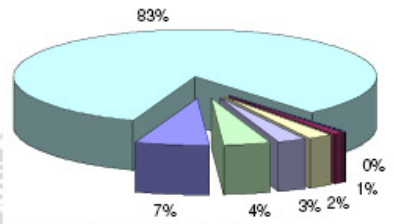




(Aggertalsperre)



(Kreishaus)

# Grundstücksmarktbericht 2007

für den Oberbergischen Kreis

# GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

## 2007

### FÜR DEN OBERBERGISCHEN KREIS

Es wurde überwiegend Datenmaterial aus dem Jahr 2006 ausgewertet.

Beschlossen am 30. März 2007 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)  
<http://rio.obk.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>5</b>
3.1 Rechtsgrundlagen	5
3.2 Bildung der Gutachterausschüsse	6
3.3 Zusammensetzung	6
3.4 Aufgaben des Gutachterausschusses	6
3.5 Zuständigkeitsbereich	7
3.6 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	8
<b>4. Grundstücksmarkt des Jahres 2006</b>	<b>9</b>
4.1 Die Kaufpreissammlung	9
4.2 Geld- und Flächenumsatz	11
4.3 Freiraum- und Siedlungsflächen	12
4.4 Teilmärkte im Oberbergischen Kreis	12
4.5 Käuferschichten und Käuferströme	14
4.6 Geld- und Flächenumsatz im Teilmarkt bebaute Grundstücke	16
4.7 Häufigkeitsverteilungen bebauter Grundstücke	20
4.8 Zwangsversteigerungen	22
4.9 Der Grundstücksmarkt der kreisangehörigen Städte und Gemeinden	24
4.9.1 Stadt Bergneustadt	24
4.9.2 Gemeinde Engelskirchen	26
4.9.3 Stadt Gummersbach	28
4.9.4 Stadt Hückeswagen	30
4.9.5 Gemeinde Lindlar	32
4.9.6 Gemeinde Marienheide	34
4.9.7 Gemeinde Morsbach	36
4.9.8 Gemeinde Nümbrecht	38
4.9.9 Stadt Radevormwald	40
4.9.10 Gemeinde Reichshof	42
4.9.11 Stadt Waldbröl	44
4.9.12 Stadt Wiehl	46
4.9.13 Stadt Wipperfürth	48
<b>5. Unbebaute Grundstücke</b>	<b>50</b>
5.1 Individueller Wohnungsbau	50
5.2 Geschosswohnungsbau	50
5.3 Gewerbliche Bauflächen	50
5.4 Erbbaugrundstücke	51
5.5 Forstwirtschaftliche Flächen	51
5.6 Landwirtschaftliche Flächen	52
5.7 Begünstigte land- und forstwirtschaftliche Flächen	54
5.8 Bauerwartungsland und Rohbauland	55

5.9 Sonstige unbebaute Grundstücke _____	56
5.9.1 Ausgleichsflächen _____	56
5.9.2 Abbauland _____	56
5.9.3 Ver- und Entsorgungsflächen _____	56
5.9.4 Unselbstständige Grundstücksteilflächen _____	56
<b>6. Bebaute Grundstücke _____</b>	<b>58</b>
<b>7. Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt _____</b>	<b>59</b>
7.1 Wohnungseigentum _____	59
7.2 Teileigentum _____	61
<b>8. Bodenrichtwerte _____</b>	<b>62</b>
8.1 Gesetzlicher Auftrag _____	62
8.2 Beispiele aus der digitalen Bodenrichtwertkarte (BoRiKa) _____	63
8.3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte _____	64
8.4 Übersicht über Baulandwerte individueller Wohnungsbau und Gewerbe _____	65
8.5 Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte vom 1.1.2007 _____	66
<b>9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung _____</b>	<b>68</b>
9.1 Bodenpreisindexreihen _____	68
9.2 Indexreihen für Eigentumswohnungen _____	70
9.3 Umrechnungskoeffizienten _____	71
9.4 Liegenschaftszinssätze _____	71
9.5 Vergleichswertfaktoren für bebaute Grundstücke _____	72
9.6 Marktanpassungskorrekturen _____	73
<b>10. Strukturdaten und wichtige Adressen _____</b>	<b>74</b>
<b>11. Mietspiegel _____</b>	<b>74</b>
Anhang A : Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen _____	75
Anhang B : Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerberäume _____	78
Anhang C : Mitglieder des Gutachterausschusses _____	80
Anhang D : Stichwortverzeichnis _____	81
Anhang E : Statistische Begriffe _____	82

**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 2006 den Grundstücksmarkt:

### Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2006 wurden im Oberbergischen Kreis insgesamt 2.827 Kaufverträge ausgewertet. Das entsprach einem Rückgang gegenüber 2005 von rd. 13 %, wobei fast 12 % der Vertragsabschlüsse im Dezember getätigt wurden. Der Gesamtgeldumsatz ging um 10 % auf insgesamt rd. 331 Mio. € zurück. Der Gesamtflächenumsatz betrug rd. 1481 Hektar und hat sich gegenüber 2005 nahezu verdoppelt, was auf den Verkauf von im Wesentlichen wenigen großen land- und forstwirtschaftlichen Flächen zurückzuführen ist.

### Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der registrierten Verkäufe von unbebauten Grundstücken ist gegenüber dem Vorjahr mit rd. 18 % stark rückläufig. Es wurden 713 Verträge registriert. Der Geldumsatz in diesem Teilmarkt ging um rd. 12% zurück, wobei der Flächenumsatz bedingt durch die land- und forstwirtschaftlichen Flächen um rd. 72% anstieg.

Die Preisentwicklung für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues ist leicht um rd. 0,9 % gestiegen. Die Preise für Gewerbebauland sind gegenüber 2004 nahezu konstant.

Die Ausgangswerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen sind leicht rückläufig. Während die Anzahl der verkauften landwirtschaftlichen Flächen auf dem Niveau von 2003 lag, stiegen die veräußerten, forstwirtschaftlichen Flächen um rd. 14 % auf 211 Kauffälle. Erstmals wird im Marktbericht der Verkauf von gemischt genutzten land- und forstwirtschaftlichen Flächen als gesonderter Teilmarkt ausgewertet und gemeindeweise dargestellt.

### Bebaute Grundstücke

Der Durchschnittspreis freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser ist gegenüber 2005 um 5-10% rückläufig. Dieser Rückgang ist jedoch innerhalb der Baujahresklassen nicht einheitlich. Während die Baujahre 1975 bis 2003 keinen Preiseinbruch zu verzeichnen haben, ist dieser bei der Baujahrsklasse 1950 bis 1974 mit -14% doch deutlich zu verzeichnen.

Bei Doppelhäusern, deren Grundstücksgröße zwischen 250 und 500 m<sup>2</sup> liegen, betrug der Preisrückgang im Mittel rd. 10 %. Hingegen lag der Durchschnittswert von Doppelhäusern mit einer Grundstücksgröße zwischen 501 und 1.000 m<sup>2</sup> auf Vorjahresniveau.

Das Preisniveau bei Reihemittelhäusern lag leicht über dem Vorjahresniveau.

### Wohnungseigentum






Mit insgesamt 454 Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum ist dieser Teilmarkt auf den bisher niedrigsten Stand innerhalb der letzten 10 Jahre gefallen. Der Geldumsatz lag jedoch mit rd. 57 Mio. € auf dem zweitniedrigsten Stand.

Bei den Erstverkäufen nach Fertigstellung fielen die Preise um rd. 5% auf durchschnittlich 1.810 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche.

Wiederverkaufte Eigentumswohnungen fielen im Durchschnitt um 3% gegenüber dem Vorjahr. Dieser Rückgang war jedoch nicht einheitlich. So lagen wiederverkaufte Eigentumswohnungen bei den Baujahren 1965 bis 1985 unter und bei den Baujahren 1990 bis 2003 über dem Niveau von 2005. Die Baujahrsgruppe um 1960 lag ebenfalls über dem Niveau des Vorjahres. Es ist zu vermuten, dass hier Modernisierungseinflüsse eine Rolle spielen.

## 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 für den aktuellen Berichtszeitraum wieder. Alle verwendeten Daten sind aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mit Hilfe statistischer Verfahren und Methoden ermittelt worden.

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

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

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

## 3. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

### 3.1 Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Einrichtung der Gutachterausschüsse war das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960. 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, Marktanpassungskorrekturen, Liegenschaftszinssätze).

Die Bodenrichtwerte werden regelmäßig zum Stichtag 1. Januar eines Jahres ermittelt und in Form von Bodenrichtwertkarten veröffentlicht.

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





### 3.5 Zuständigkeitsbereich

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

Mit einer Fläche von 919 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 Arbeiterwohnungsiedlungen ein.

Dies spiegelt sich nicht zuletzt auch in den rd. 1.200 Bodenrichtwerten des Kreises und in der Struktur des Grundstücksmarktes wider.



Den Kreis in seiner heutigen Form gibt es seit 1975. Der Kreis ist überwiegend nach Westen hin zur Rheinschiene orientiert. Es sind die wirtschaftlichen Ballungsgebiete Köln/Bonn, Leverkusen und Düs-

seldorf sowie die bergischen Städte Remscheid, Solingen und Wuppertal, zu denen die heimischen Wirtschaft Kontakte pflegt.

Bis zur Rheinschiene beträgt die Fahrzeit rd. 30 bis 60 Minuten. Das Ruhrgebiet ist ebenfalls innerhalb von 60 Minuten zu erreichen und das Rhein-Main-Gebiet in 90 bis 120 Minuten. Dies liegt an der guten Autobahnanbindung. Das Oberbergische wird zentral, von Westen nach Osten, von der A 4 geschnitten und im Osten tangiert die A45 den Kreis. Diese relativ kurzen Entfernungen sind Pluspunkte für die Logistik der Betriebe. Das Güterverkehrszentrum Eifeltor in Köln liegt unmittelbar an der A4 und sichert den Oberbergischen Unternehmen einen schnellen Anschluss an den Schienenverkehr. Die Metropole Köln mit ihren vier Rheinhäfen gewährleistet den Zugang zum Wasser und die Seehäfen Amsterdam und Rotterdam sind in rd. vier Stunden Fahrzeit zu erreichen.

Die Regionalbahn erschließt das Oberbergische entlang der Aggerschiene von Köln, über die Kreisstadt Gummersbach, bis nach Marienheide. Diese Verbindung soll zukünftig bis nach Hagen/Wstf. ausgebaut bzw. reaktiviert werden.

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

Wirtschaftlich besticht die Region durch einen gesunden, leistungsfähigen Branchenmix mit den Schwerpunkten Maschinenbau, Fahrzeugindustrie, Kunststoffverarbeitung, Elektrotechnik sowie Metallbe- bzw. Metallverarbeitung. Die rund 20.000 Unternehmen, die im Oberbergischen Kreis wirtschaften, sorgen für einen starken regionalen Arbeitsmarkt: Rund drei Viertel aller Beschäftigten im Kreis wohnen auch hier – eine Besonderheit in einem Kreis mit rd. 290.000 Einwohnern. (Quelle: WirtschaftsBild - Standortporträt Oberbergischer Kreis, Februar 2007, Union Betriebs-GmbH, Rheinbach)

### **3.6 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

#### **Aufgaben**

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

#### **Zusammensetzung**

Die vorgenannten Aufgaben wurden in 2006 vom Team der Geschäftsstelle Frau Elke Zappe, Herr Uwe Fries, Herr Dipl. Ing. (FH) Dietmar Graf, Herr Dipl. Ing. (FH) Edgar Sure und Herr Dipl. Ing. Arno Heedt wahrgenommen.

## 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2006

### 4.1 Die Kaufpreissammlung

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

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

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

Im langjährigen Jahresdurchschnitt werden ca. 3.300 Kaufverträge mit ca. 100 Beschlüssen über Zwangsversteigerungen in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

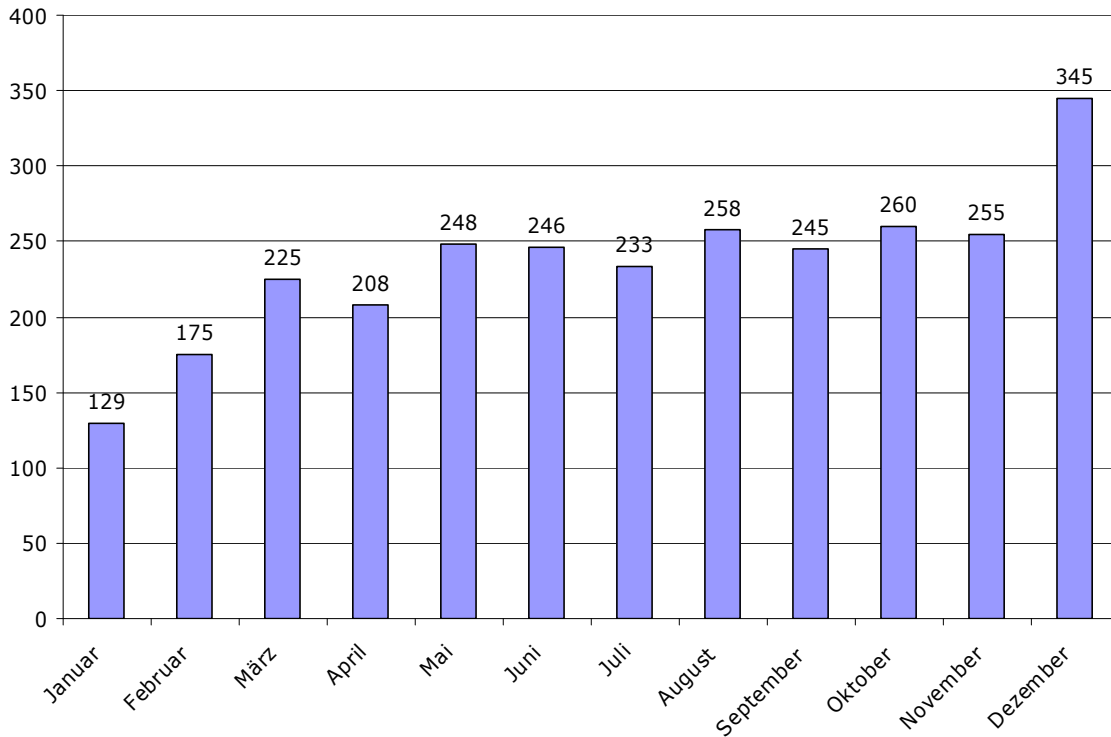
Die Kaufpreissammlung besteht aus zwei Teilen:

- 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.

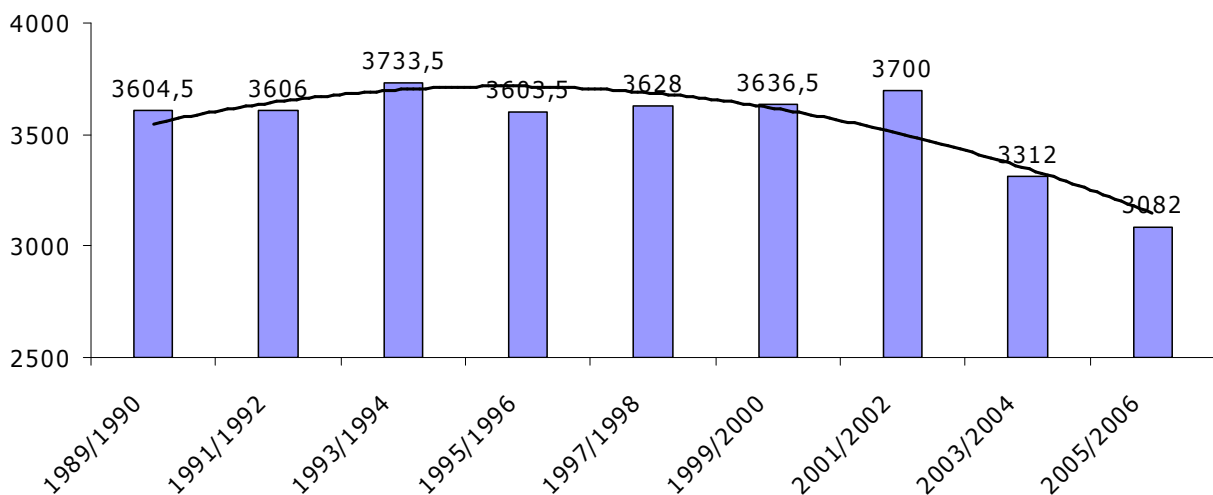
Im Jahr 2006 wurden für den Bereich des Oberbergischen Kreises insgesamt 2.827 Kaufverträge abgeschlossen. Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung über das Jahr. Auf Grund geänderter Förderbestimmungen zum 1.1.2006 wurden bereits im November/Dezember 2005 überproportional mehr Kaufverträge abgeschlossen als normal, so dass im Januar 2006 deutlich weniger Vertragsabschlüsse registriert wurden. Im Dezember wurden rd. 12 % aller Verträge des Jahres 2006 registriert.

Vertragsabschlüsse in 2006



Die langjährige Entwicklung der Fallzahlen zeigt nachfolgende Grafik. Zur besseren Darstellung wurden immer zwei Jahre zusammengefasst.

Anzahl der Kaufverträge (Mittel zweier Jahre)



## 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 2006.

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 / Gemeinde</b>	<b>Geldumsatz</b> [Mio. €]	<b>Einwohnerzahl <sup>1)</sup></b> (Stand 30.6.2006)	<b>Geldumsatz / Einwohnerzahl</b>
Waldbröl	34,05	19.620	1.736 €
Gummersbach	75,08	52.800	1.422 €
Wiehl	34,27	26.483	1.294 €
Engelskirchen	26,55	20.534	1.293 €
Marienheide	17,15	13.733	1.249 €
Wipperfürth	26,35	23.649	1.114 €
Radevormwald	25,67	23.841	1.077 €
Nümbrecht	18,26	17.421	1.048 €
Hückeswagen	16,28	16.328	997 €
Lindlar	20,14	22.608	891 €
Reichshof	15,39	20.079	766 €
Bergneustadt	14,81	20.491	723 €
Morsbach	7,37	11.486	641 €
<b>Oberbergischer Kreis</b>	<b>331,38</b>	<b>289.073</b>	<b>1.146 €</b>

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

Tabelle: Flächenumsatz gegliedert nach Flächenumsatz / Gesamtfläche

<b>Stadt / Gemeinde</b>	<b>Flächenumsatz</b> (ha)	<b>Gesamtfläche<sup>1)</sup></b> (ha)	<b>Flächenumsatz / Gesamtfläche</b>
Engelskirchen	321,71	6.308,2	5,10%
Radevormwald	174,08	5.376,7	3,24%
Wipperfürth	342,58	11.816,1	2,90%
Wiehl	69,07	5.326,7	1,30%
Bergneustadt	47,89	3.788,2	1,26%
Marienheide	63,27	5.499,4	1,15%
Nümbrecht	77,50	7.178,5	1,08%
Morsbach	59,63	5.596,2	1,07%
Reichshof	106,80	11.467,3	0,93%
Waldbröl	57,60	6.332,6	0,91%
Gummersbach	81,65	9.536,6	0,86%
Lindlar	50,37	8.583,9	0,59%
Hückeswagen	29,44	5.045,5	0,58%
<b>Oberbergischer Kreis</b>	<b>1481,59</b>	<b>91.856,0</b>	<b>1,61%</b>

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

### 4.3 Freiraum- und Siedlungsflächen

Das Verhältnis Freiraumflächen zu Siedlungsflächen betrug 2006 ähnlich wie in den vergangenen Jahren rd. 81,7 % : 18,3 %.

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)

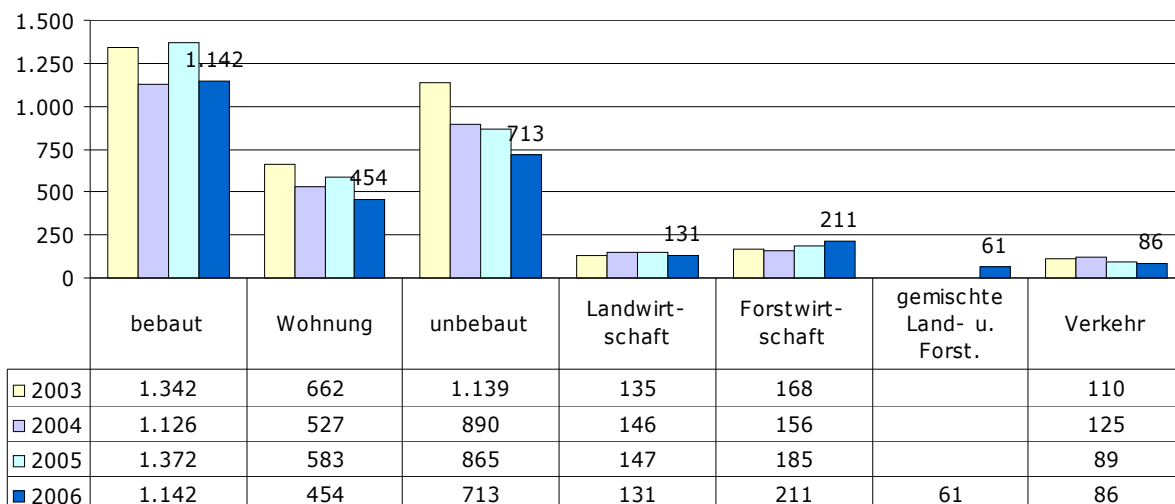
Dagegen spielt z.B. die Bestellung von Erbbaurechten im Oberbergischen Kreis eine verschwindend geringe Rolle, so dass kein eigenständiger Teilmarkt darstellbar ist.

Insgesamt stellt sich der Umsatz wie folgt dar:

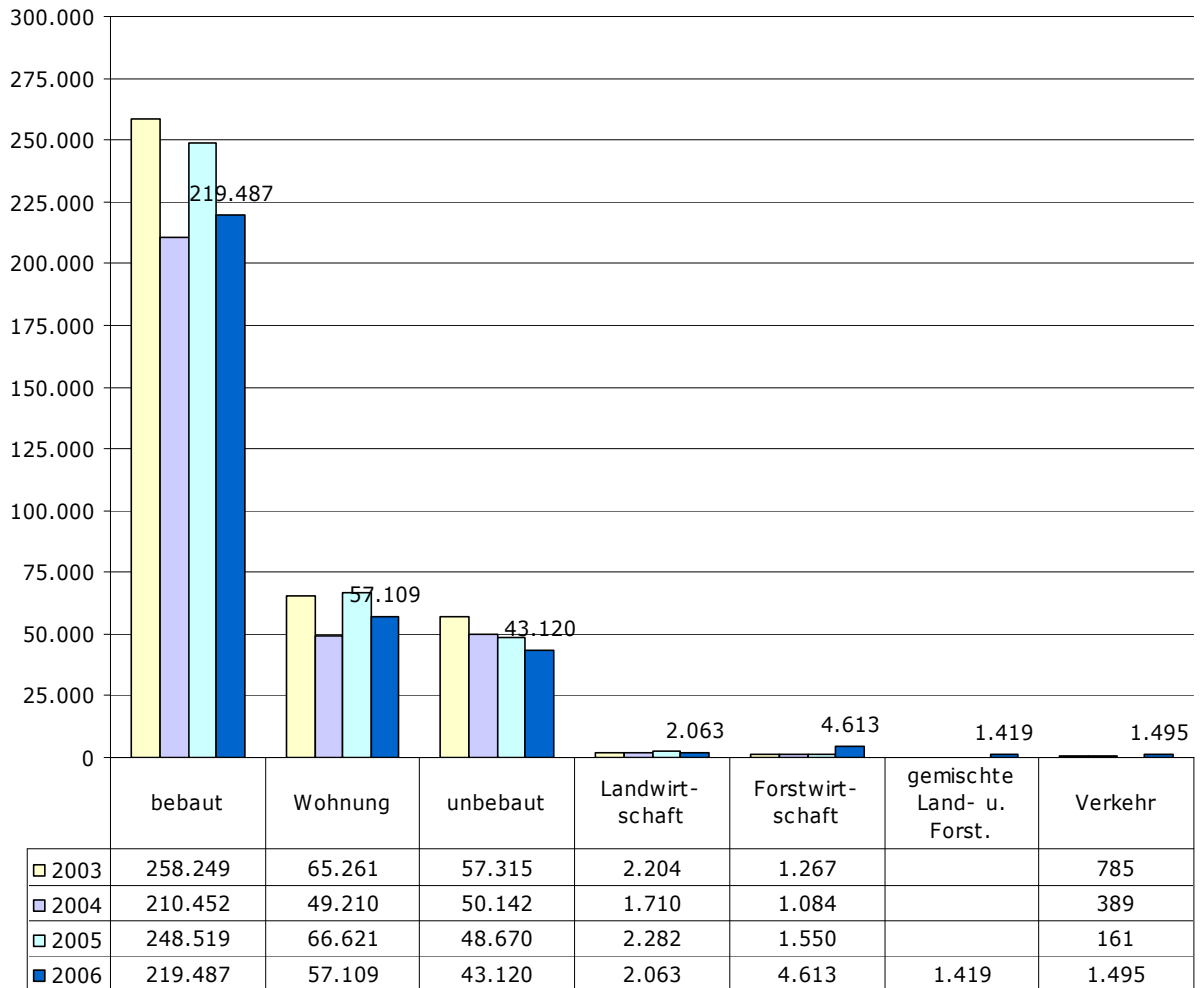
Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2003	3.602	386.174	750,5
2004	3.018	314.529	718,9
2005	3.267	369.117	769,5
<b>2006</b>	<b>2.827</b>	<b>331.381</b>	<b>1.481,6</b>

Auf der folgenden Seite und den Seiten 24 - 49 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 2006 sowie deren Entwicklung wiedergegeben. Die erhebliche Steigerung beim Flächenumsatz ist bedingt durch umfangreiche Verkäufe land- und forstwirtschaftlicher Flächen.

