarktung der ausgewiesenen Gewerbeflächen im Gewerbegebiet „Windhagen-West“, in dem auch das Gründer- und Technologiezentrum liegt, läuft seit einigen Jahren und es sind nur noch wenige Grundstücke verfügbar.

Das nächste städtische Gewerbegebiet wird im Bereich „Herreshagen-Sonnenberg“ entstehen. Mit der Erschließung ist voraussichtlich 2007/2008 zu rechnen.

Der Bereich des ehemaligen „Steinmüller-Geländes“ wird derzeit einer neuen Nutzung zugeführt. Geplant ist ein Nutzungsmix aus Gewerbe, Einzelhandel, Wohnen und Bildungseinrichtungen. Seit Oktober 2005 entsteht im Westteil des Geländes der Neubau des Campus Gummersbach der Fachhochschule Köln, welcher einen Impuls zur Revitalisierung der 18 Hektar großen Industrie-Brache geben soll.

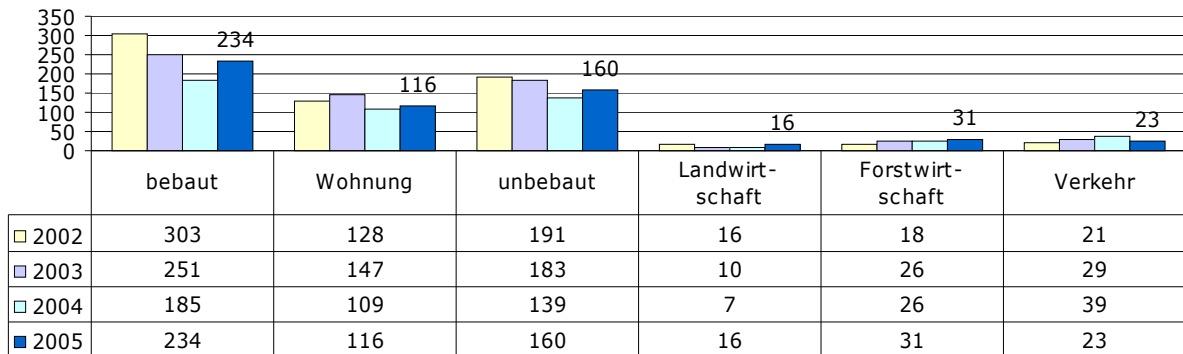
Eine Einzelhandelsnutzung zur Stärkung des Einkaufsbereichs „Kaiser-/Hindenburgstraße“ ist im Osten des Geländes im Bahnbogen vorgesehen. Als Preisträger im Rahmen des Wettbewerbs „Stadt macht Platz – NRW macht Plätze“ hat die Stadt Gummersbach gute Chancen auf Förderung der geplanten Anbindungen zwischen „Steinmüller-Gelände“ und der bestehenden Innenstadt. Im südlichen Teil des Geländes ist eine neue Hauptverkehrsstraße als Lückenschluss des Innenstadtrings vorgesehen.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2006.)

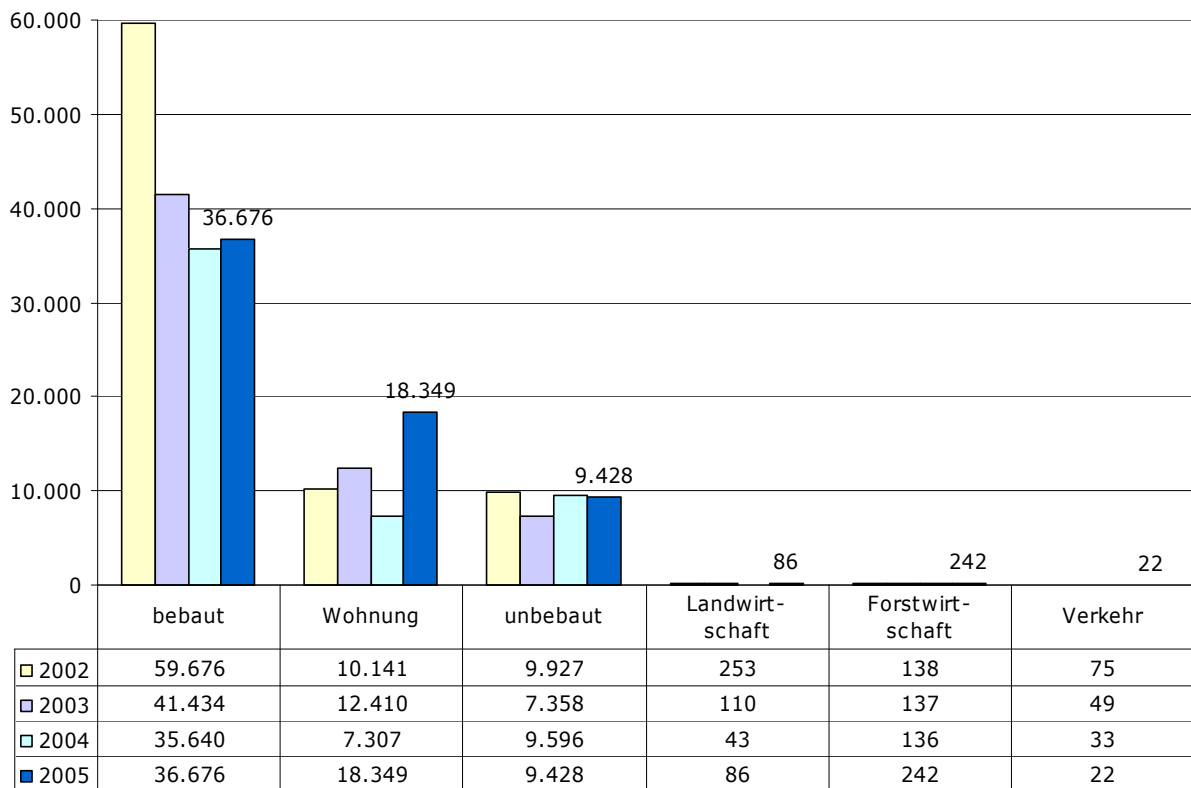
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Gummersbach auf.

| Jahr        | Anzahl     | Geldumsatz<br>[Tsd. €] | Flächenumsatz<br>[ha] |
|-------------|------------|------------------------|-----------------------|
| 2002        | 685        | 80.346                 | 129,3                 |
| 2003        | 657        | 61.570                 | 142,4                 |
| 2004        | 508        | 52.867                 | 80,3                  |
| <b>2005</b> | <b>583</b> | <b>64.824</b>          | <b>76,5</b>           |

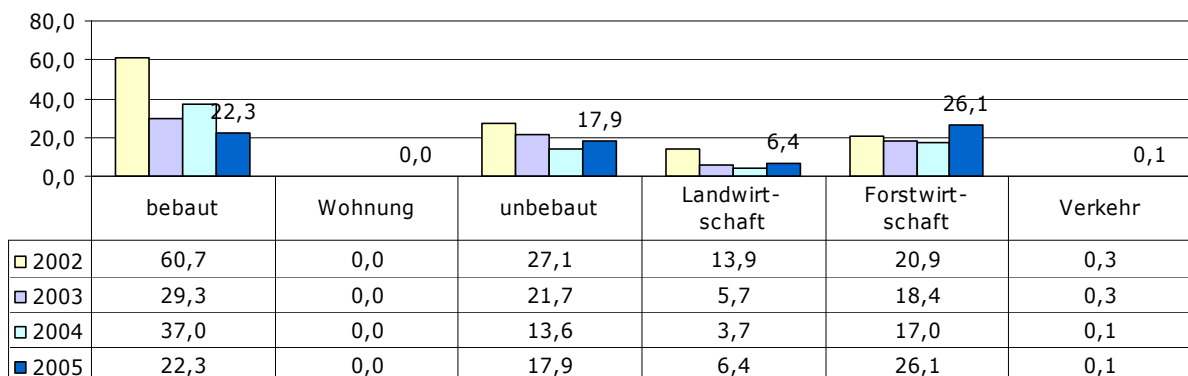
**Anzahl** der Kaufverträge in Gummersbach bezogen auf die Teilmärkte



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



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



#### 4.9.4 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 km<sup>2</sup> rund 16.400 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 2004 weiter um rd. 6 % zurück. Der Teilmarkt unbebauter Grundstücke trug mit einem Rückgang von rd. 20 % erheblich dazu bei. Der Geldumsatz sank hier um ca. 10 %.

Bei der Anzahl der Kauffälle bebauter Grundstücke und von Wohnungseigentum konnte eine Zunahme von rd. 6 % bzw. 15 % verzeichnet werden.

Der Geldumsatz im Teilmarkt bebauter Grundstücke stieg gegenüber 2004 sogar um rd. 34 %. Beim Wohnungseigentum lag der Geldumsatz auf Vorjahresniveau.

Wohnbauflächen stehen in den Bereichen Heidt, Hartkopsbever und Maisdörpe zur Verfügung. Diese Baugebiete wurden durch freie Bauträger erschlossen und vermarktet. Im Bereich des Etapler Platzes werden Eigentumswohnungen vermarktet. Von einer Bauherrengemeinschaft werden Grundstücke für Wochenendhäuser in Elberhausen angeboten.

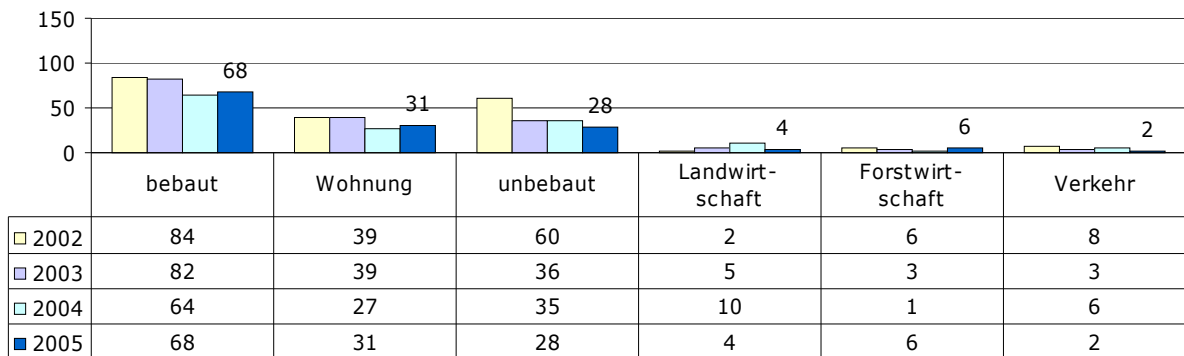
Das Gewerbegebiet Winterhagen-Scheideweg, mit etwa 38 Hektar Gesamtfläche, ist bereits mehr als zur Hälfte vermarktet. Der II. Bauabschnitt ist mittlerweile erschlossen. Die Vermarktung ist stetig vorangeschritten, es sind aber noch Flächen in beiden Abschnitten vorhanden. Mit der Erschließung des III. Bauabschnitts (Clarenbachstraße) wird voraussichtlich erst 2006 begonnen.

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

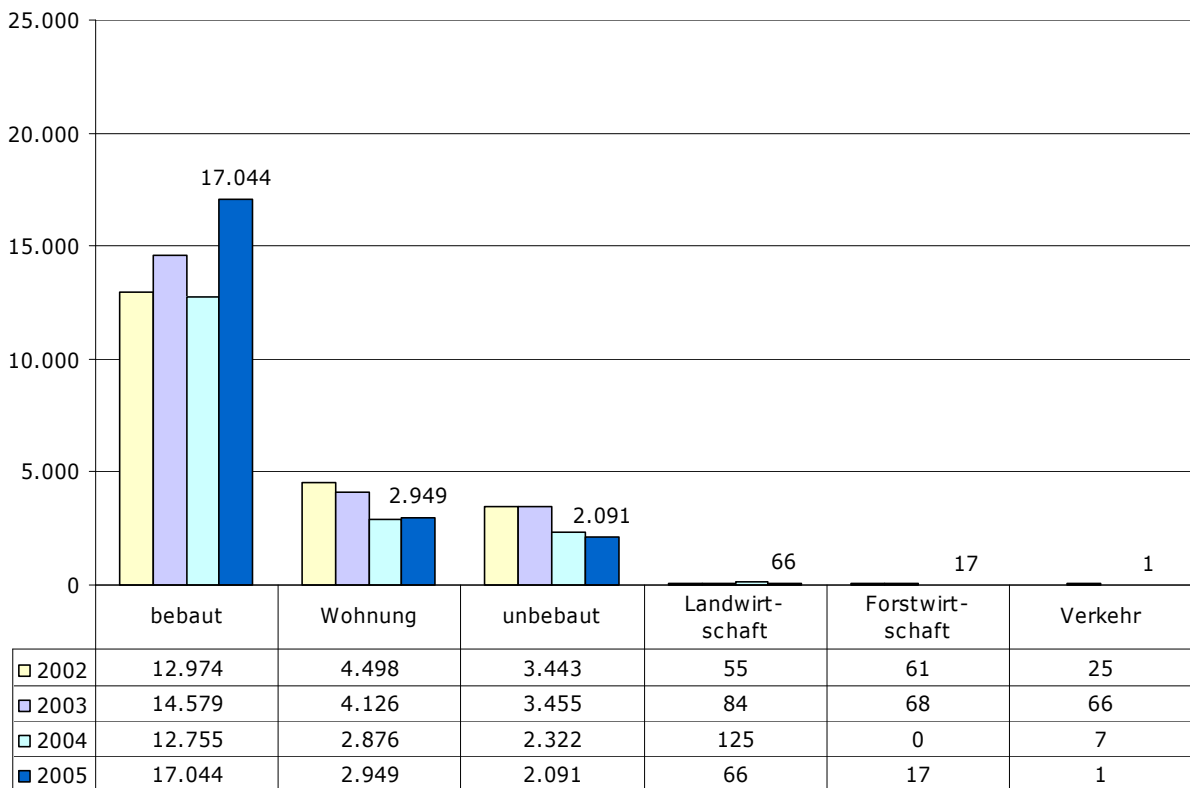
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Hückeswagen auf.

| Jahr        | Anzahl     | Geldumsatz<br>[Tsd. €] | Flächenumsatz<br>[ha] |
|-------------|------------|------------------------|-----------------------|
| 2002        | 199        | 21.058                 | 36,7                  |
| 2003        | 176        | 22.806                 | 28,5                  |
| 2004        | 148        | 18.189                 | 27,0                  |
| <b>2005</b> | <b>139</b> | <b>22.169</b>          | <b>37,0</b>           |

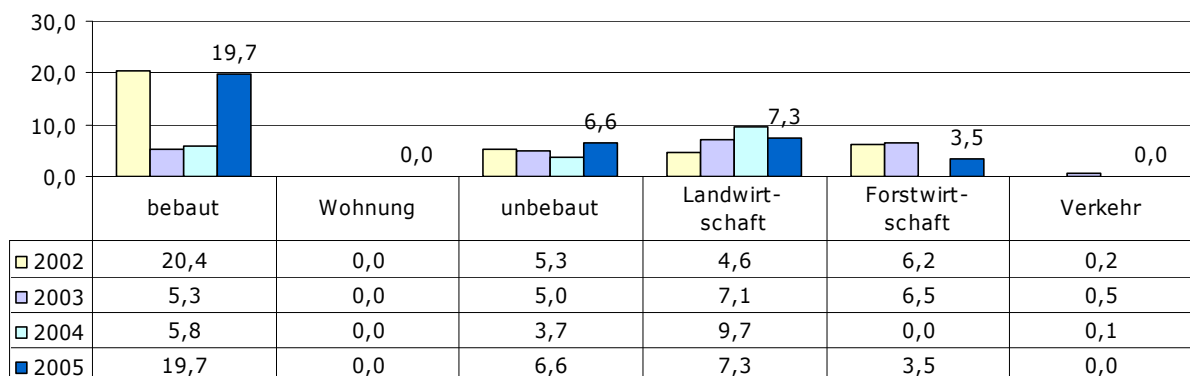
**Anzahl** der Kaufverträge in Hückeswagen bezogen auf die Teilmärkte



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



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



#### 4.9.5 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 22.700 Einwohner bei einer Gemeindefläche von etwa 86 km<sup>2</sup>. Das Leppetäl als traditioneller Stahlverarbeitungsstandort und die Gewerbegebiete Horpe-Klause und Hommerich bilden die Schwerpunkte des industriellen Sektors in Lindlar.

Neben einem angemessenen Angebot an privaten Dienstleistungen sind in Lindlar die 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 stiegen die Fallzahlen um rd. 32 % gegenüber 2004 an. Überdurchschnittlich legte der Teilmarkt Wohnungseigentum mit 133 % deutlich zu. Die Zunahme der Fallzahlen bei unbebauten und bebauten Grundstücken betrug lediglich 9 % bzw. 14 %.

Der Flächenumsatz bei unbebauten Grundstücken lag geringfügig unter dem Vorjahresniveau, während der Geldumsatz um 67 % auf rd. 4,2 Mio. € anstieg. Der Flächenumsatz bei landwirtschaftlichen Flächen stieg überdurchschnittlich von 5,9 ha in 2004 auf 31,6 Hektar. Hierin enthalten sind zwei Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen von insgesamt über 10 Hektar.

Bei bebauten Grundstücken lag der Geldumsatz annähernd auf dem Niveau von 2004, während hier ein deutlicher Rückgang des Flächenumsatzes von rd. 17 % zu verzeichnen ist.

Obwohl beim Wohnungseigentum die überdurchschnittliche Zunahme von Verkäufen zu verzeichnen war, stieg der Geldumsatz hier lediglich um 45 % auf rd. 5,7 Mio. €.

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 m<sup>2</sup> - 1.000 m<sup>2</sup> angeboten. In diesem Gebiet wurden eine Grundschule und ein Kindergarten errichtet. Ein großer Kinderspielplatz soll zentral im Baugebiet realisiert werden. Die ersten privaten Wohnhäuser wurden bereits fertig gestellt. 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. 7 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. Weitere 22 Baugrundstücke sollen nördlich des Feuerwehrgerätehauses zwischen der Eibachstr. und der Alten Landstr. entstehen. Der Bebauungsplan soll noch in 2006 in Kraft gesetzt werden. 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“ wurde in 2005 als Satzung beschlossen. Nach Durchführung der Erschließung werden ca. 12 Baugrundstücke entstehen. Die ersten Grundstücke wurden bereits verkauft.

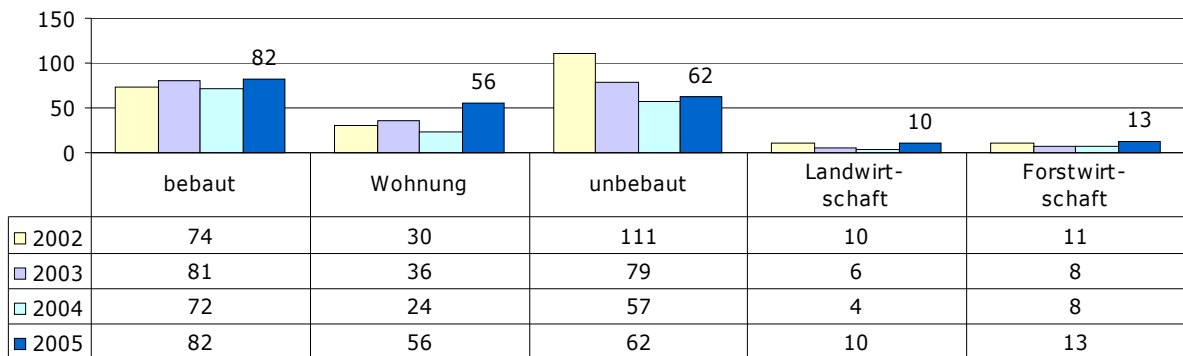
In dem Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes Industriepark-Klause (Bauabschnitt IV) sind nur noch wenige Grundstücke verfügbar. Weitere Ausweisungen von Gewerbeflächen in den Bauabschnitten V und VI südwestlich und nordwestlich des Industrieparks sind geplant.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2006.)