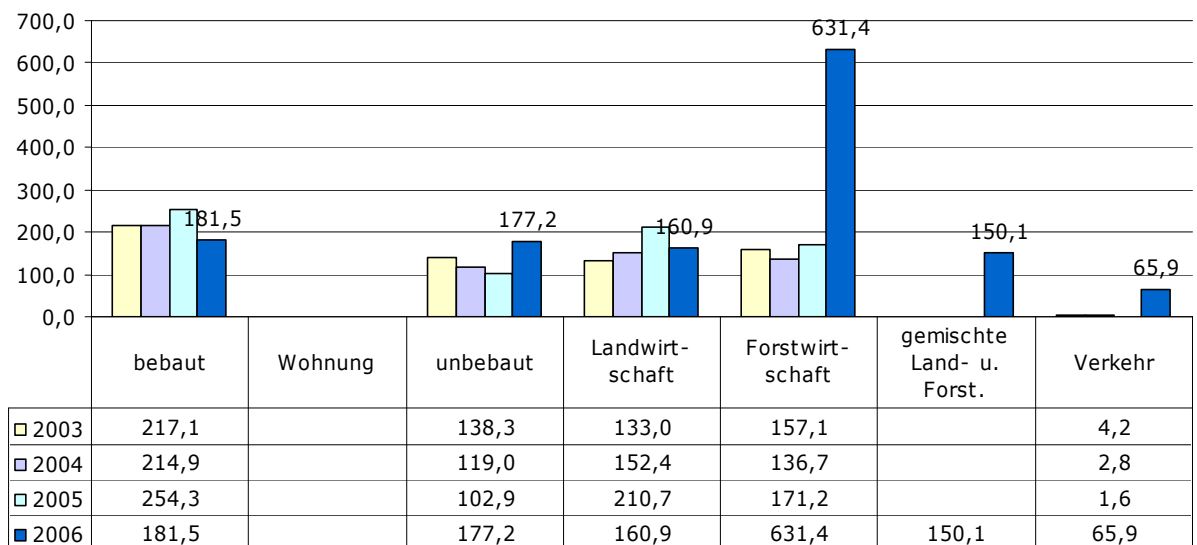
**Anzahl** der Kaufverträge im Oberbergischen Kreis bezogen auf die Teilmärkte



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



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

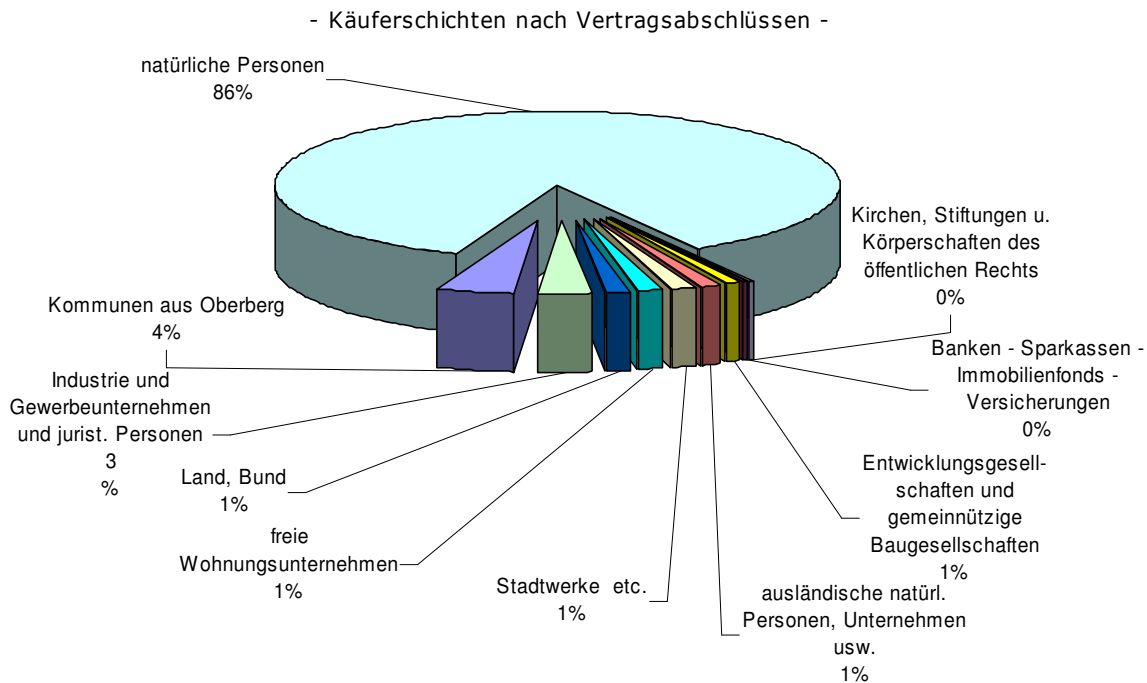


#### 4.5 Käuferschichten und Käuferströme

Die Käuferschichten des Oberbergischen Grundstücksmarktes setzen sich wie nachfolgend aufgeführt zusammen. Der Hauptanteil liegt bei den natürlichen Personen. Die Kommunen, die zusammen einen Käuferanteil von rd. 4 % ausmachen, weisen einen Geldumsatz von lediglich rd. 2 % auf. Industrie und Gewerbeunternehmen erreichen, zusammen mit juristischen Personen und freien Wohnungsunternehmen, einen Geldumsatz von über 16 %, obwohl für sie lediglich 4,5 % aller Vertragsabschlüsse registriert werden.

Tabelle: Käuferschichten

Käuferschichten nach Vertragsabschlüssen	Vertragsabschlüsse in %	Geldumsatz in %
Kirchen, Stiftungen u. Körperschaften des öffentlichen Rechts	0,21	0,21
Banken - Sparkassen - Immobilienfonds - Versicherungen	0,39	6,72
Entwicklungsgesellschaften und gemeinnützige Baugesellschaften	0,74	0,84
ausländische natürl. Personen, Unternehmen usw.	1,24	1,41
Stadtwerke etc.	1,31	0,15
freie Wohnungsunternehmen	1,31	6,02
Land, Bund	1,38	0,46
Industrie und Gewerbeunternehmen und jurist. Personen	3,25	10,39
Kommunen aus Oberberg	4,24	1,91
natürliche Personen	85,92	71,89





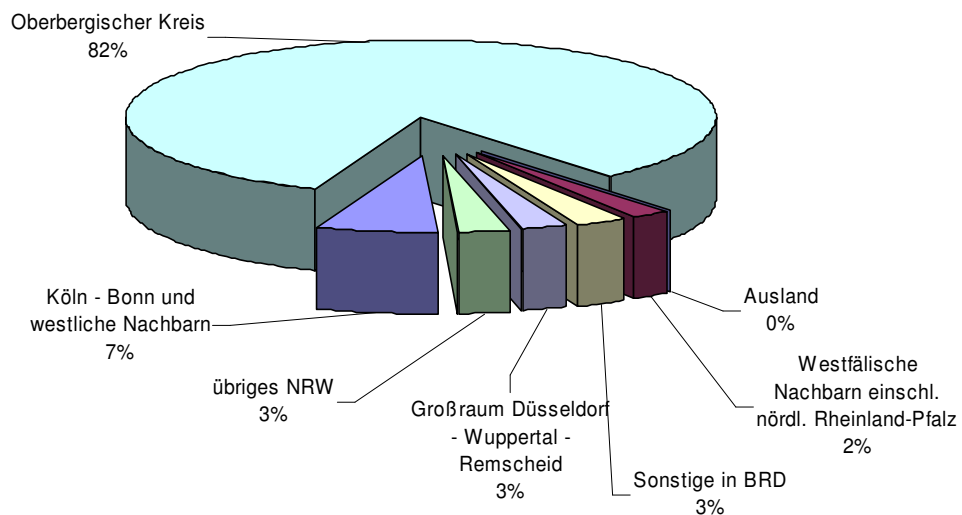
Wie nachfolgende Tabelle und Grafik zeigen, stammt der überwiegende Teil der Käufer aus dem Oberbergischen Kreis. Die Orientierung zum Großraum Köln spiegelt sich hier ebenfalls mit rd. 7% der Käufer wider. Damit liegen diese Zahlen wieder auf dem Vorjahresniveau.

Der Einfluss aus dem benachbarten Großraum Düsseldorf – Remscheid – Wuppertal, der insbesondere in den Städten Hückeswagen und Radevormwald zu registrieren ist, ist wieder gesunken und liegt mit rd. 2,7 % auf dem Niveau der Jahre 2003/2004.

Tabelle: Käuferströme

Erwerber aus:	Vertragsabschlüsse in %	
	2006	2005
Ausland	0,11	0,35
Westfälische Nachbarn einschl. nördl. Rheinland-Pfalz	2,23	2,51
Sonstige in BRD	2,53	2,23
Großraum Düsseldorf - Wuppertal - Remscheid	2,69	4,28
übriges NRW	2,80	0,77
Köln - Bonn und westliche Nachbarn	6,62	6,58
Oberbergischer Kreis	83,01	83,29

- Käuferströme -



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

In 2006 wurden rd. 18% weniger Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft als im Vorjahr. Der Geldumsatz ging hier gegenüber 2005 um annähernd 25% zurück. Beim Flächenumsatz ist ein Rückgang von über 30% zu verzeichnen.

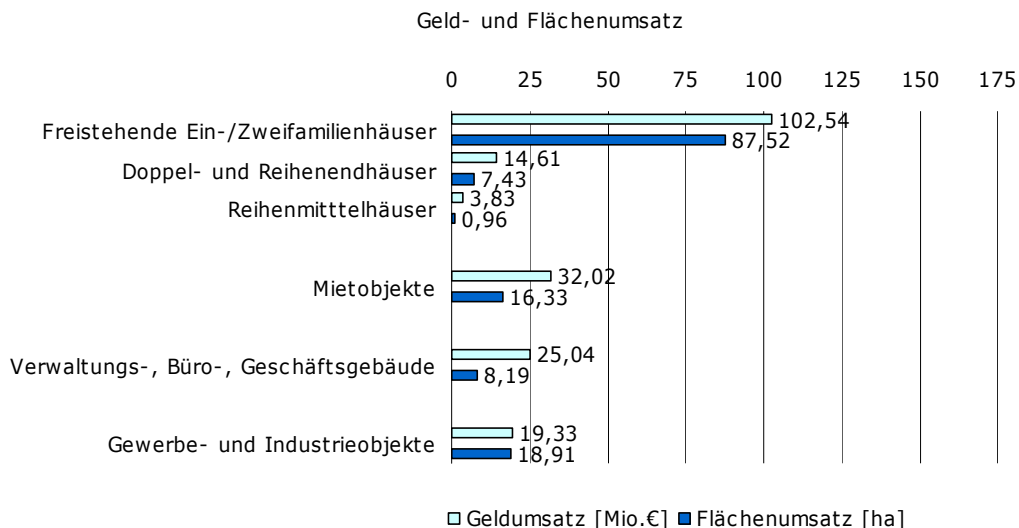
Es wurden 13% mehr Mietwohnobjekte verkauft als in 2005. Der Geldumsatz stieg hier sogar um rd. 40% auf ca. 32 Mio. €.

Deutlich Zuwächse gab es beim Verkauf von Verwaltungs-, Büro-, Geschäfts- und Gewerbeobjekten. Insgesamt stiegen die Umsatzzahlen hier um über 70% und der Geldumsatz hat sich mit insgesamt 44,4 Mio. € mehr als verdoppelt.

Bei den sonstigen, nicht zuordbaren Objekten, wurden deutlich weniger Kauffälle registriert als in 2005.

Tabelle: Geld- und Flächenumsatz gegliedert nach baulicher Nutzung

	Anzahl	Geldumsatz [Mio.€]	Flächenumsatz [ha]
Ein- und Zweifamilienhäuser (Gesamt)	829	120,98	95,91
Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	679	102,54	87,52
Doppel- und Reihenendhäuser	120	14,61	7,43
Reihenmittelhäuser	30	3,83	0,96
Mietobjekte	94	32,02	16,33
Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäude	26	25,04	8,19
Gewerbe- und Industrieobjekte	36	19,33	18,91
sonstige bebaute Objekte - nicht zuordbar	158	45,90	152,81
Summe:	1143	243,26	292,14



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

	<b>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>			
	Gesamtumsatz			Durchsch. Kaufpreis
	Anz.	Geld	Fläche	
		[Mio. €]	[ha]	[Tsd €]
Bergneustadt	31	4,71	2,65	152,0
Engelskirchen	56	8,80	6,96	157,1
Gummersbach	119	19,54	13,83	164,2
Hückeswagen	30	4,99	2,06	166,4
Lindlar	42	6,79	4,75	161,7
Marienheide	37	5,62	4,45	151,8
Morsbach	34	3,94	4,28	115,9
Nümbrecht	49	6,87	7,50	140,1
Radevormwald	35	6,17	5,76	176,3
Reichshof	70	9,17	12,66	131,0
Waldbröl	56	7,35	5,97	131,3
Wiehl	84	13,02	8,64	155,0
Wipperfürth	36	5,57	8,03	154,7
<b>Oberbergischer Kreis</b>	<b>679</b>	<b>102,54</b>	<b>87,52</b>	<b>151,0</b>

	<b>Doppel- und Reihenendhäuser</b>			
	Gesamtumsatz			Durchsch. Kaufpreis
	Anz.	Geld	Fläche	
		[Mio. €]	[ha]	[Tsd €]
Bergneustadt	4	0,63	0,23	156,5
Engelskirchen	14	1,61	0,67	114,8
Gummersbach	22	2,00	1,12	90,8
Hückeswagen	16	2,48	0,68	155,2
Lindlar	10	1,18	0,33	117,6
Marienheide	6	0,59	1,25	98,8
Morsbach	2	0,18	0,12	89,0 1)
Nümbrecht	10	1,15	0,74	110,3
Radevormwald	14	2,44	0,75	174,2
Reichshof	4	0,42	0,42	105,8
Waldbröl	6	0,55	0,69	90,9
Wiehl	6	0,75	0,27	124,3
Wipperfürth	6	0,65	0,18	108,5 1)
<b>Oberbergischer Kreis</b>	<b>120</b>	<b>14,61</b>	<b>7,43</b>	<b>121,3</b>

1) Durchschnittswert bereinigt

<b>Reihenhäuser</b>				
Gesamtumsatz				Durchsch.
Anz.	Geld	Fläche	Kaufpreis	
	[Mio. €]	[ha]	[Tsd €]	
Bergneustadt	1 1)	1)	1)	
Engelskirchen	0			
Gummersbach	4	0,43	0,11	108,3
Hückeswagen	7	1,11	0,25	159,0
Lindlar	1 1)	1)	1)	
Marienheide	0			
Morsbach	1 1)	1)	1)	
Nümbrecht	1 1)	1)	1)	
Radevormwald	4	0,67	0,12	168,5
Reichshof	3	0,20	0,12	66,0
Waldbröl	1 1)	1)	1)	
Wiehl	5	0,32	0,01	64,6
Wipperfürth	2	0,37	0,05	186,3
<b>Oberbergischer Kreis</b>	<b>30</b>	<b>3,58</b>	<b>0,87</b>	<b>123,6</b>

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

<b>Mietwohnobjekte</b>				
Gesamtumsatz				Durchsch.
Anz.	Geld	Fläche	Kaufpreis	
	[Mio. €]	[ha]	[Tsd €]	
Bergneustadt	6	2,35	0,71	319,5
Engelskirchen	9	4,87	1,96	289,3 1)
Gummersbach	23	6,40	5,98	278,2
Hückeswagen	4	0,86	0,47	215,5
Lindlar	4	0,47	0,31	116,3
Marienheide	5	0,79	0,88	157,0
Morsbach	2	0,14	0,23	69,0
Nümbrecht	3	0,42	0,27	140,0
Radevormwald	9	2,13	0,35	237,0
Reichshof	2	0,19	0,29	95,0
Waldbröl	6	4,76	1,61	111,7 1)
Wiehl	13	6,56	2,42	310,4 1)
Wipperfürth	8	2,09	0,86	261,8
<b>Oberbergischer Kreis</b>	<b>94</b>	<b>32,02</b>	<b>16,33</b>	<b>241,1 1)</b>

1) Durchschnittswert bereinigt

	<b>Verwaltungs-, Büro- und Geschäftshäuser</b>			
	Gesamtumsatz			Durchsch. Kaufpreis
	Anz.	Geld	Fläche	
		[Mio. €]	[ha]	[Tsd €]
Bergneustadt	2	0,15	0,28	75,5
Engelskirchen	4	1,69	1,08	159,4 1)
Gummersbach	4	5,00	1,77	423,3 1)
Hückeswagen	0			
Lindlar	0			
Marienheide	3	0,62	1,17	205,0
Morsbach	0			
Nümbrecht	0			
Radevormwald	1 aus Datenschutz keine Angabe			
Reichshof	4	0,41	0,50	101,3
Waldbröl	4	15,44	1,34	215,0 1)
Wiehl	0			
Wipperfürth	4	1,50	1,80	374,8
<b>Oberbergischer Kreis</b>	26	2,50	8,19	441,7 1)

1) Durchschnittswert bereinigt

	<b>Gewerbe- und Industrieobjekte</b>			
	Gesamtumsatz			Durchsch. Kaufpreis
	Anz.	Geld	Fläche	
		[Mio. €]	[ha]	[Tsd €]
Bergneustadt	4	2,19	0,49	546,4
Engelskirchen	2	0,56	0,74	281,8
Gummersbach	2	5,70	4,34	2850,0
Hückeswagen	1 1)			
Lindlar	3	1,00	0,98	333,6
Marienheide	5	1,99	1,64	397,8
Morsbach	0			
Nümbrecht	1 1)			
Radevormwald	3	0,79	0,55	264,0
Reichshof	2	0,06	0,34	30,5
Waldbröl	2	0,13	0,19	65,0
Wiehl	5	3,11	3,00	622,0
Wipperfürth	6	3,43	4,47	571,7
<b>Oberbergischer Kreis</b>	36	19,33	18,91	536,9

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 150.000 € und 225.000 €.

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

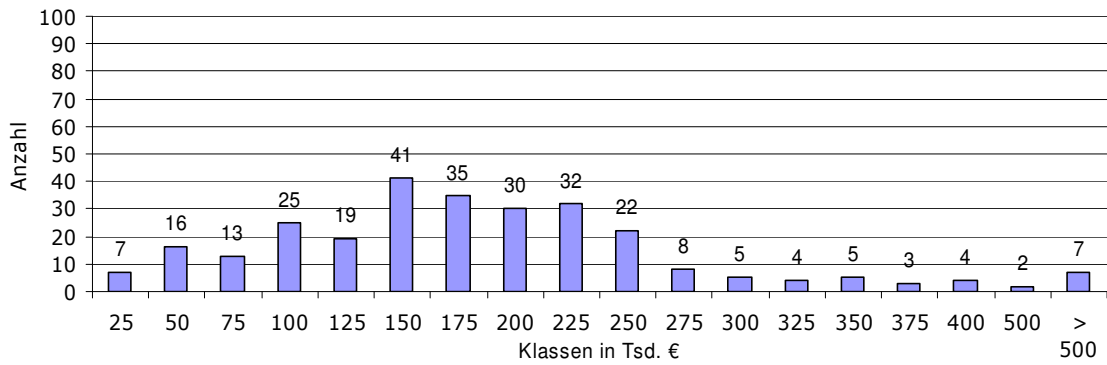
Zum Südkreis gehören die Städte und Gemeinden Reichshof, Nümbrecht, Waldbröl und Morsbach. Der Schwerpunkt liegt hier zwischen 100.000 € und 175.000 €.

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

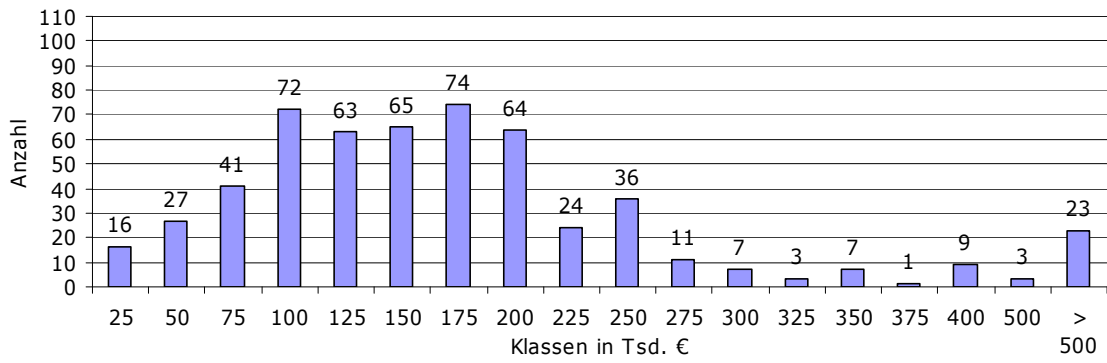
Tabelle: Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke

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	2	4	0	1	8	4	0	3	4	1	5	1	
50	3	3	5	5	1	9	7	4	6	5	8	7	5	
75	6	4	1	2	1	8	14	9	9	5	8	11	9	
100	5	<b>9</b>	5	6	<b>10</b>	9	<b>31</b>	5	<b>17</b>	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	
125	5	<b>6</b>	5	3	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>27</b>	<b>8</b>	<b>13</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>18</b>	<b>11</b>	
150	5	<b>15</b>	5	<b>16</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>19</b>	<b>11</b>	<b>19</b>	<b>6</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	
175	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>13</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	<b>26</b>	<b>6</b>	<b>18</b>	8	<b>7</b>	10	6	
200	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>13</b>	<b>23</b>	<b>10</b>	10	2	9	6	3	
225	<b>9</b>	4	<b>12</b>	<b>7</b>	3	5	10	3	3	2	3	6	4	
250	<b>8</b>	3	<b>8</b>	3	3	9	12	3	9	1	3	1	3	
275	4	2	2	0	2	4	5	0	0	0	0	1	1	
300	1	1	3	0	1	0	3	2	1	0	1	0	0	
325	0	1	2	1	0	0	2	0	1	0	0	0	0	
350	1	1	2	1	2	0	2	1	2	0	2	0	2	
375	0	1	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	
400	0	1	0	3	0	1	3	1	4	0	2	0	0	
500	1	1	0	0	0	0	1	0	2	0	0	0	0	
> 500	0	0	3	4	3	4	8	2	6	1	0	1	4	

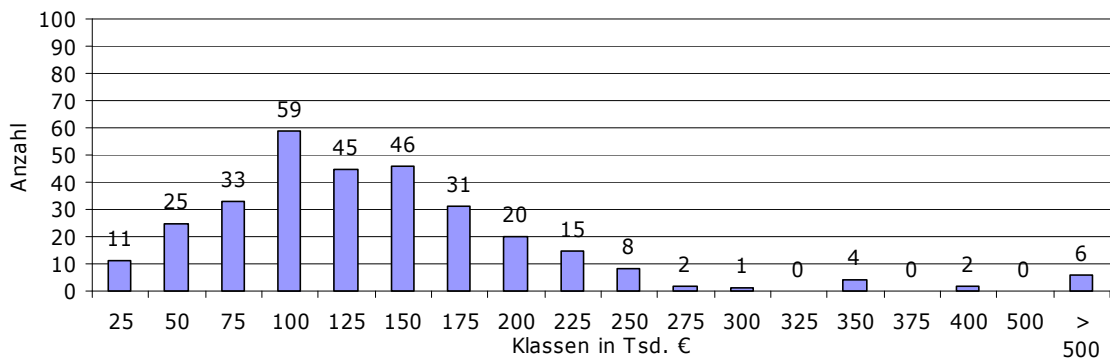
### Nordkreis



### Mittelkreis



### Südkreis



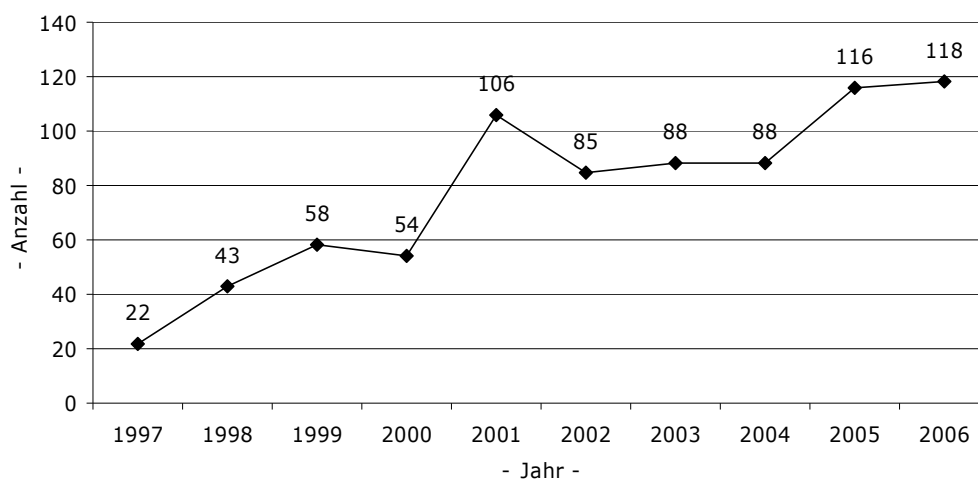
## 4.8 Zwangsversteigerungen

Die nachfolgende Tabelle enthält Daten zu abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren. In 2006 erreichten die Fallzahlen mit 118 einen neuen Höchststand. Gegenüber 2005 ist der Flächenumsatz um rd. 36% gestiegen und der Geldumsatz um rd. 6% gefallen.

Tabelle: Zwangsversteigerung von Grundstücken im Oberbergischen Kreis

Jahr	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Anzahl	22	43	58	54	106	85	88	88	116	118
[ha]	6	17	23	21	38	58	38	43	25	34
[Tsd. €]	2.569	8.803	5.616	5.354	8.066	8.352	6.883	9.387	11.015	10.407

- Anzahl der Zwangsversteigerungen -







## 4.9 Der Grundstücksmarkt der kreisangehörigen Städte und Gemeinden

### 4.9.1 Stadt Bergneustadt

Bergneustadt liegt im Osten des Oberbergischen Kreises und grenzt an die Stadt Gummersbach, die Gemeinde Reichshof und den Kreis Olpe. Die höchste Erhebung liegt nördlich des Landeplatzes „Auf dem Dümpel“ und erreicht eine Höhe von 507 m über NN. Dörspe und Othe sind die größten Flussläufe im Stadtgebiet.

In Bergneustadt leben heute auf einer Fläche von etwa 38 km<sup>2</sup> rund 20.500 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 den niedrigsten Stand der letzten sechs Jahre gefallen. Nachdem der Teilmarkt unbebaute Grundstücke in 2005 stark angestiegen war, fiel er in 2006 auf das Niveau von 2000/2001. Dementsprechend fiel auch der Geldumsatz in diesem Teilmarkt auf ein Drittel des Vorjahres. Im Teilmarkt der bebauten Grundstücke lagen die Fallzahlen auf dem Niveau von 2004, wobei der Geldumsatz konstant bei 12 Mio. € lag. Der Flächenumsatz nahm hier jedoch überproportional zu. Dies ist auf den Verkauf von Gewerbeobjekten und einem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb zurückzuführen, die allein einen Flächenumsatz von rd. 8 ha hatten.

Der Teilmarkt Wohnungseigentum brach sowohl bei den Fallzahlen, wie auch beim Geldumsatz, deutlich ein.

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

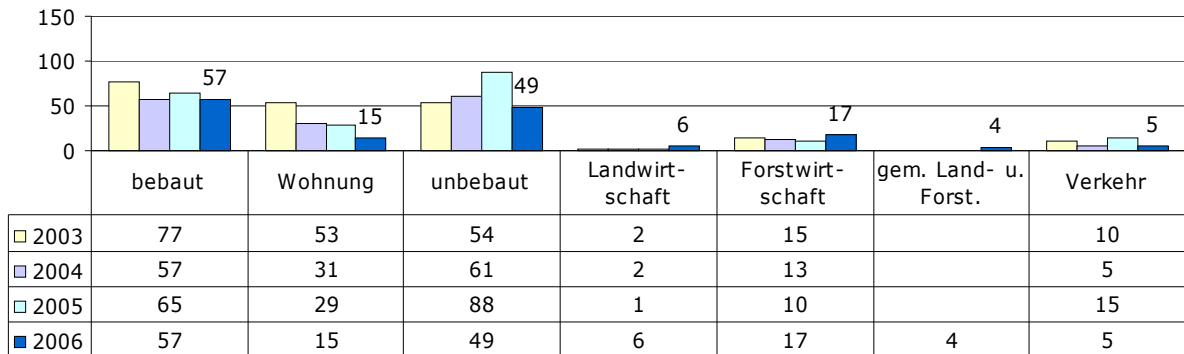
Zwischen Bergneustadt und der Gemeinde Reichshof besteht eine interkommunale Zusammenarbeit für das Gewerbegebiet Wald-Wehrath in Reichshof. Die Gewerbeflächen des III. Planabschnittes sind alle vermarktet.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2007.)

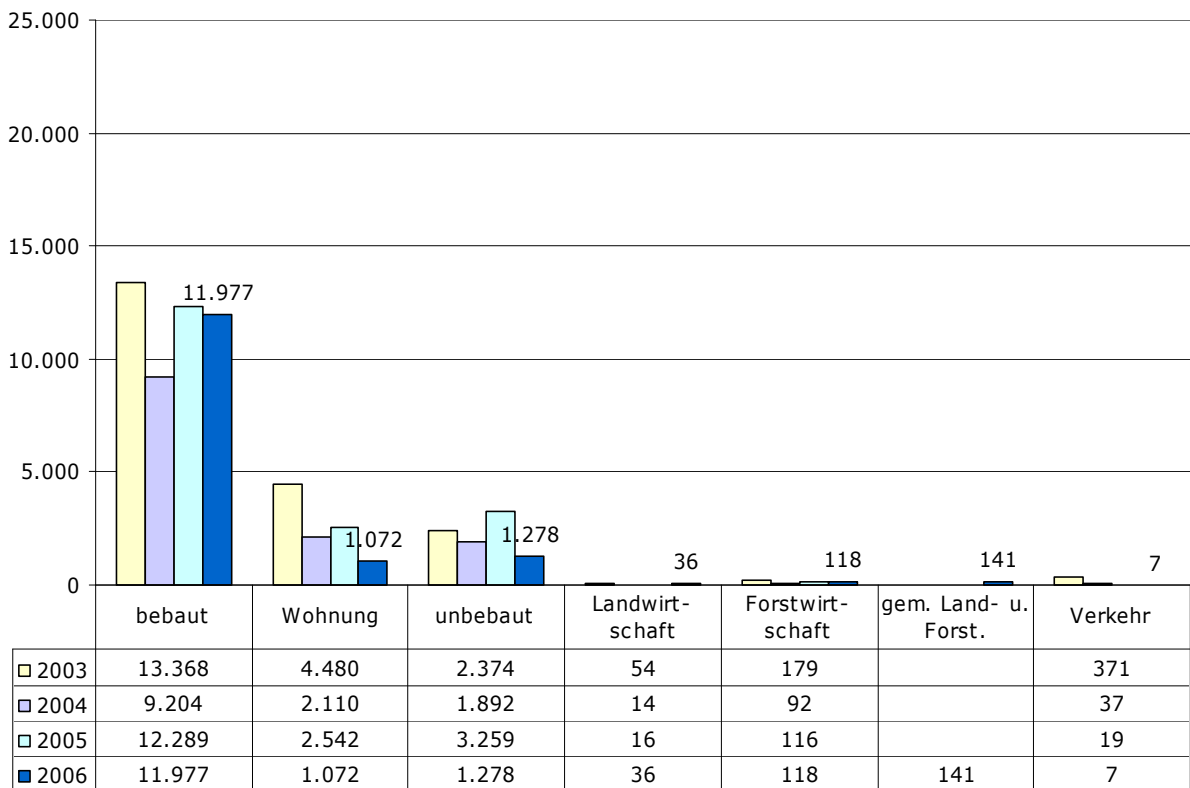
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Bergneustadt auf.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2003	213	20.856	44,3
2004	170	13.390	33,2
2005	210	18.600	31,1
<b>2006</b>	<b>155</b>	<b>14.811</b>	<b>47,9</b>

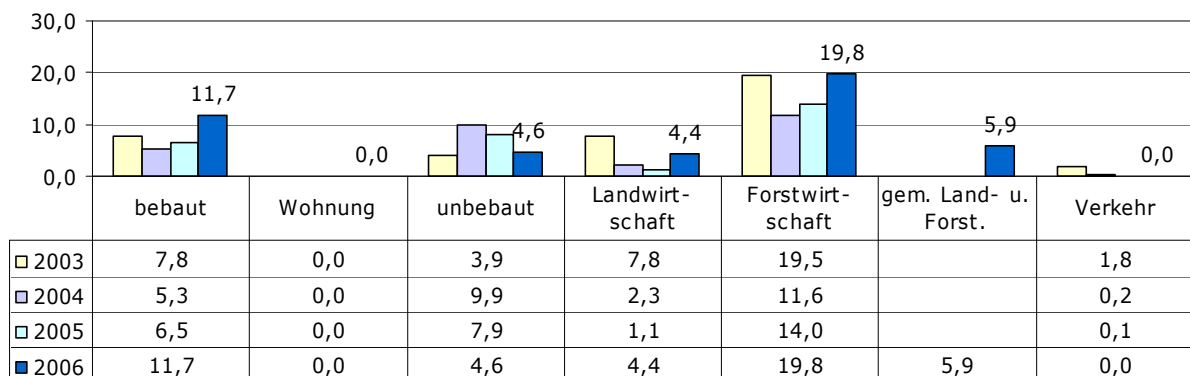
**Anzahl** der Kaufverträge in Bergneustadt bezogen auf die Teilmärkte



**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 20.530 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

Die Anzahl Verkaufszahlen lag auf dem Niveau von 2004 und ist gegenüber dem letzten Jahr um rd.14% gesunken. Der Geldumsatz im Teilmarkt unbebauter Grundstücke ist in 2006 wieder rückläufig und lag mit rd. 2,1 Mio. € leicht unter dem Niveau von 2001. Dieser auffällige Rückgang ist auf den hohen Zuwachs in 2005 zurückzuführen.

Im Bereich des Wohnungseigentums lagen die Verkaufszahlen auf dem Niveau der Jahre 2003/2004. Der Geldumsatz ging hier gegenüber dem Vorjahr um ca. 45 % zurück.

Im Bereich der Verkäufe von forstwirtschaftlichen Flächen wurden 15 Kauffälle registriert, die somit dem Niveau der letzten beiden Jahre entsprechen. Der Geld- und Flächenumsatz stieg jedoch überproportional an. Dies lag allein an einem Verkauf eines forstwirtschaftlichen Besitzes mit über 200 ha.

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. In beiden Baugebieten stehen nur noch wenige Grundstücke zur Verfügung.

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.

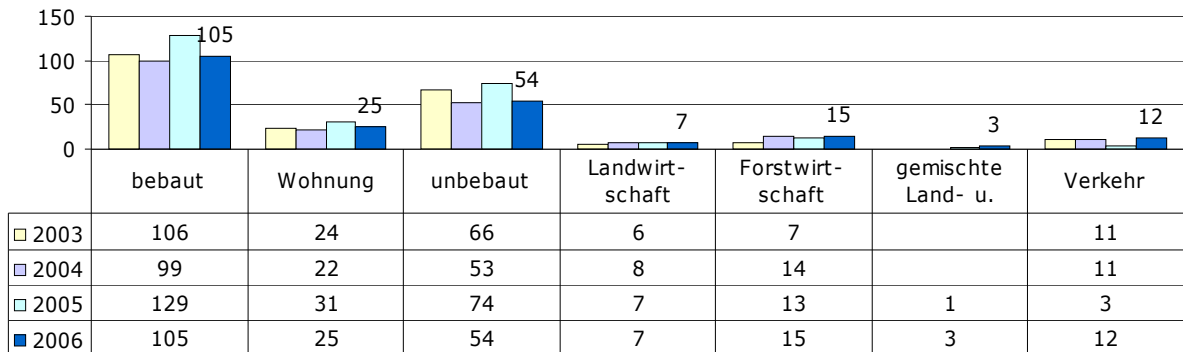
Zwischen Engelskirchen und der Nachbargemeinde Lindlar besteht eine interkommunale Zusammenarbeit für die Erweiterung des Gewerbegebietes Lindlar-Klause.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2007.)

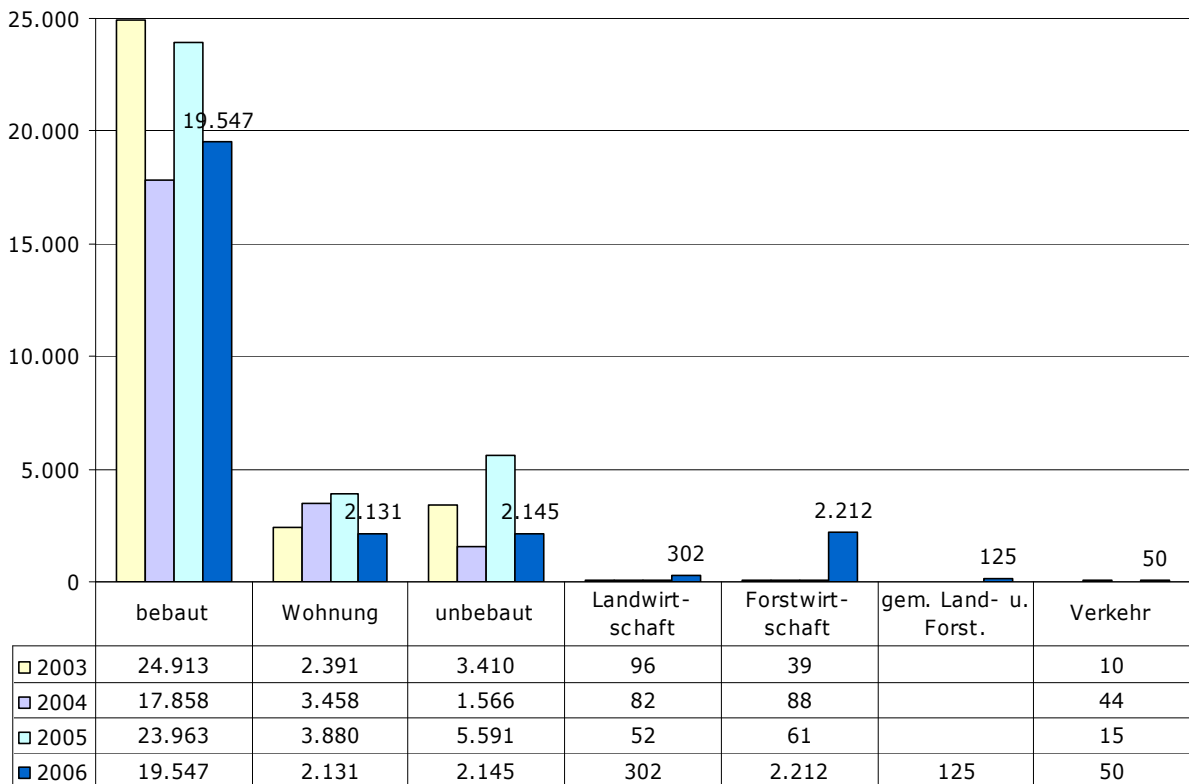
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Engelskirchen auf.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2003	220	30.858	31,1
2004	211	23.154	45,5
2005	260	33.581	48,8
<b>2006</b>	<b>224</b>	<b>26.552</b>	<b>321,7</b>

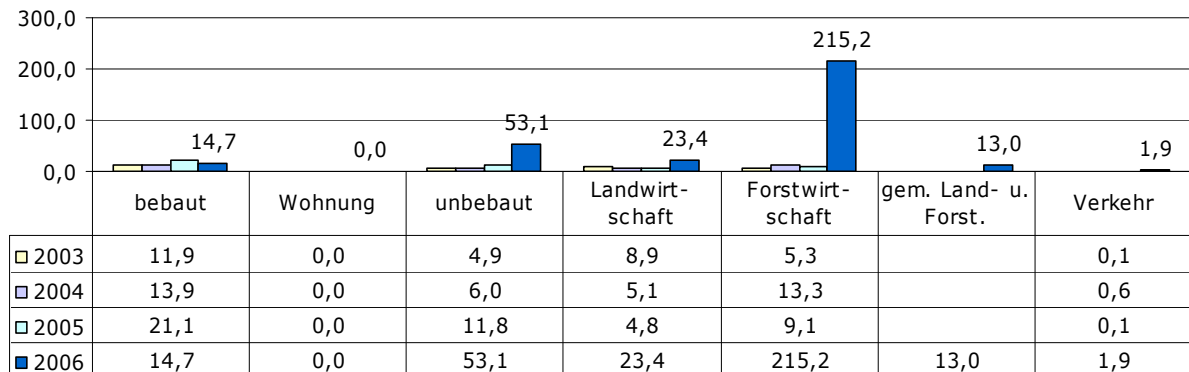
**Anzahl** der Kaufverträge in Engelskirchen bezogen auf die Teilmärkte



**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 52.800 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 fielen die Zahlen in 2006 um rd. 10 %.

Obwohl im Teilmarkt bebauter Grundstücke ein Rückgang der Fallzahlen von rd. 15% zu verzeichnen war, stieg der Geldumsatz hier um rd. 20% auf ca. 43,9 Mio. €. Hierin enthalten sind jedoch einige wenige gewerblich genutzte Objekte mit einem Gesamtvolumen von 13 Mio. €. Der Flächenumsatz dieser Objekte macht einen Anteil von annähernd 10 ha aus.

Auch beim Wohnungs- und Teileigentum gingen die Fallzahlen zurück, der Geldumsatz stieg hier um über 30% auf rd. 24 Mio. €. Rechnet man einige Verkäufe von Teileigentum (Ladenlokale) heraus, relativiert sich der Geldumsatz auf rd. 7 Mio. €, was dem Niveau von 2004 entspricht

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 wurde tlw. schon in 2006 begonnen.

Die Vermarktung der ausgewiesenen Gewerbeflächen im Gewerbegebiet „Windhagen-West“, in dem auch das Gründer- und Technologiezentrum liegt, erfolgt seit einigen Jahren und es sind nur noch wenige Grundstücke verfügbar. Das nächste städtische Gewerbegebiet wird im Bereich „Herreshagen-Sonnenberg“ entstehen. Mit der Erschließung wird noch im Jahr 2007 begonnen.

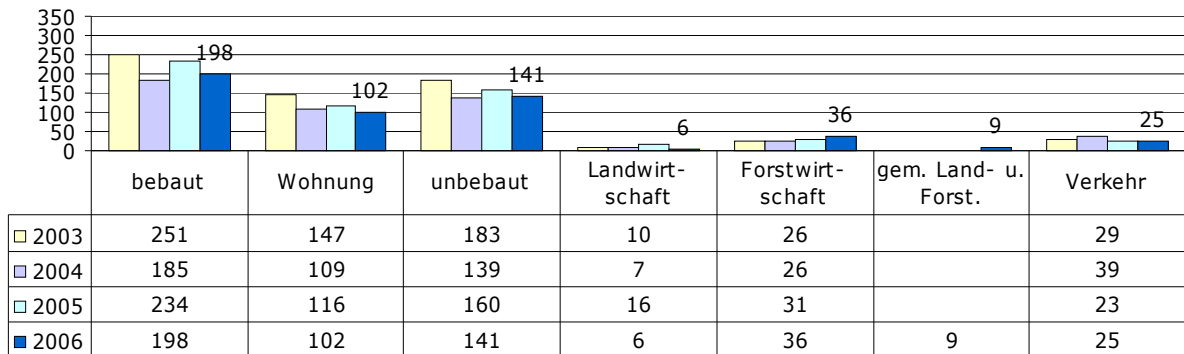
Der Bereich des ehemaligen „Steinmüller-Geländes“ wird derzeit einer neuen Nutzung zugeführt. Geplant ist ein Nutzungsmix aus Gewerbe, Einzelhandel, Wohnen und Bildungseinrichtungen. Seit Oktober 2005 entsteht im Westteil des Geländes der Neubau des Campus Gummersbach der Fachhochschule Köln. Die Eröffnung erfolgt zum Wintersemester 2007/2008. Mit der „innere Erschließung“ des Geländes wurde begonnen. Der nördliche Zugang durch das ehemalige Werkstor wird im Jahr 2007 umgebaut. Hierdurch wird die Zugänglichkeit des Geländes für die Öffentlichkeit erhöht. Eine Einzelhandelsnutzung zur Stärkung des Einkaufsbereichs „Kaiser-/Hindenburgstraße“ ist im Osten des Geländes im „Bahnbogen“ vorgesehen. Neben der Wiedernutzung der bestehenden Bürogebäude befinden sich weitere Büroneubauten in der Planungsphase.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2007.)

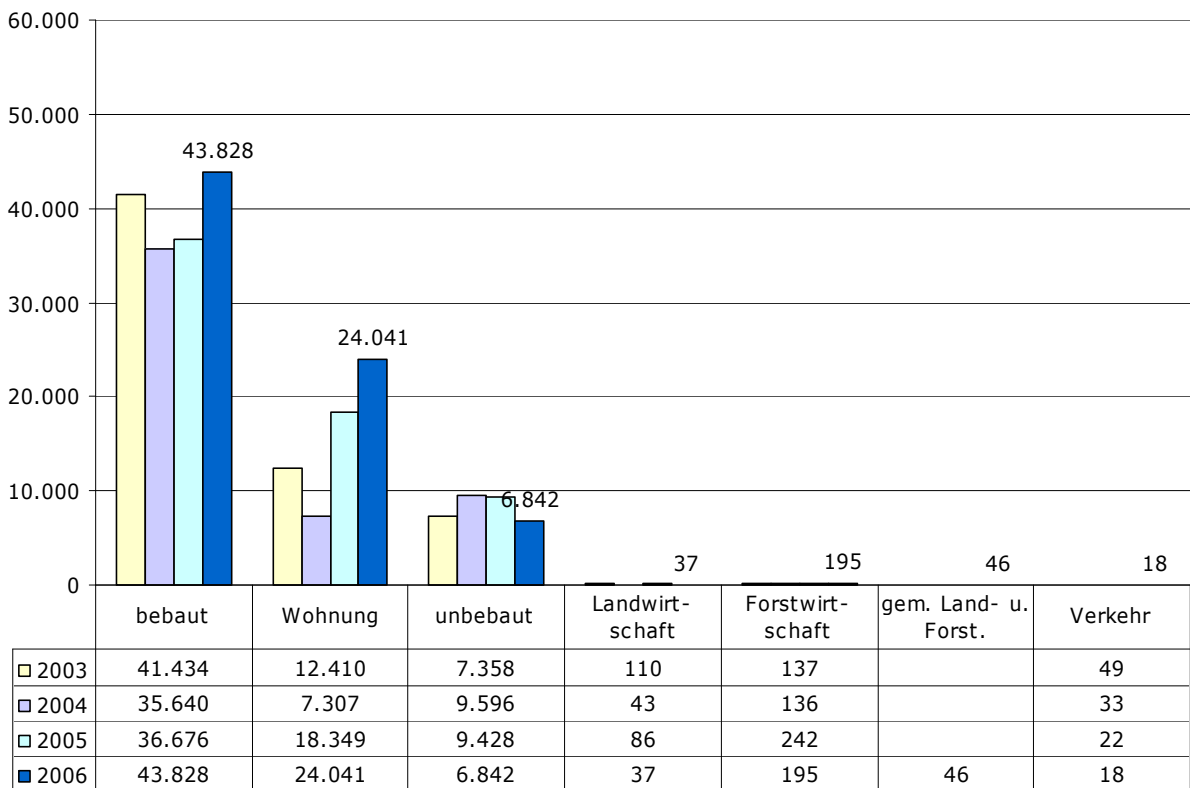
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Gummersbach auf.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2003	657	61.570	142,4
2004	508	52.867	80,3
2005	583	64.824	76,5
<b>2006</b>	<b>519</b>	<b>75.080</b>	<b>81,7</b>

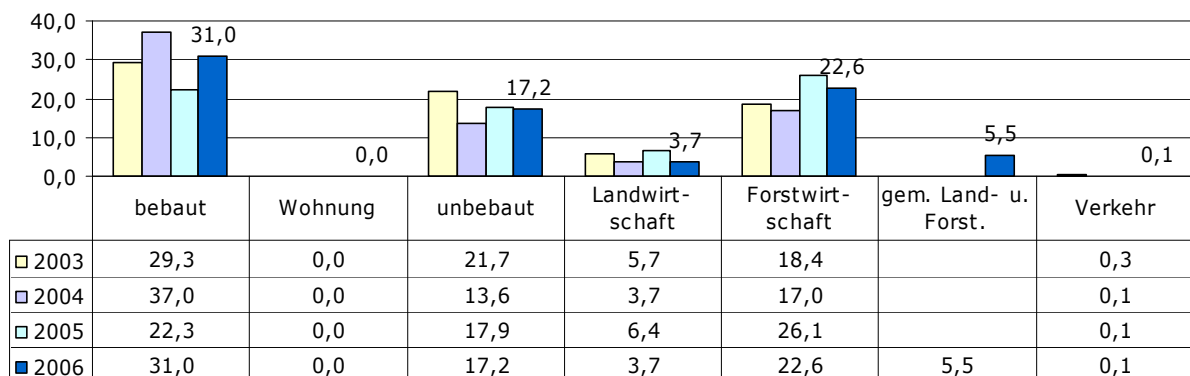
**Anzahl** der Kaufverträge in Gummersbach bezogen auf die Teilmärkte



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

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

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

Die Fallzahlen sind insgesamt weiterhin rückläufig. Der Teilmarkt unbebauter Grundstücke lag mit 34 registrierten Verkäufen (+21%) wieder auf dem Niveau der Jahre 2003/2004. Der Geldumsatz stieg hier sogar um rd. 50% und der Flächenumsatz um rd. 32%. Dieser Flächenumsatz war geprägt vom Verkauf von Gewerbeflächen.

Bei der Anzahl der Kauffälle bebauter Grundstücke lag mit 65 Verkäufen auf dem Niveau der beiden Vorjahre. Der Geldumsatz fiel hier jedoch stark ab auf rd. 11 Mio. €. Beim Wohnungseigentum konnte ein Rückgang der Fallzahlen von rd. 30% beobachtet werden, was sich im Geldumsatz mit einem Rückgang von rd. 35% auswirkte.

Untergeordnete Wohnbauflächen stehen in den Bereichen Heidt und Hartkopsbever 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.

Die städtische Entwicklungsgesellschaft (HEG) hat im Herbst 2006 mit der Erschließung und Vermarktung des neuen Wohnbaugebietes Weierbachblick mit rd. 80 Grundstücken für freistehende bzw. Doppelhäuser begonnen.

Das Gewerbegebiet Winterhagen-Scheideweg, mit etwa 38 Hektar Gesamtfläche, ist bereits zu ca. 2/3 vermarktet. Auch der letzte Bauabschnitt ist mittlerweile erschlossen. Die Vermarktung ist stetig vorangeschritten, es sind aber noch Flächen vorhanden.

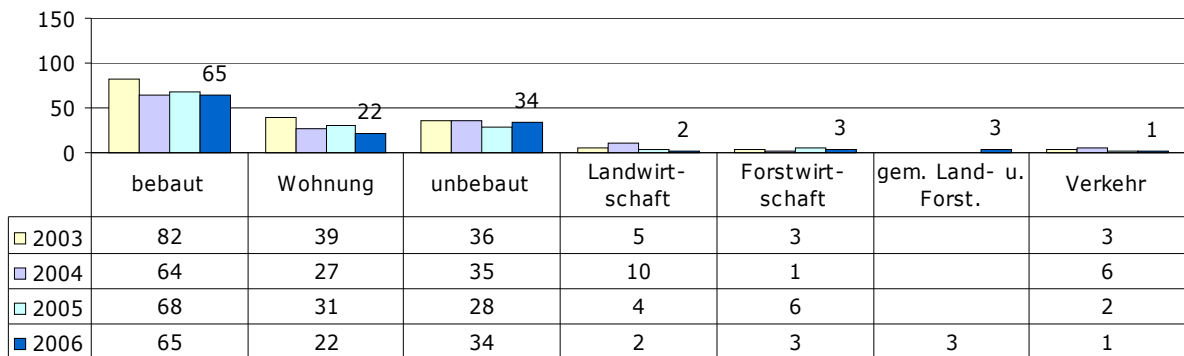
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2007.)

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

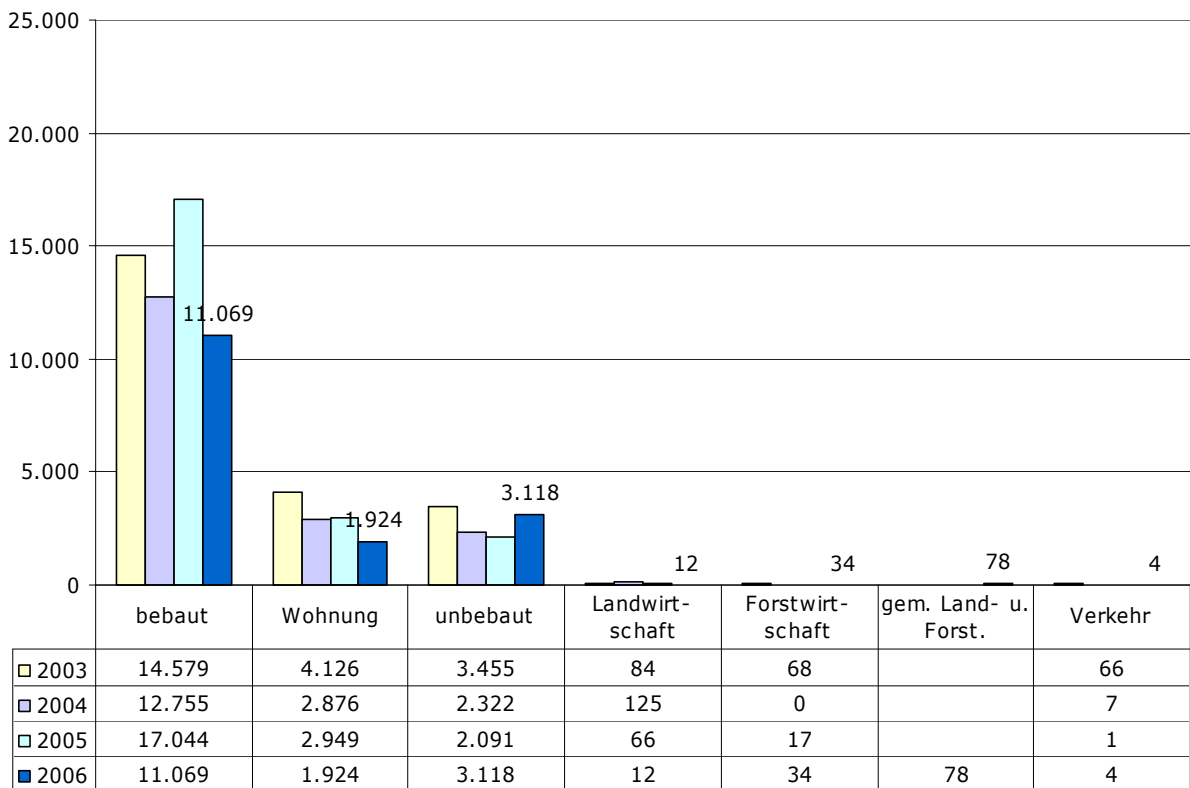
Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2003	176	22.806	28,5
2004	148	18.189	27,0
2005	139	22.169	37,0
<b>2006</b>	<b>131</b>	<b>16.283</b>	<b>29,4</b>



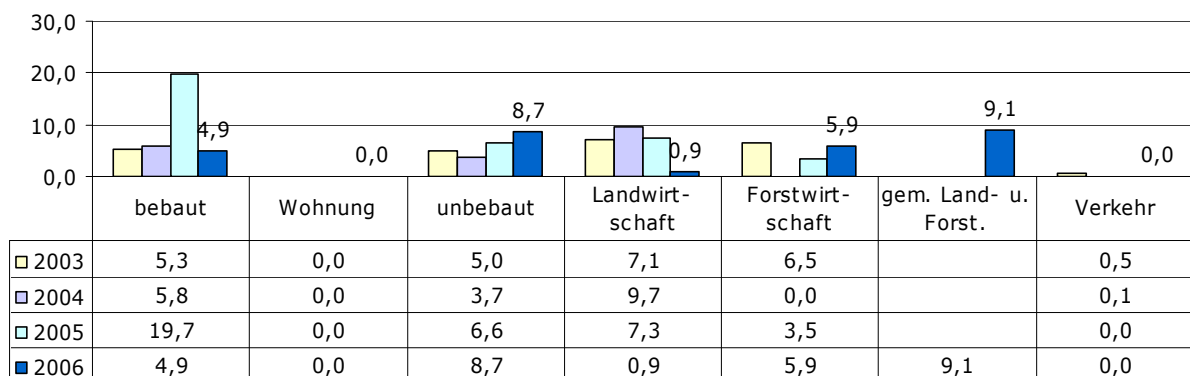
**Anzahl** der Kaufverträge in Hückeswagen bezogen auf die Teilmärkte



**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 22.600 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 gingen die Fallzahlen um rd. 12 % gegenüber 2005 zurück.

Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke stieg bei den Fallzahlen um rd. 20% und beim Geldumsatz um rd. 37% an. Der Flächenumsatz hat sich gegenüber 2005 nahezu versechsfacht. Diese außergewöhnliche Steigerung ist bedingt durch einen Verkauf von über 11 ha und weiteren 8 ha aus Verkäufen von Gewerbebauland.

Der Geld- wie auch der Flächenumsatz, bei bebauten Objekten ist weiterhin rückläufig.

Nach dem starken Anstieg im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum in 2005, fiel die Anzahl der Verkäufe, wie auch der Geldumsatz, auf das Niveau des Jahres 2004 zurück.

Südwestlich vom Ortskern Lindlar erfolgt zz. die Erschließung des Baugebietes Lindlar–West auf einer Gesamtfläche von ca. 16 ha. Die Nettobaufläche beträgt ca. 11 ha. Es werden Grundstücke in Größen von ca. 300 m<sup>2</sup> - 1.000 m<sup>2</sup> angeboten. In diesem Gebiet wurden eine Grundschule und ein Kindergarten errichtet. Ein großer Kinderspielfeld soll zentral im Baugebiet realisiert werden. Die ersten privaten Wohnhäuser wurden bereits fertig gestellt.

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 wurde am 28. März 2007 in Kraft gesetzt. Die Erschließung des Baugebietes wird zz. vorbereitet. Somit können die privaten Wohnhäuser noch in 2007 errichtet werden. Der Verkauf der Baugrundstücke erfolgt durch die Bau-, Grundstücks- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Gemeinde Lindlar.

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. Die Erschließung von 12 Baugrundstücken ist erfolgt. Die ersten Grundstücke wurden bereits verkauft und bebaut.

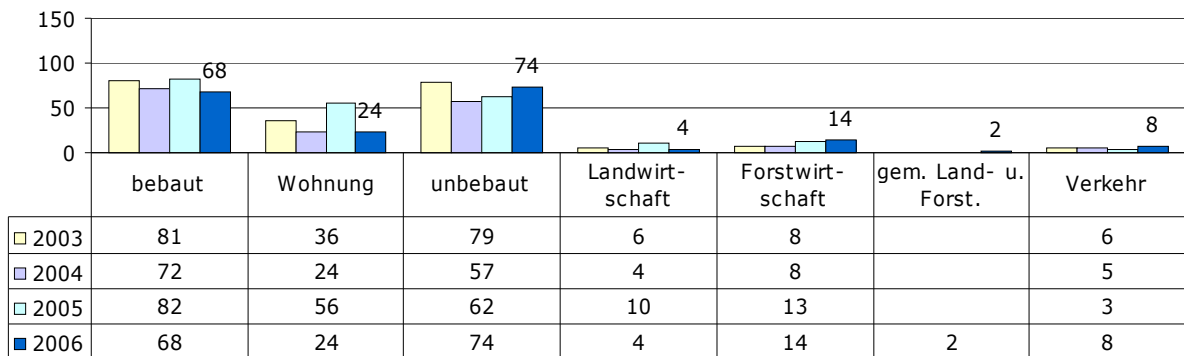
In dem Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes Industriepark-Klause (Bauabschnitt IV) sind nur noch wenige Grundstücke verfügbar. Weitere Ausweisungen von Gewerbeflächen in den Bauabschnitten V und VI südwestlich und nordwestlich des Industrieparks sind geplant.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2007.)

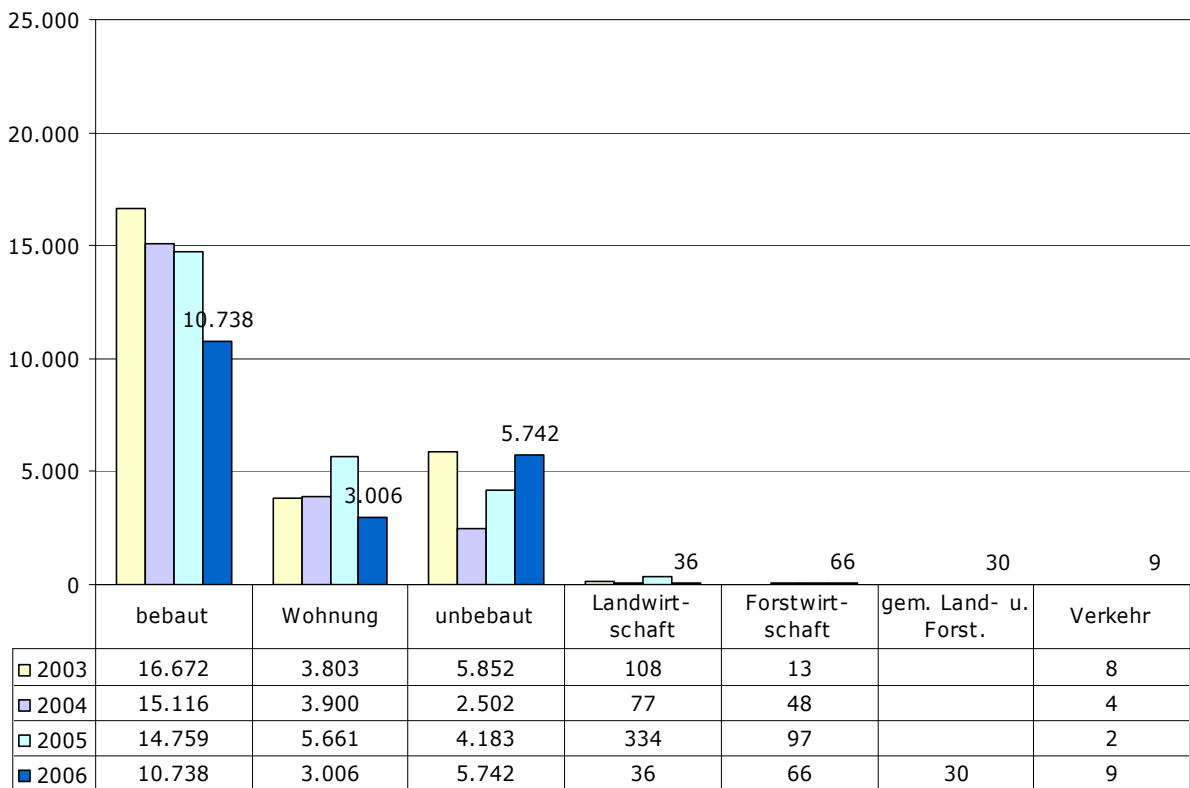
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Lindlar auf.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2003	219	26.592	35,7
2004	173	21.784	38,8
2005	229	25.229	58,2
<b>2006</b>	<b>202</b>	<b>20.136</b>	<b>50,4</b>

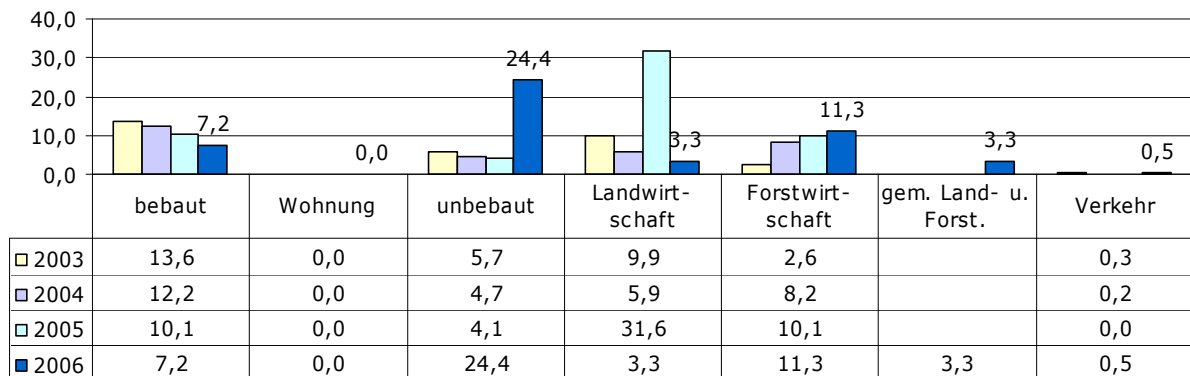
**Anzahl** der Kaufverträge in Lindlar bezogen auf die Teilmärkte



**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 13.730 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

Für Marienheide ist insgesamt ein Rückgang der Vertragszahlen von lediglich rd. 6% zu verzeichnen.

Die rückläufige Entwicklung der letzten Jahre im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke ist gestoppt. Mit 58 Kauffällen stiegen die Verkaufszahlen um rd. 9 % gegenüber dem Vorjahr an, wobei sich der Geldumsatz hier mit 4,6 Mio. € fast verdoppelt hat. Davon fielen jedoch rd. 1,5 Mio. € auf bebaute Objekte, die im Rahmen der Baureifmachung abgerissen werden sollen. Die noch anfallenden Abrisskosten sind im Geldumsatz nicht enthalten. Der Flächenumsatz liegt mit rd. 11 ha wieder über dem Niveau von 2004.

In den Teilmärkten bebauter Objekte und Wohnungs- und Teileigentum wurden keine wesentlichen Veränderungen gegenüber den Vorjahren festgestellt.

Im Bereich der forstwirtschaftlichen Verkäufe ist ein deutlicher Flächenzuwachs zu verzeichnen. Hier wurden drei Verträge registriert, in denen zusammen rd. 20 ha übertragen wurden.

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. 70 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.

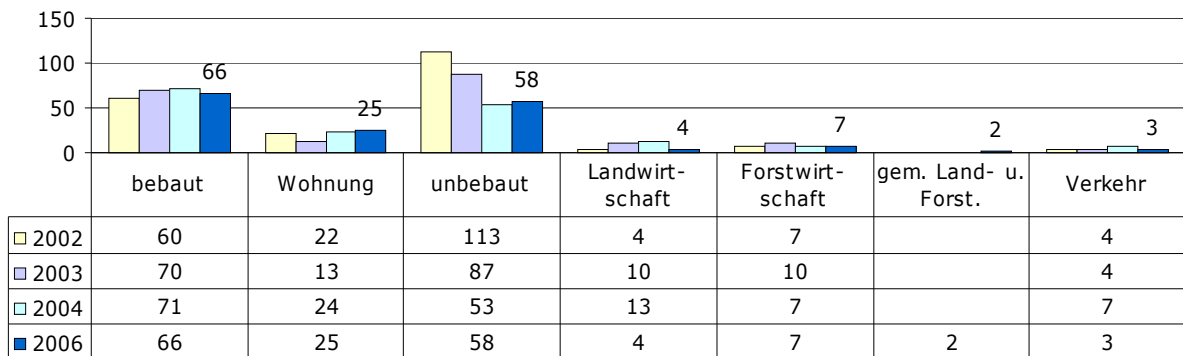
Am südlichen Rand des Gemeindegebietes, nordwestlich des Ortes Kalsbach, wurde die vorhandene Wohnbaufläche um ca. 1,25 ha erweitert. Hier wurden ca. 20 Baugrundstücke auf der Basis des Bebauungsplanes Nr. 76 „Kalsbach – Zur Platte, Teil 2“ erschlossen. Im Bereich einer ehemaligen Baumschule werden in 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 2007.)

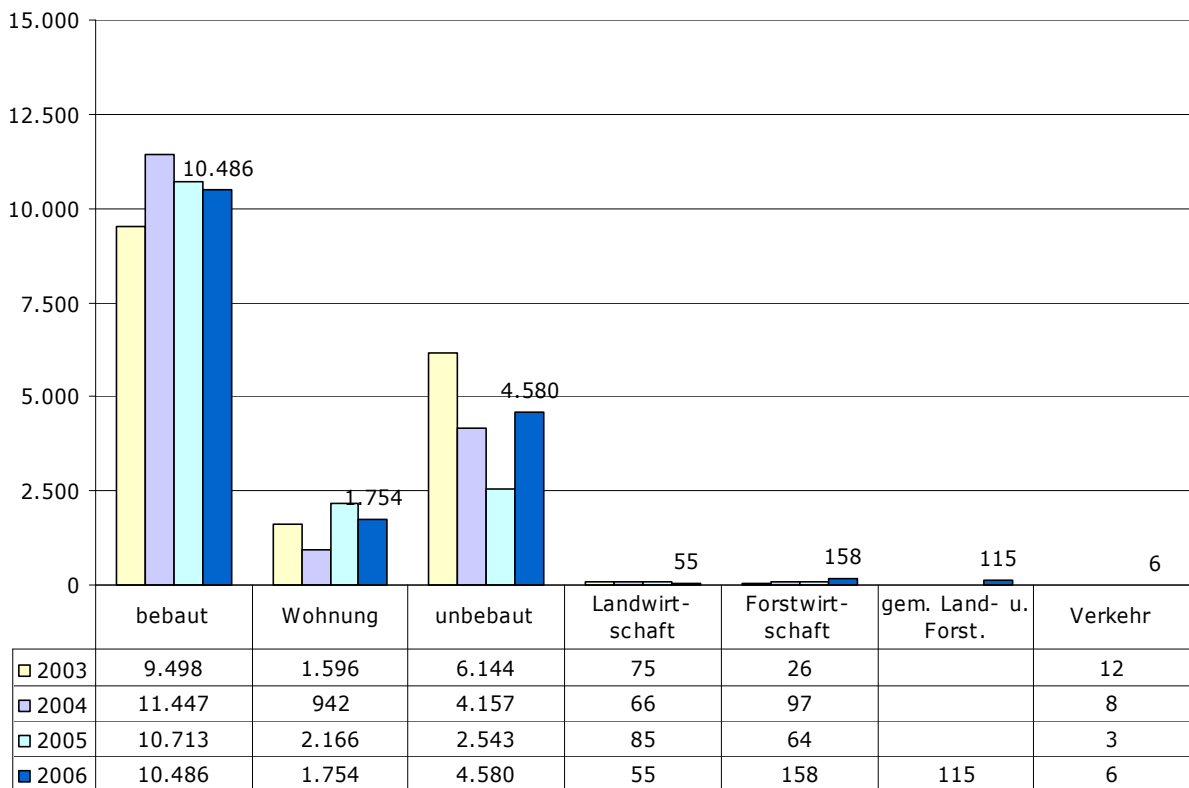
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Marienheide auf.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2003	212	17.509	34,4
2004	197	16.778	43,2
2005	175	15.575	37,7
<b>2005</b>	<b>165</b>	<b>17.154</b>	<b>63,3</b>

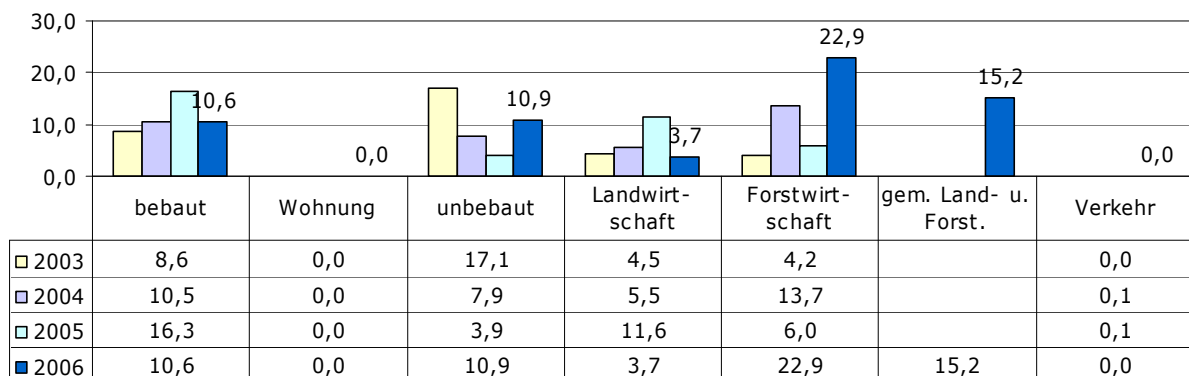
**Anzahl** der Kaufverträge in Marienheide bezogen auf die Teilmärkte



**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 122 um ca. 15% gesunken.

Die Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken lag mit 30 Verträgen auf Vorjahresniveau. Dies spiegelte sich auch beim Geld- und Flächenumsatz in diesem Teilmarkt wider.

Bei den Fallzahlen von bebauten Objekten ist ein Rückgang gegenüber 2005 um annähernd 30% zu registrieren. Der Geldumsatz fiel ebenfalls um rd. 26%, während der Flächenumsatz mit 10 ha etwas zulegte.

Der Teilmarkt Wohnungseigentum ist weiterhin rückläufig und stellt in Morsbach keinen wesentlichen Teilmarkt dar. Der Bereich Land- und Forstwirtschaft spielt mit insgesamt 35 Verkäufen noch eine bedeutende Rolle.

Im Bereich der Verkehrsflächen fällt der überproportionale Anstieg beim Flächenumsatz auf, der auf den Verkauf einer Bahnfläche zurückzuführen ist.

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.

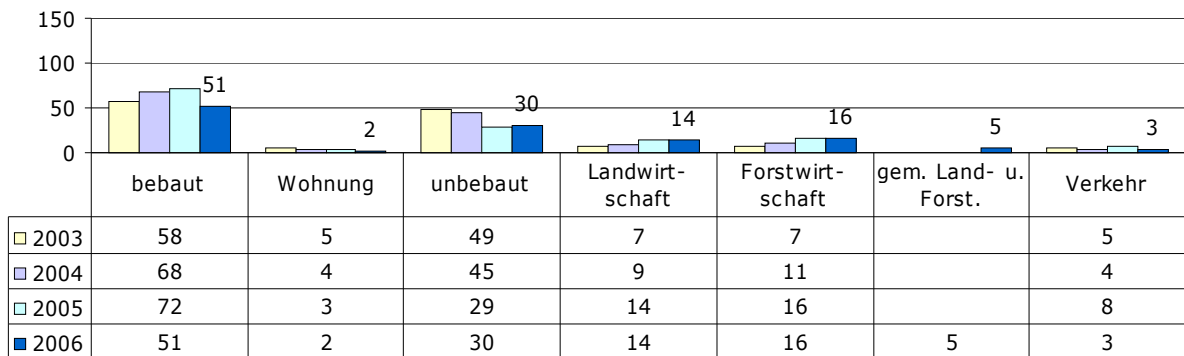
Neue Gewerbeflächen wurden im Bereich „Lichtenberg-Nordwest“ ausgewiesen. Für dieses Projekt gibt es eine interkommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Waldbröl und der Gemeinde Nümbrecht. Die Roherschließung wurde 2006 abgeschlossen. Die mit einer leistungsfähigen Infrastruktur erschlossenen Grundstücke sind nunmehr sofort bebaubar.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2007.)

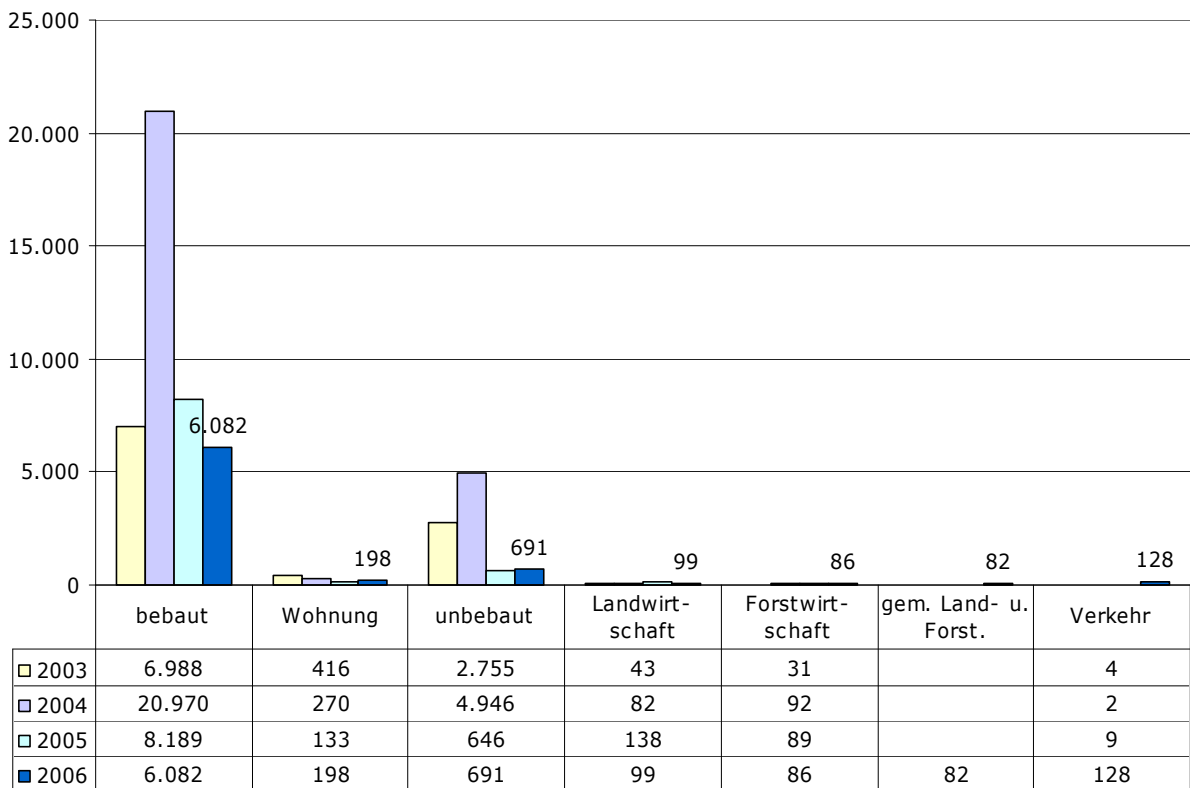
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Morsbach auf.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2003	136	10.265	31,3
2004	144	26.377	66,6
2005	144	9.227	37,1
<b>2006</b>	<b>122</b>	<b>7.367</b>	<b>59,6</b>

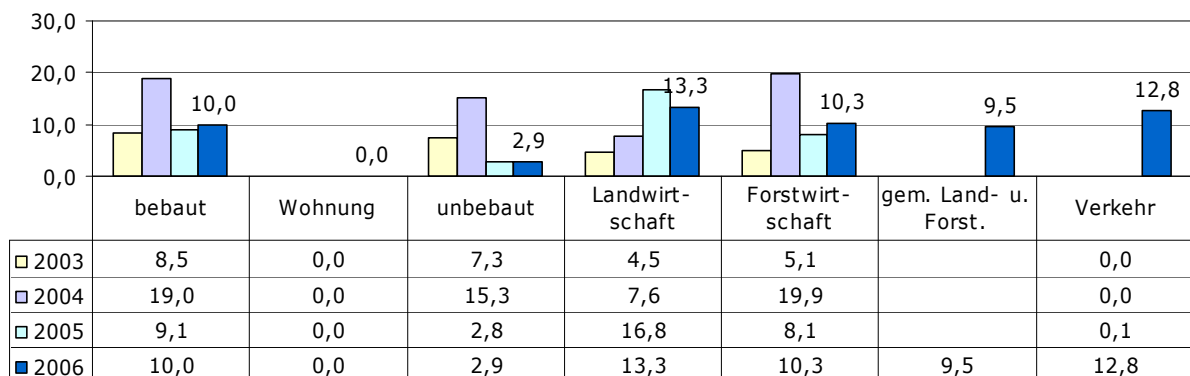
**Anzahl** der Kaufverträge in Morsbach bezogen auf die Teilmärkte



**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

Insgesamt gingen die Fallzahlen gegenüber 2005 um rd. 18% zurück. Beim Gesamtgeldumsatz betrug der Rückgang rd. 24%.

Die Anzahl der registrierten Verkäufe von unbebauten Grundstücken fiel gegenüber 2005 um 45%. Während hier der Geldumsatz um 26% rückläufig war, stieg der Flächenumsatz sogar um 37%, was auf den Verkauf von rd. 5 ha Bauerwartungslandflächen zurückzuführen ist.

Der Teilmarkt bebauter Grundstücke war in 2006 ebenfalls rückläufig. Hier wurden mit 80 Kaufverträgen rd. 11 Mio. € umgesetzt, was einen Rückgang gegenüber 2005 von ca. 26% ausmacht. Der Flächenumsatz ging hier sogar um über 50% zurück.

Nachdem der Geldumsatz im Teilmarkt Wohnungseigentum gestiegen war, fiel er in 2006 wieder auf das Niveau von 2004.

Der Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Verkäufe war lebhaft. Von insgesamt 49 Verträgen wurden allein 22 Verträge abgeschlossen, deren Flächen zwischen 1 und 6 ha lagen.

Bei den landwirtschaftlichen Verträgen fällt der starke Anstieg beim Flächenumsatz auf. Dieser ist vorwiegend auf den Verkauf von 10 Flächen zurückzuführen, deren Größen zwischen 1 und 6 ha lagen.

Innerhalb des Baugebietes „Breidenbacher Weg“ (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15) in Nümbrecht sind von den ursprünglich 39 Baugrundstücken noch 7 zu verkaufen. Im Neubaugebiet Bierentachtal, Eichfeld stehen 14 Baugrundstücke zur Verfügung.

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 hat das Gewerbegebiet „Elsenroth“ um 7 ha erweitert. Es bestehen zwei rechtskräftige Bebauungspläne. Die Erschließung des 2. Bauabschnittes des „Gewerbeparks Elsenroth“ ist abgeschlossen.

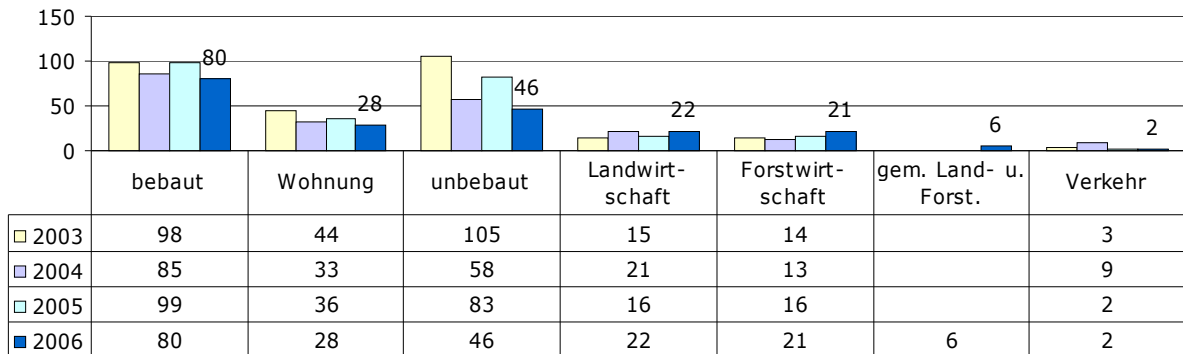
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2007.)