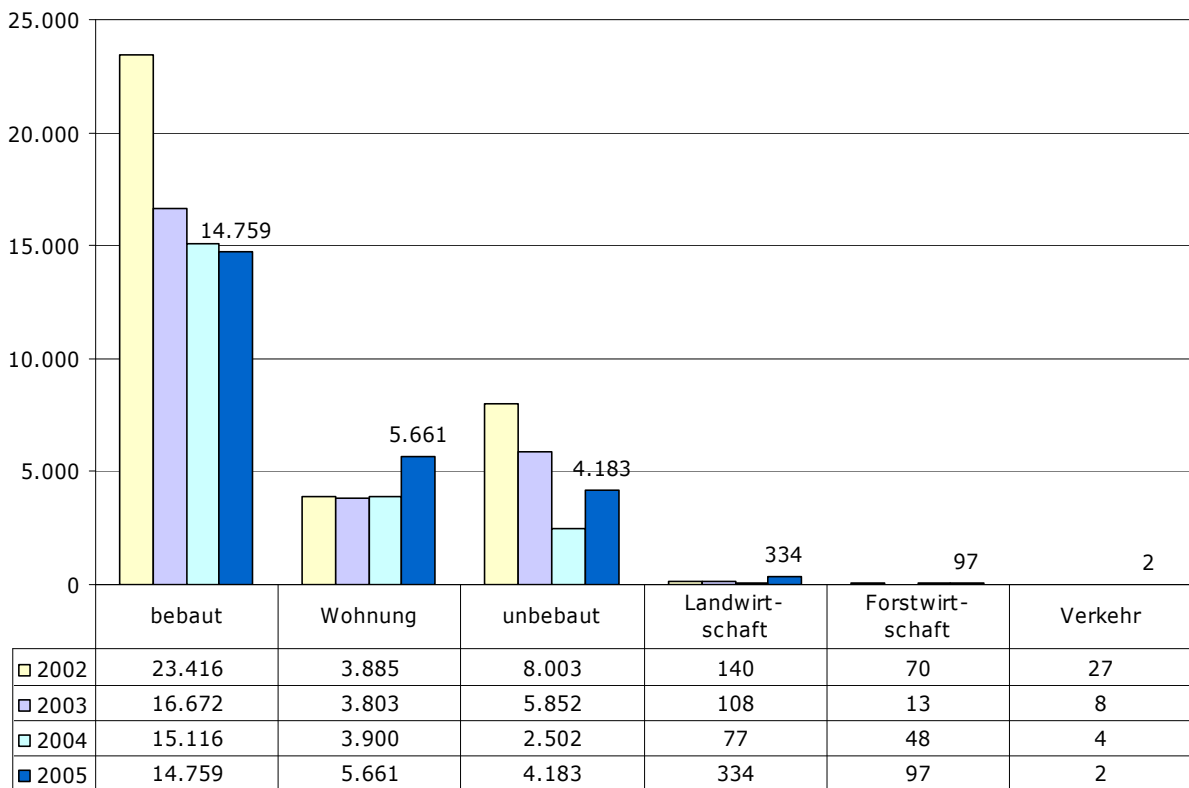
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Lindlar auf.

| Jahr        | Anzahl     | Geldumsatz<br>[Tsd. €] | Flächenumsatz<br>[ha] |
|-------------|------------|------------------------|-----------------------|
| 2002        | 252        | 35.563                 | 51,0                  |
| 2003        | 219        | 26.592                 | 35,7                  |
| 2004        | 173        | 21.784                 | 38,8                  |
| <b>2005</b> | <b>229</b> | <b>25.229</b>          | <b>58,2</b>           |

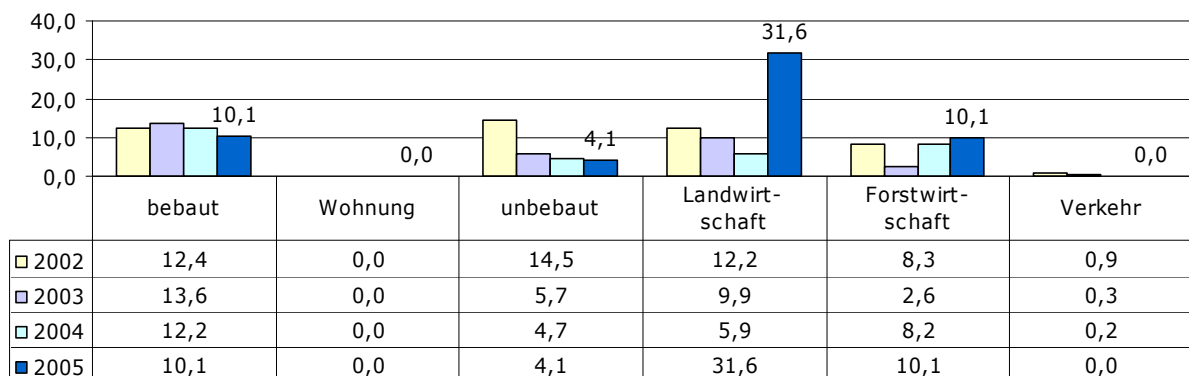
**Anzahl** der Kaufverträge in Lindlar bezogen auf die Teilmärkte



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



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



#### 4.9.6 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 Lingesetsperre dienen der Niedrigwasseraufhöhung der Wupper und sind wegen ihres Freizeitwertes geschätzt.

Marienheide zählt heute rund 13.700 Einwohner bei einer Fläche von etwa 55 km<sup>2</sup>. Die industrielle Produktionspalette umfasst die Herstellung von Eisen-, Blech-, Metallwaren, Maschinenbau, Elektrotechnische und Kunststoff verarbeitende Industrie. Industrielle Schwerpunkte bilden die Gewerbegebiete Marienheide, Rodt 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

Insgesamt ist für Marienheide ein Rückgang der Vertragszahlen von rd. 11% zu verzeichnen, wobei der Flächenumsatz mit 37,73 ha um rd. 13 % unter dem des Vorjahres liegt. Der Gesamtgeldumsatz ging um annähernd rd. 7 % auf 15,6 Mio. € zurück.

Der Teilmarkt unbebauter Grundstücke ist mit 53 Kauffällen um rd. 40 % gegenüber dem Vorjahr rückläufig. Dies spiegelt sich auch beim Geldumsatz wieder. Dieser ging vom 4,2 Mio. € in 2004 auf rd. 2,5 Mio. € in 2005 zurück.

Die Anzahl der registrierten Kauffälle bebauter Grundstücke liegt mit 71 auf Vorjahresniveau, wobei der Geldumsatz hier um rd. 6 % zurück ging, während beim Flächenumsatz eine Steigerung von annähernd 55 % zu verzeichnen ist, bedingt durch den Verkauf von 4 Objekten mit einem sehr hohen Flächenanteil.

Der Wohnungseigentumsmarkt liegt bei den registrierten Verkäufen wieder auf dem Niveau der Jahre 2002 und 2003, wobei der Geldumsatz mit rd. 2,2 Mio. € noch darüber liegt.

Mit dem Bau der Gewerbegebiete in Griemeringhausen und der Erweiterung in Rodt verfügt Marienheide gegenwärtig über mehr als 10 ha nutzbarer Gewerbefläche. Die ersten Ansiedlungen in beiden Gewerbegebieten sind erfolgt. Für ansiedlungsinteressierte Unternehmen stehen aber noch in ausreichendem Maße lukrative Grundstücke zur Verfügung.

In unmittelbarer Nähe des Gewerbegebietes Griemeringhausen ist ein Wohnbaugebiet für ca. 20 bis 30 Grundstücke geplant. Diese Grundstücke sind zurzeit noch nicht erschlossen. Hingegen wurde das Gelände der ehemaligen Kaserne Hermannsberg für die Wohnbebauung hergerichtet. Hier sind ca. 80 Grundstücke entstanden. Ein Teil der Grundstücke ist bereits bebaut. Die Vermarktung erfolgt durch einen privaten Investor.

In der Nähe der Ortschaft Niederwette 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. Der Bau einer kirchlich sozialen Einrichtung steht noch bevor.

Am südlichen Rand des Gemeindegebietes, nordwestlich des Ortes Kalsbach, wurde die vorhandene Wohnbaufläche um ca. 1,25 ha 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.

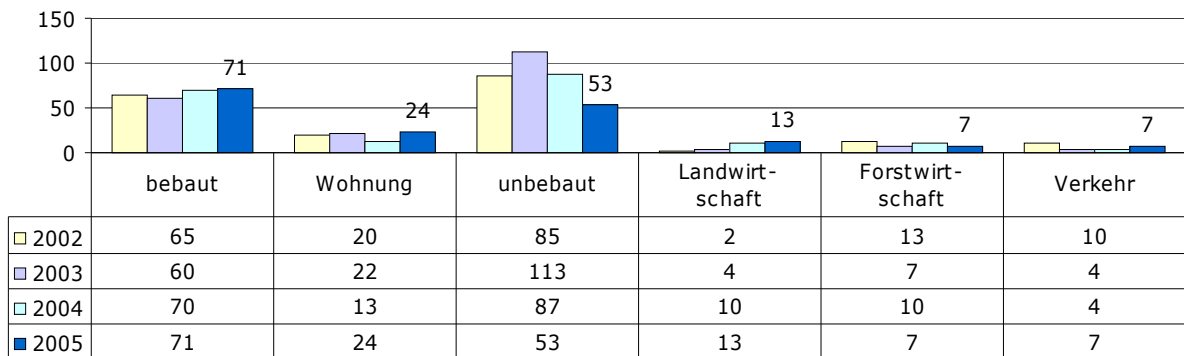
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2006.)

Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Marienheide auf.

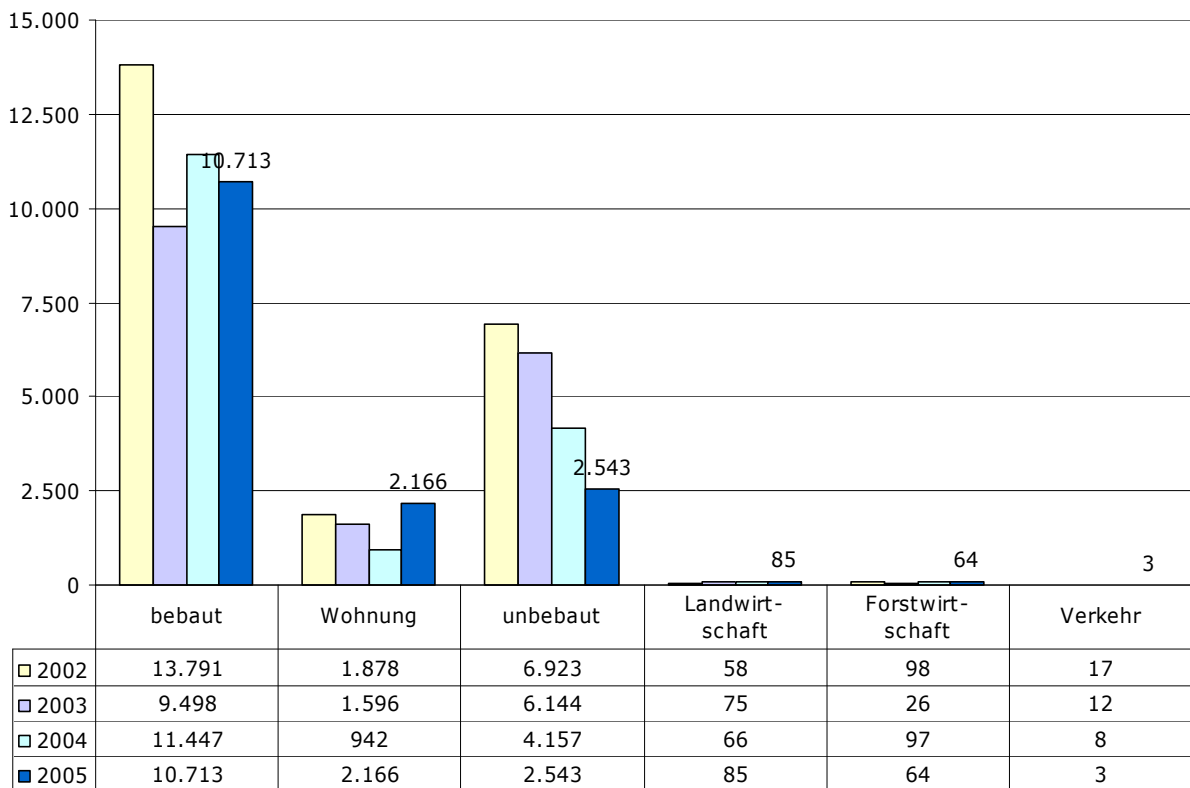
| Jahr        | Anzahl     | Geldumsatz<br>[Tsd. €] | Flächenumsatz<br>[ha] |
|-------------|------------|------------------------|-----------------------|
| 2002        | 197        | 22.772                 | 83,4                  |
| 2003        | 212        | 17.509                 | 34,4                  |
| 2004        | 197        | 16.778                 | 43,2                  |
| <b>2005</b> | <b>175</b> | <b>15.575</b>          | <b>37,7</b>           |



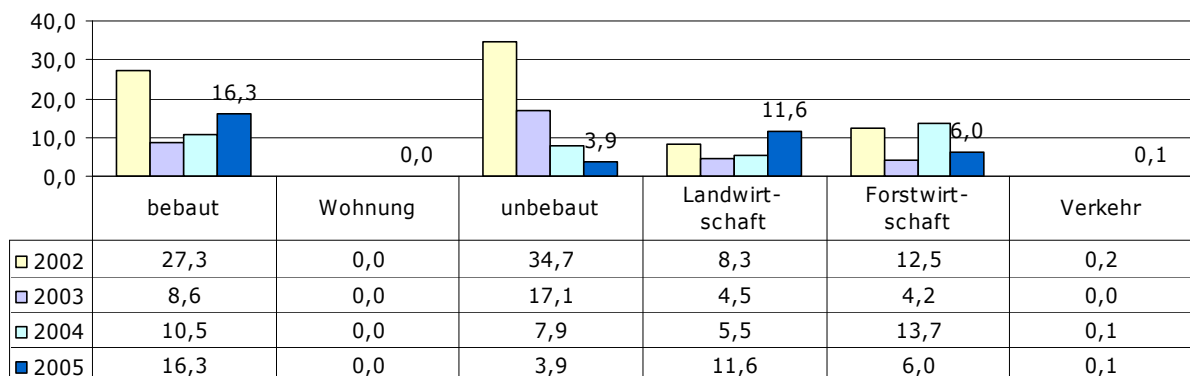
**Anzahl** der Kaufverträge in Marienheide bezogen auf die Teilmärkte



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



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



#### 4.9.7 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 11.500 Menschen. Die Gemeindefläche liegt bei 56 km<sup>2</sup>. Gemessen am Arbeitsplatzangebot hat Morsbach einen beachtlichen Aufschwung genommen. Waren noch vor dem Zweiten Weltkrieg einige Holzsägewerke für die Industrie bestimmend, so stehen heute Unternehmen der Kunststoffverarbeitung, der Holzverarbeitung und der Metallverarbeitung im Vordergrund. Das dem Ortskern benachbarte Gewerbegebiet Schlechtingen beherbergt die meisten Industriebetriebe. In Lichtenberg 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

Die Gesamtanzahl der Kaufverträge ist mit 144 gleich geblieben. Die Geld- und Flächenumsätze gingen, nach den deutlichen Anstiegen in 2004 wieder auf das Niveau der Vorjahre zurück.

Die Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken ging um rd. 35 % zurück. Der Geldumsatz sank sogar um rd. 85 % auf lediglich 646 Tsd. €. Der Flächenumsatz fiel um rd. 80 % auf 2,8 ha. Diese deutliche Abnahme beim Geld- und Flächenumsatz war hauptsächlich auf den Anstieg in 2004 beim Verkauf von Gewerbebauland im Bereich des Gewerbegebiets Lichtenberg Nord zurückzuführen.

Nach dem sprunghaften Anstieg des Geld- und Flächenumsatzes von bebauten Grundstücken in 2004 gingen die Umsätze in 2005 erwartungsgemäß wieder deutlich zurück.

Der Teilmarkt Wohnungseigentum ist weiterhin rückläufig und spielt in Morsbach keine Rolle. Der Geldumsatz bei landwirtschaftlichen Grundstücken liegt noch über denen von Wohnungseigentum.

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.

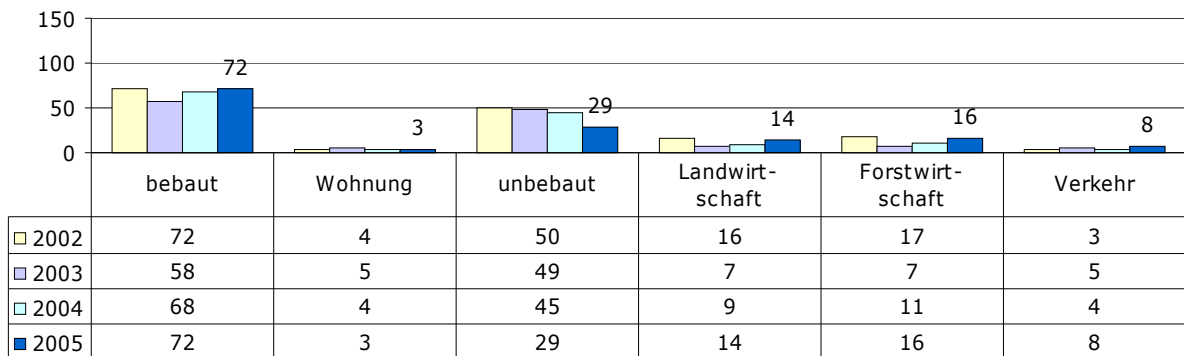
Neue Gewerbeflächen wurden im Bereich „Lichtenberg-Nordwest“ ausgewiesen. Für dieses Projekt gibt es eine interkommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Waldbröl und der Gemeinde Nümbrecht. Die Gemeinde hat dazu einen B-Plan aufgestellt und als Satzung beschlossen. Mit der Umsetzung wurde im April 2004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

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2006.)

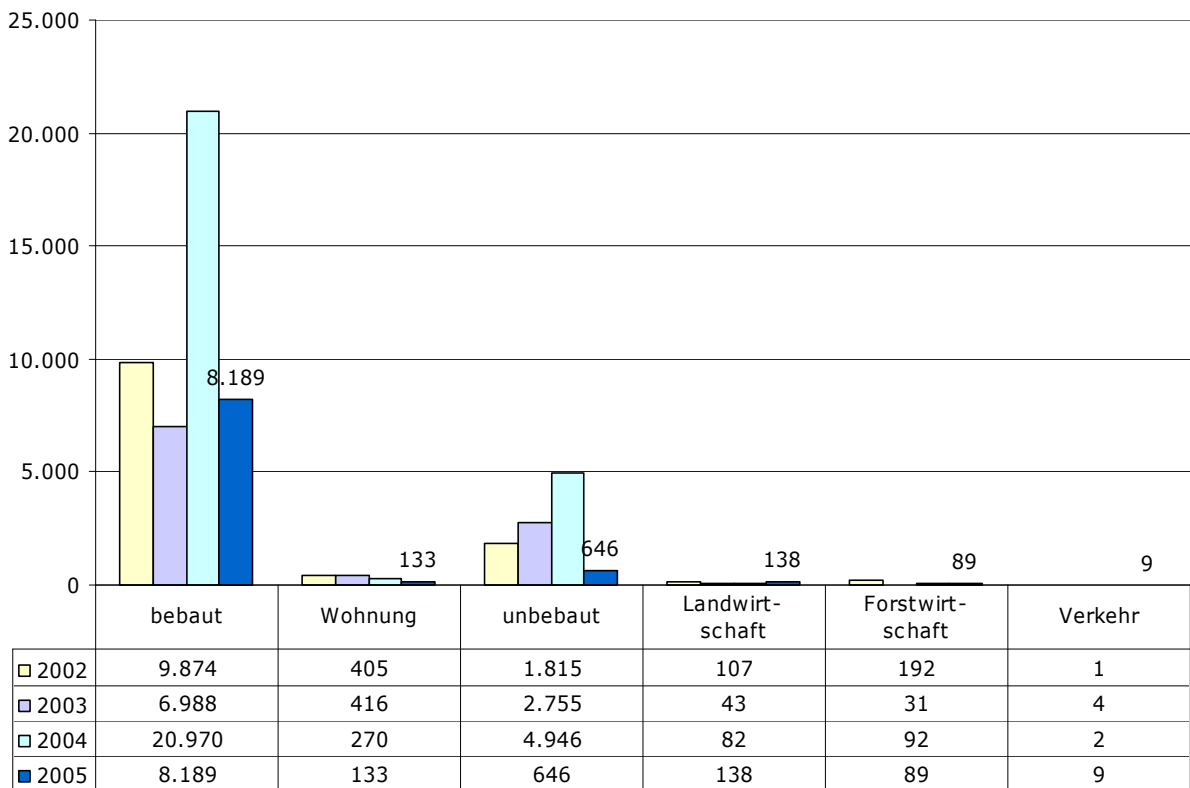
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Morsbach auf.

| Jahr        | Anzahl     | Geldumsatz<br>[Tsd. €] | Flächenumsatz<br>[ha] |
|-------------|------------|------------------------|-----------------------|
| 2002        | 168        | 12.995                 | 311,8                 |
| 2003        | 136        | 10.265                 | 31,3                  |
| 2004        | 144        | 26.377                 | 66,6                  |
| <b>2005</b> | <b>144</b> | <b>9.227</b>           | <b>37,1</b>           |

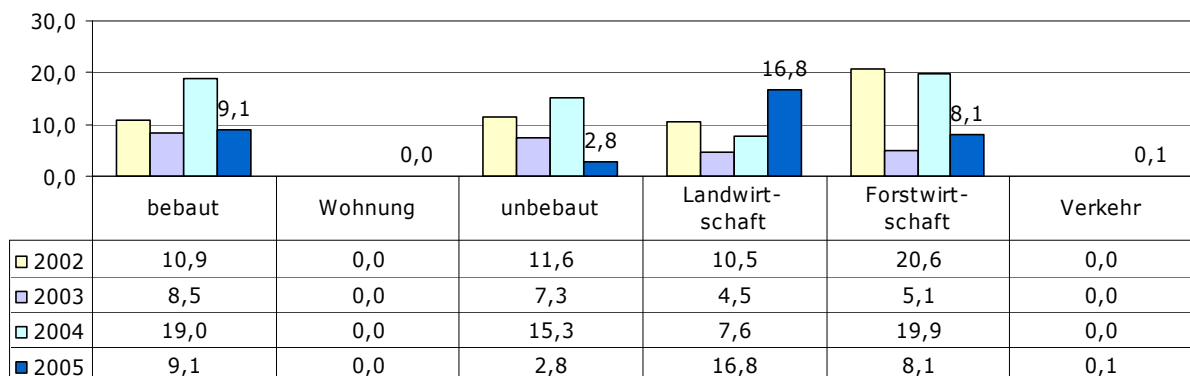
**Anzahl** der Kaufverträge in Morsbach bezogen auf die Teilmärkte



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



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



#### 4.9.8 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 km<sup>2</sup> rund 17.400 Einwohner. Eine abwechslungsreiche Landschaft, der häufige Wechsel von Wald und Feld und klimatische Vorzüge laden den Fremden zum Verweilen ein. Nümbrecht ist einer der wenigen heilklimatischen Kurorte in Nordrhein-Westfalen. Die im Jahre 1995 eröffnete Rhein-Sieg-Klinik stellt eine beachtliche Erweiterung des Kurangebotes dar. Schloss Homburg beherbergt das Museum des Oberbergischen Landes und gehört zu den Attraktionen der Gemeinde. Betriebe der Kunststoffverarbeitung, der Papier- und Pappeverarbeitung und des Maschinenbaus prägen den industriellen Sektor.

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

Nach dem deutlichen Rückgang der Fallzahlen in 2004 konnte für Nümbrecht ein Anstieg der Kauffälle um rd. 13 % auf 255 registriert werden. Der Gesamtflächenumsatz stieg um rd. 33 % und der Gesamtgeldumsatz um rd. 21 %.

Die Anzahl der registrierten Verkäufe von unbebauten Grundstücken, stieg in 2005 wieder deutlich an, erreichte jedoch noch nicht das Niveau der Jahre 2001 bis 2003.

Die Fallzahlen bei bebauten Verkäufen lagen mit 99 Kauffällen wieder auf dem Niveau der Jahre 2002/2003, wobei eine Zunahme des Flächenumsatzes von rd. 5 % und des Geldumsatzes von rd. 10 % zu verzeichnen war.

Der Geldumsatz beim Teilmarkt Wohnungseigentum stieg von rd. 3,5 Mio. € in 2004 auf annähernd 4,7 Mio. € in 2005.

Der Geld – und Flächenumsatz bei forstwirtschaftlichen Flächen verdreifachte sich gegenüber 2004.

Innerhalb des Baugebietes „Breidenbacher Weg“ (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15) in Nümbrecht sind von den ursprünglich 39 Baugrundstücken noch 7 zu verkaufen. Weiterhin sind im Neubaugebiet in Bierenbachtal / Kalkofen (Bebauungsplan Nr. 77 – Bierenbachtal / Kalkofen) noch 2 Grundstücke zu erwerben. Dieses Baugebiet soll erweitert werden.

Darüber hinaus werden verschiedene Baugebiete, z.B. in Rommelsdorf, Winterborn und Marienbergshausen, durch private Erschließungsträger erschlossen und vermarktet.

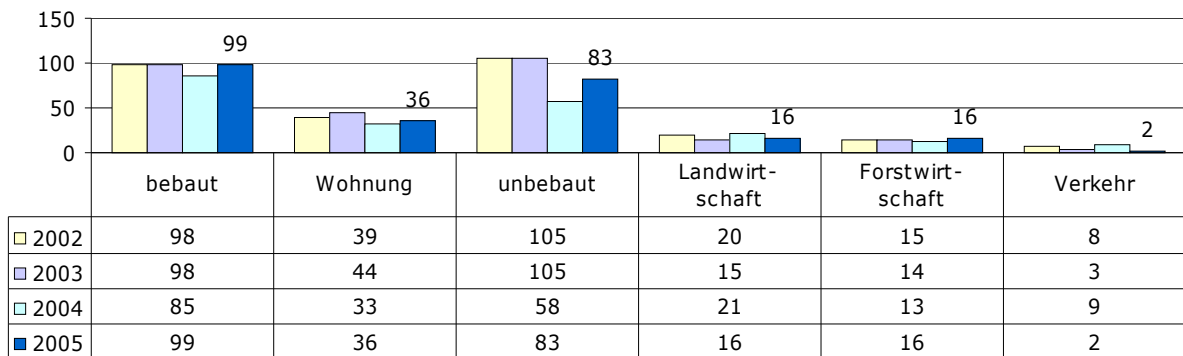
Um zusätzliche Gewerbeflächen auszuweisen, besteht eine interkommunale Zusammenarbeit (Oberberg-Süd) mit der Gemeinde Morsbach und der Stadt Waldbröl. Die Gemeinde Nümbrecht erweitert dafür das Gewerbegebiet „Elsenroth“ mit zwei inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplänen. Die Erschließung des 2. Bauabschnittes des „Gewerbeparks Elsenroth“ findet zz. statt und soll in diesem Jahr abgeschlossen sein.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2006.)

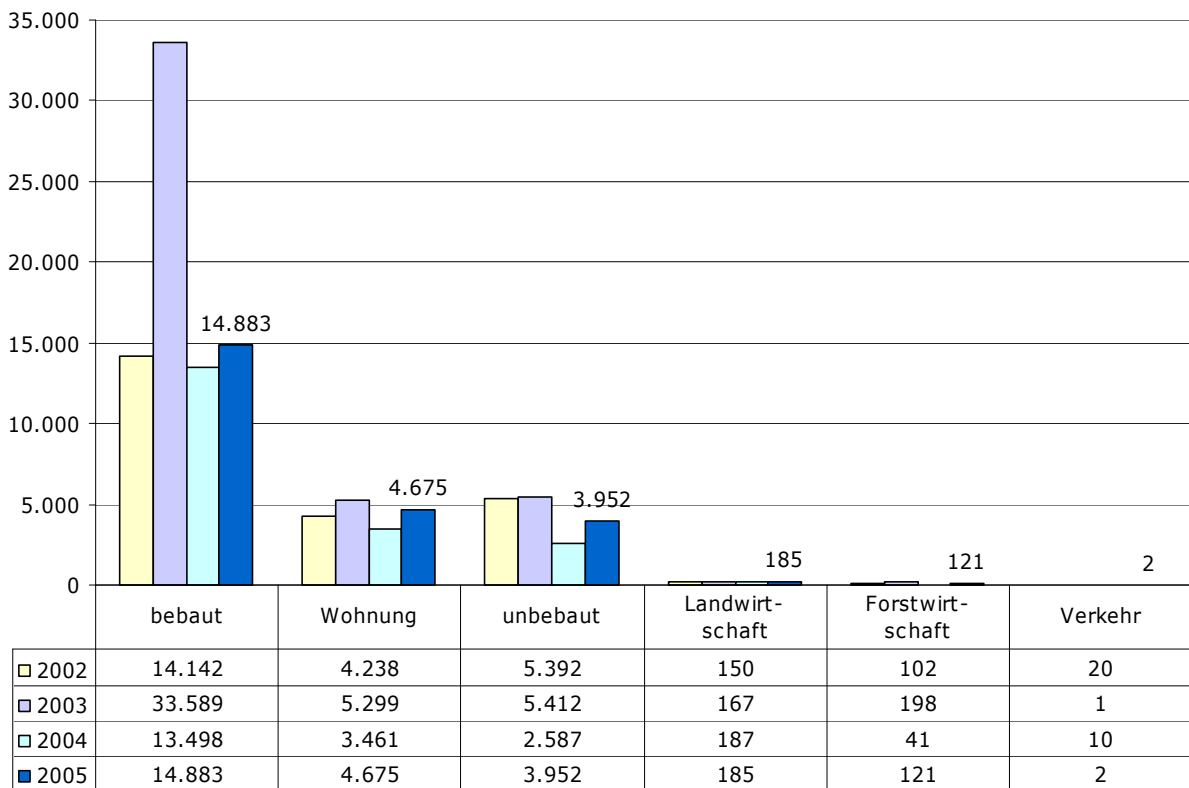
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Nümbrecht auf.

| Jahr        | Anzahl     | Geldumsatz<br>[Tsd. €] | Flächenumsatz<br>[ha] |
|-------------|------------|------------------------|-----------------------|
| 2002        | 292        | 24.197                 | 72,7                  |
| 2003        | 281        | 44.726                 | 90,1                  |
| 2004        | 225        | 19.838                 | 60,8                  |
| <b>2005</b> | <b>255</b> | <b>24.069</b>          | <b>81,1</b>           |

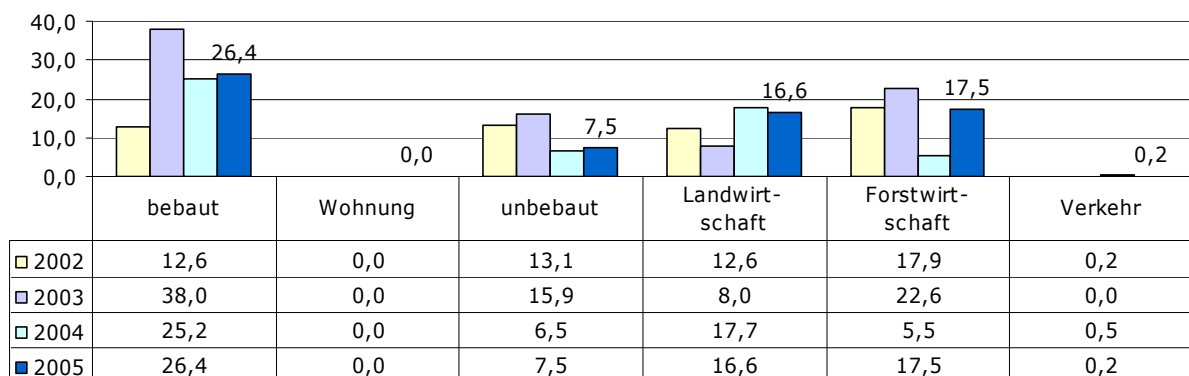
**Anzahl** der Kaufverträge in Nümbrecht bezogen auf die Teilmärkte



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



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



#### 4.9.9 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 24.000 Einwohner bei einer Fläche von etwa 54 km<sup>2</sup>. Die Industrie ist sehr vielseitig ausgerichtet. Kleine und mittlere Betriebe herrschen vor. Wichtigste Branche ist die Kunststoffverarbeitung, gefolgt von der Stahlverformung, der Elektrotechnischen Industrie, dem Maschinenbau und der Metallverarbeitung.

Radevormwald verfügt über ein Gymnasium, eine Realschule, eine Hauptschule, eine Förderschule mit den Schwerpunkten Lernen, soziale und emotionale Entwicklung und Sprache, diverse Grundschulen und ein gut ausgestattetes Krankenhaus. Die Bildungsstätten der Barmer Ersatzkasse und 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

Nach dem deutlichen Rückgang von Kaufabschlüssen bebauter Grundstücke in 2004, konnte sich dieser Teilmarkt mit einem Anstieg von rd. 39 % wieder auf das Niveau von 2001 bzw. 2003 erholen. Der Geldumsatz lag hier mit 22,1 Mio. € rd. 66 % über dem Vorjahrsniveau. Der Flächenumsatz wurde sogar verdreifacht.

Bei annähernd gleichen Fallzahlen lag der Umsatz beim Wohnungseigentum um rd. 9 % über dem des Vorjahres.

Der Verkauf von unbebauten Grundstücken lag auf dem Niveau der beiden Vorjahre, bei ähnlichem Preisniveau.

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.

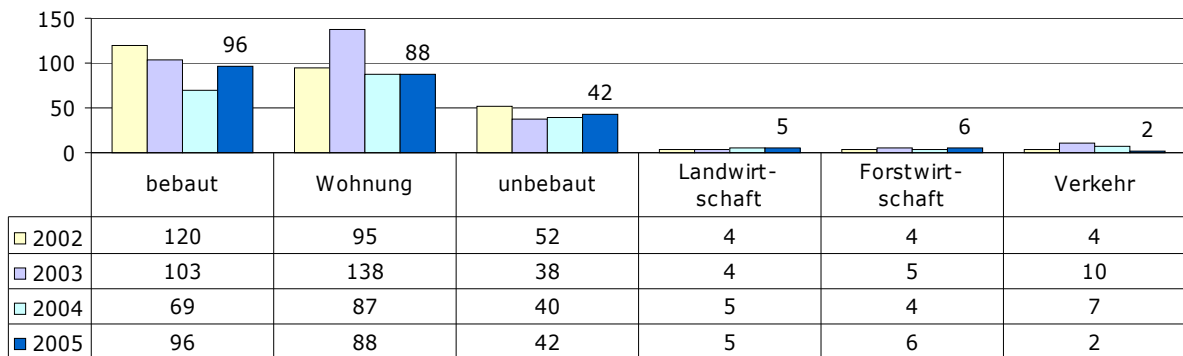
Im Anschluss an den Bauabschnitt 1A des Gewerbegebietes Ost (Bereich „Schüttendeich“) stellte die Stadt Radevormwald einen Bebauungsplan für den 2. Bauabschnitt (Bereich Rädereichen) des Gewerbegebietes auf, der im August 2005 Rechtskraft erlangte. Hier stehen nun weitere 12 ha Gewerbe- und Industrieflächen zur Verfügung.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2006.)

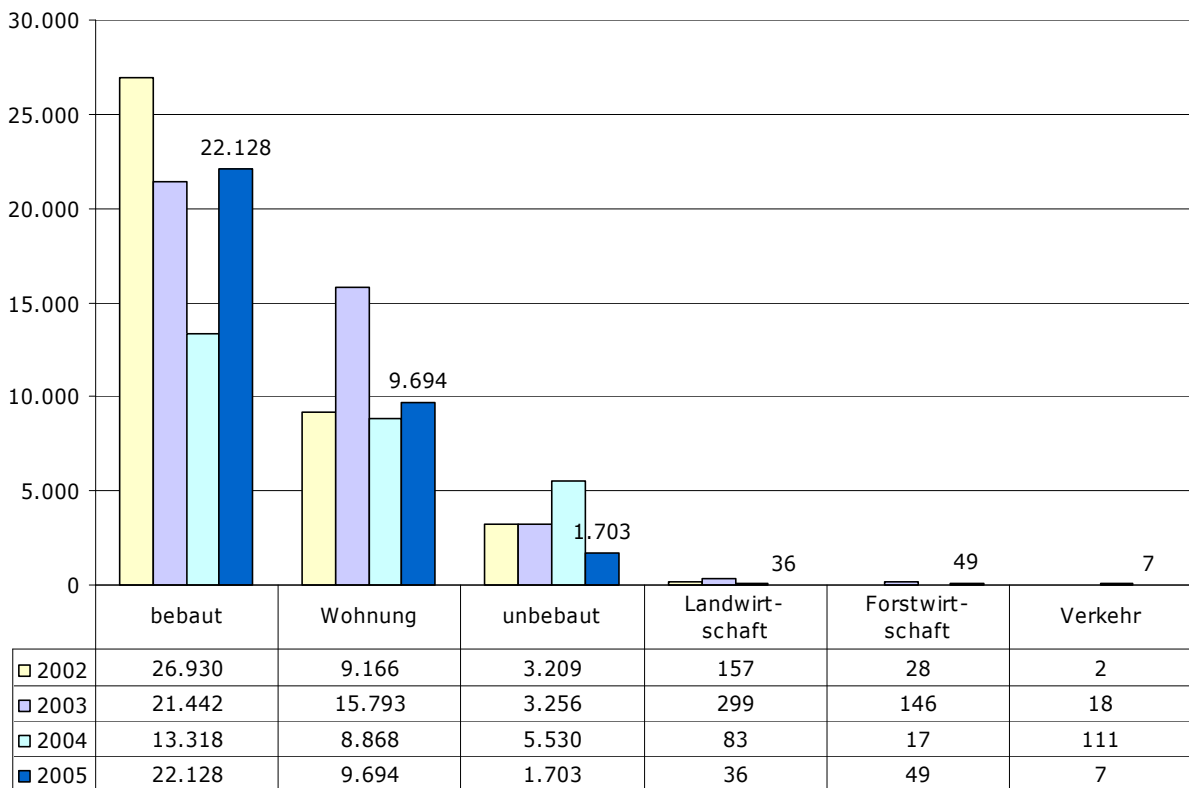
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Radevormwald auf.

| Jahr        | Anzahl     | Geldumsatz<br>[Tsd. €] | Flächenumsatz<br>[ha] |
|-------------|------------|------------------------|-----------------------|
| 2002        | 281        | 39.648                 | 35,2                  |
| 2003        | 299        | 40.963                 | 52,5                  |
| 2004        | 216        | 28.109                 | 23,6                  |
| <b>2005</b> | <b>240</b> | <b>33.622</b>          | <b>33,7</b>           |

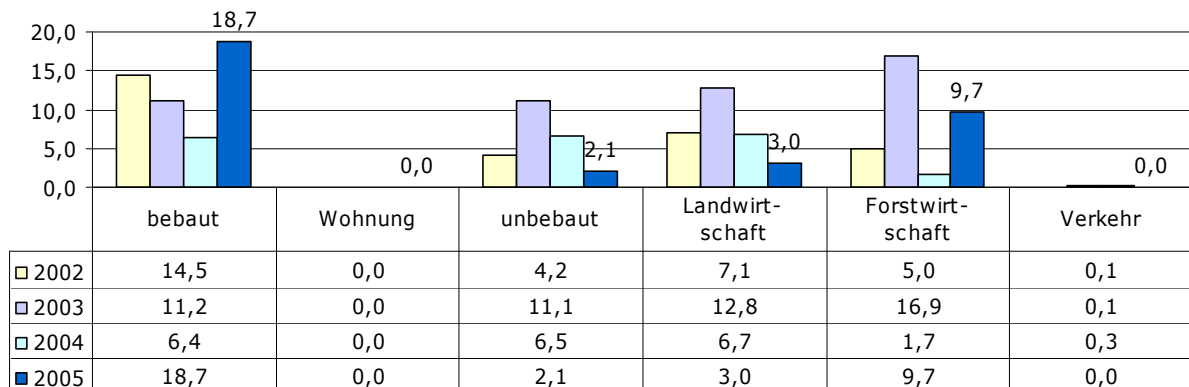
**Anzahl** der Kaufverträge in Radevormwald bezogen auf die Teilmärkte



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



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



#### 4.9.10 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 km<sup>2</sup> ist Reichshof die zweitgrößte Gemeinde im Oberbergischen Kreis. Die Einwohnerzahl liegt bei rund 20.200. 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-  
 tei 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

Insgesamt ist die Anzahl der registrierten Kauffälle in Reichshof weiter rückgängig, wobei das Vorjahresniveau lediglich um rd. 4% verfehlt wurde.

Mit insgesamt 42 Verkäufen landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Flächen wurden in Reichshof rd. 13 % der gesamten Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen des Kreisgebietes registriert.

Mit 123 Verkaufsabschlüssen lag der Teilmarkt bebauter Grundstücke um rd. 32 % über dem Vorjahr. Der Flächenumsatz stieg hier sogar um 87 % und der Geldumsatz um rd. 42 %.

Der Verkauf von Wohnungseigentum steigerte sich wieder auf das Niveau von 2003.

Zahlenmäßig ging der Verkauf von unbebauten Grundstücken mit rd. 41 % deutlich zurück, wobei der Flächenumsatz auf Vorjahresniveau verblieb und der Geldumsatz lediglich um rd. 12 % zurückging.

In Eckenhagen sind zwei neue Wohnbaugebiete entstanden, in denen Baugrundstücke für den Ein-/Zweifamilienhausbau angeboten werden. Zusätzlich zu diesen Baugebieten (Denklingen-Auf der Hardt und Eckenhagen-Vor der Gemeinde) gibt es in den verschiedenen Ortschaften der Gemeinde Reichshof noch diverse Baugrundstücke, die sich in privater Hand befinden und deren Bebauung oder Verkauf daher von den Eigentümern betrieben wird.

Zwischen Bergneustadt und der Gemeinde Reichshof besteht eine interkommunale Zusammenarbeit für das Gewerbegebiet Wald-Wehnrath in Reichshof. Die 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. Die Erschließung des V. Planabschnittes wird zurzeit durchgeführt.