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

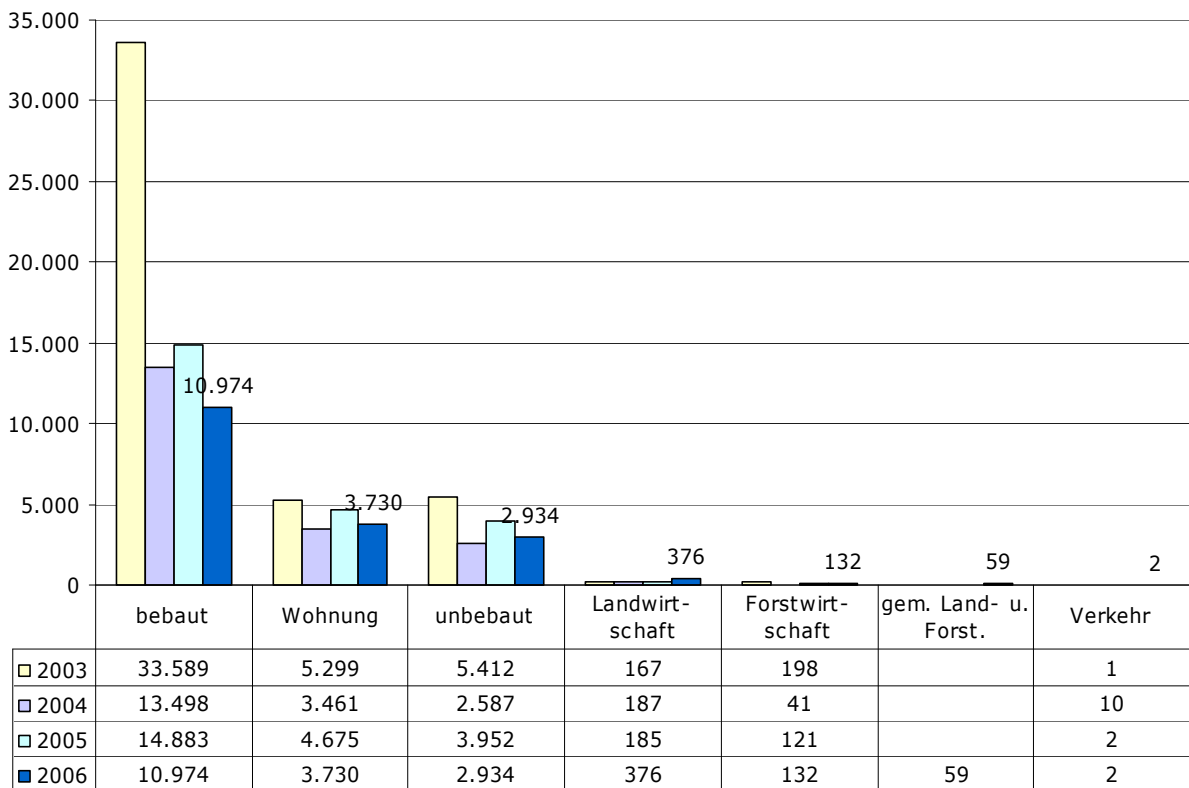
Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2003	281	44.726	90,1
2004	225	19.838	60,8
2005	255	24.069	81,1
<b>2006</b>	<b>208</b>	<b>18.262</b>	<b>77,5</b>



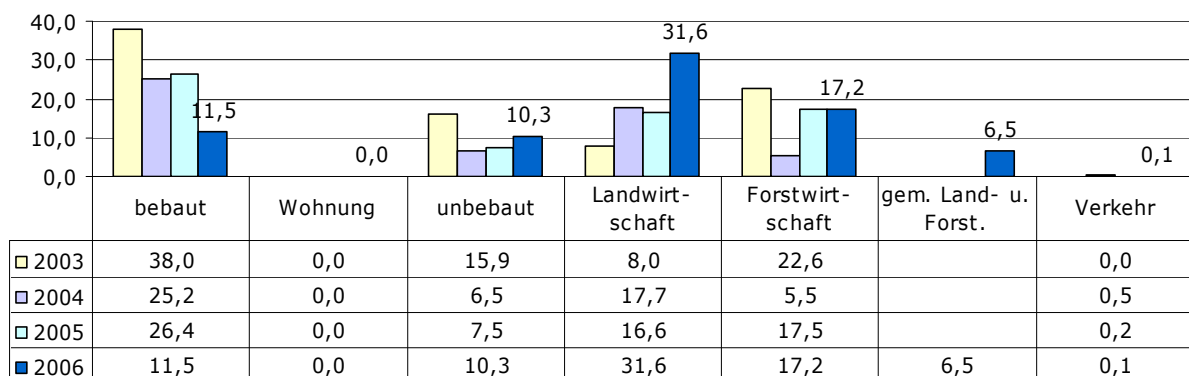
**Anzahl** der Kaufverträge in Nümbrecht bezogen auf die Teilmärkte



**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 24.840 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

Mit 183 Verkäufen in 2006 wurde insgesamt die geringste Anzahl von Vertragsabschlüssen registriert.

Obwohl der Rückgang der Fallzahlen im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke rd. 30% betrug, stieg der Geldumsatz hier um mehr als das 2,5-fache auf 4,4 Mio. €. Hierzu trugen zwei Verkäufe mit einer Gesamtsumme von rd. 2,1 Mio. € bei. Etwa 13 ha der unbebauten Grundstücke rührten aus dem Verkauf von Gewerbebauland bzw. Bauerwartungsland.

Der überproportionale Flächenanstieg in 2006 bei den bebauten Objekten ist auf einen Verkauf eines landwirtschaftlichen Betriebes mit einer Größe von rd. 107 ha zurückzuführen.

Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ist weiterhin rückläufig. Mit 61 abgeschlossenen Verträgen wurde hier der niedrigste Stand seit 1996 registriert.

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.

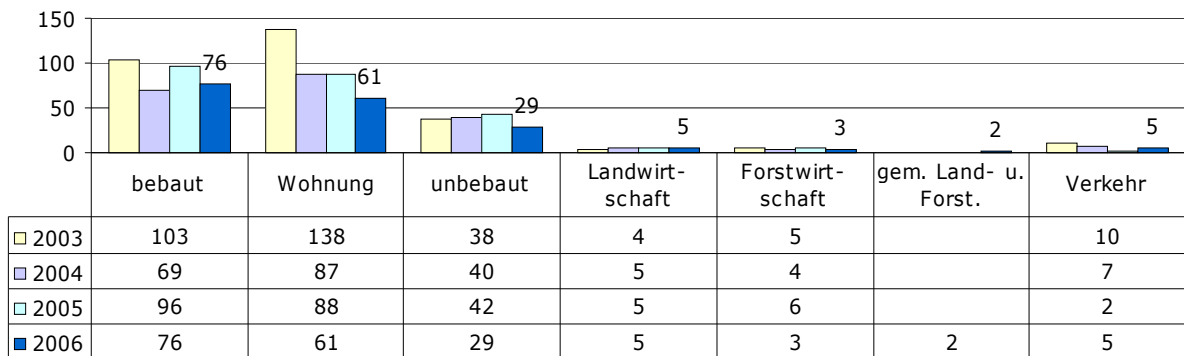
Im Anschluss an den Bauabschnitt 1A des Gewerbegebietes Ost (Bereich „Schüttendeich“) stellte die Stadt Radevormwald einen Bebauungsplan für den 2. Bauabschnitt (Bereich Rädereichen) des Gewerbegebietes auf, der im August 2005 Rechtskraft erlangte. Hier stehen nun weitere 12 ha Gewerbe- und Industrieflächen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

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2007.)

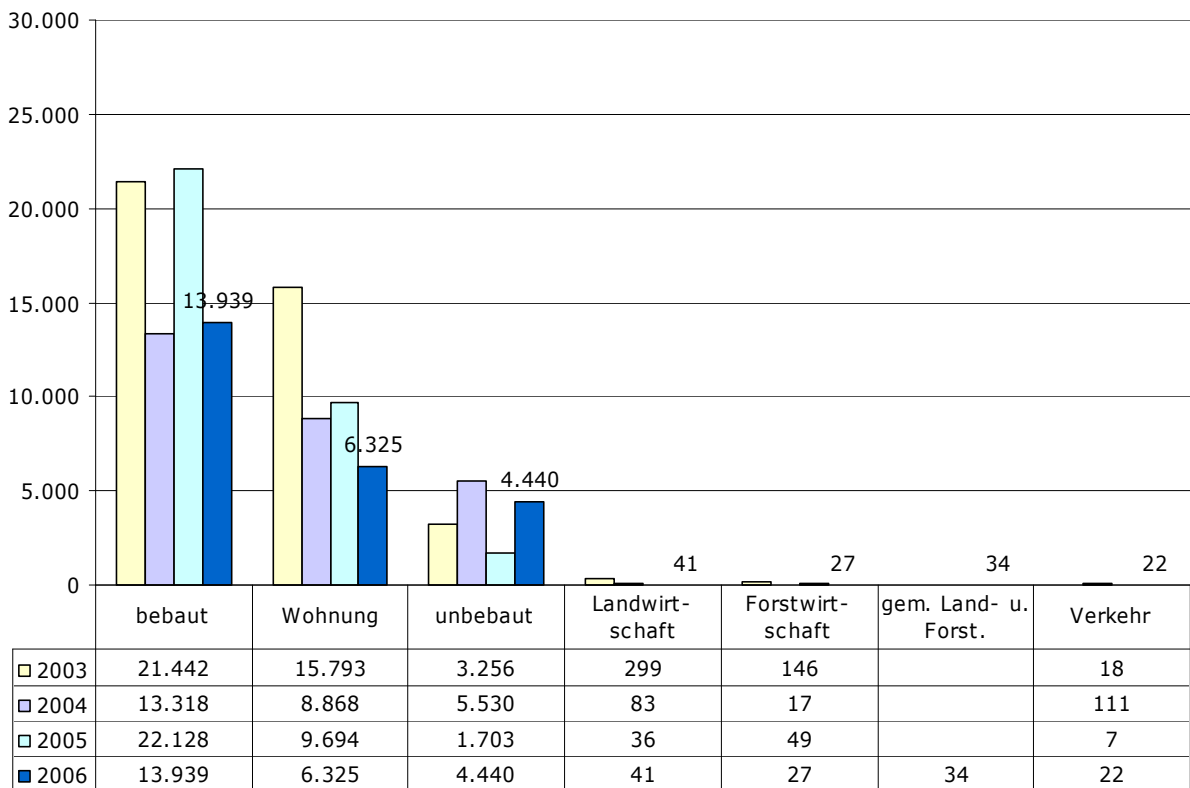
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Radevormwald auf.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2003	299	40.963	52,5
2004	216	28.109	23,6
2005	240	33.622	33,7
<b>2006</b>	<b>183</b>	<b>25.671</b>	<b>174,1</b>

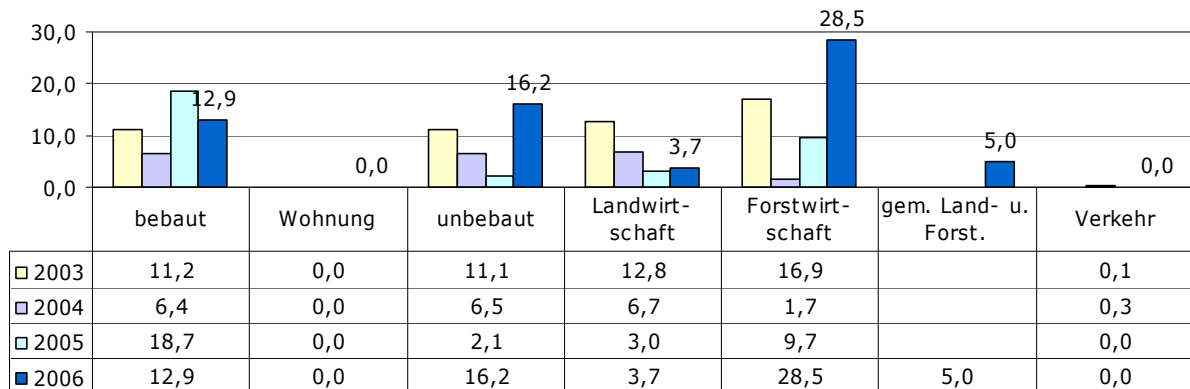
**Anzahl** der Kaufverträge in Radevormwald bezogen auf die Teilmärkte



**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 20.100. 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 Rentei 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 liegt die Anzahl der registrierten Kauffälle in Reichshof auf dem Vorjahresniveau.

Mit insgesamt 62 Verkäufen landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Flächen wurden in Reichshof rd. 15 % der gesamten Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen des Kreisgebietes registriert. Es wurden in 2006 zwar mehr unbebaute Grundstücke veräußert als ein Jahr zuvor, doch der Geld- und Flächenumsatz sank in beiden Bereichen.

Im Teilmarkt bebauter Grundstücke fielen die Fallzahlen auf das Niveau des Jahres 2004.

Der Verkauf von Wohnungseigentum lag geringfügig unter dem Niveau von 2003 und 2005, wobei der Geldumsatz hier rd. 30 – 35% unter den Umsatzzahlen von 2003 bzw. 2005 lag.

Im Bereich der Verkehrsflächen fällt der überproportionale Anstieg beim Flächenumsatz auf, der auf den Verkauf einer Bahnfläche zurückzuführen ist.

In der Gemeinde Reichshof sind in den letzten Jahren zwei neue Wohnbaugebiete (Denklingen-Auf der Hardt und Eckenhagen-Vor der Gemeinde) entstanden, in denen noch Baugrundstücke für den Ein-/Zweifamilienhausbau angeboten werden. In Planung befindet sich ein weiteres Baugebiet im Ortsteil Hahnbusche (ca. 10 min fußläufig nach Eckenhagen). Dort entstehen ca. 15 neue Baugrundstücke, die voraussichtliche ab Sommer 2007 zum Verkauf angeboten werden können. Zusätzlich zu diesen Baugebieten gibt es in den verschiedenen Ortschaften der Gemeinde Reichshof noch diverse Baugrundstücke, die sich in privater Hand befinden und deren Bebauung oder Verkauf daher von den Eigentümern betrieben wird.

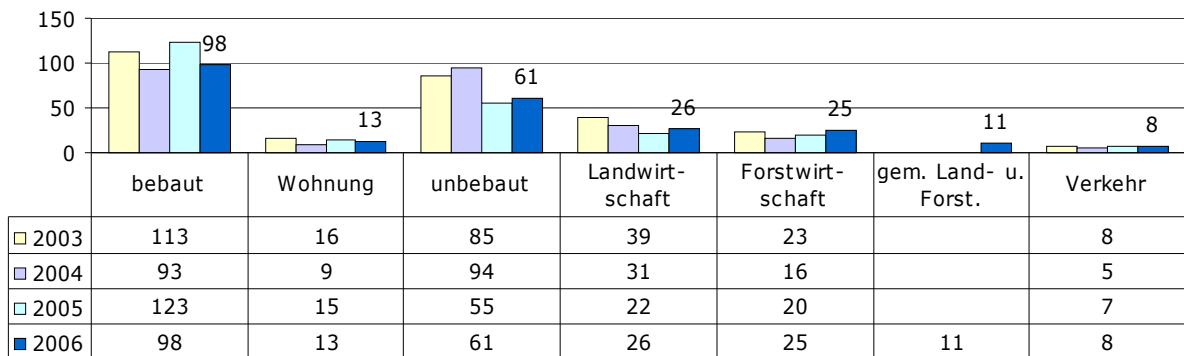
Zwischen Bergneustadt und der Gemeinde Reichshof besteht eine interkommunale Zusammenarbeit für das Gewerbegebiet Wald-Wehnrath in Reichshof. Im III. Planabschnitt stehen noch zwei Grundstücke zu einem günstigen Preis zum Verkauf (21.257 m<sup>2</sup> und noch 3.229 m<sup>2</sup>). Die Erschließungsarbeiten 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 2007)

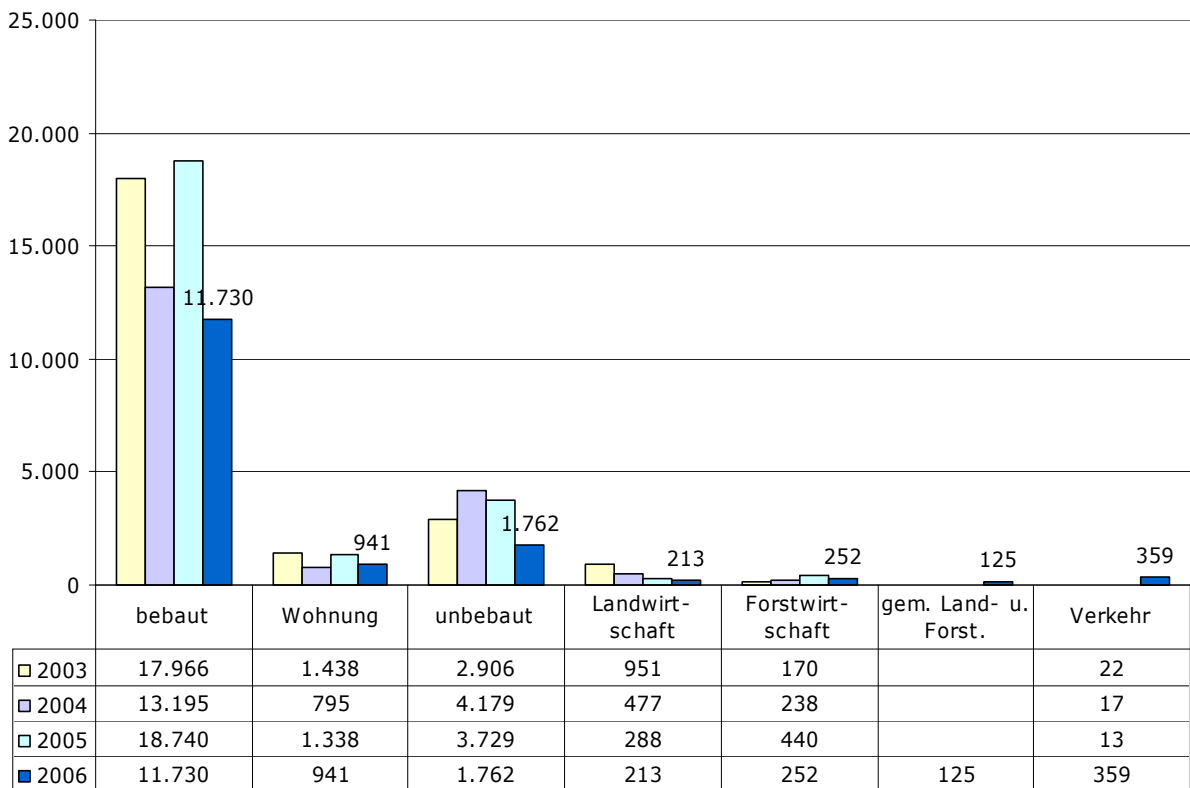
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Reichshof auf.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2003	286	23.498	109,8
2004	254	19.071	116,4
2005	245	24.588	117,1
<b>2006</b>	<b>243</b>	<b>15.386</b>	<b>106,8</b>

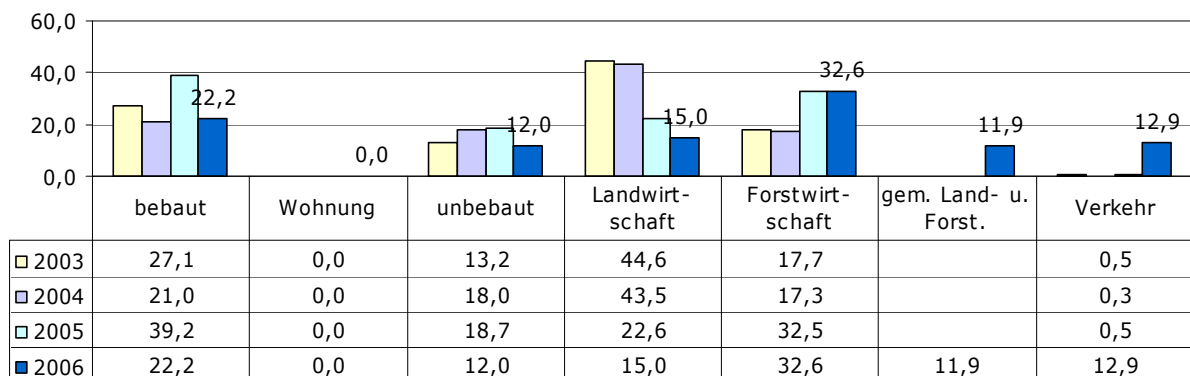
**Anzahl** der Kaufverträge in Reichshof bezogen auf die Teilmärkte



**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 19.600 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

Obwohl mit 190 Vertragsabschlüssen für Waldbröl der niedrigste Stand der letzten 10 Jahre erreicht ist, stieg der Geldumsatz auf rd. 34 Mio. €, was einer Zunahme gegenüber 2005 von 10% ausmacht.

Bei den unbebauten Grundstücken wurden nochmals weniger Verträge registriert als im Vorjahr. Der Geldumsatz lag jedoch um ca. 23% über dem des Vorjahres.

Auffällig ist, dass trotz eines Rückganges der Fallzahlen bebauter Grundstücke um 20% der Geldumsatz in diesem Teilmarkt gegenüber 2005 nochmals auf rd. 29 Mio. € anstieg. Allein über 19 Mio. € rühren hier aus Verkäufen von vier Gewerbe- bzw. Mietobjekten.

Der Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum lag wieder auf dem Niveau der Jahre 2003 und 2004.

Im Bereich der Verkehrsflächen fällt der überproportionale Anstieg beim Flächenumsatz auf, der auf den Verkauf einer Bahnfläche zurückzuführen ist.

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.

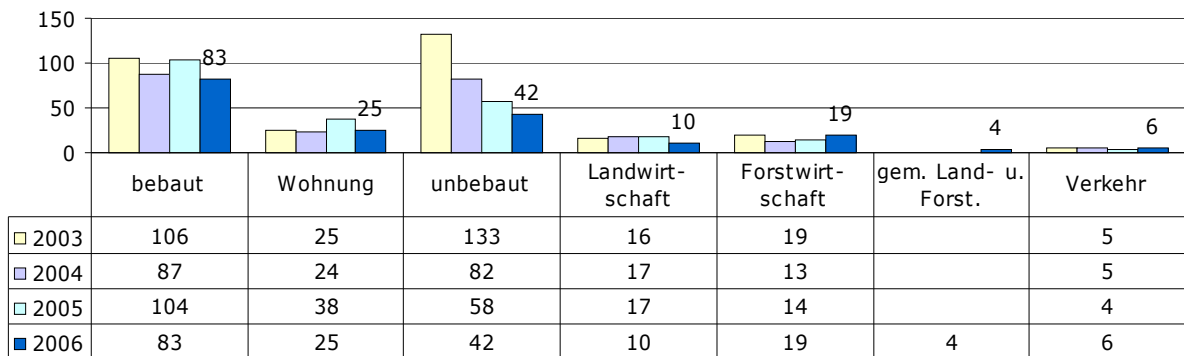
Zur weiteren Bereitstellung von Gewerbeflächen befindet sich Waldbröl in einer interkommunalen Zusammenarbeit mit der Gemeinde Morsbach und der Gemeinde Nümbrecht. Hierfür hat Waldbröl den Gewerbepark „Hermesdorf II“ ausgewiesen und einen rechtskräftigen Bebauungsplan aufgestellt. Es stehen voraussichtlich ab Herbst 2008 weitere rund 12 ha Gewerbeflächen zur Verfügung.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2007.)

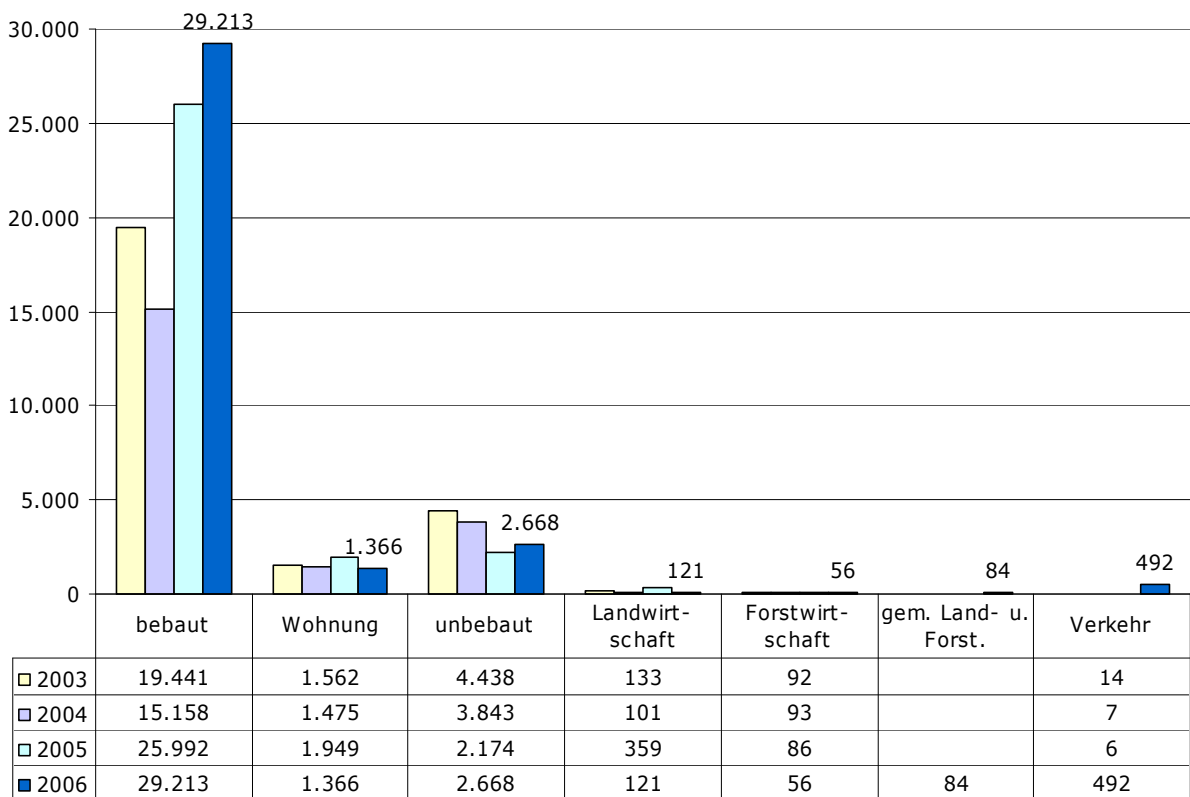
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Waldbröl auf.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2003	306	25.687	74,3
2004	231	20.925	55,5
2005	237	30.965	73,6
<b>2006</b>	<b>190</b>	<b>34.054</b>	<b>57,6</b>

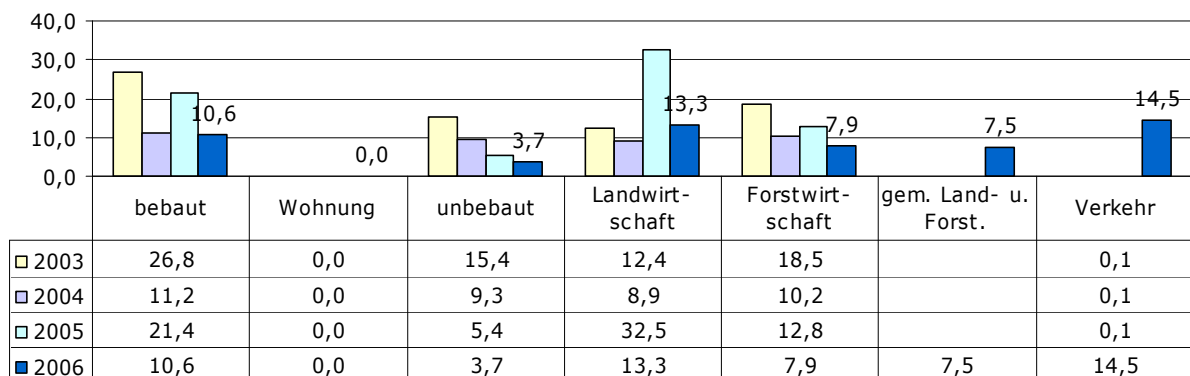
**Anzahl** der Kaufverträge in Waldbröl bezogen auf die Teilmärkte



**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 26.500 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 Eisssporthalle und die Motocross-Rennstrecke in Bielstein zu nennen.