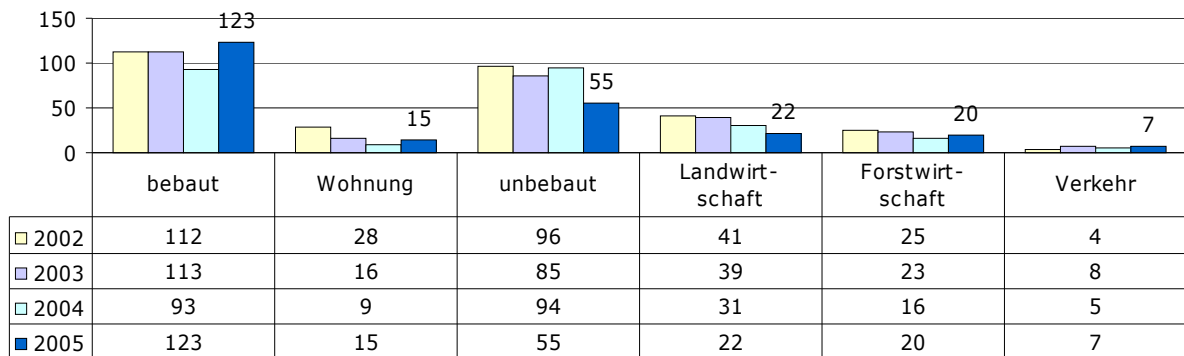
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2006)

Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Reichshof auf.

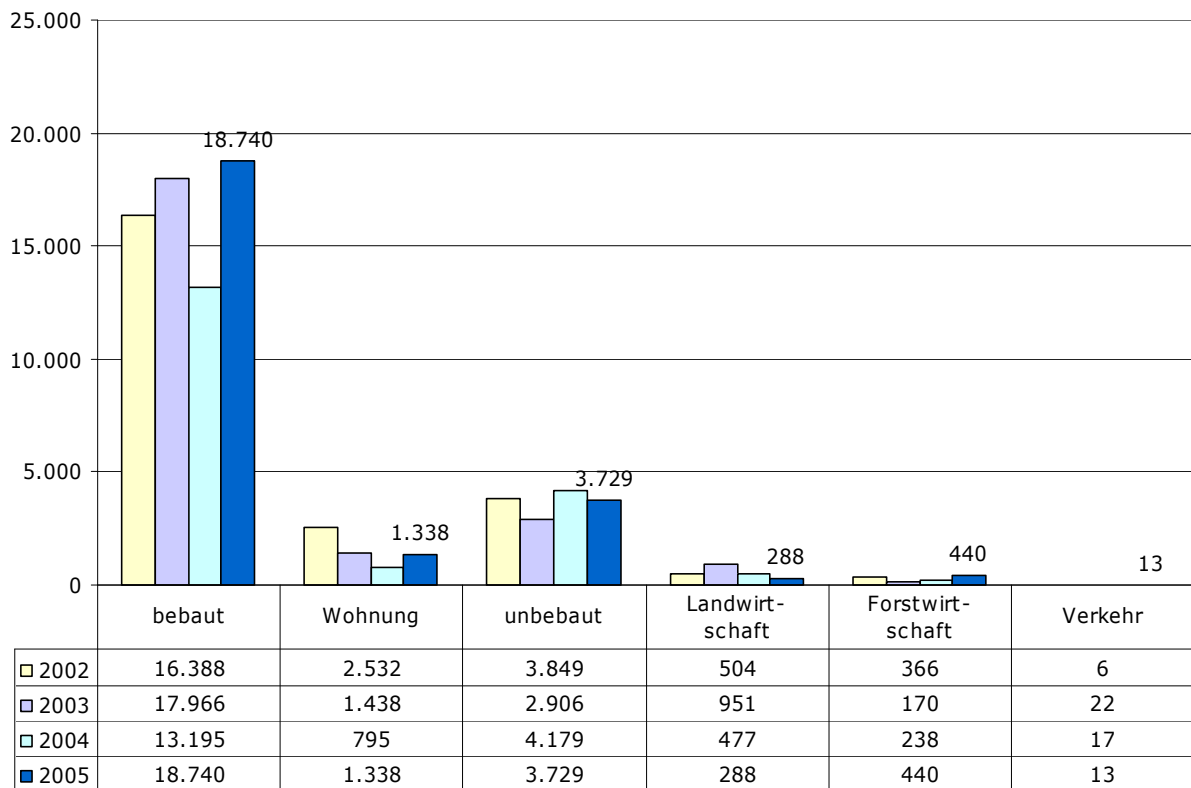
| Jahr        | Anzahl     | Geldumsatz<br>[Tsd. €] | Flächenumsatz<br>[ha] |
|-------------|------------|------------------------|-----------------------|
| 2002        | 312        | 23.838                 | 124,3                 |
| 2003        | 286        | 23.498                 | 109,8                 |
| 2004        | 254        | 19.071                 | 116,4                 |
| <b>2005</b> | <b>245</b> | <b>24.588</b>          | <b>117,1</b>          |



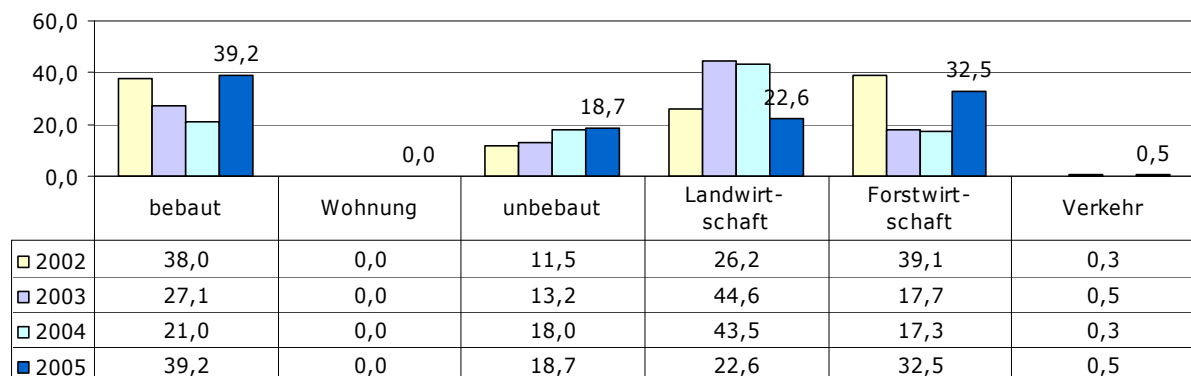
**Anzahl** der Kaufverträge in Reichshof bezogen auf die Teilmärkte



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



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



#### 4.9.11 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 19.700 Einwohner bei einer Fläche von etwa 63 km<sup>2</sup>. 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 liegen die Fallzahlen auf Vorjahresniveau, wobei der Gesamtgeldumsatz um rd. 48% und der Gesamtflächenumsatz um rd. 32 % zunahmen.

Bei den unbebauten Grundstücken wurden mit 58 Verkaufsfällen rd. 29 % weniger Verträge registriert, was zu einem Rückgang des Flächen- und Geldumsatz von 42% bzw. 43% führte.

Mit 104 registrierten Verkäufen von bebauten Grundstücken ist dieser Teilmarkt wieder auf das Niveau der Jahre 2002 und 2003 gestiegen. Der Flächenumsatz hat sich hier gegenüber 2004 nahezu verdoppelt, während der Geldumsatz um rd. 71 % anstieg.

Der Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum um rd. 62 % stieg wieder deutlich an, wobei der Geldumsatz nur um 32 % auf 1,9 Mio. € zulegte.

Im Bereich von landwirtschaftlichen Verkäufen wurde der Geld- und Flächenumsatz um das 3,5fache gesteigert bei gleicher Anzahl von Verkäufen.

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 Hektar Industrieauflähen zur Verfügung.

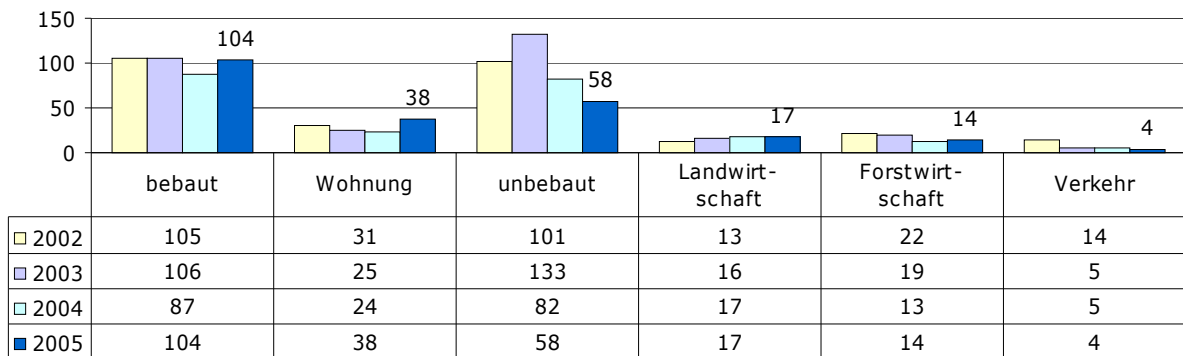
Zur weiteren Bereitstellung von Gewerbeflächen befindet sich Waldbröl in einer interkommunalen Zusammenarbeit mit der Gemeinde Morsbach und der Gemeinde Nümbrecht. Hierfür hat Waldbröl den Gewerbepark „Hermesdorf II“ ausgewiesen und einen rechtskräftigen Bebauungsplan aufgestellt. Es stehen voraussichtlich ab Herbst 2007 weitere rund 12 Hektar. Gewerbeflächen zur Verfügung.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2006.)

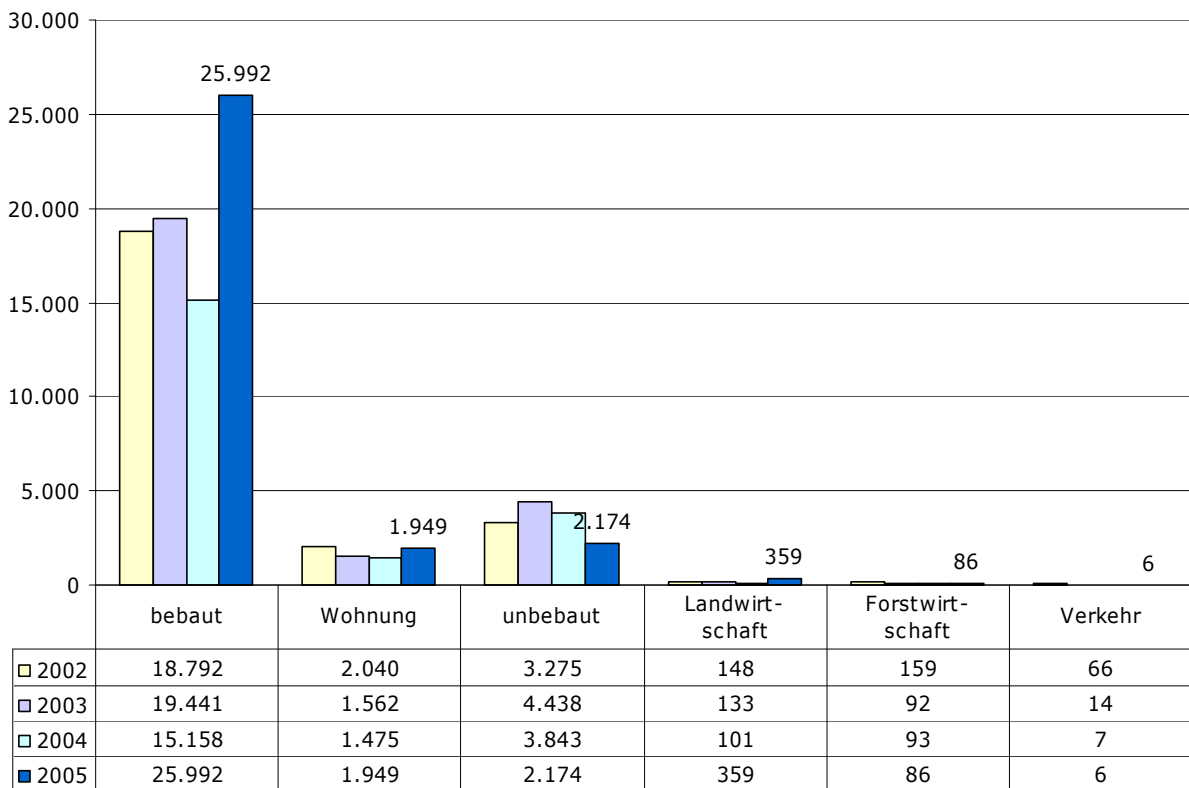
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Waldbröl auf.

| Jahr        | Anzahl     | Geldumsatz<br>[Tsd. €] | Flächenumsatz<br>[ha] |
|-------------|------------|------------------------|-----------------------|
| 2002        | 289        | 24.499                 | 53,0                  |
| 2003        | 306        | 25.687                 | 74,3                  |
| 2004        | 231        | 20.925                 | 55,5                  |
| <b>2005</b> | <b>237</b> | <b>30.965</b>          | <b>73,6</b>           |

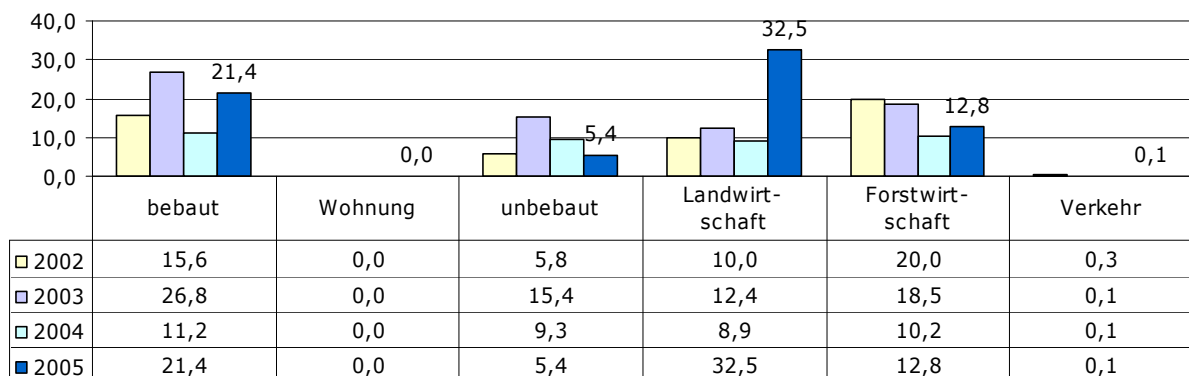
**Anzahl** der Kaufverträge in Waldbröl bezogen auf die Teilmärkte



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



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



#### 4.9.12 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 26.600 Einwohner bei einer Fläche von gut 53 km<sup>2</sup>. Die gemeindliche Produktionspalette zeigt Erzeugnisse des Fahrzeug- und Maschinenbaus, der Stahlverarbeitung und der Kunststoffverarbeitung sowie der Chemischen Industrie.

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

Quelle: Stadt Wiehl, FB 6 Stadtentwicklung und Umwelt

Die Gesamtzahl der Verkäufe stieg wieder auf das Niveau der Jahre 2001 bis 2003. Der Flächenumsatz wuchs hier um 16 % und der Geldumsatz um rd. 47 % gegenüber dem Vorjahr.

Obwohl bei den Fallzahlen von unbebauten Grundstücken gegenüber 2004 mit rd. 11 % ein weiterer Rückgang zu verzeichnen ist, konnte der Geld- und Flächenumsatz in diesem Teilmarkt um rd. 32 % bzw. 24 % gesteigert werden.

Die Anzahl der bebauten Grundstücksverkäufe legten gegenüber 2004 um ca. 38 % zu. Der Geldumsatz stieg hier um ca. 57 % und der Flächenumsatz um rd. 40 %.

Beim Wohnungseigentumsmarkt stiegen die Fallzahlen um ca. 21 %. Der Geldumsatz legte hier um ca. 29 % auf 6,6 Mio. € zu und lag damit wieder auf dem Niveau von 2003.

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

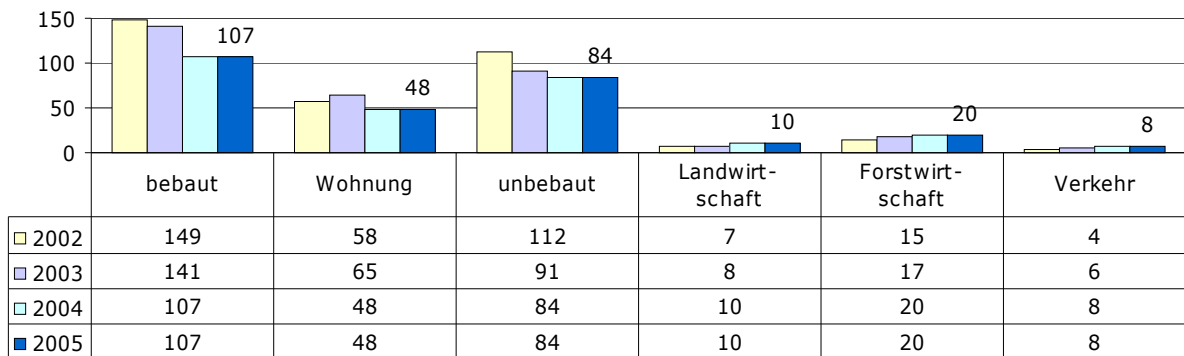
Das neue Stadtentwicklungskonzept II soll zeigen, welche Wohnbau- und Gewerbeflächenreserven auch unter demografischen Gesichtspunkten erforderlich sind und in ökologischer Hinsicht noch erschlossen werden können. Vor allem die Standortsicherung von vorhandenen Betrieben ist ein wichtiger Teil der Stadtentwicklung.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

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März. 2006.)

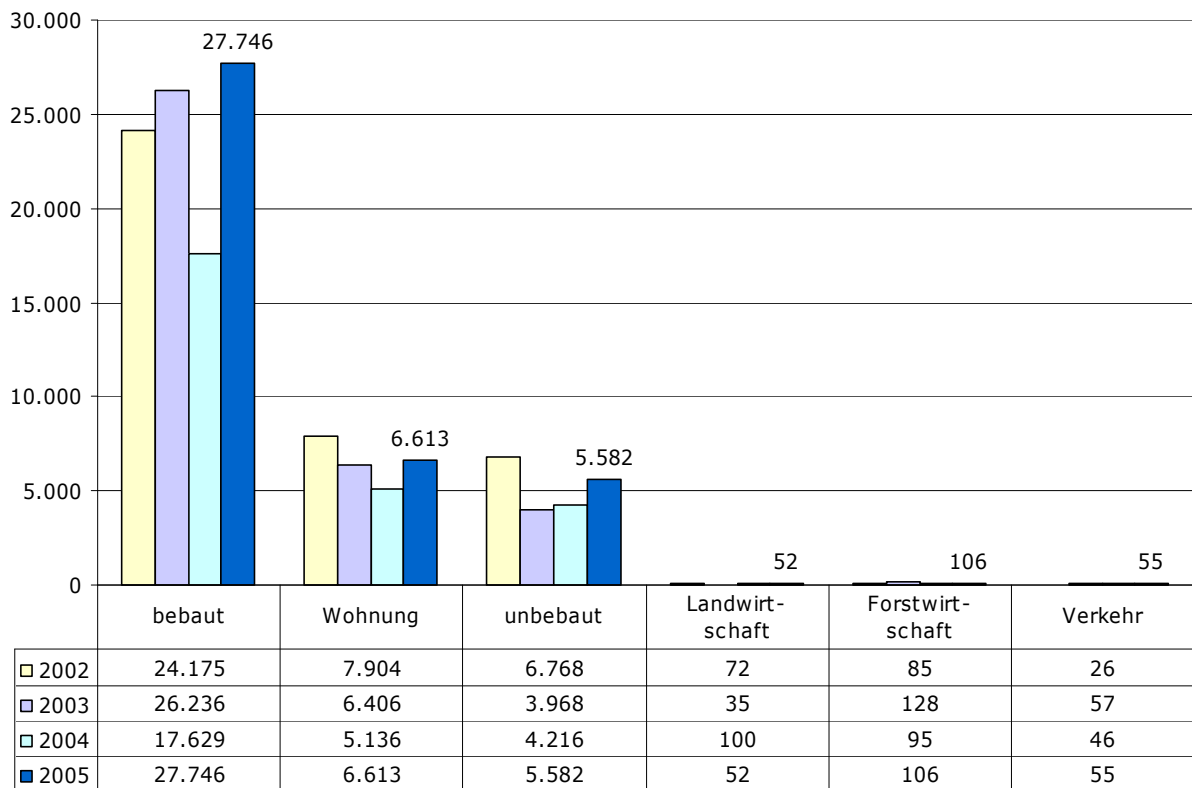
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Wiehl auf.

| Jahr        | Anzahl     | Geldumsatz<br>[Tsd. €] | Flächenumsatz<br>[ha] |
|-------------|------------|------------------------|-----------------------|
| 2002        | 348        | 39.103                 | 50,0                  |
| 2003        | 334        | 36.939                 | 48,3                  |
| 2004        | 278        | 27.228                 | 41,7                  |
| <b>2005</b> | <b>323</b> | <b>40.161</b>          | <b>48,3</b>           |

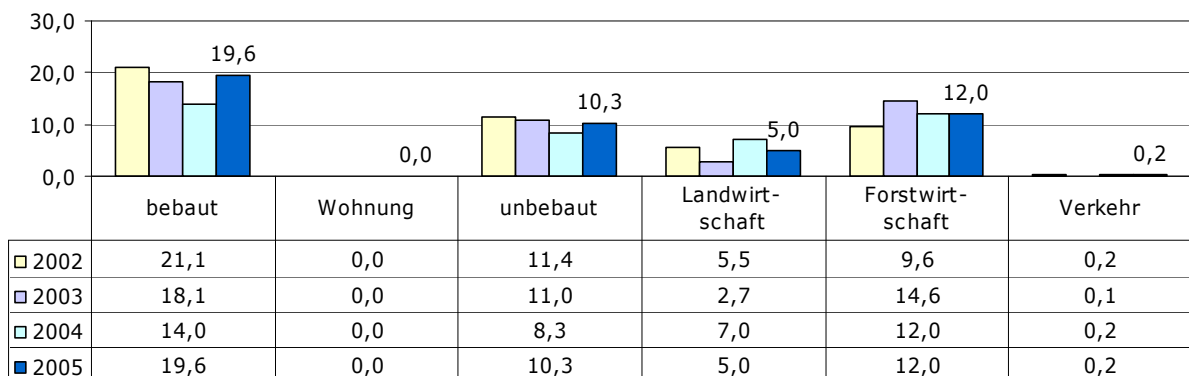
**Anzahl** der Kaufverträge in Wiehl bezogen auf die Teilmärkte



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



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



#### 4.9.13 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. Größere Gewässer sind die Wipper, ab Ohl Wupper heißen, Neyetalsperre und Silbertalsperre. Darüber hinaus gehören Teile der Kerspe- und der Bevertalsperre zum Stadtgebiet.

Die Stadt Wipperfürth verzeichnet einen stetigen Bevölkerungszuwachs. Heute hat Wipperfürth rund 23.700 Einwohner und ist mit einer Fläche von 118 km<sup>2</sup> die größte Stadt im Oberbergischen Kreis. Wipperfürth hat eine gesunde Wirtschaftsstruktur mit vornehmlich mittelständigen Industrie- und Handwerksbetrieben sowie einer leistungsfähigen Landwirtschaft. Elektrotechnische Industrie, Armaturenherstellung, Kabelproduktion, Kunststoff- und Metallverarbeitung und Maschinenbau sind die bedeutendsten Industriezweige. Das Angebot im privaten und öffentlichen Dienstleistungssektor (Dienststellen der Agentur für Arbeit, des Amtsgerichts, des Finanzamtes, 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 sind die romanische Pfarrkirche St. Nikolaus und die kleinteilige überwiegend durch Fachwerk geprägte Innenstadt mit zahlreichen Geschäften und Gastronomie. In den von alten Bürger- und Kaufmannshäusern, geprägten Häuserzeilen findet man ein großes Angebot an Waren des täglichen Bedarfs wie z.B. Lebensmittel, sowie eine große Palette von Waren des langfristigen Bedarfs wie, Bekleidung, Schmuck, Elektronik, Möbel, u. a. m.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V und Stadt Wipperfürth

Die Fallzahlen von Verkäufen bebauter Grundstücke stiegen um rd. 19 %, wobei der Flächenumsatz um rd. 29 % rückläufig war. Der Geldumsatz stieg in diesem Teilmarkt um 5 %.

Bei einer Steigerung der Verkäufe unbebauter Grundstücke um rd. 5 % ging der Flächenumsatz um rd. 57 % zurück, während der Geldumsatz im gleichen Zeitraum um rd. 35 % anstieg.

Nach dem deutlichen Anstieg von Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum im Jahre 2004 fielen diese wieder auf den Durchschnitt der Jahre 2002/2003 zurück.

Zurzeit befindet sich der Flächennutzungsplan in einer Neuaufstellung. Zielkonzeption dieses Flächennutzungsplanes ist, einen Planungshorizont bis zum Jahre 2020 zu erstellen. Durch Voruntersuchungen ist ein Mehrbedarf von Wohn- und Mischbauflächen von ca. 43-59 Hektar sowie ein Mehrbedarf von ca. 4 Hektar Gewerbeflächen ermittelt worden. Die Darstellung von Bauflächen wird primär in der Innenstadt sowie zur Stärkung der vorhandenen Infrastruktur in den Kirchdörfern stattfinden. Der Gewerbeflächenstandort Weinbach-Klingsiepen soll gestärkt werden durch die Neudarstellung im FNP.

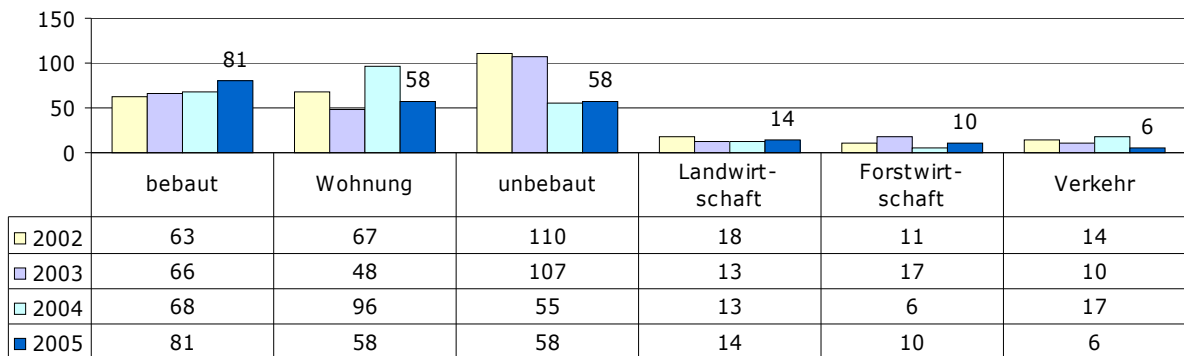
Am 14.12.2005 hat der Rat der Stadt Wipperfürth einen Grundsatzbeschluss zum kommunalen Baulandmanagement in Wipperfürth gefasst. Die Ziele gelten für neu zu schaffendes Wohn- und Gewerbebauland und beinhalten u. a. die Sicherung von preiswertem Wohnbauland für junge Familien mit Kindern sowie eine gerechte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

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2006.)

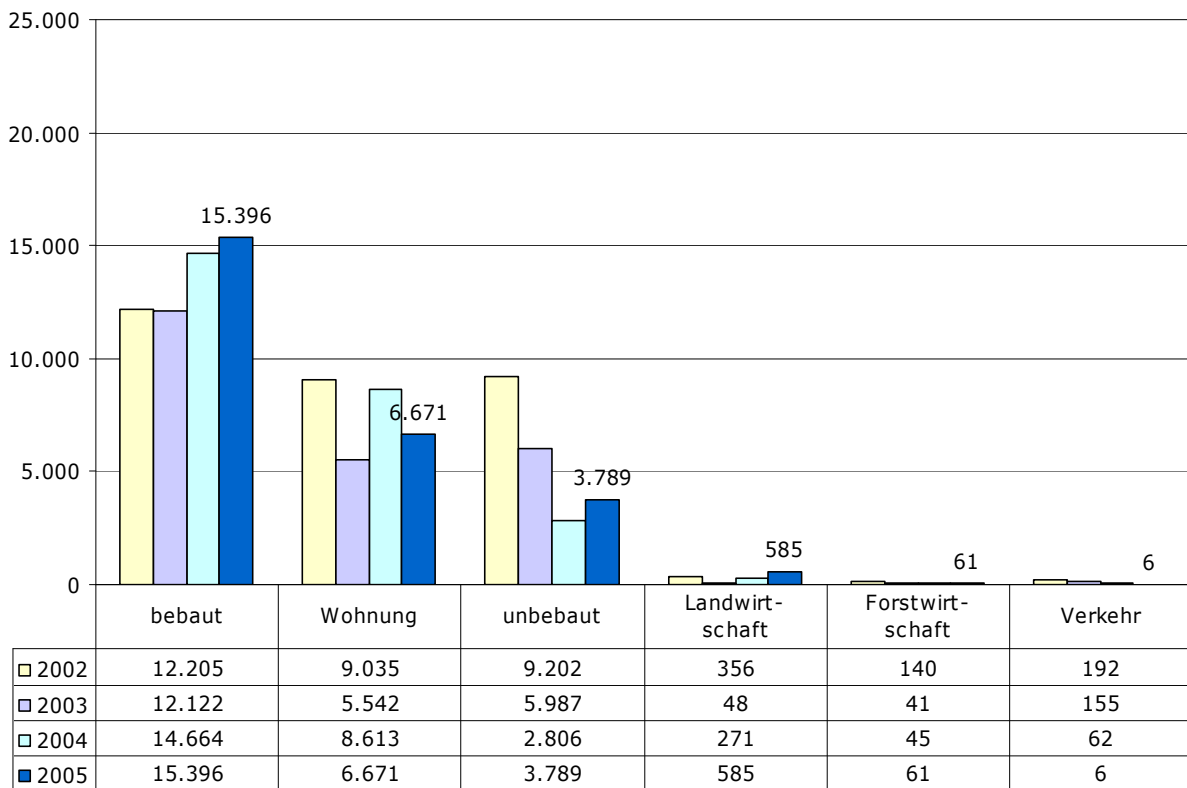
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Wipperfürth auf.

| Jahr        | Anzahl     | Geldumsatz<br>[Tsd. €] | Flächenumsatz<br>[ha] |
|-------------|------------|------------------------|-----------------------|
| 2002        | 348        | 39.103                 | 50,0                  |
| 2003        | 334        | 36.939                 | 48,3                  |
| 2004        | 278        | 27.228                 | 41,7                  |
| <b>2005</b> | <b>323</b> | <b>40.161</b>          | <b>48,3</b>           |

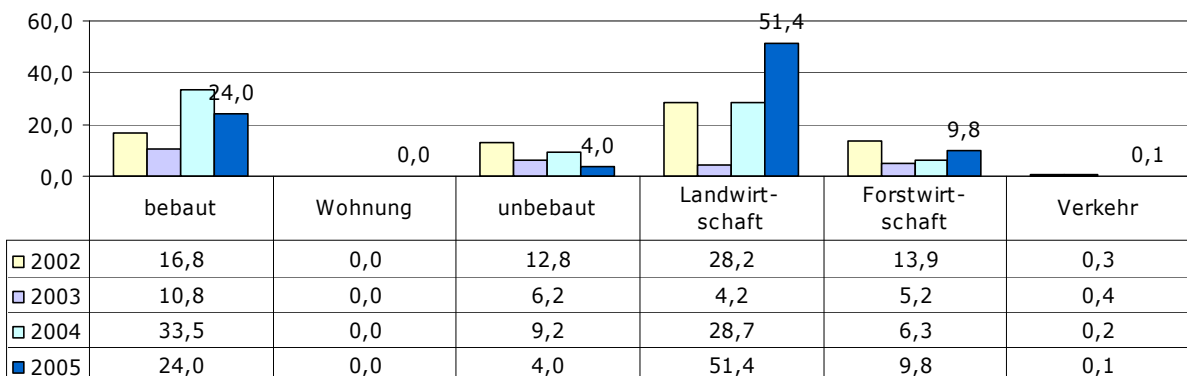
**Anzahl** der Kaufverträge in Wipperfürth bezogen auf die Teilmärkte



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



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



## 5. Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Individueller Wohnungsbau

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. 360 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   | + 1,4 % |
| Bergneustadt  | + 1,8 % |
| Engelskirchen | + 3,7 % |
| Gummersbach   | + 2,5 % |
| Hückeswagen   | 0 %     |
| Lindlar       | + 0,7 % |
| Marienheide   | + 1,9 % |
| Morsbach      | + 2,9 % |
| Nümbrecht     | + 3,0 % |
| Radevormwald  | + 1,9 % |
| Reichshof     | + 1,6 % |
| Waldbröl      | + 0,4 % |
| Wiehl         | + 2,8 % |
| Wipperfürth   | + 0,5%  |

### 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 2005 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 insgesamt 19 auswertbare Verträge für derartige Flächen (Jahrgänge 1997 – 2005) 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 führte der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen (OGA) eine Untersuchung über Baulandpreise für großflächigen Einzelhandel durch, die im Grundstücksmarktbericht des OGA 2005 veröffentlicht wurde.



## 5.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Oberbergischen Kreis wurden im Jahr 2005 mit 185 forstwirtschaftlichen Kaufverträgen etwa 19 % mehr als im Vorjahr abgeschlossen.

Der Umsatz dieser Flächen betrug 171,2 ha. Das entspricht 0,48 % der gesamtforstwirtschaftlichen Fläche des Kreises. Von den 185 Kaufverträgen wurden 14 % im Nordkreis, 34 % im mittleren Kreisgebiet und 52 % im Südkreis abgeschlossen.

Für die weitere Auswertung wurden nur Kauffälle berücksichtigt, deren Gesamtflächen größer als 1.000 m<sup>2</sup> waren. Von den verbleibenden 161 Kauffällen bezogen sich rd. 70 % auf Flächen, die kleiner als 1 ha waren.

Der Mittelwert aller untersuchten Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen ohne Aufwuchs aus den Jahren 2004 und 2005 beträgt 0,39 €/m<sup>2</sup>. Somit ist das Niveau um ca. 8% gestiegen.

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

**0,40 €/m<sup>2</sup> ± 0,15 €/m<sup>2</sup> (Anz. 14) Median 0,40 €/m<sup>2</sup>**

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 2005er Datenmaterial konnten folgende **Durchschnittswerte** (Boden mit Aufwuchs) ermittelt werden:

|  |  |  |                  |
|--|--|--|------------------|
| <b>Laubwald:</b>   | <b>0,80 €/m<sup>2</sup> (± 0,30 €/m<sup>2</sup>)</b> | <b>Median 0,75 €/m<sup>2</sup></b>   | <b>Anzahl 23</b> |
| <b>Mischwald:</b><br>(Laub- und Nadelholz)                 | <b>0,90 €/m<sup>2</sup> (± 0,55 €/m<sup>2</sup>)</b> | <b>Median 0,95 €/m<sup>2</sup></b>   | <b>Anzahl 47</b> |
| <b>Bauernwald:</b><br>(gemischter Aufwuchs/Stockausschlag) | <b>0,75 €/m<sup>2</sup> (± 0,25 €/m<sup>2</sup>)</b> | <b>Median 0,75 €/m<sup>2</sup></b>   | <b>Anzahl 9</b>  |
| <b>Nadelwald:</b><br>(Werte wurden auf 5 Cent gerundet)    | <b>0,95 €/m<sup>2</sup> (± 0,55 €/m<sup>2</sup>)</b> | <b>Median 0,75 €/m<sup>2</sup></b><br>(statistische Begriffe siehe Anhang E) | <b>Anzahl 41</b> |

Eine Untersuchung, ob regional unterschiedliche forstwirtschaftliche Bodenpreise gezahlt werden, zeigte auf der Basis der Werte von 2005, 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 2005 rd. 210,6 ha. Das entspricht 0,57 % der gesamtlandwirtschaftlichen Fläche des Kreises.

Das Verhältnis von verkauften Ackerflächen zu Grünlandflächen beträgt 1 : 3. Die als Acker eingestuft 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 2005 standen insgesamt 147 Kauffälle zur Verfügung. Für die Auswertung eigneten sich davon aber nur 76 Fälle. Im Quervergleich zu den Kaufpreisen aus früheren Jahren wurden so genannte Ausgangswerte für landwirtschaftliche Flächen abgeleitet.

Für das Jahr 2005 wurde ein **Ausgangswert für landwirtschaftliche Flächen** von

**1,10 €/m<sup>2</sup> ± 0,10 €/m<sup>2</sup>** (Anz. 76) Median 1,10 €/m<sup>2</sup>

ermittelt.

Die nachfolgende Tabelle enthält eine Darstellung der Ausgangswerte landwirtschaftlicher Flächen des Oberbergischen Kreises von 1992 bis 2005, bezogen auf Acker- / Grünlandzahlen. Die Werte der Jahre 1992 bis 2000 wurden zusammengefasst, da die Durchschnittswerte dieser Jahre konstant bei 1,20 €/m<sup>2</sup> lagen. Die Einzelauswertungen dieser Jahre sind in den Grundstücksmarktberichten 1992 bis 2004 veröffentlicht:

Tabelle: Ausgangswerte landwirtschaftlicher Flächen:

| Jahr      | Acker- / Grünlandzahl     |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           | Ø Wert<br>[€/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------------|
|           | 25<br>[€/m <sup>2</sup> ] | 30<br>[€/m <sup>2</sup> ] | 35<br>[€/m <sup>2</sup> ] | 40<br>[€/m <sup>2</sup> ] | 45<br>[€/m <sup>2</sup> ] | 50<br>[€/m <sup>2</sup> ] | 55<br>[€/m <sup>2</sup> ] | 60<br>[€/m <sup>2</sup> ] |                               |
| 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                          |
| 2005      | 1,03                      | 1,04                      | 1,06                      | 1,08                      | 1,10                      | 1,12                      | 1,14                      | 1,15                      | 1,10                          |

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 2005 51 % der ausgewerteten landwirtschaftlichen Kauffälle aus dem Südkreis, 28 % aus dem mittleren Kreisgebiet und die restlichen 21 % aus dem Nordkreis stammen.

Erstmals wurden für 2005 **gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen** untersucht. Dabei handelt es sich um Flächen, deren Nutzung sowohl landwirtschaftliche wie auch forstwirtschaftliche Flächen beinhaltet. Da sich die Kaufpreise auf die Gesamtflächen bezogen und eine Differenzierung nicht möglich war, wurde eine gemeinsame Auswertung vorgenommen.

**Gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen** wurden mit durchschnittlich **0,95 €/m<sup>2</sup> ± 0,30 €/m<sup>2</sup>** (Anz. 18) und einem Median von 0,88 €/m<sup>2</sup> gehandelt. Die durchschnittliche Fläche betrug hier rd. 3,2 ha, die Spanne der verkauften Flächen lagen zwischen rd. 0,4 ha und rd. 11 ha.

## 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 2005

**3,70 €/m<sup>2</sup> bei einer Standardabweichung von ± 2,15 €/m<sup>2</sup> und einem Median von 3,50 €/m<sup>2</sup>.**

Dieser Wert wurde aus 61 Kaufverträgen abgeleitet und liegt somit auf dem Vorjahresniveau. Die durchschnittliche Flächengröße betrug rd. 2.600 m<sup>2</sup>.

### Fischteiche

Für die Auswertung „Fischteiche“ konnten 24 geeignete Kauffälle aus den Jahren 2000 bis 2005 zugrunde gelegt werden.

Es handelte sich um Kaufverträge über Teiche oder Teichanlagen, die nach gewerblicher / privater Nutzung zugeordnet wurden. Die letzten Verkäufe von Teichanlagen mit gewerblicher Nutzung wurden 2002 registriert. 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<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Standard-<br>abweichung<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Median<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Anzahl | Durchsch.<br>Fläche<br>[m <sup>2</sup> ] |
|---------|-----------------------------------|--|-------------------------------|--------|--|
| Privat  | <b>2,90</b>                       | ± 2,40   | 2,40                          | 18     | rd. 3.600                                |
| Gewerbe | <b>4,20</b>                       | ± 3,90   | 2,70                          | 6      | rd. 9.600                                |

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/m<sup>2</sup> 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 10 Kauffällen aus den Jahren 2004 und 2005 ergab sich der **Mittelwert für Bauerwartungsland** im Oberbergischen Kreis zu **33 %** des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes. Die **Standardabweichung** betrug  $\pm 8 \%$ . Der Median lag bei 31 %.

Aus 15 Kauffällen der Jahre 2004 und 2005 ergab sich der **Mittelwert für Rohbauland** zu **52 %** des benachbarten erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes. Die **Standardabweichung** betrug  $\pm 16,5 \%$  und der Median lag bei 52,5 %.

Die Wertangaben wurden auf 0,5 % gerundet.

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

Der **Mittelwert für gewerbliches Rohbauland** betrug **8,00 €/m<sup>2</sup>** bei einer **Standardabweichung** von  $\pm 1,55 \text{ €/m}^2$  und einem Median von 8,70 €/m<sup>2</sup>. Diese Werte wurden aus 12 Kauffällen der Jahre 2004 bis 2005 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 **3,25 €/m<sup>2</sup>** mit einer **Standardabweichung** von **± 1,65 €/m<sup>2</sup>** und einem **Median** von **2,80 €/m<sup>2</sup>** aus 20 verwertbaren Kaufverträgen (Daten von 1998 bis 2005) abgeleitet. Die veräußerten Flächen reichten von 257 m<sup>2</sup> bis 22.420 m<sup>2</sup>, wobei der Mittelwert bei 6.250 m<sup>2</sup> und der Median bei 4.275 m<sup>2</sup> 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.