Quelle: Stadt Wiehl, FB 6 Stadtentwicklung und Umwelt

Die Gesamtzahl der Verkäufe lag wieder auf dem Niveau des Jahres 2004. Während der Gesamtgeldumsatz um rd. 15% gegenüber dem Vorjahr sank, stieg der Gesamtflächenumsatz um rd.43% auf ca. 69 ha. Die Fallzahlen beim Teilmarkt der unbebauten Grundstücke sind weiterhin rückläufig. Der Geldumsatz fiel unter das Niveau der Jahre 2003/2004, nachdem für das Jahr 2005 ein relativ starker Anstieg zu verzeichnen war.

Der Markt bei bebauten Grundstücken ist zwar rückläufig, jedoch weiterhin lebhaft, was sich auch beim Geld- und Flächenumsatz zeigt.

Der Wohnungseigentumsmarkt liegt auf dem Niveau der Vorjahre.

Im Bereich der Verkehrsflächen fällt der überproportionale Anstieg beim Flächenumsatz auf, der auf den Verkauf einer Bahnfläche zurückzuführen ist.

Zurzeit werden alle Gewerbegebiete auf ihre städtebauliche Zweckmäßigkeit untersucht. Hieraus werden dann Änderungen und Ergänzungen von Bebauungsplänen abgeleitet, die dann wiederum zu neuen Gewerbeflächen führen oder bisherige gewerbliche Flächen für die firmenspezifischen Abläufe sinnvoll nutzbar machen sollen. Hiermit will die Stadt Wiehl ständig für die ansässigen Firmen ihren Standort sichern helfen und neuen Firmen einen gewerblichen Standort verschaffen.

Das neue Stadtentwicklungskonzept II soll zeigen, welche Wohnbauland- und Gewerbeflächenreserven auch unter demografischen Gesichtspunkten erforderlich sind und in ökologischer Hinsicht noch erschlossen werden können.

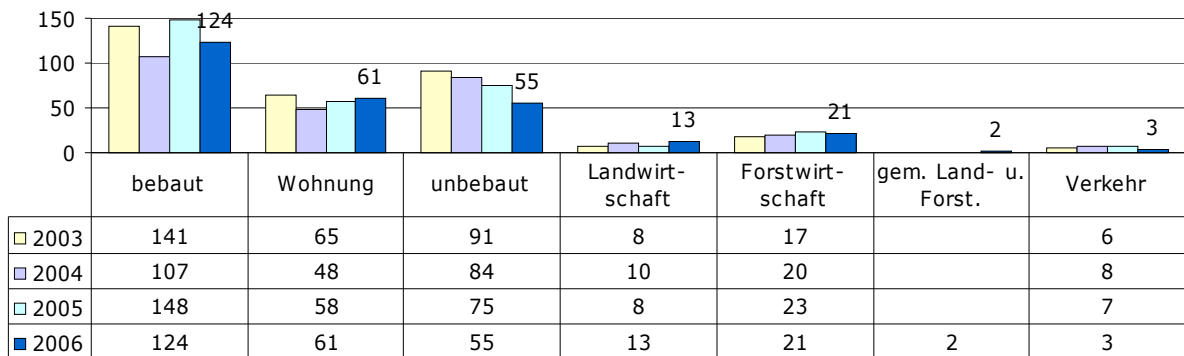
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März. 2007.)

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

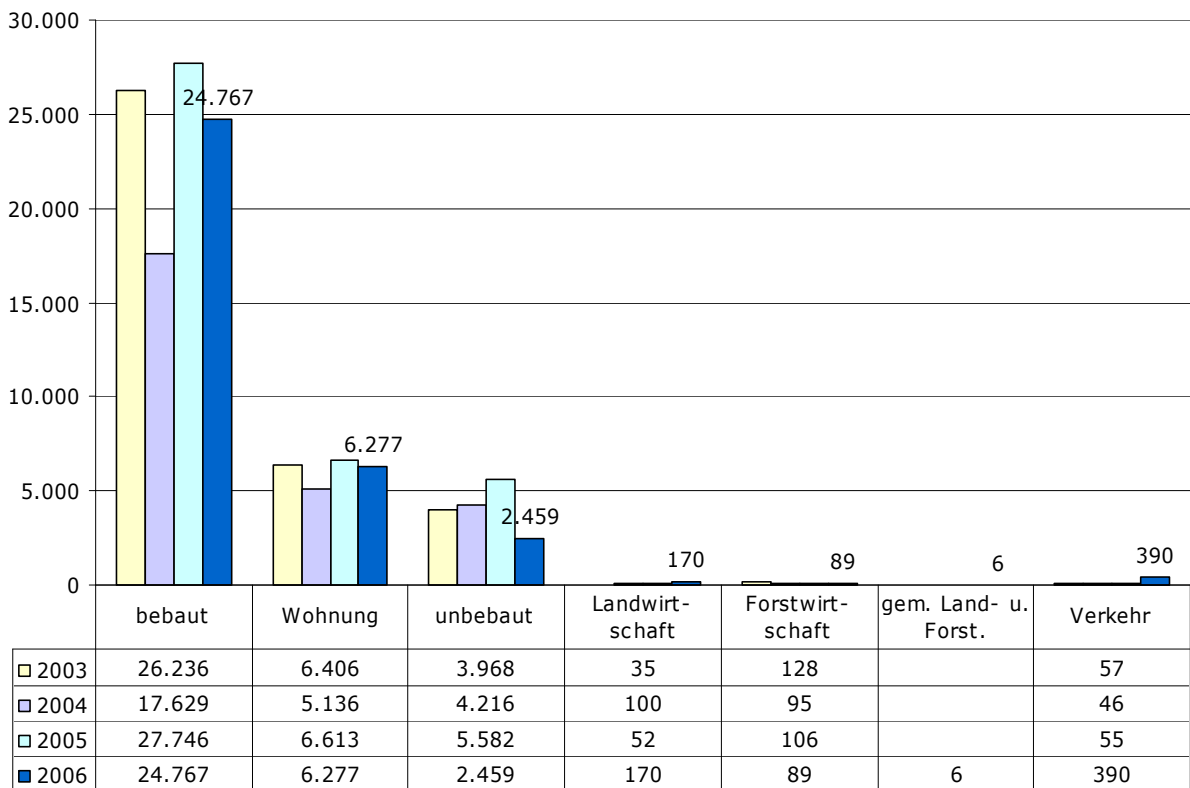
Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2003	334	36.939	48,3
2004	278	27.228	41,7
2005	323	40.161	48,3
<b>2006</b>	<b>283</b>	<b>34.274</b>	<b>69,1</b>



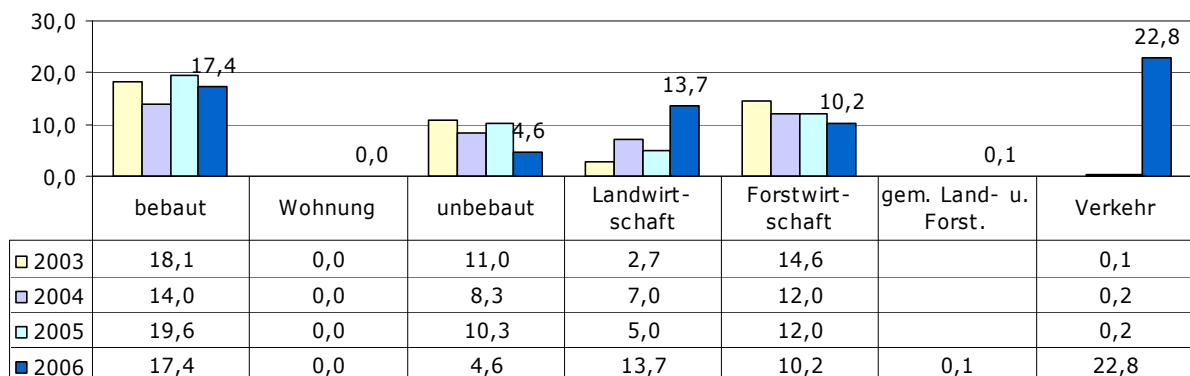
**Anzahl** der Kaufverträge in Wiehl bezogen auf die Teilmärkte



**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 geheißen, 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 23.650 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 Anzahl der registrierten Verkäufe ging gegenüber 2005 um rd. 11% zurück. Der Gesamtgeldumsatz blieb jedoch konstant und der Gesamtflächenumsatz stieg durch den Verkauf von großen forstwirtschaftlichen Flächen überproportional auf rd. 342 ha. Obwohl bei den unbebauten Grundstücken die Fallzahlen sanken, stieg der Geldumsatz in diesem Teilmarkt um rd. 18% auf ca. 4,5 Mio. €. Davon fielen jedoch rd. 1,6 Mio. € auf bebaute Objekte, die im Rahmen der Baureifmachung abgerissen werden sollen. Die noch anfallenden Abrisskosten sind im Geldumsatz nicht enthalten. Mit 72 Verkäufen bebauter Grundstücke (-11%) wurde annähernd der gleiche Geldumsatz erzielt wie in 2005. Allein 4,4 Mio. € wurden beim Verkauf von fünf Gewerbeobjekten umgesetzt. Die Anzahl von Wohnungseigentumsverkäufen lag leicht unter dem des Vorjahres, wobei der Geldumsatz hier stark rückläufig war.

Der neue Flächennutzungsplan ist am 20. März 2007 von der Stadt Wipperfürth beschlossen worden und wird im Anschluss der Bezirksregierung Köln zur Genehmigung vorgelegt. Mit der Rechtskraft des neuen Flächennutzungsplans wird etwa im Juli 2007 gerechnet. Dieses Planwerk übernimmt für einen Planungshorizont bis 2020 eine Steuerungs- und Koordinierungsfunktion für die beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde. Die darin neu dargestellten Wohn- und Mischbauflächen belaufen sich auf ca. 48 ha, so dass insgesamt ca. 75 ha Wohn- und Mischbauflächen als Reserven und Neudarstellungen zur Verfügung stehen. Diese Neuausweisungen sowie ein Mehrbedarf von ca. 1,5 ha Gewerbeflächen wird primär in der Innenstadt sowie zur Stärkung der vorhandenen Infrastruktur in den Kirchdörfern stattfinden. Der Gewerbeflächenstandort Weinbach-Klingsiepen wird durch die Neudarstellung im FNP gestärkt.

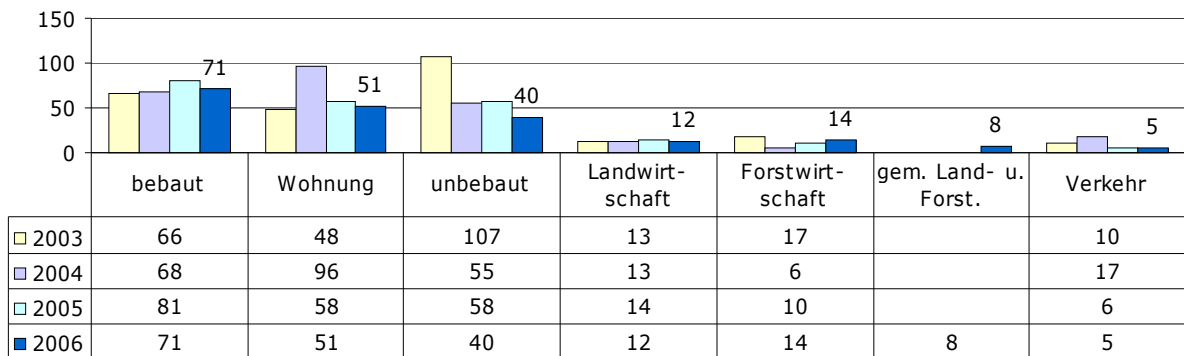
Am 14.12.2005 hat der Rat der Stadt Wipperfürth einen Grundsatzbeschluss zum kommunalen Baulandmanagement in Wipperfürth gefasst. Die Ziele gelten für neu zu schaffendes Wohn- und Gewerbebauland und beinhalten u. a. die Sicherung von preiswertem Wohnbauland für junge Familien mit Kindern sowie eine gerechte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

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2007.)

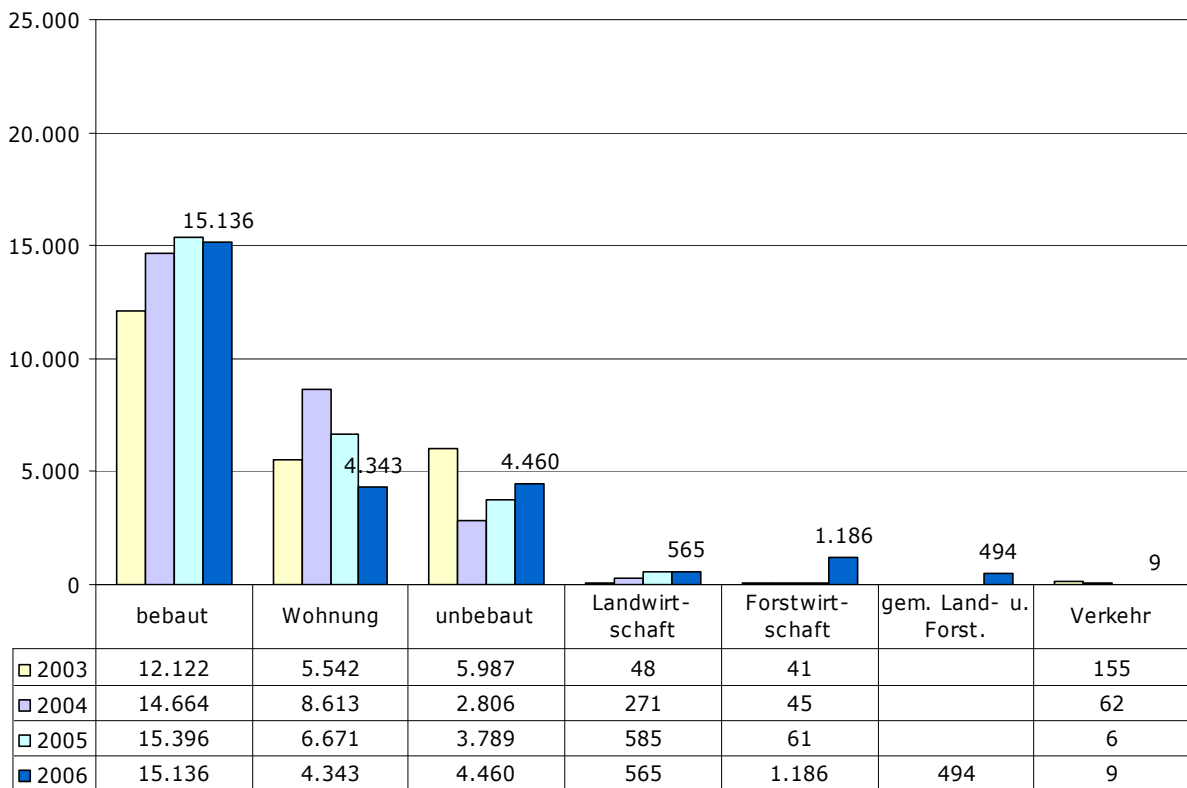
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Wipperfürth auf.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2003	263	23.904	27,7
2004	263	26.821	86,3
2005	227	26.507	89,3
<b>2006</b>	<b>202</b>	<b>26.351</b>	<b>342,6</b>

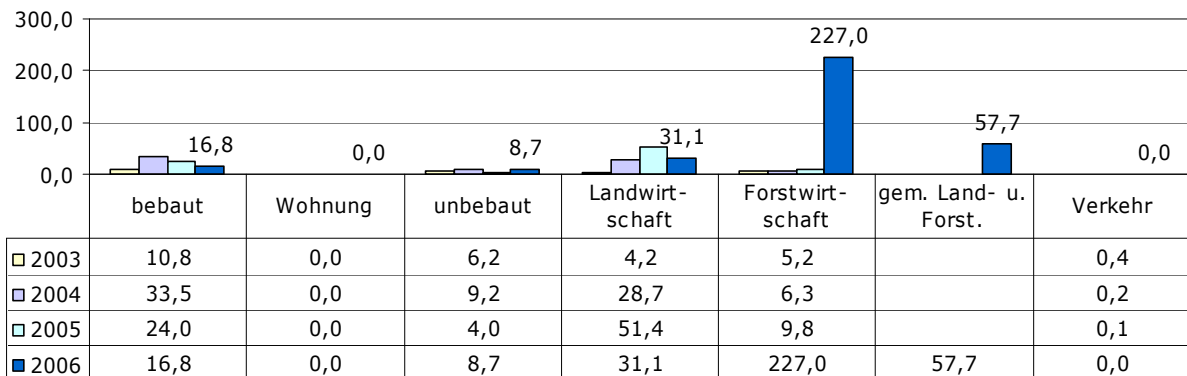
**Anzahl** der Kaufverträge in Wipperfürth bezogen auf die Teilmärkte



**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. 230 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	+ 0,9 %
Bergneustadt	+ 0,6 %
Engelskirchen	+ 1,0 %
Gummersbach	+ 0,6 %
Hückeswagen	+ 0,5 %
Lindlar	+ 1,2 %
Marienheide	+ 0,9 %
Morsbach	+ 0,4 %
Nümbrecht	+ 2,3 %
Radevormwald	+ 0,9 %
Reichshof	+ 0,3 %
Waldbröl	+ 1,2 %
Wiehl	+ 0,5 %
Wipperfürth	+ 1,8%

### 5.2 Geschosswohnungsbau

Auf Grund des Kaufpreismaterials kann davon ausgegangen werden, dass für Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (ohne sozialen Wohnungsbau) bei annähernd ähnlicher Ausnutzung dem individuellen Wohnungsbau vergleichbare Bodenpreise gezahlt werden. Im Jahr 2006 sind hiervon keine abweichenden Tendenzen aufgefallen.

### 5.3 Gewerbliche Bauflächen

Die Preisentwicklung für gewerbliche Bauflächen beträgt im Kreisgebiet ca. + 1%. 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 20 auswertbare Verträge für derartige Flächen (Jahrgänge 1997 – 2006) 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 Erbbaugrundstücke

Der Teilmarkt Erbbaurechte spielt im Oberbergischen Kreis lediglich eine untergeordnete Rolle. Im langjährigen Durchschnitt werden jährlich rd. 10 Erbbaurechtsverträge abgeschlossen. Die Auswertung der Erbbaurechtsverträge der Jahre 2003 – 2006 ergibt einen **durchschnittlichen Erbbauzins für Neuabschlüsse** von **3,4 % ± 0,9 %** des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes. Der **Median** betrug **3,5 %**. Für diese Auswertung konnten 14 Verträge herangezogen werden.

## 5.5 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Oberbergischen Kreis wurden im Jahr 2006 mit 211 forstwirtschaftlichen Kaufverträgen etwa 14 % mehr als im Vorjahr abgeschlossen.

Der Umsatz dieser Flächen betrug über 600 ha. Das entspricht 1,7 % der gesamforstwirtschaftlichen Fläche des Kreises. Von den 211 Kaufverträgen wurden 16 % im Nordkreis, 45 % im mittleren Kreisgebiet und 39 % im Südkreis abgeschlossen.

Für die weitere Auswertung wurden nur Kauffälle berücksichtigt, deren Gesamtflächen größer als 1.000 m<sup>2</sup> betragen. Von den verbleibenden 185 Kauffällen bezogen sich rd. 66 % auf Flächen, die größer als 1 ha waren. Drei Kauffälle bezogen sich auf Waldflächen zwischen 10 ha und 200 ha.

Der Mittelwert aller untersuchten Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen ohne Aufwuchs aus den Jahren 2006 beträgt 0,35 €/m<sup>2</sup>. Damit liegt das Preisniveau dieser Flächen wieder auf dem Stand von 2004.

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

**0,35 €/m<sup>2</sup> ± 0,15 €/m<sup>2</sup> (Anz. 15, Median 0,35 €/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 2006er Datenmaterial konnten folgende **Durchschnittswerte (Boden mit Aufwuchs)** ermittelt werden:

<b>Laubwald:</b>	<b>0,85 €/m<sup>2</sup> (± 0,55 €/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Median 0,70 €/m<sup>2</sup></b>	<b>Anzahl 29</b>
<b>Mischwald:</b> (Laub- und Nadelholz)	<b>0,75 €/m<sup>2</sup> (± 0,30 €/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Median 0,70 €/m<sup>2</sup></b>	<b>Anzahl 60</b>
<b>Bauernwald:</b> (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>Werte aus der Untersuchung des Vorjahres</b>			
<b>Nadelwald:</b> (Werte wurden auf 5 Cent gerundet)	<b>0,90 €/m<sup>2</sup> (± 0,40 €/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Median 0,85 €/m<sup>2</sup></b>	<b>Anzahl 47</b> (statistische Begriffe siehe Anhang E)

Eine Untersuchung, ob regional unterschiedliche forstwirtschaftliche Bodenpreise gezahlt werden, zeigte auf der Basis der Werte von 2006, dass bezogen auf die zuvor genannten Durchschnittspreise im **Nordkreis** (Radevormwald, Hückeswagen, Wipperfürth und Lindlar) **und** im **Südkreis** (Waldbröl, Morsbach, Nümbrecht und Reichshof) bis zu **5% weniger** und im Mittelkreis (Marienheide, Gummersbach, Bergneustadt, Engelskirchen, Wiehl) bis zu **5% mehr** gezahlt wurde.

Dem Gutachterausschuss liegen insgesamt 7 Kauffälle von **forstwirtschaftlichen Flächen** aus den Jahren **2002 bis 2006** mit Aufwuchs vor, deren Flächen **größer als 10 ha** betragen.

Der **Durchschnittswert** dieser Verkäufe beträgt **0,65 €/m<sup>2</sup> (± 0,30 €/m<sup>2</sup>) (Median 0,60 €/m<sup>2</sup>)**.

## 5.6 Landwirtschaftliche Flächen

Der Flächenumsatz landwirtschaftlicher Flächen betrug im Jahr 2006 rd. 161 ha. Das entspricht 0,44 % der gesamtlandwirtschaftlichen Fläche des Kreises.

Das Verhältnis von verkauften Ackerflächen zu Grünlandflächen beträgt ca. 1 : 3. Die als Acker eingestufte Böden sind von ihrer Bonität (natürliche Ertragsbedingungen) her nicht wesentlich besser als entsprechende Grünlandböden. Zudem wird von den oberbergischen Landwirten eine intensive Milchwirtschaft betrieben. Deshalb konnten bei den Untersuchungen Acker- und Grünlandböden zusammengefasst werden.

Für das Jahr 2006 standen insgesamt 131 Kauffälle zur Verfügung, für die Auswertung eigneten sich davon aber nur 90 Fälle. Im Quervergleich zu den Kaufpreisen aus früheren Jahren wurden so genannte Ausgangswerte für landwirtschaftliche Flächen abgeleitet.

Für das Jahr 2006 wurde ein **Ausgangswert für landwirtschaftliche Flächen** von

**1,05 €/m<sup>2</sup> ± 0,30 €/m<sup>2</sup> (Anz. 90, Median 1,00 €/m<sup>2</sup>)**

ermittelt.

Die nachfolgende Tabelle enthält eine Darstellung der Ausgangswerte landwirtschaftlicher Flächen des Oberbergischen Kreises von 1992 bis 2006, 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 [€/m <sup>2</sup> ]
	25 [€/m <sup>2</sup> ]	30 [€/m <sup>2</sup> ]	35 [€/m <sup>2</sup> ]	40 [€/m <sup>2</sup> ]	45 [€/m <sup>2</sup> ]	50 [€/m <sup>2</sup> ]	55 [€/m <sup>2</sup> ]	60 [€/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
2006	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03	1,04	1,06	1,03

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 2006 55 % der ausgewerteten landwirtschaftlichen Kauffälle aus dem Südkreis, 27 % aus dem mittleren Kreisgebiet und die restlichen 18 % aus dem Nordkreis stammen.

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

**Gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen** aus dem Berichtszeitraum 2006 wurden mit durchschnittlich **0,85 €/m<sup>2</sup> ± 0,35 €/m<sup>2</sup>** (Anz. 34) gehandelt, der **Median** betrug **0,80 €/m<sup>2</sup>**. Die durchschnittliche Fläche betrug hier rd. 2,4 ha, die Spanne der verkauften Flächen lag zwischen rd. 0,1 ha und rd. 13,3 ha.

## 5.7 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 2006

**3,40 €/m<sup>2</sup> bei einer Standardabweichung von ± 1,65 €/m<sup>2</sup> und einem Median von 3,00 €/m<sup>2</sup>.**

Dieser Wert wurde aus 54 Kaufverträgen abgeleitet und liegt somit rd. 8% unter Vorjahresniveau. Die durchschnittliche Flächengröße betrug rd. 2.100 m<sup>2</sup>.

### Fischteiche

Für die Auswertung „Fischteiche“ konnten 24 geeignete Kauffälle aus den Jahren 2000 bis 2006 zugrunde gelegt werden.

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

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

Tabelle: Fischteiche

Nutzung	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	Standard- abweichung [€/m <sup>2</sup> ]	Median [€/m <sup>2</sup> ]	Anzahl	Durchsch. Fläche [m <sup>2</sup> ]
Privat	<b>2,80</b>	± 2,50	2,45	23	rd. 3.600
Gewerbe	<b>4,50</b>	± 3,60	2,75	8	rd. 8.900

Das Datenmaterial ist Ausreißer bereinigt und auf 10 Cent gerundet.

Es kann festgestellt werden, dass bei zunehmender Größe der Teichanlagen ein geringerer Verkaufspreis/m<sup>2</sup> erzielt wurde.



## 5.8 Bauerwartungsland und Rohbauland

**Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen (§4 (2) Satz 1 WertV 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 20 Kauffällen aus den Jahren 2005 und 2006 ergab sich der **Mittelwert für Bauerwartungsland** von Wohnbauflächen im Oberbergischen Kreis zu **46 %** des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes. Die **Standardabweichung** betrug **± 23,5 %**. Der **Median** lag bei **41,5 %**.

Aus 14 Kauffällen der Jahre 2004 bis 2006 ergab sich der **Mittelwert für Rohbauland** von Wohnbauflächen zu **55 %** des benachbarten erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes. Die **Standardabweichung** betrug **± 19,5 %** und der Median lag bei **46 %**.