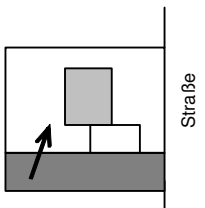
Bei einem freihändigen Erwerb von Verkehrsflächen kommen nur Straßenbaulasträger oder bei einer Rückübertragung die angrenzenden Eigentümer als Käufer in Frage.

Nachfolgende Beispiele geben einen Überblick über die Höhe der gezahlten Kaufpreise bei Arrondierungskäufen. Hierfür wurden 329 Kauffälle der Jahre 2001 bis 2005 untersucht und in Relation zum benachbarten Baulandwert gebracht.

**Jahr der Auswertung**      **Mittelwert [%]\***      **Standardabweichung [%]\***      **Median [%]\***      **Anzahl**

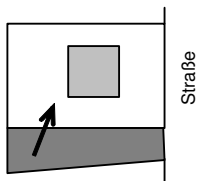
**1.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken**

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



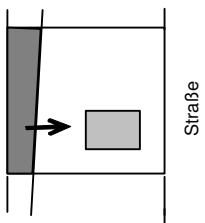
|             |     |      |     |    |
|-------------|-----|------|-----|----|
| 2001 - 2005 | 106 | ± 48 | 100 | 51 |
|-------------|-----|------|-----|----|

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



|             |    |      |    |    |
|-------------|----|------|----|----|
| 2001 - 2005 | 47 | ± 31 | 39 | 70 |
|-------------|----|------|----|----|

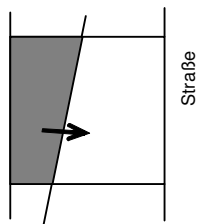
c.) Hinterlandflächen (überwiegend als Garten genutzt) im Innenbereich



|             |    |      |    |    |
|-------------|----|------|----|----|
| 2001 - 2005 | 28 | ± 22 | 24 | 62 |
|-------------|----|------|----|----|

**2.) Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke**

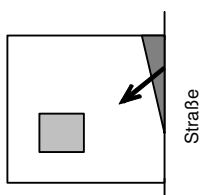
a.) Flächen, durch die die Bebaubarkeit eines Grundstücks wesentlich verbessert bzw. ermöglicht wird



|             |     |      |     |    |
|-------------|-----|------|-----|----|
| 2001 - 2005 | 103 | ± 31 | 103 | 19 |
|-------------|-----|------|-----|----|

**3.) Straßenlandrückveräußerungen an Anlieger**

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



|             |    |      |    |     |
|-------------|----|------|----|-----|
| 2001 - 2005 | 47 | ± 29 | 40 | 127 |
|-------------|----|------|----|-----|

\* = bezogen auf den nächstgelegenen Bodenrichtwert

## 6. Bebaute Grundstücke

### Einzelhäuser



Der Mittelwert für freistehende, **wiederverkaufte Einzelhäuser** betrug **rd. 169.000 €** bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche ( $\pm 46$  m<sup>2</sup>) und einem durchschnittlichen Grundstück von 633 m<sup>2</sup> ( $\pm 151$  m<sup>2</sup>). Die Standardabweichung betrug rd.  $\pm 49.500$  €, der Median lag bei 170.000 €. Es wurden lediglich Objekte mit einer Grundstücksfläche von 350 m<sup>2</sup> bis 800 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Diese Werte konnten aus 83 Kaufverträgen abgeleitet werden.

Aufgeteilt nach Baujahrsklassen ergeben sich folgende Durchschnittswerte:

| Baujahr            | Durchschnittswert | Grundstücksgröße   | Wohnfl.            | Anzahl |
|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------|
| <b>bis 1949</b>    | <b>140.500 €</b>  | 534 m <sup>2</sup> | 135 m <sup>2</sup> | 18     |
| <b>1950 – 1974</b> | <b>155.000 €</b>  | 710 m <sup>2</sup> | 130 m <sup>2</sup> | 29     |
| <b>1975 – 2000</b> | <b>194.000 €</b>  | 619 m <sup>2</sup> | 160 m <sup>2</sup> | 36     |
| <b>Neubau</b>      | <b>213.500 €</b>  | 496 m <sup>2</sup> | 141 m <sup>2</sup> | 5      |

### Doppelhäuser und Reihenendhäuser



Wiederverkaufte **Doppel- und Reihenendhäuser** wurden im Mittel mit **rd. 144.000 €** gehandelt bei einer Standardabweichung von  $\pm 49.500$  €. Der Median lag bei 145.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug 368 m<sup>2</sup> ( $\pm 62$  m<sup>2</sup>), wobei lediglich Objekte mit einer Grundstücksgröße von 250 bis 500 m<sup>2</sup> untersucht wurden. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 120 m<sup>2</sup>. Dieser Auswertung lagen 44 Objekte zugrunde. Eine Differenzierung nach Baujahrsklassen konnte hier nicht vorgenommen werden.

Dem Gutachterausschuss lagen weitere 40 auswertbare Verträge von **Doppel- und Reihenendhäusern** vor, deren Grundstücksgrößen zwischen 501 und 1.000 m<sup>2</sup> lagen. Hier betrug der Mittelwert **142.000 €** bei einer Standardabweichung von  $\pm 49.000$  €. Der Median lag hier bei 148.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug 643 m<sup>2</sup> ( $\pm 114$  m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Wohnfläche konnte hier, aufgrund zu weniger Angaben, nicht ermittelt werden.

**Neubauten** lagen im Mittel bei **rd. 207.000 €** bei einer Standardabweichung von  $\pm 26.500$  €. Der Median lag bei 213.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug 281 m<sup>2</sup> ( $\pm 81$  m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 122 m<sup>2</sup>. Dieser Wert konnte lediglich aus 11 Objekten abgeleitet werden.

| Grundstücksgrößen       | Durchschnittswert | Grundstücksgröße   | Wohnfl.            | Anzahl |
|-------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------|
| <b>250 – 500</b>        | <b>144.000 €</b>  | 368 m <sup>2</sup> | 120 m <sup>2</sup> | 44     |
| <b>500 – 1.000</b>      | <b>142.000 €</b>  | 643 m <sup>2</sup> | 127 m <sup>2</sup> | 40     |
| <b>Neubau (250-500)</b> | <b>207.000 €</b>  | 281 m <sup>2</sup> | 122 m <sup>2</sup> | 11     |

### Reihenhäuser



**Reihenmittelhäuser** wurden im Mittel mit **rd. 140.500 €** gehandelt. Die Standardabweichung lag bei  $\pm 24.000$  €. Der Median lag bei 140.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 249 m<sup>2</sup> ( $\pm 61$  m<sup>2</sup>). Dieser Auswertung lagen 9 Objekte zugrunde.

## 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. unten).

Der Durchschnittswert für erstverkaufte Eigentumswohnungen stieg gegenüber 2004 um ca. 8 %. Wiederverkaufte Eigentumswohnungen lagen überwiegend unter dem Niveau von 2004.

Tabelle Wohnungseigentumspreise

| <b>Wiederverkauf und Umwandlung</b> |  |   |
|-------------------------------------|--|---|
| Baujahr                             | Durchschnittspreis [€/m <sup>2</sup> ] | Durchschnittliche Wohnungsgröße [m <sup>2</sup> ] |
| 1960                                | 965 *                                  | 68,0  |
| 1965                                | 1.005 *                                | 72,0  |
| 1970                                | 1.045 *                                | 75,7  |
| 1975                                | 1.085 *                                | 79,2  |
| 1980                                | 1.125 *                                | 80,5  |
| 1985                                | 1.165 *                                | 82,4  |
| 1990                                | 1.205 *                                | 82,7  |
| 1995                                | 1.340 *                                | 82,0  |
| 2000                                | 1.550 *                                | 83,9  |

| <b>Erstverkauf</b> |  |   |
|--------------------|--|---|
| Baujahr            | Durchschnittspreis [€/m <sup>2</sup> ] | Durchschnittliche Wohnungsgröße [m <sup>2</sup> ] |
| 2004 - 2005        | 1.910 *                                | 81,5  |

\* Durchschnittspreise auf 5,- € gerundet; Beachte auch Regionalfaktoren auf nachfolgender Seite

Die **regionalen Einflüsse** bei den **wiederverkauften Eigentumswohnungen** werden durch Anwendung folgender Faktoren berücksichtigt:

**Nordkreis: 1,02    Mittelkreis: 0,99    Südkreis: 0,91 .**

Nordkreis: Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald und Wipperfürth

Mittelkreis: Bergneustadt, Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide und Wiehl

Südkreis: Morsbach, Nümbrecht, Reichshof und Waldbröl



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

Dieser Teilmarkt wurde erstmalig gesondert untersucht. Der Auswertung lagen 44 Kauffälle zugrunde. Es zeigte sich, dass sich bei diesen Verkäufen das Baujahr nicht auf die Durchschnittspreise auswirkte. Auch der Einfluss der Wohnungsgröße ist relativ gering.

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 94 m<sup>2</sup> kann ein Mittelwert von **1.120 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche** (±290 €/m<sup>2</sup>) zugrunde gelegt werden.

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, in den letzten 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 2005 stiegen gegenüber 2004 um rd. 8 % an. Insgesamt zeigte sich, dass das Wertniveau in dieser ETW-Anlage immer noch **um rd. 50 % und mehr unter den auf S.56 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) stiegen um ca. 8 % gegenüber den Werten von 2004.

Der durchschnittliche **Garagen- oder Tiefgaragenstellplatz** wurde in 2005 mit **rd. 9.060 €** bei einer Standardabweichung von ± 1.790 € gehandelt. Die Spanne reichte von 5.000 € bis 12.500 €.

Im Bereich der Anlage Gummersbach/Bernberg – Falkenhöhe (siehe Abschnitt 7.1) wurden in 2005 wie auch in 2004 Garagenstellplätze (Einzelgaragen) mit durchschnittlich rd. **2.100 €** gehandelt.

**Carportstellplätze** wurden durchschnittlich mit **5.300 €** gehandelt. Die Standardabweichung betrug ± 2.740 €. Hier reichte die Spanne von 3.000 € bis 10.000 €.

Für **Außenstellplätze** lagen in 2005 keine auswertbaren Daten vor. Der Durchschnittswert in **2004** betrug **3.150 €**. 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 sollen bis zum 31. März veröffentlicht werden. Die Art der Veröffentlichung und das Recht, das jedermann von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft über die Bodenrichtwerte erhalten kann, ist ortsüblich bekannt zu machen. Standardauskünfte sind gebührenfrei. Auskünfte größeren Umfangs oder schwierigerer Art werden gegen Gebühr erteilt.

Die Spannweite der am 7. und 8. Februar 2006 beschlossenen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte beträgt 30 - 310 €/m<sup>2</sup> für Wohnbaugrundstücke. Die 1.220 Bodenrichtwerte des Oberbergischen Kreises sind gemeindeweise auf der Grundlage der digitalen Ausgabe der Deutschen Grundkarte dargestellt, bzw. im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) abzurufen.

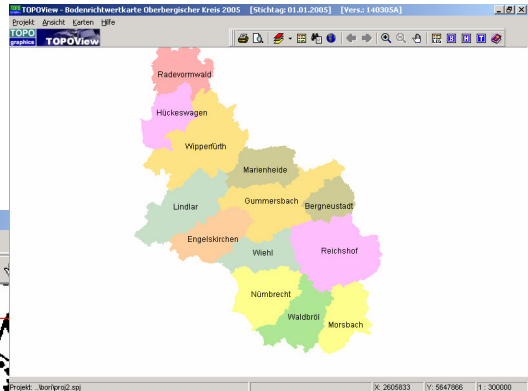
Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte im Format DIN A4 (siehe Beispiel auf der übernächste Seite) werden über den Gutachterausschuss für 25,- € und über „BORIS.NRW“ zurzeit für 5 € abgegeben. Über den Gutachterausschuss können auch darüber hinausgehende Formate und ganze Kartenblätter abgegeben werden. 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.

**In den diesjährigen Bodenrichtwertsitzungen (Stichtag 1.1.2006) vom 7. und 8. Feb. 2006 wurden die Ausweisungen der Bodenrichtwerte auf eine typische Grundstücksfläche definiert. Es handelte sich im Wesentlichen um eine einfache Umrechnung von Grundstücksbreite und Tiefe. Des Weiteren wurden formal die Bodenrichtwerte vom 31.12.1995 als Richtwerte für die Bedarfsbewertung (1.1.1996) beschlossen.**

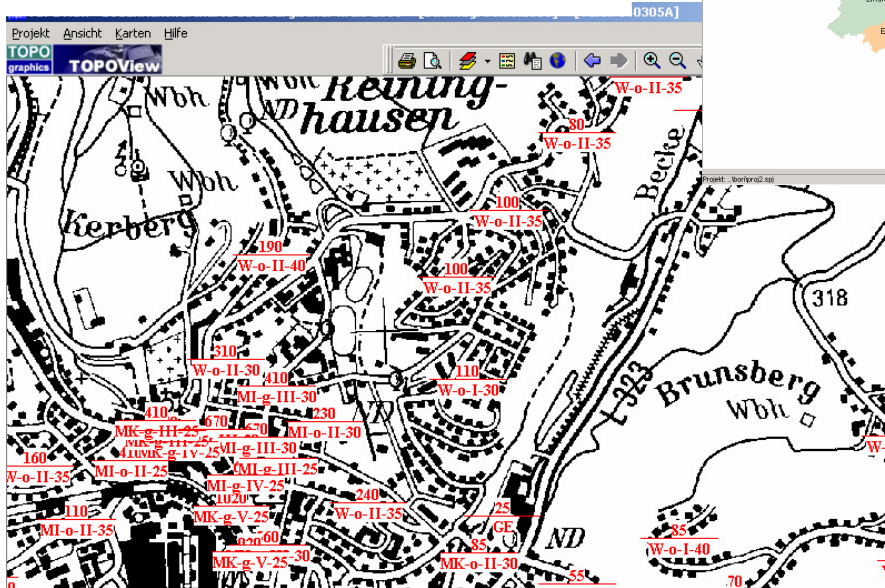
## 8.2 Beispiele aus der digitalen Bodenrichtwertkarte (BoRiKa)

Nachfolgend einige Beispielseiten aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberbergischen Kreises (Stand: 1.1. 2005).

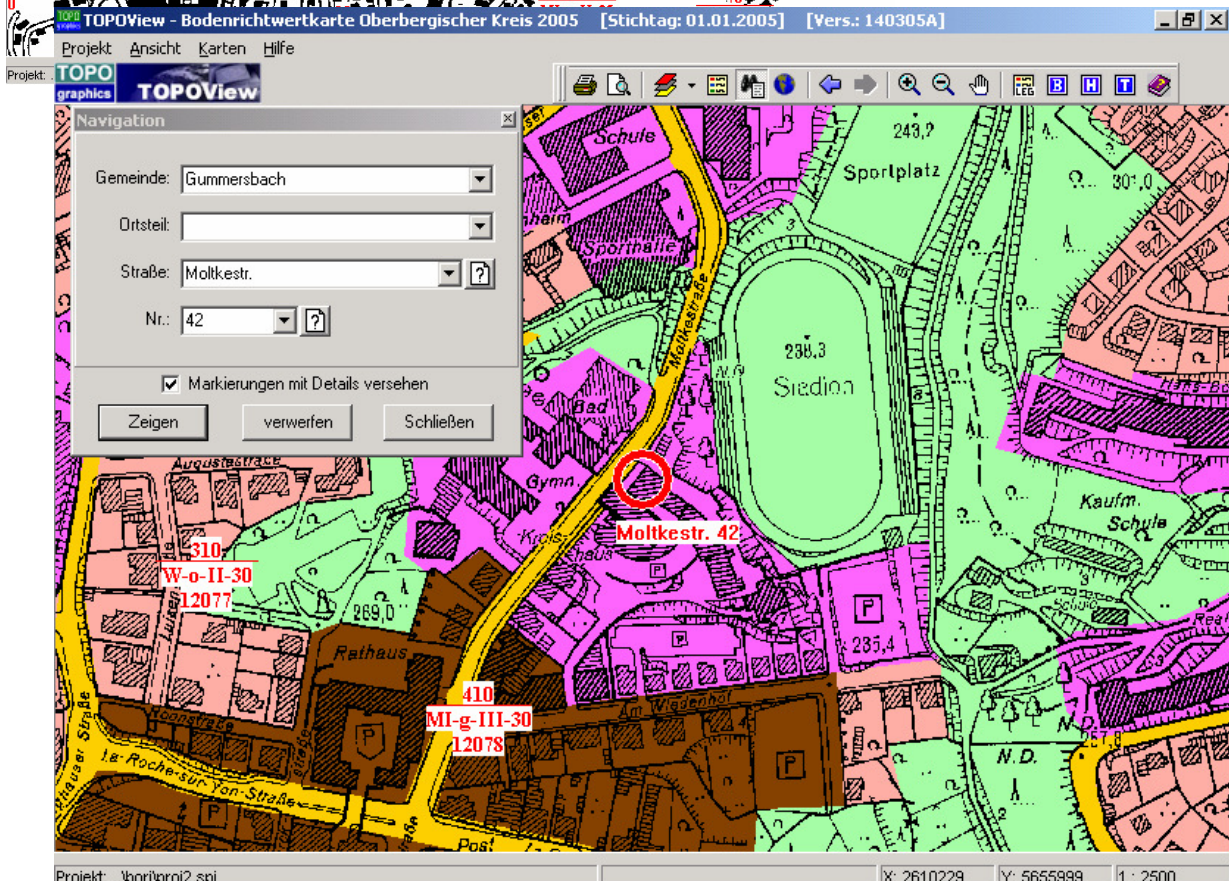
Rechts: Übersichtskarte = Eingangsbildschirm



Mitte: Übersichtskarte TK 50 mit Darstellung der Bodenrichtwerte

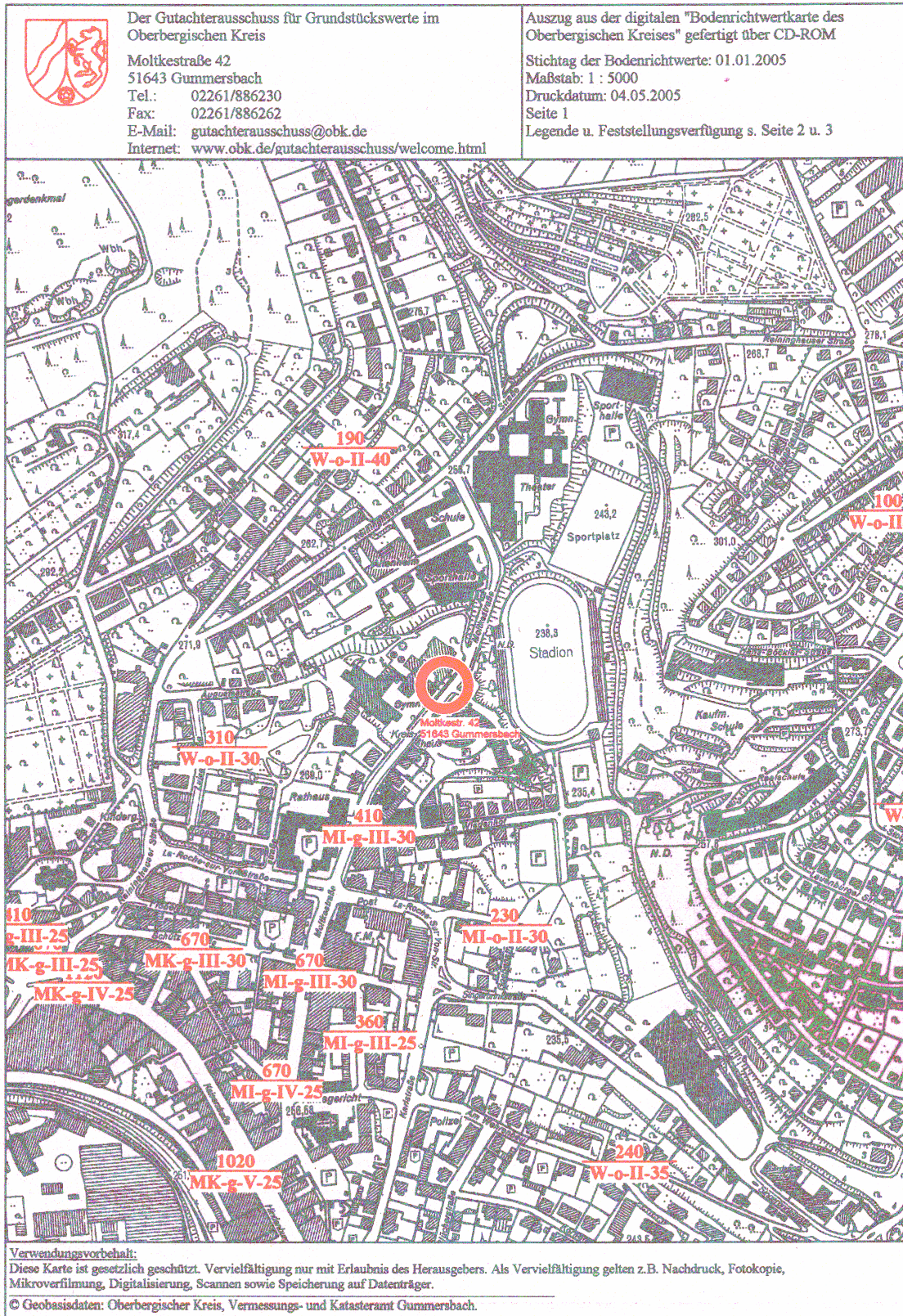


Unten: Darstellung der Bodenrichtwertkarte mit Flächennutzungsplan auf Basis der Deutschen Grundkarte. Navigation über Gemeinde, Ortsteil, Straße und Hs.Nr. Darstellung bis zum Maßstab 1:1000.

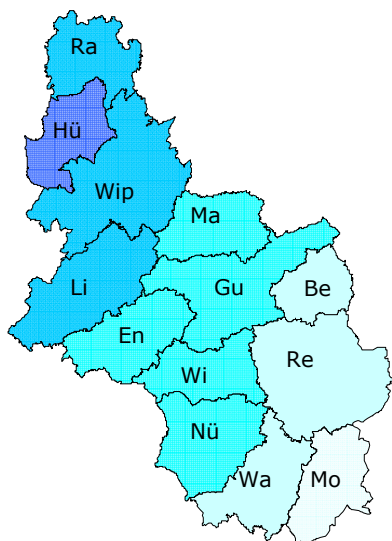


### 8.3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Beispiel eines Kartenausdruckes aus **BoRiKa** (Stand: 1.1.2005). Die Abbildung ist verkleinert und drucktechnisch gegenüber der Originalqualität verändert.

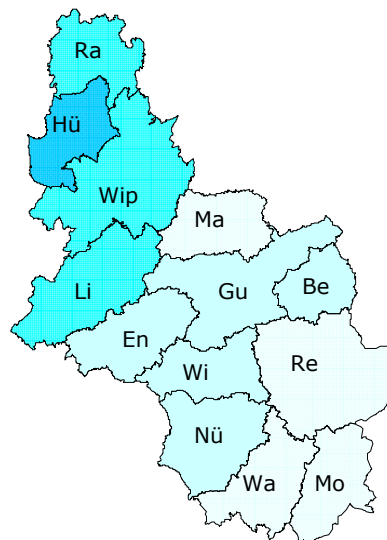


### 8.4 Übersicht über Baulandwerte individueller Wohnungsbau und Gewerbe



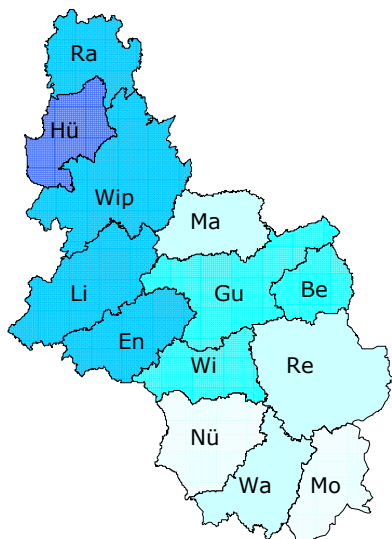
Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau – gute Wohnlage

|   |                            |
|---|----------------------------|
| □ | 60 – 79 €/m <sup>2</sup>   |
| □ | 80 – 99 €/m <sup>2</sup>   |
| □ | 100 – 119 €/m <sup>2</sup> |
| □ | 120 – 139 €/m <sup>2</sup> |
| □ | 140 – 159 €/m <sup>2</sup> |



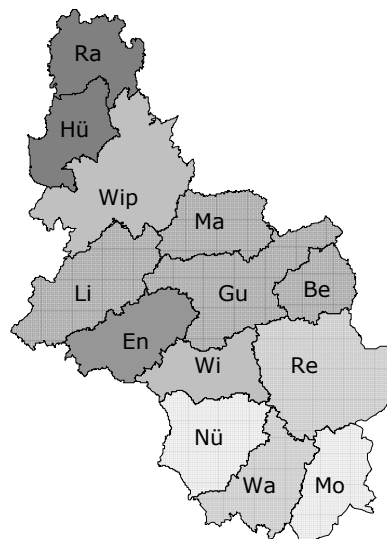
Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau - mittlere Wohnlage

|   |                            |
|---|----------------------------|
| □ | 60 – 79 €/m <sup>2</sup>   |
| □ | 80 – 99 €/m <sup>2</sup>   |
| □ | 100 – 119 €/m <sup>2</sup> |
| □ | 120 – 139 €/m <sup>2</sup> |
| □ | 140 – 159 €/m <sup>2</sup> |



Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau - mäßige Wohnlage

|   |                          |
|---|--------------------------|
| □ | 40 – 49 €/m <sup>2</sup> |
| □ | 50 – 59 €/m <sup>2</sup> |
| □ | 60 – 69 €/m <sup>2</sup> |
| □ | 70 – 79 €/m <sup>2</sup> |
| □ | 80 – 89 €/m <sup>2</sup> |



Gewerbebauland

|   |                          |
|---|--------------------------|
| □ | 20 – 25 €/m <sup>2</sup> |
| □ | 26 – 30 €/m <sup>2</sup> |
| □ | 31 – 35 €/m <sup>2</sup> |
| □ | 36 – 40 €/m <sup>2</sup> |
| □ | 41 – 45 €/m <sup>2</sup> |

## 8.5 Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte vom 1.1.2006

**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.**

| <b>Gemeinde</b><br>Ortschaft | Wohnbauflächen für den<br>individ. Wohnungsbau |   |                                       | Gewerbliche Bauflächen              |   |                                       |
|------------------------------|--|---|---------------------------------------|-------------------------------------|---|---------------------------------------|
|                              | gute<br>Lage<br>[€/m <sup>2</sup> ]            | mittlere<br>Lage<br>[€/m <sup>2</sup> ] | mäßige<br>Lage<br>[€/m <sup>2</sup> ] | gute<br>Lage<br>[€/m <sup>2</sup> ] | mittlere<br>Lage<br>[€/m <sup>2</sup> ] | mäßige<br>Lage<br>[€/m <sup>2</sup> ] |
| <b>Bergneustadt</b>          |  |   |                                       |                                     |   |                                       |
| Bergneustadt                 | 105  | 95                                      | 70                                    | 40                                  | 30                                      | -                                     |
| Wiedenest                    | 110  | 100                                     | 80                                    | -                                   | 35                                      | -                                     |
| dörfliche Lagen              | 65   | 50                                      | 35                                    | -                                   | 20                                      | -                                     |
| <b>Engelskirchen</b>         |  |   |                                       |                                     |   |                                       |
| Engelskirchen                | 140  | 100                                     | 80                                    | -                                   | -                                       | -                                     |
| Loope                        | 115  | -                                       | 80                                    | 35                                  | -                                       | -                                     |
| Ründeroth                    | 125  | 85                                      | 70                                    | 35                                  | -                                       | -                                     |
| dörfliche Lagen              | 95   | 90                                      | 65                                    | 40                                  | -                                       | -                                     |
| <b>Gummersbach</b>           |  |   |                                       |                                     |   |                                       |
| Gummersbach                  | 210  | 110                                     | 65                                    | 25                                  | -                                       | -                                     |
| Niederseßmar                 | 105  | 75                                      | 65                                    | -                                   | 30                                      | -                                     |
| Derschlag                    | 95   | 65                                      | 50                                    | 35                                  | 30                                      | -                                     |
| Dieringhausen                | 75   | -                                       | 70                                    | 40                                  | -                                       | -                                     |
| dörfliche Lagen              | 95   | 80                                      | 65                                    | 30                                  | -                                       | -                                     |
| <b>Hückeswagen</b>           |  |   |                                       |                                     |   |                                       |
| Hückeswagen                  | 140  | 120                                     | 95                                    | 45                                  | 40                                      | -                                     |
| dörfliche Lagen              | -  | 130                                     | 75                                    | -                                   | -                                       | -                                     |
| <b>Lindlar</b>               |  |   |                                       |                                     |   |                                       |
| Lindlar                      | 170  | 140                                     | 105                                   | 50                                  | 25                                      | -                                     |
| Schmitzhöhe                  | 145  | 135                                     | 95                                    | -                                   | 25                                      | -                                     |
| Frielingsdorf                | 105  | 95                                      | 55                                    | 25                                  | -                                       | -                                     |
| dörfliche Lagen              | 100  | 80                                      | 60                                    | -                                   | -                                       | -                                     |

| Gemeinde<br>Ortschaft       | Wohnbauflächen für den<br>individ. Wohnungsbau |                     |                     | Gewerbliche Bauflächen |                     |                     |
|-----------------------------|--|---------------------|---------------------|------------------------|---------------------|---------------------|
|                             | gute<br>Lage                                   | mittlere<br>Lage    | mäßige<br>Lage      | gute<br>Lage           | mittlere<br>Lage    | mäßige<br>Lage      |
|                             | [€/m <sup>2</sup> ]                            | [€/m <sup>2</sup> ] | [€/m <sup>2</sup> ] | [€/m <sup>2</sup> ]    | [€/m <sup>2</sup> ] | [€/m <sup>2</sup> ] |
| <b>Marienheide</b>          |  |                     |                     |                        |                     |                     |
| Marienheide                 | 110  | 80                  | 60                  | 30                     | -                   | -                   |
| Müllенbach                  | 105  | 85                  | -                   | 35                     | -                   | -                   |
| dörfliche Lagen             | 105  | 60                  | 55                  | 35                     | -                   | -                   |
| <b>Morsbach</b>             |  |                     |                     |                        |                     |                     |
| Morsbach                    | 75   | 65                  | 55                  | 20                     | -                   | -                   |
| dörfliche Lagen             | 55   | 50                  | 40                  | 30                     | -                   | -                   |
| <b>Nümbrecht</b>            |  |                     |                     |                        |                     |                     |
| Nümbrecht                   | 115  | 90                  | -                   | -                      | -                   | -                   |
| dörfliche Lagen             | 85   | 75                  | 45                  | 25                     | -                   | -                   |
| <b>Radevormwald</b>         |  |                     |                     |                        |                     |                     |
| Radevormwald                | 170  | 130                 | 115                 | 50                     | 30                  | -                   |
| Dahlerau/Keilbeck           | 120  | 95                  | 70                  | -                      | -                   | -                   |
| dörfliche Lagen             | 95   | 70                  | 50                  | -                      | -                   | -                   |
| <b>Reichshof</b>            |  |                     |                     |                        |                     |                     |
| Eckenhagen                  | 105  | 100                 | -                   | -                      | 20                  | -                   |
| Denklingen                  | 70   | -                   | 65                  | -                      | -                   | -                   |
| Wildbergerhütte             | -  | 65                  | -                   | -                      | -                   | -                   |
| dörfliche Lagen             | 65   | 60                  | 45                  | 35                     | 25                  | -                   |
| <b>Waldbröl</b>             |  |                     |                     |                        |                     |                     |
| Waldbröl                    | 95   | 80                  | 70                  | 30                     | -                   | -                   |
| Hermesdorf                  | 75   | 70                  | 60                  | -                      | -                   | -                   |
| dörfliche Lagen             | 75   | 65                  | 45                  | -                      | -                   | -                   |
| <b>Wiehl</b>                |  |                     |                     |                        |                     |                     |
| Wiehl                       | 145  | 95                  | 90                  | 30                     | -                   | -                   |
| Bielstein                   | 85   | -                   | 55                  | 25                     | -                   | -                   |
| Drabenderhöhe               | 95   | 75                  | -                   | -                      | 25                  | -                   |
| dörfliche Lagen             | 115  | 75                  | 60                  | 30                     | -                   | -                   |
| Gew. Gebiet Bomig-West      | -  | -                   | -                   | 35                     | -                   | -                   |
| Gew. Gebiet Bomig-Ost       | -  | -                   | -                   | 35                     | -                   | -                   |
| <b>Wipperfürth</b>          |  |                     |                     |                        |                     |                     |
| Wipperfürth                 | 135  | 110                 | 90                  | 35                     | -                   | -                   |
| dörfliche Lagen             | 115  | 110                 | 50                  | 25                     | -                   | -                   |
| Gew. Gebiet Hämmern         | -  | -                   | -                   | 40                     | -                   | -                   |
| <b>Oberbergischer Kreis</b> | <b>105</b>                                     | <b>90</b>           | <b>65</b>           | <b>35</b>              | <b>30</b>           | <b>-</b>            |

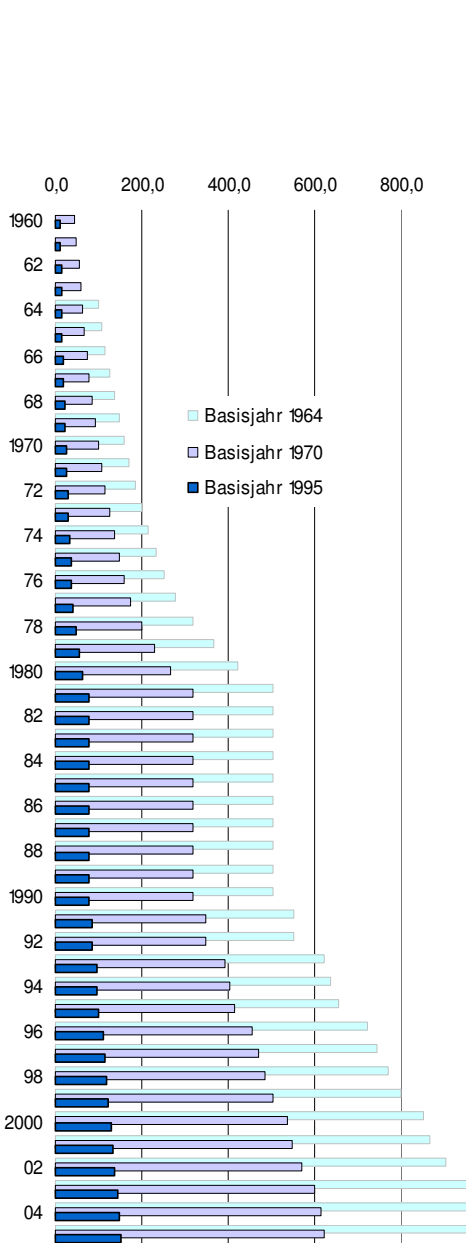
## 9 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

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



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

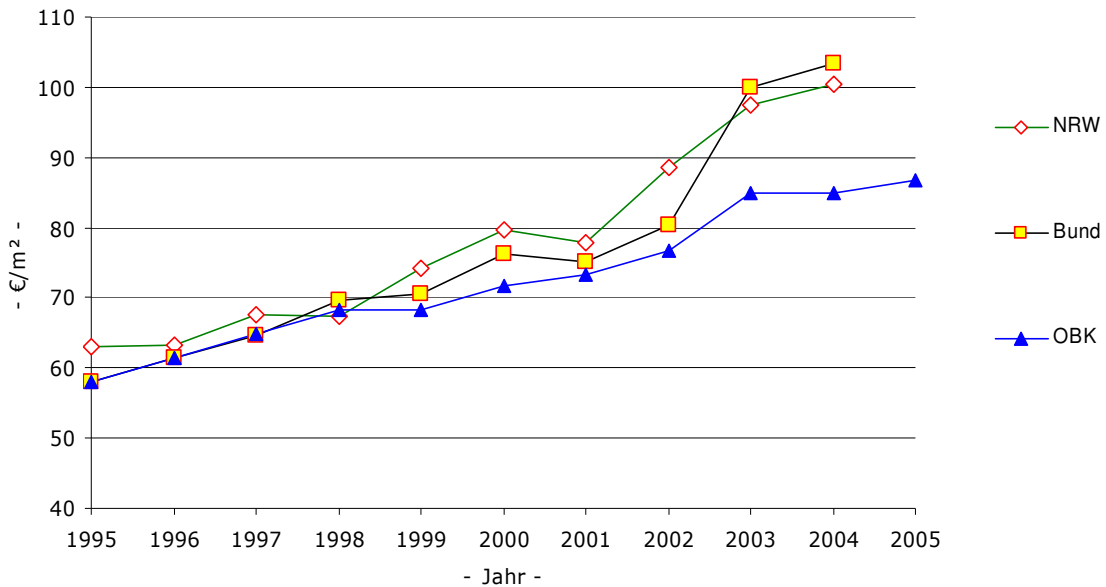


Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt verschiedenen Einflüssen, wie u. a. der allgemeinen Wirtschaftssituation und dem Kapitalmarkt.

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

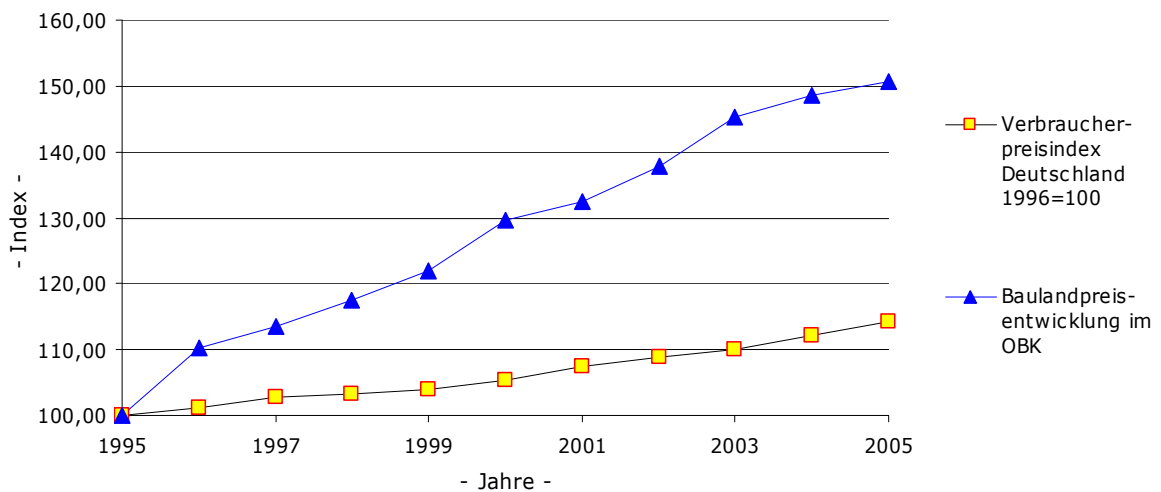
In der zweiten Abbildung werden die Baulandpreisentwicklung im Oberbergischen Kreis (OBK) und die Verbraucherpreisentwicklung in der Bundesrepublik Deutschland einander gegenübergestellt.

Vergleich durchschnittlicher Baulandpreise OBK / NRW / Bund



Die Werte für NRW und des Bundes für 2005 lagen noch nicht vor.

Vergleich Baulandpreisentwicklung OBK / Verbraucherpreisentwicklung BRD

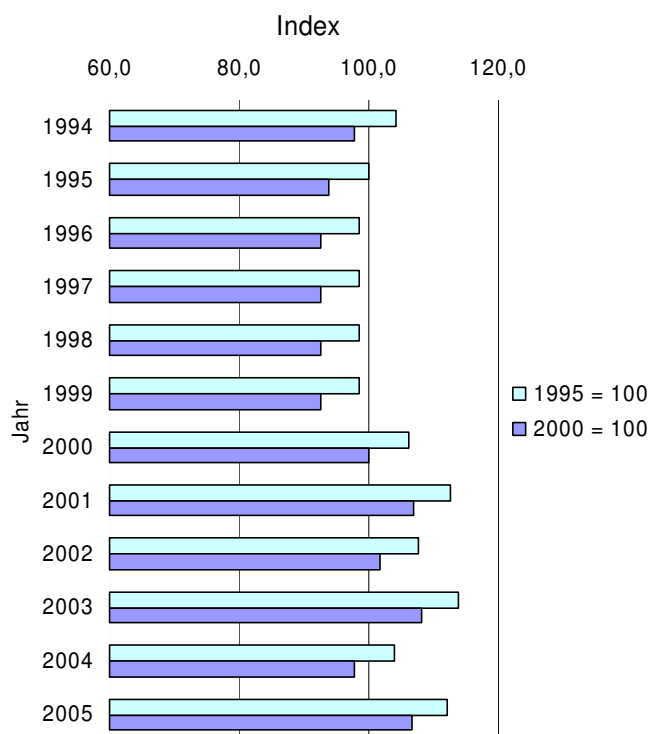


## 9.2 Indexreihen für Eigentumswohnungen

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       |
| 2005 | 112,2      | 106,6      |



### 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, neben anderen sachgerechten Abstimmungsmöglichkeiten\*, bei der Umrechnung der Kaufpreise auf das Richtwertgrundstück bei der Wertfindung verwendet.

\*Aufteilung in Bezug zum Richtwertgrundstück in Teilflächen.