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 **8,80 €/m<sup>2</sup>** bei einer **Standardabweichung** von **± 2,50 €/m<sup>2</sup>** und einem **Median** von **8,70 €/m<sup>2</sup>**. Diese Werte wurden aus 18 Kauffällen der Jahre 2004 bis 2006 ermittelt.

## 5.9 Sonstige unbebaute Grundstücke

### 5.9.1 Ausgleichsflächen

Durch gesetzliche Neufassungen 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 **4,10 €/m<sup>2</sup>** mit einer **Standardabweichung** von **± 2,70 €/m<sup>2</sup>** und einem **Median** von **3,20 €/m<sup>2</sup>** aus 22 verwertbaren Kaufverträgen (Daten von 1998 bis 2006) abgeleitet. Die veräußerten Flächen reichten von 350 m<sup>2</sup> bis 22.420 m<sup>2</sup>, wobei der Mittelwert bei 6.430 m<sup>2</sup> und der Median bei 5.940 m<sup>2</sup> lag. Der Einfluss der Flächengröße war statistisch nicht nachweisbar.

### 5.9.2 Abbauand

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

Der **Mittelwert für Abbauand** wurde mit **7,10 €/m<sup>2</sup>** bei einer **Standardabweichung** von **± 1,00 €/m<sup>2</sup>** und einem **Median** von **6,25 €/m<sup>2</sup>** aus 14 verwertbaren Kaufverträgen (Daten von 1989 bis 2006) abgeleitet. Die veräußerten Flächen reichten von 360 m<sup>2</sup> bis 51.300 m<sup>2</sup>, wobei der Mittelwert bei ca. 3.800 m<sup>2</sup> und der Median bei 3.300 m<sup>2</sup> lag. Die über 5 ha große Fläche wurde hierbei nicht berücksichtigt. Der Einfluss der Flächengröße war statistisch nicht nachweisbar.

### 5.9.3 Ver- und Entsorgungsflächen

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

Der **Mittelwert für Ver- und Entsorgungsflächen** wurde mit **5,70 €/m<sup>2</sup>** bei einer **Standardabweichung** von **± 4,80 €/m<sup>2</sup>** und einem **Median** von **4,00 €/m<sup>2</sup>** aus 15 verwertbaren Kaufverträgen (Daten von 2002 bis 2006) abgeleitet. Die veräußerten Flächen reichten von ca. 670 m<sup>2</sup> bis ca. 5.000 m<sup>2</sup>, wobei der Mittelwert bei ca. 2.100 m<sup>2</sup> und der Median bei 1.840 m<sup>2</sup> lag.

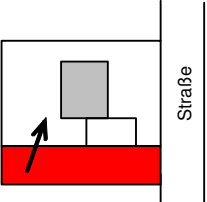
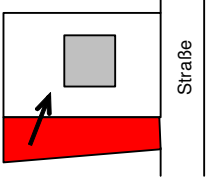
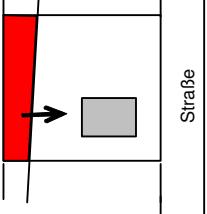
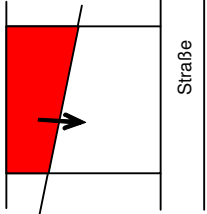
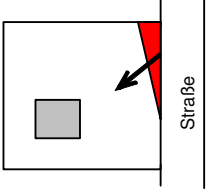
### 5.9.4 Unselbstständige Grundstücksteilflächen

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

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

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

Nachfolgende Beispiele geben einen Überblick über die Höhe der gezahlten Kaufpreise bei Arrondierungskäufen. Hierfür wurden 280 Kauffälle der Jahre 2002 bis 2006 untersucht und in Relation zum benachbarten Baulandwert gebracht.

	<b>Jahr der Auswertung</b>	<b>Mittelwert [%]*</b>	<b>Standardabweichung [%]*</b>	<b>Median [%]*</b>	<b>Anzahl</b>
<b>1.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken</b>					
a.) Baurechtlich <u>erforderliche</u> Flächen bzw. Flächen, die eine bauliche Erweiterung ermöglichen					
	2002 - 2006	92	± 32	99	52
b.) Seitlich gelegene Flächen (sog. seitliches Hinterland) oder auch Vorderland (z. B. als Stellflächen genutzt)					
	2002 - 2006	47	± 32	42	67
c.) Hinterlandflächen (überwiegend als Garten genutzt) im Innenbereich					
	2002 - 2006	37	± 45	22	82
<b>2.) Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke</b>					
a.) Flächen, durch die die Bebaubarkeit eines Grundstücks <u>wesentlich</u> verbessert bzw. ermöglicht wird					
	2002 - 2006	94	± 35	100	26
<b>3.) Straßenlandrückveräußerungen an Anlieger</b>					
a.) Sowohl unmaßgebliche als auch große Teilflächen als Vorgartenland oder Stellfläche					
	2002 - 2006	50	± 29	44	53

\* = bezogen auf den nächstgelegenen Bodenrichtwert

## 6. Bebaute Grundstücke

### Einzelhäuser



Der Mittelwert für freistehende, **wiederverkaufte Einzelhäuser** betrug **rd. 155.000 €** bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche ( $\pm 48$  m<sup>2</sup>) und einem durchschnittlichen Grundstück von 614 m<sup>2</sup> ( $\pm 120$  m<sup>2</sup>). Die Standardabweichung betrug rd.  $\pm 60.700$  €, der Median lag bei 150.500 €. Es wurden lediglich Objekte mit einer Grundstücksfläche von 350 m<sup>2</sup> bis 800 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Diese Werte konnten aus 182 Kaufverträgen abgeleitet werden.

Aufgeteilt nach Baujahrsklassen ergeben sich folgende Durchschnittswerte:

Baujahr	Durchschnittswert	Grundstücksgröße	Wohnfl.	Anzahl
<b>bis 1919</b>	<b>112.000 €</b> $\pm 36.000$ €	620 m <sup>2</sup> $\pm 110$ m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup> $\pm 44$ m <sup>2</sup>	20
<b>1920 – 1949</b>	<b>118.000 €</b> $\pm 37.500$ €	580 m <sup>2</sup> $\pm 95$ m <sup>2</sup>	127 m <sup>2</sup> $\pm 43$ m <sup>2</sup>	22
<b>1950 – 1974</b>	<b>133.500 €</b> $\pm 47.000$ €	660 m <sup>2</sup> $\pm 105$ m <sup>2</sup>	136 m <sup>2</sup> $\pm 41$ m <sup>2</sup>	59
<b>1975 – 2003</b>	<b>194.000 €</b> $\pm 59.500$ €	590 m <sup>2</sup> $\pm 130$ m <sup>2</sup>	148 m <sup>2</sup> $\pm 49$ m <sup>2</sup>	72
<b>Neubau</b>	<b>202.000 €</b> $\pm 64.000$ €	615 m <sup>2</sup> $\pm 125$ m <sup>2</sup>	127 m <sup>2</sup> $\pm 18$ m <sup>2</sup>	5

### Doppelhäuser und Reihenendhäuser



Wiederverkaufte **Doppel- und Reihenendhäuser** wurden im Mittel mit **rd. 135.000 €** gehandelt bei einer Standardabweichung von  $\pm 49.600$  €. Der Median lag bei 138.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug 368 m<sup>2</sup> ( $\pm 66$  m<sup>2</sup>), wobei lediglich Objekte mit einer Grundstücksgröße von 250 bis 500 m<sup>2</sup> untersucht wurden. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 126 m<sup>2</sup> ( $\pm 25$  m<sup>2</sup>). Dieser Auswertung lagen 47 Objekte zugrunde.

Dem Gutachterausschuss lagen weitere 28 auswertbare Verträge von **Doppel- und Reihenendhäusern** vor, deren Grundstücksgrößen zwischen 501 und 1.000 m<sup>2</sup> lagen. Hier betrug der Mittelwert **144.500 €** bei einer Standardabweichung von  $\pm 78.000$  €. Der Median lag hier bei 129.500 €. Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug 685 m<sup>2</sup> ( $\pm 145$  m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 141 m<sup>2</sup> ( $\pm 43$  m<sup>2</sup>), wobei dieser Wert statistisch nicht gesichert ist.

**Neubauten** lagen im Mittel bei **rd. 213.000 €** bei einer Standardabweichung von  $\pm 35.500$  €. Der Median lag bei 226.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug 220 m<sup>2</sup> ( $\pm 155$  m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 135 m<sup>2</sup> ( $\pm 20$  m<sup>2</sup>). Dieser Wert konnte lediglich aus 4 Objekten abgeleitet werden und ist damit als statistisch nicht gesichert anzusehen

Aufgeteilt nach Baujahrsklassen ergeben sich folgende Durchschnittswerte (Flächen 250 - 500 m<sup>2</sup>):

Baujahr	Durchschnittswert	Grundstücksgröße	Wohnfl.	Anzahl
<b>bis 1949</b>	<b>125.000 €</b> $\pm 52.500$ €	383 m <sup>2</sup> $\pm 77$ m <sup>2</sup>	133 m <sup>2</sup> $\pm 34$ m <sup>2</sup>	11
<b>1950 – 1974</b>	<b>114.500 €</b> $\pm 17.500$ €	415 m <sup>2</sup> $\pm 51$ m <sup>2</sup>	119 m <sup>2</sup> $\pm 22$ m <sup>2</sup>	9
<b>1975 – 2003</b>	<b>172.500 €</b> $\pm 41.500$ €	360 m <sup>2</sup> $\pm 50$ m <sup>2</sup>	133 m <sup>2</sup> $\pm 23$ m <sup>2</sup>	10
<b>Neubau</b>	<b>213.000 €</b> $\pm 35.500$ €	220 m <sup>2</sup> $\pm 155$ m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup> $\pm 20$ m <sup>2</sup>	4

### Reihenhäuser



**Reihenmittelhäuser** wurden im Mittel mit **rd. 150.000 €** gehandelt. Die Standardabweichung lag bei  $\pm 35.500$  €. Der Median lag bei 155.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 235 m<sup>2</sup> ( $\pm 45$  m<sup>2</sup>). Dieser Auswertung lagen 14 Objekte zugrunde.

## 7. Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt

### Allgemeines

Unter Wohnungseigentum versteht man das Sondereigentum an einer bestimmten und bezeichneten Wohnung verbunden mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum (Grundstück, Treppenhaus etc.).

Zum Teileigentum zählen diejenigen Räume, die nicht als Wohnungseigentum zu bezeichnen sind, wie z.B. Büro- und Geschäftsräume, Ladenlokale, Garagen, Stellplätze etc.. Für das Teileigentum gelten die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend.

Wohnungs- und Teileigentum werden eigenständig im Grundbuch eingetragen.

### 7.1 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 fiel gegenüber 2005 um ca. 5 %.

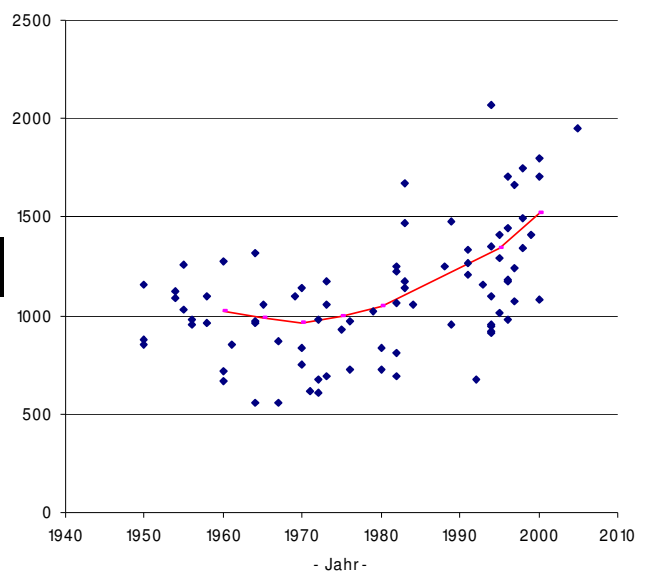
Das Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen fiel gegenüber dem Vorjahr um ca. 3%.

Tabelle Wohnungseigentumspreise – Objekte 4 und mehr Wohneinheiten

Wiederverkauf und Umwandlung		
Baujahr	Durchschnittspreis [€/m <sup>2</sup> ]	Durchschnittliche Wohnungsgröße [m <sup>2</sup> ]
1960	1.020 *	68,5
1965	985 *	79,1
1970	960 *	77,2
1975	995 *	81,0
1980	1.050 *	79,0
1985	1.110 *	78,0
1990	1.210 *	72,0
1995	1.340 *	79,2
2000	1.520 *	78,0
Erstverkauf		
Baujahr	Durchschnittspreis [€/m <sup>2</sup> ]	Durchschnittliche Wohnungsgröße [m <sup>2</sup> ]
2005 - 2006	1.810 *	82,0

\* Durchschnittspreise auf 5,- € gerundet;

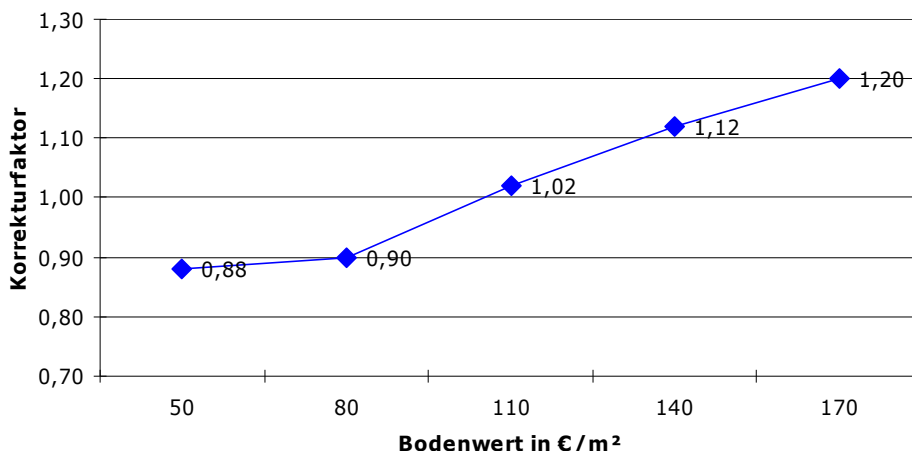
Verteilung der wiederverkauften bzw. umgewandelte ETW in 2006



Die **regionalen Einflüsse** bei den wiederverkauften Eigentumswohnungen, die in den letzten Jahren zu beobachten waren, konnten in 2006 nicht mehr nachhaltig festgestellt werden. Aus diesem Grunde wurde nach anderen Parametern gesucht.

Da der Kaufpreis von wiederverkauften und umgewandelten Eigentumswohnungen u.a. von der Lage abhängig ist und sich die Lagequalität auch im Bodenwert widerspiegelt, wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises vom Bodenwert untersucht. Hierzu wurden 465 Kauffälle von Eigentumswohnungen der Jahre 2002 bis 2006 ausgewertet. Es zeigte sich, dass die oben aufgeführten Durchschnittswerte mit nachfolgenden Korrekturfaktoren an die jeweiligen Bodenwerte anzupassen sind.

**Korrekturfaktoren bei wiederverkauften oder umgewandelten Eigentumswohnungen**



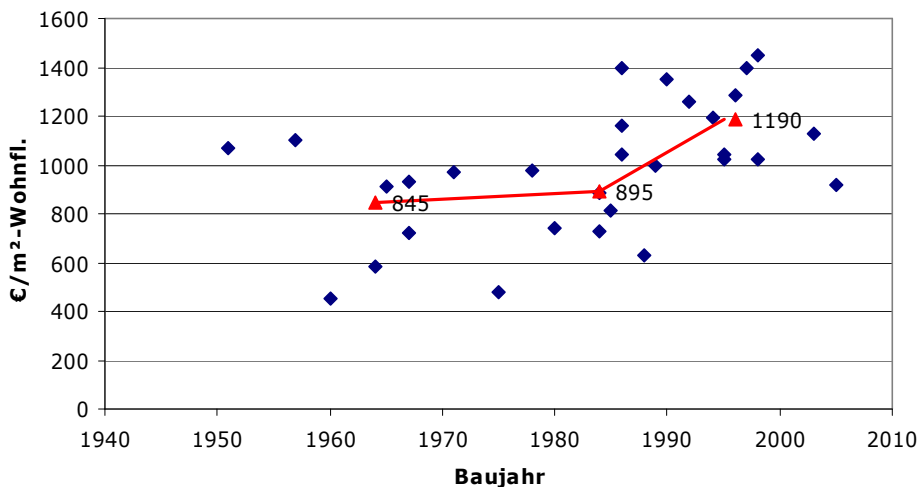
Der Wohnungseigentumsmarkt ist nicht nur geprägt von den typischen Eigentumswohnungsanlagen mit 4 und mehr Wohneinheiten. In den letzten Jahren ist zunehmend eine **Umwandlung von Zwei-/Dreifamilienhäusern in Wohnungseigentum** zu verzeichnen.

Dieser Teilmarkt wurde erstmalig 2006 gesondert untersucht. Der aktuellen Auswertung lagen insgesamt 34 Kauffälle zugrunde.

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 92 m<sup>2</sup> kann ein Mittelwert von **1.020 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche** ( $\pm 315$  €/m<sup>2</sup>) zugrunde gelegt werden, mit folgender Unterteilung:

Baujahr	Durchschnittswert	Grundstücksgröße	Wohnfl.	Anzahl
1950 – 1974	845 € $\pm$ 235 €	992 m <sup>2</sup> $\pm$ 403 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup> $\pm$ 28 m <sup>2</sup>	8
1975 – 1989	895 € $\pm$ 260 €	1.257 m <sup>2</sup> $\pm$ 853 m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup> $\pm$ 26 m <sup>2</sup>	11
1990 – 2005	1.190 € $\pm$ 175 €	1.185 m <sup>2</sup> $\pm$ 796 m <sup>2</sup>	97 m <sup>2</sup> $\pm$ 33 m <sup>2</sup>	11

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



Seit dem Jahre 2002 wurde 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. Die Werte aus 2006 lagen auf Vorjahresniveau, jedoch rd. 5% über den Werten der Auswertung 2004. Insgesamt zeigte sich, dass das Wertniveau in dieser ETW-Anlage immer noch **um rd. 50 % und mehr unter den auf den vorausgehenden Seiten aufgelisteten Werten lag.**

## 7.2 Teileigentum

Das Preisniveau für Garagen- u. Tiefgaragenstellplätze fiel um ca. 17 % gegenüber den Werten von 2005.

Der durchschnittliche **Garagen- oder Tiefgaragenstellplatz** wurde in 2006 mit **rd. 7.500 €** bei einer Standardabweichung von  $\pm 5.160$  € gehandelt. Die Spanne reichte von 4.200 € bis 19.300 €. Diese Werte konnten aus 18 Kaufpreisen ermittelt werden.

Im Bereich der Anlage Gummersbach/Bernberg – Falkenhöhe (siehe Abschnitt 7.1) wurden in 2006 wie auch in den Vorjahren Garagenstellplätze (Einzelgaragen) mit durchschnittlich rd. **2.100 €** gehandelt.

**Carportstellplätze** wurden durchschnittlich mit **6.700 €** gehandelt. Die Standardabweichung betrug  $\pm 1.800$  €. Hier reichte die Spanne von 5.000 € bis 8.500 €. Dieser Wert konnte lediglich aus 4 Kaufpreisen ermittelt werden und ist somit statistisch nicht gesichert.

Für **Außenstellplätze** betrug der Durchschnittswert **3.200 €**. Die Standardabweichung betrug  $\pm 1.230$  €. Die Spanne reichte von 1.000 € bis 6.000 €. Hier lagen 14 Kauffälle zugrunde.

## 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, 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 13. und 14. Februar 2007 beschlossenen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte beträgt 30 - 310 €/m<sup>2</sup> für Wohnbaugrundstücke. Die 1.198 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) oder unter <http://rio.obk.de> abzurufen.

Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte im Format DIN A4 (siehe Beispiel auf der übernächsten Seite) werden über den Gutachterausschuss und über „**BORIS.NRW**“ 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 (Stand 2006), 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.

Seit Ende 2006 besteht die Möglichkeit sich die Bodenrichtwerte im Internet unter der Adresse <http://rio.obk.de> anzusehen. **RIO** steht für **RaumInformation Oberberg**. Hier werden flächendeckend für das Kreisgebiet Geoinformationen mit tlw. bester Aktualität bereitgestellt. So bietet zum Beispiel die Liegenschaftskarte tagesaktuell den Blick auf Grundstücke, Gebäude, Nutzungsarten. RIO bietet dem Nutzer eine leichte Navigation, die ihn über Orte, Gebäude und in zurzeit 4 Gemeinden auch über Flurstücke an das Ziel bringt. Neben den Bodenrichtwerten finden Sie folgende Geoinformationen: Luftbilder, Flächennutzungspläne, Trinkwasserschutzzonen, Landschaftspläne, Informationen zum Landschafts- und Naturschutz sowie für zurzeit 4 Gemeinden die Katasterkarten.

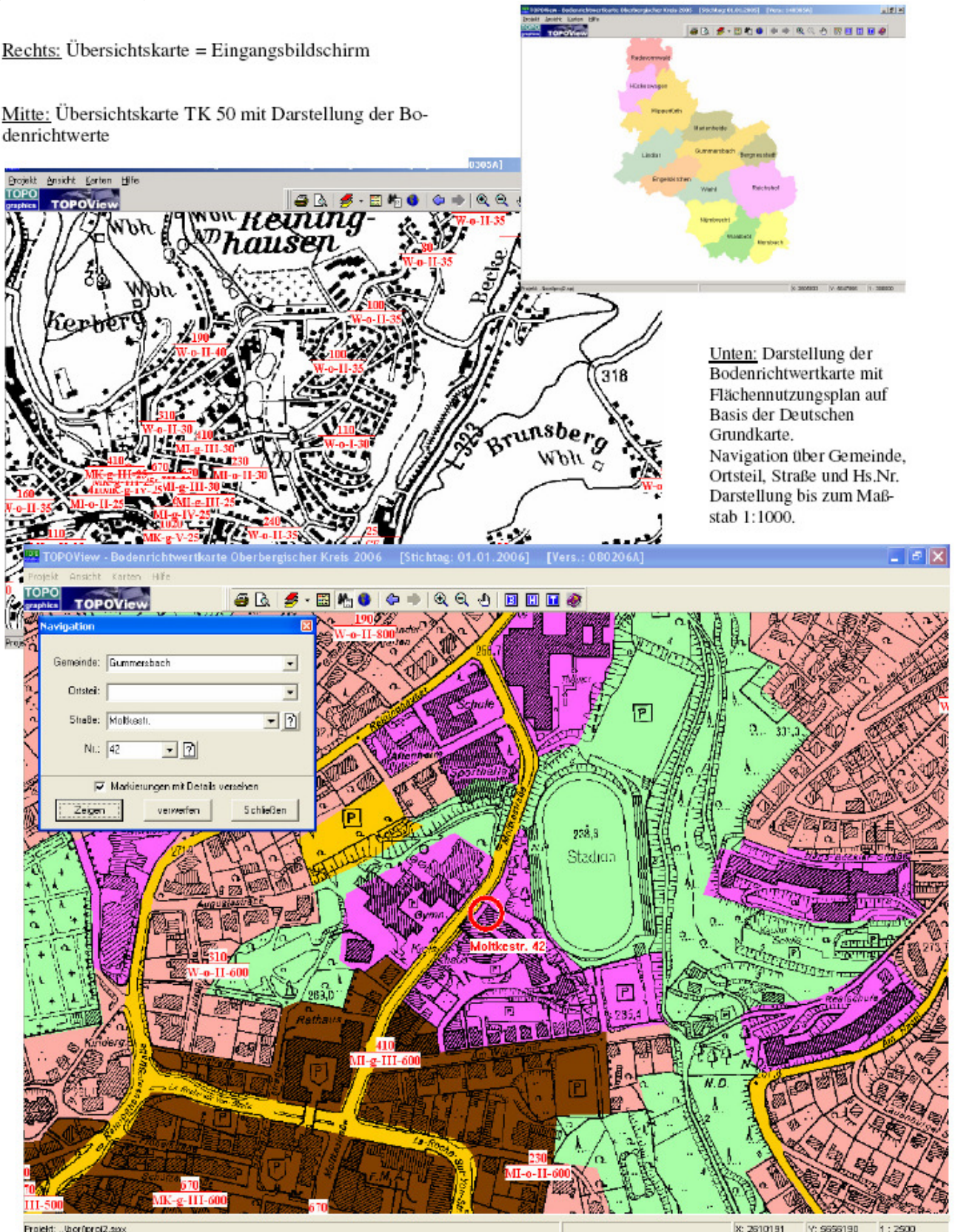


## 8.2 Beispiele aus der digitalen Bodenrichtwertkarte (BoRiKa)

Nachfolgend einige Beispielseiten aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberbergischen Kreises (Stand: 1.1. 2006).

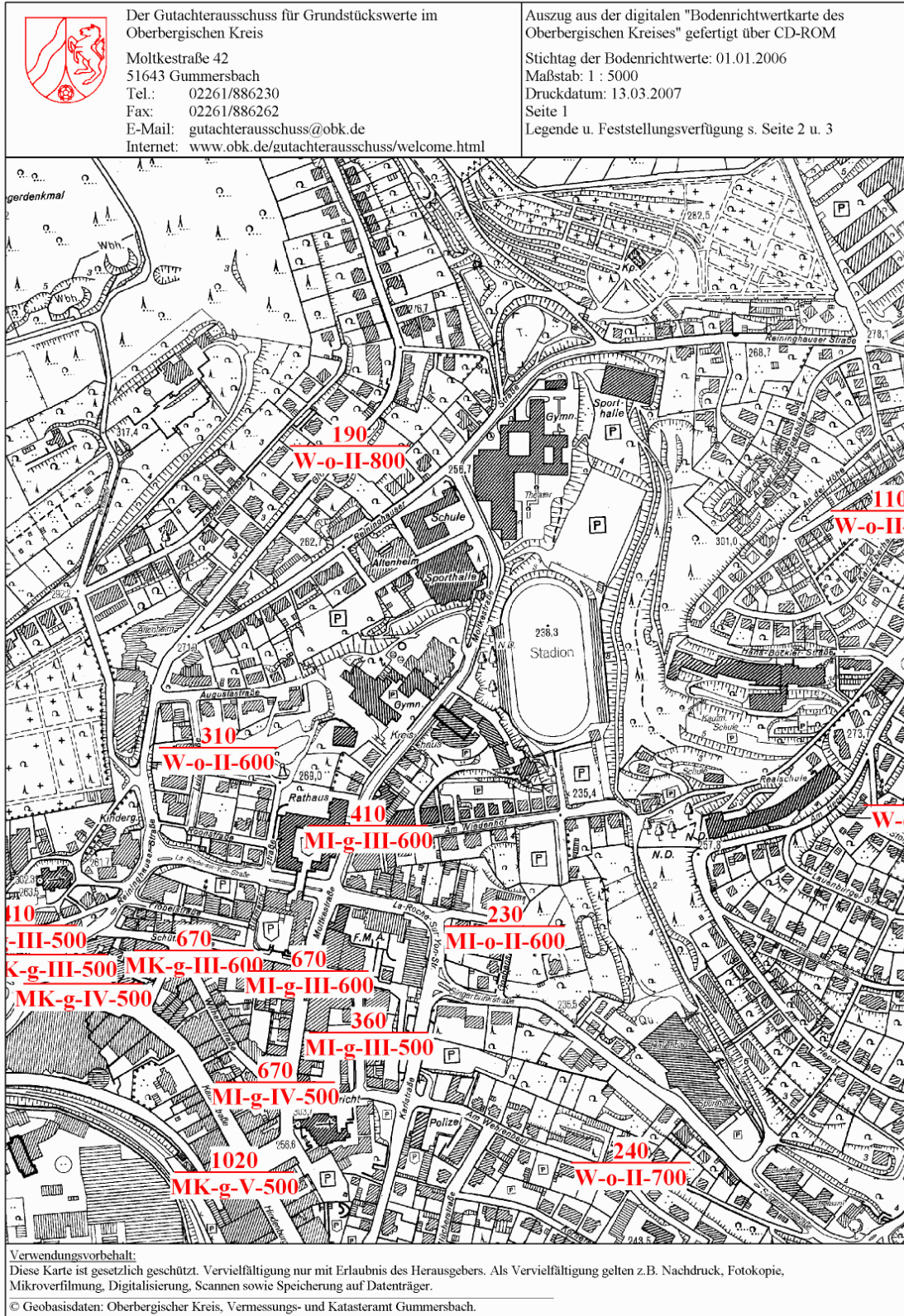
Rechts: Übersichtskarte = Eingangsbildschirm

Mitte: Übersichtskarte TK 50 mit Darstellung der Bodenrichtwerte

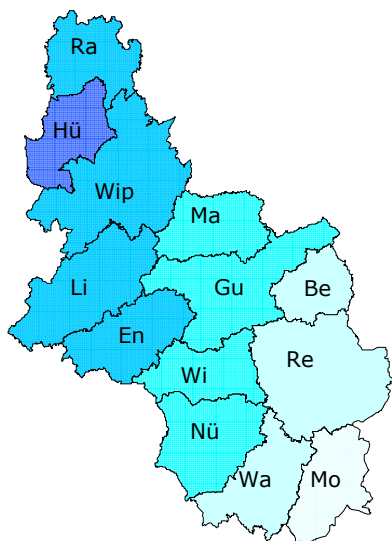


### 8.3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Beispiel eines Kartenausdruckes aus **BoRiKa** (Stand: 1.1.2006). Die Abbildung ist verkleinert und drucktechnisch gegenüber der Originalqualität verändert.

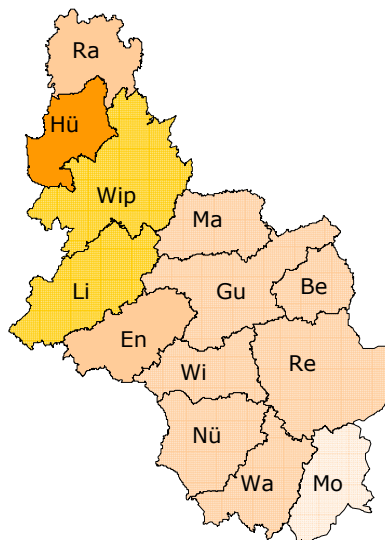


### 8.4 Übersicht über Baulandwerte individueller Wohnungsbau und Gewerbe



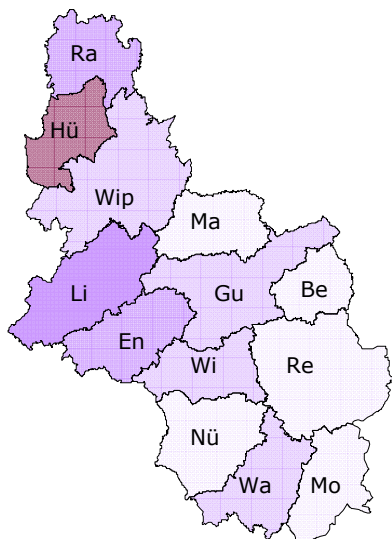
Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau – gute Wohnlage

□	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>



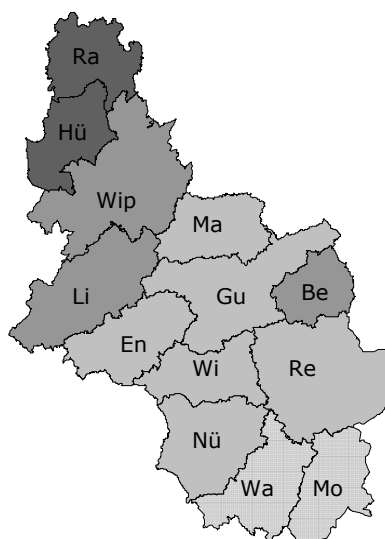
Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau - mittlere Wohnlage

□	60 – 75 €/m <sup>2</sup>
□	76 – 90 €/m <sup>2</sup>
□	91 – 105 €/m <sup>2</sup>
□	106 – 120 €/m <sup>2</sup>
□	121 – 135 €/m <sup>2</sup>



Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau - mäßige Wohnlage

□	≤ 60 €/m <sup>2</sup>
□	61 – 70 €/m <sup>2</sup>
□	71 – 80 €/m <sup>2</sup>
□	81 – 90 €/m <sup>2</sup>
□	91 – 100 €/m <sup>2</sup>



Gewerbebauland, gute Lage

□	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 ≤ €/m <sup>2</sup>

## 8.5 Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte vom 1.1.2007

**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 oder über [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) bzw. <http://rio.obk.de> eingesehen werden.**

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

Gemeinde Ortschaft	Wohnbauflächen für den individ. Wohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige 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>Marienneide</b>						
Marienneide	110	85	65	30	-	-
Müllenbach	105	85	-	35	-	-
dörfliche Lagen	105	60	55	40	-	-
<b>Morsbach</b>						
Morsbach	75	70	60	20	-	-
dörfliche Lagen	60	50	40	30	-	-
<b>Nümbrecht</b>						
Nümbrecht	120	95	-	-	-	-
dörfliche Lagen	85	75	45	30	-	-
<b>Radevormwald</b>						
Radevormwald	170	130	125	50	30	-
Dahlerau/Keilbeck	120	100	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	25	-	-
dörfliche Lagen	75	65	45,3	-	-	-
<b>Wiehl</b>						
Wiehl	145	95	90	30	-	-
Bielstein	90	-	55	25	-	-
Drabenderhöhe	100	75	-	-	25	-
dörfliche Lagen	115	75	60	30	-	-
Gew. Gebiet Bomig-West	-	-	-	35	-	-
Gew. Gebiet Bomig-Ost	-	-	-	35	-	-
<b>Wipperfürth</b>						
Wipperfürth	135	115	90	35	-	-
dörfliche Lagen	110	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>

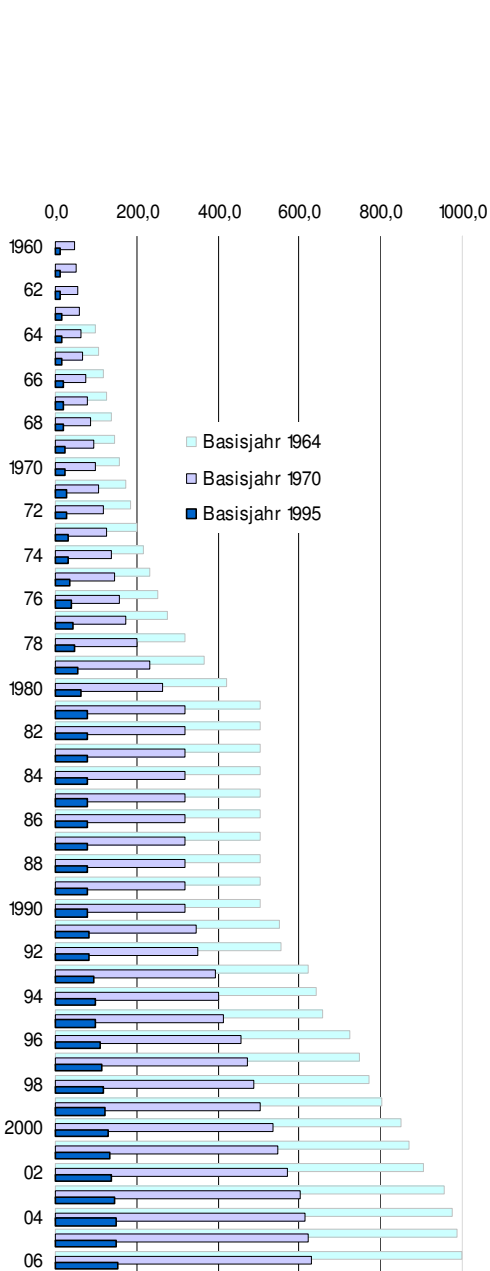
## 9 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

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



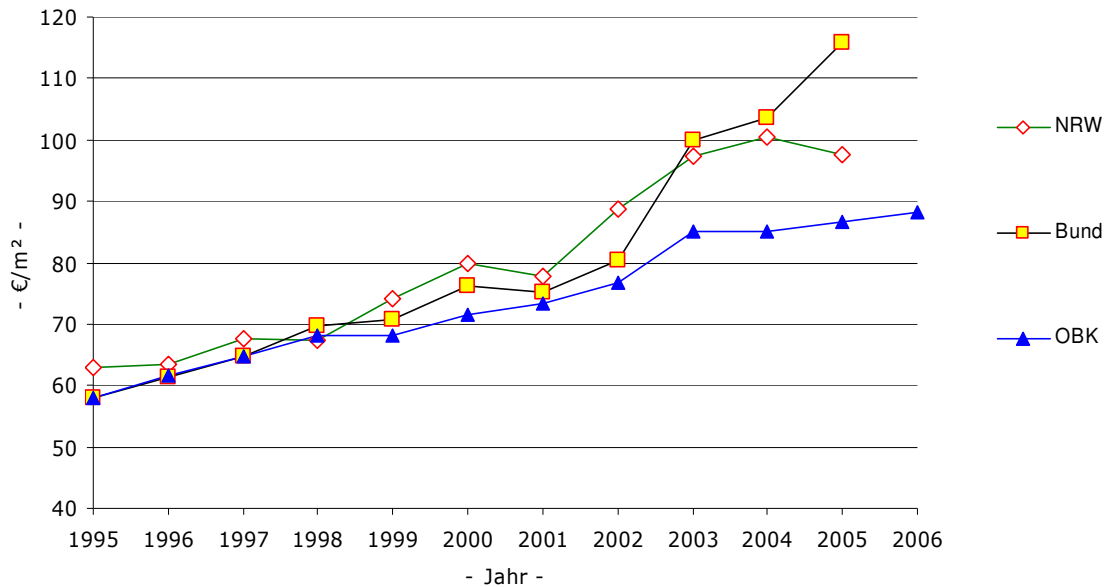
Jahr	1964=100	1970=100	1995 =100
1960		46,3	11,2
61		50,0	12,1
62		54,0	13,0
63		58,4	14,1
64	100,0	63,0	15,2
65	108,0	68,1	16,4
66	116,6	73,5	17,7
67	126,0	79,4	19,2
68	136,0	85,7	20,7
69	146,9	92,6	22,4
1970	158,7	100,0	24,1
71	171,4	108,0	26,1
72	185,1	116,6	28,2
73	199,9	125,9	30,4
74	215,9	136,0	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
06	998,7	629,3	151,9

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.

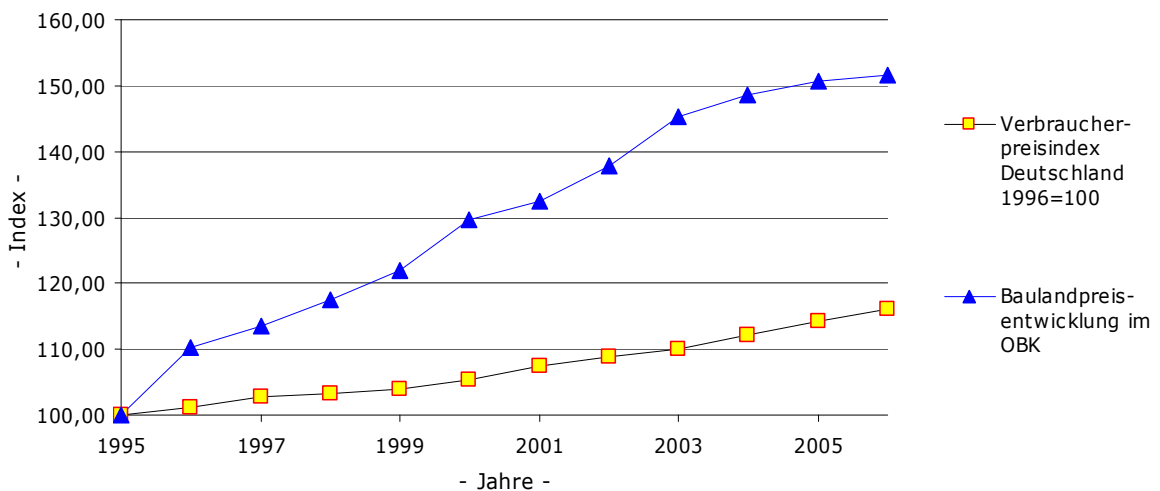
In der zweiten Abbildung werden die Baulandpreisentwicklung im Oberbergischen Kreis (OBK) und die Verbraucherpreisentwicklung in der Bundesrepublik Deutschland einander gegenübergestellt.

Vergleich durchschnittlicher Baulandpreise OBK / NRW / Bund



Die Werte für NRW und des Bundes lagen für 2006 noch nicht vor.

Vergleich Baulandpreisentwicklung OBK / Verbraucherpreisentwicklung BRD

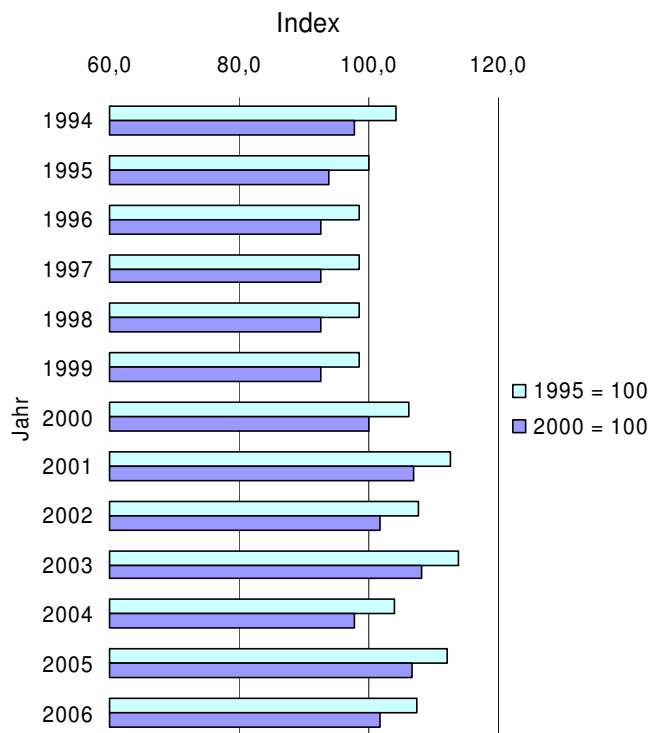


## 9.2 Indexreihen für Eigentumswohnungen

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
2006	107,5	101,7





### 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 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 2006 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 2002 bis 2006.

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

Tabelle: Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz (mit Standardab- weichung)	Anzahl der Fälle Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)			
			durchschn. Größe in m <sup>2</sup>	durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	durchschn. Miete in €/m <sup>2</sup>	durchschn. RND in Jahren
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	4,1	11	72	1171	5,6	58
<i>Standardabweichung</i>	0,90		14	353	0,7	15
Vermietetes Wohnungseigentum	4,3	24	70	1153	5,4	58
<i>Standardabweichung</i>	1,40		27	352	0,8	14
Wiederverkäufe Gummersbach- Falkenhöhe <sup>1) u. 3)</sup>	9,0	17	82	341	3,4	30
<i>Standardabweichung</i>	1,9		10	94	0,4	
Ein- und Zweifamilienhäuser	3,4	78	143	1123	4,6	51
<i>Standardabweichung</i>	1,1		51	342	0,6	16
Dreifamilienhäuser <sup>2)</sup>	(5,5)	9	237	810	4,6	45
<i>Standardabweichung</i>	1,1		47	243	0,6	18
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) <sup>2)</sup>	6,5	18	328	656	5,1	39
<i>Standardabweichung</i>	1,5		100	258	1,2	15
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag) <sup>2)</sup>	6,0	15	438	828	4,5	39
<i>Standardabweichung</i>	1,4		397	524	1,8	10
Rein gewerblich genutzte Grundstücke <sup>3)</sup>	(8,5)	9	1015	340	2,4	30
<i>Standardabweichung</i>	2,0		709	260	1,2	10

1) Vergl. auch Seite 57

2) Daten aus 2004 bis 2006

3) Daten aus 2002 bis 2006

( ) = statistisch nicht gesichert

## 9.5 Vergleichswertfaktoren für bebaute Grundstücke

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

Ein- und Zweifamilienhaus	19,9 ± 4,6
Dreifamilienhäuser <sup>1)</sup>	12,7 ± 3,2
Gemischt genutzte Gebäude <sup>1)</sup>	11,5 ± 3,9
Mehrfamilienhaus <sup>1)</sup>	10,5 ± 2,3
Rein gewerblich genutzt <sup>2)</sup>	8,5 ± 2,1

1) Daten aus 2004-2006 2) Daten aus 2002-2006

## 9.6 Marktanpassungskorrekturen

Für den Berichtszeitraum 2006 wurden 89 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
- Korrekturfaktor (Land und Region) = 0,979
- Bruttogrundfläche nach DIN 277 (1987)
- Gesamtnutzungsdauer entsprechend NHK 2000 i. d. R. jedoch 90 Jahre
- Altersabschreibung nach Tabelle ROSS
- Zeitwert der Außenanlagen
- Berücksichtigung von Baumängeln/Bauschäden

Die Gemeinden wurden folgenden Regionen zugeordnet:

Nordkreis: Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth

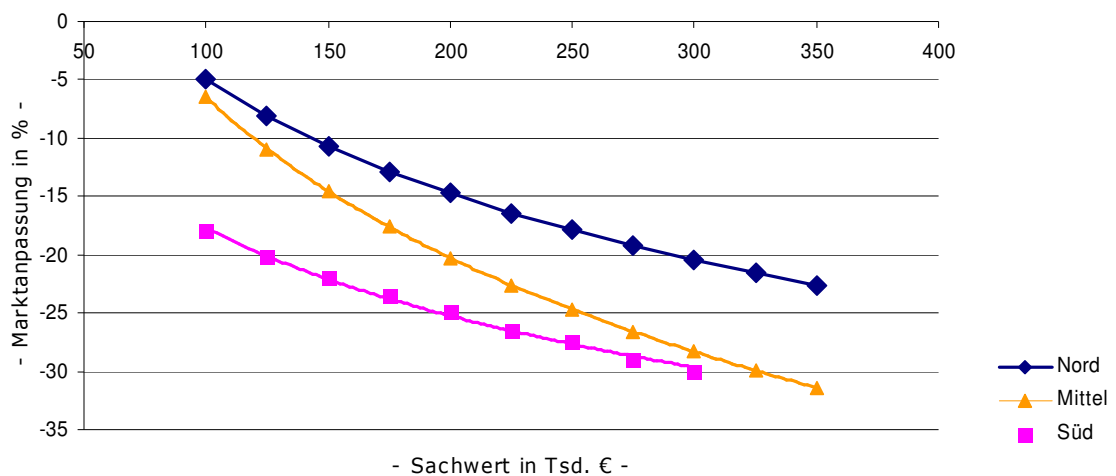
Mittelkreis: Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl

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 [€]	Region		
	Nord [%]	Mitte [%]	Süd [%]
100.000	-5	-6	-18
125.000	-8	-11	-20
150.000	-11	-15	-22
175.000	-13	-18	-23
200.000	-15	-20	-25
225.000	-16	-23	-27
250.000	-18	-25	-28
275.000	-19	-27	-29
300.000	-20	-28	-30
325.000	-22	-30	
350.000	-23	-31	



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

## 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. Geoinformationen über den Oberbergischen Kreis können unter der Internetadresse <http://rio.obk.de> (vgl. auch Seite 62 unten) eingesehen werden. Des Weiteren erhalten Sie Geoinformationen über [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de) des Landesvermessungsamtes NRW.

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. Aktuell ist der Atlas 2007 erschienen. Beide sind unter [www.prognos.com](http://www.prognos.com) als pdf-Datei herunter zu laden.

Informationen zum demographischen Wandel im Oberbergischen Kreis finden Sie unter [www.demographie-oberberg.de](http://www.demographie-oberberg.de).

## 11. Mietspiegel

Im Frühjahr 2007 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 01.01.2007 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: 01.01.2007

## Kreisgebiet **Oberbergischer Kreis**

Zusammengestellt bei der  
Rheinischen Immobilienbörse durch:

Rheinische Immobilienbörse  
Mieterverein Oberberg e.V.  
Gummersbach  
Haus- und Grund Kreis Oberberg e. V.

Rheinische Immobilienbörse  
Unter Sachsenhausen 10-26  
50667 Köln

Zusätzliche Informationen  
für ihre Mitglieder geben:

**Haus & Grund 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 45  
51645 Gummersbach  
Tel. 02261 77955  
Fax 02261 72655

### Allgemeine Erläuterungen

Der „Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen“ dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten bei bestehenden Mietverhältnissen. Er bietet den Mietpartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Die in der Tabelle aufgeführten Spannen, die den Schwerpunkt des Marktes darstellen, geben den unterschiedlichen Wohnwert für **Wohnungen mit Bad und Heizung** wieder. Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen. Niedrigere Mieten ergeben sich in einfachen Wohnlagen in Randlagen und in Wohnungen **ohne Bad/WC** in der Wohnung, sofern dies nicht durch besondere Lagevorteile und ähnlichem ausgeglichen wird. Dort können Abschläge um 15 - 20 % der ausgewiesenen Mieten angemessen sein. Höhere Mieten können sich insbesondere bei Appartements, Maisonette- u. Penthousewohnungen sowie bei außergewöhnlich gestalteten und gepflegten Wohnhäusern ergeben. Einfamilienhäuser sind nicht erfasst. Es handelt sich um Mieten je 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.
- Schornsteinfeger
- Hauswart
- Müllabfuhr
- Hausreinigung
- Allgemeinbeleuchtung

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

### Besondere Erläuterungen

Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt erklärt:

#### 1. Größe der Wohnung

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

#### 2. Baualtersgruppe I

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

#### 3. Lage der Wohnung

##### Einfache Wohnlagen

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

##### Mittlere Wohnlagen

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

##### 6. Appartements

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

Oberberg

### Wohnungen (Mieten in Euro 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 - 4,70	4,80 - 5,75	5,40 - 6,60	3,85 - 4,40	4,45 - 5,55	4,90 - 6,15	3,80 - 4,25	4,40 - 5,50	4,85 - 6,10
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

#### Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 1979 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 2005\* bezugsfertig wurden

5,15 - 6,75	6,65 - 6,95	5,10 - 6,30	6,15 - 6,80	5,10 - 6,30	5,60 - 6,80	5,10 - 6,20	5,60 - 6,60
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Bei den nicht belegten und nicht benannten Feldern \*sowie für Wohnungen, die ab 2005 bezugsfertig wurden, lag kein ausreichendes Datenmaterial vor. Bei Leitzieren 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>	4,00 - 7,00
------------------	-------------

<u>Lager- und Produktionsflächen</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>	4,00 - 6,00
------------------	-------------

<u>Lager- und Produktionsflächen</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>	4,00 - 7,50
------------------	-------------

<u>Lager- und Produktionsflächen</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>	4,50 - 7,50
------------------	-------------

<u>Lager- und Produktionsflächen</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>	4,00 - 6,50
------------------	-------------

<u>Lager- und Produktionsflächen</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>	3,50 - 5,00
------------------	-------------

<u>Lager- und Produktionsflächen</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>	4,50 - 7,00
------------------	-------------

<u>Lager- und Produktionsflächen</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>	4,00 - 7,50
------------------	-------------

<u>Lager- und Produktionsflächen</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 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 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 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 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 Produktionsflächen</u>	2,00 - 4,00



## Anhang D : Stichwortverzeichnis

<b>A</b>		<b>N</b>	
Abbauflächen	56	Nadelwald	51
Antragsberechtigte	6	<b>P</b>	
Ausgleichsflächen	56	Preisentwicklung,	
<b>B</b>		gewerbliche Bauflächen	50
Bauerwartungsland	55	individueller Wohnungsbau	50, 69
Baulandpreisindex	68	<b>R</b>	
bebaute Grundstücke	4	Rohbauland	55
Begünstigtes Agrarland	54	Rohertragsfaktoren	72
Bodenpreisindex	68	<b>S</b>	
Bodenrichtwerte		Siedlungsflächen	12
allgemein	6	Siedlungsstruktur	7
Auskünfte	62	Statistische Begriffe	82
Baureifes Land	62, 64	<b>T</b>	
Grundstück	62	Tabelle	
Karte	62	Anzahl Kaufverträge	12
Sitzung	62	Baulandpreisindex	68
Spannbreite	62	Eigentumswohnungsindex	70
Bodenwerte,		Fischteiche	54
forstwirtschaftliche Flächen	51	Flächenumsatz	11
gewerbliche Bauflächen	50	Forstwirtschaftliche Ausgangswerte	51
landwirtschaftliche Flächen	52	Geldumsatz	11
<b>E</b>		Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke	20
Eigentumswohnungen	4, 59	Käuferschichten	14
Erbbaugrundstücke	51	Käuferströme	15
Erbbaurecht	12	Landwirtschaftliche Ausgangswerte	52
<b>F</b>		Liegenschaftszinssätze	72
Fischteiche	54	Marktanpassungsfaktoren	73
Flächen für Entsorgung	56	Rohertragsfaktoren	72
Flächen für Versorgung	56	Teileigentumspreise	61
Flächenumsatz	11	Übersicht Bodenrichtwerte	66
Forstwirtschaftliche Flächen	51	Umsatz im Teilmarkt bebaute Grundstücke	16
Freiraumflächen	12	Wohnungseigentumspreise	59
<b>G</b>		Zwangsversteigerungen	22
Gebietstypische Werte	66	Teileigentum	61
Geldumsatz	11	Garagen	61
Geschosswohnungsbau	66	Stellplätze	61
Grundstücksverkehr	4	Teilmärkte	12
Gutachterausschuss		<b>U</b>	
Mitglieder	80	Übersicht über die Bodenrichtwerte	65, 66
Zusammensetzung	6	Umrechnungskoeffizienten	71
<b>K</b>		<b>V</b>	
Käuferschichten	14	Verkehrswert	6
Käuferströme	15	<b>W</b>	
Kaufpreiskarte	9	Wertbestimmende Merkmale für	
Kaufpreissammlung	6, 9	Bauland	62
Kaufverträge	9	forstwirtschaftliche Flächen	51
<b>L</b>		landwirtschaftliche Flächen	52
Landwirtschaftliche Flächen	52	Wesentliche Aussagen des Marktberichtes	4
Laubwald	51	Wohnungseigentum	59
Liegenschaftszinssatz	71	<b>Z</b>	
<b>M</b>		Zusammenarbeit mit	
Marktanpassungskorrekturen	73	Amtsgericht	9
Marktübersicht der Städte und Gemeinden	24	Finanzamt	62
Marktübersicht des Kreises	11	Notar	9
Mietspiegel	74	Zwangsversteigerungen	22
Milchwirtschaft	52		
Mischwald	51		

## 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.