Die Formel lautet:

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

Bsp: Ein BRW in Höhe von 100 €/m<sup>2</sup>, bezogen auf ein 700 m<sup>2</sup> großes Richtwertgrundstück, soll auf eine Bewertungsfläche von 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> voneinander abweichen, ist abzuwägen, ob nicht Abstimmungen, wie zuvor erwähnt, 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, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln (§11 WertV 88).

Bei der Untersuchung zur Marktanpassung wurde im Jahr 2005 auch der Liegenschaftszinssatz für Ein- u. Zweifamilienhäuser ermittelt. Ebenso konnten Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen ermittelt werden. Der Liegenschaftszinssatz, bezogen auf den Eigentumsmarkt in der Wohnanlage Gummersbach-Falkenhöhe (vergl. auch S. 57), stammt aus den Jahren 2004 bis 2005.

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-<br>zinssatz<br>(mit<br>Standardab-<br>weichung) | Anzahl<br>der Fälle | Kennzahlen<br>(Mittelwert und Standardabweichung) |  |  |                                |
|--|--|---------------------|---|--|--|--------------------------------|
|  |  |                     | durchschn.<br>Größe in m <sup>2</sup>             | durchschn.<br>Kaufpreis in<br>€/m <sup>2</sup> | durchschn.<br>Miete in<br>€/m <sup>2</sup> | durchschn.<br>RND in<br>Jahren |
| Selbstgenutztes<br>Wohnungseigentum  | 3,3  | 24                  | 73  | 1228   | 5,5  | 40                             |
| <i>Standardabweichung</i>  | 1,15   |                     | 17  | 390  | 0,8  | 14                             |
| Vermietetes<br>Wohnungseigentum  | (3,2)  | 3                   | 67  | 1470   | 5,9  | 55                             |
| <i>Standardabweichung</i>  | 0,25   |                     | 10  | 343  | 1,2  | 4                              |
| Wiederverkäufe<br>Gummersbach-Falkenhöhe <sup>1)</sup>                                     | (8,0)  | 11                  | 84  | 462  | 4,0  | 25                             |
| <i>Standardabweichung</i>  | 3,0  |                     | 7   | 132  | 0,3  |                                |
| Ein- und Zweifamilienhäuser  | 3,3  | 35                  | 144   | 1097   | 4,4  | 52                             |
| <i>Standardabweichung</i>  | 0,9  |                     | 35  | 306  | 0,6  | 15                             |
| Dreifamilienhäuser <sup>4)</sup>   | (5,0)  | 9                   | 230   | 846  | 5,4  | 45                             |
| <i>Standardabweichung</i>  | 1,0  |                     | 52  | 194  | 0,5  | 13                             |
| Mehrfamilienhäuser<br>(inkl. gewerblicher Anteil bis<br>20% vom Rohertrag) <sup>2)</sup>   | (6,0)  | 10                  | 305   | 759  | 5,7  | 37                             |
| <i>Standardabweichung</i>  | 1,0  |                     | 127   | 190  | 1,3  | 6                              |
| Gemischt genutzte Gebäude<br>(gewerblicher Anteil über<br>20% vom Rohertrag) <sup>2)</sup> | 5,5  | 13                  | 159   | 715  |  |                                |
| <i>Standardabweichung</i>  | 1,4  |                     | 89  | 332  |  |                                |
| Rein gewerblich genutzte<br>Grundstücke <sup>3)</sup>                                      | (6,5)  | 4                   |   |  |  |                                |
| <i>Standardabweichung</i>  | 1,0  |                     |   |  |  |                                |

1) Vergl. auch Seite 57      2) Daten aus 2004 und 2005      3) Daten aus 2002 bis 2005  
( ) = statistisch nicht gesichert      4) Daten aus 2003 bis 2005

## 9.5 Vergleichswertfaktoren für bebaute Grundstücke

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

|   |            |
|---|------------|
| Ein- und Zweifamilienhaus               | 21,1 ± 4,4 |
| Dreifamilienhäuser <sup>1)</sup>        | 12,4 ± 2,8 |
| Gemischt genutzte Gebäude <sup>2)</sup> | 12,1 ± 4,1 |
| Mehrfamilienhaus <sup>2)</sup>          | 10,5 ± 2,5 |
| Rein gewerblich genutzt <sup>3)</sup>   | 10,1 ± 1,1 |

1) Daten aus 2003-2005    2) Daten aus 2004-2005    3) Daten aus 2002-2005

## 9.6 Marktanpassungskorrekturen

Für den Berichtszeitraum 2004/2005 wurden 157 Ein- und Zweifamilienhäuser untersucht.

Folgendes Berechnungsmodell wurde zugrunde gelegt:

(Siehe auch unter [www.gutachterausschuss.nrw.de/sachwert.html](http://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)
- Gesamtnutzungsdauer entsprechend NHK 2000 i. d. R. jedoch 90 Jahre
- Altersabschreibung nach Tabelle ROSS
- Zeitwert der Außenanlagen
- Berücksichtigung von Baumängel/Bauschäden

Die Gemeinden wurden folgenden Regionen zugeordnet:

Nordkreis: Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth

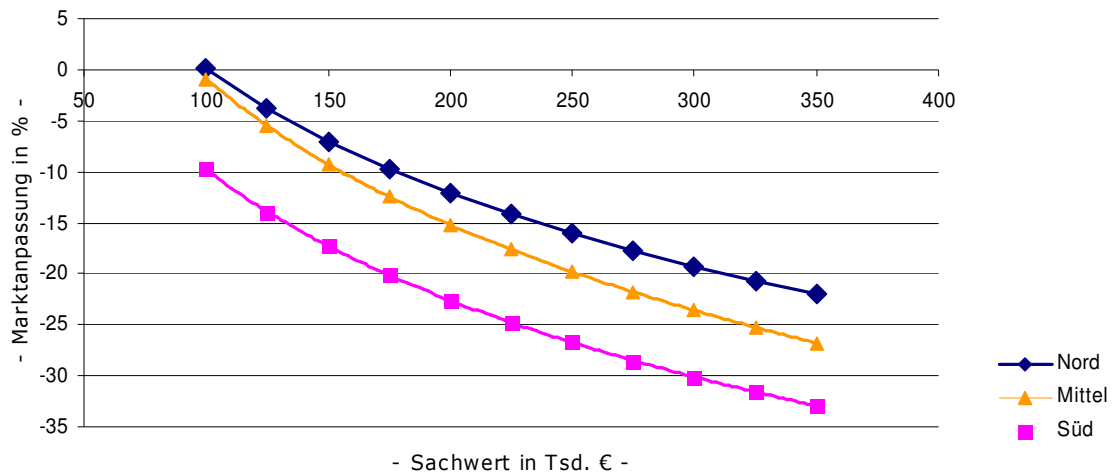
Mittelkreis: Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl

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

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

Tabelle: Marktanpassungsfaktoren

| Sachwert<br>[€] | Region      |              |            |
|-----------------|-------------|--------------|------------|
|                 | Nord<br>[%] | Mitte<br>[%] | Süd<br>[%] |
| 100.000         | 0           | -1           | -10        |
| 125.000         | -4          | -6           | -14        |
| 150.000         | -7          | -9           | -17        |
| 175.000         | -10         | -12          | -20        |
| 200.000         | -12         | -15          | -23        |
| 225.000         | -14         | -18          | -25        |
| 250.000         | -16         | -20          | -27        |
| 275.000         | -18         | -22          | -28        |
| 300.000         | -19         | -24          | -30        |
| 325.000         | -21         | -25          | -32        |
| 350.000         | -22         | -27          | -33        |



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

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

## 10. Strukturdaten und wichtige Adressen

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

Zu den einzelnen Gemeinden gelangen Sie über die Adresse des Oberbergischen Kreises oder über unsere Homepage <http://www.obk.de/cms200/einrichtungen/gutachterausschuss/index.shtml> Rubrik Stadt-/Gemeinde-Infos.

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

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

Die Fa. Prognos AG in Bremen hat eine Studie über die 14 Leit- und Wachstumsbranchen Deutschlands unter die Lupe genommen und in einem Zukunftsatlas 2006 veröffentlicht. Dieser ist unter [www.prognos.com](http://www.prognos.com) als pdf-Datei herunter zu laden.

## 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: Juni 2005) 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. gegr. 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 8  
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 m<sup>2</sup> 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)<sup>1</sup>

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 Rheinischen Immobilienbörse

<sup>1</sup> (Stand: Juni 2005)

**Oberbergischer Kreis**

**Oberbergischer Kreis/  
Stadt Bergneustadt**

| <u>Ladenlokale</u> | <u>EUR/m<sup>2</sup></u> |
|--------------------|--------------------------|
| Hauptgeschäftslage | 6,00 - 10,00             |
| Nebenlage          | 4,00 - 8,00              |

| <u>Büroräume</u> | <u>EUR / m<sup>2</sup></u> |
|------------------|----------------------------|
|                  | 4,00 - 7,00                |

| <u>Lager- und<br/>Produktionsflächen</u> | <u>EUR / m<sup>2</sup></u> |
|--|----------------------------|
|  | 1,50 - 3,75                |

**Oberbergischer Kreis/  
Gemeinde Engelskirchen**

| <u>Ladenlokale</u> | <u>EUR / m<sup>2</sup></u> |
|--------------------|----------------------------|
| Hauptgeschäftslage | 6,60 - 9,00                |
| Nebenlage          | 3,50 - 6,50                |
|                    | -                          |

| <u>Büroräume</u> | <u>EUR / m<sup>2</sup></u> |
|------------------|----------------------------|
|                  | 4,00 - 6,00                |
|                  | -                          |

| <u>Lager- und<br/>Produktionsflächen</u> | <u>EUR / m<sup>2</sup></u> |
|--|----------------------------|
|  | 2,00 - 4,00                |

**Oberbergischer Kreis/  
Stadt Gummersbach**

| <u>Ladenlokale</u> | <u>EUR / m<sup>2</sup></u> |
|--------------------|----------------------------|
| Hauptgeschäftslage | 9,00 - 20,00               |
| Nebenlage          | 4,50 - 7,50                |
|                    | -                          |

| <u>Büroräume</u> | <u>EUR / m<sup>2</sup></u> |
|------------------|----------------------------|
|                  | 4,00 - 7,50                |
|                  | -                          |

| <u>Lager- und<br/>Produktionsflächen</u> | <u>EUR / m<sup>2</sup></u> |
|--|----------------------------|
|  | 2,00 - 4,00                |

**Oberbergischer Kreis/  
Stadt Hückeswagen**

| <u>Ladenlokale</u> | <u>EUR / m<sup>2</sup></u> |
|--------------------|----------------------------|
| Hauptgeschäftslage | 8,50 - 10,50               |
| Nebenlage          | 4,00 - 8,50                |
|                    | -                          |

| <u>Büroräume</u> | <u>EUR / m<sup>2</sup></u> |
|------------------|----------------------------|
|                  | 4,50 - 7,50                |
|                  | -                          |

| <u>Lager- und<br/>Produktionsflächen</u> | <u>EUR / m<sup>2</sup></u> |
|--|----------------------------|
|  | 1,50 - 3,50                |

**Oberbergischer Kreis/  
Gemeinde Lindlar**

| <u>Ladenlokale</u> | <u>EUR / m<sup>2</sup></u> |
|--------------------|----------------------------|
| Hauptgeschäftslage | 6,50 - 9,00                |
| Nebenlage          | 3,50 - 6,50                |
|                    | -                          |

| <u>Büroräume</u> | <u>EUR / m<sup>2</sup></u> |
|------------------|----------------------------|
|                  | 4,00 - 6,50                |
|                  | -                          |

| <u>Lager- und<br/>Produktionsflächen</u> | <u>EUR / m<sup>2</sup></u> |
|--|----------------------------|
|  | 2,00 - 5,00                |

**Oberbergischer Kreis/  
Gemeinde Marienheide**

| <u>Ladenlokale</u> | <u>EUR / m<sup>2</sup></u> |
|--------------------|----------------------------|
| Hauptgeschäftslage | 7,00 - 8,00                |
| Nebenlage          | 3,00 - 4,50                |
|                    | -                          |

| <u>Büroräume</u> | <u>EUR / m<sup>2</sup></u> |
|------------------|----------------------------|
|                  | 3,50 - 5,00                |
|                  | -                          |

| <u>Lager- und<br/>Produktionsflächen</u> | <u>EUR / m<sup>2</sup></u> |
|--|----------------------------|
|  | 1,50 - 3,50                |

**Oberbergischer Kreis/  
Gemeinde Morsbach**

| <u>Ladenlokale</u> | <u>EUR / m<sup>2</sup></u> |
|--------------------|----------------------------|
| Hauptgeschäftslage | 9,00 - 11,50               |
| Nebenlage          | 4,00 - 9,00                |
|                    | -                          |

| <u>Büroräume</u> | <u>EUR / m<sup>2</sup></u> |
|------------------|----------------------------|
|                  | 4,50 - 7,00                |
|                  | -                          |

| <u>Lager- und<br/>Produktionsflächen</u> | <u>EUR / m<sup>2</sup></u> |
|--|----------------------------|
|  | 1,50 - 3,50                |

**Oberbergischer Kreis/  
Gemeinde Nümbrecht**

| <u>Ladenlokale</u> | <u>EUR / m<sup>2</sup></u> |
|--------------------|----------------------------|
| Hauptgeschäftslage | 7,00 - 9,00                |
| Nebenlage          | 5,00 - 6,50                |
|                    | -                          |

| <u>Büroräume</u> | <u>EUR / m<sup>2</sup></u> |
|------------------|----------------------------|
|                  | 4,00 - 7,50                |
|                  | -                          |

| <u>Lager- und<br/>Produktionsflächen</u> | <u>EUR / m<sup>2</sup></u> |
|--|----------------------------|
|  | 2,50 - 4,00                |

**Oberbergischer Kreis/  
Stadt Radevormwald**

| <u>Ladenlokale</u>                       | <u>EUR /m<sup>2</sup></u> |
|--|---------------------------|
| Hauptgeschäftslage                       | 7,50 - 10,00              |
| Nebenlage                                | 5,00 - 7,50               |
| <u>Büroräume</u>                         | 4,00 - 7,50               |
|  | -                         |
| <u>Lager- und<br/>Produktionsflächen</u> | 2,50 - 4,00               |

**Oberbergischer Kreis/  
Gemeinde Reichshof**

| <u>Ladenlokale</u>                       | <u>EUR /m<sup>2</sup></u> |
|--|---------------------------|
| Hauptgeschäftslage                       | 5,50 - 6,50               |
| Nebenlage                                | 4,00 - 5,00               |
| <u>Büroräume</u>                         | 4,00 - 7,50               |
|  | -                         |
| <u>Lager- und<br/>Produktionsflächen</u> | 3,50 - 5,00               |

**Oberbergischer Kreis/  
Stadt Waldbröl**

| <u>Ladenlokale</u>                       | <u>EUR /m<sup>2</sup></u> |
|--|---------------------------|
| Hauptgeschäftslage                       | 7,50 - 10,00              |
| Nebenlage                                | 3,50 - 7,50               |
|  | -                         |
| <u>Büroräume</u>                         | 2,75 - 5,50               |
|  | -                         |
| <u>Lager- und<br/>Produktionsflächen</u> | 1,35 - 3,00               |

**Oberbergischer Kreis/  
Stadt Wiehl**

| <u>Ladenlokale</u>                       | <u>EUR /m<sup>2</sup></u> |
|--|---------------------------|
| Hauptgeschäftslage                       | 8,00 - 15,00              |
| Nebenlage                                | 4,50 - 10,00              |
|  | -                         |
| <u>Büroräume</u>                         | 4,00 - 6,00               |
|  | -                         |
| <u>Lager- und<br/>Produktionsflächen</u> | 1,50 - 5,00               |

**Oberbergischer Kreis/  
Stadt Wipperfürth**

| <u>Ladenlokale</u>                       | <u>EUR /m<sup>2</sup></u> |
|--|---------------------------|
| Hauptgeschäftslage                       | 10,00 - 17,50             |
| Nebenlage                                | 4,50 - 10,00              |
|  | -                         |
| <u>Büroräume</u>                         | 5,00 - 7,50               |
|  | -                         |
| <u>Lager- und<br/>Produktionsflächen</u> | 2,00 - 4,00               |



## Anhang D : Stichwortverzeichnis

|   |        |  |        |
|---|--------|--|--------|
| <b>A</b>                                |        | <b>P</b>                                   |        |
| Antragsberechtigte                      | 6      | Preisentwicklung,                          |        |
| Ausgleichsflächen                       | 53     | gewerbliche Bauflächen                     | 48     |
|   |        | individueller Wohnungsbau                  | 48, 65 |
| <b>B</b>                                |        | <b>R</b>                                   |        |
| Bauerwartungsland                       | 52     | Rohbauland                                 | 52     |
| Baulandpreisindex                       | 64     | Rohertagsfaktoren                          | 68     |
| Begünstigtes Agrarland                  | 51     |  |        |
| Bodenpreisindex                         | 64     | <b>S</b>                                   |        |
| Bodenrichtwerte                         |        | Siedlungsflächen                           | 11     |
| allgemein                               | 7      | Siedlungsstruktur                          | 7      |
| Auskünfte                               | 58     | Statistische Begriffe                      | 78     |
| Baureifes Land                          | 58, 60 |  |        |
| Grundstück                              | 58     | <b>T</b>                                   |        |
| Karte                                   | 58     | Tabelle                                    |        |
| Sitzung                                 | 58     | Anzahl Kaufverträge                        | 11     |
| Spannbreite                             | 58     | Baulandpreisindex                          | 64     |
| Bodenwerte,                             |        | Eigentumswohnungsindex                     | 66     |
| forstwirtschaftliche Flächen            | 49     | Fischteiche                                | 51     |
| gewerbliche Bauflächen                  | 48     | Flächenumsatz                              | 10     |
| landwirtschaftliche Flächen             | 49     | Forstwirtschaftliche Ausgangswerte         | 49     |
|   |        | Geldumsatz                                 | 10     |
| <b>E</b>                                |        | Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke | 18     |
| Eigentumswohnungen                      | 4, 56  | Käufer-schichten                           | 13     |
| Erbbaurecht                             | 11     | Käuferströme                               | 14     |
|   |        | Landwirtschaftliche Ausgangswerte          | 50     |
| <b>F</b>                                |        | Liegenschaftszinssätze                     | 68     |
| Fischteiche                             | 51     | Marktanpassungsfaktoren                    | 69     |
| Flächenumsatz                           | 10     | Rohertagsfaktoren                          | 68     |
| Forstwirtschaftliche Flächen            | 49     | Teileigentumspreise                        | 57     |
| Freiraumflächen                         | 11     | Übersicht Bodenrichtwerte                  | 62     |
|   |        | Umsatz im Teilmarkt bebaute Grundstücke    | 15     |
| <b>G</b>                                |        | Wohnungseigentumspreise                    | 56     |
| Gebietstypische Werte                   | 62     | Zwangsversteigerungen                      | 20     |
| Geldumsatz                              | 10     | Teileigentum                               | 57     |
| Geschosswohnungsbau                     | 62     | Garagen                                    | 57     |
| Grundstücksverkehr                      | 4      | Stellplätze                                | 57     |
| Gutachterausschuss                      |        | Teilmärkte                                 | 11     |
| Mitglieder                              | 76     |  |        |
| Zusammensetzung                         | 6      | <b>U</b>                                   |        |
| <b>K</b>                                |        | Übersicht über die Bodenrichtwerte         | 61, 62 |
| Käuferschichten                         | 13     | Umrechnungskoeffizienten                   | 67     |
| Käuferströme                            | 14     |  |        |
| Kaufpreiskarte                          | 8      | <b>V</b>                                   |        |
| Kaufpreissammlung                       | 7, 8   | Verkehrswert                               | 6      |
| Kaufverträge                            | 8      |  |        |
| <b>L</b>                                |        | <b>W</b>                                   |        |
| Landwirtschaftliche Flächen             | 49     | Wertbestimmende Merkmale für               |        |
| Laubwald                                | 49     | Bauland                                    | 58     |
| Liegenschaftszinssatz                   | 67     | forstwirtschaftliche Flächen               | 49     |
|   |        | landwirtschaftliche Flächen                | 50     |
| <b>M</b>                                |        | Wesentliche Aussagen des Marktberichtes    | 4      |
| <u>Marktanpassungskorrekturen</u>       | 69     | Wohnungseigentum                           | 56     |
| Marktübersicht der Städte und Gemeinden | 22     |  |        |
| Marktübersicht des Kreises              | 10     | <b>Z</b>                                   |        |
| Mietspiegel                             | 70     | Zusammenarbeit mit                         |        |
| Milchwirtschaft                         | 49     | Amtsgericht                                | 8      |
| Mischwald                               | 49     | Finanzamt                                  | 58     |
|   |        | Notar                                      | 8      |
| <b>N</b>                                |        | Zwangsversteigerungen                      | 20     |
| Nadelwald                               | 49     |  |        |

## 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.